

東京都の最近の主な取組状況

《「東京都住宅マスタープラン(2011-2020)」における主な取組》

- ◆災害に強い住宅・住宅市街地【目標1】……………1
- ◆高齢者の居住の安心の確保【目標2】……………3
- ◆子育て世帯の居住への支援【目標2】……………6
- ◆マンション管理の適正化、マンション再生の誘導【目標3】……………8
- ◆公共住宅ストックの有効活用【目標4】……………12
- ◆郊外住宅市街地等の活性化【目標5】……………15
- ◆既存住宅活用の推進【目標6】……………16
- ◆住宅取引におけるルールづくり【目標7】……………17
- ◆空き家の流動化【目標8】……………18
- ◆公共住宅でのセーフティネット機能の強化【目標9】……………20
- ◆多様な主体・分野との連携によるセーフティネット【目標9】……………21
- ◆災害からの復興【目標10】……………23

災害に強い住宅・住宅市街地

木密地域不燃化10年プロジェクト

特に甚大な被害が想定される整備地域(約7,000ha)を対象に、10年間の重点的・集中的な取組を実施し、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちにする

- ◆整備地域における不燃領域率 2020(平成32)年度までに70%
- ◆整備地域における主要な都市計画道路の整備 2020(平成32)年度までに100%

《具体的取組》

区と連携した市街地の不燃化の促進(不燃化特区制度)

- 防災都市づくり推進計画に定める整備地域(約7,000ha)の中で、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区を、平成25年3月に創設した不燃化特区制度に基づき指定し、地区の状況に応じた支援を実施
- 平成26年1月現在18地区で取組を実施し、建物の除却、建替え、全戸訪問などを行っている
- 平成26年度には更に21地区で取組を開始する予定

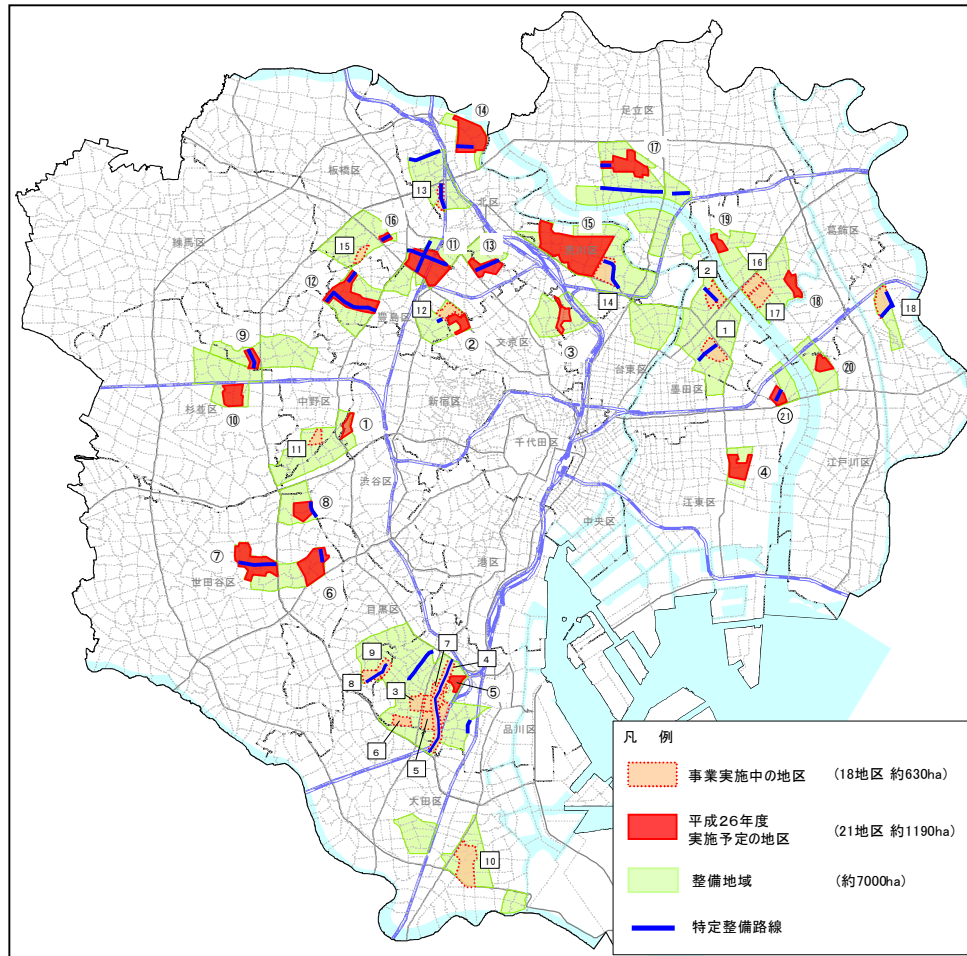
延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備

