社会資本総合整備計画　事後評価書

計画の名称　第３期東京都地域住宅計画
計画の期間　平成 27 年度　～　令和２年度（６年間）
交付対象　　東京都及び 56 区市町村
計画の目標　（１）安全で安心な住宅・住宅市街地の形成、（２）地域における生活サービスとの連携、（３）マンションの管理適正化・再生、（４）公共住宅ストックの有効活用、（５）郊外住宅市街地等の活性化、（６）既存住宅活用の推進、（７）市場におけるルールづくり、（８）良質な住宅を供給する市場の整備、（９）支援を必要とする世帯の居住の安定確保

番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
		Ｈ２７	－	Ｒ２
1	住宅の耐震化率			
	住宅の耐震化率 －	79%	%	95%
2	（うち都営住宅の耐震化率）			
	うち都営住宅の耐震化率 －	77%	90%	100%
3	住宅の省エネルギー化率			
	新築住宅における次世代省エネ基準達成率 －	46%	%	100%
4	区内における住宅に対する空き家の棟数（割合）（豊島区）			
	区内住宅総戸数中における、3か所以上の破損のある空き家棟数（豊島区） －	451棟	441棟	426棟
5	区内における住宅に対する空き家の棟数（割合）（葛飾区）			
	区内における住宅（一戸建住宅）に対する空き家の割合（葛飾区） －	6%	6%	6%

番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
		Ｈ２７	－	Ｒ２
6	区内における住宅に対する空き家の棟数（割合）（墨田区）			
	区内住宅総戸数中における、一部腐朽・破損のあるその他空き家の割合（住宅・土地統計調査（総務省）結果）（墨田区） －	1%	%	1%
7	区内における空き家の活用棟数（大田区）			
	区内における公益的活動を目的とした事業に結び付けた空き家棟数（大田区） －	4棟	6棟	14棟
8	区内における住宅に対する空き家の棟数（割合）（荒川区）			
	除却を推進する指定区域における老朽度が高い空家の棟数（平成27年度荒川区空き家実態調査）（荒川区） －	23棟	13棟	0棟
9	高齢者が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（手すりの設置（２箇所以上）又は段差のない屋内を満たす住宅） －	40%	%	80%
10	サービス付き高齢者向け住宅等の整備			
	サービス付き高齢者向け住宅等の整備 －	14181戸	18787戸	28000戸
11	子育て支援住宅認定制度による整備			
	子育て支援住宅認定制度による整備 －	0戸	1200戸	10000戸
12	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			
	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マンションの割合 －	32%	%	70%
13	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			
	新築で30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定 －	49%	%	100%
14	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			
	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 －	0ha	9ha	30ha
15	活用を推進すべき区域内の空き家住宅の戸数（品川区）			
	活用を推進すべき区域内において地域の活性化に資する公共的施設として活用した空き家住宅（品川区） －	0戸	4戸	8戸

番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
		Ｈ２７	－	Ｒ２
16	リフォーム実施率			
	リフォーム（増改築、修繕又は模様替のいずれかを行うこと）実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 －	2%	%	5%
17	共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率			
	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストック比率 －	20%	%	30%
18	既存住宅取得率			
	居住用住宅取得における既存住宅取得の占める割合 －	35%	%	50%
19	新築住宅における住宅性能表示の実施率			
	新築住宅における住宅性能表示の実施率 －	27%	%	50%
20	新築住宅における認定長期優良住宅の割合			
	新築住宅における認定長期優良住宅の割合 －	3%	%	20%
21	子育て世帯向け公共住宅の募集数			
	都営住宅において若年ファミリー世帯向け期限付き入居募集を実施する数及び公社住宅において子育て世帯先行募集を実施する数 －	0戸	15400戸	22000戸
22	最低居住面積水準未満率			
	最低居住面積水準未満率 －	8%	%	0%

