

検討課題例と今後の取組の方向イメージ（案）について
【良質な住宅ストックと良好な住環境の形成】

住まいの安全・安心の確保

住宅の耐震化促進

木造住宅密集地域の整備

豊かな住生活の確保

住宅の質の向上への取組

マンション管理の適正化

公営住宅ストック更新の一層の推進

良好な住宅市街地の形成

住宅地のマネジメント活動の支援

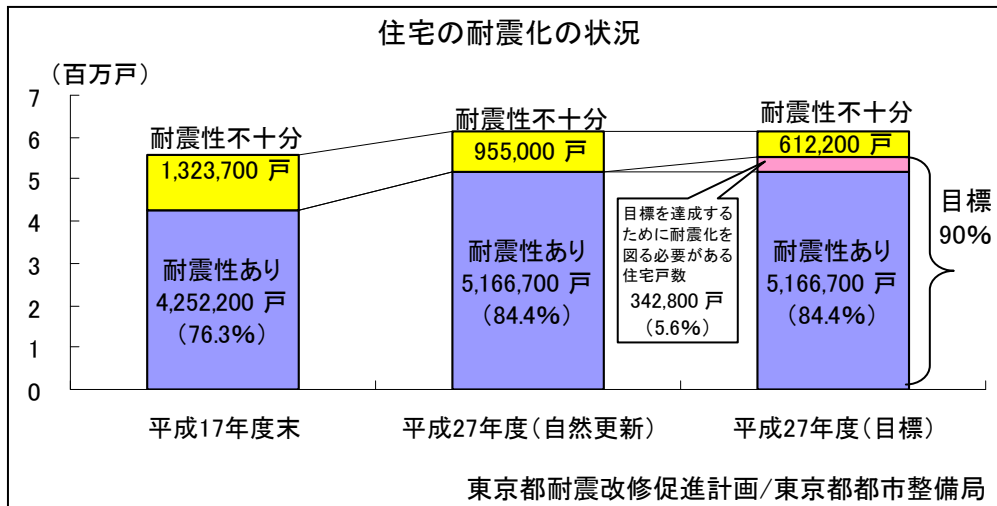
都市づくりにあわせたマンション建替えの促進

環境問題への対応

住宅における環境負荷の低減

現 状

- ◆住宅については、平成27年度までに耐震化率を90%とすることを目標としているが、耐震化が進んでいない
- ◆木造住宅密集地域などにおいて、重点的に木造住宅の耐震化を促進



住宅の耐震化の現状

住宅	種別	昭和56年以前/昭和57年以降の住宅		住宅数 a+b=c	耐震性を満たす住宅数※1 d	耐震化率 (H17年度末) d/c
		a	b			
戸建住宅	木造	639,600	918,000	1,557,600	997,200	64.0%
	非木造	44,600	135,300	179,900	155,600	86.5%
		684,200	1,053,300	1,737,500	1,152,800	66.3%
共同住宅※2	木造	250,300	458,000	708,300	483,100	68.2%
	非木造	935,800	2,194,300	3,130,100	2,616,300	83.6%
		1,186,100	2,652,300	3,838,400	3,099,400	80.7%
合計		1,870,300	3,705,600	5,575,900	4,252,200	76.3%

※1 平成15年住宅・土地統計調査等をもとに、国の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値
 ※2 共同住宅には、賃貸共同住宅を含む

東京都耐震改修促進計画/東京都都市整備局

耐震診断・耐震改修の助成実績(木造住宅)

	H18年度	19	20	21	合計
耐震診断	551件	486件	296件	371件	1,704件
耐震改修	22件	47件	55件	78件	202件

※東京都の助成実績。東京都の助成は、防災都市づくり推進計画の「整備地域」で実施

東京都都市整備局

耐震診断・耐震改修の助成実績(分譲マンション)

	H18年度	19	20	21	合計
耐震診断	21件	49件	32件	40件	142件
耐震改修(H20開始)	-	-	1件	2件	3件
			31戸	139戸	170戸

東京都都市整備局

耐震診断の有無・耐震改修の状況(昭和56年以前)(東京都)

	総数	耐震診断をしたことがある	耐震改修工事をした
持ち家	857,580	91,560	16,280
	(100.0%)	(10.7%)	(1.9%)
一戸建・長屋建	568,150	36,050	14,520
	(100.0%)	(6.3%)	(2.6%)
共同住宅	283,410	54,930	1,750
	(100.0%)	(19.4%)	(0.6%)

平成20年住宅・土地統計調査/総務省

都内区市町村の耐震診断・耐震改修等の補助制度の状況

	区部(23)		市町村部(30)	
	自治体数	(割合)	自治体数	(割合)
耐震診断				
技術者派遣	15	(65.2%)	5	(16.7%)
戸建住宅を補助対象	23	(100.0%)	25	(83.3%)
共同住宅を補助対象	23	(100.0%)	11	(36.7%)
耐震改修				
戸建住宅を補助対象	23	(100.0%)	22	(73.3%)
共同住宅を補助対象	23	(100.0%)	7	(23.3%)

※市町村部は島しょを除く

東京都都市整備局

検討課題例

- ・ 建物所有者の建物耐震化の重要性に対する認識の低さ
- ・ 普及啓発や助成事業など耐震化に向けた取組における区市町村によるバラつき

今後の取組の方向 イメージ(案)

- ・ 建物の耐震化について建物所有者への更なる働きかけが必要ではないか。
- ・ 区市町村における耐震化への取組の充実に向け、更なる働きかけが必要ではないか。

【これまでの取組】

- ・ 民間関係団体等との連携による耐震化推進市民会議、耐震キャンペーンの実施などによる耐震化の必要性の普及啓発
- ・ 耐震化総合相談窓口の設置: 電話及び来所により助成制度、耐震診断・耐震改修に係る技術的・専門的な内容など耐震化全般に対応(平成21年度～)
相談件数 累計 4,474件(H22.8現在)
- ・ 耐震改修工法等の紹介 木造(H17年度～) 非木造(H20年度～)
- ・ 東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度(H18年度～) 登録件数 321事務所(H21年度末現在)
- ・ 東京都耐震化助成事業を拡充(段階的な改修工事、除却工事、特殊工法等の事業用限度額の引き上げ等)
- ・ 区市町村による建物所有者への個別訪問などの普及啓発活動への支援(平成20年度～)件数 15区市

