

# 東京都の住宅政策 「東京都住宅マスタープラン」とは？ ～ 賃貸住宅に対する政策を中心に俯瞰する～

東洋大学経営学部ファイナンス学科非常勤講師 CFP

伊藤 亮太

## 〔キーワード〕

東京都住宅マスタープラン, 賃貸住宅, 新耐震化基準, 借家率, 公共住宅, 東京都マンション環境性能表示, 高齢者向け住宅

## 〔概要〕

東京都では、2011年から2020年にかけて、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現を目指して、「東京都住宅マスタープラン」が実施されています。

この中には、賃貸住宅に対する政策も数多く含まれており、耐震化・空き家対策、オーナー啓蒙などいずれも賃貸住宅の比率が高い東京ならではの政策に取り組んでいるといえます。

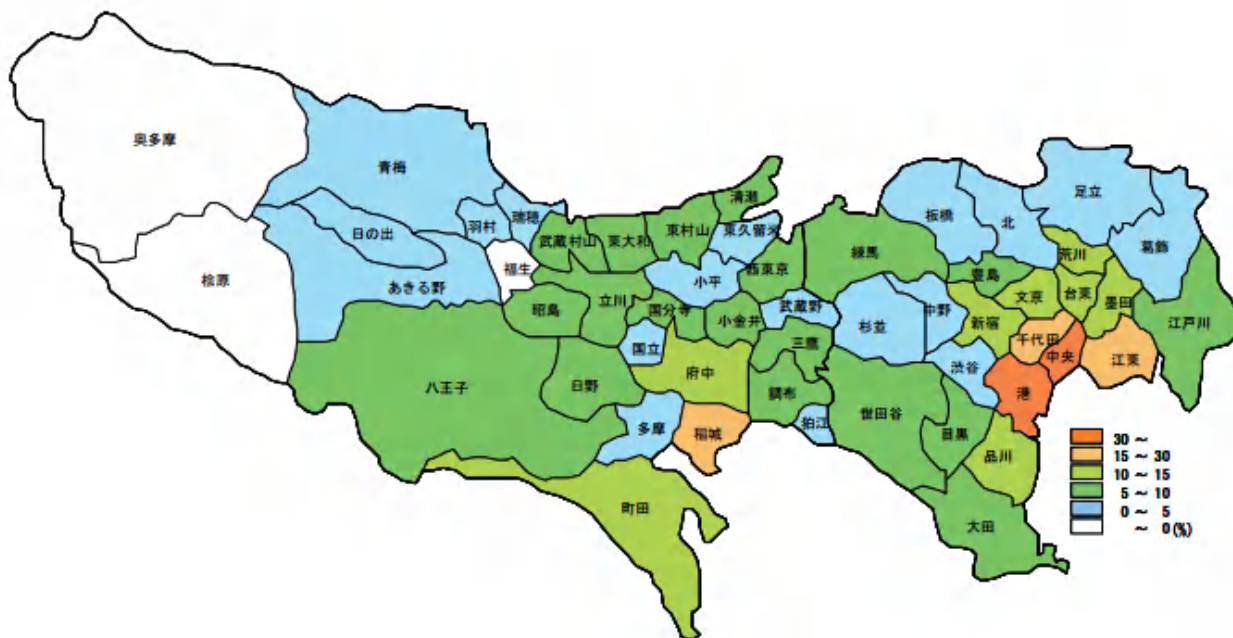
現在行われているマスタープランをもとに考えると、今後は、貸主だけでなく、借主が改修できるような仕組みが大規模に整っていくかもしれません。ライフスタイルの多様性が叫ばれる中、東京都の賃貸住宅政策も多様化してきているといえます。その時代時代に合った、賃貸居住者および貸主であるオーナーいずれもが納得しうる住宅政策が今後も拡充されていくことを期待します。

