

都営住宅入居希望者  
アンケート調査結果  
報告書

## もくじ

1. アンケート調査の概要.....	1
2. 設問ごとの集計結果.....	5
(1) 住まい .....	5
(2) 年齢 .....	7
(3) 職業等と収入（1人目のみ） .....	8
(4) 世帯の収入 .....	11
(5) 同居者数 .....	14
(6) 住宅の種類 .....	16
(7) 間取り .....	17
(8) 畳数 .....	18
(9) 住戸専用面積 .....	19
(10) 家賃 .....	20
(11) 申し込み希望地域（複数回答） .....	21
(12) 申し込み経験、回数.....	22
3. アンケート回答者の都営住宅入居資格の有無.....	24
(1) 入居資格の有無の検討にあたって.....	24
(2) 入居資格の有無.....	27
(3) 入居資格を満たしていないと判定した回答者の特徴.....	28
(4) 入居資格判定と申し込み状況.....	29
4. 公営住宅供給目標量との関係.....	30
(1) 居住面積水準 .....	31
(2) 入居収入基準との比較.....	33
(3) 居住面積と収入基準.....	37
5. 自由回答 .....	40
(1) 自由回答への記述状況.....	40
(2) 年齢階層別記述状況.....	40
(3) 世帯類型別記述状況.....	41
(4) 自由回答一覧（別紙） .....	42
資料	
アンケート票 .....	45
都営住宅申込者実態調査アンケートのご案内.....	49

## 1. アンケート調査の概要

### (1) 調査の趣旨

都営住宅は募集戸数に対して応募者数が多く、「抽せん方式による募集（世帯向）」で10倍以上、「抽せん方式による募集（単身者向）」では約50倍（平均倍率、2022年度実績）などとなっている。東京都は長年にわたって、都営住宅の新規建設を行っておらず、東京都の公営住宅の供給目標量17万1千戸の大半を「空家募集」（退去住居への入居等）と「建替え」によってまかなうとしている。

都営住宅の使用希望者は、経済的困難だけでなく、ひとり親世帯、高齢者世帯、障害者であるなど、様々な要因から、公営住宅を必要としており、こうした要支援世帯（世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案して、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯）の生活を支える都営住宅整備には、申込者の実態把握が不可欠である。しかし、都では、都営住宅使用申込者について、集計資料を作成していない。

そこで、都営住宅の使用希望者の実態を把握するため、アンケート調査を実施することとした。

### (2) アンケート調査の方法

アンケート調査は、①入居希望者相談会等でのアンケート票配布・回収、②アンケートチラシを配布してのインターネット上での回答、により実施した。

アンケートの配布・回収は、日本共産党東京都議団のほか、東京都生活と健康を守る会連合会などにご協力をいただいた。また、インターネットでの回答については、QRコードを記載したチラシを作成して公開したほか、UR賃貸住宅などで配布した。

### (3) アンケート票について

アンケート票は、①都営住宅への入居を希望する回答者が都営住宅の入居資格を満たしているか、②現在の収入水準や居住環境がどのようになっているか、などの把握を主要な目的として、「都営住宅使用申込書」などを参考に作成し、設問は可能な限り簡潔なものとした。

また、アンケート票配布開始後、①自由回答欄を追加、②世帯人員の職業等の選択肢に「就学中」を追加、③用語についての説明を追加、④その他細かな微調整、を行った。

初期に配布したアンケート票（回収数105枚）には自由回答欄がないため、自由回答については、自由回答欄のあるアンケート票のうち、回答のあったものを集計した。なお、インターネット上では、全ての修正、調整後のアンケート票を元にした設問となっている。

### (4) アンケート票配布・回収期間

2024年5月～2025年7月

## **(5) 回収数**

アンケートの回収数は735件である（うち、212件はインターネット上での回答）。  
なお、全設問に対する回答が空白の回答は無効とした（回収数735件に含まれない）。

## **(6) 集計について**

集計にあたっては以下の作業を行った。

### **1) 統合作業**

アンケート用紙に記入いただいたものを入力したデータとインターネット上で回答いただいたデータを、質問項目別にデータ形式を統一して統合した。

### **2) データの整理作業**

- ・異常値とみられる数値については、自由記述を含む回答から修正可能な一部を除き無効回答として集計した。
- ・同居者数については、年齢別の同居者数（①小学校就学前／②小学校～18歳未満／③18歳以上60歳未満／④60歳以上）の合計数との整合性を確認し、回答に本人が含まれていない場合には修正して集計した。

### 3) 都営住宅の所得算出

都営住宅の所得は以下の基準に従って算出した（東京都住宅政策本部のHPを参照）。

#### <給与収入>

12か月分の収入額	税法上の所得金額	都営住宅の所得金額
551,000円未満	0円	0円
551,000円以上 1,619,000円未満	収入額-550,000円	税法上の所得金額 -100,000円
1,619,000円以上 1,620,000円未満	1,069,000円	969,000円
1,620,000円以上 1,622,000円未満	1,070,000円	970,000円
1,622,000円以上 1,624,000円未満	1,072,000円	972,000円
1,624,000円以上 1,628,000円未満	1,074,000円	974,000円
1,628,000円以上 1,804,000円未満	<p>●次のとおり、 12か月分の収入額を端数処理します。 12か月分の収入額 ÷ 4 = A → Aの1,000円未満を切り捨てた額 = B → 切り捨てた額 = B → Bを右の計算式にあてはめてください。</p>	B × 2.4 + 100,000円
1,804,000円以上 3,604,000円未満		B × 2.8 - 80,000円
3,604,000円以上 6,600,000円未満		B × 3.2 - 440,000円
6,600,000円以上 8,500,000円未満		12か月分の収入額 × 0.9 - 1,100,000円
		税法上の所得金額 -100,000円

注：都営住宅の所得金額が、計算によりマイナスになる場合は0円とした。

#### <年金収入>

本人の年齢	年金収入額	税法上の所得金額	都営住宅の所得金額
65歳以上	1,100,000円まで	0円	0円
	1,100,001円～3,299,999円	年金収入額-1,100,000円	税法上の所得金額
	3,300,000円～4,099,999円	年金収入額×0.75-275,000円	-100,000円
65歳未満	600,000円まで	0円	0円
	600,001円～1,299,999円	年金収入額-600,000円	税法上の所得金額
	1,300,000円～4,099,999円	年金収入額×0.75-275,000円	-100,000円

注：回答者本人以外の年齢が不明のため、年金収入について回答のあった本人以外については、回答者本人の年齢を基準として所得金額を集計した。

#### <事業所得>

事業所得は回答の通り集計した。

#### 4) 控除について

都営住宅の所得からは、「老人扶養控除」、「特定扶養控除」、「障害者控除」、「特別障害者控除」、「寡婦控除」、「ひとり親控除」などを控除することができることとなっているが、本アンケート調査では、詳細な事情についての質問がないため、18歳未満の同居者数が1人以上で、18歳以上の同居者数が1人の世帯を「ひとり親世帯」として、都営住宅の所得額から「ひとり親控除」（控除額35万円）を減じた。

## 2. 設問ごとの集計結果

### (1) 住まい

#### 1) 都道府県別

都道府県別では、「東京都」が97.0%だが、他県にお住まいの方からも若干の回答があった。

図表1 都道府県別回答数、構成比

都道府県	回答数	構成比
東京都	713	97.0%
その他	7	1.0%
無回答	15	2.0%
総計	735	100.0%

#### 2) 東京都在住者の23区/23区以外別回答数

東京都在住者（713人）の回答は、「23区」在住者が82.2%、「23区以外」在住者が17.4%であった。

また、23区、23区以外の自治体別の回答は図表3、図表4の通り。

図表2 東京都在住者の23区/23区以外別回答数、構成比

23区/23区以外	回答数	構成比
23区	586	82.2%
23区以外	124	17.4%
不明	3	0.4%
総計	713	100.0%

図表3 東京都23区在住者の基礎自治体別回答数、構成比

区	回答数	構成比	区	回答数	構成比
千代田区	1	0.2%	渋谷区	2	0.3%
中央区	2	0.3%	中野区	17	2.9%
港区	7	1.2%	杉並区	8	1.4%
新宿区	19	3.2%	豊島区	8	1.4%
文京区	8	1.4%	北区	18	3.1%
台東区	3	0.5%	荒川区	8	1.4%
墨田区	10	1.7%	板橋区	188	32.1%
江東区	24	4.1%	練馬区	66	11.3%
品川区	6	1.0%	足立区	94	16.0%
目黒区	9	1.5%	葛飾区	15	2.6%
大田区	7	1.2%	江戸川区	26	4.4%
世田谷区	39	6.7%	不明	1	0.2%
			総計	586	100.0%

図表4 東京都23区以外在住者の基礎自治体別回答数、構成比

市	回答数	構成比	市	回答数	構成比
八王子市	4	3.2%	東村山市	19	15.3%
立川市	2	1.6%	国分寺市	1	0.8%
三鷹市	2	1.6%	国立市	1	0.8%
調布市	2	1.6%	東大和市	11	8.9%
町田市	4	3.2%	清瀬市	18	14.5%
小金井市	1	0.8%	東久留米市	45	36.3%
小平市	2	1.6%	武蔵村山市	5	4.0%
日野市	2	1.6%	西東京市	5	4.0%
			総計	124	100.0%

## (2) 年齢

### 1) 平均年齢

回答者の平均年齢は 66.2 歳であった。

### 2) 年齢階層

回答者の年齢を階層別にみると、70 歳以上が 50.9%、60 歳以上が 68.2%となっており、高い年齢階層の回答者が多い。

図表 5 年齢階層別回答数、構成比

年齢階層	回答数	構成比
20～29 歳	9	1.2%
30～39 歳	41	5.6%
40～49 歳	71	9.7%
50～59 歳	99	13.5%
60～69 歳	127	17.3%
70～79 歳	232	31.6%
80 歳以上	142	19.3%
無回答	14	1.9%
総計	735	100.0%

### (3) 職業等と収入（1人目のみ）

職業等と収入については最大で4人まで回答できるものとしたが、①職業等についての回答が複数回答可であること、②複数の世帯員の回答結果表は煩雑となることから、1人目（回答者）の回答のみを示す。なお、職業等についての回答項目は「都営住宅使用申込書」の職業欄の記入例を参考に設定した。

