

都営住宅

申込者実態調査アンケート 結果報告

2025年9月 日本共産党東京都議会都議団



都営住宅申込者実態調査アンケート 結果報告

目次

- 調査の背景 ……2p
- 調査の概要と回答者の特徴 ……3p
- 調査結果から見えること ……5p
- 日本共産党の住宅政策提言 ……10p
- 謝辞 ……11p

都営住宅申込者実態調査アンケート 結果報告

2025年9月30日

日本共産党東京都議会議員団

■ 調査の背景 ■

東京都は2025年度も都営住宅の新規建設の予定はなく、新規建設ゼロは26年目となります。日本共産党都議団は都議会の中で唯一、26年間、都営住宅の新規建設を求め続け、くりかえし質問や予算要望を重ねてきました。

なぜ東京都は都営住宅の新規建設を行わないのか。日本共産党都議団の論戦や調査を通じて、東京都が、都営住宅の必要供給戸数をきわめて低く見積もっていることが明らかになりました。

東京都は、住生活基本法にもとづく公営住宅の供給目標量を設定しています。そのことを通じて、都営住宅の入居収入基準について、都の裁量の余地を生かさずより厳しく設定したり、「最低居住面積水準」などで線引きをして、事実上、入居対象者を絞り込んでいたのです。議会での答弁では、都営住宅を「真に住宅に困窮する世帯」に供給するなどと言っておまかしてきました。

「東京都住宅マスタープラン」(2022年)では、絞り込んだ結果にもとづく公営住宅の供給目標について、「2030年度までに17万1千戸の公営住宅を供給(10年間)」としました。そして都営住宅について、これを既存の空き住戸の運用で行うとしています。しかし都営住宅の入居は、1年間で約1万7千戸の募集に対し、のべ約13万6千人の申込があるというのが実態です(2023年)。都の目標と計画は現実からまったく乖離しています。

そこで日本共産党都議団は今回、あらためて新規建設が不可欠であることを明らかにするために、都営住宅に入居を希望する都民の実態を把握することを目的とした調査を実施しました。なお、東京都はこうした調査・分析を行っていません。また、都営住宅入居申込者についての情報も公開されておらず、実態が明らかではありません。

■ 調査の概要と回答者の特徴 ■

都営住宅に申し込んだことのある方、申し込みを希望する方を中心に、昨年5月から約1年間、主に①入居相談会などでの対面对話、②UR賃貸住宅などへの戸別配布、③インターネットの3つのルートで、無記名のアンケート調査を行いました（「都営住宅入居希望者アンケート調査結果報告書」45～49ページに調査用紙とチラシ）。調査には、東京都生活と健康を守る会など、都営住宅の入居申し込みの相談活動をされている団体や、住宅問題にとりくんでいるみなさんにご協力をお願いしました。また、NPO法人建設政策研究所に調査結果の分析を委託しました。

「都営住宅入居希望者アンケート調査結果報告書」から、調査の概要と回答者の特徴を紹介します。

- －アンケート回収数は735件、うちインターネットは212件です。（2ページ）
- －都内の方の回答が97.0%で、うち、23区の方が82.2%、23区以外が17.4%です。（5ページ）
- －回答者の平均年齢は66.2歳。60歳以上が68.2%で高い年齢層の回答が多くなっています。（7ページ）
- －職業等の回答については、世帯の一人目の方の回答で見ると、「年金」が最多の37.0%、「会社員」が18.0%、「パート・アルバイト」が10.9%と続きます。（8ページ）

