

# 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

2022（令和4）年3月30日改定



## 目 次

1	計画策定に関する基本的事項	1
	(1) 計画策定の目的	1
	(2) 計画の位置付け	1
	(3) 計画期間	2
2	住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の目標等	2
	(1) 住宅確保要配慮者の範囲	2
	(2) 賃貸住宅の供給の目標等	3
	ア 公営住宅の供給の目標	3
	イ 住宅セーフティネット法に基づく登録住宅(東京ささエール住宅)の供給の目標	3
	ウ 子育て世帯向け公共住宅の募集数	3
3	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進のために必要な施策	3
	(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進	3
	ア 都営住宅ストックの活用と管理の適正化	3
	イ 公社住宅の活用	6
	ウ 公共住宅等事業の連携	8
	(2) 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	8
	ア 登録住宅・登録事業者に関する施策	8
	(ア) 登録住宅の面積基準の緩和	8
	(イ) 登録住宅の普及に向けた施策	9
	(ウ) 住宅確保要配慮者専用住宅の登録促進と活用支援	10
	(エ) 登録事業者に対する指導監督	10
	イ 居住支援の取組の強化	10
	(ア) 居住支援協議会の設立促進と活動支援	10
	(イ) 居住支援法人の指定と活動支援	11
	(ウ) 民間賃貸住宅への入居の支援等に関する情報提供	12
	(エ) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進	12
	(オ) 住宅扶助費の代理納付の推進	13
	(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	13
	ア 民間賃貸住宅の質の向上	13
	イ 民間賃貸住宅の貸主等への啓発・指導等	13
	ウ 民間賃貸住宅の貸主のリスク軽減等	14

## 1 計画策定に関する基本的事項

### (1) 計画策定の目的

少子高齢化が進展する中、都民の居住の安定を確保し、誰もがいきいきと暮らせる社会の実現を図ることが重要です。

一方、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者は、低所得・低資産であるなど経済力が低いこと、世帯の特性に適した住宅が市場で十分に取引されていないこと、社会関係力が弱いなどの属性等により入居制限を受けやすいことなどから、自力では市場で住宅を円滑に確保することが難しい場合があります。

住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定確保を図るためには、公共住宅に加え、民間賃貸住宅への入居の円滑化を進めることにより、重層的な住宅セーフティネット機能を強化していくことが重要です。

こうした状況の中、都においては、平成 26 年 6 月に東京都居住支援協議会を設立し、区市町村による居住支援協議会の設立を働きかけ、借主に対する入居あっせん、貸主に対する家賃債務保証等の取組について、支援を行ってきました。

また、高齢者の入居を拒まない住宅として、都が定める一定の基準を満たしたものについて情報提供する「東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度」を令和 2 年 3 月末まで実施し、広く情報提供してきました。

民間賃貸住宅への入居の円滑化を更に加速化していくため、「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」（平成 19 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）の改正を踏まえ、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平成 29 年 10 月より開始しました。

この制度を着実に普及させていくため、住宅セーフティネット法に基づく登録住宅<sup>1</sup>（以下「登録住宅」という。）の目標戸数や東京の実情に応じた登録基準等を定めた「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を平成 30 年 3 月に策定し、施策を進めてきました。今回、東京都住宅マスタープランの改定を踏まえ、本計画を改定します。

### (2) 計画の位置付け

本計画は、住宅セーフティネット法第 5 条第 1 項に規定された「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として策定するものです。

---

<sup>1</sup> **登録住宅**：住宅セーフティネット法第 8 条に基づき、住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業を行う者が、都道府県知事の登録を受けた住宅

また、「東京都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施策を総合的かつ効果的に推進していくための計画であり、「高齢者の居住安定確保プラン」及び「東京都高齢者保健福祉計画」との調和を図っています。

### (3) 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2030（令和12）年度までの10年間とします。

社会経済状況の変化や東京都住宅マスタープランの見直しなどを踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

## 2 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の目標等

### (1) 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次のとおり広く設定します。

- 住宅セーフティネット法及び国土交通省令で定める住宅確保要配慮者に加え、以下のいずれかに該当する者について、住宅確保要配慮者とします。
  - ①海外からの引揚者
  - ②新婚世帯
  - ③原子爆弾被爆者
  - ④戦傷病者
  - ⑤児童養護施設退所者
  - ⑥LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシュアル、トランスジェンダー）等
  - ⑦UIJターンによる転入者
  - ⑧住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

