

## 都民の居住の安定に関する現状と取組【資料集】

- ◇目標1 住まいにおける子育て環境の向上・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- ◇目標2 高齢者の居住の安定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- ◇目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
  - ① 住宅のバリアフリー化などの促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
  - ② 公的住宅における取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
  - ③ 民間賃貸住宅等における取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

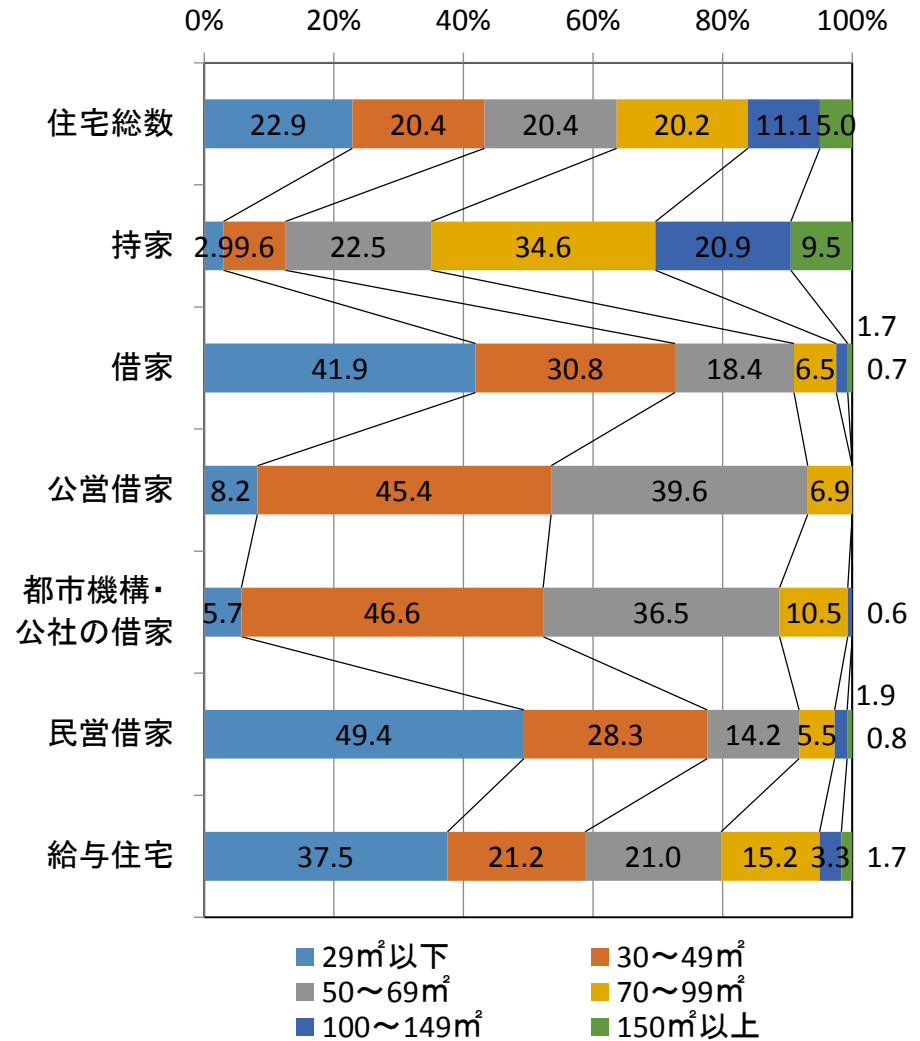


## 目標1 住まいにおける子育て環境の向上区市町村等の取組

# 住宅ストックの床面積

	1住宅当たり 延べ面積(m <sup>2</sup> )
住宅総数	64.5
持家	90.7
借家	39.5
公営借家	46.9
都市機構・公社の借家	50.1
民営借家	37.1
給与住宅	47.1

平成25年住宅・土地統計調査(総務省)



平成25年住宅・土地統計調査(総務省)

# 都施行都民住宅

## 都施行型都民住宅の概要

### 1 都施行型都民住宅とは

中堅所得者向けの公共住宅である都民住宅のうち、東京都が設置し管理を行う特定公共賃貸住宅（根拠規定）

- ・ 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律
- ・ 東京都特定公共賃貸住宅条例

### 2 入居資格と使用料

- 収入分位が25%から80%の所得階層  
(例：4人世帯 年収約447万円～約909万円)
- 現に同居し又は同居しようとする親族があること

### 3 使用料

- 使用料は、都が定める家賃限度額の範囲内で、近隣の民間賃貸住宅の家賃水準等を考慮して設定  
(2年毎に使用料見直し)

### 4 家賃減額補助

- 所得区分ごとに定める使用者負担額（毎年3.5%上昇）と使用料の差額を減額

## ストック状況

- 平成10年度以降 新規建設を取りやめ  
既存ストック

計	3,891戸
区部	1,908戸
市町部	1,983戸

1 平均専有面積 約70㎡  
(最大107㎡、最小53㎡)

2 平均使用料

区部	約12万1千円
市町部	約7万6千円

## 目標 2 高齢者の居住の安定

# UR賃貸住宅の取組

## 低所得の高齢者世帯に対して家賃減額措置を実施

- ・家賃改定に伴う家賃の上昇により負担が増加する低所得の高齢者世帯等に対して、改定後の家賃を市場家賃と公営並家賃の中間家賃まで減額(改定前の家賃が下限)
- ・ストック再生・再編に伴う減額措置として、移転対象者のうち、低所得の高齢者世帯等に対して、全面建替事業の場合、50㎡まで建替後市場家賃の50%を限度とし、公営住宅に準ずる家賃まで減額  
※「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、良好な居住環境を備えた高齢者向け優良賃貸住宅の供給を進めるため、国が事業者(UR)に対して整備費補助および家賃負担低減のための補助を行う制度

## 見守り等サービス付きの賃貸住宅の供給

- ・UR賃貸住宅に居住する高齢者等を対象とした相談、生活支援に係るアドバイスを行っているほか、見守りサービスを、関連法人や団地自治会と連携するなどして実施

### 高齢者等相談員(平成11年度～)

- ・全国に41名、各住宅管理センターに1～2名配置
- ・相談員1名あたり、17千戸を担当
- ・集会所のある団地を訪問、高齢者相談会業務を実施(各団地を1～1.5か月に1回程度訪問)
- <主な業務>
- ・機構の高齢者等向け制度等の案内及びこれらに関する相談等の受付・案内  
(高齢者向け優良賃貸住宅制度、住宅変更制度、家賃改定に伴う特別措置、車椅子用昇降機の設置、高齢者等向け特別設備改善住宅、家賃等の一時払い制度、集会所使用上の優遇、Eラウンジ、安全手すりの設置、あんしん登録、あんしんコール)
- ・地方公共団体の高齢者施策及び施設の案内
- ・団地に居住する高齢者名簿(あんしん登録)の作成・更新(※)
- ・あんしんコール(週1回希望者に電話連絡)及び団地巡回による安否確認(※)※但し、生活支援アドバイザーが配置される団地を除く

### あんしん登録カード

(平成15年度～)

- ・緊急時の連絡等速やかな対応ができるよう、希望する高齢者等が緊急連絡先、かかりつけ医師等の情報をあらかじめカードに記入して登録
- ・カードはURと団地自治会が保管
- ・全国95団地で約6,700名が登録(H23年度末実績)



### 生活支援アドバイザー(平成20年度～)

- ・全国に25名、33団地61千戸に配置
- ・各団地管理サービス事務所に常駐
- <主な業務>
- ・機構の高齢者等向け制度等の案内及びこれらに関する相談等の受付・案内
- ・公共機関、民間等の高齢者等向け施策、施設等の案内、地域の高齢者向け諸施策等ガイドの作成・配布
- ・地域福祉団体、地方公共団体等との連携、関係機関連絡網の作成
- ・団地に居住する高齢者名簿(あんしん登録)の作成・更新
- ・あんしんコール(週1回希望者に電話連絡)及び団地巡回による安否確認
- ・地域コミュニティ形成のサポート(イベント企画・開催)

