

住宅政策の検討課題 【資料集】

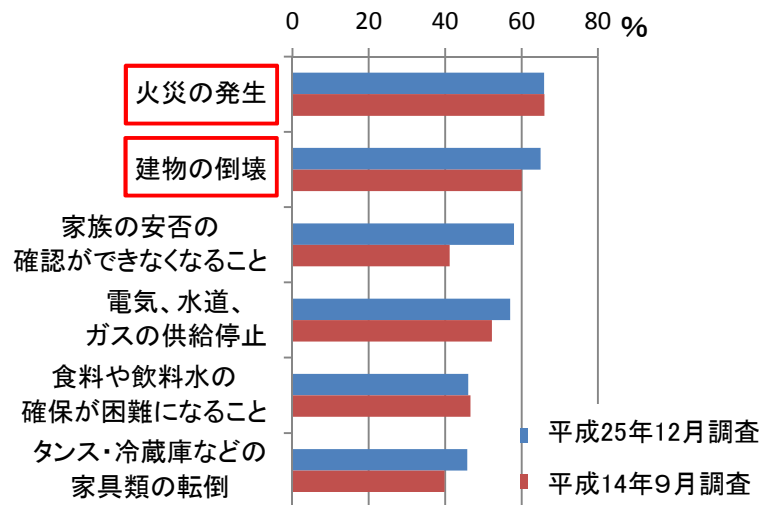
◇安全・安心な住宅・住宅地への誘導	1
◇環境に配慮した住宅の整備	3
◇豊かで暮らしやすい住環境の形成	5
◇大規模団地の再生	7
◇空き家(民間戸建住宅等)の対応	11
◇既存住宅市場の活性化	13
◇住宅リフォーム市場の活性化	15
◇賃貸住宅のトラブル防止等	17
◇高齢者世帯への対応	19
◇子育てしやすい住環境の整備	21
◇住宅確保要配慮者への対応	23
◇都営住宅の入居・管理	25
◇災害復興における住宅対策	27
◇区市町村との連携強化	29

安全・安心な住宅・住宅地への誘導

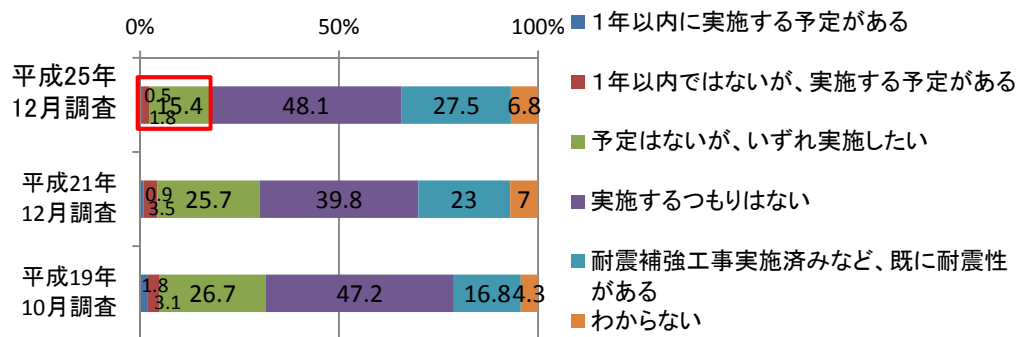
現 状

- ・住宅の耐震化率は2010年（平成22年）度末で約8割。
- ・防災に対する意識は高まるものの、耐震補強意欲は低調。
- ・住まいにおいては、「火災・地震・水害などに対する安全」を重要と思う世帯は多い。

大地震が起こった場合に心配なこと

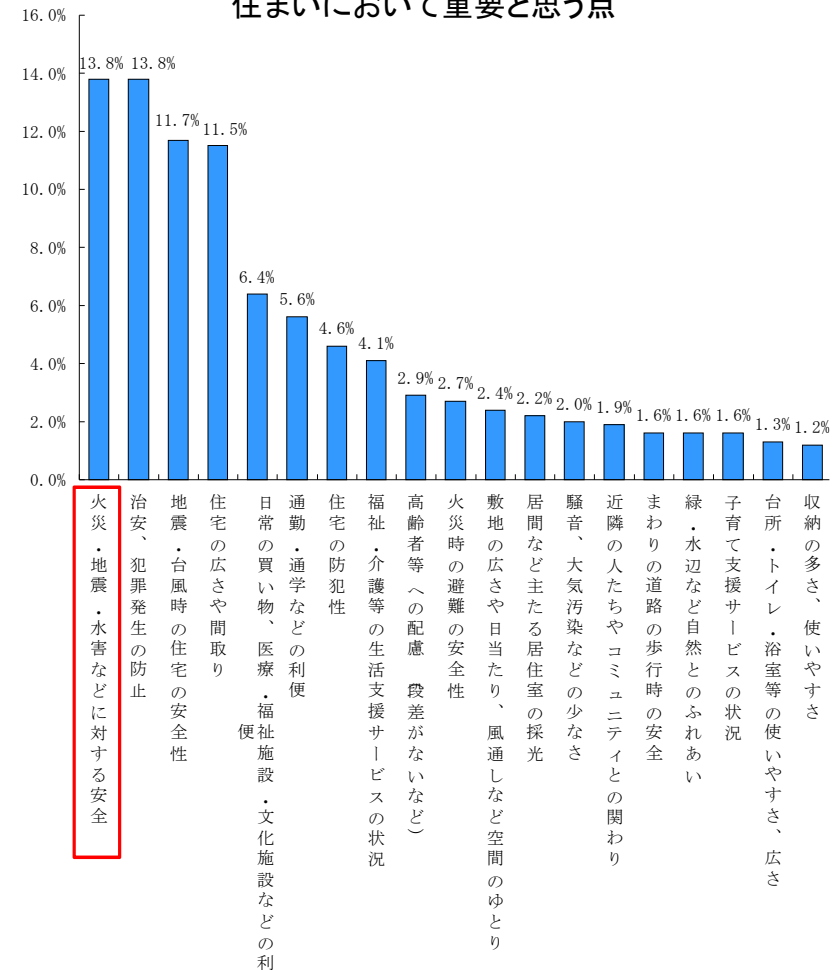


耐震補強工事の実施意向



防災に関する世論調査／内閣府

住まいにおいて重要と思う点



（資料）平成20年住生活総合調査／国土交通省

安全・安心な住宅・住宅地への誘導

これまでの都の取組

東京都耐震改修促進計画（平成26年4月改定）

【耐震化率の現状と目標】

	現状	目標	
	平成22年度末	平成27年度末	平成32年度末
住宅	81.2%	90%	95%
主な公共住宅	71.8%	90%	95%

※参考
平成17年度末
76.3%
69.1%

- ・緊急輸送道路沿道建築物は、平成27年度末までに耐震化率を100%とする。
- ・都営住宅及び公社賃貸住宅については、耐震化率を平成27年度末までに90%以上、平成32年度末までに100%とする。

耐震化に対する取組

- ・区市町村への助成制度
- ・区市町村と連携した普及啓発活動
- ・耐震化促進のための相談体制の整備・情報提供

防災都市づくり推進計画（平成22年1月改定）

- ・目的：延焼遮断帯の整備、緊急輸送道路の機能確保、木造住宅密集地域の建築物の不燃化・耐震化などの面的な整備を推進
- ・計画期間：基本方針については、平成21年度から平成37年度まで
整備プログラムについては、平成21年度から平成27年度まで

木密地域不燃化10年プロジェクト

- ・整備地域（約7,000ha）を対象に10年間で重点的・集中的な取組を実施し、不燃領域率を2020年度までに70%。
- ・38地区を不燃化特区に指定

検討課題

- ・耐震化、不燃化に対する効果的な普及啓発及び支援等の実施
- ・公的住宅の耐震化の推進
- ・木造住宅密集地域の不燃化の促進

環境に配慮した住宅の整備

現 状

- ・「2020 年までに東京のエネルギー消費量を2000 年比で20%削減する」というエネルギー消費量そのものに着目した新たな目標を設定。

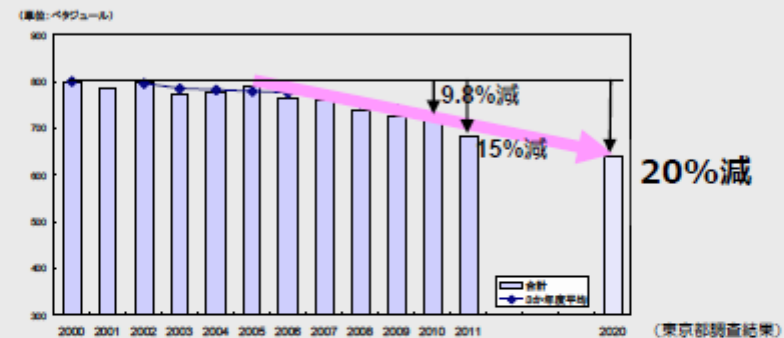
東京都の省エネルギー目標(東京都環境局)

●エネルギー消費量そのものの削減目標を設定

「2020 年までに東京のエネルギー消費量を 2000 年比で 20%削減」

※都民・事業者による省エネ・節電の取組成果をわかりやすく提示可能に

※都市の成長と両立する省エネ対策の推進 ～電気代削減や省エネ製品の販売拡大など環境ビジネスの推進にも寄与



*目標達成にむけた主な対策 ～「都市の成長と両立する省エネ対策」を総合的に推進

大規模事業所対策	●キャップ&トレード制度による 普遍的CO₂削減(省エネ)の推進 ・第1期(2010-2014): 2011 年度実績 平均 23%削減(基準排出量比) 暫定値 ※電気のCO₂排出係数は固定して排出量を算定 ・第2期(2015-2019): オフィスビル等は 17%の削減義務(基準排出量比)
中小規模事業所対策	●地球温暖化対策報告書制度での自己評価指標(ベンチマーク)の活用や、無料省エネ診断の推進等による、省エネの取組強化 など
新築建築物対策	●建築物環境計画書制度を活用した新築建築物の省エネ性能の向上 など
家庭対策等	●家庭等への創エネ・エネルギーマネジメント機器の普及促進 など

スマートエネルギー都市の実現へ

環境に配慮した住宅の整備

これまでの都の取組

長寿命環境配慮型住宅モデル事業

【目的】

長寿命で環境にも配慮した住宅の普及啓発

- 中小工務店の参画により先導的な環境配慮住宅を一般戸建住宅並みの価格で供給
- 入居後一定期間エネルギー量の計測を行い、CO₂排出量や省エネルギー効果等を検証



住宅の環境性能向上に係る施策(環境局)

- 建築物環境計画書制度(平成14年度～)
- マンション環境性能表示制度(平成17年度～)
- 集合住宅等太陽熱導入対策事業(平成23年度～27年度)
- 家庭用蓄電池、燃料電池等の導入支援(平成25～27年度)
- スマートマンション導入促進事業(平成26年度～30年度)

東京ソーラー屋根台帳の公開(環境局)

都内(島しょを除く)の建物ごとに、その屋根が太陽光発電や太陽熱利用のシステム設置に適しているかが一目でわかるマップを全国初めて公開

全国初!「東京ソーラー屋根台帳」を公開

「東京ソーラー屋根台帳 (ポテンシャルマップ)」って?

