

① 住宅確保要配慮者の居住の安定確保の現状と課題

59)最低居住面積水準
世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

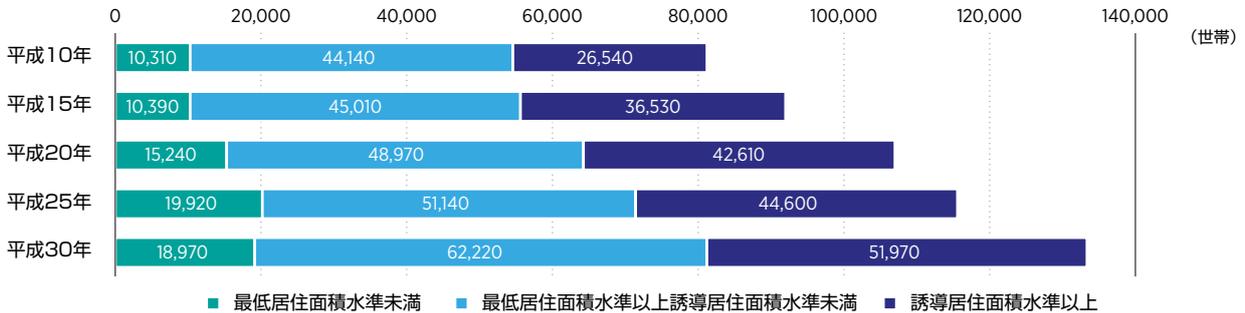
最低居住面積水準⁵⁹⁾未達の住宅に住んでいる世帯は、18,970世帯(2018(平成30年))となっており、特に民間借家に住んでいる世帯が多くなっています。全ての区民が健康で文化的な住生活を営むことができるように、世帯人数等にあった適切な住宅に円滑に住み替えることができるようにする必要があります。

60)住宅確保要配慮者
高齢者、障害者、ひとり親等の住宅の確保に特に配慮を要する者

現状として、高齢者等の住宅確保要配慮者⁶⁰⁾が民間賃貸住宅に入居する際に、大家に拒否感を持たれたり、入居制限がされたりすることがあります。高齢者のみの世帯に対して条件付きで制限している割合は35%となっており、入居制限の理由としては、孤独死などの不安や保証人がいないことが挙げられています。

住宅と福祉と地域が連携し、居住支援サービスの充実を図り、「すみだすまい安心ネットワーク」の機能をより充実させていくことにより、多様な世帯が安心して住み続けられる環境整備に取り組んでいく必要があります。

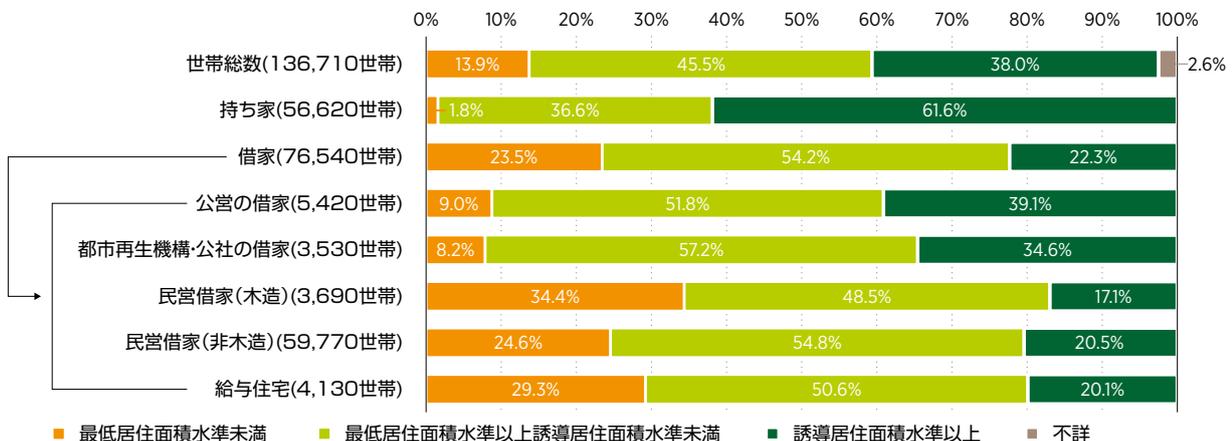
■ 居住面積水準別世帯数の推移



注:「最低居住面積水準」とは、住生活基本計画(全国計画)で示す世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。(単身者25㎡、2人以上の世帯10㎡×世帯人数+10㎡)

