

東京の住宅政策の現状と課題

〔住宅市場の環境整備、都民の居住の安定確保〕

【資料集】

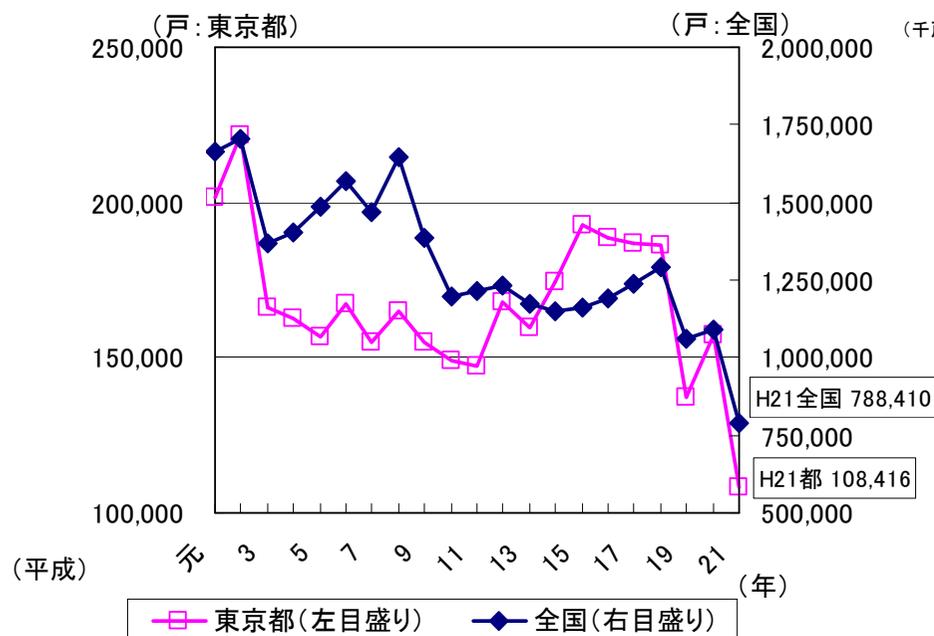
<目次>

1	新築住宅市場	-----	P1
2	既存住宅市場	-----	P10
3	住宅リフォーム市場	-----	P19
4	賃貸住宅市場	-----	P26
5	高齢者・障害者への対応	-----	P32
6	子育て世帯への対応	-----	P49
7	住宅困窮者への対応	-----	P55

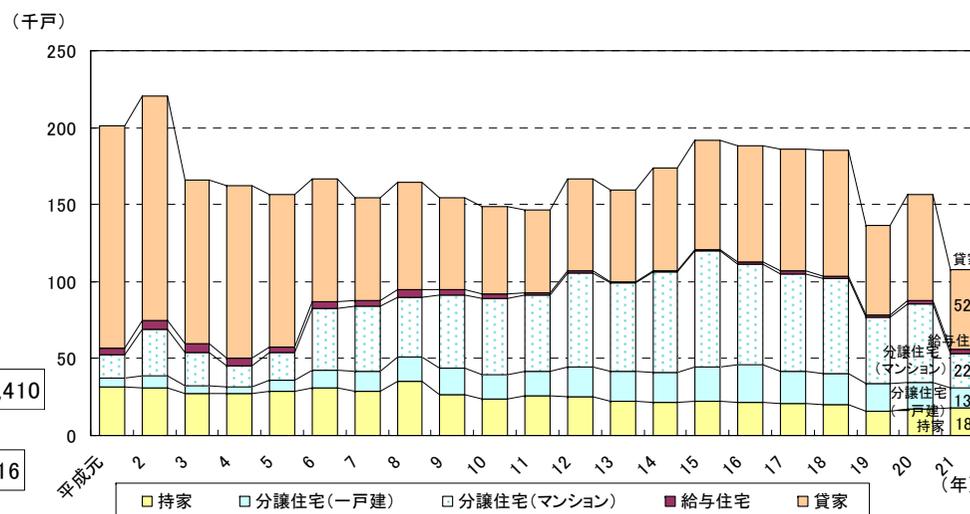
新設住宅着工戸数の推移

◇東京都における平成21年の新設住宅着工戸数は、108,416戸となり、対前年比31.0%の減少となった。
 ◇平成21年の利用関係別新設住宅着工戸数を見ると、分譲住宅の落ち込みが大きく、とくにマンションが対前年比56.4%減と大幅に減少した。
 ◇平成以降では、分譲住宅が増加しており、持家、貸家が減少している。

■新設住宅着工戸数の推移(東京・全国)



■利用関係別新設住宅着工戸数の推移

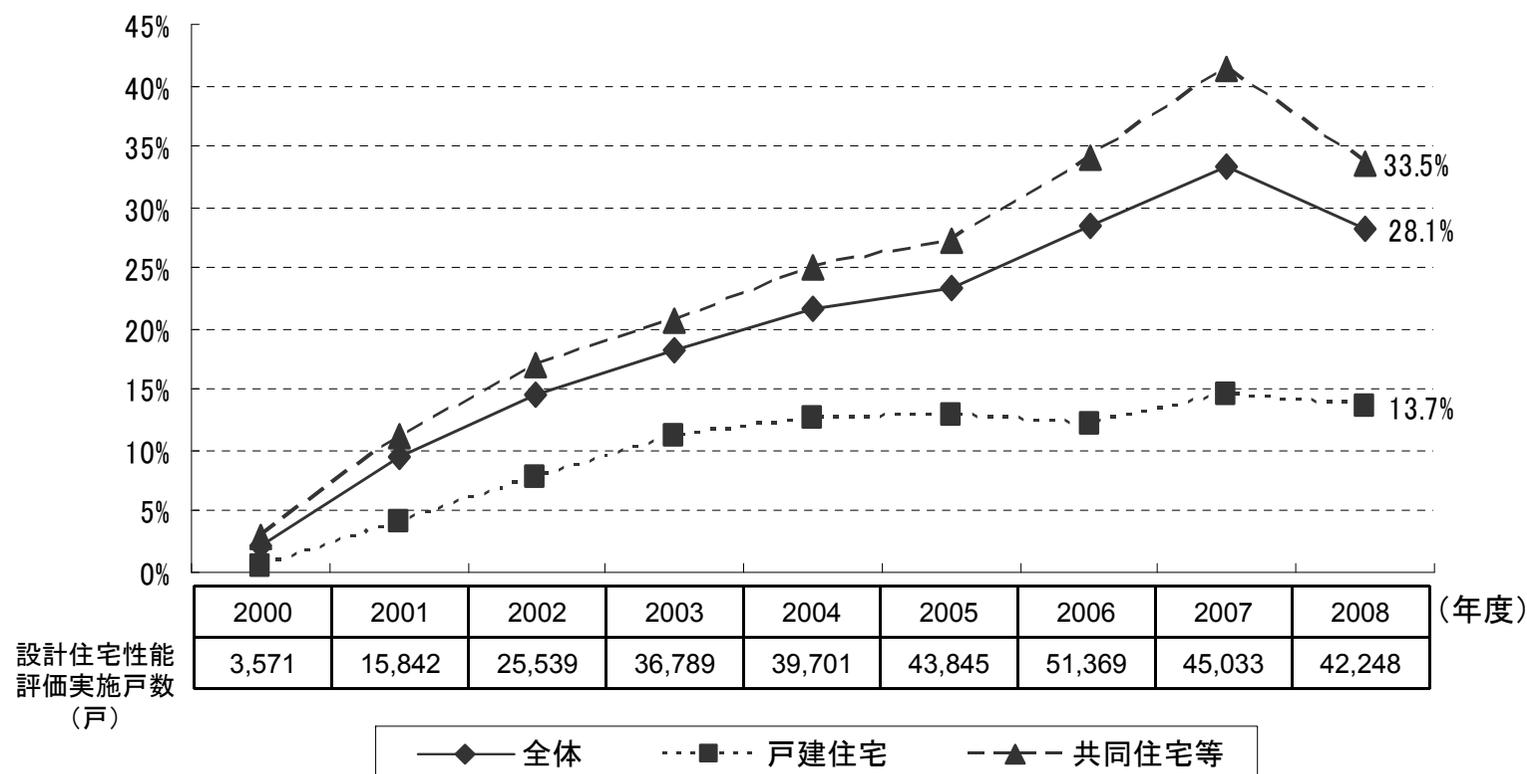


(資料) 建築統計年報、住宅着工統計 / 東京都都市整備局

住宅性能表示制度の普及状況

◇都内における住宅性能表示制度の実施率は、2000年度以降上昇傾向にあったが、2008年度では戸建住宅・共同住宅ともに低下した。

■住宅性能表示制度の実施率の推移

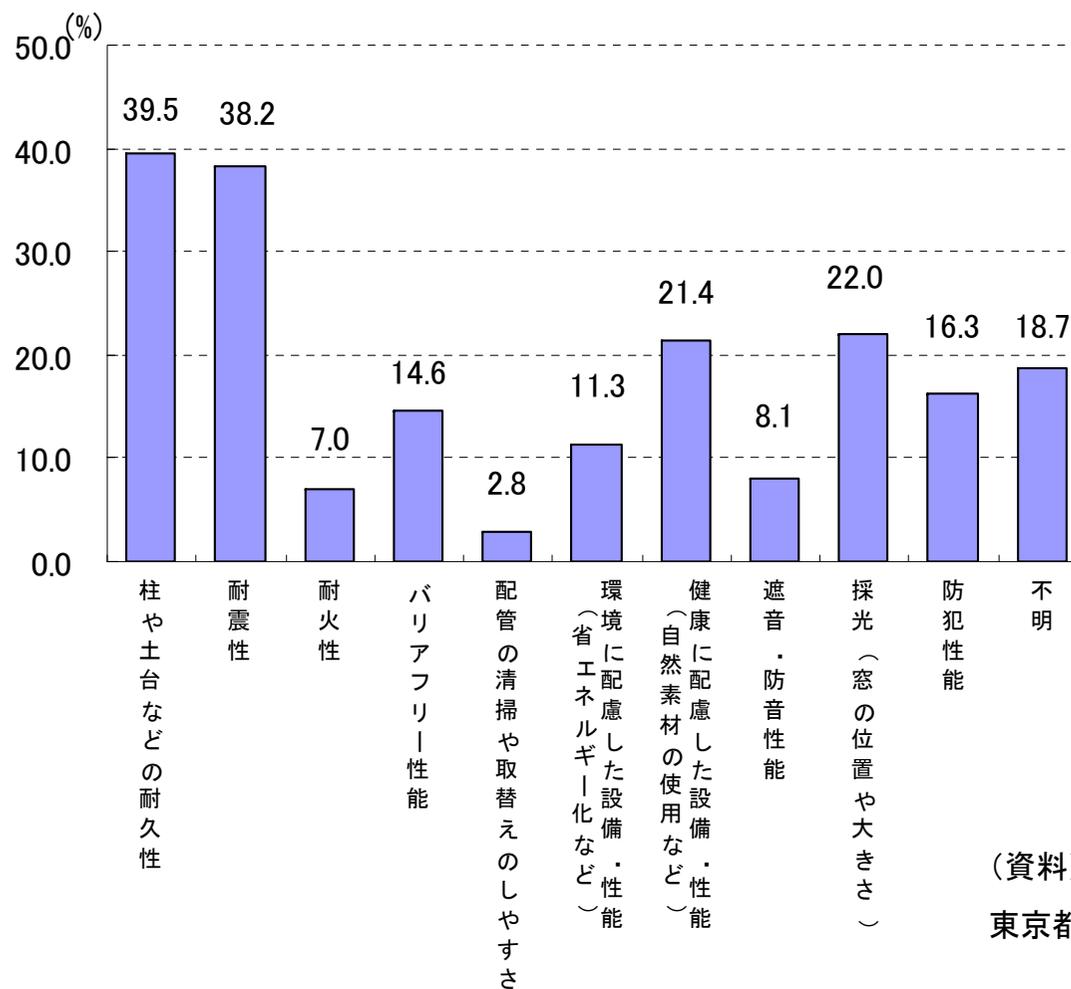


(資料)住宅性能評価機関等連絡協議会「住宅性能評価書交付状況」、「建築統計年報」から作成

(備考)実施率:設計住宅性能評価実施戸数/住宅着工戸数×100

戸建て住宅の建設・購入において重視する性能

◇戸建住宅を建設又は購入する際に消費者が最も重視する性能は、「柱や土台などの耐久性」が39.5%と最も多く、続いて「耐震性」の38.2%となっている。

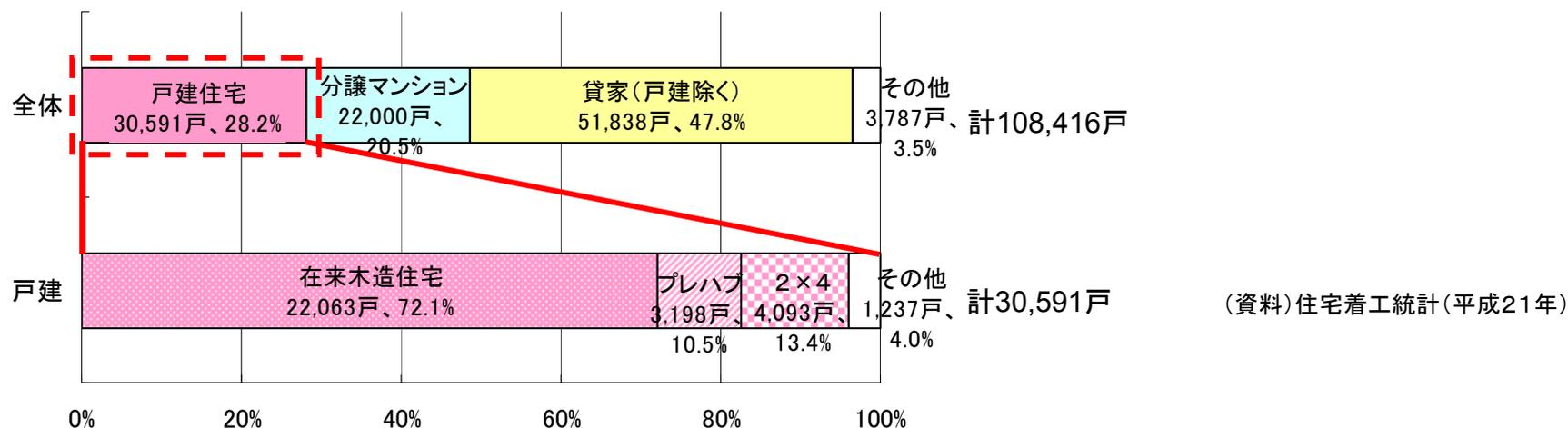


(資料)平成15年住宅需要実態調査
東京都拡大調査/東京都都市整備局

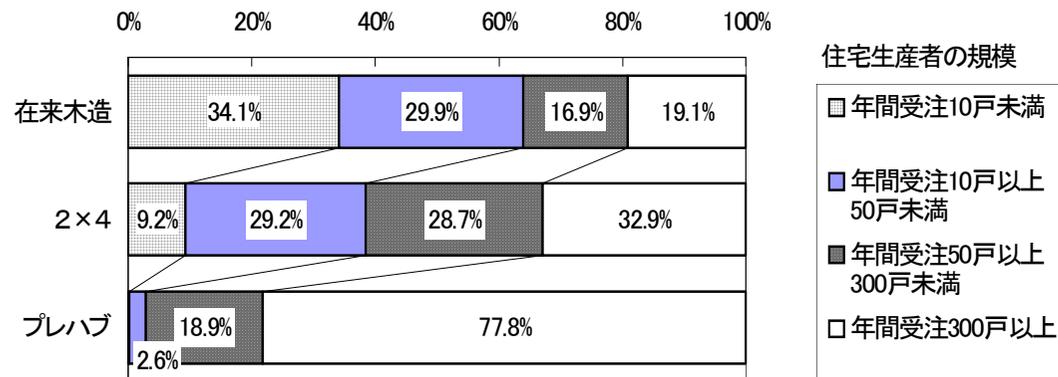
新築戸建住宅の供給の状況

◇東京都における新築戸建住宅の約7割は、在来木造であり、その供給の主な担い手は、中小の住宅生産者である。

■新築戸建住宅の着工戸数



■各工法における住宅生産者の規模別の供給割合

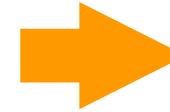


(資料) 「住宅金融公庫融資物件の戸建住宅の抽出調査」
1999(平成11)年・全国ベース(住宅金融公庫)

「地域工務店から消費者への情報提供の手引き」の作成(平成19年11月)

作成の背景

- 住宅は、一品生産が基本で、特に注文住宅の場合は、実物を見ないで契約締結することが一般的
- 住宅生産者と消費者との間には、知識や情報の量に大きな格差があり、必要な情報の大部分が住宅生産者から提供



消費者が安心して家づくりに取り組むためには、消費者への情報提供が適切に行われることが重要

特 徴

はじめの相談～入居後のアフターサービスの6段階

情報提供の手順を
20項目のポイント
として提示

住宅生産者の方が
利用しやすいように

主な項目についての
参考様式例を添付

主なポイント

I 営業時・はじめの相談時

ポイント1 家づくりの特徴、代表的な住宅の仕様、価格、生産者の概要等の情報提供

- 「情報シート」の活用
- 坪単価の表示例

II プラン・見積等の相談・提案時

ポイント5 住宅性能表示制度についての説明

ポイント6 プランの説明（基本的な性能・特徴の説明）

ポイント8 工事見積書の説明

- 工事見積書の積算根拠の説明
- 工事見積書に含まれている工事費の内容と範囲の説明
- 工事見積書以外に入居までにかかる費用の説明

III 工事請負契約時

ポイント11 工事請負契約内容の説明

- 契約書の作成
- 請負金額に含まれている内容と範囲の説明

IV 施工時

ポイント13 工事状況の記録（工事記録書の作成）及び建築主への報告

V 竣工・引渡し時

ポイント13 工事状況の記録及び建築主への報告

- 新築時の情報を整理した「住宅履歴」の作成(新築時、修繕工事、定期点検等の情報)

VI アフターサービス時

ポイント20 定期点検、修繕工事等の関係図書の引渡し及び整理・保管方法の説明

- 定期点検や修繕工事等を行った際の関係図書等の引渡し
- 「住宅履歴」への整理・保管方法の説明

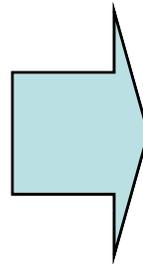
マンション環境性能表示制度の拡充

■ 現行制度

10,000㎡超の大規模な新築マンションの環境性能について販売広告への表示を義務付け

4つの表示項目を
星印★で3段階評価

- 建物の断熱性
- 設備の省エネ性
- 建物の長寿命化
- みどり



東京都マンション環境性能表示

評価(3段階)

建物の断熱性	★★★
設備の省エネ性	★★
建物の長寿命化	★★★
みどり	★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づくものです。

■ 改正案(平成22年10月以降)

➢ 対象拡大

延べ面積5,000㎡超の新築等マンションまで対象を拡大。なお、延べ面積2,000㎡超のマンションは建築物環境計画書を提出すれば、表示が可能

➢ 賃貸広告も対象に

分譲広告に加え、賃貸広告(賃貸マンション)も表示義務の対象

➢ 太陽エネルギーの追加

表示項目に太陽光発電・熱利用を追加

★★★	発電・熱利用10kW以上
★★	発電・熱利用 5kW以上
★	発電・熱利用 5kW未満

※太陽光発電・太陽熱利用がない場合は★表示はなし

東京都マンション環境性能表示

建物の断熱性	★★★
設備の省エネ性	★★★
太陽光発電・太陽熱	★★★
建物の長寿命化	★★★
みどり	★★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づくものです。 2009年度基準

東村山市本町地区プロジェクト「広くて質がよく低廉な戸建住宅供給の実証実験」

整備する住宅の条件

低廉な価格

建物本体工事費を都内の平均建築単価より3割程度引き下げ

良質

規模

敷地面積50坪(165㎡)、延べ面積40坪(132㎡)程度

住宅の質

- ・住宅性能表示における「劣化対策等級」、「維持管理対策等級」で最高等級(等級3)を取得
- ・様々な間取りプランの設計が可能で、建築後の間取りの変更が容易なもの
- ・東京都安全・安心まちづくり条例に基づく「住宅における犯罪の防止に関する指針」に適合



公募プロポーザルにより、審査委員会の審査を経て13グループから4グループを選定。

木の香る家

家の特徴 無垢の木材や珪藻土などの自然素材の活用



合理化のポイント

- ・柱、梁の仕口の統一と定尺材の利用
- ・木材産地の製材加工所と直結し、中間の流通経路を省略
- ・職種を減らした木工事中心の家づくり

木造ドミノ

家の特徴 太陽エネルギーを利用した暖房換気システム、多摩産材の活用



合理化のポイント

- ・寸法の統一された柱、梁による軸組架構により人工数を削減
- ・可動間仕切り板の採用により内部造作を省略
- ・専用の配管、配線スペースを設け作業性を向上

100年健康住宅

家の特徴 高気密高断熱を実現するためのパネル、廃棄の容易な建材等の活用



合理化のポイント

- ・一間半モジュールによる柱、梁等の標準化
- ・断熱複合パネルによる大工労務費の削減
- ・イントラネットによる施工管理の集約化

新世代住宅

家の特徴 全提案中で最も低価格、耐震性等の高い基本性能(性能表示の最高等級)



合理化のポイント

- ・工務店をグループ化した資材の共同購入
- ・中間の流通経路を省略した直接仕入れ
- ・設計施工を合理化するためのオリジナル部材の開発

「地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ」の作成(平成19年11月)

◇ 東村山市本町地区プロジェクトにおける、広くて質が良く低廉な戸建住宅の建設を行う「実証実験」のプロセスで得られた合理化等の手法を中心に、地域の工務店に向けてとりまとめたもの。

特 徴

- 実証実験の成果に裏付けられた具体的な合理化手法を、段階毎に紹介
- 中小規模の地域工務店が実務で活用できる内容を取りまとめ、写真・図・イラストなどを豊富に用いて解説

合理化の主なポイント

企画・設計

- ①平面・断面計画の単純化
- ②材と工の整理・集約化
- ③躯体と設備・内装の分離
- ④合理的な工法の活用
- ⑤設計・見積り作業の効率化

調達・加工

- ①資材・人材調達の効率化
- ②工場加工比率の向上(現場作業の効率化)
- ③材料搬入の効率化

施工・管理

- ①工程管理・品質管理
- ②廃棄物の削減

地域工務店のための 安くて質の良い家づくりのひけつ

—東京発・住宅市場の構造改革をめざして—



東京都都市整備局

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年5月30日法律第66号)

