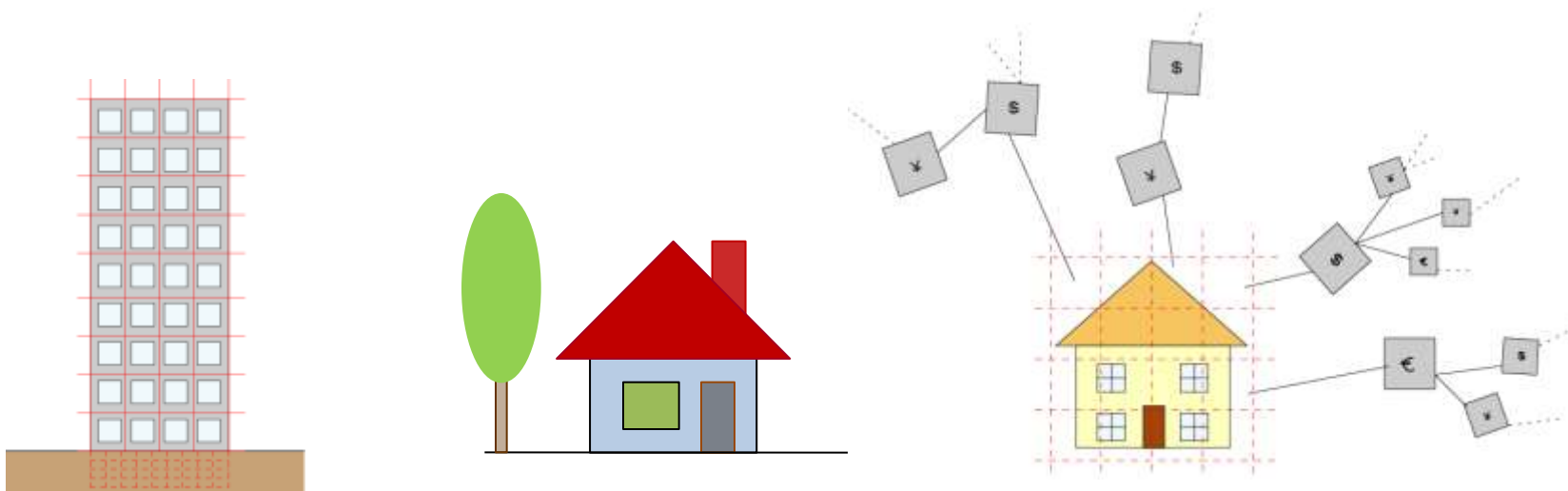


誰もが安心して暮らすことができる 大都市東京の「住居・居住政策」について

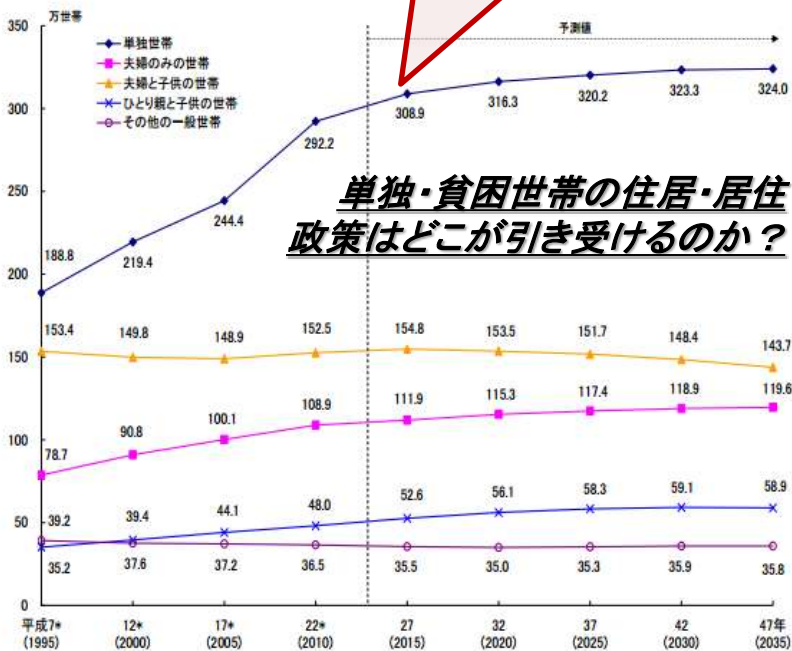
福祉先進都市東京に向けた懇談会
園田真理子(明治大学) 2014.11.06



■ 1 一人世帯の住居・居住政策が必要

最も多数を占める世帯型は
単独世帯(46.5%)

