

居住支援－東京都、世田谷区と八王子市の取り組み

伊藤久雄（認定NPO法人まちぼっと理事）

1. 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

東京都は、住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、昨年10月25日の改正法施行と同時に開始した、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を着実に普及させていくため、「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、3月30日に公表した。

計画内容と2018年度関連予算は以下のとおり。

■ 計画期間

本計画の計画期間は、「東京都住宅マスタープラン」との整合を図るため、計画策定日から2025（平成37）年度までの8年間

■ 計画のポイント

①住宅セーフティネット法に基づく、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録目標戸数を3万戸に設定（2025年度まで）

②住宅確保要配慮者の範囲

貸主の選択の幅を広げるとともに、借主の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を広く設定

○住宅セーフティネット法で定められた者

低所得者、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障害者など

○省令で定められた者

外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者など

○上記に加え、以下のいずれかに該当する者（国の基本方針における例示の全て）

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、LGBT、UIJ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を行う者

③東京の実情に応じた登録基準の設定

都内の空き家等を最大限活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、既存住宅を活用する場合、国の面積基準を緩和

○着工年度別に各戸の床面積の基準（25㎡以上）を緩和

・平成7年度までに着工：15㎡以上

・平成8～17年度に着工：17㎡以上

・平成18年度以降に着工：20㎡以上

○台所、収納又は浴室が共用である場合、各戸の床面積の基準（18㎡以上）を13㎡以上に緩和

○シェアハウスの場合

- ・専用居室面積について、9 m²以上を7 m²以上に緩和
- ・住宅全体の面積について、
(15 m²×居住人数+10 m²) 以上を、(13 m²×居住人数+10 m²) 以上に緩和

④ 賃貸住宅の供給の目標

ア 公営住宅の供給の目標

東京都住宅マスタープランに定める政策指標との整合を図り、2016（平成 28）年度から 2025（平成 37）年度まで都内の公営住宅の供給目標（空き家募集、建替え・新規建設等の戸数の合計）を 13 万 8 千戸とする。

イ 住宅セーフティネット法に基づく登録住宅の供給の目標

2025（平成 37）年度までに 3 万戸の登録を目指す。

⑤ 居住支援の取組の強化

ア 居住支援協議会の設立促進と活動支援

2020（平成 32）年度までに区市の 50%以上で居住支援協議会が設置されることを目指す。

イ 居住支援法人の指定

- ・東京都が指定した居住支援法人については、東京都居住支援協議会の構成員とし、区市町村や不動産団体等との連携により、登録住宅における居住支援の強化を図る。
- ・あわせて、居住支援法人の区市町村居住支援協議会への参画について、区市町村に働き掛けるなど、区市町村協議会と連携した居住支援の取組を促進する。

■2018 年度の関連予算

1 東京都居住支援協議会の運営

2018 年度	2017 年度	増減
予算 3 百万円	予算 7 百万円	△4 百万円
規模 (2 区市)	規模 (6 市区)	(△4 市区)

※区市町村の居住支援協議会設立を促進する

補助率 1/2

2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促

2018 年度	2017 年度	増減
予算 248 百万円	予算 0	248 百万円

※住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図るため、区市町村等が実施する取組に対して補助を行う。

補助率 自治体負担分の 1/2

- ・改修費補助 規模 5 区市町村
- ・家賃低廉化補助 規模 10 区市町村

・家賃債務保証料補助 規模 10 区市町村

2. 世田谷区新たな住宅セーフティネット制度を活用した ひとり親世帯への居住支援

世田谷区が始める「新たな住宅セーフティネット制度を活用した ひとり親世帯への居住支援」の主な内容は以下のとおり（所管：都市整備政策部住宅課）。

1 主審

区は、住宅確保要配慮者の住まい確保の支援のため、昨年3月、世田谷区居住支援協議会を設立した。当該協議会においては、単身高齢者の入居支援策について、安否確認サービスと保証サービスの活用といったソフト面での支援策の構築に着手しており、順次、障害者等への支援策についても検討を進める。

ひとり親家庭においては、家計を圧迫している支出として住居費をあげている世帯が約半数あるとの区の調査結果があることから、新たな制度である家賃低廉化補助（※2）等を活用し、まずは住宅確保要配慮者であるひとり親世帯を対象として低廉な民間賃貸住宅の供給を図る。

2 主な取り組み

ひとり親世帯を対象とした支援策について、平成30年度よりモデル事業として取り組み、登録住宅への家賃低廉化補助等の事業の有効性等について検証のうえ、登録住宅の登録状況を鑑みて、その他の住宅確保要配慮者にかかる今後の展開について、居住支援協議会等での検討を踏まえて取り組む。