- 整備地域内の延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路を対象に特定整備路線を指定(28区間、延長約26キロメートル)
- 特定整備路線にかかる地権者等に対して、生活再建等のための特別の支援を実施
- 平成26年1月現在、全ての区間において地元説明会を開催し、順次、事業化に向け測量作業などを実施

地域における防災まちづくりの気運醸成

災害に強い住宅・住宅市街地

木密地域不燃化10年プロジェクト 不燃化特区 地区位置図



事業実施中の地区

番号	区	地区
1	墨田区	京島周辺地区
2		鐘ヶ淵周辺地区
3		東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区
4	品川区	補助29号線沿道地区(品川区)
5		豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区
6		旗の台四丁目・中延五丁目地区
7	目黒区	戸越二・四・五・六丁目地区
8		原町一丁目、洗足一丁目地区
9	大田区	目黒本町五丁目地区
10		大森中(西椏谷、東蒲田、大森中)地区
11	中野区	弥生町三丁目周辺地区
12	豊島区	東池袋四・五丁目地区
13	北区	十条駅西地区
14	荒川区	荒川二・四・七丁目地区
15	板橋区	大谷ロ一丁目周辺地区
16	葛飾区	四つ木一・二丁目地区
17		東四つ木地区
18	江戸川区	南小岩七・八丁目周辺地区

平成26年度実施予定の地区

番号	区	地区
①	新宿区	西新宿五丁目地区
②	文京区	大塚五・六丁目地区
③	台東区	谷中二・三・五丁目地区
④	江東区	北砂三・四・五丁目地区
⑤	品川区	西品川二・三丁目地区
⑥	世田谷区	太子堂・三宿地区
⑦		区役所周辺地区
⑧	中野区	北沢三・四丁目地区
⑨		大和町中央通り(補助第227号線)沿道地区
⑩	杉並区	杉並第六小学校周辺地区
⑪	豊島区	池袋本町・上池袋地区
⑫		補助26・172号線沿道地区
⑬	北区	補助81号線沿道地区
⑭		志茂地区
⑮	荒川区	町屋・尾久地区
⑯	板橋区	大山駅周辺西地区
⑰	足立区	西新井駅西口周辺地区
⑱	葛飾区	東立石四丁目地区
⑳		堀切二丁目周辺及び四丁目地区
㉑	江戸川区	松島三丁目地区
㉒		平井二丁目付近地区

高齢者の居住の安心の確保

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

サービス付き高齢者向け住宅とは

バリアフリー構造等を有し、ケアの専門家等が日中常駐するとともに、生活相談サービス、安否確認サービス、緊急時対応サービス等が提供される住宅

高齢者にふさわしい構造等

- バリアフリー構造
- 一定の面積、設備



安心できる見守りサービス

- ケアの専門家等による
- 安否確認サービス
- 生活相談サービス

整備状況

平成25年12月末現在、都内における登録戸数

7,319戸



供給促進に向け、国や都、区市町村による補助事業を実施

東京都サービス付き高齢者向け住宅供給助成事業【近隣居住推進型】

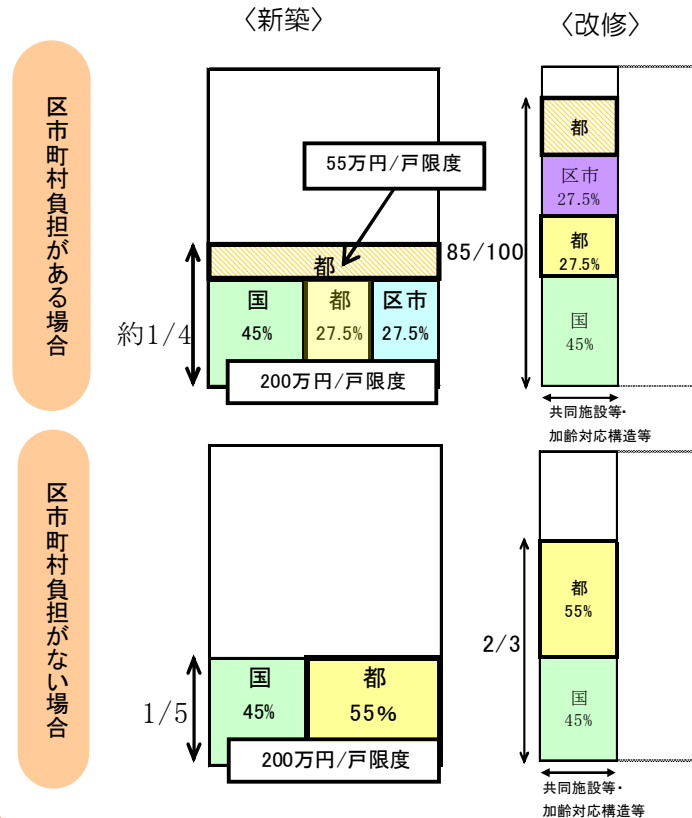
東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業【医療・介護サービス確保型】

