

**東京都住宅政策審議会 企画部会**  
**第二次報告**

**平成 28 年 5 月**

## (目 次)

はじめに	1
<b>I 8つの目標の実現に向けた施策の方向性</b>	<b>4</b>
1. 目標1 住まいにおける子育て環境の向上	
(1) 子育て世帯の状況	4
(2) 施策の方向性	4
2. 目標2 高齢者の居住の安定	
(1) 高齢者の状況	5
(2) 施策の方向性	6
3. 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	
(1) 住宅確保に配慮を要する都民の住まいの状況	7
(2) 施策の方向性	9
4. 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	
(1) 住宅市場の状況	11
(2) 施策の方向性	12
5. 目標5 安全で良質なマンションストックの形成	
(1) マンションをめぐる状況	14
(2) 施策の方向性	15
6. 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生	
(1) 住宅団地の状況	15
(2) 施策の方向性	16
7. 目標7 災害時における安全な居住の持続	
(1) 自然災害の発生予測等の状況	17
(2) 施策の方向性	18
8. 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現	
(1) 住環境をめぐる状況	21
(2) 施策の方向性	22
<b>II 立地に応じた施策のあり方</b>	<b>25</b>
参考資料	28

## はじめに

東京都住宅政策審議会（以下「審議会」という。）は、平成 26 年 7 月 9 日に、東京都知事から「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について」の諮問を受け、このうち住宅政策全般については企画部会に検討を付託された。

企画部会では、諮問以降、11 回にわたって議論を重ねてきたが、第 1 回から第 4 回までの審議を経て、平成 27 年 2 月 9 日に「第一次報告」を審議会に報告した。第一次報告では、居住者の視点から「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」を図るとともに、人口減少による地域の衰退などが懸念される中で「まちの活力・住環境の向上と持続」を目指すべきとし、住宅政策の基本方針を「豊かな住生活の実現と持続」とした。

また、次の 8 つの目指すべき目標を示した。

「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

その上で、目標実現に向けて、「既存ストックの有効活用」、「多様な主体・分野との連携」、「地域特性に応じた施策の展開」の 3 つの着眼点を示した。

その後、第 5 回から第 10 回までは、住宅セーフティネットのあり方や増加する空き家への対応などについての考え方を整理するとともに、「第一次報告」で示した 8 つの目標を実現するための具体的な施策について詳細に議論をしてきた。その間、平成 27 年 9 月 3 日と平成 28 年 2 月 1 日には、それぞれの時点での検討状況を審議会に報告した。

一方、マンション部会での検討を踏まえて、平成 27 年 9 月 3 日に、マ

ンション施策についての答申が審議会から提言され、答申を踏まえて、都は、平成 28 年 2 月 1 日の審議会での意見聴取や、パブリックコメントを経て、3 月 30 日、「良質なマンションストックの形成促進計画」を決定、公表した。

国においては、住生活基本計画（全国計画）の改定案を平成 28 年 1 月 27 日に公表し、パブリックコメント等を経て 3 月 18 日に閣議決定を行った。

また、東京都都市計画審議会では、平成 27 年 9 月 2 日に知事から諮問を受け、2040 年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について、審議が進められている。

こうした関連する動きも踏まえ、第 11 回において、8 つの目標実現に向けた具体的施策の方向性についての主な事項を取りまとめたので、ここに報告する。

なお、企画部会では、今後、昨年第一次報告と今回の第二次報告を統合・調整し、住宅政策の基本方針、目指すべき目標、具体的施策など、住宅政策の新たな展開についての全体像を取りまとめ、審議会に報告する予定である。その際、これまでの審議会等でのご意見を踏まえて、一次報告についても一定の見直しを図ることとする。

本報告において使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

**○住宅**

特に限定して用いる場合を除き、一戸建持家、分譲マンション、賃貸アパート、賃貸マンションなど、建て方や所有関係を問わず、すべての住宅のこと

**○住宅市街地**

住宅のみが立地する市街地を意味するのではなく、地域の商店街などを含めた市街地のこと

**○公共住宅**

都営住宅、東京都住宅供給公社一般賃貸住宅のこと（※東京都住宅基本条例第2条1号の定義とは異なる。）

**○公共住宅等**

都営住宅、東京都住宅供給公社一般賃貸住宅、独立行政法人都市再生機構 UR 賃貸住宅のこと

**○マンション**

特に限定して用いる場合を除き、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号のマンション（いわゆる分譲マンション）のこと

**○自主的な住宅地のマネジメント活動**

地域住民等が協力して行う景観づくり、防犯・防災活動、共用施設管理、清掃・ごみ出しルールなどのこと

## I 8つの目標の実現に向けた施策の方向性

### 1. 目標1 住まいにおける子育て環境の向上

#### (1) 子育て世帯の状況

都における合計特殊出生率は、平成17年の1.00を底に平成25年には1.13へと微増しているが、全国最低となっている。

国立社会保障・人口問題研究所の「第14回出生動向基本調査」（平成22年）によると、理想の子ども数は2.42人に対し、実際の子ども数は1.71人となっており、理想の子ども数を持たない理由として約1割が「家が狭いから」と回答している。また、年齢が若いほど「家が狭いから」を理由に挙げる割合が高くなっている。

総務省の「平成25年住宅・土地統計調査」によると、夫婦と18歳未満の者からなる世帯の約44%（持家では約23%、借家等では約76%）が70㎡未満の住宅に住んでいる。また、子育て世帯の約27%が民間賃貸住宅に住んでいるが、都内の民間借家の居住面積は、49㎡未満のものが約8割を占めており、十分な面積の確保が難しい状況にある。

平成24年度東京都福祉保健基礎調査「東京の子供と家庭」によると、両親のいる世帯の共働き率は5割を超えており、共働き世帯が就業中に子どもを預けることのできる場所が近くにあることは、子育てのしやすさにつながるものと考えられる。

厚生労働省の「平成25年人口動態統計」によると、乳幼児の不慮事故死のうち家庭内事故死が過半数を占めており、子育てに配慮した設備など住宅内での安全性の確保が求められている。

