

見える化改革 報告書 「住宅施策」

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

目次

□ 序章

住宅施策の概要 ……3

- 1 住宅施策の基本的体系 ……4
- 2 事業の全体像(住宅マスタープラン) ……7
- 3 住宅を取り巻く現状(人口・世帯数の動向等) ……19
- 4 本報告書の視点 ……23

□ 第1章

高齢者の居住対策 ……24

- 1 東京の実態 ……25
- 2 これまでの取組 ……31
- 3 取組の評価 ……37

□ 第2章

マンションの老朽化対策 ……42

- 1 東京の実態 ……43
- 2 これまでの取組 ……48
- 3 取組の評価 ……54

□ 第3章

空き家対策 ……59

- 1 東京の実態 ……60
- 2 これまでの取組 ……69
- 3 取組の評価 ……77

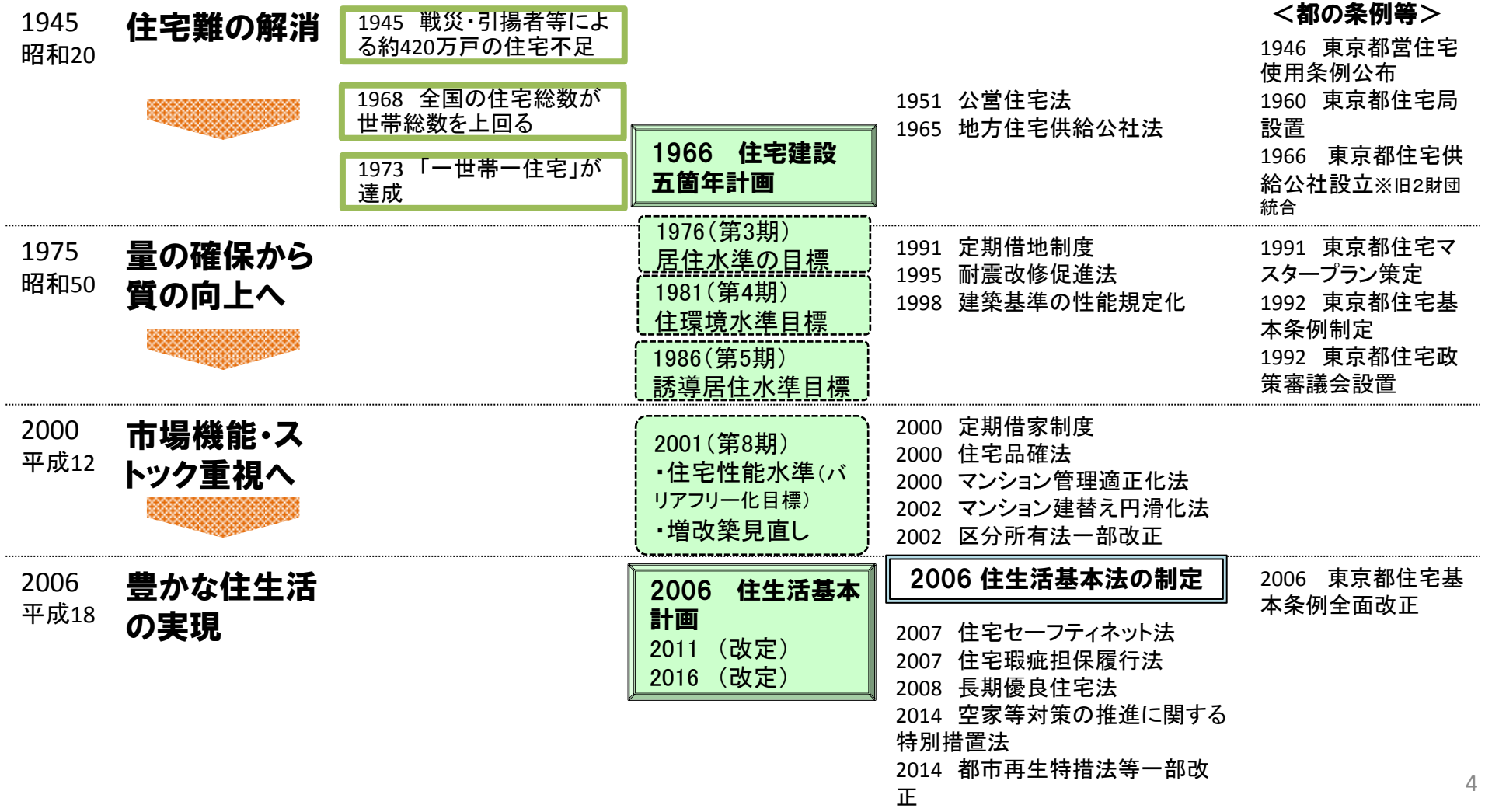
□ 第4章

改革の方向性 ……81

- 1 高齢者の居住対策 ……82
- 2 マンションの老朽化対策 ……87
- 3 空き家対策 ……90
- 4 まとめ ……95

序章 住宅施策の概要

- ◇ 終戦直後の住宅不足に対し政府は応急的な対策を講じた。1950年頃になると経済力の回復に伴い、恒久的な住宅供給体制確立の必要性が認識されるも、人口の都市集中、核家族化等により、住宅不足は依然として深刻な状況が続いた
- ◇ 1973年に全都道府県で住宅総数が総世帯数を上回り、「一世帯一住宅」が達成され、住宅不足は解消
- ◇ 少子高齢化の急速な進展を踏まえ、「住宅の量の確保」を図る政策から、居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」を図る政策への本格的な転換を図るため、2006年に住生活基本法が制定



◇ 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 (平成29年度末)	・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

目標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**

◇ 居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設の設置やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な集合住宅で一定の認定基準を満たしたものを都が認定・公表

【子育て支援住宅認定制度のイメージ図】



「子育てに配慮した住宅のガイドライン」掲載事項に沿い定めた認定基準により、一定の基準を満たした住宅を都が認定

■ 主な認定基準 (必須・選択)

○ 立地に関する基準



地域活動が活発に行われている

○ 子育て支援施設等設置及びサービスの提供に関する基準



○ 建物整備に関する基準



○ 管理・運営に関する基準



■ 主な認定基準 (新築の場合)

立地に関する基準

(必須1項目、選択1以上適合/4項目)

必須	徒歩圏内に子育てひろば、児童館や公園等が子供の遊び場所がある
選択	徒歩圏内に保育所、医療施設、商業施設等がある

住戸内・共用部分に関する基準

(必須5項目、選択9以上適合/19項目)

必・選	左図参照※
-----	-------

子育て支援施設等の設置、子育て支援サービスの提供に関する基準

(選択1以上適合/6項目)

選択	子育て支援施設(保育所等)、キッズルーム、集会室等の設置
選択	育児相談や一時預かりサービス、ベビーシッターなどの訪問保育サービス等の提供

管理・運営に関する基準

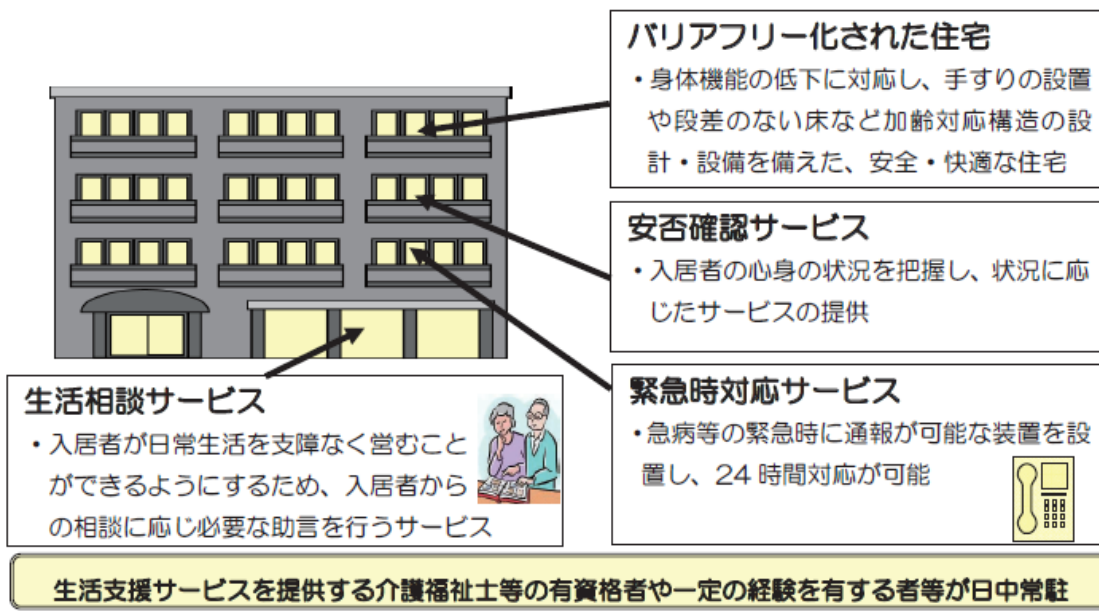
(必須6項目、選択1項目)

必須	募集・入居時の適切な情報提供、安心して日常生活を送るためのルール設定
必須	コミュニティ醸成のための入居者同士、地域の方々との交流機会の創出

目標2 高齢者の居住の安定 サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

◇ 地域包括ケアシステムの考え方を踏まえた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促進

【サービス付き高齢者向け住宅】



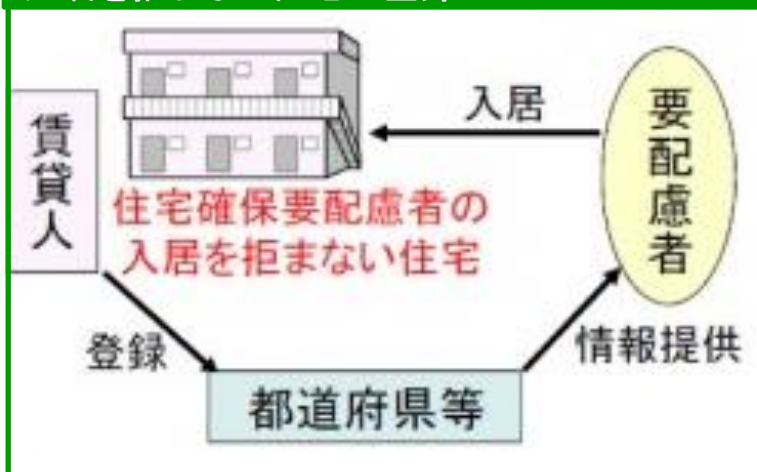
- 平成23年4月の「高齢者住まい法」改正により、サービス付き高齢者向け住宅登録制度を創設（住宅施策と福祉施策の連携を強化）
※事業者は、都道府県へ住宅を登録
- ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、緊急時対応サービス、安否確認サービス及び生活相談サービスの提供がなされるバリアフリー構造の賃貸住宅
※都独自の登録基準：ケアの専門家（実務経験2年以上で可）、緊急時対応サービスを常時提供すること
- 入居者の要件は原則60歳以上（要介護度等の要件なし）

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 **新たな住宅セーフティネット制度**

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ

国では、空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録や家賃債務保証料の低廉化等による入居者の負担軽減を内容とする新たな制度を構築(平成29年度創設)

入居を拒まない住宅の登録



関係団体間の連携による支援の強化



登録住宅の改修・入居への経済的支援

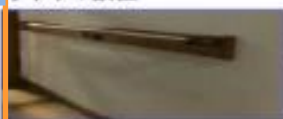
○改修費補助

○入居者の負担軽減のための支援

(家賃債務保証料低廉化への補助等)

支
援

手すりの設置



二重床の設置



都では平成29年度に、入居を拒まない住宅の登録制度、居住支援法人の指定を開始するとともに、年度末には供給促進計画を策定。また、改修や家賃低廉化、家賃債務保証料低廉化に係る貸主等への補助を行う区市町村に対し、財政支援を行っていく(平成30年度)

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

長期優良住宅認定制度

<制度概要>

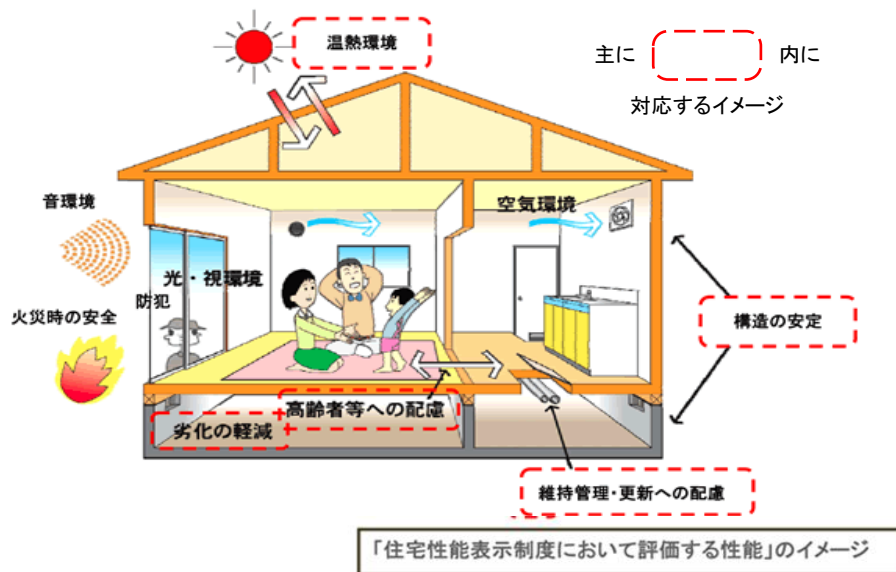
長期にわたり良好な状態で使用するための措置(下図参照)が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画について、所管行政庁が認定するもの

○ 根拠法

長期優良住宅の普及の促進に関する法律
(平成21年6月4日施行)

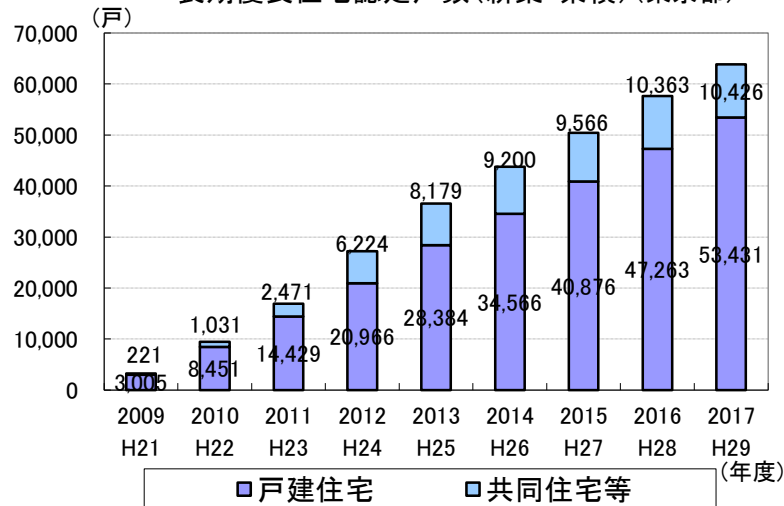
○ 認定取得のメリット

- ・税制優遇(所得税、不動産取得税、固定資産税等)
- ・ローン金利優遇(住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度の金利優遇)

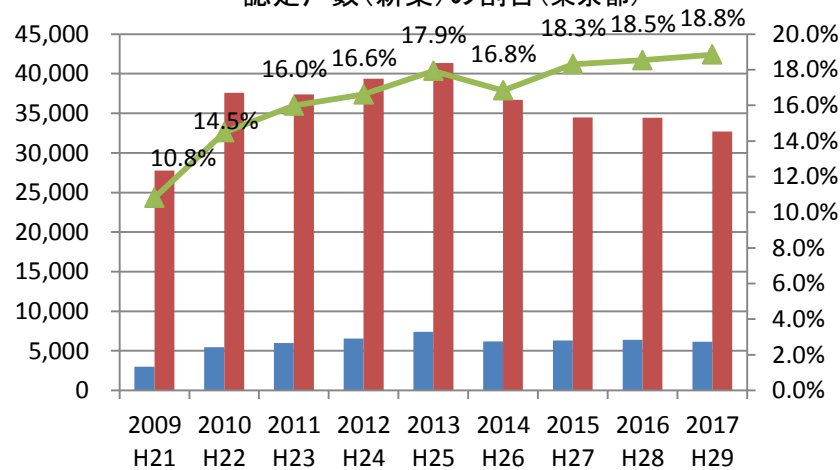


(出典)(一社)住宅性能評価・表示協会HP

長期優良住宅認定戸数(新築・累積)(東京都)



戸建住宅における長期優良住宅認定戸数(新築)の割合(東京都)



認定戸数 住宅着工 (資料) 東京都都市整備局

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 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備

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

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



※建物状況調査（インスペクション）
→建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。



取組

国

平成30年4月から ①宅建業法の改正により、建物状況調査（インスペクション）に関する説明義務
②既存住宅の売却時にマークを付与する「安心R住宅制度」の運用開始

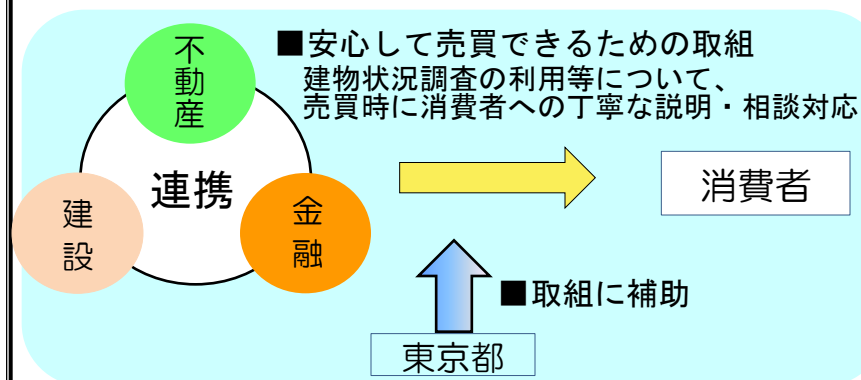
都

事業者の取組を促進

- ① 「指針」の策定・普及
(安心して売買できるよう、事業者を求める取組内容を記載)
- ② 「事業者グループ登録制度」の創設
(指針を踏まえた取組を行う事業者グループを登録)
- ③ 取組促進のための「補助」
(建物状況調査(インスペクション)への補助など)

消費者へ広く情報提供

- ④ 消費者向けガイドブックの作成



(経過)

29年度末：「指針」「ガイドブック」の公表
30年6月：登録・補助の申請受付開始

目標5 安全で良質なマンションストックの形成 「良質なマンションストックの形成促進計画」

- ◇ 安全で良質なマンションストックの形成を目指して、施策を総合的かつ計画的に推進するための計画(住宅マスタープランの策定に先駆け、平成28年3月に策定)
- ◇ 今後10年間(平成28年度～平成37年度)の目標と施策展開を示す

良質なマンションストックの形成促進計画
平成28(2016)年3月



東京都

1 マンションの適正な管理の促進

- 目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進
- 目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善
- 目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

2 老朽マンション等の再生の促進

- 目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
- 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

(経緯)

- 平成27年2月 住宅政策審議会マンション部会中間報告
- 平成27年9月 住宅政策審議会答申「東京におけるマンション施策の新たな展開について」
- 平成28年3月 良質なマンションストックの形成促進計画の策定

目標5 安全で良質なマンションストックの形成 マンション再生まちづくり制度について

背景

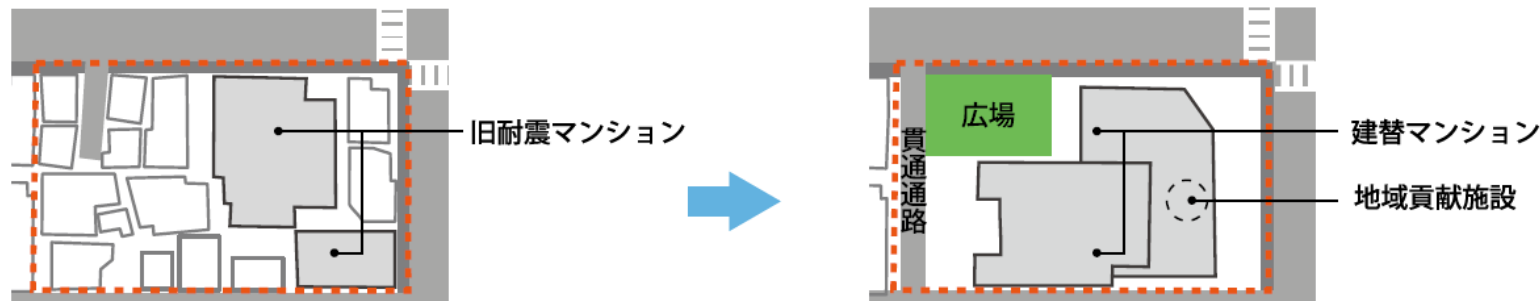
- 分譲マンションは約181万戸、そのうち約2割が旧耐震基準
- 容積率や絶対高さ制限により既存不適格など、単独では建替えが困難なマンションも多い
- 敷地の共同化など、まちづくりと連携したマンションの建替えを誘導することが必要

制度の概要・支援の内容

- 区市の策定するマンション再生まちづくり計画を受けて、都が地区を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する地区内の旧耐震基準の分譲マンションの再生を支援
- 区市がまちづくり計画を検討する費用の一部を補助(区市へ補助)
- 建替え等を検討する管理組合の合意形成費用の一部を補助(区市を通じた補助)

- 【経緯】
- ・平成27年6月 マンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業実施地区選定
(3地区:品川区大崎西口駅前地区、杉並区方南町駅周辺地区、多摩市諏訪・永山地区)
 - ・平成29年4月 マンション再生まちづくり制度の創設
 - ・平成30年4月 実施地区指定(2地区:品川区大崎西口駅前地区、多摩市諏訪・永山地区)

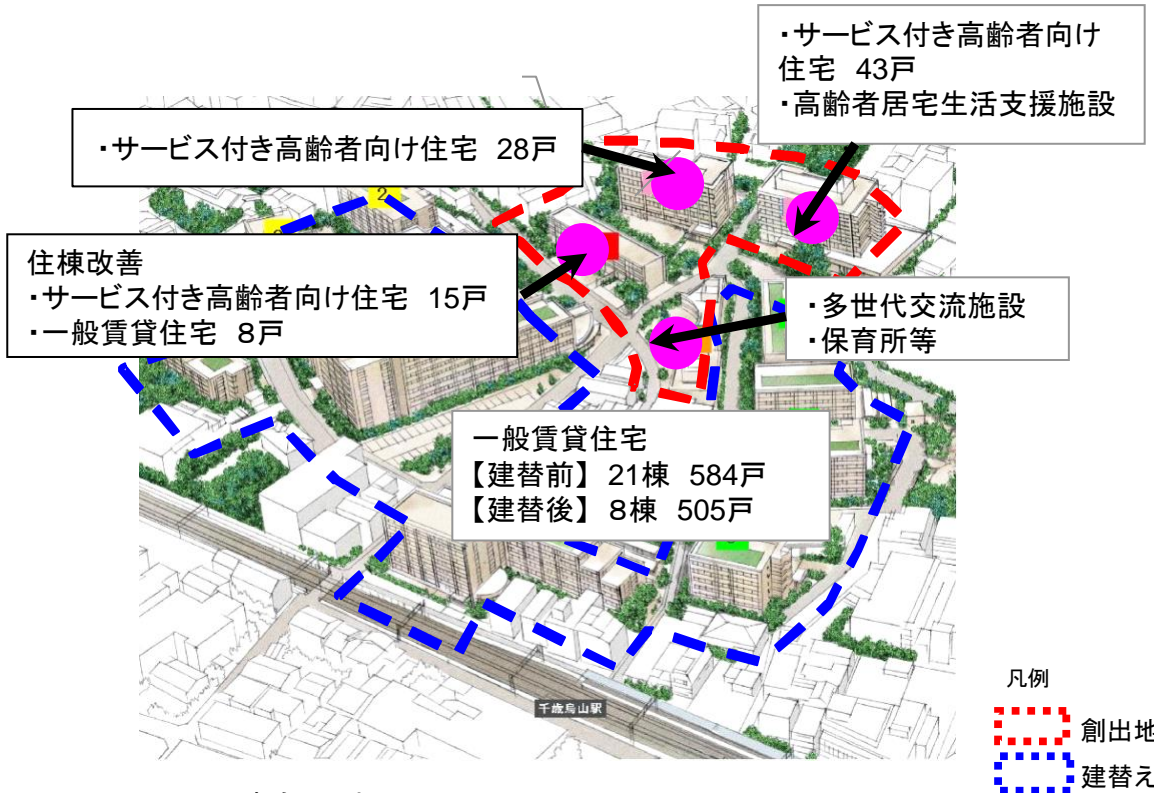
まちづくりと連携した老朽マンションの再生イメージ



目標6 都市づくりと一体となった団地の再生 公的住宅団地の再生の事例(公社住宅の事例)

公社住宅におけるサービス付き高齢者向け住宅の整備

- ◇ 建替えにより創出した用地等に、サービス付き高齢者向け住宅を整備
- ◇ サービス付き高齢者向け住宅には、地域ニーズを踏まえ、高齢者居宅生活支援施設、保育所、店舗、地域交流施設等を併設し、多世代交流を促進



