

都民の居住の安定に関する現状と取組

① 公営住宅	1
② 公社住宅	3
③ UR賃貸住宅	5
④ 都民住宅	7
⑤ シルバーピア	9
⑥ サービス付き高齢者向け住宅	11
⑦ 民間住宅	13
⑧ 区市町村の取組	15
【参考】 収入分位からみた公共住宅施策一覧	16

①公営住宅

根拠法令

- ・公営住宅法
- ・各事業主体が定める条例(東京都:東京都営住宅条例)

目的

- ・国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与

入居者資格

【法令による基準】

- ・収入が条例で定める基準以下であること(政令規定上限額259,000円・都の場合、原則158,000円・特例214,000円)
- ・現に住宅に困窮していることが明らかであること

【条例による基準】(都の場合)

- ・高齢者、身障者等を除き、同居親族を有すること
- ・都内に居住していること

家賃設定

入居者の収入申告に基づく応能応益家賃

都内管理戸数

- ・都営住宅 255,585戸
 - ・区市町村営住宅 21,241戸
- (平成25年度末現在)

①公営住宅

現状

【都営住宅】

●住宅の状況

- ・大量に建設された昭和40年代の都営住宅を中心に建替えを実施
- ・老朽化した都営住宅等の建替えに伴い創出される用地は、都民の貴重な財産であることから、福祉インフラ整備への活用やまちづくりの種地として活用
- ・住宅に併設して建設された店舗などが入居者の退去などにより使用されなくなっている。

●入居者の状況

- ・入居者の高齢化が進行（名義人の63.2%が65歳以上）、特に単身世帯の高齢化率が高い（78.0%）。
- ・都内の生活保護受給世帯の増加に比例して、入居者の生活保護受給世帯の割合は増加（14.5%）
- ・子の独立や配偶者との死別などにより、多人数世帯向けの広い住戸に単身世帯が居住
- ・平成19年8月以降、使用承継制度を原則として配偶者のみに限定し、例外として高齢者、障害者、病弱者について使用承継を認めている。
- ・収入超過者数、高額所得者数は減少傾向であったが、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し、平成26年度は大幅に増加する見込み

●応募の状況

- ・一般募集の応募倍率は30倍程度で推移し、特に単身世帯向けの募集で50倍超と高倍率
- ・若年ファミリー世帯を対象とした期限付入居制度では、一般募集に比べて倍率が低い（3倍程度）。

② 公社住宅

根拠法令

- ・地方住宅供給公社法

目的

- ・住宅を必要とする勤労者に居住環境の良好な集団住宅を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与

入居者資格

- ・公社の定める月収基準以上の収入があること
- ・原則同居親族を有すること

家賃設定

- ・近傍同種家賃

都内管理戸数

- ・63,213戸(平成25年度末現在)

②公社住宅

現状

●住宅の状況

- ・ 中堅所得者・ファミリー世帯向けの住宅を中心に供給
- ・ 平均床面積 47.8㎡（平成3年度～平成25年度において建替えにより整備した住宅）
- ・ 平均家賃63,230円（平成25年度末）
- ・ 昭和39年度以前に建設した35団地約14,500戸について、「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」（平成26年1月改定）に基づき、建替え、集約型建替え、ストック活用の3つ手法により再編整備を推進（昭和40年度以降に建設の住宅は、対象外）
- ・ 公社住宅の建替えに伴い創出される用地を活用し、サービス付き高齢者向け住宅の供給や地域の福祉インフラ整備に向けた取組を推進
- ・ 昭和40年代～50年代に建設の4階建・5階建の住宅にはエレベーターが未設置
- ・ 高齢者、障害者世帯で希望のあった住戸について、公社の負担で手すりの設置、浴室扉の取替えや緊急ブザー付インターホンの設置などを行う住宅設備改善事業を実施
- ・ エレベーターの無い4階建・5階建住宅は高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の利用が困難

●入居者の状況

- ・ 建設年度の古い住宅ほど居住者の高齢化が進展

建築年度	65歳以上の高齢者のいる世帯
～昭和34	65.3
昭和35～39	56.7
昭和40～44	53.7
昭和45～49	54.8
昭和50～	43.4
全体	52.1

