

第5章 賃貸住宅の供給促進のために必要な施策

公的賃貸住宅については、市営住宅等の現状を踏まえたうえで、他の公的賃貸住宅の供給主体と連携するために必要な施策を行います。

民間賃貸住宅については、賃貸人の理解を得ることが難しい現状があること等の課題を踏まえたうえで、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するために必要な施策を行います。

1. 公的賃貸住宅の供給の促進

公的賃貸住宅の供給の促進については、住生活基本計画、西東京市住宅マスタープランとの整合を図りつつ、以下のような取組を行います。

(1) 市営住宅等

市営住宅、高齢者アパートは、老朽化した住宅は解体し、借上げ期間満了による住宅は所有者への返還を予定しているため、すべての住宅において用途廃止します。

今後は、住宅セーフティネット制度を活用して、家賃が公営住宅並みとなる家賃低廉化補助金の対象住宅を増やし、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、低額所得者世帯及び児童養護施設退所者等に向けた民間賃貸住宅等への入居を促進します。

(2) 都営住宅

都営住宅は、市内に59団地5,487戸あることから、東京都住宅供給公社と連携し、市内居住者を対象とした地元割当募集(※6)を積極的に行うとともに、単身者向けの募集を多めに出せるよう東京都に働きかけます。

また、定期募集・毎月募集・随時募集(※6)についても周知を図り、毎月募集と随時募集については、インターネットによる募集であるため、申込手続きができない方向けに、市が申込方法や入居者募集内容等に関する相談に応じる等、住宅確保要配慮者に寄り添う形での情報提供を行います。

(3) UR住宅・住宅供給公社住宅・都民住宅

UR住宅や住宅供給公社住宅、都民住宅については、住宅確保要配慮者の要望に合わせて、供給主体と連携し、入居者募集に関する情報提供を行います。

また、住宅確保要配慮者の家賃負担を軽減する家賃低廉化補助制度を活用して、希望する地域に住み続けることができるように支援します。

(※6)

地元割当募集・・・市内居住者のみが対象で、抽選による募集。

定期募集・・・抽選方式は5月・11月、ポイント方式は2月・8月で年に4回実施。

毎月募集・・・毎月中旬～下旬に実施。家族向・単身者向、若年夫婦・子育て世帯向、結婚予定者向等の募集がある。

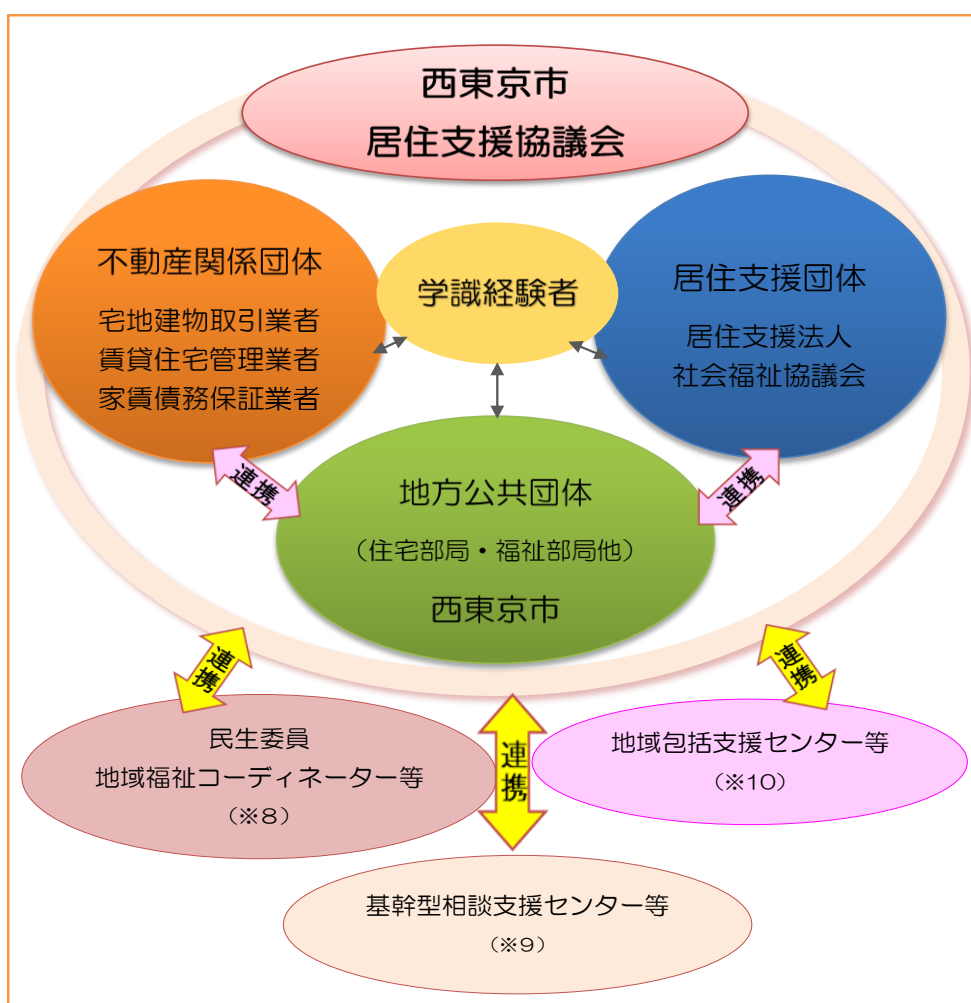
随時募集・・・先着順で通年募集。(家族向のみの募集。)

