

見える化改革 報告書 「住宅施策」

抜粋版

平成30年10月17日
都市整備局

「住宅施策」報告書要旨

- 都は、1991年度に住宅マスタープランを策定して以来、5年毎に改定を行いながら、都民の住生活の安定向上に向けて、時代に即した住宅政策を展開してきた
- 高齢化の進展に伴い、世帯主の年齢が65歳以上の高齢世帯の増加が見込まれ、なかでも75歳以上の後期高齢者を世帯主とする単独世帯の増加が顕著である。**団塊の世代が後期高齢者となる2020年代以降を見据え、関連施策にポイントを絞り込み報告書を取りまとめる**

課題

改革の視点

今後の取組

I 高齢者の居住対策

- | | |
|--------------|---|
| ① 供給の促進 | ① 継続事業者に整備を働きかけるとともに、新規事業者の開拓が必要 |
| ② 多様なニーズへの対応 | ② 世帯向け住戸の供給が求められている。また、多様な世代との交流、地域貢献に資する取組などが求められている |
| ③ 医療・介護との連携 | ③ 地域密着型サービス事業所等の併設が求められている |

- ① 説明会や個別訪問による補助事業等の普及啓発強化
- ② 世帯向け住戸の整備に対する支援の拡充を検討し、供給を促進。また、多世代交流や地域貢献等に資する取組の評価ポイントの見直しなどにより、一般住宅との併設を促進
- ③ 整備の進んでいない地域密着型サービス事業所等への補助を重点化して併設を促進

II マンションの老朽化対策

- | | |
|------------|------------------------------|
| ① 適正な管理の促進 | ① 管理組合の機能強化に向け、より踏み込んだ施策が必要 |
| ② 再生の促進 | ② マンション再生につながる積極的かつ継続的な支援が必要 |

- ① 条例の制定を目指して、マンションの管理状況を把握する仕組を整備するとともに、管理状況に応じた支援を実施。また、管理不全の兆候があるマンションへ専門家を継続的に派遣
- ② 建替えの実施に向けて、専門家を継続的に派遣し支援。また、マンション再生まちづくり制度における支援拡充を検討。その他、改修に対する支援拡充の検討、耐震改修に踏みきれない管理組合等に対する専門家派遣による助言など

III 空き家対策

- | | |
|-------------|---|
| ① 適正管理 | ① 区市町村の地域特性や創意工夫を尊重した取組を促進する必要 |
| ② 有効活用 | ② 地域の価値向上につながる取組を展開する必要 |
| ③ 発生抑制 | ③ 既存住宅購入検討者等への相談体制や情報発信の充実が必要 |
| ④ 広報・相談体制整備 | ④ 相談窓口の利用促進に向けた効果的な広報の実施、及び空き家所有者等に必要とされる相談体制の整備が必要 |

- ① 区市町村の地域特性に応じた企画提案や先駆的な取組を支援
- ② 空き家を地域資源として活用し、地域の価値向上につながるエリアリノベーションを展開する仕組みの構築を検討
- ③ 既存住宅流通促進事業者グループの登録を促進するとともに、リフォーム効果や既存住宅の魅力を消費者に訴求する仕組みを構築
- ④ 必要な人に的確な情報が届くように、より効果的な広報手段を検討。併せて、高齢期の住み替えに伴い発生する空き家等に関する相談体制を整備

序章 住宅施策の概要

◇ 東京都は、1991(平成3)年度に住宅マスタープランを策定して以来、5年毎に改定を行いながら、都民の住生活の安定向上に向けて、時代に即した住宅政策を展開してきた

住生活基本法

【平成18年6月制定、平成23年8月改定】

住生活基本計画(全国計画)

【平成18年9月制定、平成28年3月改定】

東京都住宅基本条例

【平成4年制定、18年12月全面改正】

東京都住宅マスタープラン

【平成3年策定、29年3月第6次版策定】

【共通する基本理念】

- 良質な住宅の供給
- 良好な居住環境の形成
- 住宅市場の環境整備
- 住宅セーフティネットの充実

※その他関連の法律

- 高齢者すまい法
- 住宅セーフティネット法 等

東京都住宅マスタープランについて

- 住宅政策の目標や基本的施策を具体化するため、審議会答申（平成28年11月）を受けて改定（5年毎に見直し）
- 計画期間：2016（平成28）年度～2025（平成37）年度

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
- 民間賃貸住宅における高齢者の入居制限や、子育て世帯に適した住宅の不足
- 産業構造や雇用形態の変化により、就労が不安定な単身世帯などが住宅の確保に苦慮
- 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

「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」が必要

基本方針「豊かな住生活の実現と持続」のもと、8つの目標を設定

8つの目標を達成するために3つの着眼点を重視

空き家等の既存ストックの有効活用

民間事業者やNPOなど多様な主体・分野との連携

立地や施策分野ごとにメリハリのある地域特性に応じた施策の展開

Ⅰ 生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

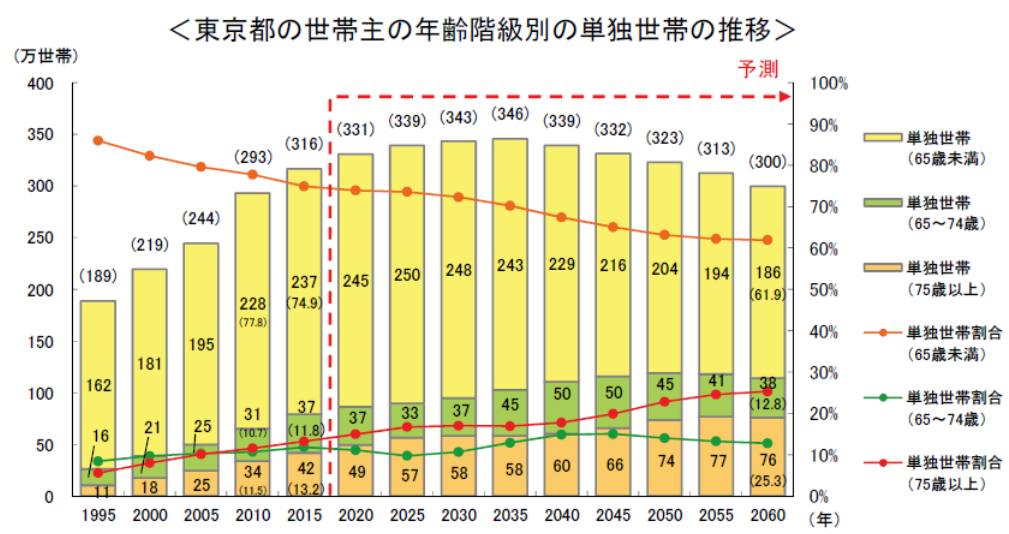
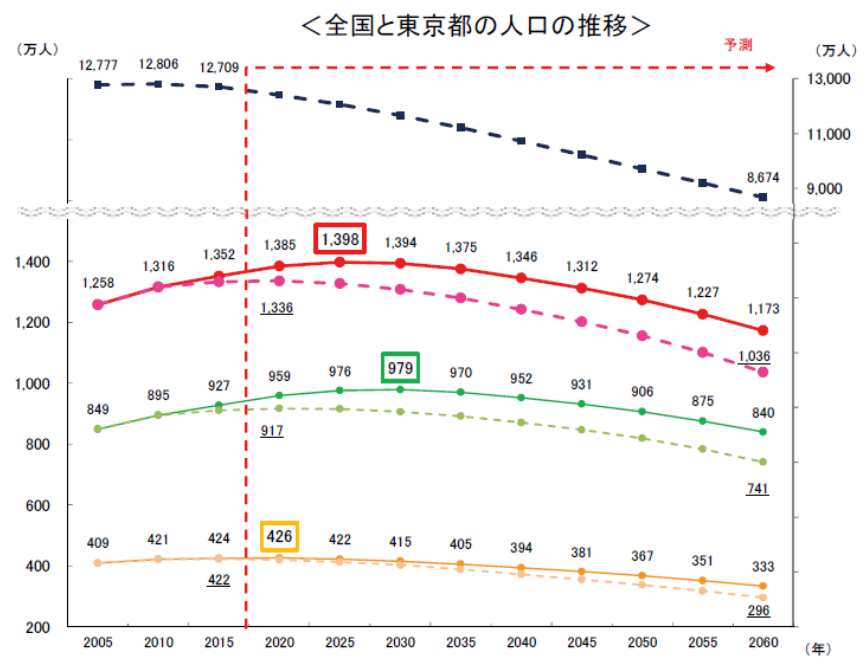
成果指標	現 状	対象事業	実施体制	予算・定数※ (平成30年度)
① 住まいにおける子育て環境の向上 ・子育て支援住宅認定制度認定住宅戸数 1万戸 (平成37年度末)	・認定住宅の戸数 440戸 (平成29年度末)	・子育て支援住宅認定制度 ・子育て支援住宅整備事業補助	都 区市町村(補助)	0.1億円 (1人)
② 高齢者の居住安定 ・サービス付き高齢者向け住宅〔サ高住〕等の整備 2万8千戸 (平成37年度末)	・サ高住等整備供給戸数 19,714戸 (平成29年度末)	・サービス付き高齢者向け住宅整備事業登録業務 ・サービス付き高齢者向け住宅整備事業補助	都 区市町村(補助)	19.2億円 (4人)
③ 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 ・住宅確保要配慮者向け民間賃貸住宅の登録戸数 3万戸(平成37年度末)	・住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録開始 ・都内居住支援協議会の設立: 11区市	・住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度 ・居住支援協議会の設立促進・活動支援	都 区市町村(補助)	2.5億円 (3人)
④ 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現 ・宅地建物取引業法等に係る適正な制度運用 ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合: 20% ・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合: 20% (いずれも平成37年度)	・原野商法等、従来の宅建業にとどまらない課題が顕著・複雑化 ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合: 4.7%(平成28年度) ・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合: 8.5%(平成26年度)	・宅地建物取引業者等に対する指導・監督 ・不動産取引に係る啓発等 ・長期優良住宅認定制度の普及 ・既存住宅の流通促進に向けた指針の制定	都 (一部委託)	3.2億円 (24人)

II まちの活力・住環境の向上と持続

成果指標	現 状	対象事業	実施体制	予算・定数※ (平成30年度)
<p>⑤ 安全で良質なマンションストックの形成</p> <p>・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンションの割合:70%</p> <p>・管理状況報告を行うマンションの割合:80% (いずれも平成37年度)</p> <p>・マンション再生まちづくり制度の適用地区数:30地区(平成37年度)</p>	<p>・支援制度の利用実績が低調</p> <p>・マンション実態調査に対して未回答のマンションほど管理組合がない</p> <hr/> <p>・これまで建替えが実現したマンションは条件に恵まれている</p>	<p>・適正な管理への普及啓発・支援</p> <p>・マンション改良工事助成</p> <hr/> <p>・マンション再生まちづくり制度</p> <p>・都市居住再生促進事業</p> <p>・マンション耐震化促進事業 (「防災まちづくり」再掲)</p>	<p>都(一部委託) 区市町村(補助)</p>	<p>5.2億円 (12人)</p>
<p>⑥ 都市づくりと一体となった団地の再生</p> <p>・公社住宅の建替に伴う創出用地中、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積30ha超(平成36年度)</p>	<p>・住宅団地の建物の老朽化や入居者の高齢化が問題化</p>	<p>・東京都住宅供給公社による再編整備</p> <p>・大規模住宅団地の再生</p>	<p>監理団体(委託) 区市町村(補助)</p>	<p>3.2億円 (2人)</p>
<p>⑦ 災害時における安全な居住の持続</p>	<p>⇒ 見える化改革報告書「防災まちづくり」(平成29年11月)において既述</p>			
<p>⑧ 活力ある持続可能な住宅市街地の実現</p> <p>・空き家等対策計画を策定した区市町村数の全区市町村に対する割合:80%以上(平成36年度)</p>	<p>・都内における空き家総数が増加 82万戸(平成25年度)</p> <p>・空き家等対策計画の策定は21区市(平成29年度末)</p>	<p>・空き家活用に係る計画作成、改修、除却等の区市町村補助</p> <p>・空き家活用に係る普及啓発・相談事業の実施</p>	<p>都 区市町村(補助)</p>	<p>1.9億円 (2人)</p>

※被災後の都民の居住確保部分を除く

- ◇ 東京の人口は、今後もしばらく増加を続け、2025年の1,398万人をピークに減少に転じるものと見込まれる(区部は2030年、多摩・島しょは、2020年が人口のピークと見込まれている)
- ◇ 高齢化に伴い、世帯主の年齢が65歳以上の高齢世帯の増加が見込まれる。とりわけ、75歳以上の後期高齢者を世帯主とする単独世帯の増加が顕著



(資料) 「国勢調査」(総務省)等より作成
 (備考) 1. 2020年以降は東京都政策企画局による推計
 2. 内訳の()内の数字は世帯数に占める割合
 3. 四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある

(資料) 「国勢調査」(総務省)、「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)等より作成
 (備考) 2020年以降の東京の人口は東京都政策企画局による推計



※全国の2020年以降は、2010年国勢調査に基づいた推計

都民ファーストでつくる『新しい東京』~2020年に向けた実行プラン~

- ◇ 高齢化に伴い、世帯主の年齢が65歳以上の高齢世帯の増加が見込まれる
とりわけ、75歳以上の後期高齢者を世帯主とする単独世帯の増加が顕著
2015年 42万世帯(全世帯数の13.2%) ⇒ 2060年 76万世帯(全世帯数の25.3%)

「団塊の世代」が後期高齢者となる2020年代以降を見据え
関連施策にポイントを絞り込んで報告書を取りまとめる

二つの老い〔人の高齢化と建物の老朽化〕に着目

I 高齢者の居住対策

- 65歳以上の高齢者の単独世帯は、2015年の79万世帯から、2040年には110万世帯になると予測
- 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率※は約43%にとどまるなど、居住性能が不十分

※ 「2か所以上の手すりの設置」又は「段差のない屋内」を満たす住宅

II マンションの老朽化対策

- 都内の総世帯数(710万世帯)の約4分の1が分譲マンション(181万戸)に居住
- 着工から40年以上の分譲マンションは、2018年の24.6万戸から2023年の42.8万戸になると予測

高齢化の先にある問題

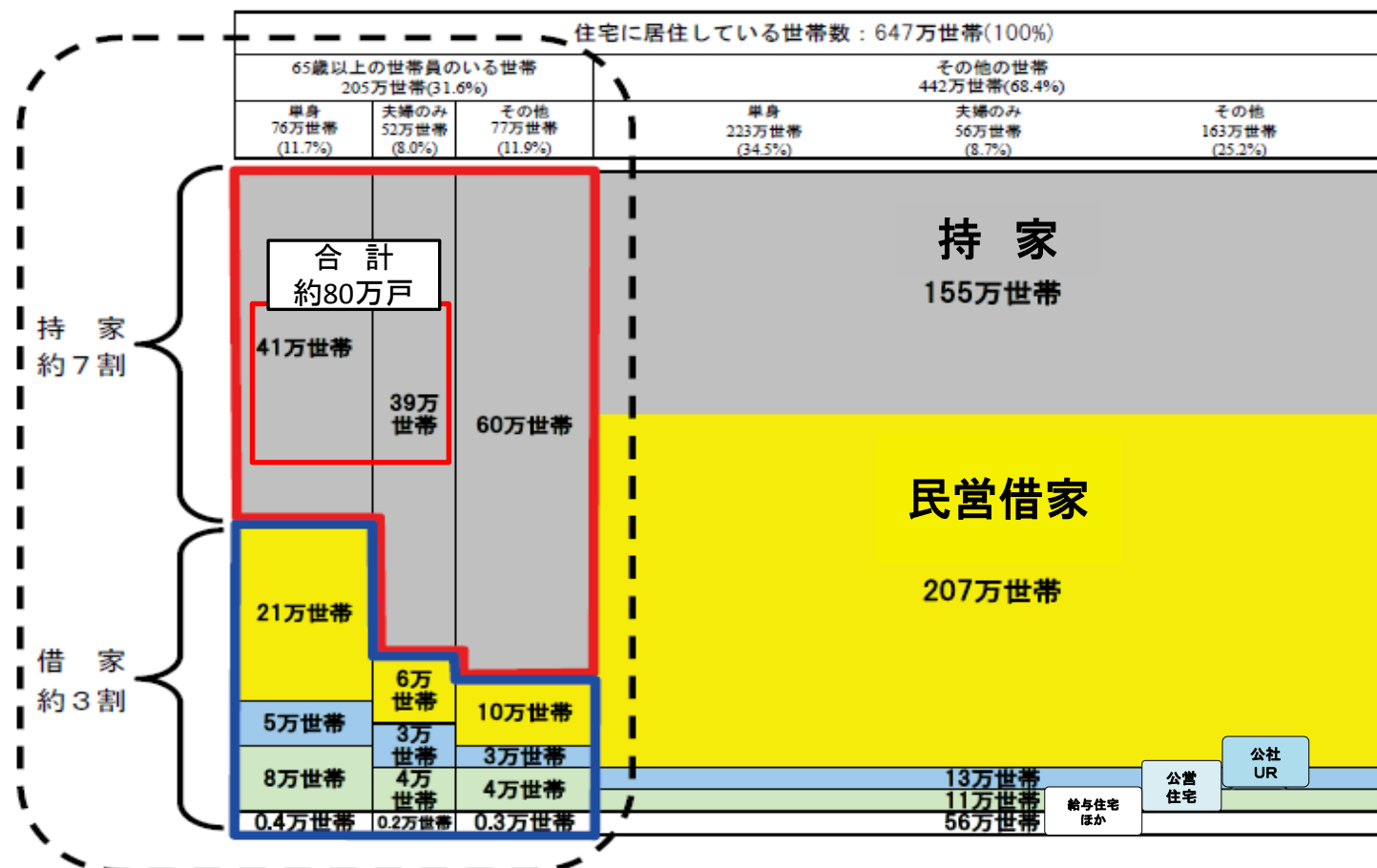
III 空き家対策

- 平成25年において住宅ストック数は約736万戸、総世帯数は約651万世帯となっている
- 空き家数は約82万戸であり、空き家率は平成10年からほぼ横ばいである

第1章 高齢者の居住対策

◆ 高齢者世帯の持家状況

◇東京において、65歳以上のみの世帯が居住する持家は、平成25年で約80万戸存在する。
 それらの世帯は、今後、サービス付き高齢者向け住宅への住み替えや介護施設への入所などが発生する可能性がある。また、高齢者をはじめとした住宅確保要配慮者の居住の受け皿として、入居を拒まない住宅(セーフティネット住宅)の登録制度も平成29年10月から開始されている。



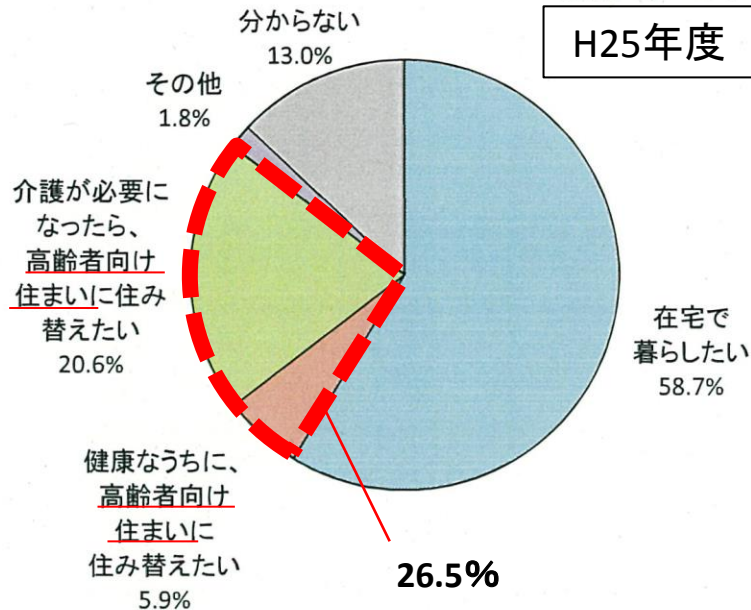
◆ 希望する高齢期の住まい

- 希望する入居先として、特別養護老人ホーム、高齢者向け住宅、有料老人ホーム等の「高齢者向け住まい」の割合が、平成25年から平成27年にかけて増加している。

希望する高齢期の住まい [東京都]

総数=3,279人

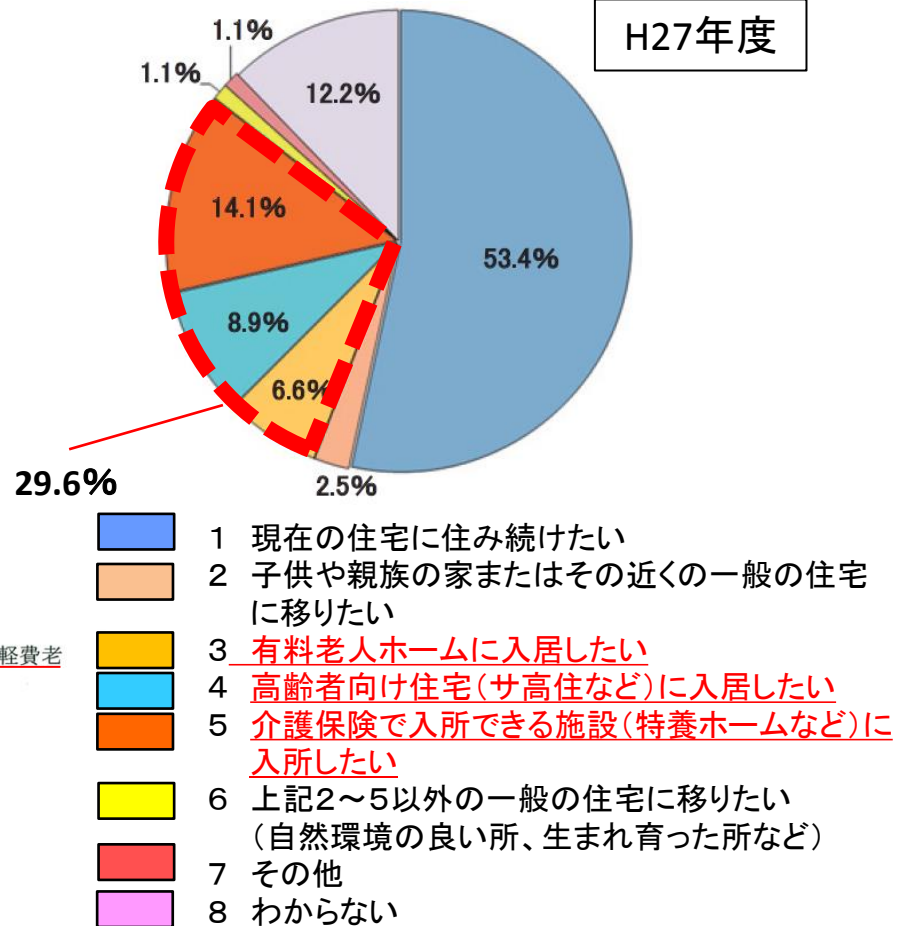
H25年度



希望する高齢期の住まい（介護が必要になったとき） [東京都]

総数=4,071人

H27年度



(注1) 本調査において、高齢者向け住まいとは、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム、軽費老人ホーム(ケアハウス)、サービス付き高齢者向け住宅、シルバーピアを指す。

資料：東京都福祉保健局高齢社会対策部「在宅高齢者の実態調査」(2013(平成25)年度)

◆ バリアフリー化など高齢者に適した住宅の供給促進

高齢者が安心して生活できるよう、バリアフリー化など高齢者に適した住宅の供給を促進するため、サービス付き高齢者向け住宅を供給

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

- バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。
※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設
- 料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

【登録基準】(原則・全国共通)

ハード	<ul style="list-style-type: none"> ○床面積は原則25㎡以上 <small>(居間、食堂、台所等を高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上)</small> ○構造・設備が一定の基準を満たすこと ○バリアフリー構造であること(廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	<ul style="list-style-type: none"> ○必須サービス: 安否確認サービス・生活相談サービス ※その他のサービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【東京都独自の主な登録基準】

- 既存建物の改修の場合、各専有部分の床面積を以下のとおり緩和
25㎡⇒20㎡、18㎡⇒13㎡
- 緊急時対応サービスを提供すること(常時)

【入居者要件】

60歳以上の者又は要支援・要介護認定者

◆ 地域密着型サービス事業所等との連携や近居・多世代交流の実現

高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けることができるよう、地域密着型サービス事業所との連携や、高齢者が様々な居住者と触れ合うことのできる一般住宅との併設など、多様なサービス付き高齢者向け住宅を供給

■ 東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業(直接補助)【平成30年度】

都は国補助に上乗せして、医療や介護サービス等を提供する地域密着型サービス事業所等との連携等を確保したサービス付き高齢者向け住宅の整備を行う事業者に対し、整備費の一部について補助

