

視点1

「住宅セーフティネットの充実」 における施策展開（案）

課題 1 居住の安定確保

住まいの確保に課題のある世帯がいます。所得の低い世帯、被災者、高齢者、障害者等、住宅の確保に特に配慮を要する世帯などです。民間賃貸住宅において、家賃の滞納やトラブル、孤独死の不安等からオーナーが入居を断ることもあります。入居支援を行うことが求められています。

また、区内には最低居住面積水準未達の民間賃貸住宅に居住し、なおかつ公営住宅の入居収入基準以下の世帯もいます。こうした世帯に対しては、引き続き区が直接住宅を供給するとともに、民間賃貸住宅等のストックの質を向上させ、福祉部門との連携を図りながら入居時の支援を充実することなどにより、安心して暮らせる環境を整備することが必要になっています。

1. 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援

所得の低い世帯、被災者、高齢者、障害者等、住宅の確保に特に配慮を要する世帯に適切な賃貸住宅を供給するとともに、家賃の滞納やトラブルが発生することの不安等から入居制限が行われていることに対して、様々な支援を一体的に進めることにより、効果的に居住の安定が確保されることが必要になっています。

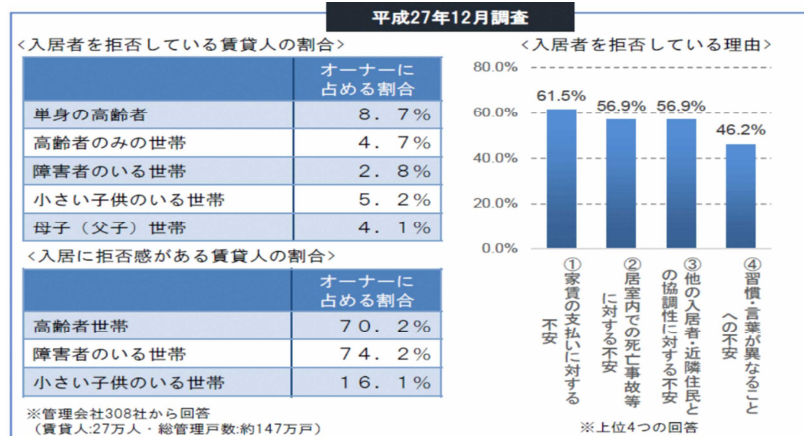
(1) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援

【住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援の現状と動向】

住宅セーフティネット法（改正）等における住宅確保要配慮者の範囲	
【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、身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者、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、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者、更生保護対象者、東日本大震災による被災者、供給促進計画で定める者
【東京都住宅供給促進計画で定める住宅確保要配慮者】	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

東京都における住宅確保要配慮者の範囲は多様かつ、低所得者であり高齢者というように複合している場合もあると考えられます。

住宅確保要配慮者等の入居を拒否するオーナーの割合とその主な理由



【出典】（公財）日本賃貸住宅管理協会による調査

住宅確保要配慮者のうち、特に高齢者、子育て世帯、ひとり親、障害者等が入居拒否の上位となっており、その理由について家賃の不払いや死亡事故等への不安感等があります。

【現在の主な取組】

●入居支援

民間賃貸住宅からの住み替え相談に対して、相談内容を住み替え支援事業協力店 に適切に取り次ぐこと等により連携し、賃貸住宅を速やかに確保することを支援しました。また、中野区独自の住宅セーフティネットとして、家主が安心して単身高齢者等に部屋を貸せるよう、民間事業者と協定を結び、見守りサービス等を付加した新たな仕組み（中野区あんしんすまいパック）を構築しました。

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
民間賃貸住宅住み替え支援事業	協力不動産店登録数： 156 店（平成 21 年） 178 店（平成 29 年） 住替え住宅情報提供による成約数：延 125 件（平成 21～29 年度）
中野区あんしんすまいパック ・単身者が民間の賃貸住宅に転居する場合、週 2 回の定期的な見守りと死亡後の葬儀費用や残存家財の片づけなどの費用補償がセットになったサービスを利用することで、スムーズな住み替えができる制度	平成 30 年度以降 サービス利用申請件数 7 件 （内補助金申請件数は 6 件）