高齢者の居住の安心の確保

補助事業の概要

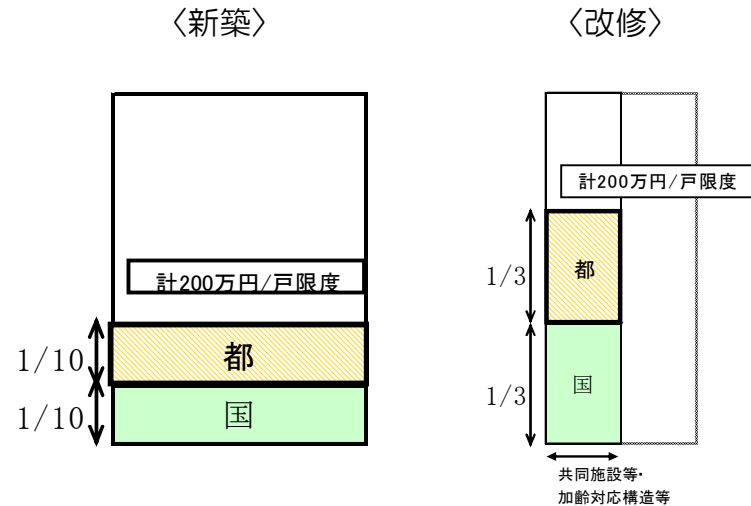
【近隣居住推進型】〈国+都+区市町村〉

近隣居住を推進する区市町村補助について、都の充当額を引き上げ



【医療・介護サービス確保型】〈国+都〉

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、区市町村の同意を得た上で、都の補助金を加算



高齢者の居住の安心の確保

東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度

- 高齢者の多様なニーズに対応するため、都で定める一定の基準を満たす高齢者の入居を拒まない賃貸住宅について、都が独自に実施する情報登録・閲覧制度（平成22年9月制度開始）。
- 平成25年12月現在の登録戸数：73,896戸

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）

- 平成13年の高齢者の居住の安定確保に関する法律の制定を契機に賃貸住宅へ的高齢者の入居を支援するため、同年10月に、本人の費用負担により、高齢者の見守りや万一の場合の葬儀の実施、残存家具の片付けを行う制度を創設。
- 平成25年12月末の契約件数（累計）：742件

高齢者等への賃貸住宅の入居拒否の解消に向けて

- 宅地建物取引業者に対して、免許の更新や講習会等の機会を通じて「宅地建物取引における人権の尊重と個人情報の保護について」の配布などにより、高齢者等への賃貸住宅の入居拒否の解消に努めている。

子育て世帯の居住への支援

東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業(モデル事業)

- 子育てを支援する住環境づくりのため、子供の安全と安心を確保するとともに、家族・居住者・地域とのふれあいや、子育て支援施設の併設等にも配慮しつつ、適切な負担で良質かつ一定以上の広さの民間賃貸住宅をモデル的に供給(新規住宅建設型及び既存ストック改良型)
- 平成22年度から3か年実施

