

平成27年9月8日

社会資本整備審議会住宅宅地分科会勉強会

都営住宅の現状と取組

臨時委員

東京都都市整備局都営住宅経営部長

永島 恵子

都営住宅ストックの総数

◇東京都の総世帯に占める都営住宅に居住する世帯の割合は、約4%で、東京都を除いた全国平均を上回る

	都道府県営	区市町村営	計	都道府県営： 区市町村営	総世帯数 (平成26年1月1日)	公営住宅 ／世帯数
東京都	241,834	21,241	263,075	92:8	6,699,648	3.9%
全国	923,407	1,234,029	2,157,436	43:57	55,952,365	3.9%
東京都以外	681,573	1,212,788	1,894,361	36:64	49,252,717	3.8%

【参考】総世帯数（平成26年1月1日）

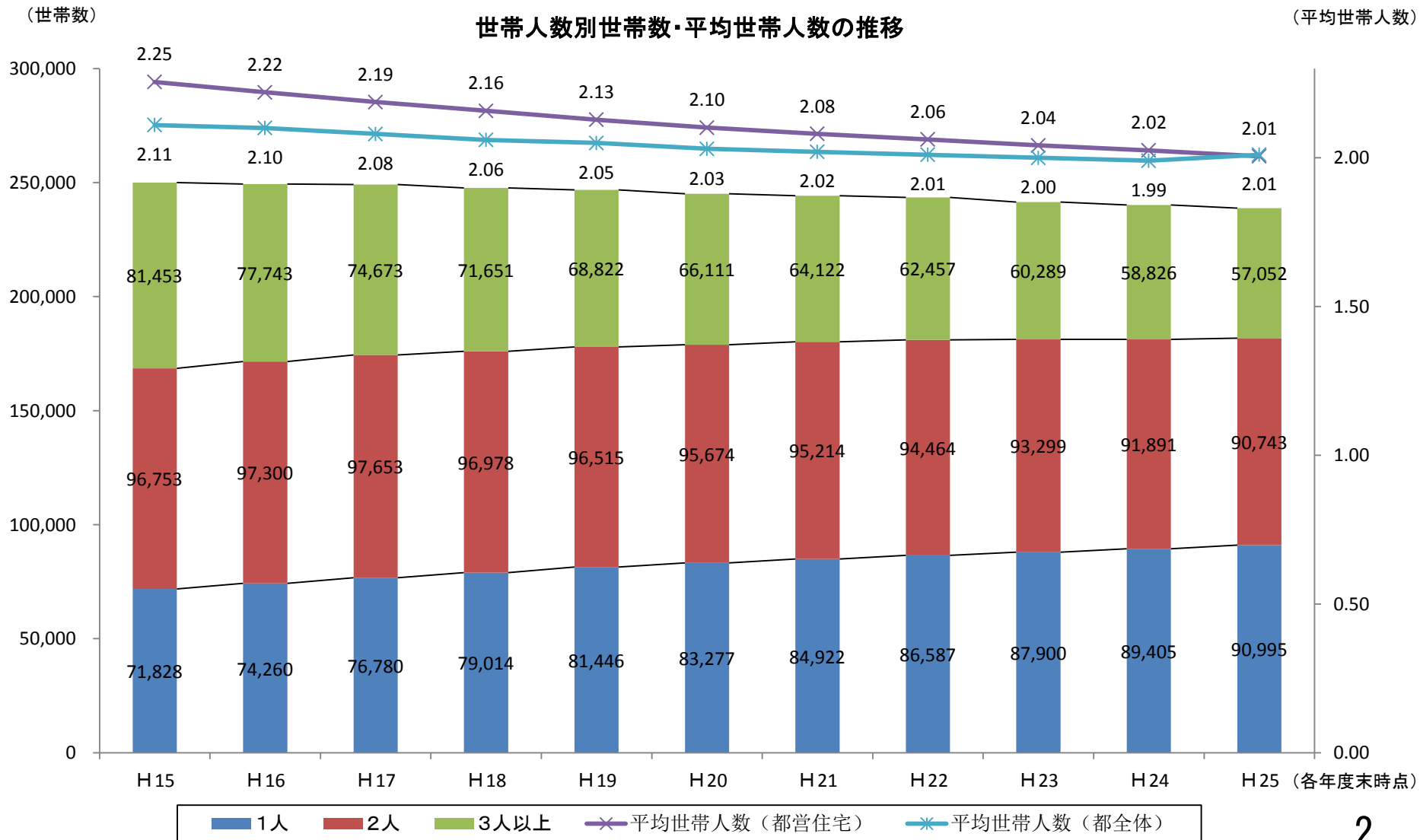
鳥取県 232,676世帯 島根県 284,580世帯 福井県 284,689世帯

