

# 公社住宅ストックの現状と事業展開について

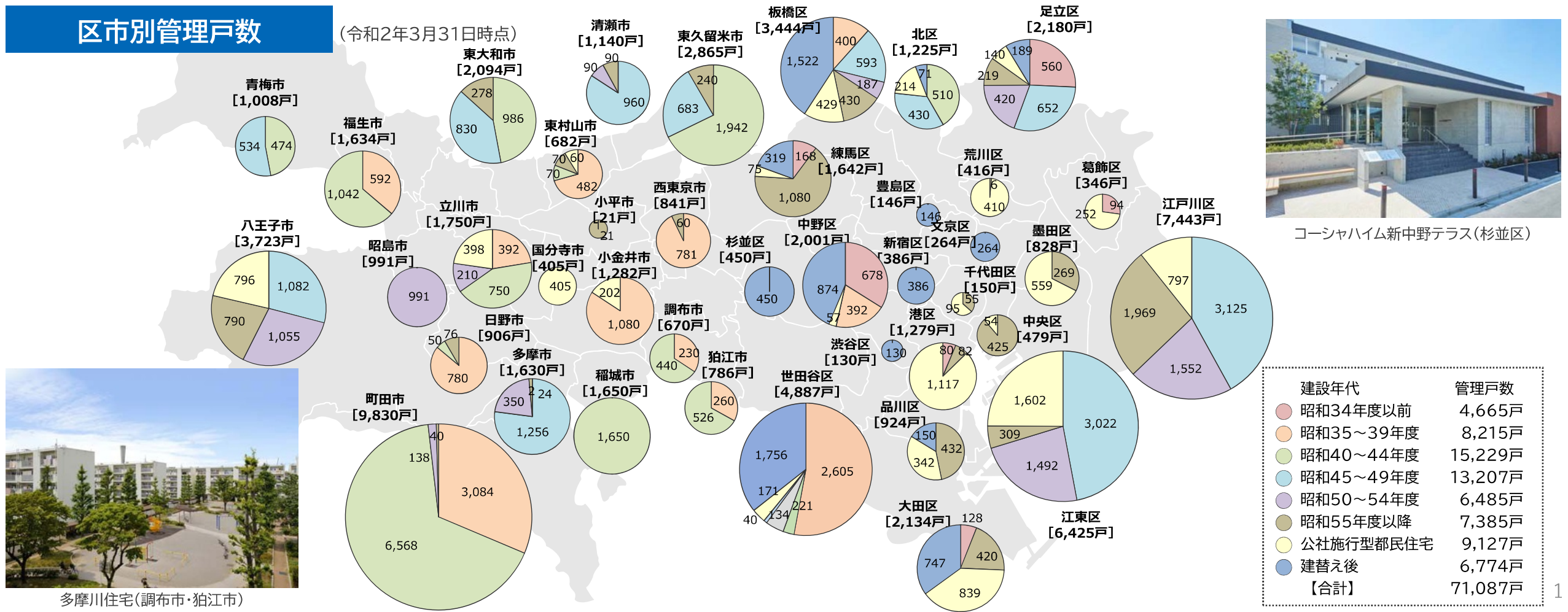
令和3年3月29日  
東京都住宅供給公社

# 公社住宅ストックの現状

- 東京都住宅供給公社(以下、「JKK東京」)は、居住環境の良好な住宅を供給し住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、昭和41(1966)年4月に地方住宅供給公社法に基づき設立
- 前身の(財)東京都住宅協会時代の**昭和25(1950)年**から、主に中堅所得者・ファミリー世帯を中心に賃貸住宅を供給し、現在都内に**約7万戸**を管理

## 区市別管理戸数

(令和2年3月31日時点)



コーシャハイム新中野テラス(杉並区)