☛【「住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援」に関する施策展開（案）】

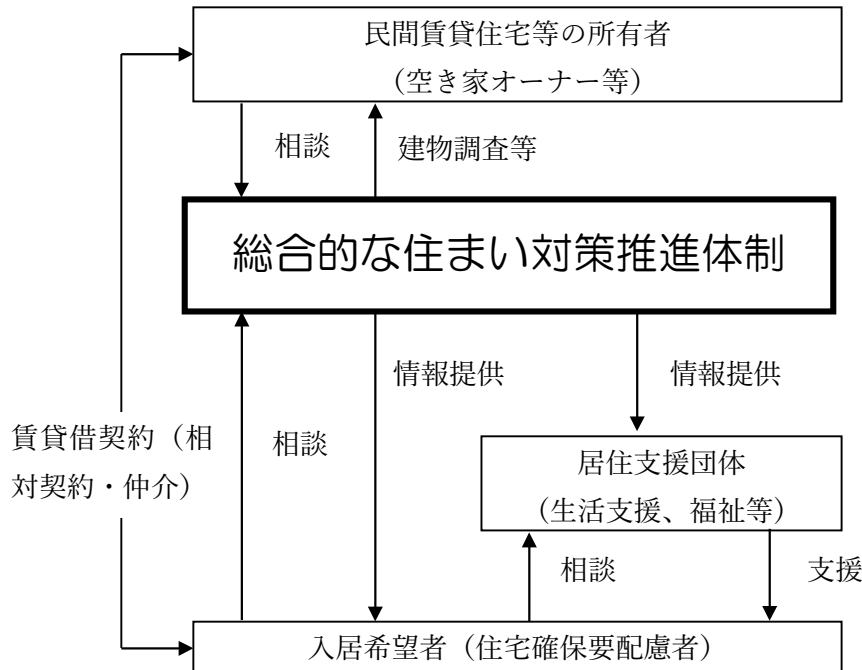
- 東京都における住宅確保要配慮者の範囲は極めて多様かつ、低所得者であり高齢者というように条件が複合している場合もあり、対象者のニーズの把握が必要となっています。
- 入居しやすい環境を確保するためには、居住支援に関する活動を行っている NPO 法人等を支援することで、住宅確保要配慮者の身元保証、見守りや相談などの体制を整え、住宅確保要配慮者に対する入居拒否感を減少させていくことが必要です。
- 民間住宅の家主が負うリスク（入居者の家賃滞納、介護・疾病の発生、看取り、相続への対応等）への対応を充実するには、居住支援協議会等を構築する等により、区内の居住支援団体の活動を支援することが必要です。

次期計画における施策展開の案として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 中野区内の住宅確保要配慮者の実態を把握するため、住宅確保要配慮者の属性とニーズについて居住支援法人等と連携し、ニーズの把握に努めます。

