

主な論点を踏まえた検討課題

これからの都における住宅政策の検討にあたっての主な論点

(令和2年度第1回住宅政策審議会で提示)

- 1 総論
 - 2 居住者の視点
 - 3 住宅ストックの視点
 - 4 産業・新技術の視点
 - 5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
 - 6 長期的な視点
- 今回の企画部会で取り上げる論点

目次

1	総論	3
2	居住者の視点	
	(1) 子育てについて	6
	(2) 高齢者について	12
	(3) 要配慮者について	17
	(4) 居場所について	24

1 総論について

現状

これまでの
主な取組

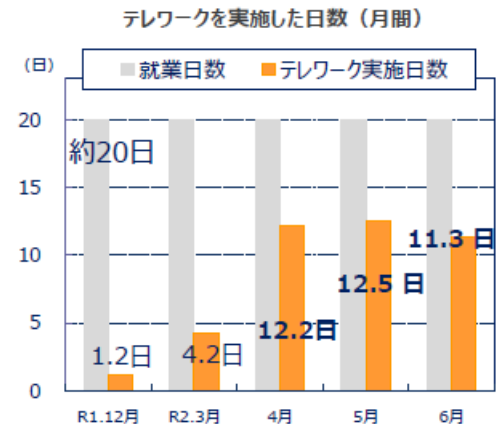
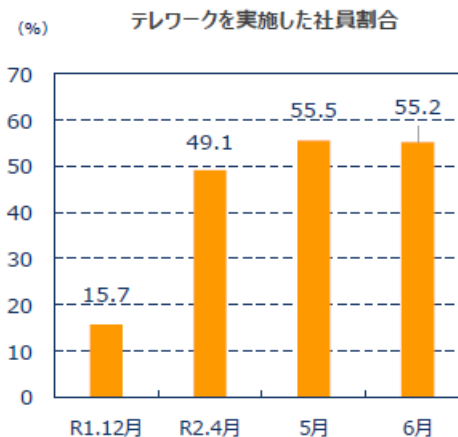
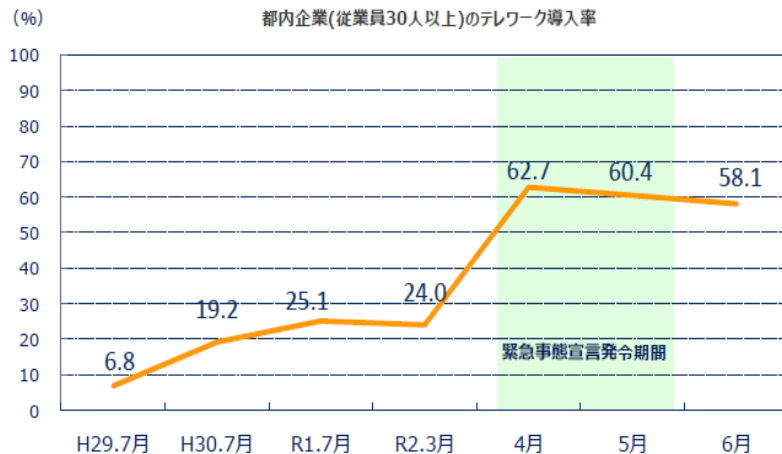
検討課題

主な論点

- 前回策定時（平成29年3月）と比べて、都民の住生活を取り巻く状況の変化をどのように捉えるべきか。
- 都民はどのような住宅、住生活を望んでいるか。ニーズの変化、新しい動きがみられる中、それらをどのように捉えるか。
- 住宅政策の基本的な方針はどうあるべきか。
- 福祉、都市づくり、まちづくり、災害対策、産業、環境等、他の関連する分野と、住宅政策との連携をどのように進めていくべきか。
- 住宅政策のなかでの施策連携をどのように進めていくべきか。
- 様々な住情報を都民により分かりやすく伝えるにはどうすればよいか。
- 新型コロナウイルス感染症が都民の命や健康、暮らし、事業活動に対し重大な影響を及ぼすなか、都民の価値観、働き方や、住宅のあり方、居住地選択などが大きく継続的に変容する可能性があり、住宅政策としてそれらをどう認識し、いかに東京の未来につなげていくか。

現状

- 緊急事態宣言発令後、都内企業のテレワーク導入率は約6割へ急上昇
- テレワークを実施した社員割合は5割を超え、月間の勤務日数（約20日）のうち約6割の日数で実施するなど、飛躍的に進展

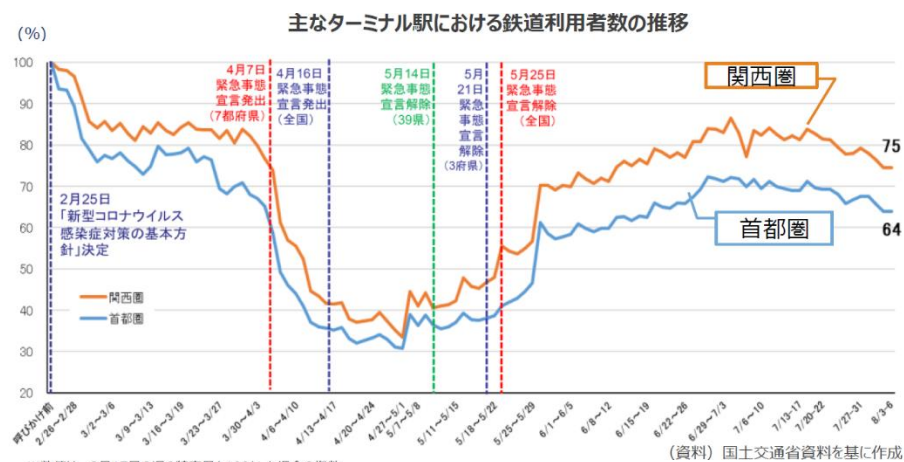
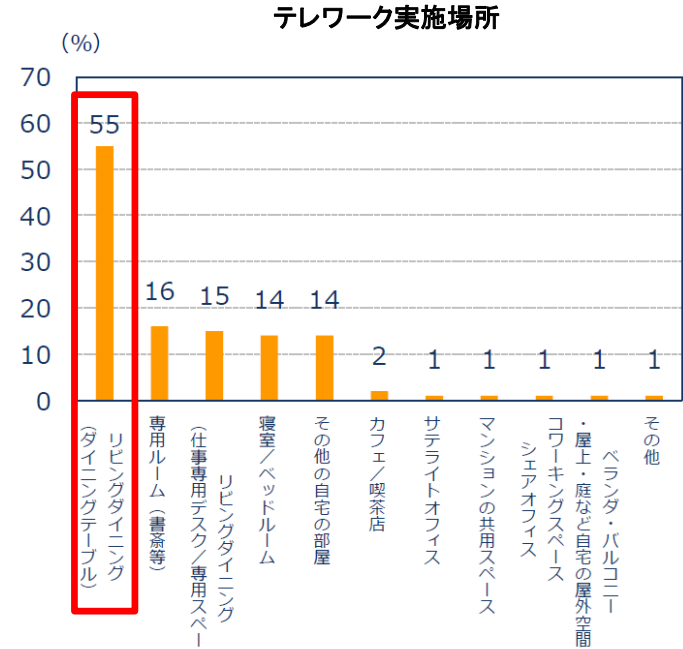
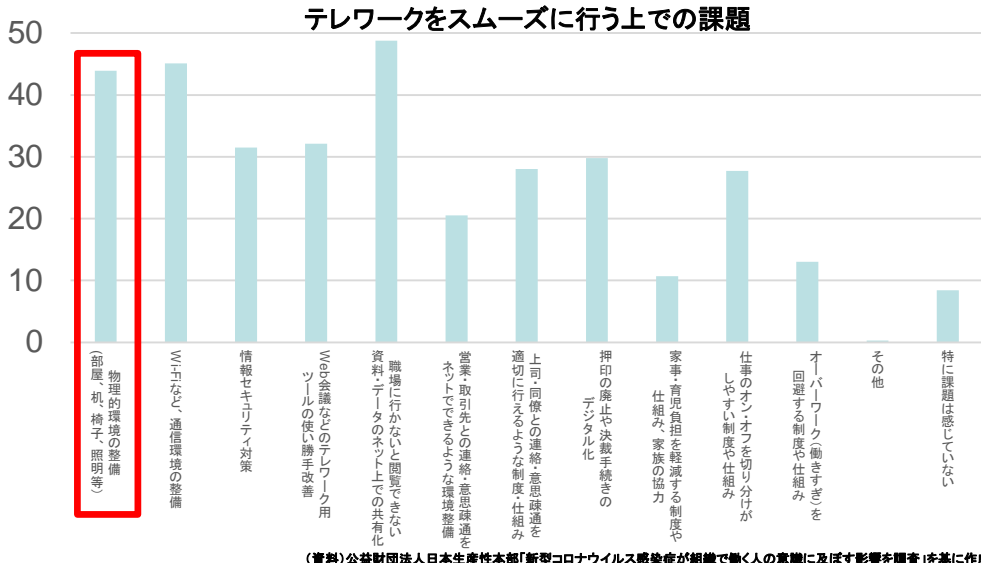


