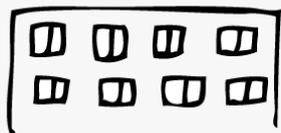


聴つくオフ・ミーティング

住み慣れた杉並のまちで
安心して暮らし続けるために

～住まいのセーフティネットについて考える～

令和6年12月14日

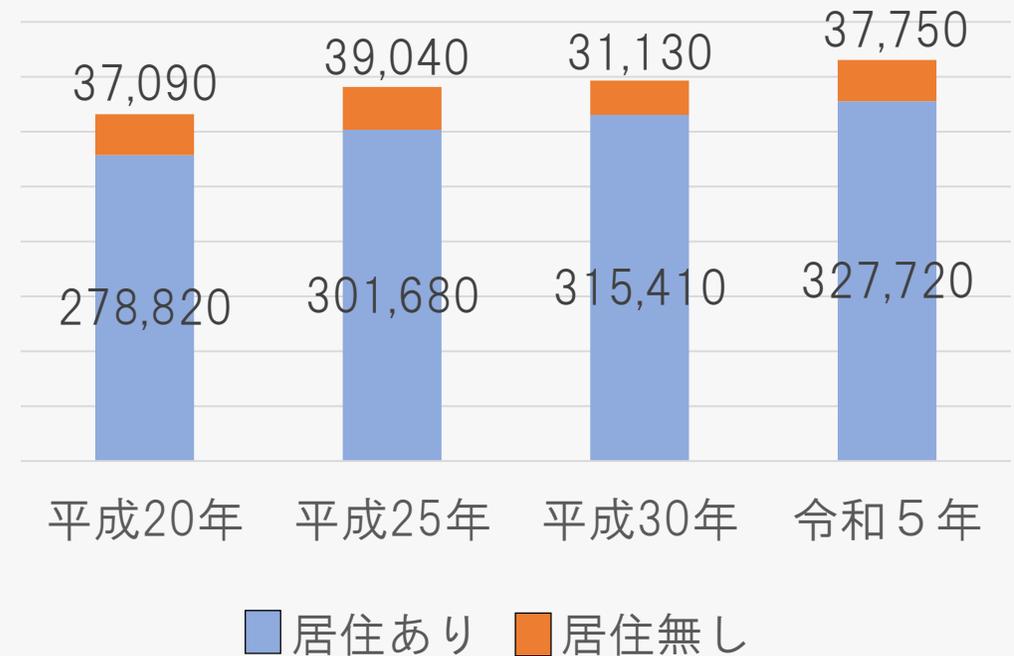




「住まい」とは？

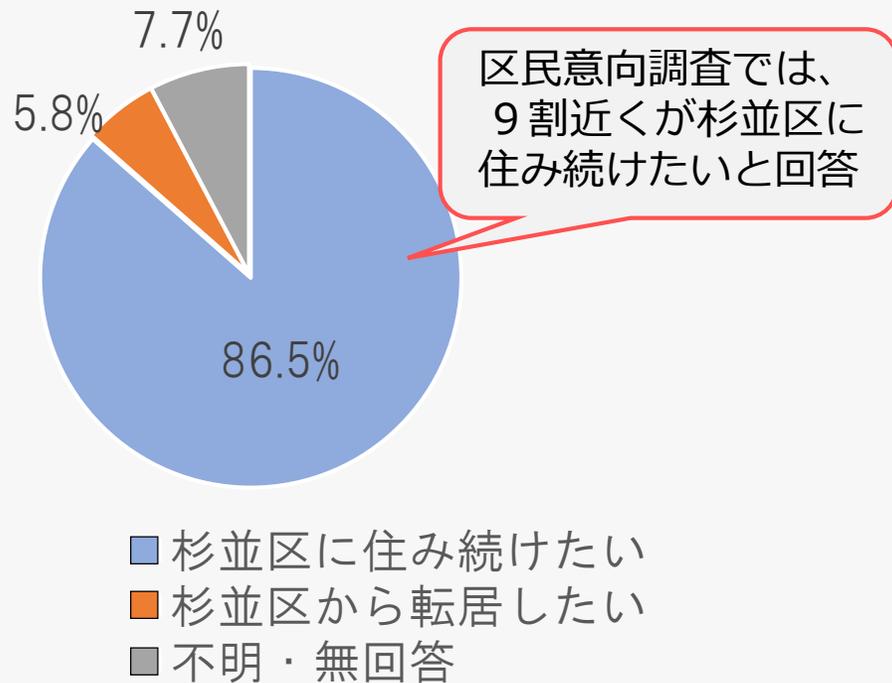
「住まい」は、人々の生活を支える基盤であり、安定した居住を確保することは、健康で文化的な生活を営むうえで欠かせない要件です。

