

港区区民向け住宅在り方 検討支援業務委託

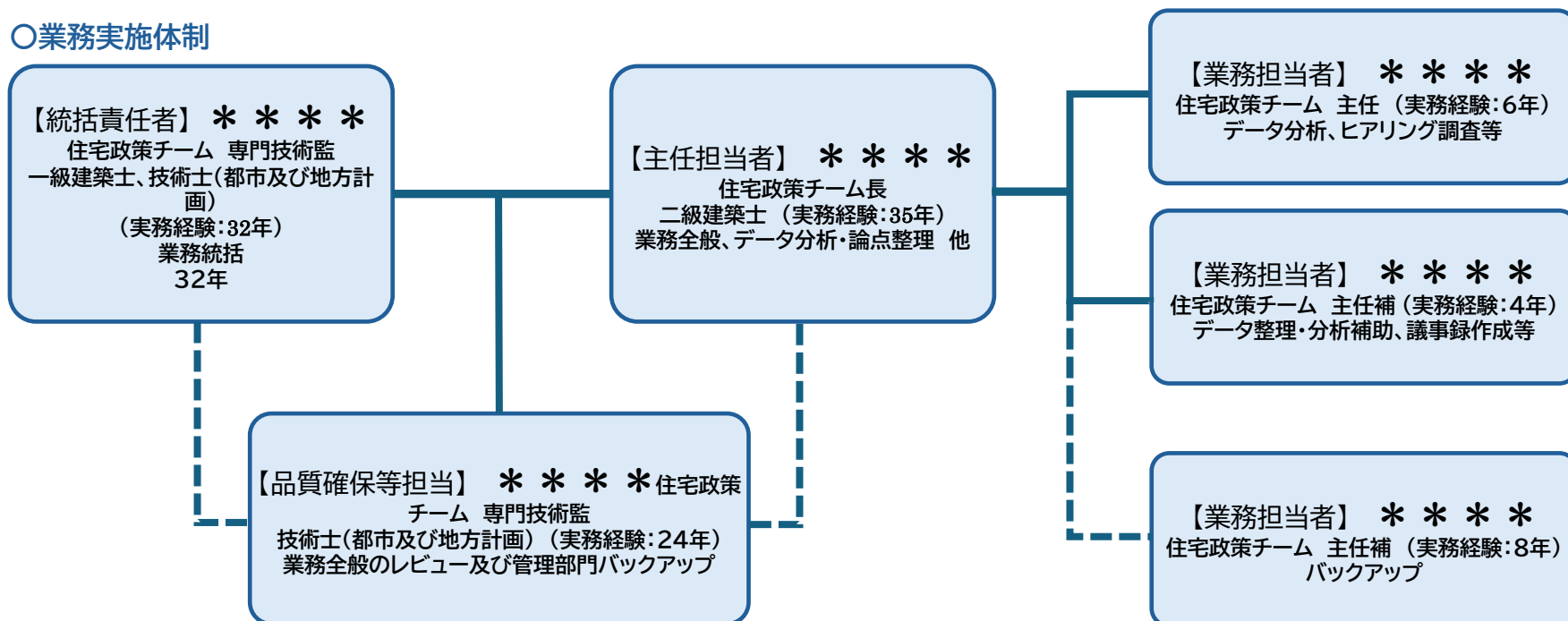
企画提案書
【概要版】

1. 業務従事予定者の配置計画 (様式6)
2. 本業務のスケジュールおよび進行管理 (様式6)
3. 企画提案書① (様式7)
港区が管理している公的賃貸住宅の把握および各住宅の制度上の特徴・課題
4. 企画提案書② (様式8)
地優賃制度を活用した更なる住宅セーフティネットの構築に向けたあり方
5. 企画提案書③ (様式8)
子育て世帯に向けた港区における公的賃貸住宅の活用のあり方

1. 業務従事予定者の配置計画

- 過去10年間に於ける類似業務（公的賃貸住宅（公営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅）に関する整備計画策定、住宅マスタープラン策定関連業務の実績等がある経験豊富な3名を統括責任者、主任担当者及び品質確保等担当者として配置し、業務の円滑な推進はもちろん、品質確保のためのレビュー体制及び不測時のバックアップ体制としても対応可能
- 同様に、業務担当者についても主に担当する2名に加え、バックアップできるように業務担当者を配置することで不測時にも対応可能

