

中間のまとめに向けた骨子（案）

中間のまとめに向けた骨子（案）

I 今後の住宅政策における取組の視点

目指すべき住宅・住宅市街地

安全で魅力ある市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える住生活の実現

- ・ 深刻化する地球環境問題や、大地震に対する脅威など、都市を取巻く危機の増大
- ・ かつての夫婦と子供で構成される標準家族が中心の社会から、高齢単身・夫婦のみ世帯、中高年単身世帯、単親世帯の増加、少子化の進行、共働き世帯の増加など、家族形態が多様化し、家族の担う役割が変化
- ・ 雇用・就労形態の変化、生活形態の24時間化、地縁的つながりの希薄化

省エネ性能・バリアフリー性能など単体としての住宅のハード的な質だけではなく高度な防災機能や優れた環境性能など良好な市街地を構成する要素としての質や、標準的な家庭だけではなく多様な家族形態・生活形態の都民を、社会の中で、いかに生活を支えていくかという観点からの住まいの質が求められている。従来型の住宅供給モデルとは異なる新たな住宅・住まい像が必要とされている。

具体的には

- 高度防災都市や優れた居住環境の住宅市街地の構成要素として安全・安心を提供できる住宅の実現
- 様々な生活サービスと連携し、社会システムの中で生活全般を支える住宅の実現

既存ストック

既存ストックの抱える課題解決のための適切な対策とストックの有効活用による質の高い住生活の実現

- ・ 高度経済成長期から大量に供給され蓄積された住宅ストック
- ・ 耐震性の不足や市街地大火の恐れなど危険な住宅・住宅市街地、合意形成の困難さから適切な管理・更新が難しいマンション、バリアフリー化・省エネ化が未対応の住宅等、課題あるストックの存在
- ・ 住宅ストック数が世帯数を1割以上上回り空き家が増加

既存の住宅・住宅市街地ストックを適切に維持・管理・更新・再生することにより資産として将来世代に継承

具体的には

- 木密解消・耐震化促進など安全性確保
- マンション再生の促進
- バリアフリー化・省エネ化
- 既存住宅市街地の活性化、既存住宅のリフォーム、空き家の活用など既存ストックの有効活用

住宅市場

都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化

- ・ 公的主体の直接供給や補助金による市場の誘導のみでは対応できない様々な課題
- ・ 従来の住宅産業の体制だけでは応えきれない市場ニーズ
- ・ 企業、大学、NPO団体など、多様な主体による取組み

多様な主体が市場の中でそれぞれの役割を果たしつつ、消費者である都民が豊かさを享受できる住宅市場を形成する

具体的には

- 住宅市場のルールづくり
- 住宅市場における良質な住宅供給に向けた誘導
- 時代のニーズに応えられる住宅産業への転換
- 多様な主体による取組みへの支援

住宅セーフティネット

多様な主体との連携による、様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

- ・ 単身高齢者や高齢夫婦のみ世帯、単親世帯、共働き世帯の増加など、サポートを必要とする世帯の増加・多様化
- ・ 「公」を担う多様な主体による様々な取組み

様々な世帯に適切に対応できるセーフティネットの確立による居住の安定確保

具体的には

- 公共による住宅困窮者への対応に加え、NPOや企業など社会的役割を担う多様な主体との連携による住宅セーフティネット機能の再構築
- 空き家等既存ストックを活用したセーフティネット機能の確立
- 高齢者世帯、子育て世帯に対するサポートの充実

政策手法の指針

様々な政策手段の活用による効果的な住宅施策の実施

- ・ 少子化・高齢化の更なる進行、経済情勢の変化

効率的な住宅施策の実施により行財政負担を極力抑制

具体的には

- 行政による直接供給や補助金による促進等を中心とした政策から、条例制定等の新たなルール整備など規制・規制緩和や税制などによる市場の誘導施策を中心とした政策への転換
- NPO、大学、企業など、社会的役割を担う新たな主体の活用
- 都営住宅や公社住宅、公共住宅再編整備により創出される公有地など、公的資源を、都の政策目的の実現に向け、幅広く効果的に活用