(資料)産業労働局「多様な働き方に関する実態調査(テレワーク)」、「テレワーク「導入率」緊急調査結果」を基に作成

1 総論について

現状

- テレワークの実施場所はリビングダイニングが最も多い。一方で、テレワークをスムーズに行う上での課題として、自宅のテレワーク環境の整備が多く挙げられている。
- 通勤電車の混雑は一時的に解消。緊急事態宣言解除後、利用者が元に戻りつつある。



※数値は、2月17日の週の特定日を100とした場合の指数
 首都圏の主なターミナル駅は、東京、新宿、渋谷、品川、池袋、高田馬場、大手町、北千住、押上、日暮里、町田、横浜
 関西圏の主なターミナル駅は、大阪、梅田、京都、神戸三宮、難波、京橋

これまでの主な取組

基本方針

豊かな住生活の実現と持続

目標実現に向けた
3つの着眼点

既存ストックの
有効活用

多様な主体・分野
との連携

地域特性に応じた
施策の展開

8つの目標と具体的な施策展開

1
生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

目標1 住まいにおける子育て環境の向上

目標2 高齢者の居住の安定

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

2
まちの活力・住環境の向上と持続

目標5 安全で良質なマンションストックの形成

目標6 都市づくりと一体となった団地の再生

目標7 災害時における安全な居住の持続

目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

検討課題

●成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開（第7次住宅マスタープラン）

2-(1) 居住者の視点 子育てについて



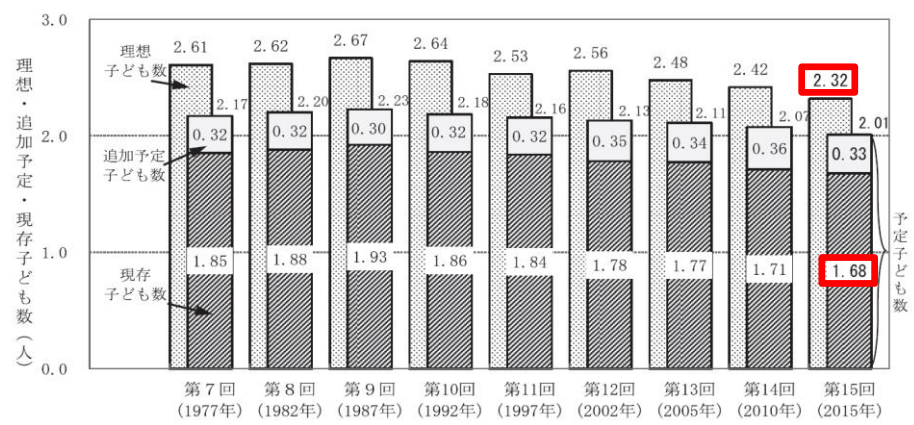
主な論点

子供を産み、育てやすい住まいの実現のため、どのような住宅や住環境が求められるか。

現状

- 東京都における合計特殊出生率は、平成17年の1.00を底に平成30年には1.20となった（全国は1.42）。
- 理想の子ども数は2.32人に対し、実際の子ども数は1.68人。理想の子ども数を持たない理由として「家が狭いから」を挙げる人も少なくない。

・平均理想子ども数と平均予定子ども数の推移



(資料) 第15回出生動向基本調査(2015年)/国立社会保障・人口問題研究所

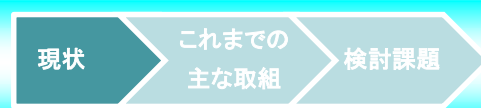
・妻の年齢別にみた、理想の子ども数を持たない理由

妻の年齢 (客体数)	理想の子ども数を持たない理由 (複数回答)											
	経済的理由		年齢・身体的理由			育児負担		夫に関する理由		その他		
	子育てや教育にお金がかか	に差し支えるから	から	ら	健康上の理由から	から肉体的負担に耐えられない	得られないから	まーで成人してほしから	夫が望まないから	環境ではないから	自分や夫婦の生活を大切に	
30歳未満 (51)	76.5%	17.6%	17.6%	5.9%	5.9%	5.9%	15.7%	11.8%	2.0%	7.8%	3.9%	9.8%
30～34歳 (132)	81.1%	24.2%	18.2%	18.2%	10.6%	15.2%	22.7%	12.1%	7.6%	9.1%	9.1%	12.1%
35～39歳 (282)	64.9%	20.2%	15.2%	35.5%	19.1%	16.0%	24.5%	8.5%	6.0%	9.9%	7.4%	8.9%
40～49歳 (788)	47.7%	11.8%	8.2%	47.2%	28.4%	17.5%	14.3%	10.0%	8.0%	7.4%	5.1%	3.6%
総数 (1,253)	56.3%	15.2%	11.3%	39.8%	23.5%	16.4%	17.6%	10.0%	7.3%	8.1%	6.0%	5.9%
第14回(総数) (1,835)	60.4%	16.8%	13.2%	35.1%	19.3%	18.6%	17.4%	10.9%	8.3%	7.4%	7.2%	5.6%
第13回(総数) (1,825)	65.9%	17.5%	15.0%	38.0%	16.3%	16.9%	21.6%	13.8%	8.5%	8.3%	13.6%	8.1%

注：対象は予定子ども数が理想子ども数を下回る初婚どうしの夫婦。理想・予定子ども数の差の理由不詳を含まない選択率。複数回答のため合計値は100%を超える。予定子ども数が理想子ども数を下回る夫婦の割合は、それらの不詳を除く30.3%である。

(資料) 第15回出生動向基本調査(2015年)/国立社会保障・人口問題研究所

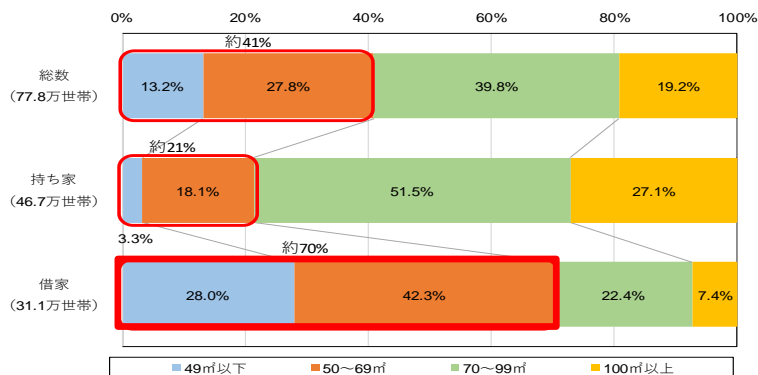
2-(1) 居住者の視点 子育てについて



現状

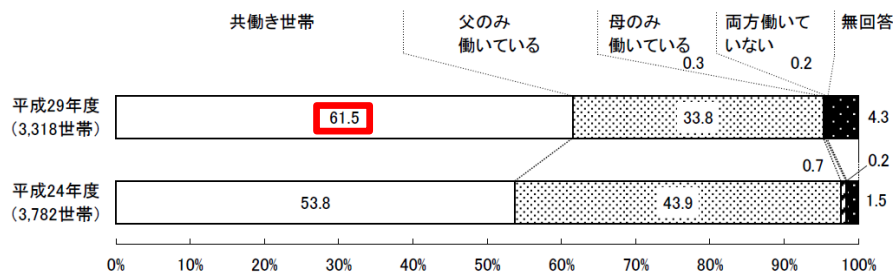
- 夫婦と18歳未満の者からなる世帯が居住する住宅は、床面積70㎡未満のものが約40%(借家世帯は約70%)
- 小学生までの子供のいる家庭における共働き率は、5年前と比較して増加(約8%増)
- 日常生活の事故による乳幼児(0~5歳)の救急搬送は、約7割が住宅などで発生

