

# 高齢者の住まいと公的住宅・都営住宅

伊藤 久雄 (NPO まちぽっと)

## 1. 公的賃貸住宅の供給数と地域による偏在

### ① 東京都における公的住宅

データブック 2012 に集計した公的賃貸住宅は、都営住宅、福祉住宅等、都民住宅、市区町村住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、住宅公社賃貸住宅、UR賃貸住宅である。その総数は表 1 のとおり。都営住宅が 46%を占め、都営、公社、UR で実に 88%を超えるのである。問題はそれらが、特に都営住宅が偏在していることである。

### ② 世帯数に占める公的住宅の割合

次に、世帯数に占める公的住宅の割合をみてみよう（次頁表 2）。公的住宅の世帯数に対する割合をみれば、その偏在状況は一目瞭然である。世帯数の 20%を超える市区がある一方、2%台の区が 5 区

もある。区部で最も割合の高い江東区と割合の低い目黒区では 10.5 倍の格差が、市部で最も割合の高い清瀬市と低い青梅市で 5.6 倍の格差がある。

### ③ 都営住宅の世帯数に対する割合

これを都営住宅でみると次々頁、表 3 のようになる。世帯数の割合でみると、区部では最も割合の高い江東区と低い目黒区では 21.5 倍の格差が、市部では最も高い武蔵村山市と低い青梅市では 22.7 倍、清瀬市との間でも 15.9 倍の格差がある（武蔵村山市は公的住宅のほとんどが都営である）。すなわち都営住宅の方が、格差が倍以上に広がるのである。

表 1 東京都における公的住宅

(2011 年度末)

	総数	都営住宅	福祉住宅等	都民住宅	市区町村住宅	高齢者向優良賃貸	公社	UR
都総数	555,383	257,706	568	33,245	31,399	724	62,531	169,210
区部	348,213	166,102	173	24,470	22,957	650	29,955	103,906
市部	204,333	90,626	395	8,758	6,995	74	32,576	65,304
割合 (%)		46.4	0.1	6.0	5.7	0.1	11.3	30.5

表2 世帯数と公的住宅（世帯数：2010年10月1日現在、公営住宅数：2012年末現在）

	世帯数	公的住宅数	割合		世帯数	公的住宅数	割合
都総数	6,382,049	555,383	8.70	市部	1,815,637	204,333	11.25
区部	4,531,864	348,213	7.68	八王子市	249,512	25,296	10.14
千代田区	25,442	1525	5.99	立川市	80,805	12,714	15.73
中央区	67,883	8,666	12.77	武蔵野市	71,163	4,648	6.53
港区	109,882	11,235	10.22	三鷹市	89,814	7,249	8.07
新宿区	194,555	10,453	5.37	青梅市	52,352	2215	4.23
文京区	111,614	2481	2.22	府中市	114,968	6,906	6.01
台東区	91,807	2,140	2.33	昭島市	47,167	6,734	14.28
墨田区	120,504	11,940	9.91	調布市	107,798	9,477	8.79
江東区	214,300	45,673	21.31	町田市	179,923	27,745	15.42
品川区	196,021	10,592	5.40	小金井市	57,613	3200	5.55
目黒区	137,945	2799	2.03	小平市	81,683	8,346	10.22
大田区	345,258	15,065	4.36	日野市	80,040	10,370	12.96
世田谷区	448,666	20,091	4.48	東村山市	63,902	8,392	13.13
渋谷区	123,365	3,900	3.16	国分寺市	57,687	3,052	5.29
中野区	184,123	5,773	3.14	国立市	35,721	5,150	14.42
杉並区	302,609	6,496	2.15	福生市	26,951	3623	13.44
豊島区	165,979	3,890	2.34	狛江市	39,144	2,773	7.08
北区	172,458	28,650	16.61	東大和市	33,614	5,319	15.82
荒川区	95,813	6,676	6.97	清瀬市	30,897	7,268	23.52
板橋区	272,420	27,536	10.11	東久留米市	49,151	8,975	18.26
練馬区	335,952	24,486	7.29	武蔵村山市	26,770	4,928	18.41
足立区	314,360	49,293	15.68	多摩市	64,030	13,147	20.53
葛飾区	197,072	20,833	10.57	稲城市	34,823	4,521	12.98
江戸川区	303,836	28,020	9.22	羽村市	23,421	1342	5.73
				あきる野市	29,337	181	0.61
				西東京市	87,351	10,762	12.32

