

# 都営住宅の現状と 公的住宅における取組事例 【資料集】



# 公営住宅管理戸数の比較

◇総世帯に占める割合は、約4%で、東京都を除いた全国平均を上回る

|       | 都道府県営   | 区市町村営     | 計         | 都道府県営：<br>区市町村営 | 総世帯数<br>(平成26年1月1日) | 公営住宅<br>／世帯数 |
|-------|---------|-----------|-----------|-----------------|---------------------|--------------|
| 東京都   | 241,834 | 21,241    | 263,075   | 92:8            | 6,699,648           | 3.9%         |
| 全国    | 923,407 | 1,234,029 | 2,157,436 | 43:57           | 55,952,365          | 3.9%         |
| 東京都以外 | 681,573 | 1,212,788 | 1,894,361 | 36:64           | 49,252,717          | 3.8%         |

(資料)住宅基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数／総務省

※注

公営住宅法第2条第2号に定める公営住宅に該当する住宅数であり、都営改良住宅、都営再開発住宅、特定公共賃貸住宅等は含まない。

# 公的住宅の状況

- 公的住宅の管理戸数

◇都内には、約55万戸の公的住宅ストックがある。

## 公的住宅の管理戸数（平成26年3月末現在）

（戸）

|    | 都営住宅等   | 都民住宅  |        | 区市町村住宅 |        | 高優賃 |       | 公社一般<br>賃貸住宅 | 都市機構<br>賃貸住宅 | 【計】     |
|----|---------|-------|--------|--------|--------|-----|-------|--------------|--------------|---------|
|    |         | 都施行   | その他    | 公営     | その他    | 都施行 | 区市施行  |              |              |         |
| 総数 | 256,096 | 3,891 | 27,408 | 21,241 | 10,129 | 60  | 1,052 | 63,213       | 167,719      | 550,809 |

（資料）東京都都市整備局

（備考）・都営住宅等には、改良住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅、更新住宅、従前居住者用住宅、福祉住宅、引揚者住宅及び小笠原住宅を含む。

・区市町村住宅の公営は公営住宅、借上公営住宅の戸数で、その他は特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区市町村単独住宅等の戸数。

都営住宅・・・

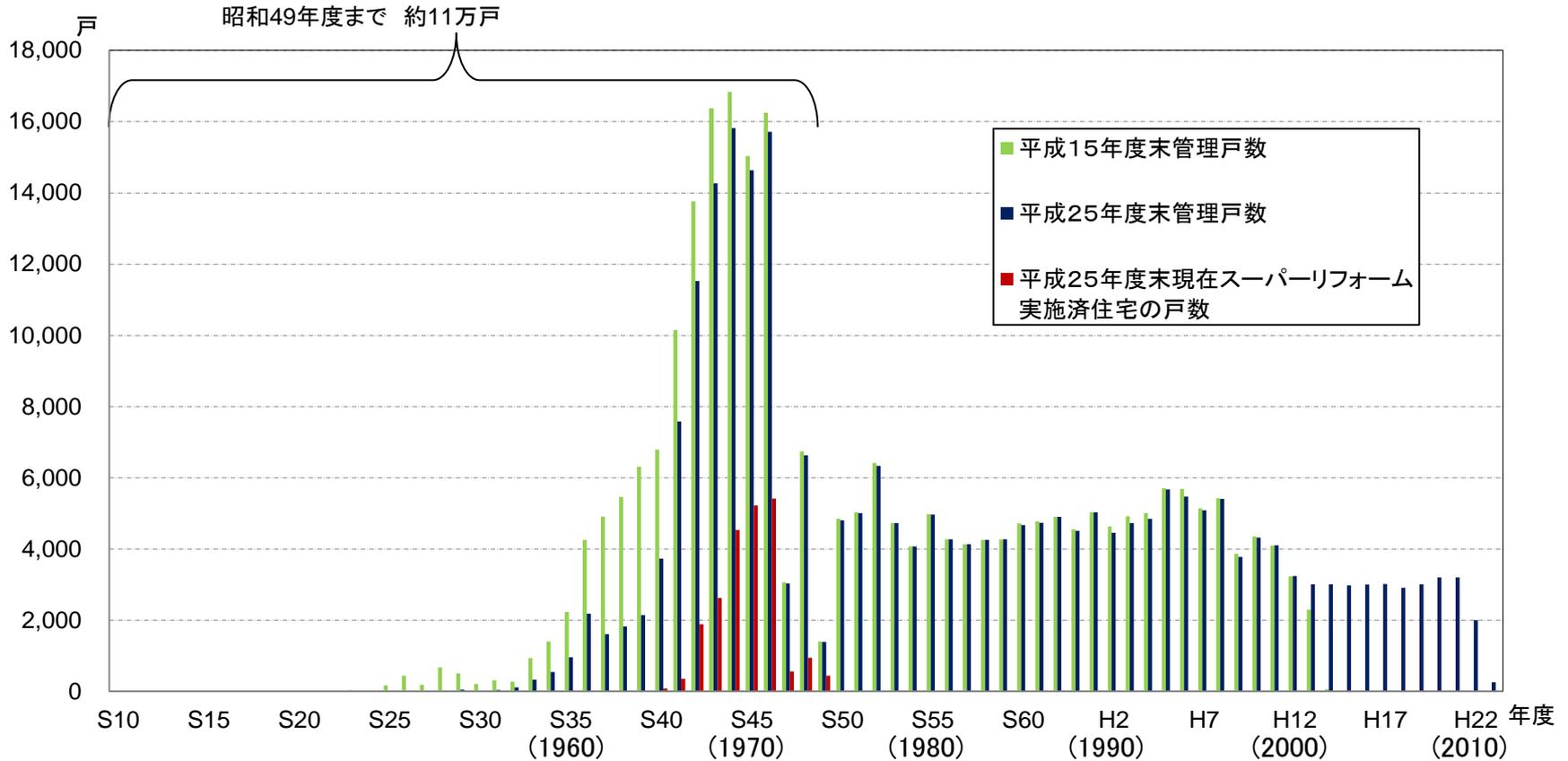
公営住宅法（昭和26年制定）及び東京都営住宅条例に基づき東京都が、低廉な家賃で設置・管理している。

市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な、住宅に困窮する低額所得者に供給

# 都営住宅の状況

- 建設年度別ストックの状況

◇都営住宅ストック約26万戸のうち約11万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。



(資料)東京都都市整備局(平成26年3月末現在)

