

東京の住宅政策の現状と課題

【資料集】

- ◇高齢者の居住安定の確保 ……1
- ◇子育て世帯の居住の支援 ……21
- ◇公的住宅の現状と取組 ……30
- ◇既存住宅の流通・活用 ……36

高齢者の居住安定の確保

高齢者等の社会情勢の変化と統計データについて

【社会情勢の変化】

- 2008年9月15日
リーマンショック
- 2011年3月11日
東日本大震災
- 2012年～2014年
団塊世代（1947年～49年生）が65歳に

【主な統計データの調査時点】

- 2008年 住宅土地統計調査（2008年10月1日時点）
結果公表：2009年秋(速報)、2010年夏(確報)
- 2010年 国勢調査（2010年10月1日時点）
結果公表：2011年春(速報)、2011年夏(確報)
- 2013年 住宅土地統計調査（2013年10月1日時点）
結果公表：2014年秋(速報)、2015年夏(確報)

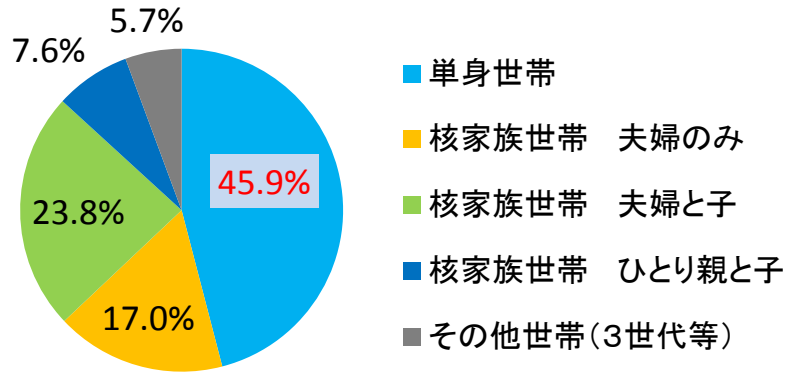
【統計データの活用】

- 住宅土地統計調査
 - ・ 2008年調査ではリーマンショックや東日本大震災による居住への影響、団塊世代の65歳以上のデータを反映できていないため、2014年の速報を受け、改めて状況を検証
- 国勢調査
 - ・ 2010年調査についても、団塊世代の65歳以上の数値や震災後の人口動向を反映できていないため、住民基本台帳等のデータにより補足する

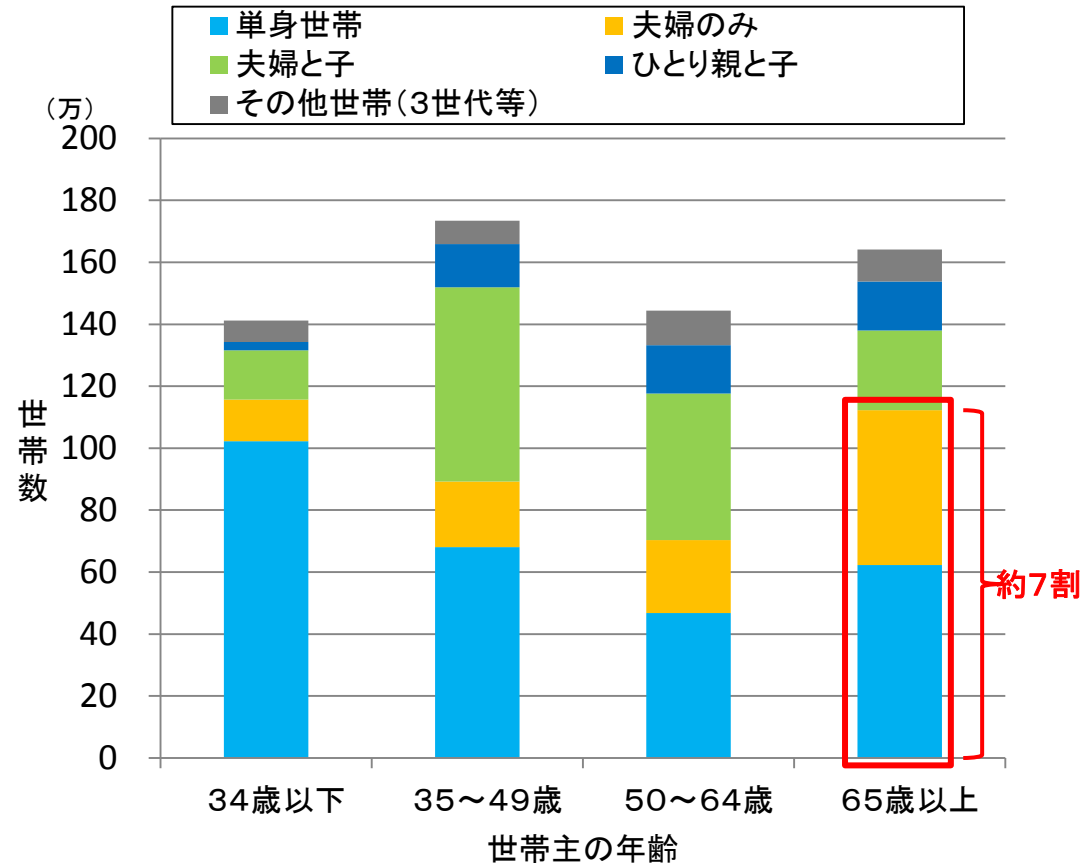
世帯の状況

- ・ 全世帯の半数近くが「単身世帯」となっている。
- ・ 「高齢単身」または「高齢夫婦のみ」の世帯が合計110万世帯で、高齢者世帯の7割近くとなっている。
- ・ ひとり親世帯は、世帯主35歳以上の各年齢に各々15万世帯前後分布している。
⇒ 「ひとり親の子育て世帯」と「高齢のひとり親と独身の子」の双方が存在する。

世帯類型等別の世帯数

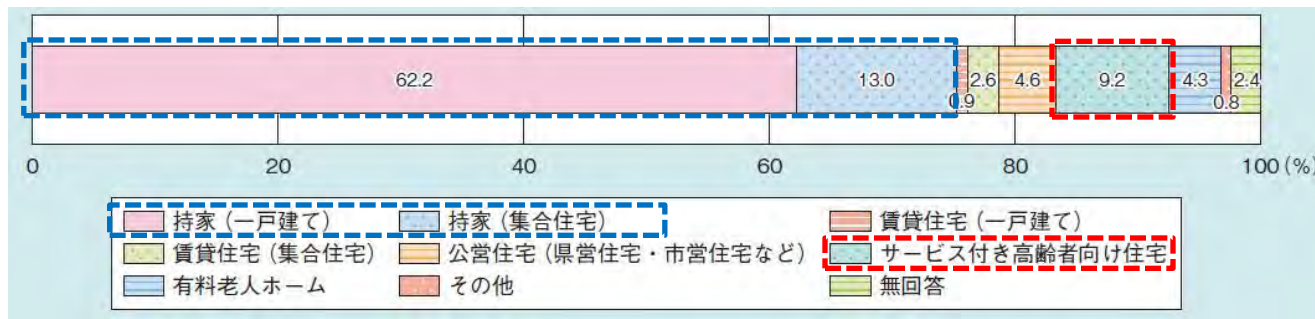


世帯主の年齢別 世帯類型等別の世帯数



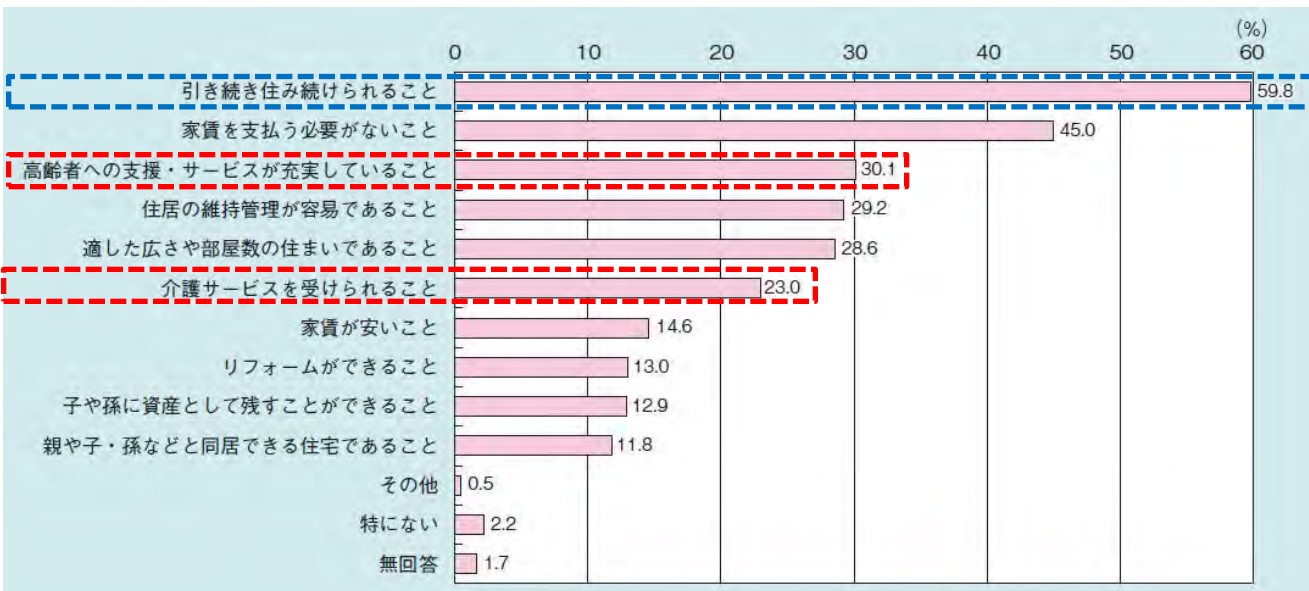
高齢期に住みたい住居形態・住居を選ぶ条件

高齢期に住みたい住居形態



- 「持家(一戸建て及び集合住宅)」が75.2%。
「サービス付き高齢者向け住宅」は9.2%、「有料老人ホーム」はサ高住の半数。

高齢期に住みたい住居を選ぶ条件



- 「引き続き住み続けられること」が59.8%と最も多く、「高齢者への支援・サービスが充実していること」は30.1%、「介護サービスを受けられること」は23.0%。

調査対象は、全国の35歳から64歳までの男女6,000人(有効回収数 2,707人)

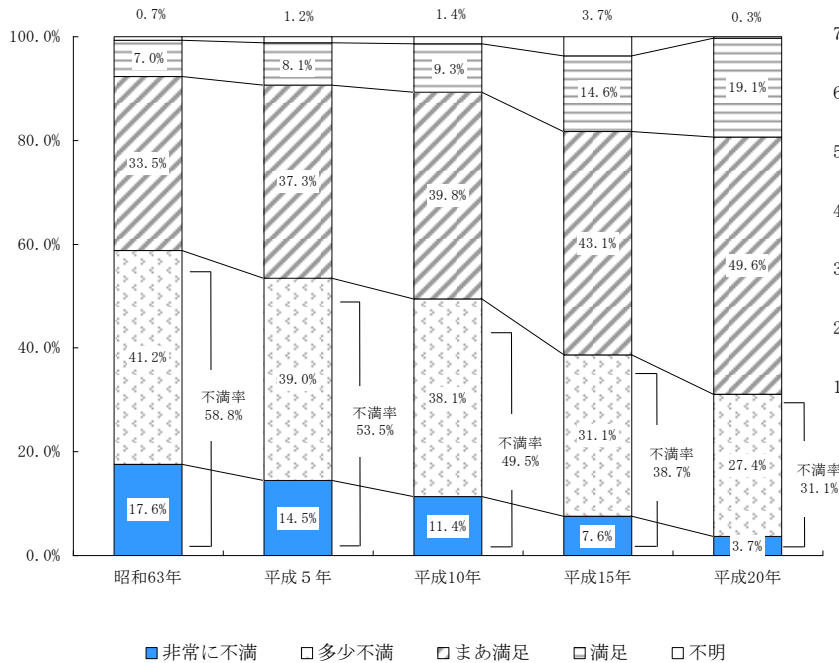
(資料)平成26年版高齢社会白書／内閣府(平成26年6月13日)
(備考)「高齢期に向けた「備え」に関する意識調査」

住まいのニーズ

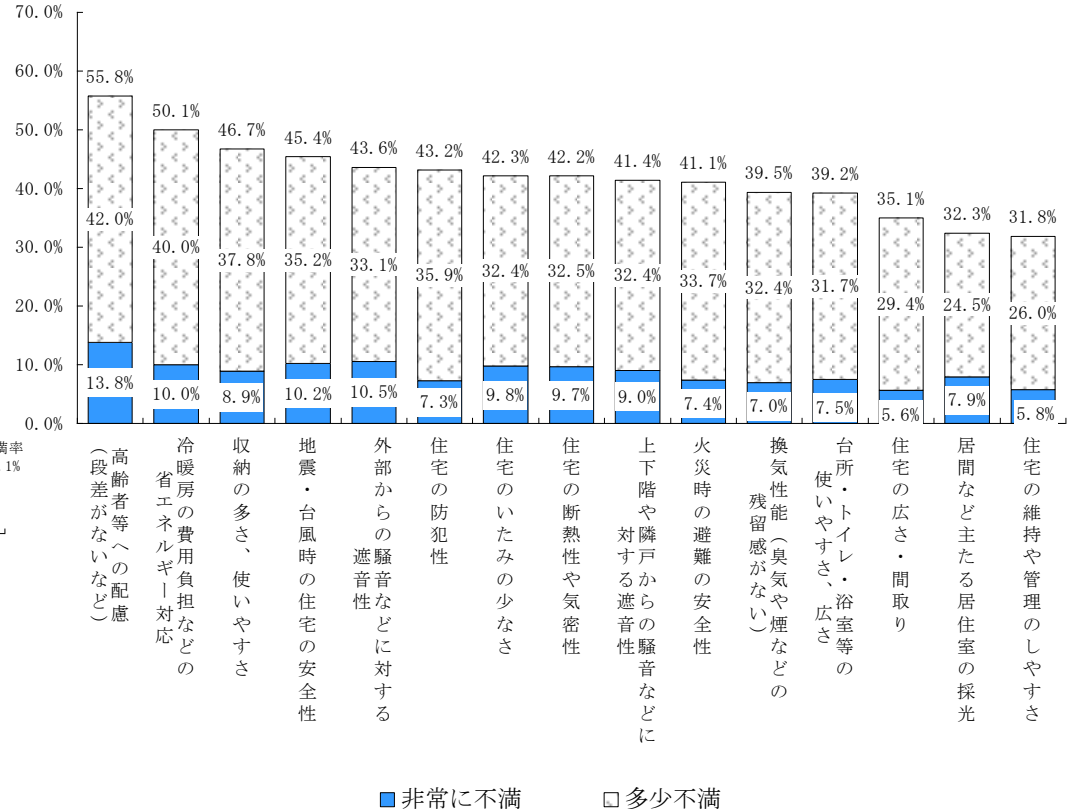
- 住宅に対する不満率は31.1%であり、回を追うごとに不満率は減少している。
- 住宅の各要素に対する不満率は「高齢者等への配慮（段差がないなど）」が55.8%と最も高い。

住宅に対する評価

住宅に対する評価(東京都)



住宅の各要素に対する不満率(東京都)



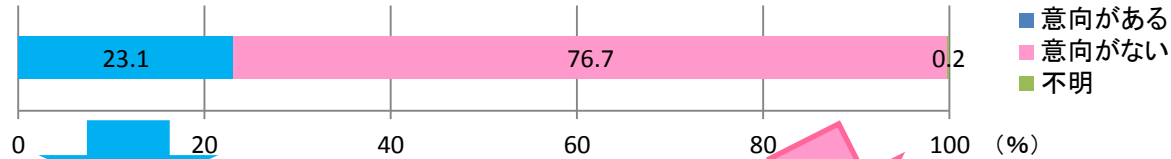
(資料)平成20年住生活総合調査/国土交通省

住まいのニーズ

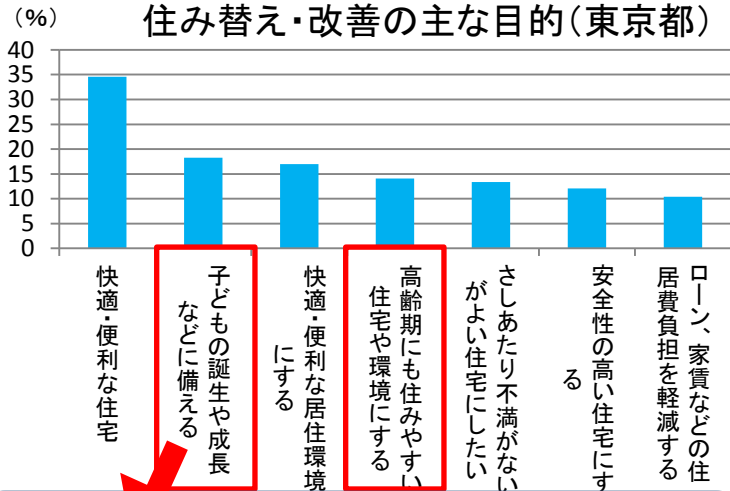
- ・ 住み替え・改善の「意向がある」世帯の割合は23.1%
- ・ 住み替え・改善の「意向がない」理由としては、「現在の住まいに満足」が42.3%であるが、次いで「資金がなくあきらめている」は21.1%

住み替えの意向

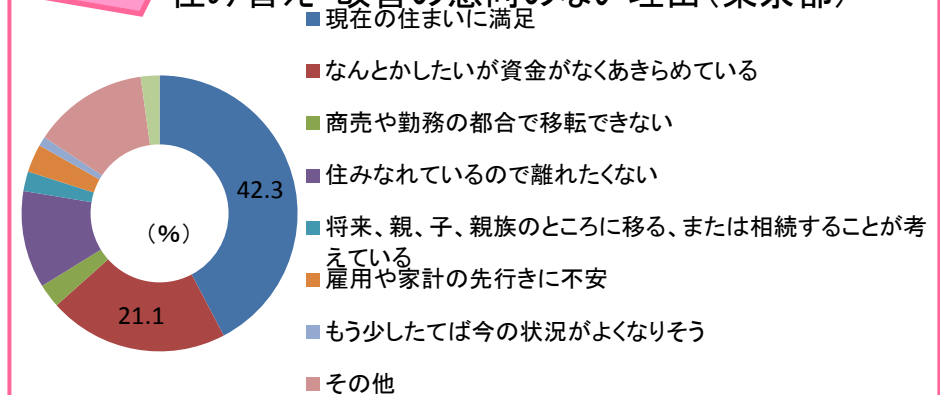
住み替え・改善の目的(東京都)