(資料)住宅基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数／総務省

(注) 公営住宅法第2条第2号に定める公営住宅に該当する住宅数であり、都営改良住宅、都営再開発住宅、特定公共賃貸住宅等は含まない。

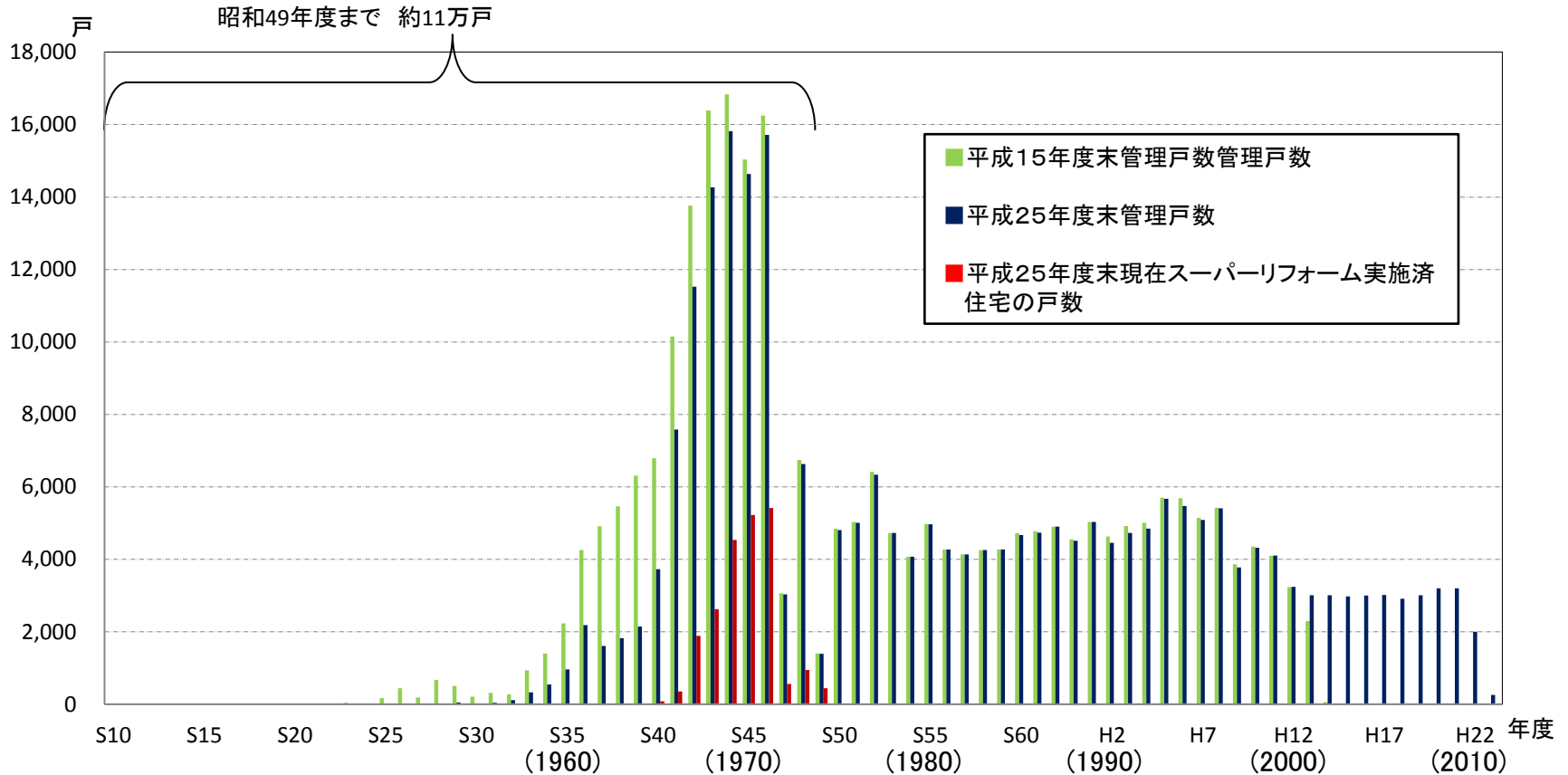
都営住宅入居者の状況（世帯人数）

◇ 単身世帯の割合が、29%（平成15年）から38%（平成25年）に増加している
 ◇ 平均世帯人員は、平成25年で2.01人となっている



都営住宅ストックの状況

◇都営住宅ストック約26万戸のうち約11万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている



(注)スーパーリフォームとは、昭和40年代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

都営住宅の耐震改修の推進

◇「都営住宅耐震化整備プログラム（平成24年7月）」を策定し、都営住宅の耐震化を着実に推進している

耐震化整備プログラムの概要

- 計画期間 平成24年度～32年度
- 目 標 都営住宅約262,000戸*について 平成27年度末までに 耐震化率 90%
平成32年度末までに 耐震化率 100%
- 対象戸数 都営住宅約262,000戸のうち、耐震化が必要な都営住宅82,200戸が対象(竣工ベース)
 - ⇒ 建替えによる戸数 29,200戸
 - ⇒ 耐震改修による戸数 53,000戸