住宅の特徴

【住宅の整備基準】

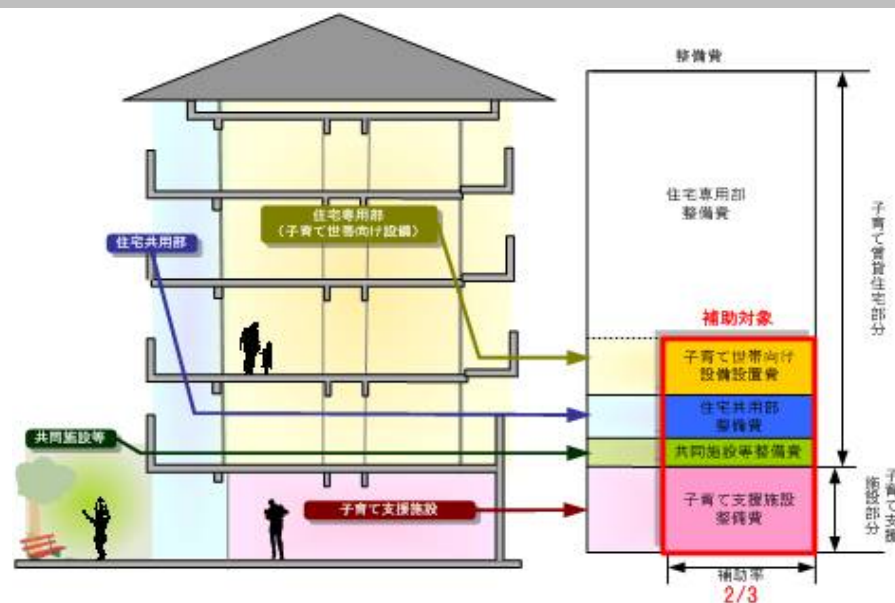
子育てに適した仕様・性能を有する住宅の整備



【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

助成の概要



子育て世帯の居住への支援

東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業(モデル事業)の選定物件

	① 南乃家	② メゾン・グリーンディ	③ ソルソレイユ	④	⑤	⑥
所在	府中市本町	稲城市矢野口字榎戸	墨田区八広	江戸川区船堀	東久留米市本町	江戸川区平井
供給方式	既存ストック改良型	新規住宅建設型	新規住宅建設型	新規住宅建設型	新規住宅建設型	新規住宅建設型
子育て支援施設	なし	学童向け施設	保育所	親子交流施設	認可保育所	多世代交流スペース・交流広場
供給戸数	2戸	5戸	20戸	23戸	20戸	20戸 サ付きとの合築
竣工年月	平成24年2月	平成25年2月	平成25年10月	平成26年2月 (予定)	平成26年10月 (予定)	平成27年3月 (予定)



学童クラブ



出張子育て広場
(学童クラブ外の時間)

親子カフェ



外観イメージ

マンション管理の適正化、マンション再生の誘導

マンション実態調査(平成25年3月結果公表)

調査概要

都内全ての分譲マンション及び賃貸マンションを対象にした初めての実態調査

- 調査対象：3階建て以上の分譲マンション及び賃貸マンション
(調査時点平成23年8月1日)
- 調査方法：アンケート調査及び現地調査
アンケートの回答率 分譲17.1% 賃貸31.4%
- 調査内容：①マンションの概要
②マンションの管理活動の状況
③旧耐震基準マンションの耐震化の状況 など

主な調査結果

- 都内の分譲マンション総数 : 53,213棟(うち、旧耐震基準11,892棟)
- 分譲マンションの管理組合の組織率 : 93.5%(※)
- 分譲マンションの耐震診断実施率 : 17.1%(※)
- 分譲マンションの耐震改修実施率 : 5.9%(※)

※アンケートで回答のあったマンションが対象

マンション管理の適正化、マンション再生の誘導

マンション管理の適正化

マンションデータベース

- マンション実態調査により得られた情報をデータベース化
- 区市町村と共有し、適宜更新

主な利用方法

- ① マンション情報の閲覧、検索
- ② マンション情報の分析

主な更新項目

建築構造、建物階数、延床面積、建築面積、敷地面積、用途地域、建物用途、所在地、マンション名、築年月、建物戸数



- ・効果的なマンション施策の検討
- ・きめ細かい普及啓発の推進 など

各種支援策

- マンション改良工事助成(H4～)
建物の共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合に対し、(独)住宅金融支援機構と連携し助成(利子補給)
【累計実績】 1,072件(63,183戸)

- マンション管理ガイドライン(H17)

- マンション管理アドバイザー制度(H12～)

- 専門相談(H14～)

など

マンション管理の適正化、マンション再生の誘導

マンションの耐震化促進

普及啓発

- マンション啓発隊(H24.8～)
マンションの耐震化を促進するため、都内にある旧耐震基準分譲マンションの管理組合等を直接訪問し、耐震診断実施に向けた助言等を実施

【実施状況】

平成24年度 約1,100棟
平成25年度(12月末現在) 約2,300棟

- マンション耐震セミナー(年2回)開催

- 耐震化に関する相談窓口の設置

など

各種支援策

- 耐震アドバイザー派遣助成事業(H21～)

