

2016-2025
東京都住宅マスタープラン素案
(一部抜粋)

豊かな住生活の実現と持続に向けて

2017 (平成 29) 年 1 月

東京都

目 次

序	1
1 新たな住宅政策の展開	1
2 住宅マスタープランの性格	1
3 計画の期間	2
4 政策指標の設定	2
第1章 住宅政策をめぐる現状	3
1 社会経済等の動向	3
2 東京における居住の現状	13
第2章 住宅政策の展開に当たっての基本的方針	38
第1節 基本的な考え方	38
第2節 住宅政策の目標と将来像	41
第3節 目標実現に向けた着眼点	49
第3章 住宅政策の目標と具体的な施策展開	52
第1節 住宅政策の目標	52
第2節 目標に向けた施策展開	53
目標1 住まいにおける子育て環境の向上	53
(1) 子育て世帯向け住宅の供給促進	53
(2) 子育てに適した住環境の整備	56
(3) 近居・多世代同居の促進	57
目標2 高齢者の居住の安定	58
(1) 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進	58
(2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進	60
(3) 高齢者の資産を活用した居住の安定	62
(4) 近居・多世代同居の促進	62
目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	63
(1) 公共住宅等の的確な供給・有効活用	63
(2) 空き家の有効活用	67
(3) 住宅のバリアフリー化等の促進	67
(4) 民間賃貸住宅への入居支援等	68
(5) 賃貸住宅の家主のリスク軽減等	69

(6) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進	70
目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現	71
(1) 良質な家づくりの推進	71
(2) 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備	75
(3) 消費者や住宅所有者に対する普及啓発	78
目標5 安全で良質なマンションストックの形成	80
(1) マンションの適正な管理の促進	80
(2) 老朽マンション等の再生の促進	82
目標6 都市づくりと一体となった団地の再生	84
(1) 安全・安心に暮らせる団地再生	84
(2) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献	85
(3) 良好な地域コミュニティの形成	87
(4) 計画的な住宅団地再生	88
目標7 災害時における安全な居住の継続	89
(1) 地震に対する住宅の安全性の向上	89
(2) 木造住宅密集地域の改善	92
(3) 災害に強いまちづくりの推進	95
(4) 災害時に住み続けられる住宅の普及	99
(5) マンションにおける防災対策の促進	99
(6) 被災後の都民の居住確保	100
目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現	103
(1) 空き家対策の推進による地域の活性化	103
(2) 環境に配慮した住宅市街地の形成	106
(3) 緑・景観など良好な住環境の保全と向上	107
(4) 持続可能な環境先進都市のモデルの提示	109
第4章 住宅市街地の整備の方向	110
第1節 住宅・住宅市街地の状況	110
第2節 基本的な考え方	110
第3節 重点供給地域の指定と今後の取組	113
第5章 計画の推進に向けて	114
1 都における総合的な取組	114
2 区市町村や国との連携	114
3 多様な主体との連携	115

目標 4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

(現 状)

都内の戸建住宅の着工戸数は、分譲住宅が過半を占め、構造別に見ると約9割が木造となっています。住宅着工数全体に対する長期優良住宅認定戸数の割合は、戸建住宅については上昇傾向にあり、2015（平成27）年度には約18%となっています。中小事業者は、戸建住宅建設において大きなシェアを占めていますが、大手に比べ長期優良住宅への取組が進んでおらず、小規模な事業者ほど長期優良住宅を建設したことがないという傾向があり、また、注文住宅に比べ、建売住宅において長期優良住宅が普及していません。

既存住宅の成約件数について、マンションは増加している一方、戸建住宅はおおむね横ばいとなっています。既存住宅を購入する場合、新築住宅と比べ、「建物構造、設備の隠れた不具合、欠陥」などについて不安を感じる人が多い状況です。

住宅リフォーム市場においては、地域工務店が大きなシェアを占める中、今後、中小工務店・大工業の多くがリフォームの受注増加を目指すとしています。

大工就業者数は減少傾向にあり、職人の高齢化が進行し、住宅建設を担う人材の育成も重要になっています。

民間賃貸住宅について、2010（平成22）年以降、着工戸数は増加していますが、平均床面積は40㎡程度と大きな変化はありません。

都に寄せられた不動産取引に関する相談では、「原状回復」、「契約」に関することが多く、賃貸住宅に関するトラブル防止も重要です。

(施策の方向性)

これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行、すなわち、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るための市場環境整備に取り組みます。

国における施策展開を注視しつつ必要な事項を要請するとともに、国の各種施策の都内での普及や地域工務店等との連携など、地域に根差した施策を展開していきます。

(将来像)

- ・ 環境に配慮した住宅など都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が、新築住宅、既存住宅、賃貸住宅の各市場に供給されている。
- ・ 既存住宅を含めた住宅の選択やリフォームの際に、住宅の性能や質、事業者等に関する情報が得られている。
- ・ 都民の住宅の性能や質、維持管理等に関する知識や意識が向上している。

目標 4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

(1) 良質な家づくりの推進

(2) 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備

(3) 消費者や住宅所有者に対する普及啓発

(1) 良質な家づくりの推進

● 主な取組 ●

- ・断熱性や耐久性等に優れ長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成に向けた取組を進めるとともに、地域工務店等が連携して適切な維持管理やリフォーム等を行うことができる環境を整備します。

● 具体的な施策 ●

○ 長期優良住宅等の質の高い住宅の普及

- ・長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成していくため、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、構造躯体の劣化対策や維持管理・更新の容易性等の性能を有する長期優良住宅の割合を増やしていく必要があります。ホームページなどを活用したPR、都民向けのセミナーや中小の事業者を含む生産者向けの講習会等を活用して、住宅性能の内容や税制面での優遇制度、技術的な認定方法等に関する認知度や理解の向上に努めるなど、区市とも連携して、長期優良住宅の普及啓発に取り組めます。
- ・長寿命で環境への影響にも配慮した住宅について、府中市美好町地区において都営住宅の再編により創出した用地を活用し、モデル事業を実施しました。その内容をまとめたリーフレット等を活用し、長く住み続けられる住宅の設計方法や住まい方などについて普及啓発を図ります。

【府中市美好町地区】



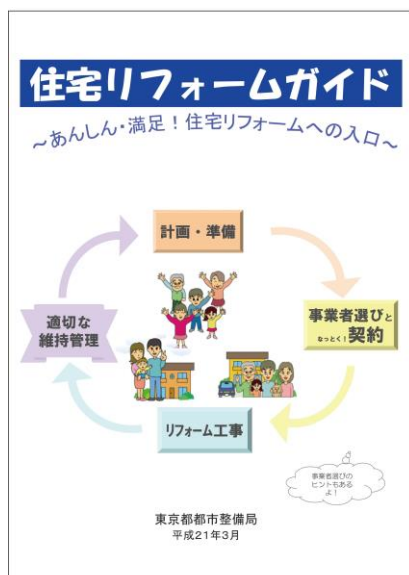
【関連する政策指標】

新築住宅における認定長期優良住宅の割合	4.6% 2015年度 (平成27年度)	➔	20%超 2025年度 (平成37年度)
---------------------	----------------------------	---	----------------------------

○ リフォームの促進

- ・消費者が安心して住宅リフォームができるよう、計画から契約、工事、引渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項等の情報をまとめた「住宅リフォームガイド」を活用し、リフォームについて普及啓発を図っていきます。
- ・合理的な断熱工法、リフォーム時における省エネ改修など、環境負荷の小さい快適な住まいのリフォームのための設計手法、工法や事例を集めた「住宅の省エネリフォームガイドブック」を活用し、都民に対して情報提供を行います。

【住宅リフォームガイド】



【住宅省エネリフォームガイドブック】



- ・耐震改修については、都が公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター等に設置している「耐震化総合相談窓口」を活用し、リフォームの機会に合わせた耐震改修等について、技術的な助言を行います。
- ・安心して住宅リフォームを実施できる環境づくりを目指し、リフォーム事業者が守るべき行動基準「リフォーム10」について、普及啓発を図ります。

【関連する政策指標】

リフォームの年間実施戸数	15万戸 2013年度 (平成25年度)	➔	26万戸 2025年度 (平成37年度)
--------------	----------------------------	---	----------------------------

