

住宅課

議案第8号

港区特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例について

資料一覧

資料番号	資料名	ページ
資料①	港区特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例について	1
資料②	新旧対照表	2～3
資料③	シティハイツ竹芝における車いす住宅の整備について	4
資料④	特定公共賃貸住宅高齢型住戸における入居要件の見直しについて	5～6

## 港区特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例について

### 1 条例改正の概要

港区立障害者住宅において、世帯用車いす住宅を整備することに伴い、特定公共賃貸住宅シティハイツ竹芝の一部の住戸について、障害者住宅等に転用するため戸数を変更するほか、特定公共賃貸住宅の高齢型住戸に係る使用申込者の資格を一部見直すものです。

### 2 改正理由

- (1) シティハイツ竹芝の戸数を変更します。 90戸 → 87戸  
(第3条第2項の表)
- (2) 高齢型住戸の使用申込者の資格である所得要件を満たさない場合であっても、区規則で定める預貯金等を有するときは、当該所得要件を不要とするただし書きを加えます。(第7条第2項第2号)

### 3 施行期日

令和4年4月1日

港区特定公共賃貸住宅条例新旧対照表

改正案

現行

(前略)  
 (設置)  
 第三条 (略)  
 2 特定公共賃貸住宅の名称、位置、管理開始年度及び戸数は、次のとおりとする。

(前略)  
 (設置)  
 第三条 (略)  
 2 特定公共賃貸住宅の名称、位置、管理開始年度及び戸数は、次のとおりとする。

名称	位置	管理開始年度	戸数
港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ	(略)	(略)	(略)
高浜・港区特定公共賃貸住宅シテイ	(略)	(略)	(略)
ハイツ港南	(略)	(略)	(略)
港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ	(略)	(略)	八十七戸
竹芝	(略)	(略)	(略)
港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ	(略)	(略)	(略)
桂坂・港区特定公共賃貸住宅シテイ	(略)	(略)	(略)
ハイツ神明	(略)	(略)	(略)

名称	位置	管理開始年度	戸数
港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ	(略)	(略)	(略)
高浜・港区特定公共賃貸住宅シテイ	(略)	(略)	(略)
ハイツ港南	(略)	(略)	(略)
港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ	(略)	(略)	九十戸
竹芝	(略)	(略)	(略)
港区特定公共賃貸住宅シテイハイツ	(略)	(略)	(略)
桂坂・港区特定公共賃貸住宅シテイ	(略)	(略)	(略)
ハイツ神明	(略)	(略)	(略)

備考 (略)

備考 (略)

(中略)

(申込者の資格)

第七条 (略)

2 高齢型住戸の使用の申込みをしようとする者は、次に掲げる要件を満たす者でなければならない。

一 (略)

二 前項第三号から第六号までに掲げる要件を満たしていること。

ただし、同項第三号に掲げる要件について、預貯金等がある場合その他の区規則で定める場合に該当するときは、この限りでない。

三・四 (略)

3・4 (略)

(後略)

付則

この条例は、令和四年四月一日から施行する。

(中略)

(申込者の資格)

第七条 (略)

2 高齢型住戸の使用の申込みをしようとする者は、次に掲げる要件を満たす者でなければならない。

一 (略)

二 前項第三号から第六号までに掲げる要件を満たしていること。

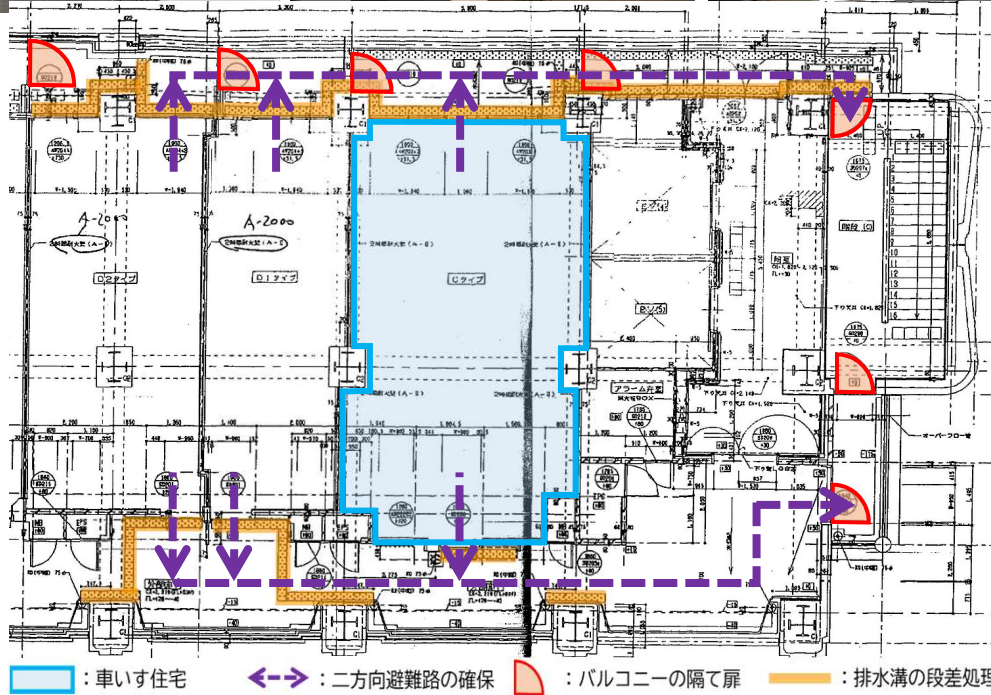
三・四 (略)

3・4 (略)

(後略)

