

平成28年6月21日

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

新たな住宅セーフティネット検討小委員会

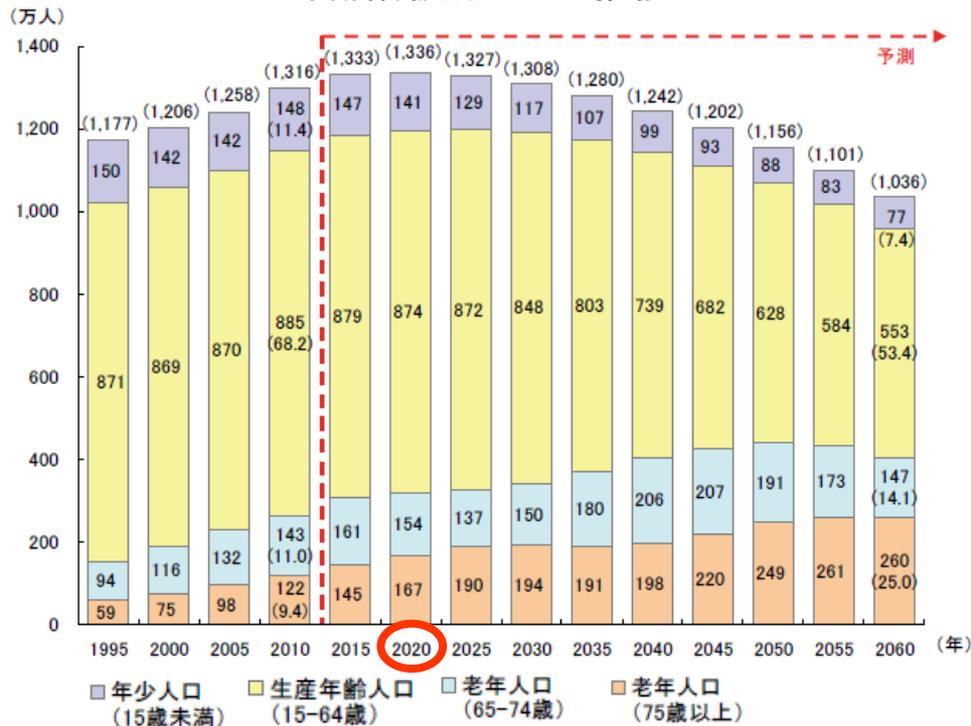
東京都の住宅政策（住宅セーフティネット） の現状と取組等

東京都 都市整備局 住宅政策担当部長
加藤 永

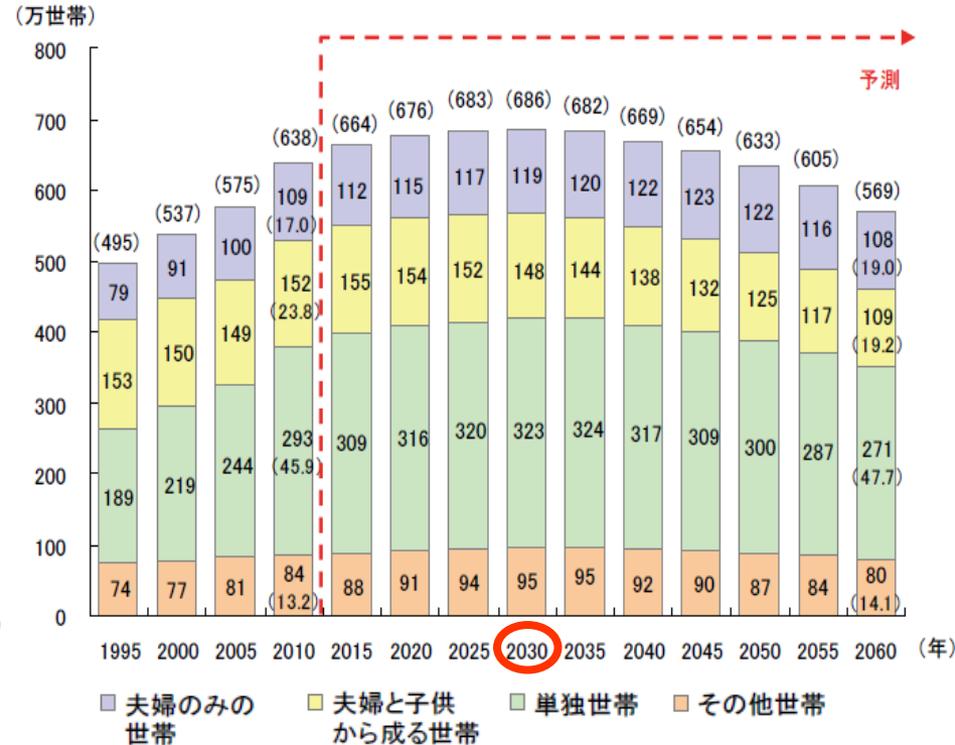
人口・世帯数の動向と将来推計

- ◇東京都の人口・世帯数は、それぞれ、2020(平成32)年・2030(平成42)年をピークに減少に転じる。
- ◇高齢化率は2010(平成22)年の20%から2025年には25%、2060年には39%に上昇する。
- ◇2020(平成32)年には後期高齢者の数が前期高齢者の数を上回る。
- ◇2060(平成72)年には単独世帯が48%、夫婦のみ世帯が19%となり、夫婦と子供から成る世帯は19%に低下する。

年齢階級別人口の推移



家族類型別世帯数の推移



(資料) 「東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測」(平成25年3月)(総務局)、「国勢調査」(総務省)等より作成

- (備考)
1. 2015年以降は政策企画局による推計
 2. 内訳の()内の数字は人口に占める割合(2010年の割合は、年齢不詳を除いて算出)
 3. 四捨五入や、実績値には年齢不詳を含むことにより、内訳の合計が総数と一致しない場合がある