2. 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

住宅確保要配慮者及び民間住宅の賃貸人に対する情報の提供や、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を目的に、学識経験者、不動産関係団体、居住支援団体及び西東京市が協力体制を構築し、令和2（2020）年7月に西東京市居住支援協議会（※7）を設立しました。

事務局を西東京市が担い、相談窓口、住宅探し、同行支援、居住支援等を行う中で、困難な案件に関する助言や専門的見解が必要な時など、協議会を開催して意見交換を行い、今後の支援に繋げています。

居住支援協議会の概要図



（※7）西東京市居住支援協議会

住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し、必要な事項について協議をする場として、地方公共団体、居住支援団体、不動産関係団体及び学識関係者等で構成される組織。

（※8）民生委員・・・地域の相談相手として、暮らしの支援や高齢者・障害者の支援を行うボランティア。

地域福祉コーディネーター・・・社会福祉に係る専門性を有し、地域の課題や困りごとを一緒に解決する調整役。

（※9）基幹型相談支援センター

障害者の自立及び社会参加を支援するとともに、障害者が地域において生活し、活動できる環境づくりの促進を図る機関。

（※10）地域包括支援センター

保健師、社会福祉士、主任介護支援専門員等を配置し、住民の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とする機関。

西東京市居住支援協議会での協議や課題の内容を踏まえて、以下の内容について取り組んでいきます。

(1) 居住支援の連携体制の強化

住宅確保要配慮者に対する居住の支援に関して、必要な事業を進めるための意見交換の場として、市、地域の不動産関係団体、福祉関係団体、居住支援法人等で構成される居住支援協議会において、各関係機関と連携し、複雑な課題を抱える住宅確保要配慮者の居住支援を実施できる体制を強化します。

また、連携体制を強化するために、庁内の関係部署や地域包括支援センター、介護保険事業所等の支援に携わる方向けの研修会等を行い、支援の方法等についても共有していきます。

(2) 東京ささエール住宅の増加に向けた施策

登録住宅の増加を目指すために、民間賃貸住宅の賃貸人や利活用可能な空き家等の所有者等に対し、住宅セーフティネット制度に関する普及啓発活動を進めます。

民間賃貸住宅の賃貸人や空き家等の所有者等が住宅セーフティネット制度の専用住宅に登録し、住宅確保要配慮者の居住のために必要なバリアフリー改修工事や耐震改修工事等を行う場合などを対象とした住宅改修費補助制度、住宅確保要配慮者が安定した生活を送るために低廉な家賃での入居を受け入れる家賃低廉化に対する補助制度など、経済的支援を拡充します。

(3) 入居の促進のための施策

住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で住まいを見つけられるよう、年齢や障害等を理由に入居を拒否されないことがないように、安否確認のための見守りサービス^(※1)や賃貸人の不安を軽減するための少額短期保険への加入を促進します。

また、住宅を探す際の同行等の支援を必要とする世帯には、居住支援法人等が関わりを持ちながら、賃貸人と直接顔合せする機会を設ける等、円滑に住宅探しができるよう支援していきます。

(4) 賃貸人等の住宅確保要配慮者に対する理解促進と不安解消

賃貸人の不安を解消する施策の周知を進めるために講習会やセミナー等の実施、又は市が直接説明に伺う等、賃貸人や不動産関係団体等の住宅確保要配慮者に対する理解を促進します。

