

最近の住宅施策の動向について

<目次>

1. 最近の国や東京都における取組

(1)住宅の長寿命化	2
(2)マンション対策	4
(3)環境に配慮した住宅整備の促進	13
(4)少子高齢化対策	20
(5)その他	24

2. 東京都の実行プログラム等

◆10年後の東京実行プログラム2010	27
◆「少子化打破」緊急対策 最終報告	28
◆少子高齢時代にふさわしい新たな「すまい」実現PT報告書	29

1. 最近の国や東京都における 取組

(1) 住宅の長寿命化

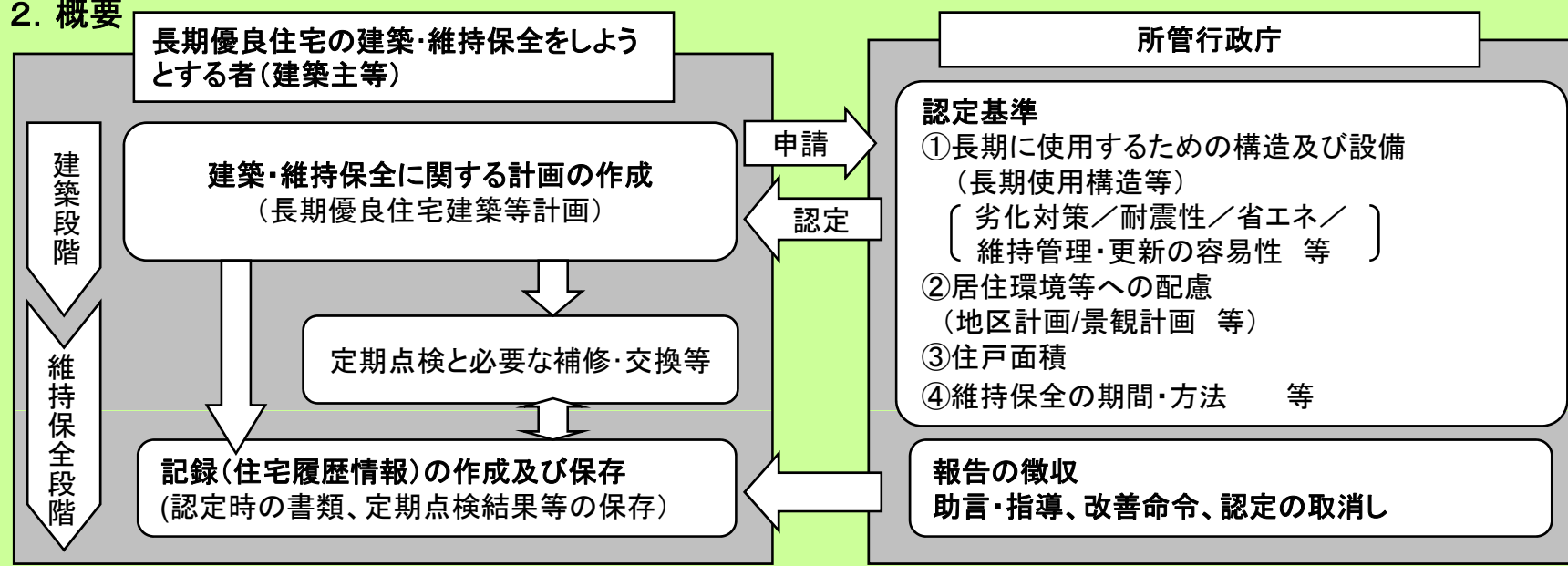
長期優良住宅の普及の促進に関する法律

(平成20年法律第87号 平成21年6月4日施行)

1. 目的

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅(長期優良住宅)の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る。

2. 概要



3. 優遇策

- 認定長期優良住宅に対する税の特例措置(所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税)
- 認定長期優良住宅に対する住宅ローンの供給支援

4. 認定件数(平成21年12月末時点の累計)

東京都:2,061戸(戸建:2,057戸、共同住宅等:4戸)、全国:38,568戸(戸建:38,029戸、共同住宅等:539戸)

(2) マンション対策

東京のマンション2009（平成21年）①

○マンションの維持管理や建替え等に係る課題を明らかにし、今後の施策展開に資するため、都の調査結果や、国、民間のデータを整理し、とりまとめたもの。

○円滑な建替えの参考となるよう都内の建替え事例も併せて紹介。

東京のマンション 2009

2009(平成21)年10月
東京都都市整備局

【構成】

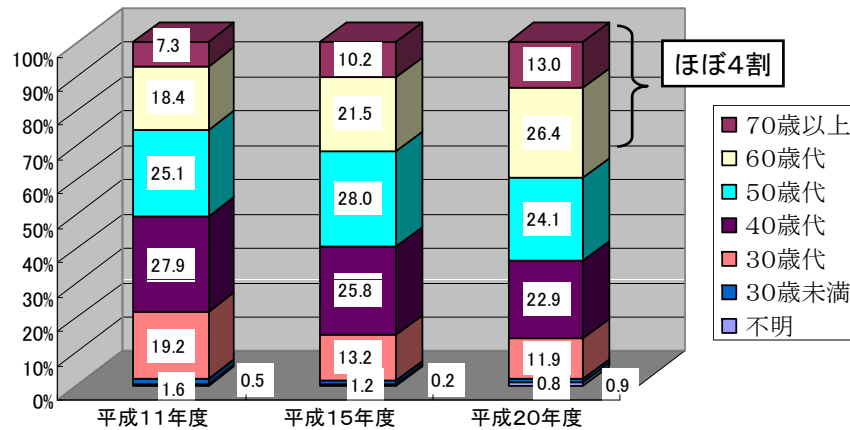
- 表紙、序、目次
- 第1章 都内マンションの現状
 - 1 増大する都内マンション
 - 2 高経年化が進むマンション
- 第2章 マンションの主要課題
 - 1 管理組合運営の困難化
 - 2 修繕計画
 - 3 分譲時点での管理に関する取り決め
 - 4 耐震化
 - 5 建替え
- 第3章 まとめ
- 第4章 都のマンション施策
- (参考)マンション建替え認可事例の紹介
- 資料編

東京のマンション2009（平成21年）②（マンションの課題）

1. 管理組合運営の困難化

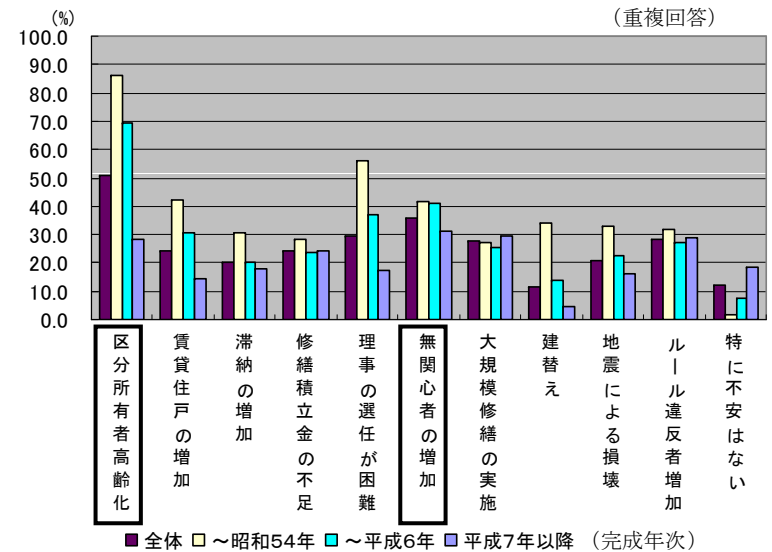
- ◇マンション居住者の高齢化が進行、世帯主が60歳以上の割合はほぼ4割を占める。
 - ・世帯主が60歳以上の割合：31.7%（平成15年度）→39.4%（平成20年度）
- ◇高齢化や管理組合活動に無関心な区分所有者の増加などによる管理組合運営の困難化が懸念される。
 - ・管理組合運営における将来への不安（重複回答）：区分所有者の高齢化 51.1%、管理組合活動に無関心な区分所有者の増加 35.9%

