

企画部会における検討状況について

- 企画部会では、平成27年2月9日に、今後の住宅政策の基本方針、目指すべき目標等について、審議会に対して第一次報告を行った。

【別紙1参照】

- その後、審議会での議論も踏まえつつ、現地視察を交えて3回にわたり部会を開催し、第一次報告で示した8つの目標の実現に向けた具体的な方策等について議論を重ねてきた。

- これまでに、第一次報告で示した目標のうち、いわゆる住宅セーフティネットに関わる部分（目標1～3）について、課題や基本的な考え方等を整理するとともに、具体的施策等について議論してきた。【別紙2、3参照】

- また、住宅セーフティネットを実現するための手段としても有効と考えられる空き家の有効活用等に関して、検討すべき主な論点等を整理した。

【別紙4参照】

- これらの点については、審議会での議論も踏まえ、検討を深めていくとともに、引き続き、住宅市場環境の整備（目標4）、まちの活力・住環境の向上と持続（目標5～8）などについて、検討を進めることとしている。

東京都住宅政策審議会企画部会第一次報告の概要

- ▶ 平成 26 年 7 月 9 日、「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、企画部会では、住宅政策の基本方針、目指すべき目標、目標実現に向けた着眼点などについて審議してきた。
- ▶ 今後の審議会での議論に活かすために、現時点の検討状況を報告する。

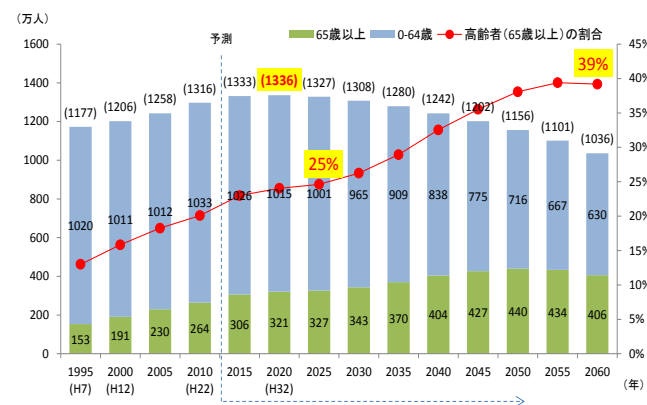
◆ 住宅政策の基本方針

住宅政策をめぐる現状等

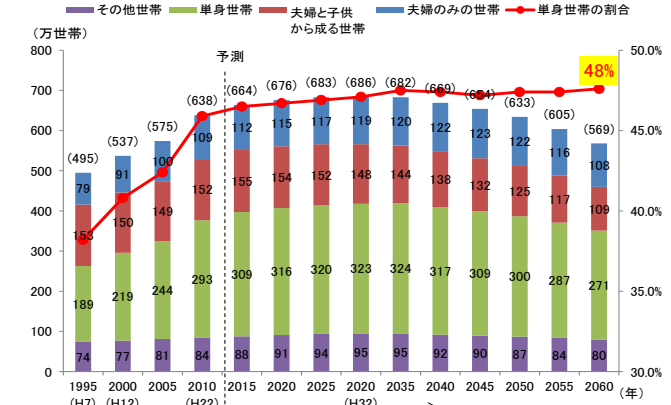
- 少子高齢化や単身世帯の増加など都民のライフスタイルの変化により、住宅に対するニーズが多様化
- ライフステージに応じて、必要とする住宅の規模・性能は変化
- 社会経済状況や就労環境の変化などに備えた住宅の確保が重要

- 人口減少と急速な高齢化による地域の衰退の懸念（空き家の増加による生活環境の悪化等）
- マンションや団地の老朽化の進行
- 首都直下地震など大規模災害の懸念
- 既成市街地における拠点などを中心とした都市づくりの展開による、居住の集積や都市機能の集約的な立地が必要

