

住宅政策を取り巻く動向

住宅政策を取り巻く動向	(◎は新たに提示した項目)	住宅政策審議会における主な意見									
人口減少と ストック縮小	<p>《人口の減少》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 東京都の総人口は、2020年にピーク（1,336万人）を迎え、その後は減少が続く（多摩・島しょ部のピークは2015年と区部に比べて5年早い。）。 <p>《世帯数の推移》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 世帯数は、単独世帯の増加を背景に2030年まで増加し、その後減少。 ○ 単独世帯に占める高齢単独世帯の割合は今後も増加。特に75歳以上の割合が伸びる。 <p>《住宅ストックの状況》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2008年の住宅ストック数は総世帯数の約1.13倍。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 人口が減少、世帯が減少、都市がシュリンクしていく面からすると、東京はそれらが到来するのが遅く、その点について他県等の真似をしていく、フォロワーの立場に置かれる可能性もあるのではないか。 ○ 人口のピーク（2020年）後は、住宅ストックの縮小や活用など流通対策を相当進めないと過剰なストックを抱え込むことになる。 ○ 公営住宅も、ストックを縮小していく視点が必要ではないか。人口・世帯数の減少とともに、想定される住宅需要減への対応が必要ではないか。 									
住宅セーフティネット	<p>《公的住宅のストック状況》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 公的住宅 約55万戸 <p>内訳</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>都営住宅等</td> <td>約26万戸</td> <td rowspan="4" style="vertical-align: middle;">等</td> </tr> <tr> <td>区市町村住宅</td> <td>約2万戸</td> </tr> <tr> <td>公社一般賃貸住宅</td> <td>約6万戸</td> </tr> <tr> <td>都市機構賃貸住宅</td> <td>約17万戸</td> </tr> </table> <p>【東京都居住支援協議会（平成26年度設置予定）】</p>	都営住宅等	約26万戸	等	区市町村住宅	約2万戸	公社一般賃貸住宅	約6万戸	都市機構賃貸住宅	約17万戸	<ul style="list-style-type: none"> ○ 社会福祉審議会でも、「住宅」というより「住まいと住まい方」という言い方をしている。介護、福祉、医療、貧困問題も、全て居住の場を確保しないことには問題解決が始まらない。 ○ 都営住宅を地価の高い東京で一気に増やすことは難しいことだと思っているが、民間住宅との連携やその活力を引き出す施策が必要ではないか。
都営住宅等	約26万戸	等									
区市町村住宅	約2万戸										
公社一般賃貸住宅	約6万戸										
都市機構賃貸住宅	約17万戸										
高齢者世帯の対応	<p>《高齢化の進行》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢化が一層進行し、老年人口の割合は、2010年の20%から2025年には25%、2060年には39%に上昇する。 ○ 2010年には現役世代（生産年齢人口15歳～64歳）3.3人で1人の高齢者（65歳以上）を支えていたが、2060年には1.4人で1人の高齢者を支えることになる。 ○ 2020年には後期高齢者（75歳以上）の数が前期高齢者（65歳～74歳）の数を上回ると見込まれる。 <p>《高齢者の住まい》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 65歳以上の世帯員のいる世帯（約164万世帯（27.6%））についてみると、持ち家は約7割、借家は約3割となっており、その他の世帯約430万世帯（72.4%）に比べ持ち家の比率が高い。 <p>《高齢者世帯》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 65歳以上の高齢者のいる世帯のうち、高齢者のみの世帯（ひとり暮らし、高齢者夫婦のみ、その他）の割合は、30年間で約2倍となり、半数を超えている。 ○ 単独世帯に占める高齢単独世帯の割合は今後も増加。特に75歳以上の割合が伸びる。（再掲） <p>【サービス付き高齢者向け住宅の供給助成事業】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 全国で450万戸のケアハウスが必要、現在150万戸しか供給されていない。サービス付き高齢者向け住宅など、都内での供給見込みも明らかにする必要がある。 ○ もっと都民の身近な形でのアフォーダブルハウジング（公営住宅）の政策議論が必要。高齢者先進都市である東京でこういった形で政策的に打ち出していくのか検討してほしい。 ○ 高齢者が増加する中、空き家の活用は重要。 ○ 高齢化のスピードを考えると、住宅地の中に介護の拠点をつくることを先行してやらないと間に合わない。 									
子育て世帯の 対応	<p>《少子化の進行》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2012年の東京都における出生数は107,401人で、対前年比1.3%増加し、合計特殊出生率は1.09で、前年より0.03ポイント増加。 <p>《共働きの世帯数》</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ 共働き世帯は2000年以降上昇。 <p>《保育所の状況》</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ 保育所入所申込率は34.6%で、近年上昇を続けている。保育所の定員は年々増加しているが、待機児童数はほぼ横ばい。 <p>【子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 妊娠期や出産時くらいからのコミュニティを考えた政策が必要。 ○ 子供が育つ環境と併せて住宅のあり方も考えたほうがよい。 									
福祉政策との連携	<p>《要介護認定者の増加》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2000年の介護保険制度開始以来、要介護認定者数は増加。 <p>《生活保護（住宅扶助）の被保護世帯数》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅扶助を受けている世帯は年々増加しており、2008年度から増加率が高くなっている。 <p>【都住建替え等による創出用地を活用した福祉施設の建設】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢化のスピードを考えると、住宅地の中に例えば介護の拠点をつくることを先行してやらないと間に合わない。（再掲） ○ 都営住宅の中に、介護の拠点をつくるのは難しいが、積極的に介護の拠点をつくることや、住宅政策の中で、在宅のための看護や医療、あるいは介護のための施設の活用ができるような方向性を打ち出していくことを議論してもらいたい。 ○ 今後、オリンピックを目指して、まちの更新が加速される中、身近に介護などのサービスを受けられるような住宅政策を考えていく必要がある。住宅政策に介護を柱にしていくことが重要。 									

住宅政策を取り巻く動向（◎は新たに提示した項目）	住宅政策審議会における主な意見	
<p>空き家・空き家活用</p>	<p>《空き家の状況》 ○ 2008年において、空き家数は約75万戸（うち賃貸用約49.2万戸 長期不在18.9万戸）であり、年々増加。空き家率は約11%で、1998年からほぼ横ばい。 【東京都民間住宅活用モデル事業（空き家活用モデル事業）】</p>	<p>○ 空き家、空き建物の増加に伴う利活用方策が重要。 ○ 建築法規は新築を前提としているため、既存のものを活用する上では不整合がある。 ○ 道路基盤と空き家や既存の建物の関係性について、関連付けた仕組みづくりができればと思う。 ○ 高齢者が増加する中、空き家の活用は重要。（再掲）</p>
