

東京都提出資料

都営住宅の現状と今後のあり方

都営住宅ストック 26 万戸
(区市町村営住宅 2 万戸)

都は、人口・世帯減少社会の到来を踏まえ、ストックの維持・活用に重点化する方針
地域の実情に即したストックの有効活用を可能とするため、柔軟で使いやすい制度を目指すべき

現 状

課 題

取組状況

制度見直しの方向

高い都営住宅ニーズ

- ・応募倍率 28 倍 (22 万人 / 7,700 人)
- ・一方で収入超過者 2 万 3 千人

より困窮度の高い者の選考

収入超過者の明渡し促進

入居機会の拡大

困窮度を点数化(ポイント制)

割増賃料・近傍同種家賃の徴収、
明渡し請求

家賃制度における
市場連動の強化

居住者の高齢化とコミュニティの活力低下

- ・65 歳以上世帯主割合 48%

若年世帯の入居による活性化
(子育て支援自体も重要な政策課題)

若年ファミリー世帯向け期限
付き入居(定期借家)

期限付き入居制度
に対する位置付け
の明確化

ストックの老朽化

- ・30 年代以前建設ストック 3 万戸
建替え(年間 3,000 戸)
- ・40 年代建設ストック 11 万戸
スーパーリフォーム(年間 1,900 戸)

建替えの円滑で効率的な実施

都市再生に向けた用地活用・
民間プロジェクトの導入

都営住宅の再編整備

複数団地にまたがる建替え(移転・集約)
土地の高度利用
民間活力を活用した複合的な開発等

法定建替制度の
拡充

多面的活用に対する要請

- ・災害対応
- ・福祉との連携
- ・都市整備事業等の従前居住者住宅 等

他の行政分野とも連携した
多面的活用

三宅島民への一時避難住宅提供
グループホーム
マンション建替えの仮住居
密集市街地整備の従前居住者住宅 等
(期限付き入居)

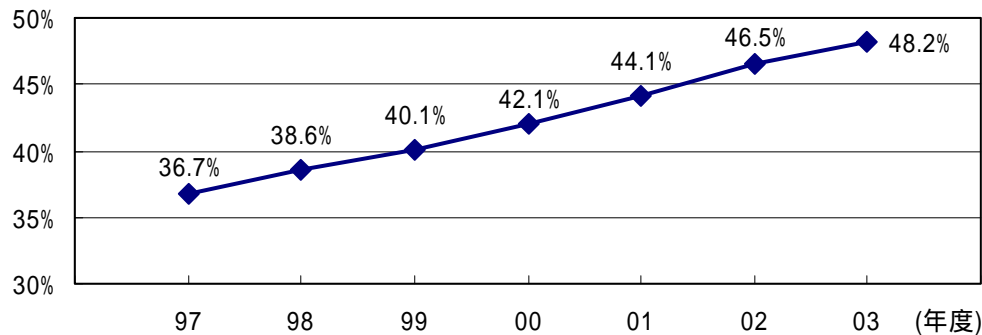
管理制度の弾力化

都営住宅の期限付き入居制度について

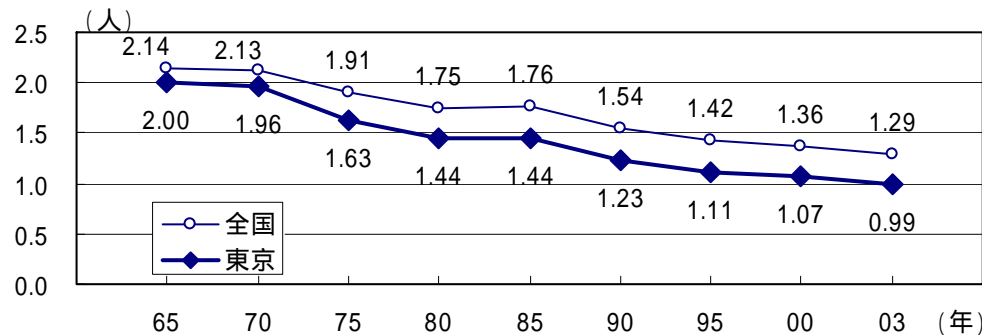
目的

都営住宅への入居機会の拡大
若年世帯の入居促進によるコミュニティの活性化
子育て世帯支援

参考1 名義人が65歳以上の世帯の割合の推移（都営住宅）



参考2 合計特殊出生率の推移（東京・全国）



若年ファミリー世帯向け期限付き入居制度の概要

対象世帯	申込者本人を含め、同居親族全員が40歳未満 世帯構成が 夫婦のみ、又は 夫婦及び子
対象住宅	次の各条件を満たす住宅のうち、知事が別に定めるもの 千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、豊島区に存する住宅 住戸専用面積が概ね40㎡以上 昭和57年度以降に建設 最寄り駅から徒歩15分圏内
入居期間	10年
期間満了時の取扱い	退去 ただし、都営住宅の入居資格がある場合には、希望により対象住宅以外の住宅をあっせん
制度開始年度	特定都営（都単独住宅） 平成13年度 一般都営（法に基づく都営住宅） 平成15年度
実施状況	平成15年度 105戸（応募倍率43.1倍）