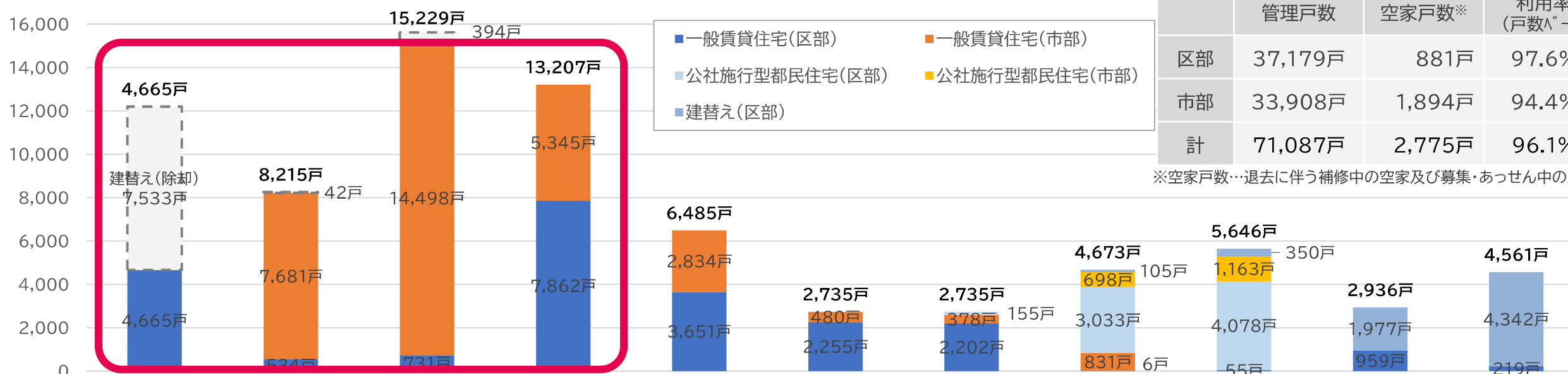
多摩川住宅(調布市・狛江市)

# 公社住宅ストックの現状

- 全体で**約96%の利用率**を確保し、安定した事業運営を推進
- 戦後の復興期や高度経済成長期の都市への人口流入や市街地の拡大を背景に**昭和40年代まで**に供給したストックが**約6割**
- 建物の老朽化や階段室型の住棟、設備水準の相対的な低下

## 建設年代別管理戸数

(令和2年3月31日時点)



## 利用状況

(令和2年3月31日時点)

	管理戸数	空家戸数※	利用率 (戸数 <sup>A</sup> -入)
区部	37,179戸	881戸	97.6%
市部	33,908戸	1,894戸	94.4%
計	71,087戸	2,775戸	96.1%

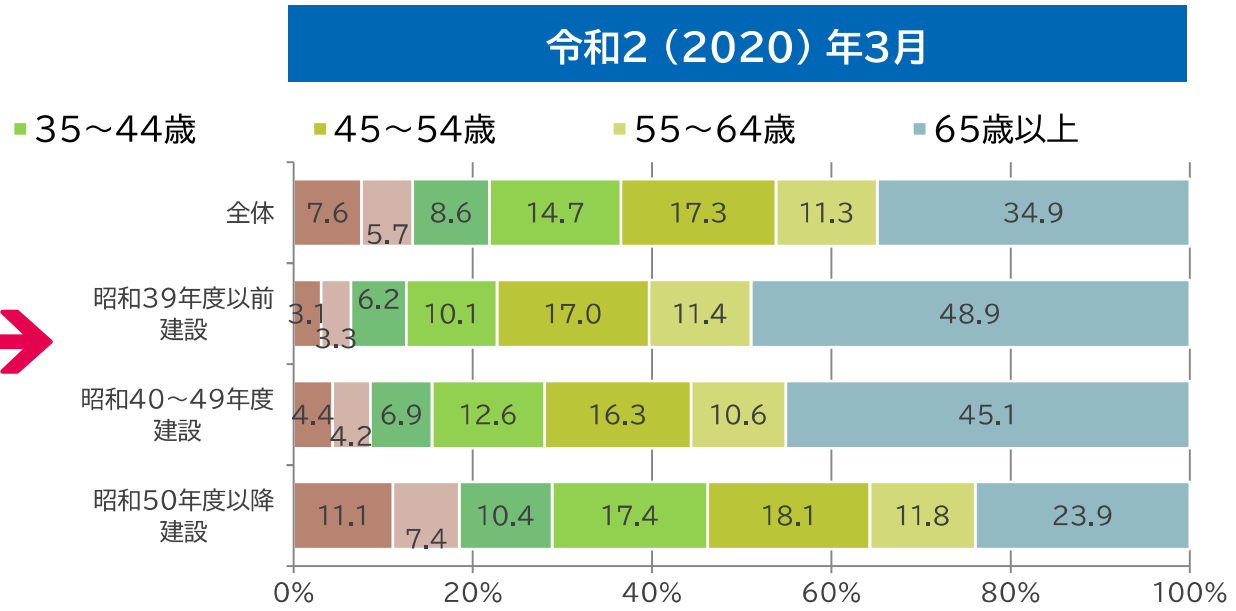
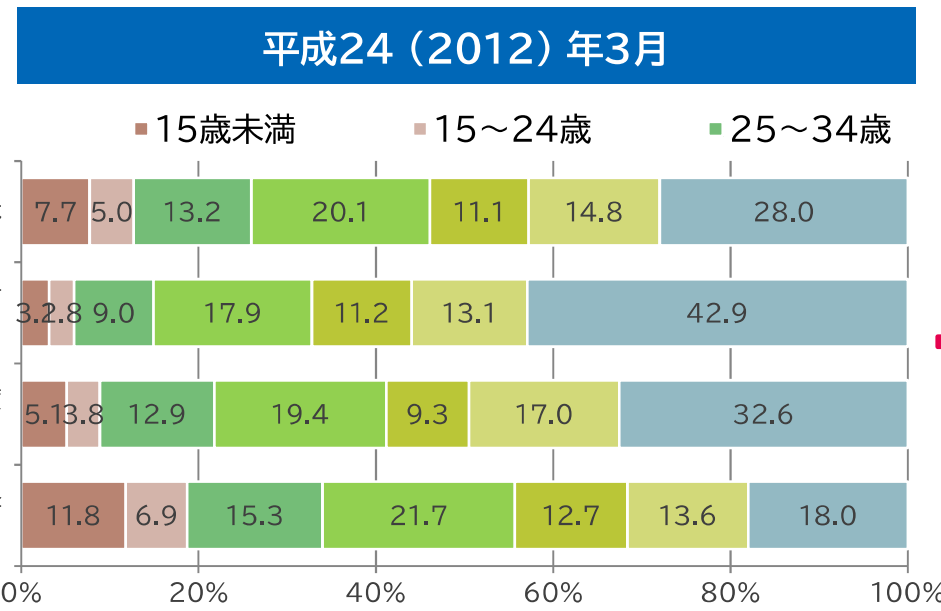
※空家戸数…退去に伴う補修中の空家及び募集・あっせん中の空家