- 総合的な住まい対策推進体制が中心となって、居住支援団体や住宅確保要配慮者とマッチングを行うことで、安心して入居できる仕組みを構築します。

■総合的な住まい対策推進体制による住宅提供のイメージ



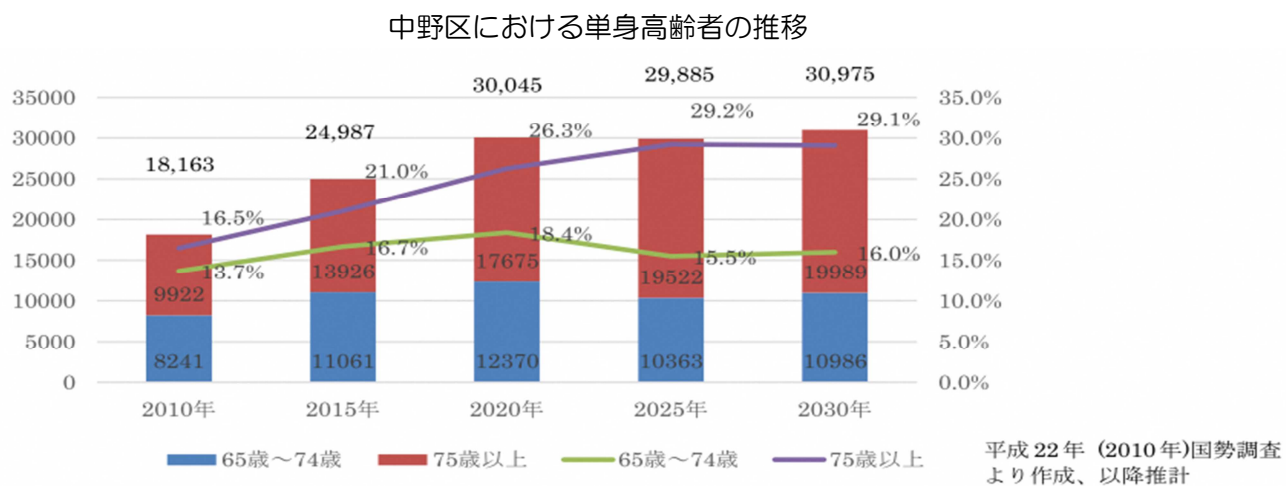
- 区内で活動している、生活支援、福祉サービス等を行う NPO やボランティア団体等に居住支援団体として総合的な住まい対策推進体制の構成員になってもらうことで、連携協力をしやすい体制を構築します。

またこうした団体間のネットワーク化を図ることで、住宅の確保に課題のある人が支援を受けやすい体制づくりを進めていきます。

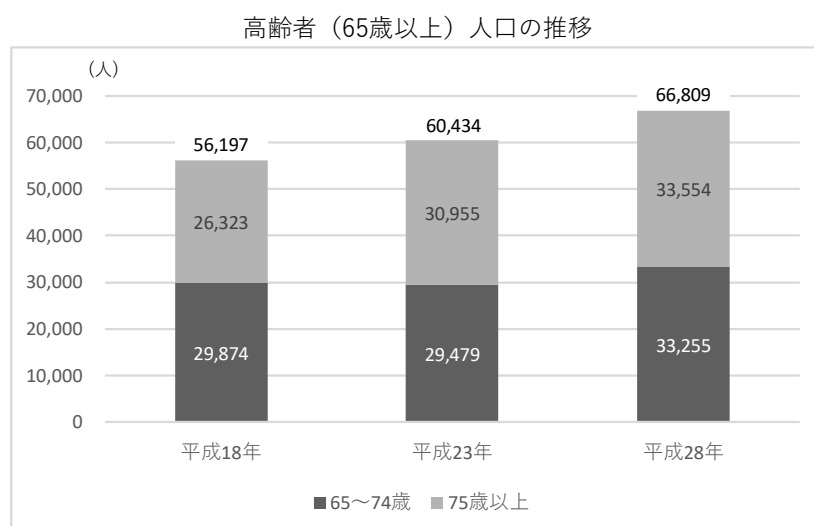
- 総合的な住まい対策推進体制による情報提供を行うことにより、セーフティネット住宅の登録情報や居住支援関連制度等について家主や不動産店を啓発します。
- 居住支援に関しては、行政の制度事業に関する情報提供に留まらず、居住支援に取り組んでいる NPO 等の情報提供も行います。
- 居住支援法人と協力して見守りサービス等を行う仕組みである「中野区あんしんすまいパック」を引き続き推進していくことで、入居に関する支援の充実を図ります。また、現行の家賃債務保証料を見直す等制度の充実について検討します。

(2) 高齢者の居住安定確保の推進

【高齢者の居住安定確保の推進の現状と動向】



【出典】中野区地域包括ケアシステム推進プラン（平成29年（2017年）3月）



【出典】住民基本台帳 ※各年1月1日現在

高齢者の住み替えにあたっては介護や健康面が理由となる場合、家賃支払い等経済的な課題が理由となる場合等多岐にわたります。

高齢者人口は増加を続けており、高齢化の進行は今後も続いていくと見込まれ、高齢者の居住の安定確保は今後の大きな課題となっています。また、今後一人暮らし高齢者の増加により、見守りや緊急時対応が重要になっています。

