

企画部会における検討状況について

◆平成27年2月9日

- ・今後の住宅政策の基本方針、目指すべき目標等について、審議会に「第一次報告」を行った。

<第一次報告のポイント>

◇住宅政策の基本方針

「豊かな住生活の実現と持続」

◇目指すべき「8つの目標」

【生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現に向けた目標】

- 目標1 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標2 高齢者の居住の安定
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

【まちの活力・住環境の向上と持続に向けた目標】

- 目標5 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生
- 目標7 災害時における安全な居住の持続
- 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

◇目標実現に向けた「3つの着眼点」

- 着眼点1 既存ストックの有効活用
- 着眼点2 多様な主体・分野との連携
- 着眼点3 地域特性に応じた施策の展開

◆平成27年9月3日

- ・いわゆる住宅セーフティネット（目標1～3）と、これとも関連する空き家の有効活用等に関する検討状況を、審議会に報告した。

<報告事項>

- ◇住宅セーフティネットの基本的考え方（概念図）（案）
- ◇住宅セーフティネットの実現に向けた企画部会での主な意見等
- ◇空き家の現状と主な論点（案）

◆平成27年10月～平成28年1月

- ・住宅市場の環境整備（目標4）、まちの活力・住環境の向上と持続（目標6～8）などについて検討を進め、基本的な考え方や施策の方向性等を整理した。【別添資料参照】

※目標5については、マンション部会で検討し、昨年、審議会から答申

<別添資料 目次>

- ◇住宅市場に関する取組の方向性（案）・・・・・・・・・・・・・・・・P 1
- ◇住宅団地の再生に関する取組の方向性（案）・・・・・・・・・・・・P 3
- ◇住宅分野における防災対策に関する取組の方向性（案）・・・・・・P 5
- ◇空き家対策の取組の方向性（案）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 7
- ◇立地に応じた住宅施策のあり方（案）・・・・・・・・・・・・・・・・・・P 9

⇒ 今後、審議会での議論や、今年度末に予定されている住生活基本計画（全国計画）の改定等を踏まえつつ、これまでの検討内容を取りまとめ、平成28年度早期に、企画部会から、審議会に「第二次報告」を行う。

住宅市場に関する取組の方向性（案）

住宅市場をめぐる状況

1 住宅着工

- ・都内の住宅着工戸数は、近年は年14万戸程度で推移しており、そのうち戸建住宅の年間着工戸数は、概ね3万戸から4万戸の間で推移
- ・バブル経済崩壊後は、賃貸住宅が減少し、分譲マンションの割合が増加
- ・戸建住宅の着工戸数を利用関係別にみると、分譲住宅（＝建売住宅）が過半を占め、構造別にみると約9割が木造

2 長期優良住宅

- ・中小事業者は、戸建住宅建設において大きなシェアを占めているが、大手に比べ長期優良住宅への取組が進んでいない
- また、小規模な事業者ほど、長期優良住宅に取り組んだことがない傾向
- ・注文住宅に比べ、建売住宅において長期優良住宅が普及していない

3 既存住宅流通

- ・首都圏では、住宅売却者が媒介契約を締結する不動産会社は「全国規模の大手不動産会社」が過半数であるのに対し、「地元密着の中小不動産会社」は3割程度に留まる
- ・既存住宅の成約件数は、マンションは概ね増加傾向で推移し、戸建住宅は、概ね横ばい
- ・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
- ・中古住宅購入時の支援策で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

4 住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴情報

- ・都が平成25年度に行った調査によると、住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴情報の認知度は総じて低く、住宅の購入を検討している消費者にさえ、あまり知られていない
- ・住宅検査等を実施する効果として、売主、買主ともに「安心して購入、売買することができる」、「売買後のトラブルを防止できる」という点を挙げる人が多い

5 維持管理リフォーム

- ・民間の調査によると、有料の住宅維持管理サービスの利用意向は、全国、首都圏とも「利用したくない」が約半数を占めているが、「利用したい」も4割以上
- ・住宅リフォーム市場においては、地域工務店が大きなシェアを占める
- ・中小工務店・大工業界の今後のリフォームに関する取組意向について「受注増加を目指す」という回答が過半数を占める
- ・住宅リフォームに関する相談内容は、リフォーム事業者の対応に関するものが多い