#### 1) 職業等回答一覧（1人目）

1人目の職業等の回答については、図表6の通りである。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%と続く。

図表6 1人目の職業等についての回答数、構成比（降順で並び替え）

職業等	回答数	構成比	職業等	回答数	構成比
年金	272	37.0%	自営／年金	5	0.7%
会社員	132	18.0%	年金／その他	3	0.4%
パート・アルバイト	80	10.9%	会社員／休職中	3	0.4%
生活保護	47	6.4%	年金／求職中／生活保護	1	0.1%
パート・アルバイト／年金	40	5.4%	パート・アルバイト ／年金／生活保護	1	0.1%
自営	27	3.7%	年金／就学中	1	0.1%
無職	30	4.1%	求職中／生活保護	1	0.1%
その他	17	2.3%	年金／求職中	1	0.1%
年金／生活保護	14	1.9%	無職／その他	1	0.1%
求職中	9	1.2%	パート・アルバイト／自営	1	0.1%
会社員／年金	8	1.1%	会社員／その他	1	0.1%
休職中	7	1.0%	生活保護／その他	1	0.1%
パート・アルバイト ／生活保護	6	0.8%	無回答	21	2.9%
年金／休職中	5	0.7%	総計	735	100.0%

注：複数回答から、「無職」を除いて集計した（例：「年金／無職」→「年金」として集計）。また、年金収入に回答がある場合は、「無職」を「年金」として集計した。

## 2) 給与収入（1人目）

1人目の給与について回答があったのは292人で、平均額は2,539,881円である。

階層別にみると、「200～300万円未満」が23.3%と最も多く、300万円未満が65.4%を占めている。

図表7 1人目の給与収入階層別回答数、構成比

給与収入階層	回答数	構成比
100万円未満	56	19.2%
100～200万円未満	67	22.9%
200～300万円未満	68	23.3%
300～400万円未満	43	14.7%
400～500万円未満	21	7.2%
500万円以上	37	12.7%
総計	292	100.0%

## 3) 年金収入（1人目）

1人目の年金について金額の回答があったのは401人で、平均額は1,397,148円（月当たり116,429円）であった。

階層別にみると、「100～150万円未満」が27.9%と最も多い。また、100万円未満は29.2%と約3割を占めている。

図表8 1人目の年金収入階層別回答数、構成比

年金収入階層	回答数	構成比
50万円未満	39	9.7%
50～100万円未満	78	19.5%
100～150万円未満	112	27.9%
150～200万円未満	88	21.9%
200～250万円未満	57	14.2%
250万円以上	27	6.7%
総計	401	100.0%

#### 4) 事業所得（1人目）

1人目の事業所得について金額の回答があったのは45人で、平均額は1,530,614円である。

階層別では「100万円未満」が40.0%を占めている。

図表9 1人目の事業所得階層別回答数、構成比

事業所得階層	回答数	構成比
100万円未満	18	40.0%
100～200万円未満	12	26.7%
200～300万円未満	7	15.6%
300万円以上	7	15.6%
赤字	1	2.2%
総計	45	100.0%

#### 5) 生活保護額（1ヶ月あたり、1人目）

1人目の生活保護額について金額の回答があったのは47人で、平均額は86,913円である（1人目の生活保護額についての記入があったデータの集計であり、全ての生活保護世帯回答者を集計していない点に留意）。

図表10 1人目の生活保護額階層別回答数、構成比（1ヶ月）

生活保護額階層	回答数	構成比
5万円未満	11	23.4%
5～10万円未満	18	38.3%
10～15万円未満	14	29.8%
15万円以上	4	8.5%
総計	47	100.0%

#### (4) 世帯の収入

##### 1) 世帯の収入類型

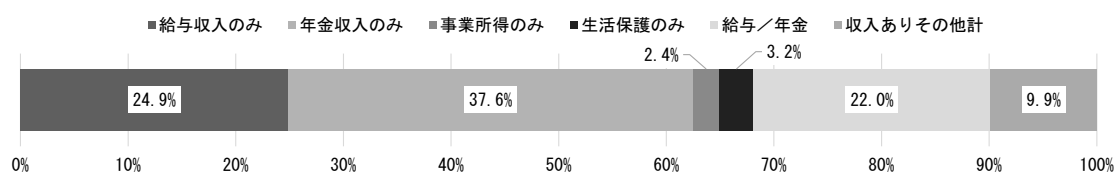
世帯員の収入について、少なくとも1人の回答があったのは627人(85.3%)である。回答のあった世帯員全員の収入類型(給与収入/年金収入/事業所得/生活保護のいずれか、または組み合わせ)についてみると、「年金収入のみ」が32.1%で最も多く、「給与収入のみ」21.2%、「給与/年金」18.8%などの回答が多い。

また、収入の記載がなかった回答を除き、回答項目以外の回答数の少ない類型を「収入ありその他計」としてみると、図表12の通りである。

図表11 世帯の収入類型別回答数、構成比

世帯収入類型	回答数	構成比
給与収入のみ	156	21.2%
年金収入のみ	236	32.1%
事業所得のみ	15	2.0%
生活保護のみ	20	2.7%
給与/年金	138	18.8%
給与/事業所得	9	1.2%
給与/生活保護	4	0.5%
給与/年金/事業所得	9	1.2%
給与/年金/生活保護	3	0.4%
給与/事業所得/生活保護	1	0.1%
給与/年金/事業所得/生活保護	1	0.1%
年金/事業所得	16	2.2%
年金/生活保護	18	2.4%
年金/事業所得/生活保護	1	0.1%
小計(収入額回答あり)	627	85.3%
収入全て無回答(生活保護も無回答)	108	14.7%
総計	735	100.0%

図表12 世帯の収入類型別構成比(収入回答なしを除き、回答数の少ない類型を合算)



収入についての記載状況をみると、給与収入についての記載があった（世帯員のうち1人以上）のは全回答者の43.7%、年金収入の記載は57.4%であり、年金収入を記載した回答者が全体の半数以上を占めている。

図表 13 収入記載状況別回答数、全回答者（735 件）に対する割合

収入回答状況	回答数	全回答者に対する割合
給与収入回答あり	321	43.7%
年金収入回答あり	422	57.4%
事業所得回答あり	52	7.1%
生活保護回答あり	48	6.5%
いずれかの収入記載あり	627	85.3%

## 2) 世帯の収入類型別の世帯収入の平均額（生活保護除く）

世帯収入の合計額（給与収入、年金収入、事業所得について回答があった金額の合計。以下、世帯収入）について、世帯収入類型別の平均額を示したのが図表 14 である。「給与収入のみ」と回答した世帯収入の平均は約 375 万円、「年金収入のみ」は約 168 万円などとなっている。

図表 14 世帯の収入類型別世帯収入の平均額

世帯収入類型	世帯収入合計の平均額	回答数
給与収入のみ	3,754,288	156
年金収入のみ	1,684,010	236
事業所得のみ	2,069,843	15
給与／年金	3,616,639	138
給与／事業所得	6,675,556	9
給与／年金／事業所得	2,630,625	9
年金／事業所得	5,065,556	16
総計	2,868,738	579

### 3) 世帯収入の階層別回答数（生活保護除く）

世帯収入について、世帯の収入類型別にみると、「給与収入のみ」は、「200～300万円未満」と「500万円以上」が23.7%と最も多く、「年金収入のみ」は「100～200万円未満」が51.7%と半数以上を占めている。

図表 15 世帯の収入類型別世帯収入階層別回答数、構成比

	給与 収入 のみ	年金 収入 のみ	事業 所得 のみ	給与/ 年金	給与/ 事業 所得	給与/ 年金/ 事業 所得	年金/ 事業 所得	総計
100万円未満	12	37	4	6	1		1	61
100～200万円未満	22	122	3	15	1	1	7	171
200～300万円未満	37	61	4	43	1		2	148
300～400万円未満	31	13	2	26		2	3	77
400～500万円未満	17	2	1	22	1	3	1	47
500万円以上	37	1	1	26	5	3	2	75
総計	156	236	15	138	9	9	16	579
	給与 収入 のみ	年金 収入 のみ	事業 所得 のみ	給与/ 年金	給与/ 事業 所得	給与/ 年金/ 事業 所得	年金/ 事業 所得	総計
100万円未満	7.7%	15.7%	26.7%	4.3%	11.1%	0.0%	6.3%	10.5%
100～200万円未満	14.1%	51.7%	20.0%	10.9%	11.1%	11.1%	43.8%	29.5%
200～300万円未満	23.7%	25.8%	26.7%	31.2%	11.1%	0.0%	12.5%	25.6%
300～400万円未満	19.9%	5.5%	13.3%	18.8%	0.0%	22.2%	18.8%	13.3%
400～500万円未満	10.9%	0.8%	6.7%	15.9%	11.1%	33.3%	6.3%	8.1%
500万円以上	23.7%	0.4%	6.7%	18.8%	55.6%	33.3%	12.5%	13.0%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## (5) 同居者数

### 1) 同居者数

同居者数は「単身」が62.7%を占めており、2人以上は35.8%となっている。

図表 16 同居者数（本人含む）

同居者数（本人含む）	回答数	構成比
単身	461	62.7%
2人	186	25.3%
3人	50	6.8%
4人	19	2.6%
5人	5	0.7%
6人	3	0.4%
無回答	11	1.5%
総計	735	100.0%

### 2) 単身者の年齢構成

単身者の年齢について、都営住宅の単身者の入居基準の1つとなっている60歳を基準としてみると、「60歳以上」は74.8%と7割超を占めている。

図表 17 単身者の年齢階層（60歳以上／60歳未満）

年齢階層	回答数	構成比
60歳以上	345	74.8%
60歳未満	112	24.3%
無回答	4	0.9%
総計	461	100.0%

### 3) 2人以上の世帯の年齢構成

2人以上の世帯について、同居者の年齢構成類型（設問4区分）別にみると、「60歳以上」のみの世帯が37.3%と最も多く、「60歳以上+18歳～60歳未満」が20.9%と続く。

