

東京都住宅政策審議会答申（案）

「社会経済情勢の変化に対応した新たな住宅政策の展開について」要旨

I 首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現をめざして

東京は、1,300万の都民がいきいきと暮らす生活の場であり、業務、商業、文化など多様な機能の集積により、世界で最も住みやすい都市の一つに数えられている。

成長のステージを経て、成熟を遂げつつある東京が、更に活力や魅力を発展させ、世界から人々を惹きつける都市であり続けるためには、そこで暮らす人々の高度な安全が確保され、かつ、充実した住生活を送ることができる居住の実現が不可欠である。

II 住宅政策展開の視点

視点1 高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える住生活の実現

従来から住宅に求められてきた単体としてのハード的な質に加え、高度な防災機能やエネルギーネットワーク、優れた環境性能など、良好な市街地を構成する要素としての質や、多様な家族形態・生活形態の都民の生活を、地域・社会の中で、いかに支えていくかという観点からの住まいの質が求められている。

視点2 既存ストックが抱える課題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現

これまでに蓄積された住宅ストックが更新時期を迎えている中で、市街地大火の危険がある木造住宅密集地域、再生が難しい分譲マンション、ニーズと現況の乖離が進行している郊外住宅市街地など、多くの課題が存在している。現在約75万戸ある空き家は今後も増加することが予想されている。

こうしたことから、既存の住宅・住宅市街地を適切に維持・管理・更新・再生することにより、資産として将来世代に継承していくことが必要である。

視点3 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化

公的主体による住宅の直接供給や補助金による市場の誘導に限界が見られる中で、従来の住宅関連産業が担ってきた機能だけでは応じきれない様々なニーズへの対応が求められている。一方、企業、大学、NPOなど、多様な主体による住宅供給等の取組も始まっている。

こうした中で、消費者である都民が豊かさを享受できる住宅市場を形成することが求められており、多様な主体が参加する中、都民が安心して取引を行うための市場のルールづくりや、良質な住宅を供給し、適切に維持・管理していく住宅市場への誘導が重要である。

視点4 多様な主体・分野との連携による、様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

サポートを必要とする世帯が増加・多様化し、住宅セーフティネットに対するニーズも、福祉・介護・医療・雇用等の様々な分野との連携の中で必要なサポートが得られる住宅を確保することへと多様化している。一方で、セーフティネットに関わる「公」的な役割を果たす多様な主体による様々な取組も見られるようになっている。

こうしたことから、多様な主体・分野との連携により、様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネットを確立し、居住の安定を確保していくことが必要である。

政策実現に向けて ～様々な政策手段による効果的な住宅施策の実施～

社会経済情勢の変化に起因する多様な課題に対応していくためには、財政的な措置のみによらず、様々な政策手段を総合的に講じることにより、効果的な住宅施策を重点的・集中的に実施していく必要がある。

- ・ 条例制定等を含めた新たなルール整備などの規制強化や規制緩和、税制などによる市場の誘導
- ・ 住宅政策を取り巻く福祉部門や雇用部門との一層の連携や、企業、大学、NPO など、社会的役割を担う新たな主体の活用
- ・ 都営住宅や公社住宅等の公共住宅再編整備により創出される公有地など、公的資源を、都の政策目的の実現に向け、幅広く効果的に活用

Ⅲ 今後の住宅政策における 10 の取組

1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成

(木造住宅密集地域の整備改善)

- ・ 防災の専門家による講演会や被災体験者を招いた集会を行うなど、住民の危機意識や地域の防災力を高め、自助・共助による実践的な行動を促すような意識啓発
- ・ 延焼遮断帯の軸となる都市計画道路等の整備を推進するとともに、沿道建築物の不燃化を促進

- ・延焼遮断帯の内側の地域における、地区計画や事業制度を効果的に活用した住宅等の建替えや道路整備の推進、東京都建築安全条例に基づく防火規制の指定区域の拡大による不燃化の促進
- ・新たな実効性のある規制・誘導策を構築し、地域の実情に応じて実施することにより、延焼遮断帯の形成と住宅等の不燃化・耐震化を一体的に推進。その際には、従前居住者の居住継続に配慮した整備手法や、都営住宅等の公共用地を活用した代替地・移転先住宅等の確保などを、具体の地区で個別の状況に応じて実施

(既存住宅の耐震診断・耐震改修等)

