

見える化改革 報告書 「都営住宅建設・管理」

平成30年7月12日
都市整備局

「都営住宅建設・管理」報告書要旨

- 都営住宅は、公営住宅法や東京都営住宅条例に基づき、**市場において自力での住宅確保が困難な低所得者等に対して住宅を低廉な家賃で供給**するセーフティネットとしての役割を担っている。
- 一方で、**昭和40年代に大量建設した団地が建替時期を迎えている**ことや、**入居者の高齢化・世帯の単身化が進んでいる**ことから、ストックの計画的な維持更新や少子高齢化への更なる対応が必要となっている。

1 「見える化」分析の要旨

現状	これまでの取組	課題
----	---------	----

I 多世代共生の推進

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">・65歳以上の世帯
約66%（うち約5割が単身）・75歳以上の世帯
約40%（うち約5割が単身）・30～50歳代の居住者の減少 | <ul style="list-style-type: none">・若年ファミリー世帯の入居促進
収入基準緩和の対象を高校修了に拡大
毎月募集の開始（毎月50戸）・高齢者世帯への定期訪問（巡回管理人）・安否確認（24時間365日）・都による共益費徴収制度の創設・空き住戸のグループホーム等への活用・買物弱者の支援（移動販売）・生活支援の拠点の整備（長房地区等） | <ul style="list-style-type: none">▶高齢化と単身化の進行・バランスのとれた多世代共生型の居住・福祉サービス・生活機能の強化 |
|---|---|--|

II 持続的な経営

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">・応募倍率：世帯向け 21.5倍
単身者向け 52.5倍
若年ファミリー向け1.9倍・退去世帯数 8,676世帯／年・家賃収入率：97.6%・空き駐車場：15,016区画 | <ul style="list-style-type: none">・若年ファミリー世帯の入居促進
収入基準緩和の対象を高校修了に拡大
毎月募集の開始（毎月50戸）・滞納者に対する家賃納付指導・駐車場のコインパーキング利用 | <ul style="list-style-type: none">▶減収傾向の家賃等▶建替事業の長期化・空き住戸の活用・縮減・効率的な建替えの推進・駐車場の活用推進 |
|--|---|---|

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">・S40年代以前建設の住戸
約10万戸 約4割・2DK・3DK 約9割 | <ul style="list-style-type: none">・年間3,800戸の建替え・居住世帯人員数に応じた型別の住宅供給・建替えによる創出用地を活用したまちづくりや福祉施設の整備 |
|--|---|

III 災害対応力の強化

- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">・応急危険度判定（マンパワー不足）・都営住宅の修復、応急修理（＼）・応急仮設住宅の建設、募集、入居手続・耐震化率93.2%（H29年度末） | <ul style="list-style-type: none">・東日本大震災の被災者受入れ：約2,500名・熊本地震の被災者受入れ：47名・大規模水害時の緊急避難先として9区と覚書締結・H32年度 耐震化率100%（目標） | <ul style="list-style-type: none">▶迅速な対応能力の強化・都営住宅の応急修理・応急仮設住宅の建設・防災訓練の強化 |
|--|---|--|

2 今後の改革の進め方

施策の方向性

- 赤字は、新たな取組を含む項目
- は、東京都住宅供給公社を活用する項目

- 【サービスの多様化】
- 高齢者を見守る環境の整備**
- ・福祉・生活支援の拠点の整備（民活）
- 【ストック・人材有効活用】
- ・**募集方法等の工夫と改善**
- ・住戸の福祉機能等への転用
- ・創出用地の活用推進
- ・巡回管理人の機能強化
- 【効率的な事業展開】
- 都による共益費徴収の推進
- 【ストック・人材有効活用】
- ・**募集方法等の工夫と改善**
- ・**単身者面積基準の弾力化**
- 【効率的な事業展開】
- 一部のS50年代建設住棟や小規模団地の建替えによる建替事業全体の効率化**
- 折衝・工事監理の効率化**
- ・**民活による駐車場活用**
- 【ストック・人材有効活用】
- 工事店との連携強化
- 空き住戸や敷地活用による応急仮設住宅の確保
- 実践的防災訓練の強化**
- 【効率的な事業展開】
- ・**外周道路の無電柱化**

見える化改革「都営住宅建設・管理」の基本的枠組

課題	施策の方向性		
	サービスの多様化	ストック・人材有効活用	効率的な事業展開
I 多世代共生の推進 ▶高齢化と単身化進行 ①バランスのとれた多世代共生型の居住 ②福祉サービス・生活機能の強化	②高齢者を見守る環境整備（見守りサービス・宅配等） ②福祉・生活支援の拠点の整備（民活）	①募集方法等の工夫と改善（若年ファミリー向け等拡大） ②住戸の福祉機能等への転用（目的外使用など） ②創出用地の活用推進 ②巡回管理人の機能強化	②都による共益費徴収の推進
II 持続的な経営 ▶減収傾向の家賃等 ▶建替事業の長期化 ①空き住戸の活用・縮減 ②効率的な建替えの推進 ③駐車場の活用推進		①募集方法等の工夫と改善（戸数増加、毎月募集） ①単身者面積基準の弾力化	②50年代建設の一部並びに小規模団地の建替え ②折衝・工事監理の効率化 ③民活による駐車場活用
III 災害対応力の強化 ▶迅速な対応能力が必要 ①都営住宅の応急修理 ②応急仮設住宅の建設 ③防災訓練の強化		①工事店との連携強化 ②空き住戸や敷地活用による応急仮設住宅の確保 ③実践的防災訓練の強化	②外周道路の無電柱化

内は、特に東京都住宅供給公社（JKK）の一層の活用を図るもの

序章 公的賃貸住宅の概要

第Ⅰ章 多世代共生の推進

第Ⅱ章 持続的な経営

第Ⅲ章 災害対応力の強化

第Ⅳ章 都営住宅の運営

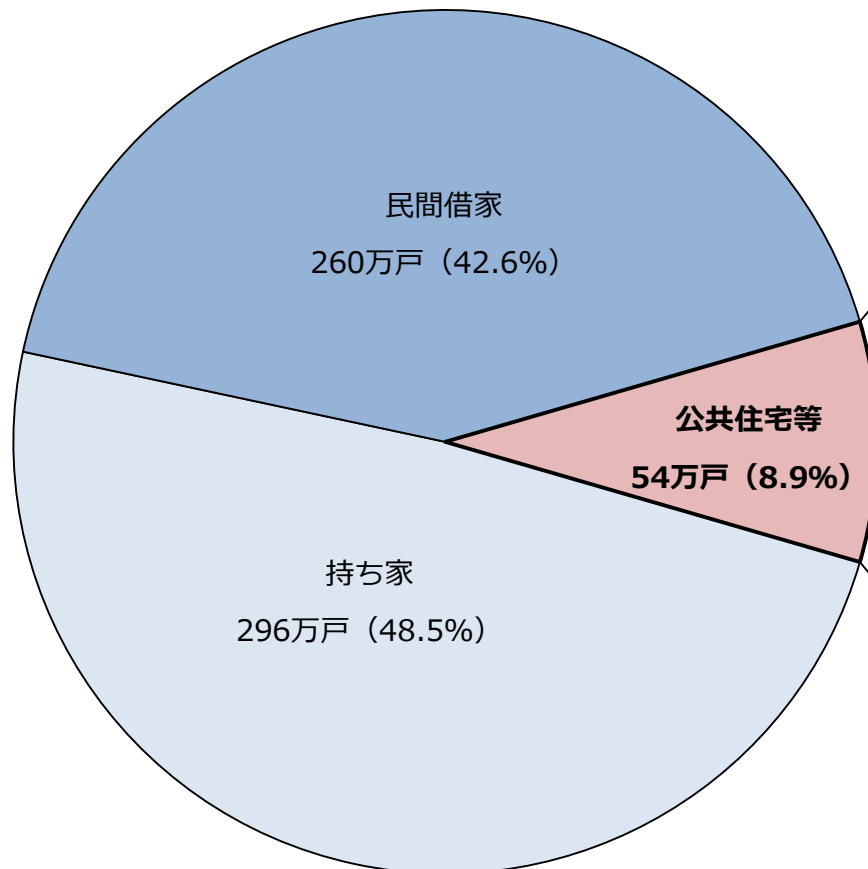
基礎資料

序章 公的賃貸住宅の概要

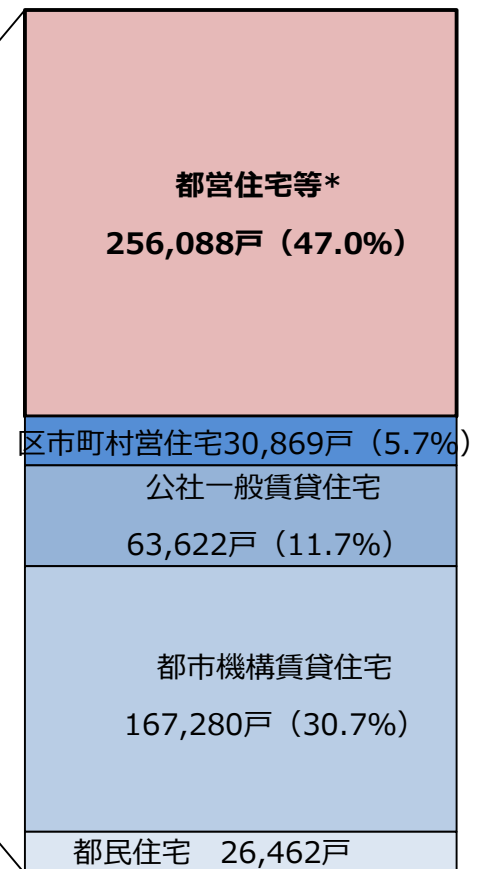
1 都内の公的賃貸住宅ストックの状況

- ・ 都内には、住宅が約610万戸あり、そのうち借家が約314万戸（住宅総数の約51.5%）を占める。
- ・ 公共住宅等は約54万戸（住宅総数の約8.9%、借家総数の約17.2%）であり、そのうち都営住宅等が約26万戸（住宅総数の約4.2%、公共住宅等総数の約47%）となっている。

【所有者関係別住宅構成比】



【公共住宅等管理戸数一覧】



*一般都営住宅、改良住宅、再開発住宅等を含み、閉鎖住宅を除く。

資料：（民間借家、持ち家）住宅・土地統計調査（2013年）、（公共住宅等）都市整備局都営住宅経営部経営企画課調べ（2016年3月末時点）

2 管理戸数の他の道府県との比較

- ・都営住宅*の管理戸数は、約24万戸で全国の公営住宅の管理戸数の約11%を占める。
- ・都営と区市町村営住宅の割合は約9：1と、都営住宅の占める割合が大きい（昭和50年の地方自治法改正まで23区は公営住宅建設ができなかったため。）。東京都を除いた道府県営と区市町村営住宅の全国的な平均は、35：65であるため、他の道府県とは大きく状況が異なる。

都道府県	都道府県営 (A)	区市町村営 (B)	計	(A):(B)
北海道	22,420	140,264	162,684	14 : 86
埼玉県	26,993	16,786	43,779	62 : 38
千葉県	18,644	21,300	39,944	47 : 53
東京都	243,786	21,595	265,381	92 : 8
神奈川県	44,567	63,271	107,838	41 : 59
愛知県	58,256	80,112	138,368	42 : 58
大阪府	125,850	115,013	240,863	52 : 48
兵庫県	52,114	91,925	144,039	36 : 64
福岡県	29,031	86,981	116,012	25 : 75
沖縄県	16,863	12,645	29,508	57 : 43
全国	915,376	1,252,948	2,168,324	42 : 58
東京都以外	671,590	1,231,353	1,902,943	35 : 65

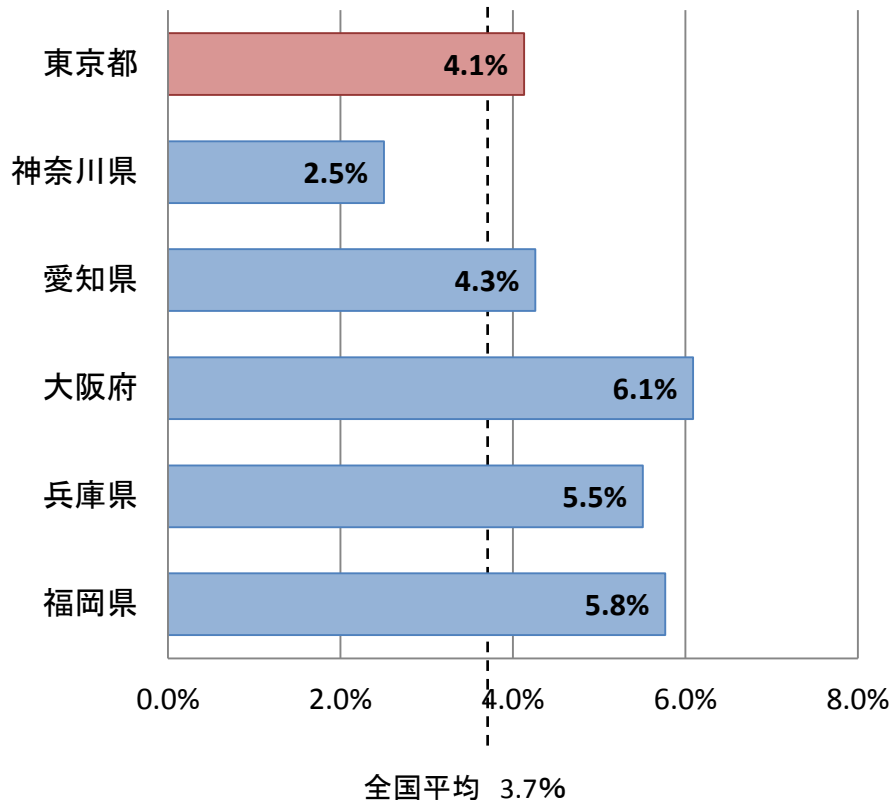
*一般都営住宅のみで、閉鎖住宅を除く。

資料：都市整備局都営住宅経営部経営企画課調べ（2016年3月末時点）

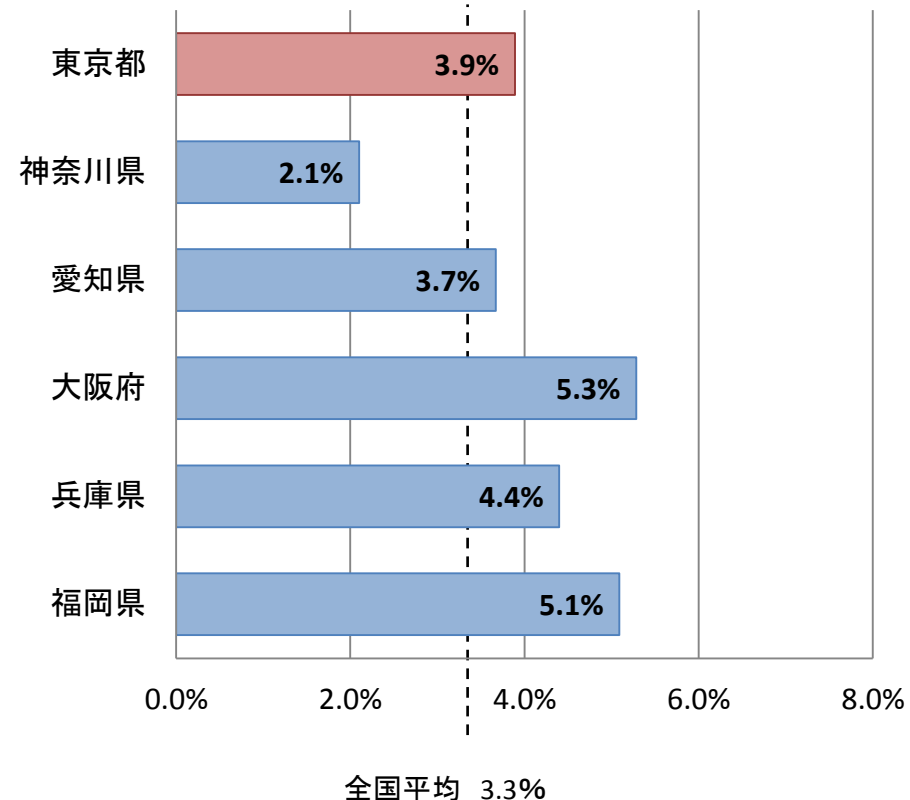
3 公営住宅に住む世帯・入居者の割合

- 各都道府県の総世帯数に占める公営住宅世帯数の比率を見ると、東京都は4.1%で、全国平均の3.7%と比較してもあまり差がなく平均的であるが、他の大都市と比較するとやや低い比率であるといえる。
- また、総人口に占める入居者数の割合を見ると、東京都は3.9%であり、全国平均の3.3%と比べるとやや高いが、他の大都市と比較するとやや低くなっている。

【総世帯数に占める公営住宅入居世帯数の割合(%)】



【総人口に占める公営住宅入居者数の割合(%)】



4 公的賃貸住宅の種類

- ・ 公的賃貸住宅は、目的別に公営住宅、特定優良賃貸住宅、公社賃貸住宅などに大別される。
- ・ 都営住宅等の管理戸数は256,088戸であり、そのうち243,786戸（約95%）は低所得者向けの一般都営住宅（公営住宅）である。

		住宅の主な種類	制度趣旨	
公的 賃貸 住宅	都 営 住 宅 等	一般都営住宅（公営住宅） （公営住宅法 1951年（S26））	住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で賃貸する住宅	低 所 得 者 等 向 け
		都営改良住宅 （住宅地区改良法 1960年（S35））	住宅地区改良事業の実施に伴い、住宅を失う従前居住者用の住宅	
		都営再開発住宅 （都市再開発法 1969年（S44））	市街地再開発事業の実施に伴い、住宅を失う再開発区域内の住宅困窮者を対象とした住宅	
	(都 民 住 宅) 特 優 賃	特定優良賃貸住宅 （特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 1993年（H5））	中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給	中 堅 層 向 け
	UR	都市再生機構（UR）賃貸住宅	2004年（H16）に発足した独立行政法人都市再生機構が管理する、主にファミリー世帯に対して良好な居住環境を備えた賃貸住宅を供給	
	公 社	公社賃貸住宅	地方住宅供給公社法に基づき、1966年（S41）に東京都が全額出資して設立した東京都住宅供給公社が管理している、勤労者に対して良好な居住環境の住宅を供給	

資料：都市整備局都営住宅経営部経営企画課調べ（2016年3月末時点）

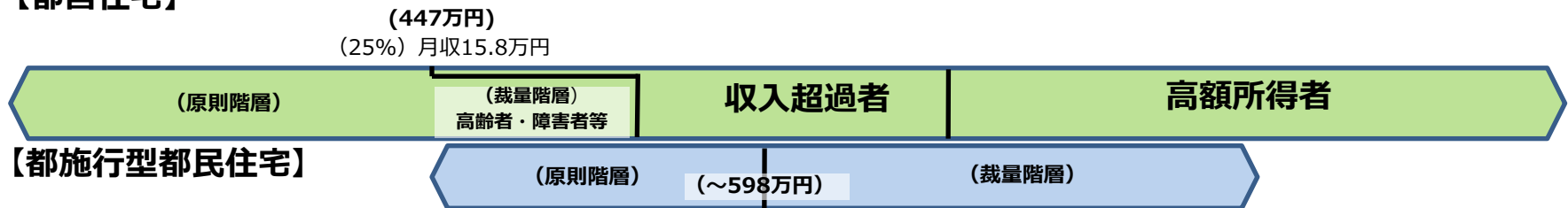
5 公的賃貸住宅の入居資格（収入区分）

- 各種住宅には、収入制限や世帯人員等の入居資格が定められている。
- 住宅種別ごとの収入による入居資格は、公営住宅については収入分位の下位25%（4人世帯で447万円）まで、中堅層向けの都民住宅については25%～50%（4人世帯で447万～598万）が原則となっている（原則階層）。
- 事業主体に認められた裁量で、原則階層よりも低い又は高い収入分位についても一部入居が認められる（裁量階層）。
- 公営住宅では、入居後に収入が増えて一定の基準を超える場合には、収入額や超過期間に応じて、家賃の割増や住戸の明渡しなどの各種対応を講じている。

第一分位	第二分位	第三分位	第四分位	第五分位
418万円未満	418～531万円	531～677万円	677～909万円	909万円以上
(20%)	(40%)	(60%)	(80%)	
月収 13.9万円	21.4万円	31.3万円	48.7万円	

（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

【都営住宅】

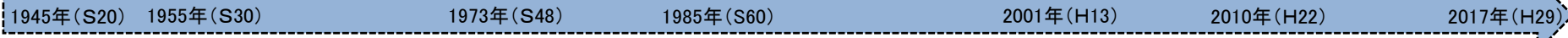


(参考)

東京都住宅供給公社一般賃貸住宅
機構（UR）賃貸住宅

国等の動向及び時代背景

<p>S25 戦後の絶対的な住宅不足</p> <p>S26 公営住宅法公布</p> <p>S30 日本住宅公団法公布</p> <p>S33 住宅地区改良法公布</p>	<p>S40 高度経済成長期の東京への急速な人口流入</p> <p>S41 東京都住宅建設条例制定</p> <p>S44 公営住宅法改正 ・建替事業の新設</p> <p>S45 (財)都営住宅サービス公社設立</p>	<p>S49 一世帯一住宅実現による住宅不足の解消可能となる</p> <p>S55 公営住宅法改正 ・高齢者等の入居資格緩和</p> <p>S61 地域特別賃貸住宅制度創設</p>	<p>H4 特定優良賃貸住宅法公布</p> <p>H5 東京都住宅基本条例施行 (東京都住宅建設条例廃止)</p> <p>H8 公営住宅法改正 ・第一種、第二種公営住宅制度の廃止 ・応能応益家賃制度の導入 ・供給方式に買取り・借上げ方式を導入等</p> <p>H18 東京都住宅基本条例全面改正 ・住生活基本法制定(住宅建設計画法廃止)</p>	<p>H19 公営住宅法施行令改正 ・入居収入基準の改正等</p> <p>H23 地方分権改革(第1次)に伴う公営住宅法改正 ・同居親族要件の廃止</p> <p>H29 地方分権改革(第7次)に伴う公営住宅法改正 ・認知症患者等の収入申告義務の緩和等</p>
---	--	--	--	---



東京都の住宅政策の主な変遷

<p>応急的な住宅政策から恒久的な住宅政策へ</p> <p>◆(財)東京都住宅協会発足(S25年)(現在の東京都住宅供給公社) ⇒本格的な賃貸住宅の供給</p> <p>◆公営住宅法制定(S26年) ⇒低所得者向けの公営住宅の供給</p>	<p>一世帯一住宅実現に向け公的住宅を大量建設</p> <p>◆都営住宅の建設 ⇒約20万戸の都営住宅等を建設 ⇒管理業務(修繕等)をサービス公社に委託 →管理事務所等に移管</p> <p>◆公社住宅の建設 ⇒中堅所得層を対象に、(財)東京都住宅協会は、賃貸住宅や一般分譲住宅などを積極的に建設</p> <p>◆公団住宅の建設 ⇒S30年に設立された日本住宅公団は、都内に大団地の建設等を推進</p>	<p>量の時代から質の時代へ</p> <p>◆建設事業は建替事業中心に推移</p> <p>◆居住水準の向上 ⇒浴室の設置など設備を充実させる住宅改善事業を、S50年代の初めから実施</p> <p>◆地域開発要綱制定(S48年) ⇒都営住宅の建設に合わせて、道路・公園・学校・地域施設などの公共公益的施設を整備充実</p>	<p>時代の変化に対応した新たな住宅政策の展開へ</p> <p>◆基本的な枠組みの確立 ⇒住宅マスタープランの策定(H3年)及び改定(H8・H13年)、住宅基本条例の策定(H4年)</p> <p>◆新たな施策 ⇒中堅所得層への住宅政策として、都民住宅制度を創設(H2年) ⇒民間賃貸住宅の誘導及び活用として、優良民間賃貸住宅制度の創設(H3年) ⇒高齢者への住宅対策として、シルバーピアの整備や、バリアフリー化の推進</p> <p>◆その他 ⇒サービス公社に滞納整理事務(S59)募集・入居事務(S61)を委託 ⇒型別供給実施基準の制定(H5年) ⇒(全国に先駆けて)応能応益的使用料負担制度の開始(H7年) ⇒都営住宅の新規建設停止(H11年)</p>	<p>民間住宅政策の新たな形成と展開、都営住宅制度の抜本的改革(住宅政策ビッグバン)</p> <p>◆公平性の確保 ⇒入居資格の適正化、期限付き入居制度の導入(H15年)、使用承継の見直し(H14年)、特別会計の導入(H14年)</p> <p>◆効率性の確保 ⇒管理戸数の抑制、民間住宅の活用</p> <p>◆その他 ⇒巡回管理人制度の導入(H14年) ⇒指定管理者制度第1回公募の実施(H17年)</p>	<p>高度な防災機能を備えた居住の実現、豊かな住環境の実現と持続</p> <p>◆都営住宅等の耐震化推進 ⇒耐震化整備プログラムに基づき都営住宅等の耐震化を推進</p> <p>◆創出用地のまちづくりへの活用 ⇒都営住宅建替えによる創出用地を活用し、子育て支援施設の設置等の推進</p> <p>◆その他 ⇒共益費直接徴収事業の導入(H29) ⇒子育て支援のための入居収入基準の改正(H29)</p>
--	---	--	--	---	--