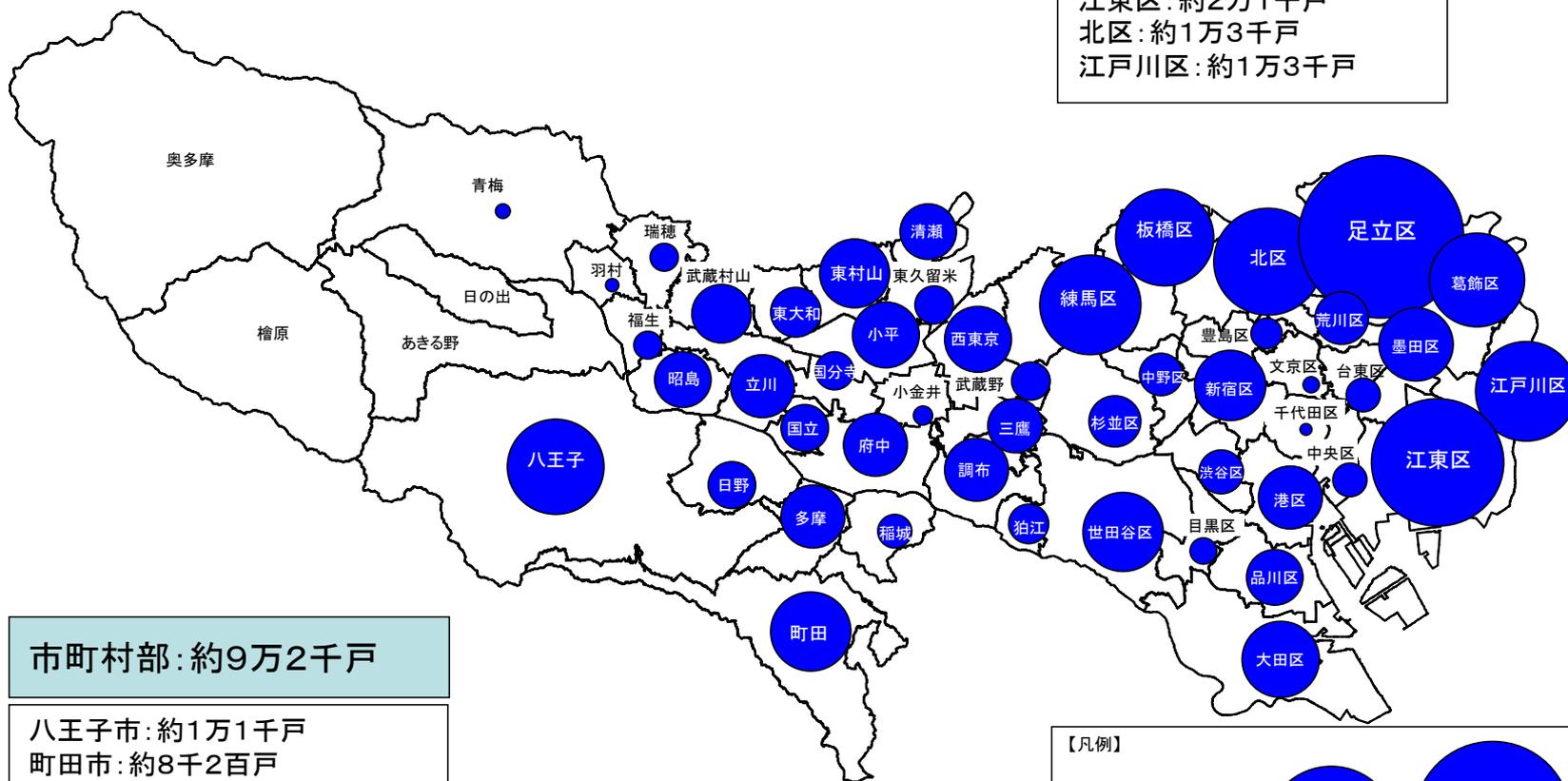
# 都営住宅の管理戸数

○ 都内に約26万戸、敷地面積 約1852ha

平成26年3月末現在

区部: 約16万7千戸

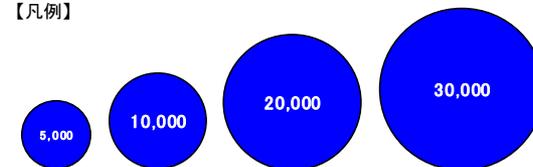
足立区: 約3万1千戸  
 江東区: 約2万1千戸  
 北区: 約1万3千戸  
 江戸川区: 約1万3千戸



市町村部: 約9万2千戸

八王子市: 約1万1千戸  
 町田市: 約8千2百戸  
 東村山市: 約5千7百戸

【凡例】



# 都営住宅の入居・管理

## 入居基準

### <法令による基準>

- 収入が、条例で定めた額以下であること  
(政令規定上限額 259,000円)

原則 収入月額 158,000円  
(4人世帯で年収約447万円)

特例 (高齢者・障害者世帯等)  
収入月額 214,000円

- 住宅に困窮していること

### <条例による基準>

- 同居親族がいること  
※ 60歳以上の方、1～4級の身体障害者等は、単身入居可

- 申込日現在、都内に在住していること

## 使用承継制度

- 平成19年度  
承継対象を一親等親族から原則として配偶者のみに見直し

| 原則  | 例外(三親等内)                                       |             |      |                         |
|-----|--|-------------|------|-------------------------|
|     | 高齢者  | 障害者         | 病弱者  |                         |
| 配偶者 | 承継者が60歳以上<br>(入居収入基準以下であ<br>れば同居者の年齢は問わ<br>ない) | 身体障害者手帳口    | 1～3級 | 難病患者、原爆被爆者、<br>公害病認定患者等 |
|     |  | 精神障害者保健福祉手帳 | 1～3級 |                         |
|     |  | 知的障害者(愛の手帳) | 1～4度 |                         |

## 入居者募集

### ○ 公募が原則

| 抽選方式   | 区 分                         |  | 26年度  |
|--------|-----------------------------|--|-------|
|        | 5月・11月                      | 一般世帯<br>定期使用(若年ファミリー)<br>定期使用(多子世帯)<br>期限なし(若年ファミリー) | 4,500 |
| 8月・2月  | 単身者<br>単身者用車椅子使用者<br>シルバーピア | 523  |       |
| ポイント方式 | 8月・2月                       | ひとり親<br>高齢者<br>心身障害者<br>多子<br>車椅子世帯等                 | 2,580 |

### ○ポイント方式

→ 住宅困窮度を点数化し、困窮度がより高い世帯から入居できる制度

### ○優遇抽せん(一般世帯向募集のみ)

| 甲優遇：当選率が「一般」の5倍   | 乙優遇：当選率が「一般」の7倍  |
|---|--|
| 公害病認定患者、難病患者等、<br>心身障害者世帯(軽度)及び原爆被爆者、<br>準多子世帯(18歳未満の児童2人)、<br>親子ふれあい同居、<br>DV被害者、犯罪被害者 | 高齢者世帯、<br>心身障害者世帯(重度又は中度)、<br>多子世帯(18歳未満の児童3人以上)、<br>小さな子供のいる世帯(未就学児童が2人以上)、<br>生活保護等受給世帯、ひとり親世帯 |

## 期限つき入居制度

| 実施年度   | 内 容                                  |
|--------|--------------------------------------|
| 平成13年度 | 都心12区の特定都営住宅で、若年ファミリー世帯向けに導入         |
| 平成15年度 | 一般都営住宅に拡大し、若年ファミリー向け、マンション建替仮住居向けに導入 |
| 平成17年度 | 都内全域に対象地域を拡大し、新たに多子世帯を追加             |

# 都営住宅の使用料算定方法

公営住宅法第16条及び同法施行令第2条、第3条により規定

## 1 本来入居者の使用料

本来入居者：公営住宅法施行令で定める収入基準(※1)以下の収入以下である入居者、又は、当該基準を超える収入を有し、都営住宅に入居して3年未満の入居者

$$\boxed{\text{★1家賃算定基礎額}} \times \left\{ \boxed{\text{★2市町村立地係数}} \times \boxed{\text{★3規模係数}} \times \boxed{\text{★4経過年数係数}} \times \boxed{\text{★5利便性係数}} \right\}$$

## 2 収入超過者の使用料

超過収入者：公営住宅法施行令で定める収入基準(※1)を超える入居者でかつ都営住宅に入居して3年以上の入居者

$$\boxed{\text{本来入居者の使用料}} + \left\{ \boxed{\text{近傍同種の住宅の家賃}} - \boxed{\text{本来入居者の使用料}} \right\} \times \boxed{\text{収入月額に応じた割増率}}$$

