

現行住宅マスタープランにおける施策の取組状況

良質な住宅ストックと良好な再生の促進

○マンション管理の適正化と再生の促進

- ・東京のマンション2009
- ・マンション管理ガイドライン
- ・優良マンション登録表示制度・アドバイザー制度
- ・マンション改良工事助成制度

○住宅の耐震化・木造住宅密集地域の整備

- ・耐震改修促進計画・普及啓発・耐震化促進助成・耐震化促進税制
- ・防災都市づくり推進計画

○環境負荷の低減

- ・長期優良住宅の認定
- ・住宅の省エネリフォームガイドブック
- ・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

○賃貸住宅の質の向上と管理の適正化

○住宅地マネジメント活動の支援

- ・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
(東村山本町地区プロジェクト)

- 職住が近接した豊かな住環境の形成
- 公共住宅ストックの更新の一層の推進
 - ・都営住宅耐震化整備プログラム

都民が適切に住宅を選択できる市場の整備

- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
 - ・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)
 - ・住宅リフォーム事業者行動基準(リフォーム10)
 - ・住宅リフォームガイド
- 新築住宅市場の誘導
 - ・地域工務店から消費者への情報提供の手引き
 - ・広くて質がよく低廉な戸建住宅供給の実証実験(東村山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
- 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)
- 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
- 住宅関連情報の信頼性の向上
 - ・住宅リフォーム事業者行動基準(リフォーム10)
 - ・優良マンション登録表示制度・アドバイザー制度
 - ・耐震診断事務所登録制度
- 賃貸住宅におけるトラブルの防止
 - ・賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

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

- ・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
- ・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

○子育て世帯の支援

- ・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

○住宅困窮者への対応

- ・都営住宅の管理の適正化
- ・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

○公有地等を活用した住宅等の供給

- ・都営住宅建替え創出用地での民活事業による高齢者・子育て支援施設等の導入

良質な住宅ストックと

良好な住環境の形成

東京のマンション2009

◇マンションの維持管理や建替え等に係る課題を明らかにし、今後の施策展開に資するため、都の調査結果や、国、民間のデータを整理し、とりまとめたもの。(平成21年10月作成)
◇円滑な建替えの参考となるよう都内の建替え事例も併せて紹介。

東京のマンション 2009

2009(平成21)年10月
東京都都市整備局

【構成】

- 表紙、序、目次
- 第1章 都内マンションの現状
 - 1 増大する都内マンション
 - 2 高経年化が進むマンション
- 第2章 マンションの主要課題
 - 1 管理組合運営の困難化
 - 2 修繕計画
 - 3 分譲時点での管理に関する取り決め
 - 4 耐震化
 - 5 建替え
- 第3章 まとめ
- 第4章 都のマンション施策
- (参考)マンション建替え認可事例の紹介
- 資料編

マンション管理ガイドライン

◇マンション管理に関して、新規分譲時(販売から入居)に分譲事業者等が購入予定者に説明することが望ましい事項や、より良い管理に向け、管理組合が行うことが望ましい維持管理の具体的な項目や水準を、関係業界団体の協力を得て、「マンション管理ガイドライン」としてまとめたもの(平成17年11月策定)。

- ・ **新規分譲時に分譲事業者が購入予定者に説明することが望ましい事項を示した**
 - ・ 維持管理に関する書面による周知
 - ・ 管理規約案に、長期修繕計画は概ね5年毎に見直す旨を明記
- ・ **より良い管理に向け、管理組合が行うことが望ましい維持管理の具体的な項目や水準を示した**
 - ・ 30年の長期修繕計画の策定、同計画と連動した修繕積立金の確保
 - ・ 管理委託の履行状況の確認、等
- ・ **既存マンションの耐震対策について、管理組合として取組む際の具体的な手順や方法を示した**
 - ・ 耐震対策の進め方の例、耐震補強対策の事例、等



優良マンション登録表示制度・アドバイザー制度

■ 優良マンション登録表示制度・アドバイザー制度

◇優良マンション登録表示制度とは、建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保している分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、広く都民へ情報提供することにより、マンションの適切な維持管理の誘導とマンションの流通の促進を目的とする制度。

実績等

	制度創設年月	実績※	申込者	料 金
優良マンション登録表示	平成15年 4月	212件	管理組合、住宅供給事業者等	新築：44,100円 中古：90,300円 再認定登録：80,850円

※ 平成22年3月末現在

◇分譲マンション管理アドバイザー制度は、マンションの維持管理について、管理組合又は区分所有者に、専門家（管理アドバイザー）が情報提供及びアドバイスを行うことにより、分譲マンションの良好な維持管理に資する支援を行う制度。

◇分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度は、建替えか改修の判断が定まっていない、老朽化した分譲マンションの管理組合又は区分所有者に、専門家（建替え・改修アドバイザー）が情報提供を行うことにより、管理組合等が進める勉強会等初動期の検討を支援することを目的とした制度。

実績等

	制度創設年月	実績※	アドバイザー登録人数※	申込者	料 金
マンション管理アドバイザー	平成12年 7月	127件	23人	管理組合区分所有者	Aコース（基本） 13,650円 Bコース（個別事例） 21,000円
マンション建替え・改修アドバイザー	平成14年 12月	148件	35人	Aコース：管理組合、区分所有者 Bコース：管理組合	Aコース（基本） 13,650円 Bコース（個別事例） 65,100円

※平成22年3月現在

マンション改良工事助成制度

制度の概要(平成4年度開始)

融資(マンション共用部分リフォームローン)を受けて、マンションの外壁塗装や屋上防水、設備更新、バリアフリー化など、マンションの共用部分を計画的に改良・修繕を行う場合、融資の償還に際し、利子の一部を補給する。

申込資格

- 1 都内に所在する分譲マンションの管理組合
- 2 住宅金融支援機構の融資(マンション共用部分リフォームローン)を受ける
- 3 財団法人マンション管理センターの債務保証を受ける

助成内容

- 1 住宅金融支援機構の金利が1%低利になるよう管理組合に対し利子補給する。
- 2 利子補給対象額
住宅金融支援機構から融資を受けている額(元本で、工事費の80%又は戸当たり150万円のいずれか低い額)
- 3 利子補給期間
最長7年間を限度

実績件数

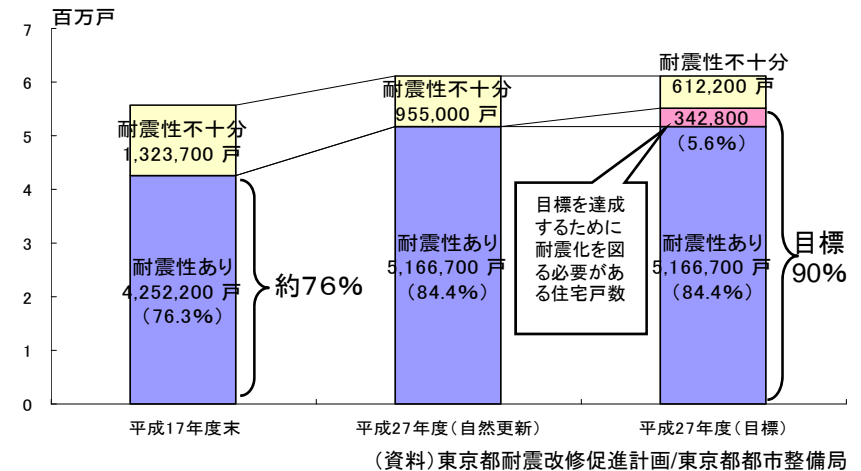
	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	累計
申込み件数 (件)	68	71	78	63	58	53	66	918
申込み戸数 (戸)	4,761	3,693	4,188	2,725	2,456	2,847	3,029	56,412

耐震改修促進計画・普及啓発・耐震化促進助成・耐震化促進税制

■ これまでの取組み

- 耐震改修促進計画の作成(平成19年)
- 区市町村等と連携した普及啓発活動
 - ・耐震キャンペーンの実施(H20年度～)
 - ・緊急輸送道路沿道建物へのローラー作戦の実施(H21年度～)
 - ・区市町村による普及啓発の支援(H20年度～)
 - ・耐震化普及啓発DVDの活用(H20年度～)
- 耐震化促進のための相談体制の整備・情報提供
 - ・耐震化総合相談窓口の開設(H21年度～)
 - ・ポータルサイトによる情報提供(H21年度～)
 - ・耐震診断事務所登録制度(H18年度～)
 - ・耐震改修事例等の選定・紹介(H17年度～)
- 耐震化促進のための助成制度
 - 木造住宅
 - ・耐震診断・耐震改修助成(H18年度～)
 - ・耐震シェルター等の設置助成(H20年度～)
 - ・住宅の耐震化促進税制(H20年度～)
 - マンション
 - ・耐震診断(H18年度～)
 - ・補強設計・耐震改修助成(H20年度～)
 - ・マンション耐震アドバイザー派遣事業の実施(H21年度～)
 - 緊急輸送道路沿道の建築物
 - ・耐震診断・補強設計・耐震改修助成(H20年度～)
 - ・改修工事費の低利融資制度(H21年度～)

■ 住宅の耐震化の現状と目標



■ 耐震診断・耐震改修助成実績

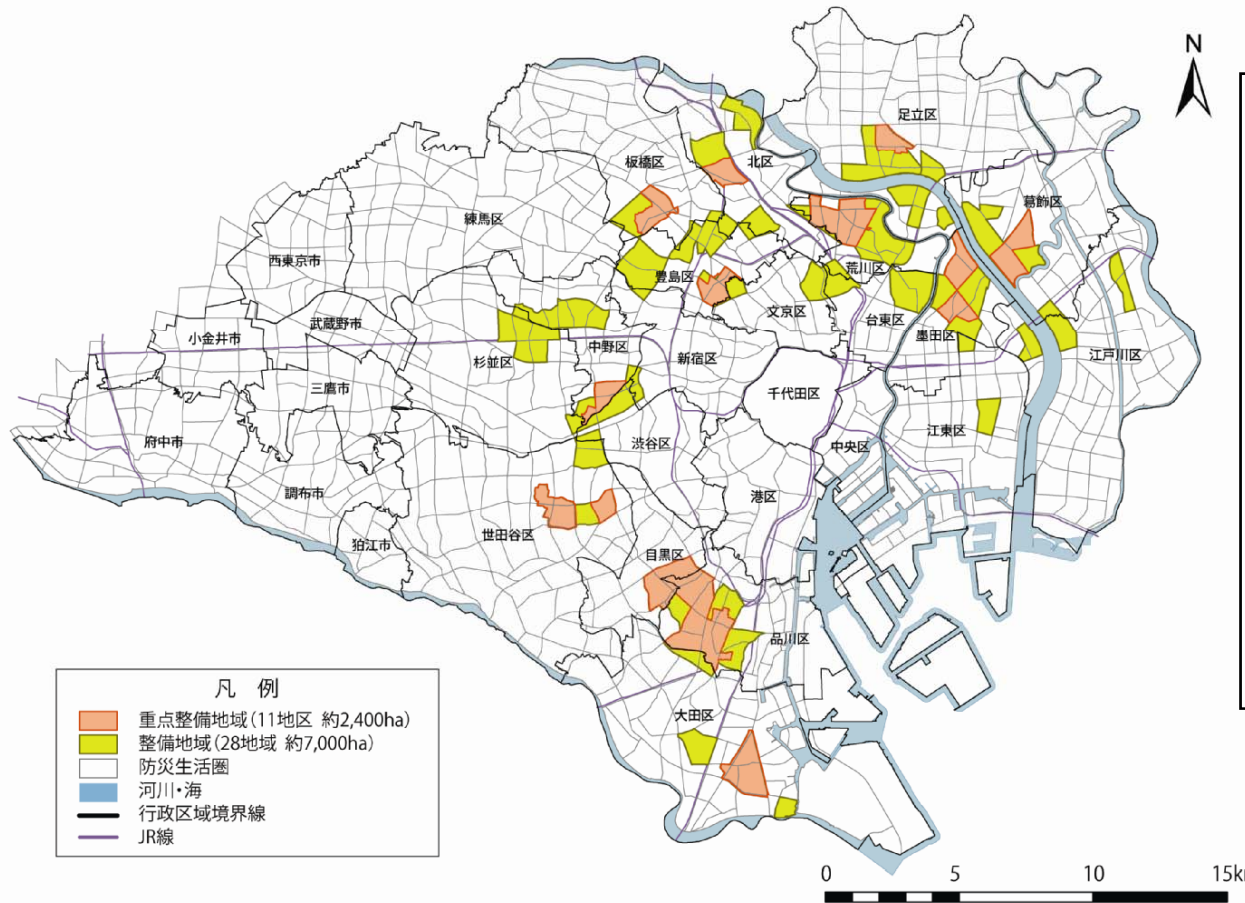
	耐震診断件数			耐震改修件数		
	H18年度	H19年度	H20年度	H18年度	H19年度	H20年度
木造住宅	551件	486件	296件	22件	47件	55件
マンション	21件 1,918戸	49件 4,739戸	32件 3,118戸	1件 43戸	1件 29戸	1件 31戸

