

## 住生活基本法制定

平成18年6月

## 住生活基本計画（全国計画）

平成18年9月策定

【計画期間】平成18年度～27年度

おおむね5年毎に見直し

## 住生活基本計画（全国計画）

平成23年3月策定

【計画期間】平成23年度～32年度

## 現状と今後10年の課題

### (1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- ・後期高齢者：平成22年 約1,419万人→平成37年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

### (2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】

- ・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成37年5,244万世帯の見込み
- ・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

### (3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

### (4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】

- ・希望出生率1.8に対して1.4の現状

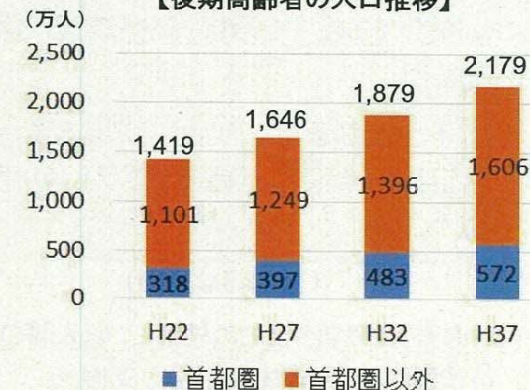
### (5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- ・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

### (6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】



首都圏：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県  
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」

【空き家の種類別・空き家数の推移】



平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

## 【新計画の基本的な方針】

- ① 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ② 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- ③ 3つの視点から、8つの目標を設定

①  
居住者  
からの視点

②  
住宅ストック  
からの視点

③  
産業・地域  
からの視点

# ①居住者からの視点

## 目標1 結婚・出産を希望する 若年世帯・子育て世帯が 安心して暮らせる住生活の実現

- (1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる

### (基本的な施策)

- (1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援
  - ①子育て世帯向けリフォームの促進等により、民間賃貸住宅を活用
  - ②公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
  - ③良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援
- (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世代同居・近居の促進
- (3) 子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備



空き家等を活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備

## 目標2 高齢者が自立して暮らす ことができる住生活の実現

- (1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

### (基本的な施策)

- (1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定
- (2) まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成
- (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより、リースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保
- (5) 住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実



サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせたモデル拠点  
提供：株式会社学研コフアン

## 目標3 住宅の確保に特に配慮を 要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

### (基本的な施策)

- (1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化
- (2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援
- (3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用
- (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生



UR賃貸住宅の建替え(例)

## ②住宅ストックからの視点

### 目標4 住宅すごろくを超える 新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく**新たな流れの創出
- (2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住ニーズに対応するとともに、**人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

#### (基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
  - ① **建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等**を活用した**品質確保**
  - ② 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による**検査の質の確保・向上**
  - ③ **住宅性能表示、住宅履歴情報等**を活用した**消費者への情報提供の充実**
  - ④ **消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上**(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)
  - ⑤ 既存住宅の**価値向上を反映した評価方法の普及・定着**
- (2) 長期優良住宅等の**良質で安全な新築住宅の供給**
- (3) 住宅を担保とした資金調達を行える**住宅金融市場の整備・育成**



(土台・床組・基礎) (小屋組・梁)  
インスペクション現場(例)

### 目標5 建替えやリフォームによる 安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い住宅ストックに更新**
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽化マンション**の**建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る**

#### (基本的な施策)

- (1) **耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新**
- (2) **リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進**
- (3) **健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン**等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるような**リフォームの促進**
- (4) **密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討**
- (5) **民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進**するために必要となる修繕資金が確保されるための**手段を幅広く検討**
- (6) 安心してリフォームができるよう、**消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及**
- (7) **マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施**
  - ① **敷地売却制度等の活用促進、再開発事業を活用した住宅団地再生**
  - ② **空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの構築**
  - ③ **管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定**



### 目標6 急増する空き家の 活用・除却の推進

- (1) **利活用、計画的な解体・撤去**を推進し、**増加を抑制**
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、**対策を総合的に推進し、地方創生に貢献**