○業務実施体制



2. 本業務のスケジュールおよび進行管理

- 住宅・住環境等や区民向け住宅の管理運営等の調査・分析をある程度進めたうえで、事業主体へのヒアリング調査を実施し、ヒアリング等の結果をふまえて統計データ等の追加分析を行い、論点整理に活かす
- 区との打合せは、庁内策定委員会・有識者会議の準備段階を中心に行うとともに、必要に応じ適宜Web打合せを実施し、効率的かつ的確に意思疎通を図ることとする

	R8年9月	10月	11月	12月	R9年1月	2月	3月	備考
(1)区民向け住宅の在り方検討に向けた支援								
ア 住宅政策に関する上位・関連計画の整理	■							
イ 港区の住宅・住環境等の調査・分析	■	■	■	■	■	■		適宜、必要となる統計データについて提案するとともに、調査・分析する
ウ 区民向け住宅の管理運営等に関する調査・分析		■	■	■	■	■		
エ 公的賃貸住宅を管理する事業主体へのヒアリング調査			■	■	■	■		東京都や他自治体、独立行政法人都市再生機構、東京都住宅供給公社 等
オ 論点の整理				■	■	■		
カ 中間とりまとめ(案)の整理						■	■	
(2)会議資料の作成支援								
ア 庁内関係課で構成する策定委員会の会議		▲	▲	▲	▲	▲	▲	計3回程度開催予定
イ 学識経験者らで構成する有識者の会議			▲	▲	▲	▲	▲	計3回程度開催予定
ウ 上記ア・イの委員会の議事録作成		■	■	■	■	■	■	
打合せ他	▲	▲	▲	▲	▲		▲	▲は対面を想定。適宜Web打合せにも対応

第1回の主な検討内容
 ○検討の目的、位置付け、スケジュール
 ○住宅・住環境の現況分析
 ○区民向け住宅の管理運営等に関する実態
 ○ヒアリング調査企画案 など

第2回の主な検討内容
 ○ヒアリング調査経過報告
 ○補足調査分析の報告
 ○論点整理案 など

第3回の主な検討内容
 ○論点整理
 ○中間とりまとめ案 など

2. 本業務のスケジュールおよび進行管理

- 庁内策定委員会・有識者会議の主な検討内容（案）

	主な検討内容案
第1回	○検討の目的、位置付け、スケジュール ○住宅・住環境の現況分析 ○区民向け住宅の管理運営等に関する実態 ○ヒアリング調査企画案 など
第2回	○ヒアリング調査経過報告 ○補足調査分析の報告 ○論点整理案 など
第3回	○論点整理 ○中間とりまとめ案 など

3. 企画提案書① 区が管理する公的賃貸住宅の把握および各住宅の制度上の特徴・課題

■港区が管理する公的賃貸住宅の概要等（1）

	区営住宅(公営住宅)	地域優良賃貸住宅(地 優賃)	特定公共賃貸住宅(特 公賃)	区立住宅(単独住宅)
根拠法等	公営住宅法 港区営住宅条例	地域優良賃貸住宅制 度要綱 港区地域優良賃貸住 宅条例	特定優良賃貸住宅の供 給の促進に関する法律 港区特定公共賃貸住 宅条例	港区立住宅条例
補助制度 (整備)	整備費の原則50%	整備費の原則50%	地方公共団体が行う賃 貸住宅の建設に要する 費用の額に三分の一を 乗じて得た額(都の補 助あり)	補助なし
補助制度 (家賃)	住宅の近傍同種の住 宅の家賃の額から入居 者負担基準額を控除し た額に二分の一を乗じ て得た額	使用者負担額は、所得 の区分等に応じて、区 規則で定め、使用料と の差額を控除すること ができる(家賃低廉化 助成あり)	特定公共賃貸住宅の 管理開始後二十年間 を限度として、使用料 の減額を行うことがで きる	使用者の使用料負担 の軽減を図るため、区 規則で定める所得の区 分に応じ、使用料の減 額を行うことができる
入居者 資格	住宅困窮者。本人又は本 人、配偶者、みなとマリ アージュ制度の相手方若 しくは東京都パートナー シップ宣誓制度の相手方 がいること 他。60歳以上、 障害者その他は単身可	本人が区内に居住してい ること。現に同居し、又は 同居しようとする親族が いること(みなとマリア ージュ制度等含む) 高齢者世帯、障害者等世 帯、子育て世帯、新婚等 世帯	本人又は本人、配偶者、 みなとマリアージュ制 度の相手方若しくは東 京都パートナーシップ 宣誓制度の相手方の 親若しくは子が区内に 居住していること 他	本人又は本人、配偶者、 みなとマリアージュ制 度の相手方若しくは東 京都パートナーシップ 宣誓制度の相手方の 親若しくは子が区内に 居住していること 他

