

**西東京市住宅確保要配慮者
賃貸住宅供給促進計画
【素案】**

**令和 6 年 3 月
西東京市**

— 目次 —

第1章	計画策定に関する基本的事項	・・・ 1
	1. 計画策定の背景	・・・ 1
	2. 計画の目的	・・・ 1
	3. 計画の位置付け	・・・ 1
	4. 計画期間	・・・ 2
	5. 住宅確保要配慮者の範囲	・・・ 2
第2章	住宅確保要配慮者の状況及び賃貸住宅の供給状況	・・・ 4
	1. 西東京市における住宅確保要配慮者の状況	・・・ 4
	2. 西東京市における賃貸住宅の供給状況	・・・ 7
第3章	課題の整理	・・・ 12
	1. 公的賃貸住宅に関する課題	・・・ 12
	2. 民間賃貸住宅に関する課題	・・・ 12
第4章	賃貸住宅の供給目標	・・・ 14
	1. 公的賃貸住宅の供給目標	・・・ 14
	2. 民間賃貸住宅の供給目標	・・・ 14
第5章	賃貸住宅の供給促進のために必要な施策	・・・ 15
	1. 公的賃貸住宅の供給の促進	・・・ 15
	2. 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進	・・・ 16
	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	・・・ 19
	4. 居住安定確保のための取組み	・・・ 19

第1章 計画策定に関する基本的事項

1. 計画策定の背景

平成 18（2006）年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とし、住生活基本法が施行されました。地方公共団体等は、この施策に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならないとされています。

平成 19（2007）年7月には、住生活基本法に基づき、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な施策を講じ、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とした、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」といいます。）が施行されました。

西東京市では、住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する施策の検討を進め、平成 28（2016）年度に「西東京市住宅確保要配慮者民間賃貸住宅入居支援・居住継続支援制度」（以下「市支援制度」といいます。）を創設しました。

その後、国は、平成 29（2017）年 10 月に住宅セーフティネット法の改正を行い、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化を加速化するため「新たな住宅セーフティネット制度」を創設しました。

これらの国の動きを受け、東京都は、平成 29（2017）年 10 月から「新たな住宅セーフティネット制度」に基づく賃貸住宅の登録制度を開始し、平成 30（2018）年3月には、登録する住宅の目標戸数や登録基準を定めた「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定しました。

2. 計画の目的

市支援制度を運用する中では、民間賃貸住宅への入居につなげられた世帯がある一方、賃貸人の理解が得られないなど様々な事情により入居に至らなかった世帯がありました。

また、高齢者や障害のある人等が入居を拒まれない「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく登録住宅を普及させていく必要があります。

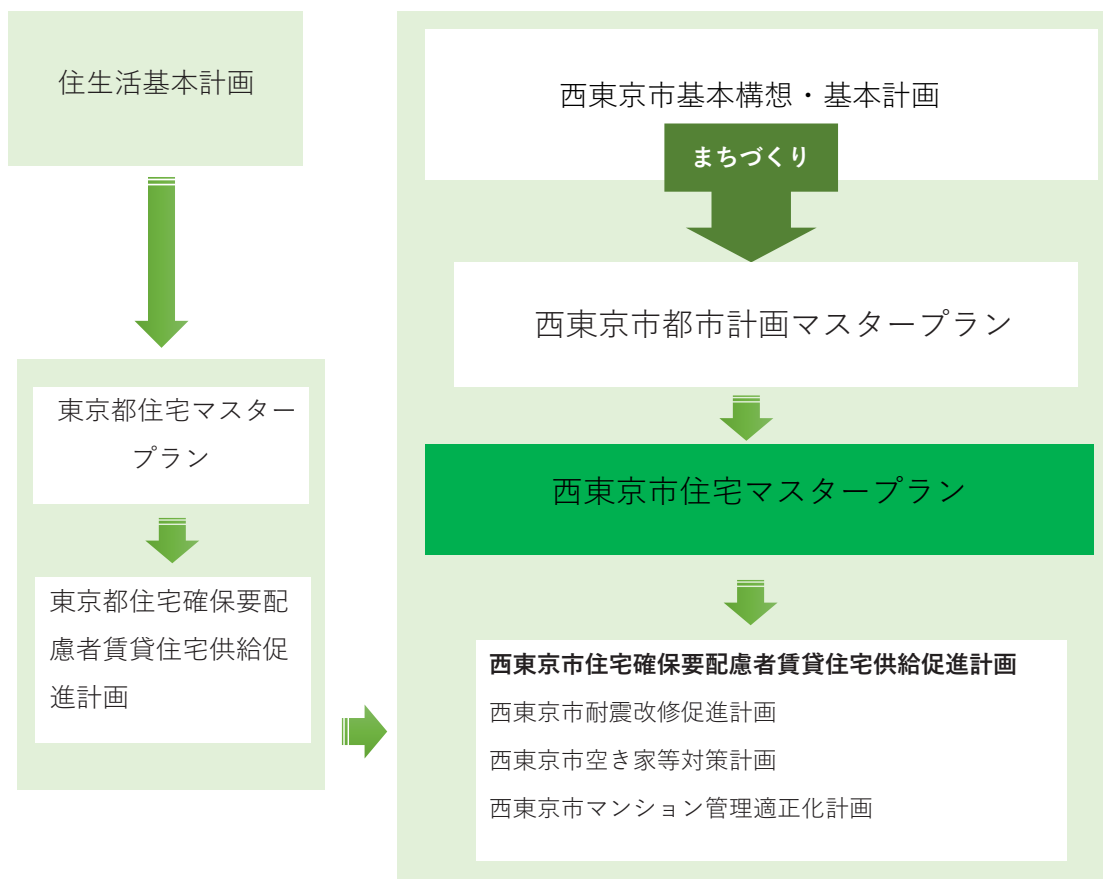
これらの課題を踏まえた上で、総合的かつ効果的に進めていくことを目的として、本計画を改定します。