## 3 高額所得者の使用料

高額所得者：都営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き、公営住宅施行令で定める収入基準(※2)を超える入居者

$$\boxed{\text{近傍同種の住宅の家賃}}$$

## 4 高額所得者で明渡し期限到来後の負担額(損害金)

※1 月額158,000円(高齢者、障害者等世帯等、月額214,000円)

$$\boxed{\text{近傍同種の住宅の家賃} \times 2}$$

※2 月額313,000円

### 使用料算定要素

#### ★1 家賃算定基礎額

| 収入分位             | 公営住宅法上の収入月額(円)         | 家賃算定基礎額(円) |
|------------------|------------------------|------------|
| 第8分位<br>50%～     | 259,001以上              | 91,100     |
| 第7分位<br>40～50%   | 259,000以下<br>214,001以上 | 79,000     |
| 第6分位<br>32.5～40% | 214,000以下<br>186,001以上 | 67,000     |
| 第5分位<br>25～32.5% | 186,000以下<br>158,001以上 | 58,500     |
| 第4分位<br>20～25%   | 158,000以下<br>139,001以上 | 51,200     |
| 第3分位<br>15～20%   | 139,000以下<br>123,001以上 | 45,400     |
| 第2分位<br>10～15%   | 123,000以下<br>104,001以上 | 39,700     |
| 第1分位<br>0～10%    | 104,000以下<br>0以上       | 34,400     |

#### ★2 市町村立地係数

| 区 市 町 村 名   | 市町村立地係数 |
|---|---------|
| 千代田区  | 1.60    |
| 港区  | 1.50    |
| 渋谷区   | 1.40    |
| 中央区 品川区   | 1.35    |
| 新宿区 文京区 目黒区 大田区   | 1.30    |
| 江東区 世田谷区 豊島区  | 1.25    |
| 台東区 北区  | 1.20    |
| 中野区 杉並区 板橋区 練馬区 江戸川区<br>武蔵野市                              | 1.15    |
| 荒川区 足立区 葛飾区 立川市 三鷹市<br>府中市 調布市 小金井市 国立市 狛江市<br>東久留米市 西東京市 | 1.10    |
| 墨田区 八王子市 町田市 小平市 東村山市<br>国分寺市 清瀬市 多摩市                     | 1.05    |
| 昭島市 日野市 東大和市 稲城市  | 1.00    |
| 青梅市 福生市 武蔵村山市 羽村市   | 0.95    |
| あきる野市 瑞穂町   | 0.90    |
| 日の出町  | 0.85    |
| 奥多摩町  | 0.70    |

#### ★3 規模係数

$$\boxed{\text{住戸専用面積} \div 65\text{m}^2}$$

#### ★4 経過年数係数

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| ①既成市街地等 (23区、武蔵野市、三鷹市) |               |
| 木造以外                   | 1-0.0010×経過年数 |
| 木造                     | 1-0.0051×経過年数 |
| ②その他の地域                |               |
| 木造以外                   | 1-0.0039×経過年数 |
| 木造                     | 1-0.0087×経過年数 |

