

# 東京都住宅政策審議会 答申素案

～豊かな住生活の実現と持続に向けて～

平成 28 年 8 月

## (目 次)

はじめに	1
I 人口減少社会を見据えた住宅政策の基本的考え方	3
1 居住の場としても魅力的な東京を目指して	3
2 住宅政策をめぐる現状と目指すべき方向	4
3 今後の住宅政策の基本方針	5
II 目指すべき「8つの目標」	6
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	6
2 まちの活力・住環境の向上と持続に向けた目標	7
III 目標実現に向けた「3つの着眼点」	9
1 既存ストックの有効活用	9
2 多様な主体・分野との連携	9
3 地域特性に応じた施策の展開	10
IV 具体的な施策の方向	12
1 目標1 住まいにおける子育て環境の向上	13
2 目標2 高齢者の居住の安定	15
3 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	17
4 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	21
5 目標5 安全で良質なマンションストックの形成	25
6 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生	26
7 目標7 災害時における安全な居住の持続	28
8 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現	32
V 立地に応じた施策の在り方	37
1 住宅・住宅市街地の状況	37
2 地域別将来イメージと住宅施策	37
3 施策展開の在り方	39
参考資料	41
都が自ら実施すべき施策の一覧	
諮問文	
委員名簿（東京都住宅政策審議会委員、企画部会委員・専門委員）	
審議経過（東京都住宅政策審議会、企画部会）	

## はじめに

東京都住宅政策審議会は、平成 26(2014)年 7 月 9 日、東京都知事から「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」の諮問を受けた。

これを受け、当審議会は、企画部会において専門的かつ集中的に調査審議を行い、その検討状況等について延べ 4 回にわたり報告を受けつつ、審議を進めてきた。

この間、国においては、住生活基本計画(全国計画)の改定を平成 28(2016)年 3 月 18 日に閣議決定した。

また、東京都都市計画審議会では、2040 年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について審議が進められ、平成 28(2016)年 8 月には、同審議会の都市づくり調査特別委員会による答申案が公表された。

こうした関連する動きも踏まえ、人口減少社会に向かう中での住宅政策の新たな展開について、このたび、答申の素案を取りまとめた。

この答申素案では、都の住宅政策の基本方針を「豊かな住生活の実現と持続」とし、目指すべき目標、施策展開に当たっての着眼点、具体的な施策の方向などについて提言案を示している。

今後、当審議会では、本素案について、都民や関係者の意見を幅広く聴くとともに、頂いた意見等を十分に踏まえながら、更に検討を加え、答申を取りまとめていく予定である。

なお、マンションに関する施策については、新たに設置したマンション部会における専門的かつ集中的な調査審議を踏まえ、今回の答申素案の取りまとめに先立って、平成 27(2015)年 9 月 3 日に当審議会から「東京におけるマンション施策の新たな展開について」と題する第一次答申を行っており、今回の答申素案と併せた全体をもって、諮問に対する答申とするものである。

本答申素案において使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

**○住宅**

特に限定して用いる場合を除き、戸建住宅・共同住宅、持家・借家など、建て方や所有関係を問わず、全ての住宅のこと。

**○住宅市街地**

住宅のみが立地する市街地を意味するのではなく、地域の商店街などを含めた市街地のこと。

**○公共住宅**

都営住宅及び東京都住宅供給公社が提供する一般賃貸住宅のこと（※東京都住宅基本条例第2条第1号の定義とは異なる。）。

**○公共住宅等**

公共住宅及び独立行政法人都市再生機構が提供するUR賃貸住宅のこと。

**○マンション**

特に限定して用いる場合を除き、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に定めるマンション（いわゆる分譲マンション）のこと。

**○自主的な住宅市街地のマネジメント活動**

地域住民等が協力して行う景観づくり、防犯・防災活動、共用施設管理、清掃・ごみ出しルールなどのこと。

# I 人口減少社会を見据えた住宅政策の基本的考え方

## 1 居住の場としても魅力的な東京を目指して

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である。住宅の在りようは、都民生活の質はもとより、都市の活力や景観、地域社会の維持形成とも密接に関連している。

東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の開催される平成32(2020)年を境に、東京の人口は減少に転じると見込まれる中、経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高めていくことが、都市社会に活力と安定をもたらし、東京の持続的な発展に寄与するものと考えられる。

そのためには、海外からのビジネスパーソンなども含め、東京に暮らす全ての方々の豊かな住生活の実現が不可欠である。

豊かな住生活とは、安全・安心、利便、快適などの観点から評価されるものであり、具体的には、

- ① 世帯の人数と構成、居住者の身体機能等に応じた適切な規模・性能を備え、災害に対する安全性が確保された住まいが得られていること。
- ② 日常的な生活関連サービスや、医療・介護サービスが十分に確保されるとともに、通勤・通学の利便性を享受できること。
- ③ 地域における良好な人間関係と快適な住環境の中で安心して暮らすことができること。

と考えられる。

居住の場としても魅力的な東京の実現を目指して、都として、具体的な目標設定の下、総合的・計画的に施策を展開していくことが求められる。

## 2 住宅政策をめぐる現状と目指すべき方向

### (1) 生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

東京においては、既に住宅総数は世帯数を大きく上回るとともに、1人当たりの住宅床面積が増加するなど、量の面において住宅は十分に確保されている。また、公共交通網の充実や、都内の拠点開発に伴うマンションの供給などにより、職住近接も進んできた。

一方、少子高齢化や単身世帯の増加などに伴う都民のライフスタイルの変化により、住宅に対するニーズの多様化が加速しているとともに、就職・結婚・子育て・リタイアといったライフステージに応じて必要とする住宅の規模・性能が変化する中で、それぞれの都民のニーズに応じた住宅の確保が重要である。

また、社会経済状況と就労環境の変化などに備え、安定した生活の基盤である住宅の確保が重要な課題となっている。

このため、子供から高齢者まで、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じて、また、社会や経済の状況が変化したときにも、都民が生涯にわたって豊かな住生活を実現できる社会を目指すべきである。

### (2) まちの活力・住環境の向上と持続

東京の人口は平成32(2020)年を境に減少に転じ、平成37(2025)年には、団塊世代が75歳以上となるとともに都民に占める65歳以上の高齢者の割合が25%に達すると見込まれる。

高齢化と人口減少が進むにつれ、空き家の増加による生活環境の悪化や、地域社会の衰退が懸念される。また、高度経済成長期に開発され老朽化が進む大規模団地やマンションの更新が課題となっている。さらに、切迫する首都直下地震などへの備え、とりわけ、木造住宅密集地域における住宅・住宅市街地の安全性の向上が必要とされている。

都市計画区域マスタープランにおいては、今後の人口減少を見据え、既成市街地における拠点などを中心に都市づくりを積極的に展開して、居住の集積を進めつつ、これに必要な都市機能を集約的に立地させることとしている。

このため、特に、本格的な人口減少を迎えるまでの今後10年間においては、将来の都市像を見据えた都市づくり政策とも連携し、各地域の活力と住環境を一層向上させるとともに、その活力・住環境が持続できる社会を目指すべきである。

### 3 今後の住宅政策の基本方針

上記のとおり、これからの東京の住宅政策は、社会情勢の変化や人口減少による地域の衰退などが懸念される中、居住の安定確保のための基盤を強化するなど、都民の住生活をより安定させ、生涯にわたる豊かな住生活の実現と、まちの活力・住環境の向上と持続、すなわち、都民の豊かな住生活の「実現」のみならず、豊かさの「持続」を目指すべきである。

このため、人口減少社会に向かう中での東京の住宅政策の基本方針を、「豊かな住生活の実現と持続」とする。

## 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

少子高齢化という大きな課題を踏まえ、生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現に向けて、次の目標を設定し、それぞれに示す将来イメージの実現を目指すべきである。

#### 目標1 住まいにおける子育て環境の向上

- 子育てに適した住宅が普及し、子育て世帯が、職住近接を実現しつつ、世帯の人数や構成などに応じた規模や性能をもつ住宅に居住している。
- 子育て支援施設の整備や近居・多世代同居が進むなど、子育てしやすい生活環境が整っている。

#### 目標2 高齢者の居住の安定

- バリアフリー化など高齢者に適した住宅が普及するとともに、福祉や医療等の連携により高齢者向けの施設やサービスが充実した地域包括ケアシステムが構築され、高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けることができる。
- 家族構成や身体機能の変化などに応じて、高齢者向け住宅などの住まいを自由に選択できる。
- 近居・多世代同居の実現や地域コミュニティとの連携などにより、在宅高齢者の家族が、就労や生活上の大きな負担なく支援や介護ができる。

#### 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- 公共住宅等や民間賃貸住宅への入居の円滑化が一層進むなど重層的な住宅セーフティネット機能が強化され、住宅確保に配慮を要する都民が、世帯の人数や構成などに応じた規模や性能を持った住宅に居住している。
- 高齢者、障害者、ひとり親世帯など住宅確保に特に配慮を要する都民が、必要な支援を受け、地域で安定した住生活を送っている。

#### 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

- 環境に配慮した住宅など都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が、新築住宅、既存住宅、賃貸住宅の各市場に供給されている。
- 既存住宅を含めた住宅の選択やリフォームの際に、住宅の性能や質、



事業者等に関する情報が得られる。

- 都民の住宅の性能や質、維持管理等に関する知識や意識が向上している。

## 2 まちの活力・住環境の向上と持続に向けた目標

本格的な人口減少が目前に迫る中、まちの活力・住環境の向上と持続に向けて、次の目標を設定し、それぞれに示す将来イメージの実現を目指すべきである。

### 目標5 安全で良質なマンションストックの形成

- マンションの管理組合が、専門家などの支援を受けながら、適正な維持管理や必要な改修工事、建替え等の再生に自主的に取り組み、マンションストック全体の良質化・長寿命化が進んでいる。
- 消費者のマンション管理に対する意識や関心が高まるとともに、管理に関する情報の開示が進み、管理が良好なマンションが市場で高く評価されている。

### 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生

- 建替えや改修により耐震化やバリアフリー化が進むとともに、地域に必要な生活支援施設が立地するなど、利便性が高く生活しやすい環境が整備されている。
- 団地に多様な世代が居住し、地域のコミュニティが活性化している。
- 立地等によっては、東京の活力向上に資する高度な都市機能の集約した拠点や、地域における拠点となるなど、都市づくりに活用されている。

### 目標7 災害時における安全な居住の持続

- 住宅の耐震化や木造住宅密集地域の不燃化が進み、ハード・ソフト両面において、災害に強い住宅・住宅市街地が形成されている。
- 地域やマンションにおける防災対策が進むなど、災害時においても、都民が地域や自宅で生活を継続することができる。
- 応急危険度判定や応急仮設住宅の供給が速やかに実施できるなど、被災後の都民の居住確保に向けた体制が強化されている。

### 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

- 空き家を含めた既存ストックやその敷地が、地域のニーズや所有者

の意向を踏まえた様々な用途に活用され、地域の活力が保たれている。

- 再生可能エネルギーの利用や創エネ・蓄エネ機器の設置などが進み、環境に配慮した住宅市街地が形成されている。
- 地域住民等による自主的な住宅市街地のマネジメント活動などにより、緑や景観などの良好な住環境が保全・向上されている。