注 東京都が区市に対して行った実績である(H18,19年度のマンションの耐震改修実績については、都単独助成のため除く。)

防災都市づくり推進計画

◇防災都市づくり推進計画(平成21年度改定)において重点整備地域、整備地域を指定。

防災都市づくり推進計画における「整備地域」「重点整備地域」



防災都市づくり推進計画

- ・平成7年度策定、平成15年度第1回改定、平成21年度第2回改定。
- ・老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域を「整備地域」として指定。
- ・整備地域の中から、基盤整備型事業を重点化して展開し、早期に防災性の向上を図る地域を「重点整備地域」として指定。

整備地域：
28地域・約7,000ヘクタール

重点整備地域：
11地域・約2,400ヘクタール

防災都市づくりのイメージ



(1) 延焼遮断帯の形成及び緊急輸送道路の機能確保

市街地の延焼を遮断し、かつ、避難や救援活動の空間ともなる延焼遮断帯の整備を進めるとともに、緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化を促進し、震災時の輸送路等としての機能を確保していく。

(2) 安全な市街地の形成

防災生活圏を基本的な単位として、防災の観点から市街地整備の優先度を位置付け、地域の特性に応じて適切な事業や規制・誘導策を効果的に組み合わせ、展開していく。

(3) 避難場所等の確保

市街地の不燃化等の安全な市街地の形成に加え、計画的な公園整備や土地利用転換に合わせた緑地やオープンスペースを確保するとともに、避難場所周辺の建築物の不燃化や避難場所に存する都有施設等の公共建築物の耐震化による避難時の安全性を確保していく。

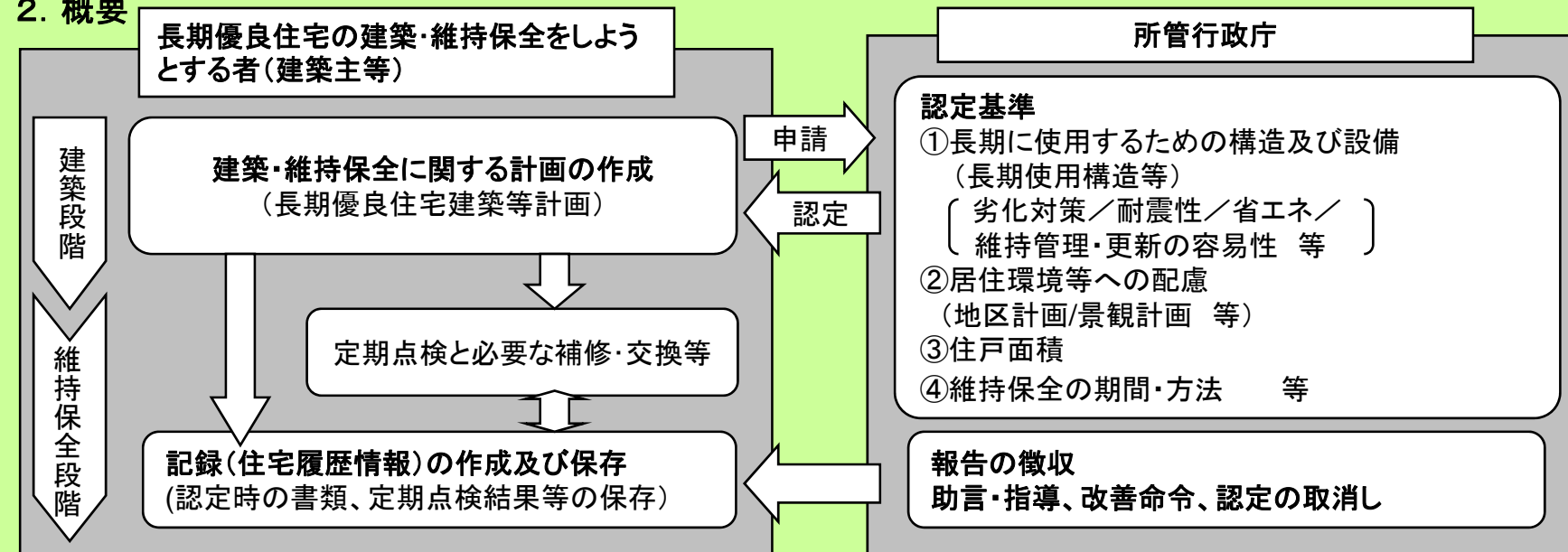
長期優良住宅の認定

■ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号 平成21年6月4日施行）

1. 目的

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る。

2. 概要



3. 優遇策

- 認定長期優良住宅に対する税の特例措置（所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税）
- 認定長期優良住宅に対する住宅ローンの供給支援

4. 認定件数（平成22年5月末時点の累計）

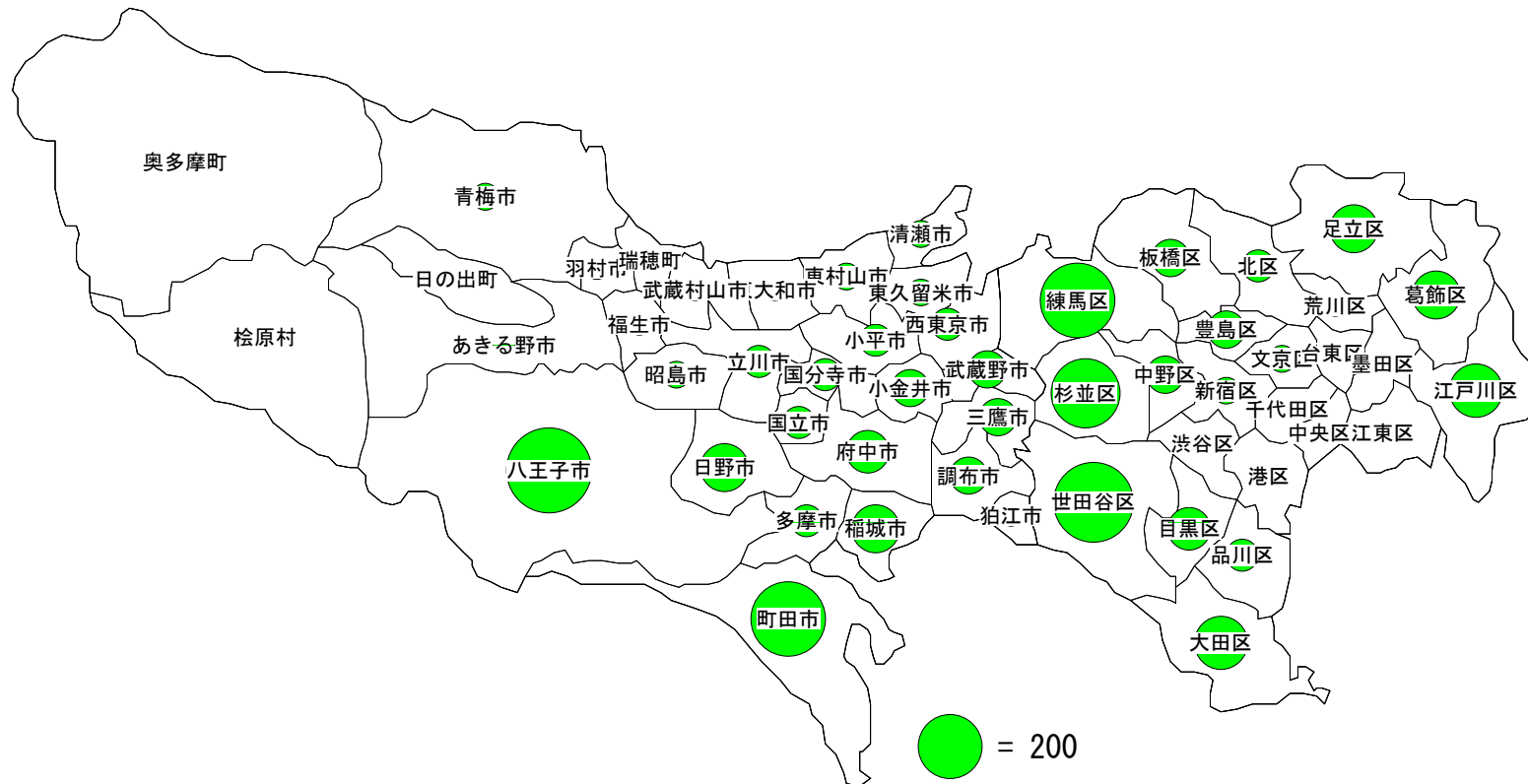
東京都：3,943戸（戸建：3,717戸、共同住宅等：226戸）、全国：70,413戸（戸建：69,377戸、共同住宅等：1,036戸）

長期優良住宅認定実績の分布状況(1)

■ 戸建住宅認定実績の分布状況

3, 717戸 (平成22年5月末時点)

※ 島しょ 1戸を含む



住宅の省エネルギーリフォームガイドブック

◇住宅の省エネルギー性能の向上を図るため、リフォーム(省エネルギーリフォーム)の実施事例を東京都が募集・評価して、リフォーム事業者や都民が省エネルギーリフォームを検討する際に役立つ技術情報や費用、効果の情報などを取りまとめたもの。(平成21年3月作成)

◇東京都が実施した「既存住宅の省エネルギーリフォーム実施事例の募集」にご応募いただいた事例のうち優良なものとして選定された事例を中心に、リフォームの動機、工事の概要、工事費用、リフォーム前後の光熱費削減実績などを紹介。

住宅の省エネルギーリフォーム ガイドブック



東京都都市整備局

【構成】

- 1 住宅の省エネルギーリフォームの重要性
- 2 住宅の省エネルギーリフォームの効果
- 3 住宅の省エネルギーリフォームとは
- 4 断熱性能・日射遮蔽性能の向上
 - 4-1 既存住宅の省エネルギーリフォーム実施事例の募集・選定
 - 4-2 個別の省エネルギーリフォームの実施事例
 - 4-3 複合的な省エネルギーリフォームの実施事例
 - 4-4 その他参考となる省エネルギーリフォームの実施事例
- 5 設備・機器の高効率化
- 6 自然エネルギーの活用
- 7 分譲マンションの省エネルギーリフォームの留意点
- 8 省エネルギーリフォームと耐震改修工事
- 9 住宅の省エネルギーリフォームに関する助成制度

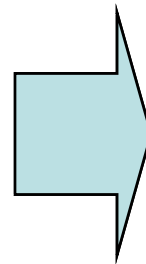
マンション環境性能表示制度

■現行制度

10,000㎡超の大規模な新築マンションの環境性能について販売広告への表示を義務付け

4つの表示項目を
星印★で3段階評価

- 建物の断熱性
- 設備の省エネ性
- 建物の長寿命化
- みどり



東京都マンション環境性能表示

評価(3段階)

建物の断熱性	★★★
設備の省エネ性	★★
建物の長寿命化	★★★
みどり	★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づくものです。

■改正

➢対象拡大(平成22年10月以降)

延べ面積5,000㎡超の新築等マンションまで対象を拡大。なお、延べ面積2,000㎡超のマンションは建築物環境計画書を提出すれば、表示が可能

➢賃貸広告も対象に(実施済)

分譲広告に加え、賃貸広告(賃貸マンション)も表示義務の対象

➢太陽エネルギーの追加(実施済)

表示項目に太陽光発電・熱利用を追加

★★★	発電・熱利用10kW以上
★★	発電・熱利用 5kW以上
★	発電・熱利用 5kW未満

※太陽光発電・太陽熱利用がない場合は★表示はなし

東京都マンション環境性能表示

評価(3段階)

建物の断熱性	★★★
設備の省エネ性	★★★
太陽光発電・太陽熱	★★★
建物の長寿命化	★★★
みどり	★★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づくものです。 **2009年度基準**

(資料:東京都環境局)

