

## 第3章 重点的な取組

本プラン改定の将来像や目標を効果的・効率的に実現するに当たって効果が大きいと考えられる取組を「重点的な取組」と設定し、優先的に実施を図ります。

「重点的な取組」は、以下の3つとします。

### 重点的な取組1：住宅確保要配慮者に対する支援の仕組みづくり

現在、全国的に超高齢化の進行に伴う夫婦のみや単身高齢者世帯の増加のほか、ひとり親世帯の増加、非正規雇用者比率の上昇など雇用の不安定化等が進んでいます。こうしたことから、住宅に関するセーフティネットを構築していくことが市民の生活安定のためには重要となります。調布市では、賃貸住宅居住者の比率が高い状況となっていることから、民間賃貸住宅を活用しつつ、住宅確保要配慮者に対する支援の仕組みづくりを進めます。

### 重点的な取組2：住まいに関する相談機能・情報提供の強化

賃貸住宅居住者はもちろん、持ち家住宅の居住者でも、住宅の耐震化やバリアフリー化、住宅の維持・管理など、住宅に関する様々な不安を持ちながら生活している方が多くいます。身近な場所で相談できる窓口の相談機能を強化し、問題に応じた適切な情報提供、専門家に相談者をつなげる仕組みの構築を図ることで、住まいに関する安心感を高めることを目指します。

### 重点的な取組3：マンション管理の適正化とコミュニティ形成の促進

東京都の市部でも住宅に占めるマンションの比率が高い調布市にあっては、マンションの維持・管理が適切に行われることが、良好な住宅ストックを形成していくうえで重要であることから、マンションの適正な管理に向けた管理組合等への支援や、マンションにおけるコミュニティ形成などを進めます。

## 重点的な取組 1：住宅確保要配慮者に対する支援の仕組みづくり

＜関連施策：2-1＞

高齢者、障害者、子育て世帯等の民間賃貸住宅への入居が難しい市民（以下「住宅確保要配慮者」といいます。）の住まいの確保を支援するため、調布市居住支援協議会（以下、「協議会」といいます。）を設置し、住宅確保要配慮者に対する支援の仕組みづくりを構築します。

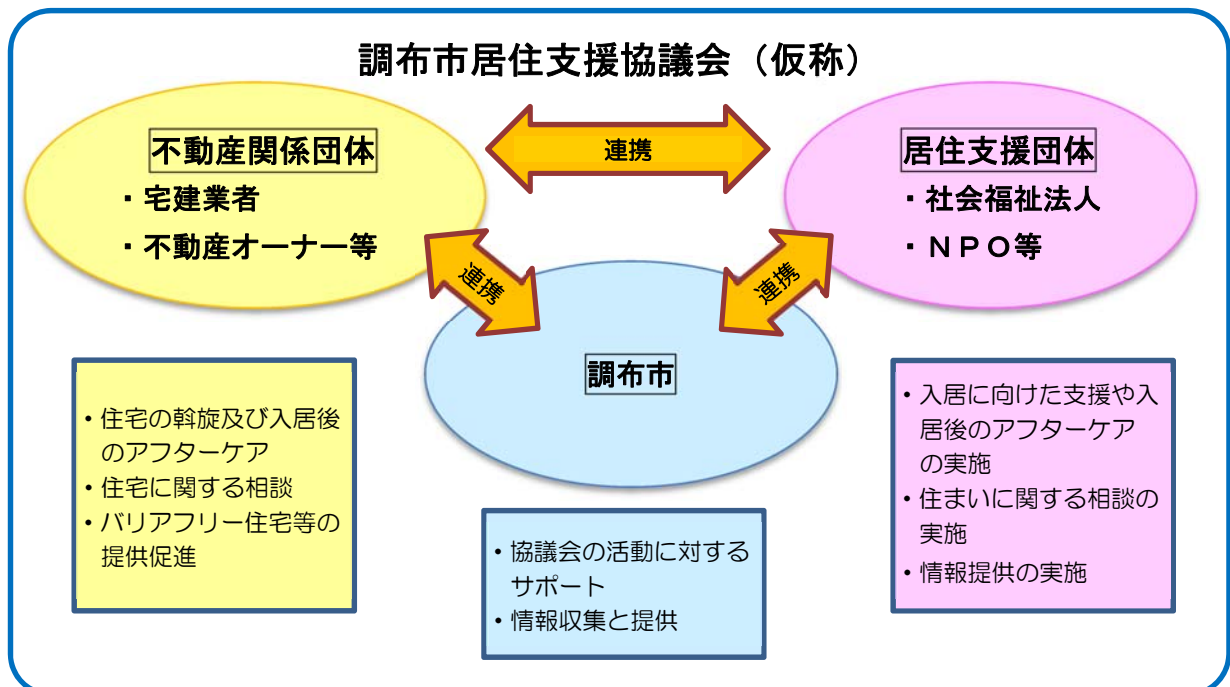
協議会は、市内に存する不動産関係団体、居住支援団体、調布市の3者の連携により運営され、住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅等の斡旋及び入居後のアフターケア、障害者等が暮らしやすいバリアフリー・ユニバーサルデザインの住宅の供給促進に向けた取組などを行うほか、勉強会の開催などの情報提供を担う組織を設置します。