#### **(参考) 住宅セーフティネット法及び国土交通省令で定める住宅確保要配慮者**

##### **【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（ドメスティック・バイオレンス）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

## (2) 賃貸住宅の供給の目標等

### 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、2021（令和3）年度から2030（令和12）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17万1千戸とします。

### イ 住宅セーフティネット法に基づく登録住宅（東京ささエール住宅<sup>2</sup>）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、2030（令和12）年度までに東京ささエール住宅として登録される住宅のうち、住宅確保要配慮者専用住宅<sup>3</sup>を3千5百戸とします。

### ウ 子育て世帯向け公共住宅の募集数

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、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までに都営住宅における若年夫婦・子育て世帯向け入居募集及び公社住宅における子育て世帯に対する優遇・優先募集の実施数を3万5千戸とします。

## 3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進のために必要な施策

### (1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

#### ア 都営住宅ストックの活用と管理の適正化

#### ○ 真に住宅に困窮する都民に対する公平かつ的確な供給

- ・ 住宅ストック全体が量的に充足している中で、今後、人口が減少する見込みであることから、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、引き続き、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていきます。
- ・ 都営住宅の入居者選考において、高齢者世帯や障害者世帯、多子世

<sup>2</sup> **東京ささエール住宅**：住宅セーフティネット法第8条に基づき登録された住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅について、より一層親しみやすく分かりやすいものになるよう、住宅確保要配慮者を「社会全体で支え、応援する（エールを送る）」との意味を込め、東京都独自に付けた愛称

<sup>3</sup> **住宅確保要配慮者専用住宅**：登録住宅のうち、住宅セーフティネット法第9条第1項第7号に基づき、入居者の資格を、住宅確保要配慮者又は同居する配偶者等に限る賃貸住宅

帯等を対象に、抽せんによらず住宅困窮度の高い人から順に都営住宅の入居を認める「ポイント方式<sup>4</sup>」や、通常より当せん確率を高くする「優遇抽せん制度<sup>5</sup>」を実施するとともに、住宅困窮度をよりの確に反映できるよう必要な見直しを図ります。また、DV被害者世帯、犯罪被害により従前の住居に居住することが困難となった世帯に対する「優遇抽せん制度」を実施します。

- ・ 福祉部門との連携を強化し、TOKYOチャレンジネットの一時利用住宅としての都営住宅の提供や、母子生活支援施設からの転出者向けなど、居住の安定について特別な配慮が必要な世帯に対する特別割当を実施します。
- ・ 定期募集に加え、都民が希望する入居時期に合わせて応募が可能な毎月募集、随時募集を実施し、都民の入居機会の一層の充実に取り組みます。

## ○ 若年ファミリー世帯等の入居の促進

- ・ 都営住宅の入居において、高校修了期までの子供のいる世帯を収入基準の緩和の対象とし、子育て世帯への支援に取り組みます。
- ・ 都営住宅の入居者選考において、小さな子供のいる世帯や多子世帯については、優遇抽せんを実施します。
- ・ 都営住宅において、子育て世帯の入居希望時期に応じた申込機会の拡大を図るため実施している毎月募集の戸数を増やすなど、子育て世帯への支援の充実を図ります。
- ・ 居住者の高齢化が進む都営住宅において、若年世帯の一層の入居促進を図るとともに、住宅に困窮するより多くの都民が公平に利用できるよう、若年夫婦・子育て世帯向けに「期限付き入居制度」を実施します。
- ・ 都営住宅において、若年夫婦・子育て世帯向けの期限付き入居の募集に当たっては、子育て世帯のニーズに応じ、交通利便性の高い場所に所在する住宅を選定し入居促進を図ります。
- ・ 都営住宅の建替えに当たって、現在の居住者の状況を勘案しながら、ファミリー向け住戸の整備を進めるなど、若年夫婦・子育て世帯に対す

---

<sup>4</sup> **ポイント方式**：都営住宅の入居者選考において、抽せんによらず、書類審査や実態調査をした上で、住宅に窮している度合いの高い方から順に、申込地区ごとの募集戸数分の方を入居予定者として登録する方式