●高齢者等への配慮

- ・ 新築募集における「子育て世帯倍率優遇制度」や、空き家先着順募集における「高齢者等優先申込制度」や「子育て世帯等優先申込制度」を実施

③UR賃貸住宅

根拠法令

- ・独立行政法人都市再生機構法

目的

- ・既存賃貸住宅の管理等により、良好な住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保

入居者資格

- ・収入制限なし。
※ただし保証人や更新料が不要である代わりに、原則、平均月収額が基準月収額(月額家賃の4倍又は33万円)以上であること
- ・原則同居親族を要しない。

家賃設定

- ・近傍同種家賃

都内管理戸数

約16.8万戸(平成26年3月31日現在)

③UR賃貸住宅

現状

●住宅の状況

- ・昭和30年代以降の経済成長、大都市への人口集中に対応するべく住宅を大量建設
- ・人口動向、需要動向等を勘案の上、団地ごとに「団地別整備方針(平成20年2月)」を策定(平成27年3月実施計画策定)
- ・団地再生(建替、集約)約16万戸、ストック活用(既存住宅の改善)約57万戸を予定(全国)
(うち、都内において団地再生(建替、集約)約1万戸、ストック活用(既存住宅の改善)約15万戸を予定)
- ・「超高齢化における住まい・コミュニティのあり方検討会」最終報告を踏まえ、地域医療福祉拠点の形成を目指し、多様な世帯に対応した居住環境の整備や地域の医療福祉施設拠点等の形成を行う。
- ・人口・世帯減少、都市のコンパクト化の対応するため、現在のストック(約77万戸)について、平成30年度までに約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを縮減、平成60年(2048年)頃までに、現在のストックの概ね3割を削減(全国)

●入居者の状況

- ・世帯年齢は年々上昇 41.7歳(昭和60年)⇒56.8歳(平成22年)
- ・急速に高齢者がいる世帯数が上昇 8.6%(昭和60年)⇒38.9%(平成22年)
- ・特に高齢単身世帯が急増 1.2%(昭和60年)⇒14.9%(平成22年)
- ・家賃改定に伴う家賃の上昇により負担が増加する低所得の高齢者世帯等に対して、改定後の家賃を市場家賃と公営並家賃の中間家賃まで減額(改定前の家賃が下限)
- ・ストック再生・再編に伴う減額措置として、移転対象者のうち、低所得の高齢者世帯等に対して、全面建替事業の場合、50㎡まで建替後市場家賃の50%を限度とし、公営住宅に準ずる家賃まで減額

●子育て世帯等への配慮

- ・地域優良賃貸住宅(子育て型)では、子育て世帯に対して、最大で6年間、募集家賃から20%減額(上限25,000円)(※入居資格要件を満たしていること、所得合計が48.7万円未満であることが要件)

④都民住宅

根拠法令

- ・特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律
- ・東京都地域特別賃貸住宅条例
- ・東京都特定公共賃貸住宅条例
- ・東京都都民住宅制度要綱

目的

- ・都民の多様な住宅需要に対応するため、中堅勤労者を対象に適正な家賃負担で入居できる住宅の供給を行い、もって都民の住生活の安定と良好な地域形成に資する。

入居者資格

- ・収入分位25～80%であること
- ・同居親族を有すること

家賃設定

- ・(契約家賃)知事が定める家賃限度額の範囲内で、近傍同種の市場家賃を考慮して設定
- ・(入居者負担額)
 - (1) 管理開始初年度は、所得階層と各住戸の規模、立地等を勘案して設定
 - (2) 次年度以降は、初年度の入居者負担額に経過年数に応じた負担額を割増し

都内管理戸数

- ・31,299戸(平成25年度末現在)

④都民住宅

現状

●住宅の状況

・都民住宅の供給方式として、以下の方式がある。

- ①都施行型 : 都が自ら建設して供給する方式
- ②公社施行型 : 公社が自ら建設して供給する方式
- ③公社借上型 : 土地所有者等が建設したものを、公社が借り上げて供給する方式
- ④法人管理型 : 民間の土地所有者等が建設したものを、指定法人が管理受託又は借上げにより供給する方式及び指定法人が自ら建設して供給する方式