6 大工等建設業就業者

- ・昭和55(1980)年以降、大工就業者数は減少傾向、又、職人の高齢化が進行

7 民間賃貸住宅

- ・平成22年以降、着工戸数は増加しているが、平均床面積は40㎡程度と大きな変化はない
- ・民営借家について、バリアフリー化が徐々に進行
- ・都に寄せられた不動産取引に関する相談では「原状回復」、「契約」に関することが多い

取組方針

<基本方針>

- ・これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進及び住宅に係る取引の安全の確保を図るための市場環境整備に取り組み、住宅市場の活性化を図る

<具体的方針>

- (1) 良質な家づくりの推進
- (2) 既存住宅を安心して売買貸借できる市場の整備
- (3) 消費者や住宅所有者に対する普及啓発等

(1) 良質な家づくりの推進

◇地域工務店等による、長期優良住宅の供給や適切な維持管理サービス・リフォーム等の促進及び消費者や住宅所有者のニーズに総合的に対応できる体制の整備

- ・住宅の建設、維持管理サービス、リフォーム等にかかわる事業者が、事業活動において行うことが望ましい事項や事業者間の連携に関する事項について指針を策定
- ・上記指針に則った取組を行う事業者（の団体・グループ）について、消費者への情報提供等、必要な支援を検討

◇大工等建設技術者の育成

- ・大工等建設業就業者の実態及び課題を把握し、育成のあり方を検討

◇賃貸住宅も含めた既存共同住宅の質の向上

- ・ストックの有効活用を図る観点から、既存共同住宅の共用部分のバリアフリー化などの改修工事に対する支援のあり方を検討

(2) 既存住宅を安心して売買貸借できる市場の整備

◇地域に密着した宅地建物取引業者と関連事業者との連携による、住宅検査、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積活用の促進

- ・既存住宅の売買において、宅建業者と関連事業者が連携して行うことが望ましい事項について指針を策定
- ・上記指針に則った取組について、必要な支援を検討

◇既存マンションの取引における、管理情報の開示の促進及び価格査定への反映

- ・業界団体が作成している重要事項説明における情報提供のフォーマットを団体と連携して普及
- ・（公財）不動産流通推進センター作成の「価格査定マニュアル」について、維持管理に関する査定条件の充実等を図るよう、国や同センターに要請

◇賃貸住宅のトラブル防止

- ・「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及による、賃貸借に関する紛争の未然防止
- ・民法改正等をふまえ、賃貸住宅トラブル防止ガイドライン等の改定を検討

(3) 消費者や住宅所有者に対する普及啓発等

◇行政と関係団体等との連携による、消費者・住宅所有者に対する普及啓発や相談支援体制の充実強化

- ・戸建て住宅の維持管理のノウハウ等を取りまとめたガイドブックを作成
- ・関係機関と連携し、既存相談窓口を拡充するなどして、住宅の建築、維持保全、リフォーム、売買等に関する相談に対応できる体制を整備

住宅団地の再生に関する取組の方向性（案）

住宅団地の現状と課題

- 都内には、高度経済成長期における大都市圏への人口集中に対応するため、公的住宅事業者や民間事業者により開発された住宅団地が数多く存在
- 住宅団地の多くは、入居開始から40年以上が経過し、建物の老朽化が進むとともに、同時期に大量に入居した世代が一斉に高齢化
 - ・住宅・インフラの老朽化、バリアフリー化の遅れ、近隣センター等の衰退
 - ・親世帯の高齢化と子世帯の転出により人口減少が加速し、維持管理・コミュニティー機能、住民や地域による見守りや生活支援機能が弱体化する恐れ
 - ・戸建住宅団地では、地域の活性化等について主体的に検討・活動する組織が存在しないため、空き家の発生等による住環境の悪化や高齢化等による地域の活力低下を招く恐れ
- 中でも、大規模な住宅団地は、建物の老朽化や入居者の高齢化等の問題が地域のまちづくりに与える影響が極めて大きい
- 一方、大規模住宅団地は、計画的に整備された道路など質の高い都市インフラ、緑やオープンスペース等優れた環境を有しているものが多く、居住者のみならず、地域の貴重な資源