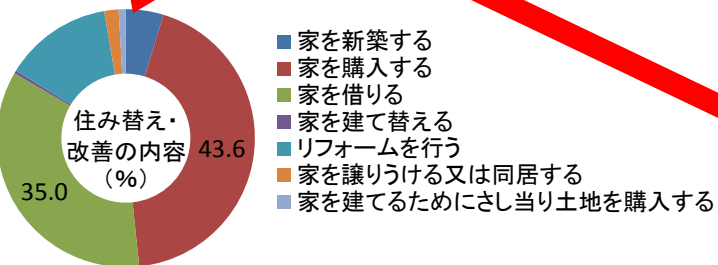
住み替え・改善の主な目的(東京都)



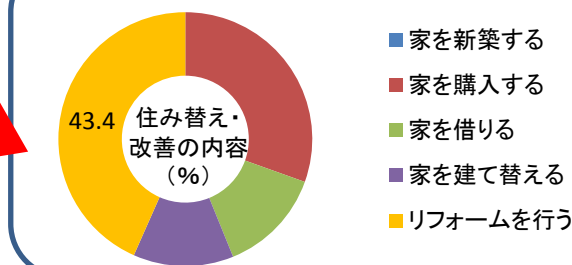
住み替え・改善の意向のない理由(東京都)



住み替え・改善の内容 (%)



住み替え・改善の内容 (%)

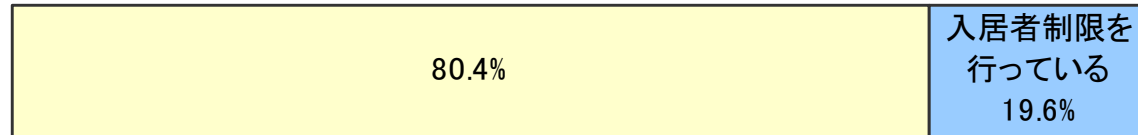


(資料)平成20年住生活総合調査
/国土交通省

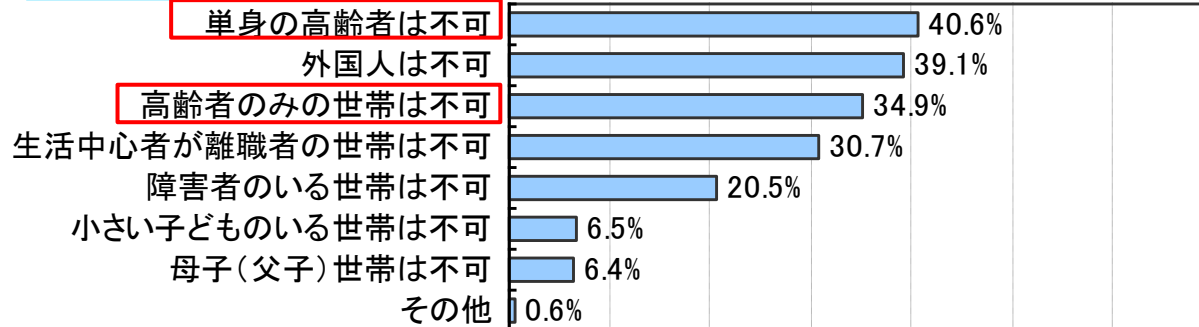
民間住宅の入居制限の状況

- ・ 入居者の制限を行っている家主は全体の19.6%
- ・ 入居制限の対象としては、単身の高齢者に対しては40.6%、高齢者のみの世帯は34.9%となっている。

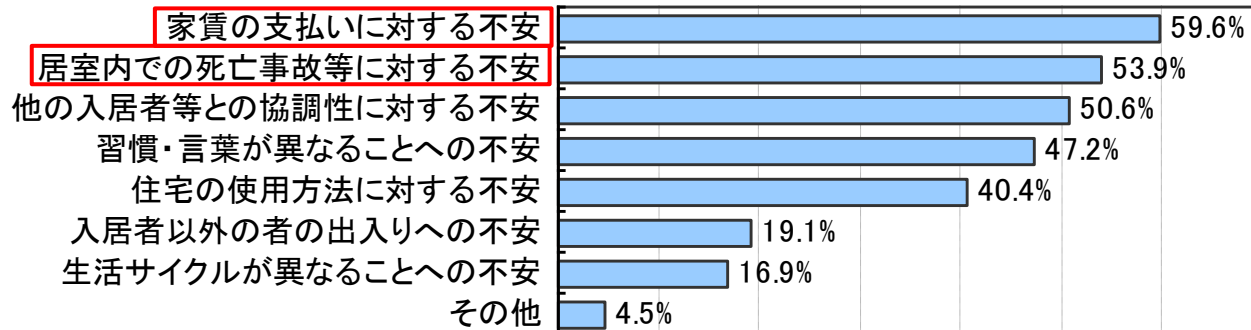
民間賃貸住宅の入居制限の状況(全国)



入居制限の対象



入居制限の理由

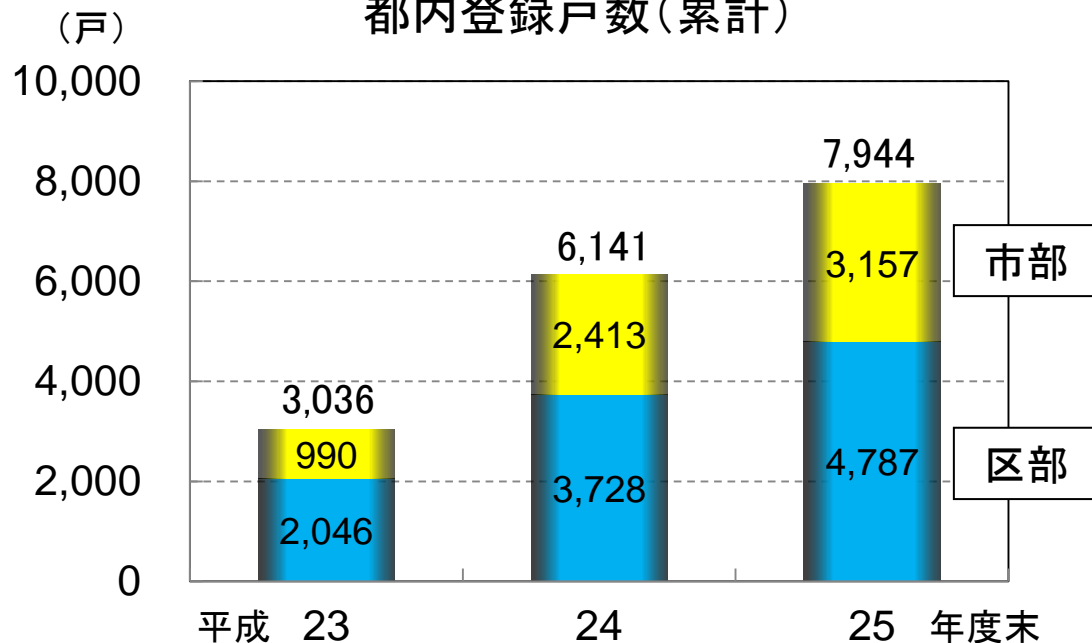


サービス付き高齢者向け住宅の供給促進－サ高住の現状－

サービス付き高齢者向け住宅とは

- 平成23年4月の「高齢者住まい法」改正により、サービス付き高齢者向け住宅登録制度を創設（住宅施策と福祉施策の連携を強化）※事業者は、都道府県へ住宅を登録
- ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、緊急時対応サービス、安否確認サービス及び生活相談サービスの提供がなされるバリアフリー構造の賃貸住宅
- 入居者の要件は原則60歳以上（要介護度等の要件なし）

都内登録戸数(累計)



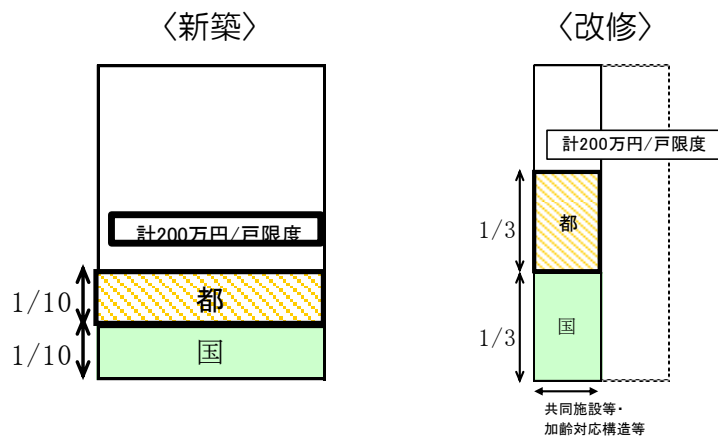
- 民間事業者の積極的な参入により、登録戸数は順調に増加
- 約6割の住宅が、医療・介護事業所を併設
- 入居者の特徴
 - ・平均年齢 82歳
 - ・平均要介護度 1.6
 - ・8割以上が単身で入居

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進—都の取組①—

サービス付き高齢者向け住宅供給助成（平成25～26年度）

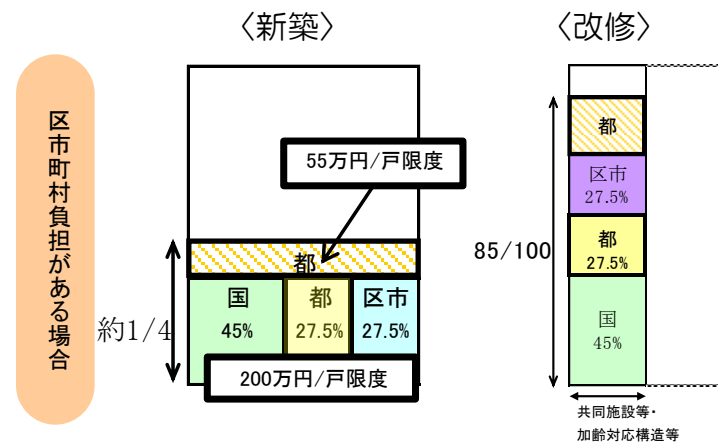
【医療・介護サービス確保型】

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



○ 都独自に登録基準を緩和

- ・ 既存建物を改修する場合の住戸面積基準（住戸面積 25㎡ → 20㎡以上）
- ・ 住宅に常駐するケアの専門家の資格基準（法定資格が必要 → 生活支援業務の経験2年以上で可）

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進—都の取組②—

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月上旬	「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)

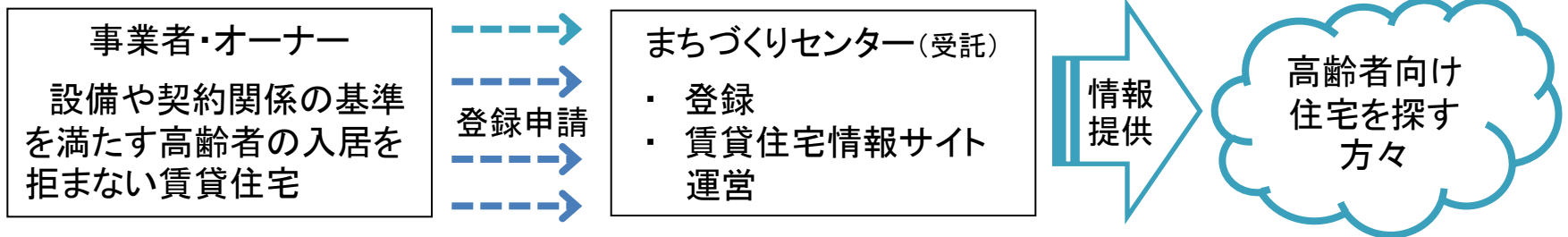
民間事業者の事例
(マストライフ古河庭園)



高齢者の居住の安定の確保に向けた各種制度

東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度(賃貸住宅情報サイト)

- 平成13年、「高齢者住まい法」に基づき、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設。(高齢者円滑入居賃貸住宅)
- 平成23年、法に基づく登録制度が廃止され、都独自の登録制度を開始。高齢者向け優良賃貸住宅(家賃減額補助制度が適用)の登録を義務付け。
- 平成26年5月末の登録件数は1,115件(72,866戸)、東京都防災・建築まちづくりセンターへ業務委託。



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)

- 住み慣れた住宅で高齢者等の生活を支えられるよう、利用料金・預り金を原資に、見守りサービス、葬儀の実施、亡くなった後の残存家財の片付けを行う事業。
- これまでの契約実績 : 787件 (平成13年から実施)

区市町村等の独自の取組

高齢者の住宅への入居に関する区市町村の支援策

「あんしん居住制度」利用料への助成 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

○ 取組事例

千代田区：見守りサービスの利用料に対する助成（利用料の半額）

中央区：見守り、葬儀の実施、残存家財の片付けのサービス利用料や事務手数料の助成（利用料の半額など）

家賃債務保証制度 高齢者世帯等への保証会社のあつ旋などにより、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する

○ 取組事例

区市	概要	協定の締結先
新宿区	単身世帯 36,000円、2人以上の世帯 45,000円を上限に助成	(財)高齢者住宅財団、 日本セーフティー(株) フォーシーズ(株)
葛飾区	初回保証料3万円を限度に助成	(財)高齢者住宅財団
江東区	初回保証料2万円を限度に助成	日本セーフティー(株)
目黒区	家賃の滞納が生じた場合、区が家主に家賃(上限6か月分)を支払う	無し
板橋区	日本セーフティー(株)、フォーシーズ(株)と協定を締結 区の助成はなし	日本セーフティー(株)、 フォーシーズ(株)
三鷹市	初回保証料2万円を限度に助成	(一社)賃貸保証機構

区市町村等の独自の取組

民間賃貸住宅への入居にあたり、家賃補助を実施している区市の取組みについて
14区7市で実施

区市名	家賃助成の対象者・世帯					※ 新規募集なし
	高齢者	障害者	ひとり親	子育て	その他	備考
千代田区	○	○	○	○	○	新婚世帯
港区	○	○	○			
新宿区	○	○	○	○	○	学生・勤労単身者
文京区	○	○	○			
台東区			○※	○※		
品川区	○					
目黒区	○	○	○	○		
大田区	○	○	○			
渋谷区	○	○	○	○※	○※	新婚世帯、単身世帯、二世帯(夫婦世帯、ひとり親世帯)、三人以上世帯(子育て世帯)
豊島区	○	○	○	○	○	50歳以上の単身世帯
北区				○		
荒川区	○					
練馬区	○					
江戸川区	○	○	○			
武蔵野市		○	○			
府中市		○				
日野市	○					
東村山市			○			
国立市	○	○	○			
福生市	○					
東久留米市	○	○	○			

(平成26年1月30日都市整備局調べ)

居住支援協議会の取組

居住支援協議会とは

目的

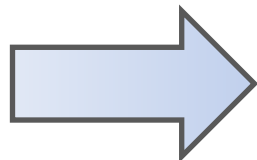
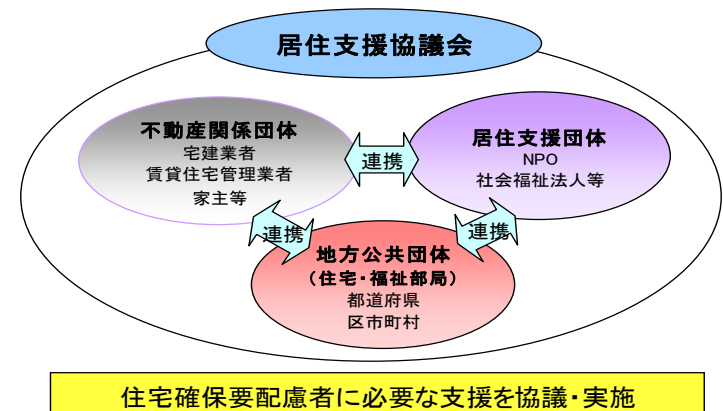
住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施
※根拠法令:住宅セーフティネット法(H19.7)第10条第1項

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26年4月14日現在)

- 全国で42協議会
(内訳)
 - ・32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])



「東京都居住支援協議会」の設立(平成26年6月25日)

居住支援協議会の取組

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

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
- ※区市町村については、協議会設立済又は設立検討中の自治体がオブザーバー参加

【平成26年度の活動予定】

- ◇セミナーの開催
 - ⇒「区市町村」「居住支援団体」「家主・不動産管理業者等」のそれぞれを対象に、年数回実施
- ◇他協議会等の活動事例調査
 - ⇒居住支援の活動事例を詳細に調査し、課題の抽出と活動のヒント集(仮称)のとりまとめ
- ◇パンフレットの作成 など

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

< 区市町村協議会での取組事例 >

- ◆江東区(居住支援協議会)
 - 高齢者への民間賃貸住宅あっせん事業
 - ⇒不動産関係団体の協力により、空き室の情報提供・相談窓口の設置など
- ◆豊島区居住支援協議会
 - 居住支援モデル事業
 - ⇒居住場所に困っている方などに対し、空き家・空き室等の活用や民間賃貸住宅等への円滑な入居を推進するための支援活動等を行うグループに、その事業の実施に要する費用を助成
- ◆板橋区居住支援協議会
 - シンポジウムの開催
 - ⇒基調講演やパネルディスカッション、PRコーナーでの相談など

住まい対策一体型地域生活支援事業

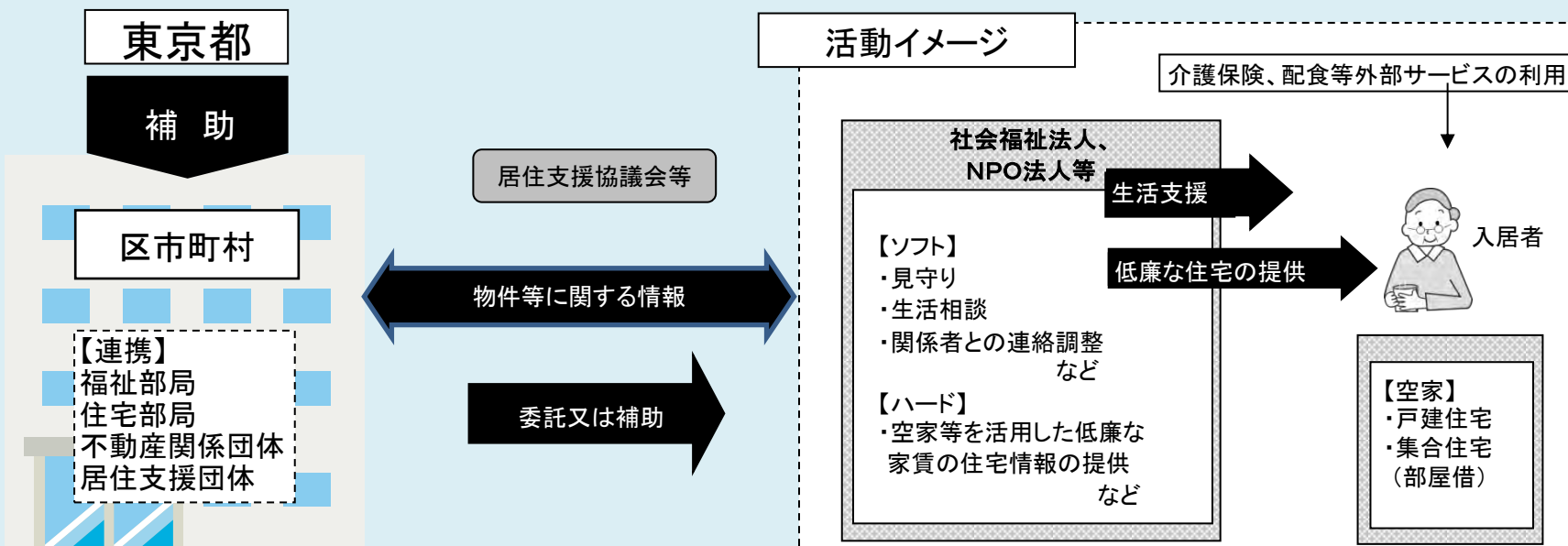
目的

今後の高齢者の増加を見据えながら、身体状態、生活形態、経済状況等に合った住まいを確保するため、多様なニーズに応じて住まいを選択でき、安心して暮らすことのできる環境を整備するための施策を推進する。

