



Master Plan for Housing

2021-2030

# 東京都住宅マスタープラン

—成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて—



To realize a future Tokyo that strikes a balance between maturity and ongoing growth

2022(令和4)年3月



## 新たな住宅政策の展開

- 少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、都民の住生活を取り巻く環境が大きく変化
- 新型コロナウイルス感染症の拡大により、都民の働き方や住宅に対する価値観等に大きな変化
- 気候変動がもたらす影響は深刻さを増しており、住宅の省エネ対策等の更なる促進を図り、家庭部門のCO<sub>2</sub>排出量を低減させていく取組が急務
- 都民の住生活を取り巻く社会状況の大きな変化を捉え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指す

## 住宅マスタープランの性格

- 住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本計画（東京都住宅基本条例）
- 住生活基本計画の都道府県計画（住生活基本法）

## 計画の期間

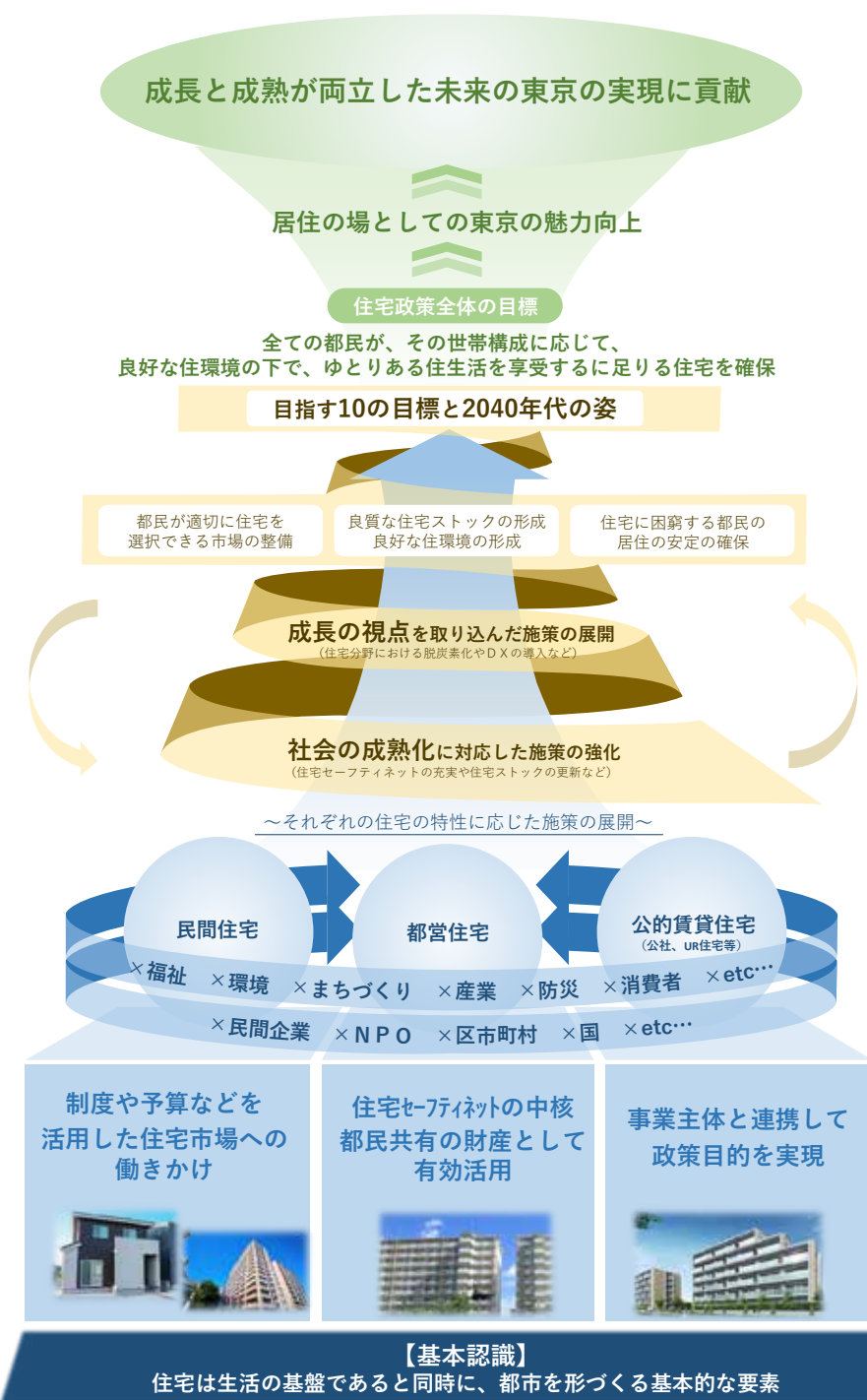
- 2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までの10年間