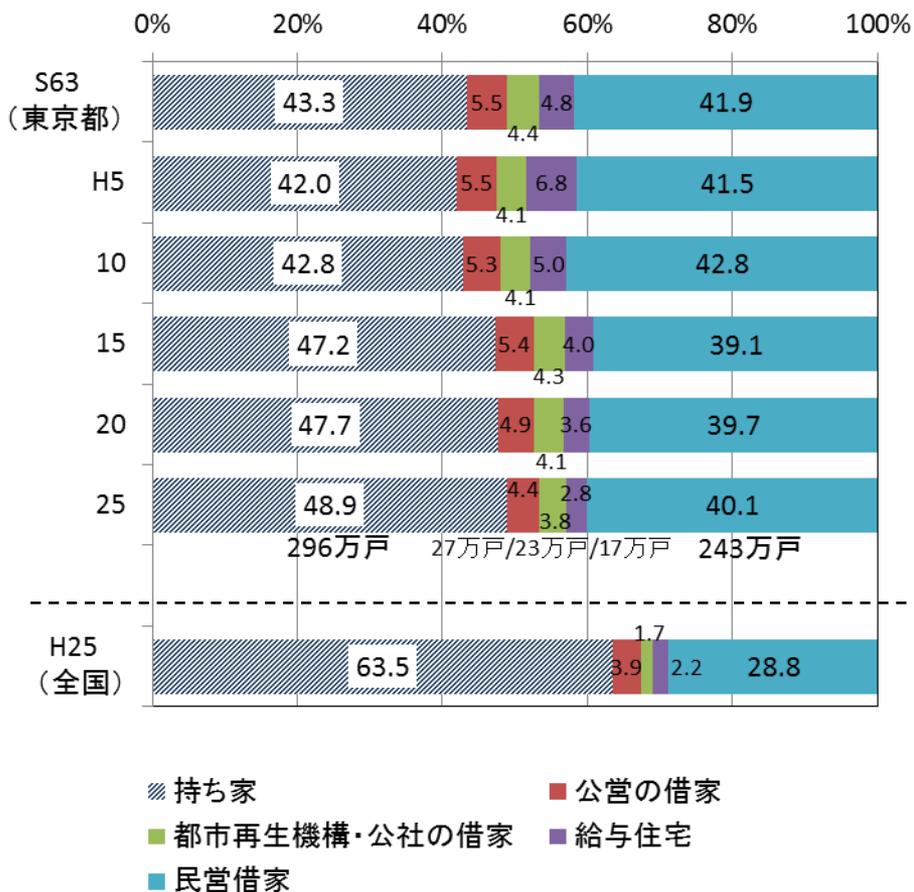
(資料) 「国勢調査」(総務省)等より作成

- (備考)
1. 2015年以降は政策企画局による推計
 2. 内訳の()内の数字は世帯数に占める割合
 3. 四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある

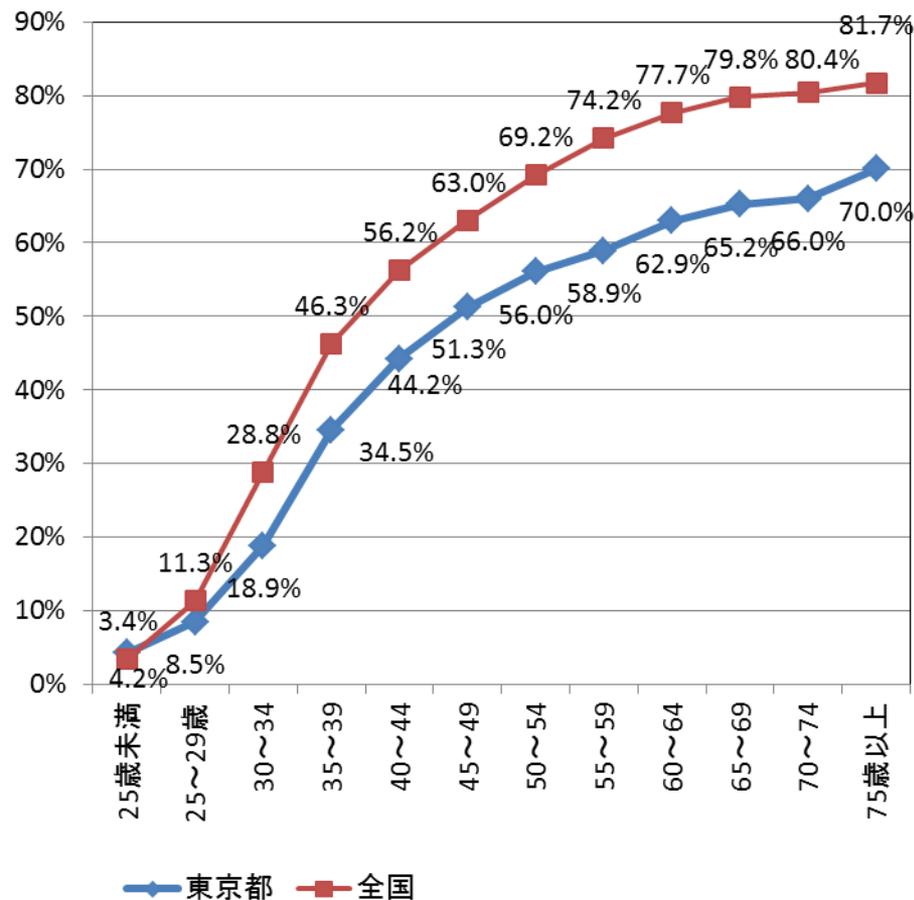
住宅ストックの状況（持家率）

- ◇東京都における持ち家率は増加しており、平成25年においては約5割となっている。
- ◇全国と比較すると、持家率は低く、30歳以上では、概ね10%以上の差がある。