区内の住宅数の推移



住宅・土地統計調査より作成

区民の定住志向



杉並区に住み続けたいと回答した、その主な理由

- 第1位 住み慣れているから
- 第2位 自分の家（土地）だから
- 第3位 買物など毎日の生活の便がよいから

杉並区から転居したいと回答した、その主な理由

- 第1位 家賃（地代）が高いから
- 第2位 家が狭いなど居住環境がよくないから
- 第3位 自分の家（土地）でないから
- 第3位 仕事や商売の関係で

第56回 杉並区区民意向調査



「住まい」に係るデータ

民間賃貸住宅の家賃

1. 平均家賃 (円)

全国	60,649
東京都	88,295
特別区部	94,890
杉並区	88,097

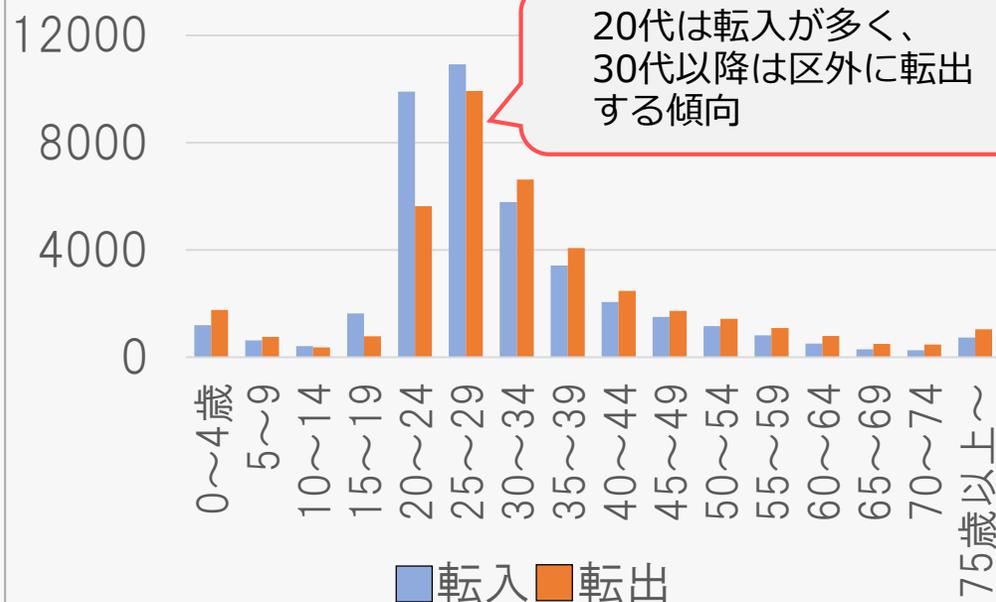
2. 区内の家賃相場 (円)

