

全 員 協 議 会 資 料

令 和 2 年 月 日

市 営 住 宅 の 有 り 方 に 関 す る 方 針 (案) に つ い て

市営住宅のあり方に関する方針（案）

令和2年11月

目次

第1章 市営住宅のあり方に関する方針の策定目的・背景	1
1-1 方針の策定目的	1
1-2 方針の策定背景	1
(1) 住宅施策の変遷	1
(2) 公共施設等総合管理計画の策定	3
第2章 市営住宅の現状と課題	4
2-1 市営住宅の現状	4
(1) 市営住宅の敷地と建物の状況	4
(2) 市営住宅の居住者の状況	5
(3) 市営住宅の収支の状況	7
(4) 26市の市営住宅の管理戸数	8
2-2 市営住宅の課題	9
(1) 建物の老朽化	9
(2) 入居の受け皿としての機能低下	9
(3) 居住者の高齢化	9
第3章 都営住宅・賃貸住宅の現状	10
3-1 都営住宅の戸数等の状況	10
(1) 都営住宅の状況	10
(2) 公社・UR賃貸住宅の状況	14
3-2 賃貸住宅全体の戸数等の状況	15
(1) 賃貸住宅の戸数	15
(2) 入居制限の状況	16
第4章 方針策定にあたっての検討	17
4-1 市営住宅の建替事業について	17
(1) 総合管理計画との整合	17
(2) ハード整備の限界	17
(3) 居住者の意識	18
(4) 公営住宅の使用料	18
(5) 都営住宅の現状	19
4-2 新たな住宅セーフティネットについて	19
4-3 居住者に寄り添った支援について	19
第5章 市営住宅のあり方に関する方針	20
第6章 今後の施策の方向性	21

第1章 市営住宅のあり方に関する方針の策定目的・背景

1-1 方針の策定目的

東大和市（以下「市」という。）では、東大和市営住宅条例（平成9年条例第28号）に基づく市営住宅（以下「市営住宅」という。）を管理していますが、木造で建築から50年以上が経過し老朽化が進んでいます。

この市営住宅のあり方に関する方針（以下「本方針」という。）は、老朽化が進む木造の市営住宅について、人口減少、少子高齢化の進展などの社会環境の変化、住宅施策の変遷、市営住宅の現状と課題、都営住宅等の現状などを踏まえ、市営住宅が担う役割を考慮しながら、今後の運営方法を定めることを目的に策定します。

なお、東大和市高齢者住宅条例（平成9年条例第29号）に基づく高齢者住宅（ピア芋窪）については、本方針を踏まえ住宅部門と福祉部門が連携しながら、今後、別途、そのあり方を研究していきます。

1-2 方針の策定背景

（1）住宅施策の変遷

①「量の供給」から「質の向上」へ

市営住宅を建設した昭和30年代前半は、民間の賃貸住宅を含め住宅不足が課題とされていた時代でした。その後も人口の増加や世帯の細分化等により住宅需要は増大の一途をたどり、昭和41年には住宅建設計画法（昭和41年法律第100号。住生活基本法（平成18年法律第61号）の施行に伴い廃止）が制定され、住宅建設五箇年計画¹の下、住宅不足を解消するため、住宅の「量の供給」に主眼が置かれた政策が重点的に推進されました。

しかし、平成18年には、本格的な人口減少社会の到来に備え、右肩上がりの住宅需要を前提とした住宅供給政策を見直し、空き家の増加などの様々な課題に対応するため、新たな制度的枠組みとして既存賃貸住宅などの活用の視点のもと、住宅建設計画法に代わって住生活基本法が制定されました。また、同法に基づき同年9月に国において住生活基本計画²が策定され、新たな視点による施策が展開されました。

更に、平成23年に改定された住生活基本計画では、高齢化問題、空き家問題、少子化問題、マンション問題等の課題に対応するための目標が設定され、住生活全般の「質の向上」を目指す総合的な施策の展開が図られています。

¹ 住宅建設五箇年計画：住宅建設計画法に基づき、5年を1期として公営住宅の建設戸数等に関する計画を定めたもの。第8期計画（計画期間：平成13年度～平成17年度）をもって終了した。

² 住生活基本計画：住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るために策定した、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画をいう。

②新たな住宅セーフティネットの枠組み

少子高齢化が進展する中、全国的には、「民間賃貸住宅において、高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者³は、入居を拒まれやすい状況にある。」とされています。また、人口が減少する中で、近年、公営住宅の戸数も減少傾向にあります。

これらの状況を踏まえ、国は、平成 28 年に住生活基本計画を改定し、住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット⁴の機能を強化する考え方を示しました。平成 29 年には住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正され、新たな住宅セーフティネット制度の枠組みとして「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」が規定され、住宅セーフティネット機能が強化されることとなりました。

これを受け、平成 29 年 10 月、東京都は、「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」を開始するとともに、家賃低廉化事業等を行う区市町村に対する補助制度を創設するなど、住宅セーフティネットの強化に取り組んでいます。

図表 1-1 住宅セーフティネットのイメージ

【公営住宅 ⁵ 】 ・市営住宅、都営住宅等
【公的賃貸住宅 ⁶ 】 ・市営住宅、都営住宅を補完する公社賃貸住宅等
【入居制限のない賃貸住宅等】 ・低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等に対する入居制限を行わない住宅

³ 住宅確保要配慮者：「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）」に定義される「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」のことをいう。

⁴ 住宅セーフティネット：「住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み」のことをいう。

⁵ 公営住宅：地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法の規定による国の補助に係るものをいう。代表的なものとして市営住宅や都営住宅がある。