<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #FFC0CB;">(10～155万円/戸)</td> <td rowspan="2">} 加算額</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ADD8E6;">(120～150万円/戸)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #D3D3D3;">(90～180万円/戸)</td> <td>} 基本額</td> </tr> </table>	(10～155万円/戸)	} 加算額	(120～150万円/戸)	(90～180万円/戸)	} 基本額	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2" style="background-color: #C8E6C9;">整備費補助</td> <td>【基本額】〔サービス付き高齢者向け住宅〕及び〔高齢者生活支援施設〕</td> </tr> <tr> <td> 新築：建設費の1/10 上限120万円/戸 改修：改修工事費等の1/3 上限150万円/戸 </td> </tr> <tr> <td></td> <td>【夫婦世帯入居支援加算】 20万円/戸</td> </tr> <tr> <td></td> <td>【木密事業等推進加算】 30万円/戸</td> </tr> <tr> <td></td> <td>【医療・介護連携強化加算】 10～105万円/戸 (上限3,900万円)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>生活支援サービススペース等、医療事業所、介護事業所設置費への加算</td> </tr> </table>	整備費補助	【基本額】〔サービス付き高齢者向け住宅〕及び〔高齢者生活支援施設〕	新築：建設費の1/10 上限120万円/戸 改修：改修工事費等の1/3 上限150万円/戸		【夫婦世帯入居支援加算】 20万円/戸		【木密事業等推進加算】 30万円/戸		【医療・介護連携強化加算】 10～105万円/戸 (上限3,900万円)		生活支援サービススペース等、医療事業所、介護事業所設置費への加算
	(10～155万円/戸)		} 加算額														
(120～150万円/戸)																	
(90～180万円/戸)	} 基本額																
整備費補助	【基本額】〔サービス付き高齢者向け住宅〕及び〔高齢者生活支援施設〕																
	新築：建設費の1/10 上限120万円/戸 改修：改修工事費等の1/3 上限150万円/戸																
	【夫婦世帯入居支援加算】 20万円/戸																
	【木密事業等推進加算】 30万円/戸																
	【医療・介護連携強化加算】 10～105万円/戸 (上限3,900万円)																
	生活支援サービススペース等、医療事業所、介護事業所設置費への加算																
<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #FFC0CB;">都補助</td> <td rowspan="2">} 加算額</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ADD8E6;">(120～150万円/戸)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #D3D3D3;">国補助</td> <td>} 基本額</td> </tr> </table>	都補助	} 加算額	(120～150万円/戸)	国補助	} 基本額												
都補助	} 加算額																
(120～150万円/戸)																	
国補助	} 基本額																

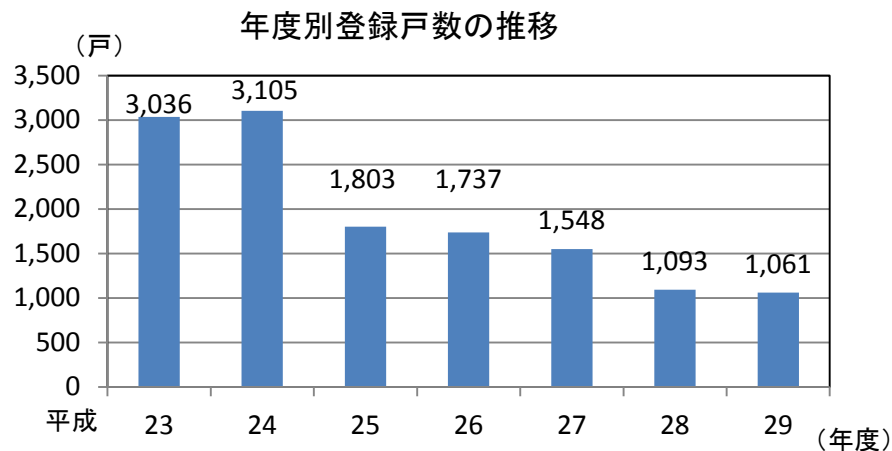
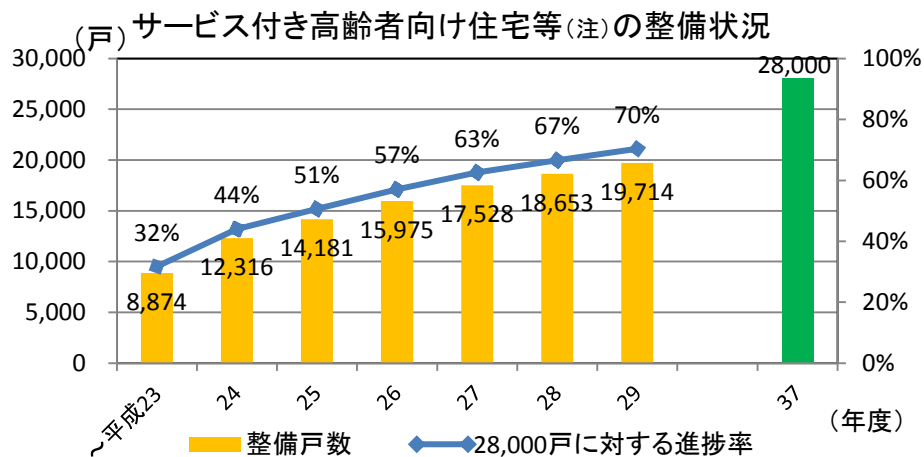
■ 一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要【平成30年度】

平成26年度から、サービス付き高齢者向け住宅に一般住宅及び居住者のふれあいを促進する交流施設を併設した住宅を整備する事業をモデル的にスタートし、平成30年度から本格実施

都は国補助に上乗せして、サービス付き高齢者向け住宅、一般住宅及び交流施設等の設計費、整備費の一部を補助

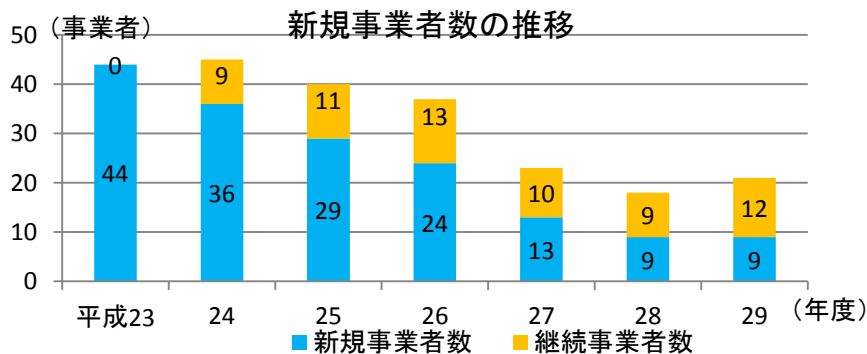
設計費補助	〔サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)、一般住宅及び交流施設〕			
	実施設計に要する費用の1/6		上限 800万円	
整備費補助		新 築		改 築
	〔サ高住〕及び〔高齢者生活支援施設〕	建設費の1/10	上限 120万円/戸	改修工事費の1/3 上限 150万円/戸
	〔一般住宅〕	建設費の1/10	上限 5,000万円	共用部分改修費の1/3 上限 5,000万円
	〔交流施設〕	建設費の1/2	上限 2,500万円	建設費の1/2 上限 2,500万円

◆ サービス付き高齢者向け住宅等(注)の整備状況・補助実績等



(注) サービス付き高齢者向け住宅等とは、サービス付き高齢者向け住宅、東京都高齢者向け優良賃貸住宅及び独立行政法人都市再生機構が管理する高齢者向けの優良な賃貸住宅をいう。

※登録制度開始(平成23・24年)当初は、既存の高齢者専用賃貸住宅等をサービス付き高齢者向け住宅として登録した住宅が含まれる



補助実績(直接補助)

年度	平成23	24	25	26	27	28	29	累計
戸数	-	-	1,012	1,260	1,371	825	654	5,122

※直接補助は平成25年度から開始

※登録後に補助金交付決定となるため、登録戸数と補助実績戸数は合致しない

[分析結果の評価]

- ・政策目標2万8千戸(平成37年度)に向け、着実に整備が進む一方、年度別の登録戸数は伸び悩んでいる
- ・年度別の新規事業者数は年々減少している

◆ サービス付き高齢者向け住宅に関するアンケート(全国)

問 あなたは、ご入居されて満足ですか。

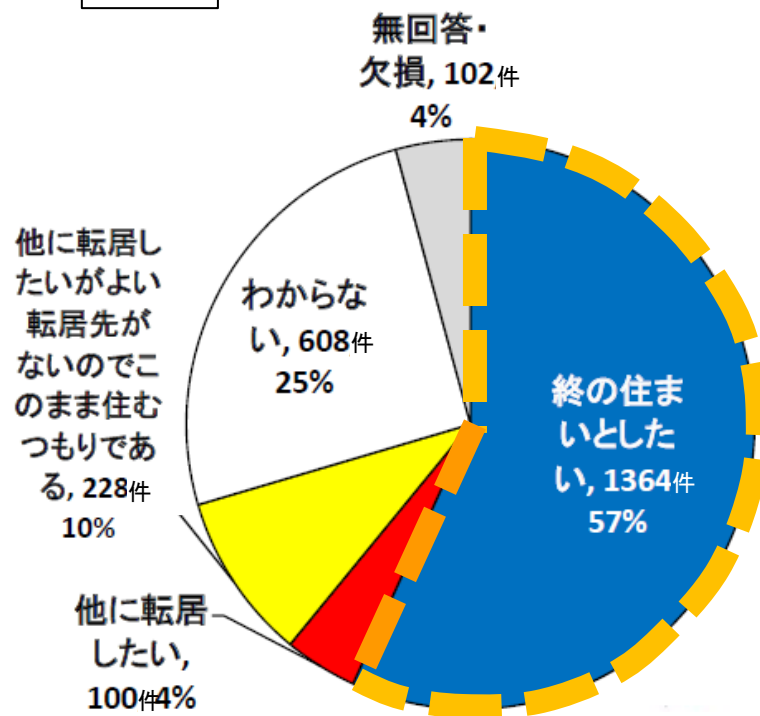
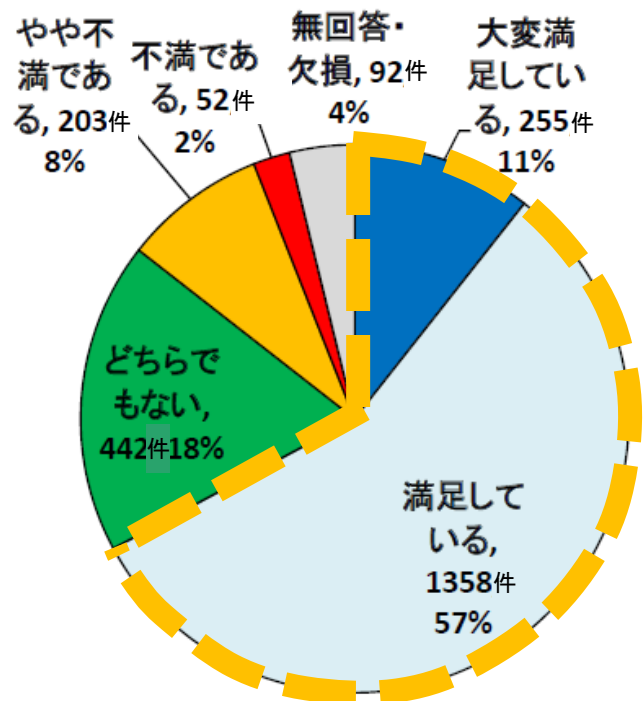
問 あなたは、今後も入居を継続したいと考えていますか。

●約7割の方が満足している。

●約6割の方が継続したいと考えている。

n=2,402

n=2,402



◆ 一般住宅が併設されたサービス付き高齢者向け住宅の事例、事業者・居住者の声

世田谷区中町



コミュニティプラザ外観



カルチャー教室風景(イメージ)



まちびらきイベント風景

- 子育て期から高齢期・介護期にわたる多世代交流を育むコミュニティカフェなどを設置
- 地域密着型サービス事業所、保育所の設置など地元ニーズを反映
- マンホールトイレやかまどベンチを設置し地域に開放するとともに、区と協定を締結し高齢者住宅を福祉避難所として登録するなど地域に貢献
- 一般住宅の居住者が高齢になった場合、サービス付き高齢者向け住宅への住み替えや、一般住宅で見守りサービスが受けられるなど同じ敷地内に住み続けられる安心感を提供

居住者の声

- 多世代が住む街というコンセプトが素晴らしい
- 介護が必要になっても同じ敷地内で生活できるのがよい
- シニアだけでなく、多世代交流に期待している

事業者の声

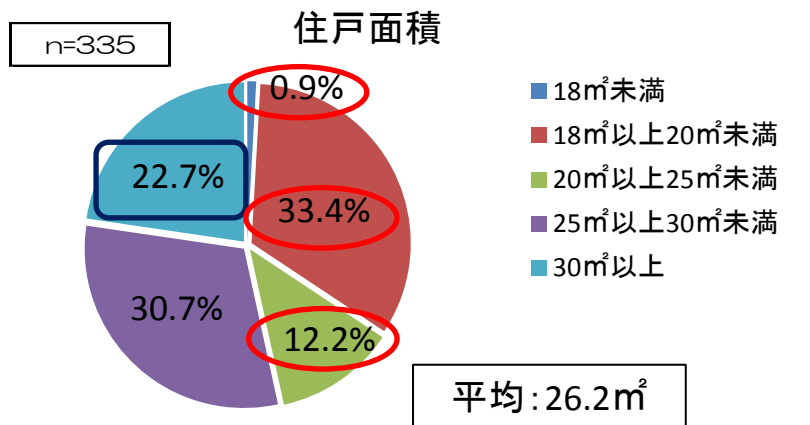
- 住まいに求められる価値観が変化しており多世代が集まるコミュニティが評価されている