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

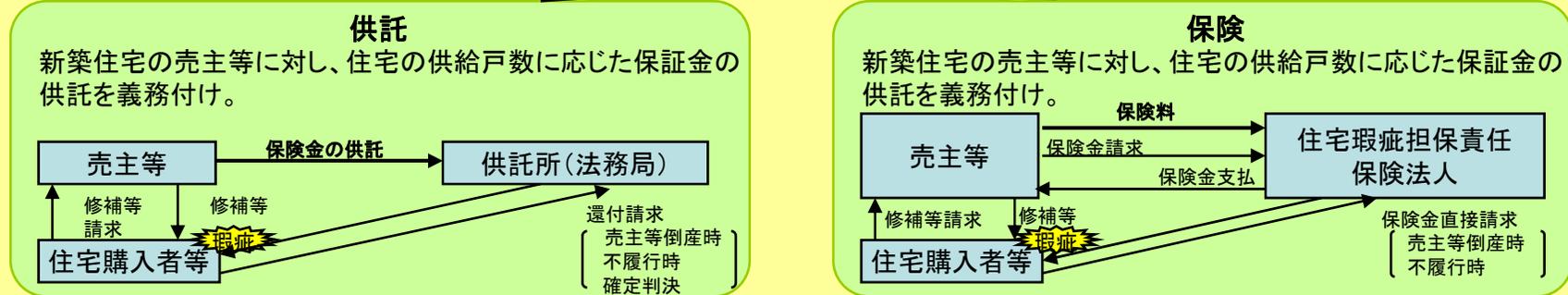
新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者(新築住宅の売主等)は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。
(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分)

構造計算書偽装問題

新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

資力確保の方法



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

住宅購入者等の利益の保護

施行

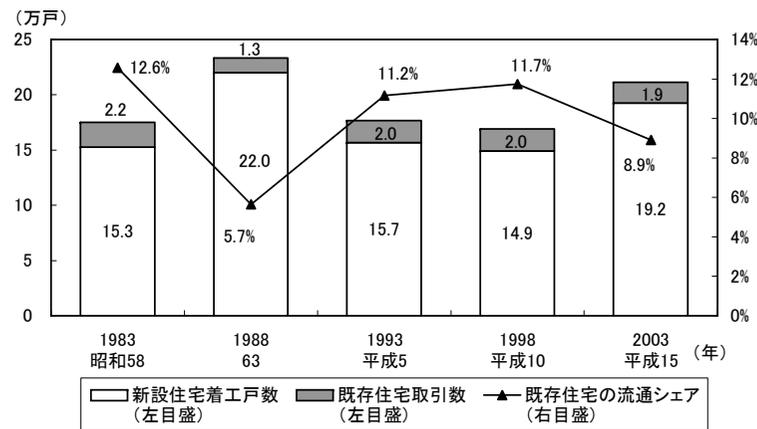


- 平成20年 4月1日:
保険の引受主体の整備、紛争処理体制の整備
- 平成21年10月1日:
瑕疵担保責任の履行のための資力確保の義務付け

既存住宅の流通シェア

- ◇我が国の住宅流通市場全体に占める既存住宅の流通シェアは低く、東京都におけるシェアは、約9%にとどまっている。
- ◇欧米諸国における既存住宅の流通シェアは、7割～9割程度となっている。

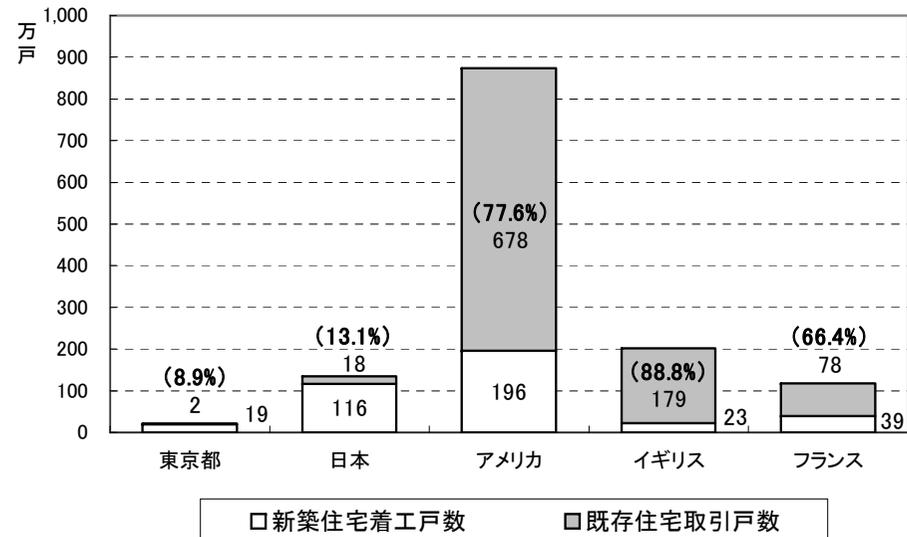
■ 既存住宅流通シェア



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省

(備考) 流通シェアとは、全取引に対する既存住宅取引の割合を示す。

■ 既存住宅の流通シェアの国際比較



(資料)

東京都：平成15年住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/国土交通省

日本：平成15年住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/国土交通省

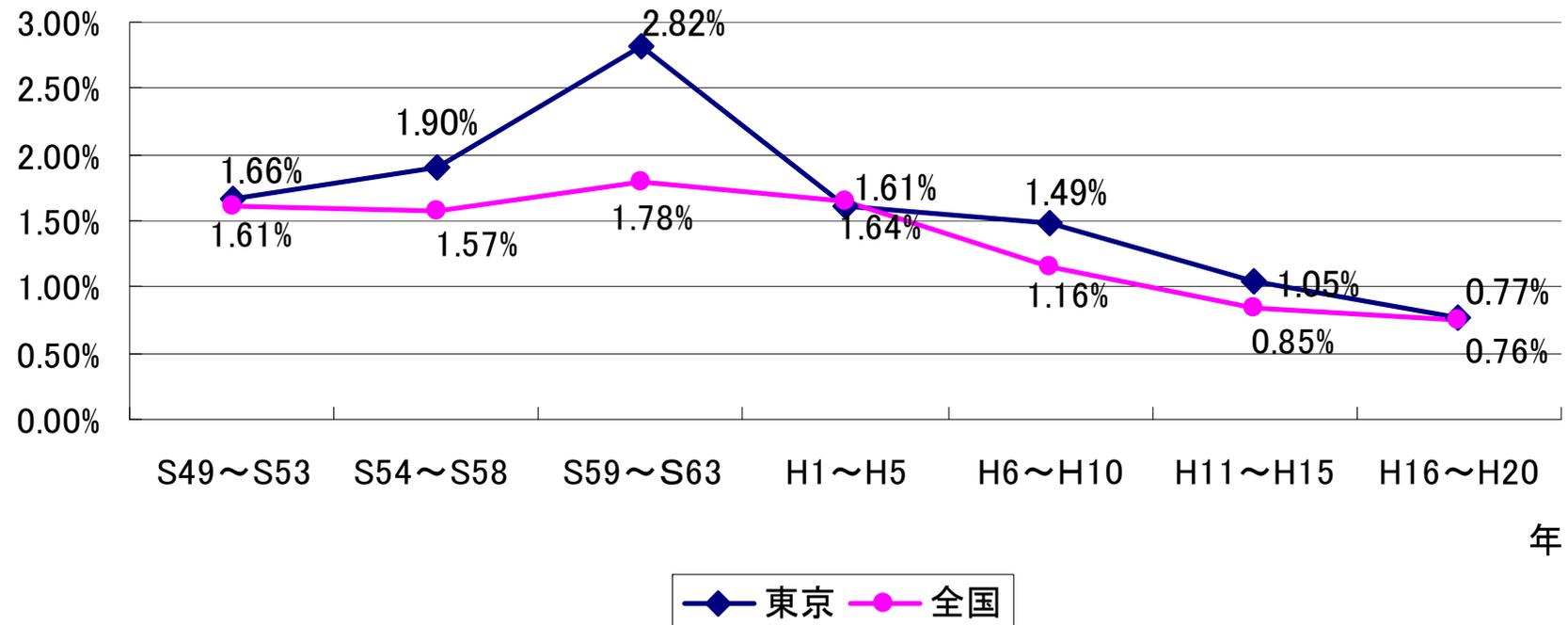
アメリカ：American Housing Survey 2003, Statistical Abstract of the U. S. 2006

イギリス：コミュニティ・地方政府省ホームページ

フランス：Annuaire Statistique de la France edition2004

(備考) () 内は既存住宅の流通シェア（全取引に対する既存住宅取引の割合）を示す。

住宅のストック戸数に対する年間減失戸数の割合



(資料) 建築統計年報/東京都都市整備局、住宅・土地統計調査/総務省

(備考)

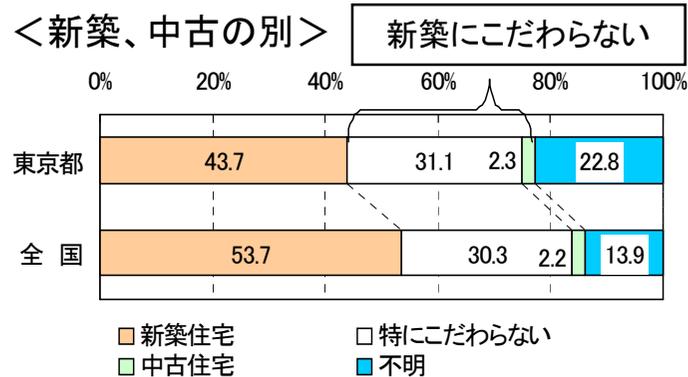
- ・年間減失戸数〔(期間中の建設戸数-住宅ストック増加戸数)の1/5〕が期初の住宅ストック戸数に占める割合を計算
- ・減失戸数には減失後に建替えた場合を含む

2. 既存住宅市場

既存住宅に関する消費者の意識

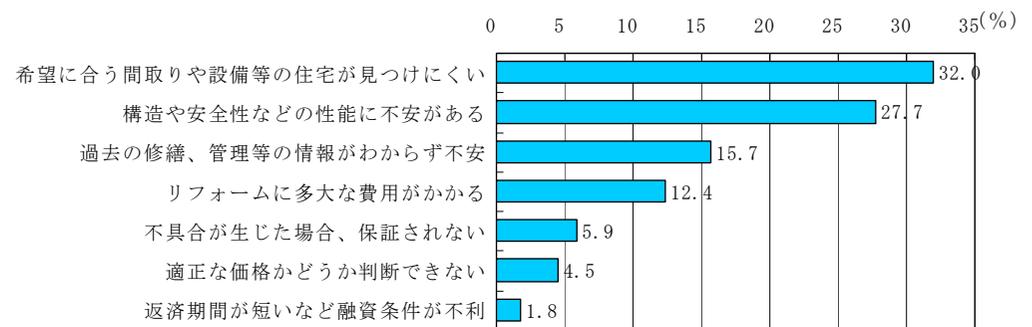
- ◇新築住宅を購入する際に、新築にこだわらない人は3割以上いる。
- ◇既存住宅を購入した理由:①希望エリアの物件だったから、②手頃な価格だったから など
- ◇既存住宅購入に求める改善点:①構造上の性能の保証・アフターサービス等、②修繕・補修等の履歴情報の完備 など

■今後の住まいに関する意向



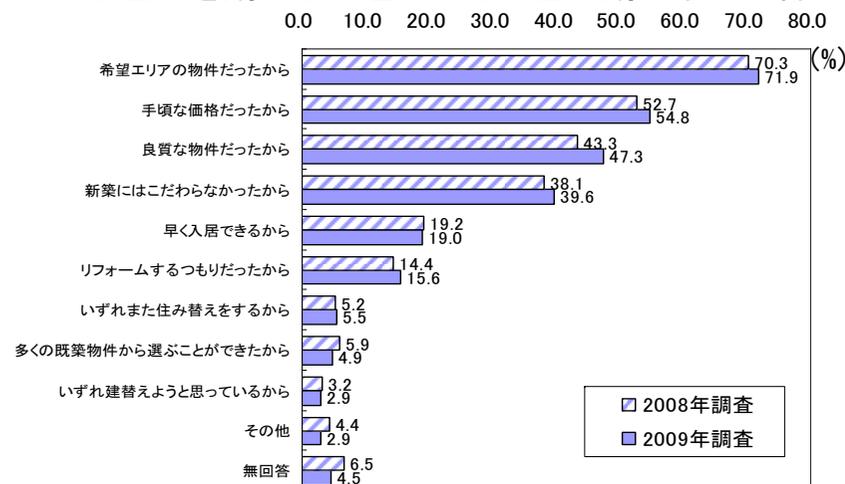
(資料)平成15年住宅需要実態調査/国土交通省

■中古住宅を選ばない理由



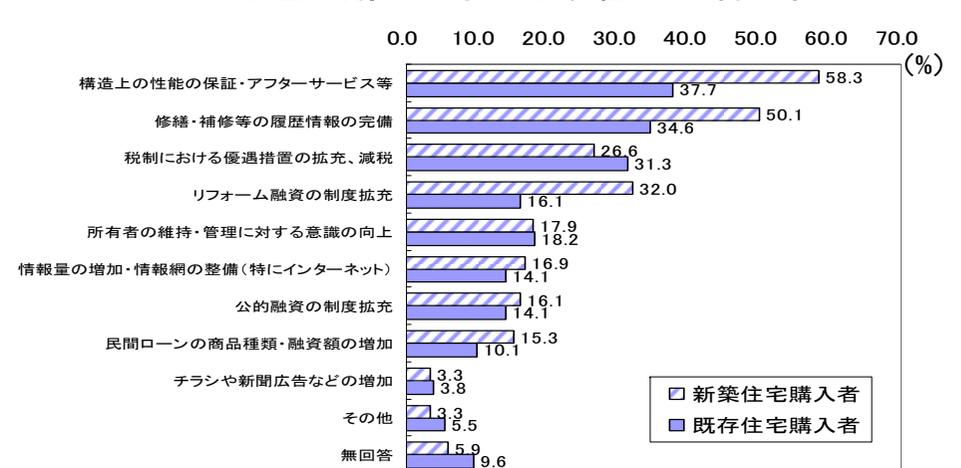
(資料)平成15年住宅需要実態調査
東京都拡大調査/東京都都市整備局

■既存住宅を購入した理由(既存住宅購入者)(1都3県)



(資料)不動産流通業に関する消費者動向調査第14回(2009年度)/(社)不動産流通経営協会

■既存住宅購入に求める改善点(1都3県)



新たな既存住宅流通ビジネスの動向

リノベーションビジネスの例

○既存共同住宅を、棟全体でトータルにリフォームし、新築に比べて割安で分譲。

○既存戸建住宅を、躯体を活かして、定額制で、1棟まるごと再生。

リフォームプラン付き既存住宅販売の例

○既存住宅に、購入者の好みに合わせた複数のリフォームプランを付した中古住宅の分譲。

(資料)国土交通省社会資本整備審議会住宅宅地分科会既存住宅・リフォーム部会 資料より作成

■国内の既存住宅流通に関する事例

	事業概要				
	主な対象	住宅の建て方	流通形態	事業内容	特徴
A社 ----- B社	購入希望者	マンション 戸建 マンション	購入希望者が、購入後リフォーム	購入時のリフォーム手法のアドバイス	物件探しの段階時に、購入を希望する物件におけるリフォームのプラン、内容、費用、ローンの組み方等を提案
C社	売却希望者 (仲介業者経由)	戸建	売却希望者がリフォーム後売却	売却時のリフォーム提案	元の所有者が所有権を持った状態でのフルリフォーム100%買い取り保証
D社	売却、購入双方の希望者	戸建	原則、通常の仲介	適切なメンテナンス等の実施	自社物件に対する継続的なメンテナンス体制とそれを活用した再販
E社	売却、購入双方の希望者	戸建 マンション	原則、通常の仲介	売買時の検査の実施 住替えに関連する各種サービスの提供主体の紹介	住み替えに伴う多様なサービスの提供
F社	購入希望者 (仲介業者経由)	マンション	事業者による買取り再販	リノベーションにより付加価値をつけて売却	買取り、フルリフォームの後、再販

(資料)「既存住宅流通促進と地域の住まいづくり」岩田司氏 住宅(2010年1月号)
(財)日本住宅協会より作成

「安心して住宅を売買するためのガイドブック」の作成(平成19年7月・平成20年8月)

◇ 既存住宅の取引にあたり、確認することが大切な事項を提示し、安心して売買できる環境を整えることにより、既存住宅の円滑な流通を促進することを目的として、戸建住宅編(平成19年7月)、マンション編(平成20年8月)を作成。



【構成】

- 1章 既存戸建住宅の流通について
- 2章 売買にあたっての確認事項
- 3章 住宅履歴の備えと住宅検査の実施の勧め
- 4章 不動産取引と契約に際しての留意事項
- 附章 関係資料



【構成】

- 1章 既存マンションの流通について
- 2章 マンション購入を検討するに当たって大切な視点
- 3章 売買に当たってのチェックリストによる確認事項
- 4章 不動産取引と契約に際しての留意事項
- 参考 登記事項証明書(登記簿)の参考例とその見方
- 付録1 相談先・支援制度等
- 付録2 関係法令

既存住宅の住宅検査

既存住宅性能表示制度の現況検査 (木造戸建て住宅の場合)	民間の任意に行う検査の例	
	検査会社A	検査会社B
<p>1. 現況検査 次の部位を目視・計測等により確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎、壁、柱、梁等のひび割れ、破損等 ・屋根の防水層の破断等 ・開口部の隙間等 ・給排水設備の漏水、機械換気設備の作動不良等 ・腐朽等及び蟻害の有無 <p>2. 評価</p> <p>(1)部位等・事象別の判定 部位等ごとに認められる詳細な調査又は補修を要する程度の劣化事象等の有無による判定</p> <p>(2)総合判定 特定の劣化事象等の有無による現況の総合的な判定</p> <p>3. 評価料金(標準的な費用) 5～9万円程度(図面がある場合) 8～12万円程度(図面がない場合)</p> <p>4. 実績(全国) 平成19年度:戸建住宅90戸、 共同住宅259戸</p>	<p>1. 現況検査 設計・建築に精通したインスペクターが評価(目視が基本。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・標準的な調査:点検口からデジカメを入れて撮影する程度までは検査する。 ・詳細な調査 :天井裏の点検口から人が入り、できるだけ深く検査する。 <p>2. 評価 次の7項目について、有無等を表示。「ある」場合には箇所も併記。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の傾きの有無 ・建物が不同沈下している可能性の有無 ・継続していると思われる雨漏りの形跡の有無 ・著しい施工不良の有無 ・建物の著しい劣化や腐食や変形の有無 ・設備配管の著しい劣化、漏水の有無 ・早期に補修が必要な箇所の有無 <p>3. 評価料金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・標準的な調査:57,500円(150㎡以内) ・詳細な調査 :126,000円(150㎡以内) <p>4. 実績(全国) 平成19年度:戸建住宅352戸、共同住宅40戸</p>	<p>1. 現況検査 調査員(一級建築士又は二級建築士)が評価。目視が基本。一部項目によっては機器による計測。(点検口から目視できる範囲で検査する。必要な部分はデジカメによる撮影。)</p> <p>2. 評価 具体的な調査方法を明示した上で、調査結果を次の5項目について、3段階で表示(具体的なアドバイスを含む)。</p> <p>【項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○外部(屋根・外壁・外構) ○屋根裏 ○基礎・床下 ○内部 ○設備 <p>【指標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ★★★:修繕・改善等の必要性がある(経年劣化範囲のもの、軽微なものを除く) ★★: 専門調査をおすすめする ★: 経過観察をおすすめする <p>3. 評価料金 86,100円(首都圏)(130㎡以内) ※130㎡を超える場合、20㎡毎に+4,200円</p>

既存住宅の保証制度((財)住宅保証機構)

◇ 取得した既存住宅に雨漏りや住宅の傾きなどが起きた場合、修繕費用の大部分をカバーできる保証金を(財)住宅保証機構が支払う制度。

概要

■保証の対象となる部分

構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分であって、その機能を十分に果たすことができなくなった場合

■保証期間

住宅が売り主から買い主に引き渡されてから5年間
ただし、雨水の浸入を防止する部分については、2年間

■支払われる保証金

・売り主が「一般」の場合

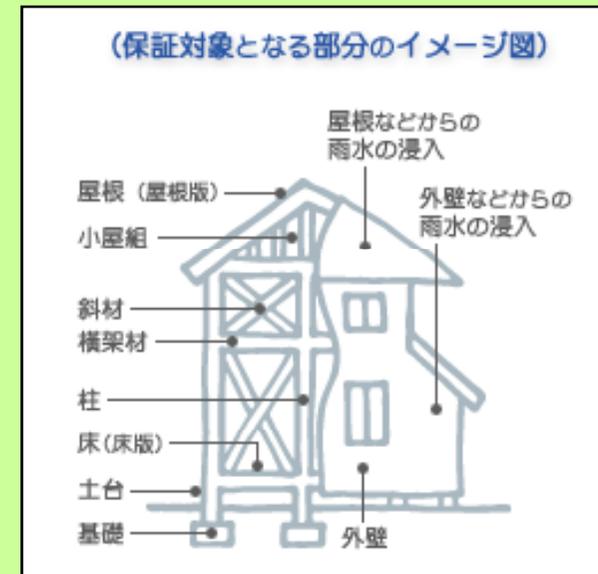
保証金 = (補修費用 - 10万円) × 95%

・売り主が「宅地建物取引業者」の場合

保証金 = (補修費用 - 10万円) × 80%

■実績(全国)

平成13~20年度: 514戸(平成20年度: 80戸)



住宅履歴情報「いえかるて」

- ◇ 住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報で、いつ、だれが、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録した、すまいの「履歴書」。
- ◇ 平成19年度より、「住宅履歴情報整備検討委員会」(委員長:野城智也東京大学教授、国土交通省関係)において、住宅履歴情報に必要な標準形の情報項目や共通ルールのあり方、普及方策等を検討。

住宅履歴情報が必要な理由

- まだ使える住宅を次々と建て替えることは、地球環境への負荷が大きく、長い目で見ると、住まい手の居住費の負担が大。
- 住宅を長持ちさせるためには点検や修繕等の維持管理が必要
- 住宅の維持管理を適切に行うには、住宅履歴情報が不可欠

メリット

- メリット1 計画的な維持管理**
竣工時の仕様の情報や、過去に実施された維持管理の情報を明らかにできるため、必要な維持管理を計画的かつ効率的に実施できる。
- メリット2 合理的なリフォーム**
住宅履歴情報を活用し修繕、改修・リフォームの計画を立てることができ、的確な予算・工期で希望にかなう合理的なリフォームを実現できる。
- メリット3 売買に便利**
住宅履歴情報があることで、見えないところについても住宅の状況を把握することができ、買主が安心して購入できることから、中古住宅市場で住宅の価値の適切な評価を受けることが期待できる。
- メリット4 災害時等の迅速な対応**
 - ・震災時に住宅履歴情報に基づいて迅速かつ適切な復旧や補修が行いやすくなる。
 - ・設備機器等に不具合があった場合の部品や機器の交換等の対応が円滑に実施できる。

住宅履歴情報

- 蓄積される情報は、「新築段階」の情報と「維持管理段階」の情報の2つに大別。
- それぞれの段階で関わった人たちによって情報がつくれ、引き渡される。

新築段階の情報

建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査等の諸手続きのために作成された書類や図面
住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書類・図面
新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