図：マンション居住世帯主の年齢



資料：「平成20年度マンション総合調査」（国土交通省）

図：管理組合運営における将来への不安



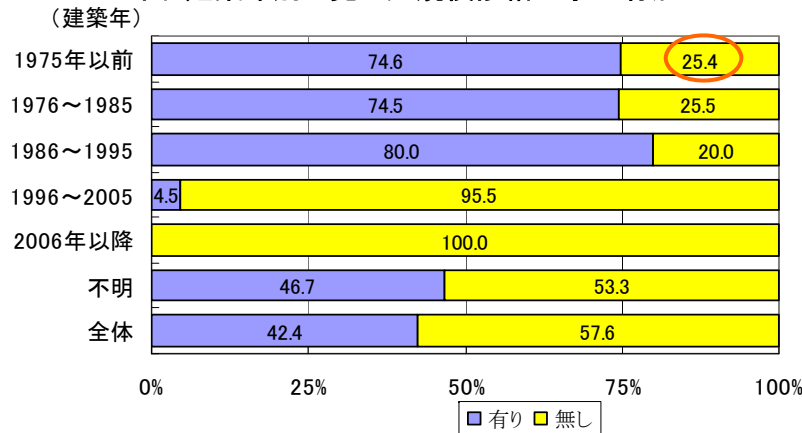
資料：「平成20年度マンション総合調査」（国土交通省）より主な事項を抜粋

東京のマンション2009（平成21年）③（マンションの課題）

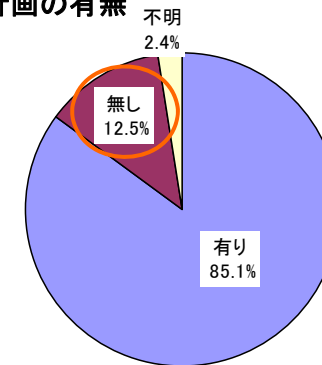
2. 修繕計画

- ◇1975年以前（築30年以上経過）のマンションの25%以上が大規模修繕工事を未実施
- ◇約1割のマンションで、長期修繕計画が作成されていない。
- ◇長期修繕計画の作成に当たり管理組合総会の承認を得ていないマンションが約36%
- ◇毎月の修繕積立金額が、長期修繕計画に基づく予定工事費（月額換算）より、1戸当たり5,000円以上下回る管理組合が6割を超える。

図：建築年別に見た大規模修繕工事の有無

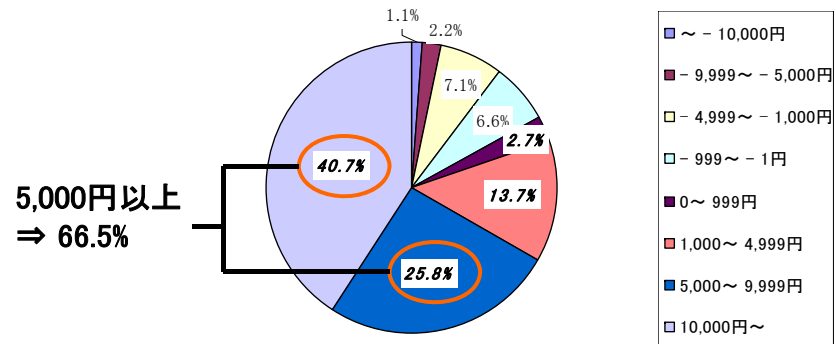


図：長期修繕計画の有無



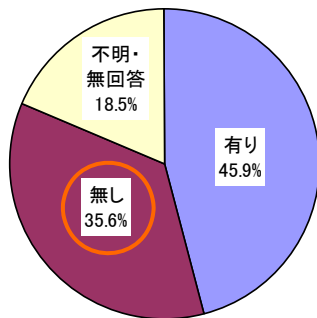
図：1戸当たりの長期修繕計画に基づく予定工事費と修繕積立金の差額（月額）

（予定工事費－修繕積立金、円／月）



（注）太字・斜体は、修繕積立金が予定工事費より下回っている。

図：長期修繕計画の管理組合総会承認の有無



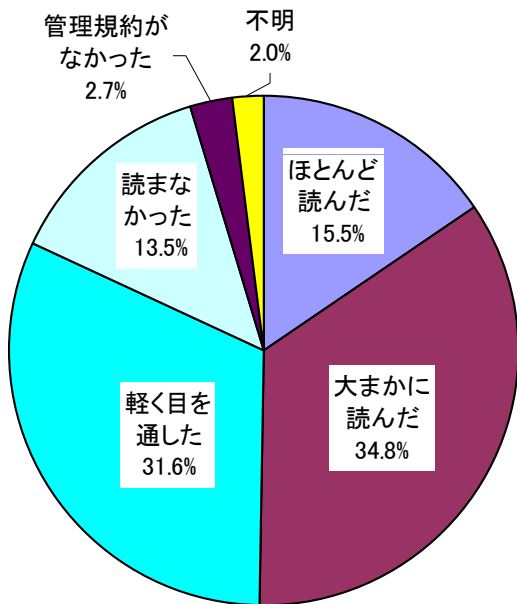
資料：「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」（東京都都市整備局）

東京のマンション2009（平成21年）④（マンションの課題）

3. 分譲時点での管理に関する取り決め(1)

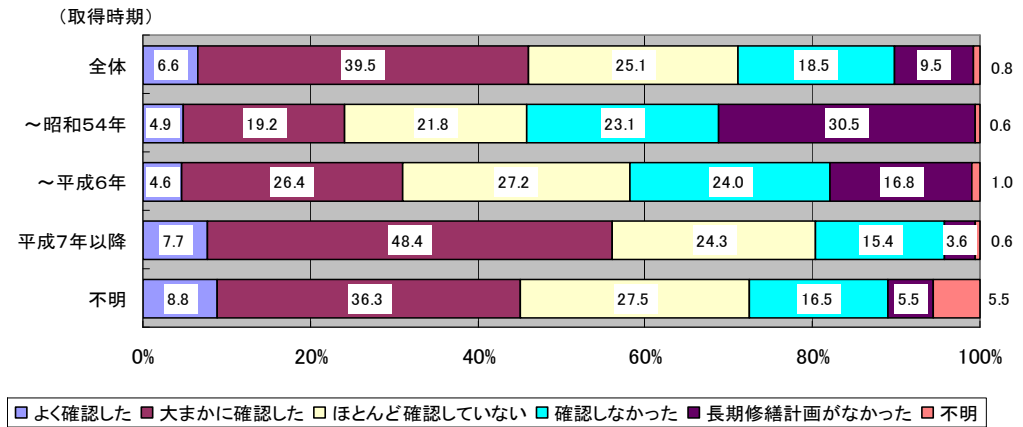
◇購入時の管理規約の通読や長期修繕計画の確認といった、管理に対する関心の低さが見られる。

図：購入時の管理規約の通読状況



資料：「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)

購入時の長期修繕計画の確認状況



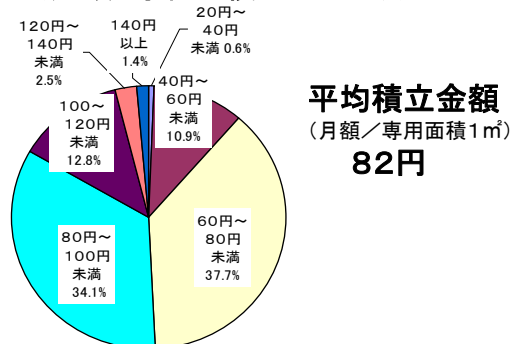
資料：「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)

東京のマンション2009（平成21年）⑤（マンションの課題）

3. 分譲時点での管理に関する取り決め(2)