# シティハイツ竹芝における車いす住宅の整備について

## シティハイツ竹芝障害者住宅(9階・10階)のバリアフリー状況

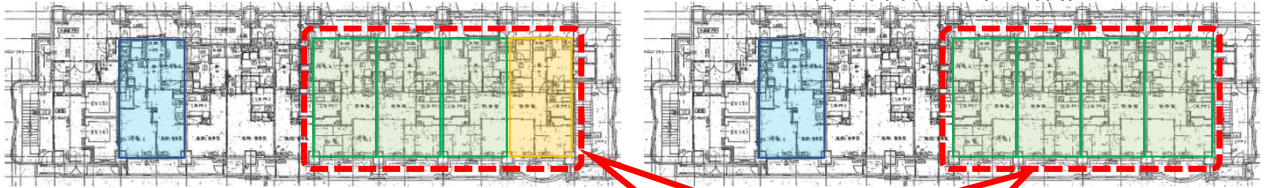


## シティハイツ竹芝における車いす住宅の整備方針

### 障害者住宅(9階)

### 障害者住宅(10階)

現時点



車いす住宅に転用(令和4年度)

車いす住宅へ転用する住戸範囲

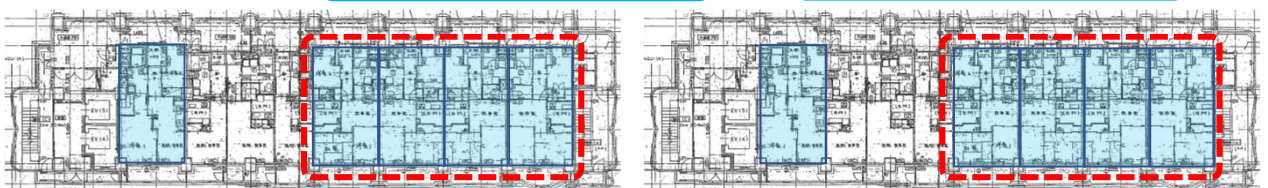
令和4・5年度



車いす住宅に転用(令和5年度)

車いす住宅に転用(令和4年度)

令和6年度以降



■ : 車いす住宅     
 ■ : 障害者住宅(世帯向け)     
 ■ : 災害対策住宅     
  : 車いす住戸へ転用する住戸範囲(計8戸)

## 特定公共賃貸住宅高齢型住戸における入居要件の見直しについて

### 1 経緯

平成29年度から供給を開始している特定公共賃貸住宅高齢型住戸（以下「高齢型住戸」といいます。）については、より良い制度として運用できるように検討することとしていました。このため、令和2年に「港区区民向け住宅の活用検討委員会（以下「活用検討委員会」といいます。）」及び「港区区民向け住宅の活用検討有識者会議（以下「有識者会議」といいます。）」を組織し、高齢型住戸の効果検証を進めてきました。

効果検証の結果、入居者の85%以上が満足していること、また、90%以上が居住継続の意向があるという高い評価が確認できました。一方で、約20%が使用料の支払いに関する不安を感じていることが分かり、親族の支援（以下「仕送り」といいます。）により滞納を解消したケースもありました。

このような実態から、高齢型住戸においては、住宅使用料を支払い続けられることが入居継続にあたり安心に繋がること、また、区及び入居者とも、入居後の生活に十分に配慮しながら、安心して住み続けられるかを考えることが重要であり、入居継続にも着目した入居審査規定を整えることが必要であることが分かりました。

### 2 高齢型住戸における入居要件の見直し

#### (1) 所得の下限が設定されていないことの課題

高齢型住戸の申込み要件に所得の下限額が設定されていないため、制度上は、一定の基準所得以下の高齢者世帯であれば、誰でも申込みが可能となっています。

高齢型住戸は中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅であることから、所得が低い減額対象世帯であっても、使用者負担額は、部屋タイプにより「87,300円～104,600円」となっています。

これまでの運用においても、当選後の資格審査面接の段階で、入居後の支払い継続の可能性を確認し、辞退となるケースもある一方で、年金収入や預貯金はあまりないが、仕送りにより滞納が解消し、継続的な支払いが可能であるというケースもありました。

このように、条例や規則等で定めた申込み要件だけでは見極められず、当選後の面接等により、入居継続の可能性の有無を確認している実態となっていました。

#### (2) 申込み時の所得要件に預貯金と仕送りを追加

このような実態を踏まえた「活用検討委員会」及び「有識者会議」における検討の結果、申込み時の所得要件を整理し、高齢型住戸における申込み時の基準の所得額を一般型住戸と同様の「158,000円以上487,000円以下」とし、月額所得が158,000円未満の場合の特例措置として、預貯金や仕送りを確認することとしました。

### 3 新たな入居要件

#### (1) 所得基準

高齢型住戸における申込み時の基準の所得額を一般型住戸と同様の 158,000 円以上 487,000 円以下とします。

申込み時の月額所得が 158,000 円未満の場合の特例措置として、預貯金や仕送りを確認します。

#### (2) 特例措置

ア 申込を希望する住宅の使用者負担額の 100 倍※(基準預貯金)の預貯金があること。

高齢型住戸の内、所得 158,000 円未満の方の使用者負担額は、部屋タイプにより 87,300 円～104,600 円となります。

このため、必要な預貯金は、その 100 倍の 873 万円～1,046 万円となります。

※高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の審査基準を準用

イ 「申込者の所得2年相当」と「預貯金」の合算が、基準預貯金以上あること。

$$(\text{所得} \times 24 \text{か月}) + \text{預貯金} = 873 \text{万円} \sim 1,046 \text{万円}$$

ウ 「申込者の所得2年相当と親族からの仕送りとの合算額」と「預貯金」の合算が、基準預貯金以上であること。

$$[(\text{所得} + \text{仕送り}) \times 24 \text{か月}] + \text{預貯金} = 873 \text{万円} \sim 1,046 \text{万円}$$