

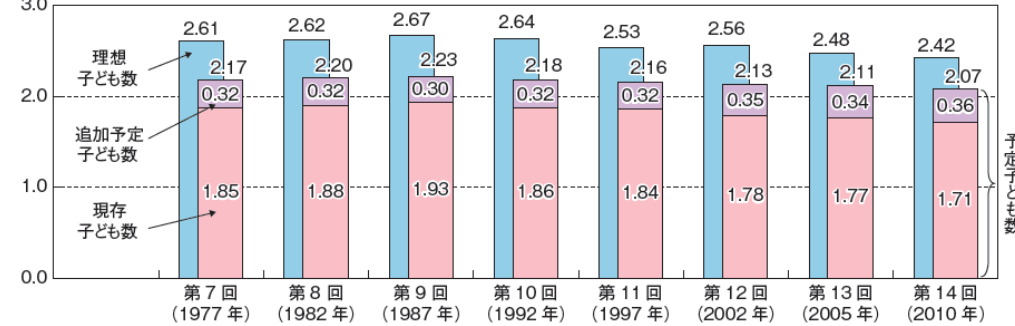
# 検討課題についての現状と取組

- (1) 住まいにおける子育て環境の向上..... 1
- (2) 高齢者の居住の安定..... 8
- (3) 住宅確保に支援を必要とする都民の居住の安定..... 19
- (4) 良質な住宅が安心して選択できる市場環境の実現..... 28
- (5) 安全で良質なマンションストックの形成 ※マンション部会で検討
- (6) 都市づくりと一体となった団地再生..... 38
- (7) 災害時における安全な居住の持続..... 47
- (8) 環境に配慮した活力ある住宅市街地の形成..... 58

# 住まいにおける子育て環境の現状

- 2013年（平成25年）の東京都における合計特殊出生率（概数）は1.13と低い。
- 理想の子ども数を持たない理由に「家が狭いから」も含まれる。
- 特に年齢が若いほど「家が狭いから」を理由に挙げる割合が高い。
- 都においては、特に民営借家の居住面積が狭く、49㎡以下の住宅が8割を占める。

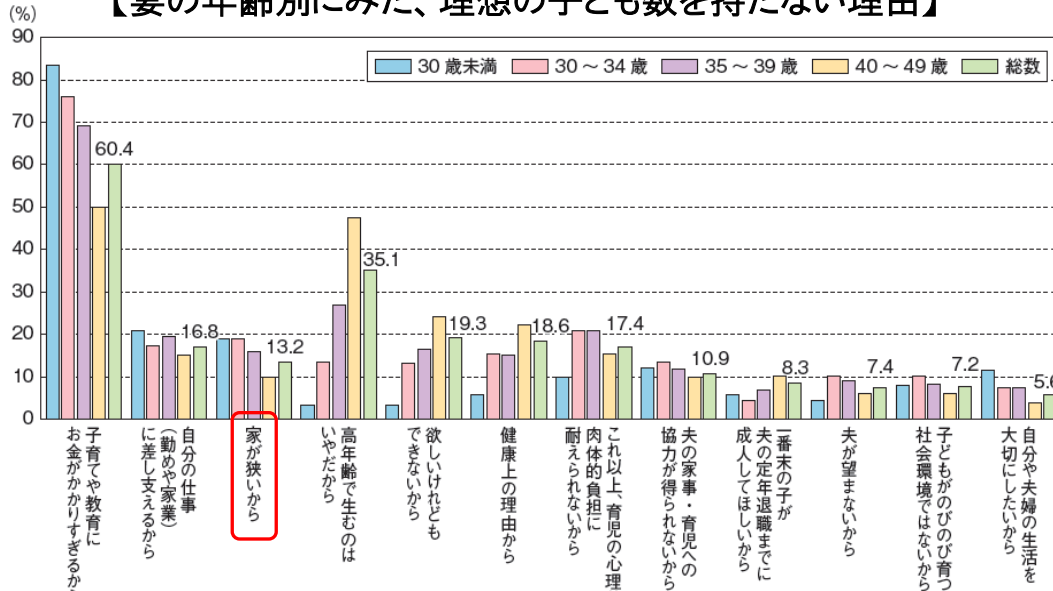
【平均理想子ども数と平均予定子ども数の推移】



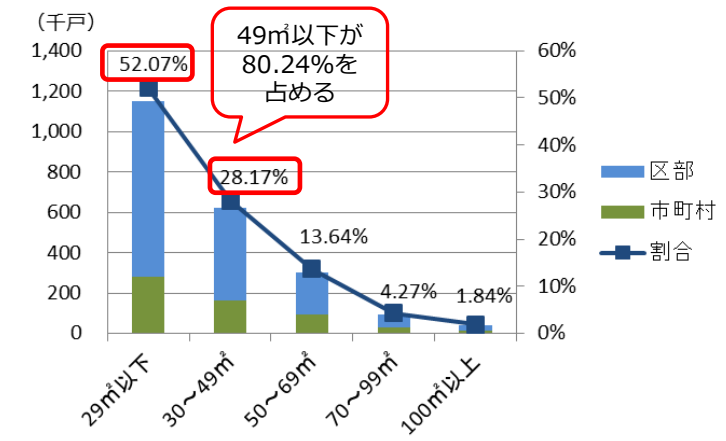
【所有関係別の平均室数・平均面積(東京都)】

| 区分        | 1住宅当たり |        |
|-----------|--------|--------|
|           | 居住室数   | 延べ面積   |
| 持ち家       | 4.64室  | 92.41㎡ |
| 借家        | 2.30室  | 37.99㎡ |
| 民営借家      | 2.08室  | 34.81㎡ |
| 木造        | 2.17室  | 34.95㎡ |
| 非木造       | 2.05室  | 34.76㎡ |
| 公営住宅      | 3.22室  | 46.07㎡ |
| 公社・都市再生機構 | 2.97室  | 50.36㎡ |
| 給与住宅      | 2.68室  | 47.96㎡ |

【妻の年齢別にみた、理想の子ども数を持たない理由】



【民営借家の面積別戸数と割合(東京都)】



(資料) 平成26年度「少子化社会対策白書」／内閣府

(資料) 平成20年住宅・土地統計調査／総務省

## 「次世代育成支援東京都行動計画（後期）」における主な事業一覧①

## 目標1「地域で安心して子育てができる新たな仕組みづくり」の事業一覧

## 【子育て家庭を地域で支える仕組みとサービスの充実】

## ◆子育てに関する相談支援体制の充実

|                     |             |       |
|---------------------|-------------|-------|
| 子供家庭支援センター事業 <包括補助> | 【実施主体：区市町村】 | 福祉保健局 |
| 子供家庭総合センターの整備       |             | 福祉保健局 |

## ◆地域における子育て支援サービスの充実

|                                  |             |       |
|----------------------------------|-------------|-------|
| 子育て短期支援事業<br>(ショートステイ・トワイライトステイ) | 【実施主体：区市町村】 | 福祉保健局 |
| 一時預かり事業                          | 【実施主体：区市町村】 | 福祉保健局 |
| ファミリー・サポート・センター事業<br><包括補助>      | 【実施主体：区市町村】 | 福祉保健局 |
| 子育て支援のための拠点施設整備事業                | 【実施主体：区市町村】 | 福祉保健局 |

## 目標2「仕事と家庭生活との両立の実現」の事業一覧

## 【都市型保育サービスの充実】

## ◆待機児童対策・保育サービスの拡充

|  |             |       |
|--|-------------|-------|
| 通常保育事業<br>(認可保育所・認証保育所・認定こども園・家庭福祉員など) | 【実施主体：区市町村】 | 福祉保健局 |
| <保育サービスの拡充><br>認可保育所の設置促進              |             | 福祉保健局 |
| <保育サービスの拡充><br>認証保育所の設置促進              |             | 福祉保健局 |

## 「次世代育成支援東京都行動計画（後期）」における主な事業一覧②

### 目標4「特別な支援を必要とする子供や家庭の自立を促進する環境づくり」の事業一覧

#### 【ひとり親家庭の自立支援】

#### ◆子育て支援・生活の場の整備

|           |       |
|-----------|-------|
| 都営住宅の優先入居 | 都市整備局 |
|-----------|-------|

#### 【障害児施策の充実】

#### ◆福祉・保健・医療の連携による支援

|            |             |       |
|------------|-------------|-------|
| ショートステイ事業  | 【実施主体：区市町村】 | 福祉保健局 |
| 児童デイサービス事業 | 【実施主体：区市町村】 | 福祉保健局 |

### 目標5「子供の安全と安心を確保し、子育てを支援する環境づくり」の事業一覧

#### 【良質な住宅と居住環境の確保】

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| 子育てに配慮した住宅の技術的指針の策定                  | 都市整備局 |
| 住宅困窮度に応じた入居者選定方式の実施<br>(多子世帯) (都営住宅) | 都市整備局 |
| 若年ファミリー世帯への入居機会の拡大(都営住宅)             | 都市整備局 |
| 東京都住宅供給公社における子育て世帯への入居機会の拡大          | 都市整備局 |
| 子育て世帯への入居機会の拡大(優遇抽選)(都営住宅)           | 都市整備局 |

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 都民住宅における子育て世帯への入居機会の拡大 | 都市整備局 |
| 地域開発整備事業(都営住宅)         | 都市整備局 |
| 都市居住再生促進事業             | 都市整備局 |
| 子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業    | 都市整備局 |

# 子育てに配慮した住宅の普及促進 ～モデル事業～

## 子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業 (モデル事業)

### 1 概要

- ・子育てをする住環境づくりのため、適切な負担で良質かつ一定以上の広さの民間賃貸住宅に整備費の一部を補助するモデル事業を実施。
- ・平成22年度～24年度事業者募集(6事業90戸採用)
- ・平成26年10月現在、4棟実施済、2棟建設工事中。

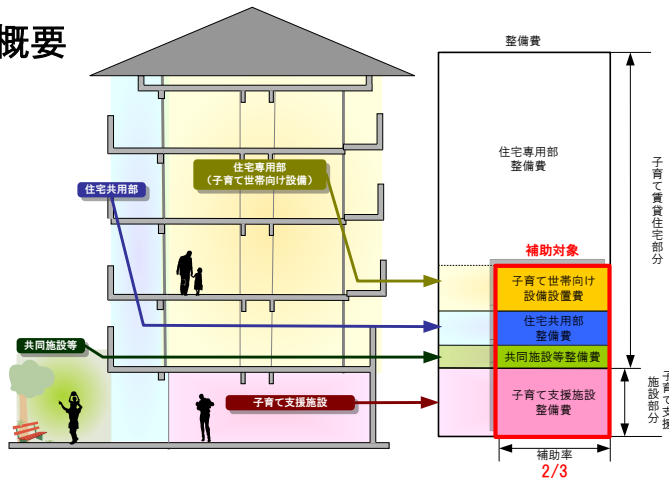
### 2 住宅の特徴

【住宅の整備基準】  
子育てに適した  
仕様・性能を  
有する住宅の整備



【併設施設の整備】  
(新規必須)  
子育て支援サービス  
の提供施設を併設

### 3 助成の概要



### 4 成果と課題

#### ◆ 事業者への魅力の課題

モデル事業の募集条件である子育て支援サービス施設の併設、入居者制限、10年の管理期間などが安定的な経営に対する懸念事項となり、事業者があまり集まらなかった。

#### ◆ 子育て支援サービス施設併設の課題

市区町村で整備計画がない場合には保育所等の併設ができず、事業申込みを断念したケースがあった。また、認可保育所は区市町村が別途入所審査を行い、入居者が優先される訳ではないため、併設が必ずしも入居者にとってのメリットにならないことが分かった。

#### ◆ 子育て世帯の住宅環境への安心感

子育て世帯が集まって住むことにより子育てに関する情報交換や相談ができる環境ができ、また、子供がいる世帯同士なので、騒音に対する相互気遣いがされ、住環境に対する安心感を得られることが分かった。

#### ◆ 入居者間や地域との交流の展開

モデル事業で実施された住宅には、NPO法人による居住者間コミュニティスペースの運営や子育てカフェの併設もあり、入居者間や地域との交流に展開する取組として一定の評価がなされた。

#### ◆ 助成制度の効果

事業者アンケートでは、助成制度が子育て世帯向け住宅の取組に対する動機付けになったという回答が多く、助成を行うことが供給促進に一定の効果があることがわかった。

# 子育てに配慮した住宅の普及促進 ～民間事業者の取組～

- ・ 都内においても子育て世帯向けの住宅整備に取り組んでいる民間事業者もいる。
- ・ 子育てに配慮した住宅の優良性が広く認知されるしくみが不足している。

## 【都内子育て世帯向け住宅の事例】

### ○ 京王電鉄株「京王アンフィール高幡」 (京王線「高幡不動」駅徒歩2分)

- ・ 東京都認証保育所、日野市子ども家庭支援センターを併設し、住戸内を子育て仕様に整備した子育て世帯向け賃貸住宅。
- ・ H20年3月竣工。総戸数25戸、54～61㎡、12～14万。



### ○ 旭化成ホームズ株「子育て共感賃貸住宅 母力」 (① JR中央線「三鷹」駅バス10分、

#### ② 京王線「井の頭公園」駅徒歩15分)

- ・ 住戸内・共用部を子育て仕様とし、子育てコミュニティづくり・子育てサポート体制に重点を置いた子育て世帯向け賃貸住宅。
- ① H24年10月竣工。総戸数22戸、55～77㎡、13.7～14.7万。
- ② H26年11月竣工。総戸数20戸、68～84㎡、12.5～14.1万。



### ○ 三井不動産住宅リース株「ガーデニエール砧WEST」 (小田急線「千歳船橋」駅徒歩10分)

- ・ 認可外保育園、クリニック等の併設や緑多い中庭を整備した、1LDK～3LDKの多世代型賃貸住宅。
- ・ H25年2月竣工。総戸数371戸、34～79㎡、11.2～28.5万。



### ○ 東京急行電株「スタイリオ中延駅前」 (東急大井町線「中延」駅徒歩1分)

- ・ 世代間のふれあいや交流を促す認可保育園とデイサービスを併設した、1K～1LDKの30代世帯向け賃貸住宅。
- ・ H26年3月竣工。総戸数32戸、25～46㎡、9.8～16.1万。





# 子育てに配慮した住宅の普及促進 ～各自治体の取組～

- 現在、8自治体で子育てに適した住宅等の認定制度を実施している。
- 住戸内等を子育て仕様とするハード面だけでなく、子育て支援サービスの提供など、ソフト面の基準を設けている自治体が多い。

## 【各自治体の認定制度】



| 実施自治体 | 制度名称 | 制度開始時期                              | 併設施設    | 子育て支援サービスの提供    | 立地条件 | 整備費補助制度等 | その他           |            |
|-------|------|-------------------------------------|---------|-----------------|------|----------|---------------|------------|
| 県     | 埼玉県  | 子育て応援マンション認定制度                      | 選択ポイント制 | ○               | ○    | —        | 提携ローンあり       |            |
|       |      | 子育て応援分譲住宅認定制度                       | 選択制     | ○               | ○    | —        | 提携ローンあり       |            |
|       | 広島県  | 子育てスマイルマンション認定制度<br>(愛称:イクちゃんマンション) | H25年4月  | コミュニケーションスペース必須 | ○    | ○        | —             | 提携ローンあり    |
| 政令市   | 横浜市  | 地域子育て応援マンション認定制度                    | H20年10月 | 子育て支援施設併設必須     | —    | —        | —             | 提携ローンあり    |
|       | 川崎市  | 子育て等あんしんマンション認定制度                   | H20年4月  | 集会室設置必須         | —    | —        | 集会室整備費補助あり    | 子育て相談員派遣あり |
|       | 大阪市  | 子育て安心マンション認定制度                      | H17年7月  | 選択制             | ○    | ○        | —             | 提携ローンあり    |
|       | 神戸市  | 子育て応援マンション認定制度                      | H17年9月  | キッズルーム・プレイロット必須 | ○    | —        | —             | 居住者活動費助成あり |
| 特別区   | 墨田区  | 子育て支援マンション認定制度<br>(H25年3月まで)        | H15年1月  | 選択制             | ○    | —        | キッズルーム等整備補助あり | —          |
|       |      | 良質な集合住宅認定制度(子育て型)                   | H25年4月  | 選択制             | ○    | ○        | キッズルーム等整備補助あり | 居住者活動費助成あり |
|       | 世田谷区 | 子育て応援マンション認証制度                      | H18年5月  | キッズルーム必須        | ○    | —        | キッズルーム等整備補助あり | —          |

# 子育てに配慮した住宅の普及促進 ～都営住宅における取組～

## 都営住宅の取組

### 入居基準

#### <法令による基準>

- 収入が、条例で定めた額以下であること  
(政令規定上限額 259,000円)

原則 収入月額 158,000円  
(4人世帯で年収約447万円)  
特例 (高齢者・障害者世帯等)  
収入月額 214,000円

- 住宅に困窮していること

#### <条例による基準>

- 同居親族がいること  
※ 60歳以上の方、1～4級の身体障害者等は、単身入居可
- 申込日現在、都内に在住していること

### 入居者募集

#### ○ 公募が原則

|                   |        | (単位: 戸) |       |       |
|-------------------|--------|---------|-------|-------|
|                   |        | 23年度    | 24年度  | 25年度  |
| 抽選方式              | 5月・11月 | 4,621   | 5,331 | 5,370 |
|                   | 2月・8月  |         |       |       |
| ポイント方式<br>(2月・8月) |        | 2,190   | 2,580 | 2,580 |

- ・ 応募倍率(抽選(一般世帯))  
→ 平成25年11月募集 28.5、平成26年5月 29.0

#### ○ 優先入居

- ・ 優遇抽選  
→ **多子世帯・ひとり親**・高齢者・心身障害者世帯等を対象に、当選率を一般の5倍又は7倍高くする制度
- ・ ポイント方式  
→ 住宅困窮度を点数化し、困窮度がより高い世帯から入居できる制度。

- ※ **若年ファミリー世帯向け期限付き募集**(年間約1500戸)等により若年世代の入居を促進

### ◆ 期限付き入居制度の導入

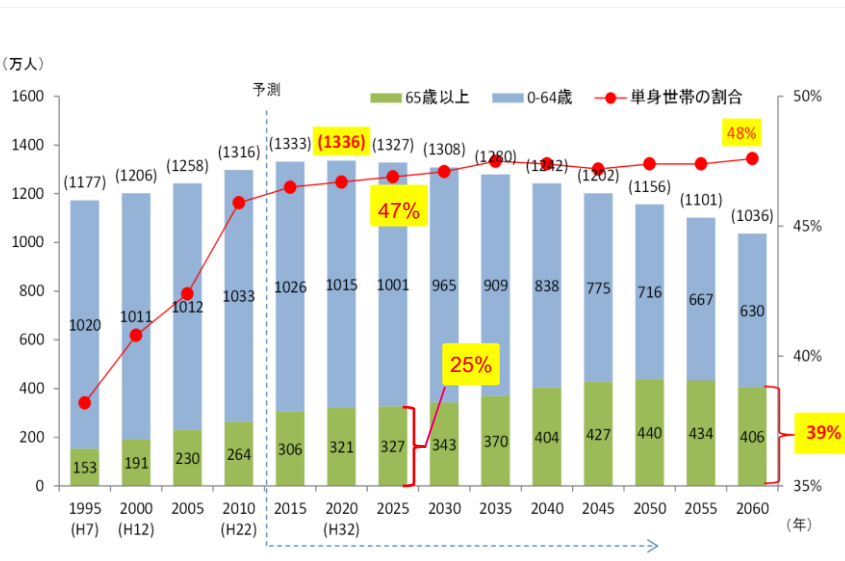
| 実施年度   | 内 容   |
|--------|---|
| 平成13年度 | 都心12区の特定期営住宅で、 <b>若年ファミリー世帯</b> 向けに導入         |
| 平成15年度 | 一般都営住宅に拡大し、 <b>若年ファミリー向け</b> 、マンション建替仮住居向けに導入 |
| 平成17年度 | 都内全域に対象地域を拡大し、 <b>新たに多子世帯</b> を追加             |



# 高齢者の人口と世帯の推移

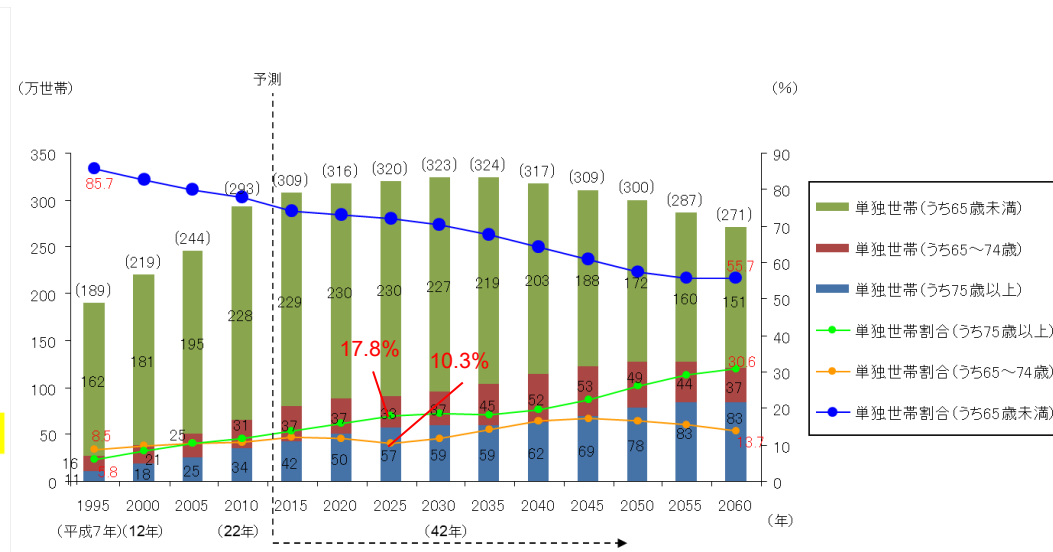
- 少子高齢化の一層の進行により、65歳以上の高齢者の人口割合は2010年の20%から2025年には25%に上昇し、その後も上昇を続ける見込み。
- 2025年には、単身世帯数は全世帯の約47%を、単身世帯のうち65歳以上の単身世帯が28%を超え、その後も上昇を続けると推定されている。

### 年齢階級別人口及び単身世帯数割合の推移(東京都)



(資料)東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測(平成25年3月)／東京都総務局、国勢調査／総務省等より作成

### 世帯主の年齢階級別単身世帯の推移(東京都)

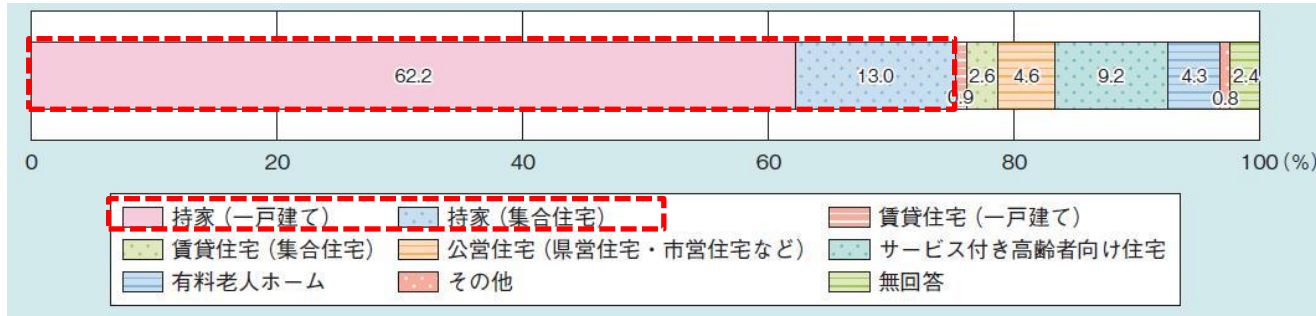


(資料)国勢調査／総務省等より作成

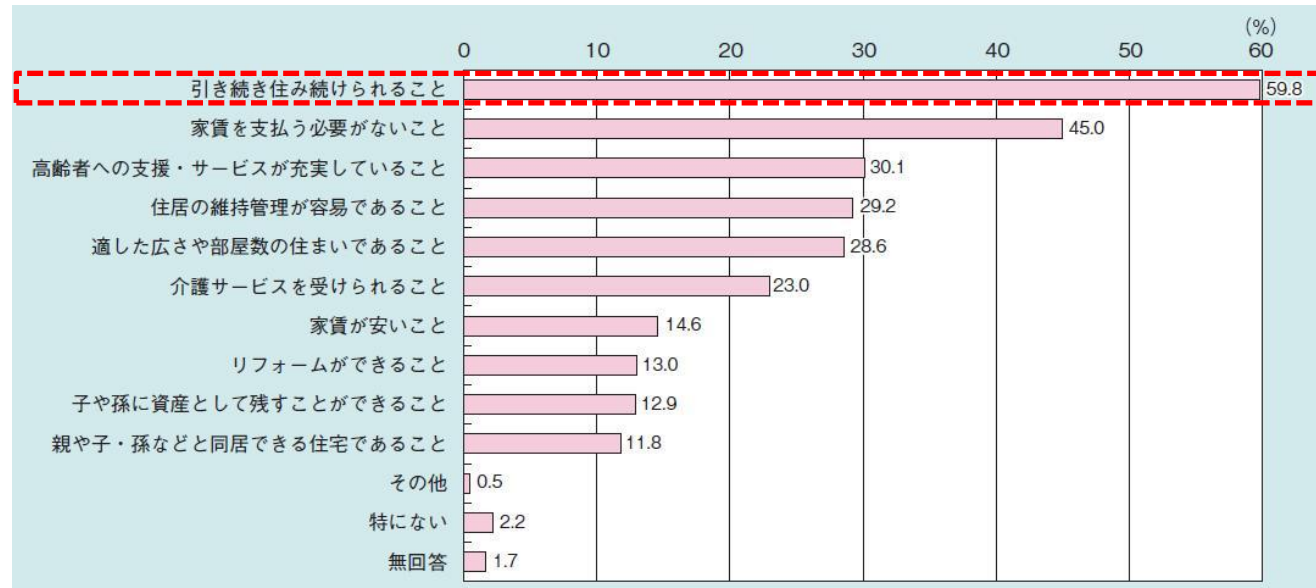
# 高齢期の住居に対する意向

- 高齢期に住みたい住居形態としては、持家(一戸建て及び集合住宅)を希望する方は7割以上。
- 高齢期に住みたい住居の条件にとして、約6割の方が「引き続き住み続けられること」があげ、自宅での居住を望む方が多い。