所有関係別住宅ストック構成比（東京都・全国）



家計を主に支える者の年齢別持ち家率（東京都・全国）

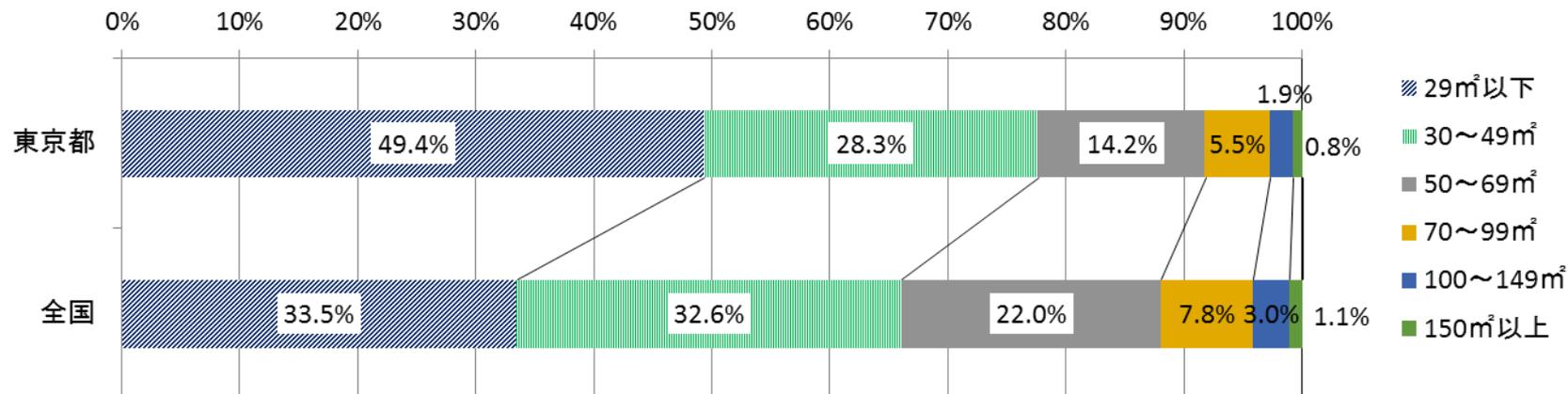


注) 所有関係「不詳」を除く。

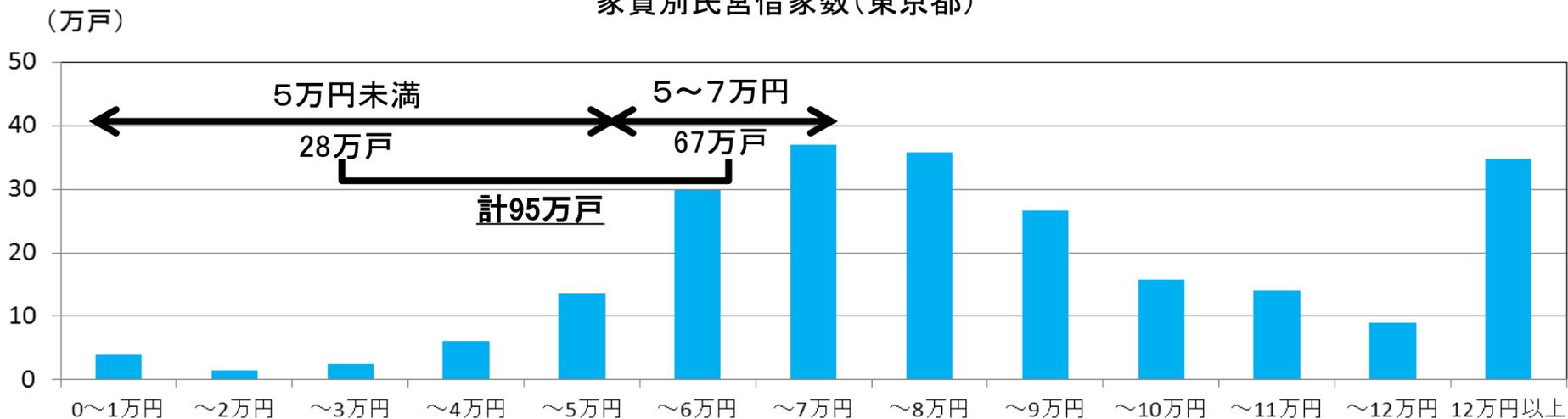
住宅ストックの状況（民営借家）

- ◇ 東京都の民営借家は全国と比べて面積は狭く、延べ面積が29㎡以下の民営借家が全体のおよそ半数を占めている。
- ◇ 家賃7万円未満の民営借家が95万戸と比較的低廉な家賃の借家が一定数存在している。