#### (2) 施策の方向性

##### ① 子育て世帯向け住宅の供給促進

- ・子育てに適した広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した住宅の整備について都がまとめた、「子育てに配慮した住宅のガイドライン」（平成28年2月）について、住宅の供給、仲介、建設、改修、管理などの事業者や業界団体に広く周知を図り、子育て世帯向けの優良な住宅の供給を促進すべきである。
- ・区市町村を通じた改修費補助などにより、空き家の有効活用を促進し、子育て世帯の人数や構成に応じた規模等の住宅に住み替えられるようにすべきである。
- ・都営住宅については、同居親族のいる世帯を主な対象として整備されてきたことから、単身者向けが多い民間賃貸住宅に比べて家族向

けの住宅が多い。建替えに当たっても、現在の居住者の状況を勘案しながら、ファミリー世帯向け住戸の整備を進めるなど、子育て世帯に対する支援拡大を図るべきである。

## ② 子育て支援住宅や支援施設の整備促進

- ・居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を都が認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」（平成 28 年 2 月開始）について、整備費補助などにより、認定住宅の普及促進を図るべきである。
- ・区市町村等と連携し、子育て世帯がいきいきと暮らすことができる地域特性に応じた魅力ある住環境を整備すべきである。
- ・公共住宅については、建替え等の機会を捉えて、地域の状況を踏まえて、保育所などの子育て支援施設の整備を進めるべきである。

## ③ 近居・多世代同居の促進

- ・世代間で助け合いながら、子どもを育てることができるように、意向に応じて、親世帯との近居や多世代同居が可能となるような環境整備を検討すべきである。

## 2. 目標 2 高齢者の居住の安定

### (1) 高齢者の状況

65 歳以上の高齢者の人口割合は、平成 22 年の 20%から平成 37 年に 25%へ上昇し、その後も上昇を続ける見込みである。平成 37 年には、単身世帯数は全世帯の約 47%を占め、そのうち 65 歳以上の単身世帯の割合が 28%を超え、その後も上昇を続けると推定されている。後期高齢者は、平成 27 年に都内総人口の 1 割を超えて約 147 万人となり、今後は、後期高齢者が大幅に増加し、平成 32 年には前期高齢者の数を上回ることが見込まれている。要介護、要支援の認定者数は毎年増加しており、後期高齢者の要介護認定率は、前期高齢者の約 6.9 倍となっている。高齢期を迎え支援が必要になっても住み慣れた地域で生活できるよう適切な医療・介護・予防・生活支援・住まいが一体的に提供される地域包括ケアシステムを地域の実情に応じて構築することが必要となっている。

「平成 25 年住宅・土地統計調査」によると、共同住宅の共用部分のバリアフリー化は約 21%、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は約

43%にとどまっている。また、都内において住宅に居住している世帯約647万世帯のうち、65歳以上の世帯員のいる世帯(約205万世帯(32%))では、持家は約7割、借家は約3割となっており、その他の世帯(持家は約4割、借家は約6割)に比べ持家の比率が高くなっている。このうち、65歳以上の単身及び高齢夫婦の持家世帯の約33%が100㎡以上の住宅に住んでいる。

65歳以上の在宅の高齢者が希望する高齢期の住まいについては、「在宅で暮らしたい」人の割合が最も高く、59%となっている。高齢期に住み替えを考えている世帯の「高齢期における住み替え先として望ましい居住形態」は、「サービス付きの高齢者向け住宅」が23%と最も高くなっている。

サービス付き高齢者向け住宅について、国や都は建設費への補助等により民間事業者の積極的な参入を後押ししており、登録戸数は平成28年3月末現在で約1万1千戸と順調に増加している。しかし、周辺区で供給が多い一方で、地価等の地域的事情により整備がなされていない区市町村もあるなど、立地に偏りがある。

また、健康状況の変化などのニーズに応じた、サービス付き高齢者向け住宅や施設等への転居のためには、経済的負担が大きいといった課題もある。

## **(2) 施策の方向性**

### **① 高齢者の資産を活用した居住の安定**

- ・身体の状態やニーズ等に応じて、高齢者向け住宅等への転居が可能となるように、高齢者の持家の資産としての活用や、既存住宅が円滑に流通できる市場環境の整備を促進すべきである。
- ・一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行うマイホーム借上げ制度や、住み替え支援ローン等についての普及促進策を検討すべきである。

### **② サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進**

- ・平成37年度末までにサービス付き高齢者向け住宅等を2万8千戸整備するという長期ビジョンでの目標に向け、地域包括ケアの考え方を踏まえた地域密着型サービス事業所との連携や、高齢者が様々な居住者と触れ合うことのできる一般住宅との併設型、空き家を活用した分散型供給など、多様なサービス付き高齢者向け住宅等の供給

を促進すべきである。

- ・区市町村が行政計画等においてサービス付き高齢者向け住宅等の供給方針を明示し、その方針に即した供給に対し都も支援を行うなど、都と区市町村が連携して、地域の実情を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進すべきである。

### ③ 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進

- ・高齢者が安心して生活できる住宅の確保に向けて、住宅のバリアフリー化を促進すべきである。特に、量的に住宅ストックが充足している中、共同住宅の共用部分のバリアフリー改修や、エレベーター設置等を促進するなど、既存ストックの性能向上への取組を推進すべきである。
- ・省エネルギー・省CO<sub>2</sub>の観点のみならず、ヒートショック対策など高齢者の健康、長寿実現の観点から、住宅の断熱性の向上を図るため、その重要性の都民への周知や、空き家を含めた既存ストックの断熱改修の促進等を進めるべきである。
- ・公共住宅については、建替え等の機会を捉えて、地域の状況を踏まえて、見守りや在宅介護のための拠点などの高齢者の生活支援施設の整備を進めるべきである。

### ④ 近居・多世代同居の促進

- ・世代間で助け合いながら、安心して生活できるように、意向に応じて、子世帯との近居や多世代同居が可能となるような環境整備を検討すべきである。

## 3. 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

### (1) 住宅確保に配慮を要する都民の住まいの状況

豊かな住生活の実現のためには、世帯のニーズに応じた良質な住宅の確保が不可欠である。生活の基盤である住宅は、都民が市場において自力で確保することが基本であるが、①低所得・低資産であるなど経済力が低いこと、②世帯の特性に適した住宅が市場で十分に取引されていないこと、③社会関係力が弱いなどの属性等により、入居制限を受けやすいことや、自力では的確な選択が困難なことなどから、市場で適正な水準の住宅を円滑に確保することが難しい場合がある。