3. 計画の位置付け

本計画は、住宅セーフティネット法第6条第1項の規定により、「東京都住宅確保

要配慮者賃貸住宅供給促進計画」に基づき策定するものです。

また、「西東京市住宅マスタープラン」に基づき、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための計画です。



4. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6（2024）年度から10（2028）年度までの5年間とします。

ただし、計画期間中であっても、社会経済状況の変化などを踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

令和6（2024）年度から令和10（2028）年度まで

5. 住宅確保要配慮者の範囲

本計画においては、住宅セーフティネット法及び国土交通省令に定める者に加え「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」に基づき、以下のいずれかに該当する者を住宅確保要配慮者とします。

- ・ 海外からの引揚者
- ・ 新婚世帯

- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・LGBTQ（レスビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・Uターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

また、上記の者のほか、様々な事情により西東京市が住宅確保要配慮者と認める者についても、本計画における住宅確保要配慮者とします。

<参考>

【住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者】

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後3年以内）
- ・高齢者
- ・障害者基本法第2条第1号に規定する障害者^{（※1）}
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

【国土交通省令で定める住宅確保要配慮者】

- ・外国人
- ・中国残留邦人等
- ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者等
- ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者等
- ・犯罪被害者等
- ・更生保護対象者
- ・生活困窮者
- ・東日本大震災による被災者
- ・供給促進計画で定める者

（※1）障害者基本法第2条第1号
身体障害、知的障害、精神障害（発達障害を含む。）その他の心身の機能の障害がある者であって、障害及び社会的障壁により継続的に日常生活、または、社会生活に相当な制限を受ける状態にあるものをいう。

第2章 住宅確保要配慮者の状況及び賃貸住宅の供給状況

1. 西東京市における住宅確保要配慮者の状況

住宅確保要配慮者のうち、主な者の人数等は、下表のとおりです。

主な住宅確保要配慮者の人数等

主な住宅確保要配慮者	①生活保護受給者・世帯		4,017 人	3,213 世帯
	②高齢者（65 歳以上）・高齢者のいる世帯 （外国人含む）		49,842 人	32,751 世帯
	③障害者	身体障害者手帳登録者	5,798 人	
		愛の手帳登録者	1,468 人	
		精神障害者保健福祉手帳登録者	2,293 人	
		計	9,559 人	
	④子ども（18 歳未満）のいる世帯			18,614 世帯
	⑤外国人・外国人が世帯主の世帯		5,047 人	2,881 世帯