東京都では、2011年から2020年にかけて、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現を目指して、「東京都住宅マスタープラン」を実施中です。これには、安全で安心な街づくりといった観点から、既存ストックが抱える課題に対する対策、住宅市場におけるルール作りなど様々な方面における住宅政策が盛り込まれています。

本稿では、このうち、特に賃貸住宅に対する政策を取り上げ、東京都がどういった政策を実施しているのか、またそれに伴い賃貸住宅市場がどうなっていくのか、俯瞰していきたいと思えます。

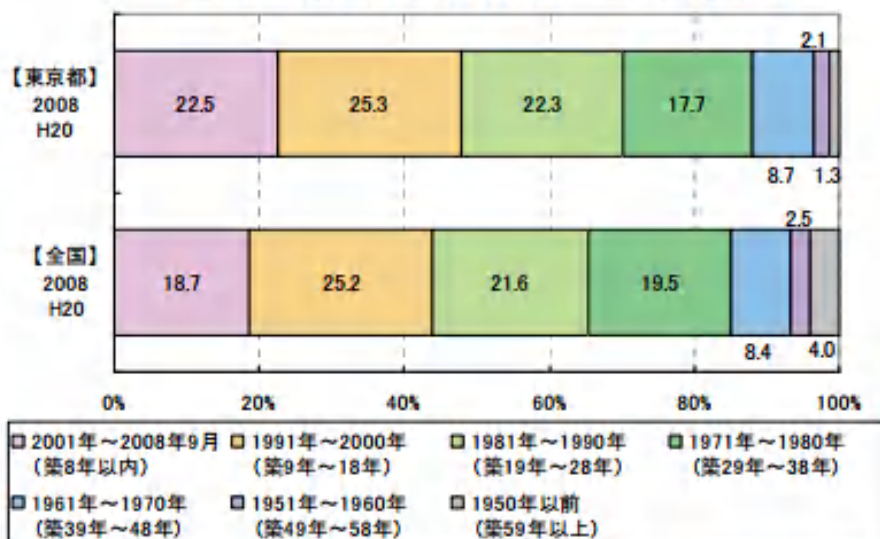
## 東京都内の住宅の現状

まず、東京都内の住宅の現状および特徴を見ていきましょう。東京の住宅数は、1988年の約482万戸から2008年の約678万戸と、20年間で約41%も増加しており、バブル崩壊後も着実に住宅は増加してきていることがわかります。



(資料)「人口の動き」(東京都総務局)  
(注)期間は、2001年(平成13年)から2011年(平成23年)までの10年間

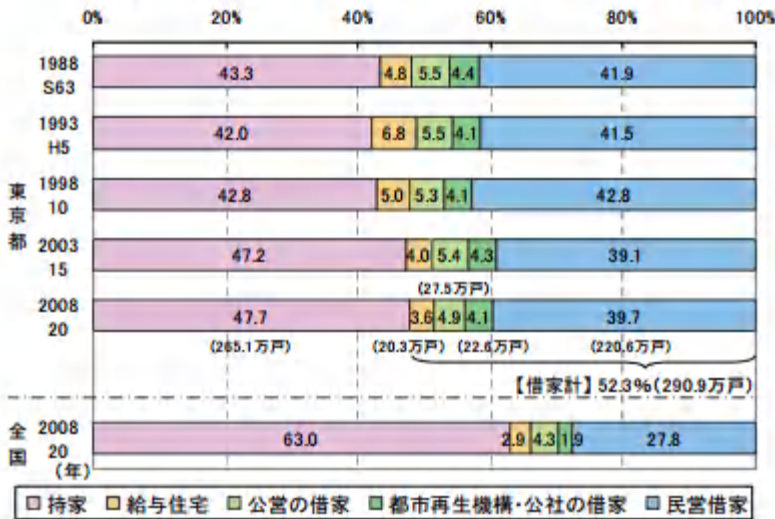
### 住宅の築後経過年数別ストック構成比



(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)