## 高齢期に住みたい住居形態



## 高齢期に住みたい住居を選ぶ条件



調査対象は、全国の35歳から64歳までの男女6,000人  
(有効回収数 2,707人)

# 高齢者世帯の住まいの現状①

- 65歳以上の世帯において、夫婦世帯より単身世帯の方が、民営借家の割合が高い。

世帯数(東京都)

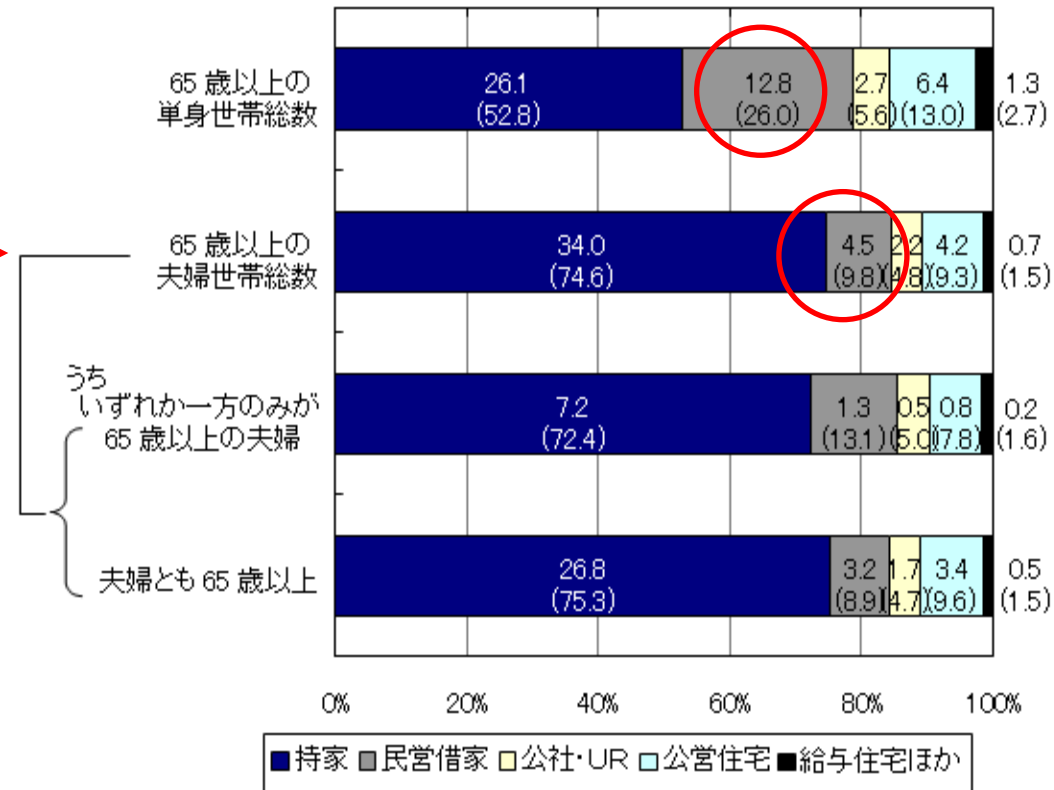
|                    | 世帯数<br>(万世帯) | (%)    |
|--------------------|--------------|--------|
| 住宅に居住している世帯        | 594          | (100)  |
| 65歳以上の世帯員のある世帯     | 164          | (27.6) |
| 単身世帯               | 49           | (8.3)  |
| 夫婦世帯※              | 46           | (7.7)  |
| その他の世帯             | 69           | (11.6) |
| 65歳未満の世帯員のみ<br>の世帯 | 430          | (72.4) |

※65歳以上の夫婦世帯

ア 夫又は妻のいずれか一方のみが65歳以上の夫婦のみの世帯

イ 夫及び妻のいずれも65歳以上の夫婦のみの世帯

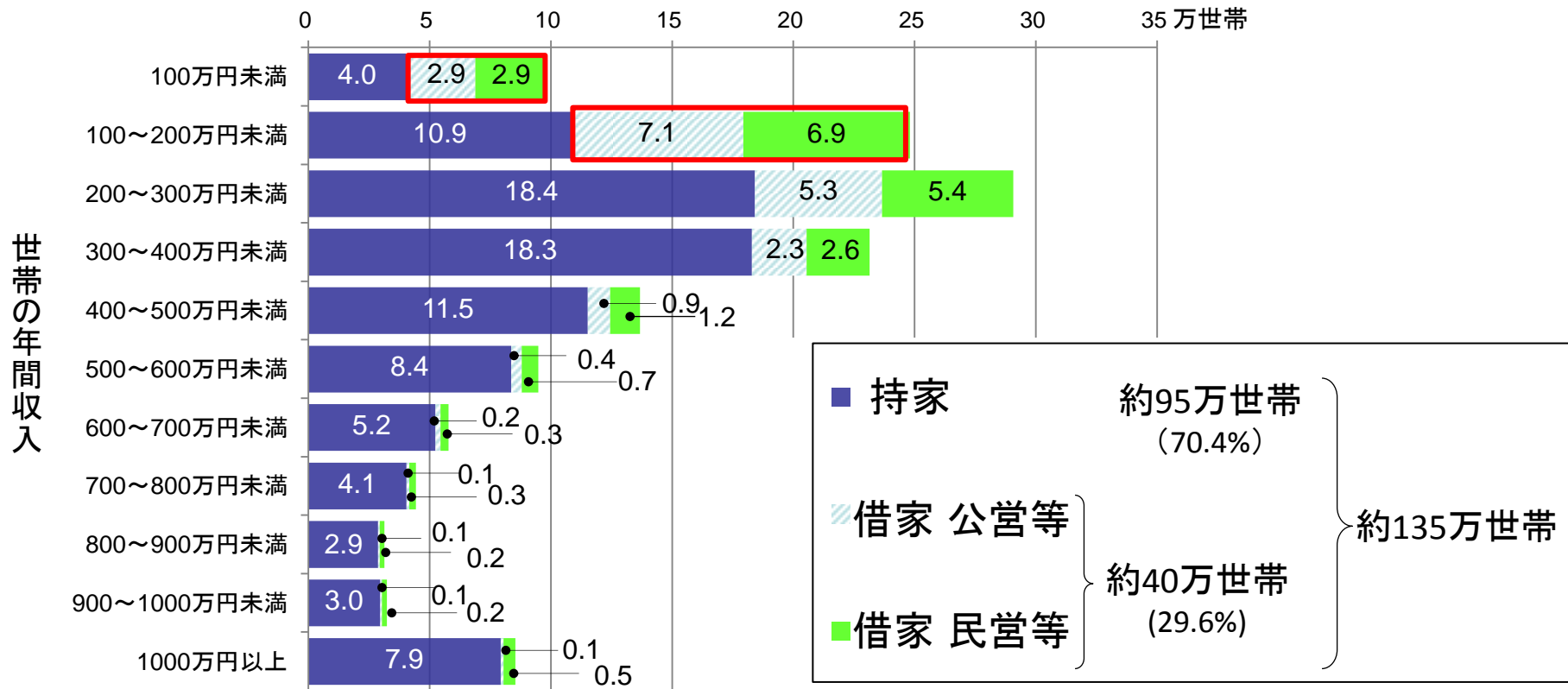
65歳以上世帯の持家・借家の割合 万世帯 (%)



## 高齢者世帯の住まいの現状②

- 65歳以上の者が家計を主に支える約135万世帯のうち、約7割が持家である。
- 世帯の年間収入が200万円未満の世帯の半数以上が借家である。

65歳以上の者が家計を主に支える世帯における住宅の所有関係と世帯の年間収入(東京都)



## 高齢者の住まいの現状③

- 都内の人口約1,329万人に対し高齢者人口は約291万人であり、高齢化率は21.9%[平成25年10月現在]
- 高齢者の約279万人(95.9%)が在宅であり、約12万人(4.1%)が高齢者向け住宅や施設である。
- 「サービス付き高齢者向け住宅等」は14,181戸あり、高齢者人口に対する割合は約0.5%である

平成25年度末時点

| 住まいの種別     |                        | 人・戸           | 高齢者人口に対する割合 |
|------------|------------------------|---------------|-------------|
| 在宅         |                        | 約279万人        | 95.9%       |
| 高齢者向け住宅・施設 | 特別養護老人ホーム              | 41,340人       | 1.42%       |
|            | 介護付き有料老人ホーム            | 35,383人       | 1.21%       |
|            | 軽費老人ホーム、養護老人ホーム、シルバーピア | 17,082人       | 0.59%       |
|            | 認知症高齢者グループホーム          | 8,582人        | 0.29%       |
|            | サービス付き高齢者向け住宅等         | 14,181戸       | 0.56%※1     |
|            |                        | サービス付き高齢者向け住宅 | (7,944戸)    |
|            | 東京都高齢者向け優良賃貸住宅         | (1,106戸)      | —           |
|            | 高齢者向けの優良な賃貸住宅          | (5,131戸)      | —           |
| 合計         |                        | 約291万人        | 100%        |

※1 高齢者人口に対する割合については、戸数を人数に換算したものである。

(資料) 高齢者人口／国立社会保障・人口問題研究所  
施設整備数／福祉保健局調べ  
住宅整備数／都市整備局調べ

(備考) 高齢者人口については、平成25年10月1日時点

# 地域包括ケアシステム

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。

地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性にに基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要**です。





## これまでの取組①

### 住宅のバリアフリー化に向けた取組

#### ○介護保険における住宅改修【区市町村】(平成12年～)

- ・ 要介護者等が自宅に手すりを取り付ける等の住宅改修を行った場合に、居宅介護(予防)住宅改修費を支給。
- ・ 介護サービス等の見込み<住宅改修> :約45億円(平成26年度)

#### ○高齢社会対策区市町村包括補助事業(住宅改善事業)【福祉保健局】(平成12年～)

- ・ 介護保険制度の補完事業として、区市町村が、介護保険給付の対象外となる部分について、高齢者が居住する住居の改修に要する費用を助成する場合、都が区市町村に対し費用の一部を補助。
- ・ 実績:53区市町村 54事業(平成24年度)

### 民間賃貸住宅への入居支援策

#### ○東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度【都市整備局】(平成22年～)

- ・ 住宅に台所、水洗便所等を備えている等の一定の条件を満たす高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ・ 登録件数:1,114件<72,940戸>(平成26年9月末)

#### ○あんしん居住制度【東京都防災・建築まちづくりセンター事業】(平成13年～)

- ・ 住み慣れた住宅で高齢者等の生活を支えられるよう、利用料金・預り金を原資に、見守りサービス、葬儀の実施、亡くなった後の残存家財の片づけを行う事業。
- ・ 契約実績:834件(平成26年9月末)

## これまでの取組②

### 高齢者向け住宅の整備・質の確保(サービス付き高齢者向け住宅)

- 「高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針」の遵守【福祉保健局】(平成21年～)
  - ・ 高齢者向け住宅で提供される生活支援サービスについて、指針に基づき、サービス契約を入居者と交わす際の留意点や提供すべきサービスの内容等について、事業者が提供するサービスの質を担保。
- サービス付き高齢者向け住宅の登録閲覧制度【都市整備局】(平成23年～)
  - ・ バリアフリー構造等を有し、安否確認サービス、緊急時対応サービス、生活相談サービス等が提供される住宅を登録し、高齢者に広く情報提供。
  - ・ 登録戸数:7,944戸(平成25年度末)
- サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和【都市整備局、福祉保健局】(平成23年～)
  - ・ 既存建物を改修する場合の住戸面積や住宅に常駐するケアの専門家の資格基準を緩和。
- サービス付き高齢者向け住宅の整備【都市整備局】(平成23年～)
  - ・ 医療・介護サービス事業所との連携等の要件を満たすサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し、整備費を直接補助。
  - ・ サービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し整備費等を補助する区市町村へ都が間接補助を実施。
- 一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業【都市整備局】(平成26年～)
  - ・ サービス付き高齢者向け住宅の整備に合わせ、一般住宅を併設し、居住者がつながりを保ちながら生活できる住まいの整備を促進。
  - ・ 交流施設での居住者等のふれあいを促進する工夫や仕組みについて提案等をした事業者に対し、整備費等を補助。

## これまでの取組③

### 高齢者向け住宅の整備・質の確保(その他の住宅)

#### ○シルバーピア事業【都市整備局、福祉保健局】(昭和62年～)

- ・ 高齢者が住み慣れた地域社会の中で安心して生活できるよう、安否確認、緊急時の対応等の生活支援を行うLSA(生活援助員)又はワーデン(管理人)が配置され、バリアフリー化等、高齢者向けに配慮された公的賃貸住宅を整備する区市町村を支援。なお、住宅供給主体は、都、区市町村、(独)都市再生機構等。
- ・ 整備戸数:10,137戸(平成25年度末)

#### ○東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備【都市整備局】(平成11年～)

- ・ バリアフリー構造等を有し、安否確認サービス、緊急時対応サービスが利用可能である主に民間事業者が整備する住宅。都は区市町村へ整備費等の間接補助を実施。
- ・ 管理戸数:1,106戸(平成25年度末)

#### ○高齢者向け住宅の生活支援サービス公表事業【福祉保健局】(平成22年～)

- ・ 高齢者が自身の希望に沿った生活支援サービスを提供している住まいを選ぶことができるよう、事業者からの届出を受け、都内の高齢者向け住宅で提供している生活支援サービスの契約書を都のホームページで公表。

(参考)「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」の改正に伴う  
高齢者向け住宅の推移(イメージ図)

法改正前

法改正後

・「高齢者住まい法」に基づく住宅(平成23年10月開始)

高齢者円滑入居賃貸住宅

- ・高齢者の入居を拒まない一定の基準を満たした住宅として都道府県へ登録(高齢者以外も賃借人となる)

高齢者専用賃貸住宅

- ・専ら高齢者又はその配偶者を賃借人とする住宅として都道府県へ登録

高齢者向け優良賃貸住宅

- ・面積、バリアフリー、緊急時対応サービスなどの基準に基づき都道府県が認定

高齢者向けの優良な賃貸住宅

- ・バリアフリー化された住宅
- ・都内の住宅は、独立行政法人都市再生機構が管理

サービス付き高齢者向け住宅

- ・一定の面積・設備・バリアフリー基準を満たした住宅として都道府県等へ登録
- ・安否確認、生活相談、緊急時対応サービスの提供
- ・有資格者や一定の経験を有する者等の日中常駐によるサービスの提供

高齢者向けの優良な賃貸住宅

- ・バリアフリー化された住宅
- ・都内の住宅は、独立行政法人都市再生機構が管理

・東京都の独自制度に基づく住宅

東京シニア円滑入居賃貸住宅 (平成22年9月開始)

- ・高齢者円滑入居賃貸住宅の基準を満たさず、高齢者の入居を拒まない住宅(高齢者以外も賃借人となる。)

東京都高齢者向け優良賃貸住宅

- ・バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービスの付いた住宅として都が認定

東京シニア円滑入居賃貸住宅 (平成23年10月～)

- ・高齢者の入居を拒まない住宅(高齢者以外も賃借人となる。)

(参考) 「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」について

(国交省・厚労省 H26.9.8設置)

◆趣旨

- 地域包括ケアシステムの構築等に向け、サービス付き高齢者向け住宅の質の向上や適正立地など、時代のニーズに即応した施策の徹底した見直しについて検討するため、関係者の横断的な連携のもと本検討会を設置

◆検討内容

- 市町村による高齢者居住安定確保計画の策定や補助制度の見直しなど、サービス付き高齢者向け住宅の質の向上や適正立地に係る誘導方策等
- ⇒本検討会の成果については、「次期住生活基本計画(計画期間H28~37)」や予算等の制度改正に反映予定

◆スケジュール

- 9月から翌年3月頃までに計5回開催予定(既に第1回検討会を9月8日開催)
- 第5回検討会では、補助事業の見直し等の「具体的な対策」や「今後のあり方」に係る中間取りまとめを行う予定

◆第1回検討会(9月8日(月)開催)における主な意見

- サービス付き高齢者向け住宅については、政策上のターゲットが曖昧
- サービス付き高齢者向け住宅には実態として一定所得以上の者しか入居できないため、低所得の高齢者に対する住宅供給が課題
- 特別養護老人ホームに入所できない要介護者や単身高齢者等の居住の実態等について市町村レベルで総合的に把握して対応策を検討すべきではないか。
- 空き家を利用し、住戸単位のサービス付き高齢者向け住宅(分散型サービス付き高齢者向け住宅)や単身世帯向けのシェアハウスの供給を促進することが必要。空き家の有効活用を図るには、家主が抱えるリスクをプーリングする仕組みの構築が必要

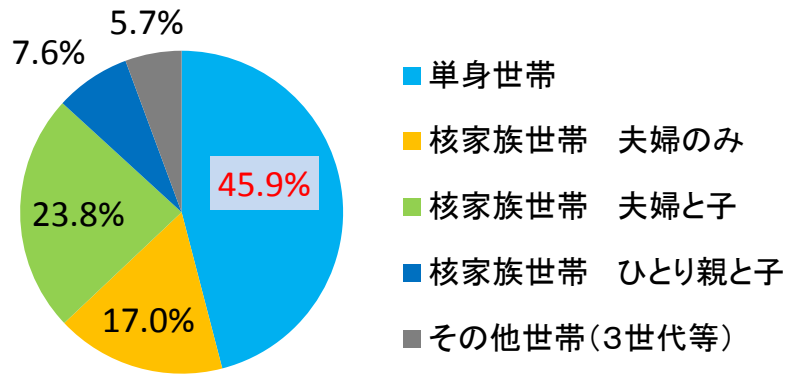
◆第2回検討会(11月11日(火)開催)における主な意見

- 市町村レベルの分析で、高齢者の分布や要介護度の濃淡といった需要に対してサービス付き高齢者向け住宅が適切に立地しているかということを検証すべき。
- 地域の中で住まい続けることを基本とすると、地価が高い地域では、例えば公が土地を提供し、低家賃で入居させること等を条件として誘導するなどが必要ではないか。
- サービス付き高齢者向け住宅に期待されている役割やビジネスモデルを踏まえた上で、「何ができるか」に絞って議論することが必要。また、劣悪なサービス付き高齢者向け住宅を排除する政策や議論が必要。
- サービスの質や管理や立地適正化の観点から、どのような情報を集めて登録情報として公開するのが重要。

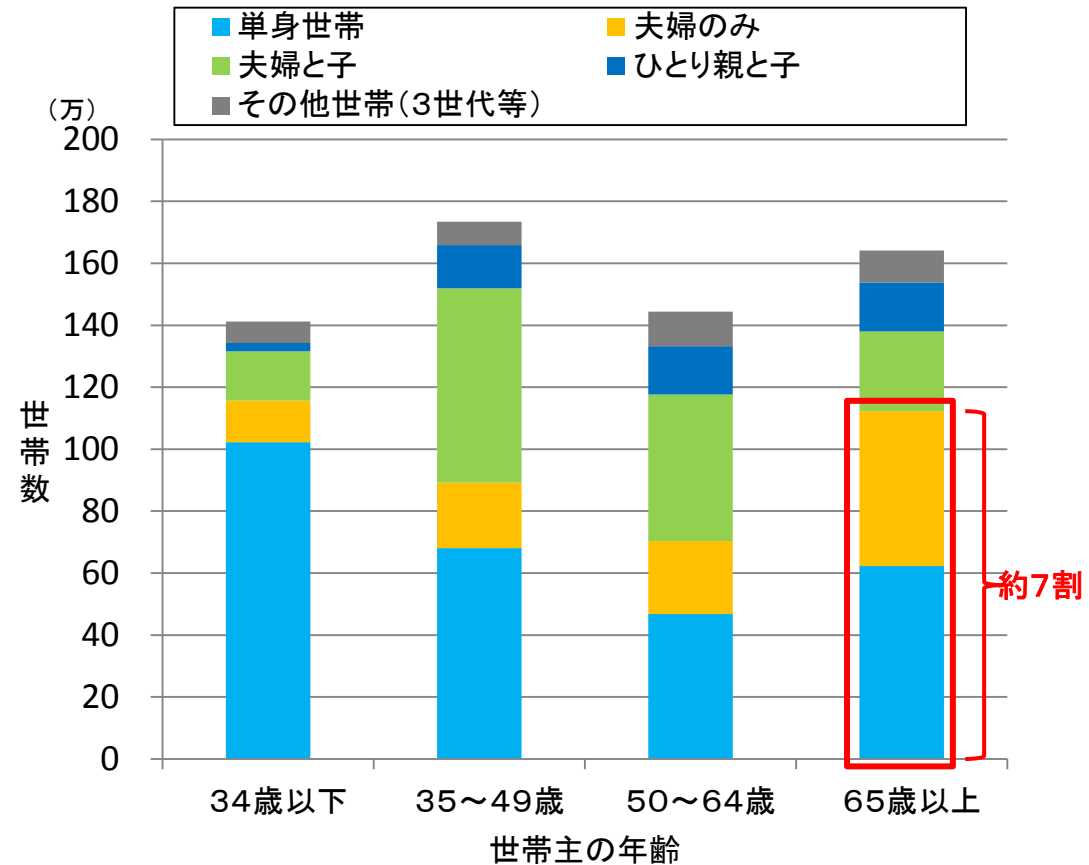
# 世帯の状況

- 世帯の半数近くが「単身世帯」となっている。
- 「高齢単身」または「高齢夫婦のみ」の世帯が合計110万世帯で、高齢者世帯の7割近くとなっている。
- ひとり親世帯は、世帯主35歳以上の各年齢に各々15万世帯前後分布している。  
⇒「ひとり親の子育て世帯」と「高齢のひとり親と独身の子」の双方が存在する。

世帯類型等別の世帯数



世帯主の年齢別 世帯類型等別の世帯数



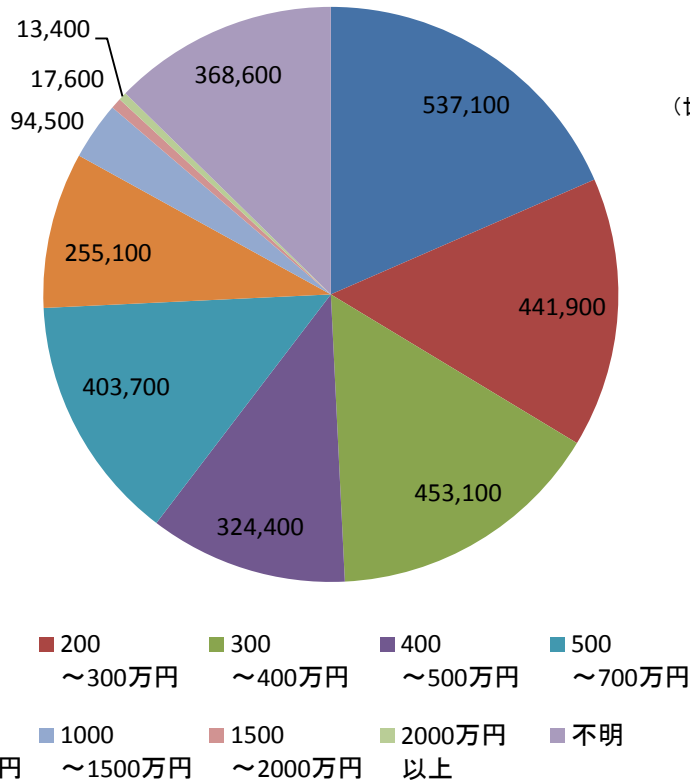
(資料) 平成22年国勢調査



# 借家世帯数及び生活保護（住宅扶助）被保護世帯数

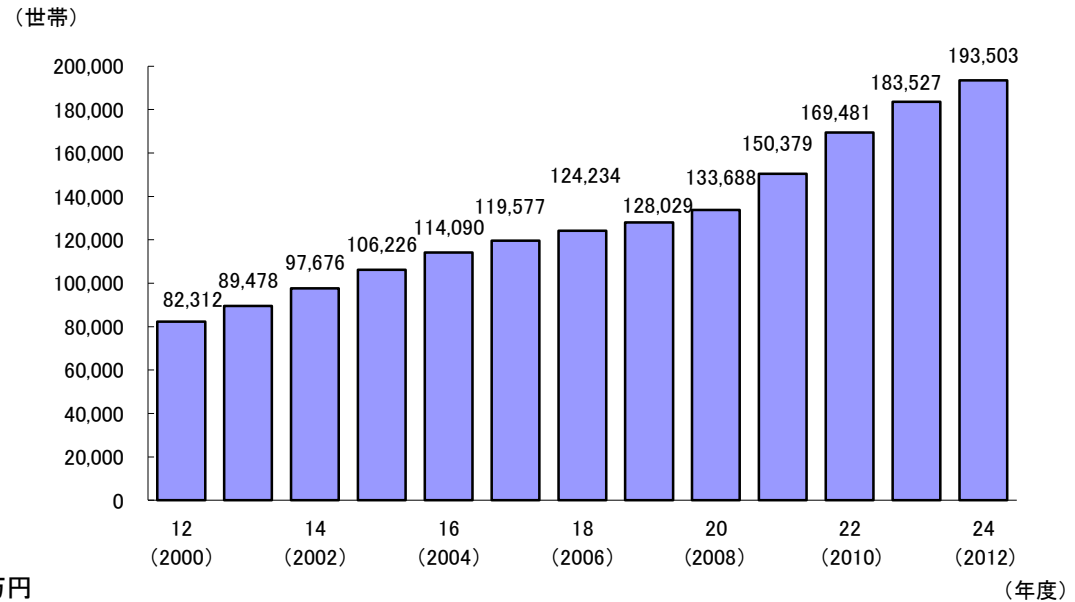
- 借家世帯の約半数世帯は、収入が400万円までの世帯である。
- 住宅扶助を受けている世帯は年々増加しており、2008年度（平成20年度）から大きく増加している。