太陽光発電、太陽熱利用への助成(1)

◇東京都では、東京都地球温暖化防止活動推進センターが住宅用太陽エネルギー利用機器の設置費用の一部を補助。

東京都における補助金について(太陽光発電システム、太陽熱利用システム)

■概要

太陽エネルギー利用機器が生み出す環境価値(10年分)の譲渡を条件に補助金を交付

■事業期間

平成21年4月から2年間

■補助対象用途

住宅用(戸建て・マンションなど)

■補助対象機器及び補助額

対象システム		補助単価	設備規模
太陽光発電システム (JET認証等が必要)	太陽光発電	100,000円/kW	3kW程度
太陽熱利用システムA (グリーン熱証書の発行ができないもの) (BL認定が必要)	太陽熱温水器	9,000円/㎡	4㎡程度
	ソーラーシステム	16,500円/㎡	6㎡程度
太陽熱利用システムB (グリーン熱証書の発行ができるもの) (BL認定が必要)	ソーラーシステム	33,000円/㎡	

(資料:東京都環境局)

太陽光発電、太陽熱利用への助成(2)

◇経済産業省は、住宅用太陽発電システムの設置に関する補助制度(住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金)を実施。

国の補助金について(太陽光発電システム)

■事業期間

平成22年4月26日(月)～平成22年12月24日(金)

■補助金交付の対象者

自ら居住する住宅に対象システムを設置する個人又は法人(個人事業者を含む。)で、電灯契約をしている者

■補助対象システム及び補助単価

区 分	対象システム	補助単価
太 陽 光	太陽光発電システム	70,000円/kW

※ 以下の要件を満たすことが条件。

- (1) 太陽電池モジュールの変換効率が一定の数値を上回ること。
(太陽電池の種類毎に基準を設定)
- (2) 一定の頻出・性能が確保され、設置後のサポート等がメーカー等によって確保されていること(10年以上の出力長期保証)
- (3) 最大出力が10kW未満で、かつ、システム価格が65万円/kW以下であること

(資料:東京都環境局)

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

■ 東村山本町地区プロジェクト

◇地区計画をベースにした住宅の配置や外構等に関するデザインコードや、まち並みの維持・醸成のための管理ルール等を定めるとともに、居住者等による管理運営組織を設立し、まち並みの維持保全のための取組を行っている。

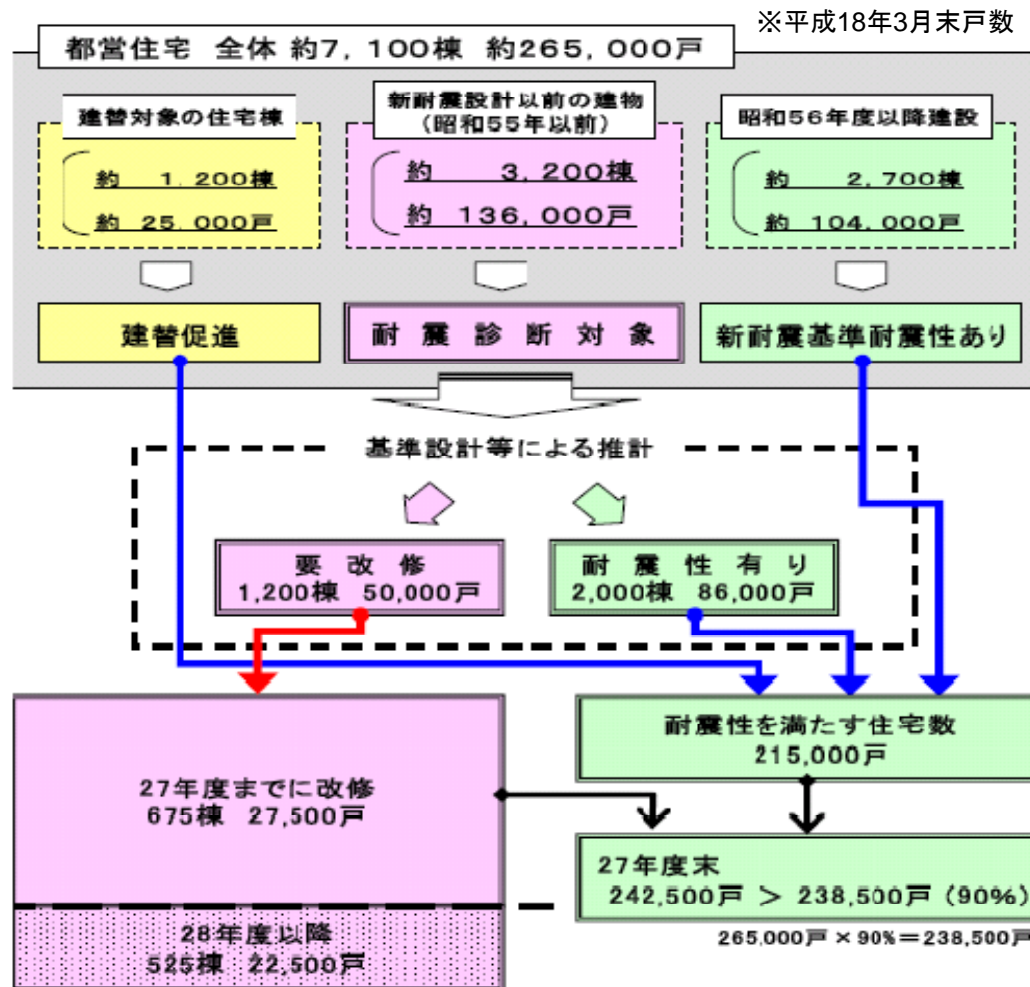


- プロジェクトの目的**
 - 戸建住宅を中心とした、良好なまち並みの住宅市街地を形成
 - その一部において、建物価格が3割程度安い戸建住宅の実証実験を実施し、住宅市場の構造改革を推進
- 事業者**
 - ㈱東京工務店
- 特色**
 - 定期借地権（70年間）の特性を生かした住宅市街地の整備
 - まちづくり計画による、まちなみ景観などの維持・保全
 - 広くて質が高く、低廉な戸建住宅供給の実証実験
- 整備施設**
 - 戸建住宅280戸（内実証実験住宅100戸）
 - 商業施設、保育所、居宅介護支援事業所ほか
 - 道路、都市公園、緑地



都営住宅の耐震化整備プログラム

◇都営住宅約7,100棟26,500戸のうち、建替対象の住宅棟及び昭和56年以降に建設された新耐震設計法による住宅棟を除く、約3,200棟13,600戸を対象に耐震化。



(資料)都営住宅耐震化整備プログラム(平成20年3月)／都市整備局

都民が適切に住宅を

選択できる市場の整備

安心して住宅を売買するためのガイドブック

◇ 既存住宅の取引にあたり、確認することが大切な事項を提示し、安心して売買できる環境を整えることにより、既存住宅の円滑な流通を促進することを目的として、戸建住宅編(平成19年7月)、マンション編(平成20年8月)を作成。



【構成】

- 1章 既存戸建住宅の流通について
- 2章 売買にあたっての確認事項
- 3章 住宅履歴の備えと住宅検査の実施の勧め
- 4章 不動産取引と契約に際しての留意事項
- 附章 関係資料



【構成】

- 1章 既存マンションの流通について
- 2章 マンション購入を検討するに当たって大切な視点
- 3章 売買にあたってのチェックリストによる確認事項
- 4章 不動産取引と契約に際しての留意事項
- 参考 登記事項証明書(登記簿)の参考例とその見方
- 付録1 相談先・支援制度等
- 付録2 関係法令

住宅リフォーム事業者行動基準(リフォーム10)

■ 住宅リフォーム事業者行動基準(リフォーム10)の策定(平成19年9月)

行動基準(リフォーム10)10項目

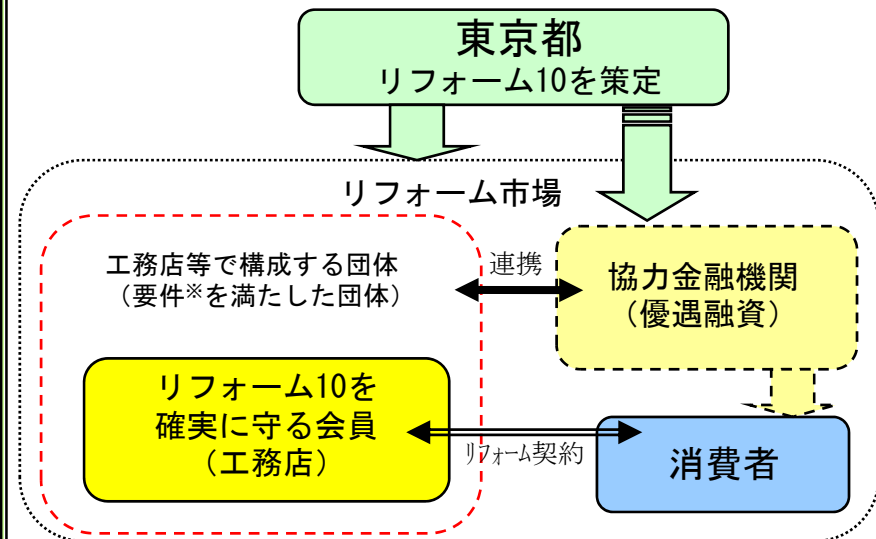
- ① 問合せに対する迅速かつ適切な対応と情報の開示
- ② 具体的に記載した見積書の提出
- ③ 書面による工事請負契約
- ④ 元請事業者の責任による工事・管理
- ⑤ 工程表の提出
- ⑥ 工事打合せ記録書の作成及び工事写真撮影の実施
- ⑦ 工事完了確認書の提出
- ⑧ アフターサービスの実施
- ⑨ 標準書式により関係書類を整備
- ⑩ トラブル等への責任ある対応

普及啓発

- リフォーム10の普及と啓発について、東京都地域住宅生産者協議会等を通じ、主に地域の工務店等で構成する団体に働きかけ。

促進・支援

- リフォーム10を確実に守るための要件を満たした団体に所属する会員(工務店等)と契約する消費者には協力金融機関との連携により、優遇融資をする制度(すまいのあんしんリフォーム10制度)の利用が可能。



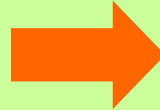
※ 要件

- ①組織的な対応(指導・管理) ②トラブル等への組織対応
- ③アフターサービス基準の整備 ④契約書等関係書式の整備

住宅リフォームガイド

作成の背景

住宅リフォームは、内容が多様で、様々な業種が参入しトラブルも散見されるなど、消費者にとって分かりにくく、不透明



住宅リフォームの計画から契約、工事引渡しとその後の維持管理までの各段階を通じ、消費者が確認することが望ましい「基本的な考え方」を取りまとめ（平成21年3月）

リフォームの流れとポイント

計画・準備



○リフォーム内容や工事条件（予算・工期等）、優先度等の整理

事業者選び・契約



○業者を見分けるポイントとなる的確な見積書（現況調査に基づく見積／複数業者から同一条件で見積 等）
○書面による契約

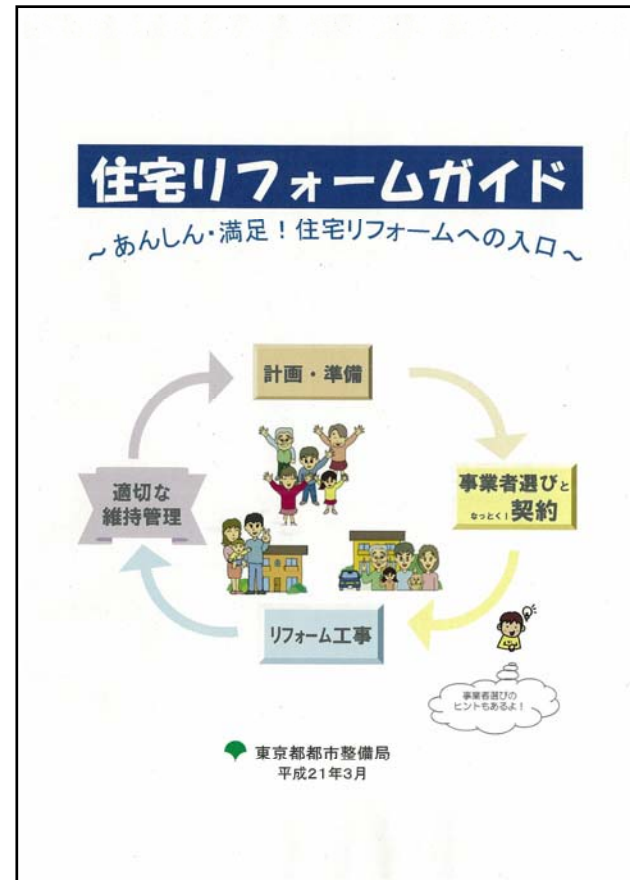
リフォーム工事



○リフォーム工事における居住者の積極的な対応（打ち合わせや工事状況の記録／工事内容変更の取り扱いに係る事前協議／現場における工事内容の確認 等）

適切な維持管理

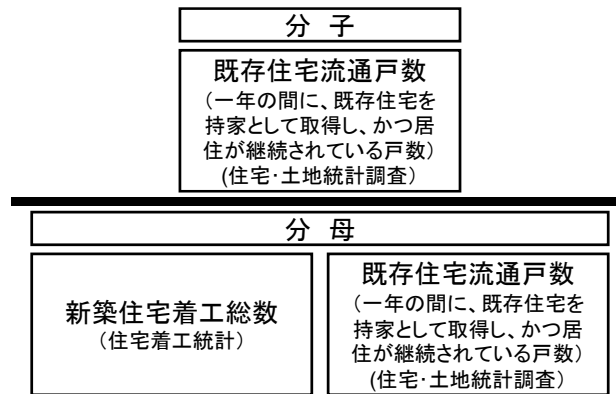
○住宅の適切な手入れ・定期的な手入れ（アフターフォローについて契約時に確認／住宅の建築時やリフォーム時の関係書類等の保管）