### あんしんコール(平成18年度～)

- ・住宅管理センターの高齢者相談員等から、希望する高齢者等に週1回電話で安否確認
- ・応答がない場合等は、団地自治会が住戸を訪問して安否確認
- ・全国38団地で約850名が登録(H23年度末実績)



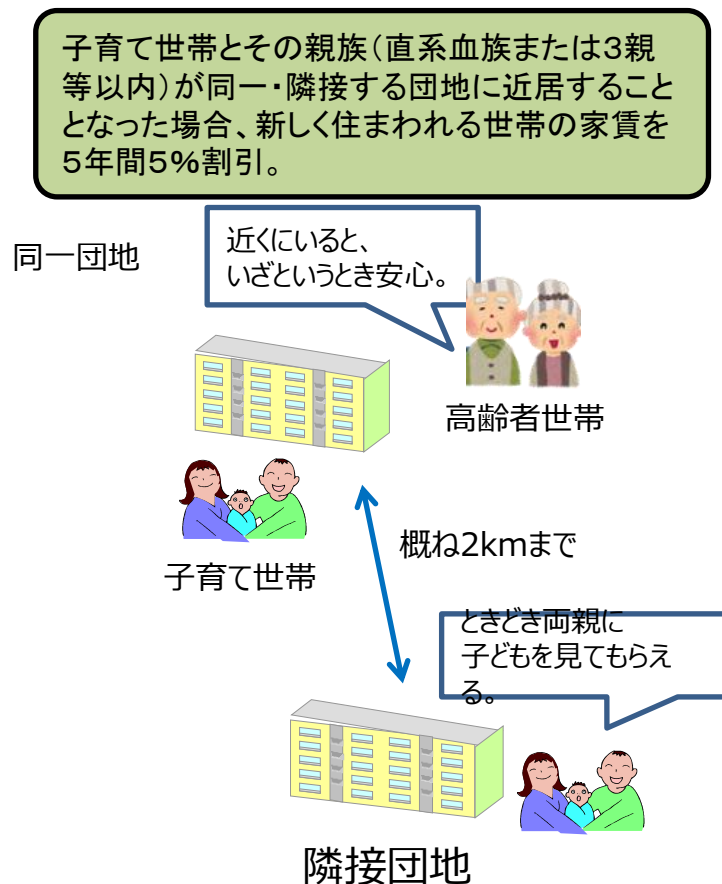
33

# UR賃貸住宅の取組

## 高齢者、子育て世帯等に対する住宅供給の適切な実施

- ・高齢者、子育て世帯等が親族と互いに支援しながら生活する近居促進制度として、高齢者・子育て等世帯(被支援世帯)と親族世帯(支援世帯)の双方が、対象団地に居住(近居)する場合、新たに入居する世帯の家賃を5%割引
- ・新規賃貸住宅の抽選において、高齢者、子育て世帯等の当選倍率を一般世帯の当選率に対して20倍とし、新規入居者募集時の優遇倍率を設定
- ・地域優良賃貸住宅制度を活用した子育て支援として、子育て世帯(子どもは小学校修了前か多子世帯であること)を対象に家賃を最大2割減額

### <近居促進制度> 本格実施 H25.9~



### <各種割引制度>

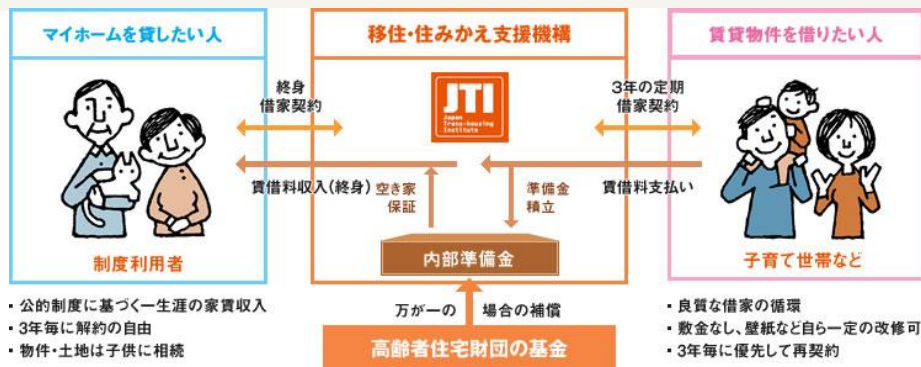
若者に、子育て世帯に、お得な家賃プランが充実!

	こんな方に オススメ!	お子様の多い方 小さいお子様がいる方 長くお住まいになりたい方	もうすぐお子様が生まれる方 比較的大型のお部屋を お探しの方
家賃プラン	NEW! <b>U29割。</b> 3家賃が 年間お得!	NEW! <b>子育て割。</b> 20家賃を %サポート! <small>最大6年間</small>	その <b>ママ割。</b> 3家賃が 年間お得!
契約形態	定期借家(3年間) <small>※契約期間の満了に伴い、確定的に終了する契約です。</small>	普通借家	定期借家(3年間) <small>※契約期間の満了に伴い、確定的に終了する契約です。</small>
対象物件 H26.10.1現在	首都圏153物件	首都圏122物件	首都圏144物件
年齢制限	契約名義人は申込時点で 29歳以下であること。	—	—
世帯	問わない(単身可) 配偶者又は18歳未満の親族と同居可	子育て世帯 子どもは小学校修了前か多子世帯であること	子育て世帯 子どもは18歳未満、妊娠中可
入居要件 全て必須要件	UR都市機構の入居資格要件を満たすこと	減額要件 (子育て割、減額対象となるためには、以下の減額要件を満たすことが必要です。) ・同居者に小学校修了前の子どもがいるか18歳未満の子どもが3人以上いること ・4人家族で年収約530万円以下の世帯	UR都市機構の入居資格要件を満たすこと
減額金額	普通借家家賃の 約20%減額した家賃	普通借家家賃の 約20%減額した家賃 <small>減額上限25,000円/月 ※ご入居後、毎年資格審査があります。</small>	普通借家家賃の 約20%減額した家賃



# マイホーム借上げ制度

◇一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上の方のマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。(平成18年10月～)



住宅を終身まで借上げ  
空室の際も最低保証賃料を支払い  
入居者とは3年間の定期借家契約  
JTIが借上げて転貸するので賃貸人とのトラブルを避けられる

## マイホーム借上げ制度の概要

実績(平成27年7月現在)  
東京都87件(全国662件)

### 制度利用条件(抜粋) (利用者)

日本に居住する50歳以上の方(国籍不問)、または海外に居住する50歳以上の日本人、及びその共同生活者(1名まで)

### (住宅)

- 利用者が単独所有または第三者と共同所有する日本国内の住宅(一戸建て、共同建て、集合住宅のいずれも対象で、現在居住している必要はない)
- 住宅を共同所有している場合は全員の承諾が得られること
- 住宅に一定の耐震性が確保されていること
- 建物が事業用物件でないこと
- 建物が建築基準法や建築基準関係規定に適合していること

### (その他)

- 土地や建物に抵当権等が設定されていないこと
- 破産・民事再生の申立をしていたり、強制執行を受けていないこと
- 対象住宅に関する固定資産税の滞納やその他不動産関連の諸費支払が滞っていないこと

### 地方地自体との連携事例

#### (青森県)

県の声掛けで集まった弘前市、青森市、八戸市、宅建協会とで「青森県住みかえ支援協会」を設立。各所にマイホーム借上げ制度の案内窓口を設置し青森県住みかえ支援システムの普及、サポートを実施。