* 都営住宅には、都営改良住宅、都営再開発住宅、特定公共賃貸住宅等を含む。

耐震改修工事の例

建物妻側にバットレスを設置



耐震ブレースによる補強



都営住宅の入居基準等

入居基準

<法令による基準>

- 収入が、条例で定めた額以下であること
(政令規定上限額 259,000円)

原則 収入月額 158,000円
(4人世帯で年収約447万円)
特例(高齢者・障害者世帯等)
収入月額 214,000円

- 住宅に困窮していること

<条例による基準>

- 同居親族がいること
※ 60歳以上の方、1~4級の身体障害者等は、単身入居可

- 申込日現在、都内に在住していること

使用承継制度

- 平成19年度
承継対象を一親等親族から原則として配偶者のみに見直し

原則	例外(三親等内)			
	高齢者	障害者		病弱者
配偶者	承継者が60歳以上 (入居収入基準以下であ れば同居者の年齢は問わ ない)	身体障害者手帳口	1~3級	難病患者、原爆被爆者、 公害病認定患者等
		精神障害者保健福祉手帳	1~3級	
		知的障害者(愛の手帳)	1~4度	

入居者募集

- 公募が原則

(単位:戸)

		区 分	26年度
抽選方式	5月・11月	一般世帯 定期使用(若年ファミリー) 定期使用(多子世帯) 期限なし(若年ファミリー)	4,500
	8月・2月	単身者 単身者用車椅子使用者 シルバーピア	523
ポイント方式	8月・2月	ひとり親 高齢者 心身障害者 多子 車椅子世帯等	2,580

- ポイント方式

→ 住宅困窮度を点数化し、困窮度がより高い世帯から入居できる制度

- 優遇抽せん(一般世帯向募集のみ)

