

東京都住宅政策審議会企画部会 中間報告

令和 8 （2026） 年 8 月

はじめに

- 社会の変容がかつてないスピードで進行し、不確実性が一層増しているなか、「2050東京戦略」に掲げる2050年代を見据えた今後の都の住宅政策の方向性を定めるため、令和7年11月20日に東京都住宅政策審議会は、東京都知事から「時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の展開について」（諮問第14号）の諮問を受けた。
- これを受け、審議会から調査審議を付託された企画部会では、これまで6回の企画部会を開催し、令和7年度第1回審議会において東京都から提示された論点テーマごとに、現状やこれまでの取組などを確認し、併せて東京都が実施した関係専門家へのヒアリング内容なども踏まえながら調査審議を進めてきた。
- この中間報告は、企画部会が、2050年代を見据え、今後の都の住宅政策の方向性について議論した意見をとりまとめ、審議会へ報告するものである。
- 引き続き答申に向けて、良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成、住宅市場の環境整備並びに都民の居住の安定の確保に関する目標やこれらの目標達成のために必要な住宅に関する施策について調査審議を行っていく。

これまでの審議経過

開催日	区分	主な審議内容
11月20日	審議会	諮問
12月18日	審議会	諮問事項に対する審議
1月9日	企画部会	論点に係る議論（住宅価格、外国人）
2月6日	企画部会	論点に係る議論（既存住宅流通・空き家対策、子育て支援、住宅価格、外国人）
4月24日	企画部会	論点に係る議論（既存住宅流通・空き家対策、子育て支援、住宅セーフティネット）
5月20日	企画部会	論点に係る議論（住宅セーフティネット、マンション）
6月29日	企画部会	論点に係る議論（住宅セーフティネット、マンション、その他論点）
7月24日	企画部会	論点に係る議論（その他論点、企画部会からの中間報告の内容）
<u>8月27日</u>	<u>審議会</u>	<u>本日（中間報告）</u>

諮問事項

時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の展開について

諮問事由＜背景＞

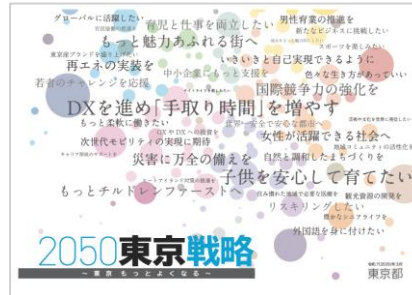
- 住宅は生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素
- 東京の持続的な発展のためにも、居住の場としての魅力を高めていくことが必要

《「2050東京戦略」に掲げる2050年代のビジョン》

戦略17 まちづくり・住まい

日本の成長を牽引し、人がいきいきと輝く
都市・東京

- 日々の暮らしの基盤である住まいの充実や、災害に強い安全・安心な市街地の形成により、子育て世代をはじめ、あらゆる人が集まり豊かに暮らせるまちの実現



《都市づくりのグランドデザイン》

東京の目指すべき都市の姿

を示す上位計画

⇒ 改定に着手



社会の変容

- ・少子高齢化
- ・気候変動
- ・DXの進展
- ・働き方の多様化 など

都民の住生活を取り巻く環境の変化等

- ・単身高齢者の増加
- ・大量の「空き家予備軍」の存在
- ・マンションの老朽化
- ・住宅価格の上昇
- ・外国人等に係る不動産トラブル
- ・住宅における空き駐車スペース など

将来ビジョンの実現に向け、ストックや市場機能の活用、まちづくりとの連携などの視点を重視し、国や区市町村等との役割分担も踏まえ、今後の都の住宅政策の方向性を定めることが求められている

諮問事由〈今後の方向性等〉

視点	方向性の例示
都民のライフスタイルに応じた住まいの選択を支える住宅市場の環境整備	✓ 様々な居住ニーズや地域特性等を踏まえ、以下のような施策に総合的に取り組み ・ 空き家の活用や既存住宅流通の活性化 ・ リノベーションによる住宅供給 ・ 子育てに配慮した住宅の供給 ・ まちづくりと連携したアフォーダブル住宅の供給促進 ✓ 適切な住宅選択に資するよう、住宅価格等に関する情報を効果的に都民に提供
都民の安全・安心な居住環境の確保	✓ 都民の主要な居住形態であるマンションの管理適正化や再生円滑化、防災力強化 ✓ 都営住宅等公共住宅に加え民間賃貸住宅も活用した重層的な住宅セーフティネットの構築 ✓ 都営住宅の計画的な建替えやストック活用を通じて、地域のまちづくりやコミュニティ形成にも積極的に貢献 ✓ 外国人との秩序ある共生につながる施策の実施

こうした様々な課題に対応するには、国、区市町村、関連団体や民間事業者等との連携もますます重要

時代が激動するこの機をチャンスと捉え、
2050年代を見据え、時代の大きな変化に対応した
新たな住宅政策の展開について、ご意見を求める

目 次

- 1． 東京都住宅政策審議会企画部会における意見のまとめ
 - 2． 目指す2050年代の住生活の姿（案）について
- （参考） 現行住宅マスタープランについて

1. 東京都住宅政策審議会企画部会における 意見のまとめ

1 総論

- 少子高齢化、気候変動、DXの進展や働き方の多様化など、特に現行の住宅マスタープラン策定時（令和4（2022）年3月）以降の社会の変容について、どのように捉えるべきか。
- 最近の都民の住生活を取り巻く環境の変化と様々な課題に対して、都はどのように向き合うべきか。
- 都の住宅マスタープランが即して定める必要がある国の「住生活基本計画（全国計画）」において、都が注視すべき点は何か。
- 「2050東京戦略」に掲げるビジョンの実現に向け、当面10年間の施策展開の方向性はどうあるべきか。
- 「都市づくりのグランドデザイン」の改定にも着手する中、まちづくりと連携した住宅政策はどうあるべきか。

2 主な論点（各論）

【既存住宅流通・空き家対策】

- 都内の住宅ストックが引き続き増加している中で、既存住宅流通の活性化にどのように取り組んでいくべきか。また、リノベーションによる住宅の供給促進に向けた施策はどうあるべきか。
- 東京の地域性や住宅・不動産市場の状況を踏まえ、区市町村や民間等との適切な役割分担のもと、より効果的な空き家施策はどうあるべきか。
- 空き家の増加抑制の観点から、「空き家予備軍」を主なターゲットとした施策をいかに展開していくべきか。

【アフォーダブル住宅】

- まちづくりとの連携などを含め、アフォーダブル住宅の供給促進にどのように取り組んでいくべきか。

【マンション】

- 今般のマンション関連法改正を踏まえ、区市とも連携しながら、マンション管理適正化と長寿命化にどのように取り組むべきか。
- マンション建替えを一層促進するためには、どのような施策を講ずるべきか。また、マンションの防災力強化のためにどのように取り組んでいくべきか。

【子育て支援】

- 子育てしやすい住環境の整備に向け、子育てに配慮した住宅の供給促進に向けた施策はどうあるべきか。

【住宅セーフティネット】

- 単身高齢世帯が今後大幅に増加することが見込まれる中、高齢者が孤立せず安心して暮らせる住環境をどのように整備していくべきか。
- 地域のまちづくりやコミュニティ形成にも貢献するためには、都営住宅の計画的な建替えやストック活用をどのように進めていくべきか。また、住宅セーフティネットの中核としての機能を、引き続きどのように果たしていくべきか。
- セーフティネット機能の強化を進めるにあたり、区市町村や業界団体等とどのように連携していくべきか。また、福祉施策とはどのように連携していくべきか。

【住宅・住宅市街地の質の向上】

- 耐震化や省エネ化など、住宅の質の向上に向けた施策をどのように展開していくべきか
- 緑地やオープンスペースの確保などによる質の高い住環境を、どのように形成していくべきか。

【安全な居住の確保】

- 安全・安心で災害に強いまちづくり・住環境の形成のため、どのような対応が求められるか。

【最近の住生活を取り巻く環境の変化】

- 住宅価格等が上昇する中、住宅政策としてはどのような対応が必要とされるか。
- 外国人居住者が増加する中で、外国人との秩序ある共生社会の実現のため、住宅政策としてはどのような対応が必要とされるか。

3 都の住宅政策の捉え方

- 都内において、区部と多摩部、島しょ部など地域特性が様々である中、それら地域特性等を踏まえた都の住宅政策はいかにあるべきか。
- 住宅・住宅市街地の更新・再生等が重点的に図られるよう、重点供給地域及びその指定のあり方はいかにあるべきか。
- 様々な課題等への対応が求められる中、国、区市町村、関連団体や民間事業者等とどのように連携し、都としての役割を果たしていくべきか。

※ なお、上記のうち、最近の住生活を取り巻く環境の変化（住宅価格、外国人など）については、先行して早期に施策の方向性をご議論いただく予定

企画部会において審議を行った論点

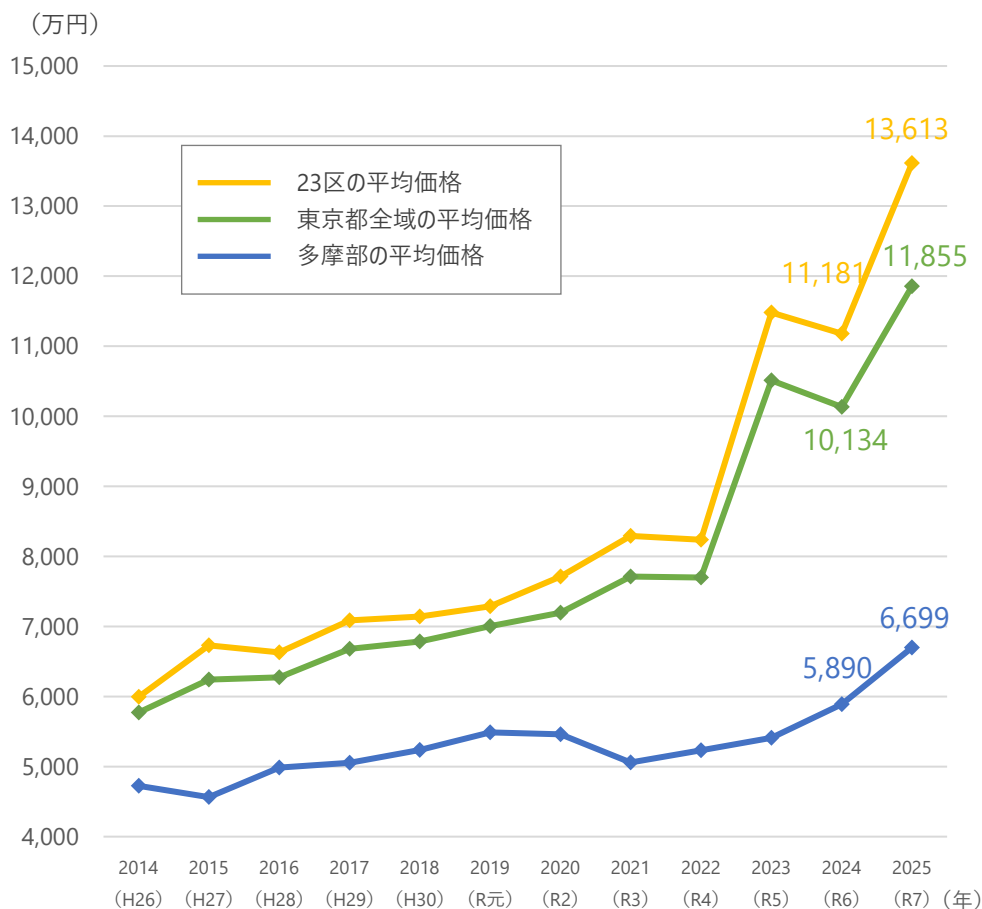
- | | |
|--------------------------------------|-----|
| (1) 最近の住生活を取り巻く環境の変化 | P11 |
| (2) 既存住宅流通・空き家対策 | P20 |
| (3) 子育て支援 | P26 |
| (4) 住宅セーフティネット | P33 |
| (5) マンション | P48 |
| (6) 住宅まちづくり、防災・減災、ゼロエミッション、A I ・ D X | P57 |

（１）最近の住生活を取り巻く環境の変化

マンション価格の推移 <新築・中古ともに上昇傾向>

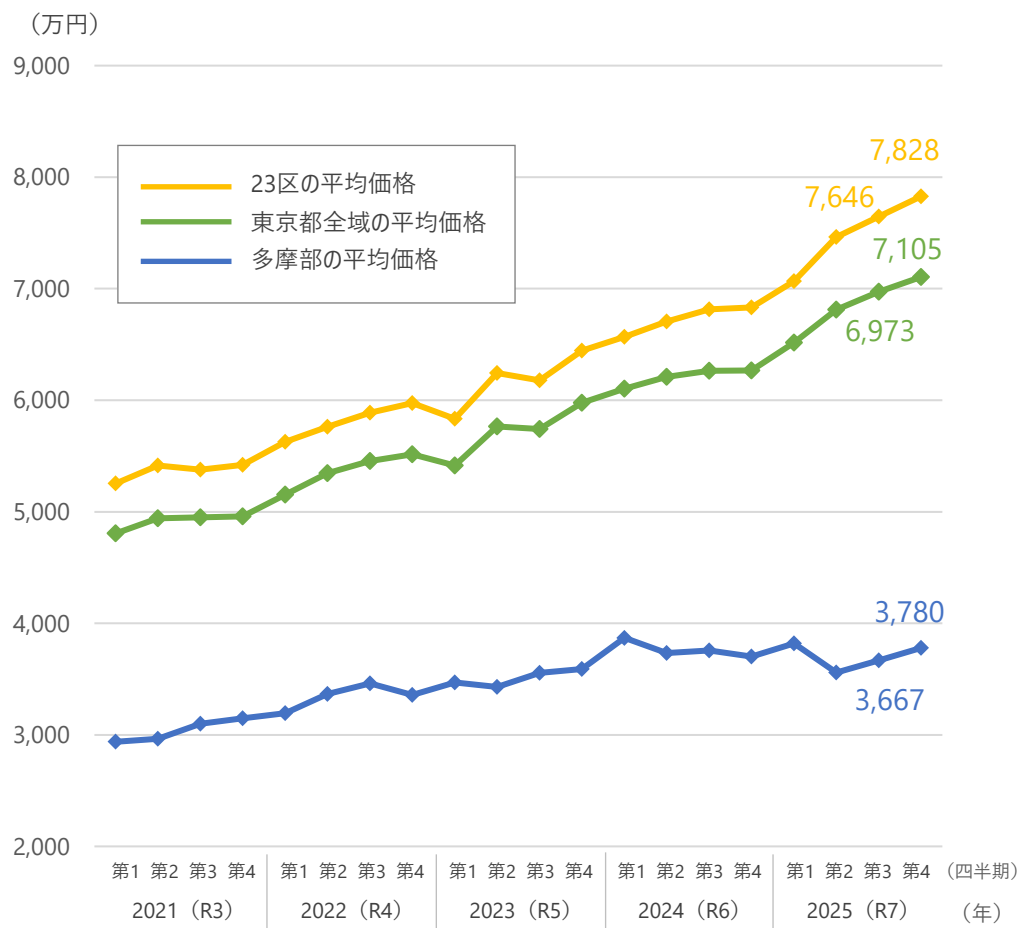
- ◇ 都内の新築・中古マンション価格は上昇傾向。区部は上昇が顕著である一方、多摩部の上昇率は緩やか。
 ➡ 平均価格は区部が押し上げ。多摩は相対的に安価であるなど都内には様々な価格帯の住宅が流通

地域別新築マンション価格の推移



(出典) 不動産経済研究所公表データより作成

地域別中古マンション価格の推移



(資料) 不動産情報ライブラリ/国土交通省 より作成

市場の動向 <新築分譲マンションの販売戸数は減少傾向、金利は上昇傾向>

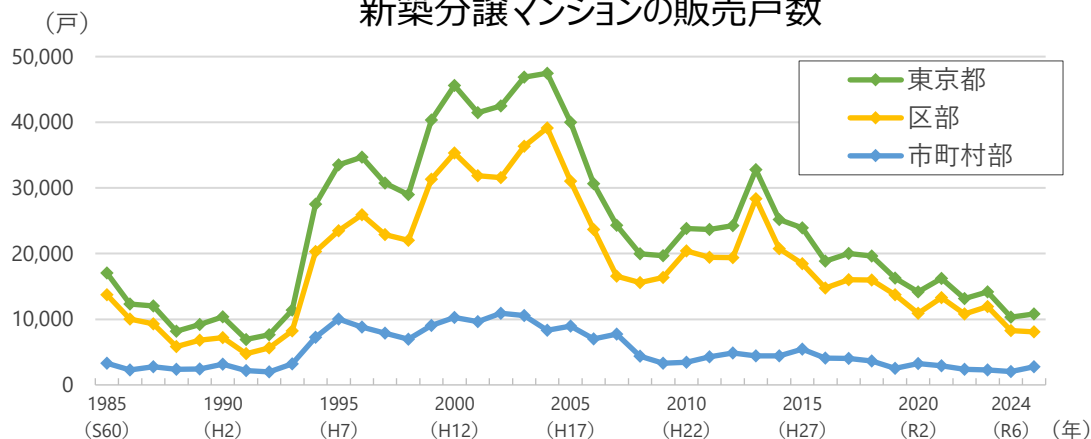
- ◇ 建築費は近年上昇傾向。新築分譲マンションの販売戸数は、減少傾向
- ◇ 住宅ローン金利は、直近では上昇傾向も、中長期的で見れば低水準

建築費の推移



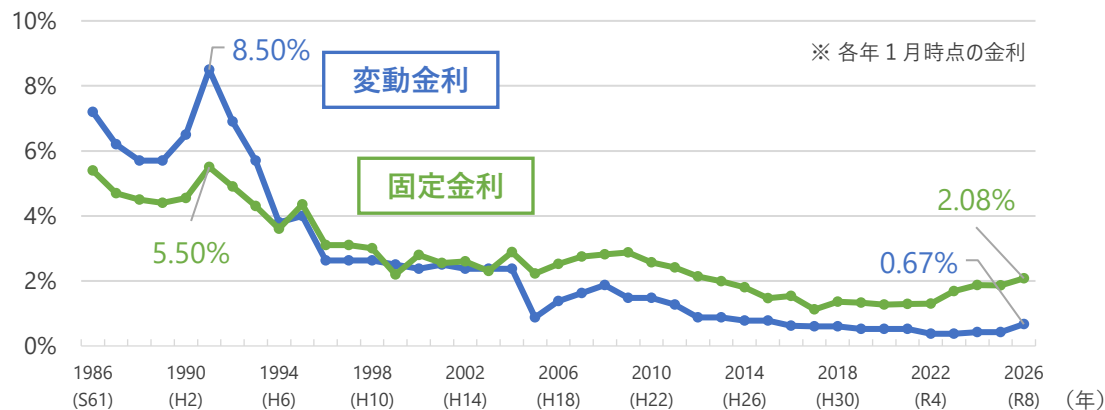
(資料) 建築統計年報/国土交通省

新築分譲マンションの販売戸数



(資料) 全国マンション市場動向/ (株) 不動産経済研究所を基に作成

住宅ローン金利の推移

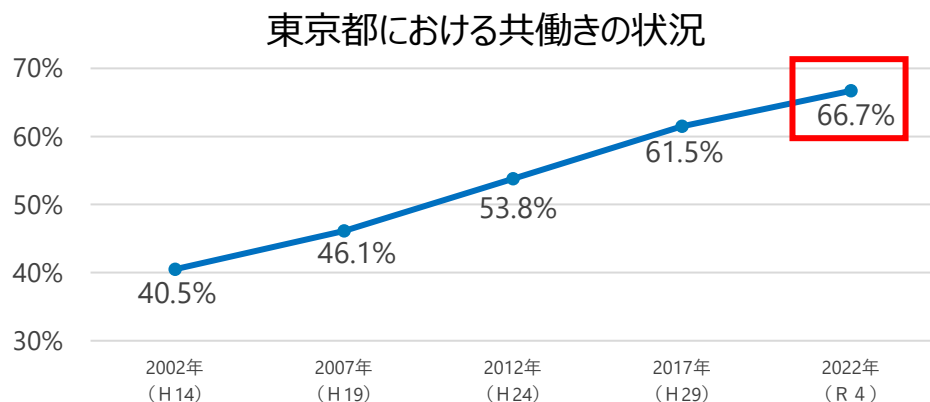
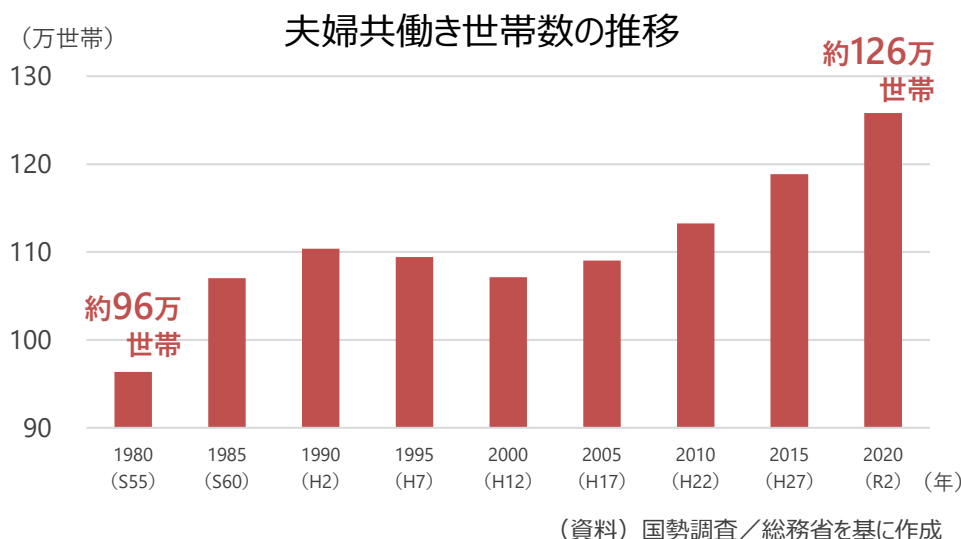


固定金利：フラット35金利 変動金利：大手銀行の代表的な金利（35年）

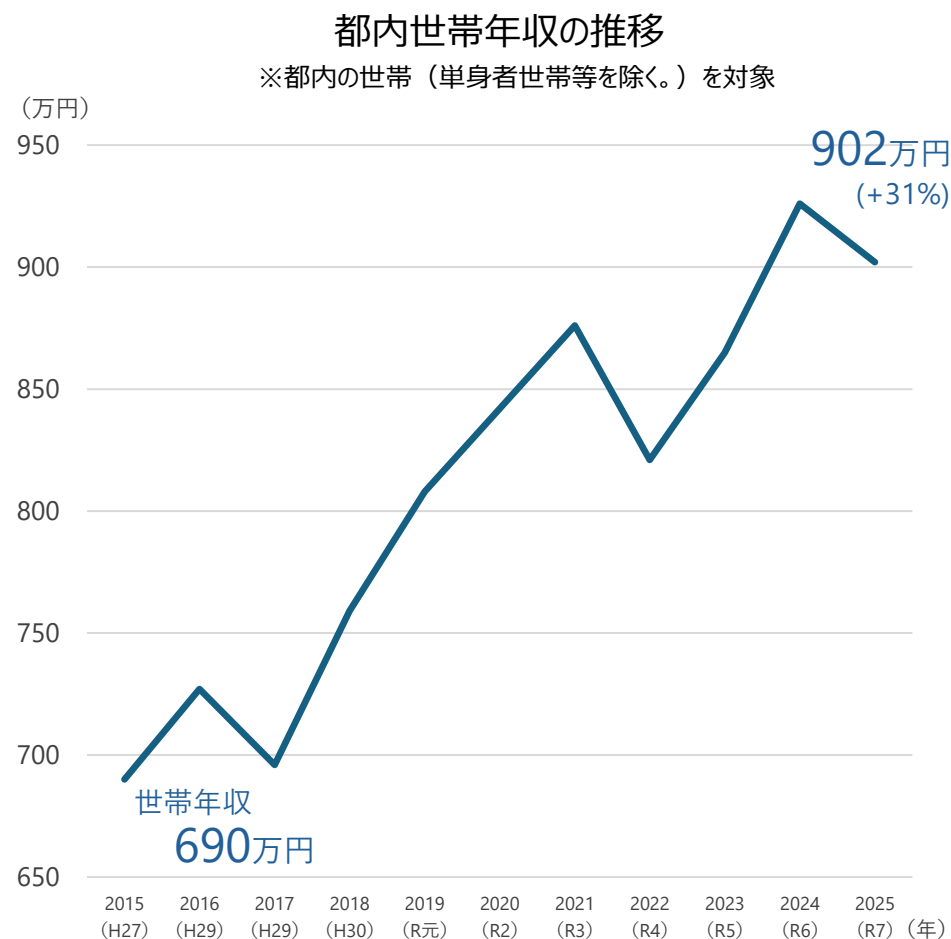
(資料) ダイヤモンド不動産経済研究所調査 ※ 令和8年7月1日公開時点

夫婦世帯の状況 <共働きが一般化し、世帯年収も増加>

- ◇ 夫婦共働き世帯数は、2020（R2）年時点で約126万世帯と、1980（S55）年以降増加傾向
- ◇ 共働き世帯の割合も増加しており、6割を超えている。
- ◇ 都内の世帯年収（単身者世帯等を除く。）は、10年間で690万円から902万円と増加