<sup>5</sup> **優遇抽せん制度**：都営住宅の応募に当たり、多子世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯等の区分に応じて、当せん率を一般応募者に比べて高くすることにより、真に住宅に困窮する都民等に対して入居機会の拡大を図る制度

る支援拡大を図ります。

- 都営住宅において、子世帯と親世帯とが支え合いながら安心して生活ができるよう、既に都営住宅に居住している入居者を対象に、子世帯が親世帯の近くへ、又は親世帯が子世帯の近くへ住み替える「親子ふれあい住み替え」や、子世帯と親世帯とが同居する場合に、入居者選考において優遇抽せんを行う「親子ふれあい同居」を実施します。

#### ○ 適正な入居者管理の推進

- 都営住宅の収入超過者には、明渡し努力義務が課せられていることを周知徹底するとともに、割増家賃の徴収、移転先の公的住宅の情報提供等を行い、自主的な退去を促します。高額所得者には、法的措置も含め、厳正に対応します。
- 都営住宅の使用承継については、原則配偶者のみを対象として、厳格な運用を行い、入居機会の公平性を確保します。
- 入居者資格審査の際に、預貯金などの資産保有状況を考慮事項とすることについて、公営住宅制度上、明確に位置付けるよう、国に要請します。
- 単身世帯等少人数の世帯が規模の大きな住戸に居住している場合、自発的に小さな住戸に移転するよう、家賃算定方法の変更を国に要請するなど、住み替えを促進する仕組みの構築に取り組みます。

#### ○ 都営住宅ストック等の有効活用

- 都営住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、昭和40年代以前に建設された住宅を中心に、地域の特性や老朽化の度合い等を勘案しながら、おおむね年間4,000戸程度を目標として計画的に建替えを実施します。
- 都営住宅について、「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づき、分譲店舗が併設されている住棟について、店舗所有者との合意形成を加速して、耐震化を進めます。また、都営住宅のエレベーターにおける地震等による停電時の閉じ込めを防止するため、「停電時自動着床装置」の設置を進めます。
- 都営住宅の建替えによりバリアフリー化を促進するとともに、既存の都営住宅においてもエレベーターの設置に加え、住戸については、特に高齢者・障害者に配慮し、玄関ドアノブのレバーハンドルへの交換、手すり、回転灯付き火災報知器、ガス漏れ警報機、インターホンの設置等

を進めます。

- ・ 区市町村において、福祉施策やまちづくり施策と連携した住宅施策の充実が図られるよう、都におけるまちづくりへの活用なども配慮しつつ、都営住宅の区市町村への移管を進めます。
- ・ 都営住宅の建替え等に伴い創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を選定し、高齢者施設、障害者施設及び子育て支援施設の整備の候補地として提供します。
- ・ 居住者の高齢化に対応して、安否確認や見守り、買い物弱者支援に加え、区市町村と連携し、居住者が適時適切に介護などの福祉サービス等の支援を受けられるよう、地域で高齢者を支える仕組みの整備を図ります。
- ・ 都営住宅の集会所等を活用し、子供、子育て世帯、高齢者など様々な人々が集い、地域の交流活動の場となる「東京みんなでサロン」を展開し、居場所の創出を図ります。
- ・ 都営住宅の建替えに当たっては、地域の特性や敷地の条件を勘案しつつ、その用地を活用して、生活関連施設等の整備を推進します。
- ・ 区市町村と連携し、既存都営住宅を障害者等のグループホーム<sup>6</sup>に提供する取組を推進します。
- ・ 都営住宅事業においては、特別会計として「都営住宅等事業会計」を設置しており、都営住宅等の整備及び管理に関する収支を明確にし、経営的な視点から効率化を図っていきます。
- ・ 都施行型都民住宅の入居促進に取り組むとともに、地域の住宅需要や住宅の立地条件等を踏まえ、ストックの更なる有効活用を図ります。
- ・ 新型コロナウイルス感染症の拡大など、急激な社会状況の変化に対応し、都営住宅の機動的な入居者募集や、T O K Y Oチャレンジネットへの都営住宅の提供拡大などに取り組めます。

