

検討課題例と今後の取組の方向イメージ（案）について

【都民の居住の安定確保】

住宅困窮者に対する住宅セーフティネット

高齢者の住まいの安心の確保

子育て世帯への居住の支援

住宅困窮者に対する公共住宅の公平かつ的確な供給

【参考】公共住宅の供給以外の居住支援施策の事例

【住宅政策の3つの基本的方向の横断的なテーマ】

空き家の活用や多様な主体との連携

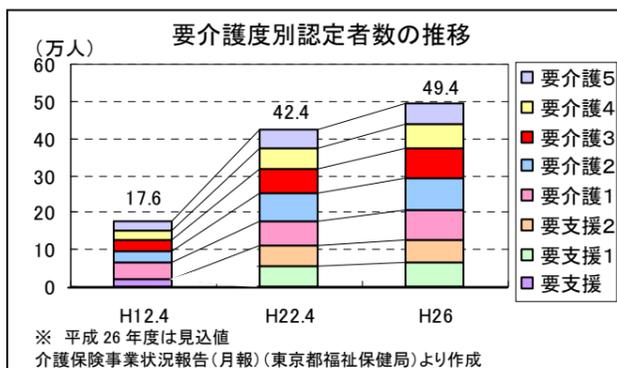
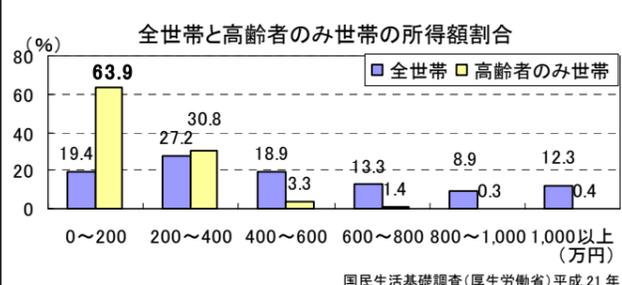
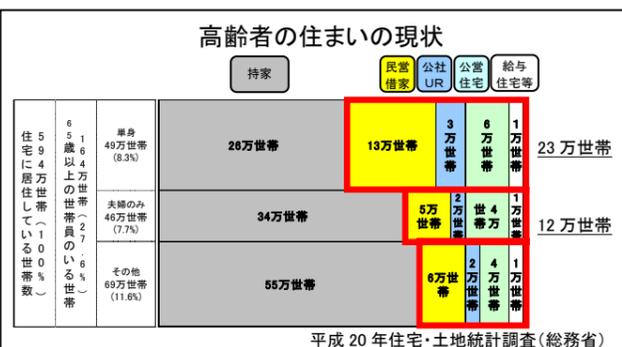
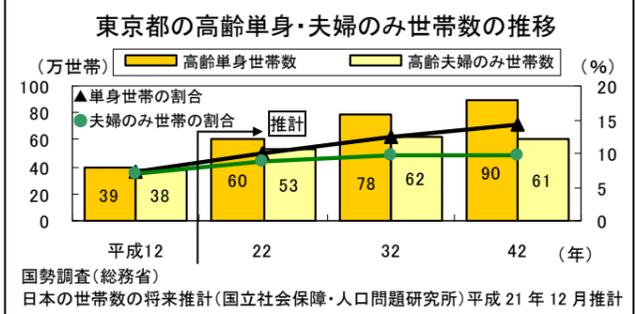
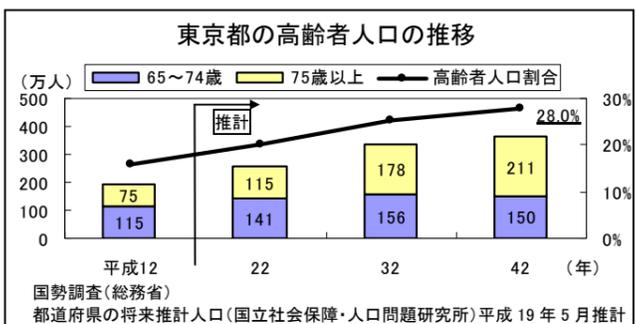
空き家の活用

多様な主体との連携

高齢者の住まいの安心確保

現状

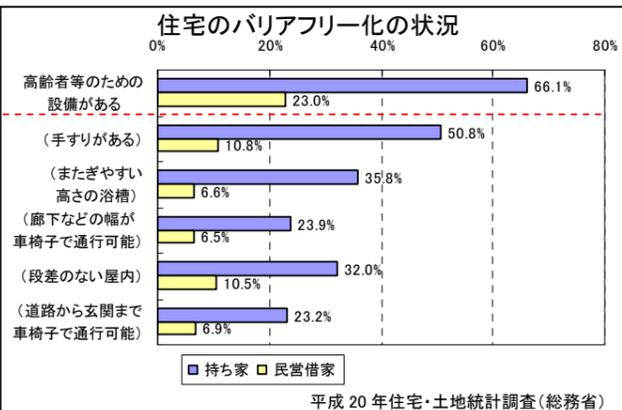
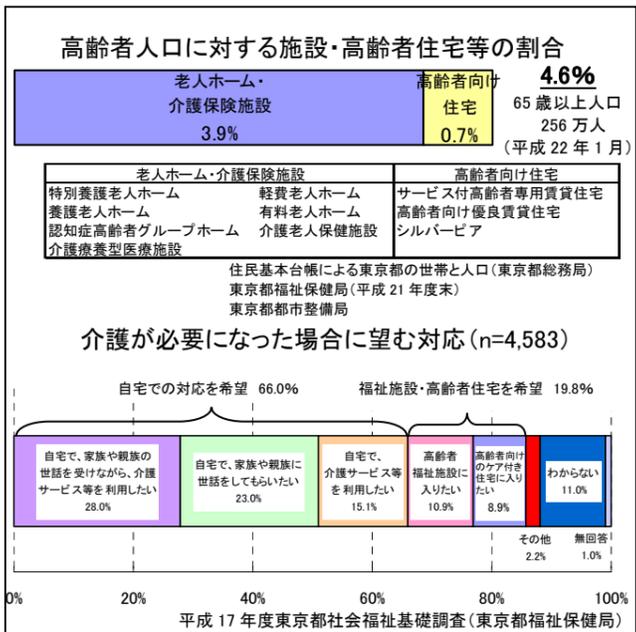
- ◆東京の75歳以上人口は現状（115万人）に比べ、10年後に約60万人、20年後に約100万人増加する。東京の65歳以上の単身世帯数は、現状（60万世帯）に比べ10年後に約18万世帯、20年後に約30万世帯増加。
- ◆借家の高齢単身世帯は約23万世帯、高齢夫婦のみは約12万世帯。高齢者のみ世帯の6割以上が年収200万円以下。
- ◆東京の現在の要支援・要介護認定者数の合計は約42万人、うち要介護4以上は約11万人で、今後も増加が見込まれる。要介護認定率は、75歳以上では約3割。
- ◆高齢者人口に対する施設・高齢者住宅等の割合は4.6%。都内の在宅高齢者のうち、自宅での介護を希望する人は6割以上。一方、福祉施設や高齢者向け賃貸住宅への住み替えを希望する人も約2割。
- ◆都内の住宅ストックにおけるバリアフリー化の状況は、持ち家と比較して民間借家で低くなっている
- ◆民間賃貸住宅において入居制限を行っている家主は15.8%であり、うち約半数が、単身の高齢者等を不可としている。



年齢階級別要介護認定率

	人口	要介護認定者数	要介護認定率
前期高齢者（65～74歳）	1,406,195人	61,285人	4.4%
後期高齢者（75歳以上）	1,183,663人	347,514人	29.4%