#### (基本的な施策)

- (1) 空き家増加が抑制される**新たな住宅循環システムの構築**
- (2) 空き家を活用した**地方移住、二地域居住**等の促進
- (3) **古民家等の再生・他用途活用**
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の**他用途転換の促進**
- (5) **定期借家制度等の多様な賃貸借方式**を利用した既存住宅活用促進
- (6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、**空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進**



改修前

改修後

**目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長**

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

(基本的な施策)

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- (2) 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT (直交集成板) 等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
- (3) 住宅ストックビジネス※の活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化

※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家管理 等

- (4) 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術 等



CLTを利用した建築物の実大振動台実験



先導的建築物例(木造による耐火建築物・事務所)

**目標8 住宅地の魅力の維持・向上**

- (1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(基本的な施策)

- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上
- (2) 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
- (4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上



良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上  
(例：仙台市泉区)

## 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

- (1) 大都市圏では、**出生率が低く、高齢者が大幅に増加**。一方、依然として、**長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善**等が課題。
- (2) **地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全**の在り方等に留意が必要。
- (3) 地域の属性に応じた施策を推進。
  - ① 都心の地域その他既成市街地内 — **建替えやリフォームの推進、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用**
  - ② 郊外型の新市街地開発 — **既着手事業で豊かな居住環境を備えた市街地の形成が見込まれるものに限定**
- (4) 各都府県において定める住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域において、住宅需要を慎重に見極めるとともに、**立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携し、各種施策を実施**。



【相談ブース】



出典:公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

## 施策の総合的かつ計画的な推進

### (1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ① 計画の目標の実現のためには、i) **住生活産業を担う民間事業者**、ii) **地方公共団体**、iii) **居住者や地域住民の役割が重要**
- ② ①を補完する主体として、**都市再生機構・住宅金融支援機構**が、少子高齢化への対応・新たな住宅循環システムの構築に向けて、**その機能を十分発揮**
- ③ 上記主体に加え、**地域住民の団体、NPOなど住生活に関わる主体が相互に連携・協力**
- ④ 国と地方公共団体等の各主体が連携し、**防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野**等との連携を推進、住生活の向上についての教育活動・広報活動等の推進

### (2) 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

- ① 住宅の**新築・リフォーム、マンションの建替え、空き家の利活用や売却・賃貸等に関する消費者の相談体制の充実**・住宅に関する紛争の処理についてのADR（裁判外紛争処理手続）の利用を促進
- ② 消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、**関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実**
- ③ 既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進

### (3) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ① **多様な住宅ローンの安定的な供給やリバースモーゲージの普及**が、市場を通じての消費者の住宅の選択・確保や住宅の資産としての活用のために重要。
- ② **民間事業者の円滑な資金調達**が、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅供給のために重要
- ③ 施策の重要度・優先順位に応じて、**政策誘導手段（税制、政策金融、財政支援等）**を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じる。

### (4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

- ① 全国計画：住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示
- ② 都道府県計画：広域的な観点から施策の方向性を提示。市町村間の施策の連携を促す
- ③ 市町村計画：地域の特性に応じてきめ細かな施策を講じるため、施策の方向性を提示

### (5) 政策評価の実施と計画の見直し

- ① 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、**おおむね5年後に計画を見直し**

**目標1 結婚・出産を希望する  
若年世帯・子育て世帯が  
安心して暮らせる住生活の実現**

- ①子育て世帯※における誘導居住面積水準達成率  
【全国】 42% (H25) → 50% (H37)  
【大都市圏】 37% (H25) → 50% (H37)  
※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

**目標2 高齢者が自立して暮らす  
ことができる住生活の実現**

- ②高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合  
2.1% (H25) → 4% (H37)  
③ (☆) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合  
77% (H26) → 90% (H37)  
④ (☆) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化  
0団地 (H27) → 150団地程度 (H37)  
⑤建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率  
平成28～37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割  
⑥高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率  
41% (H25) → 75% (H37)

**目標3 住宅の確保に特に配慮を  
要する者の居住の安定の確保**

- ⑦最低居住面積水準未達率  
4.2% (H25) → 早期に解消  
● (再掲) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化  
● (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