収入階級別の借家世帯数(東京都)



(資料)平成20年住宅・土地統計調査／総務省

生活保護（住宅扶助）の被保護世帯数  
（年度月平均）の推移（東京都）

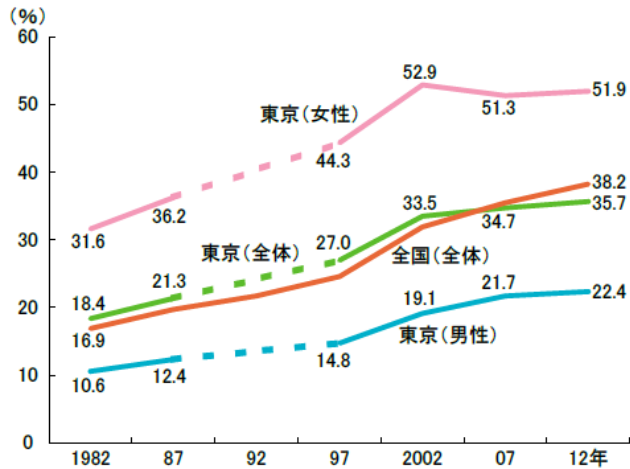


(資料)福祉・衛生統計年報／東京都福祉保健局

# (3) 住宅確保に支援を必要とする都民の居住の安定 非正規雇用の状況

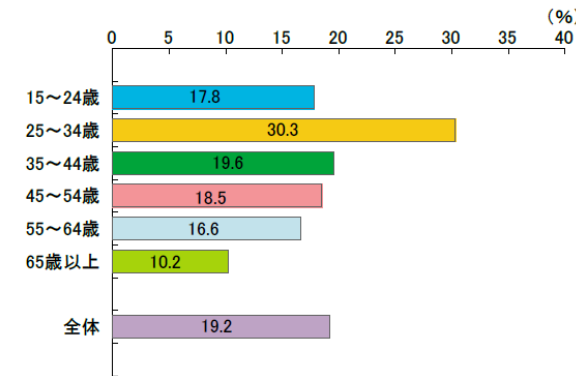
- 非正規雇用の比率は増加傾向。
- 若年者における非正規雇用者の数は、2013年には414万人となり、そのうち25～34歳が7割以上を占める。
- 正規採用の職員・従業員の仕事がないため非正規の仕事に就く、不本意非正規となる割合は、25～34歳で30.3%ととりわけ高い。

非正規雇用比率の推移(東京、全国)

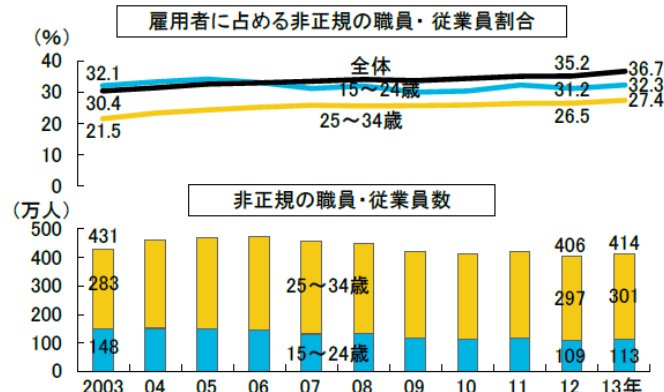


注 役員を除く雇用者に対する割合。  
東京の1992年は、データなし。全国は、全体のみ。  
資料 総務省、東京都「就業構造基本調査」

不本意非正規の状況(全国、2013年)



若年雇用者の非正規の職員・従業員数、割合(全国)



注 15～34歳を若年者とした。全体は15歳以上の年齢計。15～24歳は在学中を除く値。2008年以前は「パート・アルバイト」、「労働者派遣事業所の派遣社員」、「契約社員・嘱託」及び「その他」の合計。2009年以降は、「非正規の職員・従業員」の項目で集計。2011年の値は補完推計による参考値。  
資料 総務省「労働力調査」

注 不本意非正規とは、現職の雇用形態(非正規雇用)についての主な理由が、「正規の職員・従業員の仕事がないから」と回答した者。割合は、非正規雇用労働者のうち、現職の雇用形態についての主な理由に関する質問に対して、回答をした者の数を分母として算出。  
資料 厚生労働省資料

(出典) 東京の産業と雇用就業(2014年)  
／産業労働局

## 居住支援協議会での取組

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援は、地域の実情に応じ、住民に身近な区市町村において実施することが重要。
- 東京都居住支援協議会は、各地域での居住支援の取組が円滑に進むよう、区市町村における居住支援協議会の設立を促進するとともに、その活動を積極的に支援。

### 東京都居住支援協議会(平成26年6月設立)

#### 【基本的役割】

広域的な立場として、区市町村による協議会の設立促進・活動支援や、広く都民等への啓発活動を実施

#### 【メンバー】

- ◇不動産関係団体
  - ◇居住支援団体
  - ◇賃貸住宅事業者
  - ◇都市整備局・福祉保健局
- ※区市町村(協議会設立済又は設立検討中)がオブザーバー参加(18区市)

#### 【平成26年度の活動】

- ◇セミナーの開催  
⇒「区市町村」「居住支援団体等を中心とした都民全般」「家主・不動産管理業者等」のそれぞれを対象に、年に数回実施
- ◇全国の協議会等の活動事例調査  
⇒他協議会等における居住支援の活動事例を詳細に調査し、課題の抽出と活動のヒント集(仮称)のとりまとめ
- ◇パンフレットの作成 など

### 区市町村の居住支援協議会

#### 【基本的役割】

地域の実情に応じて、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を実施

#### 【区市町村協議会の活動例】

- ◇構成員間の連携・協力のあり方に関する検討
- ◇住宅確保要配慮者に対する情報発信
- ◇マニュアル等の作成 ◇講演会・研修会等の実施
- ◇各種調査 ◇モデル事業の実施 など

#### 区市町村の居住支援協議会設立状況(平成26年12月現在)

|            | 設立年月日   | 具体的取組           |
|------------|---------|-----------------|
| 江東区居住支援協議会 | 平成23年9月 | 高齢者への民間賃貸住宅あっせん |
| 豊島区居住支援協議会 | 平成24年7月 | 居住支援モデル事業       |
| 板橋区居住支援協議会 | 平成25年7月 | シンポジウムの開催       |

設立促進・活動支援

## 都営住宅での取組

- 都内に約26万戸のストック（平成25年3月末現在）。
- 原則として、公募により入居者を募集。

### 入居者募集

○ 公募が原則

(単位：戸)

| 区分                |        | 23年度  | 24年度  | 25年度  |
|-------------------|--------|-------|-------|-------|
| 抽選方式              | 5月・11月 | 4,621 | 5,331 | 5,370 |
|                   | 2月・8月  |       |       |       |
| ポイント方式<br>(2月・8月) |        | 2,190 | 2,580 | 2,580 |

・応募倍率(抽選(一般世帯))  
→平成25年11月募集 28.5  
平成26年5月 29.0

※ 若年ファミリー世帯向け期限付き募集  
(年間約1500戸)等により若年世代の  
入居を促進

### ◆期限付き入居制度の導入

| 実施年度   | 内 容                                  |
|--------|--------------------------------------|
| 平成13年度 | 都心12区の特特定都営住宅で、若年ファミリー世帯向けに導入        |
| 平成15年度 | 一般都営住宅に拡大し、若年ファミリー向け、マンション建替仮住居向けに導入 |
| 平成17年度 | 都内全域に対象地域を拡大し、新たに多子世帯を追加             |

### ◆巡回管理人制度の導入

| 実施年度   | 内 容                                       |
|--------|---|
| 平成14年度 | 全団地を定期的に訪問し、特に高齢者・障害者世帯への支援を業務とする巡回管理人の導入 |

### ◆使用承継制度の見直し

| 実施年度   | 内 容                       |
|--------|---------------------------|
| 平成14年度 | 使用承継の対象を三親等内親族から一親等親族に見直し |
| 平成19年度 | 一親等親族から原則として配偶者のみに見直し     |

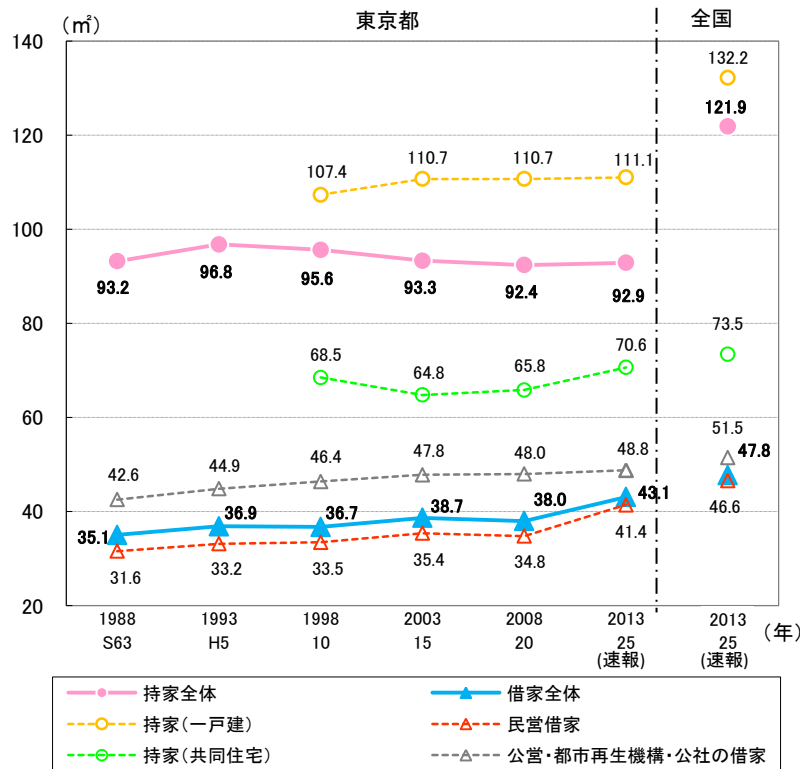
### ◆優遇抽せん制度の拡充

| 実施年度   | 内 容                            |
|--------|--------------------------------|
| 平成13年度 | 新規募集のみから空き家募集にも拡大              |
| 平成19年度 | 小さな子どもがいる世帯、DV被害者世帯、犯罪被害者世帯に拡大 |

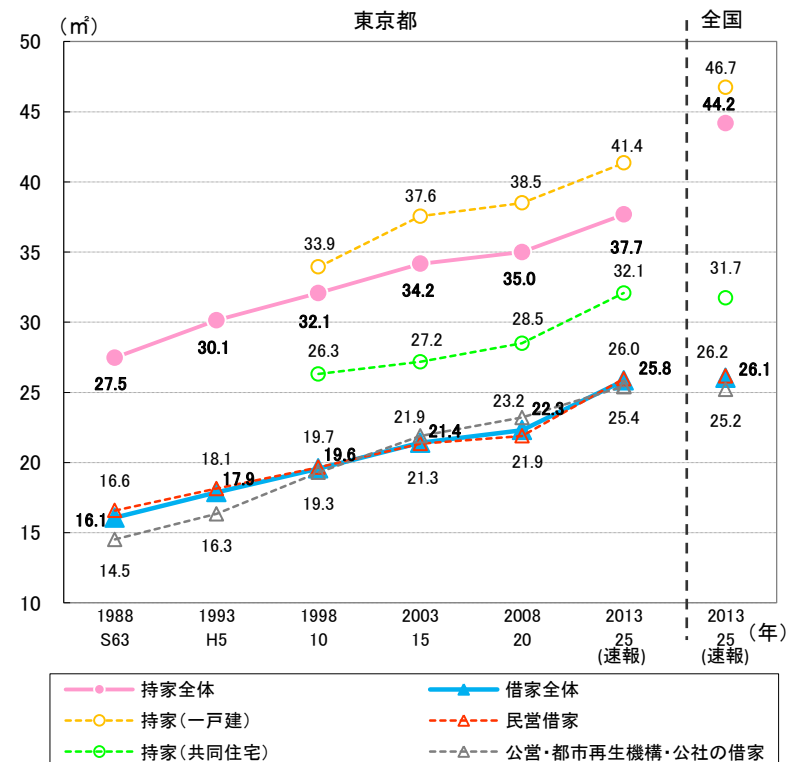
# 住宅ストックの状況

- 都における1住宅当たりの平均床面積を所有関係別に見ると、持家(92.9 $m^2$ )と借家(43.1 $m^2$ )で大きな差がある。一方で、借家の平均床面積は、民営借家の増加が大きく、5年間で約5 $m^2$ 増加した。
- 都における一人当たり平均床面積は年々増加し、持家では37.7 $m^2$ 、借家では25.8 $m^2$ となっている。

所有関係別及び建て方別  
住宅ストックの平均床面積の推移



所有関係別及び建て方別住宅ストックの  
一人当たり平均床面積の推移

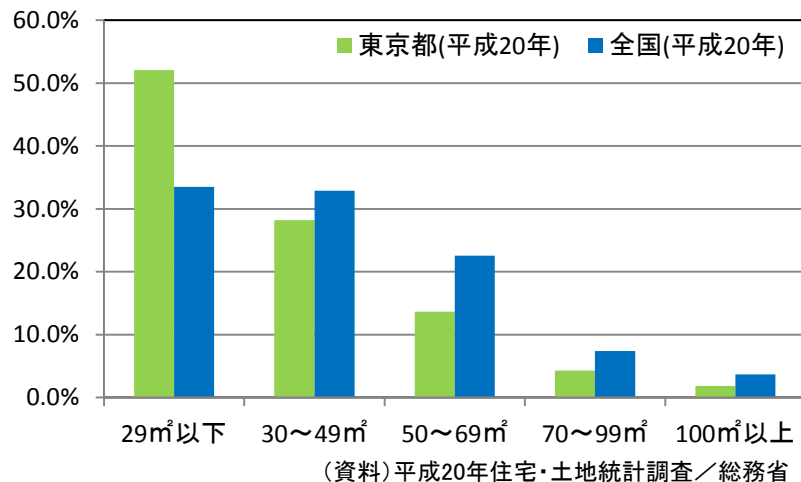


(資料)住宅・土地統計調査/総務省

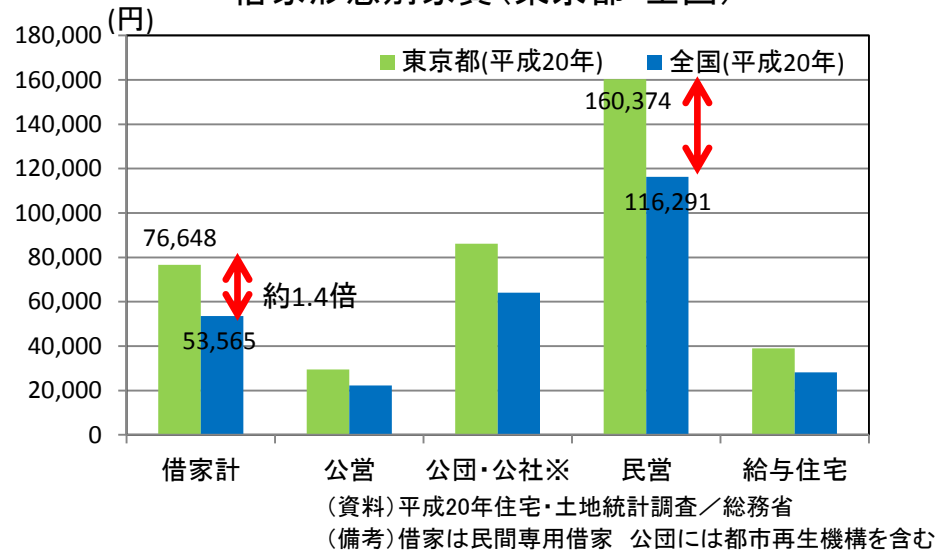
# 民間賃貸住宅の状況 面積・賃料

- 東京都の借家は全国と比べて、面積は狭く、家賃は高い状況となっている。
- 一方、7万円未満の民間賃貸住宅も84万戸と比較的低廉な家賃の借家も一定数存在している

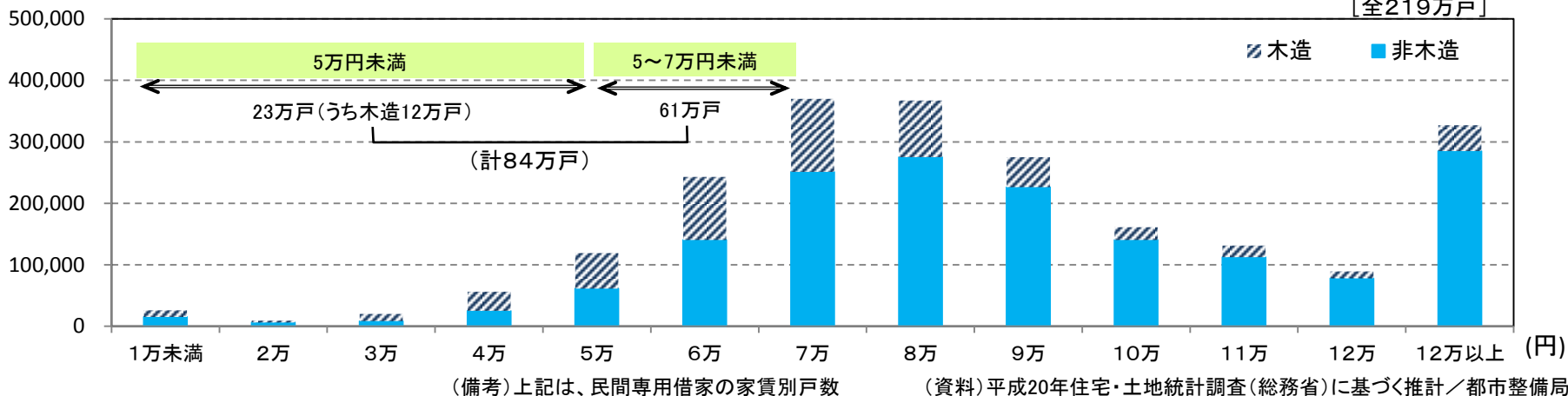
民営借家の面積別戸数と割合(東京都・全国)



借家形態別家賃(東京都・全国)



家賃別民間借家数(東京都)





## 職や住まいに困窮する方への支援

仕事はあるけど家がない

### ○TOKYOチャレンジネット

住まいを失い、インターネットカフェや漫画喫茶などで寝泊りしながら不安定な就労に従事している方や離職者の方をサポートする相談窓口です。住居がないことによる生活不安の相談から、住宅確保に向けてのサポート、さらにあなたに適した仕事についての就労相談まで総合的な相談を行っております。東京都内に直近6ヶ月以上生活している方が対象となります。

離職中で、住まいの相談をしながら介護技術を身につけたい

離職中で、住まいと仕事の相談をしたい、介護の仕事に就きたい。

### ○TOKYOチャレンジネット(介護職支援コース)

介護職員初任者研修課程を無料で受講、就労支援、就職支度金を貸付(償還免除制度あり)のサポートがあります。

家賃を補助してもらいたい

離職中で、住まいがない、又は住まいを失うおそれがある。

### ○住宅支援給付事業

離職後、2年以内で、かつ65歳未満の方のうち、住居を失った、又は失うおそれのある方へ住宅支援給付を支給します。

住宅確保・就労支援員によるサポートが受けられます。家賃分として住宅支援給付基準額を上限に収入や世帯の状況に応じた金額を給付します。

家賃は、直接不動産会社(大家)に支払います。

入居費用やその後の生活費も借りたい

離職中であり、住まいの確保をしたい。入居費用やつなぎ資金、その後の生活費も借りたい。

### ○臨時特例つなぎ資金

住居のない離職者への給付金、貸付金までの当面の生活費10万円以内の必要額を貸し付けます。

### ○総合支援資金(住宅入居費)

住居を失った離職者が住宅支援給付を利用する場合の、住居の入居にかかる初期費用(40万円以内の必要額)を貸し付けます。

※住宅支援給付申請者のみ対象

### ○総合支援資金(生活支援費)

失業や減収で生計の維持が困難となった世帯に対し、再就職までの間の生活資金を貸し付けます。

1か月当たり、単身15万円、複数20万円以内の必要額(最長1年間)。

### ○総合支援資金(一時生活再建費)

生活を再建するために一時的に必要なかつ日常生活費で賄うことが困難である費用を貸し付けます。

限度額:60万円

※生活支援費又は住宅支援給付申請者のみ対象。

※債務の借り換えは対象外。

※各貸付とも審査があります。

## 生活困窮者自立支援法

生活保護に至る前の段階の自立支援策の強化を図るため、生活困窮者に対し、自立相談支援事業の実施、住居確保給付金の支給その他の支援を行うための所要の措置を講ずる。

### 法律の概要

#### 1. 自立相談支援事業の実施及び住居確保給付金の支給（必須事業）

- 福祉事務所設置自治体は、「自立相談支援事業」（就労その他の自立に関する相談支援、事業利用のためのプラン作成等）を実施する。  
※ 自治体直営のほか、社会福祉協議会や社会福祉法人、NPO等への委託も可能（他の事業も同様）。
- 福祉事務所設置自治体は、離職により住宅を失った生活困窮者等に対し家賃相当の「住居確保給付金」（有期）を支給する。

#### 2. 就労準備支援事業、一時生活支援事業及び家計相談支援事業等の実施（任意事業）

- 福祉事務所設置自治体は、以下の事業を行うことができる。
  - ・ 就労に必要な訓練を日常生活自立、社会生活自立段階から有期で実施する「就労準備支援事業」
  - ・ 住居のない生活困窮者に対して一定期間宿泊場所や衣食の提供等を行う「一時生活支援事業」
  - ・ 家計に関する相談、家計管理に関する指導、貸付のあっせん等を行う「家計相談支援事業」
  - ・ 生活困窮家庭の子どもへの「学習支援事業」その他生活困窮者の自立の促進に必要な事業

#### 3. 都道府県知事等による就労訓練事業（いわゆる「中間的就労」）の認定

- 都道府県知事、政令市長、中核市長は、事業者が、生活困窮者に対し、就労の機会の提供を行うとともに、就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練等を行う事業を実施する場合、その申請に基づき「一定の基準に該当する事業であることを認定」する。

#### 4. 費用

- 自立相談支援事業、住居確保給付金：国庫負担3/4
- 就労準備支援事業、一時生活支援事業：国庫補助2/3
- 家計相談支援事業、学習支援事業その他生活困窮者の自立の促進に必要な事業：国庫補助1/2

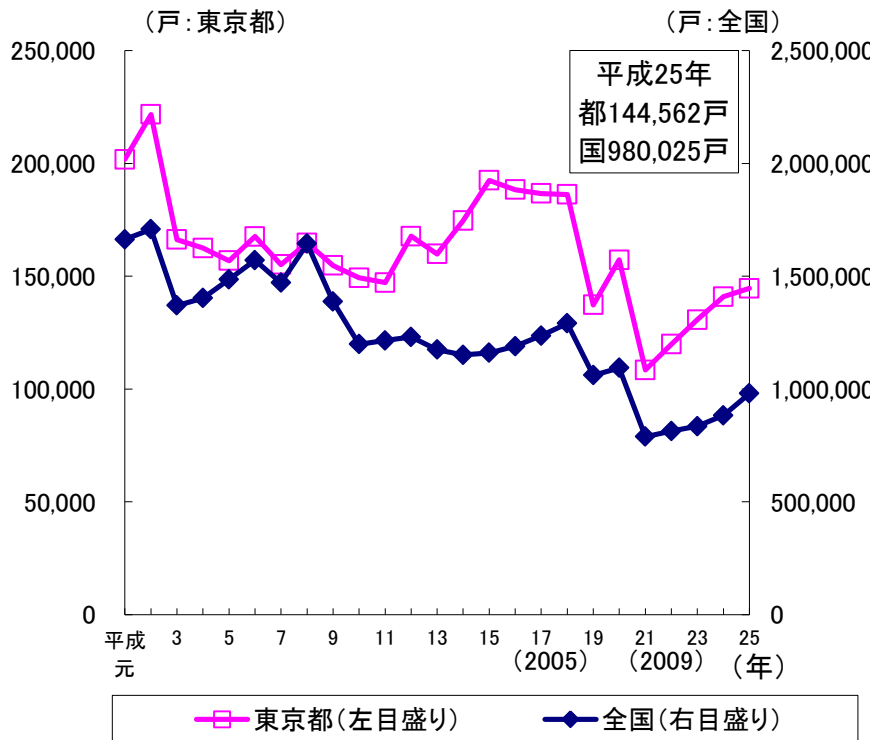
### 施行期日

平成27年4月1日

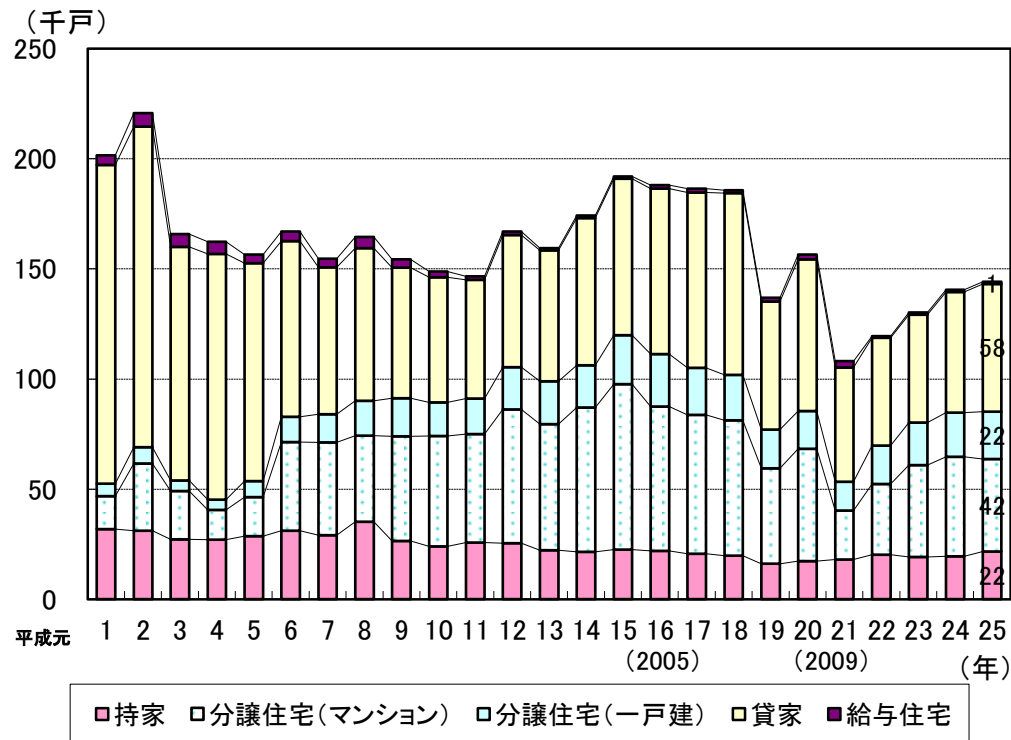
# 住宅市場の動向

- 2013年（平成25年）の新設住宅着工戸数は、144,562戸となり、対前年比2.6%の増加となった。
- 2009年（平成21年）に新設住宅着工戸数は落ち込んだが、その後、主に分譲住宅（特にマンション）が増加している。

