

世田谷区せたがやの家事業の見直しについて

(付議の要旨)

順次管理期間が満了する世田谷区せたがやの家(ファミリー型及び福祉型)の供給の事業について、今後の見直しの考え方をとりまとめたので報告する。

1 主旨

せたがやの家(ファミリー型)の空室の有効活用策として、子育て世帯の居住支援を図るため、入居者資格の拡大とともに子育て世帯への家賃助成を行うこととする。

また、せたがやの家(福祉型)については、管理期間(20年間)の満了にあわせ新たに「地域優良賃貸住宅制度」を活用して事業継続を図ることとする。

せたがやの家とは

「世田谷区せたがやの家の供給に関する条例」に基づいて管理者に指定された一般財団法人世田谷トラストまちづくり(以下「トラストまちづくり」という。)が、民間の土地所有者等が建設した住宅を20年の管理期間として一括で借り上げ、平成32年度を期間満了として中堅所得者層のファミリー世帯(ファミリー型)及び低所得の高齢者及び障害者世帯(福祉型)へ供給する公的な住宅。

平成5年から住宅供給を開始し、平成12年までに順次拡大しながら、ファミリー型は43団地(727戸)、福祉型は9団地(137戸)を現在管理している。

全国的にみても、せたがやの家(ファミリー型)と同じ特定優良賃貸住宅は、制度の仕組み上、年3.5%家賃が上昇すること等により空室が増加する傾向にあり、空室分の家賃保証等が課題となっている。

2 せたがやの家(ファミリー型)の事業見直し内容について

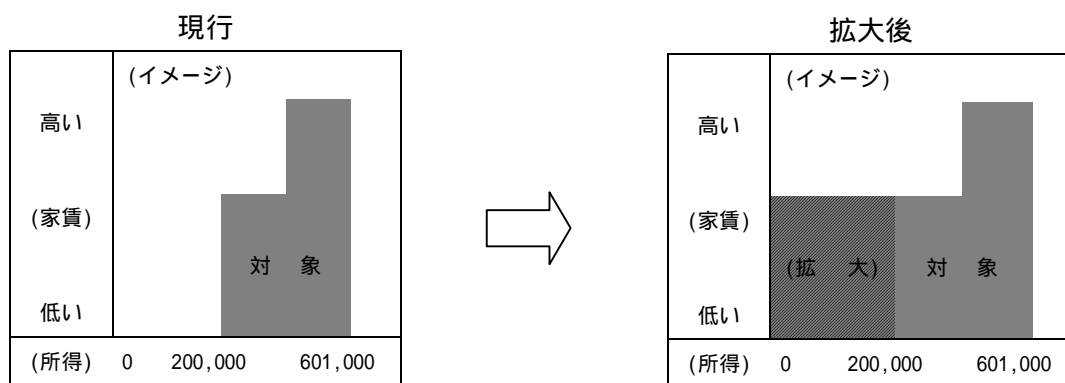
- ・ 世田谷区第三次住宅整備方針では、住宅困窮者の受け入れを可能にするため、中堅所得層向け住宅の役割を見直し、公的住宅による住宅セーフティネット機能の向上として、せたがやの家の一層適切な運用を図るとしている。
- ・ 平成24年11月の一般世帯向け区営住宅の募集倍率は57.5倍で、申込み世帯の半分以上が18歳未満の子どもがいる世帯であることから、多くの子育て世帯が住宅に困窮している状況があり、子育て世帯に対する居住支援が必要となっている。
- ・ せたがやの家(ファミリー型)が、間取り・構造の面で子育て世帯をターゲットに建設された住宅であり、現在の居住者の半数以上が18歳未満の子どもがいる世帯である。
- ・ 以上のことから、期間満了までの間、増加する空室(平成25年10月末時点で89戸)を有効活用した子育て世帯の居住支援を図ることとし、具体的には区営住宅の入居対象となる収入基準の世帯も入居できるよう、入居者資格の拡大を図るとともに、新たに入居する子育て世帯に家賃助成を行い家賃負担の軽減を図る。