### Ⅲ 目標実現に向けた「3つの着眼点」

「8つの目標」を実現するための具体的な施策については、下記の点に着目し、総合的・計画的に展開する必要がある。

#### 1 既存ストックの有効活用

都内の住宅ストックは量的に充足するとともに、住戸面積も相当程度改善されてきており、耐震補強やバリアフリー化、省エネ化などを行うことで、新築・建替えよりも安く、高い住宅性能を実現することが可能となってきた。都内にある約82万戸の空き家についても、広さや設備状況、老朽度合などから活用が困難なものもあるものの、全体的にはリフォーム等により一定の質を確保できる住宅が多数あると考えられる。このため、環境や資源の問題などが深刻化する中で、これまでのように「住宅をつくっては壊す」のではなく、世代を超えた承継や流通・住み替えなどにより「質の良い住宅を長く大切に使う」ことが重要である。

住宅市街地についても、木造住宅密集地域等を除けば、道路等の基盤施設が一定の水準で整備された市街地が大半を占めており、既存ストックを有効に活用することで、新たな住宅市街地開発に伴う公共施設の整備・維持コストの抑制が期待できる。また、市街地を集約型の地域構造へと再編することにより、誰もが集積のメリットを享受できる暮らしやすい市街地を形成することが可能となる。

このため、自然環境や資源の保護、低炭素型社会の実現などの環境面の持続性の観点も踏まえ、今後は、市街地の拡大による住宅の新規供給を重視した施策ではなく、既存住宅のリフォームや流通促進、団地やマンションの再生、空き家の利活用など、既成市街地における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を展開することが必要である。さらに、本格的な人口減少社会においては、市場において必要とされる住宅ストックの総数が減少することを踏まえ、将来的に住宅政策としてどのように対応すべきかの議論が求められる。

#### 2 多様な主体・分野との連携

東京の住宅の9割以上は民間により市場を通じて供給されており、豊かな住生活の実現と持続のためには、居住者である都民自らはもちろん、住宅供給事業者、流通等を担う不動産事業者、住宅の情報提供を担う事業者、居住支援や保育・介護・医療などを担う各種団体・NPOなど、多様な主体の役割が重要である。

行政は、都民の自助努力を原則としつつ、良質な住宅ストックと良好な

住環境の形成、市場の環境整備、住宅に困窮する都民の居住の安定確保などに向けた総合的な住宅政策を実施することが求められる。

その際、多様化する都民のニーズや地域ごとに異なる課題等にきめ細かく対応するためには、防災・福祉・雇用・経済・都市づくり・建築などの関係行政分野や、関連する団体等と連携して取り組むことが重要である。また、その前提として、各分野の政策立案過程における総合的・横断的な検討が必要である。

このため、居住支援協議会での取組をはじめ、多様な主体・分野が目標を共有しつつ連携して取り組む施策を重視すべきである。

### 3 地域特性に応じた施策の展開

東京には全国の1割に当たる約1,300万人の都民が定住し、その区域は、日本の政治・経済の中枢を担う都心部を含む23特別区から、最先端産業や大学・研究機関が集積するとともに豊かな自然環境に恵まれた多摩地域、さらには貴重な観光・海洋資源を持つ島しょ地域まで広範囲に及んでいる。また、交通結節点などの広域拠点や生活拠点、身近な地域の生活中心地、戸建住宅や中高層住宅団地が立地する地域、農地と住宅が混在する地域など、住宅・住宅市街地の状況や課題、活用可能な既存ストックの状況は地域により多様である。

このため、地域の特性に応じて、豊かな住生活の実現と持続を目指すためには、住民一人一人がそれぞれの地域に関心を持ち、生活環境の向上に努めることが重要であり、防災、高齢者福祉、子育て支援などについての地域コミュニティによる取組が期待される。

また、空き家等の適正管理と利活用の促進や、高齢者福祉、子育て支援、木造住宅密集地域の防災性の向上をはじめとする地域のまちづくりなど住宅政策との密接な連携が求められる行政分野は、一義的には基礎的自治体である区市町村が担っている。一方、東京における住宅市場は各区市町村の区域（さらには都の区域）を大きく超えて市場が形成されており、市場の環境整備や誘導等については、国及び都の役割が重要である。

このため、地域の実態を的確に把握し、ハード・ソフト両面での総合的な施策展開が必要であり、そのためには、地域住民や地域コミュニティの役割と、地域の福祉やまちづくりの担い手である区市町村の役割が重要である。

都は、国に対して必要な施策と財源の措置とを積極的に要請していくとともに、広域的自治体として、市場の環境整備や、区市町村の取組への支援などに重点的に取り組むべきである。

具体的な施策の展開に当たっては、人口減少社会に向かう中、地域ごとの住宅事情等を踏まえた地域間バランスに配慮しつつ、都市構造全体の中での立地や地域の抱える課題などを踏まえて、施策分野や地域ごとにメリハリのある対応を行うことが重要である。

## IV 具体的な施策の方向

「8つの目標」ごとに、考慮すべき現状・課題等と、上記の「3つの着眼点」を踏まえた施策展開の基本的な考え方及び具体的施策の方向について、これまでの取組に加えて、都として新たに取り組むべき事項や充実すべき事項を中心に整理した。

なお、東京都都市計画審議会では、「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」の諮問を受け、都市づくり調査特別委員会において、その検討を進めており、平成28(2016)年8月に、答申案が公表されている。この中では、目指すべき東京の都市像とその実現に向けた取組の方向性等が示されている(下記参照)。

### 目指すべき東京の都市像とその実現に向けた取組の方向性等

東京都都市計画審議会 都市づくり調査特別委員会 平成28(2016)年8月公表  
2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について 答申案【骨子】から抜粋

#### 第3章 2040年代に目指すべき東京の都市像

##### 1 目指すべき都市の理念

- 高度な都市機能の集積とグローバルな人・モノ・情報の交流により、世界中の人々から新たな価値を生み続ける場として選択される都市
- 個性ある多様な地域・拠点において、あらゆる人々が挑戦、活躍でき、質の高い住まい方・働き方・憩い方を選択できる都市

##### 2 都市づくりの目標

- (1) 経済活力の向上のための拠点づくり
- (2) 人・モノ・情報の自由自在な交流の実現
- (3) 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築
- (4) ライフスタイルに応じて選択できる場の提供
- (5) 生活を支える拠点への集約化と多様なコミュニティの創出
- (6) 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築
- (7) 芸術・文化・スポーツによる都市の新たな魅力の創出

##### 3 目指すべき都市構造のイメージ

- 環状メガロポリス構造を発展させ、より広域的に「交流・連携・挑戦」を促進する都市構造へ転換
- 「国内外の人・モノ・情報の自由自在な移動と交流」を実現し、経済活力を向上させ、多様なライフスタイルやコミュニティを創出

##### 4 地域像(地域別のイメージ)

- 都市機能の集積や地域特性、インフラの整備状況、今後の社会変化の動向など、将来を見据えた新しい4つの地域区分へ再編
- 重ねて、日本と東京圏の持続的な成長と活力をリードするエンジンとしての役割が期待される2つのゾーンを設定

#### 第4章 都市像の実現に向けて

(共通に留意すべき視点と、都市づくりの目標(7項目)ごとの取組の方向性を記述。ここでは、特に住宅政策と密接に関連する3項目を示す。)

**(3) 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築**

- 防災・減災や事前復興の視点を組み込んだ都市づくり
- 長期的な災害対策の取組
- CO<sub>2</sub>フリー社会と循環型都市の実現に向けた都市づくり

**(4) ライフスタイルに応じて選択できる場の提供**

- ライフスタイルに対応する多様な空間
- 地域包括ケアシステムなどの仕組みとの連動
- 少子化に歯止めをかける都市づくり

**(5) 生活を支える拠点への集約化と多様なコミュニティの創出**

- 駅と一体となったまちづくり
- 区部中心部における質を重視した居住への転換
- 空き家・空き地・公的不動産等を活用したコミュニティづくり
- 商店街の活性化に向けた都市づくり
- 集約型地域構造への再編

ここで示す住宅政策の具体的施策の方向等は、こ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の方向性等も踏まえたものである。

## 1 目標 1 住まいにおける子育て環境の向上

### (1) 子育て世帯の状況

都における合計特殊出生率は、平成 17(2005)年の 1.00 を底に平成 27(2015)年には 1.17 へと微増しているが、全国最低となっている。

国立社会保障・人口問題研究所の「第 14 回出生動向基本調査」(平成 22(2010)年)によると、理想の子供数が 2.42 人であるのに対し、実際の子供数は 1.71 人となっており、理想の子供数を持たない理由として約 1 割が「家が狭いから」と回答している。また、年齢が若いほど「家が狭いから」を理由に挙げる割合が高くなっている。

総務省の「平成 25(2013)年住宅・土地統計調査」によると、夫婦と 18 歳未満の者からなる世帯の約 44% (持家では約 23%、借家等では約 76%) が 70 m<sup>2</sup>未満の住宅に住んでいる。また、子育て世帯の約 27%が民間賃貸住宅に住んでいるが、都内の民間借家の居住面積は、49 m<sup>2</sup>未満のものが約 8 割を占めており、十分な面積の確保が難しい状況にある。

平成 24(2012)年度東京都福祉保健基礎調査「東京の子供と家庭」によると、両親のいる世帯の共働き率は 5 割を超えており、共働き世帯が就業中に子供を預けることのできる場所が近くにあることは、子育てのしやすさにつながるものと考えられる。

厚生労働省の「平成 26(2014)年人口動態統計」によると、乳幼児の不慮の事故死のうち家庭内事故死が過半数を占めており、子育てに配慮した設

備など住宅内での安全性の確保が求められている。

## **(2) 施策の方向性**

平成 27(2015)年 10 月に都が策定した「『東京と地方が共に栄える、真の地方創生』の実現を目指して～東京都総合戦略～」において、「東京の将来人口の推計期間(2060年まで)中に、まずは、都民の希望出生率(1.76)を実現させることを将来的な展望とし、結婚・出産・子育ての希望を叶えることを目標としながら、安心して子供を産み育てられる環境の充実に向けた様々な施策を展開していく」こととしている。

住宅分野においても、子育てに適した民間住宅の供給促進、都営住宅におけるファミリー向け住戸の整備や建替え等に当たっての子育て支援施設の整備促進、近居・多世代同居の促進などにより、多様な世代によるコミュニティの中で、子供を産み育てようと思えるような子育てしやすい環境を充実していく。

### **① 子育て世帯向け住宅の供給促進**

- ・ 子育てに適した広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した住宅の整備について都がまとめた「子育てに配慮した住宅のガイドライン」(平成 28(2016)年 2 月)を、住宅の供給、仲介、建設、改修、管理などの事業者や業界団体に広く周知を図り、子育て世帯向けの優良な住宅の供給を促進すべきである。
- ・ 区市町村を通じた改修費補助などにより、空き家の有効活用を促進し、子育て世帯の人数や構成に応じた規模等の住宅に住み替えられるようにすべきである。
- ・ 都営住宅については、同居親族のいる世帯を主な対象として整備されてきたことから、単身者向けが多い民間賃貸住宅に比べてファミリー向けの住戸が多い。建替えに当たっても、現在の居住者の状況を勘案しながら、ファミリー向け住戸の整備を進めるなど、若年夫婦・子育て世帯に対する支援拡大を図るべきである。

### **② 子育て支援住宅や支援施設の整備促進**

- ・ 居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を都が認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」(平成 28(2016)年 2 月開始)について、財政支援などにより、認定住宅の普及促進を図るべきである。



- ・区市町村等と連携し、子育て世帯がいきいきと暮らすことができる地域特性に応じた魅力ある住環境を整備すべきである。
- ・公共住宅については、建替え等の機会を捉えて、地域の状況を踏まえて、保育所などの子育て支援施設の整備を進めるべきである。