新設住宅着工戸数の推移(東京都・全国)



利用関係別新設住宅着工戸数の推移(東京都)



(資料)建築統計年報、住宅着工統計／東京都都市整備局

# 長期優良住宅認定制度の概要と実績

## 1 制度の概要

### ○根拠法

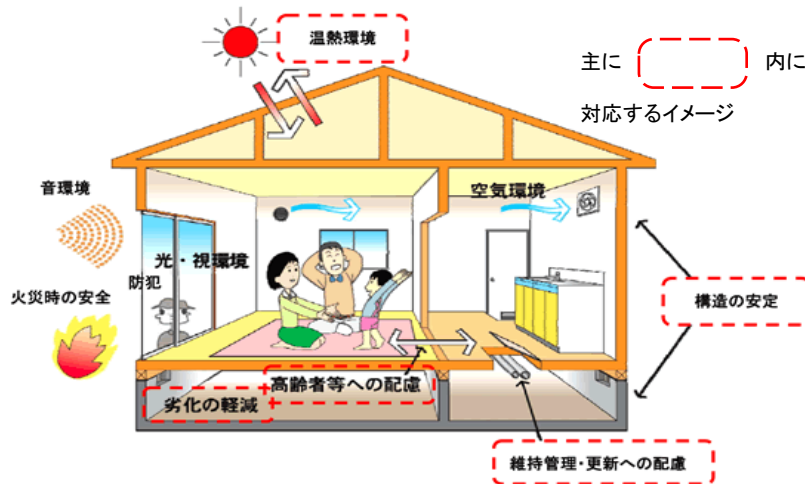
長期優良住宅の普及に関する法律  
(平成21年6月4日施行)

### ○制度の概要

住宅を長期にわたり良好な状態で使用できるよう、  
以下の図のような一定基準を満たしたものについて  
所管行政庁が認定

### ○認定取得のメリット

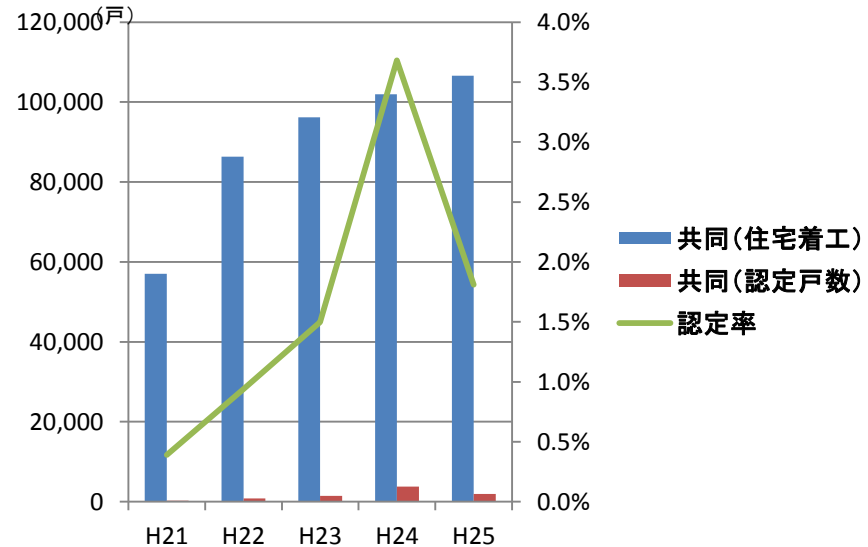
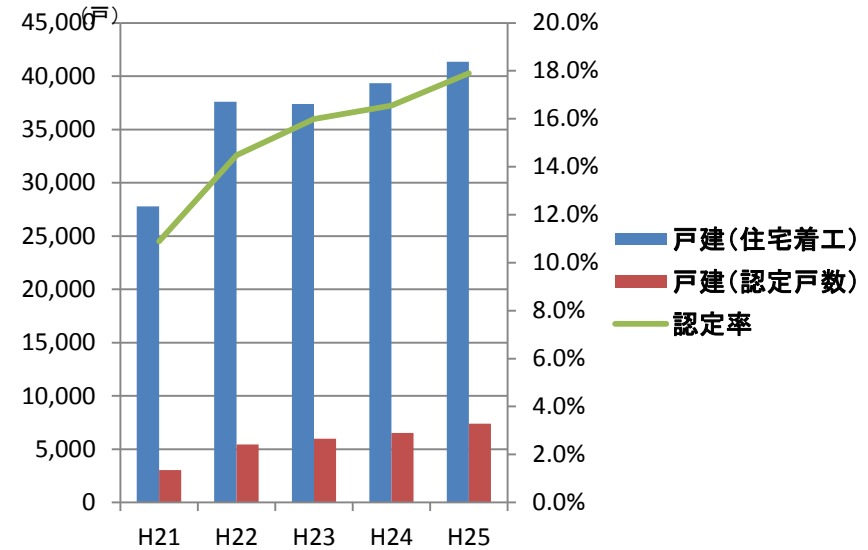
- ・税制優遇(所得税、不動産取得税、固定資産税等)
- ・ローン金利優遇(住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度の金利優遇)



(出典) (一社)住宅性能評価・表示協会HP

※平成25年度より、国土交通省にて、既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するための認定・評価基準、評価手法等について検討中

## 2 認定戸数(東京都)





# 住宅性能表示制度の概要と実績

- 住宅性能表示の実施率は戸建住宅より、共同住宅等のほうが高い。

## 1 住宅性能表示制度の概要

住宅の基本的な性能について

- ◆ 共通のルール(国が定める性能評価項目・性能評価基準)に基づき、
- ◆ 公正中立な第三者機関(登録住宅性能評価機関)が
- ◆ 設計図書の審査や施行現場の検査を経て等級などを評価し、
- ◆ 評価書(建設住宅性能評価書に限る)が交付された住宅については、迅速に専門的な紛争処理が受けられる

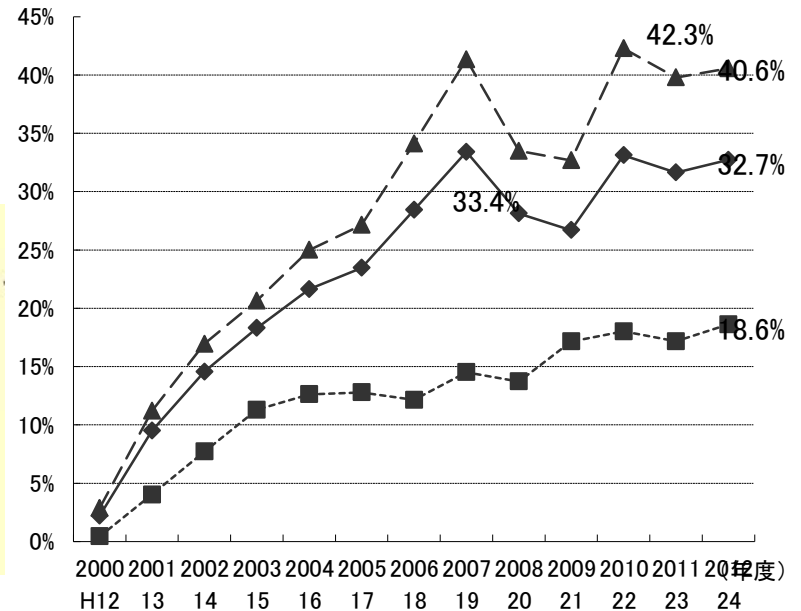
平成12年度から実施された制度。

## 2 必須／選択項目の範囲の見直し(平成27年4月施行)

| 住宅性能表示制度の評価項目                     | 新築住宅      |           | (参考)<br>長期優良住宅 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|----------------|
|                                   | 平成27年3月まで | 平成27年4月から |                |
| ① 構造の安定に関すること                     | ●         | ●         | ●              |
| ② 火災時の安全に関すること                    | ●         | ○         | —              |
| ③ 劣化の軽減に関すること                     | ●         | ●         | ●              |
| ④ 維持管理・更新への配慮に関すること               | ●         | ●         | ●              |
| ⑤ 温熱環境に関すること(温熱環境・エネルギー消費量に関すること) | ●         | ●         | ●              |
| ⑥ 空気環境に関すること                      | ●         | ○         | —              |
| ⑦ 光・視環境に関すること                     | ●         | ○         | —              |
| ⑧ 音環境に関すること                       | ○         | ○         | —              |
| ⑨ 高齢者等への配慮に関すること                  | ●         | ○         | —              |
| ⑩ 防犯に関すること                        | ●         | ○         | —              |

●は必須項目、○は選択項目

住宅性能表示制度の実施率の推移(東京都)



## 3 地震保険の割引の適用

平成26年6月30日以前  
始期契約

| 耐震等級 | 割引率 |
|------|-----|
| 3    | 30% |
| 2    | 20% |
| 1    | 10% |



平成26年7月1日以降  
始期契約

| 耐震等級 | 割引率 |
|------|-----|
| 3    | 50% |
| 2    | 30% |
| 1    | 10% |

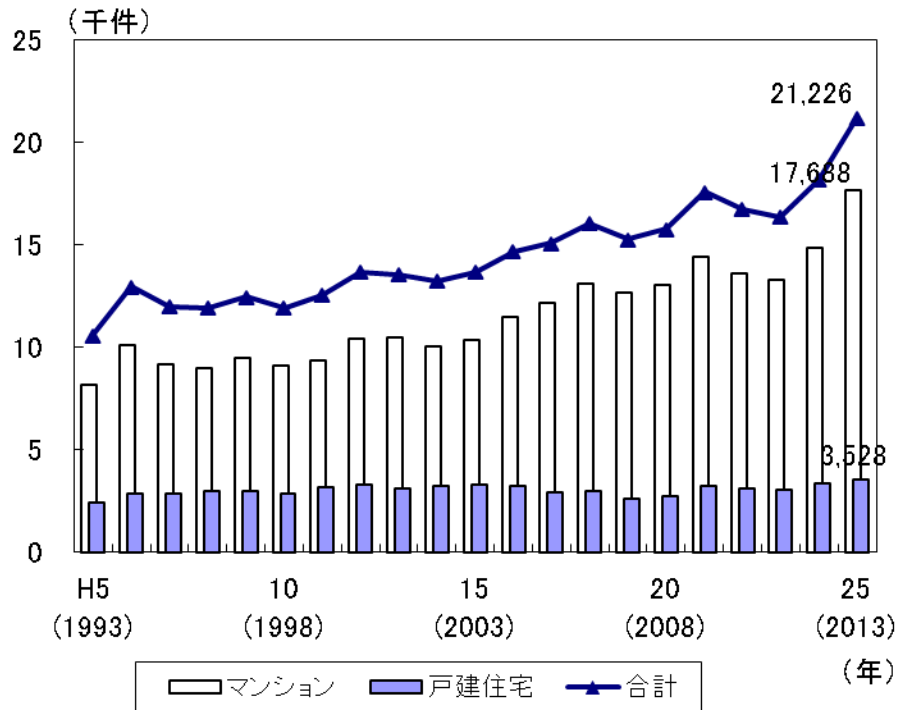
(出典)(一社)住宅性能評価・表示協会資料ホームページ

(資料)住宅性能評価書交付状況((一社)住宅性能評価・表示協会)、  
建築統計年報(都市整備局)／都市整備局作成

## 既存住宅の成約状況

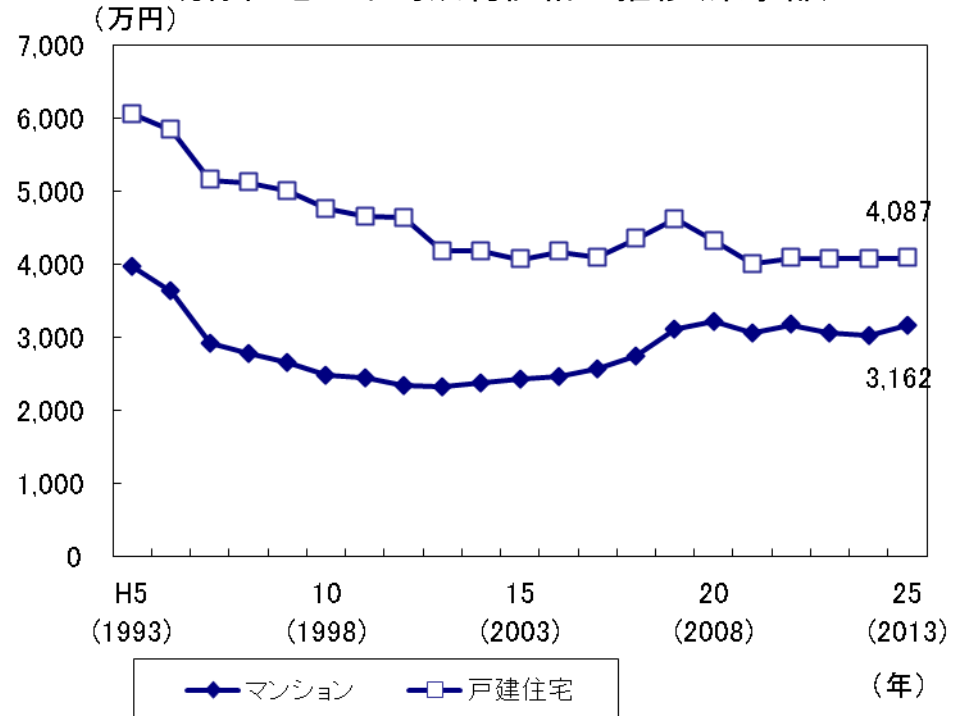
- 既存住宅の成約件数は、全体としては増加傾向となっている(マンションは増加傾向、戸建住宅は横ばい)。
- 成約価格は、マンション・戸建住宅とも近年ほぼ横ばいで推移している。

既存住宅の成約件数の推移(東京都)



(資料)(財)東日本不動産流通機構

既存住宅の平均成約価格の推移(東京都)



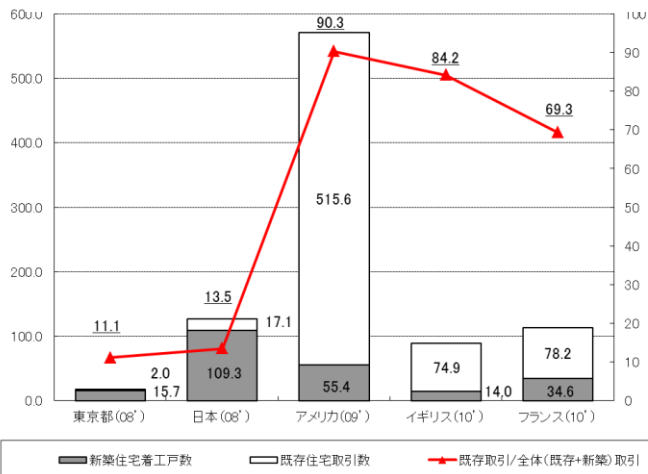
(資料)(財)東日本不動産流通機構



# 既存住宅市場の活性化

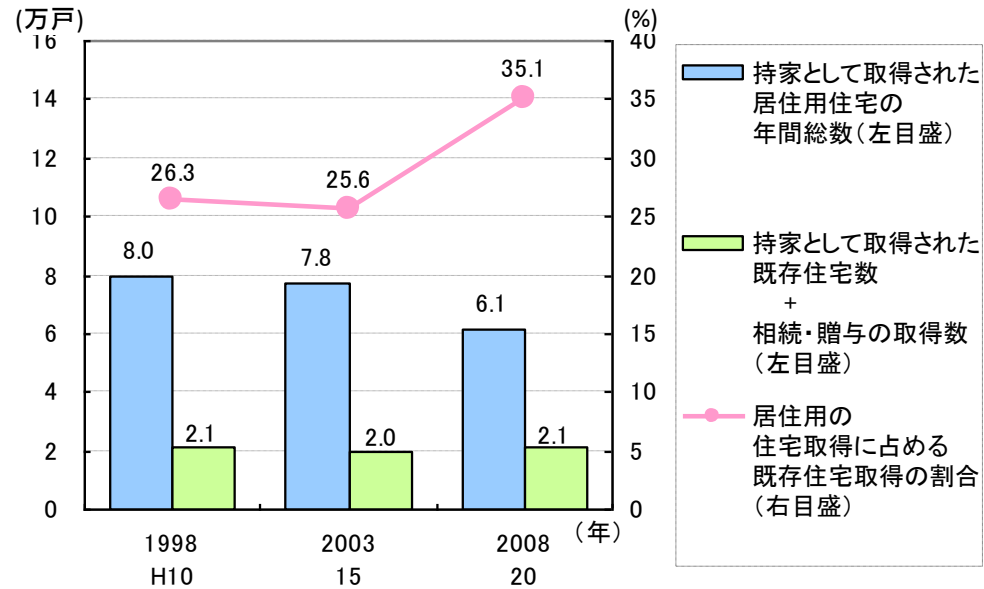
- 日本における既存住宅の流通シェアは欧米に比べて低い状況。
- 2008年（平成20年）の東京における居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合は、35.1%。  
持家として取得された居住用住宅の年間総数は、2008年以降減少しているのに対し、そのうち既存住宅は約2万戸で、横ばいに推移しており、居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合は上昇。
- 戸建住宅の市場価値は、築後20年で価格はほぼゼロに。

中古住宅の流通シェア



(資料)住宅経済データ集 -平成25年度版- / (株)住宅産業新聞社

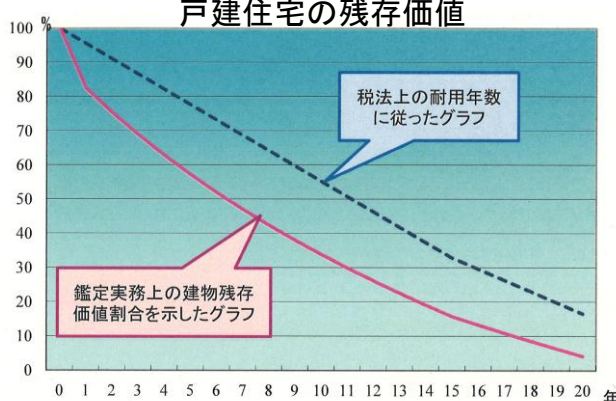
既存住宅取得の割合(東京都)



(資料)住宅・土地統計調査 / 総務省

(備考)居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合とは、  
(持家として取得した既存住宅数 + 相続・贈与の取得数) / 持家として取得された居住用住宅の年間総数

戸建住宅の残存価値



税法上のグラフよりも価値下落は早く、20年で価値がほぼゼロに

※ 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために補助事業により公募、青山リアルティアドバイザーズ(株)において作成したもの

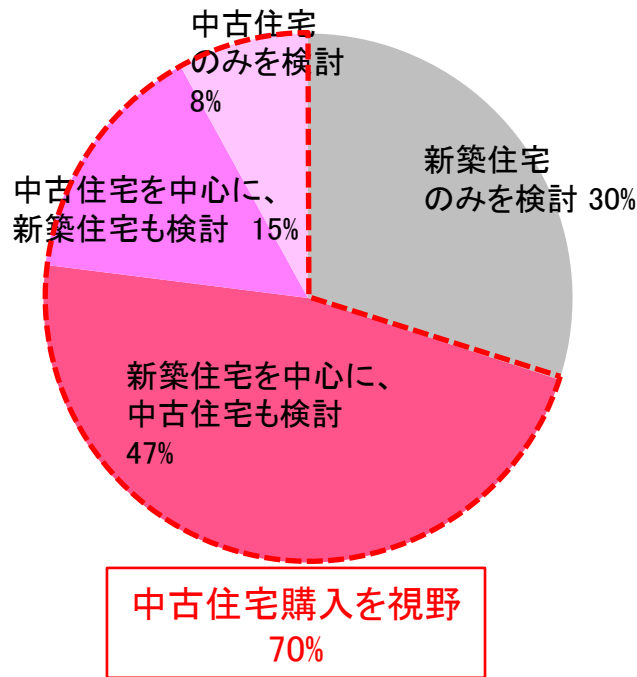
(資料) 中古住宅・リフォームトータルプラン / 国土交通省

# 既存住宅市場の状況 消費者の意識

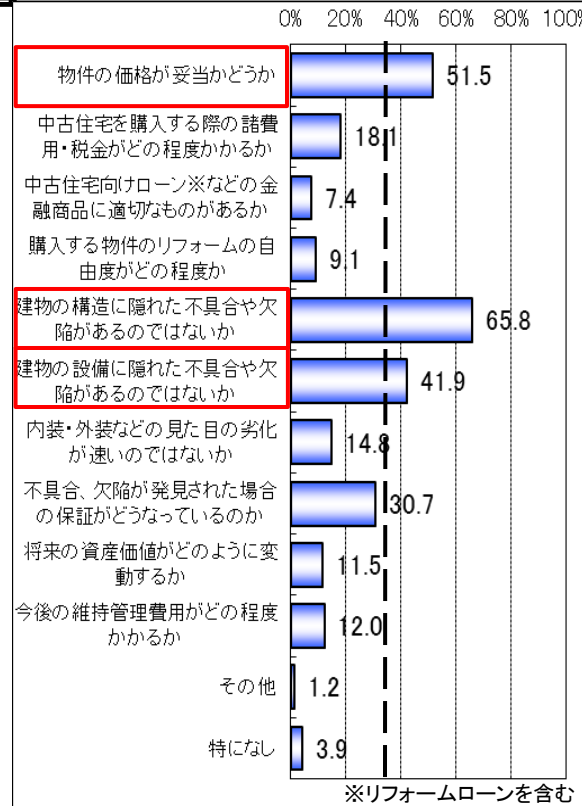
都が平成24年度に実施した調査によると、

- ・住宅購入検討者の内7割が、中古住宅購入を視野に入れている。
- ・新築と比べ、中古住宅を購入する場合の不安点として、「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」を挙げる人が多い。
- ・中古住宅購入時の支援策として魅力的なものとして、「物件の不具合や欠陥の保証」や「税制優遇」を挙げる人が多い。

