

なぜ難しい？

都営住宅

入居のリアル

報告資料



生活
できる
東京

公共を取り戻す

JCP TOKYO
TODIAN
共産党都議団

7.19
全理連ビル

「目曜」

7.19 「なぜ難しい?都営住宅入居のリアル」

—都営住宅申込者実態調査アンケート 結果報告学習会—

都議会議員 原田あきら

【1、都営住宅の新規建設の必要性】

- ・ 新規建設 28 年間ゼロ
- ・ 都営住宅など公営住宅の供給目標：10 年間で 17 万 1000 戸
- ・ 都営住宅の年間応募者数 13 万 6000 人

【2、アンケートがなぜ必要になったのか】

- ・ 都は「真に住宅に困窮する都民」への供給は充足していると強弁
- ・ 供給量を少なく見積もるカラクリがあった＝“住宅供給プログラム”
- ・ 都民のリアルを自分たちの手で調べ、突きつける

【3、超高層ビルよりも都営住宅を】

- ・ 都営住宅の新規建設がとまってから都が始めたまちづくりとは
- ・ 都市再開発の住環境全体に及ぼす弊害＝住まいの投機化
- ・ 世界中の都市で公営住宅の増設が話題になっている

以上

報告①

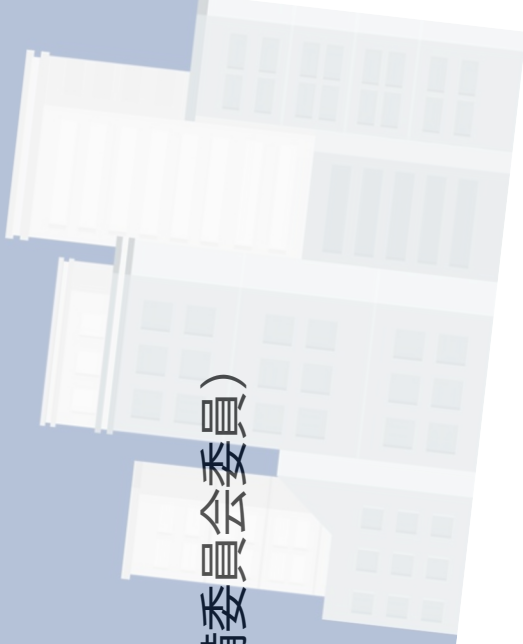
都営住宅申込者実態調査 アンケートのねらい

原田あきら（日本共産党都議団／都市整備委員会委員）

都営住宅

申込者実態調査アンケート
結果報告

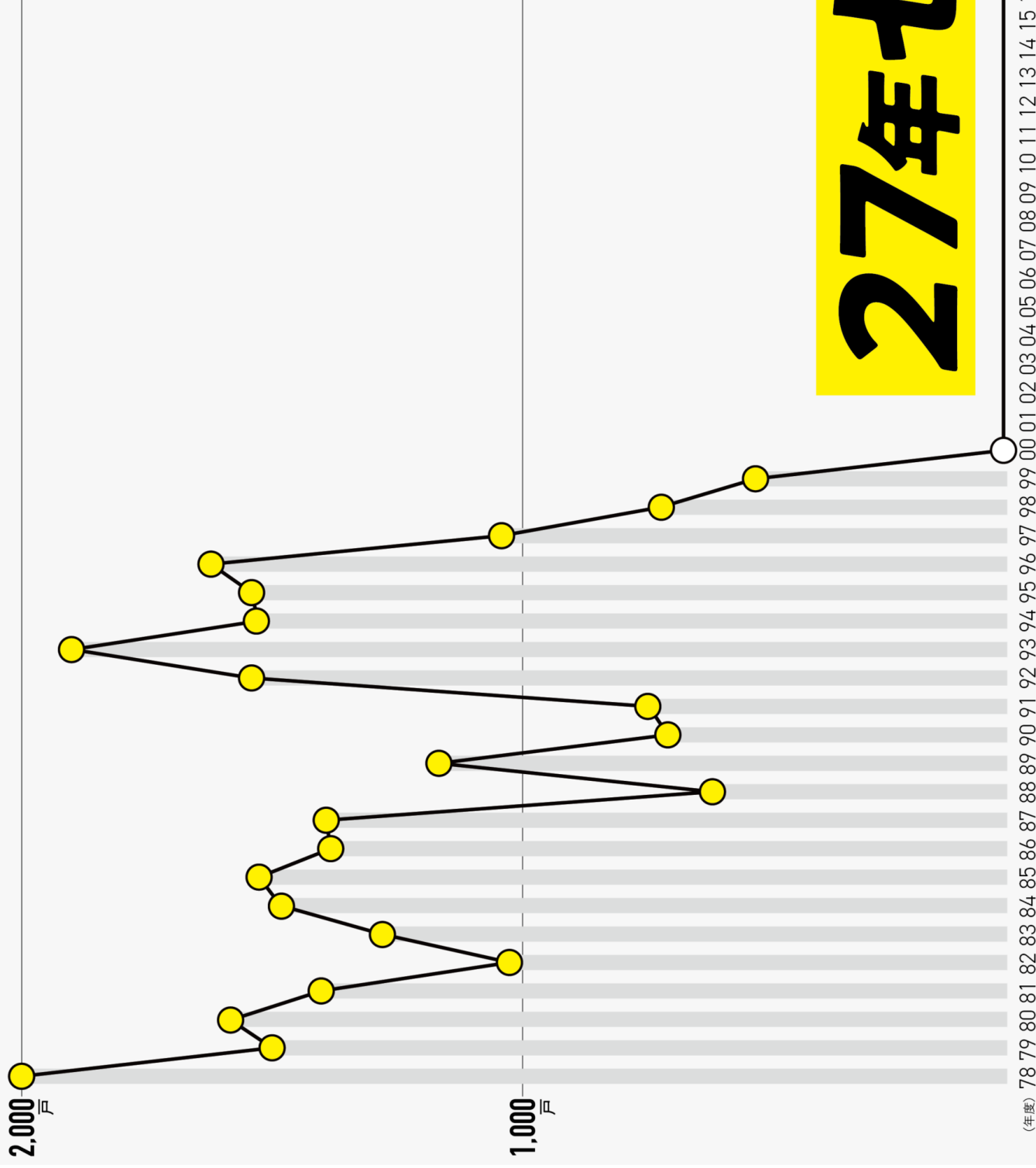
2025年9月 日本共産党東京都議会都議団



都営住宅 新規建設の推移

[資料 1]