⁶ 公的賃貸住宅：公営住宅に、公社賃貸住宅と都市再生機構賃貸住宅を含めた住宅をいう。

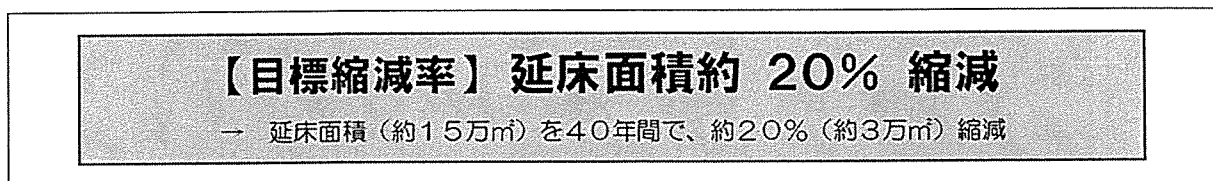
(2) 公共施設等総合管理計画の策定

市では、公共施設等に関する現況と将来の見通しを踏まえ、中長期的な視点に基づいた老朽化対策の実施と維持更新に係る財政負担の平準化とともに、公共施設等の最適化を実現するための基本方針として、平成 29 年 2 月に東大和市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 2 月策定。以下「総合管理計画」という。）を策定しました。

総合管理計画では、公共施設等の適正な管理を推進するために「公共施設等適正化三原則」を掲げ、これを踏まえ「建築系の公共施設に係る基本方針」や「公共施設等の適正管理を実現するための実施方針」を定めています。その上で、公共施設の総量の縮減目標として「目標縮減率 延床面積約 20%縮減」を掲げています。

また、本方針は、「東大和市公共施設等マネジメント行動計画」（平成 30 年 7 月策定）において、令和 2 年度に策定することが求められています。

図表 1-2 「目標縮減率」



出典）総合管理計画 P. 40 抜粋

第2章 市営住宅の現状と課題

2-1 市営住宅の現状

(1) 市営住宅の敷地と建物の状況

①敷地の状況

- ・第一団地は、東大和市駅から比較的近い住宅地にあります。また、日用品を扱う店舗にも近い地域にあります。
- ・第二団地は、東大和緑地から比較的近い自然環境が豊かな住宅地にあります。
- ・第三団地は、東大和市駅から比較的近い住宅地にあります。また、日用品を扱う店舗にも近い地域にあります。
- ・第四団地は、商業、工業、共同住宅などの複合的な市街地にあります。
- ・市営住宅の敷地は、すべて市が所有しています。

図表 2-1 各団地の位置、用途地域等

	位置	用途地域	建蔽率 / 容積率 (%)	敷地面積 (㎡)	区画数 (区画)	1区画当たりの 平均敷地面積 (㎡)
第一団地	南街 5丁目	第一種中高層 住居専用地域	60/150	1,996	12 (5)	166.3
第二団地	奈良橋 3丁目	第一種低層住居 専用地域	40/80	2,314	13 (4)	178.0
第三団地	南街 5丁目	第一種低層住居 専用地域	50/100	2,102	10 (4)	210.2
第四団地	立野 3丁目	第一種住居地域・ 工業地域	60/200 60/200	3,025	20 (4)	151.2
計	—	—	—	9,437	55 (17)	—

※1 敷地面積は、各団地の各区画の敷地面積の合計

※2 () 内の数値は、平成31年度末に建物が現存する区画の数

※3 1区画当たりの平均敷地面積は、小数点第2位以下切り捨て

②建物の状況

- ・昭和 32 年度から昭和 34 年度にかけて、4 団地、計 55 戸の木造・平屋の戸建ての市営住宅を建設しました。
- ・現在管理している 17 戸のすべてが耐用年数⁷を超過しており、16 戸が建設から約 60 年を経過しています。
- ・居住者⁸が退去した住宅については、用途廃止後、除却しています。

図表 2-2 建築年度別戸数

(単位：戸)

	昭和 32 年度 (築 62 年)	昭和 33 年度 (築 61 年)	昭和 34 年度 (築 60 年)	昭和 40 年度 (築 54 年)	計
第一団地	8 (4)	4 (1)	—	—	12 (5)
第二団地	7 (3)	6 (1)	—	—	13 (4)
第三団地	—	10 (3)	—	※ (1)	10 (4)
第四団地	—	—	20 (4)	—	20 (4)
計	15 (7)	20 (5)	20 (4)	※ (1)	55 (17)

※1 () 内の数値は、平成 31 年度末の管理戸数

※2 昭和 40 年度の建築は、焼失に伴い市が独自に建替えを行ったもの

(2) 市営住宅の居住者の状況

①市営住宅の入居要件

- ・市営住宅には、原則、居住地、同居親族、収入の状況など、東大和市営住宅条例第 6 条その他関連規定により入居要件を満たしている者が入居できます。
- ・市営住宅の入居の申込みは、原則、東大和市営住宅条例第 4 条第 1 項の規定により公募により行われますが、昭和 48 年以降、公募の実績はありません。
- ・公営住宅の収入基準は、図表 2-3 のとおりです。令和 2 年 3 月 31 日現在、市営住宅には収入超過者又は高額所得者に該当する者はいません。

図表 2-3 公営住宅の収入基準

収入分位	収入月額
入居収入基準	0 円 ~ 158,000 円
収入超過者 ⁹ となる収入基準	158,001 円 ~ 313,000 円
高額所得者 ¹⁰ となる収入基準	313,001 円以上

⁷ 耐用年数：公営住宅の耐用年数は公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）において構造別に定められ、木造の場合は 30 年と定められている。

⁸ 居住者：市営住宅の使用者として決定された者（「使用者」）及び使用者と同居する者（「同居者」）をいう。

⁹ 収入超過者：公営住宅に引き続き 3 年以上居住し、入居収入基準を超える収入がある者のこと。収入超過者には明渡しの努力義務が生じる。

¹⁰ 高額所得者：公営住宅に引き続き 5 年以上居住し、直近 2 年間引き続き高額の収入がある者。事業主体は高額所得者に期限を定めて明渡し請求ができる。

②市営住宅の居住者の状況

- ・使用者の全員が65歳以上、70%以上が75歳以上であり、高齢化が著しく進んでいます。
- ・同居者の30%以上が75歳以上であり、同居者の高齢化も進んでいます。
- ・世帯人員が1人である世帯が50%弱であり、単身者世帯の割合が多くなっています。
- ・使用者の9割以上が50年以上居住しており、居住期間が長期にわたっています。