3. 企画提案書① 区が管理する公的賃貸住宅の把握および各住宅の制度上の特徴・課題

■港区が管理する公的賃貸住宅の概要等（2）

	区営住宅(公営住宅)	地域優良賃貸住宅(地 優賃)	特定公共賃貸住宅(特 公賃)	区立住宅(単独住宅)
収入基準	特に居住の安定を図る 必要があるもの21.4万 円以下 その他15.8万円以下	38.7万円以下 (制度要綱:既存住宅 活用、PPP事業等の場 合は48.7万円以下)	所得が中位にある者 15.8万円以上48.7万 円以下	15.8万円以上83.3万 円以下
家賃	家賃算定基礎額に立 地、規模等を勘案した 数値を乗じた額	近隣の民間の賃貸住 宅の家賃水準等を考 慮して、区規則で定め る	法に規定する額の範囲 内において、近隣の民 間の賃貸住宅の家賃 水準等を考慮して、区 規則で定める	別表(第十一条関係) に住宅・住戸ごとに定 められている
特定入居 (公募なし で入居で きるか)	災害、不良住宅の撤去、 公営住宅の借上げに係 る契約の終了、公営住 宅建替事業による公営 住宅の除却その他政 令で定める特別の事由 がある場合は可能	災害による住宅の滅失、 不良住宅の撤去、公営 住宅建て替え事業等に 該当する者は可能	災害による住宅の滅失、 不良住宅の撤去、公営 住宅建て替え事業等に 該当する者は可能	災害による住宅の滅失、 不良住宅の撤去、公営 住宅建て替え事業等に 該当する者は可能

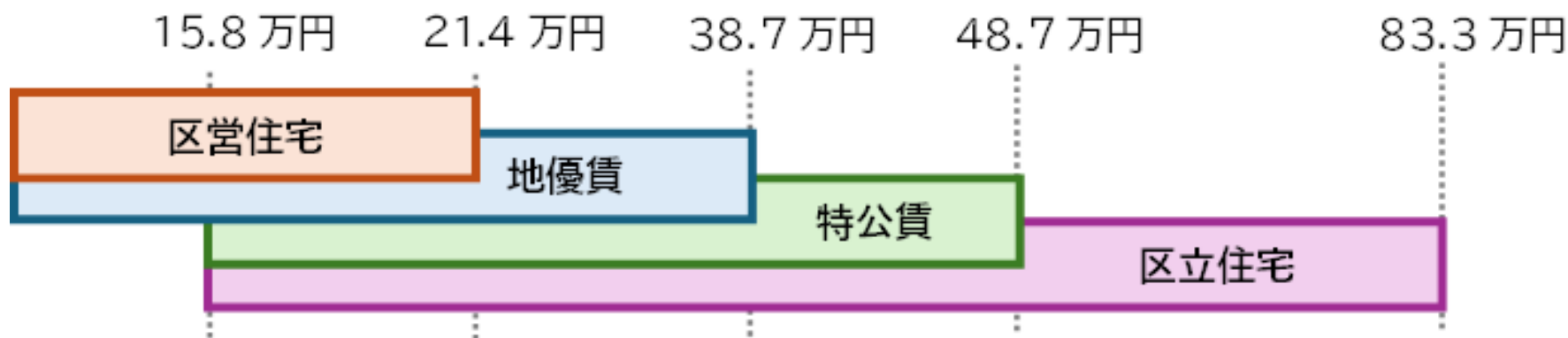
3. 企画提案書① 区が管理する公的賃貸住宅の把握および各住宅の制度上の特徴・課題