(家賃減額補助を行う都民A型、家賃減額補助を行わない都民B型がある。)

・都民A型は原則として20年間、都民B型は10年間を管理期間とし、管理期間満了後は所有者が一般の賃貸住宅として管理する。

	管理戸数	空き家戸数
都施行型	3,891	492
公社施行型	8,546	472
公社借上型	5,851	991
法人管理型	13,011	1,093

・平成15年度末をもって新規供給は廃止している。

・住戸面積 50㎡～125㎡(平均68㎡)

⑤シルバーピア

根拠法令等

- ・東京都シルバーピア事業運営要綱
(関連法令等)
- ・シルバーハウジング・プロジェクトの実施について(国土交通省・厚生労働省通知)
- ・介護保険法(地域支援事業)
- ・公営住宅法等

目的

- ・住宅施策と福祉施策が連携し、東京都、区市町村及び住宅供給主体が一体となり一人暮らし等の高齢者が、住み慣れた地域社会のなかで安心して生活できるよう、地域の実情に応じた体制づくりを行い、在宅の高齢者の福祉の増進を図る。

入居者資格

- ・おおむね65歳以上のひとり暮らし又は高齢者のみの世帯で、原則として独立して日常生活を営める者
- ・収入要件は住宅供給主体による(都営住宅では、所得金額0~2,568,000円)。

家賃設定

- ・住宅供給主体によって異なる(都営住宅では応能応益家賃)。

都内管理戸数

- ・都営住宅 4,257戸(181団地)
 - ・区市町村営住宅 4,052戸(213団地)
 - ・区市町村立住宅 1,591戸(92団地)
 - ・UR賃貸住宅 240戸(13団地)
- 合計10,142戸(平成27年3月31日現在)

⑤シルバーピア

現状

●住宅の状況

・都営住宅や借り上げを含む区市町村住宅、UR賃貸住宅が、次の事項に備えた住宅を提供し、区市町村が実施主体となって、LSA(生活援助員)またはワーデン(管理人)を配置している。

- (1) 高齢者向けに配慮した(シルバーハウジングの要件を満たす)集合住宅であること
- (2) 安否確認や緊急時対応等を行うLSA(生活援助員)又はワーデン(管理人)を配置する(新設のシルバーピアについてはLSAを配置する。)
- (3) 必要に応じてサービスを提供できるよう地域包括支援センター等と連携する。

※ LSAは、在宅介護支援センター、介護保険施設又は通所介護等事業所の職員で、区市町村が適当と認めた者

業務内容 ①生活指導・相談、②安否の確認、③緊急時の対応、④疾病等に対する一時的な家事援助、
⑤関係機関等との連絡、⑥その他日常生活上必要な援助

ワーデンは、高齢者の福祉に熱意のある心身ともに健康なもの(資格要件なし)

●応募の状況

・応募倍率が高く、平成27年2月の募集では平均倍率115.2倍

⑥サービス付き高齢者向け住宅

根拠法令

- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律

目的

- ・高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度
- ・ケアの専門家が少なくとも日中常駐し、緊急時対応サービス、安否確認サービス及び生活相談サービスの提供がなされるバリアフリー構造の賃貸住宅(食事の提供等を行う場合もある。)

入居者資格

- ・60歳以上であること
- ・介護保険法に規定する要介護認定もしくは要支援認定を受けている60歳未満の者(同居者については配偶者(事実上の夫婦と同様の関係にあるものも含む。)、60歳以上の親族、要介護認定もしくは要支援認定を受けている60歳未満の親族)

家賃設定

- ・立地、住宅の質、広さにより設定(補助金を受ける場合、近傍同種家賃)
- ・家賃以外に、サービス料の支払いが必要

都内戸数

- ・9,681戸(平成27年3月31日現在)