また、東京の場合、全住宅のうち約7割が築年数30年未満であるため、新耐震化基準を満たしている住宅は多いといえます。

### 所有関係別住宅ストック構成比の推移（東京都）



(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)

もう一点、全国の状況と比較して際立つ点は、持家率が低い点です。1993年以降、東京でも持家率は上昇傾向にあるものの、2008年時点で借家率が52.3%を占めており、全国の借家率37.0%と比較すると圧倒的に高い点に分かります。さらに詳細を見てみると、東京の借家については、民間借家率39.7%、公営の借家が4.9%、都市再生機構・公社の借家が4.1%、給与住宅が3.6%であり、やはりいずれも全国比率よりも高くなっています。

### しかしながら、公共住宅は築年数が古い

こうして見てみると、東京都内では比較的新しい住宅が多いようにも見受けられますが、その一方で、公共住宅に関しては昭和40年代以前、つまり今からおおよそ40年以上前に建てられた建物が多いのも事実です。都内には、都営住宅等が約26万戸、東京都住宅供給公社の賃貸住宅が約7万戸、都市再生機構の賃貸住宅が約17万戸などと、公共住宅は合計で約55万戸あります。

### 都営・区市町村・公社・都市機構等賃貸住宅管理戸数一覧

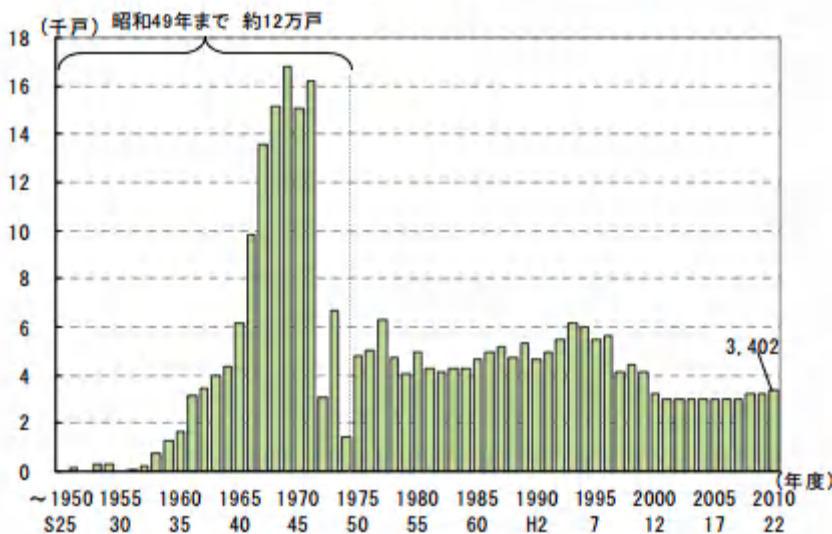
	都営住宅等	区市町村住宅		公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅	都民住宅※			計
		公営	その他			都施行	公社施行型	その他	
総数	258,703	21,071	10,196	62,397	171,957	3,831	9,127	21,350	558,632

(資料)(東京都都市整備局)

(注)・各数字は平成22年度末時点

・都営住宅等には、改良住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅、更新住宅、従前居住者用住宅及び福祉住宅を含む。

### 都営住宅の建設年度別ストックの状況



(資料)(東京都都市整備局)

(注)建設年度は着工年度であり、管理廃止したものを除いている。

例えば、都営住宅等約26万戸のうち、半分にあたる約12万戸が昭和40年代以前に建てられたものとなっています。東京都住宅供給公社の一般賃貸住宅に関しては、約6万戸のうち75%にあたる4.5万戸が昭和40年代以前に建設されたものであり、新耐震化基準以前に建てられたものとなります。これらの住宅は、建て替えや耐震化を満たす必要性があり、現在、東京都としても対策が講じられている最中です。

## 東京都住宅マスタープランが重視する視点

---

こうした現状のもと、東京都では、以下の4つの視点を重視して、住宅に関して必要な施策を実施しています。

- 〔1〕 高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現
- 〔2〕 既存ストックが抱える課題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現
- 〔3〕 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化
- 〔4〕 多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

