

# 東京の住宅政策の現状と課題〔住宅市場の環境整備〕

【基本的方向】

【目標】

【施策の項目】

【住宅政策を取り巻く現状】

【想定される課題例】

住宅市場の  
環境整備

目標5

ニーズに応じた  
住まいを安全に  
選択できる

新築住宅市場

○新設住宅着工戸数： H21年都内新設住宅着工戸数対前年比約3割減  
○住宅の品質・性能等の情報： 新築住宅の住宅性能表示普及率約3割  
○住宅の建設において重視する性能： 第1位「柱や土台などの耐久性」  
第2位「耐震性」  
○戸建住宅の工法と生産者の規模： 在来木造約70%、うち年間受注50戸未満の  
中小住宅生産者の受注割合6割以上  
★都の施策：「地域工務店から消費者への情報提供の手引き」の作成(H19.11)／  
マンション環境性能表示制度／東村山市本町地区プロジェクト「広くて質がよく低  
廉な戸建住宅供給の実証実験」／「地域工務店のための安くて質の良い家づくり  
のひけつ」の作成(H19.11)／優遇融資制度「とうきょうの森のいえ」による多摩  
産材の活用促進  
★国の施策・その他：住宅性能表示制度(新築住宅)／瑕疵担保責任履行法  
施行(H21.10本格施行)

○今後の人口・世帯数の減少等の構造的変化、住宅の需要減、新  
設住宅着工戸数の減少等への対応の検討  
○新築段階の住宅の品質・性能、生産履歴に関する情報提供・蓄  
積の促進  
○地域に根ざして活動している中小住宅生産者の生産システムの  
合理化、技術力等の向上のための支援  
○長寿命化、省エネ化などによる環境負荷の低減に資する住宅供  
給の促進

目標6

住宅が長期に  
わたり活用される  
市場の実現

既存住宅市場

○既存住宅流通市場の規模： 全取引に対する既存住宅取引の割合8.9%  
○既存住宅に関する消費者ニーズ： 住宅購入で新築にこだわらない割合3割以上  
○既存住宅購入に求める改善点： 第1位「性能の保証・アフターサービス等」  
第2位「修繕・補修等の履歴情報の完備」  
○新たな既存住宅流通ビジネスの動向： リノベーションビジネスや  
リフォームプラン付き中古販売  
★都の施策：安心して住宅を売買するためのガイドブック(戸建住宅編・マンション  
編)の作成(H19.7、H20.8)  
★国の施策・その他：住宅性能表示制度(既存住宅)／既存住宅保証制度((財)  
住宅保証機構)／住宅履歴情報「いえかるて」の普及(住宅履歴情報整備検討委  
員会)／マイホーム借上げ制度((社)移住・住みかえ支援機構)

○既存住宅の品質・性能、生産・修繕等の履歴に関する情報提供  
・蓄積・活用の促進  
○簡易で信頼性のある既存住宅の評価手法(住宅検査、インスペ  
クション等)の充実  
○既存住宅取得後の瑕疵や不具合に対する対応  
○持ち家ストックの賃貸化による既存住宅の流通・活用の促進

目標7

地域の住宅関連  
事業者の活力を  
活かした

住宅リフォーム市場

○増改築・改修工事実施割合：持家総数に占めるH16年以降に工事した持家23.8%  
○住宅リフォーム工事の内容： 1位「台所・トイレ・浴室等」、2位「屋根・外壁等」  
○リフォームに関し消費者が不足していると考えられる情報：1位「費用」、2位「依頼業  
者」  
★都の施策：「住宅リフォーム事業者行動基準(リフォーム10)」の策定(H19.9)／  
「住宅リフォームガイド」の作成(H21.3)／「あんしん住宅リフォーム相談窓口」の  
設置((財)東京都防災・建築まちづくりセンター)(H17.7)／マンション改良工事助  
成制度  
★国の施策・その他：インターネットサイト「リフォネット」による情報提供((財)住  
宅リフォーム・紛争処理支援センター)／住宅版エコポイント制度／固定資産税・所  
得税の軽減(耐震・バリアフリー・省エネ等リフォーム)

○リフォーム工事の品質や性能に関する情報提供  
○信頼できるリフォーム事業者の選定やリフォームの費用の妥当  
性等に関する情報提供  
○リフォーム工事後の瑕疵や不具合に対する対応  
○耐震化、省エネ化、バリアフリー化等の促進のためのインセン  
ティブの充実  
○住宅リフォームにかかわる人材育成

賃貸住宅市場

○持家・借家別の住宅に対する不満率： 持家22%、民営賃貸住宅30%  
○賃貸住宅の質： 借家 バリアフリー化率31%、省エネ化率(複層ガラス等)7%  
持家 バリアフリー化率66%、省エネ化率(複層ガラス等)23%  
○長期修繕計画を作成している割合： 個人家主12%  
○住宅の賃貸をめぐるトラブル：「敷金(原状回復)」27%  
★都の施策：「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の作成(H16.9)／不動産相談  
窓口、弁護士による法律相談、賃貸ホットライン／不動産相談事例のホームペ  
ージでの公表  
★国の施策・その他：賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るため  
の家賃債務保証業の業務の適正化および家賃等の取立て行為の規制に関する法  
律案

○民間賃貸住宅の情報提供の充実  
○民間賃貸住宅の質の向上を促進するためのインセンティブ  
○計画的な修繕の促進  
○民間賃貸住宅を巡るトラブルの未然防止