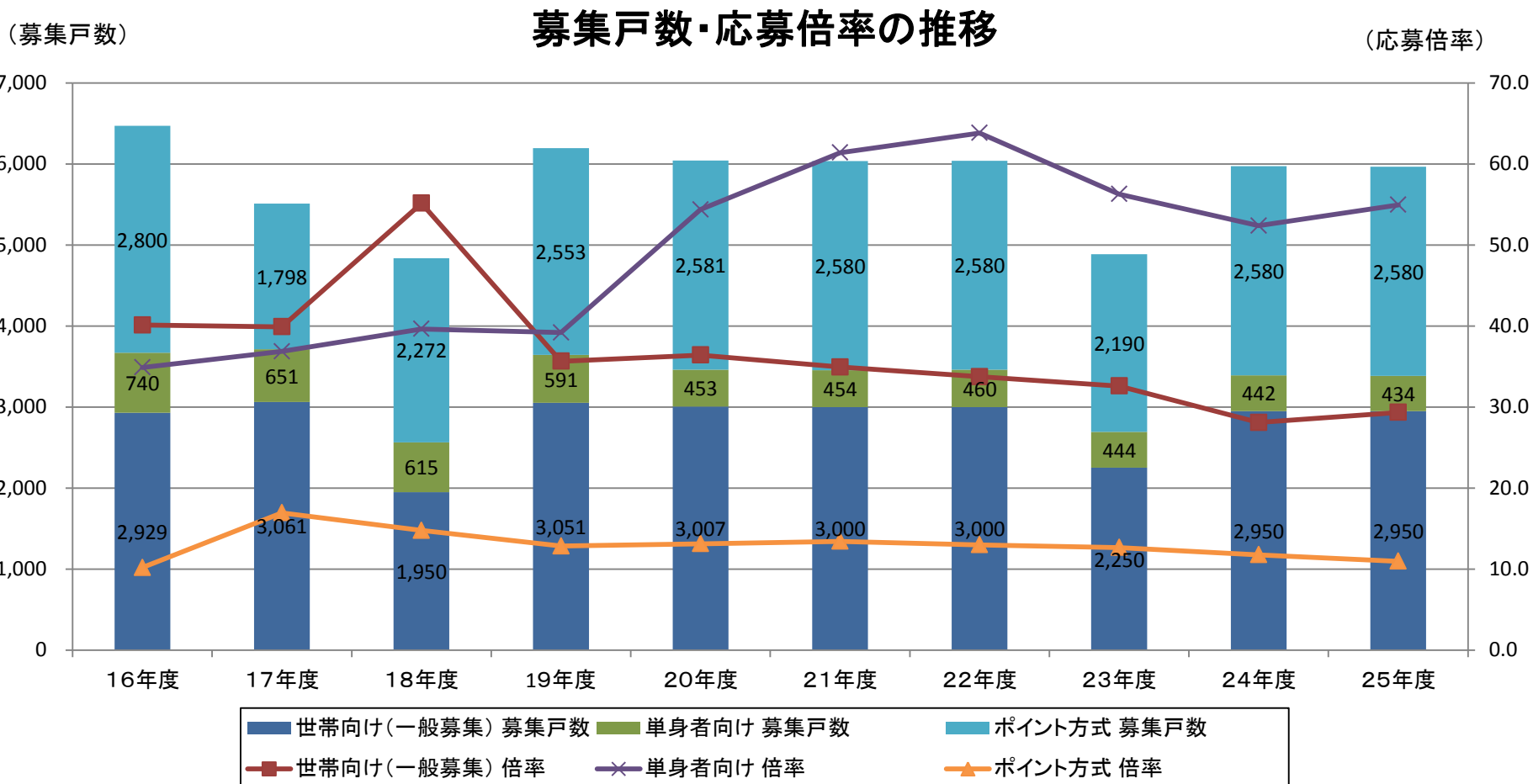
甲優遇:当選率が「一般」の5倍	乙優遇:当選率が「一般」の7倍
公害病認定患者、難病患者等、 心身障害者世帯(軽度)及び原爆被爆者、 準多子世帯(18歳未満の児童2人)、 親子ふれあい同居、DV被害者、 犯罪被害者、東日本大震災被災者	高齢者世帯、 心身障害者世帯(重度又は中度)、 多子世帯(18歳未満の児童3人以上)、 小さな子供のいる世帯(未就学児童が2人以上) 生活保護等受給世帯、ひとり親世帯

期限つき入居制度

実施年度	内 容
平成13年度	都心12区の特定期都営住宅で、若年ファミリー世帯向けに導入
平成15年度	一般都営住宅に拡大し、若年ファミリー向け、マンション建替仮住居向けに導入
平成17年度	都内全域に対象地域を拡大し、新たに多子世帯を追加