都内にあるそれぞれの建物の
とれどいる太陽光発電システムや
太陽熱利用システムに適しているか
一目でわかる「東京ソーラー屋根台帳
(ポテンシャルマップ)」
を公開しています。



「東京ソーラー屋根台帳」 はココがすごい!

- ★ 自家消費型太陽光発電システムや太陽熱利用システムに適しているか一目でわかる
- ★ 蓄電池・燃料電池にも対応
- ★ 屋根の傾斜や日影の影響を考慮して分析

検討課題

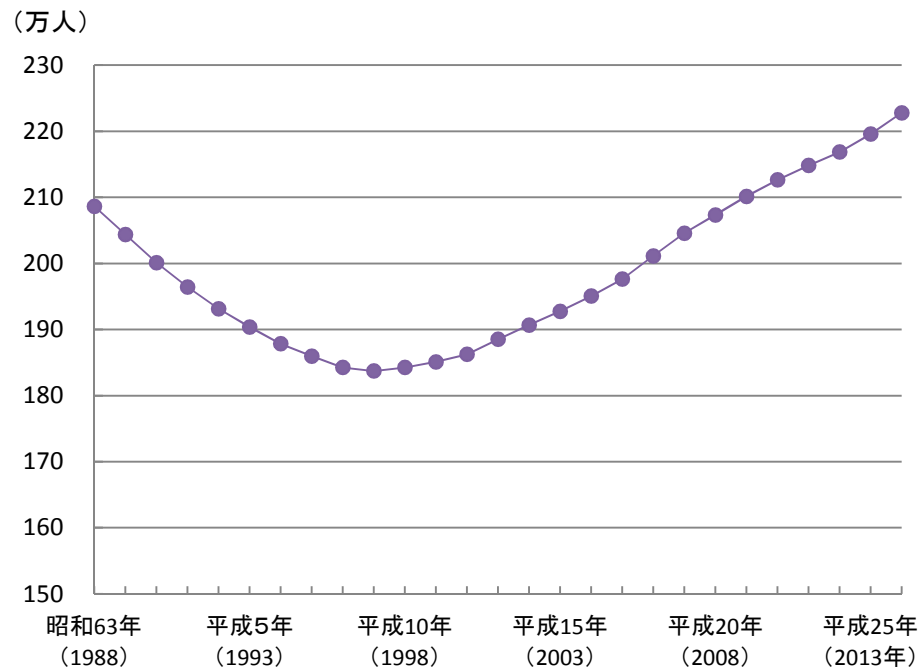
- ・長寿命住宅等環境にやさしい住宅の普及促進
- ・既存住宅を含めた省エネ住宅の普及

豊かで暮らしやすい住環境の形成

現 状

- ・ 都心部の人口は1998年（平成10年）以降上昇。
- ・ 都内での通勤時間については、1998年（平成10年）以降減少。

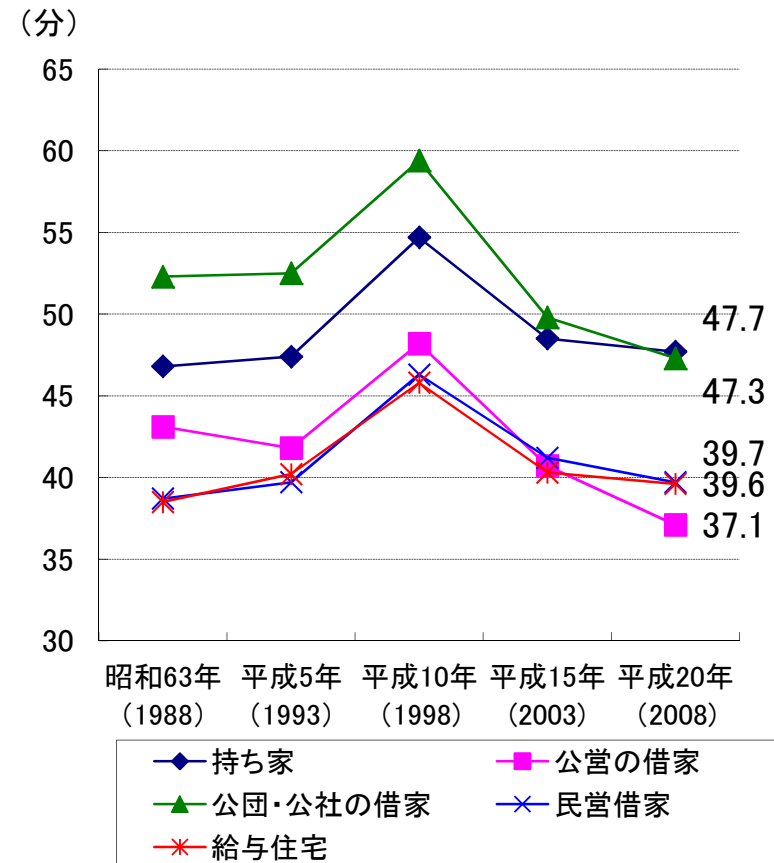
都心部の人口の推移（東京都）



※千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区の10区。

（資料）住民基本台帳による東京都の世帯と人口／東京都総務局

住宅の所有関係別通勤時間の推移（東京都）



（資料）平成20年住生・土地統計調査／総務省

豊かで暮らしやすい住環境の形成

都の取組

都市計画区域マスタープランによる都市づくりの推進

【東京都が目指すべき将来像】

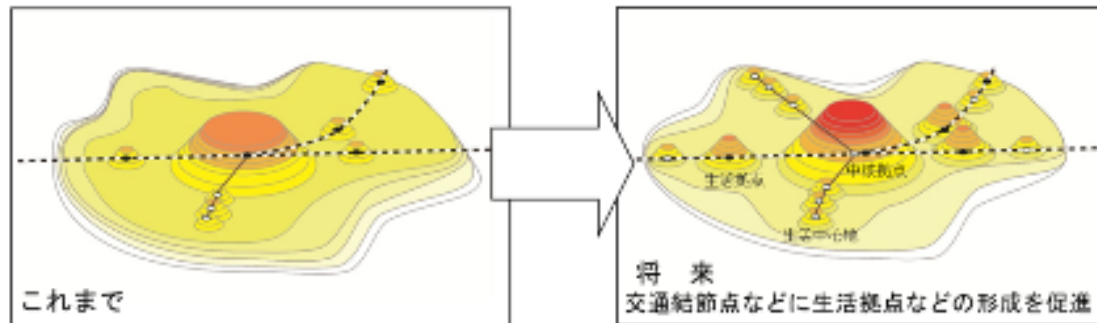
東京の都市構造

- 広域的には、東京圏全体の視点に立った都市構造として「**環状メガロポリス構造**」を実現



圏域全体の一体的な都市機能を発揮し、国際競争力を備えた魅力ある首都を実現

- 身近な圏域では交通結節点などを中心に市街地を**集約型の地域構造**へ再編
 - ⇒快適な都市生活と機能的な都市活動を確保し、誰もが暮らしやすいまちを実現
 - ⇒地域特性に応じた拠点（中核拠点、生活拠点、生活中心地）を育成



都市計画区域マスタープラン原案より抜粋

地区計画の指定状況

平成24年度末で 832地区(16,639ha)を指定

検討課題

- ・コンパクトで機能的なまちづくりなど都市づくりとの連携
- ・職住のバランスのとれた複合市街地の形成
- ・住宅地における良好な住環境の形成

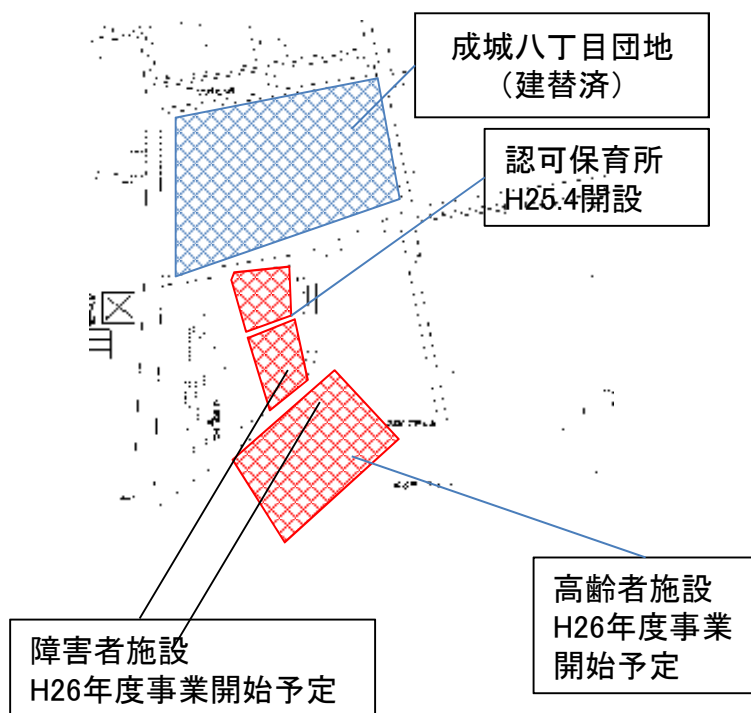
大規模団地の再生

現 状

- ・ 都内には約55万戸の公的住宅ストックがある（平成25年3月末現在）。
- 昭和40年代までに入居が開始された概ね1000戸以上の団地は都内に約60団地（管理上の団地単位で集計）。

これまでの都の取組

成城8丁目アパート建替えに伴う創出用地(世田谷区)



(成城つくしんぼ保育園ホームページより)