60歳以上の同居者がいる世帯は59.3%である。また、小学校就学前の同居者がいる世帯は11.0%、18歳未満の同居者がいる世帯は22.8%となっている。

図表 18 年齢構成類型別回答数、構成比（2人以上の世帯）

年齢構成（4類型）	回答数	構成比	60歳以上	小学校就学前	18歳未満
「60歳以上」	98	37.3%	37.3%		
「60歳以上+18歳～60歳未満」	55	20.9%	20.9%		
「60歳以上+18歳～60歳未満+小学校～18歳未満」	3	1.1%	1.1%		1.1%
「18歳～60歳未満」	26	9.9%			
「18歳～60歳未満+小学校～18歳未満」	28	10.6%			10.6%
「18歳～60歳未満+小学校就学前」	19	7.2%		7.2%	7.2%
「18歳～60歳未満+小学校～18歳未満+小学校就学前」	10	3.8%		3.8%	3.8%
不明・無回答	24	9.1%			
総計	263	100.0%	59.3%	11.0%	22.8%

注：同居者数、年齢構成のいずれにも回答のあったもののみを集計しており、同居者数、年齢構成のいずれかの回答がないものは「不明・無回答」とした。

## (6) 住宅の種類

同居者数全体では「UR 賃貸住宅」49.4%、「賃貸アパート・マンション」26.0%が多く、合計で75.4%を占める。

単身世帯、2人以上世帯いずれも「UR 賃貸住宅」に次いで「賃貸アパート・マンション」が多いが、2人以上の世帯は、公社住宅や公営住宅に居住している割合が単身世帯よりも多い。

図表 19 単身／2人以上世帯別住宅の種類別回答数、構成比

住宅の種類	単身	2人以上	同居者数 無回答	総計
賃貸アパート・マンション	139	52		191
貸家	3	6		9
親族の持ち家	2	5	1	8
UR 賃貸住宅	236	127		363
公社住宅	38	44	1	83
社宅・寮	1			1
公営住宅（都民・区市民・市区町村営・都営）	9	19		28
自分の持ち家	5	4		9
貸間	2			2
その他	4	1		5
複数回答・無回答	22	5	9	36
総計	461	263	11	735
住宅の種類	単身	2人以上	同居者数 無回答	総計
賃貸アパート・マンション	30.2%	19.8%	0.0%	26.0%
借家	0.7%	2.3%	0.0%	1.2%
親族の持ち家	0.4%	1.9%	9.1%	1.1%
UR 賃貸住宅	51.2%	48.3%	0.0%	49.4%
公社住宅	8.2%	16.7%	9.1%	11.3%
社宅・寮	0.2%	0.0%	0.0%	0.1%
公営住宅（都民・区市民・区市町村営・都営）	2.0%	7.2%	0.0%	3.8%
自分の持ち家	1.1%	1.5%	0.0%	1.2%
貸間	0.4%	0.0%	0.0%	0.3%
その他	0.9%	0.4%	0.0%	0.7%
複数回答・無回答	4.8%	1.9%	81.8%	4.9%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

### (7) 間取り

回答者全体では、「2DK」が31.6%と最も多い。

単身世帯は「2DK」が28.6%と最も多いが、「1DK」が20.6%、「1K」が18.0%、「1R」が7.2%など1部屋の間取りが45.8%を占める。

2人以上世帯は、「2DK」の37.6%が最も多く、「3DK」が19.0%と続いている。

図表 20 単身／2人以上世帯別間取り別回答数、構成比

間取り	単身	2人以上	同居者数 無回答	総計	間取り	単身	2人以上	同居者数 無回答	総計
1R	33	1		34	1R	7.2%	0.4%	0.0%	4.6%
1K	83	5		88	1K	18.0%	1.9%	0.0%	12.0%
1DK	95	12		107	1DK	20.6%	4.6%	0.0%	14.6%
1DKS			1	1	1DKS	0.0%	0.0%	9.1%	0.1%
1LDK	27	17		44	1LDK	5.9%	6.5%	0.0%	6.0%
2K	30	20		50	2K	6.5%	7.6%	0.0%	6.8%
2DK	132	99	1	232	2DK	28.6%	37.6%	9.1%	31.6%
2LDK	17	22		39	2LDK	3.7%	8.4%	0.0%	5.3%
3K	11	10		21	3K	2.4%	3.8%	0.0%	2.9%
3DK	19	50		69	3DK	4.1%	19.0%	0.0%	9.4%
3LDK	1	15		16	3LDK	0.2%	5.7%	0.0%	2.2%
4DK		1		1	4DK	0.0%	0.4%	0.0%	0.1%
4LDK		5		5	4LDK	0.0%	1.9%	0.0%	0.7%
無回答	13	6	9	28	無回答	2.8%	2.3%	81.8%	3.8%
総計	461	263	11	735	総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## (8) 畳数

### 1) 同居者数別平均畳数

平均畳数は、「単身」が 8.5 畳、2 人以上が 12.3 畳である。

図表 21 単身／2 人以上世帯別平均畳数

同居者数	平均畳数	回答数
単身	8.5	391
2人以上	12.3	235
同居者数無回答	11.5	1
総計	10.0	627

### 2) 同居者数別畳数階層別

畳数を階層別にみると、単身世帯は「6.0～11.9 畳」が 59.0%と半数以上を占めている。2 人以上の世帯では、「6.0～11.9 畳」が 36.9%と最も多く、「12～17.9 畳」が 34.6%と続いている。「5.9 畳以下」の割合は、単身で 8.9%、2 人以上で 5.3%を占めている。

図表 22 単身／2 人以上世帯別畳数階層別回答数、構成比

畳数階層	単身	2人以上	同居者数無回答	総計
5.9 畳以下	41	14		55
6.0～11.9 畳	272	97	1	370
(うち 6.0 畳)	140	22		162
12.0～17.9 畳	72	91		163
18.0～23.9 畳	5	27		32
24.0 畳以上	1	6		7
畳数無回答	70	28	10	108
総計	461	263	11	735
畳数階層	単身	2人以上	同居者数無回答	総計
5.9 畳以下	8.9%	5.3%	0.0%	7.5%
6.0～11.9 畳	59.0%	36.9%	9.1%	50.3%
(うち 6.0 畳)	(30.4%)	(8.4%)	(0.0%)	(22.0%)
12.0～17.9 畳	15.6%	34.6%	0.0%	22.2%
18.0～23.9 畳	1.1%	10.3%	0.0%	4.4%
24.0 畳以上	0.2%	2.3%	0.0%	1.0%
畳数無回答	15.2%	10.6%	90.9%	14.7%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

### (9) 住戸専用面積

住戸専用面積を単身／2人以上別にみると、単身世帯では「30～40 m<sup>2</sup>未満」が20.2%と最も多く、「25 m<sup>2</sup>未満」が18.7%と続く。

2人以上の世帯では、「40～50 m<sup>2</sup>未満」(17.9%)と「30～40 m<sup>2</sup>未満」(17.5%)が多く、「50～57 m<sup>2</sup>」が14.4%と続く。

単身世帯の最低居住面積水準は25 m<sup>2</sup>であるが、「25 m<sup>2</sup>未満」の割合が回答者(単身世帯)の2割弱を占めている。

図表 23 単身／2人以上世帯別住戸専用面積別回答数、構成比

住戸専用面積	単身	2人以上	同居者数無回答	総計
25 m <sup>2</sup> 未満	86	6		92
25～30 m <sup>2</sup> 未満	50	15		65
30～40 m <sup>2</sup> 未満	93	46		139
40～50 m <sup>2</sup> 未満	52	47	2	101
50～57 m <sup>2</sup> 未満	17	38		55
57～66.5 m <sup>2</sup> 未満	10	20		30
66.5～76 m <sup>2</sup> 未満	4	14		18
76 m <sup>2</sup> 以上		5		5
わからない・無回答	149	72	9	230
総計	461	263	11	735
住戸専用面積	単身	2人以上	同居者数無回答	総計
25 m <sup>2</sup> 未満	18.7%	2.3%	0.0%	12.5%
25～30 m <sup>2</sup> 未満	10.8%	5.7%	0.0%	8.8%
30～40 m <sup>2</sup> 未満	20.2%	17.5%	0.0%	18.9%
40～50 m <sup>2</sup> 未満	11.3%	17.9%	18.2%	13.7%
50～57 m <sup>2</sup> 未満	3.7%	14.4%	0.0%	7.5%
57～66.5 m <sup>2</sup> 未満	2.2%	7.6%	0.0%	4.1%
66.5～76 m <sup>2</sup> 未満	0.9%	5.3%	0.0%	2.4%
76 m <sup>2</sup> 以上	0.0%	1.9%	0.0%	0.7%
わからない・無回答	32.3%	27.4%	81.8%	31.3%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

### (10) 家賃

単身世帯の家賃は、「6～7万円未満」が22.1%と最も多く、7万円未満合計で56.1%と半数以上を占めている。

2人以上の世帯では、「10万円以上」が25.1%と最も多く、6万円以上の合計が82.6%を占めている。

図表 24 単身／2人以上世帯別家賃別回答数、構成比

家賃	単身	2人以上	同居者数無回答	総計
3万円未満	9	8		17
3～4万円未満	19	10		29
4～5万円未満	52	9		61
5～6万円未満	75	14		89
6～7万円未満	101	26	1	128
7～8万円未満	89	41		130
8～9万円	53	42	1	96
9～10万円	29	40		69
10万円以上	24	65		89
無回答	5	4	9	18
総計	456	259	11	726
家賃	単身	2人以上	同居者数無回答	総計
3万円未満	2.0%	3.1%	0.0%	2.3%
3～4万円未満	4.2%	3.9%	0.0%	4.0%
4～5万円未満	11.4%	3.5%	0.0%	8.4%
5～6万円未満	16.4%	5.4%	0.0%	12.3%
6～7万円未満	22.1%	10.0%	9.1%	17.6%
7～8万円未満	19.5%	15.8%	0.0%	17.9%
8～9万円未満	11.6%	16.2%	9.1%	13.2%
9～10万円未満	6.4%	15.4%	0.0%	9.5%
10万円以上	5.3%	25.1%	0.0%	12.3%
複数回答・無回答	1.1%	1.5%	81.8%	2.5%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

注：「自分の持ち家」との回答（9人）を除いた。

(11) 申し込み希望地域（複数回答）

1) 地域別回答（23区／23区以外）

申し込みを希望する地域について記載のあった回答を集計した（複数回答）。複数回答の合計は702件で、「23区」内の自治体を希望する回答は578件、「23区以外」は110件、「どこでも良い」は14件であった。