II 取組の視点と取組内容

安全で魅力ある市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える住生活の実現

既存ストックの抱える課題解決のための適切な対策とストックの有効活用による質の高い住生活の実現

都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化

多様な主体との連携による、様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

① 安全で魅力ある住宅・住宅市街地

【景観や良好な環境に配慮した住宅まちづくり】
【震災に強い住宅・住宅市街地】
【環境負荷の小さな住宅・住宅市街地】

② 地域における生活サービスとの連携

【子育て世帯への居住の支援誘導】
【高齢者の居住の安心の確保誘導】

③ マンションの適正化・再生

【マンション管理の適正化、マンション再生の誘導】

④ 公共住宅ストックの有効活用

【公共住宅ストックの都市づくりへの有効活用】

⑤ 郊外大規模住宅市街地の活性化

【郊外大規模住宅市街地の活性化、ニュータウンの再生】

⑥ 既存住宅活用の推進

【空き家の活用】
【既存住宅のバリアフリー化やリフォーム・メンテナンスの促進】

⑦ 市場におけるルールづくり

【消費者の保護・育成】
【住宅取引におけるルールづくり】

⑧ 良質な住宅の供給・誘導

【住宅市場の誘導】
【適正価格の住宅の提供】

⑨ 住宅困窮者の適切な居住の確保

【住宅困窮者の適切な居住の確保】

⑩ 地震災害からの復興

【地震災害からの復興】

高度防災都市づくりの推進

様々な政策手段の活用による効率的な住宅施策の実施

論 点

取組事項例

①安全で魅力ある住宅・住宅市街地

【環境負荷の小さな住宅・住宅市街地】

- ・ 太陽光発電システム、太陽熱利用システム等の再生可能エネルギーの活用
- ・ 国の施策との関連の中での太陽光発電設置のターゲットや目標設定の検討
- ・ 太陽光発電におけるリースの導入や既に設置済みの機器についての更新など、機器について供給・運用の検討
- ・ 太陽光発電等について、都市と関係させたスマートネットワークとの連携などの検討
- ・ 小・中規模の集合住宅や既存住宅ストックの省エネ対策の推進
- ・ 住宅の断熱改修など既存住宅の省エネ改修促進
- ・ 「健康」をキーワードにした既存ストックの環境性能向上の改修
- ・ 単体の住宅のみでは解決できない高次の省エネ対策として、地域インフラとの連携などの検討
- ・ 環境性能の高い住宅の普及を図り、居住者の視点等にも配慮したCO₂排出削減
- ・ 家庭におけるエネルギー削減に向けた努力
- ・ 住宅が短期間で壊されることに対する廃棄物削減の観点からの取組

【震災に強い住宅・住宅市街地】

- ・ 市街地大火のおそれがなく逃げないですむ安全なまちづくりにおける、住民の居住継続への配慮、地域住民主体のまちづくりの促進や、関係機関、民間事業者など様々な主体との連携強化
- ・ 木造住宅密集地域の整備促進における税制の活用等の検討
- ・ 建物所有者に対する耐震化の重要性や耐震化していない住宅の現状についての認識の向上
- ・ 耐震化をより効果的に進めるため、耐震化施策と他のリフォーム、建替え、売買など他の施策との連携の検討
- ・ 耐震化に向けた区市町村の取組みの底上げや、先進的な取組の評価などの支援
- ・ 長周期地震動による超高層ビルの揺れに対する対策における技術的支援など、都独自の取組みの検討
- ・ マンション居住者に対する、震災データを活用した、耐震化の必要性・方策、耐震補強や耐震診断の費用の認識など、耐震化に対する機運の向上
- ・ 高層マンションのエレベーター停止の対応や備蓄など生活面への対応
- ・ マンションの防災マニュアル作成におけるアドバイザー支援
- ・ 高齢者、障害者等の災害時における住まいの確保
- ・ 高齢者の情報格差をなくす地域マネジメントやコミュニティの検討
- ・ 緊急時や災害時に効果的な生活支援システムのあり方の検討
- ・ 震災が起こった場合を想定した取組規模別の手段や費用のシミュレーション
- ・ 用地確保やインフラ整備において震災のリスクに対応した事前スクリーニング

【景観や良好な環境に配慮した住宅まちづくり】

- ・ マンション・戸建を含めた地域コミュニティの形成
- ・ 安心・安全を確保する行政と住民との連携
- ・ 街並み・住環境を備えた住宅市街地の維持・形成に向けた街区レベルでの管理の支援
- ・ 英国での事例に見られる開発会社や市民団体と入居者との契約など、まちの価値を維持していくための仕組・活動や、それに対する行政支援の検討
- ・ 多様な価値観を持つ住民の中で、まちの価値に対する共通認識を形成し、住宅の長寿命化を図っていくための取組の検討
- ・ 住宅地マネジメントに関する住民の自主的なまちづくりの誘導
- ・ 地域高齢者活動やNPO活動を住宅地マネジメント活動へ活かす取組
- ・ インテリア・デザインからエリア・マネジメントまでをカバーできる住宅産業の形成