特別養護老人ホーム エリザベート成城

大規模団地の再生

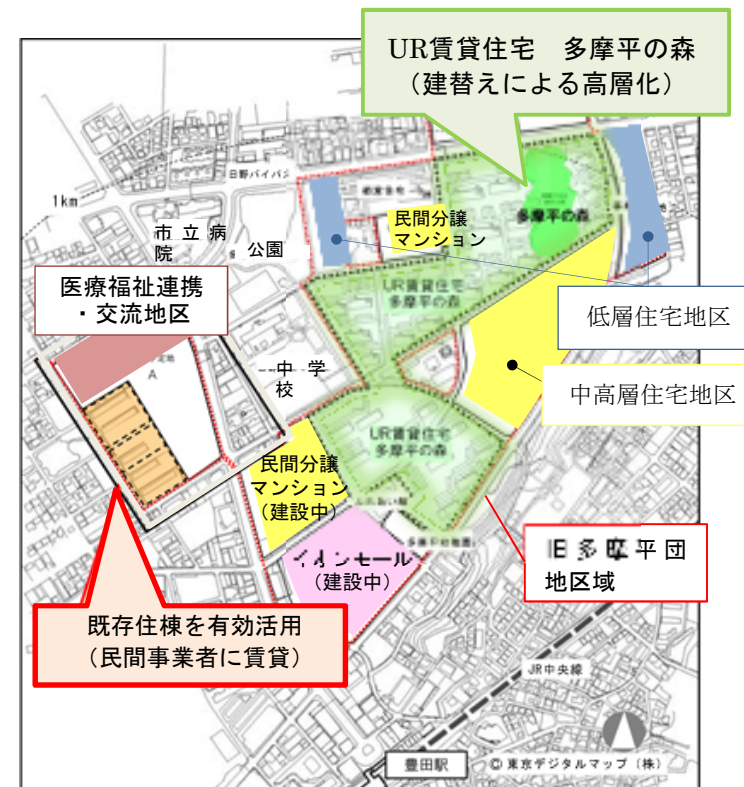
これまでの公社の取組

コーシャハイム千歳烏山の建替えに伴う創出用地(世田谷区)



これまでの都市再生機構の取組

既存住棟の建替え・活用に伴う複合的な街づくり



大規模団地の再生

都の取組

福祉インフラ整備のための土地活用検討チームによる土地活用方策のとりまとめ（平成26年7月31日）

1 都営住宅・公社住宅の創出用地の活用

都はこれまでも、民間事業者に対して都営住宅を減額して貸し付ける福祉インフラ整備事業により、地域における福祉インフラの整備を積極的に支援してきたが、一層の活用促進を図るため、以下のとおり取り組みを強化する。

(1) 都営住宅・公社住宅の創出用地の活用

ア 見直しの概要

	現行	見直し後
減額方法	・50%減額（一律）	・土地価格が都内公示地価平均（34万円／㎡※）を上回る部分について、減額率を90%に拡大 ※過去5か年の平均
保証金	・貸付料金月額（減額後）の30か月分 （事業用定期借地の場合は12か月分）	・新たな貸付料減額を保証金にも反映 ・区市町村が事業者の未払い賃料等を補償する場合には補償金を不要とする仕組みを追加

イ 新制度の適用時期

今後実施する平成26年度の公募案件から適用予定（平成29年度まで）

(2) 都営住宅・公社住宅の創出用地の活用

老朽化した都営住宅や公社住宅の建替えに伴い創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を選定し、今後10年間で30haを超える候補地を提供する。

(3) 区市町村に対する情報提供

区市町村に提供している未利用地の情報に加え、創出用地のうち将来的に提供可能な候補地についても定期的に必要な情報を提供し、活用意向を的確に把握することで都営住宅・公社住宅の準備をさらに迅速に進める。

2 民有地の活用に関する取組

都市開発諸制度(※)の改正

福祉インフラ整備の促進を図るため、施設整備に対するインセンティブを強化するなどの検討を進め、年度内に制度を改正する。

(※) 都市計画法に基づく再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、高度利用地区及び建築基準法に基づく総合設計

3 今後の取組み

今回、検討会においてとりまとめた支援策に限らず、今後も更なる活用策について検討・展開し、福祉インフラ整備を促進していく。

大規模団地の再生

都営住宅・公社住宅の創出用地の活用

建替えの推進・用地の創出

- 老朽化が進んでいる中低層の都営住宅・公社住宅について、建替えを計画的に推進

- 良好なストックとして適切に更新し、都民に供給



- 高層・集約により用地を創出

活用が見込まれる候補地の選定

- 創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地を選定

〔主な基準〕

- ◆敷地の広さや形状が施設の設置に適していること

- ◆建ぺい率や容積率等からも施設の設置が可能であることなど

福祉インフラの整備促進

- 今後おおむね**10年間で30haを超える**候補地の提供が可能

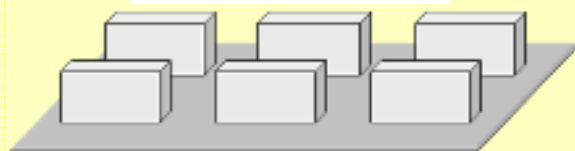
- ◆提供可能な候補地について、地元区市町村に情報提供

- ◆区市町村との事前協議を実施

- 地元のニーズを踏まえ、保育所・特養等の福祉インフラの整備を促進

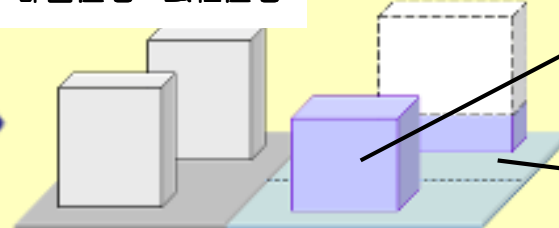
建替え前

都営住宅・公社住宅



建替え後

都営住宅・公社住宅



創出用地

保育所・特養等の福祉インフラの整備

地域特性等に応じ、道路・公園の整備促進、防災力の強化、にぎわい施設の導入、その他の都の施策の実現にも活用

検討課題

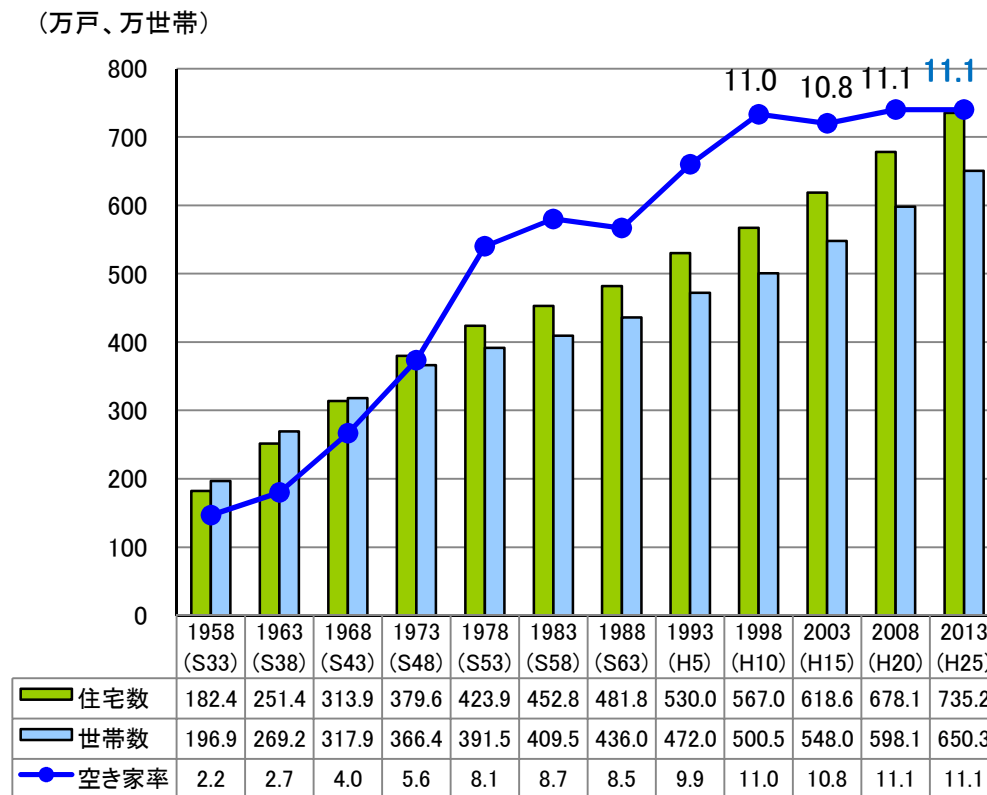
- ・大規模団地の再生・再編に向けた取組強化
- ・建替え等の機会をとらえた地域に開かれた多様な機能の充実（再編による創出用地を活用した多様な施設の整備）

空き家（民間戸建住宅等）の対応

現 状

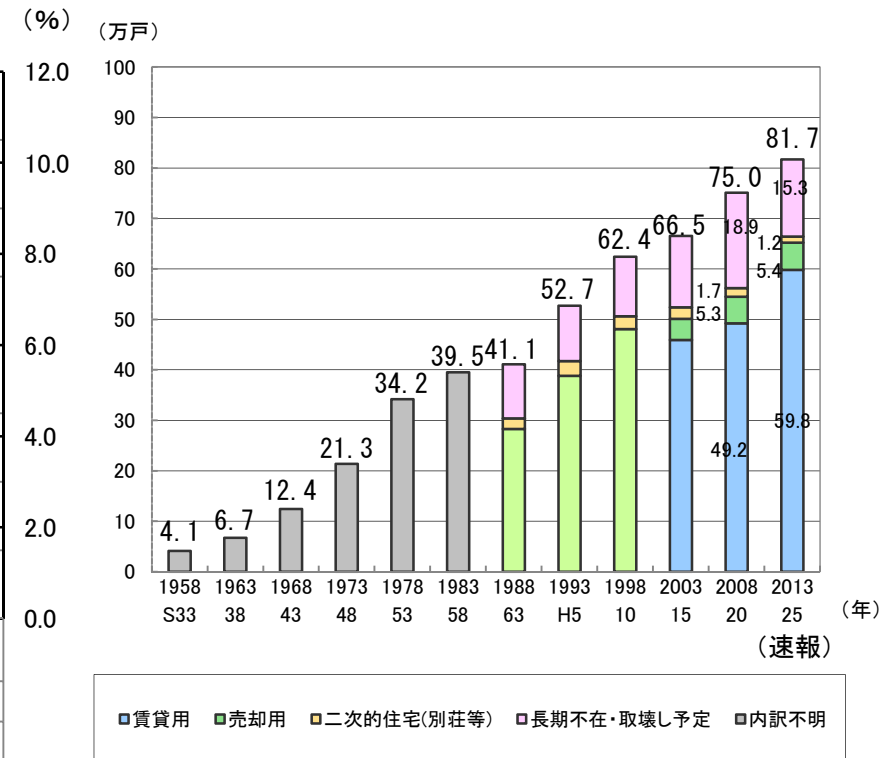
- ・ 2013年（平成25年）において住宅ストック数は約735万戸、総世帯数は約650万世帯。
- ・ 空き家数は約82万戸であり、空き家率は1998年（平成10年）からほぼ横ばいである。