夫婦と18歳未満の者からなる世帯が居住する住宅の床面積



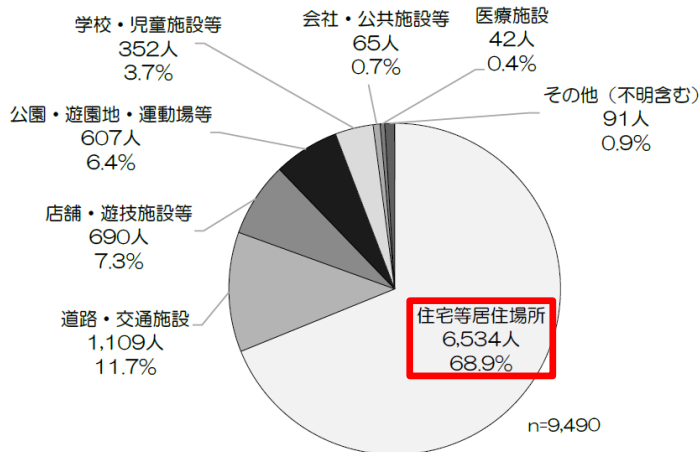
(資料) 「平成30年住宅・土地統計調査」／総務省

小学生までの子供のいる家庭における共働き率



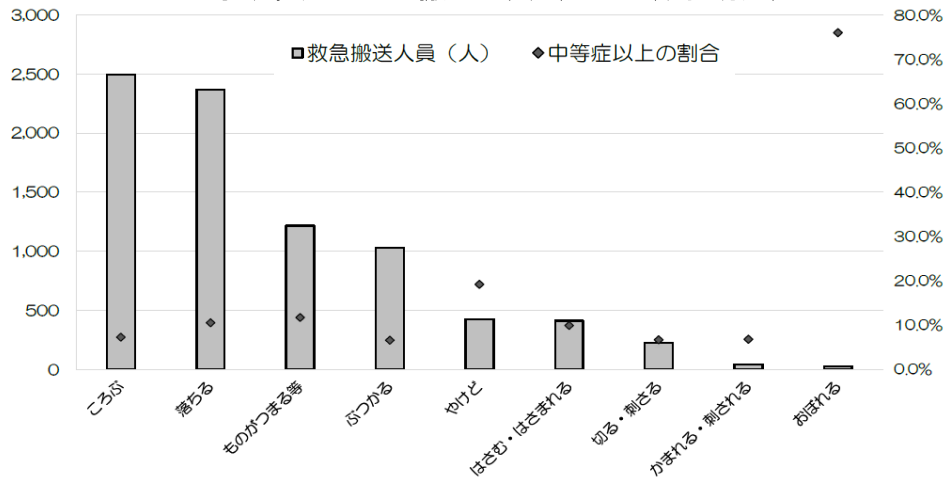
(資料) 平成29年度東京都福祉保健基礎調査「東京の子供と家庭」の結果

発生場所別搬送人員(0-5歳乳幼児)



(資料) 救急搬送データからみる日常生活の事故(平成30年)東京消防庁

事故種別ごとの搬送人員(0-5歳乳幼児)



(資料) 救急搬送データからみる日常生活の事故(平成30年)東京消防庁

これまでの主な取組

◎現行住マスにおける目標設定と施策展開の柱立て

目標1

住まいにおける子育て環境の向上

(1) 子育て世帯向け住宅の供給促進

(2) 子育てに適した住環境の整備

(3) 近居・多世代同居の促進

●子育てに配慮した住宅のガイドライン

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にも配慮した優良な住宅を整備する際に配慮すべき事項について、「良好な周辺環境」、「安全性や家事の効率性の確保」、「安心感や活発な交流の展開」、「管理・運営のルールづくり」の観点からとりまとめたもの（平成28年2月策定）



●子育て支援住宅認定制度

- ・居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設の設置やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な集合住宅で一定の認定基準を満たしたものを都が認定・公表
- ・認定住宅の整備に要する費用に対して、区市町村が補助を実施している場合、都はその一部を負担
補助制度の導入区市：墨田区、世田谷区、豊島区、福生市



◆政策指標 子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数

2016年12月末 263戸 | 2019年度末 1,253戸 | 2025年度末 10,000戸(目標)

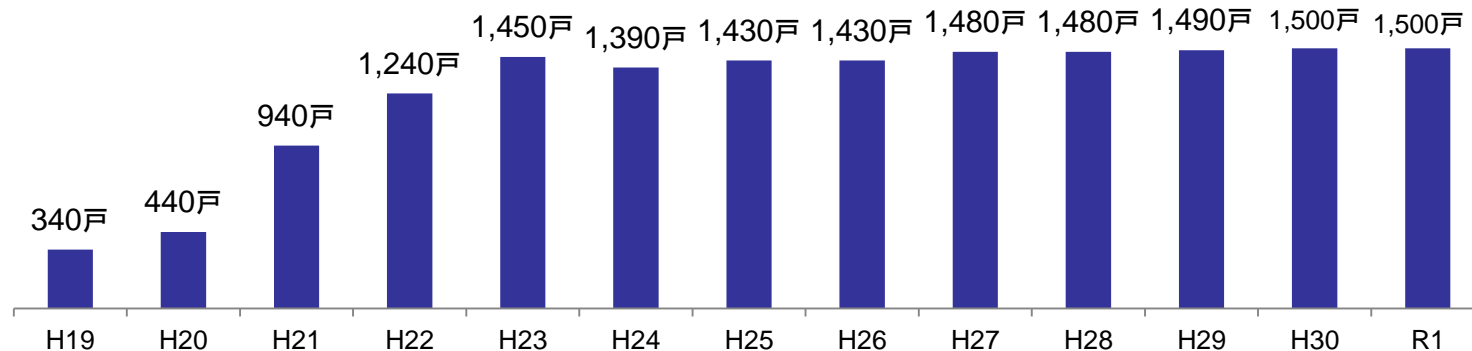
これまでの主な取組

都営住宅

【子育て世帯の入居促進のための取組】

- ひとり親世帯や多子世帯に、倍率優遇（7倍）やポイント方式募集応募資格付与といった優先入居を実施
- 40歳未満の夫婦のみ及び夫婦と子供の世帯向けに10年の定期使用住宅を年間1,500戸募集
(H13.12～：募集総戸数16,750戸)
※期限を「末子が高校修了期を迎えるまで」に延長するほか、ひとり親世帯も応募可能にする制度改正を実施(R1.9 条例改正、R1.11 募集～)
- 収入基準を緩和する子育て世帯を未就学児童のいる世帯から高校修了期の子供のいる世帯に拡大(H29.11～)
- 若年夫婦・子育て世帯向けに、比較的応募倍率が低く、入居しやすい住戸について毎月募集を実施
(H30.1～毎月50戸) (※R1.11～ひとり親世帯も応募可能)