住宅確保要配慮者のうち特に高齢者の居住の安定確保については、重点的に推進していく必要があります。

【現在の主な取組】

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
民間賃貸住宅住み替え支援事業	<p>【民間賃貸住宅住み替え支援事業】</p> <p>協力不動産店登録数： 156 店（平成 21 年） 178 店（平成 29 年）</p> <p>住替え住宅情報提供による成約数： 延 125 件（平成 21～29 年度）</p>
<p>中野区あんしんすまいパック</p> <p>・単身者が民間の賃貸住宅に転居する場合、週 2 回の定期的な見守りと死亡後の葬儀費用や残存家財の片づけなどの費用補償がセットになったサービスを利用することで、スムーズな住み替えができる制度</p>	<p>平成 30 年度以降</p> <p>サービス利用申請件数 7 件 （内補助金申請件数は 6 件）</p>

☛ 【「高齢者の居住安定確保の推進」に関する施策展開（案）】

- 家賃不払い、死亡事故等による事故物件化の懸念が住宅確保要配慮者に対する入居拒否に至る主たる原因として挙げられており、その中でも高齢者は孤独死のリスクが最も高い世帯になります。
家主が高齢者に安心して住まいを貸すことができるよう見守りサービス等を充実させることにより、そのリスクの低減を図る必要があります。

次期計画における施策展開の案として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 見守りサービス（緊急通報システム）、葬儀の実施、残存家財の片付けの 3 つのサービスをパッケージして提供し、入居者自身の安心とともに、家主や管理事業者も安心して住宅を貸すことができる「中野区あんしんすまいパック制度」を推進します。
- 社会福祉協議会が実施している賃貸アパート居住支援サービスであるあんしんサポート等、各種団体が実施している高齢者支援サービス等について情報提供等を行い、高齢者の方の居住支援を推進します。

2. 地域包括ケアシステムとの連携による総合的な相談体制の構築

より一層入居の円滑化を図るために、総合的な相談体制の充実や居住支援協議会等の設立をすることが課題となっています。住宅確保要配慮者の当事者支援には住宅部局と福祉部局との連携が必要であり、そのための連携調整の場として居住支援協議会等を活用します。

(1) 総合的な相談体制の構築

【「総合的な相談体制の構築」に関する現状と動向】



【出展】中野区地域包括ケアシステム推進プラン（平成 29 年 3 月策定）

住宅部局における地域包括ケアシステムの役割は、図枠内における、住まい・住まい方の取組に関して、高齢者等が最期まで安心して暮らすことのできる住宅確保支援や住宅に関する全般的な相談体制の構築等が考えられます。

【現在の主な取組】

●入居相談

民間賃貸住宅からの立ち退き等による相談に対して、相談者を住み替え支援事業協力店に適切に取り次ぐこと等により連携し、民間賃貸住宅への住み替えを支援しました。

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
民間賃貸住宅住み替え支援事業	協力不動産店登録数： 156 店（平成 21 年） 178 店（平成 29 年） 住替え支援事業による成約数：延 125 件

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
<p>中野区あんしんすまいパック</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単身者が民間の賃貸住宅に転居する場合、週 2 回の定期的な見守りと死亡後の葬儀費用や残存家財の片づけなどの費用補償がセットになったサービスを利用することで、スムーズな住み替えができる制度 	<p>平成 30 年度以降</p> <p>サービス利用申請件数 7 件 （内補助金申請件数は 6 件）</p>

☛【「総合的な相談体制の構築」に関する施策展開（案）】

- 高齢者を始めとする住宅確保要配慮者のニーズに的確に応えるには、住宅と福祉との連携により、きめ細かな相談体制を確保することが必要です。

次期計画における施策展開の案として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 総合的な住まい対策推進体制による総合的な相談体制を確立します。居住問題に係る区内各種団体と専門家の情報共有を図り、当事者支援における連携協力体制の構築、区民参加を基盤として住宅セーフティネットの確立を目指します。
- 総合的な住まい対策推進体制では、住宅確保要配慮者の相談、入居の支援等を実施するために専門相談員を置きます。また、住まいに係る団体、福祉に係る団体と連携し、居住支援に関する相談を受けることの出来る人材の育成を検討します。
- 区内で活動している、生活支援、福祉サービス等を行うNPOやボランティア団体等に居住支援団体として総合的な住まい対策推進体制の構成員になってもらうことで、連携協力をしやすい体制を構築します。
また、こうした団体間のネットワーク化を図ることで、住宅の確保に課題のある人が支援を受けやすい体制づくりを進めていきます。（再掲）
- 上記団体の「住宅セーフティネット法」に基づく「居住支援法人」への法人化について支援を検討します。
- 居住支援のニーズの発見、相談と情報提供、入居の円滑化のための支援、見守り等入居後の支援を充実させるため、地域包括ケアシステムの中での住宅と福祉間の連携を深めていきます。