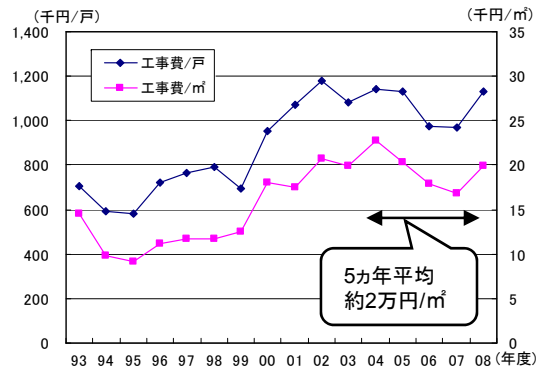
◇分譲時の修繕積立金の積立額が低く抑えられている傾向が見受けられる。

図：販売時の修繕積立金の状況
(月額・専有面積1㎡当たり)



資料：「分譲マンション販売広告調査」(東京都都市整備局)

大規模修繕工事費の推移
(1戸当たり及び専有面積1㎡当たり)

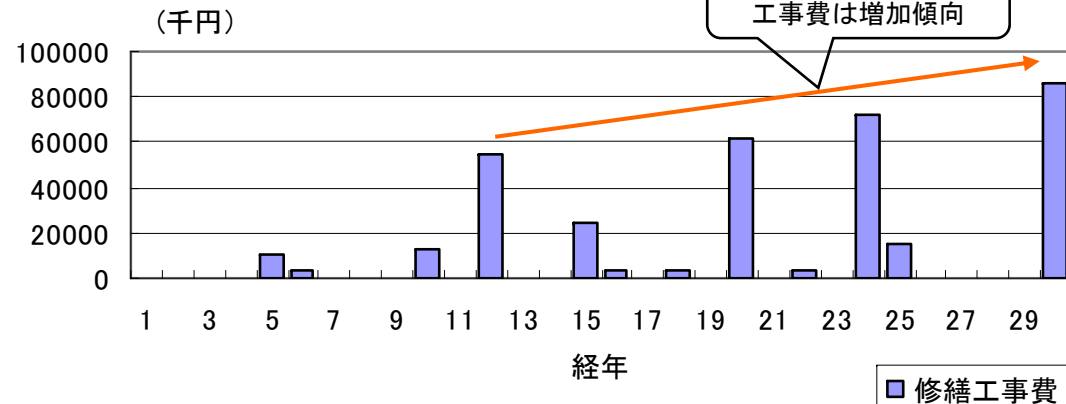


資料：「東京都マンション改良工事助成実績」
(東京都都市整備局)

○1戸あたりの修繕積立金総額/㎡
※大規模修繕の実施時期を建築後12年と想定
平均積立金額82円×
(144ヶ月(12年)+修繕積立基金平均57ヶ月分相当)
=約1万7千円

○大規模修繕工事費の平均
約2万円/㎡

図：推定修繕工事費



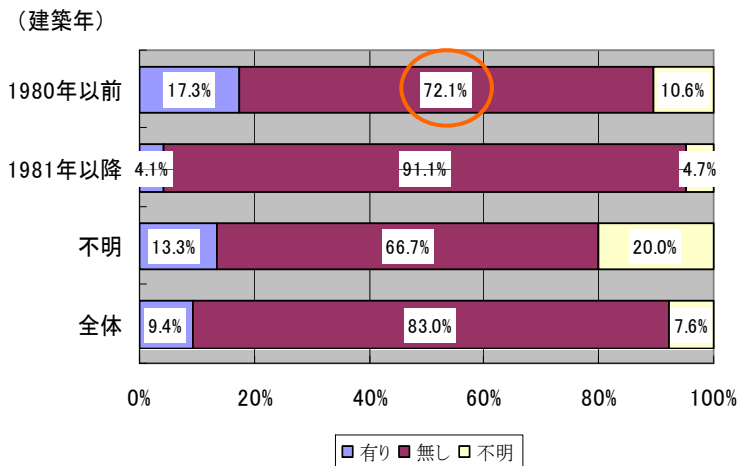
資料：「長期修繕計画標準様式」(国土交通省)より一部抜粋

東京のマンション2009（平成21年）⑥（マンションの課題）

4. 耐震化

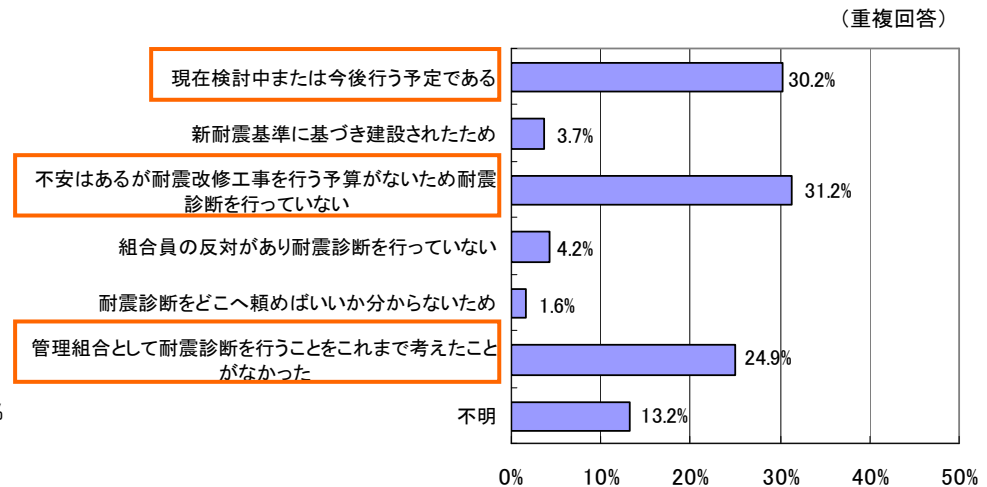
- ◇昭和56年（1981年）以前の耐震基準（旧耐震基準）の下で建築されたマンションにおいても7割が耐震診断を未実施。
- ◇耐震改修費用負担の重さなどが、耐震化の進まない要因
 - ・耐震診断未実施理由（1979年以前完成のマンション）
 - 改修予算がない：31.2%、検討中・今後予定：30.2%、考えたことがない：24.9%

図：建築年別に見た耐震診断の有無



資料：「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」
（東京都都市整備局）

図：耐震診断を行っていない理由
（完成年次が1979年以前のマンション）



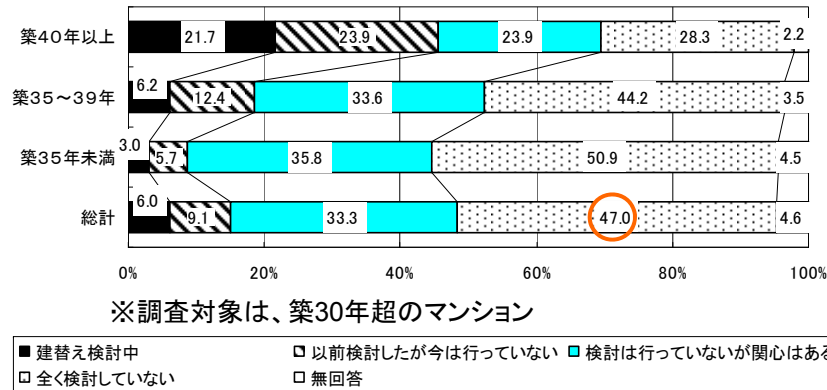
資料：「平成20年度マンション総合調査」（国土交通省）より
完成年次が1979年以前のマンションを抜粋