(1) 入居者資格の拡大

ファミリー型の入居収入基準は月額所得 200,000 円以上 601,000 円以下となっているが、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」(平成 17 年 6 月 29 日号外法律第 79 号)第 13 条に基づく配慮入居者制度(1)を活用し、条件(2)の整った住宅において、収入基準に満たない世帯(月額所得 0~199,999 円)も入居できるようにする。

については、「世田谷区せたがやの家の供給に関する条例施行規則」を改正し、配慮入居者について一般の居住者と同様に所得に応じた入居者負担額を負担することを規定する。

- 1 配慮入居者制度： 募集しても入居者が決まらない特定優良賃貸住宅(以下「特優賃」という。)において、入居対象者以外の者を入居させることができる制度。
- 2 条件： 3ヶ月以上空室となっていること
オーナーの届出及び区の承認
5年以内の定期借家契約とすること



(2) 子育て世帯への家賃助成

助成対象

ア 18歳未満の子どもがいる世帯

ひとり親世帯への支援と同様に 18 歳未満の子どもがいる世帯を対象とする。

イ 所得月額 322,000 円以下の世帯

上記所得層(せたがやの家収入区分 3 以下)は、現制度下で家賃負担額が減額されており、せたがやの家における支援を必要とする世帯と見なして対象とする。

ウ 区内に在住している世帯

区営住宅の抽選に漏れた世帯の受入を図るため、区営住宅の一般世帯向け募集の基準に合わせ、区内在住の世帯を対象とする。

助成金額

トラストまちづくりが月額 4 万円の家賃助成を行い、区が全額をトラストまちづくりへ補助する。

区営住宅の対象世帯が無理なく居住できるようにするため、一般世帯向け区営住宅の家賃額上限(6~7 万円)に近い負担額(7~8 万円)となるよう、月額 4 万円の家賃助成

金額を設定する。

世田谷区せたがやの家システム家賃助成金交付要綱の改正等により対応する。

助成期間

ア 管理期間満了までの期間とする。

イ 管理期間満了まで5年以上ある住宅については5年間とする。

管理期間満了まで5年以上ある住宅については、配慮入居者制度による契約期間に合わせて5年間を上限とする。

対象住戸

入居率96%に達するまで、空室となっている住戸を対象とする。

ただし、定期募集等により本助成を受けずに入居することを妨げない。

想定される各年度の空室率から空室引当て相当の4%を差し引いた空室率に相当する住戸数を助成対象とする。

空室引当て相当分(4%)の空室については、トラストまちづくり独自の空室対策を行う。

区の費用負担

年度	26	27	28	29	30	31	32	合計
総戸数	675	594	493	397	223	132	24	
返還戸数	81	101	96	174	91	108	24	
想定空室率(%)	12	15	16	17	18	19	20	
空室引当(4%)差引後	8	11	12	13	14	15	16	
対象戸数	54	66	60	52	32	20	4	
事業費概算(百万円)	26	32	29	25	15	10	2	139

募集方法

区のおしらせ・ホームページ等で周知のうえ、随時募集にて募集を行う。

(3) その他

ファミリー型は特優賃として管理することを前提に国の補助金の交付及び住宅金融公庫等からの借入を受けており、住宅以外の用途で使用するためには用途廃止の手続や住宅ローン借入先との調整を要する。

管理期間満了後は、オーナーが管理する民間賃貸住宅となるが、通常の住宅以外の用途での活用は、返還後の賃貸経営への影響が大きく用途変更に伴うオーナーの同意が得られない。

3 せたがやの家（福祉型）の事業見直し内容について

- ・世田谷区第三次住宅整備方針では、せたがやの家（福祉型）を今後も引き続き供給することとしており、管理期間の満了後も引き続き借り上げることで、低所得の高齢者及び障害者世帯向けに住宅供給を継続する。
- ・平成26年度より管理期間が順次満了する住宅について、特定目的借上公共賃貸住宅制度による補助が終了することから、新たに活用する制度を比較検討のうえ、現行制度よりも区の財政負担が少なく、既存入居者への影響も少ない制度として「地域優良賃貸住宅制度」を活用して事業継続を図る。