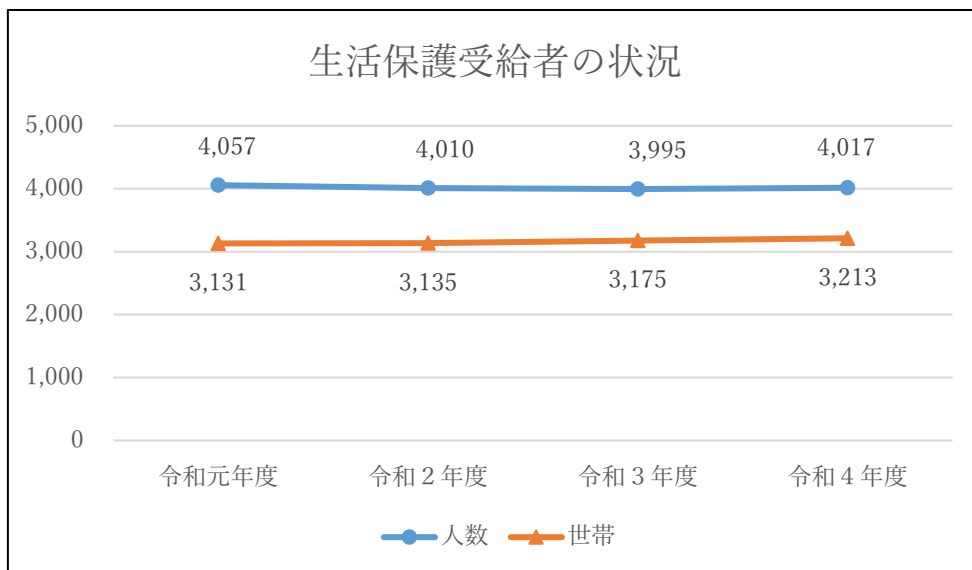
資料：①③…令和 4 年度西東京市事務報告書

②(人数)⑤…令和 5 年 3 月末現在西東京市住民基本台帳

②(世帯数)④…令和 2 年国勢調査

(1) 生活保護受給者の状況

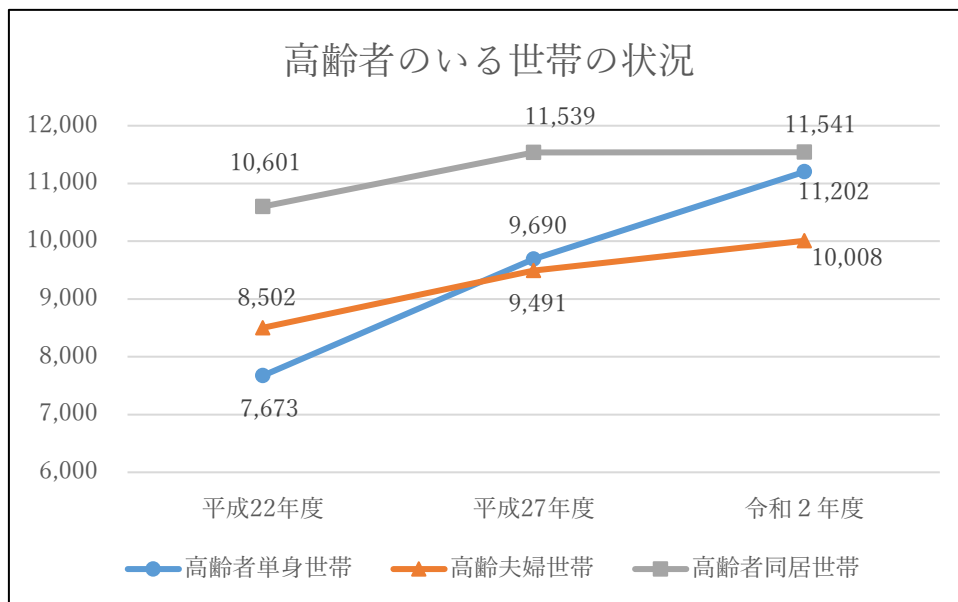
生活保護受給者は、多少の増減はあるもののほぼ横ばいの人数及び世帯数で推移しています。



資料：西東京市事務報告書

(2) 高齢者の状況

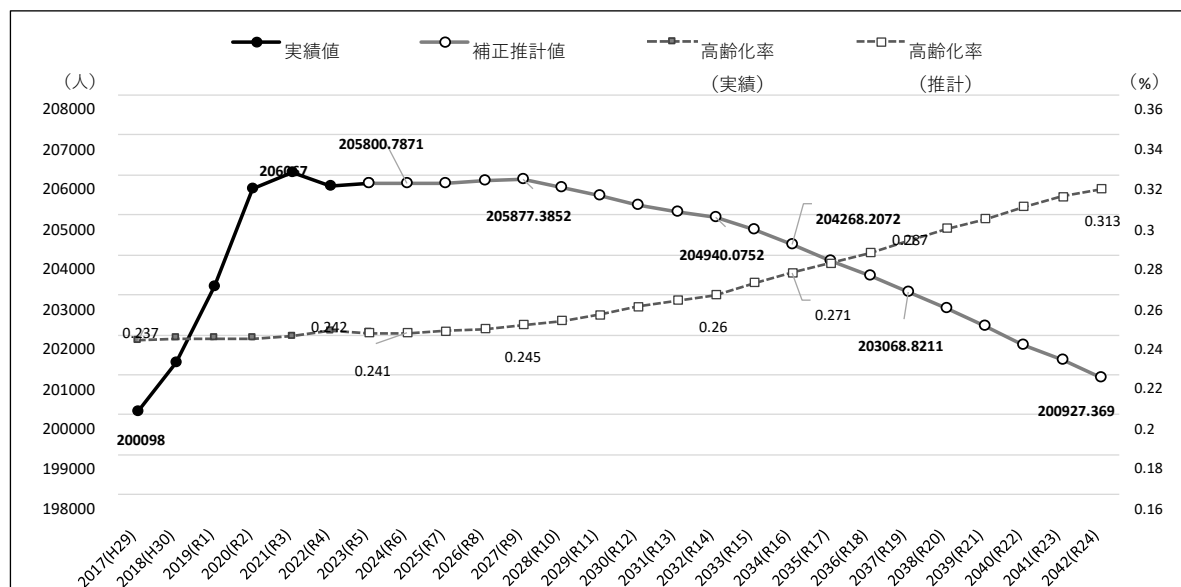
高齢者が同居している世帯は横ばいとなってきましたが、高齢者単身世帯と高齢夫婦世帯は年々増加しており、その中でも高齢者単身世帯は増加の傾向が目立ちます。