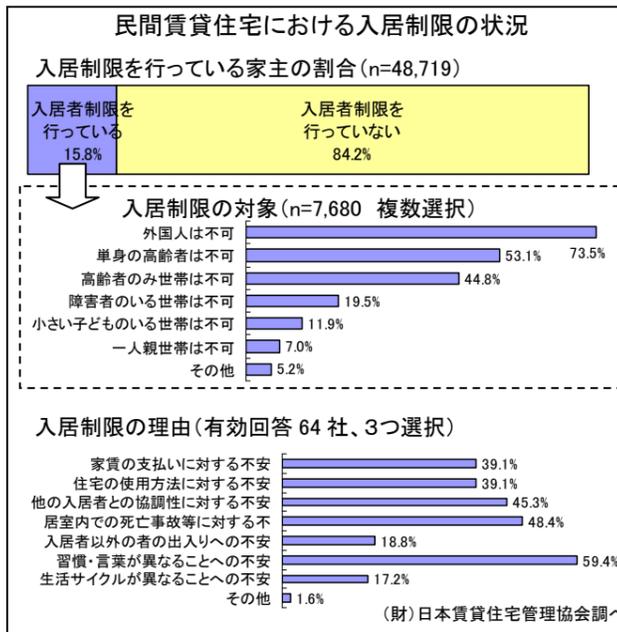
介護保険事業状況報告（東京都福祉保健局）平成22年3月



区市における見守り事業等の事例

実施内容	対象	利用者数
A区 緊急通報システムの設置	65歳以上一人暮らし、高齢者のみ世帯で慢性疾患がある高齢者	1,140
B区 週7回 業者・ボランティアによる調理・配食	65歳以上一人暮らし又は高齢者のみ世帯	1,500(7.1%)
C区 週3回 牛乳等を支給・安否確認	65歳以上一人暮らし	763(23.1%)

区市町村における高齢者福祉施策一覧 平成21年度（東京都福祉保健局）



検討課題例

- ・都内の65歳以上の高齢者は、今後急速に増加。（平成27年には、都民のおよそ4人に1人が65歳以上の高齢者）超高齢社会の到来が見込まれる中、地域において、高齢者が安全・安心に暮らすための基礎的な要素として、住宅の整備と必要なサービスを利用できる環境の整備

今後の取組の方向 イメージ（案）

- ・住宅施策と福祉施策の連携を図り、住宅のハードと緊急時対応など生活支援サービス等のソフトを組み合わせながら、高齢者が身体状況等に応じ、住みなれた地域で適切な負担で生活し続けられる環境整備を進めるため、住宅のバリアフリー化や地域におけるサービス供給体制の充実に加え、サービス付き高齢者住宅の整備などが必要ではないか。
- ・高齢者の住み替え等を支援するため、高齢者の入居を拒まない住宅の登録制度や宅地建物取引業者などとも連携した情報提供が必要ではないか。
- ・高齢者の住宅に関する総合的な相談体制の充実などが必要ではないか。

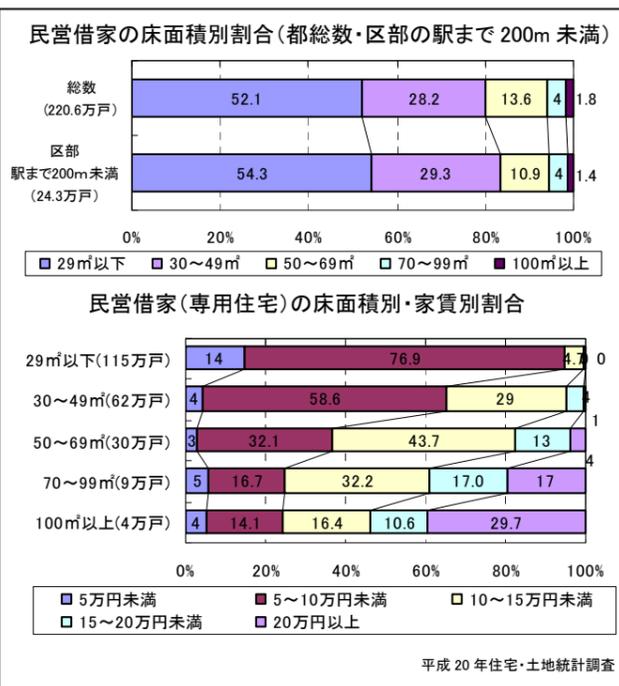
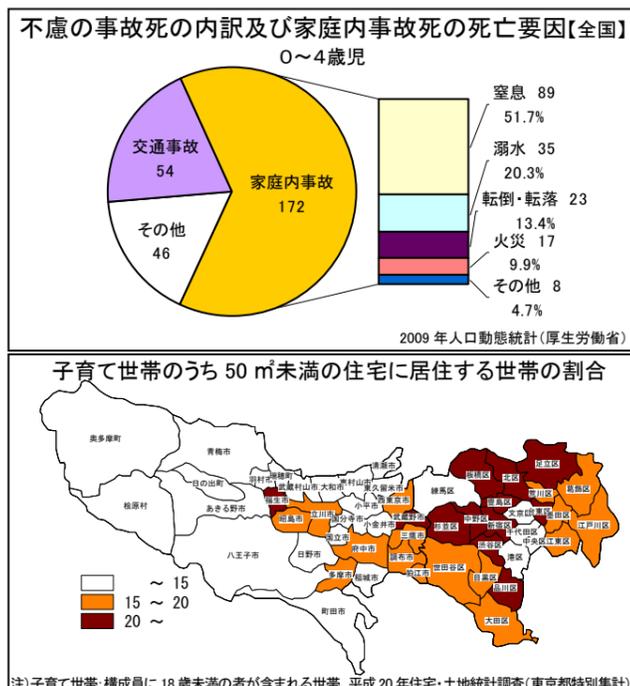
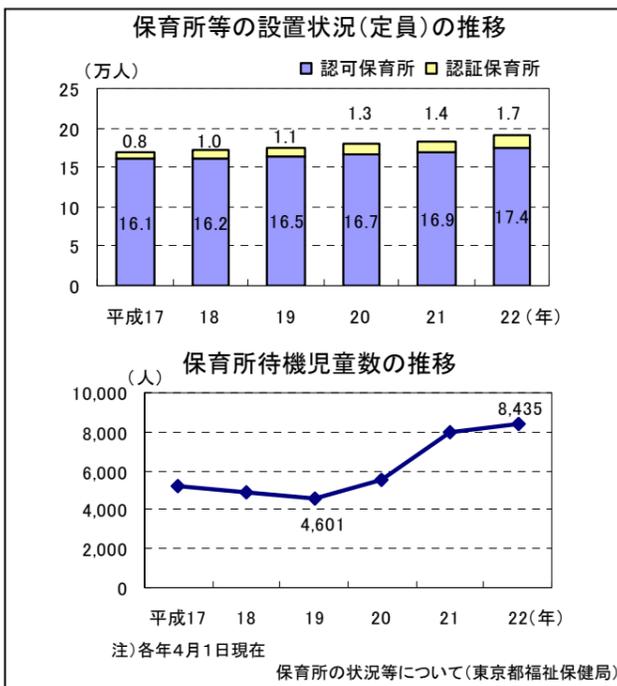
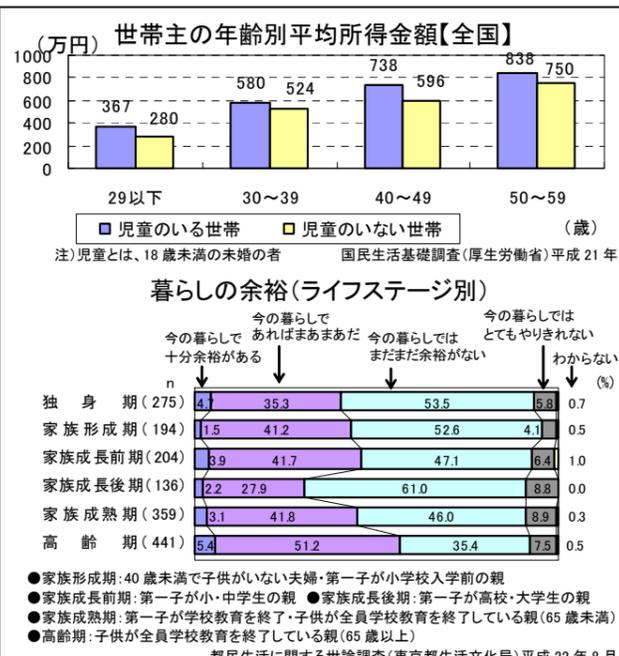
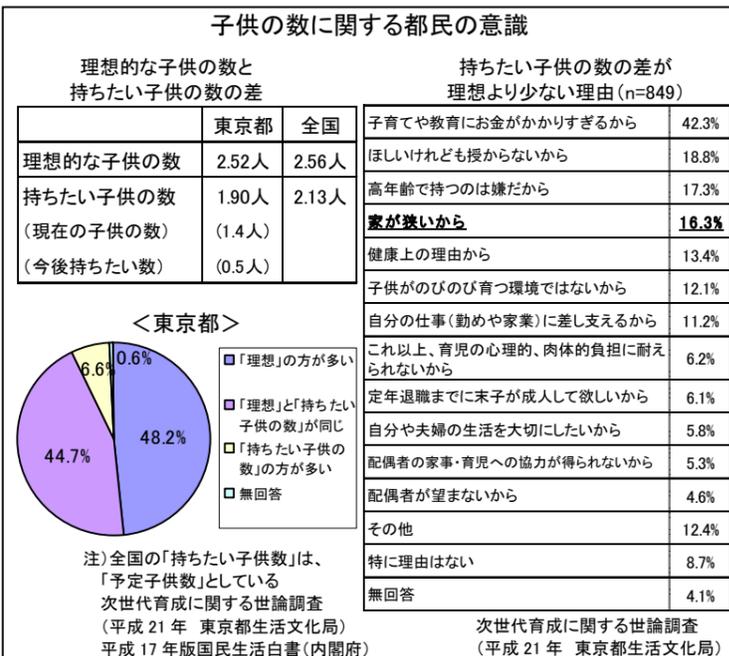
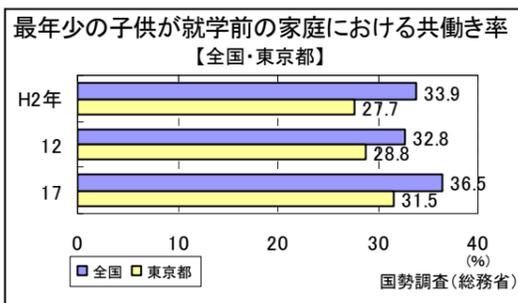
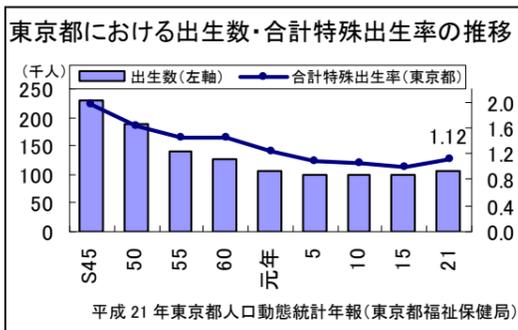
【これまでの取組】