27年ゼロ





2026.3.24
予算特別委員会
大山とも子都議(新宿区)の
締めくくり総括質疑から

[資料3]

○大山委員 ～そこでお聞きしますけれども、実績が分かる直近の年で、都営住宅を申し込んだ人はのべ何人ですか。それに対して、募集戸数は何戸ですか。

○山崎住宅政策本部長 都営住宅の募集及び申込みの状況につきまして、令和6年度の年4回の定期募集及び毎月募集における申込者数は、のべ13万6187人でございます。

募集戸数は、1万5973戸となっております。

○大山委員 今のご答弁のとおり、応募者数13万6187人に対して、募集戸数が1万5973戸、全く足りていないというのが実態です。知事には、まずこの現実を直視していただきたいと思います。

○大山委員 ～何と56回以上申し込んだ方は、毎回申込みをしていますが、単身者は倍率が高く、落選で涙の繰り返しですと悔しい胸の内を明かしてくれました。

知事、このような声をどう受け止めますか。都営住宅を増やす必要があるのではありませんか。（山崎住宅政策本部長発言を求む）知事です。

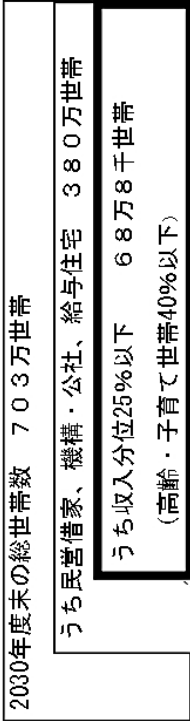
○山崎住宅政策本部長 都営住宅は、公営住宅法その他の関連する法令に基づき、自力では最低居住水準の住宅を確保できない、真に住宅に困窮する低額所得者である都民に低廉な家賃で賃貸する住宅でありまして、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしております。

公営住宅供給目標量

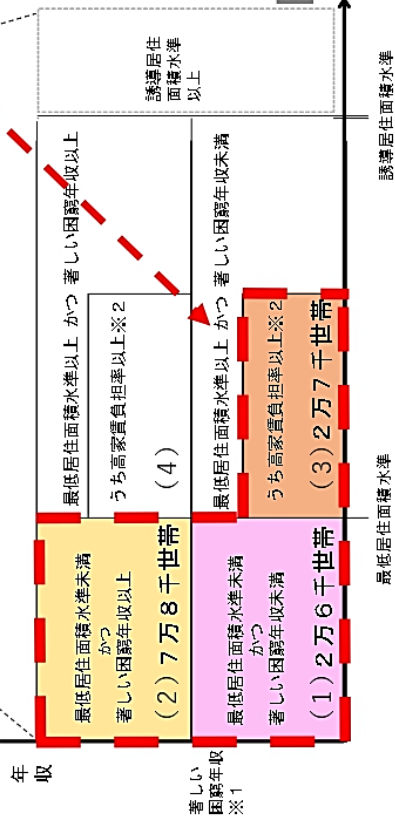
支援が必要な世帯

公営住宅等の供給対象とすべき要支援世帯数の推計
国交省より配布された「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」による

①目標時点の公営住宅入居資格世帯数の推計



②年収と居住面積水準等から見た要支援世帯数の推計



③要支援世帯数の算定 (国の示す目安)

- (1) : 収入が低く、居住する住宅面積も狭いため、最も優先度が高い類型
⇒100%算入が必須
- (2) : 著しい困窮年収以上の年収を有するが、居住する住宅面積が狭いため、優先度が高い類型
⇒100%算入が理想
- (3) : (1)と同等の所得層であり、最低居住面積水準よりも広い住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型
⇒100%算入が理想
- (4) : 著しい困窮年収以上の年収を有し、最低居住面積水準よりも広い住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型
⇒地域の実情に応じて算入

都では (1) ~ (3) を 100% 算入
2021年度~2030年度の10年間で
支援が必要な世帯数
13万1千世帯

公営住宅供給計画

「都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計」

供給目標量 17万1千戸

2021~2030年度の10年間

公営住宅供給量	新規入居者用	既入居者用	公営住宅の供給目標量
空き家募集	131,040戸		
新規整備	140戸	1,090戸	
建替え	120戸	39,310戸	171,700戸
計	131,300戸	40,400戸	

※1 著しい困窮年収：公営住宅への優先入居や家賃減免の対象年収
(都では、月額所得65,000円)

※2 高家賃負担率：年収200万円以下の世帯のうち民営借家世帯における平均家賃負担率

資料第 8 2 号

都 市 整 備 局

市街地再開発事業助成の推移(過去10年間)

年 度	市街地再開発補助金		公共施設管理者負担金(都道・区道・市道)		(単位:億円)
	件 数	金 額	件 数	金 額	
平成27年度	33	384 255 14	9	59 32 15	
平成28年度	31	580 373 19	6	41 23 5	
平成29年度	31	569 279 18	3	4 2 1	
平成30年度	30	310 173 8	2	1 0 0	
令和元年度	34	316 267 3	3	3 1 1	
令和2年度	33	640 410 1	5	10 5 5	
令和3年度	35	696 347 1	5	4 2 2	
令和4年度	40	669 327 3	4	4 2 2	
令和5年度	42	896 477 1	5	21 11 9	
令和6年度	41	961 532 3	3	13 4 8	

