

平成21年度の住宅政策審議会及び企画部会における主な意見等

社会経済情勢の変化と住宅政策について

資料 - 4

分野	社会経済情勢の変化	審議会・企画部会における主な意見等
人口減少時代の到来	<p>人口・世帯数の減少</p> <ul style="list-style-type: none"> 全国では、2008年をピークに35歳人口が減少(今後35年以上減少) 2009年をピークに60歳人口が減少(今後10年程度減少) 東京では、年齢別人口の分布の傾向が全国とは異なり、30～40歳代(住宅の一次取得層の中心)は、今後しばらく増加した後、減少。 50歳代(可処分所得が比較的大きい)は、今後数年は減少した後、10年以上にわたり増加 都内の空き家数の増加 2008年の都内空き家数:約75万戸 賃貸用住宅の空き家の内訳:非木造共同住宅68.8%、木造共同住宅26.4%(2008年) 人口の都心回帰 都心部の昼夜間人口のバランスが回復 都内就業者の平均通勤時間の短縮が進行 	<p>人口・世帯数の減少とともに、想定される住宅需要減に対して住宅政策においても対応が必要。35歳は家の取得の時期、60歳前は可処分所得が大きく家を建てなおす時期だが、こういう世代が右肩下がりになることをどう捉えるか。また、若者の未来の展望をどのように考えるのかといった視点も必要。</p> <p>東京における人口・世帯数の減少傾向は、全国と比較して緩やかな傾向があることをどのように考えるか。東京の住宅政策を東京都の中だけで考えるのではなく、例えば住宅政策連絡協議会を作って、首都圏全体で進めることが必要な時期に来ているのではないか。</p> <p>単身世帯や夫婦のみ世帯が増えており、世帯人員の減少に対応した住戸規模という観点が必要。</p> <p>人口の都心回帰に伴い、市部において今後空き家の増加等が予測されるが、対応が必要。</p> <p>空き家の有効利用により、より効果的な住宅困窮者対策が可能ではないか。</p> <p>ある年代の具体的な都民についての生活シナリオを描き、その人は住宅では何に困っているのか、その人に住環境の整備で何が寄与できるのかなど、等身大の課題の把握を具体的に検討する仕方もある。</p> <p>マンションの減築についても検討すべき。</p> <p>規模の大きな住宅ストックを小規模な世帯で活用するために、グループ居住の可能性について検討すべきではないか。</p>
少子高齢化の進行	<p>高齢化の進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 都内65歳以上人口は今後長年にわたって増加(2000年:191万人 2025年:343万人)。特に75歳以上人口は約2.8倍に増加(2000年:75万人 2025年:206万人) 高齢者を含む世帯のうち、高齢者のみの世帯の割合:52.4%(2005年) 高齢者のいる世帯の持家比率:約7割 少子化の進行 都内待機児童数が急増(待機児童をめぐる状況には地域差あり) 子育て世帯と高齢者世帯の住宅ストックとニーズのミスマッチ 	<p>高齢化対策や子育て支援については住宅施策と福祉施策との連携が必要。</p> <p>高齢者には階層性が大きく、高齢者のみの借家世帯に対する支援のあり方について検討が必要。</p> <p>生活支援や介護の必要な高齢者の住み替え先としてのケア付高齢者住宅の供給が必要。</p> <p>いわゆる「住宅すごらく」が世帯分離の先送り、高齢期のすまいの変化等を背景に多様化し、これに対応した施策のあり方を検討すべき。</p>