- ・住宅所有者に対する耐震化の普及啓発活動の強化や、住宅取引時における耐震性能表示の促進など耐震化の誘導を図るとともに、公共住宅の耐震化を一層促進
- ・耐震性能を向上させる部分改修等を耐震化として扱っている区市町村などの先進的な取組に対する取扱い方の検討
- ・震災で被災したマンションの管理組合などの体験談を伝えることにより、マンション居住者の防災意識の向上を図るなど、耐震化の機運向上に向けた取組。超高層マンションについては、長周期地震動に対して、所有者等が必要な対策を講じていくことができるよう検討
- ・耐震改修事例紹介や耐震ポータルサイトの充実などによる普及啓発

(防災計画、マニュアル作成等)

- ・東日本大震災の被災状況などを踏まえた、地域防災計画や液状化予測図の見直し
- ・マンションの標準防災マニュアル作成など、生活者の目線に立った実効性あるマニュアル作成を支援。特に、高齢者、障害者など災害弱者への支援が円滑に行われるよう配慮
- ・家具類の転倒防止など、日常的な住まい方における災害への備えについて、広く周知

(災害時でもエネルギーが途絶えない住宅市街地の形成)

- ・エネルギー自立型のまちづくりの実現を目指す先導的な取組を通じ、住宅市街地における災害時でもエネルギーが途絶えないまちづくりの検討

(省CO2住宅の誘導や住宅の長寿命化への取組)

- ・太陽光発電システム、太陽熱利用システム等の再生可能エネルギーの活用を進めるとともに、居住者の視点にも配慮した、住宅の省エネルギー性能向上の促進方策を検討

- ・ 既存住宅のリフォームや既存住宅取引の活性化等により住まいの長寿命化を促進

(自主的なまちづくりの誘導や良好な住宅市街地の形成)

- ・ 景観や環境を重視したまちづくりルール作成の誘導、住民団体による公共施設管理のモデル事業の実施など、地域の自治を促進し、地域コミュニティを活用した自主的なまちづくりを誘導する施策の実施
- ・ 地区計画や建築協定等の活用により、地域の緑化等を促進し、みどりの持つ多面的な機能をいかしたみどりの創出、保全

2 地域における生活サービスとの連携

(高齢者向け住宅等供給促進、入居支援)

- ・ 緊急時対応や安否確認などのサービスが利用可能な高齢者向け賃貸住宅の供給促進
- ・ 高齢者ペンション等の高齢者の共同居住（グループリビング）などへの対応の検討
- ・ 公共住宅建替えに併せた高齢者向け住宅の整備や、公有地等を活用した地域の福祉インフラ整備の推進
- ・ 高齢者向け賃貸住宅の登録・閲覧制度における民間賃貸住宅情報の高齢者への幅広い提供や、住まいに関する相談体制の整備など、高齢者の入居の支援

(地域で高齢者を支える仕組みに対する支援)

- ・ 「シルバー交番」の設置や「あんしん居住制度」の普及拡大、地域包括ケアシステム等との連携など、地域で高齢者を支える取組を推進
- ・ 自宅で安心して暮らせるための効果的なバリアフリー化促進方策の検討

(地域ボランティア、NPO等との連携)

- ・ 地域住民や企業、ボランティア、NPO等が主体的に、自治体と協力しながら地域価値を高めていく活動の支援
- ・ NPO等が実施する高齢者向け住まいの設置を促進する方策の検討

(子育て世帯向け住宅供給促進)

- ・ 施設やサービスなどの面において配慮がなされた子育て支援マンションの普及、住み替え支援等による広い面積の住宅の供給拡大
- ・ 公共住宅の建替えに併せた子育て世帯向け住宅の整備推進

- ・「子育てに配慮した住宅のガイドブック」の活用等による安全な住宅の普及

(子育て支援施設の設置等)

- ・住宅団地等への保育所・託児所などの子育て支援施設併設の誘導や公共住宅団地への子育て支援機能の導入

3 マンションの管理適正化・再生

(マンション管理の適正化)

- ・マンションを登録する仕組みなどによるマンション実態の把握、データベース化、行政から管理組合やオーナーへの情報提供など、マンションの適切な管理を促すための行政関与のあり方の検討
- ・区分所有法等分譲マンション特有の制度についての知識の啓発、宅建業者による購入前の管理規約案・長期修繕計画の説明の徹底、購入直後の管理説明会実施の誘導
- ・管理組合員が主体的に管理組合業務を適切にチェックするための方法や、管理組合がマンション管理業者の業務実施状況を的確に確認するための方法の検討
- ・超高層マンションや賃貸化が進んだ分譲マンションの管理のあり方の検討