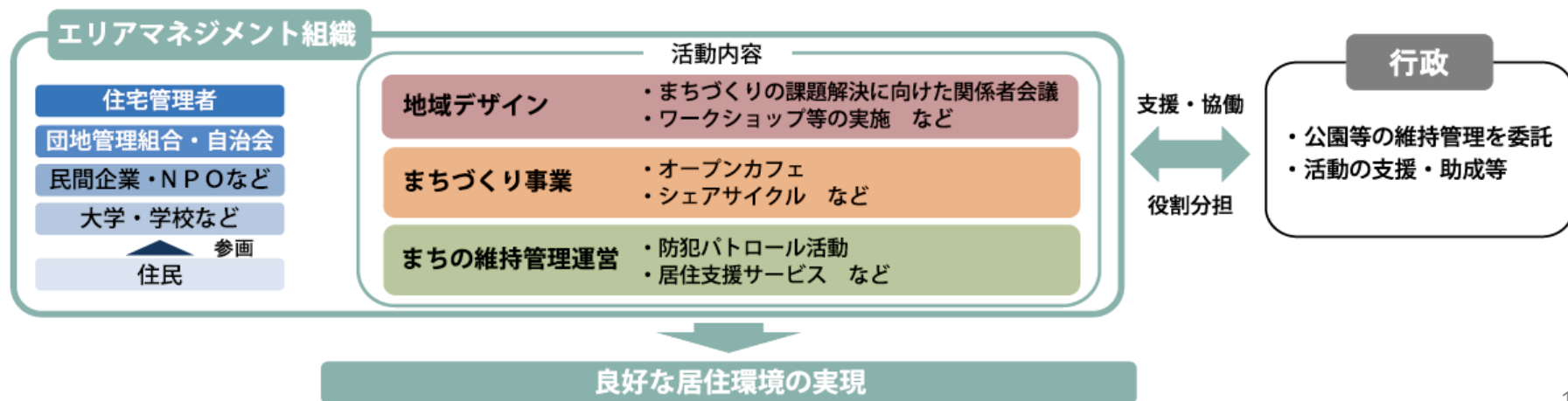
コーシャハイム千歳烏山(世田谷区)

目標6 都市づくりと一体となった団地の再生 大規模団地の再生

今後の取組

- ◇ エリアマネジメント組織の設立・運営など、団地活性化に向けた主体的な取組を対象とした支援策の検討・実施
- ◇ 区市町村等がまちづくりの視点で大規模団地の再生に向けた取組を計画的に行えるよう、団地の再生を含めたまちづくりに係る方針の策定等を支援
- ◇ 団地再生の方策や事例紹介を含めたガイドブックの作成セミナー等の開催を通じ、団地再生に向けた取組の促進のための意識啓発・技術支援を実施

大規模住宅団地再生におけるエリアマネジメントの促進



目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現 区市町村の空き家活用の取組

◇ 区市町村の実態に応じた空き家の活用に向けた取組が展開されている

基本認識

空き家を使用するか否かは所有者が判断すべきことであり、維持管理は所有者責任が原則

しかし、空き家が増加し、適正に維持管理されないと
地域の活力・コミュニティの衰退、行政サービスの効率低下
防災・治安・衛生・景観等の地域の生活環境の悪化

行政の
関与
が必要

取組の基本方針

(1) 空き家の有効活用

利用可能な空き家等を地域の貴重な資源と捉え、高齢者等のためのセーフティネット住宅や地域活性化施設等、区市町村と連携し、地域ニーズに応じて活用

(2) 空き家の発生抑制

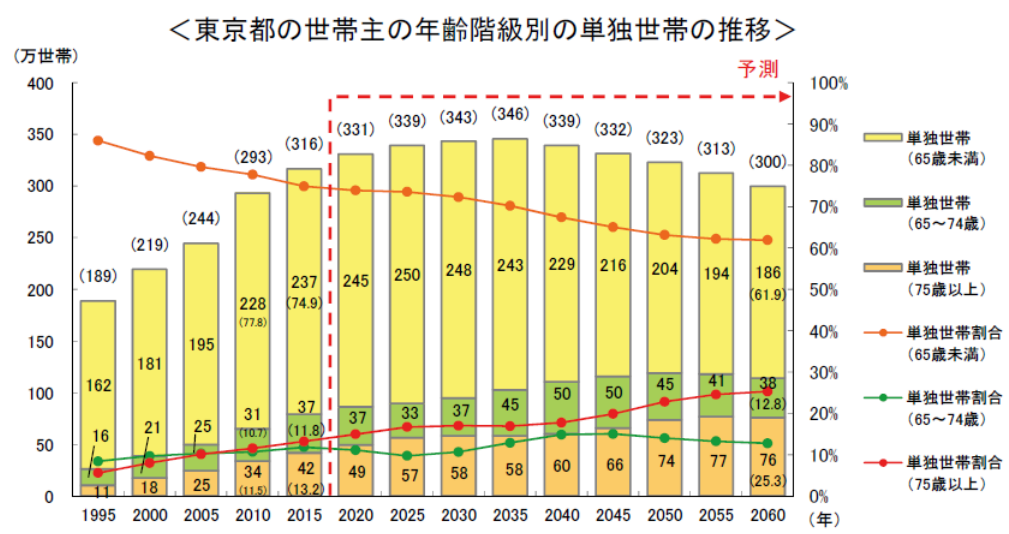
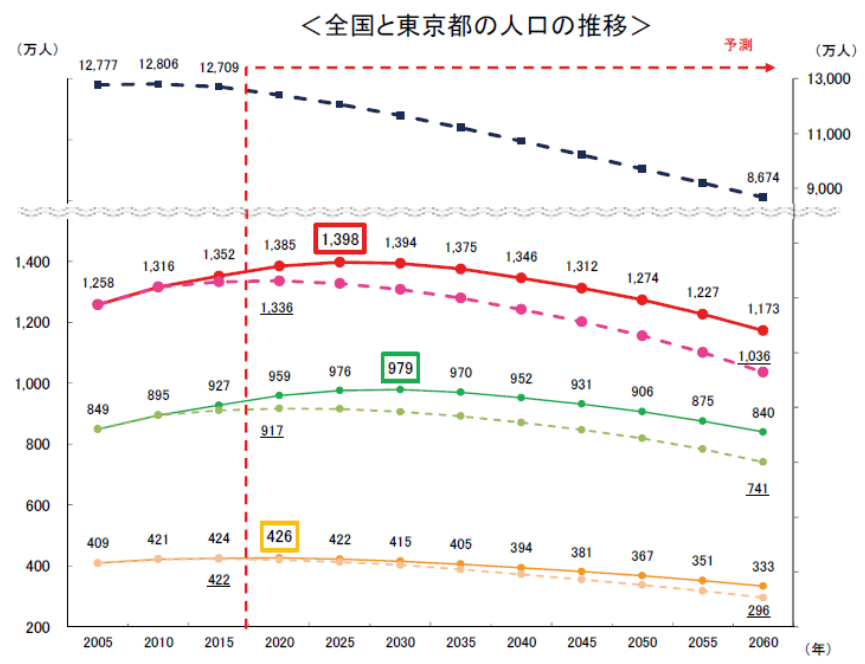
新築中心の住宅市場から、質の高い住宅を長く使う循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と既存住宅の流通を促進

(3) 空き家の適正管理

老朽空き家等について、所有者に対する積極的な動機付けにより、木造住宅密集地域対策や公的に跡地を利用するための除却等を促進

(4) 意識啓発・
相談体制の
整備

- ◇ 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



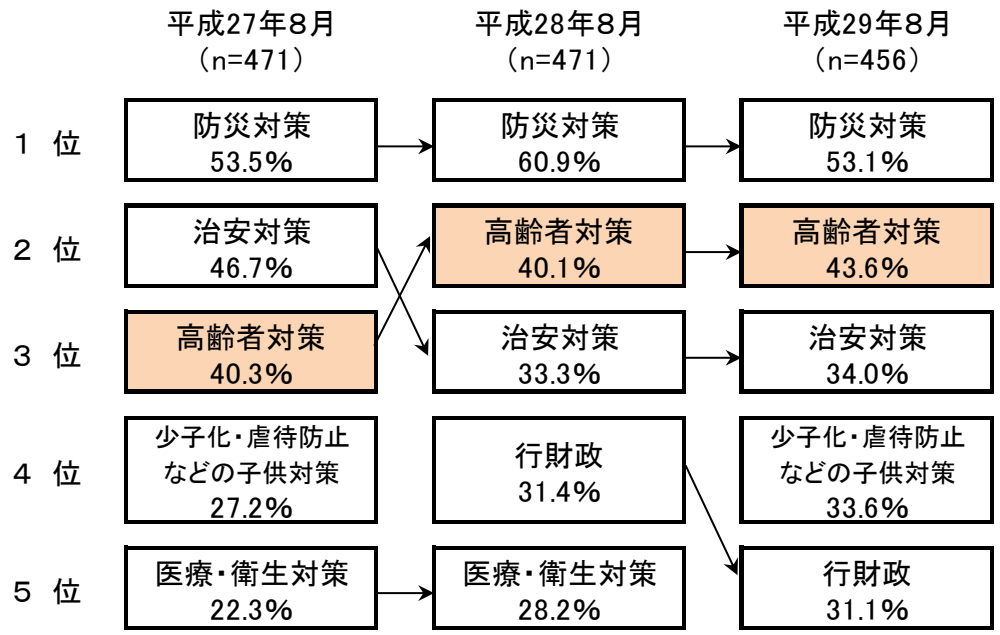
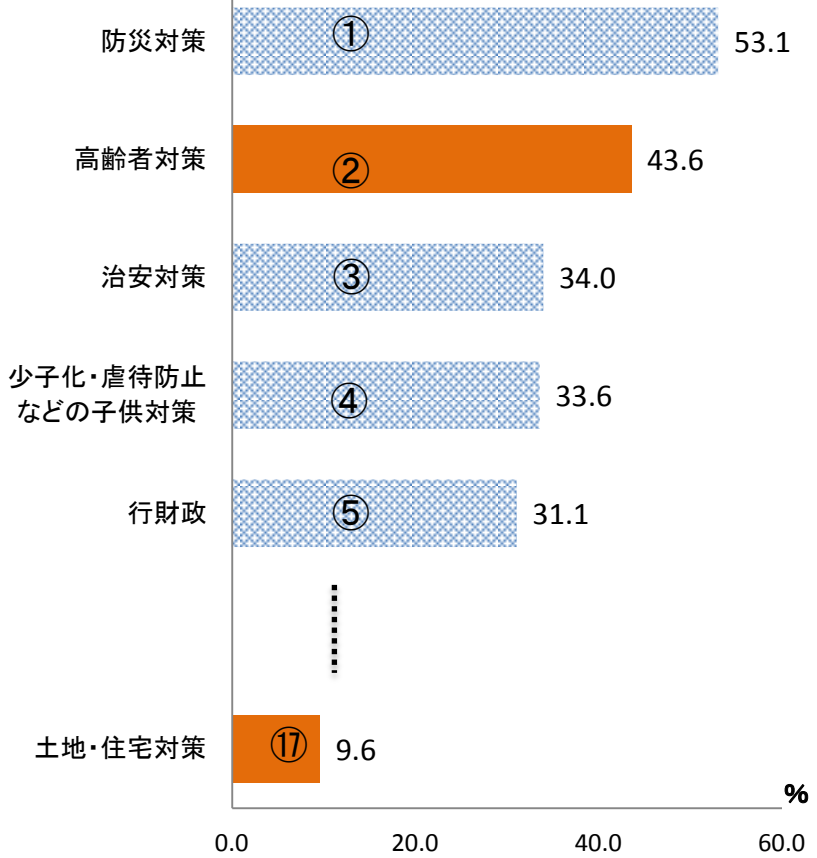
※全国の2020年以降は、2010年国勢調査に基づいた推計

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~

◇ 都政モニターアンケートによれば、東京都が取り組むべき分野として「高齢者対策」は第2位で、総数の43.6%が回答している。過去3か年の同調査においても、「高齢者対策」は第3位⇒第2位⇒第2位と高順位で推移し、回答者の割合も高まっている

東京都が取り組むべき分野
(平成29年11月都政モニターアンケート結果)

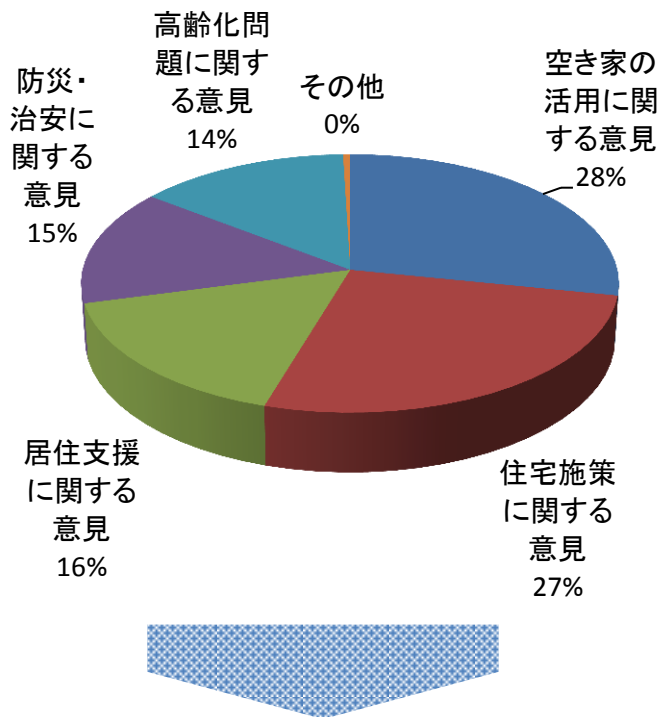
Q あなたは、今後、東京都が最も力を入れて取り組むべき分野は何だと思いますか。最大5つまで選択してください。(n=456)



今後の住宅政策についての意見

(平成27年12月都政モニターアンケート結果)

Q 今後、東京都が進めるべき住宅施策について、あなたのご意見を自由にお書きください。(n=419)



主な意見は、高齢化社会を見据え、高齢者の住まい、マンションや団地の老朽化、地域コミュニティのあり方などとなっている

<主なご意見>

◆ 空き家の活用に関する意見

- 一方ではマンションが続々と建設され、一方では個人の空き家が増加しているのが現状。密集している住宅の整理等も考えながら、空き家になっている家屋について、不要な持ち主と住宅を必要とする者との間で、流通がうまくいくような施策を考えて欲しい。(男性 60歳以上 台東区)

◆ 住宅施策に関する意見

- 新しいマンションが次々に建つ中、古い建物はそのままというイメージがある。新しいマンションの建設よりも、古い住居を上手く活用して欲しい。(女性 20代 港区)
- 超高齢化している団地、マンションの問題に重点的に取り組んで欲しい。また、一人暮らし高齢者でも民間の物件を借りられるような制度が必要だと思います。(女性 30代 練馬区)
- 子育て支援と介護支援を兼ね備えたコミュニティづくりを重視して欲しい。共生と相互支援を住人が得られ、役割を果たせるような居住・生活空間があれば、独身層も含め豊かな社会につながると考える。(女性 40代 新宿区)

◆ 居住支援に関する意見

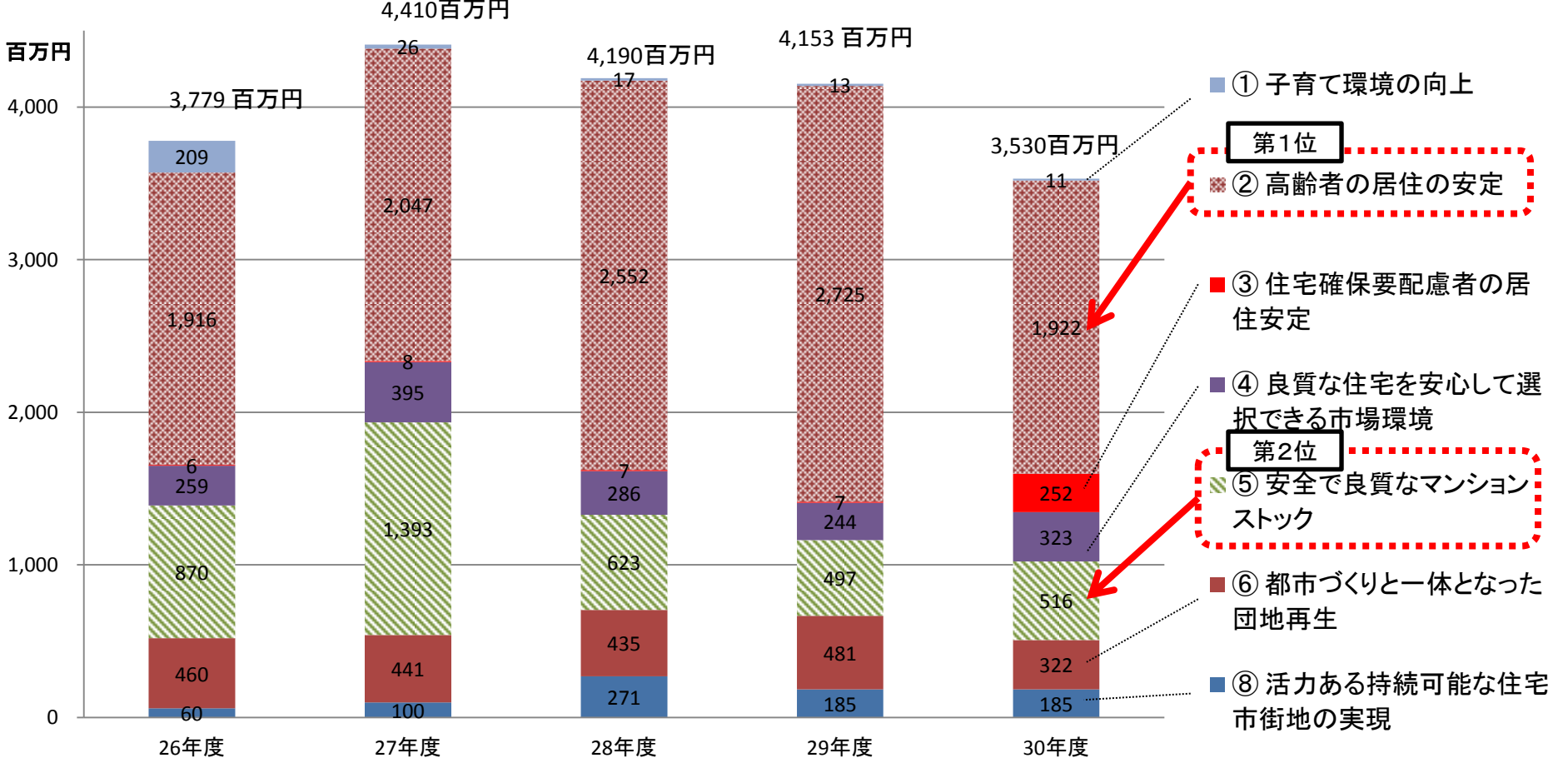
- 高齢化社会に向けて、住宅環境は各人の納得いくものになるよう、きめ細かな対策が必要になると思う。住宅施策はすべての基本になるので、外国人にも子育て世代でも、安心できる社会のため、より細かく住民の希望に沿った対策を講じて欲しい。(女性 60歳以上 小金井市)
- 独居高齢者が増えつつある環境において、安全で安心して暮らせる地域のコミュニティが充実することが大切だと思います。(女性 60歳以上 新宿区)

◆ 高齢化問題に関する意見

- 高齢者の入居が断られているという話は以前から聞いたことがある。高齢化社会が進んでいく上で、介護施設も満室、もしくは、金銭的な面で入居できない高齢者にとって、住む場所がなくなってしまう懸念がある。早急に改善してほしい点だと思う。今は若いからよいが、住宅のみならず全ての将来が不安。(女性 20代 荒川区)
- 高齢者の一人暮らし対策を進めて欲しい(見守りなど)。(女性 30代 豊島区)
- 急速な高齢化が進む中で、高齢者(見守りを含め)を守る地域組織を充実し、地域で不安を少なくして生活できるような住宅施策が必要です。住宅、医療、食糧などの買い物の便、交通手段の利便性など考慮した高齢者の住宅施策が急務と考えます。(女性 60歳以上 練馬区)

- ◇ 子育て世帯に配慮した住宅の供給促進、サービス付き高齢者向け住宅の供給助成、分譲マンションの管理適正化や耐震改修等に係る支援、空き家活用に係る支援など、住宅施策に要する経費を計上
- ◇ サービス付き高齢者向け住宅供給助成に続き、マンション耐震助成等が大きな割合を占める

<住宅施策関連予算の推移(5か年)>



※住宅費(358億円)のうち、都営住宅等事業会計繰出金(268億円)、優良民間賃貸住宅等利子補給助成事業(17億円)及び公営住宅供給助成費(11億円)等を除く

- ◇ 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

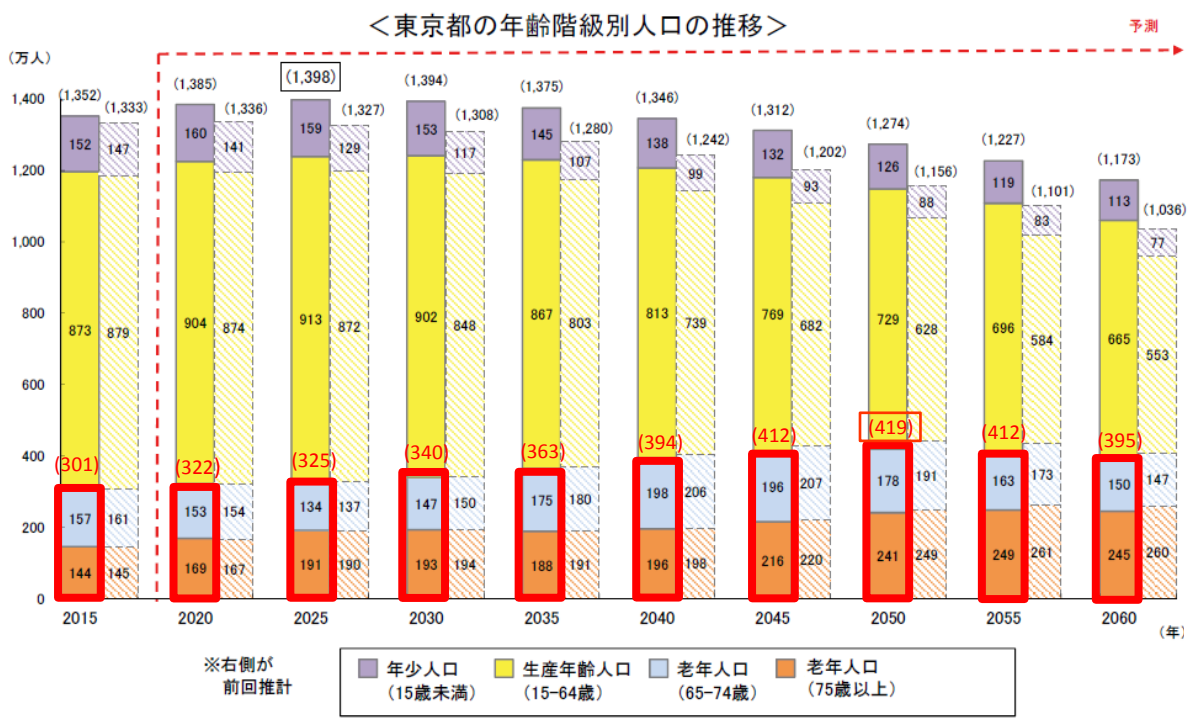
- 平成25年において住宅ストック数は約736万戸、総世帯数は約651万世帯となっている
- 空き家数は約82万戸であり、空き家率は平成10年からほぼ横ばいである

第1章 高齢者の居住対策

第1章 高齢者の居住対策 ～ 1 東京の実態 ～

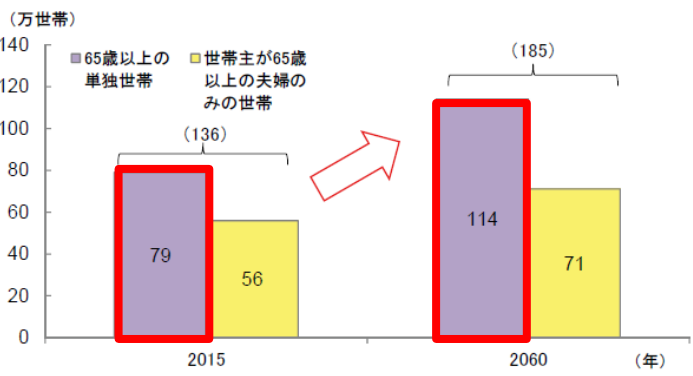
◆ 年齢階級別人口の推移・高齢者世帯の推移

- ・ 総人口は2025年にピークを迎えるが、高齢者人口はその後も増加し、2050年には419万人に増加する見込み
- ・ 高齢者の単身世帯は、79万世帯(2015年)から114万世帯(2060年)に増加する見込み



(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. 四捨五入や、実績値の総数には年齢不詳を含むことにより、内訳の合計が総数と一致しない場合がある

