

# 東京都住宅政策審議会 答申素案の概要

## <検討経過等>

- ◎ 諮問(H26.7.9)「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」
- **第一次答申(H27.9.3)**「東京におけるマンション施策の新たな展開について」  
(第一次答申を踏まえ、都は「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定(H28.3))
- **今回の答申素案と第一次答申を併せた全体で諮問に対する答申**  
(今後、都民の意見等を踏まえて更に検討した上で答申予定)

## <参考>

- 東京都都市計画審議会で「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋」を審議中
- 同審議会の**都市づくり調査特別委員会が答申案**を公表(H28.8.16)

## I 人口減少社会を見据えた住宅政策の基本的考え方

- 住宅は、**生活の基盤**であると同時に、**都市を形づくる基本的な要素**
  - 経済的活力や文化的魅力に加え、**居住の場としても魅力的な東京**の実現に向けて、**子供から高齢者まで「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」**に加え、**人口減少期においても「まちの活力・住環境の向上と持続」**を目指す必要がある
- ⇒ **東京の住宅政策の基本方針「豊かな住生活の実現と持続」**

## II 目指すべき「8つの目標」

### (1) 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

### (2) 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

## III 目標実現に向けた「3つの着眼点」

### 1 既存ストックの有効活用

- 住宅ストックは量的に充足(空き家が約82万戸存在)
- **集約型地域構造への再編が重要**
- ⇒ 市街地拡大による新規住宅供給ではなく、**既成市街地での良質な住宅ストックの形成と、既存ストックの再生・有効活用を重視した施策展開が必要**(将来的に必要な住宅総数の減少を踏まえた議論が必要)

### 2 多様な主体・分野との連携

- 住宅ストックの9割以上は民間住宅で、市場を通じて供給・流通
- 住宅の供給・流通等や、まちづくり・福祉等の関連分野では**多様な事業者・NPO等の役割が重要**
- ⇒ **自助努力を原則としつつ、多様な主体・分野と連携した総合的な施策展開を実施**

### 3 地域特性に応じた施策の展開

- 多様な地域特性に応えるため、地域の福祉やまちづくりの担い手である**区市町村や、住民等の役割が重要**
- 都は、国への施策・財源措置の要請、広域的に形成されている**住宅市場の環境整備、区市町村への支援などに重点的に取り組むべき**
- ⇒ **地域間バランスに配慮しつつ、施策分野や地域ごとにメリハリのある対応が重要**

## IV 具体的な施策の方向

- 「3つの着眼点」を踏まえ、施策展開の基本的な考え方と、具体的施策の方向について、**都が新たにに取り組むべき事項や充実すべき事項を、目標ごとに整理**
- 都市づくり調査特別委員会の答申案で示された**東京の都市像とその実現に向けた取組も踏まえたもの**

### 目標1 住まいにおける子育て環境の向上

- 将来的な希望出生率実現を展望し、**住宅分野でも、子育てしやすい環境を充実**  
・「東京都子育て支援住宅認定制度」による認定住宅の普及促進  
・都営住宅の建替え時に、ファミリー向け住戸や保育所等を整備  
・近居・多世代同居を促進

### 目標2 高齢者の居住の安定

- 住み慣れた地域で**住み続けられる「地域包括ケアシステム」**により居住を安定  
・持家資産の活用等による地域における高齢者の円滑な住み替えを促進  
・地域のニーズや実情を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進  
・共同住宅の共用部分バリアフリー化、ヒートショック対策としての断熱化等を促進

### 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- 住宅市場での自力確保を基本としつつ、**住宅確保に配慮を要する都民に対応**
- 区市町村居住支援協議会等を通じた民間賃貸住宅の活用促進と、**少子高齢化等に応じた公共住宅ストックの有効活用で、重層的住宅セーフティネットを強化**  
・次代を担う若年ファミリー世帯に対し、都営住宅への一層の入居を促進  
・公共住宅の入居優遇は、福祉施策と連携しつつ、社会情勢変化に的確に対応  
・区市町村居住支援協議会の設立促進と、入居者マッチング等への取組を促進  
・保険制度や見守りサービスの普及等により入居中の事故等の家主リスクを軽減  
・福祉・就労政策等を含めた区市町村・公的団体等との連携強化による居住支援