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移（東京都）



(速報)

空き家数の推移（東京都）



(資料) 平成25年住宅・土地統計調査/総務省

空き家（民間戸建住宅等）の対応

これまでの都の取組

東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)

	国補助併用型 国の「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の補助を受けるものに加えて補助	都独自補助型 都が独自に改修工事の一部を補助	
活用目的	●木造住宅密集地域内の従前居住者の移転先用 ●住宅確保要配慮者（※）の共同居住（グループリビング）用 ●多世代同居・子育て世帯向け用（戸建て住宅）	●多世代同居・子育て世帯向け用（戸建て住宅）	●セルフリノベーション用入居者が、賃借している物件の改修を行うこと
対象となる工事	●バリアフリー改修工事 ●省エネルギー改修工事 ●耐震改修工事 ●上記いずれかの工事を行う場合は、屋根・外壁等の改修工事	●バリアフリー改修工事 ●「子育てに配慮した住宅のガイドブック」記載の工事 ※上記工事どちらかを含む改修工事一式	●バリアフリー改修工事 ●省エネルギー改修工事 ※上記工事どちらかを含む改修工事一式
改修後の家賃の上限額	111,000円かつ近傍同種の住宅の家賃の額	178,000円かつ近傍同種の住宅の家賃の額	

（※）高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯、所得が214,000円を超えない方及び被災者世帯

これまでの区市町村の取組

◇空き家の管理に関する条例を制定済は9区市（平成26年4月1日時点）

◇空き家の実態調査を実施済は17区市町（平成26年4月1日時点）

検討課題

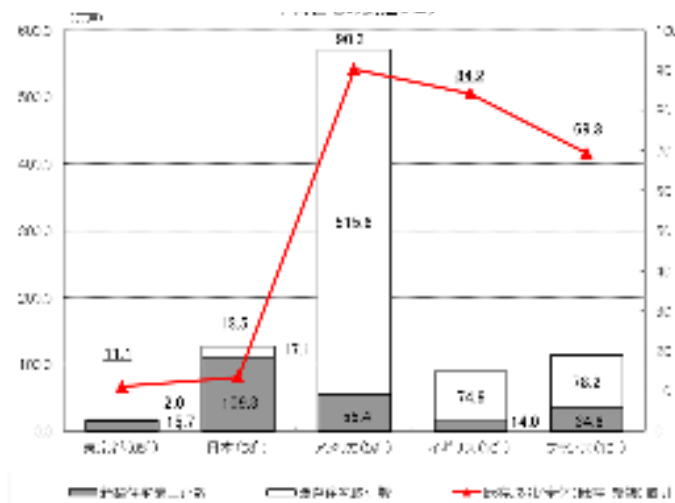
- ・空き家の適切な維持管理の促進
- ・空き家の利活用の促進
- ・空き家に関する計画的な施策展開

既存住宅市場の活性化

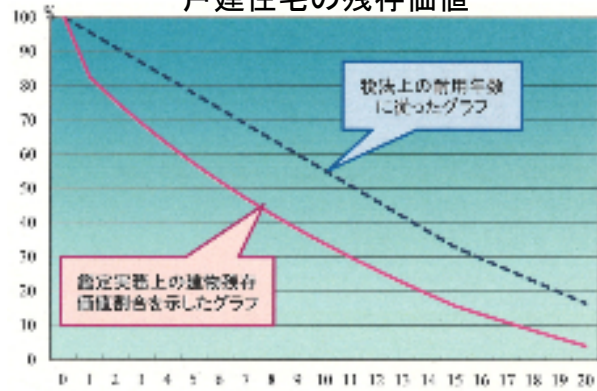
現 状

- ・ 日本における既存住宅の流通シェアは欧米に比べて低い状況。
- ・ 一方、住宅購入検討者の約7割は、中古住宅購入を視野に入れ検討。
- ・ 戸建住宅の市場価値は、築後20年で価格はほぼゼロに。

中古住宅の流通シェア



戸建住宅の残存価値



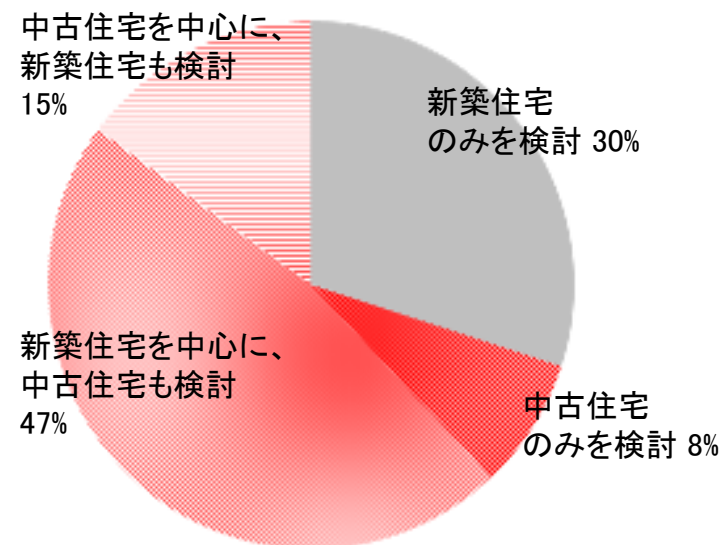
税法上のグラフよりも価値下落は早く、20年で価値がほぼゼロに

※ 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために補助事業により公募、青山リアルティアドバイザーズ(株)において作成したもの

(資料) 中古住宅・リフォームトータルプラン / 国土交通省

消費者の意識

購入を検討しているのは、
新築住宅と中古住宅のどちらか



中古住宅購入を視野 70%

(資料) 中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査(平成24年度)

／都市整備局

(備考) 現在、都内に住宅の購入を検討している515人を対象にWEBアンケート

既存住宅市場の活性化

これまでの都の取組

既存住宅流通市場の実態調査(平成24年度)

- 東京における既存住宅流通市場の市場規模、成約件数・価格、成約物件の概要等について、東日本レインズのデータにより把握
- 既存住宅取引に関する消費者の意識について、以下の層を対象にWebアンケート調査を実施
 - ①住宅購入を検討している層
 - ②新築住宅を購入した層
 - ③中古住宅を購入した層
 - ④住宅購入を検討していない層(各515人、計2,060人)

住宅検査等を実施する既存住宅 取引事例調査(平成25年度)

- 消費者の不安解消に有効と考えられる
 - ①住宅検査の実施
 - ②既存住宅瑕疵保険の加入
 - ③住宅履歴情報の登録の全て又はいずれかを行った既存住宅の取引事例100件を収集
- 収集した取引事例に係る売主・買主・仲介事業者等へのアンケート・ヒアリングにより、①～③の有効性を検証

平成24・25年度調査結果

- 平成24年度の全体調査により、消費者は、中古住宅の性能が不透明であることに不安を抱いていることが明らかになった。
- 平成25年度は「3つの仕組み(住宅検査・住宅履歴・瑕疵保険)」を備えた中古住宅の取引事例100件を収集してその効果を検証。売主、買主、仲介事業者へのアンケート及びヒアリングの結果、「3つの仕組み」の有効性が確認された。
- 一方で、事例収集自体は難航。その理由としては、「3つの仕組み」の認知度が想像以上に低いこと、仕組みの実施が住宅の資産価値向上に直結せず、逆に粗探しをされているように捉えられていることなどが考えられる。

検討課題

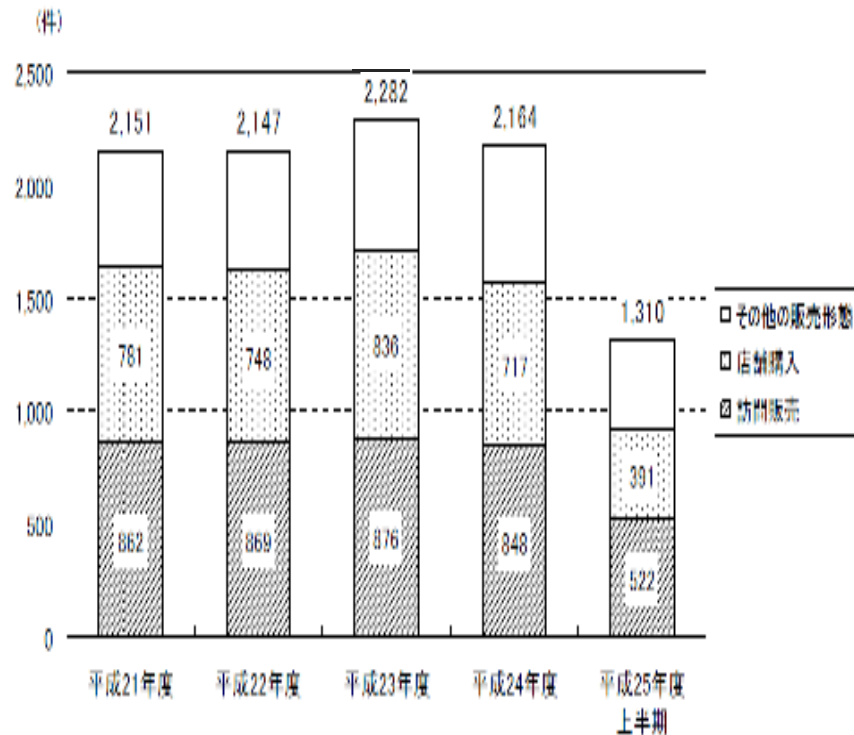
- ・既存住宅流通活性化に向けた効果的な流通システムの構築
- ・市場における既存住宅の適正評価の確立

住宅リフォーム市場の活性化

現 状

- ・住宅リフォームに関する相談が数多く寄せられている。
- リフォーム事業者の対応に関するものが多い。

リフォームに関する相談相談件数の推移



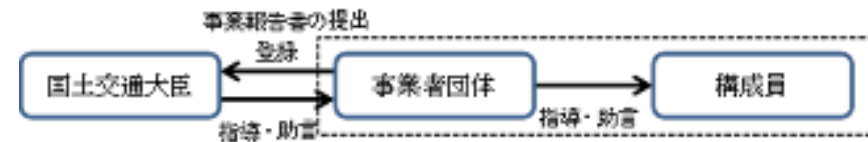
(資料) 東京都消費生活総合センター及び都内区市町村の消費生活相談窓口寄せられた相談情報をPIO-NET(全国消費生活情報ネットワーク・システム)を用いて分析したもの