宅建業者や不動産オーナー等の不動産関係団体は、住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅の斡旋及び入居後のアフターケア、住宅に関する相談窓口、バリアフリー等の住宅の供給などの役割を担います。

社会福祉法人やNPO等の居住支援団体は、住宅確保要配慮者に対する入居に向けた支援及び入居後のアフターケア、住まいに関する相談窓口、住まいに関する情報提供などの役割を担います。

行政は、情報収集と提供、取組に関係する組織・団体等との連絡調整など、協議会の活動をサポートします。

### ■調布市居住支援協議会（仮称）のイメージ



調布市が抱える住宅確保要配慮者に係る大きな課題の1つに、公営住宅（市営住宅・高齢者住宅）が挙げられます。

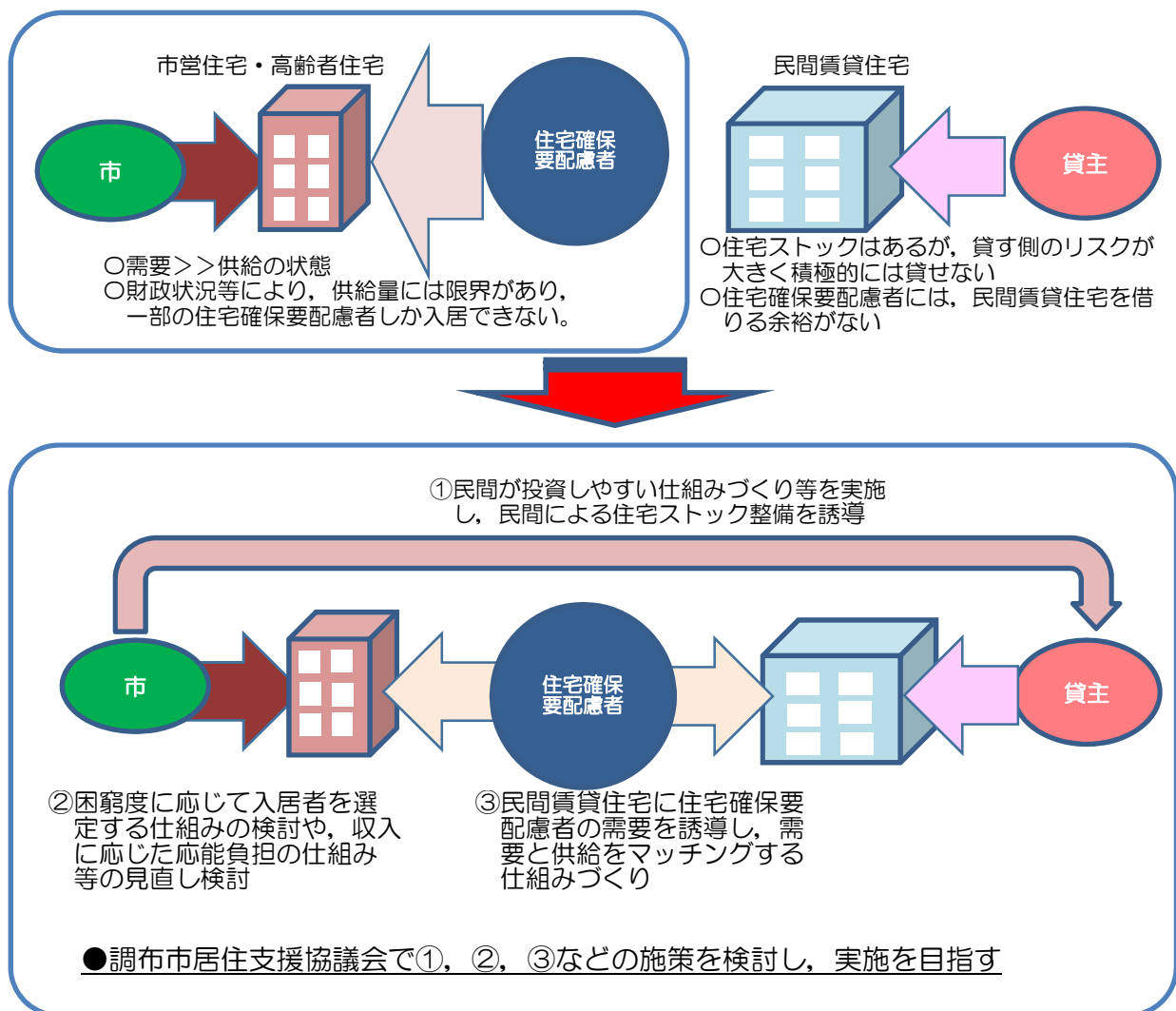
調布市は、住宅確保要配慮者に対し、建設又は借上げ方式により市営住宅及び高齢者住宅を提供してきました。現在、これらの住宅への入居希望者は非常に多くなっていますが、本方式によるこれ以上の増設等は、多額な財政負担が生じることから困難な状況となっています。