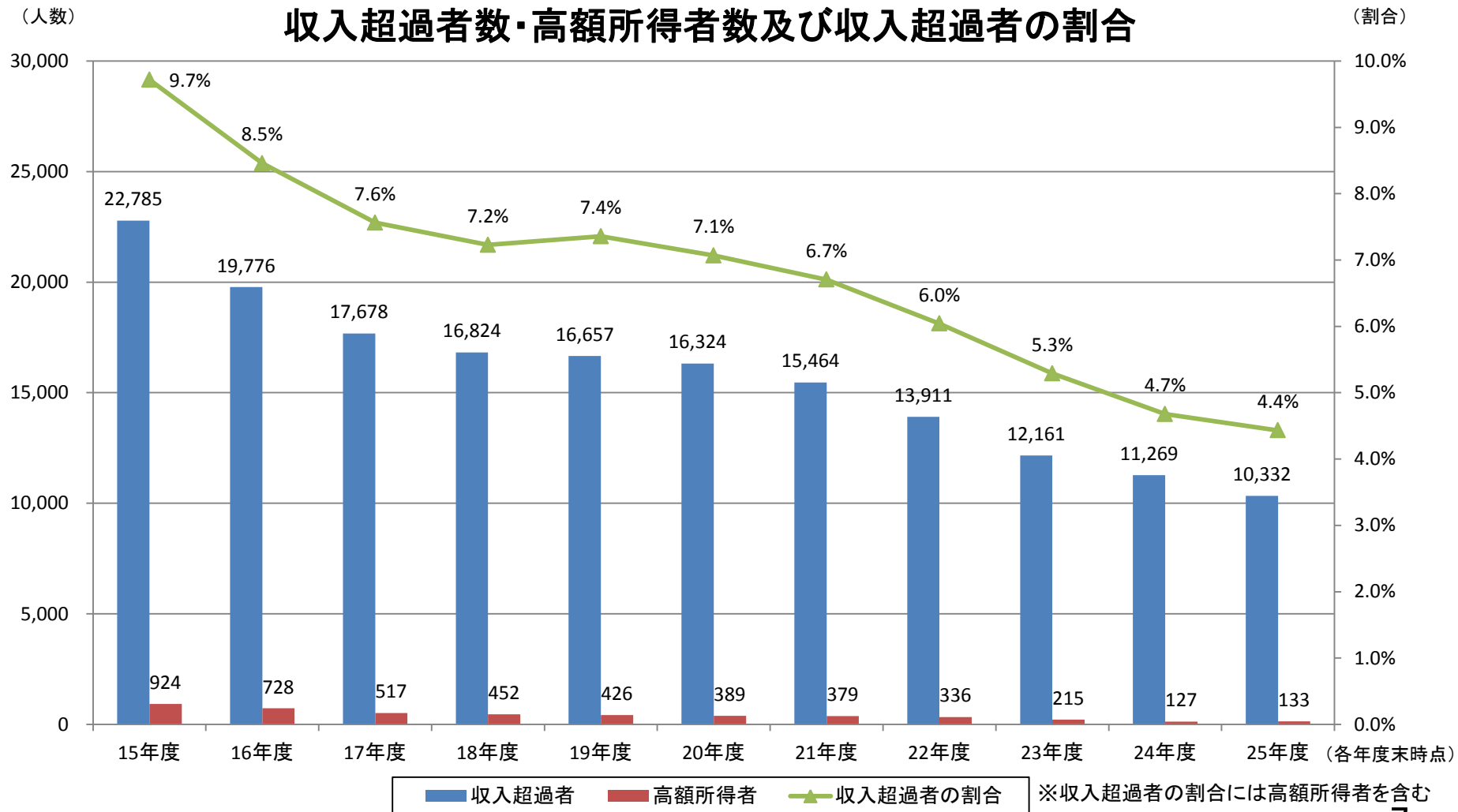
都営住宅の応募状況（期限付き入居の募集を除く）

◇毎年度一般募集を3,000戸、単身者向け募集を450戸、ポイント方式による募集を2,580戸実施している
 ◇一般募集で30倍程度、単身者向け募集で50倍を超える応募倍率が続いている