図表 25 23区／23区以外別申し込み希望地域

23区／23区以外	回答数
23区	578
23区以外	110
どこでも良い	14
総計	702

注：「23区」には、具体的な自治体名の記載がなかったものの「23区内」を希望する回答が含まれる。

現在の住まいと入居を希望する地域を23区／23区以外でみると、23区、23区以外のいずれも現在の住まいと同じ地域での入居を希望する傾向が見られる。

図表 26 現在の住まいと希望地域（23区／23区以外）

		現在の住まい			
		23区	23区以外	他県・無回答	総計
希望する地域	23区	512	13	7	532
	23区以外	6	85	4	95
	両方	2			2
	どこでも良い	6	2	6	14
	無回答	60	24	8	92
	総計	586	124	25	735
		現在の住まい			
		23区	23区以外	他県・無回答	総計
希望する地域	23区	87.4%	10.5%	28.0%	72.4%
	23区以外	1.0%	68.5%	16.0%	12.9%
	両方	0.3%	0.0%	0.0%	0.3%
	どこでも良い	1.0%	1.6%	24.0%	1.9%
	無回答	10.2%	19.4%	32.0%	12.5%
	総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## 2) 申し込み希望自治体

記載のあった申し込みを希望する自治体は図表 27 の通りである。

図表 27 申し込みを希望する自治体別回答数

23 区				23 区以外			
自治体名	回答数	自治体名	回答数	自治体名	回答数	自治体名	回答数
千代田区	4	渋谷区	4	八王子市	3	日野市	2
中央区	8	中野区	14	立川市	4	東村山市	16
港区	21	杉並区	18	武蔵野市	5	国分寺市	3
新宿区	27	豊島区	6	三鷹市	3	国立市	2
文京区	12	北区	24	青梅市	1	東大和市	6
台東区	5	荒川区	7	府中市	3	清瀬市	13
墨田区	14	板橋区	144	昭島市	1	東久留米市	24
江東区	31	練馬区	65	調布市	3	武蔵村山市	5
品川区	4	足立区	70	町田市	4	多摩市	1
目黒区	9	葛飾区	12	小金井市	1	稲城市	1
大田区	6	江戸川区	25	小平市	3	西東京市	6
世田谷区	34						

### (12) 申し込み経験、回数

#### 1) 申し込み経験の有無

都営住宅への入居希望申し込みの経験が「ある」のは 52.9%で、アンケート回答者の半数以上が、実際に申し込んだ経験があった。

図表 28 申し込み経験の有無

申し込み経験の有無	回答数	構成比
ある	389	52.9%
ない	324	44.1%
無回答	22	3.0%
総計	735	100.0%

## 2) 申し込み回数階層別回答数、構成比（申し込み経験「ある」のみ）

都営住宅の入居希望申し込み経験が「ある」回答者の申し込み回数は、「1～10回」が64.8%となっている。うち「1～5回」が全体の44.5%を占めている。

他方、「11回以上」の合計は31.9%で、3割以上を占めている。また、51回以上申し込んでいるとの回答者も3.9%となっており、都営住宅への入居を希望してもなかなか入居することができない実態が現れている。

図表 29 申し込み回数別回答数、構成比

申し込み回数	回答数	構成比
1～10回	252	64.8%
（うち1～5回）	(173)	(44.5%)
（うち6～10回）	(79)	(20.3%)
11～20回	59	15.2%
21～30回	29	7.5%
31～40回	13	3.3%
41～50回	8	2.1%
51回以上	15	3.9%
無回答	13	3.3%
総計	389	100.0%

### 3. アンケート回答者の都営住宅入居資格の有無

ここでは、アンケート回答者が都営住宅の入居資格を満たしているかどうかについて確認する。ただし、都営住宅の募集は、時期や対象者、選定方法などによって、それぞれ異なる入居資格が設定されている。入居資格には、3年以上東京都内に居住していることや詳細な同居親族の属性、住まいに困っていることに関する様々な条件などが設定されているが、本アンケートの回答からは必ずしもそうした条件に適合しているかを判断することができない。そのため、いくつかの仮定（都内居住3年以上、同居者を親族とみなす、など）のもとで、4つの募集に限定して入居資格の有無を判断した。したがって、このアンケート結果から得られた回答に基づく入居資格の有無が、実際の入居資格の有無を示しているものではない点に留意が必要である。また、入居資格を満たしているかどうかについては、少なくとも条件が満たされているという回答を入居資格「有」と判断しているため、実際には入居資格「無」との回答者でも入居資格を有している世帯である場合がある。

#### （1）入居資格の有無の検討にあたって

##### 1) 検討対象募集の限定

都営住宅の入居者募集は、定期募集、毎月募集、随時募集など、複数の募集時期があり、家族向や単身向、シルバーピアなどの世帯特性に基づく入居資格ごとの募集がある。また、入居者を選定する方式として抽せん方式、ポイント方式のいずれかが採用されている。

様々な募集時期や対象世帯、選定方式があるが、本調査では以下の4つの募集を対象として、回答者が入居資格を満たしているかを確認した。

①家族向（抽せん方式）

②家族向（ポイント方式）

③単身向（抽せん方式）

④単身向シルバーピア（抽せん方式）

※①は「5・11月募集入居資格等」、②～④は「2月・8月募集 入居者資格等」

##### 2) 募集ごとの入居資格についての条件設定

募集ごとに入居資格を判定するにあたっては、詳細な条件のうち、以下の項目を基準として集計を行った。なお、生活保護世帯については、世帯の所得が都営住宅の基準の範囲内であるものとして集計した。

①家族向（抽せん方式）

入居資格	集計基準
①申込者が東京都内に居住していること	現在の住まいが東京都内で18歳以上の回答者を対象とした。
②同居親族がいること	同居者数（本人含む）が2人以上の回答者を対象とした。
③所得が定められた基準内であること	収入についての記載がある回答者を対象とした。 所得基準のうち「特別区分」（注）は①回答者が60歳以上で同居者全員が60歳以上または18歳未満、②18歳未満が1人以上に適用した。
④住宅に困っていること	「持ち家」を選択した回答者は対象外とした。 現在の住まいが公的な住宅（UR賃貸住宅・公社住宅・公営住宅）の場合には、以下の資格要件を満たしているかについて確認した。 「ひとり親世帯」：18歳未満の同居者が1人以上、18歳以上の同居者が1人。 「高齢者世帯」：回答者が60歳以上、同居者が60歳以上または18歳未満のみ。 「多子世帯」：18歳未満の同居者が3人以上。 「生活保護」：生活保護世帯。
⑤暴力団員でないこと	暴力団員ではないとして集計した。

注：所得基準には、募集方式によって「60歳以上」や「高校修了期までの子どもがいる世帯」などを「特別区分」として「一般区分」よりも高い所得基準額が設定されている。

②家族向（ポイント方式）

入居資格	集計基準
①申込者が東京都内に継続して3年以上居住していること	現在の住まいが東京都内で18歳以上の回答者を対象とした。居住年数については設問がないため、3年以上居住していると仮定して集計した。
②同居親族がいること	同居者数（本人含む）が2人以上の回答者を対象とした。
③入居する世帯が次のいずれかにあてはまること 「ひとり親世帯」、 「高齢者世帯」、「心身障害者世帯」、「多子世帯」、「特に所得の低い一般世帯」	以下にあてはまる回答者を対象とした。 「ひとり親世帯」：18歳未満の同居者が1人以上、18歳以上の同居者が1人の回答者。 「高齢者世帯」：回答者が60歳以上、同居者が60歳以上または18歳未満のみ。 「多子世帯」：18歳未満の同居者が3人以上。 「特に所得の低い一般世帯」：世帯の年間所得合計が家族向ポイント方式所得基準表「特に所得の低い一般世帯」の範囲内で、以下のいずれかにあてはまる場合。 (1)生活保護世帯、(2)回答者が40歳以上で、かつ同居者全員が①60歳以上（注）、または②18歳未満の児童のいずれか
④所得が定められた基準内であること	収入についての記載がある回答者を対象とした。 所得基準のうち「特別区分」は①回答者が60歳以上で同居者全員が60歳以上または18歳未満、②18歳未満が1人以上に適用した。
⑤住宅に困っていること	「自分の持ち家」、「公営住宅」を選択した回答者は対象外とした。ただし、現在の住まいが「公営住宅」の場合には、居住している住居の専用面積が別表の基準未満である場合を対象とした。

注：「特に所得の低い一般世帯」のうち対象となる資格要件は、(1)生活保護世帯であるか、「(2)申込者が40歳以上であり、かつ同居親族全員が①40歳以上または②18歳未満の児童のいずれかにあてはまること」となっているが、本アンケートでは同居者の詳細な年齢について確認していないため、60歳以上を「①40歳以上」に該当する条件として集計した。

別表 入居資格基準

居住人数	住戸専用面積
2人	30 m <sup>2</sup>
3人	40 m <sup>2</sup>
4人	50 m <sup>2</sup>
5人	57 m <sup>2</sup>
6人	66.5 m <sup>2</sup>

③単身向（抽せん方式）

入居資格	集計基準
①東京都内に継続して3年以上居住していること	居住年数については設問がないため、3年以上居住していると仮定して集計した。
②配偶者がいないこと、かつ単身で居住していること	配偶者の有無について確認していないため、「単身」の回答者を対象とした。
③次の資格要件のいずれかにあてはまること 「60歳以上」、「身体障害者1級～4級」、「単身精神障害者」、「生活保護または中国残留邦人支援給付受給者」、「海外からの引揚者」、「ハンセン病療養所入所者等」、「単身DV被害者」	以下にあてはまる回答者を対象とした。 「60歳以上」：60歳以上。 「生活保護」：生活保護世帯。
④所得が定められた基準内であること	収入についての記載がある回答者を対象とした。 所得基準のうち「特別区分」は60歳以上に適用した。
⑤住宅に困っていること	「持ち家」を選択した回答者は対象外とした。
⑥暴力団員ではないこと	暴力団員ではないとして集計した。

④単身向シルバーピア（抽せん方式）

入居資格	集計基準
①65歳以上であること	65歳以上を対象とした。
②東京都内に継続して3年以上居住していること	居住年数については設問がないため、3年以上居住していると仮定して集計した。
③配偶者がいないこと、かつ単身で居住していること	配偶者の有無について確認していないため、「単身」の回答者を対象とした。
④所得が定められた基準内であること	収入についての記載がある回答者を対象とした。
⑤住宅に困っていること	「持ち家」を選択した回答者は対象外とした。