1R~1DK	74,000
1LDK~2DK	132,000
2LDK~3DK	187,000
3LDK~4LDK	225,000

一般的に家賃は収入の3割が目安となるが、都内は家賃負担が重い

- 1: 住宅土地統計調査より作成
- 2: 不動産店HPより作成

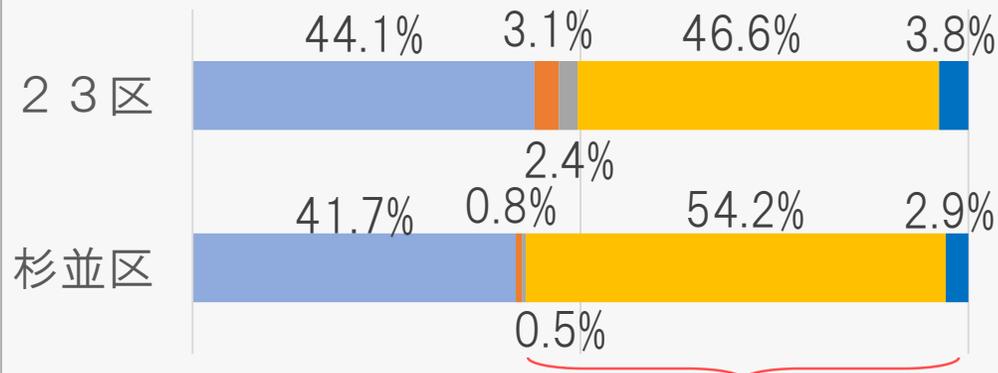
区民の転入・転出の状況



住民基本台帳移動報告令和5年より作成

「住まい」に係るデータ

住宅の所有状況



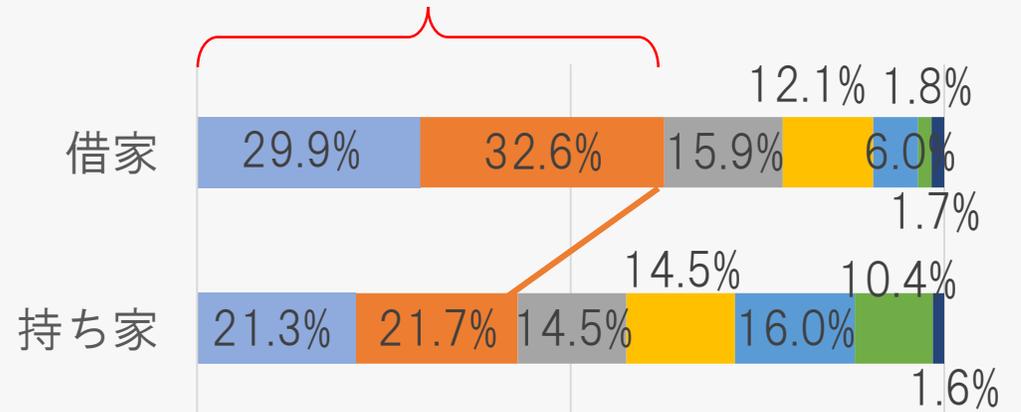
6割近くの区民が借家に居住

- 持ち家
- 公営借家
- UR・公社住宅
- 民営借家
- 社宅

住宅・土地統計調査令和5年より作成

区内の住宅の所有別の世帯収入

借家では収入500万円未満の割合が高い



- 300万円未満
- 300～500万円未満
- 500～700万円未満
- 700～1000万円未満
- 1000～1500万円未満
- 1500万円以上
- 不詳