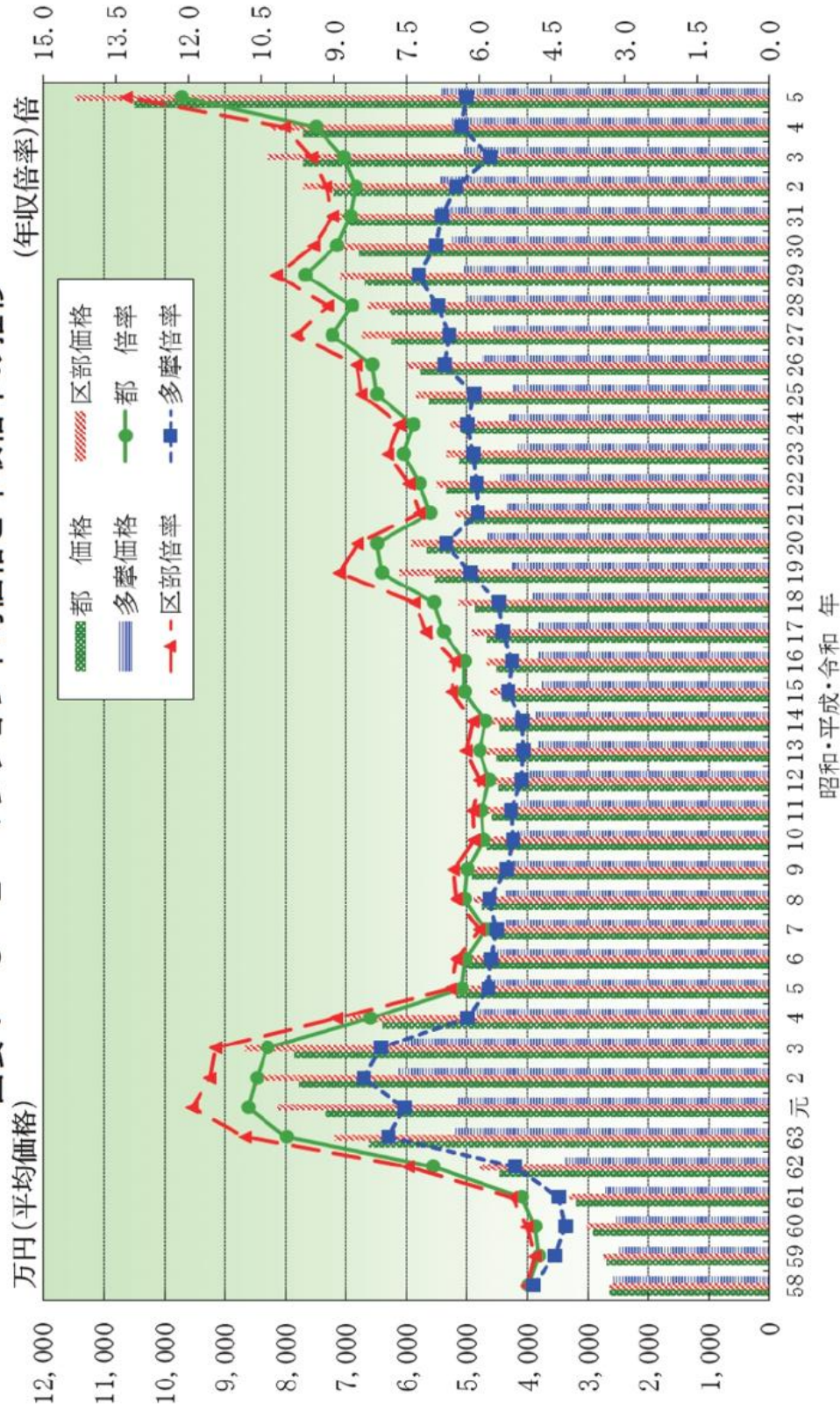
(注) 1 上段は総額、中段は国費、下段は都費である。
2 総額と国費及び都費の合計額との差は、区費及び市費である。
3 平成27年度から令和5年度までは決算額、令和6年度は決算見込額である。

第6目 都市改造費	27,600	26,419	1,181	(1) 都市改造管理等 代替地購入費等 (2) 都施行区画整理 (7) 広域交通基盤整備などとあわせた整備 六町、瑞江駅西部、花畑北部 (イ) 区画整理清算	440 2,299 2,284 15
					(次ページへ続く)

[第3項 市街地整備費]

科 目		令和8年度 要 求 額	令和7年度 予 算 額	増(△)減	概 要	(単位：百万円)
					(3) 沿道一体整備 東池袋、鐘ヶ淵、十条、目黒本町、大山中央	(前ページより) 5,027
					(4) 地域と連携した延焼遮断帯形成事業 補助第29号線（戸越公園駅周辺）、補助第46号線（原町・洗足）、 補助第86号線（志茂）	3,353
					(5) 新宿駅直近地区整備事業	7,188
					(6) 環状第4号線高輪地区整備事業	7,360
					(7) 上石神井駅周辺地区整備事業	1,617
					(8) 中十条四丁目地区整備事業【新規】	247
					(9) 神代公園地区整備事業【新規】	69

図表1-3-2 マンション平均価格と年収倍率の推移



■アメリカ ニューヨーク

昨年11月に当選したゾーラン・マムダニ新市長（民主的社会主義者の組織DSA所属）が「手ごろな価格」の住宅確保を柱とする「新時代の住宅計画」を発表。今後10年間で公営住宅を含む新規建設20万戸、既存住宅の修繕20万戸で計40万戸を確保する。（「赤旗」5.29）

■フランス パリ

社会党・共産党などの左派連合が市政を担った2001年以降、25年間で約13万戸の社会住宅を整備。全住宅に占める割合は13→25％に。市は現在、40％の住宅を市場原理からはずすことを目標にしている。（「朝日globe」7.1）

■イギリス

次期首相候補補のアンディ・バーナム下院議員（労働党・元マンチェスター市長）は、地方分権政策の拠点「北の首相官邸」を設け、住宅不足や家賃高騰対策に最優先で取り組み、戦後最大規模の公営住宅建設計画を監督することを打ち出した。（「毎日」7.1）

■オーストリア 第2の都市グラーツ

2021年市議選でオーストリア共産党が初の首位に。共産党員のエルケ・カール市長を議会多数で選出。この5年間で4000戸の市営住宅や手ごろな価格の住宅の供給、家賃補助を実現。（「赤旗」6.30）

都営住宅入居希望者アンケート調査結果から分かった都民の現状と思い

日本共産党 尾崎 あや子

はじめに

今回の「都営住宅入居希望者アンケート」には、735人からご協力いただきました。その中で、「自由回答」に寄せられた声が、今の都民の現状を示していると実感し、今回の調査結果が今後の論戦の大きな力になると思いました。同時に、日本共産党都議団がこの間、都民の要望を基に論戦し提案してきたことの正しさに確信を深めるものとなりました。

