

中堅所得者向け住宅（特定公共賃貸住宅）の転用による障害者住宅の整備について

1 検討の経緯

(1) 背景

国、都の住宅政策は、高度経済成長を背景とした公的住宅の大量供給を推進したもののから、質の向上を目的としたものに転換され、平成19年には人口・世帯減少社会の到来を踏まえた市場機能・ストック重視の政策として住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給を促進する住宅セーフティネット法が制定されました。

区では定住人口の回復を目的として、平成6年度から、中堅所得者向け住宅（区立住宅、特定公共賃貸住宅）を整備してきましたが、平成22年には、定住人口は20万人を超えさらなる増加傾向となりました。

このような状況から、区は平成26年に策定した「第3次港区住宅基本計画後期改定版」において、中堅所得者向け住宅のあり方について見直しを行い、住宅確保要配慮者に向けた住宅への転用について検討することとしました。

これを受け、平成27年に「港区区民向け住宅のあり方検討委員会」を設置し、有識者の多角的な意見を踏まえながら検討を進め、住宅確保要配慮者の中でも、中堅所得者向け住宅である特定公共賃貸住宅シティハイツ港南について、民間住宅の入居制限を受けやすい高齢者を対象として転用することとしました。

また、平成30年に策定した「港区住宅基本計画（第4次）」では、特に配慮を要する区民のための住宅として、中堅所得者層のファミリー向け住宅の転用を検討することとしています。

上記の方針を踏まえ、令和2年から、「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「港区区民向け住宅検討委員会有識者会議（以下「有識者会議」といいます。）」を設置し、住宅確保要配慮者へ向けた新たな転用案の検討を進めてきました。

(2) 検討経緯

障害者住宅のうち車いす住宅については、建物内のバリアフリーだけでなく避難経路の確保など、きめ細かな設計が必要なため、民間での整備が困難であり、区内では公的住宅において計22戸（うち区立住宅で2戸、都営住宅で20戸）整備されているのみです。

また、シティハイツ竹芝における車いす住宅の応募倍率は、平成23年度1.3倍、令和2年度1.2倍と高倍率であり、高い需要があることが明らかなることから、車いす住宅を整備することとします。

2 整備の方向性

シティハイツ竹芝の障害者住宅のある9階と10階（以下「障害者住宅フロア」といいます。）は、バルコニーを含む共用部から占有部への経路が、バリアフリーや避難動線に十分配慮された設計となっているため、共用部・占有部ともに車いす住宅への転用に最も適した構造となっています。

このように、障害者住宅フロアは、共用部・占有部ともに車いす住宅への転用に最も適した構造であり、改修工事に伴う経費や工期の観点より効率的に活用ができます。

また、障害者住宅フロアの下層階には区立障害保健福祉センターがあり、障害者に対する各種相談などの事業を行っているため、障害者がより安心して居住できる環境が整っています。

このことから、障害者住宅フロアを活用し、新たに車いす住宅を整備していきます。

転用戶数は、入居者の日常の動線が十分に確保できる世帯用障害者住宅7戸及び災害対策住宅1戸の合計8戸とし、空き住戸が生じた際に、順次、必要な設計・工事を実施し、既存の車いす住宅2戸とあわせて、計10戸を供給します。

その際、特定公共賃貸住宅の空き住戸を世帯用障害者住宅と災害対策住宅へそれぞれ転用し、現戸数を維持します。

【参考】住戸数等の新旧対照表

施設名		令和4年1月現在		将来	
		住戸数	階数	住戸数	階数
特定公共賃貸住宅		90戸	11階～23階	82戸	11階～23階
区立障害者住宅	世帯用	7戸	9階・10階	7戸	11階～23階
	単身用	6戸		6戸	9階・10階
	世帯用 (車いす対応)	2戸		10戸	9階・10階
災害対策住宅		2戸	9階・11階	2戸	11階・21階

3 今後のスケジュール(予定)

令和4年 2月～ 令和4年第1回港区議会定例会
 港区立障害者住宅条例の一部改正
 港区立特定公共賃貸住宅条例の一部改正
 ※空き住戸が発生し次第、順次、各条例改正を行います。