東京のマンション2009（平成21年）⑦（マンションの課題）

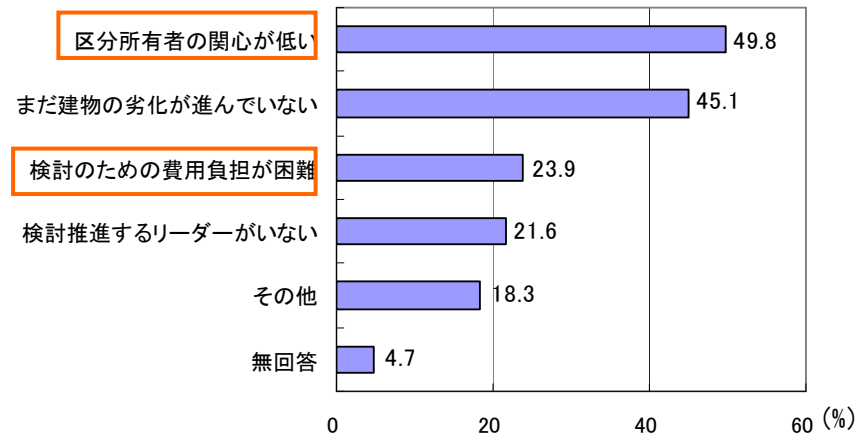
5. 建替え

◇築30年超の分譲マンションで建替えを全く検討していない管理組合が4割以上
 ◇建替えの検討が進まない要因として、関心の低さ、費用負担などがあげられ、事業上の問題として、建替え時に既存の規模を確保できない(既存不適格)ことなどがあげられる。

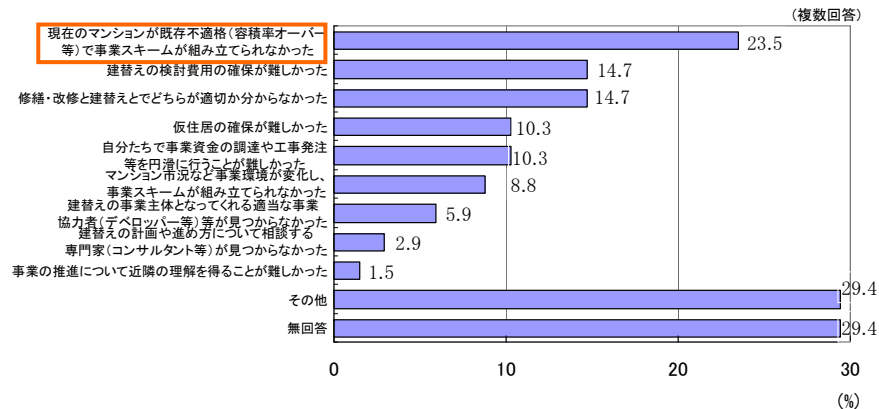
図：建替え検討経験の有無



図：建替えを検討していない理由（複数回答）



図：建替えを具体的に進めるに当たっての事業上の問題

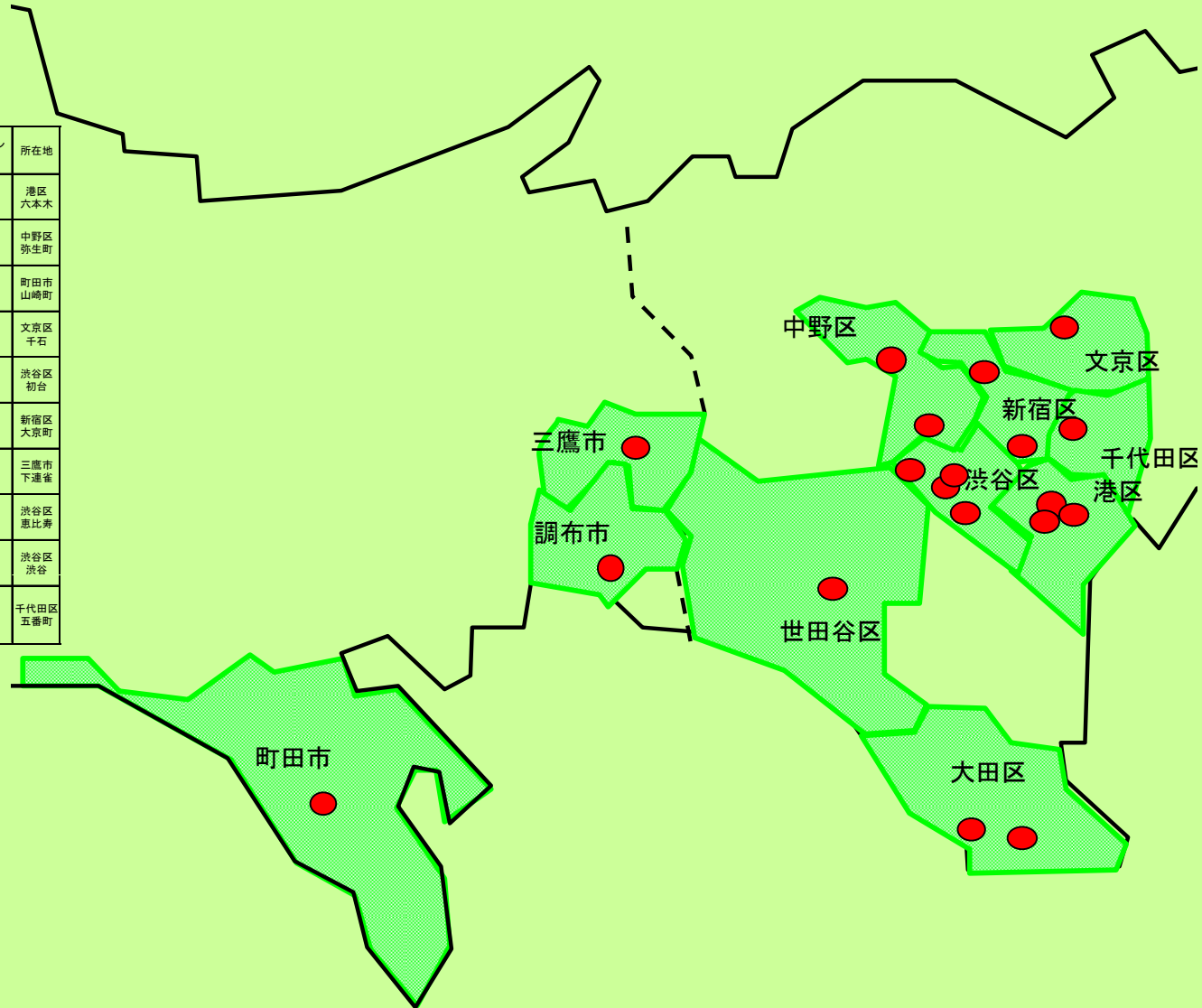


資料：「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」(平成20年度 内閣府・法務省・国土交通省)

東京のマンション2009（平成21年）⑧（建替え認可実績）

■都におけるマンション建替え円滑化法に基づく建替えの認可件数：19件（平成21年5月末現在）

事例番号	認可年度	建替え前のマンション (竣工年)	所在地	事例番号	認可年度	建替え前のマンション (竣工年)	所在地
1		諏訪町住宅 (昭和32年)	新宿区 高田馬場	10		天城六本木マンション・ ネットが・ネット (昭和46・55年)	港区 六本木
2	15	萩中住宅 (昭和43年)	大田区 萩中	11	18	広町住宅 (昭和38年)	中野区 弥生町
3		桜新町グリーンハイツ 2号館(昭和46年)	世田谷区 桜新町	12		町田山崎住宅 (昭和43年)	町田市 山崎町
4		赤坂コーポラス (昭和32年)	港区 赤坂	13		林町住宅 (昭和31年)	文京区 千石
5	16	野方団地 (昭和41年)	中野区 野方	14	19	初台サンハイツ (昭和53年)	渋谷区 初台
6		金玉高業ビル (昭和31年)	渋谷区 渋谷	15		大京町住宅 (昭和32年)	新宿区 大京町
7		新赤坂マンション (昭和40年)	港区 赤坂	16		下連雀住宅 (昭和44年)	三鷹市 下連雀
8	17	国領住宅 (昭和39年)	調布市 国領町	17	20	エビスマンション (昭和44年)	渋谷区 恵比寿
9		新蒲田住宅 (昭和44年)	大田区 新蒲田	18		美竹ビル (昭和34年)	渋谷区 渋谷
				19	21	五番町マンション (昭和37年)	千代田区 五番町



