

## その他の住宅政策に関連する取組について（国・都の施策と本市の施策の比較検討）

- ・国・都の施策と本市の施策の実施状況を突合し、遺漏ないかチェックを行った。
- ・第3次住宅マスタープランの取組内容、及び、第1～3回策定委員会で今後の取組の必要性を確認してきた施策を下記の凡例のとおり分類した。
- ・分類の結果、国や都の施策にあり市施策にない項目の多くは、第4次マスタープランで取組むことを考えている。唯一、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進について、本市の高齢者福祉の考え方と異なるため、取組予定はないという結果となった。
- ・なお、本市では次の事業を住宅政策の一環として取組んでいるが、国・都・他都市に見られない先進的・特徴的な取組と言える。

事業・取組	先進的・特徴的な内容
テンミリオンハウス（H11～）	・既存住宅の福祉的活用
ムーバス（H7～）	・交通不便地域の解消 ・全国に先駆けて実施
レモンキャブ（H11～）	・高齢者・障害者等の、目的を限定しない外出支援 ・ドア・ツー・ドアのサービスを提供
分譲マンション（管理）アドバイザー派遣	・最大10回まで利用可能
敷地の最低面積（100㎡又は120㎡）（H15～）	・誘導居住水準※を意識した敷地の細分化防止 ※末尾に解説
空き住戸等の対策	・戸建だけでなく共同住宅の空き住戸も含めた予防及び利活用

- ・第3回策定委員会では、第4次で新たに取組む事項（桃色）のうち、第1～2回策定委員会で未検討の事項（桃色・赤枠部分）についてアイデア出し・意見交換を行う。

## ■凡例

	第3次に取組あり & 第4次も引き続き取組む。
	第3次に取組なし & 第4次では取組むことを検討。
	⇒  第3回策定委員会で検討
	第3次に取組なし & 第4次で取組予定はない。
	基礎自治体の取組としては不適當なため、非該当。

## ■新たな住生活基本計画（全国計画）平成28年3月

目標	基本的な施策
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	(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

目標		基本的な施策
る住生活の 実現	(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	(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
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	(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) 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	(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バ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
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	(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
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	(1) 「住宅すざろく」（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	(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) 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	(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

目標		基本的な施策
	市場の新たな牽引力を創出	
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) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充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	(1) 耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新
	(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	(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
		<b>(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</b>
		(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
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	(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) 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	(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
7 強い経済の実現に貢献する住生活産	(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	(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

目標		基本的な施策
業の成長	(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	(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
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	(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) 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	(2) <b>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</b>
		(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

■東京都住宅マスタープラン（2017.3）

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
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
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
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
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
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
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
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

(参考)

○第八期住宅建設五ヶ年計画（H13～17）における「居住水準」

	最低居住水準 (㎡)	誘導居住水準(㎡)	
		都市居住型	一般型
1人	18	37	50
1人 (中高齢単身)	25	43	55
2人	29	55	72
3人	39	75	98
4人	50	91	123
5人	56	104	141
5人 (高年齢単身を含む)	—	122	158
6人	66	112	147
6人 (高年齢夫婦を含む)	—	129	164

○住生活基本計画（H18～）における「居住面積水準」

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定  [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする  
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合