既存住宅流通量の実態把握

【住生活基本計画】

○ 既存住宅の流通シェアの考え方



○ 課題とされる点

- ・ 持家を賃貸化して活用しているケース、買い替えが行われるケースなどが考慮されない
- ・ 新築住宅着工総数には、借家や給与住宅も含まれている

○ 流通シェア(平成20年・全国)

- ◆ 既存住宅の流通戸数 17.1万戸
- ◆ 住宅着工戸数 109.3万戸
⇒ 13.5%

○ 流通シェア(平成15年・東京都)

- ◆ 既存住宅の流通戸数 1.9万戸
- ◆ 住宅着工戸数 19.2万戸
⇒ 8.9%

【社団法人 不動産流通経営協会】

○ 既存住宅流通量

「民事・訴訟・人権統計年報」(総務省)における建物売買による所有権移転個数をもとに推計した個人・法人により取得され、所有権移転が行われた回数。

建物売買による所有権移転個数は住宅・非住宅別の統計がとられていないため、各年の建築物ストックに占める住宅比率を推計し、その住宅比率をもとに売買による住宅の所有権移転登記個数を推計している。

○ 流通シェア(平成20年・全国)

- ◆ 既存住宅の流通戸数 46.9万戸
- ◆ 住宅着工戸数 109.3万戸
⇒ 30.0%

【財団法人 東日本不動産流通機構】

○ REINS(レイズ)による流通量

売却を依頼された会員不動産会社が機構に取引が成立したことを報告。

○ 流通シェア(平成20年・東京都)

- ◆ 既存住宅の流通戸数 1.6万戸
- ◆ 住宅着工戸数 15.7万戸
⇒ 9.1%

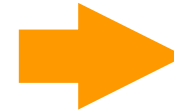
※北海道、東北、北関東、首都圏、甲信越の1都1道15県を事業圏とし、会員数は2009年3月末現在、65,785事業所。

地域工務店から消費者への情報提供の手引き

作成の背景

- 住宅は、一品生産が基本で、特に注文住宅の場合は、実物を見ないで契約締結することが一般的
- 住宅生産者と消費者との間には、知識や情報の量に大きな格差があり、必要な情報の大部分が住宅生産者から提供

(平成19年11月作成)



消費者が安心して家づくりに取り組むためには、消費者への情報提供が適切に行われることが重要

特徴

はじめの相談～入居後のアフターサービスの6段階

情報提供の手順を
20項目のポイント
として提示

住宅生産者の方が
利用しやすいように

主な項目についての
参考様式例を添付

主なポイント

I 営業時・はじめの相談時

ポイント1 家づくりの特徴、代表的な住宅の仕様、価格、生産者の概要等の情報提供

- 「情報シート」の活用
- 坪単価の表示例

II プラン・見積等の相談・提案時

ポイント5 住宅性能表示制度についての説明

ポイント6 プランの説明（基本的な性能・特徴の説明）

ポイント8 工事見積書の説明

- 工事見積書の積算根拠の説明
- 工事見積書に含まれている工事費の内容と範囲の説明
- 工事見積書以外に入居までにかかる費用の説明

III 工事請負契約時

ポイント11 工事請負契約内容の説明

- 契約書の作成
- 請負金額に含まれている内容と範囲の説明

IV 施工時

ポイント13 工事状況の記録（工事記録書の作成）及び建築主への報告

V 竣工・引渡し時

ポイント15 新築時の情報を整理した「住宅履歴」の作成

- 新築時、修繕工事、定期点検等の情報

VI アフターサービス時

ポイント20 定期点検、修繕工事等の関係図書の引渡し及び整理・保管方法の説明

- 定期点検や修繕工事等を行った際の関係図書等の引渡し
- 「住宅履歴」への整理・保管方法の説明

広くて質がよく低廉な戸建住宅供給の実証実験

■ 東村山本町地区プロジェクト

整備する住宅の条件

低廉な価格

建物本体工事費を都内の平均建築単価より3割程度引き下げ

良質

規模

敷地面積50坪(165㎡)、延べ面積40坪(132㎡)程度

住宅の質

- ・住宅性能表示における「劣化対策等級」、「維持管理対策等級」で最高等級(等級3)を取得
- ・様々な間取りプランの設計が可能で、建築後の間取りの変更が容易なもの
- ・東京都安全・安心まちづくり条例に基づく「住宅における犯罪の防止に関する指針」に適合



公募プロポーザルにより、審査委員会の審査を経て13グループから4グループを選定。

木の香る家

家の特徴 無垢の木材や珪藻土などの自然素材の活用



合理化のポイント

- ・柱、梁の仕口の統一と定尺材の利用
- ・木材産地の製材加工所と直結し、中間の流通経路を省略
- ・職種を減らした木工事中心の家づくり

木造ドミノ

家の特徴 太陽エネルギーを利用した暖房換気システム、多摩産材の活用



合理化のポイント

- ・寸法の統一された柱、梁による軸組架構により人工数を削減
- ・可動間仕切り板の採用により内部造作を省略
- ・専用の配管、配線スペースを設け作業性を向上

100年健康住宅

家の特徴 高気密高断熱を実現するためのパネル、廃棄の容易な建材等の活用



合理化のポイント

- ・一間半モジュールによる柱、梁等の標準化
- ・断熱複合パネルによる大工労務費の削減
- ・イントラネットによる施工管理の集約化

新世代住宅

家の特徴 全提案中で最も低価格、耐震性等の高い基本性能(性能表示の最高等級)



合理化のポイント

- ・工務店をグループ化した資材の共同購入
- ・中間の流通経路を省略した直接仕入れ
- ・設計施工を合理化するためのオリジナル部材の開発

地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ

◇ 東村山市本町地区プロジェクトにおける、広くて質が良く低廉な戸建住宅の建設を行う「実証実験」のプロセスで得られた合理化等の手法を中心に、地域の工務店に向けてとりまとめたもの。（平成19年11月）

特 徴

- 実証実験の成果に裏付けられた具体的な合理化手法を、段階毎に紹介
- 中小規模の地域工務店が実務で活用できる内容を取りまとめ、写真・図・イラストなどを豊富に用いて解説

合理化の主なポイント

企画・設計

- ①平面・断面計画の単純化
- ②材と工の整理・集約化
- ③躯体と設備・内装の分離
- ④合理的な工法の活用
- ⑤設計・見積り作業の効率化



調達・加工

- ①資材・人材調達の効率化
- ②工場加工比率の向上（現場作業の効率化）
- ③材料搬入の効率化



施工・管理

- ①工程管理・品質管理
- ②廃棄物の削減

地域工務店のための 安くて質の良い家づくりのひけつ

—東京発・住宅市場の構造改革をめざして—



東京都都市整備局

(参考)マイホーム借上げ制度(社)移住・住みかえ支援機構)

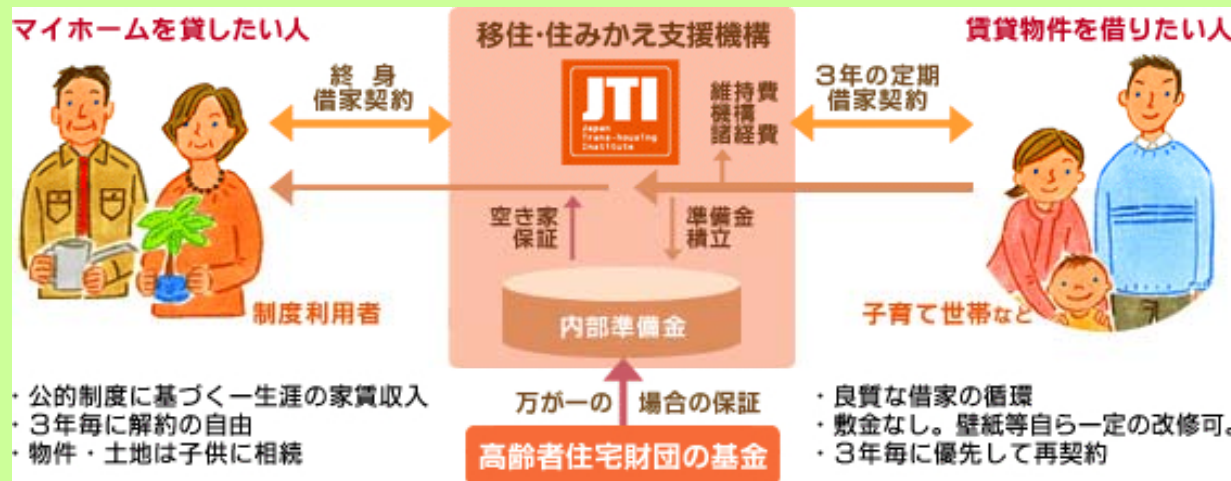
「マイホーム借上げ制度」の特徴

- シニア(50歳以上)の住宅を終身で借上げ
- 仮に空き家になっても最低保証賃料を支払い
- 万一に備え、(財)高齢者住宅財団の債務保証基金が設定
- 借上げの際の改修費用は、毎月の賃料から自動返済が可能
- ハウジングライフ(住生活)プランナーがサポート

利用の条件

- 日本に居住する50歳以上の方(原則として国籍は問わず)、または海外に居住する50歳以上の日本人であること
- 住宅が共有の場合は全員の承諾を得られること
- 住宅に一定の耐震性が確保されていること
- 土地や建物に抵当権などが設定されていないこと

制度のしくみ



マイホームを貸す人のメリット

- ・JTIがマイホームを最長で終身借上げ、安定した家賃収入を保証
- ・マイホームを、もうひとつの「年金」として活用可能
- ・入居者との契約期間が3年単位のため、マイホームに戻ることが可能
- ・家を長持ちさせるメンテナンス費用を家賃収入でまかなうことが可能

賃貸住宅を借りる人のメリット

- ・良質な住宅を、相場より安い賃料で借家
- ・敷金や礼金が不用 (契約時の仲介手数料は必要)
- ・壁紙など、一定の改修が可能
- ・3年ごとに優先して再契約が可能

◆実績(東京都):引合い件数 475件、登録件数 292件、契約完了 24件(平成22年7月1日現在)

賃貸住宅のトラブル防止ガイドライン

■ 「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の作成(平成16年9月)

◇ 民間賃貸住宅の賃貸借をめぐるトラブルを防止するため、条例で説明を義務付けている原状回復や入居中の修繕などの基本的な考え方について、法律上の原則や判例等をもとに解説。

原状回復の基本的な考え方(原則)

借主の負担(原状回復)