建設年代	~S34	S35~S39	S40~S44	S45~S49	S50~S54	S55~S59	S60~H1	H2~H6	H7~H11	H12~H16	H17~
区部	4,665戸	534戸	731戸	7,862戸	3,651戸	2,255戸	2,357戸	3,144戸	4,483戸	2,936戸	4,561戸
市部	-	7,681戸	14,498戸	5,345戸	2,834戸	480戸	378戸	1,529戸	1,163戸	-	-
計	4,665戸	8,215戸	15,229戸	13,207戸	6,485戸	2,735戸	2,735戸	4,673戸	5,646戸	2,936戸	4,561戸

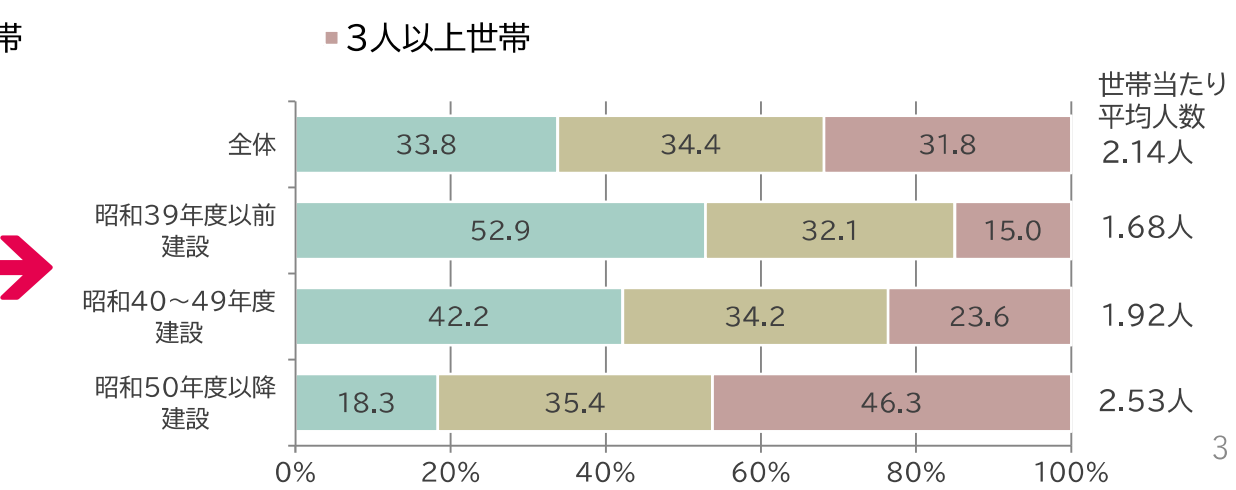
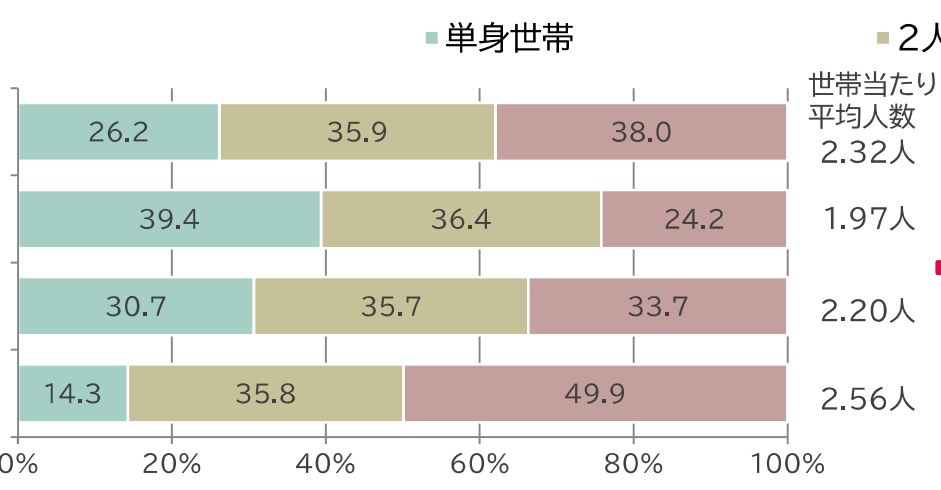
# 公社住宅の入居者属性