⑥サービス付き高齢者向け住宅

現状

●住宅の状況

- ・民間事業者の積極的な参入により、登録戸数は順調に増加
- ・登録戸数9,681戸(平成27年3月31日現在)のうち、既存ストックの改修によるものは535戸(5.5%)
- ・島しょ部を除く53区市町村のうち11区市町村ではサービス付き高齢者向け住宅が整備されていない。
- ・平均住戸面積 25.5㎡、平均戸数 37.3戸、平均家賃 9.8万円(平成27年3月1日現在)
- ・都内のサービス付き高齢者向け住宅のうち約6割が医療・介護事業所を併設し、約9割が介護保険サービス事業所又は医療サービス事業所と連携

●入居者の特徴(平成25年10月1日現在)

- ・平均年齢 82歳
- ・平均要介護度 1.6
- ・8割以上が単身で入居

●供給目標

- ・東京都長期ビジョンにおいて、平成37年度までに「サービス付き高齢者向け住宅等(※)」を2万8千戸整備する目標を設定(平成25年度末現在14,181戸)

※サービス付き高齢者向け住宅、東京都高齢者向け優良賃貸住宅及び独立行政法人都市再生機構が管理する高齢者向けの優良な賃貸住宅の計

⑦民間住宅

現状

●住宅の状況

- ・東京都の借家は全国と比べて面積は狭く、家賃は高い。
- ・一方、7万円未満の民間賃貸住宅も95万戸と比較的低廉な家賃の借家も一定数存在
- ・床面積70㎡以上の住宅ストックは全体から見ると少ない。
- ・民間賃貸住宅では、高齢者等のための設備がある住宅の割合が公営住宅に比べ低い。
- ・共同住宅の共用部分のバリアフリー化率は、約21.4%と低い(特に借家では13.6%)。
- ・民間賃貸住宅の入居制限を行っている家主は全体の19.6%
- ・入居制限の理由に「家賃の支払いに対する不安」が59.6%、「居室内での死亡事故等に対する不安」が53.9%があげられるなど、貸主の事故等への不安が高い。

●入居支援策など

- ・高齢者の見守りなどを行う「あんしん居住制度」や、家賃保証を行う「家賃債務保証制度」が団体等で制度化されている。
- ・都は平成22年度から「東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度」について、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を促進するとともに、民間との連携により広く情報提供を行っていく。
登録件数:1,156件<78,178戸>(平成27年4月末)
- ・都は子育て世帯に適した住まいの広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携や、地域・多世代交流等にも配慮した優良な住宅を認定するとともに、認定した賃貸住宅の整備を支援することで、子育て世帯に配慮し質の高い住宅の供給を促進していく。

⑦民間住宅

現状

●空き家の状況

- ・空き家率はH10年からほぼ横ばいである。
- ・平成25年の都内の空き家は82万戸であり、活用可能と想定される「腐朽・破損なし」の空き家は66万戸
- ・このうち、賃貸用は49万戸、使われていない長期不在などの空き家は11万戸と賃貸用の住宅が多い。
- ・現住居以外に所有・賃貸している住宅がある世帯の22.9%は、その住宅を「空き家」にしている。
- ・空き家の建築時期は、昭和55年以前の割合が全体の約2/3を占める。
- ・空家の今後の活用意向は「空き家のままにしておく」が、約半数
- ・高齢者の持家率は高いが、所有者の施設への移転や相続等により空き家となる可能性がある。
- ・本年5月26日「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、区市町村が空き家対策に主体的に取り組むことが位置づけられた。
- ・都は、空き家の利活用を促進するため、区市町村が実施する空き家の実態調査や、空き家対策計画、住宅確保に配慮を要する者向けの住宅へのバリアフリー等の改修助成に対して、財政支援を実施することになっている。

⑧区市町村の取組

現状

●住宅の状況

- ・区市町村住宅の管理戸数は31,370戸(平成26年3月末現在)
 - うち 公営住宅 21,241戸(区部13,465戸 市町村・島部7,776戸)
 - その他(特定公共賃貸住宅等)10,129戸

●入居支援

- ・14区市町村において、高齢者、障害者、子育て世帯などを対象に、定住等を目的に家賃の補助を実施
- ・16区市町村において、家賃債務保証への支援を行っている。(平成27年1月現在)