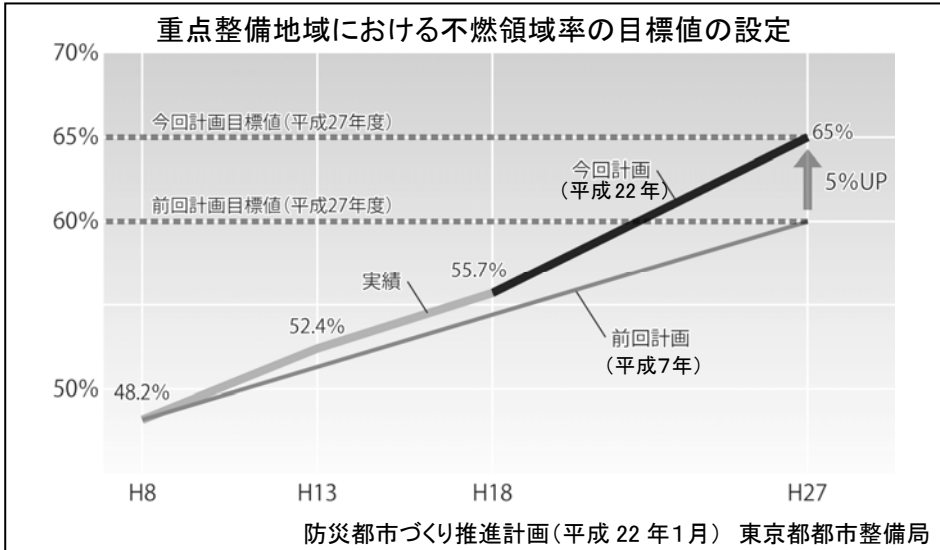
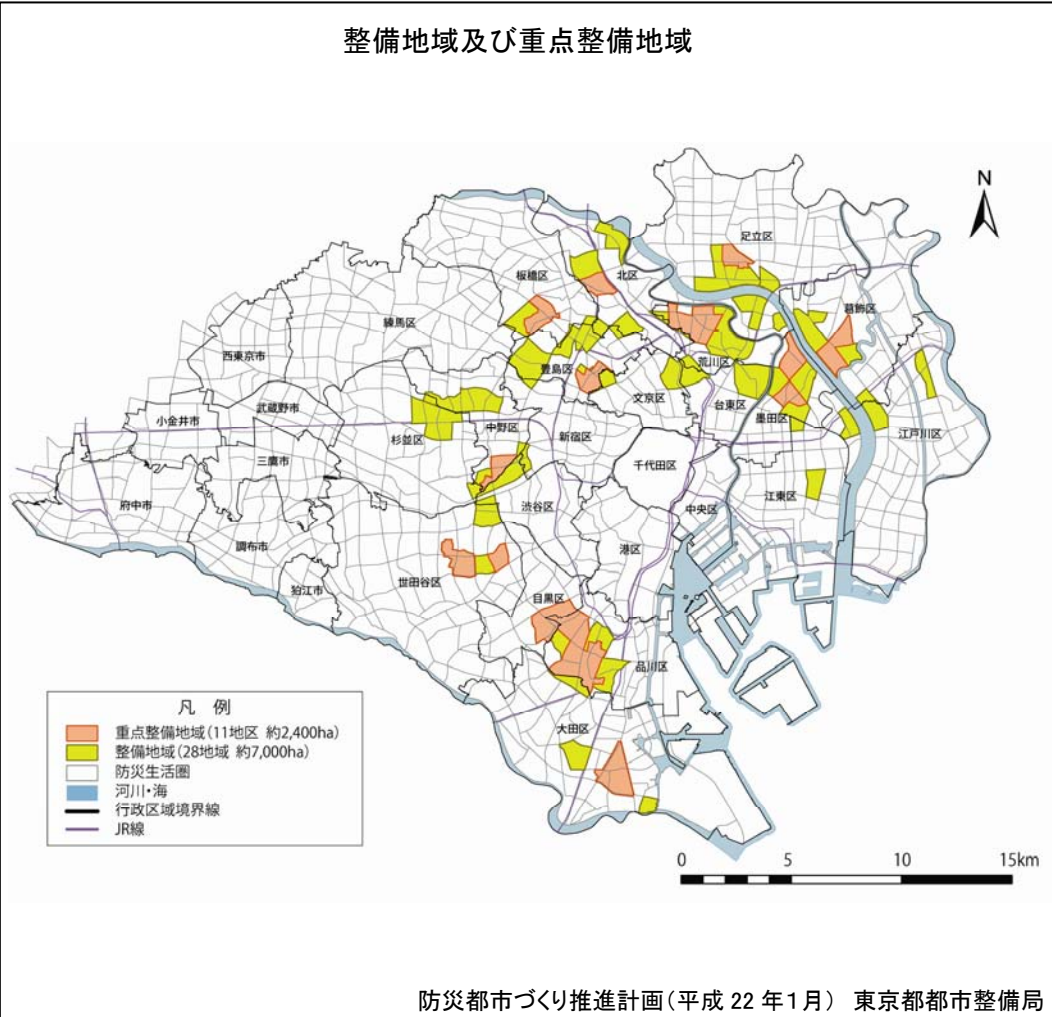
【住まいの安全・安心】 **木造住宅密集地域の整備**

現 状

◆防災都市づくり推進計画を策定（H7）して以降、整備地域を絞り込み、事業や規制・誘導策を重点的に実施してきたことで、市街地の不燃領域率や延焼遮断帯形成率は着実に向上しているが、一般の市街地と比較すると低い水準にある。
 ◆整備地域及び重点整備地域の防災性の向上にむけて、下町から山の手地域まで様々な地域特性に応じた効果的な取組や地域コミュニティ等にも配慮したまちづくりが求められている。

不燃領域率の推移				延焼遮断帯形成率の推移			
	不燃領域率				延焼遮断帯形成率		
	H8年	H18年	増加ポイント		H8年	H18年	増加ポイント
23区	65%	70%	5P	23区	59%	66%	7P
整備地域	49%	56%	7P	整備地域	48%	58%	10P
重点整備地域	48%	56%	8P	重点整備地域	41%	53%	12P

防災都市づくり推進計画（平成 22 年 1 月） 東京都都市整備局



検討課題例

- ・ 「燃えない」「壊れない」震災に強い都市の早期実現に向けた取組を着実に実施
- ・ 住民の居住継続への配慮や地域住民主体のまちづくりの促進
- ・ 関係機関、民間事業者など、様々な主体との連携強化

今後の取組の方向 イメージ（案）

- ・ 防災都市づくり推進計画を本年1月に改定し、地元自治体と協働して策定した整備プログラムに基づき、重点整備地域における不燃領域率及び延焼遮断帯形成率のH27年度までの目標を、それぞれこれまでより5ポイント高い65%に引き上げた。各地域ではこの計画に基づき、整備効果の高い事業や規制・誘導策を積極的かつ重層的に実施し、市街地の不燃化などの整備を着実に推進する。
- ・ 木造住宅密集地域の整備の円滑化、地域コミュニティの維持・向上を図るため、引き続き、従前居住者の居住継続に配慮した取組を促進するとともに、地域住民が主体的に取り組むまちづくり活動を支援する。
- ・ UR都市機構と連携した主要生活道路等の整備や、民間のノウハウを活用した池尻二丁目都用地活用プロジェクトなど、地元自治体や関係機関、民間事業者など、さまざまな主体との連携を強化する。

【これまでの取組】

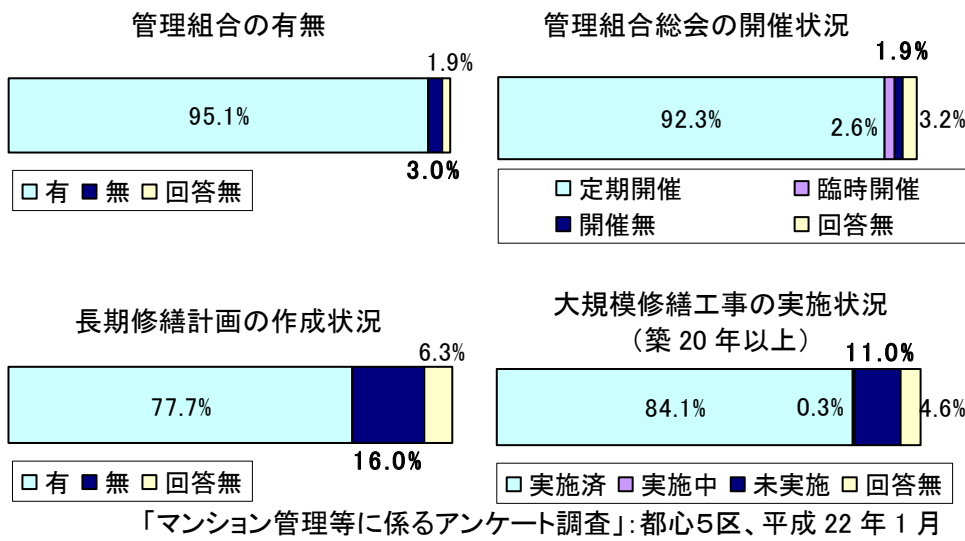
- ・ 防災都市づくり推進計画の策定（平成 7 年度）、改定（平成 15 年度及び 21 年度）
- ・ 整備地域・重点整備地域の整備（H8～18 の 10 年間で、重点整備地域内の不燃領域率 8P、延焼遮断帯形成 12P アップ）
- ・ 沿道一体整備事業や防災街区整備事業実施
- ・ 新しい防火規制や地区計画など、規制・誘導策の実施

