

東京都住宅政策審議会 答申の概要

～ 都営住宅における管理制度等の在り方について ～

I 都営住宅の管理・供給の基本的考え方

1 都営住宅の役割及び状況

- 都営住宅は、都内における住宅セーフティネット機能の中核となっている。建替えや修繕等を通じ、既存ストックを有効に活用して、引き続きその役割を果たす必要
- 指定管理者（東京都住宅供給公社）が使用料の徴収や施設管理等を実施

2 都営住宅入居者の高齢化・単身化

- 都営住宅における高齢化は著しく、名義人が75歳以上の世帯は全体の4割を超え、その半数は単身世帯
- 現在の入居者が、現状の傾向のままに高齢化した場合、その割合は近い将来50%を超えるものと推測

3 都営住宅団地の多世代共生

- 世帯の高齢化・単身化が進行する中、自治会活動での支障、機能低下が顕在化
- 子育て世帯等も含め、日常的に交流を行い様々な世代が共に健やかに暮らす、超高齢社会にふさわしい新たな多世代共生を実現していく必要

II 都営住宅の管理制度の課題等

高齢化・単身化が進行する中、都営住宅においては、住宅ストックを有効活用して、高齢者が安心して暮らせる環境整備、若年ファミリー世帯の入居促進等により、多世代共生を推進していくことが求められている

1 子育て世帯への支援

- 一般募集とは別の若年夫婦・子育て世帯向け（定期使用）の応募倍率が低下傾向であり、これら住戸は期限10年のところ、平均入居期間が約5年
- 従前の応募資格では、両親世帯と比較して、経済的に困窮し、住宅面での支援を必要としていることが多いひとり親世帯を対象としていない
 - ⇒ 子育て世帯の住宅困窮状況、ニーズに対応できるよう、期限付き入居制度の期限・対象を見直す検討が必要
 - ⇒ 制度の存在、仕組みについて、対象の若年ファミリー世帯に向けた分かりやすい周知・広報が必要

2 単身者の入居制度

- いわゆる就職氷河期世代の人々など若年単身者の生活の基盤づくりや家族形成に資する観点から対応が求められる
- 単身向け住戸の応募倍率は特に利便性の高い地域で高い水準にある一方、地域によってはファミリー世帯向け住戸の応募割れが発生している団地もある
- 大学との連携による空き住戸の提供事例をもとに、都営住宅における学生入居の条件整備が必要
 - ⇒ 住宅に困窮する単身者にも都営住宅を提供できるよう、既存ストック活用のもと、入居資格の範囲の見直しや新たな提供方法の検討が必要

3 高齢者への生活支援サービス

- 高齢者の生活支援サービスは、都や指定管理者が都営住宅管理の一環として行うほか、区市町村の福祉部門や関連団体等により提供する場合がある
- 巡回管理人の本務は住宅管理であり、増加する高齢者の見守りを専門的に担うことは容易ではない
- 建替えに当たっては地元区市町の要望を踏まえ高齢者施設等を併設するほか、買物弱者を支援するため移動販売サービスを実施している
 - ⇒ 都のみならず、他の行政機関やNPO、民間事業者等との連携により生活支援サービスを量的・質的に充実させることが望まれる

III 具体的な施策の展開の方向性

1 子育て世帯への支援の一層の充実

- 〔期限付き入居期間の延長〕
 - 就学期に応じて、定期使用住宅の入居期間を延長することができる仕組みを整備すべきであり、延長期間は高校修了期が適当
- 〔期限付き入居制度の対象拡大〕
 - ひとり親世帯を期限付き入居の対象とすることが適切。その際には、ひとり親世帯が地域に溶け込み生活ができるよう、募集の告知や住戸の選定にも配慮することが求められる
- 〔期限付き入居制度の周知〕
 - 住宅に困窮する子育て世帯に必要な情報が確実に届くよう、入居制度の概要をはじめ、同制度の応募倍率が、現在比較的に入居しやすい状況にあることについて、広告媒体の設定や募集案内の記載内容等、効果的な周知方法を検討し、実施すべき