■港区が管理する公的賃貸住宅の概要等（3）

	区営住宅(公営住宅)	地域優良賃貸住宅(地 優賃)	特定公共賃貸住宅(特 公賃)	区立住宅(単独住宅)
用途廃止	耐用年限の1/2を経過 により可能	管理期間内でも一定の 条件により可能(第17 条第4項)	地優賃の規定を準用	—
他の用途 に転用で きるか	—	用途変更のために廃止 可能(第18条)	セーフティネット強化を 目的とした場合地優賃 へ転用可	—
他の住宅 を転用し てできる か	借上・買取による公営 住宅が可能	既存住宅の活用	—	—
目的外使 用	社会福祉法人その他 厚生労働省令・国土交 通省令で定める者に使 用させることができる 他	全部または一部につい て3月以上の間、資格 を有する入居者が確保 できないとき等に可(第 17条第1項)	—	—

政策的役割の違い

- 公営住宅は低所得の住宅困窮者であるのに対し、地優賃は中堅所得者以下、特公賃は中堅所得者、区立住宅は中堅所得者からさらに高額所得者を対象としている
- 各住宅の対象層（収入基準）がそれぞれ重なり合っている



【政策的課題】 地優賃・特公賃と区立住宅の施策対象区分（収入基準）を明確化する等が考えられる
（例：地優賃・特公賃15.8～48.7万円、区立住宅48.7～83.3万円）

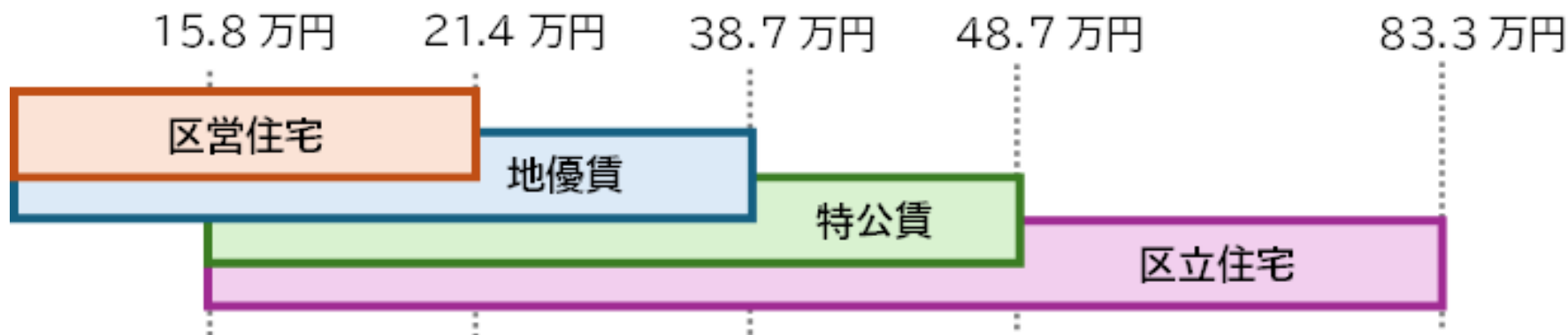
地優賃の強み

- 地優賃には**家賃低廉化補助**（特公賃は20年間）があり、20年を経過した特公賃を建て替えた後に地優賃とした場合、新たな家賃低廉化補助を受けることが可能（区の財政的にプラス）
- **低額所得者も入居可能**（区の住宅セーフティネット施策としてプラス）
- 公営住宅同等の**建設費補助**

3. 企画提案書① 区が管理する公的賃貸住宅の把握および各住宅の制度上の特徴・課題

地優賃活用の課題

- 地優賃の収入基準は**38.7万円**以下であり、特公賃**48.7万円**、区立住宅**83.3万円**と比較して低く設定されているため、特公賃・区立住宅を地優賃として建て替えることにより従前よりも施策対象が限定される。
（低額所得者が入居できる点では、住宅セーフティネット施策としてプラス）
- ※国の地優賃制度要綱によると、既存住宅活用、PPP／PFI事業による場合は、収入基準を**48.7万円**以下とすることができる。（ただし、区の条例には緩和規定がない）