- ・シルバーピアの整備（都営住宅 4,231戸、区市町村住宅 5,522戸、都市再生機構 240戸（平成21年度末現在））
- ・都営住宅の建替えにおける高齢者福祉施設等の整備
- ・都営住宅における高齢者世帯を対象としたポイント方式募集や優遇抽選制度
- ・高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業（都の認定 606戸、都市再生機構 5,106戸（平成21年度末現在））
- ・高齢者円滑入居賃貸住宅登録閲覧制度及び東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録閲覧制度の運用・普及

子育て世帯への居住の支援

現状

- ◆平成21年の東京都における合計特殊出生率は1.12であり、人口維持に必要な2.07を大幅に下回る。
- ◆末子が6歳未満(就学前)の家庭の共働き率は31.5%であり、年々増加傾向。
- ◆「理想的な子供の数」の平均2.52人に比べ、「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人と少ない。理想より少ない理由は「お金がかかりすぎるから」が最も多く、「家が狭いから」は第4位。
- ◆児童のいる世帯の所得は、児童のいない世帯に比べ高いが、暮らしの余裕については、「今の暮らしでは余裕がない」と感じる割合が家族成長後期(第一子が高校・大学生の親)で最も高くなっている。
- ◆平成22年度の保育所待機児童数は、定員の増加にもかかわらず、都全体で8,435人となり前年度比1.06倍になった。
- ◆平成21年の子ども(0~4歳)の家庭内での不慮の事故による死亡者数は172人であり、交通事故死亡者数より多い
- ◆子育て世帯のうち、50㎡未満の住宅に居住する世帯の割合は区部周辺部で高くなっている。
- ◆民営借家は50㎡以上の住戸が2割以下。50㎡以上の住戸では家賃負担が増加。



検討課題例

- ・ 共働き世帯等が子育てしやすいよう、利便性の高い地域に、子供の安全確保や保育との連携等を重視した、良質な子育て世帯向け住宅を増やし、子育てに適した環境を整備
- ・ 子育て支援施設等の設置を促進

今後の取組の方向 イメージ(案)

- ・ 子育て世帯が、防犯性、利便性、広さ、負担などの面において子育てに適した住宅に、入居しやすくなるよう、環境整備が必要ではないか。
- ・ 都営住宅建て替え創出用地等の公有地や、既存住宅の空き家ストックなどを活用することにより、子育てに配慮した住宅の供給や子育て支援施設の整備を誘導していくことが必要ではないか。
- ・ 子育て期のみならず誰もが使いやすい、ユニバーサルデザインに配慮された住宅について、供給事例のケーススタディなどを通じ、あり方を検討していくことが必要ではないか。

【これまでの取組】

- ・ 「子育てに配慮した住宅のガイドブック」(平成22年4月)
- ・ 東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業(平成22~24年度のモデル事業)
- ・ 都営住宅等における若年ファミリー世帯向け期限付き入居制度(平成13年度~)や多子世帯ポイント方式募集、多子世帯優遇抽選制度
- ・ 都営住宅の建替えにおける保育園・児童館等の整備
- ・ 都営住宅建替え創出用地での民活事業による子育て住宅・子育て支援施設整備(勝どき一丁目プロジェクト)(平成23年1月完成予定)

住宅困窮者に対する公共住宅の公平かつ的確な供給

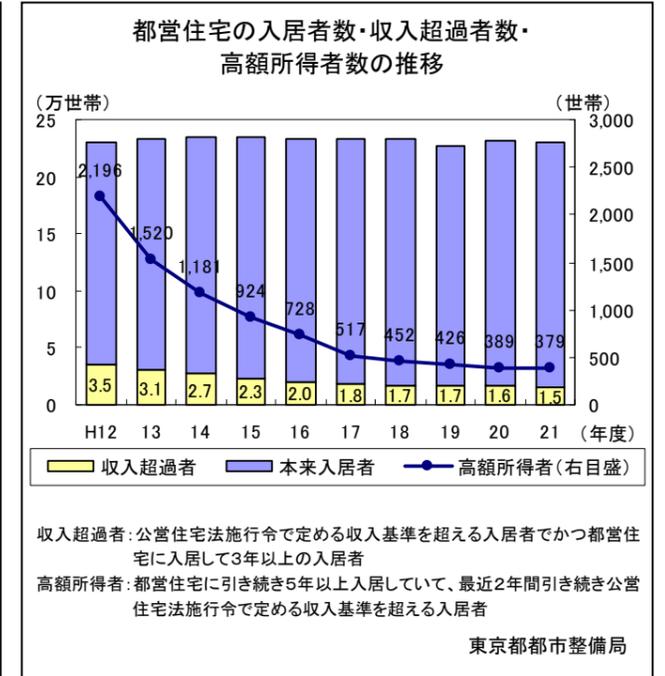
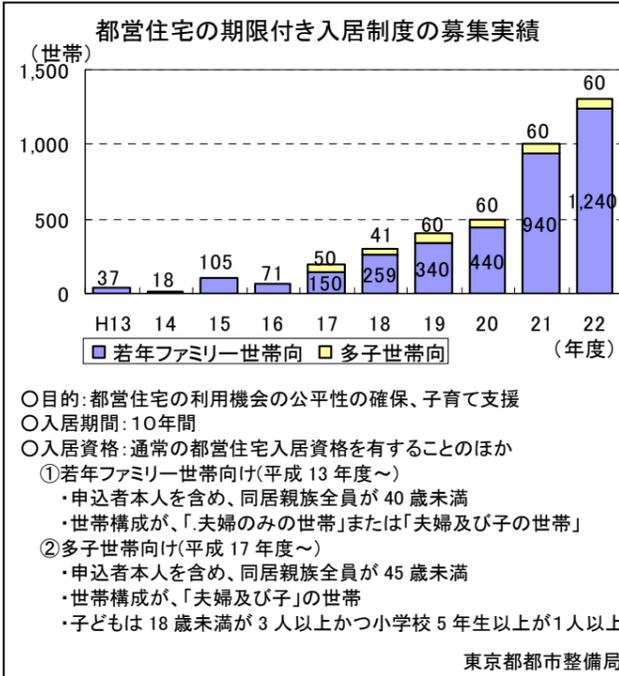
現状