■居住支援に取り組む区内団体のネットワーク化のイメージ

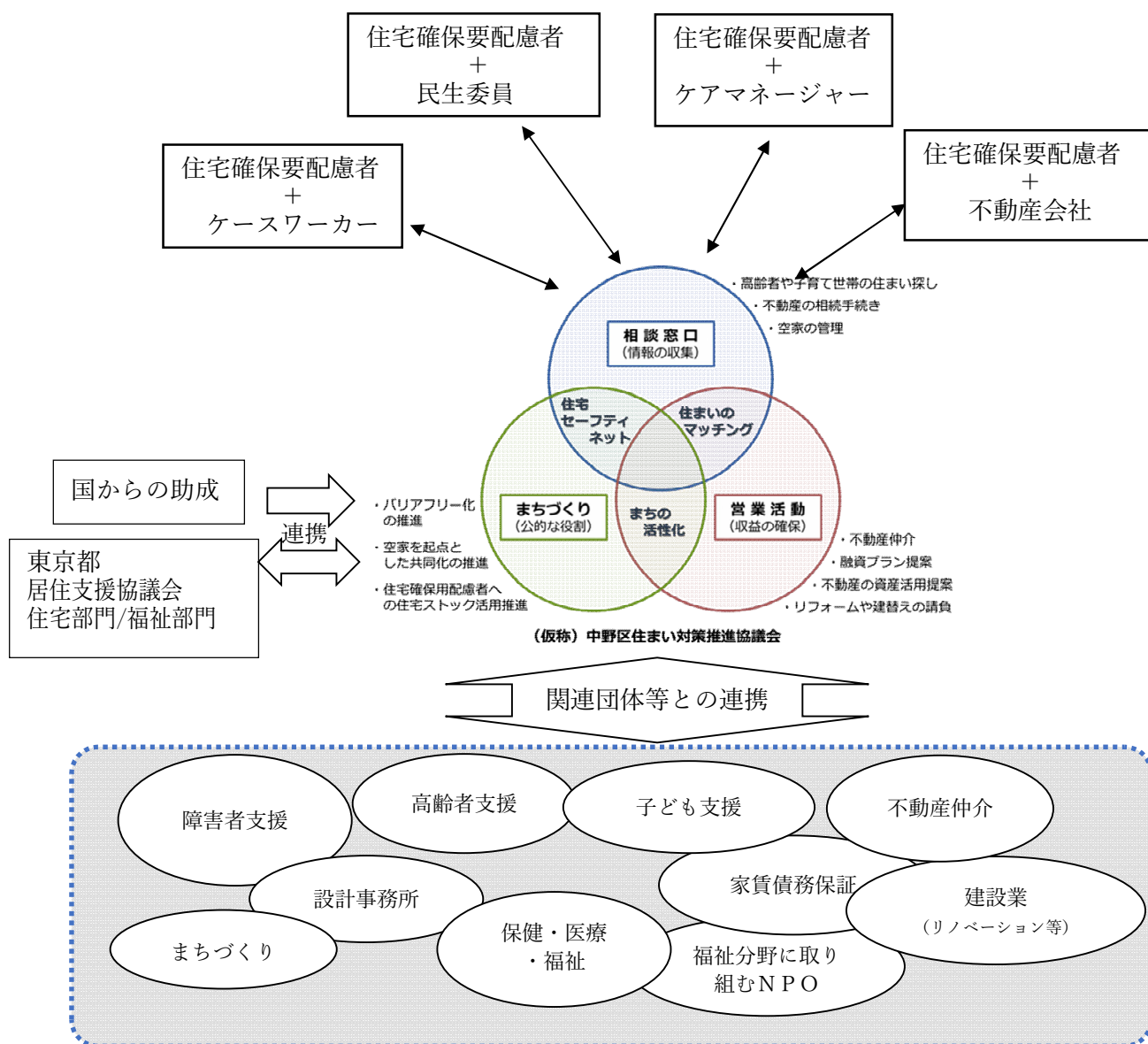
区内団体のネットワーク化により、地域密着の「福祉」＋「住まい」＋「生活」の相談窓口を構築する