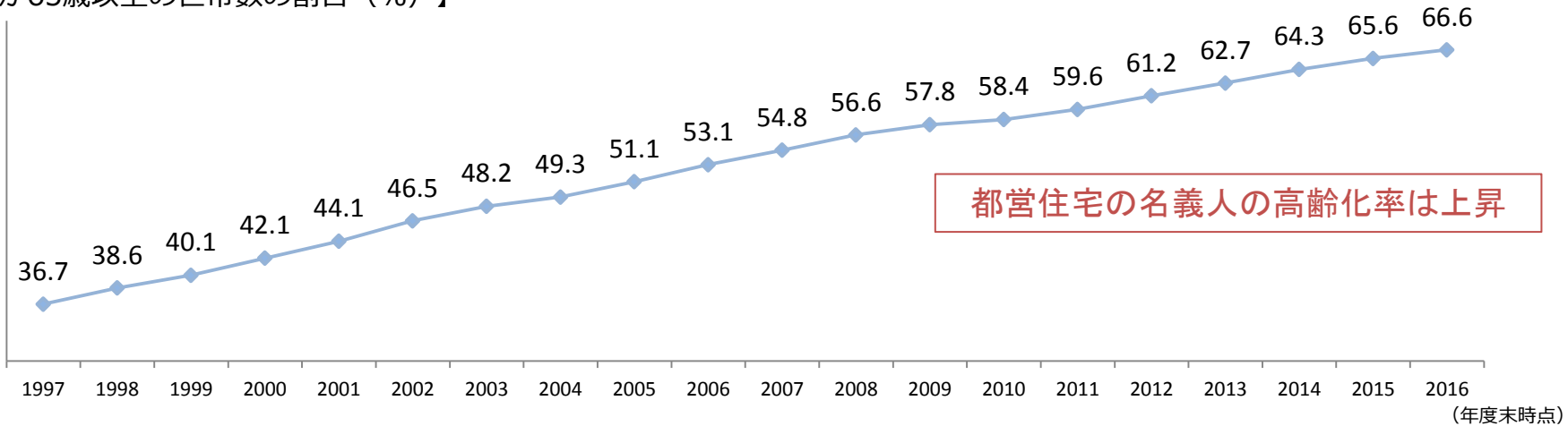
資料：都市整備局都営住宅経営部経営企画課調べ

7-1 都営住宅をとりまく状況（入居者）

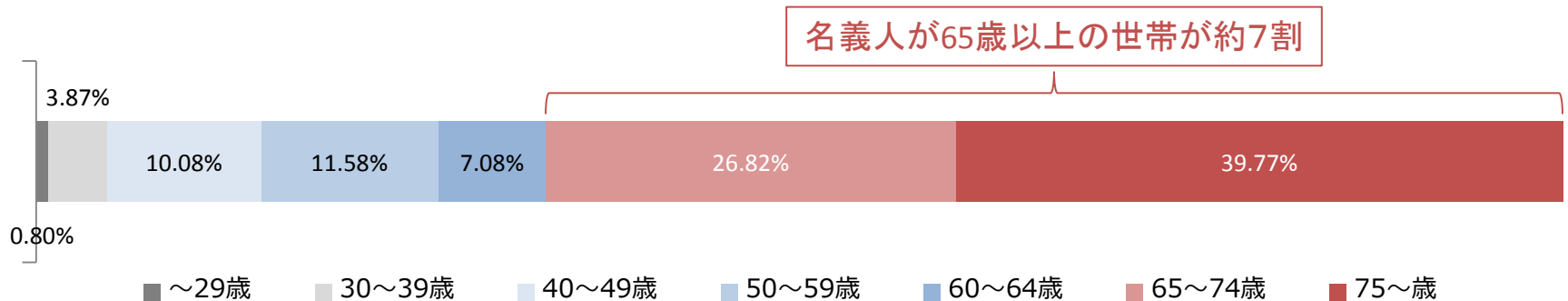
〔現状〕 入居者の高齢化が進行、名義人が65歳以上の世帯が7割

〔将来の見通し〕 高齢化が進行し、年齢階層の更なる偏在、福祉ニーズの大幅な増加が見込まれる。

【世帯主が65歳以上の世帯数の割合（%）】



【名義人の年齢階層別割合】



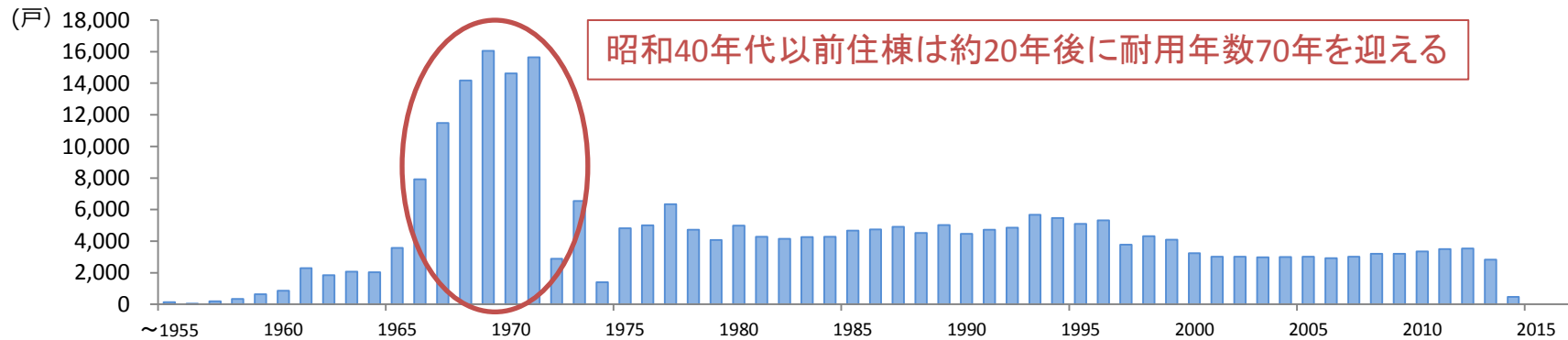
資料：都市整備局都営住宅経営部経営企画課調べ（2017年3月末時点）

7-2 都営住宅をとりまく状況（ストック）

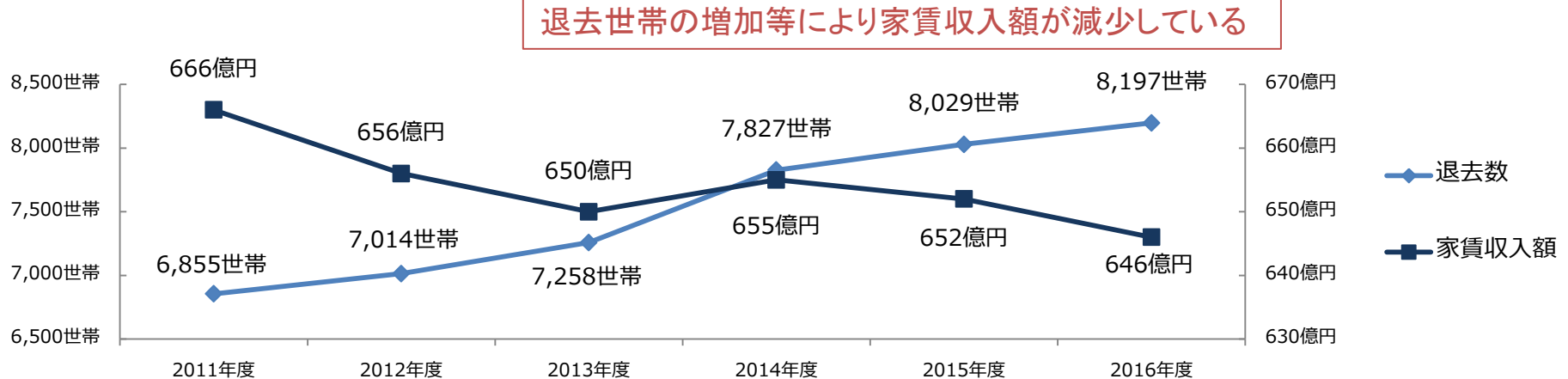
〔現状〕 昭和40年代以前に建設された都営住宅が全体の約4割（ストック更新が必要）、空き住戸の増加

〔将来の見通し〕 耐用年数超え住棟の発生、退去世帯数の増加等による使用料収入の更なる減少

【建設年度別管理戸数】



【退去世帯数・家賃収入額の推移】



マグニチュード7クラスの首都直下型地震が今後30年以内に70%の確率で発生と予測（地震調査研究推進本部）

〔発生時〕 迅速な被災状況調査と応急修理、応急仮設住宅の確保

7-3 都営住宅をとりまく状況（取組の3つの視点）

〔将来の見通し〕

【入居者の高齢化】

- 年齢階層の更なる偏在
- 福祉ニーズの大幅な増加

【ストック老朽化、空き住戸増加】

- 耐用年数超え住棟の発生
- 使用料収入の更なる減少

【大規模災害】

- 迅速な被災状況調査と応急修理
- 応急仮設住宅の確保

〔3つの視点〕

多世代共生の推進

持続的な経営

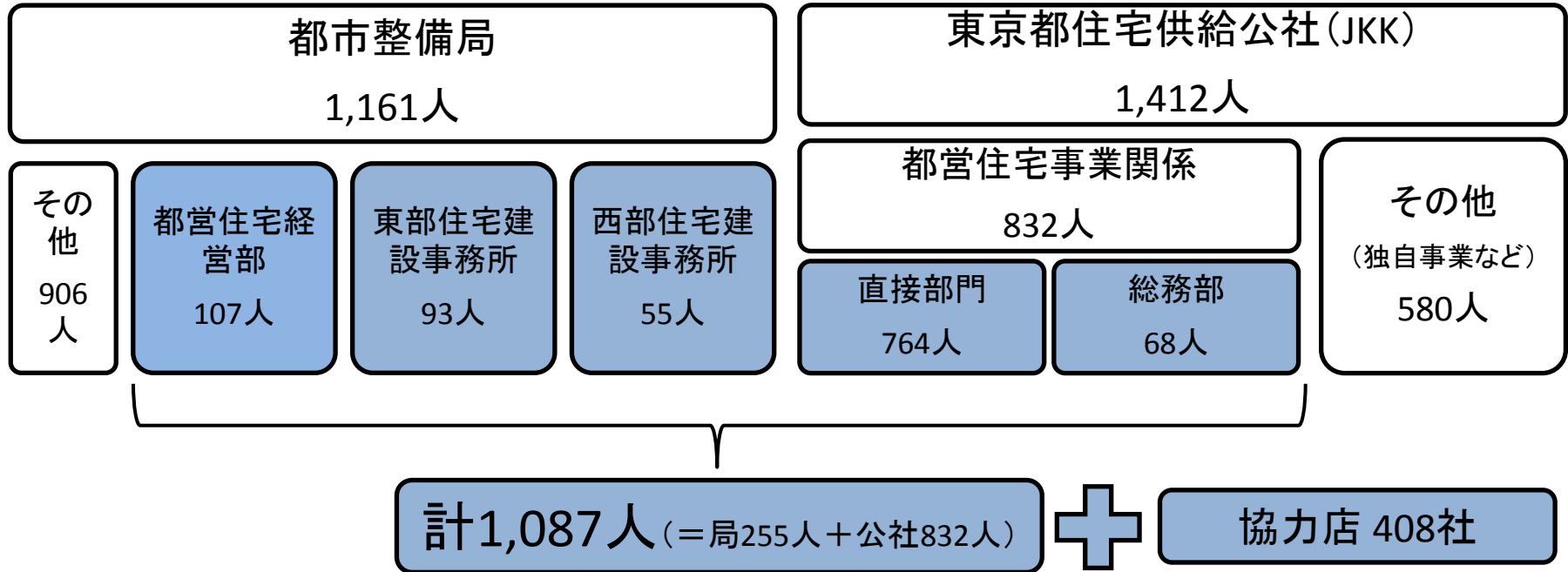
災害対応力の強化

東京都住宅供給公社を活用

- 〈多世代共生の推進〉 長年にわたる都営住宅管理業務実績にもとづき福祉的サポートを実施
 〈持続的な経営〉 26万戸の住戸管理や営繕業務の実績にもとづき建替事業に対応
 〈災害対応力の強化〉 東日本大震災等過去の大規模災害時における対応実績にもとづく住宅供給

8 都営住宅事業の実施体制

- ・都営住宅事業には、都市整備局（都営住宅経営部・東部住宅建設事務所・西部住宅建設事務所）と東京都住宅供給公社あわせて1,087人の職員が従事している。
- ・また、小口・緊急修繕を円滑に行う体制を築くために公社の指定工事店として408社の中小工務店が登録されている。



役割分担

都市整備局：都営住宅の経営全般

(建設 (建替え、耐震改修、まちづくり等)、管理 (入居者の決定、使用料の決定・徴収、居住者の指導、財産管理等)、区市町村協議など)

J K K：上記のうち、入居者対応、建物管理等の住宅管理業務を受託

9 東京都住宅供給公社への業務の委託

- 昭和40年代の都営住宅大量供給を受け、住宅の管理需要（特に維持補修）に迅速かつ的確に対処するため機動性と柔軟性を備えた都営住宅サービス公社を設立した。（1989年に東京都住宅供給公社と統合）
⇒都の都営住宅管理事業を補完し、円滑かつ適正な管理を確保
- 2006年度から指定管理者制度を導入し、公社を指定管理者として選定している。適正な入居者管理・福祉的なサポート・効率的な組織運営による安定したサービスを提供している。

1970 (S45)	1971 (S46)	1978 (S53)	1984 (S59)	1986 (S61)	1987 (S62)	1989 (H元)	2001 (H13)	2002 (H14)	2006 (H18)	2007 (H19)	2008 (H20)	2011 (H23)	2016 (H28)
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

○財団法人都営住宅サービス公社発足

・住宅営繕業務、環境整備事業、諸届出等の受付事務を委託

・白鬚東地区都営住宅防災施設維持保全業務を委託

・滞納整理業務を委託

・募集入居事務を委託

・管理人業務を委託

○東京都住宅供給公社と都営住宅サービス公社が統合

・都営住宅スーパーリフォーム事業を委託

・巡回管理人業務を委託、窓口業務の委託拡大・一元化

・指定管理者制度導入

・都営住宅耐震診断業務を委託

・都営住宅耐震改修業務、都営住宅建替等業務（工事監理・除却工事）の一部を委託

・東日本大震災の被災者受入れに係る管理業務を委託

・熊本地震被災者受入れに係る管理業務を委託

第 I 章 多世代共生の推進

見える化改革「都営住宅建設・管理」の基本的枠組

課題	施策の方向性		
	サービスの多様化	ストック・人材有効活用	効率的な事業展開
I 多世代共生の推進 ▶高齢化と単身化進行 ①バランスのとれた多世代共生型の居住 ②福祉サービス・生活機能の強化	②高齢者を見守る環境整備（見守りサービス・宅配等） ②福祉・生活支援の拠点の整備（民活）	①募集方法等の工夫と改善（若年ファミリー向け等拡大） ②住戸の福祉機能等への転用（目的外使用など） ②創出用地の活用推進 ②巡回管理人の機能強化	②都による共益費徴収の推進
II 持続的な経営 ▶減収傾向の家賃等 ▶建替事業の長期化 ①空き住戸の活用・縮減 ②効率的な建替えの推進 ③駐車場の活用推進		①募集方法等の工夫と改善（戸数増加、毎月募集） ①単身者面積基準の弾力化	②50年代建設の一部並びに小規模団地の建替え ②折衝・工事監理の効率化 ③民活による駐車場活用
III 災害対応力の強化 ▶迅速な対応能力が必要 ①都営住宅の応急修理 ②応急仮設住宅の建設 ③防災訓練の強化		①工事店との連携強化 ②空き住戸や敷地活用による応急仮設住宅の確保 ③実践的防災訓練の強化	②外周道路の無電柱化

内は、特に東京都住宅供給公社（JKK）の一層の活用を図るもの

I 多世代共生の推進

現状分析

○世帯の高齢化と単身化の進行

- ・ 65歳以上の世帯が約66%（うち約5割が単身世帯）
- ・ 75歳以上の世帯が約40%（うち約5割が単身世帯）
- ・ 30～50歳代の減少
- ・ 都営住宅の高齢化は他都市と比較しても高水準
- ・ 都営住宅の居住者は民間借家のそれに比べて居住年数が長い

これまでの取組

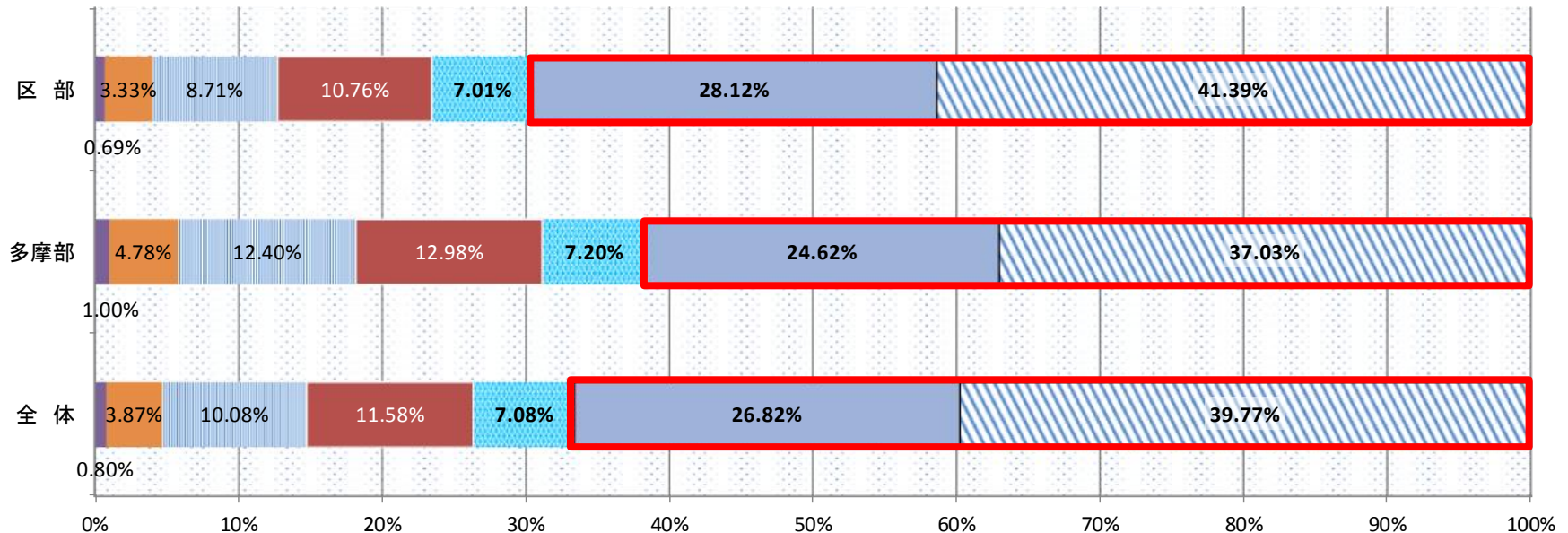
- ア 若年ファミリー向募集の拡大、毎月募集の導入など
- イ 巡回管理人による定期訪問や安否確認 **公社と連携**
- ウ 都による共益費徴収の推進
- エ 空き住戸のグループホーム等への活用
- オ 買物弱者支援
- カ 創出用地を活用した生活支援拠点の整備

1 名義人の年齢層別の人数・構成比

- ・都営住宅*の名義人が65歳以上の世帯は約66%（うち約5割が単身世帯）となっている。
- ・75歳以上の世帯は約40%（うち約5割が単身世帯）である。
- ・区部の方が多摩部に比べ名義人が65歳以上の世帯が多くなっている。

名義人の年齢階層		～29	30-39	40-49	50-59	60-64	65-74	75～	計
区 部	人数	956	4,630	12,121	14,972	9,751	39,137	57,607	139,174
	構成比	0.69%	3.33%	8.71%	10.76%	7.01%	28.12%	41.39%	—
多摩部	人数	821	3,931	10,197	10,674	5,918	20,249	30,458	82,248
	構成比	1.00%	4.78%	12.40%	12.98%	7.20%	24.62%	37.03%	—
全 体	人数	1,777	8,561	22,318	25,646	15,669	59,386	88,065	221,422
	構成比	0.80%	3.87%	10.08%	11.58%	7.08%	26.82%	39.77%	—

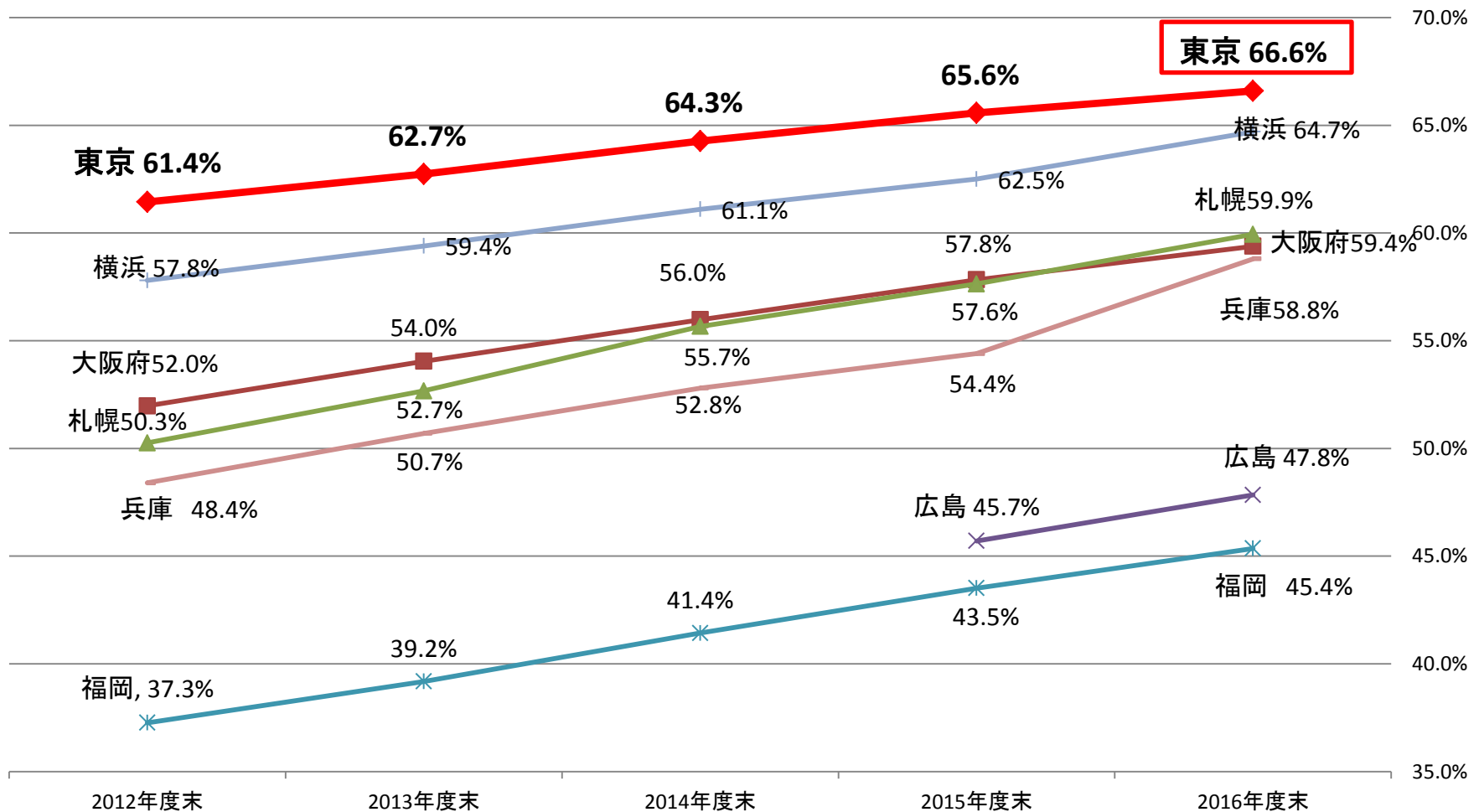
■ ～29歳 ■ 30～39歳 ■ 40～49歳 ■ 50～59歳 ■ 60～64歳 ■ 65～74歳 ■ 75歳～



2 高齢者世帯割合の他都市との比較

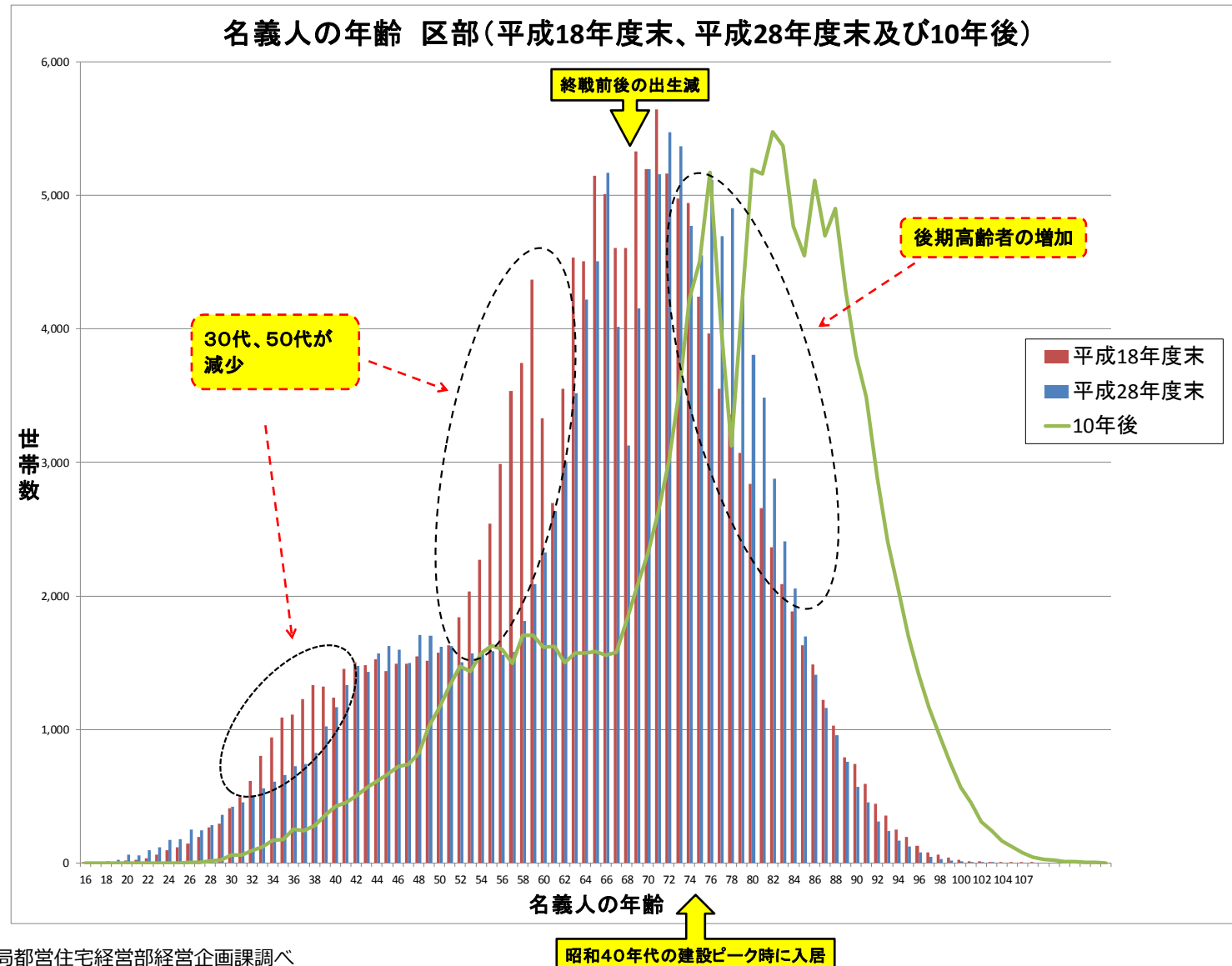
- 都営住宅の名義人が65歳以上の世帯（全世帯に占める割合）は、他都市と比較しても高水準であり、高齢化が進んでいる。