1, 都営住宅に申し込んだきっかけについて、大多数の方が「現在の家賃が高いから」と回答。「現在、困っていること」には、切実な声と実態が寄せられた

・「自由回答」のところで、「都営住宅に申し込んだきっかけ」「現在、困っていること」のいずれか、あるいは両方に回答した方は87.5%もありました。

2, 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

・56回以上申し込んだ(70代)の声も

3, 厳しい都営住宅の入居資格に当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

① 他県では単身者の入居要件に「年齢」は入っていないが、東京都は単身者の入居は原則「60歳以上」としている

② 都営住宅の入居収入基準は、月15万8千円

4, 東京都が都営住宅の入居対象者を厳しく絞り目標・計画をたてたことで、矛盾を拡大している

・都のマスタープランがいかに都民の住まいの現実から乖離しているかということを、はっきり示している。なぜ、このような現実から乖離した目標・計画の立て方になるのか、それが許されるのか

5, 今後の取り組む方向が、いっそう鮮明に

- ① 東京都住宅マスタープランの改正に向けた「東京都住宅政策審議会」での論戦
- ② 都営住宅を新規建設などで増やす
- ③ 間層向けの公的住宅の供給を開催する
- ④ 家賃補助の創設

報告②

都営住宅

申込者実態調査アンケート
結果報告 概要版

2025年9月 日本共産党東京都議会都議団

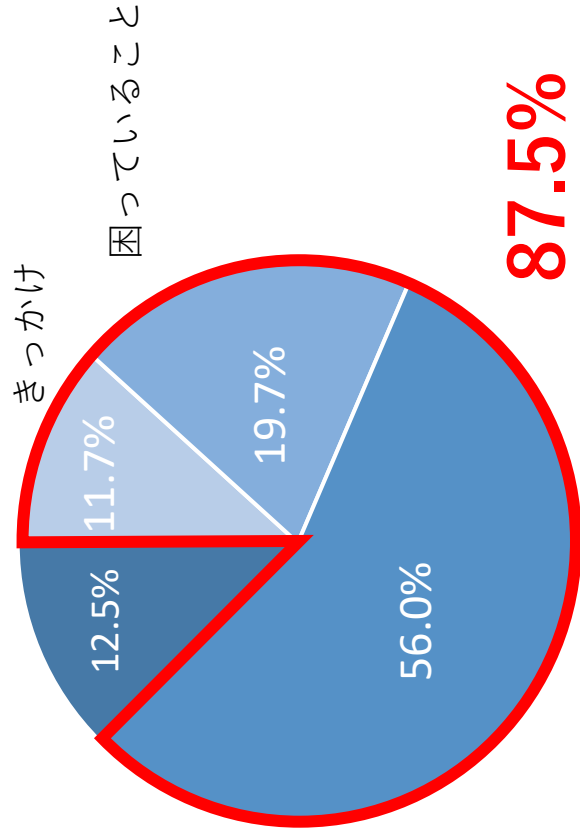
都営住宅申込者のリアル ー 調査に寄せられた声から

尾崎あや子（日本共産党都議団／都市整備委員会理事）

自由記述の回答について

自由記述 回答欄

(40ページ)



「都営住宅に申し込んだきっかけ」
「現在、困っていること」

いずれかあるいは両方に回答した方
87.5%

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
ことがうかがえる

両方記述あり

家賃と収入の関係について

家賃と収入のクロス集計による結果

(20ページ)

・単身世帯の家賃

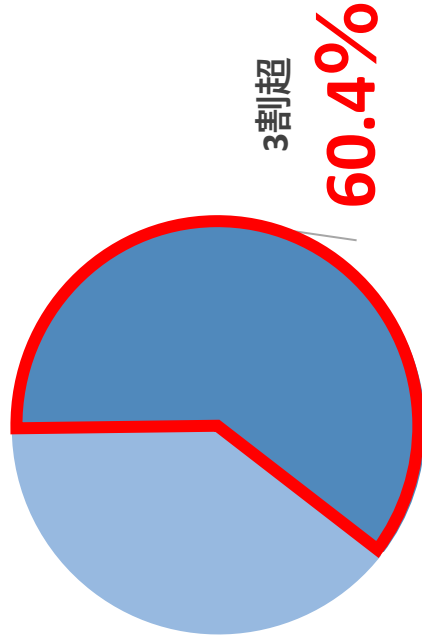
6 ～ 7 万円未満：22.1 %

7 ～ 8 万円未満：19.5 %

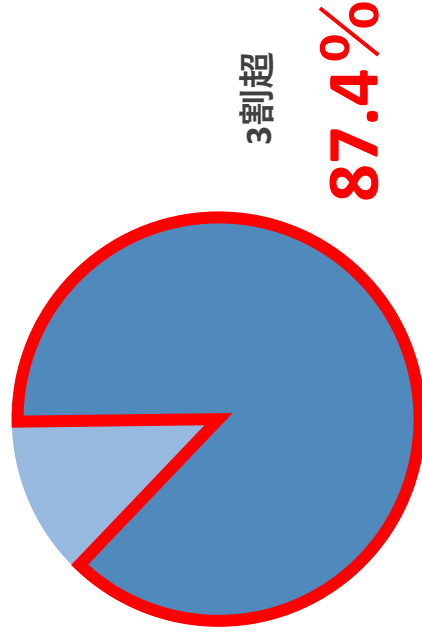
一般的に収入に占める家賃の割合は3割程度が限界とされているが、今回のアンケート調査では、家賃が収入の3割を超える世帯は60.4 %、収入300 万円未満では87.4 %に上る

(追加資料 2 ページ)

家賃が収入の3割を超える世帯



家賃が収入の3割を超える世帯
(収入300万円未満)



別紙 自由回答一覽

(1) に関する自由記述回答

● 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回以上申込みし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足らず、働かなければなりません。現在76歳ですが、いつまで働けるかわかりません。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) に関する自由記述回答

●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めんどろ。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

収入が少なくて家賃が高い。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、単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。

●都営住宅を新規建設などで増やす

「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。」

●中間層向けの公的住宅の供給を再開する

「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。」

●家賃補助の創設

「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。」

「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」
(2025年4月24日発表) より抜粋

都営住宅申込者実態調査アンケート結果 (概要)

都営住宅申込者実態調査アンケート結果報告学習会

2026年7月18日

NPO法人建設政策研究所 市村昌利

1

1

1. 都営住宅申込者実態調査の概要

(1) 調査実施の背景と趣旨

○都営住宅の応募倍率が非常に高い(単身向け40.6倍(26年2月世帯向け6.7倍(25年11月など))

○東京都の公営住宅供給目標量は17万1千戸(スライド27参照)

