

1.本区における住宅確保要配慮者及び住宅の現状と課題

(1) 住宅確保要配慮者を取り巻く状況及び住宅に関する現状

○住宅確保要配慮者の増加、及び介護人材需要の増加（図①、②）

- ・高齢者のみ世帯等、住宅確保要配慮者が増加傾向にある。
- ・今後、介護人材の需要が高まり、その担い手として来日する外国人労働者の居住の安定が必要。

○世帯数に比して多くない公営住宅（図③）

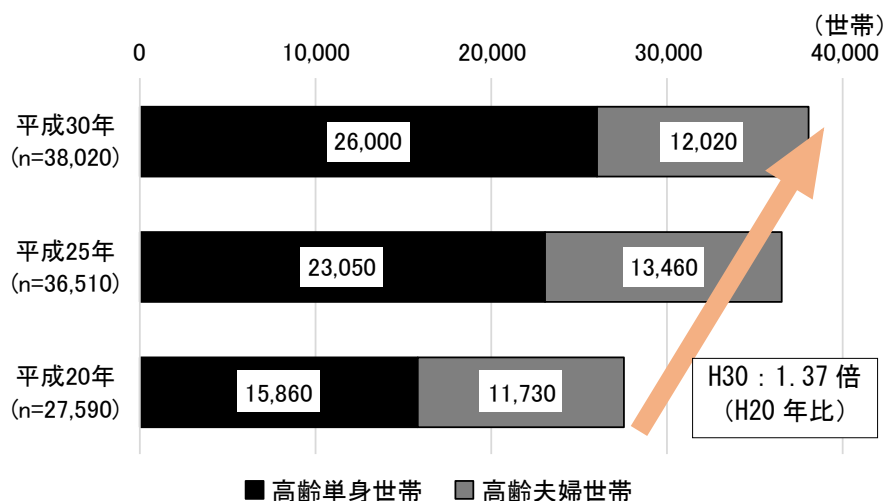
- ・他区と比較すると、世帯数に対する公営住宅の割合は低い。今後の人口動向や財政負担を考慮すると、公営住宅の新規供給には限界があると考えられる。