図表2-4 使用者及び同居者の年齢構成（令和2年3月31日現在）

年齢	～64歳	65～74歳	75歳～	合計
使用者の年齢構成比（%）	0.0	17.6	82.4	100.0
同居者の年齢構成比（%）	57.1	7.1	35.8	100.0

図表2-5 世帯人員の構成（令和2年3月31日現在）

世帯人員数	1人	2人	3人以上	合計
構成比（%）	47.0	41.2	11.8	100.0

図表2-6 使用者の居住年数（令和2年3月31日現在）

居住年数	10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満	50年以上	合計
人数（人）	—	—	—	—	1	16	17
構成比（%）	—	—	—	—	5.9	94.1	100.0

※1 図表2-6において、使用者には使用承継の承認を受けた者を含む。なお、使用承継とは、使用者が死亡等の際に収入等の一定の要件を満たす同居者に引き続き住宅の使用を承認することをいう。

※2 使用承継の承認を受けた者の居住年数は、前使用者の居住年数と通算している。

図表2-7 管理戸数と敷地の状況（令和2年3月31日現在）

	当初戸数：55戸 当初の敷地面積の合計：9,437㎡（(A) + (B)）				
	戸数（戸）	管理住戸分		用途廃止住戸分	
		戸数（戸）	敷地面積（㎡）	戸数（戸）	敷地面積（㎡）
第一団地	12	5	834	7	1,162
第二団地	13	4	730	9	1,584
第三団地	10	4	827	6	1,275
第四団地	20	4	595	16	2,430
計	55	17	(A) 2,986	38	(B) 6,451

※敷地面積は各住戸の敷地面積及びその合計

(3) 市営住宅の収支の状況

- ・市営住宅に係る歳入・歳出決算額の比較では、各年度の収支は土地使用料の多寡や解体工事の有無といった要因に左右されます。
- ・歳入決算額の中の市営住宅使用料と、歳出決算額の中の管理費等との関係を見ると、年間約100～200万円程度、管理費等の額が市営住宅使用料の額を上回っています。
- ・平成31年度の平均月額使用料は3,695円であり、住宅の築年数の経過により非常に低廉となっています。

図表2-8 歳入・歳出（市営住宅管理費等）決算額

(単位：円)

年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
歳入決算額(A)	3,768,277	2,772,501	2,320,404	1,940,298	2,588,490
市営住宅使用料(a)	1,663,200	886,400	806,400	712,800	706,800
市営住宅土地使用料	2,105,077	1,886,101	1,514,004	1,227,498	1,881,690
歳出決算額(B)	2,734,809	2,065,485	7,915,282	3,394,219	3,809,335
管理費等(b)※	2,734,809	2,065,485	3,109,282	3,394,219	3,809,335
解体工事費	0	0	4,806,000	0	0
解体工事件数	0件	0件	3件	0件	0件
歳入・歳出差引額 (A)-(B)	1,033,468	707,016	△5,594,878	△1,453,921	△1,220,845
住宅使用料・管理費 等差引額 (a)-(b)	△1,071,609	△1,179,085	△2,302,882	△2,681,419	△3,102,535

※管理費等とは、除草費、修繕費、事務費等を指す。

(4) 26市の市営住宅の管理戸数

・26市のうち、直接建設による市営住宅を管理している自治体は21市あり、そのうち市の管理戸数は最も少なくなっています。

図表2-9 26市の市営住宅の管理戸数(平成31年3月31日現在)

順位	自治体名	管理戸数(戸)	順位	自治体名	管理戸数(戸)
1	八王子市	1,374	14	三鷹市	63
2	青梅市	684	15	武蔵野市	62
3	府中市	616	16	小金井市	35
	日野市	616	17	武蔵村山市	24
5	立川市	465	18	西東京市	22
6	町田市	414	19	昭島市	20
7	福生市	257		国分寺市	20
8	調布市	249	21	東大和市	17
9	あきる野市	211	—	小平市	0
10	羽村市	119		国立市	0
11	多摩市	112		狛江市	0
12	清瀬市	97		東久留米市	0
13	東村山市	91		稲城市	0

出典) 東京都資料 区市町村住宅管理戸数一覧

※直接建設による管理戸数

2-2 市営住宅の課題

(1) 建物の老朽化

木造の公営住宅の耐用年数は30年と定められ、現在管理している市営住宅のすべてが耐用年数を超過し、老朽化が進行しています。現在、建物の不具合等については、簡易な修繕により対応していますが、建物の更新は行っておらず、居住者の退去とともに建物を除却しています。

(2) 入居の受け皿としての機能低下

市営住宅は、当初55戸で建設され、公募により居住者を募集してきました。しかし、昭和48年以降は、居住者の退去とともに建物を除却しているため、新たな居住者の募集を行うことはできず、公営住宅の入居を希望する方の受け皿として機能していない状況にあります。

(3) 居住者の高齢化

居住者の高齢化が進んでおり、福祉施策との連携など個別事情に即した対応が必要となるケースが考えられます。

第3章 都営住宅・賃貸住宅の現状

3-1 都営住宅の戸数等の状況

(1) 都営住宅の状況

①戸数等の状況

- ・市内には、5団地、3,076戸の都営住宅があり、26市中4番目に多い戸数となっています。
- ・市内の人口1,000人当たり都営住宅戸数は、市部平均に比べて多くなっています。

図表3-1 市内の都営住宅団地一覧（令和2年3月31日現在）

団地名	主な所在地	専用面積(m ²)	間取	建築年度	戸数(戸)
狭山四丁目アパート	狭山4-1457	55-75	3DK-4DK	1987	54
東大和向原アパート	向原3-10	36-74	1DK-4DK	1994-2001	1,053
東大和桜が丘三丁目アパート	桜が丘3-44	55-75	2DK-4DK	1984-1990	370
東京街道アパート	清原1-1	32-74	1DK-4DK	1963-2007	1,491
東大和清水二丁目アパート	清水2-830	55-75	2DK-4DK	1988	66
	清水2-836	57-63	3DK	1991	42
戸数合計					3,076