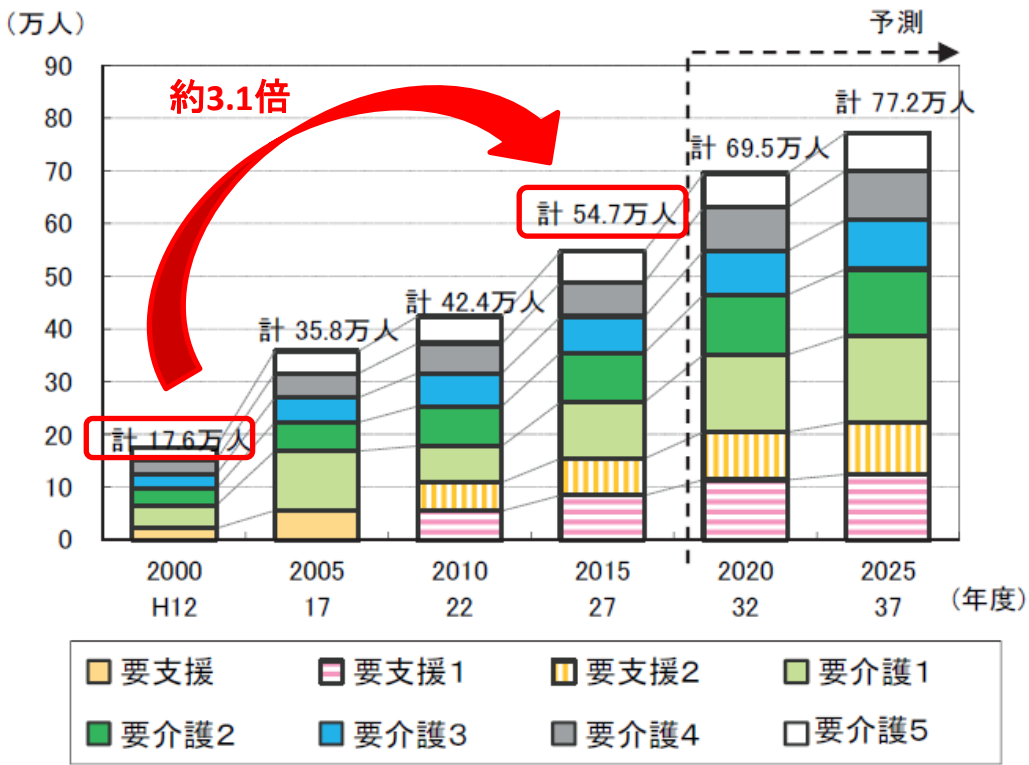
＜世帯主が65歳以上の単身世帯と夫婦のみの世帯の推移＞



◆ 要介護度別認定者数の推移・要介護認定率

- ・ 要介護度別認定者数は増加を続け、15年前の3倍以上
- ・ 要介護認定の割合は、後期高齢者が前期高齢者の約7倍

要介護度別認定者数の推移(東京都)



年齢別の要介護認定率

	第1号被保険者数	要介護(要支援)認定者数	要介護認定率
前期高齢者	1,541,949人	71,803人	4.7%
後期高齢者	1,527,020人	492,130人	32.2%

約7倍

資料:厚生労働省「介護保険事業状況報告(月報)」(2017(平成29)年4月)

高齢者人口の推移

年度		平成12	17	22	27	32	37
内訳	前期高齢者(構成比)	116 (61%)	132 (57%)	143 (54%)	157 (52%)	153 (48%)	134 (41%)
	後期高齢者(構成比)	75 (39%)	98 (43%)	122 (46%)	144 (48%)	169 (52%)	191 (59%)
高齢者人口		191	230	265	301	322	325

約1.6倍

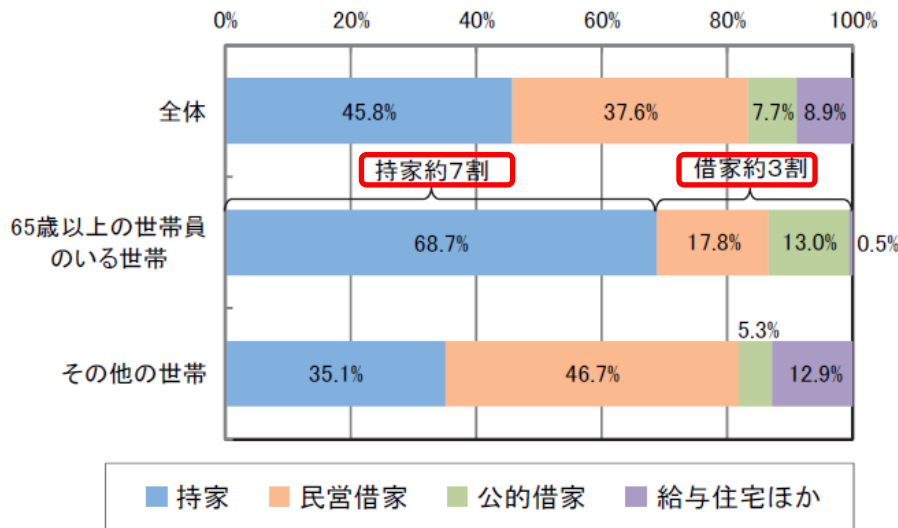
資料:「東京都高齢者保健福祉計画」より作成

(資料)「介護保険事業状況報告(月報)」/厚生労働省、「高齢者保健福祉計画H27~29」/東京都福祉保健局
 (注)2015(平成27)年以前の数値は、各年4月末時点。2025(平成37)年以降の数値は、各区市町村が介護保険事業計画策定のために積算した見込値を集計した年度末時点の数値

◆ 高齢者の住まい・高齢者の居住している持家の床面積

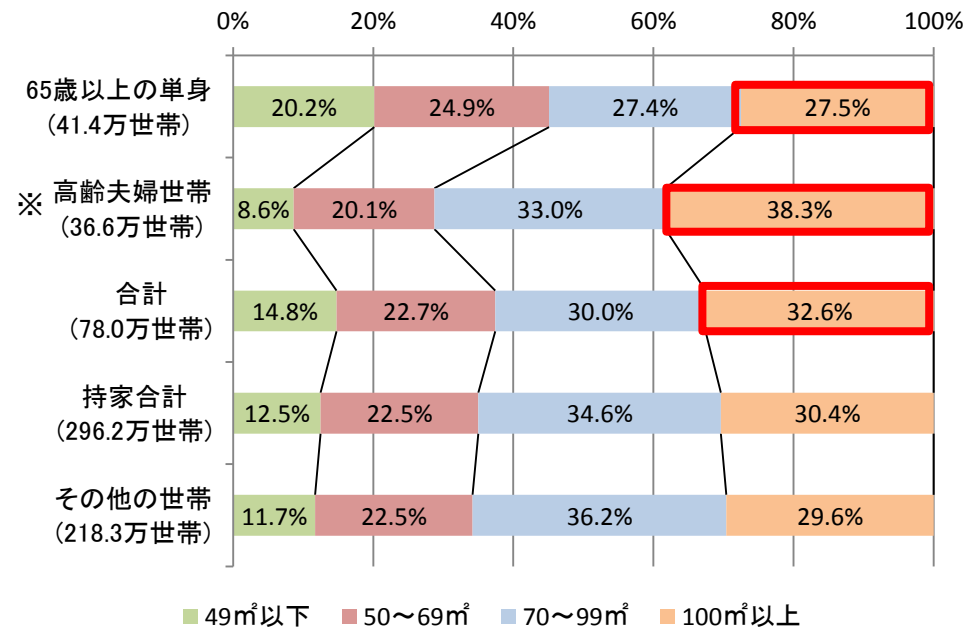
- ・ 高齢者のいる世帯では、持家が約7割、借家が約3割
- ・ 高齢単身・夫婦世帯の持家世帯は、約3割が100㎡以上に居住

住宅の所有関係別世帯数・割合(東京都)



(資料)「平成25年住宅・土地統計調査」/総務省
 (注)「給与住宅ほか」には住宅の所有関係不詳を含む。

65歳以上の単身及び高齢夫婦の持家世帯における床面積別世帯割合(東京都)



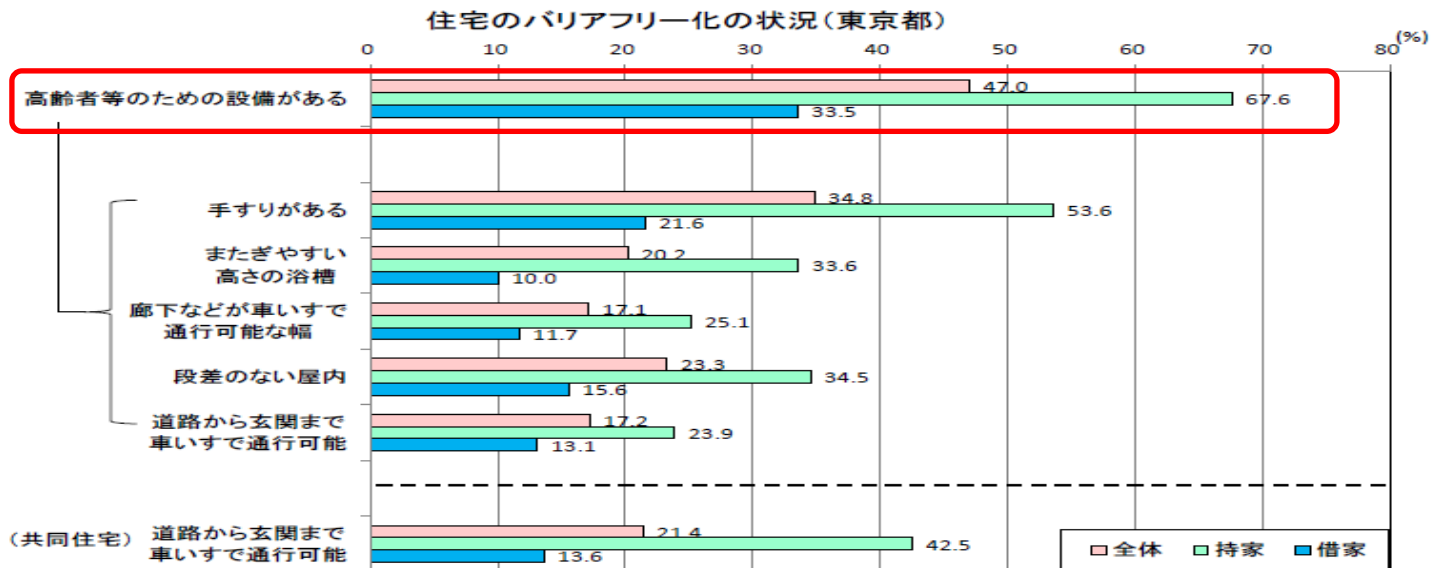
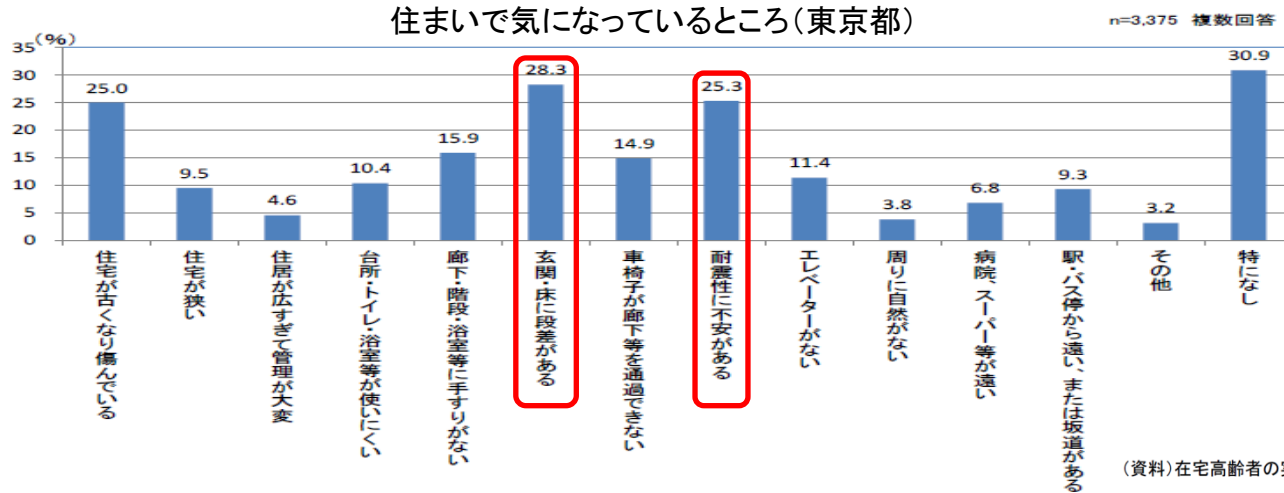
(資料)「平成25年住宅・土地統計調査」/総務省

※高齢夫婦世帯とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦をいう

第1章 高齢者の居住対策 ～ 1 東京の実態 ～

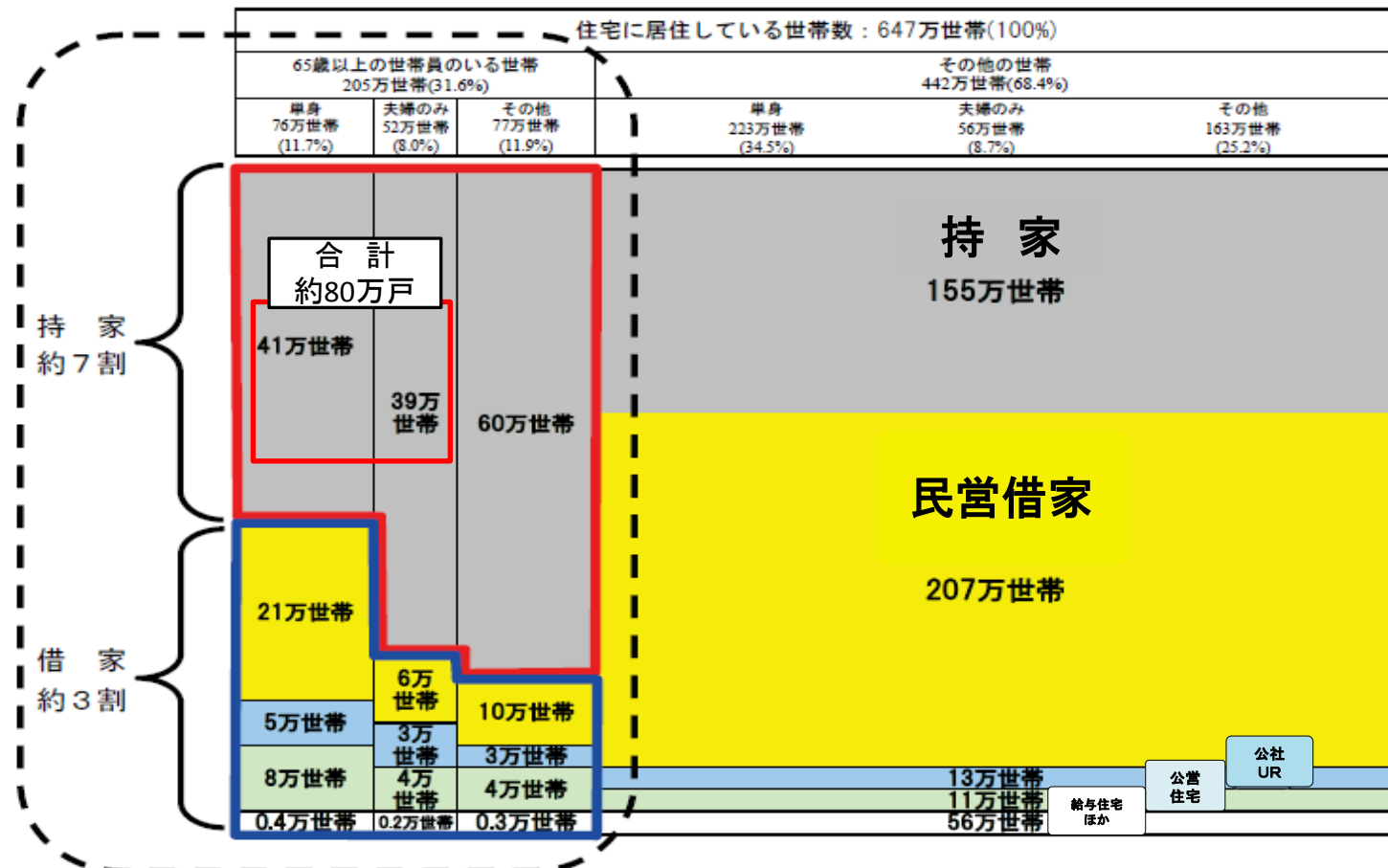
◆ 住まいで気になっているところ・住宅のバリアフリー化の状況

- ・ 住まいで気になっているところでは、「玄関・床に段差がある」28.3%、「耐震性に不安がある」25.3%
- ・ バリアフリー化率は全体で47.0%、持ち家67.6%、借家33.5%



◆ 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。



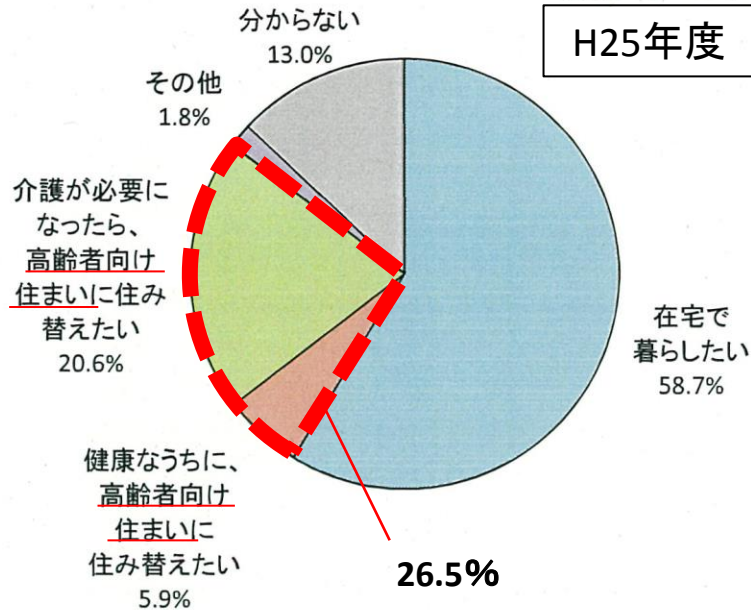
◆ 希望する高齢期の住まい

- 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

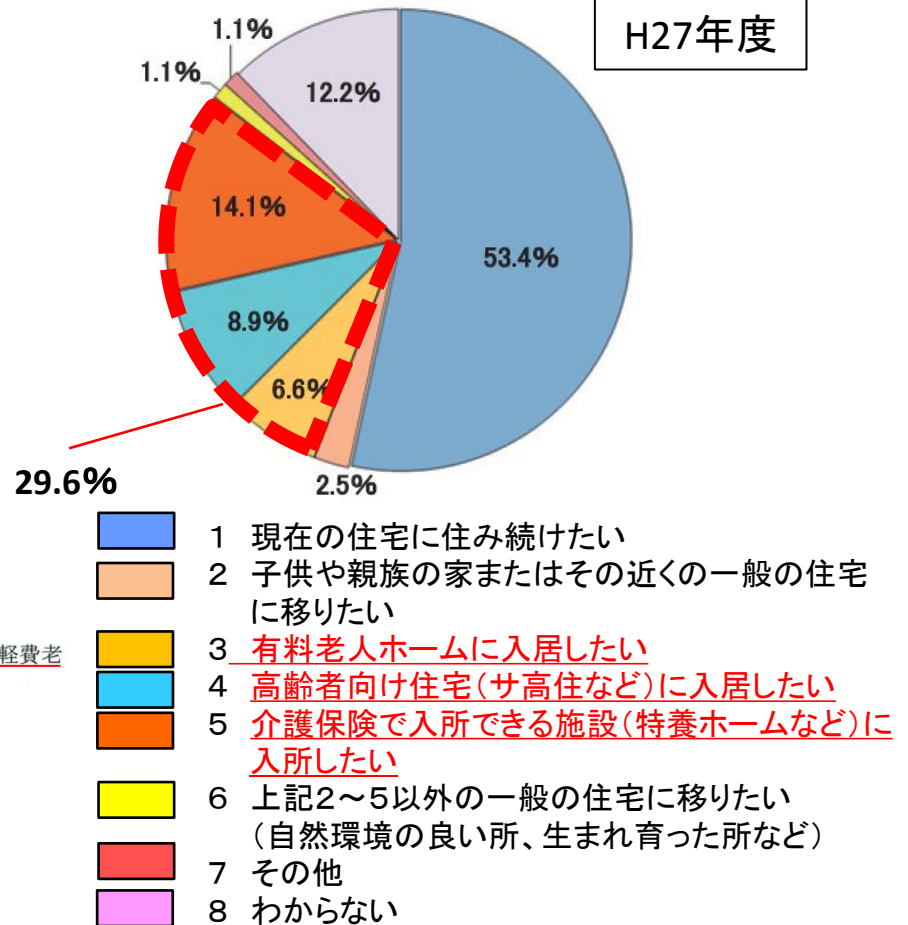
H25年度



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	○床面積は原則25㎡以上 <small>(居間、食堂、台所等が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	○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	○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

◆ サービス付き高齢者向け住宅の概要

■ サービス付き高齢者向け住宅の間取り例

各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備等を備えている住宅

《間取りの一例》

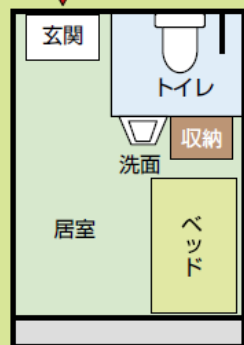


基本的には、マンションやアパートのように各居住者が独立して暮らせる住まいである。

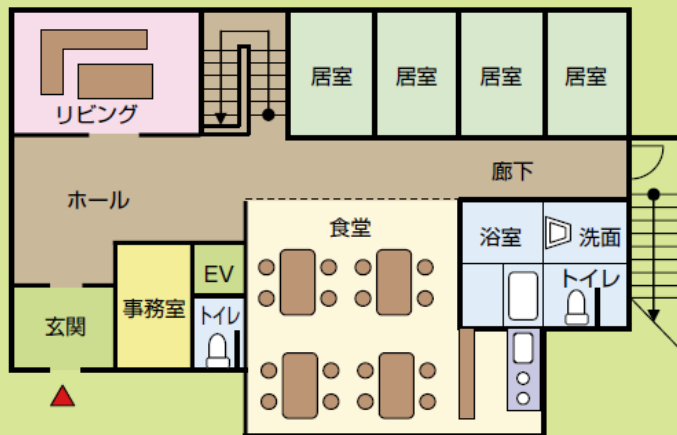
緊急通報装置が設置されており、サービス提供のためのケアの専門家等が24時間常駐している住宅もあれば、夜間は外部の警備会社に委託している住宅もある。

居間、食堂、台所等を共同して利用している住宅

《間取りの一例》



《共用スペース 平面図の一例》



台所、浴室を居住者が共同利用する住宅もある。居住者同士が交流できるスペースや食堂、ゆったりとした浴室を備えている住宅など多種多様である。居室部分が狭いため、家賃が低めになっている傾向がある。

◆ 地域のニーズに応じた生活支援施設の整備や支援サービスの充実

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、高齢者向けの施設や生活支援サービスを備えるなど、地域のニーズに応じた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整備事業(国補助)【平成30年度】

国が、サービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し、整備等に要する費用の一部を補助するもの
 ・新築の場合、建設費の1/10（上限90～135万円/戸）

■ 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

	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 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 (上限3,900万円)

◆ サービス付き高齢者向け住宅における医療・介護との連携事例

コーシャハイム平尾 ～地域の社会資源との協働による地域包括ケアの実現～

- 東京都住宅供給公社は、昭和40年代に整備した分譲及び賃貸住宅団地の一角に、サービス付き高齢者向け住宅コーシャハイム平尾を整備しました。
- 「住まい」としてのサ高住に、「通所」「訪問」「泊まり」の機能を有する介護・医療施設を併設、さらに1階にはコミュニティホール、レストラン等を併設し、サ高住入居者だけではなく地域の福祉拠点として地域住民が気軽に利用できるスペースを整備しました。



建物外観

【併設施設】

- 在宅療養支援診療所
- 訪問看護ステーション
- 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所
- 居宅介護支援事業所
- 看護小規模多機能型居宅介護事業所
- コミュニティホール、地域交流レストラン 等



キッズスペース



まちのスペシャリスト講座

◆ 近居・多世代交流の実現や地域コミュニティとの連携

高齢者が多様な世代によるコミュニティの中で安心して暮らせるよう、一般住宅を併設するなど、多様なサービス付き高齢者向け住宅を供給

■ 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				
	新築		改築		
整備費補助	〔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

【背景・経緯】

- 高齢者がいきいきと安心して生活していくためには、高齢者の多様な価値観や異なる身体状況に配慮し、幅広い住まい方に対応した住宅の整備が必要である。
- 民間事業者等の中には、高齢者が様々な居住者とのふれあいやつながりを実感できる住宅を整備する動きが見られ、高齢者の生きがいや安心感に寄与していることから、都は当事業をモデル的に実施してきた。
- 高齢者のニーズに対応した多様なサービス付き高齢者向け住宅を供給していく上で有効であることが確認されたため、引き続き当事業を実施していく。

