

住宅政策の理念・基本的方向について

住宅政策の基本理念

住宅の位置づけと住宅政策の意義・役割(平成18年東京都住宅政策審議会答申より)

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子どもを育み、社会経済の諸活動に参加していくうえでの基盤となるもの。

住宅は、都市や街並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有するもの。

経済的活力、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、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらし、首都東京の持続的な発展に寄与。

住宅の供給は、市場を通じて行われることが基本であるが、上記の住宅の重要性にかんがみ、住生活の安定、向上に向けた都民の努力が報われるよう市場の環境整備を行うとともに、市場に委ねるだけでは達成できない住宅供給分野を補完するなど、総合的な住宅政策の確立が不可欠。



住宅政策展開の基本的方向

(1) 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

暮らしの魅力や地域の活力を支える基盤として、将来世代に引き継がれる質の高い住宅・住環境を形成すること

(2) 都民が適切に住宅を選択できるような市場の環境を整備

ライフステージやライフスタイルに応じて、住まいを円滑かつ適切に選択できるようにすること

(3) 住宅に困窮する都民の居住の安定の確保

子どもから高齢者まで、多様な人々が、共に支え合い、安心して住生活を送ることができるようにすること

東京都住宅基本条例(抜粋)

前文

住宅は、生活の基盤であると同時に、都市を形作る基本的な要素である。住宅のありようは、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。

住宅は、このように単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。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である。われわれ都民は、東京の貴重な都市空間を合理的に分かち合うとともに、良好な都市環境を将来の世代に引き継いでいくことが必要であるとの考え方に立って、基本的人権が尊重されるとともに社会的公正が実現され、共に支え合い、安全に、安心して住み続けられる社会を築いていかなければならない。

このためには、地域からの発想を重視しながら、良質な住宅のストックと良好な住環境の形成を促進し、都民が適切に住宅を選択できるような市場の環境を整備し、及び住宅に困窮する都民の居住の安定の確保を図る、総合的な住宅政策の確立が不可欠である。

われわれ都民は、このような認識の下、居住の場としても魅力的な東京の実現を目指すことをここに宣言し、東京にふさわしい住宅政策の目標とその基本的方向を明らかにするため、この条例を制定する。

(住宅政策の目標)

第一条 東京都(以下「都」という。)の住宅政策の目標は、すべての都民がその世帯の構成に応じて、良好な住環境の下で、ゆとりある住生活を享受するに足りる住宅を確保できるようにすることにあるものとする。