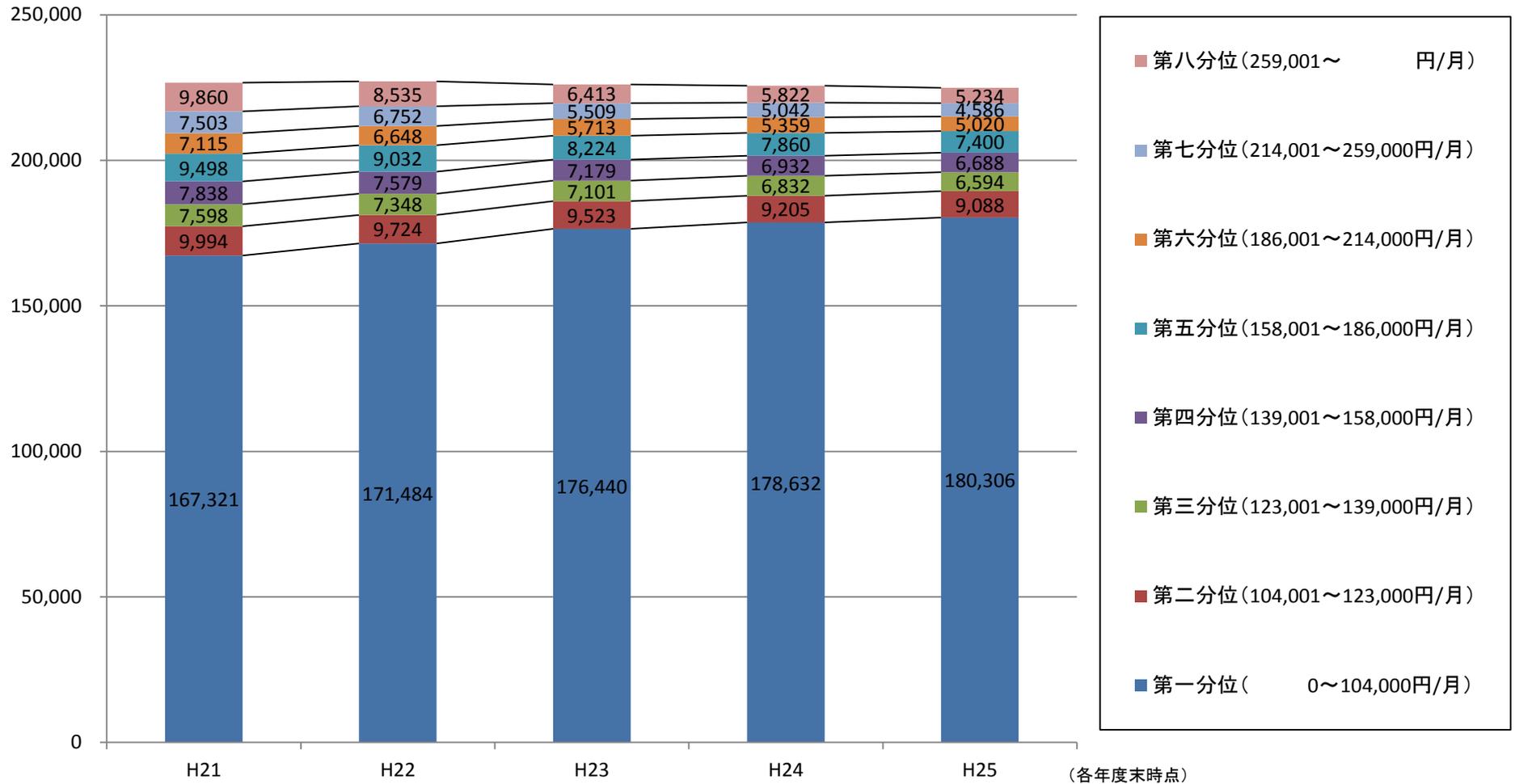
#### ★5 利便性係数

$$\boxed{\text{地域調整係数}} \times \boxed{\text{設備利便係数}} \\ (\text{浴室設備、EVの有無})$$

# 入居者の状況（収入分位）

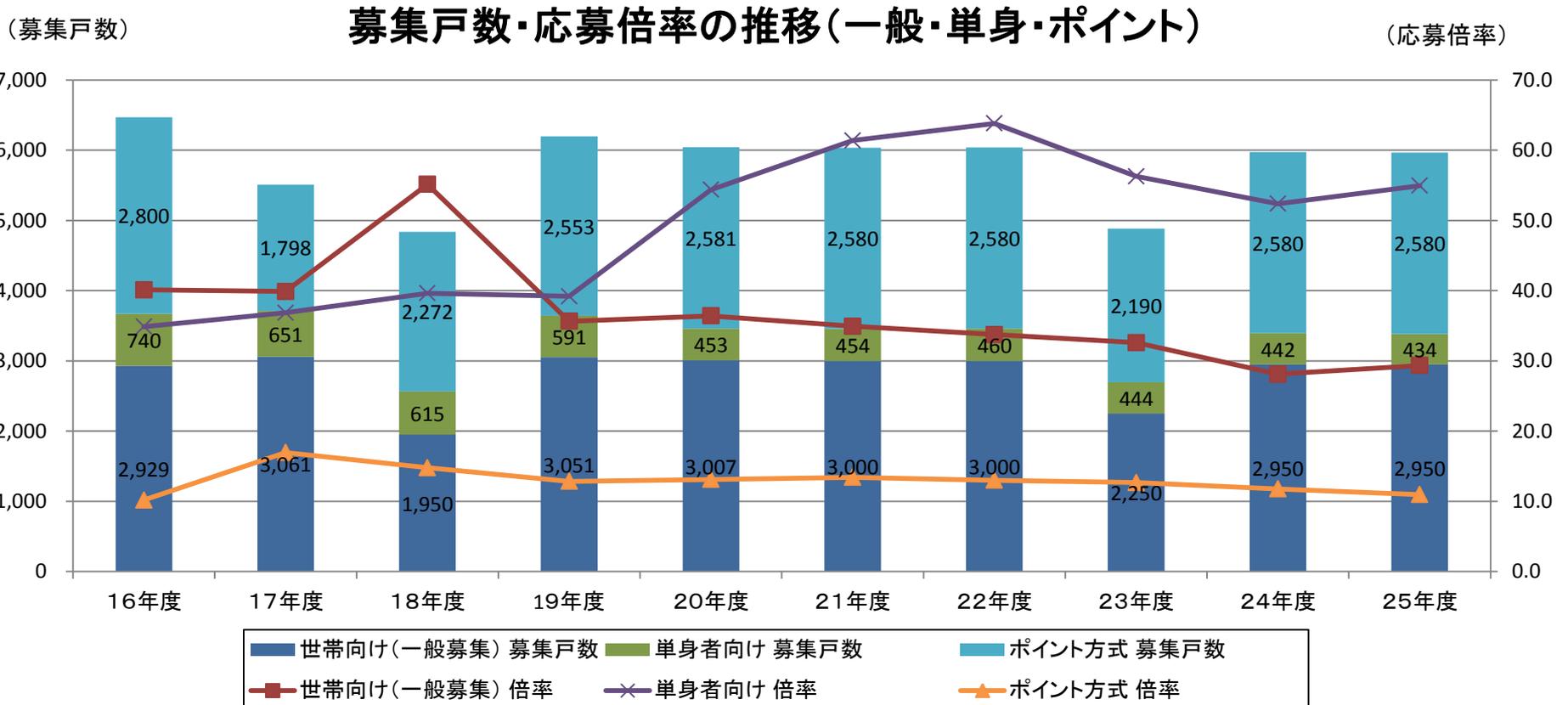
◇平成21年度から入居収入基準（一般区分・第四分位）が月額20万円から月額15万8千円に変更  
 ◇第一分位に属する世帯は年々増加し、約8割となっている。

## 収入分位の推移



# 都営住宅の応募状況

- ◇毎年度一般募集を3,000戸程度、単身者向け募集を450戸程度、ポイント方式による募集を2,580戸程度実施
- ◇一般募集で30倍程度、単身者向け募集で50倍を超える応募倍率が続いている。