表3 世帯数と都営住宅（世帯数：2010年10月1日現在、都営住宅数：2012年末現在）

	世帯数	都営住宅数	割合		世帯数	都営住宅数	割合
都総数	6,382,049	257,706	4.04	市部	1,815,637	90,626	4.99
区部	4,531,864	166,102	3.67	八王子市	249,512	10,802	4.33
千代田区	25,442	292	1.15	立川市	80,805	5,181	6.41
中央区	67,883	1,436	2.12	武蔵野市	71,163	1,976	2.78
港区	109,882	5,035	4.58	三鷹市	89,814	3,814	4.25
新宿区	194,555	7,266	3.73	青梅市	52,352	405	0.77
文京区	111,614	568	0.51	府中市	114,968	4,533	3.94
台東区	91,807	1,006	1.10	昭島市	47,167	4,003	8.49
墨田区	120,504	6,578	5.46	調布市	107,798	4,659	4.32
江東区	214,300	20,703	9.66	町田市	179,923	8,065	4.48
品川区	196,021	3,466	1.77	小金井市	57,613	654	1.14
目黒区	137,945	616	0.45	小平市	81,683	5,470	6.70
大田区	345,258	6,612	1.92	日野市	80,040	2,908	3.63
世田谷区	448,666	6,247	1.39	東村山市	63,902	5,686	8.90
渋谷区	123,365	2,225	1.80	国分寺市	57,687	1,687	2.92
中野区	184,123	2,202	1.20	国立市	35,721	2,222	6.22
杉並区	302,609	3,391	1.12	福生市	26,951	757	2.81
豊島区	165,979	1,345	0.81	狛江市	39,144	1,801	4.60
北区	172,458	13,660	7.92	東大和市	33,614	3,083	9.17
荒川区	95,813	3,991	4.17	清瀬市	30,897	3,789	12.26
板橋区	272,420	11,260	4.13	東久留米市	49,151	2,491	5.07
練馬区	335,952	12,611	3.75	武蔵村山市	26,770	4,683	17.49
足立区	314,360	31,175	9.92	多摩市	64,030	4,963	7.75
葛飾区	197,072	11,537	5.85	稲城市	34,823	1,164	3.34
江戸川区	303,836	12,880	4.24	羽村市	23,421	349	1.49
				あきる野市	29,337	0	0
				西東京市	87,351	5,481	6.27

## 2. 地域差を考慮した公的住宅の活用方法の確立が重要

公的住宅、都営住宅の偏在の大きさは、東京都が「高齢者の居住安定確保プラン」でいうような「都営住宅ストックを活用した高齢者向け施設等の整備促進」とか、「住宅供給公社住宅の有効活用、UR賃貸住宅の有効活用」とかの一般的な方針だけでは、有効な施策にはなりえないことは明らかである。

成富正信（「大都市の高齢化と集合住宅コミュニティ」『早稲田社会科学総合研究』2012年3月）は、新宿区を例にとりて都営住宅の高齢化率が際立って高いことを明らかにしている。下表の町丁は都営住宅が大半を占めている（成富は40%以上の町丁を作表している）。

表4 新宿区の高齢化率上位4位の町丁  
(2011年1月1日現在)

	人口	高齢人口	高齢化率
新宿区	283,819	58,763	20.7%
1 霞ヶ丘町	428	223	52.1%
2 市ヶ谷長延寺町	169	78	46.2%
3 百人町4丁目	2,343	1,065	45.5%
4 戸山2丁目	5,878	2,671	45.4%

\*新宿区「住民基本台帳」より成富作成（上位4位まで伊藤抽出）

すなわち、公的住宅、とりわけ都営住宅の偏在は高齢化の地域差を示すものでもあるのである（なお、都営住宅の多い地域は生活保

護など生活困窮者も多いが、その問題はここでは触れない）。東京都は、高齢者の居住安定確保プランや都営住宅条例について、地域差を考慮したプランの改定や条例改正に取り組むことが必要である。少なくともプランは各区、各市ごとに分けた細やかな対応が必要であり、条例における整備基準や入居基準は市区との十分な協議のもとで柔軟な対応ができるように改正すべきである。特に都営住宅の多い地域は、多摩ニュータウンをはじめ、国策や都の政策として住宅団地開発が行われてきたところであり、今後のあり方にも責任を担い、役割を果たすべきである。

公的住宅、都営住宅の多い市区は、今後の建替えや高齢化、貧困問題などのマイナス面を強調するのではなく、重要な地域資源としての有効性に着目し、東京都との連携を強化していくべきだと思われる。