図4-1 家族類型別世帯数の推移(東京都)



単独・貧困世帯の住居・居住政策はどこが引き受けるのか？

注) *印は、国勢調査結果にもとづく。平成22年値は、国勢調査の結果をもとに世帯不詳を按分した基準世帯数である。
資料: 東京都の統計

住宅政策の対象は二人以上世帯

貧困者は生活保護の住宅扶助・施設入所に対応



65歳以上で単独で借家に居住している人

母子世帯で借家に居住している人



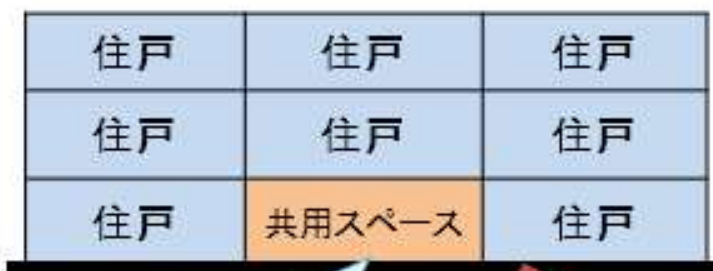
旧来の住宅政策の三本柱(住宅金融公庫、住宅公団、公営住宅)

■1 一人世帯の“共暮らし”住居・居住が必要

- ・地域善隣事業の住まい: 「互助ハウス」= 入居者同士の互助 + 地域との互助
- ・入居者の地域でのもう一つの居場所、地域住民との交流拠点 = コモンハウス

アパートメント型

- ・各住戸に台所や浴室等があり、プライバシーと独立性を保障。
- ・生活支援を受けながら、棟内の共有スペースやコモンハウスにより、互助に裏打ちされた地域生活を営む。



入居者同士の交流

地域住民も含めた交流
サロン活動
日常的な相談窓口 など

戸建住宅型

- ・各居室を専用空間とし、台所や浴室等は共用。
- ・リビングを共有スペースとして活用。
- ・アパートメント型に比べ、入居者同士の目が行き届き、共同生活の安心を享受できる。



入居者

入居者同士の交流

地域住民

コモンハウス

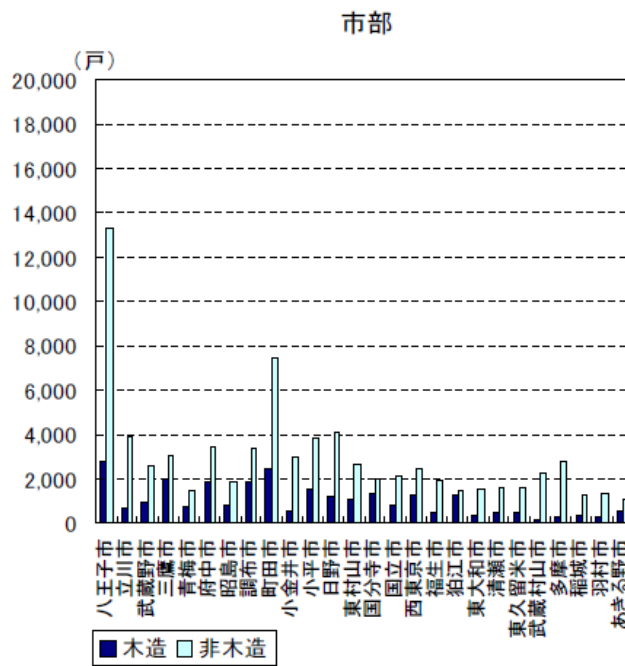
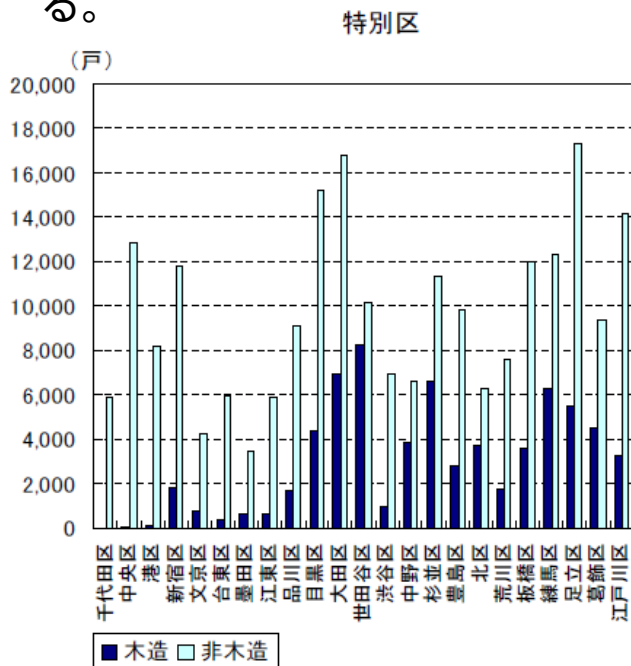
■2 住宅等の既存ストックの活用すれば “共暮らし”住居は実現できる