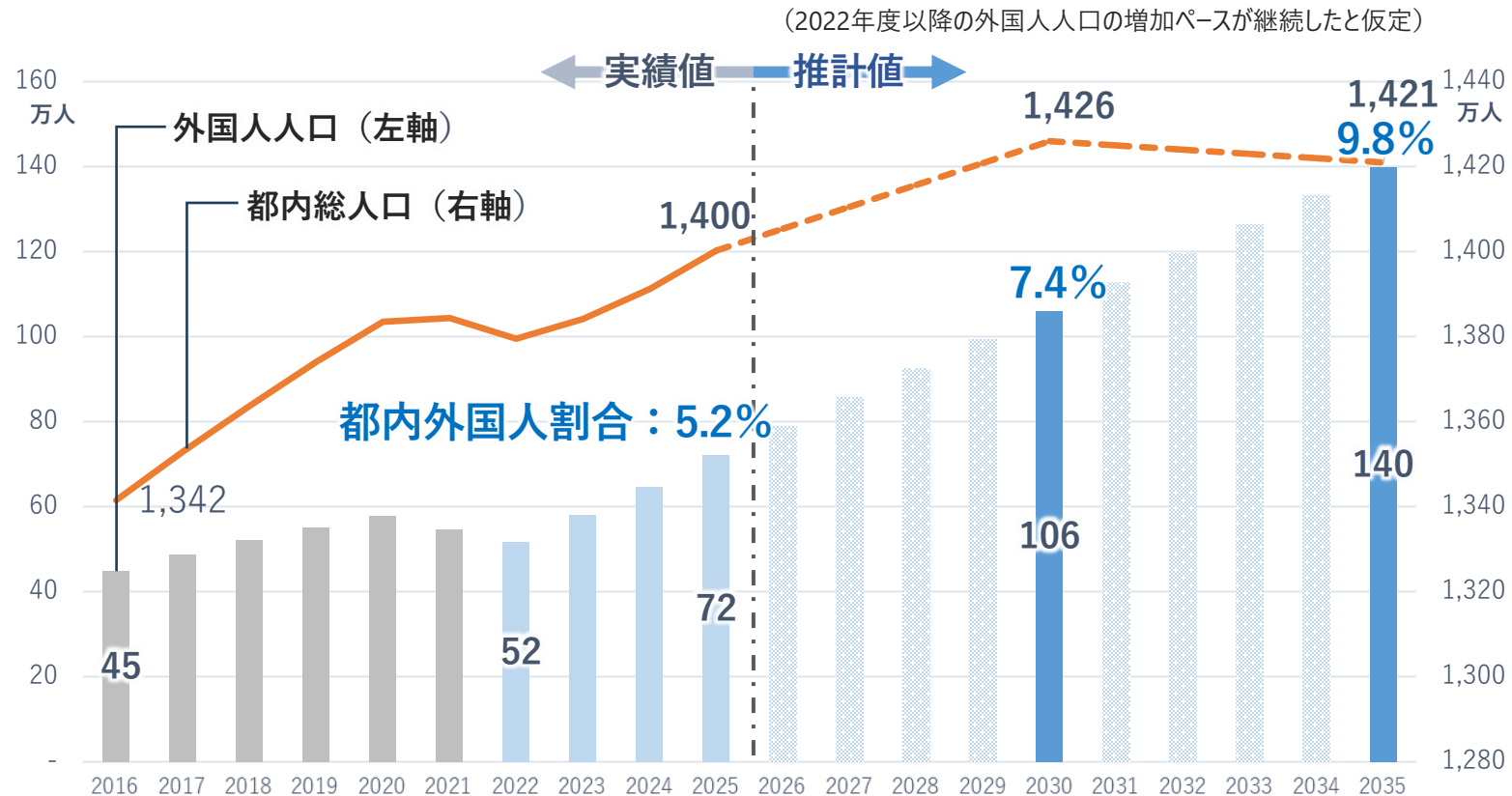
（資料）「令和4年度「東京の子供と家庭」」／東京都福祉局を基に作成



（資料）総務局「東京都生計分析調査報告」を基に作成

在留外国人割合の実績と推計 <人口・割合ともに3年連続過去最多>

- ◇ 東京の外国人人口は約72万人で、都内人口の約5.2%を占める（2025（R7）年1月1日時点）
- ◇ 都内在留外国人は2022（R4）年度以降増加傾向。人口・割合ともに3年連続で過去最多を更新
- ◇ 2022（R4）年度以降の増加ペースが継続した場合、2035（R17）年にその割合は約1割に到達



（資料）「令和7（2025）年度 第1回多文化共生推進委員会」／東京都生活文化局

「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口（令和7年3月）」／東京都政策企画局、「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」／東京都総務局、

「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」／国立社会保障・人口問題研究所 を基に作成

種別ごとの外国人居住状況 <民営借家の居住が多数>

- ◇ 総世帯での居住状況でみると、持ち家と民営借家がほとんどだが、外国人の世帯でみると「民営の借家」が50%強と一番多い。
- ◇ 公営住宅の借家（都営住宅、区市営住宅等）における外国人のいる世帯は増加傾向

種別ごとの外国人居住状況

種別	総世帯 (A)		外国人のいる世帯 (B)		外国人の 居住割合 (B/A)
		(構成比)		(構成比)	
持ち家	3,295,617	46%	92,808	27%	3%
民営の借家	2,983,764	41%	177,108	52%	6%
公営の借家	250,594	3%	11,937	4%	5%
都市再生機構・ 公社の借家	210,327	3%	18,978	6%	9%
給与住宅	265,261	4%	10,995	3%	4%
間借り	139,114	2%	24,676	7%	18%
住宅以外に住む 一般世帯	71,973	1%	4,017	1%	6%
総数	7,216,650		340,519		5%

公営住宅の借家における外国人のいる世帯の推移

	世帯数 (A)	うち外国人の いる世帯数 (B)	割合 (B/A)
平成22年 国勢調査	275,872	9,689	3.5%
平成27年 国勢調査	264,698	10,888	4.1%
令和2年 国勢調査	250,594	11,937	4.8%

(資料) 国勢調査／総務局

(資料) 令和2年国勢調査／総務局 より作成

意見のまとめ <最近の住生活を取り巻く環境の変化>

【住宅価格の上昇に対する考え方など】

- 住宅価格や家賃には様々な要素が影響するが、最終的には市場における需要と供給のバランスで決定される。
- 投機的な取引は望ましくはないが、投資と投機を厳密に分けることは現実的には困難であることから、不動産の転売規制などの強い介入は適切ではない。
- 不動産価格の高騰は、外国人による購入が要因の一つと言われているが、国内の個人・法人による資産保有やセカンドハウス目的の取得も増えているのが実態
- 中長期在留の外国人による実需としての住宅取得が進む可能性がある。そのため、居住を伴わない投資目的の取得への対策にあたっては、外国人、日本人を問わず検討が必要ではないか。
- 住宅政策が、どのような理由で価格に関して市場に介入するのか大義名分が必要。短期保有への課税強化など、投機的な取引に対する税制面での対応も考えられるが、制度設計は難しい。
- 国土交通省が新築マンションの取引状況について調査を実施したが、短期転売等の実態把握には至っていない。
- 国や業界団体等の取組やその効果等を注視しながら議論していく必要がある。
- 新築マンションの供給量の減少が価格上昇につながっていると言われている中、地域性も踏まえながら、空き家や既存ストックの活用を一層促進することにより、様々な選択肢を増やすことが重要
- 子供が独立した後に住み替えやすくするための仕組みや、相続放棄を防ぐためのワンストップ相談・流通支援、所有する住宅の価値が適切に評価されるようインスペクションなどを進めることが重要
- アフォードブル住宅については、対象世帯や地域性等も考慮しながら、既存住宅ストックなども活用して、供給を誘導していくべきではないか。また、計画的な取組や考え方を広く示していくことが重要
- 適切な住宅選択に資するための情報発信については、既存施策も含め、都の取組を必要としている方々にいかに伝えられるかが大事

【東京に居住する外国人との共生】

- 在留資格や国籍、家族構成等が多様化し、課題も異なる中においては、外国人を一括りにせず、実態を丁寧に把握することが重要
- 外国人の増加や多国籍化が進む中、生活習慣等の違いや制度に関する理解不足等が摩擦の主な要因となっていることから、契約時や入居前後における丁寧な情報提供や継続的なフォローが必要
- 外国人との共生を進めていくためには、学校・企業・団体・地域等と連携し、交流や相互理解を促進する取組を進めていくことが重要
- 外国人との共生は、理念にとどまらず、自治会やマンションの管理組合、管理業者などの担い手を含めた体制づくりなど実効性のある取組が不可欠

【非居住の外国人が所有するマンション管理の適正化】

- 区分所有者に外国人が増加する中、所有者が国内外のいずれに所在するかを問わず、管理組合と連絡・協力関係が築ける仕組みを整えることが、マンション管理の適正化に向けて重要
- 非居住者による物件取得には将来的な管理費・修繕積立金の未納等のリスクが指摘されており、管理適正化の観点から一定のルールや制度的な対応のあり方を検討する必要
- 国内管理人制度については、海外居住の区分所有者との連絡など、管理組合の運営を円滑にする効果が期待される一方、誰を国内管理人とするのが適切かといった点が明確に示されていないなど、今後、制度が効果的に機能するよう対応していく必要

【その他（違法民泊等）】

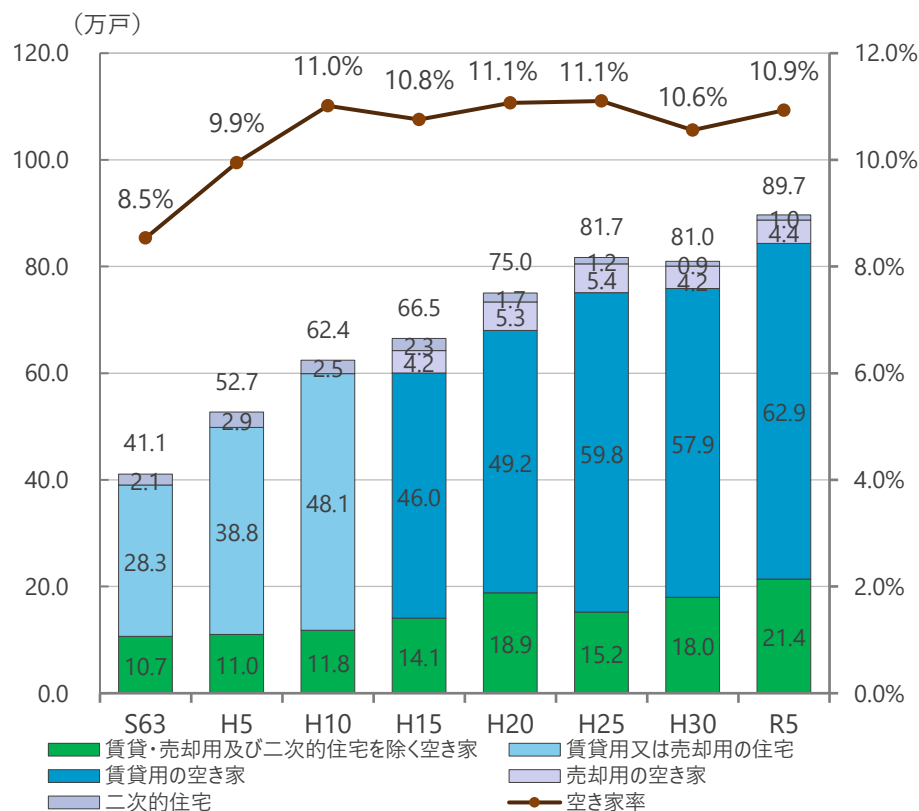
- 外国人居住者の増加を踏まえ、円滑なコミュニケーション環境の整備を進め、違法民泊などの課題にも適切な対応が必要
- 民泊問題など、既存の制度では規制できない課題も生じており、何らかの検討が必要ではないか。

(2) 既存住宅流通・空き家対策

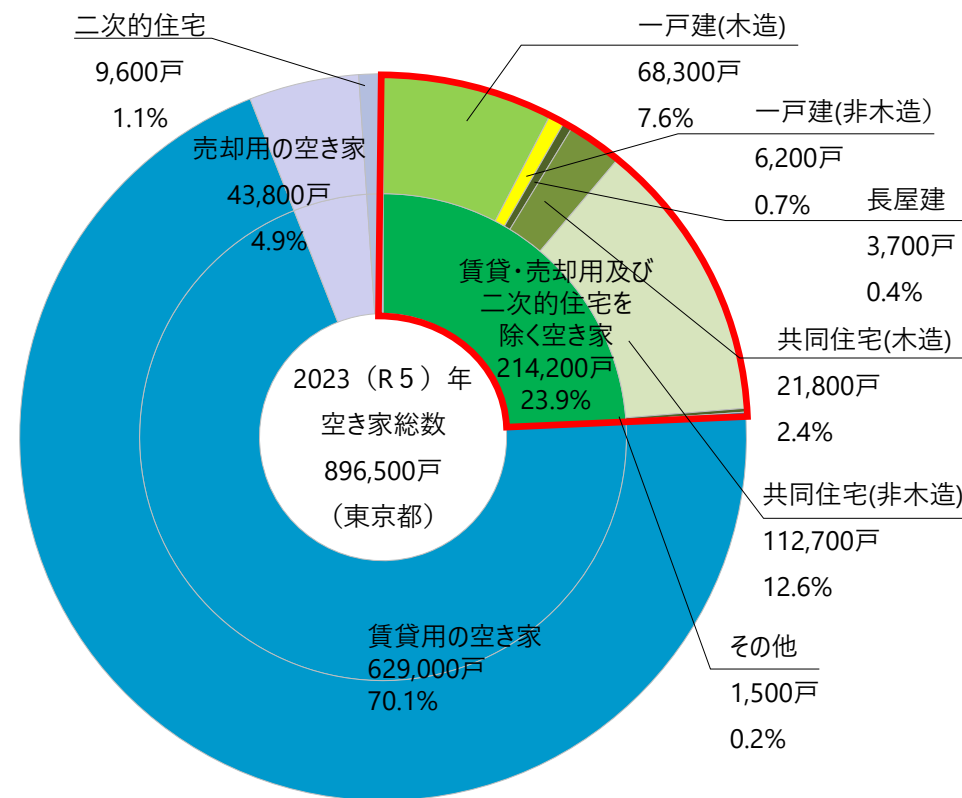
空き家等の状況 <空き家総数は増加傾向、多くは賃貸用の住宅>

- ◇ 空き家の総数はこの35年で2.2倍（41.1万戸→89.7万戸）に増加
- ◇ 空き家の種類別の内訳では、「賃貸又は売却用の住宅」が35年で2.4倍に増加
- ◇ 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」のうち、「共同住宅（非木造）」が一番多く、次いで「一戸建（木造）」が多い。

空き家の種類別の空き家数の推移



空き家の種類別内訳



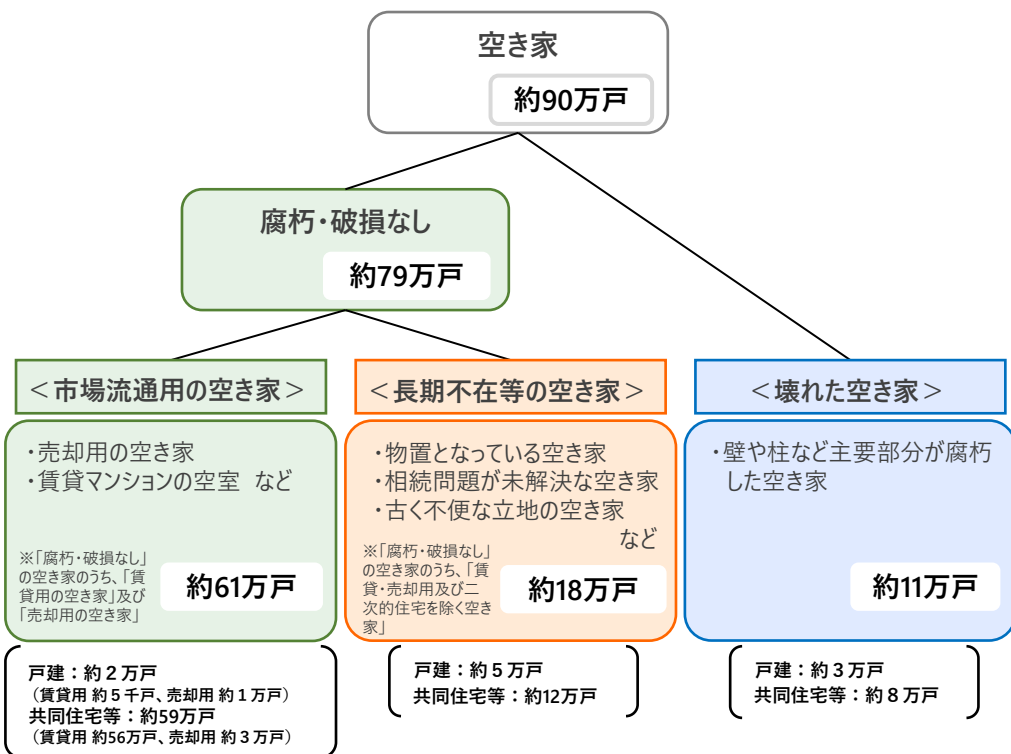
(注) 令和5年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省

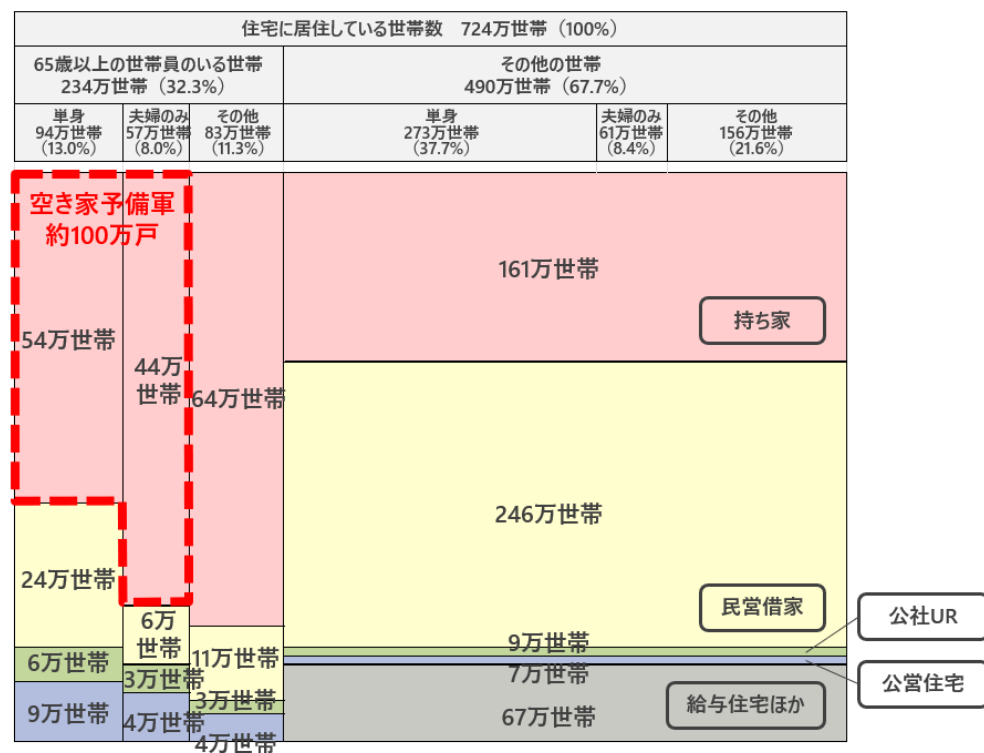
空き家等の類型 ＜長期不在等の空き家は約18万戸、予備軍は約100万戸＞

- ◇ 都内の空き家は約90万戸。うち、市場流通用の空き家は約61万戸、長期不在等の空き家は約18万戸
- ◇ 65歳以上の世帯員がいる単身又は夫婦のみ世帯の持ち家は、将来空き家になるおそれがある「空き家予備軍」であり、約100万戸存在

空き家の類型ごとの状況



高齢者世帯の住まいの状況（持ち家・借家）



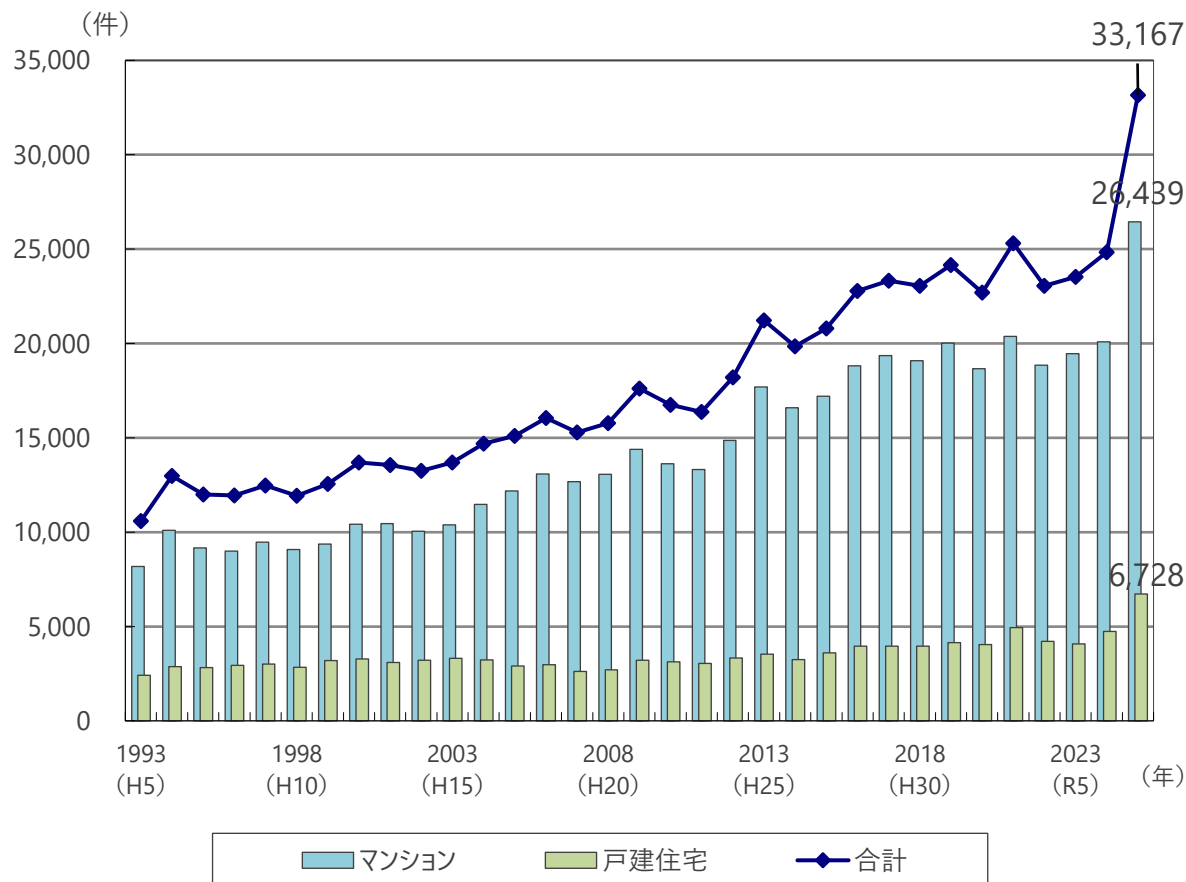
(資料) 戸数は令和5年住宅・土地統計調査／総務省による

(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

既存住宅市場の状況 <戸建住宅の成約件数は横ばい>

- ◇ 既存住宅の成約件数は、全体では増加傾向となっている（マンションは増加傾向、戸建住宅は横ばい）。
- ◇ 新築住宅への住替えを希望する人が既存住宅を希望しない理由としては、「設備の老朽化」「耐震性」「隠れた不具合」等への不安が挙げられている。