大規模住宅団地を地域の資源として将来世代に継承していくため、
立地やニーズを踏まえた建替えや改修等により、都市づくりと一体となった団地再生を進めることが必要

◆ 大規模住宅団地の概要

※住宅団地についての全体的な統計資料等はないため、以下の要件に該当する団地を抽出し、概要を整理

①大規模集合住宅団地

昭和50年代までに入居開始（都営住宅等は着工）された1,000戸以上の集合住宅団地（分譲・賃貸を問わず、敷地が隣接したものは1つの団地としてカウント）

- ・都内に82箇所あり、都心・副都心を含む概ね中央環状線の内側に17、木密地域や旧緑地が広がる周辺区部に27、多摩部に38が立地
- ・平均規模は、約2,400戸（区部で約2,300戸、多摩部で約2,600戸）
- ・駅からの距離は、500m未満が19箇所、500m～1km未満が36箇所、1km以上が27箇所
- ・区部の7割は賃貸住宅のみで構成。多摩部では分譲マンションを含む団地が6割超

②大規模戸建住宅団地

昭和50年代までが開発許可等を受けた20ha以上の戸建住宅団地

- ・都内に17箇所あり、全て多摩部に立地
- ・平均規模は、約38ha
- ・駅からの距離は、1km未満が5箇所、1～2km未満が8箇所、2km以上が4箇所

①②ともに、

団地を含む町丁目では、7割以上で人口が減少（平成12～22年）、高齢化率は約3割（平成22年：都内平均は約2割）

基本的な考え方

- 住宅団地については、それぞれの賃貸住宅管理者、管理組合、戸建住宅団地の自治会等が、主体的に維持管理、建替え、改修、良好なコミュニティの形成等に取り組むことが重要
- 大規模な集合住宅団地では、建替え等に合わせた新たな機能（福祉、生活利便等）の導入や土地利用の転換等が可能
- 各種機能の導入による、立地に応じた拠点形成や周辺のまちづくりへの寄与などの都市構造的な視点とともに、高齢者や子育て世帯等の居住の安定確保などの福祉的な視点も踏まえて、将来像を検討することが必要
- このため、大規模な集合住宅団地の再生に当たっては、まちづくりや地域の福祉の担い手である区市町村が、賃貸住宅管理者や管理組合等と連携し、地域の課題や将来像を見据えた各住宅団地の再生を含めたまちづくりの方向性を定めることが必要
- 都営住宅については、住宅セーフティネットとして十分に機能させながら、建替えに併せて創出する用地を活用し、道路・公園の整備や緑の充実、社会福祉施設の整備など少子高齢化への対応、木造密集地域の整備・改善など防災性の向上、商業・文化機能の導入による地域の魅力向上など、地域のまちづくりや東京の都市再生に積極的に貢献していくことが必要

施策の方向性

- ◇**居住者が安全かつ安心に暮らすための、建替え、耐震化、バリアフリー化等の推進**
 - ・公的住宅における建替え、耐震化、バリアフリー化等の積極的な推進
 - ・建替え、耐震化に対する支援策のあり方を検討
 - ・共用部のバリアフリー化等に対する支援策のあり方を検討
 - ・管理の適正化等を図るため、管理組合等に対する支援策のあり方を検討
- ◇**地域における拠点形成、良好な地域コミュニティの形成、地域のまちづくりに貢献する取組の促進**
 - ・公的住宅の建替え等により創出した用地を活用し、地域の特性に応じたまちづくりを促進
 - 高齢者支援施設、子育て支援施設、生活支援施設、コミュニティ施設、高齢者・子育て世帯向け住宅等の整備
 - 質の高い商業施設や文化流行の発信拠点、駅前拠点等の形成
 - 商業・医療・福祉等の都市機能の集積による生活中心地の形成
 - 木造住宅密集地域における道路等の公共施設の整備やまちづくりに寄与する住宅の供給
 - 旧緑地地域における緑の創出
 - ・期限付入居制度等により若年世帯入居を促進
 - ・高齢者や若年世帯の住替えを進めるための仕組みづくりを検討
 - ・地域の大学の学生寮への活用等地域の活性化に資する多様な活用策を検討
- ◇**区市町村による計画的な住宅団地再生等の取組の促進**
 - ・区市町村による大規模住宅団地の再生を含めたまちづくりの方針策定への支援を検討
 - ・先進事例の情報収集、提供等の技術的支援を実施
 - ・一団地認定の廃止要件の緩和、部分的・段階的建替えを円滑にするための制度改正などについて、国への要望等を実施
 - ・戸建住宅団地について、地域住民による団地マネジメント活動の促進策を検討