これまでの東京都住宅マスタープランにおける理念・目標

計画期間	第1次（1991～2000年）	第2次（1996～2005）	第3次（2001～2015）	第4次（2006～2015）
時代背景	<ul style="list-style-type: none"> ● 地価の高騰 ● 中堅ファミリー層の住宅問題の深刻化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 阪神・淡路大震災の発生と災害に強いまちづくりの要請の高まり ● 都心部の人口空洞化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本格的な成熟社会への移行 ● 居住ニーズの多様化、就業形態の多様化 ● 厳しい財政状況 	<ul style="list-style-type: none"> ● ストック活用の重要性の高まり ● 住宅の安全・安心に関わる課題の顕在化 ● 少子・高齢化の進行
課題	<ul style="list-style-type: none"> ○ 居住水準の低さ ○ 職場と住宅の遠隔化 ○ 木造賃貸住宅密集地区 ○ 低所得者のみならず、中堅所得層の住宅問題も深刻化 ○ 区部中心部の定住人口の減少・コミュニティの崩壊 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 厳しい住宅事情 <ul style="list-style-type: none"> ・ 低い居住水準、依然として高い住居費負担、進まない職住近接 ○ 社会経済情勢の変化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 少子・高齢化の進展、地球環境問題 ○ 安全な住宅・住環境整備要請の高まり <ul style="list-style-type: none"> ・ 木造住宅密集地域、低い耐震性 ○ 地域における人口構成のひずみ <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心部の人口空洞化 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 良好といたいがたい住宅ストック <ul style="list-style-type: none"> ・ 狭小な借家、低い耐震性、バリアフリー化の遅れ ○ 世帯規模と住宅規模のミスマッチ ○ 有効に活用されない住宅ストック <ul style="list-style-type: none"> ・ 少ない中古住宅流通、リフォームトラブル ○ 依然として高い住居費負担率 ○ 職と住のアンバランス ○ 都営住宅が抱える問題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 供給管理についての不公平感、集中的な立地、居住者の高齢化に伴う地域活力低下 ○ 地域のさまざまな問題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 木造住宅密集地域、都心の低未利用地 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 耐震性が不十分な住宅ストック ○ 急増する老朽マンション ○ 深刻化する環境問題 ○ 都営住宅ストックの老朽化 ○ 高く狭い東京の戸建住宅 ○ 未成熟な中古住宅流通・リフォーム市場 ○ 高齢者等の増加と民間住宅における入居制限 ○ 不十分な子育て環境 ○ 都営住宅の入居・管理の適正化
住宅政策の方向性	<p style="text-align: center;">ゆとりある住生活の実現をめざして</p> <p>すべての都民がその世帯構成やライフステージに対応して、良好な住環境のもとで、生活の豊かさを実感できる、ゆとりある住生活の実現を基本理念とし、</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 都民の生活空間にゆとりを広げていく ② 職と住のバランスのとれた都市構造をつくっていく ③ 多様な人的交流に恵まれた都市型のコミュニティを形成する ④ 適切な住居費負担の実現 <p>をめざすことを目標として、総合的な住宅政策を展開。</p>	<p style="text-align: center;">居住の場としても魅力的な東京の実現をめざして</p> <p>すべての都民が住宅について多様な選択の可能性を持ち、良好な住環境のもとで、生活の豊かさを実感できる、「居住の場としても魅力的な東京の実現」を基本理念とし、</p> <ol style="list-style-type: none"> ① ゆとりと魅力ある居住 ② 高齢者・障害者などだれもが安心して暮らせる居住 ③ 安全で快適な居住 ④ それぞれの地域特性に応じた居住が達成された社会 <p>を東京における居住の将来像とし、これを実現することを目標に、今後の住宅政策を展開。</p>	<p style="text-align: center;">豊かで生き生きとした東京居住の実現をめざして</p> <p>東京が活力をもって持続的に発展していく中で、東京に暮らす都民が真の豊かさを実感できる「豊かでいきいきとした東京居住を実現する」ことを目標に掲げる。具体的には、</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 活力が生まれる居住 ② ニーズに応じた選択ができる居住 ③ だれもが安心して暮らせる居住 ④ 豊かでいきいきとした居住を支える住宅市街地 <p>の4つを東京居住の将来像とし、この実現をめざす。公共住宅の供給を中心とした住宅政策から市場の活用・ストックの活用を重視する住宅政策に転換。</p>	<p style="text-align: center;">成熟した都市にふさわしい豊かな住生活の実現に向けて</p> <p>居住の場としても魅力的な東京の実現を目指して、以下の3つを基本的方向とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成 ② 都民が適切に住宅を選択できる市場の環境整備 ③ 住宅に困窮する都民の居住の安定確保 <p>今後10年間の都の住宅政策においては、成熟した都市にふさわしい豊かな住生活の実現に向けて、以下の視点を特に重視して、必要な施策を重点的に実施していく。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 住まいの安全・安心の確保 ② 世代を超えて住み継がれる住宅まちづくり

「公民の役割分担と連携」について（案）

◇住宅は市場を通じて供給され、都民は自らの住生活の向上・安定に努めることが基本

◇公的主体の住宅政策における基本的役割

- ・市場が円滑かつ適切に機能し、豊かな住生活を実現できるよう、市場環境を整備し誘導する。
- ・市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な者に対するセーフティネットの構築など、市場を補完する。

更に充実
・強化

◆他の公的主体間との連携

- ・住宅セーフティネットにかかるナショナルミニマムの確保など国が主体的に取り組むべき対策について、国との連携や国への提案を実施
- ・地域の住宅政策について中心的役割を担う区市町村との連携や広域自治体としての支援の充実
- ・東京都住宅供給公社との連携により、そのストックやノウハウを政策展開に活用
- ・福祉、まちづくり、環境など関連する政策分野との緊密な連携

