

住宅政策を取り巻く動向と審議会・企画部会での主な意見

住宅政策を取り巻く動向		○は審議会（H26.1.24）での意見 □は企画部会（H26.5.22）での意見									
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、単身世帯の増加を背景に2030年まで増加し、その後減少。 ○ 単身世帯に占める高齢単身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。 □ 2020年には単身世帯が約半数を占めるということを前提として、住宅政策を議論しなければならず、また、需要減に伴う住宅価格の低下は避けられないので、不動産流通の価格の問題も合わせて議論するべきではないか。 □ 良質でないストックは犯罪の温床にもなりかねず、周辺環境を悪化させる危険があるので、所有者への働きかけ等を含めた施策の検討が必要ではないか。 □ オリンピック等の影響で、都心部の住宅供給は増加する一方、郊外は活力が低下する恐れがあり、エリアマネジメント等ソフトのノウハウがないと、郊外住宅地の再生は難しくなるのではないか。 □ 都市計画区域マスタープランは、東京におけるコンパクトシティの具体的なイメージが湧いてこないが、区市町村と具体的にどのような手順で詰めるのか。 									
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 内訳 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>都営住宅等</td> <td>約26万戸</td> <td rowspan="4">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。 ○ 単身世帯に占める高齢単身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っていかないと間に合わない。 									

住宅政策を取り巻く動向		○は審議会（H26.1.24）での意見 □は企画部会（H26.5.22）での意見
子育て世帯の 対応	<p>《少子化の進行》 ○ 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> <p>《共働きの世帯数》 ○ 共働き世帯は2000年以降上昇。</p> <p>《保育所の状況》 ○ 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> <p>【子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業】</p>	<p>○ 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。</p> <p>○ 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。</p>
福祉政策との連携	<p>《要介護認定者の増加》 ○ 2000年の介護保険制度開始以来、要介護認定者数は増加。</p> <p>《生活保護（住宅扶助）の被保護世帯数》 ○ 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> <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>	<p>○ 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っていかないと間に合わない。（再掲）</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 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。</p>
空き家・空き家活用	<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。</p> <p>【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。</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 高齢者が増加する中、空き家の活用は重要。（再掲）</p>
既存住宅流通、 マンション管理等	<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</p> <p>【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。</p> <p>【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。</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 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）。</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 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>□ 容積率緩和特例を受けないマンションには、敷地の売却にデベロッパーが関心を示さず、マンション建替え円滑化法の改正によっても再生できずに残り続けるのではないか。</p> <p>□ マンションの解消に関しては、法改正されても、制度を現場で動かすためには様々なフォローアップが必要であり、仮住居、借家人の問題も含めた体制を整えなければならない。</p> <p>□ マンションの建替えは、反対者を排除して進めることは難しく、建替えのみならず、建物の寿命を延ばすことも並行して考えるべきではないか。</p>

住宅政策を取り巻く動向		○は審議会（H26.1.24）での意見 □は企画部会（H26.5.22）での意見
		<input type="checkbox"/> マンションの維持管理に係る施策は、立地、築年数及び住宅価格等に応じて検討すべきである。 <input type="checkbox"/> マンション管理の適正化を進めるには、適正な市場評価が必要であり、管理情報を公開しているマンションに対する評価を高める取組が、管理情報の公開促進、管理の適正化につながるのではないかと。 <input type="checkbox"/> 管理組合による管理業務のチェック機能の強化は課題であり、組合主体の監査機能の向上を図る施策を講ずるべきではないかと。 <input type="checkbox"/> マンションに住んだ後、管理の質を実感するための情報源は限られているので、購入検討者、居住者いずれにとっても役立つような「住んでから」の総合サイトを、関係機関で共同運営できないか、検討していただきたい。 <input type="checkbox"/> 耐震改修促進法の改正により、耐震改修の決議要件が緩和されたが、合意形成ができて、費用の問題もあるので、具体的にどのような施策が必要かを考える必要がある。 <input type="checkbox"/> 診断リスクを懸念して耐震診断を拒む現状を踏まえ、流通制度の抜本的な改善とあわせて、マンション管理を向上させる施策を考えるべきではないかと。 <input type="checkbox"/> 耐震改修や大規模修繕工事を進めるには、財政的な支援が必要であるため、住宅金融支援機構の借入れに係る利子補給制度は、高経年化、高齢化が進むマンションにとって非常に有効な施策である。 <input type="checkbox"/> 超高層マンションは、耐震性や災害時対応が整備されており、防災拠点となりうるので、防災情報や災害支援物資の提供先として、マンション管理組合を位置づけるような施策も必要ではないかと。 <input type="checkbox"/> マンション施策については、法改正もあり、適正管理、建替え、耐震化及び流通等検討すべき課題が多く、具体的な施策展開が必要であり、集中的かつ専門的に議論を進めていかなければならない。
防災	<p>《住宅の耐震化》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「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。 <p>《木造住宅密集地域》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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）。 <p>【木密地域不燃化 10 年プロジェクト】</p>	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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と。 <input type="checkbox"/> 耐震補強がされていない建物は災害時危険な建物であり、周辺住民や建物利用者もその情報を知っておく必要があるため、耐震マークの交付を義務化することでの推進もある。 <input type="checkbox"/> 耐震化は、残すべき建物と残していかない建物とを分けて考えるべきであり、居住者や住宅のレベルに応じた対応策を検討すべきである。
新しい住まい方	<p>《単身世帯の増加》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 <p>《住まい方の多様化》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ シェアハウスの物件の増加など若者の住まい方は変化。 <p>【空き家を活用したシェア居住（グループリビング）】</p>	<input type="checkbox"/> 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と。 <input type="checkbox"/> 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と。 <input type="checkbox"/> 都民の住生活のニーズが多様化する現況を踏まえ、都の住宅政策を実現することによって、都民が、自分の将来の住生活をイメージできるような編集にすることが重要である。

住宅政策を取り巻く動向		○は審議会（H26.1.24）での意見 □は企画部会（H26.5.22）での意見
区市町村との連携	<p>《区市町村による住宅政策》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>【借上げ公営住宅に対する財政支援】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 今回のデータでは、区や市との関係が見えてこないなので、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と。 ○ 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。
環境に配慮した住宅	<p>《再生可能エネルギー活用の推進》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>【平成 25 年度太陽光発電「屋根貸し」マッチング事業】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 □ 国は、2020 年までに、環境負荷を削減する公共建築物を作ると打ち出しているが、都も、環境に配慮した公共住宅を提案することもあり得るのではないかと。
その他		<ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 □ 住宅マスタープランに掲げる 10 の目標は相互に関係が深く、横割りで議論しても統合解は生まれないので、フィールドを広げて議論するべきではないかと。 □ オリンピックは、マンション・公共住宅を含む都の住宅政策と関連するので、開催後の施設のコンバージョンも含めた政策を考えるべきである。 □ 労働力が不足する現況を踏まえて、外国人が安心して生活できる場（住宅等）を提供する取組の検討が必要ではないかと。