- ◆都営住宅については、住宅に困窮する都民が公平に利用することができるよう、期限付き入居制度の導入や使用承継制度の改正など管理の適正化を進めており、収入超過者は減少傾向。
- ◆都営住宅の応募者は、年間延べ約20万人(年に複数回申込みを含む延べ人数)前後であり、真に住宅に困窮している都民に公平かつ的確に供給するため、入居者選考において各種の優遇を実施。
- ◆都営住宅に応募する高齢者も多く、居住者に占める高齢者の割合が上昇。

都営・区市町村営住宅管理戸数(平成22年3月31日現在)

都営住宅		区市町村営	
総数	258,200	21,077	
千代田区	292	325	
中央区	1,441	154	
港区	5,079	315	
新宿区	7,266	989	
文京区	573	225	
台東区	1,013	169	
墨田区	6,581	355	
江東区	20,968	570	
品川区	3,460	409	
目黒区	625	577	
大田区	6,661	1,604	
世田谷区	6,264	1,431	
渋谷区	2,188	387	
中野区	1,905	544	
杉並区	3,437	1,058	
豊島区	1,345	355	
北区	14,304	872	
荒川区	3,877	86	
板橋区	11,147	664	
練馬区	12,550	883	
足立区	31,308	733	
葛飾区	11,538	494	
江戸川区	12,999	65	
区部計	166,821	13,264	
八王子市	10,769	1,336	
立川市	5,108	505	
武蔵野市	1,931	199	
三鷹市	3,894	129	
市町村部計	91,379	7,813	

事業概要(平成22年版)東京都都市整備局

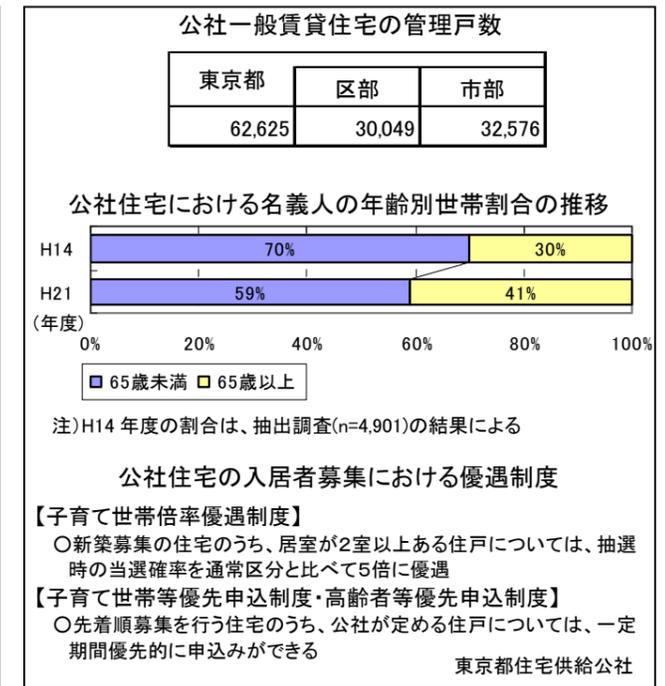
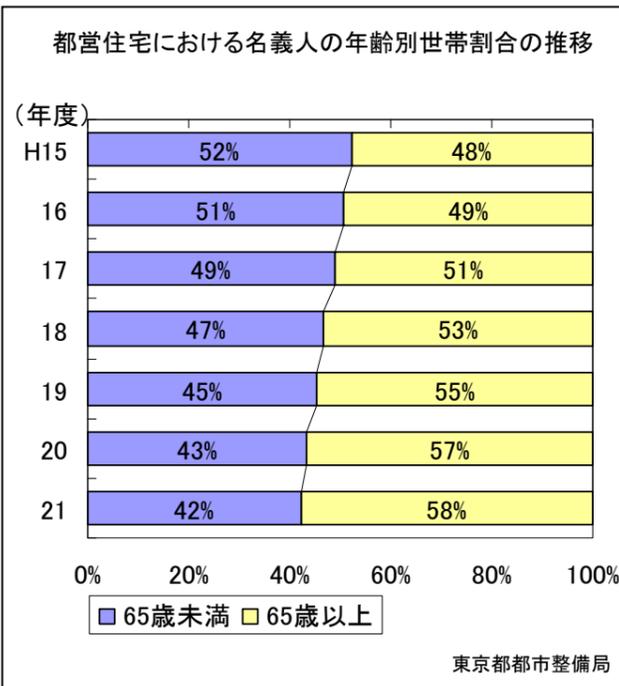


都営住宅の主な募集方法

募集方式	対象世帯	平成21年度実績
抽選方式	家族・単身者(高齢者等) 【優遇抽選】 準多子世帯、心身障害者及び原爆被爆者、公害病認定患者、難病患者等、親子ふれあい同居、DV被害者世帯、犯罪被害者世帯、ひとり親世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯、多子世帯、生活保護受給世帯、小さな子どもがいる世帯	募集戸数 3,000戸 応募者数 104,767人(34.9倍) うち優遇対象 ・甲優遇 6,336人 ・乙優遇 32,869人
	若年ファミリー世帯・多子世帯(期限付き)	募集戸数 1,000戸 応募者数 6,108人(6.1倍)
	単身者(高齢者等)	募集戸数 454戸 応募者数 27,867人(61.4倍)
ポイント方式	ひとり親・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	募集戸数 2,580戸 応募者数 34,630人(13.4倍)

○抽選方式の一部においては、住宅困窮状況により、当選率を一般より5~7倍高める「優遇抽選方式」を採用
 ○ポイント方式とは、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

東京都都市整備局



検討課題例

- ・ 既存の公営住宅や公社住宅の有効活用により、住宅に困窮する都民に対し公平かつ的確に供給し、適正な管理運営を実施

今後の取組の方向 イメージ(案)

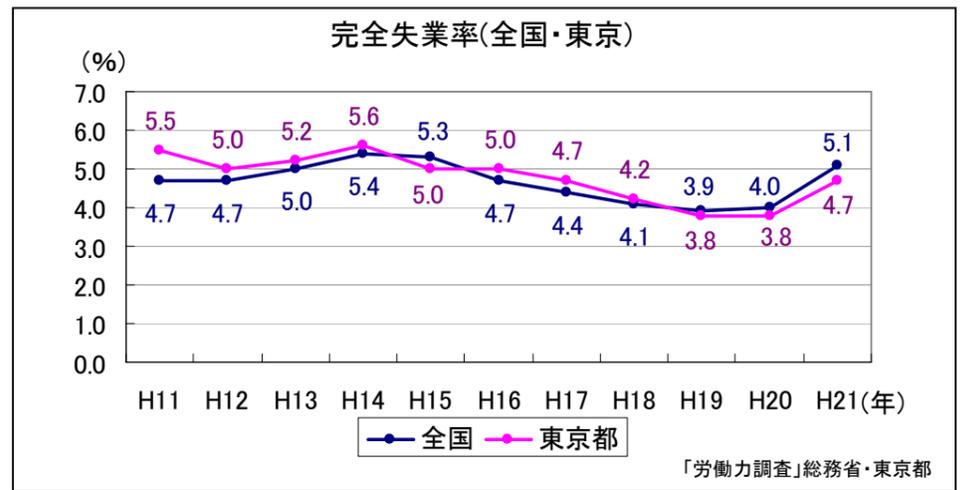
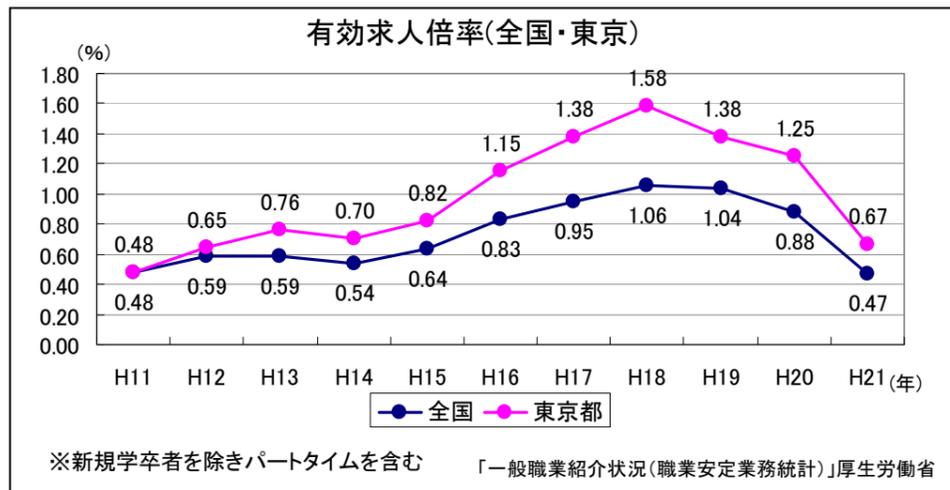
- ・ 少子高齢化の進展など社会経済情勢の変化を踏まえ、公営住宅と公社住宅・福祉施策等の連携を効果的に図りながら、住宅困窮者に、より一層公平かつ的確に供給していくことが必要であり、管理についてもより一層適正に行っていく必要があるのではないか。