【名義人が65歳以上の世帯(全世帯に占める割合)】

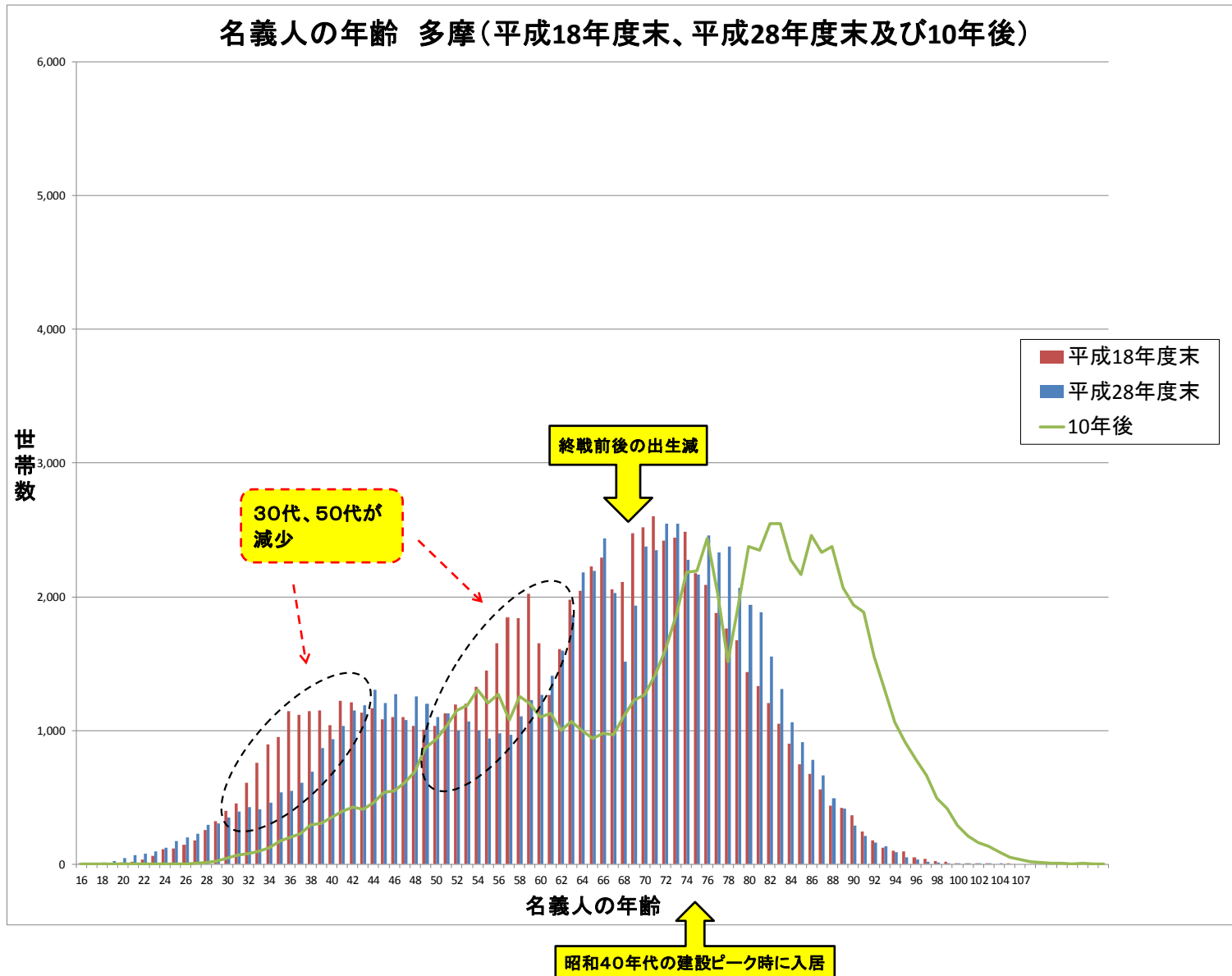


3-1 名義人の年齢の比較 (区部)

名義人の年齢構成をみると、昭和40年代の都営住宅建設ピーク時に入居した世帯が高齢化を迎える一方で、30代・50代が減少している。



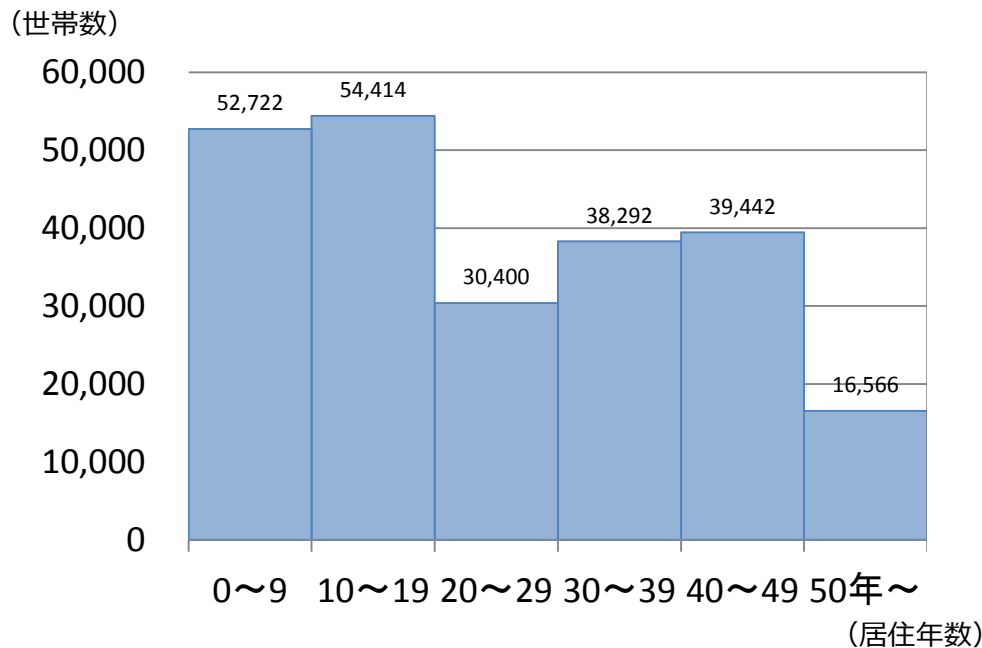
3-2 名義人の年齢の比較 (多摩部)



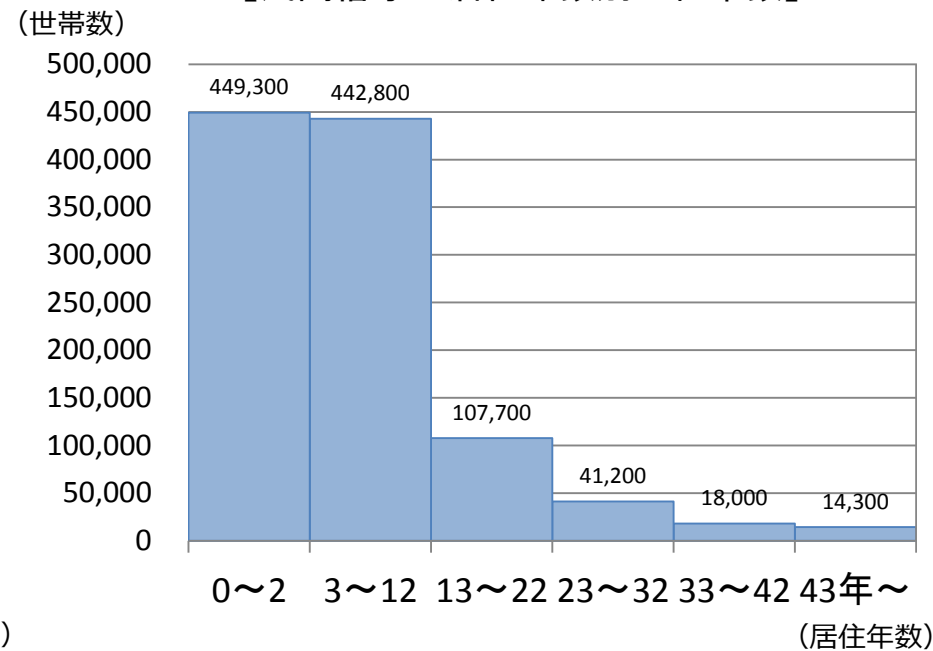
4 都営住宅と民間借家の通算居住年数の分布

- ・都営住宅は民間借家に比べて、通算居住年数が長い。

【都営住宅等*の居住年数別の世帯数】



【民間借家の居住年数別の世帯数】



資料：(都営住宅)東京都都市整備局都営住宅経営部指導管理課調べ(2017年3月末時点) *一般都営住宅、改良住宅、再開発住宅等を含む。
(民間借家)住宅・土地統計調査(2013年)

5 多世代共生の推進に向けた取組

- ・都営住宅の名義人が65歳以上の世帯が約66%となるなど、高齢化が進行している。
- ・若年ファミリー向住宅の応募倍率は10倍を超えていた時期もあったが、現在は2倍程度で推移している。

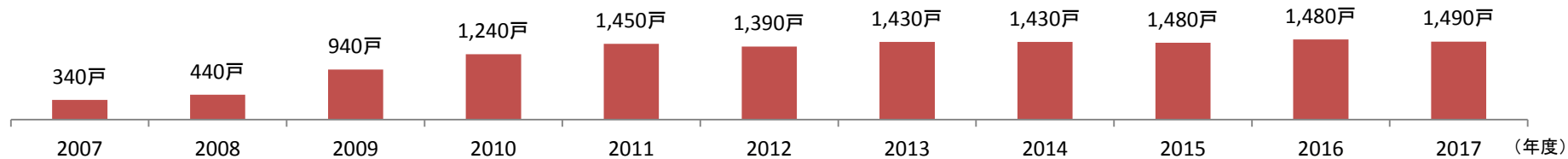
【高齢者世帯に対する取組】

- ◆一般募集における倍率優遇（7倍）、単身入居可、収入基準の緩和等を実施してきた。

【若年ファミリー世帯の入居促進のための取組】

- ◆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
(2001.12～：募集総戸数13,750戸)
- ◆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(2017.11～)
- ◆若年夫婦、子育て世帯向けに比較的応募倍率が低く、入居しやすい住戸を毎月募集(2018.1～：毎月50戸)を実施してきた。

若年ファミリー向(期限付き)住宅募集戸数の推移



資料：都市整備局都営住宅経営部経営企画課調べ

- ・多摩地域において単身者が入居可能な住戸を確保するためには、単身者に使用許可する住宅面積を弾力的に運用する必要がある。
- ・若年ファミリー世帯向等の募集を拡大し、若年夫婦、子育て世帯の入居を促進する必要がある。
- ・目的外使用を活用し、大学と連携した学生入居や福祉的ニーズへ対応していく必要がある。

6 定期訪問・安否確認の状況

- ・都営住宅は世帯員全員が65歳以上の高齢者世帯が5割以上となるなど、高齢化が進んでおり、安心して安全な生活ができるよう、巡回管理人による定期訪問の実施や安否確認の体制を整えている。

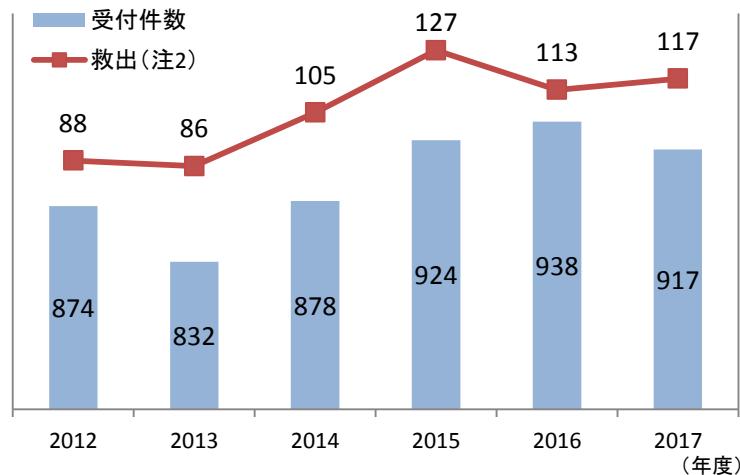
○巡回管理人による定期訪問：

- ・65歳以上の高齢者だけで構成される世帯及び障害者の世帯のうち訪問を希望する世帯を対象に訪問を行い、申請の相談、書類取次ぎや福祉部門への紹介等を行っている。
- ・2017年度は約19,000世帯を対象に約21万回の訪問を91人で実施した。

○安否確認：

- ・公社のお客様センターで24時間365日受付可能な体制を整備し、入居者の緊急時の安否確認を実施している。
- ・また、安否確認時により迅速な情報収集及び入室確認等を行うことを目的として、地元区市町と協定（注1）を締結するなど、連携の強化に取り組んでいる。

【安否確認 対応件数(件)】



【協定締結状況】

	協定締結済	管理戸数	全体管理戸数 に占める比率
2017年度末時点	34区市町	212,119	83.0%
2016年度末時点	31区市町	202,366	78.5%
2015年度末時点	26区市	177,427	68.8%
2014年度末時点	21区市	139,931	53.8%

(注1)協定の主な内容

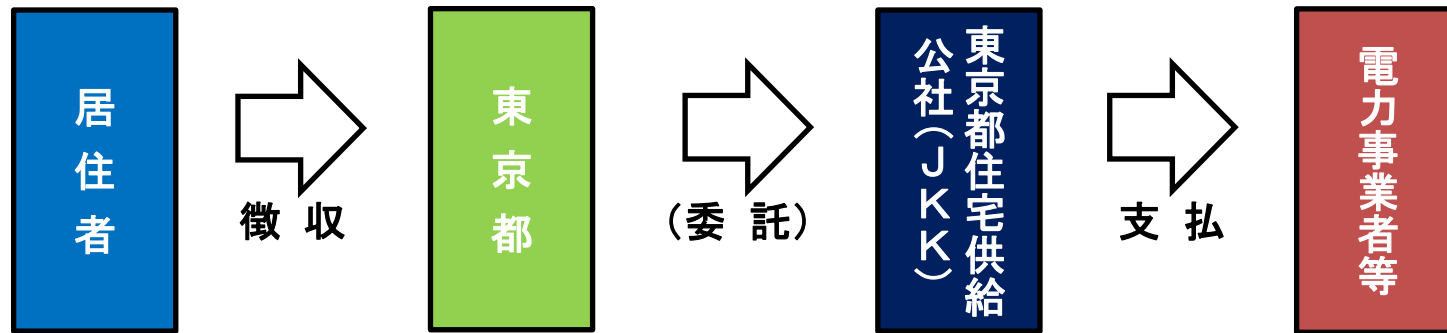
- ・緊急時対応における区市町又は公社が保有する情報の提供
- ・連絡協議会の設置 等

(注2)公社が警察立会いのもと、入室し救急搬送した件数

7 都営住宅における共益費の徴収

- これまで都営住宅では、居住者で構成する自治会が敷地内の草刈りや蛍光灯の取替え等を行うとともに、共用部分の電気料金等を徴収してきた。
- 高齢化した自治会への支援を目的として、自治会等が実施してきた共用部分の管理業務を都が代行し、必要な費用を徴収する制度を創設した（2016年度）。

事業スキーム概念図



標準的な都営住宅（160戸/団地）の戸当たり／月額の一例

共 益 費	≪ J K K が実施 ≫ ・ 草刈りや植栽のせん定 ・ 蛍光灯の取替え ・ 落葉清掃	・ 電気料金等
	2,450円	1,000円
	事務費 4.5%	155円 (※)
	合 計	3,605円

【共益費徴収事業開始数】

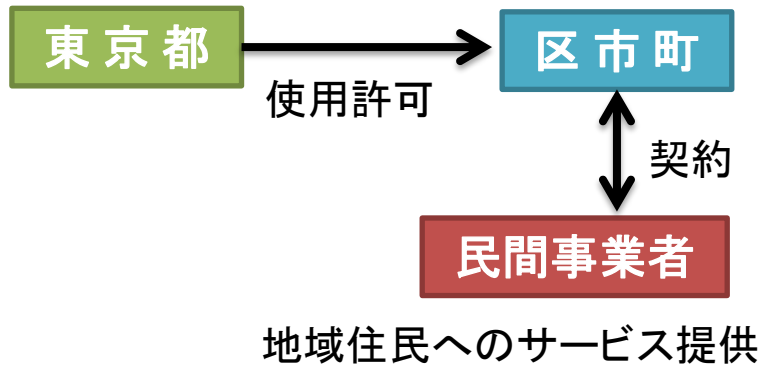
平成29年4月開始	…	11自治会
平成29年10月開始	…	27自治会
平成30年1月開始	…	7自治会
平成30年4月開始	…	126自治会

※民間の賃貸住宅では、共益費の中に事務費も含めて管理費として入居者が負担

8 都営住宅等の活用

- ・都営住宅の住戸を目的外使用許可により知的障害者グループホーム（10団地24戸）、介護職への就労支援事業（1団地20戸）に活用
- ・新たに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

都民住宅活用のスキーム概念図



【都民住宅の活用ルール】

- (1)使用目的 区市町が都から借用して、保育、介護及び生活相談等のサービスを地域住民に提供
- (2)事業者選定 区市町が、実際にサービスを提供する事業者を選定
- (3)使用料 行政財産の目的外使用料の2分の1まで減額可

【先行事例】

- (1)団地名 多摩ニュータウン向陽台六丁目団地
- (2)事業実施区市町名 稲城市
- (3)事業開始 平成31年1月(予定)

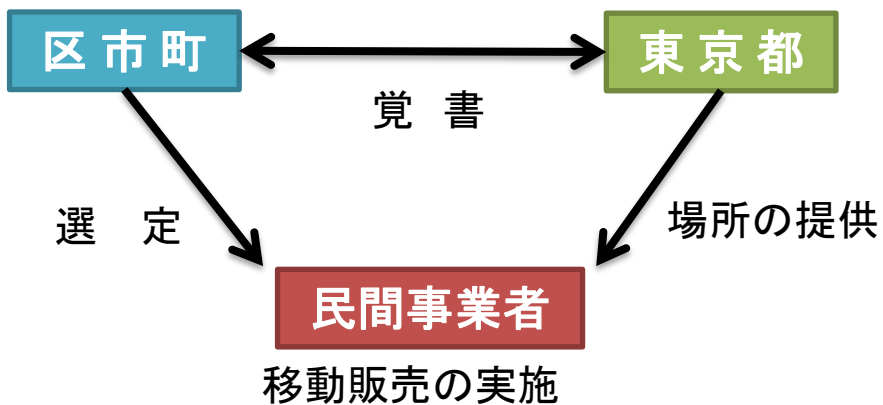


稲城市向陽台六丁目団地(都施行型)



- ・ 日常の買物が困難な買物弱者への支援策として、区市町の実施する買物弱者支援事業と協力
- ・ 団地内でスーパーの移動販売サービスを提供（生鮮食品、トイレットペーパー等 250品目を販売）
- ・ 都営住宅居住者の日常生活の利便性向上とコミュニティの活性化に寄与

都営団地における移動販売概念図



【多摩ニュータウン愛宕団地での実施概要】

- (1) 開始時期 平成29年12月18日
- (2) 事業者 京王電鉄株式会社
(京王ほっとネットワーク)
- (3) 販売場所 多摩ニュータウン愛宕団地
(愛宕四丁目1番地)
- (4) 営業日時 毎週月、水、金曜日
10時40分～11時10分

平成30年6月29日からは上記団地内で2か所目の移動販売サービスを開始

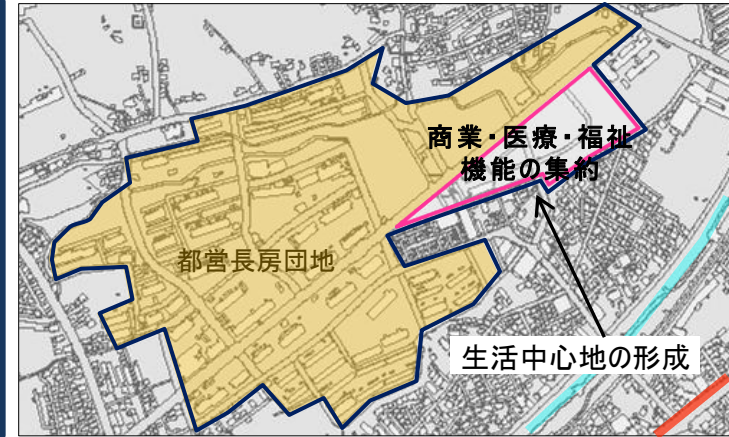


10 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト（商業・医療・福祉機能の集約）

プロジェクトの目的

- 大規模都営団地である長房団地の建替えに伴う創出用地を活用し、周辺を含めた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

※「2020年に向けた実行プラン（セーフシティ まちの元気創出）」に位置づけ



商業施設（身近な生活を支えるまちづくり）

- 団地及び周辺住民の生活に必要なサービス
食品・日用品等の販売、飲食・生活関連サービス
買物困難者の支援、周辺環境に配慮した運営



地域交流（身近な生活を支えるまちづくり）

- 多世代の交流やコミュニティ活性化への貢献
コミュニティカフェ、多目的スペース 等
地域のコミュニティ活動への協力



医療・福祉施設（安心して暮らせるまちづくり）

- 地域ニーズに対応した医療・福祉サービス
地域のかかりつけ医や在宅療養を支援する診療所
地域密着型介護サービス 等

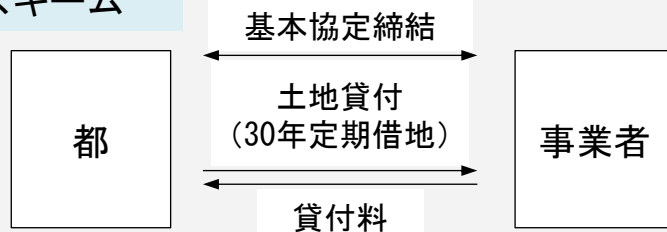


緑とオープンスペース（緑豊かなまちづくり）

- 快適で潤いのある緑や広場空間
丘陵地等の緑と調和した緑化、芝生広場、遊歩道、
コミュニティガーデン等の整備・維持管理



事業スキーム



スケジュール

平成29年11月	実施方針公表	} 審査委員会 外部有識者5名
平成30年 3月	募集要項公表	
6月	提案書受付	
9月頃	事業予定者決定	
平成31年 2月頃	基本協定締結	

I 多世代共生の推進

これまでの取組に対する評価

ア 若年ファミリー向募集の拡大、毎月募集の導入など

⇒ 期限付き住戸を中心に若年ファミリー向募集を拡大してきていることに加え、駅近など、ニーズに合致した住戸を提供している。近年は応募倍率の低下が見られるため、更なる工夫が必要となっている。また、低倍率の住戸を50戸選定して毎月募集を行ったところ、一定数の応募があった。開始して間もない制度であり、今後はPRなど更なる工夫により、効果的な活用が必要である。

イ 巡回管理人による定期訪問や安否確認

⇒ 91人の巡回管理人が、年間約21万回の訪問を実施し、また、24時間365日の安否確認の体制を構築しており、2017年度は117件の救出を行った。今後は高齢化の進行により更なる福祉的な対応の強化が必要である。

ウ 都による共益費徴収の推進

⇒ 高齢化した自治会への支援を目的として、2016年度に都による共益費徴収の制度を創設。2017年4月に11自治会で開始し、1年間で171自治会に拡大するなど順調に推移している。

エ 空き住戸のグループホーム等への活用

⇒ 現在は、知的障害者のグループホームとして10団地24戸、介護職への就労支援事業として1団地20戸の活用に留まっている。今後は関係部局とも協議しながら、より幅広い活用の検討が必要である。

オ 買物弱者支援

⇒ 多摩市と協力して都営住宅敷地内におけるスーパーの移動販売サービスを開始（2か所）
遠方まで買い物に行けない高齢者等から、生鮮食品やかさばるペーパー類を身近で購入することができるようになったと好評である。今後は、他市にも働きかけ、同様の状況にある団地にも拡大していく必要がある。

カ 創出用地を活用した生活支援施設の誘致

⇒ 八王子市内の大規模団地において、建替えにより創出された用地を活用し、医療施設、福祉施設等を整備する事業者を募集。今後も、高齢化に伴い、都営住宅だけではなく、周囲の住民も利用できる同様の施設を誘致していく必要がある。

課題

① バランスのとれた多世代共生型居住の推進（ア）

② 福祉サービス・生活支援機能の強化（イ、ウ、エ、オ、カ）

I 多世代共生の推進

今後の改革の進め方

【既存施策の拡充など】（①, ②等の番号は前頁の課題のものに対応）

- ①若年ファミリー向けの募集を拡大
- ②都による共益費徴収の推進

【検討・調整を要するものなど】

①大学と連携した学生入居などの検討（目的外使用）【新規】

②見守り環境や日常生活支援の拠点を整備

- ・巡回管理人の機能強化、福祉部門と連携強化【新規】
- ・宅配、共同配送と連携した見守りサービス【新規】
- ・創出用地等を活用して生活支援施設を誘致・促進

公社の更なる活用

②住戸の福祉機能等への転用を推進し多様な福祉的ニーズに対応（目的外使用）

第Ⅱ章 持続的な経営

見える化改革「都営住宅建設・管理」の基本的枠組

課題	施策の方向性		
	サービスの多様化	ストック・人材有効活用	効率的な事業展開
I 多世代共生の推進 ▶高齢化と単身化進行 ①バランスのとれた多世代共生型の居住 ②福祉サービス・生活機能の強化	②高齢者を見守る環境整備（見守りサービス・宅配等） ②福祉・生活支援の拠点の整備（民活）	①募集方法等の工夫と改善（若年ファミリー向け等拡大） ②住戸の福祉機能等への転用（目的外使用など） ②創出用地の活用推進 ②巡回管理人の機能強化	②都による共益費徴収の推進
II 持続的な経営 ▶減収傾向の家賃等 ▶建替事業の長期化 ①空き住戸の活用・縮減 ②効率的な建替えの推進 ③駐車場の活用推進		①募集方法等の工夫と改善（戸数増加、毎月募集） ①単身者面積基準の弾力化	②50年代建設の一部並びに小規模団地の建替え ②折衝・工事監理の効率化 ③民活による駐車場活用
III 災害対応力の強化 ▶迅速な対応能力が必要 ①都営住宅の応急修理 ②応急仮設住宅の建設 ③防災訓練の強化		①工事店との連携強化 ②空き住戸や敷地活用による応急仮設住宅の確保 ③実践的防災訓練の強化	②外周道路の無電柱化

内は、特に東京都住宅供給公社（JKK）の一層の活用を図るもの

Ⅱ 持続的な経営

現状分析

- 世帯向、単身者向住宅の応募倍率は高い水準だが、大半が一部の住戸に集中
- 退去世帯が増加する一方、入居世帯数はほぼ横ばい
 - ⇒ 家賃収入額の減少（2011年度666億円→2016年度646億円）
- すべての団地において高齢化が進行
- 昭和40年代以前に建設されたストックが約4割（約10万戸）
- 2～4人向の3DKと2DKの住戸が約9割
- 移転や除却工事等の期間が長期化し、工事着手の遅れが発生
- 都営住宅駐車場の契約率は、居住者の高齢化等により年々低下し、空き区画が増加（2011年度11,000区画→2016年度15,000区画）

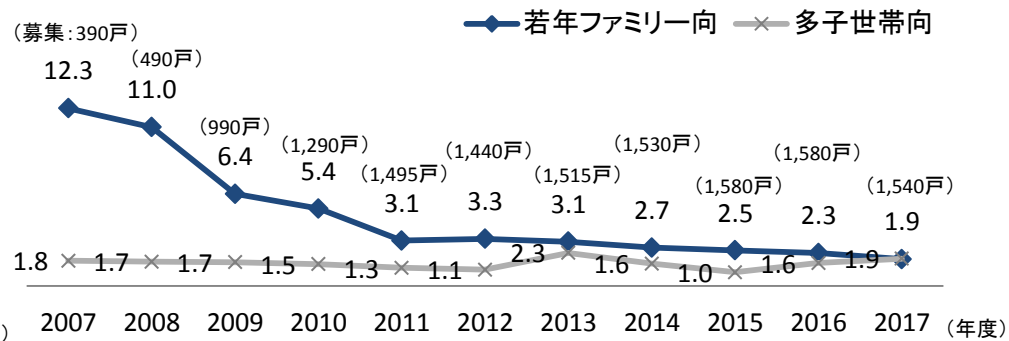
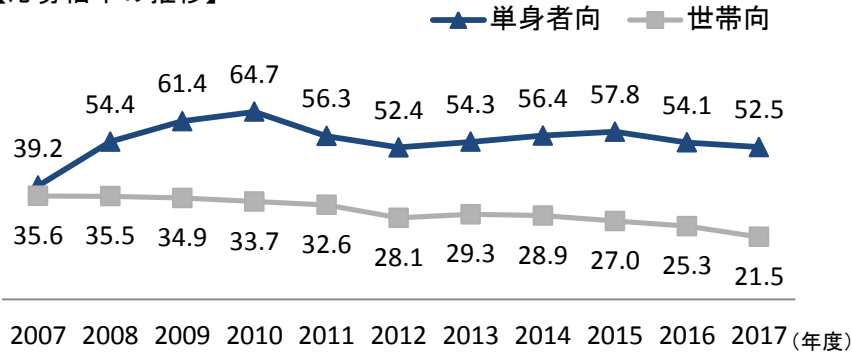
これまでの取組