### ③ 近居・多世代同居の促進

- ・世代間で助け合いながら子供を育てることができるように、意向に応じて、親世帯との近居や多世代同居が可能となるような環境整備を検討すべきである。

## 2 目標 2 高齢者の居住の安定

### (1) 高齢者の状況

65歳以上の高齢者の人口割合は、平成22(2010)年の20%から平成37(2025)年に25%へと上昇し、その後も上昇を続ける見込みである。平成37(2025)年には、単身世帯数は全世帯の約47%を占め、そのうち65歳以上の単身世帯の割合が28%を超え、その後も上昇を続けると推定されている。後期高齢者は、平成27(2015)年に都内総人口の1割を超えて約147万人となり、今後は、後期高齢者が大幅に増加し、平成32(2020)年には前期高齢者の数を上回ることが見込まれている。要介護、要支援の認定者数は毎年増加しており、後期高齢者の要介護認定率は、前期高齢者の約6.9倍となっている。高齢期を迎え支援が必要になっても住み慣れた地域で生活できるよう、適切な医療・介護・予防・生活支援・住まいが一体的に提供される地域包括ケアシステムを、地域の実情に応じて構築することが必要となっている。

「平成25(2013)年住宅・土地統計調査」によると、共同住宅の共用部分のバリアフリー化率は約21%、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は約43%にとどまっている。また、都内において住宅に居住している世帯約647万世帯のうち、65歳以上の世帯員のいる世帯(約205万世帯(32%))では、持家は約7割、借家は約3割となっており、その他の世帯(持家は約4割、借家は約6割)に比べ持家の比率が高くなっている。このうち、65歳以上の単身及び高齢夫婦の持家世帯の約33%が100㎡以上の住宅に住んでいる。

65歳以上の在宅の高齢者が希望する高齢期の住まいについては、「在宅で暮らしたい」人の割合が最も高く、59%となっている。高齢期に住み替えを考えている世帯の「高齢期における住み替え先として望ましい居住形

態」は、「サービス付きの高齢者向け住宅」が23%と最も高くなっている。

サービス付き高齢者向け住宅について、国や都は建設費への補助等により民間事業者の積極的な参入を後押ししており、登録戸数は平成28(2016)年3月末現在で約1万1千戸と順調に増加している。しかし、周辺区で供給が多い一方で、地価等の地域的事情により整備がなされていない区市町村もあるなど、立地に偏りがある。

また、健康状況の変化などのニーズに応じた、サービス付き高齢者向け住宅や施設等への転居は、経済的負担が大きいといった課題もある。

## (2) 施策の方向性

高齢者が、住み慣れた地域において多様な世代によるコミュニティの中で安心して住み続けることができるよう、地域包括ケアシステムの構築に向け、バリアフリー化され生活支援サービスを備えるなど高齢者のニーズに応じた住宅の供給を促進する必要がある。また、公共住宅の建替え等に当たっては、高齢者施設の整備促進、高齢者向け住宅等への円滑な転居や、近居・多世代同居を容易にする環境整備などを進める必要がある。

### ① 高齢者の資産を活用した居住の安定

- ・ 身体の状態やニーズ等に応じて、高齢者向け住宅等への転居が可能となるように、高齢者の持家の資産としての活用や、既存住宅が円滑に流通できる市場環境の整備を促進すべきである。
- ・ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行うマイホーム借上げ制度や、住み替え支援ローン等についての普及促進策を検討すべきである。

### ② サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

- ・ 平成37(2025)年度末までにサービス付き高齢者向け住宅等を2万8千戸整備するという目標に向け、都から事業者への補助等により、地域包括ケアの考え方を踏まえた地域密着型サービス事業所との連携や、高齢者が様々な居住者と触れ合うことのできる一般住宅との併設、空き家を活用した分散型供給など、多様なサービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進すべきである。
- ・ 供給に当たっては、区市町村が行政計画等においてサービス付き高齢者向け住宅等の供給方針を明示し、その方針に即した供給に対し都も支援を行うなど、都と区市町村が連携して、地域のニーズや実情を踏まえて取り組むべきである。

### ③ 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進

- ・高齢者が安心して生活できる住宅の確保に向けて、住宅のバリアフリー化を促進すべきである。特に、量的に住宅ストックが充足している中、共同住宅の共用部分のバリアフリー改修や、エレベーター設置等を促進するなど、既存ストックの性能向上への取組を推進すべきである。
- ・省エネルギー・省CO<sub>2</sub>の観点のみならず、ヒートショック対策など高齢者の健康、長寿実現の観点から、住宅の断熱性の向上を図るため、その重要性の都民への周知や、空き家を含めた既存ストックの断熱改修の促進等を進めるべきである。
- ・公共住宅については、建替え等の機会を捉えて、地域の状況を踏まえて、見守りや在宅介護のための拠点などの高齢者の生活支援施設の整備を進めるべきである。
- ・区市町村等と連携し、日常生活圏の生活環境の改善や、生きがいを持って活動できる場の創出など、地域特性に応じた魅力ある住環境を整備すべきである。

### ④ 近居・多世代同居の促進

- ・世代間で助け合いながら、安心して生活できるように、意向に応じて、子世帯との近居や多世代同居が可能となるような環境整備を検討すべきである。

## 3 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

### (1) 住宅確保に配慮を要する都民の住まいの状況

豊かな住生活の実現のためには、世帯のニーズに応じた良質な住宅の確保が不可欠である。生活の基盤である住宅は、都民が市場において自力で確保することが基本であるが、①低所得・低資産であるなど経済力が低いこと、②世帯の特性に適した住宅が市場で十分に取引されていないこと、③社会関係力が弱いなどの属性等により入居制限を受けやすいことや、自力では的確な選択が困難なことなどから、市場で適正な水準の住宅を円滑に確保することが難しい場合がある。

具体的には、低所得者等は、経済的理由から自力で適正な水準の住宅を確保することが困難であり、産業構造や雇用形態の変化により就労が不安定な単身世帯なども住宅の確保に不安を抱えている。ひとり親世帯は、経済的に困窮していることも多く、就労や子育てに不安を抱え、住宅確保に

苦慮している場合がある。高齢者については、バリアフリー化された住宅が市場で十分に取引されていないことや、死亡事故や認知症等によるトラブルに対する不安等から、賃貸住宅の貸主側から入居を拒まれやすいといった状況がある。障害者については、施設入所・入院から地域での自立した生活への移行促進が求められているが、バリアフリーや必要な仕様を有する住宅が市場で十分に取引されておらず、事故やトラブルに対する不安等により、貸主側から入居を拒まれやすい。

こうした住宅の確保に配慮を要する都民については、社会経済状況や就労環境の変化、少子高齢化の進行、後期高齢者・単身高齢者の増加、障害者の自立促進などの実情を踏まえ、就労支援、育児支援、生活支援、地域包括ケアシステムの構築や、自立支援などの福祉サービスや雇用施策と連携した居住支援が求められている。

## **(2) 施策の方向性**

公共住宅等における取組や、民間賃貸住宅における居住支援協議会を通じた施策等を実施することにより、

- ① 既存ストックの活用や市場機能の円滑化等による、世帯の状況やニーズに応じた広さ、性能、サービスを備えた住まいの確保
- ② 入居機会の拡大や入居支援による、ニーズに応じた住宅への円滑な入居の促進
- ③ 就労・子育て・自立・生活支援や福祉サービスなどの提供の促進

を図るとともに、

- ④ 最後のセーフティネットである生活保護制度（住宅扶助）や、第二のセーフティネットである生活困窮者自立支援法等の生活・就労支援制度との連携

により、重層的住宅セーフティネットを強化し、住宅の確保に配慮を要する都民の安定した居住の確保を図ることが必要である。

その際、区市町村による居住支援協議会の設立を促進し、空き家の有効活用策や家主のリスク軽減策、福祉サービス等、関連する各種施策と連携した協議会の取組を強化することなどにより、民間賃貸住宅の活用を進めることが重要である。公共住宅等については、既存ストックを有効に活用する観点から、少子高齢化などの社会情勢の変化を的確に踏まえた施策が求められている。

### **① より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給**

- ・住宅ストック全体が量的に充足している中で、今後、人口が減少する

見込みであることから、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていくべきである。

- ・ 期限付入居制度や使用承継制度、高額所得者制度などの現行制度を適切に運用するとともに、公営住宅の入居時における預貯金などの資産の保有状況に関する調査権限の付与を国に要請するなど、住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給すべきである。
- ・ 次代を担う子供を育てる若年ファミリー世帯に対して、利便性の高い場所など、ニーズに応じた地域に所在する都営住宅への入居促進を一層図るべきである。
- ・ 少人数世帯が規模の大きな住戸から自発的に移転するよう、家賃算定方法の変更を国に要請するなど、世帯人数の変化に伴う適切な規模の住宅への住み替えを促進すべきである。

## ② 公共住宅の有効活用

- ・ 既存ストックの有効活用を図るため、修繕などによる維持管理を適切に実施するとともに、耐震改修の実施や、老朽化した住宅の計画的な建替えを進めていくべきである。
- ・ 入居優遇制度については、生活保護制度などの低所得者に対する福祉施策との連携を踏まえるとともに、少子高齢化など社会情勢の変化に的確に対応した取組を更に推進すべきである。
- ・ 都民に対して、入居制度の周知を図り、支援が必要な都民に公共住宅に関する情報が到達するように、福祉分野との連携を強化すべきである。
- ・ 建替えによる創出用地の福祉インフラ整備等への活用を進めるとともに、空き店舗等を地域のニーズに応じた生活支援施設等として活用すべきである。

## ③ 空き家の有効活用

- ・ 活用可能な空き家の掘り起こし、所有者への活用の働き掛けや、区市町村を通じたバリアフリー化などの改修費補助などにより、空き家の住宅確保要配慮者向けの住宅としての活用を促進すべきである。
- ・ 生活支援のための施設や、地域住民の集会・交流の場など、空き家を公的な活動拠点や地域活性化に資する施設として活用することを促進すべきである。

#### ④ 住宅のバリアフリー化等の促進

- ・ 障害者や高齢者、子育て世帯が安心して生活できる住宅の確保に向けて、住宅のバリアフリー化を促進すべきである。特に、量的に住宅ストックが充足している中、共同住宅の共用部分のバリアフリー改修や、エレベーター設置等を促進するなど、既存ストックの性能向上への取組を推進すべきである。
- ・ 省エネルギー・省CO<sub>2</sub>の観点のみならず、ヒートショック対策など高齢者をはじめとする都民の健康、長寿実現の観点から、住宅の断熱性の向上を図るため、その重要性の都民への周知や、空き家を含めた既存ストックの断熱改修の促進等を進めるべきである。

#### ⑤ 民間賃貸住宅への入居支援等

- ・ 区市町村の居住支援協議会は平成 28(2016)年 3 月末現在、都内では 3 区 2 市で設立されているが、活動に対する財政支援等により、区市町村の協議会の設立を一層促進するとともに、入居可能な賃貸住宅の情報提供、マッチングなどの活動の実施を促すべきである。
- ・ 高齢者のほか、子育て世帯、障害者世帯、低額所得者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を登録し、公表する制度の整備を検討すべきである。
- ・ 民間賃貸住宅の居住者への家賃補助については、生活保護との関係や、補助実施による財政負担、賃貸住宅の市場での家賃の底上げなど、整理すべき課題が多いことから慎重な議論が必要である。