(再生可能エネルギー等)

- ・ 家庭における電力確保に向けた太陽光発電システム、太陽熱利用システム、ガス発電給湯器、燃料電池等の家庭における創エネルギー機器の導入促進

(自立型・分散型のエネルギー源)

- ・ 太陽光発電システムと蓄電池との連携などによるエネルギー自立型のまちづくりの実現を目指す公有地活用モデルプロジェクトの実施の検討
- ・ 公共住宅建替えにおける発電装置・蓄電池等の導入の検討

(省CO₂に資する住宅の誘導)

- ・ 低炭素社会に向けた居住者の視点にも配慮した、住宅の省エネルギー性能向上の促進
- ・ 多摩産材の利用拡大の検討

(家庭生活における省エネの取組)

- ・ 節電アドバイザーの派遣等による住まいでの省エネの取組の促進

(長寿命化の取組)

- ・ 既存住宅のリフォームや既存住宅市場の活性化等による住まいの長寿命化の促進

(木造住宅密集地域の整備)

- ・ まちづくりや税制などの施策を組み合わせた効果的な手法により、地区を指定し、モデル事業を行うなど、新たな実効性のある木密地域の整備手法の検討
- ・ 木造住宅密集地域の防災力向上に向け、防災の専門家や被災体験者などを講師に実体験を交えた講演会を行うなど、実践的な行動を促すような意識啓発
- ・ 高齢者が多い住民の居住継続を可能にする整備手法の検討

(マンションの防災性向上)

- ・ マンションの耐震診断義務化の検討
- ・ 被災マンションの管理組合など、震災被災体験者が実際に何に困ったかなどの体験談を伝えることによる防災意識の向上

(耐震診断、耐震改修)

- ・ 戸建住宅の耐震診断普及化の検討
- ・ 住宅取引時における耐震性能提示の義務付け、耐震性能マーク表示制度、税制優遇などによる耐震化の誘導の検討
- ・ 耐震改修事例紹介や耐震ポータルサイトの充実などによる普及啓発

(防災計画、マニュアル作成等)

- ・ 地域防災計画やハザードマップの見直し
- ・ 災害時要援護者支援マニュアルやマンションの標準防災マニュアルの作成
- ・ 生活者目線からの防災時基本行動マニュアルの作成等

(自主的なまちづくりの誘導)

- ・ 地域の景観ルール作成の誘導や支援
- ・ 地域の活動団体に権限を与える仕組みの検討
- ・ 住民団体等による公共施設管理のモデル事業の検討

(良好な住宅市街地モデル)

- ・ 公有地を活用した国際都市東京にふさわしい住宅市街地モデルプロジェクトの検討

論 点

取組事項例

②地域における生活サービスとの連携

【高齢者の居住の安心の確保誘導】

- ・ 年齢、身体状況、収入や資産など属性に着目したきめ細かな対策
- ・ サービス付き高齢者住宅の整備
- ・ 地域ボランティアやNPO等が行う高齢者が安心して住まえる住宅の供給に対する支援のあり方
- ・ 高齢者の共同居住などの活用による高齢者の高齢期の暮らしの支援
- ・ 公共住宅ストックの活用などを通じた高齢者の見守りの仕組づくり
- ・ 高齢者と若年者のホームシェアによる高齢者の見守り
- ・ 既存の公的賃貸住宅ストックやL S Aの仕組みなどを活用した取組
- ・ 地域包括ケアシステムなど、福祉・介護、医療などとの連携
- ・ 地域において必要なサービスを利用できる環境を整備することによる、高齢者の安全・安心の確保
- ・ モノからサービスまでの横断的で柔軟な問題解決手法を適用できる住宅産業の実現

【子育て世帯への居住の支援誘導】

- ・ 利便性の高い地域における、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の供給促進
- ・ 子育て支援施設等の設置の促進
- ・ 住み替えの促進による、子育て世帯への広い面積の住宅の提供
- ・ 住宅施策と連携した子供の生活環境の向上
- ・ ルームシェアやホームシェアなどを活用した住民同士の子育て支援