○ 地域工務店等の連携の促進

- ・長期優良住宅等の質の高い住宅の供給や適切な維持管理やリフォーム等を促進するため、住宅の建設、維持管理サービス、リフォーム等に関わる地域工務店等の事業者が事業活動において行うことが望ましい事項や事業者間の連携等について指針等を策定し、周知を図ります。
- ・また、消費者や住宅所有者のニーズに幅広く対応するため、その指針等にのっとりた取組を行う事業者に関し、消費者等へわかりやすく情報提供を行うなど、必要な支援を検討します。
- ・「地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ」を活用し、中小住宅生産者に対して、東村山市本町地区における実証実験の成果について、普及を図ります。

○ 建設技術者の育成

- ・大工等建設業就業者の実態及び課題を把握し、東京都地域住宅生産者協議会等と連携しながら、大工等建設業就業者の育成の在り方を検討します。

○ 既存共同住宅の質の向上

- ・共同住宅において、エレベーター設置など共用部分のバリアフリー改修や外断熱改修など、既存ストックの性能向上の促進に向け、管理組合等への普及啓発や利子補給等による支援に取り組みます。(再掲)
- ・東京都福祉のまちづくり条例や高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例を紹介したリーフレット等を活用し、一定規模以上の共同住宅等について、建築の機会を捉え、建築主等に対して啓発を行うなど、バリアフリー化を促進します。(再掲)

○ 環境・健康に配慮した住宅の普及促進

- ・断熱性能が高く、省エネ・再エネ機器等を備え、I o T等の先端技術を活用するなどした環境性能の高いエコハウスの普及に向け、業界団体、ハウスメーカー等と連携し、住宅展示場等を活用した啓発を行っていきます。
- ・既存住宅において断熱性能を向上させるため、高断熱建材を活用した窓へのリフォームに対して、その費用の一部を補助します。(再掲)
- ・家庭におけるエネルギー消費量の削減及び非常時の自立性向上のため、蓄電池システム、家庭用燃料電池及び太陽熱利用システム等の導入に対してその費用の一部を補助します。
- ・都市開発諸制度による容積率等の緩和に当たっては、原則として、建築物の断熱性能や設備の省エネルギー性能が一定水準以上であることを条件としており、開発事業者

等に同制度を周知することにより、都市づくりの機会を捉え、環境に配慮した住宅の供給を促進します。

- ・都民が住宅の省エネリフォームを検討する際に必要な情報が得られるよう、環境負荷が少なく、光熱費の削減実績などがある省エネリフォームの設計手法、工法や事例を集めた「住宅の省エネリフォームガイドブック」を活用し、情報提供を行います。
- ・都民が、環境に配慮した住宅の情報を得られるよう、省エネルギー性能等について、分かりやすい等級や数値などで示す住宅性能表示制度を普及促進し、環境に配慮した住宅の普及を図ります。
- ・都民が環境に配慮したマンションを選択できるよう、「東京都建築物環境計画書制度」や「東京都マンション環境性能表示制度」を活用し、マンションの建築主の環境配慮への取組を促します。

【東京都マンション環境性能表示制度表示イメージ】



- ・環境建築フォーラムの開催等を通じて、建築物の省エネ等に関する普及啓発に努めていきます。
- ・東京都地域住宅生産者協議会等と連携し、講習会等により中小住宅生産者に対して省エネルギー化などの技術の普及を図ります。
- ・化学物質の少ない室内環境づくりを促進するため、空気環境の対策等について表示する住宅性能表示制度や「住まいの健康配慮ガイドライン」等を活用し、健康に配慮した住宅の普及を図ります。
- ・アスベスト使用の有無の調査や飛散防止対策について紹介したパンフレット等を活用した啓発を行うとともに、既存住宅におけるアスベスト建材の使用の有無等について表示する住宅性能表示制度の活用を促進し、飛散防止の徹底と都民の不安払拭に役立つ情報の提供を行います。

○ 多摩産材の使用促進

- ・都民共有の貴重な財産である東京の森林を健全な姿で次世代に引き継ぎ、伐採・利用・

植栽・保育という「森林の循環」を推進するため、多摩産材を活用した家づくりの普及啓発のためのイベント・セミナーの開催、「東京の木・いえづくり協議会」との連携などにより多摩産材の住宅への使用を促進します。