事　後　評　価

○事後評価の実施体制、実施時期

事後評価の実施体制	事後評価の実施時期
東京都住宅政策本部住宅企画部で事後評価を実施 学識経験者（第三者）に対して、事後評価（案）について意見を求めた。	計画期間（Ｈ２７～Ｒ２）の翌年度
	公表の方法
	東京都ホームページで公表

○事業効果の発現状況

定量的指標に関連する 交付対象事業の効果の発現状況	【項番１】住宅の耐震化の進展により、居住者の生命や財産を守るだけでなく、都市の防災力の向上にもつながっている。 【項番２】耐震化により都営住宅の防災機能が高まり、居住者の安全性の向上はもとより、都営住宅の有する地域防災拠点機能が向上している。 【項番４】空家所有者の資金不足を補う効果があり、家屋の除却が促進され、安全安心なまちづくりの形成に寄与し一定の成果が得ることができた。 【項番５】空き家が減少することにより、敷地や建物の有効活用が図られるとともに、快適な住環境となる。 【項番６】腐朽・破損のあるその他空き家が減少したことにより、周辺環境の安全性が向上した。 【項番７】社会資本整備総合交付金について延べ5件の利用があり、空家の利活用を推進する効果があった。 【項番８】老朽空家の除却により、より安心安全なまちづくりの形成に寄与しているものと考えられる。 【項番９】既存住宅の改修ほか既存住宅の更新が一定程度進み２．９％の改善が図られている。 【項番１０】多様なニーズに応じたサービス付き向け住宅等の供給が促進され、高齢者の居住の安定確保が図られている。 【項番１１】制度説明会や認定住宅見学会等により、制度等に関する関係者の認知度が向上した。 【項番１２】長期修繕積立金に関する事業者や都民向けの意識啓発に寄与している 【項番１３】長期修繕積立金に関する事業者や都民向けの意識啓発に寄与している 【項番１４】都営住宅のストック再編に伴う公営住宅等整備事業の実施等により約27.1haの用地を創出した。これにより、地域特性に応じた少子高齢化に対応する施設整備等が図られた。 【項番１５】実績がなかったため、効果は上がらなかった。 【項番１７】既存住宅の改修ほか既存住宅の更新が一定程度進み0.7％の改善が図られている。 【項番１９】住宅性能表示制度の普及促進を図ることにより、良質な住宅ストックの形成に寄与 【項番２０】認定長期優良住宅の供給を促進することにより、良質な住宅ストックの形成に寄与 【項番２１】募集数は27,578戸となっており、着実に取組みの成果があがっている。都営住宅等において入居収入基準の緩和、若年夫婦・子育て世帯向け期限付き入居において入居期限延長・ひとり親も募集対象に加えるなどの優先入居を実施することにより、子育て世帯の居住の安定確保が図られた。 【項番２２】既存住宅の改修が一定程度進み2.0％の改善が図られている。
定量的指標以外の交付対象事業の 効果の発現状況（必要に応じて記述）	１　事業費に対する効果 （１）事業費の約７割を占める公営住宅等整備事業により、公営住宅を整備し、都民の居住の安定の確保と建物の強靭化に寄与した。 （２）事業費の約１割を占める公営住宅等ストック総合改善事業により、建物の長寿命化を行い、建物ストックの有効活用を図った。 （３）事業費の約１割を占める地域住宅政策推進事業により、民間助成、相談会の実施、市場環境の整備等を行った。 ア　バリアフリー改修工事、省エネ改修工事に補助することで、居住の安定の確保と建物の省エネ化に寄与した。 イ　マンション相談会、マンションセミナー等を開催することで、管理意識の向上と適正管理を図った。 ウ　中小住宅生産事業者等に対する講習会や、既存住宅流通促進に対する経費補助を行うことで、良質な住宅を安心して選択できる市場の環境整備を図った。 ２指標別 【項番２】周辺地域を含め良質な住環境の整備が図られており、快適な市街地の形成に寄与している。 【項番７】空家の利活用が進み、成功事例が得られることで、管理不全の空家問題に対する啓発ができた。 【項番１０】地域密着型サービス事業所等の併設など、地域の要介護者等のサービス供給拠点の整備に寄与している。