実施機関:20区、4市
実績:90件

- 耐震診断助成事業(H18～)

実施機関:23区、6市
実績:139件、179棟、7,693戸

- 耐震改修助成事業(H20～)

実施機関:23区、2市
実績:18件、30棟、1,909戸

* 実施機関及び実績は平成24年度

マンション管理の適正化、マンション再生の誘導

マンションの建替え

建替え支援

○マンション建替え円滑化法に基づく建替事業に係る認可等
(建替組合設立、権利変換計画などの認可等)
・平成24年度末までの認可 32件

○都市居住再生促進事業
・区市と連携して事業に要する経費の一部を補助
・累計実績:5地区 1,771戸

○仮住居として都営住宅の提供(H15~)
・H24年度末で17件の事業に活用

○マンション建替え・改修アドバイザー制度
(H14~)

など

【建替え事例】 諏訪二丁目団地(多摩市)

昭和46年入居開始

建替え前 : 23棟 640戸

建替え後 : 7棟 1,249戸

建替え前



建替え後



公共住宅ストックの有効活用

都営住宅の用地を活用

民間活力による事例

⇒都市再生ステップアップ・プロジェクト
(渋谷地区)宮下町アパート跡地事業



【完成予想図】

《活用する公有地》
宮下町アパート跡地(渋谷区)
⇒民間事業者へ
70年間の定期借地(約5,020㎡)

- 《提案概要》
- 複合施設の整備
地域貢献施設(約1,875㎡)
賃貸住宅(115戸
(うちクリエイター向け住戸41戸))
商業施設
業務施設
 - クリエイティブ産業等を
活性化する取組
 - 防災への取組

他

《事業予定者の決定》
平成24年3月

※内容については提案時のものであり、変更になることがあります。

(都市整備局ホームページより抜粋)

少子高齢化に対応した施設の整備
⇒公有地活用による地域の福祉インフラ整備事業

《活用する公有地》
成城アパート跡地(世田谷区)
⇒社会福祉法人へ50年間の定期借地(約1,502㎡)



成城八丁目団地
(建替済)

- 《事業概要》
- 「公有地活用による地域の福祉インフラ整備事業
(福祉保健局)」により、認可保育所等を整備
 - スケジュール
平成23年12月 事業者決定
平成25年4月 開設

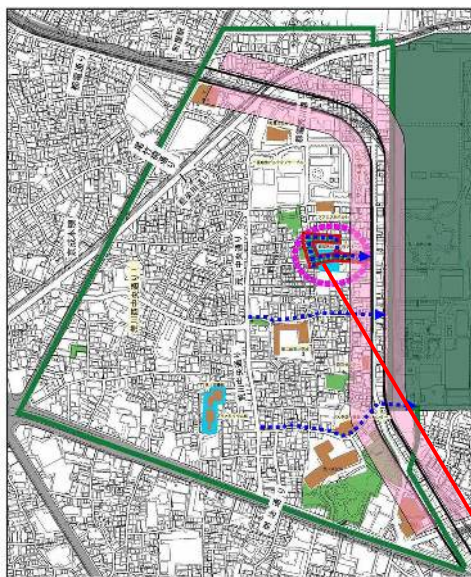
(成城つくしんぼ保育園ホームページより)

公共住宅ストックの有効活用

都営住宅の用地を活用

木造住宅密集地域の整備改善
⇒不燃化特区先行実施地区【荒川二・四・七丁目地区】

《活用する公有地》
荒川二丁目アパート跡地(荒川区)



- ・主要生活道路4号線の整備
- ・従前居住者住宅の建設(UR施行)
- ・従前地権者用代替地の整備
- ・公園・防災広場の整備

長寿命で環境にも配慮した住宅の普及啓発
⇒長寿命環境配慮型住宅モデル事業

《活用する公有地》
美好町アパート跡地(府中市)