※ 具体的な施策については、支援の度合いとその促進効果を十分に見極めて検討することが必要

住宅分野における防災対策に関する取組の方向性（案）

背景

- 南関東において、今後30年以内にマグニチュード7クラスの大地震が70%の確率で発生すると予測
- 首都直下地震では、都内で、最大9,700人の人的被害（うち、ゆれによる建物全壊：約5,400人、地震火災：約4,100人）、約30万棟の建物被害、約18%の停電率などのライフライン被害が発生すると想定
- 台風や集中豪雨による水害のほか、近年、河川や下水道に大量の雨水が一気に流れ込むことから生ずる、河川の氾濫や下水道管からの雨水の吹き出しなど、いわゆる都市型水害に度々発生
- 沿岸部や区部東部の低地帯、島しょ地域においては、地震による津波や、堤防等の決壊による被害が懸念

基本的な考え方

災害時においても都民の安全な居住を持続するため、被害の軽減と早急な復旧・復興への備えが必要

取組にあたっての留意点

◆自助、共助、公助の原則

「自らの生命は自らが守る」という自己責任原則による自助、「自分たちのまちは自分たちで守る」という共助の理念に立つ都民と、公助の役割を果たす行政が、それぞれの責務と役割を明らかにした上で連携

◆都と区市町村の役割分担

区市町村が、基礎的自治体として第一義的責任と役割を果たした上で、広域的役割を担う都が、区市町村及び国と一体となって、都民と連携し、都民の生命・身体・財産を守るとともに、首都東京の機能を維持

これまでの主な取組

(1)地震等に対する住宅の安全性の向上

- 「東京都耐震改修促進計画」に基づき、
 - ①木造住宅、②分譲マンション、③緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進
 - ④耐震化に向けた普及啓発を実施
- 「都営住宅耐震化整備プログラム」「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」に基づき、公共住宅ストックの耐震化を実施

(2)立地に応じた住宅市街地の安全性の向上

- 「防災都市づくり推進計画」「木密地域不燃化10年プロジェクト」の推進
- 津波浸水ハザードマップの公表
- 都営住宅を緊急避難先とすることに関する、都と区での覚書の締結
- 「東京都豪雨対策基本方針」の改定
- 都営住宅等の建替えによる創出用地を活用した、雨水の一時貯留施設等や河川の洪水調節池等の整備
- 土砂災害の恐れのある箇所を順次、調査し、土砂災害警戒区域等に指定
- 地域による共助の取組を促進

(3)災害時に住み続けられる住宅の普及

- 「東京都LCP住宅」の登録・閲覧制度を設け、登録簿を公表
- 管理組合等への防災対策に関する普及啓発や支援
- 都民への備蓄に関する普及啓発の実施

(4)被災後の都民の居住確保

- 「東京都地域防災計画」の修正、「東京都震災復興マニュアル」の修正（検討中）
- 全国知事会や1都9県との災害時の応援協定や相互応援の活動マニュアルの整備
- 被害状況の把握、応急的な住宅の整備、恒久住宅の整備、区市町村や都民への普及啓発や取組支援に向け、関係団体との協定締結や、都と区市町村での連絡訓練等の実施

