

住宅政策の現状と主な検討事項について（案）

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

【主な検討事項例】

マンション管理の適正化と再生の促進

（これまでの主な取組）
「東京のマンション2009」の作成・公表／「マンション管理ガイドライン」の策定／優良マンション登録表示制度／マンション管理アドバイザー制度／マンション建替え・改修アドバイザー制度／マンション改良工事助成制度／マンション建替えガイドブック

- ・マンションの維持管理の適正化を促進するための行政の関わり方
- ・役員のなり手不足など管理組合運営困難化への対応（第三者管理を含む）
- ・NPOとの連携によるマンション管理の支援（相談会・研修会・人材育成など）
- ・長期修繕計画と修繕積立金の整合性の確保
- ・管理組合による管理業者の選択支援、管理業者の技術力の向上
- ・建替えの円滑化のための環境整備（円滑化法によらない建替えの促進方策、建替えの際の仮住居の確保を含む）
- ・まちづくりと連携したマンション再生の促進
- ・超高層マンションの管理等の実態把握

住宅の耐震化・木造住宅密集地域の整備

（これまでの主な取組）
「耐震改修促進計画」の作成／区市町村と連携した普及啓発の推進／耐震化に係る助成制度の拡充／耐震化促進税制の導入

「防災都市づくり推進計画」の改定／整備地域・重点整備地域における計画的整備／延焼遮断帯の形成推進／主要生活道路の整備／東京都建築安全条例に基づく防火規制／合意形成に向けた街づくり専門家登録・派遣制度等

- ・都民に対する効果的な普及啓発（大地震が来たときのリスクについての情報提供を含む）
- ・共同住宅等における合意形成への支援等による耐震化の推進
- ・耐震診断・耐震改修を行う技術者・事業者の育成
- ・耐震改修等に係る都民の費用負担の軽減
- ・耐震基準を100%満足しない耐震改修についての考え方
- ・効果的な事業と規制・誘導策の重層的な実施による木造住宅密集地域の整備
- ・木造住宅密集地域の高齢者を含む従前居住者の居住継続
- ・関係機関、民間事業者、地域住民等との連携による木造住宅密集地域の整備

環境負荷の低減

（これまでの主な取組）
長期優良住宅の認定/長寿命環境配慮住宅プロジェクトの検討／「住宅の省エネリフォームガイドブック」の作成／マンション環境性能表示制度の拡充／太陽光発電、太陽熱利用への助成

- ・都用地を活用した長寿命環境配慮住宅モデルプロジェクト
- ・長期優良住宅普及に向けた消費者の意識啓発、共同住宅における供給促進
- ・新築及び既存住宅の省エネ化の促進、再生可能エネルギー利用の拡大
- ・ライフサイクルの環境負荷低減
- ・森林資源（多摩産材）など再生産可能な資材の活用促進
- ・住宅の建設・解体時に発生する建設廃棄物の削減、再利用
- ・地域の中小住宅生産者の省エネ技術の向上
- ・緑化やヒートアイランド対策の促進

賃貸住宅の質の向上と管理の適正化

- ・民間賃貸住宅におけるバリアフリー化、省エネ化など、質の向上を促進するためのインセンティブ
- ・長期修繕計画の作成等、計画的な修繕の促進

住宅地のマネジメント活動の支援

（これまでの主な取組）
居住者等による管理運営組織の設立、まち並みの維持保全のための取組の支援（東村山市本町地区プロジェクト）

- ・地域住民による自主的なまちづくりや防犯・防災活動等を促進するための方策
- ・まち並みの維持・管理など、地域住民の取組に対する支援のあり方（NPOとの連携等）
- ・超高層マンション周辺における地域コミュニティの形成
- ・空き家・空き地の有効活用など住宅地管理運営への支援
- ・ミックスコミュニティの形成に向けた方策

職住が近接した豊かな住環境の形成

（これまでの主な取組）
都市開発諸制度等の活用

- ・コンパクトで機能的なまちづくりなど都市づくりとの連携
- ・職住のバランスのとれた複合市街地の形成に向けた方策
- ・都心居住や核都市における職住近接の推進

公共住宅ストックの更新の一層の推進

（これまでの主な取組）
都営住宅耐震化整備プログラム／都営住宅の昭和40年代前半までのストックの更新／公社住宅の昭和30年代までのストックの更新

- ・都営住宅団地の計画的な修繕・改修の推進や建替えの推進
- ・公社住宅の再編整備

都民が適切に住宅を選択できる市場の整備

【主な検討事項例】

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

(これまでの主な取組)
「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／「住宅リフォーム事業者行動基準(リフォーム10)」の策定／「住宅リフォームガイド」の作成／あんしん住宅リフォーム相談窓口の設置