首都直下型地震の切迫性	<p>高い大地震の発生確率</p> <ul style="list-style-type: none"> 南関東における今後30年以内のマグニチュード7クラスの大地震の発生確率70% 住宅の耐震化率は約76% 耐震化に対する都民意識:耐震診断・耐震改修を実施したいと思わない割合は約33% 	<p>耐震診断をしない場合の大規模地震が来たときのリスクを、よりわかりやすく情報提供していくことが必要。</p> <p>耐震化に対する意識啓発や共同住宅における合意形成支援を一層促進することが必要。</p> <p>耐震化促進のための効果的な方策の検討が必要。</p>
地球温暖化等の深刻化	<p>地球温暖化とヒートアイランド現象</p> <ul style="list-style-type: none"> 家庭部門におけるCO2排出量:2000年から2007年で+2.6% 東京の平均気温は最近100年で3℃上昇 東京の熱帯夜日数は増加し、冬日日数は減少 	<p>ライフサイクルの環境負荷削減が重要。</p> <p>家庭部門のCO2排出量の抑制のために一層効果的な方策が必要。</p> <p>住宅ストックの省エネ化を推進することが必要。</p> <p>消費者にとって省エネ化のメリットをわかりやすく伝えていく方策(可視化)が必要。</p>
先行きが不透明な経済情勢	<p>新設住宅着工の大幅な減少</p> <ul style="list-style-type: none"> 2009年の都内新設住宅着工数は、対前年比約3割の大幅な落ち込み 非正規労働者の雇止め等の状況 平成2008年10月から2010年6月までの累計(2010年4月調査):全国約27.5万人、東京都約1.6万人 住居の喪失者の割合2.2%(全国) 年末年始における生活総合相談(宿泊場所・食事の提供等)の総利用者数:860人(東京都) 民間賃貸住宅に関わる家賃の滞納や明渡をめぐるトラブルの発生 	<p>戸建の既存住宅について、適切に評価がなされ、適切な価額で流通する仕組みにしていけないと、新築住宅市場も住宅リフォーム市場もきちんとしたものにならない。</p> <p>住宅の長寿命化や中古市場・リフォーム市場の活性化を促進することが必要。</p> <p>昨年の経済危機以降は、市場オリエンテッドで見た場合、今までのやり方をもっと戦略的に変えていくことが必要。</p> <p>住宅困窮者に対応するため住宅施策と福祉施策、雇用施策等との連携を重視することが必要。</p> <p>経済が厳しい状況では、世帯を一緒にする傾向が強い。学生も以前は大学の近くで一人暮らしをしていたが、今は自宅通学に切り替えている。</p> <p>経済が厳しくなると、生活の糧を求めて一番厳しい人がチャンスを求め都市に集まってくる。東京は若者を大量にひきつけている一方で、高齢者も大幅に増える可能性がある。</p>
マンションストックの増大	<p>分譲マンションの高経年化</p> <ul style="list-style-type: none"> 築40年以上のマンション戸数推計:24万5千戸(2018年推計) 都内建替え実績:マンション円滑化法10件、市街地再開発事業10件、任意36件(2008年10月) 管理組合運営の困難化 1975年以前建築のマンションで1割以上賃貸化されている割合:74.6% 世帯主が60歳以上の割合:39.4%(全国) 管理費等の滞納があるマンションの割合:38.5%(全国) 超高層住宅の増加 	<p>マンションの分譲時点での管理に関する関心の低さは近年、少しずつ改善されてきている。</p> <p>管理組合役員のなり手不足と、管理組合の財政困難化という二つの大きな問題が生じてくる。</p> <p>マンションの管理がきちんとなされて、新築と同様に高く評価されている事例もある。</p> <p>建替えについて更なる支援策が必要。</p> <p>建替えについて都心部と郊外では状況が異なるのではないか。</p> <p>建替えはもとより修繕等を適切に行えるかが課題となる。</p> <p>賃貸化が進行すると、より管理や建替えが困難化する可能性がある。</p> <p>超高層マンションについて管理等の実態把握等を行うことが必要。</p>