事業概要

住宅に困窮し、日常の自立生活に不安のある低所得高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、居住支援協議会等を活用し、住まいの確保と見守り等生活支援を一体的に提供する区市町村の取組を支援する。

- 補助率 10/10(3年間) 4年目以降 1/2
- 補助金額 8,000千円
- 5か年モデル(1提案3か年)
平成26年度から平成30年度(採択は平成28年度まで)



地域医療・介護推進法

地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するための関係法律の整備等に関する法律案の概要

趣旨

持続可能な社会保障制度の確立を図るための改革の推進に関する法律に基づく措置として、効率的かつ質の高い医療提供体制を構築するとともに、地域包括ケアシステムを構築することを通じ、地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するため、医療法、介護保険法等の関係法律について所要の整備等を行う。

概要

1. 新たな基金の創設と医療・介護の連携強化（地域介護施設整備促進法等関係）

- ①都道府県の事業計画に記載した医療・介護の事業（病床の機能分化・連携、在宅医療・介護の推進等）のため、**消費税増収分を活用した新たな基金を都道府県に設置**
- ②**医療と介護の連携を強化**するため、厚生労働大臣が基本的な方針を策定

2. 地域における効率的かつ効果的な医療提供体制の確保（医療法関係）

- ①医療機関が都道府県知事に**病床の医療機能（高度急性期、急性期、回復期、慢性期）等を報告し、**都道府県は、それをもとに**地域医療構想（ビジョン）**（地域の医療提供体制の将来のあるべき姿）を医療計画において策定
- ②**医師確保支援**を行う地域医療支援センターの機能を法律に位置付け

3. 地域包括ケアシステムの構築と費用負担の公平化（介護保険法関係）

- ①在宅医療・介護連携の推進などの**地域支援事業の充実**とあわせ、**全国一律の予防給付（訪問介護・通所介護）を地域支援事業に移行し、多様化** ※地域支援事業：介護保険財源で市町村が取り組む事業
- ②**特別養護老人ホーム**について、在宅での生活が困難な中重度の要介護者を支える機能に重点化
- ③**低所得者の保険料軽減を拡充**
- ④**一定以上の所得のある利用者の自己負担を2割へ引上げ**（ただし、月額上限あり）
- ⑤低所得の施設利用者の食費・居住費を補填する「**補足給付**」の要件に**資産などを追加**

特別養護老人ホームの「新規」入居者を、原則、要介護3以上に重点化

4. その他

- ①診療の補助のうちの**特定行為を明確化**し、それを手順書により行う看護師の研修制度を新設
- ②**医療事故に係る調査の仕組み**を位置づけ
- ③医療法人社団と医療法人財団の合併、持分なし医療法人への移行促進策を措置
- ④介護人材確保対策の検討（介護福祉士の資格取得方法見直しの施行時期を27年度から28年度に延期）

施行期日（予定）

公布日。ただし、医療法関係は平成26年10月以降、介護保険法関係は平成27年4月以降など、順次施行。（厚生労働省資料より）

地域医療・介護推進法

サービス付き高齢者向け住宅への住所地特例の変更点

住所地特例の概要

「住所地特例制度」とは、ある自治体から別の自治体の施設に入所等と同時に転居した際に、元の自治体が引き続き保険者として給付費等を負担する制度のこと。

【住所地特例のある制度】

国民健康保険

介護保険

・・・区市町村が保険者

後期高齢者医療制度

・・・都道府県ごとの広域連合が保険者

【現行の介護保険で住所地特例制度の対象となる施設】

- ・ 特別養護老人ホーム
- ・ 有料老人ホーム
- ・ 軽費老人ホーム
- ・ 介護老人保健施設
- ・ 養護老人ホーム



変更点

- ・平成27年4月1日から住所地特例対象施設にサービス付き高齢者向け住宅を追加
- これにより介護保険、国民健康保険については、移動先自治体の負担が軽減される

※後期高齢者医療制度については、制度改正後も、移動先の自治体に負担が発生するケースあり

地域医療・介護推進法

地域包括ケアシステムの捉え方

- 地域包括ケアシステムの5つの構成要素（住まい・医療・介護・予防・生活支援）をより詳しく、またこれらの要素が互いに連携しながら有機的な関係を担っていることを図示したものです。
- 地域における生活の基盤となる「住まい」「生活支援」をそれぞれ、植木鉢、土と捉え、専門的なサービスである「医療」「介護」「予防」を植物と捉えています。
- 植木鉢・土のないところに植物を植えても育たないのと同様に、地域包括ケアシステムでは、高齢者のプライバシーと尊厳が十分に守られた「住まい」が提供され、その住まいにおいて安定した日常生活を送るための「生活支援・福祉サービス」があることが基本的な要素となります。そのような養分を含んだ土があればこそ初めて、専門職による「医療・看護」「介護・リハビリテーション」「保健・予防」が効果的な役目を果たすものと考えられます。



地域包括ケアシステムの推進

高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる社会を実現するため、大都市東京の特性を生かした地域包括ケアシステムを構築し利用者の状況に即したサービスやサポートを効率的・効果的に提供できる体制づくりを行います。

主な事業展開

○機能強化型地域包括支援センター設置促進事業（H26予算 528百万円）

地域拠点である地域包括支援センターの機能強化を図る区市町村を支援

○主任介護支援専門員を活用した地域のケアマネジメント向上（区市町村包括補助事業）

居宅介護支援事業所の主任介護支援専門員を活用した新たなケアマネジメント機能強化の取組を行う区市町村を支援

○見守りサポーター養成研修事業（区市町村包括補助事業）

地域の方が高齢者の異変に気づき、地域包括センター等に連絡する等を行う「見守りサポーター」を養成する区市町村を支援

○ふらっとハウス（地域サロン）事業（区市町村包括補助事業）

空き店舗等を利用して高齢者が気軽に立ち寄れる拠点を整備し、介護予防や閉じこもり防止などに取り組む区市町村を支援

○地域密着型サービス等の重点整備（H26予算 257百万円）

小規模多機能居宅介護拠点など、地域密着型施設の整備を促進する区市町村の取組を支援

○在宅療養環境整備支援事業（区市町村包括補助事業）

医療的ケアが必要な高齢者に対し医療と介護の連携による在宅療養環境の整備に取り組む区市町村を支援

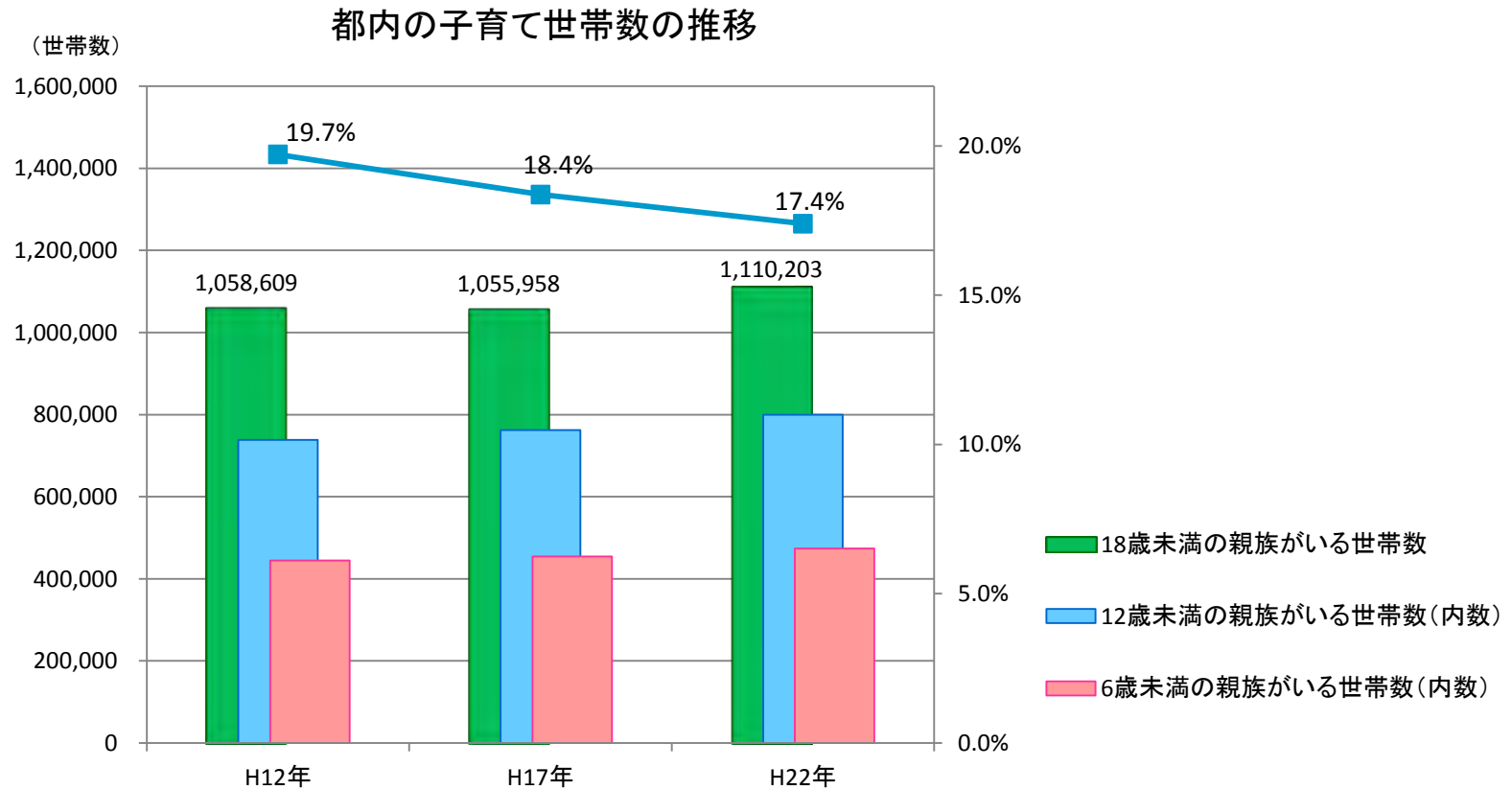
○訪問看護ステーション設置促進・運営支援事業（H26予算 29百万円）

高齢者の在宅療養を支えるため、訪問看護ステーションの設置を促進

子育て世帯の居住の支援

東京都における子育て世帯数の推移

・ 東京における子育て世帯の全世帯に占める割合は減少傾向となっている。

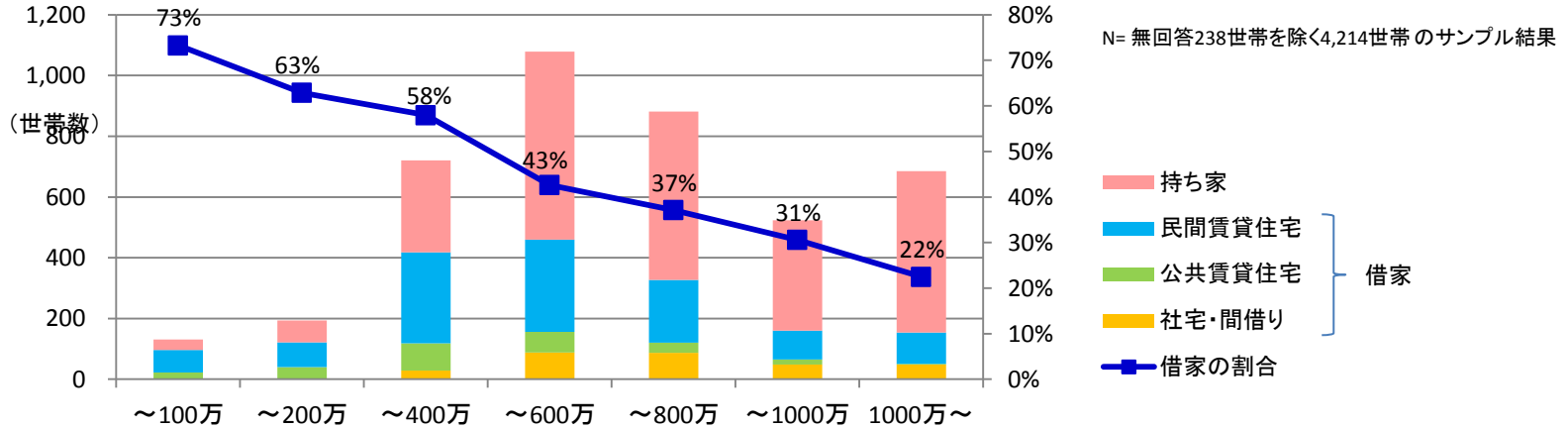


(資料)国勢調査

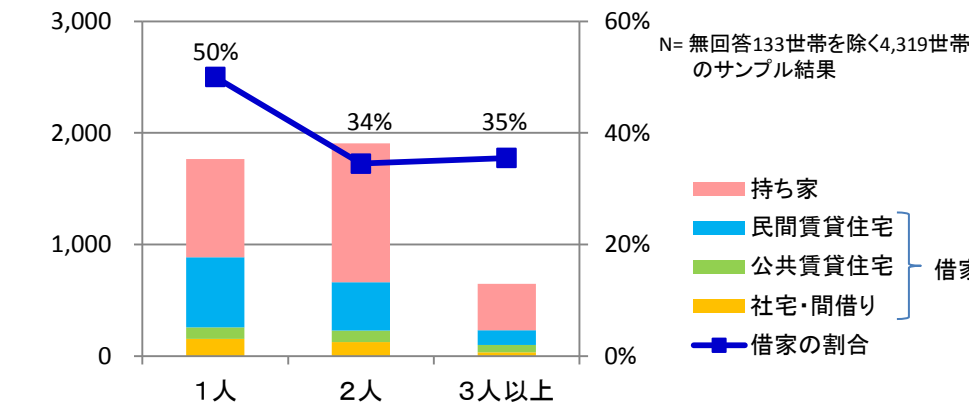
子育て世帯の居住状況

- ・収入が少ない世帯の方が借家の割合が多く、その中でも民間賃貸住宅の割合が多い。
- ・子ども数が増えると借家割合が下がる傾向がある。

都内の子育て世帯の収入別居住形態



都内の子育て世帯の子供人数別居住形態



民間賃貸住宅の平均床面積と家賃

	東京都	全国
平均床面積	34.55 m ²	43.08 m ²
平均家賃	85,112 円	60,467 円
m ² 当たり家賃単価	2,463 円/m ²	1,404 円/m ²

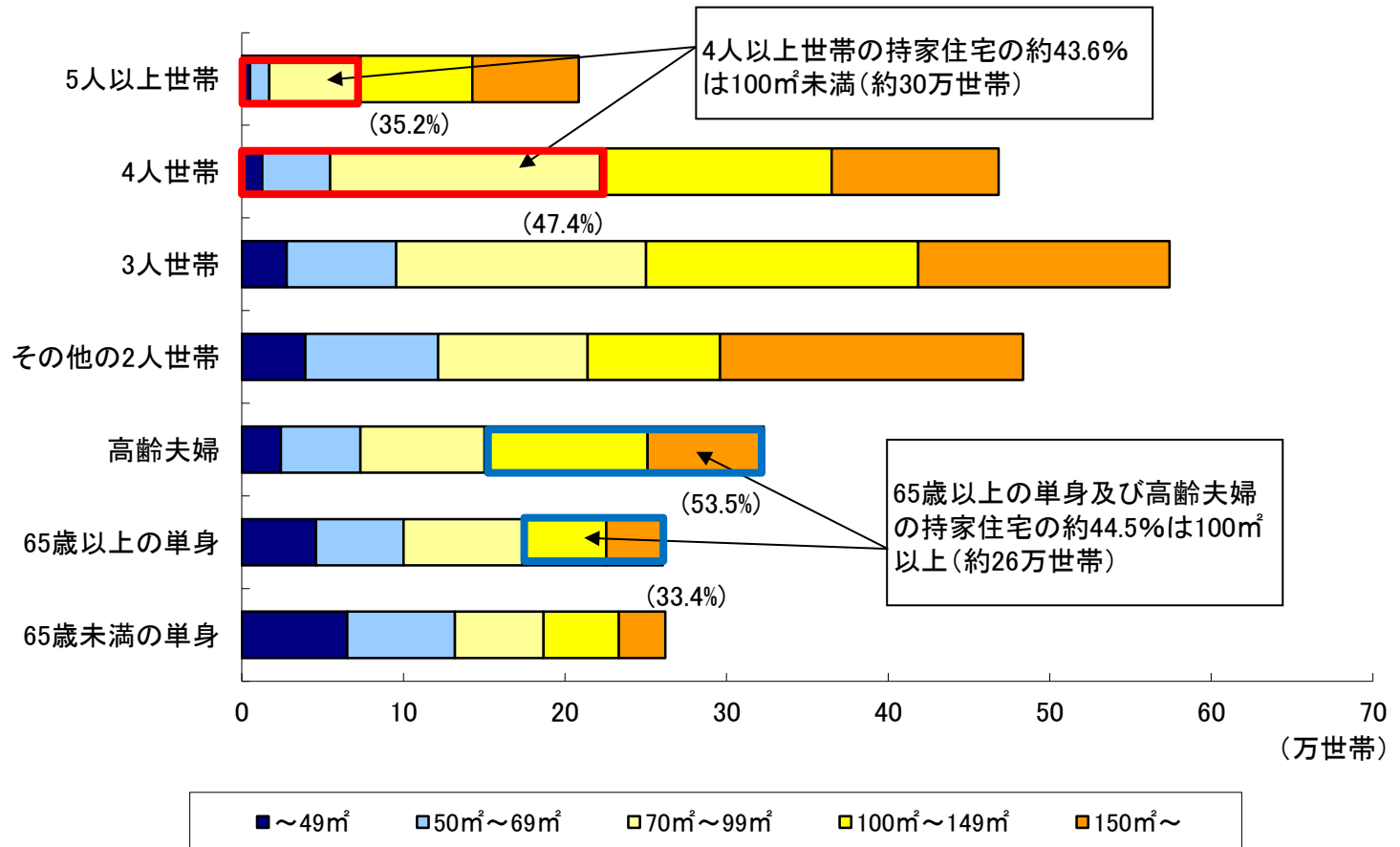
(資料) 平成24年度「東京の子どもと家庭」調査結果より／東京都福祉保健局
 (備考) 東京都内の小学生までの子供を養育する4,800世帯及び20歳未満の子供を養育するひとり親1,200世帯のうち4,452世帯が回答