入居率

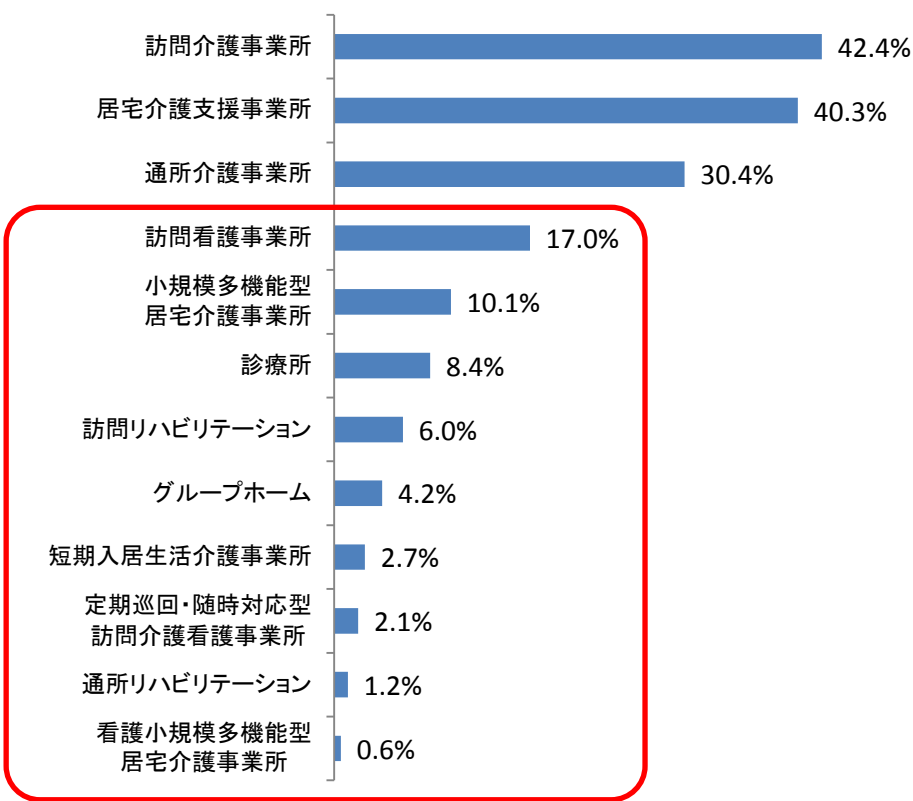
- 入居開始直後から高い入居率
入居開始3か月時点 41%
(他住宅の平均入居率 34%)

※東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業等に関する調査H27

◆ 供給されたサービス付き高齢者向け住宅の実態



生活支援施設等の併設状況 n=335



単身・世帯向け戸数及び入居待ち件数

		平成27年	平成28年	平成29年
戸数	単身向け	7,291	8,006	8,888
	世帯向け	764	989	1,481
入居待ち件数	単身向け	299	302	399
	世帯向け	77	91	228
戸数に対する入居待ち件数の割合	単身向け	4.1%	3.8%	4.5%
	世帯向け	10.1%	9.2%	15.4%

資料：「サービス付き高齢者向け住宅実態調査報告書」より作成

※事業者ヒアリングにおいても夫婦同居のニーズあり

平成30年3月末時点

[分析結果の評価]

- ・専有部分の床面積は、25㎡未満が半数弱となっている。一方、30㎡以上のものは約2割
- ・小規模多機能居宅介護事業所等については、併設されている割合が少ない
- ・整備戸数に対する入居待ち件数の割合は、単身向けより世帯向けの方が高い

第2章 マンションの老朽化対策

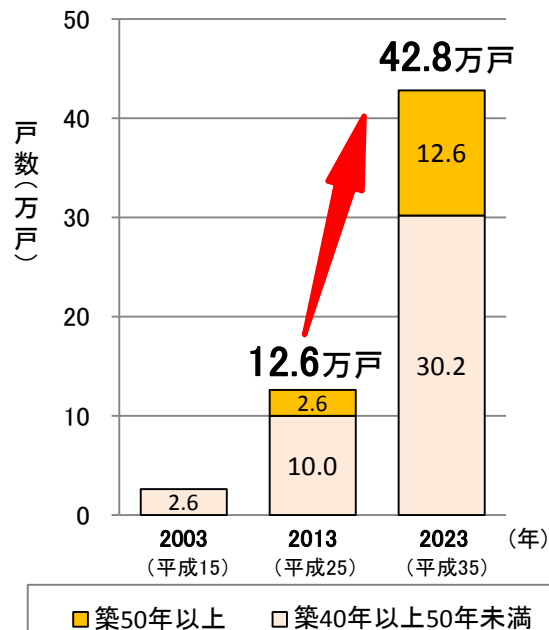
第2章 マンションの老朽化対策 ～ 1 東京の実態 ～

2017(平成29)年におけるマンションのストック数は、約181万戸(都内総世帯数の約4分の1、全国のストック数(約644万戸)の3割に相当)と、都民の主要な居住形態として広く普及しており、都市や地域社会を構成する重要な要素である。

◆ 「二つの老い」の進行

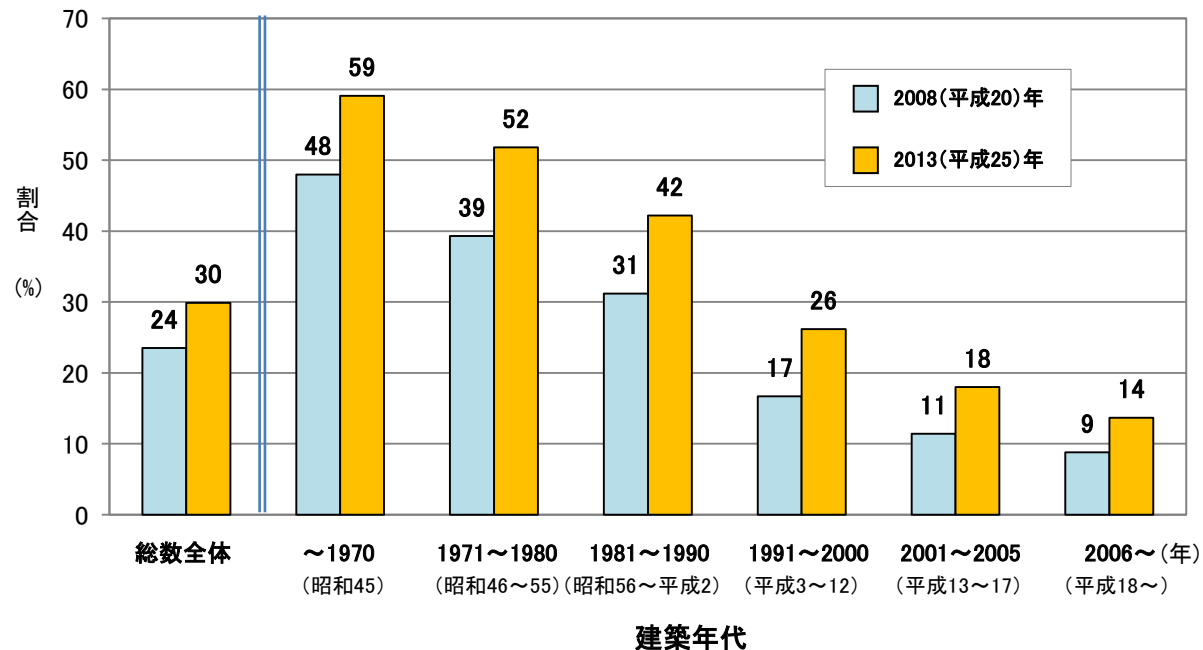
○着工から40年以上経過したマンションの戸数は、今後急増する見込みとなっている。また、1980(昭和55)年以前に建てられた都内のマンションでは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合が5割を超えており、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行している。

【築40年以上の都内分譲マンション】



(資料)住宅・土地統計調査/総務省、
住宅着工統計/東京都都市整備局

【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】



(資料)住宅・土地統計調査/総務省

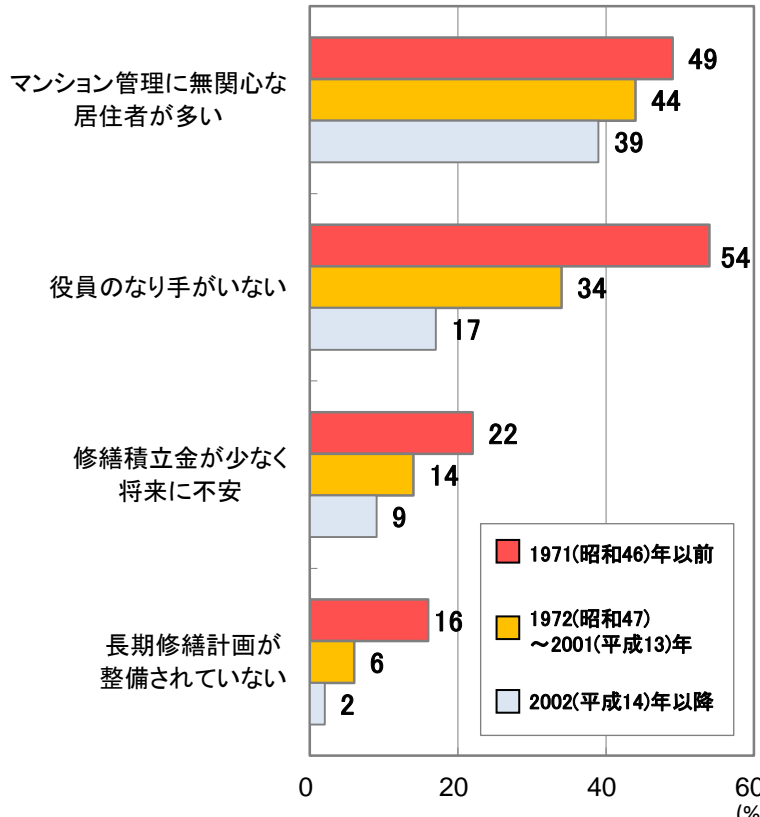
第2章 マンションの老朽化対策 ～ 1 東京の実態 ～

◆ マンション管理と再生の実態

○マンション管理に無関心な居住者が多く、築年数が経過したマンションほど、居住者の高齢化、賃貸住戸や空き住戸の増加等が進み、管理組合の活動が不活発になる傾向がみられる。

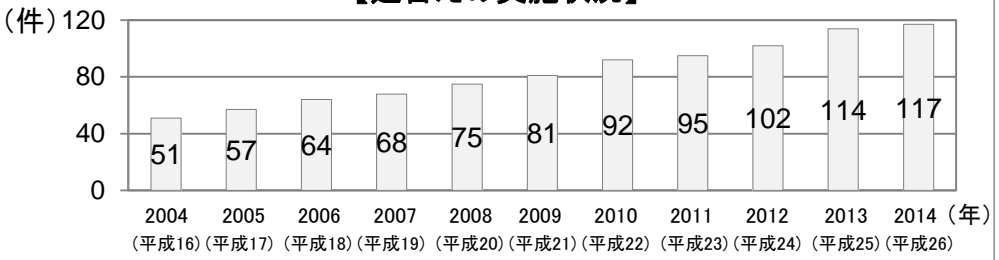
○都内で建替えが実現したマンションは約120件である。建替えを実施するには費用の自己負担面などで条件が厳しく、居住者の高齢化とともに建替え意欲が低下しやすい。

【日常管理の問題】



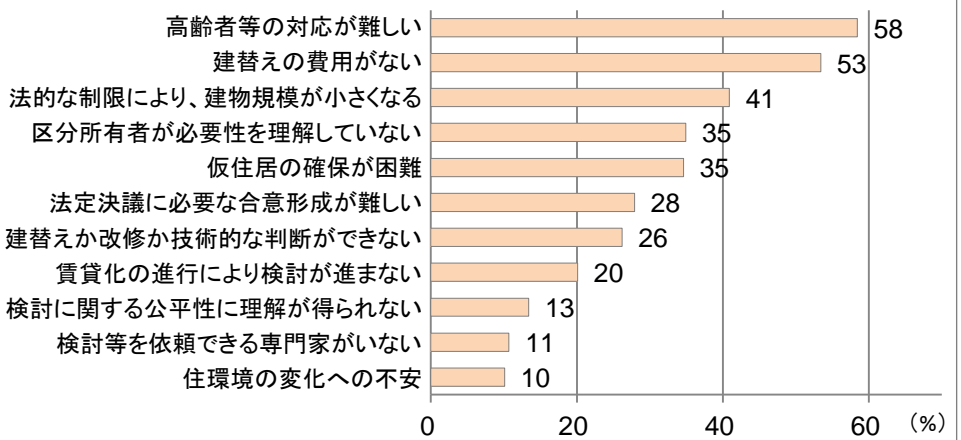
(資料) マンション実態調査結果(2013(平成25)年3月公表)/東京都都市整備局