借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等の復旧

※故障や不具合を放置したことにより、発生・拡大した汚れやキズ等も借主の負担。

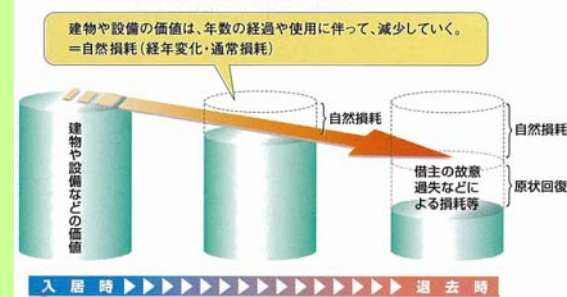
貸主の負担

経年変化及び通常の使用による消耗等の復旧

■原状回復に関する特約

- 貸主と借主の合意により、上記の原則と異なる特約を定めることが可能。
- ただし、通常の前状回復義務を超えた負担を借主に課す負担はすべて認められるわけではなく、裁判の結果、特約が無効とされる場合もある。
- 判例によれば、特約が有効となるためには、右の3つの要件が必要であるとされる。

賃貸借物件の価値変化イメージ



賃借人に特別の負担を課す特約が有効と認められるための要件

- ①特約の必要性があり、かつ、暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在
- ②賃借人が特約により通常の前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

入居中の修繕の基本的な考え方(原則)

○貸主の義務⇒借主がその住宅を使用し居住していくうえで、必要となる修繕を実施。

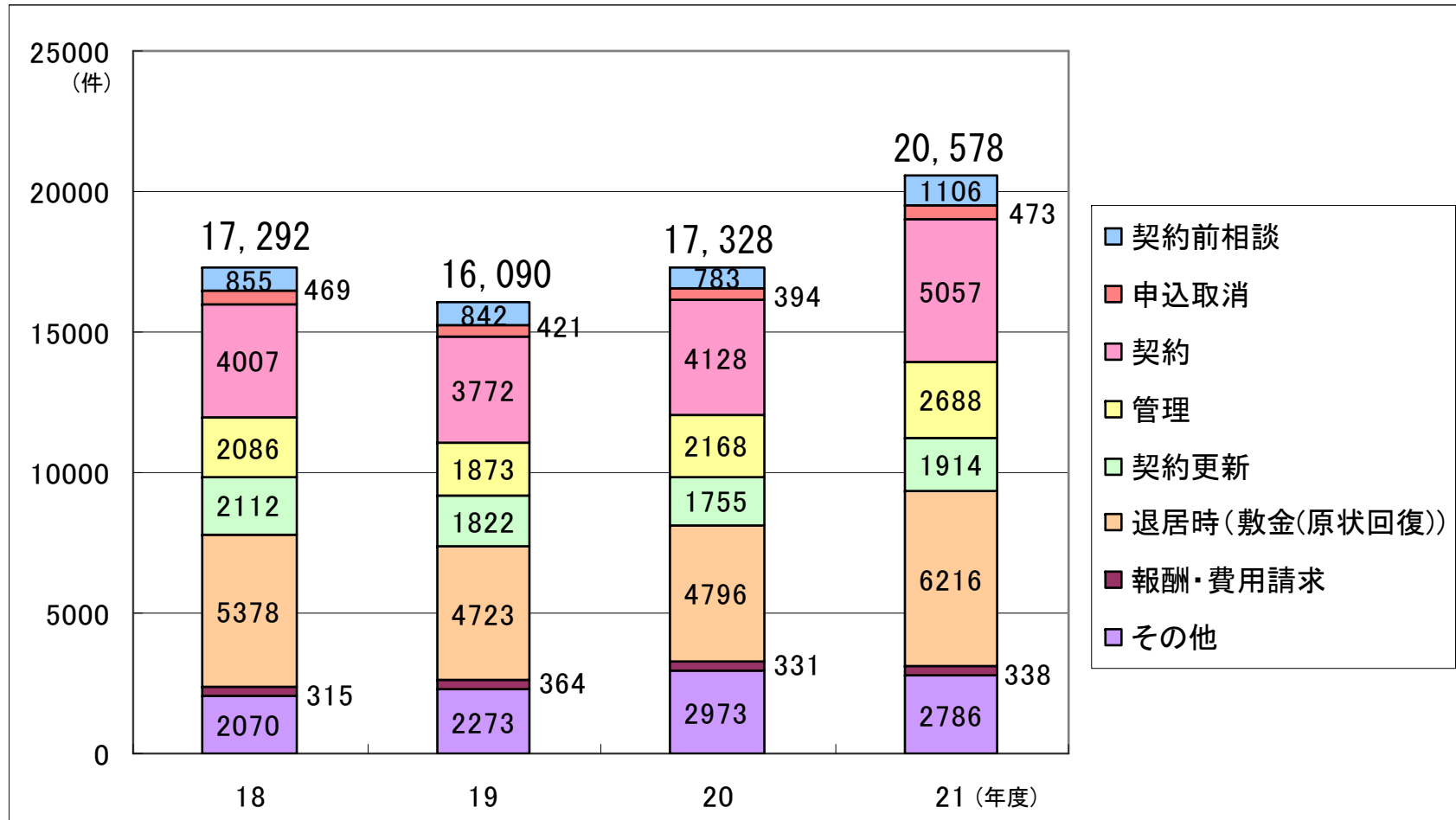
○ただし、借主の故意・過失、通常の使用方法に反する使用等、借主の責任により必要となった修繕は、借主の負担。

■原状回復に関する特約

貸主と借主の合意により、小規模な修繕については、貸主の修繕義務を免除するとともに、借主が自らの費用負担で行うことができる特約を定めることが可能。

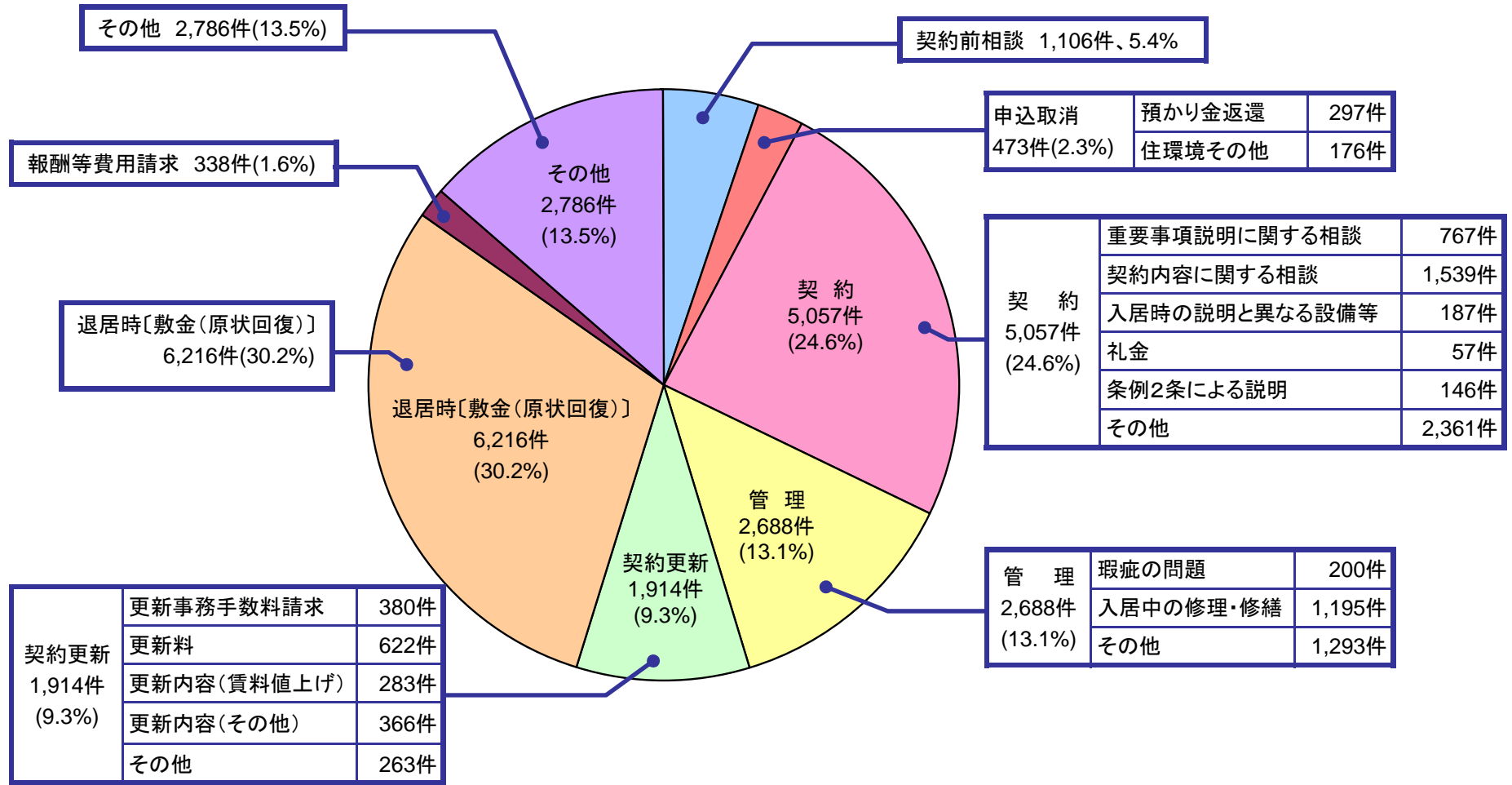
賃貸住宅に関する相談件数の推移

■ 賃貸住宅に関する相談等件数の推移



賃貸住宅に関する相談内容

- ◇ 東京都に寄せられた、賃貸住宅関連の相談内容(平成21年度)。
- ◇ 相談件数は、「退居時」(6,216件)、「契約」(5,057件)、の順になっている(その他を除く)。



住宅に困窮する都民の 居住の安定確保

都営住宅建替えにおける高齢者福祉施設等の整備

- ◇ 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)。

対象施設

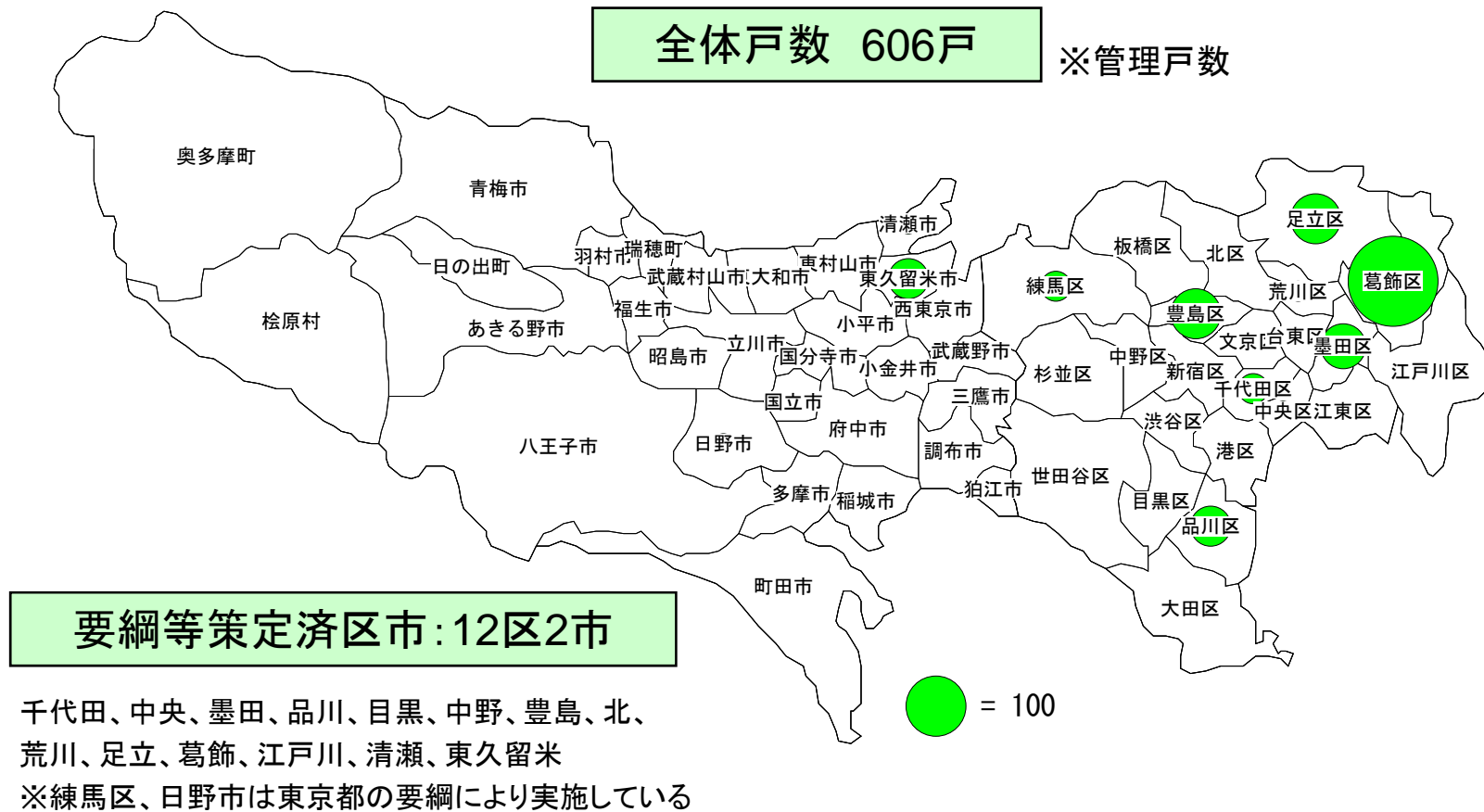
①児童福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・子ども家庭支援センター ・ファミリー・サポート・センター ・保育所 ・学童クラブ ・児童館
②老人福祉 (保健)施設	<ul style="list-style-type: none"> ・在宅介護支援センター ・高齢者在宅サービスセンター ・痴呆性高齢者デイホーム ・訪問看護ステーション ・老人保健施設 ・特別養護老人ホーム ・養護老人ホーム ・ケアハウス ・老人福祉センター
③障害者福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者地域自立生活支援センター ・精神障害者地域生活支援センター ・心身障害者(児)訓練施設 ・心身障害者授産施設 ・心身障害者福祉作業所