(1) 地域密着の相談窓口設置

モデル地区を設定し、現地の福祉系専門職、民生委員、町会・自治会、居住支援モデル事業団体、協議会事務局、中野区と協働で「福祉-住まい-生活」の支援窓口を構築する。

(2) 個別具体の相談ケースについて具体的な支援の実施

モデル地区で共有された個別課題については、上記団体のほか総合的な住まい対策推進体制の会員団体(不動産、建築士、社会福祉協議会)及び「居住支援登録団体」と連携することで、個別具体のケースについて対応策を協議し、効果的な支援を実施し、次の段階の仕組みづくりにつなぐ。



3. 公営住宅等の適切な管理運営及び効果的な建替え等の検討

公営住宅等はセーフティネットの中核としての役割をきちんと果たす必要があるため、入居のための条件等や、住宅確保要配慮者への受入れ体制について検討する必要があります。また、高額所得者に退去を求める一方、住宅確保要配慮者の個別の状況に対して、きめ細かく対応していくことが必要になっています。

(1) 公営住宅等の適切な維持管理及び建替え等の検討

【「公営住宅等の適切な維持管理及び建替えの検討」に関する現状と動向】

区営住宅一覧

名称（開設年度）	所在地	戸数
南台三丁目アパート（昭和 50 年度）	南台 3-26	1 棟 40
弥生町三丁目アパート（昭和 49 年度）	弥生町 3-35	1 棟 21
弥生町五丁目アパート（昭和 58 年）	弥生町 5-9	1 棟 20
野方一丁目アパート（昭和 47 年度）	野方 1-12 他	4 棟 51
野方六丁目アパート（昭和 43 年度）	野方 6-35	3 棟 39
沼袋三丁目アパート（昭和 63 年度）	沼袋 3-23	1 棟 35
江原町アパート（昭和 42 年度）	江原町 2-7	5 棟 69
江原町二丁目アパート（昭和 46/49 年度）	江原町 2-9	4 棟 80
江古田一丁目アパート（平成 6 年度）	江古田 1-34	1 棟 21
江古田二丁目アパート（昭和 51 年度）	江古田 2-21	1 棟 24
江古田四丁目アパート（平成 2 年度）	江古田 4-10	1 棟 15
鷺宮六丁目アパート（昭和 55 年度）	鷺宮 6-14	1 棟 21
上鷺宮三丁目アパート（昭和 56 年度）	上鷺宮 3-14	1 棟 15
新井住宅（平成 22 年度）	新井 4-30	1 棟 2

高齢者福祉住宅一覧

名称（開設年度）	所在地	戸数
シティライフ東中野（平成 3 年度）	東中野 4-7	18
ふじみ苑（平成 4 年度）	弥生町 5-2	12
エーデル城山（平成 5 年度）	中野 1-21	17(世帯用 1)
サンエスピア（平成 6 年度）	江古田 2-12	21(世帯用 3)
アコードガーデン（平成 6 年度）	上高田 1-38	10
第二昴館（平成 7 年度）	白鷺 1-7	13(世帯用 2)
シルバーピア大三（平成 7 年度）	中央 5-31	19(世帯用 3)
のがた苑（平成 14 年度）	野方 6-53	20

障害者福祉住宅一覧

名称（開設年度）	所在地	戸数
昴館（平成 2 年度）	白鷺 1-1	12
第二昴館（再掲） （平成 7 年度）	白鷺 1-7	14

中野区において区営住宅は 14 団地 453 戸、福祉住宅は 9 棟 156 戸あり、この 10 年間には都営住宅の移管により 1 団地 21 戸が増加しました。