(マンションの耐震化促進)

- ・大規模修繕時における耐震改修の誘導など、実効性ある方策の検討
- ・被災体験者の体験談を伝えることなどによる分譲マンション居住者の防災意識向上

(マンション再生の誘導等)

- ・大規模改修による長寿命化や建替えの適切な誘導
- ・分譲マンション建替えの検討初期段階での支援や工事中の仮住居としての公共住宅の活用など、大規模改修・建替えの合意形成期間の短縮を支援する取組の促進
- ・合意要件の緩和、高齢所有者の支援策、費用負担困難者への対応など、大規模改修・建替えを促進するための制度的枠組の検討
- ・非現地建替えを実施するための法制度のあり方や、公共住宅再編による創出用地を活用した非現地建替モデルプロジェクトの検討
- ・高経年マンションを取り込んだ都市開発に対する支援策の検討など、建替えがまちづくりと一体的に進められる誘導策の検討

4 公共住宅ストックの有効活用

(公共住宅ストックや再編等による創出用地の活用等)

- ・ 老朽化した公共住宅ストックの適切な耐震化や建替えの推進、建替時の地域のまちづくりへの貢献や少子高齢化に対応する施設整備の促進など、公共住宅の再編を計画的に行うための方針の作成
- ・ 再編等により創出される用地を、木造住宅密集地域の整備改善や、民間事業者の活力を活用した首都・東京にふさわしいプロジェクトなどに有効活用
- ・ 公共住宅ストックを活用したグループホーム、空き店舗などを活用した高齢者の見守り活動拠点、マンション建替えのための仮住居など、都市づくりへの活用を推進

5 郊外住宅市街地等の活性化

(郊外住宅市街地等の活性化、ニュータウン等の再生)

- ・ 住民団体による空き家・空室の他用途への活用策の支援、行政による空き家・空室活用モデル的な取組の検討、空き家化防止のための取組の検討、適切な管理がなされない空き家・空室についての、所有と利用の権利のあり方についての検討
- ・ 地域ボランティアやNPO等による活動を支援することによる、住民参加のまちづくりの推進
- ・ 多摩ニュータウン、高島平、八潮、光が丘など、各種インフラや都市機能と住宅が一体的に計画されたニュータウン等においては、地元自治体等関係機関の適切な役割分担の下、集合住宅団地の再生計画や、福祉機能、商業機能などを含む生活拠点の再編について検討

6 既存住宅活用の推進

(既存住宅のリフォームやメンテナンス等の促進)

- ・ リフォームやメンテナンスの標準マニュアルの作成、中立な立場から助言・相談等を行う第三者機関の充実、優良なリフォーム事業者の登録・紹介などによる、安心なリフォームの推進
- ・ 高齢期を迎える前の世代に対する住宅のメンテナンスやリフォーム、バリアフリー化の啓発
- ・ 賃貸住宅の長期的な維持・管理の視点に立った管理標準マニュアルの作成

(インスペクションの普及促進)

- ・ インスペクションの標準化や公的機関でのインスペクター登録・派遣制度の実施

(空き家の活用促進)

- ・ 地域高齢者の見守り活動拠点など、住宅以外の用途への活用の促進
- ・ 空き家を活用した高齢者の共同居住や NPO 等による住宅困窮者への住まいの提供活動についての対応の検討
- ・ 住み替えを促進するため、住宅の所有者が保有する資産を有効活用して住宅を提供する場合におけるインセンティブなどの検討

7 市場におけるルールづくり

(住宅履歴情報等の活用)

- ・ 住宅取引における建物の性能・履歴・管理状況・地盤等の情報提供や、専門機関による図面の預かり・保管制度の普及促進
- ・ 既存住宅取引における品質に対する消費者の不安を払拭し、既存住宅の流通促進を図るため、インスペクションを実施する際のルールの検討や既存住宅売買瑕疵保険についての周知

(消費者の意識や関心の向上)

- ・ 住宅取引等に関するセミナーの定期開催、住宅ポータルサイトからの情報発信、専門的知識を有する第三者の活用の検討
- ・ 住宅の構造的な安全性や劣化状況など、建物部分に関する客観的な評価を行うことができる第三者機関の育成

