

東京都住宅政策審議会企画部会第一次報告
【今後の住宅政策における主な論点】

今後の住宅政策における主な論点

① 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【論点】

(ページ)

住まいの安全・安心の確保

住宅の耐震化促進

P2

木造住宅密集地域の整備

P4

豊かな住生活の確保

マンション管理の適正化

P5

都市づくりにあわせたマンション建替えの誘導

P8

公共住宅ストック更新の一層の推進

P11

住宅地のマネジメント活動の支援

P13

環境問題への対応

住宅における環境負荷の低減

P15

② 住宅市場の環境整備

【論点】

安心・信頼して選択できる住宅市場

住宅購入における安心の確保

P18

賃貸市場におけるトラブルの防止等

P20

ニーズに応じた住まいの実現

既存住宅ストック活用の促進

P22

住宅が長く使い続けられるためのリフォーム・メンテナンスの促進

P25

多様な住まい方への対応

P28

③ 都民の居住の安定確保

【論点】

住宅困窮者に対する住宅セーフティネット

高齢者の住まいの安心の確保

P31

子育て世帯への居住の支援

P35

住宅困窮者に対する公共住宅の公平かつ的確な供給

P37

住宅政策全体を通じた横断的な論点

【論点】

空き家の活用

P41

多様な主体との連携

P43

新たな住宅政策の検討における留意点

《留意点》

施策の優先順位の考え方

P47

役割分担についての考え方

P48

政策指標のあり方

P49

① 【良質な住宅ストックと良好な住環境の形成】

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】

住宅の耐震化促進

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。
- ◆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

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都民会議、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

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】

住宅の耐震化促進

企画部会において委員から出された主な意見

【耐震化の取組】

- 所有者が高齢の場合、住宅の耐震化を進めるには、家を住替え型にして、改修、借り上げ、賃貸などのファイナンスとリバースモーゲージなどと組み合わせ、ファイナンスがうまく回るような形で住替えと組み合わせるような検討が必要ではないか。
- 住宅の耐震化を促進するには、まず耐震診断をして、現状を認識してもらい取組を重点的に行うことが必要ではないか。
- 基準を100%満足した耐震化でなくても、耐震性能を向上させる改修であれば耐震化として扱っている区もあり、そのような区を取組を都としても評価すべきではないか。

【公共住宅の耐震化】

- 住宅の耐震化率を向上させるためには、都営住宅や公社住宅などの公共住宅の耐震化のスピードアップを図るべきではないか。

主な論点

- 建物所有者に、建物耐震化の重要性や所有する住宅の耐震性の現状に対する認識を高めてもらう取組をより進めるべきではないか。
- 普及啓発や助成事業など耐震化に向けた取組が遅れている区市町村の底上げを図ることや、区市町村が行う先進的な取組を積極的に評価することが必要ではないか。
- リフォーム、建替え、売買など他の施策と連携するなど、耐震化をより効果的に進めるための方策を検討すべきではないか。

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】

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。(H8 48.2%→H18 55.7%)
- ◆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。

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

主な論点

- 「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することで、市街地大火のおそれのない避難しやすく安全なまちづくりをすすめるべきではないか。
- 住民の居住継続への配慮や地域住民主体のまちづくりを促進する必要があるのではないか。
- 関係機関、民間事業者など、様々な主体との連携強化が必要ではないか。

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【豊かな住生活の確保】

マンション管理の適正化

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)

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

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【豊かな住生活の確保】

マンション管理の適正化

企画部会において委員から出された主な意見

【マンションの管理状況把握・登録制度】

- 分譲マンションの登録制度の導入などにより、行政による分譲マンションの実態状況把握を行うべきではないか。また、それにより行政からの情報提供を進めることに役立つのではないか。
- 管理費や修繕積立金を払えない年金生活者、認知症の高齢者、精神的に不安定な区分所有者などが多く存在すると、管理組合運営に支障が出る恐れがあり、対応の検討が必要ではないか。

【情報開示】

- 購入者にマンション商品に内在するリスクを十分に認識してもらうため、マンション管理についての説明会の開催、長期修繕計画と修繕積立金の整合性の確保や、管理費、修繕積立金に関する有効な情報開示の方法、重要事項説明のやり方や説明内容の工夫などを検討すべきではないか。
- 管理規約案について、標準管理規約と違うところが分かるよう、事前に公開、説明するシステムが必要ではないか。
- 第三者管理を行う場合、組合員である居住者が管理者を監視・監督していく必要があり、マンションの管理情報を居住者で共有する方策を具体的に検討する必要があるのではないか。

【多様な主体との連携】

- 適正なマンション管理をするにあたり、専門家による支援が必要となるが、公益法人、業界団体、NPOなど幅広い連携先があり、それらを総合的に活用しながら支援を図るべきである。

【管理組合の自覚】

- マンション管理を適正なものにするためには、管理組合の自覚を促していくことが必要ではないか。

【超高層マンションのあり方】

- 超高層マンションの管理のあり方について、長期的な視点の中で検討すべき。

【分譲マンションの賃貸化】

- 分譲マンションの賃貸化に対応した管理ルールの検討が必要ではないか。

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【豊かな住生活の確保】

マンション管理の適正化

主な論点

- 分譲マンションの登録制度などにより分譲マンションの状況を把握するとともに、管理組合への適切な情報提供などに活用すべきではないか。
- 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が必要ではないか。
- 購入時における消費者への適切な情報提供や、入居後における専門家による支援などを通じ、管理主体である管理組合の自覚を促しながら、マンション管理を適正なものにしていくことが必要ではないか。
- 管理会社の管理業務に対するチェック方法の検討や管理組合が管理会社を選ぶ際の優良事業者の見分け方のポイント整理などを通じ、マンション管理業務を適正なものにしていくことが必要ではないか。
- 超高層マンションや賃貸化が進んだマンションなどにおける管理のあり方の検討や、管理組合運営困難化などにより、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関与のあり方の検討が必要ではないか。

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【豊かな住生活の確保】 都市づくりにあわせたマンション建替えの誘導

現 状

- ◆更新時期を迎えるマンションが増大
(平成23年末 築30年以上のマンションは 35万5千戸(昭和56年以前築))
- ◆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いる。