これまでの国の取組

(仮)住宅リフォーム事業者団体登録制度

1 目的

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供等を行う等一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームできる環境の整備を図る。



【団体の登録要件】

- ・一般社団法人、事業協同組合等であること
- ・構成員の数が原則として概ね100者以上
- ・構成員の所在地が2以上の都道府県にわたること
- ・消費者相談窓口の設置、消費者への情報提供

【団体の業務】

- ・人材の育成・消費者相談業務・構成員への支援等

【構成員が行うべき事項】

- ・書面の交付(見積り、契約時)
- ・瑕疵保険への加入

2 今後の予定

平成26年秋以降 実施予定

住宅リフォーム市場の活性化

これまでの都の取組

住宅リフォーム事業者行動基準 リフォーム10(2007(平成19)年度～)

1 目的

都民が安心して適切な住宅リフォームを実施できるような環境づくりをめざし、地域の工務店など地域の事業者が守ることが望ましい基準(リフォーム10)を策定。

2 普及・啓発

東京都地域住宅生産者協議会等を通じ、主に地域の工務店等で構成する団体に働きかけ、冊子、HPで普及啓発。

住宅リフォーム事業者行動基準(リフォーム10)

- ①問合せに対する迅速かつ適切な対応と情報の開示
- ②具体的に記載した見積書の提出
- ③書面による工事請負契約
- ④元請事業者の責任による工事・管理
- ⑤工程表の提出
- ⑥工事打合せ記録書の作成及び工事写真撮影の実施
- ⑦工事完了確認書の提出
- ⑧アフターサービスの実施
- ⑨標準書式により関係書類を整備
- ⑩トラブル等への責任ある対応

住宅リフォームガイド (2009(平成21)年度～)

1 目的

消費者が安心して住宅リフォームできるように、計画から契約、工事、引渡しまでの各段階を通じて確認すべき留意事項等の手引きを示した

2 普及・啓発

冊子、HPで普及啓発を行う



あんしん住宅リフォーム相談窓口(2005(平成17)年度～)

1 概要

住宅リフォーム相談窓口を(公財)東京都防災建築まちづくりセンター(以下「まちセン」と連携し、まちセンが運営する「東京都住宅リフォーム推進協議会」内に、住宅リフォームに関する相談窓口を設置

2 相談実績

2011(H23)	2012(H24)	2013(H25)
29件	66件	29件

検討課題

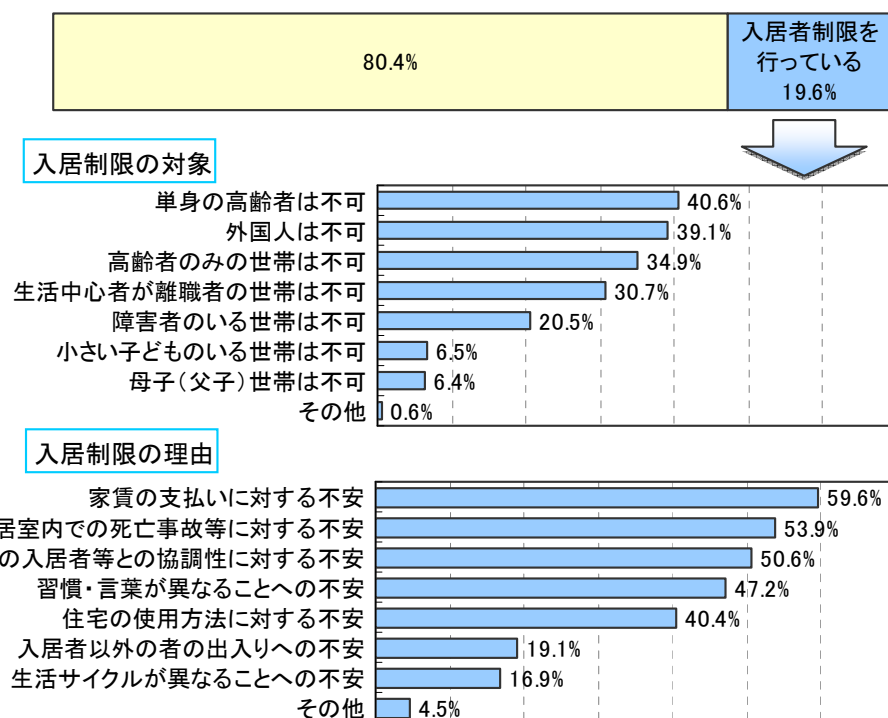
- ・信頼できるリフォーム業者の情報提供
- ・リフォームに関する相談体制や情報提供などの充実

賃貸住宅のトラブル防止等

現 状

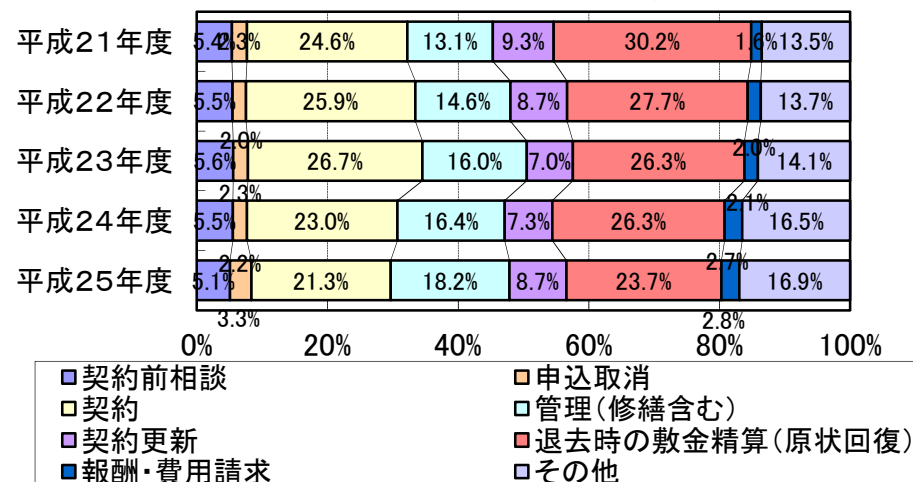
- ・ 入居者の制限を行っている家主は、全体の19.6%存在。
- ・ 都に寄せられた相談では「退去時の敷金精算（現状回復）」、「契約」に関することが多い。
- ・ シェアハウスも年々増加している。

民間賃貸住宅の入居制限の状況(全国)

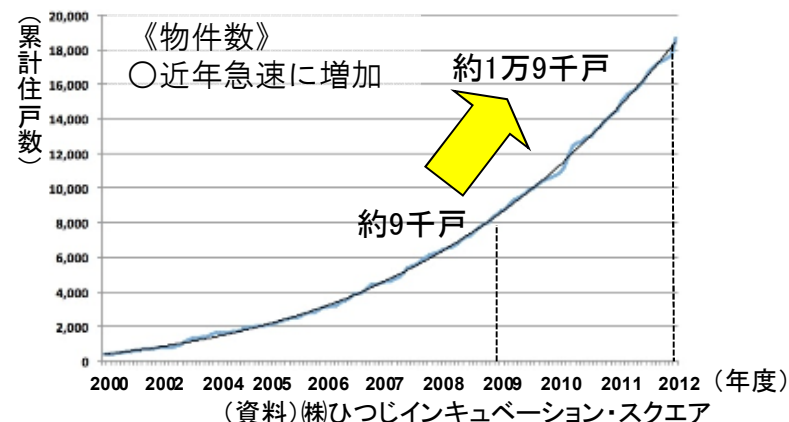


(資料)「民間賃貸住宅の管理状況調査」H22年実施／日本賃貸住宅管理協会

都が実施する不動産取引相談に寄せられた相談件数の推移(賃貸)



シェアハウスの住戸数の推移



賃貸住宅のトラブル防止等

これまでの国の取組

「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告（平成26年3月）

所有者（貸主）と利用者（借主）双方のニーズや懸念事項に対応した個人住宅の賃貸流通に資する指針（ガイドライン）を作成

○「取組み推進ガイドライン」

定住対策や空き家活用に取り組む自治体や事業者向けに、空き家物件の掘り起しや定住相談など具体的な支援策の提示や先進的な地域の取組み事例を紹介

○「賃貸借ガイドライン」

貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃借し（賃料を相場より安く設定）、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の賃貸借契約の指針を新たに策定

○「管理ガイドライン」

空き家や留守宅の管理の必要性や、管理業者を選ぶ際の留意事項、実際に所有者が管理サービスを選択する際の確認事項などの指針を新たに策定

これまでの都の取組

「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の改定（平成25年4月）

賃貸住宅紛争防止条例の施行（平成16年10月）に合わせて作成した「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を改訂（平成25年4月）。

【主な変更点】

- ・「経過年数の考え方」など、原状回復における貸主と借主の費用負担の考え方について詳細な説明を追加。
- ・各種法律相談窓口やADR（裁判外紛争解決手続）法に基づく調停機関等を紹介し、民事調停等の裁判手続についても解説を追加。
- ・賃貸住宅標準契約書（改訂版）（平成24年2月国土交通省公表）を掲載。