出典)東京都ホームページ

図表3-2 26市の人口1,000人当たりの都営住宅の戸数（上位10市）

順位	自治体名	都営戸数(戸)	人口(人)	1,000人当たりの戸数(戸)
1	武蔵村山市	4,153	71,804	57.8
2	清瀬市	3,692	75,400	49.0
3	東村山市	5,686	150,101	37.9
4	東大和市	3,076	84,480	36.4
5	昭島市	3,835	111,942	34.2
6	多摩市	4,641	147,822	31.4
7	小平市	5,470	194,757	28.1
8	立川市	5,048	180,214	28.0
9	西東京市	5,489	203,258	27.0
10	国立市	2,009	75,022	26.9
市部平均		3,415	161,726	21.1

出典)東京都統計年鑑 2-3 地域別人口(平成30年10月1日推計)

3-5 都営・区市町村・公社・都市機構等賃貸住宅管理戸数(平成30年度末)

②応募倍率の状況

- ・ 単身者向け住宅の応募倍率が高い傾向にあります。
- ・ 団地ごとに応募倍率の差が生じています。
- ・ 世帯向け住宅では、応募倍率が1.0倍を下回っているケースも見られます。
- ・ 使用期限のある定期使用住宅では、応募倍率が1.0倍を下回ることが多い傾向にあります。

図表3-3 都営住宅応募倍率の状況（世帯向け）

①一般募集

		東京街道			東大和向原			東大和 桜が丘三丁目			東大和 清水二丁目			狭山四丁目		
		募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)
平成29年度	5月	36	266	7.3	1	2	2.0	1	4	4.0	3	0	0	4	1	0.2
	8月															
	11月	7	66	9.4	9	199	22.1	2	9	4.5	1	0	0			
	2月	12	21	1.7	12	54	4.5	2	2	1.0	2	0	0			
平成30年度	5月	22	92	4.1	1	66	66.0				12	2	0.1	4	2	0.5
	8月															
	11月	29	138	4.7	2	69	34.5				6	1	0.1	1	0	0
	2月															
平成31年度	5月	19	96	5.0	13	131	10.0	1	3	3.0	2	1	0.5	1	0	0
	8月															
	11月	30	157	5.5	2	53	23.5	5	8	1.6	1	1	1.0	2	0	0
	2月															

※1 倍率は小数点第2位以下切り捨て。

※2 「\」は募集なし。

②定期使用住宅

		東京街道			東大和向原			東大和 桜が丘三丁目			東大和 清水二丁目			狭山四丁目		
		募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)
平成29年度	5月				16	10	0.6	2	3	1.5	7	1	0.1	2	0	0
	8月															
	11月															
	2月															
平成30年度	5月	1	1	1.0	1	1	1.0									
	8月															
	11月															
	2月															

平成31年度	5月				10	2	0.2	3	0	0	6	0	0	1	0	0
	8月															
	11月				14	10	0.7									
	2月															

- ※1 「定期使用住宅」は、若年夫婦・子育て世帯等の入居資格を満たす場合に、原則10年間入居できる期限付きの住宅。
- ※2 倍率は小数点第2位以下切り捨て。
- ※3 「\」は募集なし。

③地元割当

		東京街道			東大和向原			東大和 桜が丘三丁目			東大和 清水二丁目			狭山四丁目		
		募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)
平成29年度	5月															
	8月															
	11月	1	4	4.0	1	11	11.0	1	1	1.0	1	1	1.0			
	2月															
平成30年度	5月	1	1	1.0	1	1	1.0									
	8月															
	11月															
	2月															
平成31年度	5月	1	5	5.0	1	7	7.0				1	0	0			
	8月				1	6	6.0									
	11月	4	1	0.2												
	2月															

- ※1 倍率は小数点第2位以下切り捨て。
- ※2 「\」は募集なし。

図表3-4 都営住宅応募倍率の状況（単身者向け）

①一般募集

		東京街道			東大和向原			東大和 桜が丘三丁目			東大和 清水二丁目			狭山四丁目		
		募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)
平成29年度	5月															
	8月															
	11月															
	2月	3	67	22.3	3	165	55.0									
平成30年度	5月															
	8月	1	33	33.0												
	11月															
	2月	2	50	25.0												
平成31年度	5月															
	8月															
	11月															
	2月															

※1 倍率は小数点第2位以下切り捨て。

※2 「\」は募集なし。

②地元割当

		東京街道			東大和向原			東大和 桜が丘三丁目			東大和 清水二丁目			狭山四丁目		
		募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)	募集 (戸)	申込 (件)	倍率 (倍)
平成29年度	5月															
	8月															
	11月															
	2月															
平成30年度	5月															
	8月															
	11月															
	2月															
平成31年度	5月															
	8月	1	5	5.0	1	15	15.0									
	11月															
	2月	1	1	1.0	1	6	6.0									

※1 倍率は小数点第2位以下切り捨て。

※2 「\」は募集なし。

(2) 公社・UR賃貸住宅の状況

- ・市内には、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）が管理する公社賃貸住宅が2,094戸ありますが、都市再生機構（以下「UR」という。）が管理する賃貸住宅はありません。
- ・市内にある公社・UR賃貸住宅の人口1,000人当たりの戸数は、26市中11番目に多い戸数となっています。

図表3-5 26市の人口1,000人当たりの公社・UR賃貸住宅の戸数（上位11市）

順位	自治体名	公社・UR賃貸住宅戸数（戸）	人口（人）	1,000人当たりの戸数（戸）
1	多摩市	7,644	147,822	51.7
2	清瀬市	3,270	75,400	43.4
3	東久留米市	5,001	116,309	43.0
4	福生市	2,498	58,184	42.9
5	町田市	18,491	433,938	42.6
6	立川市	6,708	180,214	37.2
7	稲城市	3,052	90,774	33.6
8	日野市	6,224	188,990	32.9
9	国立市	2,396	75,022	31.9
10	西東京市	5,096	203,258	25.1
11	東大和市	2,094	84,480	24.8
市部平均		3,718	161,726	23.0