## 住宅政策の展開に当たっての基本的方針

- 居住の場としての東京の魅力向上
- 成長の視点を取り込んだ施策の展開（住宅分野における脱炭素化やDXの導入など）
- 社会の成熟化に対応した施策の強化（住宅セーフティネットの充実や住宅ストックの更新など）
- 民間住宅、都営住宅、公的賃貸住宅のそれぞれの特性に応じた施策の展開

## 新たな住宅政策の全体像





# 住宅政策の目標と具体的な施策展開

## 2030年度に向けた施策展開（主要）

**2026年度までに**  
都営住宅の募集に係る手続を**100%**オンライン化対応  
✓都営住宅募集にオンラインで申し込めるシステムを整備

**2030年度までに**  
公社住宅において新たな日常に対応した環境整備を**150** 住宅で実施（現状：46住宅）  
✓公社住宅にWi-Fi環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターを整備

**2022年度までに**  
新たな日常に対応した住まいの情報を発信するウェブサイト構築

**2030年度までに**  
宅地建物取引業法関係手続を**100%**オンライン化対応  
※大臣免許に係る手続を除く。

✓DX、環境、防災などの住宅に関する新技術等の情報を整理し、分かりやすく発信するとともに、都が推進する各種住宅制度などに反映

**2030年度までに**  
都営住宅・公社住宅の太陽光発電を約**4,800**kWに引上げ  
（現状：約2,500kW）  
※環境基本計画の改定に合わせて上積みを予定

**公共住宅における率先した取組**  
✓建替えに当たって省エネ・再エネ利用を推進  
✓既存住宅において省エネ・再エネ利用を推進  
✓太陽光パネルの設置を拡大  
✓国産木材の利用拡大

**2030年までに**  
エネルギー消費量を**50%**削減（2000年比）（現状：25.4%）  
※削減目標と施策の在り方については、東京都環境審議会において検討中。環境基本計画の改定後は、家庭部門の削減目標を政策指標とみなす。


**民間住宅のゼロエミッション化**  
✓住宅関係団体等と連携した省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームを設置  
✓新築住宅について、東京ゼロエミ住宅の普及、太陽光発電設備の設置義務化の検討、建築物省エネ法による規制誘導措置等により省エネ・再エネ利用を促進  
✓既存住宅について、省エネ改修に対する支援、再エネ利用設備の導入促進等により省エネ・再エネ利用を促進