資料：国勢調査

また、高齢化率は年々上昇していくと推計されており、将来人口は減っていくものの、高齢者人口は増加していくと推計されています。

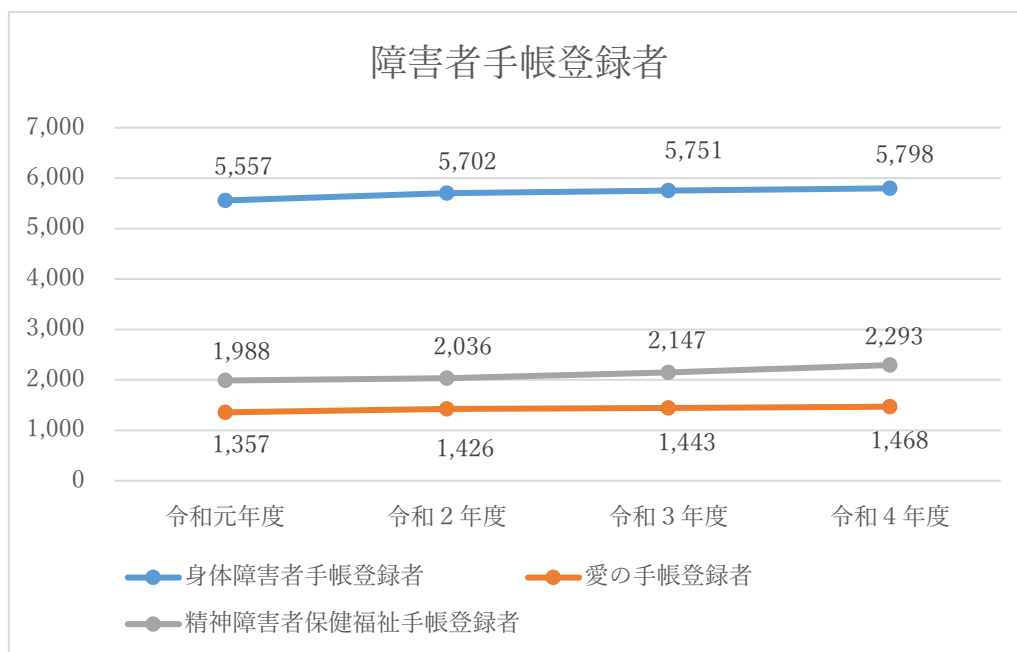
人口推計と高齢化率の推移



資料：西東京市人口推計調査報告書（令和4年11月・西東京市）

(3) 障害者の状況

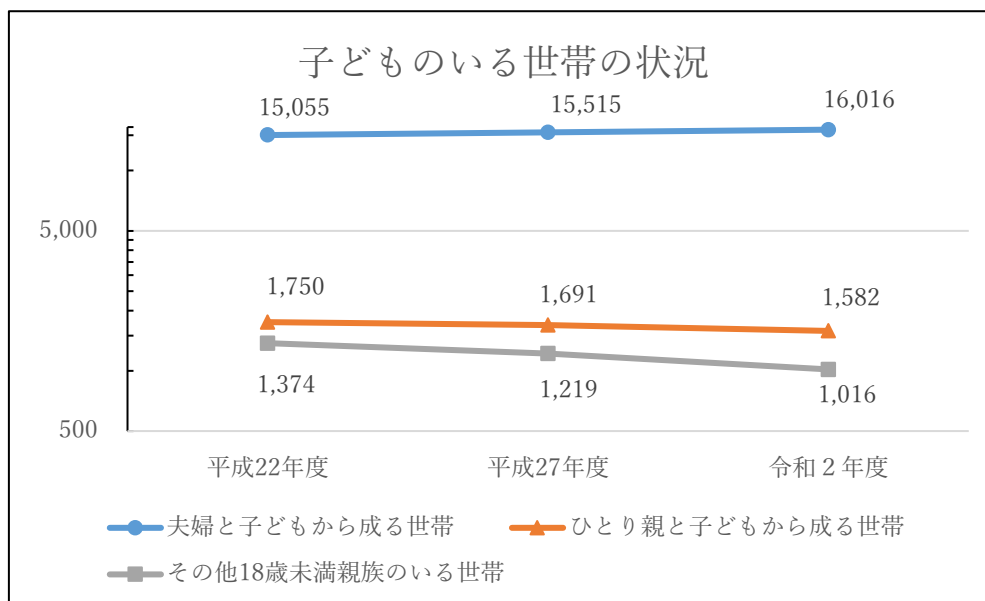
障害者手帳の登録者数は、若干ではありますが、どの手帳保持者についても増加傾向で推移しています。



資料：西東京市事務報告書

(4) 子どものいる世帯の状況

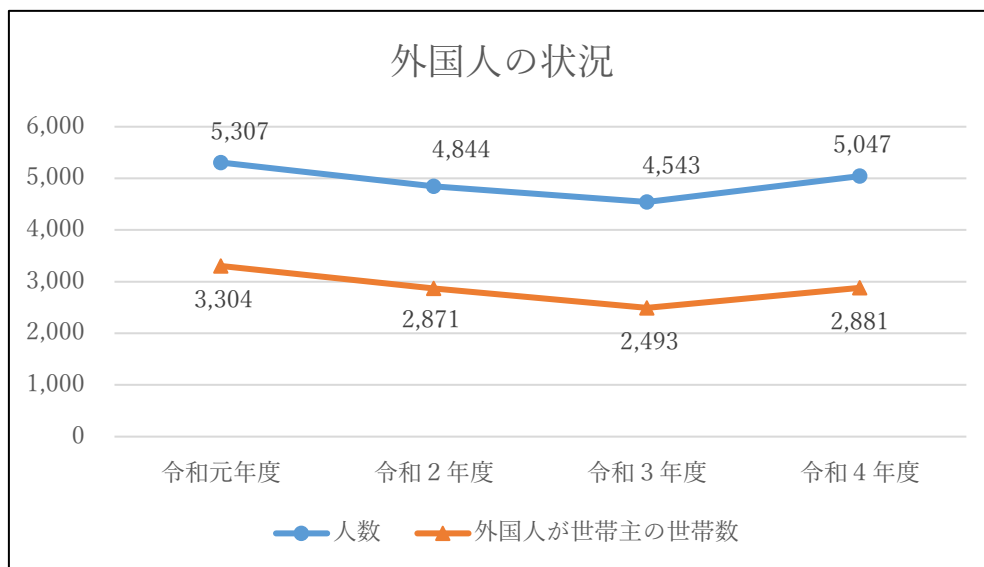
子どものいる世帯のうち、夫婦と子どもから成る世帯は若干の増加傾向にありますが、ひとり親と子どもから成る世帯とその他 18 歳未満親族のいる世帯は、減少傾向にあります。



