

中間のまとめに向けた方向性

- ・ 目指すべき住宅・住宅市街地に関する議論
- ・ 既存ストックに関する議論
- ・ 住宅市場に関する議論
- ・ 住宅セーフティネットに関する議論

目指すべき住宅・住宅市街地に関する議論

これまでの審議会・企画部会での論点

【住宅市街地の中での住宅の質】

(環境負荷の小さい住宅・住宅市街地)

- ・ 環境性能の高い住宅の普及を図り、居住者の視点等にも配慮しながらCO₂排出を削減
- ・ 廃棄物削減の観点からのストックの有効活用
- ・ 家庭におけるエネルギー削減に向けた努力
- ・ 太陽光発電システム、太陽熱利用システム等の再生可能エネルギーの活用

(震災に強い住宅・住宅市街地)

- ・ 高齢者、障害者等の災害時における住まいの確保
- ・ 高齢者の情報格差をなくす地域マネジメント・コミュニティの検討
- ・ 緊急時や災害時に効果的な生活支援システムのあり方
- ・ 用地確保やインフラ整備において震災のリスクに対応した事前スクリーニング
- ・ 市街地大火のおそれのない避難しやすい安全なまちづくり

【社会の中で住宅が持つべき質】

(高齢者の住まいの安心の確保)

- ・ 年齢、身体状況、収入や資産など属性に着目したきめ細かな対策
- ・ サービス付き高齢者住宅の整備
- ・ 高齢者が安心して住まえるための地域ボランティアやNPO等が住宅供給をする場合における支援のあり方
- ・ 高齢者の共同居住などの活用による単身高齢者等の高齢期の暮らしの支援
- ・ 既存の公的賃貸住宅ストックやL S Aの仕組みなどを活用した取組
- ・ 福祉施策など他施策との連携
- ・ 地域において必要なサービスを利用できる環境を整備することによる、高齢者の安全・安心の確保
- ・ 公共住宅ストックの活用などを通じた高齢者の見守りの仕組みづくり
- ・ 地域高齢者活動やNPO活動を住宅地マネジメント活動へ活かす取組

(子育て世帯への居住の支援)

- ・ 利便性の高い地域に、子供の安全確保や保育との連携等を重視した良質な子育て世帯向け住宅を増やし、子育てに適した環境を整備
- ・ 子育て支援施設等の設置促進
- ・ 子育て世帯に対する良質な賃貸住宅の供給
- ・ 子供の生活環境の向上

社会経済情勢

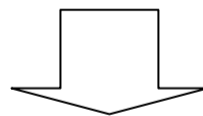
- 地球環境問題の顕在化
- 東日本大震災によるエネルギー問題への対応の必要性
- 震災への備え、高度防災都市づくりの必要性

- 少子化・高齢化の進展
- 家族形態の多様化
 - ・ 夫婦と子供で構成される標準家族が中心の社会から、高齢単身・夫婦のみ世帯、若年単身・夫婦のみ世帯など、多様な家族形態へ
- 共働き世帯の増加

これまでの論点を踏まえた方向性

地域の中で住宅が持つべき質(環境市街地、高度防災都市の要素としての住宅)の実現の必要性

社会の中で住宅が持つべき質(各種生活サービスとの連携など、社会システムの中で都民の生活全般を支える装置としての住宅)の実現の必要性



単体の住宅における物理的な質の実現から、安全で魅力ある市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える機能を備えた住宅の実現へ

既存ストックに関する議論

これまでの審議会・企画部会での論点

【既存ストックにおける課題解決への取組】

（住宅の耐震化促進）

- ・建物所有者に対する耐震化の重要性、住宅の現状認識の向上
- ・普及啓発や助成事業により区市町村の底上げを図ることや区市町村の先進的な取組を評価するなど耐震化に向けた区市町村の取組支援
- ・耐震化をより効果的に進めるため、耐震化とリフォーム、建替え、売買など他の施策との連携の検討

（木造住宅密集地域の整備）

- ・市街地大火のおそれのない避難しやすい安全なまちづくり
- ・住民の居住継続への配慮、地域住民主体のまちづくりの促進
- ・関係機関、民間事業者など様々な主体との連携強化