○特記事項（今後の方針等）

１　指標別の方針
【項番１】耐震改修促進計画に基づき、引き続き住宅の耐震化に取組んでいく。
【項番２】「都営住宅耐震化整備プログラム（令和２年度改定）」に基づき、令和７年度末までに耐震化率100％とする目標達成に向け、着実に実施していく。
併存店舗付き住棟の耐震改修では、平成30年度から、区分所有の店舗を一部買い取り、内部を補強することで他の店舗権利者の費用負担や休業の影響を軽減するなど、合意形成を加速させる取組を進めている。
【項番４】今後も積極的に所有者との接触を行い、空き家等除却に向けた意識を持って頂けるよう取り組みを行う。
【項番５】今後も、適正に管理されていない空き家の指導や空き家の有効活用に対する取組を行っていく。
【項番６】今後は、空き家の発生、腐朽・破損を未然に防ぐ、予防的な施策についても充実させていく。
【項番７】今後も管理不全の空家を増やさないよう、空家の利活用を進めていく。
【項番８】今後も同様の事業制度の活用により老朽度の高い空き家の除却を進めていく。
【項番９、１６、１７】交付金を活用したリフォーム促進事業に取り組む区市町村数の拡大を図る。
【項番１０】説明会により補助事業等の普及啓発を強化することで、サービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進する。
【項番１１】更なる供給促進に向け、普及啓発等の取組を強化していく。
【項番１２、１３】マンション管理ガイドブックの普及等により、適正な管理を促進する
【項番１５】活用検討に必要な空き家情報等を把握し、今後事業をすすめていく。
【項番１９、２０】引き続き、ホームページ等により普及啓発を推進
【項番２１】今後も同様の戸数を募集できるよう配慮する。
２　次期整備計画の方針
　令和２年３月、都及び全区市町村は、東京都地域住宅計画（第４期）を策定し、公営住宅整備等の基幹事業と地域の特性に応じ創意工夫を凝らした提案事業を組み合わせて実施することで、東京における総合的な住宅政策を展開することとした。
３　第三者意見聴取
　令和３年１２月２２日　筑波大学システム情報系社会工学域教授　有田智一氏に対して、本件事後評価について意見を求めた。
　＜意見＞
　第３期地域住宅計画及び第２期防災・安全整備計画の事後評価（案）については、住宅政策本部住宅企画部総務課から説明を受け、都において事後評価が適正に行われていると考えます。
　計画の評価にあたっては、現在行っている定量的な効果に対する評価に加えて、今後は定性的な側面も含めて丁寧に評価を行っていくことが望まれます。
　また、特に民間住宅に係る政策の推進にあたり、市場の誘導や建物所有者の自発的取り組みを促すために、普及啓発等を更に工夫するなど、交付金の活用効果を高める方策が望まれます。

