

東京の住宅政策の現状と課題〔良質な住宅ストックと良好な住環境の形成〕

【基本的方向】

良質な住宅
ストックと
良好な住環境
の形成

【目標】	【施策の項目】	【住宅政策を取り巻く現状】	【想定される課題例】
目標1 災害などに強い安全な住宅街づくり	住宅の耐震化	○住宅の耐震化率：約76%（2005年度末） ○耐震診断や耐震改修を実施したいと思わない割合：約33% ○1980年以前に建築されたマンションで耐震診断を実施していない割合：約72% ★施策：「耐震改修促進計画」の作成／区市町村と連携した普及啓発の推進／耐震化に係る助成制度の拡充／耐震化促進税制の導入	○耐震化に対する意識啓発 ○共同住宅等における合意形成への支援 ○耐震化促進のための効果的な方策の検討
	木造密集地域の整備促進	○木造住宅密集地域の分布：約16,000ha ○木造住宅密集地域（重点整備地域）の多くは高齢者人口率が2～3割 ★施策：整備地域・重点整備地域における計画的整備／延焼遮断帯の形成推進／主要生活道路の整備／合意形成に向けた街づくり専門家登録・派遣制度、住まい・まちづくり協力員制度／従前居住者の移転の受け皿となる住宅供給	○耐震化施策との連携による防災性の向上 ○高齢化した従前居住者の居住の安定確保 ○住民主体のまちづくり活動への支援 ○事業、規制・誘導の重層的な実施
	良質で長期間使用が可能な住宅の建設促進	○東京の滅失住宅の平均築後年数：30年（2003年） ○高齢者等のための設備がある住宅：持ち家約5割%、借家約2割（2007年） ★施策：長期優良住宅の認定／長寿命環境配慮住宅プロジェクトの検討／長期優良住宅の認定件数：戸建住宅2,061戸、共同住宅等4戸（2009年末）	○共同住宅における長期優良住宅の供給促進 ○地域の中小住宅生産者の技術力向上 ○長期優良住宅普及に向けた消費者の意識啓発
目標2 長寿命で質の良い住宅ストックの形成	マンションの長寿命化と建替えの円滑化	○長期修繕計画のないマンション：約1割 ○25年以上の長期修繕計画を定めている割合：約4割 ○1975年以前（築30年以上経過）のマンションのうち、大規模修繕工事を未実施のもの割合：25.4% ○築40年以上で建替え検討を経験したことがあるマンションの割合：45.6% ★施策：「東京のマンション2009」の作成・公表／マンション管理ガイドライン／弁護士等による専門相談／マンション管理アドバイザー制度／優良マンション登録表示制度／マンション改良工事助成制度／マンション建替えガイドブック／マンション建替え・改修アドバイザー制度／建替え時の仮住居提供／マンション建替えに係る助成制度	○管理組合運営における将来への不安の軽減 ○長期修繕計画と修繕積立金の整合性の確保 ○超高層マンションや管理組合運営の困難化などの実態把握等 ○適正な維持管理が行われないマンション等への行政の関わり方
	環境に配慮した住まいづくりの推進	○家庭におけるCO2排出量：（2000年から2007年に2.5%の増加） ★施策：「住宅の省エネフォームガイドブック」作成／マンション環境性能表示制度の拡充／太陽光発電、太陽熱利用への助成	○新築及び既存住宅の省エネ化の促進 ○再生可能エネルギー利用（太陽光発電、太陽熱利用等）拡大 ○住宅のリサイクル化の促進 ○多摩産材の活用
目標3 環境や景観等に配慮した持続可能な住宅まちづくり	良好なまち並みや住環境を備えた住宅市街地の形成	○2008年の都内空き家数：約75万戸 ○賃貸用住宅の空き家の内訳：非木造共同住宅64.7%、木造共同住宅29.6% ○都心部の昼夜間人口のバランスが回復 ○都内就業者の平均通勤時間の短縮が進行	○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 ○ミックストコミュニティの形成に向けた方策 ○空家・空地の有効活用 ○超高層マンション周辺における地域コミュニティの形成
	公共住宅ストックの質の維持・向上	○都営住宅ストック：全26万戸のうち昭和40年代以前のストックは約12万戸 ○公社住宅ストック：全6万戸のうち昭和40年代以前のストックは約4万5千戸 ★施策：都営住宅耐震化整備プログラム／都営住宅の昭和40年代前半までのストックの更新／公社住宅の昭和30年代までのストックの更新	○都営住宅団地の計画的な修繕・改修の推進 ○昭和40年代以前の都営住宅ストックの更新 ○公社住宅の再編整備
目標4 良質な公共住宅ストックの形成とまちづくりへの活用	公共住宅用地のまちづくりへの戦略的活用	★施策：都営住宅建替えにより創出した用地を活用して地域の課題等に対応	○都営住宅用地を活用したまちづくりの展開 ○公社住宅・機構住宅の建替え等と連携した事業展開