### 3) 集計対象者の限定

上記の募集要件に適合するかどうかの判定に際しては、現住所が東京都内である回答者を対象とした。また、①同居者数、②収入（生活保護世帯除く）、③現在の住まい（賃貸アパート、自分持ち家など）について、いずれかの回答がない場合は集計の対象外とした。集計の対象者数は図表 30 の通り。

図表 30 単身／2人以上別集計対象者数

単身／2人以上	回答数
単身	377
2人以上	235
総計	612

#### (2) 入居資格の有無

##### 1) 募集方式別入居資格「有」判定

募集方式別に上述の基準に従って入居資格を判定したところ、少なくとも回答結果から入居資格を有しているとみられるのは、「家族向（抽せん方式）」では 132 人（集計対象者数の 56.2%）、「家族向（ポイント方式）」では 105 人（同 44.7%）、「単身向（抽せん方式）」では 301 人（同 79.8%）、「単身向シルバーピア（抽せん方式）」では 240 人（同 93.0%）であった。

図表 31 募集方式別入居資格「有」判定の回答数、集計対象者数比

方式	入居資格有の回答数	集計対象者数比	集計対象者数
家族向（抽せん方式）	132	56.2%	235
家族向（ポイント方式）	105	44.7%	235
単身向（抽せん方式）	301	79.8%	377
単身向シルバーピア（抽せん方式）	240	93.0%	258（注）

注：「単身」の 65 歳以上のみを集計対象とした。

##### 2) いずれかの入居資格が「有」判定

本調査で対象とした 4 つの募集方式のうち、いずれかの入居資格を満たしている回答者は 433 人で集計対象者 612 人の 70.8%となっている。ただし、本調査で実施した入居資格判定は、アンケート調査結果から限られた情報をもとにした条件設定で行っており、実際には上記の割合より多くの回答者が実際の入居資格を満たしていると推察される。

### (3) 入居資格を満たしていないと判定した回答者の特徴

上述のように、本調査では、アンケートから得られる情報が限られているため、回答者の正確な入居資格の有無を判定することはできないが、入居資格を満たしていないと判定された回答者の特徴を概観する。

#### 1) 世帯類型

入居資格を満たしていないと判定した回答のうち、単身世帯は 76、2人以上世帯は 103 ある。そのうち、高齢者世帯は単身世帯が 9、2人以上世帯が 8、計 17 となっている。入居資格を満たしていないと判定された回答には、子育て世帯 19、ひとり親世帯 3 が含まれている。

図表 32 単身／2人以上別入居資格を満たしていないと判定した回答数

単身／2人以上	回答数	うち高齢世帯	うち子育て世帯	うちひとり親世帯
単身	76	9	—	—
2人以上	103	8	19	3
総計	179	17	19	3

#### 2) 住宅の種類

入居資格を満たしていないと判定した回答者の住まいのうち、入居資格を有していないと判定される「自分の持ち家」所有者は 3.4%である。一定の条件を満たすことが必要とされている「UR 賃貸住宅」は 48.0%、「公社住宅」は 15.1%、「公営住宅」は 6.1% となっており、3つを合計すると 69.3%を占めている。

また、「賃貸アパート・マンション」に居住している 42 名のうち、「単身」で 60 歳未満（都営住宅の単身向募集の対象外）の回答者は 28 人である。

図表 33 入居資格を満たしていないと判定した回答者の現在の住まい

現在の住まい	回答数	構成比
賃貸アパート・マンション	42	23.5%
貸家	3	1.7%
親族の持ち家	1	0.6%
UR 賃貸住宅	86	48.0%
公社住宅	27	15.1%
公営住宅（都民・区市民・市区町村営・都営）	11	6.1%
自分の持ち家	6	3.4%
貸間	2	1.1%
その他	1	0.6%
総計	179	100.0%

#### (4) 入居資格判定と申し込み状況

アンケートから得られた情報をもとに判定した入居資格の有無別に、申し込み経験の有無を集計した。本調査で入居資格「あり」とした回答者のうち、申し込み経験があるのは61.9%であった。また、「なし」と判定した回答者の35.8%、一部が無回答であったために「対象外」とした回答者の46.3%が申し込みをした経験があった。

本調査では、入居資格の有無を検討する対象とした募集を限定したこと、検討条件が無回答であるものを対象外としたが、実際には回答者のかなりの割合が入居資格を満たしているものと推察される。

図表 34 入居資格判定状況別申し込み経験別回答数、構成比

		申し込み経験			総計
		あり	なし	無回答	
入居資格判定	あり	268	159	6	433
	なし	64	113	2	179
	対象外	57	52	14	123
総計		389	324	22	735
		申し込み経験			総計
		あり	なし	無回答	
入居資格判定	あり	61.9%	36.7%	1.4%	100.0%
	なし	35.8%	63.1%	1.1%	100.0%
	対象外	46.3%	42.3%	11.4%	100.0%
総計		52.9%	44.1%	3.0%	100.0%

#### 4. 公営住宅供給目標量との関係

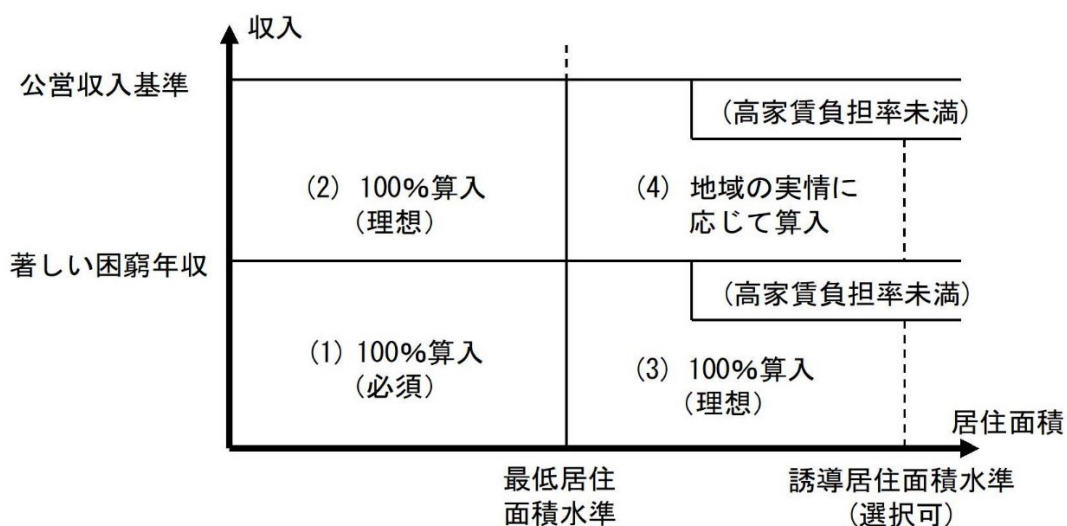
住生活基本法では、公営住宅の供給目標量について、都道府県計画で定めることとされており、東京都の公営住宅の供給目標量は、2021年度～2030年度の10年間で17万1千戸とされている（うち、要支援世帯に対する新規入居者用として131,300戸（うち空家募集が131,040戸）、既入居者用は40,400戸（うち建替えが39,310戸））。

公営住宅の供給目標量は、国交省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」により推計される公営住宅等の供給対象とすべき要支援世帯数に基づいている。この推計は、収入と居住面積水準等から推計されており、要支援世帯の類型は図表34の通りとなっている。

東京都では、図表35の(1)「著しい困窮年収未満かつ最低居住面積水準未満」、(2)「著しい困窮年収以上公営収入基準以下かつ最低居住面積水準未満」、(3)「著しい困窮年収未満かつ最低居住面積以上誘導居住面積水準のうち高家賃負担率以上」を100%参入している（それぞれ、推計された世帯数は、(1)2万6千世帯、(2)7万8千世帯、(3)2万7千世帯、計13万1千世帯）。

以下、アンケートの回答者が公営住宅の供給対象となる要支援世帯とみられるかどうかについて検討したい。

図表35 住宅の困窮状況の類型と算入率



出所：国土交通省「公営住宅供給目標量設定支援プログラム【フロー推計プログラム】活用ガイド」令和3年5月。

## (1) 居住面積水準

### 1) 居住面積水準について

住生活基本計画には、最低居住面積水準、誘導居住面積水準が定められている。

以下、アンケート回答者の世帯人数（同居者数）別の居住面積について、最低居住面積水準、誘導居住面積水準と比較する。比較に際しては、世帯人数（同居者数）と住戸専用面積のいずれか、または両方が無回答を除く 477 人を集計対象とした（単身世帯：298 人、2 人以上世帯：179 人）。

図表 36 「住生活基本計画（全国計画）」で定める最低居住面積水準と誘導居住面積水準

	算定式	子どもに係る 世帯人数の換算	世帯人数別の面積（例） （単位：㎡）			
			単身	2 人	3 人	4 人
最低居住 面積水準	①単身：25 ㎡ ②2 人以上の世帯：10 ㎡×世帯人数+10 ㎡	3 歳未満 0.25 人	25	30	40 (35)	50 (45)
誘導 居住 面積 水準	都市 居住型 ①単身：40 ㎡ ②2 人以上の世帯：20 ㎡×世帯人数+15 ㎡	3 歳以上 6 歳未満 0.5 人	40	55	75 (65)	95 (85)
	一般型 ①単身：55 ㎡ ②2 人以上の世帯：25 ㎡×世帯人数+25 ㎡		55	75	100 (87.5)	125 (112.5)

注：（ ）内は 3 歳以上 6 歳未満が 1 人いる場合。子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が 2 人に満たない場合は、2 人とする。世帯人数が 4 人を超える場合は、5%控除される。

### 2) 単身世帯

単身者の住戸専用面積は、「25 ㎡未満（最低居住面積水準未満）」が 27.6%となっており、最低居住面積水準未満が 3 割弱を占めている。また、「25 ㎡～40 ㎡未満（最低居住面積水準以上誘導居住面積水準（都市居住型）未満）」は 45.8%であり、都市居住型の誘導居住面積水準以上（40 ㎡以上）であるのは 26.6%となっている。