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都市機構・東京都住宅供給公社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
- ・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)

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【豊かな住生活の確保】 都市づくりにあわせたマンション建替えの誘導

企画部会において委員から出された主な意見

【マンション建替えの支援】

- 初期段階での検討に対する支援、権利者の仮住まい支援など、建替えの合意形成期間の短縮を支援する施策が必要ではないか。
- 建替えや大規模修繕と並んで、高経年マンションの大規模改修が、今後、重要になると考えられるので、大規模改修に対する行政の取組を強化していくことが必要ではないか。
- 一定の要件を満たす建替え、大規模改修について、「費用負担困難者」に対する対策が必要ではないか。
- マンション建替えについて仮住居は大きな問題である。公的な賃貸住宅をストックしておく施策や民間との連携が必要ではないか。

【公共住宅等の建替えとの連携】

- 公共住宅等の建替えと周辺のマンション等を含めた市街地の更新との連携を検討すべきではないか。

【マンション建替えを促進すべき地域】

- マンション建替えは、地域政策・都市政策として考えていくべき。マンション建替えについてデータベースを作り、即地的、ケース的に解決していく取組が必要ではないか。
- 都市計画もしくは防災上、早急な改善が必要と判断されるエリアを、マンション建替えを促進すべき地域として指定し、重点的な行政支援や民間事業者の事業参画にインセンティブを付与すべきではないか。

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【豊かな住生活の確保】 都市づくりにあわせたマンション建替えの誘導

主な論点

- 高経年マンションの建替え等に向けた合意形成を支援する施策が必要ではないか。
- 建替え、大規模修繕だけでなく、大規模改修も含め、既存マンションストックの適切な維持・更新を図っていくことが必要ではないか。
- 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が必要ではないか。
- 都市づくりなどの観点から早急に改善する必要があるエリアにおける高経年マンションの建替えを促進する施策の検討が必要ではないか。
- マンション建替え等の市街地更新と連携した公共住宅等の建替えの推進が必要ではないか。

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【豊かな住生活の確保】

公共住宅ストック更新の一層の推進

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。(H21年度末 12万4千戸)
- ◆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。

これまでの取組

- ・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)

企画部会において委員から出された主な意見

【公共住宅の耐震化】

- 住宅の耐震化率を向上させるためには、都営住宅や公社住宅などの公共住宅の耐震化のスピードアップを図るべきではないか。(再掲)

【マンション建替え等との連携】

- 公共住宅等の建替えと周辺のマンション等を含めた市街地の更新との連携を検討すべきではないか。(再掲)

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【豊かな住生活の確保】

公共住宅ストック更新の一層の推進

主な論点

- 老朽化した公共住宅ストックの適切な維持・更新が必要ではないか。
- 建替えによる創出用地の有効活用や転用に向けて総合的な計画が必要ではないか。
- マンション建替え等の市街地更新と連携した公共住宅等の建替えの推進が必要ではないか。(再掲)

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【豊かな住生活の確保】

住宅地のマネジメント活動の支援

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。

これまでの取組

- ・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

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【豊かな住生活の確保】

住宅地のマネジメント活動の支援

企画部会において委員から出された主な意見

【空き家化対策】

- 郊外の空き家化対策として、住宅地のマネジメント活動は非常に重要である。
- 住民が自主的なまちづくりを始めるきっかけがないのが現状であるので、パイロット的なプロジェクトとして、例えば公共用地を住民組織に移管し、共同管理を行うようなことをしなければ動かないのではないか。
- 1970年～80年代に開発された郊外部の住宅地では、今後、激しい高齢化が起こり、その後相続の問題が発生し、活用されずにそのまま放置される空き家、空き地も多数生じると想定される。このような場合、所有関係の権利の問題と利用の問題を切り離して住宅地のマネジメントの問題を組み立てていくべきではないか。

【マネジメントの実行主体】

- 住宅地のマネジメントを実行する主体をつくるべき。NPO活動等を支援しながら取り組むことが必要ではないか。
- 具体の地域をモデル地区として、街並み、空き地、空き家、防災活動などまちを自分たちで守り、良くしていく取組を行うモデル組織を選定し、活動を支援育成していくことが必要ではないか。また、活動発表会等によるノウハウの普及、啓発が必要ではないか。

主な論点

- 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ではないか。また、所有と利用の権利に関する制度的な枠組みについて検討すべきではないか。
- 団塊の世代や元気な高齢者など、地域活動やNPO活動などの社会貢献活動に対する参加意欲が高まってきており、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ではないか。
- 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の活性化に向けた取組が必要ではないか。

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【環境問題への対応】

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。
- ◆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

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)

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【環境問題への対応】

住宅における環境負荷の低減

企画部会において委員から出された主な意見

【住宅の省エネ化】

- 小・中規模の賃貸住宅をはじめとして、集合住宅の省エネルギー性能の改善を推し進めるような施策を考えるべきではないか。
- 住宅ストック全体の環境性能を向上させるためには、新築住宅だけでなく既存住宅の性能向上が不可欠ではないか。

【既存住宅ストックの環境性能評価】

- 既存ストックの環境性能向上を「健康」を一つのキーワードとして改修につなげていくべきではないか。そのためには、既存の戸建住宅などCASBEEに関して、既存の住宅ストックがどのくらい環境性能がある住宅ラインナップなのかということの評価することが、都としてできることではないか。

主な論点

- 小・中規模の集合住宅や既存住宅ストックの省エネルギー対策が進むような方策の検討が必要ではないか。
- 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ではないか。
- 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ではないか。

② 【住宅市場の環境整備】

住宅市場の環境整備

【安心・信頼して選択できる住宅市場】

住宅購入における安心の確保

現 状

- ◆住宅購入において重視されている項目は「価格」、「駅からの距離」、「日当たり」、「広さ」などであり、住宅性能等に関する項目への関心度は低い。また、マンション購入時に管理規約や長期修繕計画を確認していない購入者が4割以上。
- ◆購入を思い立ってから契約までの期間は2ヶ月以内が約2割、見学件数「0～1件」がシングルで2割以上、夫婦のみ世帯・子供あり世帯で約1割いる。
- ◆購入時に参考にした媒体は「新聞折込チラシ」が最も多い。
- ◆既存住宅取引時に検査等が全く行われていない割合は8割以上。
- ◆消費者の半数以上は、契約の1週間以上前に重要事項説明を受けるのが好ましいとしているが、仲介業者の6割以上は契約の直前に行っている。