○民間賃貸住宅と賃貸用空き家の活用の可能性（図④）

- ・住宅確保要配慮者の住宅として、活用可能な民間賃貸住宅や賃貸用空き家は十分ある。

■高齢者のみ世帯の推移（図①）

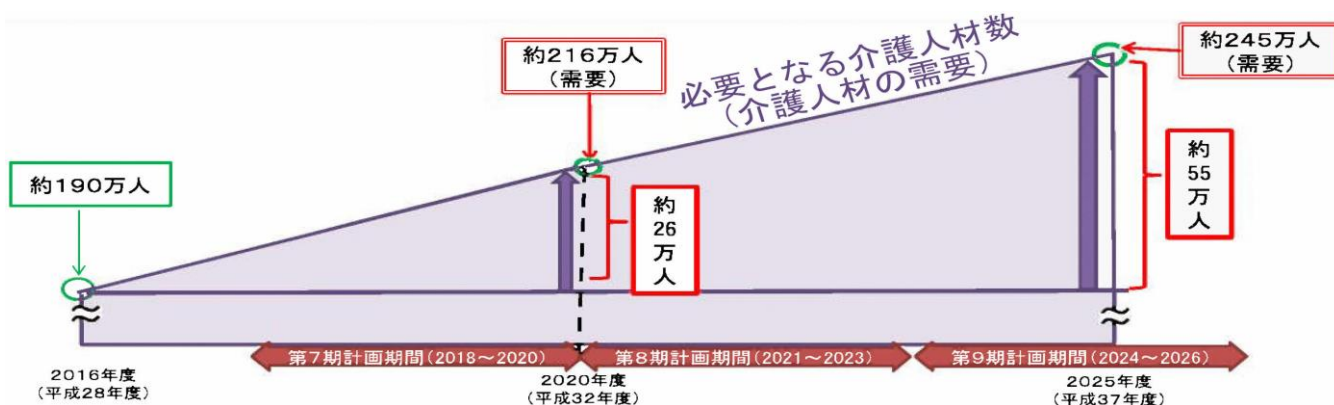
- ・高齢者のみ世帯がH20年～H30年で約1.4倍に増加



出典：住宅・土地統計調査（H20、H25、H30）

■介護人材の需要の見込み（図②）

- ・2025年度には、約240万人の介護人材需要が見込まれる。



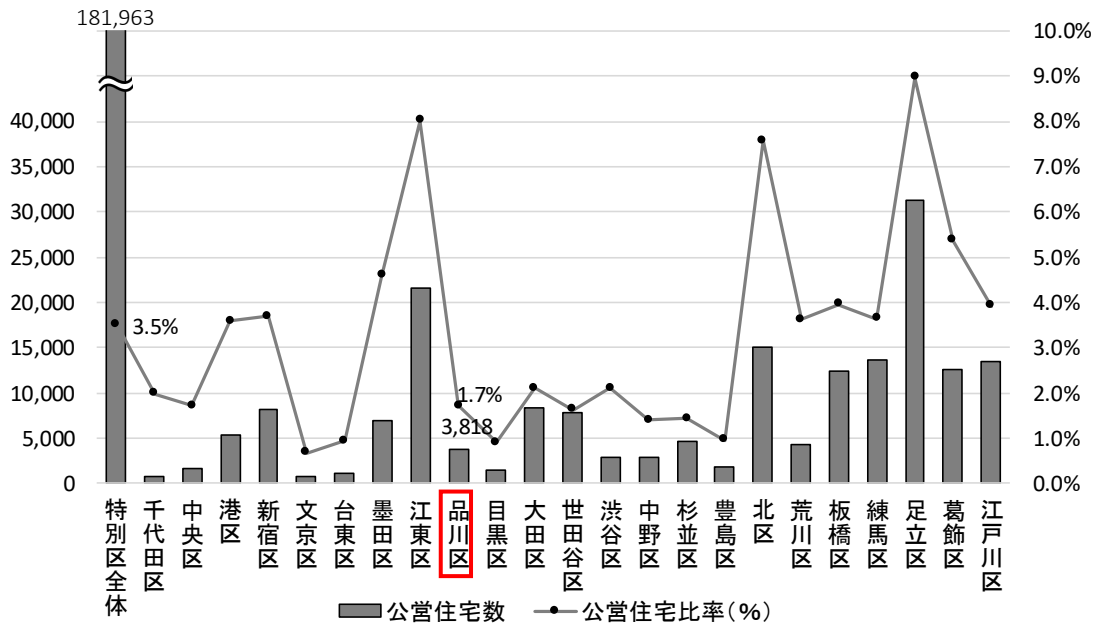
注1) 需要見込み（約216万人・245万人）については、市町村により第7期介護保険事業計画に位置付けられたサービス見込み量（総合事業を含む）等に基づく都道府県による推計値を集計したもの。

注2) 2016年度の約190万人は、「介護サービス施設・事業所調査」介護職員数（回収率等による補正後）に、総合事業のうち従前の介護予防訪問介護等に相当するサービスに従事する介護職員数（推計値：約6.6万人）を加えたもの。