既存住宅市場の成約件数の推移（東京都）



既存住宅への住替えを希望しない理由

- 1位 **設備の老朽化が心配**
- 2位 **耐震化が不安**
- 3位 **隠れた不具合が不安**
- 4位 **リフォーム費用で割高になる**
- 5位 **断熱性・省エネ性能が不安**

（資料）国土交通省 第1回「既存住宅市場の整備・活性化懇談会」配布資料（令和6年12月5日）

意見のまとめ <既存住宅流通・空き家対策>

【既存住宅市場での流通促進】

- 消費者の不安を解消し、ニーズに合った住宅とのマッチングを円滑に進めるため、インスペクションや住宅履歴情報の作成に加えて、住宅の質（管理の状態、老朽化の状況、耐震性、省エネ性能など）や価格（リフォーム費用や売買価格の妥当性）などをわかりやすく見える化することが必要
- 空き家所有者や消費者に対するセミナーや総合相談など、各種の情報発信による住生活リテラシー向上の取組が必要
- 空き家所有者に対し各専門家と一緒に相談からアウトリーチ型提案まで一気通貫で行い、流通させるシステムの構築にも取り組む必要
- 空き家に対してビジネスとしてのインセンティブがある買取再販事業者やサブリース事業者との連携が効果的
- 戸建住宅のD I Y賃貸など、所有者のコストも下げつつ、子育て世帯に戸建て賃貸を普及させる取組が必要

【まちづくりとも連携した地域資源としての空き家の利活用】

- 住環境の悪化を軽減していくために、地域の長期不在等の空き家を抑制する政策を区市町村と連携して取り組むことが重要。また、既存不適格の物件や接道条件の悪いエリアの建物など活用が難しい空き家を使えるようにするための検討が必要
- 空き家の活用に向けて、定期借家等を活用した取組や住宅用途以外での活用など、様々な選択肢を提示することが必要
- 子育てのニーズは世代や地域で大きく異なり、家の中だけでは子育てが完結しないので、近所の空き家、地域の公共スペースなども活用し、子育てに適した住環境の整備が必要
- アフォードブル住宅については、対象世帯や地域性等も考慮しながら、既存住宅ストックなども活用して、供給を誘導していくべきではないか。また、計画的な取組や考え方を広く示していくことが重要 ※再掲

意見のまとめ <既存住宅流通・空き家対策>

【利活用見込みがない空き家の除却等】

- 都市計画と連動して接道条件が悪い木造密集地域などの危険なエリアを絞り、空き家の改修や除却を集中的に支援すると効果的

【空き家予備軍への対応】

- 住替え需要が見込まれる高齢化率が高く空き家予備軍が多いエリアを想定し、空き家予備軍世帯の住替えと転居後の子育て世帯向け住宅などに改修する支援を組み合わせた空き家対策の仕組みを検討すべき。
- 住まいの終活だけでなく、子供が独立した段階などで、自然に住み替えや断捨離を検討できる機会の提供が必要。また、世帯構成の変化に伴い、住宅をどうサイズダウンしていくか、いかに手放しやすくしていくか、というカルチャーを作ることが重要
- 相続登記の申請が義務化されたので、相続人や推定相続人の意識の変化を促すとともに、相続段階における空き家予備軍の備えについての相談支援の充実が必要

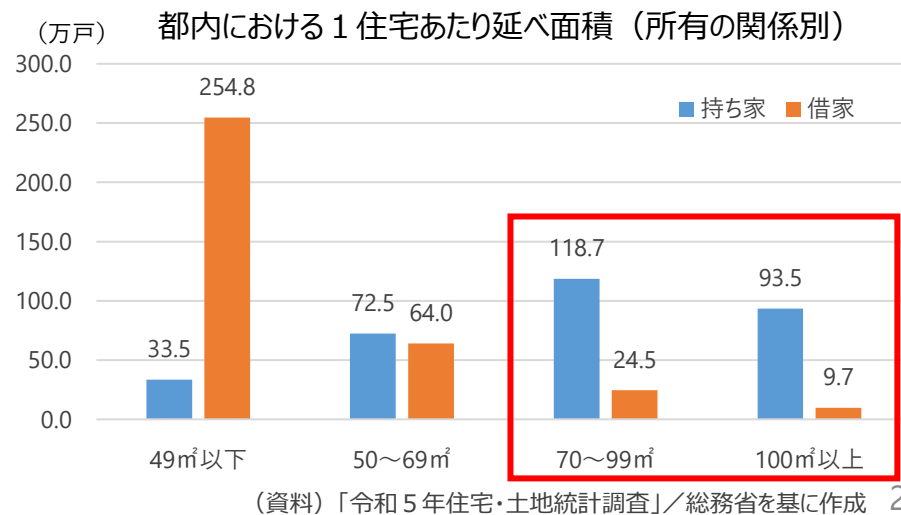
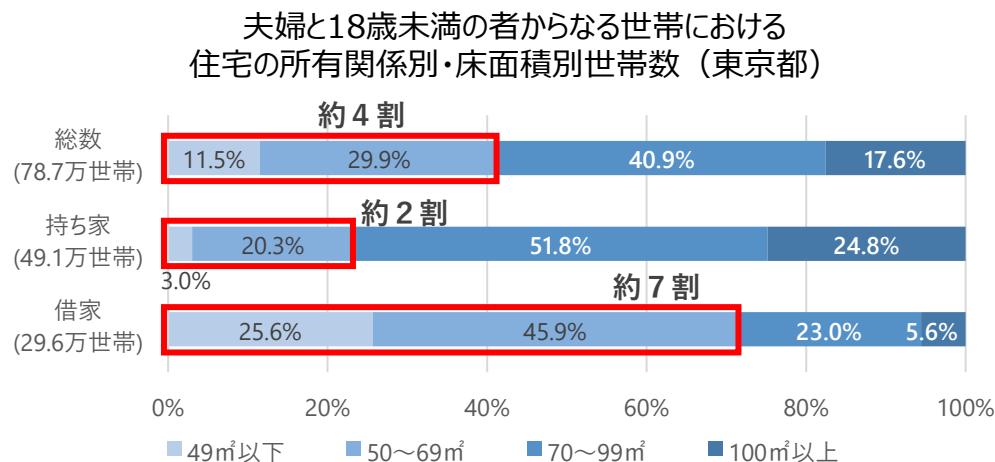
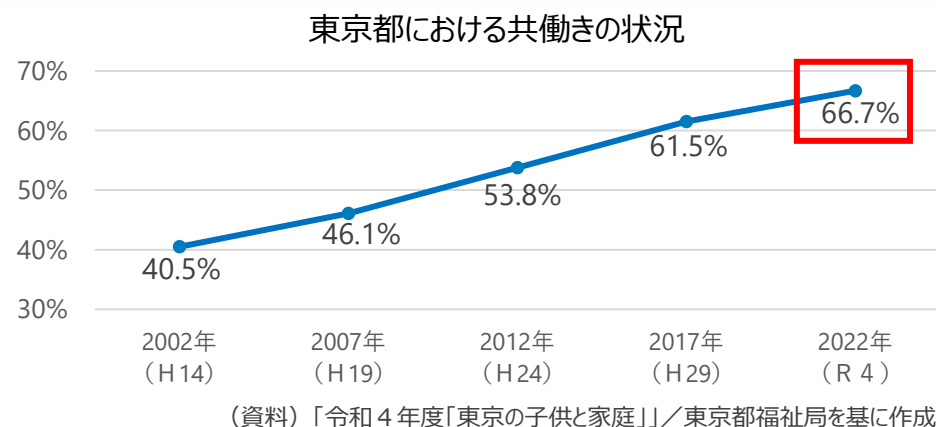
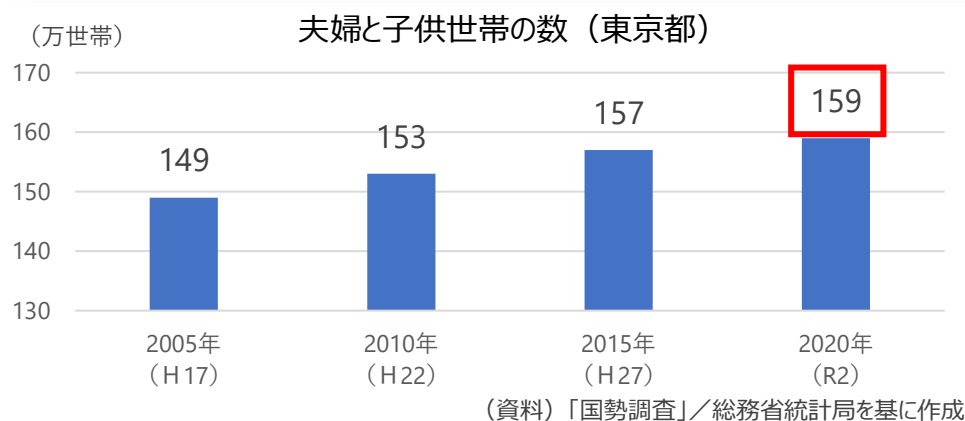
【都と区市町村との役割分担、その他】

- 空き家の実態把握や所有者とのコミュニケーションは区市町村が行い、都は区市町村のデータを横断的に分析してフィードバックや、専門家の確保、制度上の課題対応など、広域的自治体としての役割分担が必要
- 倒壊のおそれのある空き家に対する固定資産税の減免取消や、京都市のような空き家への課税など、税制面からも対策が必要
- マーケットが好調の中、税制によるインセンティブが必要か慎重に検討が必要

(3) 子育て支援

子育て世帯及び住まいの状況 <子育て世帯が住む住宅の約4割が70㎡未満>

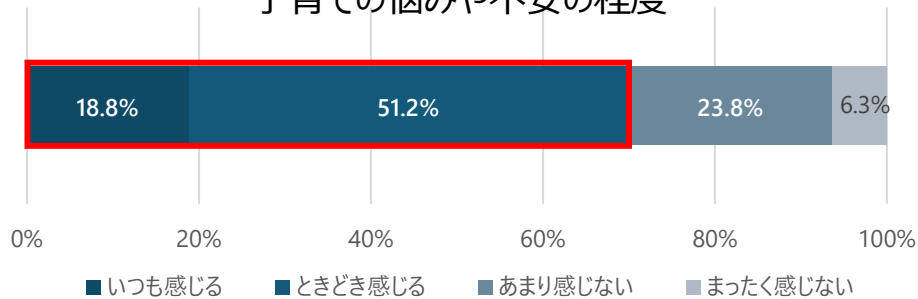
- ◇ 都内の夫婦と子供世帯数は159万世帯。共働き世帯の割合は増加しており、6割を超えている。
- ◇ 夫婦と18歳未満の者からなる世帯の約4割が70㎡未満の住宅に住んでいる。
- ◇ 70㎡以上の住宅は持ち家約210万戸の一方、借家は約34万戸（このうち民営借家は約25万戸）と少ない。



子育て世帯が感じる不安や課題 <約 7 割が子育てに悩みや不安>

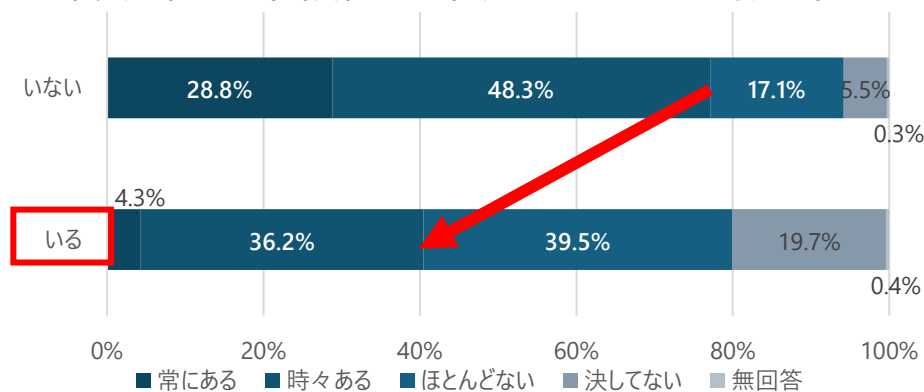
- ◇ 約 7 割の保護者が子育てに悩みや不安をもっている。
- ◇ 不安や悩みの相談相手がいると孤独感が低減するという調査結果もある。
- ◇ 望む人が子育てする上での課題について、若年層や子育て世代の約 4 割が、「住宅に係る家賃や購入費が高い」を挙げている。

子育ての悩みや不安の程度



(資料) 令和 6 年度「家庭教育支援推進のための調査研究
(家庭教育についての保護者へのアンケート調査)」／文部科学省を基に作成

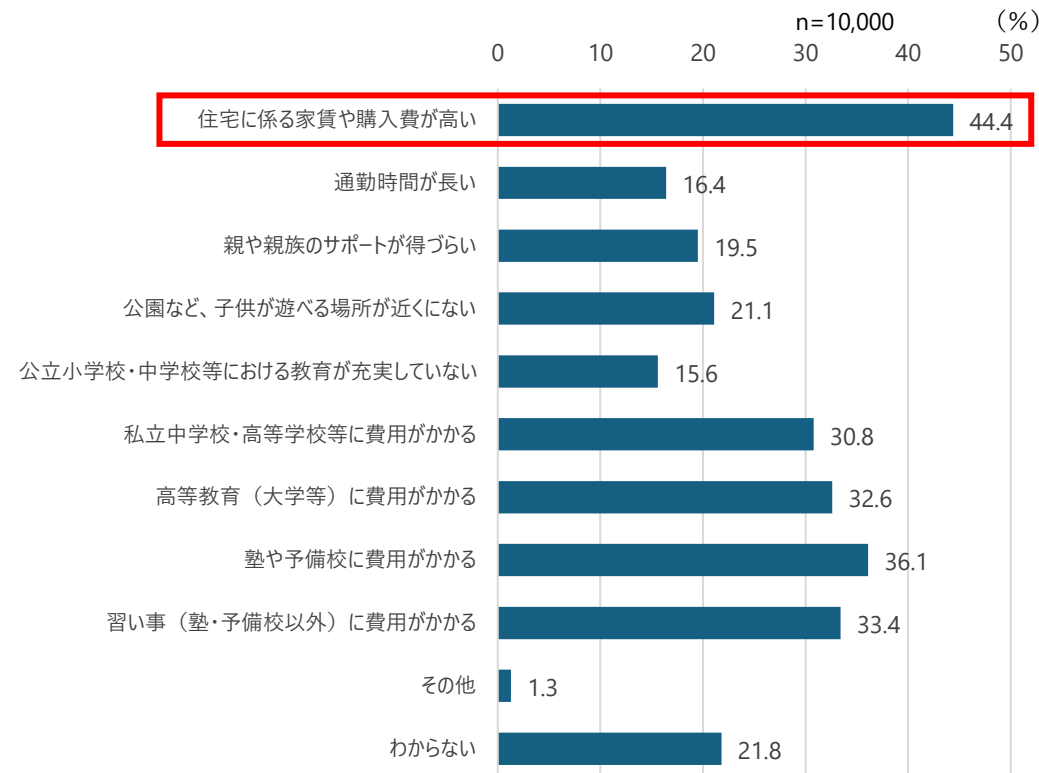
不安や悩みの相談相手の有無別孤独感 (間接質問)



間接質問：設問に「孤独」という言葉を使用せずに孤独感を把握する方法

(資料) 孤独・孤立の実態把握に関する全国調査 (令和 6 年実施) ／内閣府を基に作成

望む人が子育てする上での住環境・教育の課題

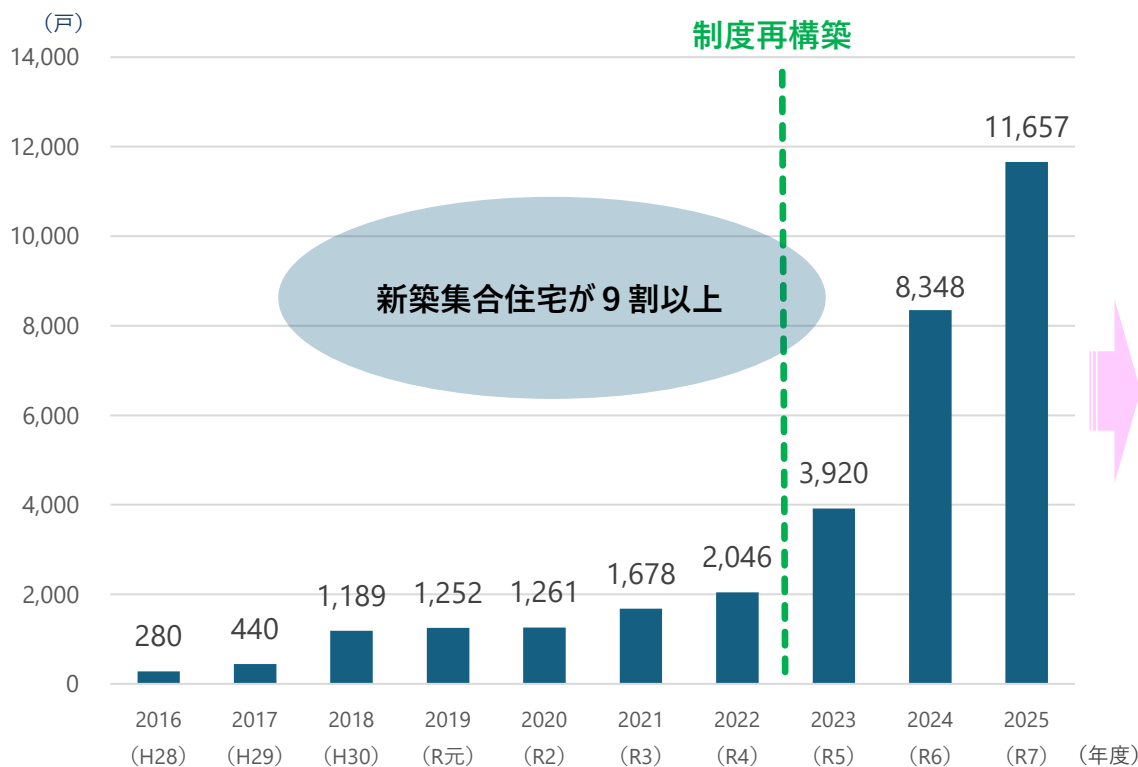


(資料) 令和 7 年度「若年層及び子育て世代を対象とした意識調査
アンケート調査報告書」／東京都を基に作成

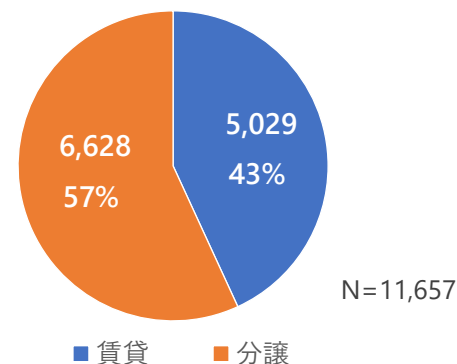
東京こどもすくすく住宅の普及状況

- ◇ 2023（R5）年度の制度再構築以降、様々な事業者の取組を可能とする柔軟性のある認定制度や都の直接支援等を背景に、工事費の高騰等のなかでも着実に増加
- ◇ 新築集合住宅が9割以上を占める。
- ◇ 認定住宅のうち、賃貸住宅は43%、分譲住宅は57%
- ◇ 認定モデル別にみると、アドバンストが58%、セレクトが31%、セーフティが11%と多様

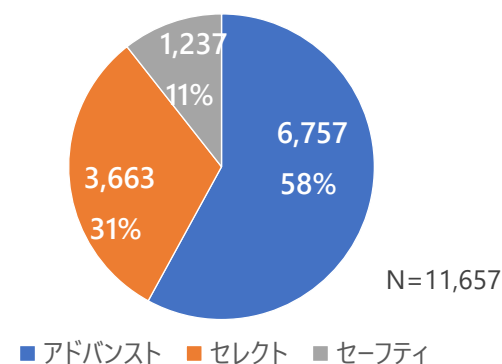
東京こどもすくすく住宅の認定住戸（累計）



賃貸／分譲 認定戸数（戸）



モデル別 認定戸数（戸）



竣工後、
順次、入居
可能へ

子育てに配慮した住宅供給の観点

【子育てに配慮した住宅の供給】

- 出産や子供の成長などライフステージに応じて、ひとり親世帯を含め子育て世帯が間取りや広さなどニーズにあった住宅を選択しやすくなるよう、民間事業者や東京都住宅供給公社等と連携しながら、様々なタイプの住宅供給が必要
- 東京こどもすくすく住宅の普及拡大を図るとともに、既存改修（戸建住宅）を増やしていくには耐震改修を含めた支援について一層の情報提供が重要

【既存ストックの活用】

- 住宅供給にあたっては、住宅価格の上昇などを踏まえ、空き家や既存ストックの活用を本格的に推進していくことが重要
- その際、子育て世帯の多様なニーズにマッチした住まいにする必要があり、耐震化を前提としつつ、改修に対する積極的な支援や、空き家施策などとの連携が必要（耐震化、断熱改修、D I Y型賃貸、中古住宅のリノベーションなど）
- また、安心して中古住宅を選択できるよう、専門家と連携できる環境が必要
- 親世帯が子世帯の近くへ転居するなどの住み替えを促すとともに、住み替え後の既存住宅を子育て世帯のニーズに合わせた改修を支援することにより、空き家の増加抑制・既存住宅の流通促進につなげていくことが考えられる。

【アフォードブル住宅】

- アフォードブル住宅については、対象世帯や地域性等も考慮しながら、既存住宅ストックなども活用して、供給を誘導していくべきではないか。また、計画的な取組や考え方を広く示していくことが重要 ※再掲

子育てしやすい住環境の充実の観点

【子育て支援の情報発信】

- 子育て世帯の価値観は多様化しており、それぞれに応じたきめ細かい支援が必要
- 子育て支援施策を充実するためには、地域にある機能やサービスをつなぎあわせる視点が重要であり、住まいを福祉や他の施策と連動させ、そのことが消費者にわかりやすく伝わるよう情報提供の強化が必要
- 各主体が様々な取組をしており子育てやコミュニティ形成に資する良い取組事例を横展開する視点も重要

【地域の既存施設や多様な主体と連携した継続性のあるコミュニティ形成】

- 子育て世帯が安心して暮らせるよう、地域のコミュニティ形成により地域で支え合うことなど、広い意味での住環境形成が重要
- 既存の地域資源やプレイヤーをつなぎあわせることにより、取組の継続性が期待できる。既成市街地においては、近所の空き家、地域の公共スペースなどの活用や、地元に詳しい不動産事業者や工務店、NPO等との連携する等の工夫も有効