住宅・土地統計調査令和5年より作成



03 居住支援の必要性

区に日々、寄せられる住まいに関する相談

アパートが取り壊し
になり立ち退きを
求められている

不動産店から年齢
(高齢)を理由に
賃貸契約を断られる

アパートを借りたい
が、保証人がいない

障害があるため、
1階に引っ越したい

家賃の安い
公営住宅に住みたい

家賃が安いアパート
に引っ越ししたいが
転居費用がない

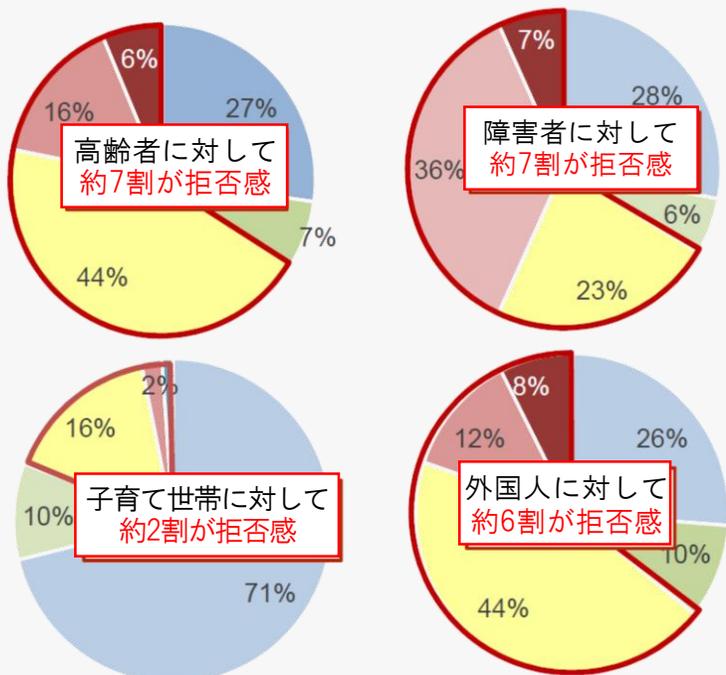
離婚するので転居先
を探している

自宅が火事になり
住むところがない

年齢や障害、所得、子育てをしているなど、一人ひとり事情は異なりますが、時にはそれが理由となり、住まいの確保が難しくなる場合があります。

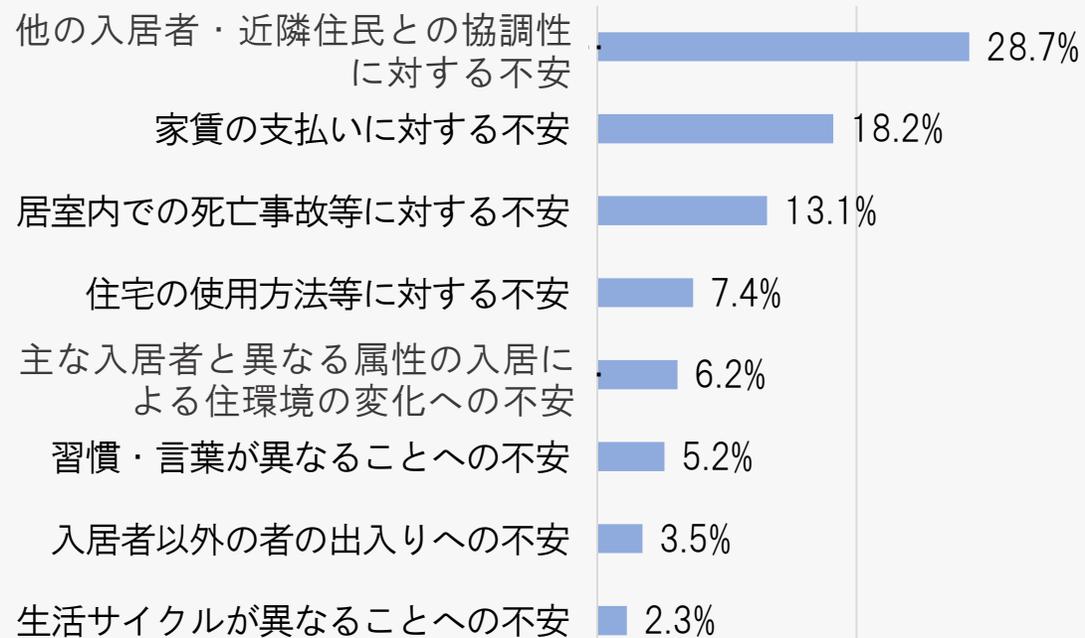
居住支援の必要性

高齢者等の入居に対する 賃貸人（大家等）の意識



■ 従前と変わらず拒否感はない
■ 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
■ 従前より拒否感が強くなっている
■ 従前は拒否感があったが現在はない
■ 従前と変わらず拒否感が強い

