

東京の住宅政策 2021



 東京都住宅政策本部

住宅政策本部の概要

住宅政策本部は、良質な住宅のストックと良好な住環境の形成促進、都民が適切に住宅を選択できる市場環境の整備、住宅に困窮する都民の居住の安定の確保等、総合的な住宅政策を担っています。

住宅は、生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素であり、都市の活力や景観、地域社会の維持形成とも密接に関連しています。経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としても東京の魅力を高めていくことは、都市社会に活力と安定をもたらし、東京の持続的な発展に寄与するものです。

今後、人口減少や世帯の高齢化・単身化、住宅ストックの老朽化が更に進行し、東京の住宅行政を取り巻く環境は大きく変化していきます。将来の社会経済情勢の変化を見据え、老朽マンションや空き家への対策、重層的な住宅セーフティネットの構築、さらには、大規模災害への対応や復興への備えなど、多岐にわたる施策を早急に進めていく必要があります。

住宅政策本部は、「東京都住宅マスタープラン」に定める住宅政策の基本方針「豊かな住生活の実現と持続」に基づき、これまで築き上げてきた都市づくり政策との連携を発展させながら、現場感覚と新たな発想で、時代に即した行政課題に対応し、総合的・計画的に事業に取り組んでいきます。

■ 住宅政策本部の概要	1 ページ
■ 東京都住宅マスタープラン	3 ページ
■ マンション施策の推進	4 ページ
■ 空き家活用等の推進	7 ページ
■ 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	9 ページ
■ 高齢者や子育て世帯向けの住宅施策の推進	10 ページ
■ 民間を活用した多様な住宅の供給誘導	12 ページ
■ 不動産取引に対する施策	14 ページ
■ 都営住宅等の管理	15 ページ
■ 都営住宅等の整備	17 ページ

■ 住宅政策本部の予算

◇◇◇ 令和3年度 住宅政策本部予算 全会計合計 2,136億円 ◇◇◇

(億円) ※表示単位未満四捨五入

分野別		
住宅政策	マンション適正管理・再生・耐震化/空き家活用推進/セーフティネット住宅供給促進/サービス付き高齢者向け住宅供給促進/既存住宅流通促進 等	361
都営住宅	都営住宅等の管理、整備 等	1,776
会計別		
一般会計		361
都営住宅等事業会計		1,749
都営住宅等保証金会計		26

■ 住宅政策本部の沿革

建築局設置（昭和23（1948）年9月）

昭和23年7月に国において建設省が設置されたことに伴い、都においても、昭和23年9月に建設局の住宅行政及び建築指導行政部門を分離・再編し建築局を設置して、住宅行政部門の強化を図りました。

住宅局設置（昭和35（1960）年7月）

昭和35年7月、建築局が所管してきた建築指導部門と住宅関係部門のうち、住宅関係部門を主体に、民生局の福祉住宅及び引揚者住宅の関連部門を統合して住宅局を設置し、都の住宅行政の一体化を図りました。

都市整備局設置（平成16（2004）年4月）

平成16年4月に、都市計画局、住宅局及び建設局の市街地整備部門を再編統合し、都市整備局が設置されました。

住宅政策本部設置（平成31（2019）年4月）

老朽マンションや空き家対策をはじめとした喫緊の課題に的確・迅速に対応し、また、「東京都住宅マスタープラン」に定める目標の達成に向け、都の住宅政策を一層加速し、機動的に展開していくため、平成31年4月に、都市整備局に本部組織として、住宅政策本部が設置されました。

組織体制は、住宅企画部、都営住宅経営部、東部住宅建設事務所及び西部住宅建設事務所の2部2所となっています。

東京都住宅マスタープラン

都では、平成3（1991）年度に「東京都住宅マスタープラン」を策定以来、5年ごとに改定を行いながら、全ての都民がその世帯の構成に応じて、良好な住環境の下で、ゆとりある住生活を享受するに足る住宅を確保できるよう、時代に即した住宅政策を展開してきました。

社会情勢の変化や人口減少による地域の衰退などが懸念される中、居住の安定確保のための基盤を強化するなど、都民の住生活をより安定させ、生涯にわたる豊かな住生活の実現と、まちの活力・住環境の向上と持続を目指していく必要があります。

そのため、住宅政策の基本方針を「豊かな住生活の実現と持続」とし、下記の8つの目標を掲げた新たな住宅マスタープランを平成29（2017）年3月に策定しました（計画期間：平成28（2016）年度から令和7（2025）年度まで）。

この8つの目標を実現するため、「既存ストックの有効活用」、「多様な主体・分野との連携」、「地域特性に応じた施策の展開」の3つに着目し、具体的な施策を総合的・計画的に展開しています。

豊かな住生活の実現と持続に向けて

生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

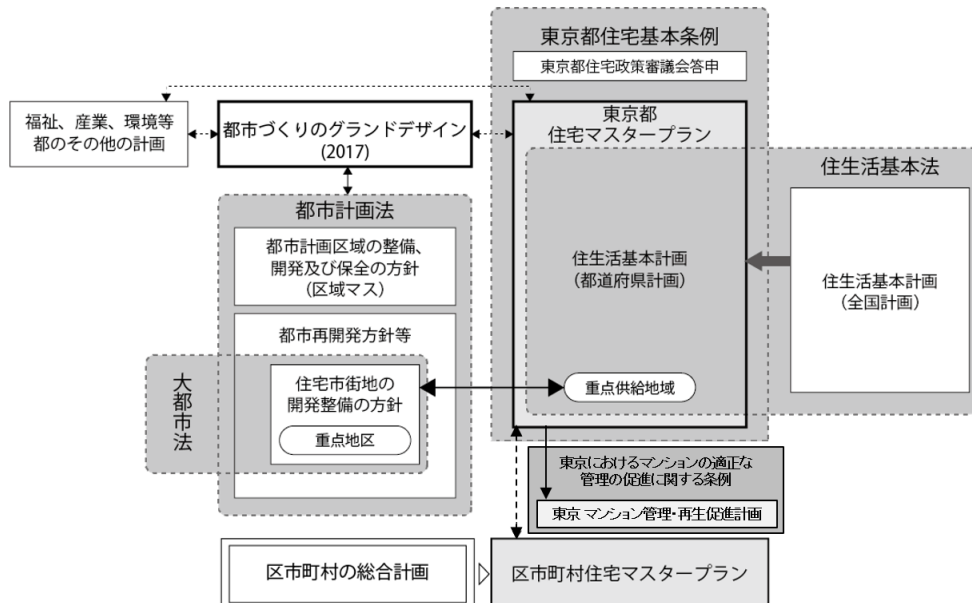
- 1 住まいにおける子育て環境の向上
- 2 高齢者の居住の安定
- 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