【地域性も加味した子育てしやすい住環境の形成】

- 子育てのかたちや必要となる住宅は地域によって異なる
- 住宅政策のなかで、子育てする上での地域ごとの魅力や特徴を示すことにより、区市町村や住宅事業者など様々な主体と連携して、地域性も加味した、子育てしやすい住環境の形成を誘導していくことができるのではないかと。

【親族との近居・同居の支援】

- 親が子育て世帯の近くへ転居するニーズは高い。
- 親世帯が子世帯の近くへ転居するなどの住み替えを促すとともに、住み替え後の既存住宅を子育て世帯のニーズに合わせた改修を支援することにより、空き家の増加抑制につながる可能性がある。 ※再掲

(4) 住宅セーフティネット

重層的な住宅セーフティネット <都民の安定した居住を確保>

- ◇ 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で重層的な住宅セーフティネットを構築し、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ることが必要

住宅市場

住宅は、都民が市場において自力で確保することが基本

自力での円滑な住宅確保が困難※

住宅の確保に配慮を要する都民

低所得者等

子育て世帯

高齢者

など

民間賃貸住宅

- ・ 東京ささエール住宅 [約 6 万戸]
- ・ サービス付き高齢者向け住宅等 [約 2 万戸]
- ・ その他一般賃貸住宅

公営住宅

- ・ 都営住宅 [約25万戸]
- ・ 区市町村営住宅 [約 2 万戸]

公社・UR等

- ・ 都民住宅 [約0.4万戸]
- ・ 公社一般賃貸住宅 [約 7 万戸]
- ・ UR賃貸住宅 [約16万戸]

重層的な住宅セーフティネット

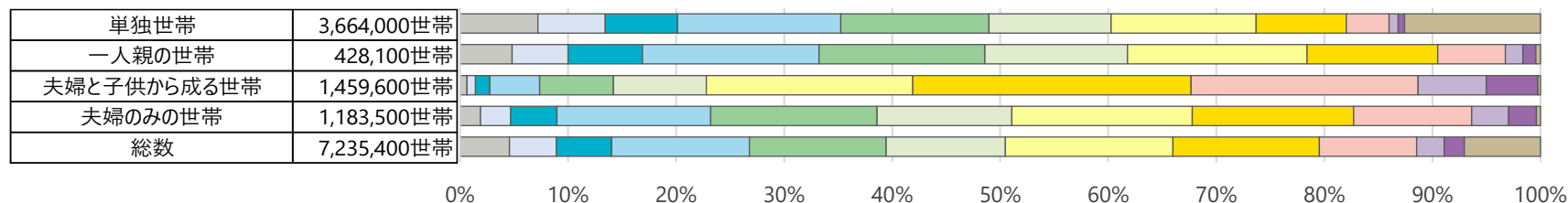
戸数は令和 8 年 3 月末時点

※ 低所得であるなど経済力が低いこと、世帯の特性に適した住宅が市場で十分に取引されていないこと、社会関係力が弱いなどの属性等により入居制限を受けやすいことなどから、自力では市場で住宅を円滑に確保することが難しい場合がある。（ひとり親世帯など経済的に困窮している世帯が住宅確保に苦慮している、バリアフリー化された住宅等が市場で十分に取引されていない、高齢者や障害者などが事故やトラブルに対する不安等により貸主側から入居を拒まれやすい等）

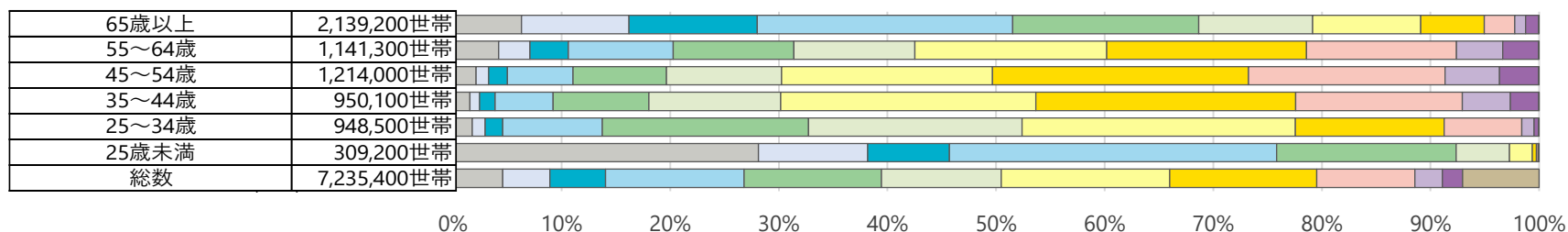
世帯年収の状況 <単独世帯や一人親世帯で、年収300万円未満が3割超>

- ◇ 家族類型別では、単独世帯や一人親世帯で、年収300万円未満の世帯の割合が3割超
- ◇ 家計主年齢階層別では、25歳未満、65歳以上の世帯で、年収300万円未満の世帯の割合が5割超
- ◇ 住宅の所有関係別では、公営の借家世帯で、年収300万円未満の世帯の割合が8割程度

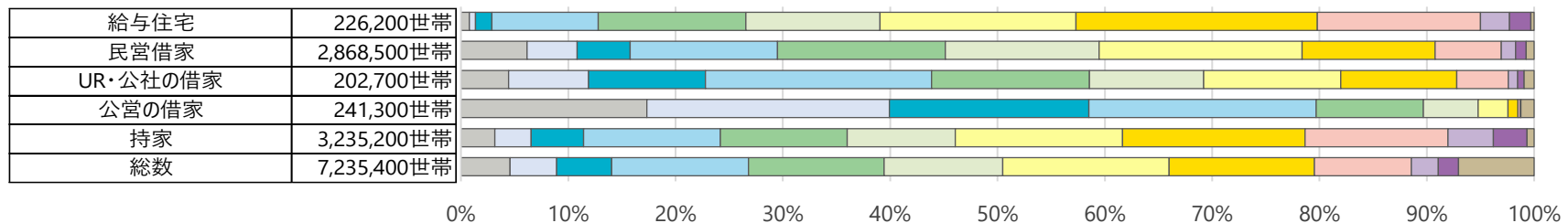
家族類型別の世帯年収（東京都）



家計主年齢階層別の世帯年収（東京都）



住宅の所有関係別の世帯年収（東京都）

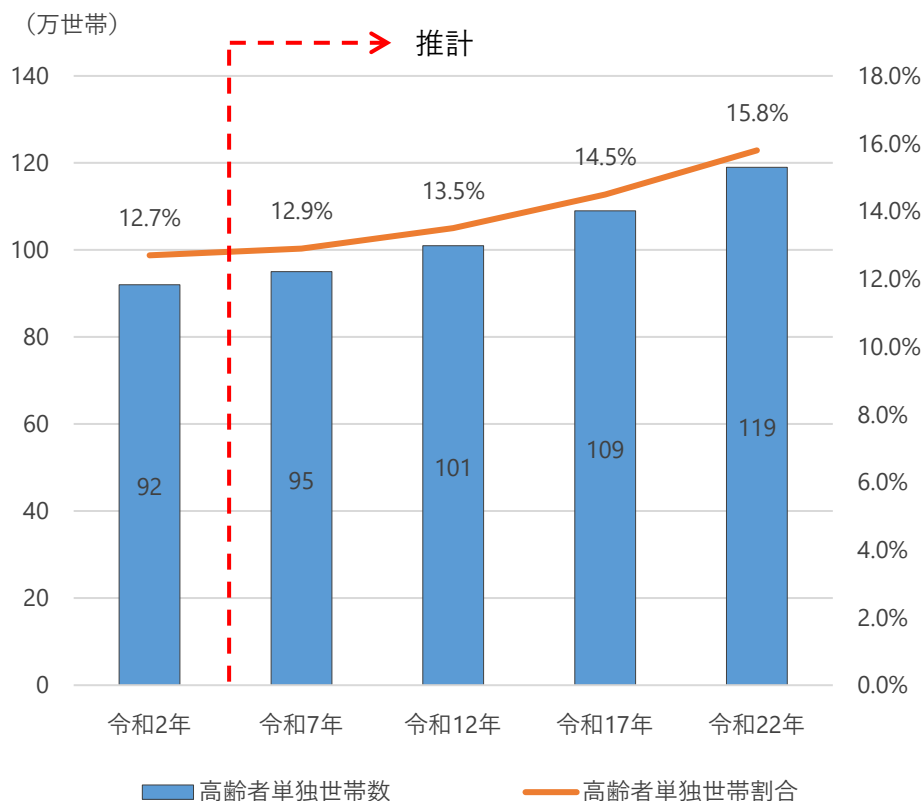


■ 100万円未満 ■ 100～150万円未満 ■ 150～200万円未満 ■ 200～300万円未満 ■ 300～400万円未満 ■ 400～500万円未満
 ■ 500～700万円未満 ■ 700～1000万円未満 ■ 1000～1500万円未満 ■ 1500～2000万円未満 ■ 2000万円以上 ■ 不詳

高齢者の介護度等の状況 <今後単身高齢世帯は大幅増加、約 8 割は自立高齢者>

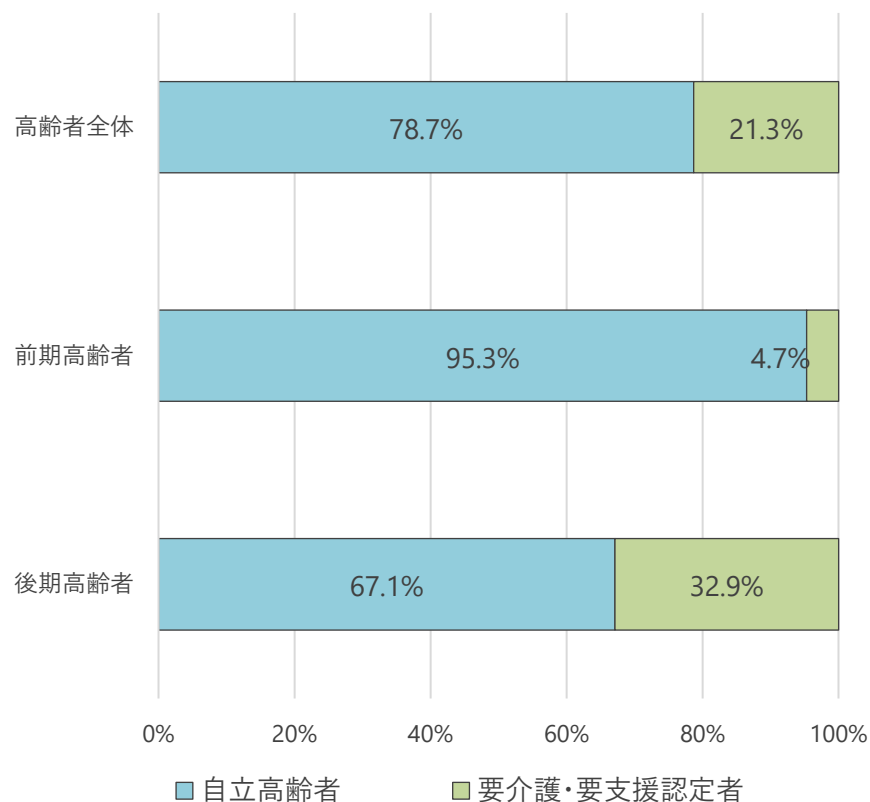
- ◇ 東京では今後単身高齢世帯が大幅に増加する見込みとなっている。
- ◇ 現状、高齢者の約 8 割は要介護（要支援）認定を受けていない自立した高齢者である。

高齢者単独世帯数と全世帯に占める割合の推移



(資料)「高齢者の居住安定確保プラン（令和 6 年 3 月）」／東京都 より作成

東京都の要介護・要支援認定率



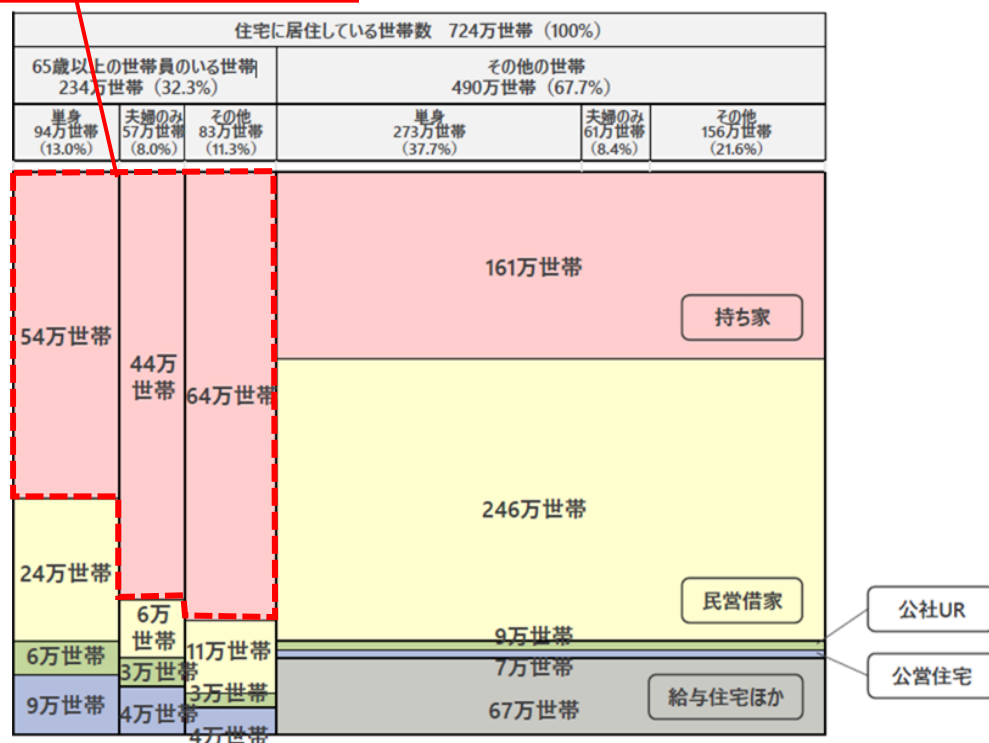
(資料)「介護保険事業状況報告（月報）（2025年 7 月）」／厚生労働省

高齢者の住まいの状況 <高齢者のいる世帯の約7割は持ち家>

- ◇ 65歳以上の世帯員のいる世帯の住まいの状況は、持ち家は約7割、借家は約3割
- ◇ 持ち家については、65歳以上の夫婦のみ世帯の約35%が100㎡以上の住宅に居住しており、単独世帯の約55%の世帯が70㎡以上の住宅に居住

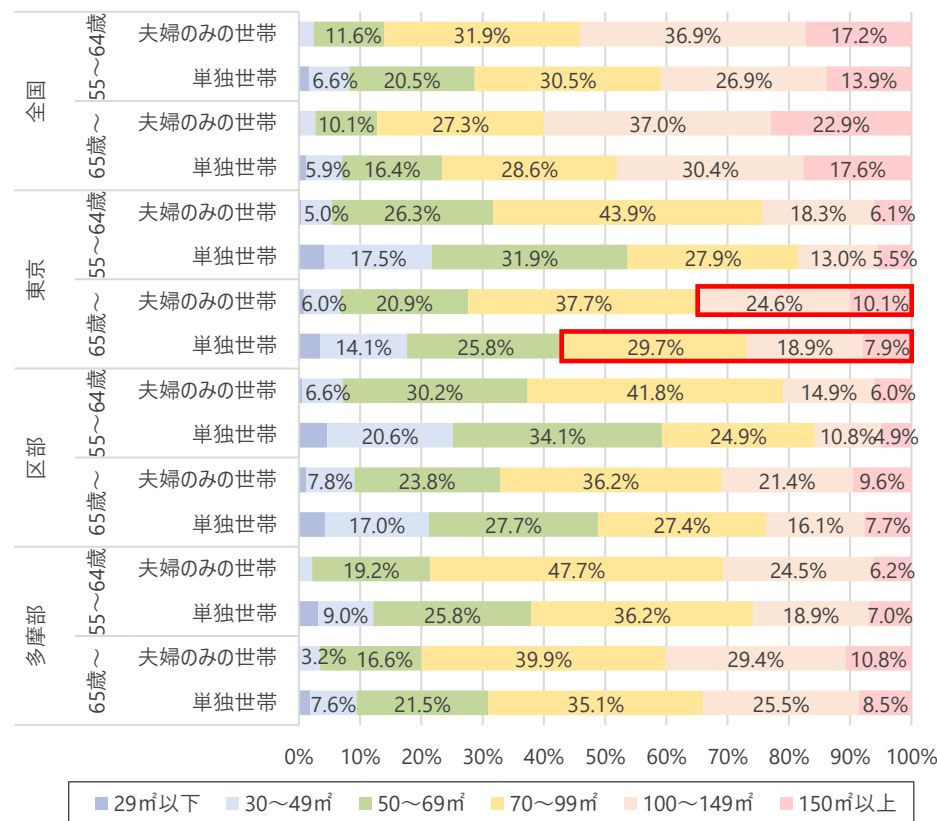
高齢者世帯の「すまい」の現状

65歳以上の世帯員のいる世帯の持ち家の割合は約7割



(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

持ち家の1住宅当たり延床面積



(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

公的住宅の状況 <都内には約51万戸の公的住宅ストックが存在>

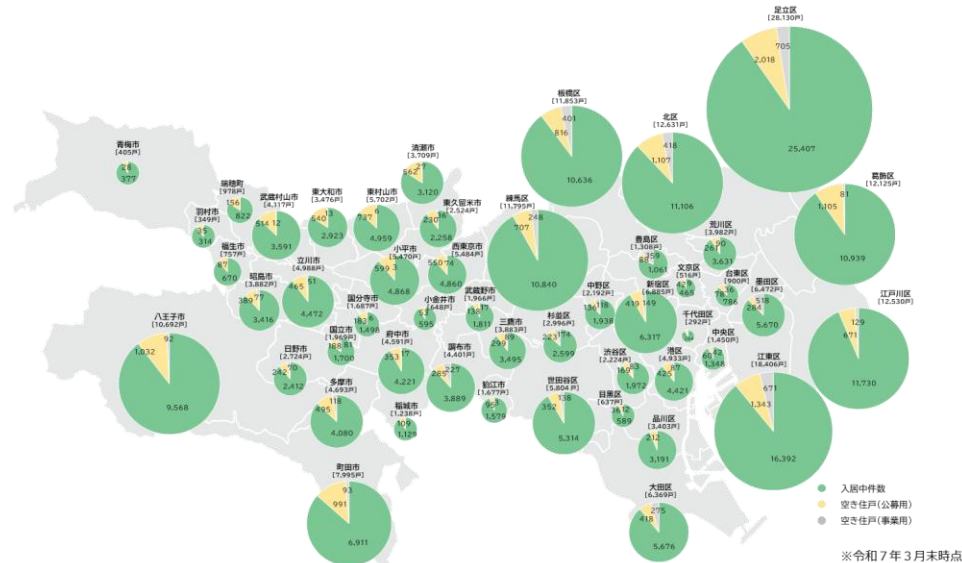
- ◇ 都内には、都営住宅をはじめ、約51万戸の公的住宅ストックがあり、都内全域に存在する。
- ◇ 都営住宅が約25万戸、U R 賃貸住宅が約16万戸、公社住宅が約 7 万戸を供給

公的住宅の管理戸数 (2026 (R8) 年 3 月末現在) (戸)

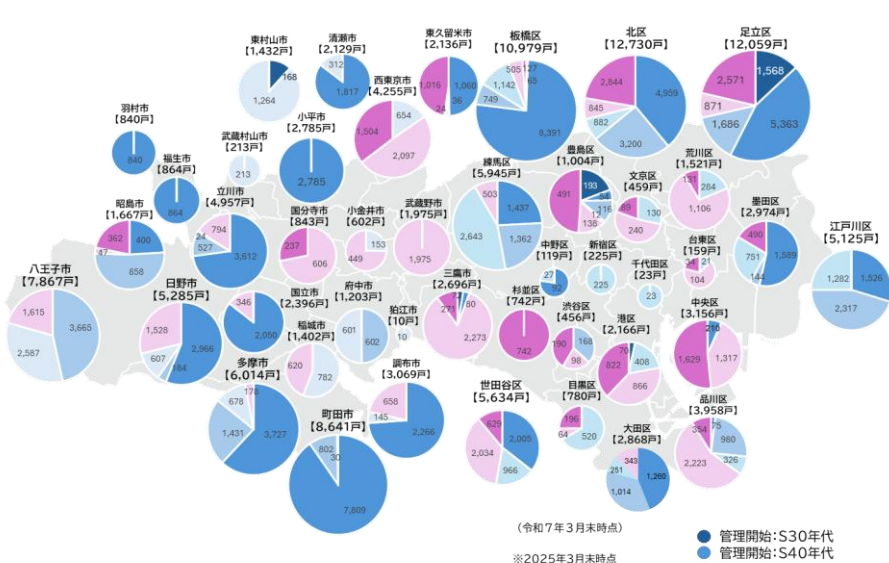
	都営住宅等	都民住宅		区市町村住宅		高優賃		公社一般賃 貸住宅	都市機構賃 貸住宅	【計】
		都施行	その他	公営	その他	都施行	区市施行			
総数	246,968	3,874	118	22,238	6,393	27	818	70,878	158,607	512,514

(資料) 東京都住宅政策本部
(備考) ・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、従前居住者用住宅を含む。
・区市町村住宅の公営は公営住宅、借上公営住宅の戸数で、その他は特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区市町村単独住宅等の戸数。
・一部の区の都市機構賃貸住宅には、区施行の高優賃が含まれるため、区分ごとの合計が計と一致しない。

<都営住宅>



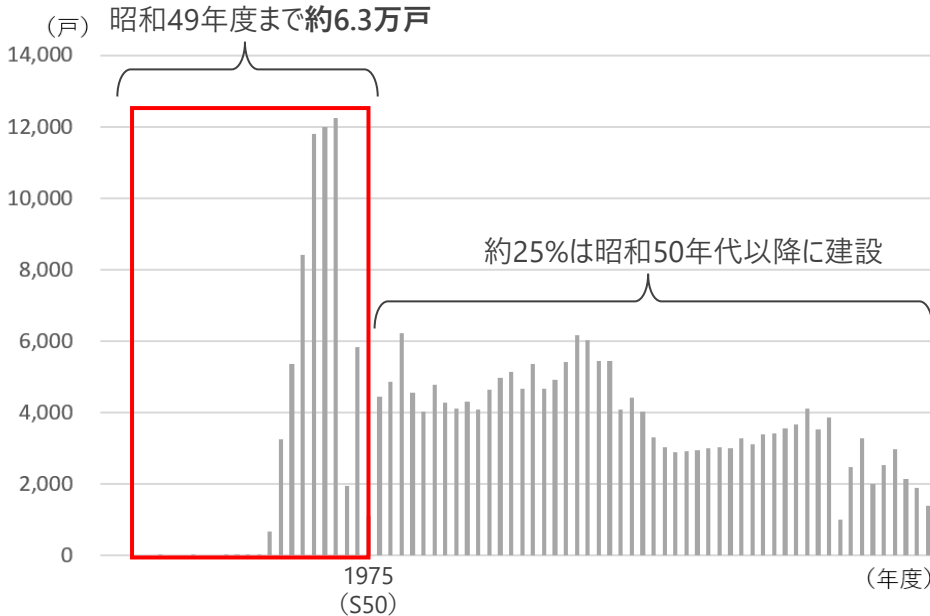
<都市機構賃貸住宅>



都営住宅の状況 <計画的な建替えを実施、空き住戸は2万戸以上存在>

- ◇ 都営住宅ストック約25万戸のうち昭和40年代以前が約6.3万戸存在
- ◇ 公営住宅法上の法定耐用年数70年を超えないよう建替えを進めているが、建替事業の複雑化・困難化や入札不調等により、近年は年間建替目標の3,800戸を下回る状況
- ◇ 空き住戸は2万戸以上存在