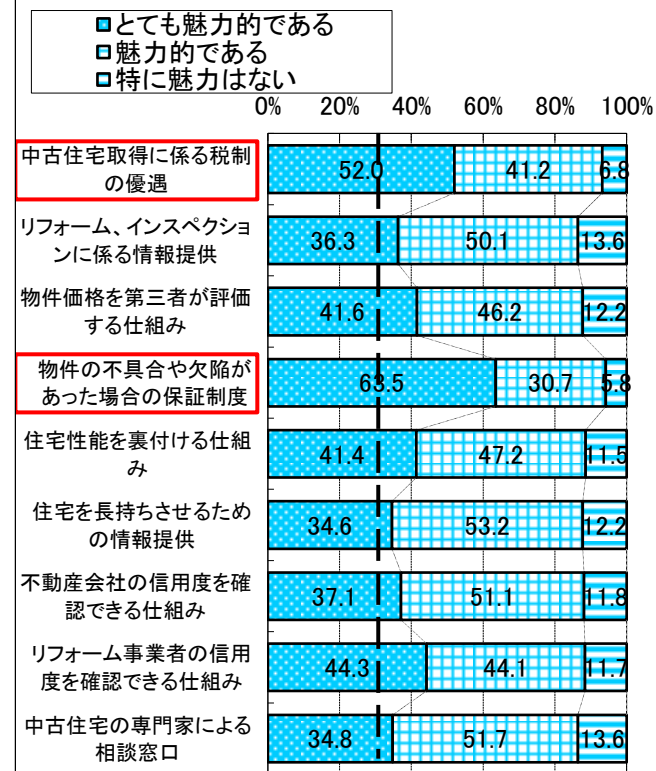
購入を検討しているのは、  
新築住宅と中古住宅のどちらか



新築住宅と比べ、  
中古住宅を購入する場合の不安点



中古住宅購入時に、  
どのような支援が魅力的か



(資料) 中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査 / 都市整備局

(備考) 現在、都内に住宅の購入を検討している515人を対象にWEBアンケート 33

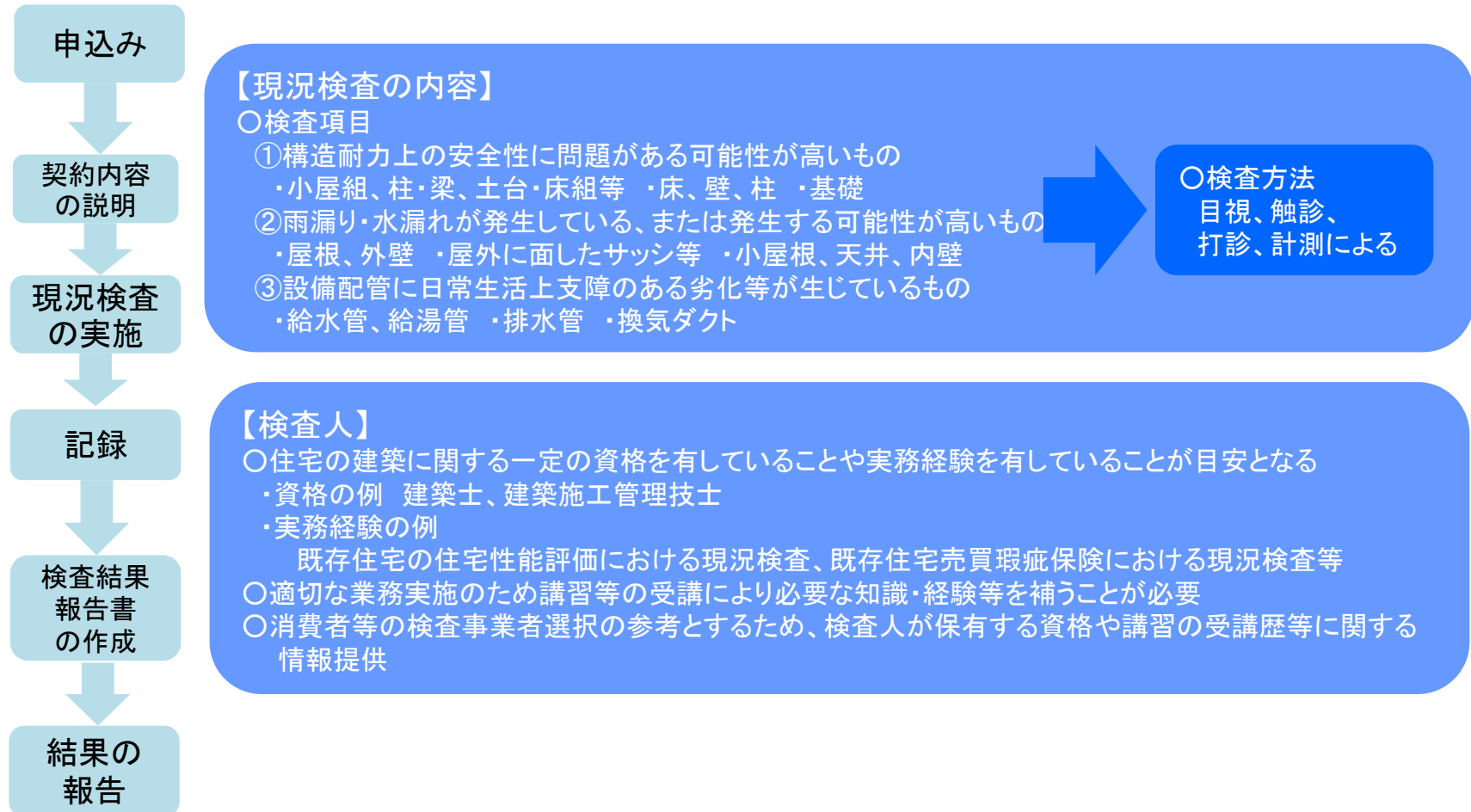
# 既存住宅インスペクションガイドライン（平成25年6月 国土交通省）

## ■ ガイドライン策定の目的

中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示す。

事業者による適正な業務実施を通じて、既存住宅インスペクションに対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図る。

## ■ ガイドラインの内容



# 住宅履歴情報について

## ■経緯

・平成18年6月 「住生活基本法」制定

平成19年10月

「住宅履歴情報整備検討委員会」設置

平成21年2月

上記委員会が「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」を策定

「指針」の概要

- 各主体の役割、基本ルール、住宅履歴情報項目を定める

平成22年5月

「一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」設立

「協議会」の概要

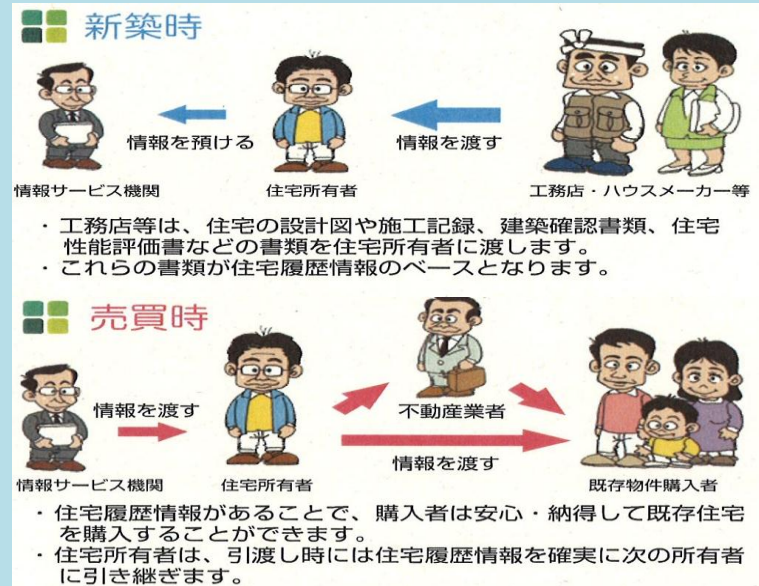
- 住宅履歴情報サービス(住宅履歴情報の蓄積と活用を支援する業務)を行う事業者が会員
- 会員 中小建設業の団体、ハウスメーカー、住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人など
- 業務 基本指針の策定、共通業務ツールの整備、普及活動など

## ■住宅履歴情報(「いえかるて」)の蓄積

### 【(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の場合】

住宅所有者が、情報サービス機関に委託して住宅履歴情報を蓄積する。住宅と、その住宅履歴情報を確実に特定するため、それぞれの住宅に唯一のIDを使用して、情報を蓄積する。

## ■住宅履歴情報蓄積・活用の流れ



(出典)住宅履歴情報整備検討委員会事務局発行パンフレット

## ■蓄積する情報(例)

### <新築段階の情報>

- ・建築確認、住宅性能評価、新築時工事関係の書類や図面 等

### <維持管理段階の情報>

- ・維持管理計画、点検、診断、修繕、改修、リフォーム等の書類、図面、写真等

※平成26年3月31日までの共通ID発行実績 45,270件(全国)

# 既存住宅売買瑕疵保証責任保険について

## 1 住宅瑕疵担保保険制度設立の経緯

平成12年4月 「住宅の品質確保の促進に関する法律」施行  
⇒住宅の売主に対し、10年間の瑕疵担保責任を義務付け

平成17年 構造計算書偽装問題発覚  
⇒住宅の売主倒産時に瑕疵担保責任が履行されず、住宅所有者が不安定な立場におかれる

平成18年12月 「宅地建物取引業法」改正  
⇒宅建業者等に対し、契約締結前に、保険加入の有無等について、相手方への説明を義務付け

平成19年5月 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」公布  
⇒住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保するための保険や供託の仕組みを活用した資力確保措置の義務付け  
⇒住宅瑕疵担保責任保険法人の指定  
⇒保険契約に係る住宅の紛争処理体制の整備

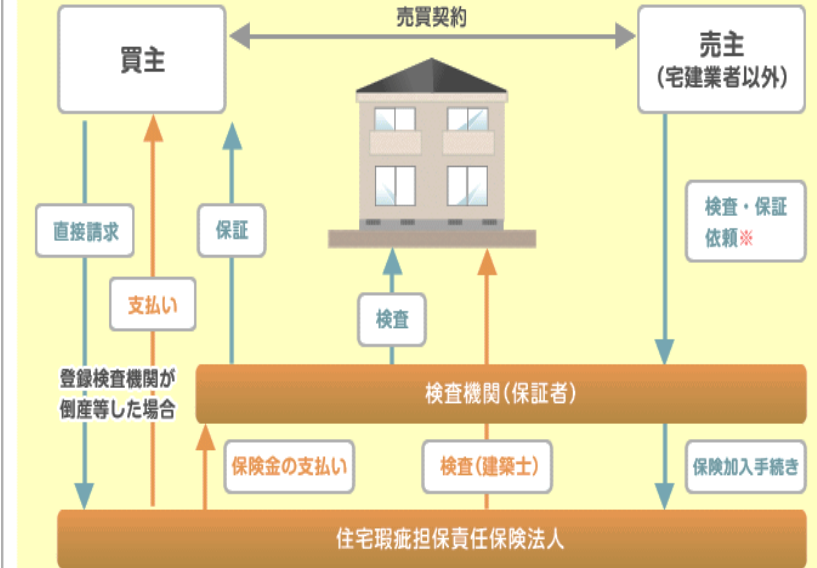
### 既存住宅売買瑕疵保証責任保険制度の開始

平成21年12月 既存住宅売買瑕疵保証責任保険【宅建業売買】  
平成22年3月 既存住宅売買瑕疵保証責任保険【個人間売買】

## 2 既存住宅売買瑕疵保証責任保険

- ・保険金の支払い対象は構造部分や防水部分など。保険期間は1年間または5年間。保険加入は任意。
- ・保険の仕組みは、「売主が宅建業者の場合」と「売主が宅建業者以外（個人間売買）の場合」で異なる。

### 保険の仕組み(個人間売買の場合)



※検査・保証依頼は、買主(予定者)からの依頼も可能です。

(出典)(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会HP

保険申込実績(平成26年5月31日時点・累計)

|       | 既存住宅売買瑕疵保証責任保険【宅建業売買 H21.12~】 |        | 既存住宅売買瑕疵保証責任保険【個人間売買 H22.3~】 |        |
|-------|-------------------------------|--------|------------------------------|--------|
|       | 戸建                            | 共同住宅   | 戸建                           | 共同住宅   |
| 全国    | 4,963戸                        | 7,254戸 | 1,315戸                       | 1,153戸 |
| 内 東京都 | 295戸                          | 3,197戸 | 174戸                         | 254戸   |



# 住宅リフォーム市場の活性化に向けた取組

## 都の取組

### 住宅リフォーム事業者行動基準 リフォーム10(2007(平成19)年度～)

都民が安心して適切な住宅リフォームを実施できるような環境づくりをめざし、地域の工務店など地域の事業者が守ることが望ましい基準(リフォーム10)を策定。

#### 住宅リフォーム事業者行動基準(リフォーム10)

- ①問合せに対する迅速かつ適切な対応と情報の開示
- ②具体的に記載した見積書の提出
- ③書面による工事請負契約
- ④元請事業者の責任による工事・管理
- ⑤工程表の提出
- ⑥工事打合せ記録書の作成及び工事写真撮影の実施
- ⑦工事完了確認書の提出
- ⑧アフターサービスの実施
- ⑨標準書式により関係書類を整備
- ⑩トラブル等への責任ある対応

### あんしん住宅リフォーム相談窓口(2005(平成17)年度～)

#### 1 概要

住宅リフォーム相談窓口を(公財)東京都防災建築まちづくりセンター(以下「まちセン」と連携し、まちセンが運営する「東京都住宅リフォーム推進協議会」内に、住宅リフォームに関する相談窓口を設置

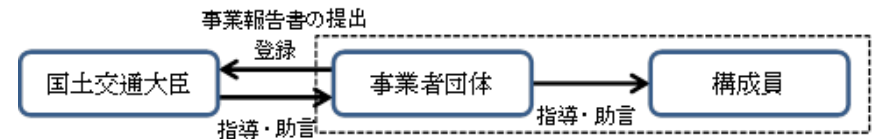
#### 2 相談実績

| 2011(H23) | 2012(H24) | 2013(H25) |
|-----------|-----------|-----------|
| 29件       | 66件       | 29件       |

## 国の取組

### 住宅リフォーム事業者団体登録制度 (2014(平成26)年度～)

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供等を行う等一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームできる環境の整備を図る。



#### 【団体の登録要件】

- ・一般社団法人、事業協同組合等であること
- ・構成員の数が原則として概ね100者以上
- ・構成員の所在地が2以上の都道府県にわたること
- ・消費者相談窓口の設置、消費者への情報提供を実施すること

#### 【団体の業務】

- ・人材の育成・消費者相談業務・構成員への支援等

#### 【構成員が行うべき事項】

- ・書面の交付(見積り、契約時)
- ・瑕疵保険への加入

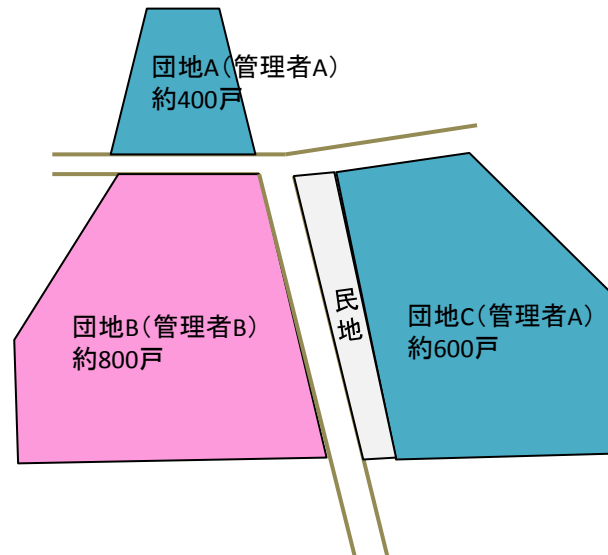


平成26年12月現在  
〈登録事業者団体〉  
(一社)マンション計画修繕施工協会



## 住宅団地の現状と取組状況

- 都内には昭和40年代までに入居開始した概ね1000戸以上の団地が60地区程度存在し、その多くは中層の公的賃貸住宅である。
- 中規模の団地が隣接し、全体として大規模な団地を形成している例もあるが、大規模団地の数など全体の状況は把握されていない。
- 団地における建物の老朽化、店舗等の生活支援施設の老朽化、居住者の高齢化、コミュニティの弱体化などが進行している一方で、豊かな緑など良好な環境を有しているものが存在している。
- エレベーターの設置や住戸内の段差解消など、建物のバリアフリー化が進められてきているが、更なるバリアフリー化が求められている。
- 団地再生にあたって、団地の管理者は地元自治体との協議により地域に必要な施設等の整備に取り組んでいるが、団地周辺を含めた広域的なまちづくりの観点から再生した事例は少ない。

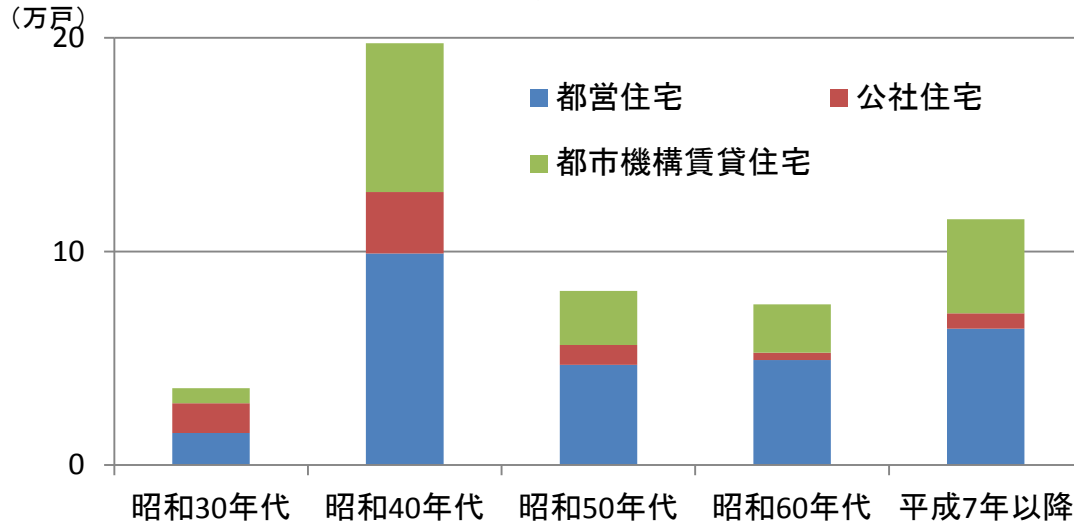


〈中規模団地が隣接している事例(イメージ図)〉

# 公的住宅の建設年度別ストックと高齢化の現状

- 公的住宅のストックは、昭和40年代以前に建設されたものが20万戸を超えている。
- 公的住宅においては、高齢化が進んでいる。

公的住宅の建設年度別ストック



(資料) 都営住宅-東京都都市整備局(平成25年3月31日現在)  
 公社住宅-東京都住宅供給公社事業概要等より東京都  
 都市整備局作成(平成25年3月31日現在)  
 都市機構賃貸住宅-都市再生機構データより東京都  
 都市整備局作成(平成25年3月31日現在)

(備考) 平成20年度までは建設年度別の管理戸数、平成21年度以降は建設戸数(都営住宅・公社住宅)

都営住宅、公社住宅及び都市機構賃貸住宅における名義人等の年齢区分別世帯の割合

| 名義人・世帯主の年齢区分 | 都営住宅<br>(名義人)<br>平成25年3月末現在 | 公社一般賃貸住宅<br>(名義人)<br>平成25年3月末現在 | 都市機構賃貸住宅<br>(全国・世帯主)<br>平成22年 |
|--------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| ～ 64歳        | 38.8%                       | 54.1%                           | 64.6%                         |
| 65歳～         | 61.2%                       | 45.9%                           | 35.4%                         |

(資料)・都営住宅-東京都都市整備局  
 (※都営住宅は改良住宅等を除く。)  
 ・公社住宅-東京都住宅供給公社  
 ・都市機構賃貸住宅-都市再生機構  
 (備考)・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

# 公的住宅団地の再生の事例 (都営住宅の事例①)

## 【成城8丁目アパート】地域の福祉インフラ整備事業

《活用する都有地》  
成城8丁目アパート建替えに  
伴う創出用地(世田谷区)

成城八丁目団地  
(建替済)



認可保育所  
H25.4開設



(成城つくしんぼ保育園ホームページより)

高齢者施設  
H26年度事業  
開始予定



特別養護老人ホーム エリザベート成城

障害者施設  
H26年度事業開始予定



# 公的住宅団地の再生の事例 (都営住宅の事例②)

## 【港南4丁目第3団地】定借マンション、生活利便施設等の整備

案内図

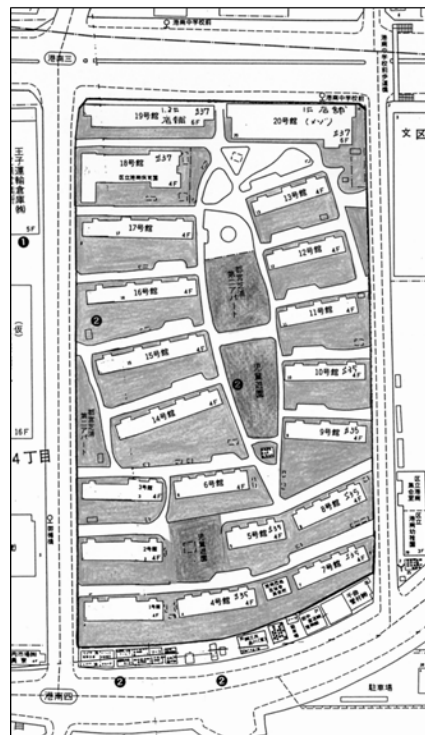


○都営住宅の建替えに伴い創出した約1haの用地を、定期借地権を設定して、民間事業者を公募で決定し、民間事業者が中堅取得者層ファミリー世帯向けの定借マンション及び生活利便施設等を整備した。

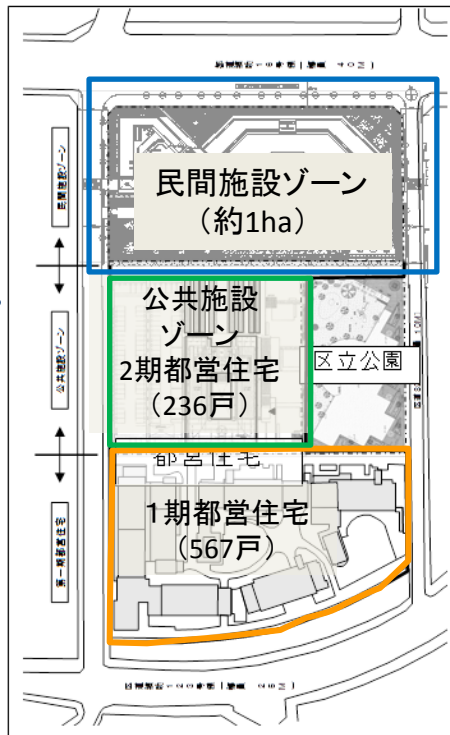
### 【施設内容】

- ・分譲住宅・・・828戸
- ・生活利便施設等・・・スーパーマーケット、店舗、医療施設、保育所

従前



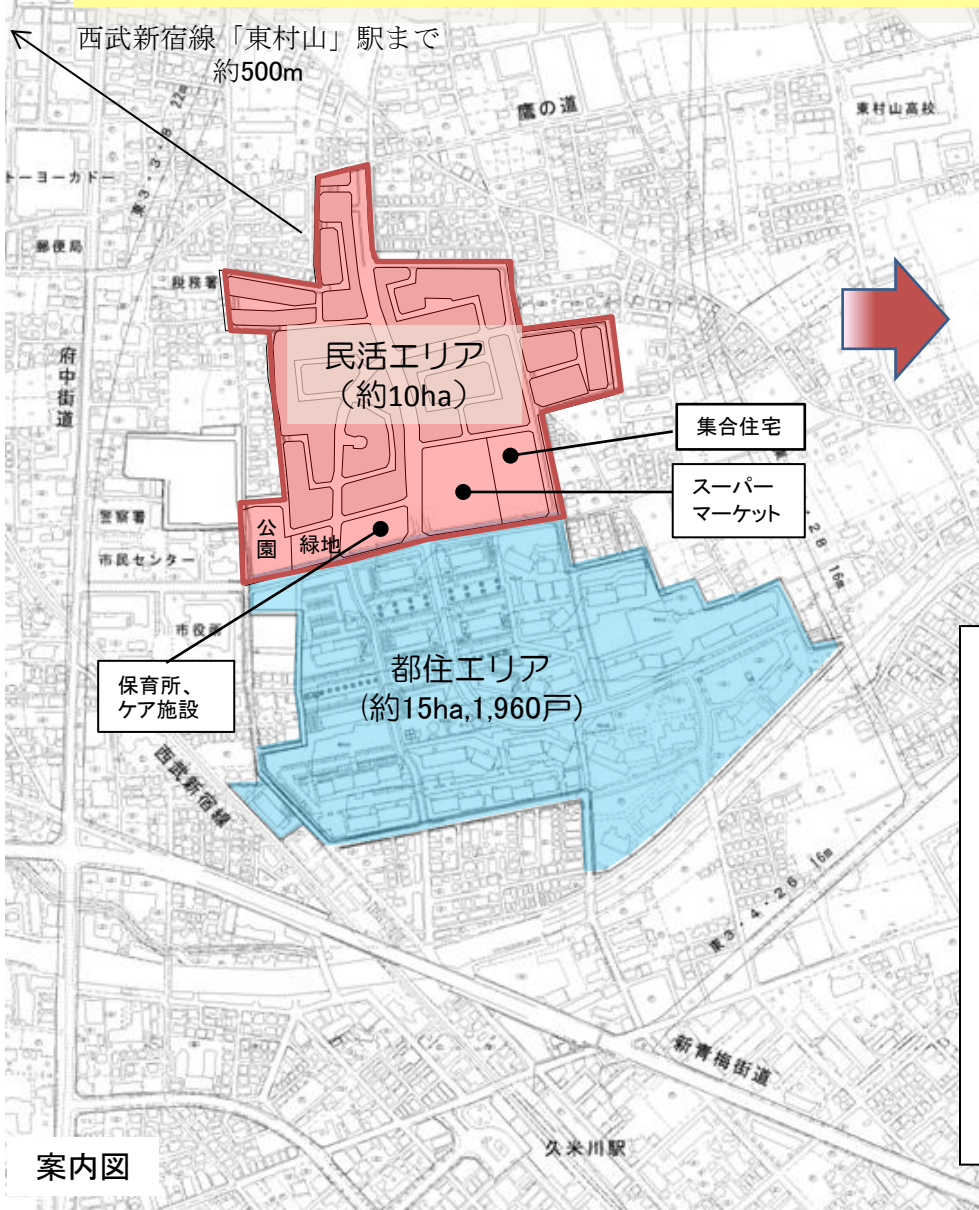
従後





# 公的住宅団地の再生の事例（都営住宅の事例③）

【東村山市本町地区】戸建住宅を中心とした、良好なまちなみの住宅市街地を形成



平成21年5月 戸建住宅完成  
平成23年3月 全施設完成

○昭和30年代に建設した、都営住宅の建替えを行うとともに、創出された用地において、広く質の良い住宅の供給等を目的とした民間活用プロジェクトを実施した。

## 【特色】

- 定期借地権（70年間）の特性を生かした住宅市街地の整備
- まちづくり計画による、まちなみ景観などの維持・保全
- 広くて質が良く、低廉な戸建住宅供給の実証実験（※）