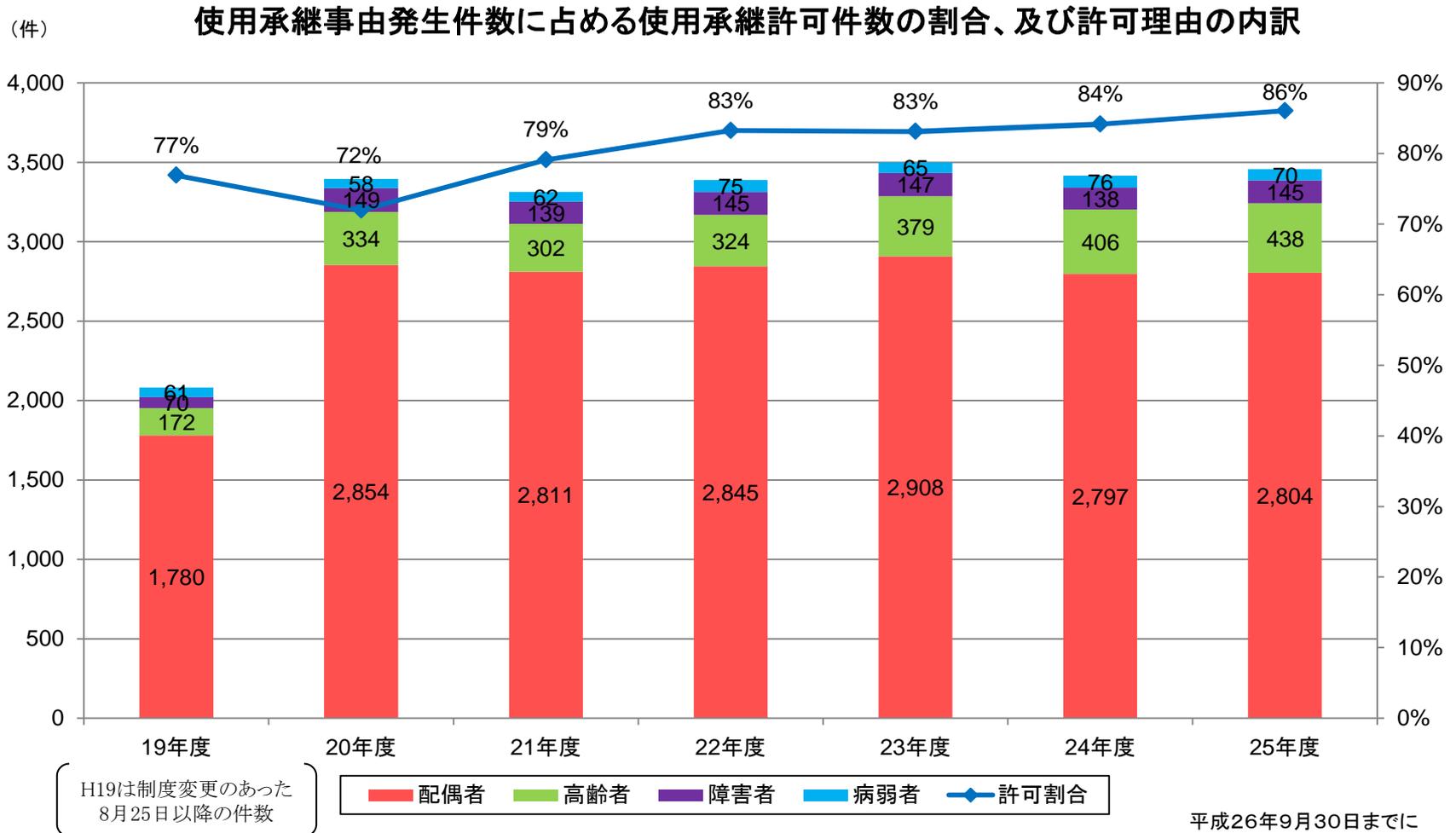


# 名古屋市の取組事例

|             |  |
|-------------|--|
| <b>事業名</b>  | 市営住宅における高齢者共同居住事業  |
| <b>目的</b>   | 市営住宅における入居者の孤立死防止や高齢単身者の入居機会拡大   |
| <b>事業方式</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・名古屋市は、市営住宅をNPO法人等に目的外使用許可</li> <li>・NPO法人等は、名古屋市と協力して入居者を募集して入居契約を締結</li> </ul>  |
| <b>事業概要</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者相互の見守りとNPO法人等の見守り等サービスにより、孤立死を防止&lt;入居対象者&gt;</li> <li>・市内在住又は在勤</li> <li>・60歳以上の単身で、身の回りのことを自分でできること</li> <li>・所得月額10万4千円以下</li> <li>・現在、何らかの理由で住宅に困っていること</li> </ul> <div data-bbox="1097 421 1893 696" data-label="Diagram"> <p>&lt;イメージ図&gt;</p> </div> |
| <b>事業規模</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模改修タイプを3人入居用、小規模改修タイプを2人入居用として整備(合計 12戸)</li> </ul> <div data-bbox="392 778 1039 1178" data-label="Diagram"> </div> <div data-bbox="1097 811 1555 1149" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1599 806 1864 1149" data-label="Image"> </div>            |
| <b>家賃</b>   | ・3万円～3万5千円程度(見守り等サービス料を含む)   |
| <b>その他</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・見守りサービス料は月額19,200円</li> <li>・光熱水費、食費、日用品費等は自己負担</li> <li>・共用スペースとなるリビングに備品を設置(テレビ、冷蔵庫、エアコン等)</li> </ul>  |

# 都営住宅の使用承継制度の状況

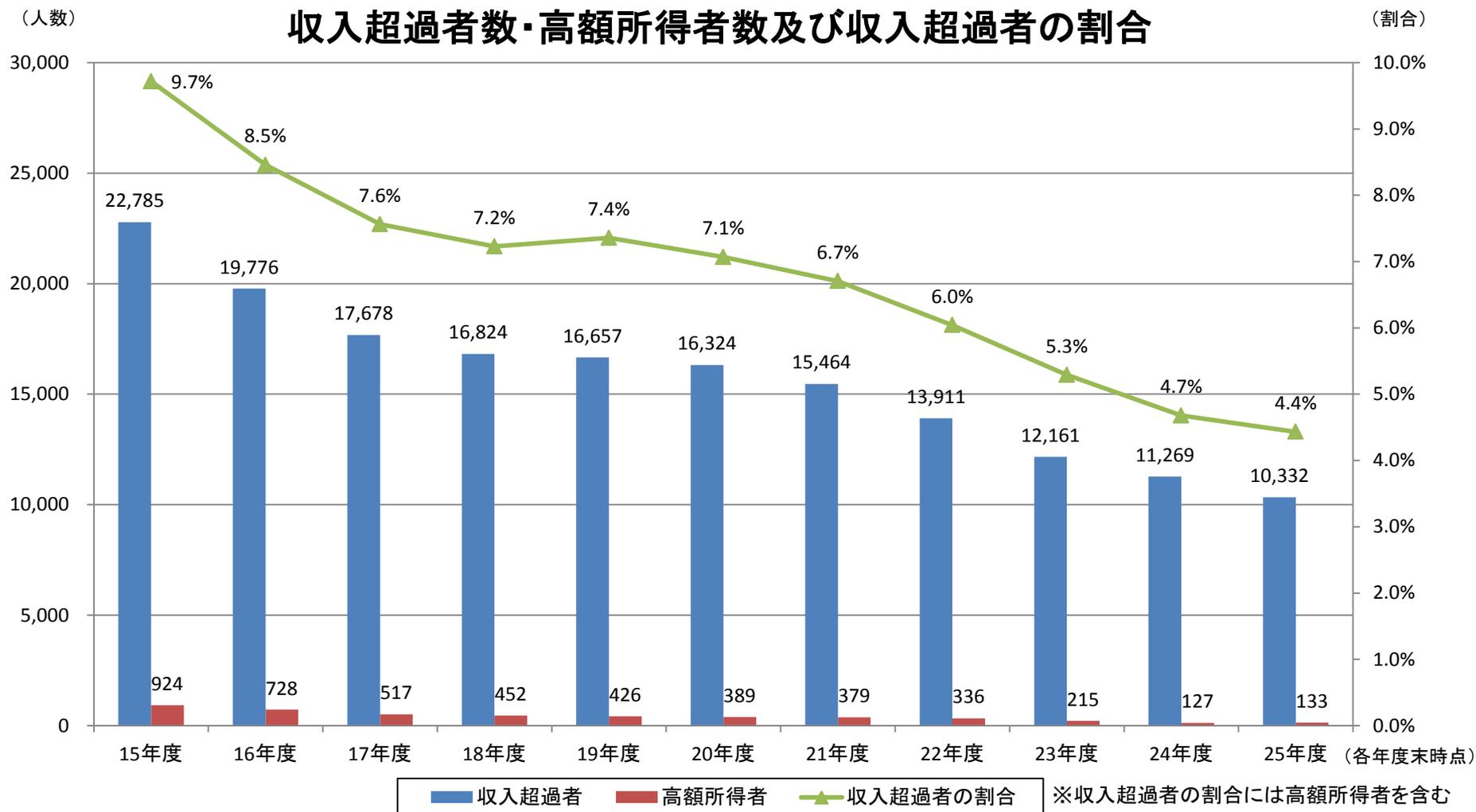
- ◇ 厳格化以降も名義人の死亡等により使用承継を許可された世帯は8割を超えている。
- ◇ 使用承継理由の約8割は配偶者への承継となっている。



平成26年9月30日までに届出のあった件数

# 都営住宅における収入超過者・高額所得者の推移

◇収入超過者数、割合ともに年々減少傾向にあったが、平成25年度末で入居収入基準及び高額所得者明渡し基準の引き下げに伴う経過措置が終了するため、平成26年度は大幅に増加する見込み

