

見える化改革 報告書 「都営住宅建設・管理」

抜粋版

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

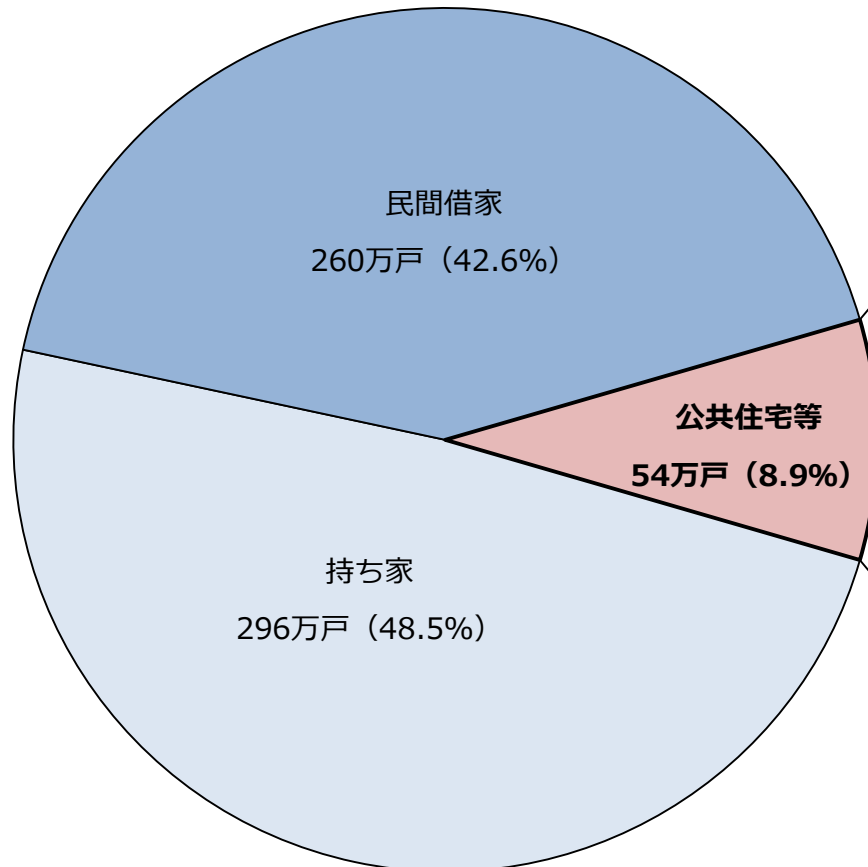
施策の方向性
<p>赤字は、新たな取組を含む項目 ○は、東京都住宅供給公社を活用する項目</p> <p>【サービスの多様化】</p> <ul style="list-style-type: none">○高齢者を見守る環境の整備・福祉・生活支援の拠点の整備（民活） <p>【ストック・人材有効活用】</p> <ul style="list-style-type: none">・募集方法等の工夫と改善・住戸の福祉機能等への転用・創出用地の活用推進・巡回管理人の機能強化 <p>【効率的な事業展開】</p> <ul style="list-style-type: none">○都による共益費徴収の推進 <p>【ストック・人材有効活用】</p> <ul style="list-style-type: none">・募集方法等の工夫と改善・単身者面積基準の弾力化 <p>【効率的な事業展開】</p> <ul style="list-style-type: none">○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 <p>【ストック・人材有効活用】</p> <ul style="list-style-type: none">○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 <p>【効率的な事業展開】</p> <ul style="list-style-type: none">・外周道路の無電柱化

序章 公的賃貸住宅の概要

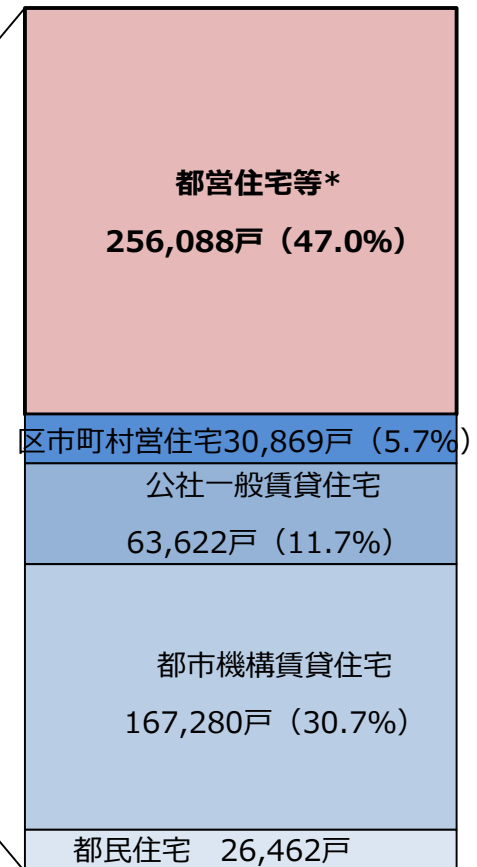
1 都内の公的賃貸住宅ストックの状況

- ・ 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）

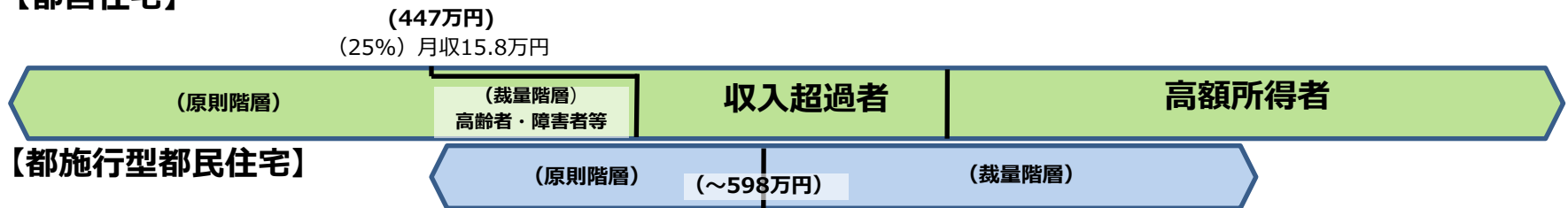
5 公的賃貸住宅の入居資格（収入区分）

- 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 (20%)	418～531万円 (40%)	531～677万円 (60%)	677～909万円 (80%)	909万円以上
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