(資料) 平成20年住宅・土地統計調査／総務省

持家世帯の床面積

- ・ 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んでおり、4人以上世帯の43.6%が100㎡未満の住宅に住んでいる

持家世帯類型別の床面積構造

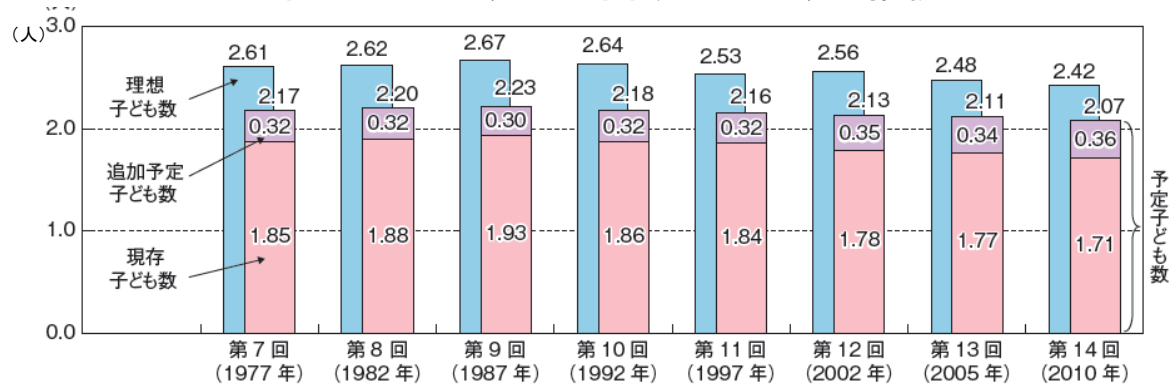


(資料)平成20年住宅・土地統計調査／総務省を基に国土交通省推計

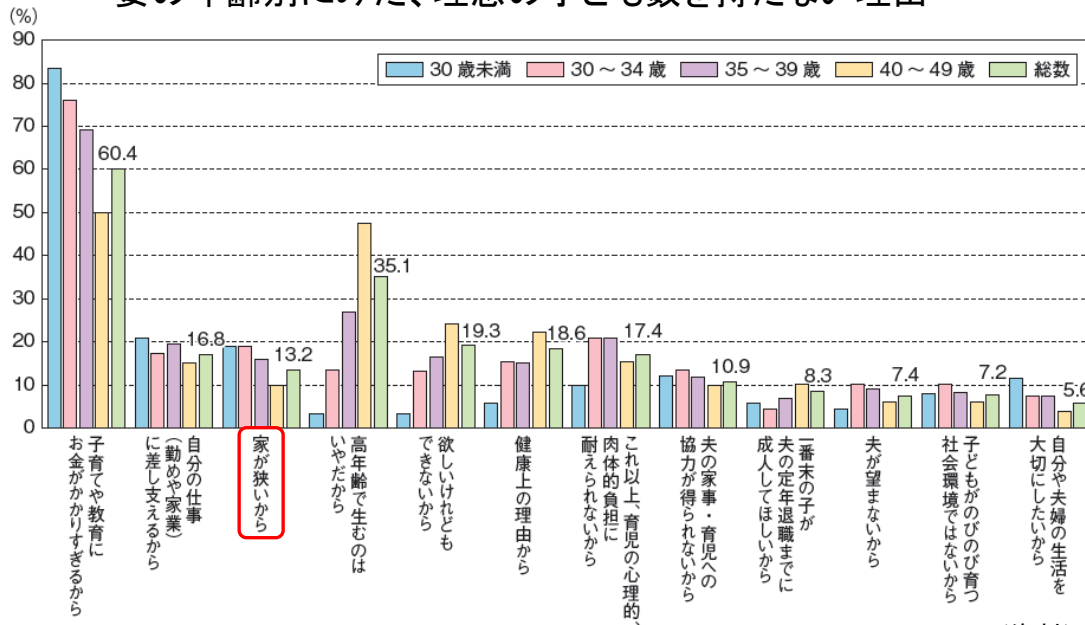
理想の子ども数調査結果

- ・理想の子ども数を持たない理由に「家が狭いから」を挙げる人も少なくない。
- ・特に年齢が若いほど「家が狭いから」を理由に挙げる割合が高い。

平均理想子ども数と平均予定子ども数の推移



妻の年齢別にみた、理想の子ども数を持たない理由



子育てに配慮した住宅の普及促進－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)
- ・平成26年6月現在、4棟実施済、2棟建設工事中。

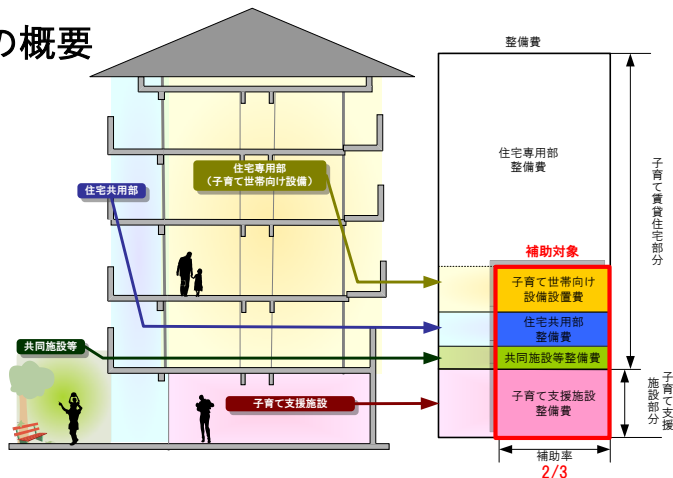
2 住宅の特徴

【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

3 助成の概要



4 実施事例

府中市本町物件 (既存ストック改良型)

- ・H24年2月竣工
- ・WRC3階建て全12戸
- ・うち1階部分2戸の改修工事
- ・61㎡、11万弱(共益費込)



稲城市矢野口物件 (新規建設型)

- ・H25年2月竣工
- ・木造枠組壁工法2階建て
- ・メゾネット形式5戸
- ・80㎡前後、13万弱(共益費込)
- ・学童向け施設を併設(50㎡)



墨田区八広物件 (新規建設型)

- ・H25年10月竣工
- ・RC造5階建て20戸
- ・60㎡前後、13万前後(共益費込)
- ・グループ保育ママ施設併設(約100㎡)



江戸川区船堀物件 (新規建設型)

- ・H26年2月竣工
- ・RC造5階建て(免震構造)23戸
- ・70㎡前後、17万前後(共益費込)
- ・NPO親子ひろば、カフェ併設(約100㎡)



子育てに配慮した住宅の普及促進－都の取組－

子育てに配慮した住宅のガイドブック

1 概要

- ・社会全体で子育てを支援する東京を実現させるための施策の一つとして、子育てに適した住宅を検討する際に役に立つ技術的情報をまとめた冊子。
- ・平成21年度発行。
- ・都民情報ルームで販売の他、都市整備局HPにてPDFデータ掲載。
- ・子育て世帯向け優良賃貸住宅のモデル事業の整備基準としても活用。



2 内容

安全・安心で健やかに暮らせるすまい(21項目)

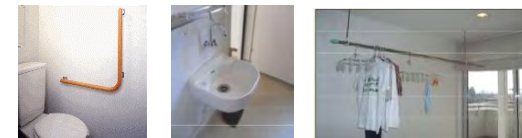
転倒防止、転落防止、危険箇所への侵入防止、建具・設備によるケガ等の防止、防犯対策、火災・災害対策、子どもの見守り



調理器のチャイルドロック

子育てしやすい便利で機能的なすまい(12項目)

移動の容易性、家事の利便性、近隣への音の配慮



手すり スロップシンク 室内物干しの設置

家族・地域とふれあえるすまい(6項目)

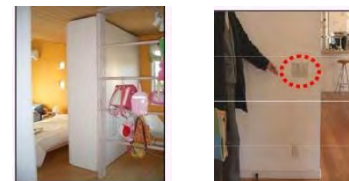
家族間のふれあいの増進、地域でのふれあいの増進



親子で使える広い台所 ベンチの設置

子どもの健康、成長に配慮したすまい(9項目)

子どもの健康への配慮、子どもにとっての使いやすさへの配慮、子どもの成長への配慮



間仕切り家具による間取りの変更 スイッチの高さに配慮

他の自治体や民間事業者の取組事例

子育てに適したマンション等の認定制度

1 概要

- ・ハード・ソフトでの基準を設置し、認定をする。
- ・自治体によっては、助成制度や容積率の緩和等がある場合あり。
- ・キッズルームや子育て支援施設の設置が必須の自治体もある。
- ・分譲、賃貸、マンション、戸建て、新築、改修等限定せず対応しているものが多い。



2 実施主体及び認定実績

【自治体の事例】

- ・墨田区「良質な集合住宅認定制度」12件 [旧制度含む]
- ・世田谷区「子育て支援マンション認証制度」2件
- ・埼玉県「子育て応援マンション認定制度」14件
「子育て応援分譲住宅認定制度」34団地
- ・広島県「子育てスマイルマンション認定制度」9件
(愛称：イクちゃんマンション)
- ・横浜市「地域子育て応援マンション認定制度」12件
- ・川崎市「子育て等あんしんマンション認定制度」7件
- ・大阪市「子育て安心マンション認定制度」17件
- ・神戸市「子育て応援マンション認定制度」2件

【民間事業者の事例】

- ・ミキハウス子育て総研(株) (有料)
「子育てにやさしい住まいと環境認定制度」313件



「すみだ良質な集合住宅認定制度」(墨田区)

1 概要

- ・H15年度から「子育て支援マンション認定制度」開始
- ・H25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」の認定を行っている。

2 「子育て型」認定基準

(必須項目)

- ・住戸専有面積55㎡以上又は居室数3以上
- ・段差解消
- ・ホルムアルデヒド対策
- ・床衝撃音対策
- ・平置き駐輪場の確保
- ・転落防止措置

(選択項目)

- 住戸部分の配慮(間取り、事故防止、子育ての配慮等)
- 共用部分の配慮(移動円滑化、事故防止、防犯上の配慮等)
- 子育てに関する管理・運営上の配慮
(子ども参加型イベントの実施、一時預かりの実施、自主保育サークル活動の支援など)

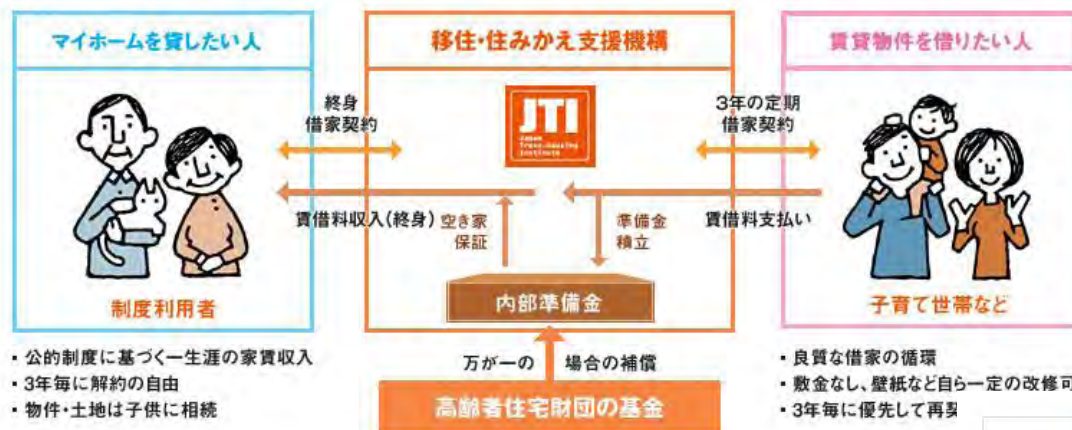


3 補助メニュー ※補助要件あり

- ◇ 機能整備費補助 200万円 (住戸及び共用部への補助)
- ◇ キッズルーム整備費補助 100万円(床暖房付は150万円)
- ◇ プレイロット整備費補助 50万円
- ◇ 居住者自主活動経費補助 経費に応じて年間5万円まで
- ◇ マンション管理アドバイザー派遣費用補助

マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）

制度の概要



- ・ 公的制度に基づく一生涯の家賃収入
- ・ 3年毎に解約の自由
- ・ 物件・土地は子供に相続

- ・ 良質な借家の循環
- ・ 敷金なし、壁紙など自ら一定の改修可
- ・ 3年毎に優先して再貸

○50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステム

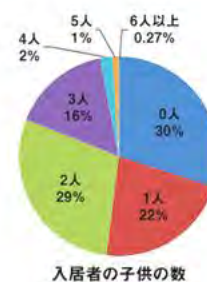
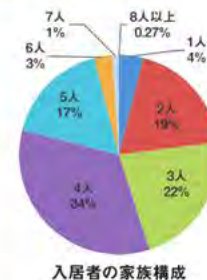
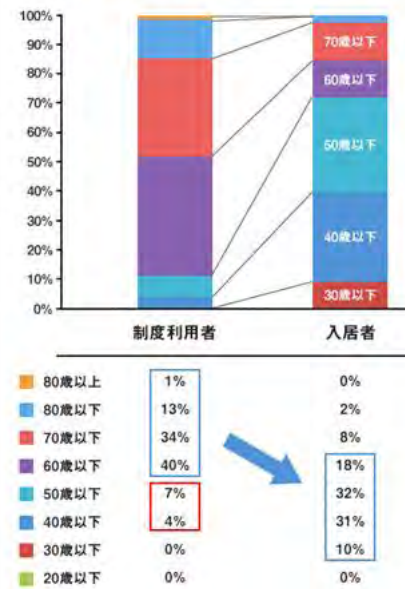
○シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、子育て世帯などに賃貸

実例

東京都内 JTI物件数（2014.06.17現在 65件）

区部	件数	市部	件数
文京区	2件	八王子市	14件
墨田区	1件	立川市	1件
品川区	1件	武蔵野市	2件
大田区	1件	三鷹市	2件
世田谷区	6件	府中市	1件
中野区	3件	調布市	1件
杉並区	1件	町田市	2件
豊島区	1件	小金井市	1件
北区	2件	小平市	2件
練馬区	1件	日野市	3件
足立区	5件	東村山市	1件
葛飾区	1件	東大和市	2件
江戸川区	2件	東久留米市	1件
13区小計	27件	多摩市	4件
		西東京市	1件
		15市小計	38件

「マイホーム借上げ制度」利用者と入居者の年齢構成



2006年の制度スタートから2014年2月までの実績を集計（総サンプル数=465）

公的住宅の現状と取組

公的住宅の管理戸数及び居住者の状況

- ・ 都内には、約55万戸の公的住宅ストックがある。
- ・ 都営住宅の居住者、高齢化が進行している。

◇ 公的住宅の管理戸数（平成25年3月末現在）

	都営住宅等	都民住宅			区市町村住宅		高優賃		公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅	（戸【計】）
		都施行	公社施行	その他	公営	その他	都施行	区市施行			
総数	257,700	3,891	9,127	19,401	21,177	10,123	60	994	62,652	168,599	553,724

（資料）東京都都市整備局

（備考）・都営住宅等には、改良住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅、更新住宅、従前居住者用住宅、福祉住宅、引揚者住宅及び小笠原住宅を含む。

・区市町村住宅の公営は公営住宅、借上公営住宅の戸数で、その他は特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区市町村単独住宅等の戸数。

● 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

◇ 都営住宅、公社住宅及び都市機構賃貸住宅における名義人等の年齢区分別世帯の割合

名義人・世帯主の 年齢区分	都営住宅 （名義人） 平成25年3月末現在	公社一般賃貸住宅 （名義人） 平成25年3月末現在	都市機構賃貸住宅 （全国・世帯主） 平成22年
～ 64歳	38.8%	54.1%	64.6%
65歳 ～	61.2%	45.9%	35.4%

（資料）・都営住宅 — 東京都都市整備局（※都営住宅は改良住宅等を除く。）

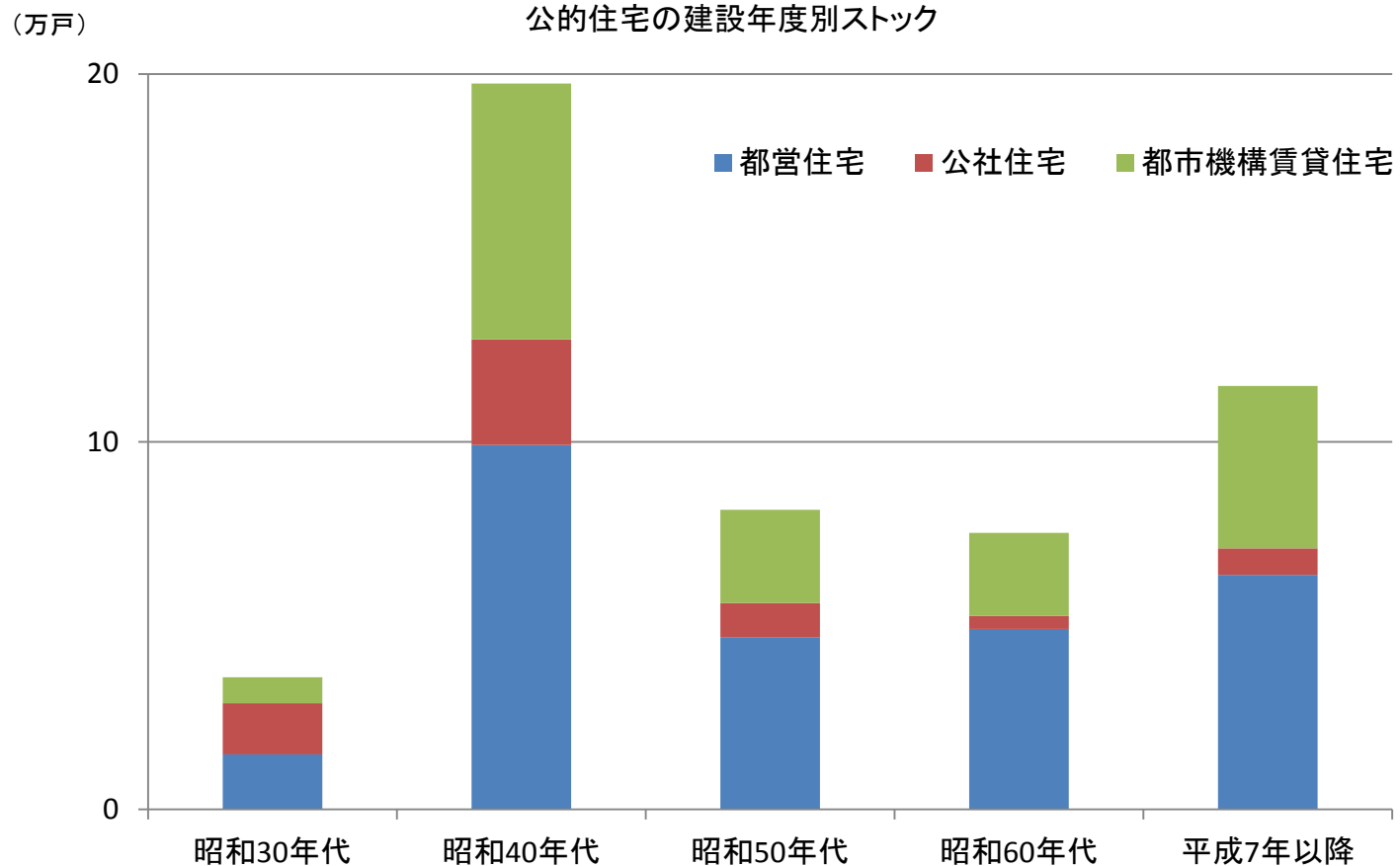
・公社住宅 — 東京都住宅供給公社

・都市機構賃貸住宅 — 都市再生機構

（備考）・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

公的住宅の状況 年代別ストック

- 公的住宅のストックは、昭和40年代以前に建設されたものが20万戸を超えている。



(資料) 都営住宅-東京都都市整備局(平成25年3月31日現在)