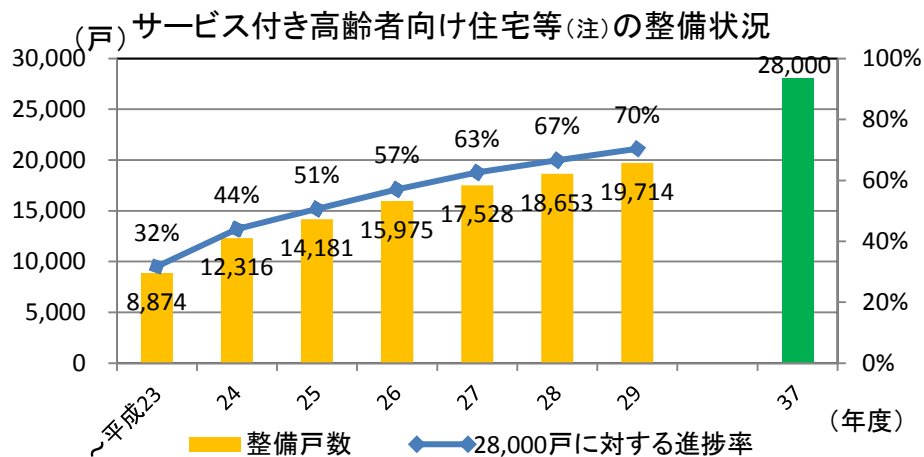
【コンセプト】

- 高齢者が、身体状況や生活形態に応じ、自立し安心して暮らすことができる住宅
- 高齢者が、様々な居住者や地域住民と交流することによりいきいきと暮らし、災害時にも助け合うことができる住宅

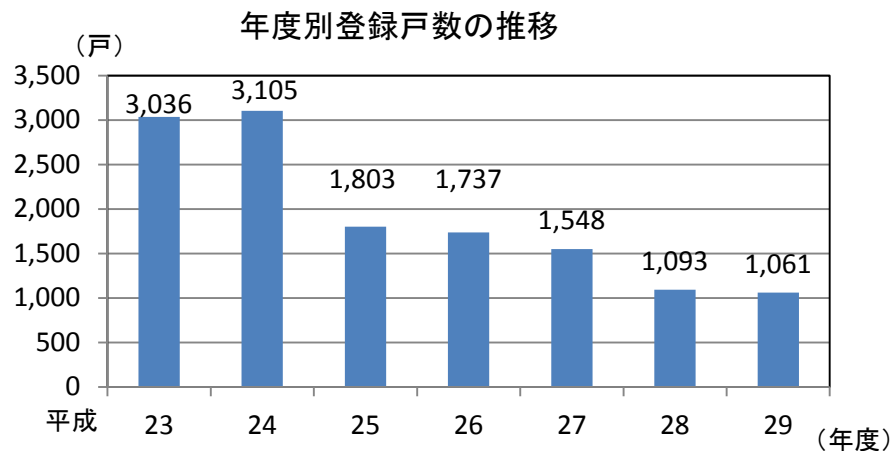
◆ 一般住宅が併設されたサービス付き高齢者向け住宅の整備状況

所在地	戸数		交流施設	併設施設	特色	開設時期
	サ高住	一般住宅				
世田谷区 中町	251	252	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティカフェ ・カルチャールーム ・コミュニティガーデン 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所 ・小規模多機能型居宅介護事業所 ・認可保育所 外 	<ul style="list-style-type: none"> ・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方ニーズを反映 ・区と協定を締結し高齢者住宅を福祉避難所として登録 	H29年 7月
町田市 小山ヶ丘	60	40	<ul style="list-style-type: none"> ・交流棟 ・コミュニティレストラン 	<ul style="list-style-type: none"> ・通所介護事業所 ・訪問看護ステーション 外 	<ul style="list-style-type: none"> ・大学と連携し学生・教職員向け賃貸住宅を併設 ・高齢者が同じ敷地で学生・教職員と住まう中で多世代交流を実現 	H29年 4月
練馬区 関町南	70	78	<ul style="list-style-type: none"> ・レストラン ・屋上庭園 ・シアタールーム 外 	<ul style="list-style-type: none"> ・通所介護事業所 ・訪問介護事業所 ・居宅介護支援事業所 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション入居者も生活支援サービスを受けることが可能 ・レストランや屋上庭園など屋内外に多様な交流スペースを設置 	H29年 7月
町田市 中町	66	44	<ul style="list-style-type: none"> ・シアタールーム ・娯楽室 ・レストラン ・ふれあい広場 	<ul style="list-style-type: none"> ・通所介護事業所 ・訪問介護事業所 ・居宅介護支援事業所 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション入居者も生活支援サービスを受けることが可能 ・レストランやふれあい広場など屋内外に多様な交流スペースを設置 	H30年 3月
中央区 勝どき	62	44	<ul style="list-style-type: none"> ・交流スペース ・食堂 ・屋上庭園 	—	<ul style="list-style-type: none"> ・1棟の建物に子育て世帯向け賃貸マンションを併設 ・食堂やゆとりのある交流スペースを設置し、地域にも開放することにより、居住者や地域とのつながりを促進 	H30年 5月
調布市 入間町	131	155	<ul style="list-style-type: none"> ・レストラン ・シアタールーム ・娯楽室 外 	<ul style="list-style-type: none"> ・通所介護事業所 ・訪問介護事業所 ・居宅介護支援事業所 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション入居者も生活支援サービスを受けることが可能 ・レストラン、中庭など屋内外に多様な交流スペースを設置 	H31年 4月 (予定)

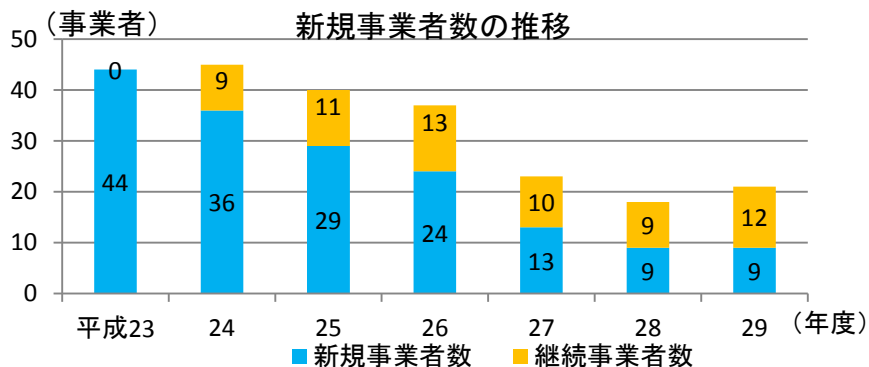
◆ サービス付き高齢者向け住宅等(注)の整備状況・補助実績等



(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]

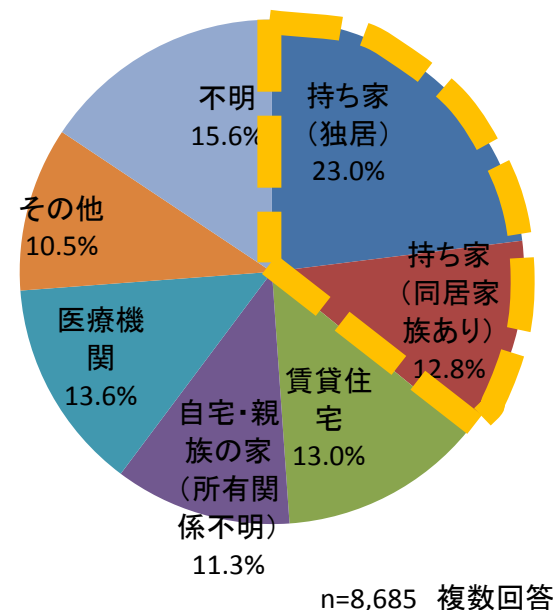
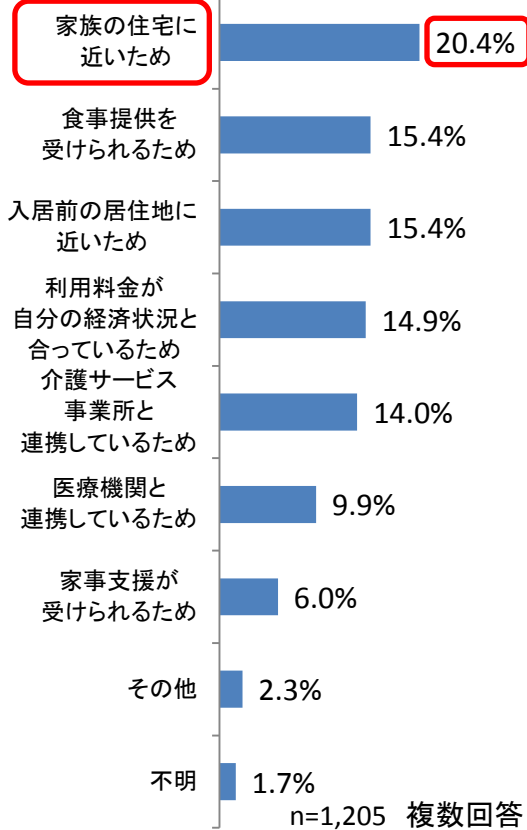
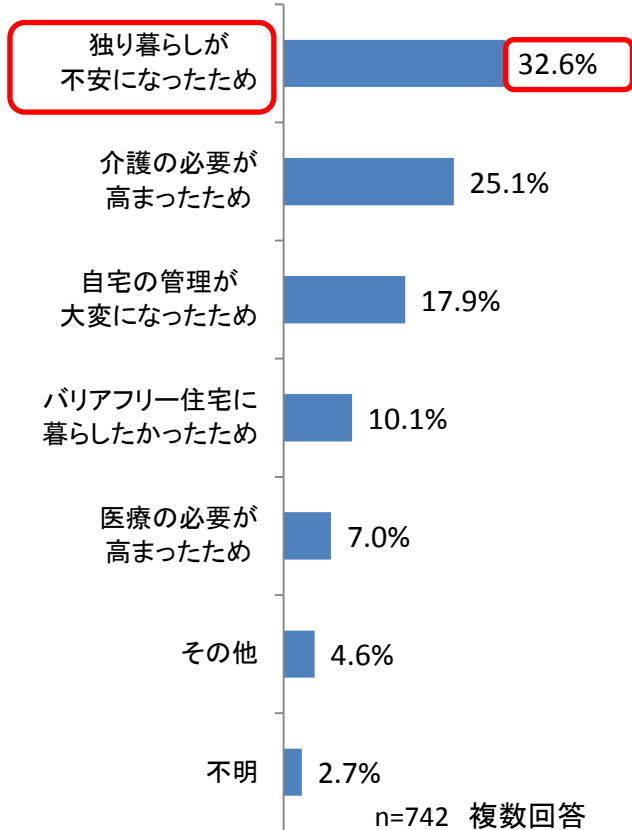
- ・政策目標2万8千戸(平成37年度)に向け、着実に整備が進む一方、年度別の登録戸数は伸び悩んでいる
- ・年度別の新規事業者数は年々減少している

◆ サービス付き高齢者向け住宅 入居者の実態(東京都)

入居の動機や理由

居住するサービス付き高齢者向け住宅を選んだ理由

入居前の居住場所



平成29年度サービス付き高齢者向け住宅実態調査報告書 平成30年2月 東京都

[分析結果の評価]

- ・入居の動機や理由は「独り暮らしが不安になったため」が約3割と最も多い
- ・居住するサービス付き高齢者向け住宅を選んだ理由は「家族の住宅に近い」が約2割と最も多い
- ・入居前の居住場所は「持ち家(独居・同居親族あり)」が4割弱と最も多い

◆ 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。

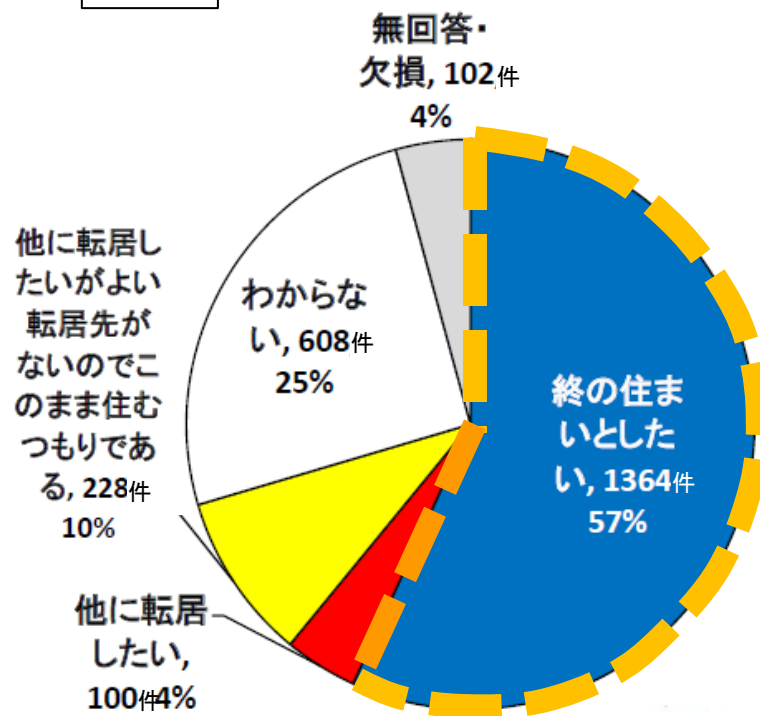
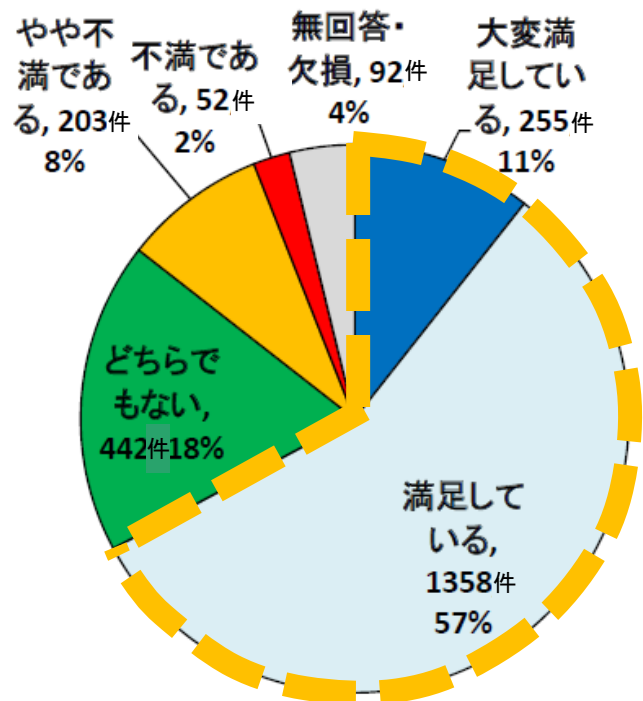
問 あなたは、今後も入居を継続したいと考えていますか。

●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

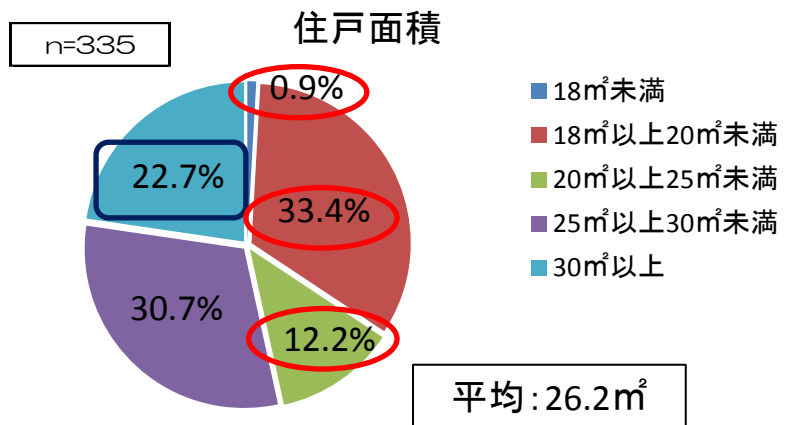
- 住まいに求められる価値観が変化しており多世代が集まるコミュニティが評価されている

入居率

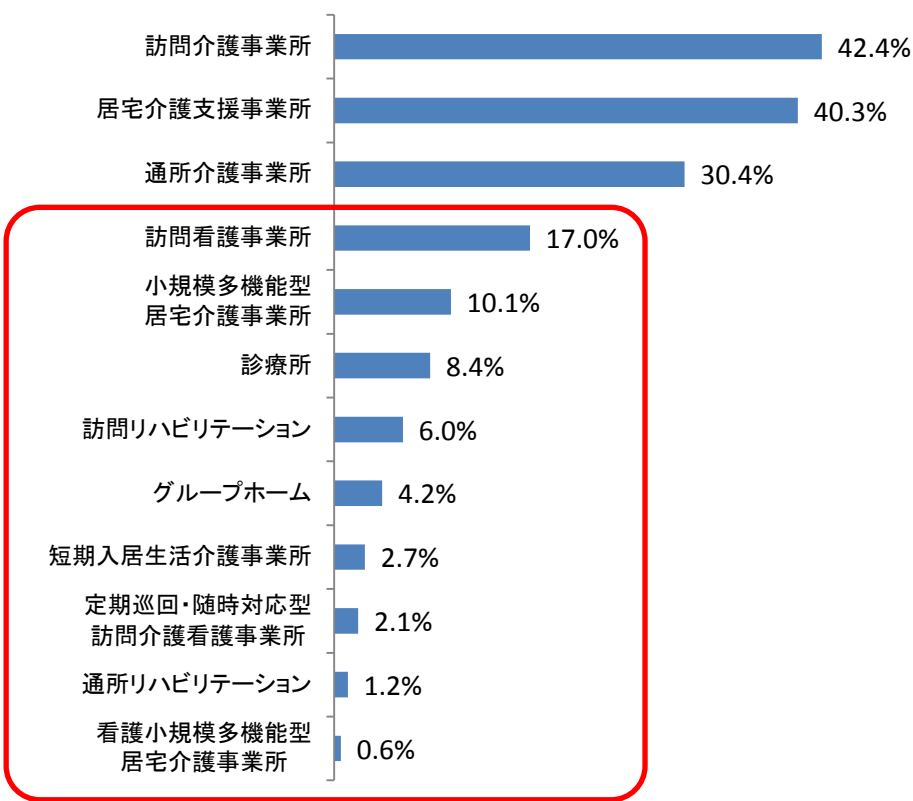
- 入居開始直後から高い入居率
入居開始3か月時点 41%
(他住宅の平均入居率 34%)

※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

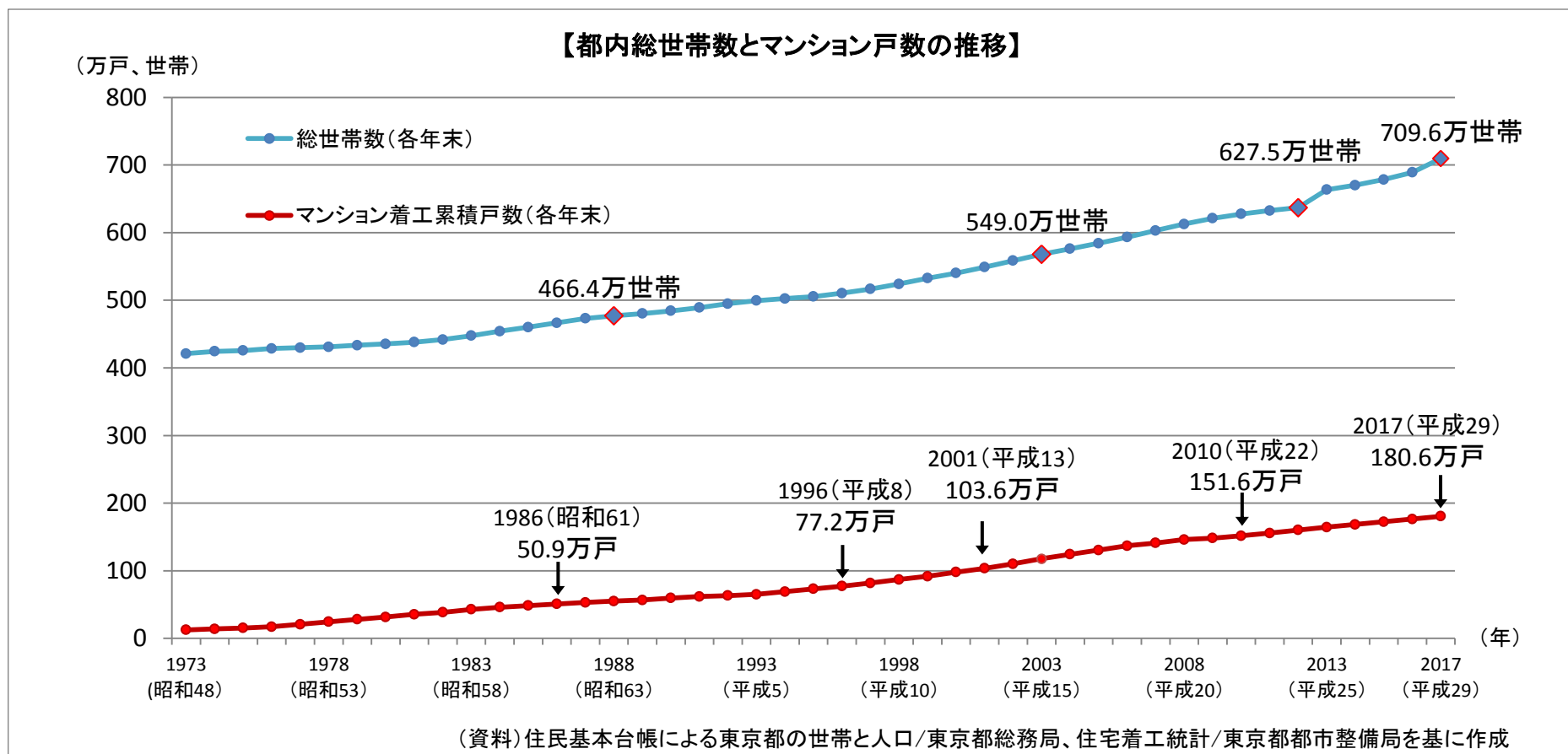
第2章 マンションの老朽化対策

第2章 マンションの老朽化対策 ～ 1 東京の実態 ～

◆ 都内総世帯数とマンション戸数の推移

○東京では1950年代からマンションの供給が始まり、高度経済成長期には周辺区部や多摩地域を中心に大規模な団地の開発が、近年では都心部や臨海部で超高層マンションの建設が行われるなど、時代の変遷とともに、また立地状況に応じて、多様で膨大な数のマンションが供給されてきた。

○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。

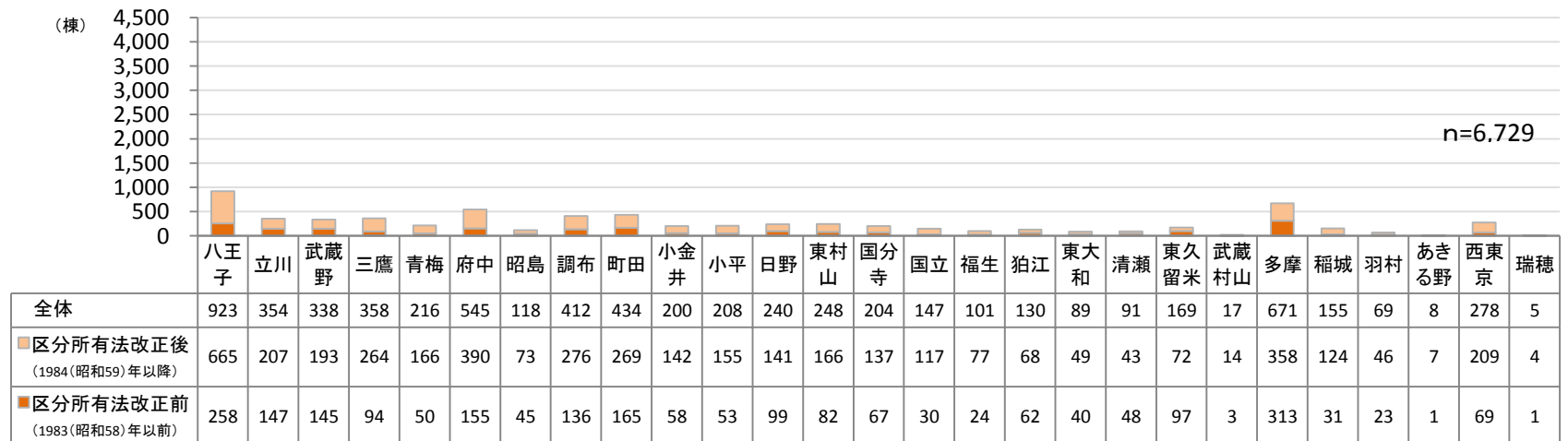
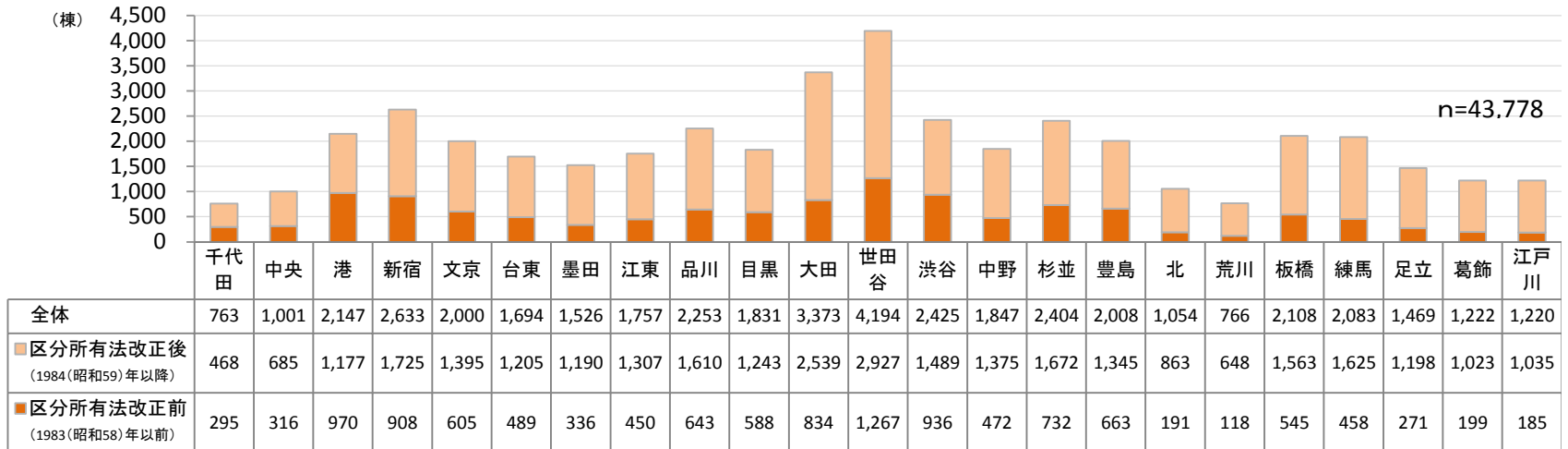