【原木市場のせり売り 多摩木材センターに並ぶ「東京の木多摩産材」】



- ・東京都地域住宅生産者協議会等と連携し、中小住宅生産者に対して、多摩産材の使用促進に向けた普及活動を行っていきます。
- ・都営住宅の建替事業において、住戸や集会室の内装の一部、外構整備工事に多摩産材を使用しており、今後も、供給量や品質、価格に留意しながら計画的な使用を進めます。
- ・多摩産材の建材としての付加価値を高めるため、第三者機関による森林認証について、森林所有者や製材事業者等の認証取得を進めるとともに、「伐って」「使って」「植えて」「育てる」森林循環促進事業等の取組により、多摩産材の安定供給を進めます。

(2) 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備

— 主な取組 —

- ・ 大切に維持管理されている良質な住宅が、適切にその価値を評価され、安心して住宅市場で売買等が行われるような市場の整備に取り組みます。
- ・ 既存マンション取引時における、管理情報の開示について普及啓発します。

— 具体的な施策 —

○建物状況調査（インスペクション）、^{かし}瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等の促進

- ・ 既存住宅の売買に際して、第三者が建物状況を調査することは、売主、買主の双方が既存住宅の品質を知る上で有効であり、2013（平成25）年6月に国が策定した既存住宅インスペクション・ガイドライン等を活用し、建物状況調査の普及を図ります。

【既存住宅の活用イメージ】



- ・ 宅地建物取引業法の改正により、売買契約前の重要事項説明の対象に、建物状況調査の結果の概要等の事項が追加されたところであり、改正法施行後は、宅地建物取引業者の指導等を通じて、建物状況調査の活用を促進します。
- ・ 売買後に住宅の構造等に欠陥が見つかった場合に対応できる^{かし}瑕疵保険の活用を促進するため、リーフレット等により幅広く普及啓発等を図ります。
- ・ 住宅の計画的な維持管理や合理的なリフォーム、災害時の復旧等の迅速な対応などを行うためには、新築や修繕・リフォーム等の履歴を記録した住宅履歴情報が蓄積され、活用されることが望ましいことから、事業者団体等と連携して、その普及啓発を図ります。
- ・ 「地域工務店から消費者への情報提供の手引き」等を活用し、住宅の生産段階における生産履歴や維持管理段階における修繕履歴（住宅の生産、修繕に関与した事業者等の情報や、住宅の品質確保に関わる図書等）が、売主等から買主等に引き継がれ、適切に情報提供されるよう、普及啓発を図ります。
- ・ 既存住宅売買時の建物状況調査、^{かし}瑕疵保険、住宅履歴情報の活用等について、宅地建物取引業者と関連事業者が連携して行うことが望ましい事項に関する指針の策定等を検討し、指針にのっとり事業者の取り組みを支援するなど、買主等が既存住宅を安心して売買等ができるよう環境整備を図ります。

【関連する政策指標】

既存住宅流通量に占める既存住宅売買 ^{かし} 瑕疵保険に加入した住宅の割合	8.5%	➔	20%
	2014年度 (平成26年度)		2025年度 (平成37年度)

○ 既存住宅における住宅性能表示制度の普及促進

- ・ 住宅の性能を分かりやすく表示するための住宅性能表示制度について、消費者や事業者に対し広く普及させるとともに、既存住宅の住宅性能評価の取得の有無について、消費者に分かりやすく広告表示や説明が行われるよう、関係団体等を通じて売主や仲

介業者に促します。

○ 既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映

- ・マンションの管理情報が、マンションの購入希望者に対し、的確に提供されるよう、「マンション管理ガイドライン」に、情報開示に関する売主の責任や管理規約の整備、管理情報の蓄積の重要性、設計図書の保管などについて記載し、関係団体と連携しながら、管理組合等にその普及を図ります。
- ・マンションの販売広告において、管理情報の表示内容を充実するよう業界団体へ働きかけを行います。
- ・公益財団法人不動産流通推進センターが作成している「価格査定マニュアル」について、維持管理に関する査定条件の充実等を図るよう、同センターや国に要請するとともに、同センターや国の動向も踏まえ、マンションの管理情報の価格査定への反映方法等について、関係団体等と連携して研修をするなど、周知に取り組みます。