現 状

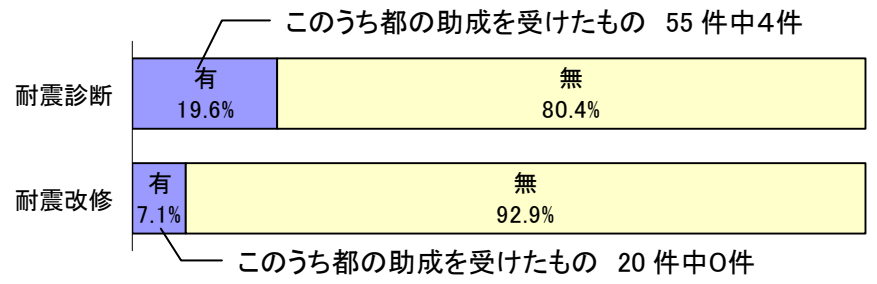
- ◆管理組合が機能していないマンションの存在（管理組合がない3.0%・総会を開催していない1.9%）
- ◆自立的な維持管理が期待できないマンションの存在（長期修繕計画未作成16.0%・築20年以上でも大規模修繕工事未実施11.0%）
- ◆分譲時における修繕積立金の低額設定の傾向
- ◆旧耐震基準で建設されたマンションの耐震化の取組の低さ（耐震診断未実施 8割超 耐震改修未実施 9割超）

マンション管理等に係るアンケート調査 概要

- 調査対象 都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の分譲マンション 5,377件
- 調査方法 郵送による配布・回収(平成22年1月実施)
- 回収率等 回答数 570件(10.6%)
宛名不明 558件(10.4%)

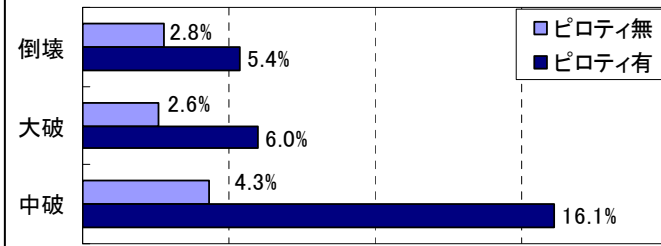


耐震診断・耐震改修の実施状況(旧耐震基準 n=280)

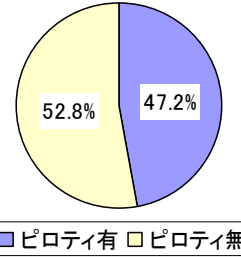


「マンション管理等に係るアンケート調査」:都心5区、平成22年1月

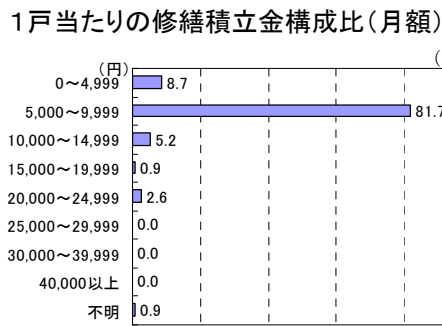
阪神・淡路大震災で被災した建物の割合(旧耐震基準)



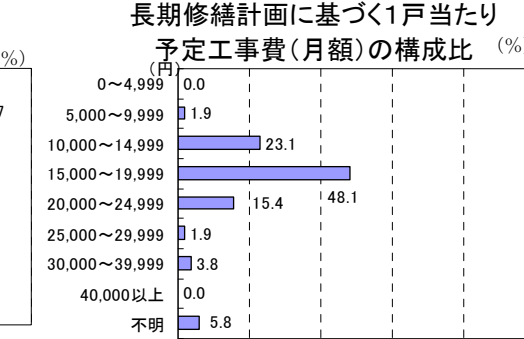
旧耐震基準におけるピロティの状況
旧耐震280棟のうち回答があった194棟について



平成7年兵庫県南部地震被害調査最終報告書(建設省建築研究所) 「マンション管理等に係るアンケート調査」都心5区、平成22年1月

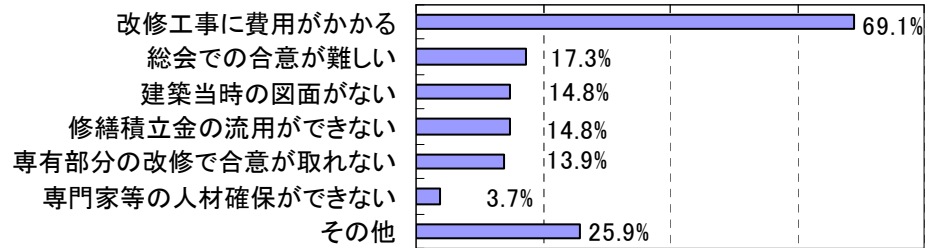


※集計対象:2001年以降竣工のマンション



平成19年度マンション再生等に係る実態調査/東京都都市整備局

耐震改修をしない理由(複数回答)



マンション管理組合の耐震診断・耐震改修に関する意識調査(平成20年6月)マンション学会

検討課題例

- ・マンションに対する行政からのアプローチ方法や管理運営困難化に対する対応の検討
- ・自立的な維持管理が期待できないマンションに対する行政からの働きかけの検討
- ・マンション管理の初期設定に対する行政からの働きかけの検討
- ・例えば定期的に行われる大規模修繕の機を捉えた安全性向上・長寿命化への取組の誘導

今後の取組の方向 イメージ(案)

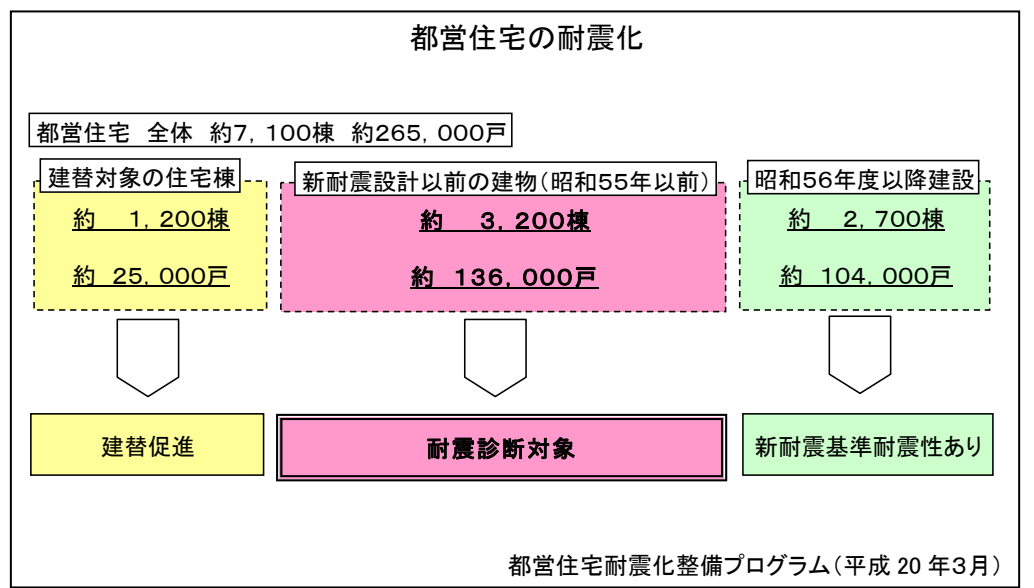
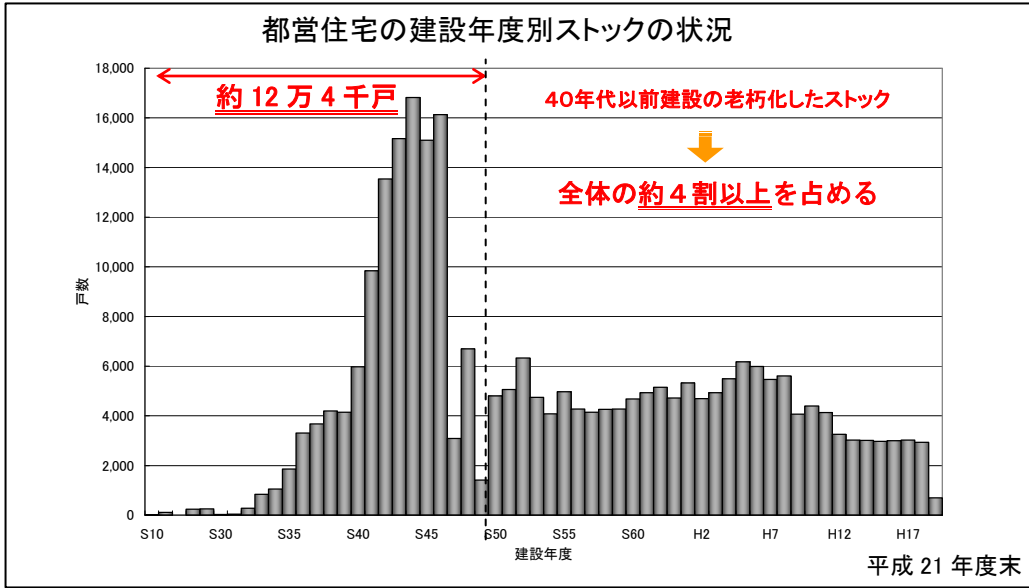
- ・管理組合運営の活性化や耐震診断の実施など、マンション管理の適正化に向けた、行政からの積極的なアプローチを可能とするため、分譲マンションの状況把握や登録等が必要ではないか。
- ・マンションの管理組合や事業者等に対し、マンション管理に関する事項について助言・指導など行政関与の仕組みや管理運営の円滑化に向けた仕組みが必要ではないか。
- ・大規模修繕工事の機を捉え、ピロティなど早急に対応が必要な部分の補強工事などマンションの安全性向上・長寿命化に資する取組に対して幅広く支援していくことが必要ではないか。