出典) 東京都統計年鑑 2-3 地域別人口（平成30年10月1日推計）

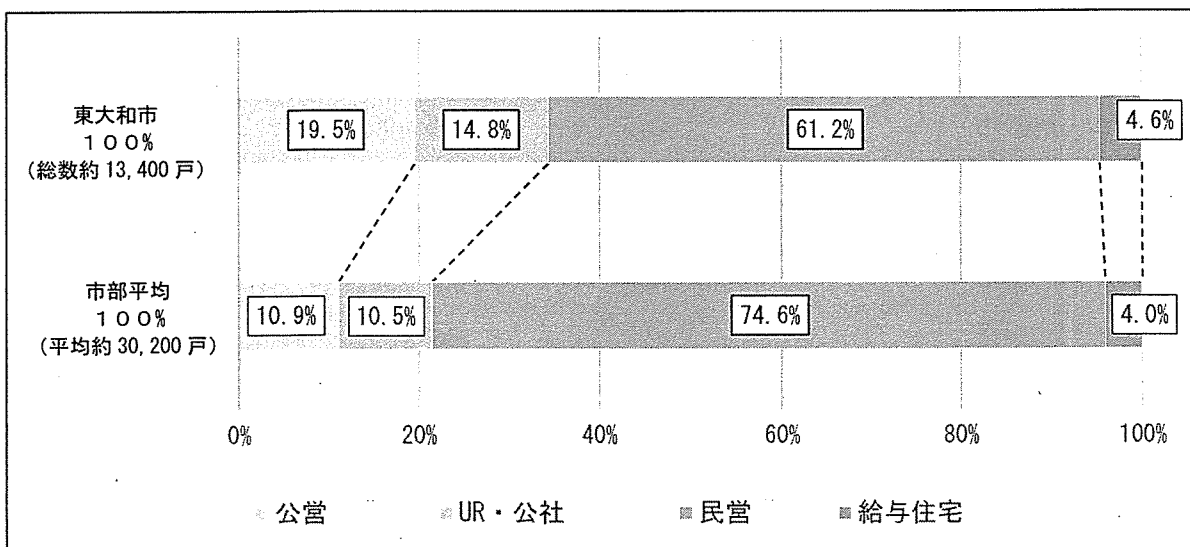
3-5 都営・区市町村・公社・都市機構等賃貸住宅管理戸数（平成30年度末）

3-2 賃貸住宅全体の戸数等の状況

(1) 賃貸住宅の戸数

- ・平成30年の住宅・土地統計調査¹¹の結果によると、市内には民間賃貸住宅を含め約13,400戸の賃貸住宅があります。
- ・市内の賃貸住宅全体に対する公的賃貸住宅（公営と公社の賃貸住宅の合計）の占める割合は34.3%であり、市部平均平均の21.4%より高くなっています。

図表3-6 賃貸住宅の戸数及び内訳



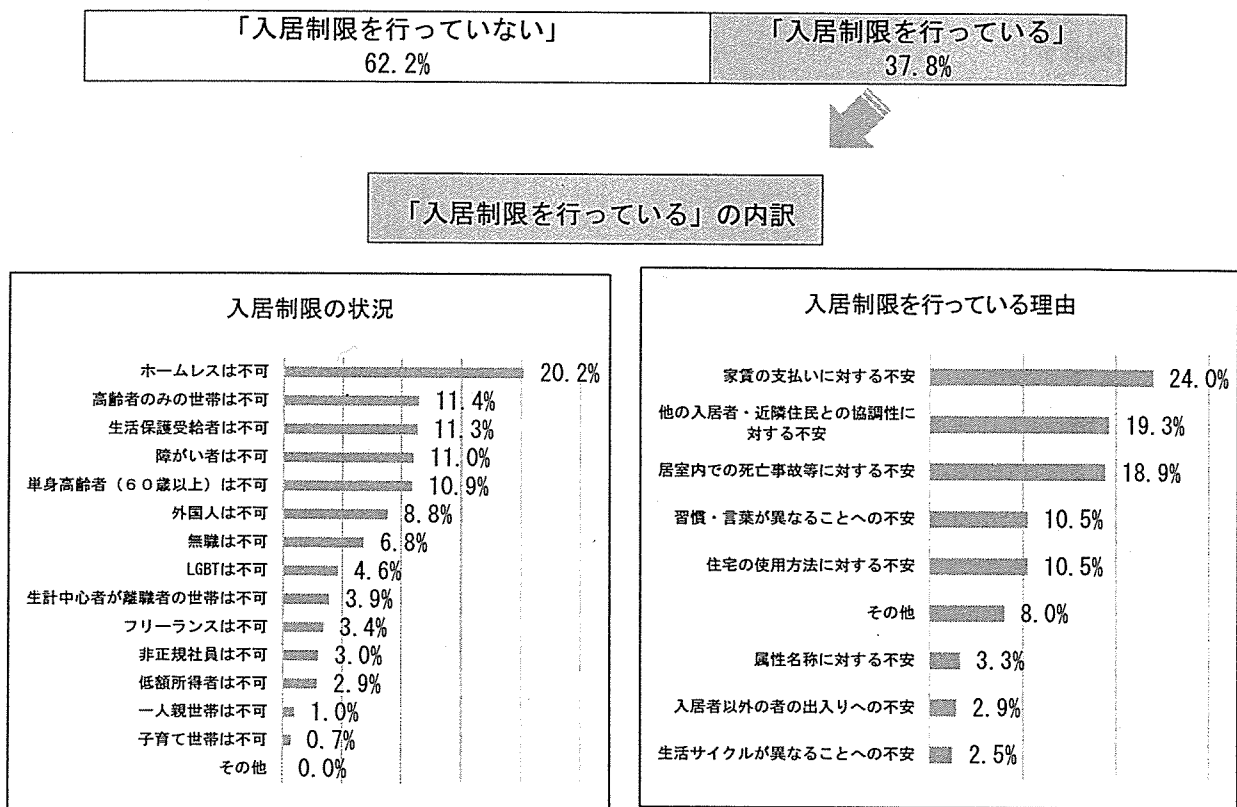
出典) 平成30年住宅・土地統計調査 第9-3表

¹¹ 住宅・土地統計調査：統計法（平成19年法律第53号）に基づき、日本における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や、現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、昭和23年以来5年ごとに実施されている調査をいう。調査は、調査単位区内から抽出された標本調査である。