(出所) 東京都住宅マスタープラン

〔1〕に関しては、既存住宅の耐震化、木造住宅密集地域を整備することで市街地大火のおそれのない安全なまちづくりが意識されています。また、高齢者向け住宅の供給促進や入居支援、子供の安全確保や保育サービスと連携した良質な子育て世帯向け住宅の供給などが取り組む目標として挙げられています。

〔2〕に関しては、賃貸マンションにおいて、オーナーの無関心等により適切な維持管理や計画的な修繕が行われず、建て替えや耐震化が進んでいないといった現状を取り上げています。現状の賃貸マンション等の実態把握、その情報をデータベース化し、オーナーやマンション管理組合等へ適切な情報提供や助言を行うことが必要と、東京都は指摘しています。

〔3〕に関しては、ライフスタイルの多様性に伴い、それに対応した良質な住まいの供給および選択ができるようにすることが1つの課題として取り上げられています。賃貸住宅でいえば、賃貸住宅の魅力を向上させるため、原状回復をはじめとする契約上のトラブル防止に向けた取り組みや消費者満足度の高い賃貸住宅の供給促進策を講じる必要があります。

〔4〕に関しては、高齢者世帯の中で、いまだ民間賃貸住宅における入居制限を受けやすい状況があるなど、居住の安定といった点で対策を講じる点がある点を東京都は指摘しています。そうした点で、東京都民に公平かつ的確に供給できる取り組みを進めていくことが必要と指摘できます。

こうした4つの視点から、東京都では、10年間で取り組む目標を決め、実施している状況です。いずれも賃貸住宅を安定的にかつ公平に供給をするにあたり重要な視点といえます。それでは、私たちが東京都の住宅政策が着実に進んでいるかどうかをチェックする目安として、次に具体的な政策と目標を見ていきましょう。様々な政策がありますが、ここでは主に賃貸住宅の政策を中心にまとめておきます。



## 東京都住宅マスタープランによる住宅政策とは？

東京都では、4つの視点に立ち、10の目標を掲げその実現に取り組んでいます。このうち、賃貸住宅に関連する部分を掲載します。

### (1-1) 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成

1つ目の目標は、木造住宅密集地域を整備することです。これは、災害に強い街づくりの一環として取り組まれているといえます。不燃化を防止するため、新たな防火規制の対象区域を拡大するなどの政策がとられており、木造住宅密集地域を整備する率を2006年度56%から2020年度には70%にする目標がとられています。

賃貸住宅の観点でいえば、木造住宅密集地域を整備するために、建て替えや道路拡張の際に、移転を余儀なくされる住民向けの移転先を確保するため、都営住宅や公有地等を積極的に活用する支援が打ち出されています。

その他、東京都では、都内の住宅に関して、2015年度までに耐震化率90%以上、2020年度までに95%以上を目指しています。これは、公共住宅に関しても同様です。

また、1981年の新耐震化基準施行以前に建築された住宅の耐震診断に係る事項が、住宅の売買や賃貸借等における重要事項説明の対象とされていることについて、都民に周知していくことも掲げられています。住宅所有者等による自発的な耐震診断の実施の促進につながることを期待します。