2 単身者の入居制度の拡大

- 〔若年単身者の入居を可能とする仕組み〕
 - いわゆる就職氷河期世代の人々などについて、生活の基盤となる安定した住宅を提供するため、**一定の条件**（低倍率の住戸、入居期限など）を付すことにより、**入居資格を認める**ことが適切
- 〔単身者向け住戸あっせん基準の弾力化〕
 - 応募割れしている住戸のある地域などにおいて、建替えの型別供給基準との整合を図りながら、**単身者向け住戸のあっせん基準を弾力的に運用**するなどして住宅ストックの有効活用を図るべき
- 〔就労事業他の事業主体との連携等〕
 - 都等における**就労支援策と連携**し、低収入で住宅に困窮する若年単身者の入居を進めるべき
- 〔学生の入居による住宅ストックの活用〕
 - 建替え用に確保している住戸について、**大学等と連携した学生の入居を検討**するべき

3 高齢者への生活支援サービスの向上

- 〔都と指定管理者の生活支援サービス等における役割〕
 - 民間事業者による移動販売等のような**生活支援サービスをさらに充実させていく必要**
 - 〔地域福祉等との連携と巡回管理人の役割等〕
 - 生活支援サービスの拡大・充実に向けて、地元区市町村の福祉部門、地域包括支援センターや社会福祉協議会、社会福祉法人、NPO等の**地域を支える様々な主体と連携した取組**が必要。巡回管理人には、入居者の福祉・生活支援ニーズを地域包括支援センター、民生委員等につなげていく役割が求められることから、福祉的な資質の向上に努めるべき。また、都営住宅内の集会所や敷地を民間事業者等による地域住民も参加できるイベントのスペースとして活用すること等により、高齢入居者の交流を図るなど、多様な主体による見守りの充実を図るべき
 - 〔自治会活動への支援〕
 - H29から実施している都による共益費の徴収に加え、**自治会への情報提供や広報、自治会同士の交流を促進するなど、支援の取組を通じて積極的に推進していく必要**
 - 〔創出用地の活用〕
 - 建替えによる創出用地を活用し、民間事業者の資力、知見・ノウハウを活用した取組を積極的に進めていくべき

IV 施策の着実な推進に向けて

1 適切な広報ときめ細かい情報発信

- 応募者に対する広報に関しては、必要とする情報がより確実に分かりやすく行き渡るよう、更なる効果的な手法を考えるべき。応募者のみならず、都民に幅広く都営住宅の存在意義やソフト・ハード両面の先駆的な取組などを知ってもらえるよう、イメージアップ戦略についても検討することが望ましい

2 区市町村や民間との連携強化

- 都は、区市町村、特に福祉部門と密接に連携を図り、福祉に関する人材や体制、民間によるサービス、介護保険制度などを活かしながら、都営住宅に居住する高齢者、障害者、子育て世帯等の様々な困窮者を支援していくことが必要

V 引き続き検討を要する課題

1 地域における都営住宅の在り方

- 都民が住み慣れた地域で住み続けられるよう、都営住宅には地元自治体の置かれた状況、地域のニーズや個々の世帯の様々な住宅困窮状況に能動的、機動的に対応し、各地域における住み替えが円滑に図られるよう、その在り方を検討していくことが期待される

2 都営住宅の管理制度について

- 公営住宅制度創設時は、同居親族を有する世帯を入居の対象としてきたが、今後の制度設計では、高齢化・単身化の進行を十分に認識し考慮することが求められる
- 都営住宅を子育て世帯に供給する場合、その政策効果の評価は子育て期における費用負担の軽減や退去理由などにより行うことが望ましい
- 住宅困窮者に対して社会情勢の変化に応じて的確に供給していく視点から、その対象の設定については、都の政策課題に沿って総合的に検討する必要がある。これに基づき、施策の実施規模や対象者の範囲、優先順位等を検討しながら、既存ストックを有効活用していく必要
- 入居者が受ける受益と家賃負担の相対的なアンバランスも考えられる。そのため、地価や設備を要素とする利便性係数については、将来的に検討することも考えられる
- 住戸の模様替えについて、今後高齢化が進むことなどを踏まえ、再検討を行うことが考えられる

3 多世代共生に配慮した都営住宅の整備

- 都営住宅の建替えにおいては、住戸の間取りや配置、外構計画等について、入居者間や近隣住民との多世代交流が図れるような工夫を行うべき。その際、入居者の利便性向上に資する宅配ボックスや自治会活動の活性化に資する防災用資機材の保管場所の設置、保安・防犯や見守りに関するICTの活用などハード面の技術革新も踏まえた工夫について、住棟や住戸、設備の設計において検討することが望ましい
- 入居者の健康、疾病予防や介護予防の観点から、都営住宅の住棟における省エネ、断熱性能は重要であり、居住環境性能の向上の検討が必要