- 収入について回答のあった方について、世帯の一人目の回答を見ると、年金収入は平均額約 139 万 7 千円、100～150 万円が 27.9%と最も多く、100 万円未満が約 3 割を占めています。給与収入の平均は約 253 万 9 千円、300 万円未満が 65.4%を占めます。(9 ページ)
- 回答者が現在住んでいる住宅の種類について、「UR 賃貸住宅」が 49.4%、「賃貸アパート・マンション」が 26.0%で全体の 75.4%を占めています。UR 賃貸住宅の比率が高くなっていますが、これは UR 住宅でアンケート配布にとりくんだことが反映しています。(16 ページ)
- 住戸の専用面積について、単身世帯では「30～40 m²未満」が 20.2%で最も多く、「25 m²未満」が 18.7%と続きます。「25 m²未満」は、国が定める「最低居住面積水準」に達しないということを意味します。2人以上の世帯では、「40～50 m²未満」が 17.9%で最も多く、「30～40 m²未満」が 17.5%と続きます。(19 ページ)
- 家賃について、単身世帯では、「6～7 万円未満」が 22.1%で最も多く、次いで「7～8 万円未満」が 19.5%と続きます(20 ページ)。一般的に収入に占める家賃の割合は 3 割程度が限界とされますが、収入と家賃についてクロス集計を行うと、家賃が収入の 3 割を超える世帯は 60.4%に上り、収入 300 万円未満では 87.4%に上りました。(追加資料 2 ページ 追加図表 3)
- 都営住宅への申込について、これまでに申し込んだことが「ある」と答えた方が 52.9%、「ない」が 44.1%で、「ある」が半数以上をしめしますが、これから申し込みを希望する方からも、相当数、回答が寄せられています。(22 ページ)
- 申し込んだことが「ある」と回答された方について、その回数は「11 回以上」という方が 31.9%、「51 回以上」という方も 3.9%いました。(23 ページ)
- アンケートには、「都営住宅に申し込んだきっかけ」「現在、困っていること」についての自由記述の回答欄を設けました。いずれかあるいは両方に回答し

た方は実に 87.5%に上り、多くの方が、ご自身の状況について言いたいこと、困っていることがあることがうかがえます。(40 ページ)

■ 調査結果から見えること ■

調査結果から、

- (1) 都営住宅に入居する資格があるのに、何年も入居できない人が多数おり、10年以上入居できない人もいる
- (2) 厳しい都営住宅の入居資格にあてはまらない、高齢以外の世帯が入居を希望しており、実際に申し込んだ人もいる
- (3) 東京都が都営住宅の入居対象者を厳しく絞る目標・計画をたてたことが、矛盾を拡大している

ということがわかりました。

(1) 都営住宅に入居する資格があるのに、何年も入居できない人が多数おり、10年以上入居できない人もいる

今回のアンケートの調査票は、実際の都営住宅の使用申込書の項目を参照して作成されています。このアンケート結果をもとに、回答者が都営住宅の入居資格を有しているかどうかについて、分析しました。

なお、アンケートの回答からは情報が得られないいくつかの要件については、若干の仮定（都内在住3年、同居者を親族とみなす等）と省略（障害の有無は判断しない等）を行っています。その結果、実際の入居資格の判定より厳しい判定になっており、入居資格が「なし」と判定した回答についても、実際には入居資格を有している場合があります。

－その結果、都営住宅の4つの募集方式（家族向 [抽せん方式/ポイント方式]、単身向 [抽せん方式/シルバーピア]）に照らして、最低限必要な情報がそろっていて、

集計対象とできた 612 人のうち、入居資格「あり」と判定した方は合計で 433 人、70.8%になりました。(27 ページ)

－この都営住宅の入居資格が「あり」と判定した方で、実際に申し込んだことがある人の申し込み回数を調べてみると、10 回以上申し込んだことがある人は 120 人で、不明の人を除くと 46.3%になります。すなわち、都営住宅に申し込む資格がある人であっても、年 4 回の定期募集に休まず申し込んだとして、半数近くの人が少なくとも 2 年半以上、都営住宅に当選していないことがわかります。さらに 21 回以上申し込んでいる、すなわち 5 年を超えて当選していない人も 17.4%に上ります。(追加資料 3 ページ 追加図表 5 より算出)

－回答者の声をいくつか紹介します。「都営住宅に申し込んだきっかけ」「現在、困っていること」の自由記述から抜粋・一部編集)

● 2 年以上申し込み／60 代

2 年以上申し込みしていますがなかなか当たらない。足が悪く 4F で階段なので早く引っ越したいです。身体障害があっても優先枠には該当せず、介護職ですが年齢的にきついし、パートの収入だけでは家賃払ったら年金足しても生活が苦しい。