これまでの取組

- ・「不動産取引の手引き」を活用した窓口相談
- ・安心して住宅を売買するためのガイドブック 販売実績 4,015部(戸建住宅編) 3,410部(マンション編)
(平成22年10月末現在)
- ・地域工務店から消費者への情報提供の手引き 販売実績 1,299部 (平成22年10月末現在)

住宅市場の環境整備

【安心・信頼して選択できる住宅市場】

住宅購入における安心の確保

企画部会において委員から出された主な意見

【消費者の意識・関心の向上、消費者保護】

- 住宅購入者の知識度には大きな格差があることから、住宅購入について、ガイドブック等を活用したマイホーム講習会などを定期的に開催し、適切な情報を的確に説明することが必要ではないか。
- 仲介業者からの一方的な重要事項説明のほかに、消費者側からの質問形式による重要事項説明を普及・促進することが必要と考えられ、そのため、質問チェックリストなどの作成が有効ではないか。
- 契約一週間前の重要事項説明の実施や、重要事項説明の内容に疑問が生じた場合の相談体制の整備が必要ではないか。
- 第三者による住宅取引の立会いや取引後にトラブルが発生した際に相談できる体制の整備が必要ではないか。
- インターネットを利用して住宅情報の取得をする人も多いが、高齢者などインターネットを使えない人に対して、行政で何らかの支援が必要ではないか。

【マンション購入者への説明】

- 購入者にマンション商品に内在するリスクを十分に認識してもらうため、マンション管理についての説明会の開催、長期修繕計画と修繕積立金の整合性の確保や、管理費、修繕積立金に関する有効な情報開示の方法、重要事項説明のやり方や説明内容の工夫などを検討すべきではないか。(再掲)
- 管理規約案について、標準管理規約と違うところがあるよう、事前に公開、説明するシステムが必要ではないか。(再掲)

主な論点

- 住宅購入時における、契約等に関する事項や住宅の性能、管理状況などに対する消費者の関心、知識の向上が必要ではないか。
- 住宅購入時や住宅購入後における消費者を支える体制の整備が必要ではないか。
- 契約前の効果的な情報提供の実施による紛争の未然防止が必要ではないか。

住宅市場の環境整備

【安心・信頼して選択できる住宅市場】

賃貸市場におけるトラブルの防止等

現 状

- ◆東京都に寄せられた不動産取引に関する相談のうち、賃貸住宅に関する相談件数は約6割を占め、相談件数は、近年増加傾向にある。このうち、賃貸住宅の管理業務に係わる相談が半数以上。
- ◆都内民営借家の大半が個人所有であり、約7割が管理を委託している。また、賃貸住宅の管理に関し、書面による契約を交わしていないなどの不明確な契約が約2割。
- ◆家賃の滞納への措置として鍵の交換、深夜に及ぶ督促等の行為の発生。

これまでの取組

- ・賃貸住宅紛争防止条例制定(平成16年10月施行)
- ・賃貸住宅トラブル防止ガイドライン策定(平成16年9月)
- ・宅建業法の数次にわたる改正による重要事項説明項目の充実

住宅市場の環境整備

【安心・信頼して選択できる住宅市場】

賃貸市場におけるトラブルの防止等

企画部会において委員から出された主な意見

【消費者保護】

- 消費者は、賃貸に関する不動産取引の知識がないので、入居後トラブルになりやすい原状回復やペット飼育等についての契約時の確認の普及・啓発が必要ではないか。
- 入居者は、入居後に問題が起こった時に誰に相談すればよいのかわからない。消費者からみた入居後の管理担当者の明確化や管理会社が責任を持って管理業務を行える体制づくりが必要ではないか。
- トラブルになっている原状回復や敷金の問題について、敷金預かり機関及び相談体制を創設し、入退去時の立会い、記録を普及していくことが有効ではないか。

【賃貸住宅の質の向上】

- 愛着が持てるような個性ある賃貸住宅の供給促進が必要であり、入居者のDIYやセルフリノベーションの奨励が必要ではないか。
- コミュニティ醸成の取組として、一定規模以上の賃貸住宅への共用空間の付置などが必要ではないか。

主な論点

- 賃貸住宅のオーナーの負担感の軽減や入居者のセルフリノベーションの奨励のため、原状回復のあり方などの契約方式の検討が必要ではないか。
- 契約内容に関する消費者の理解の向上に向けた取組が必要ではないか。
- 原状回復をはじめとする契約上のトラブルの未然防止とトラブル解決のための取組が必要ではないか。
- トラブル相談のたらい回しや不明朗な金銭徴収など賃貸住宅管理における居住者の不利益の解消が必要ではないか。
- 消費者満足度が高く、より良質な賃貸住宅の供給促進に向けた取組が必要ではないか。

住宅市場の環境整備

【ニーズに応じた住まいの実現】

既存住宅ストック活用の促進

現 状

- ◆首都圏在住の60歳以上の平均持家購入回数は約1.8回であり、持ち家は買替え等により、およそ1回手離される。
- ◆東京における既存住宅取引件数や流通シェアは、ほぼ横ばいに推移。(H20年 11.2%)
- ◆空き家のうち、非募集の割合が約16%を占めており、そのうち6割強は「特に利用していない」。
- ◆既存住宅取引の際に行われているインスペクション(住宅検査)の内容は、実施主体ごとに不統一。

これまでの取組

- ・優良マンション登録制度 212件(平成22年3月末現在)
- ・マンションみらいネット登録 85件(東京都)(平成22年10月末現在)
- ・安心して住宅を売買するためのガイドブック 販売実績 4,015部(戸建住宅編) 3,410部(マンション編)
(平成22年10月末現在)
- ・既存住宅流通活性化等事業(保険法人による検査、既存住宅売買瑕疵保険への加入など)
(平成22年度事業)【国の取組】