年齢別人口及び高齢者人口割合の推計

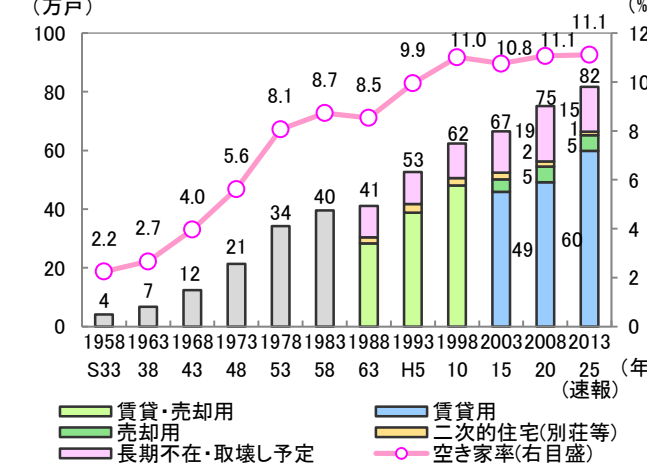


家族類型別世帯及び単身世帯推計割合の推計

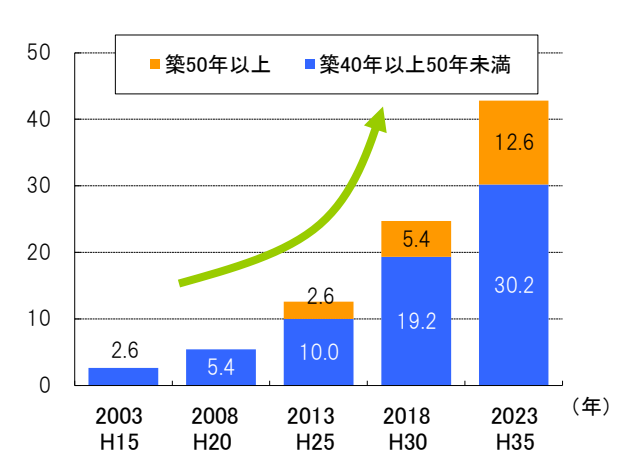


生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現が重要

空き家数及び空き家率の推移



築 40 年以上のマンションの推移



まちの活力・住環境の向上と持続が重要

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、都民の豊かな住生活の「実現」のみならず、豊かさを「持続」していくことが重要

◆ 住宅政策の基本方針

豊かな住生活の実現と持続

住宅セーフティネットの基本的な考え方（概念図）（案）

・生活の基盤である住宅については、都民が市場において自力で確保することが基本

住宅市場

住宅確保に配慮を要する都民

- 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、

低所得者等

- ・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
- ・就労が不安定な単身世帯などへの、就労支援と連携した居住支援が必要

子育て世帯

- ・一般的な世帯が負担可能な家賃水準で、子育てに適した広さや性能（バリアフリー化など）を有する住宅が市場で十分に取引されていない
- ・ひとり親世帯などへの、就労支援や子育て支援と連携した居住支援が必要

高齢者

- ・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
- ・死亡事故に対する不安等から、貸主側から入居を拒まれやすい
- ・ニーズに応じた高齢者向け住宅等への転居のための経済負担が大きい
- ・地域包括ケアの実現に向け、単身世帯などへの、見守りなどの生活支援と連携した居住支援が必要

障害者

- ・障害の状況に対応した性能（バリアフリー化など）を有する住宅が市場で十分に取引されていない
- ・事故やトラブルに対する不安等から、貸主側から入居を拒まれやすい
- ・単身世帯などへの、自立支援と連携した居住支援が必要

など

■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を既存ストックの活用や市場機能の円滑化等により確保する

■入居機会の拡大や入居支援により、ニーズに応じた住宅への円滑な入居を促進する

■就労・子育て・自立・生活支援や福祉サービスなどの提供を促進する

公営住宅

住宅に困窮する低所得者向けの住宅

公社・UR等

要配慮者にも開かれた中堅所得者向けの住宅

民間賃貸住宅等

+

居住支援協議会

重層的な住宅セーフティネット

住宅のバリアフリー化などの促進

- 住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを有効活用しつつ、計画的な建替えを推進
- 民間では供給の少ない子育てに適した広さの住宅を有効活用
- 空き家など既存ストックの有効活用により、比較的低コストで、一定の広さ・性能などを備えた住宅を確保
- 様々なニーズに応じたサービス付き高齢者向け住宅の整備などを促進

- 真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給
- 住宅の確保に配慮を要する都民について、円滑な入居を促進
- 事故等の貸主のリスクの軽減
- 居住支援協議会等による物件情報の提供やマッチングなどの実施
- 高齢者の持家の資産としての活用や流通を促進し、ニーズに応じた高齢者向け住宅等への転居を促進