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

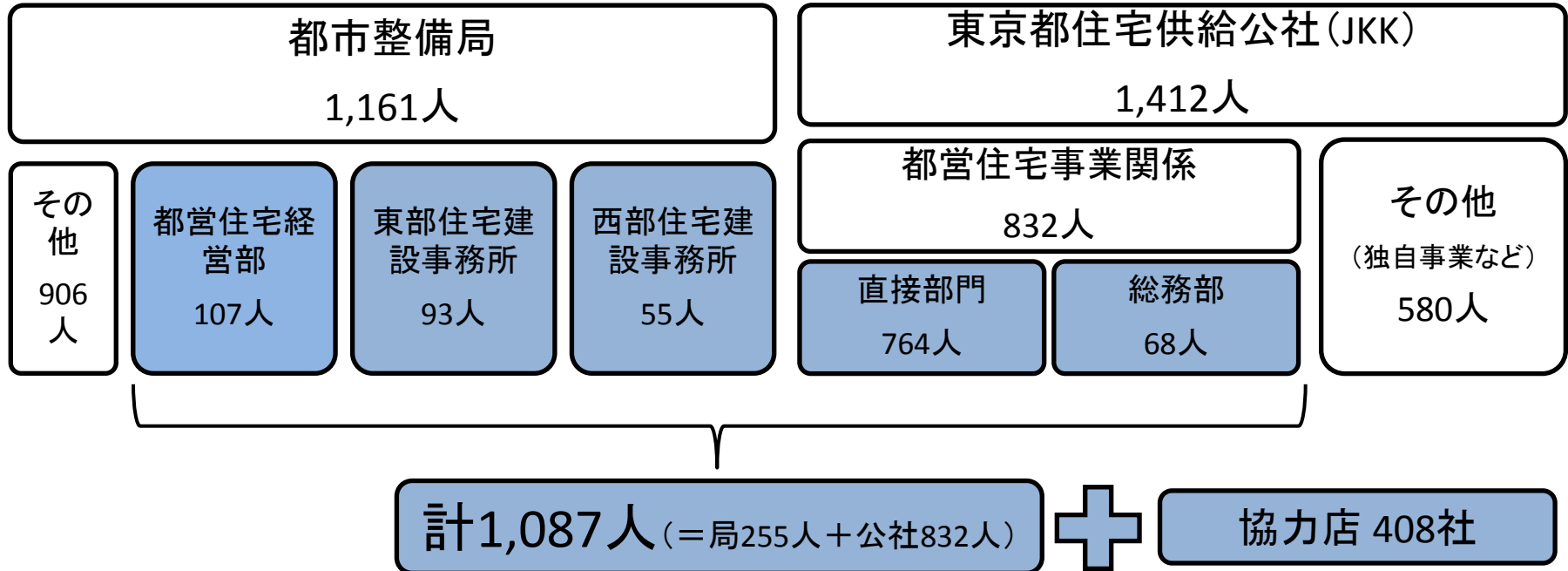
災害対応力の強化

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

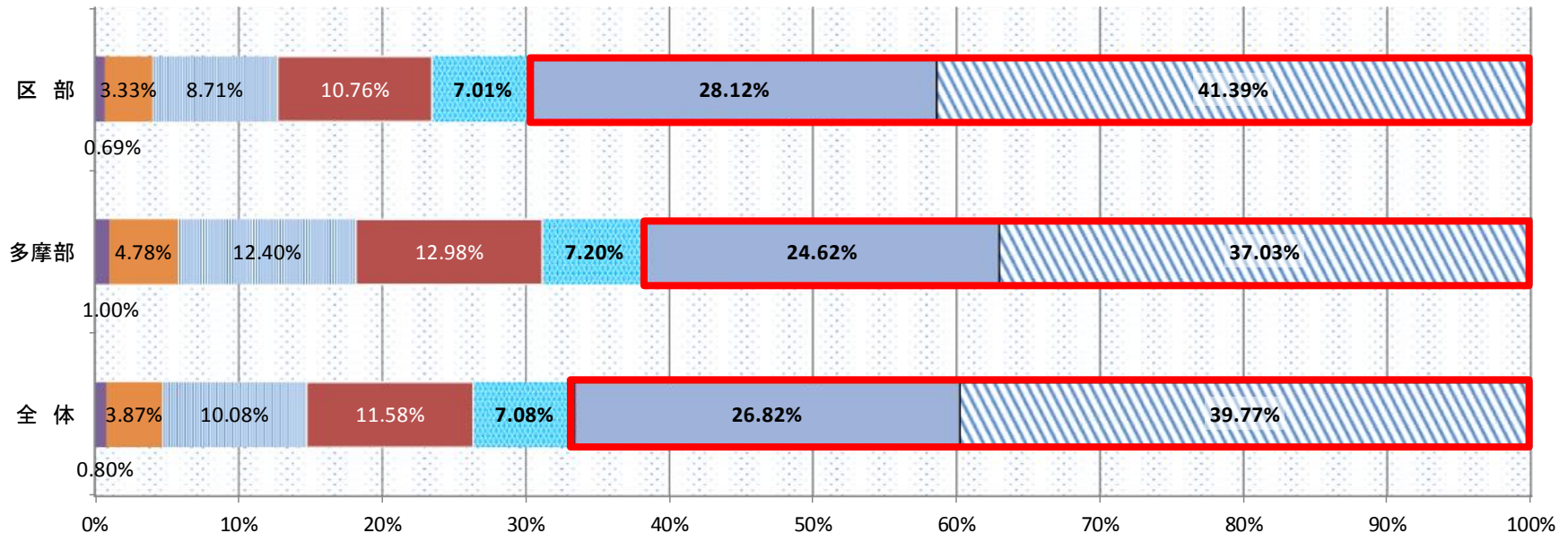
第 I 章 多世代共生の推進

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%	—

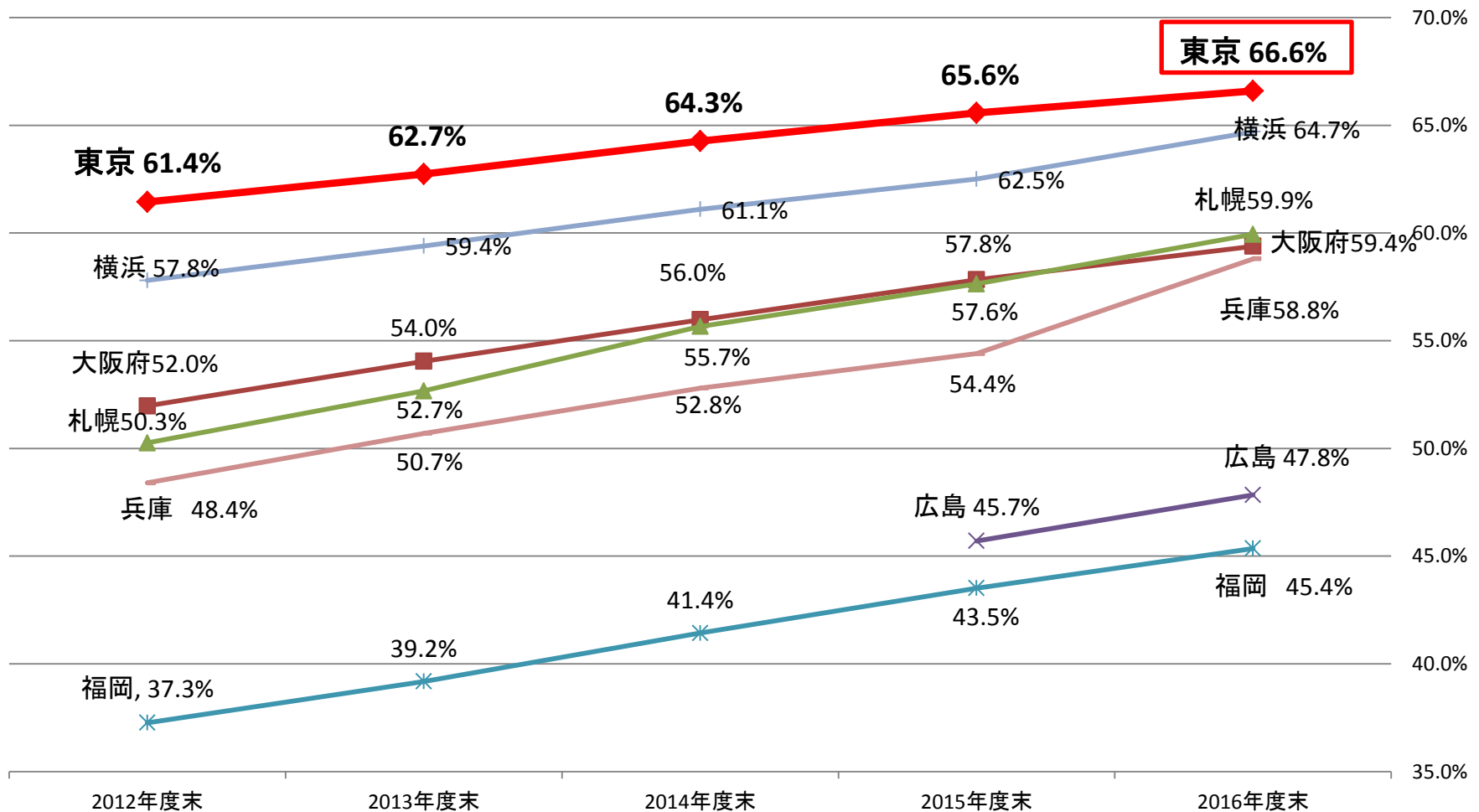
■ ～29歳 ■ 30～39歳 ■ 40～49歳 ■ 50～59歳 ■ 60～64歳 ■ 65～74歳 ■ 75歳～