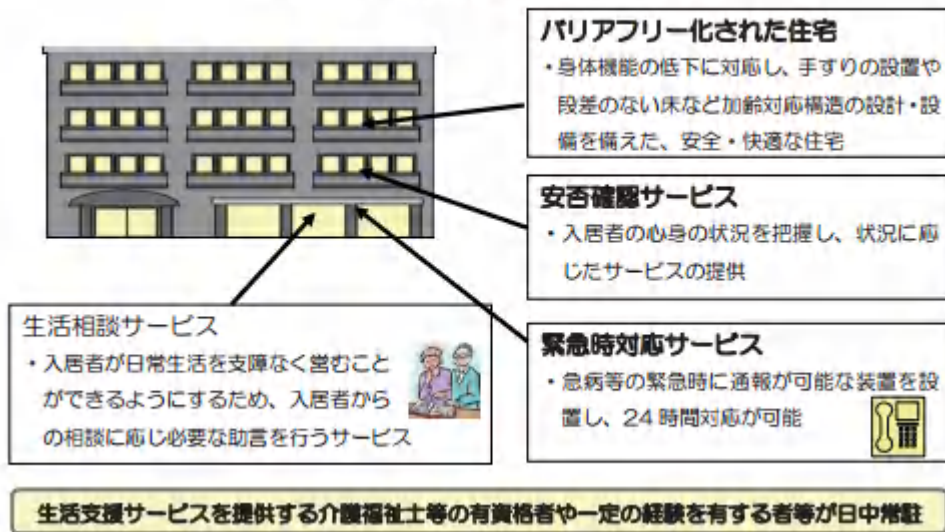
### (1-2) エネルギー自立型で低炭素な住宅・住宅市街地

東京都マンション環境性能表示制度を活用し、分譲及び賃貸マンションの建築主の環境配慮の取り組みを促しています。また、東京都マンション環境性能表示による評価（断熱性などの項目を3段階評価）をもとに、都民が環境に配慮したマンションを選択できるような仕組みが撮られています。

### (2-1) 地域における生活サービスとの連携

高齢者向け住宅等の供給促進を行うとともに、空き家を活用した高齢者の共同住宅を支援しています。具体的な目標として、2010年度において高齢者向けケア付き賃貸住宅は882戸だったものを、2014年度には6,000戸へ拡充される見込みです。

### ＜サービス付き高齢者向け住宅＞



#### (2-2) 子育て世帯の居住への支援

子育てに伴い、都心から郊外へ引っ越しをされる方も多いことでしょう。東京都では、子育て世帯及び高齢者世帯がそれぞれの生活に適した居住環境を確保するために、高齢者の所有する戸建住宅を子育て世帯へ賃貸し、高齢者は住みやすい高齢者向け住宅等に入居するといった住み替えも促進していく模様です。そのために、定期借家制度を活用した持家の賃貸化の促進が図られていくことになるでしょう。

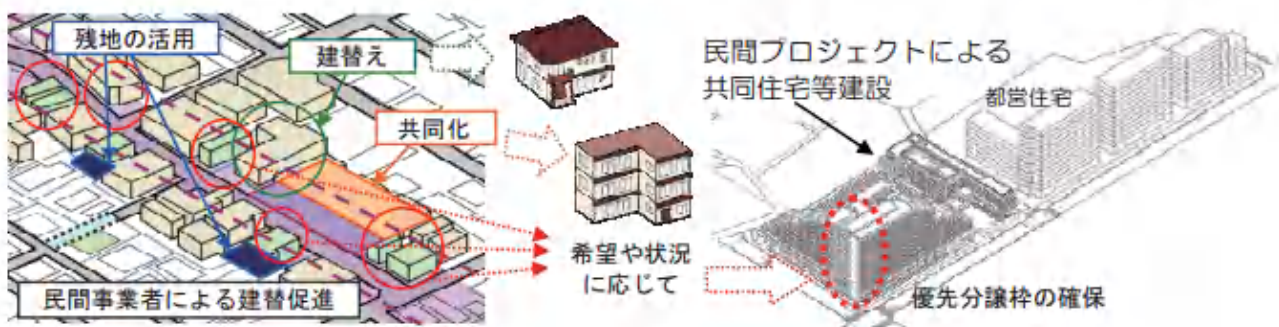
#### (3) マンション管理の適正化、マンション再生の誘導

マンション管理組合や賃貸マンション所有者等の自主的な取り組みに東京都が一定の関与を行うことで、適正なマンションの管理や耐震化の促進、円滑な建て替えを誘導していきます。また、賃貸化が進んでいる分譲マンションなどについて、今後適切な管理の在り方を検討し提案していく模様です。