まちの活力・住環境の向上と持続

- 5 安全で良質なマンションストックの形成
- 6 都市づくりと一体となった団地の再生
- 7 災害時における安全な居住の持続
- 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

なお、令和2（2020）年7月、第7次東京都住宅マスタープランの策定に向けて、東京都住宅政策審議会に第13号「成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について」を諮問しました。住宅政策審議会における調査審議を経て、令和3（2021）年秋頃に答申をいただき、令和3年度末に住宅マスタープランの改定を行う予定です。

【東京都住宅マスタープランの位置付け】



マンション施策の推進

都内に分譲マンションは約 187 万戸あり、総世帯数の約 4 分の 1 に相当するなど、マンションは都民の主要な居住形態となっています。都は、安全で良質なマンションストックの形成を目指して、マンション施策を総合的かつ計画的に推進するため、「東京 マンション管理・再生促進計画」を策定し、「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、管理組合や区分所有者等の取組を支援しています。

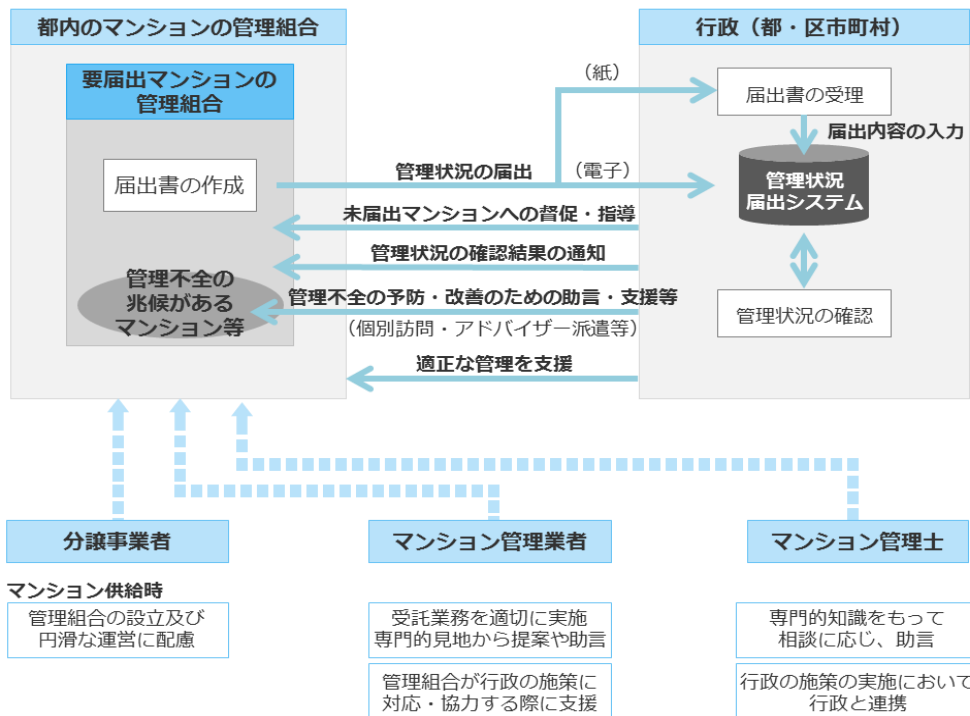
■ マンション管理の適正化

建物の老朽化と居住者の高齢化の「二つの老い」の進行を踏まえ、平成 31（2019）年 3 月に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（以下「マンション管理条例」という。）を制定し、令和 2（2020）年 4 月から管理状況届出制度を開始しました。

また、マンション管理ガイドブックやセミナーによる意識啓発、弁護士や専門家による相談支援、住宅金融支援機構の共用部分リフォーム融資への利子補給の取組とともに、建物（共用部分）の性能と管理の両面において一定の水準を確保している「優良マンション」の認定・登録を行っています。

（1）管理状況届出制度

マンション管理条例に基づく要届出マンション（昭和 58（1983）年 12 月 31 日以前に新築された 6 戸以上の分譲マンション）の管理組合等に対し、マンションの概要、管理不全を予防するための必須事項、適正な維持管理に関する事項及びマンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項等を届け出ることを求めています。管理状況に応じて、助言や専門家の派遣などの支援を実施しています。



【管理状況届出制度におけるマンション管理状況の把握と助言・支援等の仕組み】

(2) 東京 マンション管理・再生促進計画

マンション管理条例に基づき「東京 マンション管理・再生促進計画」を令和2（2020）年3月に策定しました。本計画では、マンション管理条例の目的の実現と、老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて、施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するため、2040 年代を見据えた、目指すべき東京のマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後 10 年間（令和2（2020）年度から令和 11（2029）年度まで）の目標と施策展開を示しています。

都は、この計画に基づき、「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進めています。



(3) マンション管理ガイドブック

マンション管理の主体である管理組合が取り組むべき事項を示した「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」の内容を詳細に解説するとともに、管理組合等による適正な管理と円滑な再生に向けた取組を促進するために、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者がそれぞれの業務の遂行に当たって実施することが望ましい事項を示しています。



(4) マンション再生ガイドブック

マンションの改修や建替え、敷地売却により、分譲マンションの再生に取り組む際、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についてまとめた「マンション再生ガイドブック」を作成し、その普及を図っています。（令和3（2021）年3月改訂）



(5) 分譲マンション総合相談窓口

マンション管理条例に基づく管理状況届出制度のほか、分譲マンションの管理や建替え、改修に関する管理組合等からの様々な相談に対し、総合的に対応する窓口を、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターに委託し、令和元（2019）年9月から開設しています。