●居住支援協議会

- ・3区において、居住支援協議会が設立済み、平成27年度に2市で設立を予定
- ・居住支援協議会を設立する予定がない理由として、「住宅確保要配慮者の住宅問題が顕在化していない」が約3割
- ・都は、区市町村居住支援協議会の設立促進・活動支援等を行うため、平成26年6月に関係団体とともに東京都居住支援協議会を設立
- ・都は、平成27年度から区市町村居住支援協議会が行う広報・普及啓発活動への補助を実施予定

●区市町村独自の取組

- ・住まいや生活支援を一体的に行うような「文京すまいるプロジェクト」(文京区)、「住宅確保要配慮者への居住支援事業」(杉並区)などの積極的な取り組みが始まっている。
- ・NPOと連携したモデル事業の実施など、居住支援協議会での積極的な取り組みが見られる(豊島区居住支援協議会)。

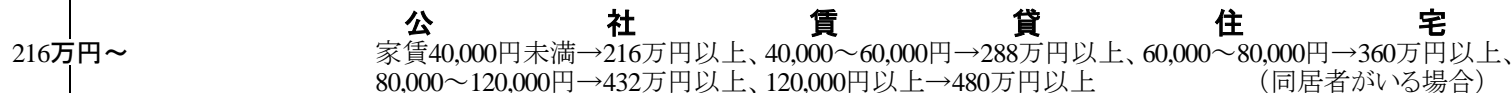
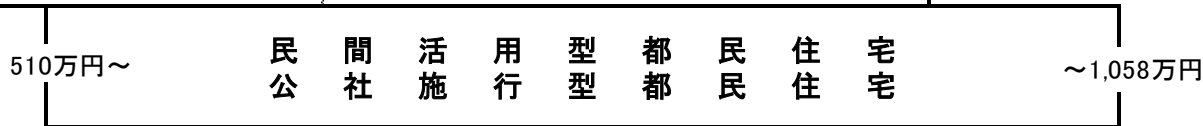
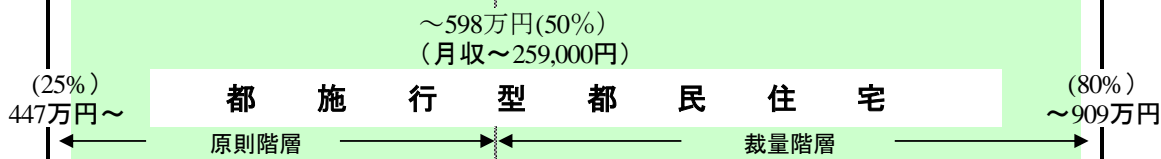
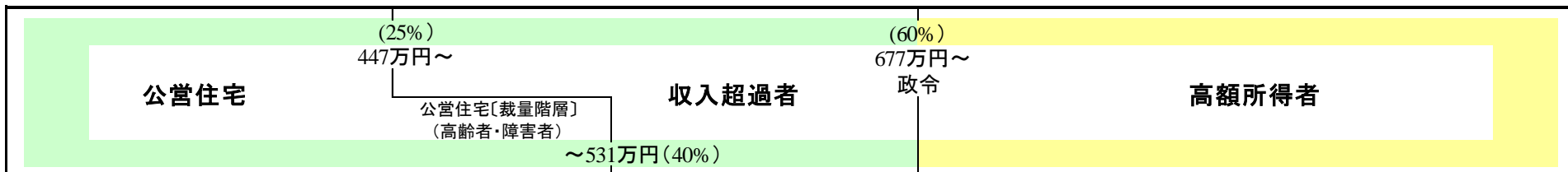
【収入分位による公共住宅施策一覧】

(家族数4人で有所得者(給与所得)1名の場合の年間総収入額)

第1分位 (20%)	第2分位 (40%)	第3分位 (60%)	第4分位 (80%)	第5分位
418万円未満	418～531万円	531～677万円	677～909万円	909万円以上

(月収139,000円) (月収158,000円) (月収214,000円) (月収313,000円) (月収487,000円)

(注) 月収(政令月収)とは、年間粗収入から、給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除を行ったうえで月収換算したもの



(注) 年間収入五分位とは、世帯を年間収入の低い者から高い者へ順に並べ、5等分した五つのグループのことで、年間収入の低い方から順に第1・第2・第3・第4・第5分位という。