(1) 地震等に対する住宅の安全性の向上

◇耐震化の更なる促進

- 達成状況を踏まえた「東京都耐震改修促進計画」の見直し
- マンションの耐震化の促進
 - ・「マンション啓発隊」活動について、区市町村や管理業者、マンション管理士・建築士等の専門家と連携した継続的なフォローアップ
 - ・助成制度のない市への働きかけや、設計図書の復元費用に対する支援などの助成制度の充実
 - ・公共性、公益性の観点から耐震性の確保が特に必要と考えられるマンションについての、優先的、重点的な耐震化の促進
- 都営住宅・公社住宅の整備プログラムに基づく耐震化の推進

◇住宅内での安全性の確保

- ・家具類の転倒防止等の防災対策の重要性について、普及・啓発の強化

(2) 立地に応じた住宅市街地の安全性の向上

◇立地に応じた取組の展開

- 木造住宅密集地域
 - ・達成状況を踏まえた「防災都市づくり推進計画」の見直し
 - ・整備地域での生活道路網計画の策定、地区計画等の活用による道路整備
- 津波・高潮
 - ・安全な避難経路や避難場所の確保など、地域性に応じた対策の実施
 - ・避難方法等についての普及啓発
 - ・公共住宅や民間住宅の活用など、官民連携による緊急避難先確保
- 水害
 - ・河川や下水道の整備や、まちづくり等地域の特性に合わせた対策の推進
- 土砂災害
 - ・土砂災害警戒区域等の調査・指定の早期実施と、調査結果の周知
 - ・区市町村と連携した警戒避難体制の確立
 - ・土砂災害警戒区域等の既存不適格住宅の移転や安全性確保への支援

◇地域による共助の促進

- ・共助の取組など、地域の防災力の向上のための意識啓発
- ・民間住宅との災害時の協定締結の普及促進

(3) 災害時に住み続けられる住宅の普及

◇在宅避難の促進

- ・備蓄についての都民に対する普及啓発

◇大規模なマンションの在宅避難の促進

- ・エレベーターも含めた耐震性の確保の促進
- ・区市による防災マンション認定等との整合も踏まえた「東京都LCP住宅」の登録要件の見直しなどによる、LCP住宅の普及

◇管理組合の防災対策の促進

- ・マンション管理ガイドラインの防災対策に関する内容の充実
- ・区市が取り組む管理組合への支援や防災マンションの認定制度等の情報提供
- ・マンションの防災対策に係る民間の先進的な取組と連携した、管理組合に対する防災意識の醸成

(4) 被災後の都民の居住確保

◇被害状況の迅速な把握

- ・「災害時都民台帳システム（仮称）」を効果的に活用した、応急仮設住宅や災害公営住宅等の必要数の迅速な把握
- ・応急危険度判定士の必要人数の検証と確保策の検討

◇応急的な住宅の整備

- ・都外への避難者に対する道府県での応急仮設住宅等の迅速な供給に向けた体制整備
- ・高齢者、障害者等の要配慮者に対する福祉仮設住宅の供給や、見守り等の生活支援サービスの提供

◇恒久住宅の整備

- ・高齢者、障害者等の要配慮者の恒久住宅への円滑な移行方策の検討
- ・地震保険への加入促進
- ・公的住宅供給の円滑化に向けた東日本大震災での工法や発注方法などの工夫の検証