地優賃活用の課題

- 公営住宅法では、建替え・用途廃止の規定や対象住宅入居者に対する移転費用等の経済的支援等の規定がある。また、地優賃（制度要綱）には処分の規定があり、特公賃は地優賃の規定を準用、区立住宅には建替え・処分・用途廃止の規定がない。
- 公営住宅は建替え、用途廃止等の場合、入居者の資格要件が満たされているもの（入居資格の特例）とされ、居住の安定が確保できるが、その他の公的賃貸住宅は規定がないため、建替事業の際は建替事業実施要綱により対応している。

【政策的課題】 建替え・用途廃止等に関する要綱を一般化、または条例化することが考えられる

4. 企画提案書② 地優賃制度を活用した更なる住宅セーフティネットの構築に向けたあり方

港区の公的賃貸住宅等を取り巻く状況

低所得者向けの需要が非常に高い

区民向け住宅の応募倍率は全体的に高く、特に低所得者向けの区営住宅の需要が最も高く、その他の住宅の倍率は10倍前後となっている。

■R5～8の区民向け住宅の募集応募状況（港区HP）

	募集戸数	有効申込者数	応募倍率
区営住宅	8	930	116.3
区立住宅	17	201	11.8
地域優良賃貸住宅	13	118	9.1
特定公共賃貸住宅	22	241	11.0

特公賃の家賃は上限値まで上昇

現状で3棟、残りの1棟も令和10年度に管理開始から20年以上経過することから、国の家賃助成、傾斜型家賃減額が終了し、収入分位50%超の世帯の家賃は上限（使用料）まで上昇

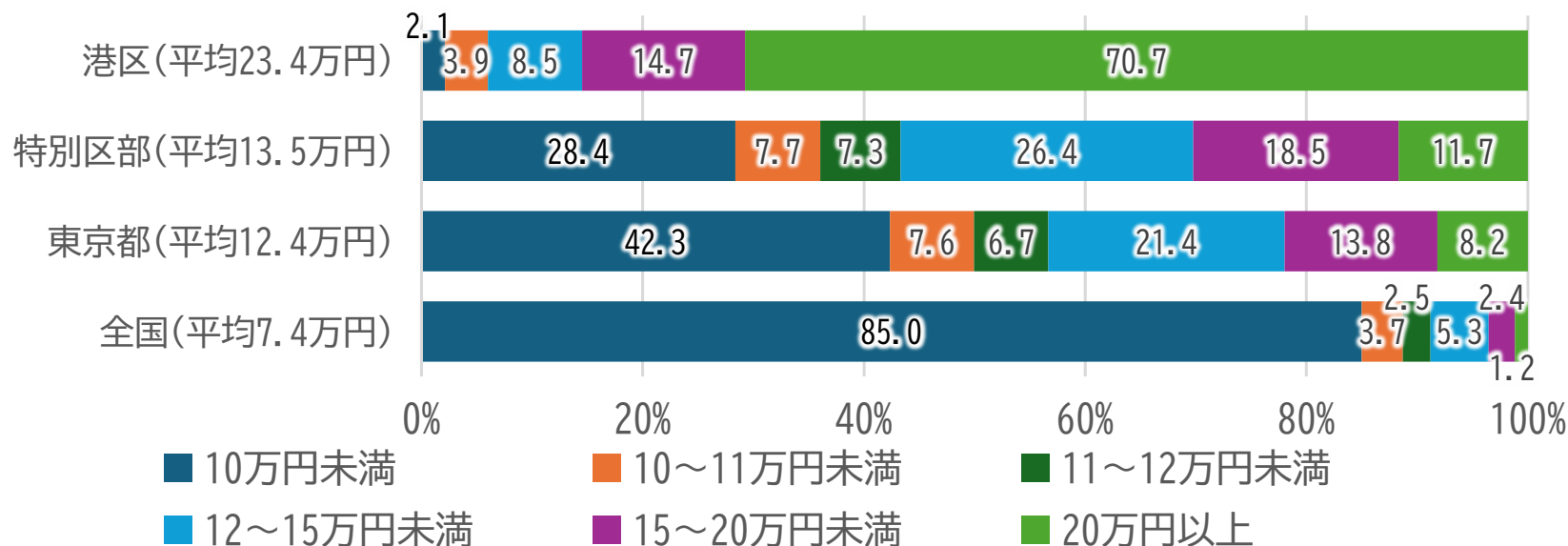
4. 企画提案書② 地優賃制度を活用した更なる住宅セーフティネットの構築に向けたあり方