**2030年度までに**  
**171,000**戸の公営住宅を供給（10年間）

**住宅セーフティネットの中核としての都営住宅の活用**  
✓真に住宅に困窮する都民に対する公平かつ的確な供給  
✓都営住宅を良質なストックとして維持・更新

**2030年度までに**  
居住支援協議会を設立している区市町村の人口カバー率を**95%**以上（現状：74.3%）  
東京ささエール住宅（専用住宅）を**3,500**戸供給  
（現状：598戸）

**民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット**  
✓制度の普及啓発や貸主の不安軽減等により、東京ささエール住宅の供給を促進



**住宅確保要配慮者の居住支援**  
✓区市町村における居住支援協議会の設立・活動促進  
✓居住支援法人の活動促進  
✓東京ささエール住宅（専用住宅）の活用促進

**2030年度までに**  
東京都子育て支援住宅認定制度による認定住宅を**10,000**戸供給（現状：1,618戸）

✓子育てに配慮した住宅について「新たな日常」など社会状況の変化を踏まえたガイドラインや認定制度の見直しを行うとともに供給を促進

**目標 1**  
新たな日常に対応した住まい方の実現

**2030年度までに**  
「東京みんなでサロン」を**100**か所で実施

✓都営住宅の集会所等を活用し、様々な人々が集い、地域の交流活動の場となる居場所を創出

**2030年度までに**  
サービス付き高齢者向け住宅等を**33,000**戸供給（現状：22,819戸）

✓高齢者のためのハード・ソフトを備えた住宅について、福祉施策と連携を図りつつ、供給を促進  
✓住宅の温熱環境やバリアフリー性能を向上

**目標 1**  
新たな日常に対応した住まい方の実現

**目標 2**  
脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

**目標 3**  
住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

**目標 4**  
住まいにおける子育て環境の向上

**目標 5**  
高齢者の居住の安定

## 都営住宅・公社住宅 民間住宅

**2025年度までに**  
都営住宅の耐震化率を**100%**（現状：96.9%）  
✓都営住宅の耐震化に向けて、分譲店舗併設住棟における取組を強化



**2030年度までに**  
都営住宅の創出用地における民間活用事業を**10**か所で実施

✓都営住宅の建替え等を礎にしたまちの再生を推進  
✓建替え等による創出用地を活用し、地域特性に応じた民活事業を推進

**2025年度までに**  
耐震性が不十分な住宅を**おおむね解消**（現状：92%）  
✓マンション管理組合に対する支援の強化などにより耐震化を推進

**2030年度までに**  
応急仮設住宅等の提供に係る訓練を延べ**250**団体と実施  
✓災害時に賃貸型応急住宅、建設型応急住宅等の提供や応急修理が円滑に実施できるよう関係団体や区市町村と訓練を実施

**2030年度までに**  
その他空き家の割合（2.31%）を**これ以上増やさない**  
空き家対策計画を**100%**の区市町村が策定  
区市町村の取組により管理不全空き家**15,000**物件を除却等  
（現状：6,600物件）

✓空き家の実態把握と計画的な対策、空き家の状況に応じた適時適切な対応、地域特性に応じた空き家施策の展開に向けて、都が実施方針を定め、区市町村と連携して対策を促進

**2030年度までに**  
認定長期優良住宅ストックを**2**倍以上に増やす  
（約77,000戸⇒約170,000戸）

✓長期優良住宅、インスペクション、住宅履歴情報等の制度の周知と活用を促進

**2030年度までに**  
30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を**80%**以上の管理組合が設定（現状：68.1%（参考値））  
**100%**の要届出マンションが管理状況を届出  
（現状：67.8%）

マンション再生まちづくり制度適用地区内で**20**管理組合が再生にかかる決議等（現状：1管理組合）

✓管理状況届出制度の情報を活用して管理組合に働きかける等により、マンションの適正な管理を促進  
✓老朽マンションについて、改修や建替えなどによる再生を促進

✓分譲された住宅団地においても、公共住宅団地における取組を参考にした住民、事業者、区市町村による団地の再生を支援

**目標 6**  
災害時における安全な居住の持続

**目標 7**  
空き家対策の推進による地域の活性化

**目標 8**  
良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

**目標 9**  
安全で良質なマンションストックの形成

**目標 10**  
都市づくりと一体となった団地の再生



# 目標 1

## 新たな日常に対応した住まい方の実現



### 2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 新たな日常の定着や場所を選ばない働き方の実現に向けて、住宅・住宅市街地に働く場としての機能を導入するなど、都民ニーズを捉えた施策を推進するため、テレワークがしやすい環境を備えた住宅の普及や、周辺環境への影響等を考慮しながら、住宅市街地でのシェアオフィスの整備を促進するなど、都民の住まい方の変化に適切に対応していきます。
- ▶ 住宅分野への新たな技術の導入や行政手続のデジタル化を積極的に進め、都民の住生活の利便性や豊かさの向上、安全・安心の確保、行政のクオリティ・オブ・サービスの向上につなげていきます。

### 施策展開

- 施策 1  
新たな日常に対応した住宅の普及
- 施策 2  
新たな日常に対応した住環境の整備
- 施策 3  
デジタルを活用した利便性の向上



#### 関連する政策指標

政策指標	進捗状況	目標
新たな日常に対応した住まいの情報を発信	ウェブサイトを構築 (2022年度)	
都営住宅の募集に係る手続のうち、オンラインで行うことができる手続の割合	0.0% (2020年度末)	▶▶▶ 100% (2026年度末)
宅地建物取引業法関係手続 <sup>※</sup> のうち、オンラインで行うことができる手続の割合	9.1% (2020年度末)	▶▶▶ 100% (2030年度末)
※「東京デジタルファースト推進計画」(令和3年7月)に位置付けられたシン・トセイ対象の重点手続(大臣免許の經由事務を除く。)		
公社住宅におけるWi-Fi環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターのいずれかが整備された住宅	46 住宅 (2020年度末)	▶▶▶ 150 住宅 (2030年度末)