賃貸人（大家等）の 入居を断る理由



出典：令和3年度国土交通省調査



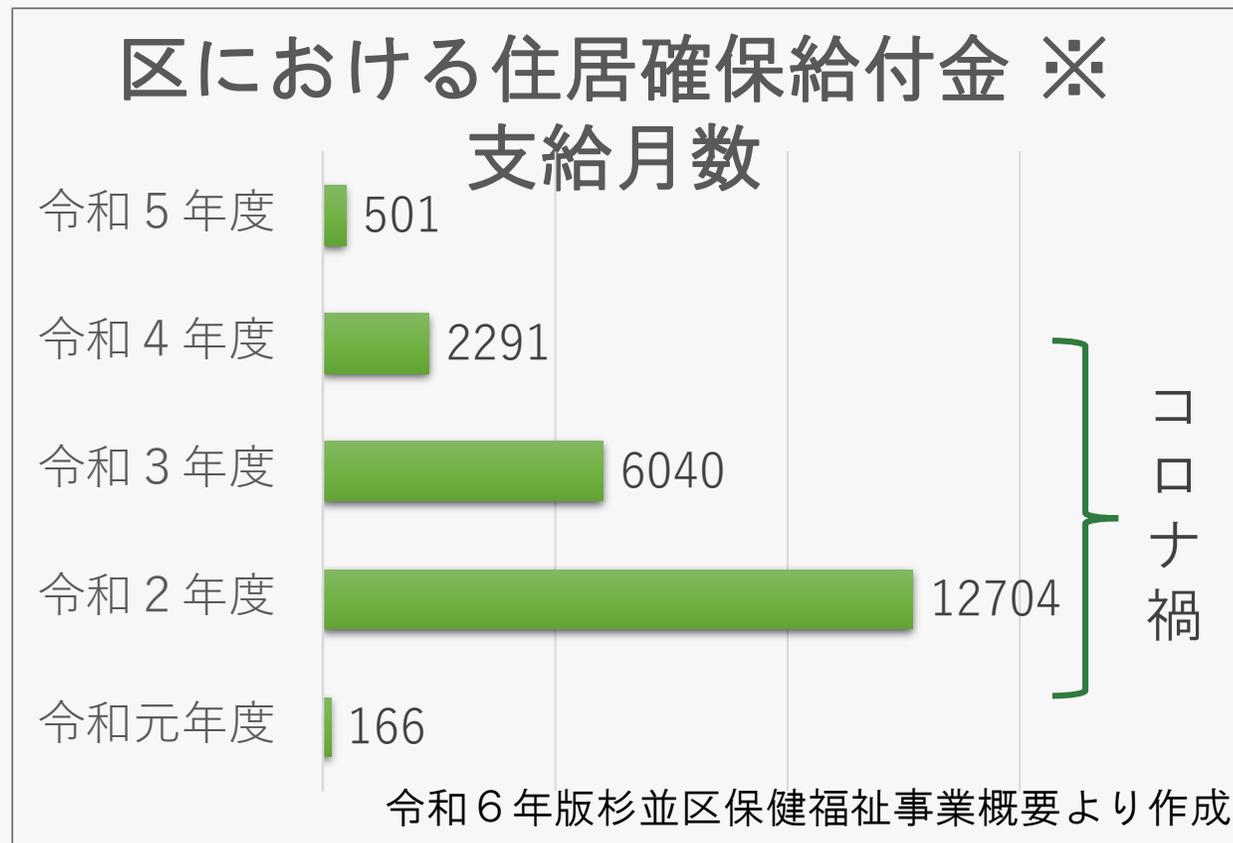
03 居住支援の必要性

コロナ禍で家賃が払えなくなる人が増加

コロナ禍では、飲食業や宿泊業などのほか、非正規雇用として働いている方が、解雇や雇止めとなり、家賃の支払いが困難になるケースが多く見られました。

※住居確保給付金

離職や廃業、休業などで収入が大きく減ってしまい、家賃を払うのが難しくなった方を対象として家賃相当額を一定期間支給する国の制度





居住支援の必要性

住み慣れた杉並のまちで

誰もが安心して暮らし続けるために、

住まいにお困りの方への居住の支援が必要です。

公営住宅

区営住宅、高齢者住宅などの公営住宅は、住まいにお困りの**低額所得者が安い家賃（平均3万円）**で住むことができる住宅です。

区営住宅

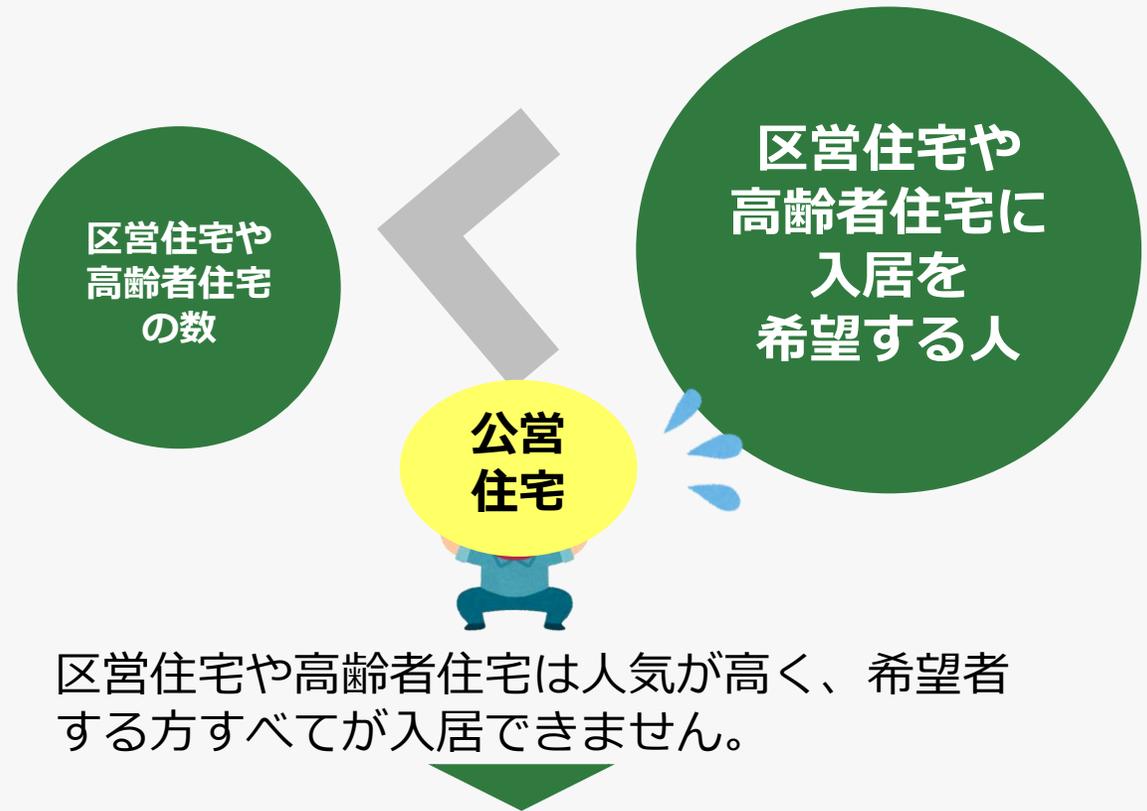


区内
978戸

高齢者住宅



区内
353戸



区営住宅や高齢者住宅は人気が高く、希望者する方すべてが入居できません。

民間賃貸住宅を活用した居住支援を実施