具体的には、低所得者等は、経済的理由から自力で適正な水準の住宅

を確保することが困難であり、産業構造や雇用形態の変化により就労が不安定な単身世帯なども住宅の確保に不安を抱えている。ひとり親世帯は、経済的に困窮していることも多く、就労や子育てに不安を抱え、住宅確保に苦慮している場合がある。高齢者については、バリアフリー化された住宅が市場で十分に取引されていないことや、死亡事故に対する不安等から、賃貸住宅の貸主側から入居を拒まれやすいといった状況がある。障害者については、施設入所・入院から地域での自立した生活への移行促進が求められているが、バリアフリーや必要な仕様を有する住宅が市場で十分に取引されておらず、事故やトラブルに対する不安等により、貸主側から入居を拒まれやすい。

こうした住宅の確保に配慮を要する都民については、社会経済状況や就労環境の変化、少子高齢化の進行、後期高齢者・単身高齢者の増加、障害者の自立促進などの実情を踏まえ、就労支援、育児支援、生活支援、地域包括ケアシステムの構築や自立支援などの福祉サービスや雇用施策と連携した居住支援が求められている。

このため、公共住宅等における取組や、民間賃貸住宅における居住支援協議会を通じた施策等を実施することにより、

①既存ストックの活用や市場機能の円滑化等による、世帯の状況やニーズに応じた広さ、性能、サービスを備えた住まいの確保

②入居機会の拡大や入居支援による、ニーズに応じた住宅への円滑な入居の促進

③就労・子育て・自立・生活支援や福祉サービスなどの提供の促進を図るとともに、

④最後のセーフティネットである生活保護制度（住宅扶助）や、第二のセーフティネットである生活困窮者自立支援法等の生活・就労支援制度との連携

により、重層的住宅セーフティネットを強化し、住宅の確保に配慮を要する都民の安定した居住の確保を図ることが必要である。

その際、区市町村による居住支援協議会の設立を促進し、空き家の有効活用策や家主のリスク軽減策、福祉サービス等、関連する各種施策と連携した協議会の取組を強化することなどにより、民間賃貸住宅の活用を進めることが重要である。公的住宅については、既存ストックを有効に活用する観点から、少子高齢化などの社会情勢の変化を的確に踏まえた施策が求められている。

## (2) 施策の方向性

### ① より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給

- ・ 今後、人口が減少する見込みであることから、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていくべきである。
- ・ 期限付入居制度や使用承継制度、高額所得者制度などの現行制度を適切に運用し、住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給すべきである。
- ・ 都営住宅居住者の世帯人数の変化に伴う適切な規模の住宅への住み替えを促進すべきである。

### ② 公共住宅の有効活用

- ・ 既存ストックの有効活用を図るため、修繕などによる維持管理を適切に実施するとともに、耐震改修の実施や、老朽化した住宅の計画的な建替えを進めていくべきである。
- ・ 入居優遇制度については、生活保護制度などの低所得者に対する福祉施策との連携を踏まえるとともに、少子高齢化など社会情勢の変化に的確に対応した取組を更に推進すべきである。
- ・ 都民に対して、入居制度の周知を図り、支援が必要な都民に公共住宅に関する情報が到達するように、福祉分野との連携を強化すべきである。
- ・ 建替えによる創出用地の福祉インフラ整備等への活用を進めるとともに、空き店舗等を地域のニーズに応じた生活支援施設等として活用すべきである。

### ③ 空き家の有効活用

- ・ 活用可能な空き家の掘り起こし、所有者への活用の働きかけや、区市町村を通じたバリアフリー化などの改修費補助などにより、空き家の住宅確保要配慮者向けの住宅としての活用を促進すべきである。
- ・ 生活支援のための施設や、地域住民の集会・交流の場など、空き家を公的な活動拠点や地域活性化に資する施設として活用することを促進すべきである。

### ④ 住宅のバリアフリー化等の促進

- ・ 障害者や高齢者、子育て世帯が安心して生活できる住宅の確保に向

けて、住宅のバリアフリー化を促進すべきである。特に、量的に住宅ストックが充足している中、共同住宅の共用部分のバリアフリー改修や、エレベーター設置等を促進するなど、既存ストックの性能向上への取組を推進すべきである。

- ・省エネルギー・省CO<sub>2</sub>の観点のみならず、ヒートショック対策など高齢者をはじめとする都民の健康、長寿実現の観点から、住宅の断熱性の向上を図るため、その重要性の都民への周知や、空き家を含めた既存ストックの断熱改修の促進等を進めるべきである。

#### **⑤ 民間賃貸住宅への入居支援等**

- ・区市町村の居住支援協議会は平成28年3月末現在、都内では3区2市で設立されているが、活動に対する財政支援等により、区市町村の協議会の設立を一層促進するとともに、入居可能な賃貸住宅の情報提供、マッチングなどの活動の実施を促すべきである。
- ・高齢者のほか、子育て世帯、障害者世帯、低額所得者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を登録し、公表する制度の整備を検討すべきである。
- ・民間賃貸住宅の居住者への家賃補助については、生活保護との関係や、補助実施による財政負担、賃貸住宅の市場での家賃の底上げなど、整理すべき課題が多いことから慎重な議論が必要である。

#### **⑥ 賃貸住宅の家主のリスク軽減**

- ・住宅確保要配慮者は、高齢者の孤独死や低所得者の家賃滞納等への不安から、入居を拒まれやすいことを踏まえ、原状回復や残置物処理費用、家賃不払いに対する保険について、不動産等関係団体と連携して、認知度の向上策と普及策を検討すべきである。
- ・保険による家主の金銭的なリスク軽減に加えて、見守りサービスや日常生活のサポートなど、NPOや地域等での取組の普及促進策を検討すべきである。

#### **⑦ 福祉サービス等と連携した居住支援の促進**

- ・区市町村の福祉や雇用、就労政策といった、住宅政策に関係する分野との役割分担を考慮し、都と区市町村、公的団体との連携を強化すべきである。
- ・必要な都民へ確実に支援が届くように、区市町村の福祉分野等の相

談員などに対する住宅政策に関する情報提供の方策などを検討すべきである。

## 4. 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

### (1) 住宅市場の状況

住宅は、都民が住宅市場で、自力で確保することが基本であり、そのためには、住宅市場が十分に機能することが重要である。

すなわち、都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が新築、既存住宅、賃貸住宅の各市場に供給されて、住宅の選択やリフォームの際に、住宅の性能や質、事業者等に関する情報が得られるとともに、住宅の性能や質、維持管理等に関する都民の知識や意識が向上していることが求められている。