公社住宅-東京都住宅供給公社事業概要等より東京都都市整備局作成(平成25年3月31日現在)

都市機構賃貸住宅 - 都市再生機構データより東京都都市整備局作成(平成25年3月31日現在)

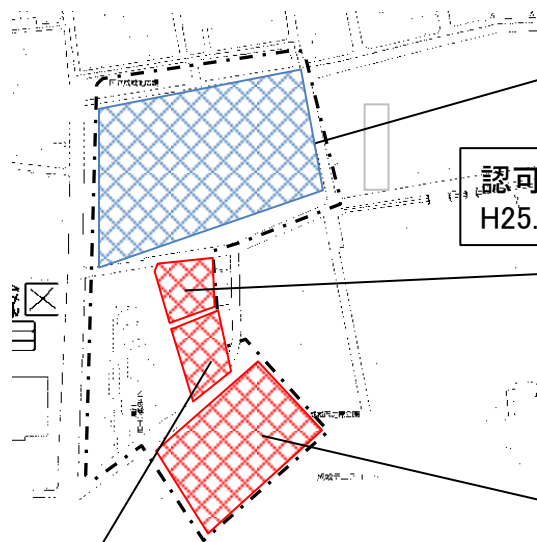
(備考) 平成20年度までは建設年度別の管理戸数、平成21年度以降は建設戸数(都営住宅・公社住宅)

公的住宅ストックの活用

都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業

《活用する都有地》
成城8丁目アパート建替えに
伴う創出用地(世田谷区)

成城八丁目団地
(建替済)



認可保育所
H25.4開設



(成城つくしんぼ保育園ホームページより)

障害者施設
H26年度事業開始予定

高齢者施設
H26年度事業
開始予定

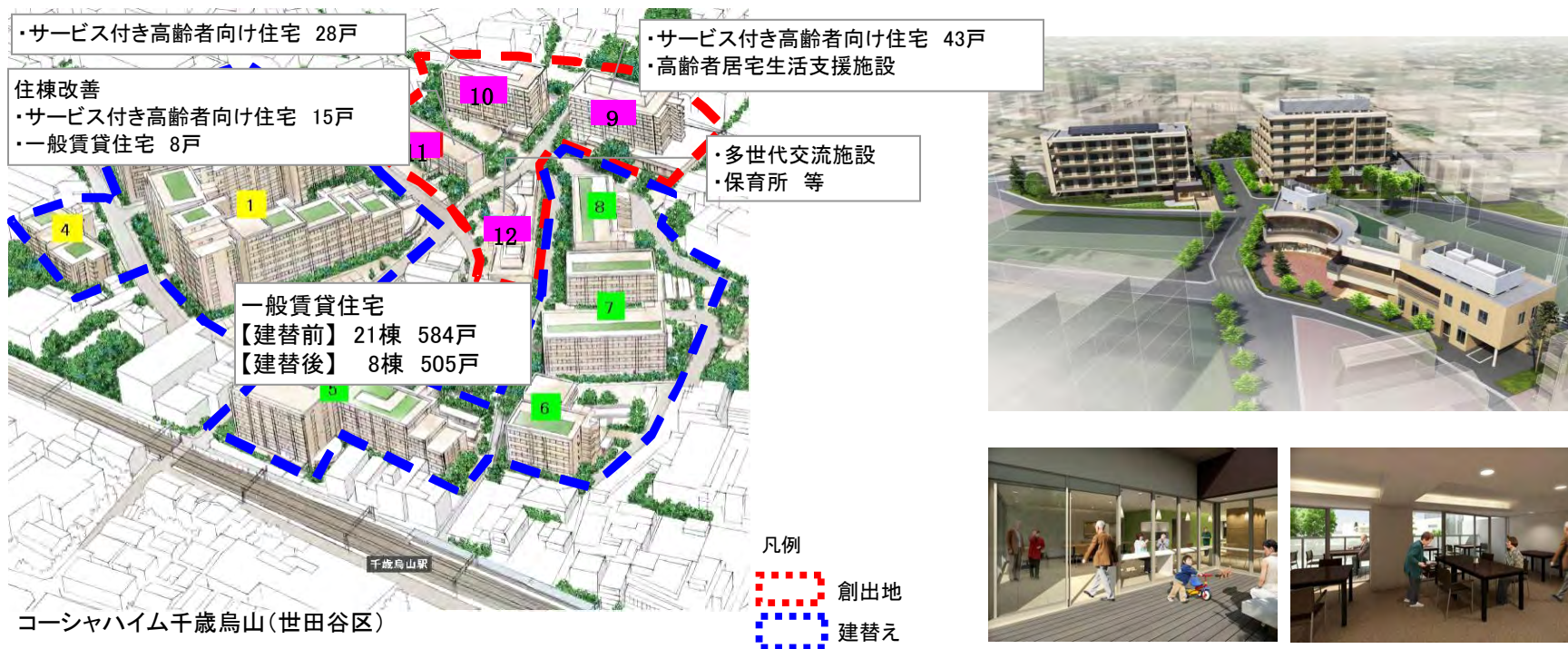


特別養護老人ホーム エリザベート成城

公的住宅ストックの活用

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



公的住宅ストックの活用【UR都市機構による団地再生事業】

既存住棟の建替え・活用に伴う複合的な街づくり

◎ 多摩平団地

【日野市/UR都市機構/昭和33年/2,725戸】

◎建替え後 1,528戸

既存団地を集約、高層化して建替え、創出された用地に、商業施設や民間分譲マンション等を誘致するとともに、空き家となった既存住棟を民間業者に賃貸し、多様な住宅を整備し、複合的な街づくりを進めている。



小規模多機能型
居宅介護



UR賃貸住宅 多摩平の森
(建替えによる高層化)

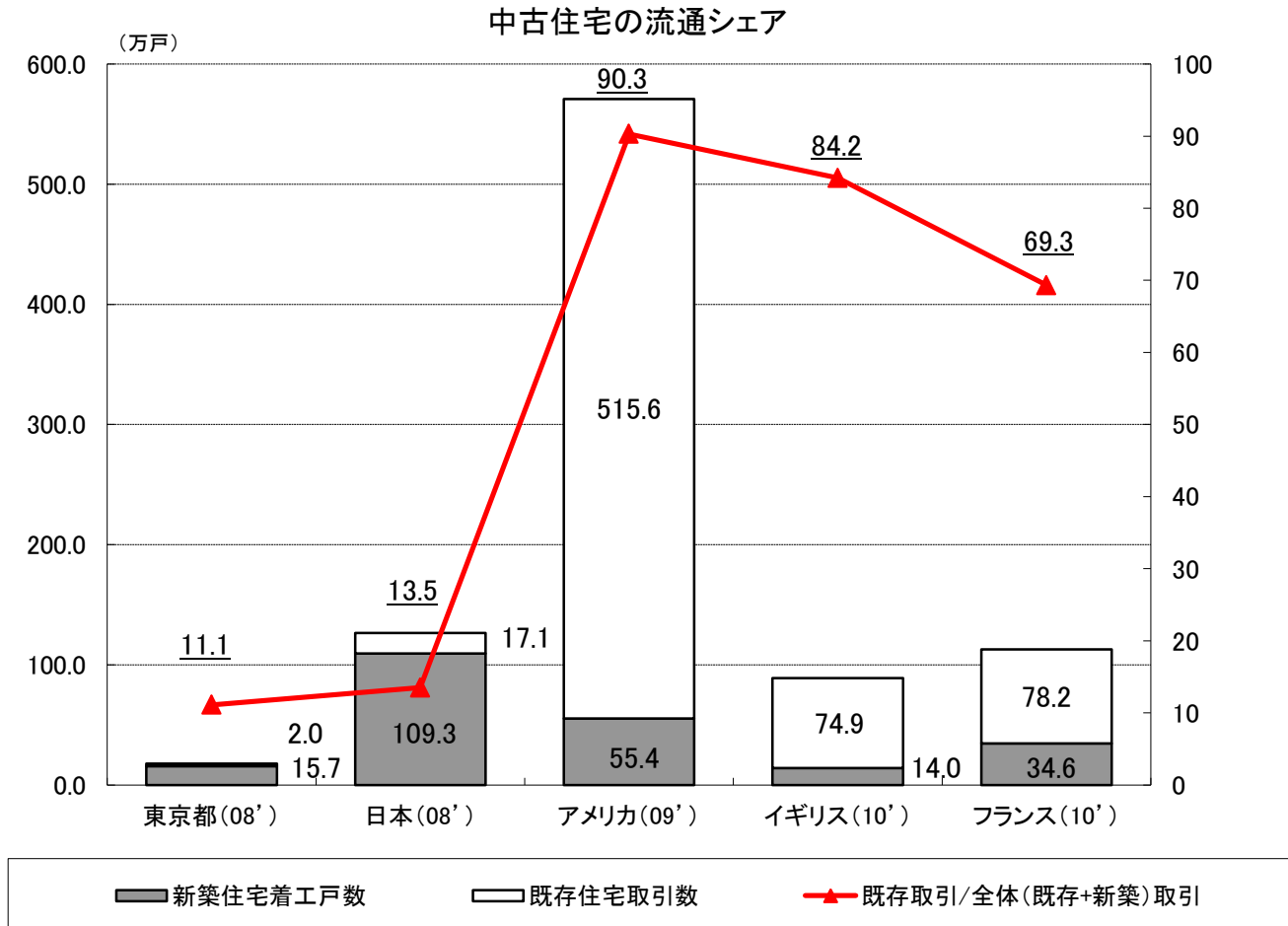


既存住棟を有効活用
(民間業者に賃貸)

既存住宅の流通・活用

既存住宅取得の割合（国際比較）

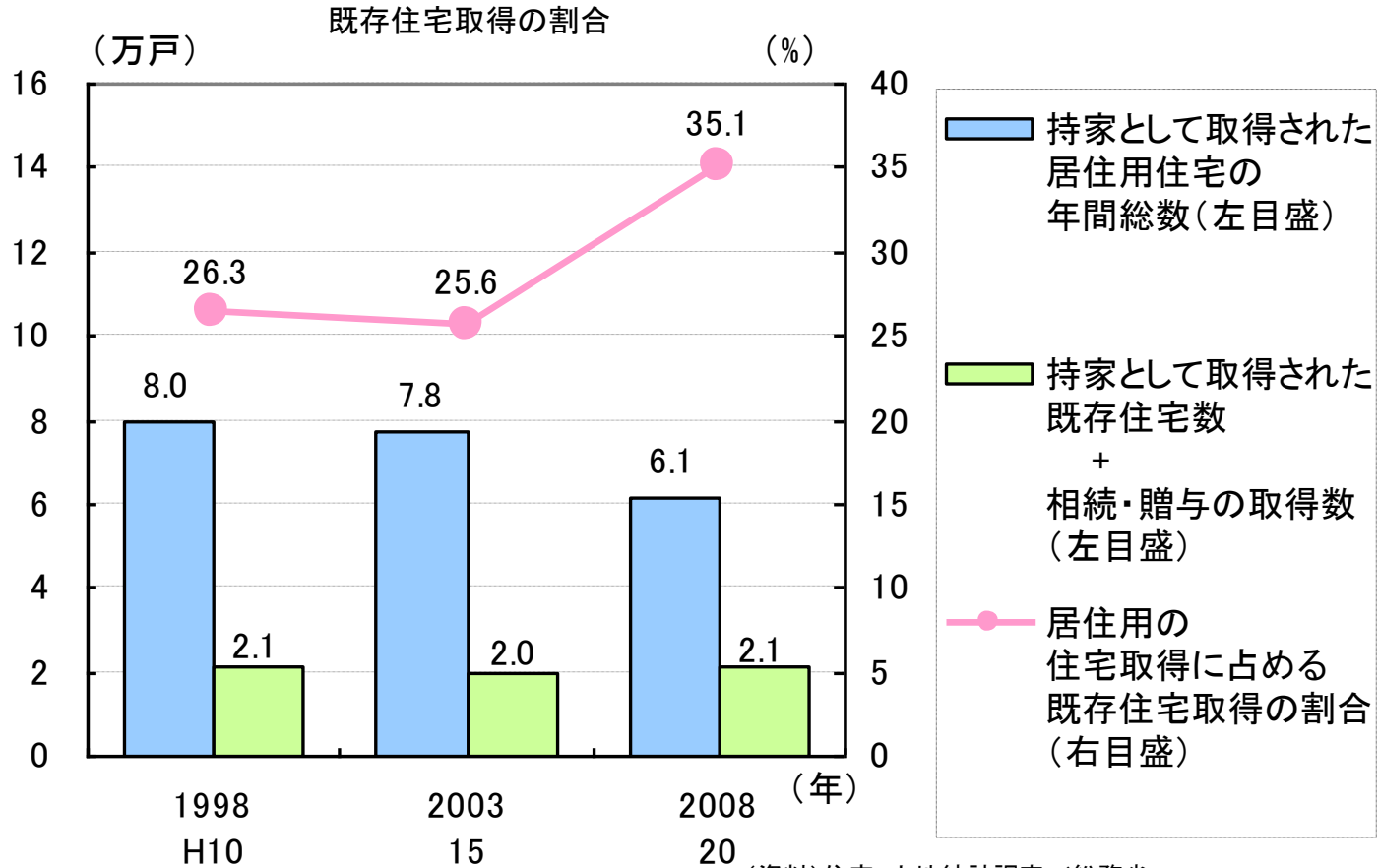
・ 欧米に比較して、日本における中古住宅の流通シェアは低い。



(資料)住宅経済データ集 -平成25年度版- / (株)住宅産業新聞社

既存住宅取得の割合

・ 2008年の東京における居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合は、35.1%。
 持家として取得された居住用住宅の年間総数は、2008年以降減少しているのに対し、そのうち既存住宅は約2万戸で、横ばいに推移しており、居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合は上昇。



(資料)住宅・土地統計調査／総務省

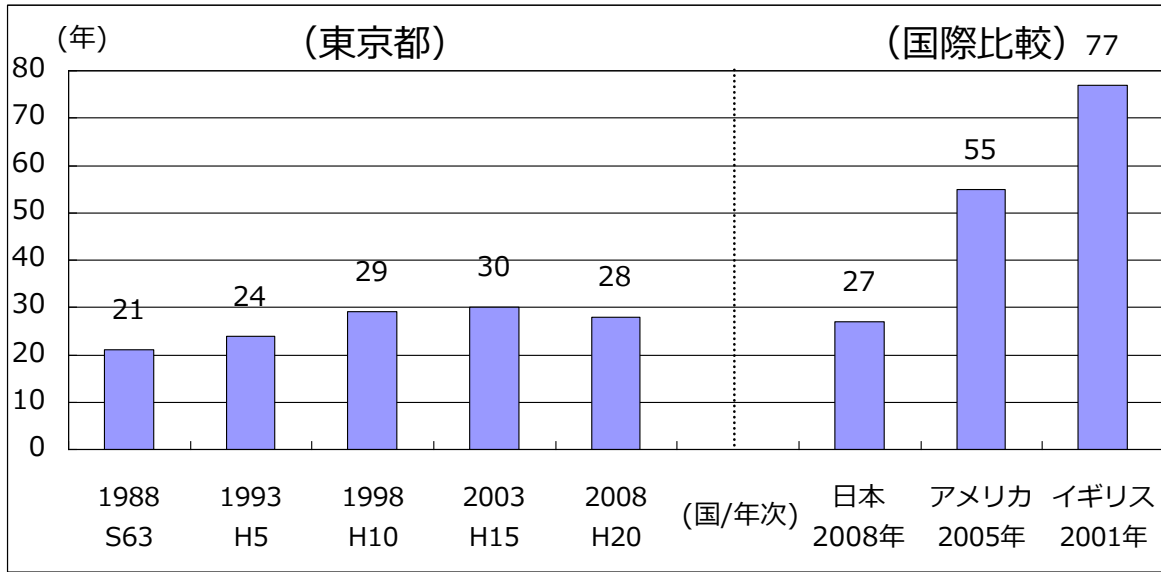
(備考)居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合とは、

$$\frac{\text{持家として取得した既存住宅数} + \text{相続・贈与の取得数}}{\text{持家として取得された居住用住宅の年間総数}}$$

中古住宅の寿命と残存価値

- ・ 欧米に比べ、住宅寿命が短い現状
- ・ 住宅の市場価値は、経年により減少。戸建住宅の場合、築後20年で価格はほぼゼロに。

滅失住宅平均築後年数の推移

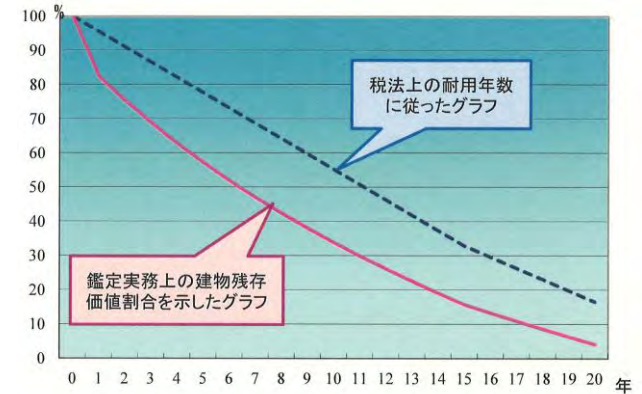


(資料) 東京都及び日本:「住宅・土地統計調査」(総務省)より都市整備局作成

アメリカ: American Housing Survey (2005年)

イギリス: Housing and Construction Statistics (2001年)