#### 関連する観測・実況指標

- 都内企業(従業員30人以上)のテレワーク実施率 57.8% (2020年度)

# 目標 2

## 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

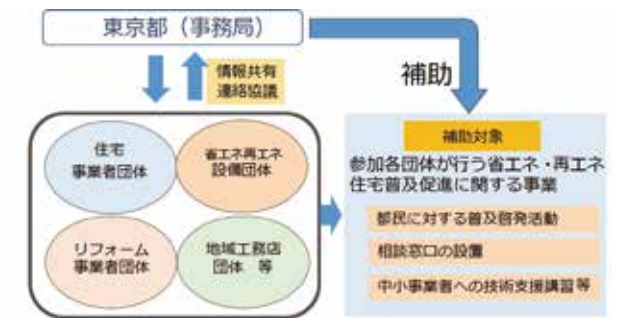


### 2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 住宅のゼロエミッション化に向け、省エネルギー性能に優れ、太陽光発電設備など再生可能エネルギー利用設備が設置された環境性能の高い住宅の普及を促進する必要があります。こうした住宅は、居住者の健康に良い影響を与えると同時に、災害時にも自ら再生可能エネルギーを確保することにより都市のレジリエンス機能の向上にも資することから、その普及を図っていきます。
- ▶ 再生可能エネルギーの利用拡大に加えてCO<sub>2</sub>の吸収にも資する緑の整備など、住宅市街地のゼロエミッション化に向けた取組を推進していきます。
- ▶ 公共住宅において、住宅のゼロエミッション化に向けた率先した取組を進めていきます。

### 施策展開

- 施策 1  
住宅のゼロエミッション化
- 施策 2  
環境に配慮した住宅市街地の形成
- 施策 3  
緑豊かな住宅市街地の形成



省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームのイメージ



都営住宅への太陽光パネルの設置の例

#### 関連する政策指標

エネルギー消費量の削減率(2000年比) <sup>※1</sup>	25.4% (2019年速報値)	▶▶▶ 50% (2030年)
※1 現在、東京都環境審議会においてエネルギー消費量の目標の検討が進められており、東京都環境基本計画が改定され家庭部門におけるエネルギー消費量の削減目標が定められた場合、上記の政策指標は当該目標に変更されたものとみなす。		
都営住宅・公社住宅における太陽光発電導入量 <sup>※2</sup>	約 2,500kW (2020年度末)	▶▶▶ 約 4,800kW (2030年度末)
※2 環境基本計画の改定に合わせて上積みを予定		
都営住宅及び公社住宅の共用部における照明器具のLED化		全棟(2030年度末)
都営住宅における国産木材使用量	約 5,000 m <sup>3</sup> (2016~2020年度累計)	▶▶▶ 約 7,500 m <sup>3</sup> (2021~2025年度累計)

#### 関連する観測・実況指標

- 全部又は一部の窓に二重サッシ以上又は複層ガラスの窓を使用している住宅ストックの比率 21.1% (2018年度末)
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づき届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成28年基準)適合率 60.8% (2020年度)

#### 関連する意識・意向指標

- 住宅のエネルギー消費性能(光熱費の節約)を重要と思う世帯の割合 7.3% (2018年度末)

# 目標 3

## 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定



### 2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 住宅セーフティネットの中心的役割を担う都営住宅をはじめとする公共住宅等の積極的な活用に加え、民間賃貸住宅を活用した施策等を実施することにより、住宅の確保に配慮を要する都民の安定した居住の確保を図っていきます。
- ▶ 都営住宅は、現在のストックを最大限に活用し、住宅に困窮する都民に的確に供給することで、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていきます。
- ▶ 主として中堅所得者向けとしての性格が強かった公社住宅は、今後、住宅確保要配慮者向けとしての性格を重視するとともに、現在のストックを最大限に活用していくことで、重層的な住宅セーフティネット機能の一翼を担っていきます。
- ▶ 東京ささエール住宅は、住宅セーフティネット制度の普及啓発や貸主の不安軽減策等を効果的に実施することで供給を促進していくとともに、より住宅確保要配慮者の居住の安定に資する専用住宅の一層の供給促進に向けて取り組んでいきます。
- ▶ 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居や生活を支援する居住支援法人、要配慮者への居住支援を担う関係者が集う居住支援協議会などの枠組みを活用した居住支援の取組を促進していきます。
- ▶ これらに加えて、就労・子育て・自立・生活支援や福祉サービスなどの提供の促進を図るとともに、生活保護や生活困窮者自立支援法等に基づく生活・就労支援などの社会保障制度との連携により、重層的な住宅セーフティネット機能を強化していきます。