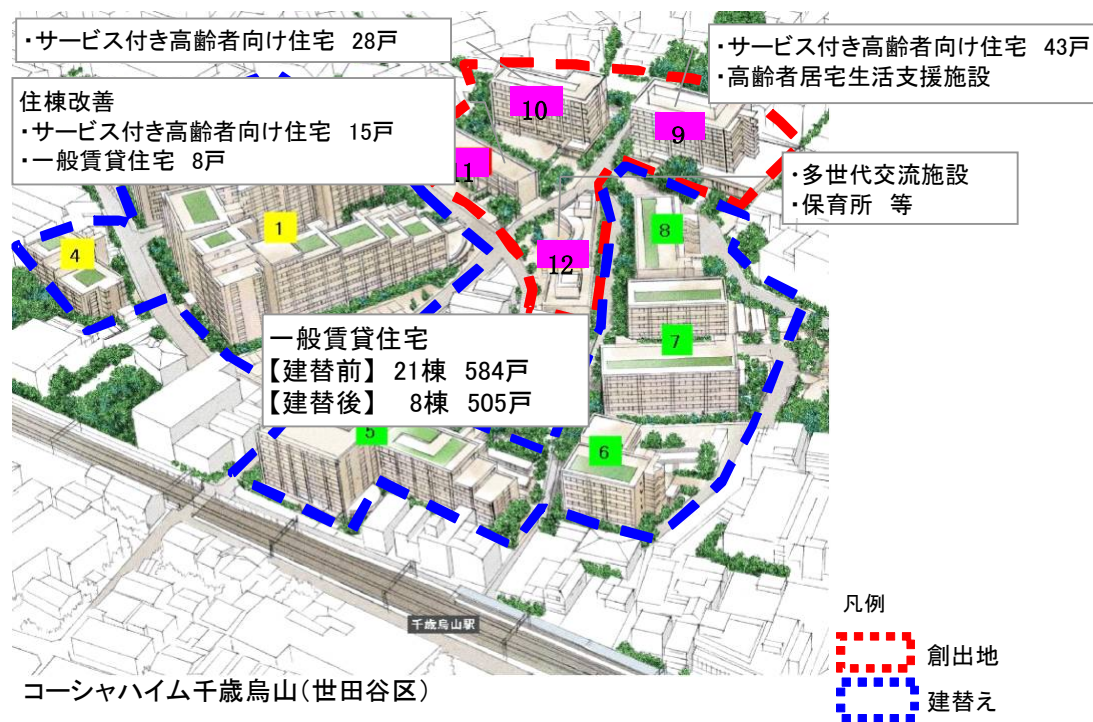
- 中小工務店の参画により先導的な環境配慮住宅を一般戸建住宅並みの価格で供給
- 入居後一定期間エネルギー量の計測を行い、CO2排出量や省エネルギー効果等を検証



公共住宅ストックの有効活用

公社住宅におけるサービス付き高齢者向け住宅の整備

- 建替えにより創出した用地等に、サービス付き高齢者向け住宅を整備
- サービス付き高齢者向け住宅には、地域ニーズを踏まえ、高齢者居宅生活支援施設、保育所、店舗、地域交流施設等を併設し、多世代交流を促進



郊外住宅市街地等の活性化

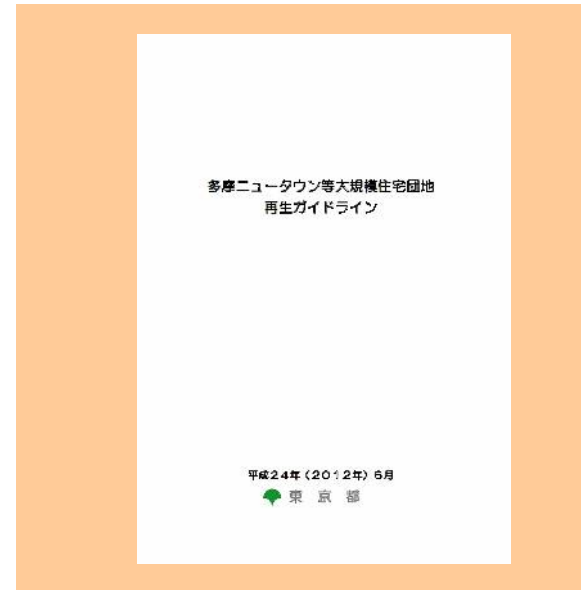
ニュータウン等における再生への技術的支援

「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」の策定

住民の少子高齢化や建物の老朽化が進んでいる多摩ニュータウン等について、都が広域的なまちづくりの観点から、地域経営の主体としてまちづくりの中心を担う地元自治体を支援するため、多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドラインを策定。



ガイドラインを基に、各団地における地元の自治体や住民の方々の再生に向けた主体的な取組を促進し、地域の特性をいかした魅力あるまちの実現に向けた団地の再生・発展を図っていく。



「多摩ニュータウン再生検討会議」の設置

- 多摩市が、多摩ニュータウン再生に係る今後の方向性や具体的な取組等について検討するため、多摩ニュータウン再生検討会議を設置（平成25年7月）。
- 都も広域自治体として委員や検討チームに参画。