① 世田谷区居住支援協議会の対応

- ・登録住宅となり得る物件の掘り起こし及び東京都への登録支援
- ・入居対象者に対する登録住宅に関する情報提供及び入居あっせん

② 区の対応

- ・家賃低廉化補助等の要件を満たす登録住宅賃貸人への補助

3 登録住宅の主な要件

次の主な要件に該当する住宅を賃貸人の申請により東京都に登録する。

- ア 各住戸の床面積が25㎡以上であること。
- イ 消防法、建築基準法等に違反しない構造であり、新耐震基準に適合すること。
- ウ 各住戸が台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えること。

4 入居対象者の主な要件

※家賃低廉化補助の要件と同じ

住宅に困窮し、次のいずれにも該当するものを入居対象者とする。

- ア ひとり親で18歳未満の子どもを扶養していること。
- イ 低額所得者 対象となる入居者の所得（公営住宅法施行令第1条第3号に定める収入をいう。）を合算した金額が月額15万8千円以下であること。ただし、住宅扶助（生

活保護制度)及び生活困窮者住居確保給付金(生活困窮者自立支援制度)を受給している世帯を除く。

ウ 区内に引き続き1年以上在住していること。

エ 他の公的制度による家賃補助等を受けていないこと。

5 補助事業

① 賃貸人に対する家賃低廉化補助

登録住宅への入居者の家賃負担を市場家賃から低減するために要した費用を補助対象とし、賃貸人に対して補助する。

補助金額：月額4万円×10ヶ月×25件＝1,000万円【歳入】月額2万円×10ヶ月×25件＝500万円予定(補助率：国1/2＋地方1/2)

補助期間：国の定める補助期間(※1)の範囲内で別途定める。

※1 国の定める補助期間は、住宅確保要配慮者専用の登録住宅としての管理開始から最長10年間(補助総額240万円を超えない場合は最長20年間)

② 賃貸人に対する登録住宅改修費補助

バリアフリー改修などに要する費用を補助対象とし、賃貸人に対して補助する。

補助金額：100万円/戸×10件＝1,000万円【歳入】50万円×10件＝500万円予定(補助率：国1/3＋地方1/3)

③補助要綱 補助金の交付に必要な事項として、新たな要綱を定める。

なお、東京都においても補助要綱及び都区間の補助スキームを現在策定中であるため、都の補助要綱等との整合を図りながら、区の補助交付要綱の制定、施行に向けて引き続き詳細を詰める。

6 その他

事業の実施にあたっては、登録住宅のストック確保が課題であり、居住支援協議会に参加する不動産関係団体等と連携しながら取り組みを進める。

7 今後のスケジュール(予定)

平成30年6月 事業施行

3. 八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃の低廉化補助に関する条例

八王子市は3月議会で八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃の低廉化補助に関する条例を可決し、4月1日から施行した。住宅セーフティネット法改正にもとづく、このような条例は都内では初、全国でも最初かもしれない。

<市による支援措置>

- ① 指定を受けた補助対象住戸の賃貸人に、予算の範囲内において、家賃低廉化補助金(以下「補助金」という。)を交付すること。
- ② 補助対象住戸の入居者を決定し、当該入居者の家賃の低廉化を支援すること。

<平成30年度家賃低廉化補助対象住戸の募集>

○ 家賃低廉化補助対象住戸とは

市から補助金の交付を受けて、住宅に困窮する市民へ市営住宅並の家賃で賃貸する民間住宅の住戸。

補助金額は当該住戸の本来の家賃と市営住宅家賃相当額との差額（上限4万円/月）で、補助の期間は10年間。

○ 家賃低廉化補助対象住戸

【募集戸数】 20戸

【申込期間】 平成30年4月16日(月)～平成30年5月11日(金)

※平成30年5月11日(金)までに住宅政策課に届いたものに限り受け付ける。

【補助対象住戸の要件】

次の1～8のすべてにあてはまること。

1. 八王子市内に所在する「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」の登録を受けた（または登録可能な）住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の住戸であること。
※現在登録されていない住戸は補助対象住戸に指定されることとなった場合、登録申請を行っていただく。
※全ての住宅確保要配慮者を受け入れることとする住宅を対象とする。
2. 1ヶ月あたりの家賃の額が、市営住宅家賃相当額の最低額4万円を加えて得た額以下であり、かつ、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない水準以下であること。
3. 床面積が25㎡以上であること。
4. 消防法若しくは建築基準法または、これらの法律に基づく命令若しくは条例の規定に違反しないもの。
5. 地震に対する安全性に関わる建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの、または、これに準ずるものであること。
6. 台所、水洗便所、洗面設備、浴室及び収納設備を設けていること。
7. 現に入居者がいないこと。
8. 登録を受けようとする者が暴力団員でないこと。

【家賃低廉化補助の仕組み】

本募集にて指定された住戸の賃貸人は市が決定した入居者と賃貸借契約を行う。契約の際は本来の家賃で契約ができるが、入居者の家賃の支払いは市営住宅家賃相当額となる。本来の家賃と入居者の払う市営住宅家賃相当額との差額（上限4万円/月）を市から賃貸人へ交付する制度となる。