(※1) 安否確認のための見守りサービス

人の訪問やセンサー等のシステム機器の利用等により、定期的に居住者の安否を確認するサービス。

また、住宅確保要配慮者を受け入れるにあたり、賃貸人には、家賃滞納や孤立死、近隣トラブル等の不安があることから、見守りサービス等を入れることを条件に入居を受け入れてもらうことや、家賃滞納等が発覚した際は早期に住宅課又は関係機関へ情報提供をしてもらい、状況が悪化する前に市の関係部署や居住支援法人等が連携して対応する等により、賃貸人の不安軽減を図ります。

(5) 民間賃貸住宅・サービス付き高齢者向け住宅^(※12)等の情報提供

民間賃貸住宅については、居住支援法人等と連携を図りながら物件情報の提供を行います。

また、市内には高齢者世帯の選択肢の1つとしてサービス付き高齢者向け住宅があることから、住宅確保要配慮者のニーズに応じて、入居費用や入居後に受けられるサービス等についての情報提供を行います。

(6) 住宅確保に係る各種補助・助成制度

① 家賃低廉化補助金・住宅改修費補助金

市では、住宅確保要配慮者のみが入居できる専用住宅の賃貸人に対して、家賃低廉化補助制度及び住宅改修費補助制度による経済的支援を進めます。

また、東京都では専用住宅に登録した賃貸人への経済的支援として、登録報奨金制度、耐震改修費補助、住宅設備改善費補助、見守り機器設置費等補助及び少額短期保険等保険料補助制度等があります。(令和5(2023)年度時点)

住宅確保要配慮者への理解のある賃貸人に対して、市及び東京都は、専用住宅への経済的支援制度の情報提供を行い、専用住宅への登録を促します。

② 家賃債務保証料等の助成金

低額所得者世帯・被災者世帯・高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯のうち、一定の要件を満たした世帯には、家賃債務保証料、契約時初期費用、少額短期保険料の支払いにかかった費用に対し、一部を市が助成します。

(※12) サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)に基づき、規模・設備・サービス等について一定の基準を満たす住宅として都道府県に登録された高齢者単身世帯又は高齢夫婦世帯向けの賃貸等の住宅。

3. 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

賃貸住宅の適正な管理を図るため、以下のような取組を行います。

(1) 市営住宅の適正な管理

借上げ市営住宅（シルバーピア）については、民間賃貸住宅の家賃低廉化補助制度を拡充していくことで廃止の方針があることから、返還までの借上げ期間において、使用者が安心して生活できるよう、適切な管理を行います。

(2) 木造戸建住宅の耐震化の促進

耐震性が不十分な昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建てられた旧耐震基準の木造住宅に対して、耐震改修の必要性について普及啓発を行い、耐震改修等への誘導を図ります。

(3) 住宅改修等に関する情報提供

民間賃貸住宅の賃貸人や空き家等の所有者等に対し、住宅のリフォームに関する情報や住宅セーフティネット制度の専用住宅に登録した場合の住宅改修の補助に関する情報提供を行います。

4. 居住安定確保のための取組

住宅確保要配慮者については、入居先を探す際や入居継続する際の各種手続き等を行う場合、また、居住における困りごとが発生した場合等、支援を必要とする世帯には、居住支援法人等が関わりを持ち、安定した居住が続けられるように支援します。

また、物件探しの内見や契約手続き等、自身で行うことが不安な方に対しては、必要に応じて居住支援法人や市職員が現地へ同行するなど、住宅確保要配慮者に対して寄り添う形で支援をします。

賃貸住宅における居住の安定確保を図るため、支援を必要とする世帯への民間賃貸住宅への入居支援については、各世帯に対して以下のような取組を行います。

(1) 低額所得者世帯に対する取組

低額所得者世帯については、入居にあたっての初期費用や移転費用が用意できない場合の対応として、市内の福祉関係部署のほか、西東京市社会福祉協議会や居住支援法人とも連携を取りながら安定した居住が続けられるように支援します。

生活保護世帯については、家賃の代理納付制度^(※13)の活用を進めますが、一部年金等の収入があり、代理納付が実施できない場合には、家賃の口座引き落としを活用し、また、月々の支払い等を自分で行うことが難しい方には金銭管理を支援する制度を活用することで賃貸人の不安を解消し、引き続き安定した居住が続けられるように支援をします。

(※13) 代理納付制度

生活保護受給者本人に代わり、福祉事務所が生活保護費の家賃分を賃貸住宅の賃貸人等に直接支払うことができる制度。

(2) 災害被災者世帯に対する取組

災害被災者世帯については、住宅を滅失し行き場を失っていることから、当面の生活拠点が必要です。都営住宅への罹災者の一時的受入の活用や西東京市営住宅条例に基づく市営住宅への一時的な受入の検討等により当面の居場所を確保したうえで、安定的な住まいの確保を支援します。