→大半は「空き家募集」(退去住居への入居)と建て替え

東京都の公営住宅供給目標量

公営住宅供給量		新規入居者用	既入居者用	公営住宅の供給目標量
	空家募集	<u>131,040</u>	—	171,700
	新規整備	140	1,090	
	建替え	120	<u>39,310</u>	
	計	131,300	40,400	

2

2

1. 都営住宅申込者実態調査の概要

(1) 調査実施の背景と趣旨

○希望者は、経済的困難、ひとり親世帯、高齢世帯、障害者であるなど様々な困難→公的支援が不可欠

○こうした応募者の実態を把握したうえで、都営住宅整備を進めていく必要があるが、都では、使用申込者の資料を作成していない

○国交省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」に基づく推計のみで十分な公的支援が実現されるか

→都営住宅の使用希望者の実態を把握するために、申し込みを希望する方を対象としたアンケート調査を実施

3

3

1. 都営住宅申込者実態調査の概要

(2) 調査方法

・都営住宅の使用を希望する方を対象とした相談会などで、アンケート票の配布・回収

・アンケートの案内を配布してインターネットでの回答

(3) アンケートの実施期間と回収数

・実施期間は2024年5月～2025年7月

※これまで実施したことのないアンケートであり、都営住宅の使用を希望しつつ実現できていない方を対象とすることから、1年超の期間にて配布・回収を行った。

・回収数は合計で735件（うちインターネット上での回答は212件）

4

4

2. 設問ごとの回答結果

アンケートの設問一覧

質問1 現在のお住まいは？

質問2 あなたの年齢は？

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)。

質問4 現在の同居者数は？

質問5 同居者の年齢構成は？

質問6 お住まいの住宅の種類は？

質問7 お部屋の間取りは？

質問8 お部屋の畳数は？

質問9 お住まいの住戸の住戸専用面積は？

質問10 現在の家賃は(共益費除く)？

質問11 申し込みを希望する地域は？

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？

5

5

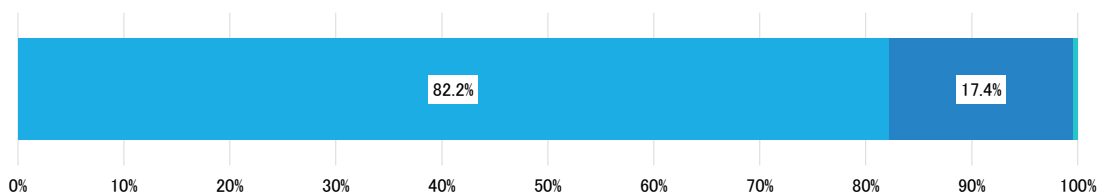
2. 設問ごとの回答結果

(1)現在の住まい

・東京都内が97.0%。都内のうち、「23区」が82.2%

東京都在住者の23区／23区以外別回答割合

■23区 ■23区以外 ■不明



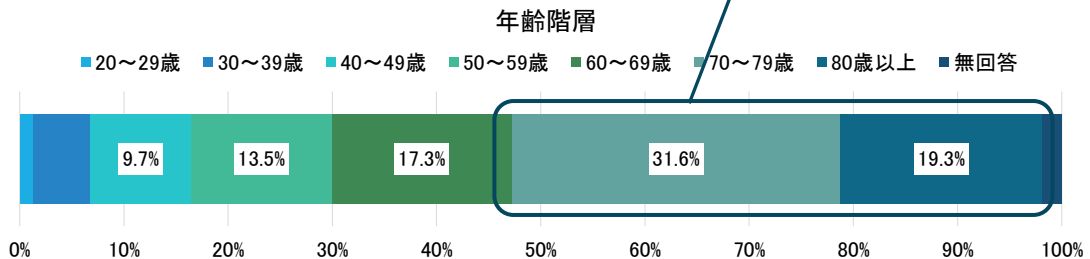
6

6

2. 設問ごとの回答結果

(2) 回答者の年齢階層

- ・平均年齢は66.2歳
- ・階層別では70歳以上が50.9%

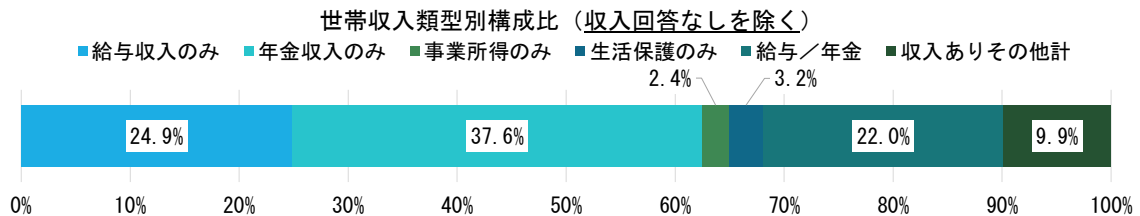


7

2. 設問ごとの回答結果

(3) 世帯の収入／①収入類型

- ・収入について少なくとも1人の回答があったのは627人(全体の85.3%)。
- ・収入類型は、「年金収入のみ」が37.6%、「給与収入のみ」が24.9%、「給与／年金」が22.0%



8

2. 設問ごとの回答結果

②収入記載状況と平均額

・「給与収入回答あり」43.7%、「年金収入回答あり」57.4%。半数以上が年金収入あり。

・世帯収入の合計額の平均は約286万円。

・収入類型別にみると、「給与収入のみ」は約375万円、「年金収入のみ」は約168万円、「給与／年金」は約361万円。

収入記載状況		
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%

収入類型別平均額		
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

9

9

2. 設問ごとの回答結果

(4)同居者数と年齢

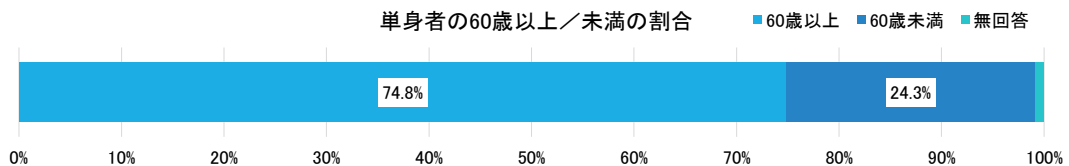
①同居者数

・「単身」が62.7%、2人以上は35.8%。

②単身者の年齢

・単身者は60歳以上が74.8%。

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%



10

10

2. 設問ごとの回答結果

高齢者または子供が
いる世帯が使用を希望

③2人以上の同居者数の年齢（年齢構成4類型）

・2人以上の世帯では、「60歳以上」のみの世帯が37.3%。60歳以上の同居者がいる世帯は59.3%（本人含む）。18歳未満の同居者がいる世帯は22.8%。

年齢構成類型別回答数、構成比				
年齢構成（4類型）	回答数	構成比		
		総計	60歳以上	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%
「18歳～60歳未満+小学校～18歳未満+小学校就学前」	10	3.8%		3.8%
不明・無回答	24	9.1%		
総計	263	100.0%	59.3%	22.8%