（1）地域優良賃貸住宅制度の内容

	地域優良賃貸住宅	特定目的借上公共賃貸住宅【現行】
1 入居者資格	<p>【共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅に困窮していること ・ 所得が 214,000 円以下（ ） ・ 区内居住 3 年以上 ・ 自立して生活ができること ・ 暴力団員でない <p>【高齢者単身】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 65 歳以上 <p>【高齢者 2 人世帯】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本人が 65 歳以上、同居者が 60 歳以上 <p>【障害者単身】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者であること ・ 成年に達していること <p>所得は、区営住宅の入居収入基準に合わせる。</p>	<p>【共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅に困窮していること ・ 所得が 200,000 円以下 ・ 区内居住 3 年以上 ・ 自立して生活ができること ・ 暴力団員でない <p>【高齢者単身】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 65 歳以上 <p>【高齢者 2 人世帯】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本人が 65 歳以上、同居者が 60 歳以上 <p>【障害者単身】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者であること ・ 成年に達していること
2 入居者負担額	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行制度と同じ 	<p>【1 人用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 10,000 円～60,000 円 <p>【2 人用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 12,500 円～75,000 円
3 管理方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行制度と同じ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ トラストまちづくりによる借り上げ（一括借上）
4 管理期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 10 年（必要に応じて延長を検討） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 20 年
5 募集方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行制度と同じ 	<p>【高齢者向け】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 年 1 回の公募（登録募集） <p>【障害者向け】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 随時の公募（空き家募集）
6 区の助成金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行制度と同じ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家賃と入居者負担額の差額をトラストまちづくりへ交付
7 補助金	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>社会資本整備総合交付金 公的賃貸住宅家賃低廉化事業(国費)</u> ・ 補助率は 1 戸あたり 4 万円を上限の 45% 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定目的借上公共賃貸住宅家賃対策補助金（都費） ・ 補助率 25%
8 借上げ主体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行制度と同じ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ トラストまちづくり
9 区財政負担	<ul style="list-style-type: none"> ・ 105,000 千円 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 114,000 千円

(2) 新制度活用に向けた取組み

せたがやの家の供給に関する条例施行規則の改正

(入居収入基準の変更)

世田谷区せたがやの家システム福祉型住宅家賃等助成金交付要綱の改正

(参照要綱等の文言修正)

地域優良賃貸住宅の供給計画の策定

(住宅の管理方法、管理期間等に関する計画の策定)

区、トラストまちづくり、オーナーによる三者協定の締結

(家賃更新の方法、用途廃止の制限等に関する協定の締結)

区、トラストまちづくりによる住宅の管理運営に関する協定の締結

トラストまちづくり、オーナーによる一括借上契約の締結

(3) 地域優良賃貸住宅への移行スケジュール

	H 2 6	H 2 7	H 2 8	H 2 9	H 3 0
団地数	3	1	3	2	-
(累計)	(3)	(4)	(7)	(9)	(9)
戸数	3 6	2 0	3 7	4 4	-
(累計)	(3 6)	(5 6)	(9 3)	(1 3 7)	(1 3 7)

(4) 事業継続における課題

事業継続にあたっては、その後の住宅供給のあり方について次のような課題があり、引き続き検討を行うこととする。

- ・ 借り上げた住宅設備の老朽化の進行
- ・ 住宅供給に必要な財源の確保
- ・ 事業廃止する場合の既存入居者の居住確保 など

第三次住宅整備方針の計画期間である平成 3 2 年度までは、事業継続する方向を定めているものの、平成 2 8 年度からの後期方針策定に向けて、高齢者の居住環境を取り巻く状況を踏まえて検討し、次期の第四次住宅整備方針へ引継いでいく必要がある。

4 今後のスケジュール

平成 2 6 年 2 月上旬 都市整備常任委員会報告

(1) ファミリー型

平成 2 6 年 4 月 1 日 改正施行規則の施行
区のお知らせによる周知
募集開始

(2) 福祉型

平成 2 6 年 1 月 ~ 各オーナーと借上げ期間の延長交渉
平成 2 6 年 1 0 月 1 日 改正施行規則の施行
改正要綱の施行
新制度による管理開始