○ 入居者の高齢化や小世帯化が進み、コミュニティ機能や地域活動が低下

入居者年齢割合



世帯人数割合



# 安全・安心にお住まいいただくための取組

## JKK東京お客さまセンター

- 平成20年6月に「JKK東京お客さまセンター」(コールセンター)を開設。お住まいのお客さまから寄せられるご相談や住宅修繕などのお申込みに**ワンストップ**で対応
- 緊急を要する案件については、**24時間365日**対応

## 都内16か所の窓口センター

- 都内**16か所**に窓口センターを設置し、各種申請手続きや住まいに関する相談等を受付
- 高齢者からの相談等に対しては、ケースワーカーや地域包括支援センターなど地元自治体の**福祉部門等と連携**して対応



## 約400社の工事店と連携

- 電気設備、給排水衛生設備、建築修繕、樹木・構内整備などの修繕は、**約400社**の工事店とのネットワークを生かして、迅速・円滑に対応
- 漏水・断水等の緊急修繕、事故・火災の発生、入居者の安否にかかわる緊急の確認等には、夜間・休日も含め**24時間365日**対応

## 安否確認要請に対する取組

- ご親族等からの要請に応じてお住まいの方の安否確認を実施
- 窓口センターにおいて迅速な情報収集を行うとともに、状況に応じ地元自治体や警察等と連携し、立ち入りにより確認
- よりの確な対応ができるよう地元自治体と情報のやり取りや協力等に係る協定を締結  
(令和3年2月現在、**39区市町**と締結)



## (1)住宅セーフティーネット機能の発揮

子育て世帯や高齢者など住宅の確保に配慮が必要な方々の居住の安定を図る住宅セーフティーネットとしての役割を担う

- これまで中堅所得者、ファミリー向けとしての色彩が強かった基本的な性格を子育て世帯や高齢者など住宅確保要配慮者向け重視にシフト
- 低廉な家賃の住宅が一層利用しやすくなるよう、ストックを効果的に管理運営する仕組みを構築し、建物の長寿命化を推進

## (2)交流と共助のあるコミュニティの創出～団地再生を通じた多世代循環型コミュニティの形成～

多様な世代・世帯が住み慣れた地域で、家族構成の変化やそれぞれのライフステージに合わせて住替えできる住環境を提供する

- 団地再生を通じて、各世代のニーズに合った住宅(子育て世帯、高齢者等)や利便施設等(介護・医療、子育て支援、コミュニティ拠点、テレワーク等)を整備するとともに、親子等の近居を支援する取組、高齢者の見守り、生活支援サービス(買い物、家事等)を強化
- 近隣地域を含む当該エリアにおいて、多世代が居住・住替えしながら、コミュニティが継続する住環境を整備