11

11

2. 設問ごとの回答結果

(5) 現在の住まい

①種類

- ・「UR賃貸」が49.4%
- ・「賃貸アパート・マンション」が26.0%。
- ・「公社住宅」が11.3%

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

注：同居者数無回答の回答を除いて掲載。

12

12

2. 設問ごとの回答結果

②間取り

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

・2人以上は「2DK」が37.6%と最多、「3DK」が19.0%と続く。

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

注：同居者数無回答の回答を除いて掲載。

13

13

2. 設問ごとの回答結果

(6)家賃(持家除く)

・单身世帯は「6～7万円未満」が22.1%と最多。7万円未満合計は56.1%。5万円未満は17.5%

・2人以上の世帯は「10万円以上」が25.1%と最も多く、6万円以上の合計は82.6%。

→一定の家賃負担

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

注：同居者数無回答の回答を除いて掲載。

14

14

2. 設問ごとの回答結果

(7)現在の住まいと都営住宅使用申込希望地域

・現在の住まいと同じ地域での入居を希望する割合が高い。

		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%

15

15

2. 設問ごとの回答結果

(8)申し込み経験の有無と申し込み回数

①申し込み経験の有無

・「ある」は52.9%

②申し込み回数(表)

・「1～10回」が64.8%、11回以上の合計は31.9%。「51回以上」も3.3%

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%

16

16

3. 回答者の入居資格の有無

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を検討

(1) 条件設定と集計対象

① 条件設定

- ・都営住宅の募集は、時期や対象者、選定方法などによって異なる条件が設定(条件設定は報告書参照)
- ・アンケートからは確認できない条件(都内居住3年以上、同居者が親族か、など)を満たすと仮定して検討
- ・2025年の4つの募集に基づいて判定 (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)

17

17

3. 回答者の入居資格の有無

② 集計対象

・募集要件に適合するかどうかを検討するにあたっては、以下の条件にある回答者を集計対象とした(612人)

○現在の住まいが東京都内

○同居者数、収入、現在の住まいについての回答がある

・資格を満たしているかどうかについての判定は、少なくとも条件が満たされているという回答を「あり」と判定しているため、「なし」と判定した回答者の中にも実際には入居資格を満たしている回答が含まれる場合がありうる

18

18

3. 回答者の入居資格の有無

(2)入居資格の有無 ①募集方式別入居資格「あり」判定

(1)家族向(抽せん方式)は56.2%

(2)家族向(ポイント方式)は44.7%

(3)単身向(抽せん方式)は79.8%

(4)単身向シルバーピア(抽せん方式)は93.0%

②いずれかの入居資格が「あり」判定

・いずれかの入居資格を満たしている回答者は70.8%(集計対象者612人の)

募集方式別入居資格「あり」判定の回答数、集計対象者数比			
方式	入居資格「あり」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(※)

(※) 「単身」の65歳以上のみを集計対象とした。

19

19

		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%

3. 回答者の入居資格の有無

(3)入居資格判定と申し込み状況

・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%。

・入居資格「なし」と判定した回答者の35.8%が申し込み経験「あり」。

・入居資格検討の募集を限定したことや、検討条件について無回答の回答を対象外としたため、実際にはより多い回答者が入居資格を満たしていると考えられる。

・入居資格「なし」との判定の場合、申し込み経験「なし」が6割超だが、公営住宅を希望

20

20

4. 公営住宅供給目標量との関係

(1) 公営住宅供給目標量

- ・住生活基本法・・・都道府県計画で公営住宅の供給目標量を定めるとされている。
- ・供給目標量は、「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く。

(再掲) 東京都の公営住宅供給目標量

公営住宅供給量		新規入居者用	既入居者用	公営住宅の供給目標量
	空家募集	131,040	—	171,700
	新規整備	140	1,090	
	建替え	120	39,310	
	計	131,300	40,400	

21

21

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】とは

○「要支援世帯数を算定し、住生活基本計画(都道府県計画)の策定にあたり必要となる公営住宅の供給目標量の設定や、計画期間内における公営住宅等の供給のあり方について検討を行う上での基礎資料を得るために活用するもの」

○「近年の厳しい財政状況のもとでは、ストックの量的拡大が困難となり、効率的な運用が強く求められるようになっている。一方、全ての公営住宅入居資格世帯が公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らない。このため、それぞれの地域に居住する世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案して、公平かつ適確に公営住宅を供給していくことが重要」

注：プログラムについては、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月を参照。

22

22

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】とは

○「公営住宅入居資格世帯数のうち、それぞれの地域の状況に応じ、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数（以下、「要支援世帯数」）を推計」

○「要支援世帯数の推計を行う過程において、住宅の困窮状況に係る要件（スライド24）への適否を判定し、住宅の困窮状況類型別（スライド25）に要支援世帯数を算定」

○「その上で、各地方公共団体が、これらの要件を満たす世帯のうちの公営住宅の供給対象とすべき世帯の具体的な設定（算入率の設定等）を行い、その設定等の結果により要支援世帯数が算定される」