（マンション管理の適正化）

- ・分譲マンションの登録制度による状況把握や管理組合への適切な情報提供
- ・大規模修繕の機を捉えた安全性向上・長寿命化への取組の誘導
- ・管理会社の業務のチェック方法の検討
- ・超高層マンションや賃貸化が進んだマンション管理のあり方
- ・自主的な維持管理が期待できないマンションへの行政関与のあり方

（都市づくりにあわせたマンション建替えの誘導）

- ・高経年マンションの建替え等に向けた合意形成を支援する施策
- ・大規模改修も含めた既存マンションストックの適切な維持・更新
- ・マンション建替えが民間事業者等による周辺のまちづくりと一体的に行われるような誘導
- ・早急に改善する必要があるエリアにおける建替えの促進
- ・マンション建替えと連携した公共住宅等の建替えの推進

（公共住宅ストック更新の一層の推進）

- ・老朽化した公共住宅ストックの適切な維持・更新
- ・市街地更新と連携した公共住宅等の建替えの推進

（郊外大規模住宅市街地の活性化等）

- ・郊外で開発された大規模住宅市街地等、高齢化等が進行している地域の活性化に向けた取組

（既存住宅における地球環境問題等）

- ・小・中規模の集合住宅や既存住宅ストックの省エネ対策の推進
- ・住宅の断熱改修など既存住宅の省エネ改修促進
- ・住宅が短期間で壊されることに対する廃棄物削減の観点からの取組

（既存住宅のバリアフリー化）

- ・自宅で快適に暮らし続けるための高齢期を迎える前の世代に対する住宅リフォーム等の促進

（課題解決に向けた支援や制限）

- ・早急に改善すべきエリアについて、重点的な取組を行う具体の地域を定め、まちづくりへの支援や場合によっては制限を行うことの必要性

【既存ストックの有効活用】

（空き家の活用）

- ・空き家や空き地の増加に対する懸念などの解決に向けた地域の取組
- ・所有と利用の権利に関する制度的な枠組みについての検討
- ・空き家の他用途への転換などによる活用
- ・住宅需要のミスマッチの解消に向けた空き家活用の検討
- ・NPOや民間による空き家を活用した住宅困窮者への対応
- ・空き家対策の自治体の一歩踏み込んだ対応

（住宅が長く使い続けられるためのリフォーム・メンテナンスの促進）

- ・優良なリフォーム事業者の登録・活用
- ・住まい方全般の改善に対応したリフォーム産業の構造転換・人材育成

（公有地の有効活用）

- ・公共住宅の建替えによる創出用地の有効活用や転用に向けた総合的な計画

（新しい住まい方）

- ・ルームシェアやホームシェアなど新しい住まい方に対する対応

社会経済情勢

- 耐震性の不足する住宅や市街地大火の恐れのある木造住宅密集地域
- 区分所有による合意形成の困難さなどのため建替えや耐震化、適切な維持管理が難しいマンション
- 土地利用密度が低く老朽化した公的住宅団地
- 地球環境問題の深刻化
- 高齢化や空き家の増加に伴う地域活力の低下

- 空き家の増加
- 欧米に比べて短い減失住宅平均築後年数
- シェア居住などの新たな住まい方

これまでの論点を踏まえた方向性

「負の遺産」の解消など、個々の住宅・住宅市街地ストックが抱える課題や置かれた状況に応じて、適切に維持し、管理し、更新し、解消することの必要性

住宅・住宅市街地ストックを有効に活用することより、より質の高い住生活の実現を目指すことの必要性



既存ストックの抱える課題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現

住宅市場に関する議論

これまでの審議会・企画部会での論点

【住宅市場における適正なルール・環境作り】

（市場におけるルールの明確化等）

- ・ 既存住宅の品質や性能、履歴、管理状況等に関する情報の整備
- ・ インспекションの標準化や技術力の向上など既存住宅性能に対する消費者の不安の払拭
- ・ 賃貸住宅におけるセルフリノベーションなど原状回復のあり方の検討
- ・ ルームシェアやホームシェアなど新しい住まい方に対する対応

（消費者の保護・育成）

- ・ 住宅性能の重要性に対する消費者の認識の向上
- ・ 住宅性能等に対する消費者の知識向上
- ・ 消費者への適切な情報提供、専門家による支援や住宅購入後における消費者を支える体制の整備
- ・ 契約内容に関する消費者の理解の向上、契約前の効果的な情報提供の実施による紛争の未然防止や解決のための取組
- ・ 賃貸住宅管理における居住者の不利益解消