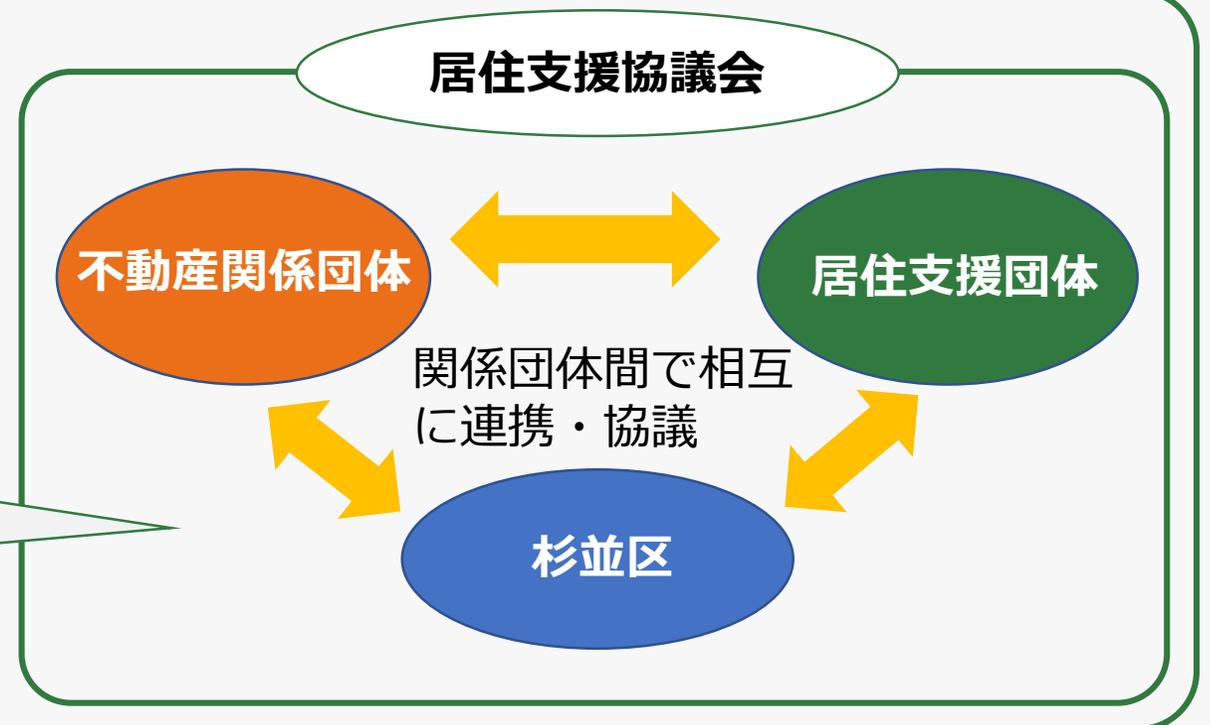
民間賃貸住宅を活用した居住支援①（居住支援協議会）

民間賃貸住宅には、空き室が約3万7千戸（令和5年時点）あることから、公営住宅の提供だけでなく、**民間の賃貸住宅も活用した居住の支援**を行っています。

◆ 居住支援協議会の協議

高齢者等住まいにお困りの方の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、関係団体が連携し、住まいにお困りの方・賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供や助成金などの支援を実施

各団体単独では解決できないケースを、関係団体間で連携することで、解決に近づける！



民間賃貸住宅を活用した居住支援②（個人への支援）

◆ 住宅情報の提供

立ち退きなどの理由で新たにアパートをお探しの方に不動産店の紹介や物件情報の提供



杉並区居住支援協議会
(住宅課)



協力不動産店を紹介
物件情報の提供



区民

民間賃貸住宅を活用した居住支援③（個人への支援）

◆ 助成金などの支援
仲介手数料や保証契約の保証料の一部を助成



杉並区居住支援協議会
(住宅課)