- ア 若年ファミリー向募集の拡大、毎月募集の導入など【再掲】
- イ 滞納者に対する家賃納付指導
- ウ 昭和40年代建設の住棟を対象とした年間3,800戸の建替事業の推進
- エ 従前居住者の世帯人員数に応じた型別の住宅供給
- オ 団地の建替えを契機としたまちづくりや福祉施設整備の推進
- カ 併設駐車場のコインパーキング化

1 応募状況

- ・世帯向、単身者向住宅の応募倍率は高い水準となっている一方、応募の大半が一部の住戸に集中している。
- ・若年ファミリー向住宅の倍率は以前は10倍を超していたが、現在は2倍程度で推移している。

【応募倍率の推移】



【世帯向募集(2017年度)の内訳】

応募倍率	募集戸数	応募者数
100以上	93 (2.7%)	16,953 (22.4%)
40以上100未満	458 (13.1%)	27,695 (36.6%)
20以上40未満	608 (17.3%)	16,470 (21.8%)
5以上20未満	1,128 (32.1%)	12,524 (16.6%)
1以上5未満	710 (20.2%)	1,752 (2.3%)
1未満	513 (14.6%)	205 (0.3%)
合計	3,510 (100.0%)	75,599 (100.0%)



募集戸数の16%の住戸に全体の59%の応募が集中する一方、応募割れ(倍率1未満)の住戸も15%存在する。

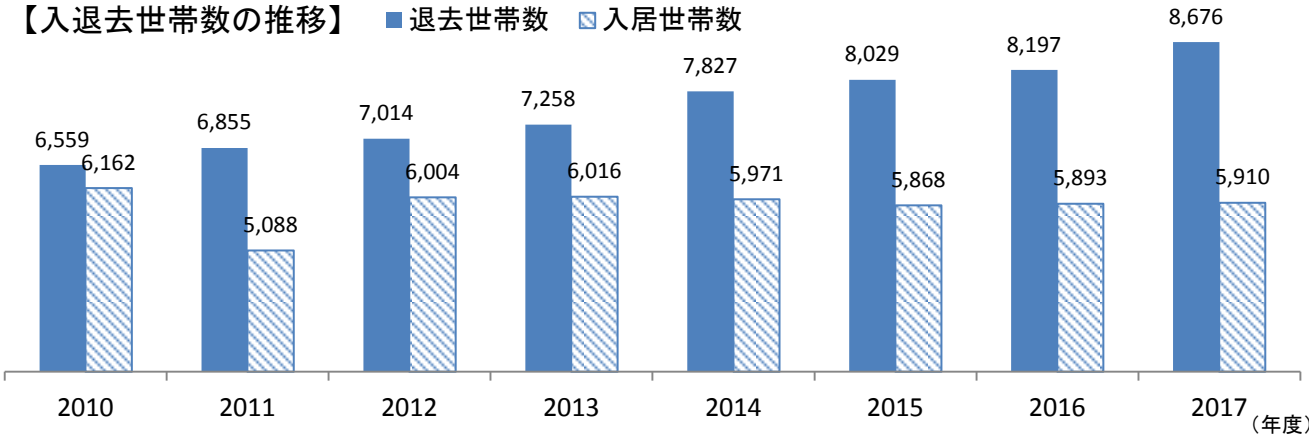


- ・郊外
- ・最寄駅までバス利用が必要
- ・間取りが大きい(5人用など)等の住戸で応募が少ない傾向

2 入退去者数の推移

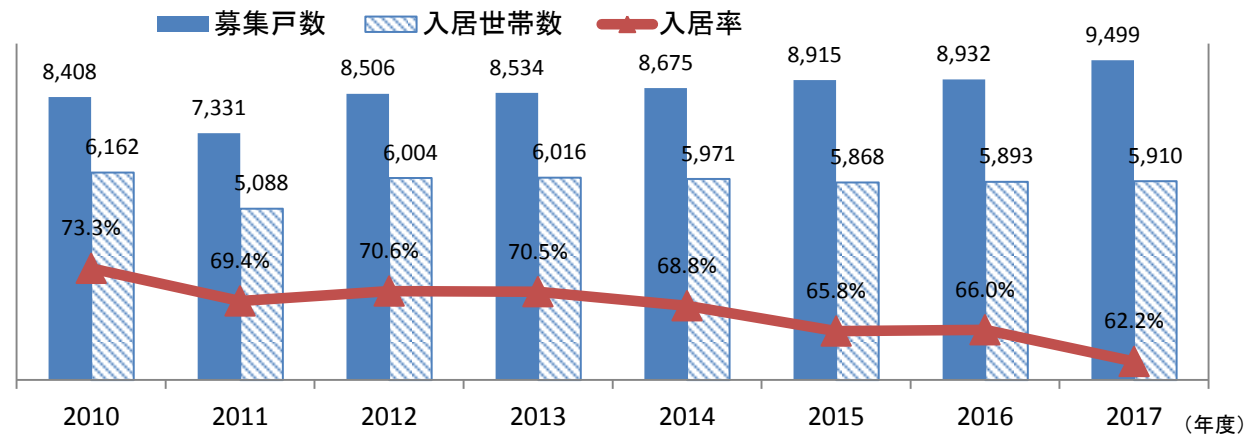
・近年、居住者の退去や死亡が増加しており募集戸数を増やしているが、入居世帯数はほぼ横ばいとなっている。

【入退去世帯数の推移】 ■ 退去世帯数 □ 入居世帯数



退去世帯数：増
入居世帯数：横ばい

【入居率(入居世帯数／募集戸数)の推移】

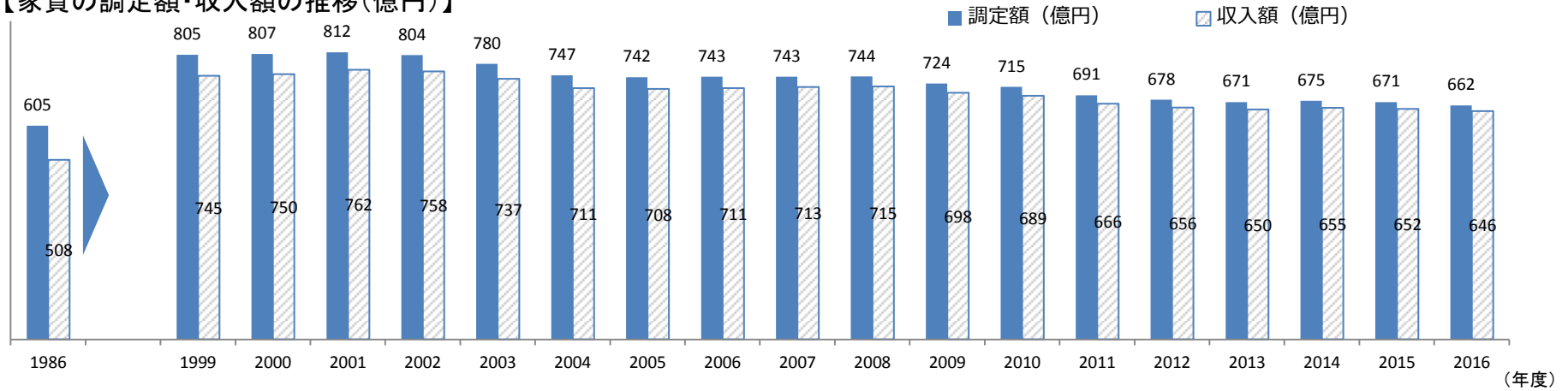


募集戸数を拡大させているが、
入居世帯数は横ばいの傾向
⇒入居率の低下

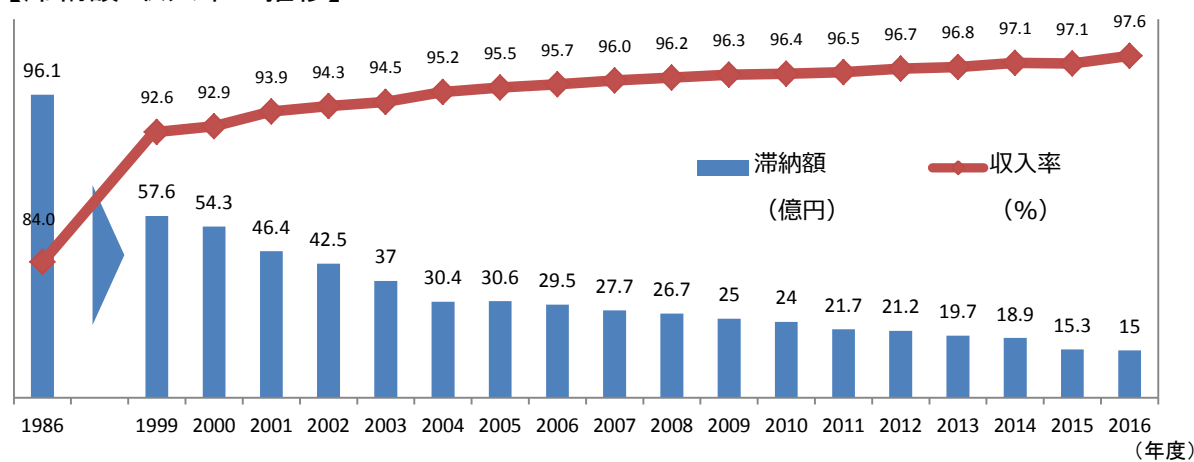
3 家賃収入の状況

- ・近年の収入率は97%以上となっており、他の道府県と比しても高い水準で推移している。
- ・滞納者に対する家賃納付指導を強化した結果、滞納額は96.1億円（1986年度）から15億円（2016年度）へと縮小している。
- ・都営住宅の家賃の調定額、収入額は減少傾向にある。

【家賃の調定額・収入額の推移（億円）】

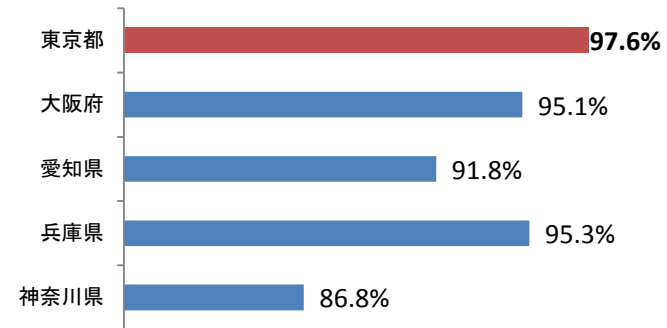


【滞納額・収入率の推移】



【収入率の他県との比較】

（調定額上位5都道府県との比較）



資料：東京都都市整備局都営住宅経営部指導管理課調べ（2017年3月末時点）

4 大規模団地の入居者属性等（管理戸数上位20団地 ※並びは高齢化率*順）

- すべての団地において高齢化が進んでいる。
- 昭和40年代以前に建設された区部の団地では、特に高齢化が進行し、また、1世帯当たりの人数が少ない傾向がみられる。

		住宅タイプの種類		名義人データ構成比														空き住戸率		
		面積 (10㎡刻み) (6区分)	間取り (11区分)	年齢構成比			(再掲)		世帯人数構成比					収入分位構成比						
				29歳未満	30歳～59歳	60歳以上	65歳以上	75歳以上	1人	2人	3人	4人	5人以上	1分位	2分位～4分位	5分位以上	未認定	公募用	事業・建替用	
(参考)	都営住宅平均	—	6	11	0.77%	25.21%	74.01%	66.94%	39.96%	41.11%	37.21%	12.98%	5.74%	2.98%	77.80%	9.12%	8.14%	0.43%	4.51%	3.88%
1	23区 A団地	S41～46、54、57、59	4	3	0.06%	12.06%	87.88%	82.33%	51.40%	58.03%	34.81%	5.19%	1.55%	0.42%	88.18%	6.51%	4.90%	0.42%	4.34%	0.11%
2	23区 B団地	S34～41、43、44、48、50	6	7	0.21%	14.31%	85.48%	78.83%	51.84%	50.03%	34.87%	10.08%	3.35%	1.66%	83.94%	9.00%	6.64%	0.42%	7.78%	5.25%
3	23区 C団地	S43～45	1	2	0.16%	14.69%	85.15%	78.15%	48.88%	52.94%	38.03%	7.16%	1.50%	0.37%	86.27%	7.37%	5.50%	0.85%	3.52%	0.87%
4	23区 D団地	S43、44、46、48～50	4	5	0.48%	16.63%	82.89%	76.99%	47.86%	45.35%	41.62%	9.37%	2.92%	0.75%	84.18%	7.54%	7.40%	0.88%	3.59%	0.39%
5	多摩 E団地	S41、42、50	2	2	0.06%	16.76%	83.18%	76.95%	47.83%	50.15%	36.78%	8.73%	3.03%	1.31%	82.35%	8.73%	7.96%	0.95%	4.31%	0.00%
6	23区 F団地	S43～48、51	2	5	0.28%	17.39%	82.33%	74.97%	42.29%	41.43%	44.52%	10.37%	2.72%	0.96%	83.30%	8.37%	7.82%	0.52%	3.78%	0.03%
7	多摩 G団地	S38、52 H11～14、16、	5	6	1.30%	19.22%	79.48%	74.08%	45.64%	48.24%	32.40%	10.66%	4.39%	4.32%	84.16%	9.29%	6.05%	0.50%	7.02%	0.07%
8	23区 H団地	S42、44	1	2	0.07%	20.45%	79.48%	74.06%	46.03%	44.23%	41.68%	10.28%	3.16%	0.65%	83.33%	8.01%	7.51%	1.15%	0.03%	8.84%
9	多摩 I団地	S48、49、52 H6、13、16、	5	3	0.24%	19.61%	80.14%	73.26%	40.92%	38.87%	44.60%	10.50%	4.41%	1.63%	79.78%	10.68%	9.11%	0.42%	3.14%	0.47%
10	多摩 J団地	S46、51 H8～10、12～	5	5	0.65%	20.68%	78.67%	72.47%	41.90%	42.40%	39.05%	11.44%	4.56%	2.55%	83.12%	8.71%	7.95%	0.23%	7.21%	6.98%
11	多摩 K団地	H5、8～14	5	5	0.83%	21.72%	77.45%	71.53%	44.50%	44.33%	36.37%	9.78%	4.98%	4.53%	82.81%	9.67%	7.13%	0.39%	7.65%	0.00%
12	多摩 L団地	S39～41 H9、15～18、21	5	7	0.97%	23.99%	75.03%	71.01%	52.70%	38.90%	41.56%	12.70%	4.84%	2.00%	86.33%	7.27%	5.79%	0.61%	4.16%	3.43%
13	23区 M団地	H2、6、10～ 12、14～17	5	4	0.47%	23.16%	76.37%	70.32%	44.83%	51.65%	29.37%	10.34%	5.48%	3.15%	82.94%	7.65%	5.95%	3.46%	8.06%	8.62%
14	23区 N団地	S40～42、47、58	4	4	0.54%	23.96%	75.50%	69.34%	45.78%	36.21%	43.98%	13.19%	4.15%	2.48%	82.13%	9.44%	7.63%	0.80%	3.89%	5.40%
15	多摩 O団地	S42 H6、10、12～	5	5	0.52%	24.59%	74.89%	68.09%	41.06%	44.17%	37.22%	10.12%	5.32%	3.18%	82.94%	9.01%	7.46%	0.59%	6.67%	2.09%
16	多摩 P団地	S44、51	2	1	0.36%	24.77%	74.88%	67.45%	38.69%	41.18%	43.97%	10.35%	3.21%	1.28%	81.73%	8.64%	8.85%	0.79%	1.34%	0.00%
17	23区 Q団地	S50、52～54	3	3	0.13%	26.14%	73.73%	65.60%	33.49%	29.19%	42.39%	16.51%	7.87%	4.03%	76.40%	11.38%	9.36%	2.86%	4.23%	0.06%
18	多摩 R団地	S45、46、50、52、53、57、	5	5	0.81%	27.92%	71.27%	64.99%	43.94%	38.26%	36.85%	14.62%	7.31%	2.95%	85.01%	7.98%	6.43%	0.59%	8.02%	0.00%
19	多摩 S団地	H5、8、11、21	5	5	1.19%	32.59%	66.22%	59.86%	37.41%	36.50%	36.50%	13.50%	9.16%	4.34%	78.81%	9.09%	6.43%	5.66%	7.06%	3.31%
20	23区 T団地	S55～61	4	4	0.12%	29.47%	70.41%	58.44%	25.14%	28.58%	38.50%	19.75%	8.75%	4.42%	75.21%	11.43%	12.86%	0.50%	2.53%	0.04%

*団地の並びは、名義人が65歳以上の世帯が占める割合が高い順としている。

資料：東京都都市整備局都営住宅経営部経営企画課調べ（2017年3月末時点）

5 空き住戸の活用・縮減に向けた取組【再掲】

- ・都営住宅の名義人が65歳以上の世帯が約66%となるなど、高齢化が進行している。
- ・若年ファミリー向住宅の応募倍率は10倍を超えていた時期もあったが、現在は2倍程度で推移している。

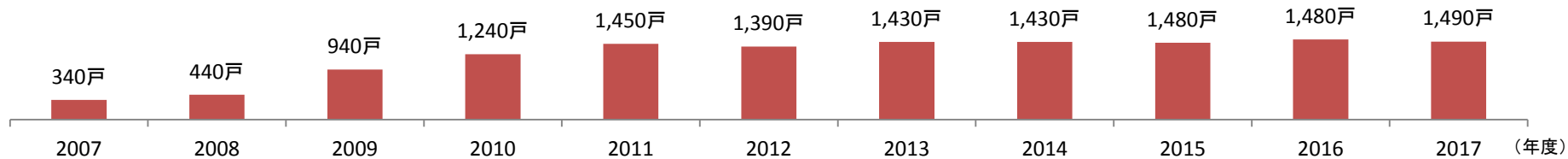
【高齢者世帯に対する取組】

- ◆一般募集における倍率優遇（7倍）、単身入居可、収入基準の緩和等を実施してきた。

【若年ファミリー世帯の入居促進のための取組】

- ◆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
（2001.12～：募集総戸数13,750戸）
- ◆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（2017.11～）
- ◆若年夫婦、子育て世帯向けに比較的応募倍率が低く、入居しやすい住戸を毎月募集（2018.1～：毎月50戸）を実施してきた。

若年ファミリー向（期限付き）住宅募集戸数の推移

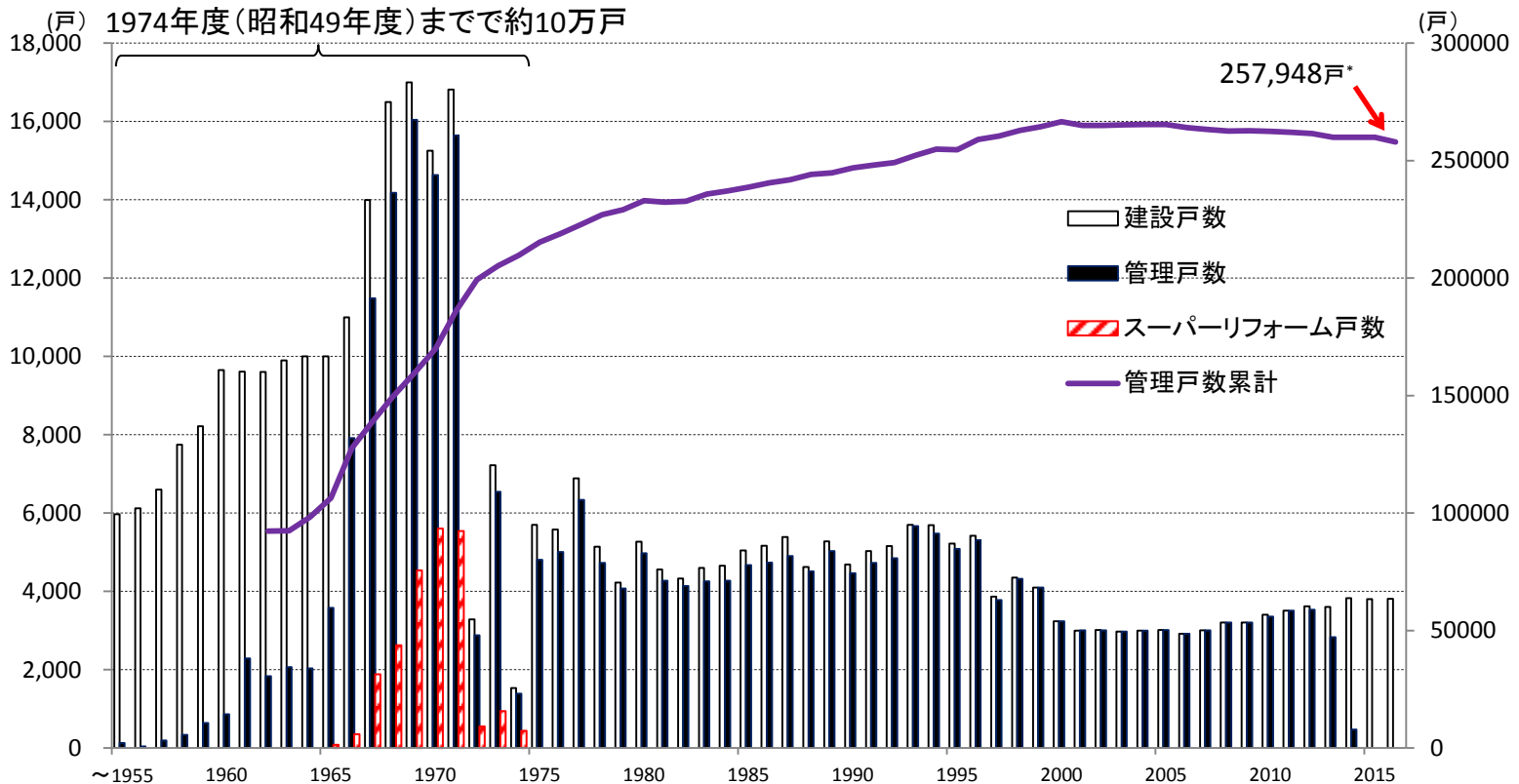


資料：都市整備局都営住宅経営部経営企画課調べ

- ・多摩地域において単身者が入居可能な住戸を確保するためには、単身者に使用許可する住宅面積を弾力的に運用する必要がある。
- ・若年ファミリー世帯向等の募集を拡大し、若年夫婦、子育て世帯の入居を促進する必要がある。
- ・目的外使用を活用し、大学と連携した学生入居や福祉的ニーズへ対応していく必要がある。

6 建設戸数と管理戸数の推移

- ・現在の都営住宅を建設年度別にみると、1969年度（昭和44年度）をピークに、昭和40年代（1965年度～1974年度）以前に建設された住宅が全体の約4割を占めている。
- ・昭和50年代（1975年度～1984年度）には、新規建設から建替えにシフトしていったが、建替事業における従前住宅戸数に対する建設戸数等の国の条件（建替倍率木造1.7倍、耐火構造1.2倍以上、1996年度からは「従前戸数以上」に緩和）もあり、管理戸数は増加が続いた。
- ・近年では、新規建設は行わず、昭和40年代（1965年度～1974年度）以前に建設された住宅を対象に建替え（年間約3,800戸）を行っており、管理戸数はほぼ横ばいとなっている。



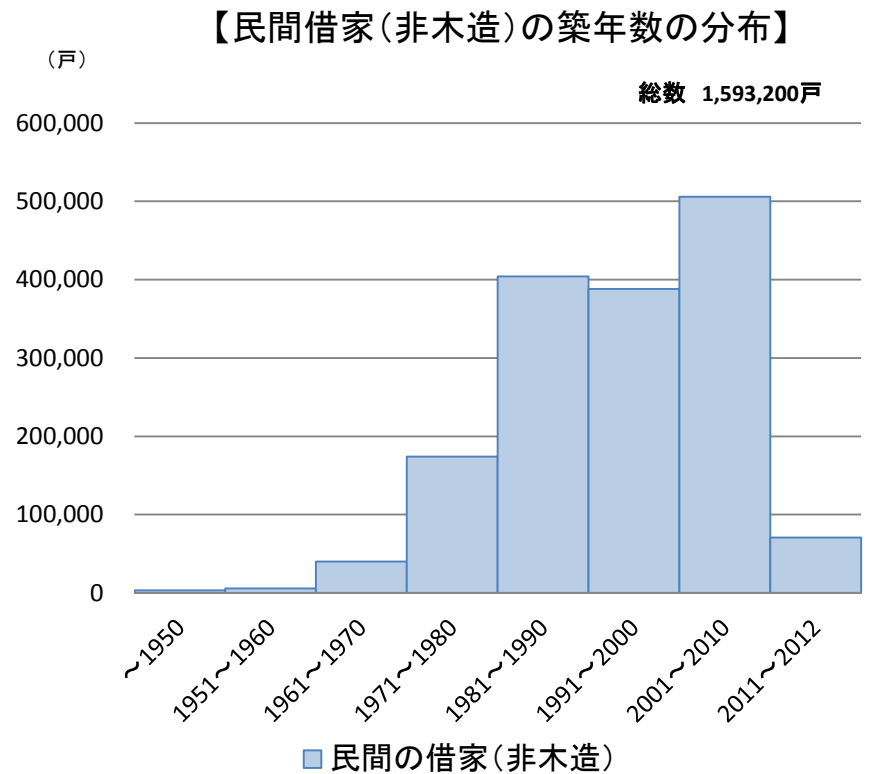
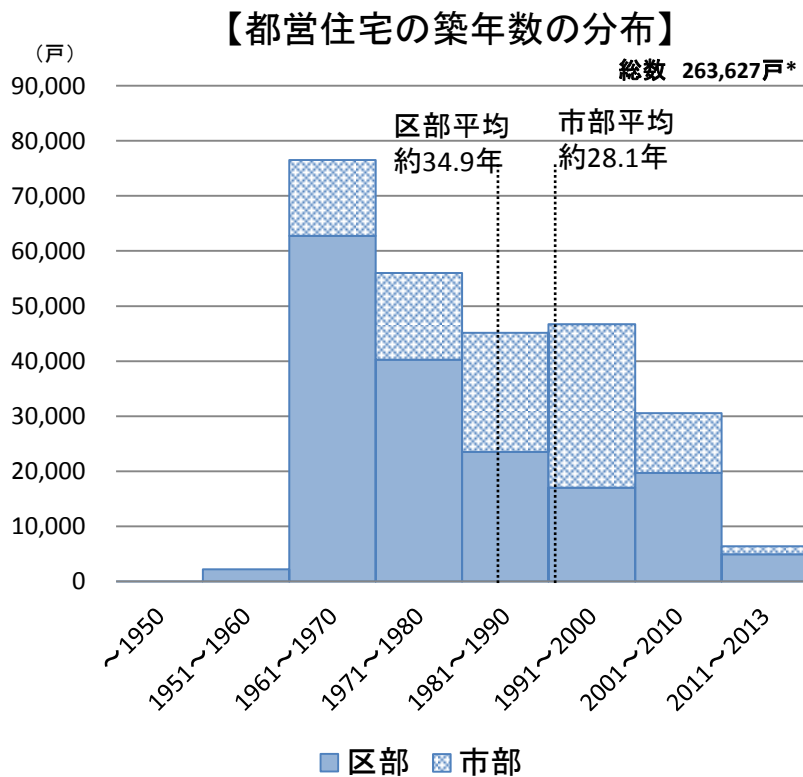
(注)スーパーリフォームとは、1965年度～1974年度（昭和40年代）以前に建設した住宅の建替えには長期間を要することが予測されることから、既存ストックを長期にわたり有効に活用するため、浴室、トイレ、台所の設備等の改善や、床の段差解消、手すりの設置などのバリアフリー化工事を実施する事業