【これまでの取組】

- ・マンション改良工事助成:共用部分の計画的な修繕・改修を行う管理組合に対して利子補給(平成4年度)累計918件
- ・専門相談:弁護士、一級建築士等による高度な専門的相談体制(平成14年度)相談件数 累計265件
- ・「マンション管理ガイドライン」の策定:維持管理の具体的な手順・方法を提示(平成17年10月)販売部数 累計6,737部
- ・マンション管理アドバイザー制度:管理組合・区分所有者に専門家がアドバイス・情報提供を実施(平成12年度)累計127件

現 状

- ◆昭和40年代以前に建設された都営住宅ストックは、都営住宅全体の約4割。
- ◆平成27年までにストックの90%以上を耐震化する耐震化プログラムを実施。
- ◆建替えによる既存住棟の高層化・集約化により、用地を創出し、地域のまちづくりに貢献。

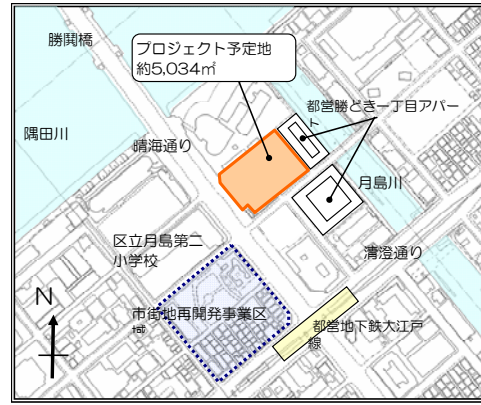


都営住宅用地を活用したまちづくりの事例



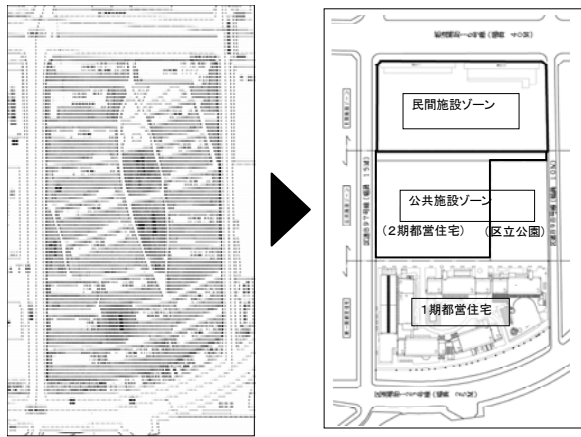
南青山一丁目
団地建替プロジェクト

- 敷地面積 約 6,785㎡
- 整備施設
 - ・都営住宅 150戸
 - ・民間賃貸住宅 380戸
 - ・区立図書館、区立保育園、グループホーム、商業施設など



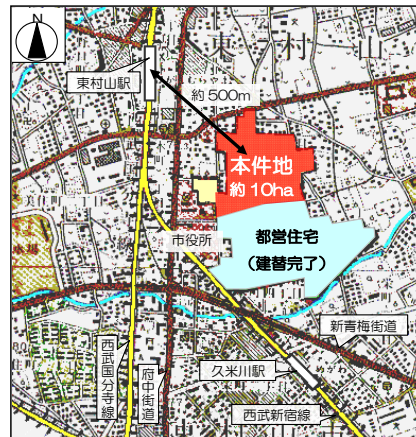
勝どき一丁目地区プロジェクト

- 敷地面積 約5,034㎡ (団地全体約12,600㎡)
- 整備施設
 - ・民間賃貸住宅 436戸
 - ・子育て支援住宅 100戸
 - ・認定こども園、クリニックモール、病児保育室 など



港南四丁目
第3団地建替プロジェクト

- 敷地面積 約 10,092㎡ (団地全体約33,900㎡)
- 整備施設
 - ・分譲住宅 828戸
 - ・保育所、スーパーマーケット など



東村山市本町地区プロジェクト

- 敷地面積 約10ha (団地全体約24ha)
- 整備施設
 - ・民間住宅 戸建住宅 280戸 (うち実証実験住宅 100戸)
 - 集合住宅 51戸
 - ・保育所、デイケアセンター、商業施設

検討課題例

- ・老朽化した都営住宅ストックの適切な維持・更新が必要
- ・建替えによる創出用地の有効活用

今後の取組の方向 イメージ(案)