港区の公的賃貸住宅等を取り巻く状況

特公賃の使用料が市場家賃と乖離している

港区では、子育て世帯の入居が想定される50～69㎡（2LDK～3DK相当の広さ）の住宅の家賃は、20万円以上が7割を占め、平均約23万円となっている。一方で、同規模の特公賃の使用料は最大で約18万円となっており、乖離がある（区立住宅と地優賃は最大約23万円で乖離はない）

■ 民営借家50～69㎡の1住宅あたり家賃別世帯割合（R5住調）



4. 企画提案書② 地優賃制度を活用した更なる住宅セーフティネットの構築に向けたあり方

地域優良賃貸住宅制度を活用した更なる住宅セーフティネットの構築に向けたあり方

セーフティネット強化に繋がる特公賃の地優賃への用途転換

- 地優賃の活用にあたっては、特公賃と区立住宅の用途転換が考えられ、以下のとおりセーフティネットの強化の効果が高い特公賃の地優賃への用途転換を基本とすることが望ましい。
- なお、地優賃の新設（新築、買取、借上）については、公共施設マネジメントの観点から施設の保有量の抑制が求められていること、土地価格の高い港区では土地の取得費が交付金対象とならないため不利であることなどから新設は想定しないことが望ましい。

■ 用途転換の比較

	共通	特公賃→地優賃	区立住宅→地優賃
新規入居対象世帯	15.8万円以下が新たに入居可能	38.7～48.7万円以下が入居不可	38.7～ 83.3万円 以下が入居不可
入居者負担額の変化	現状で傾斜型家賃減額していた入居者負担額が使用料まで上昇	使用料が家賃相場よりも低いため新家賃との差額が小さい	使用料が家賃相場並であるため新家賃との 差額が大きい

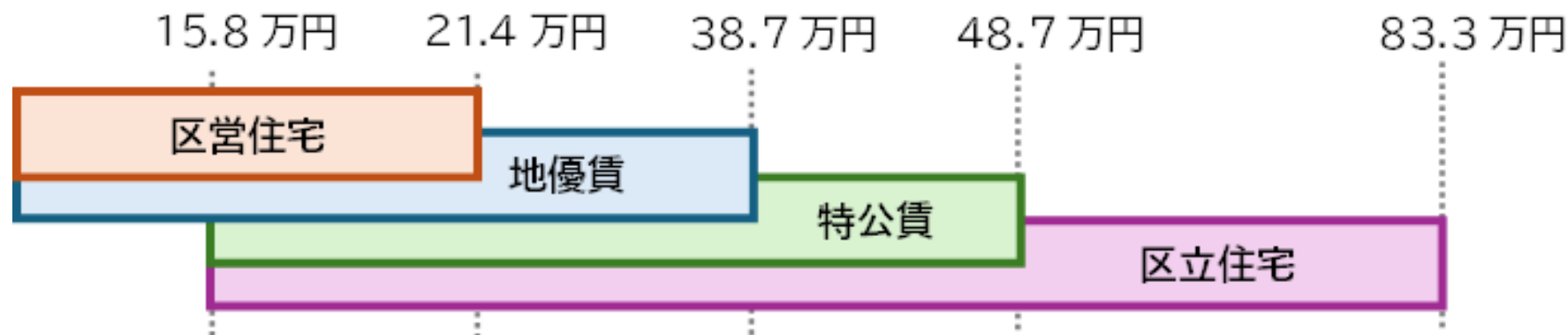
4. 企画提案書② 地優賃制度を活用した更なる住宅セーフティネットの構築に向けたあり方

地域優良賃貸住宅制度を活用した更なる住宅セーフティネットの構築に向けたあり方

セーフティネット強化に繋がる特公賃の地優賃への用途転換

■用途転換の比較

	共通	特公賃→地優賃	区立住宅→地優賃
新規入居対象世帯	15.8万円以下が新たに 入居可能	38.7～48.7万円以下が 入居不可	38.7～ 83.3万円 以下が 入居不可
入居者負担 額の変化	現状で傾斜型家賃減額し ていた入居者負担額が使 用料まで上昇	使用料が家賃相場よりも 低いため新家賃との差額 が小さい	使用料が家賃相場並で あるため新家賃との 差額 が大きい