③マンションの適正化・再生

【マンション管理の適正化、マンション再生の誘導】

- ・ 分譲マンションの登録制度による状況把握や管理組合への適切な情報提供
- ・ マンション管理の主体である管理組合の自覚の促進
- ・ マンション管理状況のチェック方法の検討
- ・ 自立的な維持管理が期待できないマンションへの行政関与のあり方
- ・ 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た管理の適正化
- ・ 超高層マンションや賃貸化が進んだマンション管理のあり方
- ・ 大規模改修も含めた既存マンションストックの適切な維持・更新
- ・ 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
- ・ 管理費や修繕積立金を払えない年金生活者や認知症高齢者などへの対応の検討
- ・ 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
- ・ 早急に改善する必要があるエリアにおけるマンション建替えの促進
- ・ マンション建替えが民間事業者等による周辺のまちづくりと一体的に行われるような誘導
- ・ 公共住宅等の建替えと連携したマンション建替えの推進
- ・ マンションにおける区分所有の解消や減築の検討
- ・ マンション建替えにおける仮住居について、公的な賃貸住宅ストックの活用や民間との連携
- ・ 入居者のDIYやセルフリノベーションの奨励などによる愛着が持てる個性ある賃貸住宅の供給促進
- ・ 一定規模以上の賃貸住宅への共用空間の付置など賃貸住宅におけるコミュニティ醸成の取組
- ・ 住民のコミュニティを構成、運営するコミュニティオーガナイザーや賃貸管理会社を活用した住民のコミュニティ増進への取組

④公共住宅ストックの有効活用

【公共住宅ストックの都市づくりへの有効活用】

- ・ 老朽化した公共住宅ストックの適切な維持・更新
- ・ 都営住宅や公社賃貸住宅などの公共住宅の耐震化促進
- ・ 市街地更新と連携した公共住宅等の建替えの推進
- ・ 既存の公的賃貸住宅ストックやL S Aの仕組みなどを活用した取組
- ・ 公共住宅ストックの活用などを通じた高齢者の見守りの仕組づくり

(高齢者向け住宅等供給促進、入居支援)

- ・ サービス付き高齢者住宅の供給促進
- ・ 所有地活用による地域の福祉インフラ整備
- ・ 公共住宅等を活用したグループ居住等の検討
- ・ 高齢者ペンションなど高齢者の共同居住への対応
- ・ 高齢者向け住宅に関する情報整備や相談体制の整備

(地域ボランティア、NPO等への支援)

- ・ NPOによる住宅地マネジメント活動事例の紹介など、ボランティアやNPO等の活動への取組の検討
- ・ NPO等が実施する高齢者向けの住まいに関する管理・運営を支援していくための方策の検討

(自宅での安心、地域での高齢者の見守り)

- ・ シルバー交番の設置やあんしん居住制度の普及拡大など地域全体の安全、安心の確保に向けた取組み
- ・ 地域包括ケアシステムなど、福祉・介護、医療などとの連携の検討
- ・ 効果的なバリアフリー化促進方策の検討

(子育て世帯向け住宅供給促進)

- ・ コレクティブハウジング等による共同子育ての対応
- ・ 子育て支援マンションの普及拡大
- ・ 子育てに配慮した住宅のガイドブックの活用等による安全な住宅の普及
- ・ 高齢者の住み替え支援による子育て世帯向けの住宅の供給拡大

(子育て支援施設の設置等)

- ・ 住宅団地等への託児所などの子育て支援施設併設の誘導
- ・ 公共住宅団地への子育て支援機能の導入の推進

(マンション登録制度等)

- ・ マンションの実態調査(都内全件)、データベース化や登録制度の検討

(分譲マンション管理の適正化)

- ・ 現状を踏まえたマンション管理ガイドラインの見直し
- ・ 適正な管理を促進するための行政関与(登録制度、勧告制度等)の検討
- ・ マンション管理業者への適切な指導、啓発

(分譲マンション居住者への情報提供)

- ・ 区分所有法等マンション特有の制度についての知識の啓発
- ・ 購入前の管理規約案・修繕計画の情報開示、管理説明会の義務化などの検討

(分譲マンション再生の誘導等)

