

東京都住宅政策審議会答申「都営住宅における管理制度等の在り方について」令和元年(2019年)5月

●答申において、以下の点について次期住宅マスタープランの策定時に併せて検討されることを望むとされた。

1 地域における都営住宅の在り方

都民が住み慣れた地域で住み続けられるよう、都営住宅には、地元自治体の置かれた状況、地域のニーズや個々の世帯の様々な住宅困窮状況に能動的、機動的に対応し、各地域における住み替えが円滑に図られるよう、その在り方を検討していくことが期待される

2 都営住宅の管理制度について

- ・ 公営住宅は、制度創設時においては、同居親族を有する世帯を入居の対象としてきたが、今後の制度設計では、高齢化・単身化の進行を十分に認識し考慮することが求められる
- ・ 応募割れしている住戸を活用した「シェア居住」の試行導入の検討など、単身者の新たな住まい方等の検討も必要
- ・ 都営住宅を子育て世帯に供給する場合、その政策効果の評価は子育て期における費用負担の軽減や退去理由などにより行うことが望ましい
- ・ 住宅困窮者に対して社会情勢の変化に応じて的確に供給していく視点から、その対象の設定については、今後も、都の政策課題に沿って総合的に検討する必要。これに基づき、施策の実施規模や対象者の範囲、優先順位等を検討しながら、既存ストックを有効活用していく必要あり
- ・ 立地等により応募倍率に大きな差がみられるが、その間接要因として、入居者が受ける受益と家賃負担の相対的なアンバランスもあると考えられる。そのため、地価や設備を要素とする利便性係数については、将来的に検討することも考えられる
- ・ 住戸の様態替えについて、今後、高齢化が更に進む状態にあることなどを踏まえ、再検討を行うことも考えられる

3 多世代共生に配慮した都営住宅の整備

- ・ 都営住宅の建替えにおいては、住戸の間取りや配置、外構計画等について、入居者間や近隣住民との多世代交流が図れるような工夫を図るべき。その際、入居者の利便性向上に資する宅配ボックスや自治会活動の活性化に資する防災用資機材の保管場所の設置、保安・防犯や見守りにおけるICTの活用などハード面の技術革新も踏まえた工夫について、住棟や住戸、設備の設計において検討することが望ましい
- ・ 入居者の健康増進、疾病予防や介護予防の観点から、都営住宅ストックにおける省エネ、断熱性能は重要であり、居住環境性能向上の検討が必要

東京都住宅政策審議会答申「都営住宅における管理制度等の在り方について」を踏まえた取組等について

1 地域における都営住宅の在り方

都民が住み慣れた地域で住み続けられるよう、都営住宅には、地元自治体の置かれた状況、地域のニーズや個々の世帯の様々な住宅困窮状況に能動的、機動的に対応し、各地域における住み替えが円滑に図られるよう、その在り方を検討していくことが期待される

【これまでの取組状況】

- ・住宅に困窮する都民に対し、都営住宅が住宅セーフティネットの中核としての役割を果たすよう募集改善に取り組むとともに、民間賃貸住宅の空き家、空き室も含めた重層的な住宅セーフティネット機能の強化
- ・都営住宅については、良質なストックとして維持・更新していくため、昭和40年代以前に建設された住宅について、地域の特性や老朽化の度合い等を勘案しながら計画的な建替え（集約・撤去を含む）を実施
- ・都民が住み慣れた地域で住み続けられるよう、建替時においては、従前居住者の世帯構成や地域の実情などを踏まえ、計画的な型別供給を実施
- ・建替えにおいては、敷地の条件や地域の特性、ニーズを勘案し、都営住宅の敷地の有効利用（歩道状空地、広場、保育施設、高齢者施設等の併設など）や団地の集約を通じて創出した用地の有効利用（子育て支援施設、福祉インフラ整備の候補地など）など、地域のまちづくりに寄与
- ・住み替えにより、親世帯と子世帯の間の最短所要時間が30分以上短縮される等、一定の条件のもとで都営住宅の居住者に住宅変更を認め、親世帯と子世帯の近居を可能とする、親子ふれあい住み替え募集を実施（令和元年度募集：親世帯20戸、子世帯20戸）
- ・都施行型都民住宅（特定公共賃貸住宅・地域特別賃貸住宅）の居住者が収入減少等により、家賃負担が収入の2割以上になるなど、一定の条件に合致する場合、住宅困窮要件を満たす者として都営住宅の申込が可能

【今後の具体的な施策例】

- ・ニーズを踏まえた住戸の立地等、工夫を凝らし、親子ふれあい住み替え募集を実施
- ・都施行型都民住宅の居住者に、一定の条件に合致する場合は、都営住宅に申込可能であることを周知

2 都営住宅の管理制度について

●シェア居住、新たな住まい方の多角的検討

応募割れしている住戸を活用した「シェア居住」の試行導入の検討など、単身者の新たな住まい方等の検討も必要。

現在、空き住戸について、公営住宅法にのっとり目的外使用許可している例もあるが、こういった事例も含め、新たな住まい方を多角的に検討していくことも今後求められる。

【これまでの取組状況】

- ・ 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に活用（10団地24戸）
- ・ 都施行型都民住宅の空き住戸を区市町に提供して、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する仕組みを整備
- ・ 住居喪失不安定就労者・離職者等サポート事業（TOKYOチャレンジネット）に都営住宅の住戸を提供し、住まいを失った方の一時利用住宅として、活用（令和3年2月末現在60戸）