23

23

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】とは

住宅の困窮状況度に係る要件

（1）著しい困窮年収未満か以上か。

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

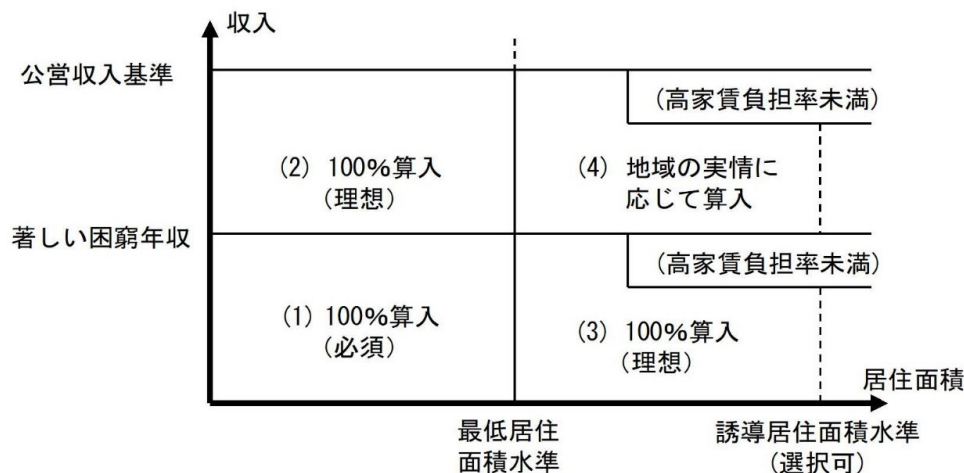
（2）現在居住する住宅が最低居住面積水準未満か以上か。

（3）最低居住面積水準以上である場合は、高家賃負担となっているか。

24

24

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。

25

25

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】とは

使用される統計データ

- ・「住調」……住宅・土地統計調査(総務省)
- ・「国調」……国勢調査(総務省)
- ・「将来世帯数推計」……日本の世帯数推計の将来推計(都道府県別推計)(2019年4月推計)(国立社会保障・人口問題研究所)
- ・「家計調査」……家計調査(総務省)
- ・その他……公営住宅その他の公的賃貸住宅の管理戸数等

26

26

公営住宅供給目標量

支援が必要な世帯

公営住宅等の供給対象とすべき要支援世帯数の推計

国交省より配布された「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」による

①目標時点の公営住宅入居資格世帯数の推計

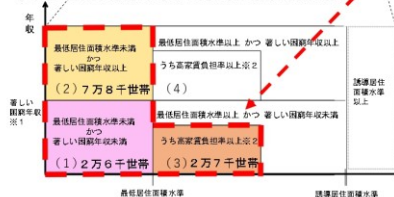
2030年度末の総世帯数 703万世帯

うち民営借家、根拠・公社、給与住宅 380万世帯

うち収入分位25%以下 68万8千世帯

(高齢・子育て世帯40%以下)

②年収と居住面積水準から見た要支援世帯数の推計



③要支援世帯数の算定 (国の示す目安)

- (1)：収入が低く、居住する住宅面積も狭いため、最も優先度が高い類型
⇒100%算入が必須
- (2)：著しい国策年収以上の年収を有するが、居住する住宅面積が狭いため、優先度が高い類型
⇒100%算入が理想
- (3)：(1)と同等の所得層であり、最低居住面積水準よりも広い住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型
⇒100%算入が理想
- (4)：著しい国策年収以上の年収を有し、最低居住面積水準よりも広い住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型
⇒地域の実情に応じて算入

都では(1)～(3)を100%算入

2021年度～2030年度の10年間で

支援が必要な世帯数

13万1千世帯

公営住宅供給計画

「都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計」

供給目標量 17万1千戸

2021～2030年度の10年間

公営住宅供給量	新規入居者用	既入居者用	公営住宅の供給目標量
空家募集	131,040戸		
施設整備	140戸	1,090戸	
建替え	120戸	39,310戸	
計	131,300戸	40,400戸	171,700戸

※1 著しい国策年収：公営住宅への優先入居や家賃減免の対象年収

(都では、月額所得65,000円)

※2 高家賃負担率：年収200万円以下の世帯のうち民営借家世帯における平均家賃負担率

2

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」。

27

27

4. 公営住宅供給目標量との関係

(2)居住面積水準

①居住面積水準と集計対象者

- ・住生活基本計画→最低居住面積水準、誘導居住面積水準が定められている
- ・アンケート回答者の世帯人数別に検討を行った。対象者は世帯人数と住戸専用面積についての回答があった503人(単身世帯312人、2人以上世帯191人)。

最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準

28

28

4. 公営住宅供給目標量との関係

「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 3歳以上6歳未 満0.5人 6歳以上10歳未 満0.75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㎡		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。子供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。

29

29

4. 公営住宅供給目標量との関係

②単身世帯

・最低居住面積水準未満が27.6%。最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満は45.8%。

③2人以上世帯

・最低居住面積以上が80.1%だが、未満も18.3%存在。
・誘導居住面積水準未満が65.4%。

2人以上世帯		
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人以上世帯		
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%

単身世帯		
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%

注：同居者等の年齢についての設問がないため、「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。また、住戸専用面積についての回答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。

30

30

4. 公営住宅供給目標量との関係

(3) 収入基準

① 入居収入基準

・公営住宅の入居収入基準は、月収25.9万円(収入分位50%)を上限として、政令で規定する基準(月収15.8万円)を参酌し、条例で設定する

収入分位		政令月収 (万円)	年間粗収入額(万円) (注)	
			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
32.50%		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: 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。

31

31

4. 公営住宅供給目標量との関係

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))としている。
- ・著しい困窮年収・・・月額所得6.5万円以下

(再掲)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」
【「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。

32

32

4. 公営住宅供給目標量との関係

③東京都の収入基準に基づく集計結果

- ・生活保護を除く、世帯収入について回答のあった568人を対象／都営住宅の所得計算方法に従って集計／著しい困窮年収については6.5万円以下とした。
- ・著しい困窮年収以下は39.3%。本来階層の入居収入基準である15.8万円以下は72.0%。
- ・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、76.8%

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	522	91.9%

33

33

4. 公営住宅供給目標量との関係

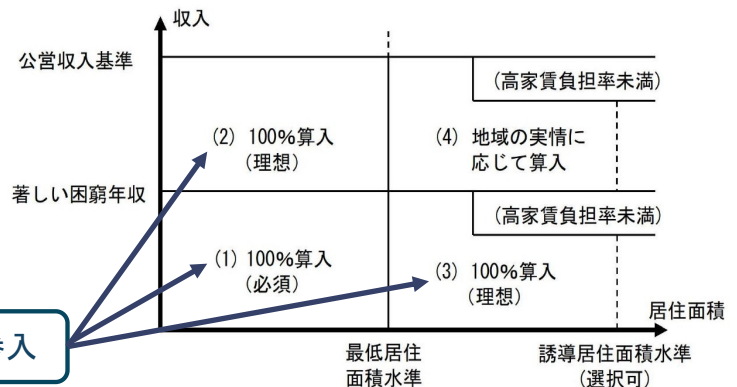
(4) 居住面積と収入基準

(再掲) 住宅の困窮状況の類型と算入率

・住宅の困窮状況の類型別
(居住面積水準と収入基準)に
集計

・集計対象者は、収入(生活保護除く)、同居者数、住戸専用面積に回答のあった403人。

東京都では(1)～(3)を100%参入



34

34

4. 公営住宅供給目標量との関係

①居住面積と収入基準

・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(表の網掛け数値部分)