空き家対策の取組の方向性（案）

空き家をめぐる状況

<都内の空き家の現状>

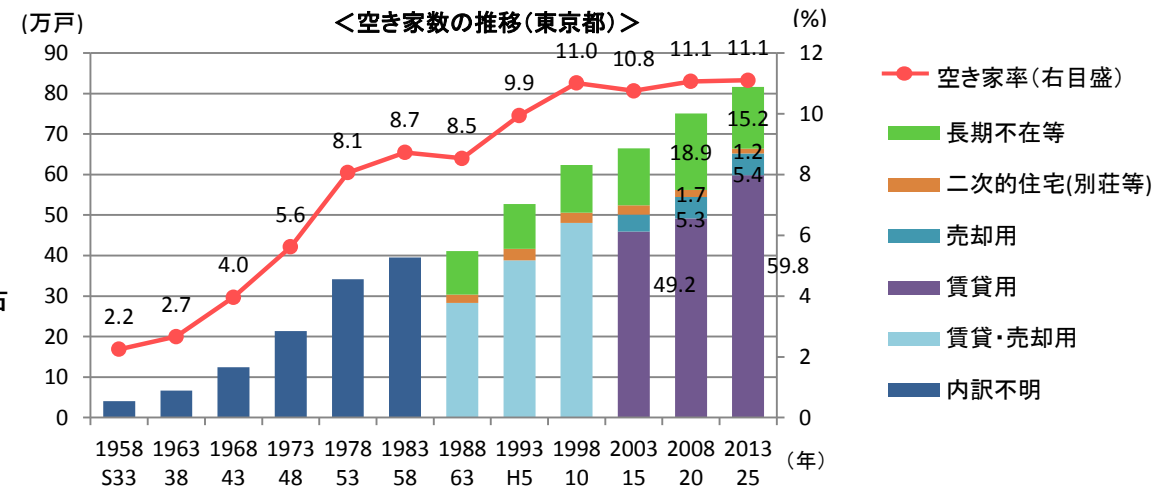
- ・都内の空き家率は約11%(平成25年)で、平成10年からほぼ横ばい
- ・空き家総数は、約82万戸に増加
- ・空き家総数の約2割（約16万戸）は「腐朽・破損あり」
- ・「腐朽・破損なし」（約66万戸）のうち
 - 貸賃用の空き家は、約49万戸
 - 持家で長期不在等の空き家は、約11万戸
- ・エレベーターの無い中層(5階建て以下)の賃貸住宅では、4・5階部分の空き家率が高いなど、市場ニーズに合わない住宅が空き家化
- ・個別の空き家の状況や所有者の意向などの実態把握は進んでいない

<将来の懸念>

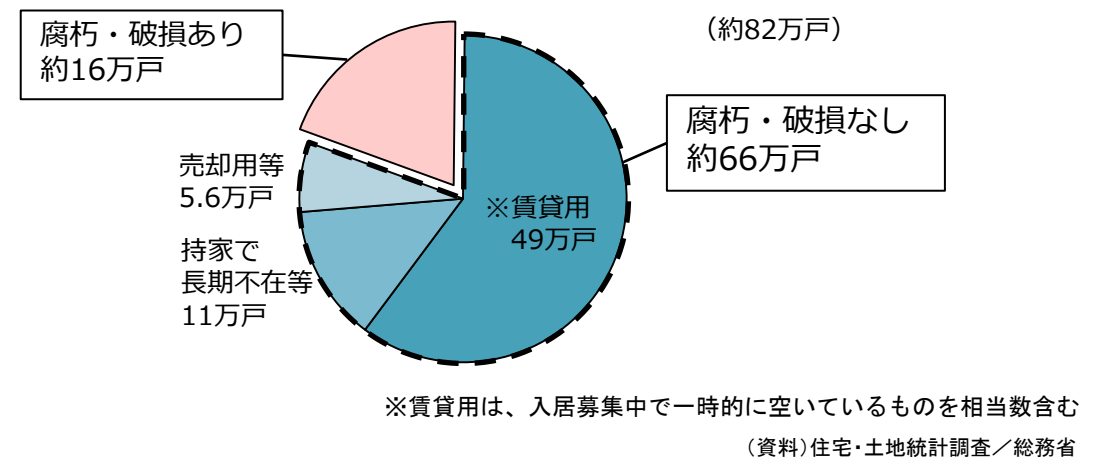
- ・空き家の所有者の活用意向は「空き家をそのままにしておく」が約半数
- ・高齢单身又は高齢夫婦のみが居住する「持家」は約80万戸（将来の空き家予備軍）
- ・平成32年をピークに人口減少が見込まれるが、年間約14万戸の住宅が新規着工（うち約12万戸が新規開発、約2万戸が建替えと推計）