(6) 東京都優良マンション登録表示制度

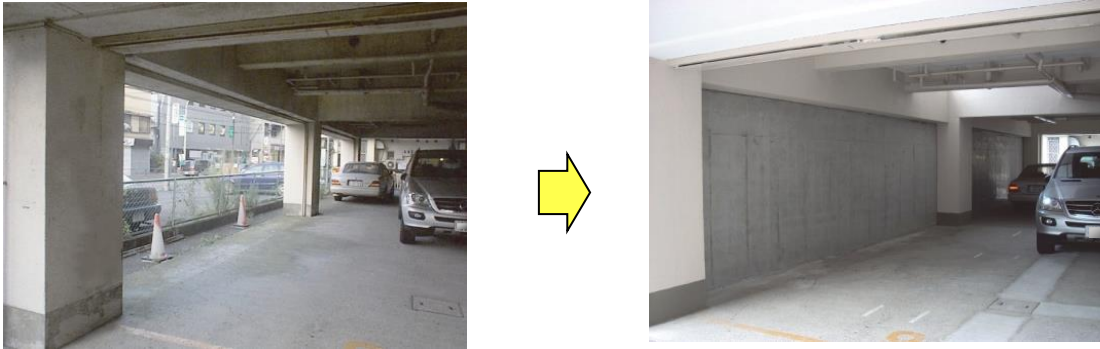
優良なマンションの流通の促進を目的として、平成 15（2003）年度から、建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保している分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、広く都民へ情報提供しています。

■ マンションの耐震化促進

マンションは、戸建て住宅と比べ建物規模が大きく、地震による被害が生じた場合に道路閉塞を引き起こすなど、周辺地域にも大きな影響が及ぶことが懸念されます。

このため、区市と連携し、耐震診断や耐震改修等に対し補助を行うとともに、区分所有者等を対象にマンション耐震セミナーを開催するなど、耐震化の機運向上に向けた取組を行っています。

また、マンション管理組合の取組状況に応じ、必要な情報の提供や、合意形成の支援を行うなど、耐震化に向けた取組を支援しています。



【耐震改修の事例（耐震壁補強）】

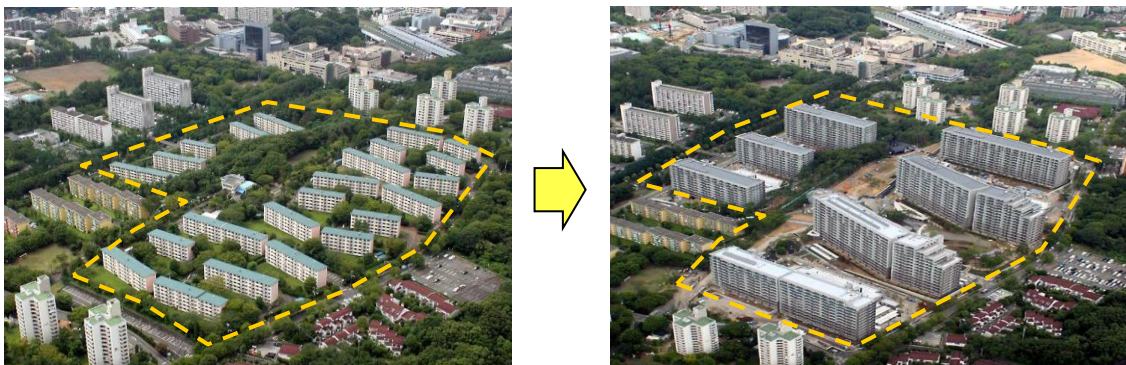
■ マンション再生の促進

（1）都市居住再生促進事業

都は、一定の要件を満たすバリアフリー化等の改修事業やマンションの建替事業等を対象に、区市町村等と連携して、事業に要する経費の一部について補助を実施しています。

（2）東京都マンション再生まちづくり制度

老朽化などにより、建替え等を検討すべき時期を迎えているにもかかわらず、敷地条件や建築規制等により、単独では建替えが困難なマンション等について、周辺との共同化など、まちづくりと連携して建替え等の再生を促進するため、区市町村と連携して、建替え等を検討する場合の補助等を行っています。



【大規模マンションの建替え】

（3）仮住居支援

マンション建替円滑化法によるマンション建替事業期間中の仮住居として、平成 15（2003）年度から都営住宅を提供しています。令和 2 年度末現在で 26 件の建替事業に活用されています。

空き家活用等の推進

「平成 30 年住宅・土地統計調査」（総務省）によると、都内の空き家数は約 81 万戸、空き家率は 10.6%で、前回調査と比べて、空き家数は若干ながら初めて減少し、空き家率も微減しました。一方で、今後、高齢化の進展、人口・世帯数の減少が見込まれる中、依然として 80 万戸を超える空き家が存在していることから、区市町村等と連携を図りながら、①適正管理、②有効活用、③発生抑制の 3 つの柱に加え、①から③に共通する④普及啓発・相談体制の整備の観点から、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号）に基づき、空き家対策に取り組んでいます。

■ 空き家利活用等区市町村支援事業

(1) 基本型

区市町村が取り組む基本的な空き家対策である空き家の実態調査や、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく対策計画の作成、地域活性化施設への改修、跡地を公的に利用する場合の除却等、相談体制の整備、利活用に向けたマッチング体制の整備に対して補助を行っています。



【老朽空き家を除却し防災広場を整備（資料提供 墨田区）】

(2) 企画提案型

区市町村が空家等対策計画等に基づき、地域特性を踏まえ、創意工夫して企画提案する各種空き家対策事業に対して補助を行っています。

■ 先駆的空き家対策東京モデル支援事業（チャレンジ型）

空き家対策の共通課題の解決に資するため、高度なノウハウを要する事業を実施し、その成果を手引等により情報発信する区市町村の取組に対して補助を行っています。

■ エリアリノベーション推進支援事業

区市町村のまちづくりの方向性を踏まえ、特定のエリアで集中的・連鎖的に空き家等を様々な用途に活用及び再生するエリアリノベーションを展開するため、エリアリノベーションの企画・調整等を担うまちづくりプロデューサーの事業・業務に区市町村を通じて補助を行っています。令和 2 年度末現在、大田区及び調布市で事業採択しています。