#### ⑥ 賃貸住宅の家主のリスク軽減等

- ・ 住宅確保要配慮者は、高齢者の孤独死や低所得者の家賃滞納等への不安から入居を拒まれやすいことを踏まえ、原状回復や残置物処理費用、家賃不払いに対する保険について、不動産等関係団体と連携して、認知度の向上策と普及策を検討すべきである。
- ・ 保険による家主の金銭的なリスク軽減に加えて、見守りサービスや日常生活のサポートなど、民間管理業者やNPO等による地域での取組の普及促進策を検討すべきである。

#### ⑦ 福祉サービス等と連携した居住支援の促進

- ・ 区市町村の福祉や雇用、就労政策といった、住宅政策に関係する分野との役割分担を考慮し、都と区市町村、公的団体との連携を強化すべきである。

- ・必要な都民へ確実に支援が届くように、区市町村の福祉分野等の相談員などに対する住宅政策に関する情報提供の方策などを検討すべきである。

## 4 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

### (1) 住宅市場の状況

住宅は、都民が住宅市場において、自力で確保することが基本であり、そのためには、住宅市場が十分に機能することが重要である。

すなわち、都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が新築住宅、既存住宅、賃貸住宅の各市場に供給されて、住宅の選択やリフォームの際に、住宅の性能や質、事業者等に関する情報が得られるとともに、住宅の性能や質、維持管理等に関する都民の知識や意識が向上していることが求められている。

良質な住宅とは、耐震性が確保されることはもとより、耐久性や省エネルギー性能が高いこと、維持管理や更新がしやすいこと、シックハウス対策や高断熱など健康面に配慮されていることや、周辺地域と調和されたデザインであることなど、様々な要素に配慮がなされ、世帯人数に応じた広さや必要な設備を有するものと考えられる。

都民の豊かな住生活の実現には、住宅の質の向上は欠かすことができず、長期優良住宅をはじめとする質の高い住宅の普及が望まれる。

都内の戸建住宅の年間着工戸数は、おおむね3万戸から4万戸までの間であり、分譲住宅が過半を占め、構造別に見ると約9割が木造となっている。住宅着工数全体に対する、長期優良住宅認定戸数の割合は、戸建住宅については上昇傾向にあったが、平成26(2014)年度は前年度に比べやや減少し、平成27(2015)年度には持ち直し、約18%となっている。中小事業者は、戸建住宅建設において大きなシェアを占めているが、大手に比べ長期優良住宅への取組が進んでおらず、小規模な事業者ほど長期優良住宅を建設したことがないという傾向があり、また、注文住宅に比べ、建売住宅において長期優良住宅が普及していない。

既存住宅流通に関しては、既存住宅の成約件数について、マンションは増加傾向で推移している一方、戸建住宅はおおむね横ばいとなっている。既存住宅を購入する場合、新築住宅と比べ、「建物構造、設備の隠れた不具合、欠陥」や「物件価格が妥当かどうか」などについて不安を感じる人が多い。

住宅リフォーム市場においては、地域工務店が大きなシェアを占める中、

今後、中小工務店・大工業の多くがリフォームの受注増加を目指すとしている。

住宅市場を担う人材に関しては、昭和 55(1980)年以降、大工就業者数は減少傾向にあり、また職人の高齢化が進行し、住宅建設を担う人材の育成も重要になっている。

民間賃貸住宅について、平成 22(2010)年以降、着工戸数は増加しているが、平均床面積は 40 m<sup>2</sup>程度と大きな変化はない。

都に寄せられた不動産取引に関する相談では、「原状回復」、「契約」に関することが多く、賃貸住宅に関するトラブル防止も重要である。

## **(2) 施策の方向性**

これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行、すなわち、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るための市場環境整備に取り組む必要がある。

その際、市場環境は国の法制・税制に大きく依存することから、都としては、国における施策展開を注視しつつ必要な事項を要請するとともに、国の各種施策の都内で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すべきである。

### **① 良質な家づくりの推進**

#### **(地域工務店等の良質な家づくりの取組や連携の促進)**

- ・断熱・省エネルギー、耐久性能等に優れた長期優良住宅等の質の高い住宅の一層の普及を進めるべきである。
- ・住宅の建設、維持管理サービス、リフォーム等に関わる地域工務店等の事業者が事業活動において行うことが望ましい事項について指針等を策定し、中小事業者による、長期優良住宅の供給や適切な維持管理サービス、リフォーム等を促進すべきである。
- ・上記の各事業者間の連携に関する事項についての指針等の策定や、それに則った取組を行う事業者の団体についての消費者への情報提供等、必要な支援を検討し、消費者や住宅所有者のニーズに総合的に対応していくべきである。

#### **(建設技術者の育成)**

- ・大工等建設業就業者の実態及び課題を把握し、育成の在り方を検討す



べきである。

### **(既存共同住宅の質の向上)**

- ・ 既存住宅ストックの有効活用を図る観点から、既存共同住宅の共用部分のバリアフリー化などの改修工事に対する支援の在り方を検討すべきである。

### **(環境に配慮した住宅の普及促進)**

- ・ 既存住宅においては、省エネ改修など、環境負荷の小さい快適な住まいのリフォームのための設計手法、工法や事例を集めた「住宅の省エネリフォームガイドブック」を活用し、都民への情報提供を行うとともに、高断熱の建材等を利用した省エネ改修への助成を検討すべきである。
- ・ 新築戸建等住宅における住宅への省エネ基準適合義務化を見据え、省エネ高水準住宅（Z E H<sup>(注)</sup>等）に関する情報提供を進めるべきである。

(注) 外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅  
(Net Zero Energy House)

- ・ 住宅購入時において環境性能を考慮した住宅が高く評価される市場の整備を進めるべきである。
- ・ 東京都地域住宅生産者協議会等と連携し、中小住宅生産者に対して省エネルギー化などの技術の普及を図るべきである。
- ・ 地球温暖化防止につながる森林の循環（伐採・利用・植栽・保育）を図り、森林の持つ多様な機能を発揮させるため、業界団体と連携して、多摩産材の活用を促進すべきである。

## **② 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備**

### **(建物状況調査、瑕疵<sup>かし</sup>保険、住宅履歴情報の蓄積・活用の促進)**

- ・ 既存住宅売買時の建物状況調査（インスペクション）、瑕疵<sup>かし</sup>保険、住宅履歴情報の活用等について、宅地建物取引業者と関連事業者が連携して行うことが望ましい事項についての指針の策定等を検討すべきである。
- ・ 上記指針に則った取組への支援などにより、建物状況調査（インスペクション）、瑕疵<sup>かし</sup>保険、住宅履歴情報の蓄積や活用等を促進すべきである。

### **（既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映）**

- ・重要事項説明の際に、マンションの管理情報が購入希望者に対する確に提供されるよう、マンション管理ガイドラインに情報開示に関する売主の責任や管理規約の整備等について記載し、管理組合等の理解を求めながら、その普及を図るべきである。あわせて、管理情報を適切に蓄積していくことも重要であり、設計図書の保管等もガイドラインに具体的に示し、普及啓発を図るべきである。
- ・マンションの販売広告における管理情報の表示内容の充実に向け、業界団体への働き掛けを行うべきである。
- ・公益財団法人不動産流通推進センターが作成している「価格査定マニュアル」について、維持管理に関する査定条件の充実等を図るよう、同センターや国に要請すべきである。
- ・マンションの管理情報の価格査定への反映の方法等について、査定を行う宅地建物取引業者に対し、関係団体と連携して研修を実施するなど、周知を図るべきである。

### **（賃貸住宅のトラブル防止等）**

- ・東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例や「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及によって、賃貸借に関する紛争の未然防止を図るべきである。
- ・今後、実施が予定されている民法改正等の内容を踏まえ、賃貸住宅トラブル防止ガイドライン等の改定を検討すべきである。
- ・民間賃貸住宅の計画的な維持管理の促進を図るべきである。

## **③ 消費者や住宅所有者に対する普及啓発**

- ・既存住宅への適切な価値評価や戸建住宅の維持管理のノウハウ等を取りまとめたガイドブックを作成するなど、消費者や住宅所有者への住宅に関する情報提供や相談体制の充実を図るべきである。
- ・関係機関と連携し、既存の相談窓口を拡充するなど、住宅の建築、維持保全、リフォーム、売買等に関する相談に対応できるようにしていくべきである。

## 5 目標5 安全で良質なマンションストックの形成

### (1) マンションをめぐる状況

都の推計によると、平成27(2015)年末時点における都内のマンションの総戸数は、総世帯数の約4分の1に当たる約173万戸である。マンションは都民の主要な居住形態として広く普及しており、都民にとって不可欠な生活基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっている。一方で、都内のマンションストックの約2割は、昭和56(1981)年以前の旧耐震基準で建築されており、それらについては耐震性不足が懸念される。

今後、高度経済成長期以降に供給された大量のマンションストックが高経年化し、居住者の高齢化と併せて、マンションにおける「二つの老い」が進んでいく。都全体でも、平成32(2020)年をピークに人口減少局面を迎えるとともに、高齢化も一層進む見込みである。

また、マンションは、多様な価値観を持った人々が区分して所有するため、区分所有者間の合意形成の難しさがある。

こうした状況に伴い、マンションの管理に無関心な居住者が増え、役員のなり手が不足するなど、管理上の問題が多くなる傾向が見られ、さらに、管理組合の機能低下によって管理不全に陥り、スラム化を引き起こす可能性も指摘されている。

また、今後、超高層マンションの管理、居住以外の目的でのマンションの所有・利用や、空き住戸の発生などが問題となることが懸念されている。

### (2) 施策の方向性

- ・マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本である。一方で、マンションは、個人の私的生活の場として捉えるだけでなく、市街地の構成要素として、まちの活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しているなど、地域のまちづくりやコミュニティ形成にとって重要な存在となっている。したがって、マンションの適正な管理や再生を促していくことは、公共性・公益性の観点からも重要である。
- ・平成27(2015)年9月の当審議会からの第一次答申を踏まえて都が策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」(平成28(2016)年3月)に基づきながら、マンションの適正な管理の促進と老朽マンション等の再生の促進に向けて総合的に施策を推進していくべきである。

- ・超高層マンションや、居住以外の目的でのマンションの所有・利用、マンションにおける空き住戸などの状況について、実態や管理に関する課題を把握し、実情に応じ、対応策を検討すべきである。

## 6 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生

### (1) 住宅団地の状況

高度経済成長期における大都市圏への人口集中に対応するため、都内には、公共住宅等の事業者や民間事業者により開発された住宅団地が、数多く存在している。こうした住宅団地の多くは、入居開始から40年以上が経過し、建物の老朽化が進むとともに、同時期に大量に入居した世代が一斉に高齢化している。

中でも、大規模な住宅団地では、建物の老朽化や入居者の高齢化等の問題が、地域のまちづくりに大きな影響を与える。立地特性などから住宅需要が低いと、今後、人口減少が加速し、維持管理・コミュニティ機能、住民や地域による見守りや生活支援機能が弱体化するおそれがある。戸建住宅団地では、住宅の管理が個々の戸建住宅所有者に委ねられており、中長期的な視点に立った地域の活性化等について主体的に検討・活動する組織が存在しないため、空き家の発生等による住環境の悪化や高齢化等による地域の活力低下を招くおそれがある。

一方で、大規模住宅団地は、計画的に整備された道路など質の高い都市インフラや、緑、オープンスペースなどの優れた環境を有しているものが多く、居住者のみならず、地域の貴重な資源となっている。