## (3)先駆的な取組の積極的な展開と公共政策的事業の拡大

多様化するニーズに対応した今後の公的賃貸住宅を先導する先駆的な取組を展開し、その成果について市場への波及を図る

- 建替えや既存ストックの改善を通じて、新しいタイプの住宅の供給や先駆的なモデル事業を推進

東京都の政策連携団体として、自立的経営を堅持しながら公共政策に資する取組を拡充していく

- 環境負荷の低減、地域の防災性向上、「新しい日常」への対応などに取り組み
- 住宅供給の実績や管理ノウハウを生かし、行政との連携による「政策連携型」の住宅供給に取り組み

# (1)-1 公社住宅における住宅セーフティーネットの取組

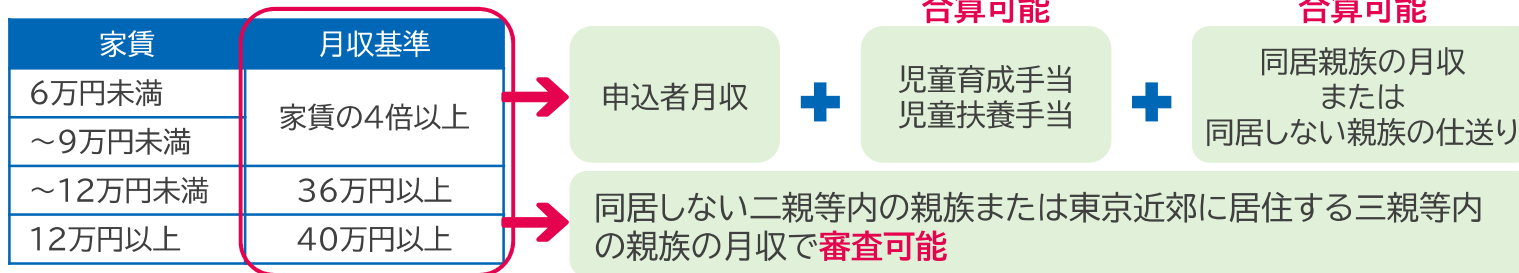
- 国の住宅セーフティーネットに関する方針や都の住宅戦略を踏まえ、子育て世帯や高齢者など住宅の確保に配慮が必要な方々に対し、ストックを有効に活用して入居機会の確保等の取組を推進していく

## ひとり親世帯への支援

### ひとり親世帯入居サポート

- ひとり親世帯を対象に収入審査の緩和や家賃割引制度「こどもすくすく割」を実施（平成30年11月開始）

#### 収入審査の緩和



#### こどもすくすく割

一部住宅のあき家募集において、子どもが18歳になる年度の末日まで、家賃を20%割引く制度  
令和元年度実績：成約件数34件

### ひとり親世帯向け住宅相談会

- 特に支援を必要としている子育て世帯向けに専用ダイヤル「入居支援ダイヤル」を開設（平成30年4月開設）
- ひとり親世帯向けの相談会を地元自治体と連携して開催

## 親族による支え合い支援

### 近居であんしん登録制度

- あき家募集において、子育て世帯や高齢者が親族との近居を希望する場合、入居したい住宅をあらかじめ公社に登録することで一般公募に優先して紹介を受けられる制度（平成29年4月開始）  
令和元年度実績：成約件数107件

### 近居世帯倍率優遇制度

- 建替後の新築募集において、子育て世帯や高齢者が親族との近居を希望する場合、当選確率を一般の区分と比べて5倍に優遇する制度（平成29年1月開始）  
令和元年度実績：近居世帯当選件数87件



# (1)-2 公社住宅における住宅セーフティネットの取組

## 優先入居・倍率優遇

### 子育て世帯等優先申込制度 (ファミリーウィーク)

- あき家募集において、子育てに適した環境の住宅で2居室以上の住戸を対象に、**募集開始から7日間**、子育て世帯等のみが申込みできる制度  
(平成22年11月開始)

令和元年度実績:  
成約件数788件



### 子育て世帯倍率優遇制度

- 建替後の新築募集において、2居室以上の住戸を対象に、子育て世帯の当選確率を通常の区分に比べて**5倍に優遇**する制度  
(平成19年11月開始)

令和元年度実績:  
子育て世帯当選件数19件



### 高齢者世帯等優先申込制度 (シルバーウィーク)

- あき家募集において、エレベータが設置されていない1・2階の住戸を対象に、**募集開始から7日間**、高齢者や障がい者の方等のみが申込みできる制度  
(平成21年4月開始)

令和元年度実績:成約件数166件

## 家賃減額



### ステップ35割

- 当社が指定する住宅のあき家募集において、**35歳以下**の方を対象に、**3年間、家賃を20%割引**制度  
(平成27年9月開始)