【ニーズに応じた住まいの実現】

既存住宅ストック活用の促進

企画部会において委員から出された主な意見

【既存住宅取引市場】

- 既存住宅の取引の活性化や住宅の長寿命化を進めるために、住宅の新築時の情報、修繕・点検、増改築の情報の蓄積が必要であり、こうしたことの普及・啓発が必要ではないか。
- 戸建て、マンションに限らず、消費者側に中古物件を買うことの抵抗感はなくなっているが、安心・安全な取引を行っていくには、耐震診断、インスペクションの実施や情報の公開、透明性確保などが大切である。
- 「優良マンション登録表示制度」は、マンションの価値は本来は市場を通じて評価されていくという考え方に立つ素晴らしい制度だが、登録件数が伸び悩んでいるので、「マンションみらいネット」との連携も視野に入れつつ、見直す必要があるのではないか。
- 郊外から都心へ、戸建てからマンションへという市場の流れがある中で、どうしても市場からマーケットアウトしたものは空き家になっていくので、他用途への転換なども含め、対策の検討が必要ではないか。
- 既存住宅の利活用において、質の良い住宅であっても建築基準法上の既存不適格であるなどの問題が存在する。

【インスペクション】

- 信頼性が高く安価な既存住宅の診断・評価技術が必要であり、既存ストックの診断をサポートする知識サービスの普及が求められる。またインスペクションを行うプロを育成し、ある一定の水準が守られる取組みを進めていくべきでないか。
- インスペクションを行った場合の保険や瑕疵担保責任の免責、重要事項説明のあり方などについて調整を行っていく必要があるのではないか。
- 米国などではインスペクションを行うことが商慣習となっているが、日本ではインスペクションの実施は定着しておらず、コストを誰が負担するかについても取引慣行になっていない。インスペクションの重要性を消費者に啓発し、消費者が利用しやすい取組を進める必要がある。
- 現在の不動産業界では、築20年を過ぎたような中古住宅について査定するときには土地の価値しかみない。このような住宅はインスペクションをすればするほど欠点が現れ、検査技師がいかげんな評価をしてしまうと、かえって消費者を惑わせてしまう。

住宅市場の環境整備

【ニーズに応じた住まいの実現】

既存住宅ストック活用の促進

主な論点

- 既存住宅の品質や性能、履歴、管理状況等に関する情報整備や消費者に対するきめの細かい情報提供が必要ではないか。また、消費者の住宅性能に対する重要性の認識を高めるべきではないか。
- 空き家の住宅の活用が必要ではないか。
- インспекションの標準化や技術力の向上、きめ細かい結果報告などによる既存住宅の性能に対する消費者の不安の払拭が必要ではないか。

住宅市場の環境整備

【ニーズに応じた住まいの実現】

住宅が長く使い続けられるためのリフォーム・メンテナンスの促進

現 状

- ◆住宅のリフォームを考えている消費者が、「不足している」と感じている情報は、費用の目安や積算基準、工事の依頼先選びの目安や基準などが上位。
- ◆平成21年度のリフォーム相談件数は4年ぶりに増加し、悪質リフォームが社会問題化した平成17年度に次ぐ件数になった。
- ◆リフォーム施工業者の探し方は、「以前から付き合いのあった業者」や「知人からの紹介」が減り、「インターネット」、「業者の直接セールス」、「その他」が増えている。
- ◆高齢期に備えて、優先的にお金を使いたいと考えているものは、「住宅の新築・増改築・修繕」が28.7%を占めており、55～59歳では60～64歳よりも高くなっている。

これまでの取組

- ・「住宅リフォームガイド」の作成(平成21年3月)
- ・「住宅事業者行動基準(リフォーム10)」の策定(平成19年9月)
- ・木造住宅の耐震補強に関する講習会受講者の名簿を公表
- ・住宅リフォームに関する消費者支援(リフォーム瑕疵保険、リフォーム見積相談制度、弁護士等による無料の専門相談制度)【国の取組】
- ・リフォーム支援ネット「リフォネット」(リフォーム事業者登録件数 4,281件(平成22年10月末現在))
【(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター】

住宅市場の環境整備

【ニーズに応じた住まいの実現】

住宅が長く使い続けられるためのリフォーム・メンテナンスの促進

企画部会において委員から出された主な意見

【リフォーム市場】

- リフォームに関して、消費者が相談できる適当なところがない一方で、リフォーム業者側も消費者との接点がないと感じており、優良な業者団体を登録させ、その団体に相談する方向に持っていけばいいのではないかと。
- リフォームに関する標準請負契約書や各費用の明細と金額をきちんと表示できる標準内訳書の作成を検討すべきではないかと。
- 消費者が住宅リフォームをしない一番の理由は面倒であるということ、現金で支払わなければならないなどのお金の面、工事をお願いするところがわからないことなどの理由があり、情報提供をもっと推進していくことが必要ではないかと。
- 築年の古い既存住宅を若い消費者に流通させていくためには、リフォームに対する対応をきちんと説明し、どのような生活ができるのか提案できるようでないと流通しない。
- 「健康リフォーム」などのキーワードと連動して、プレ高齢者の持家リフォームを促進するなどが必要ではないかと。

【産業や人材の育成】

- 個々の住宅の改造だけでなく、そこにどのようなサービスや運営のノウハウを盛り込み住宅地を運営していくかを提案できる産業とすべきであり、その際のリスクを減らすことが行政に求められているのではないかと。
- 団地再生などにおいては、事業を経済的にどのように組立て、合意形成を図っていくコミュニケーションもできる専門的知識を持った人材が多く必要とされるようになるので、そうした事柄に強い人材を育成していく必要がある。

住宅市場の環境整備

【ニーズに応じた住まいの実現】

住宅が長く使い続けられるためのリフォーム・メンテナンスの促進

主な論点

- 消費者が安心してリフォームできるよう、優良なリフォーム事業者を登録させ、相談体制を整備することや標準請負契約書や標準内訳書の作成などリフォーム契約のあり方を検討すべきではないか。
- 高齢期に備えた計画的なリフォームの促進が必要ではないか。
- 個々の住宅のハード的な改修だけでなく、地域のサービス等とも連携した住まい方全般の改善がすすむよう産業構造の転換や担い手となる人材の育成に向けた取組が必要ではないか。