(2) 入居制限の状況

- ・(公財)日本賃貸住宅管理協会の調査によると、全国的に民間賃貸住宅では、単身の高齢者、高齢者のみの世帯、障害者のいる世帯等の入居を不可とする等の制限を行っているという回答が37.8%となっています。
- ・入居制限を行っている理由の第1位は「家賃の支払いに対する不安」となっています。また、「居室内での死亡事故等に対する不安」、「住宅の使用方法に対する不安」、「入居者以外の者の出入りへの不安」が続いており、住宅内で発生するトラブルに対する不安が多く挙げられています。

図表3-7 全国の民間賃貸住宅における入居制限の状況



出典) (公財)日本賃貸住宅管理協会 (平成30年民間賃貸住宅の管理状況調査)

- ・市における入居制限の状況については、今後、不動産業界と連携しながら把握していくことが必要と考えられます。

第4章 方針策定にあたっての検討

市営住宅のあり方に関する方針の策定にあたり、市営住宅の現状と課題等を踏まえ、以下の3つの事項について検討します。

4-1 市営住宅の建替事業について

(1) 総合管理計画との整合

総合管理計画では、「現在保有している建築系の公共施設の全てを更新するためには、年平均約16億円の財源が必要ですが、確保可能な財源は、年約7億円であり、年約9億円の財源不足が見込まれるため「総量の縮減」に取り組む必要がある」とされています。市営住宅についても、学校、公民館等と同様に建築系の公共施設であるため総合管理計画の方針が適用されます。

公共施設の更新費用が将来の行財政運営に深刻な影響を及ぼすことが見込まれる中、市営住宅の建替事業¹²については、総合管理計画との整合を図り、総量の縮減を前提とする検討が必要です。

(2) ハード整備の限界

公営住宅としての市営住宅を整備し管理していくことは、低廉な家賃で安心して暮らすことができる住宅セーフティネットの基本となる施策です。しかし、生活の根幹をなす住居の提供という点において他のサービスと大きく異なり、建物の建設費のほか、長期間にわたって市有財産（不動産としての土地と住宅）を提供するとともに、修繕費、職員人件費などの多くのコストが必要となります。

その上で、市営住宅を整備することが広く住宅に関する支援を必要とする市民の期待に応えるだけの機能を備えるためには、転居によって空き部屋が発生し、定期的な募集が可能となる程度の戸数の整備が必要になります。

本格的な人口減少社会を迎える中、財政規模が小さく、財政状況の厳しい市においては、転居と募集の循環によって入居機会の確保が期待できるだけの戸数を整備することは困難です。その意味において市営住宅の建替えは、住宅セーフティネット施策として十分に機能することを期待できる状況にありません。

¹² 建替事業：建替事業には、一般的に「現地建替え」と「集約建替え」がある。現地建替えは、各団地内の敷地において同戸数以上の住戸を建替えるものをいい、集約建替えは、いずれかの団地の敷地又は新たに確保した土地に集約して建替えるものをいう。なお、国土交通省が策定した公営住宅等長寿命化計画策定指針には、長寿命化の事業手法として「新規整備」、「維持管理（計画修繕、全面的改善）」、「建替え」、「用途廃止」がある。同指針に基づき市営住宅の事業手法を検証すると、「建替え」又は「用途廃止」になる。

(3) 居住者の意識

図表 2-4 (P. 6 参照) に示すとおり、居住者の高齢化が進んでいます。建替えの検討に際しては、建物本体に関する課題とともに、居住者の意向や生活課題を踏まえ必要があります。

建替事業により市営住宅を整備する場合には、必ず転居が伴います。特に、集約建替えの場合には、いずれかの団地の敷地又は新たに確保した土地に集約して建替えるため、住み慣れた地域を離れることとなります。高齢化が進んでいる居住者にとって、買物、医療、介護、地域との交流など日常生活への大きな影響が考えられます。

そこで、市営住宅のあり方の検討にあたって、家主として日常的に住宅を管理する中で居住者の意識を聞き取りしたところ、身近な生活環境の変化に対する不安から、多くの居住者が現状のまま住み続けることを希望しています。一方で、老朽化を理由に条件に応じて「転居も考えられる」とする声もあります。

図表 4-1 居住者の意識

居住者の意識	件数
住み続けたい	12 件
転居も考えられる	3 件
聞取りできない (入院中など)	2 件
計	17 件

(4) 公営住宅の使用料

公営住宅の使用料は、応能負担・応益負担を考慮して算定されますが、市営住宅は、木造であること及び築年数の経過から非常に低廉な使用料となっています。したがって、建替えにより新たに市営住宅を整備した場合、使用料について激変緩和措置（傾斜家賃）を講じた場合でも、5年間経過した後は本来の使用料に戻っていくため、使用料が現在の5倍程度になることが想定され、居住者にとって大きな負担となることが予想できます。

図表 4-2 建替え後の月額平均使用料（試算）

現在の月額平均使用料	: 約 3,700 円 (第2章 2-1 (3) 参照)
建替え後の月額平均使用料 (激変緩和中)	: 約 6,200 円~15,700 円程度
建替え後の月額平均使用料 (激変緩和後)	: 約 18,400 円程度