【建替えの実施状況】



(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ
 (備考) 建替えられたマンションのうち、建替え後物件の竣工年月が2014(平成26)年6月末までの物件を集計

【建替え検討時の課題】



(資料) マンション実態調査結果(2013(平成25)年3月公表)/東京都都市整備局

第2章 マンションの老朽化対策 ～ 2 これまでの取組 ～

◆ マンションの実態把握・技術的支援

- 2011(平成23)年度に都内の全マンションを対象に、管理組合の活動状況などについて、アンケート調査を実施したが、分譲マンションの回収率は約17%にとどまった。
- 管理組合による自主的な取組を促進するため、ガイドライン等の作成などの普及啓発を行うとともに、アドバイザー派遣などの技術的支援に取り組んできた。

マンション実態調査 (2013(平成25)年3月結果公表)

○概要

都内全ての分譲マンション及び賃貸マンションを対象とし、初めての実態調査を実施

○調査対象

- ・3階建て以上の分譲マンション(約5.3万棟)
- ・3階建て以上の賃貸マンション(約8万棟)

○調査内容

- ①マンションの概要
- ②マンションの管理活動の状況
- ③旧耐震基準マンションの耐震化の状況等

※①: マンションデータや登記簿謄本、現地確認等により調査
②③: 管理組合等へのアンケート調査

○アンケートの回収率

- ・分譲マンション: 17.1%
- ・賃貸マンション: 31.4%

マンション管理アドバイザー制度 (2000(平成12)年度～)

○コース内容

- ・基本的事項について講義形式で行う「Aコース(講座編)」
- ・個別具体的な相談についてアドバイスを行う「Bコース(相談編)」

○利用実績

2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度
17件	22件	21件

マンション建替え・改修アドバイザー制度 (2002(平成14)年度～)

○コース内容

- ・法律・税制・公的な支援について講義形式で行う「Aコース(入門編)」
- ・マンションの現況や法規制などの確認を行い、検討書(簡易な平面図や立面図等)を作成し、説明する「Bコース(検討書作成)」

○利用実績

2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度
35件	17件	20件

第2章 マンションの老朽化対策 ～ 2 これまでの取組 ～

◆ 財政的支援

- マンションの共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合や、建替え等による防災性の向上や良質な住宅供給等を行う事業に対し、財政的な支援を実施している。
- 敷地条件や建築規制により、建替えが困難なマンションの再生を促進するため、2017(平成29)年4月にまちづくりと連携してマンションの建替えを促進する「マンション再生まちづくり制度」を創設した。

マンション改良工事助成 (1992(平成4)年度～)

○概要

マンションの居住性能の回復・管理の適正化を図り、居住水準の向上や良好な住環境の形成を図るため、財政的な支援を実施

○助成内容

(独)住宅金融支援機構の金利が1%(1%未満の場合は、当該金利)低利になるよう、利子補給

○申込実績

2015(平成27)年度		2016(平成28)年度		2017(平成29)年度	
90件	4,166戸	148件	6,290戸	95件	4,662戸

都市居住再生促進事業 (2004(平成16)年度～)

○概要

良質な住宅供給等を行う事業に対して、国の補助制度を活用し、区市町村と連携して調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費などの一部を補助

※2018(平成30)年度から、既存マンションのストック形成に寄与する改修(バリアフリー・省エネ等)に対する補助を拡充

○実績

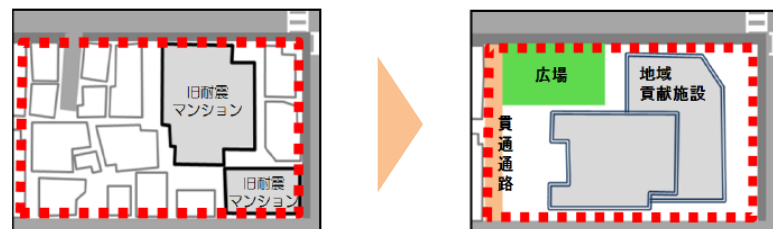
20地区 (2004(平成16)～2017(平成29)年度)

マンション再生まちづくり制度 (2017(平成29)年度～)

○概要

区市が策定するマンション再生まちづくり計画(以下「まちづくり計画」という。)を受けて、都がマンション再生まちづくり推進地区(以下「推進地区」という。)を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する推進地区内の旧耐震マンションの再生を支援

【制度利用のイメージ】



○支援策

- ①まちづくり計画を検討・策定する区市の費用の一部を補助
- ②建替え等を検討する管理組合等の合意形成費用の一部を補助
- ③総合設計制度等について、推進地区内における特例を規定

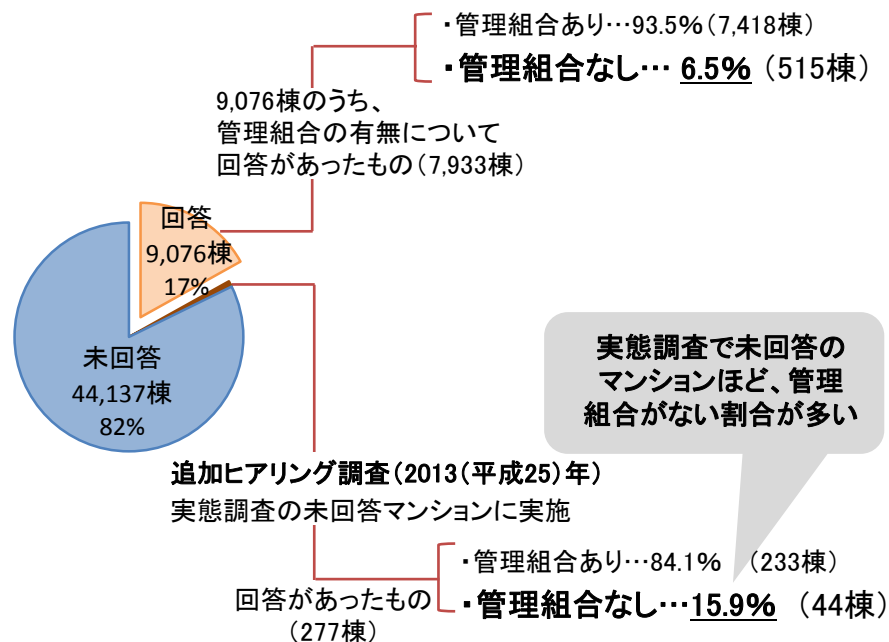
○推進地区一覧(2018(平成30)年6月現在)

- ・品川区 大崎西口駅前地区
- ・多摩市 諏訪・永山地区

第2章 マンションの老朽化対策 ～ 3 取組の評価 ～

◆ マンションの管理状況についての分析

※調査対象：都内の3階以上の分譲マンション 53,213棟



(資料)2013(平成25)年 マンション実態調査 ※任意調査

◆ 都による技術的支援の取組についての分析

※マンション管理、建替え・改修アドバイザー制度

【ヒアリング結果】

○効果

- ・マンション管理についての居住者間のコミュニケーション形成に役立った。
- ・マンション管理について、第三者的立場である専門家の客観的な指摘を得ることができた。
- ・建替えや改修の具体的な進め方等についての知識の共有のみならず、居住者間の意識醸成を図ることができた。
- ・建替えや改修を検討する上での法規制や費用概算などについて理解を深めることができた。

○課題

- ・状況に応じて柔軟に対応したり、個別の事情に特化したアドバイザーサポートが受けられない。
- ・建替えか改修かだけでなく、耐震についての検討も同時に求められることが多く、支援メニューの見直しが必要。
- ・状況に応じて、継続的なサポートが必要。

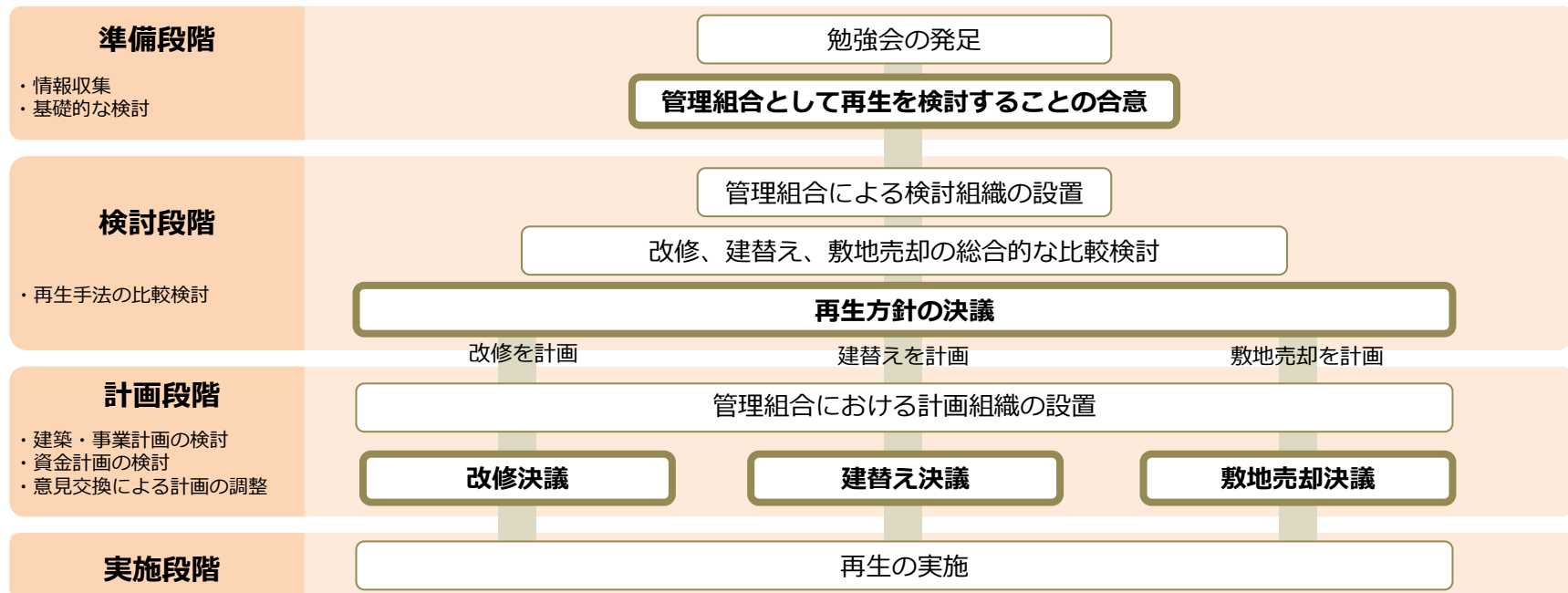
[分析結果の評価]

- ・任意調査では未回答率が高く、実態を十分に把握することは困難であるため、管理不全の兆候を的確に把握する仕組みを構築し、管理不全の予防・改善を図ることが必要である。
- ・現行の都のアドバイザー制度は、客観的なアドバイスが受けられるなど利用者から評価がある一方、支援がやや単発的であるなど、マンションの状況に応じて利用しにくい場合がある。このため、継続的かつより柔軟な対応が可能となる制度への改善が求められている。

第2章 マンションの老朽化対策 ～ 3 取組の評価 ～

◆ 都による財政的支援の取組についての分析

マンション再生の主な流れ



[分析結果の評価]

- ・マンションの再生に向けては、敷地条件や建築規制の把握、資金や仮住居の確保等、様々な検討が必要であるが、個々の区分所有者のみでは意思決定できず、複雑な権利関係や価値観の違い等により、合意形成は困難を伴う。
- ・建替えや改修などの再生の実施段階の手前で、区分所有法に基づく決議要件を満たす必要があるため、行政が財政的支援を行う前に、準備・検討・計画の各段階毎に区分所有者間の合意形成を高めていく必要がある。
 - ↳ 建替え決議や敷地売却決議では、原則5分の4以上の賛成が必要
 - ↳ 改修決議では、共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う工事の場合、原則4分の3以上の賛成が必要

第2章 マンションの老朽化対策 ～ 3 取組の評価 ～

◆ 国及び地方公共団体による取組についての分析

建物の区分所有等に関する法律

(1963(昭和38)年4月1日施行)

○主な内容

- ・区分所有権の対象の明確化
- ・管理者・管理規約・集会等について規定

○改正

<1983(昭和58年)の主な改正項目>

- ・区分所有者の団体の当然の成立
- ・全員同意から多数決主義への転換
- ・特別多数決による建替えが可能(議決権の各5分の4以上)