#### (奈良県)

平成23年度に県とJTIが協定を締結し、「空き家流通活性化事業」がスタート。

#### (品川区)

区とJTI、協賛事業者(ロイヤルハウジング)との連携で「住み替え相談事業」がスタート。地域を八潮地区に限定し住み替え相談センターをオープン、各種セミナーを実施。

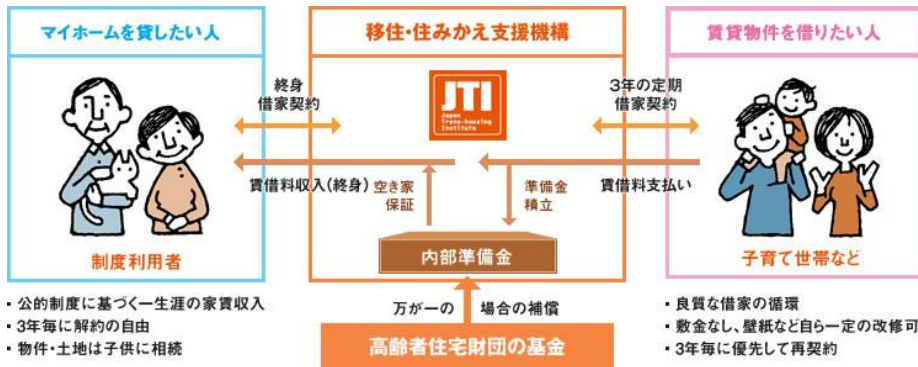
#### (武蔵野市)

武蔵野市開発公社を制度の窓口とした運用を開始、市内の協賛事業者にはJTIへの協賛費用の補助、制度を活用する際の改修費用についてオーナー向けに補助を実施。

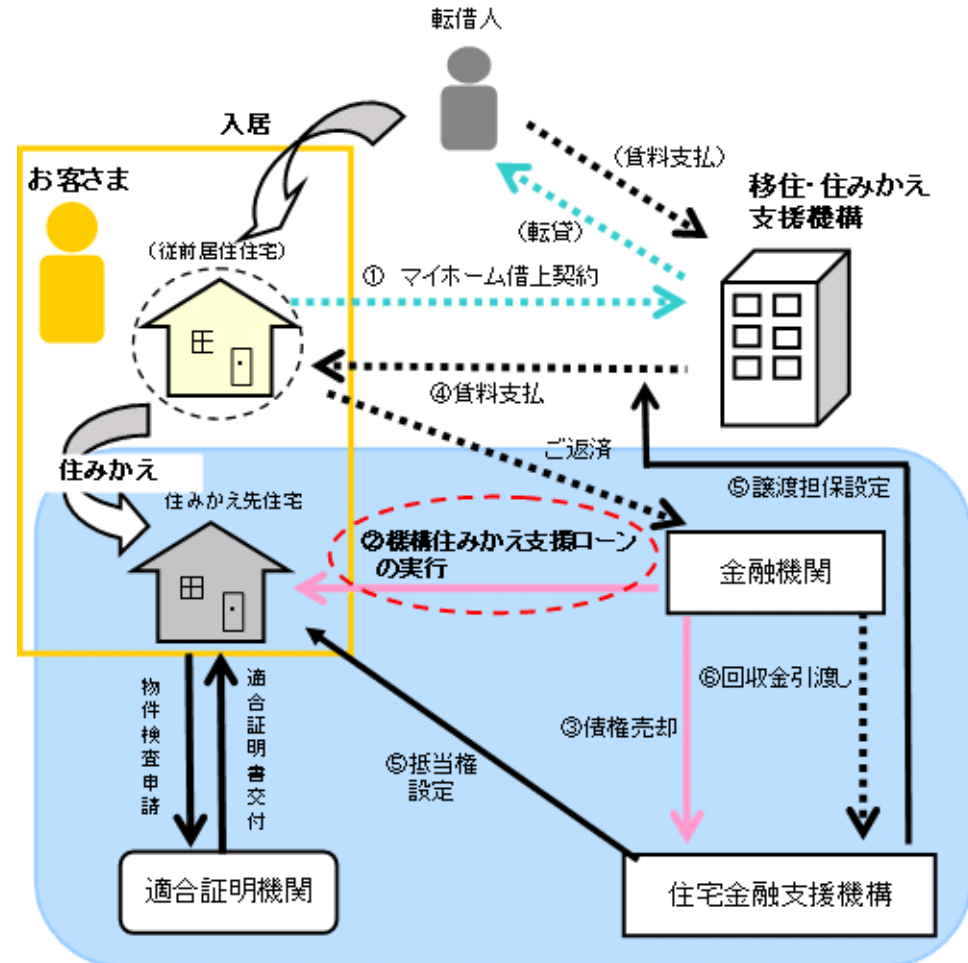
# 住み替え型リバースモーゲージ制度

◇高齢者が移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度を活用する場合、賃貸借契約を締結することで生じる賃料請求債権に住宅金融支援機構を権利者とする譲渡担保を設定することにより、住み替え先の住宅取得資金を借り入れることができる。(平成21年11月～)

## マイホーム借上げ制度の概要



## 機構住みかえ支援ローンの概要



- 50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステム
- シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を子育て世帯などに賃貸

# UR賃貸住宅の分散型サービス付き高齢者向け住宅

## ●目的

- ① URの既存ストックの有効活用
- ② 高齢者の方々が安心して住み続けられる住まいづくり

## ●新たな展開

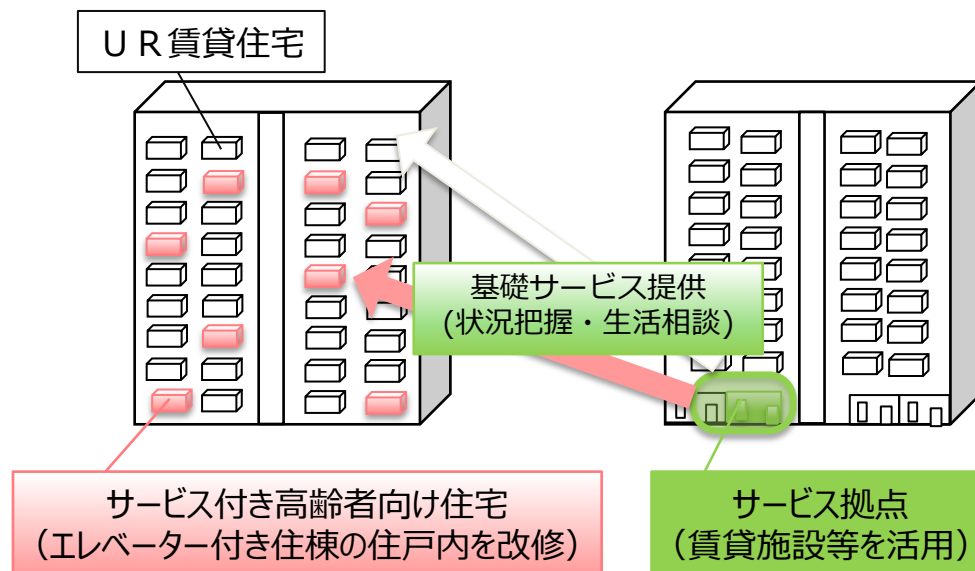
### ●これまでの主な取組み

- ・ 団地再生事業(建替え)に伴う余剰地の活用(高根台、豊四季台など)
- ・ 「住棟ルネッサンス事業」として住棟単位での活用(多摩平、ひばりが丘)

住棟の一部の既存住宅を、**住戸単位**で賃貸し、  
民間事業者が**分散型のサービス付き高齢者向け住宅**として運営

### 《事業スキーム》

- エレベーター付き住棟など一定のバリアフリー化が図られた住棟を対象に実施
  - 既存住宅をサービス付き高齢者向け住宅として住戸内を改修
  - サービス拠点は賃貸施設等を活用
  - サービス拠点から基礎サービス(状況把握、生活相談)を提供
- ※共同住宅の用途を逸脱しない範囲で提供できるサービスに限定
- UR賃貸住宅等の居住者(希望者)への基礎サービス提供(任意)



# UR賃貸住宅の分散型サービス付き高齢者向け住宅

## ■対象住宅及び施設

住宅: 高島平団地2-26-2号棟内の30戸

※今後の空家発生状況に応じて20戸まで追加可

施設: 高島平団地2-26-3号棟内の賃貸施設1区画

## ■事業者

株式会社コミュニティネット

※公募(総合評価方式)により決定

## ■事業期間

20年間(定期建物賃貸借契約)