主な整備事例

福祉施設の種別	施設数	主な整備事例
保育所	235施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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「東久留米市幸町デイサービスセンター」)
特別養護老人 ホーム	7施設	<ul style="list-style-type: none"> ・桐ヶ丘一丁目アパート (平成13年度開設「桐ヶ丘やまぶき荘」) ・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」)

高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業

■ 東京都認定による高優賃(民間土地所有者等)供給実績の分布状況



高齢者向け優良賃貸住宅の事例

ヘルスケアタウンにしおおい (旧 品川区立 原小学校跡)

■旧小学校校舎を活用して、高齢者向け優良賃貸住宅を供給

○ ケアホーム西大井こうほうえん(東京都品川区)
(高齢者向け優良賃貸住宅 42戸)

【施設概要】

- ・構造:RC造3階建て
- ・間取り、家賃等

Aタイプ 1人用	20.68~20.80㎡	10戸	8万円
Bタイプ 1人用	31.81㎡	26戸	9万円
Cタイプ 2人用	37.89㎡	6戸	10万円

【サービス内容】

- ①基本サービス
 - ・安否確認、
 - ・緊急通報、
 - ・フロント
 - ・生活相談 等
- ②生活支援サービス
 - ・手続き代行
 - ・通院介助 等
- ③食事サービス
- ④介護サービス
(特定施設入居者生活介護)

【ケアホーム西大井】
要介護高齢者のための住まいとして、できるだけ車庫に貸し付帯を提供し、少人数でゆとりある暮らしの支援をめざします



【西大井いきいきセンター】
これまでの西大井シルバー・センターをリニューアルさせ、介護予防事業などの新たな機能を加えた地域のみなさんの活動・交流拠点として、新しく生まれ変わります

2階保育所グループ
西大井保育園を1階・2階の複合施設として活用し、子育て支援に活用しています

【キッズタウンにしおおい】
子どもと同じ視点で楽しくかわかり、いつでも安心して利用できる保育サービスの提供と地域の子育てを支援していきます

○併設施設

認可保育園(100名)、
介護予防拠点、地域交流施設

こもれび滝山公園

■旧民間賃貸マンションを活用して高齢者向け優良賃貸住宅を供給

○ 高齢者向け優良賃貸住宅 27戸 (東京都東久留米市)

【施設概要】

3階建て既存マンションを改築し、
高齢者向け優良賃貸住宅の他、コミュニティ室等を整備

- ・構造: RC造3階建て
- ・住戸面積
Aタイプ:2DK(43.21㎡) 19戸
Bタイプ:3DK(48.24㎡) 8戸
- ・契約家賃:85,600~95,500円/月

【サービス内容】

- ①緊急通報
- ②安否確認
(在宅時、一定時間水の使用がない場合等に自動的に警備会社へ通報)



エントランス部分
(新たに設置されたスロープ)



マンションの居室を
改良したコミュニティ室

高齢者円滑入居賃貸住宅制度・あんしん入居制度

高齢者円滑入居賃貸住宅制度

- ◇高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を登録し、その情報を広く提供する制度。
(平成13年10月開始)
- ◇この制度の中で、専ら高齢者又はその配偶者を賃借人とする賃貸住宅を高齢者専用賃貸住宅として登録。(平成17年12月開始)

●実施主体

東京都においては、(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが指定登録機関。
※平成22年4月1日より、東京都が登録・閲覧業務を直接実施。

●利用方法

インターネットで公開しているほか、登録機関及び区市町村の窓口において、情報提供

●実績 (平成22年3月末現在)

高齢者円滑入居賃貸住宅登録数:
1,464件、22,587戸
(内数)高齢者専用賃貸住宅:
53件、1,513戸

あんしん入居制度

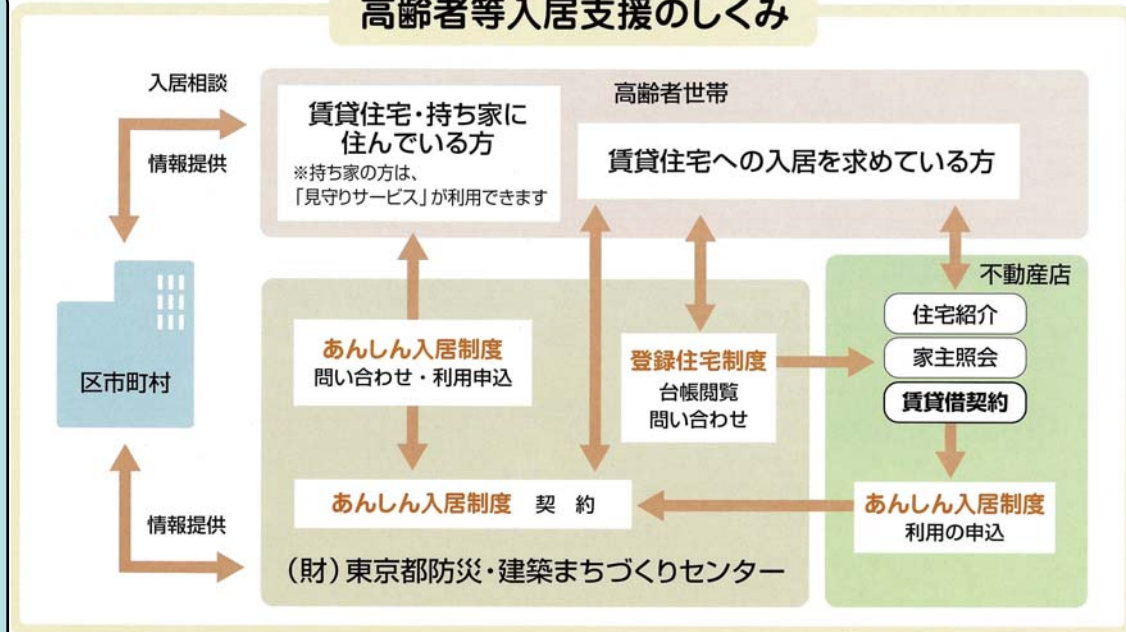
◇保証人がいない等の理由により賃貸住宅への入居が困難な高齢者がスムーズに入居できるよう、利用者の費用負担により、見守り(緊急通報サービス等)、葬儀の実施、残存家財の片付けのサービスを提供。

●(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施。

●実績

407件(平成22年3月末現在)

高齢者等入居支援のしくみ



高齢者向け登録住宅について

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者の入居を受け入れる賃貸住宅として、家主さんがセンターに登録している住宅(=登録住宅)の一覧台帳は、当センター及び区市町村の窓口または当センターのホームページでご覧になれます。

※(資料)(財)東京都防災・建築まちづくりセンター

あんしん賃貸支援事業

高齢者、障害者、外国人及び子育て世帯の入居が制限されることのない賃貸住宅と、それを取り扱う賃貸住宅協力店（仲介事業者）及び支援団体等を都道府県知事等に登録し、その情報を広く提供する。地方公共団体、関係諸団体が連携して居住支援を行う。

●事業主体

- ・都道府県（住宅登録）及び区市町村（入居支援）
（都においては、(財)東京都防災・建築まちづくりセンターを指定登録機関に指定）
※平成22年4月1日より、東京都が登録・閲覧業務を直接実施。

●登録基準・内容

- ・登録住宅は、賃貸借契約によるものに限定
- ・戸数要件、整備基準等はなし

登録項目

- ・賃貸人の氏名又は名称
- ・受け入れることとしている高齢者等の類型
- ・賃貸住宅の位置・構造・階数及び建設年月
- ・賃貸住宅の規模・戸数
- ・賃貸住宅の家賃及び共益費の概算額
- ・バリアフリーの内容
- ・あんしん賃貸住宅協力店登録番号・名称
- ・支援団体名称・支援内容(居住支援)

●居住支援のイメージ

社会福祉法人やNPO法人などの「あんしん賃貸支援団体」が、入居希望者と家主の双方が抱える不安や心配事を解消するためのサポート（契約時の立会いや通訳などによる契約事項や生活ルールの説明、入居後の電話相談など）を実施。

※地域により支援団体が行う活動内容は異なる。

●実績（平成22年3月末現在）

①登録住宅

123件

②支援団体

社会福祉法人JHC板橋会（障害者）
（居住支援内容に関する登録情報：6件）

③参加地方公共団体

東京都

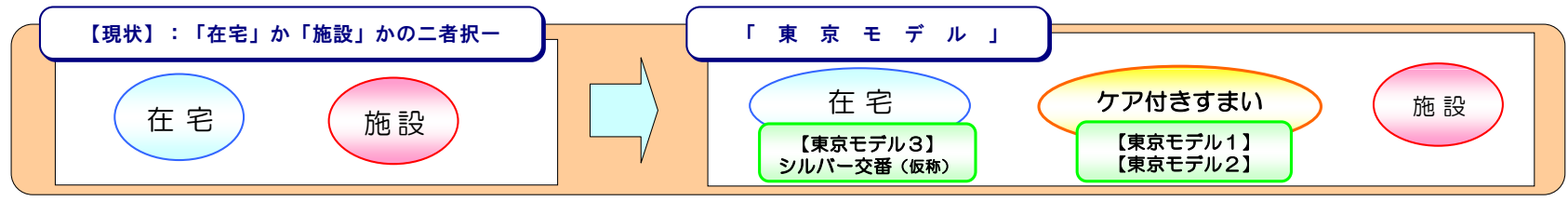
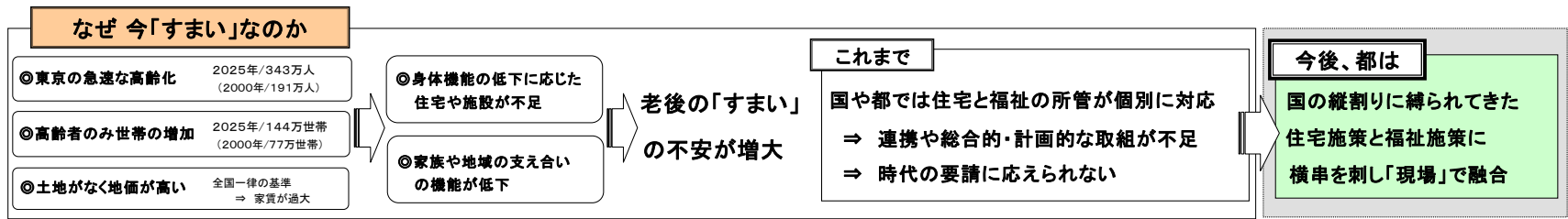
○居住支援参加地方公共団体