**目標4 住宅すざろくを超える  
新たな住宅循環システムの構築**

- ⑧既存住宅流通の市場規模  
4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)  
⑨ (☆) 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  
5% (H26) → 20% (H37)  
⑩新築住宅における認定長期優良住宅の割合  
11.3% (H26) → 20% (H37)

**目標5 建替えやリフォームによる  
安全で質の高い住宅ストックへの更新**

- ⑪耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率  
18% (H25) → おおむね解消 (H37)  
⑫リフォームの市場規模  
7兆円 (H25) → 12兆円 (H37)  
⑬省エネ基準を充たす住宅ストックの割合  
6% (H25) → 20% (H37)  
⑭ (☆) マンションの建替え等の件数（S50からの累計）  
約250件 (H26) → 約500件 (H37)  
⑮25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分譲マンションの管理組合の割合  
46% (H25) → 70% (H37)

**目標6 急増する空き家の  
活用・除却の推進**

- ⑯ (☆) 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合  
0割 (H26) → おおむね8割 (H37)  
⑰ (☆) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数  
318万戸 (H25)  
→ 400万戸程度におさえる (H37)

**目標7 強い経済の実現に貢献する  
住生活産業の成長**

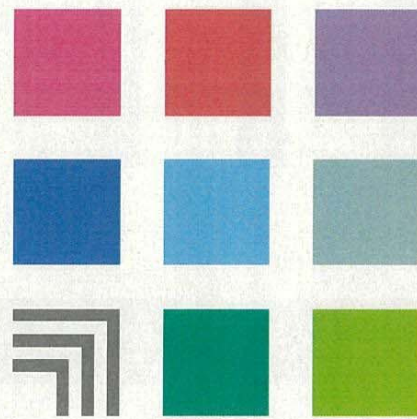
- (再掲) 既存住宅流通の市場規模
- (再掲) リフォームの市場規模

**目標8 住宅地の魅力の維持・向上**

- ⑱地震時等に著しく危険な密集市街地の面積  
約4,450ha (速報) (H27)  
→ おおむね解消 (H32)  
● (再掲) 都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化  
● (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率  
● (参考) 景観計画に基づき取組を進める地域の数（市区町村数）  
458団体 (H26) → 約700団体 (H32)  
● (参考) 市街地等の幹線道路の無電柱化率  
16% (H26) → 20% (H32)  
● (参考) 最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練（机上訓練、情報伝達訓練等）を実施した市区町村の割合  
【洪水】 - (H26) → 100% (H32)  
【内水】 - (H26) → 100% (H32)  
【津波】 0% (H26) → 100% (H32)  
【高潮】 - (H26) → 100% (H32)  
● (参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合  
約33% (H26) → 約100% (H32)  
● (参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数  
148市区町村 (H26) → 730市区町村 (H32)

2016-2025  
東京都住宅マスタープラン

豊かな住生活の実現と持続に向けて



2017(平成29年)3月



## 新たな住宅政策の展開

人口減少社会に向かう中、少子高齢社会に対応する施策に取り組むとともに、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行し、居住の場としても魅力的な東京を目指していく必要があります。

## 住宅政策の展開に当たっての基本的方針

【住宅政策の目指す方向】

### 生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

子供から高齢者まで、ライフスタイルやライフステージに応じて、生涯にわたって豊かな住生活を実現

### まちの活力・住環境の向上と持続

将来の都市像を見据えた都市づくりとも連携し、各地域の活力と住環境を一層向上させるとともに持続



【住宅政策の基本方針】

### 豊かな住生活の実現と持続

## 今後 10 年間の具体的な施策の展開

目標実現に向けた3つの着眼点

1

### 既存ストックの有効活用

2

### 多様な主体・分野との連携

3

### 地域特性に応じた施策の展開

生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

まちの活力・住環境の向上と持続

【8つの目標】

【主な施策】

#### 目標1 住まいにおける子育て環境の向上

- (1) 子育て世帯向け住宅の供給促進
- (2) 子育てに適した住環境の整備
- (3) 近居・多世代同居の促進

#### 目標2 高齢者の居住の安定

- (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
- (2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進
- (3) 高齢者の資産を活用した居住の安定
- (4) 近居・多世代同居の促進