住宅市場の環境整備

【ニーズに応じた住まいの実現】

多様な住まい方への対応

現 状

- ◆古いマンションでは賃貸化が進んでいる。全体では約2割。
- ◆戸建住宅は9割以上が持ち家、借家となっているのは6.5%。
- ◆民営借家(共同住宅)は50㎡以上のファミリー向けの住戸が2割以下に対し、持ち家共同住宅は50㎡以上は約8割。
- ◆東京の民間賃貸住宅居住者のうち、1%が現在ルームシェア、約1割がルームシェア経験者である。
- ◆ルームシェアの長所についての回答は、「住居費がより安く抑えられる」が最も高く、「同居人が何かと世話を焼いてくれて助かる」において東京は海外他都市に比べ低い。

これまでの取組

- ・「マンション管理ガイドライン」の作成(平成17年10月)
- ・マイホーム借上げ制度((社)移住・住みかえ支援機構)実績 登録件数292件、契約完了24件
(東京都内 平成22年7月1日現在)

住宅市場の環境整備

【ニーズに応じた住まいの実現】

多様な住まい方への対応

企画部会において委員から出された主な意見

【持ち家の賃貸化】

- 分譲マンションの賃貸化に対応した管理ルールの検討が必要ではないか。(再掲)

主な論点

- 住宅需要のミスマッチの解消に向けた検討が必要ではないか。
- ファミリー向けの比較的面積の広い賃貸住宅の供給促進が必要ではないか。
- 賃貸化が進んだ分譲マンションにおける適切な管理のあり方を検討すべきではないか。
- ルームシェアやホームシェアなど新しい住まい方に対する対応が必要ではないか。

③ 【都民の居住の安定確保】

都民の居住の安定確保

【住宅困窮者に対する住宅セーフティネット】

高齢者の住まいの安心の確保

現 状

- ◆東京の75歳以上人口は現状(115万人)に比べ、10年後に約60万人、20年後に約100万人増加する。東京の65歳以上の単身世帯数は、現状(60万世帯)に比べ10年後に約18万世帯、20年後に約30万世帯増加。
- ◆借家の高齢単身世帯は約23万世帯、高齢夫婦のみは約12万世帯。高齢者のみ世帯の6割以上が年収200万円以下。
- ◆東京の現在の要支援・要介護認定者数の合計は約42万人、うち要介護4以上は約11万人で、今後も増加が見込まれる。要介護認定率は、75歳以上では約3割。
- ◆高齢者人口に対する施設・高齢者住宅等の割合は4.6%。都内の在宅高齢者のうち、自宅での介護を希望する人は6割以上。一方、福祉施設や高齢者向け賃貸住宅への住み替えを希望する人も約2割。
- ◆都内の住宅ストックにおけるバリアフリー化の状況は、持ち家と比較して民営借家で低くなっている。
- ◆民間賃貸住宅において入居制限を行っている家主は15.8%であり、うち約半数が、単身の高齢者等を不可としている。

これまでの取組

- ・シルバーピアの整備(都営住宅4,231戸、区市町村住宅5,522戸、都市再生機構240戸(平成21年度末現在))
- ・都営住宅の建替えにおける高齢者福祉施設等の整備
- ・都営住宅における高齢者世帯を対象としたポイント方式募集や優遇抽選制度
- ・高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業(都の認定 606戸、都市再生機構 5,106戸(平成21年度末現在))
- ・高齢者円滑入居賃貸住宅登録閲覧制度及び東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録閲覧制度の運用・普及

都民の居住の安定確保

【住宅困窮者に対する住宅セーフティネット】

高齢者の住まいの安心の確保

企画部会において委員から出された主な意見

【高齢期を迎える前の対応】

- 高齢期を迎える直前の方に、向こう何十年間かの高齢期を安心して、ランニングコストが節減された居心地の良い住環境で暮らせるように、耐震診断、バリアフリー対応、温熱環境改善や、住替えの選択など、自分の未来投資、自己投資を呼びかけていく必要がある。

【後期高齢者への対応】

- 75歳以上の後期高齢者に対して、持ち家層と借家層などの経済的な違いを前提において住宅施策を構築・立案すべきである。

【高齢者向け住宅】

- 高齢者施設の設置による対応では、全ての高齢者を賄いきれず、一方、自助努力による在宅居住にも限界があり、その間を埋めるものとして高齢者向け住宅などについて、地域と関係づけた居場所作りという発想で取り組むことが必要ではないか。
- 介護保険や医療保険からの収入をインセンティブとして高齢者向け住宅の設置を行っている事業者の場合は、介護や医療の面では高水準な施設整備がなされても、住宅の面では高齢者の終のすまいとしては空間の質が低いものも多いので、すまいの視点からの対応が必要ではないか。
- 高齢者向け住宅と高齢者福祉施設や医療施設などを複合化して設置する場合、それぞれ個別に施設整備基準が適用されるなど、不合理な面があるので、効率的な施設整備が可能なようにしていく必要がある。

【NPO等非営利団体による小規模な高齢者向け住宅の供給】

- 膨大な高齢者人口増加の問題に対応するためには、地域の高齢者問題に関心を持っている市民が集まって、10人か20人程度の小規模な高齢者向け住宅を増やしていくことが必要である。例えば生活共同組合などある程度地域に基盤がある団体が母体となって、小規模に高齢者向け住宅を展開していくための支援が必要ではないか。

都民の居住の安定確保

【住宅困窮者に対する住宅セーフティネット】

高齢者の住まいの安心の確保

企画部会において委員から出された主な意見

- 高齢者向け住宅について、NPO等が事業主体として事業が可能であれば、住宅政策として新たに展開していく可能性があるため、政策的にバックアップすべきである。
- 虚弱高齢者で持家世帯の方への対応として、入居希望者自らが共同出資する仕組みである「共助型高齢者ペンション」を検討すべきではないか。

【高齢単身者対応】

- 現金による住宅手当等の支給よりも、借り上げ型などによる既存ストックを活用した高齢者向けすまいそのものの提供の方が生活支援を受けられる点で良いのではないか。
- 虚弱高齢者で借家単独世帯の方への対応として、低額な高齢者ホームである「グループ居住型の高齢者ホーム」を検討すべき。例えば、特養のユニット・ケアの形を、公営、公団、公社の既存ストックを改修し、供給していくことを検討すべきではないか。