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成について

分野	住宅政策を取り巻く現状	審議会・企画部会における主な意見
住宅の耐震化	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の耐震化率:約76%(2005年度末) 耐震診断や耐震改修を実施したいと思わない割合:約33% 1980年以前に建築されたマンションで耐震診断を実施していない割合:約72% 	<p>耐震改修について耐震基準100%を満足しなくても、現状よりよくしたものであれば評価するというようにすれば、より普及する可能性がある。</p> <p>マンションの耐震診断が進まない理由として、結果が悪かった場合、改修できないと自分が転売するときにマイナス要素となるということが考えられる。</p> <p>耐震診断をしない場合の大規模地震が来たときのリスクを、よりわかりやすく情報提供していくことが必要。(再掲)</p>
木造住宅密集地域の整備	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅密集地域の分布:約16,000ha 木造住宅密集地域(重点整備地域)の多くは高齢者人口率が2~3割 	<p>木造住宅密集地域に関して、災害発生時の避難通路は狭いところが多いことに加えて、ブロック塀が非常に多い。塀が倒壊したときの具体的な対策を検討していくことが必要。</p>
住宅の長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> 東京の滅失住宅の平均築後年数:30年(2003年) 高齢者等のための設備がある住宅:持ち家66%、借家31%(2008年) 	<p>長期優良住宅を特に共同住宅において促進させていくことが大きな課題。耐震性は中層住宅ではコストアップにつながる。更新性に関しては設備配管の設置位置について制約があり、技術的に緩和が必要。</p>
マンション管理の適正化	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画のないマンション:約1割 25年以上の長期修繕計画を定めている割合:約4割 1975年以前(築30年以上経過)のマンションのうち、大規模修繕工事を未実施のものの割合:25.4% 	<p>管理組合役員のなり手不足と、管理組合の財政困難化という二つの大きな問題が生じてくる。前者については第三者管理者方式の検討が必要で、後者についてはより深刻。マンションに高齢居住者が増えれば、長寿命化そのものが難しくなるため対策が必要。</p> <p>築年数の古いマンションについては、管理に関して修繕勧告することなどについても検討が必要。</p> <p>マンションの管理関係の施策メニューに関しては、制度を実際に運用する区や利用者である管理組合、区分所有者の使い勝手について検討が必要。</p>
マンション建替えの円滑化	<ul style="list-style-type: none"> 築40年以上で建替え検討を経験したことがあるマンションの割合:45.6% 	<p>マンションが賃貸化されると借地借家法が適用され、借家人を簡単には退去させることができなくなるため、一番深刻な場合はスラム化することも考えられる。アメリカの法律では、ターミネート(解消)することでこの問題を解決している。</p> <p>高齢化が進んだ郊外のマンションについては、建替えを進めるより、区分所有を解消する方がよいと思われるケースもある。</p> <p>円滑化法が使いにくいマンションについて、東京都スキームのようなものを検討できないかという問題意識を持っている。</p> <p>マンション建替えの実績について、分譲主体(民間・公団・公社)、単体か団地かなどを踏まえれば、より具体的な施策を検討できる。</p>
環境に配慮した住まい	<ul style="list-style-type: none"> 家庭におけるCO2排出量:(2000年から2007年に2.6%の増加) 	<p>省エネルギーフォームや太陽エネルギー利用への補助制度は重要。太陽熱利用は効率が高いことから評価できる。</p> <p>ライフサイクルの環境負荷削減が重要。評価ツールを改訂してライフサイクルCO2を評価しようという動きがあり、都も先進的にそれらを政策に組み入れていくことを検討することが必要。</p> <p>住宅に住む人の健康の視点が重要。断熱性能が上がると省エネルギーだけでなく住む人の健康被害を少なくできる。</p>
良好な住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> 2008年の都内空き家数:約75万戸 賃貸用住宅の空き家の内訳:非木造共同住宅68.8%、木造共同住宅26.4%(2008年) 都心部の昼夜間人口のバランスが回復 都内就業者の平均通勤時間の短縮が進行 	<p>街並み・住環境を備えた住宅市街地の形成は、自治体として重要な課題。街区レベルでの管理を後押しするような施策が必要。英国では自治体が市民団体に力を付与し市民の活動を後押しする形式と聞いている。</p> <p>新しいものを好む市民もいる中で、どのような共通認識のもと住宅の長寿命化を推進していくためのどのような政策が必要かという議論が必要。</p> <p>マンション、戸建を含めた地域コミュニティの形成や、安心・安全を確保する行政と住民との連携など、人と人とのつながりというソフトの面に言及した施策を打ち出していくことも必要。</p>