● 10 回以上申し込み／80 代

年金収入だけですので部屋代が 6 万 5 千円は苦しいです。現在 UR 住宅ですが、もっと狭くてもいいのですが、シルバーピア、都営住宅はいつも落選です。家賃が一番大変です。都営住宅は 10 回以上申込みましたがいつも落選のはがきばかりです。本当に抽選してくれているのでしょうかと思います。

● 28 回以上申し込み／70 代

7 年前に夫が亡くなり、遺族年金と私の年金では UR の家賃および生活費が不足、働かなければなりません。現在 76 歳ですが、いつまで働けるか分かり

ません。ぜひ都営住宅に入りたいと考えております。夫が亡くなってすぐ年4回申し込んでいますが、いまだにあたりません。

●56回以上申し込み／70代

友人が都営住宅に住んでいて勧めてくれたのを機会に14年位前から必ず毎回申し込みをしています。単身者は倍率が高く「当選するのは奇跡としか言いようがない」とみんなで話しています。いつも「申し込みたい!」と思うと（入居人数が）2人以上で申し込めず、落選でまた涙の繰り返しです。

（2）厳しい都営住宅の入居資格にあてはまらない、高齢以外の世帯が入居を希望しており、実際に申し込んだ人もいる

もう一つ注目したいのは、今回の調査で、入居資格「なし」と判定された方が179人、約3割いたということです。（28ページ）

ーそして、入居資格「なし」と判定された方の特徴を見ると、単身世帯76世帯、2人以上世帯103世帯のうち、高齢の世帯（この調査では、同居者全員が60歳以上の世帯）は単身世帯で9世帯、2人以上世帯でも8世帯しかありませんでした。また、2人以上世帯では、子育て世帯が19世帯、ひとり親世帯が3世帯ありました。（28ページ）

ーすなわち、都営住宅の厳しい入居資格にあてはまらない人、特に高齢世帯以外の世帯も入居を希望していることが明らかになりました。また入居資格「なし」と判定された方のうち、35.8%の方が実際に申し込みもしていることも明らかになりました。（29ページ 図表34／追加資料3ページ 追加図表4）

ー回答者の声をいくつか紹介します。（「都営住宅に申し込んだきっかけ」「現在、困っていること」の自由記述から抜粋・一部編集）

●50代／单身女性

年齢 50 歳、最初の就職難の世代です。低賃金のまま 25 年働いている。住宅費に給与の 1/3 が消える。年齢が若くても貧困は変わらない。住宅申し込みの年齢を 50 歳からにしてほしい(※注)。一人暮らしの女性の支援について考えてほしい。(※注：現在、都営住宅の単身の入居は原則 60 歳から認められる)

●40代／单身

氷河期世代です。真面目に働いても中小企業勤めでは給与は上がりません。それどころか物価や保険料、税金だけは上がっていく。家賃を払うだけでやっとなです。賃貸更新料を貯金するのもやっとな。このままどんどん年を重ね単身で生活するのに不安以外何があるのか。

●40代／子育て世帯

収入が少ないのに家賃が高い。安い都営に入居できれば、浮いたお金を教育費に回せる。貯蓄に回せる。先行きの不安を少しでもなくしたい。ただ都営住宅の入居資格のハードルが高く、自分たちが入居するのは難しいだろうと思っている。

●50代／子育て世帯

離婚により生活苦のため都営住宅を希望しましたが朝昼晩と働いていたため収入オーバーとの回答でした。子どもが学生のためアルバイトしながら学費を払っています。私は病気により正社員からパートになったため収入が低くとても大変な状態です。

●50代／单身

「弱者に当選まで 10 年待て」はむごすぎる仕打ちだと思う。はっきり言って、好き好んで都営に応募を続けているわけではなく、毎回多大なストレスを感じながら 6 年応募し続けている。どの団地でも、单身向け間取りの部屋は、家族向