こうした大規模住宅団地は、地域の資源として将来世代に継承していくことが重要であり、団地の立地や、地域のニーズを踏まえた建替えや改修等を進め、都市づくりと一体となって団地を再生していく必要がある。

### (2) 施策の方向性

公共住宅をはじめとする住宅団地を地域の活性化等のための貴重な資源と捉え、区市町村や各管理者が連携し、民間の活力もいかしながら、利便性が高く生活しやすい環境を整えるとともに、都市づくりに活用していくことが必要である。

耐震化やバリアフリー化、生活支援施設や広域的な拠点機能の整備、多様な世代の居住によるコミュニティの活性化など、ハード・ソフト両面からの取組が必要である。

### ① 安全・安心に暮らせる団地再生

- ・ 公共住宅等を良質なストックとして維持・更新していくため、計画的な建替え、耐震化、バリアフリー化を推進すべきである。
- ・ 民間共同住宅の共用部分のバリアフリー化等に対する支援の在り方を検討すべきである。
- ・ マンションの管理組合が、主体的に維持管理、改修などに取り組むことができるように、管理組合に対し適切な支援を行うべきである。

### ② 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献

- ・ 公共住宅の建替え等により創出した用地については、民間の活力もいかしながら、子育て世帯や高齢者などのための生活支援等の施設や住宅の整備、駅前拠点や生活中心地の形成、木造住宅密集地域における道路等の公共施設の整備、旧緑地地域等における緑の創出など、都の政策目的の実現や、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに活用していくべきである。

### ③ 良好な地域コミュニティの形成

- ・ 公共住宅については、期限付入居制度等により若年世帯の入居を促進することにより、多世代によるコミュニティ形成を促進すべきである。
- ・ 高齢者や若年世帯の住み替えを進めるための仕組みづくりを検討すべきである。
- ・ 住宅団地を地域の大学の学生寮として活用するなど、多様な世代の居住による地域の活性化等に向けた様々な活用策について検討すべきである。
- ・ 大規模住宅団地において、各団地の管理者等が連携した、エリア全体でのマネジメントの在り方を検討すべきである。

### ④ 計画的な住宅団地再生

- ・ 大規模住宅団地については、立地などに応じ、地域の課題や将来像を見据えた上で再生していくことが重要であることから、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への支援を実施すべきである。
- ・ 団地再生の先進事例や都市再開発法の改正等を踏まえた新たな動きなどについて情報を収集し、区市町村に提供するとともに、技術的支援を実施すべきである。

- ・団地再生に当たって支障となっている一団地認定の廃止要件の緩和、部分的・段階的建替えを円滑にするための制度改正、団地周辺の地域を含めた再生促進などについて、国に要請すべきである。
- ・都営住宅の円滑な建替えや、創出用地を活用したまちづくりを推進するため、非現地における建替事業についても居住者への明渡し請求が可能となるよう、制度の拡充を国に要請すべきである。
- ・戸建住宅団地については、地域住民による自主的な住宅市街地のマネジメント活動の促進策を検討すべきである。

## 7 目標7 災害時における安全な居住の持続

### (1) 自然災害の発生予測等の状況

平成 28(2016)年 4 月 14 日から発生した熊本地震では、マグニチュード 7.3 の本震を含め、最大震度 7 の地震が短期間のうちに複数回発生し、これまでにない被害状況が見られると言われている。

南関東においても、今後 30 年以内にマグニチュード 7 クラスの大地震が 70% の確率で発生すると予測されている。また、首都直下地震では、都内で死者最大約 9,700 人の人的被害が生じ、このうち、揺れによる建物倒壊による死者は約 5,400 人、地震火災による死者は約 4,100 人と想定されるほか、約 30 万棟の建物被害、約 18% の停電率などライフライン被害が発生するとされている。

平成 26(2014)年度末時点の住宅の耐震化率（戸数ベース）は、約 84%（木造戸建住宅では約 78%、マンション等の非木造共同住宅では約 88%）と見込まれる。区市町村営住宅及び公共住宅等については約 84% が耐震性を満たしているの見込まれる（都営住宅では約 83%、公社住宅では約 95%）。特定緊急輸送道路沿道の耐震診断が義務付けられているマンション（約 1,200 棟）については、平成 28(2016)年 4 月末現在、耐震診断実施率が約 98%、耐震化率（耐震診断の結果、耐震性が確認されたものを含む。）が約 26% となっている。

木造住宅密集地域（約 13,000ha）のうち、地域危険度が高く、かつ、老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域（約 6,900ha）について、市街地の燃えにくさを表す不燃領域率は、平成 26(2014)年時点で約 61%（参考値）となっている。

また、台風や集中豪雨による水害や土砂災害のほか、近年、河川や下水道に大量の雨水が一気に流れ込むことから生ずる、河川の氾濫や下水道管からの雨水の吹き出しなど、いわゆる都市型水害が都内で度々発生してい

る。

さらに、地震に伴う液状化や、沿岸部や区部東部の低地帯、島しょ地域における、津波や堤防等の決壊による被害が懸念されている。また、東日本大震災を契機として、マンションにおける防災対策への関心が高まっている。

## **(2) 施策の方向性**

災害時においても都民の安全な居住を持続するためには、「自助」及び「共助」の理念に立つ都民と「公助」の役割を果たす行政とが、それぞれの責任と役割を明らかにした上で、連携を図っていくことが不可欠である。

このため、ハード・ソフト両面において、公民が一体となって災害に強い住宅・住宅市街地を形成するなど、被害の軽減に向けた取組を更に推進するとともに、災害時における居住の継続や早急な復旧・復興への備えを進める必要がある。

### **① 地震に対する住宅の安全性の向上**

- ・「東京都耐震改修促進計画」（平成 28(2016)年 3 月改定）に基づき、普及啓発に力を入れるとともに、相談体制や情報提供の充実を図り、耐震化率の向上につなげていくべきである。
- ・マンションについては、「マンション啓発隊」の活動を、区市町村や管理業者、マンション管理士・建築士等の専門家と連携して継続的にフォローアップするとともに、マンション耐震化への助成制度のない市への働き掛けや、設計図書への復元費用に対する支援などにより、マンション耐震化を促進すべきである。
- ・緊急輸送道路沿道建築物など、公共性、公益性の観点から耐震性の確保が特に必要と考えられるマンションについては、優先的、重点的に耐震化を促進すべきである。
- ・公共住宅では、整備プログラムに基づき計画的に耐震化を実施すべきである。
- ・家具類の転倒防止や感震ブレイカーの設置等の防災対策の重要性について啓発を強化し、地震時の住宅内での安全性の確保を促進すべきである。
- ・熊本地震による住宅の被害状況等を検証し、首都直下地震などへの対応策にいかしていくべきである。

## ② 木造住宅密集地域の改善

- ・「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」における不燃化特区の特別な支援による不燃化や特定整備路線の整備を引き続き積極的に進めることにより、木造住宅密集地域の改善を加速させていくべきである。
- ・延焼遮断帯に囲まれた木造住宅密集地域の不燃化を更に加速するため、緊急車両の通行や円滑な避難を可能とする道路（防災生活道路）の計画に基づき、狭あいな道路の拡幅を計画的に進めるとともに、沿道の不燃化建替えを財政的に支援するなど、新たな取組についても区と連携して着実に進めるべきである。
- ・都営住宅の建替えにより創出した用地を活用し、密集市街地における駅前広場や道路の整備、住宅の共同化などを促進すべきである。

## ③ 災害に強いまちづくりの推進

- ・地域の状況に応じた安全な避難経路や避難場所の確保、避難方法等についての普及啓発、公共住宅や民間住宅の活用など官民連携による緊急避難先の確保などにより、津波・高潮対策を進めるべきである。
- ・地域の状況に合わせ、河川や下水道の整備、浸透ますの設置などの流域対策やまちづくりなどにより、水害対策を着実に推進すべきである。
- ・土砂災害警戒区域等の調査・指定の早期実施と、調査結果の周知、区市町村と連携した警戒避難体制の確立、土砂災害警戒区域等の既存不適格住宅の移転や安全性確保への支援などにより、土砂災害への対策を進めるべきである。
- ・「液状化による建物被害に備えるための手引き」や「液状化対策ポータルサイト」を活用し、建築物の液状化対策に関する普及啓発を更に進めるべきである。また、都内の地盤データについて、公共施設のほか、民間建築物の地盤データについても収集、公表を検討すべきである。
- ・地域住民の共助の取組など、地域の防災力の向上のための意識啓発を図るべきである。

## ④ 災害時に住み続けられる住宅の普及

- ・食料など各住宅での備蓄の必要性について、都民に対する普及啓発を進めるべきである。
- ・建物の耐震化はもとより、P波感知型地震時管制運転装置の設置や主要機器の耐震補強などによるエレベーターの耐震性の確保を促進すべきである。



- ・近年の技術開発の動向や市場における防災性の高いマンションの動向等を踏まえ、「東京都LCP住宅登録・閲覧制度」<sup>(注)</sup>について、区市町村による防災マンション認定制度等との整合性も含めた見直しと制度の普及を図るなど、ライフライン停止後も一定期間はエネルギーを自給できる住宅の普及を進めるべきである。

(注) 停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源を確保することで、自宅で生活を継続できる性能(Life Continuity Performance)を備えた集合住宅について、その住宅情報を登録・公開する制度

## ⑤ マンションにおける防災対策の促進

- ・マンション管理ガイドラインの改定に当たり、管理組合が防災マニュアルの作成や防災組織の結成、物資の備蓄などの防災対策に主体的に取り組めるように、防災対策に関する内容の充実を図るべきである。
- ・マンションにおけるコミュニティ形成は、円滑な管理組合の運営のみならず、防災の観点からも重要であることから、マンション管理ガイドラインの改定に当たり、コミュニティ形成に関する記載内容の充実を図るべきである。
- ・区市が取り組む管理組合への支援や防災マンションの認定制度等の情報提供を行うべきである。
- ・先進的な防災対策に取り組んでいる管理組合の活動についての情報提供により、防災意識の醸成を図るなど、普及啓発を進めるべきである。

## ⑥ 被災後の都民の居住確保

- ・災害による被害状況を迅速に把握するため、「(仮称)災害時都民台帳システム」を効果的に活用し、応急仮設住宅や災害公営住宅等の必要数の迅速な把握を図るべきである。
- ・首都直下地震等の被害想定を踏まえて、道府県からの受け入れを含め必要な応急危険度判定員の確保や、判定業務を円滑に実施するための体制の構築に向けて検討を進めるべきである。
- ・被災時に、都外への避難者に対する道府県での応急仮設住宅等の迅速な供給に向けた体制を整備すべきである。
- ・被災した高齢者、障害者等の要配慮者に対応するため福祉仮設住宅の供給や、見守り等の生活支援サービス、恒久住宅への円滑な移行方策などを検討すべきである。
- ・住宅確保のための被災者の経済的負担を軽減するため、地震保険への

加入を促進すべきである。

- ・東日本大震災における公共住宅供給の円滑化に向けた工法や発注方法などの工夫を検証し、首都直下地震などへの対応策にいかしていくべきである。
- ・災害救助法に基づく住宅の応急修理の対象として、マンションの共用部分を加え、管理組合が必要な役割を担えるよう、国に要請すべきである。