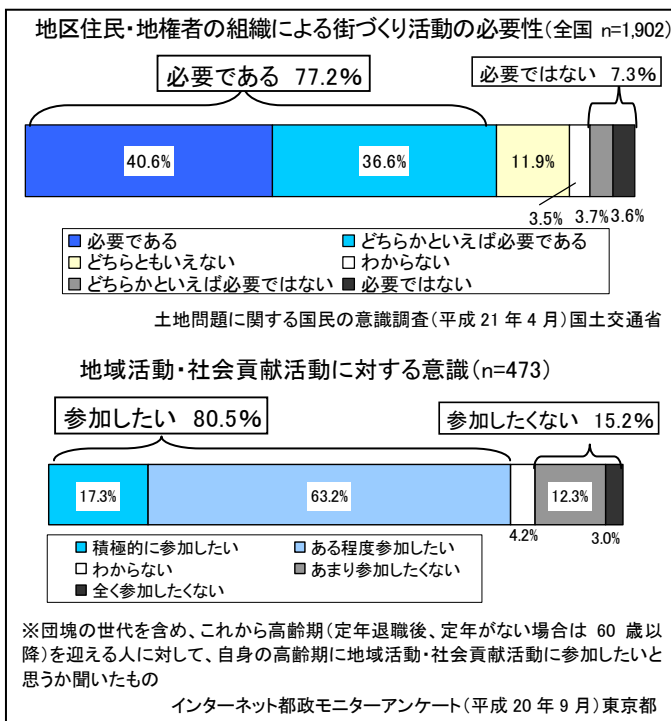
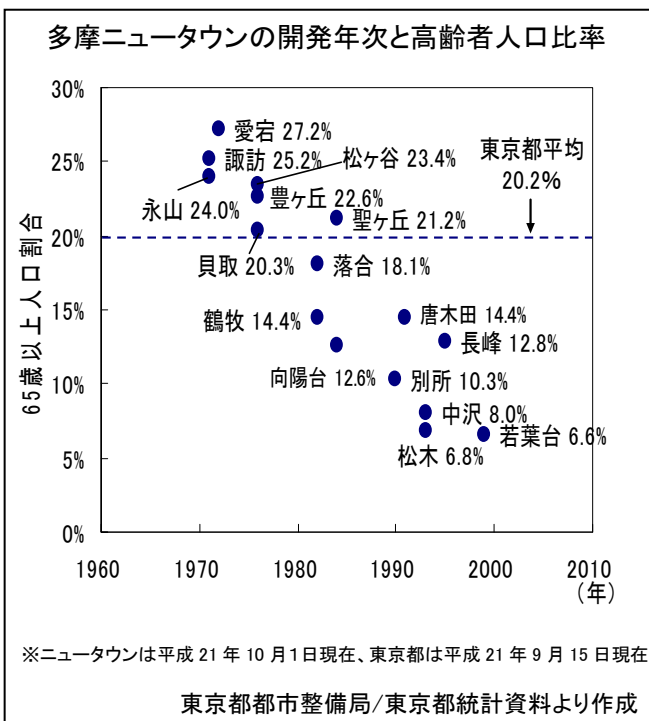
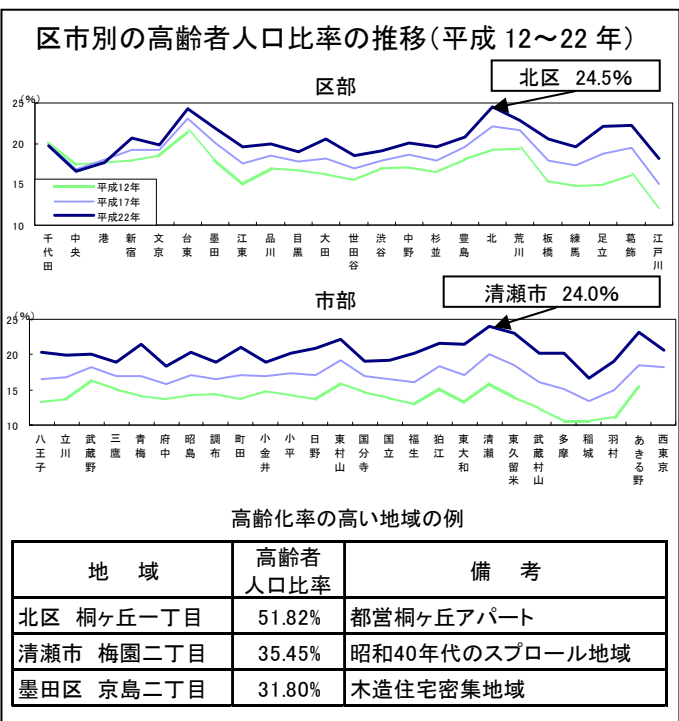
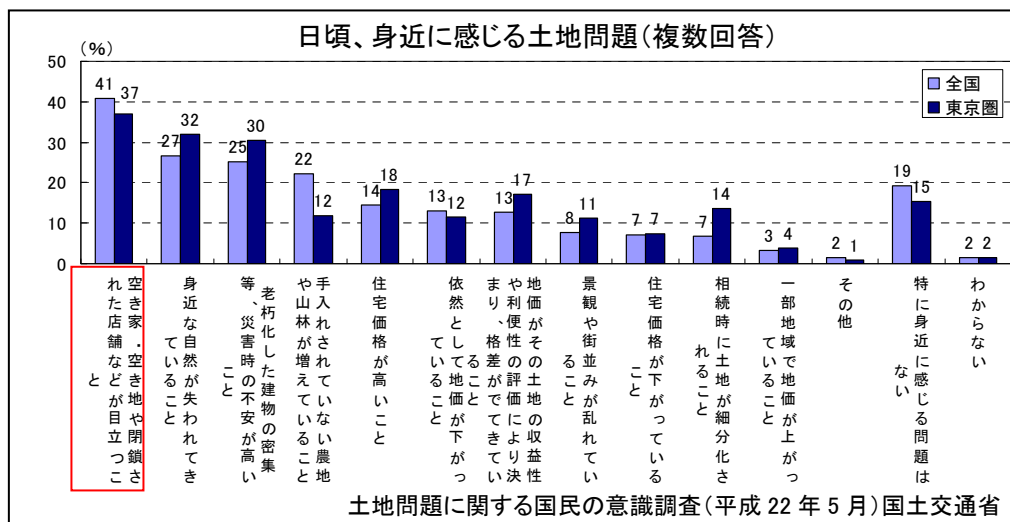
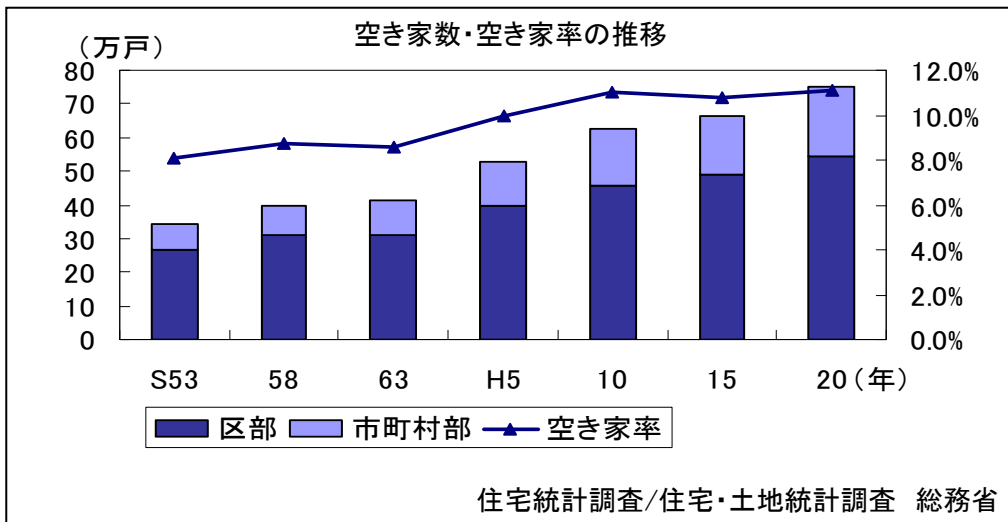
- ・老朽化した都営住宅の建替えを一層推進していく。
- ・耐震化整備プログラムに基づく耐震化を着実に推進していく。
- ・建替えにおいて地域のまちづくりや環境に貢献していく。

【これまでの取組の成果・課題】

- ・建替事業の着実な実施 (20・21年度:3,200戸、22年度:3,400戸(予定))
- ・耐震化への取組み (耐震診断:約2,200棟、約109,000戸、耐震改修(設計・工事):約400棟、約26,000戸)(H21年度末実績)
- ・地域のまちづくりへの活用 (子育て支援施設、高齢者福祉施設、都市計画道路、防災施設等)

現状

- ◆ 空き家の増加などに対する懸念が見られる。
- ◆ 大規模団地や木密地域、高度経済期に開発された地域などでは、高齢化率の高い地域も見られる。また、多摩ニュータウンの初期入居地区では、街の経年に伴い、一斉に高齢化が進行している。
- ◆ 地域住民のまちづくり活動の必要性の認識や、地域活動等への参加意向などが高い。



検討課題例

- ・ 空き家や空き地の増加に対する懸念や住民の高齢化など、地域の課題が生じており、解決に向けた地域の取組が必要
- ・ 団塊の世代や元気な高齢者の社会参加に対する意欲の高まりも見られ、地域活動や社会貢献活動での活躍が期待されており、それらの活動を住宅地のマネジメント活動へ活かす取組が必要
- ・ 郊外で開発された大規模住宅市街地等、高齢化が進行している地域における活力の低下などが懸念

今後の取組の方向 イメージ(案)