4. 企画提案書② 地優賃制度を活用した更なる住宅セーフティネットの構築に向けたあり方

地域優良賃貸住宅制度を活用した更なる住宅セーフティネットの構築に向けたあり方

セーフティネット強化に繋がる特公賃の地優賃への用途転換

■用途転換にあたっての留意事項

用途転換の手法	● 建替と転用(既存住宅活用)が考えられるが、建替は現状で経過年数が17～29年であることから、 転用を基本 とする
用途転換の条件	● 管理期間(20年)を経過している場合、セーフティネット強化を目的とした転用が可能(国住備第517号令和4年3月31日「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行等について」) ● 建替の場合は、老朽化による建替に加え、都市計画事業等を施工するために必要がある場合が可能
入居者の移転	● 現行制度では、特定入居、入居者資格の特例、家賃の激変緩和などの規定がないことから、 条例等の改正 が必要(シティハイツ高浜については条例の附則と建替事業実施要綱で対応)
収入基準	● 地優賃の収入基準は38.7万円だが、転用の場合は既存住宅を活用することで、 48.7万円に引き上げが可能 (条例では一律38.7万円となっているため改正が必要)

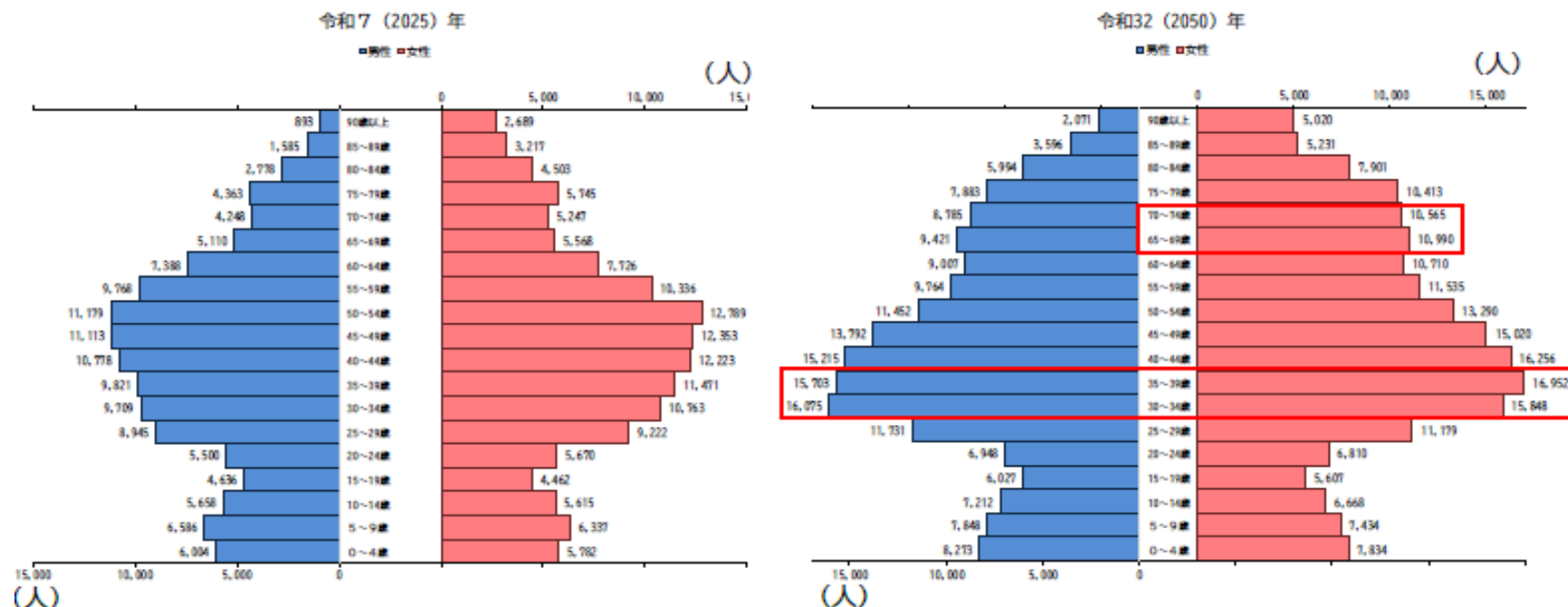
5. 企画提案書③ 子育て世帯に向けた港区における公的賃貸住宅の活用のあり方

港区の子育て世帯を取り巻く状況

子育て世帯の住宅需要が逼迫するおそれ