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)】



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。

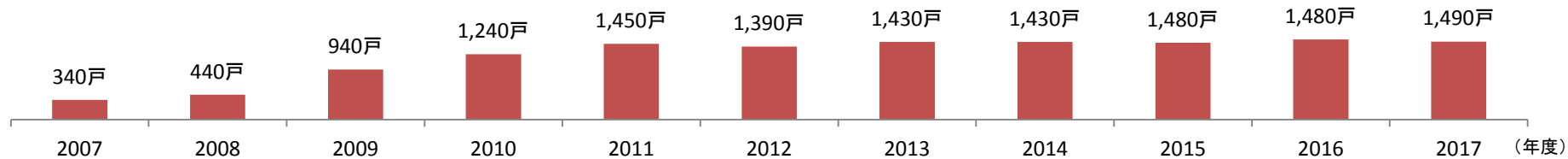
【高齢者世帯に対する取組】

- ◆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。

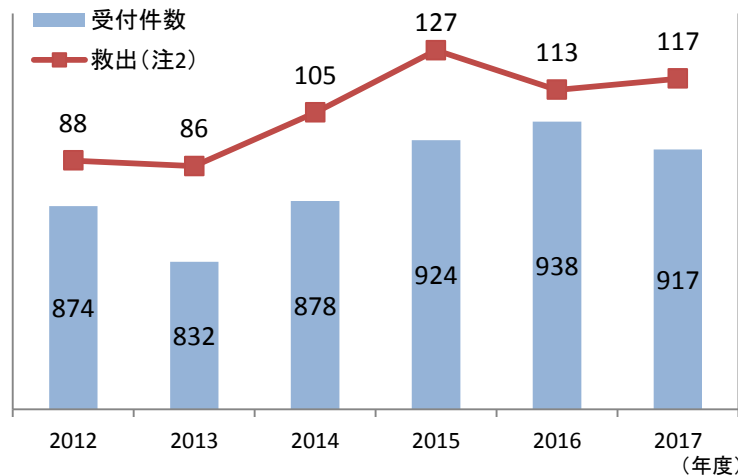
○巡回管理人による定期訪問：

- ・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

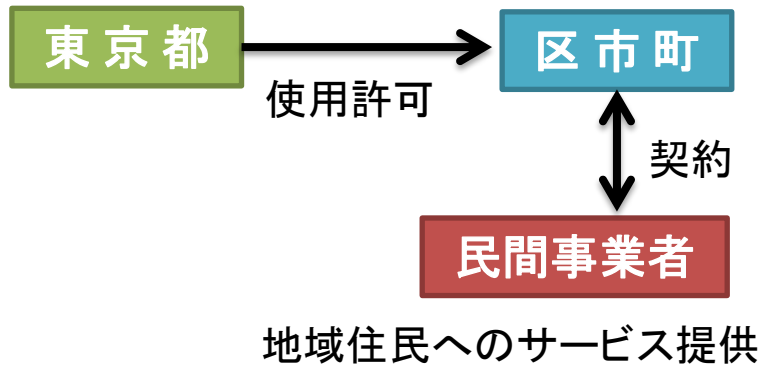
- ・緊急時対応における区市町又は公社が保有する情報の提供
- ・連絡協議会の設置 等

(注2)公社が警察立会いのもと、入室し救急搬送した件数

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)

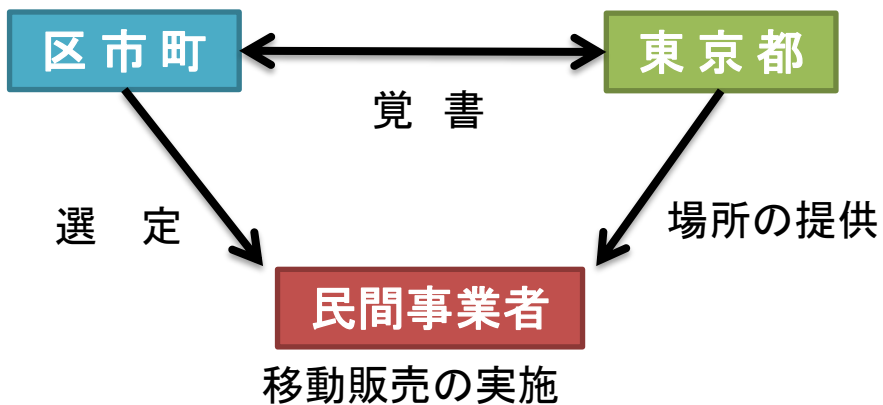


稲城市向陽台六丁目団地(都施行型)



- ・ 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

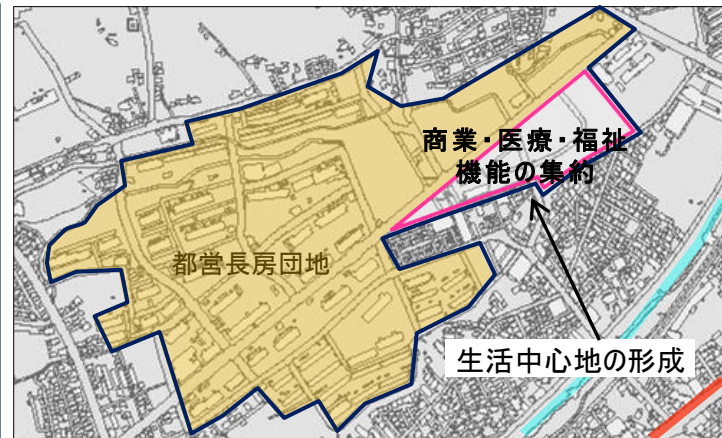


10 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト（商業・医療・福祉機能の集約）

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

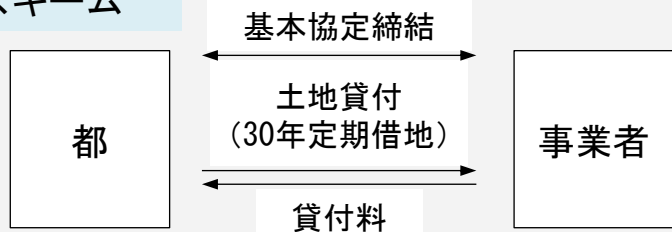


緑とオープンスペース（緑豊かなまちづくり）

- 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（まとめ）

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と対応）

- 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

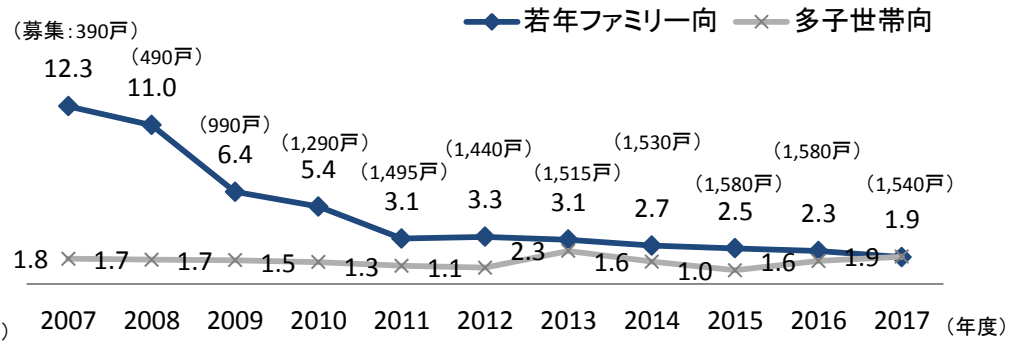
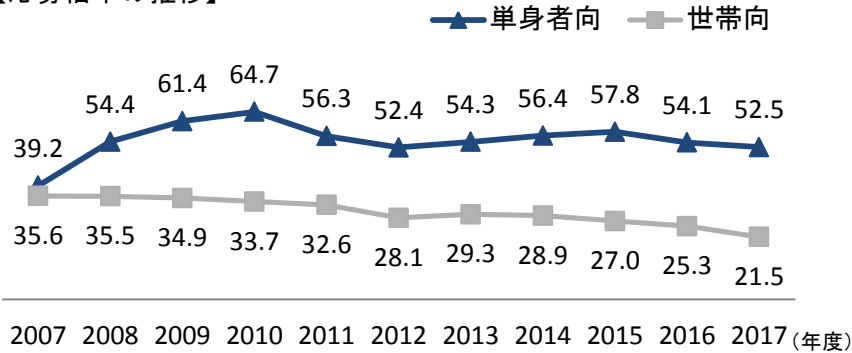
②住戸の福祉機能等への転用を推進し多様な福祉的ニーズに対応（目的外使用）