若年夫婦・子育て世帯向(定期使用住宅)募集戸数の推移



◆ 政策指標 子育て世帯向け公共住宅の募集数

(都営住宅における若年ファミリー世帯向け入居募集の実施数及び公社住宅における子育て世帯に対する優遇・優先募集の実施数)

2016年度～2019年度 **14,668戸**(都営住宅7,500戸 公社住宅7,168戸) | 2016年度～2025年度 30,000戸(目標)

これまでの主な取組

公社住宅

● 子育て世帯等を対象とした入居の優遇制度や家賃割引を実施

区分	制度	対象	内容	実績 (制度開始時から)
入居機会の確保	子育て世帯倍率優遇制度	子育て世帯(新築)	新築住宅の抽せん募集において、居室が2室以上ある部屋の子育て世帯の当せん確率を5倍に優遇	募集戸数1,456戸 当せん件数 822件
	子育て世帯等優先申込制度	子育て世帯(空き家)	子育て世帯等のみが優先的に申込みできる期間(7日間)を設定	募集戸数11,025戸 成約件数 3,315件
家賃の割引	こどもすくすく割	ひとり親世帯	「子どもが18歳になる年度の末日まで」または「入居から3年間」毎月の家賃を20%割引	契約件数 48件
	ステップ35割	若年世帯	入居から3年間※ 毎月の家賃を20%割引	契約件数 246件
	ペアさぽ	新婚世帯		契約件数 17件

この他、両親との近居を促進するため、入居の優遇制度(「近居世帯倍率優遇制度」や「近居であんしん登録制度」)を実施

- 平成25年度以降に竣工した住宅1,820戸のうち448戸で、東京都子育て支援住宅認定住宅を整備
- 公社住宅の建替えにより創出した用地や建物内スペースを活用し、保育所などの子育て支援施設を3住宅で整備(平成29年から令和2年4月までの実績)

検討課題

- 子育て世帯向け住宅の供給促進とポスト・コロナ時代を見据えた子育て環境の整備
- 都営・公社住宅の子育て世帯の入居優遇措置の普及とさらなる取組みの強化
- 子育てコミュニティを活性化するための子どもや子育て世帯の居場所づくりの促進

2-(2) 居住者の視点 高齢者について

主な論点

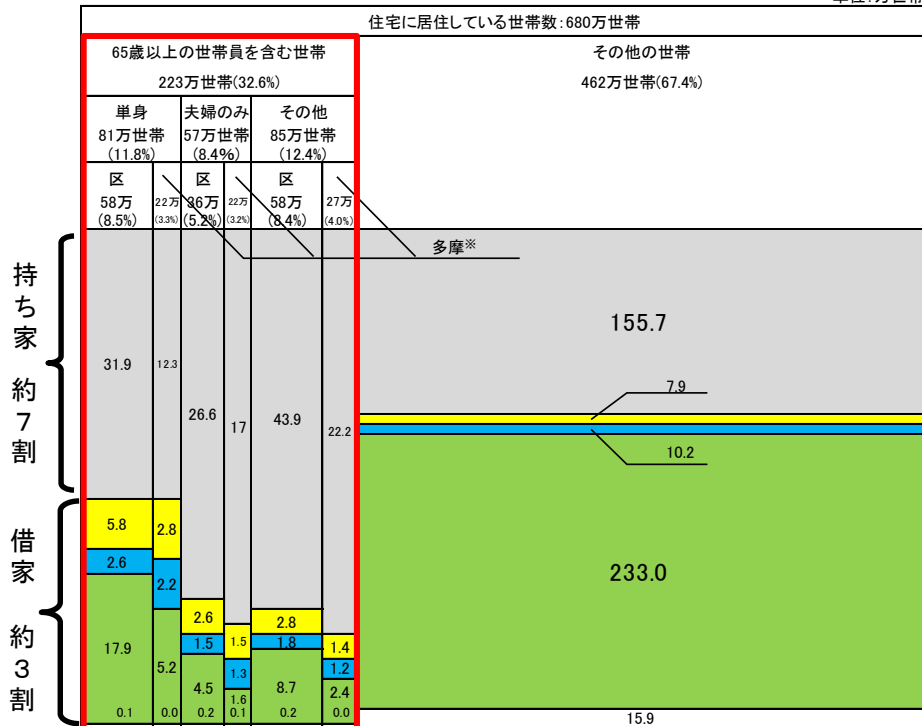
高齢者等の住まいについて、医療・福祉・介護との連携やIoT等の新技術の活用も含め、どのような取組が求められるか。

現状

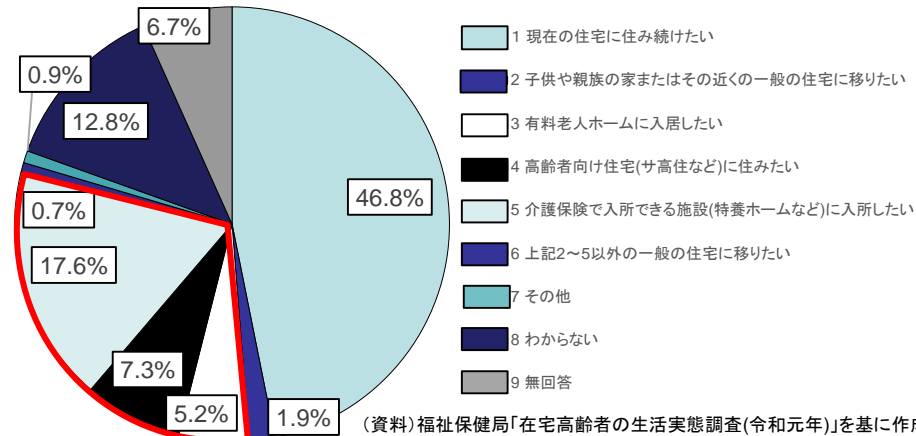
- 65歳以上の世帯員のいる世帯についてみると、持ち家は約7割、借家は約3割となっており、その他の世帯に比べて持ち家の比率が高くなっている。また、区部と多摩部を比較すると、区部の方が借家の割合が高い。
- 介護が必要になったときに希望する住まいについては、「現在の住宅に住み続けたい」人の割合が半数弱となっている。一方で、特別養護老人ホーム、高齢者向け住宅、有料老人ホーム等の高齢者向け住まいを希望する割合も多くなっている。

・高齢者の「すまい」の現状（東京都）

■ 持ち家 ■ 借家(公営) ■ 借家(公社・UR) ■ 借家(民営) □ 給与住宅ほか
単位:万世帯



・希望する高齢期の住まい(介護が必要になったとき)



・都営住宅・公社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) 令和2年3月末現在	公社一般賃貸住宅 (名義人) 令和2年3月末現在
～ 64歳	31.3%	50.2%
65歳 ～	68.7%	49.8%

(備考) ・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

(資料) ・都営住宅 - 東京都住宅政策本部 ・公社住宅 - 東京都住宅供給公社

(資料)平成30年住宅・土地統計調査/総務省

これまでの主な取組

◎現行住マスにおける目標設定と施策展開の柱立て

目標2
高齢者の居住の安定

- (1) 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進
- (2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進
- (3) 高齢者の資産を活用した居住の安定
- (4) 近居・多世代同居の促進

サービス付き高齢者向け住宅の供給

● 事業者への直接補助<平成25年度～>

地域包括ケアの考え方を踏まえ、地域住民に貢献し、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まいの確保を図るため、地域密着型サービス事業所等との連携等を確保したサ高住の整備を行う事業者に対し、都が直接補助。平成30年度からは、福祉保健局の医療・介護型事業を統合。（国と合わせて上限505万円/戸）

● 区市町村への間接補助<平成24年度～>

区市町村が、サ高住を整備する事業者に対し、整備費等の一部を補助する場合、都は国とともに区市町村に補助し、支援（基本額：国・都・区市町村合わせて上限255万円/戸）

● 一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業<平成26～28年度 モデル事業 平成30年度～ 一般事業化>