### 施策展開

- 施策1 より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給
- 施策2 公共住宅の有効活用

- 施策3 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット
- 施策4 住宅確保要配慮者の居住支援
- 施策5 居住環境のバリアフリー化

#### 関連する政策指標

• 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	171,000 戸 (2021年度～2030年度)
• 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	約 27ha (2020年度末) ▶▶▶ 30ha 超 (2024年度末)
• 公社住宅における高齢者世帯や子育て世帯等を対象とした優先申込制度などの入居支援制度を利用して入居した戸数	18,000 戸 (2021年度～2030年度累計)
• 居住支援協議会を設立した区市町村の人口カバー率	74.3% (2020年度末) ▶▶▶ 95% (2030年度末)
• 東京ささエール住宅の専用住宅の戸数	598 戸 (2020年度末) ▶▶▶ 3,500 戸 (2030年度末)

#### 関連する観測・実況指標

• 最低居住面積水準*未達率 <small>*世帯人数に応じて、健康で文化的な生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準</small>	6.4% (2018年度末)
• 都内における居住支援法人の数	35 法人 (2020年度末)
• 東京ささエール住宅の登録住宅の戸数	39,469 戸 (2020年度末)

# 目標 4

## 住まいにおける子育て環境の向上



### 2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 子育てに適した民間住宅の供給促進や、公共住宅の建替え等に当たっての子育て支援施設の整備促進のほか、ニーズに応じた近居等の支援などにより、福祉サービス等とも連携を図りながら、多様な世代からなるコミュニティの中で、子供が健やかに育つことができるなど、子供を産み育てようと思えるような子育てしやすい環境を充実させていきます。

### 施策展開

- 施策1 子育て世帯向け住宅の供給促進
- 施策2 子育てに適した住環境の整備
- 施策3 近居や多世代同居等の支援



「東京都子育て支援住宅認定制度」認定住宅の例

#### 関連する政策指標

• 子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数	1,618 戸 (2021年12月) ▶▶▶ 10,000 戸 (2030年度末)
• 子育て世帯向け公共住宅の募集数 都営住宅における若年夫婦・子育て世帯向け入居募集の実施数 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	35,000 戸 (2021年度～2030年度)
• 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 (再掲 目標3)	約 27ha (2020年度末) ▶▶▶ 30ha 超 (2024年度末)

#### 関連する観測・実況指標

• 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	32.5% (2018年度末)
• 子育て世帯*における最寄りの公園までの距離が500m以内の世帯の割合 <small>*核家族のうち、18歳未満が含まれる世帯</small>	90.5% (2018年度末)
• 保育所へのアクセス利便性 (居住世帯のある住宅のうち保育所までの距離が1km以内存在する住宅の割合)	97.5% (2018年度末)
• 長時間 (60分以上) 通勤世帯数の割合	19.0% (2018年度末)
• 交通機関へのアクセス利便性 (居住世帯のある住宅のうち駅までの距離が1km以内、又はバス停留所から500m以内の住宅の割合)	97.6% (2018年度末)

#### 関連する意識・意向指標

• 子育て世帯の住宅、住環境に対する満足度	83.9% (2018年度末)
-----------------------	-----------------



目標  
5

## 高齢者の居住の安定



### 2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 地域包括ケアシステムのもと、高齢者が、住み慣れた地域において多様な世代からなるコミュニティの中で安心して住み続けることができるよう、バリアフリー化され生活支援サービスを備えるなど、高齢者のニーズに応じた住宅の供給を促進していきます。
- ▶ 公共住宅において、建替え等に併せた高齢者福祉施設等の整備のほか、安否確認や見守り、地域の交流の場となる居場所づくりなどを進めます。また、高齢者向け住宅等への円滑な転居、親世帯と子世帯の近居等を容易にする環境整備などを進めていきます。

### 施策展開

- 施策1  
安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進
- 施策2  
民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進
- 施策3  
高齢者の円滑な住み替え等の支援