資料：国勢調査

(5) 外国人の状況

外国人は、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、出入国管理を始めとした水際対策が開始された令和2（2020）年2月以降減少しましたが、令和4（2022）年3月以降、外国人の新規入国制限の見直しを始めとする水際対策の段階的な緩和などにより増加に転じ、今後、更なる増加が見込まれます。



資料：西東京市住民基本台帳

2. 西東京市における賃貸住宅の供給状況

(1) 公的賃貸住宅の状況

市内の公的賃貸住宅は、市が運営を行っている市営住宅等 46 戸の他に、低額所得者向けの公営住宅法に基づく都営住宅、中堅所得者向けの都民住宅、都市再生機構（旧公団）住宅（以下「UR住宅」といいます。）、住宅供給公社住宅があります。

公的賃貸住宅の戸数

住宅別	戸数（戸）
市営住宅等	46
都営住宅	5,487
都民住宅	179
UR住宅	4,255
住宅供給公社住宅	841
計	10,808

※東京都総務局「第73回東京都統計年鑑」令和4年3月末現在

※市営住宅等のみ令和6年1月31日現在

(2) 市営住宅等の状況

市が管理する市営住宅等は、公営住宅法に基づく市営住宅が3団地 28 戸と、西東京市高齢者アパート条例に基づく高齢者アパートが2団地 18 戸の計5団地 46 戸あります。

市営住宅等の内訳住宅数

住宅別	名称	戸数（戸）
市営住宅	東伏見住宅	1
	泉町住宅	2
シルバーピア	オーシャン・ハウス	25
小計		28
高齢者アパート	松和マンション	8
	第二寿荘	10
小計		18
合計		46

※令和 6 年 1 月 31 日現在

(3) 民間賃貸住宅の状況

西東京市内の住宅では、民間賃貸住宅に住んでいる世帯が、借家に住む世帯の約 74%を占めています。また、民間賃貸住宅の中には約 6,050 戸の空き家や空き室があります。

① 住宅の所有の関係別一般世帯数割合

	建て方別総数	持ち家	借 家	(単位：戸)			
				公 営 借 家	UR・ 公社借家	民 営 借 家	給 与 住 宅
一戸建	32,890	30,890	1,120	—	—	1,040	80
長屋建	2,190	1,070	710	—	—	480	230
共同住宅	53,160	14,890	36,230	4,710	3,820	26,690	1,010
その他	150	90	30			20	10
所有関係別総数	88,390	46,940	38,090 (100%)	4,710 (12.4%)	3,820 (10.0%)	28,230 (74.1%)	1,330 (3.5%)

※建て方別総数には「不詳」が含まれているため、内訳の合計と一致しません。

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（※2）

（※2）住宅・土地統計調査

住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する抽出調査。昭和 23 年から 5 年ごとに行われ、平成 30 年住宅・土地統計調査はその 15 回目当たる。

統計利用上の注意（抜粋）

1. 統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

市区町村は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章しています。

2. 統計表の数値は、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

② 居住世帯の有無別住宅数

(単位：戸)									
総 数	居 住 世 帯 あ り	居 住 世 帯 な し	一 次 現 在 者 の み	空き家 総 数					建築中
					二次的 住 宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅	
98,360	89,320	9,050	340	8,690	110	6,050	450	2,080	20

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

③ 空き家における賃貸住宅の内訳

住宅の種類	戸数（戸）
一戸建	90
長屋建	220
共同住宅	5,710
その他	30
計	6,050

・「その他」はどの分類にも当てはまらないもので工場や事務所の一部に住宅がある場合など

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

④ 市支援制度（住宅探しのお手伝い）の実績

次表のとおり、令和 2（2020）年度から令和 4（2022）年度までの実績を見ると、申込の件数は年々増加傾向にあるのが分かります。その中でも特に多くの割合を占めるのが高齢者単身世帯の方です。