第Ⅱ章 持続的な経営

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。

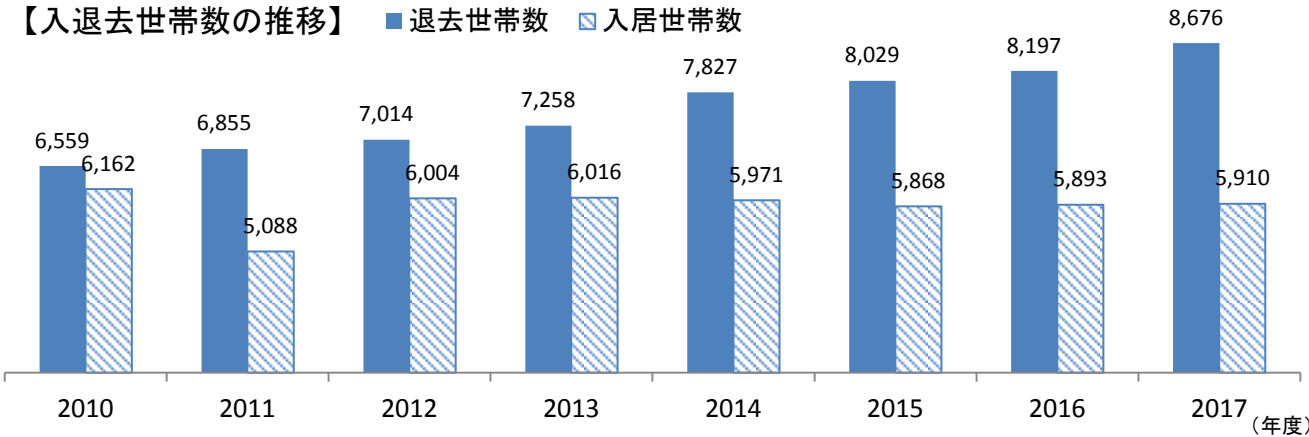


- ・郊外
- ・最寄駅までバス利用が必要
- ・間取りが大きい(5人用など)等の住戸で応募が少ない傾向

2 入退去者数の推移

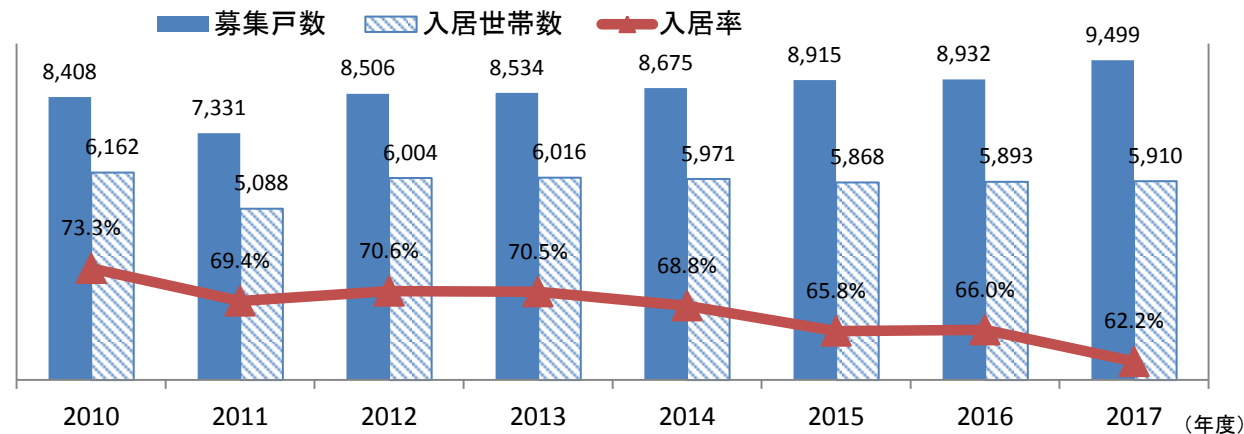
・近年、居住者の退去や死亡が増加しており募集戸数を増やしているが、入居世帯数はほぼ横ばいとなっている。