○ 賃貸住宅のトラブル防止等

- ・原状回復等に関する基本的な考え方などを説明することを仲介業者に対し義務付けた東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例（東京都賃貸住宅紛争防止条例）や「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及により、賃貸借に関する紛争を未然に防止します。条例に定める説明義務等に対する違反があった場合には、指導・勧告を行うなど適切な対応を行います。

【賃貸住宅トラブル防止ガイドライン】



- ・消費者が安心して不動産取引を行えるよう、インターネットで宅地建物取引業者の処分履歴等の情報を提供します。
- ・敷金に関する規定の新設を含む民法改正の動向を注視し、その内容と法施行時期を踏

まえ、賃貸住宅トラブル防止ガイドライン等の必要な改定を検討します。

- ・マンション管理アドバイザー制度等の活用により、分譲マンション及び賃貸マンションの計画的な維持管理を促進します。
- ・国において今後も検討されることとなっている賃貸住宅管理業者登録制度の在り方について、都の相談業務を通じて把握しているトラブルの実態等を踏まえ、国に対して必要に応じ情報提供等を行っていきます。
- ・宅地建物取引業法において、1981（昭和 56）年の新耐震基準施行以前に建築された住宅の耐震診断に係る事項が、住宅の売買及び賃貸借等の契約に係る重要事項説明の対象とされていることについて、宅地建物取引業者の指導等を通じて、耐震診断の普及啓発に寄与していきます。

（3）消費者や住宅所有者に対する普及啓発

●— 主な取組 —●

- ・ 消費者や住宅所有者へ住宅の維持管理や売買等に関する情報提供や相談体制の充実を図ります。

●— 具体的な施策 —●

○ 住宅の維持管理等に関する情報提供

- ・ 既存住宅への適切な価値評価や戸建住宅の維持管理のノウハウ等を取りまとめたガイドブックを作成するなど、消費者や住宅所有者へ住宅の維持管理等に関する情報提供を行います。
- ・ 既存住宅の売買の円滑化に向け、安心して既存戸建住宅を売買していくために必要な確認事項や契約上の注意事項等を取りまとめた「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）」等を活用し、普及啓発を行います。
- ・ 住宅取引における消費者の意識や関心の向上のため、ホームページやイベント等を活用して、情報発信を行います。
- ・ 悪質な事業者との契約等の被害をはじめとする消費者トラブルについては、消費生活総合センターで相談業務を行うとともに、消費者被害の発生・拡大を防止するため、その販売手口や寄せられた相談の概要などの情報を提供します。
- ・ 消費者が安心して不動産取引を行えるよう、宅地建物取引業者の名簿の閲覧を行うとともに、インターネットでも宅地建物取引業者の情報を提供します。
- ・ 国と連携し、国や他の道府県において免許を受けた宅地建物取引業者の処分履歴等について、情報提供を行います。

○ 相談体制の充実

- ・ 関係機関や事業者団体等と連携するとともに、相談窓口に対する必要な支援等を行うことで相談体制の充実を図り、住宅の建築、維持管理、リフォーム、売買等に関する相談に対応します。
- ・ リフォームに関する専門的な相談等については、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが運営する「あんしん住宅リフォーム相談窓口」や「耐震化総合相談窓口」において技術的な助言を行うとともに、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターや建築士会、建築士事務所協会等の専門家の団体等とも連携して相談対応や情報提供等を行っていきます。
- ・ 不動産に関する相談については、不動産取引相談、弁護士による法律相談、賃貸ホットラインにより対応します。住宅の取引に係る紛争や消費者被害の発生・拡大を防止するため、悪質な事業者に関する相談や多く寄せられる相談事例を整理し、ホームページ等を活用して情報提供します。

○ 事業者に対する指導等

- ・ 悪質な事業者に対しては、厳正に指導・処分を行い、被害防止を図ります。
- ・ 建築確認審査・検査業務の的確な実施、指定確認検査機関への立入検査を通じた適正な業務の確保など、住宅の安全性の向上を図ります。
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）の定めにより、新築住宅を引き渡す建設業者及び宅地建物取引業者には、資力確保措置（保証金の供託又は保険への加入）を講じること及び年2回の基準日ごとに、引き渡した新築住宅の戸数、資力確保措置の状況等を許可・免許行政庁へ届け出ることが義務付けられました。都においては、引き続き法制度の普及啓発等を行うとともに、事業者に対して適切な指導等を行います。