

東京都住宅政策審議会での審議の状況等

- 諮問第11号
「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開
について」（平成26年7月9日）
- 住宅政策審議会スケジュール（案）
- 東京都住宅政策審議会企画部会第一次報告の概要（平成27年2月9日）
- 住宅セーフティネット概念図（平成27年6月3日企画部会資料）

東京都住宅政策審議会

東京都住宅基本条例(平成18年東京都条例第165号)第20条第1項の規定に基づき、下記の事項について諮問する。

平成26年7月9日

東京都知事 舛添 要一

記

(諮問事項)

人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について

(諮問事由)

東京の人口は平成32年に、世帯数は平成42年にピークを迎え、その後減少に転じると推計されている。

また、少子高齢化の急速な進行や単身世帯の割合の増加、ライフスタイルの多様化など、住生活を取り巻く環境が大きく変化してきている。

都市づくりにおいては、こうした変化を踏まえて、快適な都市生活と機能的な都市活動を確保した誰もが暮らしやすいまちを実現するために、市街地の集約型地域構造も視野に入れた取組が必要となっている。

住宅については、新規供給が進む一方、空き家が増加しており、既存住宅の有効活用と流通の活性化が必要となっている。

また、切迫性が指摘される首都直下地震への対応や低炭素社会の実現など、既存ストックを含めた住宅の質の向上がますます重要となっている。特に、都民の主要な居住形態として広く普及している分譲マンションについては、老朽化したストックが今後急増する見込みであり、管理の適正化や円滑な再生に向けた取組強化が必要である。

また、地域の状況に応じた住宅政策を更に進めていくために、都と区市町村との連携のあり方が改めて問われている。

こうした状況を踏まえて、都民の豊かな住生活を実現するためには、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、市場機能の充実、民間住宅も含めた重層的な住宅セーフティネット機能の強化などについて、区市町村や関係団体、関連行政分野と連携した総合的な取組が求められている。

このような認識の下、東京における住宅政策の新たな展開について、貴審議会の御意見をお示し願いたい。

住宅政策審議会審議スケジュール（案）

- | | | |
|------------------|----------|---|
| ■平成 26 年 7 月 9 日 | 第 1 回審議会 | 諮問 |
| ■平成 27 年 2 月 9 日 | 第 2 回審議会 | 部会報告
(企画部会・マンション部会) |
| ■平成 27 年 6 月頃 | 第 3 回審議会 | 第一次答申素案の審議
【マンション施策】 |
| ■平成 27 年 8 月頃 | 第 4 回審議会 | 第一次答申案の審議・答申
【マンション施策】
部会報告（企画部会） |
| ■平成 28 年 1 月頃 | 第 5 回審議会 | 部会報告（企画部会） |
| ■平成 28 年 5 月頃 | 第 6 回審議会 | 第二次答申素案の審議
【住宅政策全般】 |
| ■平成 28 年 8 月頃 | 第 7 回審議会 | 第二次答申案の審議・答申
【住宅政策全般】 |

東京都住宅政策審議会企画部会第一次報告の概要

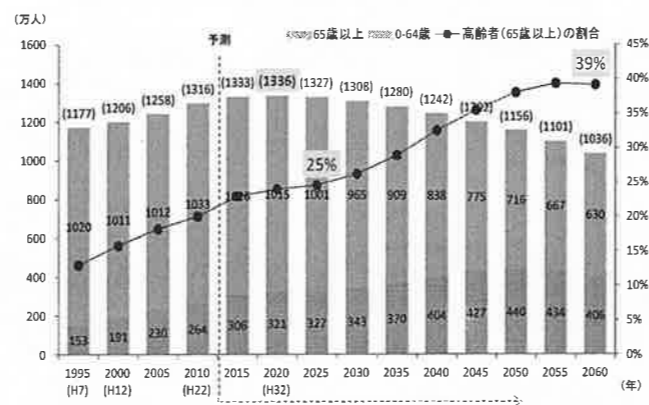
- ▶ 平成26年7月9日、「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について」の諮問を受け、企画部会では、住宅政策の基本方針、目指すべき目標、目標実現に向けた着眼点などについて審議してきた。
- ▶ 今後の審議会での議論に活かすために、現時点の検討状況を報告する。

◆ 住宅政策の基本方針

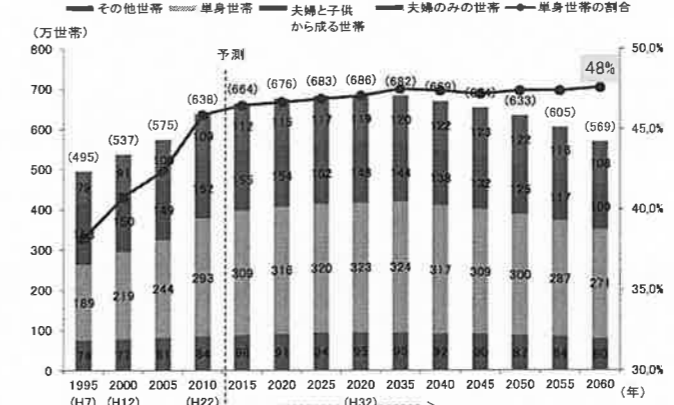
住宅政策をめぐる現状等

- 少子高齢化や単身世帯の増加など都民のライフスタイルの変化により、住宅に対するニーズが多様化
- ライフステージに応じて、必要とする住宅の規模・性能は変化
- 社会経済状況や就労環境の変化などに備えた住宅の確保が重要