◆公共の新たな担い手との連携

- ・施策の多様性や実効性を高めるため、NPOや住民組織・住宅関連事業者等との協働を一層推進

公民の役割分担について

連携について

東京都住宅政策審議会答申（平成18年6月）

- ・住宅や居住関連サービスは、市場を通じて供給されることが基本である。
- ・公的主体は、市場がその機能を最大限に発揮するよう、ルールづくりや情報提供、規制や税制の活用等により市場の環境整備や誘導を図るとともに、低所得であることや入居選別を受けることなどを理由に、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な者への住宅供給を行うなど、市場では十分対応できない分野を補完する役割を果たすべきである。

住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月）

- ・国民の居住ニーズが多様化・高度化していることを踏まえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とすべき。
- ・豊かな住生活の実現のためには、
 - 国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心な良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場が形成されること
 - 市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットが構築されていることが必要不可欠。

東京都住宅政策審議会答申（平成18年6月）

- ・市場機能を活用した住宅政策を展開する上で、公的主体と民間事業者（関係業界等）が政策面での連携・協力関係を強化することが重要である。
- ・地域の実情に適したきめ細かい住宅政策を展開する上で、新たな公共の担い手として地域で自立して活動するNPOとの連携を図る視点も重要であり、NPOが活動しやすいような条件整備を図っていくべきである。

住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月）

- ・国、地方公共団体のみならず、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、住宅関連事業者、居住者、保健医療サービス・福祉サービス提供者、さらには、地域住民の団体、NPOなど住生活に関わる全ての主体が相互に連携及び協力することが非常に重要である。
- ・住宅において営まれる住生活を豊かなものとするため、まちづくり施策、福祉施策、環境・エネルギー施策、防災施策等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を進めることにより、総合的に施策を展開する。
- ・従来にも増して地域に密着した施策展開を図る観点から、地方公共団体とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携の促進を図る。

住宅施策と関連する施策との連携

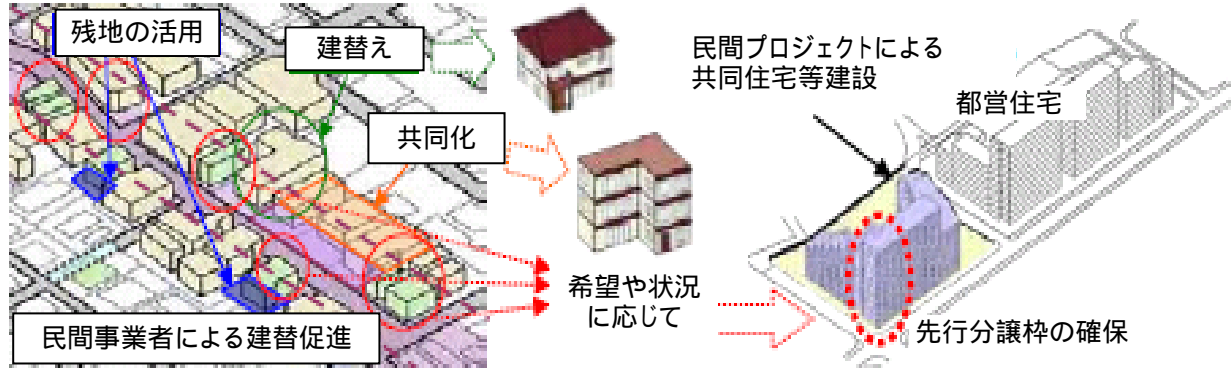
都営住宅の建替えとまちづくりの連携

池尻二丁目都有地活用プロジェクト

都営池尻アパートの建替えにより創出した用地を活用し、民間のノウハウにより木造住宅密集地域や都市計画道路の整備促進を図るプロジェクトを実施。

- ・都営池尻アパート跡地に、共同住宅、世田谷区の公益施設等を整備
- ・共同住宅については、道路事業等により移転が必要になる権利者に、移転先となる住戸をあっせんし、一般分譲に先行して分譲
- ・木造住宅密集地域(太子堂・三宿地区)の整備促進を図るため、共同建替えや残地再建の提案等を展開