## 8 目標 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

### (1) 住環境をめぐる状況

平成 25(2013)年における都内の空き家率は約 11%であり、平成 10(1998)年からほぼ横ばいとなっているが、空き家の戸数は、5年前に比べて約 7 万戸増加し、約 82 万戸になっている。このうち、活用が難しい「腐朽・破損あり」の空き家は約 2 割（約 16 万戸）を占めている。一方で、活用可能と考えられる「腐朽・破損なし」の空き家は約 66 万戸存在し、このうち、賃貸用の空き家は約 49 万戸、持家で長期不在等の空き家は約 11 万戸となっている。また、高齢単身又は高齢夫婦のみが居住する「持家」は、都内に約 80 万戸あり、将来、これらの持家が空き家になることが危惧される。

空き家は、見方を変えれば地域の資源であり、その利活用を促進すべきであるが、多くの空き家の所有者は「空き家をそのままにしておく」との意向であり、空き家が管理されずに放置される懸念がある。

エレベーターの設置されていない中層(5階建て以下)の賃貸住宅では、4・5階部分の空き家率が高いなど、市場ニーズに合わない住宅が空き家化している状況があるが、個別の空き家の状況や所有者の意向などの実態把握が十分には進んでいない。

平成 27(2015)年 5 月には、空家等対策の推進に関する特別措置法が全面施行された。国は、空き家等に関する施策の基本指針を策定し、区市町村は、空き家の実態調査、「空家等対策計画」の作成、空き家の適正管理・除却・活用等を促進するとされ、都道府県は、区市町村に対して技術的・財政的な支援を実施することが規定された。

東日本大震災及びその後の電力不足の経験から、過剰に電力を消費する生活様式の見直しやエネルギー源の多様化・分散化、地域での自立的なエネルギー供給や創エネルギー機器の導入促進についての重要性が改めて

認識された。

都市機能が高度に集積し、首都機能を担う都は、災害時であっても都市機能を動かし続けるため、エネルギー源の多様化、自立化、分散化した災害に強いまちづくりを早急に進めるべきである。これらの取組は、住宅単体での対策に加えて、市街地レベルでのネットワークを考慮して進めることが重要である。地球温暖化の問題に対処するため、「低炭素社会」の実現が世界的に求められており、住宅における再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化、省資源化、長寿命化など、環境に配慮した住まいの実現に取り組む必要性が一層高まっている。

また、良好な景観や環境に配慮した緑豊かな住宅市街地は、都市としての魅力を高め、その土地の価値を向上させていく。こうした良好な景観や環境は、個人や家庭の努力のみならず、地域住民など様々な主体が連携しながら形成に向けて取り組む必要がある。

## **(2) 施策の方向性**

空き家を使用するか否かは所有者が判断すべきことであり、維持管理は所有者責任が原則である。しかし、空き家が増加し、適正に維持管理されないと、地域の活力・コミュニティの衰退、行政サービスの効率低下、防災・治安・衛生・景観等の地域の生活環境の悪化などが生じることから、①利用可能な空き家の有効活用、②市場動向等を踏まえた空き家の発生抑制、③老朽化等により利用困難な空き家の除却を含めた適正管理、④空き家所有者等への意識啓発・相談体制の充実について、区市町村の取組を積極的に支援する必要がある。

環境に配慮した住宅市街地の形成や、緑や景観などの良好な住環境の保全・向上に向けて、都の事業におけるモデルの提示や、民間事業者・地域住民等による取組の促進が必要である。

### **① 空き家対策の推進による地域の活性化**

#### **(既存ストックの活用促進)**

- ・ 空き家等の既存ストックについて、区市町村を通じた改修費補助などにより、子育て世帯や高齢者等の住宅確保要配慮者向け住宅としての活用を促進すべきである。
- ・ 区市町村への財政支援などにより、地域住民が交流・集会をするコミュニティ施設、地域文化などの体験施設など地域の活性化に資する施設としての活用を促進すべきである。
- ・ 空き家等の既存ストックが円滑に利活用されるよう、修繕・リフォー

- ム等への再投資を促す方策を検討すべきである。
- ・まちづくりや福祉等の様々な分野において、建物の安全性等を踏まえた上で、新規建設によらずに、空き家等の既存ストックを活用した手法の導入を進めていくべきである。
  - ・空き家を住宅以外の用途として活用する際に、各種法令等により求められる基準や手続きについて、空き家の所有者等に分かりやすく情報提供するとともに、各々の規制の趣旨を踏まえつつ、用途変更に当たって課題となる事項がないか検証すべきである。

#### **(空き家の発生抑制)**

- ・住宅市場の動向やマンションの空き室状況、相続等に伴う空き家発生の事例等の調査を実施し、所有者等の抱える課題や空き家発生のメカニズムを分析するとともに、所有者等への支援を含めた様々な抑制策を検討すべきである。
- ・発生抑制の観点からも、目標 4 に掲げる既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備に取り組むべきである。

#### **(空き家の適正管理の促進)**

- ・区市町村への財政支援などにより、区市町村が、空き家の実態調査と、これを踏まえた「空家等対策計画」を作成し、所有者や管理者への適正管理や修繕・除却の指導等を的確に実施するよう促していくべきである。
- ・木造住宅密集地域整備事業及び不燃化特区の区域内で、区に対する助成制度の活用などにより、空き家を含めた老朽建築物の除却を一層進めるべきである。
- ・区市町村への財政支援などにより、跡地を防災やコミュニティ活性化など、公的に活用する場合の老朽空き家の除却を促進すべきである。
- ・都は広域的自治体として、区市町村に対し実態調査の調査事項の提示などの技術支援や、各自自治体の空き家対策の取組事例の情報共有、実施に当たっての課題・問題点についての区市町村との共同検討などを行うとともに、これらを踏まえて、特別措置法の見直しや財政支援の充実等について、国に要請すべきである。

#### **(空き家所有者等への相談体制の整備)**

- ・空き家の利活用や適切な維持管理を促すため、区市町村や不動産等の関係団体と連携して、建物の利活用や適正管理等に関するリーフレッ

- トを作成し、ホームページで公表するなど、広く都民に空き家に関する意識啓発や情報発信を実施すべきである。
- ・空き家所有者等の抱える課題は、相続や管理、売買や賃貸など多岐にわたることから、不動産や建築、法律等の専門家と区市町村が連携した相談窓口の設置など、所有者への相談体制の整備を促進することが有効である。都が締結した専門家団体等との協定（平成28(2016)年3月及び6月締結）を基に、区市町村と専門家団体とが連携した相談体制の整備を促進すべきである。
  - ・相続を契機に空き家となる例も多く見られることから、こうした空き家の建替えや賃貸などによる活用、売却等の財産処分などの事例を収集・分析し、都民に広く情報提供すべきである。
  - ・上記の意識啓発、情報発信、相談体制整備、事例収集・分析等を効果的に行うため、行政の様々な関連部局や、民間の各専門分野が、相互に連携して取り組むべきである。

## ② 環境に配慮した住宅市街地の形成

- ・太陽光や太陽熱などの再生可能エネルギーの利用や、創エネ・蓄エネ機器の設置促進、また、電力使用状況の見える化と需給の最適制御を行うエネルギーマネジメントシステム（HEMS、MEMS）等の導入を促進すべきである。
- ・地域のエネルギー特性に応じ、都市開発諸制度などの都市づくり手法を活用しながら、地区・街区単位でエネルギー利用の効率化を促進するなど、環境性能の高い都市づくりを進めるべきである。
- ・公共住宅においては、費用対効果などに配慮しつつ、太陽光発電設備の設置、緑化などを実施し、環境負荷に配慮した住宅団地づくりを進めるべきである。

## ③ 緑・景観など良好な住環境の保全と向上

- ・地域住民等による自主的な住宅市街地のマネジメント活動の取組を促進し、良好な住環境の保全・向上を図るべきである。
- ・旧緑地地域など緑の創出を図るべき地域における大規模都営住宅団地の建替えと創出用地の活用に当たっては、積極的に緑化を行い、豊かな緑環境の形成を図るべきである。
- ・地区計画、建築協定、景観協定等の活用や関係機関等との連携などにより、地域の緑化等を促進し、住宅市街地における緑の創出に取り組むべきである。

#### ④ 持続可能な環境先進都市のモデルの提示

- ・東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会後の選手村については、「多様な人々が交流し、快適に暮らせるまち」、「水と緑に親しみ、憩いと安らぎが感じられるまち」、「新技術の活用により、環境に配慮し持続可能性を備えたまち」のまちづくりのコンセプトの下、活力ある持続可能な住宅市街地のモデルとして、先進的な取組を実施していくべきである。

## V 立地に応じた施策の在り方

### 1 住宅・住宅市街地の状況

都内では、戦後の復興期から高度経済成長期における大量の人口流入に伴い、人口集中地区が急速に拡大した。都市基盤施設が十分整備されないまま市街化及び高密度化が進行することで木造住宅密集地域が広範に形成され、また、郊外部では大規模な住宅団地の開発が進むとともに、民間によるマンションの建設が本格化した。

バブル期にかけては、地価高騰により都心から郊外部などに人口が流出したが、バブル経済崩壊後の地価の下落と企業所有地の放出等によりまとまった規模の土地の供給が進んだことや、都心居住の推進を目的とした住宅に対する建築規制の緩和などにより、平成以降都心部や臨海部を中心に、超高層マンション等の供給が活発化し都心部の人口回帰が進んできた。一方で、既に住宅は量的に充足し、都内の空き家数が約 82 万戸に上り、将来的には人口・世帯数とも減少に向かう中であって、今後の住宅供給の在り方が問われている。

また、少子高齢社会の到来やライフスタイルの変化による都民の価値観の多様化に対応するため、子育て世帯や高齢者向けの住宅供給や、住宅の質の向上に加えて、緑や景観などの良好な居住環境の実現など、良質な住宅・住宅市街地の形成が求められている。しかし、木造住宅密集地域では、都市基盤施設が十分整備されていないことや権利関係が複雑なことなどにより、建替えが進みにくいなど、防災上の課題を抱えており、また、大規模な住宅団地や高経年マンションにおいては、住宅・施設の老朽化と居住者の高齢化が進行している。さらに、空き家の増加による、まちの活力、防犯・防災面への悪影響が懸念されている。

さらに、本格的な人口減少社会においては、交通利便性の低い地域などで、通勤・通学を前提とした従来型の住宅需要が著しく低下する可能性がある。このような地域では、空き家等を活用した二地域居住など新たな需要を掘り起こし、これに応えられる魅力あるまちづくりを早急に進めなければ、地域のコミュニティが衰退の危機に直面することも危惧される。

### 2 地域別将来イメージと住宅施策

今後の人口減少社会を見据えた目指すべき都市像として、都市計画法に基づく都市計画の基本的な方針である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン、平成 26(2014)年 12 月）」において、広域的には、東京圏全体の視点に立った都市構造を目指しつつ、身

近な圏域では、交通結節点などを中心に、居住の集積を進めつつ、これに必要な都市機能を集約的に立地（再配置）させることにより、市街地を集約型の地域構造へ再編するとしている。

また、東京都都市計画審議会の都市づくり調査特別委員会が平成28(2016)年8月に公表した「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋」についての答申案においては、「地域の特色を生かし、東京の魅力を発展させていくためには、将来の地域別のイメージを描き、地域の可能性を引き出していくべき」とし、その基本となる地域区分として、次の4つの地域区分（いずれも仮称）と、地域像として各地域の将来イメージを示している（下記参照）。

## 地域区分と各地域の将来イメージ

東京都都市計画審議会 都市づくり調査特別委員会 平成28(2016)年8月公表  
2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について 答申案一部要旨