維持管理段階の情報

維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された書類や図面
点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等

「マイホーム借上げ制度」(社)移住・住みかえ支援機構)

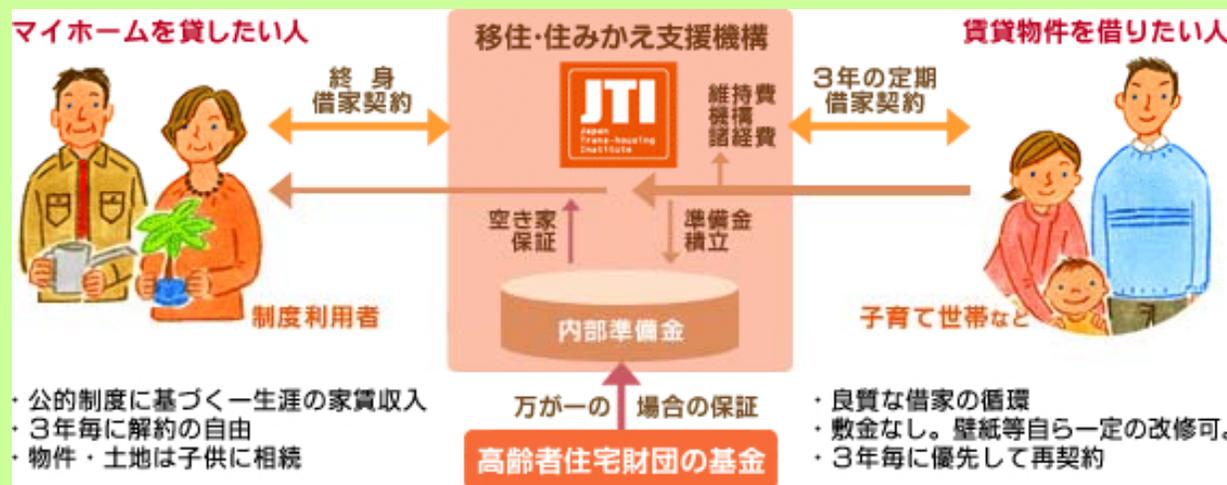
「マイホーム借上げ制度」の特徴

- シニア(50歳以上)の住宅を終身で借上げ
- 仮に空き家になっても最低保証賃料を支払い
- 万一に備え、(財)高齢者住宅財団の債務保証基金が設定
- 借上げの際の改修費用は、毎月の賃料から自動返済が可能
- ハウジングライフ(住生活)プランナーがサポート

利用の条件

- 日本に居住する50歳以上の方(原則として国籍は問わず)、または海外に居住する50歳以上の日本人であること
- 住宅が共有の場合は全員の承諾を得られること
- 住宅に一定の耐震性が確保されていること
- 土地や建物に抵当権などが設定されていないこと

制度のしくみ



マイホームを貸す人のメリット

- ・JTIがマイホームを最長で終身借上げ、安定した家賃収入を保証
- ・マイホームを、もうひとつの「年金」として活用可能
- ・入居者との契約期間が3年単位のため、マイホームに戻ることが可能
- ・家を長持ちさせるメンテナンス費用を家賃収入でまかなうことが可能

賃貸住宅を借りる人のメリット

- ・良質な住宅を、相場より安い賃料で借家
- ・敷金や礼金が不用
(契約時の仲介手数料は必要)
- ・壁紙など、一定の改修が可能
- ・3年ごとに優先して再契約が可能

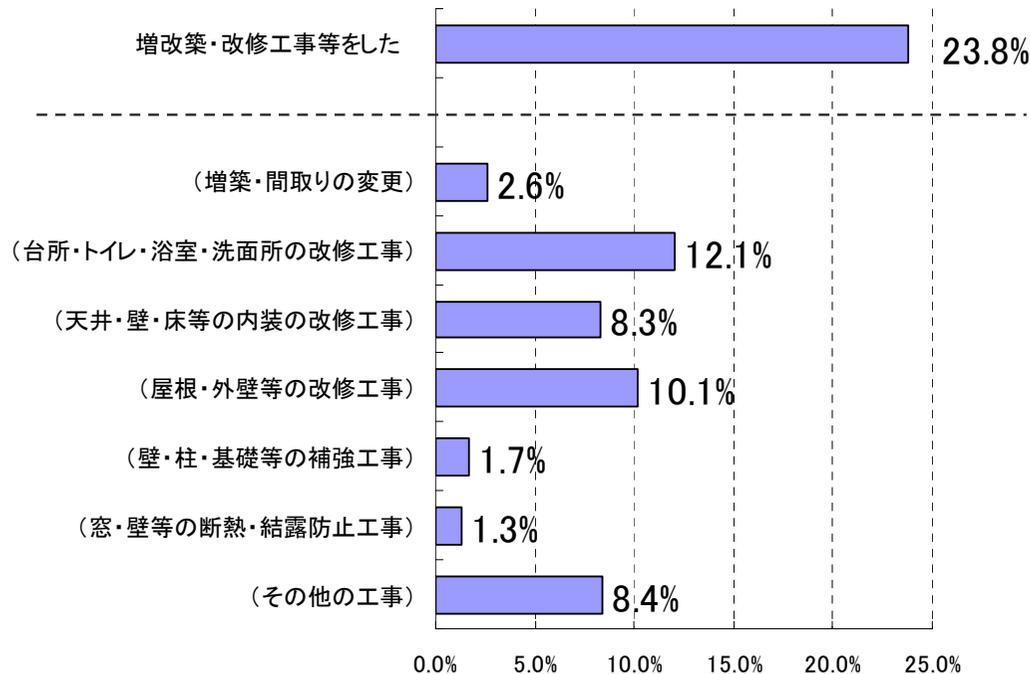
◆実績(東京都):引合い件数 455件、登録件数 292件、契約完了 23件

住宅リフォームの現状

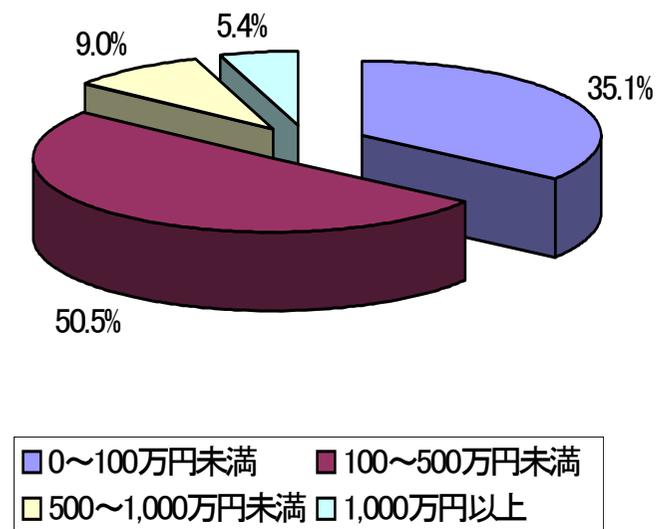
◇東京都における平成16年以降に増改築・改修工事等を行った持ち家は、持ち家全体の約23.8%である。

◇消費者が住宅リフォームにかかる金額として、100万円未満がおよそ4割を占め、500万円未満ではおよそ9割を占める。

■平成16年以降に増改築・改修工事等を行った持ち家の工事内容



■住宅リフォームの投資金額(全国)



(資料) 平成19年住宅市場動向調査/国土交通省

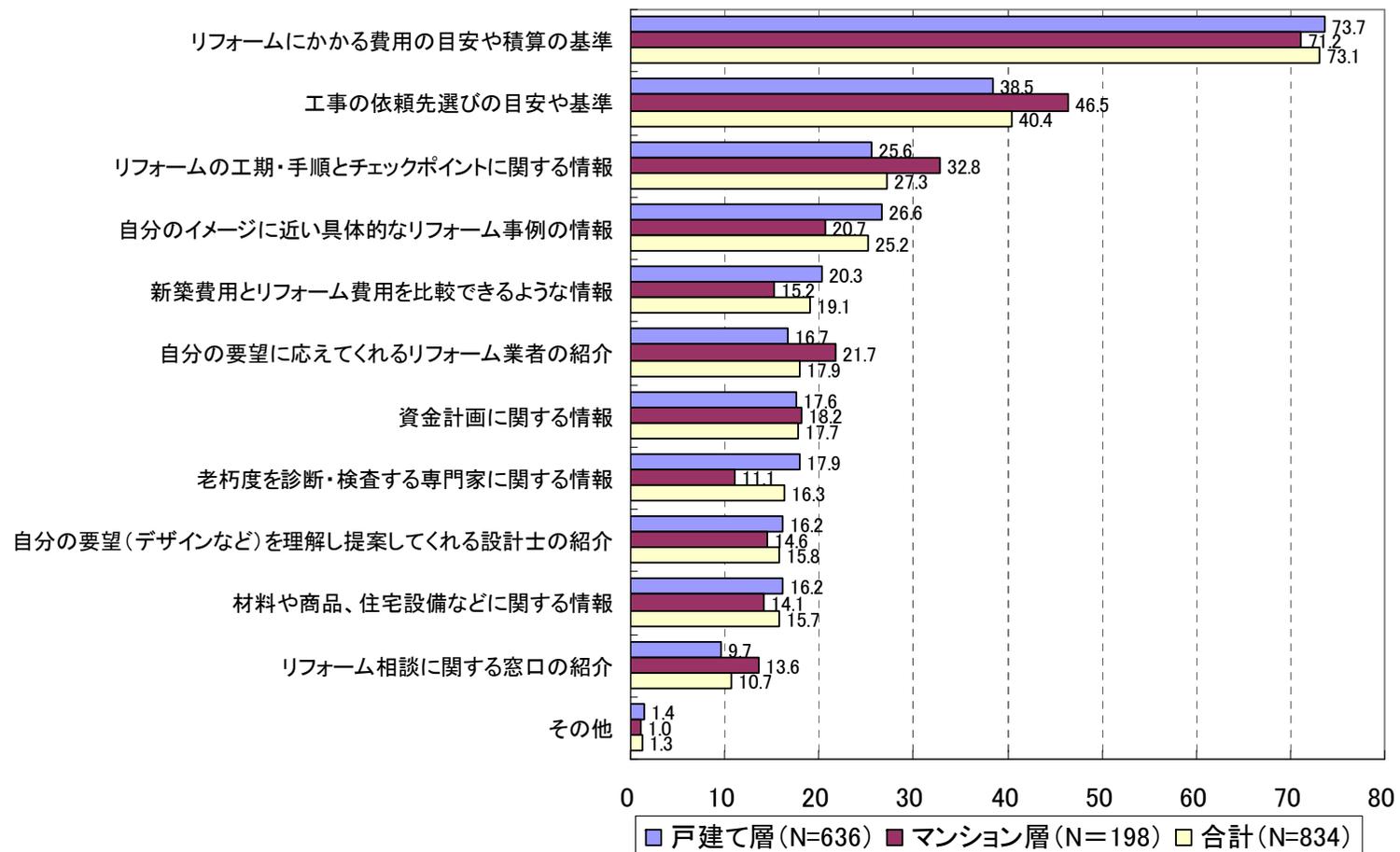
(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省
(備考)

「増改築・改修工事等をした」とは「持ち家」について、平成16年1月以降にその世帯が使用するために上記グラフの区分のとおり、増改築(建て替え及び新築を除く。)や改修工事等を行ったものをいう。

消費者が不足していると考える情報

◇住宅のリフォームを考えている消費者が、不足していると感じている情報は、費用の目安や積算基準、工事の依頼先選びの目安や基準などが上位。

■消費者が不足していると考える情報の種類と内容(全国)



(資料)平成20年度インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第6回調査報告書/一般社団法人住宅リフォーム推進協議会

「住宅リフォーム事業者行動基準(リフォーム10)」の策定(平成19年9月)

行動基準(リフォーム10)10項目

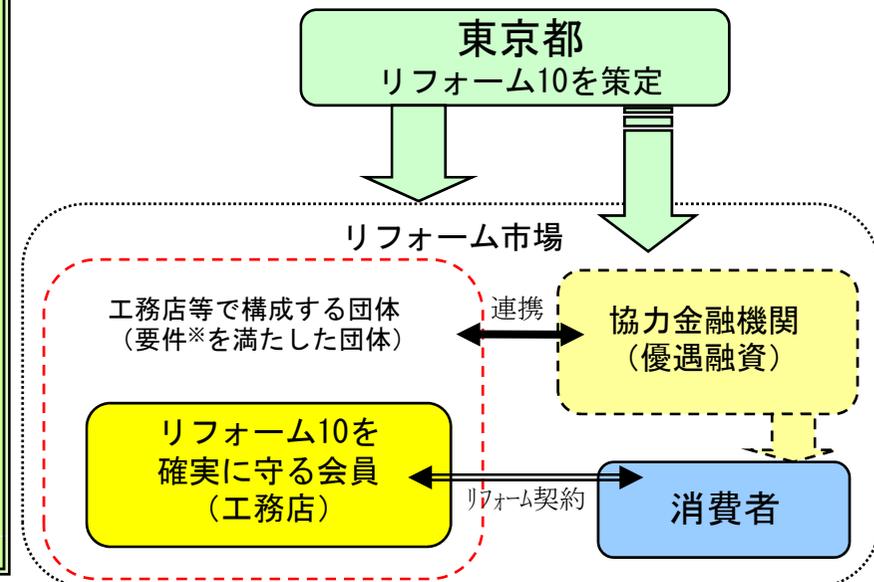
- ① 問合せに対する迅速かつ適切な対応と情報の開示
- ② 具体的に記載した見積書の提出
- ③ 書面による工事請負契約
- ④ 元請事業者の責任による工事・管理
- ⑤ 工程表の提出
- ⑥ 工事打合せ記録書の作成及び工事写真撮影の実施
- ⑦ 工事完了確認書の提出
- ⑧ アフターサービスの実施
- ⑨ 標準書式により関係書類を整備
- ⑩ トラブル等への責任ある対応

普及啓発

- リフォーム10の普及と啓発について、東京都地域住宅生産者協議会等を通じ、主に地域の工務店等で構成する団体に働きかけ。

促進・支援

- リフォーム10を確実に守るための要件を満たした団体に所属する会員(工務店等)と契約する消費者には協力金融機関との連携により、優遇融資をする制度(すまいのあんしんリフォーム10制度)の利用が可能。



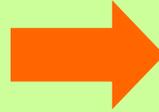
※ 要件

- ①組織的な対応(指導・管理) ②トラブル等への組織対応
- ③アフターサービス基準の整備 ④契約書等関係書式の整備

「住宅リフォームガイド」の作成(平成21年3月)

作成の背景

住宅リフォームは、内容が多様で、様々な業種が参入しトラブルも散見されるなど、消費者にとって分かりにくく、不透明



住宅リフォームの計画から契約、工事引渡しとその後の維持管理までの各段階を通じ、消費者が確認することが望ましい「基本的な考え方」を取りまとめ

リフォームの流れとポイント

計画・準備



○リフォーム内容や工事条件(予算・工期等)、優先度等の整理

事業者選び・契約



○業者を見分けるポイントとなる的確な見積書
(現況調査に基づく見積/複数業者から同一条件で見積 等)
○書面による契約

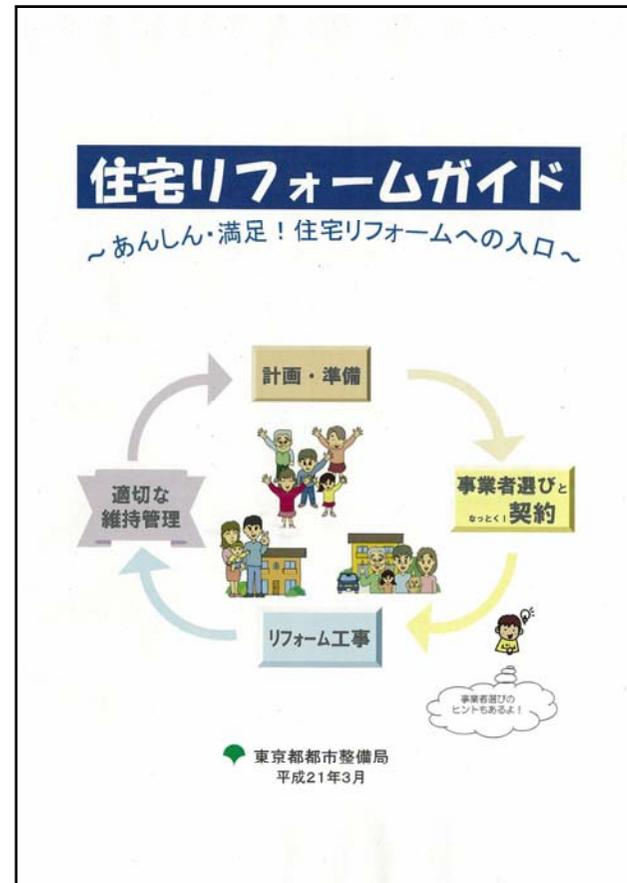
リフォーム工事



○リフォーム工事における居住者の積極的な対応
(打ち合わせや工事状況の記録/工事内容変更の取り扱いに係る事前協議/現場における工事内容の確認 等)

適切な維持管理

○住宅の適切な手入れ・定期的な手入れ
(アフターフォローについて契約時に確認/住宅の建築時やリフォーム時の関係書類等の保管)



マンション改良工事助成制度

制度の概要(平成4年度開始)

融資(マンション共用部分リフォームローン)を受けて、マンションの外壁塗装や屋上防水、設備更新、バリアフリー化など、マンションの共用部分を計画的に改良・修繕を行う場合、融資の償還に際し、利子の一部を補給する。

申込資格

- 1 都内に所在する分譲マンションの管理組合
- 2 住宅金融支援機構の融資(マンション共用部分リフォームローン)を受ける
- 3 財団法人マンション管理センターの債務保証を受ける

助成内容

- 1 住宅金融支援機構の金利が1%低利になるよう管理組合に対し利子補給する。
- 2 利子補給対象額
住宅金融支援機構から融資を受けている額(元本で、工事費の80%又は戸当たり150万円のいずれか低い額)
- 3 利子補給期間
最長7年間を限度

実績件数

	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
申込み件数(件)	68	71	78	63	58	53
申込み戸数(戸)	4,761	3,693	4,188	2,725	2,456	2,847

リフォーム支援ネット「リフォネット」((財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

- ◇ リフォームを行う者が安心してリフォームを行える環境づくりを目的に、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営するインターネットサイト。
- ◇ リフォーム事業者の情報を中心に、住宅リフォームを実施するために必要となるリフォーム関連情報を公平・中立な立場で提供。

リフォームに役立つ情報の提供

■住宅リフォームの進め方

リフォームの手順に沿って、基本的な情報収集から事業者選びのポイント、契約書類に関する知識、トラブルを避ける注意点などを分かりやすく解説。

■リフォームの事例

テーマ別リフォーム事例のほか、リフォームコンクールに入賞した優れたリフォーム事例について掲載。

■リフォーム見積ガイドシステム

希望するリフォーム工事の規模や条件から、リフォーム費用の概算を知ることができるシステム。

■リフォーム工事前標準契約書式

小規模工事において契約書を取り交わさないことによるトラブル防止のため、リフォーム工事前の標準的な契約関係書式について提供。

■住宅バリアフリー化情報提供システム

高齢者の身体状態と生活の仕方、住まいの状況にあわせたバリアフリーリフォームを考える際に役立つ情報を提供。

■その他リフォーム関連お役立ち情報の提供

リフォームに関する基礎知識や法律、税制等の情報を提供。

リフォーム事業者の登録・事業者の情報提供

- 住宅リフォーム推進協議会が定める行動規範を遵守する事業者を登録。
- リフォネット登録事業者の情報として、事業者の名称、所在地、営業エリアなどの基本情報を掲載
- 基本情報の他に、業種、得意とする工事内容、所属団体、資格者や建設業許可の有無等で検索が可能。

【事業者登録の概要】

登録内容	①名簿記載 ②事業者情報の公開(登録主体HP+名簿冊子) ③1年ごとに更新(登録の辞退は辞退届けの提出により随時受付)
登録件数	4,026件(支店を除くと3,487)(H21.4)
登録要件	①住宅リフォーム事業者倫理憲章(※)の遵守 ②リフォネット登録規程(公開)(※)の遵守 ※住宅リフォーム推進協議会
登録費用	有料(情報掲載料 年間18,900円) ※資本金1,000万円以下の事業者は12,600円

リフォネット相談室

登録事業者に関する苦情受付窓口あり

(資料)(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターホームページ、国土交通省資料をもとに作成。

住宅版エコポイント

■ エコポイントの発行対象

平成22年1月28日(補正予算成立日)以降に工事が完了し、引き渡された住宅が対象

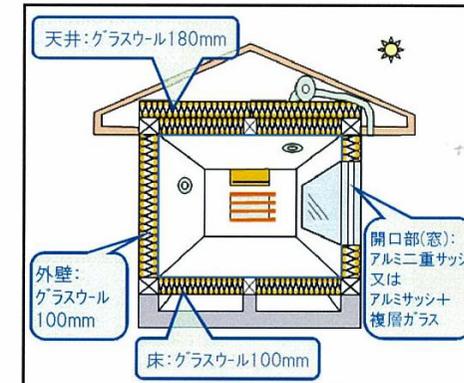
- ① エコリフォーム(平成22年1月1日～平成22年12月31日に工事着手したもの)
 - ・ 窓の断熱改修(内窓設置(二重サッシ化)、ガラス交換(複層ガラス化))
 - ・ 外壁、天井又は床の断熱材の施工
 - ※ これらに併せて、バリアフリーリフォームを行う場合、ポイントを加算
- ② エコ住宅の新築(平成21年12月8日～平成22年12月31日に建築着工したもの)
 - ・ 省エネ法のトップランナー基準(省エネ基準+ α (高効率給湯器等))相当の住宅
 - ・ 木造住宅(省エネ基準を満たすものに限る)



二重サッシ



複層ガラス



省エネ基準を満たす住宅のイメージ
(戸建木造住宅・東京の例)

■ 発行ポイント数

① エコリフォーム(1戸あたり300,000ポイントを限度とする。)

内窓取付け・ 外窓交換	大(2.8㎡～)	中(1.6㎡～2.8㎡)	小(0.2㎡～1.6㎡)
	18,000ポイント	12,000ポイント	7,000ポイント
ガラス交換 (ガラスごと)	大(1.4㎡～)	中(0.8㎡～1.4㎡)	小(0.1㎡～0.8㎡)
	7,000ポイント	4,000ポイント	2,000ポイント
外壁、屋根・天井、 床の断熱改修	外壁	屋根・天井	床
	100,000ポイント	30,000ポイント	50,000ポイント
バリアフリー改修 (50,000ポイントを限度とする。)	手すりの設置	段差解消	廊下幅等の拡張
	5,000ポイント	5,000ポイント	25,000ポイント