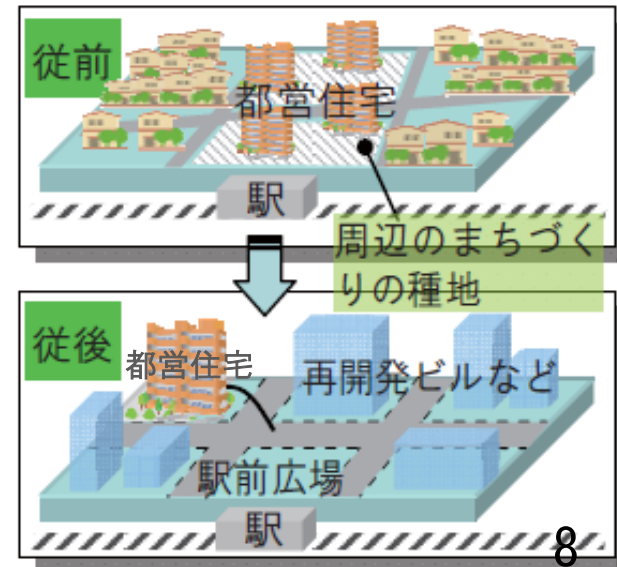
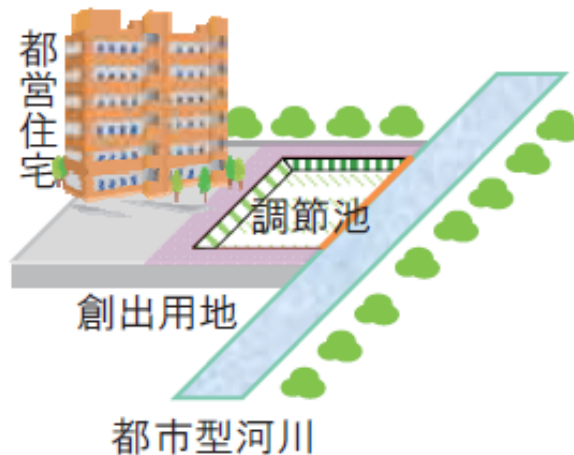
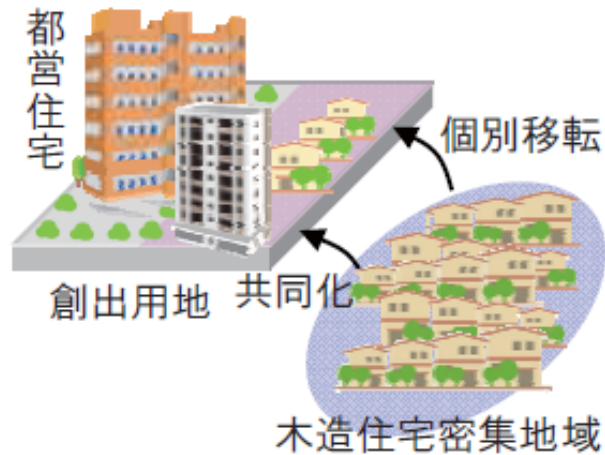
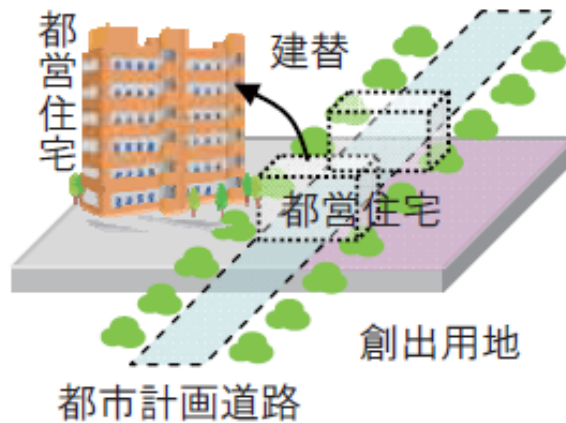
都営住宅入居者の状況（収入超過者・高額所得者の推移）

◇収入超過者の数・割合ともに減少傾向となっている



都営住宅の用地を活用したまちづくり

<イメージ>



事例① 勝どき一丁目アパート(子育て世帯向け住宅・支援施設等の整備)



1 プロジェクトの目的

- ・勝どき一丁目アパートの建替えに伴い創出した旧都営住宅敷地を民間事業者により定期借地権により貸し付け、子育て世帯が安心して快適に暮らせる、にぎわいのある、景観に配慮したまちづくりを目指す