○ エリアリノベーションの例（大田区池上エリア）



【まちづくり推進拠点】



【子どもから大人までが、学び企む学習塾を軸とした地域拠点】

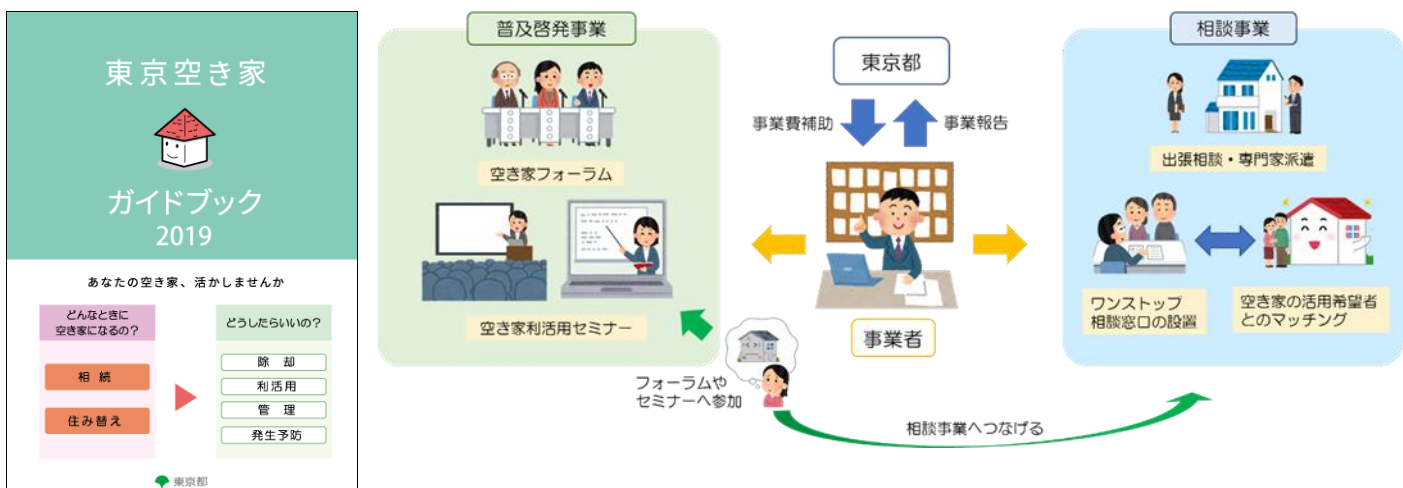
■ 東京都空き家対策連絡協議会

全区市町村の参画のもと、空き家の適正管理、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、他の自治体の取組の情報提供・共有や専門知識の習得を図るとともに、課題解決に向けた共同検討の場を設けるなど、技術的支援を行っています。

■ 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

空き家所有者等への空き家の発生抑制・有効活用・適正管理に関する普及啓発の取組と、空き家所有者等や空き家活用希望者からの相談に無料で応じるワンストップ相談を一体的に実施するとともに、空き家の所有者の要望に応じ、空き家相談員や建築、不動産、法律に関する専門家の派遣や空き家活用希望者と空き家の所有者とのマッチングを実施する民間事業者等に対して補助を行っています。

また、本事業等で収集した空き家の解決事例と、空き家の解決の手がかりとなる基礎知識をとりまとめた「東京空き家ガイドブック」を作成しています。



【東京空き家ガイドブック 2019】

【東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業】

■ 民間空き家対策東京モデル支援事業

民間事業者等が企画提案する Tokyo Data Highway 等を活用した先端技術を駆使した空き家対策や空き家の発生抑制対策をはじめ、空き家を活用した東京ささエール住宅への改修、コミュニティ支援、新たな働き方支援の取組に対して補助を行っています。

■ 空き家の有効活用、適正管理等の推進に向けた相談窓口の設置

空き家の有効活用、適正管理、発生抑制等を推進するため、不動産・建築・法律等の 12 専門家団体及び 2 金融機関と協力・連携に関する協定を締結しており、各団体等が都内の空き家所有者に向けた相談窓口を設置しています。

住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

■ 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

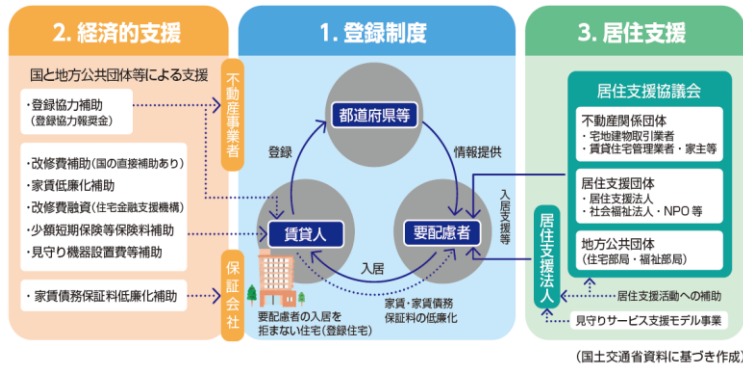
住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を着実に進めていくため、平成 30（2018）年 3 月に「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定し、登録目標戸数や住宅確保要配慮者の範囲、東京の実情に応じた登録基準を設けるとともに、賃貸住宅の供給の促進に必要な施策を掲げています。

■ 住宅セーフティネット法に基づく東京ささエール住宅の登録促進

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進を目的として、民間の空き家等を活用し、住宅の登録や閲覧を行う制度です。登録された住宅（セーフティネット住宅）は、規模・構造・設備等に関する一定の基準に適合しており、国の専用サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」で広く公開されます。

都では、令和 2（2020）年 1 月、全国一律の名称となっているセーフティネット住宅に、独自に「東京ささエール住宅」と愛称を設け、制度の普及に努めるとともに、改修費、家賃・家賃債務保証料低廉化への補助を区市町村と連携して行うなど、登録促進を図っています。

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



■ 住宅確保要配慮者の居住支援

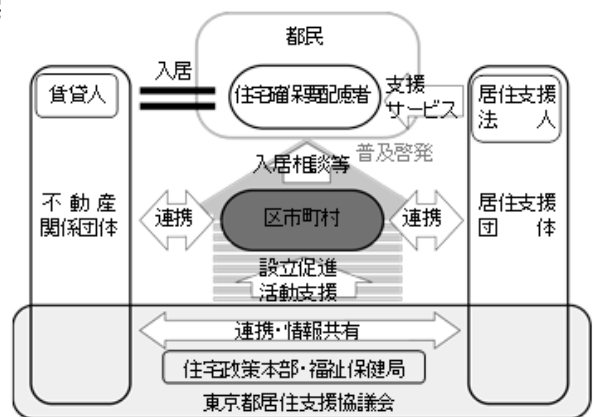
(1) 東京都居住支援協議会

居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、不動産関係団体や居住支援団体等が連携し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織です。