## イ 公社住宅の活用

### ○ 公社住宅ストックの有効活用

- ・ 公社住宅（東京都住宅供給公社の一般賃貸住宅）において、アセットマネジメントシステム<sup>7</sup>を導入し、効率的な維持管理による長寿命化を図

---

<sup>6</sup> **グループホーム**：少人数の認知症高齢者や障害者が、家庭的な環境の中で、介護職員等のサポートを受けながら、共同生活を送る住まい

<sup>7</sup> **アセットマネジメントシステム**：組織の資産（アセット）のライフサイクルを通じて、コスト、リスク、パフォーマンスのバランスを保ちながら、最大の可用性と収益性を確保するための仕組み

ることで既存ストックを有効に活用するとともに、団地の建替えについても、高齢者や子育て世帯のニーズに対応するため、禁煙住棟やペット等との共生住宅など、新しいモデル的な住宅を計画的かつ着実に進めていきます。

- ・ 建替えにより創出される用地等を活用して、地域のまちづくりと連携しながら少子・高齢化に対応した福祉施設の誘致などを行い、福祉インフラの整備を促進します。また、公社住宅の空き店舗について、地域住民や周辺店舗等の意向を踏まえながら、地域が担い手となることにより、参加型の交流拠点として運営を行うなど、地域のニーズに応じた生活支援施設として整備し、高齢者や子育て世帯をはじめとした多様な人々が交流できる拠点として活用します。
- ・ 建替えに際し、子育て世帯や高齢者などの世帯構成に応じた多様な広さや間取りの住宅を提供するとともに、エレベーターの整備や玄関等への手すりの設置、段差解消、子育て世帯向けの転落や指挟み防止に配慮した設計など、世帯のニーズに応じた住宅設備を導入します。また、既存住宅においても、玄関等への手すりやインターホンの設置などの住宅設備の改善や、敷地内の段差解消、通路へのスロープ設置を行うなど、バリアフリー化を進めます。

#### ○ 公社住宅への入居支援

- ・ 高齢者世帯や子育て世帯などを対象とした優先入居制度やひとり親世帯への家賃割引制度など、住宅確保要配慮者に対する入居支援制度の更なる充実と利用の促進を図ります。また、地元自治体の住宅確保要配慮者に対する支援策と連携して公社住宅を提供する取組なども進めます。
- ・ 世代間で助け合いながら安心して暮らせるよう、「近居であんしん登録制度」など高齢者世帯の親族が近くに住む<sup>8</sup>近居支援制度の充実を図ります。さらに、ライフスタイルの変化に合わせて、長く公社住宅に居住する高齢者がより低廉な住宅へ円滑に住み替えできるよう支援する「長期居住高齢者向け住みかえ制度」の活用により高齢者の居住の安定を図ります。
- ・ 新築募集における「子育て世帯倍率優遇制度」及びあき家先着順募集における「子育て世帯等優先申込制度」、「ひとり親世帯向け入居支援制度」など、子育て世帯に対する入居機会を確保していくための入居支援

---

<sup>8</sup> **高齢者世帯の親族が近くに住む**：親子又は3親等以内の親族が、同一区市内又は半径5km以内に居住する場合が対象

制度の充実と利用の促進を図ります。

- こうした取組を通じて、公社住宅における高齢者世帯や子育て世帯等を対象とした優先申込制度などの入居支援制度を利用して入居した戸数を2030（令和12）年度までに累計で18,000戸とすることを目指します。
- 居住支援協議会<sup>9</sup>等を通じ、支援が必要な都民に対し、公社住宅の入居制度等に関する情報の周知に取り組みます。

## ウ 公共住宅等事業の連携

- 東京都地域住宅協議会の場などを通じて区市町村や東京都住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構と連携して、住宅確保要配慮者に対する住宅の供給を的確に図っていきます。
- 独立行政法人都市再生機構においては、少子高齢社会に対応し、既存ストックのバリアフリー化や高齢者の移動等に伴う転倒防止等に配慮した住宅（健康寿命サポート住宅）、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅などを供給しています。また、「近居」に着目した制度（「近居割<sup>10</sup>」）により高齢者、子育て世帯等配慮が必要な者等が親族と互いに支援しながら生活するきっかけづくりに取り組んでいます。今後とも、そうした住宅のストックが都民の住生活の安定向上のために有効に活用されるよう、連携を図っていきます。

## （2）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

### ア 登録住宅・登録事業者に関する施策

#### （ア）登録住宅の面積基準の緩和

都内の空き家等を最大限有効活用するとともに、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<sup>11</sup>の場合の登録に係る面積基準を以下のとおり緩和します。