都営住宅等の建設年度別ストックの状況

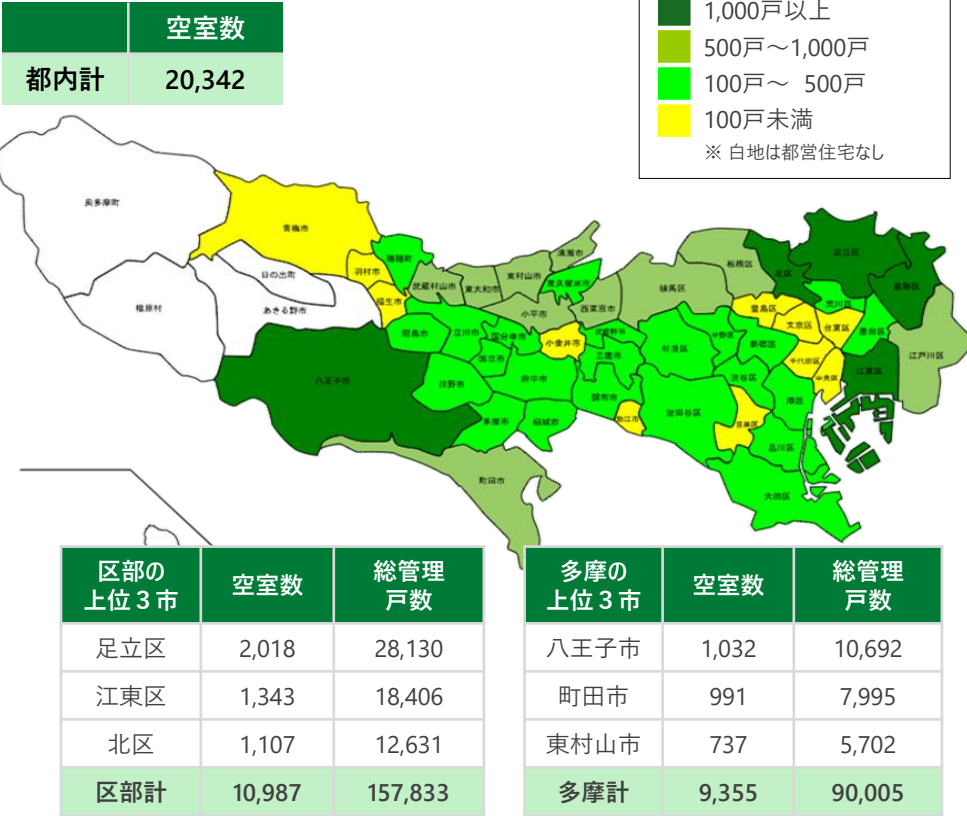


(資料) 東京都住宅政策本部 (2026 (R8) 年 3月31日現在)
(備考) 2013 (H25) 年度までは建設年度別の管理戸数、2014 (H26) 年度以降は建設戸数

近年の建替事業の実績

年度	R3	R4	R5	R6	R7
建替戸数	2,530	2,988	2,149	1,911	1,406

都営住宅の空室数



(資料) 東京都住宅政策本部「都営住宅団地 (空き住戸数)」
(令和7年3月31日時点)

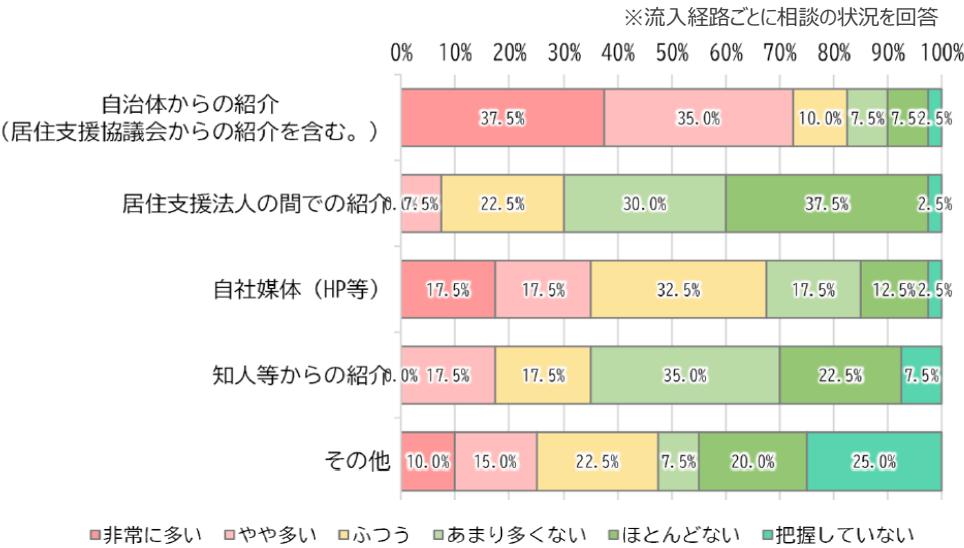
居住支援法人等の状況 <都内で67法人を指定>

- ◇ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進等を図るため、住宅確保要配慮者に対して居住支援を行う法人を住宅セーフティネット法に基づき都が指定
- ◇ 居住支援法人への相談は、自治体からの紹介が最多で、その他多様な主体から流入している。
- ◇ 入居が決まった方の入居先を見ると、都内のセーフティネット住宅（東京ささエール住宅）が11.2%となっており、これは都の借家全体に占めるセーフティネット住宅の割合よりも高くなっている。

居住支援法人の指定状況（法人の種別ごと） 令和8年3月末時点

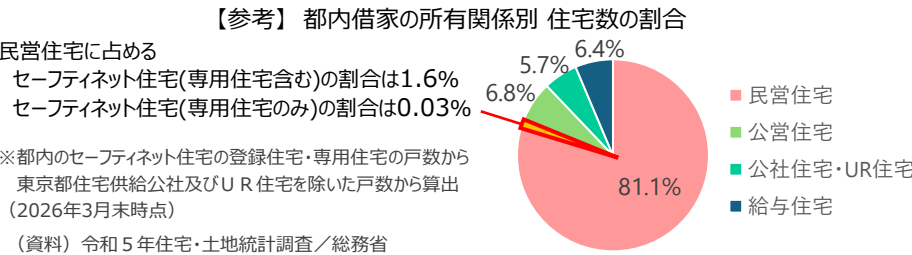
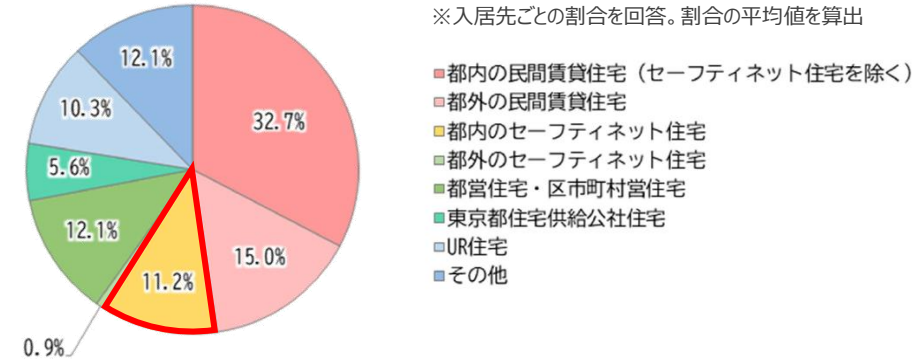
NPO法人	一般社団法人	公益財団法人	その他非営利法人	居住支援を 目的とする会社	合計
15	11	1	7	33	67

支援対象者からの相談の主な流入経路



（資料）東京都住宅政策本部によるアンケート（令和7年度実施）
調査対象：東京都内で居住支援サービスを提供する居住支援法人等40社

入居が決まった方の入居先の割合



- ◇ 地域の実情に応じた居住支援の取組を行う区市町村による協議会の設立促進・活動支援や、都民への啓発活動などを実施
- ◇ 都内62区市町村のうち、37区市が居住支援協議会を設置済み。人口カバー率は91.0%

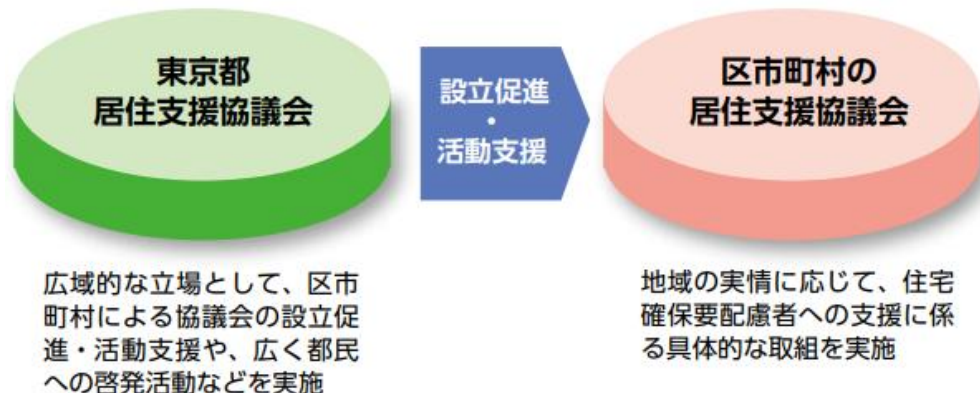
○ 都居住支援協議会の主な取組

- ・ セミナーの開催（区市町村向け、都民向け）
- ・ 区市と居住支援法人の意見交換会の実施
- ・ 区市町村協議会の設立や活動に対する支援

○ 都内の居住支援協議会 設立状況

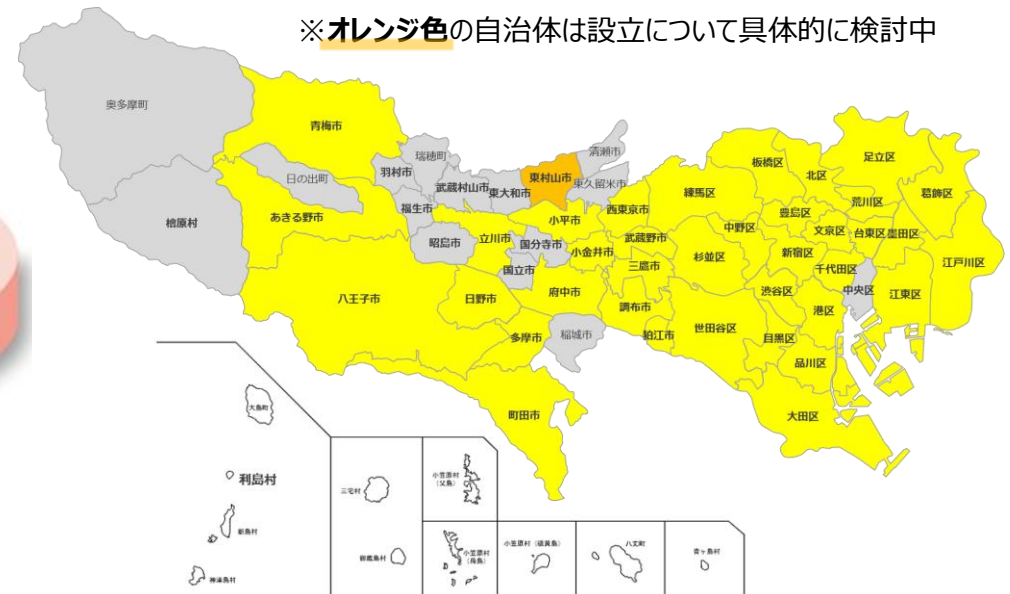
- ・ 都及び22区15市で設立（2026年7月時点）
- ※ 改正住宅セーフティネット法により協議会設置の努力義務化

＜居住支援協議会の役割＞



居住支援協議会設置済み自治体

※ **オレンジ色**の自治体は設立について具体的に検討中



住宅セーフティネットを支える公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方による適切な供給の観点

- 都営住宅は、現在のストックを最大限に活用し、引き続き住宅セーフティネットの中核としての機能を果たすことが重要
- 公社住宅については、立地やストックの特性を生かし、地域の住宅市場の実情や入居ニーズを踏まえつつ、東京都と連携してアフォーダブルな住宅としての機能を一部担うことが重要。また、周辺の公的賃貸住宅団地等と連携した孤立防止やコミュニティ形成支援などの取組も重要
- 居住支援協議会の仕組みなどを通じた区市町村間の連携や情報交換が重要であり、横の連携について都がリードする視点が必要。また、公社住宅などの取組を分譲マンションや民間賃貸住宅、更には戸建て住宅に展開していくことも重要
- 供給主体の異なる住宅の情報を一体で得ることで様々な側面から自分にふさわしい住宅を考えられるよう、D Xやネットワーク構築による都民への情報提供の仕組みの検討が必要
- 定期借家契約や終身建物賃貸借契約など多様な契約手法により、住宅確保と空き家問題が同時に解消されるような工夫が広がることが重要。ただし、それには地域で住宅セーフティネットの確保がなされていることが大前提となる。

都営住宅を的確に供給・管理する観点

【地域によって応募状況が異なる中での都営住宅の的確な供給のための取組】

- 多様な世代や世帯構成が混住するミストコミュニティが実現される取組みの検討が必要
- 既存ストックを有効活用する観点から、応募がない住戸を目的外使用で活用するなど柔軟な取組が必要

【高齢者や子育て世帯等のニーズへの対応】

- 子育て世帯をはじめ多様な世帯が入居できるよう入居要件の検討が必要
- 居住者や地域住民が気軽に集える居場所づくりなどを通じた高齢単身世帯などへの支援の拡大が必要
- 区市町の福祉部門や社会福祉協議会、居住支援法人との連携を積極的に進め、見守りや支援が必要な高齢者や心身の状態に配慮を要する居住者を早期に把握し、福祉サービスにつなげる取組が必要

【団地の適切な管理による住環境の魅力向上】

- 自治会活動の維持に向けた取組みや支援策が必要
- 担い手の高齢化が進む自治会において、担うべき管理の範囲の検討や、外部組織・人材の活用の検討が必要
- 多様な世代の居住を促進するとともに、団地を核とした地域のコミュニティを活性化する取組が必要

都営住宅等の適切な維持・更新の観点

【地域・立地ごとのニーズを踏まえたストックの維持・更新】

- ニーズが地域・立地ごとに異なる中では、画一的な更新ではなく、地域の状況を反映した供給計画が必要
- 応募状況等を踏まえて戸数や間取りを計画する取組は、限られたストックを有効活用する上で合理的であり、世帯構成等の変化に応じた新たな住宅ニーズへの対応と併せて更新を進める視点も重要
- 都営住宅のストックを地域のまちづくりに活用する考え方は、地域全体の持続性向上にも資する。

【持続可能な維持・更新への対応】

- 都営住宅は、法定年限に縛られない長期の活用を積極的に考えた方がよい。年数が古いことだけで廃止とする考え方については考慮が必要
- 断熱性やバリアフリーなどの住宅性能の確保は近年求められており、安全性・実用性を維持しつつ、世帯構成や生活様式の変化に応じた間取り・設備更新により、長期活用を図る取組の検討が必要
- 公社住宅と都営住宅を連携して建て替えるなど、公的住宅全体を俯瞰した効率的な更新を図っていくことが必要

【まちづくりに資する創出用地の活用】

- 建替え等により生じる創出用地は、住宅施策とまちづくりを一体的に進める視点が求められる。
- 小規模な用地であっても、地域特性に応じた活用により、まちの魅力向上に寄与することができる。
- 子育て世帯や中堅所得者向け住宅など多様な住宅供給や地域に不足する生活支援機能の導入も効果的

低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点

【民間住宅ストックの活用促進】

- 東京ささエール住宅等の供給促進に向けては、空き家・空き室等の活用が想定される。その際、家主の経営的なリスクを軽減させ、空き家・空き室の活用を促進するため、居住支援法人等との連携を強化すべき。
- 入居中の日常生活へのサポート・支援の提供や、残置物など入居後に起こりうる課題に総合的に対処できるようにし、家主に対する安心感を付与することが重要
- 定期借家契約は、賃料上昇や更新拒否で入居者が住まいを失うリスクがある一方、子育て世帯等による一定期間の利用という面ではメリットがある。居住を安定させるための対応が必要であり、物件管理と入居者支援が相互に連携すべきである。
- 東京ささエール住宅等の確保を図る上で、一定の居住水準等に配慮しつつ、シェアハウスを含め幅広く活用できるよう面積基準等を緩和することも考えられる。

【住まいにおける居住支援の推進】

- 居住支援法人等との連携に当たっては、居住支援法人等にサポートの費用が手当されないことが普及の課題。福祉部門との連携や役割を整理し、福祉サービスにつなげていくことが必要
- 居住支援法人等のビジネスにおいては、家賃低廉化補助等により安定的な収益構造を作ることが重要
- 特別な住宅の供給を伴わない場合でも、居住支援法人等が要配慮者を伴走支援しながら、関係する福祉などの支援制度につなげる仕組みの構築が必要

高齢者等向けの民間住宅ストックの観点

【地域における多様な住まいの選択肢の充実】

- 地域において、高齢者の生活スタイルや介護度等に応じた多様な住まいの選択肢の充実が必要である。元気で自立した高齢者がいきいきと暮らせるよう、見守りやコミュニティ形成にも配慮された住宅や、介護を要する状態になっても安心して暮らし続けることができるサービス付きの住まいなど、ニーズに応じた住環境の整備が重要。
- 併せて、地域福祉等とも連携しながら、高齢者が住まいにおいて日常生活へのサポートなどが適切に受けられる環境の整備が必要。I C Tによる見守りについては「孤独死防止」に限らず、高齢者の支援者のサポートのための活用も後押しすべき。
- 高齢者向け住宅の供給に当たっては、既存住宅ストックの有効活用を図るとともに、自宅に住み続ける場合のバリアフリー改修やヒートショック対策も重要
- 高齢者の住環境に関する施策は、住宅の確保が困難な高齢者向けに留まらないことに留意して位置づけ等を整理すべき。

【高齢者の住替え環境の整備】

- 高齢者が元気なうちに自らの意思で住み替えることが重要
- 自立した高齢者の住替えを進める上では、Well-Beingの拡大など新たな住まい方のメリット等について発信して訴求力を高めていくべき。
- 住替え先への民間の支援には、相談者が安心して相談できるよう、行政と連携した相談会等の実施も考えられる。
- 公的機関が関与する住替えの仕組みなど、高齢者が安心して住み替えられる環境の整備が必要
- メリットやリスクを理解した上で、自身の資産を活用して、高齢期の暮らしを充実させることは重要

居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点

【居住支援体制・ネットワークの形成・強化】

- 居住支援は、住宅の提供に限らず、「家族機能」の代替としての「気づき」と「つながり」、そして切れ目のない伴走型支援を中核に置くべき。
- 住宅相談の窓口での相談を起点に、初期対応を連携して実施し、居住支援法人等が伴走支援しながら、関係する福祉などの支援制度につなげる仕組みの構築が必要
- 居住支援協議会の枠組み等を通じて、空き家施策や生活困窮者自立支援事業、社会福祉法に基づく高齢者等終身サポート事業等との連携を一層強化していくべき。
- 住まいの情報提供体制の構築にあたっては、D X 等による情報提供の仕組みの検討が必要

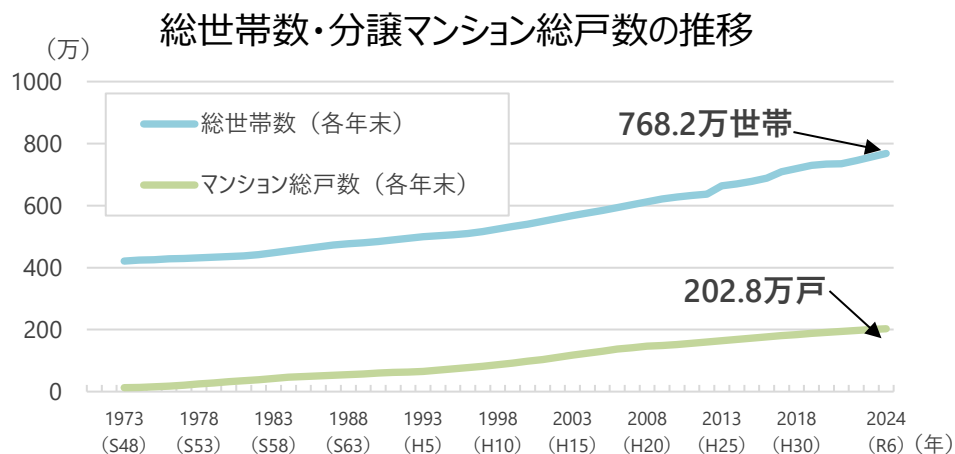
【持続可能で実働的な居住支援協議会の体制構築】

- 住民に身近な区市町村や区市町村居住支援協議会において、要配慮者の居住支援ニーズを把握するとともに、住まいに必要な情報や支援が提供できる体制が必要
- 行政や居住支援法人等の関係者間での地域の課題解決のためのプロセス共有が重要であり、区市町村居住支援協議会はその体制・環境づくりを担う。
- 居住支援協議会が持続的に活動するためには、ノウハウの蓄積や行政界・組織を超えた連携の観点からも、居住支援法人等の民間との協働が有効
- 居住支援法人の数は増えており、その活動状況や特性等を踏まえ、適切な支援や行政との連携方法を検討していくべき。
- 地域の居住支援協議会の運営を民間主体とし、活動の採算性を向上させながら、持続可能で実働的な運営体制を構築することも考えられる。
- 複数の市町村で連携して一つの居住支援協議会を設立することや各市町村居住支援協議会の連携体制の構築も必要。東京都及び東京都居住支援協議会がその取組もサポートすべき。

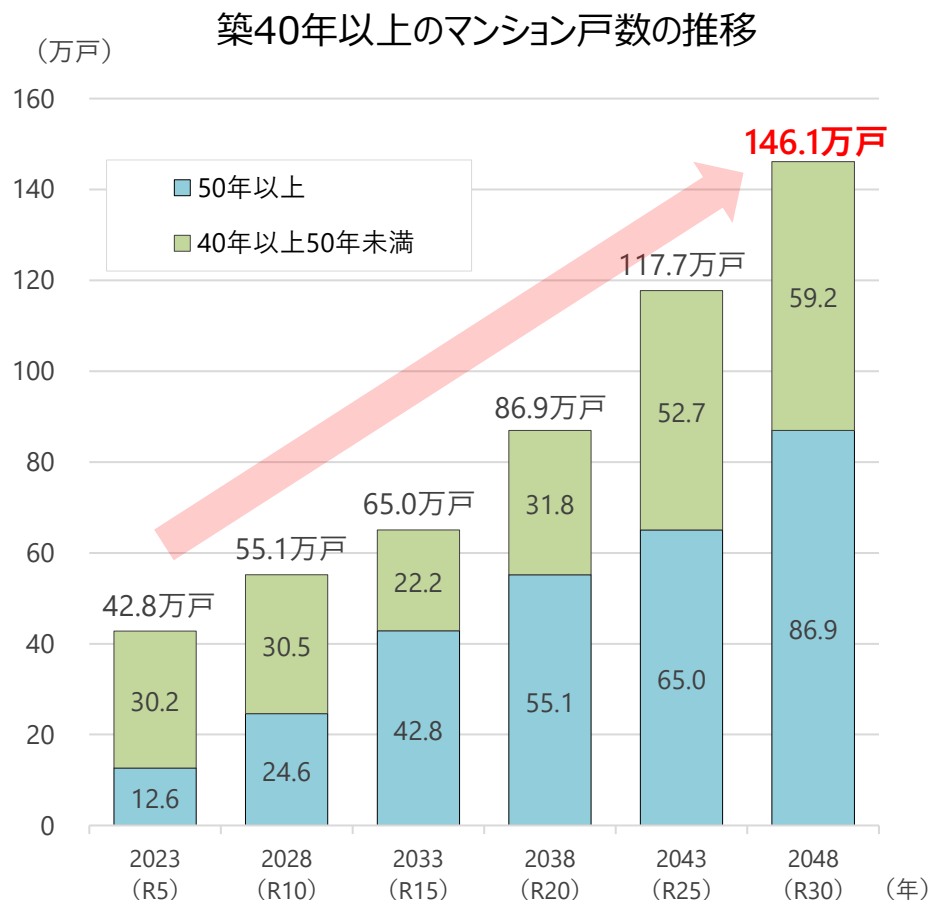
(5) マンション

マンションの状況 <建物とヒトの、2つの老いが進行>

- ◇ 都内分譲マンションは約200万戸あり（総世帯数の約4分の1）、主要な居住形態として広く普及
- ◇ 高経年マンションほど、世帯主が65歳以上である割合が高く、「2つの老い」が進行している。
- ◇ 築40年以上経過したマンションの戸数は、25年後には約3.4倍の146.1万戸に達する見込み