【これまでの取組】

- ・ 期限付き入居制度の導入(平成13年度~)、多子世帯向けにも拡大(平成17年度~)
- ・ 優遇抽せん制度の拡充(対象世帯の拡充(DV被害者世帯、犯罪被害者世帯、小さな子どもがいる世帯)(平成19年度~))
- ・ 指定管理者制度の導入(北区、港区、武蔵野市・三鷹市・西東京市を対象に公募)
- ・ 入居収入基準・家賃制度の見直し(入居収入基準 本来階層:20万円→15.8万円、裁量階層:26.8万円→21.4万円(平成21年度~))
- ・ 使用承継制度の厳格化(使用承継を認める対象を一親等親族へ見直し(平成14年度~)、一親等親族から原則として配偶者のみに見直し(平成19年度~))

【参考】公共住宅の供給以外の居住支援施策の事例

雇用等に関する統計



非正規労働者の住居喪失状況(全国)

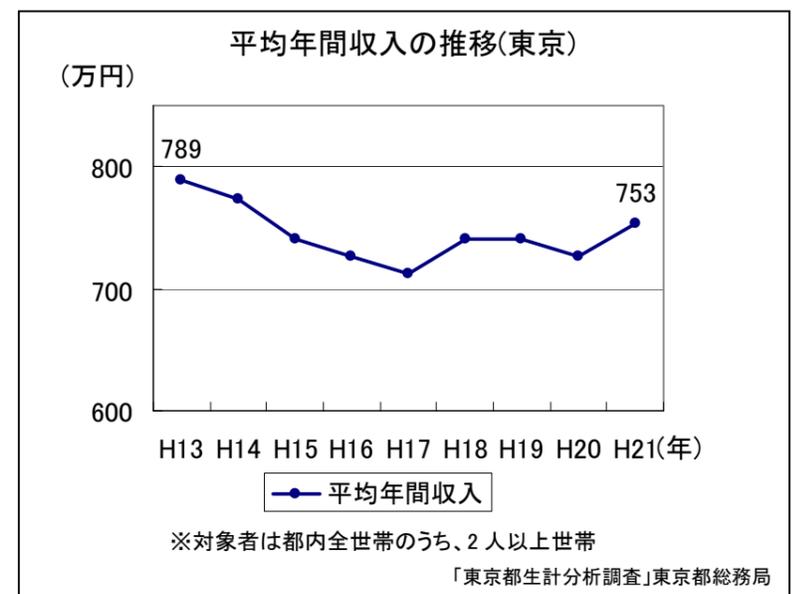
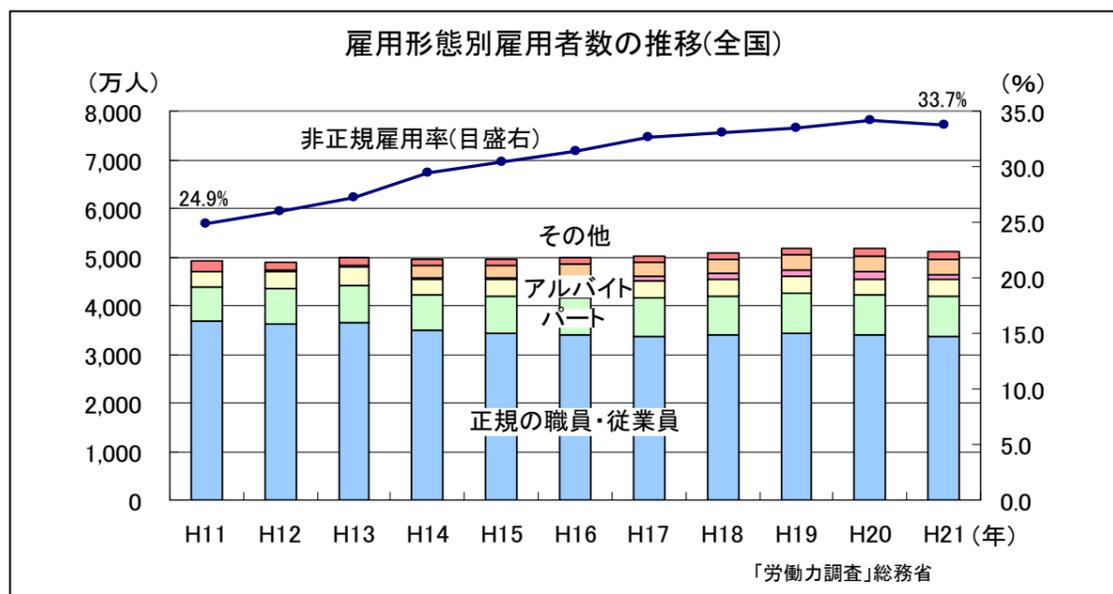
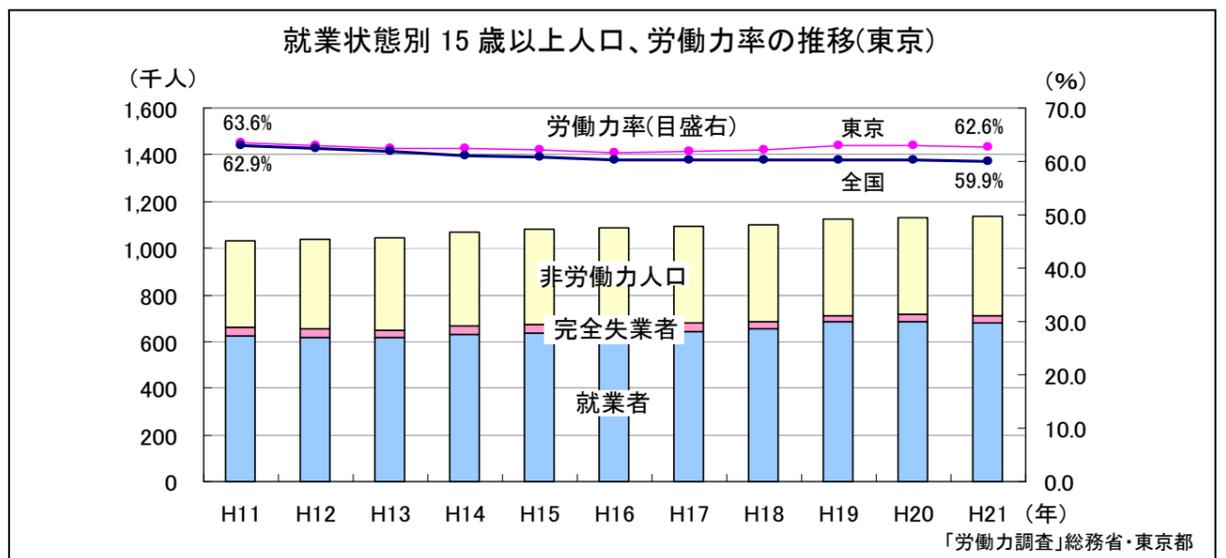
非正規労働者の雇止め等の状況について
平成20年10月～平成22年12月