【民間賃貸住宅での対応】

- 高齢の入居者の場合、トラブル後の後処理において家主に負担が掛かる場合が多い。入居者が死亡した場合などでは、自治体である程度対応していくことが必要ではないか。

【地域で高齢者を支える仕組み】

- 都として、約1万戸あるシルバーピアのストックを活用し、LSA等の機能を地域に拡張すべき。
- 地域で面的に様々な支援やサポート、福祉事業などを行っている組織とネットワークが組めれば、必ずしも1棟全て空き家の賃貸住宅でなくても、近隣の住宅と組み合わせて高齢者向けグループ居住の運営が可能である。

都民の居住の安定確保

【住宅困窮者に対する住宅セーフティネット】

高齢者の住まいの安心の確保

主な論点

- 年齢、身体状況、収入や資産などの属性に着目して、高齢期のすまいに関してきめ細かな対策を行う必要があるのではないか。
- 高齢になってもなるべく自宅で快適に暮らし続けられるよう、高齢期を迎える前の世代に対する住宅リフォーム等の促進策が必要ではないか。
- 緊急時対応など生活支援サービス等のソフトを組み合わせたサービス付き高齢者住宅の整備などが必要ではないか。
- 高齢者が安心して住まえる、また高齢期のすまいとして十分な質を備えた高齢者向け住宅を促進していくため、地域ボランティアやNPO等に対する支援のあり方を検討すべきではないか。
- 高齢者に対する対応として高齢者の共同居住（「共助型高齢者ペンション」、「グループ居住型の高齢者ホーム」やそこへの福祉機能の併設）などを活用して、高齢期の暮らしを支えることが必要ではないか。
- 既存の公的賃貸住宅ストックやLSAの仕組みなども活用した取組が必要ではないか。
- 福祉施策など他施策との連携をより進めていく必要があるのではないか。
- 高齢者が地域において安全・安心に暮らすための基礎的な要素として、支援やサポートなど必要なサービスを利用できる環境の整備が必要ではないか。

都民の居住の安定確保

【住宅困窮者に対する住宅セーフティネット】

子育て世帯への居住の支援

現 状

- ◆平成21年の東京都における合計特殊出生率は1.12であり、人口維持に必要な2.07を大幅に下回る。
- ◆末子が6歳未満(就学前)の家庭の共働き率は31.5%であり、年々増加傾向。
- ◆「理想的な子供の数」の平均2.52人に比べ、「持ちたい子供の数(現在の子供の数+今後持ちたい子供の数)」の平均は1.90人と少ない。理想より少ない理由は「お金がかかりすぎるから」が最も多く、「家が狭いから」は第4位。
- ◆児童のいる世帯の所得は、児童のいない世帯に比べ高いが、暮らしの余裕については、「今の暮らしでは余裕がない」と感じる割合が家族成長後期(第一子が高校・大学生の親)で最も高くなっている。
- ◆平成22年度の保育所待機児童数は、定員の増加にもかかわらず、都全体で8,435人となり前年度比1.06倍になった。
- ◆平成21年の子ども(0~4歳)の家庭内での不慮の事故による死亡者数は172人であり、交通事故死亡者数より多い
- ◆子育て世帯のうち、50㎡未満の住宅に居住する世帯の割合は区部周辺部で高くなっている。
- ◆民営借家は50㎡以上の住戸が2割以下。50㎡以上の住戸では家賃負担が増加。

これまでの取組

- ・「子育てに配慮した住宅のガイドブック」(平成22年4月)
- ・東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業(平成22~24年度のモデル事業)
- ・都営住宅等における若年ファミリー世帯向け期限付き入居制度(平成13年度~)や多子世帯ポイント方式募集、多子世帯優遇抽選制度
- ・都営住宅の建替えにおける保育園・児童館等の整備
- ・都営住宅建替え創出用地での民活事業による子育て住宅・子育て支援施設整備(勝どき一丁目プロジェクト)(平成23年1月完成予定)

都民の居住の安定確保

【住宅困窮者に対する住宅セーフティネット】

子育て世帯への居住の支援

企画部会において委員から出された主な意見

- 子育て世帯に対しては、住宅政策だけでなく、総合的な取組みも必要である。
- 待機児童数が増加しており、新たな保育所等の設置をより進めていかなければならないが、行政手続きに時間がかかり過ぎるなどの障害がある。

主な論点

- 共働き世帯等が子育てしやすいよう、利便性の高い地域に、子供の安全確保や保育との連携等を重視した、良質な子育て世帯向け住宅を増やし、子育てに適した環境を整備していくことが必要ではないか。
- 子育て支援施設等の設置の促進が必要ではないか。
- 子育て世帯に対する良質な賃貸住宅の供給などを進めることが必要ではないか。

都民の居住の安定確保

【住宅困窮者に対する住宅セーフティネット】

住宅困窮者に対する公共住宅の公平かつ的確な供給

現 状

- ◆都営住宅については、住宅に困窮する都民が公平に利用することができるよう、期限付き入居制度の導入や使用承継制度の改正など管理の適正化を進めており、収入超過者は減少傾向。
- ◆都営住宅の応募者は、年間延べ約20万人(年に複数回申込みを含む延べ人数)前後であり、真に住宅に困窮している都民に公平かつ的確に供給するため、入居者選考において各種の優遇を実施。
- ◆都営住宅に応募する高齢者も多く、居住者に占める高齢者の割合が上昇。

これまでの取組

- ・期限付き入居制度の導入(平成13年度～)、多子世帯向けにも拡大(平成17年度～)
- ・優遇抽せん制度の拡充(対象世帯の拡充(DV被害者世帯、犯罪被害者世帯、小さな子どもがいる世帯)(平成19年度～))
- ・指定管理者制度の導入(北区、港区、武蔵野市・三鷹市・西東京市を対象に公募)
- ・入居収入基準・家賃制度の見直し(入居収入基準 本来階層:20万円→15.8万円、裁量階層:26.8万円→21.4万円(平成21年度～))
- ・使用承継制度の厳格化(使用承継を認める対象を一親等親族へ見直し(平成14年度～)、一親等親族から原則として配偶者のみに見直し(平成19年度～))