令和元年度実績:成約件数50件



### ペアさぼ

- 当社が指定する住宅のあき家募集において、**夫婦**や**婚約**している方(49歳以下)を対象に、**3年間、家賃を20%割引**制度  
(平成31年4月開始)

令和元年度実績:成約件数17件

### 家賃特別減額措置

- 家賃改定により家賃が引き上げとなる低所得の高齢者世帯等の居住の安定を図るため、**改定後の継続家賃を減額**する特別措置を実施

○ 住宅セーフティネットの観点から、新たな支援制度を検討する等、子育て世帯や高齢者などの入居機会の拡大等に取り組み



## (2)-1 団地再生によるコミュニティ創出の取組

### 交流と共助のあるコミュニティの創出～多世代循環型コミュニティのイメージ

- 近居支援により、子世帯と親世帯が身近なところに住み、介護や育児などで互いに支え合いながら生活
- 多世代がライフステージに応じて賃貸、持ち家、高齢者向け住宅などを居住・住替えしながら、コミュニティが継続する住環境を整備



### 個別団地ごとの特性に応じて適切な事業手法によりハード・ソフト両面から取組

子育て支援 <i>Children</i>	高齢者支援 <i>Chōju</i>	コミュニティ支援 <i>Community</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ テレワーク環境 住戸内やコミュニティサロンにテレワークに適した専用スペースやWi-Fi環境を整備</li> <li>■ 子育て世帯向け住宅や子育て支援施設 建替えやリニューアルを通じた子育て世帯向け住宅の供給、保育所等の子育て支援施設の誘致を推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ JKKシニア住宅 低廉な負担で住み続けられ、バリアフリーや見守りなど高齢者に配慮した住宅を整備</li> <li>■ 機器による見守り センサー機器等による見守りサービスを導入(2021年度に実証実験を行った上で本格導入に取り組み)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ コミュニティ拠点 空き店舗やオープンスペースを活用して地域の拠点づくりを推進、コミュニティサロン(集会所)の無償化</li> <li>■ 「JKK住まいるアシスタント」 福祉機関等へのつなぎやコミュニティ活動の立ち上げを支援する専門スタッフを配置</li> <li>■ 民間事業者、NPO、大学等との連携 民間事業者やNPO、大学等と連携し、コミュニティ活動を支援</li> </ul>



## (2)-2 団地再生の取組(向原プロジェクト)



第30回住生活月間功労者国土交通大臣表彰受賞



- 子育て世帯向けやサービス付き高齢者向け住宅など多様な世代・世帯が暮らすことのできる住宅を供給
- 創出した用地に高齢者及び障がい者の方向けの施設や子育て支援施設を整備・誘致し、地域の福祉機能を強化
- 多様なコミュニティを育む環境づくりに取り組み



住宅名	コーシャハイム向原 コーシャハイム向原ガーデンコート
所在地	板橋区向原3-7ほか
アクセス	東京メトロ有楽町・副都心線 「小竹向原」駅徒歩5～8分
敷地面積	約 56,000㎡

住宅概要	従前	<公社賃貸住宅> 昭和32～34年度事業 32棟 840戸(4・5階建) 昭和33年9月～管理開始
	建替	<公社賃貸住宅> 平成19,22,25年度事業 8棟 1,019戸 (6～10階建) 管理開始 Ⅰ期:平成22年9月～ Ⅱ期:平成26年12月～ Ⅲ期:平成30年9月～
	創出用地	サービス付き高齢者向け住宅50戸、介護事業所、診療所、認可保育所、病後児保育室、コンビニ、カフェレストラン 特別養護老人ホーム 地域包括支援センター等 <sup>9</sup>

### コミュニティ活性化を促す施設や広場の積極的な整備

- コミュニティサロン(集会所)、キッズスペース・ラウンジなどの共用施設や広場を充実させ、住民同士や地域の方々との交流を育む環境を整備
- また、遊歩道に面して配置したサービス付き高齢者向け住宅棟1階部分には、地域交流スペースを兼ねたカフェレストランなどの地域の方々にも親しまれるにぎわい施設を併設し、多世代の交流促進に貢献



地域交流スペースを兼ねた  
カフェレストラン「けやき」



カフェ主催の  
「かけはしまつり」を開催



団地内の空間は広域避難施設として  
地域の防災力向上に貢献



2018年キッズデザイン賞  
「キッズデザイン協議会会長賞(奨励賞)」受賞

特定非営利活動法人キッズデザイン協議会が主催する子どもたちの成長と子育てのための環境づくりに貢献する優れた取組を顕彰する制度



「子育てにやさしい住まいと環境」  
認定取得

ミキハウス子育て総研の認定事業  
コーシャハイム向原ガーデンコートの  
2LDK、3LDKの住戸が認定を取得



## (2)-3 団地再生の取組(小金井本町プロジェクト)

- 市部エリアの建替事業において、テレワークが可能な環境の整備し、「新しい日常」に対応するなど仕事と子育てが両立できる住まいを提供
- バリアフリーや見守りなど高齢者に配慮した新しいタイプの高齢者向け賃貸住宅「JKKシニア住宅」を整備