## ■主なスケジュール

平成25年 9月 事業者決定(株式会社コミュニティネット)

平成25年12月 事業者と協定締結

平成26年 3月 東京都のサービス付き高齢者向け住宅登録

平成26年 9月 住宅改修工事着手

平成26年12月 サービス付き高齢者向け住宅開設

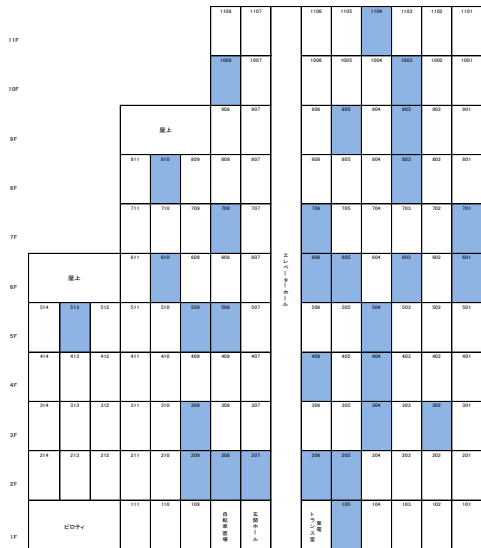
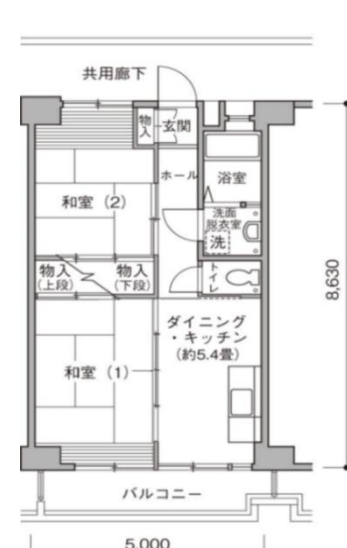
## ■補助金等

・平成26年度スマートウェルネス住宅等推進事業費補助金  
(サービス付き高齢者向け住宅整備事業)

【国土交通省住宅局安心居住推進課】

・平成26年度東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業  
補助金(医療・介護サービス確保型)

【東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課】



【改修前(2DK・46~47㎡)】

【対象住戸(2-26-2号棟・30戸)】

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定  
① 住宅のバリアフリー化などの促進

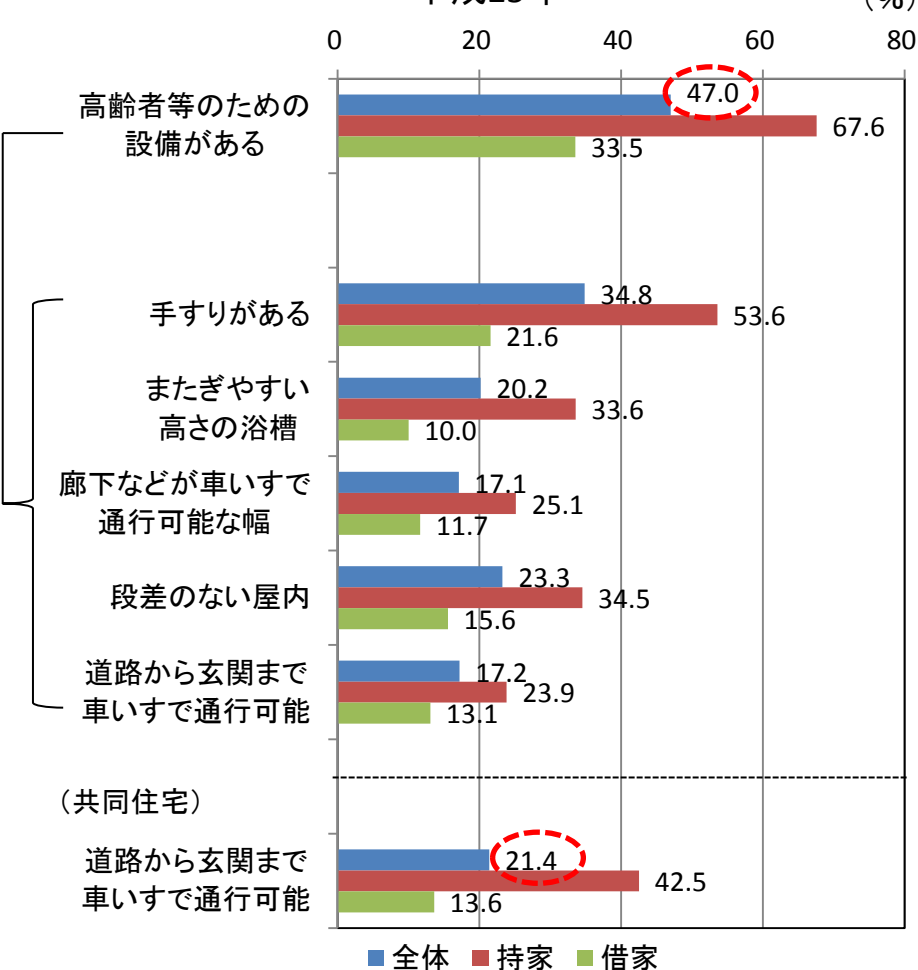
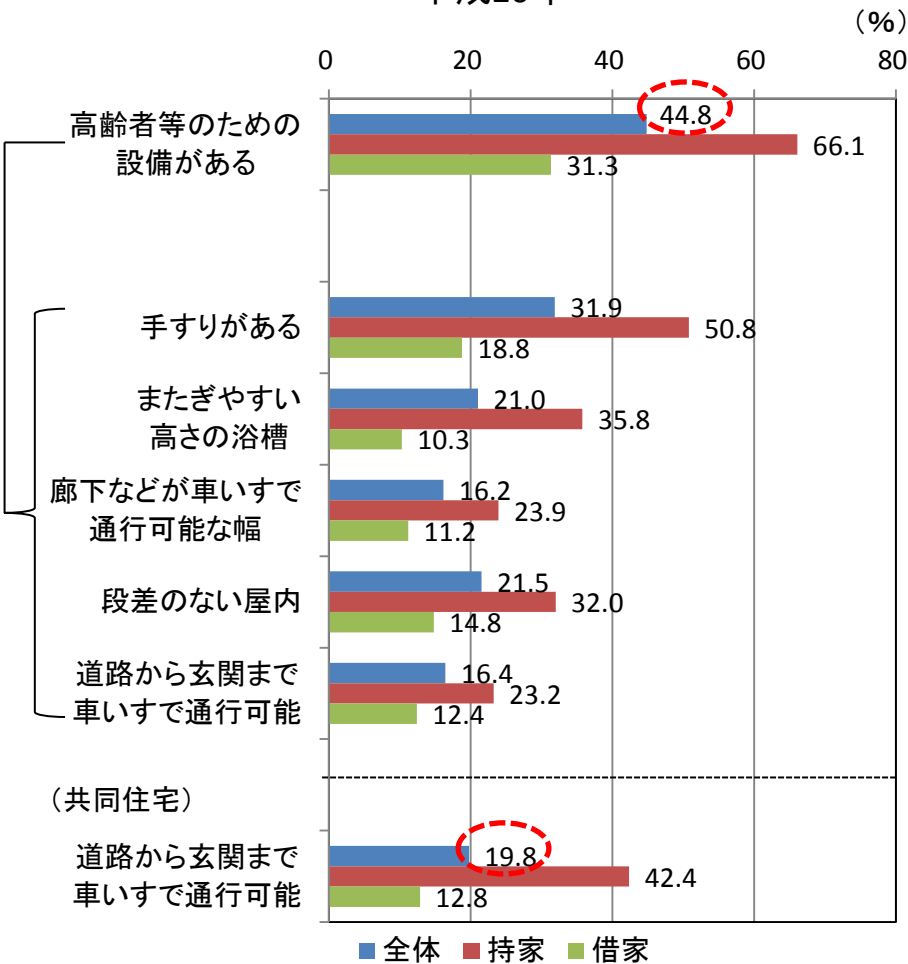
# 高齢者等のための設備がある住宅の割合