一方で、近年は民間賃貸住宅の空き家、空き室が増えているにもかかわらず、住宅確保要配慮者に貸すリスクが大きいことや家賃負担の問題から、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居がなかなか進まない現状があります。

そこで、協議会を通して、不動産関係団体等と連携し、貸す側のリスクを低減するような制度や住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への入居に対する助成制度を検討するなど、民間賃貸住宅ストックの活用による住宅確保要配慮者の入居促進を図る施策の実施を目指します。

この新たな方式による住宅提供を構築する一方で、現行の市営住宅249戸のストック等を有効活用しつつ、住宅確保要配慮者への対応方策について検討を行います。また、市営住宅の入居に当たっては、困窮度に応じた入居者選定など、公平かつ適正な運用に資する仕組みの整備を検討します。

### ■住宅確保要配慮者への住宅提供の対応方策のイメージ



## 重点的な取組2：住まいに関する相談機能・情報提供の強化

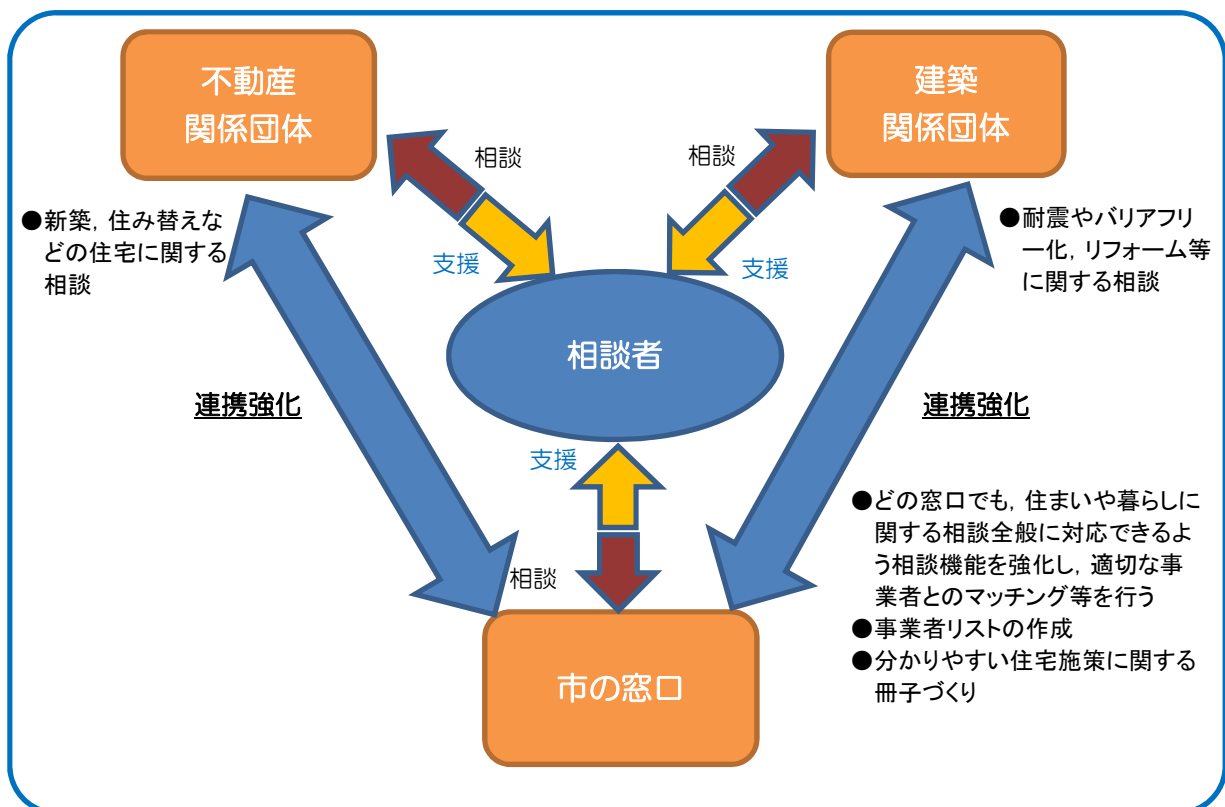
＜関連施策：3-1，5-1＞

耐震、バリアフリー、賃貸住宅への入居など、住まいに関する市民の様々な不安を解決することや、必要な情報を届けることが重要であることから、住まいに関する相談や情報が市民に分かりやすく提供できるよう相談体制を整備します。

相談者の中には、住まいに関する相談について、どのような事業者にお問い合わせればいいかわからない方がいます。そこで、不動産関係団体、建築関係団体、市の窓口との間で、情報共有等の連携を強化し、不動産関係や建築関係の事業者登録制度の創設や、市民が安心して依頼できる事業者リストの作成など、相談者と事業者を適切に結び付けられるよう、マッチング支援や相談者に対し適切なアドバイスができる仕組みづくりを検討します。併せて、市の内部でも各部署間の横断的な連携を強化し、相談体制の充実を図ります。

また、住まいに関する問題の発生を未然に防止するためには、問題が顕在化する前に情報を広く周知することが重要であることから、住宅施策に関するわかりやすい冊子づくりや、人が多く集まるイベントなどでの情報提供、住まいに関する勉強会の充実などを進めます。