サ高住に一般住宅を併設し、居住者のふれあいを促す住宅の整備事業の提案を公募の上、選定された事業者に対し都が設計費及び整備費を補助（国と合わせて上限330万円/戸、一般住宅上限5,000万円、交流施設上限2,500万円）

◆ 政策指標 サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数

2015年度末 17,528戸 | 2019年度末 **21,764戸** | 2025年度末 28,000戸(目標)

これまでの主な取組

都営住宅

●高齢居住者への支援

- ・巡回管理人による定期訪問
約17,000世帯を対象に約20万回訪問(令和元年度実績)
- ・指定管理者職員の認知症サポーターの育成
認知症に対する理解や適切な対応方法を習得した職員を全社的に養成
認知症サポーター 計1,311人(令和2年3月末)
- ・安否確認
24時間365日体制で入居者の緊急時安否確認を実施
38地元区市町と協定を結び連携強化(令和2年6月末)
- ・共益費直接徴収の実施
高齢化した自治会への支援を目的として、平成28年度に創設。282自治会で実施(令和2年4月時点)
- ・買物弱者支援のための移動販売サービス
区市町と協力し民間事業者が生鮮食品等を販売
3区3市12か所で実施(令和2年7月末)

●建替えに伴う高齢者施設の整備

- ・都営住宅団地の建替えに際しては、公共住宅の建設に関連する地域開発要綱を設け、地元区市町と協議を行っており、地元区市町から要望のあった福祉施設については、都営住宅団地内の用地を区市町(無償)や社会福祉法人(有償)へ貸付けることにより施設整備を支援
- ・都営住宅の建替えに伴う創出用地については、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を選定し、福祉施設整備の候補地として福祉保健局に情報提供
平成29年度から令和元年度までに、都営住宅の建替えに伴い開設した高齢者施設の実績：5施設

これまでの主な取組

公社住宅

これまで公社では、高齢者の入居機会の確保と子世帯との近居の促進を実施
また、高齢者を対象としたケア付き高齢者住宅及びサービス付き高齢者向け住宅などを整備

【入居機会の確保】

- 高齢者世帯等優先申込制度（H21～） 募集戸数4,972戸 成約件数 1,770件

【近居促進の取組】

- 近居世帯倍率優遇制度（H28～） 募集戸数 601戸 当せん件数 127件
- 近居であんしん登録制度（H29～） 契約件数 207件

【安否確認の実施】

- 24時間365日体制で入居者の緊急時安否確認を実施、38地元区市町と協定を結び連携強化(令和2年6月末)

【高齢者住宅の整備】

- ケア付き高齢者住宅 370戸
- サービス付き高齢者向け住宅 224戸

【高齢者施設の整備】

- 公社住宅の建替えにより創出した用地や建物内スペースを活用し、特別養護老人ホームなどの高齢者支援施設等を整備 3施設（平成29年度から令和元年度までの実績）

検討課題

- 地域のニーズや実情、高齢者の状況や希望を踏まえた多様なサービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進
- 高齢者の生活に必要な介護・医療等が利用できるとともに、居住者のコミュニティが形成されるような住環境を整備
- ICTを活用した保安・防犯や見守りサービス等の高齢者向けサービスの拡充
- ライフステージに応じた住替えが可能となる環境の整備

2-(3) 居住者の視点 要配慮者について



主な論点

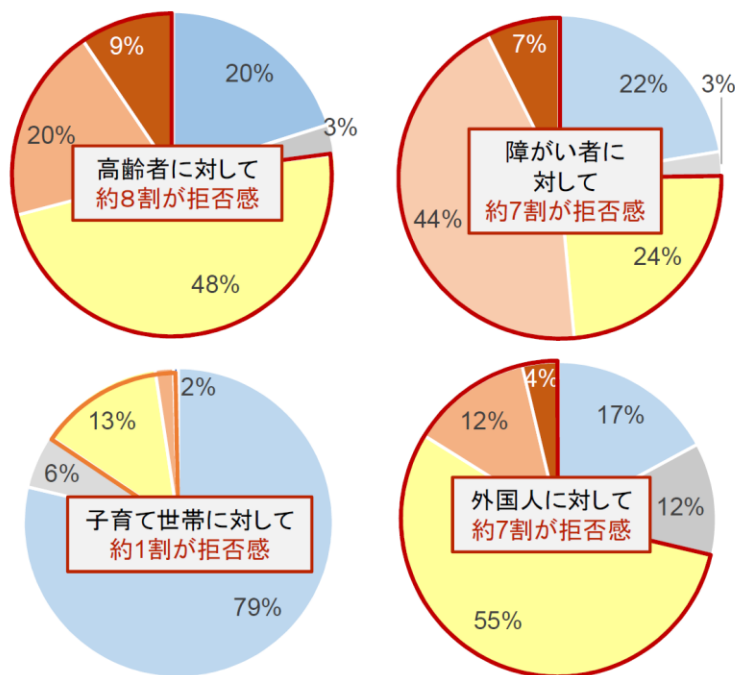
住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの実現のため、都営住宅、他の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅からなる重層的なセーフティネットにより、どのような住宅確保要配慮者に、どのような対応が求められるか。

現状

●住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている。家賃の支払いに対する不安や入居者の死亡事故等に対する不安が入居制限の理由となっている。

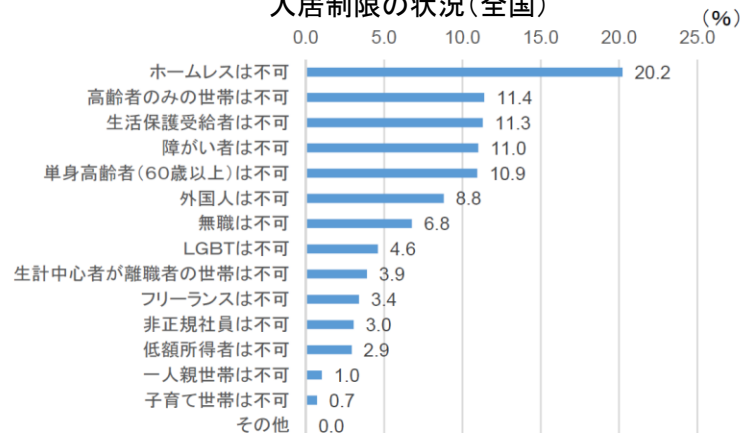
・住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限状況（全国）

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識（全国）

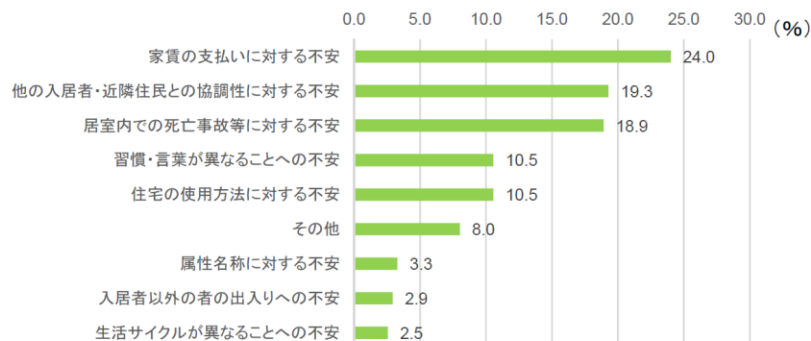


■ 従前と変わらず拒否感はない
■ 従前は拒否感があったが現在は無い
■ 拒否感はあるもの従前より弱くなっている
■ 従前は拒否感が強くなっている
■ 従前から変わらず拒否感が強い