良質な住宅とは、耐震性が確保されることはもとより、耐久性や省エネルギー性能が高いこと、維持管理や更新がしやすいこと、シックハウス対策や高断熱など健康面への配慮されていることや、周辺地域と調和されたデザインであることなど、様々な要素に配慮がなされ、世帯人数に応じた広さや必要な設備を有するものと考えられる。

都民の豊かな住生活の実現には、住宅の質の向上は欠かすことができず、長期優良住宅をはじめとする質の高い住宅の普及が望まれる。

都内の戸建住宅の年間着工戸数は、概ね3万戸から4万戸の間であり、分譲住宅が過半を占め、構造別にみると約9割が木造となっている。住宅着工数全体に対する、長期優良住宅認定戸数の割合は、戸建住宅については上昇傾向にあったが、平成26年度は前年度に比べやや減少し、約17%となっている。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おらず、小規模な事業者ほど、長期優良住宅を建設したことがないという傾向があり、また、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。

既存住宅流通に関しては、既存住宅の成約件数は、マンションは増加傾向で推移している一方、戸建住宅は、概ね横ばいとなっている。中古住宅を購入する場合、新築と比べ、「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」などについて、不安を感じる人が多い。

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、中小工務店・大工業の多くが、今後、リフォームの受注増加を目指

すとしている。

住宅市場を担う人材に関しては、昭和 55 年以降、大工就業者数は減少傾向にあり、また職人の高齢化が進行し、住宅建設を担う人材の育成も重要になっている。

民間賃貸住宅について、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 m<sup>2</sup>程度と大きな変化はない。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」に関することが多く、賃貸住宅に関するトラブル防止も重要である。

このような状況の中、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、すなわち、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、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む必要がある。

## **(2) 施策の方向性**

### **① 良質な家づくりの推進**

#### **(地域工務店等の良質な家づくりの取組や連携の促進)**

- ・断熱・省エネルギー、耐久性能等に優れた長期優良住宅等の質の高い住宅の一層の普及を進めるべきである。
- ・住宅の建設、維持管理サービス、リフォーム等にかかわる地域工務店等の事業者が事業活動において行うことが望ましい事項について指針を策定し、中小事業者による、長期優良住宅の供給や適切な維持管理サービス・リフォーム等を促進すべきである。
- ・上記の各事業者間の連携に関する事項についての指針の策定や、これに則った取組を行う事業者の団体についての消費者への情報提供等、必要な支援を検討し、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を整備すべきである。

#### **(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すべきである。

#### **(既存共同住宅の質の向上)**

- ・既存住宅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

すべきである。

### **(環境に配慮した住宅の普及促進)**

- ・既存住宅においては、省エネ改修など、環境負荷の小さい快適な住まいのリフォームのための設計手法、工法や事例を集めた「住宅の省エネリフォームガイドブック」を活用し、都民への情報提供を行うとともに、高断熱の建材等を利用した省エネ改修への助成を充実すべきである。
- ・新築戸建等住宅における住宅への省エネ基準適合義務化を見据え、省エネ高水準住宅に関する情報提供を進めるべきである。
- ・東京都地域住宅生産者協議会等と連携し、中小住宅生産者に対して省エネルギー化などの技術の普及を図るべきである。
- ・地球温暖化防止につながる森林の循環（伐採・利用・植栽・保育）を図り、森林の持つ多様な機能を発揮させるため、業界団体と連携して、多摩産材の活用を促進すべきである。

## **② 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備**

### **(建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用の促進)**

- ・既存住宅売買時の建物状況調査（インスペクション）、瑕疵保険、住宅履歴情報の活用等について、宅地建物取引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の指針の策定を検討すべきである。
- ・上記指針に則った取組への支援などにより、建物状況調査（インスペクション）、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積や活用等を促進すべきである。

### **(既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映)**

- ・重要事項説明において、マンションの管理情報が購入希望者に対し的確に提供されるようにするため、マンション管理ガイドラインにおいて、業界団体が作成している共通フォーマットを例示し、利用を推奨するなど、団体と連携して市場への普及を図るべきである。
- ・マンションの販売広告における管理情報の表示内容の充実に向け、業界団体への働きかけを行うべきである。
- ・公益財団法人不動産流通推進センターが作成している「価格査定マ

ニューアル」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、同センターや国に要請すべきである。

- ・マンションの管理情報の収集や価格査定への反映の方法等について、査定を行う宅地建物取引業者に対し、関係団体と連携して研修を実施するなど、周知を図るべきである。

#### **(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」や「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及によって、賃貸借に関する紛争の未然防止を図るべきである。
- ・今後、実施が予定されている民法改正等の内容を踏まえ、賃貸住宅トラブル防止ガイドライン等の改定を検討すべきである。

### **③ 消費者や住宅所有者に対する普及啓発**

- ・既存住宅への適切な価値評価や戸建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するなど、消費者や住宅所有者への住宅に関する情報提供や相談体制の充実を図るべきである。
- ・関係機関と連携し、既存の相談窓口を拡充するなど、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すべきである。

## **5. 目標5 安全で良質なマンションストックの形成**

### **(1) マンションをめぐる状況**

都の推計によると、平成26年末時点における都内のマンションの総戸数は、約168万戸である。これは、総世帯数の約4分の1にあたり、マンションは都民の主要な居住形態として広く普及している。

マンションは、都民にとって不可欠な生活基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっている。一方で、都内のマンションストックの約2割は、昭和56年以前の旧耐震基準で建築されており、その多くは耐震性不足が懸念されている。

また、今後、高度経済成長期以降に供給された大量のマンションストックが高経年化し、居住者の高齢化と合わせて、マンションにおける「二つの老い」が更に進んでいく。都においても平成32年をピークに人口減少局面を迎えるとともに、高齢化も一層進む見込みである。

こうした傾向に伴い、マンションにおいても、空き住戸の増加や管理

組合の機能低下等によって管理不全に陥り、スラム化を引き起こす可能性が指摘されている。

マンションは、市場において取引され、資産価値が評価されるものであり、管理が良好なマンションが市場で高く評価されるなど、努力する管理組合が報われる市場の形成や、最適な再生手法を円滑に選択できる環境整備を図ることが必要である。

一方で、マンションは、個人の私的生活の場として捉えるだけでなく、市街地の構成要素として、まちの活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しているなど、地域のまちづくりやコミュニティ形成にとって重要な存在となっている。したがって、マンションの適正な管理や再生を促していくことは、公共性・公益性の観点からも重要である。