・(1)は8.9%、(2)は5.0%、(3)は6.7%。計20.6%。

注：構成比は、集計対象者（403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3万円未満は高家賃負担率の判定対象から除外した。

	16	48	33
公営収入基準（月21.4万円） ※高齢世帯・子育て世帯のみ	4.0%	11.9%	8.2%
	2	11 (0)	11
公営収入基準（月15.8万円）	0.5%	2.7% (0.0%)	2.7%
	18	76 (2)	38
著しい困窮年収（月6.5万円）	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	

35

35

4. 公営住宅供給目標量との関係

②居住面積と収入基準(入居資格「あり」)

・いずれかの入居資格「あり」の254人を集計

・最低居住面積水準以上で入居資格が「あり」と判定された割合が高い。必ずしも現在の住まいの居住面積を要件としていないため。

・他方、収入基準は厳しい。

・入居資格があると考えられる人でもプログラムの考え方に基づく対象外となる(網掛け計は63人)。

	2	4	0
公営収入基準（月21.4万円） ※高齢世帯・子育て世帯のみ	0.8%	1.6%	0.0%
	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	

36

36

4. 公営住宅供給目標量との関係

③居住面積と収入基準（入居資格「なし」）

・入居資格を満たしていないと判定した149人を集計

・収入基準以上が61.1%。

・最低居住面積水準未滿で公営収入基準以下の16人のうち、募集の対象が限定されているUR賃貸住宅、公社住宅、公営住宅居住者が8人、60歳未滿で賃貸アパート居住者が5人。

公営収入基準（月21.4万円）
※高齢世帯・子育て世帯のみ

公営収入基準（月15.8万円）

著しい困窮年収（月6.5万円）

	14	44	33
公営収入基準（月21.4万円） ※高齢世帯・子育て世帯のみ	9.4%	29.5%	22.1%
公営収入基準（月15.8万円）	0	1 (0)	0
	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

37

37

報告まとめ

○使用希望者（回答者）の多くは高齢世帯や子育て世帯（相対的に収入が少なく支援が必要）

○多くが公営住宅の入居資格を有する世帯（集計対象者の7割超）

○使用を希望しているが入居は実現していない

○公営住宅供給目標量と使用希望者数に乖離

38

38

1. 課題整理

①過小に見積もったとしても、利用できていない世帯が多いのではないか

- ・そもそも、公営住宅の入居要件はかなり複雑であり、報告書でも強調されているように、実際の入居要件の充足に比して、過小に見積もられた推計であると推定しうる
- ・いずれかの入居資格を満たしているのが 70.8%、4 つの募集方式のそれぞれで見た場合でも少なくとも 4 割を超えている。入居資格があるのに入居できていない世帯が一定数いること自体が、都自体の姿勢を問う事実となっている

②入居資格が無くても申し込み経験がある世帯が一定数いる¹

- ・入居資格が無くても申し込み経験がある世帯が 35.8%ほどあったことは留意されてよい。つまり、都自体の基準がそもそも妥当なのか
- ・そもそも、住生活基本計画では「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない」（別紙 3）／同様の条文は、公営住宅法第 3 条にもあり

③計画それ自体の矛盾

- ・東京都の公営住宅の供給目標量は 17.1 万戸であるが、その 4 分の 3 ほどが空家募集、同 4 分の 1 弱が建替えである。これらが意味するのは、新築をする意思がない一方、そうであるがゆえに既存ストックの活用方針が提起されるという限りにおいて、表裏一体
- ・都営住宅は、石原都政以降、四半世紀以上にわたって新築がゼロというのは、四半世紀以上にわたる都政の怠慢であり、本調査が示している、公営住宅を希望しながらも入居できない層の存在は、その帰結
- ・供給目標プログラムは、都営住宅の整備（目標）を抑え込むために「活用」されている

④住居負担率について²

- ・第一に 3 割以上の住居費負担が 60.4%、第二に低所得階層ほどその割合が高くなる。なぜこうなるかといえば、収入基準の厳しさもさることながら、そもそも国政レベルで、住居費負担率の基

¹ ただし、本調査では、入居資格の有無を判定するための詳細な実態を把握することが困難であるため、限定した判定基準となっていることから、入居資格なしと判定した回答者の中には実際の入居資格を満たしている回答者が含まれていると考えられる。

² NPO 法人建設政策研究所, 2025, 『都営住宅入居希望者アンケート調査（追加資料）』。

<https://x.gd/OyUAK>

準それ自体がないからである

→この視点に立った場合、公営住宅の新築のみならず、他の賃貸住宅も含めた家賃政策の在り方も含め、住宅政策総体としての在り方を再構築すべき

5. 今後求められる方策

①公営住宅ストックの増加

・少なくとも入居資格を満たしているのに入居できないのは筋が通らない。建て替えや新築による公営住宅ストック増を目指すべき

②UR および公社住宅の家賃減免

・回答者の約 6 割が UR・公社に住んでいるが、現 UR は 1999 年から、公社は 2003 年頃から市場家賃化が進められて以降、家賃は高騰してきた。かつ、積極的な家賃減免が行われていない現状

→（都の権限で可能かは検討が必要だが）公的賃貸の高家賃化それ自体の歯止めが必要

③都としての家賃補助の実施

・入居資格を持ちながらも入居できていない層には、一定の条件の下で、家賃補助を実施することで、住宅費負担軽減とともに、公平性の担保になる

内田雄造, 2004, 「大都市の公営住宅行政の抜本的改革を」『月刊自治研』46(538): 82-98.

④家賃規制

・公営住宅が低家賃であることは、それ以外のストックの高家賃化という前提と対照的であり、家賃引き上げの上限額など、一定の規制が必要

*アフォードブル住宅は、公営住宅層よりも高い所得層を想定していること、また戸数も公営住宅とは段違いに少ないことから、少なくとも公営住宅の代替とは考えにくい