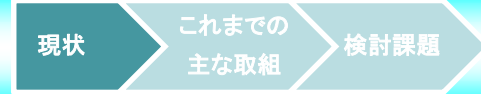
入居制限の状況（全国）



入居制限する理由（全国）



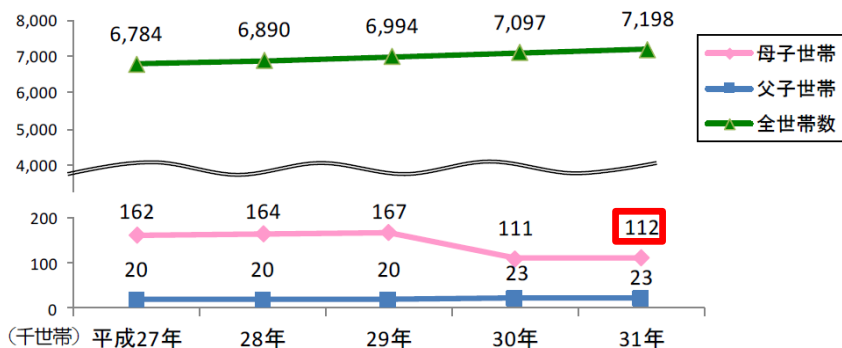
2-(3) 居住者の視点 要配慮者について



現状

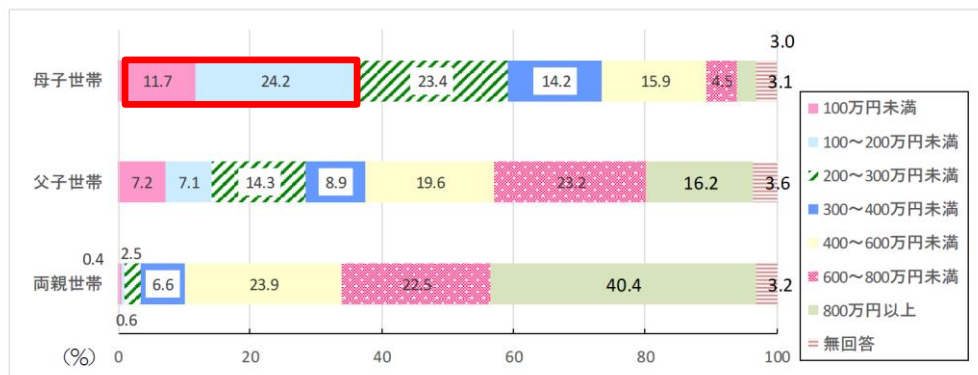
- ひとり親世帯は、両親世帯に比べて年間収入が低い割合が高く、特に母子家庭で割合が高い。
- 都内のひとり親世帯の住居の種類では「民間賃貸住宅（共同住宅）」の割合が最も高い。また、公営賃貸住宅の割合も両親世帯に比べて高くなっている。

・三世同居を含むひとり親世帯の推移（東京都 平成27年～平成31年）



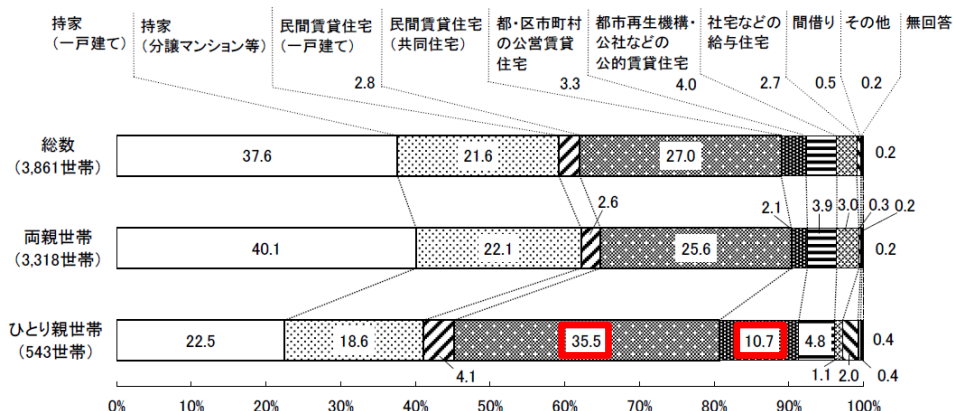
資料：東京都福祉保健局調べ

・母子世帯・父子世帯別 年間収入の状況（東京 平成29年度）



資料：東京都福祉保健局「東京都福祉保健基礎調査」

・子育て世帯の住居の種類



(資料) 平成29年度「東京の子供と家庭」報告書全文/東京都福祉保健局

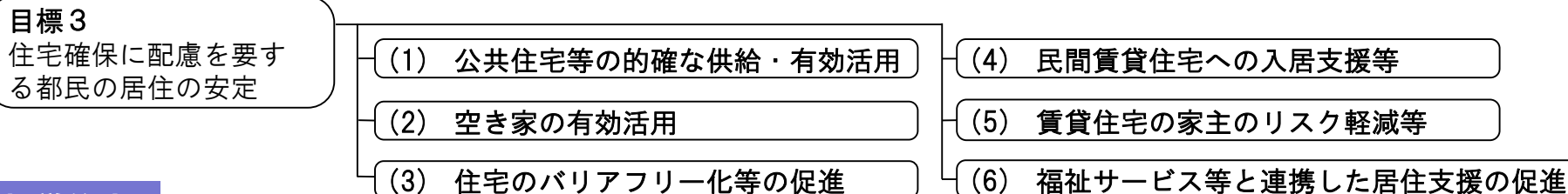
・1世帯当たり平均所得金額

世帯の種類	総所得	稼働所得	1世帯当たり平均所得金額 (単位: 万円)					
			(再掲) 雇用者所得	公的年金・恩給	財産所得	年金以外の社会保障給付金	(再掲) 児童手当等	仕送り・企業年金・個人年金・その他の所得
平成27年								
全世帯	545.4	403.3	373.2	104.4	18.3	6.3	3.4	13.1
高齢者世帯	308.1	64.9	49.1	201.5	22.8	1.9	0.0	16.9
児童のいる世帯	707.6	646.7	609.5	27.2	9.6	17.4	14.1	6.7
母子世帯	270.1	213.9	209.3	7.6	0.5	42.5	31.7	5.7
平成24年								
全世帯	537.2	396.7	371.5	102.7	16.4	8.6	5.1	12.8
高齢者世帯	309.1	55.7	43.9	211.9	22.2	2.5	0.0	16.8
児童のいる世帯	673.2	603.0	574.1	29.1	11.5	23.2	19.6	6.3
母子世帯	243.4	179.0	168.3	7.6	1.7	49.3	35.1	5.8

(資料) 「平成28年 国民生活基礎調査の概況」/厚生労働省

これまでの主な取組

◎現行住マスにおける目標設定と施策展開の柱立て



都営住宅

●優先入居

・ポイント方式

抽せんによらず住宅困窮度に応じて使用予定者を決める募集方式

【申込資格世帯】ひとり親世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯、多子世帯、特に所得の低い一般世帯、車いす使用者世帯のいずれかに該当する世帯

・優遇抽せん

優遇資格にあてはまる世帯について、当せん確率が高くなる制度

【5倍優遇】難病患者等、犯罪被害者世帯、三世帯同居など

【7倍優遇】ひとり親世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯、多子世帯、生活保護世帯など

・特別割当

福祉保健局など事業実施主体に対して一定戸数を特別に割り当てる方式

【対象者】母子生活支援施設転出者、宿泊所等転出者、路上生活者自立支援センター退所者など

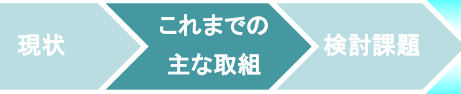
●目的外使用許可による福祉・就業支援等への活用

- ・都営住宅の住戸を知的障害者グループホームに活用（10団地24戸）
- ・都営住宅の住戸を住居喪失不安定就労者・離職者等サポート事業（TOKYOチャレンジネット）に活用（60戸）
- ・都施行型都民住宅の空室を活用して、区市町が地域に必要な保育、介護、生活相談等の住民サービスを提供1団地1戸）