戸建住宅の残存価値曲線



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

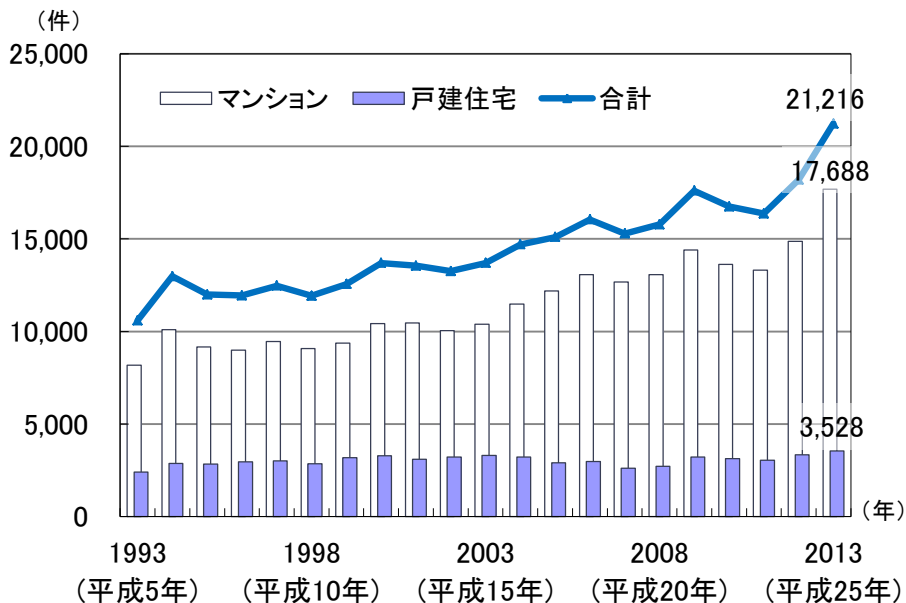
※ 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために
補助事業により公募、青山リアルティアドバイザーズ
(株)において作成したもの

(資料) 中古住宅・リフォームトータルプラン／国土交通省

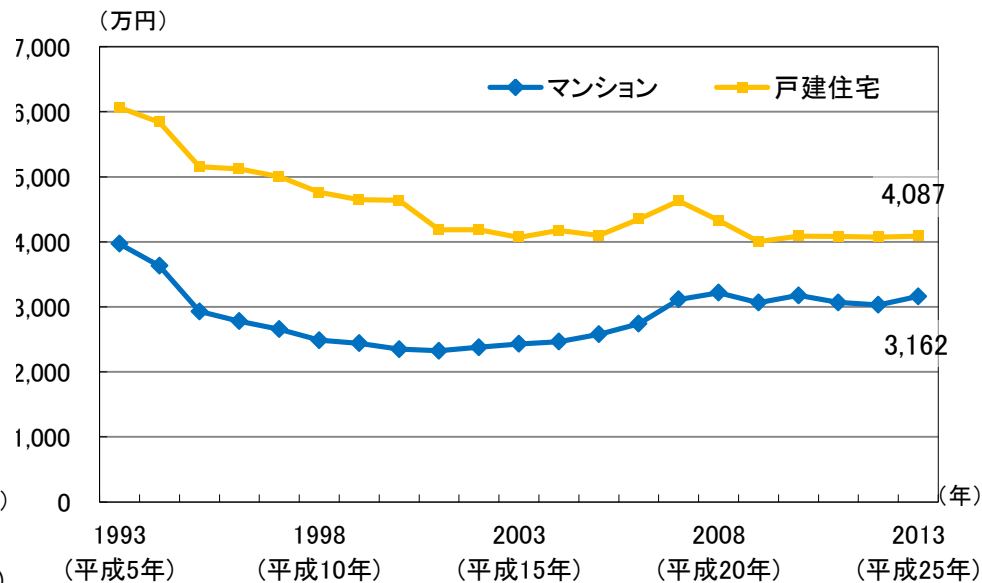
既存住宅市場の状況 (1) 既存住宅流通市場の状況

- ・ 既存住宅の成約件数は増加傾向が続いている。
- ・ 既存住宅の平均成約価格は、近年ほぼ横ばいで推移している。

既存住宅の成約件数の推移(東京都)

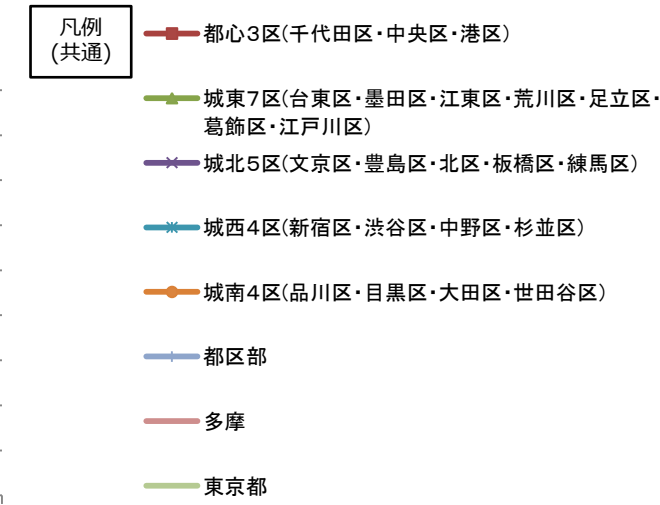
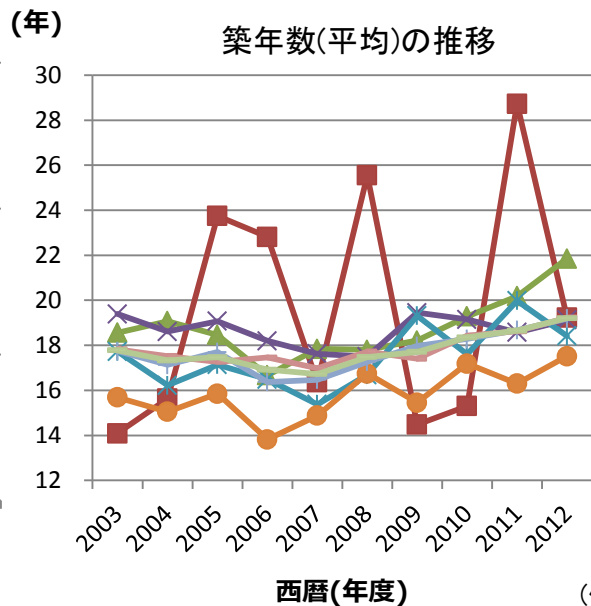
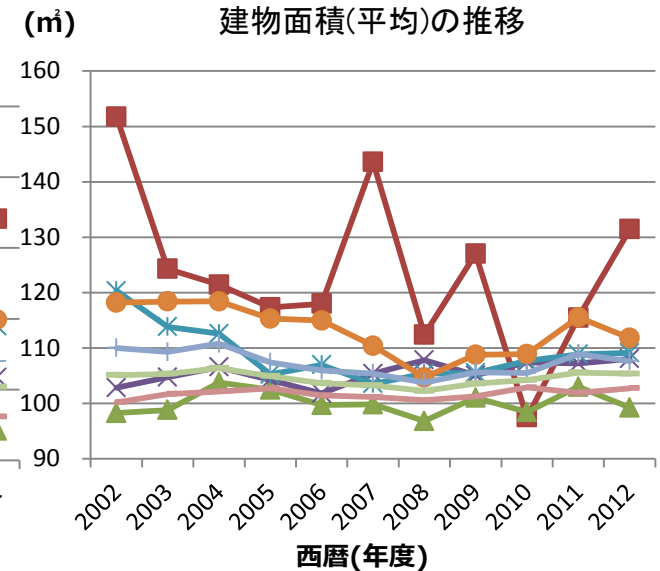
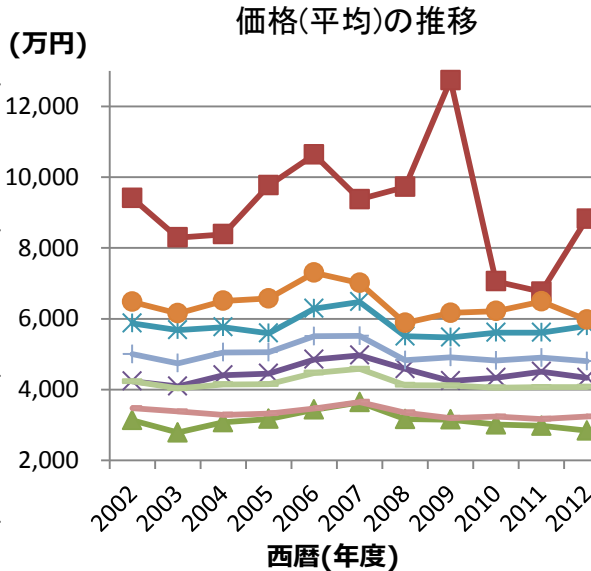
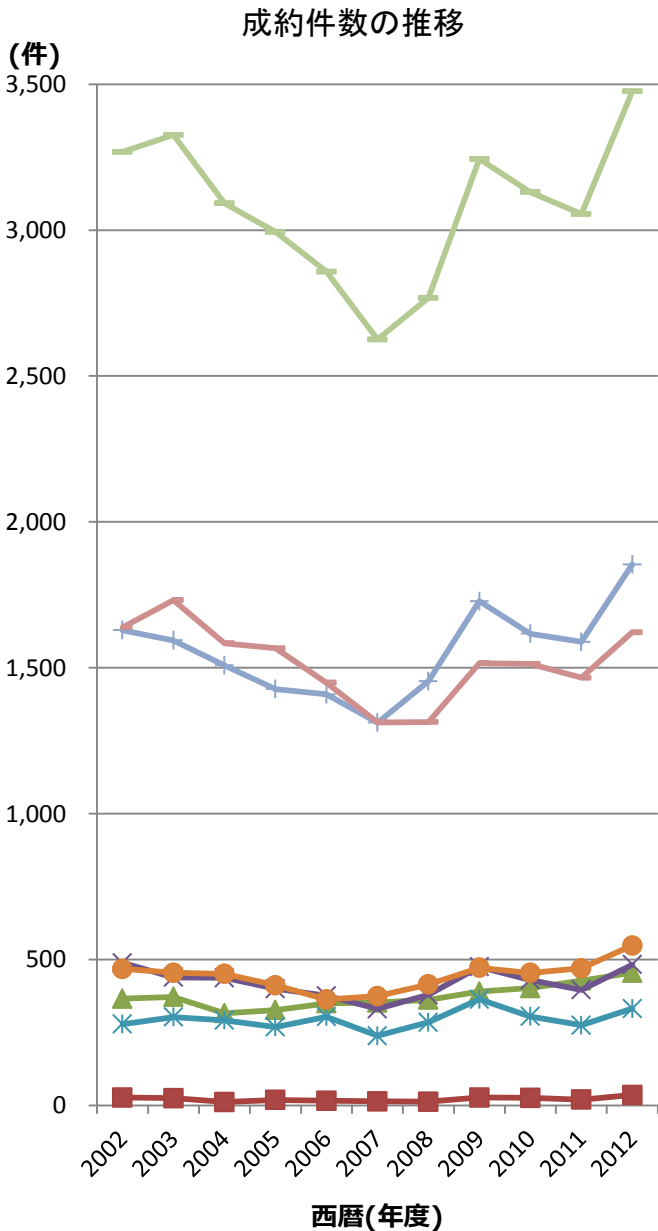


既存住宅の平均成約価格の推移(東京都)



(資料) (財)東日本不動産流通機構

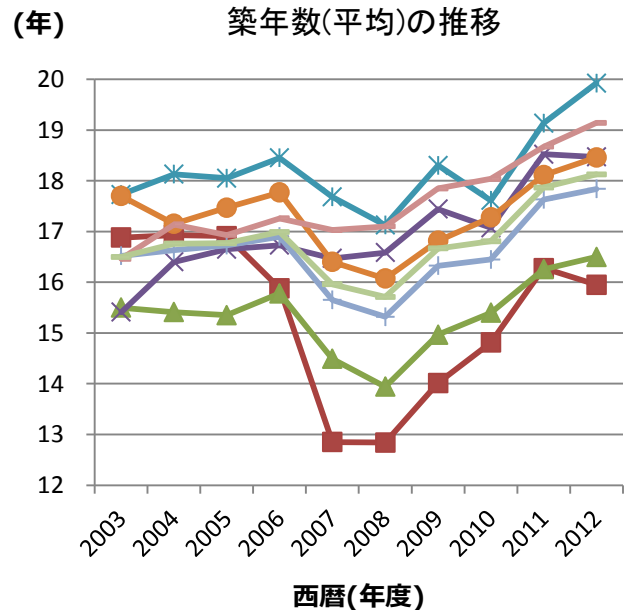
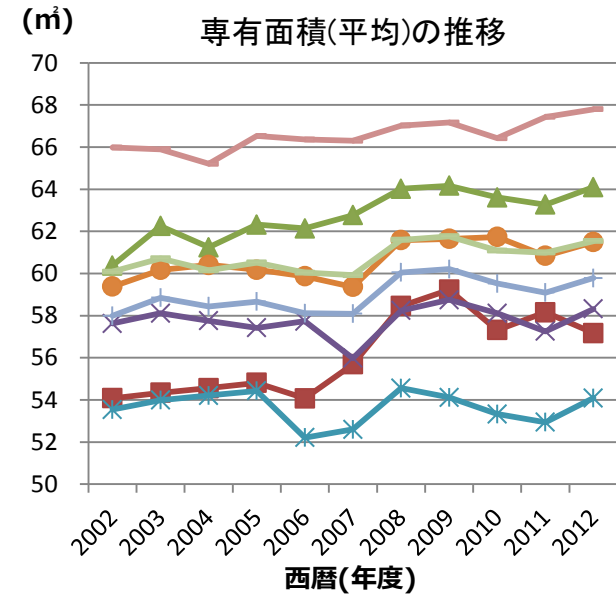
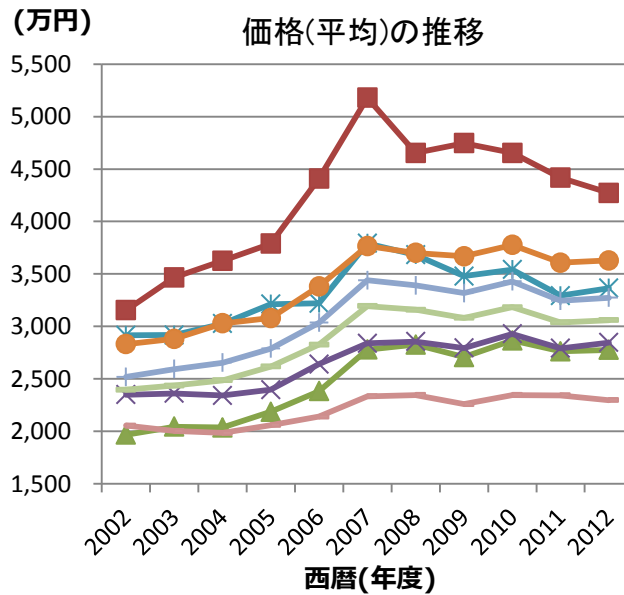
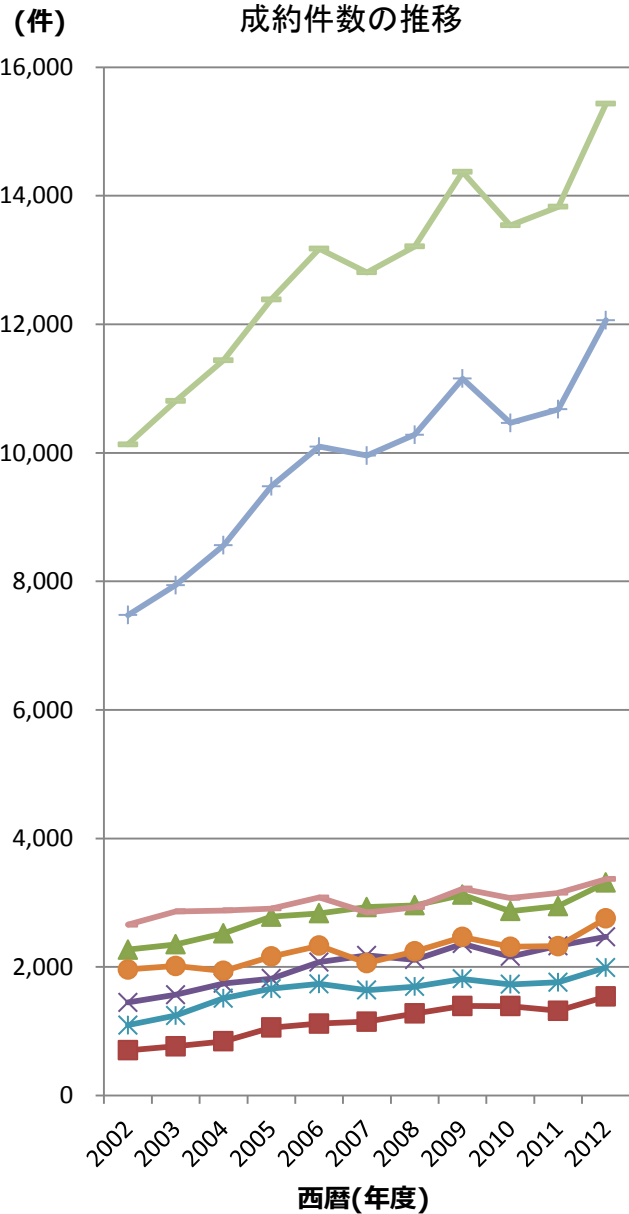
既存住宅市場の状況 (2) 中古戸建-地域別



(資料)東日本レイズ年報マーケットウォッチのデータより作成/都市整備局

(備考)「都心3区」は成約件数が数十件と少なく、他の地域よりひとつの物件が平均値に与える影響が大きい

既存住宅市場の状況 (3) 中古マンション-地域別



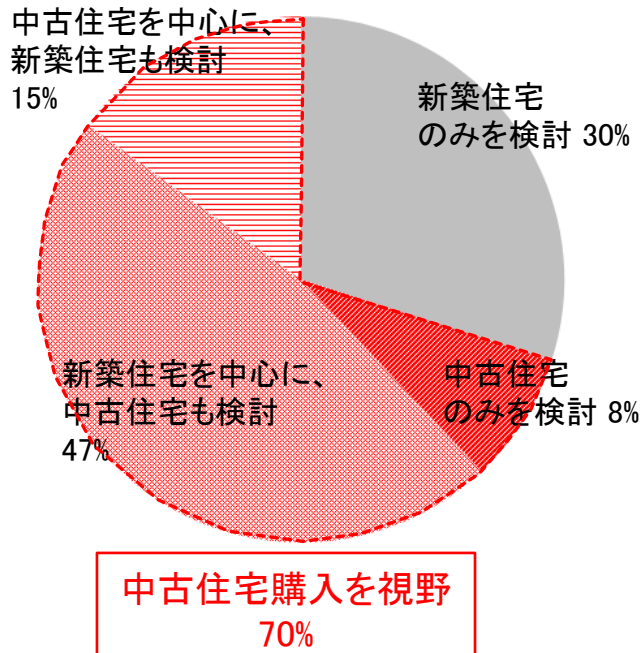
- 凡例 (共通)
- 都心3区(千代田区・中央区・港区)
 - 城東7区(台東区・墨田区・江東区・荒川区・足立区・葛飾区・江戸川区)
 - 城北5区(文京区・豊島区・北区・板橋区・練馬区)
 - 城西4区(新宿区・渋谷区・中野区・杉並区)
 - 城南4区(品川区・目黒区・大田区・世田谷区)
 - 都区部
 - 多摩
 - 東京都