#### 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- (1) 公共住宅等の的確な供給・有効活用
- (2) 空き家の有効活用
- (3) 住宅のバリアフリー化等の促進
- (4) 民間賃貸住宅への入居支援等
- (5) 賃貸住宅の家主のリスク軽減等
- (6) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進

#### 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

#### 目標5 安全で良質なマンションストックの形成

- (1) マンションの適正な管理の促進
- (2) 老朽マンション等の再生の促進

#### 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生

- (1) 安全・安心に暮らせる団地再生
- (2) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献
- (3) 良好な地域コミュニティの形成
- (4) 計画的な住宅団地再生

#### 目標7 災害時における安全な居住の持続

- (1) 地震に対する住宅の安全性の向上
- (2) 木造住宅密集地域の改善
- (3) 災害に強いまちづくりの推進
- (4) 災害時に住み続けられる住宅の普及
- (5) マンションにおける防災対策の促進
- (6) 被災後の都民の居住確保

#### 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

- (1) 空き家対策の推進による地域の活性化
- (2) 環境に配慮した住宅市街地の形成
- (3) 緑・景観など良好な住環境の保全と向上
- (4) 持続可能な環境先進都市のモデルの提示



# 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、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住宅を都が認定し、供給を促進します。

### — 主な認定基準 —

<p><b>立地に関する基準</b></p> <p>公園など遊び場が近くにある</p> <p>地域活動が活発に行われている</p>	<p><b>子育て支援施設整備及びサービスの提供に関する基準</b></p> <p>子育て相談サービス等の提供</p> <p>キッズルーム、保育所等の併設</p>
<p><b>建物整備に関する基準</b></p> <p>住戸面積50㎡以上</p> <p>防音・安全対策、家事への配慮</p>	<p><b>管理・運営に関する基準</b></p> <p>入居者同士・地域交流機会の創出</p> <p>入居者募集時の適切な情報提供、子育て世帯の優先入居</p>

## ▶ 公共住宅の有効活用

### ▶ 都営住宅への入居拡大

子育て世帯の入居要件を緩和し、入居機会を増やします。

### ▶ 公社住宅による近居支援

建替えに伴う新築住宅の入居者募集における優遇抽せんを実施する等、子育て世帯と親世帯等との近居を支援します。



# 高齢者の居住の安定

## ▶ 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進

高齢者が安心して生活できるよう、住宅のバリアフリー化等を促進します。

## ▶ サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

区市町村と連携し、地域のニーズや実情を踏まえた多様なサービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進します。

住まい

サービス付き高齢者向け住宅／有料老人ホーム／養護老人ホーム／都市型軽費老人ホーム／ケアハウス／認知症高齢者グループホーム／特別養護老人ホーム

(住まいの一例)