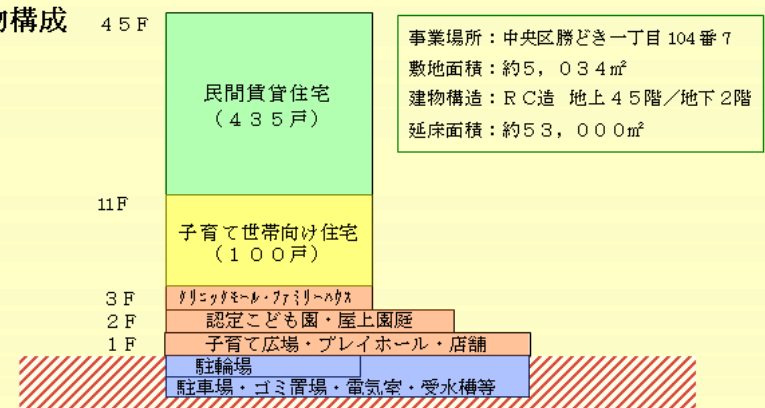
2 事業者

- ・かちどきGROWTH TOWN株式会社
(東京建物、イヌイ建物、東急建設、梓設計、東京建物アメニティーサポート)

3 特色

- (1) 都心を支える居住機能を有する賃貸住宅
 - ・535戸のうち100戸は子育て世帯向けの賃料(周辺家賃の約3割安)と住戸規模(公募条件が50㎡でその他の住宅は40㎡)
- (2) 安心して子育てができる環境の実現に資する子育て支援施設
 - ・認定こども園、クリニックモール、病児保育室など
- (3) にぎわいと活力にあふれるまちづくりに資する地域活性化施設
 - ・NPO法人事務所、複合メディアショップ等

建物構成



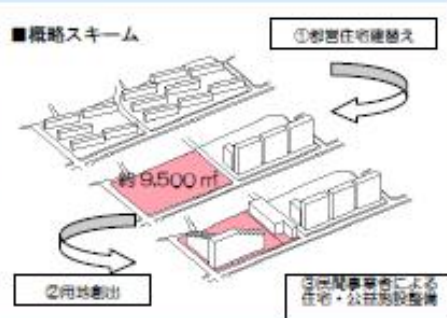
建物の所有は全て かちどきGROWTH TOWN株式会社
平成23年1月末竣工

事例② 池尻二丁目アパート（密集事業・道路事業等に活用）

◆ プロジェクトの概要

都営住宅の建替えにあわせ創出した用地を市街地整備（密集事業・道路事業など）に活用した民活プロジェクトである。

スキームとしては、都がプロポーザルで用地を民間事業者に売却し①共同住宅・公益施設の整備②密集地での改善取組③都市計画道路の用地買収支援を事業者が実施したもの。



◆ スケジュール

平成 21 年 7 月	事業者募集要項の公表	平成 23 年 1 月	共同住宅着工
平成 21 年 12 月	事業予定者の決定	平成 23 年 11 月	区公益施設着工
平成 22 年 3 月	基本協定の締結	平成 25 年 1 月	共同住宅施設の竣工
平成 22 年 4 月	土地売買契約の締結	平成 26 年 3 月	自主事業完了

① 共同住宅・世田谷区の公益施設の整備

事業者が都営池尻アパート跡地に共同住宅と区の公益施設を整備（平成 25 年 1 月完成）



【共同住宅】

- 敷地の北側に、自由に通行できる通路を設置
- 敷地外周に歩道状空地を設置
- 災害時には、中庭を地域住民に開放
- 災害発生に備えたマンホールトイレ等の設置による防災対策の実施
- 既存樹の保存、屋上緑化、太陽光発電による電力利用など、環境に配慮

	共同住宅	公益施設
敷地面積	約7,200㎡	約2,300㎡
延床面積	約17,300㎡	約4,800㎡
階数	13階	4階
概要	共同住宅 195戸	1階…保育園 2階…児童館、地区会館 3・4階…健康増進・遊戯施設