平成 26（2014）年 6 月に、東京都居住支援協議会を設立し、セミナーの開催やパンフレットの作成・配布等を通じて、区市町村協議会の設立促進及び活動支援、都民等への普及活動を行っています。

令和 3（2021）年 3 月時点で、都内 17 区 8 市で、居住支援協議会が設立されています。

【東京都居住支援協議会のイメージ】



(2) 居住支援法人

賃貸住宅の入居に係る要配慮者への情報提供や見守り等の入居・生活支援を行う NPO 法人等について、平成 29（2017）年 12 月から居住支援法人として指定を開始しています。

高齢者や子育て世帯向けの住宅施策の推進

少子高齢化社会の急速な進展等を踏まえ、子供から高齢者まで、ライフステージに応じて、都民の生涯にわたる豊かな住生活の実現に向け、福祉部門や区市町村、関係団体等と連携し、高齢者の多様なニーズに応じた住まいの整備を進めるなど、高齢者や子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な方々の居住の安定確保に向けた取組等を推進しています。

■ 高齢者の居住安定確保プラン

平成 22(2010)年 9 月に策定した「高齢者の居住安定確保プラン—基本的方針と実現のための施策—」(令和 3(2021)年 3 月最終改定)では、高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策を示しています。

■ サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

平成 23(2011)年 4 月に高齢者住まい法が改正(平成 23(2011)年 10 月施行)され、サービス付き高齢者向け住宅登録・閲覧制度が発足しました。

東京都では、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進に向けて補助を実施しています。

高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まいを確保するため、サービス付き高齢者向け住宅等^(*)について、地域包括ケアの考え方を踏まえ、医療事業所や介護事業所と連携等を確保した住宅の供給を促進しています。

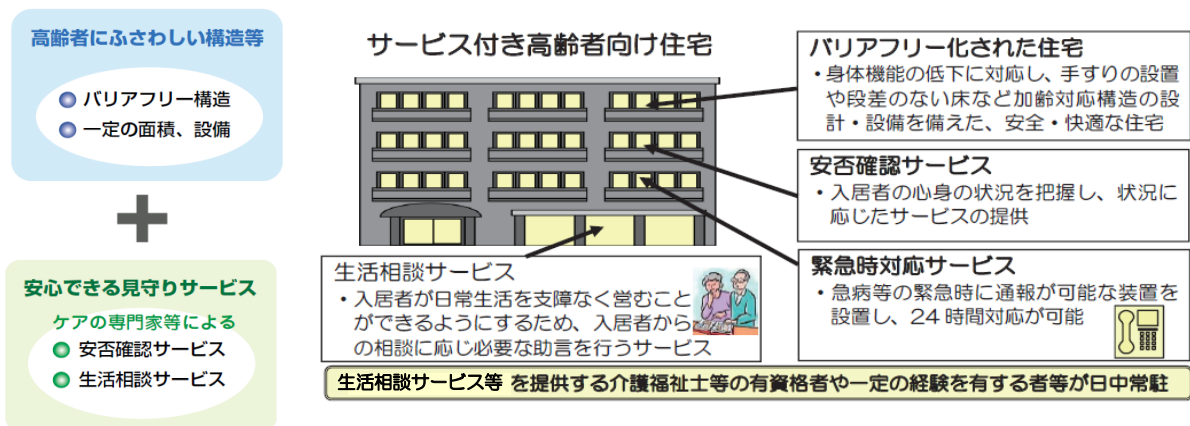
また、高齢者が、居住者とのふれあいや地域とのつながりを通じて、安心して生きがいをもって住み続けられるよう、一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅の整備を促進しています。

(*) 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、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等



【サービス付き高齢者向け住宅(板橋区向原)】

【サービス付き高齢者向け住宅のイメージ】



■ サービス付き高齢者向け住宅の登録・閲覧制度

都(八王子市を除く。)においては、指定登録機関として指定された(公財)東京都福祉保健財団が登録業務等を行っています。登録された全国の住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」を通じて情報提供されています。

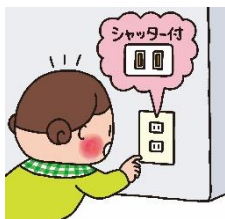
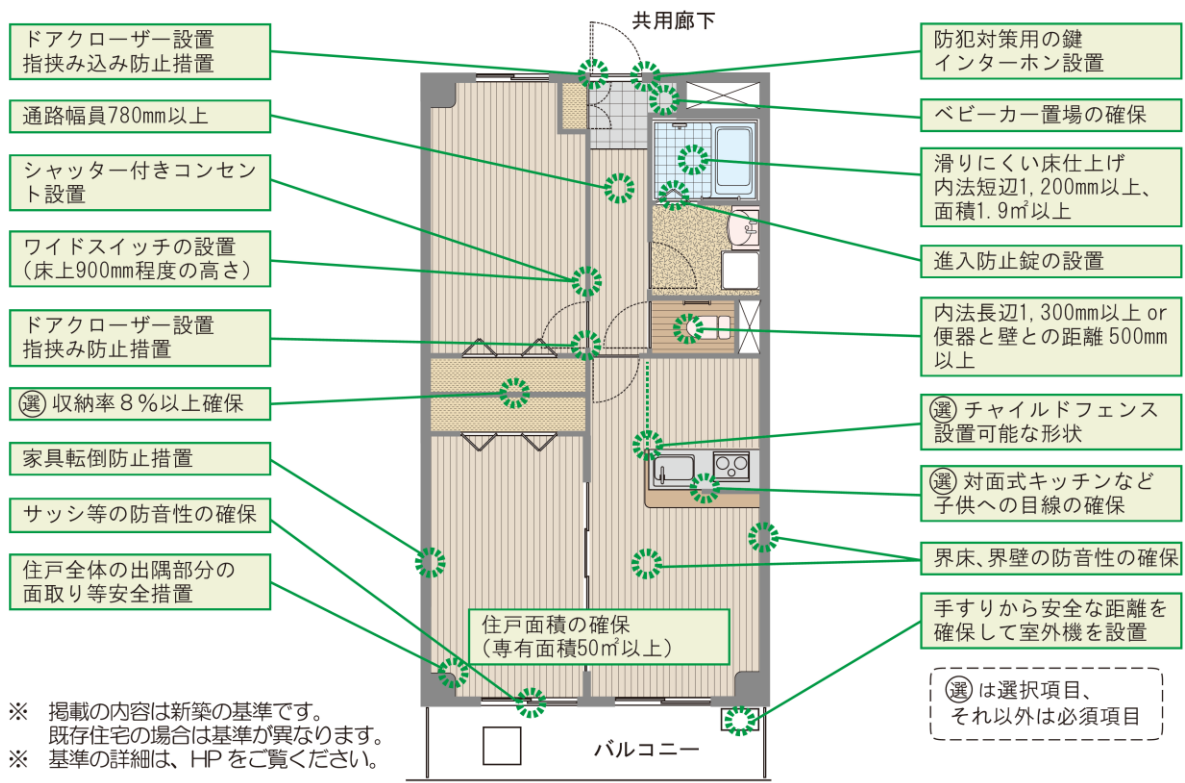
子育てに配慮した住宅の供給に向けた取組