② エコ住宅の新築:1戸あたり300,000ポイント

■ エコポイントの交換対象

- ・商品券・プリペイドカード(環境寄付を行うなど環境配慮型のもの、公共交通機関利用カード)
- ・地域振興に資するもの(地域商品券、地域産品)
- ・省エネ・環境配慮に優れた商品
- ・新築住宅又はエコリフォームを行う工事施工者が追加的に実施する工事 など

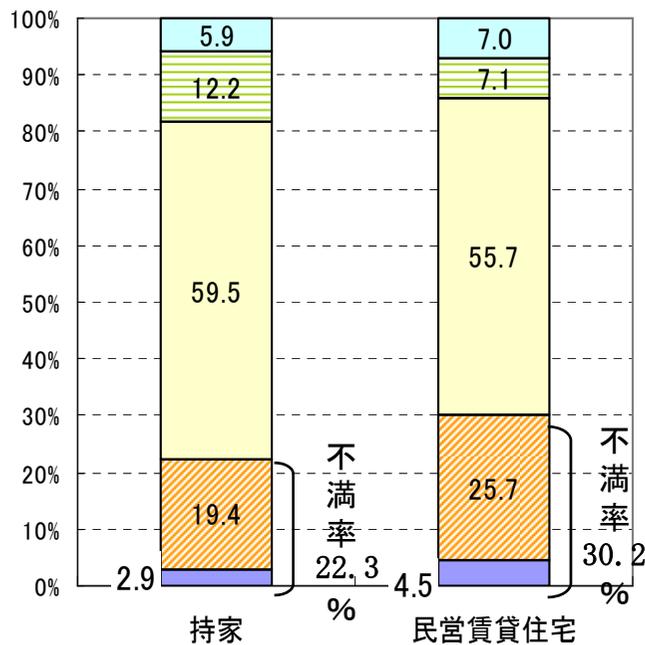
■ エコポイントの申請期限等

- ポイント発行の申請期限
 エコリフォーム:H23.3.31
 新築 :H23.6.30(一戸建て)
 :H23.12.31(共同住宅等※)
※ただし、11階建て以上の共同住宅等についてはH24.12.31まで
- ポイントの交換申請期限
 H25.3.31まで
 (エコリフォーム、エコ住宅の新築問わず)

現在の住宅及び住環境に対する総合評価

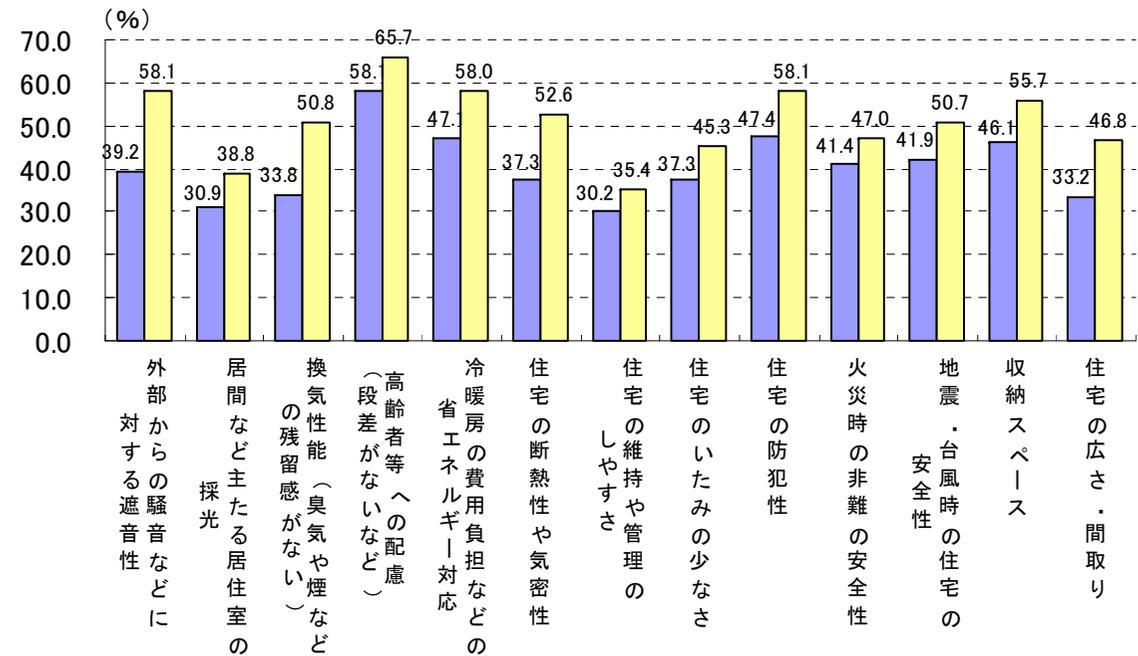
◇住宅タイプ別に不満率をみると、持家は22.3%であるのに対し、民営賃貸住宅では30.2%と高くなっている。
 ◇民営賃貸住宅においては、「高齢者等への配慮」に対する不満率が65.7%と最も高く、次いで「外部からの騒音などに対する遮音性」「住宅の防犯性」が58.1%となっている。

■住宅及び住環境に対する総合評価



■非常に不満 ■多少不満 □まあ満足 □満足 □不明

■住宅の各要素に対する不満率



■持ち家 ■民営賃貸住宅

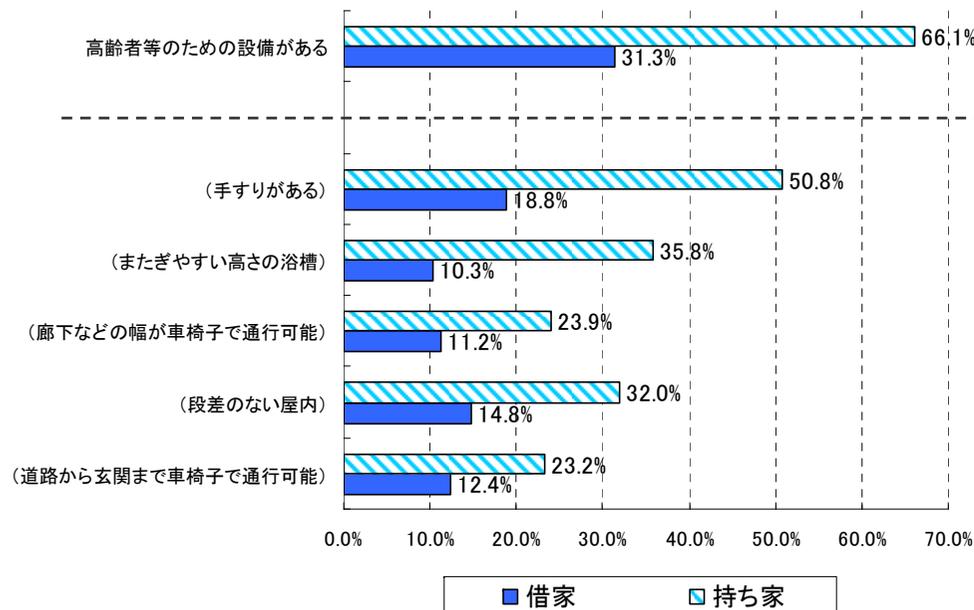
(資料)平成15年住宅需要実態調査東京都分/国土交通省

借家と持ち家の性能比較

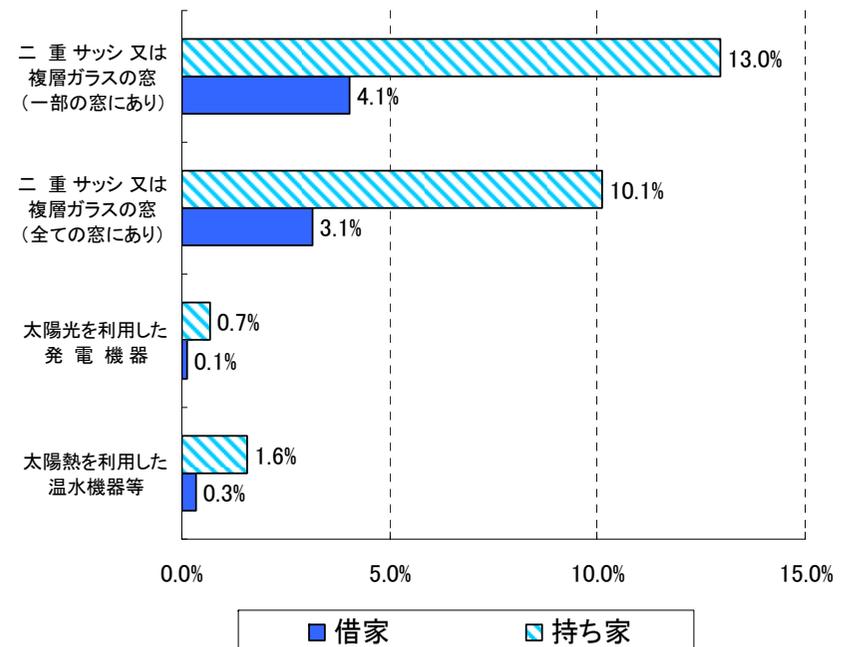
◇借家における高齢者等のための設備の普及は、持ち家に比べ低い。

◇借家における省エネルギー設備等の普及は、持ち家に比べ低い。

■ 高齢者等のための設備がある住宅の割合



■ 住宅の所有関係別省エネルギー設備等の設置割合

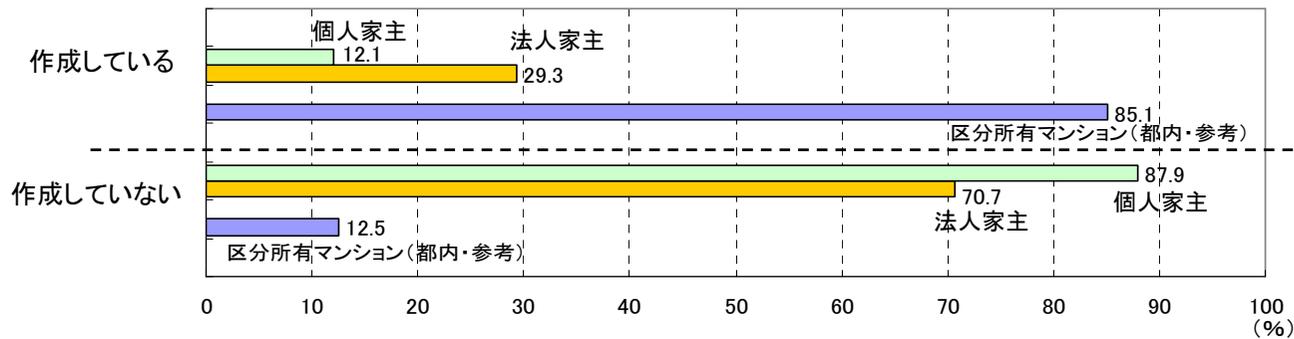


(資料)平成20年住宅・土地統計調査／総務省

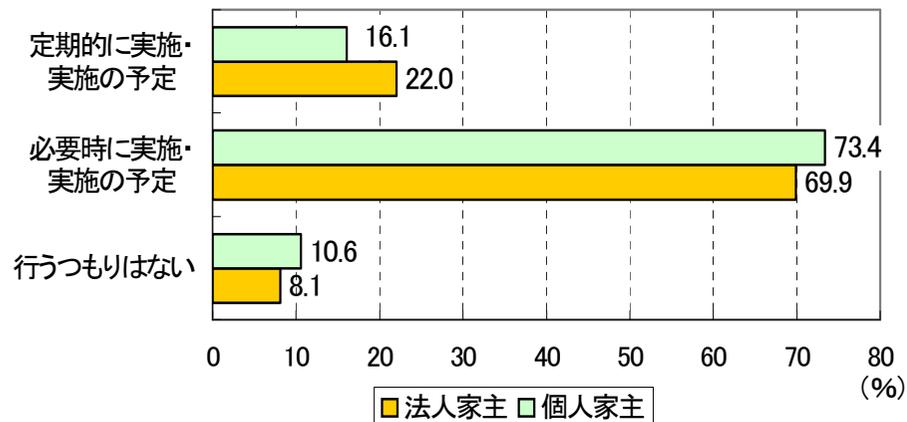
賃貸住宅の修繕

- ◇個人家主、法人家主ともに、長期修繕計画を作成している割合が少ない。
- ◇大規模修繕を行うこととしている家主が多数を占めるが、定期的に実施(予定)する家主の割合は低い。
- ◇資金的余裕がない、最低限の修繕で十分と考える家主の割合が高い。

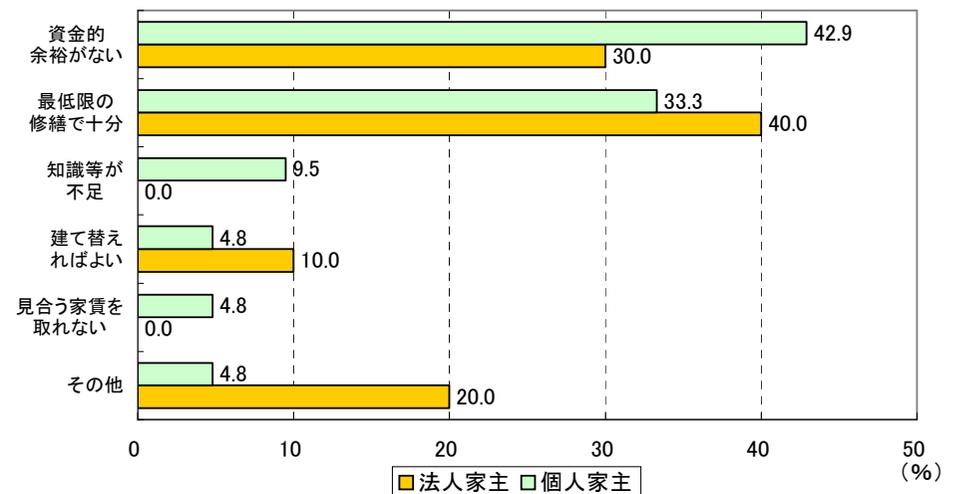
■長期修繕計画の作成状況（全国）



■大規模修繕の予定（全国）



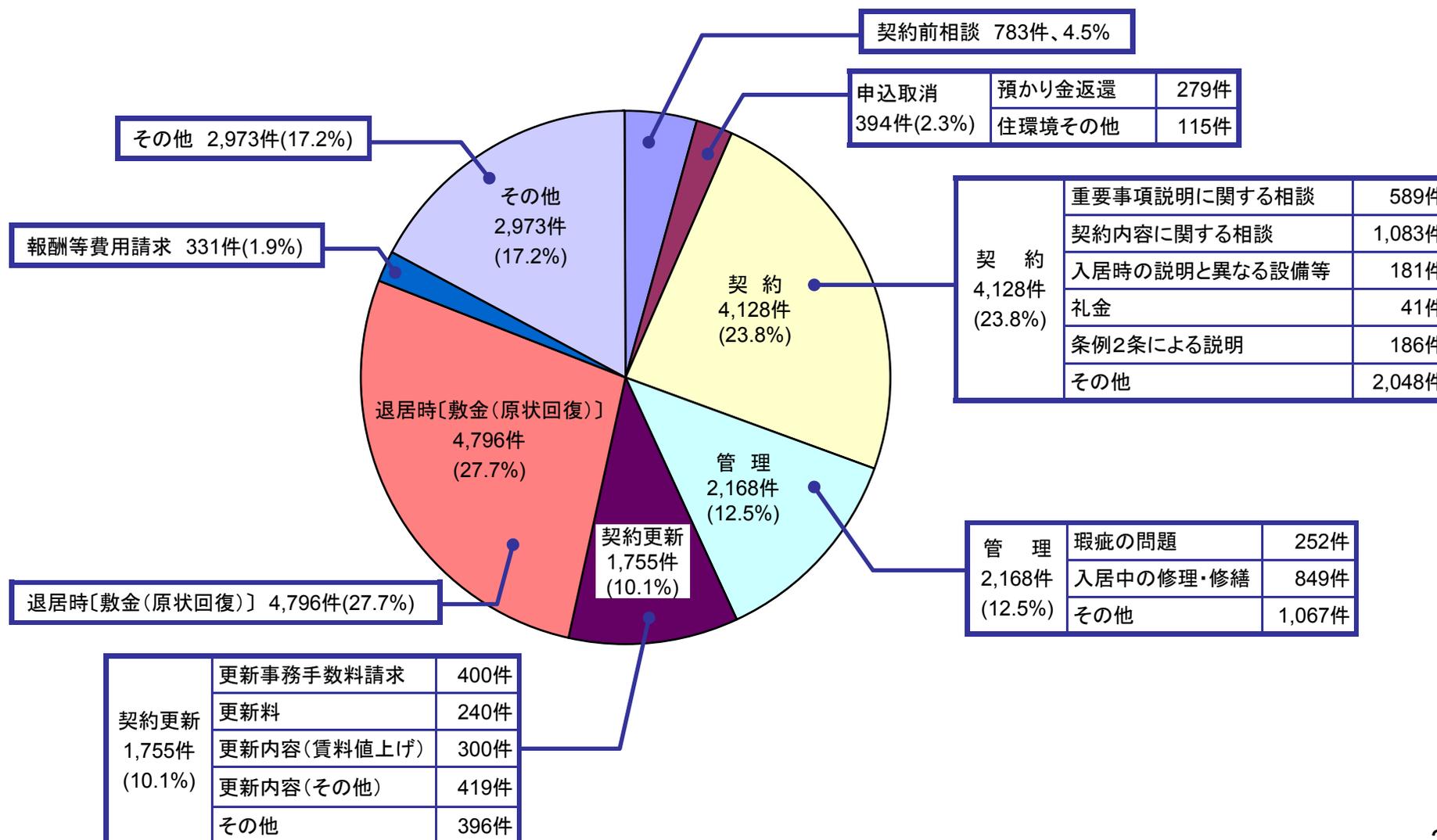
■大規模修繕を行わない理由（全国）



(資料)賃貸住宅の修繕に関する調査/(財)日本賃貸住宅管理協会(平成21年)
平成19年度マンション再生等に係る実態調査/東京都都市整備局

賃貸住宅関係の相談内容

- ◇ 東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課に寄せられた、賃貸住宅関連の相談内容(平成20年度)。
- ◇ 相談件数は、「退居時」(4,796件)、「契約」(4,128件)、「管理」(2,168件)の順になっている(その他を除く)。



「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の作成(平成16年9月)

◇ 民間賃貸住宅の賃貸借をめぐるトラブルを防止するため、条例で説明を義務付けている原状回復や入居中の修繕などの基本的な考え方について、法律上の原則や判例等をもとに解説。

原状回復の基本的な考え方(原則)

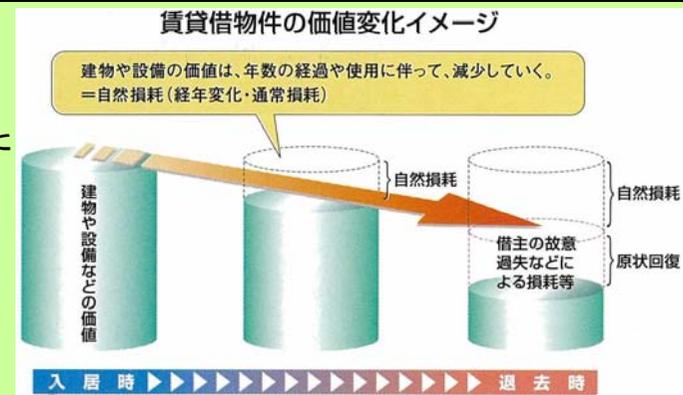
借主の負担(原状回復)

借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等の復旧

※故障や不具合を放置したことにより、発生・拡大した汚れやキズ等も借主の負担。

貸主の負担

経年変化及び通常の使用による消耗等の復旧



■原状回復に関する特約

- 貸主と借主の合意により、上記の原則となる特約を定めることが可能。
- ただし、通常の前状回復義務を超えた負担を借主に課す負担はすべて認められるわけではなく、裁判の結果、特約が無効とされる場合もある。
- 判例によれば、特約が有効となるためには、右の3つの要件が必要であるとされる。

賃借人に特別の負担を課す特約が有効と認められるための要件

- ①特約の必要性があり、かつ、暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在
- ②賃借人が特約により通常の前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

入居中の修繕の基本的な考え方(原則)

○貸主の義務⇒借主がその住宅を使用し居住していくうえで、必要となる修繕を実施。

○ただし、借主の故意・過失、通常の使用方法に反する使用等、借主の責任により必要となった修繕は、借主の負担。

■原状回復に関する特約

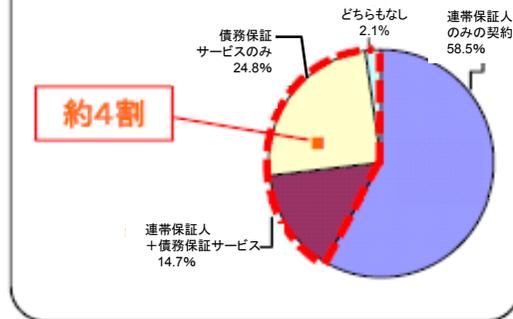
貸主と借主の合意により、小規模な修繕については、貸主の修繕義務を免除するとともに、借主が自らの費用負担で行うことができる特約を定めることが可能。

賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案

賃貸住宅の家賃等の悪質な取立て行為の発生等の家賃の支払に関連する賃貸住宅の賃借人の居住をめぐる状況にかんがみ、賃貸住宅の賃借人の居住の安定の確保を図るため、家賃債務保証業の登録制度の創設、家賃に係る債務の弁済の履歴に関する情報の収集及び提供の事業を行う者の登録制度の創設、家賃等の悪質な取立て行為の禁止等の措置を講ずる。

○ 少子高齢化、人間関係の希薄化等により、連帯保証人の確保が困難

賃貸借契約における家賃債務保証サービスの割合



資料：(財)日本賃貸住宅管理協会

○ 鍵の交換、深夜に及ぶ督促等、家賃等の悪質な取立て行為の発生

家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数



資料：(独)国民生活センター

①家賃債務保証業の登録制度

- 登録の義務付け
- 保証委託契約締結の前後の書面交付義務
- 暴力団員等の使用の禁止
- 勧誘時の虚偽告知等の禁止
- 誇大広告の禁止
- 14.6%超の違約金を定める契約の禁止
- 暴力団員等への求償債権の譲渡禁止
- 帳簿の備付け業務改善命令監督処分
- 罰則

②家賃等弁済情報データベースの登録制度

〔データベース作成事業者〕

- 登録の義務付け
- 業務規程の作成・届出義務
→国土交通大臣による変更命令
・収集・提供する弁済情報の内容
・情報漏洩防止措置
・苦情の処理に関する事項

- 賃借人への情報開示
- 加入業者の名簿縦覧
- 秘密保持義務
- 業務改善命令・監督処分

●罰則

〔加入業者〕

- 情報提供時：賃借人の同意取得義務
- 情報利用時：賃借人の同意取得義務

③家賃等の悪質な取立て行為の禁止

- 家賃債務保証業者、住宅の賃貸事業者、賃貸管理業者による悪質な取立て行為の禁止(取立ての委託先も含む。)