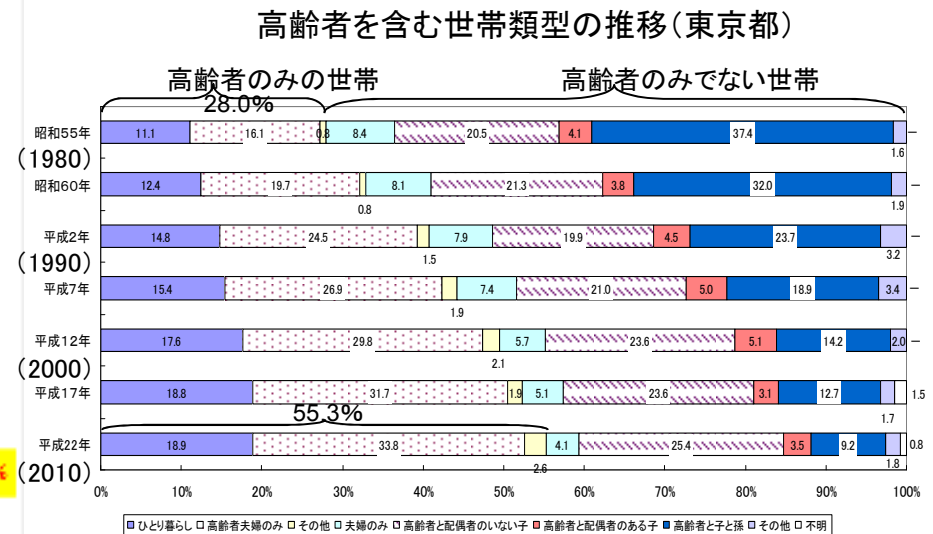
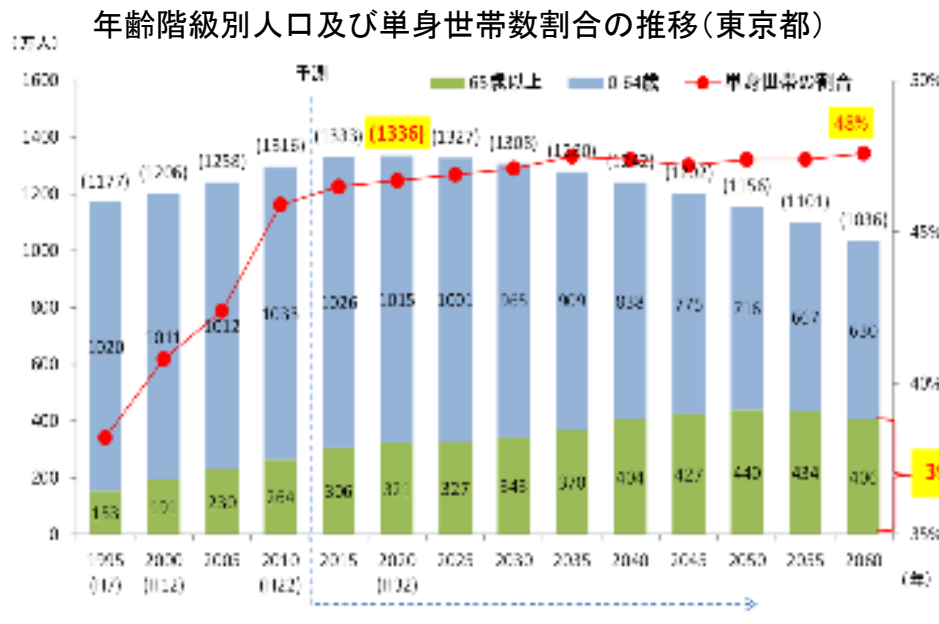
検討課題

- ・高齢者等に対する賃貸住宅の入居制限やトラブルの防止
- ・シェア居住などの新しい住まい方におけるルールづくり

高齢者世帯への対応

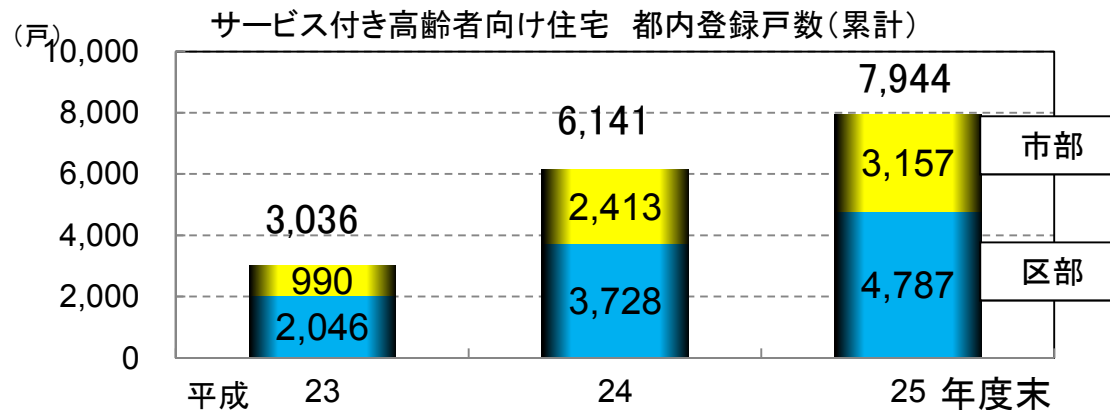
現 状

- ・ 高齢者のみ世帯が、平成22年には世帯総数の55%を占める。
- ・ 高齢化は進み、2060年には総人口の39%が65歳以上となる見込み。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は増加しており、平成25年度末で7,944戸。



(資料) 東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成22年)

／東京都福祉保健局



- 民間事業者の積極的な参入により、登録戸数は順調に増加
- 約6割の住宅が、医療・介護事業所を併設
- 入居者の特徴
 - ・ 平均年齢 82歳
 - ・ 平均要介護度 1.6
 - ・ 8割以上が単身で入居

高齢者世帯への対応

これまでの都の取組

サービス付き高齢者向け住宅供給助成(平成25~26年度)

【医療・介護サービス確保型】

国補助を受けるもののうち、併設または近接する医療・介護サービス事業所と連携するものについて、区市町村の関与手続きを経た上で、都の補助金を加算

【近隣居住推進型】

サービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し整備等に要する費用の一部を補助する区市町村へ補助を実施

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業(平成26年度新規)

- サービス付き高齢者向け住宅、一般住宅、交流施設を同一建物あるいは同一の用地に整備
- 高齢者が居住者とふれあいながら暮らすことができる住宅をモデル的に整備
- 民間から創意工夫をいかした提案を公募、区市町村の意見も踏まえ、3事業者程度を選定
- 補助対象は、設計費及び建設費
- スケジュール
 - 平成26年7月10日 「募集要項」公表
 - 9月上旬 提案書受付、審査、
 - ~12月 事業者の決定
 - 平成27年度 工事着工(予定)

民間事業者の事例
(マストライフ古河庭園)



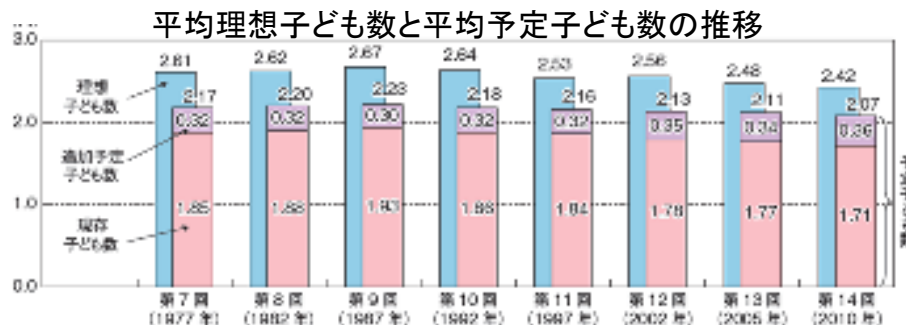
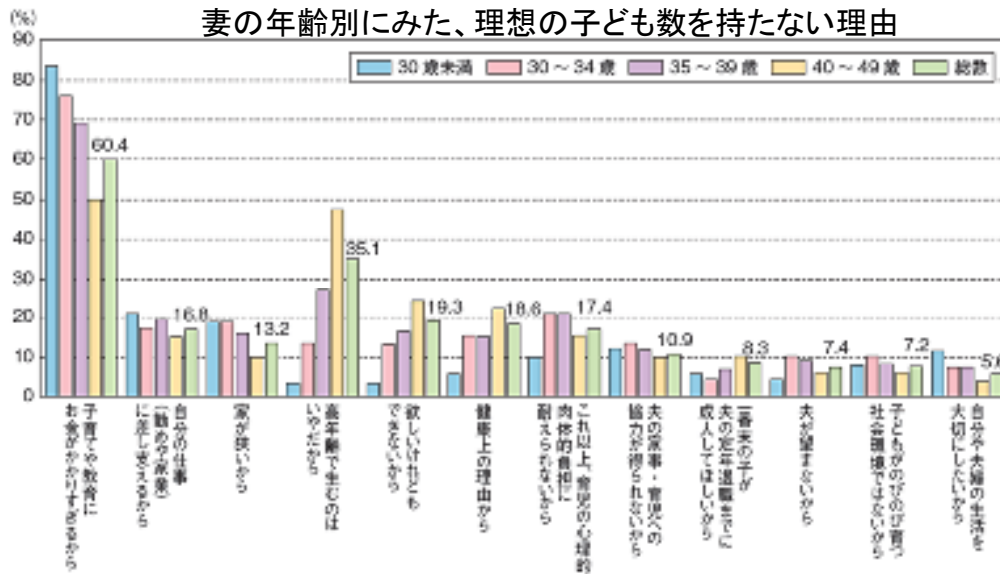
検討課題

- ・サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅の整備促進
- ・団地再編による創出用地を活用した高齢者住宅や施設の整備(再掲)
- ・高齢者等に対する賃貸住宅の入居制限やトラブルの防止(再掲)

子育てしやすい住環境の整備

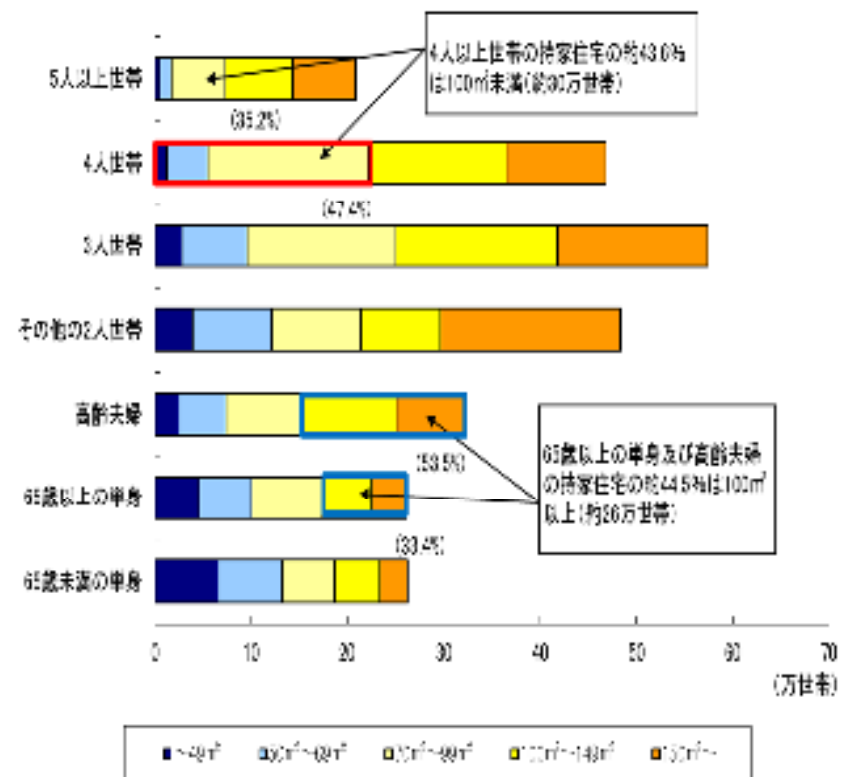
現 状

- ・ 2013年（平成25年）の東京都における合計特殊出生率（概数）は1.13。
- ・ 理想の子ども数は2.42人に対し、実際の子ども数は1.71人であり、その理由として「家が狭いから」を挙げる人も少なくない。
- ・ 65歳以上の単身及び高齢夫婦の持家世帯の44.5%が100㎡以上の広い住宅に住む一方、4人以上世帯の43.6%が100㎡未満の住宅に住んでおり、住宅規模のミスマッチが生じている。