- ・ 空き地や空き家への対応や高齢化への対応などについて、地域住民が主体となった取組を促進し、住宅地として必要な機能の確保や持続的な管理が為されるよう、地域住民による住宅地マネジメント活動を支援していく新たな仕組みが必要ではないか。
- ・ 多摩ニュータウンの初期入居地区の再生など、郊外で開発された住宅市街地で、高齢化が進行している地域等の再生や活性化に向けた取組が必要ではないか。

【これまでの取組の成果・課題】

- ・ 居住者等による管理運営組織の設立、まち並み維持保全のための取組の支援【東村山本町地区プロジェクト】
- ・ 建築協定の活用 区部 59 地区・31.08ha 多摩部 68 地区・79.90ha 合計 127 地区・110.98ha
- ・ 東京都のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく「街並み景観づくり制度」 10 地区

現状

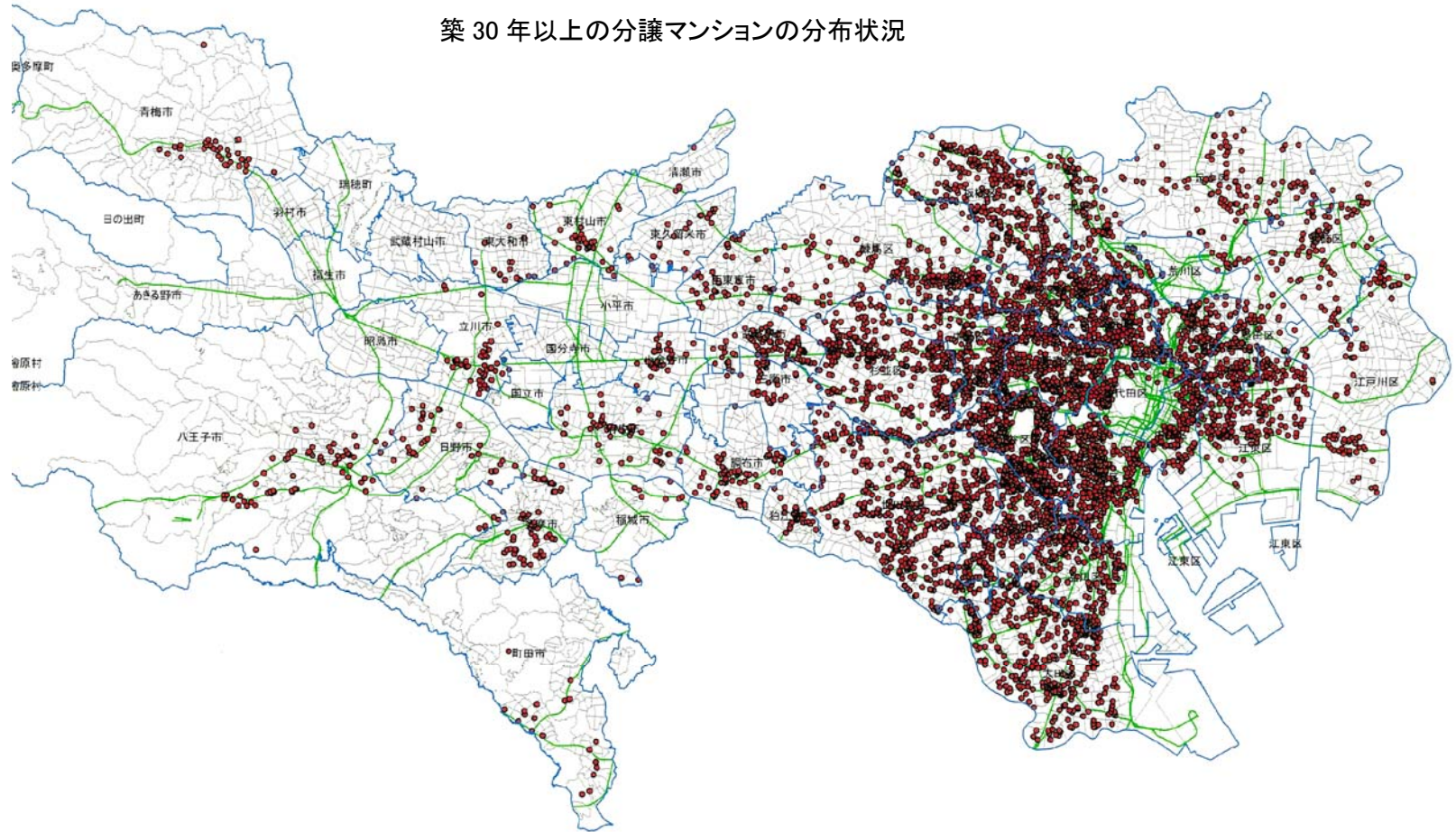
◆更新時期を迎えるマンションが増大→再生にあたっては、耐震性の問題やエレベーター設置が困難など、改修では抜本的な解決が図れない場合、建替えが一つの解決策となる。

・平成23年末時点で、築30年以上のマンションは 35万5千戸（昭和56年以前築）

◆敷地等に余裕のないマンションの単独建替には限界がある一方、高経年マンションが多く存在する地域では、事業所ビルを含めた街全体が更新時期を迎えており、都市づくり・まちづくりの機会を捉えた分譲マンションの再生が期待される。

・これまでの都内建替え実績（H21年10月時点） 63件（うち円滑化法21件）

築30年以上の分譲マンションの分布状況



検討課題例

- ・ マンション管理組合に対する、周辺の都市づくり・まちづくりとの連携によるメリットの啓発
- ・ マンションの再生が、民間事業者等による周辺の都市づくり・まちづくりと、一体的に行われるような誘導
- ・ 高経年マンションにおける、建替え等に向けた合意形成に要する期間の短縮

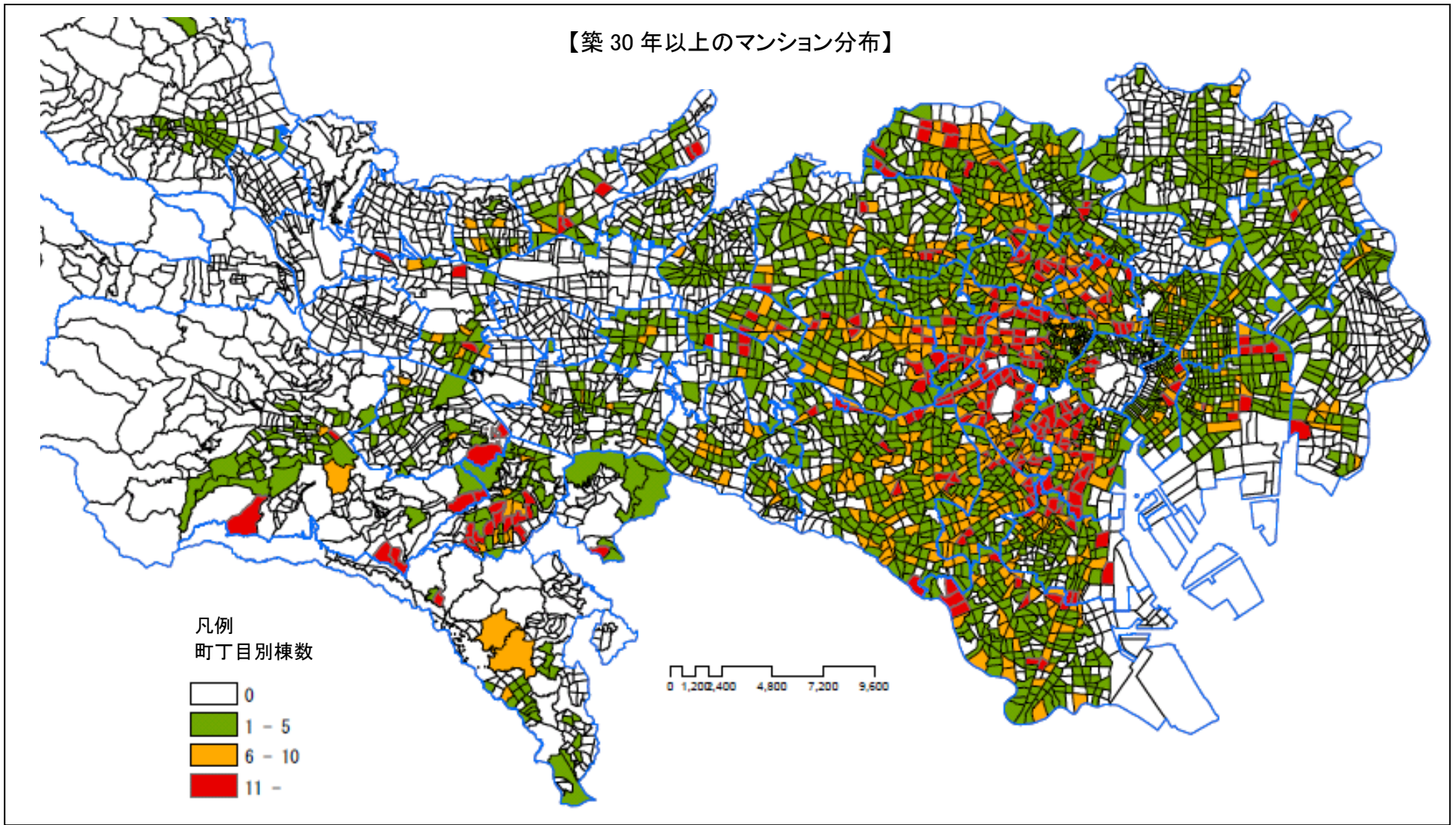
今後の取組の方向 イメージ(案)