### 「新しい日常」に対応した住宅の供給

- 高速インターネット回線によるWi-Fi環境を整備するとともに、**テレワーク**に適した間取りの住戸を供給
- コミュニティサロン(集会所)においても、**テレワーク**が可能な環境を整備
- ボタンに触れずに操作可能なタッチレス型エレベータや宅配ボックスの設置など**非接触・非対面**の住宅設備を導入

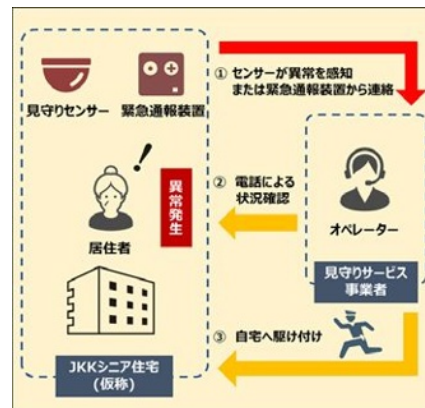


住戸内テレワークスペース  
(コーシャハイム新中野テラス:杉並区)

### 「JKKシニア住宅」の整備

- 当社がこれまで供給したサービス付き高齢者向け住宅に比べ低廉な負担※で住み続けられ、**センサー等による見守り・駆けつけサービス**を付与した高齢者向けの賃貸住宅を整備

※ サービス付き高齢者向け住宅では、専任のスタッフが常駐し、緊急時対応サービスなどを提供することから、家賃、管理費のほかサービス費が必要。JKKシニア住宅では、提供するサービスをセンサーによる見守り・駆けつけサービスに限定することで、サービスにかかる負担を軽減



見守り・駆けつけサービスイメージ

### 高齢者福祉拠点の誘致

- 建替えにより創出した用地に特別養護老人ホーム等の高齢者福祉拠点を誘致

### 地域の交流拠点となる公園の整備

- 地域における多世代のゆるやかな交流を促進するため、高齢者向け健康遊具と幼児向け遊具を配置



配置設計図



住宅名	小金井本町住宅
所在地	小金井市本町4-5ほか
アクセス	JR中央線 「武蔵小金井」駅徒歩15分
敷地面積	約 60,000㎡

住宅概要	従前	<公社賃貸住宅> 昭和35,36年度事業 20棟 770戸(4・5階建) 昭和36年12月~管理開始
	建替街区	<公社賃貸住宅> 令和元年度事業 令和5年度竣工予定 1棟 244戸(7階建) うちシニア住宅40戸
創出用地		特別養護老人ホーム等 高齢者施設
		都市計画公園

## (2)-4 団地再生の取組(町田木曾プロジェクト)

- 高齢化が進む市部にある郊外型の大規模団地において、高齢者等の生活支援や移動支援、コミュニティ支援に取り組み
- 若年世帯の入居を促進するため、既存ストックのリニューアルなど団地再生の取組を推進



### コミュニティ型生活サービス拠点の整備

- 団地内のオープンスペースに「コミュニティ型生活サービス拠点」を整備し、民間運営事業者が買い物や家事等の**生活サービス**の提供や**コミュニティイベント**等を実施(令和4年度開設予定)



コミュニティ型生活サービス拠点イメージ



住宅名	町田木曾住宅
所在地	町田市木曾東4丁目11ほか
アクセス	JR横浜線・小田急小田原線「町田」駅バス16分 「山崎団地センター」徒歩1分

住宅概要	<公社賃貸住宅> 昭和42~44年度事業 85棟 4,330戸(5階建) 昭和44年4月~順次管理開始
------	--------------------------------------------------------------

### 自動運転車両による移動支援(実証実験)

- **自動運転車両**による団地内の商店街や路線バス停留所までの移動手段の提供と買い物等の生活サービスを組み合わせた移動支援の実現に向けた基礎調査を実施(令和3年度実施予定)

### 近隣大学との連携によるコミュニティ活性化

- 団地コミュニティの活性化を図るため、隣接する大学と連携協定を締結(令和2年3月締結)
- 学生は**家賃の減額**により公社住宅に入居し、**自治会活動**に参加