年齢別人口及び高齢者人口割合の推計



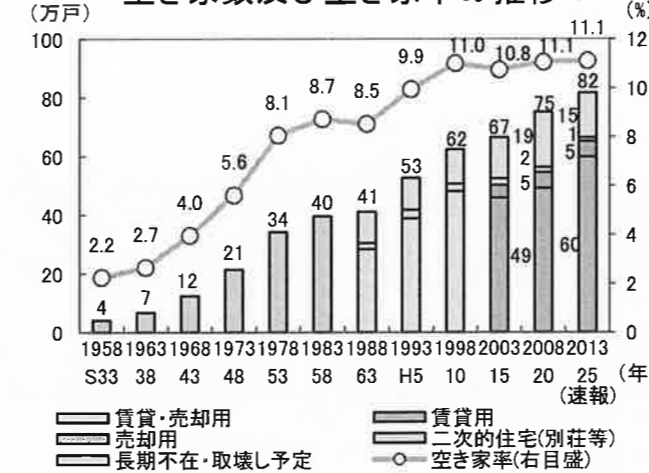
家族類型別世帯及び単身世帯推計割合の推計



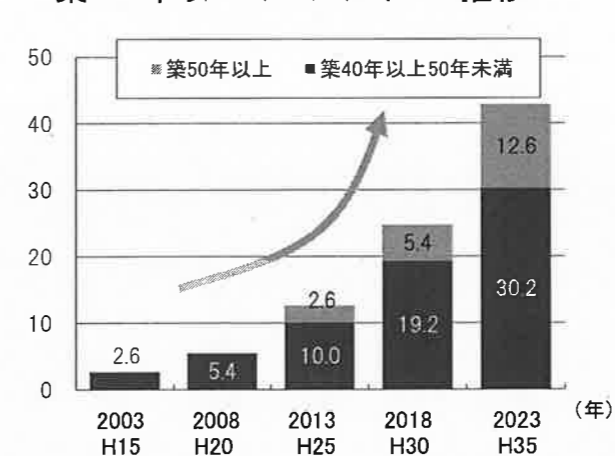
生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現が重要

- 人口減少と急速な高齢化による地域の衰退の懸念（空き家の増加による生活環境の悪化等）
- マンションや団地の老朽化の進行
- 首都直下地震など大規模災害の懸念
- 既成市街地における拠点などを中心とした都市づくりの展開による、居住の集積や都市機能の集約的な立地が必要

空き家数及び空き家率の推移



築40年以上のマンションの推移



まちの活力・住環境の向上と持続が重要

社会情勢の変化や人口減少による地域の衰退などが懸念される中、居住の安定確保のための基盤を強化するなど、都民の住生活をより安定させ、都民の豊かな住生活の「実現」のみならず、豊かさを「持続」していくことが重要

◆ 住宅政策の基本方針

豊かな住生活の実現と持続

◆ 目指すべき「8つの目標」

【生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現に向けた目標】

- 1 住まいにおける子育て環境の向上
 - ・ 子育てに配慮した住宅の普及
 - ・ 子育て支援施設の充実 等
- 2 高齢者の居住の安定
 - ・ 福祉や医療などの分野と連携した居住の安定
 - ・ 高齢者向け住宅の整備促進や賃貸住宅への入居の円滑化
 - ・ 高齢者向け施設の充実 等
- 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
 - ・ 公共住宅と民間住宅による重層的な住宅セーフティネット機能の強化
 - ・ 福祉や雇用などの分野との連携による地域での安定した住生活の実現 等
- 4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
 - ・ 長期優良住宅など質の高い住宅の新規建設や、リフォームによる既存住宅の機能改善
 - ・ 住宅の売買や賃貸借に際しての情報提供の充実や知識の普及 等

【まちの活力・住環境の向上と持続に向けた目標】

- 5 安全で良質なマンションストックの形成 ……詳細はマンション部会で審議
 - ・ 適正かつ計画的な維持管理や耐震化の促進
 - ・ 老朽化したストックの改修や建替えの円滑化 等
- 6 都市づくりと一体となった団地再生
 - ・ 建替や改修による耐震化やバリアフリー化と地域コミュニティの活性化
 - ・ 都市機能の集約した拠点に活用する等、都市づくりと一体となった団地再生 等
- 7 災害時における安全な居住の持続
 - ・ 木造住宅密集地域の防災性の向上などによる災害に強い住宅市街地の形成
 - ・ 災害時にも都民が自宅に住み続けられる住宅の普及 等
- 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現
 - ・ 再生可能エネルギーの利用などによる環境に配慮した都市の実現
 - ・ 空き家を含めた既存住宅の活用などによる地域活力の持続や魅力向上 等