○活用可能な賃貸用の空き家(東京都)

平成20年の都内の空き家総数は約75.0万戸。内、「腐朽・破損なし」の賃貸用の空き家は40.7万戸。

○都内の活用可能な賃貸用の空き家(構造別)

木造・非木造ともに活用可能な賃貸用空き家は特別区内に多くある。



東京には空き家・空室が溢れている

■2 “共暮らし”住居の実現が難しい理由

2008
リーマンショック
2011
東日本大震災

2010年前後 シェア居住時代の到来

2013.5 「脱法ハウス問題」表面化 → 「違法貸しルーム」の規制強化へ

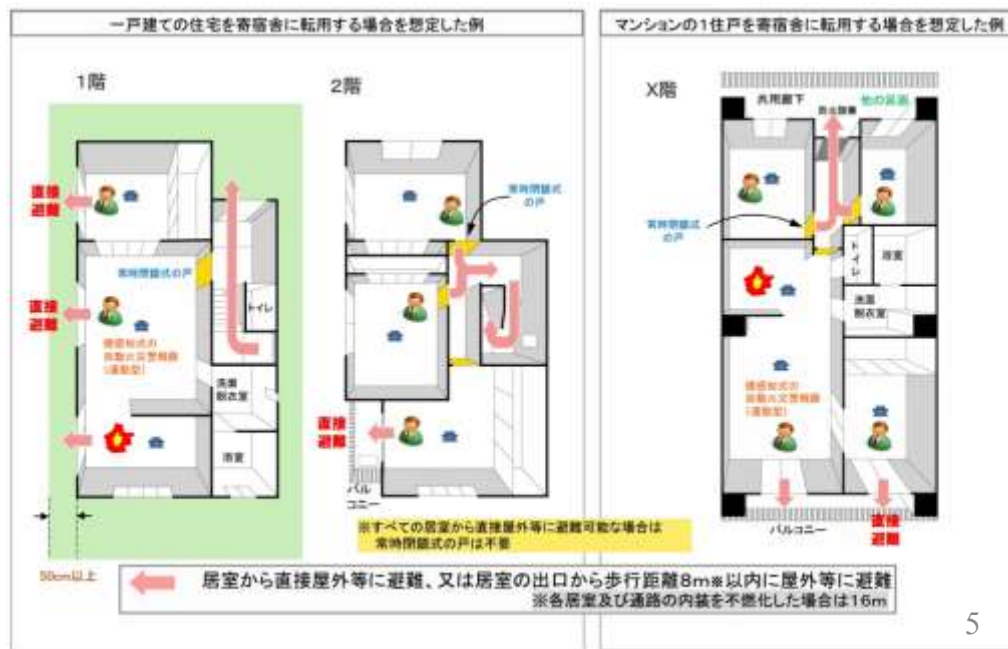


2013.9 国土交通省：一律、用途は“寄宿舍”と判断

2014.7～8
国土交通省：一定の条件を満たした場合に、防火規定を緩和

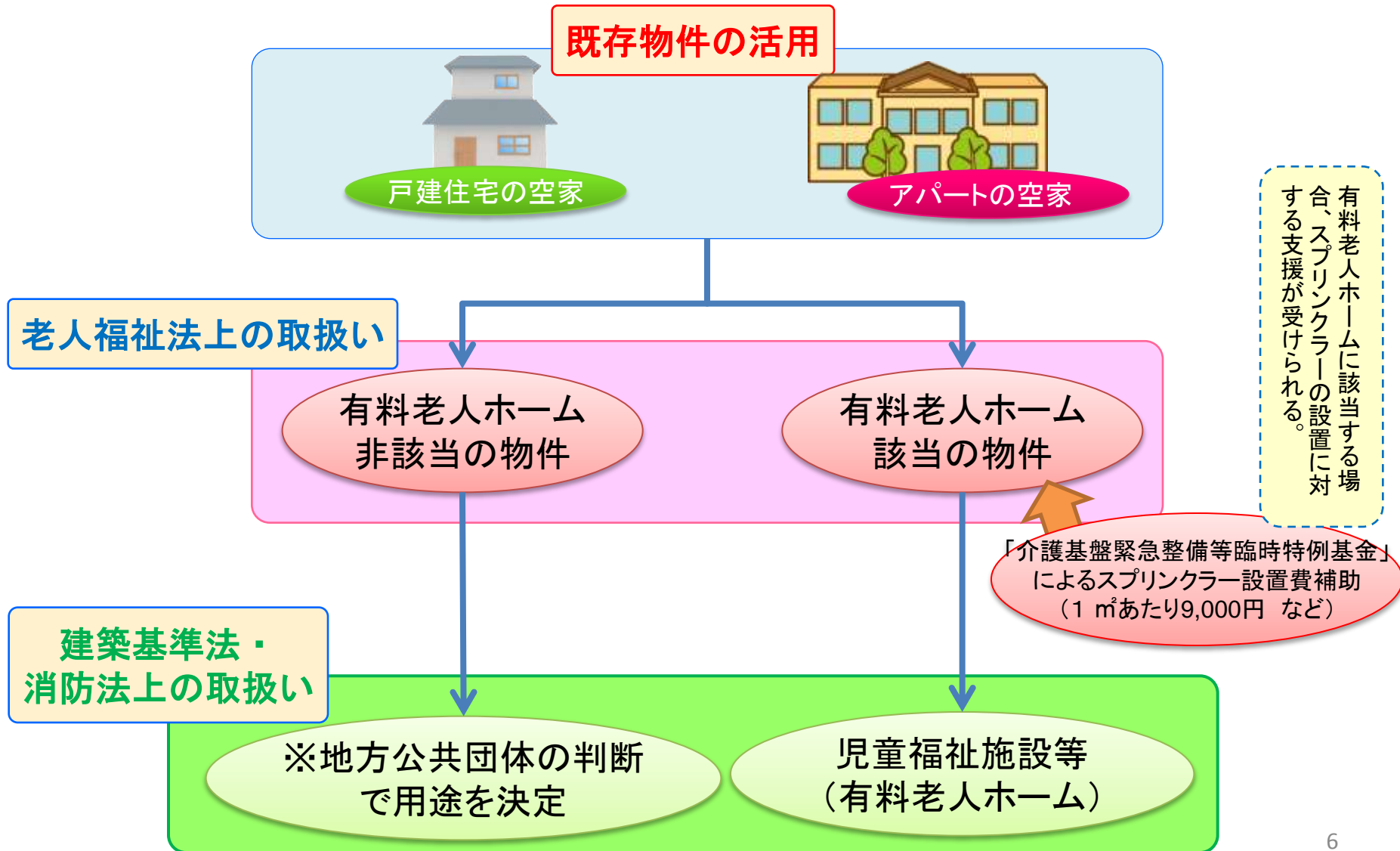
緩和規定の概要
＜資料＞国土交通省

**良質な空き家ストック
を活用するための合理的な法規制が必要**



■2 既存ストック活用に係る法規定との関係

既存住宅・建物等を活用する場合に、以下の法規定との関係を整理する必要がある



建築基準法・消防法の適用関係

	有料老人ホーム	有料老人ホーム以外※ ¹	
建築基準法上の用途	「児童福祉施設等」	「共同住宅」 「寄宿舍」	該当なし (いわゆる「住宅※ ² 」)
間仕切壁	<ul style="list-style-type: none"> 準耐火構造 屋根まで到達 	<ul style="list-style-type: none"> 準耐火構造 屋根まで到達 	なし