都民の居住の安定確保

【住宅困窮者に対する住宅セーフティネット】

住宅困窮者に対する公共住宅の公平かつ的確な供給

企画部会において委員から出された主な意見

【困窮者への住宅供給】

- 非営利組織や民間が住宅困窮者に提供する住宅を拡大していくという方針を立てることが必要ではないか。
- 日本には家賃補助がないという話であるが、事実上、生活保護の中に住宅扶助費があり、実質的に家賃補助になっている。それを活用して空き家を利用した低所得者向けの住宅ケアを行うNPO等の団体が増えているので、公営住宅と同様に政策上位置づけていく必要があるのではないか。

【NPOとの連携】

- NPOなどの活動を支援するには、出資金をある程度束ねて金融を行ったり、事業的に行き詰まった場合に、立ち直るまでの下支えをするインターメディアリー(中間支援組織)が必要である。今後検討すべきではないか。
- 困窮者に対する住宅政策を議論するのであれば、公営住宅だけでなく、生活保護制度や民間組織による住宅供給のあり方の検討を含めなければ、今日の社会状況から考えて意味がない。

【民間賃貸住宅での対応】

- 低所得者等の入居者に関してトラブルが生じた場合、家主や不動産業者等に負担が生じているので、行政による借り上げ住宅を増やすなどにより、家主が安心して貸せる対策が必要ではないか。

【家賃補助】

- 地方公共団体単独で家賃補助を行うには限界があり、国政レベルでの家賃補助を考えていかなければならない。
- 家賃補助政策だけでなく、生活保護を含めて、費用対効果を勘案し、より高い効果を引き出すような政策の検討が必要ではないか。

都民の居住の安定確保

【住宅困窮者に対する住宅セーフティネット】

住宅困窮者に対する公共住宅の公平かつ的確な供給

主な論点

- 社会経済情勢の変化を踏まえ、住宅政策と福祉政策等の連携を効果的に図りながら、公共住宅を、住宅困窮者に、より一層公平かつ的確に供給していくことや、公共住宅の管理についてもより一層適正に行っていく必要があるのではないかと。
- NPOや民間による空き家を活用した住宅困窮者に対する住宅政策のあり方を検討すべきではないかと。
- 生活保護制度など社会保障制度全体の中における困窮者に対する住宅政策の位置づけを踏まえた議論が必要ではないかと。

【住宅政策全体を通じた横断的な論点】

(再 掲)

空き家の活用

企画部会において委員から出された主な意見

(再掲)

【住宅地のマネジメント活動の支援】

- 郊外の空き家化対策として、住宅地のマネジメント活動は非常に重要である。
- 1970年～80年代に開発された郊外部の住宅地では、今後、激しい高齢化が起こり、その後相続の問題が発生し、活用されずにそのまま放置される空き家、空き地も多数生じると想定される。このような場合、所有関係の権利の問題と利用の問題を切り離して住宅地のマネジメントの問題を組み立てていくべきではないか。
- 具体の地域をモデル地区として、街並み、空き地、空き家、防災活動などまちを自分たちで守り、良くしていく取組を行うモデル組織を選定し、活動を支援育成していくことが必要ではないか。また、活動発表会等によるノウハウの普及、啓発が必要ではないか。

【既存住宅ストック活用の促進】

- 郊外から都心へ、戸建てからマンションへという市場の流れがある中で、どうしても市場からマーケットアウトしたものは空き家になっていくので、他用途への転換なども含め、対策の検討が必要ではないか。

【高齢者の住まいの安心の確保】

- 地域で面的に様々な支援やサポート、福祉事業などを行っている組織とネットワークが組めれば、必ずしも1棟全て空き家の賃貸住宅でなくても、近隣の住宅と組み合わせて高齢者向け居住の運営が可能である。

【住宅困窮者に対する公共住宅の公平かつ的確な供給】

- 日本には家賃補助がないという話であるが、事実上、生活保護の中に住宅扶助費があり、実質的に家賃補助になっている。それを活用して空き家を利用した低所得者向けの住宅ケアを行うNPO等の団体が増えているので、公営住宅と同様に政策上位置づけていく必要があるのではないか。

空き家の活用

主な論点 (再掲)

【住宅地のマネジメント活動の支援】

- 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ではないか。また、所有と利用の権利に関する制度的な枠組みについて検討すべきではないか。
- 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の活性化に向けた取組が必要ではないか。

【既存住宅ストック活用の促進】

- 空き家の住宅の活用が必要ではないか。

【多様な住まい方への対応】

- 住宅需要のミスマッチの解消に向けた検討が必要ではないか。

【住宅困窮者に対する公共住宅の公平かつ的確な供給】

- NPOや民間による空き家を活用した住宅困窮者に対する住宅政策のあり方を検討すべきではないか。

多様な主体との連携

企画部会において委員から出された主な意見

(再掲)

【マンション管理の適正化】

- 適正なマンション管理をするにあたり、専門家による支援が必要となるが、公益法人、業界団体、NPOなど幅広い連携先があり、それらを総合的に活用しながら支援を図るべきである。

【都市づくりにあわせたマンション建替えの誘導】

- マンション建替えについて仮住居は大きな問題である。公的な賃貸住宅をストックしておく施策や民間との連携が必要ではないか。

【住宅地のマネジメント活動の支援】

- 住民が自主的なまちづくりを始めるきっかけがないのが現状であるので、パイロット的なプロジェクトとして、例えば公共用地を住民組織に移管し、共同管理を行うようなことをしなければ動かないのではないか。
- 住宅地のマネジメントを実行する主体をつくるべき。NPO活動等を支援しながら取り組むことが必要ではないか。
- 具体の地域をモデル地区として、街並み、空き地、空き家、防災活動などまちを自分たちで守り、良くしていく取組を行うモデル組織を選定し、活動を支援育成していくことが必要ではないか。また、活動発表会等によるノウハウの普及、啓発が必要ではないか。