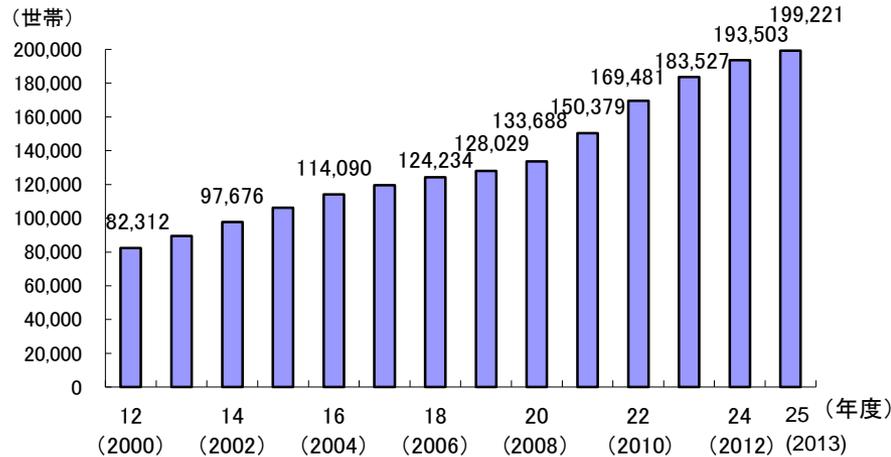


# 生活保護（住宅扶助）受給世帯の状況

## 現 状

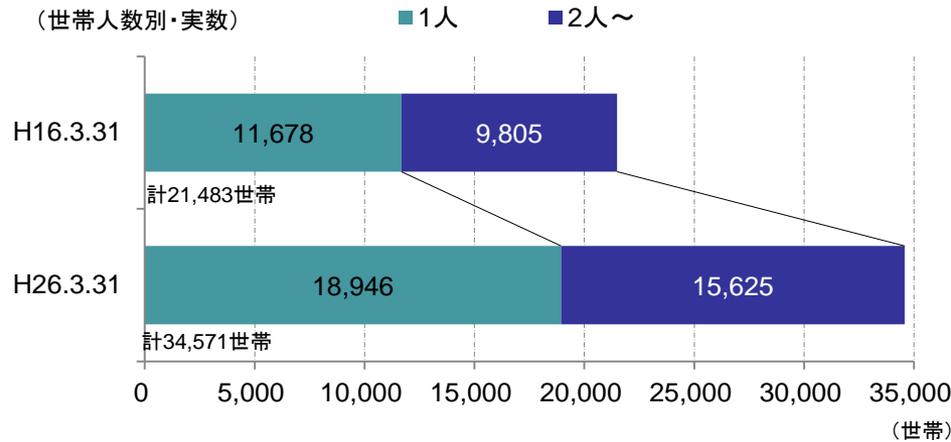
- ・ 住宅扶助を受けている世帯は年々増加しており、2008年度（平成20年度）から大きく増加している。
- ・ 受給者数の増加に伴い、都営住宅への入居者も増加している。
- ・ 都営住宅において生活保護受給世帯の入居優遇制度を実施