【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】

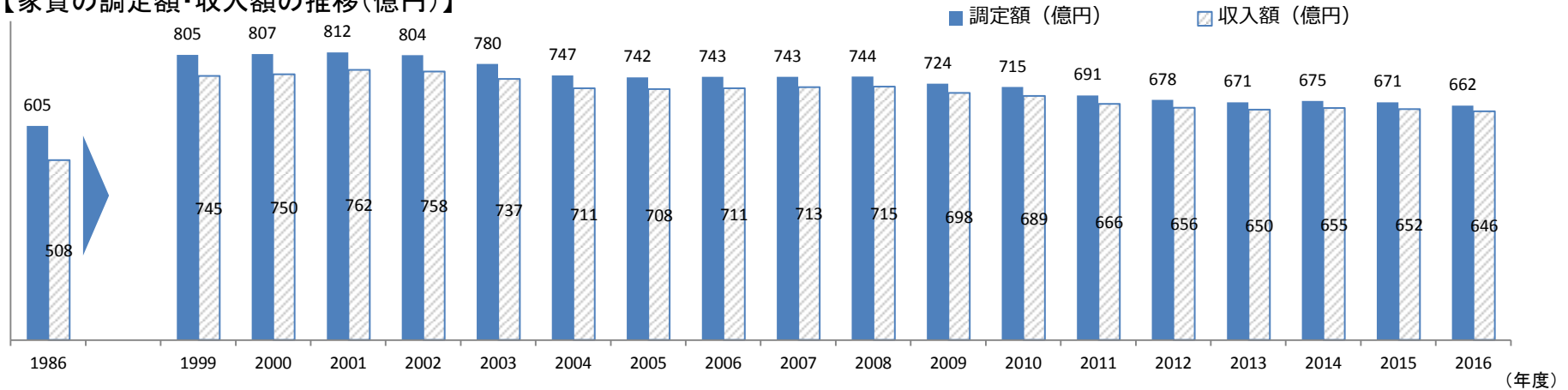


募集戸数を拡大させているが、
入居世帯数は横ばいの傾向
⇒入居率の低下

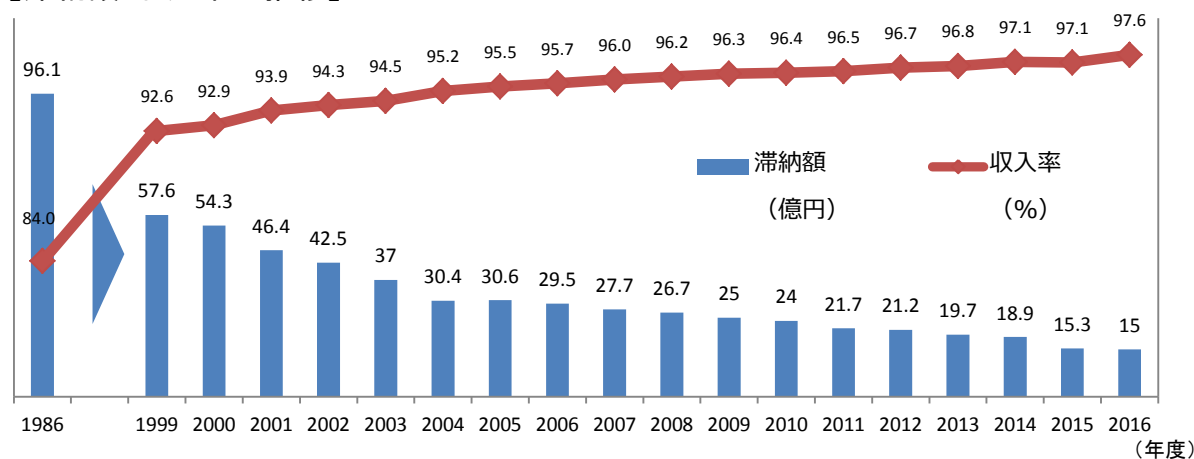
3 家賃収入の状況

- ・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）】

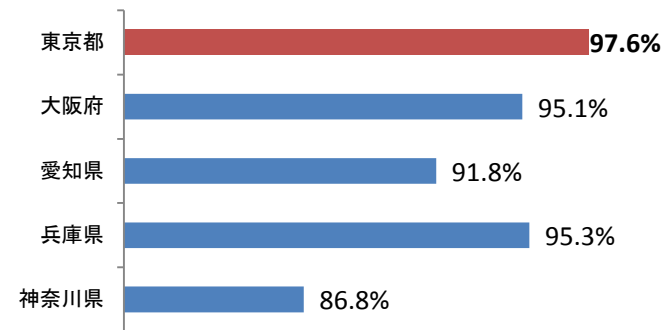


【滞納額・収入率の推移】



【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。

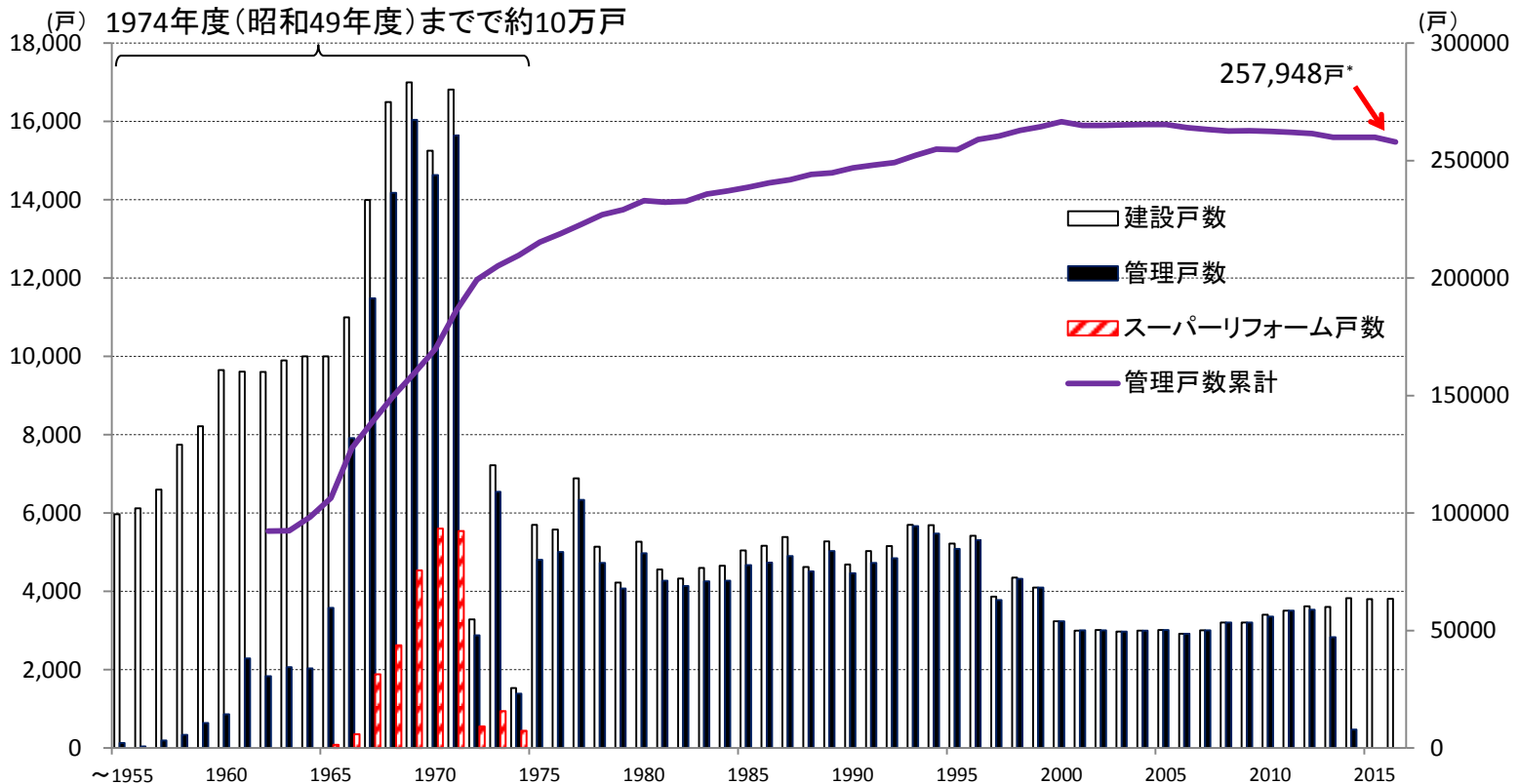
		住宅タイプの種類		名義人データ構成比														空き住戸率		
		面積 (10㎡刻み) (6区分)	間取り (11区分)	年齢構成比			(再掲)		世帯人数構成比					収入分位構成比						
				29歳未満	30歳～59歳	60歳以上	65歳以上	75歳以上	1人	2人	3人	4人	5人以上	1分位	2分位～4分位	5分位以上	未認定	公募用	事業・建替用	
(参考) 都営住宅平均	—	6	11	0.77%	25.21%	74.01%	66.94%	39.96%	41.11%	37.21%	12.98%	5.74%	2.98%	77.80%	9.12%	8.14%	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）