- ・板橋区（平成19年3月より参加）
- ・新宿区（平成21年8月より参加）

④あんしん賃貸住宅協力店

325件

少子高齢時代にふさわしい新たな「すまい」の東京モデル



東京の特性を踏まえ、高齢者の安心・安全を確保した新しい「すまい」を提案

東京モデル1
～ケア付きすまい（賃貸住宅）～

サービスの質が確保されたケア付き賃貸住宅

- 中堅所得者（厚生年金受給者等）層向け
- バリアフリー化とサービスの質の確保
- 住宅と施設の併設の促進

約6,000戸
約7,000人

都用地や区市町村有地などの土地資源や廃校した学校の空き校舎などの既存ストックを有効活用

緊急通報システムや安否確認

介護関連施設・診療所の併設を促進

段差のない床、手すりの設置など

※ハードとソフトの両面で安心を提供

東京モデル2
～都型ケアハウス～

大都市の事情を踏まえた新たな施設基準

- 低所得者（生活保護受給者含む）層向け
- 未届施設（「たまゆら」など）の利用者の受け皿

240か所
2,400人

大都市独自の面積基準 ⇒ 低額な利用者負担

食事の提供、介護職員の配置

※公的補助金を活用し事業者参入を促進

東京モデル3
～地域の安心・シルバー交番（仮称）～

住み慣れた地域で暮らせる安心・安全を提供

コーディネーター

ボランティア NPO 介護事業者 民間会社

シルバー交番（仮称）

相談 戸別訪問

緊急通報 サービス提供

※高齢化が顕著な地域に優先的に設置

東京モデル1 ～ケア付きすまい(賃貸住宅)～

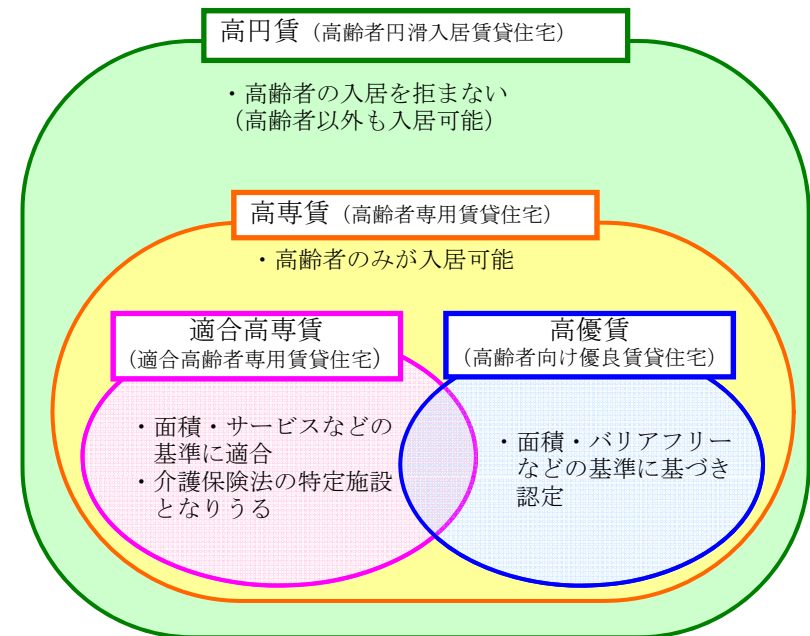
(基本的な考え方)

現役時代の中堅所得者層が、高齢期に安心して暮らすことができるよう、適切な負担で入居でき、緊急時対応・安否確認の機能が備わり、必要な場合は日常生活を支援するサービスや介護サービスも利用可能な「すまい」の提供が必要である。

(中堅所得者層向けの「ケア付きすまい」のイメージ)

- ① 中堅所得者層(厚生年金受給者など)が適切な負担で入居できる住宅(高齢者向け優良賃貸住宅、適合高齢者専用賃貸住宅)の供給
 - * 賃貸住宅や学校などの既存ストックの利活用も促進し、経営者の事業コストや入居者の家賃負担を軽減する。
- ② 緊急時対応・安否確認等のサービスが提供され、その質が確保されていることによる安心の提供
 - * 提供されるサービスの質を確保するため、都が定める「高齢者向け住宅におけるサービス提供等のあり方指針」に適合しているもの。
- ③ サービス提供のための機能・施設(介護関連施設など)の併設の促進
 - * 「医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅モデル事業」を含む。

【参考】



都営住宅建替え創出用地での民活事業による 高齢者・子育て支援施設等の導入

<p>【南青山一丁目プロジェクト】 (2007年3月竣工)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ● 都心居住の推進 ● 産業・文化等の多様な都市活動の支援 ● 借地料により、都営住宅の建設費(都負担8億円)を1年半で回収 <p>保育園・認知症高齢者グループホーム【都営住宅内】</p>	<p>【東村山市本町地区プロジェクト】 (2009年4月最終第7期竣工)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ● 戸建を中心とした良好な街なみの形成 ● 建物価格が3割安い戸建住宅の実証実験 <p>保育園・居宅介護支援事業所建設予定【敷地内】</p>	<p>【港南四丁目第3団地プロジェクト】 (2008年10月竣工)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ● 中堅所得層ファミリー世帯向け定期借地権付分譲住宅の建設(3LDK 80㎡: 3200万円) <p>保育園【敷地内】 敬老館・デイサービス【都営住宅内】</p>	<p>【勝どき1丁目地区プロジェクト】 (2010年度完成予定)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ● 子育て世帯が安心して快適に暮らせるまちづくり ● 子育て世帯向け賃貸住宅100戸(55㎡: 13万円/月) <p>認定こども園【敷地内】 敬老館・デイルーム【都営住宅内】</p>
---	--	--	--

今後は、さらに

今後10年間で、約60haの用地を創出し都市づくりを加速
民活プロジェクトの展開や道路など都市基盤整備への活用

今後10年間で、約20haの緑を団地内で新たに整備
都営住宅の建替えに際し敷地の約30%を緑化

<p>【道路整備との連携】</p>  <p>【勝どき五丁目地区のまちづくり】 環2の整備を契機とした沿道のまちづくりに貢献</p>	<p>【まちづくりとの連携】</p>  <p>京成高砂駅 約300m 用地創出 約5.6ha 建替え 約4.1ha 【都営高砂アパート(高砂区)】</p>	<p>【地域に開放された公園】</p>  <p>【都営東久留米中央町二丁目アパート】 落合川と連携した水生公園の整備例</p>	<p>【河川整備との連携】</p>  <p>【都営南田中アパートにおける緩傾斜型護岸整備の例】</p>
---	--	---	---

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

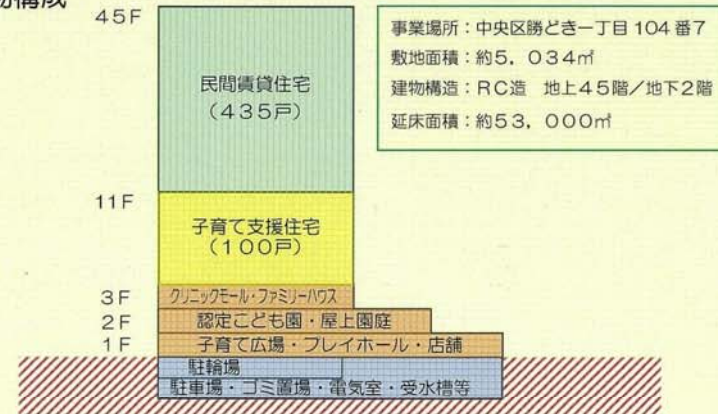
■ 勝どき一丁目地区プロジェクト



※2011年1月 竣工予定

- 1 プロジェクトの目的
 - ・子育て世帯が安心して快適に暮らせる、にぎわいのある、景観に配慮したまちづくりを目指す
- 2 事業者
 - ・かちどきGROWTH TOWN株式会社
(東京建物、イヌイ建物、東急建設、梓設計、東京建物アメニティーサポート)
- 3 特色
 - (1) 都心を支える居住機能を有する賃貸住宅
 - ・535戸のうち100戸は子育て世帯向けの賃料(周辺賃料の約3割安)と住戸規模(公募条件が50㎡以上でその他の住戸は40㎡以上)
 - (2) 安心して子育てができる環境の実現に資する子育て支援施設
 - ・認定こども園、クリニックモール、病児保育室など
 - (3) にぎわいと活力にあふれるまちづくりに資する地域活性化施設
 - ・NPO法人事務所、複合メデアショップ等
 - (4) 定期借地制度の活用

建物構成



事業場所：中央区勝どき一丁目 104 番 7
敷地面積：約5,034㎡
建物構造：RC造 地上45階/地下2階
延床面積：約53,000㎡

建物の所有は全て かちどきGROWTH TOWN株式会社
工事期間：2008年2月～2011年1月(予定)

東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業

1 目的

少子化対策として、子育て世帯向けの賃貸住宅をモデル的に供給し、効果の検証などその成果を活用することにより、民間市場等における優良な子育て世帯向け賃貸住宅の供給促進につなげていく。(平成22年度より実施予定)

2 事業概要

- 子供の安全の確保や子育て支援施設との連携等に配慮しつつ、適切な負担で良質かつ一定以上の広さの民間賃貸住宅をモデル供給
※保育施設などの併設や、共用部分や住戸内のバリアフリー化や転落防止柵の設置等、住戸内の遮音や指つめ防止など事故防止のための措置
- その成果をガイドラインやマニュアルとしてまとめ、区市町村や民間事業者に提示

3 事業実施期間・規模

平成22～24年度で300戸を供給(認定ベース)
 ・供給予定戸数

供給方式	H22	H23	H24	合計
新規賃貸住宅供給型	40戸	80戸	80戸	200戸
既存ストック改良型	20戸	40戸	40戸	100戸
合計	60戸	120戸	120戸	300戸

4 補助内容等

現行の地域優良賃貸住宅制度(一般型)を基本に住戸内の子育て世帯向け設備や併設する子育て支援施設の一部等も都独自で補助対象とする。

補助	①建設(改良)費 ・補助対象:共同施設・子育て世帯向け設備等 ・補助率:2/3 ②家賃補助 月額上限4万円(管理期間10年、1世帯最長6年) ③計画作成費等 補助率:2/3 ※他に市場状況調査、コンサル派遣等の計画作成支援
住宅の要件	①1戸当たり専有面積50～125㎡ ②バリアフリー化 ③安心・安全の確保 ④一定の立地条件等

都営住宅の適正な管理(1)

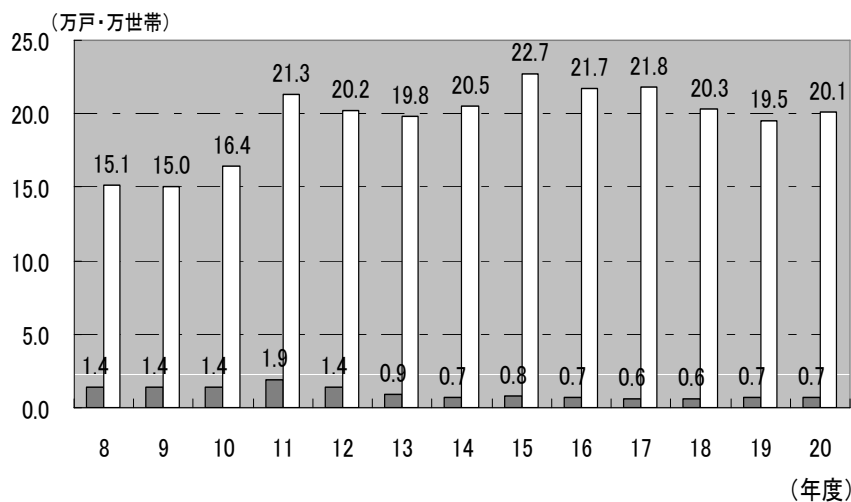
■最近の主な都営住宅管理制度改正

事 項	内 容
期限付き入居制度の導入	<ul style="list-style-type: none"> ○ 東京都営住宅条例を改正し、12月から特定都営住宅に期限付き入居制度を導入(平成13年10月) ○ 都営住宅について、利用機会の公平を確保するとともに、若年ファミリー世帯の入居を促進するために一般都営住宅に期限付き入居制度を導入した。(平成15年5月) ○ 子育て支援を目的として対象地域を都内全域に拡大するとともに、多子世帯向けにも導入(平成17年度) ○ 子育て支援向けの期限付き入居の募集戸数を拡大(1,000戸募集)(平成21年度)
優遇抽せん制度の拡充	<ul style="list-style-type: none"> ○ 障害者・高齢者等の優遇抽せん制度をあき家募集に拡充(平成13年5月) ○ 対象世帯の拡充(DV被害者世帯、犯罪被害者世帯、小さな子どもがいる世帯)(平成19年5月)
使用承継制度の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都営住宅の利用機会の公平性を確保するため、使用承継・同居許可を認める対象を三親等内親族から一親等親族へ見直し(平成14年7月) ○ 高齢者、障害者、病弱者に配慮しつつ、一親等親族から原則として配偶者のみに見直し(平成19年8月)
指定管理者制度の導入	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地方自治法の改正に伴い、都営住宅の管理運営を民間事業者にも委託できる指定管理者制度を導入し、東京都住宅供給公社に管理委託していた業務のうち入居者への直接的な対応や日常的な施設管理(収納、滞納整理、入居者管理、設備保守点検、駐車場管理)を指定管理者の業務とした。
暴力団員の排除	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都営住宅等からの暴力団員の排除 (新規入居者は平成19年7月以降の募集より、既存入居者は平成19年8月より施行)
入居収入基準・家賃制度の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公営住宅法施行令の改正により、平成21年4月より収入基準が改正された。(政令月額 200,000円 → 158,000円) ○ 既存入居者については、経過措置として平成26年3月まで改正前の収入超過者及び高額所得者の収入基準が適用される。 ○ 使用料の経過措置として、改正により使用料が上昇する場合は5年間で段階的に使用料を引き上げ、平成25年度に改正後の基準による使用料となるよう政令で規定している。 ○ 東京都では、さらに負担を緩和する措置をとり、改正による使用料の引き上げを1年間延ばし、平成22年度より5年間又は7年間、建替えが伴う場合は最長11年間で段階的に使用料を引き上げ経過措置を実施している。