※1 月額使用料は、公営住宅法その他関係法令により試算した。

※2 月額使用料の算出の基礎の一つとなる「住戸面積」は、現在の住戸面積 35 m²を想定して試算した。そのため、住戸面積が広くなれば、その面積に応じて、使用料も上昇する。

(5) 都営住宅の現状

市内には、現時点で約3,000戸の都営住宅があり、人口1,000人当たりの戸数は26市中、4番目に多い戸数となっています。隣接する武蔵村山市は1番目に、東村山市は3番目に多い戸数となっています。更に、東大和市では都営東京街道団地において約660戸の都営住宅の建替えが進められています。

また、都営住宅には所在する区市町の住民の優先入居を可能とする地元割当の制度があります。

これらを考慮すると、東大和市と周辺地域においては、一定程度の都営住宅への入居機会が確保されていると考えられます。

4-2 新たな住宅セーフティネットについて

住宅確保要配慮者が全国的に増加している中、東京都においては、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度を開始し、家賃低廉化事業等を行う区市町村に対する補助制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化に取り組んでいます。

市においても、住宅確保要配慮者の住宅の確保の状況を把握しながら、市が自ら住宅を整備するハード面の取組みに代えて、民間の賃貸住宅所有者が住宅確保要配慮者を受け入れやすくするための施策など、ソフト面の取組みの検討を進めておくことが必要と考えられます。

4-3 居住者に寄り添った支援について

多くの居住者の方から「住み続けたい」という意向が示される中、今後更なる高齢化の進行が見込まれます。市としては、家主の立場を考慮しながら居住者の個別事情に応じて住宅部門と福祉部門が連携しつつ、必要な時期、場面において、施設への転居なども含めて、様々な方法により生活の場の確保に努めていく必要があります。

また、転居を希望する方には転居支援の検討も必要と考えられます。

第5章 市営住宅のあり方に関する方針

第4章の検討を踏まえ、市営住宅のあり方について次の2つの方針を定めます。

方針 1 市営住宅の建替えを行わずに、新たな住宅セーフティネットの導入について検討すること

方針 2 居住者に寄り添った福祉サービスや転居支援を検討すること

第6章 今後の施策の方向性

第5章で定めた方針の実現のためには、方針に即した取組みを検討し、施策として位置付けていく必要があります。本章では、施策として位置付けていくにあたっての検討の方向性を示します。

今後は、この方向性に基づいて具体的な施策の調査検討を進めながら、適切な時期に実施できるよう目指していきます。

方針 1 市営住宅の建替えを行わずに、新たな住宅セーフティネットの導入について検討すること

方向性 ① 相談体制の充実

現在、生活困窮の相談は、「東大和市暮らし・しごと応援センターそえる」が中心となって受け付けています。

住宅確保要配慮者は、単に所得が少ないなど資金面で住宅の確保が困難という方だけではなく、高齢や障害、子育て世帯であるなどを理由として家主から入居を拒まれている方を含むことから、住宅確保要配慮者からの相談は、住宅部門、福祉部門、子育て部門など多岐にわたることが想定されます。

したがって、住宅部門、福祉部門、子育て部門など各部門が連携した相談窓口の設置など、個別事情に対応できるよう相談体制の充実を検討していきます。

方向性 ② 住宅セーフティネット法に基づく制度の検討

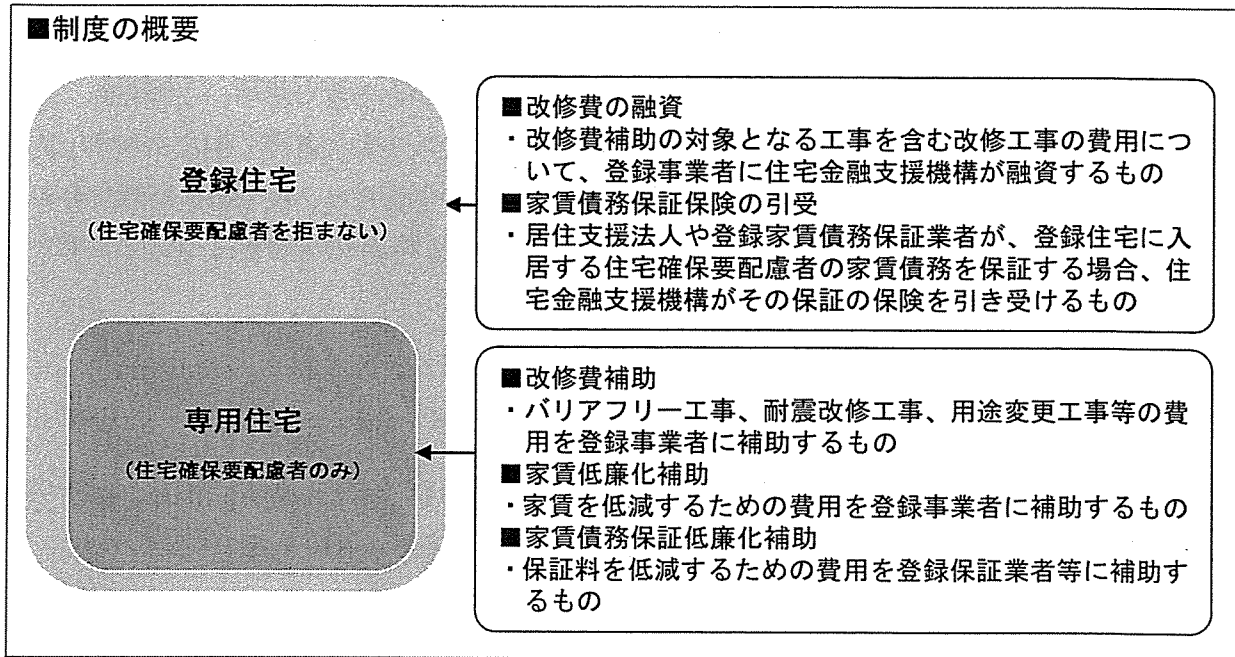
住宅セーフティネット法に基づく制度として、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として賃貸住宅の賃貸人が都道府県にその賃貸住宅を登録する「登録住宅」があります。