一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅の例

#### 関連する政策指標

• 高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	参考値(全国) 17% (2018年度)	▶▶	25% (2030年度)
• サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	22,819 戸 (2020年度末)	▶▶	33,000 戸 (2030年度末)
• 都営住宅における居場所の創出 (東京みんなでサロンの実施)	100 か所 (2021年度～2030年度)		
• 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 (再掲 目標3)	約 27ha (2020年度末)	▶▶	30ha 超 (2024年度末)

#### 関連する観測・実況指標

• 高齢者の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% (2018年度末)
• 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率 (高度のバリアフリー化)	9.8% (2018年度末)
• 共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	20.7% (2018年度末)
• 高齢者の居住する住宅の医療機関、老人デイサービスセンターへのアクセス利便性 (居住世帯ありの住宅のうち各施設までの距離が1km以内に存在する住宅の割合)	医療施設 97.6% (2018年度末) デイサービス 95.0% (2018年度末)

#### 関連する意識・意向指標

• 住宅における高齢者への配慮(段差がない等)に対する満足率(「満足」+「まあ満足」の割合)	52.9% (2018年度末)
• 近隣の人やコミュニティとの関わりに対する満足率(「満足」+「まあ満足」の割合)	73.8% (2018年度末)

目標  
6

## 災害時における安全な居住の持続



### 2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 災害時においても都民の安全な居住を持続するためには、「自助」及び「共助」の理念に立つ都民と「公助」の役割を果たす行政とが、それぞれの責任と役割を明らかにした上で、連携を図っていくことが不可欠です。このため、ハード・ソフト両面において、公民が一体となって災害に強い住宅・住宅市街地を形成するなど、被害の軽減に向けた取組を更に推進するとともに、災害時における居住の継続や早急な復旧・復興への備えを進めていきます。

### 施策展開

- 施策1  
地震に対する住宅の安全性の向上
- 施策2  
木造住宅密集地域等の改善
- 施策3  
風水害への対策
- 施策4  
災害に強いまちづくり
- 施策5  
災害時に住み続けられる住宅の普及
- 施策6  
被災後の住宅の確保



都営住宅の耐震化の例 (耐震ブレースによる補強)

#### 関連する政策指標

• 住宅の耐震化率	92.0% (2019年度末)	▶▶	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消 (2025年度末)
• 都営住宅の耐震化率	96.6% (2020年度末)	▶▶	100% (2025年度末)
• 整備地域全 28 地域のうち不燃領域率 70%以上の地域数	4 地域 (2016年度)	▶▶	全地域 (2030年度末)
• 応急仮設住宅等の提供に係る訓練に参加した団体数	延べ 250 団体 (2021年度～2030年度の10年間)		

#### 関連する観測・実況指標

• 大規模災害への備えとして一定の取組を実施しているマンションの割合*	
※「平成 30 年度マンション総合調査」/国土交通省の調査票情報を利用し、都が集計を行ったもの	
• 災害時の対応マニュアルを作成しているマンションの割合	31%
• 定期的に防災訓練を実施しているマンションの割合	45%
• 防災用品や医療品・医薬品を備蓄しているマンションの割合	38%
• 非常食や飲料水を備蓄しているマンションの割合	19%

## 空き家対策の推進による地域の活性化



### 2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 今後、高齢化の一層の進展、人口・世帯数の減少が見込まれる中、都内においても依然として80万戸を超える空き家が存在しています。このため、区市町村や民間事業者と連携を図るとともに、適正管理、有効活用、発生抑制の3つを施策の柱としながら、区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進、空き家の状況に応じた適時適切な対応、地域特性に応じたまちづくり等と連携したメリハリある施策の展開などの視点から、今後の都の空き家施策の方針を明らかにし、計画的かつ効果的に施策を展開していきます。

### 施策展開

- 施策1 区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進
- 施策2 空き家の状況に応じた適時適切な対応
- 施策3 地域特性に応じた空き家施策の展開
- 施策4 都の空き家施策の計画的な展開



地域特性に応じた空き家対策の例  
(池上エリアリノベーションプロジェクト(大田区))