- ・ 引続き適正な維持管理を図り耐震改修等を促進する一方、高経年マンションが集積し、かつ都市づくり・まちづくりが予定または期待される地域などにおいては、円滑なマンション建替えと効果的な都市づくり・まちづくりとが一体的に進められるような誘導策が必要ではないか。
- ・ マンション建替え等に関する合意形成が、周辺の都市づくり・まちづくりの動きに合わせ早期に図られるよう、あらかじめマンション管理組合において再生に関する検討が行われるための支援策が必要ではないか。

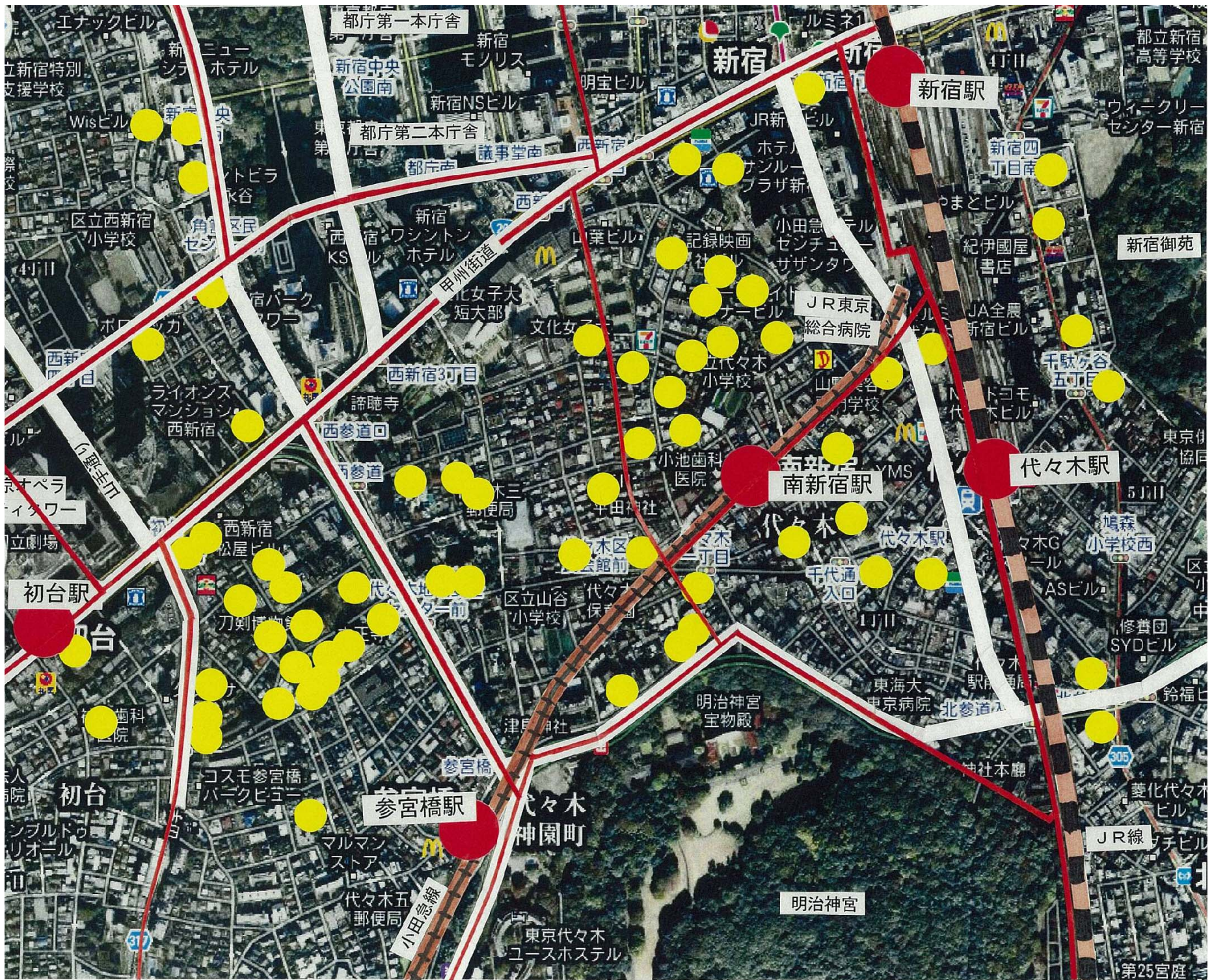
【これまでの取組】

- ・ 都市居住再生促進事業：マンション建替えや共同化の場合の、設計費や共用部分の工事費等の一部助成(平成16年4月)4件
- ・ 都営住宅の仮住まいとしての提供(平成15年4月)27戸
- ・ UR・JKKと連携した空室情報提供(かり☆すまいる)(平成22年7月)
- ・ マンション建替え・改修アドバイザー制度：管理組合に専門家が情報提供・アドバイスを実施(平成14年11月) 148件
- ・ 高経年(築30年以上)マンションの集積地区の抽出