（注）他の期限付き入居制度 マンション建替えの仮住居（3年以内）
密集市街地整備に伴う仮住居（3年以内）
事業再建者向け定期使用住宅（5年）



今後の方向性

期限付き入居制度の適用戸数の拡大等を検討

そのためにも、公営住宅における期限付き入居制度の位置づけを明確にすべき

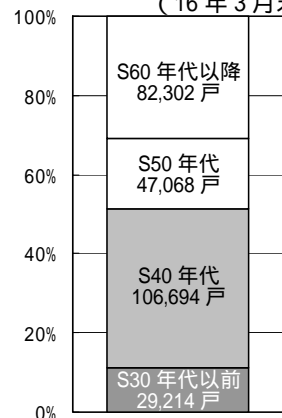
都営住宅の再編整備について

目的

都営住宅の建替えの推進

用地活用・民間プロジェクト導入等による都市再生等への寄与

都営住宅建設年代別ストック数
(16年3月末現在)



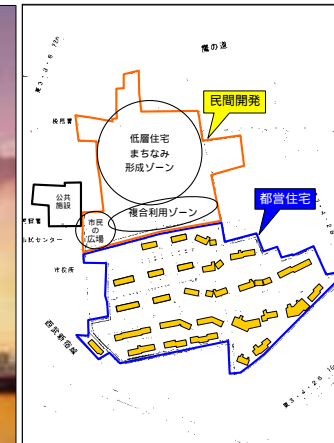
取組事例



港区南青山一丁目
敷地面積 約 6,800 m²
整備施設
・都営住宅 150 戸
・民間賃貸住宅 390 戸
・保育所、高齢者グループホーム、商業・業務施設、図書館、国際医療福祉大学大学院
完成予定 18 年度



港区港南四丁目
敷地面積 約 3.4ha
整備施設
・都営住宅 803 戸
・民間分譲住宅 829 戸
・商業施設、医療施設、保育所、児童館、健康福祉館
完成予定 20 年度

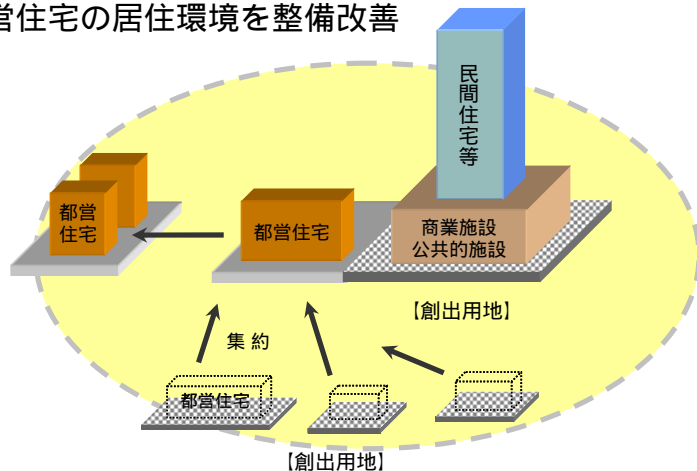


東村山市本町
敷地面積 約 24ha
整備施設
・都営住宅 1,960 戸
・民間住宅(戸建住宅が中心)
・児童館、保育所、居宅介護支援事業所、商業施設
まちびらき予定 18 年度

再編整備のイメージ

土地の高度利用や団地の移転等によって生み出した用地を活用し、多様な住宅や用途を導入することにより、地域の活性化、都市機能の更新を推進

散在する小規模団地を集約し、共同施設の整備等を行い、都営住宅の居住環境を整備改善



今後の方向性

建替えの円滑化、効率化を図りつつ、都営住宅の再編整備を推進

明渡し請求権のある法定建替事業の対象を拡充すべき

- ・従前の住宅に替わる新しい住宅を現地以外に建設する建替え(非現地建替え)
- ・新たに建てる戸数が従前の戸数を下回る建替え
(例) 都市計画事業等の代替地・代替住宅等を供給する場合
文化・教育等の公共的な施設を整備する場合
多様な住宅で構成される良好な住宅市街地を形成する場合