【現在の主な取組】

● 公営住宅等の供給・運営

区営住宅に居住する高額所得者に対して、全ての案件について明渡しを実行し、悪質滞納者については積極的に明渡しを求めました。その結果、高額所得者は平成 26 年度の 5 名に対して、平成 29 年度には 0 名になりました、入居募集戸数は 24 年度の 26 戸から 29 年度は 37 戸に増加しました。

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
区営住宅の適切な管理	区営住宅の設置状況：14 団地 453 戸 （1 団地 21 戸増） なお、高額所得者については全ての案件について明渡しを実行し、悪質滞納者についても積極的に明渡しを求めている。 この結果、入居募集戸数は 24 年度の 26 戸から 29 年度は 37 戸に増加した。
都営住宅の移管受入	平成 29 年度に弥生町三丁目アパート（1 棟 21 戸）の移管受入を実施した。
福祉住宅の運営	【高齢者・障害者向け公営住宅(福祉住宅)】 管理戸数 9 棟 156 戸 （高齢者用 8 棟 130 室、障害者用 2 棟 26 室）

● 区営住宅の長寿命化

公営住宅ストックについては、予防保全的な維持管理を推進することにより、区営住宅の長寿命化を図っています。

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
計画的な修繕による区営住宅の長寿命化	指定管理者制度に基づき、予防保全的な維持管理を推進している。

☛【「公営住宅等の適切な維持管理及び建替え等の検討」に関する施策展開(案)】

- 将来にわたり公営住宅等が有効に活用できるためには、計画的に修繕を行うことが必要です。
- 区営住宅の管理の効率化を進め、入居者の居住状況に応じた支援や住み替え斡旋等を行い、住宅セーフティネットとしての機能の拡充が必要です。
- 区営住宅の建替え等に関しては、住宅機能の見直し、統廃合による管理コストの削減、民間資力の導入等、厳しい財政の中、効率的な住宅運営が可能となるよう検討を進めていく必要があります。
- 建替え等にあたり地域に必要な福祉施設や子育て支援施設等を併設整備するなど、地域の実情を踏まえた検討が必要です。

次期計画における施策展開の案として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 公営住宅等は、計画的に改修を実施し、住宅セーフティネットを充実するため適切に運営していきます。
- 区営住宅の建替え等を検討するにあたっては、子育て世帯、ひとり親等を対象とした、子どもが小さいときのみ居住可能とする期限付き入居制度について検討し、区営住宅の利活用を拡充します。
- 公営住宅等の建替え等においては、地域のニーズを踏まえて生活支援施設、福祉施設等の併設整備を検討します。併設施設の運営においてはNPOやボランティア団体等を積極的に活用を検討します。
- 公営住宅等の建替え等においては、緑化推進、地域貢献、街並み景観、子育てしやすい機能の充実について検討します。

4. 空家・空室活用等による住宅セーフティネットの構築

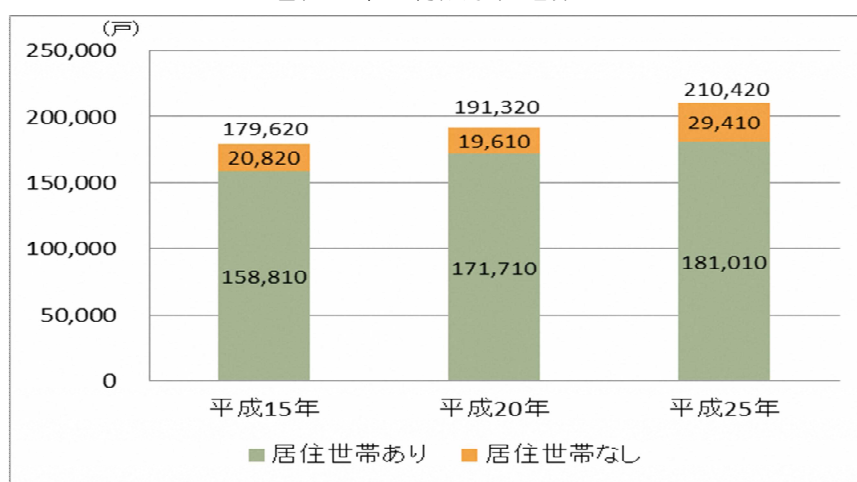
住宅セーフティネットとして公営住宅を運営していく一方で、募集倍率が2倍以上の募集地区もあることから、さらなる住宅セーフティネットの充実が求められています。