住宅市場の環境整備について

分野	住宅政策を取り巻く現状	審議会・企画部会における主な意見
新築住宅市場	<ul style="list-style-type: none"> 新設住宅着工戸数: 2009年都内新設住宅着工戸数対前年比約3割減 住宅の品質・性能等の情報: 新築住宅の住宅性能表示普及率約3割 住宅の建設において重視する性能: 第1位「柱や土台などの耐久性」 第2位「耐震性」 戸建住宅の工法と生産者の規模: 在来木造約70%、うち年間受注50戸未満の中小住宅生産者の受注割合6割以上 	<p>人口・世帯数の減少とともに、想定される住宅需要減に対して住宅政策においても対応が必要。35歳は家の取得の時期、60歳前は可処分所得が大きく家を建てなおす時期だが、こういう世代が右肩下がりになることをどう捉えるか。また、若者の未来の展望をどのように考えるのかといった視点も必要。(再掲)</p> <p>履歴情報を正確に蓄積していくために、東京都など自治体がどのようなことをサポートしていけるか検討が必要。住宅市場の課題について、どこまで都が公的主体として関与するのか整理が必要。</p>
既存住宅市場・リフォーム市場	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅流通市場の規模: 全取引に対する既存住宅取引の割合8.9% 既存住宅に関する消費者ニーズ: 住宅購入で新築にこだわらない割合3割以上 既存住宅購入に求める改善点: 第1位「性能の保証・アフターサービス等」 第2位「修繕・補修等の履歴情報の完備」 新たな既存住宅流通ビジネスの動向: リノベーションビジネスや リフォームプラン付き中古販売 増改築・改修工事実施割合: 持家総数に占めるH16年以降に工事した持家23.8% 住宅リフォーム工事の内容: 1位「台所・トイレ・浴室等」、2位「屋根・外壁等」 リフォームに関し消費者が不足していると考えられる情報: 1位「費用」、2位「依頼業者」 	<p>戸建の既存住宅について、適切に評価がなされ、適切な価額で流通する仕組みにしていけないと、新築住宅市場も住宅リフォーム市場もきちんとしたものにならない。(再掲)</p> <p>既存住宅の市場及び評価について、都が間接的に支援することは可能ではないか。民間の非営利組織を支援するというような方法により実効性のある施策が実現できればよいのではないかと。</p> <p>インスペクションが大事だが、認定や登録の仕組みなどがないと、消費者は誰に依頼したらいいのかわからない。前向きな検討が必要。</p> <p>英国では、買い手がビルディングサーベイヤー(建物調査士)を雇用して性能をチェックする従来の方法から売り手が情報を開示する「ホーム・インフォメーション・パック」へと売買の方向が大きく転換している。売り手が情報を開示する仕組みを日本にもうまく導入していけたらよいのではないかと。</p> <p>履歴情報を正確に蓄積していくために、東京都など自治体がどのようなことをサポートしていけるか検討が必要。(再掲)</p> <p>実際のマーケットで既存住宅が取引されている量は、現行のマスタープランの根拠となっている住宅土地統計調査による数値より大きく上回るものと考えられる。</p> <p>住み替え支援機構などによる住み替えが十分に進んでいない一因として、住み替えを希望している高齢者の住宅の多くが旧耐震の建物で耐震改修しないと借りてもらえないことがある。</p>
賃貸住宅市場	<ul style="list-style-type: none"> 持家・借家別の住宅に対する不満率: 持家22%、民営賃貸住宅30% 高齢者等のための設備がある住宅: 借家31%、持家66% 省エネルギー設備(複層ガラス等)がある住宅: 借家7%、持家23% 長期修繕計画を作成している割合: 個人家主12% 住宅の賃貸をめぐるトラブル: 「敷金(原状回復)」約28% 	<p>今後は、マンションを買わずに借家のままでいいという人が増えてくると考えられる。</p> <p>家賃滞納者に対し、零細な家主は法的な措置が困難な状況。法改正も含めて住宅政策の中で総合的に考えることが必要。敷金・預かり金制度などを議論していく必要があるか検討が必要。また、契約の時点での相談をきちんとすることにより賃貸住宅の管理に関するトラブルを予防していける可能性がある。</p>