(資料) 平成26年版少子化社会対策白書／内閣府

持家世帯類型別の床面積構造(東京都)



(資料) 平成20年住宅・土地統計調査／総務省を基に
国土交通省推計

子育てしやすい住環境の整備

これまでの都の取組

子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業（モデル事業）

1 概要

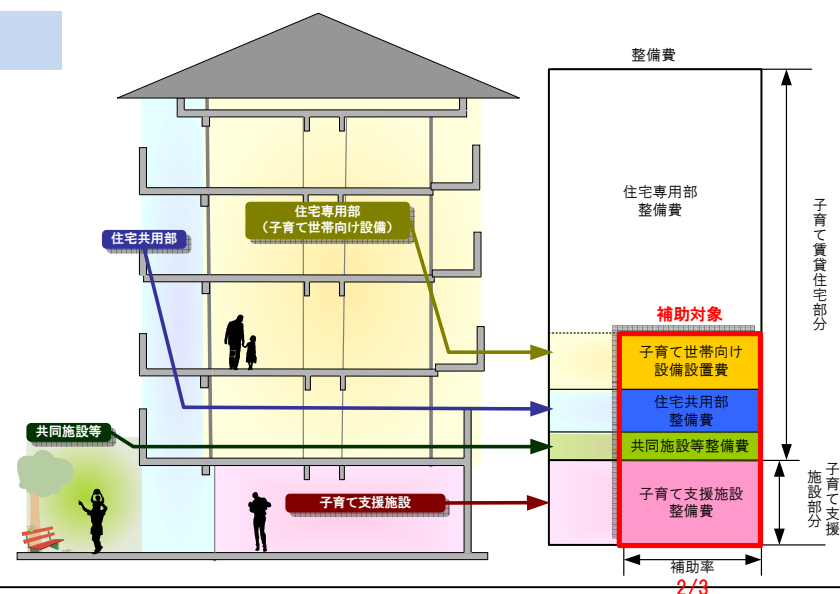
- ・子育てをする住環境づくりのため、適切な負担で良質かつ一定以上の広さの民間賃貸住宅に整備費の一部を補助するモデル事業を実施。
- ・平成22年度～24年度事業者募集(6事業90戸採用)

2 住宅の特徴

【住宅の整備基準】
子育てに適した
仕様・性能を
有する住宅の整備



【併設施設の整備】
(新規必須)
子育て支援サービスの
提供施設を併設



これまでの区市町村の取組

「すみだ良質な集合住宅認定制度」(墨田区)

- ・平成15年度から「子育て支援マンション認定制度」開始
- ・平成25年4月より「すみだ良質な集合住宅認定制度」として一部改正し、「子育て型」「防災型」の認定を実施

検討課題

- ・新規供給に加え、既存住宅の活用(戸建住宅の活用、賃貸住宅のリフォームなど)も含めた子育て世帯向け住宅の供給促進
- ・団地再編による創出用地を活用した子育てに配慮した住宅や施設の整備(再掲)

住宅確保要配慮者への対応

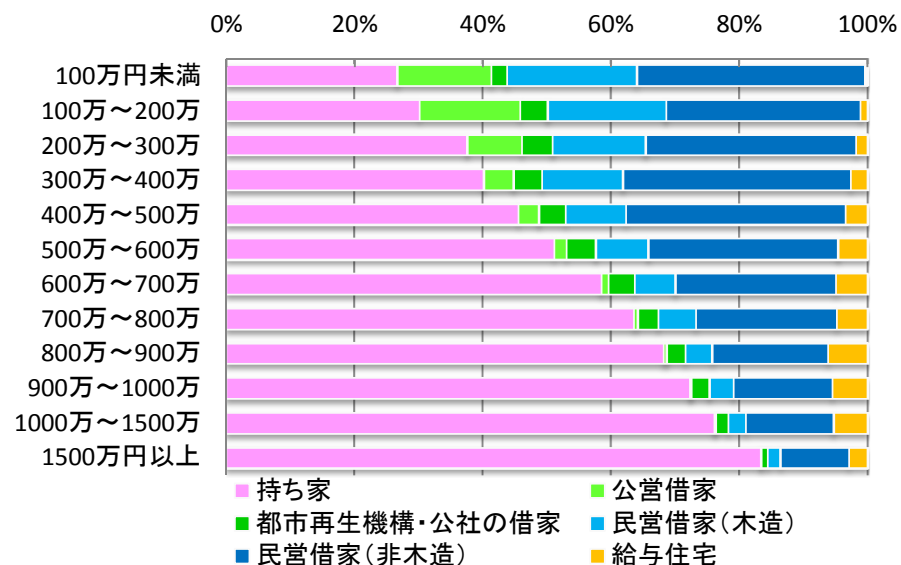
現 状

- ・ 区市町村での居住支援協議会の設立は、江東区、豊島区、板橋区の3区。
- ・ 世帯収入が低いほど、借家率が高い。
- ・ 住宅扶助を受けている世帯は年々増加しており、2008年度（平成20年度）から大きく増加している。

区市町村の居住支援協議会設立状況（平成26年7月現在）

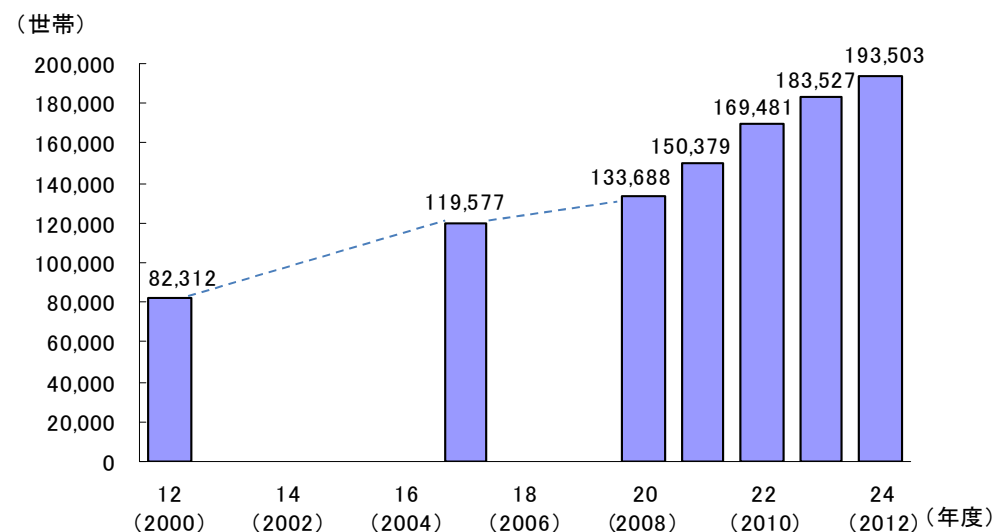
	設立年月日	具体的取組
江東区（居住支援協議会）	平成23年9月	高齢者への民間賃貸住宅あっせん事業
豊島区居住支援協議会	平成24年7月	居住支援モデル事業
板橋区居住支援協議会	平成25年7月	シンポジウムの開催

収入階級別の住宅所有関係別世帯構成比（東京都）



（資料）平成20年住宅・土地統計調査／総務省

生活保護（住宅扶助）の被保護世帯数の推移（東京都）



（資料）福祉・衛生統計年報／東京都福祉保健局

住宅確保要配慮者への対応

これまでの都の取組

居住支援協議会の設立

東京都居住支援協議会

【基本的役割】

広域的自治体である都は、区市町村による協議会の設置促進・活動支援や、広く都民等への啓発活動を実施

【メンバー】

- ◇不動産関係団体
- ◇居住支援団体
- ◇賃貸住宅事業者
- ◇都市整備局・福祉保健局

※区市町村（協議会設立済
又は設立検討中）が
オブザーバー参加

設立促進・活動支援

区市町村の居住支援協議会

【基本的役割】

地域に身近な基礎的自治体である区市町村が、自ら居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を実施

これまでの区市町村の取組

- ・民間賃貸住宅への入居にあたり、**家賃助成**を実施 【助成対象：高齢者世帯、障害者世帯、一人親世帯、子育て世帯等】
- ・**「あんしん居住制度」**（東京都防災・建築まちづくりセンター事業）利用料への助成
※あんしん居住制度とは、高齢者の見守りや万が一の場合の葬儀の実施、残存家具の片付けを行う制度
- ・高齢者世帯等への保証会社の斡旋や保証料の助成を行う**「家賃債務保証制度」**の実施

検討課題

- ・都営住宅と民間賃貸住宅による重層的なセーフティネットの構築
- ・居住支援協議会、区市町村、福祉政策との連携による住宅確保支援

都営住宅の入居・管理

現 状

- ・都内に約25万7千戸のストック（平成25年3月末現在）。
- ・昭和40年代以前の都営住宅は約11万戸あり、順次建替えを進めている。

入居基準

<法令による基準>

- 収入が、条例で定めた額以下であること
（政令規定上限額 259,000円）

原則 収入月額 158,000円
（4人世帯で年収約447万円）
特例（高齢者・障害者世帯等）
収入月額 214,000円

- 住宅に困窮していること

<条例による基準>

- 同居親族がいること
※ 60歳以上の方、1～4級の身体障害者等は、単身入居可
- 申込日現在、都内に在住していること

家 賃

- 使用者の収入と、各住戸の立地・規模等に応じ、
政令の算定式により、毎年度、都が決定

入居者募集

○ 公募が原則

			(単位：戸)		
区 分			23年度	24年度	25年度
抽選方式	5月・11月	一般世帯、 若年ファミリー世帯（期限付き（10年））等	4,621	5,331	5,370
	2月・8月	単身世帯等			
ポイント方式 （2月・8月）		ひとり親・高齢者・心身障害者世帯 多子・車椅子世帯等	2,190	2,580	2,580