### <地域区分（いずれも仮称）と各地域の将来イメージ>

#### ① 中枢広域拠点域

- ・ おおむね環状7号線までの区域
- ・ 国際的なビジネス・交流の拠点や芸術・文化など個性ある多様な拠点、複合的な中高密度の市街地が形成

#### ② 都市環境共生域

- ・ おおむね環状7号線から、西側は武蔵野線まで、東側は都県境まで
- ・ 緑と水に囲まれたゆとりある市街地や駅周辺に機能集約された拠点を形成

#### ③ 多摩広域拠点域

- ・ おおむね武蔵野線から圏央道まで
- ・ リニア中央新幹線や圏央道などのインフラを活用し、広域的な交流が活発に行われ、研究・学術・ものづくりなどの拠点を形成

#### ④ 自然環境共生域

- ・ おおむね圏央道の外側及び島しょ部
- ・ 人々をひきつける豊かな自然環境や地域資源を活用し、二地域居住やサテライトオフィス、環境教育、スポーツなどの多様な機能を付加することで、地域の魅力を向上

住宅は都市を形づくる基本的な要素であり、住宅政策についても、このような地域ごとの将来イメージを踏まえ、中長期的観点から、立地に応じた施策展開の基本的な考え方を定めることが必要である。



### 3 施策展開の在り方

#### (1) 都内全域で展開すべき施策

東京における住宅市場は、各区市町村の区域（さらには都の区域）を大きく超えて市場が形成されていることから、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について、国の施策とも連携しつつ、都内全域を対象に展開することが必要である。

#### (2) メリハリのある施策展開に移行すべき施策

人口減少社会に向かう中、子育て世帯や高齢者など幅広い世代が交流し生き生きと暮らせるよう、住宅・住宅市街地の抱える課題や将来の都市像を見据えて、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行していくことが必要である。具体的には次の3点を考慮すべきである。

- ① 木造住宅密集地域の改善や土砂災害警戒区域等の既存不適格住宅の移転、老朽化したマンション等の集積する地域の再生、大規模住宅団地の再生、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化など、地域特性に応じて、面的又は一体的に解決すべき課題に対する取組を、まちづくりと連携して、重点的に進めること。
- ② 鉄道駅周辺等の拠点における住宅を含む都市機能の集積・強化を図るとともに、大規模住宅団地の再生に伴う新たな拠点の形成を図ること。
- ③ 子育て世帯や高齢者向け住宅の供給、老朽化した既存ストックの更新、空き家をはじめとする既存ストックの活用促進などについては、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た上で重点化を図ること。

これらの取組については、広域的な都市像を踏まえて、都として、重点的に支援を講じる地域を示すことを検討すべきである。

地域を示すに当たっては、まずは、東京都都市計画審議会で検討されている「2040年代に目指すべき東京の都市像」や「都市づくりの取組の方向性」も踏まえて、また、公共交通や、福祉・医療・防災等の地域計画との整合の下、区市町村がまちづくりの方針等に位置付けることが必要である。その上で、現行の「重点供給地域」を見直し、「住宅・住宅市街地の更新・再生等を重点的に図るべき地域」として指定することが考えられる。

区市町村がまちづくりの方針等に重点地域を適切に位置付けられるよ

う、都として、施策の重点化の必要性を十分に周知するとともに、地域設定の基本的な考え方等を示すべきである。

なお、例えば、前述の答申案で示された（仮称）自然環境共生域においては、その地域特性をいかして、居住機能も併せ持つサテライトオフィスや二地域居住の促進等による地域活性化が求められるなど、地域ごとに解決すべき住宅政策上の課題は異なる。こうした地域ごとの様々な課題の解決に当たっては、上記のような集約型地域構造の考え方に加えて、暮らし方や働き方の変化にも対応し、住宅分野と関連分野が連携した施策展開について、これまで以上に配慮する必要がある、区市町村のまちづくりの方針などを踏まえて、適切な支援を行うことが求められる。

### **（３）今後の在り方を検討すべき施策**

住宅全体の９割以上を占める民間住宅は、市場における需給構造に応じた事業者の経営判断に基づき供給されるものであるが、例えば、都心居住の推進を目的とした住宅に対する建築規制の緩和などによって、都として一定の誘導を図ってきた。

一方で、人口減少社会に向かう中で、前述の答申案においては、「区部中心部における質を重視した居住への転換」として、「今後は、住宅の整備に合わせて、介護・保育機能や外国人向けの生活関連機能が充実するなど、家族構成やライフスタイルの変化を考慮した良好な居住環境を確保できる「質の充実」に転換し、多様で豊かなコミュニティを創出していくべき」とされている。

このようなことを踏まえると、新たに大量の住宅を生み出し、都市の景観や地域の生活環境にも大きな影響を与える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である。

## 参 考 资 料

## 都が自ら実施すべき施策の一覧

本素案の「IV 具体的な施策の方向」では、都が事業主体等として自ら実施する施策（都営住宅、住宅市場の環境整備、国への要請等）と、区市町村への支援等を通じて間接的に行う施策などについて、目指すべき目標ごとに提言しており、都が主体的に取り組むべき事項が様々な箇所に記載されている。

このため、都の担うべき役割を明確化するため、都が自ら実施すべき主要な施策を一覧表として再掲する。

### 1 都営住宅などの公共住宅に関する施策

ページ	項目	施策の方向
14	目標 1 (2) ①	<ul style="list-style-type: none"> <li>都営住宅については、同居親族のいる世帯を主な対象として整備されてきたことから、単身者向けが多い民間賃貸住宅に比べて家族向けの住宅が多い。建替えに当たっても、現在の居住者の状況を勘案しながら、ファミリー向け住戸の整備を進めるなど、若年夫婦・子育て世帯に対する支援拡大を図るべきである。</li> </ul>
15	目標 1 (2) ②	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共住宅については、建替え等の機会を捉えて、地域の状況を踏まえて、保育所などの子育て支援施設の整備を進めるべきである。</li> </ul>
17	目標 2 (2) ③	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共住宅については、建替え等の機会を捉えて、地域の状況を踏まえて、見守りや在宅介護のための拠点などの高齢者の生活支援施設の整備を進めるべきである。</li> </ul>
18～19	目標 3 (2) ①	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅ストック全体が量的に充足している中で、今後、人口が減少する見込みであることから、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていくべきである。</li> <li>期限付入居制度や使用承継制度、高額所得者制度などの現行制度を適切に運用するとともに、公営住宅の入居時における預貯金などの資産の保有状況に関する調査権限の付与を国に要請するなど、住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給すべきである。</li> <li>次代を担う子供を育てる若年ファミリー世帯に対して、利便性の高い場所など、ニーズに応じた地域に所在する都営住宅への入居促進を一層図るべきである。</li> <li>少人数世帯が規模の大きな住戸から自発的に移転するよう、家賃算定方法の変更を国に要請するなど、世帯人数の変化に伴う適切な規模の住宅への住み替えを促進すべきである。</li> </ul>
19	目標 3 (2) ②	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存ストックの有効活用を図るため、修繕などによる維持管理を適切に実施するとともに、耐震改修の実施や、老朽化した住宅の計画的な建替えを進めていくべきである。</li> <li>入居優遇制度については、生活保護制度などの低所得者に対する福祉施策との連携を踏まえるとともに、少子高齢化など社会情勢の変化に的確に対応した取組を更に推進すべきである。</li> <li>都民に対して、入居制度の周知を図り、支援が必要な都民に公共住宅に関する情報が到達するように、福祉分野との連携を強化すべきである。</li> <li>建替えによる創出用地の福祉インフラ整備等への活用を進めるとともに、</li> </ul>

(19)	(目標 3 (2) ②)	空き店舗等を地域のニーズに応じた生活支援施設等として活用すべきである。
27	目標 6 (2) ①	・公共住宅等を良質なストックとして維持・更新していくため、計画的な建替え、耐震化、バリアフリー化を推進すべきである。
27	目標 6 (2) ②	・公共住宅の建替え等により創出した用地については、民間の活力もいかしながら、子育て世帯や高齢者などのための生活支援等の施設や住宅の整備、駅前拠点や生活中心地の形成、木造住宅密集地域における道路等の公共施設の整備、旧緑地地域等における緑の創出など、都の政策目的の実現や、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに活用していくべきである。
27	目標 6 (2) ③	・公共住宅については、期限付入居制度等により若年世帯の入居を促進することにより、多世代によるコミュニティ形成を促進すべきである。
29	目標 7 (2) ①	・公共住宅では、整備プログラムに基づき計画的に耐震化を実施すべきである。
30	目標 7 (2) ②	・都営住宅の建替えにより創出した用地を活用し、密集市街地における駅前広場や道路の整備、住宅の共同化などを促進すべきである。
35	目標 8 (2) ②	・公共住宅においては、費用対効果などに配慮しつつ、太陽光発電設備の設置、緑化などを実施し、環境負荷に配慮した住宅団地づくりを進めるべきである。
35	目標 8 (2) ③	・旧緑地地域など緑の創出を図るべき地域における大規模都営住宅団地の建替えと創出用地の活用に当たっては、積極的に緑化を行い、豊かな緑環境の形成を図るべきである。

## 2 住宅市場の環境整備などに関する施策

ページ	項目	施策の方向
14	目標 1 (2) ①	・子育てに適した広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した住宅の整備について都がまとめた、「子育てに配慮した住宅のガイドライン」(平成 28(2016)年 2月)を、住宅の供給、仲介、建設、改修、管理などの事業者や業界団体に広く周知を図り、子育て世帯向けの優良な住宅の供給を促進すべきである。
14	目標 1 (2) ②	・居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を都が認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」(平成 28(2016)年 2月開始)について、財政支援などにより、認定住宅の普及促進を図るべきである。
16	目標 2 (2) ②	・平成 37(2025)年度末までにサービス付き高齢者向け住宅等を 2万 8千戸整備するという目標に向け、都から事業者への補助等により、地域包括ケアの考え方を踏まえた地域密着型サービス事業所との連携や、高齢者が様々な居住者と触れ合うことのできる一般住宅との併設、空き家を活用した分散型供給など、多様なサービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進すべきである。
22	目標 4 (2) ①	・住宅の建設、維持管理サービス、リフォーム等に関わる地域工務店等の事業者が事業活動において行うことが望ましい事項について指針等を策定し、中小事業者による、長期優良住宅の供給や適切な維持管理サービス・リフォーム等を促進すべきである。 ・上記の各事業者間の連携に関する事項についての指針等の策定や、それに