主な相談理由として、自分でも探してみたが年齢を理由に断られた、賃貸人から立ち退きを求められているなどが挙げられます。



市支援制度（住宅探しのお手伝い）の実績（R2（2020）～R4（2022）年度）

（単位：世帯）

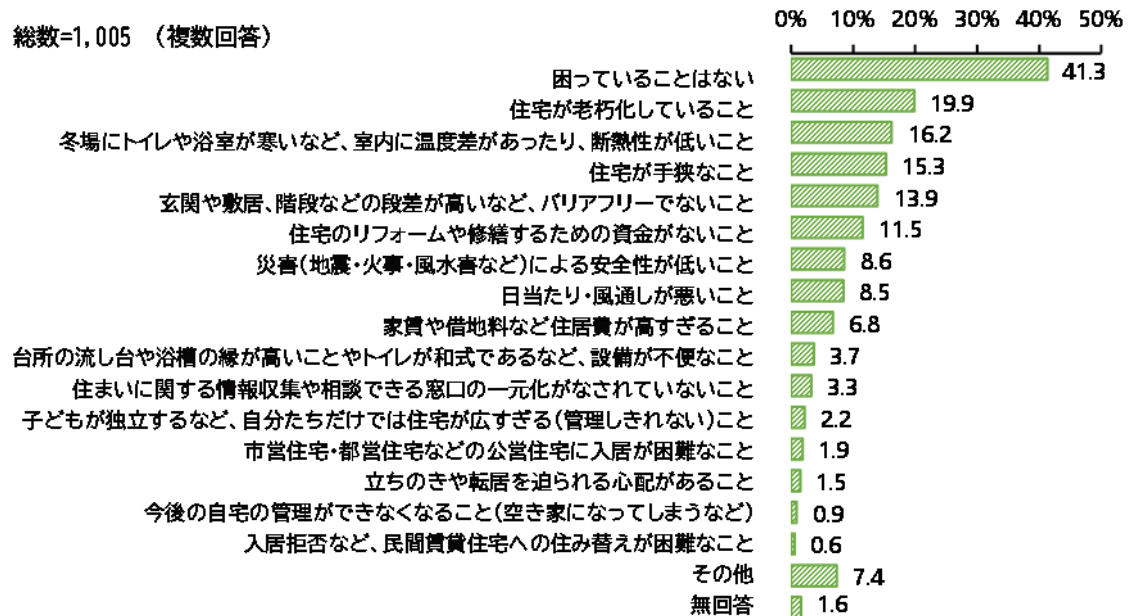
	区分	高齢者世帯		障害者等世帯		子育て世帯	その他世帯	計
R2	申込 件数	内 訳	41	内 訳	19	2	17	79
			単身 夫婦		38 3	身体 知的 精神	6 1 12	
	入居 件数	内 訳	21	内 訳	4	1	6	32
			単身 夫婦		20 1	身体 知的 精神	1 0 3	
	入居率	51.2%		21.1%		50.0%	35.3%	40.5%
R3	申込 件数	内 訳	54	内 訳	19	9	23	105
			単身 夫婦		47 7	身体 知的 精神	6 0 13	
	入居 件数	内 訳	18	内 訳	10	1	6	35
			単身 夫婦		15 3	身体 知的 精神	2 0 8	
	入居率	33.3%		52.6%		11.1%	26.1%	33.3%
R4	申込 件数	内 訳	81	内 訳	14	6	45	146
			単身 夫婦		73 8	身体 知的 精神	4 1 9	
	入居 件数	内 訳	39	内 訳	4	2	24	69
			単身 夫婦		35 4	身体 知的 精神	2 0 2	
	入居率	48.1%		28.6%		33.3%	53.3%	47.3%
合計	申込 件数	内 訳	176	内 訳	52	17	85	330
			単身 夫婦		158 18	身体 知的 精神	16 2 34	
	入居 件数	内 訳	78	内 訳	18	4	36	136
			単身 夫婦		70 8	身体 知的 精神	5 0 13	
	入居率	44.3%		34.6%		23.5%	42.4%	41.2%