助成金



区民

【利用実績】

年度	3	4	5
仲介手数料助成件数	58件	46件	57件
家賃等債務保証料助成件数	53件	42件	51件

民間賃貸住宅を活用した居住支援④（個人への支援）

◆ 見守りなどのサービス

高齢者等の安否確認を行う見守りサービスや、親族がいない方が亡くなった際の葬儀や家財の撤去を実施

大家さんの不安感を減らすための取組



万が一、亡くなった際の葬儀の実施



入居者



見守りサービスの提供

民間賃貸住宅を活用した居住支援⑤（個人への支援）

◆ 緊急的な住宅の確保

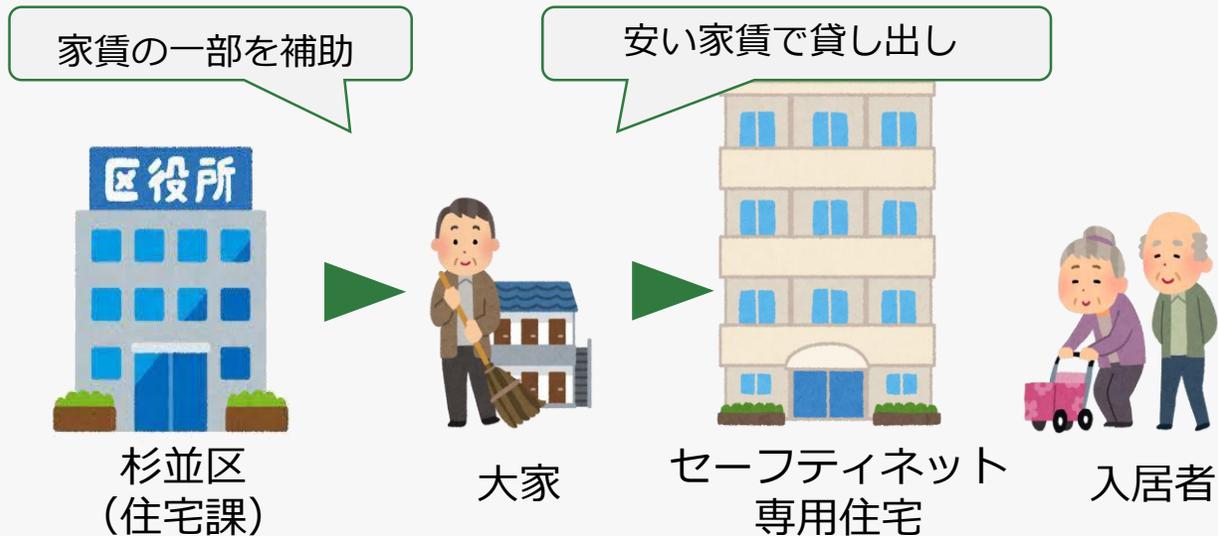
火事などの災害やDV・犯罪被害などにより、緊急に住宅の確保が必要な方を対象に、区が借り上げた民間アパートを一時的に提供