(3) 環境に配慮した 住宅整備の促進

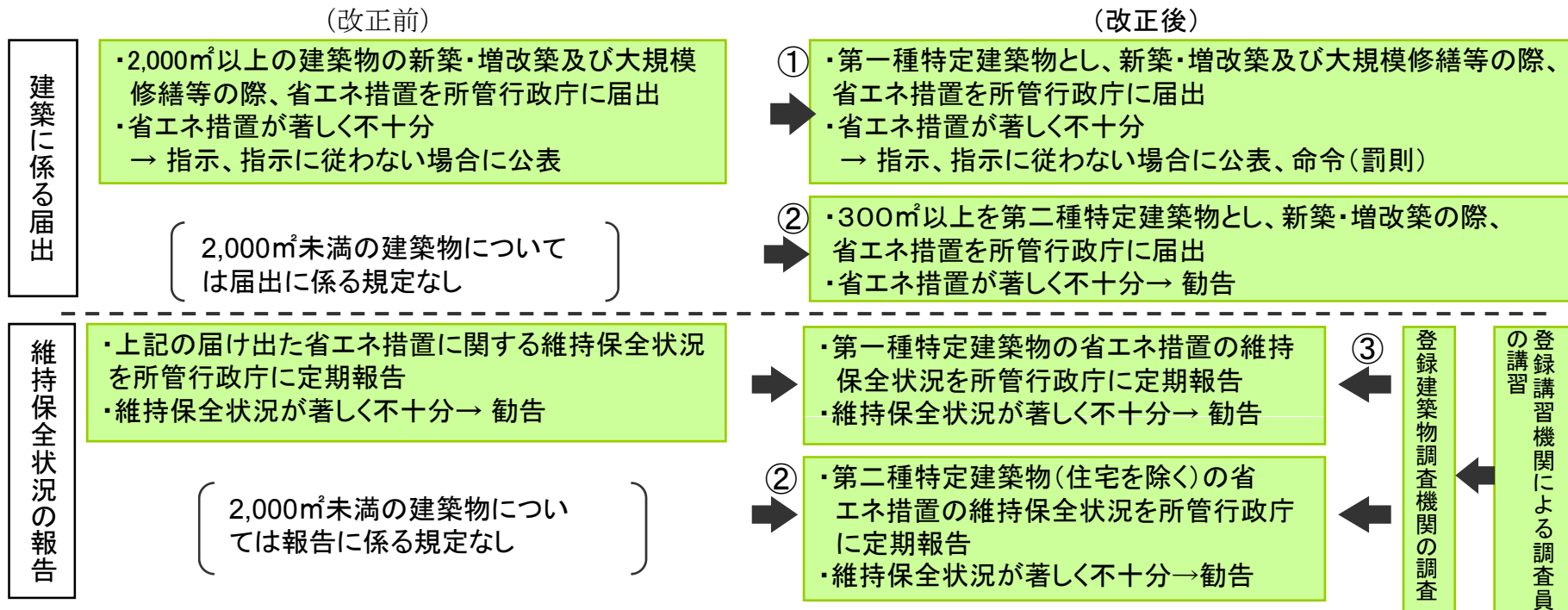
エネルギー使用の合理化に関する法律の一部を改正する法律

(施行日:平成21年4月1日(②については平成22年4月1日))

①大規模な建築物の省エネ措置が著しく不十分である場合の命令の導入

②一定の中小規模の建築物について、省エネ措置の届出・維持保全状況の報告を義務付け(著しく不十分な場合は勧告)

③登録建築物調査機関による省エネ措置の維持保全状況に係る調査の制度化



④住宅を建築し販売する住宅供給事業者(住宅事業建築主)に対し、その新築する特定住宅の省エネ性能の向上を促す措置の導入

・住宅事業建築主の判断基準の策定

・一定戸数以上を供給する住宅事業建築主について、特定住宅の性能の向上に係る国土交通大臣の勧告、公表、命令(罰則)の導入

⑤建築物の設計、施工を行う者に対し、省エネ性能の向上及び当該性能の表示に関する国土交通大臣の指導・助言

⑥建築物の販売又は賃貸の事業を行う者に対し、省エネ性能の表示による一般消費者への情報提供の努力義務を明示

住宅版エコポイント

■ エコポイントの発行対象

平成22年1月28日(補正予算成立日)以降に工事が完了し、引き渡された住宅が対象

- ① エコリフォーム(平成22年1月1日～平成22年12月31日に工事着手したもの)
- ・ 窓の断熱改修(内窓設置(二重サッシ化)、ガラス交換(複層ガラス化))
 - ・ 外壁、天井又は床の断熱材の施工
- ※ これらに併せて、バリアフリーリフォームを行う場合、ポイントを加算

- ② エコ住宅の新築(平成21年12月8日～平成22年12月31日に建築着工したもの)
- ・ 省エネ法のトップランナー基準(省エネ基準+ α (高効率給湯器等))相当の住宅
 - ・ 木造住宅(省エネ基準を満たすものに限る)

■ 発行ポイント数

- ① エコリフォーム(1戸あたり300,000ポイントを限度とする。)

内窓取付け・ 外窓交換	大(2.8㎡～)	中(1.6㎡～2.8㎡)	小(0.2㎡～1.6㎡)
	18,000ポイント	12,000ポイント	7,000ポイント
ガラス交換 (ガラスごと)	大(1.4㎡～)	中(0.8㎡～1.4㎡)	小(0.1㎡～0.8㎡)
	7,000ポイント	4,000ポイント	2,000ポイント
外壁、屋根・天井、 床の断熱改修	外壁	屋根・天井	床
	100,000ポイント	30,000ポイント	50,000ポイント
バリアフリー改修 (50,000ポイントを限度とする。)	手すりの設置	段差解消	廊下幅等の拡張
	5,000ポイント	5,000ポイント	25,000ポイント

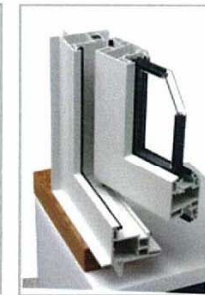
- ② エコ住宅の新築:1戸あたり300,000ポイント

■ エコポイントの交換対象

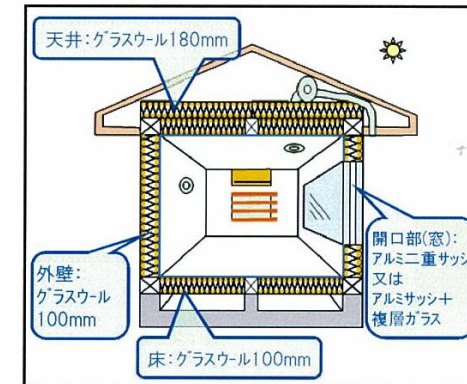
- ・ 商品券・プリペイドカード(環境寄付を行うなど環境配慮型のもの、公共交通機関利用カード)
- ・ 地域振興に資するもの(地域商品券、地域産品)
- ・ 省エネ・環境配慮に優れた商品
- ・ 新築住宅又はエコリフォームを行う工事施工者が追加的に実施する工事 など



二重サッシ



複層ガラス



省エネ基準を満たす住宅のイメージ
(戸建木造住宅・東京の例)

■ エコポイントの申請期限等

- ポイント発行の申請期限
- エコリフォーム:H23.3.31
 新築:H23.6.30(一戸建て)
 :H23.12.31(共同住宅等※)
- ※ただし、11階建て以上の共同住宅等についてはH24.12.31まで
- ポイントの交換申請期限
- H25.3.31まで
 (エコリフォーム、エコ住宅の新築問わず)