生活保護（住宅扶助）の被保護世帯数の推移（東京都）

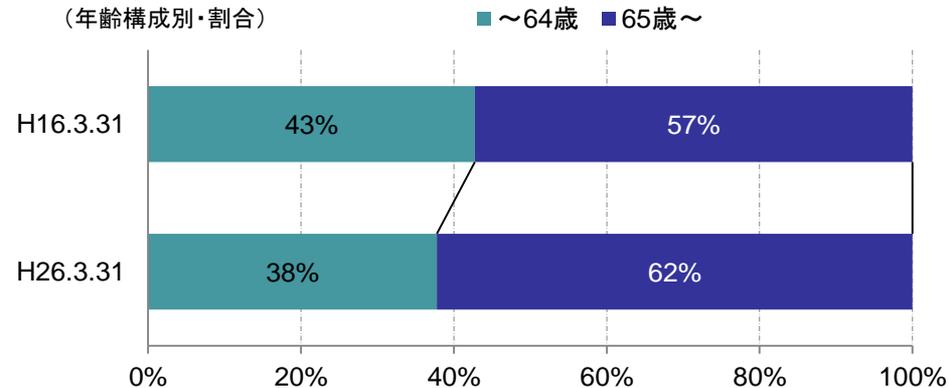


（資料）福祉・衛生統計年報／東京都福祉保健局

都営住宅における生活保護受給世帯の居住状況



（年齢構成別・割合）

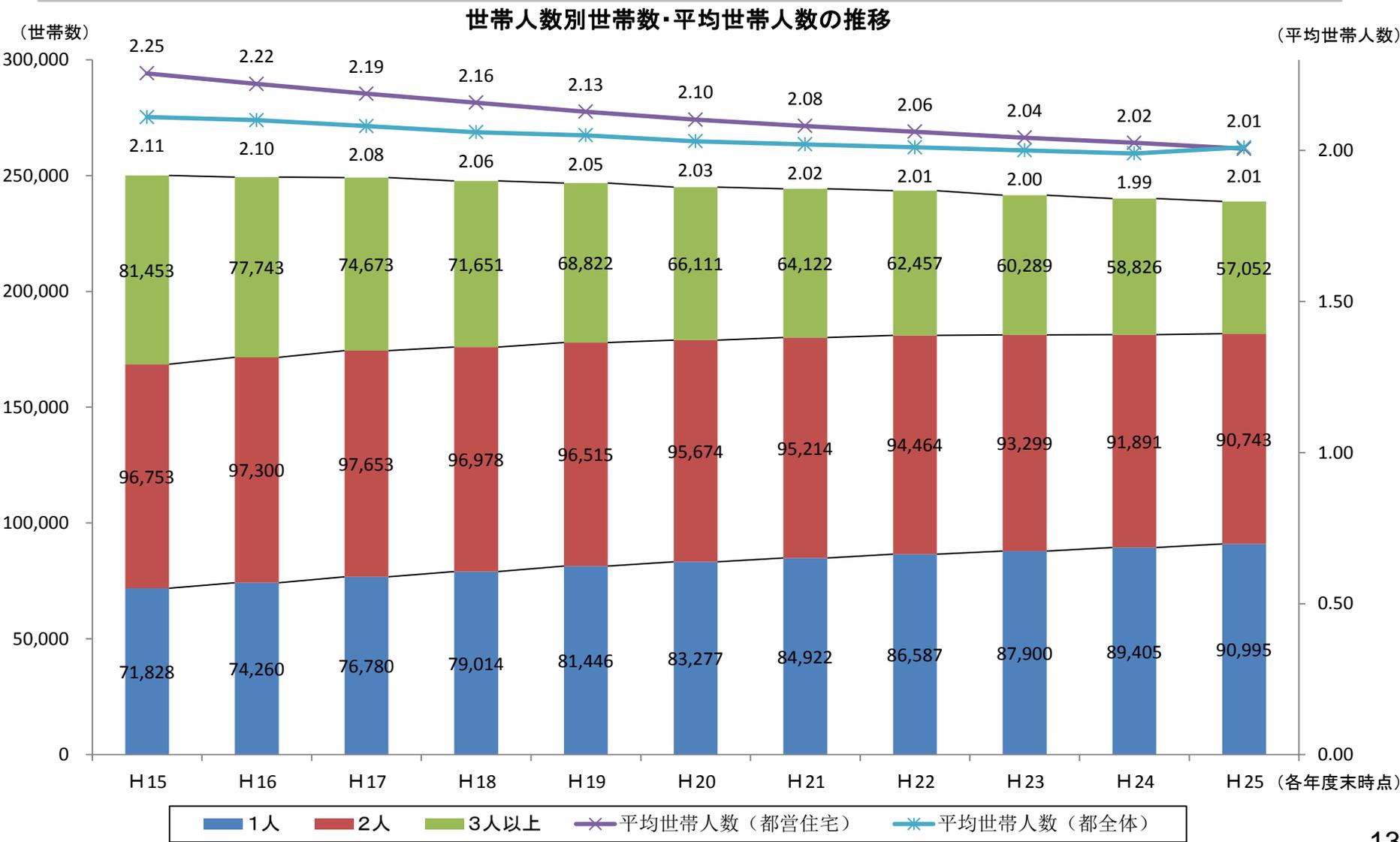


## 都営住宅における優遇制度

- 一般募集における優遇倍率の付与（乙（7倍）優遇）
- ポイント方式による募集への申込みが可能
- 単身入居資格の付与

# 入居者の状況（世帯人数）

◇1人世帯の割合が、29%から38%に増加

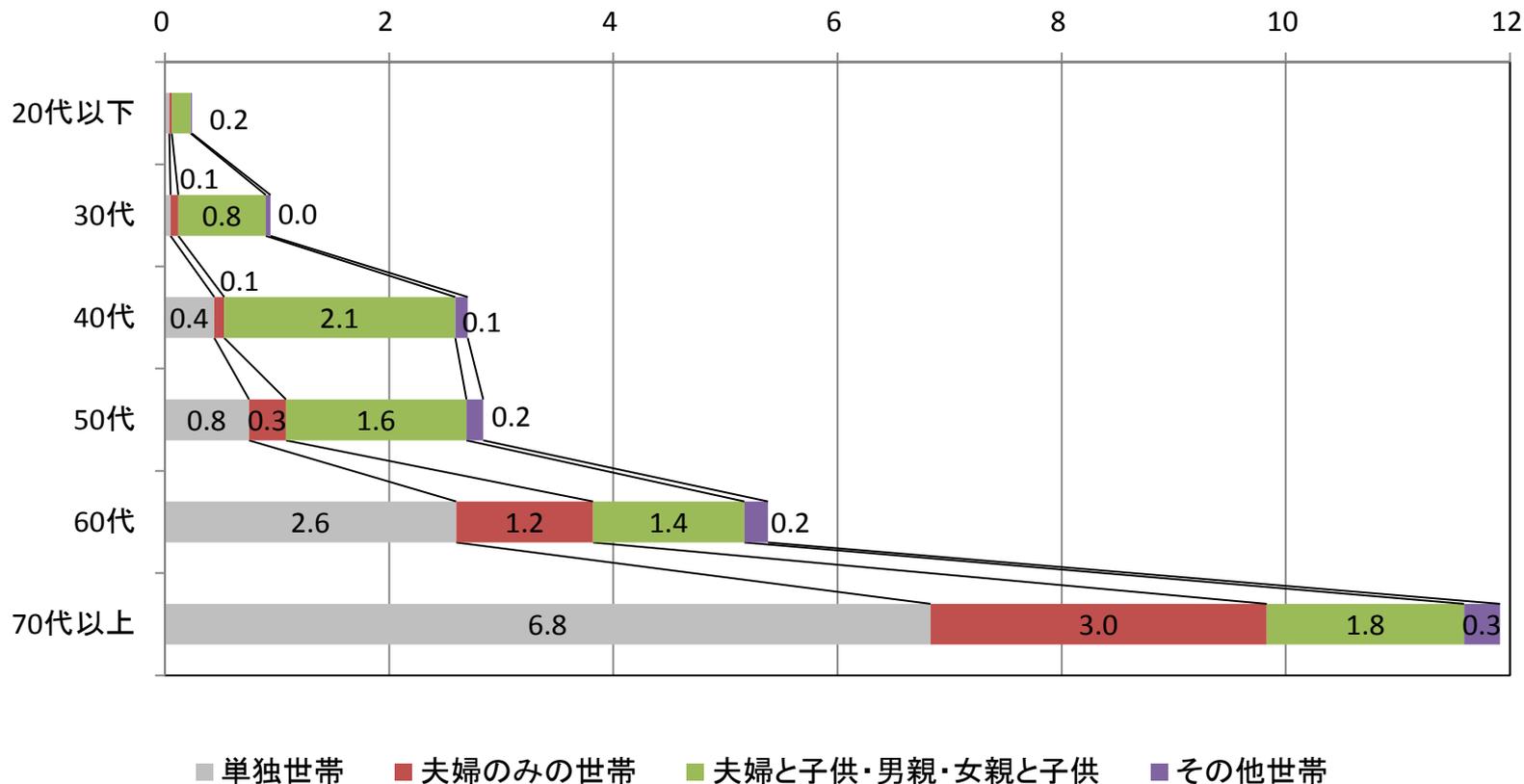


# 入居者の状況（世帯人数）（区市町村住宅を含む都内の公営住宅）

◇主に家計を支える者の年齢が上がるにつれ、単身世帯、夫婦のみ世帯の割合が高い。

主に家計を支える者の年齢別・世帯類型別 公営の借家世帯数

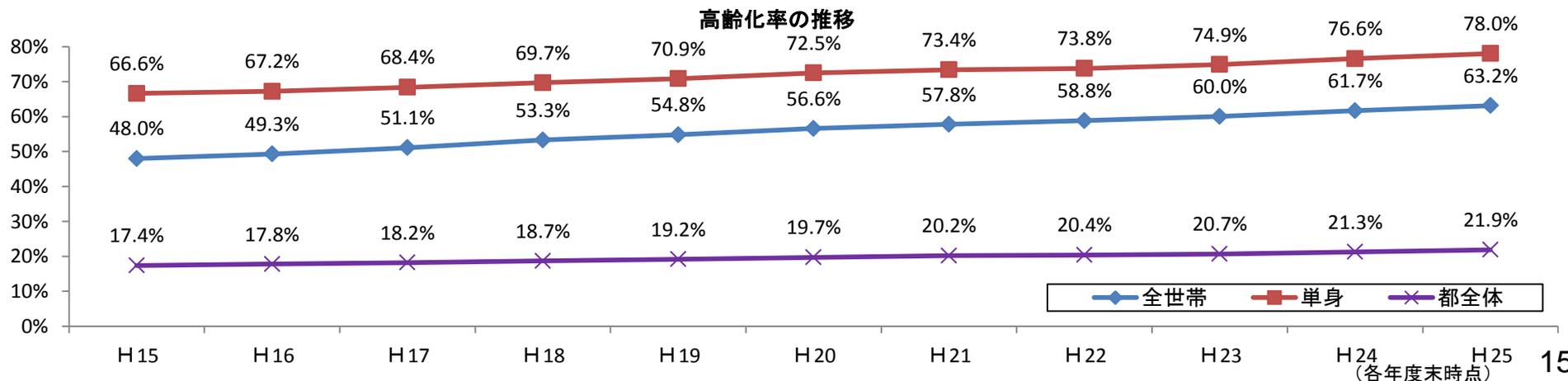
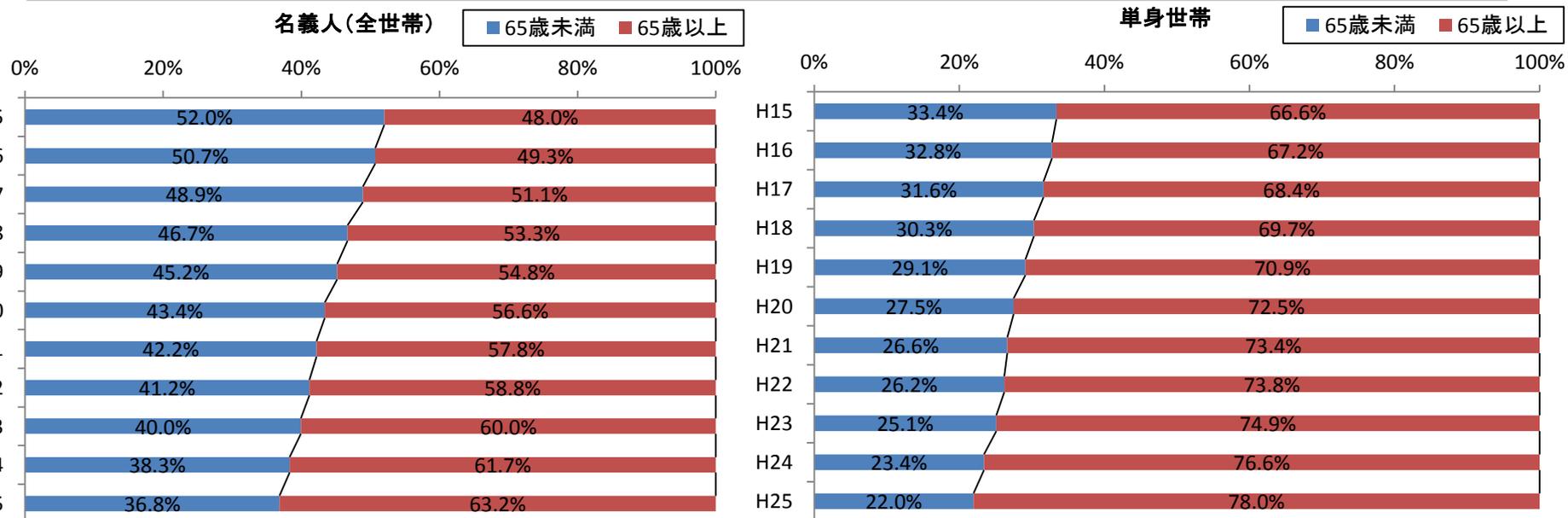
(万世帯)