子供を安心して産み育てられ、子供たちが健やかに成長できる社会を実現するために重要な役割を担う「住宅」において、子育てに配慮した優良な住宅を整備する際に考慮すべき事項について、防音対策や安全性の確保、家事への配慮などハード面における技術的情報のほか、管理・運営や子育て支援施設の設置、サービスとの連携における配慮事項などソフト面における情報について取りまとめた「子育てに配慮した住宅のガイドライン」を作成し、普及啓発を図っています。

また、子育てに適した住まいの広さや安全性を備え、子育て支援施設等の設置やサービスの提供などの取組を行っている住宅を認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」を実施し、認定した住宅への認定マークの交付、区市町村を通じた整備への支援や総合設計などの都市開発諸制度の活用による容積率の緩和などにより、子育てに配慮した質の高い住宅の供給を促進しています。



【東京都子育て支援住宅の主な認定基準（新築の場合）】



感電事故を防ぐ
シャッター付きコンセント



衝撃を和らげる
角の面取り

民間を活用した多様な住宅の供給誘導

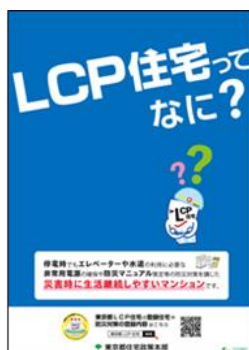
自然環境や資源の保護、脱炭素型社会の実現などの環境面の持続性の観点も踏まえ、既存住宅のリフォームや流通促進など、既存ストックの再生・有効活用を重視した施策を展開しています。

■ 災害時でも生活継続しやすい共同住宅（東京都LCP住宅）の普及促進

災害時に電力供給が停止した場合でも、給水ポンプやエレベーターの運転に必要な最小限の非常用電源の確保や、防災マニュアルの策定、居住者共同で様々な防災活動を行う取組により、自宅での生活を継続しやすい共同住宅を「東京都LCP住宅」〔Life Continuity Performance：居住継続性能〕として登録し、ホームページなどで公開することにより普及を促進しています。

令和3年度からは、ポスターや広報東京都、デジタルサイネージ等を活用して更なる登録促進を図るとともに、効果的な普及方法について検討していきます。

【東京都LCP住宅パンフレット】 【東京都LCP住宅ポスター】 【登録ステッカー(三つ星の例)】



■ 長期優良住宅の普及促進等

長年にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成していくため、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性、維持保全計画等を有する住宅を長期優良住宅として認定し、普及促進に取り組んでいます。

また、住宅リフォームに関する相談窓口等の設置、ガイドブックの作成等により、都民が安心して住宅リフォームを実施できる環境づくりに取り組んでいます。

■ 環境に配慮した住宅の供給促進

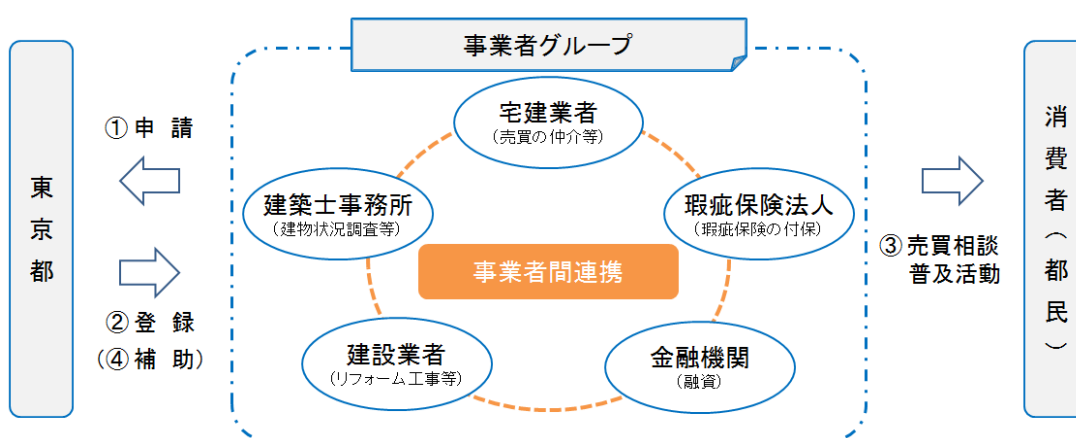
都内には多くの既存住宅のストックがあり、CO₂排出量の削減のためには、これらの住宅の省エネリフォームを促進することが重要です。このため、平成21(2009)年に、住宅の省エネリフォームを検討する際に役立つ技術情報、効果や優良な実施事例などについて「住宅の省エネリフォームガイドブック」として取りまとめ(平成27(2015)年3月改定)、普及啓発を図っています。

■ 既存住宅流通活性化

都内では、住宅数が世帯数を大きく上回っており、既存住宅ストックの有効活用が必要です。しかし、居住用の住宅取得に占める既存住宅の割合は、低い水準となっています。

既存住宅の流通促進を図るため、平成 29(2017)年度に事業者向けの「既存住宅の流通促進に向けた指針」を策定し、平成 30(2018)年度から、既存住宅の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「既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」を創設しました。登録グループにおいては、建物状況調査やリフォームに関する相談対応等を行うワンストップ窓口の設置や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等を実施しています。

【既存住宅流通促進事業者グループ登録制度のイメージ】



また、「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）」（令和2（2020）年3月改定）、「東京既存住宅ガイドブック」（令和3（2021）年3月作成）を発行し、普及啓発を図っています。