### 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

- 市場環境を左右する**国の法制・税制を注視しつつ必要な事項を要請**
- 国の施策の普及や、地域工務店等との連携など**地域に根差した施策を展開**  
・建設・維持管理・リフォーム等に関する地域工務店等の活動指針等の策定と普及  
・既存住宅の建物状況調査・瑕疵保険・履歴情報の活用指針等の策定と普及  
・既存マンション取引時における管理情報の開示と価格査定への反映促進  
・賃貸住宅のトラブル防止のためのガイドラインの改定や計画的維持管理を促進  
・ガイドブック作成等による消費者・住宅所有者への情報提供等の充実

### 目標5 安全で良質なマンションストックの形成

- 「**良質なマンションストックの形成促進計画**」に基づき、適正管理と再生を促進
- 超高層、居住以外の所有・利用、空き住戸等、**実態・課題を把握し対応を検討**

### 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生

- **地域の貴重な資源と捉え、生活環境の向上とともに、都市づくりに活用**  
・建替え・耐震化・バリアフリー化と、多世代居住によるコミュニティ活性化を促進  
・公共住宅の創出用地は、民間活力も活かし、拠点形成・福祉施設・緑地等に活用  
・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を促進

### 目標7 災害時における安全な居住の持続

- 都民の「**自助」「共助**」と行政の「**公助**」が連携し、**ハード・ソフト両面で取り組む**  
・「東京都耐震改修促進計画」(H28.3改定)に基づき、耐震化を促進  
・「木密地域不燃化10年プロジェクト」により木密地域の改善を加速  
・津波・高潮・土砂災害・液状化などに対応した災害に強いまちづくりを推進  
・備蓄促進、エレベーターの耐震性確保など災害時に住み続けられる住宅の普及  
・マンション管理ガイドラインを充実し、管理組合の主体的な防災対策を促進  
・応急判定・仮設供給等の体制強化などにより、被災後の都民の居住を確保

### 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

- 空き家対策は、所有者責任を原則としつつ、地域の活力・コミュニティ・生活環境の観点から、**区市町村による空き家の有効活用・発生抑制・適正管理等を促進**
- 民間事業者・地域住民等と連携し、**環境配慮型の住宅市街地の形成、緑・景観などの良好な住環境の保全・向上を図る**  
・住宅確保要配慮者向け住宅や地域活性化施設としての空き家の活用を促進  
・相続空き家の事例調査等による空家発生メカニズムの分析と抑制策の検討  
・木造住宅密集地域や跡地の公的活用の場合に、老朽空き家の除却を促進  
・区市町村と専門家団体が連携した相談体制の整備  
・地区・街区単位でのエネルギー利用の効率化や、住宅地の緑化等を促進  
・公共住宅は、太陽光発電・緑化など環境負荷に配慮した団地づくりを推進

## V 立地に応じた施策の在り方

- 集約型地域構造への再編や、都市づくり調査特別委員会の答申案の4つの地域区分と将来イメージの実現に向けて、立地に応じた施策展開が必要

(1) **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は、**都内全域を対象に展開**することが必要

(2) **メリハリのある施策展開に移行**すべき施策

- ① **木密地域の改善**など面的・一体的な取組や、②鉄道駅周辺等や団地再生に伴う**拠点の形成・機能強化**などについて、重点的に推進
- ③ **住宅供給、既存ストック更新・活用促進**等は、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て重点化**

⇒ ①～③は、区市町村がまちづくり方針等に位置付け、広域的都市像を踏まえ、**都が「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**

※地域の課題解決に当たっては、集約型地域構造の考え方に加え、関連分野が連携した施策展開も必要

(3) **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、**規制や誘導の在り方等について検討を進める**ことが必要