第2章 マンションの老朽化対策 ～ 1 東京の実態 ～

◆ マンションの地域別戸数の分布

○都内マンションの棟数は全体で約5.3万棟であり、そのうち9割近くが区部に立地している。

○区分所有法改正前に建築されたマンションは、区部では、城西・城南地区に多く立地しており、市町部では、多摩ニュータウンなどの大規模な団地を抱える市において、特に高い比率となっている。



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

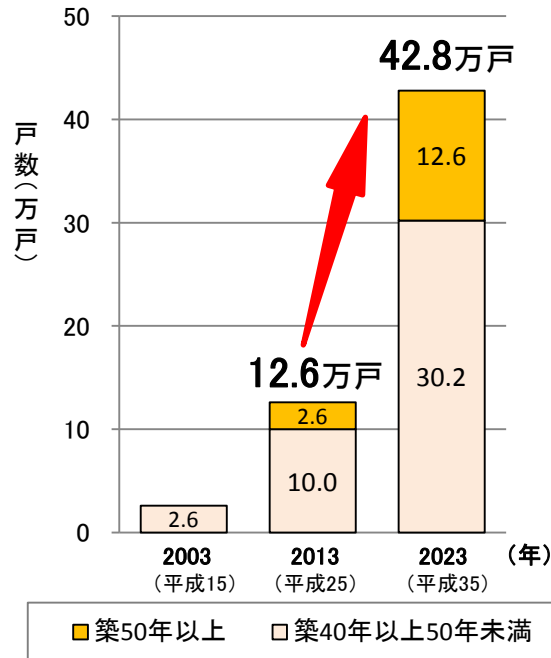
第2章 マンションの老朽化対策 ～ 1 東京の実態 ～

◆ 「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。

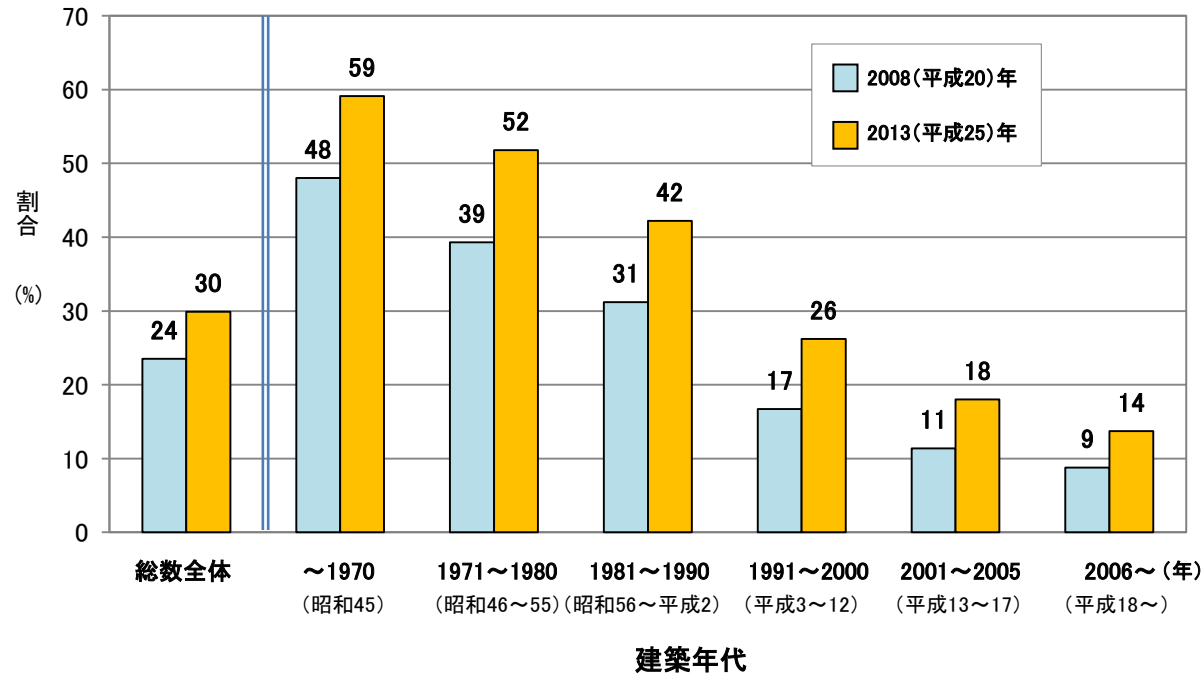
○建築年代が古いマンションほど、居住者の高齢化が進んでおり、1980(昭和55)年以前に建てられたマンションでは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合が5割を超えている。このように、都内のマンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行している。

【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 ～

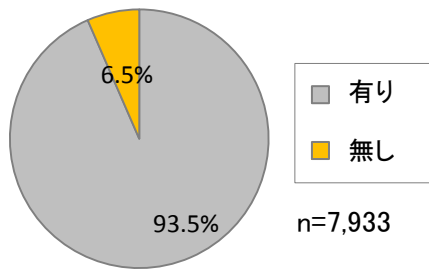
◆ マンション管理の実態

マンション実態調査(2013(平成25)年結果公表)で実施したアンケート調査によれば、

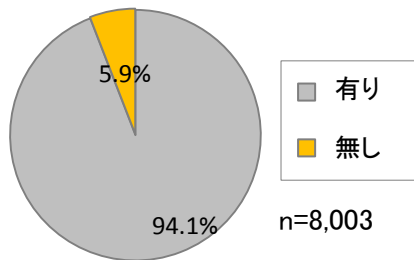
○管理組合があるマンションは93.5%、管理規約を作成しているマンションは94.1%であり、約30%のマンションが管理規約を一度も改正したことがない。

○マンション管理に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。

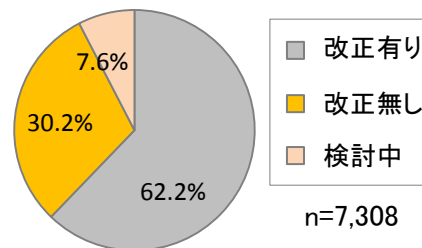
【管理組合の有無】



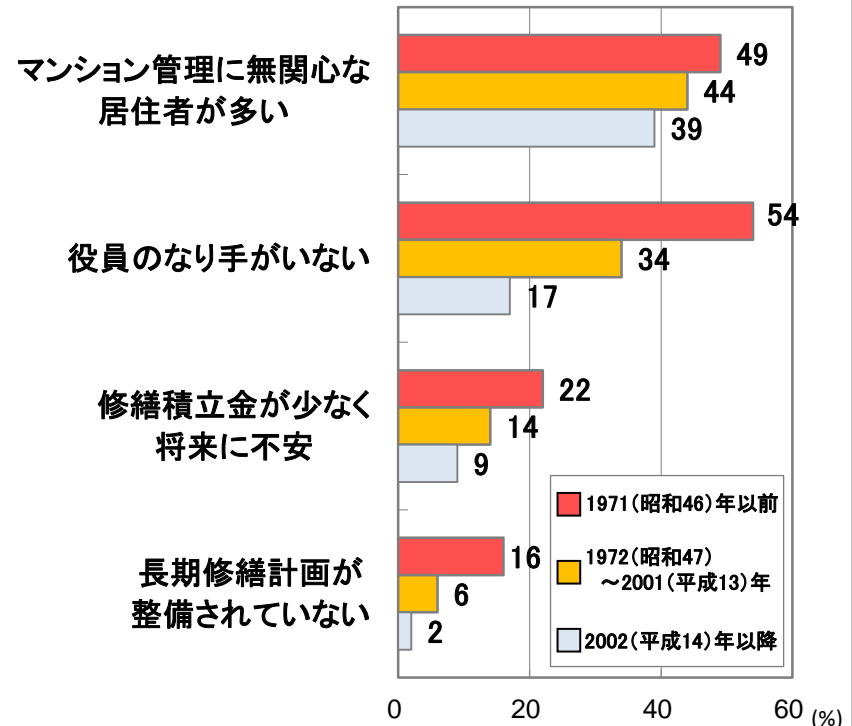
【管理規約の有無】



【管理規約の改正状況】



【日常管理の問題】



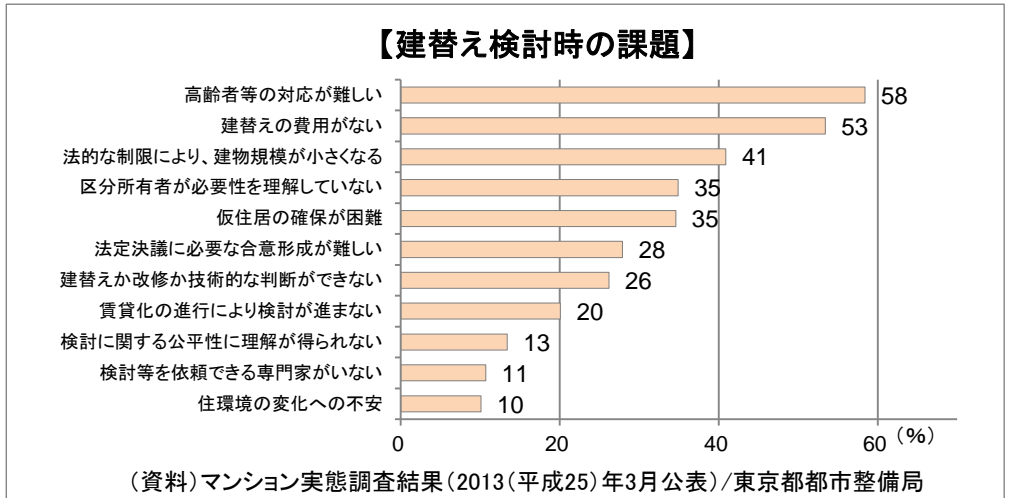
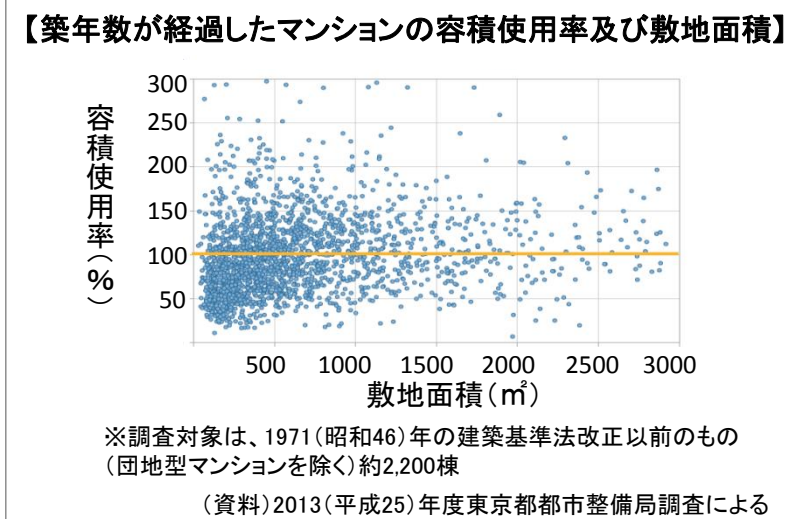
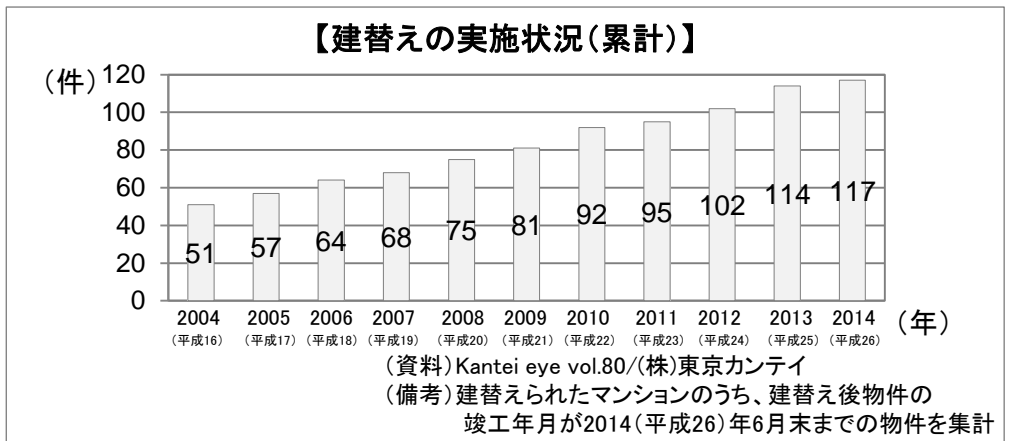
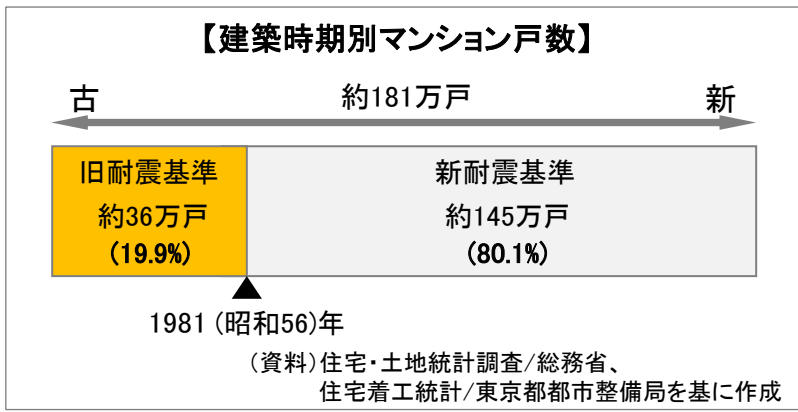
第2章 マンションの老朽化対策 ～ 1 東京の実態 ～

◆ マンション再生の実態

○都内のマンションストックの約2割に相当する約36万戸が、1981(昭和56)年以前の旧耐震基準で建築されたものであると推計され、これらの多くは耐震性不足が懸念される。

○都内で建替えが実現したマンションは約120件である。築年数が経過したマンションは、敷地面積が小さく、容積使用率※が大きいものが多いため、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。

※使用可能な容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合



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

○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。

○調査によって得られた情報をデータベース化し、利用協定を締結した区市町村とともに、マンション施策の基礎データとして活用できる仕組みとして、マンションデータベースを構築した。

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%

マンションデータベースの整備・運用 (2012(平成24)年度～)

○概要

- ・都と利用協定を締結した区市町村と共有し、適宜追加・更新
- ・2018(平成30)年1月末現在、分譲53,931棟 賃貸82,846棟掲載

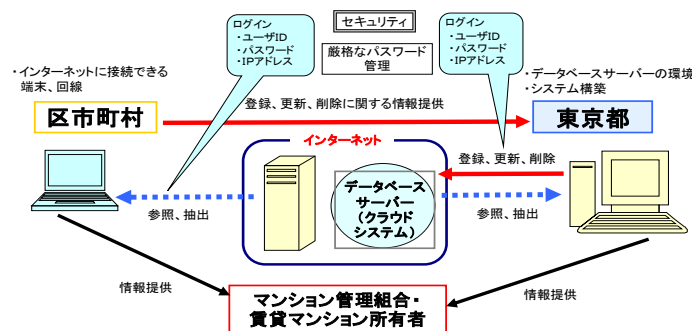
○主な項目

《基本情報》

マンション名、所在地、敷地・建築・延床面積、建築構造、
建物階数、建物戸数、築年月、用途地域

《アンケート回答情報》

マンションの管理・耐震・建替えの状況等



第2章 マンションの老朽化対策 ～ 2 これまでの取組 ～

◆ 行政計画の策定

○2015(平成27)年9月の東京都住宅政策審議会答申「東京におけるマンション施策の新たな展開について」を踏まえ、国や区市町村、関係団体などの多様な主体や、まちづくり、防災、福祉など関連する政策分野との連携を図りながら総合的・計画的に施策を推進するため、2016(平成28)年3月に「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定。

施策展開に当たっての基本方針

- ・マンションの管理や再生(建替えや改修など)は、管理組合の自助努力で行うことが基本であるが、一方で、東京におけるマンションの重要性に鑑み、マンションの適正な管理や再生を促していくことは、公益性の観点からも重要
- ・管理組合等への普及啓発や支援など、行政が適切に関与し、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱として、積極的な展開を図る



マンションの適正な管理の促進

- 目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理促進
- 目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善
- 目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

老朽マンション等の再生の促進

- 目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標5 旧耐震基準マンションの耐震化の促進
- 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

【都と区市町村との役割分担・連携】

・マンションの適正な管理や円滑な再生を効果的・効率的に促進するため、広域自治体である都と、基礎的自治体である区市町村が適切な役割分担のもと、連携して施策に取り組んでいくことが必要である

都 ・国の動向等を踏まえ、施策の推進に関する基本的な方針を定め、方針に即した区市町村の取組を技術面・財政面から支援
 ・都内全域で共通して実施・適用すべき制度の構築や基準等の作成、情報基盤の整備

区市町村 ・地域の実情に応じた施策を推進
 ・個々のマンションの実態把握や管理組合への支援・指導

第2章 マンションの老朽化対策 ～ 2 これまでの取組 ～

○管理組合による自主的かつ適正な維持管理、マンション再生に向けた管理組合の取組を促進するために、管理組合及び区分所有者を対象としたポータルサイト、ガイドライン等の作成やセミナー開催を行うなど、普及啓発を行うとともに、専門家によるアドバイスや相談を行うなど、技術的支援に取り組んできた。

◆ 普及啓発

東京都マンションポータルサイト (2016(平成28)年度～)

○概要

管理や耐震化、建替え等に関する支援制度など、マンションに関する情報を分かりやすく紹介するホームページを開設



(トップページ)

マンション再生ガイドブック (2018(平成30)年発行)

○概要

マンションの再生を促進するため、マンション再生に取り組む際、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるためのポイントなどを記載



マンション管理ガイドライン (2017(平成29)年改定)

○概要

管理組合等による適正な管理や再生を促進するため、管理組合や分譲事業者、マンション管理業者、マンション管理士がそれぞれの業務の遂行に当たり、実施することが望ましい事項を記載



マンション管理・再生セミナー (2009(平成21)年度～)

○概要

マンションの建替えや改修等に向けた管理組合等の機運醸成を図るため、管理組合役員や区分所有者等を対象に、専門家による講演、無料相談を実施



(セミナーの様子)

第2章 マンションの老朽化対策 ～ 2 これまでの取組 ～

◆ 技術的支援①

マンション管理アドバイザー制度 (2000(平成12)年度～)

○概要

マンションの維持管理について、管理組合等に専門家を派遣し、情報提供やアドバイスを実施

○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～)

○概要

マンションの建替え・改修について、管理組合等に専門家を派遣し、情報提供やアドバイスを実施

○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

耐震アドバイザー派遣事業 (2006(平成18)年度～)

○概要

マンションの耐震化について、管理組合等に専門家を派遣し、耐震診断・改修設計・工事等の各段階におけるアドバイス等を行う耐震アドバイザー派遣事業を実施する区市町村に対し、事業費の一部を補助

○実績

2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度
64件	56件	40件

専門相談 (2002(平成14)年度～)

○概要

区市における相談体制を補完するため、弁護士、一級建築士による相談を実施

○相談実績

2015(平成27)年度	2016(平成28)年度	2017(平成29)年度
47件	28件	32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①

- 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。
- 耐震化に要する区分所有者の費用負担の軽減を図るため、マンション耐震化促進事業を設け、区市と連携し、耐震診断や耐震改修に対する助成を実施している。

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及び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、共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合に対し、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

○利子補給期間

管理組合が、(独)住宅金融支援機構の融資を受ける期間(最長10年間)

○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

建築物の建替えや土地利用の共同化、高度化を図ることで、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)

マンション耐震化促進事業 (2006(平成18)年度～)

○概要

旧耐震基準で建設されたマンションの耐震化を促進し、震災に強い都市づくりを進めるため、マンションの耐震診断及び耐震改修等に関する助成事業を行う区市町村に対し、補助を実施

○実績

耐震診断	969件(2006(平成18)～2017(平成29)年度)
耐震改修等	224件(2008(平成20)～2017(平成29)年度)

第2章 マンションの老朽化対策 ～ 2 これまでの取組 ～

◆ 技術的支援②・財政的支援②

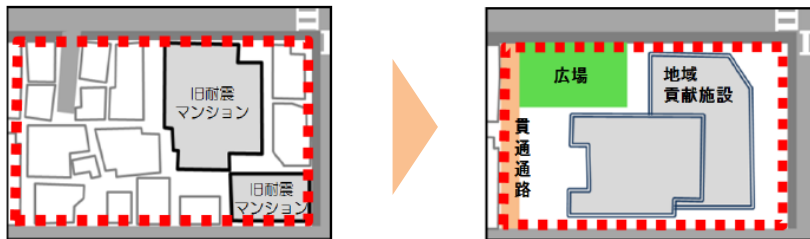
- 敷地条件や建築規制により、建替えが困難なマンションの再生を促進するためには、周辺敷地との共同化など、まちづくりと連携して建替えを促進することが必要である。
- まちづくりと連携した新たな建替え支援制度を検討するため、2015(平成27)年からモデル事業を実施。その成果において、①区市の提案に基づき利用できる制度とする必要、②管理組合等の合意形成に対する支援が重要、などの区市からの意見があった。
- 都は、検討を踏まえ、2017(平成29)年4月にまちづくりと連携してマンションの建替えを促進する新たな制度を創設した。

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まちづくり計画の検討・策定支援
 - ・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建替え等の検討・合意形成への支援
 - ・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建替え事業等への支援
 - ・総合設計制度、マンション建替法容積率許可制度について、推進地区内における特例を規定
 - ・街区再編まちづくり制度の適用要件を緩和

○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

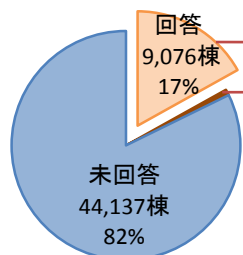
第2章 マンションの老朽化対策 ～ 3 取組の評価 ～

◆ マンションの管理状況についての分析

次のいずれかがないマンションを管理不全の兆候が疑われると定義 ⇒

- ①管理組合
- ②管理規約
- ③総会開催
- ④管理費
- ⑤修繕積立金
- ⑥大規模修繕工事の実施

管理組合がないマンション



9,076棟のうち、
管理組合の有無について
回答があったもの(7,933棟)

- ・管理組合あり…93.5% (7,418棟)
- ・管理組合なし… **6.5%** (515棟)

追加ヒアリング調査(2013(平成25)年) …実態調査の未回答マンションに実施
回答があったもの(277棟)

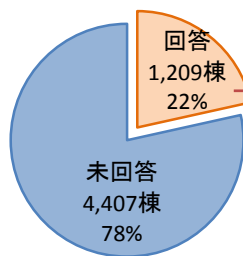
- ・管理組合あり…84.1% (233棟)
- ・管理組合なし… **15.9%** (44棟)

実態調査で未回答の
マンションほど、管理
組合がない割合が多い

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

管理組合はあるが、管理規約など上記の②～⑥のいずれかがないマンション



1,209棟のうち、
建築年の回答が
あったもの

1983(昭和58)年以前
(区分所有法改正前)
(356棟)

- ・管理規約など上記の②～⑥のいずれかがない… **14.3%** (51棟)
- ・上記の②～⑥のいずれもある …85.7% (305棟)

1984(昭和59)年以降
(区分所有法改正後)
(623棟)

- ・管理規約など上記の②～⑥のいずれかがない… **5.6%** (35棟)
- ・上記の②～⑥のいずれもある …94.4% (588棟)

区分所有法改正前の
マンションほど、管理上の問
題があるマンションが多い

調査対象：3区(中央区・新宿区・品川区)内の分譲マンション 5,616棟

(資料)2016(平成28)年度 管理状況報告試行 ※任意調査

[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。
- ・管理状況に応じた助言や支援を行い、管理組合の活性化を図ることで、適正な維持管理を促進し、都民の豊かな住生活を支える安全で良質なマンションストックを形成していくことが必要である。

第2章 マンションの老朽化対策 ～ 3 取組の評価 ～

◆ 都による技術的支援の取組についての分析

マンション管理アドバイザー制度

【現状】

- ・8区2市において助成を行っているほか、本制度とは別の独自制度によって、14区市において、アドバイザーの派遣を行っている。（2018(平成30)年4月現在）

【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。

○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。
- ・自治体によって、助成制度の有無や内容に差がある。