さらに、リフォームされた住宅をモデルハウスとして公開し、リフォームを体感できる「東京リフォームモデルハウス事業」を実施しています（令和元年度開始）。

これらの取組により、既存住宅を安心して売買できる市場環境の整備を推進していきます。



■ 良質な住まいの普及促進に向けた総合的な情報発信

住宅市場の中で、良質な住宅が評価され、都民に選択される市場環境を整備するため、住宅や住まい等に関する行政の様々な情報を、住まい選びを行う都民の視点で分かりやすく整理し、情報発信を行うWebサイトの構築に取り組んでいきます。

不動産取引に対する施策

不動産取引を巡るトラブル等は多種多様で、都にも多くの相談が寄せられています。宅地建物取引業者に対する免許・指導のほか、不動産取引相談や啓発事業により、消費者が安心して不動産を取引できる環境整備の実現に向けた取組を行っています。

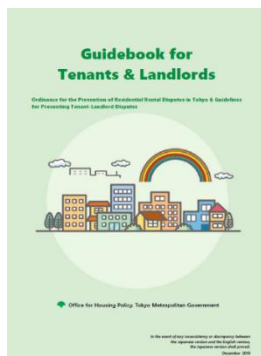
■ 宅地建物取引業者の免許・指導等

都では、宅地建物取引業法に基づき、宅地建物取引業の免許や、宅地建物取引士の登録に関する業務などを行っています。また、宅地建物の取引を巡る多様なトラブルに対し、相談を受けるとともに、業者に対する指導・監督を実施し、悪質な業者については、業務停止や免許取消し等の行政処分を行っています。

■ 賃貸住宅紛争防止条例と賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

平成 16（2004）年 10 月に施行した賃貸住宅紛争防止条例により、退去時の原状回復や入居中の修繕についての基本的な考え方や、特約の有無とその内容等について、契約の前に書面を渡して説明することを、宅地建物取引業者に義務付けています。

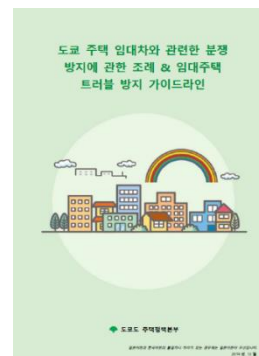
また、原状回復や入居中の修繕などの基本的な考え方を分かりやすく解説した「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を作成し、普及・啓発を図っています。



英語版



中国語版



韓国語版

■ 不動産取引に係る啓発等

消費者が安心して取引を行えるよう宅地建物取引業者の名簿を閲覧に供するとともに、インターネットでも宅地建物取引業者の情報を提供しています。

また、不動産取引に関するパンフレットやホームページなどを通じて、不動産取引に関する普及・啓発に努めています。

■ 宅地建物取引業関係の手続のデジタル化に向けた取組

都民サービスや宅地建物取引業者等の利便性向上及び事務の効率化を図るため、デジタル化の推進に取り組んでいます。令和 3 年度からは、宅地建物取引業者名簿等閲覧手数料のキャッシュレス化及び宅地建物取引業免許申請等の手続に関するチャットボットサービスを開始しました。また、東京共同電子申請・届出サービスを利用できる手続について、宅地建物取引業法第 50 条第 2 項の現地案内所等の届出を都知事免許業者から国土交通大臣及び他道府県知事免許業者に拡大したほか、都知事の許可等を受けた不動産特定共同事業の届出等や不動産鑑定業の変更登録申請を開始しました。

都営住宅等の管理

都内には、約1,800haの敷地に約26万戸の都営住宅等（都営住宅、特定公共賃貸住宅、地域特別賃貸住宅、福祉住宅、引揚者住宅及び小笠原住宅）があります。住宅に困窮する都民の居住の安定を確保するため、都民の居住面でのセーフティネットとして、適切に管理運営を行っています。

■ 都営住宅の適正な管理の推進

都営住宅は、真に住宅に困窮する低所得の都民に低廉な家賃で賃貸する公共住宅です。

そのため、都営住宅の入居者募集では、住宅に困窮する度合いの高い世帯ほど入居しやすい「ポイント方式」のほか、抽せん方式においても高齢者・心身障害者・ひとり親・多子等の世帯の当せん確率が高くなる「優遇抽せん方式」を採用するなど、住まいにおけるセーフティネット機能の向上に努めています。

さらに、都営住宅の利用機会の公平性の確保と子育て支援を目的として、若年夫婦・子育て世帯向の定期使用住宅の募集を行っています。また、同世帯を対象の一つとして、毎月募集も実施しています。令和元（2019）年11月からは、これらの募集において、ひとり親世帯も申し込むことができるようになりました。

これらに加え、令和2（2020）年2月からは、多摩地域の都営住宅の一部で、いつでも申込みができ、最短で3か月程度で入居できる随時募集を開始しました。

年間の入居者募集スケジュールは下表のとおりです。

	募集時期	世帯区分等
定期募集	5月上旬 11月上旬	家族向・単身者向・若年夫婦・子育て世帯向等（抽せん方式）
	8月上旬 2月上旬	家族向（ポイント方式） 単身者向・シルバーピア（抽せん方式）
毎月募集	毎月中旬	若年夫婦・子育て世帯等向（抽せん方式）
随時募集	随時	家族向 上記募集で申込みのなかった多摩地域の都営住宅の一部

現在、入居者募集への申込みをオンラインでできるようシステムの開発を進めています。

また、入居者の収入と住宅の規模や立地などに応じて家賃を決める「応能応益家賃制度」を実施する一方で、収入基準を大きく超えて住み続けている高額所得者や家賃滞納者への住宅の明渡請求を積極的に進めています。不正入居、不正同居等の不適正な居住状況に対しては是正指導を行い、応じていただけない入居者に対しては、住宅の明渡請求を行うなど、都営住宅の適正かつ効率的な管理運営に取り組んでいます。

なお、入居者への直接的な対応や日常的な施設管理は、指定管理者である東京都住宅供給公社が行っています。また、事務の迅速化と居住者サービスの向上を図るため、管理業務のうち、募集業務、修繕業務等を、東京都住宅供給公社に業務委託しています。