【公益施設】（せたがや がやがや館）

- 保育園、児童館、地区会館、健康促進施設等を整備し区へ有償譲渡

② 災害に強いまちづくり（自主事業）

地域の防災性の向上を図るため、事業者が「太子堂・三宿ぼうサイ・プロジェクト」を実施（平成 22 年 4 月～平成 26 年 3 月）

不動産の仲介や耐震住宅への建替え相談、戸建て住宅の共同化への提案やコンサルティングなどの支援事業を実施。また、三軒茶屋駅の近くに、現地事務所を設置し、ここを拠点に活動。



▲現地事務所内部

③ 道路整備の支援（共同住宅の先行分譲等）

事業者は、都施行の都市計画道路整備（補助第26号線）に伴い事業の円滑化に資する取組みを実施

【共同住宅の先行分譲】…道路整備に伴い移転が必要となる方を対象に、池尻二丁目に整備される共同住宅の一部を先行分譲を実施

【建替え・移転先の斡旋等の支援】…事業者は、都と連携し道路用地買収に伴う権利者の生活再建を支援（移転先の斡旋、残地での建替計画・残地の活用策の提案、相続の相談、解体の相談・業者紹介等）



都営住宅の用地を活用したまちづくり

都営住宅等の建替えに伴う創出用地を福祉インフラ整備の候補地として提供

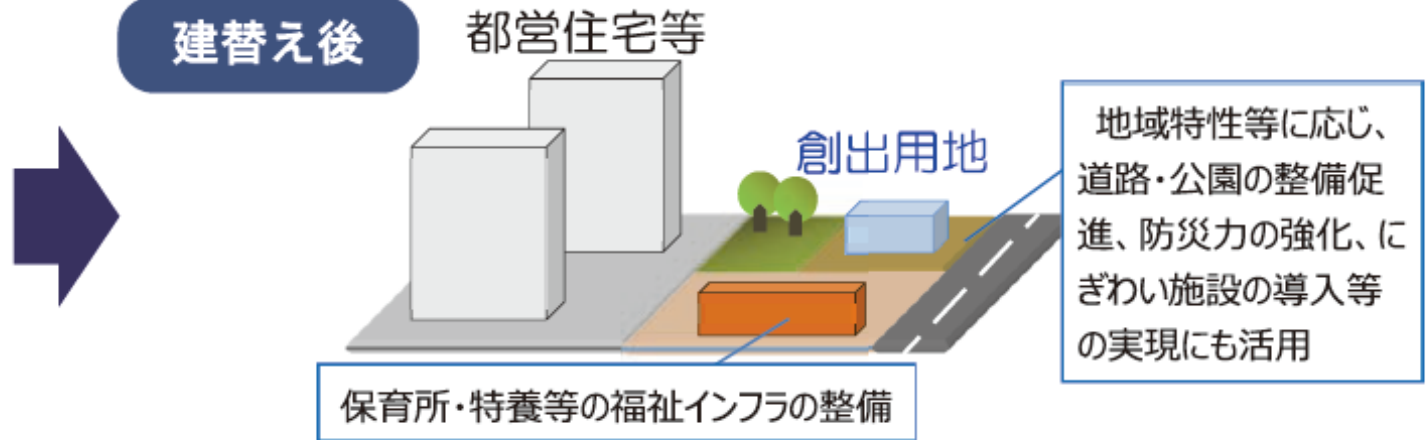
- 都営住宅等の建替えに伴い創出される用地を福祉インフラ整備の候補地として提供
(2024年度末までに福祉インフラ整備全体で30ha超)

〔公社住宅の建替えを含む〕

建替え前



建替え後



(注)福祉インフラ整備とは、公有地等を低廉な価格で、民間事業者に貸付し、認可保育所などの子育て支援施設、特別養護老人ホームなどの高齢者施設、障害者福祉サービス事業所などの障害者施設を整備する事業

事例③ 成城八丁目アパート（地域の福祉インフラ整備）

《活用する都有地》
成城8丁目アパート建替えに
伴う創出用地

成城八丁目団地
（建替済）



認可保育所
H25.4開設

高齢者施設
H26.12開設

障害者施設
H27.4開設



（成城つくしんぼ保育園ホームページより）



特別養護老人ホーム エリザベート成城