マンション建替え・改修アドバイザー制度

【現状】

- ・10区3市において助成を行っているほか、本制度とは別の独自制度によって、5区市において、アドバイザーの派遣を行っている。（2018(平成30)年4月現在）

【ヒアリング結果】

○効果

- ・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

- ・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。

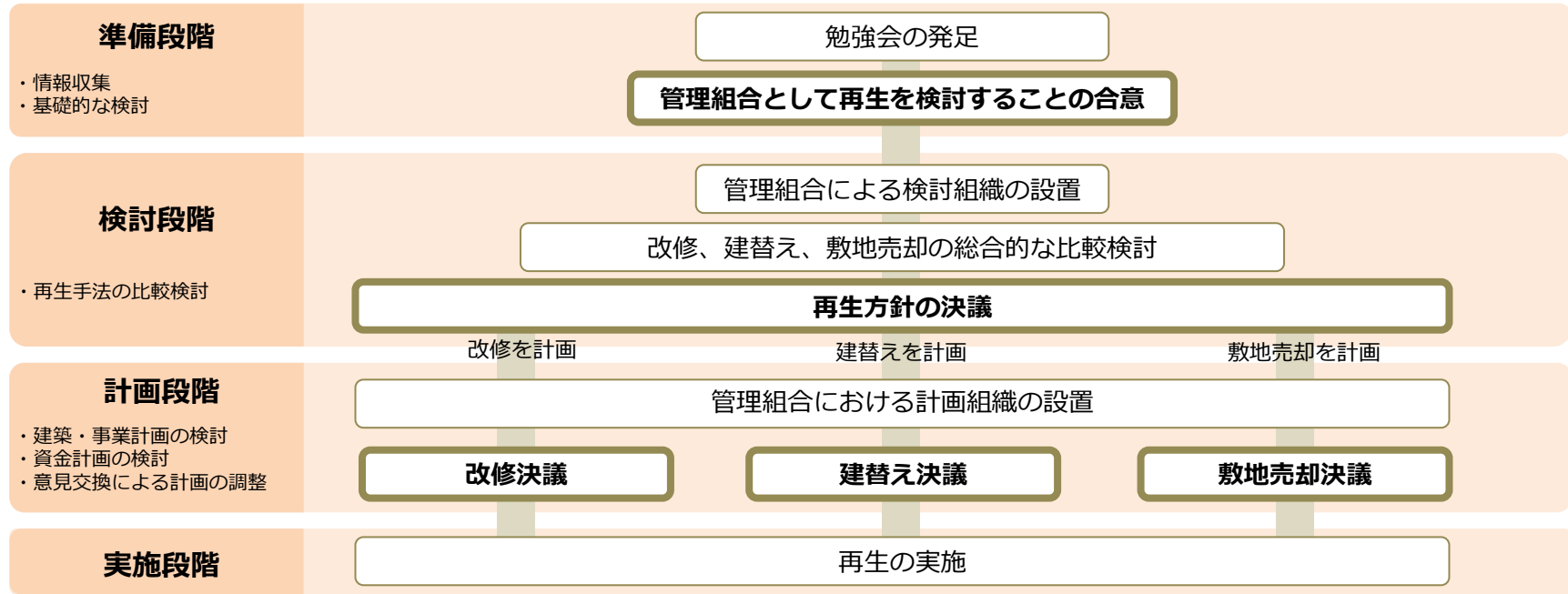
[分析結果の評価]

- ・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。
- ・区市町村によって、助成制度の有無等に差があり、都の財政的支援を望んでいるところもある。

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

◆ 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

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)

[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いることから、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、積極的に施策を実施している区もある。

◆ 外国における取組についての分析

○荒廃マンションの住居改善プログラム（フランス）

・概要

既成市街地に立地するマンションが適正に管理されず、老朽化し、近隣社会へ悪影響を及ぼすようなものを「荒廃」マンションと定義し、公費の負担により、建物の改修と管理を適正化するための促進事業を展開。

・「荒廃」の定義

- (1) 物理面での荒廃
(共用部分を中心とした建物や設備の老朽化・陳腐化など)
- (2) 社会経済面での荒廃
(居住者の貧困化・特定階層化など)
- (3) 管理・運営面での荒廃
(管理組合や集会の機能不全)

・荒廃化したマンションへの行政介入の権限の付与

マンションの住民の安全や生活環境に害を及ぼす可能性があるときは、各地域の市町村長は、共用部分の修理、取替え命令、又は強制執行を行うことができる。

○法による管理事項の義務付けや行政関与（韓国）

・概要

法により、定期的な安全点検や長期修繕計画策定などが管理組合に義務付けられており、点検の結果、危険があると判断された場合は、市長等が毎月点検等の管理を行う。

(資料)2010(平成22)年度東京都都市整備局調査による

[分析結果の評価]

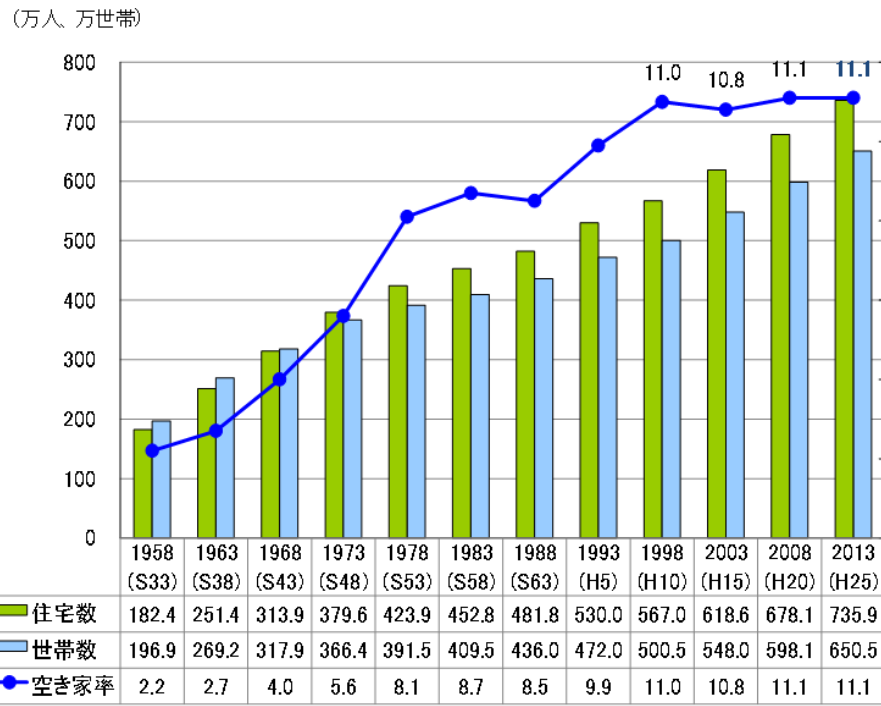
- ・フランスでは、管理組合運営の正常化を図るために行政による介入を実施しているほか、韓国でもマンション管理への一定の行政関与がみられる。

第3章 空き家対策

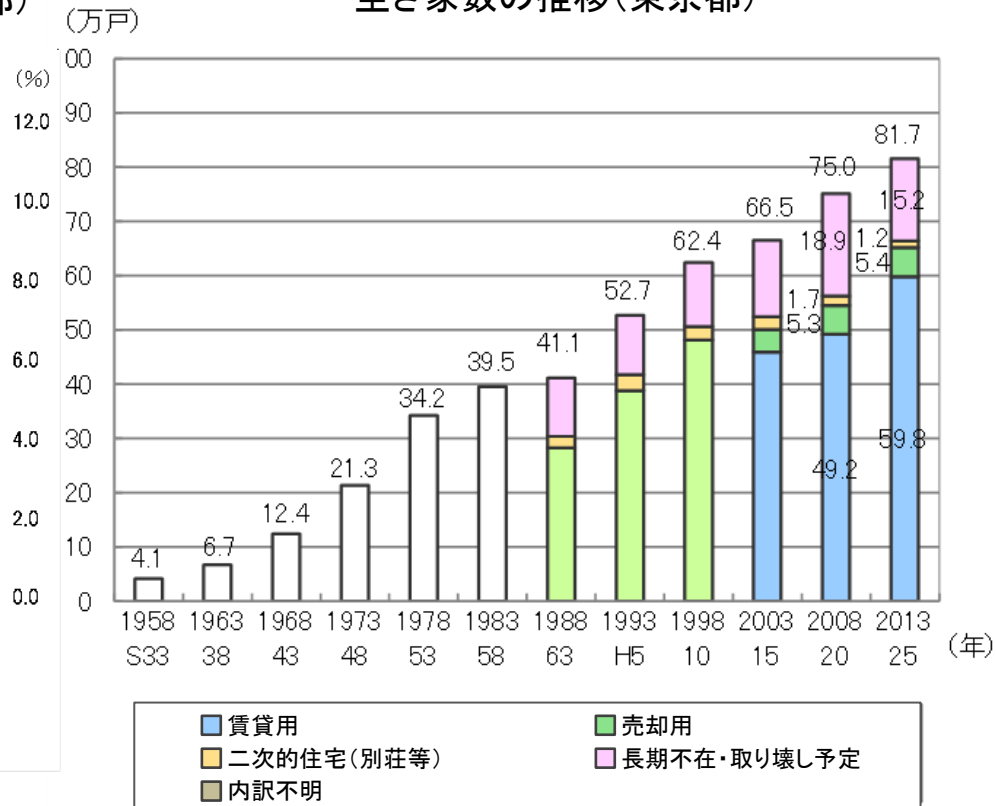
◆ 都内の空き家の状況①

- ◇ 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)

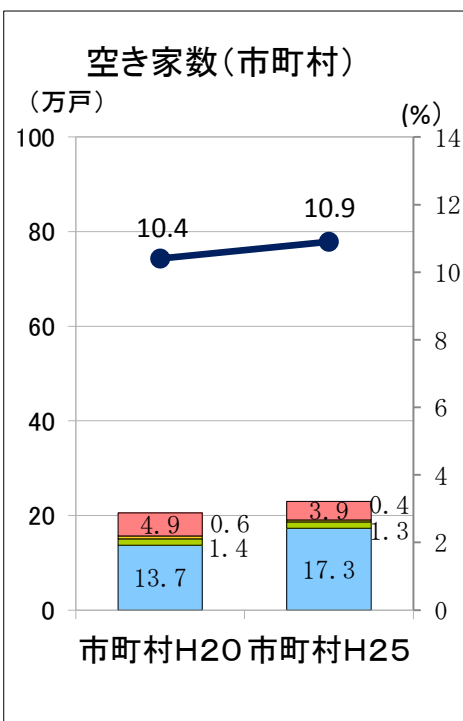
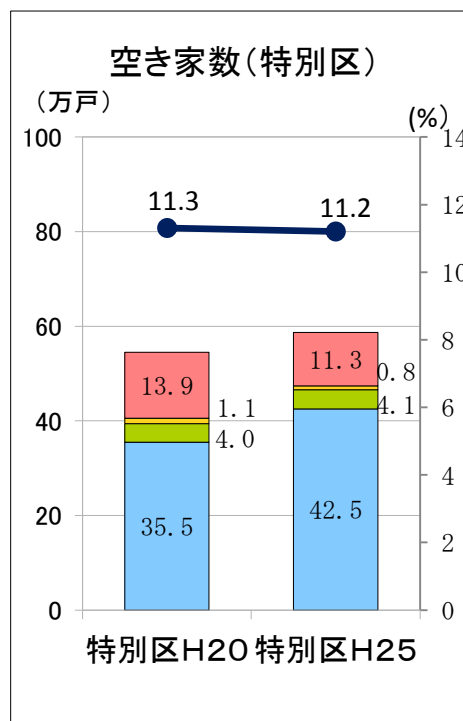
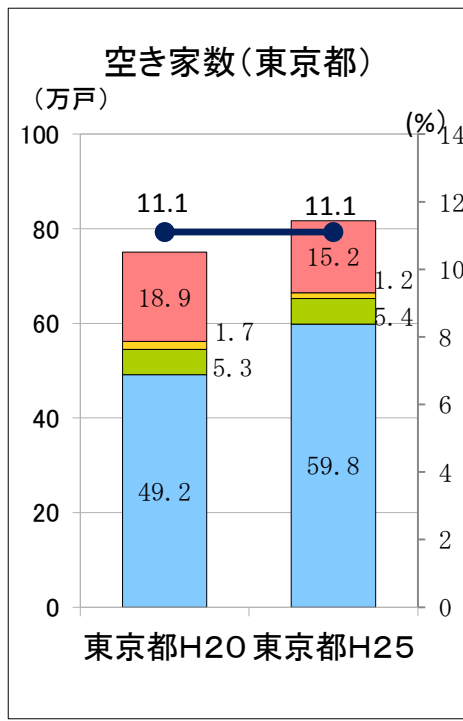
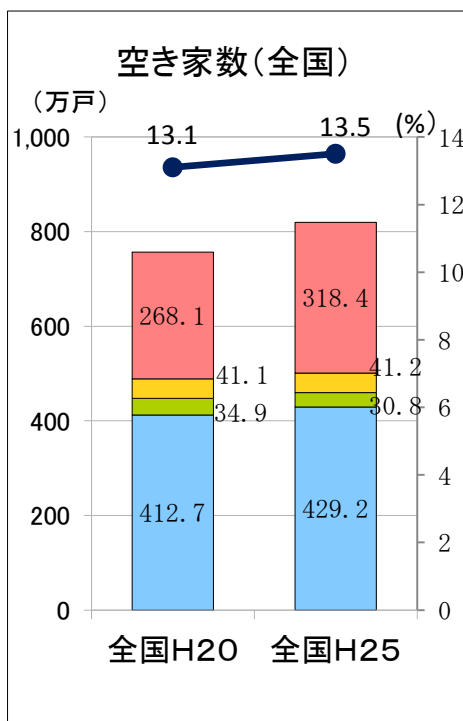


住宅統計調査／住宅・土地統計調査(総務省)

第3章 空き家対策 ～ 1 東京の実態 ～

◆ 都内の空き家の状況②

◇平成25年における空き家率は全国では13.5%と増加しているが、都では11.1%と増減なし。
 ◇都内の「賃貸用」の空き家は、区部、市町村部ともに増加。
 一方で、「長期不在、取壊し予定」の空き家数は、区部、市町村部ともに、約20%の減少。



凡例: ■長期不在 ■別荘等 ■売却用 ■賃貸用

(資料)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

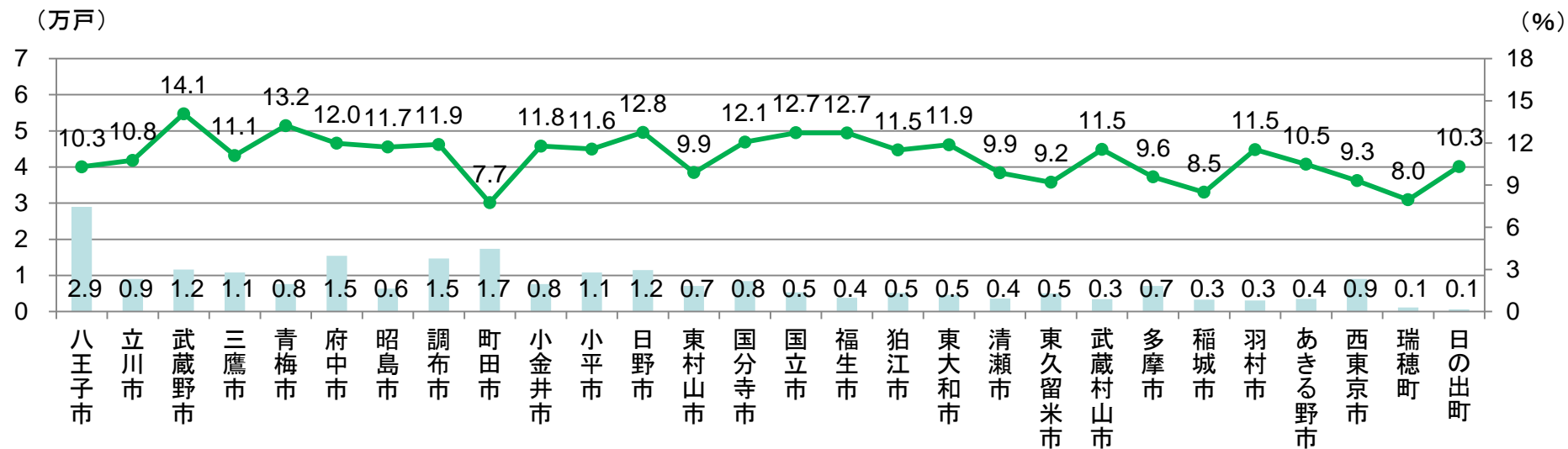
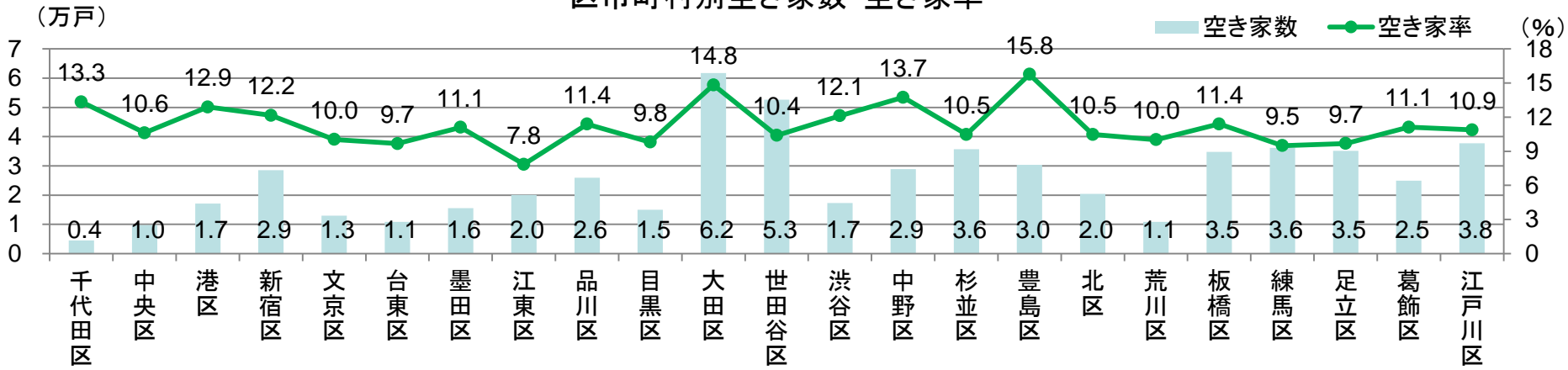
(※) 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
(資料) 平成25年住宅・土地統計調査／総務省

第3章 空き家対策 ～ 1 東京の実態 ～

◆ 区市町村別空き家の状況

- ◇ 空き家数は、大田区(6.2万戸)が最も多く、世田谷区(5.3万戸)、江戸川区(3.8万戸)と続いている
- ◇ 空き家率は、豊島区(15.8%)が最も高く、大田区(14.8%)、武蔵野市(14.1%)と続いている

区市町村別空き家数・空き家率

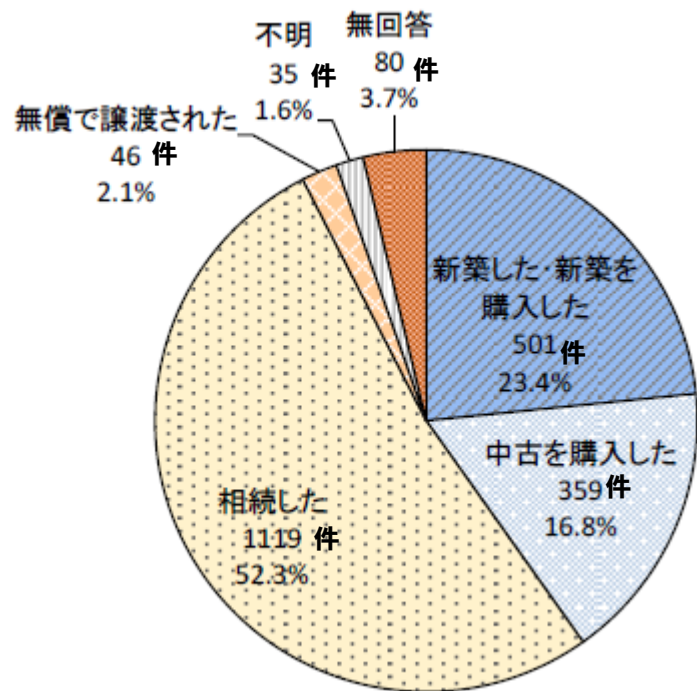


◆ 住宅の取得と住まなくなった経緯

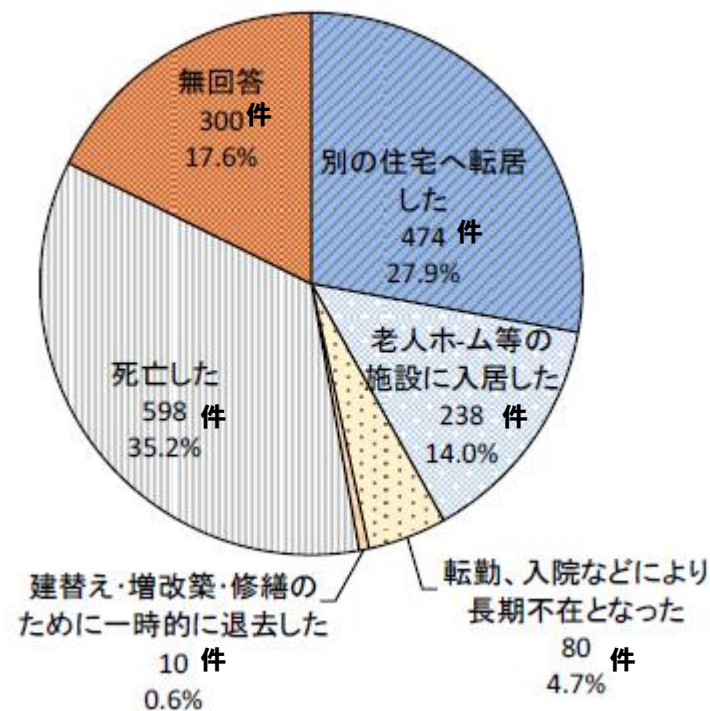
◇ 住宅を取得した経緯は、「相続した」が最も多い。

人が住まなくなった理由は、「死亡した」が多いものの、「別の住宅へ転居」「老人ホーム等の施設に入居した」を合わせると、“住み替え”が多い。

住宅を取得した経緯 (n=2,140)

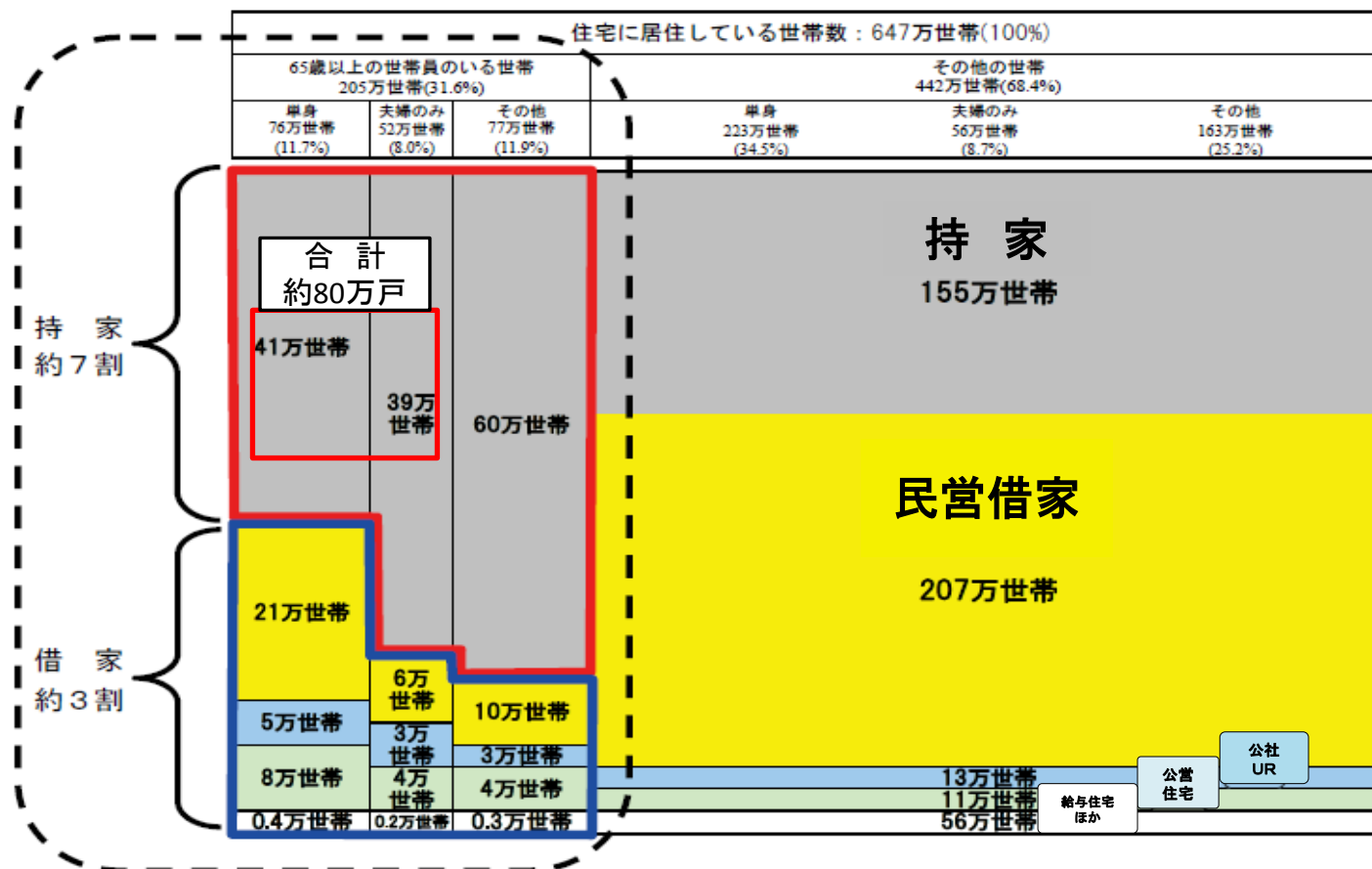


人が住まなくなった理由 (n=1,700)