- ・「その他世帯」は、高齢者・障害者・子育て世帯に分類されない世帯（低額所得者世帯等）
- ・「入居率」は、申込件数に対する入居件数の割合

⑤【住意識アンケート】より（2023年6月 西東京市住意識アンケート調査結果）

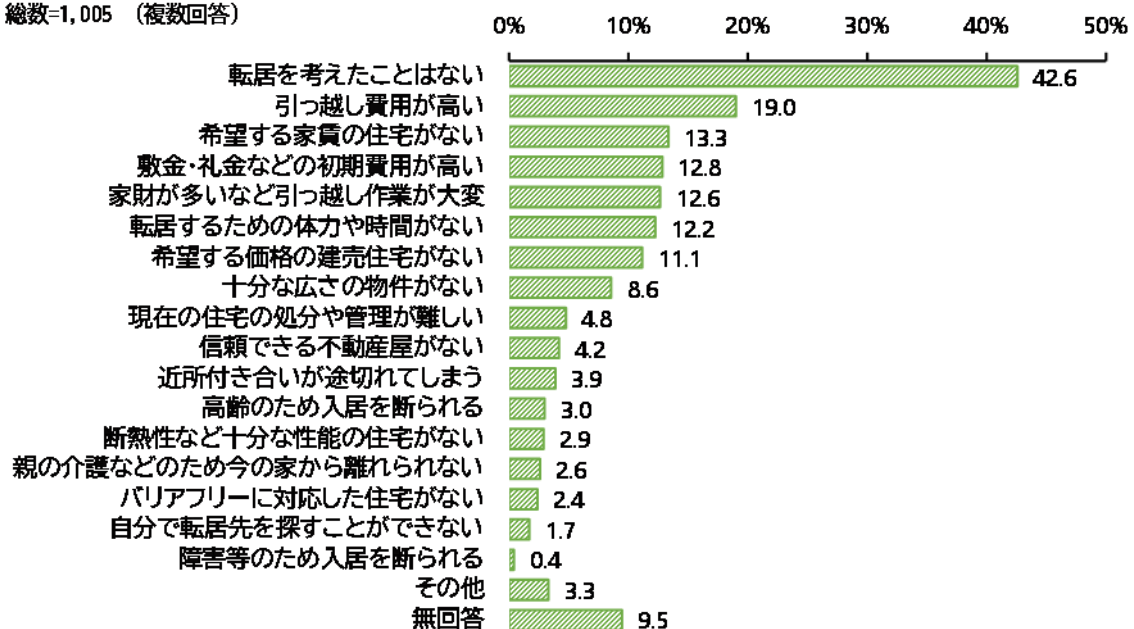
・現在の住まいの困りごと

総数=1,005（複数回答）



・転居をしようとした時に困ること、又は転居しようとしてできなかった理由

総数=1,005（複数回答）



第3章 課題の整理

1. 公的賃貸住宅に関する課題

(1) 市営住宅等

現在、西東京市内にある市営住宅及び高齢者アパートは、老朽化や借上げによる契約期間満了等により、すべての住宅を用途廃止する方針です。

公営住宅に入居を希望する高齢者等は多く、低廉な家賃の住宅が求められていますが、市営住宅等では賄えず、需要に対し供給が足りていない状況です。

(2) 都営住宅

西東京市内には都営住宅が59団地ありますが、その多くがファミリー向けであることから、単身世帯が増えている現状で、単身者が申し込みをできる住宅が少ない状態です。

(3) UR住宅・住宅供給公社住宅・都民住宅

それぞれが、中堅所得層世帯向けで都営住宅に比べて家賃が高めに設定されています。更新料がないため一時的な支出の負担はありませんが、継続して家賃を支払い続けることが困難になってくる世帯があります。

2. 民間賃貸住宅に関する課題

(1) 市支援制度

西東京市は、平成28(2016)年度から高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯を対象に、民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るため、市と協定を結んだ不動産関係団体の担当者や市職員が、不動産会社へ同行するなど、住宅探しのお手伝いを行う支援と、住宅を借りる際、保証人が見つからない場合等に保証会社をあっせんし、一定の要件のもと、その保証委託料の一部を助成する支援を行ってきました。

これらの取り組みを行う中で生じた課題に対応するため、平成30(2018)年度からは、賃貸人からの立ち退き依頼により移転先の賃貸借契約に係る初期費用の支払いでお困りの方に、その費用の一部を助成する支援を、平成31(2019)年度からは、入居にあたり少額短期保険(※3)に加入した場合の保険料の一部を助成する支援を、いずれも一定の要件のもと実施しています。

市支援制度で入居が決まる方がいる中、入居に至らなかったケースも一定数あります。具体的には、希望の物件が見つからない、都営住宅でなければ家賃の支払いが困難、賃貸人の理解が得られなかった、バリアフリーの物件が見つからなかった等の理由により入居に至らなかった世帯があります。

(2) 東京ささエール住宅 (※4)

西東京市内の住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅の戸数は令和5（2023）年12月現在、85棟725戸であり、登録戸数は増えているものの、その大半が入居中であり、住宅を探す住宅確保要配慮者が物件を選べる状況にありません。一方で、住宅確保要配慮者のみが入居できる専用住宅は令和5（2023）年12月現在、入居中の住戸を含めて7戸であり、増加に向けての取組が必要です。

(3) 民間賃貸住宅

民間賃貸住宅のアパート・マンション・貸家・テラスハウス・シェアハウス等、住宅確保要配慮者が相談・入居できる物件は増えてきていますが、市支援制度を利用する市民からは、「自分で不動産店へ行ったが、年齢で断られてしまった。」「精神障害手帳を持っていると言ったら断られてしまった。」等のご意見があり、高齢者や障害者に対する賃貸人の理解は十分とは言えない状況にあります。

(※3) 少額短期保険

賃貸住宅の入居者が死亡した場合に、賃貸人に対し、残存家財の片付けや部屋の原状回復に必要な費用のための保険金が支払われる保険。

(※4) 東京ささエール住宅

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度。東京都の登録住宅で愛称をささエール住宅という。

第4章 賃貸住宅の供給目標

1. 公的賃貸住宅の供給目標

現状の住宅資源を活用したうえで、公的賃貸住宅の供給主体と連携し、住宅確保要配慮者の状況に応じた公的賃貸住宅の供給を目指します。

2. 民間賃貸住宅の供給目標

住宅セーフティネット制度（※5）に基づく登録住宅を増やすことにより、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給を促進します。

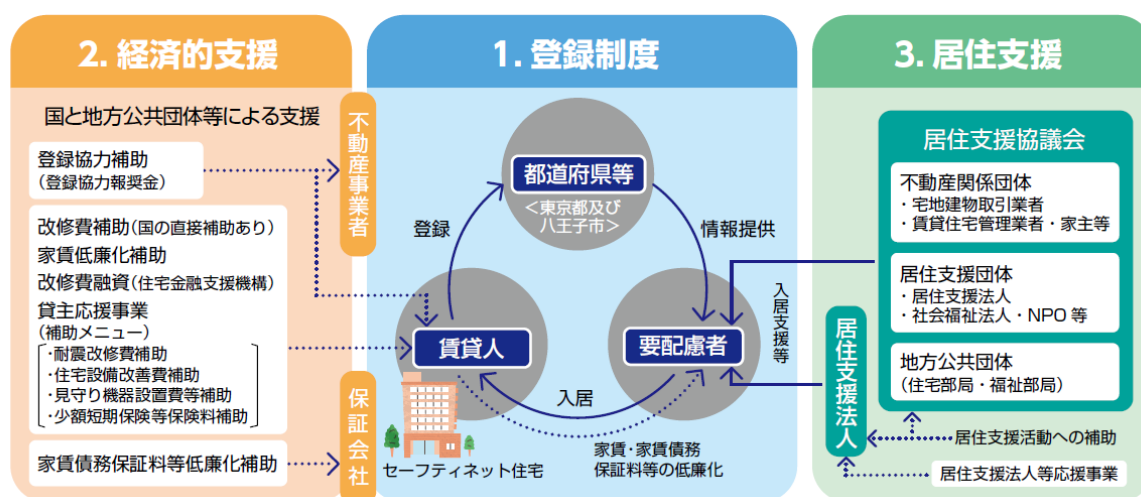
特に、住宅確保要配慮者のみが入居することのできる専用住宅の登録数の増加を目指します。