### サービス付き高齢者向け住宅

#### 安否確認サービス

入居者の心身の状況を把握し、状況に応じたサービスの提供

#### 生活相談サービス

入居者の日常生活上の相談に応じ必要な助言を行うサービス



#### バリアフリー化された住宅

手すりの設置や段差のない床など加齢対応構造の設計・設備を備えた、安全・快適な住宅

#### 緊急時対応サービス

急病等の緊急時に通報が可能な装置を設置し、24時間対応が可能

生活支援サービスを提供する介護福祉士等の有資格者や一定の経験を有する者等が日中常駐

介護予防  
生活支援

参加

提供

居住支援

支援

認知症支援

介護  
医療

提供

連携

在宅療養  
支援窓口

連携

地域包括支援センター

相談

支援

連携

## 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

### 公共住宅等の的確な供給・有効活用

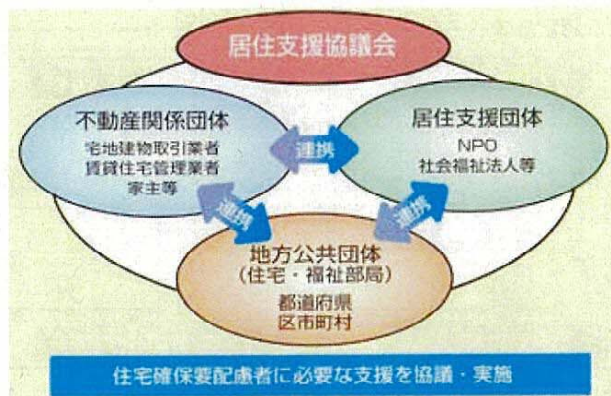
都営住宅ストックを最大限活用するとともに適正な入居者管理と建物の維持管理の実施により、住宅に困窮する都民に公平かつ的確に都営住宅を供給します。



白鷺一丁目第3アパート

### 民間賃貸住宅への入居支援等

区市町村の居住支援協議会設立を一層促進し、その活動を支援することを通じて、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ります。



※ 住宅確保要配慮者とは  
低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭  
その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

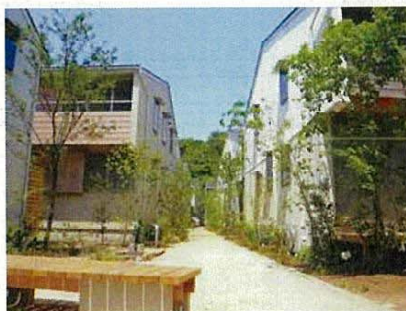
## 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

### 良質な家づくりの推進

#### 長期優良住宅等の質の高い住宅の普及

#### リフォームの促進

地域工務店等が連携して適切なリフォーム等を行うことができる環境を整備します。



府中市美好町地区

- ・都営住宅の再編により創出した用地を活用したモデル事業
- ・長寿命で環境への影響にも配慮した、長期優良住宅

### 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備



新築時

・維持管理（履歴の保存）  
・適切なリフォーム

大切に手入れして使用



売却時

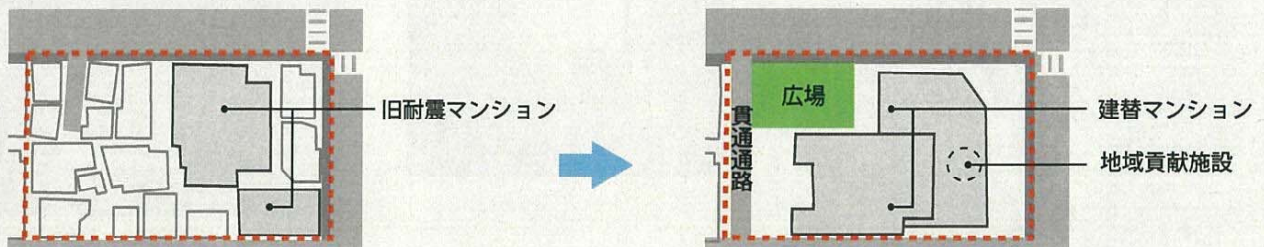
建物状況調査、瑕疵保険、履歴情報の活用

良質性を評価され売買

## 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**（平成28年3月策定）  
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します。
- ▶ **マンションの適正な管理の促進**
  - ▶ 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善  
管理不全の兆候のあるマンション等に対して、予防・改善への支援等を行う仕組みを構築します。
- ▶ **老朽マンション等の再生の促進**
  - ▶ 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
  - ▶ まちづくりと連携した老朽マンション等の再生  
「マンション再生まちづくり制度」を創設します（区市の検討や管理組合の合意形成の費用を助成）。

まちづくりと連携した老朽マンションの再生イメージ



## 都市づくりと一体となった団地の再生

- ▶ **地域の拠点形成等まちづくりへの貢献**  
公共住宅の建替え等により創出した用地を活用して、保育所などの福祉施設の整備を進めるなど、まちづくりと連携して団地を再生します。