けより少なく「弱者の単身者は東京から出ていけ」と毎回都から言われているように感じながら、無念とストレスを抱えて必死に応募している。

(3) 東京都が都営住宅の入居対象者を厳しく絞る目標・計画をたてたことが、矛盾を拡大している

上記(1)(2)のようなことが起こるのは、東京都が、都営住宅の入居対象者を厳しく絞る目標・計画を立てていることに原因があります。

－都は、実際の入居基準とは別に、住生活基本法に基づき、収入と居住面積、高家賃負担率で仕分けをして、都営住宅で対応する対象を「要支援世帯」に限定しています。(35 ページ・図表 41)

－今回の調査結果のうち、仕分けに必要な、収入、同居者数、住戸専用面積について回答のあった 403 人を対象として仕分けを行い、さらに入居資格の有無で分ける集計を行いました。(29 ページ～38 ページ)

－その結果、入居資格「あり」と判定した 254 人のうち、入居資格が「ある」にも関わらず、東京都が仕分けによって「要支援世帯」とする対象には含まれない人が 191 人、75.2%にも上ることが明らかになりました。これは主に、居住面積水準の線引きによるもので、今回の調査が、UR 住宅居住者の割合が高いことが影響していると思われませんが、いずれにしても、収入は都営住宅の入居資格にあてはまるような低収入であっても、UR のような少し面積の広い住宅に住んでいる人は、都が「要支援世帯」として対応を想定する対象に含まれていないことが明らかになりました。(38 ページ)

－さらに、入居資格「なし」と判定した 149 人のうち 91 人 (61.1%) は、「要支援世帯」の仕分けにおいて、収入基準との関係で対象外となっています。

これは、収入基準の線引きが月 15 万 8 千円、高齢・子育て世代であっても月 21 万 4 千円に引かれていることが、全国的に見て収入も高いが物価や家賃も高

い東京の実態に見合っていないことを示していると言えます。(39 ページ) 収入基準の線引きは、都が条例で定め、月 25 万 9 千円まで引き上げることが可能です。

■ 日本共産党の住宅政策提言 ■

以上のことから、資格のある人がただちに入居できるよう、またより多くの希望者が入居できるよう、東京都は対象者の絞り込みをやめ、都営住宅の大幅な新規建設を再開すべきです。また、都の住宅政策を大幅に強化すべきです。

私たち日本共産党は 4 月 24 日に、住宅政策「住宅価格高騰・家賃値上げストップ 住宅費負担を軽減して、住み続けられる東京に」を発表しました。

第一に、都営住宅を新規建設などで増やすことです。「新規建設の再開・建て替え時の増設・借り上げ都営住宅の活用の『3点セット』で、10年間で10万戸を供給するとともに、収入や年齢などの基準を見直し、入居対象者を拡大します。」

第二に、中間層向けの公的住宅の供給を再開することです。「東京都住宅供給公社による公的住宅の供給を再開し、勤労者、ファミリー、シングルなど多様な人たちが住み続けられる公共住宅（東京社会住宅）を10年間で5万戸供給します。東京都住宅供給公社は、新規建設を停止する一方で、『近傍同種家賃』を導入し、大きく利益をためこんでいます。新規建設を再開し、中間層向けの住宅を所得に応じた家賃で供給します。」

第三に、家賃補助の創設です。「緊急に東京都で、民間借家の約4割——100万世帯に、月1万円の家賃補助を行います。」

当面3年間、月1万円の家賃補助を、東京の民間借家270万世帯の約4割に相当する100万世帯規模で行い、子育て世帯、若者、学生、高齢者、シングル女性をはじめ、家賃値上がりで苦しんでいる幅広い世帯を支援します。」

今回の調査結果は、これらの政策がいずれも緊急に求められていることを、都民の実態をもって裏付ける結果となったと確信するものです。

■ 謝辞 ■

調査全般について、高崎経済大学の佐藤和宏准教授に調査票作成や分析などご協力をいただきました。この場を借りて御礼申し上げます。また、調査にご協力いただいたみなさん、分析を委託した建設政策研究所のみなさんに重ねて御礼申し上げます。

以上

ご意見・ご要望をお寄せください

発行：日本共産党東京都議会議員団

2025年9月

〒163-8001

東京都新宿区西新宿2-8-1

電話 03-5320-7270

FAX 03-5388-1790

<https://www.jcptogidan.gr.jp>