また、超高層マンションの増加、居住以外の目的でのマンションの所有・利用、マンションにおける空き住戸などが、今後の課題となることが懸念されている。

## **(2) 施策の方向性**

- ・平成 27 年 9 月の東京都住宅政策審議会答申を踏まえて策定された「良質なマンションストックの形成促進計画」（平成 28 年 3 月）に基づき、マンションの適正な管理の促進と老朽マンション等の再生の促進について着実に施策を推進していくべきである。
- ・超高層マンションの増加、居住以外の目的でのマンションの所有・利用、マンションにおける空き住戸などの状況について、実態や適正な管理等に向けた課題を把握し、対応策を検討すべきである。

## **6. 目標 6 都市づくりと一体となった団地の再生**

### **(1) 住宅団地の状況**

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、都内には、公的住宅等の事業者や民間事業者により開発された住宅団地が、数多く存在している。こうした住宅団地の多くは、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している。

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大きな影響を与える。立地特性などから住宅需要が低いと、今後、人口減少が加速し、維持管理・コミュニティ機能、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がある。戸建

住宅団地では、住宅の管理が個々の戸建住宅所有者に委ねられており、中長期的な視点に立った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がある。

一方で、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や、緑、オープンスペースなどの優れた環境を有しているものが多く、居住者のみならず、地域の貴重な資源となっている。

こうした大規模住宅団地は、地域の資源として将来世代に継承していくことが重要であり、団地の立地や、地域のニーズを踏まえた建替えや改修等を進め、都市づくりと一体となって団地を再生していく必要がある。

## **(2) 施策の方向性**

### **① 安全・安心に暮らせる団地再生**

- ・ 公共住宅等については、耐震化、バリアフリー化等を積極的に推進すべきである。
- ・ 民間共同住宅の共用部のバリアフリー化等に対する支援のあり方を検討すべきである。
- ・ マンションの管理組合が、主体的に維持管理、改修などに取り組むことができるように、管理組合に対する支援のあり方を検討すべきである。

### **② 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献**

- ・ 公共住宅の建替え等により創出した用地については、民間の活力も生かしながら、子育て世帯や高齢者などのための生活支援等の施設や住宅の整備、駅前拠点や生活中心地の形成、木造住宅密集地域における道路等の公共施設の整備、旧緑地地域等における緑の創出など、都の政策目的の実現や地域の特性に応じたまちづくりに活用していくべきである。

### **③ 良好な地域コミュニティの形成**

- ・ 公共住宅については、期限付入居制度等により若年世帯の入居を促進することにより、多世代によるコミュニティ形成を促進すべきである。
- ・ 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すべ

きである。

- ・住宅団地を地域の大学の学生寮として活用するなど、多様な世代の居住による地域の活性化等に向けた様々な活用策について検討すべきである。
- ・大規模住宅団地において、各団地の管理者等が連携した、エリア全体でのマネジメントのあり方を検討すべきである。

#### ④ 計画的な住宅団地再生

- ・大規模住宅団地については、立地などに応じ、地域の課題や将来像を見据えた上で再生していくことが重要であることから、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実施すべきである
- ・団地再生の先進事例の情報を収集し、区市町村に提供するとともに、技術的支援を実施すべきである。
- ・団地再生にあたって支障となっている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、国に要請すべきである。
- ・戸建住宅団地については、地域住民による自主的な住宅地のマネジメント活動の促進策を検討すべきである。

## 7. 目標7 災害時における安全な居住の持続

### (1) 自然災害の発生予測等の状況

平成28年4月14日より発生した熊本地震では、マグニチュード7.3の本震を含め、最大震度7の地震が短期間のうちに複数回発生し、これまでにない被害状況が見られると言われている。

南関東においても、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されている。また、首都直下地震では、都内で死者最大約9,700人の人的被害が生じ、このうち、ゆれによる建物倒壊による死者は約5,400人、地震火災による死者は約4,100人と想定されるほか、約30万棟の建物被害、約18%の停電率などライフライン被害が発生するとされている。

平成26年度末時点の住宅の耐震化率（戸数ベース）は、約84%（木造戸建住宅では約78%、マンション等の非木造共同住宅では約88%）と見込まれる。区市町村営住宅を含めた公共住宅等については約84%が耐震性を満たしているの見込まれる（都営住宅では約83%、公社住宅では

約 95%)。特定緊急輸送道路沿道の耐震診断が義務付けられているマンション(約 1,200 棟)については、平成 27 年 5 月末現在、耐震診断実施率が約 96%、耐震化率(耐震診断の結果、耐震性が確認されたものを含む。)が約 20%となっている。

木造住宅密集地域(約 13,000ha)のうち、地域危険度が高く、かつ、老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域(約 6,900ha)について、市街地の燃えにくさを表わす不燃領域率は、平成 26 年時点で 61%となっている。

また、台風や集中豪雨による水害や土砂災害のほか、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が、都内で度々発生している。

さらに、地震に伴う液状化や、沿岸部や区部東部の低地帯、島しょ地域における、津波や堤防等の決壊による被害が懸念されている。また、東日本大震災を契機として、マンションにおける防災対策への関心が高まっている。

こうしたことから、災害時においても都民の安全な居住を持続するため、被害の軽減に向けた取組の更なる推進と、災害時における早急な復旧・復興への備えが必要となっている。

## **(2) 施策の方向性**

### **① 地震に対する住宅の安全性の向上**

- ・「東京都耐震改修促進計画」(平成 28 年 3 月改定)に基づき、普及啓発に力を入れるとともに、相談体制や情報提供の充実を図り、耐震化率の向上につなげていくべきである。
- ・マンションについては、「マンション啓発隊」の活動を、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て、継続的にフォローアップするとともに、マンション耐震化への助成制度のない市への働きかけ、設計図書への復元費用に対する支援などの助成制度の充実(平成 28 年度～)により、マンション耐震化を促進すべきである。
- ・緊急輸送道路沿道建築物など公共性、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は、優先的、重点的に耐震化を促進すべきである。
- ・公共住宅では、整備プログラムに基づき計画的に耐震化を実施すべ

きである。

- ・家具類の転倒防止や感震ブレーカーの設置等の防災対策の重要性について、啓発を強化し、地震時の住宅内での安全性の確保を促進すべきである。
- ・熊本地震による住宅の被害状況等を検証し、首都直下地震などへの対応策に活かしていくべきである。