区市町村や地域社会、民間団体等とともに、各種支援・福祉サービスなどと連携した居住支援を推進

- 既存ストックや、建替えに伴う創出用地を、福祉サービス施設等に提供
- 空き家など既存ストックについて、各種支援活動の場としての活用を促進

第2のセーフティネット

生活・就労支援制度等

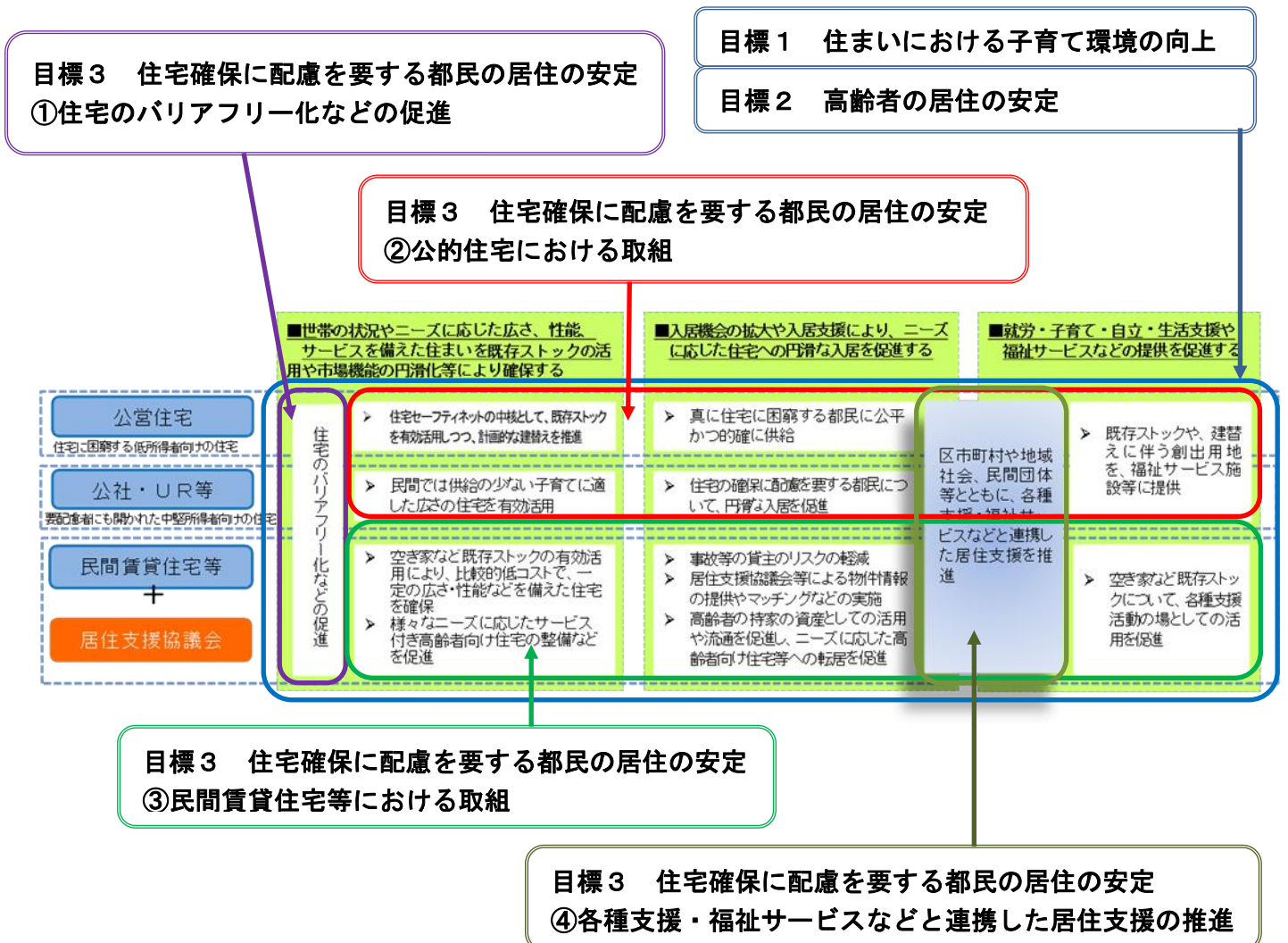
○生活困窮者自立支援法・TOKYOチャレンジネット

最後のセーフティネット

生活保護制度（住宅扶助）

住宅セーフティネットの実現に向けた 企画部会での主な意見等

- 住宅セーフティネット実現に向けた取組は、別紙2の概念図で示したとおり、住宅の種別やハード・ソフトの取組など多岐にわたる。
- ここでは、企画部会での主な意見等について、企画部会第一次報告で掲げた「8つの目標」のうち、住宅セーフティネットに関係する
 - ・目標1 住まいにおける子育て環境の向上
 - ・目標2 高齢者の居住の安定
 - ・目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
 に分けてまとめた。
 また、目標3については、下図のとおり、①～④に区分して整理した。



目標1 住まいにおける子育て環境の向上（子育て世帯に特化した取組）

（1）子育て支援認定住宅制度の創設と普及

- 子育て支援住宅認定制度を創設と、認定された賃貸住宅の整備に関する支援を早期に実施し、積極的に認定の取得を促進すべき。

（2）公的住宅における入居促進

- 公的住宅は比較的広い面積を有していることから、子育て世帯の入居を一層進めるべき。
- 団地のコミュニティの担い手確保の観点から有効であることから、子育て世帯の入居を促進すべき。

目標2 高齢者の居住の安定（高齢者世帯に特化した取組）

（1）高齢者の資産を活用した居住の安定

- 高齢者の持家の資産としての活用や流通を促進し、ニーズに応じた高齢者向け住宅等への転居を促進するため、既存住宅が円滑に流通できる市場環境の整備等を促進すべき。
- 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、普及促進策を検討すべき。

（2）サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

- 地域包括ケアの考え方を踏まえ、高齢者向け住宅についての区市町村における供給方針の明示を促進すべき。
- 地域密着型サービス事業所と連携した整備や一般住宅を併設した整備、空き家を活用した分散型供給等の既存ストックの活用などを促進すべき。