〔禁止行為〕

- (1)面会、文書送付、貼り紙、電話等の手法を問わず、人を威迫すること
- (2)人の私生活又は業務の平穏を害するような言動

(例)

- ・鍵の交換等(ドアロック)
- ・動産の持ち出し・保管
- ・深夜・早朝の督促
- ・これらの行為を予告すること

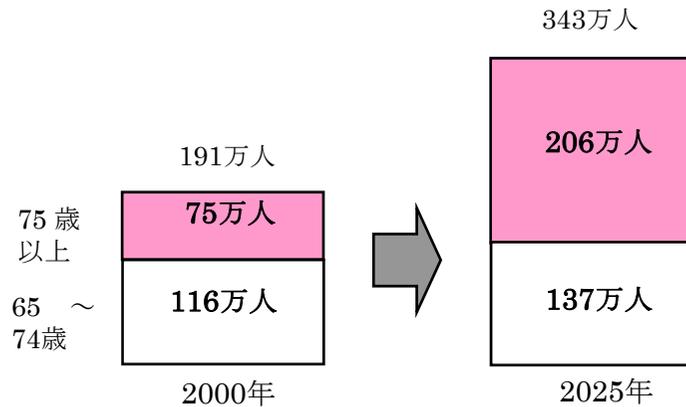
- 罰則

家賃債務保証業者の業務の適正な運営の確保を図るとともに、家賃等の悪質な取立て行為を排除すること等により、賃貸住宅の賃借人の居住の安定確保を図る。

高齢者世帯数の推移と将来推計

◇都内65歳以上人口は今後長期にわたって増加(2000年:191万人→2025年:343万人)。
 特に75歳以上人口は約2.8倍に増加(2000年:75万人→2025年:206万人)。
 ◇世帯主が65歳以上の世帯構成比は、今後も引き続き増加すると推計されている。

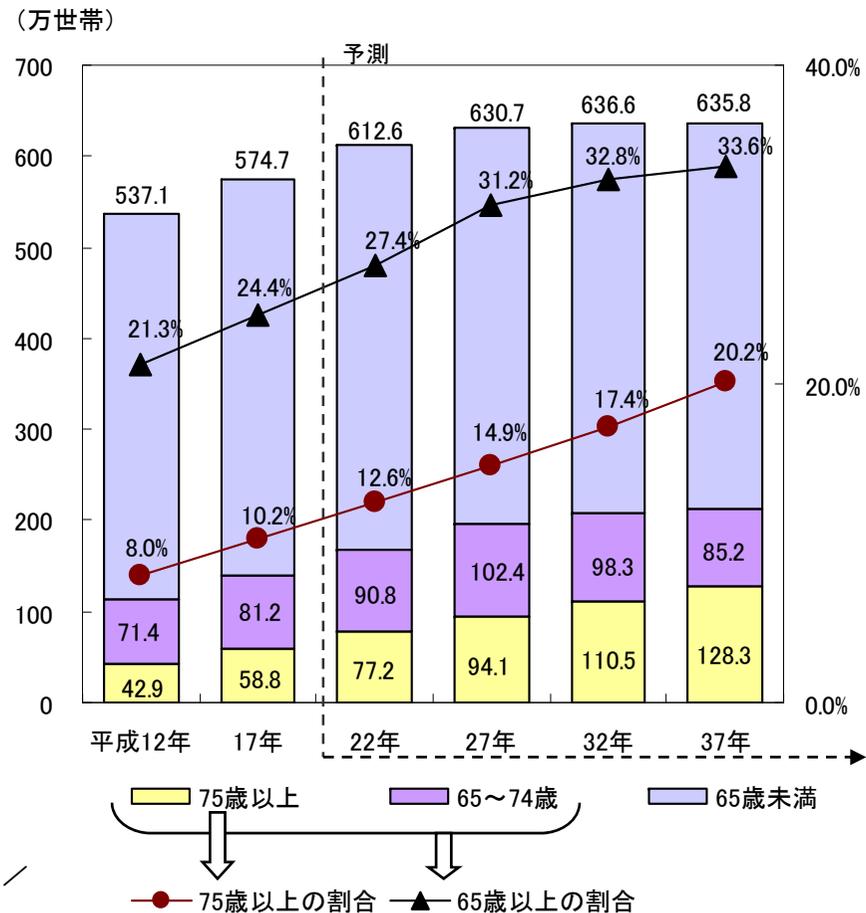
■東京の高齢者数



(資料)
 ・国勢調査(2000年)/総務省
 ・都道府県の将来推計人口(2007年5月推計)/
 国立社会保障・人口問題研究所

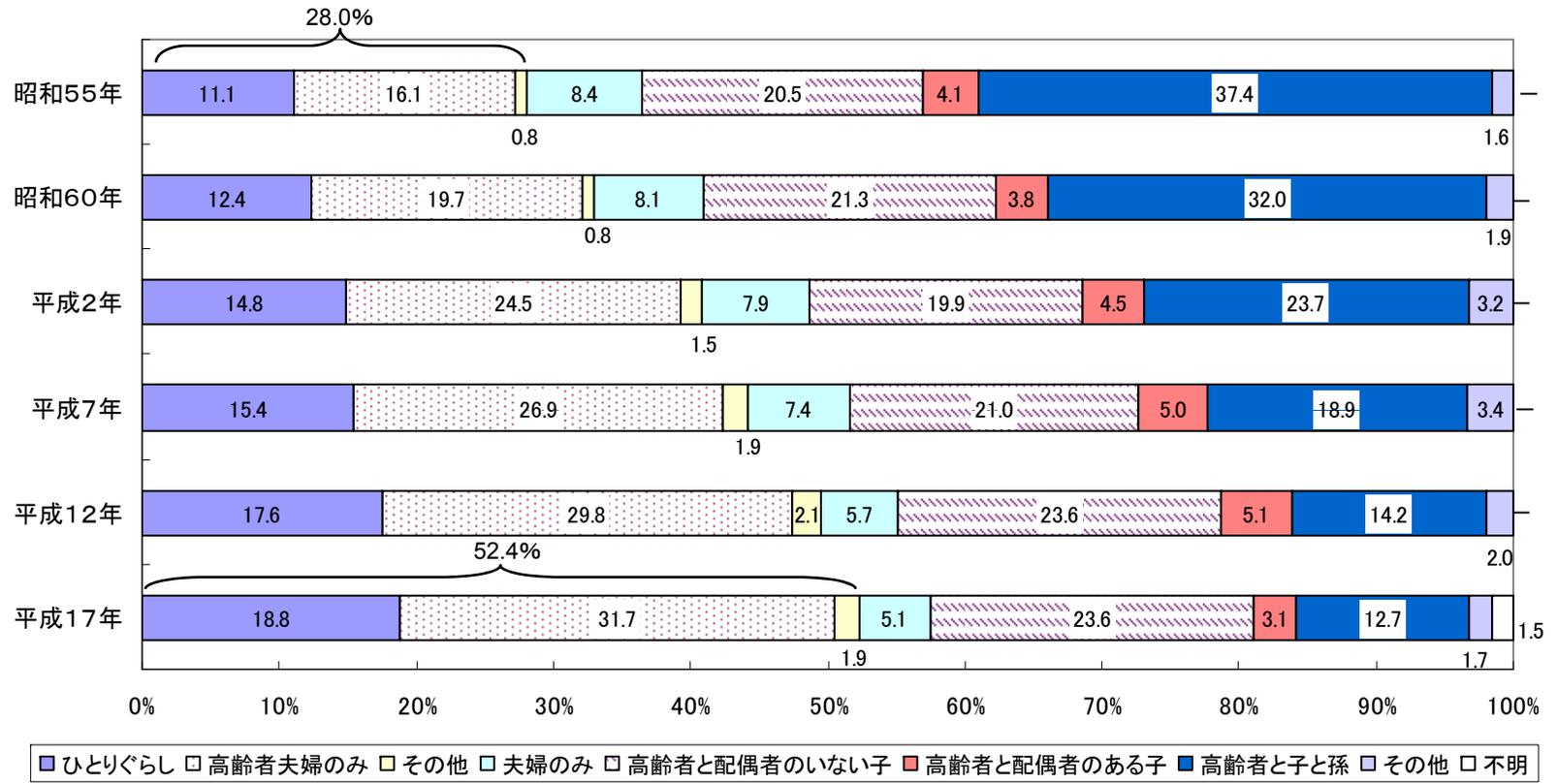
(資料)東京都世帯数の予測(平成21年)/
 東京都総務局

■世帯主が高齢である世帯の割合の推移



高齢者世帯類型の推移

◇高齢者を含む世帯のうち、高齢者のみの世帯(ひとりぐらし、高齢者夫婦のみ、その他)の割合は、25年間でほぼ2倍となり、半数を超えている。

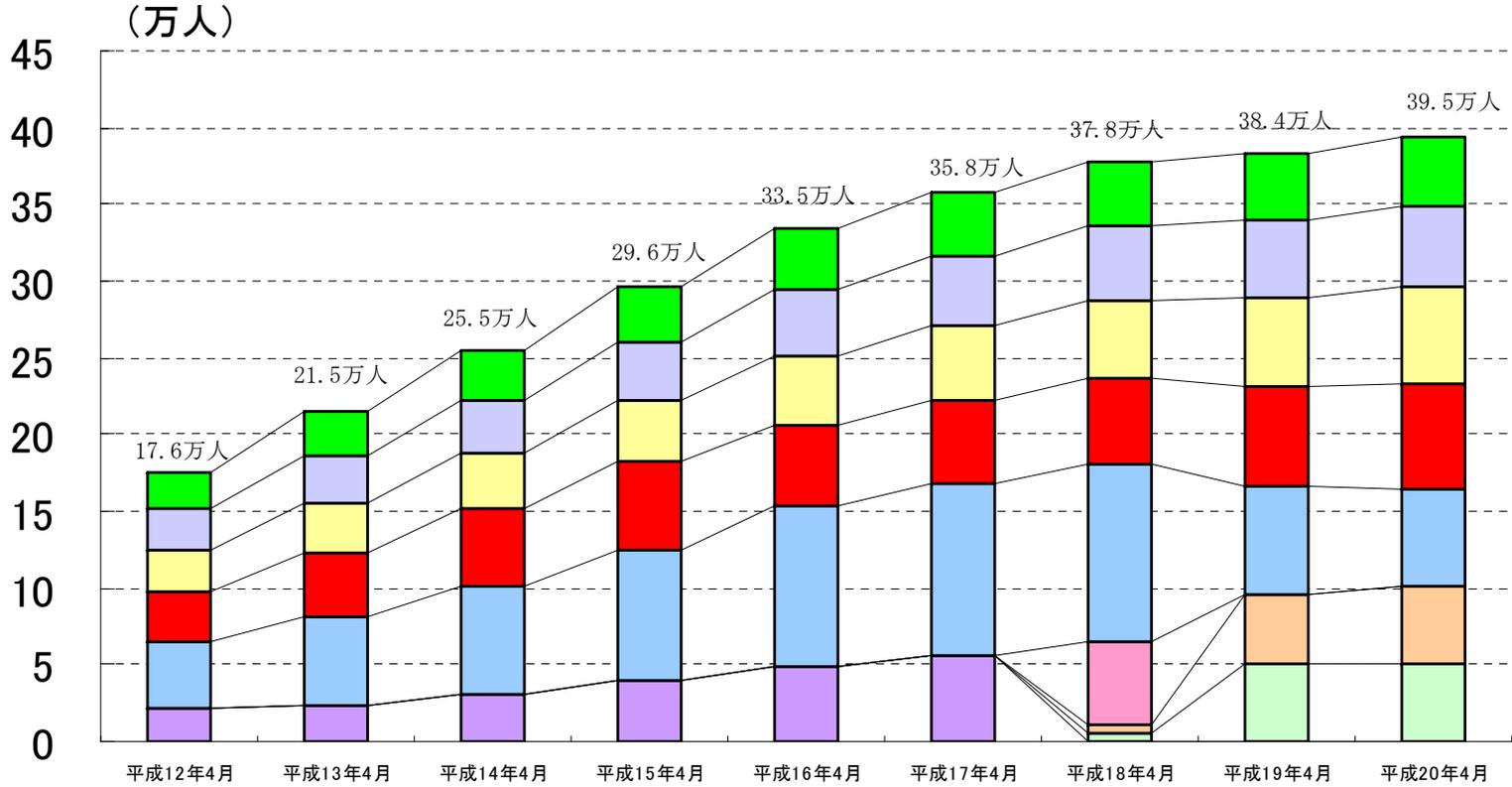


(資料)東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成17年)／東京都福祉保健局

要介護度別認定者数の推移

◇東京都における要介護・要支援の認定者数は、平成12年4月の17.6万人から平成20年4月の39.5万人へと8年間で2倍以上に急増。

■ 要支援 ■ 要支援1 ■ 要支援2 ■ 経過的要介護 ■ 要介護1 ■ 要介護2 ■ 要介護3 ■ 要介護4 ■ 要介護5



(資料)介護保険事業状況報告/東京都福祉保健局

民間賃貸住宅の入居制限の状況

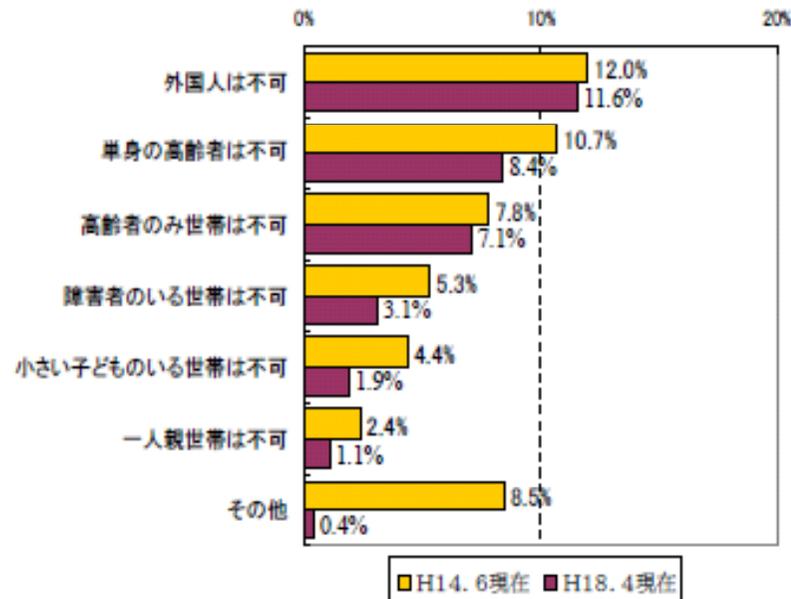
○入居者限定を行っている家主は、全体の15.8%（前回調査より減少）。

○入居者を限定する理由としては、「習慣・言葉の違い」「居室内での死亡事故」「他の入居者との協調性」「家賃の支払い」等に対する不安が多い状況。

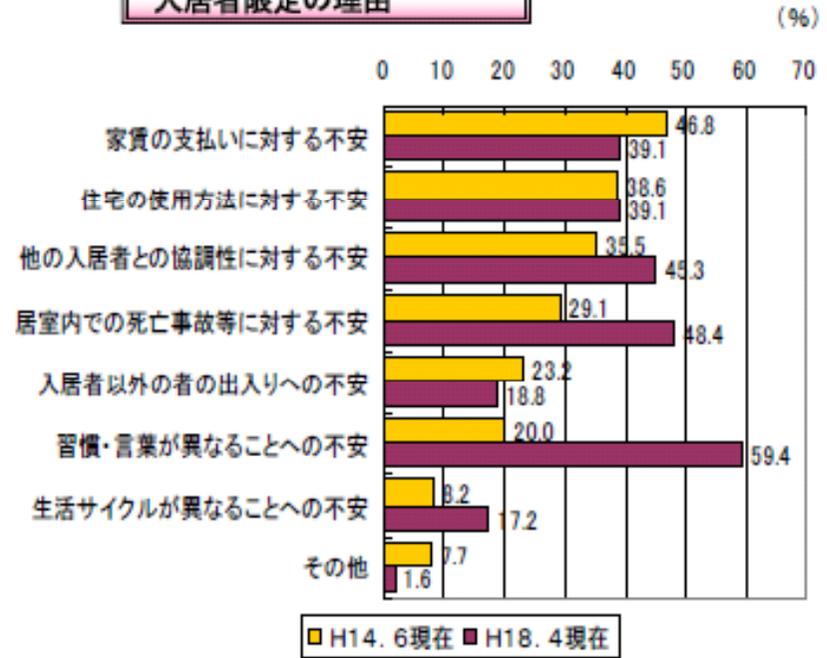
■入居者限定を行っている家主の割合

平成14年度：25.3% → 平成18年度：15.8% < Δ9.5% >

入居者限定の対象



入居者限定の理由



(資料)(財)日本賃貸住宅管理協会調べ

公共住宅の入居者の高齢化

◇名義人等の年齢区分が65歳以上である世帯の割合は、都営住宅56.6%、公社一般賃貸住宅40.9%、都市再生機構住宅34.9%である。

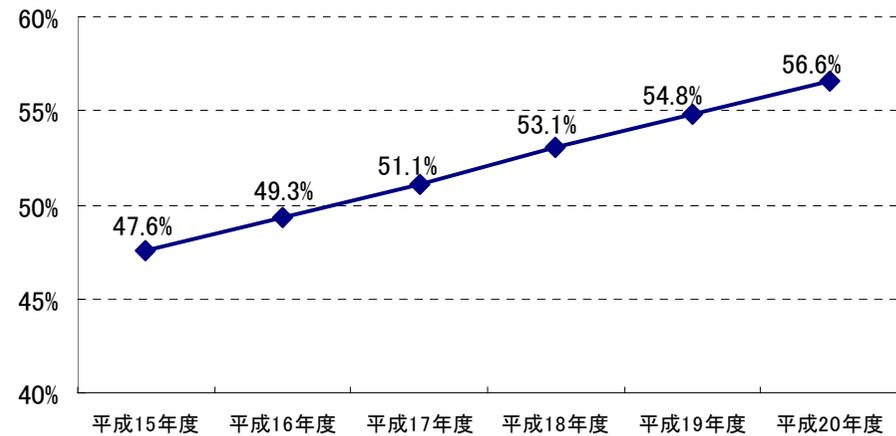
■公共住宅における名義人等の年齢区分別世帯の割合

名義人・世帯主の年齢区分	都営住宅 (名義人) (平成21年3月31日現在)	公社住宅 (名義人) (平成21年11月30日現在)	都市再生機構住宅 (世帯主) (平成20年)
～ 64 歳	43.4%	59.1%	65.1%
65歳 ～	56.6%	40.9%	34.9%

(資料)・都営住宅 — 東京都都市整備局
 ・公社住宅 — 東京都住宅供給公社
 ・都市再生機構住宅 — 都市再生機構

(備考)
 ・都営住宅には改良住宅等を除く。
 ・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

■都営住宅における名義人が65歳以上の世帯割合の推移

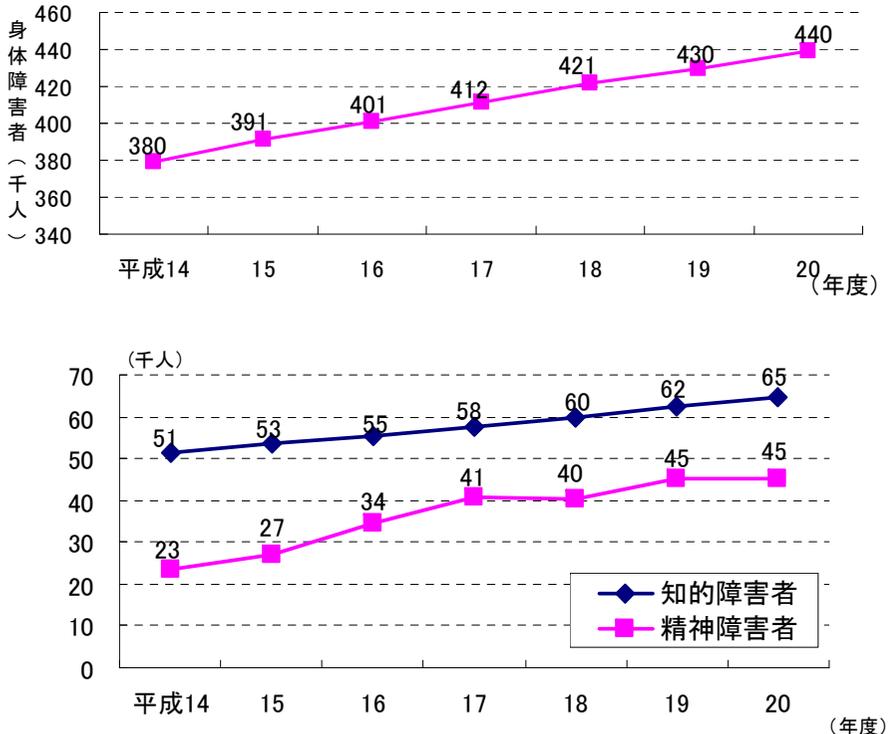


(資料) 東京都都市整備局

障害者の居住状況

- ・障害者の数は、増加傾向
- ・障害者の居住場所は、9割以上が在宅であり、施設入所は1割弱

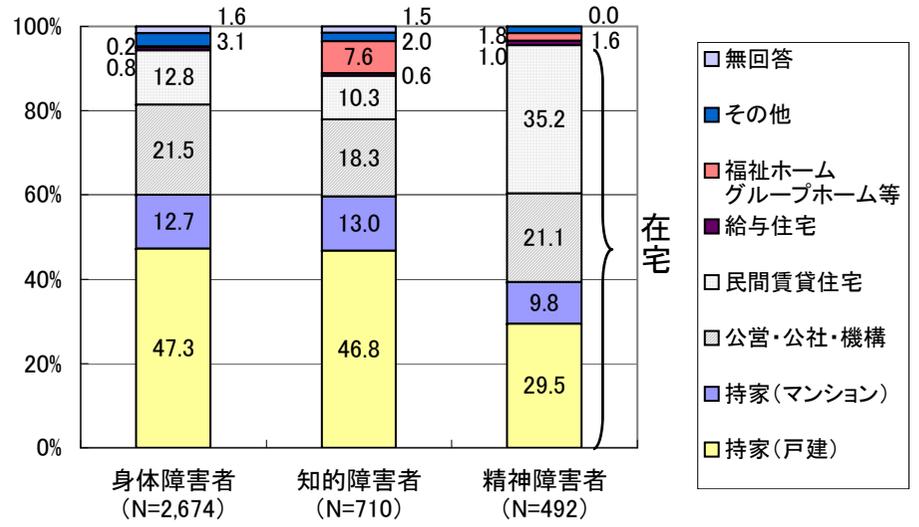
■ 障害者数の推移



(資料) 社会福祉統計年報/東京都福祉保健局

(備考) 身体障害者数は身体障害者手帳、知的障害者数は愛の手帳の交付状況。精神障害者数は、精神障害者保健福祉手帳所持者数。

■ 障害者の居住場所



(資料) 平成20年度東京都福祉保健基礎調査「障害者の生活実態」/東京都福祉保健局

(注) 居住の種類については、所有、賃貸の名義が障害者本人と限定していない。そのため、家族等の名義になっている場合も含まれており、調査結果と所有者、賃貸の名義人とは必ずしも一致しない。