## ② 木造住宅密集地域の改善

- ・「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」における不燃化特区の特別な支援による不燃化や特定整備路線の整備を引き続き積極的に進めることにより、木密地域の改善を加速させていくべきである。
- ・延焼遮断帯に囲まれた木密地域の不燃化を更に加速するため、緊急車両の通行や円滑な避難を可能とする道路（防災生活道路）の計画に基づき、狭あいな道路の拡幅を計画的に進めるとともに、沿道の不燃化建替えを財政的に支援するなど、新たな取組についても区と連携して着実に進めるべきである。
- ・都営住宅の建替えにより創出した用地を活用し、密集市街地における駅前広場や道路の整備、住宅の共同化などを促進すべきである。

## ③ 災害に強いまちづくりの推進

- ・地域の状況に応じた安全な避難経路や避難場所の確保、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などにより、津波・高潮対策を進めるべきである。
- ・地域の状況に合わせ、河川や下水道の整備、浸透ますの設置などの流域対策やまちづくりなどにより、水害対策を着実に推進すべきである。
- ・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などにより、土砂災害への対策を進めるべきである。
- ・「液状化による建物被害に備えるための手引き」や「液状化対策ポータルサイト」を活用し、建築物の液状化対策に関する普及啓発を更に進めるべきである。
- ・地域住民の共助の取組など、地域の防災力の向上のための意識啓発を図るべきである。

#### ④ 災害時に住み続けられる住宅の普及

- ・食料など各住宅での備蓄の必要性について、都民に対する普及啓発を進めるべきである。
- ・建物の耐震化はもとより、P波感知型地震時管制運転装置の設置や主要機器の耐震補強などによるエレベーターの耐震性の確保を促進すべきである。
- ・近年の技術開発の動向や市場における防災性の高いマンションの動向等を踏まえ、「東京都LCP住宅登録・閲覧制度」について、区市町村による防災マンション認定制度等との整合性も含めて、見直しを検討すべきである。

#### ⑤ マンションにおける防災対策の促進

- ・マンション管理ガイドラインの改定に当たり、管理組合が防災マニュアルの作成や防災組織の結成、物資の備蓄などの防災対策に主体的に取り組めるように、防災対策に関する内容の充実を図るべきである。
- ・マンションにおけるコミュニティ形成は、円滑な管理組合運営のみならず、防災の観点からも重要なことから、マンション管理ガイドラインの改定に当たり、コミュニティ形成に関する記載内容の充実を図るべきである。
- ・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を行うべきである。
- ・先進的な防災対策に取り組んでいる管理組合の活動についての情報提供により、防災意識の醸成を図るなど、普及啓発を進めるべきである。

#### ⑥ 被災後の都民の居住確保

- ・災害による被害状況を迅速に把握するため、「(仮称) 災害時都民台帳システム」を効果的に活用し、応急仮設住宅や災害公営住宅等の必要数の迅速な把握を図るべきである。
- ・首都直下地震等の被害想定を踏まえて、他県からの受け入れを含め必要な応急危険度判定員の確保や、判定業務を円滑に実施するための体制の構築に向けて検討を進めるべきである。
- ・被災時に、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を整備すべきである。

- ・被災した高齢者、障害者等の要配慮者に対応するため福祉仮設住宅の供給や、見守り等の生活支援サービス、恒久住宅への円滑な移行方策などを検討すべきである。
- ・住宅確保のための被災者の財政負担を軽減するため、地震保険への加入を促進すべきである
- ・東日本大震災における公的住宅供給の円滑化に向けた工法や発注方法などの工夫を検証し、首都直下地震などへの対応策に活かしていくべきである。

## 8. 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

### (1) 住環境をめぐる状況

平成25年における都内の空き家率は約11%であり、平成10年からほぼ横ばいとなっているが、空き家の戸数は、5年前に比べて約7万戸増加し、約82万戸になっている。このうち、活用が難しい「腐朽・破損あり」の空き家は約2割（約16万戸）を占めている。一方で、活用可能と考えられる「腐朽・破損なし」の空き家は約66万戸存在し、このうち、賃貸用の空き家は約49万戸、持家で長期不在等の空き家は約11万戸となっている。また、高齢単身又は高齢夫婦のみが居住する「持家」は、都内に約80万戸あり、将来、これらの持家が空き家になることが危惧される。

空き家は見方を変えれば、地域の資源であり、その利活用を促進すべきであるが、多くの空き家の所有者は、「空き家をそのままにしておく」との意向であり、空き家が管理されずに放置される懸念がある。

エレベーターの設置されていない中層（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している状況があるが、個別の空き家の状況や所有者の意向などの実態把握が十分には進んでいない。

平成27年5月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、国が、空き家等に関する施策の基本指針を策定し、区市町村は、空き家の実態調査、「空家等対策計画」の作成、適正管理・除却・活用等を促進するとされ、都道府県は、区市町村に対して技術的・財政的な支援を実施することが規定された。

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である。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などが生じることから、空き家の有効活用、発生抑制、適正管理、所有者等への意識啓発・相談体制の充実について、行政による取組が必要である。

東日本大震災及びその後の電力不足の経験から、過剰に電力を消費する生活様式の見直しやエネルギー源の多様化・分散化、地域での自立的なエネルギー供給や創エネルギー機器の導入促進についての重要性が改めて認識された。

都市機能が高度に集積し、首都機能を担う都は、災害時であっても都市機能を動かし続けるため、エネルギー源の多様化、自立化、分散化した災害に強いまちづくりを早急に進めるべきである。これらの取組は、住宅単体での対策に加えて、市街地レベルでのネットワークを考慮して進めることが重要である。

地球温暖化の問題に対処するため、「低炭素社会」の実現が世界的に求められており、住宅における再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化、省資源化、長寿命化など、環境に配慮した住まいの実現に取り組む必要性が一層高まっている。

また、良好な景観や環境に配慮した緑豊かな住宅市街地は、都市としての魅力を高め、その土地の価値を向上させていく。こうした良好な景観や環境は、個人や家庭の努力のみならず、地域住民など様々な主体が連携しながら形成に向けて取り組む必要がある。