既存住宅活用の推進

既存住宅流通活性化に関する調査

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、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)を対象に、Webアンケート調査を実施

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



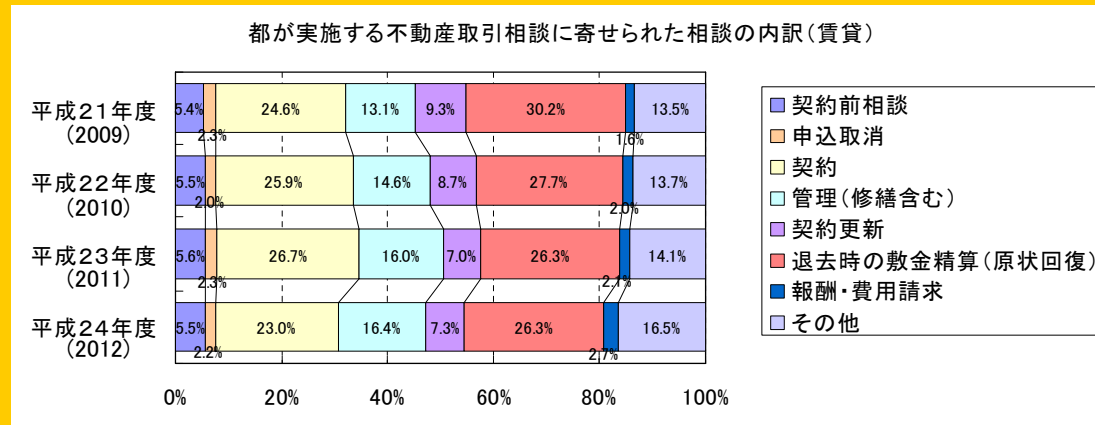
これらの調査結果等を踏まえ、既存住宅流通活性化策を検討

住宅取引におけるルールづくり

「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の改訂

相談の状況

都に寄せられる賃貸借契約に関する消費者相談は、「退去時の敷金精算(原状回復)」や「契約」、「管理」などに関するものが多い。



ガイドラインの改訂

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】

- ・国のガイドラインの再改訂等を受け、「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。

空き家の流動化

東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)

空き家の利活用の可能性を検証するため、賃貸住宅として管理することを条件に、空き家の改修工事費用の一部(補助対象費用の3分の1。限度額有)を補助するモデル事業を実施

《補助の内容、要件等》

	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	<ul style="list-style-type: none"> ●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) (※)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 	<ul style="list-style-type: none"> ●多世代同居・子育て世帯向け用(戸建て住宅) 	<ul style="list-style-type: none"> ●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
対象となる空き家	補助金申請の時点で、入居者募集していたにもかかわらず3カ月以上人が居住していない住戸(工事着手予定日時点の場合も含む)	補助金申請の時点で人が居住していない戸建て住宅	賃貸借契約を締結済みの空き家(未入居)
対象となる工事	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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	178,000円	

空き家の流動化

東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)を活用した住宅の事例

- 戸建て住宅を高齢者の共同居住(グループリビング)用に改修

改修工事前(外観)



改修工事の様子



公共住宅でのセーフティネット機能の強化

都営住宅等での取組

都営住宅での取組

【より困窮度の高い都民への適切な供給】

- ・ポイント方式による入居者選考
- ・優遇抽せん制度
- ・DV・犯罪被害者等の優先入居

【少子高齢社会への対応】

- ・親子ふれあい同居、親子ふれあい住み替え
- ・小学校就学前の子供がいる世帯の入居収入基準の緩和
- ・若年ファミリー世帯、多子世帯向け期限付き入居募集など優先入居、若年世帯の入居促進
- ・シルバーピア事業

公社住宅での取組

- ・子育て世帯・高齢者等を対象とした、一般に先行して募集を行う優先入居制度
- ・高齢低所得者世帯等への家賃減額措置 など

多様な主体・分野との連携によるセーフティネット

居住支援協議会とは

目的

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

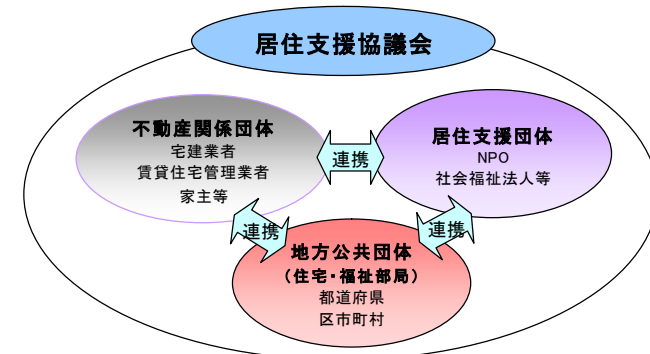
※根拠法令：住宅セーフティネット法(H19.7)第10条第1項

役割

- 居住支援に関する情報を関係者間で共有し、密接な連携の上で、必要な支援策について協議する。
⇒ 行政だけで解決できなかった課題を地域の団体と協働して解決することが期待できる。
- 協議を踏まえ、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施する。