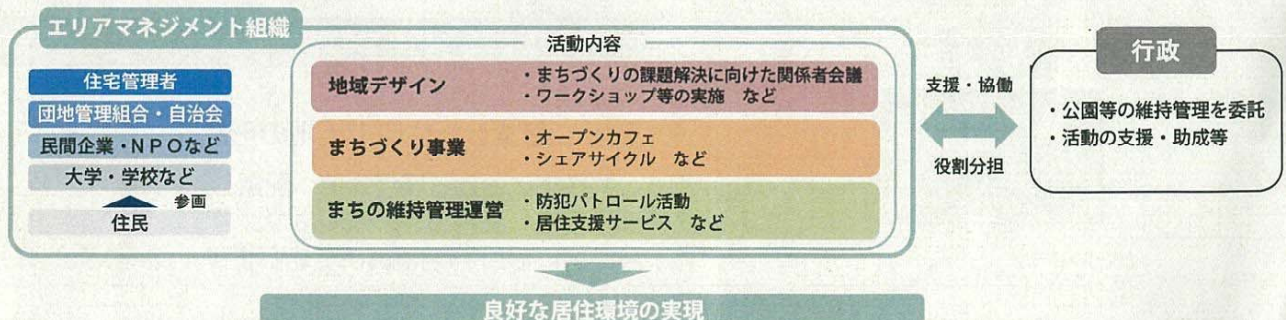


日本木町第2アパート建替事業

- ・建替えに当たり建物を高層化し、敷地を有効活用
- ・創出した用地を、福祉施設の整備やまちづくりに活用

保育施設

- ▶ **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**



# 災害時における安全な居住の持続

## 木造住宅密集地域の改善



## 耐震化の普及啓発

東京都耐震マーク表示制度により、耐震マークを耐震性のある建物へ交付します。



耐震マーク

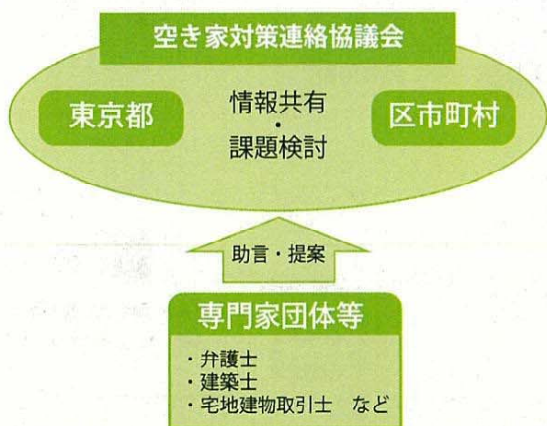


アウトフレーム工法による耐震補強

# 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

## 空き家の利活用の促進

空き家に関する区市町村との連絡協議会を設置し、区市町村を含む関係者で、情報共有するとともに、空き家の改修や転用に当たっての課題等について、解決に向けた共同検討を行います。



## 空き家に関する相談体制の整備

相続等で発生した空き家の利活用・適正管理を図るため、ワンストップの相談窓口を設置しています。



## 環境に配慮した住宅市街地の形成

公共住宅における環境負荷へ配慮し、都営住宅の共用部等の照明について計画的に LED 照明器具に更新します。



## 政策指標

政策指標は、目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果について検証を行っていくために設定しています