- ・ 検討の初期段階での建替えシミュレーションなどへ支援
- ・ 高経年マンションマップの作成
- ・ 高経年マンションを取り込んだ都市開発に対する支援策を検討
- ・ 公共住宅再編による創出用地を活用したマンション建替えモデルプロジェクト(非現地建替え等)の検討
- ・ マンション耐震診断義務化の検討、大規模修繕時における耐震改修工事の誘導
- ・ マンション建替え仮住居としての公共住宅の活用
- ・ 費用負担困難者への対応の検討
- ・ 合意要件の緩和、高齢者支援策など、マンション建替え・耐震化を促進するための制度的枠組の検討

(賃貸マンション)

- ・ セルフリノベーションを前提とした賃貸方式の検討
- ・ 賃貸マンション内でのコミュニティ増進支援策の検討

(公共住宅の再編等による創出用地の活用)

- ・ 団地建替えにおける地域に必要な施設整備の促進
- ・ 再編方針の作成、併置する施設等についての方針の作成

(公共住宅の活用)

- ・ 公共住宅等を活用したグループ居住等の検討
- ・ 空き店舗などの見守り活動拠点等への転用
- ・ マンション建替え仮住居など都市づくりへの公共住宅の活用

論 点

取組事項例

⑤郊外大規模住宅市街地の活性化

- 【郊外大規模住宅市街地の活性化、ニュータウンの再生】
- ・ 郊外で開発された大規模住宅市街地等、高齢化等が進行している地域の活性化
 - ・ 空き家や空き地の増加に対する懸念などの解決に向けた地域の取組
 - ・ 空き家の他用途への転換などによる活用
 - ・ 空き家に関する所有と利用の権利についての制度的な枠組みの検討
 - ・ ニュータウンの住宅ストックの更新及び生活機能の再編
 - ・ 具体の地域をモデル地域とした住宅地マネジメント活動の支援検討

⑥既存住宅活用の推進

- 【既存住宅のバリアフリー化やリフォーム・メンテナンスの促進】
- ・ リフォームについての消費者への情報提供の推進やコスト面での支援
 - ・ 優良なリフォーム事業者の登録・活用
 - ・ 高齢期に自宅で暮らし続けられるための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
 - ・ 住まい方全般の改善に対応できる住宅・リフォーム産業への構造転換・人材育成
 - ・ 賃貸住宅におけるバリアフリー対応など貸主側への支援

- 【空き家の活用】
- ・ 住宅需要のミスマッチの解消に向けた空き家活用の検討
 - ・ NPOや民間による空き家を活用した住宅困窮者への対応
 - ・ 空き家対策における自治体の一歩踏み込んだ対応
 - ・ 市場からマーケットアウトした空き家の他用途への転換も含めた対策の検討

⑦市場におけるルールづくり

- 【住宅取引におけるルールづくり】
- ・ 既存住宅の品質や性能、履歴、管理状況等に関する情報の整備
 - ・ インспекションの標準化や技術力の向上など既存住宅性能に対する消費者の不安の払拭
 - ・ 賃貸住宅における原状回復等のあり方の検討
 - ・ 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

- 【消費者の保護・育成】
- ・ 住宅性能の重要性に対する消費者の認識の向上
 - ・ 消費者への適切な情報提供、第三者による住宅取引の立会いなど専門家による支援や住宅購入後における消費者を支える体制の整備
 - ・ 契約内容に関する消費者の理解の向上、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や解決のための取組
 - ・ 賃貸住宅管理における居住者の不利益解消

- (ニュータウンの再生)
- ・ 郊外の大規模な集合住宅団地の再生計画の検討
 - ・ 福祉機能・商業機能などを含む生活拠点の再編
- (空き家・空室の利用)
- ・ 住民団体等による空き家・空室の他用途への活用策への支援
 - ・ 行政による空き家・空室活用モデル事業の実施
 - ・ 空き家・空室の適正管理に向けた手法の検討
 - ・ 空き家になる前の、空き家化防止のための取組の検討
- (地域の活性化)
- ・ NPO活動を住宅地マネジメント活動へ活かす取組の紹介

- (既存住宅のリフォームによる有効活用)
- ・ リフォーム・メンテナンスの標準マニュアル作成
 - ・ リフォームについての中立的な立場から助言・相談等を行う第三者機関の充実
 - ・ 優良なリフォーム事業者紹介など有益情報の発信による安心なリフォームの推進
 - ・ 定年前リフォームの普及などバリアフリー化の推進
 - ・ 耐震・省エネ・バリアフリー化など総合的なリフォーム促進方策の検討
- (インспекションの普及)
- ・ インспекションの標準化
 - ・ 公的機関でのインспекター登録・派遣制度の実施等の検討
 - ・ 一定の水準を満足する住宅への適合マークの表示等の検討