民営借家の面積別戸数割合（東京都・全国）



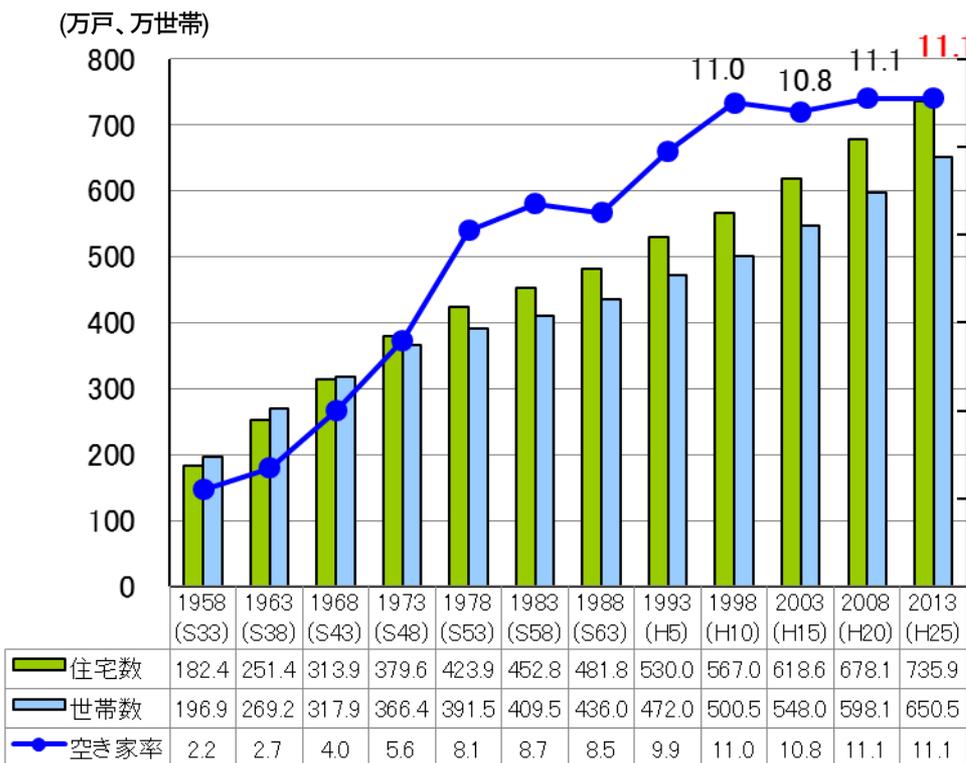
家賃別民営借家数（東京都）



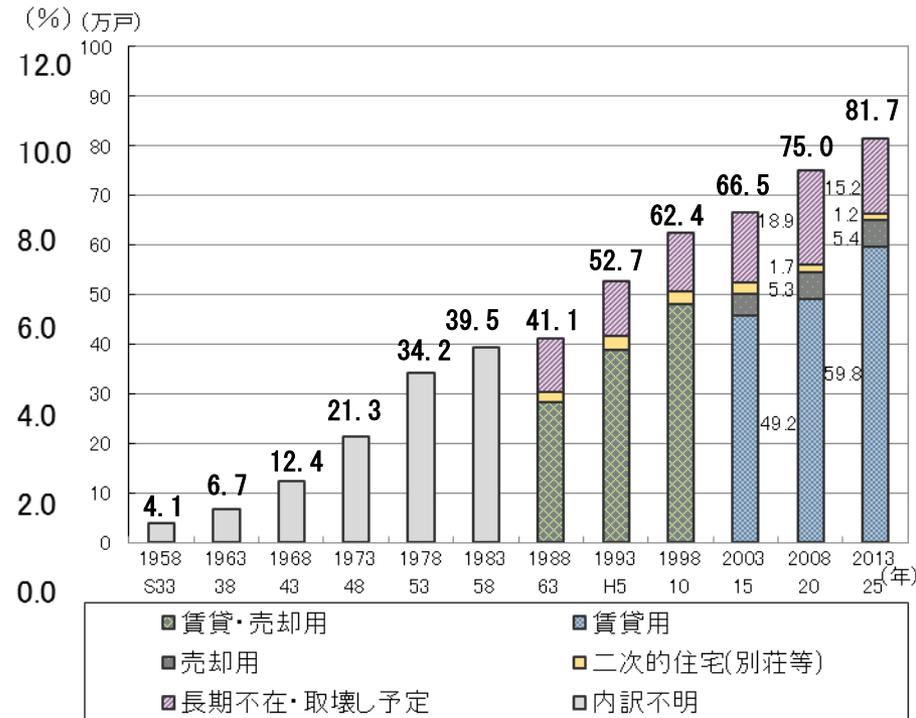
空き家の状況

- ◇平成25年の空き家は約82万戸であり、空き家率は平成10年からほぼ横ばいで約11%となっている。
- ◇空き家のうち、約60万戸は賃貸用であり、平成20年と比較して、10万戸以上増加している。
- ◇長期不在等の「その他の空き家」は平成20年と比較して減少しているものの、約15万戸存在している。

住宅ストック数と世帯数の推移(東京都)



空き家数及び空き家率の推移(東京都)



(資料)住宅統計調査、住宅・土地統計調査(総務省)

公営住宅管理戸数の比較

◇東京都の公営住宅数の総世帯に占める比率は3.9%で、東京都を除いた全国平均を上回り、周辺3県と比べても高い。

	公営住宅の管理戸数				総世帯数 (平成27年1月1日)	公営住宅/ 世帯数
	都道府県営	区市町村営	計	都道府県営: 区市町村営		
東京都	243,005	21,523	264,528	92:8	6,784,194	3.9%
埼玉県	27,084	16,865	43,949	62:38	3,124,151	1.4%
千葉県	18,597	21,469	40,066	46:54	2,735,874	1.5%
神奈川県	44,618	62,965	107,583	41:59	4,150,981	2.6%
全国	923,732	1,248,656	2,172,388	43:57	56,412,140	3.9%