	人数
全国	298,549人
東京都	19,548人

住宅の状況(全国)
平成20年10月～平成22年11月

住宅喪失状況判明者	176,096人
うち喪失者数	3,491人
喪失者割合	2.0%

「非正規労働者の雇止め等の状況～平成22年11月報告:速報～」厚生労働省



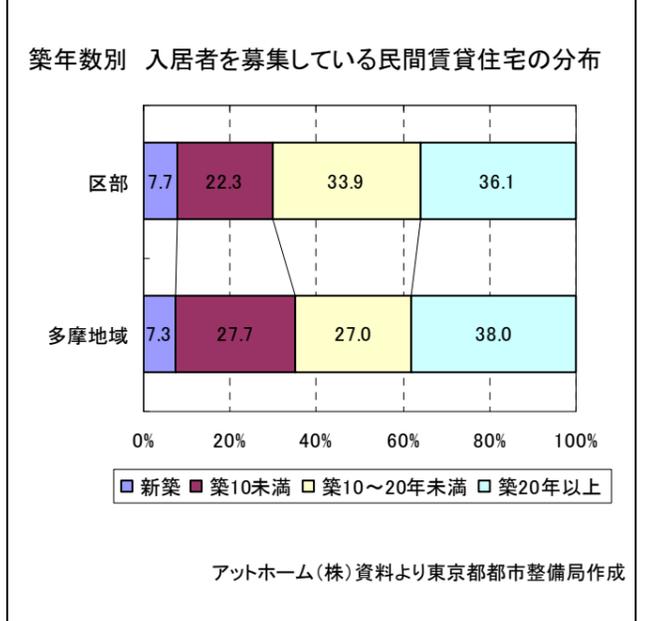
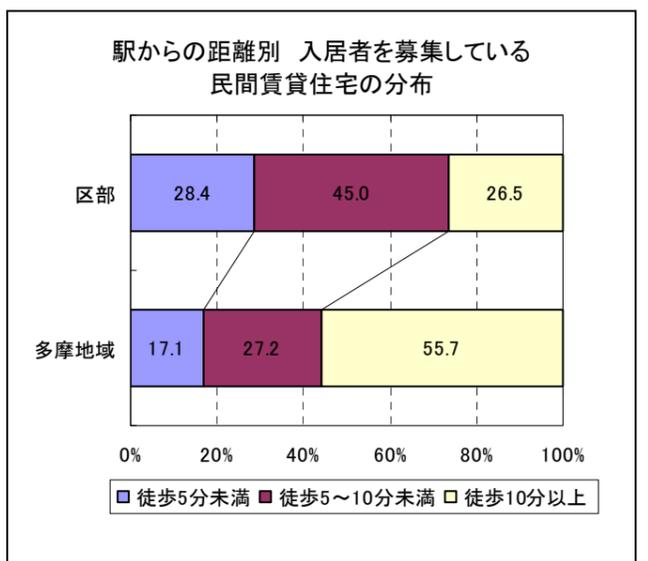
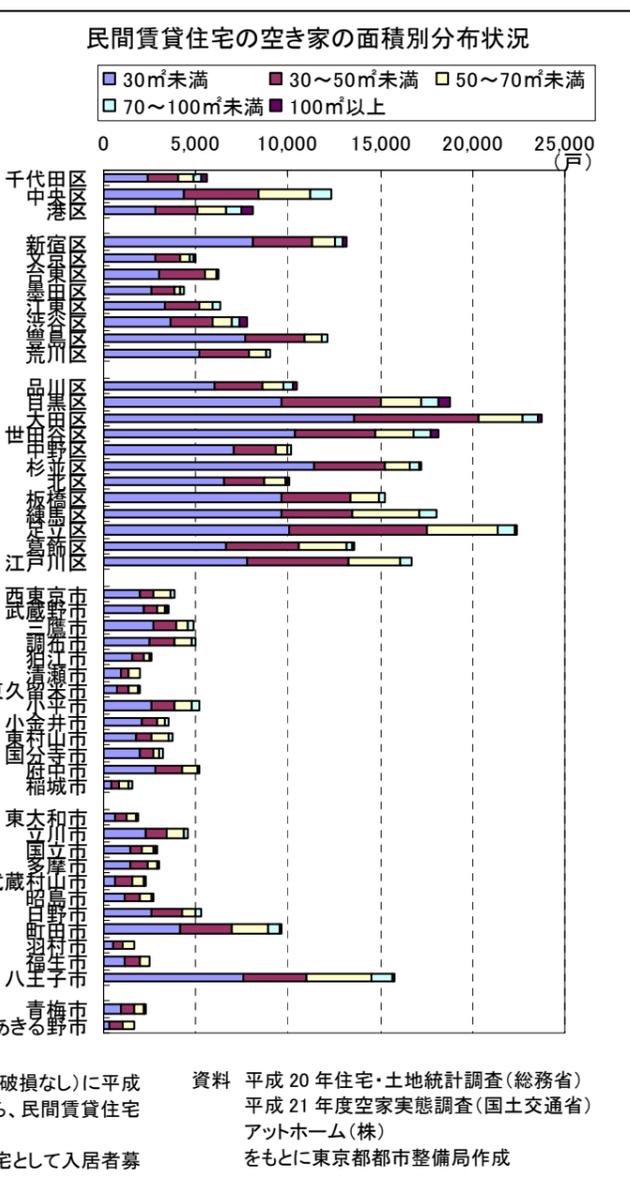
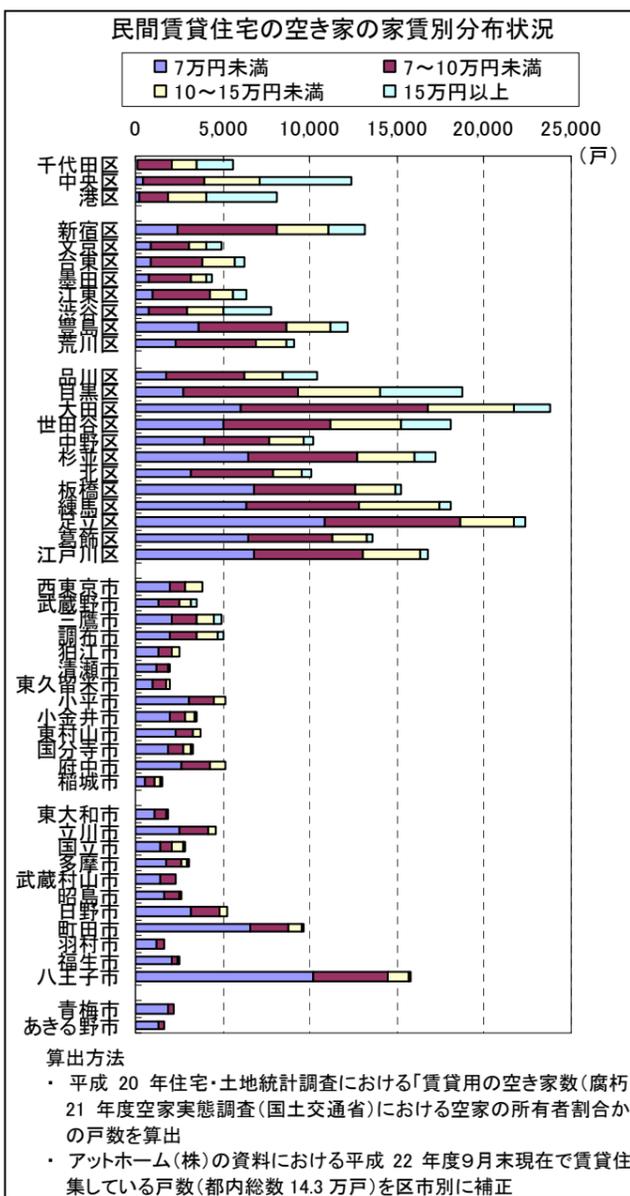
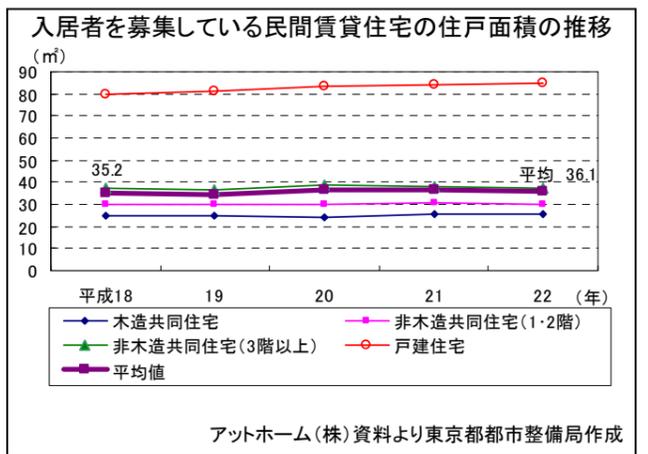
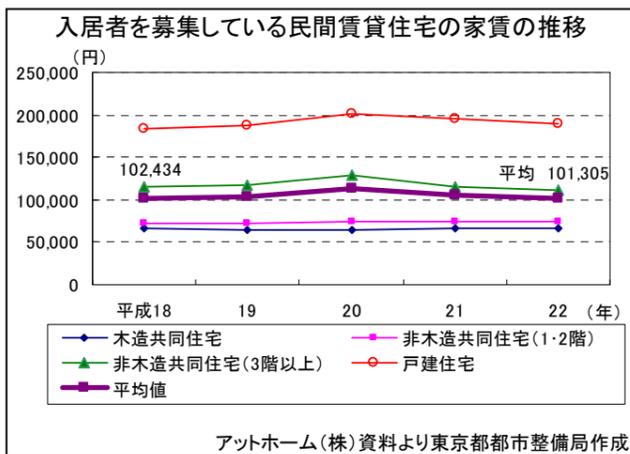
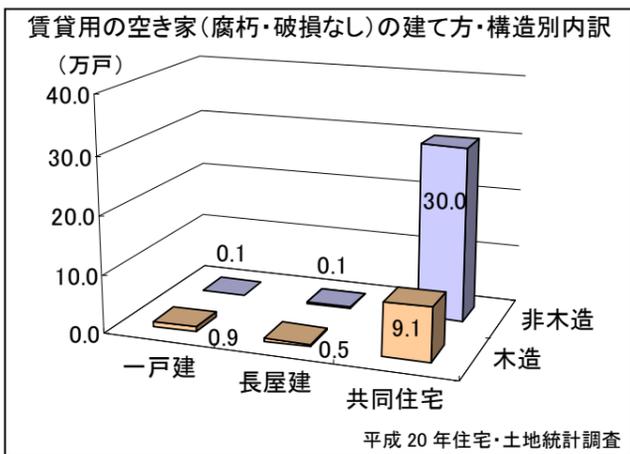
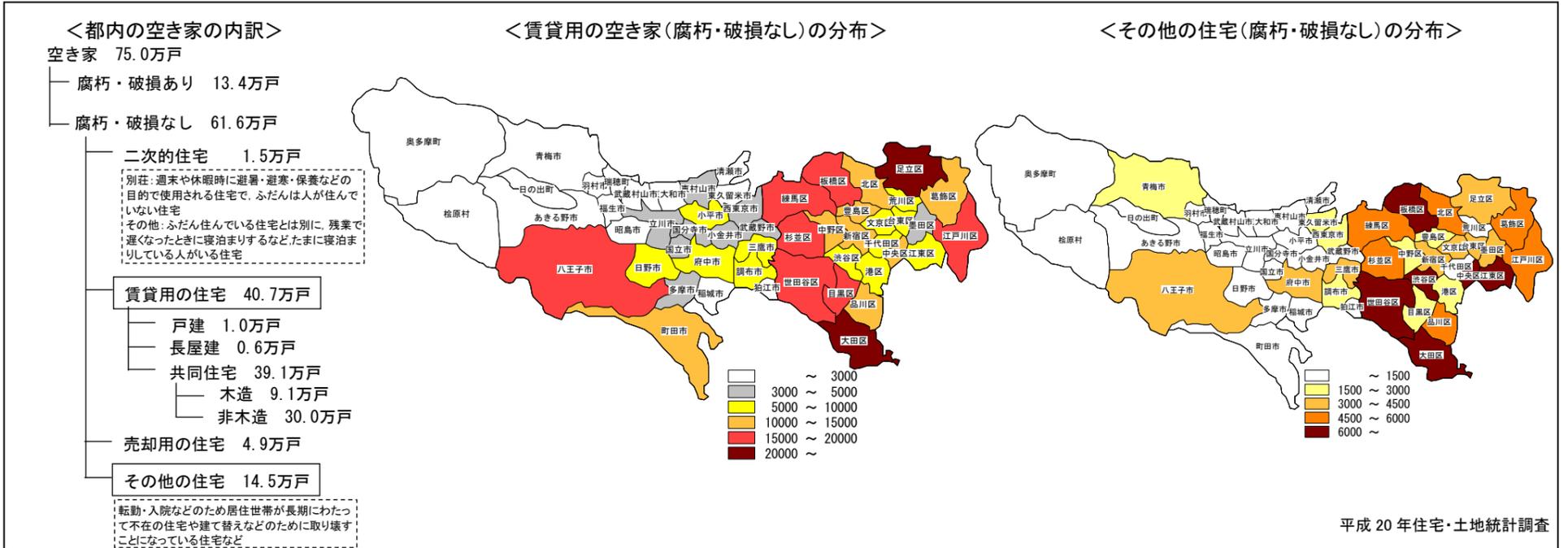
居住にかかる各種支援施策【例】