## 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現



### 2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行、すなわち、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るための市場環境を整備していきます。
- ▶ その際、市場環境は国の法制・税制に大きく影響を受けることから、都としては、国における施策展開を注視しつつ必要な事項を要請するとともに、国の各種制度の普及や地域工務店等との連携など、地域に根差した施策を展開していきます。
- ▶ 民間市場において良質な住宅の着実な供給・普及を促すため、都民ニーズや社会変化を的確に捉え、制度の拡充や見直しなどを弾力的に行い、都民が良質な住宅を選択できる市場環境を整備していきます。

### 施策展開

- 施策1 良質な家づくりの推進
- 施策2 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備
- 施策3 総合的な住情報の発信



既存住宅の活用イメージ

#### 関連する政策指標

• その他空き家の住宅総数に占める割合	2.31% (1999年～2018年の平均値)	▶▶	これ以上増やさない (2030年)
• 空家等対策計画を策定した区市町村の全区市町村に対する割合	62.9% (2020年度末)	▶▶	100% (2030年度末)
• 区市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	約6,600物件 (2015年5月～2020年3月)	▶▶	15,000物件 (2021年～2030年)

#### 関連する観測・実況指標

• 空き家数	約81万戸 (2018年度末)
• その他空き家数	約18万戸 (2018年度末)

#### 関連する政策指標

• 認定長期優良住宅のストック数	約7万7千戸 (2020年度末)	▶▶	約17万戸 (2030年度末)
• 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存流通に占める割合	20% (2020年度)	▶▶	50% (2030年度)
• リフォームの年間実施戸数	約15万戸 (2018年度)	▶▶	26万戸 (2030年度)

#### 関連する観測・実況指標

• 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	4.9% (2019年度)	• 5年間に減失した住宅の平均築後年数	37.9年 (2013～2018年)
• 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	15.8% (2019年度)	• 住宅の減失率(5年間に減失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)	8.1% (2013～2018年)
• 既存住宅の流通シェア	12.8% (2018年度)	<b>関連する意識・意向指標</b>	
• リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	2.4% (2018年度)	• 新築住宅と既存住宅の住宅・居住環境に対する満足度 (「満足」+「まあ満足」の割合)	新築住宅を取得 87% 既存住宅を取得 84% (2018年度末)
• 新築住宅における住宅性能表示の実施率	34.9% (2019年度)	• 今後住むとしたときに新築・既存にこだわらない世帯の割合	37.8% (2018年度末)
• 大工業者数	1万7千人 (2015年度末)	• 住宅の傷みの少なさを重要と思う世帯の割合	9.4% (2018年度末)
• 既存住宅取引件数	成約件数:22,700件 (2020年)		



# 安全で良質なマンションストックの形成



## 2030年度に向けた施策展開の方向性

▶ マンションを適正かつ計画的に維持管理することは、マンションにおける快適な居住環境の確保はもとより、資産価値の維持向上にもつながります。マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本です。一方で、マンションは、個人の私生活の場として捉えるだけでなく、市街地の構成要素として、まちの活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しているなど、地域のまちづくりやコミュニティ形成にとって重要な存在となっています。加えて、住宅のゼロエミッション化を推進するため、マンションの環境配慮の取組の重要性も高まっています。公共性・公益性の観点からもマンションの適正な管理や再生及び環境性能向上を促していく必要があることから、「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」を柱として積極的に施策を展開していきます。

### 施策展開

施策1  
マンションの適正な管理の促進

施策2  
老朽マンション等の再生の促進



団地型マンション建替えの例（諏訪二丁目住宅(多摩市)）

### 関連する政策指標

30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管理組合の割合	68.1%* (2021年1月時点)	▶▶	80% (2030年度末)
※参考値 (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分譲マンション管理組合の割合)			
管理状況の届出を行った要届出マンションの割合*	67.8% (2020年度末)	▶▶	100% (2030年度末)
※訪問調査により管理状況を把握した場合なども含む			
マンション再生まちづくり制度適用地区内において再生に係る決議等の手続を行った管理組合数	1 管理組合 (2020年度末)	▶▶	20 管理組合 (2030年度末)
マンションの耐震化率	94.4% (2019年度末)	▶▶	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消 (2025年度末)

### 関連する観測・実況指標

管理適正化推進計画を作成した区市の全区市数に対する割合	— (2022年4月改正法施行)
東京都優良マンション登録表示制度の認定を受けているマンションの数	217 件 (2020年度末)
マンションの建替え等の件数 (累計)	約 180 件 (2019年度末)
旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施率	32.6% (2020年度末)
全部又は一部の窓に二重サッシ以上又は複層ガラスの窓を使用しているマンション*ストックの比率	29.5% (2018年度末)
※「平成30年住宅・土地統計調査」持ち家、共同住宅、非木造 (その他を除く) を集計	