非常用照明	<ul style="list-style-type: none"> 居室 + 避難通路 	<ul style="list-style-type: none"> 避難通路のみ 	なし
床面積※³	なし	<ul style="list-style-type: none"> 7㎡以上 	なし
避難のための窓 先空地※³	なし	<ul style="list-style-type: none"> 空地に面する窓 バルコニー等 	なし
消防法上の用途	「有料老人ホーム」	「共同住宅」 「寄宿舍」	該当なし (いわゆる「住宅」)
スプリンクラー	<ul style="list-style-type: none"> 275㎡以上で 設置義務※⁴ 	なし※ ⁵	なし

※¹: 実際の物件がどの用途に該当するかは、地方公共団体の建築部局の判断によるため、あらかじめ相談が必要。

※²: 戸建住宅を単身利用する場合に「住宅」と判断されることもある。

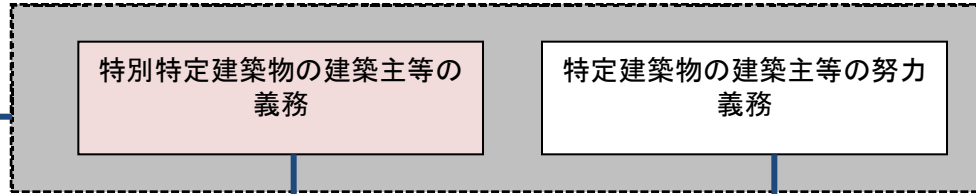
※³: 地方公共団体の条例による基準(東京都の事例)。

※⁴: 主として要介護状態にある者を入居させるもの。 ※⁵: 11階以上の階にある場合は設置義務あり。

■ 3 小規模福祉施設に係るバリアフリー条例 都は厳しすぎる...

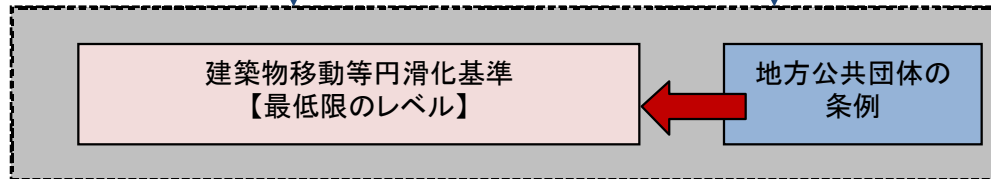
バリアフリー法

高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律(2006年12月施行)



基準への適合が必要
または求められる

基準への適合が求め
られる



都の裁量による設定

・特別特定建築物
老人ホーム等の
福祉施設：全てが対象

国の規定
・延床面積2000㎡
以上が対象

建築物移動等円滑化誘導基準
【望ましいレベル】

計画の認定

- 認定のメリット
- 表示制度
 - 容積率の特例
 - 税制上の特例措置
 - 低利融資
 - 補助制度

3 厳格な都のバリアフリー条例

■ 建築物バリアフリー条例

東京都では、バリアフリー法に基づき、建築物バリアフリー条例を制定しています。

バリアフリー法 : 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」
 建築物バリアフリー条例 : 「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」

建築物バリアフリー条例が定める内容

① 対象用途の拡大

バリアフリー法で定める特別特定建築物（不特定多数、又は主として高齢者、障害者等が利用する建築物）に加え、共同住宅や学校等の特定建築物（多数の者が利用する建築物）にもバリアフリー化を義務付けています。

<義務付け対象となる用途>



※建築物バリアフリー条例第3条で追加した特別特定建築物については、バリアフリー法施行令第23条及び建築物バリアフリー条例第13条により、法又は条例の条文中「不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者障害者等が利用する」は「多数の者が利用する」と読み替えます。