都営住宅における優先入居制度

◇ 抽選方式の一部において、住宅困窮状況により当選率を一般より 高める「優遇抽選方式」を採用。

区 分		優遇率
甲 優 遇	<ul style="list-style-type: none"> ○準多子世帯(18歳未満の児童が2人) ○心身障害者世帯及び原爆被害者 ○公害病認定患者 ○難病患者等 ○親子ふれあい入居(65歳以上の親と子世帯が同居) ○DV被害者 ○犯罪被害者 	一般申込者の5倍程度
乙 優 遇	<ul style="list-style-type: none"> ○生活保護又は中国残留邦人支援給付受給世帯 ○ひとり親世帯(母子・父子世帯) ○高齢者世帯 ○心身障害者世帯 ○多子世帯(18歳未満の児童が3人以上) ○小さなこどものいる世帯(小学校就学前の子どもが2人以上) 	一般申込者の7倍程度

◆実績:2,195戸(20年度当選戸数)

◇ これに加え、抽選によらないで住宅困窮度に応じて点数を付け、困窮度の高い者から順に入居させる方式である「ポイント方式」を採用。

◆対象世帯

・ひとり親世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯、多子世帯、特に所得の低い世帯、車いす使用者世帯

◆実績:2,581戸(20年度募集戸数)

都営住宅の建替えにおける福祉関連施設の主な整備事例

- ◇ 都営住宅の建替えにあたっての福祉関連施設の整備については、地元区市からの要望があった場合、東京都が行う公共住宅建設に関連する地域開発要綱に基づき、建替え事業に支障のない範囲で整備を支援。
- ◇ この場合、建物の建設費は区市等または社会福祉法人が負担し、用地については、区市が施行する場合は無償貸付又は無償使用許可、社会福祉法人が施行する場合には有償貸付(30%減額)。

対象施設

①児童福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・子ども家庭支援センター ・ファミリー・サポート・センター ・保育所 ・学童クラブ ・児童館
②老人福祉(保健)施設	<ul style="list-style-type: none"> ・在宅介護支援センター ・高齢者在宅サービスセンター ・痴呆性高齢者デイホーム ・訪問看護ステーション ・老人保健施設 ・特別養護老人ホーム ・養護老人ホーム ・ケアハウス ・老人福祉センター
③障害者福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者地域自立生活支援センター ・精神障害者地域生活支援センター ・心身障害者(児)訓練施設 ・心身障害者授産施設 ・心身障害者福祉作業所

主な整備事例

福祉施設の種別	施設数	主な整備事例
保育所	235施設	<ul style="list-style-type: none"> ・上北沢一丁目第2アパート (平成20年度開設「松沢保育園」) ・小松川三丁目第2アパート (平成21年4月開設「小松川第3保育園」)
高齢者在宅サービスセンター	23施設	<ul style="list-style-type: none"> ・長房アパート (平成17年度開設「高齢者在宅サービスセンター長房」) ・東久留米幸町一丁目アパート (平成18年度開設「東久留米市幸町デイサービスセンター」)
特別養護老人ホーム	7施設	<ul style="list-style-type: none"> ・桐ヶ丘一丁目アパート (平成13年度開設「桐ヶ丘やまぶき荘」) ・百人町四丁目第4アパート (平成20年度開設「新宿けやき園」)

5. 高齢者・障害者への対応

高齢者の福祉施設・居住施設の概要

区分	基本的性格	概要	主な設置主体	一人当たり居室面積等	利用者負担	定員数等（全国）	定員数等（都）
特別養護老人ホーム	要介護高齢者のための生活施設	常に介護が必要で、家庭での生活が困難な方が入所し、食事や排泄など日常生活上の介護や、身の回りの世話を受ける施設	地方公共団体 社会福祉法人	○従来型（4人以下） 10.65㎡（6.5畳） ○ユニット型（原則個室） 13.2㎡（8畳）	○介護保険給付の1割 ○住居費・食費等 （低所得者の軽減あり）	・5,716か所 ・399,352人 【2006年10月】	・389か所 ・34,690人 【2009年4月】
老人保健施設	要介護高齢者が在宅復帰を目指すリハビリテーション施設	病状が安定し、病院から退院した方などが、在宅生活に復帰できるよう、リハビリテーションを中心とする医療ケアと介護を受ける施設	地方公共団体 医療法人	○従来型（4人以下） 8㎡（5畳弱） ○ユニット型（原則個室） 13.2㎡（8畳）	○介護保険給付の1割 ○住居費・食費等 （低所得者の軽減あり）	・3,391か所 ・309,346人 【2006年10月】	・158か所 ・16,570人 【2009年4月】
介護療養型医療施設	医療・要介護高齢者の長期療養施設 （平成23年度末廃止）	比較的長期間にわたって日常的に医療ケアを必要とする方や、慢性期のリハビリテーション、介護を必要とする方が入院する施設	社会福祉法人 医療法人	○従来型（4人以下） 6.4㎡（4畳弱） ○ユニット型（原則個室） 13.2㎡（8畳）	○介護保険給付の1割 ○住居費・食費等 （低所得者の軽減あり）	・2,929か所 ・119,825人 【2006年10月】	・93か所 ・7,404人 【2009年4月】
有料老人ホーム	高齢者のための住居	入浴、排せつ、食事の介護、食事の提供又はその他日常生活に必要な便宜を供与する施設	限定なし （営利法人中心）	○原則個室 13㎡（8畳弱）	○介護保険給付の1割 ○住居費・食費等 （自己負担）	・2,846か所 ・155,612人 【2007年7月】	・418か所 ・27,154人 【2009年4月】
ケアハウス	低所得高齢者のための住居	自炊できない程度の身体機能低下、又は高齢等のため独立生活に不安があり、かつ家族の援助が困難な方に日常生活上の便宜を供与する施設	地方公共団体 社会福祉法人 知事の認可を受けた法人	○原則個室 21.6㎡（13畳） *ユニット型の場合 15.63㎡（9.5畳）	○介護保険給付の1割 ○住居費・食費等 （収入に応じて）	・2,016か所 ・84,325人 【2006年10月】	・37か所 ・1,886人 【2009年4月】
養護老人ホーム	環境的、経済的に困窮した高齢者の入所施設	家庭環境、住宅事情等の理由及び経済的理由により居宅生活が困難な方を入所させ社会復帰の促進、自立のために必要な指導・訓練その他の援助を行う施設	地方公共団体 社会福祉法人	○原則個室 10.65㎡（6.5畳）	○介護保険給付の1割 ○措置費負担金 （収入に応じて）	・962か所 ・66,667人 【2006年10月】	・32か所 ・3,904人 【2009年4月】
認知症高齢者グループホーム	認知症高齢者のための共同生活住居	認知症の方が、専門の介護スタッフにより日常生活上の世話や機能訓練などの援助を受けながら、家庭的な環境で利用者の生活のリズムに合わせて少人数で共同生活する住まい	限定なし （営利法人中心）	○原則個室 7.43㎡（4.5畳）	○介護保険給付の1割 ○住居費・食費等 （自己負担）	・8,350か所 ・123,485人 【2006年10月】	・299か所 ・4,384人 【2009年4月】
高齢者向け優良賃貸住宅	バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な高齢者向けの賃貸住宅	高齢者のみが入居可能な賃貸住宅のうち、面積、設備、バリアフリー及び管理方法などについて、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定める基準に基づき知事が認定するもの	民間事業者 都市再生機構 地方住宅供給公社	○高齢者に配慮した構造・設備 ○25㎡以上 ※居間・食堂・台所その他を共同利用する場合には18㎡以上	○家賃、管理費、サービス費 （家賃減額に対する助成あり）	・15,920戸 【2009年3月末】	・民間賃貸住宅 569戸 ・都市再生機構 4,845戸 【2009年3月末】
適合高齢者専用賃貸住宅	サービスが提供される高齢者向けの賃貸住宅	高齢者のみが入居可能な賃貸住宅のうち、面積、設備及びサービスなどについて、厚生労働大臣が定める基準に適合するものとして知事に届け出ているもの	民間事業者	○25㎡以上 ※居間・食堂・台所その他を共同利用する場合には18㎡以上	○家賃、管理費、サービス費	・190件 【2008年7月】	・18件 661戸 【2009年11月】
シルバーピア	高齢者世帯向けの公的賃貸住宅	バリアフリー化され、緊急時対応サービス及び安否確認システムなどが整備された公的賃貸住宅（都営住宅、区市町村住宅、都市再生機構住宅） （注）シルバーピアは東京都の事業名称	地方公共団体 都市再生機構	○高齢者に配慮した構造・設備	○家賃 （収入等に応じた負担設定）	・シルバーハウジング（国制度） 22,985戸 【2009年3月末】	・都営住宅 4,231戸 ・区市町村住宅 5,522戸 ・都市再生機構 240戸 【2009年3月末】

高齢者向け優良賃貸住宅の先進事例

ヘルスケアタウンにしおおい (旧 品川区立 原小学校跡)

■旧小学校校舎を活用して、高齢者向け優良賃貸住宅を供給

○ ケアホーム西大井こうほうえん(東京都品川区)
(高齢者向け優良賃貸住宅 42戸)

【施設概要】

- ・構造:RC造3階建て
- ・間取り、家賃等

Aタイプ 1人用	20.68~20.80㎡	10戸	8万円
Bタイプ 1人用	31.81㎡	26戸	9万円
Cタイプ 2人用	37.89㎡	6戸	10万円

【サービス内容】

- ①基本サービス
 - ・安否確認、
 - ・緊急通報、
 - ・フロント
 - ・生活相談等
- ②生活支援サービス
 - ・手続き代行
 - ・通院介助等
- ③食事サービス
- ④介護サービス
(特定施設入居者生活介護)

【ケアホーム西大井】
要介護高齢者のための住まいとして、できるだけ家庭に近い介護を提供し、少人数でゆとりある暮らしの環境をめざします



【西大井いきいきセンター】
これまでの西大井シルバーセンターを築き直し、介護予防事業などの新たな機能を加えた地域の新たな活動・交流拠点として、新しく生まれ変わります

【キッズタウンにしおおい】
子どもと同じ視点で等しくかわわり、いつでも安心して利用できる保育サービスの提供と地域の子育てを支援していきます

○併設施設

認可保育園(100名)、
介護予防拠点、地域交流施設

こもれび滝山公園

■旧民間賃貸マンションを活用して高齢者向け優良賃貸住宅を供給

○ 高齢者向け優良賃貸住宅 27戸 (東京都東久留米市)

【施設概要】

3階建て既存マンションを改築し、
高齢者向け優良賃貸住宅の他、コミュニティ室等を整備

- ・構造: RC造3階建て
- ・住戸面積
Aタイプ:2DK(43.21㎡) 19戸
Bタイプ:3DK(48.24㎡) 8戸
- ・契約家賃:85,600~95,500円/月

【サービス内容】

- ①緊急通報
- ②安否確認
(在宅時、一定時間水の使用がない場合等に自動的に警備会社へ通報)



エントランス部分
(新たに設置されたスロープ)



マンションの居室を
改良したコミュニティ室

民間賃貸住宅における高齢者等の入居支援制度

高齢者円滑入居賃貸住宅制度

- ◇高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を登録し、その情報を広く提供する制度。
(平成13年10月開始)
- ◇この制度の中で、専ら高齢者を入居させる賃貸住宅を高齢者専用賃貸住宅として登録。
(平成17年12月開始)

●実施主体

東京都においては、(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが指定登録機関。

※平成22年4月1日より、東京都が登録・閲覧業務を直接実施。

●利用方法

インターネットで公開しているほか、登録機関及び区市町村の窓口において、情報提供

●実績

高齢者円滑入居賃貸住宅登録数：
1,409件、21,620戸
(内数)高齢者専用賃貸住宅：
50件、1,398戸

あんしん入居制度

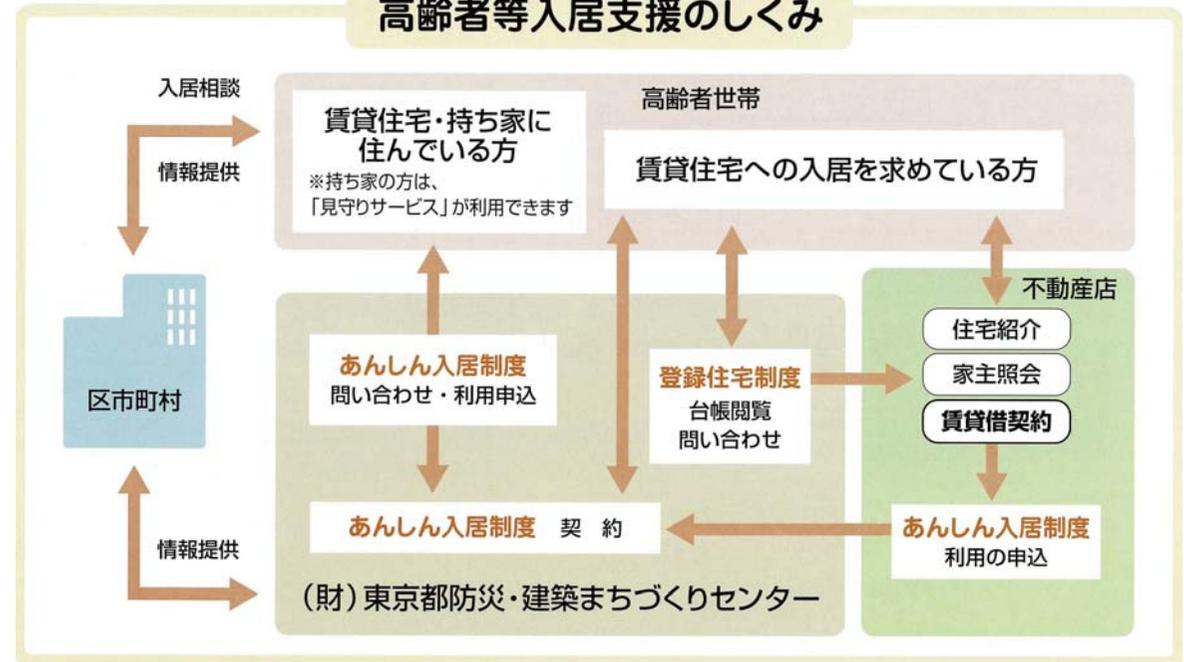
- ◇保証人がいない等の理由により賃貸住宅への入居が困難な高齢者がスムーズに入居できるよう、利用者の費用負担により、見守り(緊急通報サービス等)、葬儀の実施、残存家財の片付けのサービスを提供。

●(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施。

●契約中の件数

267件(平成21年12月末現在)

高齢者等入居支援のしくみ



高齢者向け登録住宅について

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者の入居を受け入れる賃貸住宅として、家主さんがセンターに登録している住宅(=登録住宅)の一覧台帳は、当センター及び区市町村の窓口または当センターのホームページでご覧になれます。

※(資料)(財)東京都防災・建築まちづくりセンター

あんしん賃貸支援事業

高齢者、障害者、外国人及び子育て世帯の入居が制限されることのない賃貸住宅と、それを取り扱う賃貸住宅協力店(仲介事業者)及び支援団体等を都道府県知事等に登録し、その情報を広く提供する。地方公共団体、関係諸団体が連携して居住支援を行う。

●事業主体

- ・都道府県(住宅登録)及び区市町村(入居支援)
(都においては、(財)東京都防災・建築まちづくりセンターを指定登録機関に指定)
※平成22年4月1日より、東京都が登録・閲覧業務を直接実施。

●登録基準・内容

- ・登録住宅は、賃貸借契約によるものに限定
- ・戸数要件、整備基準等はなし

登録項目

- ・賃貸人の氏名又は名称
- ・受け入れることとしている高齢者等の類型
- ・賃貸住宅の位置・構造・階数及び建設年月
- ・賃貸住宅の規模・戸数
- ・賃貸住宅の家賃及び共益費の概算額
- ・バリアフリーの内容
- ・あんしん賃貸住宅協力店登録番号・名称
- ・支援団体名称・支援内容(居住支援)

●居住支援のイメージ

社会福祉法人やNPO法人などの「あんしん賃貸支援団体」が、入居希望者と家主の双方が抱える不安や心配事を解消するためのサポート(契約時の立会いや通訳などによる契約事項や生活ルールの説明、入居後の電話相談など)を実施。

※地域により支援団体が行う活動内容は異なる。

●実績(平成21年12月末現在)

①登録住宅

108件

②支援団体

社会福祉法人JHC板橋会(障害者)
(居住支援内容に関する登録情報:6件)

③参加地方公共団体

東京都

○居住支援参加地方公共団体

- ・板橋区(平成19年3月より参加)
- ・新宿区(平成21年8月より参加)

④あんしん賃貸住宅協力店

322件

※件数は、(財)高齢者住宅財団ホームページによる。

家賃債務保証制度((財)高齢者住宅財団)

- ◇家賃の不払いに対する貸主の不安感を解消するため、高齢者住宅財団が家賃債務を保証する制度。
- ◇連帯保証人の有無にかかわらず、この制度の利用が可能。

高齢者世帯に対する家賃債務保証

①対象住宅

高齢者世帯の入居を敬遠しない住宅として、高齢者住宅財団と基本協定を締結した賃貸住宅
 ※事前に、高齢者円滑入居賃貸住宅として都道府県に登録する必要がある。

②対象者

高齢者円滑入居賃貸住宅に入居する高齢者世帯(満60歳以上。同居者についても、配偶者を除き原則として満60歳以上の親族に限る。)



③保証の対象

- ・滞納家賃(共益費および管理費を含む)
- ・原状回復費用および訴訟費用
- ※家賃滞納により賃貸住宅を退居する場合に限る

④保証限度額

- ・滞納家賃:月額家賃の12ヶ月分を限度
- ・原状回復費用および訴訟費用:月額家賃の9ヶ月分を限度

⑤保証期間

- ・原則2年間(賃貸借契約期間に合わせて変更可能。更新も可能。)

⑥保証料

- ・保障期間2年の場合、月額家賃の35%を一括払い(原則入居者負担)

実績(東京都):基本約定締結数 10,554戸、保証利用者数 213戸
 ※平成22年1月16日現在

障害者世帯に対する家賃債務保証

①対象住宅

障害者世帯の入居を敬遠しない住宅として、高齢者住宅財団と基本協定を締結した賃貸住宅

②対象者

障害者世帯(障害者単身および障害者が同居する世帯)
 ①身体障害1～6級 ②精神障害1～3級 ③知的障害 精神障害に準ずる

③保証の対象・保証限度額・保障期間・保証料

高齢者世帯に対する家賃債務保証と同一

実績(東京都):基本約定締結数 10,542戸、保証利用者数 5戸
 ※平成22年2月17日現在

(注記)当事業については、子育て世帯、外国人世帯、解雇等による住居退去者世帯も対象としている。

(資料)(財)高齢者住宅財団「家賃債務保証制度のご案内」をもとに作成。

バリアフリー改修に係る高齢者を対象とした特別な融資・債務保証

(1) 住宅金融支援機構による高齢者向け返済特例制度

住宅金融支援機構において、年金生活者等の定期的な収入の少ない高齢者に対し、持家のバリアフリーリフォームについて、特別な償還方法による融資を行う。

元金：貸付対象者の死亡時に一括償還

利子：毎月払い

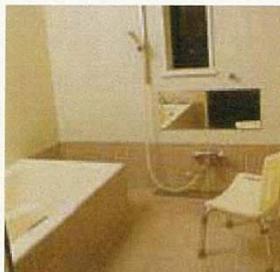
(2) 高齢者居住支援センターによる債務保証

住宅金融支援機構又は民間金融機関の持家のバリアフリーリフォームのための特別な融資について、高齢者居住支援センター((財)高齢者住宅財団)が債務保証を実施(高齢者に対するカウンセリングを含む)。

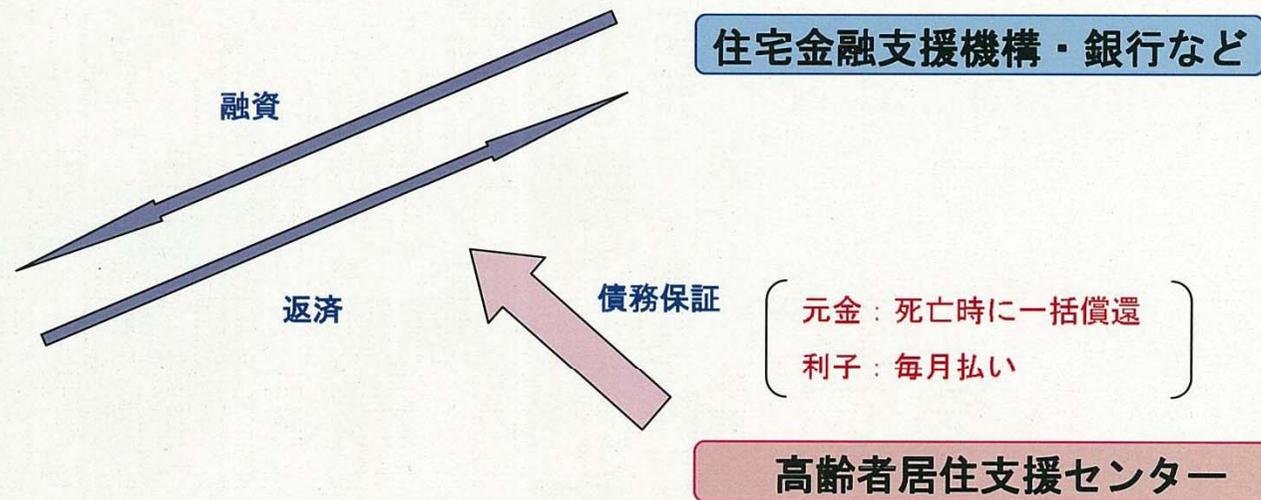
《債務保証事業の概要》

- ① 仕組み：高齢者居住支援センターは、債務保証利用者が支払う保証料及び基金をもとに、融資に係る債務保証を実施
- ② 保証の対象：持家のバリアフリーリフォームのための特別な融資の元利金等
- ③ 保証の限度額：1000万円

バリアフリー
リフォーム



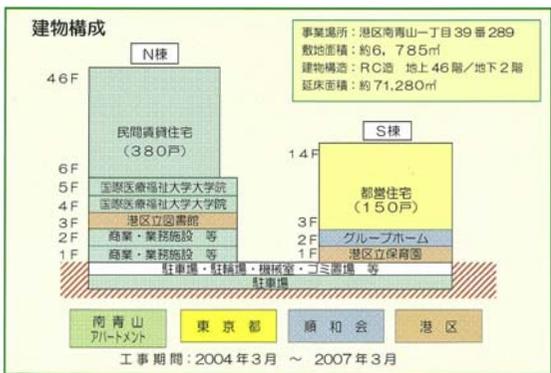
段差の解消



都営住宅創出用地での民活事業における高齢者施設併設の事例

青山一丁目スクエア(南青山一丁目団地建替プロジェクト)