◆ 目標実現のための「3つの着眼点」

1 既存ストックの有効活用

- ◇ 住宅ストックは量的には充足しており、「住宅を作っては壊す」のではなく、「質の良い住宅を長く大切に使う」ことが重要
- ◇ 市街地を集約型の地域構造へと再編することにより、誰もが集積のメリットを享受できる暮らしやすい市街地を形成することが可能



- ◆ 既成市街地における良質な住宅ストックの形成と、既存ストックの再生・有効活用を重視すべき

2 多様な主体・分野との連携

- ◇ 住宅の9割以上は民間市場で供給されており、居住者である都民、住宅供給事業者、不動産事業者、住宅の情報提供を担う事業者、居住支援等を担うNPOなど、多様な主体の役割が重要
- ◇ 多様化する都民のニーズ等に対応するためには、防災・福祉・雇用・経済・都市づくり・建築などの関係行政分野や、関連団体等と連携した取組が重要



- ◆ 多様な主体・分野が目標を共有しつつ連携して取り組む施策を重視すべき

3 地域特性に応じた施策の展開

- ◇ 都の区域は、都心部から多摩、島しょ地域まで広範囲に及び、住宅・住宅地の状況や課題、活用可能な既存ストックの状況は地域により多様
- ◇ 地域の実態を的確に把握し、ハード・ソフト両面での総合的な施策展開が必要



- ◆ 地域住民や地域コミュニティの役割が重要
- ◆ 地域の福祉やまちづくりの担い手である区市町村の役割が重要
- ◆ 都は、広域的自治体として、市場の環境整備や、区市町村の取組への支援などに重点的に取り組むべき

➤ 平成27年度に予定されている住生活基本計画(全国計画)の改定の動きを踏まえつつ、本報告の内容を基に、具体的な施策を含めたより詳細な検討を行い、その結果について平成27年度に審議会に報告する。

住宅セーフティネット（概念図）

・生活の基盤である住宅については、都民が市場において自力で確保することが基本

住宅市場

住宅確保に配慮を要する都民

① 低所得であるなど経済力が低いこと、②世帯の特性に適した住宅が市場で十分に供給されていないこと、③属性等による入居制限を受けやすいことなどから、市場においては適正な水準の住宅を円滑に確保することが困難

低所得者等

- 経済的理由から自力で適正な水準の住宅を確保することが困難
- 就労が不安定な単身世帯などへの、就労支援と連携した居住支援が必要

子育て世帯

- 一般的な世帯が負担可能な家賃水準で、子育てに適した広さや性能を有する住宅が十分に供給されていない
- ひとり親世帯などへの、就労支援や子育て支援と連携した居住支援が必要

高齢者

- バリアフリー化された住宅が十分に供給されていない
- 死亡事故に対する不安等から、貸主側から入居を拒まれやすい
- ニーズに応じた高齢者向け住宅等への転居のための経済負担が大きい
- 単身世帯などへの、見守りなどの生活支援と連携した居住支援が必要

障害者

- 障害の状況に対応した住宅が民間では供給されにくい
- 事故やトラブルに対する不安等から、貸主側から入居を拒まれやすい
- 単身世帯などへの、自立支援と連携した居住支援が必要

など

■世帯の状況やニーズに応じた広さ、性能、サービスを備えた住まいを増やす

■入居機会の拡大や入居支援により、ニーズに応じた住宅への円滑な入居を促進する

■就労・子育て・自立・生活支援や福祉サービスなどの提供を促進する

公営住宅

住宅に困窮する低所得者向けの住宅

公社・UR等

入居制限のない中堅所得者向けの住宅

民間賃貸住宅

+

居住支援協議会

住宅のバリアフリー化などの促進

- 住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを有効活用しつつ、計画的な建替を推進
- 民間では供給の少ない子育てに適した広さの住宅を供給
- 空き家など既存ストックの有効活用により、比較的lowコストで、一定の広さ・性能などを備えた住宅の供給を促進
- 様々なニーズに応じたサービス付き高齢者向け住宅の整備などを促進

- 真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給
- 民間では敬遠されがちな世帯について、制限を設けず入居者を募集
- 事故等の貸主のリスクの軽減
- 居住支援協議会等による物件情報の提供やマッチングなどの実施
- 高齢者の持家の資産としての活用や流通を促進し、ニーズに応じた高齢者向け住宅等への転居を促進

関係部局・区市町村等とともに、各種支援・福祉サービスなどと連携した居住支援を推進

- 既存ストックや、建替えに伴う創出用地を、福祉サービス施設等に提供
- 空き家など既存ストックについて、各種支援活動の場としての活用を促進

重層的な住宅セーフティネット

第2のセーフティネット

生活・就労支援制度等

○生活困窮者自立支援法・TOKYOチャレンジネット

最後のセーフティネット

生活保護（住宅扶助制度）