	概要	給付・貸付等額	開始時期	申請等窓口
住宅手当制度	○ 離職者で住居を失った、または失うおそれのある方に対する、賃貸住宅の家賃のための給付制度 ・平成19年10月以降に離職、ハローワークへの求職申込み等が要件 ・原則6ヶ月。一定の条件の下最大9ヶ月	【単身世帯】 月5.37万円を上限 【複数世帯】 月6.98万円を上限 ※生活保護の住宅扶助特別基準額に準拠	平成21年10月	区市町村住宅手当窓口
総合支援資金貸付制度	○ 失業等により日常生活全般に困難を抱えている人に対する、住宅入居資金等の貸付制度	【住宅入居費】 40万円を上限	平成21年10月	区市町村社会福祉協議会
住宅喪失不安定就労者サポート事業(都事業)	○ 都内での生活期間が直近6ヶ月以上あり、就労しているが、住居を失った方などに対して、生活や居住、就労相談を行うとともに、住宅入居資金等を貸し付ける制度	【住宅資金】 40万円を上限	平成20年4月	TOKYOチャレンジネット
生活保護制度(住宅扶助)	○ 憲法25条の定める「健康で文化的な最低限度の生活」を国民に保障する制度 ○ 保護は、資産や働く能力などのすべてを活用しても、なおかつ生活ができない場合に行われ、その困窮の程度に応じて保護費を支給 ○ 住宅扶助は、次に掲げる事項の範囲内において実施 ・家賃、間代、地代及び敷金等 ・補修その他住宅の維持のための必要なもの ・宿所提供施設(住宅扶助の現物給付)	地域ごとに定める特別基準額の範囲内で実費を支給 【単身世帯】 月5.37万円以内 【複数世帯】 月6.98万円以内	昭和25年	区市福祉事務所等

空き家の活用

現状

- ◆平成 20 年の東京都の空き家総数は 75.0 万戸であり、活用可能と想定される「腐朽・破損なし」の空き家数は 61.6 万戸。このうち、賃貸用の空き家は 40.7 万戸、また、使われていない持ち家等が含まれる「その他の住宅」は 14.5 万戸となっている。
- ◆最近 5 年間の入居者を募集している民間賃貸住宅の家賃・面積はほぼ横ばいで推移しており、平成 22 年の平均家賃は 10.1 万円、平均面積は 36.1 ㎡となっている。