#### (4) 公共住宅ストックの有効活用

公社住宅について、一般賃貸住宅全体を建て替えや住戸改善等の再生により効果的に活用していきます。また、昭和40年代以前に建設された住宅について、計画的に建て替えが推進されていく予定です。

### ＜都営住宅用地を活用した木造住宅密集地域の整備改善（池尻二丁目都営地活用プロジェクト）＞



#### ( 5 ) 郊外住宅市街地等の活性化

多摩地域などでは空き家の増加が目立つようになってきています。そのため、こうした地区における空き家を有効に活用するため、高齢者世帯や子育て世帯など住宅確保において配慮を必要とする世帯へ賃貸することを条件に、空き家の改修工事に対して支援を行う国の事業の活用を東京都が促進します。こうした政策は、子育て世帯、空き家を持つ物件オーナーさん、いずれにもメリットがあり望ましい政策だと思います。

#### ( 6 ) 既存住宅活用の推進

持家に比べ遅れている賃貸住宅のメンテナンスや耐震化を促進するための情報提供、普及啓発が図られています。また、賃貸マンションの適正な管理を誘導するため、管理アドバイザー等の派遣制度が賃貸マンションに拡大されていきます。

#### ( 7 ) 賃貸住宅の魅力の向上

賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの普及などにより、賃貸借に関する紛争を未然に防止します。また、条例に定める説明義務等に違反があった場合には、東京都が指導・勧告を行うなど適切な対応を行うこととなります。

その他、借手が自らの好みに合わせて改修を行うなど、新たな賃貸住宅の住まい方法に関するルール作りが今後整備されていく模様です。

#### ( 8 ) セーフティネット

民間賃貸住宅において入居制限を受けやすい世帯の居住の安定確保を図るために、「あんしん居住制度」の普及促進を図ります。これは財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施するものであり、貸主・借主双方の不安を解消するしくみです。

また、民間賃貸住宅において、年齢や障害、国籍等の理由による入居制限が行われないように、リーフレットの作成や講習会の実施等を通じて、不動産業者や貸主への啓発も行われていきます。

以上のような点が、東京都の住宅マスタープランにおける、賃貸住宅に関する政策部分になります。耐震化・空き家対策、オーナー啓蒙などいずれも賃貸住宅の比率が高い東京では重要な政策といえるでしょう。

今後は、貸主だけではなく、借主が改修できるような仕組みも整っていくかもしれません。ライフスタイルの多様性が叫ばれる中、東京都の賃貸住宅政策も多様化してきているといえます。その時代時代に合った、賃貸居住者および貸主であるオーナーいずれもが納得しうる住宅政策を今後も拡充されていくことを期待します。

本レポートは、平成 25 年 5 月 1 日現在での制度に基づいております。

情報提供を目的としているものですので、実際の利用や詳細については、都道府県・政令市・中核市の住宅部局や福祉部局等にてご確認ください。

「参考文献」

東京都住宅マスタープランの概要

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_kcs/843master.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_kcs/843master.htm)

---

## Writer's Profile 伊藤亮太 / Ryota Ito



所属 東洋大学経営学部ファイナンス学科  
スキラージャパン（株）

略歴 慶應義塾大学大学院商学研究科経営学会計学専攻修了。  
証券会社を経て、現在、東洋大学経営学部ファイナンス学科非常勤講師。スキラージャパン株式会社取締役。  
独立FPとして、年間を通して約100～200件のマネー相談（家計簿診断、資産運用相談など）を行い、FP資格取得関連書籍六冊、証券外務員資格関連書籍一冊、金融入門一冊等、執筆も多数行う。大阪証券取引所、SBI証券、スルガ銀行、紀陽銀行、郵便局等の金融機関、大東文化大、立教大学等で資産運用関連、保険関連、M&A関連、金融業界動向の講演など多角的に行う。

---