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

（1）住宅のバリアフリー化などの促進

- 既存ストックを活用して高齢者や子育て世帯に適した住宅を確保するため、共同住宅の共用部分のバリアフリー化改修（エレベーター設置等）を促進すべき。
- 省エネルギー・省CO2の観点のみならず、高齢者等のヒートショック対策や健康長寿実現の観点から、住宅の断熱改修を促進すべき。

(2) 公的住宅における取組

- 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することを優先すべき。
- 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、耐震改修の着実な実施や、老朽化した住宅の計画的な建替えを推進すべき。
- 建替え等にあたっては、集約型地域構造への再編など将来の都市構造を見据えた計画とすべき。
- 入居優遇制度などについて、少子高齢化など社会情勢の変化に対応した取組をさらに推進するとともに、都民に積極的に周知し活用を図るべき。
- 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。

(3) 民間賃貸住宅等における取組

① 空き家の有効活用

- 空き家を活用した住宅確保要配慮者の住宅確保に向けて、区市町村による空き家の掘り起こしや、所有者への働きかけ、利活用に関する相談・情報提供を実施する総合的な窓口の設置などを促進すべき。
- 生活支援や交流の場など、地域の活性化に資する公共・公益的な活動拠点としての空き家の利活用促進策を検討すべき。

② 居住支援協議会等による支援

- 区市町村の居住支援協議会の活動に対する財政支援により、協議会の設立促進と、入居可能な賃貸住宅の情報提供、マッチングなどの活動を積極的に促進すべき。
- 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についても入居を拒まない住宅の登録・閲覧制度を検討すべき。
- 民間賃貸住宅への家賃補助については、生活保護との関係整理や財政負担の問題、市場家賃が底上げされる懸念など、課題が多い。

③ 貸主のリスク軽減

- 原状回復や残置物処理費用を補償する保険商品や家賃不払いに対する家賃債務保証商品等について、不動産関係団体等との連携により、認知度の向上と普及促進を図るべき。
- 金銭的な保険、補償とともに、見守りサービスや地域における日常生活サポートの普及促進策を検討すべき。