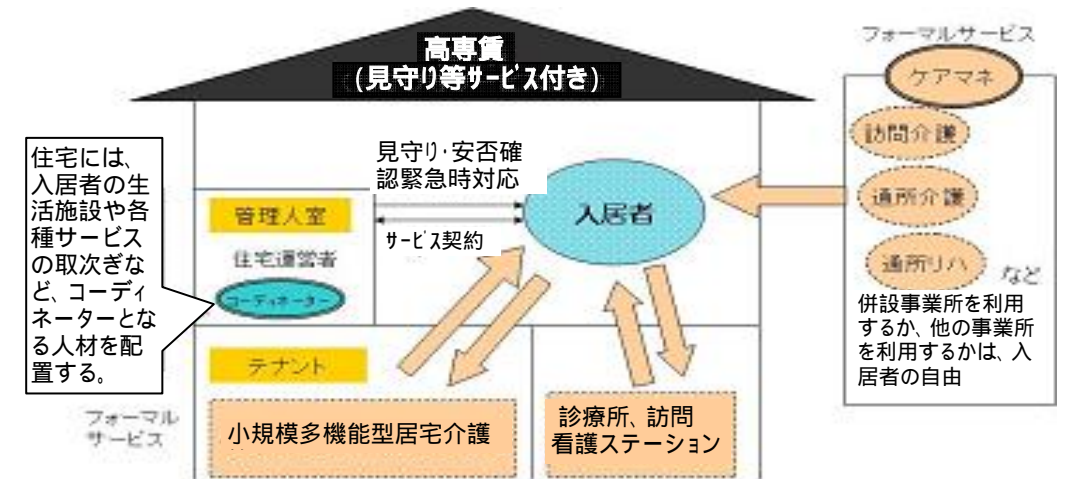
例: 都市計画道路沿道における取組み



高齢者向け賃貸住宅と介護関連施設・診療所等の併設の促進

東京都医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅モデル事業

高齢者が医療や介護等が必要になっても、安心して住み続けることのできる住まいの充実を目的として、東京都医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅モデル事業を実施。
(高齢者向け賃貸住宅に介護関連施設や診療所等を併設)



都営住宅の建替えにおける福祉関連施設の整備

都営住宅の建替えにあたっての福祉関連施設の整備については、地元区市からの要望があった場合、東京都が行う公共住宅建設に関連する地域開発要綱に基づき、建替え事業に支障のない範囲で整備を支援。

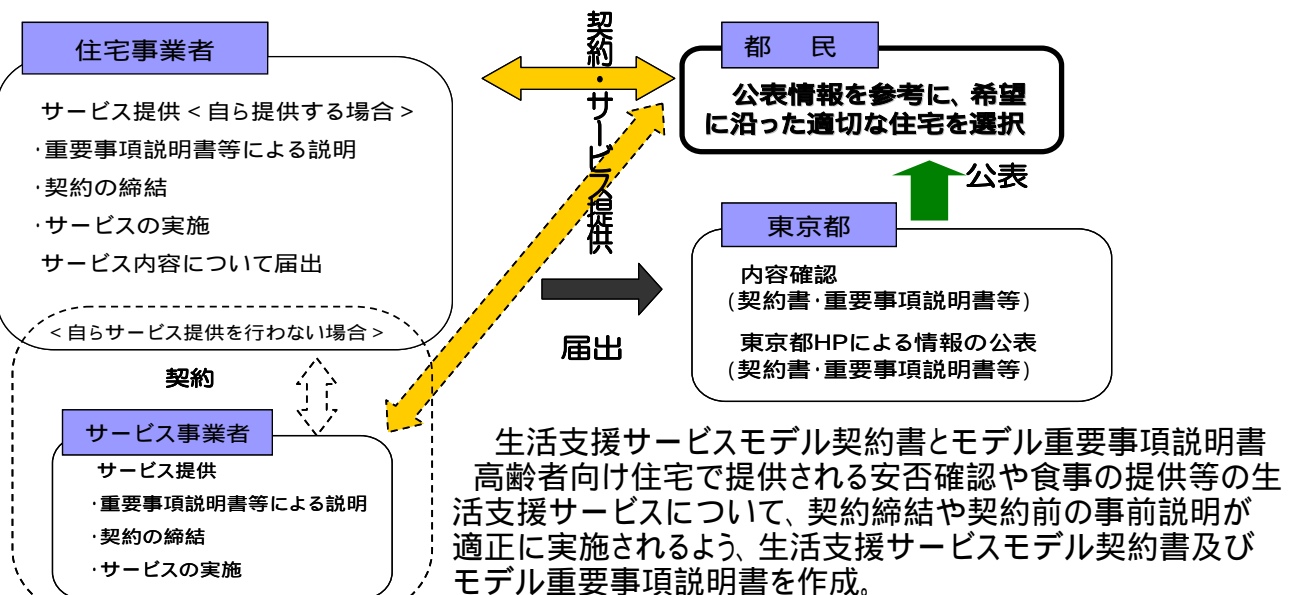
この場合、建物の建設費は区市等または社会福祉法人が負担し、用地については、区市が施行する場合は無償貸付又は無償使用許可、社会福祉法人が施行する場合には有償貸付(30%減額)。