(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

# 都営住宅における年齢別世帯割合の推移

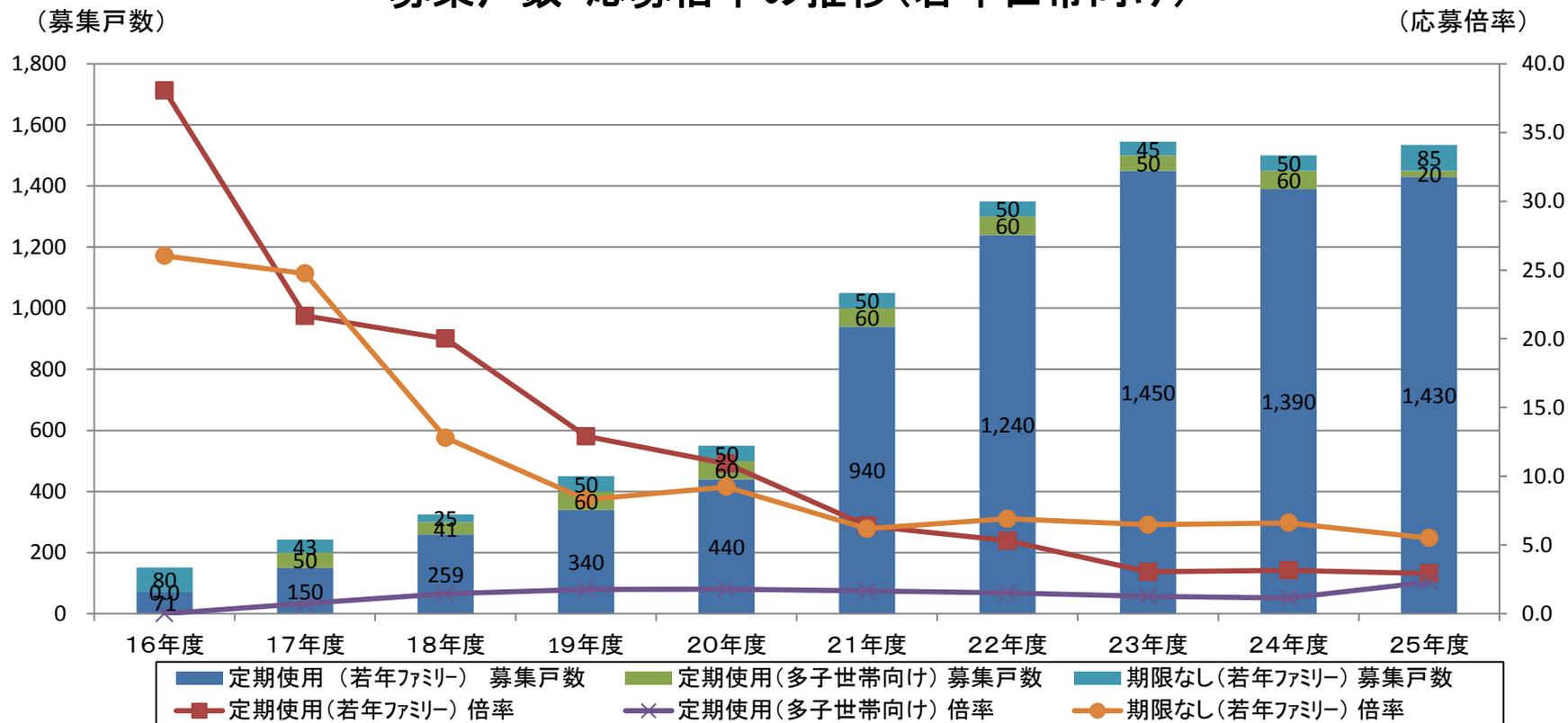
- ◇ 都内全体の高齢化率に比べ、都営住宅居住者の高齢化は著しい
- ◇ 特に単身世帯の約8割が65歳以上の高齢者



# 都営住宅の応募状況

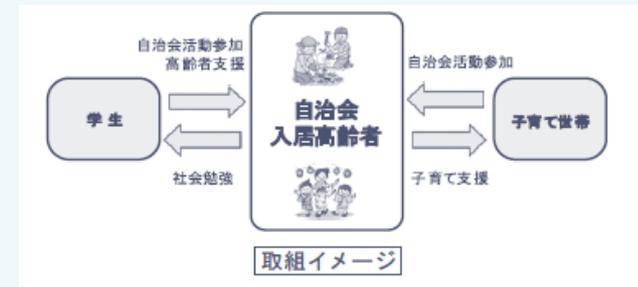
- ◇平成13年度から若年ファミリー世帯向けの期限つき入居制度を導入、募集戸数を順次拡大し、現在は1,500戸程度募集
- ◇募集戸数の増加に伴い、応募倍率も低下

## 募集戸数・応募倍率の推移(若年世帯向け)



# 埼玉県の取組事例

|      |   |
|------|---|
| 事業名  | 共助による高齢化団地活性化モデル事業  |
| 目的   | 空き住戸を活用し、コミュニティを活性化する   |
| 事業方式 | 特別県営住宅(公営住宅ではなく、県の単費による住宅)で実施   |
| 事業概要 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化が進む古い団地の活力を向上させるため、団地の一部を改修し、学生や子育て世帯が入居</li> <li>・入居する学生や子育て世帯には自治会活動に参加してもらうことで、現在の入居者と共に支え合う「共助」の関係を築き、コミュニティの活性化を図る</li> </ul> |
| 事業規模 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・学生向けルームシェア 5戸(平成26年度実績)</li> <li>・子育て世帯向けに改修 3戸(平成26年度実績)</li> </ul>  |
| 家賃   | <p>現行の家賃と同額</p> <p>例 3DK 36,600円～37,200円 → (2人で住む場合の1人あたり) 18,300円～18,600円</p>  |
| その他  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・学生向けシェアルームは平成26年9月から実施。大学の推薦により1戸2名が入所済</li> <li>・子育て世帯向けについては、平成27年1月に工事完了。同年3月入居開始。</li> </ul>                                      |



# 兵庫県の取組事例

|      |   |
|------|---|
| 事業名  | 明舞団地における県営住宅を活用した学生向け住宅   |
| 目的   | ミクストコミュニティの推進、地域コミュニティの活性化等(団地再生のモデル事業)   |
| 事業方式 | 兵庫県が入居者に対し、目的外使用許可(内閣府認定の地域再生計画を活用)   |
| 事業概要 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりに関心のある大学生等で地域活動への参加等を行う者を県が募集し、入居者に対し目的外使用許可を行う。</li> <li>・単身入居または複数入居</li> <li>・内閣府の認定を受けた地域再生計画の中の一事業</li> </ul> |
| 事業規模 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・8戸(8名:平成27年4月 現在シェア利用はなし)</li> </ul> <p>住宅の間取り(参考)</p>  |
| 家賃   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・県営住宅に準じて算定</li> <li>・2名で入居している住戸については、代表者を決めて1名が納入(1住戸平均1万8千円程度)</li> </ul>   |
| その他  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・応募の前の「説明会・意見交換会」への参加が必要</li> <li>・応募後、審査会において応募者によるプレゼンテーションを実施し、入居者を決定</li> </ul>                                      |