

区立特定公共賃貸住宅の見直しについて

(付議の要旨)

区立特定公共賃貸住宅の見直しにより新たな区立住宅を創設し、現居住者の居住継続と低所得層の住宅困窮世帯に対する住宅セーフティネット機能の強化を図る。

1 主旨

区立特定公共賃貸住宅(以下「特公賃住宅」という。)は、中堅所得層への供給を目的とする特定優良賃貸住宅として区が建設した住宅であり、この間の民間賃貸住宅ストックの充足と住宅使用料の仕組みから空室率も上昇傾向にあるため、公的住宅として果たしてきた役割の必要性が薄れてきている。

また、世田谷区第三次住宅整備方針では、住宅セーフティネット機能を強化するため、公的住宅の公平・適正な供給・運用を進めることを基本方針としており、住宅に困窮する人の受入を可能にするために、区営・区立住宅等における中堅所得層向け住宅の運用を見直すこととしている。

そのため、特定優良賃貸住宅制度による国と都の家賃減額補助期間の満了にあわせて、特公賃住宅のあり方を見直し、新たな区立住宅として適正な住宅供給を図る。

2 特公賃住宅の課題

- ・ 中堅所得層(月額所得158,000円~487,000円)を入居対象とした住宅供給制度であるため、低所得層で住宅困窮度の高い世帯が入居できない。
- ・ 空室数は、平成26年4月現在で49戸中9戸(18%)と上昇傾向にあり、周辺の民間住宅とほぼ同等の家賃となった2住宅(弦巻五丁目・赤堤一丁目)では、空室への入居募集を行っても応募がない状況にある。また、その他の住宅においても、使用料の上昇に伴って退去者が増加し、空室率が高まることが懸念される。
- ・ 住宅の管理開始から20年経過した時点で規定使用料に達していない入居者は、国と都による減額補助が終了するため、急激な使用料増額(月額約3万円増)が生じる。

使用料は、入居世帯の所得に応じて設定され、規定使用料との差額が、住宅管理期間20年間を限度として国と都から減額補助されている。現行では、規定使用料に達するまで年3.5%で使用料が上昇する。

3 特公賃住宅の見直し

第三次住宅整備方針に沿って、住宅セーフティネット機能の強化に加え、現居住者の居住継続性、空室対策、使用料補助、収支などの視点から検討した結果、特公賃住宅の管理期間満了にあわせて用途を廃止し、新たな区立住宅として新規入居する住戸及び既存高齢者向け住戸に対して次のように運用を見直す。なお、既存居住者は、従前通りの条件で居住継続する。

- (1) 新規入居対象者
 - ・若年ファミリー世帯：区内居住者で小学校未就学の子どもがいる低所得世帯
 - ・高齢者二人世帯：区内居住者で申込者 65 歳以上、同居人 60 歳以上の低所得世帯
現在の特公賃住宅は、ファミリー向け住戸（2LDK・3DK）であり、弦巻五丁目住宅のみ高齢者向け住戸（1DK）がある。
- (2) 入居要件
 - ・住宅困窮者であること
 - ・区内居住年数が 1 年以上あること
 - ・暴力団員でないこと など
- (3) 使用期間
 - ・若年ファミリー世帯は、10 年間の定期使用
高齢者二人世帯及び既存居住者は、使用期間の定めなし
- (4) 使用料
 - ・区営住宅に準じる
 - ・既存居住者は、従前のおり（規定使用料未到達世帯は年 3.5 % の上昇継続）
- (5) 使用料補助
 - ・地域優良賃貸住宅（地優賃住宅）として月額 18,000 円 / 戸を国が減額補助
 - ・既存居住の規定使用料未到達世帯に対し、区が従前通り減額補助（区支出なし）
- (6) その他
 - ・災害時等の特定入居を規定
 - ・既存居住者へは、補助が終了する 1 年程前に周知する。（平成 26 年 6 月頃）

(新規入居対象を若年ファミリー世帯とする理由)

現在、区営住宅の応募状況は一般世帯向けの倍率が高く、そのうち 18 歳未満の子のいる世帯は半数を占め、かつ、ひとり親世帯は全体の 1/4 という状況であり、低所得層の若年ファミリー世帯の需要が高いことが確認できる。

平成 35 年までの年少人口推計は増加傾向であることから、子育て世帯が住みやすい公的住宅を供給する意義は大きい。

4 今後の予定

平成 26 年	5 月	東京都との事前協議（特公賃住宅の用途廃止） 地優賃住宅の社会資本整備交付金事前協議 都市整備常任委員会報告
	6 月	既存居住者への通知（弦巻五丁目・赤堤一丁目）
平成 27 年	3 月	新たな区立住宅の条例制定
	6 月	新たな区立住宅の新入居者募集 特公賃住宅の用途廃止届出（弦巻五丁目・赤堤一丁目） 地優賃住宅の供給計画報告（弦巻五丁目・赤堤一丁目）
	10 月	新たな区立住宅への入居開始

以降は各住宅の補助期間満了に合わせ、順次、用途廃止と入居者募集を実施する。

5 特公賃住宅の概要

住宅名 所在地	戸数 (区営)	対象 間取	入居者 負担額	補助満了 時期	備考(併設施設など)
弦巻五丁目 弦巻 5-13-19	18 (-)	家族 12 戸 2LDK・ 3DK	134,600～ 152,800	27 年 5 月	高齢者在宅サービスセンター
		高齢 6 戸 1DK	12,500～ 75,000		
赤堤一丁目 赤堤 1-37-11	7 (13)	家族 3DK	138,000～ 152,700	27 年 11 月	高齢者在宅サービスセンター
経堂四丁目 経堂 4-13-11	11 (-)		143,600～ 161,900	29 年 2 月	保育園
深沢四丁目 深沢 4-17-1	10 (60)		146,200～ 169,600	29 年 3 月	高齢者在宅サービスセンター
中町四丁目 中町 4-15-6	1 (13)		133,300～ 180,900	32 年 3 月	高齢者在宅サービスセンター 集会室
玉川三丁目 玉川 3-27-1	2 (54)		106,300～ 174,000	33 年 3 月	保育室・地区会館
上馬四丁目 上馬 4-37-1,2	2 (49)		134,400	生活協力員 住戸として 使用中	
桜丘五丁目第二 桜丘 5-45-1,2	2 (67)		146,300	生活協力員 住戸として 使用中	
上用賀五丁目 上用賀 5-14-1,2	2 (61)	154,300	生活協力員 住戸として 使用中		