- ・応募倍率（抽選（一般世帯））
→ 平成25年5月募集 30.2、平成25年11月 28.5

○ 優先入居

- ・優遇抽せん
→ 多子世帯・ひとり親・高齢者・心身障害者世帯等を
対象に、当選率を一般の5倍又は7倍高くする制度
- ・ポイント方式
→ 住宅困窮度を点数化し、困窮度がより高い世帯から
入居できる制度。

※ 若年ファミリー世帯向け期限付き募集（年間約1500戸）等
により若年世代の入居を促進

入居者の状況

- 65才以上の名義人の割合
→ 約61%が65才以上、単身では約77%が65才以上

都営住宅の入居・管理

これまでの都の取組

◆期限付き入居制度の導入

実施年度	内 容
平成13年度	都心12区の特特定都営住宅で、若年ファミリー世帯向けに導入
平成15年度	一般都営住宅に拡大し、若年ファミリー向け、マンション建替仮住居向けに導入
平成17年度	都内全域に対象地域を拡大し、新たに多子世帯を追加

◆巡回管理人制度の導入

実施年度	内 容
平成14年度	全団地を定期的に訪問し、特に高齢者・障害者世帯への支援を業務とする巡回管理人の導入

◆使用承継制度の見直し

実施年度	内 容
平成14年度	使用承継の対象を三親等内親族から一親等親族に見直し
平成19年度	一親等親族から原則として配偶者のみに見直し

◆優遇抽せん制度の拡充

実施年度	内 容
平成13年度	新規募集のみから空き家募集にも拡大
平成19年度	小さな子どものいる世帯、DV被害者世帯、犯罪被害者世帯に拡大

検討課題

- ・居住者の高齢化が進む中、世代の多様化を図る方策
- ・建替え等の機会をとらえた地域に開かれた多様な機能の充実(再掲)

災害復興における住宅対策

現 状

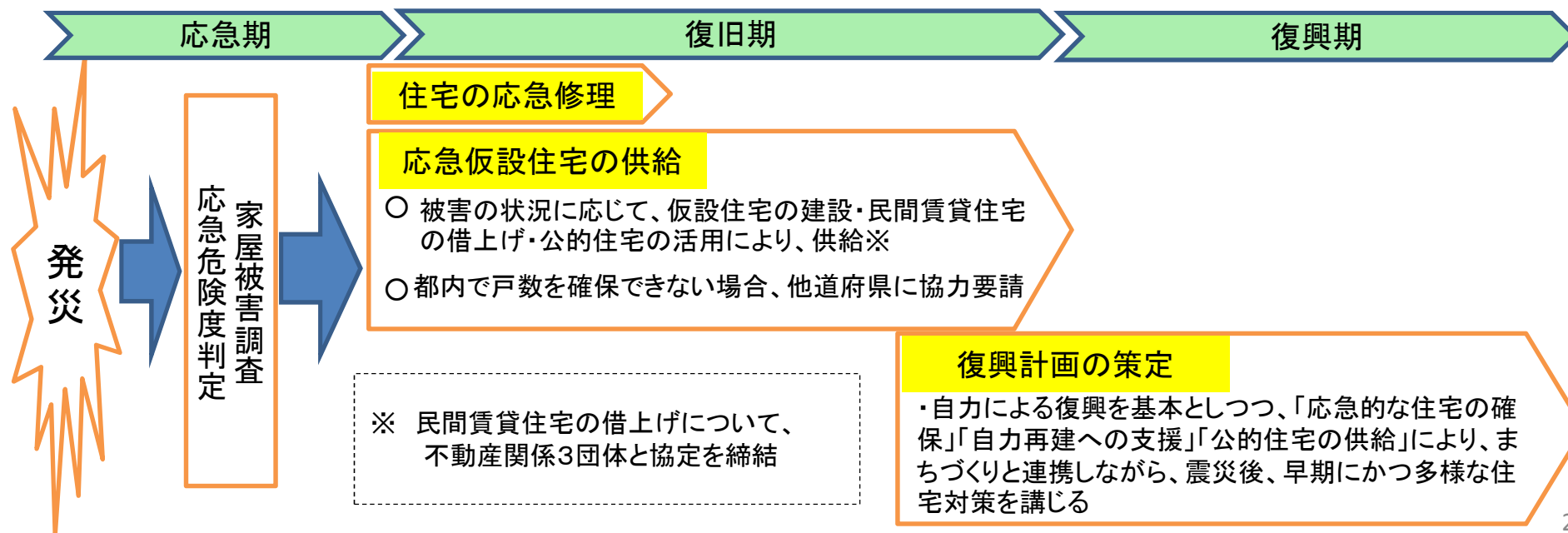
- ・東京都地域防災計画において、住宅の復旧対策について定めている。
- ・住宅の復旧・復興対策の詳細な内容は、東京都震災復興マニュアルを定めている。

東京都地域防災計画

- ・災害対策基本法第40条に基づき、東京都防災会議が策定（昭和38年策定、最終修正は平成26年7月（震災編・風水害編））
- ・計画には、都、防災機関、事業者及び都民が行うべき災害対策を、項目ごとに、予防、応急・復旧の各段階に応じて具体的に記載

東京都震災復興マニュアル

- ・阪神淡路大震災の供給を踏まえ、震災復興対策をあらかじめ定めるため、平成9年に都市復興マニュアル、平成10年に生活復興マニュアルを策定
- ・平成15年3月に、両マニュアルを統合し、都民向けの「復興プロセス編」と行政担当者向けの「復興施策編」に再編（最終修正平成19年10月）



災害復興における住宅対策

これまでの都の取組

東日本大震災における東京都の支援【平成23年度～】 ※被災県への支援

- 避難者の緊急受入れのために東京ビッグサイト等の都の施設を提供(最大受入れ時の合計711人)
- グランドプリンス赤坂等の都内ホテル・旅館・事業者施設において、避難者の受入れ(最大受入れ時の合計1,553人)
- 都営住宅等での受入れ及び民間賃貸借上げを実施し、応急仮設住宅として住宅を提供
(平成26年6月末現在 都営住宅3,042人(1,301世帯)、民間住宅713人(316世帯))

東京都都市整備局住宅部門の発災時の業務体制の見直し【平成24年度】

- 従来の建設型による供給のほか、民間賃貸住宅の借上げや、公的住宅の活用による供給を加え、東京都地域防災計画に反映
- 応急仮設住宅の迅速かつ的確な供給のため、都市整備局住宅部門の体制について、調整部門と実施部門を明確化するなど、災害時に機能しやすい組織体制へと見直し

台風26号による大島土砂災害 大島の応急復旧に向けた取組【平成25年度～】

- 住宅の応急修理を行うとともに、応急仮設住宅を建設し、被災者のための住まいを確保
- 住宅金融支援機構の「災害復興住宅融資」を借り受け、住宅を建設・購入・補修する場合、機構の借入金に都が利子補助を実施
- 町の復興(町営)住宅の整備事業に対する財政支援を実施

検討課題

- ・応急仮設住宅の供給等について実務的な執行体制の再構築

区市町村との連携

現 状

- ・ 都と都内58区市町村(*)は、共同で「東京都地域住宅計画」を策定。
 - それぞれの地域における多様な住宅ニーズに対応
- (*)府中市・武蔵村山市・利島村・小笠原村を除く

「第2期東京都地域住宅計画」(平成22～27年度＜6年間＞)

計 画 の 目 標	☐ 良質な住宅ストックと良好な住環境 の形成 ☐ 住宅市場 の環境整備（透明で競争性の高い住宅市場の構築／都民のニーズに適した住宅選択の実現） ☐ 都民の居住の安定確保 （公営住宅を始め、民間住宅も含めた住宅全体のセーフティネット機能の向上）				
目 標 を 達 成 す る た め に 必 要 な 事 業	<table border="1"> <tr> <td>基幹事業</td><td> 公的賃貸住宅の整備など、地域における住宅に対する多様な需要に対応するための事業 ◇公営住宅の整備 ◇既設公営住宅の改善 ◇耐震診断・耐震改修 など </td></tr> <tr> <td>提案事業</td><td> 基幹事業の効果を一層高めるための、地方自治体独自の提案による事業 ◇民間住宅のバリアフリー改修 ◇公営住宅と施設等の一体的整備 ◇住宅相談・住情報提供 など </td></tr> </table>	基幹事業	公的賃貸住宅の整備 など、地域における住宅に対する多様な需要に対応するための事業 ◇公営住宅の整備 ◇既設公営住宅の改善 ◇耐震診断・耐震改修 など	提案事業	基幹事業の効果を一層高めるための、 地方自治体独自の提案 による事業 ◇民間住宅のバリアフリー改修 ◇公営住宅と施設等の一体的整備 ◇住宅相談・住情報提供 など
基幹事業	公的賃貸住宅の整備 など、地域における住宅に対する多様な需要に対応するための事業 ◇公営住宅の整備 ◇既設公営住宅の改善 ◇耐震診断・耐震改修 など				
提案事業	基幹事業の効果を一層高めるための、 地方自治体独自の提案 による事業 ◇民間住宅のバリアフリー改修 ◇公営住宅と施設等の一体的整備 ◇住宅相談・住情報提供 など				
国 費 の 確 保	☐ 地域住宅計画に位置づけた事業は、国の 社会資本整備総合交付金 の対象（国費率 45% ）				
区市町村に対する 都 の 財 政 支 援	☐ 基幹事業のうち、 公営住宅整備事業 については、国費(45%)に加え、 都費(25%)を上乗せ補助				

区市町村との連携

これまでの区市町村の取組

耐震化に対する取組(耐震化事業の実施)

耐震化事業実施区市町村数

助成内容	木造住宅	分譲マンション
耐震診断	51	30
耐震改修設計	20	24
耐震改修	49	26
建替え	13	4

平成25年7月1日現在



都が区市町村に対して
財政支援等を実施

高齢者の住宅への入居に関しての区市町村の支援策

- ◇「あんしん居住制度」利用料への助成
- ◇家賃債務保証制度
- ◇民間賃貸住宅への入居時の家賃助成

空き家に対する取組

- ◇空き家の実態調査の実施 17区市町村で実施
- ◇空き家の管理条例の制定 7区2市
- ◇空き家バンク 1区1町3村 町村部においては定住促進が目的

検討課題

- ・施策分野ごとの区市町村との役割分担の再整理
- ・区市町村との連携・支援のあり方の検討