東京都以外	680,727	1,227,133	1,907,860	36:64	49,627,946	3.8%

(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。

都営住宅の応募状況

◇都営住宅の応募倍率は、平均26倍(平成27年11月一般募集)であるが、区市町村により、大きく異なっている。

平成27年11月募集における応募倍率

一般募集住宅 **平均倍率 26.2倍**

各区市町の応募倍率

所在地	募集戸数(戸)	申込者数(名)	倍率(倍)	所在地	募集戸数(戸)	申込者数(名)	倍率(倍)
千代田区	2	760	380.0	中野区	7	1,122	160.3
中央区	5	925	185.0	杉並区	15	1,476	98.4
港区	7	658	94.0	豊島区	6	540	90.0
新宿区	20	1,280	64.0	北区	39	1,773	45.5
文京区	2	1,299	649.5	荒川区	38	1,275	33.6
台東区	4	38	9.5	板橋区	88	2,315	26.3
墨田区	46	982	21.3	練馬区	40	1,830	45.8
江東区	64	2,758	43.1	足立区	162	2,817	17.4
品川区	20	316	15.8	葛飾区	66	1,995	30.2
大田区	24	2,142	89.3	江戸川区	41	1,964	47.9
世田谷区	15	1,380	92.0	区部平均	719	30,898	43.0
渋谷区	8	1,253	156.6				