各年度末における専用住宅の目標戸数は以下のとおりです。

年度末における 目標戸数	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)
	12	27	32	37	52

市支援制度の50%以上が高齢者世帯からの相談のため、専用住宅の目標戸数のうち、50%を高齢者専用住宅にします。

（※5）住宅セーフティネット制度の概要図



資料：国土交通省ホームページ

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、以下のような取組みを行います。

(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、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など、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。

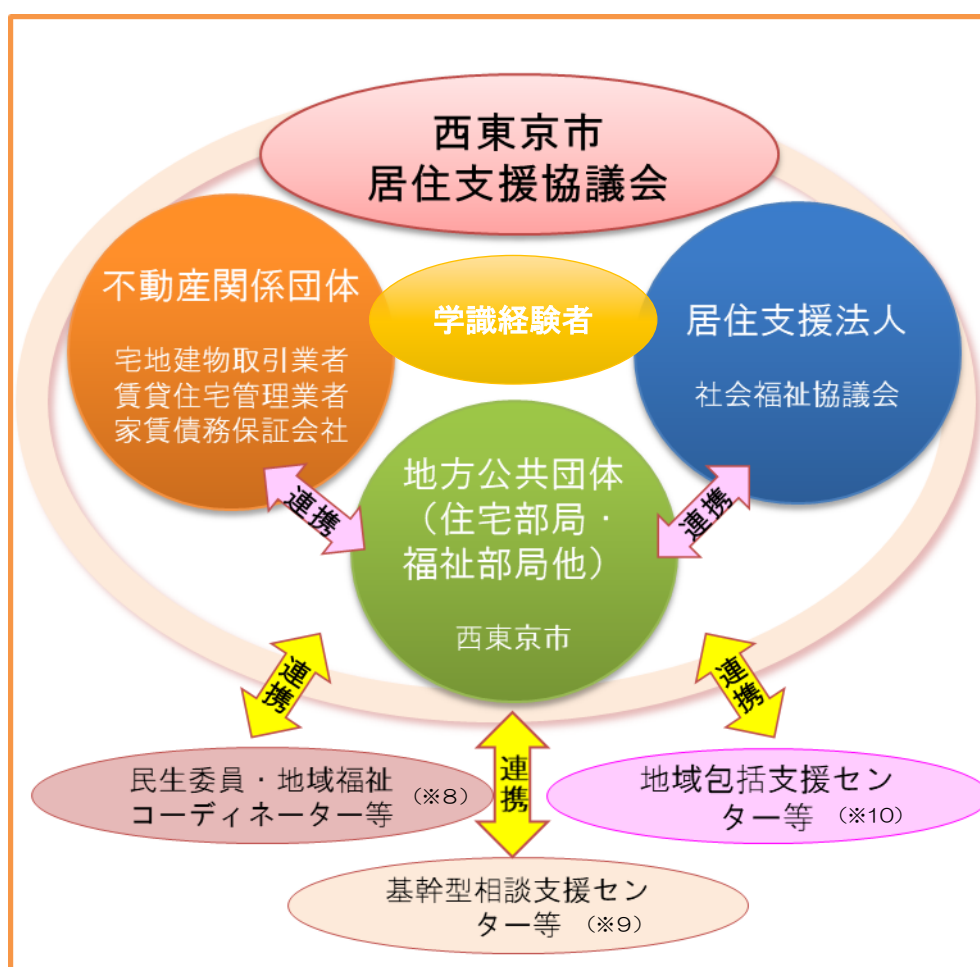
毎月募集・・・毎月中旬～下旬に実施。家族向・単身向、若年夫婦・子育て世帯向、結婚予定者向等の募集がある。

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、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、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う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す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ることがないように、安否確認のための見守りサービス^(※11)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、家主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。

(※11) 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ら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
- ・少額短期保険等保険料補助制度 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または高齢者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、以下のような取り組みを行います。

(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 年 6 月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り組み

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り組みを行います。

(1) 低額所得者世帯に対する取り組み

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、庁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み

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、安定的な住まい確保を支援します。

(3) 高齢者世帯に対する取組み

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りが持てずに孤立すること等への家主の不安から、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、家主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) 障害者等世帯に対する取組み

障害のある方のうち、身体に障害のある方については、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。

精神に障害のある方で、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等に、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、障害者等世帯の入居に関し、賃貸人の理解を求めるため、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み

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み

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み

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み

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み

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。