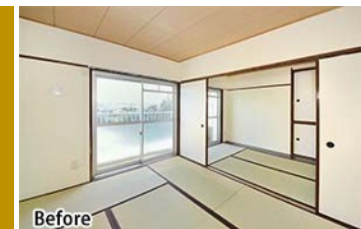
本町田住宅の自治会と学生との餅つき大会

### 既存ストックのリニューアル

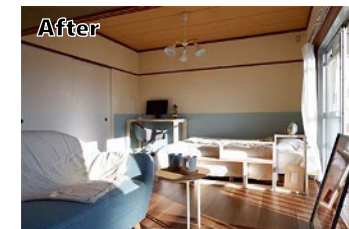
- 若年世帯の入居促進に向けて、既存住戸のリニューアルを実施
- 子どもの窓や扉への指挟みを防止するアイテム等をプレゼントする「**子育て応援アイテム付き住戸**」※や、DIYを支援するため家賃が2年間20%割引となる「**シンプルDIYプラス**」※を実施

※令和3年2月1日~5月31日まで限定企画

### DIY FACTORYとのコラボモデルルーム



Before



After



After



## (3)-1 JKK東京の先駆的事業及び公共政策的事業への取組

- 建替えを通じて、より付加価値の高い先駆的事業や公共政策に資する事業に積極的に取り組み

### 健康に配慮した住宅

- 健康志向や暮らしの快適性を求めるニーズに応えるため、建替え事業により竣工(令和2年10月)したコーシャハイム経堂フォレスト(世田谷区)において、JKK東京では初めて「禁煙コンセプト」を取り入れた住宅として供給
- 2棟のうち1棟(2号棟30戸)の**住戸内及び敷地内を「全面禁煙」**



コーシャハイム経堂フォレスト  
(世田谷区)



サイン表示で禁煙エリアであることを明示

- 今後、建替事業において、より健康に配慮した住宅として、禁煙住宅の供給をはじめ、感染症対策に配慮した設備、フレイル予防を目的とした健康遊具の導入等に取り組み

### 環境にやさしい住宅

- これまで建替えの際に、建設物省エネ法に適合した断熱仕様のほか、高効率型設備機器やLED照明の採用、太陽光発電設備や電気自動車充電設備の設置、敷地内の緑化など環境負荷低減の取組を推進
- サイクルシェア・カーシェア等のシェアリングサービスを導入
- 今後、建替事業において、「**ゼロエミ東京**」の実現に貢献するため、省エネルギー化や再生エネルギーの活用等の検討に取り組み



太陽光発電設備  
(コーシャハイム向原:板橋区)



電気自動車を活用したカーシェア  
(コーシャハイム経堂フォレスト:世田谷区)

### ペット等との共生住宅

- 高齢化や小世帯化が進む社会において、ペットとの共生を求めるニーズがある
- 補助犬やペットが人と暮らすことを前提とした設備を整えた「ペット等共生住宅」の供給に向けて取り組み
- 補助犬と一緒に生活する方等が優先的に入居できる制度を検討





## (3)-2 行政との連携による魅力ある居住環境の整備

- 行政と連携した「政策連携型」のモデル事業に取り組み、地域社会の課題解決に貢献

### 小笠原における新たな住まいのモデル事業

- ファミリー世帯向けの住宅が不足する小笠原村において、東京都、小笠原村と連携のもと、**新たな住まいを提供するモデル事業**に取り組み



自然豊かな父島

#### 東京都

- 事業全体の推進・調整
- 財政支援

#### 小笠原村

- 事業用地の選定・提供
- 地元調整

#### JKK東京 東京都住宅供給公社

- 住宅の設計・施工
- 工事監理
- 管理運営

#### 父島の住宅・土地事情

##### <住宅>

- ・ 都営小笠原住宅(297戸)に全世帯(約1,200世帯)の約1/4が入居
- ・ 民営住宅は少数かつ小面積でファミリー世帯が手狭な住宅に入居せざる得ない状況
- ・ 宅地分譲も少なく、建設コストも膨大であることから個人住宅の建設が困難

##### <土地>

- ・ 島の多くのエリアが自然遺産に指定されており、住宅用地として利用できる土地が限定的
- ・ 不在地主の所有地等、正確な土地情報が不足しており、土地の流動化が停滞

#### 地域コミュニティの核となるモデル拠点づくり

- 行政との連携による地域コミュニティの核となるモデル拠点づくりなど、政策課題を解決する住宅整備を検討