#### ○ 登録住宅の床面積の規模に関する基準

以下の年代に着工した既存住宅を活用する場合、国土交通省令で定める各戸の床面積の基準（25 m<sup>2</sup>以上）については、以下のとおり緩和

<sup>9</sup> **居住支援協議会**：住宅セーフティネット法第51条に基づき、高齢者や子育て世帯等の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、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織

<sup>10</sup> **近居割**：子育て世帯や高齢者世帯等の支援を必要とする世帯と、それを支援する世帯との2世帯が、UR賃貸住宅同士で近居を始めた場合又はUR賃貸住宅とUR賃貸住宅を含むあらゆる住宅で近居を始めた場合に、新しくUR賃貸住宅に入居する世帯の家賃を割り引くサービス

<sup>11</sup> **既存住宅**：平成30年3月30日以前に着工された住宅が対象

します。

- ・ 平成7年度までに着工された賃貸住宅  
15 m<sup>2</sup>以上
- ・ 平成8年度から平成17年度に着工された賃貸住宅  
17 m<sup>2</sup>以上
- ・ 平成18年度以降に着工された賃貸住宅  
20 m<sup>2</sup>以上

○ 台所、収納又は浴室（若しくはシャワー室）が共用である登録住宅の床面積の規模に関する基準

既存住宅を活用する場合、省令で定める各戸の床面積の基準（18 m<sup>2</sup>以上）については、以下のとおり緩和します。

- ・ 13 m<sup>2</sup>以上（共用部分が十分な面積を有する場合）

○ 共同居住型住宅<sup>12</sup>（いわゆるシェアハウス（単身者向け））である登録住宅の床面積の規模に関する基準

既存住宅を活用する場合、省令で定める床面積の基準（専用居室面積（9 m<sup>2</sup>以上）及び住宅全体の面積（15 m<sup>2</sup>×居住人数+10 m<sup>2</sup>以上））については、以下のとおり緩和します。

- ・ 専用居室面積：7 m<sup>2</sup>以上
- ・ 住宅全体の面積：13 m<sup>2</sup>×居住人数+10 m<sup>2</sup>以上

（イ）登録住宅の普及に向けた施策

- ・ 貸主や賃貸住宅管理業者等へ、啓発や働きかけを行い、高齢者や障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅である東京ささエール住宅の登録を促進していきます。
- ・ 共同住宅や戸建住宅など様々な民間賃貸住宅が登録されるよう、多様な主体と連携し、より多くの貸主等に対して広く情報提供を行います。
- ・ 住宅確保要配慮者の入居に対する貸主の不安軽減を図るため、入居者の死亡に伴い貸主に生じる損失を補償する少額短期保険や一定の性能を有する見守り機器などの活用を促進します。

<sup>12</sup> **共同居住型住宅**：居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室（又はシャワー室）、洗濯室が共同利用の住宅をいう。国土交通省令では、共同居住型住宅である登録住宅の床面積の規模に関する基準について、「単身者向け」と「ひとり親世帯向け」を設けている。都では「単身者向け」に対してその基準を緩和している。

- ・ 福祉や就労支援など他の行政分野との政策横断的な連携に加え、まちづくりとの連携など民間事業者を誘導する取組を進めます。

#### (ウ) 住宅確保要配慮者専用住宅の登録促進と活用支援

- ・ 住宅の確保に特に配慮が必要な高齢者や障害者、子育て世帯などが入居できる専用住宅の供給を促進し、地域の実情を踏まえた居住支援のための住宅として、区市町村や居住支援団体等が活用できるよう支援します。
- ・ 設備の面で特に配慮が必要な高齢者や障害者、子育て世帯が安心して入居できる専用住宅の供給促進を図るため、住宅設備等を改善し専用住宅に登録する貸主に対して補助を行います。
- ・ 東京さきエール住宅について、良質な賃貸住宅ストックが供給されることで長期にわたり住宅確保要配慮者の居住支援に活用されるとともに、様々な地域や立地で幅広く供給されることで要配慮者のライフスタイルやニーズに応じた住まいが提供されるよう、区市町村と連携して良好な居住環境の実現を図りながら供給促進に取り組みます。
- ・ 専用住宅の供給促進に向けて、改修費や家賃・家賃債務保証料低廉化に係る貸主等への補助制度を設けている区市町村に対し財政支援を行います。あわせて、補助制度が要配慮者や貸主に一層活用されるよう、区市町村へ補助制度の創設等を積極的に働きかけるとともに、関係団体との情報共有などの取組を強化していきます。
- ・ 家賃低廉化補助をはじめ国の補助制度が、よりの確に活用され、住宅確保要配慮者や貸主の実情などを踏まえた制度になるよう、国に改善の提案を行います。