■ 水害時の緊急避難先としての都営住宅の活用

東京都では、大規模な水害が発生した際に都営住宅等の共用部分を緊急避難先とする覚書や、都営住宅等の空き住戸を水害時の緊急避難先として活用する協定を区市町と結んで、大規模水害時における都営住宅等の共用部分・空き住戸の活用を図っています。

令和3（2021）年5月末現在、共用部分の覚書については12区市（江東区・墨田区・大田区・足立区・葛飾区・江戸川区・荒川区・北区・台東区・八王子市・清瀬市・品川区）と、空き住戸の協定については5区市（足立区・八王子市・清瀬市・北区・葛飾区）と、それぞれ締結しています。

■ 都営住宅の敷地を活用したコインパーキングの設置

都営住宅駐車場の空き区画を活用し、来客や介護など様々な目的で都営住宅に訪れる人々の利便性向上や、迷惑駐車の防止、駐車場空き区画の有効活用の観点から、コインパーキングを設置しています。あわせて、ZEV（ゼロエミッションビークル）の普及を目的として、EV用充電器の設置推進に取り組んでいます。

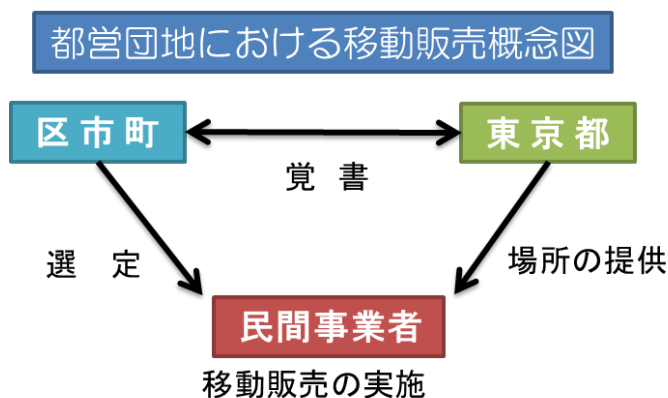
■ 巡回管理人による高齢者サポート・安否確認

高齢者世帯への支援として、巡回管理人による定期訪問や、居住者の安否確認を行っています。

■ 都営住宅における買物弱者支援事業

日常の買物が困難な方々に対する支援策として、都営住宅の敷地内で、地元区市町や民間事業者と協力して行う食品などの移動販売サービスを、平成29（2017）年12月から開始しています。

事業開始以来、実施団地を毎年度拡大し、令和3（2021）年5月末現在、5区5市28箇所で実施しています。



【移動販売車の様子】

都営住宅等の整備

約 26 万戸ある都営住宅等を良質なストックとして、適切に維持、更新していくため、地域の特性や老朽化の度合い等を勘案しながら計画的に建替えを進めるとともに、既存の都営住宅の耐震化や改修、修繕を進めています。

建替えに当たっては、敷地の高度利用によるオープン・スペースの創出、地元区市町と連携した子育て支援施設や高齢者施設等の関連公共施設の整備など多様な取組を講じるとともに、「まちづくり」と一体となった施策を行っています。

都営住宅の建替・改修

老朽化した都営住宅の建替えは、単に住宅の更新の面からだけでなく、防災性の向上・不燃化、土地の有効利用、住環境の整備、地域の活性化の面からも重要であり、毎年度計画的に行っています。

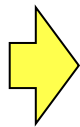
建替えに際しては、断熱性能の向上や太陽光発電装置、共用部及び住戸内へのLED照明器具の設置などにより環境負荷の低減に取り組んでいます。

LED照明器具については、既存都営住宅の改修に当たっても設置を行っています。

また、地域の安全性の向上を図るため、地元区市町に移管する道路及び「避難場所」に指定されていることなど一定の要件に該当する団地内において無電柱化を推進しています。



建替前



建替後



太陽光発電装置

バリアフリーの推進

既存都営住宅の住棟について、高齢者・障害者への福祉対応の充実を図るため、浴室やトイレ等への手すりの設置や玄関ドアノブのレバーハンドルへの交換等の住宅設備等改善事業を実施するとともに、エレベーターやスロープを設置するなどバリアフリー化を推進しています。



手すりの設置



レバーハンドルへの交換



エレベーターの設置



スロープの設置

■ 耐震化の推進

耐震改修と建替えを計画的に実施することにより、都営住宅の耐震化に取り組んでいます。

耐震改修では、耐震スリット、耐震フレーム、耐震ブレース等の補強方法を建物の特性などに応じて適切に選択しながら、補強を行っています。



外付け耐震ブレース補強



構面内の枠組耐震ブレース補強

■ 都有地（創出用地）をいかしたまちづくり

これまで、南青山一丁目、港南四丁目、勝どき一丁目、東村山市本町等において、都営住宅の建替えによる創出用地（都有地）を活用した民間プロジェクトを実施してきました。引き続き、以下の地区において、民間活用プロジェクトによるまちづくりを進めていきます。



【施設外観】

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト

青山北町アパートの集約・高層化（建替え）により創出した用地を活用し、民間活力等をいかしつつ、青山通り沿道との一体的なまちづくりを段階的に推進し、最先端の文化・流行の発信拠点の形成に向けたまちづくりを進めています。



【施設外観】

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

長房団地の建替えにより創出した用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援機能を誘導することにより、誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成を図るものです。平成30(2018)年9月に事業予定者を決定し、令和3(2021)年4月に商業施設、医療・福祉施設、緑とオープンスペース及び交流スペースを備えた複合施設がしゅん工しました。

東京街道団地地区まちづくりプロジェクト

東京街道団地の建替えにより創出した用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援機能や地域の居場所となる交流施設等を誘導することにより、誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成を図ります。令和2(2020)年11月に事業実施方針を、令和3(2021)年3月に事業者募集要項等を公表しました。

子育て・高齢者施設等の整備促進

都営住宅の建替えや除却等に伴い創出される用地について、地元区市町と連携して、子育て支援施設や高齢者施設など福祉インフラ整備等への活用が見込まれる用地を選定し、関係局へ提供することにより、施設整備の推進に寄与しています。

令和3（2021）年10月発行

編集／発行 東京都住宅政策本部住宅企画部総務課
新宿区西新宿二丁目8番1号
東京都第二本庁舎13階南側
電話 03(5320)5027



東京都住宅政策本部
ホームページはこちら

表紙写真

「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト 施設外観」