出典：厚生労働省「第7期介護保険事業計画に基づく介護人材の必要数について」

■世帯数に対する公営住宅の比率（23区比較）（図③）

・他区と比較し、世帯数に対する公営住宅の割合が低い。



出典：東京都調査（H31）

※公営住宅比率：世帯数に対する公営住宅数の割合

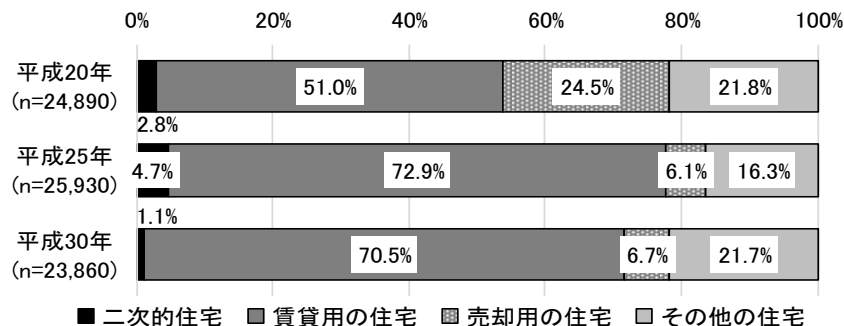
■空家数の推移と家賃帯別面積別の民間賃貸住宅数（図④）

・家賃帯別面積別の民間賃貸住宅数

| 民間借家 | | 3万円未満 | 3～6万円未満 | 小計 (6万円未満) | 6～9万円未満 | 9～11万円未満 | 11万円以上 | 合計 |
|-------|----------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| H20 | | 1,840 (2.6%) | 5,570 (7.9%) | 7,410 (10.4%) | 33,620 (47.4%) | 11,250 (15.9%) | 18,660 (26.3%) | 70,940 (100.0%) |
| H25 | | 2,220 (2.8%) | 8,080 (10.4%) | 10,300 (13.2%) | 33,270 (42.7%) | 13,120 (16.8%) | 21,220 (27.2%) | 77,910 (100.0%) |
| H30 | | 3,360 (3.7%) | 7,610 (8.4%) | 10,970 (12.2%) | 36,240 (40.2%) | 17,310 (19.2%) | 25,590 (28.4%) | 90,110 (100.0%) |
| 29㎡以下 | 29㎡以下 | 1,560 (3.5%) | 5,920 (13.3%) | 7,480 (16.9%) | 27,250 (61.4%) | 7,440 (16.8%) | 2,180 (4.9%) | 44,350 (100.0%) |
| | 30～49㎡ | 760 (2.9%) | 890 (3.4%) | 1,650 (6.2%) | 6,680 (25.2%) | 8,490 (32.1%) | 9,660 (36.5%) | 26,480 (100.0%) |
| | 50～69㎡ | 470 (3.8%) | 310 (2.5%) | 780 (6.3%) | 1,870 (15.2%) | 640 (5.2%) | 9,000 (73.2%) | 12,290 (100.0%) |
| | 70～99㎡ | 370 (8.5%) | 210 (4.8%) | 580 (13.4%) | 230 (5.3%) | 240 (5.5%) | 3,290 (75.8%) | 4,340 (100.0%) |
| | 100～149㎡ | 60 (2.8%) | 280 (13.0%) | 340 (15.8%) | 150 (7.0%) | 260 (12.1%) | 1,400 (65.1%) | 2,150 (100.0%) |
| | 150㎡以上 | 130 (26.5%) | 0 (0.0%) | 130 (26.5%) | 50 (10.2%) | 240 (49.0%) | 70 (14.3%) | 490 (100.0%) |