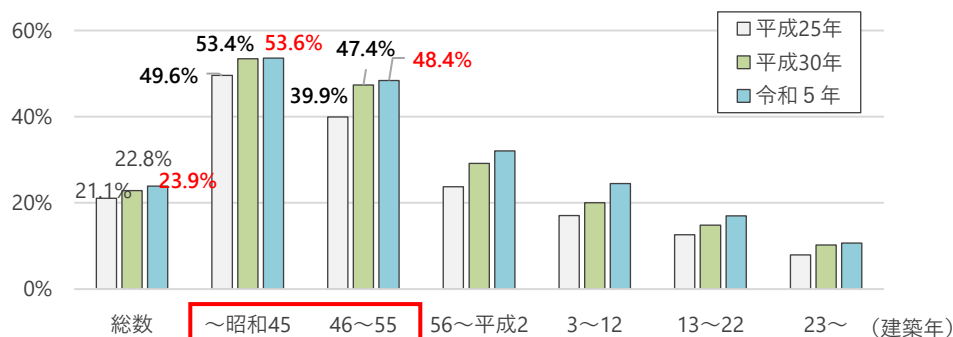


(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口／東京都、住宅・土地統計調査／総務省、建築統計年報／東京都、住宅着工統計／東京都を基に作成



(資料) 住宅・土地統計調査／総務省、「住宅着工統計」／東京都住宅政策本部を基に作成

家計を主に支える者の年齢が65歳以上の世帯の割合（建築年代別）

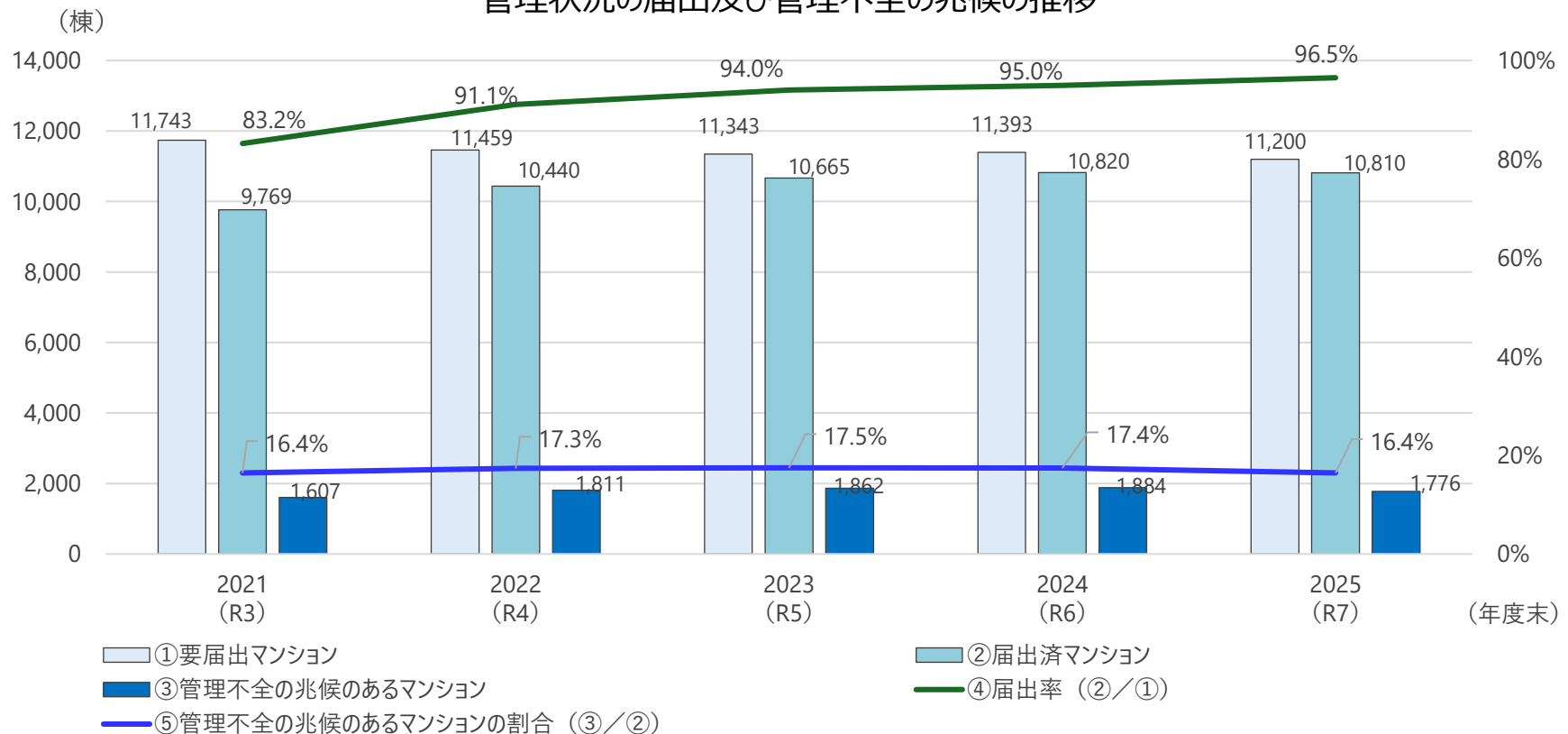


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

管理状況届出制度 <届出率は着実に上昇、管理不全の兆候ありは高水準>

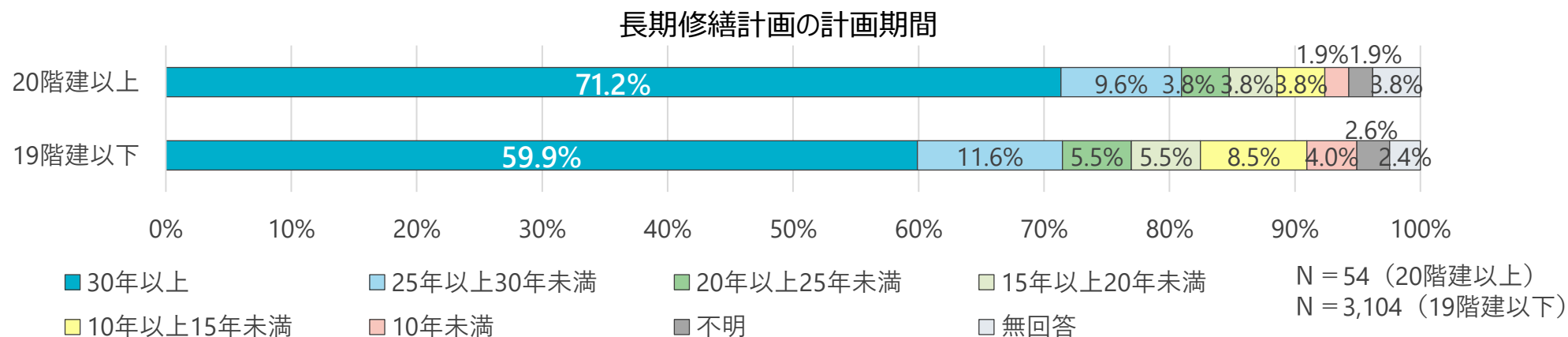
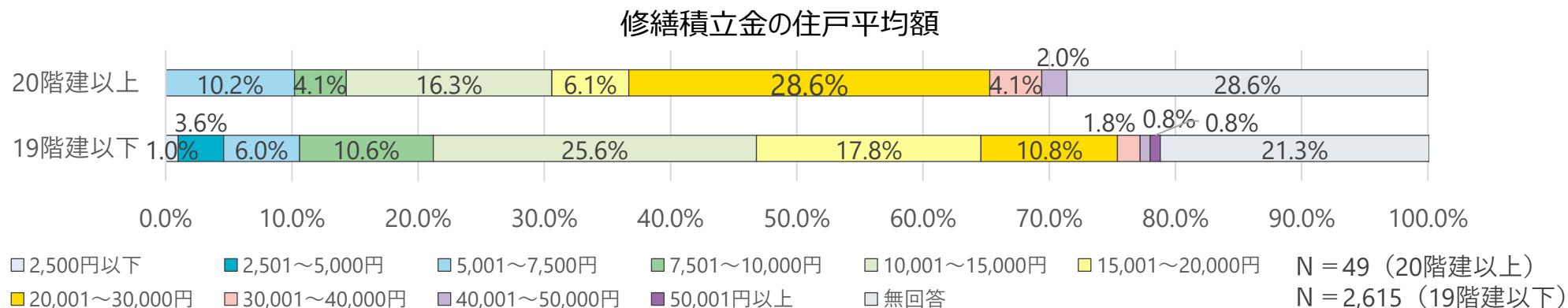
- ◇ 東京都は、2019（H31）年3月に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定。本条例に基づき、2020（R2）年4月から管理状況届出制度を開始
- ◇ 管理状況の届出率は、2021（R3）年度末約83%から2025（R7）年度末約96.5%へ着実に上昇
- ◇ 管理不全の兆候のあるマンションは、2024（R6）年度末から2025（R7）年度末にかけて108棟減少。届出済マンションに占める管理不全の兆候のあるマンションの割合は、17.4%から16.4%と1ポイント減少したが、管理不全の兆候のあるマンションの割合は高水準で推移

管理状況の届出及び管理不全の兆候の推移



修繕積立金等の状況 <修繕積立金は大規模ほど高額、計画期間も長期>

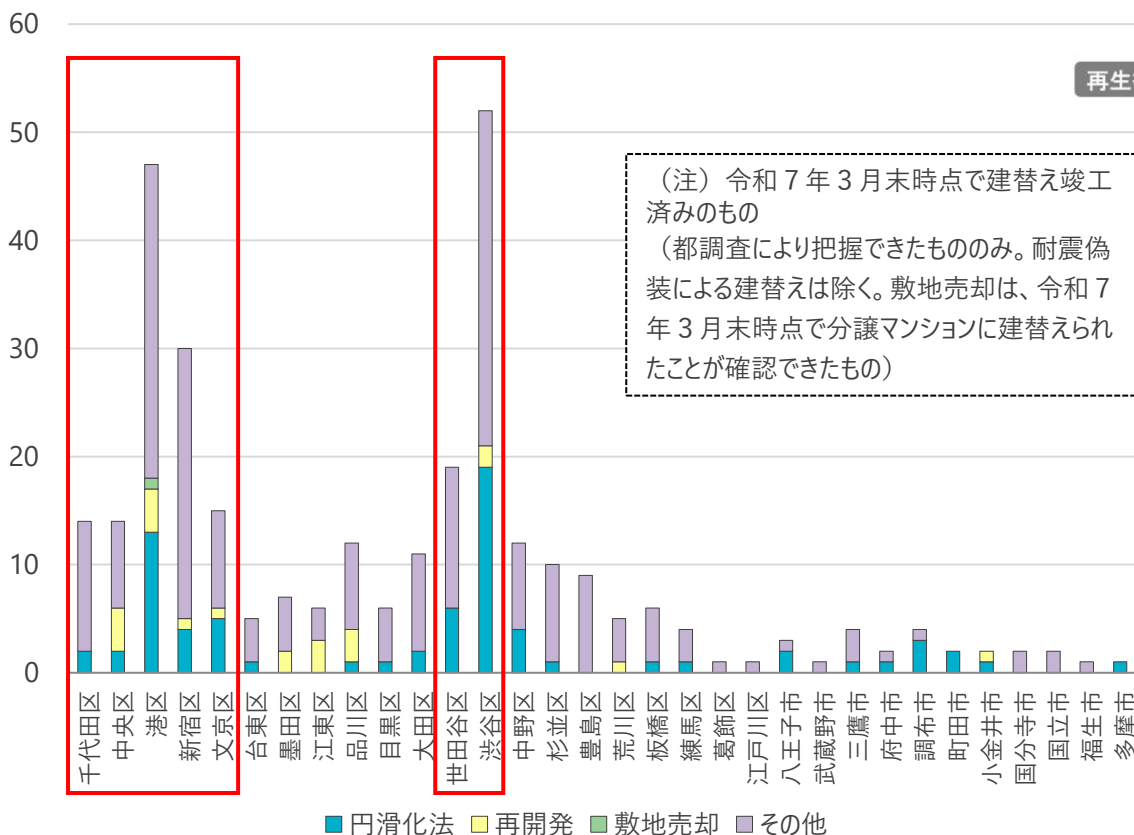
- ◇ 修繕積立金の住戸平均額は、20階建以上は20,001円～30,000円が約29%と最も多く、19階建以下は10,001円～15,000円が約26%と最も多い。
- ◇ 長期修繕計画の計画期間を30年以上に設定しているのは、20階建以上は約71%、19階建以下は約60%となっている。



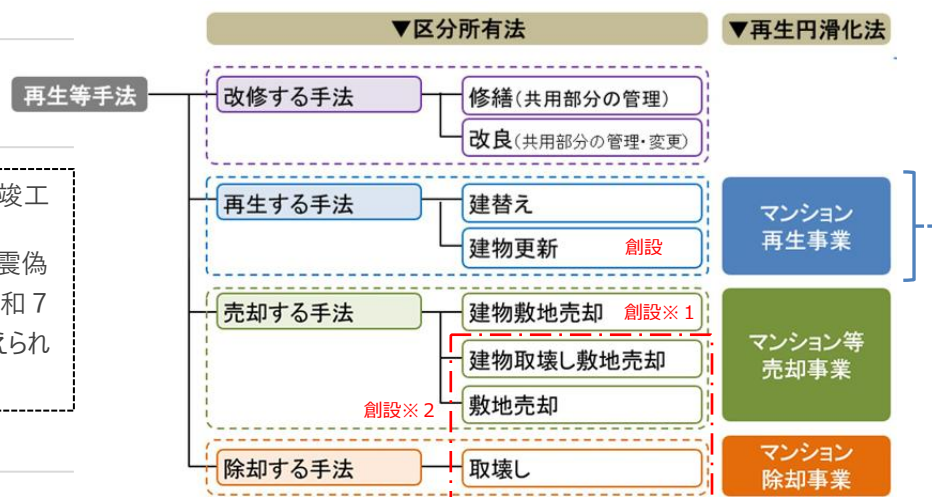
都内のマンション建替えの現状 <建替え事例は都心部に集中>

- ◇ 2024（R6）年度末までの建替え等の件数は、310件（円滑化法74件、再開発22件、敷地売却1件、その他213件）
- ◇ 都心に近いエリア（都心6区＋世田谷区）に集中しており、周辺区、市部と都心から離れるほど少なくなる傾向
- ◇ 2025（R7）年度、マンション関係法の改正により、建物更新などの新たなマンション再生等の手法が整備

都内のマンション建替え 区市別件数



<新たなマンション再生等の手法の体系>



(資料) 国土交通省 マンション再生等手法の比較検討マニュアル

※1 改正前は、被災区分所有法・マンション建替法に決議規定あり

※2 改正前は、被災区分所有法に決議規定あり

【まちづくりとの連携】

- 市街地再開発事業
- マンション再生まちづくり制度 など

東京とどまるマンションの登録状況

- ◇ 災害時でも自宅での生活を継続しやすいマンションを東京とどまるマンションとして登録・公表（賃貸マンション含む）

東京とどまるマンションの登録要件

令和8年6月5日に制度一部改正

- 耐震性を有していること（前提条件）

- ソフト対策

- ・ 防災マニュアルの策定【必須】

+

- ・ 年1回以上の防災訓練の実施
- ・ 安否確認方法の構築

} いずれか一つ以上

耐震性を有していることを前提に、
ソフト対策で登録が可能

※ソフト対策のかわりに非常用電源設備の設置でも登録可能

登録表示ステッカー



◆東京とどまるマンションの登録状況（累計）

令和8年6月末時点：1,021件

	分譲戸数	賃貸戸数	合計戸数
合 計	123,000	13,000	136,000

◆東京とどまるマンションの1年間の登録数

年度	分譲戸数	賃貸戸数	合計戸数
令和6年度	36,000	7,000	43,000
令和7年度	31,000	2,000	33,000

管理・長寿命化

【管理が良好なマンションの適正な評価】

- マンション管理の適正化及び管理不全の予防の観点からは、新築時から法による管理計画認定の取得を促進することが必要
- 管理計画認定制度、東京とどまるマンション、民間独自のマンション管理適正評価制度等、各制度の相互連携と、把握した管理状況の情報を活用し、良好に管理されたマンションを都民に明らかにしていくことが必要

【管理不全への対応強化】

- 行政において管内マンションの実態把握に取り組むことが、管理不全対策の第一歩として重要。都条例による管理状況届出制度は、昭和58年以前の全てのマンションを対象に届出を義務化し、管理不全の兆候を発見する非常に意義のある制度。一方、法に基づく報告徴収や指導は具体的な問題が生じたマンションに適用されるため、2つの制度は適用される状況が異なる。状況に応じてそれぞれの制度を使い分けて活用することが必要
- 小規模マンションなど、担い手の高齢化や資金の不足により専門家とつながりにくく自主的に改善ができない管理組合には、マンション管理士や建築士等の多様な専門家が伴走支援を行いながら再建を図る等、運営状況に応じた支援が必要
- 最新のマンション管理に関する支援制度等について、自主管理等で情報が届きにくい管理組合などに対してもアウトリーチ型の情報発信を行うことが必要

管理・長寿命化

【大規模修繕や性能向上工事による長寿命化の促進】

- 工事費、人件費の高騰などを踏まえると、建替えが可能なマンションは限られており、長寿命化により、100年を目指し長く使用していくことが重要。そのためには適切な修繕や長寿命化工事に関する管理組合の意識啓発や相談支援を充実させるとともに支援を担う側の専門家の育成が必要
- 今後、多くのタワーマンションが設備更新の時期を迎える。適正な維持管理により良好な状態で長く使用するためには、大規模修繕工事等の実態を把握し、特性に応じた誘導策等を講じることが必要

再生

【多様な再生手法の活用の促進】

- 管理組合が、早い段階から建替え等による再生、敷地売却によるマンションの終活など比較検討を行い、ライフサイクルを考慮した長期的な視点で長寿命化等の計画的な管理運営を行えるよう支援が必要
- マンション単体での再生だけではなく、まちづくりや都市計画と連携し、周りを巻き込んで進めることが必要
- 一団地認定の取扱い等課題解決にかかる最新の事例について情報発信を行うなど、国等とも連携し、団地型マンションの円滑な再生に向けて取り組んでいくことが必要

【再生に関わる専門家の育成支援】

- マンションを取り巻く社会状況の変化を踏まえ、既存の専門家派遣の制度を検証した上で、求められる専門家の人材像を明確化し、管理組合にとってより利用しやすくすることが必要。また、適切な派遣費用の設定など専門家にとっても参画しやすい継続可能な制度とすることが必要

防災

【マンションにおける在宅避難の推進】

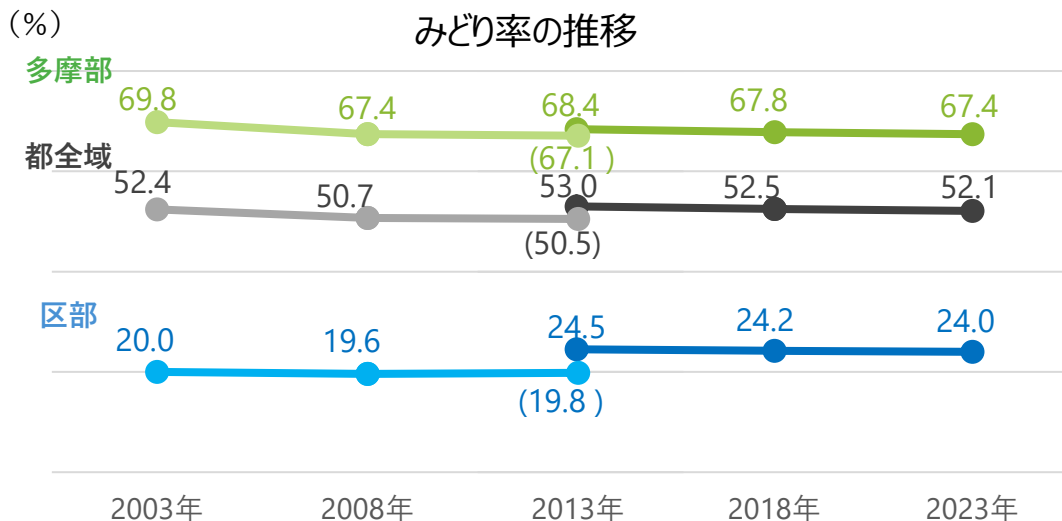
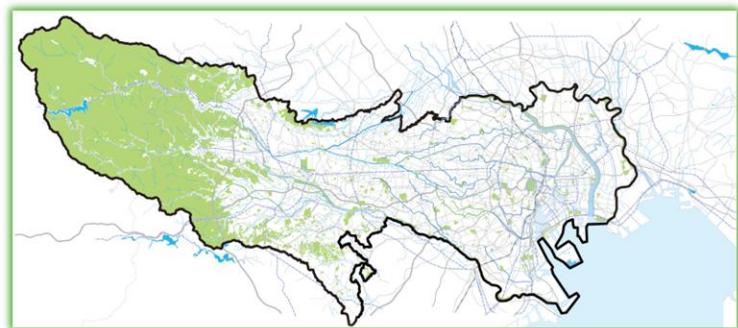
- 東京とどまるマンションについて、賃貸マンションの登録数を増やすためには、賃貸管理業者等の防災に関する機運の高まりを捉えて、行政が登録を後押ししていくような取組が必要
- 東京とどまるマンションの登録により物件の評価が高まる取組や制度の一層の周知が必要
- マンションの居住者が高齢化しており、災害時に地域から孤立しない観点が必要。とどまるマンションの制度を活用し、マンション（分譲、賃貸ともに）と地域、行政が相互に連携し日頃から連絡を取れる仕組みが必要
- マンションの設備等が災害時に電源喪失した場合の影響やその対策について、居住者への周知が必要

（６）住宅まちづくり、防災・減災、 ゼロエミッション、A I・D X

都内のみどり率の推移 <みどり率は近年横ばいで推移>

- ◇ 都内の「みどり率※」は、長期的には減少傾向にあるが、近年は概ね横ばいで推移
- ◇ 都では、「自然と調和した持続可能な都市」を目指し、東京の緑を「まもる」「育てる」「活かす」取組を進める、100年先を見据えた緑のプロジェクト「東京グリーンビズ」を推進

※ みどり率：緑が地表を覆う部分に公園区域・水面を加えた面積が、地域全体に占める割合



※ 2018年調査以降は、従来に比べて高い精度で緑を抽出することができる近赤外線画像を活用して、みどり率を算出。同じ手法により、2013年の航空写真及び近赤外線画像を活用し2013年の参考値を算出。

(資料) 東京都の緑の取組Ver.3 (令和7年1月) / 東京都政策企画局

都営住宅における緑化活動



「東京みんなでサロン」のプログラムの新しいメニューとして、令和6年度から、都営住宅の敷地内において実施

屋敷林等の保全 (特別緑地保全地区への指定)



都市緑地法に基づき、都市において良好な自然環境を形成している緑地を指定
(西東京市 下保谷四丁目特別緑地保全地区)

都営住宅の建替えと併せた調節池、グリーンインフラの整備



都営住宅の建替えに併せて調節池を整備。上部は地元区が公園として整備
(都営鷺宮アパート・妙正寺川)