<市営住宅家賃相当額とは>

当該住戸が市営住宅であった場合に入居者が負担すべき家賃。

(計算式) 市営住宅家賃相当額＝「家賃算定基礎額」×「市町村立地係数」×「規模係数」×「経過年数係数」×「利便性係数」

【契約の方式】

契約は、普通借家契約、または定期借家契約とすることができる。ただし、いずれの場合も、原則として入居から10年間は退去を求めることができない。

<入居者の要件>

補助対象住戸の入居者は、次の各号のいずれにも該当する者でなければならない。

- (1) 八王子市営住宅条例第7条第1項に掲げる条件を備える者であること。ただし、同条第2項各号のいずれかに該当する者（同項ただし書に規定する者を除く。）にあっては、現に同居し、又は同居しようとする親族があることを要しない。
- (2) 収入が15万8千円を超えない者であること。
- (3) 生活保護法第11条第1項第3号に規定する住宅扶助、生活困窮者自立支援法第2条第3項に規定する生活困窮者住居確保給付金又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律第14条第2項第2号に規定する住宅支援給付を受給していない者であること。

※ 市営住宅条例 入居者の資格

第7条 市営住宅に入居することができる者(第5号に掲げる場合にあっては、現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。)を含む。)は、第9条に規定する入居の申込みをした日において、次に掲げる条件を備える者でなければならない。

- (1) 市内に引き続き3月以上住所を有していること。
- (2) 現に同居し、又は同居しようとする親族があること。
- (3) 収入がア又はイに掲げる場合に応じ、それぞれア又はイに掲げる金額を超えないこと。

ア 特に居住の安定を図る必要があるものとして第3項で定める場合 21万4千円

イ アに掲げる場合以外の場合 15万8千円

- (4) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと。

2 次の各号のいずれかに該当する者にあっては、前項第2号の規定にかかわらず、現に同居し、又は同居しようとする親族があることを要しない。ただし、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。

- (1) 60歳以上の者
- (2) 障害者基本法(昭和45年法律第84号)第2条第1号に規定する障害者で、その障害の程度が次に掲げる障害の種類に応じ、それぞれ次に定める障害の程度であるもの
 - ア 身体障害 身体障害者福祉法施行規則(昭和25年厚生省令第15号)別表第5号

の1級から4級までのいずれかに該当する程度

イ 精神障害(知的障害を除く。以下同じ。) 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令(昭和25年政令第155号)第6条第3項に規定する1級から3級までのいずれかに該当する程度

ウ 知的障害 イに規定する精神障害の程度に相当する程度

- (3) 戦傷病者特別援護法(昭和38年法律第168号)第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が恩給法(大正12年法律第48号)別表第1号表ノ2の特別項症から第6項症まで又は同法別表第1号表ノ3の第1款症のもの
- (4) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成6年法律第117号)第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
- (5) 生活保護法(昭和25年法律第144号)第6条第1項に規定する被保護者又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律(平成6年法律第30号)第14条第1項に規定する支援給付(中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律(平成19年法律第127号)附則第4条第1項に規定する支援給付を含む。)を受けている者
- (6) 海外からの引揚者で日本国に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの
- (7) ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成13年法律第63号)第2条に規定するハンセン病療養所入所者等
- (8) 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律(平成13年法律第31号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。)第1条第2項に規定する被害者で次のいずれかに該当するもの
 - ア 配偶者暴力防止等法第3条第3項第3号の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第5条の規定による保護が終了した日から起算して5年を経過していない者
 - イ 配偶者暴力防止等法第10条第1項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していないもの

4. 世田谷区、八王子市と取り組み手法の違いに注目

都内市区町村では、世田谷区、八王子市が家賃補助に取り組む(世田谷区は6月実施、八王子市は4月施行)。筆者は家賃補助制度の違いよりも、手法の違いに注目したい。それは世田谷区が当面、ひとり親世帯に限って家賃補助をおこなうのに対し、八王子市は入居対象者を市営住宅条例の入居要件に該当する者として幅広く捉えていることである(ただし、都の住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の対象範囲よりもやや狭い)。

いずれにしても、実際の運用に注目したい。

<参考>

東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/sokushin.html

世田谷区 新たな住宅セーフティネット制度を活用した ひとり親世帯への居住支援について

http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/157/802/d00158274_d/fil/16.pdf

八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃の低廉化補助に関する条例

http://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/001/007/002/p022887_d/fil/H30-1-037.pdf

八王子市 平成 30 年度家賃低廉化補助対象住戸募集のご案内

http://www.city.hachioji.tokyo.jp/kurashi/life/003/001/sefunettojyutaku/p023163_d/fil/H30-jukoboshu.pdf