福祉施設の種別	施設数	主な整備事例
保育所	235施設	・上北沢一丁目第2アパート (平成20年度開設「松沢保育園」) ・小松川三丁目第2アパート (平成21年4月開設「小松川第3保育園」)
高齢者在宅サービスセンター	23施設	・長房アパート (平成17年度開設「高齢者在宅サービスセンター長房」) ・東久留米幸町一丁目アパート (平成18年度開設「東久留米市幸町」)
特別養護老人ホーム	7施設	・桐ヶ丘一丁目アパート (平成13年度開設「桐ヶ丘やまぎき荘」) ・百人町四丁目第4アパート (平成20年度開設「新宿けやき園」)

高齢者向け住宅における生活支援サービスの質の確保

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

【今後の取組み】(イメージ図)



公共の新たな担い手(NPO等)との連携

特定非営利活動法人 耐震総合安全機構(JASO)

目的	地震災害時及びその後における建築物等の構造耐力、防火及び避難に関する安全性能並びに機能の保持等に関する総合的な安全性(以下「総合安全性」という。)について、調査、研究を行うとともに、不特定多数の市民、団体、企業等を対象に、総合安全性に関する知識の普及及び総合安全性に関する知見に基づく助言、支援又は協力を行うことにより、安全な建築及び都市の環境整備に資することを目的とする。
事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震化支援事業の受託(2006年開始) <ul style="list-style-type: none"> ・区の事業として実施するマンションの耐震相談アドバイザー派遣、簡易診断について区の指定する機関としてこれらの業務を受託実施。[杉並区、北区、練馬区、新宿区、港区、墨田区] ・2010年3月までの実績 アドバイザー派遣329件、簡易診断151件(アドバイザー派遣及び簡易診断を実施した結果、耐震について安全宣言を行った建物21件) ○東京都マンション耐震化促進協議会の申し合わせに基づき、東京都の市民向けの無料マンション耐震相談を実施。 <ul style="list-style-type: none"> ・平成21年度は10件の相談に対応 ○総合安全性に関する知識及び技術の普及 <ul style="list-style-type: none"> ・「マンションの補強工事例セミナー」の開催

特定非営利活動法人 消費者住宅フォーラム

目的	消費者に対して、住宅建築についての必要な基本知識と情報を提供する事業を行い、併せて消費者の要求事項を正しく建築関係者に実現させることにより、良質な住宅を安心して取得できる住宅市場の構築に寄与することを目的とする。
事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ○シンポジウム「人にも地球にも優しい住まいを、省エネリフォームで実現しよう」(平成21年10月17日 東京フォーラム)に東京都からパネリストとして参加。パネル討論において、東京都の住宅政策と省エネルギーについて発表。 ○セミナー「住まいのエコ化を実現しよう」(平成22年7月3日、北沢タウンホール)に東京都から講師を派遣。「住まいの省エネリフォームを考える」と題して東京都の住宅政策と省エネルギーについて発表。 ○住宅に関する情報収集及び発信事業 <ul style="list-style-type: none"> ・消費者が閲覧して参考になる住宅に関する最新情報の提供(「省エネで快適な住まい」など) ・消費者セミナー等でのアンケート調査の結果を報告書にまとめ、関係諸官庁に提出。 ○住宅に関する消費者支援の講演会(消費者住宅セミナー)等の開催 <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅の普及促進をテーマに首都圏で4回実施。 ○住宅に関する消費者要求事項の実現化事業 ○省エネ住宅診断事業 <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅を訪問して行う調査(30戸で実施)[(財)省エネルギーセンターからの受託事業] ○消費者の家を守る「ハウズドクター制度」の構築(平成21年度国土交通省 長期優良住宅等推進環境整備事業)