マンション管理に関する各区市の取組状況

以下の3区では、条例により、管理状況などの届出が義務化されている。

○豊島区

・豊島区マンション管理推進条例

(2012(平成24)年12月制定、2013(平成25)年7月施行)

○墨田区

・墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例

(2016(平成28)年12月制定、2017(平成29)年4月施行)

○板橋区

・板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例

(2017(平成29)年12月制定、2018(平成30)年7月施行)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(2001(平成13)年8月1日施行)

○主な内容

- ・マンション管理適正化指針を策定
- ・国及び地方公共団体の役割を規定
- ・マンション管理士資格の創設

[分析結果の評価]

- ・2001(平成13)年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行され、国及び地方公共団体の役割として、管理組合等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めると規定されており、管理組合の要請がなければ、支援・指導していない。
- ・一方、マンション管理適正化を図るため、条例を制定し、施策を実施している区もある。

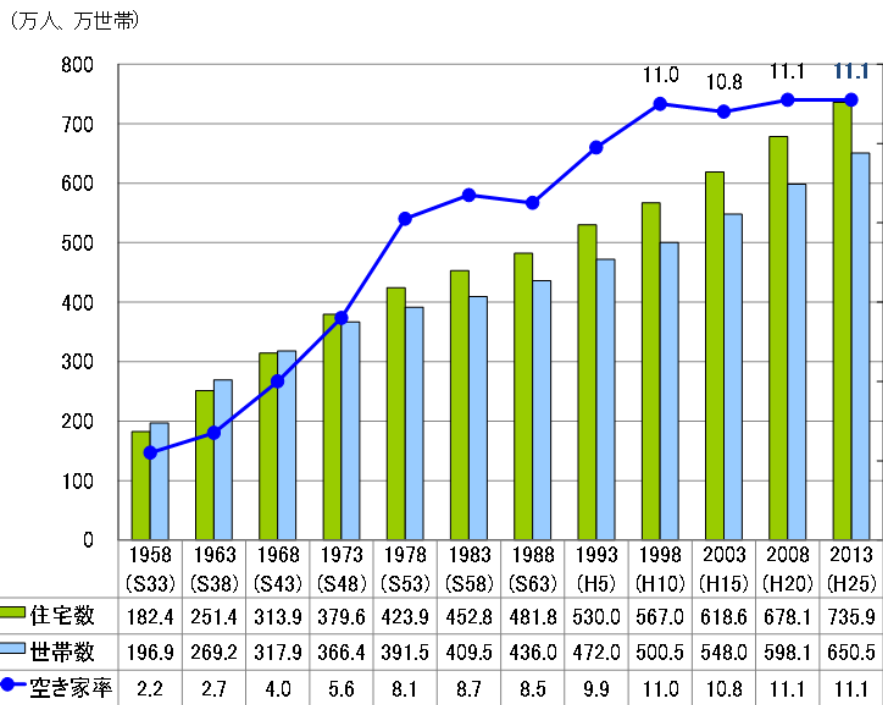
第3章 空き家対策

第3章 空き家対策 ～ 1 東京の実態 ～

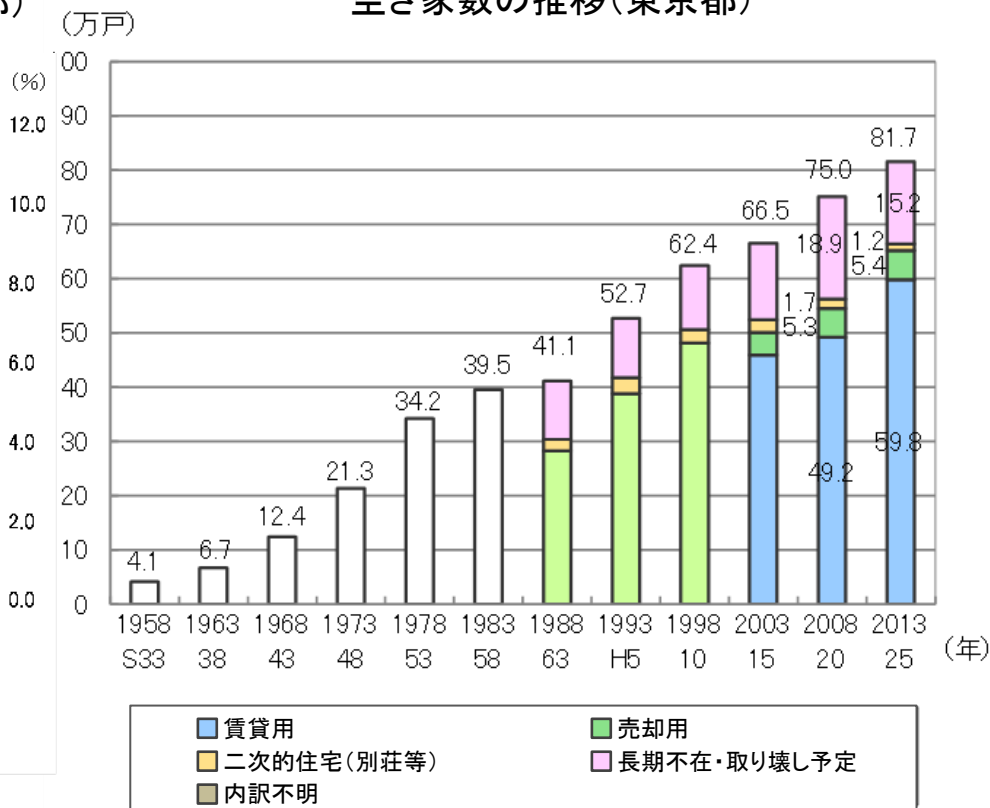
◆ 都内の空き家の状況 ①

- ◇ 平成25年において住宅ストック数は約736万戸、総世帯数は約651万世帯となっている
- ◇ 空き家数は約82万戸と増加している。空き家率については平成10年からほぼ横ばいである。

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移(東京都)



空き家数の推移(東京都)



住宅統計調査／住宅・土地統計調査(総務省)

◆ 都内の空き家の状況 ③

- ◇平成25年の東京都の空き家総数82万戸のうち、活用可能と想定される「腐朽・破損なし」の空き家数は65.6万戸である。
- ◇活用可能な空き家は、賃貸用の住宅が多い。
- ◇「腐朽・破損あり」の空き家数は約16万戸であり、空き家総戸数の約2割を占める。このうち、長期不在等のものは約4万戸である。

都内の活用可能な空き家

<空き家総数 81.7万戸の内訳>

	賃貸用					その他(居住世帯が長期不在等(※))					二次的住宅 (別荘等)	売却用
	戸建	長屋建	共同住宅		その他	戸建	長屋建	共同住宅		その他		
			木造	非木造				木造	非木造			
腐朽・破損なし (65.6万戸)	1.1万戸	0.7万戸	10.1万戸	37.0万戸	0.1万戸	4.9万戸	0.3万戸	0.9万戸	4.7万戸	0.2万戸	1.0万戸	4.6万戸
腐朽・破損あり (16.1万戸)			10.9万戸					4.2万戸			0.2万戸	0.8万戸
合計 (81.7万戸)			59.8万戸					15.2万戸			1.2万戸	5.4万戸

賃貸用
計49.0万戸

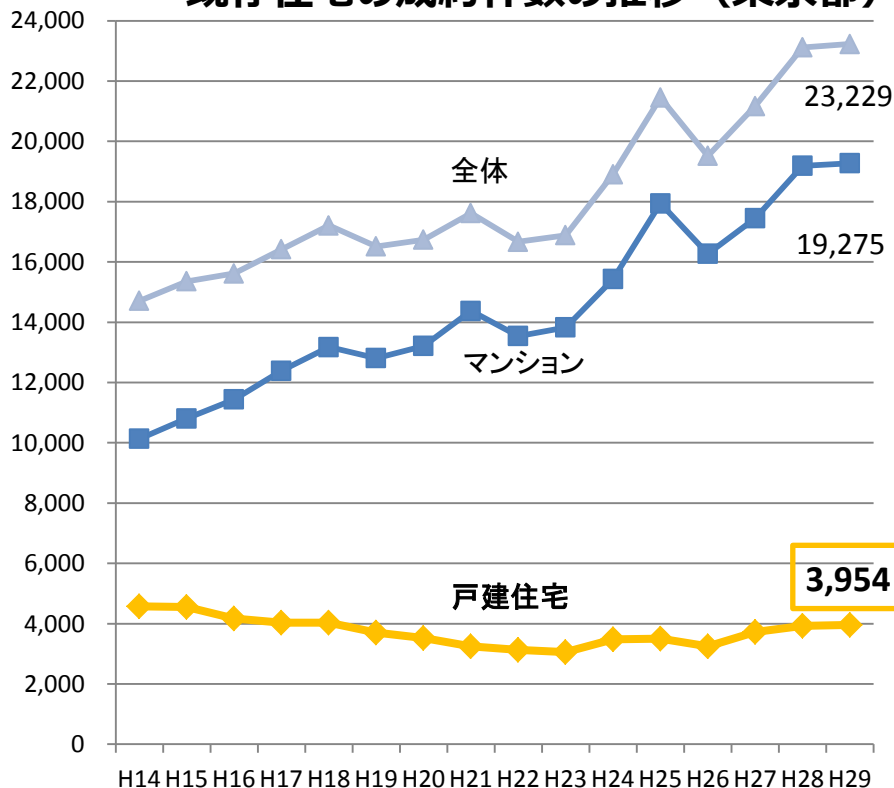
長期不在等
約4万戸

(※) 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
(資料) 平成25年住宅・土地統計調査／総務省

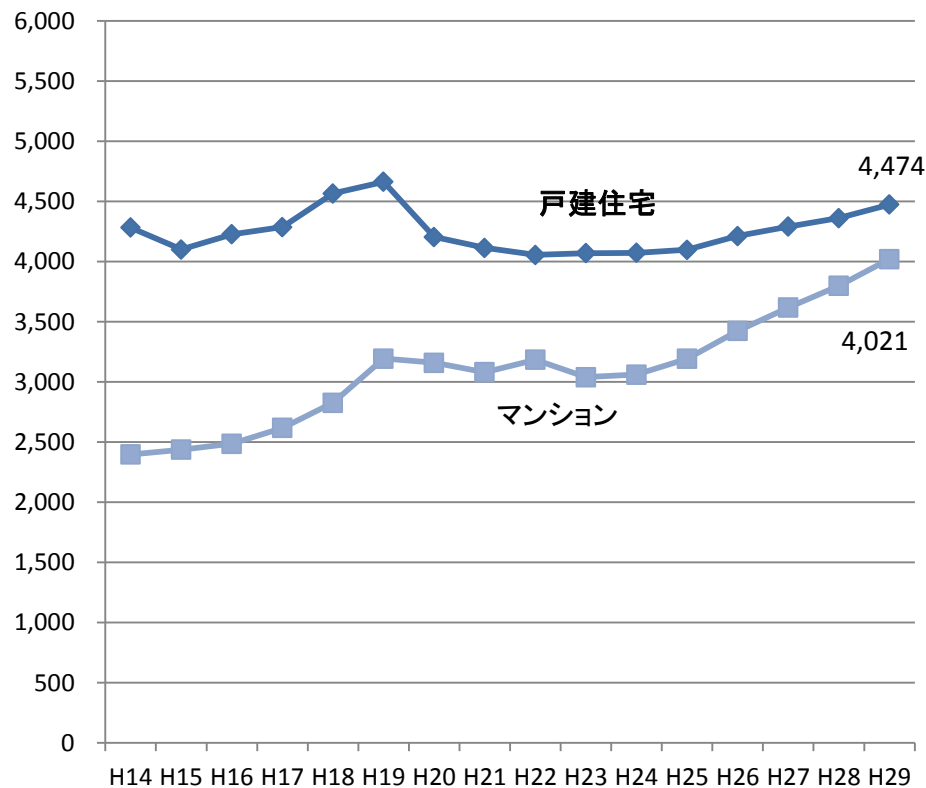
◆既存住宅流通の現状

◇成約件数、成約価格ともマンションは上昇傾向にあるが、戸建住宅は概ね横ばいである。

(単位:戸) 既存住宅の成約件数の推移 (東京都)



(単位:万円) 既存住宅の成約価格の推移 (東京都)



(資料) (公財) 東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

◆ 都の空き家に関する取組(平成30年度)