(3) 高齢者世帯に対する取組

高齢者世帯については、居室内における孤立死や新しい環境で地域との関わりが持てずに孤立することなどへの賃貸人の不安から、入居先が確保できないという課題があります。

高齢者が毎日を生き生きと過ごすために、地域とのつながりが持てるよう、地域包括支援センターや介護保険事業者との連携、ささえあい訪問サービス^(※14)や居住支援法人による見守りサービス等を活用し、地域とのつながりを継続することにより、賃貸人の不安を解消するための支援をします。

また、高齢者世帯の入居に関し、賃貸人の理解を深めるため、賃貸人や不動産関係団体等への働きかけを行い、高齢者の入居可能な物件や専用住宅を増やし、家賃低廉化補助制度を活用していくとともに、居住支援法人等が行うサブリース^(※15)についての支援を検討します。

(4) 障害者世帯に対する取組

障害のある人のうち、身体に障害のある人については、低廉な家賃の民間賃貸住宅の多くが、車椅子に対応していない、段差解消等ができないという課題があります。

市内に多くある空き家を活用し、補助制度を利用した住宅改修によるバリアフリー化した住宅を賃貸できるよう、所有者に働きかけを行います。

精神に障害のある人で、生活拠点を施設から民間賃貸住宅へ移行させることを希望する場合や、親元からの自立を希望する場合などに、引越後の安定した居住が続けられるよう、基幹型相談支援センターや地域活動支援センター、居住支援法人等と連携した見守りや日中の居場所確保の支援等を行います。

また、障害者世帯の入居に関し、賃貸人の理解を得るため、賃貸人や不動産関係団体等への働きかけを行うとともに、居住支援法人等が行うサブリースについての支援を検討します。

(※14) ささえあい訪問サービス

ささえあい訪問協力員養成研修を受講した地域のボランティア(ささえあい訪問協力員)がお宅を訪問して玄関でお話を伺ったり、郵便受けや照明の点灯などを確認して、安否の確認を行う制度。

(※15) 居住支援法人等が行うサブリース

居住支援法人等が民間賃貸住宅を借上げし、住宅確保要配慮者へ賃貸する。これにより、迅速な住宅の提供と入居後のきめ細かい生活支援を行うことができる。

(5) 子育て世帯に対する取組

子育て世帯については、ひとり親世帯やひとり親世帯になる予定の世帯における費用面での課題や学区域に関わる転居先地域の制限などの課題があります。子育て世帯の入居支援にあたっては、庁内の子育て支援部署、教育部署、福祉関係部署等と連携を図るとともに、家賃低廉化補助制度を活用した低廉な家賃の物件に入居できるよう専用住宅の増加に努めていきます。

また、子育て世帯においては入居後の生活においても、子どもの声や音などの面で、近隣に対して過度な気遣いを行い、ストレスを感じながら生活せざるを得ないといった課題があります。

入居後に安心して生活できるよう、地域において子どもが安心して過ごせる居場所づくりや子育て世帯に対する理解醸成を図ります。

(6) 外国人世帯に対する取組

外国人世帯への課題として、言語の問題による意思伝達の難しさがあります。

外国人世帯が入居先を確保できるように、庁内の多文化共生推進担当部署等と連携を図り、外国語への対応として、翻訳機や多言語通訳タブレットを活用します。

また、長く日本に住んでいる方向けに、やさしい日本語を使いながら住宅相談の対応をします。

(7) 児童養護施設退所者に対する取組

施設退所後、単身での生活経験が少なく、入居後の住まい方の面で課題を抱えていることや、就職後間もないことで費用の不安があります。

住まいの確保や安定した居住が続けられるように、家賃低廉化補助制度を活用した公営住宅並みの家賃の物件に入居できるよう専用住宅を増やしていきます。また、出身施設等支援団体や居住支援法人等と連携を図り、居住を支援します。

(8) DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者に対する取組

身体的、精神的、性的等の家庭内暴力や虐待により、現在の環境から逃げたい、新しい生活を始めたいと思う方からの相談には、生活拠点の確保や加害者からの追跡等が及ばないよう庁内関係部署と連携して、安定した住まいを確保する支援をします。

(9) 更生保護対象者に対する取組

刑務所や少年院を出た人、刑の執行猶予の言い渡しを受けた人等のうち、家族や公的機関等からの援助を受けられない方にとって、生活拠点となる住まいは重要です。

庁内の福祉関係部署や保護司、居住支援法人等と連携を図り、住まいを確保し、居住を支援します。