省エネルギーフォームの促進①

《既存住宅の省エネルギーフォームの実施事例の募集・選定》

1 募集対象

既存の戸建住宅、共同住宅について、断熱性能の向上や日射遮蔽性能の向上、又は両者を組み合わせたリフォーム工事(改修)を実施し、省エネルギー化を実現した事例

2 選定方法

学識経験者等で構成される評価委員会(委員長 坂本 雄三 東京大学大学教授)において、省エネルギー性能等について、一定の評価を得た事例を選定

3 選定結果[応募件数:49件(戸建住宅35件、共同住宅14件)]

(1)個別の省エネルギーフォーム工事の実施事例

11件選定(戸建住宅6件、共同住宅5件)

(2)複合的な省エネルギーフォーム工事の実施事例

5件選定(戸建住宅4件、共同住宅1件)

■評価委員会委員(敬称略) ※評価委員の所属については、平成20年度当時のもの

評価委員長	坂本 雄三(東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授)
評価委員	秋元 孝之(芝浦工業大学工学部建築工学科 教授)
	後関 和之(社団法人東京建築士会 建築相談委員会委員)
	澤地 孝男(独立行政法人建築研究所 環境研究グループ長)
	須賀 正和(独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構エネルギー対策推進部長)
	渡辺 猛(社団法人東京都建築士事務所協会 事業委員会委員)
	松村 光庸(東京都都市整備局 住宅政策推進部長)

省エネルギーフォームの促進②

《選定結果（個別の省エネルギーフォーム工事の実施事例）》

窓の断熱性能及び 日射遮蔽性能の向上

アルミサッシの内側に断熱型低放射複層ガラス入り樹脂製サッシの内窓を一日の工事で設置。窓の断熱性能と日射遮蔽性能を向上



K邸（東京都多摩市）
共同住宅（分譲）・鉄筋コンクリート造
事業者：大信工業株式会社
省エネルギーフォーム費用：76万円
（5箇所の窓に内窓を設置）

屋根の日射遮蔽性能の向上 （高反射率塗料による手法）

外部塗装の塗替え時期に、屋根に高反射率塗料を使用し、短期間で低コストで省エネルギーフォームを実施



K邸（東京都世田谷区）
戸建住宅・木造
事業者：株式会社シンマテリアル
省エネルギーフォーム費用：32万円
（屋根面の塗装 面積116㎡）

（注）省エネルギーフォーム費用は、諸経費・消費税を含まない。

省エネルギーフォームの推進③

《選定結果（複合的な省エネルギーフォーム工事の実施事例）》

省エネルギー
工事の内容

壁の断熱性能の向上
床の断熱性能の向上



リフォーム完了後



寝室、便所、洗面
の床の断熱化

LDK、書斎コーナー
の床の断熱化

壁の断熱化

既存の分譲マンション専用部分の全面リフォームにあわせ、壁と床に断熱材を施し、省エネ性能を向上

Y邸（東京都練馬区） 共同住宅（分譲）・鉄筋コンクリート造
事業者：株式会社横田木材
大橋智子建築事務所
省エネルギーフォーム費用：103万円

(注)省エネルギーフォーム費用は、諸経費・消費税を含まない。

省エネルギーリフォームの促進④

《省エネルギーリフォームガイドブック（平成21年3月策定）》

- 住宅の省エネルギー性能の向上を図るため、リフォーム（省エネルギーリフォーム）の実施事例を東京都が募集・評価して、リフォーム事業者や都民が省エネルギーリフォームを検討する際に役立つ技術情報や費用、効果の情報などを取りまとめたもの。
- 東京都が実施した「既存住宅の省エネルギーリフォーム実施事例の募集」にご応募いただいた事例のうち優良なものとして選定された事例を中心に、リフォームの動機、工事の概要、工事費用、リフォーム前後の光熱費削減実績などを紹介。

住宅の省エネルギーリフォーム ガイドブック



東京都都市整備局

【構成】

- 1 住宅の省エネルギーリフォームの重要性
- 2 住宅の省エネルギーリフォームの効果
- 3 住宅の省エネルギーリフォームとは
- 4 断熱性能・日射遮蔽性能の向上
 - 4-1 既存住宅の省エネルギーリフォーム実施事例の募集・選定
 - 4-2 個別の省エネルギーリフォームの実施事例
 - 4-3 複合的な省エネルギーリフォームの実施事例
 - 4-4 その他参考となる省エネルギーリフォームの実施事例
- 5 設備・機器の高効率化
- 6 自然エネルギーの活用
- 7 分譲マンションの省エネルギーリフォームの留意点
- 8 省エネルギーリフォームと耐震改修工事
- 9 住宅の省エネルギーリフォームに関する助成制度

(4) 少子高齢化対策

高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部改正

(平成21年5月20日法律第38号 一部を除き平成21年8月19日施行)

基本方針

・国土交通大臣及び厚生労働大臣は、次の事項を定める基本方針を定めなければならない。

- ①高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項
- ②高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項
- ③高齢者居宅生活支援体制の確保に関する基本的な事項 等



高齢者居住安定確保計画

・都道府県は、基本方針に基づき、次に掲げる事項を定める計画を定めることができる。

- ①高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- ②高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
- ③高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項 等

賃貸住宅施策

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧
(高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅の情報提供)

- 登録基準
 - ①一定規模以上の床面積
 - ②一定の構造及び設備等
- 家賃の債務保証
- 報告徴収、基準適合指示

高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の供給促進
(良好な居住環境を備えた高齢者向け賃貸住宅の供給促進)

- 認定基準 ①一定規模以上の床面積、②一定の加齢対応構造、③基本方針及び高齢者居住安定確保計画への適合 等
- 整備に要する費用、家賃の減額に要する費用の補助
- 高齢者居住安定確保計画に位置づけた場合
 - ・公的賃貸住宅内の高齢者生活支援施設への補助が可能に
 - ・地方住宅公社が委託により高優賃及び合築した高齢者居宅生活支援施設の整備等を実施可能に
- 高齢者生活支援施設と一体となった高優賃の供給の促進
 - ・高齢者居宅生活支援施設と合築した高優賃を認知症グループホームとして賃貸可能
 - ・高優賃と一体的に整備される高齢者生活支援施設への補助制度の創設
 - ・税制優遇措置の拡充
- 報告徴収、改善命令 等

終身建物賃貸借
(借家人が死亡した時に終了する借家契約)

- 認可基準
 - ①一定規模以上の床面積
 - ②一定の加齢対応構造
 - ③基本方針及び高齢者居住安定確保計画への適合 等
- 報告徴収、改善命令 等

持ち家施策

住宅の加齢対応改良に対する支援措置

- リバースモーゲージによる住宅改良資金の貸し付けに係る債務保証
- 高齢者居住安定確保計画に位置づけられた場合において地方住宅供給公社が委託により住宅の加齢対応改良を実施可能

都営住宅創出用地での民活事業における子育て施設・高齢者施設併設の事例①

青山一丁目スクエア(南青山一丁目団地建替プロジェクト)

1 プロジェクトの目的

- ・都心居住の推進
- ・少子高齢社会対策
- ・産業・文化等の多様な都市活動の支援

2 特色

(1) 所有地を活用した都市再生の推進

- ・良質な民間賃貸住宅の供給と多様な都市機能の導入
- ・全国初めてのPFI的事業・都市再生プロジェクトに指定(2001年 8月)
- ・都市再生特別措置法に基づく民間都市再生事業計画の認定(2003年1月)