出典：住宅・土地統計調査（H20、H25、H30）

・空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査（H20、H25、H30）

(2) 今後の居住支援に関する課題

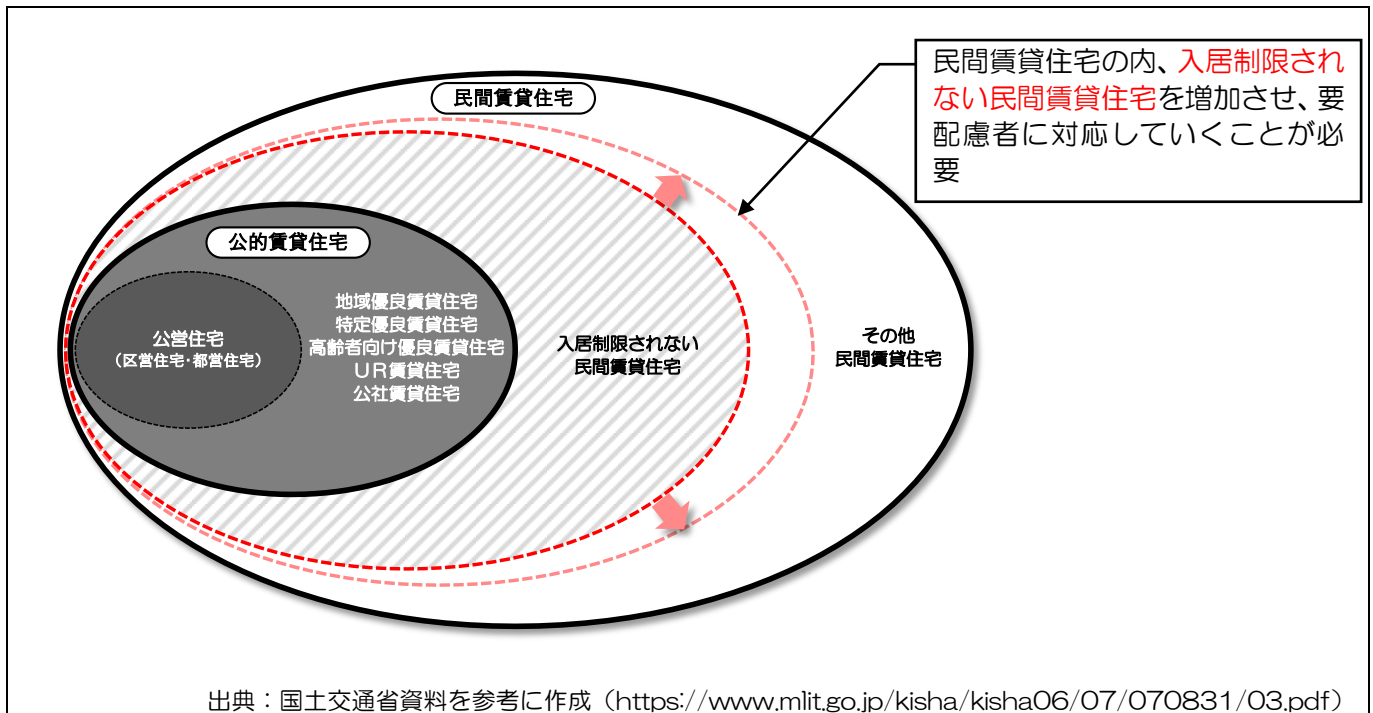
○要配慮者の属性によって入居制限されない民間賃貸住宅が必要 (図⑤)

- 住宅確保要配慮者のために、公営住宅・公的賃貸住宅を補完する、一定の質が確保された民間賃貸住宅の活用が求められる。

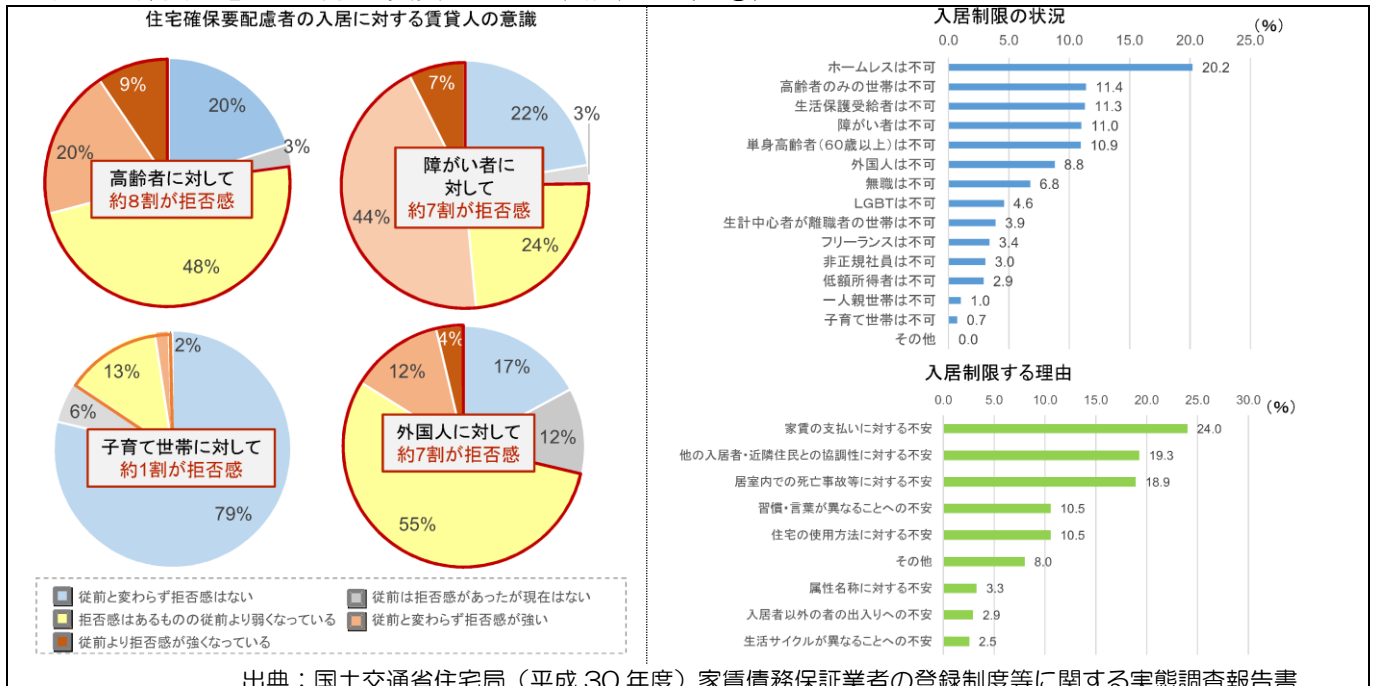
○民間賃貸住宅への入居拒否が課題 (図⑥、図⑦、図⑧)