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。



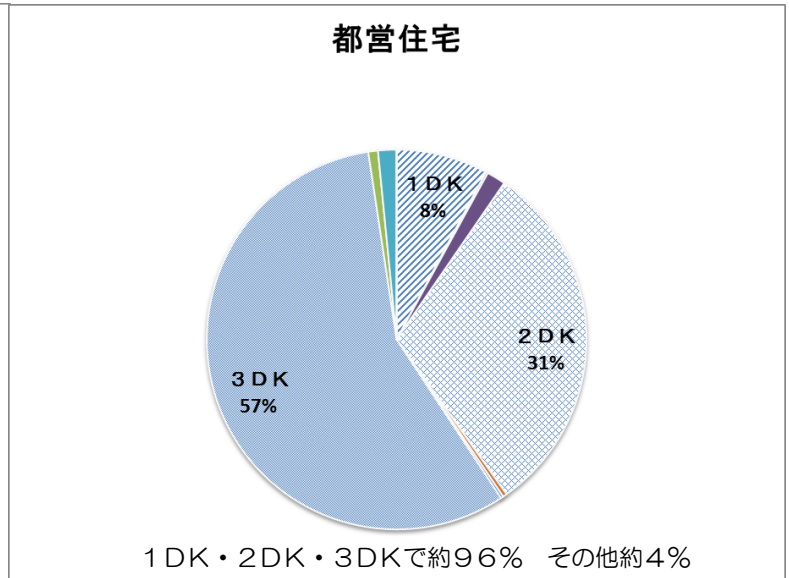
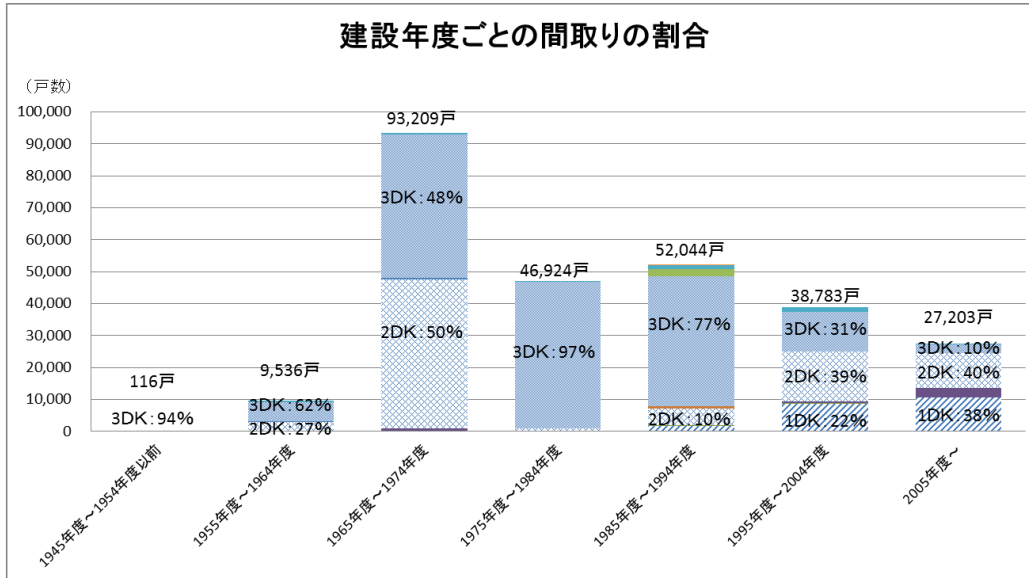
(注)スーパーリフォームとは、1965年度～1974年度（昭和40年代）以前に建設した住宅の建替えには長期間を要することが予測されることから、既存ストックを長期にわたり有効に活用するため、浴室、トイレ、台所の設備等の改善や、床の段差解消、手すりの設置などのバリアフリー化工事を実施する事業

*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）

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。

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

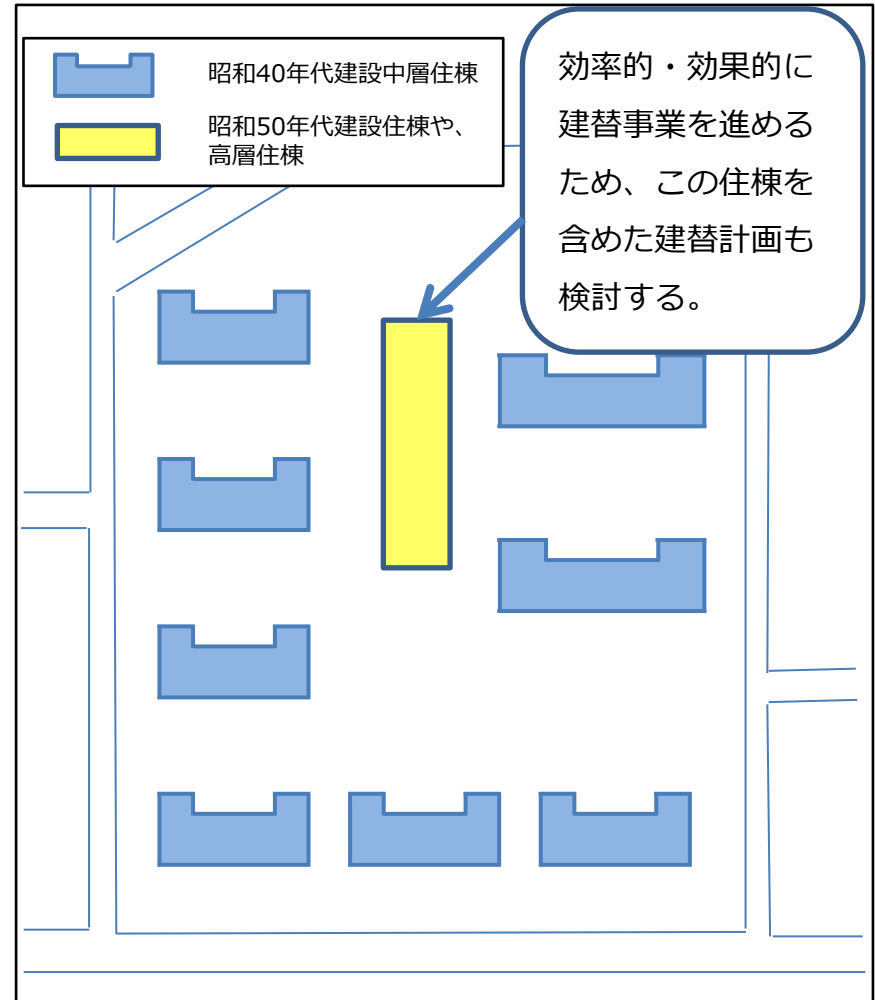
○建替えをより効率的に進めるため、昭和55年までの旧耐震基準で建設された住棟について、以下のような場合等に建替えを検討する。