また、「登録住宅」のうち、入居者を住宅確保要配慮者に限る「専用住宅」があります。

これらの住宅は、改修費の融資・補助や家賃低廉化補助などの対象になります。

今後、「登録住宅」及び「専用住宅」の効果や必要性について、調査・研究し、必要に応じてそれらを増やす取組みを検討していきます。

図表 6-1 「登録住宅」と「専用住宅」の関係・支援策



方向性 ③ 住宅セーフティネット法以外の制度の検討

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できる環境を確保するため、入居者の死亡に伴う家財整理や居室修繕等を補償する「少額短期保険等保険料」に対する補助、電話を利用した高齢者の定期的な「安否確認システム」に対する補助を入居時から行っている自治体があります。これらの住宅セーフティネット法以外の制度について、東京都の補助制度を活用しながら導入を検討していきます。

図表 6-2 住宅セーフティネット法以外の制度の事例

事例1 「少額短期保険等保険料」に対する補助	
■概要	入居者の死亡に伴い、貸主が被る損失（残存家財整理費用、居室内修繕費用、空き家となったことによる逸失家賃等）を補償する「少額短期保険等保険料」の一部の補助
事例2 「安否確認システム」に対する補助	
■概要	高齢者の入居時の事故（孤独死、急病）等に係るリスクを軽減するための電話を利用した「安否確認システム」の初回登録料や月額利用料に対する補助

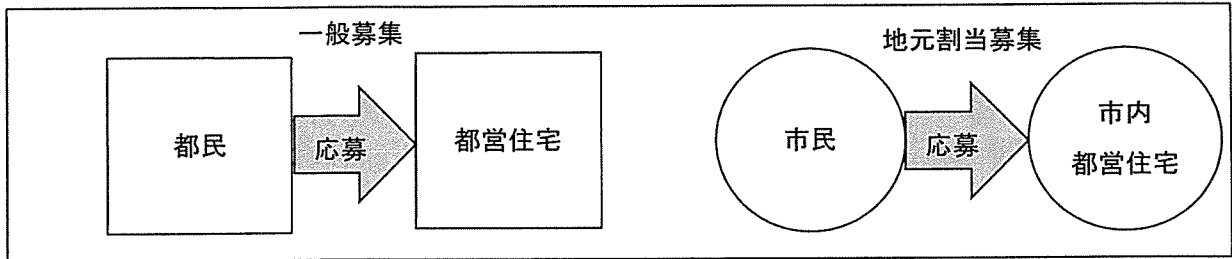
方向性④ 不動産業界との連携

住宅確保要配慮者が入居する住宅は、民間の賃貸住宅が中心となります。このため、方向性①の「相談体制の充実」、方向性②の「住宅セーフティネット法に基づく制度の検討」及び方向性③の「住宅セーフティネット法以外の制度の検討」に当たり、住宅確保要配慮者の入居相談の状況、民間賃貸住宅の家主の意向、入居制限のない物件の情報等について共有するなど不動産業界との連携を検討していきます。

方向性⑤ 都営住宅の地元割当の検討

都営住宅の募集形態の一つに「地元割当募集」があります。地元割当は、市民に限って市内の都営住宅に応募できる制度であることから、今後、割当戸数等の要望について検討していきます。

図表6-3 地元割当の概要



方針 2 居住者に寄り添った福祉サービスや転居支援を検討すること

方向性 ① 居住者の個別事情を踏まえた福祉サービスの提供

市営住宅の居住者が高齢化していることを鑑み、住宅部門と福祉部門が連携しながら機会を捉えて生活課題を把握し、必要に応じ、介護、医療などの日常生活の支援や施設入所などの住まいに関する支援等、個別事情を踏まえた福祉サービスの提供について検討していきます。

方向性 ② 居住者の意向を踏まえた転居支援制度

居住者の意向を踏まえた転居が可能となるよう転居支援制度を検討していきます。なお、制度設計にあたっては、公営住宅法に基づく転居支援制度を参考にしていきます。

図表 6-4 公営住宅法に基づく転居支援制度（参考）

- 制度の趣旨
 - ・ 公営住宅法に基づく公営住宅建替事業の施行に伴い移転が必要となる場合には、同法の規定に基づき移転料の支払い及び家賃の激変緩和措置が講じられることになる。
- 移転料の支払い（公営住宅法第 42 条）
 - ・ 公営住宅建替事業の施行に伴い住居を移転した場合、通常必要な移転料を支払う。
- 家賃の特例（激変緩和措置）（公営住宅法第 43 条）
 - ・ 移転先の家賃が従前の最終の家賃を超え、居住の安定を図るために必要な場合、家賃を減額する。

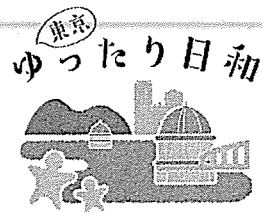
	負担調整率	減額後家賃
1 年目	5 / 6	=新家賃 - (新家賃 - 旧家賃) × 5 / 6
2 年目	4 / 6	=新家賃 - (新家賃 - 旧家賃) × 4 / 6
3 年目	3 / 6	=新家賃 - (新家賃 - 旧家賃) × 3 / 6
4 年目	2 / 6	=新家賃 - (新家賃 - 旧家賃) × 2 / 6
5 年目	1 / 6	=新家賃 - (新家賃 - 旧家賃) × 1 / 6
6 年目	—	=新家賃

市営住宅のあり方に関する方針

発行 令和 年 月

東大和市都市建設部都市計画課

東大和市総務部総務管財課



東やまと

〒207-8585 東京都東大和市中心3-930

Tel 042-563-2111 (代表)

E-mail toshikeikaku@city.higashiyamato.lg.jp

kanzai@city.higashiyamato.lg.jp