#### (エ) 登録事業者に対する指導監督

- ・ 登録住宅の適切な管理を促進するため、「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」（国土交通省）等を活用し、住宅確保要配慮者の入居制限を行わないこと等について、登録事業者への普及啓発を図るとともに、住宅セーフティネット法に基づき、登録事業者の管理の状況について、必要に応じて報告を求めたり、登録基準に適合しないと認める場合に必要な措置を取るよう求めるなど、指導監督を適切に行います。

### イ 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

- ・ 住宅確保要配慮者に対して、地域の実情に応じたきめ細かな支援を

行うためには、区市町村が居住支援協議会を設立し、取り組むことが重要です。

東京都居住支援協議会は、これまで、広域的な立場から、全国の居住支援協議会の取組事例等の情報提供や活動に対する財政支援等を行うことにより、区市町村協議会の設立・活動を支援してきました。

都内では、2021（令和3）年12月末現在、17区9市において、区市町村協議会が設立されています。

区市町村において、不動産関係団体や居住支援法人、福祉関係団体など多様な主体が参加した区市町村居住支援協議会の設立を促進します。また、区市町村居住支援協議会の活動の活性化に向けて支援します。

こうした取組を通じて、居住支援協議会を設立した区市町村の人口カバー率を2030（令和12）年度までに95%以上とすることを目指します。

#### （イ）居住支援法人<sup>13</sup>の指定と活動支援

- ・ 都内各地域で、住宅確保要配慮者の各属性に応じた効果的な支援を実施する体制を整備するため、区市町村や社会福祉協議会等と連携しながら、社会福祉法人等への住宅セーフティネット制度の周知などにより、多様な居住支援法人の指定を推進します。
- ・ 多様な居住支援法人が、住宅確保要配慮者の幅広いニーズに対応して、効果的な取組を実施できるよう、居住支援法人の優れた取組に対する支援を実施します。
- ・ 居住支援法人が、住宅確保要配慮者の属性や状況に応じて、区市町村と連携しながら、住宅相談や住み替えなどの支援を適切に行えるよう、居住支援に関するネットワークの強化やサービスの充実に取り組みます。
- ・ ひとり親、障害者などに対し、住まいの確保とともに、個別のニーズに応じた生活サポートの提供が行われるよう、居住支援法人の活動などを支援していきます。
- ・ 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

---

<sup>13</sup> **居住支援法人**：住宅セーフティネット法第40条に基づき、賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談等の入居支援、入居後の見守り・生活相談などの生活支援、登録住宅の入居者への家賃債務保証などを行う都道府県知事の指定を受けた法人

します。

- ・ 居住支援法人による支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため、住宅セーフティネット法に基づき、必要に応じ、報告聴取、検査、監督命令等を行うなど、同法人に対する指導監督等を適切に行います。

#### (ウ) 民間賃貸住宅への入居の支援等に関する情報提供

- ・ 高齢者の居住の安定を確保するため、高齢者が終身にわたり住み続けられる終身建物賃貸借制度<sup>14</sup>について、ホームページ等を活用して、制度の普及を図ります。
- ・ 多様な媒体を活用して住宅セーフティネット制度を都民へ普及啓発していくとともに、区市町村や不動産関係団体、福祉関係団体などと連携し、貸主や住宅確保要配慮者等へきめ細かく情報提供していきます。
- ・ 外国人に対しては、一般財団法人東京都つながり創生財団が運営する「東京都多文化共生ポータルサイト」内の「外国人のための生活ガイド・リビングインフォメーション」等により、家の探し方や引っ越しの手続、日本の生活習慣など、必要な情報を提供します。