(資料)東日本レイズ年報マーケットウォッチのデータより作成/都市整備局

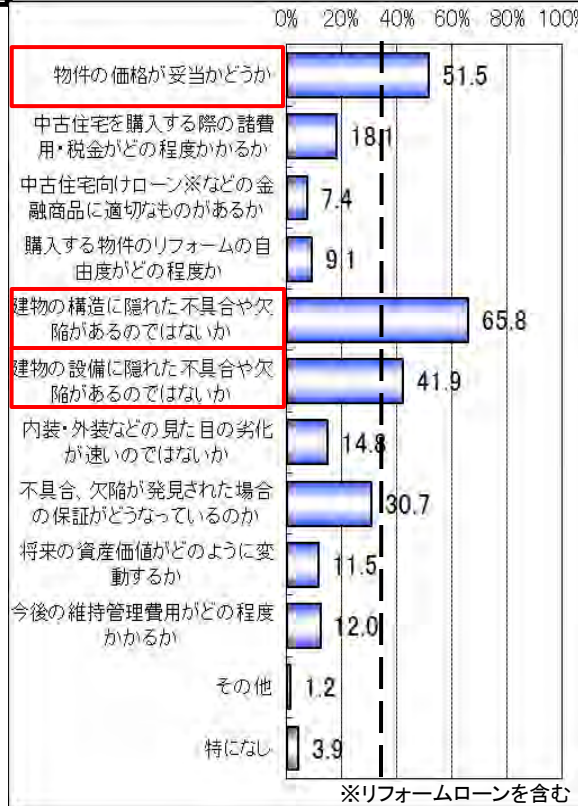
既存住宅市場の状況 (4) 消費者の意識

- 都が平成24年度に実施した調査によると、
- 1 住宅購入検討者の内7割が、中古住宅購入を視野に入れている。
- 2 新築と比べ、中古住宅を購入する場合の不安点として、「建物構造、設備の隠れた不具合、欠陥」や、「物件価格が妥当かどうか」を挙げる人が多い。
- 3 中古住宅購入時の支援策として魅力的なものとして、「物件の不具合や欠陥の保証」や「税制優遇」を挙げる人が多い。

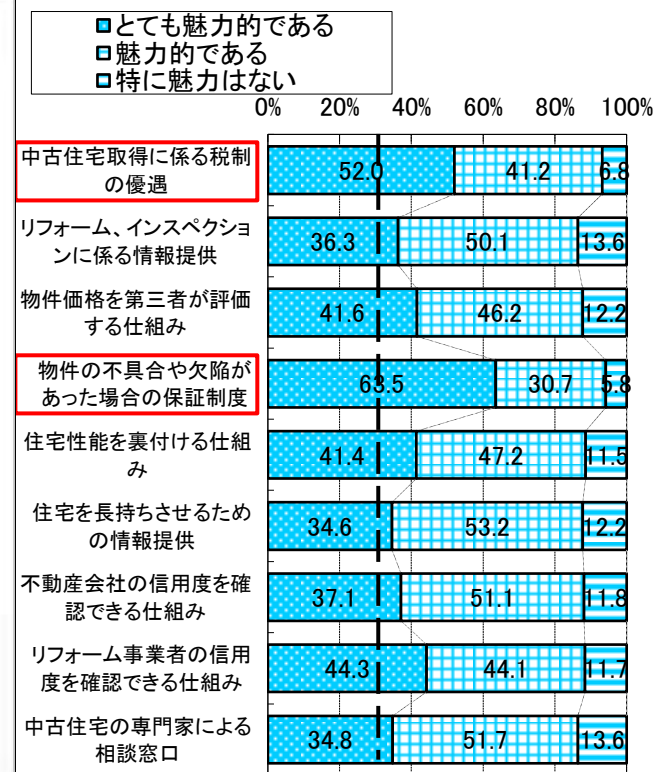
購入を検討しているのは、
新築住宅と中古住宅のどちらか



新築住宅と比べ、
中古住宅を購入する場合の不安点



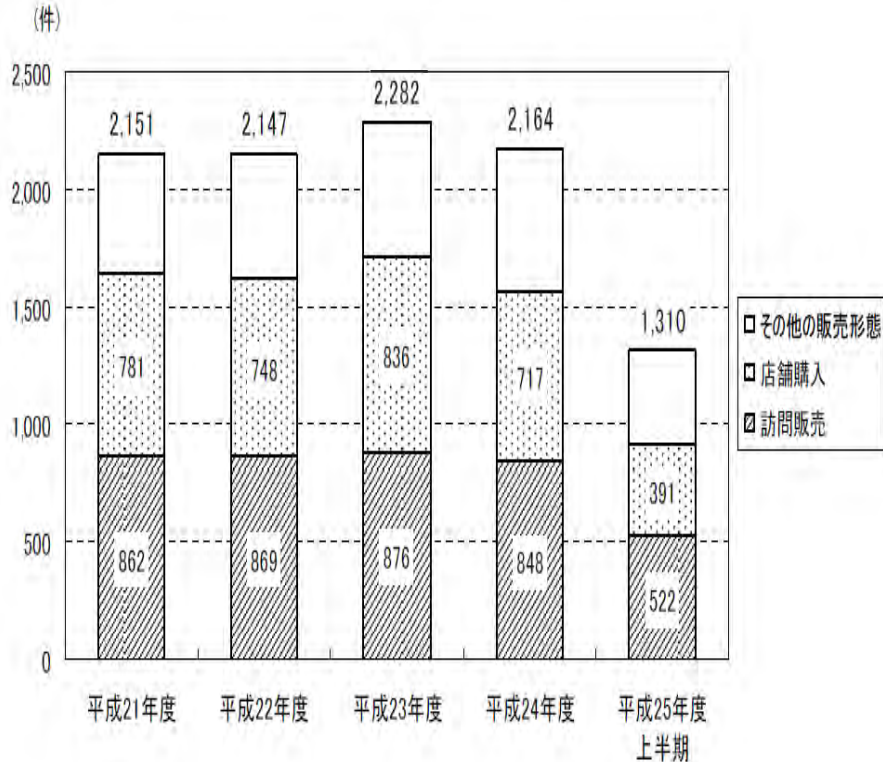
中古住宅購入時に、
どのような支援が魅力的か



既存住宅市場の状況 (5) 住宅リフォーム相談

- ・住宅リフォームに関する相談が数多く寄せられている。
- ・相談内容については、リフォーム事業者の対応に関するものが多くなっている。

住宅リフォームに関する相談 相談件数の推移



【表-2】 住宅リフォームに関する相談 (店舗購入) 内容キーワード上位10位

(単位:件)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度上半期
1 見積り ※	145	見積り 179	見積り 219	見積り 196	見積り 109
2 約束不履行	132	高価格・料金 140	高価格・料金 165	約束不履行 123	約束不履行 71
3 高価格・料金	127	約束不履行 120	約束不履行 155	高価格・料金 113	補償 63
4 契約	110	補償 103	補償 101	補償 110	高価格・料金 62
5 補償	105	解約一般 98	クレーム処理 94	契約書・書面一般 103	クレーム処理 51
6 クレーム処理	103	クレーム処理 94	説明不足 94	クレーム処理 96	他の接客対応 44
7 信用性	94	説明不足 85	解約一般 92	説明不足 85	信用性 41
8 解約一般	87	契約書・書面一般 83	契約書・書面一般 91	契約 82	説明不足 41
9 説明不足	83	契約 82	信用性 87	信用性 77	解約一般 40
10 製造・施工不良一般	67	信用性 79	契約 85	他の製造・施工不良 64	契約書・書面一般 39

【表-3】 住宅リフォームに関する相談 (訪問販売) 内容キーワード上位10位

(単位:件)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度上半期
1 家庭訪問 ※	637	家庭訪問 644	家庭訪問 618	家庭訪問 654	家庭訪問 410
2 クーリングオフ一般	250	クーリングオフ一般 262	クーリングオフ一般 239	高価格・料金 225	高価格・料金 140
3 高価格・料金	244	高価格・料金 233	高価格・料金 230	クーリングオフ一般 222	クーリングオフ一般 133
4 信用性	182	信用性 163	信用性 200	見積り 216	見積り 128
5 強引	147	見積り 138	見積り 191	信用性 182	信用性 120
6 解約一般	140	点検商法 136	点検商法 148	解約一般 157	点検商法 105
7 点検商法	139	強引 125	解約一般 125	点検商法 151	解約一般 88
8 見積り	124	解約一般 115	強引 97	契約書・書面一般 129	契約書・書面一般 71
9 虚偽説明	82	虚偽説明 81	契約書・書面一般 81	強引 110	強引 61
10 次々販売	73	次々販売 74	虚偽説明 71	次々販売 88	虚偽説明 48

※見積り・・・見積りが思ったより高額、見積書がだされないうまま施工
 ※家庭訪問・・・業者が自宅を訪問し、商品やサービスを強引に進める商法

(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
 に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

中古住宅・リフォームトータルプラン（平成24年3月 国土交通省）の概要

中古住宅・リフォームトータルプランの概要

目指すべき住宅市場の姿	新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換する	➡ 2020年(平成32年)までに 中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増(20兆円)
意義	<ul style="list-style-type: none"> ○中古住宅の流通とリフォームの促進により、国民の住宅に関する選択肢を増やし、無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保を可能に ○高齢者等の比較的広い持ち家を子育て世帯の賃貸住宅として活用する等の住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保を実現 ○適切な維持管理とリフォームによる住宅の質の向上と、質に応じた適正な評価・中古住宅流通の促進を通じて資産価値の維持・増大を実現 ○断熱改修等の促進による住宅ストックの省エネルギー化と中古住宅流通の促進による循環利用により、低炭素・循環型の持続可能な社会を実現 ○5千万戸超の住宅ストックについて、消費者の多様なニーズに対応した魅力的なリフォームを促し、住宅投資の活性化による内需拡大を実現 	
取組	消費者、生活者視点に立って、安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進めるとともに、既存住宅ストックの質の向上や流通の促進、多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供可能な担い手の育成・強化等の取組を総合的に推進する。	

1 中古住宅流通を促す市場の環境整備	2 リフォーム市場の環境整備
<p>(1)中古住宅に関する情報提供の充実(インターネット等を活用した物件・価格情報の提供)</p> <p>(2)中古住宅流通に関連するサービスの体系的な提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ①宅地建物取引業者によるワンストップサービスの提供 ②中古住宅流通を契機としたリフォームの促進 <p>(3)中古住宅の品質の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ①インスペクションの普及促進(ガイドラインの策定) ②住宅の性能評価・表示の充実・普及促進【H32年度までに性能評価住宅の流通割合20%】 ・住宅の1次エネルギー消費量の見える化の導入等【新築についてH24年度中に具体化】 ③住宅履歴情報の蓄積・活用 <p>(4)定期借家制度の普及(地方公共団体との連携等による普及・啓発)</p> <p>(5)中古住宅の売買におけるトラブルの解決</p> <ul style="list-style-type: none"> ①売買瑕疵保険の充実・普及促進【H32年度までに保険加入率20%】、②紛争処理体制の整備 <p>(6)住宅の品質に応じた価格形成の促進</p>	<p>(1)リフォームに関する情報の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ①リフォーム工事費用等に関する情報の提供 ②リフォーム事業者に関する情報の提供 ③リフォームの進め方や適切な維持管理方法の周知 ④リフォームによる効果・メリットの周知 <p>(2)リフォーム工事におけるトラブルの解決</p> <ul style="list-style-type: none"> ①リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進 【H32年度までに構造・防水部分のリフォーム工事について保険加入率30%】 ②消費者支援制度の活用促進(住まいるダイヤル、弁護士・建築士による専門家相談等) ③紛争処理体制の整備 ④悪質リフォーム対策

3 既存住宅ストックの質の向上の促進	<p>(1)既存住宅ストックのリフォームに対する支援</p> <p>支援措置について新築中心から既存住宅ストックの質の向上に重点</p> <ul style="list-style-type: none"> ①既存住宅の耐震・省エネ性能等の向上を図るリフォームに対する支援 ②中古住宅流通を契機としたリフォームに対する支援 ・中古住宅購入費とリフォーム費用を一体的に融資するローンの普及、買取再販に係る負担低減 ③リフォームローンの充実(リフォームによる質の向上の担保評価への反映等の働きかけ) <p>(2)長期優良住宅の普及促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するための認定・評価基準、評価手法等の整備【H25年度までに整備】 	<p>(3)マンション等の適切な維持管理・再生の促進</p> <p>(4)リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進</p> <p>(5)ライフサイクルに応じた住み替えの促進(定期借家を活用した持ち家の賃貸化)</p>
--------------------	---	--

4 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化	<p>(1)宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・インスペクション、リフォーム等に関する講習会の実施やこれらの事業者との連携強化を通じた宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上 <p>(2)中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計・施工の知識・技術に関する講習等の実施、標準的な施工基準の普及 ・中小建設事業者等の連携によるグループ化・ネットワーク化の促進 <p>(3)リフォームの魅力向上のための多様なプレーヤーの参入・連携促進</p> <p>(4)中古住宅・リフォームに関する技術開発等</p> <ul style="list-style-type: none"> ①検査技術(非破壊検査)の開発 ②住宅性能を向上させるリフォーム技術の開発 ③共同住宅の再生、延命化のための技術開発 ④インフィルリフォーム技術の開発
-----------------------	--

5 住環境・街並みの整備	<p>(1)市街地の安全性の確保</p> <p>(2)良好な住環境・街並みの整備</p>
--------------	--

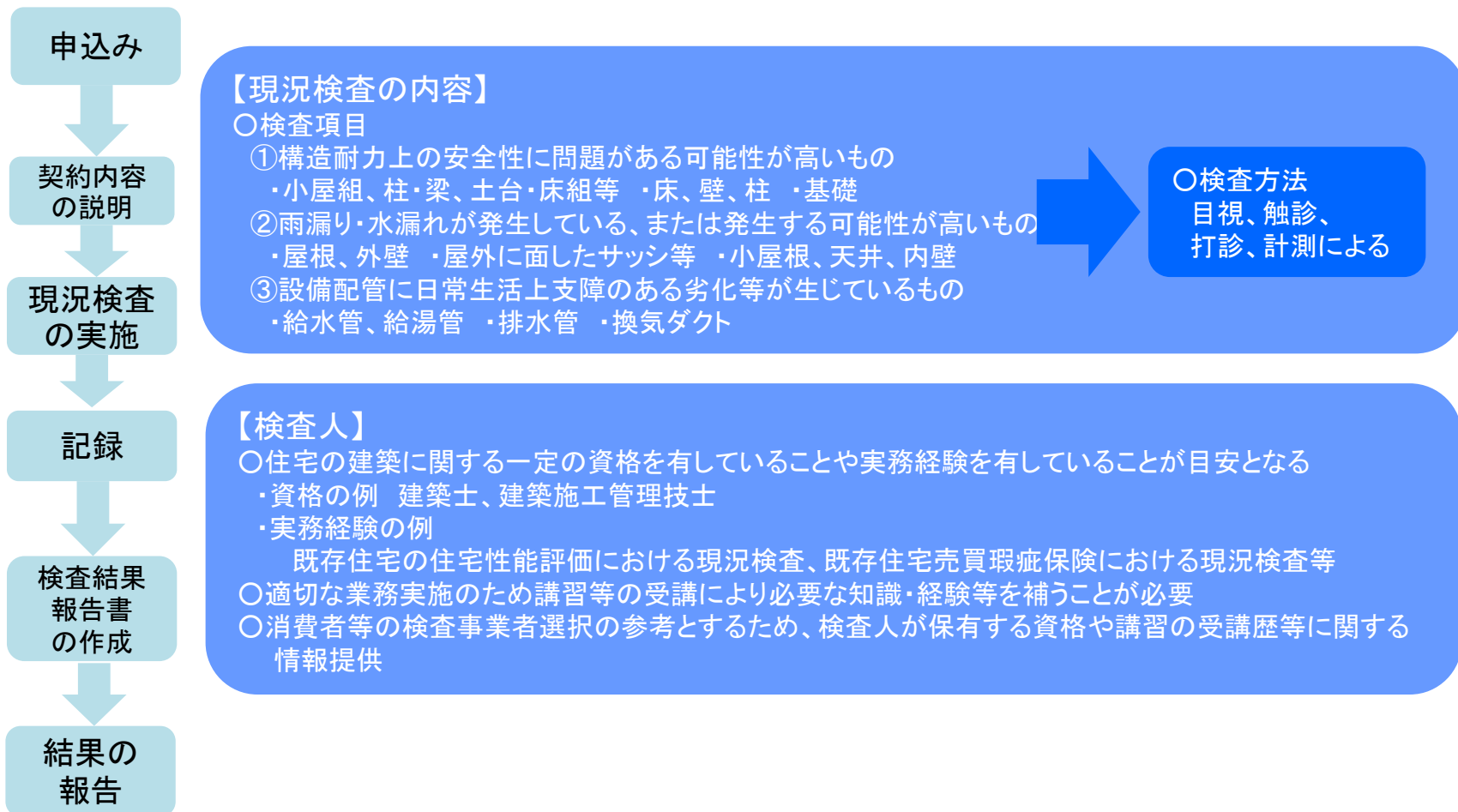
既存住宅インスペクションガイドライン（平成25年6月 国土交通省）

■ ガイドライン策定の目的

中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示す。

事業者による適正な業務実施を通じて、既存住宅インスペクションに対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図る。

■ ガイドラインの内容



住宅履歴情報について

■経緯

- ・平成18年6月 「住生活基本法」制定
- ・平成19年5月 「200年住宅ビジョン」策定
(自民党政務調査会)