◎ 居住支援協議会の設立状況 (平成25年9月3日現在)

- 全国で40協議会
(内訳)
 - ・30道県(愛知県、神奈川県、埼玉県など)
 - ・10区市(福岡市、熊本市、神戸市など)
- ※都内では、3区
(江東区[H23.9]、豊島区[H24.7]、板橋区[H25.7])



住宅確保要配慮者に必要な支援を協議・実施

多様な主体・分野との連携によるセーフティネット

東京都における取組

「東京都すまいサポート連絡協議会」の設立

目的

高齢者、障害者、子育て世帯等を含めた全ての都民が、それぞれのニーズにあったすまいに無理なく入居し、地域で安心して暮らすために必要な情報を共有、発信するとともに、必要な施策について協議することにより、東京都における豊かな住生活を実現するために設立（平成24年4月）。

活動内容

主に、行政及び関係団体間における情報共有や意見交換等

メンバー

- 地方公共団体
（住宅部局・福祉部局）
- 公的賃貸住宅事業者
- 不動産関係団体
- 居住支援団体

活動を発展

「東京都居住支援協議会」の設立（平成26年度予定）

住宅確保要配慮者に対して、地域の実情に応じたきめ細やかな支援を行うためには、区市町村が中心となり関係団体やNPO等と連携して取り組むことが重要

基本的役割

区市町村：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

都：広域自治体である都は、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するため、居住支援協議会を設立

災害からの復興

東日本大震災大震災における東京都の支援

避難者の緊急受入れのための都の施設の提供

施設名	開設期間	最大受入人数	現在の受入人数
東京武道館	平成23年3月17日～4月24日	362人	—
味の素スタジアム	平成23年3月17日～5月22日	187人	—
東京ビッグサイト	平成23年3月22日～4月24日	162人	—

(資料)東京都総務局

避難者の受入れのための住宅等の提供

施設名	開設期間	最大受入人数	現在の受入人数 〔平成25年12月末〕
グランドプリンスホテル赤坂	平成23年4月9日～6月30日	788人(366世帯)	—
東京セントラルユースホステル	平成23年4月3日～7月15日	58人	—
都内ホテル・旅館等	平成23年4月24日～12月15日	549人	—
都職員共済組合施設	平成23年3月18日～7月31日	158人	—
都営住宅等	平成23年4月1日～	3,707人(1,505世帯)	3,206人(1,363世帯)
民間賃貸住宅	平成23年6月20日～	958人(427世帯)	807人(358世帯)

(注)都営住宅等とは、都営住宅、公社住宅、東京都職員住宅、国家公務員宿舎のこと

(資料)東京都総務局

災害からの復興

平成25年台風26号による大島町土砂災害 大島町の応急復旧に向けた取組

被害状況

発災日：平成25年10月16日(水)未明

- 人的被害 死亡 36名
行方不明 4名
- 住家被害 全壊 71棟
大規模半壊 15棟
半壊 25棟

※平成25年12月2日時点(人的被害は町田市含む)



住宅の応急復旧対策

○ 住宅の応急修理

住家が半壊等した場合、居住に必要な最低限(居室、炊事場、トイレ等)の応急修理を、52万円を限度に補助する。費用は、災害救助法に基づき、都と国が負担する。

○ 住宅確保支援(応急仮設住宅)

大島町からの要請により、災害救助法に基づく応急仮設住宅を建設する。

< 応急仮設住宅建設地 >

旧大島町立北の山小学校跡グラウンド

< 経緯・予定 >

平成25年12月16日	着工
12月16~20日	入居申請受付
12月27日	入居者決定(39世帯90名)
平成26年1月10・11日	入居予定者説明会
1月25日以降	入居



▲建設中の様子

○ 災害復興住宅資金利子補助

災害からの早期復興を支援するため、住宅金融支援機構の「災害復興住宅融資」を借り受けて住宅を建設・購入又は補修する場合、住宅金融支援機構の借入金に対して都が利子補助を行う。