1 空き家対策関係事業の予算額 約1.9億円

2 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

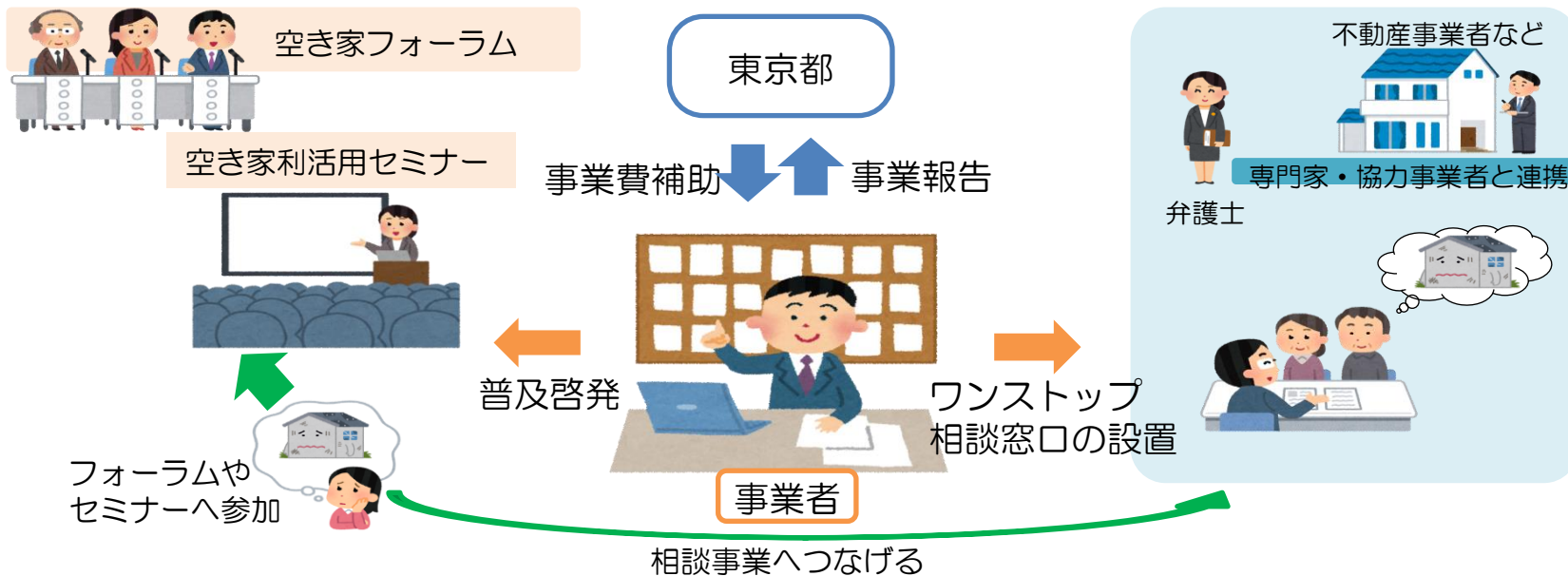
普及啓発事業

- 空き家の問題について広く都民に理解してもらおうとともに、利活用等の意識を高めるための効果的な普及啓発を実施
- 都は実施に要する経費を補助

相談事業

- 空き家の相続、売却・賃貸・管理の利活用等の相談に、無料で応じるワンストップ相談窓口を設置
- 相談内容等を都に報告
- 都は報告に要する経費を補助

一体的に実施



5事業者を選定し、6月より事業実施

(NPO法人空家・空地管理センター、東京急行電鉄(株)、東京都行政書士会、ネクスト・アイズ(株)、ミサワホーム(株))

◆ 都の空き家に関する取組(平成30年度)

3 空き家利活用等区市町村支援事業

○ 目的

区市町村の取組を支援し、空き家の利活用や適正管理等を促進する。

○ 主な事業内容

(1) 対策計画の作成を前提とした空き家実態調査への補助

(2) 空き家等対策計画作成への補助

(3) 空き家改修への補助

対 象: ①地域活性化施設として活用する際の改修費を補助

②地域コミュニティ維持・活性化に資する住宅への改修費を補助

(4) 老朽空き家除却への補助

対 象: ①跡地を公的に利用する際の老朽空き家除却、跡地の整備及び管理費を補助

②木造住宅密集地域における無接道敷地の老朽空き家除却費等を補助

(5) 専門家を活用した空き家相談体制整備への補助

(6) 空き家所有者情報等の外部提供に向けた調査費用への補助

(7) 空き家の利活用マッチング体制整備事業(都民提案)

(8) 空き家の緑化で地域を彩る貸し庭支援事業(都民提案)

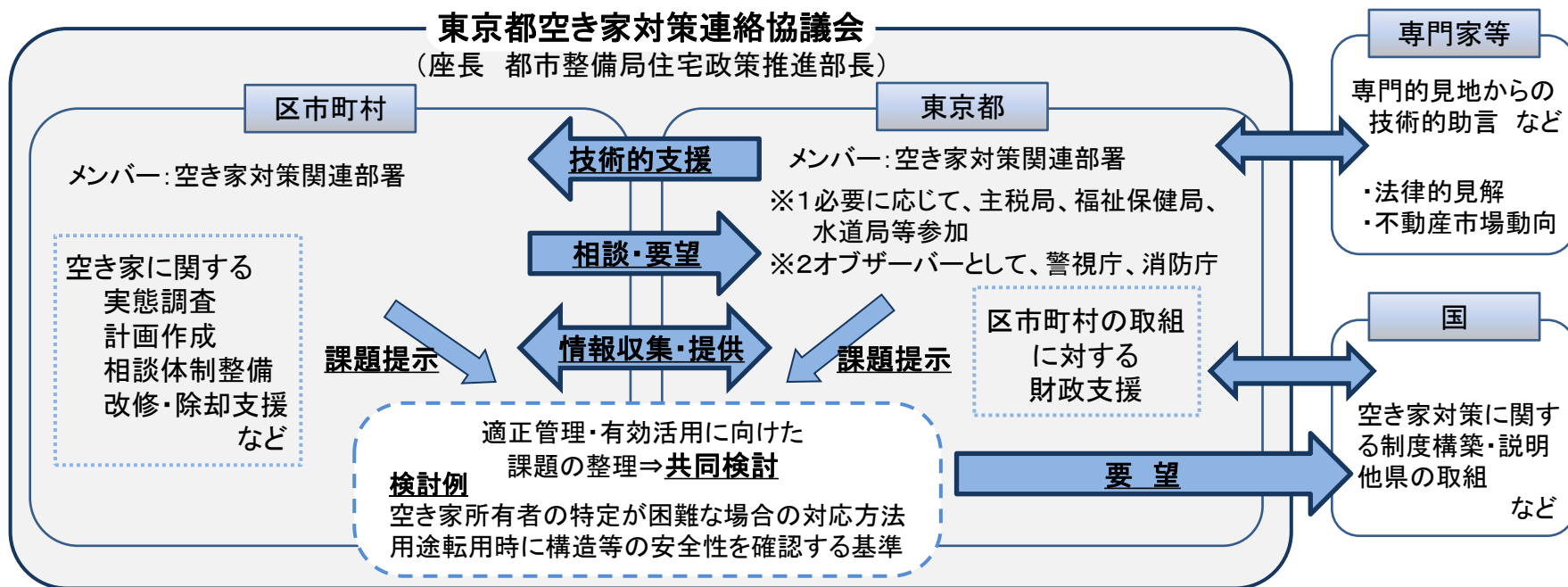
◆ 都の空き家に関する取組(平成30年度)

4 区市町村との情報共有・連携強化

空き家対策連絡協議会(年4回開催予定)

空き家の適正管理及び利活用等の推進等、空き家対策に取り組む区市町村に対し、他自治体の取組の情報共有や専門知識の習得等をはじめとする技術的支援を行う。

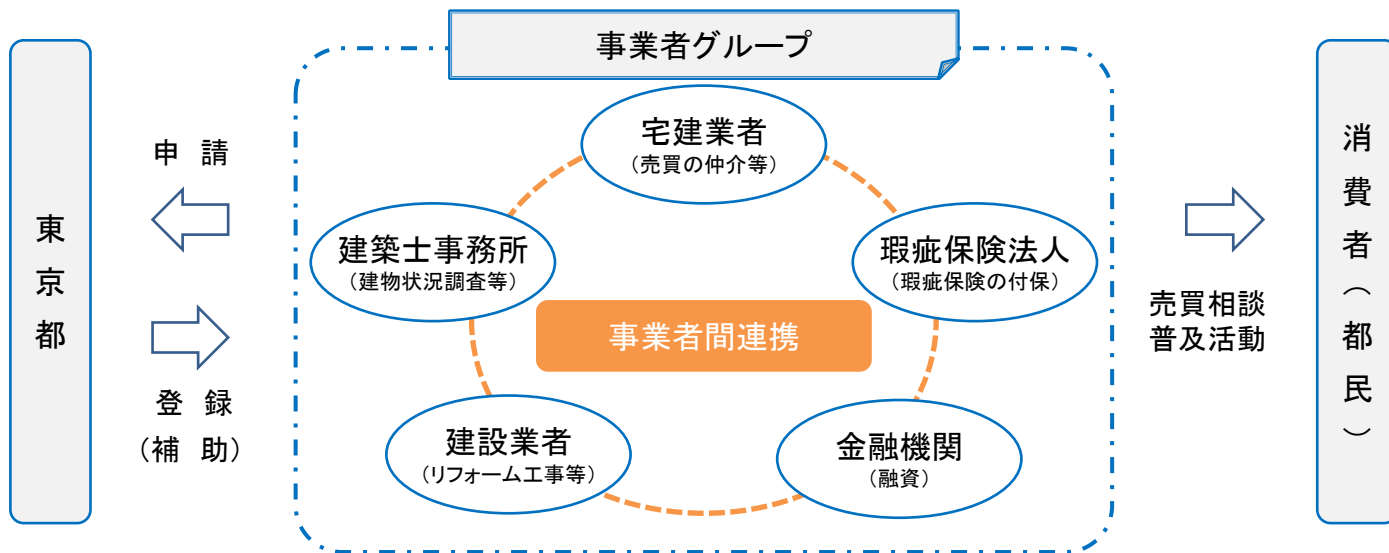
○ イメージ図



◆都の空き家に関する取組(平成30年度)

◇既存住宅流通促進事業者グループ登録制度

既存住宅の流通促進に向け、既存住宅売買に関連する様々な事業者が連携して消費者に相談対応等を行うグループを都が登録・公表
(平成30年6月から開始)



■ グループの取組概要

- 既存住宅の売買に係る相談対応等を行うワンストップ窓口の設置
- 消費者の既存住宅に対するイメージ向上のための普及活動

■ 補助の概要

補助対象事業	補助額
建物状況調査(インスペクション)	対象経費の1/2 (35,000円/戸を限度)
既存住宅の流通促進に係る普及活動	対象経費の1/2 (100万円/グループを限度)
ワンストップ対応の窓口体制整備	対象経費の1/2 (200万円/グループを限度)

第3章 空き家対策 ～ 3 取組の評価 ～

◆ 区市町村の空き家に関する取組

区市町村名	実態調査	計画策定	利活用	除却支援
千代田区				
中央区				
港区				
新宿区	○	○		
文京区	○			○
台東区	○		○	○
墨田区	○	○		△
江東区	○			△
品川区	○		○	
目黒区	○		○	
大田区	○	○	○	
世田谷区	○		○	○
渋谷区	○			
中野区	○			
杉並区	○	○	○	○
豊島区	○	○		△
北区	○	○		△
荒川区	○	○		△
板橋区	○	○		○
練馬区	○	○	○	
足立区	○			△
葛飾区		○		
江戸川区	○	○		
区部23計	19	11	7	11

□：都補助(空き家利活用等区市町村支援事業)を活用

○：補助対象は空き家に限定

△：補助対象は空き家以外も含む

(出典)空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について(H30.3.31時点 国土交通省・総務省調査)
空き家対策に関するアンケート(H29.8.31時点 東京都調査)

区市町村名	実態調査	計画策定	利活用	除却支援
八王子市	○		○	
立川市	○			
武蔵野市	○			
三鷹市	○			
青梅市	○	○	○	
府中市	○	○	○	
昭島市	○			
調布市	○			
町田市	○	○	○	
小金井市	○			
小平市	○			
日野市	○	○	○	
東村山市	○	○		
国分寺市	○		○	△
国立市	○			
福生市	○			○
狛江市	○	○		
東大和市				
清瀬市	○			
東久留米市	○			
武蔵村山市	○			
多摩市	○			
稲城市				
羽村市	○			
あきる野市	○			
西東京市	○			
市部26計	24	6	6	2

区市町村名	実態調査	計画策定	利活用	除却支援
瑞穂町	○			
日の出町	○			
檜原村	○	○	○	○
奥多摩町	○			
大島町	○	○		
利島村			○	
新島村	○	○	○	○
神津島村			○	○
三宅村				
御蔵島村				
八丈町	○			
青ヶ島村				
小笠原村				
町村部13計	7	3	4	3

	実態調査	計画策定	利活用	除却支援
都内62計	50	20	17	16

【計画策定】

実績 29年度末 32%

見込 30年度末 48%

H30年度に10自治体が策定予定

目標 32年度末 50%

2020年に向けた実行プラン(H28.12)

36年度末 80%

東京都住宅マスタープラン(H29.3)