(4) 各種支援・福祉サービスなど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、住宅政策に隣接する分野との役割分担を考えながら、都と区市町村、公的団体との連携について検討すべき。
- 必要な都民へ確実に支援が届くよう、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の提供策や活用促進策などを検討すべき。

空き家の現状と主な論点（案）

I 空き家の現状とこれまでの取組

- 平成 25 年時点での都の空き家率は約 11%で、平成 10 年から横ばいであるものの、戸数は約 82 万戸と増加した。
（内訳：賃貸用約 60 万戸、長期不在等約 15 万戸、売却用約 5 万戸、別荘等二次的住宅約 1 万戸）
- 空き家の所有者の今後の活用意向は、「空き家をそのままにしておく」が約半数を占め、空き家を積極的に売却・賃貸する意識が低い。
- 空き家総数の約 2 割（約 16 万戸）は「腐朽・破損あり」となっており、維持管理が適切に行われていないと考えられる。
（内訳：賃貸用約 11 万戸、長期不在等約 4 万戸、売却用約 1 万戸等）
- 空き家の管理について、ほとんど何もしていない所有者の約 6 割は、今後も「空き家をそのままにしておく」との意向で、適正な維持管理への意識が低い。
- 東京の人口は平成 32 年をピークに減少が見込まれるが年間約 14 万戸の住宅が新築（このうち約 12 万戸が新規建設、約 2 万戸が建替え）されているとともに、65 歳以上のみの世帯が居住する持家は約 80 万戸存在しており、こうした持家が相続されて活用されなければ、空き家は更に増加する。
- 空き家の統計的な把握はなされているが、個別の空き家の状況や所有者の意向などの実態把握は進んでいない。
- 都内の区市町村では、空き家の管理等に関する条例を 13 団体で制定、実態調査を 26 団体で実施、空き家利活用事業を 12 団体で実施している（平成 27 年 1 月時点）。
- 都は、平成 27 年度から、区市町村が実施する、空き家の実態調査や、総合的な対策計画の作成、高齢者など住宅確保要配慮者向け住宅への改修助成に対して、財政支援を実施している。

II 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（平成 27 年 5 月 26 日施行）

【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の対応が必要（1 条）
- 「空家等」（2 条 1 項等）→概ね 1 年以上、居住等に使用していない住宅その他の建築物等（戸建の店舗・工場、棟全体が使用されていないアパート、ビル等を含む）

【施策の概要】

○国による基本指針の策定・区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）
- 区市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）
- 都道府県は、区市町村に対して技術的な助言、区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

- 区市町村長は、①法律で規定する限度において、空家等への立入調査（9 条）
②空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の利用（10 条）等が可能
- 区市町村は、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）

○特定空家等に対する措置

- 「特定空家等」（2 条 2 項）
→保安上危険・衛生上有害または著しく景観を損なっているなど、生活環境保全のため放置が不適切な空家等
- 特定空家等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言・指導、勧告、命令等が可能（14 条）

○財政上の措置・税制上の措置

- 国・都道府県は、区市町村の行う空家等に関する施策に要する費用に対して、補助等を実施（15 条 1 項）
- 勧告を受けた特定空家等の敷地に係る固定資産税等について、小規模宅地の特例（最大 1/6 に軽減）の適用から除外（地方税法）

III 検討すべき主な論点等（案）

【行政による関与の基本的あり方】

- 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、空き家の維持管理は所有者の責任で行うことが原則であるが、住宅は単なる私的財産にとどまらず、都市を形づくる基本的な要素であり、空き家の存在や管理状況が地域社会や居住環境に大きな影響を及ぼす場合には、行政が一定程度、関与すべきではないか。
- 例えば、空き家の増加により居住密度が下がることで、地域活力の衰退や行政サービスの効率低下が懸念される場合には、**空き家の有効活用**を促進すべきではないか。
- また、適切に維持管理されず放置されることで地域の居住環境の悪化が懸念される場合には、**除却を含む適切な維持管理**を促すべきではないか。