港区では、今後も人口増加が続き、特に子育て世帯と想定される30代の人口の急増に伴い、住宅需要が逼迫するおそれがある。

■R7～R32の人口ピラミッドの推計（港区人口ビジョン）



：令和32(2050)年までに人口が5,000人以上増加する年齢階層

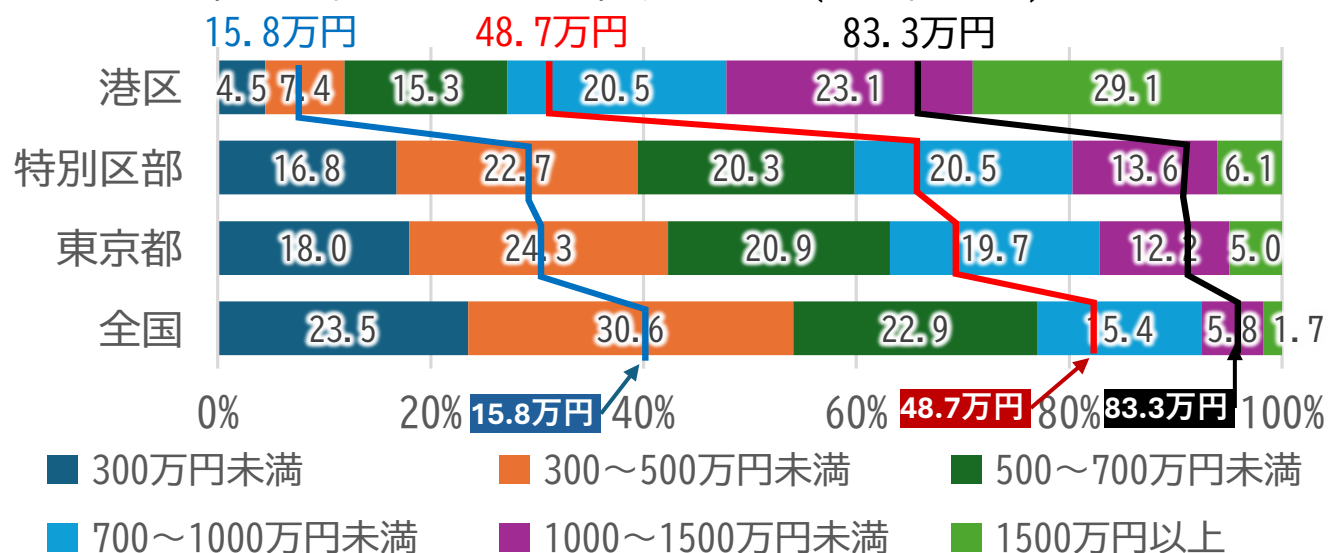
5. 企画提案書③ 子育て世帯に向けた港区における公的賃貸住宅の活用のあり方

港区の子育て世帯を取り巻く状況

地優賃や特公賃に入居できる子育て世帯が限定される

特公賃に入居できる収入分位25～80%相当の収入基準15.8～48.7万円の世帯について、子育て世帯と想定される借家3人世帯を例にすると、港区では、当該年収は実質的に収入分位10～30%程度に相当し、入居できる収入層が狭くなっている。一方で、区立住宅に入居できる収入基準83.3万円に相当する年収は、実質的に収入分位70%程度の幅広い世帯をカバーしている。

■借家3人世帯の収入別世帯割合（R5住調）



5. 企画提案書③ 子育て世帯に向けた港区における公的賃貸住宅の活用のあり方

子育て世帯に向けた港区における公的賃貸住宅の活用のあり方

低額から高額まで幅広い所得層の子育て世帯への支援

現状の区民向け住宅の子育て世帯への支援に加え、以下の方策を提案する

- 区立住宅について、高額所得の子育て世帯向けに活用
- 区営住宅について、子育て世帯の収入基準を緩和
- 区営住宅について、個別改善の実施
- 区立住宅や地優賃の子育て世帯特定目的住戸化
- セーフティネット住宅の活用