【今後の具体的な施策例】

- ・ 高齢化が進む都営住宅における多世代共生の一つとして、大学との連携による学生入居を実施
- ・ 近年進む高齢化・世帯の単身化などを考慮し、世帯構成や住まい方の変化への対応のため、親族でない者同士が都営住宅で住み合う仕組みについて検討

東京都住宅政策審議会答申「都営住宅における管理制度等の在り方について」を踏まえた取組等について

2 都営住宅の管理制度について

●既存ストックの有効活用

住宅困窮者に対して社会情勢の変化に応じた的確に供給していく視点から、その対象の設定については、今後も、都の政策課題に沿って総合的に検討する必要がある。これに基づき、施策の実施規模や対象者の範囲、優先順位等を検討しながら、既存ストックを有効活用していく必要あり

【これまでの取組状況】

- ・都営住宅募集において、高齢者世帯や障害者世帯等を対象に、住宅困窮度の高い人から順に入居を認めるポイント方式や、通常より当せん確率を5倍又は7倍高くする優遇抽せん制度を実施
- ・応募割れしている住戸の多い多摩地域において、住戸あっせん基準を緩和して単身者など少人数世帯向けに募集できる戸数を増
- ・新型コロナウイルス感染症による影響を踏まえ、生活に困窮する都民への居住支援の充実を図るため、対象世帯と募集戸数を臨時に拡大した毎月募集と新たに団地を加えた随時募集を実施。
- ・災害時の緊急一時避難施設として都営住宅を一時提供

【今後の具体的な施策例】

- ・住宅困窮度をより適切に反映できるよう、優先入居の見直しを検討

東京都住宅政策審議会答申「都営住宅における管理制度等の在り方について」を踏まえた取組等について

2 都営住宅の管理制度について

●利便性係数再検討

立地等により応募倍率に大きな差がみられるが、その間接要因として、入居者が受ける受益と家賃負担の相対的なアンバランスもあると考えられる。そのため、地価や設備を要素とする利便性係数については、将来的に検討することも考えられる

【これまでの取組状況】

- ・政令に規定される家賃算定の係数（利便性係数）に上限値があるため、その見直しを国に要望
 - 公営住宅の住み替えの促進を図ることができるよう、家賃算定の係数の範囲の見直しを行うこと
 - 都心部や駅前の商業地など利便性が著しく高い地域の便益を反映させた家賃設定ができるよう、家賃算定の係数の範囲の見直しを行うこと

【今後の具体的な施策例】

- ・引き続き、国に要望

●住戸の様様替え

住戸の様様替えについて、今後、高齢化が更に進む状態にあることなどを踏まえ、再検討を行うことも考えられる

【これまでの取組状況】

- ・都営住宅の様様替えについては、退去時に原則として原状回復を求めているが、段差解消のために設置したスロープや、トイレ、浴室の手すり等、バリアフリーや付加価値が加わり、引き続き使用可能なことが確認できた場合には、例外的に原状回復を免除

【今後の具体的な施策例】

- ・公営住宅等ストック総合改善事業（個別改善事業）として、引き続き住戸内のバリアフリー化を図り、高齢化社会への一層の対応の推進を検討

東京都住宅政策審議会答申「都営住宅における管理制度等の在り方について」を踏まえた取組等について

3 多世代共生に配慮した都営住宅の整備

●建築計画や外構計画等について入居者間や近隣住民との多世代交流が図られるような工夫、宅配ボックス、防災用資機材設置場所、保安・防犯や見守りにおけるICTの活用

都営住宅の建替えにおいては、住戸の間取りや配置、外構計画等について、入居者間や近隣住民との多世代交流が図れるような工夫を図るべき。その際、入居者の利便性向上に資する宅配ボックスや自治会活動の活性化に資する防災用資機材の保管場所の設置、保安・防犯や見守りにおけるICTの活用などハード面の技術革新も踏まえた工夫について、住棟や住戸、設備の設計において検討することが望ましい

【これまでの取組状況】

- ・都営住宅の建替えに当たっては、地元自治体等と協議の上、建替計画を定めるとともに、従前居住者の世帯構成を勘案しながら、多世代共生に配慮し、ファミリー向け住戸の整備を推進
- ・都営住宅の敷地内にオープン型宅配ボックスを設置するモデル事業を開始（令和2年4月）
- ・電気量データやエアコンの使用状況等で異常を察知するAI等デジタルを活用した単身高齢者等の見守りシステムを構築して、都営住宅でモデル実施（大学提案事業）
- ・防災用資機材の保管場所は、平成27年度の建替住棟から、原則として三層ごとの共用廊下に設置

【今後の具体的な施策例】

- ・オープン型宅配ボックスを設置するモデル事業を実施し、本格展開に向けて分析・検証
- ・単身高齢者見守りシステムの事業化に向け、都営住宅の一部で先行実施し、その後実施団地を拡大
- ・集会所のWi-Fi環境整備に向けて、関係局や地元区市とも連携しながら、モデル事業を実施

3 多世代共生に配慮した都営住宅の整備

●省エネ、断熱性能の確保

都営住宅ストックにおける省エネ、断熱性能は重要であり、居住環境性能向上の検討が必要

【これまでの取組状況】

都営住宅の共用部等における照明器具のLED化

都営住宅の共用部のLED化については、平成27年度から建替事業の中で実施するとともに、既存の都営住宅についても、平成29年度から計画的に更新

都営住宅の建替えにおける断熱性の確保

都営住宅の基準設計を改定し、平成27年度の建替えから、住宅の品質確保の促進等に関する法律に定める断熱等性能等級において、最上位に位置づけられる「等級4」の基準を満たす仕様で整備

【今後の具体的な施策例】

- ・断熱性能の向上に向け、国の動向等も踏まえ、建替えを計画的に推進