- ・履歴情報が整備・蓄積されるための仕組みについての公的主体の支援のあり方
- ・簡易で信頼性のある既存住宅の評価手法(インスペクション等)の普及方策
- ・既存住宅取得後の瑕疵や不具合に対する対応
- ・リフォーム工事後の瑕疵や不具合に対する対応
- ・住宅リフォームにかかわる人材育成
- ・住宅リフォームにおける消費者トラブルの防止策
- ・リノベーションなどの実態把握

新築住宅市場の誘導

(これまでの主な取組)
「地域工務店から消費者への情報提供の手引き」の作成／広くて質がよく低廉な戸建住宅供給の実証実験(東村山市本町地区プロジェクト)／「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

- ・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
- ・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
- ・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

住み替え支援等による持家ストックの活用

(参考)マイホーム借上げ制度【移住・住みかえ支援機構】

- ・持家ストックの賃貸化による既存住宅の流通・活用の促進
- ・住み替え支援等による持家ストックの流動化(移住・住みかえ支援機構との連携を含む)

新たな居住形態の増加や新たな住宅関連事業者の参入への対応

- ・ルームシェアなど新しい住まい方への対応
- ・健康に配慮した住宅の普及
- ・リノベーションなどの実態把握

住宅関連情報の信頼性の一層の向上

(これまでの主な取組)
「住宅リフォーム事業者行動基準(リフォーム10)」の策定／優良マンション登録表示制度／耐震診断事務所登録制度

- ・関係団体等との連携による信頼性の高い住宅事業者情報、物件情報等の提供の促進
- ・リフォーム工事の品質、リフォーム費用の妥当性等に関する情報提供
- ・住宅に関する教育の推進

賃貸住宅におけるトラブルの防止

(これまでの主な取組)
「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の作成／不動産相談事例のホームページでの公表

- ・原状回復ルールの一層の明確化
- ・賃貸住宅管理業務の質の向上

住宅に困窮する都民の居住の安定確保

高齢者向けの住まいの確保

(これまでの主な取組)
都営住宅における優遇抽選制度／都営住宅建替えにおける高齢者福祉施設等の整備／区市町村と連携したシルバーピア事業／高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業／高齢者円滑入居賃貸住宅制度／あんしん入居制度／あんしん賃貸支援事業／都営住宅建替え創出用地での民活事業による高齢者施設等の導入

- ・高齢者向けのケア付きすまいの供給の促進(高齢者向け住宅と高齢者生活支援施設等との併設を含む)
- ・既存住宅・賃貸住宅のバリアフリー化の促進
- ・都営住宅建替え創出用地等を活用した高齢者住宅や高齢者福祉施設等の整備
- ・福祉施策との連携による高齢者向けの生活支援サービスの質の確保
- ・住宅施策と高齢者・障害者福祉施策、医療施策等との連携
- ・宅地建物取引業者等との連携による民間賃貸住宅への円滑な入居促進
- ・貸主・借主双方の不安解消のための方策(身元や家賃債務の機関保証等)
- ・高齢者の住宅資産活用による住替えの支援等

子育て世帯の支援

(これまでの主な取組)
都営住宅の期限付き入居制度／都営住宅建替えにおける児童福祉施設等の整備／都営住宅建替え創出用地での民活事業による子育て支援施設等の導入(勝どき一丁目地区プロジェクト)／東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅助成事業

- ・子育てに配慮した住宅の整備促進(子育てに配慮した住宅と保育所等の子育て支援施設の併設を含む)
- ・公的賃貸住宅ストックを活用した子育て世帯への支援
- ・安心して子育てできる住環境・コミュニティづくり
- ・都営住宅建替え創出用地等を活用した子育て住宅や保育施設等の整備
- ・住宅施策と少子化対策に係る福祉施策、医療施策等との連携
- ・高齢者の住宅資産などストックの流動化による子育て世帯向け住宅の供給促進

住宅困窮者への対応

(これまでの主な取組)
都営住宅の管理の適正化(都営住宅の入居収入基準の見直し、使用承継制度の見直し、高額所得者の明渡し)住宅手当緊急特別措置事業／Tokyo チャレンジ介護／年末年始の生活総合相談／入居制限を防止するための不動産業者・貸主への啓発(講習会・パンフレット)

- ・住宅困窮者への公平かつ的確な公的住宅供給
- ・地域主権改革への対応
- ・公的住宅ストックの有効活用と適正な管理の推進
- ・公的住宅と民間住宅による重層的なセーフティネットの構築
- ・住宅施策と生活保護など福祉施策、雇用施策等との連携
- ・宅建業者、NPO等との連携による空き家の有効活用など住宅セーフティネットの充実
- ・都と区市町村との連携・役割分担