図表 37 住戸専用面積別回答数、構成比

住戸専用面積	回答数	構成比
25 ㎡未満（最低居住面積未満）	86	27.6%
25 ㎡～40 ㎡未満（最低居住面積以上 誘導居住面積水準（都市居住型）未満）	143	45.8%
40 ㎡以上	83	26.6%
総計	312	100.0%

### 3) 2人以上世帯

#### ①集計にあたっての留意点

2人以上の世帯人数別の面積は、子どもに係る世帯人数について、3歳未満を0.25人、3歳以上6歳未満を0.5人、6歳以上10歳未満を0.75人として換算して算定式をあてはめることとされているが、本アンケートでは、詳細な年齢についての設問がないことから、「小学校就学前」の同居者を0.5人として換算して集計を行った。

アンケート票では、住戸専用面積についての回答項目を設定したが、その項目が必ずしも世帯人数別の最低居住面積水準、誘導居住面積水準と合致しないため、現在の住戸専用面積との比較については、「以上」、「未満」、「同水準」に分類して集計した。

#### ②最低面積水準

2人以上の世帯について、最低居住面積水準と比較すると、「最低居住面積水準以上」が80.1%だが、「最低居住面積水準未満」との回答も18.3%を占めている。

図表 38 2人以上世帯、最低居住面積と住戸専用面積の比較

住戸専用面積水準	回答数	構成比
最低居住面積以上	153	80.1%
最低居住面積未満	35	18.3%
最低居住面積同水準	3	1.6%
総計	191	100.0%

#### ②誘導居住面積水準

誘導居住面積水準（都市居住型）と住戸専用面積の回答について比較を行った。

「誘導居住面積水準以上」であるのは14.1%にとどまり、「誘導居住面積水準未満」であるとの回答が65.4%を占めている。

図表 39 2人以上世帯、誘導居住面積水準（都市居住型）と住戸専用面積の比較

住戸専用面積水準	回答数	構成比
誘導居住面積以上	27	14.1%
誘導居住面積未満	125	65.4%
誘導居住面積同水準	38	19.9%
不明	1	0.5%
総計	191	100.0%

## (2) 入居収入基準との比較

### 1) 入居収入基準

公営住宅の入居収入基準は、月収 25 万 9 千円（収入分位 50%）を上限として、政令で規定する基準（月収 15 万 8 千円（収入分位 25%））を参酌し、条例で設定するとされている。

図表 40 入居収入基準

収入分位（注 1）		政令月収（万円）	年間粗収入額（万円）（注 2）	
			標準世帯	高齢者（70 歳以上）世帯
10%		10.4	2人世帯：258 3人世帯：313 4人世帯：366	高齢単身世帯：244 高齢2人世帯：292
15%		12.3	2人世帯：291 3人世帯：345 4人世帯：395	高齢単身世帯：267 高齢2人世帯：315
20%		13.9	2人世帯：318 3人世帯：371 4人世帯：419	高齢単身世帯：286 高齢2人世帯：336
25%	本来階層の 入居収入基準 （※参酌基準）	15.8	2人世帯：351 3人世帯：400 4人世帯：447	高齢単身世帯：309 高齢2人世帯：366
32.5%		18.6	2人世帯：394 3人世帯：442 4人世帯：489	高齢単身世帯：347 高齢2人世帯：411
40%		21.4	2人世帯：436 3人世帯：484 4人世帯：531	高齢単身世帯：392 高齢2人世帯：450
50%	※本来階層・ 裁量階層の上限の 入居収入基準	25.9	2人世帯：504 3人世帯：551 4人世帯：599	高齢単身世帯：458 高齢2人世帯：514
60%	高額所得者となる収入 基準 ※条例で 50%を超えて60%以下 の間で定めることも 可能	31.3	2人世帯：584 3人世帯：632 4人世帯：677	高齢単身世帯：534 高齢2人世帯：590

注 1：収入分位 25%とは、全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位。

注 2：標準世帯、高齢者（70 歳以上）世帯について算定した給与所得者世帯及び高齢者世帯の年間粗収入額

出所：国土交通省住宅局住宅総合整備課「公営住宅制度について」より作成。

## 2) 東京都の収入基準

東京都では、要支援世帯数の推計に際して、対象者を収入分位 25%（政令月収 15.8 万円、高齢・子育て世帯 40%（21.4 万円））以下としている（図表 41）。

著しい困窮年収の設定については、国土交通省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム【フロー推計プログラム】活用ガイド」に示されている以下の設定方法のうち、①をもとに、「東京都営住宅条例施行規則」第 17 条で、「一般都営住宅の使用料を減額し、又は免除する場合の基準」を「使用者及び同居者の収入の合計額が六万五千元以下であること」と定めている。

### 【「著しい困窮年収」の設定の考え方】

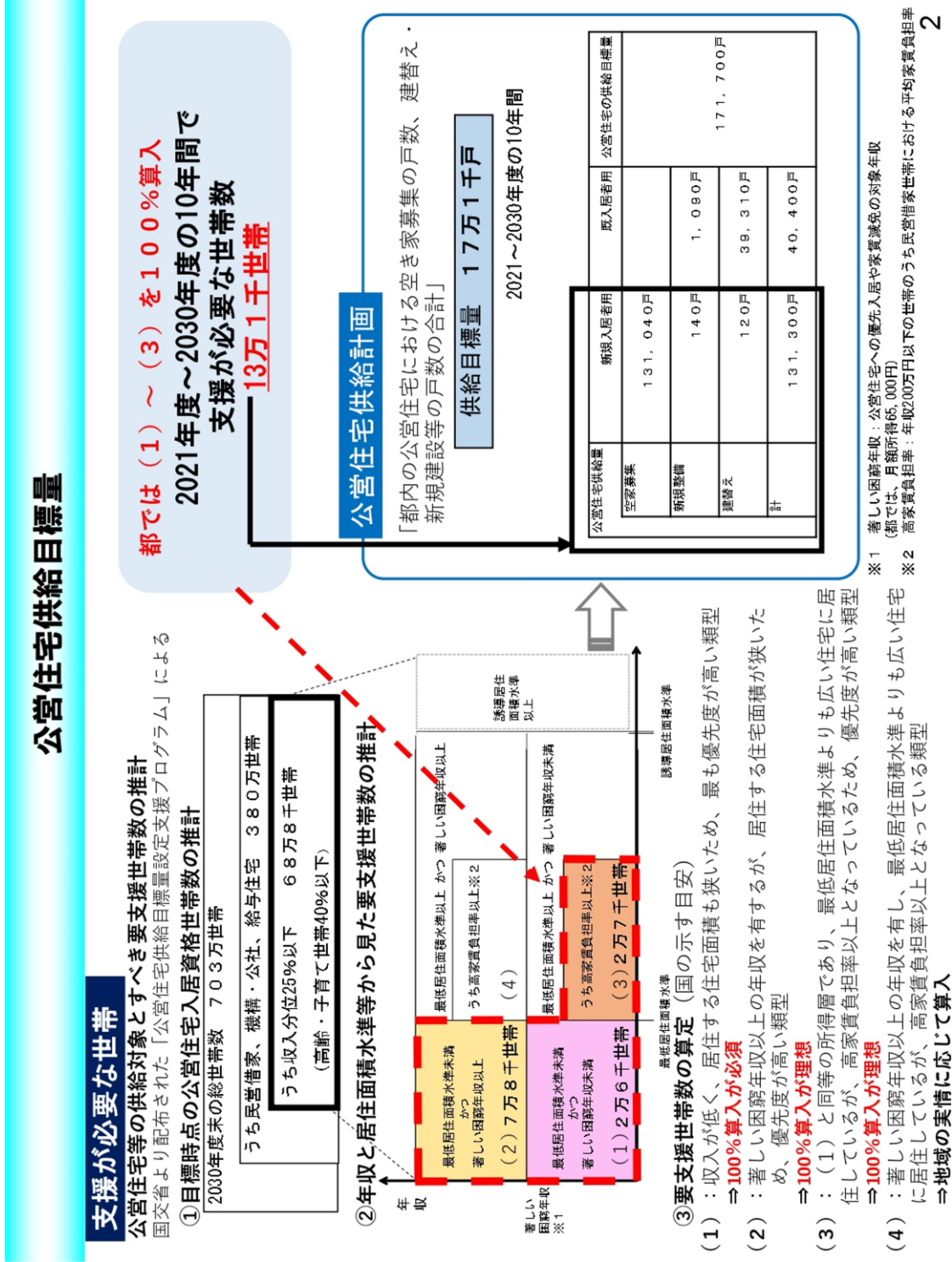
#### ①優先入居等の収入水準による場合

- ・公営住宅への優先入居や家賃減免など、入居収入基準を下回る収入の水準を定めている場合は、その対象年収

#### ② ①により難しい場合

- ・収入分位 10%、またはこれに相当する政令月収 10.4 万円。
- ・市場の家賃水準等の統計データ等を用いて算出する方法。

図表 41 公営住宅供給目標量



出所：令和3年度第3回東京都住宅政策審議会(令和4年1月12日)、参考資料-7「公営住宅供給目標量」。

### 3) 東京都の収入基準に基づく集計

集計にあたっては、生活保護世帯を除いて、給与収入、年金収入、事業所得のうち、少なくとも1つ以上に回答があった世帯を対象とした。集計対象者数は568人。収入基準との比較は、都営住宅の所得を用いた。また、東京都の公営住宅供給目標量設定の資料では、要支援世帯の算定の際の収入基準について「著しい困窮年収未満」が国の目安として示されているが、前述の「東京都営住宅条例施行規則」第17条では、「収入の合計額が六万五千元以下であること」と定めていることから、収入基準の判定にあたっては、基準額「以下」であるかどうかについて判定した。

著しい困窮年収以下の世帯は223で、集計対象者の39.3%である。本来階層の入居収入基準である15.8万円以下の世帯は409で集計対象者の72.0%を占めている。また、収入基準を21.4万円以下とする高齢・子育て世帯を含めると、公営住宅の供給対象とすべき収入基準以下であるのは436世帯で76.8%である。