◇手すりなどの高齢者等の設備がある住宅の割合は平成20年時点で住宅全体の44.8%、平成25年時点で47.0%と微増となっている。  
 ◇共同住宅の共用部分のバリアフリー化率は平成20年20%、平成25年21.4%とバリアフリーが進んでいない。

## 住宅のバリアフリー化の状況(東京都)

平成20年

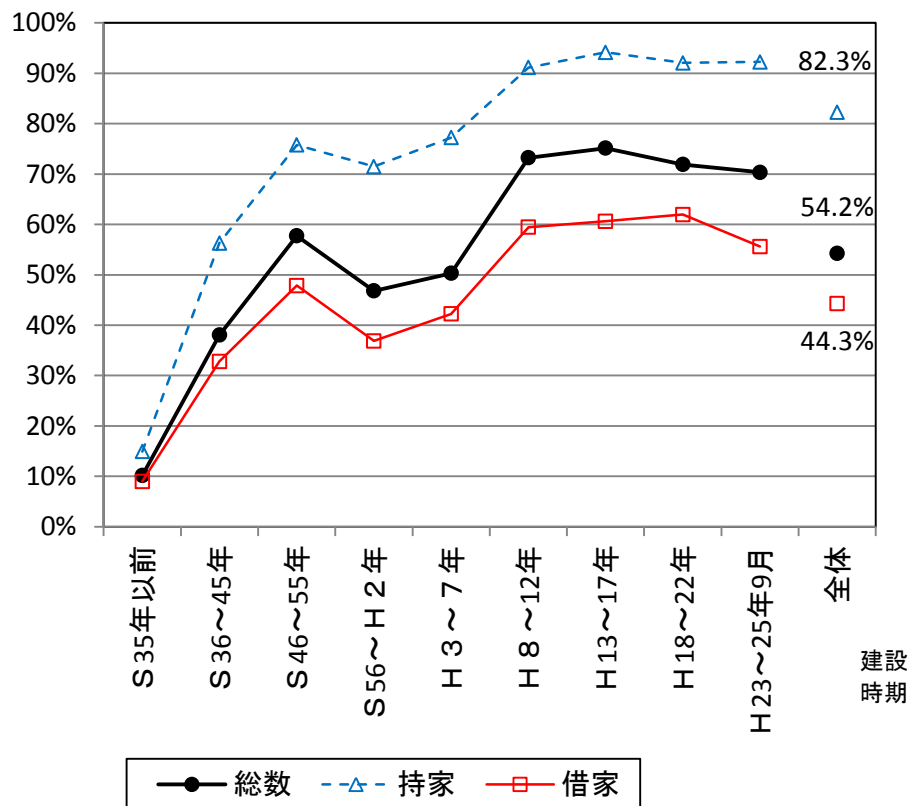
平成25年



# 共同住宅におけるエレベーター設置率

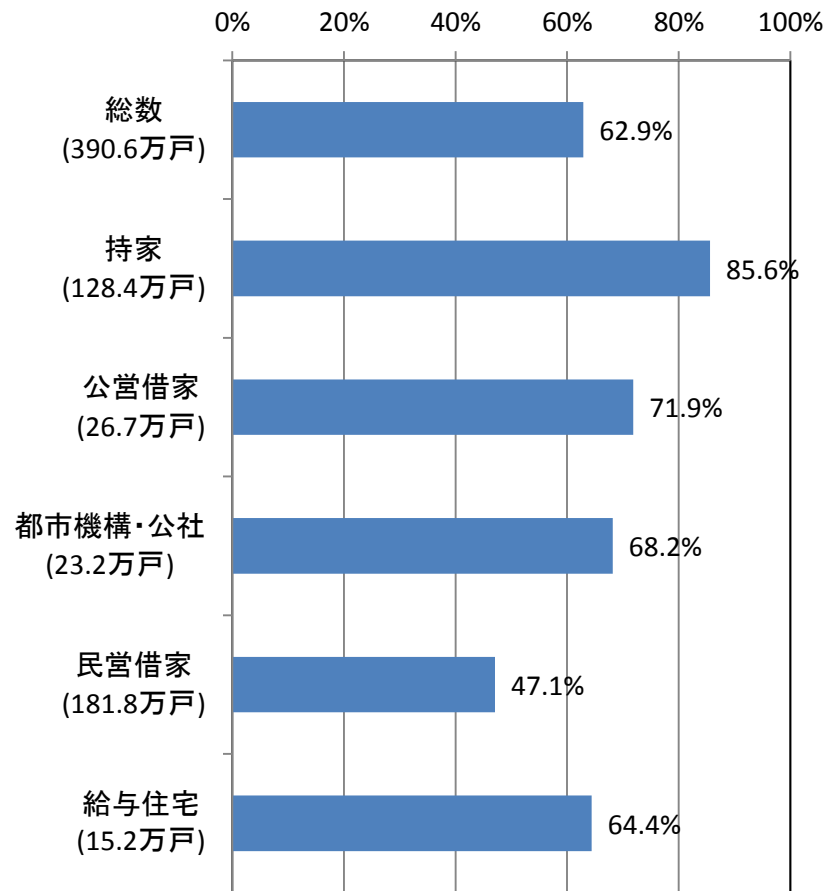
◇エレベーター未設置の共同住宅が約半数あり、高齢者等が安全・快適に居住するためには共用部分のバリアフリー化が十分ではない。

## 共同住宅における建築時期別エレベーター設置率



平成25年住宅・土地統計調査(総務省)

## 非木造共同住宅におけるエレベーター設置率



平成25年住宅・土地統計調査(総務省)

# 区市町村によるバリアフリー改修等への助成

◇区市町村によっては、介護保険対象外の者への住宅改修費用助成、共同住宅共用部のバリアフリー助成、バリアフリー改修に関する相談窓口を設置している。

## 高齢者を対象とした住宅改修の相談事業(専門家派遣や専用の窓口の設置など)

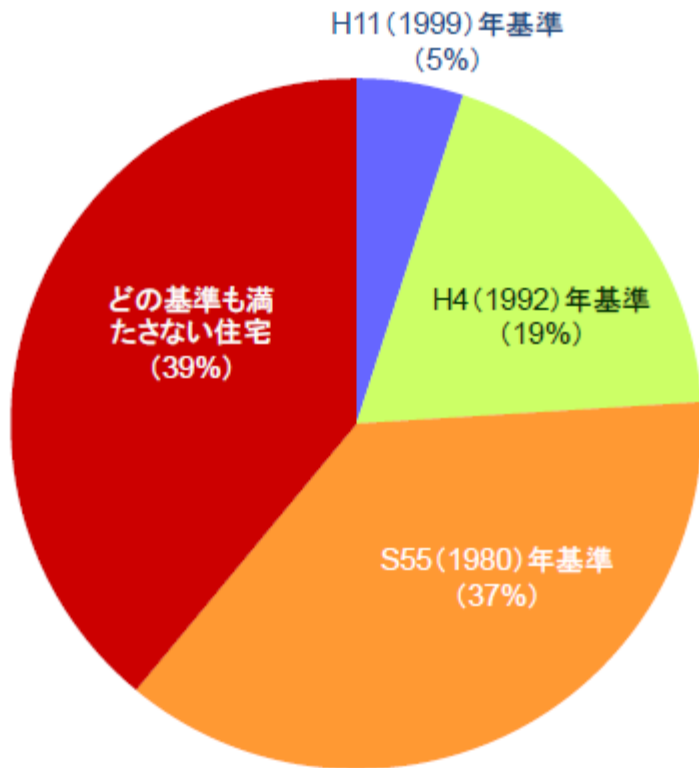
千代田区	・住宅改修設備給付にあたり、建築士の資格を持つアドバイザーを派遣し、利用者の状況に適した改修が行えるよう相談・助言を実施
新宿区	・区営住宅の入居者のうち、条件を満たした者を対象に住宅設備改善事業を実施
品川区	・住宅改修アドバイザー派遣
世田谷区	・高齢者住宅改修相談(住宅改修アドバイザー派遣)
荒川区	・包括補助事業における事前・事後調査、介護保険における事後調査
板橋区	・相談センター(区内16ヶ所)が高齢者の総合相談窓口となっている。又、専門的技術支援として介護普及係PT、OTがケアマネジャー等と同行訪問を実施
立川市	・住宅改修アドバイザー事業
三鷹市	・高齢者の住宅改修(バリアフリー化)について、専門知識をもつ者によるアドバイスの実施
町田市	・介護保険制度、在宅高齢者介護予防事業及び生活支援事業、身体障がい者等住宅設備改善費給付事業の対象工事をおこなう場合のみ、利用者(家族)希望またはケアマネジャーからの依頼に応じて、町田市と委託契約している住宅改修アドバイザーによる指導を実施
小金井市	・一級建築士に住宅改修に関する相談対応の委託