目標			
<b>1</b>	子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数	263戸 <small>2016年12月末</small>	10,000戸 <small>2025年度末</small>
	子育て世帯向け公共住宅の募集数 <small>都営住宅における若年ファミリー世帯向け入居募集の実施数 及び公社住宅における子育て世帯に対する優遇・優先募集の実施数</small>	3万戸 <small>2016～2025年度</small>	
	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、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 <span style="float: right;">* 1</span>	30ha 超 <small>2014～2024年度</small>	
	公社住宅における賃貸店舗等スペースへの生活支援施設等の募集件数 <span style="float: right;">* 2</span>	20件 <small>2016～2025年度</small>	
<b>2</b>	高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化）	42.9% <small>2013年度末</small>	80% <small>2025年度末</small>
	共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	21.4% <small>2013年度末</small>	30% <small>2025年度末</small>
	サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	17,528戸 <small>2015年度末</small>	28,000戸 <small>2025年度末</small>
<b>3</b>	都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計	13万8千戸 <small>2016～2025年度</small>	
	最低居住面積水準未達率	8.0% <small>2013年度末</small>	ほぼ解消 <small>2025年度末</small>
<b>4</b>	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	4.6% <small>2015年度</small>	20% <small>2025年度</small>
	リフォームの年間実施戸数	15万戸 <small>2013年度</small>	26万戸 <small>2025年度</small>
	既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵（かし）保険に加入した住宅の割合	8.5% <small>2014年度</small>	20% <small>2025年度</small>
<b>5</b>	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	32% <small>2011年度末</small>	70% <small>2025年度末</small>
	マンションの建替え等の件数（累計）	約120件 <small>2014年度末</small>	約240件 <small>2025年度末</small>
	マンション再生まちづくり制度の指定地区	6地区 <small>2020年度末</small>	
<b>6</b>	都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数	10か所 <small>2016～2025年度</small>	
<b>7</b>	住宅の耐震化率	83.8% <small>2015年3月末推計値</small>	2025年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
	整備地域における不燃領域率	61% <small>2014年度末参考値</small>	70%以上 <small>2025年度末</small>
<b>8</b>	空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 <small>2024年度末</small>	
	都営住宅の共用部等における照明器具のLED化	全棟 <small>2030年度末</small>	

\* 1 当該政策指標は、目標 2, 3, 6 にも設定している。

\* 2 当該政策指標は、目標 2, 3 にも設定している。

東京都住宅マスタープランの全文は、以下でご覧になれます。購入を希望される方は、都民情報ルームにてお求めになれます。

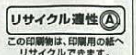
- ・都民情報ルーム（都庁第一本庁舎 3階北側）
- ・東京都ホームページ（<http://www.metro.tokyo.jp/>）
- ・都市整備局ホームページ（<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>）

2016-2025 東京都住宅マスタープラン（概要版）

編集・発行 東京都都市整備局住宅政策推進部住宅政策課

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

電話 03(5320)4913



# ◆北区住宅マスタープラン改定スケジュール

参考資料4

		区議会		審議会		小委員会	
H30年度	7月						
	8月						
	9月	3定			第1回審議会(8月30日)		
	10月				・諮問 ・今後の進め方について ・北区住宅マスタープラン改定にあたって		第1回小委員会(10月中旬)
	11月	4定					・住マス概要、課題について ・小委員会スケジュール、今後の進め方 ・アンケート調査概要
	12月						第2回小委員会(12月中旬)
	1月				第2回審議会(1月下旬)		・区民アンケート結果説明 ・統計資料等の説明 ・第2回庁内連絡会情報共有
	2月				・スケジュール及び進捗の報告 ・北区住宅マスタープラン改定にむけた課題の整理について審議		第3回小委員会(2月上旬)
	3月	1定	1定委員会報告		第3回審議会(3月下旬)		・住マス2010施策進捗状況調査結果 ・第3回庁内連絡会情報共有 ・骨子案について議論、まとめ
H31年度	4月				・スケジュール及び進捗の報告 ・基礎調査資料について報告 ・北区住宅マスタープラン改定骨子案のまとめ		
	5月						第4回小委員会(5月下旬)
	6月	2定					・31年度スケジュール、進捗共有 ・第4回庁内連絡会情報共有 ・住マス改定素案について議論、まとめ
	7月				第4回審議会(7月中旬)		
	8月				・スケジュール及び進捗の報告 ・北区住宅マスタープラン改定素案について審議		第5回小委員会(8月下旬)
	9月	3定					・第5回庁内連絡会情報共有 ・パブコメ案について議論、まとめ
	10月				第5回審議会(10月中旬)		
	11月	4定	パブコメ実施報告		・スケジュール及び進捗の報告 ・パブリックコメント案について審議	パブリックコメント	
	12月						
	1月				第6回審議会(1月下旬)		第6回小委員会(1月下旬)
	2月				・パブリックコメント結果及び答申案について審議		・パブコメ結果報告、意見聴取
	3月	1定	1定パブコメ結果報告		第7回審議会(3月下旬)		第7回小委員会(2月中旬)
				・答申		・パブコメ結果報告 ・第6回庁内連絡会情報共有 ・答申案について議論、まとめ	