# 都市づくりと一体となった団地の再生



## 2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 公共住宅をはじめとする住宅団地を地域の活性化等のための貴重な資源と捉え、区市町村や各管理者が連携し、民間の活力もいかしながら、利便性が高く生活しやすい環境を整えるとともに、都市づくりに活用していきます。
- ▶ 耐震化やバリアフリー化、生活支援施設や広域的な拠点機能の整備、多様な世代の居住によるコミュニティの活性化や居場所づくりなど、ハード・ソフト両面から団地の再生に取り組んでいきます。

### 施策展開

- 施策1  
良好な地域コミュニティの実現
- 施策2  
公共住宅団地等の団地再生
- 施策3  
地域特性に応じた都営住宅の建替え
- 施策4  
地域の課題を踏まえたまちづくり



東京みんなでサロンの展開イメージ

### 関連する政策指標

都営住宅の創出用地における民間活用事業の実施数	10 か所 (2021年度～2030年度)
都営住宅における居場所の創出 (東京みんなでサロンの実施) (再掲 目標5)	100 か所 (2021年度～2030年度)
都営住宅で移動販売サービスを実施する箇所数	100 か所 (2030年度末)
都営住宅・公共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 (再掲 目標3)	約 27ha (2020年度末) ▶▶ 30ha 超 (2024年度末)

### 関連する観測・実況指標

団地再生連絡会議参加団体数	19 団体 (2020年度末)
---------------	--------------------





## 住宅市街地の整備の方向

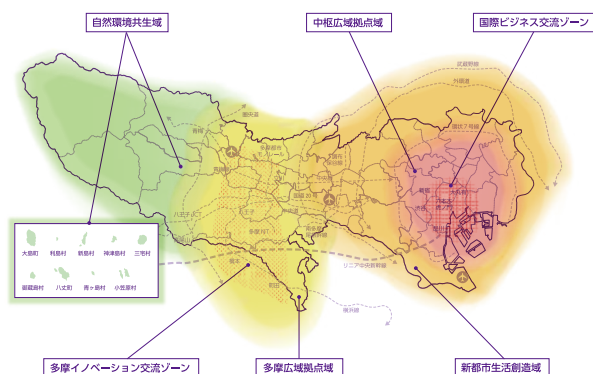
### ● 住宅市街地整備の基本的方向

成長と成熟が両立した明るい未来の東京の住生活の実現に向け、住宅市街地の整備を進めるに当たっては、それぞれの地域の特性・課題に応じた施策を展開し、地域が保有している魅力や個性を伸ばしていくことが重要です。このため、地域の実情を把握する区市町村の意見を踏まえ重点供給地域を指定します。

住宅市街地の整備を進めるに当たっては、事業制度等を活用して、地域区分別の整備の方向を踏まえ、都市形成の経緯等を通じて生じた課題に対してメリハリある施策展開を図っていきます。

### ● 地域区分別の整備の方向

「都市づくりのグランドデザイン」における4つの地域区分及び2つのゾーンに基づき、地域ごとに施策展開の方向を示します。



## 計画の推進に向けて

### ● 多様な主体・分野との連携

多様な主体との連携により、住宅に関連する技術などの動向や都民の住生活の変化を的確に捉えて効果的な施策を推進していきます。

### ● 行政における役割分担と連携

都は国に必要な施策と財源を要請していくとともに、広域的自治体として、市場の環境整備や区市町村の取組への支援などに重点的に取り組んでいきます。また、地域の福祉やまちづくりの担い手である区市町村と連携し、地域の実態を踏まえた施策を展開していきます。

### ● 施策の進捗状況の把握と反映

住宅政策の目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果を検証するための政策指標と、住宅市場の動向や問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討、都民の住生活に関する意識・意向の状況等を把握するための観測・実況指標や意識・意向指標を設定し、適時適切な施策の企画立案に活用していきます。

東京都住宅マスタープラン（概要版）

編集・発行 東京都住宅政策本部住宅企画部企画経理課  
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
TEL 03-5320-4938

印刷物規格表第1類

印刷番号（3）74



リサイクル適性  
この印刷物は、印刷済の紙へリサイクルできます。