民間賃貸住宅を活用した居住支援⑥（大家等への支援）

◆ セーフティネット住宅家賃低廉化補助

住宅の確保に配慮者が必要な方が入居可能なセーフティネット専用住宅において、区から専用住宅の賃貸人等に対し補助金を交付する家賃低廉化補助を、令和5年12月より開始



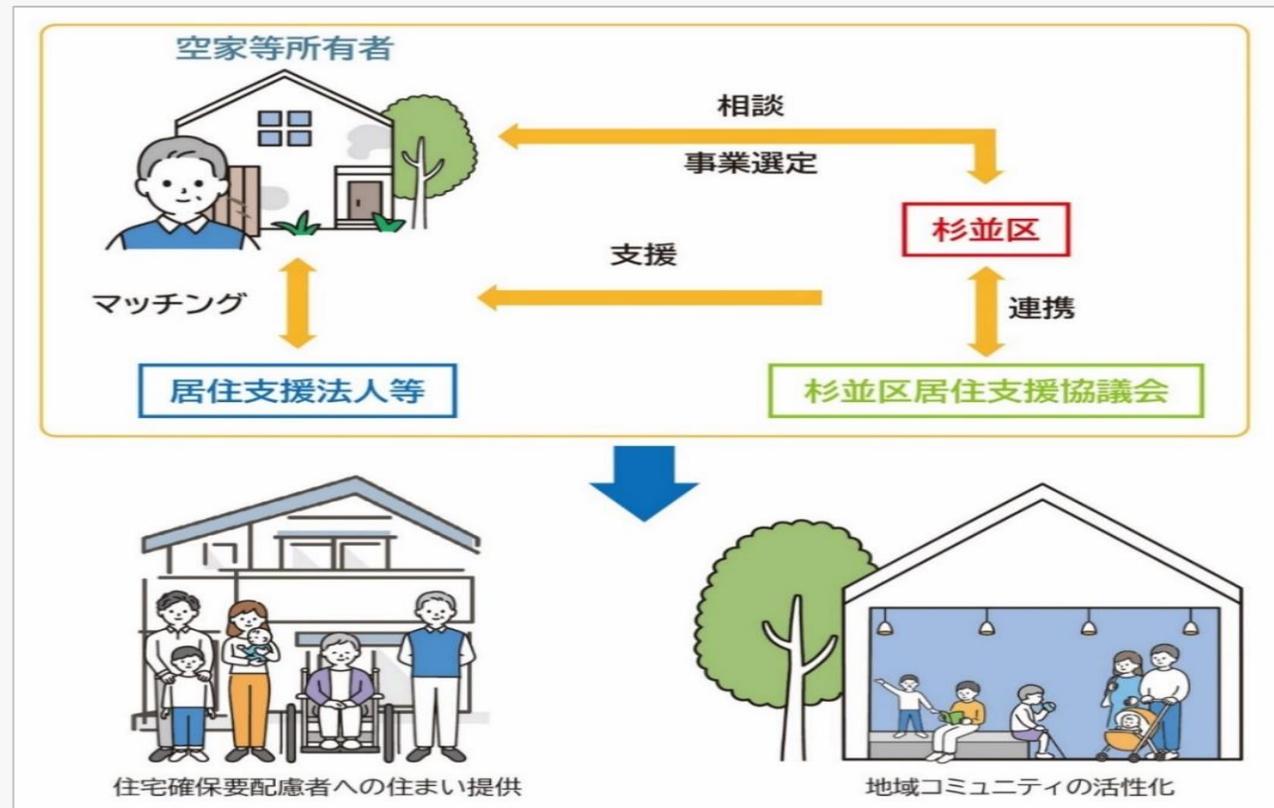
例) 家賃 10 万円の場合



民間賃貸住宅を活用した居住支援⑦（大家等への支援）

◆ 空き家の利活用

空き家を改修し、住まいにお困りの方の
住まいや地域コミュニティ活動ができる
施設の提供を行うモデル事業を実施





杉並区の住宅施策

家賃助成制度

検討中

現在、区では、**民間賃貸住宅の家賃の一部を助成する仕組み**を検討しています。

家賃助成は、**低額所得者が安心して暮らし続けるための支援を目的**とし、助成を行う対象を誰にするのか、助成金額をいくらにするか、期間はどの程度にするかなど、様々な検討を実施しています。



今後の居住支援について

住み慣れた杉並のまちで誰もが安心して暮らし続けるために、
区は、どのような居住支援を、どこまですべきなのか。
皆さんのアイデアやご意見を聞かせてください！

例えば

昔、区の支援を受けたが、
もっとこんな支援があったら
良かった・・・。

区の取組にプラスして
●●をしたら大家さんが
入居を受け入れてくれる
のでは。

区の取組を区民や大家
さんにもっと周知して
拡大させていくべき！

家賃助成は、●●な理由
で困っている世帯に実施
したら良いのでは。



グループトークの進め方

(前半 25分) 居住支援について

・現在、区で行っている取組をこういう風に変えたらどうだろう。

(後半 15分) 家賃助成について

・家賃助成は、●●な理由で困っている世帯に実施したら良いのでは。

【参考】他自治体の居住支援の事例

- ◆ 文京区 高齢者・障害者・ひとり親世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅として、大家等が区に住宅を登録する制度。入居者や大家側の安心のために、区が様々な見守りを支援。
- ◆ 新宿区 単身高齢者に賃貸する大家・入居者等が支払う入居者死亡保険（残存家財整理費用等をカバー）の保険費用を助成し、大家による高齢者の入居受け入れを支援。
- ◆ 豊島区 官民協働で空家を活用したひとり親向けシェアハウス開設。



グループトークの進め方

(前半 25分) 居住支援について

・現在、区で行っている取組をこういう風に変えたらどうだろう。

(後半 15分) 家賃助成について

・家賃助成は、●●な理由で困っている世帯に実施したら良いのでは。

【参考】他自治体の家賃助成の例（23区中10区が実施）

- ◆ 千代田区 立ち退きなどでやむを得ず転居する場合や、所得が著しく下がった高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯に家賃の一部を助成
- ◆ 新宿区 定住化を促進するため子育て世帯に家賃の一部を助成
- ◆ 目黒区
 - ① 住み慣れた地域で安心して住み続けられるように高齢者世帯、障害者世帯に家賃の一部を助成
 - ② 子育て世帯に対して、居住の継続と子育ての支援を行うため家賃の一部を助成