### ■住まいに関する相談体制のイメージ



### 重点的な取組3：マンション管理の適正化とコミュニティ形成の促進

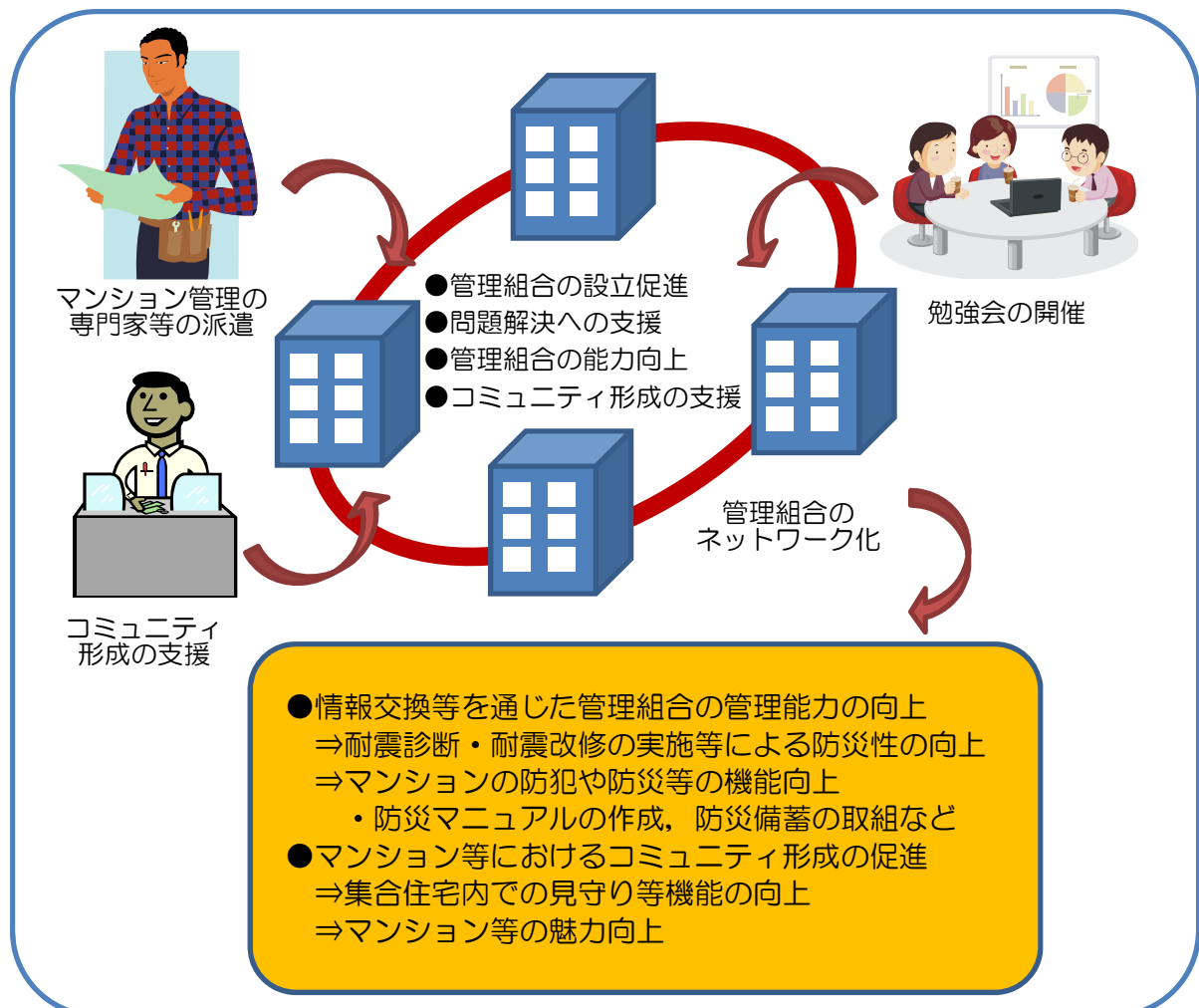
＜関連施策：1-1, 3-1, 6-1＞

老朽化が進んでいるマンションや小規模なマンションでは、管理組合がないものや、あっても十分に機能していないものが少なくないなど、住宅ストックとしての居住環境面の質の低下や管理費未徴収・修繕積立金不足等の財政面の悪化が懸念されることから、マンションの適正な管理が重要となります。マンションの適正な管理に向けて、管理組合等を対象とした講演会や勉強会の開催、マンションの適正管理に係るアドバイザーの派遣などを行うほか、管理組合同士の情報交換等のためのネットワークづくりを支援し、各管理組合の問題解決力の向上を図ります。

また、将来的なマンションの老朽化対策のため、マンションを適正かつ継続的に管理する必要があることから、市内にあるマンションのデータを蓄積・更新し、市内のマンションの状況を的確に把握するとともに、現在問題が発生していないマンションに対する予防保全的な意識啓発など、より適正な管理への支援を強化していきます。