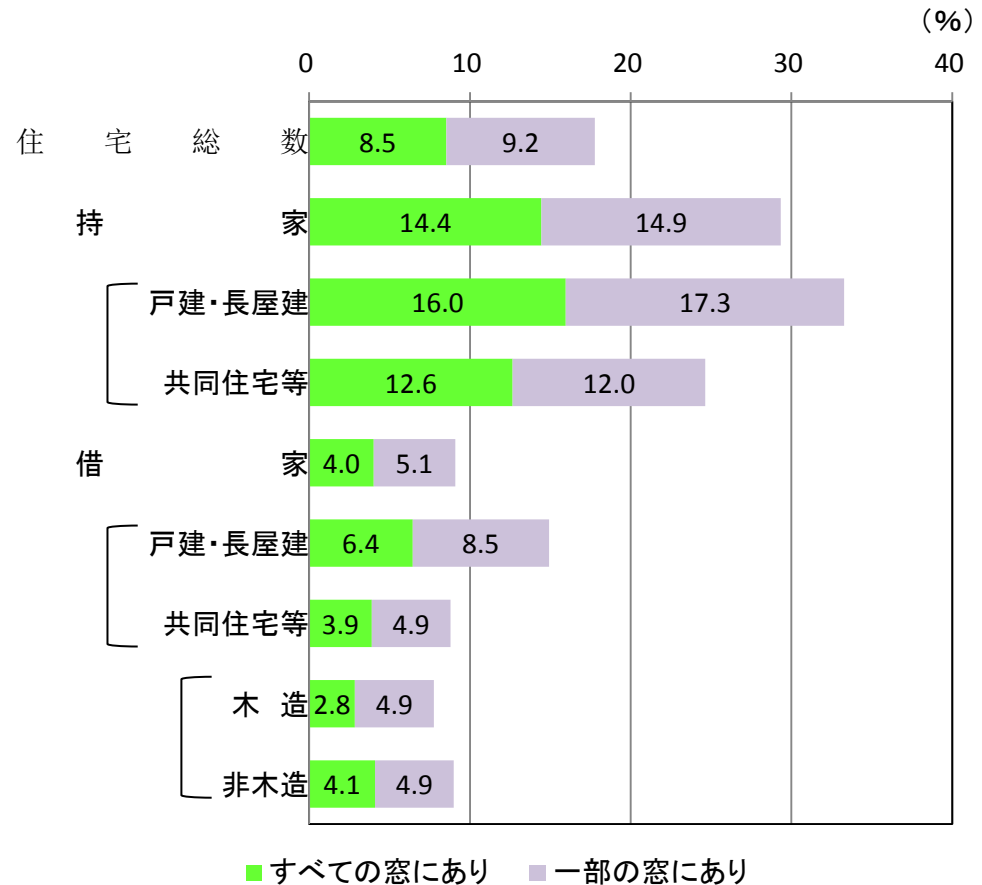
# 住宅の断熱性能

◇住宅ストックの断熱化率は無断熱が39%、S55年基準が37%、H4年基準が19%、H11年基準が5%、となっている。  
 ◇「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が『「すべての窓にあり」と「一部の窓にあり』』を合わせた割合は、住宅全体で17.8%、持家29.3%、借家9.1%となっていて、特に木造の共同住宅等で7.8%と低くなっている。

住宅ストックの断熱性能(全国約5,000万戸)



二重サッシ又は複層ガラスの有無(東京都)



出典：統計データ、事業者アンケート等により推計(平成24(2012)年)  
 社会資本整備審議会住宅地分科会(平成27年4月21日)

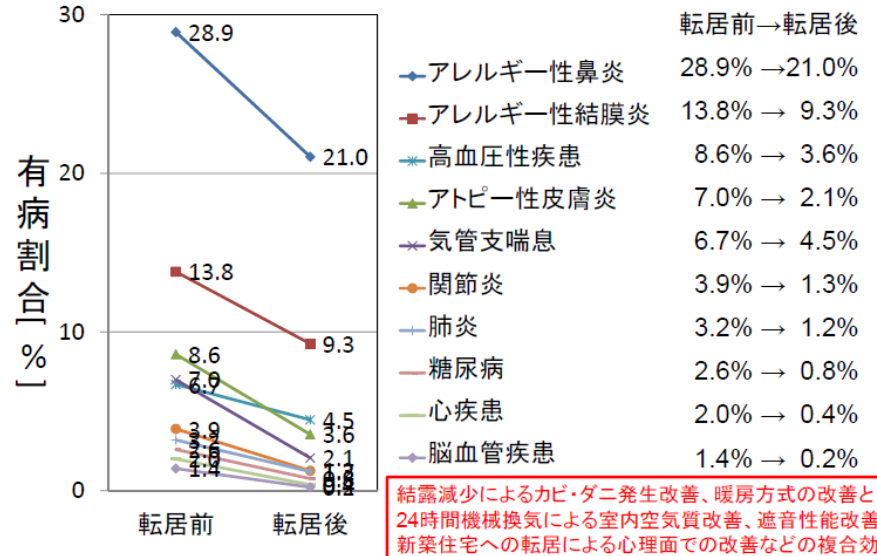
# 住居内の温度管理と健康

- ◇ 2011年の1年間で約17,000人もの人々がヒートショックに関連した入浴中急死したと推計されている(全国)。
- ◇ 寒冷になる季節に対応した住宅内の温熱環境を工夫することによって、入浴中の急死、突然死を予防できる可能性が示唆されている。
- ◇ 居室の断熱改修は、睡眠やアレルギー症状に良い影響を与える。

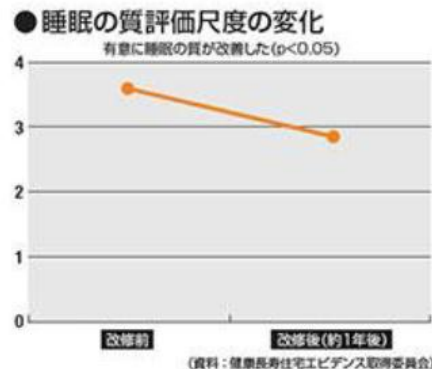
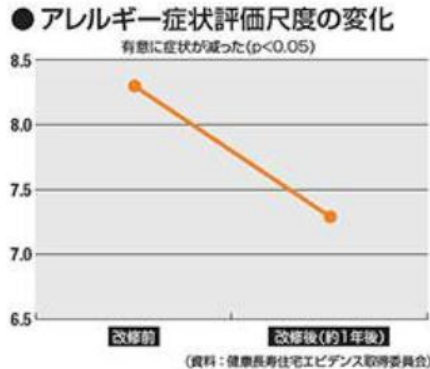
## 地方独立行政法人 東京都健康長寿医療センター 平成26年3月26日報道発表資料

- 高齢者人口、他の年齢層での事例数、入浴中のCPA(心肺停止状態)事例の救命率、不搬送数を考慮し、17,000人の方々が浴室で死亡していると推計
- 都道府県ごとに高齢者1万人あたりのCPA発生頻度を比べると、最も頻度の低いのが、沖縄県で、続いて北海道での頻度が低い
- 寒冷になる季節に対応した住宅内の温熱環境を工夫することによって、入浴中の急死、突然死を予防できる可能性が強く示唆された

