

東京都住宅供給公社住宅を活用した新たな居住支援の取組みについて

1 主旨

区では、ひとり親世帯への居住支援として、区営住宅の提供や、国の住宅セーフティネット制度を活用した家賃低廉化補助制度の実施などに取組んできている。昨今、区営住宅募集においては、昨年 11 月の一般世帯向け住戸応募者の約 3 分の 1（96 世帯）をひとり親世帯が占めるなど、低廉な家賃を求めるひとり親世帯は多い状況となっている。

また、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中、昨年 11 月に生活応援給付事業で実施した「子ども生活に関するアンケート」では、ひとり親世帯において、約 60% が新型コロナウイルス感染症の影響により、勤務時間の減少等で収入が減っている状況にある。また、約 15% が経済的な理由で家賃を支払えないことがあったと回答しており、住居費に係る負担の増加が伺えることから、区におけるひとり親世帯への居住支援策の強化が急務となっている。

この度、東京都住宅供給公社（以下、「JKK」と言う）との連携協力により、建替予定公社住宅の空き室活用に関する協定を締結し、ひとり親世帯への喫緊の居住支援策として、家賃負担付き定期借家契約住宅を提供することについて報告する。

2 課題と取組み

(1) 区営住宅

空き室の発生状況に応じて、提供戸数が限られ、十分な戸数を提供できない。

- ・現在、区営住宅ではひとり親世帯向け専用住戸 10 戸を提供。
- ・過去 5 年間の専用住宅募集住戸数は 7 戸、募集申込数は 88 世帯。

(2) ひとり親世帯家賃低廉化補助制度（国の住宅セーフティネット制度）

- ・当制度は、オーナーが入居者から権利金、謝礼金等の受領ができず、家賃相場の高い地域においては、国の定める所得上限では家計に占める住宅費の割合が高くなっている。これらの課題について、国への直接の働きかけや、23 区区長会を通じて制度の見直しと補助対象者の所得基準緩和を要求したが、制度の改定に至っていない。
- ・区では、令和 3 年度から賃貸人への協力金制度を開始するなど対策を図るとともに、大手不動産会社へ、対象住宅の登録を依頼するなど登録住宅の増加に向けた取組みを進めていく。

3 新たな居住支援制度（仮称世田谷区・JKK 連携型家賃低廉化住宅）の概要

- ・区と JKK において、経済的に困窮するひとり親世帯向け募集住宅として、建替予定公社住宅空き室活用に関する協定を締結し、一定期間（6 年～10 年）提供を受ける。
- ・区は、区営住宅並みの家賃とするため、JKK へ差額家賃の負担（以下「負担金」という）を行い、定期借家契約住宅として提供する。

(1) 入居者募集・管理の役割分担

| | 役 割 |
|------|------------------------|
| 世田谷区 | 入居者募集、JKK の入居基準に基づく仮審査 |
| JKK | 本審査、入居契約、入居者管理 |

(2) 入居対象者

- ・同居親族に18歳未満の子のいるひとり親世帯
- ・世帯所得が区営住宅等の入居基準内でJKK収入審査の月額収入を満たす世帯

(3) 区の負担金（月額2万円）・収入審査

| | |
|------------------|---|
| 区の負担金 (月額2万円) | 入居者の家賃支払い額を区営住宅並みとするため、区がJKKに2万円の負担金を支払う。 ※・区営住宅等入居中のひとり親世帯平均使用料約3万5千円。 ・JKK提供予定住宅の家賃約5万円。 |
| 収入審査 | ・JKK収入審査：月額収入が家賃の4倍以上必要 JKK収入審査では家賃の4倍以上の月額収入が必要であるため、経済的に困窮するひとり親世帯の入居は厳しいことから、本制度による区の入居対象者は、家賃額から区の負担金額2万円を引いた額の4倍をJKK収入審査の月額収入とする。 例) 家賃5万円とした場合、 JKK収入審査の月額収入は $(5万円 \times 4倍) = 20万円$ ⇒区が2万円の負担金で補うことにより入居者の月額収入は、 $(5万円 - 2万円) \times 4倍 = 12万円$ |

(4) 対象団地・提供戸数・期間

| 年度 | 対象団地 | 提供戸数 | 入居期間 | 期限 |
|-------|----------------------------|------|------|-----------|
| 3年度 | 豪徳寺住宅 | 5戸 | 10年間 | 2032.3.31 |
| | 烏山北住宅 | 5戸 | 6年間 | 2028.3.31 |
| 4年度以降 | 空き室の発生に伴い順次追加提供予定(年間10戸程度) | | | |

※建替計画に影響与えないため、入居期間は10年を限度とする。

※対象団地の選定 JKKの住宅で建替え等により入居期間が明確であるとともに、区営住宅並みの家賃で提供が可能な住宅を対象とする。

(5) 募集方法（郵送申込み）

- ・区ホームページ、出張所、まちづくりセンター等で応募用紙配布。

4 所要経費（単費）

- ・令和3年度 100万円（2万（区負担金）×10戸×5ヵ月）
- ・第3回区議会定例会に補正予算を提案予定

5 周知方法

区のおしらせ、ホームページ、ツイッター、デジタルサイネージ、メールマガジン、簡易版募集案内配布（出張所、まちづくりセンター、保育園、子ども家庭課窓口等）等

6 今後のスケジュール（予定）

令和3年10月 JKK協定締結、入居者募集
11月 入居開始