【関与にあたっての留意点】

- 将来的に人口減少が見込まれる中で、これまでの新築を中心とした住宅市場から、空き家を含めた既存ストックの流通や活用を中心とした市場構造への転換を進めるべきではないか。
- 建替えを含めた新規建設時には、世代を超えて使い続けられる良質な住宅となるよう誘導すべきでないか。
- 都市計画区域マスタープランで目指す集約型の地域構造への再編の観点から、立地に応じて利活用または除却を促進するなど、まちづくりと連携したメリハリのある施策を講じることが必要ではないか。
- 私的財産である空き家への支援については、例えば、老朽空き家の除却等への支援が、「放置すれば行政が支援してくれる」といったモラルハザードを起こさないよう、慎重に検討する必要があるのではないか。
- 戸建住宅と共同住宅、また、持家と借家では、空き家（空き室）の所有や管理の形態が異なり、それぞれの状況に応じた対策を講じるべきではないか。
- 住宅としての活用に留まらず、地域の活性化に資する施設など非住宅としての活用を促進することも必要ではないか。
- 地域の状況などに応じて、空き家除却後の跡地について、防災やまちづくりなどの公共的な活用について検討すべきではないか。

【都と区市町村との連携】

- 区市町村が地域の特性に応じた施策を講じていくことが重要であり、都は広域的自治体として、区市町村への技術的・財政的な支援を行うにあたって、地域の実情に対応できるような柔軟な仕組みを構築するとともに、関係団体との連携体制の土台づくりなどのソフト面での支援を充実すべきではないか。

◆ 目指すべき「8つの目標」

【生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現に向けた目標】

1 住まいにおける子育て環境の向上

- ・ 子育てに配慮した住宅の普及
- ・ 子育て支援施設の充実 等

2 高齢者の居住の安定

- ・ 福祉や医療などの分野と連携した居住の安定
- ・ 高齢者向け住宅の整備促進や賃貸住宅への入居の円滑化
- ・ 高齢者向け施設の充実 等

3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- ・ 公共住宅と民間住宅による重層的な住宅セーフティネット機能の強化
- ・ 福祉や雇用などの分野との連携による地域での安定した住生活の実現 等

4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

- ・ 長期優良住宅など質の高い住宅の新規建設や、リフォームによる既存住宅の機能改善
- ・ 住宅の売買や賃貸借に際しての情報提供の充実や知識の普及 等

【まちの活力・住環境の向上と持続に向けた目標】

5 安全で良質なマンションストックの形成 …詳細はマンション部会で審議

- ・ 適正かつ計画的な維持管理や耐震化の促進
- ・ 老朽化したストックの改修や建替えの円滑化 等

6 都市づくりと一体となった団地再生

- ・ 建替や改修による耐震化やバリアフリー化と地域コミュニティの活性化
- ・ 都市機能の集約した拠点に活用する等、都市づくりと一体となった団地再生 等

7 災害時における安全な居住の持続

- ・ 木造住宅密集地域の防災性の向上などによる災害に強い住宅市街地の形成
- ・ 災害時にも都民が自宅に住み続けられる住宅の普及 等

8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

- ・ 再生可能エネルギーの利用などによる環境に配慮した都市の実現
- ・ 空き家を含めた既存住宅の活用などによる地域活力の持続や魅力向上 等

◆ 目標実現のための「3つの着眼点」

1 既存ストックの有効活用

- ◇ 住宅ストックは量的には充足しており、「住宅を作っては壊す」のではなく、「質の良い住宅を長く大切に使う」ことが重要
- ◇ 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



- ◆ 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・有効活用を重視すべき

2 多様な主体・分野との連携

- ◇ 住宅の9割以上は民間市場で供給されており、居住者である都民、住宅供給事業者、不動産事業者、住宅の情報提供を担う事業者、居住支援等を担うNPOなど、多様な主体の役割が重要
- ◇ 多様化する都民のニーズ等に対応するためには、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、関連団体等と連携した取組が重要



- ◆ 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

3 地域特性に応じた施策の展開

- ◇ 都の区域は、都心部から多摩、島しょ地域まで広範囲に及び、住宅・住宅地の状況や課題、活用可能な既存ストックの状況は地域により多様
- ◇ 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



- ◆ 地域住民や地域コミュニティの役割が重要
- ◆ 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
- ◆ 都は、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

➤ 平成27年度に予定されている住生活基本計画(全国計画)の改定の動きを踏まえつつ、本報告の内容を基に、具体的な施策を含めたより詳細な検討を行い、その結果について平成27年度に審議会に報告する。