## 健康維持に関する住宅断熱の評価



## アレルギー症状・睡眠の質評価尺度の変化



伊香賀俊治, 江口里佳, 村上周三, 岩前篤, 星旦二ほか: 健康維持がもたらす間接的便益(NEB)を考慮した住宅断熱の投資評価, 日本建築学会環境系論文集, Vol.76, No.666, 2011.8  
Kaga Lab., Keio University

安心居住政策研究会(国土交通省 平成26年9月30日 伊香賀委員)

# 既存住宅における再エネ・省エネ促進事業

◇ 既存住宅における再生可能エネルギーの利用拡大及び住宅の省エネ性能の向上を目的とし、一般社団法人環境共創イニシアチブ(以下「SII」という。)が実施する「既存住宅・建築物における高性能建材導入促進事業」(以下、「国事業」という。)の交付を受けた方を対象に、太陽エネルギー利用システムの導入費用及び高性能建材を用いた省エネリフォーム費用の一部を助成

## 交付の条件

1	SIIが実施する「既存住宅・建築物における高性能建材導入事業」の交付額の確定通知を受けていること。
2	太陽光発電システム又は太陽熱利用システムのどちらか又は両方の設置。
3	HEMS(MEMS)の設置。

## 助成対象者

- (1)住宅の所有者(個人・法人)又は集合住宅の管理組合  
(2)上記(1)と共同で申請するリース事業者

## 助成内容

### (1)設置機器等及び助成対象経費

設置機器等	助成対象経費
1 太陽光発電システム	工事費 ※1
2 太陽熱利用システム ※2	設備費、工事費 ※3
3 高性能建材 ※4(ガラス、窓、断熱材)	材料費、工事費 ※5

- ※1 機器費は助成対象外となります。  
 ※2 太陽熱温水器(太陽熱利用システムのうち自然循環式のもの)の設置に要する経費は、助成対象外となり、高性能建材に係る経費のみ助成します。  
 ※3 補助熱源機の設置に必要な経費は助成対象外となります。なお、補助熱源機が貯湯槽と一体であり補助対象経費を特定できない場合は、補助熱源の種類に応じて、助成対象経費から一定額を控除します。  
 ※4 国事業の交付対象として、平成27年4月1日から本事業の交付申請日までに交付決定及び交付額確定の通知を受けていることが必要となります。  
 ※5 国事業で対象費用として認められるものに限ります。

### (2)助成金額

助成対象機器	助成金額	助成金の上限額
太陽光発電システム	①公称最大出力の合計値 ②パワーコンディショナの定格出力 上記①と②のいずれか低い値 ×20,000円/kW	戸建住宅 199,000円 集合住宅 199,000円×総戸数※2
太陽熱利用システム	1㎡あたり70,000円×集熱面積	戸建住宅 500,000円 集合住宅 500,000円×総戸数※2
高性能建材	国事業の対象費用の1/2から 国等※1の助成金等の合計額を 控除した額。	戸建住宅 750,000円 集合住宅 750,000円×総戸数※2

- ※1 国、区市町村その他団体のことを指します。  
 ※2 HEMSを導入している戸数の合計を総戸数とします。

# 住宅改修工事助成（町田市）

◇住宅の断熱化等の環境性能向上やバリアフリー化を目的として、個人住宅の改修工事に要する経費の一部を助成。

## 対象となる住宅

市内の個人住宅または集合住宅のうち、**自己の居住のための専用部分**

※明らかな違反建築の場合は、助成できません。

※バリアフリー化工事は、市の他の助成制度等を利用したことがないことが条件になります。（ホームエレベーター等の据付工事は除きます。）

※バリアフリー化工事については、省エネ住宅ポイントとの併用はできません。

※助成金の交付は、対象となる住宅1棟につき1回限りです。

## 助成金の交付額

◆ 『助成対象工事』に要した経費に、次の表の助成率を乗じた額（千円未満は、切り捨て）

◆ 上限金額 10万円

助成工事	助成率	
	市内事業者	市内事業者以外の事業者
①環境性能向上工事	10分の2	10分の1
②バリアフリー化工事	10分の8	10分の5

※市内事業者とは、市内に事業所を有し、当該事業所の業務として、改修工事を施工する業者とします。

※同一時期に耐震改修工事の助成を受ける場合に、重複する部分があるときは、重複する部分に係る工事費は対象経費から除きます。

※市の予算の範囲を超えた時点で、受付を締め切ります。

## 助成対象工事

### ①環境性能向上工事

(ア) 居室の外側の壁、天井、床下に**断熱材を敷設する工事**

(イ) 既存の窓を**ペアガラスや二重サッシに変更する工事【バ】**

(ウ) **屋根を葺き替える工事**

※過半面積以上を葺き替えること

(エ) 屋根や外壁を**断熱塗装で塗り替える工事【証】**

※「JIS K 5675 屋根用高日射反射率塗料」に定める日射反射率基準を満たす塗料を使用すること

### ②バリアフリー化工事

(ア) 居室、廊下、トイレ、浴室、玄関などの各部屋間の段差や、玄関までのアプローチ部分の**段差を解消する工事**

(イ) 居室、浴室、階段、廊下、トイレ、玄関、玄関までのアプローチ部分に**手すりを設置する工事**

(ウ) 和式便器から洋式便器に交換する工事

(エ) **ホームエレベーターや階段昇降機等を据え付ける工事【バ】**

(オ) **浴室の改修工事**

・深型の浴槽から浅型の浴槽に交換する工事

・浴槽の高さを調節する工事

・浴室の床のかさ上げをする工事

(カ) 浴室、便所、台所などの水を使用する部屋全面を、**防滑り仕上げの床材に張り替える工事【バ】**

**目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定**  
**② 公的住宅における取組**

# 公社住宅及びUR賃貸住宅の空き店舗等の活用事例

## 公社住宅

- ・長期空き店舗の有効活用のため、高齢者・身体障がい者及び子育て世帯の支援等の福祉目的で活動する東京都の指定を受けたNPO法人、社会福祉法人等を対象とし、賃料等の優遇を行っている。

(平成27年3月末で9団地19施設に14法人が契約している)

### (活用事例)

多摩ニュータウン鹿島団地(八王子市鹿島)

◆NPO法人 らいふねっとMOE◆

事業内容:

- ・訪問介護事業者における事務所地域高齢者ふれあいの場としてのフリースペース
- ・ミニデイサービス
- ・公社との賃貸借契約
- ・賃料の減額率 40.9%



(資料)NPO法人らいふねっとMOE ホームページより

## UR賃貸住宅

- ・民間事業者などとの連携により、高齢者・子育て支援サービスの展開を推進している
- ・子育て世帯が急増する足立区新田のUR賃貸住宅「ハートアイランド新田」をモデル地区に、子育て世帯が安心して暮らせるように、(家賃の減額は行ってはいないが、) 空き住戸を活用して、『ちゅうりっぷ保育室・新田』(運営: 足立区の公募により選ばれたグループ)などを開設している

### (活用事例)

ハートアイランド新田(足立区新田)

『ちゅうりっぷ保育室・新田』 『にこにこ保育室』

◆足立区の公募で選ばれたグループ◆

事業内容:

- ・ハートアイランド新田四番街の住戸2戸を活用して保育ママによるグループ保育を開設

『ハートアイランド新田学童クラブ』

◆NPO法人ワーカーズコープ◆

事業内容:

- ・ハートアイランド新田1番地町の既存集会室を活用して夜8時まで利用可能な学童保育室を開設



(資料)(独)都市再生機構提供資料より都市整備局作成

**目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定**  
**③ 民間賃貸住宅等における取組**

# 空き家を活用した住宅確保用配慮者の居住の安定確保(国)

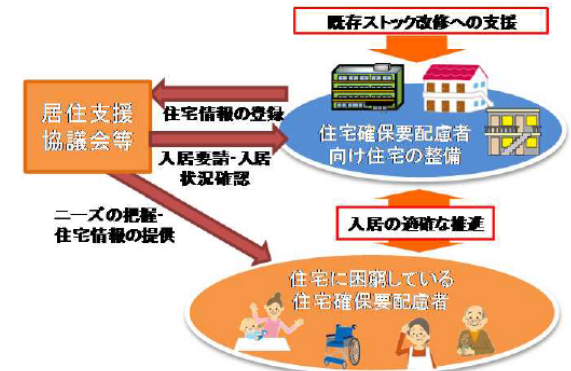
## 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

住宅に困窮している低所得の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援する。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援 [活用]
-------	-------	-------	------------

制度の概要

- 【補助要件】
  - 入居対象者  
収入分位25%以下\*の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している（狭小な住宅に居住等）世帯 \*居住支援協議会等が認める場合には、地方公共団体が条例で定める高齢者、障害者、子育て世帯向けの公営住宅の入居収入基準以下にできる
  - 住宅要件  
住戸の床面積は原則として25㎡以上、住宅設備を有すること（台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室）、現行の耐震基準に適合していること、一定のバリアフリー化がなされていること
  - 家賃  
公営住宅の家賃に準じたもの
- 【対象工事】 ○バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住のための改修工事、入居対象者の居住の安定確保を図るため居住支援協議会等が必要と認める改修工事
- 【補助率・補助限度額】
  - 補助率：1 / 3（上限50万円/戸）  
（共同居住用住居に用途変更する場合、100万円/戸）
  - 事業主体：民間事業者等
- 【居住支援協議会等との連携】
  - 各地域における整備量の設定
  - 住宅情報の登録
  - 住宅情報の提供
  - 入居状況の確認



(出典 「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)【参考資料】)



# 空き家利活用等区市町村支援事業（平成27年度）

## ◇ 事業概要

区市町村による計画的な空き家の利活用等を促進することを目的に、区市町村が実施する、空き家の実態調査、総合的な対策を定める計画の作成、高齢者や子育て世帯などに民間が賃貸する住宅への改修補助に対し、助成する。

## ◆ 予算額

1億円（平成27年度）

## ◆ 助成対象

### ① 空き家実態調査

空き家の実態を把握するための調査費用  
（現地調査、所有者へのヒアリング調査、データベースの作成など）

### ② 空き家対策計画作成

空家等対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」作成のための費用

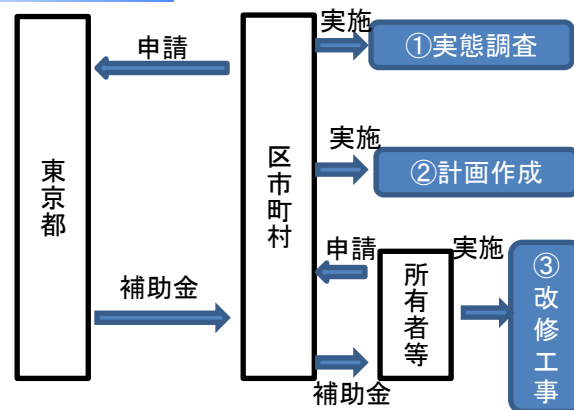
### ③ 空き家の改修工事への補助

空き家を高齢者や子育て世帯等に賃貸するために、所有者等が行う、バリアフリー改修、省エネ改修、子育てに配慮した改修等の工事費用への補助

## ◆ 助成額

- ①: 補助対象事業費の2分の1かつ1区市町村当たり、上限1,000万円  
※国の補助を受ける場合、補助対象事業費から国の補助額を控除した額の2分の1
- ②: 補助対象事業費の2分の1かつ1区市町村当たり、上限300万円  
※国の補助を受ける場合、補助対象事業費から国の補助額を控除した額の2分の1
- ③: 区市町村による所有者等への補助額の2分の1（1戸当たり上限50万円）

## ◆ 事業スキーム



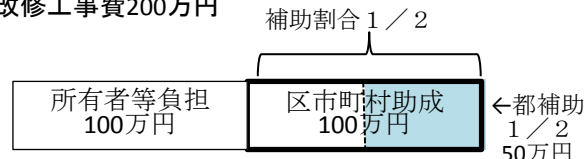
①の例: 国の交付金の交付を受ける場合  
補助対象事業費3,640万円

国 (45%)	都 (27.5%)	区市町村
1,640万円	1,000万円	1,000万円

②の例: 国の交付金の交付を受ける場合  
補助対象事業費1,090万円

国 (45%)	都 (27.5%)	区市町村
490万円	300万円	300万円

③の例: 区市町村が改修工事費の1/2を補助する場合  
改修工事費200万円



# 居住支援関連の補助制度の一覧

- ◇ 居住支援協議会の設立・活動支援は、国が重層的住宅セーフティネット構築支援事業を、都が区市町村居住支援協議会活動支援補助金を実施、住宅確保要配慮者向けの住宅のための改修費補助は、国が住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業を、都が空き家利活用等区市町村支援事業を実施している
- ◇ 高齢者等のすまい確保と見守り等生活支援を一体的に提供する区市町村には、東京都生活支援付すまい確保事業により支援を実施している

事業名	重層的住宅セーフティネット構築支援事業	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業	区市町村居住支援協議会活動支援補助金	空き家利活用等区市町村支援事業	東京都生活支援付すまい確保事業
実施主体	国	国	都市整備局	都市整備局	福祉保健局
補助対象	居住支援協議会	事業者等	区市町村or居住支援協議会	区市町村	区市町村
ソフト補助	○		○		○
ハード補助		○		○	○
概要	居住支援協議会の活動について協議会あたり1,000万円の補助	住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して補助	区市町村協議会が行う広報や普及啓発活動に対し補助	区市町村の計画的な空き家の利活用促進のため、実態調査、計画作成、改修工事への助成に対し補助	高齢者等のすまい確保と見守り等生活支援を一体的に提供する区市町村の取組に対して補助
要件等	必須活動 (1)入居支援 (2)相談・研修等の実施 (3)住宅情報の登録等 (4)連携を図る取組  その他 (1)見守り拠点の運営 (2)実態調査 (3)講演会等の開催 (4)マニュアル等の作成	・住宅確保要配慮者 ・原則25㎡以上 ・耐震基準・BF化等 ・公営住宅の家賃に準じる  (補助)補助率:1/3 補助限度額:50万円/戸  (居住支援協議会と連携) ・住宅整備量の上限を把握 ・住宅情報の登録等 ・住宅情報の提供 ・入居状況の確認	国補助の対象とならないものについて都として支援	・住宅確保要配慮者  ・バリアフリー改修 ・省エネ改修 ・子育てに配慮した改修 ・耐震改修	(事業例) ・入居支援 (情報提供、保証人、転居支援)  ・生活支援(見守り)  ・住宅改修(バリアフリー化・住宅設備改修)
備考	家賃補助や債務保証補助など個別の居住支援は対象外	入居対象者の収入分位や家賃の条件が厳しい		空き家改修補助について、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅とすること	ハード面ではバリアフリー改修と住宅設備改修のみ

# 居住支援協議会の取組事例（神戸市居住支援協議会）

◇入居時の貸主・借主双方の不安を解消するため、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するサービス提供体制を構築。

## ① こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（H26.10運用開始）（右図）

対象者：神戸市内の民間賃貸住宅に新たに入居する世帯、または入居中の世帯

サービス提供事業者：7者

提供サービス（有償）：

（基本サービス）

- 連帯保証サービス
- 残存家具の片付けサービス
- 安否確認サービス

（追加サービス）

- 葬儀の実施、死後手続き、福祉整理

## ② 「マイホーム借り上げ制度」の活用促進

○一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借り上げ制度」の活用促進のため、不動産事業者等向けの説明会を開催。また、JTIへの初年度協賛金の補助等の事業を実施。

○空き家対策の一環として、「マイホーム借り上げ制度」の活用促進も含めて、地域住民に対する「すまいの相談会」を各区で実施。