都民の居住の安定確保について

分野	住宅政策を取り巻く現状	審議会・企画部会における主な意見
住宅困窮者への対応	<ul style="list-style-type: none"> 公共住宅ストックの状況: 都営住宅約26万戸、公社住宅約6万戸、 機構住宅約17万戸 都営住宅応募状況: 公募戸数約7千戸、応募者数20万1千世帯(20年度) 非正規労働者の雇止め等の状況: 2008年10月から2010年6月まで全国約27.5万人、東京都約1.6万人、うち住居の喪失者の割合2.2%(全国) 入居者制限の状況: 民間賃貸住宅の15.8%で入居者条件限定 	<p>生活保護政策と住宅政策の連携については、次期住宅マスタープランを検討する際の重要なテーマになる。</p> <p>昨今の経済状況で住宅を得られない人が出現している。住宅施策と福祉施策との連携を重視することが必要。</p> <p>若者貧困層や派遣切りの問題に対して、本来は公営住宅で対応できればよいのだが、それが十分でない状況を解決するために、福祉と住宅政策の連携について本格的に推進していく時期に来ているのではないかと。</p> <p>公的資金の使い方を考えると、本当に困った人に財源を重点的に充てていくことが必要。</p> <p>区や都が低所得者向けの住宅として、一括借り上げなどを行えば、住宅を提供する賃貸住宅オーナーも増えるのではないかと。</p> <p>生活保護を受けている方が増えてきており、古い賃貸マンションに住む方が増えてきている。賃料を、生活保護の住宅扶助費まで家賃を下げるケースが最近増えてきた。</p>
高齢者への対応	<ul style="list-style-type: none"> 都内高齢者人口の増加: 65歳以上2000年191万人 2025年343万人 75歳以上2000年75万人 2025年206万人 高齢者を含む世帯のうち、高齢者のみの世帯の割合: 52.4%(2005年) 要介護・要支援認定者: 2000年17.6万人 2008年39.5万人 入居者制限の状況: 民間賃貸住宅の15.8%で入居者条件限定(再掲) 公共住宅入居者の高齢化: 世帯主が65歳以上の割合56.6%(都営住宅) 障害者の居住の状況: 9割以上は在宅 	<p>借家世帯のうち高齢単身世帯は、最後にたどりついたのが借家という世帯。住宅政策だけでは対応が困難な状況にどう取り組んでいくかが課題。高齢者の借家層は、職を失うとすぐに家賃の負担が大変になる。</p> <p>持家の後期高齢者も、単身で居住継続が困難になったときを考えると、住宅、福祉、医療との連携も必要。</p> <p>シルバーピアは住宅政策と福祉施策の連携として重要な意義も持っている。</p>
子育て世帯への対応	<ul style="list-style-type: none"> 少子化の状況: 合計特殊出生率1.12(全国1.37) 子供の数に関する都民の意識: 理想的な子供の数2.52人、 持きたい子供の数1.90人 保育所待機児童数: H21年4月待機児童数7,939人(対前年比約1.4倍) 子育て世帯と住宅のミスマッチ: 4人以上世帯の4割が100㎡未満の住宅に住む一方、65歳以上の単身・夫婦のみ世帯の5割が100㎡以上の住宅に居住(持家・戸建等) 	<p>子育て支援については更なる取組が必要。</p> <p>保育所一人当たりの面積が緩和できる措置がなされたが、住宅施策とも連携して、子供たちのための環境を作っていく施策を進めてほしい。</p>