*一般都営住宅、改良住宅・再開発住宅等、都施行都民住宅を含む。

資料：東京都都市整備局都営住宅経営部住宅整備課調べ（2017年3月末時点）

7 築年数の分布

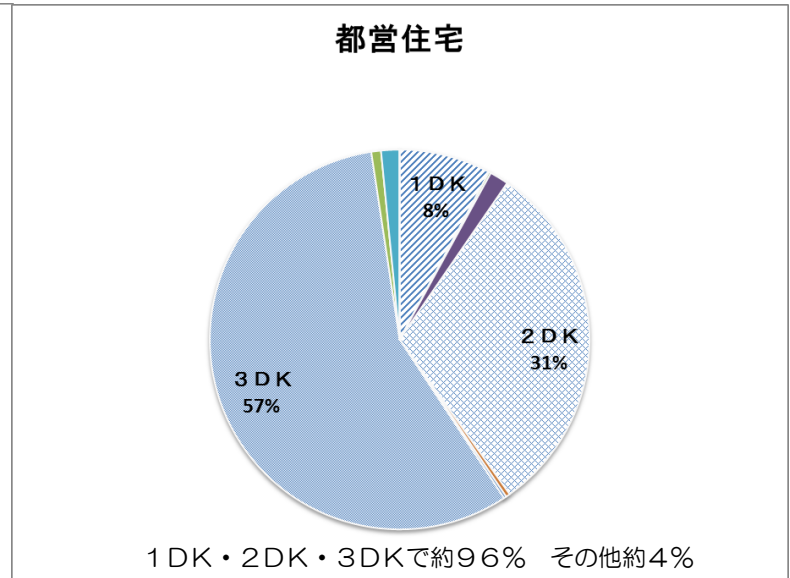
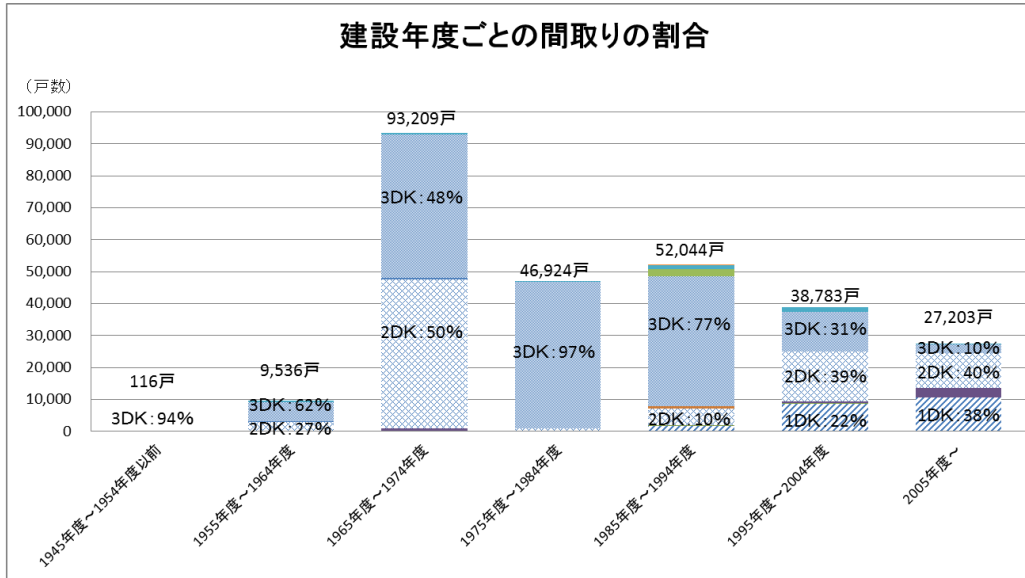
- ・都営住宅の建設年次を区部と市部で比較すると、区部では1961年度～1970年度が最も多く、市部では1991年度～2000年度が最も多い。
- ・民間の借家（非木造）は、2001年度～2010年度に建設されたものが最も多い。



*一般都営住宅、改良住宅・再開発住宅等を含み、閉鎖住宅も含む。
資料：都市整備局都営住宅経営部調べ（都営住宅）（2016年3月末時点）
住宅・土地統計調査（民間借家・東京都）（2013年）

8 間取りの分布

- 1993（平成5）年度に型別供給が開始されるまでは、3DKや2DKの供給が大半であったが、近年は単身世帯の増加などライフスタイルの変化もあり、単身者用の1DKタイプの供給が増えている。
- 都営住宅のストック総数に占める割合では、3DKが約6割、2DKが3割と、依然大部分は2人～4人用の間取りとなっている。



間取り	1945～1954年度		1955～1964年度		1965～1974年度		1975～1984年度		1985～1994年度		1995～2004年度		2005年度～	
	平均専用面積 (㎡)	管理戸数 (戸)	平均専用面積 (㎡)	管理戸数 (戸)	平均専用面積 (㎡)	管理戸数 (戸)	平均専用面積 (㎡)	管理戸数 (戸)	平均専用面積 (㎡)	管理戸数 (戸)	平均専用面積 (㎡)	管理戸数 (戸)	平均専用面積 (㎡)	管理戸数 (戸)
1DK	0	0	31.95	199	34.82	17	50.27	4	36.90	1,579	34.82	8,539	33.03	10,544
2DK	0	0	33.37	2,663	35.32	46,623	50.16	863	54.90	5,297	54.37	15,433	44.12	10,995
3DK	49.57	110	48.99	5,930	41.46	44,818	56.58	45,818	61.91	40,583	65.22	12,261	58.11	2,760

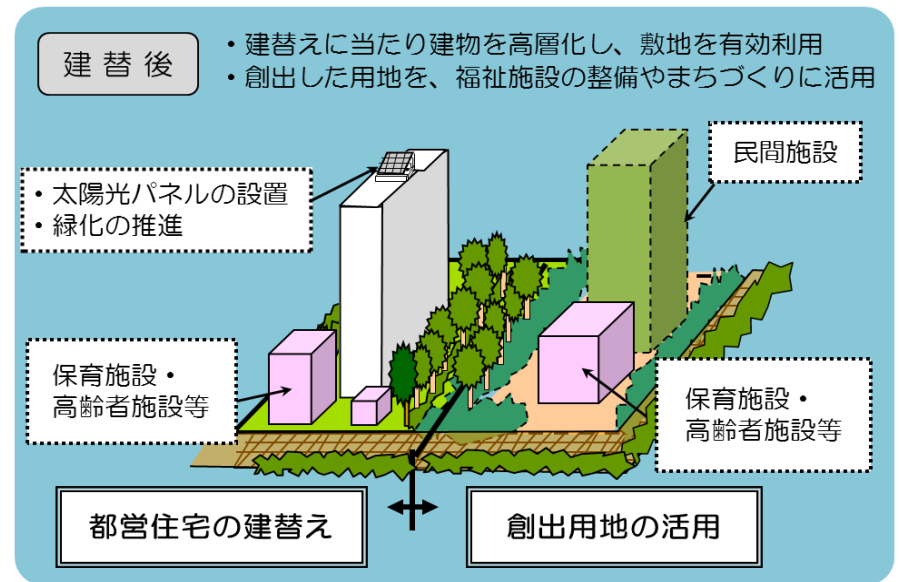
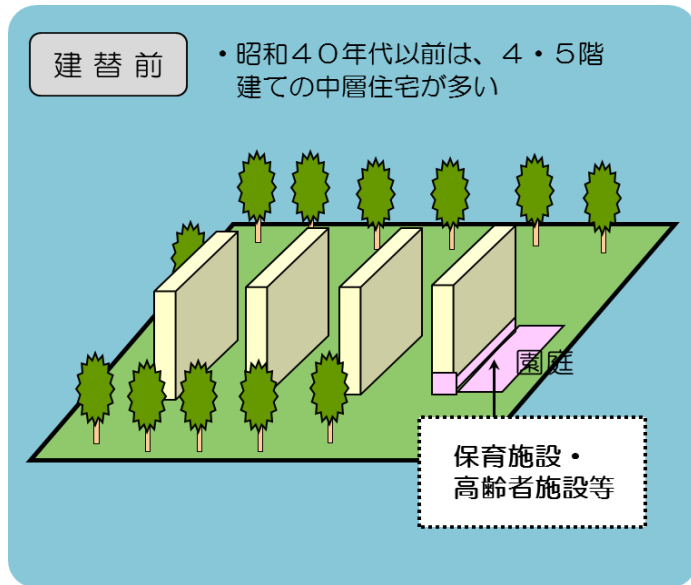
資料：都市整備局都営住宅経営部調べ（2016年12月末時点）
 ※戸数は、一般都営住宅、改良住宅・再開発住宅等を含み、閉鎖住宅も含む。

9 建替事業の概要

- ・ 現在、建替対象としている団地は、昭和40年代以前に建設された中層住宅など約10万戸である。
→公営住宅法上の耐用年数70年を超えないよう、ストックの計画的な更新が必要
- ・ 世帯人員の減少や高齢等単身世帯の増加などの世帯構成の変化に対応するため、1993（平成5）年度から、世帯人員数に応じた型別の住宅供給を実施している。

【現在の建替実施基準】

- (ア) 計画戸数が100戸以上であるもの
- (イ) 建設年度が古いもの又は老朽化が著しいもの
- (ウ) 移転・仮移転用住宅が確保されているとともに当該団地の利用計画が適正に図られていること
- (エ) 地域のまちづくりと連携を図るもの



- ・ 他方、居住者の高齢化やアスベストへの対応などにより移転や除却工事等の期間が長期化し、工事着手の遅れが発生しており、計画的な建替えが困難になってきている。

10-1 今後、建替計画を検討する団地の例（1/2）

1 昭和50年代住棟等混在団地

計画的な建替えを進めるため、建替規模を継続的に確保することが必要だが、昭和50年代住棟等が効率的な建替えの支障となっている団地もある。

こうした団地において、50年代住棟等を含めることにより効率的な建替えが可能となる場合、一体的な計画を検討する。

新たな取組（1）

昭和50年代建設住棟が混在している団地など

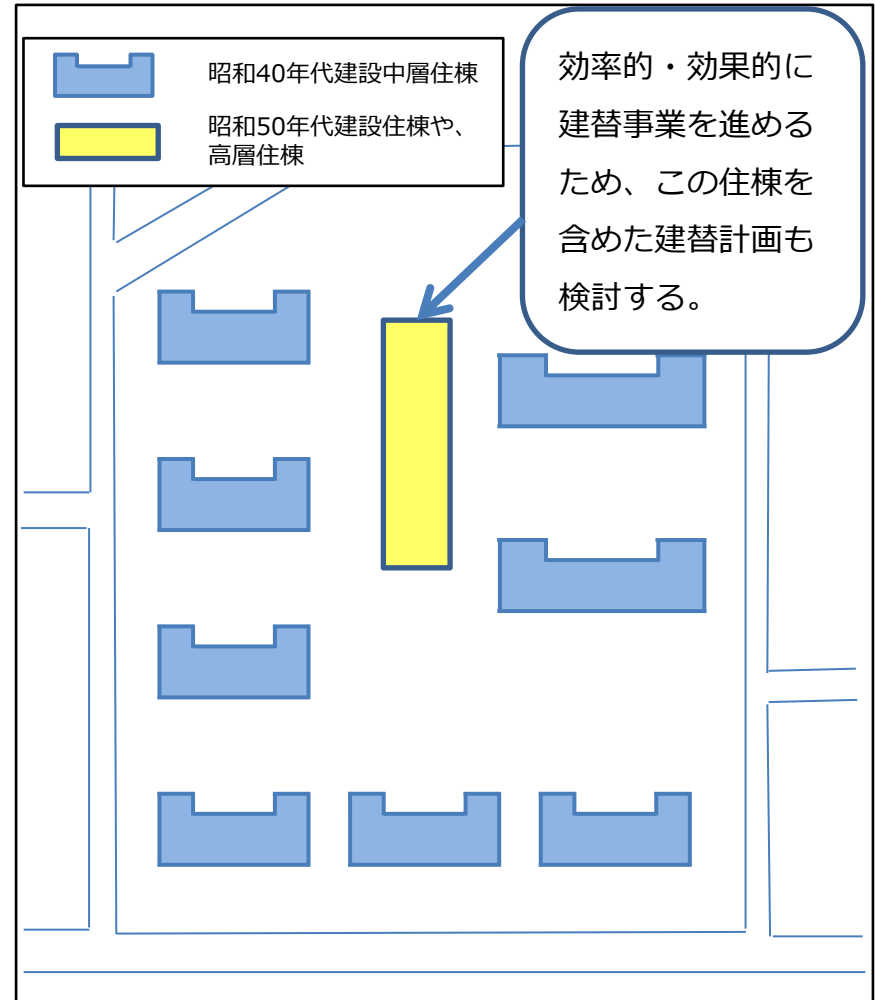
○建替えをより効率的に進めるため、昭和55年までの旧耐震基準で建設された住棟について、以下のような場合等に建替えを検討する。

- ①昭和40年代住棟と混在する団地で、一括して計画することで、建替えが効率的に行える場合
- ②当該昭和50年代住棟の建替え後の戸数増により、昭和40年代高層住棟の建替えの移転先としての活用や、小規模団地の集約先になる等の効果が見込める場合

新たな取組（2）

中層住棟と高層住棟が混在する団地

- 中層住棟と高層住棟が混在する団地は、中層住棟と高層住棟を一括した建替計画を検討し、元戸数の確保に努める。
- 元戸数が確保できない高層住棟を含む団地は、周辺の団地の建替えにより生じる余剰地を活用し移転先を確保するなどして、建替計画を検討する。



10-2 今後、建替計画を検討する団地の例（2/2）

2 小規模団地

100戸未満の小規模団地については、都区制度改革実施大綱等に基づき移管を原則とするが、対象団地すべての移管には時間がかかり、その間、建物の老朽化が進み、居住者の安全に支障をきたす恐れがある。

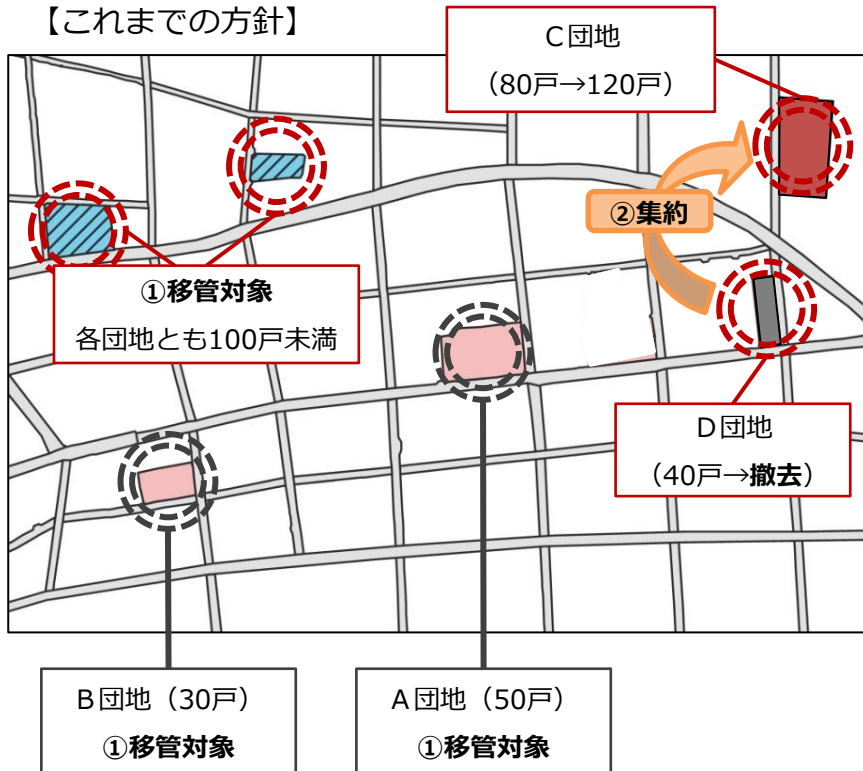
<取組方針>

- ① 100戸未満の小規模団地については、都区制度改革実施大綱等に基づき引き続き移管を進める。
- ② 近隣に100戸以上建設可能な建替えの計画がある場合には、団地を集約し、当該団地を撤去することも引き続き検討する。

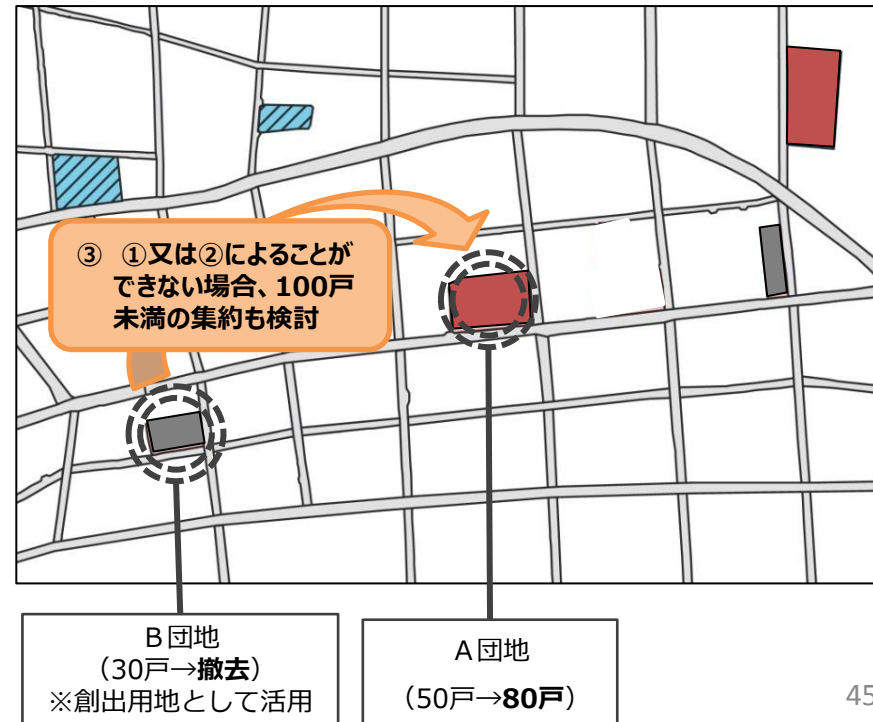
新たな取組（3）

- ③ ①又は②によることができない場合で、周辺の小規模団地を集約し、建替計画戸数が当該団地と集約団地の従前居住世帯数程度となる場合は、建替計画戸数が100戸未満であっても建替えを検討する。

【これまでの方針】



【これから検討する事例】



11 これからの都営住宅の建替えの考え方（創出用地）

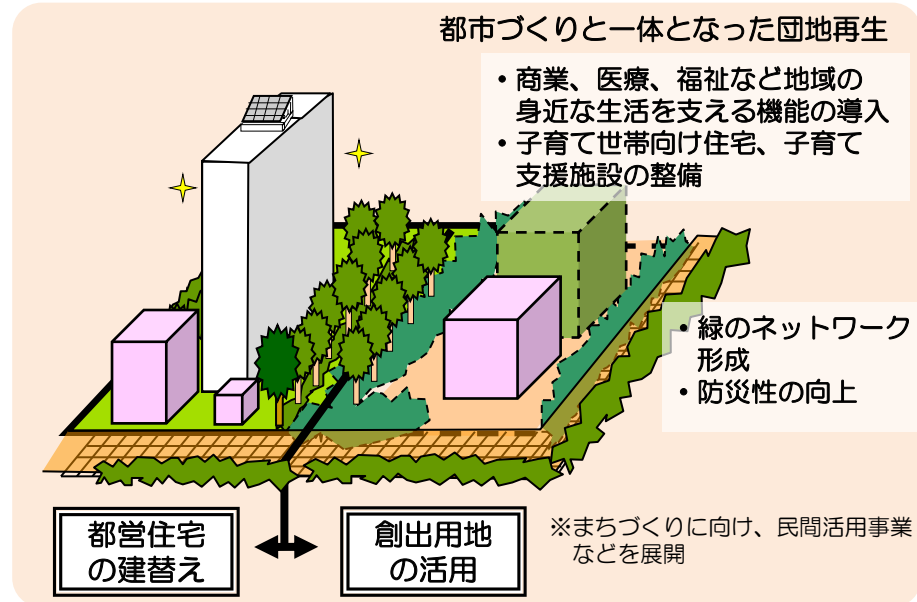
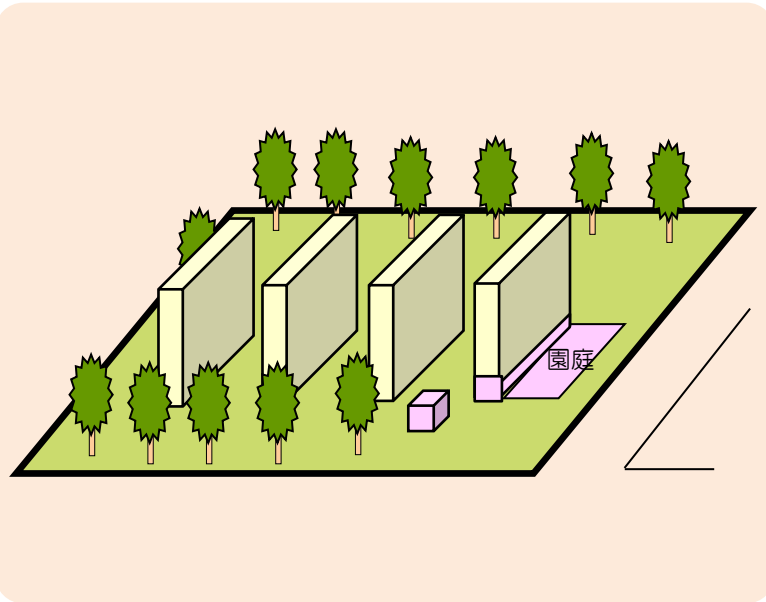
建替前

- ・建替対象としている昭和40年代以前の住棟は、4・5階建ての中層が多い

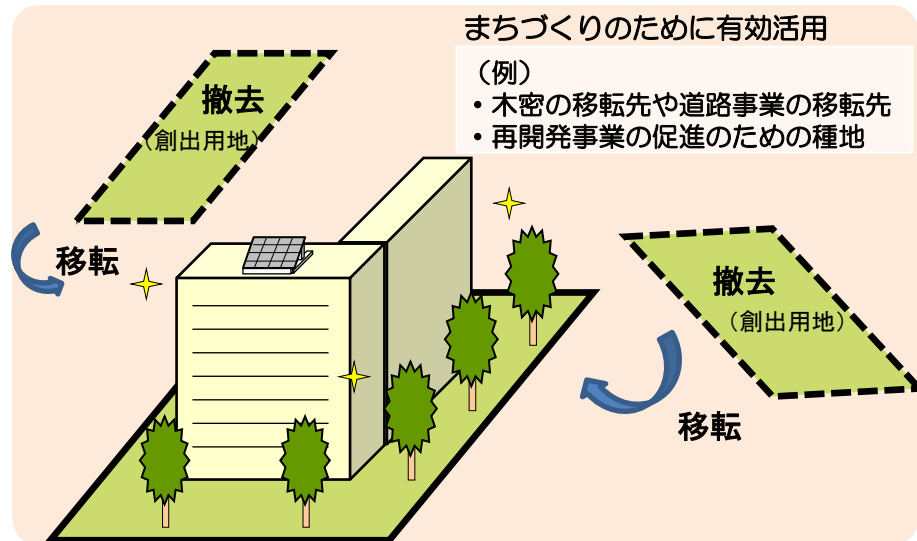
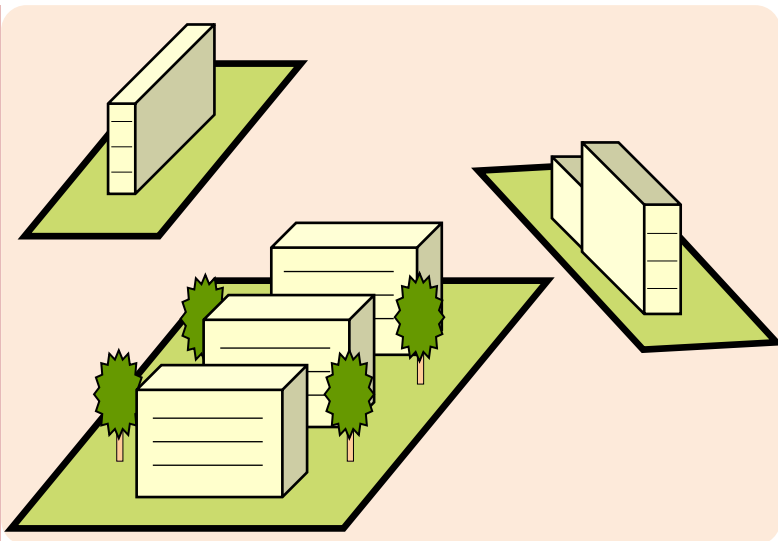
建替後

- ・建替えに当たり建物を高層化し、敷地を有効利用
- ・耐震、バリアフリー、省エネ化された住宅

（昭和50年代住棟等混在団地を含む）
大規模団地の建替え



小規模団地の集約化



12 建替えに伴うまちづくりの推進

- 都営住宅の建替えにあわせ、区市町村と協議のうえで住棟の1階部分に保育所等を合築することがあるほか、建物の高層化により創出された用地を活かした福祉施設の整備を推進している。

建替えにあわせた福祉施設の整備実績 （2017年3月末時点）	○児童施設（保育所、幼稚園、学童保育等） 386件 ○高齢者施設（デイサービス、グループホーム等） 90件 ※都内認可保育園の定員の約12%が都営住宅敷地内に設置
-----------------------------------	---