多様な主体との連携

多様な主体における取組事例

施策分野	主体や取組内容の例
良質な住宅ストックの形成	住宅耐震化の促進 建築士事務所 > 耐震診断、耐震補強設計など 建設業者、材料メーカーなど > 免震・制震工法や、耐震材料等の研究や技術の開発など 財団法人等 > 耐震診断事務所の認定・登録、耐震改修計画の評定など 例：((財)東京都防災・建築まちづくりセンター) 木造住宅耐震診断事務所の登録など ((財)建築保全センター) 都が認定する耐震改修計画の評定など 特定非営利活動法人 > 地震時の建築物等の安全性に関する調査・研究、市民・団体・企業等を対象とした助言・支援等 例：(NPO法人耐震総合安全機構) マンションの耐震相談アドバイザー派遣、簡易診断等について区から業務受託
	木造住宅密集地域の整備 建築士、弁護士、不動産鑑定士など > 共同建て替えの計画、建設資金相談など 例：(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施するまちづくり専門家登録・派遣制度 (独)都市再生機構 > 市街地の整備改善により、居住環境の向上を通じて都市の再生を図る 例：主要生活道路の整備(太子堂、十条)、防災街区整備事業(京島)など 23 地区でコーディネートを実施 ディベロッパーなど > 住宅密集市街地における権利調整、移転先住居のあっせんなど 例：(池尻二丁目都有地活用プロジェクト) 公益施設等の整備、建築物の建替え・共同化など 特定非営利活動法人 > 住宅密集市街地等が抱える諸問題の解決手法の調査、相談対応など 例：(NPO法人りらいふ研究会) 中野区南台二丁目中央地区にてまちづくり相談を実施
	マンション管理の適正化 管理組合 > マンション並びにその敷地及び附属施設の管理を実施 マンション管理業者、マンション管理士 > マンションの管理業務、管理組合の管理者等の相談に応じ、助言・指導等を実施 財団法人等 > 優良マンションの登録・情報提供、マンション管理アドバイザーの派遣など 例：((財)東京都防災・建築まちづくりセンター) 「マンション管理アドバイザー制度」の登録・派遣 ((財)マンション管理センター) マンション履歴システム「マンションみらいネット」の運営 特定非営利活動法人 > マンション管理組合、区分所有者からの相談対応・支援、調査・研究・提言など
	マンション建替えの促進 建築士事務所、コンサルタントなど > 区分所有者間の合意形成や建替計画の作成、事業実施の手続き等に関し、区分所有者を補佐・代行 ディベロッパーなど > 事業協力者として、事業初期での費用の立替えや、保留床の取得など事業実施上のリスクを分担 財団法人等 > マンションの改修及び建替えに関する情報発信、調査研究等 例：((財)東京都防災・建築まちづくりセンター) 「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の登録・派遣 ((一社)マンション再生協会) マンションの改修及び建替えに関する情報発信、調査研究 東京都住宅供給公社、(独)都市再生機構 > マンション建替えに関する相談・コンサルタント業務、仮住居の提供など
	住宅地のマネジメント活動 自治会・町内会 > 特定の区域内の住民が、その区域の環境整備等やコミュニティ形成に向けた共同活動を実施 協定等の運営に関する委員会 > 建築協定、緑地協定、景観協定など、街並みを規制・誘導するためのルールを運営 団地管理組合 > 団地内の土地、附属施設、専有部分のある建物の管理 特定非営利活動法人 > まちづくりに関する調査・研究、指定管理者制度に基づく公共施設の管理など 例：ときわ台しゃれ街準備協議会、大丸有エリアマネジメント協会、多摩ニュータウン・まちづくり専門会議など
	住宅における環境負荷の低減 民間企業、財団法人等 > 住宅性能表示制度における温熱環境の評価 財団法人等 > 再生可能エネルギー機器導入促進、アドバイザー派遣など 例：((財)東京都環境整備公社) 住宅用太陽エネルギー利用機器導入促進事業、エコアドバイザー派遣 設備機器メーカー、材料メーカーなど > 高効率機器や断熱材料等の開発など エネルギー供給事業者など > 家庭の省エネ診断など 例：(東京ガス(株)) 家庭向け省エネ診断レポート、(東京電力(株)) 家庭の省エネ診断員制度 特定非営利活動法人 > 消費者に対する住宅の温熱環境・省エネルギー等に関する知識・情報の提供など 例：(NPO 消費者住宅フォーラム) 住宅建築の省エネルギー及び健康住宅等に関する講習会などの開催

施策分野	主体や取組内容の例
住宅市場の整備 ・ 住情報の整備 ・ 不動産取引等をめぐるルールの明確化・適正化	住宅情報提供企業など > 消費者に向けた物件情報の提供、企業等に向けたマーケットレポートの公表など 例：(株)リクルート、(株)東京カンテイ、(株)不動産経済研究所など
	宅地建物取引業者 > 不動産売買の媒介、消費者に対する物件紹介・重要事項説明などを実施
	賃貸住宅管理業者など > 賃貸住宅オーナーからの依頼に応じて、入居者募集や契約の更新、建物の維持・管理などを実施
	家賃債務保証業者など > 高齢者世帯など、保証人の確保が困難な場合に、滞納家賃を保証 例：(財)高齢者住宅財団、日本セーフティー(株)など
既存住宅ストック活用の促進 ・ リフォーム・メンテナンスの促進 ・ 空き家の有効活用	住宅検査会社、建築士事務所など > 住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所などを診断・調査
	住宅リフォーム事業者、工務店など > 住宅リフォーム(住宅の増築、改築、修繕又は模様替えなど)の施工を実施
	宅地建物取引業者 > 不動産売買の媒介、消費者に対する物件紹介・重要事項説明などを実施
	住宅瑕疵担保責任保険法人 > 住宅瑕疵担保履行法に基づき、国土交通大臣が指定 特定非営利活動法人等 > 空き家を活用した、コミュニティ活動等の展開 例：(NPO ワーカーズ・コレクティブ協会) 高齢者・障がい者のケアや配食、託児、移動サービスなど、地域に必要な非営利市民事業の立ち上げ支援 (NPO いこいの家夢みん) 高層団地の空き家を活用し、介護予防の拠点等として活用 (住民活動団体 さわやか港南) 空き家を活用し、地域のたまり場となる、あらゆる世代の交流スペースを設置 (大東文化大学) 高島平団地を中心に、隣接する大東文化大学の学生と教職員、地域住民が協力し、団地の空き室を学生寮として活用するとともに、団地内の空き店舗にコミュニティカフェを設置 (小中台団地再生有限責任事業組合) 旧日本住宅公団が建設した小中台団地の活性化を図るために、NPO、専門家、団地住民が有限責任事業組合(LLP)を設立し、空き家を借り上げ、千葉大学の学生向けのシェア居住用住宅として活用
多様な住まい方	財団法人等 > 住替え情報の提供など ((一社)移住・住みかえ支援機構) 50歳以上のマイホームを最長で終身にわたって借上げ、安定した賃料収入を保証
	特定非営利活動法人 > コーポラティブハウスの企画、シェアハウスの設置・運営など 例：(NPO FUSION 長池) コーポラティブビレッジ「浄瑠璃」の企画 (NPO 都市住宅とまちづくり研究会) コーポラティブ住宅のコーディネート、空き家を活用した西早稲田シェアハウスの運営
居住の安定確保 ・ 高齢者の住まいの安心確保 ・ 子育て世帯の居住の支援	財団法人等 > 高齢社会に対応した住宅等に関する調査研究、高齢者の家賃債務の保証、見守りサービスなど 例：((財)高齢者住宅財団) 高齢社会に対応した住宅等に関する調査研究、高齢者の家賃債務の保証 ((財)東京都防災・建築まちづくりセンター) あんしん居住制度(見守りサービス、葬儀の実施、残存家財の片付け)
	社会福祉法人、医療法人 > 高齢者などを対象とした各種福祉施設や保育園、病院や診療所などの運営
	社会福祉協議会 > 情報提供・相談窓口などの紹介、自立生活の支援など
	特定非営利活動法人 > 認知症高齢者を対象とするグループホームの設置・運営、サービス付き高齢者住宅の設置・運営等 例：(NPO 法人いちごの会) 高齢者向け優良賃貸住宅の運営
多様(重層的)なセーフティネット	(独)雇用・能力開発機構 > 雇用促進住宅の管理運営業務
	特定非営利活動法人等 > 住宅に困窮する人々に対する一時的な住宅の提供など 例：(NPO 自立支援センターふるさと会) ホームレスの人々が通常の生活に戻れるよう生活支援を受けることができる宿泊所を運営・管理 (自由と生存の家) 空き家を借り上げて改修し、派遣切りによる失職者等を入居