所在地	募集戸数(戸)	申込者数(名)	倍率(倍)	所在地	募集戸数(戸)	申込者数(名)	倍率(倍)
八王子市	176	1,098	6.2	国立市	18	123	6.8
立川市	43	502	11.7	西東京市(田無)	13	156	12.0
武蔵野市	10	771	77.1	西東京市(保谷)	9	84	9.3
三鷹市	10	195	19.5	福生市	13	23	1.8
青梅市	8	183	22.9	狛江市	14	350	25.0
府中市	16	114	7.1	東大和市	47	528	11.2
昭島市	34	453	13.3	清瀬市	39	205	5.3
調布市	16	582	36.4	東久留米市	7	235	33.6
町田市	68	418	6.1	武蔵村山市	31	299	9.6
小金井市	1	31	31.0	多摩市	59	97	1.6
小平市	29	370	12.8	稲城市	14	331	23.6
日野市	28	460	16.4	羽村市	2	64	32.0
東村山市	44	548	12.5	瑞穂町	17	34	2.0
国分寺市	15	137	9.1	市部平均	781	8,391	10.7

民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者への居住支援

- ◇地域の実情に応じた居住支援には、区市町村が中心となり関係団体やNPO等と連携して取り組むことが重要。
- ◇区市町村における居住支援協議会の設立促進等のため、平成26年6月に都の協議会を設立。

東京都居住支援協議会

【基本的役割】

広域的自治体である都は、区市町村による協議会の設置促進・活動支援や、広く都民等への啓発活動を実施

【メンバー】

- ◇不動産関係団体
 - ◇居住支援団体
 - ◇賃貸住宅事業者
 - ◇都市整備局・福祉保健局
- ※区市町村については、協議会設立済又は設立検討中の自治体がオブザーバー参加

【平成27年度の活動】

- ◇セミナーの開催
 - ⇒「区市町村」「居住支援団体、家主・不動産管理業者等」のそれぞれを対象に、年2回実施
- ◇他協議会等の活動事例調査等
 - ⇒居住支援の活動事例や区市町村、不動産関係団体を対象とした調査を実施し、調査内容をとりまとめ
- ◇パンフレットの作成 など

設立促進・活動支援

区市町村の居住支援協議会

【基本的役割】

地域に身近な基礎的自治体である区市町村が、自ら居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を実施

< 区市町村協議会での取組事例 >

- ◆江東区居住支援協議会
 - 高齢者への民間賃貸住宅あっせん事業
 - ⇒不動産関係団体の協力により、空き室の情報提供・相談窓口の設置など
- ◆豊島区居住支援協議会
 - 居住支援事業
 - ⇒居住場所に困っている方などに対し、空き家・空き室等の活用や民間賃貸住宅等への円滑な入居を推進するための支援活動等を行うグループに、その事業の実施に要する費用を助成
- ◆板橋区居住支援協議会
 - シンポジウムの開催
 - ⇒基調講演やパネルディスカッションの開催など

現在、上記3区のほか八王子市、調布市の2市で設立済。今年度新たに、3区1市で設立予定。

東京都住宅政策審議会における検討

- 平成26年7月 諮問
「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための
住宅政策の新たな展開について」
- 平成27年9月 マンション施策答申
→平成28年3月「良質なマンションストックの形成促進計画」策定
- 平成28年秋頃 最終答申(予定)
→平成28年度中 東京都住宅マスタープラン改定(予定)

検討の枠組み【平成28年5月11日 東京都住宅政策審議会資料等より】

- I 今後の住宅政策の基本方針 : 「豊かな住生活の実現と持続」
II 目指すべき「8つの目標」

(1)生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現に向けた目標

- 目標 1 住まいにおける子育て環境の向上
目標 2 高齢者の居住の安定
目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
目標 4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

(2)まちの活力・住環境の向上と持続に向けた目標

- 目標 5 安全で良質なマンションストックの形成
目標 6 都市づくりと一体となった団地の再生
目標 7 災害時における安全な居住の持続
目標 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

III 目標実現に向けた「3つの着眼点」

1 既存ストックの有効活用

2 多様な主体・分野との連携

3 地域特性に応じた施策の展開

東京都住宅政策審議会における検討

施策の方向性（抜粋）【平成28年5月11日 東京都住宅政策審議会資料等より】

目標1 住まいにおける子育て環境の向上

- **希望出生率（1.76）の実現を展望し、住宅分野でも、子育てしやすい環境を充実**
 - ・「東京都子育て支援住宅認定制度」による認定住宅の普及促進
 - ・都営住宅の建替時に、ファミリー世帯向け住戸や保育所等を整備
 - ・近居・多世代同居を促進