② 対象規模の引下げ

バリアフリー法で定めるバリアフリー化の義務付け対象となる規模（2,000㎡）の要件を引き下げ、特別特定建築物の用途に応じて、全ての規模、500㎡以上、又は1,000㎡以上としています。

<義務付け対象となる建築物の規模>



③ 整備基準の強化

バリアフリー法で定める建築物特定施設の基準に上乘せし、より利用しやすい経路の整備を誘導するとともに、ベビーチェア・ベビーベッドや授乳室といった子育て支援環境の整備等を求めています。

<建築物特定施設の義務基準>



■ バリアフリー化が義務付けられる建築物

バリアフリー法及び建築物バリアフリー条例（以下、「建築物バリアフリー条例等」という）により、バリアフリー化が義務付けられる建築物の用途と規模は下表のとおりです。該当する特別特定建築物を新築、増築、改築、用途変更しようとする場合、建築基準法に基づく確認申請や中間・完了検査時に審査を受けます。

増築、改築、用途変更（以下「増築等」という。）については、増築等に係る部分の床面積の合計をもって、規模の判断をします。

青字は、条例により追加又は強化したものです。

バリアフリー化が義務付けられる用途（特別特定建築物）	規模（床面積の合計）
<ul style="list-style-type: none"> ・学校（全て） ・病院又は診療所（患者の収容施設を有するものに限る。） ・集会場（一の集会室の床面積が200㎡を超えるものに限る。）又は公会堂 ・保健所、税務署その他の不特定かつ多数の者が利用する官公署 ・老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの ・老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの ・博物館、美術館又は図書館 ・車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの ・公衆便所 	全ての規模
<ul style="list-style-type: none"> ・診療所（患者の収容施設を有しないものに限る。） ・百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗 ・飲食店 ・郵便局又は理髪店、フリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗 ・自動車の停留又は駐車のための施設（一般公共の用に供されるものに限る。） 	500㎡以上
<ul style="list-style-type: none"> ・劇場、観覧場、映画館又は演芸場 ・集会場（すべての集会室の床面積が200㎡以下のものに限る。） ・展示場 ・ホテル又は旅館 ・体育館、水泳場、ボウリング場その他これらに類する運動施設又は遊技場 ・公衆浴場 ・料理店 	1,000㎡以上
<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅 ・共用歩廊 	2,000㎡以上
<ul style="list-style-type: none"> ・複合建築物^{※1}（複数の特別特定建築物の用途からなる建築物） 	2,000㎡以上

日本一、厳しい規定
 ・小規模な建築物には過大
 ・既存建築の活用ができない

※1 複合建築物
 個々の特別特定建築物の規模では対象ではないが、同一の敷地内にある複数の特別特定建築物の床面積の合計が2000㎡以上になる場合にすべての特別特定建築物に基準適合義務が生じます。

3 都のバリアフリー条例 → 合理的な緩和を

：小規模福祉施設には厳格すぎる項目

共同住宅以外の建築物

エレベーター

- ・かこの出入口幅80cm以上 (床面積の合計5,000㎡超は90cm以上)
- ・かこの幅 140cm以上 (不特定多数が利用するもので床面積の合計が2,000㎡以上の場合)
- ・かこの奥行き 135cm以上
- ・乗降ロビーの幅・奥行き150cm以上
- ・車いす使用者や視覚障害者に配慮した仕様 など



子育て支援環境の整備

- ・ベビーチェア、ベビーベッドの設置
- ・授乳室の設置 など (特定の用途で一定規模以上のものに限る。)



浴室等

- ・出入口幅 85cm以上 ・床は滑りにくい仕上げ
- ・車いす使用者が利用しやすい空間の確保
- ・浴槽、シャワー、手すり等の適切な設置
- ・戸は車いす使用者が通過しやすい構造 など



便所

- ・車いす使用者が利用しやすい空間の確保 ・手すり等を設置
- ・オストメイト対応の水洗器具の設置 ・床は滑りにくい仕上げ
- ・小便器は床置き又は低リップ式 など



出入口

- ・玄関出入口幅 100cm以上 (出入口幅：扉開放時)
- ・居室などの出入口幅 85cm以上 (に通過できる有効幅)
- ・戸は車いす使用者が通過しやすい構造 など