集計の対象となった回答者の8割弱が、都営住宅の収入基準を下回っている。

図表 42 収入基準別回答者数、構成比

収入基準（政令月収）		回答数	集計対象者数 (568) に対する割合
6.5万円以下	東京都が定める優先入居等の収入水準	223	39.3%
10.4万円以下	収入分位 10%	328	57.7%
15.8万円以下	収入分位 25%	409	72.0%
21.4万円以下①	収入分位 40%（高齢・子育て世帯）	436	76.8%
21.4万円以下②	収入分位 40%	469	82.6%
25.9万円以下	裁量階層の上限の入居収入基準	495	87.1%

注：収入基準については、「高齢・子育て世帯」の収入分位が40%（21.4万円）以下を要支援世帯数の推計対象としているため、「高齢・子育て世帯」の場合には21.4万円以下の回答数を集計した（高齢者世帯は本人・同居者全員が60歳以上、子育て世帯は18歳未満が1人以上を対象とした）。

図表 43 収入基準月額所得階層別回答数、構成比

月額所得階層	回答数	構成比
6.5万円以下	223	39.3%
6.5万円超～10.4万円以下	105	18.5%
10.4万円超～15.8万円以下	81	14.3%
15.8万円超～21.4万円以下	60	10.6%
（うち高齢世帯・子育て世帯）	(27)	(4.8%)
21.4万円超～25.9万円以下	26	4.6%
25.9万円超	73	12.9%
総計	568	100.0%

### (3) 居住面積と収入基準

以下、住宅の困窮状況の類型にもとづく集計結果を示す。集計は、収入についての回答（生活保護除く）、同居者数、住戸専用面積についての回答があった 403 人を対象とした。また、住戸専用面積については、前述の通り、「同水準」の回答も含まれているが、「同水準」については、最低居住面積水準・誘導居住面積水準「以上」として集計した。

#### 1) 居住面積と収入基準

住宅の困窮状況の類型別にみると、「最低居住面積水準未滿で著しい困窮年収以下」の回答者は 36 人（集計対象者の 8.9%）である。また、「最低居住面積未滿で公営収入基準以下（著しい困窮年収超）」は 20 人（同 5.0%、高齢・子育て世帯の 2 人含む）となっている。

最低居住面積水準以上に居住している回答者のうち、「誘導居住面積水準未滿で著しい困窮年収以下」は 64 人（同 15.9%）、「誘導居住面積水準未滿で著しい困窮年収超、公営収入基準以下」は 87 人（21.6%、高齢・子育て世帯の 11 人含む）となっている。

また、公営住宅等の供給対象とすべき要支援世帯数の推計基準を適用してみると、集計対象者 403 人のうち、要支援世帯に当てはまるのは 83 世帯である（表の網掛け数値部分。著しい困窮年収以下で、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未滿のうち、高家賃負担率と判定した世帯含む）。

図表 44 収入基準と居住面積別回答者数

	16	48	33
公営収入基準（月 21.4 万円）	4.0%	11.9%	8.2%
※高齢世帯・子育て世帯のみ	2	11 (0)	11
公営収入基準（月 15.8 万円）	0.5%	2.7% (0.0%)	2.7%
著しい困窮年収（月 6.5 万円）	18	76 (2)	38
	4.5%	18.9% (0.5%)	9.4%
	36	64 (27)	50
	8.9%	15.9% (6.7%)	12.4%
		( ) 内は、 うち高家賃 負担率以上	
	最低居住 面積水準		誘導居住 面積水準

注：構成比は、集計対象者（378 人）に対する比率。高家賃負担率の集計にあたっては、アンケートの回答項目で設定した金額のうち、最も低い金額（例：「3～4 万円」の場合は 3 万円）を仮の家賃額とし、仮の家賃額を、年間世帯収入を 12 で除した 1 ヶ月あたりの収入で除して算出し、54.8%以上を高家賃負担率とした。また、家賃が 3 万円未滿は高家賃負担率の判定対象から除外した。

## 2) 居住面積と収入基準（いずれかの入居資格「有」の回答者のみ）

いずれかの入居資格がある回答者（254人）に限定すると、最低居住面積水準以上でも入居資格があると判定された回答者の割合が多い。これは、現在の住まいの住戸専用面積が必ずしも入居資格要件として設定されていない為である。他方、収入要件は厳しく、公営収入基準を上回る回答者のうち、入居資格があると判定されたのはわずか6人である。

図表 45 収入基準と居住面積別回答者数（いずれかの入居資格「有」の回答者のみ）

	2	4	0
公営収入基準（月 21.4 万円）	0.8%	1.6%	0.0%
※高齢世帯・子育て世帯のみ	2	10(0)	11
公営収入基準（月 15.8 万円）	0.8%	3.9%(0.0%)	4.3%
	11	54(1)	34
著しい困窮年収（月 6.5 万円）	4.3%	21.3%(0.4%)	13.4%
	27	56(23)	43
	10.6%	22.0%(9.1%)	16.9%

（ ）内は、  
うち高家賃  
負担率以上

最低居住  
面積水準                      誘導居住  
面積水準

注：構成比は、集計対象者（254人）に対する比率。

### 3) 居住面積と収入基準（入居資格を満たしていないと判定した回答者のみ）

本調査で対象とした4つの募集の入居資格を満たしていないと判定した回答者（149人）について、居住面積と収入基準の関係をみると、収入基準以上が61.1%（14人+44人+33人=91人）を占めている。

また、要支援世帯とされている「最低居住面積水準未満で公営収入基準以下」の回答者16人のうち、募集の対象が限定されるUR賃貸住宅、公社住宅、公営住宅に住んでいる回答者が8人、60歳未満で賃貸アパートに住んでいる回答者が5人となっている。

図表 46 居住面積と収入基準（入居資格を満たしていないと判定した回答者のみ）

	14	44	33
公営収入基準（月 21.4 万円）	9.4%	29.5%	22.1%
※高齢世帯・子育て世帯のみ	0	1(0)	0
公営収入基準（月 15.8 万円）	0.0%	0.7%(0.0%)	0.0%
著しい困窮年収（月 6.5 万円）	7	22(1)	4
	4.7%	14.8%(0.7%)	2.7%
	9	8(4)	7
	6.0%	5.4%(2.7%)	4.7%

（ ）内は、  
うち高家賃  
負担率以上

最低居住  
面積水準                  誘導居住  
面積水準

注：構成比は、集計対象者（149人）に対する比率。

## 5. 自由回答

### (1) 自由回答への記述状況

アンケート票には、①「よろしければ、都営住宅に申し込んだきっかけについて教えてください。」(以下、①きっかけ)、②「よろしければ、現在、困っていることなどについてご記入ください。」(以下、②困っていること) という2つの自由回答欄を設けている。ただし、調査開始初期に配布したアンケート票には自由回答欄がない。そのため、以下、自由回答欄のない調査票での回答(105件)を除いて、自由回答について確認する。

2つの自由回答について、両方、もしくはどちらかに記述のあった回答は551件である。回答率は87.5%(自由回答欄のない調査票105件を除いた630件のうち551件)と、非常に高い回答率であった。

図表 47 自由回答の記述状況別回答数、構成比

自由回答への記述状況	回答数	構成比
「①きっかけ」記述あり	74	11.7%
「②困っていること」記述あり	124	19.7%
両方記述あり	353	56.0%
記述あり計	551	87.5%
記述なし	79	12.5%
総計	630	100.0%

### (2) 年齢階層別記述状況

年齢階層別にみてもいずれも回答率が高い。

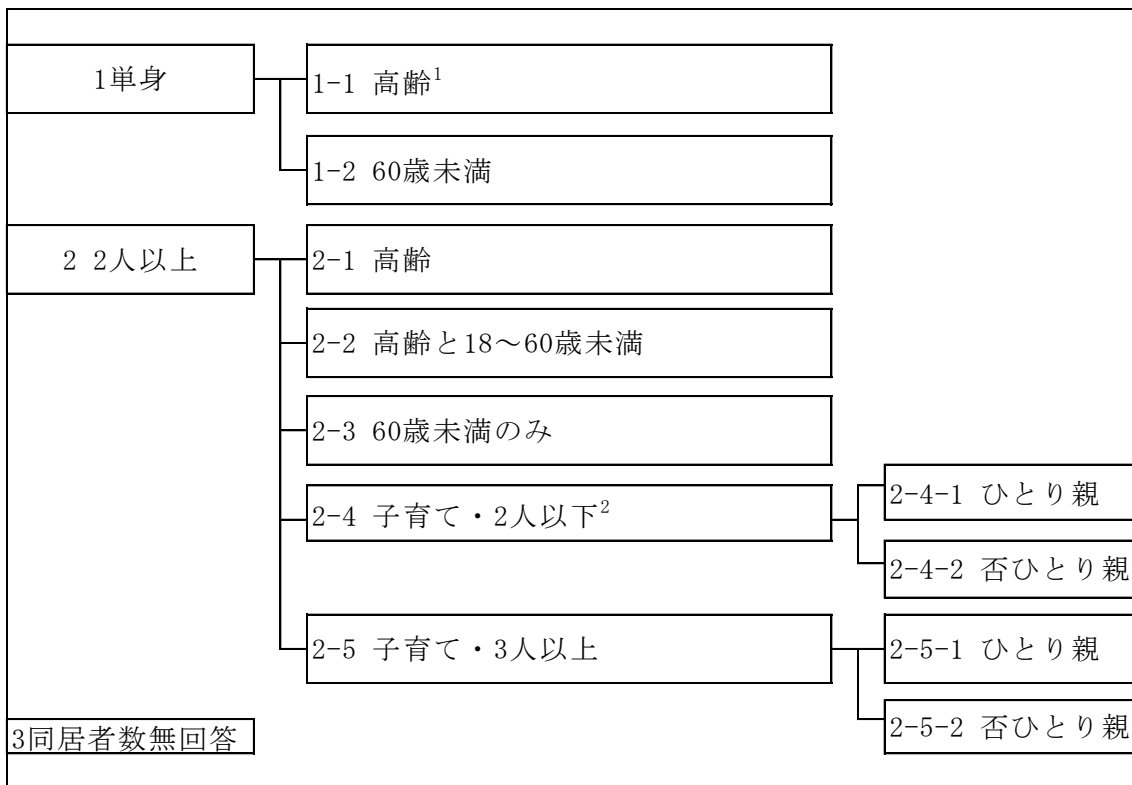
図表 48 年齢階層別自由回答の記述状況別回答数、構成比

年齢階層	回答数			構成比		
	記述あり計	記述なし	総計	記述あり計	記述なし	総計
20～29歳	7	1	8	87.5%	12.5%	100.0%
30～39歳	35	6	41	85.4%	14.6%	100.0%
40～49歳	68	1	69	98.6%	1.4%	100.0%
50～59歳	88	6	94	93.6%	6.4%	100.0%
60～69歳	88	17	105	83.8%	16.2%	100.0%
70～79歳	165	21	186	88.7%	11.3%	100.0%
80歳以上	92	23	115	80.0%	20.0%	100.0%
無回答	8	4	12	66.7%	33.3%	100.0%
総計	551	79	630	87.5%	12.5%	100.0%