（住宅市場の誘導）

- ・ 消費者満足度が高い、より良質な賃貸住宅の供給促進
- ・ 子育て世帯に対する良質な賃貸住宅の供給
- ・ 高齢者が資産を有効活用して高齢者住宅を供給する場合におけるインセンティブなどの検討
- ・ ファミリー向けの面積の広い賃貸住宅の供給促進

【多様な主体における取組】

（多様な主体との連携）

- ・ マンション管理の主体である管理組合の自覚の促進
- ・ 優良なリフォーム事業者の登録・活用の推進
- ・ 個々の住宅改修だけでなく、住まい方全般の改善がすすむようなリフォーム産業の構造換
- ・ NPOや民間による空き家を活用した住宅困窮者に対する住宅政策

社会経済情勢

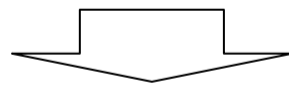
- 住宅取引やリフォーム工事などにおけるトラブルの発生
- 不活発な既存住宅市場
 - ・ 適切な価格評価がなされていない
 - ・ 客観的な性能評価がなされていない

- 多様な主体による取組の活発化
 - ・ 社会的意識の高い企業
 - ・ 地域との連携に積極的な大学
 - ・ 非営利で社会貢献活動を行う NPO 団体など

これまでの論点を踏まえた方向性

多様な主体が適正なルールのもとで参加することができる市場環境を形成することの必要性（市場のルールの確立、市場の誘導、先進的取組への支援など）

公に加え、企業、大学、NPO 等を含めた多様な主体による多様な取組を住宅政策に組み入れることの必要性



都民の多様なニーズへの対応、既存ストックの課題解決など、公民の連携による市場機能の充実・強化

住宅セーフティネットに関する議論

これまでの審議会・企画部会での論点

【多様な住宅困窮者への対応】

(高齢者の住まいの安心の確保)

- ・ 年齢、身体状況、収入や資産など属性に着目したきめ細かな対策
- ・ サービス付き高齢者住宅の整備
- ・ 単身高齢者等の高齢期の暮らしを支えるための高齢者の共同居住などの活用
- ・ 既存の公的賃貸住宅ストックやL S Aの仕組みなどを活用した取組
- ・ 福祉施策など他施策との連携による、高齢者が地域で安全・安心に暮らすための、必要なサービスを利用できる環境整備
- ・ 公共住宅ストックの活用などを通じた高齢者の見守りの仕組みづくり

(子育て世帯への居住の支援)

- ・ 利便性の高い地域に、子供の安全確保や保育との連携等を重視した良質な子育て世帯向け住宅を増やし、子育てに適した環境を整備
- ・ 子育て支援施設等の設置促進
- ・ 子育て世帯に対する良質な賃貸住宅の供給
- ・ 子供の生活環境の向上

(公的支援のあり方)

- ・ 公共住宅の住宅困窮者への公平・的確な供給と管理の一層の適正化
- ・ 生活保護制度など社会保障制度全体の中における困窮者に対する住宅政策

【多様な主体との連携によるセーフティネット機能の構築】

(住宅困窮者への的確な住まいの供給)

- ・ 地域ボランティアやNPO等に対する支援のあり方検討
- ・ NPOや民間による空き家を活用した住宅困窮者に対する住宅政策
- ・ 高齢者が安心して住まえるための地域ボランティアやNPO等が住宅供給をする場合における支援のあり方
- ・ 地域高齢者活動やNPO活動を住宅地マネジメント活動へ活かす取組
- ・ 郊外で開発された大規模住宅市街地等、高齢化が進んでいる地域活性化に向けた取組

社会経済情勢

○ 住宅困窮の質の多様化

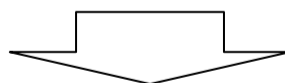
- ・ 身寄りのない単身高齢者や高齢夫婦のみ世帯
- ・ 孤独な中高年単身者
- ・ 共働きの増加の中で支援を求める子育て世帯
- ・ 安定的な雇用がなされない中高年層

○ 企業、大学、NPOなど、「公」を担う多様な主体の活動

これまでの論点を踏まえた方向性

社会経済情勢の変化に伴う住宅困窮者の質の変化に適切に対応できる住宅セーフティネット実現の必要性

公的役割を担える多様な主体との連携によるセーフティネット機能充実の必要性



多様な主体との連携により、様々な住宅困窮者に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築