一方、今後、高齢化が進む中で、集合住宅におけるコミュニティ形成が今まで以上に重要となります。そのため、集合住宅におけるコミュニティ活動や組織づくりに向けた情報提供や相談などの体制を強化し、集合住宅内での助け合いや支え合いの機能の強化や、生活の場としての魅力向上につながるよう支援を図ります。

#### ■マンション管理の適正化に向けた取組のイメージ





【参考】居住支援協議会って？

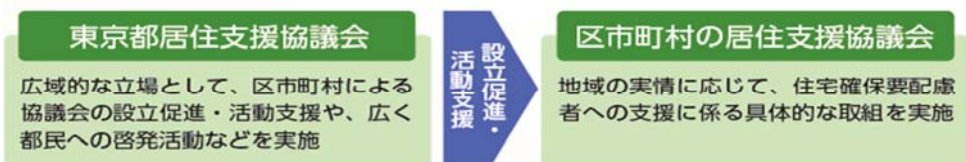
居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織であり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号。通称「住宅セーフティネット法」）第10条第1項に規定されている組織です。



参考：国土交通省ホームページ

東京都内では、江東区、豊島区、板橋区がすでに居住支援協議会を設立しており、平成26年6月には東京都が居住支援協議会を設立しました。

東京都居住支援協議会は、広域的な立場として、区市町村による協議会の設立促進・活動支援や、広く都民への啓発活動などを実施するという役割を、各区市町村の居住支援協議会は地域の実情に応じて、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を実施するという役割を担い、それぞれの役割を分担する形を取っています。



参考：東京都居住支援協議会