### (3) 世帯類型別記述状況

#### 1) 世帯類型について

自由回答一覧を作成するにあたっては、世帯類型を以下のように分類して整理した。



注1：「高齢」は60歳以上

注2：「子育て」は18歳未満のいる世帯。人数は18歳未満の同居者数。

## 2) 世帯類型別記述状況

世帯類型別の自由回答の記述状況は図表 49 の通り。

図表 49 世帯類型別自由回答の記述状況別回答数、構成比

世帯類型	回答数			構成比		
	記述あり計	記述なし計	総計	記述あり計	記述なし計	総計
1-1 単身・高齢	232	37	269	86.2%	13.8%	100.0%
1-2 単身・60歳未満	102	6	108	94.4%	5.6%	100.0%
2-1 2人以上・高齢	70	16	86	81.4%	18.6%	100.0%
2-2 2人以上・高齢と18～60歳未満	43	7	50	86.0%	14.0%	100.0%
2-3 2人以上・18～60歳未満	24	1	25	96.0%	4.0%	100.0%
2-4-1 子育て（就学・未就学） 2人以下・ひとり親	24	2	26	92.3%	7.7%	100.0%
2-4-2 子育て（就学・未就学） 2人以下・否ひとり親	22	2	24	91.7%	8.3%	100.0%
2-5-1 子育て（就学・未就学） 3人以上・ひとり親	2		2	100.0%	0.0%	100.0%
2-5-2 子育て（就学・未就学） 3人以上・否ひとり親	5		5	100.0%	0.0%	100.0%
3 同居者数無回答	27	8	35	77.1%	22.9%	100.0%
総計	551	79	630	87.5%	12.5%	100.0%

### (4) 自由回答一覧

別紙

# 資料

アンケート調査票 .....	45
都営住宅申込者実態調査アンケートのご案内.....	49



# 都営住宅入居希望者の皆さま

## アンケートご協力のお願い

### 都営住宅入居希望者、入居を申し込まれた皆さま

日本共産党東京都議会議員団では、都営住宅の入居を希望する皆さまの実態を確認するためのアンケート調査を実施しています。都営住宅は応募者数が、募集戸数を大きく上回っており、多くの希望者が入居できていない状況が続いています。日本共産党東京都議会議員団は、都営住宅の新規建設の必要性を訴えています。東京都では新規の都営住宅建設が24年以上も行われておりません。そこで、都営住宅の入居を希望する皆さまの現状を伺って、その実態をもとに都営住宅の整備を求めていきたいと考えています。

つきましては、下記のアンケートにご協力をお願いします。このアンケートは、都営住宅への入居を希望している皆さまの実態を把握し、都営住宅整備の必要性を検討するための提案根拠としていくものです。この目的以外で使用することはありません。

日本共産党東京都議会議員団

2024年 月

### アンケートの記入について（ご回答にあたりましては、4ページをご参照ください）

- ボールペンなどで記入をお願いします（消えるペンは使わないでください）。
- 回答は無記名です。回答内容は調査の目的以外では使用しません。
- あてはまるものに○をつけるか、下線部分に記入してください。

### 1. 現状についてお聞きします。

質問1 現在のお住まいは？ \_\_\_\_\_区・市・町・村

質問2 あなたの年齢は？ \_\_\_\_\_歳

質問3 世帯員すべての職業等と収入額について教えてください（最大4人）。

※職業は選択項目から選んで数字を記入してください。給与収入、年金収入、事業所得は前年1月～12月の合計額を、生活保護額は1ヶ月の金額をそれぞれ記入してください。また、事業所得は事業収入から必要経費を引いて記入してください。収入、所得がない場合は0と記入してください。

	職業等 ※下記からお選びください。	給与収入 (前年1年間)	年金収入 (前年1年間)	事業所得 (前年1年間)	生活保護 (1ヶ月)
1人目		万円	万円	万円	万円
2人目		万円	万円	万円	万円
3人目		万円	万円	万円	万円
4人目		万円	万円	万円	万円

### <職業等の選択項目> ※複数回答可

- |      |            |       |      |      |
|------|------------|-------|------|------|
| ①会社員 | ②パート・アルバイト | ③自営   | ④年金  | ⑤休職中 |
| ⑥無職  | ⑦求職中       | ⑧生活保護 | ⑨就学中 | ⑩その他 |

## 2. ご家族と現在のお住まいについてお聞きします。

質問4 現在の同居者数は？（○をつけてください）

- ①単身      ②2人      ③3人      ④4人      ⑤5人以上

（①は質問6へ、②～⑤は質問5へ）

質問5 同居者の年齢構成は？

- ①小学校就学前      \_\_\_\_\_人      ②小学校～18歳未満      \_\_\_\_\_人  
③18歳以上60歳未満      \_\_\_\_\_人      ④60歳以上      \_\_\_\_\_人

質問6 お住まいの住宅の種類は？（○をつけてください）

- ①賃貸アパート・マンション      ②借家      ③親族の持ち家      ④UR賃貸住宅  
⑤公社住宅      ⑥社宅・寮      ⑦公営住宅（都民・区市民・区市町村営・都営）  
⑧自分の持ち家      ⑨母子生活支援施設      ⑩一時収容施設      ⑪貸間  
⑫その他（ \_\_\_\_\_ ）

質問7 お部屋の間取りは？ \_\_\_\_\_ [ R・K・DK・LDK ]（記入例：1K、2DKなど）

質問8 お部屋の畳数は？ \_\_\_\_\_ 畳（上記のK・DK・LDKを除く部分の畳数の合計）

質問9 お住まいの住戸の住戸専用面積は？（分かる場合は、○をつけてください）

- ①25㎡未満      ②25～30㎡未満      ③30～40㎡未満      ④40～50㎡未満  
⑤50～57㎡未満      ⑥57～66.5㎡未満      ⑦66.5～76㎡未満      ⑧76㎡以上

質問10 現在の家賃は（共益費除く）？（○をつけてください）

- ①3万円未満      ②3～4万円未満      ③4～5万円未満  
④5～6万円未満      ⑤6～7万円未満      ⑥7～8万円未満  
⑦8～9万円未満      ⑧9～10万円未満      ⑨10万円以上

## 3. 都営住宅の申し込みについてお聞きします。

質問11 申し込みを希望する地域は？ \_\_\_\_\_区・市・町・村

質問12 これまでに都営住宅に申し込んだことはありますか？（○をつけてください）

- ①ない      ②ある → 都営住宅の入居を申し込んだ回数 \_\_\_\_\_回

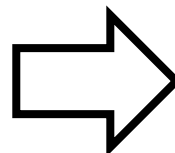
回答日をご記入ください \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

#### 4. 入居申し込みについて

よろしければ、都営住宅に申し込んだきっかけについて教えてください

#### 5. 現在、困っていることなどについてご記入ください。

このアンケートは、  
右の QR コードからも回答可能です。



ご協力ありがとうございました

## ご回答にあたって

質問3、5、7、8、9のご回答にあたりましては、下記をご参照ください。

### 質問3

職業等：＜職業等の選択項目＞から選び、番号（①～⑩）を記入してください。

※複数の回答でもかまいません。

**給与収入**：給与収入は、基本給のほか家族手当や住宅手当などの諸手当を含んだ金額です（ただし、交通費、定期代などは除きます）。前年1年間の合計額を記入してください。

**年金収入**：1年間の年金収入金額を記入してください。金額は、「年金決定通知書・支給額変更通知書」などで確認できます。

**事業所得**：前年1年間の事業所得を記入してください。事業所得は、収入から経費を引いて計算してください。事業を始めたばかりで営業期間が12ヵ月に満たない場合は、平均月額を12倍して所得見込み額を計算してください。

**生活保護**：1ヶ月あたりの受給金額を記入してください。

※収入、所得等は、「万円」単位で記入してください。収入、所得等がない場合は0と記入してください。

### 質問5

質問4で②～⑤に回答した方のみお答えください。

### 質問7

現在お住まいの間取りについて記入してください。

記入例：1R（ワンルーム）、1K、1DK、1LDK、2K、2DK、2LDK など

※K:キッチン（台所）、D:ダイニング（食事をする部屋）、L:リビング（居間）

### 質問8

お部屋の畳数を記入してください。ただし、キッチン（K）やダイニング（D）、居間（L）などを除いて、お部屋の畳数の合計を記入してください。

記入例：2DK（6畳×2部屋+DK）の場合→12畳

### 質問9

不明な場合は未記入でもかまいません。

ご協力をお願いします！

# 都営住宅申込者 実態調査アンケート

無記名

日本共産党東京都議会議員団  
NPO 法人 建設政策研究所（分析委託）

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。「東京都住宅マスタープラン」（2022 年）では、「2030 年度までに 17 万 1 千戸の都営住宅を供給（10 年間）」とし、これを既存の空き住戸の運用で対応するとしています。

しかし都営住宅の入居は、1年間で約8千数百戸の募集に対し、のべ約 10 万人の申込があるというのが実態です。

そこで私たちは、都営住宅の入居を希望する都民の実態調査を行い、その現実から出発して、新規建設の必要性を明らかにしたいと考えました。東京都はこうした調査・分析を行っていません。

これまでに都営住宅に申し込んだことのある方、これから申し込もうと思っている方であれば、どなたでもご協力いただけます。ぜひお力をお貸してください。

調査結果の公表は、来年（2025 年）前半にホームページ等で行う予定です。

オンラインで回答も可

## 回答方法は 2 種類あります

1 アンケート用紙に記入し、返信用封筒に入れてポストに投函（切手は不要です）

2 アンケート用紙に記載された QR コードを読み取り、入力フォームから入力・送信

問い合わせ先

日本共産党東京都議会議員団

03-5320-7270

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

東京都議会議員

大山とも子

（新宿区）