○目標値の達成状況			
番号	指標（略称）		
	目標値／実績値		目標値と実績値に差が出た要因
1			
	最　終 目標値	95%	[参考]住宅の耐震化率　当初現況値：79.8%（平成21年度）、最終目標値：95%、最終実績値：92.0%（令和２年３月）所有者の主体的な取組を促す普及啓発が十分に浸透しなかったことにより目標値と差が生じている。
	最　終 実績値	92%	
2			
	最　終 目標値	100%	[参考]都営住宅の耐震化率　当初現況値：77%（平成25年度）、最終目標値：100%、最終実績値：96.6%（令和3年３月）併存店舗付き住棟の耐震化を進める必要があり、そのためには、移転を希望する店舗権利者、営業継続を希望する権利者、それぞれに丁寧な説明を行い、合意を得る必要があるため
	最　終 実績値	97%	
3			
	最　終 目標値	100%	[参考]住宅の省エネルギー化率　当初現況値：46.0%（平成22年度）、最終目標値：100%、最終実績値：65.2%（令和３年３月）Ｈ２２時点とＲ２時点では、根拠法令（Ｈ２２時点「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（省エネ法）、Ｒ２時点「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（建築物省エネ法））と基準値が異なるため要因を分析することが困難。
	最　終 実績値	65%	
4			
	最　終 目標値	426棟	[参考]区内住宅総戸数中における、3か所以上の破損のある空き家棟数（豊島区）　当初現況値：451棟（平成27年度）、最終目標値：426棟、最終実績値：３６２棟（令和３年３月）目標達成
	最　終 実績値	362棟	
5			
	最　終 目標値	6%	[参考]区内における住宅（一戸建住宅）に対する空き家の割合（葛飾区）　当初現況値：6.5%（平成28年度）、最終目標値：6.1%、最終実績値：7.1%（令和３年３月）令和2年度末における実績値は7.1%であり、想定よりも空き家の数が増加したことにより、目標値と差が生じている。
	最　終 実績値	7%	

○目標値の達成状況			
番号	指標（略称）		
	目標値／実績値		目標値と実績値に差が出た要因
6			
	最　終 目標値	1%	[参考]区内住宅総戸数中における、一部腐朽・破損のあるその他空き家の割合（墨田区）　当初現況値：0.9%（平成25年）、最終目標値：0.8%（平成30年）、最終実績値：0.8%（平成30年10月）目標達成
	最　終 実績値	1%	
7			
	最　終 目標値	14棟	[参考]区内における公益的活動を目的とした事業に結び付けた空き家棟数（大田区）　当初現況値：4棟（平成28年)、最終目標値：14棟、最終実績値：20棟（令和３年３月）目標達成
	最　終 実績値	20棟	
8			
	最　終 目標値	0棟	[参考]除却を推進する指定区域における老朽度が高い空家の棟数（荒川区）　当初現況値：23棟（平成27年）、最終目標値：0棟、最終実績値：６棟（令和３年３月）対象としていた建物のほか5年間の間に新たな老朽度の高い空き家等による除却が増加し、当初現況値及び目標値との差が生じている
	最　終 実績値	6棟	
9			
	最　終 目標値	80%	[参考]高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率　当初現況値：40%（平成20年）、最終目標値：80%、最終実績値：42.9%（平成３０年１０月）普及啓発を行い、交付金も活用したが、交付金を活用した区市が１５区市であったため。
	最　終 実績値	43%	
10			
	最　終 目標値	28000戸	[参考]サービス付き高齢者向け住宅等の整備　当初現況値：14,181戸(平成25年度末)、最終目標値：2万8千戸(令和7年度末)、最終実績値：22,819戸（令和3年3月）令和２年度末における実績値は目標値に対し81.5%であり、当初現況値と比較して8,638戸増加している。現況の戸数で推移した場合、R7年度末に達成見込み。
	最　終 実績値	22819戸	