- 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。

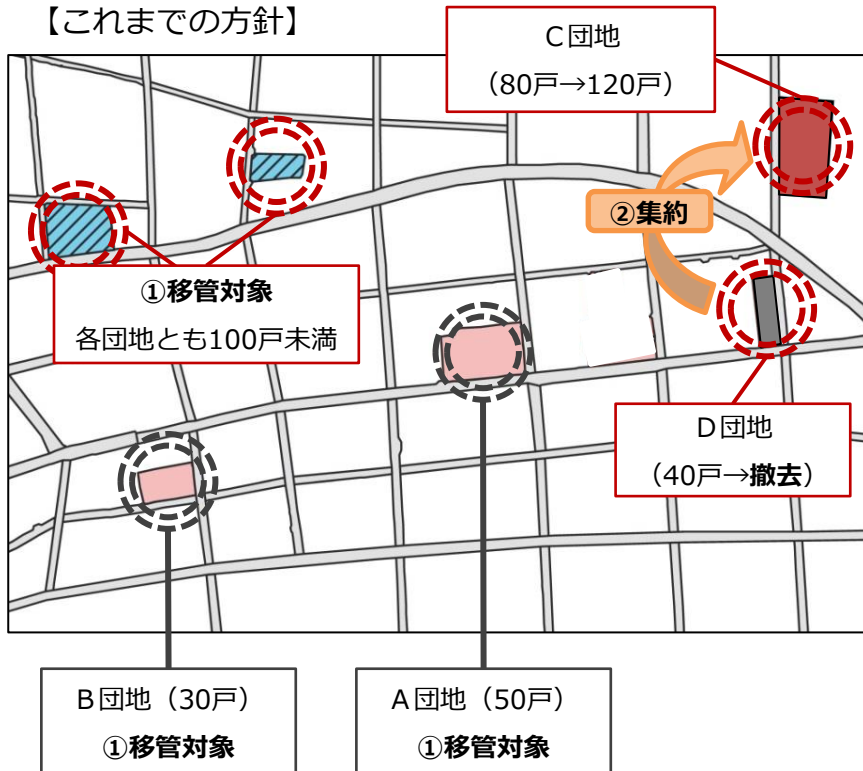
<取組方針>

- 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。

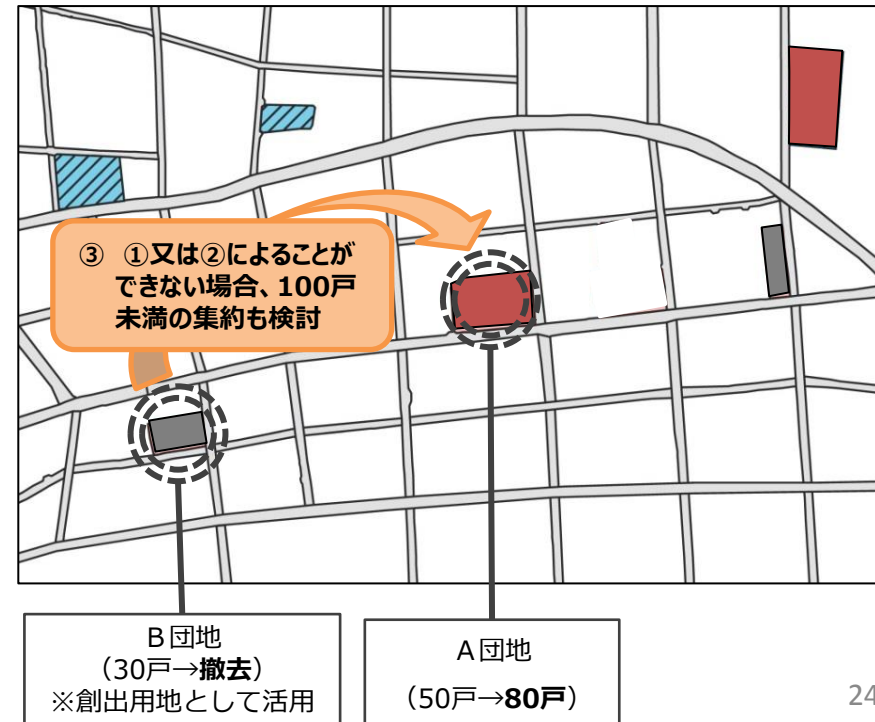
新たな取組（3）

- 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）

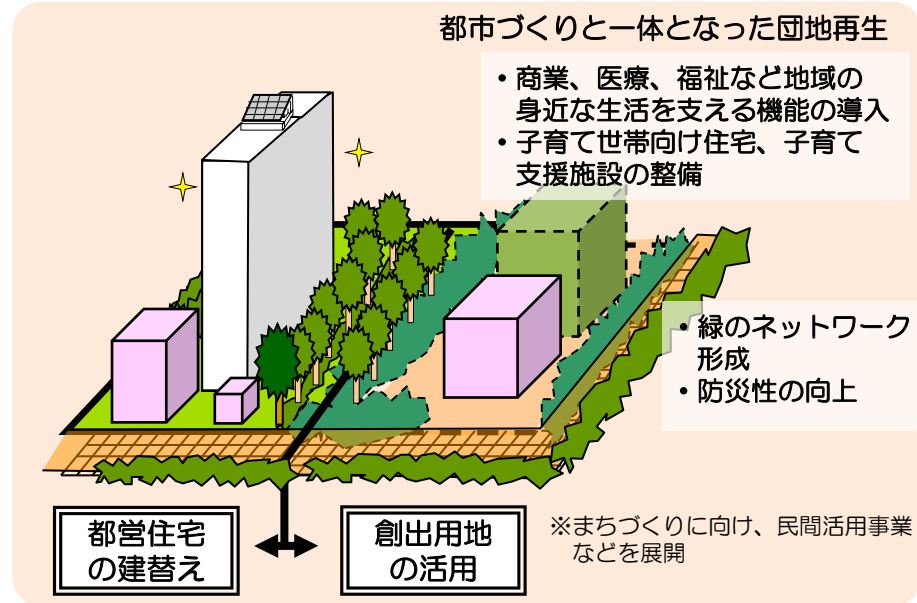
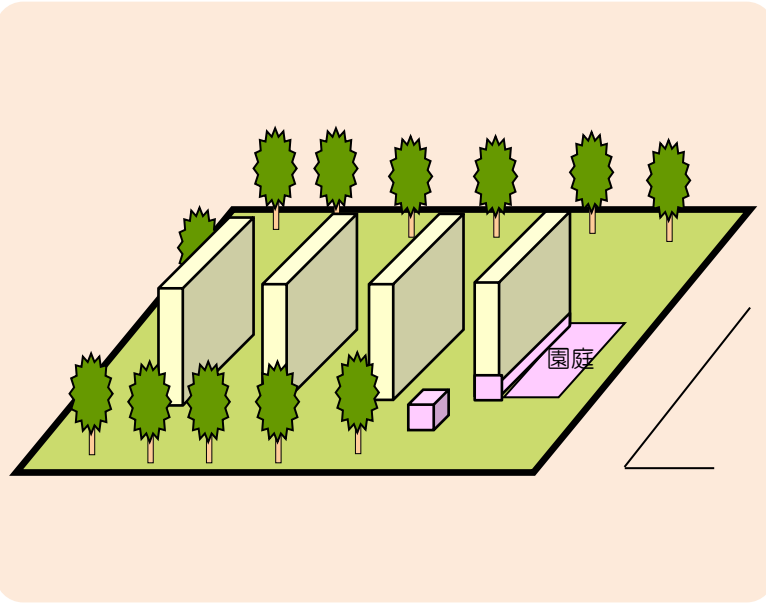
建替前

- ・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

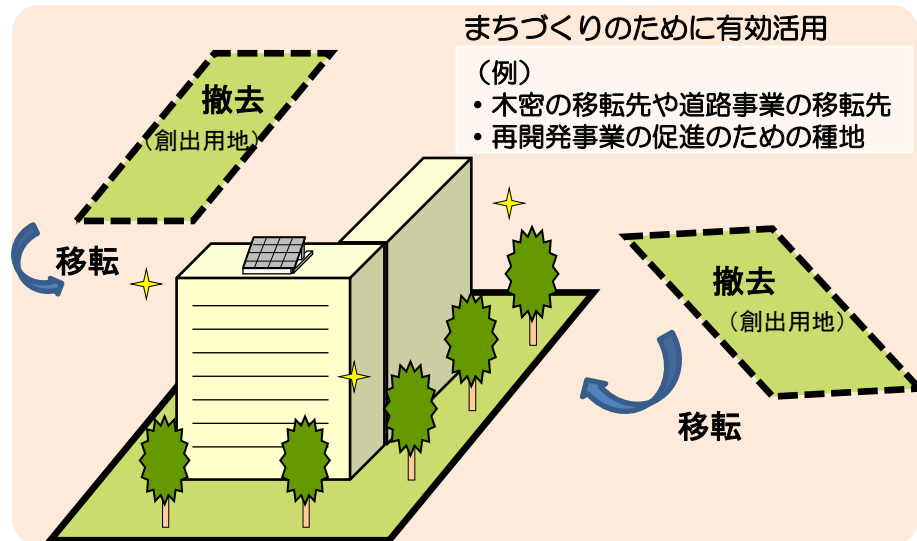
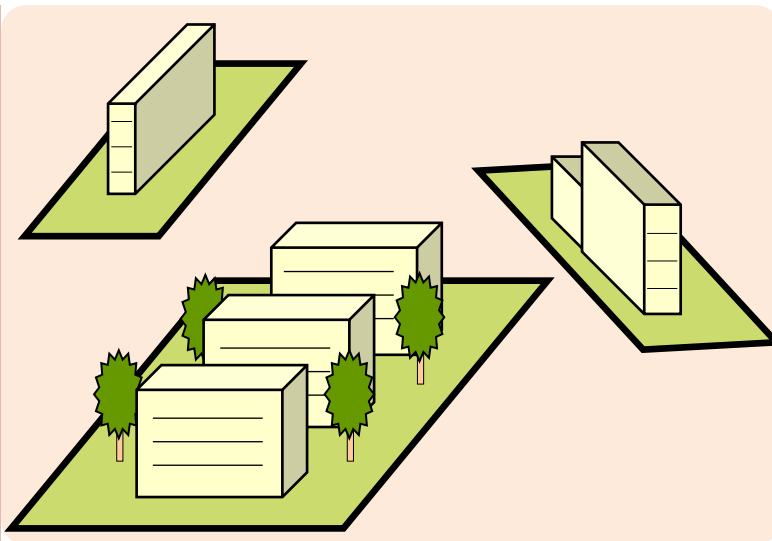
建替後