<空家等対策の推進に関する特別措置法の概要>（平成27年5月施行）

- 国：空家等に関する施策の基本指針を策定
- 区市町村：空家等実態調査、対策計画の作成、適正管理・除却・活用等の促進
- 都道府県：区市町村に対して技術的・財政的な支援を実施



<都内の空き家総数の内訳(平成25年)>



基本認識

空き家を使用するか否かは所有者が判断すべきことであり、維持管理は所有者責任が原則

しかし、空き家が増加し、適正に維持管理されないと
地域の活力・コミュニティの衰退、行政サービスの効率低下
防災・治安・衛生・景観等の地域の生活環境の悪化

行政の関与が必要

取組の基本方針

(1)空き家の有効活用

地域の貴重な資源と捉え、区市町村と連携して地域ニーズに応じた多様な用途に活用

(2)空き家の発生抑制

広域的観点から、市場における空き家の発生抑制とストック活用を誘導

(3)空き家の適正管理

空家等対策特別措置法を踏まえた区市町村による管理の適正化や除却促進を支援

(4)意識啓発・相談体制の充実

取組にあたっての留意点

◇まちづくりと連携したメリハリのある施策の展開

立地に応じた利活用や除却等の促進

◇住宅類型等に応じた施策の展開

戸建住宅、マンション、アパートなどの住宅類型や立地条件等に応じた施策の実施

(1)空き家の有効活用

◇活用可能な空き家等について、立地に応じてセーフティネット住宅としての活用や、地域の活性化・福祉の充実等のための活用を促進

- ・高齢者等のための住宅への改修助成に対する財政支援（平成27年度～）
- ・地域の活性化に資する施設への改修助成に対する財政支援
- ・共同住宅の共用部分のバリアフリー化等の促進
- ・高齢者などが入居する場合の家主のリスク軽減策（保険等）の普及
- ・都政の様々な分野において、新規建設によらず空き家を活用した手法の導入
- ・積極的に活用を図るエリアのあり方の検討

(2)空き家の発生抑制

◇空き家を含めた住宅市場の動向等を踏まえて、空き家の発生抑制策を展開

- ・住宅市場の動向や分譲マンションの空き室状況等の調査による、空き家発生のメカニズムの分析や抑制策の検討
- ・共同住宅の共用部分のバリアフリー化等の促進（再掲）
- ・持家の高齢者の住み替えと転居後の子育て世帯等向け住宅としての活用の促進

◇住宅市場について、新築中心の市場構造から、既存ストックの流通・活用を中心とした市場構造への転換を促進

(3)空き家の適正管理

◇法に基づき、区市町村が空き家の実態把握を行い、老朽空き家の所有者等に対し、適正管理や修繕・除却等の指導・助言・命令等を実施

- ・空き家実態調査、空家等対策計画作成への財政支援（平成27年度～）
- ・所有者特定のための固定資産税情報の提供（区部）（平成27年度～）
- ・実態調査の基礎的項目や推奨項目の提示

◇戸建の老朽空き家等について、所有者に対する積極的な動機付けにより、除却等を促進

- ・木造住宅密集地域における老朽空き家等の除却・建替への財政支援（木造住宅密集地域整備事業/木密地域不燃化10年プロジェクト 実施中）
- ・跡地の公的な活用に着目した老朽空き家の除却費助成への財政支援