●新型コロナウイルス感染症への対応

- ・使用料等の支払い 猶予措置
- ・失業等に伴う住居喪失者への一時住宅として都営住宅を提供（福祉保健局TOKYOチャレンジネット事業への協力）

2-(3) 居住者の視点 要配慮者について



これまでの主な取組

公社住宅

公社住宅は子育て世帯や高齢者等（要配慮者）の入居を拒むことなく、セーフティーネットの役割を担っており、居住者の約6割を要配慮者が占めている。

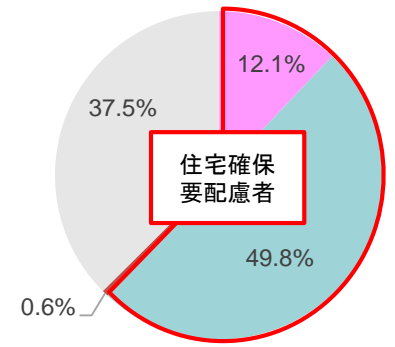
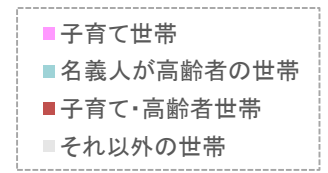
●高齢者・身体障がい者等住宅設備改善(公社)

- ・ 玄関、浴室及びトイレへの手すり設置や聴覚障がい者を対象とした呼び出し点滅ランプの設置等、公社の負担により実施（H7年度～ 公社住宅 延べ20,855戸）

●ひとり親世帯に対する支援(公社)

- ・ 地元自治体と連携し、ひとり親世帯を対象とした住宅相談会を開催（H29年度～ 20回開催：209組来場）
- ・ ひとり親世帯が入居しやすいよう、収入審査において「児童育成手当」や「児童扶養手当」を月収額に換算する緩和策や一部の住宅で「子どもが18歳になる年度の末日まで」または「3年間」家賃を20%割引

公社一般賃貸住宅の世帯状況
(令和2年3月31日時点)



民間住宅の入居支援等

●登録住宅の面積基準の緩和

「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」（平成30年3月）において、登録住宅の面積基準の緩和を定めている。

●居住支援法人の指定

- ・ 「東京都住宅確保要配慮者居住支援法人指定基準」を策定（平成29年12月）
- ・ 令和元年度末現在、28法人を指定

●東京都居住支援協議会（H26.6.25設立）

構成員（協議会設立済及び設立に向け検討中の区市町村は、オブザーバーとして参加(令和2年度38区市)）
不動産関係団体、居住支援団体、居住支援法人、公的賃貸住宅管理者、住宅政策本部、福祉保健局

	東京都居住支援協議会	区市町村の居住支援協議会
基本的な役割	広域自治体である都は、区市町村による協議会の設立促進・活動支援や、広く都民への啓発活動等を実施	地域に身近な基礎自治体である区市町村が、自ら居住支援協議会を設立し、要配慮者への支援に係る具体的な取組を実施

2-(3) 居住者の視点 要配慮者について

これまでの主な取組

●セーフティネット住宅（東京さきエール住宅）累計登録戸数の推移

平成29年10月	平成30年度末時点	令和元年度末時点
制度開始	296戸	2,240戸

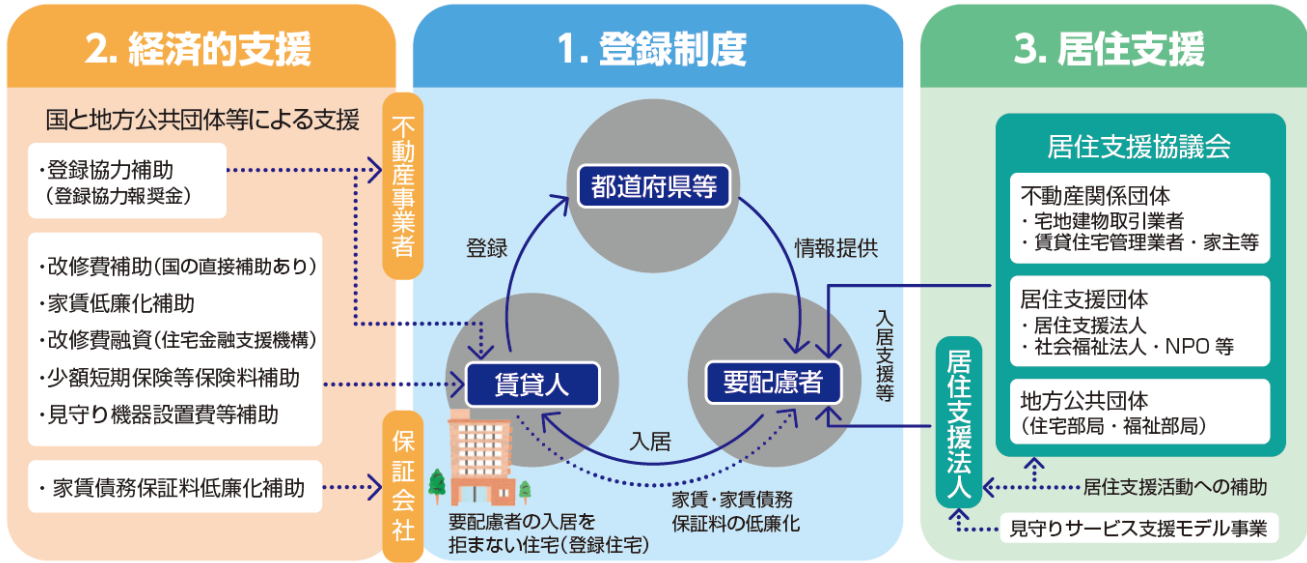
- 都内、特に区部の賃貸住宅については、入居需要が強く空き家リスク等のあるSN住宅への登録には消極的。
- 貸主に代わって物件の管理を行う不動産事業者に登録のインセンティブが働かず、貸主に制度に関する情報が伝わっていない。

●居住支援協議会の設立状況

- ・全国で98協議会（47都道府県、51区市町）（令和2年6月30日時点）
- ・都内では、都及び15区6市（令和2年6月30日時点）

千代田区、文京区、台東区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、北区、江戸川区、練馬区、葛飾区、大田区、新宿区、品川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、狛江市、町田市

住宅セーフティネット制度のイメージ



セーフティネット住宅の愛称を「東京さきエール住宅」に決定 (令和2年1月)



(国土交通省資料に基づき作成)

これまでの主な取組

東京ささエール住宅関連

●改修費補助(専用住宅のみ)(H30～)

- ・区市町村が行う貸主への改修費補助について、区市町村負担分の1/2を補助
- ・高齢者、障害者の専用住宅として改修する場合、上乘せ補助を実施(令和2年度までの時限措置)

●家賃低廉化補助(専用住宅のみ)(H30～)

- ・区市町村が行う貸主への家賃低廉化補助について、区市町村負担分の1/2を補助
 - ・新型コロナウイルス感染症に係る国の緊急対策に合わせ、都負担分の補助限度額を拡充
(1万円/月・戸⇒3万円/月・戸)
- ※区市町村の実質的な負担分については、従来の1万円/月・戸のまま

●家賃債務保証料低廉化補助(専用住宅のみ)(H30～)

- ・区市町村が行う家賃債務保証会社等への家賃債務保証料低廉化補助について、区市町村負担分の1/2を補助

●少額短期保険等保険料補助(R1～)

- ・入居者の死亡に伴い、東京ささエール住宅の貸主等が被る損失(①残存家財整理費用、②居室内修繕費用、③空き家となったことによる逸失家賃の少なくとも1種)を補償する少額短期保険等保険料について、区市町村負担分の1/2を補助

●見守りサービス支援モデル事業補助(R1～)

- ・特定の居住支援法人が、東京ささエール住宅に入居する高齢者に行う見守りサービスの料金の1/2を補助(令和2年度末まで)

●見守り機器設置費等補助[R2新規]

- ・東京ささエール住宅の貸主が、居室内に設置した一定の性能を有する見守り機器の購入費及び設置費の1/2を補助

●登録協力報奨金(専用住宅のみ)[R2新規]