- ・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



まちづくりのために有効活用

（例）

- ・木密の移転先や道路事業の移転先
- ・再開発事業の促進のための種地

Ⅱ 持続的な経営（まとめ）

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

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

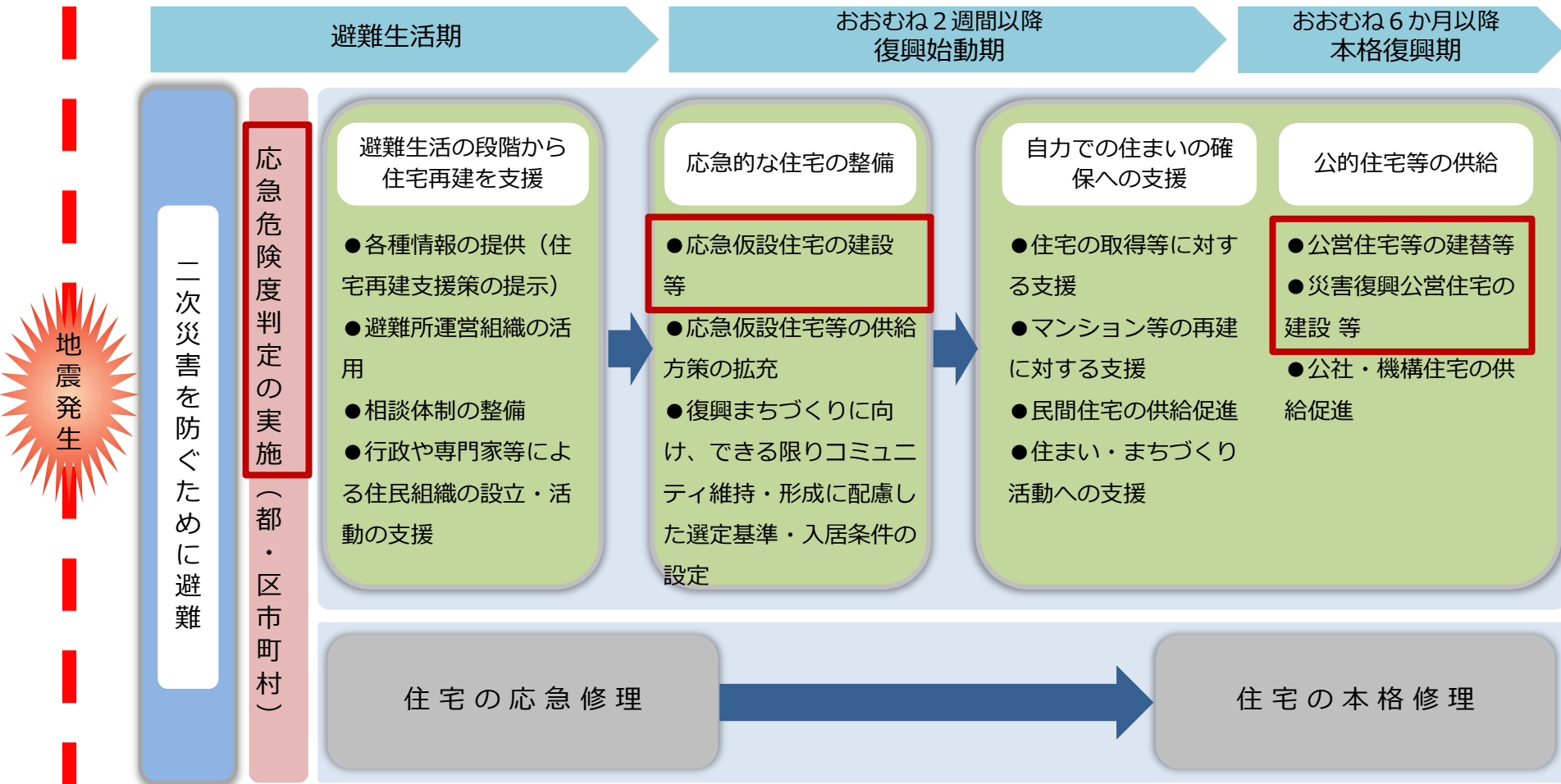
- 入居人数 約2,500人（2012年3月末時点）（受付期間 2011.4.1～2012.3.31）
- 避難者対応
 - ・避難者との相談体制（相談窓口、戸別訪問等）
 - ・日常の施設管理
 - ・被災県と連携した円滑な転居支援
 - ・戸別面談等（住宅に関する意向の確認）
 - ・応急仮設住宅供与終了に向けて、避難者一人ひとりの意向を踏まえた住宅支援策を実施（都営住宅専用枠募集等）

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。



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

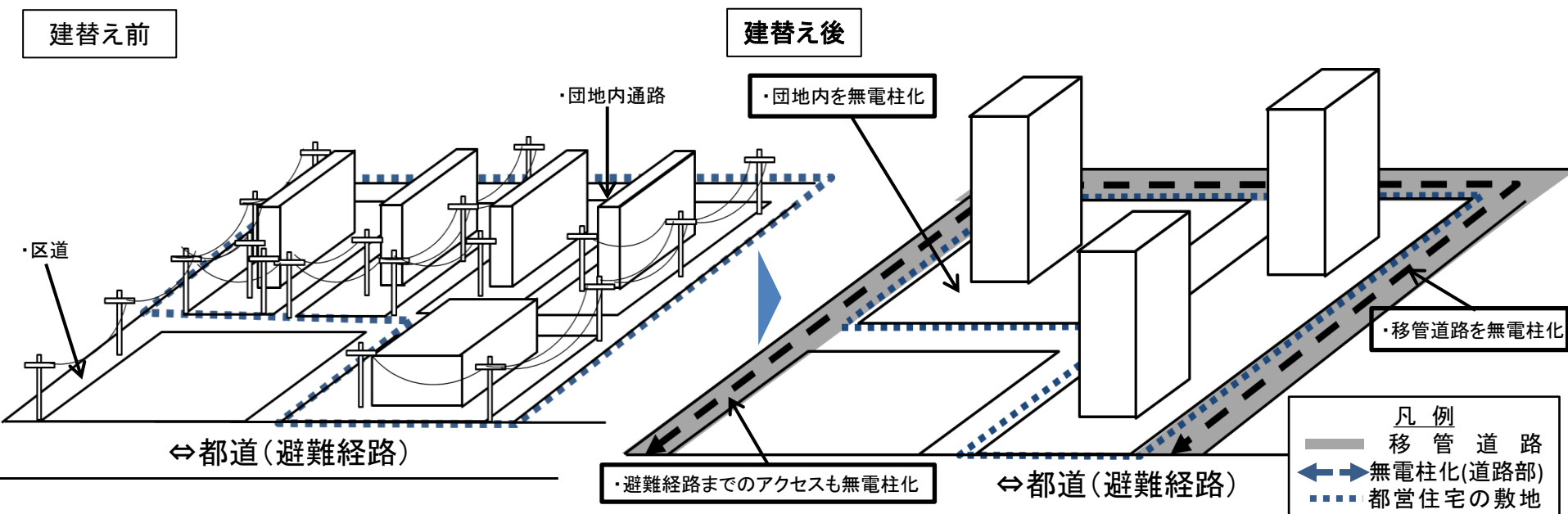
【実施時期】

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（まとめ）

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

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%）