(22)	(目標 4 (2) ①)	則った取組を行う事業者の団体についての消費者への情報提供等、必要な支援を検討し、消費者や住宅所有者のニーズに総合的に対応していくべきである。
23	目標 4 (2) ②	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅売買時の建物状況調査（インスペクション）、瑕疵<sup>かし</sup>保険、住宅履歴情報の活用等について、宅地建物取引業者と関連事業者が連携して行うことが望ましい事項についての指針の策定等を検討すべきである。</li> <li>上記指針に則った取組への支援などにより、建物状況調査（インスペクション）、瑕疵<sup>かし</sup>保険、住宅履歴情報の蓄積や活用等を促進すべきである。</li> </ul>
24	目標 4 (2) ③	既存住宅への適切な価値評価や戸建住宅の維持管理のノウハウ等を取りまとめたガイドブックを作成するなど、消費者や住宅所有者への住宅に関する情報提供や相談体制の充実を図るべきである。
31	目標 7 (2) ④	<ul style="list-style-type: none"> <li>近年の技術開発の動向や市場における防災性の高いマンションの動向等を踏まえ、「東京都 L C P 住宅登録・閲覧制度」<sup>(注)</sup> について、区市町村による防災マンション認定制度等との整合性も含めた見直しと制度の普及を図るなど、ライフライン停止後も一定期間はエネルギーを自給できる住宅の普及を進めるべきである。</li> </ul> <p>(注) 停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源を確保することで、自宅で生活を継続できる性能（Life Continuity Performance）を備えた集合住宅について、その住宅情報を登録・公開する制度</p>
31	目標 7 (2) ⑤	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション管理ガイドラインの改定に当たり、管理組合が防災マニュアルの作成や防災組織の結成、物資の備蓄などの防災対策に主体的に取り組めるように、防災対策に関する内容の充実を図るべきである。</li> <li>マンションにおけるコミュニティ形成は、円滑な管理組合運営のみならず、防災の観点からも重要なことから、マンション管理ガイドラインの改定に当たり、コミュニティ形成に関する記載内容の充実を図るべきである。</li> </ul>
36	目標 8 (2) ④	東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会後の選手村については、「多様な人々が交流し、快適に暮らせるまち」、「水と緑に親しみ、憩いと安らぎが感じられるまち」、「新技術の活用により、環境に配慮し持続可能性を備えたまち」のまちづくりのコンセプトの下、活力ある持続可能な住宅市街地のモデルとして、先進的な取組を実施していくべきである。

### 3 国への要請

ページ	項目	施策の方向
19	目標 3 (2) ①	<ul style="list-style-type: none"> <li>期限付入居制度や使用承継制度、高額所得者制度などの現行制度を適切に運用するとともに、公営住宅の入居時における預貯金などの資産の保有状況に関する調査権限の付与を国に要請するなど、住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給すべきである。</li> <li>少人数世帯が規模の大きな住戸から自発的に移転するよう、家賃算定方法の変更を国に要請するなど、世帯人数の変化に伴う適切な規模の住宅への住み替えを促進すべきである。</li> </ul>
22	目標 4 (2)	市場環境は国の法制・税制に大きく依存することから、都としては、国における施策展開を注視しつつ必要な事項を要請するとともに、国の各種施策の都内での普及や、地域工務店等との連携など、地域に根差した施策を展開すべきである。

24	目標 4 (2) ②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益財団法人不動産流通推進センターが作成している「価格査定マニュアル」について、維持管理に関する査定条件の充実等を図るよう、同センターや国に要請すべきである。</li> </ul>
28	目標 6 (2) ④	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地再生に当たって支障となっている一団地認定の廃止要件の緩和、部分的・段階的建替を円滑にするための制度改正、団地周辺の地域を含めた再生促進などについて、国に要請すべきである。</li> <li>・都営住宅の円滑な建替えや、創出用地を活用したまちづくりを推進するため、非現地における建替事業についても居住者への明渡し請求が可能となるよう、制度の拡充を国に要請すべきである。</li> </ul>
32	目標 7 (2) ⑥	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害救助法に基づく住宅の応急修理の対象として、マンションの共用部分を加え、管理組合が必要な役割を担えるよう、国に要請すべきである。</li> </ul>
34	目標 8 (2) ①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都は広域的自治体として、区市町村に対し実態調査の調査事項の提示などの技術支援や、各自治体の空き家対策の取組事例の情報共有、実施に当たっての課題・問題点についての区市町村との共同検討などを行うとともに、これらを踏まえて、特別措置法の見直しや財政支援の充実等について、国に要請すべきである。</li> </ul>

## 諮問文

平成 26 年 7 月 9 日 東京都知事から東京都住宅政策審議会への諮問  
(26 都市住政第 261 号 諮問第 11 号)

東京都住宅基本条例（平成 18 年東京都条例第 165 号）第 20 条第 1 項の規定に基づき、下記の事項について諮問する。

### 記

(諮問事項)

**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**

(諮問事由)

東京の人口は平成 32 年に、世帯数は平成 42 年にピークを迎え、その後減少に転じると推計されている。

また、少子高齢化の急速な進行や単身世帯の割合の増加、ライフスタイルの多様化など、住生活を取り巻く環境が大きく変化してきている。

都市づくりにおいては、こうした変化を踏まえて、快適な都市生活と機能的な都市活動を確保した誰もが暮らしやすいまちを実現するために、市街地の集約型地域構造も視野に入れた取組が必要となっている。

住宅については、新規供給が進む一方、空き家が増加しており、既存住宅の有効活用と流通の活性化が必要となっている。

また、切迫性が指摘される首都直下地震への対応や低炭素社会の実現など、既存ストックを含めた住宅の質の向上がますます重要となっている。特に、都民の主要な居住形態として広く普及している分譲マンションについては、老朽化したストックが今後急増する見込みであり、管理の適正化や円滑な再生に向けた取組強化が必要である。

また、地域の状況に応じた住宅政策を更に進めていくために、都と区市町村との連携のあり方が改めて問われている。

こうした状況を踏まえて、都民の豊かな住生活を実現するためには、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、市場機能の充実、民間住宅も含めた重層的な住宅セーフティネット機能の強化などについて、区市町村や関係団体、関連行政分野と連携した総合的な取組が求められている。

このような認識の下、東京における住宅政策の新たな展開について、貴審議会の御意見をお示し願いたい。



## 委員名簿

### 1 東京都住宅政策審議会委員名簿

	氏 名	現 職
会 長	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科建築・都市科学専攻教授
会長代理	園田 眞理子	明治大学理工学部建築学科教授
委 員	秋元 孝之	芝浦工業大学工学部建築工学科教授
	有田 智一	筑波大学システム情報系社会工学域教授
	井出 多加子	成蹊大学経済学部経済経営学科教授
	戎 正晴	明治学院大学大学院法務職研究科教授・弁護士（戎・太田法律事務所）
	大久保 恭子	株式会社風代表取締役
	加藤 仁美	東海大学工学部建築学科教授
	河合 敏男	弁護士（河合敏男法律事務所）
	川口 有一郎	早稲田大学商学学術院教授
	岸井 隆幸	日本大学理工学部土木工学科教授
	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学群教授
	佐久間 直人	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会副会長
	定行 まり子	日本女子大学家政学部住居学科教授
	篠原 みち子	弁護士（篠原法律事務所）
	篠見 更生	東京都地域住宅生産者協議会会長
	高橋 功	東京都中小企業団体中央会副会長
	内藤 勇	公益財団法人マンション管理センター参与
	中川 雅之	日本大学経済学部教授
	松村 秀一	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授
	秋田 一郎	東京都議会議員
	小宮 あんり	東京都議会議員
木村 基成	東京都議会議員	
長橋 桂一	東京都議会議員	
曾根 はじめ	東京都議会議員	
宮瀬 英治	東京都議会議員	
両角 みのる	東京都議会議員	

	氏 名	現 職
委 員	高野 之夫	豊島区長
	近藤 弥生	足立区長
	大坪 冬彦	日野市長

**(審議中に退任した委員)**

氏 名	役 職	在任期間
河野 ゆうき	東京都議会議員	平成 25 年 8 月 30 日～平成 26 年 11 月 10 日
北久保 眞道	東京都議会議員	平成 25 年 8 月 30 日～平成 26 年 11 月 10 日
石川 良一	東京都議会議員	平成 25 年 8 月 30 日～平成 26 年 11 月 10 日
菅野 弘一	東京都議会議員	平成 26 年 11 月 11 日～平成 27 年 11 月 4 日
舟坂 ちかお	東京都議会議員	平成 26 年 11 月 11 日～平成 27 年 11 月 4 日
大島 よしえ	東京都議会議員	平成 25 年 8 月 30 日～平成 27 年 11 月 4 日
おときた 駿	東京都議会議員	平成 26 年 11 月 11 日～平成 27 年 11 月 4 日
渡 部 尚	東村山市長	平成 25 年 10 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日

## 2 企画部会委員・専門委員名簿

	氏名	現職
部会長	松村 秀一	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授
部会長代理	秋元 孝之	芝浦工業大学工学部建築工学科教授
委員	有田 智一	筑波大学システム情報系社会工学域教授
	井出 多加子	成蹊大学経済学部経済経営学科教授
	大久保 恭子	株式会社風代表取締役
	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学群教授
	佐久間 直人	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会副会長
	篠原 みち子	弁護士（篠原法律事務所）
	篠見 更生	東京都地域住宅生産者協議会会長
	園田 眞理子	明治大学理工学部建築学科教授
	高橋 功	東京都中小企業団体中央会副会長
	内藤 勇	公益財団法人マンション管理センター参与
	専門委員	荻原 武彦
小田 広昭		一般社団法人住宅生産団体連合会専務理事
鈴木 良宜		一般社団法人マンション管理業協会事務局長
原 靖		一般社団法人不動産流通経営協会事務局長
山崎 雄介		一般社団法人新都市ハウジング協会 長期優良住宅等検討部会部会長

### （審議中に退任した専門委員）

氏名	役職	在任期間
中北 均	一般社団法人不動産流通経営協会 運営委員会委員長	平成26年5月2日～平成27年5月13日

## 審議経過

### 1 東京都住宅政策審議会の審議経過

区 分		開 催 期 日	主 な 審 議 内 容
平成 25 年度	第 1 回	平成 26 年 1 月 24 日	○東京の住宅事情と最近の主な取組状況について
平成 26 年度	第 1 回	平成 26 年 7 月 9 日	○第 11 号諮問「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 2 回	平成 27 年 2 月 9 日	○企画部会第一次報告 ○マンション部会中間報告
平成 27 年度	第 1 回	平成 27 年 7 月 6 日	○第一次答申（マンション関係）素案（案）について
	第 2 回	平成 27 年 9 月 3 日	○「東京におけるマンション施策の新たな展開について（答申）」について ○企画部会における検討状況について
	第 3 回	平成 28 年 2 月 1 日	○（仮称）東京都マンション施策推進計画素案（案）について ○企画部会における検討状況について
平成 28 年度	第 1 回	平成 28 年 5 月 11 日	○企画部会第二次報告
	第 2 回	平成 28 年 7 月 12 日	○答申素案（案）について

## 2 企画部会の審議経過

区分	開催期日	主な審議内容
平成 26年度	第1回	平成26年5月22日 ○東京の住宅政策の現状と課題について
	第2回	平成26年6月30日 ○東京の住宅政策の現状と課題について
	第3回	平成26年8月6日 ○平成25年「住宅・土地統計調査」速報集計の結果 ○住宅政策の検討課題と今後の方向性について
	第4回	平成26年10月22日 ○団地再生事例の現地視察（千歳烏山団地） ○住宅政策の基本方針等について ○検討課題と取組の方向性について
	第5回	平成26年12月24日 ○住宅政策の基本方針等について ○検討課題と取組の方向性について
	第6回	平成27年1月19日 ○独立行政法人都市再生機構からのヒアリング ○企画部会第一次報告（案）について
平成 27年度	第1回	平成27年4月28日 ○住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定について
	第2回	平成27年6月3日 ○住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定について
	第3回	平成27年8月6日 ○住宅セーフティネットの基本的な考え方について ○空き家対策について
	第4回	平成27年10月27日 ○空き家対策について ○住宅市場の環境整備について
	第5回	平成27年12月16日 ○空き家対策の基本的な考え方について ○住宅市場の環境整備について ○災害時における安全な居住の持続について
	第6回	平成28年1月25日 ○住宅団地の再生について ○立地に応じた住宅施策の在り方について
	第7回	平成28年3月30日 ○企画部会第二次報告（案）について
平成 28年度	第1回	平成28年6月2日 ○答申素案（検討案）について