(2) 都心にふさわしい土地の高度利用

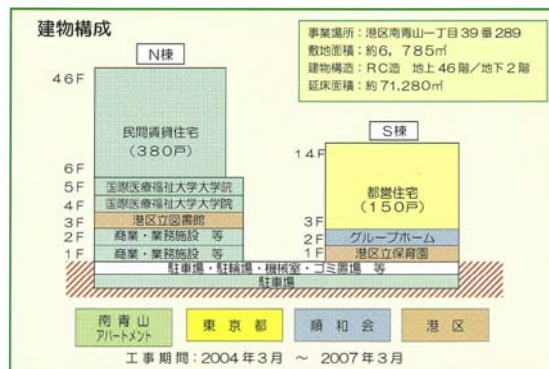
- ・総合設計制度の活用(760%)

(3) 定期借地制度の活用

- ・事業期間70年間

3 子育て・高齢者施設

- ① 認知症グループホーム
- ② 区立保育園



シティタワー品川(港南四丁目第3団地建替プロジェクト)

1 プロジェクトの目的

- ・中堅所得層ファミリー世帯向け分譲住宅の供給(都心居住の推進)
- ・地域活性化、少子高齢化対策に資する生活利便施設、福祉施設の整備

2 特色

(1) 所有地を活用した分譲住宅の供給

- ・定期借地制度を活用した低廉で良質な民間分譲住宅の供給

(2) 併存店舗の再生

- ・生活利便施設の整備と共に既設併存店舗の再生を実施

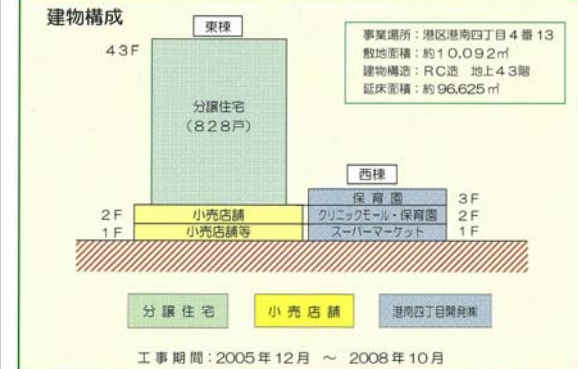
(3) 定期借地制度の活用

- ・事業期間70年間

3 子育て・高齢者施設

① 私立保育園

※隣接する都営住宅内に敬老館・デイサービスを設置



都営住宅創出用地での民活事業における子育て施設・高齢者施設併設の事例②

むさしのタウン(東村山市本町地区プロジェクト)

1 プロジェクトの目的

- ・戸建住宅を中心とした、良好なまちなみの住宅市街地を形成
- ・その一部において、建物価格が3割程度安い戸建住宅の実証実験を実施し、住宅市場の構造改革を推進

2 特色

- (1) 定期借地権(70年間)の特性を生かした住宅市街地の整備
- (2) まちづくり計画による、まちなみ景観などの維持・保全
- (3) 広くて質が良く、低廉な戸建住宅供給の実証実験

3 子育て・高齢者施設(予定)

- ① 私立保育園
- ② デイサービスセンター



勝どき一丁目地区プロジェクト

1 プロジェクトの目的

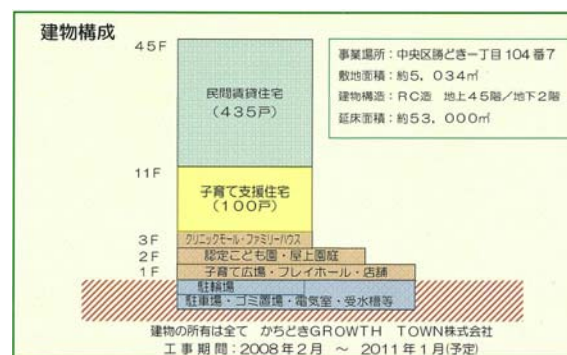
- ・子育て世帯が安心して快適に暮らせる、にぎわいのある、景観に配慮したまちづくりを目指す

2 特色

- (1) 都心を支える居住機能を有する賃貸住宅
 - ・535戸のうち100戸は子育て世帯向けの賃料(周辺賃料の約3割安)と住戸規模(公募条件が50㎡以上でその他の住戸は40㎡以上)
- (2) 安心して子育てができる環境の実現に資する子育て支援施設
 - ・認定こども園、クリニックモール(病児保育室を含む)など
- (3) にぎわいと活力にあふれるまちづくりに資する地域活性化施設
 - ・NPO法人事務所、複合メディアショップ等
- (4) 定期借地制度の活用
 - ・事業期間70年間

3 子育て・高齢者施設(予定)

- ① 認定こども園
 - ② クリニックモール
 - ③ ファミリーハウス
- ※隣接する都営住宅内に敬老館・デイルームを設置



(5) その他

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年5月30日法律第66号）

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

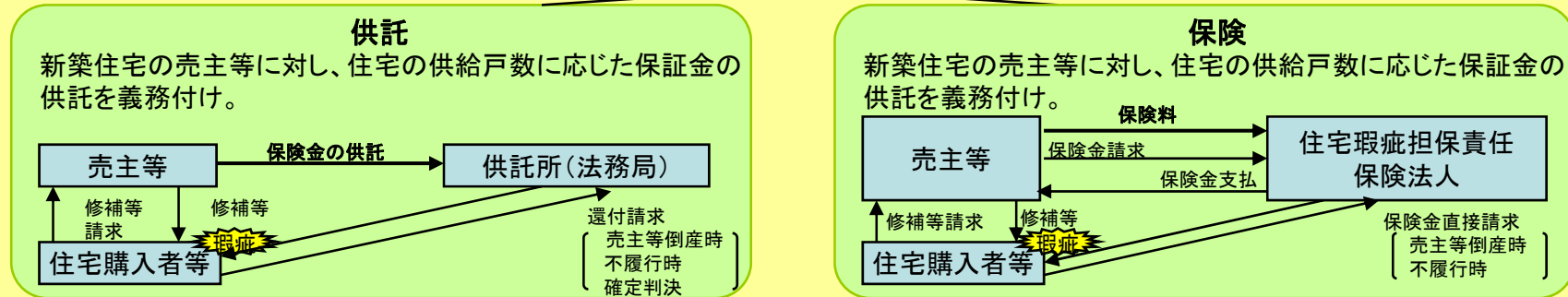
新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者（新築住宅の売主等）は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。
（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）

構造計算書偽装問題

新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

資力確保の方法



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

住宅購入者等の利益の保護

施行

- 平成20年 4月1日：保険の引受主体の整備、紛争処理体制の整備
- 平成21年10月1日：瑕疵担保責任の履行のための資力確保の義務付け

2. 東京都の実行プログラム等

10年後の東京実行プログラム2010（平成22年1月）

《住宅施策に関する主な記述》

目標2: 施策6 社会資本ストックの有効活用

II 都有地を活用したまちづくり

都有地を活用して子育て家庭や高齢者を支援

- ・中央区勝どき一丁目の都有地で、認定こども園、クリニックモール、プレイホール等を併設した民間賃貸住宅を供給する。

都有地を活用して地域の課題や要望に対応

- ・太子堂・三宿地区の木造住宅密集地域における延焼遮断帯の整備に併せて、近傍に位置する都有地（池尻二丁目）を活用し、民間により共同住宅、保育所、児童館等を整備する。

III 良質な住宅ストックの形成

長寿命で環境に配慮したモデル住宅を供給

- ・東村山市本町地区プロジェクトで得られた戸建住宅価格引下げの実証実験の成果のほか、民間の資金、ノウハウを活用し、都有地において長寿命で環境への影響にも配慮したモデル住宅を供給する。

今後のマンションの課題を見据えた対応

- ・分譲マンションの居住者の高齢化等による管理組合の運営上の課題や老朽マンションの増加など、今後懸念されるマンションの課題に適切に対応していくための施策の検討を行う。