- 住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居するためには、家主の不安を軽減し、入居拒否が行われない環境を整備する必要がある。

■重層的かつ柔軟なセーフティネットのイメージ (図⑤)



■住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限状況 (図⑥)



2.本区における居住支援ニーズと対応の方向性について

(1) 居住支援ニーズと取組み等

○民間賃貸住宅の活用のための入居支援が重要

- 本区の要配慮者に対しては、公営住宅等を補完するために、民間賃貸住宅の活用が必要となる。そのため、要配慮者の属性によって入居を拒否されることが無いように、入居の支援に取り組んでいくことが重要となる。

○居住支援を実施する団体との協力

- 居住支援には、要配慮者向けの「住まいの確保」、住まいへの「円滑な入居の促進」、入居後の「居住の安定方策」あり、具体的な取組みを実施する民間団体等の居住支援を実施するプレイヤーの協力が必要となる。

■主な住宅確保要配慮者に対する居住支援協議会の活動の例

| 活動の分類 | 主な活動（取組み）の内容 | 低額所得者 | 高齢者 | 障害者 | 子育て世帯 | 外国人 |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------|-----|-----|-------|-----|
| 住まいの確保 | 入居を拒まない賃貸住宅の情報提供・不動産店の紹介・登録 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | サブリース（転貸）による住まいの提供 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 円滑な入居の促進 | 契約手続きや、行政等への書類提出にかかる手続きの立会い及び介添え | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| | 通訳派遣による契約手続等の支援 | | | | | ○ |
| | 生活ルール・市場慣行等の説明 | | | ○ | | ○ |
| | 家賃債務保証会社・保証人代行の紹介・契約支援 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 死亡時の残存家財の処理 | | ○ | ○ | | |
| 居住の安定方策 | 見守り・安否確認、医療機関等との連絡、緊急時の対応 | ○ | ○ | ○ | | |
| | 各種の生活相談・トラブル対応 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 見守り・安否確認、緊急時の対応等 | ○ | ○ | ○ | | |
| | 医療・介護サービス | | ○ | ○ | | |
| | 家事や買物等の生活援助サービス | | ○ | ○ | | |
| | 生活保護費等の金銭管理 | ○ | | ○ | | |
| | 生活訓練、就労支援、学習支援 | ○ | | ○ | ○ | |
| コミュニティ参加への支援（コミュニティカフェや地域交流サロンの運営等） | | ○ | ○ | ○ | | |

出典：賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き（平成 29 年 10 月国土交通省）

(2) 居住支援ニーズに対応するための今後の取組みの方向性について

○居住支援サービス事業者との連携体制の構築が必要

- 住宅確保配慮者に対しては、不動産関係者・福祉団体等の様々な専門家、関係者が関わるため、協議会のプレイヤーが単独で要配慮者に対応するのではなく、地域の様々なプレイヤーとの連携が必要である。

○居住支援協議会の役割として、居住支援のプレイヤーの発掘・育成を認識することも必要

- 協議会の役割として、居住支援を実施するプレイヤーの発掘・育成を認識し、居住支援協議会のあり方を検討していくことが、今後求められる。