目標2 高齢者の居住の安定

- **住み慣れた地域で住み続けられる「地域包括ケアシステム」により居住を安定**
 - ・持家資産の活用等による地域における高齢者の円滑な住替を促進
 - ・地域のニーズや実情を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進
 - ・共同住宅の共用部バリアフリー化、ヒートショック対策としての断熱化等を促進

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- **住宅市場での自力確保を基本としつつ、住宅確保に配慮を要する都民に対応**
- **区市町村居住支援協議会等を通じた民間賃貸住宅の活用促進と、少子高齢化等に
応じた公共住宅ストックの有効活用で、重層的住宅セーフティネットを強化**
 - ・次代を担う若年ファミリー世帯に対し、都営住宅への一層の入居を促進
 - ・公共住宅の入居優遇は、福祉施策と連携しつつ、社会情勢変化に的確に対応
 - ・区市町村居住支援協議会の設立促進と、入居者マッチング等への取組を促進
 - ・保険制度や見守りサービスの普及等により入居中の事故等の家主リスクを軽減
 - ・福祉・就労政策等を含めた区市町村・公的団体等との連携強化による居住支援

「新たな仕組み」について整理をお願いしたい論点①

1. 制度の基本スキームについて

(1) 対象世帯の明確化（公営住宅制度との関係等）

- ① 収入階層の上限の有無（設定する場合の考え方）
- ② 主に想定する住宅確保要配慮者（高齢者か子育て世帯か等）

(2) 登録要件の明確化

- ① 耐震性・設備・面積等をどのような考えで設定するのか
- ② 住宅を登録すると、必ず財政支援がなされる仕組みか
（予算状況に応じて、登録戸数の上限を設定できるのか）
- ③ 登録住宅は、入居者を住宅確保要配慮者に限定するのか、あるいは、住宅確保要配慮者の入居を拒まなければ他の世帯も入居可能なのか

(3) 国・都道府県・区市町村等の役割分担の明確化

- ① 住宅の登録（審査・指導監督等）の主体
- ② 財政支援（家賃低廉化や改修への補助等）の実施主体
- ③ 登録要件・対象世帯等の設定主体（基本要件と地域特性への配慮）
- ④ 入居者（家賃低廉化対象者）の要件審査、家賃の妥当性審査等の主体
- ⑤ 入居者の見守りサービス等の主体（登録要件との関係も整理が必要）
（居住支援協議会は協議組織であり法人格を持たない点に留意が必要）

「新たな仕組み」について整理をお願いしたい論点②

2. 財政支援等について

(1) 財政支援のスキーム

- 国による直接支援か、地方公共団体を通じた間接支援か
(参考：サービス付き高齢者向け住宅の整備費補助は国の直接補助)

(2) 家賃低廉化支援

- ① 支出のみが継続的に生じるが、財源をどのように確保するのか
(社会資本整備総合交付金との関係)
- ② 家賃低廉化支援の期間(登録からの年数等)に上限・下限を設けるのか
 - 1) 期間終了後の家賃上昇(市場家賃化)と入居者の居住安定策
 - 2) 老朽化等による用途廃止の可能性(特に、既存ストック活用の場合)
- ③ 家賃低廉化に伴い、民間市場家賃の底上げが懸念されないか

(3) 地方公共団体にとっての意義(地方の財政負担等がある場合)

- 財政・マンパワー等の負担の意義の明確化やインセンティブが必要

(4) 登録住宅の貸主の経営リスクの軽減策

- 高齢者を対象として想定する場合、家賃債務保証等に加え、入居者の死亡や事故発生時のコスト(残存家財の片付け経費、一定期間の家賃減収など)を適切に補てんする保険制度等の導入が必要ではないか