目標3: 施策8 東京から新しい低炭素型ライフスタイルを発信

I 住宅の低炭素化を推進

住宅の省エネ改修の推進

- ・建物調査や省エネ改修の計画作成を行う専門家を派遣し、住宅の断熱化等を図るための改修を支援。専門家の報告に基づき、建物調査や改修計画作成の手法について取りまとめ、講習会等により普及を図り、省エネ改修事業者を育成。【新規】

住宅での太陽エネルギーの利用を支援

- ・平成22年度までに太陽エネルギー利用機器を4万世帯に導入するため、戸建住宅やマンションへの住宅用太陽エネルギー利用機器の設置の支援等を実施する。

目標4: 施策10 耐震化の促進による安全な首都づくり

I 被災時に生命をつなぐ建築物の耐震化

緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化

- ・倒壊で道路閉塞のおそれのある建築物を全て補助対象とするため、面積要件（現行1,000㎡以上が対象）を撤廃する。【新規】

戸建住宅やマンションの耐震化

- ・耐震診断・耐震改修を補助するほか、マンションについては、耐震化の際に大きな課題となる居住者の合意形成を円滑に行うため、耐震アドバイザーの派遣を支援する。

目標5: 施策13 高齢者の安心した暮らしを地域全体で支援

I 高齢者の新たなすまい「東京モデル」の整備

ケア付きすまい（賃貸住宅）の整備（モデル1）

- ・高齢者が適切な負担で入居できるよう、区市町村と連携し、既存ストックの利活用や建設費の補助等を行うことにより、バリアフリー化され、緊急時対応や安否確認等のサービスの質が確保された高齢者向け優良賃貸住宅や適高高齢者専用賃貸住宅の整備を進める。あわせて、医療・介護施設の併設を促進するなど、安心して暮らすことができるすまいを提供する。【新規】

目標5: 施策15 子供を産み育てる家族を社会全体で支援し、少子化を打破

I 子育て支援サービスの充実

地域の実情に合わせた保育所整備等を促進

- ・認可保育所について、東京の特性に応じたサービスを拡充するため、マンション併設型保育所の整備等を支援する。

III 安心して子供を産み育てられる環境づくり

- ・大都市にふさわしい子育て支援住宅の供給を支援・子供の安全の確保や保育施設との連携等を重視しつつ、低廉で良質な民間賃貸住宅をモデル供給し、その成果を踏まえ、区市町村や民間による子育て支援住宅の供給を誘導する。【新規】

「少子化打破」緊急対策 最終報告（平成22年1月）（抜粋）

「少子化打破」緊急対策の方針

＜基本方針＞

- ① 都自らの責任で、大都市特性を踏まえた「先駆的な取組」を展開
従来のしぐみに拘らない新たな発想に立ち、子育て家庭が選択可能なサービスを質・量とも大幅に拡充する。
- ② 実効性ある政策提言と大胆な「社会実験」により国を先導
雇用と保育サービス、住宅と子育て支援など、これまで国の縦割りによってバラバラだった施策に横串を通し、重層的・複合的に展開する。
国に実効ある政策提言を行うとともに、取組の実践や効果検証を通じて、民間や区市町村などを誘導する。

＜期間＞

- 平成22年度から24年度までの3年間

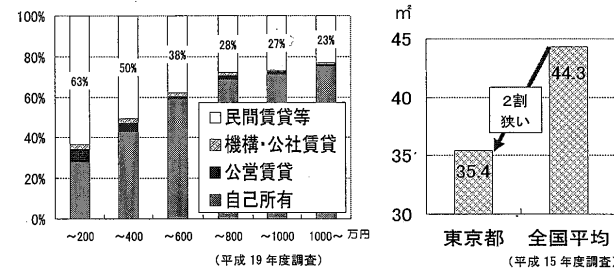
＜事業規模＞

- 「少子化打破」緊急対策事業 約470億円(3か年)

「少子化打破」緊急対策・各分野の主要施策(子育て環境)

現状と課題

- 都内の子育て世帯は、収入が低いほど民間賃貸住宅に居住
- 都内の民間賃貸住宅の平均面積は、全国比で2割狭い。
(およそ6畳分)



東京都が行う緊急対策の体系

子育て支援

- 多様な働き方を支える子育て支援サービスの大幅拡充
- ① 保育サービスを大増設
 - ② パートタイム労働者等向け保育サービスの拡充
 - ③ 都型学童クラブ(仮称)の創設

医療

- 大都市にふさわしい小児・周産期医療体制の構築
- ① 小児救急医療体制の強化
 - ② 周産期医療体制の強化
 - ③ 不妊治療への助成

雇用

- 働き方の改革を導く東京からの新たな取組

子育て環境 (住宅・教育・地域)

- 施策に横串を通し、あらゆる角度から少子化対策に取り組む
- ① 大都市にふさわしい子育て支援住宅の整備
 - ② 子供たちを健全に育て生きる力を育む教育
 - ③ 地域の力で安心できる子育てを支援

緊急対策

- 子供の安全の確保や保育施設との連携等を重視しつつ、低廉で良質かつ一定以上の広さの民間賃貸住宅を先行的にモデル供給し、国に提言

《主な取組》

- ◆ 民間賃貸住宅をモデル供給【新規】
 - ・ 遮音性の向上や事故防止対策を講じるとともに、保育サービス等と連携して良質な民間賃貸住宅を3年間で300戸モデル供給する。
 - ・ 成果を踏まえ、ガイドラインを作成するとともに、区市町村や民間による子育て支援住宅の供給を誘導し、国にも政策提言することで全国展開を促す。
- ◆ 公的住宅において子育て家庭を支援
 - ・ 都営住宅において若年の子育て家庭等向けの期限付き優先入居を実施(10年間で15,000戸を供給予定)
 - ・ 公社住宅の建替え等に併い、子育て家庭向け住宅の整備を実施

少子高齢時代にふさわしい新たな「すまい」実現PT報告書（平成21年11月）

少子高齢時代にふさわしい「すまい」の東京モデル

なぜ今「すまい」なのか

- ◎東京の急速な高齢化 2025年/343万人
- ◎高齢者のみ世帯の増加 2025年/144万世帯
- ◎土地がなく地価が高い 全国一律の基準

- ◎身体機能の低下に応じた住宅や施設が不足
- ◎家族や地域の支え合いの機能が低下

老後の「すまい」の不安が増大

これまで

- 国や都では住宅と福祉の所管が個別に対応
- ⇒ 連携や総合的・計画的な取組が不足
- ⇒ 時代の要請に応えられない

今後、都は

国の縦割りに縛られてきた住宅施策と福祉施策に横串を刺し「現場」で融合

【現状】：「在宅」か「施設」かの二者択一

在宅

施設

「東京モデル」

在宅

【東京モデル3】

ケア付きすまい

【東京モデル1】
【東京モデル2】

施設

東京の特性を踏まえ、高齢者の安心・安全を確保した新しい「すまい」を提案

東京モデル1

～ケア付きすまい（賃貸住宅）～

サービスの質が確保されたケア付き賃貸住宅

- 中堅所得者（厚生年金受給者等）層向け
- バリアフリー化とサービスの質の確保
- 住宅と施設の併設の促進

約6,000戸
約7,000人

都用地や区市町村有地などの土地資源や廃校した学校の空き校舎などの既存ストックを有効活用



介護関連施設・診療所

緊急通報システム
や安否確認

段差のない床、

※ハードとソフトの両面で安心を提供

東京モデル2

～都型ケアハウス～

大都市の事情を踏まえた新たな施設基準

- 低所得者（生活保護受給者含む）層向け
- 未届施設（「たまゆら」など）の利用者の

240か所
2,400人



大都市独自の面積基準
⇒ 低額な利用者負担

食事の提供、介護職員の配置

※公的補助金を活用し事業者参入を促進

東京モデル3

～地域の安心・シルバー交番（仮称）～

住み慣れた地域で暮らせる安心・安全を提供



シルバー交番（仮称）

相談

緊急通報

戸別訪問

サービス提供



※高齢化が顕著な地域に優先的に設置