◆ 高齢者世帯の持家状況

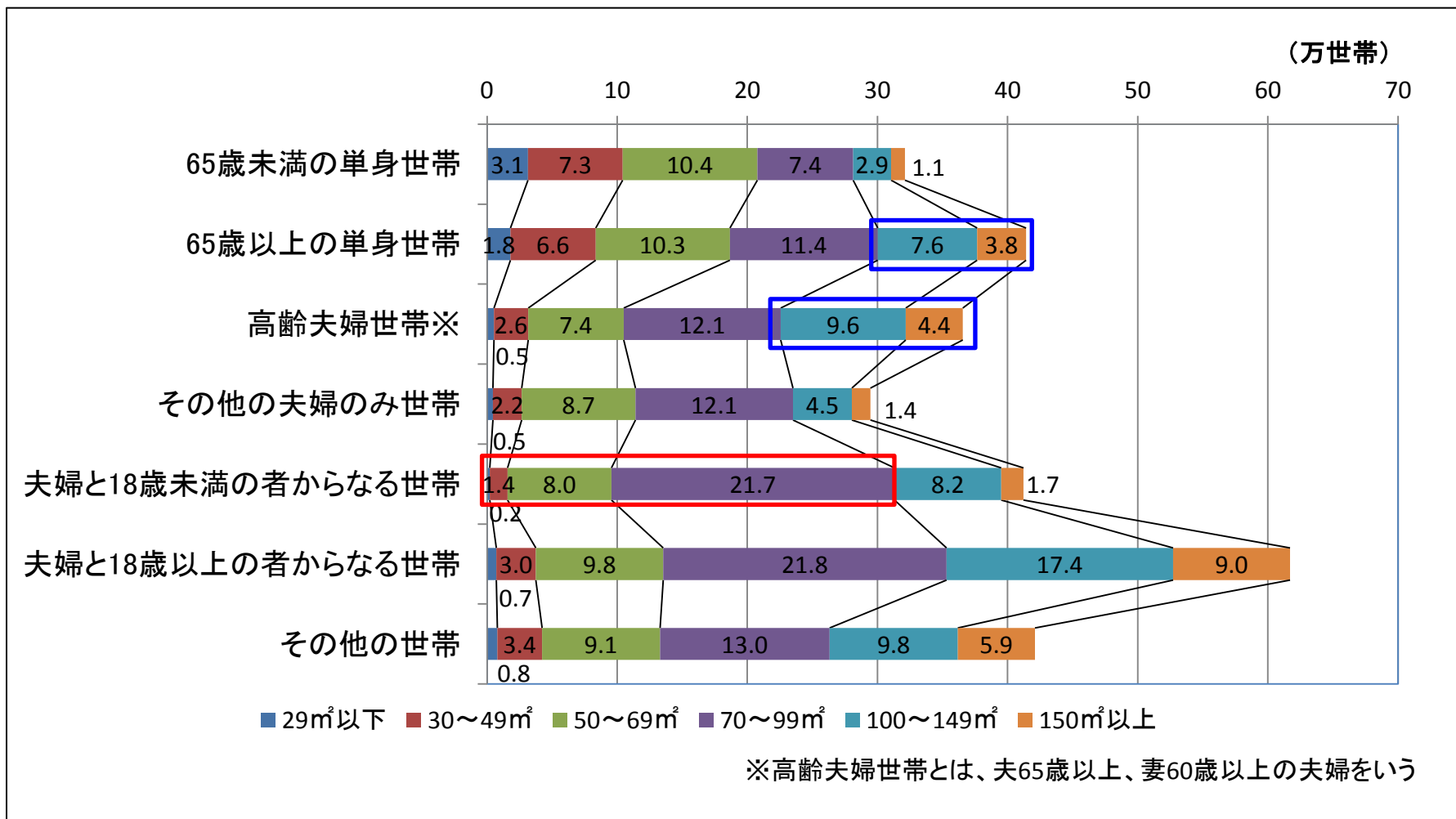
◇東京において、65歳以上のみの世帯が居住する持家は、平成25年で約80万戸存在する。
それらの世帯は、今後、相続やサービス付き高齢者向け住宅への住み替えや介護施設への入所などが発生する可能性がある。



(P.29再掲)

◆ 世帯類型別の持家床面積の状況

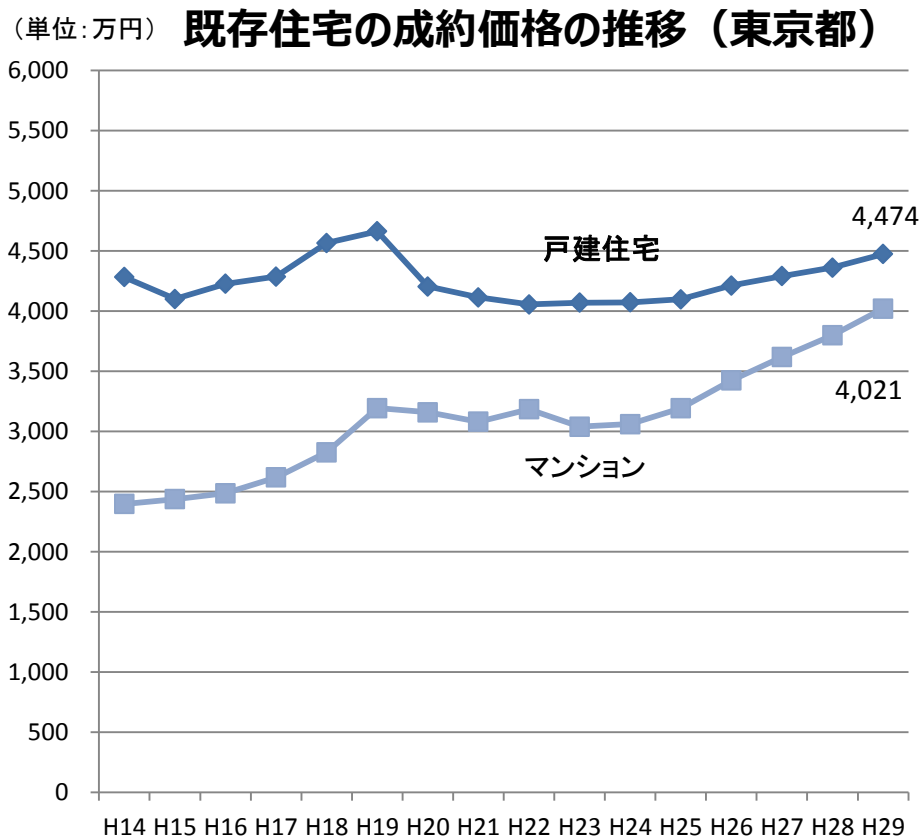
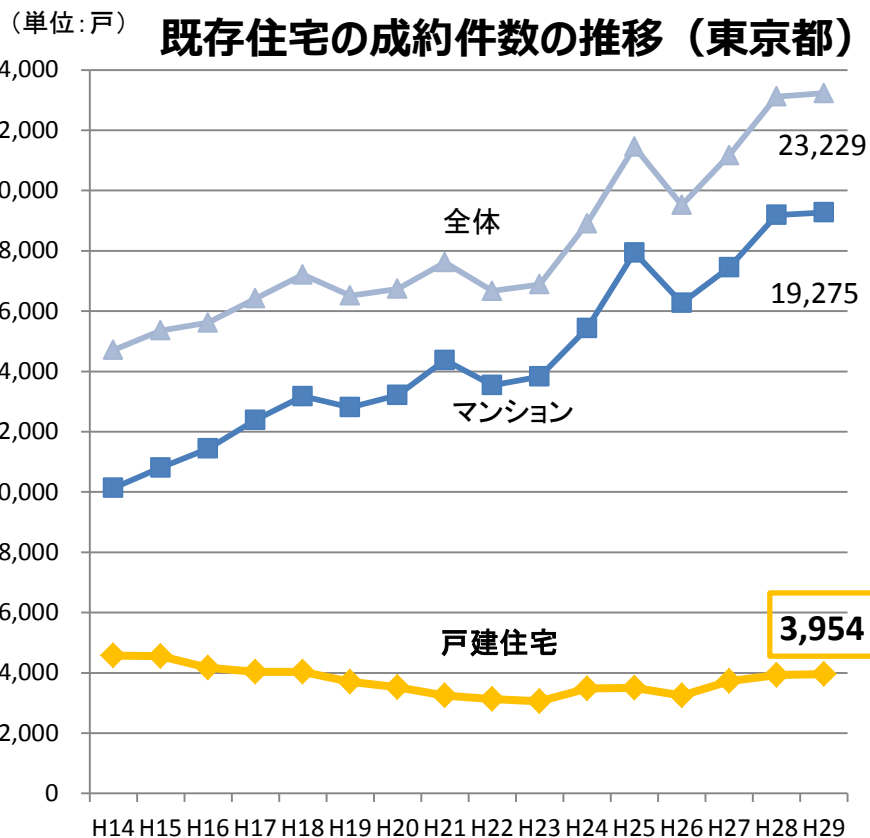
- ◇65歳以上の単身及び夫婦の持家住宅の約33%は100㎡以上(25.4万世帯)。
- ◇夫婦と18歳未満の者からなる世帯の持家住宅の約76%は100㎡未満(31.3万世帯)



(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

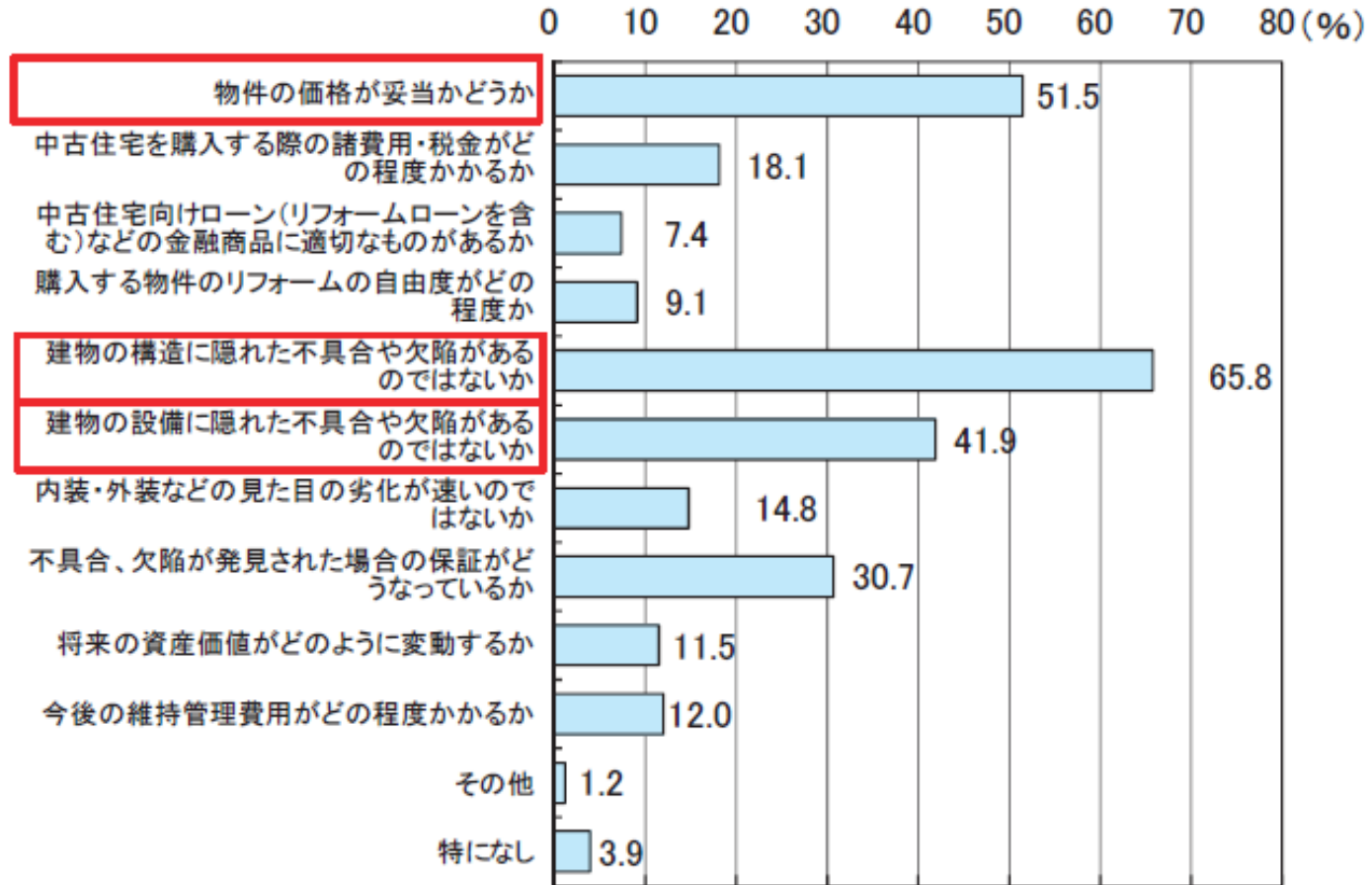
◇成約件数、成約価格ともマンションは上昇傾向にあるが、戸建住宅は概ね横ばいである。



（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」

◆既存住宅流通上の不安点

◇「建物構造、設備に隠れた不具合や欠陥があるのではないか」及び「物件の価格が妥当かどうか」について不安を感じる人が多い



(資料)「中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査報告書(平成26年)」
／東京都都市整備局

◆ 空家等対策の推進に関する特別措置法

◇平成26年11月27日公布。(一部施行:平成27年2月26日、全面施行:平成27年5月26日)

◇国は空家等に関する施策の基本的指針を策定、市町村は国の指針に即した空家等対策計画の策定、これに基づく対策の実施、都道府県は市町村に対する技術的な助言等を行う。

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
 にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

◆ 空家等対策の推進に関する特別措置法

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置

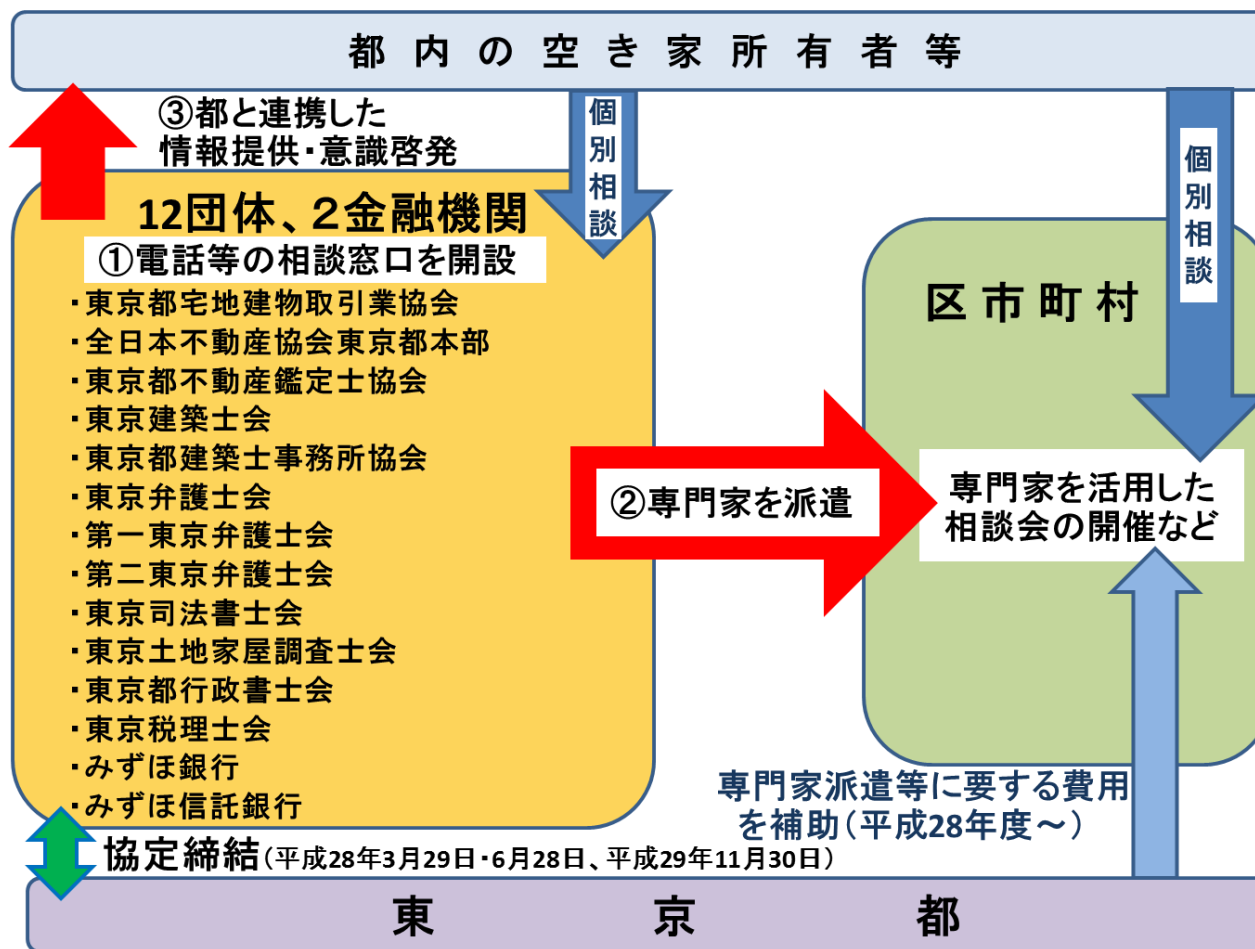
特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置（固定資産税・都市計画税の住宅用地の特例、空き家の譲渡所得の3000万円特別控除）等を行う（15条2項）。

◆ 都の空き家に関する取組

- ◇空き家問題は行政からの一方的な取組では解決できない複雑な問題
- ◇空き家対策を総合的に実施するためには、空き家所有者等の抱える様々な課題に応えることが必要であり相談体制の充実が求められている。
- ◇その一環として、専門家団体等と協定を締結している。協定先は不動産、建築、法律等の専門家団体及び金融機関(12団体、2金融機関)である。



◆ 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



空き家利活用セミナー



フォーラムやセミナーへ参加

東京都

事業費補助 ↑ 事業報告 ↓

普及啓発

ワンストップ相談窓口の設置

事業者

相談事業へつなげる



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 (補助率1/2 上限額1,000万円)

(2) 空き家等対策計画作成への補助 (補助率1/2 上限額300万円)

(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【拡充】

(補助率1/2 上限額50万円/戸※用途変更を要する改修の場合は100万円/戸)

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【新規】

(補助率1/2 上限額50万円/戸)

(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【拡充】

(補助率1/2 上限額各50万円/戸)

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【新規】

(補助率1/2 上限額50万円/戸)

◆ 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 (つづき)

(5) 専門家を活用した空き家相談体制整備への補助 (補助率1/2 上限額50万円/年度)

(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【新規】

(補助率1/2 上限額500万円/年度)

空き家の利活用を促進するため、空き家の所在地や状況、所有者の氏名や活用意向などを調査し、民間事業者等と連携して働きかける取組を支援

(7) 空き家の利活用マッチング体制整備事業 (都民提案)【新規】 (補助率1/2 上限額50万円/年度)

空き家の利活用につなげるため、空き家の所有者と活用希望者の双方から希望条件を聞き取り、アドバイス等を行うマッチングを支援

(8) 空き家の緑化で地域を彩る貸し庭支援事業 (都民提案)【新規】

(上限額 事業費の2/3、200万円のいずれか低い額)

空き家の所有者から借り受けた庭を活用して、みどりの創出若しくは保全又は地域のコミュニティの活性化につなげる取組を支援

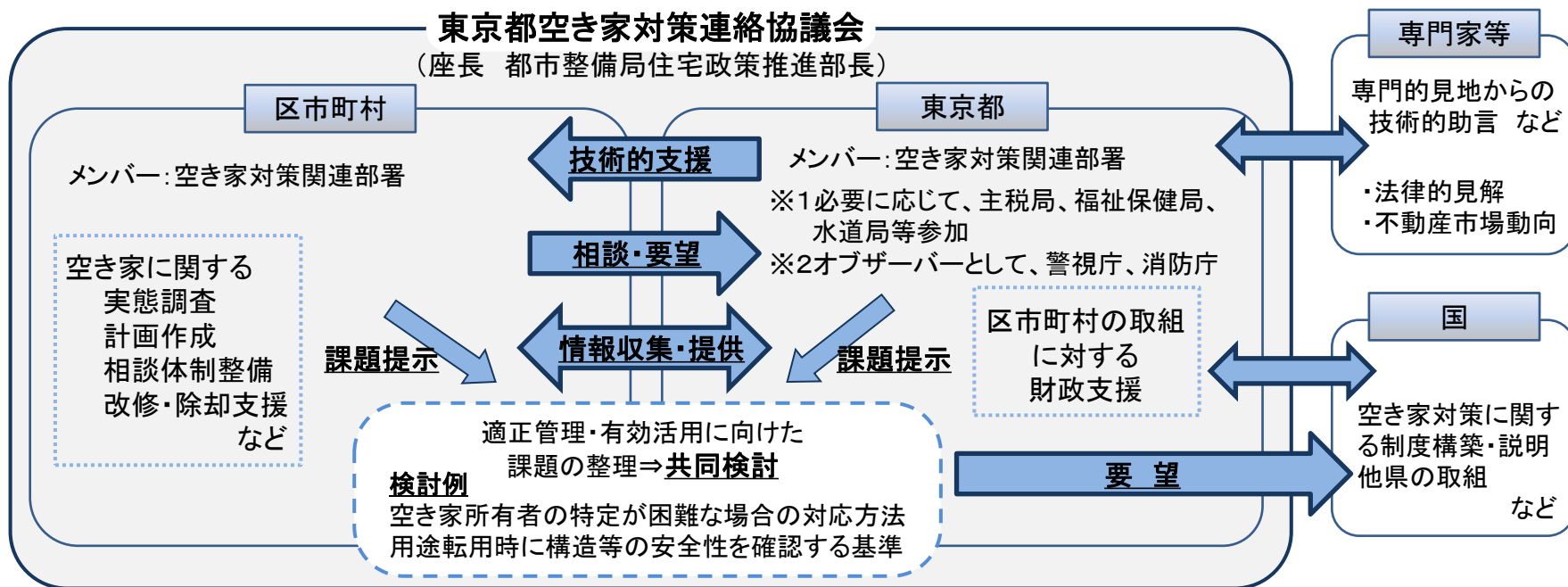
◆ 都の空き家に関する取組(平成30年度)

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。

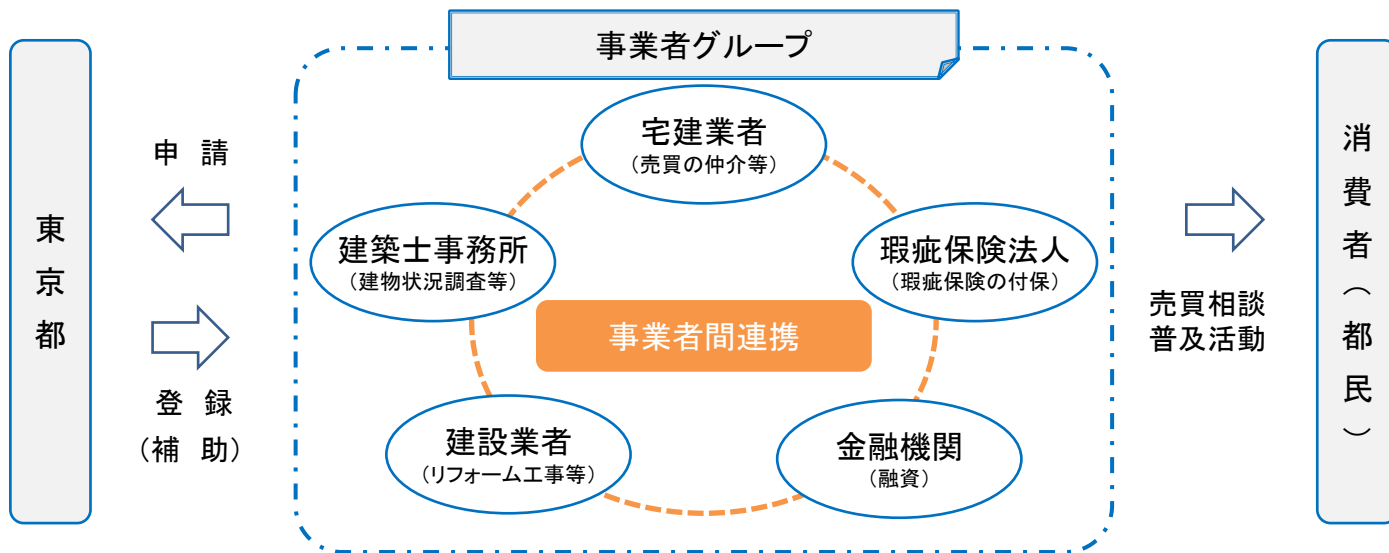
○ イメージ図



◆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

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)