資料:住宅・土地統計調査

■ 住宅の所有関係別居住面積水準の状況



資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

■ 住宅確保要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策

住宅確保要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策

全国の不動産関係団体等会員事業者へアンケート調査(令和元年度実施、回答数1,988件)

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由(複数回答)		必要な居住支援策(複数回答) ●50%以上 ◎40~49% ○30~39%						
	制限している	条件付きで制限している	第1位(%)	第2位(%)	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯	5%	39%	孤独死などの不安(82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(43%)	-	◎(49%)	-	●(61%)	-	-	●(61%)
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死などの不安(60%)	保証人がいない(46%)	○(32%)	◎(48%)	-	●(58%)	-	-	●(50%)
障がい者のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安(52%)	衛生面や火災等の不安(28%)	◎(42%)	○(32%)	-	●(60%)	◎(48%)	-	-
低額所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安(69%)	保証会社の審査に通らない(54%)	○(37%)	●(61%)	-	○(31%)	○(38%)	○(37%)	-
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安(50%)	保証会社の審査に通らない(42%)	○(37%)	●(52%)	-	◎(42%)	○(35%)	-	-
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安(40%)	家賃の支払いに不安(34%)	○(38%)	◎(43%)	-	○(33%)	◎(47%)	-	-
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安(68%)	近隣住民との協調性に不安(59%)	◎(43%)	◎(45%)	◎(44%)	-	●(76%)	-	-

国土交通省 住宅建設事業調査「住宅確保要配慮者の居住に関する実態把握及び継続的な居住支援活動等の手法に関する調査・検討業務報告書」(令和2年3月)より

② 目指す2030年代の姿

- 区内で居住支援に取り組める団体が数多くあり、それらがネットワークとして広がっています。
- 誰もが年齢や障害、家族構成等を理由とした入居制限を受けずに、自らの住まいを選択し、自分らしく、住みなれた地域で安心して暮らしています。
- 「すみだすまい安心ネットワーク」の機能が充実することにより、経済的な困窮だけでなく、複雑化・複合化した様々な生活課題を抱えて困っている区民が、住む場所を失うことのない社会が実現しています。属性や世代を問わない重層的なセーフティネットによ

る支援が、一人ひとりの状況に応じて適切に行われ、全ての区民が自立して、安定した暮らしをしています。

③ 施策展開

7-1 公共住宅の適正管理と供給

住宅に困窮する低額所得者向けの住宅として、引き続き、効率的かつ適正な維持管理に努め、入居者の住生活の安定を図ります。

また、独立行政法人都市再生機構や東京都住宅供給公社と連携することにより、重層的な住宅セーフティネットを形成し、住宅確保要配慮者の居住の確保を図ります。

□ 区営住宅の維持管理

適正な維持管理を継続・推進し、区営住宅を公平かつ適正に供給します。

□ 都営住宅の区への移管、地元割当の確保

東京都と協議を進め、条件の整った住宅から移管を実施していくとともに、地元割当の確保に努めます。

□ シルバーピアの維持管理

ワーデン(生活協力員)による的確な入居者対応と現状を維持した適正な管理を行います。

□ 高齢者個室借上げ住宅⁶¹⁾の管理

民間の賃貸住宅を借上げ、高齢者住宅として提供し、現状を維持しながらセーフティネット住宅と連携した適正な管理を行います。

□ 墨田区営住宅等長寿命化計画の改定

公共施設マネジメントとの整合を図り、脱炭素社会を見据えた計画の改定を行います。

□ 独立行政法人都市再生機構及び東京都住宅供給公社との連携

独立行政法人都市再生機構及び東京都住宅供給公社と連携し、各管理住宅をセーフティネット住宅(専用住宅)として毎年一定数を登録していくことで、住宅ストックの安定供給を目指します。

61) 高齢者個室借上げ住宅

住宅に困窮している高齢者の生活の安定を確保するため、区内の民間賃貸住宅を借上げた住宅

7-2 民間住宅を活用した居住支援の充実

民間住宅をセーフティネット住宅として活用することで、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を確保します。住宅と福祉と地域が連携し、入居後の見守り等の生活支援も含めた、居住支援サービスの充実を図ります。