平成19年10月
「住宅履歴情報整備検討委員会」設置

平成21年2月
上記委員会が「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」を策定

「指針」の概要

- 各主体の役割、基本ルール、住宅履歴情報項目を定める

平成22年5月
「一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」設立

「協議会」の概要

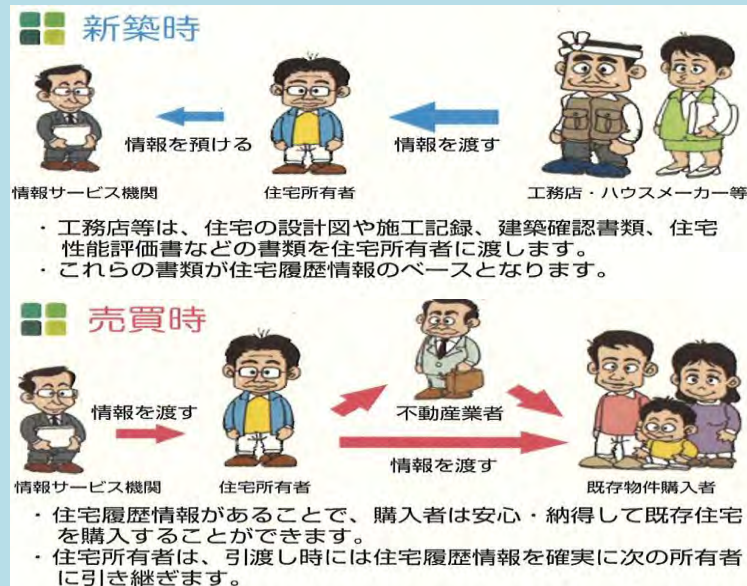
- 住宅履歴情報サービス(住宅履歴情報の蓄積と活用を支援する業務)を行う事業者が会員
- 会員 中小建設業の団体、ハウスメーカー、住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人など
- 業務 基本指針の策定、共通業務ツールの整備、普及活動など

■住宅履歴情報(「いえかるて」)の蓄積

【(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の場合】

住宅所有者が、情報サービス機関に委託して住宅履歴情報を蓄積する。住宅と、その住宅履歴情報を確実に特定するため、それぞれの住宅に唯一のIDを使用して、情報を蓄積する。

■住宅履歴情報蓄積・活用の流れ



(出典)住宅履歴情報整備検討委員会事務局発行パンフレット

■蓄積する情報(例)

<新築段階の情報>

- ・建築確認、住宅性能評価、新築時工事関係の書類や図面 等

<維持管理段階の情報>

- ・維持管理計画、点検、診断、修繕、改修、リフォーム等の書類、図面、写真等

※平成26年3月31日までの共通ID発行実績 45,270件(全国)

既存住宅売買瑕疵保証責任保険について

1 住宅瑕疵担保保険制度設立の経緯

平成12年4月 「住宅の品質確保の促進に関する法律」施行
⇒住宅の売主に対し、10年間の瑕疵担保責任を義務付け

平成17年 構造計算書偽装問題発覚
⇒住宅の売主倒産時に瑕疵担保責任が履行されず、住宅所有者が不安定な立場におかれる

平成18年12月 「宅地建物取引業法」改正
⇒宅建業者等に対し、契約締結前に、保険加入の有無等について、相手方への説明を義務付け

平成19年5月 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」公布
⇒住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保するための保険や供託の仕組みを活用した資力確保措置の義務付け
⇒住宅瑕疵担保責任保険法人の指定
⇒保険契約に係る住宅の紛争処理体制の整備

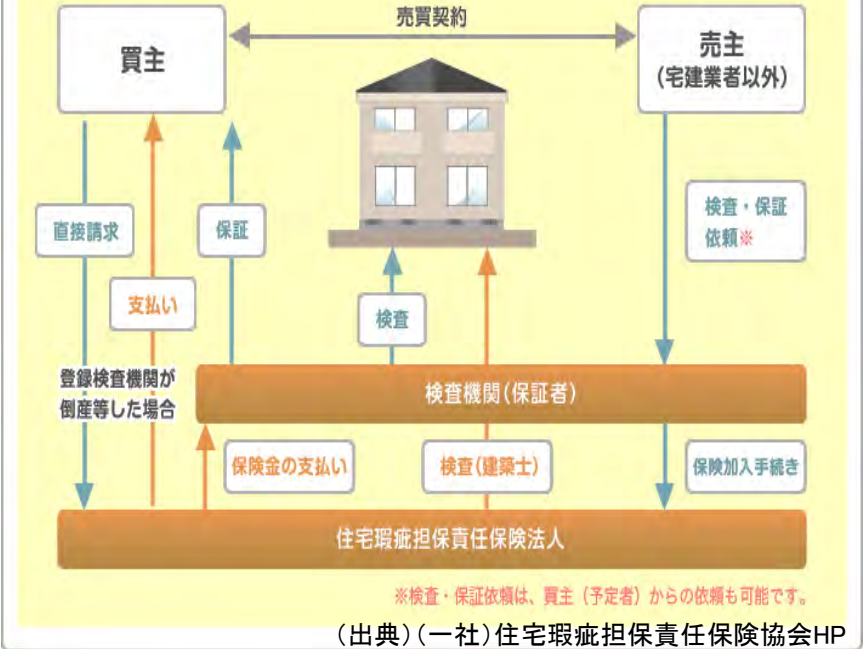
既存住宅売買瑕疵保証責任保険制度の開始

平成21年12月 既存住宅売買瑕疵保証責任保険【宅建業売買】
平成22年3月 既存住宅売買瑕疵保証責任保険【個人間売買】

2 既存住宅売買瑕疵保証責任保険

- ・保険金の支払い対象は構造部分や防水部分など。保険期間は1年間または5年間。保険加入は任意。
- ・保険の仕組みは、「売主が宅建業者の場合」と「売主が宅建業者以外（個人間売買）」の場合」で異なる。

保険の仕組み(個人間売買の場合)



保険申込実績(平成26年5月31日時点・累計)

	既存住宅売買瑕疵保証責任保険【宅建業売買 H21.12~】		既存住宅売買瑕疵保証責任保険【個人間売買 H22.3~】	
	戸建	共同住宅	戸建	共同住宅
全国	4,963戸	7,254戸	1,315戸	1,153戸
内 東京都	295戸	3,197戸	174戸	254戸

長期優良住宅認定制度の概要と実績

1 長期優良住宅制度の概要

○根拠法

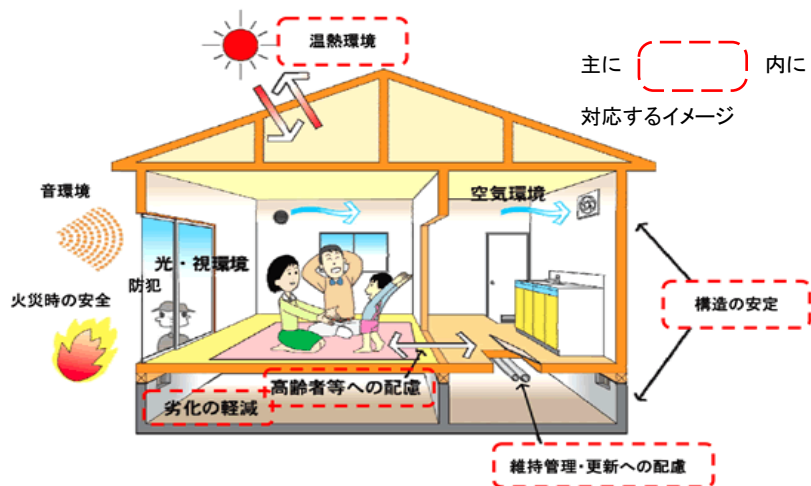
長期優良住宅の普及に関する法律
(平成21年6月4日施行)

○制度の概要

住宅を長期にわたり良好な状態で使用できるよう、
以下の図のような一定基準を満たしたものについて
所管行政庁が認定

○認定取得のメリット

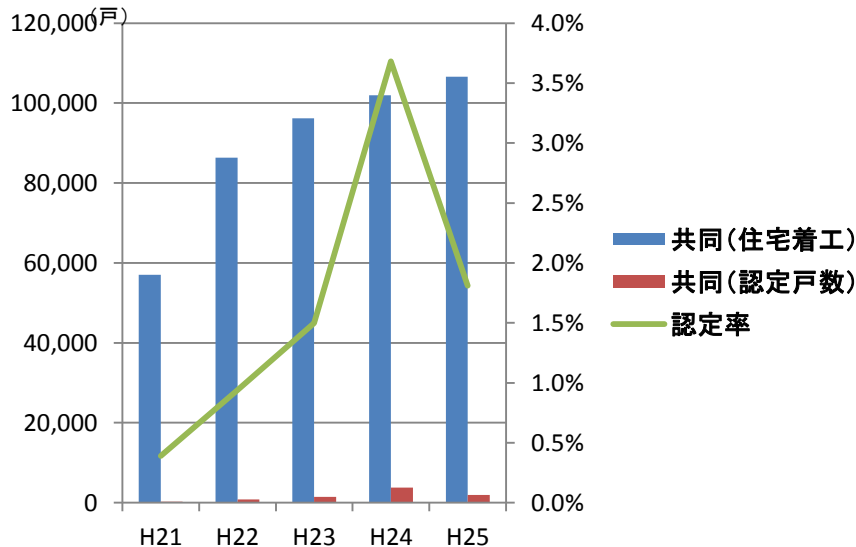
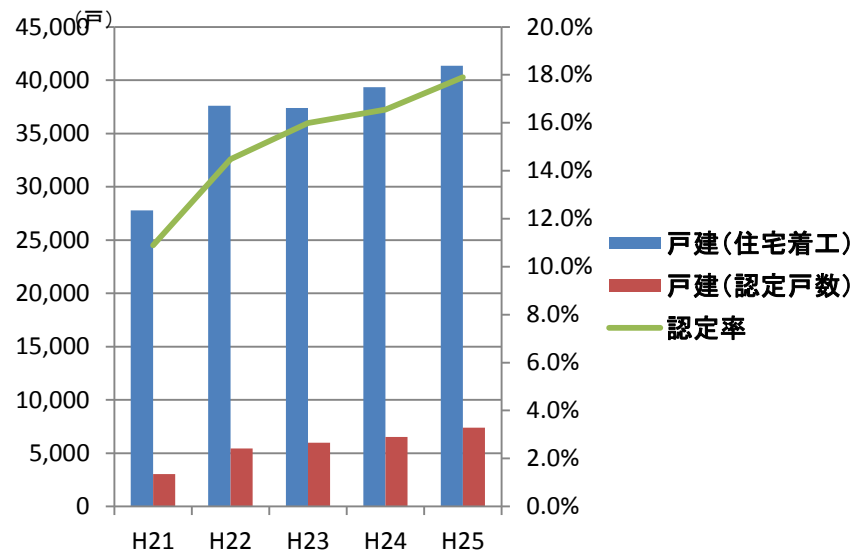
- ・税制優遇(所得税、不動産取得税、固定資産税等)
- ・ローン金利優遇(住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度の金利優遇)



(出典) (一社)住宅性能評価・表示協会HP

※平成25年度より、国土交通省にて、既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するための認定・評価基準、評価手法等について検討中

2 長期優良住宅認定戸数(東京都内)



既存住宅流通活性化に向けた都の取組

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

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。

既存住宅流通活性化のための普及啓発

平成18年5月 「東京都中古住宅流通促進連絡会」設立

※ 不動産仲介事業者、住宅検査・評価・保証機関、リフォーム事業者、金融機関、損害保険会社の代表で構成

平成19年7月 上記「連絡会」と連携し、
「安心して住宅を売買するためのガイドブック(戸建住宅編)」発行

- ・中古住宅の売買にあたっての確認事項
- ・住宅履歴の備えと住宅検査の実施の勧め
- ・不動産取引と契約に際しての留意事項等
について、売主・買主・仲介事業者向けに解説

平成20年8月 「安心して住宅を売買するためのガイドブック(マンション編)」発行

- ・マンションの購入を検討するにあたって大切な視点
- ・売買にあたってのチェックリストによる確認事項
- ・不動産取引と契約に際しての留意事項等
について、売主・買主・仲介事業者向けに解説



(1) 都政情報ルームでの有償頒布
及び

(2) 都市整備局ホームページへの掲載

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/ansingaido.htm

により、普及啓発を図っている。

住宅リフォームの推進に向けた国の取組

長期優良住宅化リフォーム推進事業（平成25年度～）

1 目的

日本再興戦略中長期工程表における重要指標「中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増」の早期達成に向け、リフォーム市場の拡大と良質な中古住宅の流通促進

2 内容

以下の要件を満たす既存住宅のリフォームについて支援を行う。

- ①一定の要件を満たす**インスペクションを実施**するものであること。
- ②次のa～fに関する性能を向上させるリフォーム工事であり、**工事後に一定の水準**を満たすものであること。
 - a. 劣化対策
 - b. 耐震性
 - c. 維持管理・更新の容易性
 - d. 省エネルギー対策
 - e. 可変性(共同住宅のみ)
 - f. バリアフリー性(共同住宅のみ)
- ③**リフォーム履歴**及び**維持保全計画**を作成すること。

3 補助対象

長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用
(ただし、①. のa～fまでの工事に要する費用が過半であること。)

①特定性能向上工事 以下の性能向上のための工事 a.劣化対策 b.耐震性 c.維持管理・更新の容易性 d.省エネルギー対策 e.可変性 f.バリアフリー性 (e,fは共同住宅のみ)	②その他性能向上工事 ①以外の性能向上工事 ・インスペクションで指摘を受けた箇所の改修工事 ・外壁、屋根の改修工事 ・バリアフリー工事 ・環境負荷の低い設備への改修 ・一定水準に達しないc～fの性能向上に係る工事 ※ただし、①の工事費を限度	③その他の工事 (補助対象外) ・単なる設備交換 ・内装工事 ・増築工事 ・意匠上の改修工事
---	---	--

インスペクション費用、リフォーム履歴作成費用、維持保全計画作成費用 等

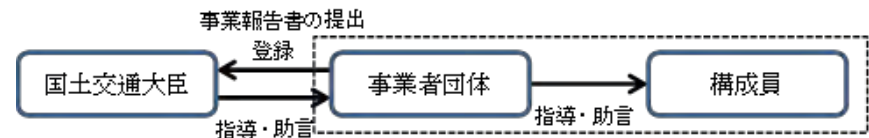
4 補助率・補助限度額

- ・補助率：上記に要する費用の1/3
- ・補助限度額：100万円/戸 等

(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
- ・構成員の所在地が二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6月～7月 パブリックコメント
平成26年秋以降 実施予定

住宅リフォームの推進に向けた都の取組

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で普及啓発を行う。

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を実施できるよう、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事項について、基本的な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 (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している。

2 相談実績

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

空き家の状況

- ・平成20年の東京都の空き家総数75.0万戸のうち、活用可能と想定される「腐朽・破損なし」の空き家数は55.2万戸。
- ・活用可能な空き家は、賃貸用の住宅が多い。

都内の活用可能な空き家

<空き家総数 75.0万戸の内訳>

	賃貸用				その他(居住世帯が長期不在等(※))				二次的住宅 (別荘等)	売却用
	戸建	長屋建	共同住宅		戸建	長屋建	共同住宅			
			木造	非木造			木造	非木造		
腐朽・破損なし	1.0万戸	0.6万戸	9.1万戸	30.0万戸	4.8万戸	0.3万戸	0.3万戸	9.1万戸	0.2万戸	0.4万戸
腐朽・破損あり	8.5万戸				4.3万戸				1.5万戸	4.9万戸
合計	49.2万戸				18.8万戸				1.7万戸	5.3万戸

賃貸用
計40.7万戸

長期不在等
計14.5万戸

(※) 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(資料) 平成20年住宅・土地統計調査／総務省

空き家の利活用の事例－東京都の取組－

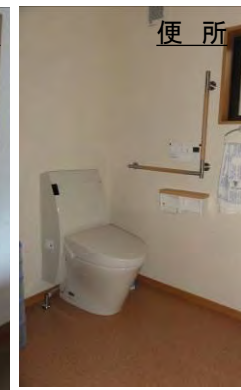
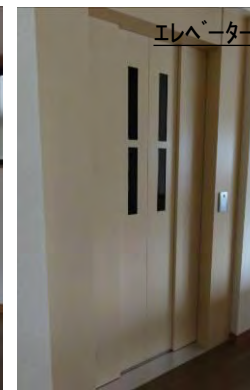
東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)を活用した住宅の事例

- 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)



改修後



空き家の管理、利活用

- ・ 空き家の管理に関する条例を制定済は7区2市である。
- ・ 空き家バンクについては、町村部で定住促進を目的として開設している。

区市町村の空き家の取組

区市町村名	実態調査の実施	※条例の施行	空き家バンク
千代田区			
中央区			
港区			
新宿区		◎	
文京区	○		
台東区	○		
墨田区		◎	
江東区			
品川区			
目黒区			
大田区		◎	
世田谷区			
渋谷区	○	○	
中野区		○	
杉並区	○	○	
豊島区	○		○
北区	○		
荒川区	○		
板橋区			
練馬区			
足立区		◎	
葛飾区			
江戸川区			

区市町村名	実態調査の実施	※条例の施行	空き家バンク
八王子市		○	
立川市			
武蔵野市			
三鷹市	○		
青梅市	○		
府中市	○		
昭島市			
調布市			
町田市			
小金井市	○		
小平市	○	○	
日野市	○		
東村山市	○		
国分寺市			
国立市			
福生市	○		
狛江市			
東大和市			
清瀬市			
東久留米市			
武蔵村山市			
多摩市			
稲城市			
羽村市			
あきる野市			
西東京市			

区市町村名	実態調査の実施	※条例の施行	空き家バンク
檜原村			○
奥多摩町	○		○
大島町	○		
利島村			
新島村			○
神津島村			
三宅村			○
御蔵島村			
八丈町			
青ヶ島村			
小笠原村			

※◎:代執行有、○:代執行無

(資料)国土交通省調査より都市整備局作成
(備考)平成26年4月1日時点

老朽空き家対策の事例 ー大田区の実例ー

- ・大田区の空き家の状況 : 43,700戸 (平成20年住宅・土地統計調査)
- ・「大田区空き家の適正管理に関する条例」(平成25年4月1日施行)
⇒代執行を行うことができる規定

代執行の実施(平成26年5月29日)

所在する老朽アパートについて、所有者が度重なる区の指導等にもかかわらず必要な措置を講じないことから、地域の安全に重大な影響があり、これ以上放置することはできないと判断し、行政代執行法に基づく代執行を実施

【代執行に至る経緯】

平成16年頃 空き家になる
平成18年 苦情等が出始め、指導
平成25年 条例に基づき指導・勧告
平成26年1月 条例に基づく判定委員会
⇒措置命令、公表の実施
平成26年5月 **行政代執行**

【建物概要】

木造2階建て アパート (築46年)



(資料提供)大田区

宅地建物取引業法の一部を改正する法律

・平成26年6月18日 可決成立（議員提案、1年以内施行）

目 的

宅地建物取引業の適正な実施を確保するため、宅地建物取引主任者という名称を宅地建物取引士という名称に変更するとともに、取引士の業務処理の原則、取引業者の義務、取引業及び取引士の欠格事由について定める

主な概要

- ① 宅地建物取引業の適正な実施の確保
名称の変更 「宅地建物取引主任者」 → 「宅地建物取引士」
- ② 取引士の業務処理の原則
 - ・宅地建物取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を実施
 - ・信用阻害行為の禁止、努力義務として宅地建物取引に必要な知識等の維持向上
- ③ 取引業者の義務
従業者に対し、努力義務として必要な教育の実施
- ④ 欠格事項
取引業及び取引士の欠格事由に暴力団員等であることを追加