創出用地を活用した民間プロジェクト
 都の政策目的の実現や地域の課題解決に資するまちづくりを推進

主な実施地区

2001.8

①港区 南青山一丁目

都心居住の推進・
 多様な都市機能
 （福祉・教育・商業
 施設等）の導入
 （約0.7ha）



三輪晃久写真研究所提供

2003.12

②港区 港南四丁目

都心部における
 中堅所得者向け
 定期借地権分譲
 住宅の供給
 （約1.0ha）



2004.3

③東村山市本町

高品質・低価
 格の定期借地
 権戸建住宅の
 供給
 （約10ha）



2005.10

④中央区 勝どき一丁目

都心部における
 子育て世帯向け
 住宅・子育て支
 援施設の整備
 （約0.5ha）



2009.3

⑤世田谷区 池尻二丁目

木密地域における道路事業協
 力者向け共同住宅供給・建替相
 談事務所設置、公益施設整備等
 （約1.0ha）



2011.3

⑥渋谷区 宮下町

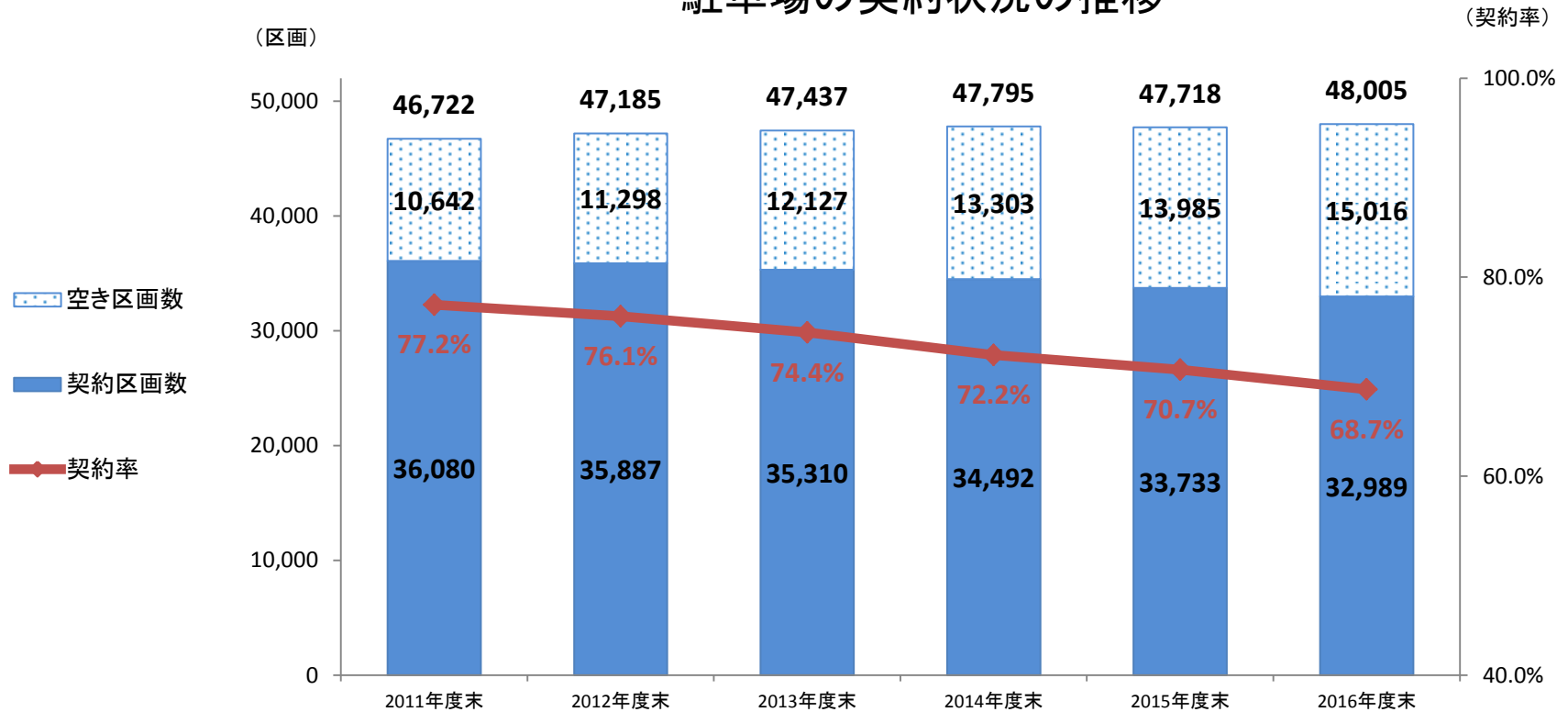
多様な文化や
 ファッション産業
 等の発信拠点
 の形成
 （約0.5ha）



13 駐車場の利用状況

- ・都営住宅駐車場は、約800団地に約48,000区画設置。
- ・契約率は、居住者の高齢化等により、年々低下（2016年度末時点で68.7%）している。
- ・年間1,000区画以上の空き区画が発生している。

駐車場の契約状況の推移



14 駐車場の活用

- ・空き区画の活用に向け、地域開放の促進やコインパーキングの設置、駐車場区画のワイド化等を実施している。

地域開放の促進

- 2001年度以降、地域開放（近隣住民等への貸し出し）を実施
- 2016年度末時点、125団地557区画で実施→利用拡大の取組中

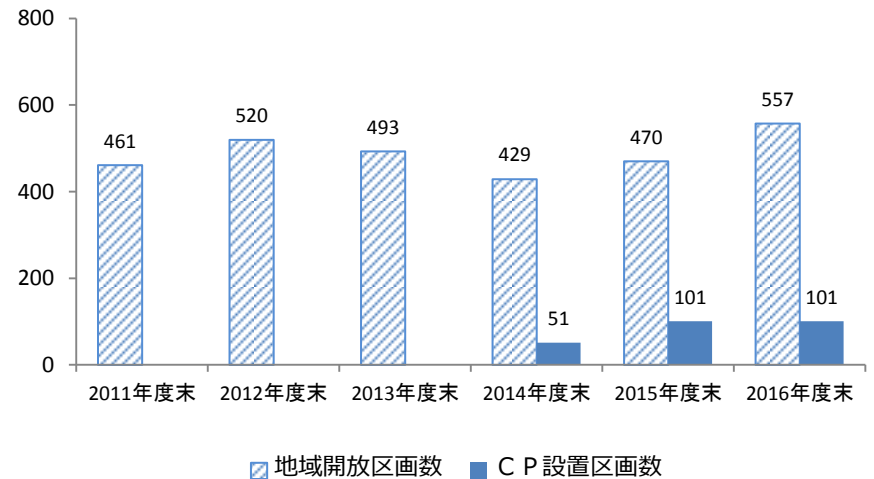
コインパーキング設置

- 近年、介護利用目的など駐車場の短時間利用のニーズが増大
- 2014年度からコインパーキング設置を試行（現在、9団地101区画）
- 2018年7月から本格実施（3団地）**

その他

- 駐車場区画ワイド化（区画幅の拡大2.3m→2.5m）の試行
 - ・2団地で試行実施、2017年度に設置工事完了
- 大規模更新と併せた機械式駐車場の撤去
 - ・27団地中1団地で実施（2017年度）

（区画） 地域開放・コインパーキング（CP）の設置状況



<参考> 駐車場料金の設定

近隣の民間駐車場の賃料水準等を考慮し、指定管理者が知事の承認を得て定める。

月額料金（H29.3）	区画数	契約率
40,000～	153 区画	38%
30,000～39,999	630 区画	36%
20,000～29,999	4,174 区画	51%
10,000～19,999	19,034 区画	67%
～9,999	24,002 区画	74%

最高 41,000円
最低 5,000円
平均 12,000円

II 持続的な経営

これまでの取組に対する評価

ア 若年ファミリー向募集の拡大、毎月募集の導入など

⇒ 期限付き住戸を中心に若年ファミリー向募集を拡大してきていることに加え、駅近など、ニーズに合致した住戸を提供している。近年は応募倍率の低下が見られるため、空き住戸の縮減にむけ、更なる工夫が必要となっている。また、低倍率の住戸を50戸選定して毎月募集を行ったところ、一定数の応募があった。開始して間もない制度であり、今後は応募の拡大のためPRなど更なる工夫が必要である。

イ 滞納者に対する家賃納付指導

⇒ 納付指導を強化した結果、他県と比べて高い収入率を確保するとともに、滞納額は96.1億円（1986年度）から15億円（2016年度）へと縮小している。引き続き、高い収入率を維持していく。

ウ 昭和40年代建設の住棟を対象とした年間3,800戸の建替事業の推進

⇒ 1997年度から2016年度までの20年間に65,647戸の建替えを実施し、昭和40年代以前に建設された住棟の建替えを着実に進めてきている。居住者の高齢化やアスベストへの対応などにより移転・除却工事等の期間が長期化し、計画的な建替えが困難な状況が生じている。昭和40年代に建設された住棟の老朽化が進んでいることから、耐用年数を超えないよう、外部委託の拡大などの工夫によりストックを計画的に更新していくための取組が必要

エ 従前居住者の世帯人員数に応じた型別の住宅供給

⇒ 1993年度に型別供給を導入以降、単身者向の1DKを約21,000戸供給してきたが、更なる高齢化や世帯構成の変化に伴い、住戸の需要と供給のミスマッチが発生し、空き住戸が増加している。単身高齢者が入居できる住戸を確保するためには、1DKの供給を増やしていくとともに、空き住戸を有効活用する取組も必要である。

オ 団地の建替えを契機としたまちづくりや福祉施設整備の推進

⇒ これまでに建替えにあわせて児童施設386件、高齢者施設90件を整備してきた。また建替えにより創出された用地を活用して都心居住の推進や多様な都市機能の導入、都心部における子育て世帯向住宅や子育て支援施設の整備、木密地域における道路事業協力者向共同住宅の供給など都の政策目的の実現や地域の課題解決に資するまちづくりを推進してきており、今後こうした取組がますます必要である。

カ 併設駐車場のコインパーキング化

⇒ 居住者の高齢化等により空き区画が増加するなか、介護利用目的など駐車場の短時間利用のニーズが増大している。2014年度からコインパーキングを試行設置し（9団地101区画）、利便性が向上した。今後、設置団地を拡大していくことが必要である。

課題

- ① 空き住戸の活用・縮減（ア、エ）
- ② 効率的な建替えの推進（ウ、オ）
- ③ 駐車場の活用（カ）

Ⅱ 持続的な経営

今後の改革の進め方 (①, ②等の番号は前頁の課題のものに対応)

【既存施策の拡充など】

- ①募集戸数の増加や毎月募集の活用等による空き住戸の縮減
- ②工事監理や併存店舗権利者折衝の公社等への委託拡大を検討
- ③併設駐車場のコインパーキング化を拡大

【検討・調整を要するものなど】

- ①単身者が入居可能な住宅面積基準の弾力運用 【新規】
- ②対象の一部拡大による効率的な建替えの推進 【新規】
(昭和50年代建設住棟、高層住棟、小規模団地)

第Ⅲ章 災害対応力の強化

見える化改革「都営住宅建設・管理」の基本的枠組

課題	施策の方向性		
	サービスの多様化	ストック・人材有効活用	効率的な事業展開
I 多世代共生の推進 ▶高齢化と単身化進行 ①バランスのとれた多世代共生型の居住 ②福祉サービス・生活機能の強化	②高齢者を見守る環境整備（見守りサービス・宅配等） ②福祉・生活支援の拠点の整備（民活）	①募集方法等の工夫と改善（若年ファミリー向け等拡大） ②住戸の福祉機能等への転用（目的外使用など） ②創出用地の活用推進 ②巡回管理人の機能強化	②都による共益費徴収の推進
II 持続的な経営 ▶減収傾向の家賃等 ▶建替事業の長期化 ①空き住戸の活用・縮減 ②効率的な建替えの推進 ③駐車場の活用推進		①募集方法等の工夫と改善（戸数増加、毎月募集） ①単身者面積基準の弾力化	②50年代建設の一部並びに小規模団地の建替え ②折衝・工事監理の効率化 ③民活による駐車場活用
III 災害対応力の強化 ▶迅速な対応能力が必要 ①都営住宅の応急修理 ②応急仮設住宅の建設 ③防災訓練の強化		①工事店との連携強化 ②空き住戸や敷地活用による応急仮設住宅の確保 ③実践的防災訓練の強化	②外周道路の無電柱化

内は、特に東京都住宅供給公社（JKK）の一層の活用を図るもの

Ⅲ 災害対応力の強化

現状分析

- 災害時における応急仮設住宅の供給
 - ・都営住宅の空き住戸を応急仮設住宅として供給
 - ・応急仮設住宅の建設
- 災害時における都営住宅の応急危険度判定及び補修・補強修理
- 耐震化の推進
 - ・耐震化率93.2%（2017年度末）
 - ・耐震改修対象のうち約半数の50棟が併存店舗付住棟
- 建替団地の敷地内や建替事業に伴い移管する道路において無電柱化を推進
 - ・2018年度から基本設計に着手

これまでの取組

- ア 東日本大震災や熊本地震等の際に都営住宅への被災者受入れを実施 公社と連携
- イ 大規模水害時の緊急避難先として9区と覚書締結
- ウ 耐震化に向けて、建替え・撤去と耐震改修を実施
 - ・併存店舗権利者との折衝業務を委託 公社と連携
- エ 「建替事業における無電柱化に関する方針」を策定（2018年5月）

1 災害時の被災者対応

- ・都営住宅は、大規模な自然災害における被災者の受入先として機能している。東日本大震災（2011年）や熊本地震（2016年）の際には多くの被災者を受け入れ、その一部は今も都営住宅への居住を余儀なくされている。
- ・多くの避難者を受け入れた東日本大震災等では、阪神淡路大震災（1995年）や三宅島噴火及び新島・神津島近海地震（2000年）などで蓄積した経験を活かして、都営住宅への避難者の円滑な受入れ、居住サポート、転居支援等を行っている。

①東日本大震災（2011年3月11日発生）での対応

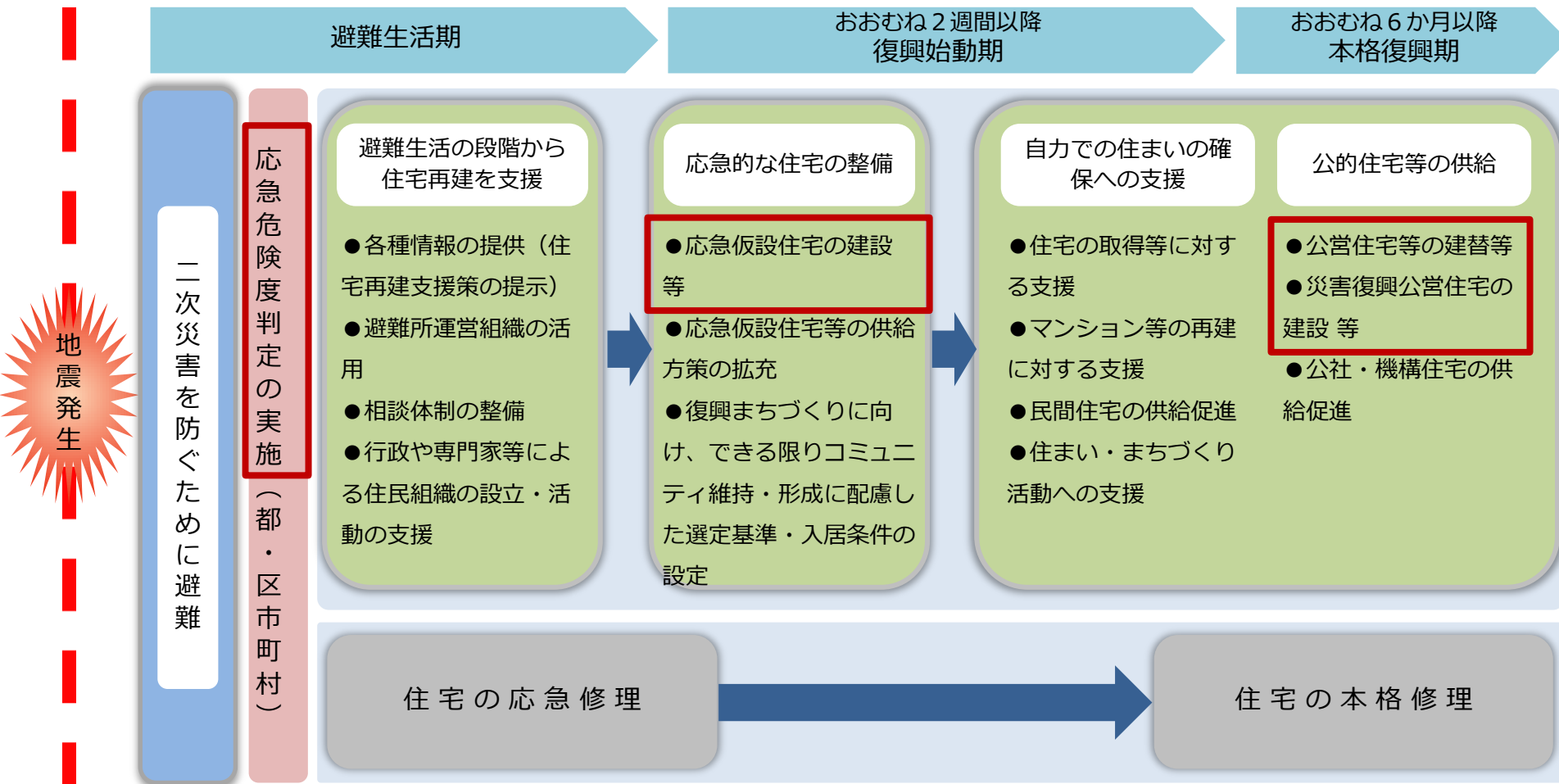
- 入居人数 約2,500人（2012年3月末時点）（受付期間 2011.4.1～2012.3.31）
- 避難者対応
 - ・避難者との相談体制（相談窓口、戸別訪問等）
 - ・日常の施設管理
 - ・被災県と連携した円滑な転居支援
 - ・戸別面談等（住宅に関する意向の確認）
 - ・応急仮設住宅供与終了に向けて、避難者一人ひとりの意向を踏まえた住宅支援策を実施（都営住宅専用枠募集等）

②熊本地震（2016年4月14日発生）での対応

- 入居人数 47人（受付期間 2016.4.26～2016.7.29）
- 避難者対応
 - ・応急仮設住宅供与終了に向けて、避難者一人ひとりの意向を踏まえた住宅支援策を実施（都営住宅専用枠募集等）

2 災害時の住宅復興のプロセス

- 大規模災害の発生時には、応急危険度判定の実施による建物の危険性の判定を行うほか、公営住宅の空き住戸や敷地を活用して応急仮設住宅を確保することとしている。



3 大規模水害時の緊急避難先

- 大規模な水害（河川の氾濫等の水害）が発生した際に、各区の地域防災計画において都で指定する避難場所等に区民が避難する時間的余裕がない場合には、都営住宅を緊急避難先とすることに関し、各区と東京都の間で覚書締結。

各区の大規模な水害時における緊急避難に関する覚書の締結状況

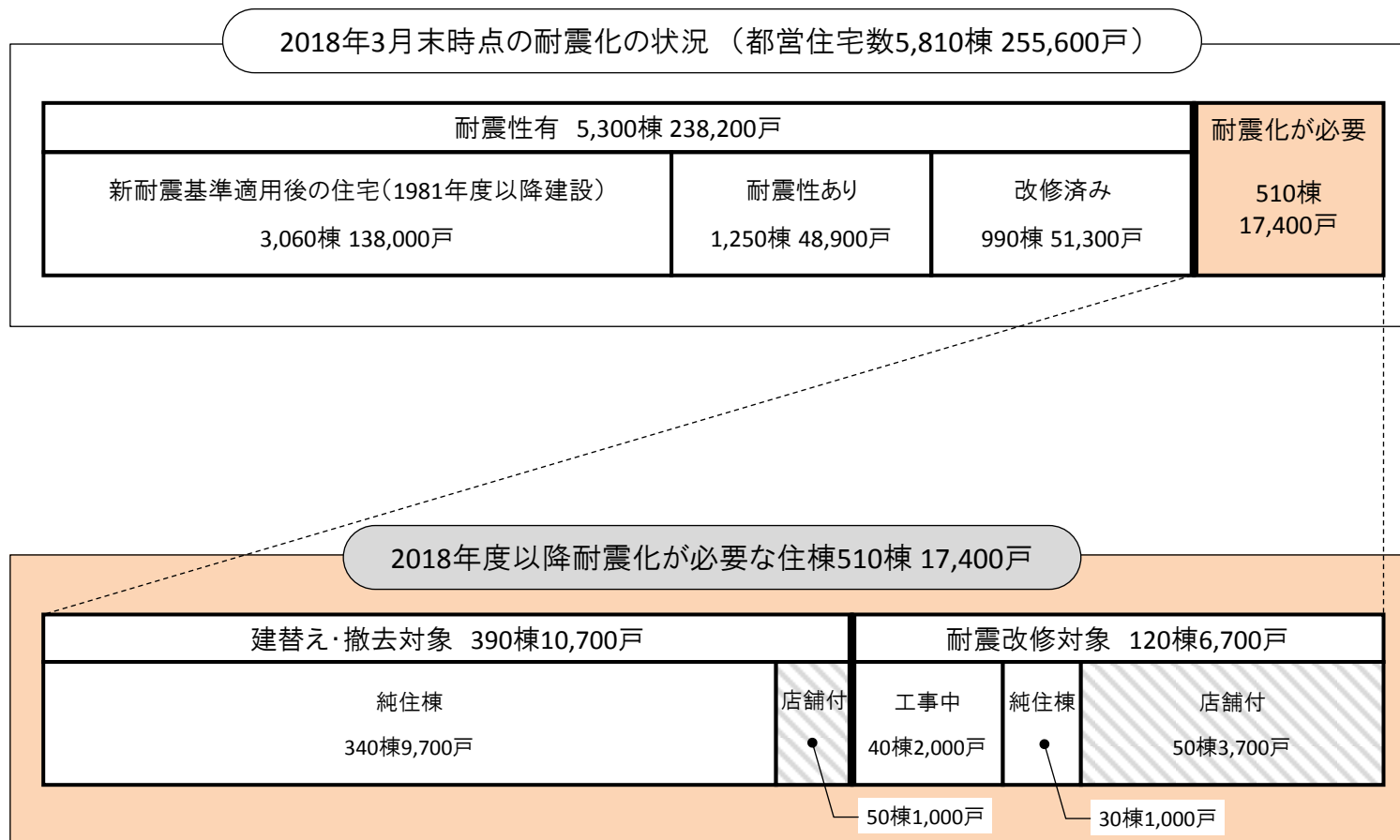
覚書締結区	締結年月日
江東区	平成25年 5月 1日
墨田区	平成25年10月 9日
大田区	
足立区	
葛飾区	
江戸川区	
荒川区	平成27年12月 9日
北区	平成28年 5月24日
台東区	



4-1 耐震化の取組（1/2）

- 都営住宅（5,810棟 255,600戸）のうち、5,300棟 238,200戸は耐震性を有し、510棟17,400戸は今後の耐震化が必要である。耐震化に向けて、建替え・撤去と耐震改修を行っている。

都営住宅の耐震化全体状況（2018年3月末時点）



※棟数・戸数は概数

4-2 耐震化の取組 (2/2)

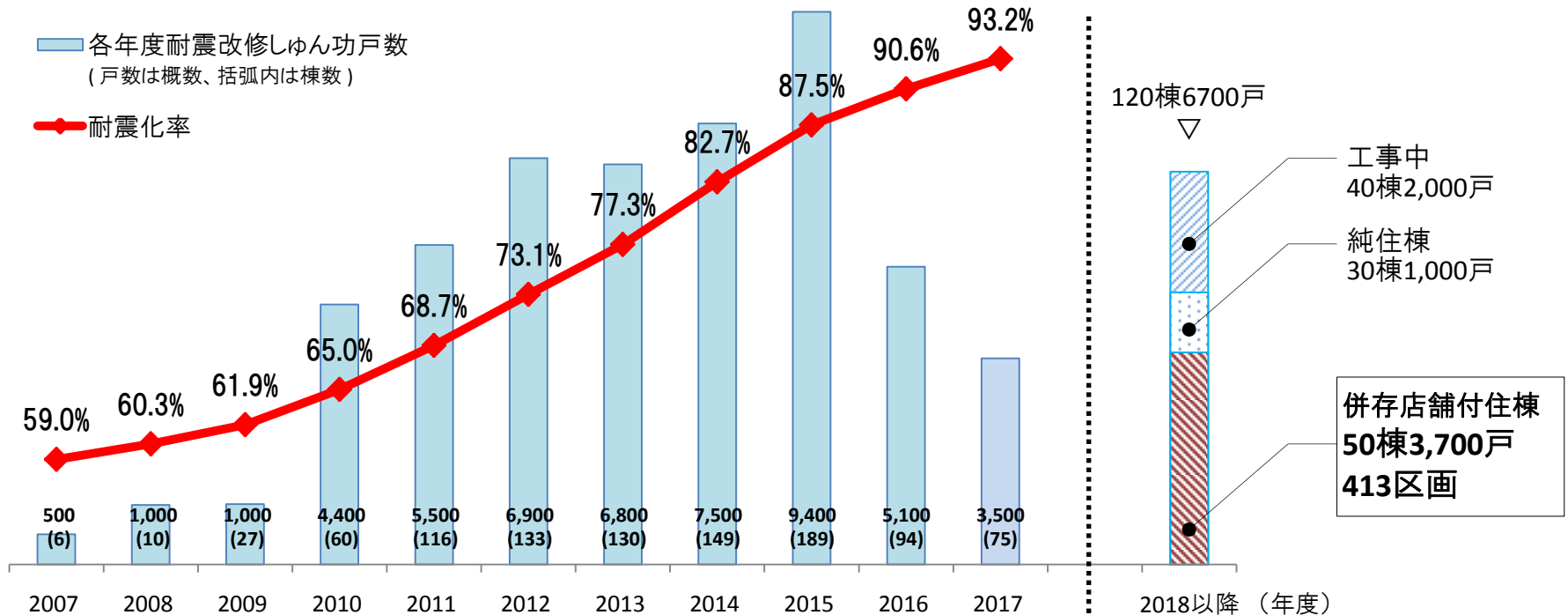
- 耐震化率を2015年度末までに90%以上、2020年度末までに100%とすることを目標に耐震化を進めている。
- 耐震化率は2016年度末で90.6%、2017年度末で93.2%となっており、おおむね計画通り推移しているが、併存店舗付住棟*の工事着手に難航しているなどの課題も残る。

※主に昭和30~40年代の都営住宅建設時に、立地等を考慮して住棟の下層部分に店舗を設置し、借地権付区画として分譲しているもの

2007~2017年度(11年間)の改修実績

- 2007~17年度(11年間) ... 計**989棟 51,600戸**を耐震化(内、併存店舗付住棟 4棟380戸23区画)
- 2017年度末 耐震化率 ... 93.2% (2007年度から**34.2 pt.** 上昇)

⇒ 純住棟は着実に耐震化を実施、併存店舗付住棟の耐震化が大きな課題



耐震改修実績と耐震化率の推移

5 都営住宅における無電柱化の推進

【方針】「東京都無電柱化計画」(2018年3月)

都営住宅の建替えの機会を捉え、団地内及び区市町村へ移管する道路(移管道路)の無電柱化を推進することにより、災害時における「避難場所」の安全性が確保され、避難経路、緊急車両等の通行機能の確保により、地域の安全性の向上を図っていく。

【対象】①又は②

- ①建替え団地のうち、以下のいずれかに該当する団地の敷地内
 - ・「避難場所」に指定
 - ・都道、国道に隣接
 - ・区市町村からの要望
 - ・区市町村の定める「無電柱化推進計画」対象路線が敷地内に存在
- ②建替事業に伴う移管道路