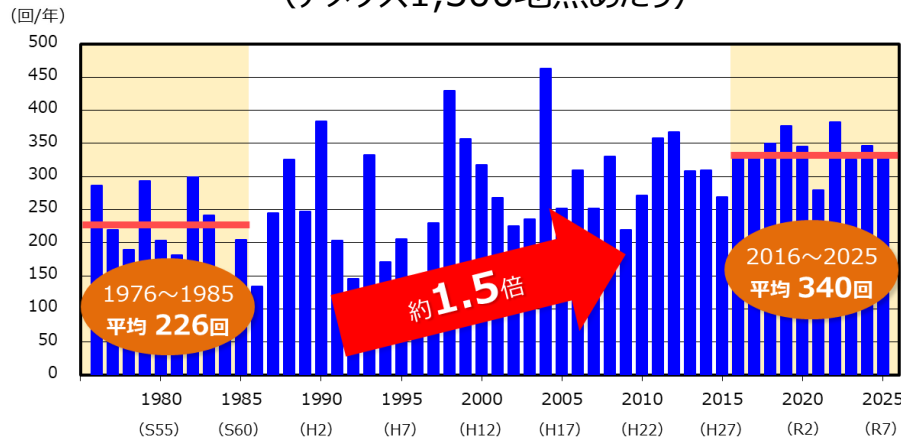


都営住宅の建替えに併せて緩傾斜護岸を整備。平常時は公園として利用
(都営上石神井アパート・石神井川)

風水害・地震の被害想定 <降水量50mm/h以上の発生回数は増加傾向>

- ◇ 近年の急激な気候変動に伴い、気象が極端化。降雨量の増加や平均海面水位の上昇が確実視されており、風水害の激甚化につながるおそれ
- ◇ 国の地震調査研究推進本部では、今後30年以内に70%の確率で南関東地域においてM7クラスの地震が発生すると予測。改定された都の被害想定では、首都直下地震等により甚大な被害が生じることを想定

1時間降水量50mm以上の年間発生回数
(アメダス1,300地点あたり)



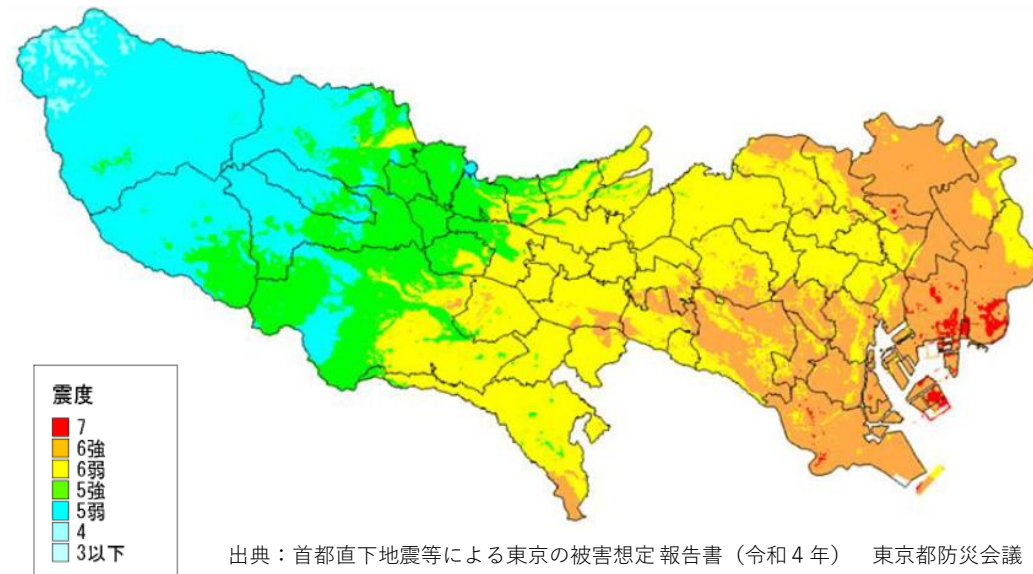
* 気象庁資料より作成
(気象庁が命名した気象現象などを追記)

気候変動による降雨量・海面水位等への影響

気象変動シナリオ	降雨量	流量	洪水発生頻度	海面水位の上昇
2℃上昇相当	約1.1倍	約1.2倍	約2倍	0.39m

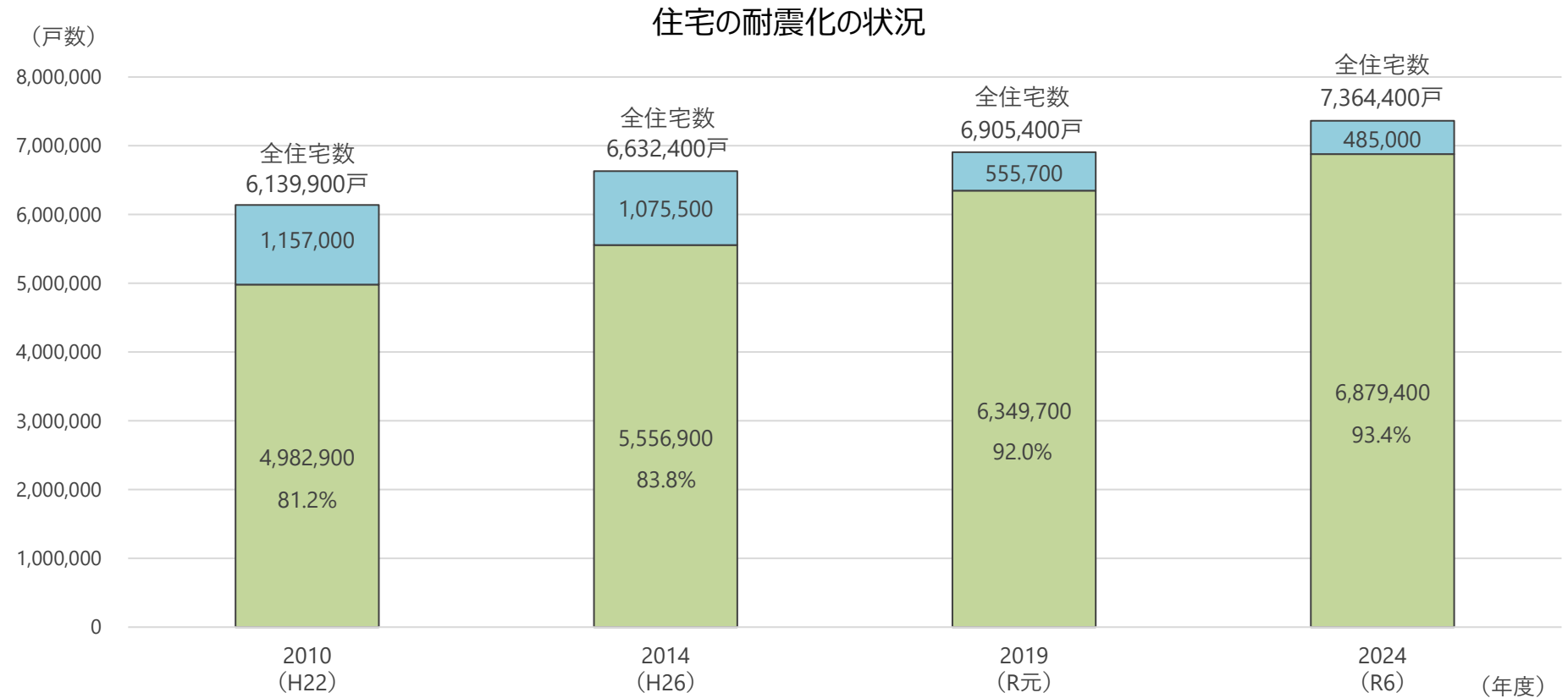
出典：気象庁HP、文部科学省・気象庁
「日本の気候変動2020」より国土交通省作成

都心南部直下地震（M7.3）の震度分布



住宅の耐震化の状況 <耐震化率は着実に上昇>

- ◇ 住宅の耐震化率は着実に上昇
- ◇ 2024（R6）年度末における、耐震性がある住宅の割合は、約93.4%



対象建築物		耐震化率（R6年度末）
住宅		93.4%（新耐震基準）／91.3%（2000年基準）※ ※木造住宅は2000年基準、非木造住宅は新耐震基準を満たす耐震化率
	マンション	94.9%

（参考）	グロピタスイッチ（感震ブレーカー）設置率	11.7%（R5年度）
------	----------------------	-------------

■ 耐震性あり ■ 耐震性不十分

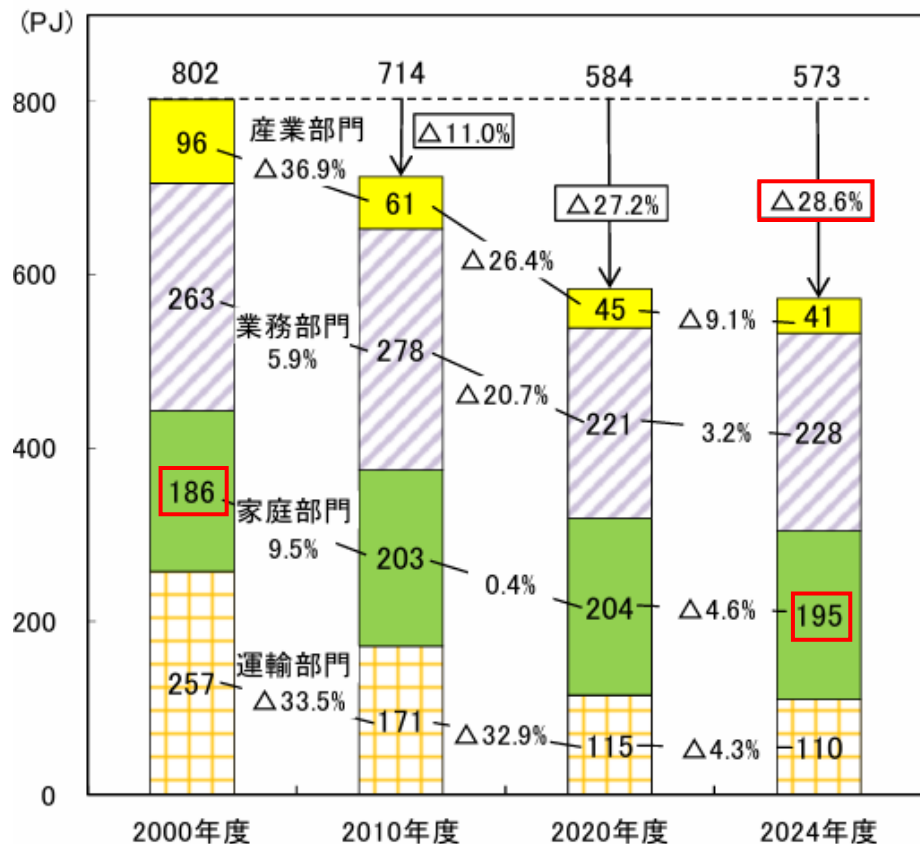
（注）数字は各年度末のもの

（資料）東京都耐震改修促進計画（令和8年3月改定）／東京都都市整備局
2050東京戦略～東京 もっとよくなる～／東京都政策企画局

エネルギー消費量の推移 <2000年度比で着実に減少>

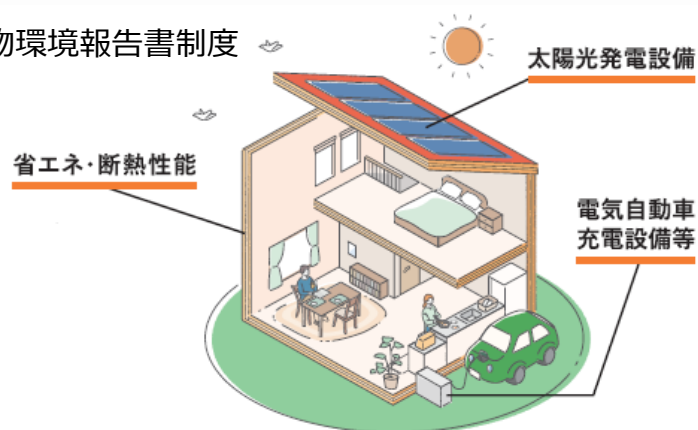
- ◇ 都内エネルギー消費量は、2024（R6）年度では2000（H12）年度比で28.6%減少
- ◇ 家庭部門はその約 3 割を占めており、2000（H12）年度比部門別で唯一増加
- ◇ 2025（R7）年度から、大手ハウスメーカー等の事業者に対し、新築住宅等に太陽光発電設備の設置等を義務付ける制度を開始するなど、制度・支援の両面で住宅における省エネ・再エネを促進

エネルギー消費量の部門別推移

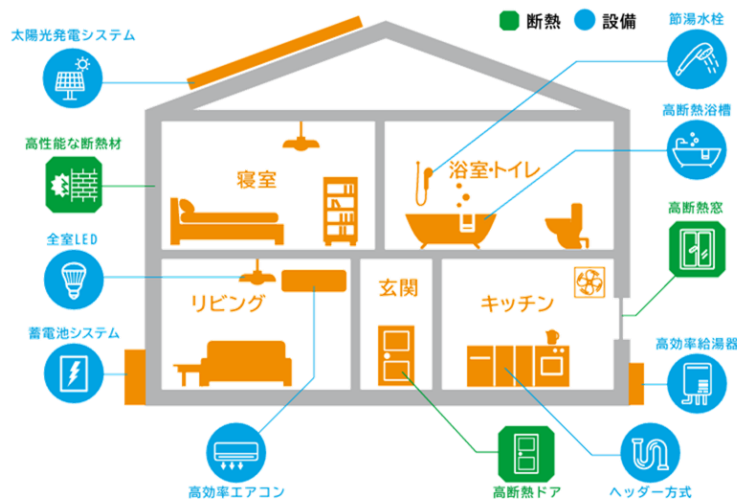


(資料) 環境局HP (東京都の温室効果ガス排出量)

建築物環境報告書制度



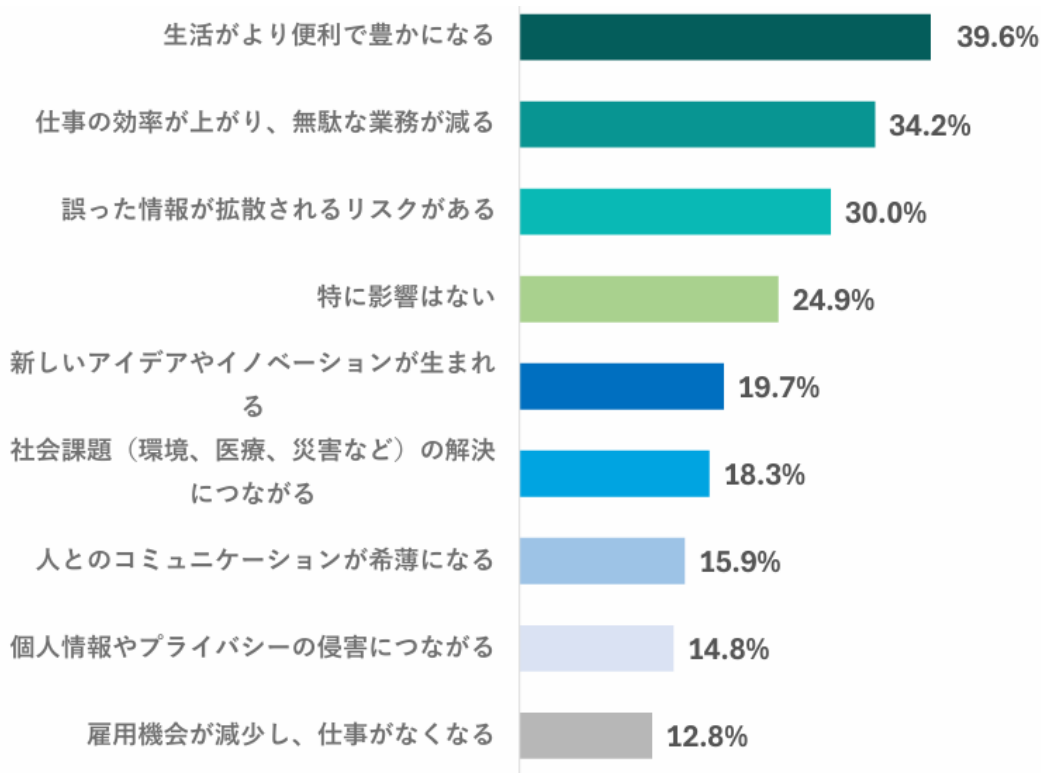
東京ゼロエミ住宅の概要



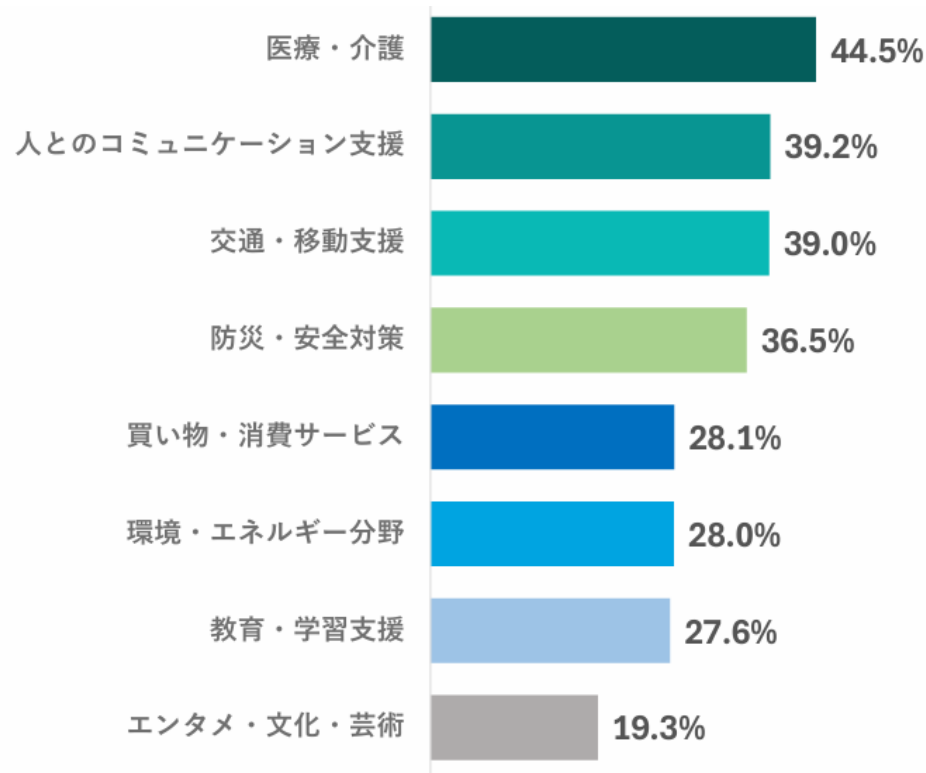
A I へのイメージや期待 <暮らしや生活に関する分野への高い期待>

- ◇ A I に対して、「生活が便利になる」「効率化」などポジティブ評価が多いが、ネガティブ評価（「誤情報拡散」「コミュニケーションの希薄化」など）も一定の割合
- ◇ A I に期待する分野は「医療・介護」、「コミュニケーション」、「交通・移動」などが高い。

○「A I」はあなたの生活や社会にどのような影響を与えますか？（複数選択）



○あなたは将来どのような分野で「A I」を使ったサービスが使われることを期待しますか？（複数選択）



住宅まちづくり

- 住宅の立地や住環境をどうしていくのかを考え、まちづくりと一体となって取り組むことが重要。その際、今後の人口減少や災害リスクなども踏まえ、都市政策の上位計画において、考え方等を位置付けることも必要
- ライフスタイルや子育て世帯のニーズの多様化などにより、地域によって必要とされる住環境等は異なる。区市町村が都市計画マスタープラン等で、どのような市街地を形成するのかをまちづくりの視点から示すことが重要であり、そのうえで、行政、地域住民、事業者等関係者間で意見交換・協議できる体制の構築が必要
- 郊外の戸建住宅団地について、高齢化や空き家の増加などの課題があることから、今後のあり方について検討が必要。その際、利便性等の客観的指標だけではなく、地域住民の主体的な活動状況等も考慮すべき。
- 災害リスクのあるエリアに住んでいる都民が安全に暮らすことができる住まい・住まい方を考える必要がある。
- 緑の環境整備によって良い住環境を形成することが可能。敷地内の緑と公共空間の緑を一体的にデザインし、質の良い緑環境を確保・維持していくことが重要。緑を媒介とした住民同士のコミュニケーションにより、地域力の強化にもつながる。
- 今後、駐車場需要の減少が見込まれるため、空き駐車場の活用や集約駐車場の整備など、まちづくりと連携することで歩行空間を豊かにすることが可能であり、子育て世帯が住みやすい住環境整備や、高齢化社会に対応したウォーカブルなまちづくりにもつながる。

防災・減災

- 既存住宅の利活用の前提にもなる住宅の耐震化は、一層推進することが重要。また、震災時の火災発生に備え、感震ブレーカーの設置を進めることも重要
- 地域住民とマンション居住者の助け合いが円滑に行われるためには、日頃の防災訓練や地域イベントでの連携など、地域コミュニティの強化が必要。賃貸住宅では、管理会社が地域とのつなぎ役を担い、町会・自治会や居住支援法人等多様な主体と連携することが重要
- 建設型応急住宅の建設場所について、災害リスクエリア内の候補地をあらかじめ排除する必要はないが、被災者ニーズに対応できる選択肢を用意することが重要
- 首都直下地震時の広域的な避難を想定した復興プロセスを考えることが重要。特に、賃貸型応急住宅の提供に当たっては他県との連携・情報共有が必要となるが、人口が多い東京では過去の災害時と同様にはいかないことが想定されるため、災害シナリオを想定した自治体職員同士でのブレインストーミング等から取り組むべき。
- 時限的市街地については、事前に、仮設の住宅や事業所、商店等をどうやって同じ場所に整備するのかなど、庁内の関係部局が横断的に連携して具体的な検討しておくことが必要
- 本格的なD I Yをする人が増えている。災害時の応急修理における人材不足の現場で地域のボランティアとして活躍してもらうことも、住まいの安心・安全の観点から重要
- 酷暑の中で、街路樹が強剪定されて日影がなくなると、移動が困難になるという事例もある。みどりの確保が、暑さ対策には重要

ゼロエミッション

- 既存の住宅ストックを最大限活用する観点から、既存住宅についても省エネ性能向上が重要。その際、手間やコストを踏まえ、部分的なリフォームの実施により性能確保を進めていくことも必要
- 窓等の改修は環境性能の向上につながるが、居住者の負担が大きく、マンションの場合は規約上の制約等もある。買取再販事業者による改修を促す支援や、断熱性能が市場評価や融資条件に反映される仕組みの構築が必要
- 再生可能エネルギーの活用や蓄電池の整備は重要であるが、都内は敷地条件が厳しいため、対策が必要
- 住宅単体を対象とするのではなく、周辺環境の質の向上も含め、居住環境全体で検討することが必要
- 断熱性能が確保されることで住み心地がよくなる等、住宅の環境性能が高まるメリットをしっかりと周知し、環境性能の高い住宅が増えるよう後押しすることが重要

A I ・ D X

- 今後単身高齢者が増加することを踏まえ、一般賃貸住宅におけるスマートメーター等 I o T を活用した見守りサービスの普及促進に向けた検討が必要
- デジタル技術を活用し、住宅情報や支援情報を横断的・一元的に提供する仕組みを構築するとともに、プラットフォームやポータルサイト等を通じて分かりやすく発信していくことが重要
- A I の活用や D X の推進は重要である一方で、建築分野では当面 A I に代替できない現場人材が不足しているため、人材の確保も重要