- すみだすまい安心ネットワークの充実★ p.99
住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定を図るため、民間賃貸住宅を活用した住まいに困らない仕組みを充実させます。
- セーフティネット住宅の供給★ p.99
民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者に対するセーフティネット住宅の供給促進を図ります。
- 高齢者等への住宅あっせん
住宅に困窮する高齢者等の民間賃貸住宅への入居を支援します。
- 住居確保給付金の支給
離職者等で就労意欲のある人のうち住居を失った人、又は失うおそれのある人に対し、一定期間、家賃相当額(上限有り)を支給するとともに就労支援を行います。

★ 特に取り組む必要がある取組
■ 新規掲載

コラム

すみだすまい安心ネットワークの充実に向けて

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、ひとり親世帯などは、賃貸住宅を借りにくい傾向があります。孤独死、事故、家賃滞納などの不安から貸したがらない大家さんもいます。

国は、新たな住宅セーフティネット制度として、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な人のために民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度を構築しています。

すみだすまい安心ネットワークは、国の制度と連携しながら、区内の不動産事業者の団体、福祉サービスの団体が協力し合って、様々な場面において入居支援を行うための仕組みです。

改修工事をしたセーフティネット住宅

BEFORE



AFTER



地域福祉プラットフォーム

妻と死別してシングルファーザーになったけど、今までは妻に任せてたから、地域に知り合いもないし分からないことだらけ。両親との同居も考えているけど、子どもの成長や将来の介護のことなどを考えると、家のリフォームも必要となるかもしれない。収入も下がってしまったから経費のことにも心配だ。いろいろな悩みをどこに相談したらよいのかも分からない。



区では、墨田区社会福祉協議会に委託して、地域の方が気軽に立ち寄ることができ、地域における様々な困りごとを相談できる場である「地域福祉プラットフォーム」を開設しています。墨田区社会福祉協議会のCSWが常駐していますので、今回のように「課題が多く、どこに相談したらよいか分からない」といった場合でも、複合化・複雑化した課題を整理した上で、各相談支援機関と連携し、相談者と一緒に解決策を考えます。必要とされる子育てや介護に係る支援、介護のための住宅改修や資金に関することなど、必要に応じた情報提供や支援につなげていきます。

地域福祉プラットフォームは、2023(令和5年)3月現在、「地域福祉プラットフォーム京島【キラキラ茶家】」、「地域福祉プラットフォーム本所」、「地域福祉プラットフォーム八広」の3か所で開催しています。

CSW(コミュニティ・ソーシャルワーカー)

地域において、支援を必要とする人々の生活環境や人間関係などを重視した支援を行うために、課題を整理し、必要な専門機関同士の関係を調整する。併せて、新たな地域サービスを住民とともに考える専門の相談員



居住支援法人との連携

居住支援法人とは、「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」(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促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するものです。東京都では、2022(令和4)年11月末現在47法人が指定されています。

居住支援法人が行う居住支援業務は、登録住宅の入居者への家賃債務保証、住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談、見守り等の生活支援等です。

すみだすまい安心ネットワークの充実を図るためにも、多くの居住支援法人との連携を強化していきます。



東京都居住支援協議会 「住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会について」(2022(令和4)年2月)

■ 区と協定を結んでいる居住支援法人の活動の例

- | | |
|-----------|---|
| ①入居相談 | 高齢であること等を理由に住まい探しにお困りの方に対して、連携不動産店のネットワークを通じて部屋探しのお手伝いをしています。 |
| ②家財整理サービス | どこに依頼すれば良いかわからない遺品整理・生前整理・空家整理について、入会審査をクリアした、安心して紹介できる業者のみが加盟できる一般社団法人家財整理相談窓口の加盟事業者と連携して作業を実施しています。 |
| ③入居支援 | 不動産屋への同行やコーディネートなどの居住支援や空き家の活用、区や居住支援協議会、福祉関係団体、不動産関係等との連携により、困難を抱えた方が安心して暮らすための支援をします。 |
| ④生活支援 | 要配慮者への生活相談やみまもりなどの生活支援と、必要に応じて自立・就労支援等を行っています。 |

居住支援協議会

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図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの