

東京の住宅政策の現状と課題

※現行の東京都住宅マスタープランで設定している目標ごとに整理しているが、関連する項目を一体として検討する必要がある。

【目標】	【取り組む施策】	【現状と主な取組】	【課題例】
目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成	災害に強い住宅・住宅市街地	【現状】・住宅の耐震化率：約81%(2010年度末現在) ・木造住宅密集地域：約16,000ha 【取組】・耐震化の取組 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例 耐震改修促進計画に基づく施策の実施 ・木造住宅密集地域の防災性向上のための取組 木密地域不燃化10年プロジェクト 「新たな防火規制」の取組 ・建築物における液状化対策	○都民に対する耐震化、不燃化等に関する意識啓発 ○従前居住者の居住の安定確保 ○耐震改修等に係る支援策の充実
	エネルギー自立型で低炭素な住宅・住宅市街地	【現状】・温室効果ガス排出量：2011年度53.7百万トン(2000年度比で13.2%の減) ・CO2排出量の部門別では、家庭部門において3.3%増加 ・震災時の停電などの懸念：東日本大震災では電力供給が停止 【取組】・「東京ソーラー屋根台帳」の公開 ・東京都LCP住宅登録・閲覧制度	○住宅の長寿命化の促進 ○省エネ化の促進 ○再生可能エネルギーの利用促進 ○環境負荷の低減に資する住宅供給の促進
	良好な住環境に配慮したまちづくり	【現状】・地区計画の策定 832地区(平成25年3月末現在) 【取組】・良好な住環境形成に資する取組 地区計画(緑化の確保、まちなみを考慮した景観づくり など)の策定 ・都市居住再生促進事業の実施	○良好な住環境向上のための取組の推進 ○住環境向上のための取組実施団体との連携 ○緑化の推進(公園、沿道緑化など)
目標2 地域における生活サービスとの連携	高齢者の居住の安心の確保	【現状】・高齢期に住みたい居住形態：持家(75%)、サービス付き高齢者住宅(9%) ・高齢期の住居条件：引続き住み続けられる(約60%)、支援・サービスが充実している(30%)、介護サービスを受けられる(23%) ・サービス付き高齢者住宅：7,944戸(平成25年度末) ・民間賃貸住宅の入居制限：約20%の家主が入居者を制限(制限の対象：単身高齢者約41%、高齢者のみの世帯35%) 【取組】・サービス付き賃貸住宅の供給促進 ・東京シニア円滑入居賃貸住宅の登録制度 ・あんしん居住制度 ・居住支援協議会	○民間賃貸住宅への円滑な入居 ○既存住宅のバリアフリー化 ○住宅施策と福祉施策との連携 ○高齢者向けの住宅の供給 ○介護など地域の支援施設の整備 ○公共住宅や民間住宅の有効活用
	子育て世帯の居住への支援	【現状】・子育て世帯(18歳未満がいる世帯)：全世帯の約17%(平成22年)と減少傾向 ・理想の子ども数2.42人に対し、現実の子ども数1.71人(理想の数をもたない理由：「家が狭いから」約13%) ・住宅規模のミスマッチ：高齢者の持家世帯の住宅は約45%が100㎡以上、一方、4人以上世帯の約44%が100㎡未満の住宅に居住 【取組】・子育てに配慮した住宅のガイドブック(平成22年3月) ・子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業(モデル事業) ・創出用地を活用した子育て支援施設の整備 ・都営住宅における子育て世帯の入居機会の拡大	○子育てに配慮した住宅や子育て施設の整備 ○既存住宅を活用した子育て世帯向け住宅の提供 ○公的住宅などを活用した良質な住宅の提供

<p>目標3</p> <p>マンションの管理適正化・再生</p>	<p>マンション管理の適正化、マンション再生の誘導</p>	<p>【現状】・都内の分譲マンションは約165万戸あり、住宅ストックの約4分の1 ・そのうち、旧耐震基準は約36万戸 ・今後、老朽化したマンションが急増の見込み 【取組】・マンション実態調査 ・各種セミナーの実施、アドバイザー派遣事業、マンション啓発隊 ・マンション改良工事助成、耐震化や建替えに係る助成事業</p>	<p>○管理の適正化の推進 ○耐震化施策の推進 ○建替え等の円滑化 ○都市計画との連携</p>
<p>目標4</p> <p>公共住宅ストックの有効活用</p>	<p>公共住宅ストックの有効活用</p>	<p>【現状】・公共住宅のストック：公的住宅 約55万戸（うち、都営住宅約26万戸） 【取組】・都営住宅等の計画的な建替え ・都営住宅等の用地を活用したまちづくりの実施（民間活用事業等）</p>	<p>○都営住宅等の計画的な修繕・改修の推進 ○都営住宅用地を活用したまちづくりの展開 ○福祉施設との連携の推進（高齢者施設等の整備） ○公社住宅・機構住宅の建替え等との連携 ○公社一般賃貸住宅の有効活用 ○公社施行型都民住宅の有効活用</p>
<p>目標5</p> <p>郊外住宅市街地等の活性化</p>	<p>郊外住宅市街地等の活性化</p>	<p>【現状】・多摩部において住民の少子高齢化と建物の老朽化が進行 【取組】・諏訪二丁目団地の建替え ・多摩ニュータウン再生検討会議</p>	<p>○住宅団地の再生・再編 ○多様な都市機能を導入するための土地利用の誘導 ○空き家の有効活用</p>
<p>目標6</p> <p>既存住宅活用の推進</p>	<p>既存住宅活用の推進</p>	<p>【現状】・住宅の平均使用年数：28年（アメリカ55年、イギリス77年） ・中古住宅購入時の不安点：「建物構造の隠れた不具合、欠陥」、66%「設備の隠れた不具合、欠陥」42%、「物件価格が妥当かどうか」52% 【取組】・住宅履歴情報 ・既存住宅の保証制度 ・長期優良住宅制度 ・既存住宅流通活性化に向けた調査 ・安心して住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編・マンション編） ・住宅リフォームガイド（平成21年3月）</p>	<p>○既存住宅の品質、性能、修繕等の履歴に関する情報の蓄積と活用 ○住宅検査制度の普及 ○リフォームなどによる既存住宅の市場での流通 ○信頼できるリフォーム業者の情報提供</p>
<p>目標7</p> <p>市場におけるルールづくり</p>	<p>住宅取引におけるルールづくり</p>	<p>【現状】・消費者への住宅事業者に関する情報の不足 ・住宅性能表示制度の普及状況 ・住宅履歴情報（「いえかるて」）登録実績40,179件（全国） 【取組】・トラブル、紛争処理に関する相談窓口 ・地域工務店から消費者への情報提供の手引き（平成19年11月）</p>	<p>○住宅性能表示の普及 ○住宅履歴情報の蓄積、活用</p>
<p>賃貸住宅の魅力の向上</p>	<p>【現状】・賃貸借契約に関する消費者相談： 「退去時の敷金精算（原状回復）」24%、「契約」21%、「管理」18% 【取組】・賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの改訂 ・賃貸住宅紛争防止条例（平成16年）</p>	<p>○賃貸住宅の取引をめぐるトラブルの防止 ○賃貸住宅の質の向上と適切な維持管理 ○賃貸住宅のトラブル未然防止</p>	
<p>目標8</p> <p>良質な住宅を供給する市場の整備</p>	<p>住宅市場の誘導</p>	<p>【現状】・長期優良住宅の普及状況 平成25年認定戸数 戸建 7,406件（認定率 約18%） 共同住宅 1,931件（認定率 約2%） 【取組】・府中市美好町地区プロジェクト</p>	<p>○長寿命化、省エネ化などによる環境負荷の低減に資する住宅の供給 ○住宅の品質、性能等の履歴に関する情報の蓄積と活用</p>
<p>空き家の流動化</p>	<p>【現状】・空き家の現状：約75万戸 （賃貸用空き家49.2万戸、長期不在空き家18.9万戸） ・区市町村の取組：空き家の管理に関する条例を制定（7区2市） 【取組】・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>○空き家の適切な維持管理 ○空き家の利活用 ○老朽空き家対策</p>	