- (賃貸住宅のメンテナンスの促進)
- ・ 賃貸住宅の管理標準マニュアル等の作成

- (空き家の活用促進)
- ・ 住宅以外の用途への空き家活用の促進
 - ・ 地域高齢者の見守り活動拠点などへの空き家の活用の検討
 - ・ NPO等が実施する住宅困窮者等への空き家を活用したすまい提供活動への対応の検討
 - ・ 空き地・空室の適正管理に向けた手法の検討
 - ・ 空き家になる前の、空き家化防止のための取組の検討

- (履歴情報等の住宅情報)
- ・ 住宅取引（売買・賃貸）における性能・履歴・管理状況の提示の義務化の検討
 - ・ インспекション実施のルール化の検討
 - ・ 専門機関による図面の預かり・保管制度の検討

- (消費者保護)
- ・ 住教育のためのセミナーの定期的開催や、住宅ポータルサイトからのメルマガによる情報発信等による、消費者への情報提供
 - ・ 契約時の第三者立会い制度の検討
 - ・ 住宅に関する客観的な評価を行える第三者機関の育成

- (賃貸住宅におけるルールの整理)
- ・ 賃貸住宅の管理のあり方の検討
 - ・ 敷金預かり制度の検討
 - ・ セルフリノベーションを前提とした賃貸方式の検討、原状回復義務を負わない賃貸契約モデルの検討
 - ・ シェア居住の標準契約ルールや分譲マンションの標準賃貸ルールの検討

- (賃貸住宅における管理業務の適正化)
- ・ 賃貸住宅管理業の登録や規制など適正化のための制度的検討
 - ・ 賃貸住宅管理業者が行う管理業務の適正化に向けた検討

論 点

取組事項例

⑧良質な住宅の供給・誘導

【住宅市場の誘導】

- ・ 消費者満足度が高い、より良質な賃貸住宅の供給促進
- ・ 入居者のDIYやセルフリノベーションの奨励などによる愛着が持てる個性ある賃貸住宅の供給促進
- ・ 一定規模以上の賃貸住宅への共用空間の付置など賃貸住宅におけるコミュニティ醸成の取組
- ・ 賃貸住宅における維持管理の適正化
- ・ 多様な価値観を持つ住民の中で、まちの価値に対する共通認識を形成し、住宅の長寿命化を図っていくための取組の検討
- ・ ファミリー向けの面積の広い賃貸住宅の供給促進
- ・ 子育て世帯に対する良質な賃貸住宅の供給
- ・ 高齢者が資産を有効活用して高齢者住宅を供給する場合におけるインセンティブなどの検討

【適正価格の住宅の提供】

- ・ 市場メカニズムの中で、需給に見合った価格形成の誘導
- ・ 保有コストの負担増加などを活用した空き家の流動化促進による、住宅価格の適正化誘導
- ・ シェア居住の普及などによる居住費負担軽減の検討

⑨住宅困窮者の適切な居住の確保

【住宅困窮者への適切な居住の確保】

- ・ 公共住宅の住宅困窮者への公平・的確な供給と管理の一層の適正化
- ・ 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
- ・ 地域ボランティアやNPO等が行う取組に対する支援のあり方の検討
- ・ 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

⑩地震災害からの復興

【地震災害からの復興】

- ・ 地震による被災で、マンションを取り壊さなければならない場合において、本来の全員合意が困難なケースなどを想定した対応の検討
- ・ 被災したマンションへの支援について、個人や世帯の支援だけでなく、管理組合への支援の検討
- ・ マンションにおける棟別の会計や棟による決議など、震災に対応したマンション管理組合の運営マニュアルの検討
- ・ 民間賃貸住宅の借り上げにおける他の自治体との連携の検討
- ・ 震災が起こった場合を想定した規模別における手段や費用のシミュレーション
- ・ 用地確保やインフラ整備において震災のリスクに対応した事前スクリーニング

(良質な賃貸住宅市場の誘導)

- ・ 公有地を活用した優良な賃貸住宅供給モデルプロジェクトの検討
- ・ マンション内でのコミュニティ増進支援策の検討

(情報提供による市場の誘導)

- ・ 住宅ポータルサイトでの情報提供及びメルマガによる情報発信

(良質な住宅の供給促進)