## **(2) 施策の方向性**

### **① 空き家対策の推進**

#### **(既存ストック活用による地域の活性化)**

- ・空き家等の既存ストックについて、区市町村を通じた改修費補助により、子育て世帯や高齢者等の住宅確保要配慮者向け住宅としての活用を促進すべきである。
- ・区市町村への財政支援により、地域住民が交流・集会をする施設、地域文化などの体験施設など地域の活性化に資する施設としての活用を促進すべきである。
- ・空き家等の既存ストックが円滑に利活用されるよう、修繕・リフォーム等への再投資を促す方策を検討すべき。
- ・まちづくりや福祉等の様々な分野において、建物の安全性等を踏ま

えた上で、新規建設によらずに、空き家等の既存ストックを活用した手法の導入を進めていくべきである。

- ・ 空き家を住宅以外の用途として活用する際に各種法令等により求められる基準や手続きについて、空き家の所有者等にわかりやすく情報提供するとともに、各々の規制の趣旨を踏まえつつ、用途変更に当たって課題となる事項がないか検証すべきである。

#### **(空き家の発生抑制)**

- ・ 住宅市場の動向やマンションの空き室状況、相続等に伴う空家発生の事例等の調査を実施し、所有者等の抱える課題や空き家発生のメカニズムを分析するとともに、所有者等への支援を含めた様々な抑制策を検討すべきである。
- ・ 発生抑制の観点からも、目標 4 に掲げる既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備に取り組むべきである。

#### **(空き家の適正管理の推進)**

- ・ 区市町村への財政支援により、区市町村が、空き家の実態調査と、これを踏まえた「空家等対策計画」を作成し、所有者や管理者への適正管理や修繕・除却の指導等を的確に実施するよう促していくべきである。
- ・ 木造住宅密集地域整備事業及び不燃化特区の区域内で、区に対する助成制度の活用により、空き家を含めた老朽建築物の除却を一層進めるべきである。
- ・ 区市町村への財政支援により、跡地を公的に活用する場合の老朽空き家の除却を促進すべきである。
- ・ 都は広域的自治体として、区市町村に対し実態調査の調査事項の提示などの技術支援や、各自治体の空き家対策の取組事例の情報共有、実施に当たっての課題・問題点についての区市町村との共同検討などを行うとともに、これらを踏まえて、特別措置法の見直しや財政支援の充実等について、国に要請すべきである。

#### **(空き家所有者等への相談体制の整備)**

- ・ 空き家の適切な維持管理を促すため、区市町村や不動産等の関係団体と連携して、建物の適正管理等に関するリーフレットを作成し、ホームページで公表するなど、広く都民に空き家に関する意識啓発

や情報発信を実施すべきである。

- ・空き家所有者等の抱える課題は、相続や管理、売買や賃貸など多岐にわたることから、不動産や建築、法律等の専門家と区市町村が連携した相談窓口の設置など、所有者への相談体制の整備を促進することが有効である。都が締結した専門家団体等との協定（平成28年3月）をもとに、区市町村と専門家団体が連携した相談体制の整備を促進すべきである。
- ・相続を契機に空き家となる例も多く見られることから、こうした空き家の建替えや賃貸などによる活用、売却等の財産処分などの事例を収集・分析し、都民に広く情報提供すべきである。
- ・上記の意識啓発、情報発信、相談体制整備、事例収集・分析等を効果的に行うため、行政の様々な関連部局や、民間の各専門分野が、相互に連携して取り組むべきである。

## ② 環境に配慮した住宅市街地の形成

- ・太陽光や太陽熱などの再生可能エネルギーの利用や、創エネ・蓄エネ機器の設置促進、また、電力使用状況の見える化と需給の最適制御を行うエネルギーマネジメントシステム（HEMS、MEMS）等の導入を促進すべきである。
- ・地域のエネルギー特性に応じ、都市開発諸制度などの都市づくり手法を活用しながら、地区・街区単位でエネルギー利用の効率化を促進するなど、環境性能の高い都市づくりを進めるべきである。
- ・公共住宅においては、費用対効果などに配慮しつつ、太陽光発電設備の設置、緑化などを実施し、環境負荷に配慮した住宅団地づくりを進めるべきである。

## ③ 緑・景観など良好な住環境の保全と向上

- ・地域住民等による自主的な住宅地のマネジメント活動の取組を促進し、良好な住環境の保全・向上を図るべきである。
- ・旧緑地地域など緑の創出を図るべき地域における大規模都営住宅団地の建替えと創出用地の活用にあたっては、積極的に緑化を行い、豊かな緑環境の形成を図るべきである。
- ・地区計画、建築協定、景観協定等の活用や関係機関等との連携などにより、地域の緑化等を促進し、住宅市街地における緑の創出に取り組むべきである。

#### ④ 持続可能な環境先進都市のモデルの提示

- ・東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の選手村については、「多様な人々が交流し、快適に暮らせるまち」、「水と緑に親しみ、憩いと安らぎが感じられるまち」、「新技術の活用により、環境に配慮し持続可能性を備えたまち」のまちづくりのコンセプトの下、活力ある持続可能な住宅市街地のモデルとして、先進的な取組を実施していくべきである。

## Ⅱ 立地に応じた施策のあり方

### (住宅・住宅市街地の状況)

都内では、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した。木造住宅密集地域は、昭和 50 年代に建築された木造建築物の老朽化により、都内に広範に形成され、また、郊外部では大規模な住宅団地の開発が進むとともに、民間によるマンションの建設が本格化した。

バブル期にかけては、地価高騰により都心から郊外部などに人口が流出したが、バブル経済崩壊後の地価の下落と企業所有地の放出等によりまとまった規模の土地の供給が進んだことや、都心居住の推進を目的とした住宅に対する建築規制の緩和などにより、平成以降都心部や臨海部を中心に、超高層マンション等の供給が活発化し都心部の人口回帰が進んできた。一方で、既に住宅は量的に充足し、都内の空き家数が約 82 万戸に上り、将来的には人口・世帯数とも減少に向かう中において、今後の住宅供給のあり方が問われている。

また、少子高齢社会の到来やライフスタイルの変化による都民の価値観の多様化に対応するため、子育て世帯や高齢者向けの住宅供給や、住宅の質の向上に加えて、緑や景観などの良好な居住環境の実現など、良質な住宅・住宅市街地の形成が求められている。しかし、木造住宅密集地域では、都市基盤施設が十分整備されていないことや権利関係が複雑なことなどにより、建替えが進みにくいなど、防災上の課題を抱えており、また、大規模な住宅団地や高経年マンションにおいては、住宅・施設の老朽化と居住者の高齢化が進行している。さらに、空き家の増加による、まちの活力、防犯・防災面への悪影響が懸念されている。