特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会(NJK) [略称NPO日住協]

目的	マンション問題について、管理組合、諸団体、市民など幅広くの人々に対し、マンションの管理についての相談・支援・調査・研究・提言等を行うことにより、まちづくりの推進、居住環境の保全、地域の安全を図り、市民生活の向上に寄与することを目的とする。
事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ○東京都分譲マンション管理・建替え協議会に参加 ○マンション管理大学の主催(国土交通省関東地方整備局、東京都ほか後援) <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理実務能力と指導・相談等の能力を備えた人材の育成。 ○マンション研修会(管理の運営や建物・設備改修等の研修・見学等)(一部 国交省の補助事業) <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理や建物・設備改修等の研修・見学・交流等 ○専門家による無料相談会を定期的に開催 ○「建物1日診断」(有料)実施(協力技術者がマンションの劣化診断を実施) ○マンション管理フェアを開催(国土交通省関東地方整備局、東京都ほか後援) <ul style="list-style-type: none"> ・各種メンテナンス関連業務の展示協力を得て、管理に役立つ情報を提供。

特定非営利活動法人 日本地主家主協会

目的	不動産賃貸借制度等を調査、研究し、一般市民に対し、私有財産制を基とする土地有効利用及び活性化等に関する助言、提言、共同事業を行い、もって適切なまちづくり、環境の保全に寄与するとともに、高齢者、ホームレス等社会的弱者に対して、人権の擁護、職業能力の開発、雇用機会の拡充を支援・保護をすることによって社会福祉の充実に貢献することを目的とする。
事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ○都市整備局の依頼により震災対策及び賃貸に関するセミナーを都民ホールほかで実施。(平成20年9月、平成21年1月) ○都市整備局の受託により、「子育て世帯層に係る賃貸住宅の実態調査」を実施(平成22年3月) <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯に貸家を提供する貸主の意識についてアンケート及び一部ヒアリングにより取りまとめた。 ○福祉保健局からの受託により、「ホームレス地域生活移行支援事業」のうち居住支援事業(平成16年度から平成20年度)及び「地域生活移行支援(モデル事業)」(平成21年度から)を実施。 ○東京都特別区人事・厚生事務組合より緊急一次保護事業の一部事務を受託。 <ul style="list-style-type: none"> ・失職者の一次宿泊場所として、アパートなどを社会福祉法人に代わって賃借、管理) ○賃貸経営に関する無料セミナー及び個別相談会の開催、会員むけの開放を毎月発行。

特定非営利活動法人 りらいふ研究会

目的	広く一般市民を対象に、住宅密集市街地並びにその他の既成市街地が抱える諸問題に関して、その解決手法を調査・研究するとともに、まちづくりに関する相談、提言及びコーディネート事業等を行い、良好な住環境の整備・促進を図ることにより社会の発展に寄与することを目的とする。
事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ○「まちづくり計画策定担い手支援事業:弥生三丁目地区」(国土交通省補助事業)に関する調査受託 ○大震災を想定した「生活環境リスク調査」受託 ○シンポジウムの開催・研究会開催3回 <ul style="list-style-type: none"> ・定例研究会3回 <ul style="list-style-type: none"> 「まちづくり条例と現在の今後」 「密集市街地におけるコーポラティブ手法」 「密集市街地とまちづくり市民事業の可能性」 ・シンポジウム「密集市街地における住民発のまちづくり提案」 ○中野区南台二丁目中央地区のまちづくり相談実施