【分析結果の評価】空家等対策計画は平成29年度末で都内区市町村の3割超で策定されており、平成30年度末には約5割となる見込み。一方、都の補助を活用して、利活用や除却を実施している区市町村は3区1市の活用にとどまっております、緒についたところ。

◆ 区市町村の先進事例(都費補助金を活用)

利活用の事例(大田区)

◆ 事業目的

空き家を地域資源として、公益目的に活用するため「大田区空き家活用相談窓口」を開設

空き家を利用してほしい方と、空き家を活動の拠点や場所として利用したい方双方のマッチング(引き合わせ)を行うことにより、空き家の有効活用と地域貢献を目指す。マッチングが成立した場合、一定の要件を満たす改修工事に係る費用の一部を補助



◆ 活用事例

- ・茶道の活動の場
- ・子どもの遊び場
- ・英会話サロン
- ・ゲストハウス
- ・グループホーム
- ・民泊

など



除却の事例(墨田区)

◆ 事業目的

老朽化により危険な状態にある家屋について、所有者等による自主的な対応を促すことにより、区民の安全・安心な暮らしを確保することを目的として、事業を開始

除却後の跡地を原則10年間、区へ無償貸与することを条件に、管理不全のため危険な状態になっている建築物の所有者に除却費用を補助。区は、無償貸与された跡地を公共的な目的で利用

◆ 活用事例

- ・防災空地



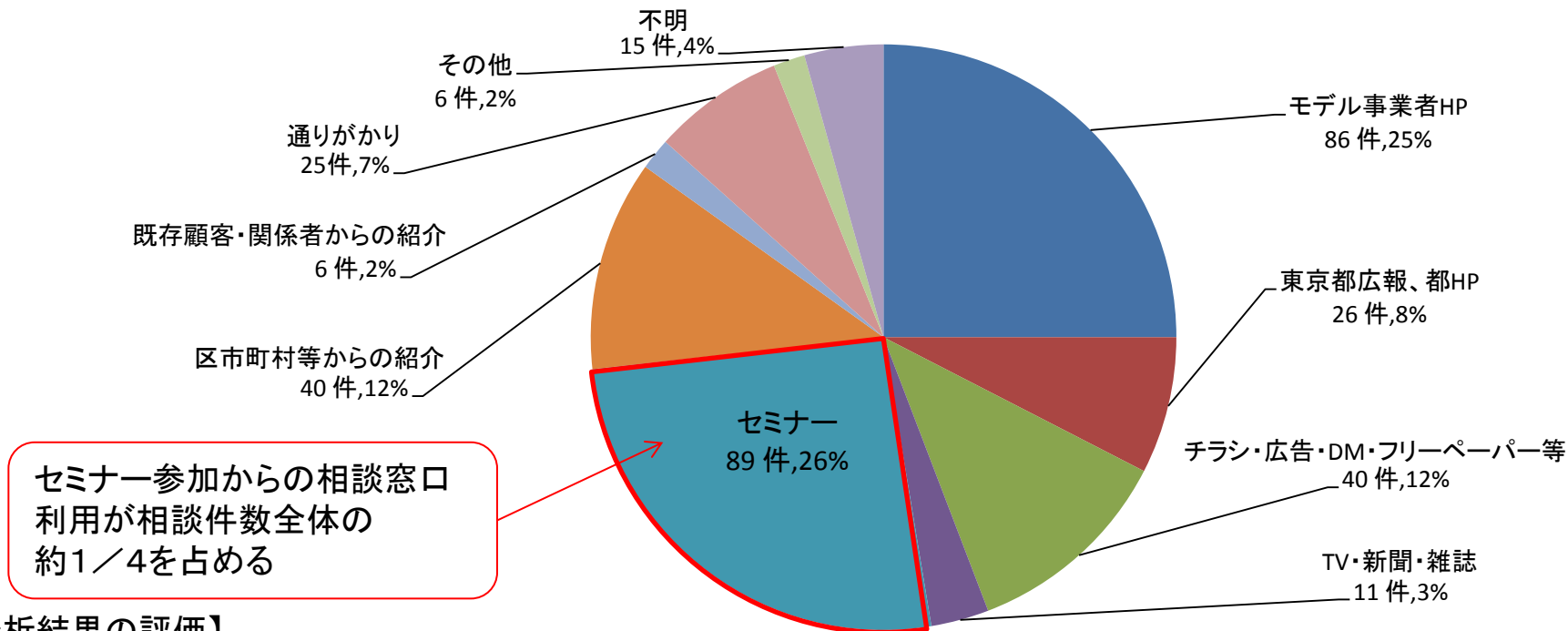
BEFORE



AFTER

◆平成28年度 東京都相続空家等利活用円滑化モデル事業(平成28年12月～平成30年3月)

平成28年度 相続空家等利活用円滑化モデル事業の認知経路(N=344件)



【分析結果の評価】

- ・モデル事業者(3事業者が実施)が事業期間中に受け付けた相談件数は344件
⇒都内の空き家の状況から、相談窓口の利用ニーズはさらに多いと想定されるが、相談窓口の存在が十分に都民に浸透していない
- ・空き家相談は、内容が複雑多岐にわたり、解決に至るまで相応の期間を要する
⇒空き家になる前から、住宅の利活用等の相談等に対応できる体制が必要
⇒持続的な相談体制の構築に向けて、モデル事業の検証・分析結果に基づく検討が必要
- ・セミナーと同時に個別相談会を開催したことで、相談につながった
⇒空き家所有者等に対して広く広報を実施することで、相談実績の向上につながる

第4章 改革の方向性

課題の構造〔高齢者の居住対策〕

既存事業の評価・課題

改革の視点

今後の取組

① 供給の促進

・政策目標の達成に向けて着実に整備が進んでいるが、近年の登録戸数は伸び悩んでいる

・継続事業者に整備を働きかけるとともに、新規事業者の開拓が必要

・説明会や個別訪問により補助事業等の普及啓発を強化し、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進

② 多様なニーズへの対応

・供給されているサービス付き高齢者向け住宅は単身者向け住戸が多い
・一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅は、モデル事業で高い評価を得ている

・世帯向け住戸の供給が求められている
・多様な世代との交流、地域貢献に資する取組、介護が必要になっても同じ敷地内で住み続けられる仕組みなどが求められている

・補助の見直しによる、世帯向け住戸の整備に対する支援の拡充を検討し、供給を促進
・多世代交流や地域貢献等に資する取組の評価ポイントを見直すことなどにより、一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進

③ 医療・介護との連携

・訪問介護事業所や通所介護事業所等の併設は進んでいる
・一方、小規模多機能型居宅介護事業所や看護小規模多機能型居宅介護事業所等の併設が進んでいない

・後期高齢者の増加に伴い、多様かつ柔軟なサービスを利用できる地域密着型サービス事業所等の併設が求められている

・区市町村の意向も踏まえ、整備の進んでいない地域密着型サービス事業所等に補助を重点化して併設を促進

課題の構造〔マンションの老朽化対策〕

既存事業の評価・課題

① 適正な管理の促進

- ・管理に関心のない管理組合には、施策が届かない
- ・管理組合からの要請がなければ、支援・指導することができない
- ・アンケート等による任意調査では、マンションの実態を十分に把握することが困難
- ・現行の支援は単発的

改革の視点

- ・管理組合の自主的な取組だけでは、「二つの老い」に的確に対処することは困難であり、管理組合の機能強化に向け、より踏み込んだ施策が必要

今後の取組

- ・条例の制定を目指して、マンションの管理状況を把握する仕組みを整備するとともに、管理状況に応じた支援を実施
- ・管理不全の兆候があるマンションに対し、専門家を継続的に派遣し支援

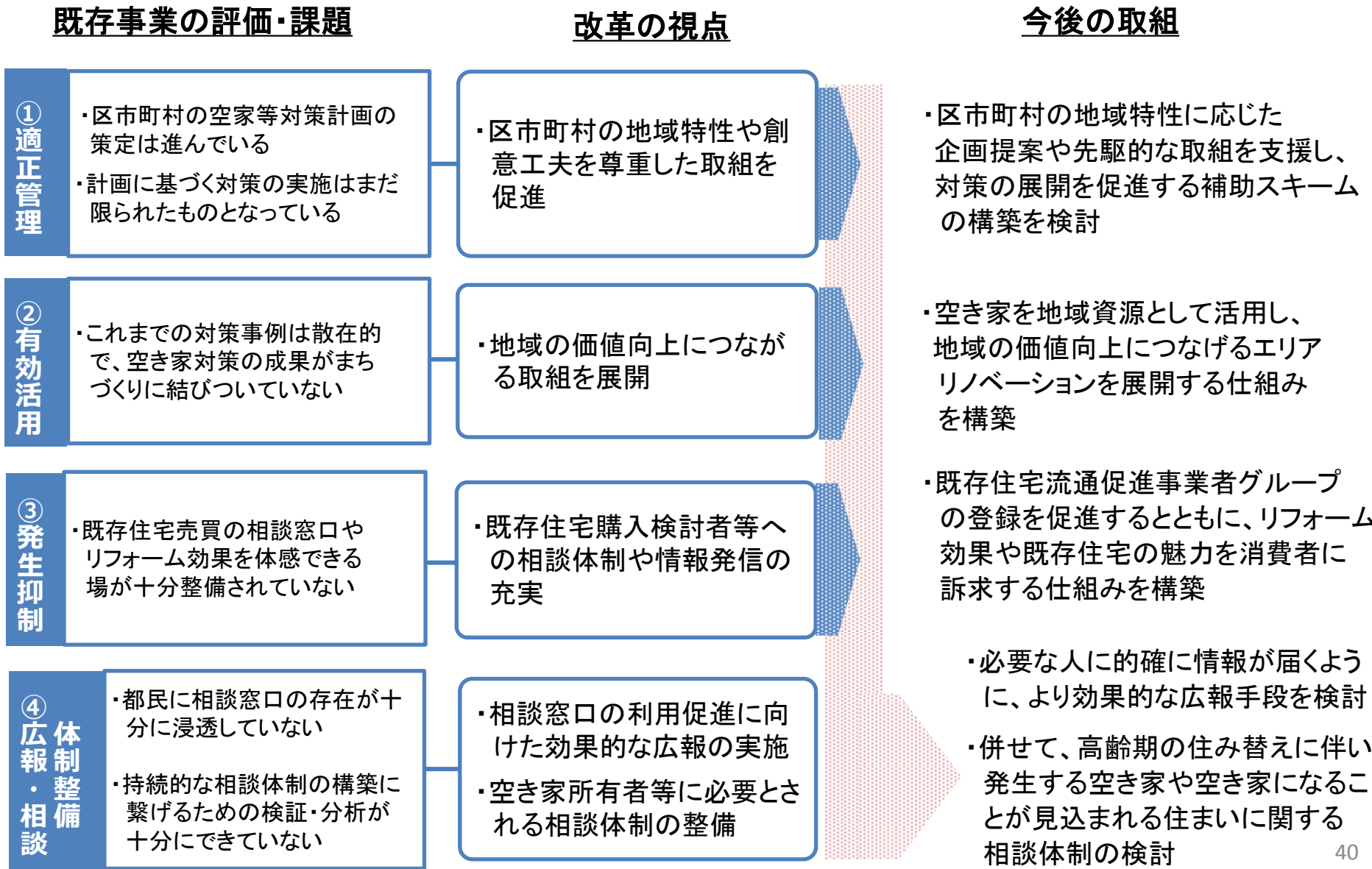
② 再生の促進

- ・各段階毎に区分所有者間の合意形成が図られなければ、再生に結びつけることができない
- ・敷地条件や建築規制により、建替えが困難なマンションが相当数ある
- ・現行の支援は単発的

- ・マンション再生につながる積極的かつ継続的な支援が必要

- ・建替えの実施に向けて、専門家を継続的に派遣し支援
- ・マンション再生まちづくり制度における支援の拡充を検討
- ・改修に対する支援の拡充を検討
- ・耐震改修に踏みきれない管理組合等に対し、専門家を派遣し助言

課題の構造〔空き家対策〕



◆ 3つの改革の方向性と東京都住宅マスタープラン

I 高齢者の居住対策

- サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数 28,000戸(2025年度末)

- 供給の促進
- 多様なニーズへの対応
- 医療・介護との連携

政策目標の実現

ニーズを踏まえた住宅を着実に供給

II マンションの老朽化対策

- 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンションの割合 70%(2025年度末)
- マンションの建替え等の件数(累計) 約240件(2025年度末)

- 適正な管理の促進
- 再生の促進

政策目標の実現

マンション管理組合の活動や合意形成を支援

【住宅政策の基本方針】

豊かな住生活の実現と持続に向けて

III 空き家対策

- 空き家等対策計画を策定した区市町村数の全区市町村数に対する割合 80%以上(2024年度末)

- 適正管理
- 有効活用
- 発生抑制
- 広報・相談体制整備

政策目標の実現

区市町村の主体的な取組を後押し