都営住宅の適正な管理(2)

都営住宅の応募状況

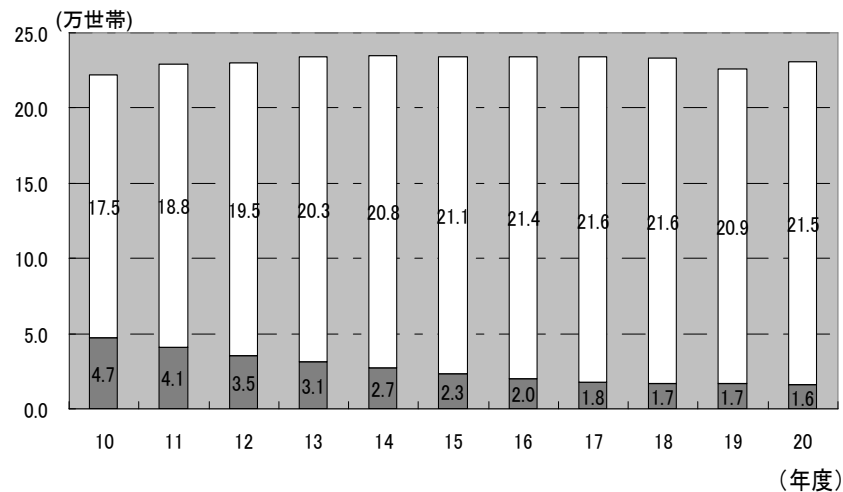
◇都営住宅の応募者数は20万前後で推移。



■ 公募戸数 □ 応募者数

都営住宅入居者数・収入超過者数の推移

◇収入超過者の数は、減少傾向。



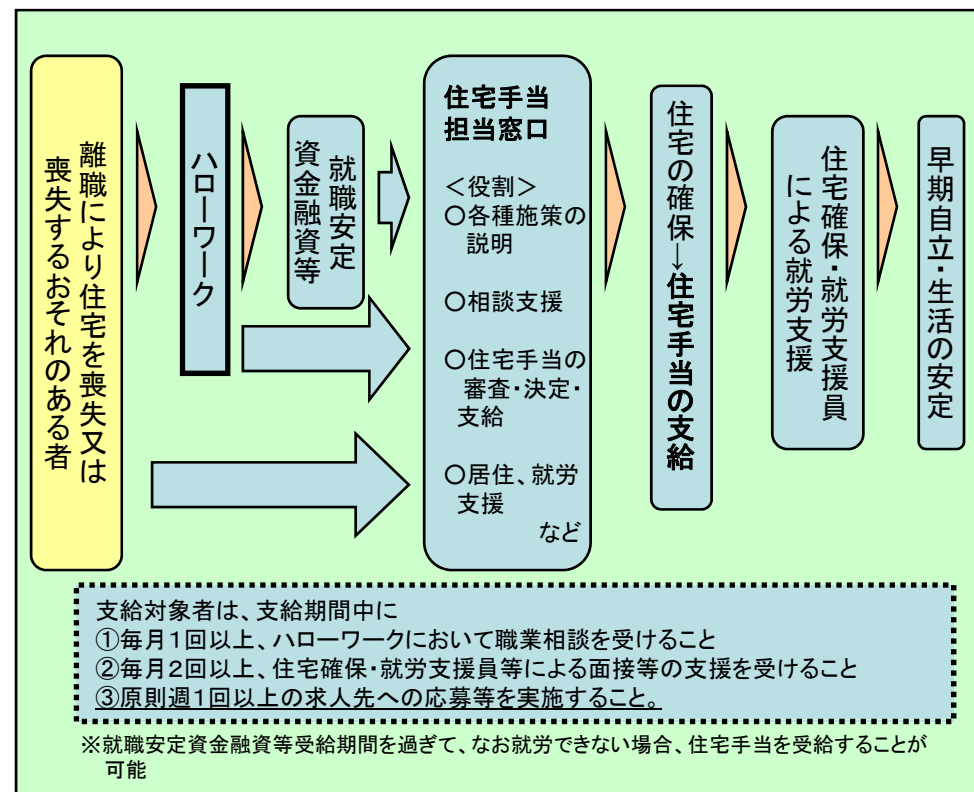
■ 収入超過者 □ 本来入居者

住宅手当緊急特別措置事業

概要	離職者であって就労能力及び就労意欲のある者のうち、住宅を喪失又は喪失するおそれのある者に対して、住宅手当を支給することで、住宅及び就労機会の確保に向けた支援を行うことを目的とする。
対象条件	<ul style="list-style-type: none"> ①平成19年10月1日以降に離職した者 ②離職前に、主たる生計維持者であった者 ③就労能力と常用就職の意欲があり、ハローワークへ求職申込みを行う者又は現に行っている者 ④住居を喪失又は喪失するおそれのある者 ⑤収入要件 単身世帯：月収約13.8万円(※)未満／2人世帯：17.2万円以下 3人以上：月収約24.2万円(※)未満 ※上限額は、東京都区市、横浜市等の場合で、地域により異なる。 ⑥資産要件 単身世帯50万円／複数世帯100万円以下 ⑦雇用施策による貸付け等及び地方自治体等が実施する住居等困窮離職者に対する類似の貸付け又は給付を、申請者及び申請者と生計を一同とする同居の親族が受けていない者
支給額	<p>生活保護の住宅扶助特別基準に準拠した額を上限として支給</p> <ul style="list-style-type: none"> ①単身世帯の支給額 ・月収8.4万円以下：53,700円を上限 ・月収8.4万円超：住宅手当支給額=家賃額-(月収-84,000円)(※) ②複数世帯の支給額 ・月収17.2万円以下：69,800円を上限 ・月収17.2万円超：住宅手当支給額=家賃額-(月収-172,000円)(※) (3人以上世帯のみ) <p>※家賃額は、住宅手当基準額を上限／支給額は、100円未満を切上げ</p>
支給期間	最長6ヶ月。ただし就職活動要件を誠実に実施している者については、さらに3ヶ月間延長可能(=最大9ヶ月)
実施主体	区市(町村は東京都)
開始時期	平成21年10月～

※下線部分は、平成22年4月1日改正

(資料)厚生労働省資料をもとに作成。



東京都社会福祉協議会による貸付制度
(窓口は区市町村社会福祉協議会)

※住宅手当緊急特別措置事業とは別に、社会福祉協議会において貸付の審査・決定を行う。

- ◎住宅手当支給までの生活費が必要な場合
⇒臨時特例つなぎ資金貸付制度(ただし、住居のない離職者に限る。)
- ◇貸付限度額10万円以内、連帯保証人不要、無利子
- ◎住宅入居の初期費用やその後の生活費が必要な場合
⇒生活福祉資金(総合支援資金)貸付制度
- 住居入居費：40万円以内
- 生活支援費：
・2人以上/月額20万円以内
・単身世帯/月額15万円以内
- 一時生活再建費：60万円以内
◇連帯保証人ありの場合、無利子
◇連帯保証人なしの場合、年1.5%

TOKYOチャレンジ介護

◇ 介護職場への就職を目指す離職者等に対して、ホームヘルパー養成2級課程の資格取得支援を行うことで、「離職者等の生活の安定」と「介護人材の育成・確保」を図るためのサポートセンター「TOKYOチャレンジ介護」において、離職者等の居住安定を支援。

支援事業の対象者

離職者支援コース	資格取得コース										
①解雇・雇い止めにより、住居喪失状態である方、又は住居喪失状態となるおそれのある方 ②離職している方 ③離職前に就労により世帯の生計を維持していた方 ④申込み時点において20歳以上65歳未満である方 など	世帯の生計中心者の収入が一定基準以下であること など <table border="1"> <thead> <tr> <th>扶養人数</th> <th>0人(单身)</th> <th>1人</th> <th>2人</th> <th>3人</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総収入(年間)</td> <td>176万円以下</td> <td>260万円以下</td> <td>320万円以下</td> <td>380万円以下</td> </tr> </tbody> </table> ※賃貸物件に住んでいる方は、年額84万円(月額7万円)を限度に、家賃支払額を本人収入額から減額できる場合あり	扶養人数	0人(单身)	1人	2人	3人	総収入(年間)	176万円以下	260万円以下	320万円以下	380万円以下
扶養人数	0人(单身)	1人	2人	3人							
総収入(年間)	176万円以下	260万円以下	320万円以下	380万円以下							

支援事業の内容

離職者支援コース	資格取得コース
■介護講座の無料受講(ホームヘルパー2級課程対象) ■一時住居の確保 ○一時住宅に最大3ヶ月間入居支援(使用料:500円/日) ○提供戸数:民間賃貸住宅50戸、都営住宅10戸 ■東京都福祉人材センターによる就労支援 ■資金貸付 ○生活費、転宅に必要な敷金・礼金等の貸付など ■生活相談支援 ■居住相談支援 ○民間賃貸物件等の情報提供、賃貸借契約支援	■介護講座受講料を全額助成(ホームヘルパー2級課程対象) ■受講奨励金支給 ■東京都福祉人材センターによる就労支援 ■生活相談支援 ■居住相談支援 ○民間賃貸物件等の情報提供、賃貸借契約支援

年末年始の生活総合相談

【実施内容】

- 対象者 ・ 求職中の貧困・困窮者で住居のない者
 - ・ 都内に生活実態がある者
 - ・ 都内のハローワークに求職登録をしている者

○ 実施主体 ・ 国及び都

- 内容 ・ 宿泊場所、食事等の提供
 - ・ 生活相談、住宅相談、健康相談、就労相談、法律相談、心の相談

※就労あっせん、住宅あっせん、生活保護申請手続きは行わない。

【経緯】

12月28日～1月4日 国立オリンピック記念青少年総合センターで事業実施

1月4日 都内カプセルホテルへ分散して移動

1月5日～18日 都の宿泊援護施設なぎさ寮で実施
※行き先が決定した者から順次退寮

1月18日 全員が退寮し、事業終了

【国立オリンピック記念青少年総合センターにおける利用者の状況】

利用者総数 860名（男性844名、女性16名）

【年齢】

最年少18歳・最年長80歳・平均47.1歳

10歳代	2名	0.2%
20歳代	52名	6.0%
30歳代	182名	21.2%
40歳代	259名	30.1%
50歳代	238名	27.7%
60歳代	109名	12.7%
70歳代	17名	2.0%
80歳代	1名	0.1%
計	860名	100%

約80%

【入所前一週間の主な宿泊地】

区部	609名	70.8%
市部	41名	4.8%
都外	45名	5.2%
回答拒否	165名	19.2%
計	860名	100%

【住居喪失時期】

H21.7～12	343名	39.9%
H21.1～6	83名	9.7%
H21年以前	234名	27.2%
回答拒否	200名	23.3%
計	860名	100%

【主な生活形態】

店舗・宿泊施設等	407名	47.3%
路上(駅・公園)	263名	30.6%
友人・知人宅等	64名	7.4%
回答拒否	126名	14.7%
計	860名	100%