(賃貸住宅におけるルール等)

- ・ 賃貸住宅の管理のあり方や敷金を保全する仕組みの検討、入居者のセルフリノベーションを前提とした賃貸方式や原状回復義務を負わない賃貸契約モデルの検討
- ・ 賃貸住宅管理業の登録や規制など制度的検討や、賃貸住宅管理業者が行う管理業務の適正化に向けた検討
- ・ 賃貸住宅におけるコミュニティの増進策の検討

8 良質な住宅を供給する市場の整備

(良質な住宅市場の誘導等)

- ・ 「長期優良住宅」の更なる普及促進
- ・ ライフスタイルやライフステージに応じた住み替えを促進するため、住宅の所有者が住宅を提供する場合におけるインセンティブの検討
- ・ 住宅ポータルサイト及びメールマガジンでの情報提供による市場の誘導

(空き家の市場への流通促進)

- ・ 空き家の実態調査、空き家の保有コストのあり方や利活用の促進策などの検討

9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

(公共住宅でのセーフティネット機能の強化)

- ・ 都営住宅を、住宅に困窮する都民が広くかつ公平に利用できるよう、期限付き入居制度や使用承継制度などの利用機会の公平性の確保に向けた取組
- ・ 都営住宅を、より困窮度の高い都民への的確に供給するため、既に行われている入居選考における各種優遇制度のよりの的確な運用や、生活保護制度など他制度との関連を踏まえた供給方法の検討

(多様な主体・分野との連携によるセーフティネット)

- ・ 公的主体のみならず、NPO、地域ボランティアや民間事業者など多様な主体との連携による、重層的かつ柔軟なセーフティネットの構築
- ・ 住宅部門が、福祉・介護・医療部門や雇用部門、区市町村等と連携することによる、様々な面からサポートを必要とする都民の安全・安心な住生活の実現

10 地震災害からの復興

(防災計画等の見直し)

- ・ 首都直下地震だけでなく、東海・東南海・南海の3連動地震など、他地域での地震による広域的な被害も視野に入れた、地域防災計画等の見直し
- ・ 応急仮設住宅への民間賃貸住宅を含めた既存住宅ストック活用の検討

(被災住宅の復興)

- ・ 被災したマンションに対する、建替えや区分所有関係の解消の容易化等についての法

制度及び支援策の検討

- ・ 個人や世帯に対する支援だけでなく、マンション管理組合への支援についての検討
- ・ 戸建住宅等における修繕や非常時に備えた積立て・資金準備のための仕組みなど、自助・共助の仕組みの検討

高度防災都市づくりに向けて

- 木造住宅密集地域におけるより実効性の高い施策。
- リフォームや建替えに併せた耐震化、売買機会を通じた耐震化促進など、耐震化をより効果的に進めるための方策。建物所有者に対する耐震化の重要性の認識を高める取組。
- 耐震性能を向上させる部分改修や段階的な改修などの取組に対する取扱い方の検討。
- 分譲マンションの区分所有者・居住者に対する耐震化の必要性の認識や耐震化の機運向上に向けた取組。超高層マンションにおける長周期地震動への取組。
- 過剰に電力を消費する生活様式の見直しや、災害時にもエネルギーが途絶えないまちづくりへの取組。地域での自立的なエネルギー供給や創エネルギー機器等を活用した、エネルギー源の多様化・自立化・分散化を目指す先進的な取組。原子力発電所事故により放出された放射性物質による土壌等への影響の注視。
- 東海・東南海・南海の3連動地震など他地域での地震による広域的な被害も視野に入れた、応急仮設住宅や恒久的住宅の供給手段・費用のシミュレーション、必要となる用地確保の事前スクリーニング。応急仮設住宅確保における民間賃貸住宅を含めた既存住宅ストックの活用。応急仮設住宅等に関する他自治体との広域連携。津波への対策の検討。
- 高層マンションにおける災害発生時のエレベーター停止への対応、生活物資の備蓄など生活を継続するための取組。高齢者、障害者など災害弱者への災害時における情報提供や生活支援のあり方等の検討。帰宅困難者対策における、警察や消防などと連携した情報システム等の検討。
- 被災したマンションの復旧・復興に向けた合意形成を容易にするための、法制度や支援のあり方などの検討。戸建住宅等における修繕や非常時に備えた積立て・資金準備の仕組みなど、自助・共助の仕組みの検討。