<p>既存住宅流通、マンション管理等</p>	<p>《既存住宅の成約状況》 ○ 既存住宅の成約件数は、全体では増加傾向。（マンションは増加傾向、戸建住宅は横ばい）。 ○ 既存住宅の平均成約価格は、近年ほぼ横ばい。 ・平成25年 マンション：3,162万円 戸建住宅：4,087万円 【既存住宅流通市場の実態調査等】</p> <p>《分譲マンション》 ○ 都内の分譲マンションストックは平成24年末で160万戸超。 【マンション実態調査（平成25年3月）】 都内の分譲マンション総数 53,213棟（うち、旧耐震基準11,892棟） 分譲マンションの管理組合の組織率 93.5%（※） 分譲マンションの耐震診断実施率 17.1%（※） 分譲マンションの耐震改修実施率 5.9%（※） ※アンケートで回答のあったマンションが対象</p>	<p>○ 流通についてはマンションと戸建てではかなり異なるので、分けて考えるべきである。 ○ マンションの場合は、共用部分の管理情報の問題がある。管理と流通が連携し、市場で管理の質が上がることに寄与できるではないか。 ○ マンションの流通について、マーケットを利用した施策も今後考えてもらいたい（マンションの耐震化や組合の財務状況などの情報開示等）。 ○ マンション実態調査を行った結果、全体のマンションのストックの状況が非常にわかりやすくなったが、管理の状況の調査を行っていない。管理状況が明らかになれば、今後の課題対応の参考になる。 ○ 民間賃貸住宅については、今後、みなし仮設住宅として使われることも考えると、管理の質を上げていく必要がある。管理の質をいかに上げていくのかを検討してもらいたい。</p>
<p>防災</p>	<p>《住宅の耐震化》 ◎ 「首都直下地震による被害想定」によると、最大で約9,700人の死者及び、約30万棟の建物被害が発生。 ○ 2010年度末における、耐震性がある住宅の割合は、約8割。 ○ 都営住宅、公社住宅の耐震化は、計画的に実施中。 《木造住宅密集地域》 ○ 木造住宅密集地域は、山手線外周部を中心に広範に分布（約16,000ha）。 【木密地域不燃化10年プロジェクト】</p>	<p>○ 首都直下地震にどう備えるかという独立の視点があってもよい。もう少し大きなテーマとして取組んでもらいたい。 ○ 巨大地震や気象災害など、災害が起こった後の仮設住宅の整備や復興にいたるプロセスについて幾つかのシミュレーションを情報として提供してもらい、意見を出す機会があったほうがよい。供給体制やどのような備えをしておけばよいのか、災害が起こった後どうするかという観点も必要ではないか。</p>
<p>新しい住まい方</p>	<p>《単身世帯の増加》 ○ 単身世帯の割合が増加する。2010年では45.9%から2060年には47.6%になる見込み。 《住まい方の多様化》 ◎ シェアハウスの物件の増加など若者の住まい方は変化。 【空き家を活用したシェア居住（グループリビング）】</p>	<p>○ 都が新しい住まい方、特に若者の居住に視点を当てた考えを示すことが必要ではないか。 ○ シェアハウスについて、コミュニティ・マネジメントの視点がある。今、つながりのあり方が問われているのではないか。</p>
<p>区市町村との連携</p>	<p>《区市町村による住宅政策》 ◎ 都内の62区市町村のうち、22区16市で住宅マスタープランが策定されている。 ◎ 14区7市において、独自の施策目的による家賃助成制度を実施。 ○ 区市町村営住宅 約2万戸 ※改良住宅等含む 【借上げ公営住宅に対する財政支援】</p>	<p>○ 今回のデータでは、区や市との関係が見えてこないため、その点を整理してもらおうと、各区市の実情との関連性が見えてきて、色々な提案ができるのではないか。 ○ 都営住宅はかなり偏在しており、都営住宅を活用してマクロ的な政策を出す場合は、区市町村の負担の軽減、全都的に負担を支える仕組み作りを考えてもらわないと、都営住宅が多い基礎的自治体の負担が増えてしまい、有効な手だてが講じられないことにもなりかねない。</p>
<p>その他</p>	<p>《再生可能エネルギー活用の推進》 ◎ 2011年度の温室効果ガス排出量は53.7百万t-CO2 ：2000年度比で13.2%減 ◎ CO2排出量の部門別では、家庭部門において3.3%増加 【平成25年度太陽光発電「屋根貸し」マッチング事業】</p>	<p>○ 都では太陽光発電の屋根貸しマッチング事業を行っている。今年から多摩市でも事業化が予定されている。都営住宅や公社住宅でも取り組んでほしい。 ○ 高齢者が増えるといったネガティブな側面ではなく、積極的なビジョンとして新しいコミュニティモデルを議論していきたい。 ○ 既存ストックの状態を管理するという観点から建築基準法の制度的枠組みを拡充していく可能性はあるか。</p>