標識・案内設備

- ・エレベーター、便所、駐車場付近に見やすく分かりやすい標識 (JIS Z8210に適合するもの) の設置
- ・これらの施設の配置が分かる案内板と視覚障害者に示す案内設備又は案内所の設置



案内設備までの経路

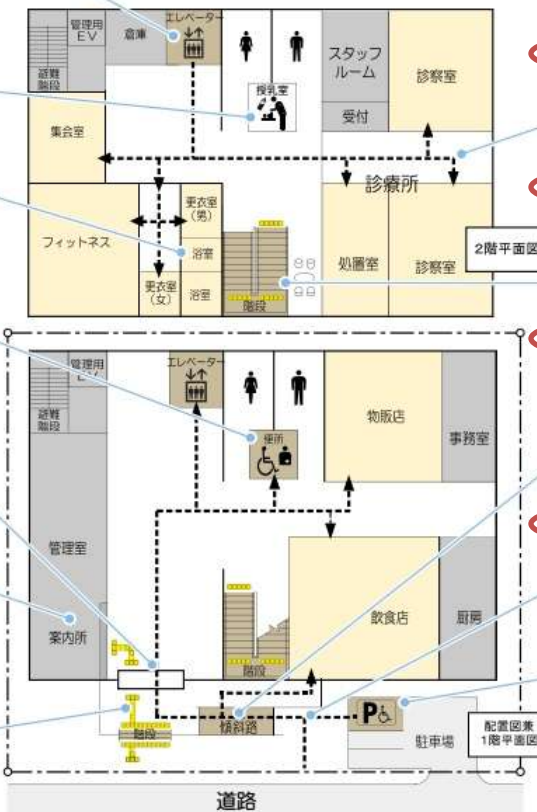
- ・道等から案内設備や案内所に至る経路に視覚障害者誘導用ブロック等の設置又は音声等により視覚障害者を誘導する設備の設置 (視)



下線は移動等円滑化経路の基準
青字は条例により付加又は強化した基準
(視)：不特定多数、又は主として視覚障害者が利用するもの

【凡例】

- > 移動等円滑化経路
- 利用居室など
- 整備対象範囲外



ホテルや旅館の客室

(客室総数50以上の場合)

- ・車いすで利用できる便所や浴室等を備えた客室を1以上設置
- 便所：出入口幅80cm以上
- 浴室等：出入口幅80cm以上
- 浴槽、シャワー、手すり等を適切に配置、十分な空間の確保



廊下

- ・幅 140cm以上
- ・50m以内ごとに車いすの転回に支障がない場所
- ・階段や傾斜路の上・下端に近接する部分に点状ブロック等の敷設 (視)
- ・床は滑りにくい仕上げ など



階段

- ・幅120cm以上 ・けあげ18cm以下、踏面26cm以上
- ・手すりの設置 (踊場を含む) ・表面は滑りにくい仕上げ
- ・段鼻が識別でき、突き出し等を設けない ・回り階段の禁止
- ・段の上端に近接する踊場の部分に点字ブロック等の敷設 (視) など



傾斜路

- ・幅 140cm以上 (階段併設は90cm以上)
- ・勾配 屋内 1/12以下 屋外 1/20以下
- ・前後の廊下等との識別 ・表面は滑りにくい仕上げ
- ・高さが75cm以内ごとに幅150cm以上の踊場
- ・両側に立ち上がり等の設置
- ・手すりの設置 ・始点と終点部に平坦部分の設置 など



敷地内通路

- ・幅 140cm以上
- ・50m以内ごとに車いすの転回に支障がない場所
- ・段、傾斜路がある場合は、それぞれの基準に適合



駐車場 (駐車場を設ける場合)

- ・車いす使用者用駐車施設 (幅350cm以上) を1以上
- ・利用居室までの経路ができるだけ短くなる位置に設置
- ・付近に利用居室までの経路を示す誘導表示 など



<例> ・エレベータ 間口140cm × 奥行135cm以上 ・廊下幅 140cm以上 ・階段幅 120cm
 → 床面積200㎡未満の小規模施設では適正な居室面積がとれなくなってしまう
 → 部分に対する規定の集合で、“統合体としての適正な建築”は実現できない