※①②とも、事業効果に基づき整備の可否を判断。加えて、②については、区市町村の受入れ意向等も併せて判断

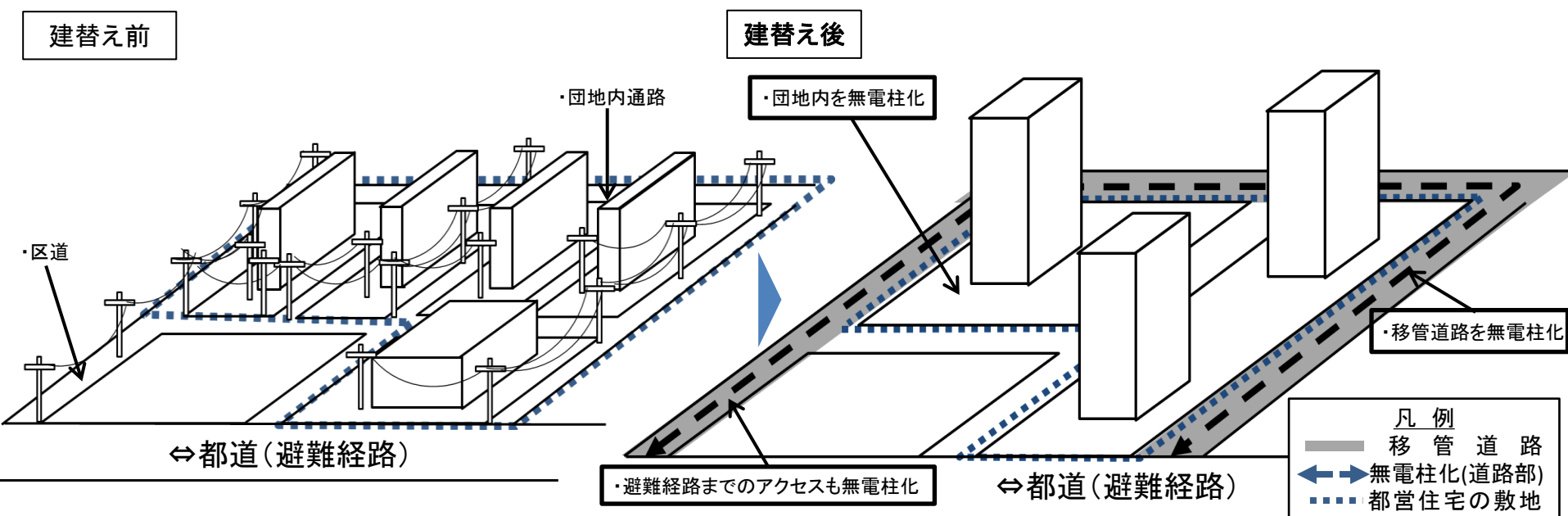
【実施時期】

2018年度から、基本(予備)設計に着手
(整備は2020年度から)

都営住宅の無電柱化のイメージ (建替団地を対象)

建替え前

建替え後



Ⅲ 災害対応力の強化

これまでの取組に対する評価

ア 東日本大震災や熊本地震等の際に都営住宅への被災者受入れを実施

- ⇒ 東京に避難してきた被災者に対して都営住宅を災害救助法に基づく応急仮設住宅として提供している。東日本大震災では約2,500人、熊本地震では47人を都営住宅に円滑に受け入れるとともに、適切に居住サポート、転居支援等を行っている。
- ・ 今後、首都圏で大規模災害が発生した際には、建設型応急仮設住宅や民間賃貸住宅の借上げに加え、都営住宅の空き住戸や敷地も活用して迅速に応急仮設住宅を確保する必要がある。
 - ・ 東京が被災した際に都営住宅の被災状況を調査し、当面の使用の可否の確認、応急修理に対応する体制を構築しておく必要がある。発災時に円滑な対応ができるよう、実際の災害時を想定した実践的な訓練をしておくことが必要である。

イ 大規模水害時の緊急避難先として9区と覚書締結

- ⇒ 大規模水害が発生する可能性が高い荒川流域を中心とする地域で、江東区、墨田区、大田区、足立区、葛飾区、江戸川区、荒川区、北区、台東区の9区と都営住宅を緊急避難先とする覚書を順次締結してきている。

ウ 耐震化に向けて、建替え・撤去と耐震改修を実施

- ⇒ 着実に耐震化が進み都営住宅の耐震化率は93.2%に達しているが、併存する店舗については権利者との合意が課題となり工事着手が難航している。2020年までに耐震化率100%を達成するため、店舗の買取制度や店舗権利者折衝の外部委託などの取組を導入した。

エ 「建替事業における無電柱化に関する方針」を策定（平成30年5月）

- ⇒ 多くの都営住宅が避難場所に指定されており、敷地内の安全性の確保や避難経路、緊急車両等の通行機能を確保し地域の安全性の向上を図る必要がある。

課題

- ① 都営住宅（約6,000棟260,000戸）の応急修理の体制の確立（ア）
- ② 応急仮設住宅の建設・都営住宅の敷地内と外周道路無電柱化（ア、エ）
- ③ 防災訓練の強化（ア）

Ⅲ 災害対応力の強化

今後の改革の進め方 (①, ②等の番号は前頁の課題のものに対応)

【既存施策の拡充など】

- ① 工事店との連携強化による、災害時の迅速な安全確認と補修対応 公社の更なる活用
- ② 応急仮設住宅の供給・建設のための空き住戸や未利用地の活用
- ③ 実践的な防災訓練の強化 公社の更なる活用

【検討・調整を要するものなど】

- ② 団地外周道路等の無電柱化の促進【新規】

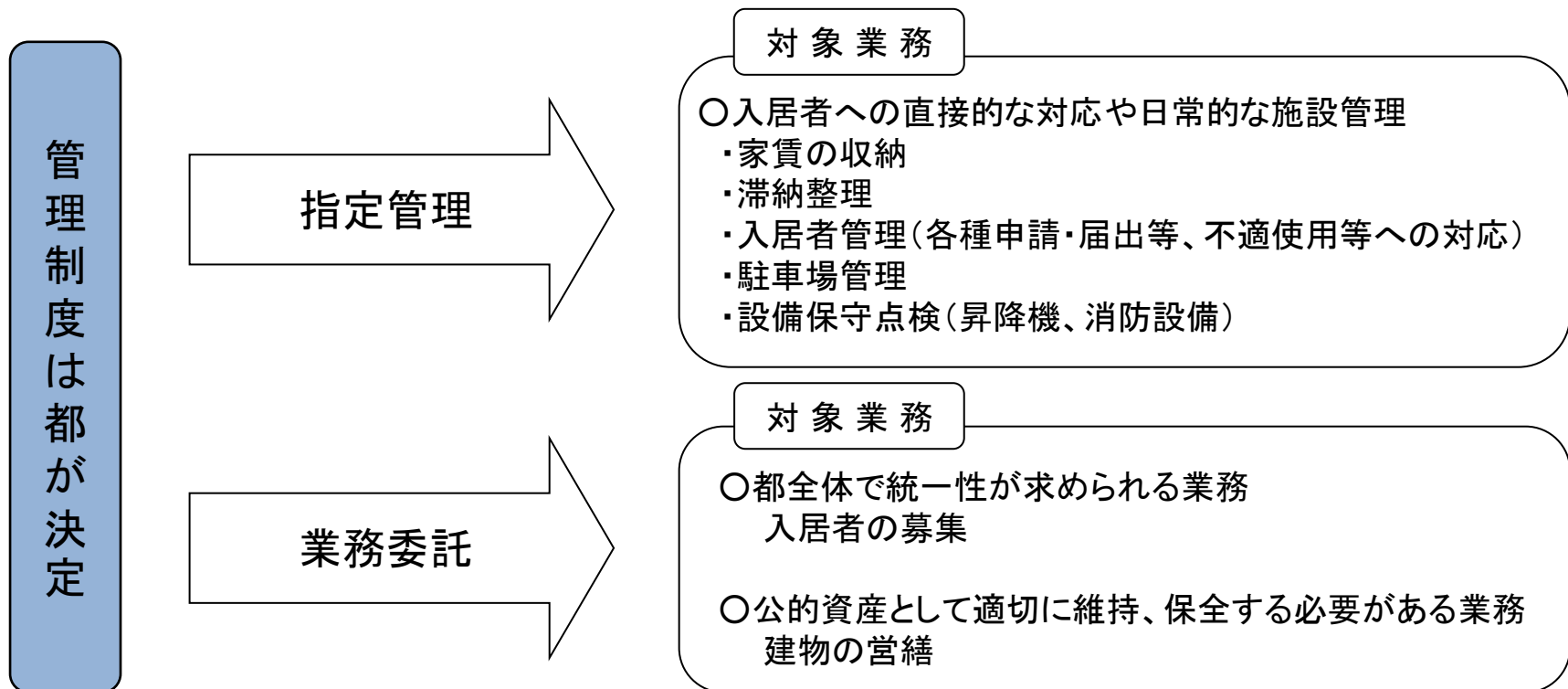
第IV章 都営住宅の運営

1 指定管理者制度・業務委託

- 都営住宅管理業務を外部委託する際の制度には、指定管理と業務委託の2種があり、現在はいずれも東京都住宅供給公社が担っている。

〈東京都住宅供給公社の特性・実績〉

- 地方住宅供給公社法に基づいて都が議会の議決を経て設立した公的な特別法人であり、その職員は公務に従事する職員とみなされるといふ公務員たる性質を有している。
- 長年にわたり業務を受託し、住宅セーフティネットとしての公営住宅の役割を十分理解するとともに、人材育成に積極的に取組み、高い専門性と実践力を持った人材を確保している。
- また、都営住宅26万戸、公社住宅約7万戸など合わせて約34万戸の公的住宅を管理するため、コールセンターや16か所の窓口センターを設置しスケールメリットを活かした効率的なサービス提供を行っている。



2 新たな課題への対応と役割分担の見直し（公社の一層の活用）

- 入居者管理や福祉的対応に関する高い実績など、ノウハウ、マンパワーを有する公社の活用を積極的に進める。
- 東京都と東京都住宅供給公社の役割分担を見直し、外注可能な業務は民間企業へ外注を図るなど、余力を生み出すことで新たな課題へも対応していく。

募集・建替

○多世代共生の推進

- 大学と連携した学生入居、多世代間交流
- 若年夫婦・子育て世帯向け募集の更なる拡大等

○ストック有効活用

- S50年代前半団地も必要に応じ建替
- 100戸未満団地を集約し活用

福祉・災害対応

○高齢化への対応

- 配送、宅配ボックス、見守りサービス実施
- 巡回管理人による見守り機能強化
- 自治会支援機能強化
- 滞納額の更なる縮減

○災害対応力の強化

- 都とJKKの合同防災訓練
- JKKの工事店を活用した迅速な情報伝達、補修
- 都住・JKK敷地を活用した応急仮設住宅の提供

東京都

- 募集制度の見直し
- ストック活用計画の修正

コインパーキング

耐震店舗折衝
共益費徴収
約1.3億円人材
交流

委託

東京都住宅供給公社（JKK）

- 企業やNPOの組織化・企画・発注
- 巡回管理業務を居住者対応に特化
- 工事店活用（災害時情報伝達、都住優先の補修協定）
- 地元福祉部門との連携

【経営改善】

システム統廃合

→年71百万円縮減
→年9,000時間の作業効率

人材獲得・ノウハウ蓄積

無期雇用化
約300人@450万
→正職員に準じた育成・活用【今後の取組】
団地外観点検
居住者用駐車場業務等
約1.5億円

525億（現在の受託額）

外注
促進

民間企業

454億（公社からの受託：外注率86.4%）

3 業務内容ごとの外部委託の状況

・業務効率化のため、公社は東京都からの受託業務525億円のうち453億円（86.4%）を民間等へ委託しており、そのうち9割以上は競争性が確保されている。更なる外部委託についても検討する。（公社は目利き機能を発揮）

都営住宅業務							都営住宅・公社住宅共通
	募集業務	入居者管理業務 ・窓口 ・巡回管理 ・防火管理 ・不適正指導	入居者管理業務 ・使用料等収納 ・滞納整理 ・収入調査	駐車場業務	営繕業務 ・計画修繕 ・施設保全 ・小口修繕 ・空家補修 等	計	コールセンター業務
事業費 (平成28年度)	538百万円	3,099百万円	976百万円	306百万円	47,583百万円	52,501百万円	412百万円
J K K が担っている業務 (太字は外部委託を検討する項目)	<ul style="list-style-type: none"> 募集計画策定 募集案内作成 抽せん会実施 入居資格審査 入居説明会、手続き 住戸割り当て 	<ul style="list-style-type: none"> 各種申請受付・審査 窓口での苦情・相談対応 空家住戸の鍵管理・交付 高齢者世帯への定期訪問 団地の外観確認による安全点検 消防計画策定、届出 不適正使用者への是正指導 	<ul style="list-style-type: none"> 保証金精算 滞納使用料の徴収、督促 収入報告書の審査 収入報告書未提出者及び書類不備者への督促 収入超過者及び高額所得者への明渡し指導 	<ul style="list-style-type: none"> 市場料金調査 利用料金設定、改定 募集案内印刷、配付 申込書の受付、抽せん 利用資格審査、許可 	<ul style="list-style-type: none"> 積算、起工 工事の監督、進行管理、工事完了検査 自治会、居住者への工事説明 施設保全の業務仕様書作成、点検報告書確認 空家調査、退去者費用負担査定 		<ul style="list-style-type: none"> コールセンター運営・改善計画 運営業者の選定、監督・指導 申請・相談及び修繕に係る電話問い合わせ対応(困難案件) 修繕発注承認 夜間・休日の事故・火災、安否確認等への対応
外部委託している業務	<ul style="list-style-type: none"> 申込書類受付・整理 申込書データ入力 募集案内、入居関連書類印刷 募集広報 	<ul style="list-style-type: none"> 居住者向け広報紙作成、配付 防災センター管理 不適正使用者への法的措置 	<ul style="list-style-type: none"> 納入通知書、督促書等の印刷、発送 口座振替電算処理 収入報告書提出案内作成・送付 収入報告に係る問い合わせ対応 収入報告書受付、データ入力 通知書作成・発送 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場清掃等の管理業務 	<ul style="list-style-type: none"> 工事施工、施設点検 計画修繕等の数量調査 小口修繕受付、発注 昇降機設置に係る設計、工事監理 		<ul style="list-style-type: none"> オペレーター指導管理 申請・相談及び修繕に係る電話問い合わせ対応(一次) 小口修繕発注 夜間・休日の緊急修繕、事故・火災、安否確認等の受付、対応
委託金額 (平成28年度)	152百万円 (28.3%)	582百万円 (18.8%)	99百万円 (10.1%)	170百万円 (55.5%)	44,351百万円 (93.2%)	45,354百万円 (86.4%)	360百万円
うち競争性あり	92百万円 (60.6%)	305百万円 (52.4%)	60百万円 (60.9%)	168百万円 (99.1%)	40,717百万円 (91.8%)	41,343百万円 (91.2%)	360百万円 (100.0%)

※千円未満四捨五入のため、合計額と一致しない。

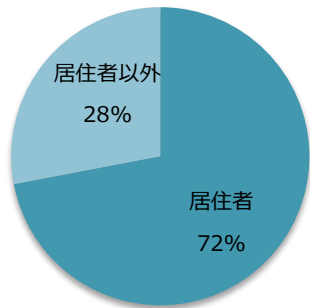
4 <公社受付分> 都民からの意見・疑問等

・東京都住宅供給公社では、委託先であるコールセンターにおいて居住者からの問合せ等を一括して受け付けたのち、各窓口センターで対応を行っている。昨今は居住者の高齢化に伴い、手続や自治会運営に関する相談が増加している。

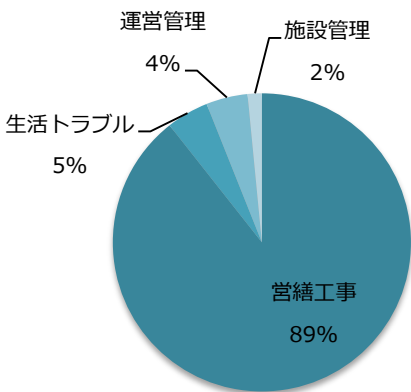
【受付数（2016年度）】

計 163,215件

【公社受付分 差出人別内訳】



【公社受付分 項目別内訳】



	主な内容	対応
営繕工事	<ul style="list-style-type: none"> ○流し排水管から漏水している。 ○今日来ることになっている修繕業者から訪問時刻の連絡がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○一次対応として「元栓を閉める」と「流しの使用中止」を案内したのち、速やかに工事業者に指示し即日対応 ○一次対応として「お詫び」と「速やかな状況確認と対応説明」ののち、工事業者に速やかに対応を指示
生活トラブル	<ul style="list-style-type: none"> ○上階の居住者の夜間のステレオ音が大きい。 ○隣室の居住者が犬を飼っている。 ○隣室がゴミ屋敷になっており、悪臭がする。 ○隣室で、親の死去後に入居資格のない息子が居住を継続している。調べてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○事実確認後、自治会のサポートのもとでの当事者間の話し合いの場を設定のうえ、指導 ○事実確認後、犬を飼育している居住者にはNPOや譲渡会などを紹介 ○事実確認後、居住者の許可のもとで自治体登録ボランティアの協力を得てゴミを処分 ○事実確認後、退去指導
運営管理	<ul style="list-style-type: none"> ○入居したばかりだが、収入報告を提出する必要があるのか。 ○収入は年金のみだが、減免は受けられるか。 ○自治会の運営や自治会費の使途に疑問があるため、自治会費を払いたくない。 ○役員も居住者も高齢者ばかりで共益費の集金がままならない。 ○問合せ時に氏名や居住団地などを尋ねられるが、はやく本題に入って要件を聞いてほしい。 ○酸素マスクをつけて自宅療養中で減免申請に行けない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○収入報告は来年度の使用料決定に必要な旨を説明し、提出する必要性を案内 ○減免については非課税年金も所得として計上して判断するため、具体的な所得状況を伺ったうえで減免可否を案内 ○自治会は任意団体のため公社からの指導が難しいとしたうえで、自治会の役割や自治会費の取扱いを説明 ○共益費直接徴収事業について説明 ○本人確認の必要性を説明 ○巡回管理人が減免書類を取次ぎ
施設管理	<ul style="list-style-type: none"> ○団地内通路に駐車する人がいる。 ○空きスペースで菜園耕作をしている人がいる。 ○植え込みのなかにテレビが捨てられているため、処分してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○現地確認後、警告文貼付けや近隣調査を実施 ○事実確認後、対象者に対して注意・指導を実施 ○現地確認後、不法投棄者について情報収集（投棄者が判明すれば撤去指導）

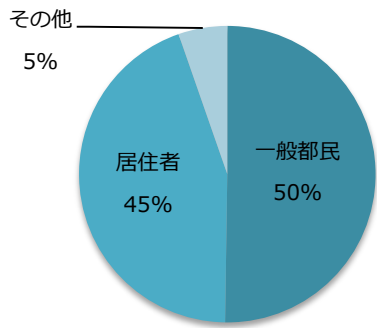
5 <東京都受付分> 都民からの意見・疑問等

・都営住宅に関連して東京都に寄せられる都民からの意見等は、「都民の声」として全庁的に受け付けているもの（2016年度：530件）と都営住宅経営部に直接送付されるもの（同107件）とがある。差出人別にみると、一般都民と居住者とがおおむね半数ずつとなっている。

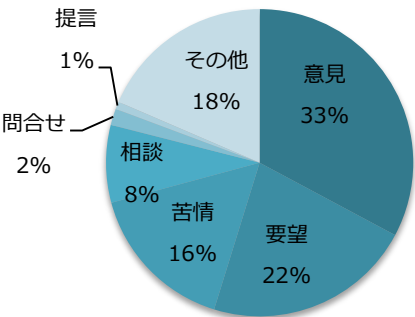
【受付数（2016年度）】

計 637件
 「都民の声」分 : 530件
 都営住宅経営部受付分 : 107件

【東京都受付分 差出人別内訳】



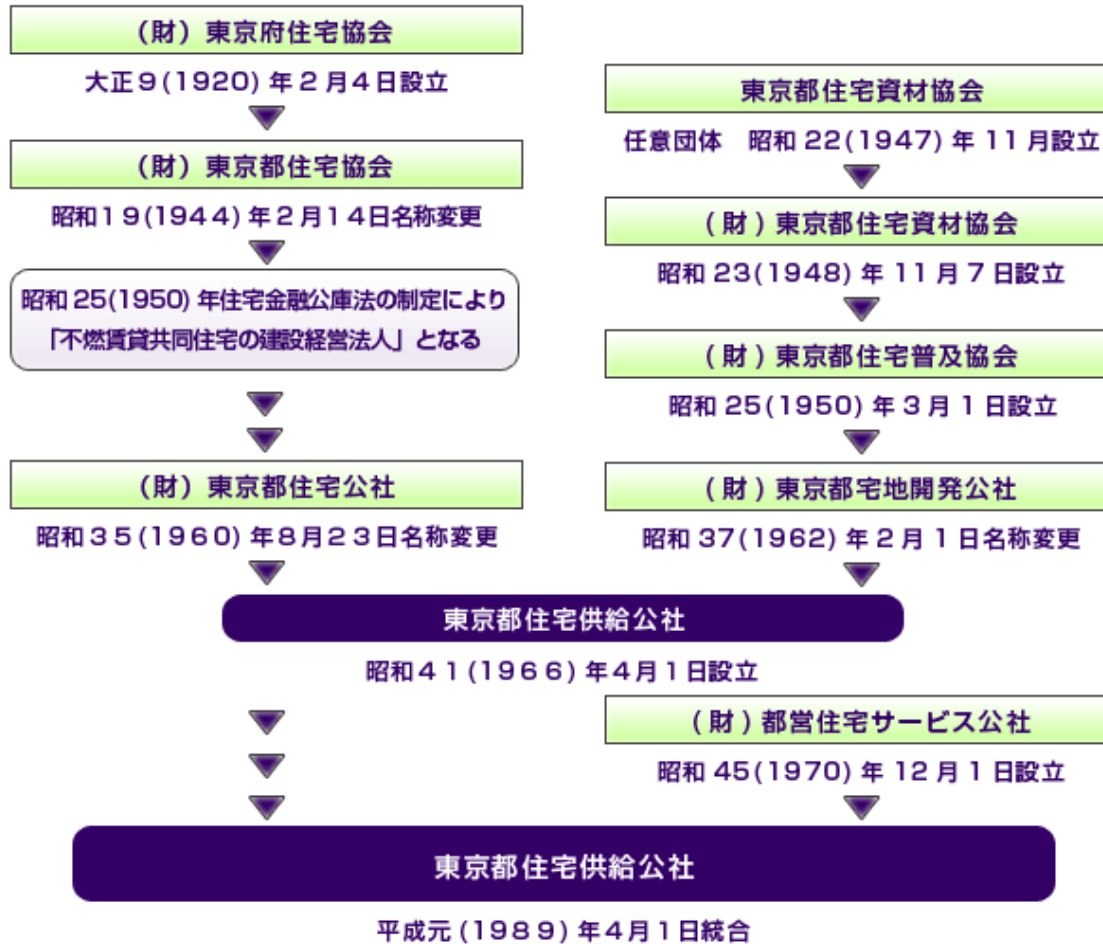
【東京都受付分 区分別内訳】



	主な内容	対応
意見	<ul style="list-style-type: none"> ○ペットを飼育している居住者がいる。 ○都営住宅の排水管のメンテナンスを東京都負担で実施してほしい。 ○都営住宅に申込み続けているが、当せんしない。 ○収入を偽って都営住宅に入居していると思われる人がいる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ペットについては鳴き声や糞尿が近隣居住者に迷惑や害を与えるほか、近隣トラブルや衛生環境の悪化に繋がるため飼育を禁止しており、飼育している居住者には適宜指導している。 ○排水管の清掃費は居住者の負担となっている。なお、老朽化に伴う修繕は東京都負担で実施する。 ○公営住宅は公募による抽せんが原則となっている。なお、都営住宅の応募倍率は地区等によって異なり、都心から離れた住宅や築年数が古い住宅は倍率が低くなる傾向がある。 ○都営住宅では条例により、居住者に毎年度の収入報告を義務づけており、その際には住民税課税（非課税）証明書等の提出を受けて世帯収入を把握している。入居基準より多い収入を得ていることが明らかになった世帯には、収入超過者として、通常の使用料に加え割増使用料を加算して請求している。さらに、高額所得の基準を超える収入のある世帯に対しては住宅の明渡しも求めている。
要望	<ul style="list-style-type: none"> ○定期使用制度で都営住宅に入居したが、子どものことを考えると転居することに不安があるため、居住を継続したい。 ○収入基準超過者が都営住宅に住み続けていることがあると聞くと、住宅を返還させるべきではないか。 ○エレベーターの設置を要望していたが、他の居住者の反対により無期延期となった。エレベーターを設置してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○定期使用はあらかじめ10年間の入居期間が設定されており、10年経過後は住宅を返還することとなっている。なお、定期使用住宅への入居から5年経過後は都営住宅への再度の申込みが可能である。 ○公営住宅法に基づき、引き続いて5年以上居住している方のうち、2年間継続して明渡し基準を超える収入を得ている「高額所得者」に対しては返還を要求している。返還に応じない居住者には訴訟を含めた対応も行っている。 ○都営住宅では、原則として入居者全員の賛成が得られる住棟を対象にエレベーターを設置している。ただし、未同意の居住者が一人であるなどの条件を満たす場合は、全員の賛成がない場合でも設置を行っている。
苦情	<ul style="list-style-type: none"> ○居住者間のトラブル（騒音、自治会運営など）について 	<ul style="list-style-type: none"> ○原則として当事者間で解決していただいているが、限度を超える騒音や嫌がらせに際しては実態調査と居住者への指導を行っている。
相談	<ul style="list-style-type: none"> ○都営住宅の使用承継について、配偶者以外にも認めてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○都営住宅の入居者は公募による決定が原則であるため、公募の例外である使用承継については、名義人の死亡や離婚による転出などやむを得ない場合かつ収入基準などを満たした場合に限り、原則として名義人の配偶者へのみ認めている。ただし、高齢者や障害者など特に居住の安定に配慮する必要がある方については、三親等の親族まで許可する場合がある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○親族等の未届け同居や敷地内での迷惑駐車などの不適正利用に係る匿名の通報等 	<ul style="list-style-type: none"> ○不適正と思われる案件があれば、適宜調査して指導している。