※建物価格が3割程度安い戸建て住宅

## 【整備施設】

- 戸建住宅・・・280戸（うち実証実験住宅100戸）
- 商業施設、保育所、居宅介護支援事業所ほか



# まちづくりと一体となった団地再生の取組 I ～日野市多摩平の森①～

◇日野市では、UR都市機構と連携し、既存住棟の建替え・活用に伴う複合的な街づくりを進めている

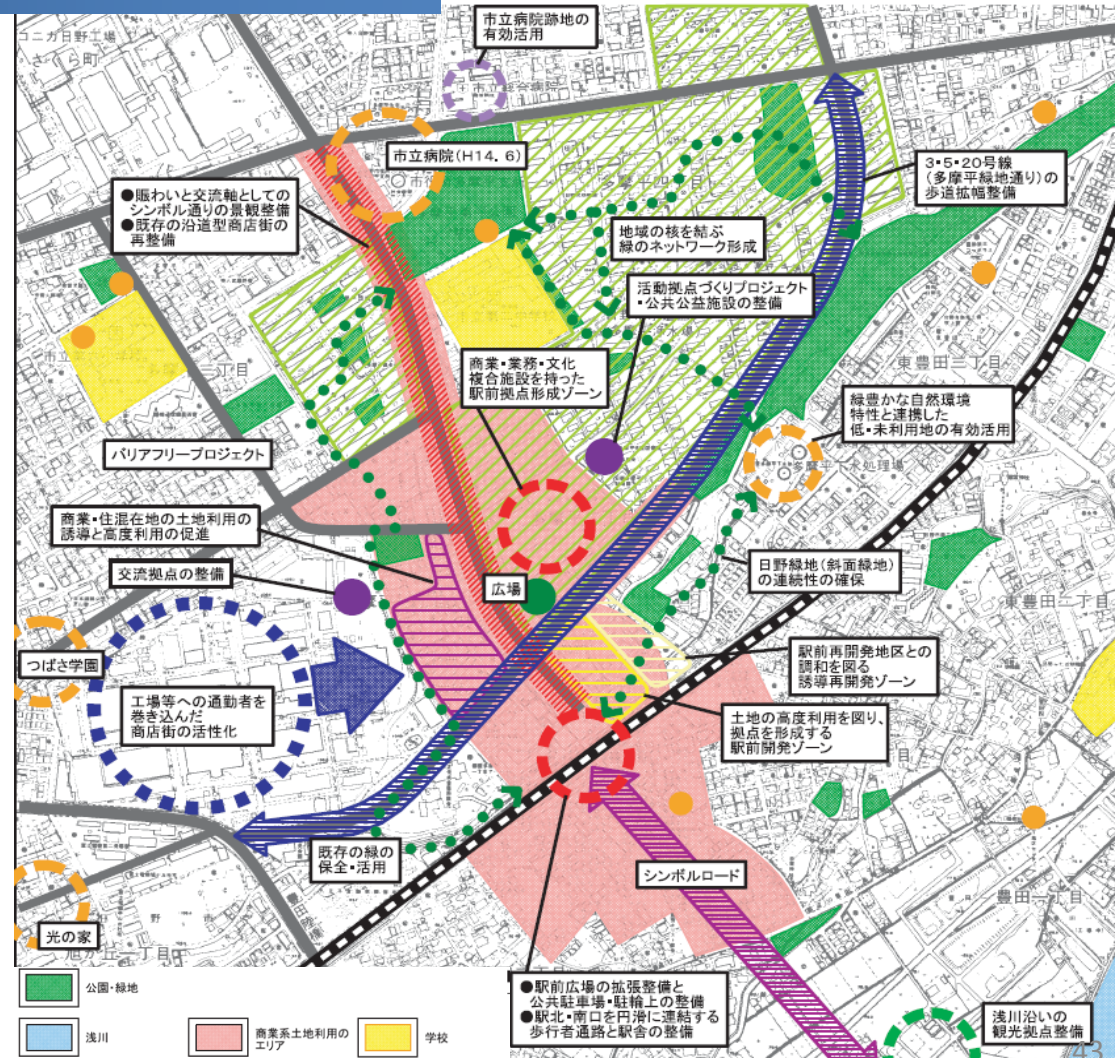
## 日野市まちづくりマスタープラン 駅周辺まちづくり基本計画の位置付け

- 既存の都市機能集積を活かしながら 商業、業務、文化など多様な機能を誘導  
⇒ 多摩平団地駅前の街区は商業・業務・文化複合施設をもった駅前拠点形成ゾーン

- 良好な住環境や自然環境を活かしながら 商業・住宅・自然環境・工業が調和したまちづくり
- 医療、福祉、文化などをつなぐ
- 交通ネットワークの結節点としての育成
- ユニバーサルデザインのまちづくり
- 駐車場・駐輪場等の整備を含めた駅周辺整備
- 歩いて暮らせるコンパクトな 都市型居住機能の集積  
⇒ 多摩平団地では、多様な世帯が住まうことのできる 社会・地域のニーズに対応した再整備

- UR多摩平団地の建替え等を契機として、人が集まる利便性の良い駅周辺づくりを進める

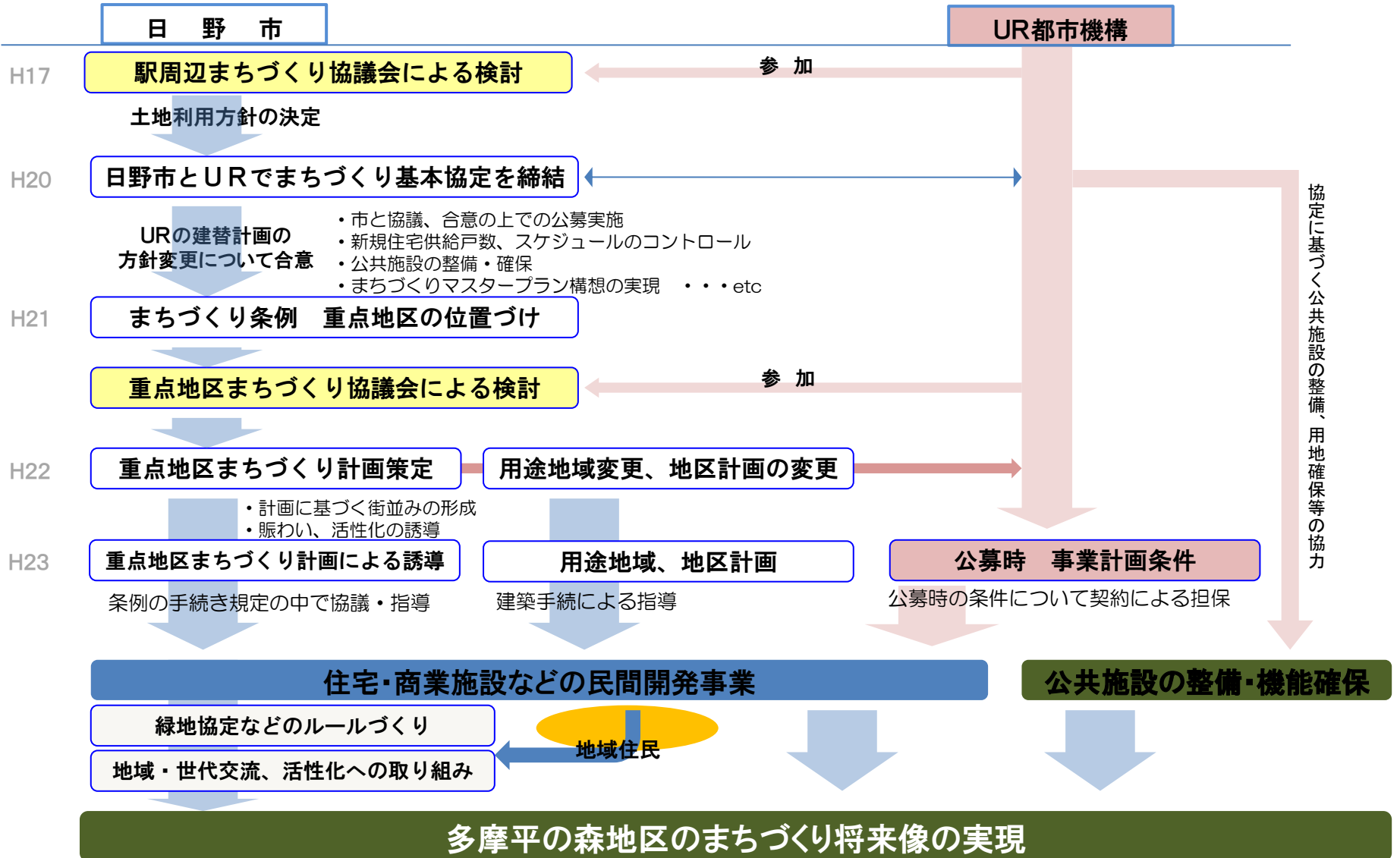
- 商業地区を「商業・業務・文化・複合施設を持った駅前拠点形成ゾーン」と位置付け





# まちづくりと一体となった団地再生の取組 I ～日野市多摩平の森②～

◇URとの協定、公募条件、都市計画とまちづくり条例手続きによる開発誘導



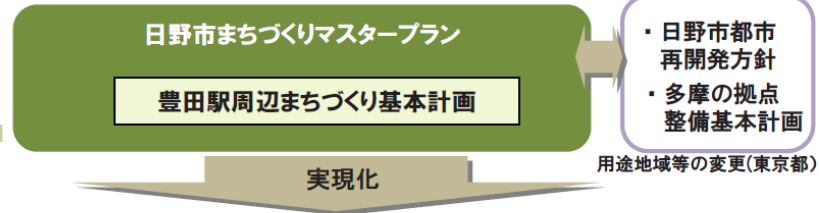
# まちづくりと一体となった団地再生の取組 I ～日野市多摩平の森③～

## ◇多摩平の森地区 各種計画の位置づけ

### ●日野市まちづくりマスタープラン

(都市計画マスタープラン)

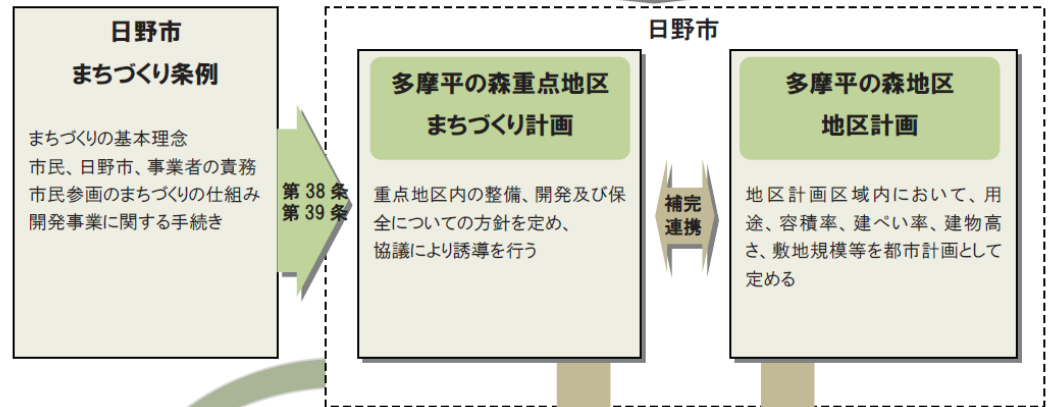
- ・平成15年10月策定
- ・3大拠点駅のうちのひとつとして豊田駅周辺まちづくり基本計画に位置付け



### ●多摩平団地建替事業の整備敷地における総合的なまちづくりに関する基本協定

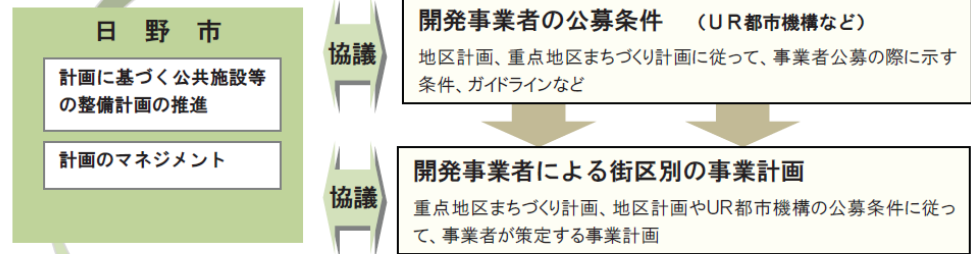
(URと日野市との協定)

- ・平成20年12月締結
- ・URが団地建替を行うにあたり、まちづくりの基本理念に則り、連携を図りながら計画的に事業を遂行するため協定を締結



### ●多摩平の森地区地区計画

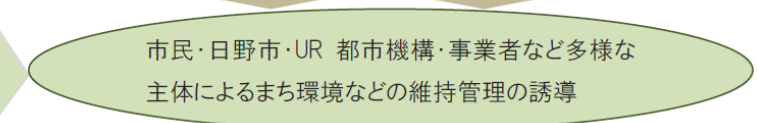
- ・平成22年1月変更
- ・商業地区は、「賑わいのある景観の形成や周辺環境との調和に配慮し、駅前の拠点性を高める魅力ある商業地の形成を図る」地区と位置付け



### ●多摩平の森重点地区まちづくり計画

(まちづくり条例第38条に基づく計画)

- ・平成22年11月策定
- ・多様な主体が、まちづくりの方向性をハードだけでなく、ソフトにおいても共有するため策定



# まちづくりと一体となった団地再生の取組Ⅱ ～板橋区高島平地区～

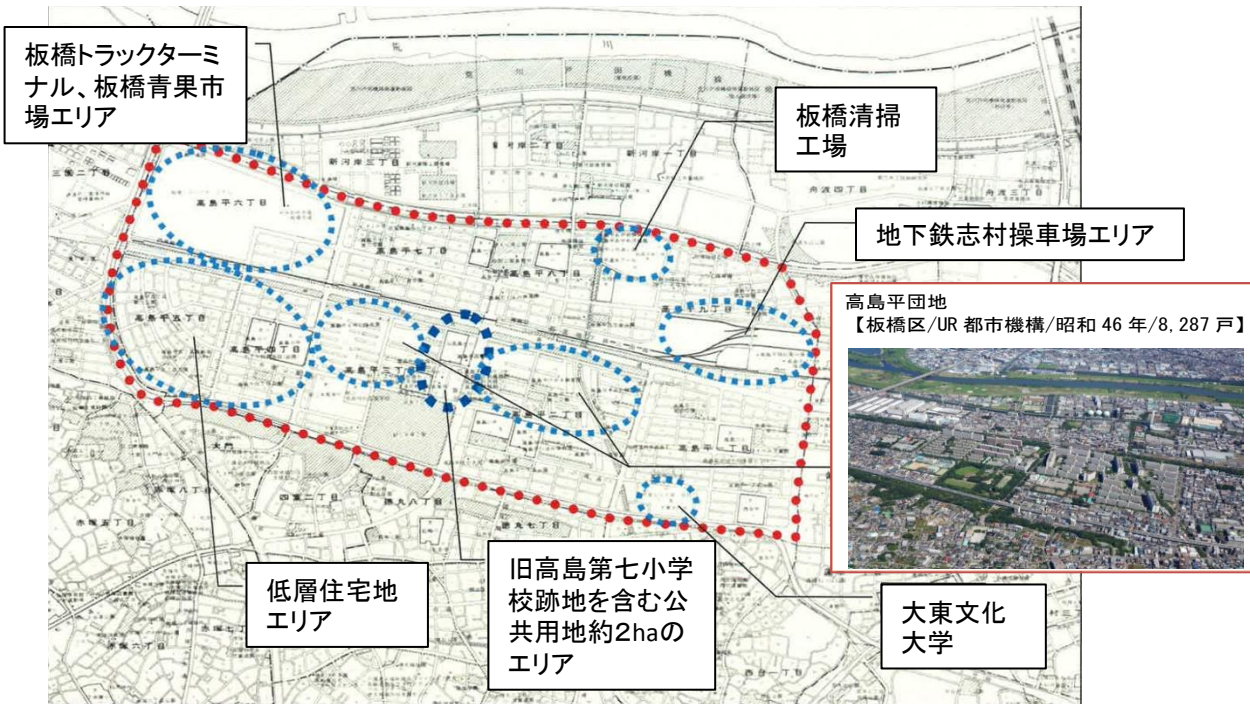
◇板橋区では、UR都市機構と連携し、未来につながる都市再生モデルとなる『高島平地域まちづくりのグランドデザイン』策定の検討を進めている。

## 【地域の位置付け】 いたばし未来創造プラン(平成25年1月策定)

### 成長分野8 都市の顔となる駅前周辺市街地と交通軸の整備【安心安全環境都市】

板橋区の持続的な発展に向けて、ファミリー層の誘致や交流人口の増加などの視点を取り入れ、にぎわいや交流などの活力にあふれるとともに、「板橋区の顔」にふさわしい個性と魅力、優れた景観やデザインを備えたまちにすることをめざし、駅前の拠点整備を核とする都市再生を戦略的に進めます。

## 【対象地域】 板橋区高島平1丁目～9丁目(約314ha)



## 【構成内容】

### 基本調査・分析

ポテンシャルを掘り起こし、調査結果に対する分析を行う

### 基本構想

8つの成長分野と発掘したポテンシャルを踏まえた具体的な都市像を提示

### 公共用地の再整備基本計画

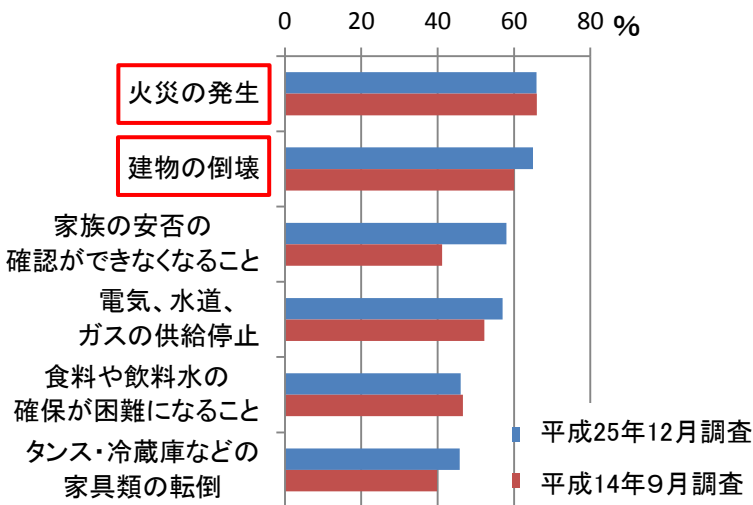
## 【スケジュール】

平成26年10月 基礎・調査分析報告  
 11月 中間のまとめ  
 平成27年 2月 素案  
 ※平成27年度中に策定

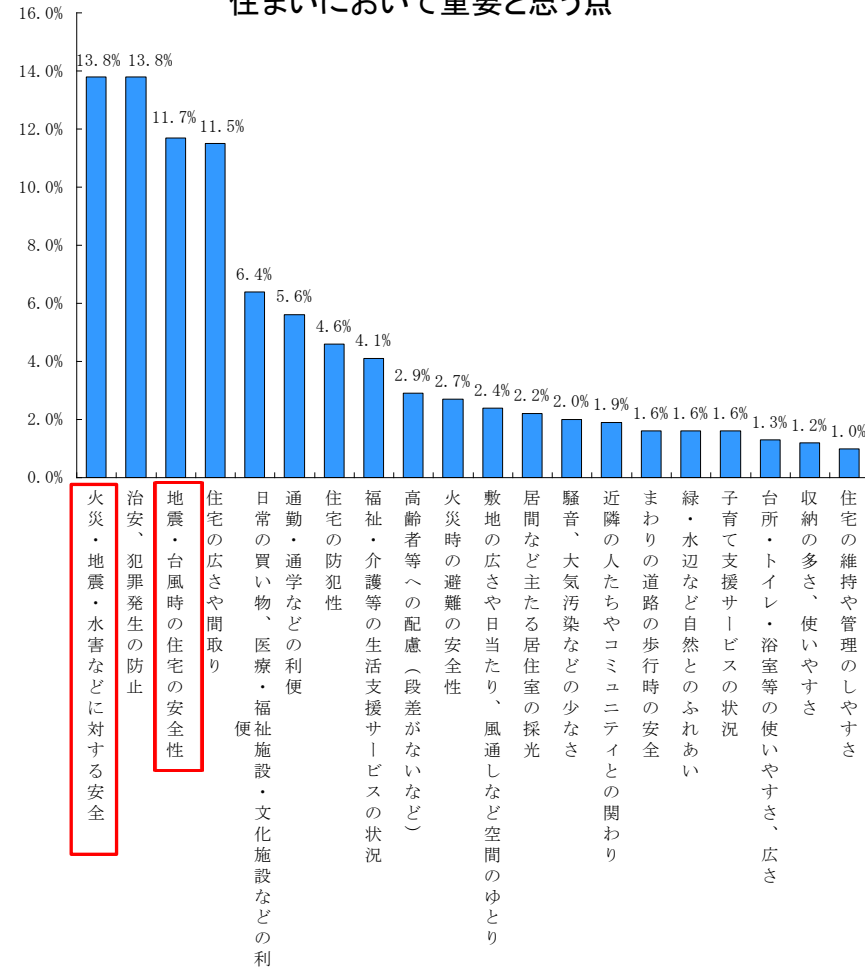
# 防災に関する都民の意識

- 住宅の耐震化率は2010年（平成22年）度末で約8割。
- 防災に対する意識は高まるものの、耐震補強意欲は低調。
- 住まいにおいては、「火災・地震・水害などに対する安全」を重要と思う世帯は多い。

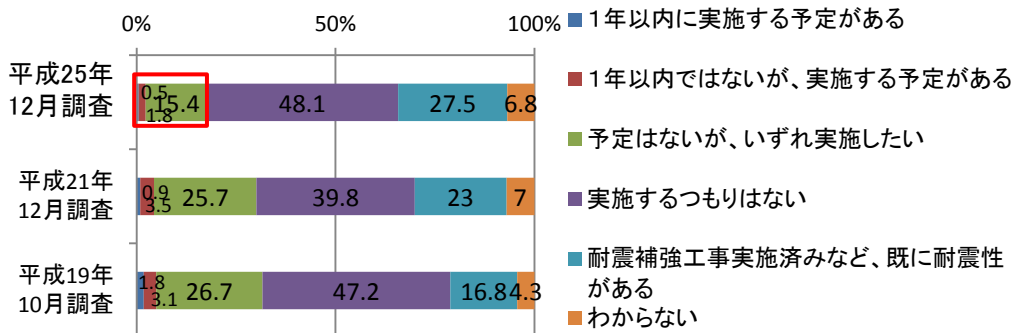
大地震が起こった場合に心配なこと



住まいにおいて重要と思う点



耐震補強工事の実施意向



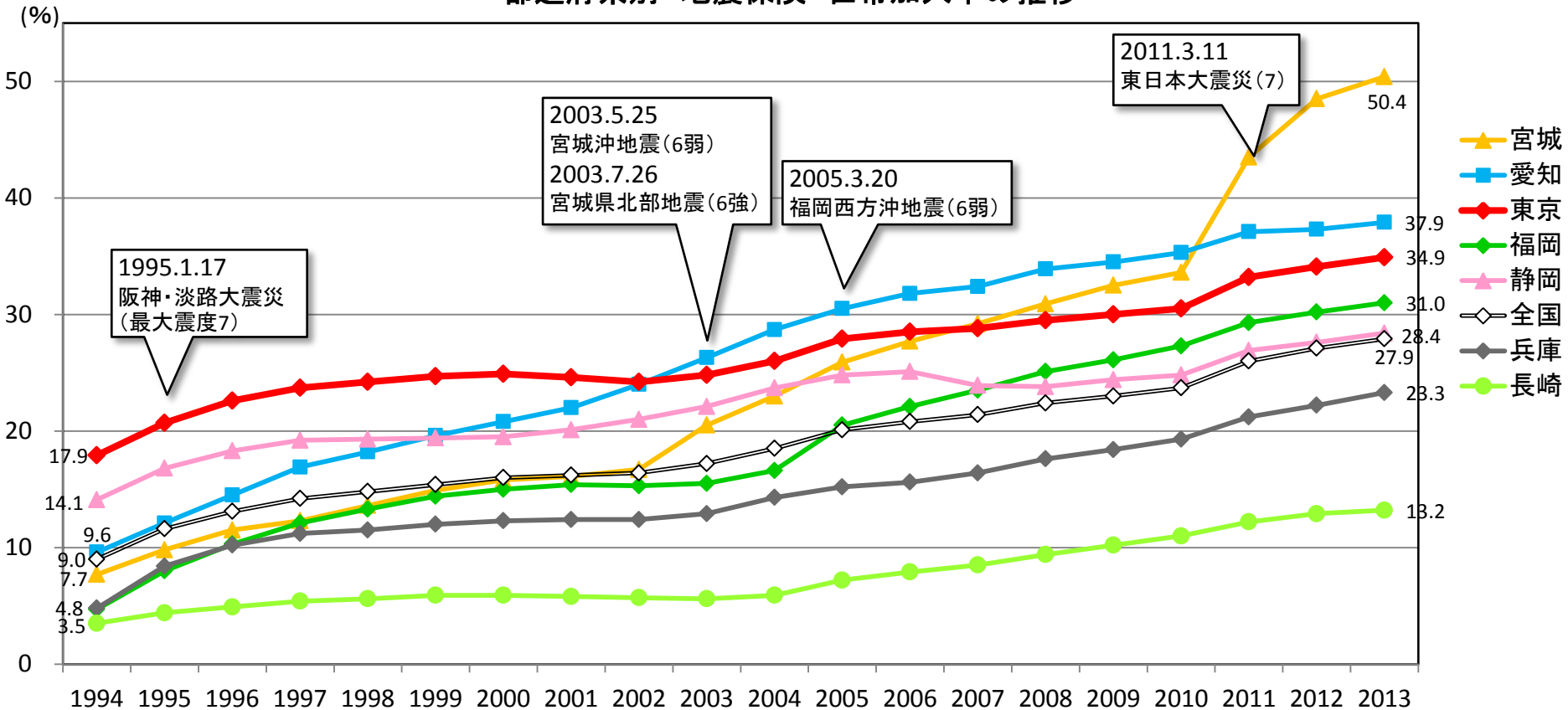
防災に関する世論調査／内閣府

(資料)平成20年住生活総合調査／国土交通省

# 地震保険 世帯加入率の推移

- 1994年以降、地震保険の加入率は全国的に上昇傾向で推移している。
- その中でも、東京都における地震保険世帯加入率は、全国及び他道府県と比較して高い傾向にある。