- 1 プロジェクトの目的**
- ・都心居住の推進
 - ・少子高齢社会対策
 - ・産業・文化等の多様な都市活動の支援
- 2 特色**
- (1) 所有地を活用した都市再生の推進
- ・良質な民間賃貸住宅の供給と多様な都市機能の導入
 - ・全国初めてのPFI的事業・都市再生プロジェクトに指定(2001年 8月)
 - ・都市再生特別措置法に基づく民間都市再生事業計画の認定(2003年 1月)
- (2) 都心にふさわしい土地の高度利用
- ・総合設計制度の活用(760%)
- (3) 定期借地制度の活用
- ・事業期間70年間
- 3 高齢者施設**
- 認知症グループホーム

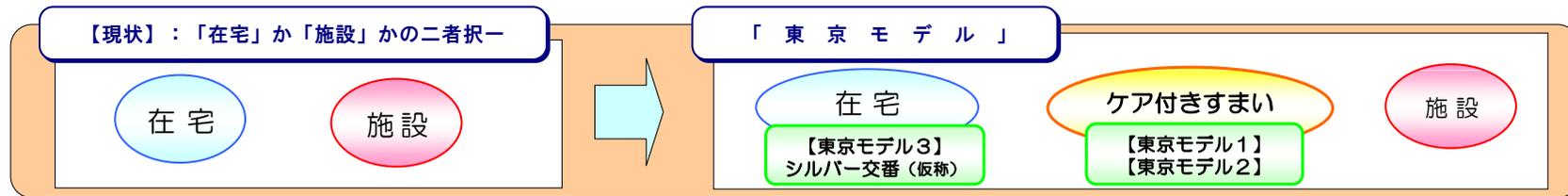
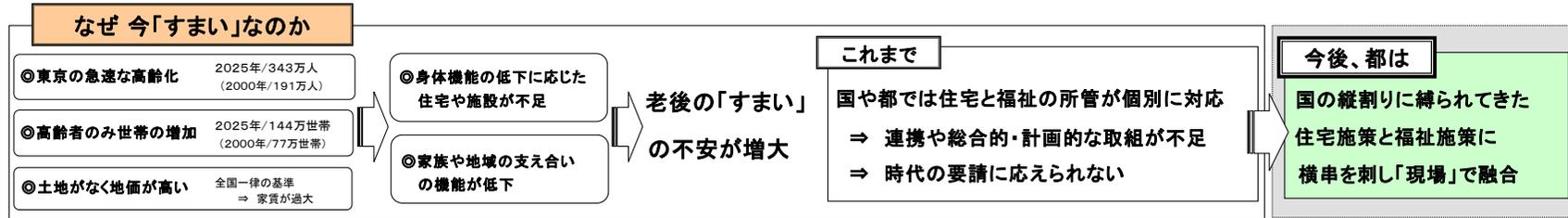


むさしのiタウン(東村山市本町地区プロジェクト)

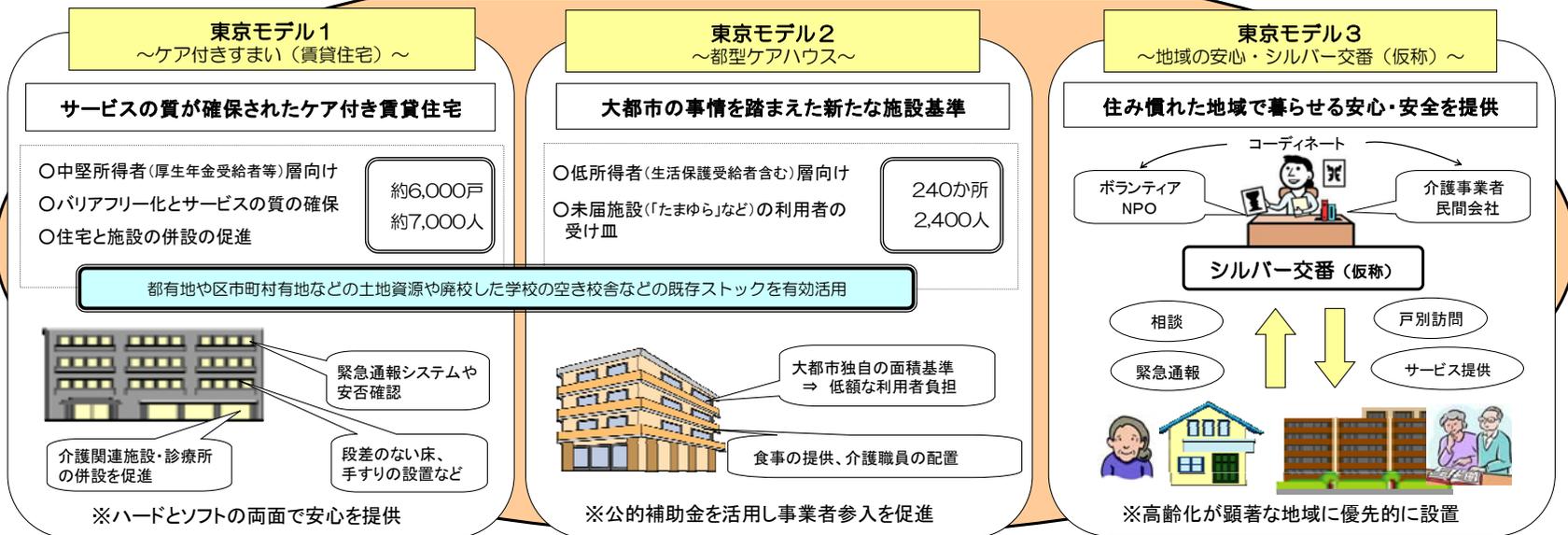
- 1 プロジェクトの目的**
- ・戸建住宅を中心とした、良好なまちなみの住宅市街地を形成
 - ・その一部において、建物価格が3割程度安い戸建住宅の実証実験を実施し、住宅市場の構造改革を推進
- 2 特色**
- (1) 定期借地権(70年間)の特性を生かした住宅市街地の整備
- (2) まちづくり計画による、まちなみ景観などの維持・保全
- (3) 広くて質が良く、低廉な戸建住宅供給の実証実験
- 3 高齢者施設(予定)**
- デイサービスセンター



少子高齢時代にふさわしい新たな「すまい」の東京モデル



東京の特性を踏まえ、高齢者の安心・安全を確保した新しい「すまい」を提案



東京モデル1 ～ケア付きすまい(賃貸住宅)～

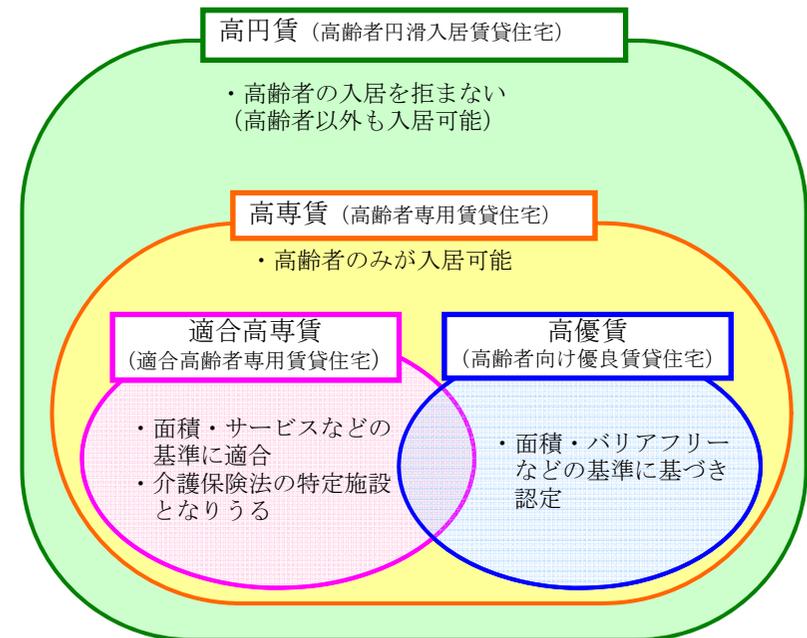
(基本的な考え方)

現役時代の中堅所得者層が、高齢期に安心して暮らすことができるよう、適切な負担で入居でき、緊急時対応・安否確認の機能が備わり、必要な場合は日常生活を支援するサービスや介護サービスも利用可能な「すまい」の提供が必要である。

(中堅所得者層向けの「ケア付きすまい」のイメージ)

- ① 中堅所得者層(厚生年金受給者など)が適切な負担で入居できる住宅(高齢者向け優良賃貸住宅、適合高齢者専用賃貸住宅)の供給
 - * 賃貸住宅や学校などの既存ストックの利活用も促進し、経営者の事業コストや入居者の家賃負担を軽減する。
- ② 緊急時対応・安否確認等のサービスが提供され、その質が確保されていることによる安心の提供
 - * 提供されるサービスの質を確保するため、都が定める「高齢者向け住宅におけるサービス提供等のあり方指針」に適合しているもの。
- ③ サービス提供のための機能・施設(介護関連施設など)の併設の促進
 - * 「医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅モデル事業」を含む。

【参考】



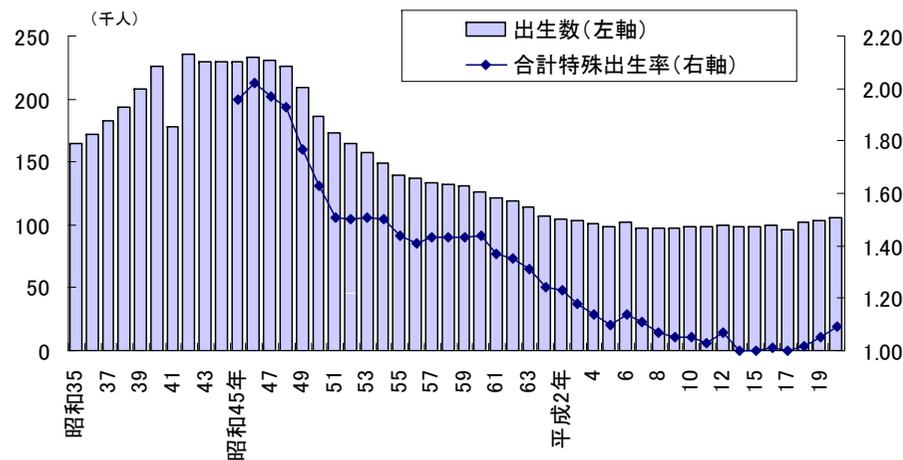
少子化の現状及び子供の数に関する都民の意識

◇平成20年の東京都における出生数は106,015人で、前年よりも2.1%増加した。合計特殊出生率は1.09で、前年より0.04ポイント増加した。(全国平均は1.37)

◇「持ちたい子供の数(現在の子供の数+今後持ちたい子供の数)」の平均は1.90人であり、「理想的な子供の数」の平均2.52人よりも0.62人少なくなっている。

◇「理想の方が多い」は48%、「理想と持ちたい子供の数が同じ」は45%、「現実の方が多い」は7%となっている。

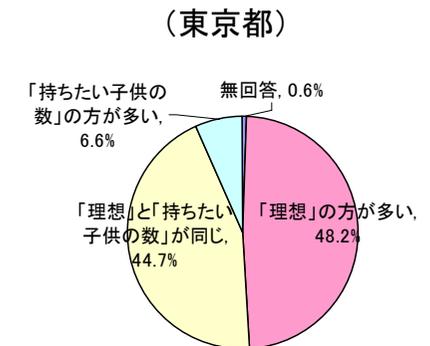
■ 東京都における出生数及び合計特殊出生率の年次推移



(資料)平成20年東京都人口動態統計年報/東京都福祉保健局

■ 理想的な子供の数と持ちたい子供の数の差

	東京都	全国
理想的な子供の数	2.52人	2.56人
持ちたい子供の数 (現在の子供の数) (今後持ちたい数)	1.90人 (1.4人) (0.5人)	2.13人



(東京都資料)次世代育成支援に関する世論調査(平成21年)/東京都生活文化スポーツ局

(全国資料)平成17年版国民生活白書/内閣府

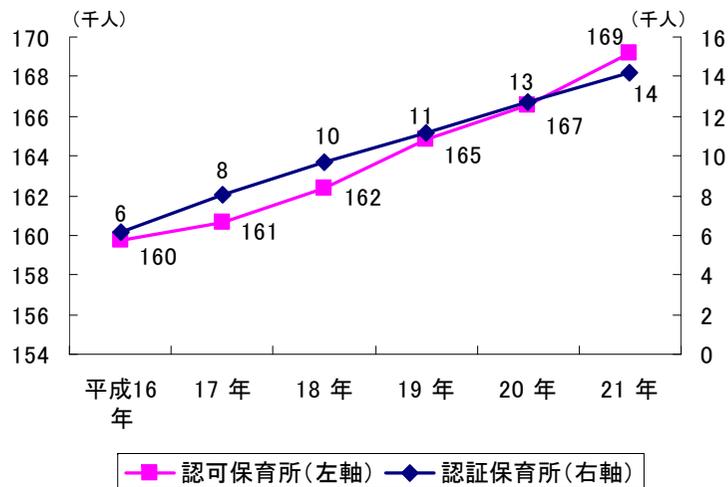
(備考)全国における「持ちたい子供の数」は、平成17年版国民生活白書の「予定子供数」による。

保育所設置及び待機児童数の状況

◇平成21年4月の保育サービス定員は、認可保育所・認証保育所・認定こども園・家庭福祉員の合計で186,311人となり、平成20年より4,629人増加した。

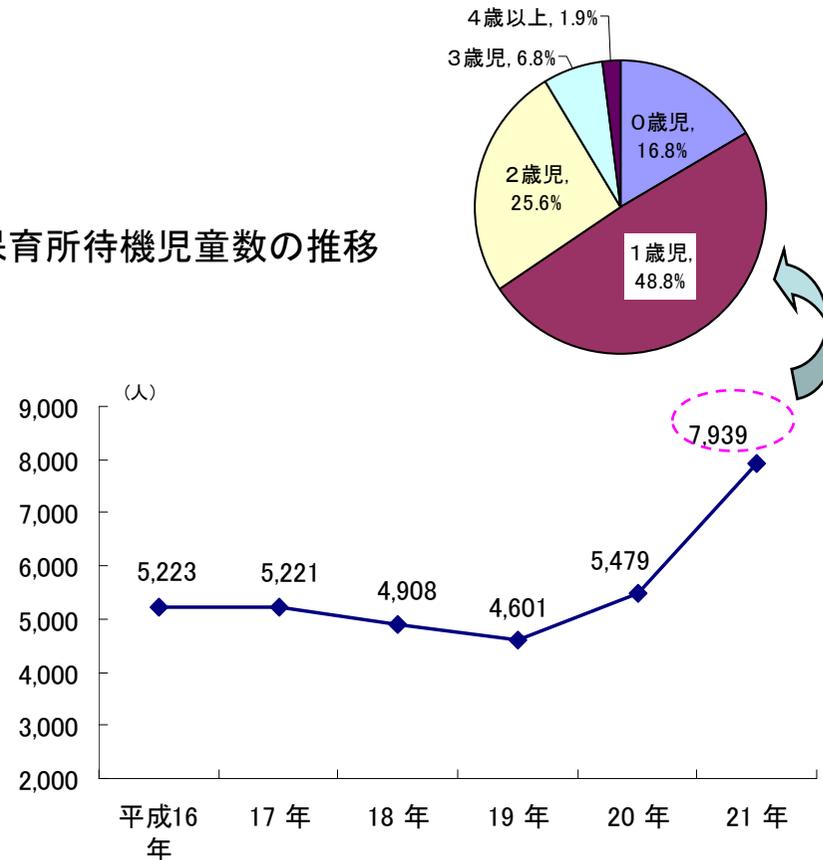
◇平成21年4月の待機児童数は、前年と比べ2,460人増加し、都全体で7,939人となり、前年比で1.4倍になった。

■ 保育所等の設置状況(定員)



(資料) 東京都福祉保健局
(備考) 各年4月現在

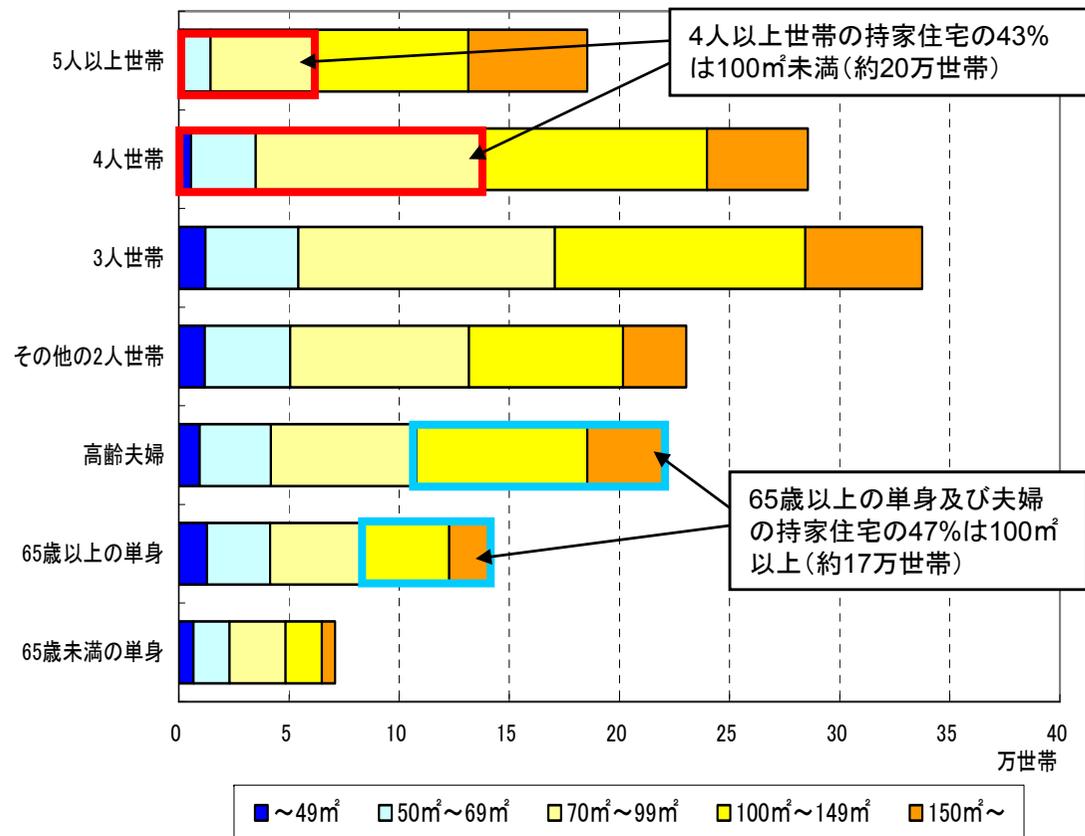
■ 保育所待機児童数の推移



住宅ストックとニーズのミスマッチ

◇東京都においては、65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯の約半数が100㎡以上の広い住宅に住む一方で、4人以上世帯の約半数が100㎡未満の住宅に住むなど住宅ストックとニーズのミスマッチが存在。

世帯類型別床面積構造



(資料)平成15年住宅・土地統計調査(総務省)をもとに東京都都市整備局推計

公共住宅における子育て世帯の入居機会拡大

◇ 都民の共有の財産である都営住宅の利用機会の公平を確保するとともに、若年ファミリー世帯の入居を促進することにより、高齢化が進行している都営住宅団地のみならず、周辺地域の活性化を図ることを目的としたもの。

都営住宅における期限付き入居

【若年ファミリー世帯向け】

- ①入居期間:10年間
- ②入居資格(全てを満たすこと):
 - ア 通常の都営住宅入居資格を有すること
 - イ 40歳未満 夫婦のみ世帯または夫婦及び子どもの世帯
- ③募集実績
940戸(21年度募集戸数)

【多子世帯向け】

- ①入居期間:10年間
- ②入居資格(全てを満たすこと):
 - ア 通常の都営住宅入居資格を有すること
 - イ 45歳未満 夫婦及び子どもの世帯(子どもは18歳未満3人以上かつ中学生以上が1人はいること)
- ③募集実績
60戸(21年度募集戸数)

公社住宅における優先入居制度

- ◇ 平成19年度から新築募集において、当選率が一般世帯の5倍となる「子育て世帯倍率優遇募集」を実施。
- ◇ 平成21年4月からは定期あき家募集にも拡大。

都営住宅創出用地での民活事業における子育て住宅・子育て支援施設整備の事例

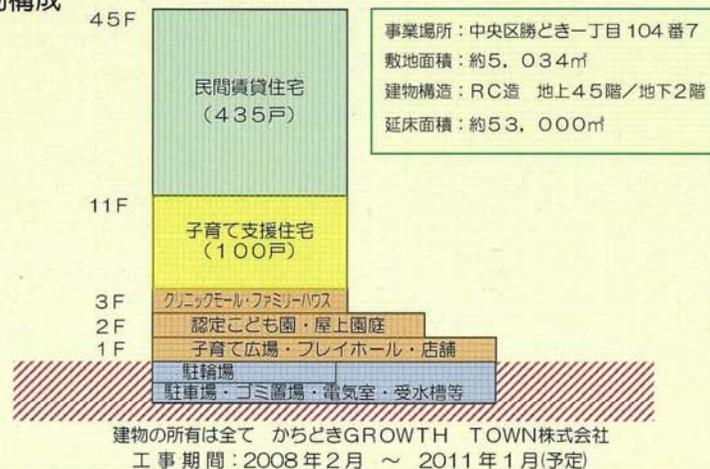
勝どき一丁目地区プロジェクト



※2011年1月 竣工予定

- 1 プロジェクトの目的
 - ・子育て世帯が安心して快適に暮らせる、にぎわいのある、景観に配慮したまちづくりを目指す
- 2 事業者
 - ・かちどきGROWTH TOWN株式会社
(東京建物、イヌイ建物、東急建設、梓設計、東京建物アメニティーサポート)
- 3 特色
 - (1) 都心を支える居住機能を有する賃貸住宅
 - ・535戸のうち100戸は子育て世帯向けの賃料(周辺賃料の約3割安)と住戸規模(公募条件が50㎡以上でその他の住戸は40㎡以上)
 - (2) 安心して子育てができる環境の実現に資する子育て支援施設
 - ・認定こども園、クリニックモール、病児保育室など
 - (3) にぎわいと活力にあふれるまちづくりに資する地域活性化施設
 - ・NPO法人事務所、複合メディアショップ等
 - (4) 定期借地制度の活用

建物構成



東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業(平成22年度より実施予定)

1 目的

少子化対策として、子育て世帯向けの賃貸住宅をモデル的に供給し、効果の検証などその成果を活用することにより、民間市場等における優良な子育て世帯向け賃貸住宅の供給促進につなげていく。