#### (エ) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進

- ・ 住宅確保要配慮者に対し、世帯構成等に応じた適切な住宅への円滑な入居から入居後の生活支援まで必要な支援がシームレスに行われるよう、民生委員・児童委員をはじめとした地域における福祉の担い手が住民の相談に応じる機会等に居住支援の取組を紹介してもらうなど、これらの担い手と居住支援法人との更なる連携強化に取り組みます。
- ・ 住宅確保要配慮者に居住支援の情報が的確に届くよう、要配慮者の身近なところで活動している福祉関係団体等と連携したアウトリーチ型の情報提供等に取り組みます。
- ・ 住宅部門と福祉・介護・医療・雇用部門等の多様な分野との連携を図りながら、様々な面からサポートを必要とする住宅確保要配慮者に対して、必要な支援制度を紹介し、居住支援に結び付けていきます。
- ・ 福祉や就労支援と連携し、ひとり親世帯への居住支援を充実させるとともに、東京ささエール住宅において、ひとり親世帯向けシェアハ

<sup>14</sup> **終身建物賃貸借制度**：高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、高齢者が賃貸住宅に安心して住み続けられる仕組みとして、バリアフリー化された住宅を高齢者の終身にわたって賃貸する事業を行う場合に、知事の認可を受けて、賃借人が死亡したときに賃貸借契約が終了する旨を定めることができるとした制度

ウスの登録を促進するなど、民間住宅において、家族からだけでなく、子育て世帯同士や居住支援法人などから必要な支援を容易に受けることができる環境の整備に取り組みます。

#### (オ) 住宅扶助費の代理納付の推進

- ・ 住宅セーフティネット法第 21 条第 1 項及び第 2 項に基づき、登録事業者である貸主から生活保護の実施機関に対し、生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報提供を行い、実施機関が事実確認及び代理納付の要否の判断を行う制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、制度の周知に取り組みます。

### (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

#### ア 民間賃貸住宅の質の向上

- ・ 住宅のバリアフリー化を広く促進し、居住環境の向上を図っていきます。特に、高齢者や障害者のいる世帯に対して住宅改修の助成を行う区市町村と連携して住宅のバリアフリー化を促進します。
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例<sup>15</sup>（平成 7 年東京都条例第 33 号）や高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例<sup>16</sup>（平成 15 年東京都条例第 155 号）を紹介したリーフレット等を活用し、一定規模以上の共同住宅等の建築主等に対し、建築の機会を捉え、バリアフリー化促進の啓発を行います。

#### イ 民間賃貸住宅の貸主等への啓発・指導等

- ・ 民間賃貸住宅において、年齢や障害、国籍等の理由による入居制限が行われず、合理的配慮が行われるよう、リーフレットの配布・講習会の実施等を通じて、宅地建物取引業者や賃貸住宅管理業者、貸主への啓発などを行っていきます。
- ・ 原状回復等に関する基本的な考え方などを説明することを仲介業者に対し義務付けた東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例（平成 16 年東京都条例第 95 号）や「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及により、賃貸借に関する紛争を未然に防止します。条例

<sup>15</sup> **東京都福祉のまちづくり条例**：高齢者や障害者を含めた全ての人が、安全で、安心して、かつ、快適に暮らし、又は訪れることができるまちづくりを進めるよう、ユニバーサルデザインを基本理念とした条例

<sup>16</sup> **高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例**：建築物のバリアフリー化の推進を図ることを目的とし、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）に基づき、同法の対象となる建築物について、用途の追加、対象規模の引下げ、基準の強化を定める条例

に定める説明義務等に対する違反があった場合には、指導・勧告を行うなど適切な対応を行います。

#### ウ 民間賃貸住宅の貸主のリスク軽減等

- ・ 住宅確保要配慮者の入居に対する貸主の不安を軽減するため、貸主に生じる損失を補償する保険への補助などに加え、居住支援法人等と連携し、単身高齢者の死亡に伴う「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の普及促進などに取り組みます。
- ・ 貸主・借主双方の不安を解消し、入居制限を受けやすい世帯の居住の安定の確保を図るため、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している「あんしん居住制度<sup>17</sup>」について、当該法人と連携して普及を図るとともに、見直しに向けた検討を進めていきます。
- ・ 家賃債務保証業を適正に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する「家賃債務保証業者登録制度」について、不動産団体等との連携により、貸主・借主に対し周知を図ります。

---

<sup>17</sup> **あんしん居住制度**：高齢者の入居支援として、利用者（高齢者等）の費用負担により、見守りサービス（緊急時対応サービス、24時間電話相談）や万一の場合における葬儀の実施や残存家財の片付けを行う制度