こうした中、今後の人口減少社会における目指すべき都市像として、都市計画法に基づく都市計画の基本的な方針である「都市計画区域の整

備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン、平成26年12月）」や都の長期計画である「東京都長期ビジョン（平成26年12月）」において、広域的には、東京圏全体の視点に立った都市構造を目指しつつ、身近な圏域では、交通結節点などを中心に、居住の集積を進めつつ、これに必要な都市機能を集約的に立地（再配置）させることにより、市街地を集約型の地域構造へ再編するとしている。

### （基本的な考え方）

先に掲げた8つの目標を達成するためには、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について、都内全域を対象に展開することが必要である。

一方、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て、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である。具体的には次の4点を考慮すべきである。

- ①木造住宅密集地域の改善や土砂災害警戒区域等の既存不適格住宅の移転、老朽化したマンション等の集積する地域の再生、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、まちづくりと連携して、重点的に進めること。
- 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こと。
- 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、拠点とその徒歩圏の既成市街地など、対象地域を明確化した上で重点化を図ること。
- 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、規制や誘導のあり方等について検討を進めること。

このうち、整備・供給等を促進する①～③については、広域的な都市像を踏まえて、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すことを検討すべきである。

地域を示すにあたっては、まずは、東京都都市計画審議会で検討されている「2040年代の東京の都市像」や「都市づくりの取組の方向性」も踏まえて、また、公共交通や、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ることが必要である。そ

の上で、現行の「重点供給地域」を見直し、「住宅・住宅市街地の更新・再生等を重点的に図るべき地域」として指定することが考えられる。

区市町村がまちづくりの方針に重点地域を適切に位置付けられるよう、都として、地域設定の基本的な考え方等を示すべきである。

## 参 考 资 料

東京都住宅政策審議会

東京都住宅基本条例（平成18年東京都条例第165号）第20条第1項の規定に基づき、下記の事項について諮問する。

平成26年7月9日

東京都知事 舛添 要一

記

（諮問事項）

**人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について**

（諮問事由）

東京の人口は平成32年に、世帯数は平成42年にピークを迎え、その後減少に転じると推計されている。

また、少子高齢化の急速な進行や単身世帯の割合の増加、ライフスタイルの多様化など、住生活を取り巻く環境が大きく変化してきている。

都市づくりにおいては、こうした変化を踏まえて、快適な都市生活と機能的な都市活動を確保した誰もが暮らしやすいまちを実現するために、市街地の集約型地域構造も視野に入れた取組が必要となっている。

住宅については、新規供給が進む一方、空き家が増加しており、既存住宅の有効活用と流通の活性化が必要となっている。

また、切迫性が指摘される首都直下地震への対応や低炭素社会の実現など、既存ストックを含めた住宅の質の向上がますます重要となっている。特に、都民の主要な居住形態として広く普及している分譲マンションについては、老朽化したストックが今後急増する見込みであり、管理の適正化や円滑な再生に向けた取組強化が必要である。

また、地域の状況に応じた住宅政策を更に進めていくために、都と区市町村との連携のあり方が改めて問われている。

こうした状況を踏まえて、都民の豊かな住生活を実現するためには、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、市場機能の充実、民間住宅も含めた重層的な住宅セーフティネット機能の強化などについて、区市町村や関係団体、関連行政分野と連携した総合的な取組が求められている。

このような認識の下、東京における住宅政策の新たな展開について、貴審議会の御意見をお示し願いたい。

## 1 企画部会委員・専門委員名簿

	氏 名	現 職
部会長	松村 秀一	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授
部会長代理	秋元 孝之	芝浦工業大学工学部建築工学科教授
委員	有田 智一	筑波大学システム情報系社会工学域教授
	井出 多加子	成蹊大学経済学部経済経営学科教授
	大久保 恭子	株式会社風代表取締役
	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学群教授
	佐久間 直人	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会専務理事
	篠原 みち子	弁護士（篠原法律事務所）
	篠見 更生	東京都地域住宅生産者協議会会長
	園田 眞理子	明治大学理工学部建築学科教授
	高橋 功	東京都中小企業団体中央会副会長
	内藤 勇	公益財団法人マンション管理センター理事長
専門委員	荻原 武彦	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部副本部長
	小田 広昭	一般社団法人住宅生産団体連合会専務理事
	鈴木 良宜	一般社団法人マンション管理業協会事務局長
	原 靖	一般社団法人不動産流通経営協会事務局長
	山崎 雄介	一般社団法人新都市ハウジング協会 長期優良住宅等検討部会部会長

### （審議中に退任した専門委員）

氏 名	役 職	在任期間
中北 均	一般社団法人不動産流通経営協会 運営委員会委員長	平成 26 年 5 月 2 日～平成 27 年 5 月 13 日

## 2 企画部会の審議経過

開催期日	主な審議内容
①平成 26 年 8 月 6 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 平成 25 年「住宅・土地統計調査」速報集計の結果</li> <li>○ 住宅政策の検討課題と今後の方向性について</li> </ul>
②平成 26 年 10 月 22 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 団地再生事例の現地視察（千歳烏山団地）</li> <li>○ 住宅政策の基本方針等について</li> <li>○ 検討課題と取組の方向性について</li> </ul>
③平成 26 年 12 月 24 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 住宅政策の基本方針等について</li> <li>○ 検討課題と取組の方向性について</li> </ul>
④平成 27 年 1 月 19 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 独立行政法人都市再生機構からのヒアリング</li> <li>○ 企画部会第一次報告（案）について</li> </ul>
⑤平成 27 年 4 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定について</li> </ul>
⑥平成 27 年 6 月 3 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定について</li> </ul>
⑦平成 27 年 8 月 6 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 住宅セーフティネットの基本的な考え方について</li> <li>○ 空き家対策について</li> </ul>
⑧平成 27 年 10 月 27 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空き家対策について</li> <li>○ 住宅市場の環境整備について</li> </ul>
⑨平成 27 年 12 月 16 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空き家対策の基本的な考え方について</li> <li>○ 住宅市場の環境整備について</li> <li>○ 災害時における安全な居住の持続について</li> </ul>
⑩平成 28 年 1 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 住宅団地の再生について</li> <li>○ 立地に応じた住宅施策のあり方について</li> </ul>
⑪平成 28 年 3 月 30 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 企画部会第二次報告(案)について</li> </ul>