【既存住宅ストック活用の促進】

- 信頼性が高く安価な既存住宅の診断・評価技術が必要であり、既存ストックの診断をサポートする知識サービスの普及が求められる。またインスペクションを行うプロを育成し、ある一定の水準が守られる取組みを進めていくべきでないか。

【住宅が長く使い続けられるためのリフォーム・メンテナンスの促進】

- リフォームに関して、消費者が相談できる適当なところがない一方で、リフォーム業者側も消費者との接点がないと感じており、優良な業者団体を登録させ、その団体に相談する方向に持っていけばいいのではないか。
- 団地再生などにおいては、事業を経済的にどのように組立て、合意形成を図っていくコミュニケーションもできる専門的知識を持った人材が多く必要とされるようになるので、そうした事柄に強い人材を育成していく必要がある。

多様な主体との連携

企画部会において委員から出された主な意見

(再掲)

【高齢者の住まいの安心の確保】

- 膨大な高齢者人口増加の問題に対応するためには、地域の高齢者問題に関心を持っている市民が集まって、10人か20人程度の小規模な高齢者向け住宅を増やしていくことが必要である。例えば生活共同組合などある程度地域に基盤がある団体が母体となって、小規模に高齢者向け住宅を展開していくための支援が必要ではないか。
- 高齢者向け住宅について、NPO等が事業主体として事業が可能であれば、住宅政策として新たに展開していく可能性があるため、政策的にバックアップすべきである。
- 地域で面的に様々な支援やサポート、福祉事業などを行っている組織とネットワークが組めれば、必ずしも1棟全て空き家の賃貸住宅でなくても、近隣の住宅と組み合わせて高齢者向けグループ居住の運営が可能である。

【住宅困窮者に対する公共住宅の公平かつ的確な供給】

- 非営利組織や民間が住宅困窮者に提供する住宅を拡大していくという方針を立てることが必要ではないか。
- 日本には家賃補助がないという話であるが、事実上、生活保護の中に住宅扶助費があり、実質的に家賃補助になっている。それを活用して空き家を利用した低所得者向けの住宅ケアを行うNPO等の団体が増えているので、公営住宅と同様に政策上位置づけていく必要があるのではないか。
- NPOなどの活動を支援するには、出資金をある程度束ねて金融を行ったり、事業的に行き詰まった場合に、立ち直るまでの下支えをするインターメディアリー(中間支援組織)が必要である。今後検討すべきではないか。
- 困窮者に対する住宅政策を議論するのであれば、公営住宅だけでなく、生活保護制度や民間組織による住宅供給のあり方の検討を含めなければ、今日の社会状況から考えて意味がない。

多様な主体との連携

主な論点 (再掲)

【木造住宅密集地域の整備】

- 住民の居住継続への配慮や地域住民主体のまちづくりを促進する必要があるのではないか。
- 関係機関、民間事業者など、様々な主体との連携強化が必要ではないか。

【マンション管理の適正化】

- 購入時における消費者への適切な情報提供や、入居後における専門家による支援などを通じ、管理主体である管理組合の自覚を促しながら、マンション管理を適正なものにしていくことが必要ではないか。

【都市づくりにあわせたマンション建替えの誘導】

- 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が必要ではないか。

【住宅地のマネジメント活用の支援】

- 団塊の世代や元気な高齢者など、地域活動やNPO活動などの社会貢献活動に対する参加意欲が高まってきており、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ではないか。

【住宅が長く使い続けられるためのリフォーム・メンテナンスの促進】

- 消費者が安心してリフォームできるよう、優良なリフォーム事業者を登録させ、相談体制を整備することや標準請負契約書や標準内訳書の作成などリフォーム契約のあり方を検討すべきではないか。
- 個々の住宅のハード的な改修だけでなく、地域のサービス等とも連携した住まい方全般の改善がすすむよう産業構造の転換や担い手となる人材の育成に向けた取組が必要ではないか。

【高齢者の住まいの安心の確保】

- 高齢者が安心して住まえる、また高齢期のすまいとして十分な質を備えた高齢者向け住宅を促進していくため、地域ボランティアやNPO等に対する支援のあり方を検討すべきではないか。
- 既存の公的賃貸住宅ストックやLSAの仕組みなども活用した取組が必要ではないか。

【住宅困窮者に対する公共住宅の公平かつ的確な供給】

- NPOや民間による空き家を活用した住宅困窮者に対する住宅政策のあり方を検討すべきではないか。

【新たな住宅政策の検討における留意点】

新たな住宅政策の検討における留意点

施策の優先順位の考え方

企画部会において委員から出された主な意見

- 住宅政策における様々な課題が網羅されているが、今後、政策上の比重が大きいことによる「優先」や、喫緊に取り組む必要があることによる「優先」などを含め、政策の優先順位について検討していく必要があるのではないかと。

新たな住宅政策の検討における留意点

役割分担についての考え方

企画部会において委員から出された主な意見

- 全てを公的資金で賄うことはできないので、適切な誘導があれば民間主導で動いていけるもの、国と連携して実施すべきもの、都単独で取り組むべきものなど、資金や政策手段による分類について、今後、検討していく必要があるのではないか。

政策指標のあり方

企画部会において委員から出された主な意見

- 都心センター・コア・エリアの住宅建設戸数という指標について、他の地域にも空き地・空き家がたくさんあり、居住地を選択する自由は保障されている中で、都心地域に住宅建設戸数という目標を設定する意義は小さいのではないかと。
- 誘導居住面積水準達成率が目標として設定されているが、家族の形態や働き方が根本的に変わってしまい、また、日本の住宅がウサギ小屋と揶揄されていた当時とは、状況が相当違うので、そのような状況を勘案し、政策指標の見直しを検討する必要があるのではないかと。
- 既存住宅流通シェアに関する政策指標として、住宅・土地統計調査と新設住宅着工統計をベースに計算された数値で示されているが、実際の市場感覚と大きく乖離した感があるので、もう少し実態に合う指標を、副次的でもよいので示すべきではないかと。
- 現行の住宅マスタープランには、政策指標として数値目標が立てられているが、数値化が可能なもの、統計データの把握が可能なものだけしか数値目標にできないため、必ずしも施策の効果と十分に対応しているとは言えない指標も含まれている。今後、政策指標のあり方について議論していく必要があるのではないかと。