□：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)

【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、区市町村の取組は緒についたところ。

◆ 区市町村の先進事例(利活用)

大田区空き家活用相談窓口(平成26年12月～) **空き家のマッチング・改修費補助**

◆ 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)を行うことによって、空き家の有効活用と地域貢献を目指す。

◆ マッチング業務内容《都補助金(マッチング)を活用》

- ・空き家を所有し、公益目的に活用してほしいオーナーからの相談
- ・活用可能な空き家の物件登録
- ・空き家を活用したい人への相談・物件紹介
- ・空き家の活用希望者登録
- ・空き家のオーナーと活用希望者とのマッチング
- ・事例等紹介・資料提供など
- ・空き家が活用されることが決定した場合、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

- ・保育ママ(家庭福祉員)の活動の場
- ・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

都補助金(改修)を活用

など



◆ 区市町村の先進事例(除却支援)

墨田区老朽危険家屋除却費等助成制度(平成28年6月～) **空き家等跡地の有効活用**

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。《都補助金を活用し、実施中》

【所有者等から承認申請】

区内に存する管理不全のため危険な状態になっている建築物が対象。区が状態を調査し、審査会から意見聴取の上、承認決定

調査・検討

【事業対象の認定を受けた場合】
区と跡地の無償貸与に関する契約を締結した後に所有者等が除却を実施

区が2百万円を上限に除却に要した費用を補助

除却後の跡地について、区が無償で原則10年間借り受け、公共的な目的で使用

◆ 活用事例



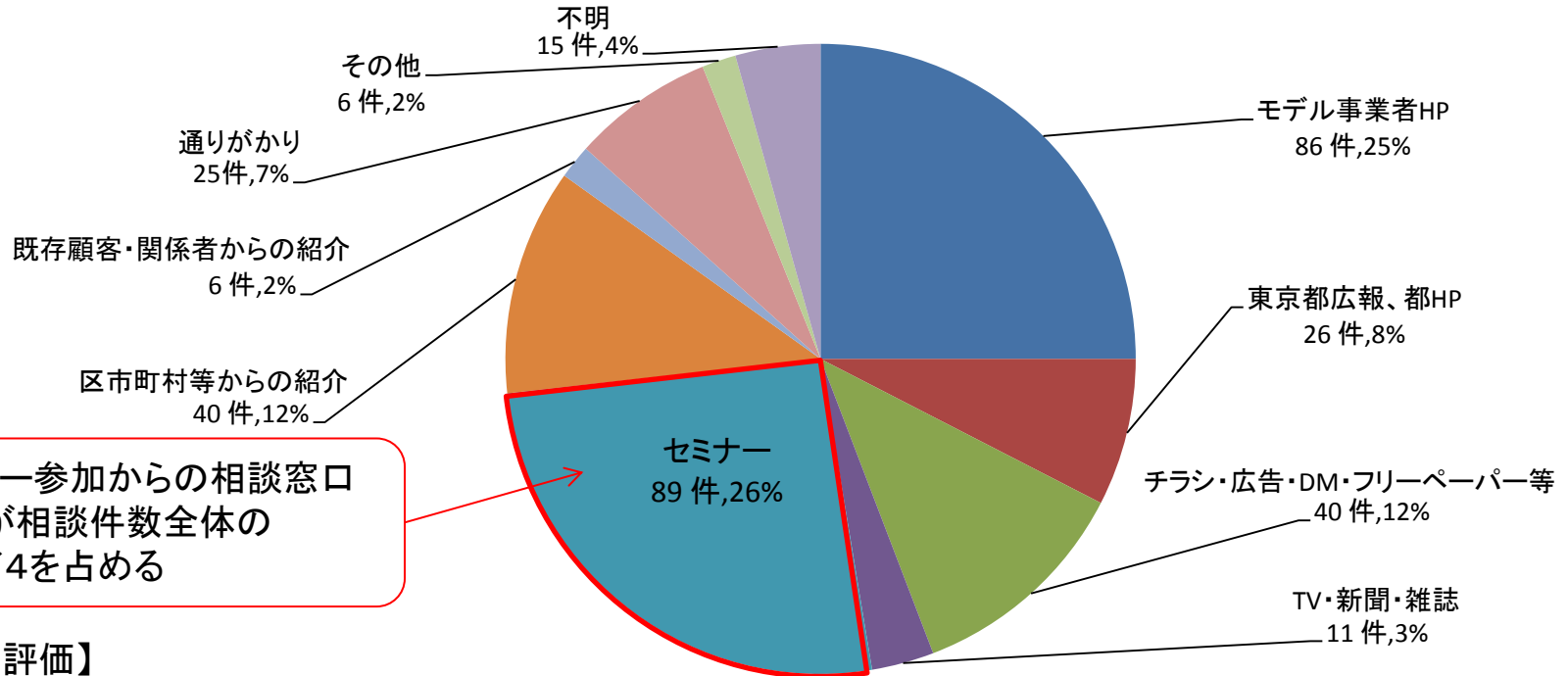
BEFORE



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)



セミナー参加からの相談窓口
利用が相談件数全体の
約1/4を占める

【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

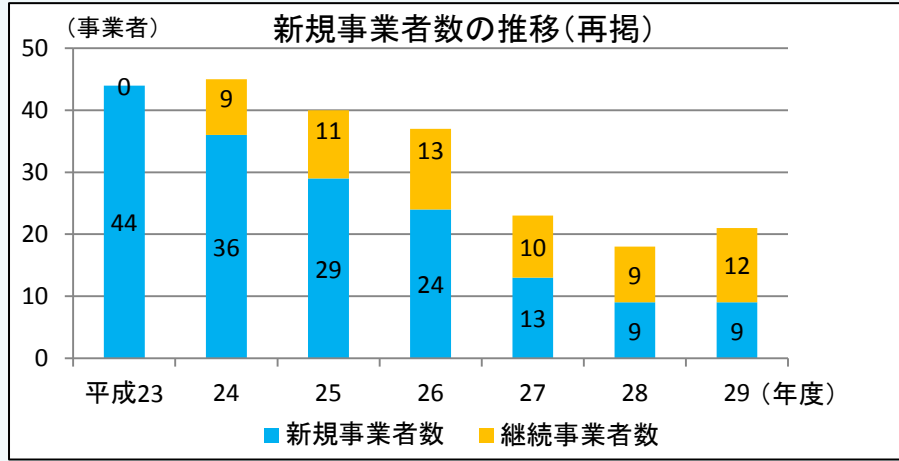
・区市町村の意向も踏まえ、整備の進んでいない地域密着型サービス事業所等に補助を重点化して併設を促進

①供給の促進

<サービス付き高齢者向け住宅の供給促進に向けた取組の方向性>

今後も供給戸数を着実に確保するため、継続事業者への整備の働きかけに加え、新規事業者の開拓が必要

○年度別の新規事業者数は年々減少している



継続事業者(上位5社)の年度別登録戸数

年度	平成23	24	25	26	27	28	29
戸数	1,511	967	442	411	572	454	199

継続事業者の動向を把握するとともに、説明会で補助制度等の情報提供を行うなど整備を働きかける。また、近年不動産業者の参入が増加していることから、不動産業者等を中心に個別訪問により普及啓発を行い、新規事業者を開拓

②多様なニーズへの対応

＜サービス付き高齢者向け住宅入居者の多様なニーズへの対応に向けた取組の方向性＞

入居者のニーズに対応するため、世帯向け住戸の更なる供給や、多世代・地域との交流や地域貢献に資する取組などが求められている

- 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
- 高齢者の若い世代との交流への参加意向は、10年間で7%増加

単身・世帯向け戸数及び入居待ち件数(再掲)

		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

年度別の入居率

	平成27年	平成28年	平成29年
入居率	81.9%	80.2%	80.3%

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

高齢者の、若い世代との交流への参加意向

参加したいと考える人の割合	53% (2003年)	⇒	60% (2013年)
---------------	----------------	---	----------------

資料：「高齢者の社会参加活動 平成29年度高齢社会白書 内閣府」より

- ・入居率が堅調に推移している中、世帯向け住戸の入居待ち件数の割合が増えていることから、補助の見直しにより、世帯向けのサービス付き高齢者向け住宅の整備に対する支援を拡充し、供給を促進
- ・一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅については、地域住民との交流や地域と連携した防災活動の実施等、地域貢献に資する取組の評価ポイントを見直すことなどにより、供給を促進

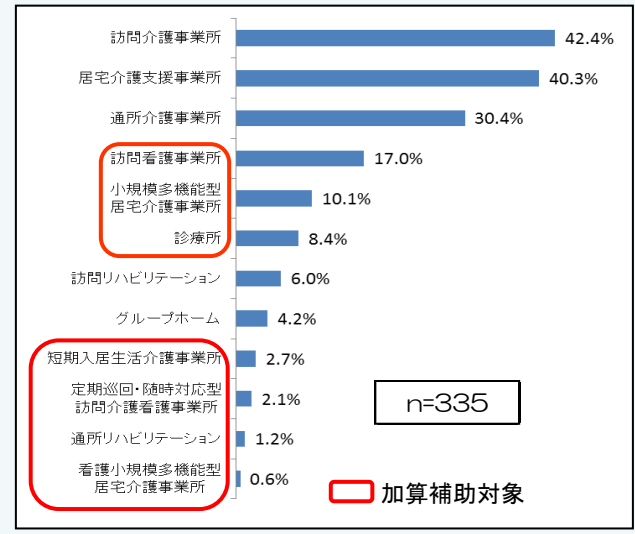
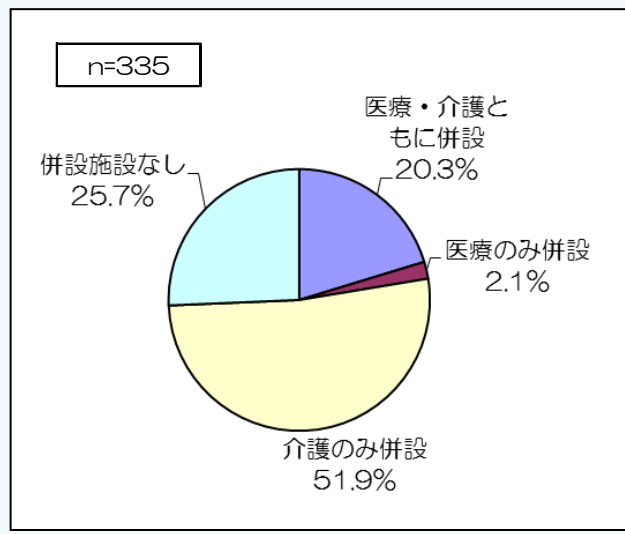
③医療・介護との連携

<サービス付き高齢者向け住宅の供給における医療・介護との連携に向けた取組の方向性>

後期高齢者の増加に伴い、要介護認定者数が増えるため、地域密着型サービス等を提供する医療・介護事業所の供給が求められている

- 住み慣れた地域での在宅生活や医療・介護ニーズの高い高齢者の在宅生活を支える地域密着型サービス事業所等の併設が少ない

生活支援施設等の併設状況(一部再掲)



平成30年3月末時点



地域包括ケアシステムの構築に向け、区市町村の意向も踏まえ、利用者の状況に応じて、多様かつ柔軟なサービスの提供が受けられる地域密着型サービス事業所等の併設を促進（福祉保健局と連携し補助対象を重点化）

高齢者の居住の安定確保に向けて（その他検討すべき課題への対応）

住まい

希望する高齢期の住まいとして、「現在の住宅に住み続けたい」との希望が約5割を占めていることから、バリアフリー化、ヒートショック防止のための断熱化及び耐震シェルターの設置等が必要

関係局や区市町村と連携して補助事業等により改修等を促進

医療・介護サービス

また、高齢者の在宅生活を支えるためには、小規模多機能型居宅介護や看護小規模多機能型居宅介護などの地域密着型サービス等が重要

サービス付き高齢者向け住宅の整備にあたっては、地域住民が利用できる施設の併設を積極的に推進

仕組み

高齢化が急速に進行する中、全ての高齢者が地域で安全に安心して暮らすことができるよう、高齢者の多様なニーズに応じて地域で支える仕組みづくりが必要

高齢者が住み慣れた地域で自立した日常生活を営むことができるよう、様々なサービスの組合せや地域での支え合いにより、複層的に支える仕組みづくりを検討

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

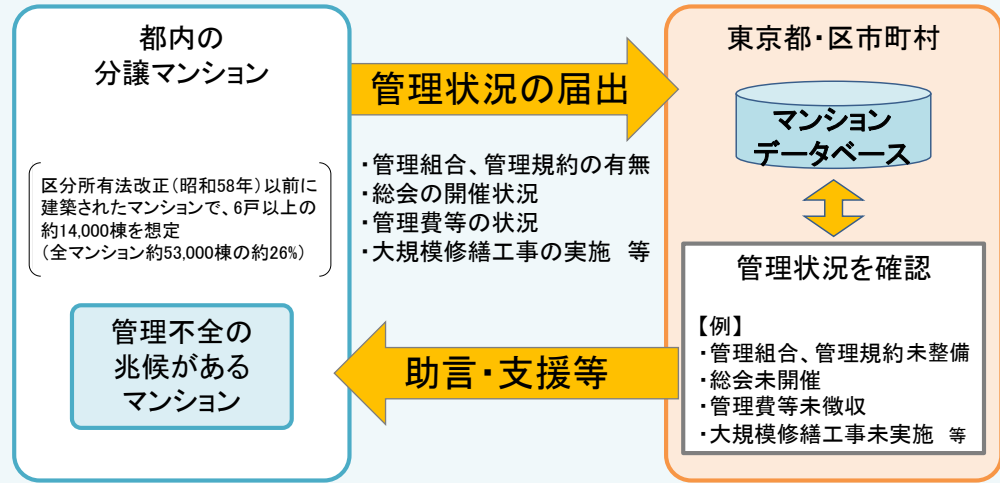
①適正な管理の促進

<管理組合の機能強化のための施策の方向性>

管理状況の届出、助言・支援等の制度を構築し、
区市町村と連携して運用

- マンションの管理状況の届出制度により、
管理不全の兆候を把握
 - 管理状況に応じた助言・支援等により、
管理組合の設立や規約の作成、計画的
修繕の実施等を促進
- (例) 居住者の高齢化により課題を抱える管理組合など

○施策のイメージ



施策の内容を具体的に検討するとともに、実効性のあるものとするため、
条例の制定を目指して、計画・指針の策定を検討

②再生の促進

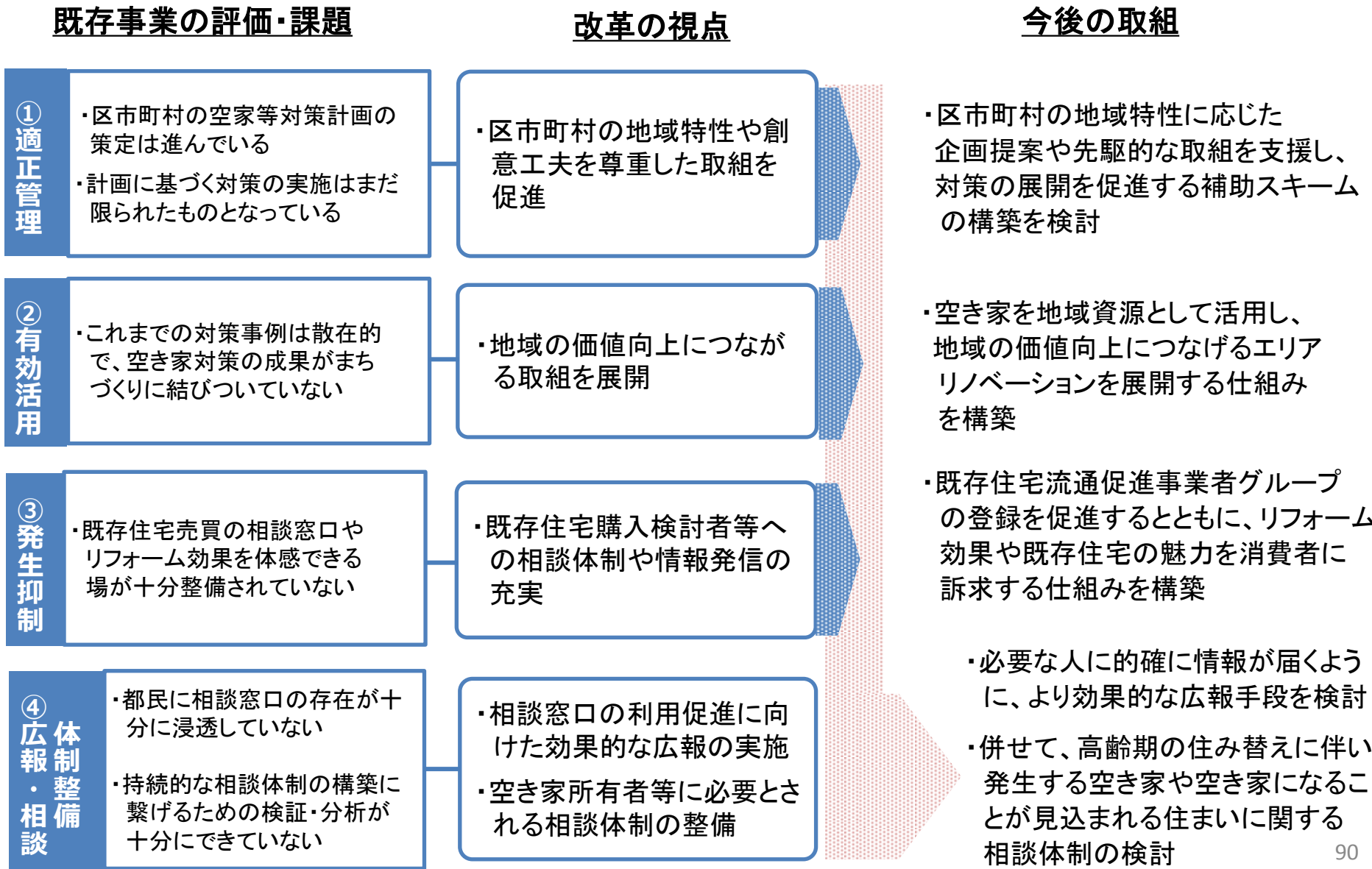
<再生につながる積極的かつ継続的な施策の方向性>

**再生に向けた合意形成を一貫してサポートするとともに
これまでの都の支援策の活用を一層促進**

- 再生の準備段階における管理組合の意識を高め、自主的な取組を促進
 - ・準備段階（管理組合として再生を検討することを決めるまで）における行政の積極的な関与・支援
- 再生の検討段階における合意形成を円滑化
 - ・検討段階（再生方針の決議まで）における専門家の継続的な派遣による支援
- 都の既存支援策の拡充により、再生の計画・実施段階における活用を促進
 - ・マンション再生まちづくり制度（2017（平成29）年～）
 - ・都市居住再生促進事業の既存ストック再生タイプ（2018（平成30）年～）など

マンション再生の機運上昇を目指し、
民間の様々な主体と連携しながら、実効性のある支援を展開

課題の構造〔空き家対策〕



①適正管理

空き家対策推進に係る取組

基本型

現行の補助事業（補助率 1/2）

- ・ 実態調査
- ・ 計画策定
- ・ 相談体制、マッチング体制整備

企画提案型

地域特性を活かした空き家対策促進に係る取組

地域特性に応じて、区市町村が空き家対策計画等に位置付け実施

(事業例)

- ・ 跡地要件の無い特定空家等の除却
- ・ 特定空家等の判定に係る専門的支援

チャレンジ型

先駆的モデル構築に係る取組

事業の成果を情報提供し、区市町村の先駆的な取組を加速させるようなモデルを構築

(事業例)

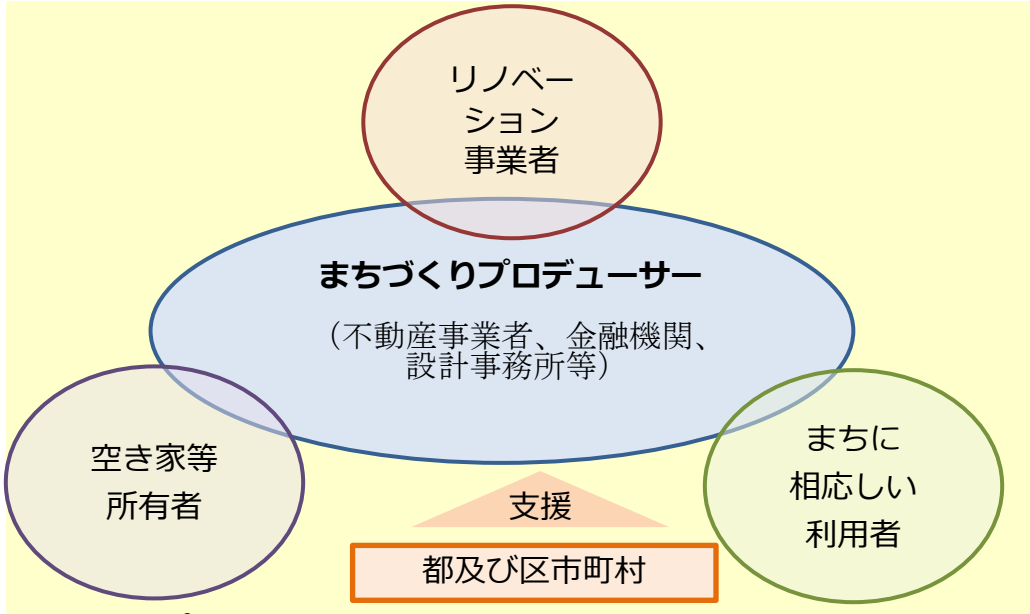
- ・ 所有者不明空き家への対応
- ・ 除却後の跡地活用策の検討
(まちづくり手法など) 等

上記補助スキームを構築し、区市町村の要望を踏まえた実効性ある支援を実施

②有効活用

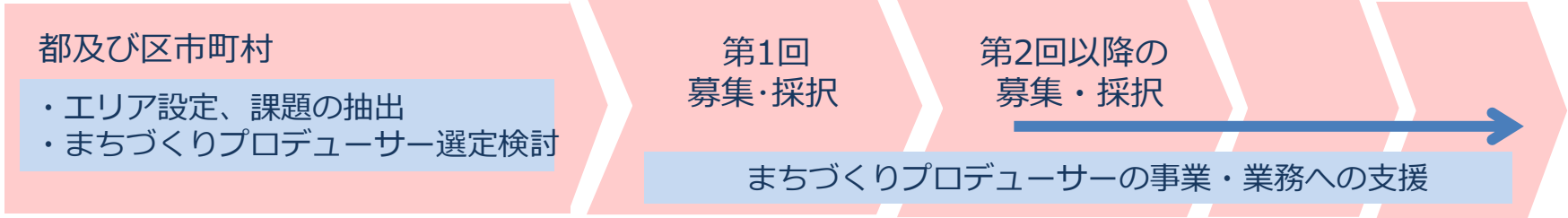
連鎖的リノベーション推進に係る取組

○事業スキームと支援策の提案



⇒都は、区市町村を通じてまちづくりプロデューサーの事業・業務に対して新たに財政支援を検討

事業のプロセス



特定のエリアで、集中的・連鎖的に空き家等をリノベーションし、様々な用途に活用される仕組みを構築することにより、地域の課題解決を促進

③発生抑制

既存住宅流通及びリフォームの促進に係る取組

既存住宅のモデルハウスを活用し、SNS、動画等による効果的な情報発信

事業者グループの登録を促進し、既存住宅売買の相談窓口を充実

リフォームモデルハウスの事業スキーム

都市整備局



補助 ・ モデルハウス経費、情報発信費

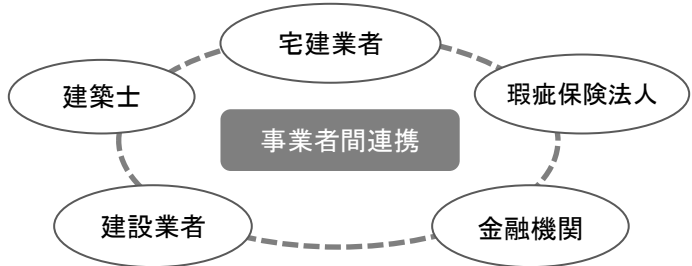
モデルハウス事業者(事業者グループなど)



- ・リフォーム効果 (省エネ化・バリアフリー化・耐震化)
- ・品質確認状況
- などを実感

モデルハウスを活用し、消費者の“分からない”を解消

既存住宅流通促進事業者グループ登録制度 (H30年6月開始)



「ワンストップ対応窓口」を設置し、消費者へ情報提供・相談対応

既存住宅の流通やリフォームを促進し、空き家の発生を抑制

④ 広報・相談体制整備

＜空き家所有者等に向けた広報活動及び相談体制の充実＞

効果的な
広報活動

相談体制の
充実化

- 平成28、29年度のモデル事業及び平成30年度の普及啓発・相談事業の実績を評価・分析し、インターネットを活用するなど効果的な広報手段を検討
- 高齢期の住み替えに伴い発生する空き家や、空き家になることが見込まれる高齢者のみの住まいに関する相談体制を検討

既存事業の実績や効果、課題等を踏まえた効果的な広報を実施し、空き家発生を未然に防ぐとともに空き家の有効活用を促進するための施策を展開

◆ 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