公営住宅の戸数の増加が現実的に難しい状況となっている一方で、民間賃貸住宅には空家・空室等の余裕があることから、民間賃貸住宅を住宅セーフティネットの機能強化のために活用していくことが必要となっています。

(1) 既存住宅ストックの有効活用

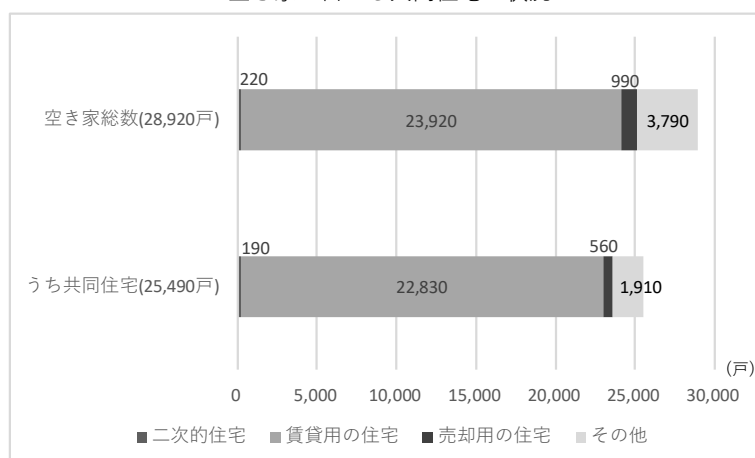
【「既存住宅ストックの有効活用」に関する現状と動向】

居住世帯の有無別住宅数



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在
 ※数字は端数処理を行っているため、内訳と合計の数字が異なる。

空き家に占める共同住宅の状況



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

中野区の住宅のうち居住世帯のない住宅は約2万9千戸あり、そのうちセーフティネット住宅として活用が期待できる共同住宅は約2万3千戸あると想定されます。

【中野区の現在の主な取組】

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
セーフティネット専用住宅普及促進	東京都作成パンフレット等によりセーフティネット専用住宅の登録について周知を行っている。
移住住み替え制度の普及啓発	高齢者世帯等が所有するファミリー向け住宅ストックを有効に活用するため、所有する住宅を一定期間子育て中の若年層を中心に転貸して、ゆとりある住環境を提供する移住住み替え制度について情報提供し普及促進に取り組んでいる。

☛【「既存住宅ストックの有効活用」に関する施策展開（案）】

- 住宅ストックが有効に活用され、住まいを必要としている人が入居しやすくなるには、空家や空室の適正管理を促進するとともに、住宅セーフティネットの仕組みを構築し、住まいと入居者とのマッチングを支援することが必要です。
- 空家・空室等を活用したセーフティネット専用住宅の登録数（2019年10月29日現在区内27戸）が増えない原因として、登録にあたっての基準等は緩和されたが、アパート等所有者にリスクのある入居者を受入れようと思わせる動機付けが現状乏しいことがあると考えられます。
- 事業者に登録を求めるには、セーフティネット専用住宅登録にあたって、空家・空室等所有者にメリットが感じられるインセンティブの導入が必要となっています。

次期計画における施策展開の案として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 区内の空家の所有者から、相談を受け付けるための相談窓口を設置します。空家の相談は、相続等の法律問題、不動産活用に関する事、建物の改修や建替えに関する事等、専門的な内容があることから、区内の専門家と協力して相談体制を整備します。
- 持ち家に住んでいる一人暮らしの高齢者が、高齢者向け住宅などに住み替える場合、住み替えを支援するとともに、マイホーム借上げ等によって空家となる持ち家の有効活用について総合的な住まい対策推進体制において働きかけていきます。
- 住宅ストックの適正管理を促進するとともに、地域の居場所、セーフティネット住宅としての利活用を想定し、中野区の地域特性に合った空家・空室のマッチングシステムの構築を検討します。

- 国の法律に基づく住宅セーフティネット専用住宅の登録を促進するため、空家等改修に係る費用を一部補助する等の住宅確保要配慮者の受入先の拡大を目指すモデル事業の実施を検討します。