都道府県別 地震保険 世帯加入率の推移



(注) 世帯加入率は、年度末の地震保険契約件数を当該年度末の住民基本台帳に基づく世帯数で除した数値。  
 ただし、2013年度の世帯加入率は、2013年12月末の地震保険契約件数を2014年1月1日時点の住民基本台帳に基づく世帯数で除した数値。  
 (注) 2012年度からの世帯数には、2012年7月9日より住民基本台帳法の適用対象となった外国人を含む。  
 (出典) 損害保険料率算出機構



# 住宅の耐震化の状況

- 住宅の耐震化率は、2010年（平成22年）度末で約8割。
- 昭和55年までに建設された住宅の総数に占める割合は、平成20年の約30%から平成25年は25%に減少。

住宅の耐震化の現状(東京都)

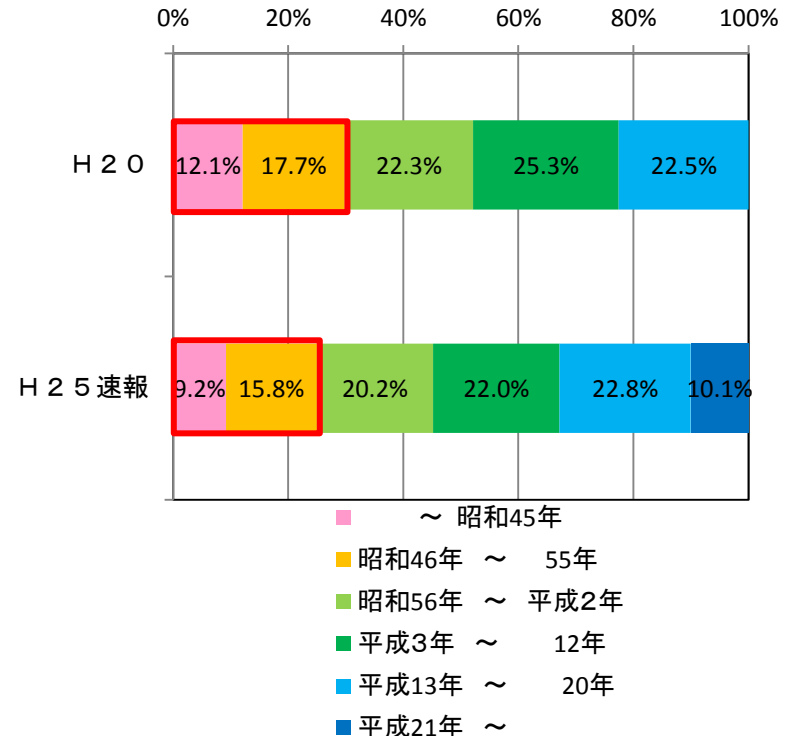
単位:戸

| 住宅         |     | 昭和56年以前<br>の住宅 | 昭和57年以降<br>の住宅 | 住宅数<br>a+b=c | 耐震性を満た<br>す住宅数※1<br>d | 耐震化率<br>(平成22年度末)<br>d/c |
|------------|-----|----------------|----------------|--------------|-----------------------|--------------------------|
| 種別         | 構造  | a              | b              |              |                       |                          |
| 戸建住宅       | 木造  | 555,500        | 1,101,300      | 1,656,800    | 1,136,900             | 68.6%                    |
|            | 非木造 | 46,300         | 152,600        | 198,900      | 180,900               | 91.0%                    |
|            |     | 601,800        | 1,253,900      | 1,855,700    | 1,317,800             | 71.0%                    |
| 共同住宅<br>※2 | 木造  | 197,600        | 449,900        | 647,500      | 454,800               | 70.2%                    |
|            | 非木造 | 1,004,700      | 2,632,000      | 3,636,700    | 3,210,300             | 88.3%                    |
|            |     | 1,202,300      | 3,081,900      | 4,284,200    | 3,665,100             | 85.5%                    |
| 合計         |     | 1,804,100      | 4,335,800      | 6,139,900    | 4,982,900             | 81.2%                    |

※1 平成20年住宅・土地統計調査を基にした推計値  
 ※2 共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含む。

(資料)東京都耐震改修促進計画/東京都都市整備局

建設時期別住宅戸数(構成比)(東京都)



(資料)平成25年住宅・土地統計調査/総務省

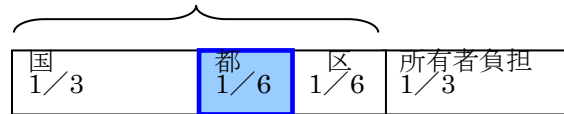


# 耐震化の促進に向けた主な取組

- 区市町村と連携し、財政的支援や普及啓発などを実施。

## 《木造住宅への助成制度》

◇耐震診断助 →費用の1/6かつ2.7万円を限度  
補助率2/3



◇耐震改修助成 →費用の5.5/40かつ22万円を限度  
補助率1/2 都5.5/40 区5.5/40



防災都市づくり  
推進計画に定める  
整備地域を対象

## 《区市町村等と連携した普及啓発》

### ■ 耐震キャンペーンの実施

- 耐震化推進都民会議を設置し、建物所有者団体、関係団体、区市町村と連携して、建物の耐震化に向けた気運の醸成及び啓発活動を実施(フォーラム、展示会、個別相談会等)

### ■ 区市町村耐震化促進普及啓発活動支援事業

- 建物所有者への戸別訪問など区市町村が行う普及啓発活動に対して都が助成

### ■ 東京都耐震マーク交付制度

- 耐震性のある全ての建物を対象： 約2万6千棟に交付(H26年11月末時点)  
※江戸川区の取組 特定緊急輸送道路沿道建築物の新耐震建物(約1,100棟)の所有者に対して、ダイレクトメールによりマーク制度を周知



東京都耐震マーク

## 木造住宅密集地域の取組①

- 整備地域における、2006年の不燃化領域率は56%、延焼遮断帯形成率は58%。

### 木密地域不燃化10年プロジェクト

特に甚大な被害が想定される整備地域(約7,000ha)を対象に、10年間の重点的・集中的な取組を実施し、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちにする

- ◆整備地域における不燃領域率 2020(平成32)年度までに70%
- ◆整備地域における主要な都市計画道路の整備 2020(平成32)年度までに100%

#### 《具体的取組》

##### 区と連携した市街地の不燃化の促進(不燃化特区制度)

- 防災都市づくり推進計画に定める整備地域(約7,000ha)の中で、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区を、平成25年3月に創設した不燃化特区制度に基づき指定し、地区の状況に応じた支援を実施
- 平成26年4月現在38地区で取組を実施し、建物の除却、建替え、全戸訪問などを行っている

##### 延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備

- 整備地域内の延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路を対象に特定整備路線を指定(28区間、延長約26キロメートル)
- 特定整備路線にかかる地権者等に対して、生活再建等のための特別の支援を実施
- 平成26年1月現在、全ての区間において地元説明会を開催し、順次、事業化に向け測量作業などを実施

##### 地域における防災まちづくりの気運醸成

## 木造住宅密集地域の取組②

## 「新たな防火規制」の取組

建築物の不燃化を促進し、木造密集地域の防災性の向上を図るために、知事が指定する災害時の危険性が高い区域について、建築物の耐火性能を強化する規制(平成15年10月 改正東京都建築安全条例 施行)

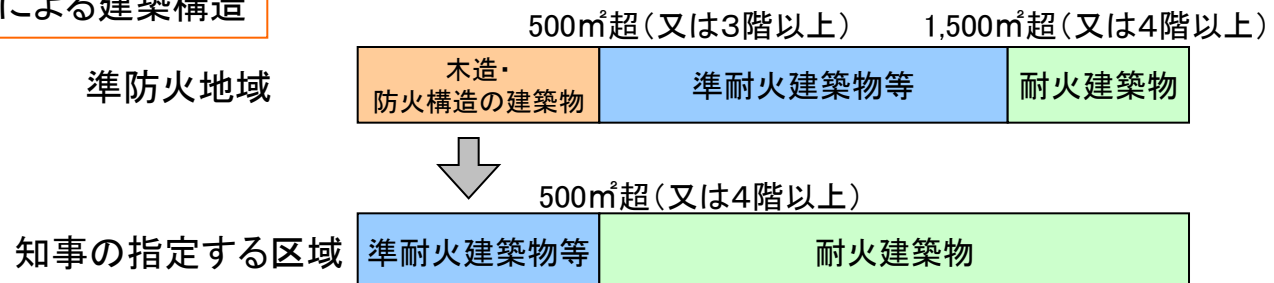
## 【対象区域】

東京都震災対策条例第13条第2項第2号に規定する整備地域その他の災害時の危険性が高い地域のうち、知事が指定する区域

## 【制度の内容】

- ア 原則として、全ての建築物は、準耐火建築物以上とする。
- イ そのうち、延べ面積が500㎡を超えるものは耐火建築物とする。

## 延べ面積による建築構造



## 【区域指定】

12区1市 3,359.1ha(平成26年3月末)

# 土砂災害防止法・土砂災害警戒区域等の指定

- 平成26年11月に土砂災害防止法が改正され、基礎調査結果公表が義務付けられた。

## 【土砂災害防止法の概要】

### 土砂災害防止対策基本指針の作成 [国土交通大臣]

- 土砂災害防止のための対策に関する基本的事項
- 基礎調査に関する指針
- 土砂災害特別警戒区域等の指定方針
- 土砂災害特別警戒区域内の建築物の移転等の方針

### 基礎調査の実施 [都道府県]

- 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域指定等のための調査

### 土砂災害警戒区域の指定 [都道府県知事]

(土砂災害のおそれがある区域)

- 情報伝達、警戒避難体制の整備 [市町村防災会議※]  
※市町村防災会議を設けない市町村は市町村長
- 警戒避難に関する事項の住民への周知 [市町村長]

〈警戒避難体制〉  
・市町村地域防災計画  
(災害対策基本法)

### 土砂災害特別警戒区域の指定 [都道府県知事]

(建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域)

- 特定の開発行為に対する許可制  
対象：住宅宅地分譲、社会福祉施設等のための開発行為
- 建築物の構造規制 (都市計画区域外も建築確認の対象)
- 土砂災害時に著しい損壊が生じる建築物に対する移転等の勧告
- 勧告による移転者への融資、資金の確保

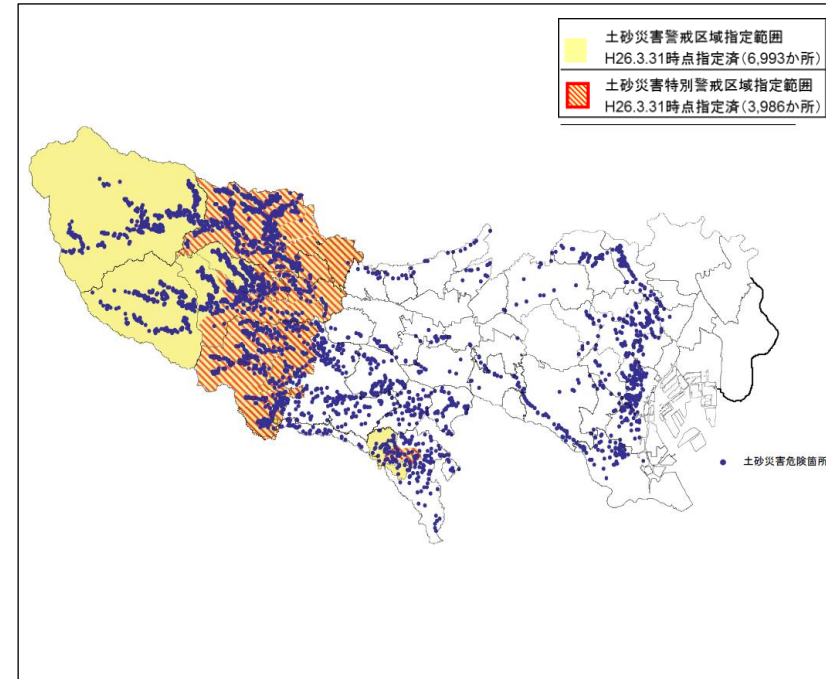
〈建築物の構造規制〉  
・居室を有する建築物の  
構造基準の設定  
(建築基準法)

〈移転支援〉  
・住宅金融支援機構

## 【土砂災害警戒区域等の指定状況】

土砂災害のおそれがある15,000箇所について、

- 警戒区域6,993箇所 (うち特別警戒区域3,986箇所) を指定済み。
- 平成29年度までに、全箇所の基礎調査を完了。

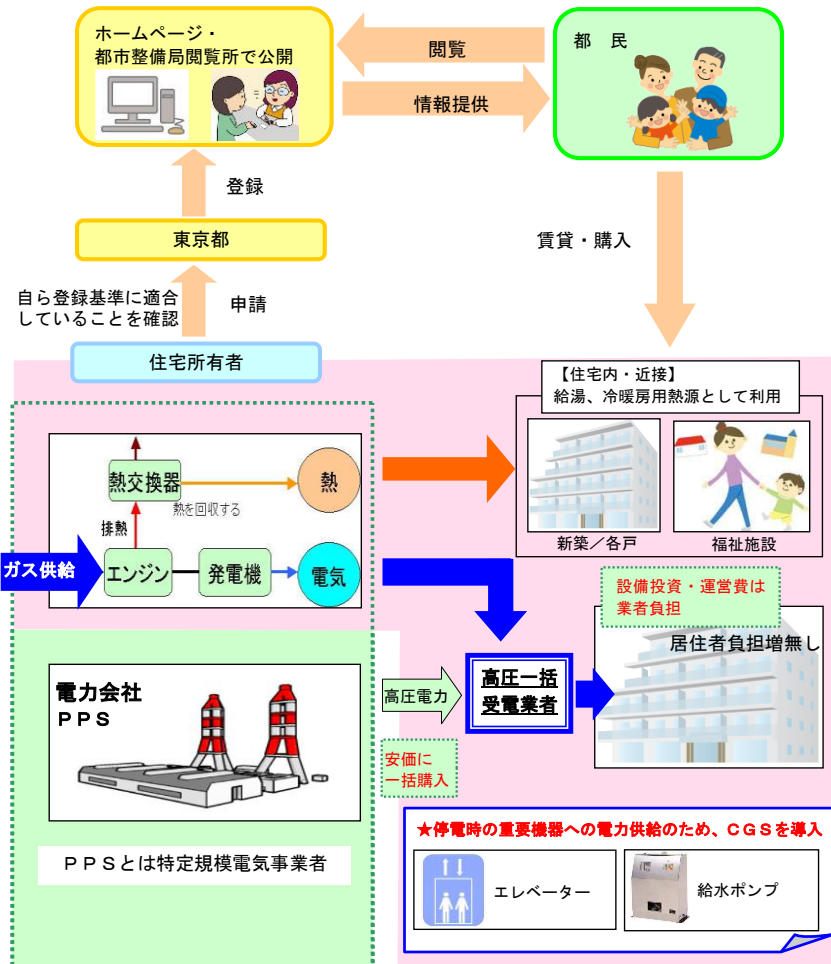


# 防災に係るマンション等の取組 ～都の取組～

- 東京都LCP住宅情報登録・閲覧制度の登録数は、平成26年12月15日時点で3件（991戸）。
- 東京都LCP住宅の適合基準として、ガスコージェネレーション設備を想定。

## 東京都LCP住宅情報登録・閲覧制度(平成24年度開始)

LCP: Life Continuity Performance 居住継続性能



震災時(長期間停電)による  
電力会社からの電力が途絶えたとき

**水・電気STOP! ⇒生活継続困難**

- 都内世帯の4割がマンション居住
- 超高層マンション400棟以上

こうした世帯に対する避難所の確保も必要

**LCP住宅の場合・・・**

**電力の二重化**

**ガス発電機により、最低限の電力  
(エレベーター・給水ポンプ)  
を確保することにより自宅で生活継続可能**



# 防災に係るマンション等の取組 ～他の自治体の取組～

## 大阪市防災力強化マンション認定制度

防災性の向上と災害に強い良質なマンションの整備を誘導するため、耐震性や耐火性など建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に求められる設備・施設等の整備、住民による日常的な防災活動等の実施など、ハード・ソフト両面で防災力が強化されたマンションを「防災力強化マンション」として認定する制度を創設。

平成21年8月から受付開始。

平成26年11月末日現在、41件のマンション(計4,346戸)が計画認定。

災害に強いマンションを大阪市が認定する制度です

耐震性や耐火性など  
建物の安全性が  
確保されています

被災時の生活に  
役立つ施設や物資  
が備えられています

防災の取り組みについて  
防災アクションプラン  
を策定しています



### [認定基準]

- ①建築物の構造に関する基準
- ②建築物内部の安全性に関する基準
- ③避難時の安全性に関する基準
- ④災害に対する備えに関する基準  
 <災害後の生活維持を図る備え>  
 <高層住戸の災害後の生活の確保>  
 <日常の自主防災活動>
- ⑤防災アクションプランの策定に関する基準他



## 中央区防災対策優良マンション認定制度

集合住宅における防災対策の一層の推進とコミュニティの醸成を図るため、ソフト面の防災対策を積極的に推進しているマンションを防災対策優良マンションとして認定し、防災活動に必要な資器材等の提供を行う。

### [認定対象]

住宅の戸数が10戸以上のマンション(分譲、賃貸、公営住宅、その他社宅等)

### [認定要件]

- ①防災組織を設置していること。
- ②防災マニュアルを作成していること。
- ③防災訓練を実施していること。(年1回以上)
- ④地域との連携が図られていること。

### [助成内容]

- |           |          |
|-----------|----------|
| ①防災資器材の供与 | 1棟30万円   |
| ②防災訓練経費   | 1棟5万円    |
| ③認定証      | 楯、シールを配布 |

### [今後のスケジュール]

- |         |               |
|---------|---------------|
| 平成27年1月 | 区民への周知        |
| 2月      | 募集・認定受付開始     |
| 4月      | 補助申請受付開始      |
| 6～7月    | 補助金の支出、資器材の供与 |
| 平成28年3月 | 補助金の精算        |



## 災害時の集合住宅の使用等に関する取組

### 大規模な水害時の都営住宅への緊急避難の覚書(東京都)

津波による水害や、河川の氾濫等の水害(大規模な水害)が発生したときに、区の地域防災計画で指定する避難場所等に区民が避難する時間的余裕がない場合、都営住宅を緊急避難先とすることに関し、東京都と区で覚書を締結。

平成25年5月1日 江東区と締結

平成25年10月9日 東部地区4区(墨田区、足立区、葛飾区、江戸川区)及び大田区と締結

### 災害時に民間大型マンションを避難所として使用する協定(品川区)

災害時に避難所として使用することができる協定を、区は民間大型マンションと締結。

[協定締結日]

平成24年1月17日

[協定締結先]

パークホームズ武蔵小山管理組合

[避難者用に提供する避難所]

- ・集会室(1階、地下1階)を提供
- ・約90㎡の部屋2部屋。100人程度の受け入れ見込み。
- ・毛布や食料も備蓄

### 民間マンションを津波避難施設とする協定(品川区)

住民が緊急的に一時避難できる津波避難施設として使用できる協定を、区は民間マンション3施設と締結。

[協定締結日]

平成25年3月27日

[協定締結先]

東大井スカイハイツ

第三東個マンション

リバーサイドマンションA棟B棟

# 応急仮設住宅の供給等に向けた関係団体等との連携

- 東日本大震災や大島町台風災害での経験を踏まえ、迅速な応急仮設住宅の供給に向けた体制を東京都震災復興マニュアル等に反映することが必要。

## 応急的な住宅の種類

### <仮設住宅の建設>

#### ◆ 最新の建設予定地の状況を把握

区市町村は、以下の点を考慮の上、建設予定地を決定し、都へ報告する(年1回)

- ・接道及び用地の整備状況
- ・ライフラインの状況
- ・避難場所などの利用の有無

#### ◆ 関係団体と協定を締結

「災害時における木造の応急仮設住宅の建設に関する協定」  
(平成25年7月11日)

- ・(一社)全国木造建設事業協会

「災害時における応急対策業務に関する協定」  
(昭和54年12月1日)

- ・(一社)プレハブ建築協会

### <民間賃貸住宅の活用>

#### ◆ 不動産関係団体と協定を締結

「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」  
(平成14年9月10日)

- ・(公社)東京都宅地建物取引業協会
- ・(公社)全日本不動産協会東京都本部
- ・(公社)東京共同住宅協会

#### ◆ 不動産関係団体との連絡訓練の実施

- ・毎年、借り上げの依頼、空家のリストの報告、住宅確保の依頼の流れを確認

### <公的住宅の活用>

#### ◆ 東京都住宅供給公社との連絡体制の強化

## 広域連携について

被害の程度により、都内での応急仮設住宅の供給が不足する場合、「全国都道府県における災害時の広域応援に関する協定」や1都9県との「震災時等の相互応援に関する協定」等に基づき、他道府県への応援要請を行う

# 東京都が目指すべき将来像の実現に向けた都市づくり

- ・コンパクトで機能的なまちづくりを目指した都市づくりとの連携が必要。
- ・職住のバランスのとれた複合市街地の形成を図る。

## 【東京都が目指すべき将来像】

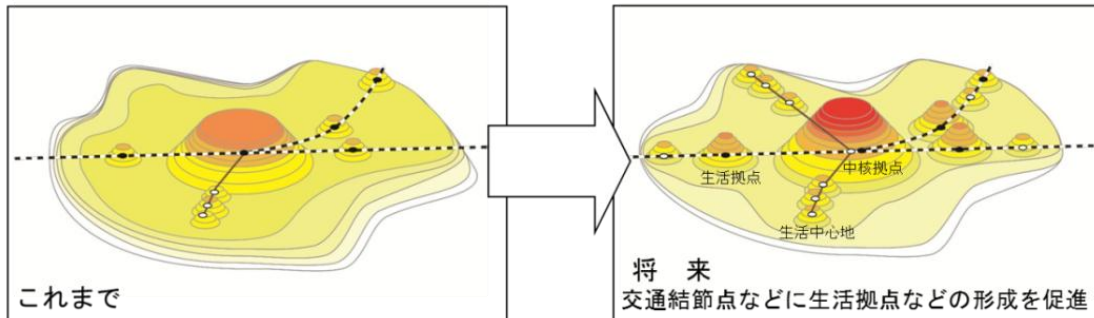
東京の都市構造

- 広域的には、東京圏全体の視点に立った都市構造として「環状メガロポリス構造」を実現

圏域全体の一体的な都市機能を発揮し、国際競争力を備えた魅力ある首都を実現

- 身近な圏域では交通結節点などを中心に市街地を**集約型の地域構造**へ再編
  - ⇒快適な都市生活と機能的な都市活動を確保し、誰もが暮らしやすいまちを実現
  - ⇒地域特性に応じた拠点(中核拠点、生活拠点、生活中心地)を育成

- 誰もが徒歩や公共交通を利用して暮らすことのできる生活圏の形成
- 環境先進都市に再構築していく上でも不可欠

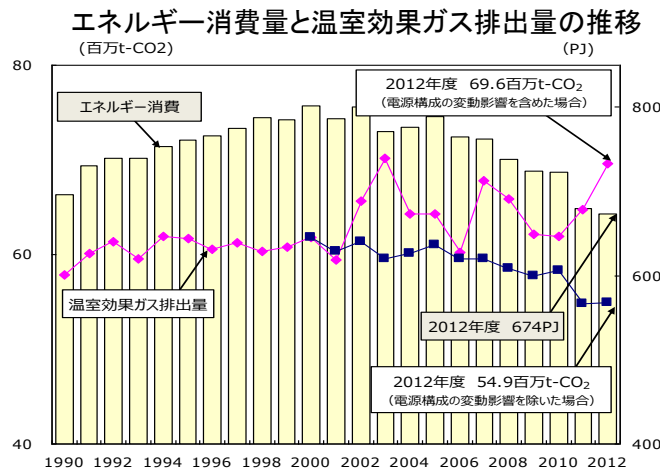


都市計画区域マスタープランより抜粋

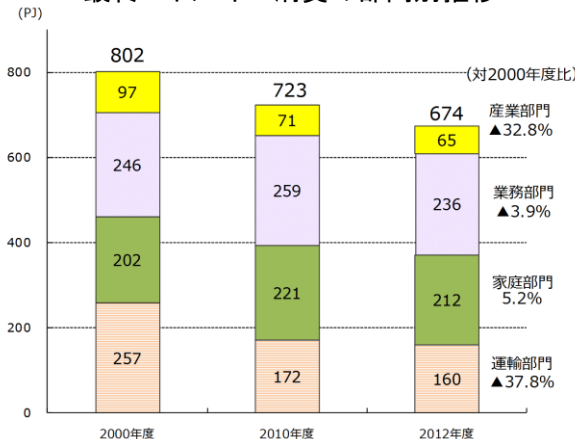
# 住宅の環境性能向上に係る取組

- 2012年度のエネルギー消費量は約674ペタジュール(速報値)で、2000年度と比較して約16%減少。
- エネルギー消費量の部門別をみると、家庭部門において2000年度と比較して約5%の増加。
- 東京都の省エネルギー目標「2020年までに東京のエネルギー消費量を2000年比で20%削減」。

## エネルギー消費量等の推移



## 最終エネルギー消費の部門別推移



## 住宅の環境性能向上に係る施策(環境局)

- 建築物環境計画書制度(平成14年度～)
- マンション環境性能表示制度(平成17年度～)
- 集合住宅等太陽熱導入対策事業(平成23年度～27年度)
- 家庭用蓄電池、燃料電池等の導入支援(平成25～27年度)
- スマートマンション導入促進事業(平成26年度～30年度)