- ・都内の空き家等が専用住宅に新たに登録された場合、当該物件の貸主及び当該物件を管理する不動産事業者に対し、それぞれ1戸当たり5万円の報奨金を交付

●住宅設備導入費補助[R2限り]

- ・貸主が新たに登録された東京ささエール住宅に一定の住宅設備を導入した場合、その購入費及び設置費の2/3を補助

●登録申請時の入力代行サービス[R2新規]

- ・登録申請に必要なセーフティネット住宅情報提供システムへの住宅情報に関する入力作業等の手続きを、東京都居住支援協議会が無料で代行(予定)

検討課題

- 貸主や不動産業者等の不安やリスクの解消など、住宅セーフティネットの充実
- 「シェア居住」やグループホームへの目的外使用許可事例等を踏まえた新たな住まい方の多角的検討
- 東京の実情や要配慮者の多様な状況・ニーズに応じたきめ細かな居住支援
- 災害や社会経済状況の急激な変化等に応じたセーフティネットとしての機動的な対応

2-(4) 居住者の視点 居場所について

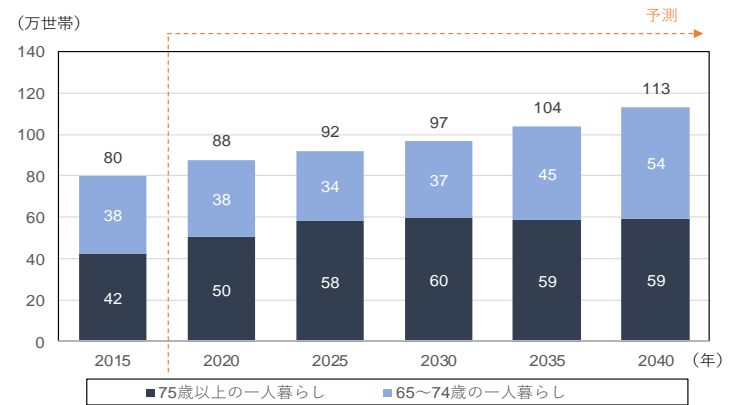
主な論点

住宅政策において、どのように地域の居場所(様々な都民が集い交わり悩みを分かち合える場)を創出すべきか、また、他行政分野による居場所づくりとどのように連携すべきか。どのような取組が求められるか。

現状

- 高齢化に伴い、単独の高齢者世帯の増加が見込まれている。また、東京都は単身・無職世帯の割合が高い。
- 「未来の東京」戦略東京ビジョンの戦略7「住まいと地域」において、都有施設等を活用した「居場所」づくりプロジェクトが推進プロジェクトとして位置付けられた。

・ 都の「世帯主が65歳以上の単独世帯数」の推移



(資料) 総務局「東京都世帯数の予測」(平成31年3月発行)を基に作成

・ 世帯人員数と有業者数 (東京都 2020年ベースの推計)

有業者数	世帯人員数				
	単身世帯	2人	3人	4人	5人
0人	25.1%	10.9%	1.2%	0.1%	0.0%
1人	23.2%	7.4%	6.2%	3.4%	0.9%
2人		5.4%	5.3%	5.0%	1.4%
3人			1.9%	1.2%	0.5%
4人				0.5%	0.3%
5人～					0.1%

東京都の4分の1が単身・無職世帯
 [参考]2015年 東京都24.6%、全国16.9%

(資料)「国勢調査」及び「家計調査」(総務省)の数値を基に(株)大和総研が推計

・ 「未来の東京」戦略東京ビジョン

令和元年12月策定

戦略7 「住まいと地域」を大切にす戦略

「未来の東京」戦略東京ビジョン 令和元(2019)年12月 東京都

戦略7 住まいと地域 「みんなの居場所」創出プロジェクト (戦略ビジョン128ページ)

「みんなの居場所」創出プロジェクト 都内全域に居場所を1,000か所創出

○ 子供・若者、子育て中の方、外国人、高齢者、一人暮らしの人など様々な人が集い、交わり、悩みを分かち合える様々な形の「居場所」を、地域の差を創出する取組を区市町村と連携して強力に推進

「地域における様々な「居場所」を創出するための、コーディネーターが中心となり、空室率、公民館、福祉施設(老人ホーム等)などの地域資源と連携を行うNPOや人材等を結び付けるとともに、既存の施設サークル等を発掘し、居場所として活用

・高齢者、子ども等の福祉分野や空き家活用など、都における各分野の支援施策をパッケージ化して提供し、「居場所」の運営主体となる民間事業者、社会福祉法人、NPO、町会・自治会等が最大限に活用

・地域に点在する様々な「居場所」を、ウェブサイトやアプリ等の活用によって見える化し、地域の誰もがアプローチできる仕組みを構築

「みんなの居場所」創出プロジェクトの推進体制

都庁 戦略推進部 戦略推進課

区市町村 民生部 民生課

民間事業者、社会福祉法人、NPO、町会・自治会等

コーディネーターによる居場所の創出

民間の店舗を活用した地域サロン

都庁 戦略推進部 戦略推進課

区市町村 民生部 民生課

民間事業者、社会福祉法人、NPO、町会・自治会等

コーディネーターによる居場所の創出

民間の店舗を活用した地域サロン

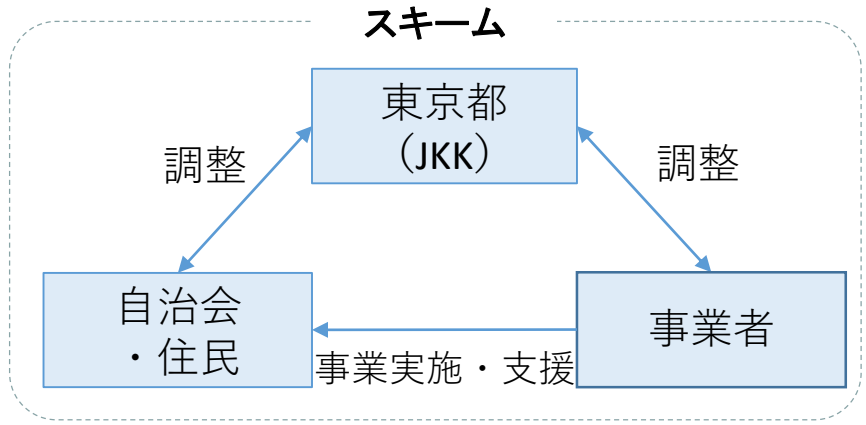
これまでの主な取組

● 都営住宅等を活用し、地域の居場所づくりにつながる取組を重層的に展開

・東京みんなでサロン

都営住宅の交流スペース等を活用して、都営住宅や周辺地域の住民の「居場所づくり」を行うことで、地域コミュニティの活性化を図り、高齢者等が交流を深め、安心して暮らせる環境を整備

- ・都(JKK)が事業者と自治会・住民の橋渡し
- ・モデル事業を実施予定



・移動販売(再掲)

● 都営住宅の創出用地を活用した生活便利施設や地域の居場所となる交流施設等の整備

地元区市等と連携して、子育て支援施設や高齢者福祉施設の整備促進に取り組むとともに、民間活用プロジェクトにより、商業・医療・福祉等の生活支援機能の誘導や地域の居場所づくりなど、地域特性や個々の土地の状況を勘案しながら、地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい生活の中心地を形成

【八王子市長房地区】



● 公社住宅の用地等を活用した生活便利施設や地域交流施設等の整備

公社住宅の建替え等に伴う創出用地や空き店舗について、地域のニーズに応じた多世代交流施設等の整備や高齢者・子育て世帯向けの支援施設に活用

検討課題

- 都営・公社住宅におけるコミュニティの活性化や居住者の見守りなどへの取組
- 都営・公社住宅の施設や創出用地を活用した居場所づくりやコワーキングスペースの導入など新たな課題への対応