【築30年以上のマンション分布】



【築30年以上のマンション分布の例(代々木)】

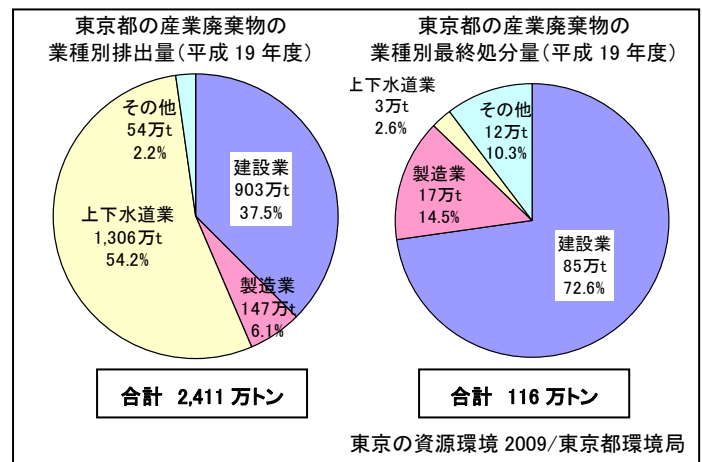
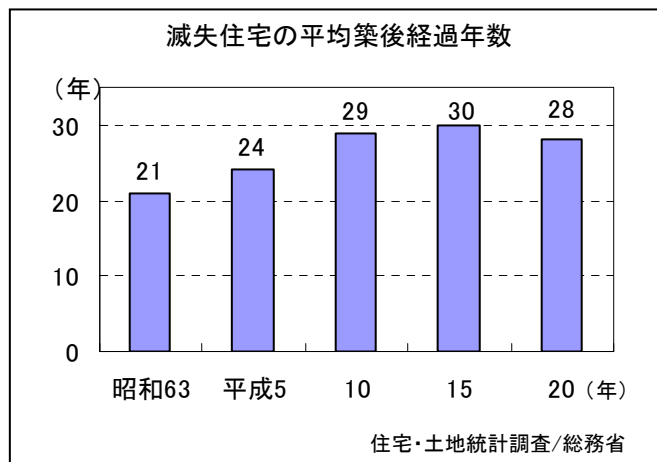
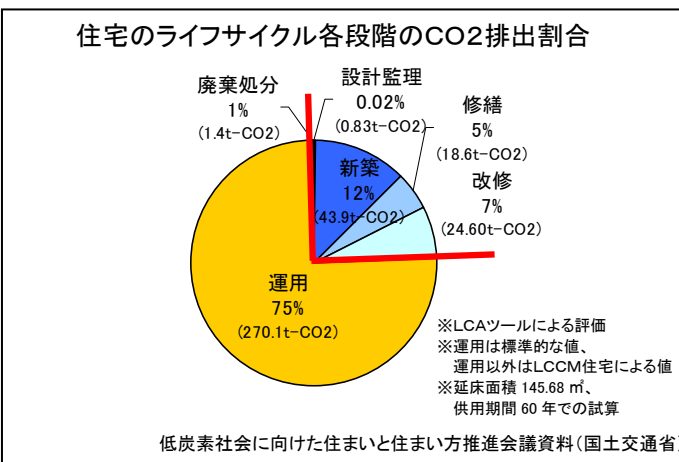
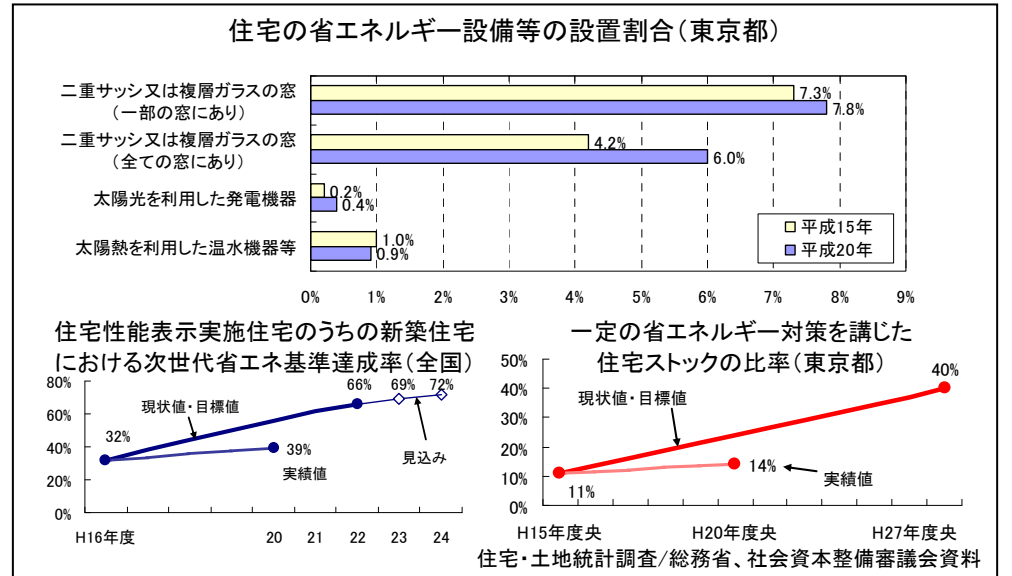
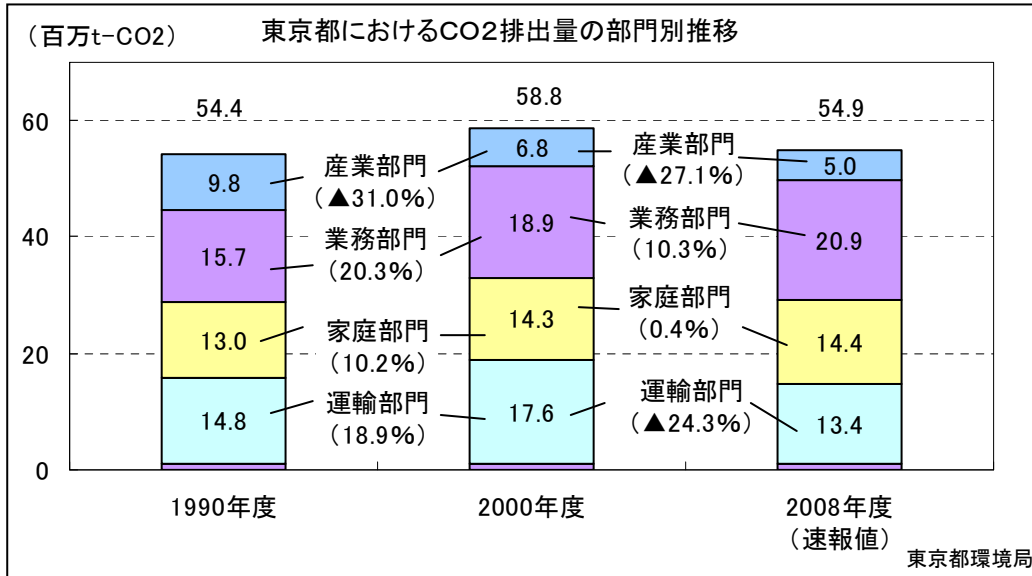


【環境問題】

住宅における環境負荷の低減

現 状

- ◆東京都の家庭部門におけるCO₂排出量削減目標 2000年比20%削減（2020年）に対し、2000年比0.4%増加（2008年）。
- ◆新築住宅における次世代省エネ基準達成率は目標値66%（2010年）に対して、39%（2008年）（全国）にとどまり、一定の省エネ対策を講じた住宅ストック率は目標値40%（2015年）に対して14%（2008年）（東京都）にとどまる。
- ◆住宅のライフサイクルCO₂の排出割合は居住段階が7割を占める。
- ◆滅失住宅の平均築後経過年数は、目標40年（2015年）に対して28年（2008年）にとどまる。



検討課題例

- ・住宅の省エネ対策について、大規模マンション等における新築時の誘導施策は進められてきたが、戸建住宅や既存住宅に対する施策は、十分には進んでいない
- ・断熱、設備効率など環境性能の高い住宅の普及等により、居住段階において、居住者の視点等にも配慮しながら、CO₂排出削減を進めることが必要
- ・住宅が短期間で壊される傾向にあり、廃棄物削減の観点からもストックの有効活用を図っていくことが必要

今後の取組の方向 イメージ(案)

- ・戸建住宅も含めた新築住宅の省エネルギー性能向上や、既存住宅の省エネ改修等の対策を、より一層促進していくための効果的な施策が必要ではないか。
- ・住まい方を含め、住宅のライフサイクル全体を通じた総合的視点でCO₂排出削減を推進していくことが必要ではないか。同時に、健康性や快適性の向上など居住者の目線に立った取組も必要ではないか。
- ・適切な維持管理の実施など、住宅がより長く使われ住み継がれていくための取組が必要ではないか。

【これまでの取組】

- ・長期優良住宅の認定(平成22年8月末時点) 累計 6,093戸(戸建住宅5,104戸、共同住宅等989戸)
- ・住宅の省エネリフォーム事例募集・ガイドブックの作成 販売部数 488部(平成22年9月現在) 中小工務店向けセミナー開催
- ・マンション環境性能表示制度 169棟(区部 121棟、多摩地域 48棟)
- ・太陽光発電・太陽熱利用への助成 11,378件(平成22年9月10日現在)