2 事業概要

- 子供の安全の確保や子育て支援施設との連携等に配慮しつつ、適切な負担で良質かつ一定以上の広さの民間賃貸住宅をモデル供給
※保育施設などの併設や、共用部分や住戸内のバリアフリー化や転落防止柵の設置等、住戸内の遮音や指つめ防止など事故防止のための措置
- その成果をガイドラインやマニュアルとしてまとめ、区市町村や民間事業者に提示

3 事業実施期間・規模

平成22～24年度で300戸を供給(認定ベース)
 ・供給予定戸数

供給方式	H22	H23	H24	合計
新規賃貸住宅供給型	40戸	80戸	80戸	200戸
既存ストック改良型	20戸	40戸	40戸	100戸
合計	60戸	120戸	120戸	300戸
予算額(百万円)	(原案)90			

4 補助内容等

現行の地域優良賃貸住宅制度(一般型)を基本に住戸内の子育て世帯向け設備や併設する子育て支援施設の一部等も都独自で補助対象とする。

補助	①建設(改良)費 ・補助対象:共同施設・子育て世帯向け設備等 ・補助率:2/3 ②家賃補助 月額上限4万円(管理期間10年、1世帯最長6年) ③計画作成費等 補助率:2/3 ※他に市場状況調査、コンサル派遣等の計画作成支援
住宅の要件	①1戸当たり専有面積50～125㎡ ②バリアフリー化 ③安心・安全の確保 ④一定の立地条件 等

公共賃貸住宅管理戸数

(平成21年3月末現在)

区 分	都総数	区部	
		区部	市町村部
都営住宅等	258,714	166,944	91,770
都民住宅	35,536	25,899	9,637
区市町村住宅	30,497	22,055	8,442
高齢者向け優良賃貸住宅	569	495	74
公社一般賃貸住宅	61,897	29,322	32,575
都市再生機構住宅	171,487	104,456	67,031
合 計	558,700	349,171	209,529

(資料)東京都都市整備局

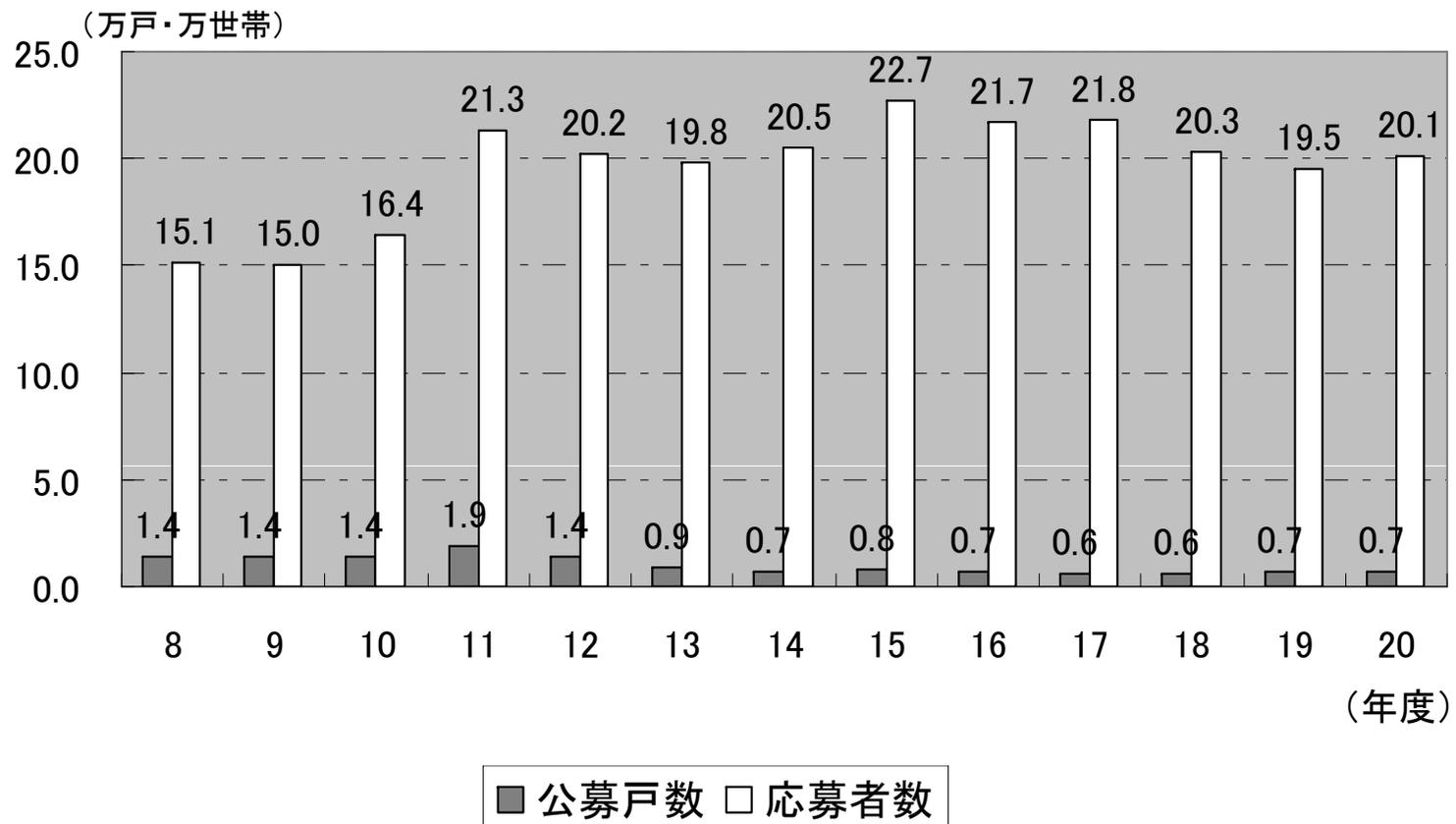
(備考)

・都営住宅等は、福祉住宅・引揚者住宅・小笠原住宅を含み、閉鎖住宅を除く。

・区市町村住宅は、公営住宅、福祉型借上住宅、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、単独住宅等を含む。

都営住宅の応募状況

◇都営住宅の応募者数は20万前後で推移。



非正規労働者の雇止め等の状況

◇派遣又は請負契約の期間満了、中途解除による雇用調整及び有期契約の非正規労働者の期間満了、解雇による雇用調整について、平成20年10月から平成22年3月までに実施済み又は実施予定として、本年2月18日時点で把握できたものは、全国で累計262,598人。このうち東京都は15,071人。

◇住居の状況については、平成20年10月から本年2月までに雇用調整実施済み又は実施予定であった238,309人のうち、149,630人について判明し、うち住居喪失者は3,488人で喪失者割合は2.3%。

集計結果

平成20年10月～平成22年3月

	合計		派遣		契約(期間工等)		請負		その他	
	人数計	事業所数計	人数	事業所数	人数	事業所数	人数	事業所数	人数	事業所数
東京都	15,071	203	864	23	5,021	93	654	4	8,532	99
全国	262,598	4,792	147,004	2,568	60,445	1,346	20,241	238	34,908	1,372

住宅の状況

(人)

	合計	派遣	契約	請負	その他
住居喪失状況判明者数	149,630	72,399	40,472	12,226	24,533
うち喪失者数	3,488	1,985	915	569	19
(喪失者割合、%)	2.3	2.7	2.3	4.7	0.1

(資料)「非正規労働者の雇止め等の状況について(2月報告:速報)【平成22年3月2日】」/厚生労働省

都営住宅の適正な管理の推進

入居者資格の見直し

◇ 平成19年12月の公営住宅法施行令の改正により、入居収入基準の額が月額20万円から15万8千円に見直し。

【改正前】

収入区分	収入基準
I	0～123,000円
II	123,001～153,000円
III	153,001～178,000円
IV	178,001～200,000円
V	200,001～238,000円
VI	238,001～268,000円
VII	268,001～322,000円
VIII	322,001円～



【改正後】

収入基準
0～104,000円
104,001～123,000円
123,001～139,000円
139,001～158,000円
158,001～186,000円
186,001～214,000円
214,001～259,000円
259,001円～

使用承継を承認できる親族の範囲の見直し

【施行】 平成19年8月

【見直しの内容】

- 使用承継許可の範囲を、以下のとおり見直す。
- ・これまで配偶者、一親等親族(収入超過者を除く)に許可していたものを配偶者のみとする。
 - ・三親等内の高齢者・障害者・病弱者については、居住の継続に配慮し、これまでどおり高額所得者を除き、許可する。

入居機会の公平性の確保

1. 収入超過者の措置

◇ 平成17年12月の公営住宅法施行令の改正により、収入超過者の使用料を最長5年間で近傍同種の住宅の家賃となるよう毎年増額することとした(平成19年4月より適用)。

【算定方法】

収入超過者の使用料＝本来入居者の使用料＋(近傍同種の住宅の家賃－本来入居者の使用料)×収入及び期間に応じて設定された率※

公営住宅法上の収入月額	収入及び期間に応じて設定された率※				
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目以降
259,001円以上	1	1	1	1	1
214,001～259,000円	2分の1	1	1	1	1
186,001～214,000円	4分の1	4分の2	4分の3	1	1
158,001～186,000円	5分の1	5分の2	5分の3	5分の4	1

◇ 収入超過者の都営住宅明渡しを容易にするよう、(独)都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社住宅及び都民住宅へのあっせんを実施。

2. 高額所得者の明渡し

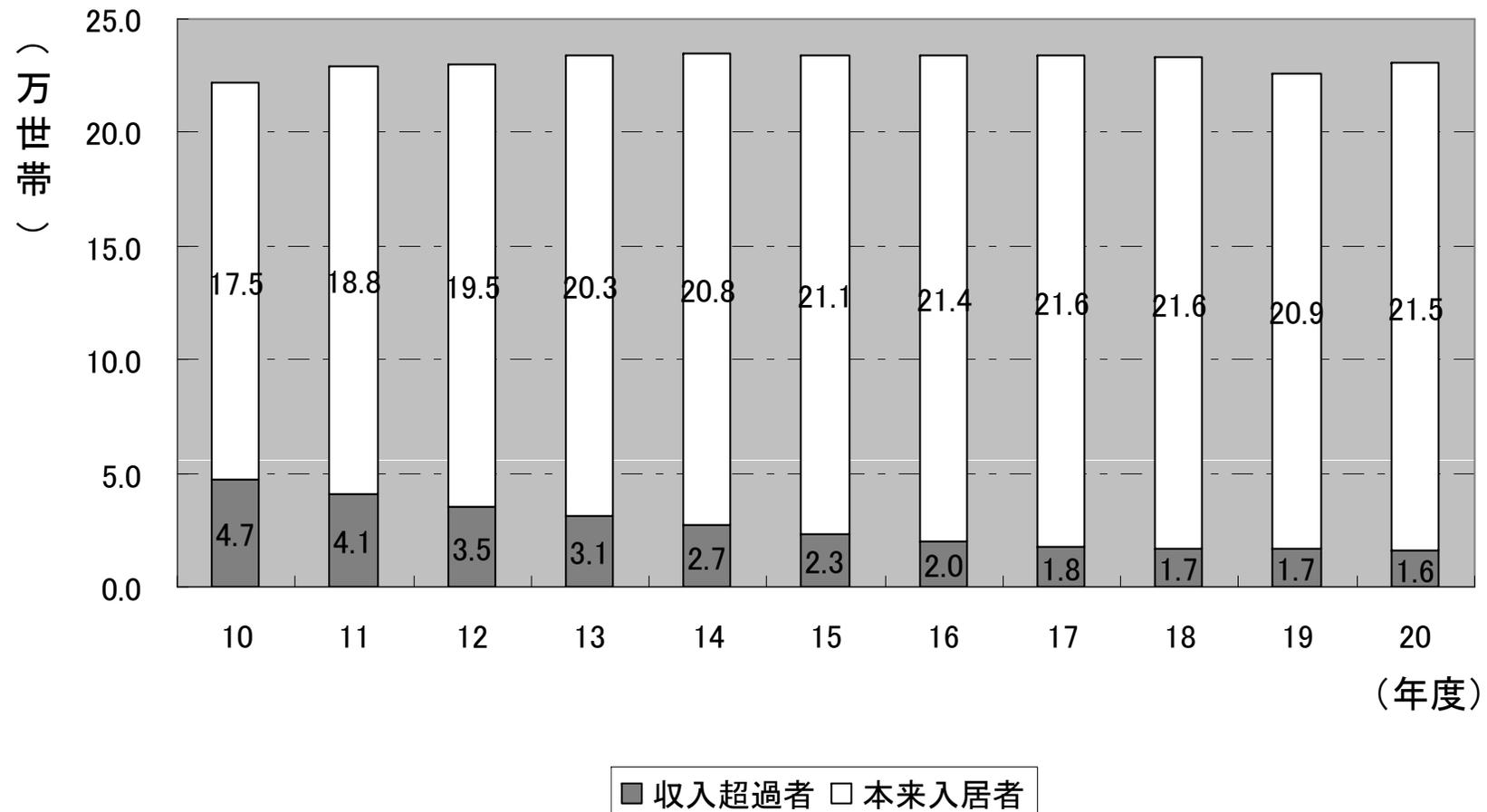
◇ 公営住宅に入居後5年を経過し、最近2年間の収入が継続して一定の基準を超える高額所得者に対する明渡し請求を実施。

高額所得者に対して、期限を定めて都営住宅の明渡しを請求し、その期限到来後も明け渡さない者の負担額は、近傍同種の家賃の2倍となる。

年 度	17年度	18年度	19年度	20年度
年度当初認定者	517人	452人	426人	389人

都営住宅の入居者数・収入超過者の推移

◇収入超過者の数は、減少傾向。

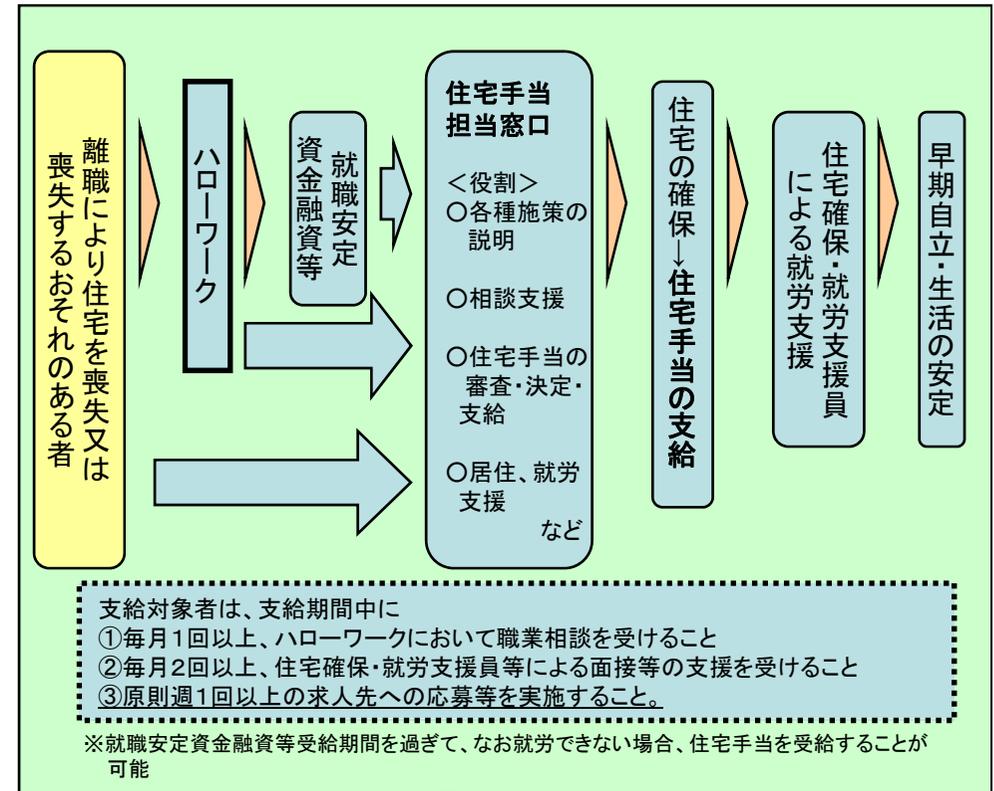


住宅手当緊急特別措置事業・臨時特例つなぎ資金・総合支援資金

概要	離職者であって就労能力及び就労意欲のある者のうち、住宅を喪失又は喪失するおそれのある者に対して、住宅手当を支給することで、住宅及び就労機会の確保に向けた支援を行うことを目的とする。
対象条件	①平成19年10月1日以降に離職した者 ②離職前に、主たる生計維持者であった者 ③就労能力と常用就職の意欲があり、ハローワークへ求職申込みを行う者又は現に行っている者 ④住居を喪失又は喪失するおそれのある者 ⑤収入要件 単身世帯：月収約13.8万円(※)未満／2人世帯：17.2万円以下 3人以上：月収約24.2万円(※)未満 ※上限額は、東京都区市、横浜市等の場合で、地域により異なる。 ⑥資産要件 単身世帯50万円／複数世帯100万円以下 ⑦雇用施策による貸付け等及び地方自治体等が実施する住居等困窮離職者に対する類似の貸付け又は給付を、申請者及び申請者と生計を一とする同居の親族が受けていない者
支給額	生活保護の住宅扶助特別基準に準拠した額を上限として支給 ①単身世帯の支給額 ・月収8.4万円以下：53,700円を上限 ・月収8.4万円超：住宅手当支給額=家賃額-(月収-84,000円)(※) ②複数世帯の支給額 ・月収17.2万円以下：69,800円を上限 ・月収17.2万円超：住宅手当支給額=家賃額-(月収-172,000円)(※) (3人以上世帯のみ) ※家賃額は、住宅手当基準額を上限／支給額は、100円未満を切上げ
支給期間	最長6ヶ月。ただし就職活動要件を誠実に実施している者については、さらに3ヶ月間延長可能(=最大9ヶ月)
実施主体	区市(町村は東京都)
開始時期	平成21年10月～

※下線部分は、平成22年4月1日改正

(資料)厚生労働省資料をもとに作成。



東京都社会福祉協議会による貸付制度
 (窓口は区市町村社会福祉協議会)

※住宅手当緊急特別措置事業とは別に、社会福祉協議会において貸付の審査・決定を行う。

◎住宅手当支給までの生活費が必要な場合
 ⇒臨時特例つなぎ資金貸付制度(ただし、住居のない離職者に限る。)
 ◇貸付限度額10万円以内、連帯保証人不要、無利子

◎住宅入居の初期費用やその後の生活費が必要な場合
 ⇒生活福祉資金(総合支援資金)貸付制度
 ●住居入居費：40万円以内
 ●生活支援費：
 ・2人以上/月額20万円以内
 ・単身世帯/月額15万円以内
 ●一時生活再建費：60万円以内
 ◇連帯保証人ありの場合、無利子
 ◇連帯保証人なしの場合、年1.5%

「TOKYOチャレンジ介護」における居住支援

◇ 介護職場への就職を目指す離職者等に対して、ホームヘルパー養成2級課程の資格取得支援を行うことで、「離職者等の生活の安定」と「介護人材の育成・確保」を図るためのサポートセンター「TOKYOチャレンジ介護」において、離職者等の居住安定を支援。

支援事業の対象者

離職者支援コース	資格取得コース										
①解雇・雇い止めにより、住居喪失状態である方、又は住居喪失状態となるおそれのある方 ②離職している方 ③離職前に就労により世帯の生計を維持していた方 ④申込み時点において20歳以上65歳未満である方 など	世帯の生計中心者の収入が一定基準以下であること など <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>扶養人数</td> <td>0人(单身)</td> <td>1人</td> <td>2人</td> <td>3人</td> </tr> <tr> <td>総収入(年間)</td> <td>176万円以下</td> <td>260万円以下</td> <td>320万円以下</td> <td>380万円以下</td> </tr> </table> ※賃貸物件に住んでいる方は、年額84万円(月額7万円)を限度に、家賃支払額を本人収入額から減額できる場合あり	扶養人数	0人(单身)	1人	2人	3人	総収入(年間)	176万円以下	260万円以下	320万円以下	380万円以下
扶養人数	0人(单身)	1人	2人	3人							
総収入(年間)	176万円以下	260万円以下	320万円以下	380万円以下							

支援事業の内容

離職者支援コース	資格取得コース
<ul style="list-style-type: none"> ■介護講座の無料受講(ホームヘルパー2級課程対象) ■一時住居の確保 <ul style="list-style-type: none"> ○一時住宅に最大3ヶ月間入居支援(使用料:500円/日) ○提供戸数:民間賃貸住宅50戸、都営住宅10戸 ■東京都福祉人材センターによる就労支援 ■資金貸付 <ul style="list-style-type: none"> ○生活費、転宅に必要な敷金・礼金等の貸付など ■生活相談支援 ■居住相談支援 <ul style="list-style-type: none"> ○民間賃貸物件等の情報提供、賃貸借契約支援 	<ul style="list-style-type: none"> ■介護講座受講料を全額助成(ホームヘルパー2級課程対象) ■受講奨励金支給 ■東京都福祉人材センターによる就労支援 ■生活相談支援 ■居住相談支援 <ul style="list-style-type: none"> ○民間賃貸物件等の情報提供、賃貸借契約支援

(注記)部は、居住支援に関する事業

年末年始の生活総合相談

【実施内容】

- 対象者 ・ 求職中の貧困・困窮者で住居のない者
 - ・ 都内に生活実態がある者
 - ・ 都内のハローワークに求職登録をしている者

○ 実施主体 ・ 国及び都

- 内容 ・ 宿泊場所、食事等の提供
 - ・ 生活相談、住宅相談、健康相談、就労相談、法律相談、心の相談

※就労あっせん、住宅あっせん、生活保護申請手続きは行わない。

【経緯】

12月28日～1月4日 国立オリンピック記念青少年総合センターで事業実施

1月4日 都内カプセルホテルへ分散して移動

1月5日～18日 都の宿泊援護施設なぎさ寮で実施
※行き先が決定した者から順次退寮

1月18日 全員が退寮し、事業終了

【国立オリンピック記念青少年総合センターにおける利用者の状況】

利用者総数 860名（男性844名、女性16名）

【年齢】

最年少18歳・最年長80歳・平均47.1歳

10歳代	2名	0.2%
20歳代	52名	6.0%
30歳代	182名	21.2%
40歳代	259名	30.1%
50歳代	238名	27.7%
60歳代	109名	12.7%
70歳代	17名	2.0%
80歳代	1名	0.1%
計	860名	100%

約80%

【入所前一週間の主な宿泊地】

区部	609名	70.8%
市部	41名	4.8%
都外	45名	5.2%
回答拒否	165名	19.2%
計	860名	100%

【住居喪失時期】

H21.7～12	343名	39.9%
H21.1～6	83名	9.7%
H21年以前	234名	27.2%
回答拒否	200名	23.3%
計	860名	100%

【主な生活形態】

店舗・宿泊施設等	407名	47.3%
路上(駅・公園)	263名	30.6%
友人・知人宅等	64名	7.4%
回答拒否	126名	14.7%
計	860名	100%