○目標値の達成状況			
番号	指標（略称） 目標値／実績値		目標値と実績値に差が出た要因
11			
	最　終 目標値	10000戸	[参考]子育て支援住宅認定制度による整備　当初現況値：０戸（平成27年度末）、最終目標値：10,000戸(令和7年度末）、最終実績値：1,261戸（令和３年３月）普及啓発を行い、交付金も活用して説明会等を開催したが、当該制度に関する理解が浸透しなかったため。
	最　終 実績値	1261戸	
12			
	最　終 目標値	70%	[参考]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（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マンションの割合）　当初現況値：32%（平成23年度）、最終目標値：70%、最終実績値：52.5%(平成30年調査・東京圏）（平成30年11月～12月）普及啓発を行い、交付金も活用してマンション相談会等を開催したが長期修繕積立金の重要性に関する理解が浸透しなかったため。
	最　終 実績値	53%	
13			
	最　終 目標値	100%	[参考]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（新築で30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定）　当初現況値：49%（平成20年度）、最終目標値：おおむね100%、最終実績値：43.3%(平成30年調査・東京圏）（平成30年11月～12月）普及啓発を行い、交付金も活用してマンション相談会等を開催したが長期修繕積立金の重要性に関する理解が浸透しなかったため。
	最　終 実績値	43%	
14			
	最　終 目標値	30ha	[参考]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　当初現況値：０ha(平成25年度末)、最終目標値：30ha超(令和6年度末)、最終実績値：約27.1ha（令和３年３月）実行プランの最終期限（R6度末）までに最終目標値30ha超を達成見込み
	最　終 実績値	27ha	
15			
	最　終 目標値	8戸	[参考]活用を推進すべき区域内において地域の活性化に資する公共的施設として活用した空き家住宅（品川区）　当初現況値：0戸（平成26年）、最終目標値：8戸、最終実績値：0戸（令和３年３月）空き家所有者や利活用者と交渉を進めたが、実施事業に対して所有者の理解が得られなかったケースや、交渉中に所有者が亡くなるケースなどがあり、実績はなかった。
	最　終 実績値	0戸	

○目標値の達成状況			
番号	指標（略称） 目標値／実績値		目標値と実績値に差が出た要因
16			
	最　終 目標値	5%	[参考]リフォーム実施率　当初現況値：年2.4%（平成20年）、最終目標値：年5%（令和2年）、最終実績値：年2.2%（平成30年10月）普及啓発を行い、交付金も活用したが、交付金を活用した区市が１５区市であったため。
	最　終 実績値	2%	
17			
	最　終 目標値	30%	[参考]共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率　当初現況値：20%（平成20年）、最終目標値：30%（令和2年）、最終実績値：20.7%（平成30年10月）普及啓発を行い、交付金も活用したが、交付金を活用した区市が１５区市であったため。
	最　終 実績値	21%	
18			
	最　終 目標値	50%	[参考]既存住宅取得率　当初現況値：35%（平成20年）、最終目標値：50%（令和2年）、最終実績値：39.1%（平成30年10月）普及啓発を行い、交付金も活用したが、既存住宅の価格や瑕疵に対する不安が要因として考えられる。
	最　終 実績値	39%	
19			
	最　終 目標値	50%	[参考]新築住宅における住宅性能表示の実施率　当初現況値：27%（平成21年度）、最終目標値：50%、最終実績値：29.5%（令和３年３月）普及啓発を行ったが、住宅性能表示に関する、都民や事業者の認知度や理解が浸透しなかったため。
	最　終 実績値	30%	
20			
	最　終 目標値	20%	[参考]新築住宅における認定長期優良住宅の割合　当初現況値：3.8%（平成21年度）、最終目標値：20%、最終実績値：4.7%（令和３年３月）普及啓発を行ったが、長期優良住宅認定制度に関する、都民や事業者の認知度や理解が浸透しなかったため。
	最　終 実績値	5%	

○目標値の達成状況			
番号	指標（略称）		
	目標値／実績値		目標値と実績値に差が出た要因
21			
	最　終 目標値	22000戸	[参考]子育て世帯向け公共住宅の募集数　当初現況値：一、最終目標値：2万2千戸（平成23～令和2年度までの累計）、最終実績値：27,578戸（平成23～令和2年度までの累計）目標達成
	最　終 実績値	27578戸	
22			
	最　終 目標値	0%	[参考]最低居住面積水準未満率　当初現況値：8.4%（平成20年）、最終目標値：ほぼ解消（令和2年）、最終実績値：6.4%（平成30年10月）最低居住面積水準未満の世帯の減少幅以上に、総世帯数の増加幅が大きく、その効果を打ち消したことが考えられる。
	最　終 実績値	6%	