## 東京ソーラー屋根台帳の公開(環境局)

都内(島しょを除く)の建物ごとに、その屋根が太陽光発電や太陽熱利用のシステム設置にどの程度適しているかが一目でわかるマップを全国で初めて公開

### 全国初!「東京ソーラー屋根台帳」を公開

#### 「東京ソーラー屋根台帳(ポテンシャルマップ)」って?

都内にあるそれぞれの建物がどれくらい太陽光発電システムや太陽熱利用システムに適しているかが一目で分かる「東京ソーラー屋根台帳(ポテンシャルマップ)」を公開しています。



#### 「東京ソーラー屋根台帳」はココがすごい!

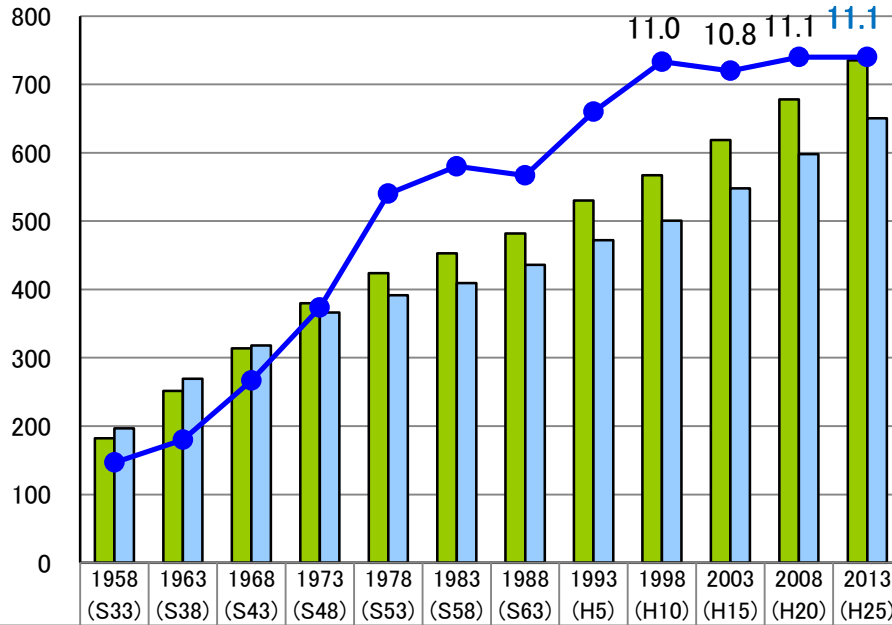
- \* 自宅が太陽光発電システムや太陽熱利用システムに適しているか一目でわかる
- \* 簡単操作 住所検索にも対応
- \* 屋根の傾斜や日陰の影響を考慮して分析

# 都内の空き家数 (平成25年住宅・土地統計調査速報値) ①

- 2013年 (平成25年) において住宅ストック数は約735万戸、総世帯数は約650万世帯。
- 空き家数は約82万戸であり、空き家率は1998年 (平成10年) からほぼ横ばいである。

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移 (東京都)

(万戸、万世帯)

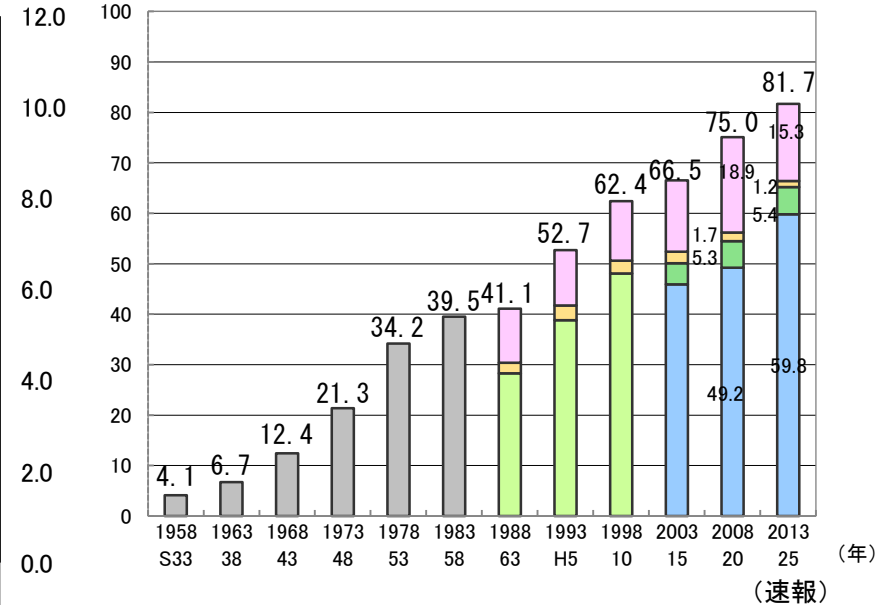


|      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 住宅数  | 182.4 | 251.4 | 313.9 | 379.6 | 423.9 | 452.8 | 481.8 | 530.0 | 567.0 | 618.6 | 678.1 | 735.2 |
| 世帯数  | 196.9 | 269.2 | 317.9 | 366.4 | 391.5 | 409.5 | 436.0 | 472.0 | 500.5 | 548.0 | 598.1 | 650.3 |
| 空き家率 | 2.2   | 2.7   | 4.0   | 5.6   | 8.1   | 8.7   | 8.5   | 9.9   | 11.0  | 10.8  | 11.1  | 11.1  |

(速報)

空き家数の推移 (東京都)

(%) (万戸)



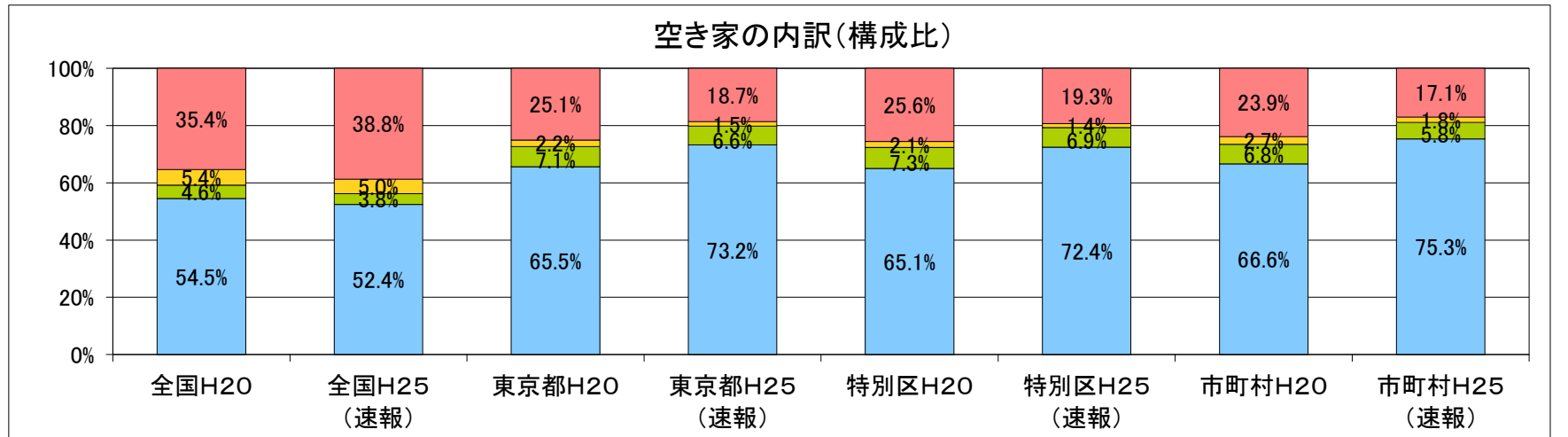
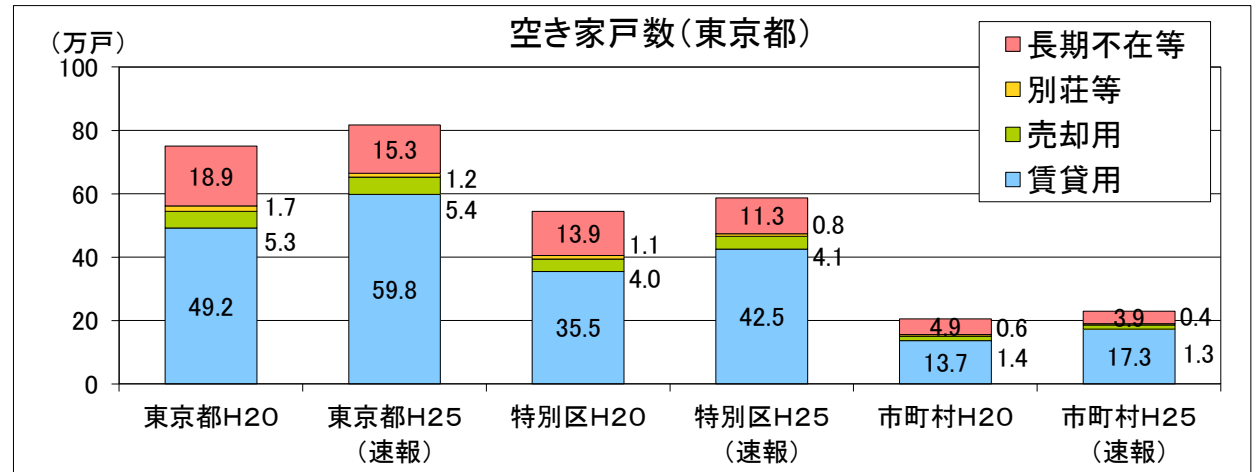
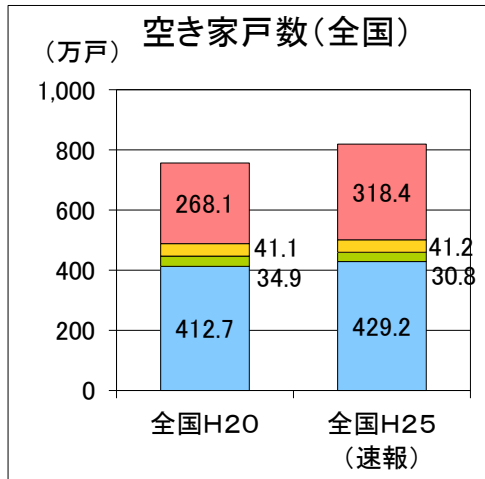
- 賃貸・売却用
- 賃貸用
- 売却用
- 二次的住宅(別荘等)
- 長期不在・取壊し予定
- 内訳不明

(資料) 平成25年住宅・土地統計調査 / 総務省



## 都内の空き家数 (平成25年住宅・土地統計調査速報値) ②

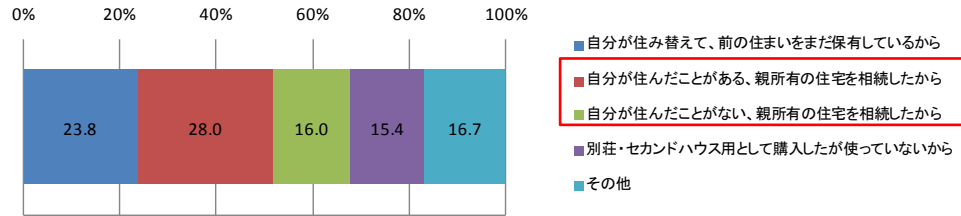
- 2013年 (平成25年) における空き家率は全国では13.5%と増加しているが、都では11.1%と増減なし。
- 都内の「賃貸用」の空き家は、区部、市町村部ともに増加。
- 一方で、「長期不在、取壊し予定」の空き家数は、区部、市町村部ともに、約20%の減少。



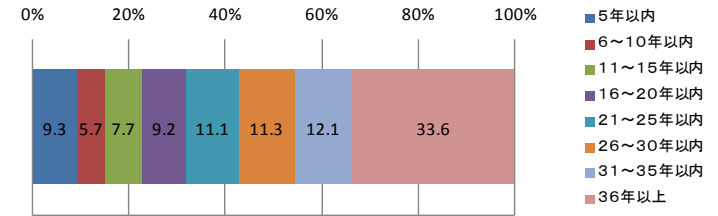
# 空き家所有者の意向調査 (国土交通省)

- 空き家となった理由では、「親所有の住宅の相続」が44%と最も多い。
- 「売却及び賃貸するつもりがない」は約28%となっている。また、「将来条件があれば売却又は賃貸しようと思っている」は約44%存在するなど、多くは売却や賃貸の意向は明確となっていない。

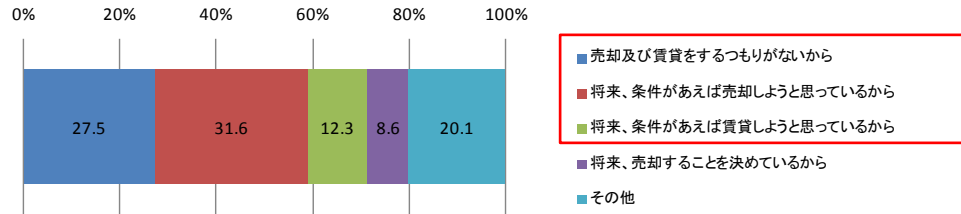
## ＜空き家となった理由＞



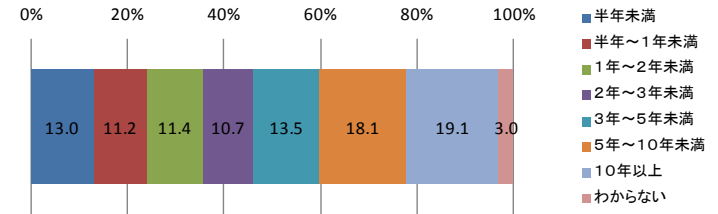
## ＜空き家となっている住宅の築年数＞



## ＜空き家のまま保有している理由＞



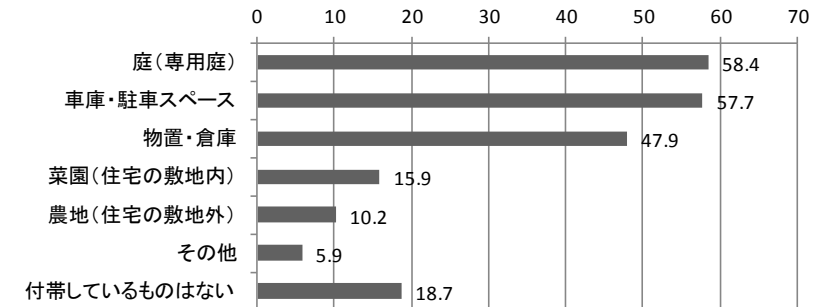
## ＜空き家となっている期間＞



## ＜空き家となっている住宅の所有名義＞



## ＜家屋以外の付帯物＞



### 調査対象 (サンプル抽出方法)

#### 1. 空き家所有者アンケート調査

- 全国の15193人を対象にスクリーニング調査を実施
- 「現在の住まい以外」に「個人用住宅を所有」し、それが「空き家」となっている方から2187人を抽出し、本調査を実施

## 区市町村の空き家の取組

- 空き家の管理に関する条例を制定済は9区2市である。
- 空き家バンクについては、町村部で定住促進を目的として開設している。

## 区市町村の空き家の取組

| 区市町村名 | 実態調査の実施 | ※条例の制定 | 空き家バンク |
|-------|---------|--------|--------|
| 千代田区  |         |        |        |
| 中央区   |         |        |        |
| 港区    |         |        |        |
| 新宿区   |         | ◎      |        |
| 文京区   | ○       |        |        |
| 台東区   | ○       | ◎      |        |
| 墨田区   |         | ◎      |        |
| 江東区   |         |        |        |
| 品川区   |         |        |        |
| 目黒区   |         |        |        |
| 大田区   |         | ◎      |        |
| 世田谷区  |         |        |        |
| 渋谷区   | ○       | ○      |        |
| 中野区   |         | ○      |        |
| 杉並区   | ○       | ○      |        |
| 豊島区   | ○       | ○      | ○      |
| 北区    | ○       |        |        |
| 荒川区   | ○       |        |        |
| 板橋区   |         |        |        |
| 練馬区   |         |        |        |
| 足立区   |         | ◎      |        |
| 葛飾区   |         |        |        |
| 江戸川区  |         |        |        |

| 区市町村名 | 実態調査の実施 | ※条例の制定 | 空き家バンク |
|-------|---------|--------|--------|
| 八王子市  |         | ○      |        |
| 立川市   |         |        |        |
| 武蔵野市  |         |        |        |
| 三鷹市   | ○       |        |        |
| 青梅市   | ○       |        |        |
| 府中市   | ○       |        |        |
| 昭島市   |         |        |        |
| 調布市   |         |        |        |
| 町田市   |         |        |        |
| 小金井市  | ○       |        |        |
| 小平市   | ○       | ○      |        |
| 日野市   | ○       |        |        |
| 東村山市  | ○       |        |        |
| 国分寺市  |         |        |        |
| 国立市   |         |        |        |
| 福生市   | ○       |        |        |
| 狛江市   |         |        |        |
| 東大和市  |         |        |        |
| 清瀬市   |         |        |        |
| 東久留米市 |         |        |        |
| 武蔵村山市 |         |        |        |
| 多摩市   |         |        |        |
| 稲城市   |         |        |        |
| 羽村市   |         |        |        |
| あきる野市 |         |        |        |
| 西東京市  |         |        |        |

| 区市町村名 | 実態調査の実施 | ※条例の制定 | 空き家バンク |
|-------|---------|--------|--------|
| 檜原村   |         |        | ○      |
| 奥多摩町  | ○       |        | ○      |
| 大島町   | ○       |        |        |
| 利島村   |         |        |        |
| 新島村   |         |        | ○      |
| 神津島村  |         |        |        |
| 三宅村   |         |        | ○      |
| 御蔵島村  |         |        |        |
| 八丈町   |         |        |        |
| 青ヶ島村  |         |        |        |
| 小笠原村  |         |        |        |

※◎:代執行有、○:代執行無

(資料)国土交通省調査より都市整備局作成  
(備考)実態調査の実施及び空き家バンク  
については平成26年4月1日時点  
条例の制定については、平成26年  
10月1日時点

## 区市町村の空き家活用の取組①

- 区市町村の実態に応じた空き家の活用に向けた取組が展開されている。

### 世田谷区空き家等地域貢献活用相談窓口 **空き家のマッチング**

区内にある空き家等(空き家、空室、空き部屋)を地域資源と捉え、空き家等の地域貢献活用を目的とした相談窓口を開設。空き家等を地域資源として有効活用することで、地域の人々がゆるやかにつながりを持ちながら共に暮らしていける「地域コミュニティの活性化・再生」をめざしている。

- ◆ 相談窓口
- ◆ 空き家等の物件情報
- ◆ 活用希望者からの相談事例一覧

[マッチング事例]

| 活用事例          | 空き家                   | 活用目的                          |
|---------------|-----------------------|-------------------------------|
| きぬたまの家        | 一軒家の1階及び2階の一部         | 子育て支援に利用                      |
| いいおかさんちであ・そ・ぼ | 一軒家(自宅)の1階 居間、食堂、客間など | 地域の子どもたちの見守りや子育て、地域の交流をテーマに活用 |

### 世田谷らしい空き家等の地域貢献活用モデル **空き家活用事例のモデル選定**

世田谷区内において、空き家等(空き家・空室・空き部屋)で、オーナー及び地域活動団体が主体となって行う地域貢献活用企画を募集し、その活用事例をモデルとして選定し、今後の世田谷における、空き家等の地域貢献活用の普及・促進をめざす。

[助成金額]

- 1モデル 最大200万円  
⇒空き家等の地域貢献活用にあたって必要な、改修工事や備品および消耗品購入のための初期整備費用

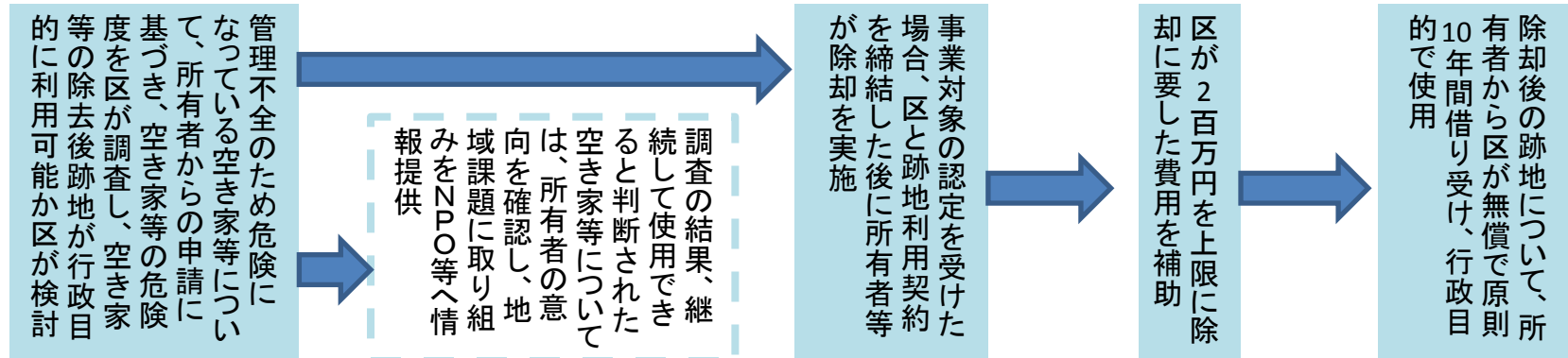
[25年度採用団体]

| 部門       | グループ名                | 企画概要  |
|----------|----------------------|---|
| 活用企画部門   | グリーンサポートせたがや         | 死別体験などによる心に深い悲しみを抱える子どもたちが集い遊べる場『グリーンサポートセンターせたがや』の設立 |
| 活用物件発掘部門 | シェア奥沢                | シェアキッチン、コワーキング、イベントの開催のためのコモンスペース「シェア奥沢」の整備           |
| 活用物件発掘部門 | ANDITO+大蔵プロジェクト推進チーム | デイサービスと認知症カフェを備えた地域の多世代交流拠点づくり                        |

## 区市町村の空き家活用の取組②

### 文京区空き家等対策事業(平成26年度12月～) **空き家等跡地の有効活用**

空き家等を有効活用することにより、防犯・防災対策等を進め、地域コミュニティをより一層充実させることを目的として、事業を開始。



### 大田区空き家活用相談窓口(平成26年12月～) **空き家のマッチング**

#### ◆事業目的

空き家を地域資源として、公益目的に活用するため「大田区空き家活用相談窓口」を開設し、空き家を利用してほしい方と、空き家を活動の拠点や場所として利用したい方双方のマッチング(引き合わせ)を行うことによって、空き家の有効活用と地域貢献を目指す。

#### ◆業務内容

- ・空き家を所有し、公益目的に活用してほしいオーナーからの相談
- ・活用可能な空き家の物件登録
- ・空き家を活用したい人への相談・物件紹介
- ・空き家の活用希望者登録
- ・空き家のオーナーと活用希望者とのマッチング(引き合わせ)
- ・事例等紹介・資料提供など



## 空家等対策の推進に関する特別措置法

- 平成26年11月27日公布。  
(一部施行：3か月以内(平成27年2月26日まで)、全面施行：6か月以内(平成27年5月26日まで))
- 国は空家等に関する施策の基本的指針を策定、市町村は国の指針に即した空家等対策計画の策定、これに基づく対策の実施、都道府県は市町村に対する技術的な助言等を行う。

### 背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

参考：現在、空家は全国約820万戸(平成25年)、401の自治体が空家条例を制定(平成26年10月)

### 定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

#### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

#### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

# 空家等対策の推進に関する特別措置法

## 施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：公布日から3ヶ月以内（※関連の規定は6ヶ月以内）

# 既存住宅の活用等に関する取組

## 東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)

●戸建住宅を高齢者の共同居住(グループリビング)用に改修

※建築基準法令上「寄宿舍」に該当



【実施年度】 平成25年度

【主な改修工事の内容】

高齢者5人の共同居住(グループリビング)に改修

【所在地】 三鷹市

◇バリアフリー改修工事

・エレベーター設置

・室内段差解消

【物件概要】 木造2階建

127.60㎡(5DK)

◇省エネルギー改修工事

・高断熱浴槽設置、節水型トイレ設置

## 寄宿舍等における間仕切り壁の防火対策の規制の合理化

(建築基準法改正平成26年7月施行)

### 【合理化の内容】

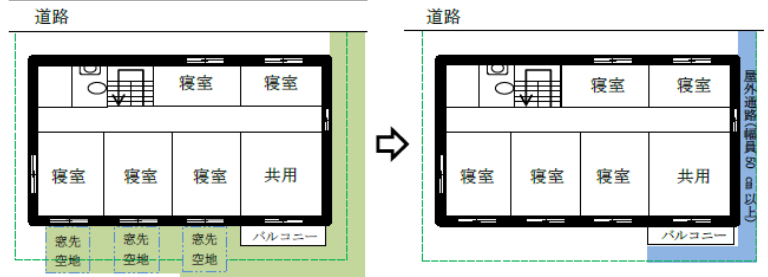
建築物の利用者の避難上の安全が十分に確保される場合(スプリンクラー設備を設けた場合や小規模で避難が極めて容易な構造とする場合)に、寄宿舍等における間仕切り壁の防火対策の規制を適用除外とする。

## 東京都安全条例に基づく寄宿舍に係る建築基準等についての見直しの考え方 (平成26年11月4日～25日パブリックコメントを実施)

多様な住まい方に対応できるよう、寄宿舍等について、既存ストックの活用も想定し、窓先空地を不要とするなど、規模や形態に応じたきめ細かい基準とする。

戸建住宅と同様の形態のものの場合

●窓先空地についてのイメージ図(2階平面)



【現行】各寝室に窓先空地が必要

【見直し後】屋外通路の確保などにより窓先空地は不要