- ・ 長期優良住宅の普及促進

(空き家の市場への流通促進)

- ・ 空き家の実態調査、行政による空き家の認定、空き家情報の公開、空き家保有コストのあり方検討など、流通促進方策の検討

(公共住宅でのセーフティネット機能の強化)

- ・ 生活保護制度など他制度との関連を踏まえつつ、より困窮度の高い都民への的確な供給方法を検討

(多様な主体によるセーフティネット)

- ・ ホームレス向け住居提供事業者の登録制度等の検討
- ・ 賃貸住宅におけるNPO法人等が行う保証人制度等への対応
- ・ 住まいが無いために正業に就けない人への就労支援を実施しているNPO法人等を通じた住まいの提供の検討

(住居費負担の軽減)

- ・ シェア居住の標準契約ルール作成などによる普及等を通じた住居費負担の軽減方策の検討

(被災マンションの支援)

- ・ 区分所有の解散等についての法制度及び支援策の検討
- ・ 被災者生活再建支援におけるマンション管理組合への支援のあり方の検討
- ・ 震災等に対応できるマンション標準管理規約の作成及び各マンションでの個別マニュアル作成についての普及啓発

(防災計画、マニュアル作成等)

- ・ 新たな被害想定に基づく地域防災計画の改訂やハザードマップの更新
- ・ 災害時要援護者支援マニュアルやマンションの標準防災マニュアルの作成、生活者目線からの発災時基本行動マニュアル等の作成

審議会・企画部会で出された論点

(住宅や住宅市街地の耐震化・不燃化)

- ・市街地大火のおそれのない避難しやすい安全なまちづくりにおける、住民の居住継続への配慮、地域住民主体のまちづくりの促進や、関係機関、民間事業者など様々な主体との連携強化
- ・木造住宅密集地域の整備促進における税制の活用検討
- ・建物所有者に対する耐震化の重要性や耐震化していない住宅の現状についての認識の向上
- ・耐震化をより効果的に進めるため、耐震化施策と他のリフォーム、建替え、売買など他の施策との連携検討
- ・耐震化に向けた区市町村の取組みの底上げや、先進的な取組の評価などの支援
- ・マンション居住者に対する、震災データを活用した、耐震化の必要性・方策、耐震補強や耐震診断の費用の認識など、耐震化に対する機運の向上
- ・住宅の倒壊防止や不燃化に対する、助成の引上げや、部分改修などへの助成への検討
- ・都営住宅や公社賃貸住宅などの公共住宅の耐震化促進
- ・長周期地震動による超高層ビルの揺れに対する対策における技術的支援など、都独自の取組みの検討
- ・早急に改善すべきエリアについて、重点的な取組みを行う具体の地域を定め、まちづくりへの支援や場合によっては制限を行うことの必要性

(マンションの防災対策)

- ・高層マンションのエレベーター停止の対応や備蓄など生活面への対応
- ・マンションの防災マニュアル作成におけるアドバイザー支援

(津波対策等)

- ・津波対策の検討の必要性

(エネルギー対策)

- ・太陽光発電システム、太陽熱利用システム等の再生可能エネルギーの活用
- ・国の施策との関連の中での太陽光発電設置のターゲットや目標設定の検討
- ・太陽光発電におけるリースの導入や既に設置済みの機器についての更新など、機器について供給・運用の検討
- ・太陽光発電について、都市と関係させたスマートネットワークとの連携などの検討

(被災した住宅の復興)

- ・地震による被災で、マンションを取り壊さなければならない場合において、本来の全員合意が困難なケースなどを想定した対応の検討
- ・被災したマンションへの支援について、個人や世帯の支援だけでなく、管理組合への支援の検討
- ・マンションにおける棟別の会計や棟による決議など、震災に対応したマンション管理組合の運営マニュアルの検討

(災害弱者への対応)

- ・高齢者、障害者等の災害時における住まいの確保
- ・高齢者の情報格差をなくす地域マネジメント・コミュニティの検討
- ・緊急時や災害時に効果的な生活支援システムのあり方の検討

(帰宅困難者対応)

- ・帰宅困難者対策における警察や消防などと連携した情報交換システムの検討

(被災者の受入)

- ・民間賃貸住宅の借り上げにおける他の自治体との連携の検討

(防災計画)

- ・震災が起こった場合を想定した取組規模別の手段や費用のシミュレーション
- ・用地確保やインフラ整備において震災のリスクに対応した事前スクリーニング