(4)意識啓発・相談体制の充実

◇区市町村と連携した、空き家所有者をはじめとする都民全体への意識啓発や情報発信の充実

- ・ホームページの充実
- ・所有者向けのパンフレットの作成
- ・相続を契機とした空き家の活用事例等の収集と事例集の作成

◇区市町村での専門家を活用した総合的な相談体制の整備を促進

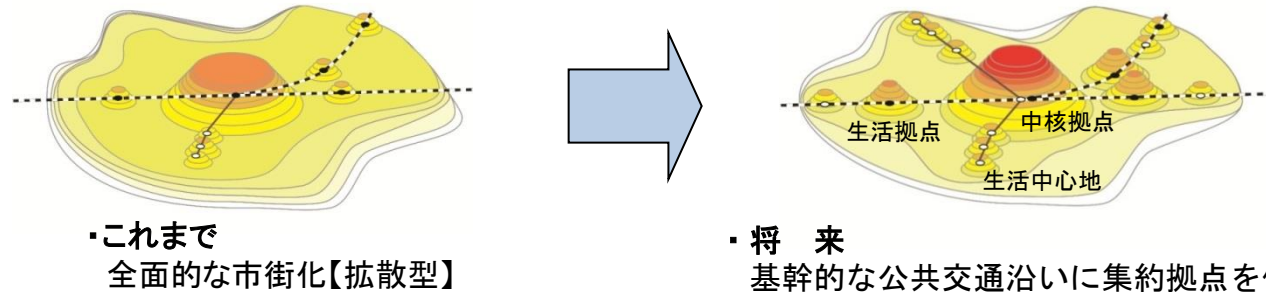
- ・不動産や建築などの関係団体と連携した、相談窓口の設置の促進

立地に応じた住宅施策のあり方（案）

住宅・住宅市街地の課題等

- 高度経済成長期の大量の人口流入に伴い、人口集中地区が急速に拡大
・周辺区部 …… 木造住宅密集地域が形成
・郊外部 …… 大規模な住宅団地の開発
・民間分譲マンションの建設が本格化
- バブル期にかけて、地価高騰により都心から人口が流出したが、都心居住の推進等により、民間マンションの建設が増加し、都心部に人口が回帰
- 近年は、大規模な土地利用転換等により、新たに大量の住宅を生み出し、景観や生活環境等にも大きな影響を与える超高層マンションの建設が活発化
- 少子高齢化や価値観の多様化から、子育て世帯や高齢者向けの住宅供給や、住宅の質の向上、緑や景観など、良質な住宅・住宅市街地の形成が求められている
- 木造住宅密集地域では防災上の課題を抱えているとともに、緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化が求められている
- 大規模な住宅団地や高経年マンションにおいては、住宅・施設の老朽化と高齢化の進行といった課題が発生
- 空き家数が約82万戸に上り、まちの活力、防犯・防災面への悪影響が懸念
- 人口減少社会を見据え、「東京都長期ビジョン」「都市計画区域マスタープラン」において、集約型の地域構造への再編を目指すことを掲げている

◆今後の人口減少社会における目指すべき都市像（「東京都長期ビジョン」「都市計画区域マスタープラン」より）



【集約型の地域構造への再編イメージ】

- 快適な都市生活と機能的な都市活動を確保し、誰もが暮らしやすいまちを実現
- 地域特性に応じた拠点（中核拠点、生活拠点、生活中心地）を育成

基本的な考え方

◇人口減少社会に向かう中、住宅・住宅市街地の抱える課題や将来の都市像を見据え、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行していくことが必要

- ① 木造住宅密集地域の解消、高経年マンションの集積地域の更新、大規模住宅団地の再生、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化など、地域特性に応じて、面的もしくは一体的に解決すべき課題に対する取組を、重点的に進めるべき。
- ② 鉄道駅周辺等の拠点における住宅を含む都市機能の集積・強化を図るとともに、大規模住宅団地の再生に伴う新たな拠点の形成を図るべき。
- ③ 子育て世帯や高齢者向け住宅の供給、老朽化した既存ストックの更新、空き家をはじめとする既存ストックの活用促進などについては、拠点とその徒歩圏等の既成市街地など、対象地域を明確化した上で重点化していくべき。
- ④ 超高層マンションなどの新規開発については、都市づくりの観点も含め、規制・誘導のあり方等について検討を進めていくべき。

◇一方、既存ストック活用型の市場構造への転換、マンションの適正な管理など、市場全体に関わる施策は、引き続き、都内全域を対象に実施することが必要

<検討の方向性>

- 住宅・住宅市街地の更新・再生を図るべき左記①～③の区域について、広域的な都市像を踏まえて、福祉・医療・防災等の地域計画との整合の下、区市町村がまちづくりの方針に位置づけた上で、都として、重点的に支援を講じる地域を示していくことを検討