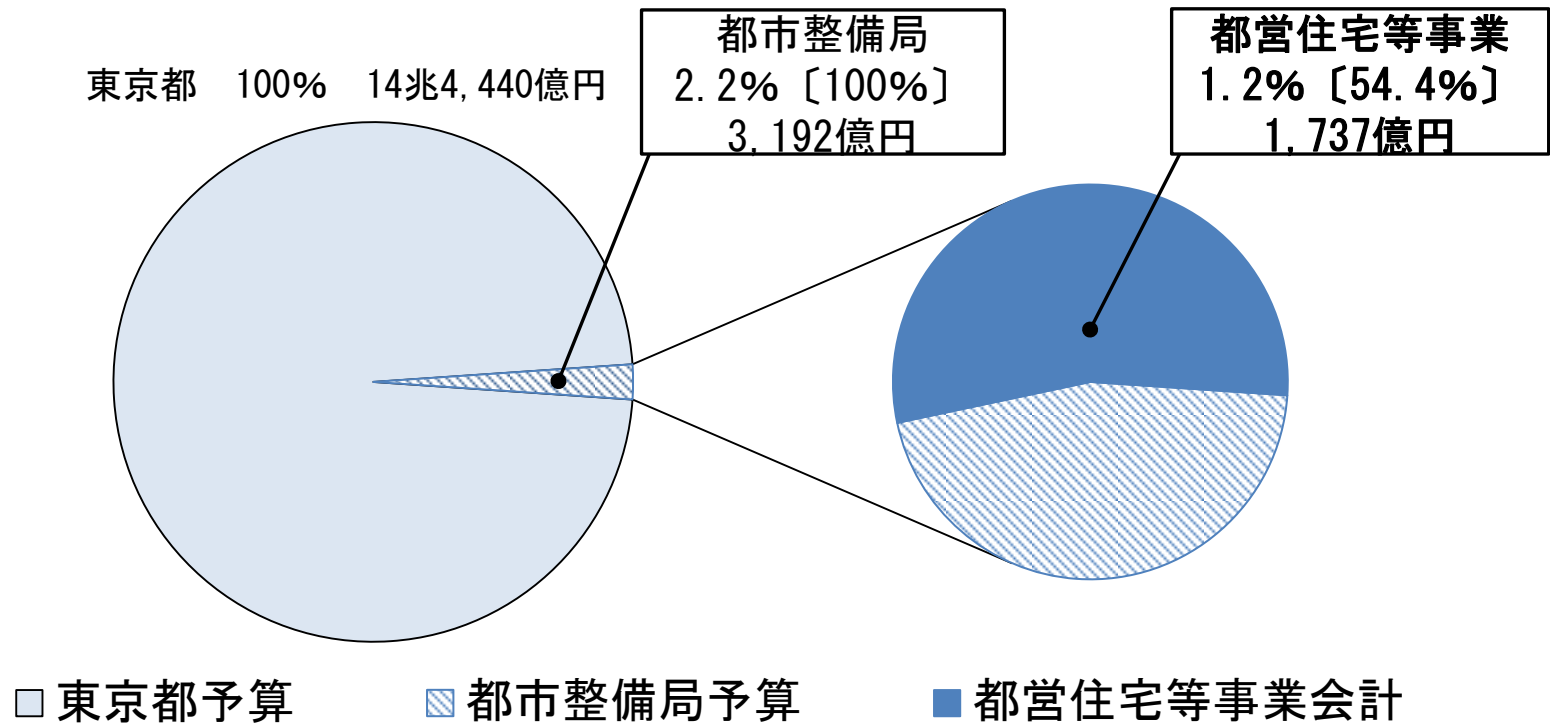
基礎資料

【沿革】



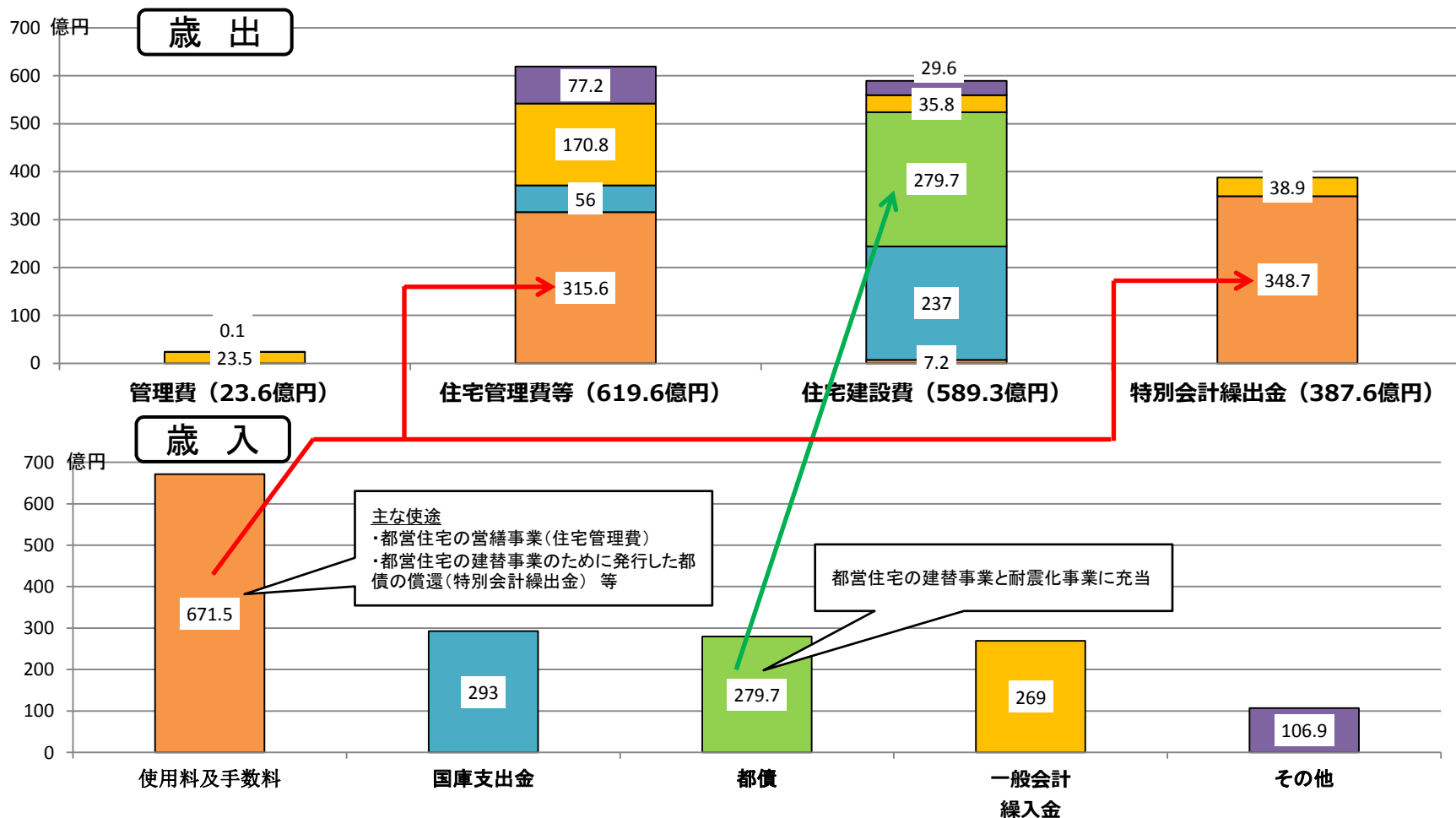
- 都営住宅等事業は2018年度予算が1,737億円で、都市整備局予算の54.4%、東京都の全体予算の1.2%を占めている。

2018年度の当初予算に占める都営住宅事業の予算



3 都営住宅等事業会計の財源構成

2016年度決算における都営住宅等事業会計の財源構成を事業別にみると、住宅管理費等は住宅使用料と一般会計繰入金、住宅建設費は都債と国庫支出金を主な財源としている。
また、発行した都債の償還は約9割が住宅使用料を財源としている。

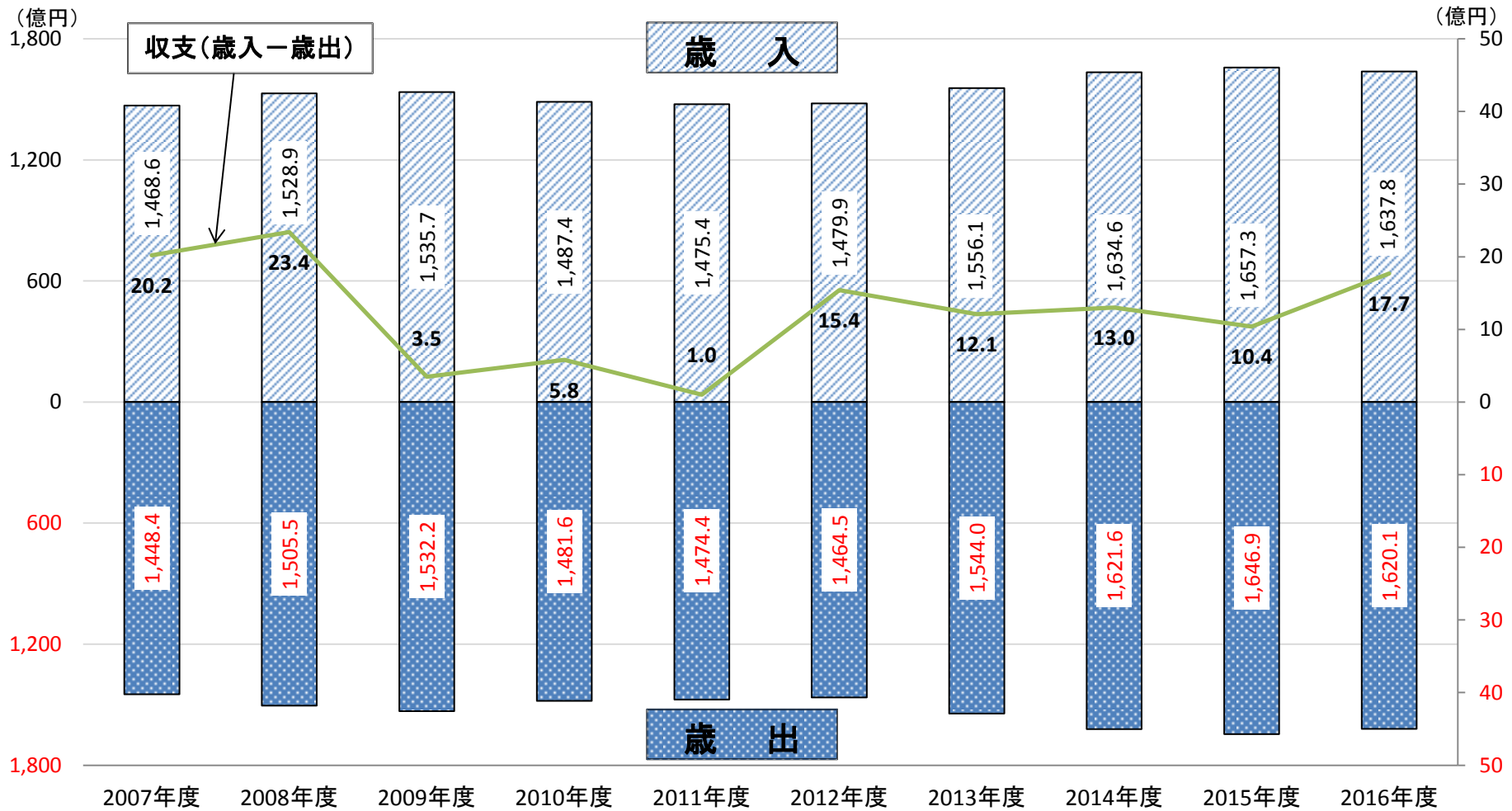


資料: 都市整備局都営住宅経営部経営企画課調べ

※ 歳入の使用料及手数料には、2017年度への繰越分は含まない。

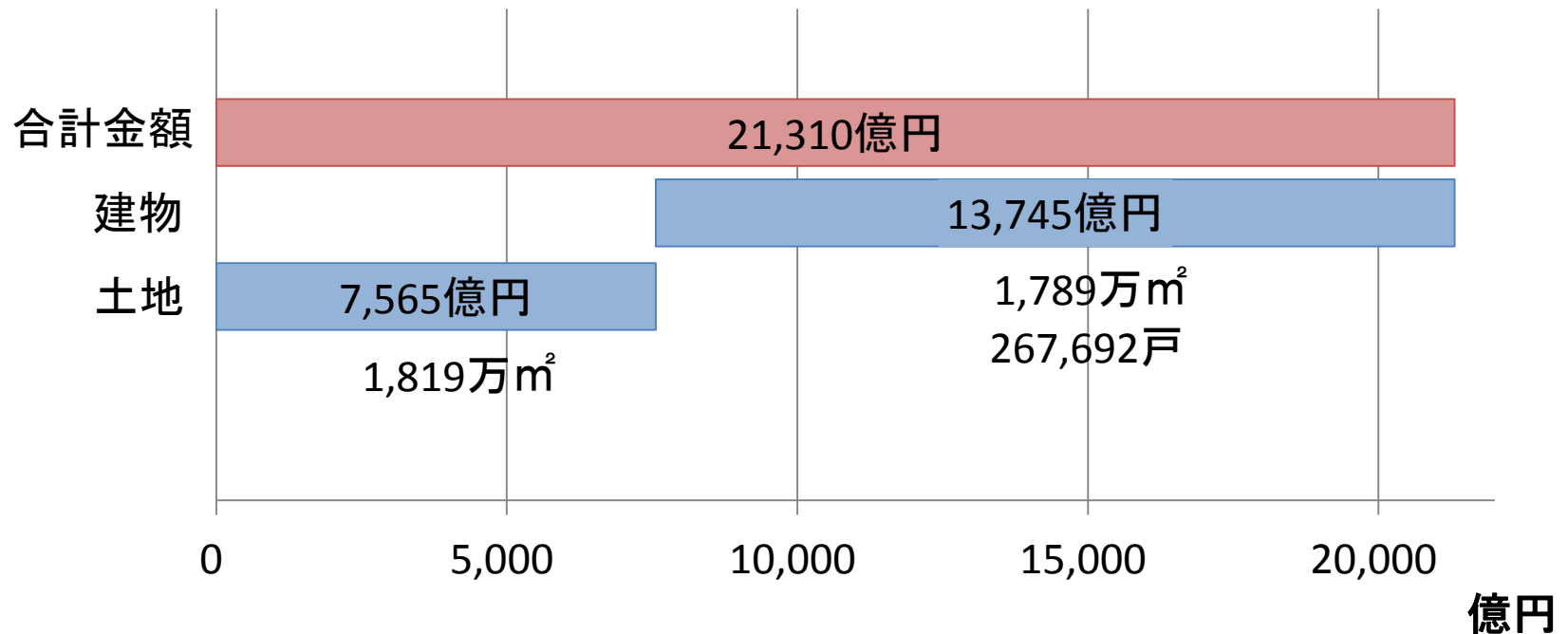
4 都営住宅等事業会計の歳入と歳出の推移

歳入及び歳出額は、2012年度以降増加傾向にあり、2016年度決算で歳入額は1,638億円、歳出額は1,620億円となっている。

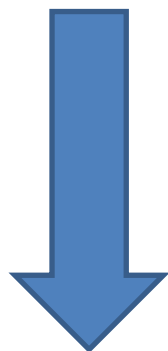


資料: 都市整備局都営住宅経営部経営企画課調べ

都営住宅等事業会計の土地と建物の合計金額は、2016年度末時点で2兆1,310億円で、そのうち土地の金額が7,565億円、建物の金額が1兆3,745億円となっている。



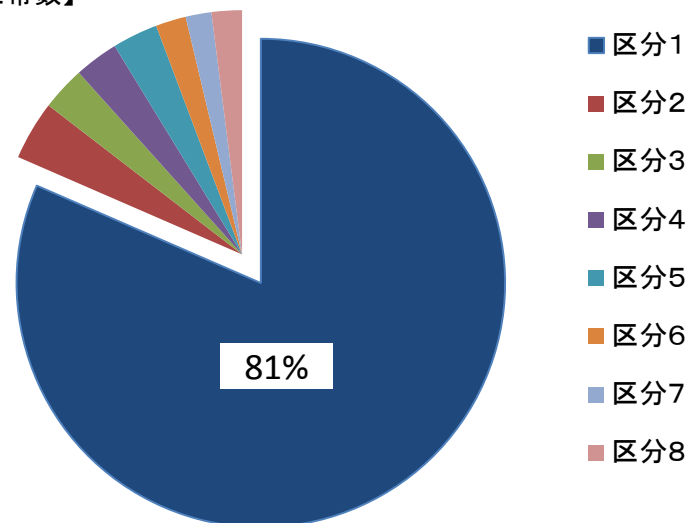
公営住宅の家賃 = 家賃算定基礎額 × 市町村立地係数 × 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数



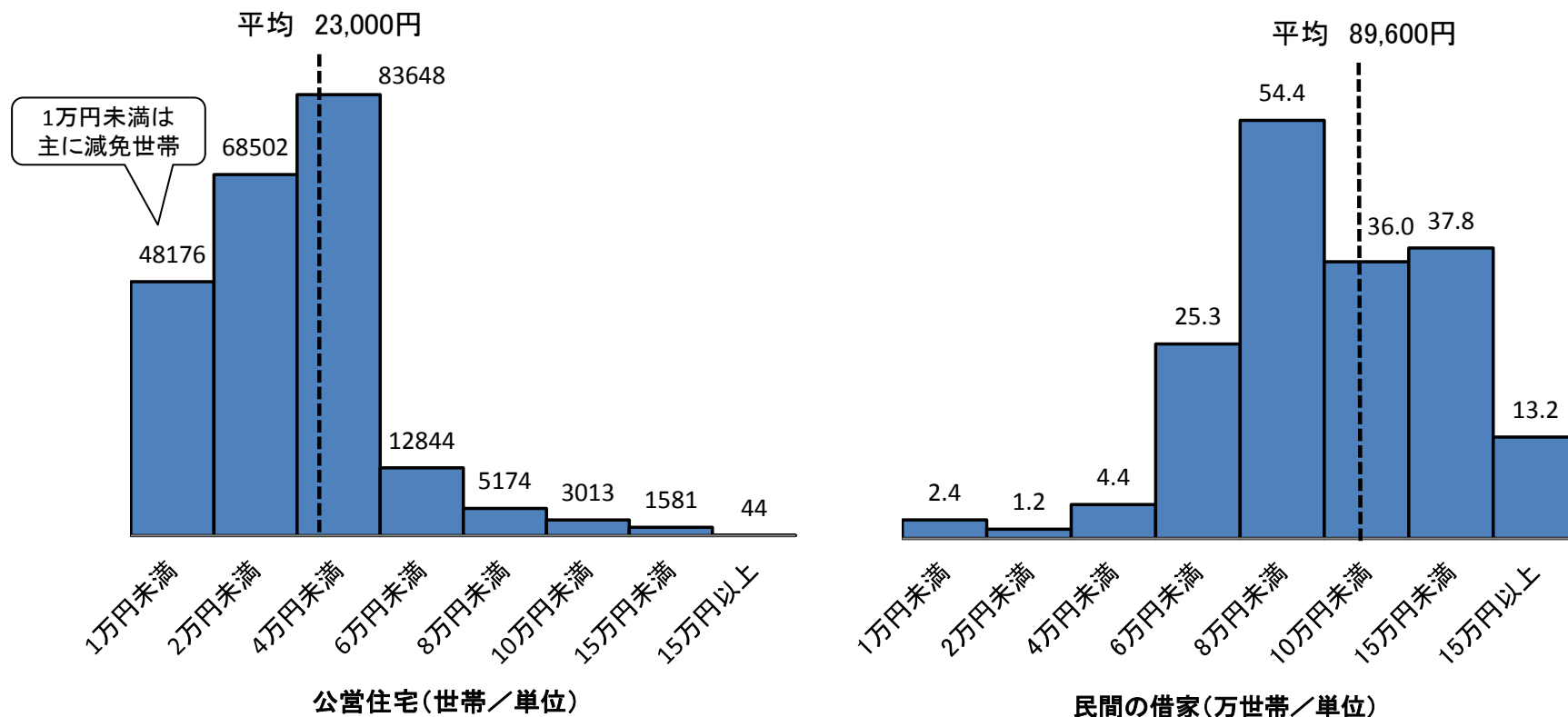
市町村立地係数(地価等を勘案し0.7～1.6の範囲で設定)
 規模係数(床面積を65㎡で除した数値)
 経過年数係数(構造や経過年数に応じて1以下で設定)
 利便性係数(立地や設備等を勘案し0.5～1.3の範囲で設定)

収入分位	政令月収	家賃算定基礎額
区分1	0円～104,000円	34,400円
区分2	104,001円～123,000円	39,700円
区分3	123,001円～139,000円	45,400円
区分4	139,001円～158,000円	51,200円
区分5	158,001円～186,000円	58,500円
区分6	186,001円～214,000円	67,500円
区分7	214,001円～259,000円	79,000円
区分8	259,001円～	91,100円

【世帯数】



- 都営住宅の家賃は公営住宅法の規定により収入に応じて定められるため、負担家賃の平均は約23,000円であり、民間借家の平均家賃約89,600円に比べて低廉である。



資料:東京都都市整備局都営住宅経営部調べ(一般都営住宅)(2016年3月末時点)
住宅・土地統計調査(民間借家・非木造)(2013年)

8 入居までの流れと募集区分（①抽せん方式）

申込み

抽せん

資格審査

使用予定者
登録

入居予定住
宅の通知

下見・入居
手続き

入居

抽せん方式による募集

住宅の種類	世帯区分	共通要件	都内居住年数要件	その他要件
世帯向	一般世帯向	①都内に居住していること ②同居親族があること(単身者向を除く。) ③収入が基準内であること ④住宅に困っていること ⑤申込者又は同居親族が暴力団員でないこと	なし	4DK住宅は5人以上の世帯であること等
	シルバーピア		3年以上	65歳以上(配偶者はおおむね60歳以上)の2人世帯であること等
	若年夫婦・子育て世帯向 (旧:若年ファミリー世帯向、多子世帯向)		なし	世帯構成と年齢の両方が次の要件にあてはまること。 世帯構成:「夫婦」又は「夫婦と子」のいずれかであること。 年齢:「夫婦が40歳未満(子の有無を問わない。)」又は「全員が45歳未満で、そのうち18歳未満の子が3人以上いる。」のいずれかであること。
単身者向	単身者向(一般)		3年以上	①60歳以上の者、②定められた程度以上の障害者、等の8つの要件のいずれかに該当すること等
	単身者用車いす使用者向		3年以上	車いすを日常生活で使用する、定められた程度以上の障害者であること等
	シルバーピア		3年以上	65歳以上の単身者であること等
地域特別賃貸住宅	一般世帯向		なし	
特定公共賃貸住宅	一般世帯向		なし	

8 入居までの流れと募集区分（②ポイント方式）

申込み

資格審査

使用予定者登録

入居予定住宅の通知

下見・入居手続き

入居

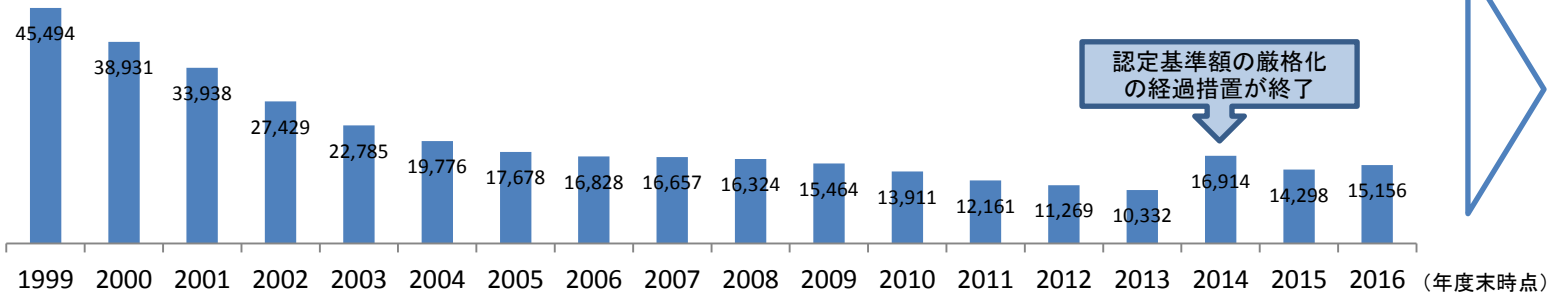
ポイント方式による募集

世帯区分	共通要件	都内居住年数要件	その他要件
ひとり親世帯向(母子・父子世帯)	①都内に居住していること ②同居親族があること(単身者向を除く。) ③収入が基準内であること ④住宅に困っていること ⑤申込者又は同居親族が暴力団員でないこと	3年以上	申込者が配偶者のない者で、同居親族が20歳未満の児童のみであること
高齢者世帯向			申込者が60歳以上で同居親族が①配偶者、②おおむね60歳以上の者、③18歳未満の児童、④定められた程度以上の障害者、のいずれかであること
心身障害者世帯向			申込者又は同居親族のうち少なくとも一人が定められた程度以上の障害者であること
多子世帯向			申込者に18歳未満の児童が3人以上おり、その児童全員が都営住宅に入居できること
特に所得の低い一般世帯向			所得が「特に所得の低い一般世帯」の基準内であること等
車いす使用者世帯向		なし	申込者又は同居親族のうち少なくとも一人が車いすを日常生活で使用する、定められた程度以上の障害者であること

【収入超過者】

都営住宅に3年以上入居し、入居収入基準（158,000円，高齢者・障害者等については214,000円）を超えた者をいう。住宅明渡しの努力義務があり、割増の家賃を課される。

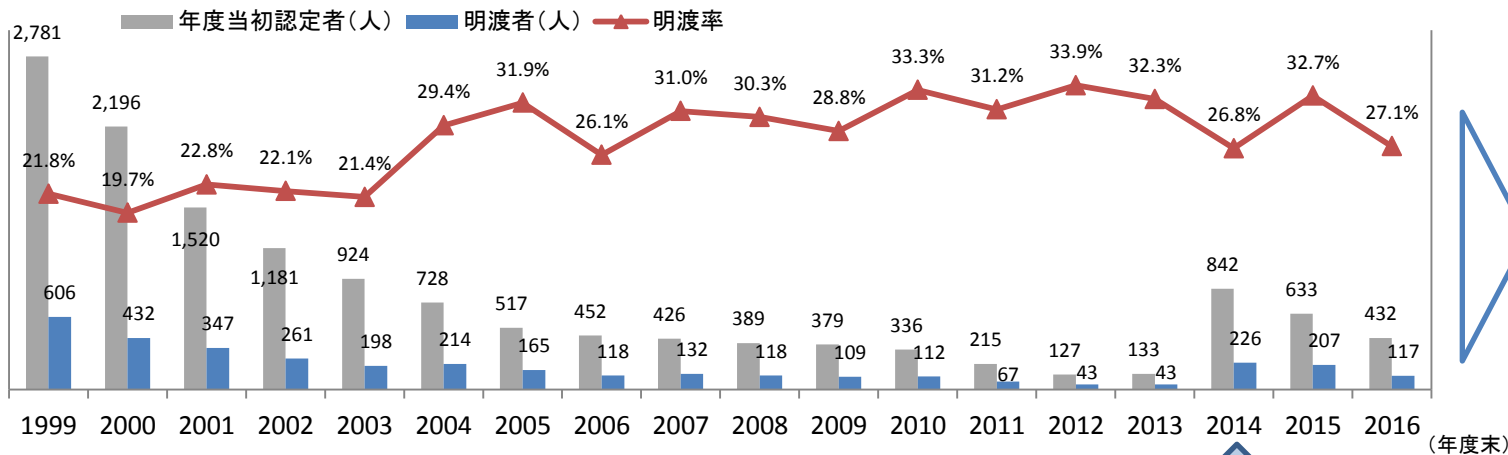
【収入超過者数(人)】



収入超過者数は減少傾向にある。

【高額所得者】

都営住宅に5年以上入居し、2年間引き続き政令で定める基準（313,000円）を超える高額の収入のある者をいう。住宅の明渡義務がある。



年度当初認定者数は減少傾向にある。年度当初認定者の明渡率は2000年代初頭までは2割前後、近年は3割前後で推移している。

資料：東京都都市整備局都営住宅経営部指導管理課調べ

- ・建替えにより建設する住宅については、環境配慮やライフサイクルコスト縮減の観点から、「長寿命化設計」を導入している。

【環境対応に向けた設計の具体例】

- ・潜熱回収型給湯器(エコジョーズ)の採用(08型改設計マニュアルより)
- ・太陽光発電設置(2003年都営住宅に係る環境施策実施に関する方針より)
- ・2013年改正省エネルギー法対応(断熱材の変更、LED照明器具の採用)(14型設計マニュアルより)
- ・多摩産材の有効活用



太陽光パネル



LED照明



都営住宅における
多摩産材利用例