2. 目指す2050年代の住生活の姿（案）について

目指す2050年代の住生活の姿（案）について

なぜ2050年代の住生活か	P68
（１）人口・世帯、住宅ストック	P69
（２）関連計画	P75
（３）目指す2050年代の住生活の姿（案）	P82

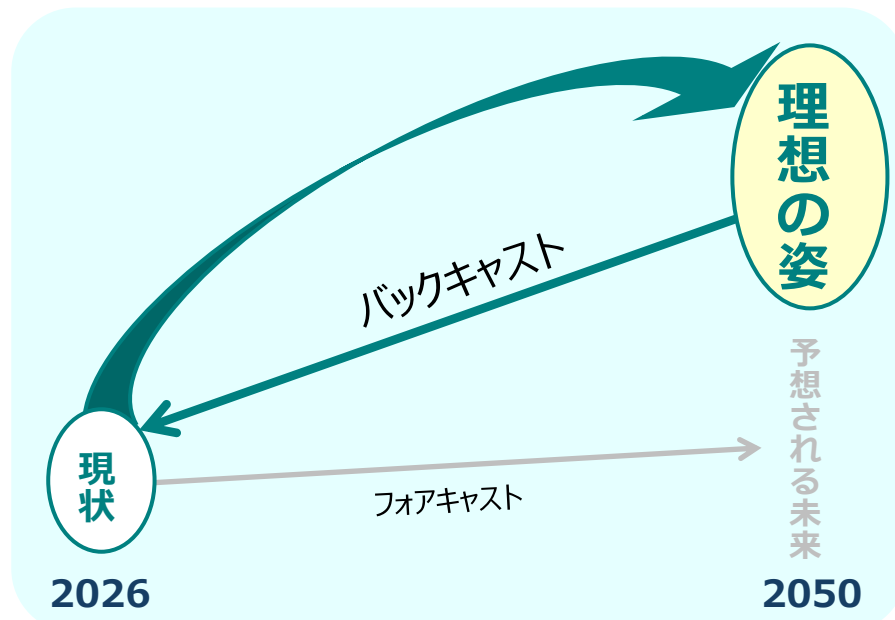
なぜ2050年代の住生活か

2050年代の住生活を描く

- 都では、都政の新たな羅針盤である「**2050東京戦略**」を令和 6 年度に策定し、**2050年代に目指す東京の姿「ビジョン」 実現**に向けた取組を進めている。
- 東京の目指すべき都市の姿を示す上位計画である「**都市づくりのグランドデザイン**」は、**2050年代に向けた東京の都市づくり**推進のための改定作業を進めている。
- 本年 3 月に閣議決定された国の「**住生活基本計画（全国計画）**」では、四半世紀ごとに大きく方向性が変わってきた住宅政策の変遷を踏まえ、**2050年の住生活の姿を描き**、当面の施策の方向性を取りまとめている。
- 時代が激動するこの機をチャンスと捉え、**都における新たな住宅政策の展開に向けては、2050年代という将来を見据え、長期的な視点で戦略的に取組を進めていくことが重要である。**

バックキャストの視点で将来を展望する

- 施策展開を検討する上では、従来の延長線上の発想ではなく、**目指す理想の姿（2050年代の住生活の姿）から逆算**して道筋を定める**バックキャストの視点**を取り入れていく。
- ➡ **今後10年間で取り組む施策の方向性**を検討

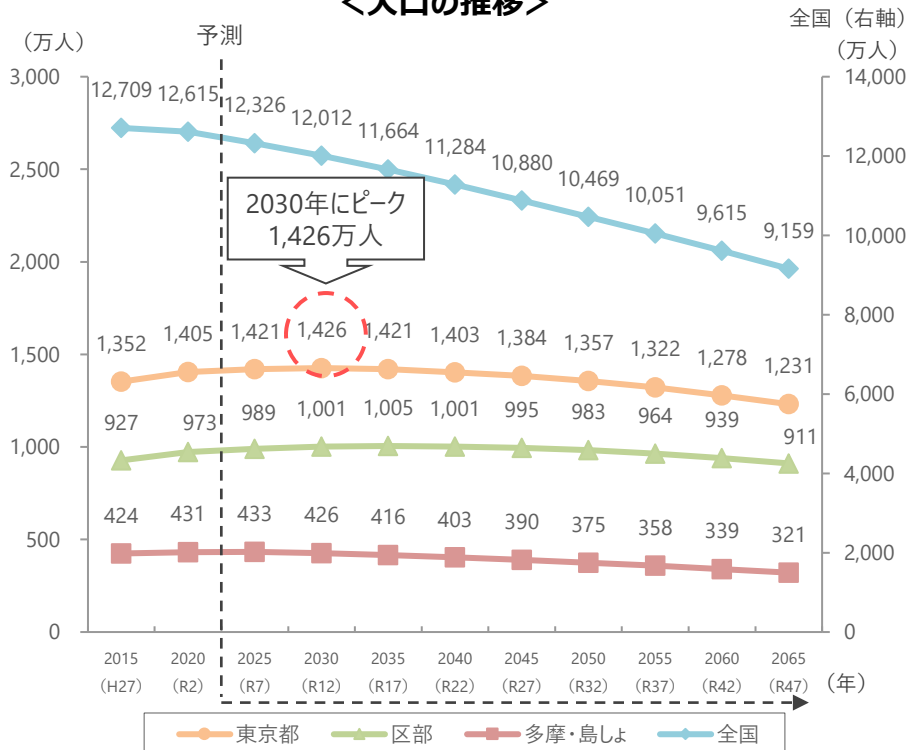


(1) 人口・世帯、住宅ストック

人口の変化① <総人口がピークを迎え、超高齢社会が一層進展>

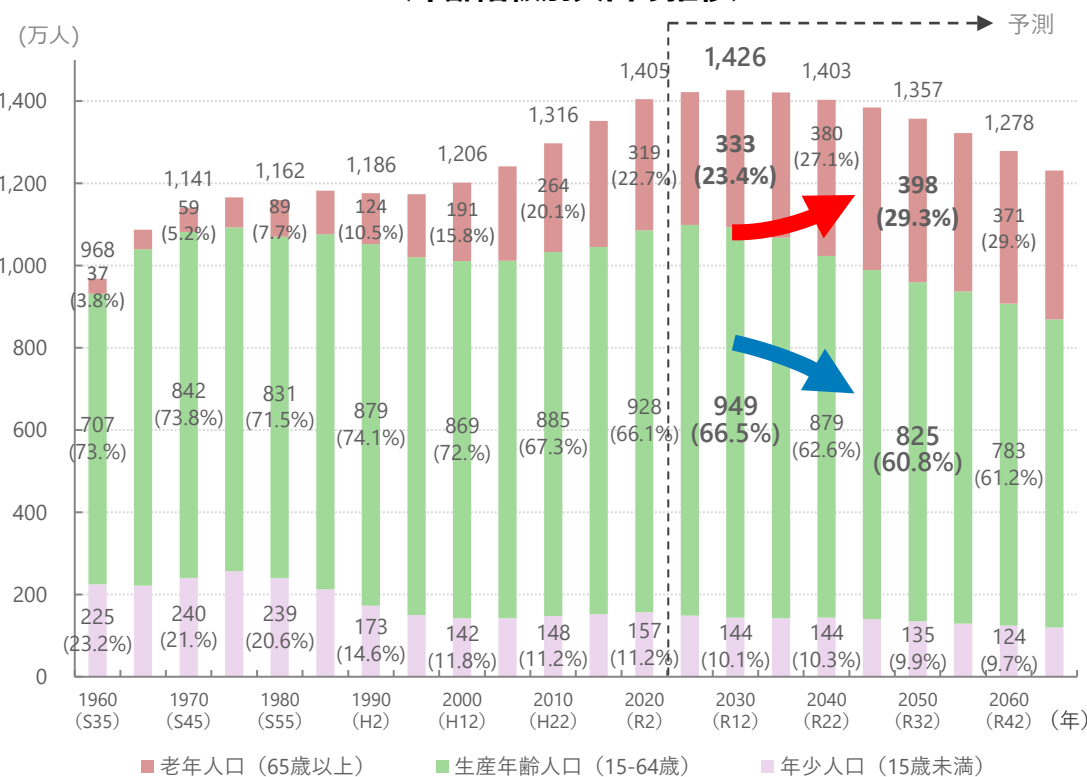
- ✓ 東京都の総人口は、2030（R12）年にピーク（1,426万人）を迎え、その後は減少見込み
- ✓ 65歳以上の割合は、2030（R12）年には4人に1人（23.4%）、2050（R32）年には3人に1人（29.3%）に
- ✓ 生産年齢人口の割合は、2030（R12）年に66.5%へ上昇するものの、2050（R32）年には60.8%に低下する見込み

<人口の推移>



(資料) 2020年以前の数値は全国・東京都ともに「国勢調査」/総務省
2025年以降の全国の数値は、「日本の将来推計人口（令和5年推計）」/国立社会保障・人口問題研究所による。
2025年～2065年の東京都の数値は、「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口（令和7年3月）」/東京都政策企画局による。

<年齢階級別人口の推移>



(資料) 「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口（令和7年3月）」/東京都政策企画局

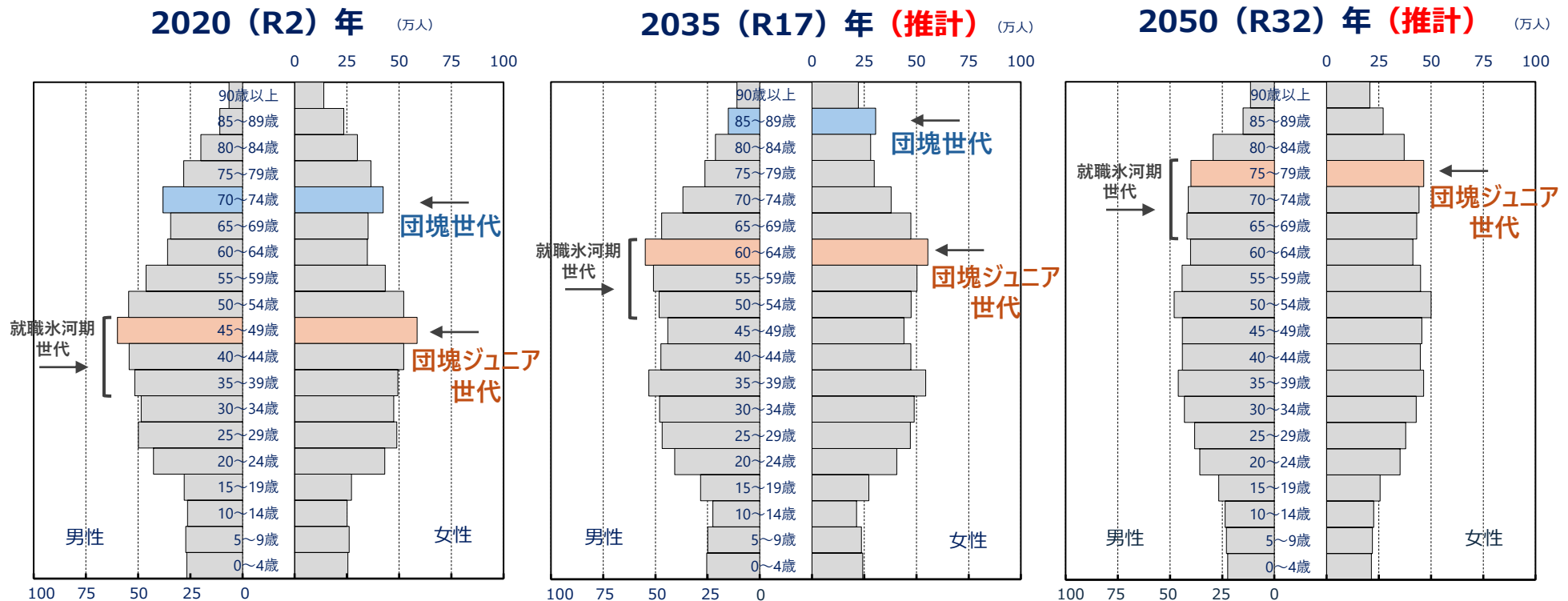
人口の変化② <10年後には団塊世代が85歳超、団塊ジュニアが高齢者>

- ✓ 2035（R17）年には、団塊世代は85歳を超え、団塊ジュニア世代は60歳を超える。
- ✓ 2050（R32）年には団塊ジュニア世代が75歳以上の後期高齢者となる。
- ✓ 年少人口及び生産年齢人口の割合が低く、65歳以上の老年人口の割合が高い「つぼ型」に変化

（※ 1）団塊世代：1947～1949（昭和22～24）年生まれの人々の多い年齢層のことをいう

（※ 2）団塊ジュニア世代：1971～1974（昭和46～49）年生まれの人々の多い年齢層のことをいう

<人口ピラミッドの推移>



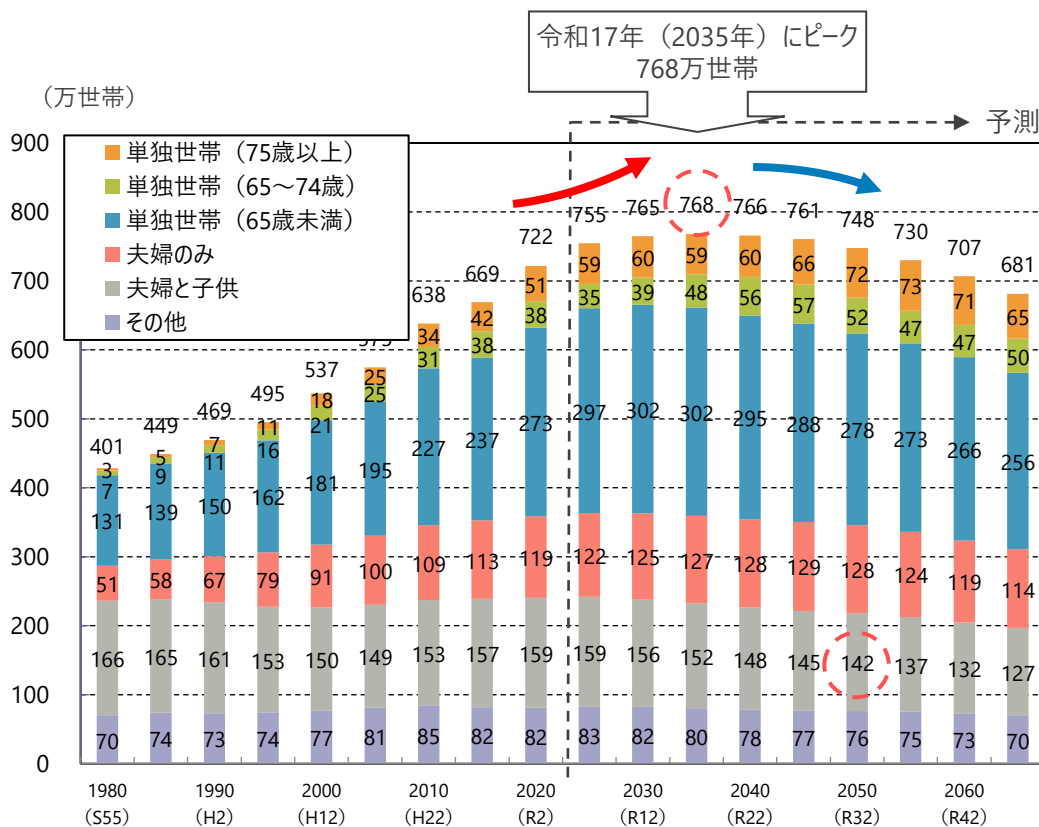
（資料）「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口（令和7年3月）」／東京都政策企画局を基に作成

（注）「85～89歳」、「90歳以上」の男女構成比は、「85歳以上」の男女構成比と同一として、住宅政策本部において算出

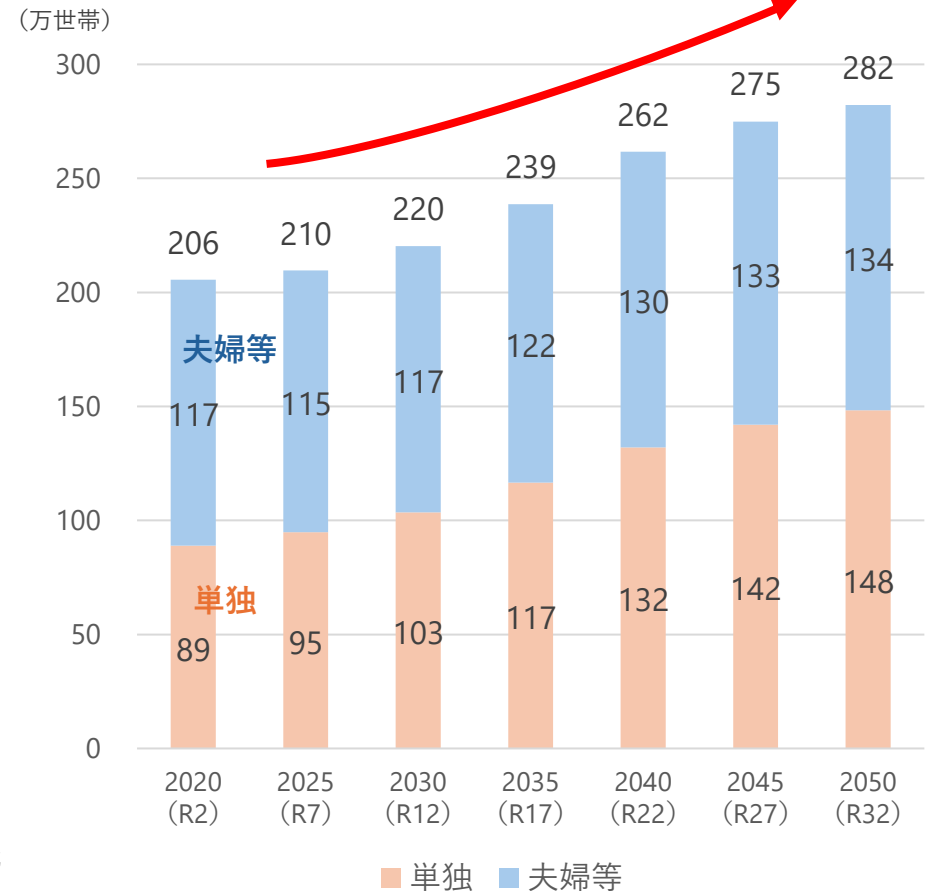
世帯数の変化 <2035年まで増加、高齢者世帯は増加傾向、子育て世帯は減少傾向>

- ✓ 東京都の世帯数は、2035（R17）年まで増加し、その後減少が見込まれる。
- ✓ 一方、高齢者世帯は2050（R32）年まで増加が続き、特に高齢単身世帯の増加が顕著
- ✓ 夫婦と子供の世帯は、2050（R32）年に向けて減少が見込まれる。

<世帯数の推移>



<世帯主65歳以上の世帯総数の推移>



(資料) R22までは「国勢調査」／総務省、「東京都世帯数の予測（平成31年3月発行）」／東京都総務局を基に作成
R27以降は東京都政策企画局による予測値

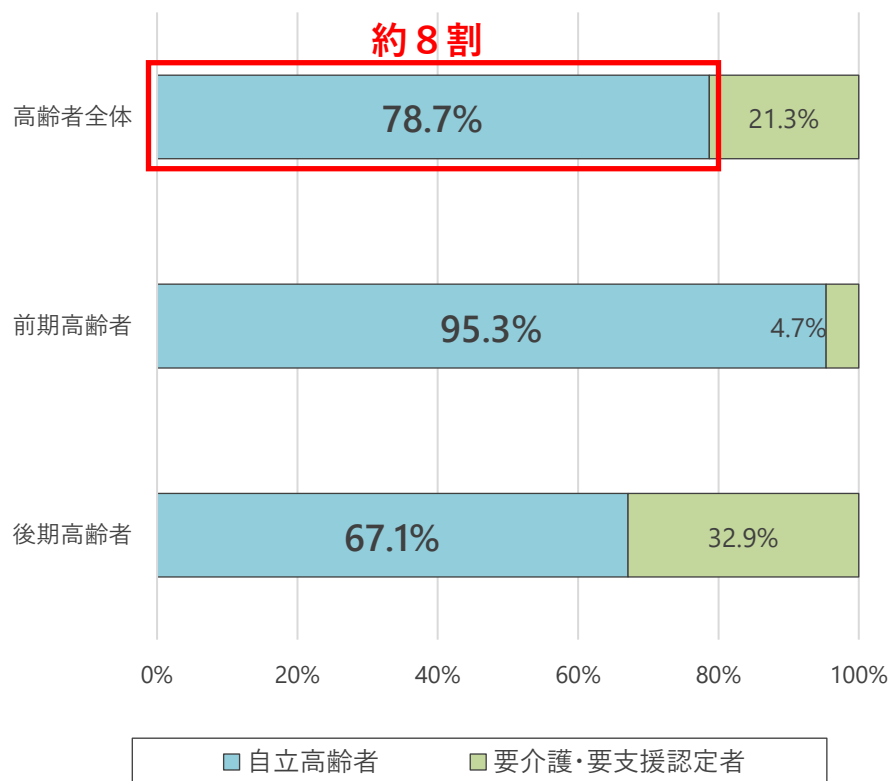
(備考) 1. H2までは世帯の家族類型旧分類区分で記載。H22までの家族類型不詳世帯はその他に含む。
単身世帯の年齢不詳世帯は65歳未満世帯に含む。
2. 単位未満の四捨五入等により、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

(資料) 日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）—令和2（2020）～32（2050）年—
／国立社会保障・人口問題研究所より作成

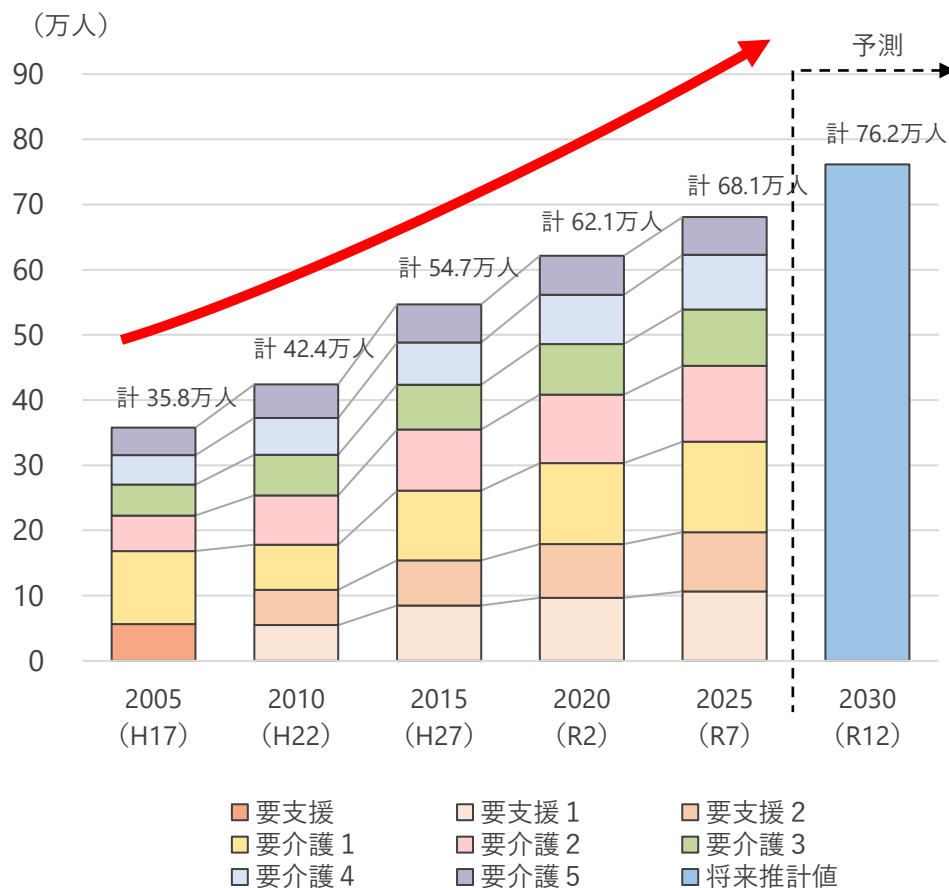
高齢者の状況 <元気で自立した高齢者が多い一方、福祉ニーズは増加傾向>

- ✓ 高齢者の8割は要介護（要支援）認定を受けていない元気で自立した高齢者である。
- ✓ 一方、2000（H12）年の介護保険制度開始以来、要介護認定者数は増加傾向

<東京都の要介護・要支援認定率>



<要介護度別認定者数の推移>



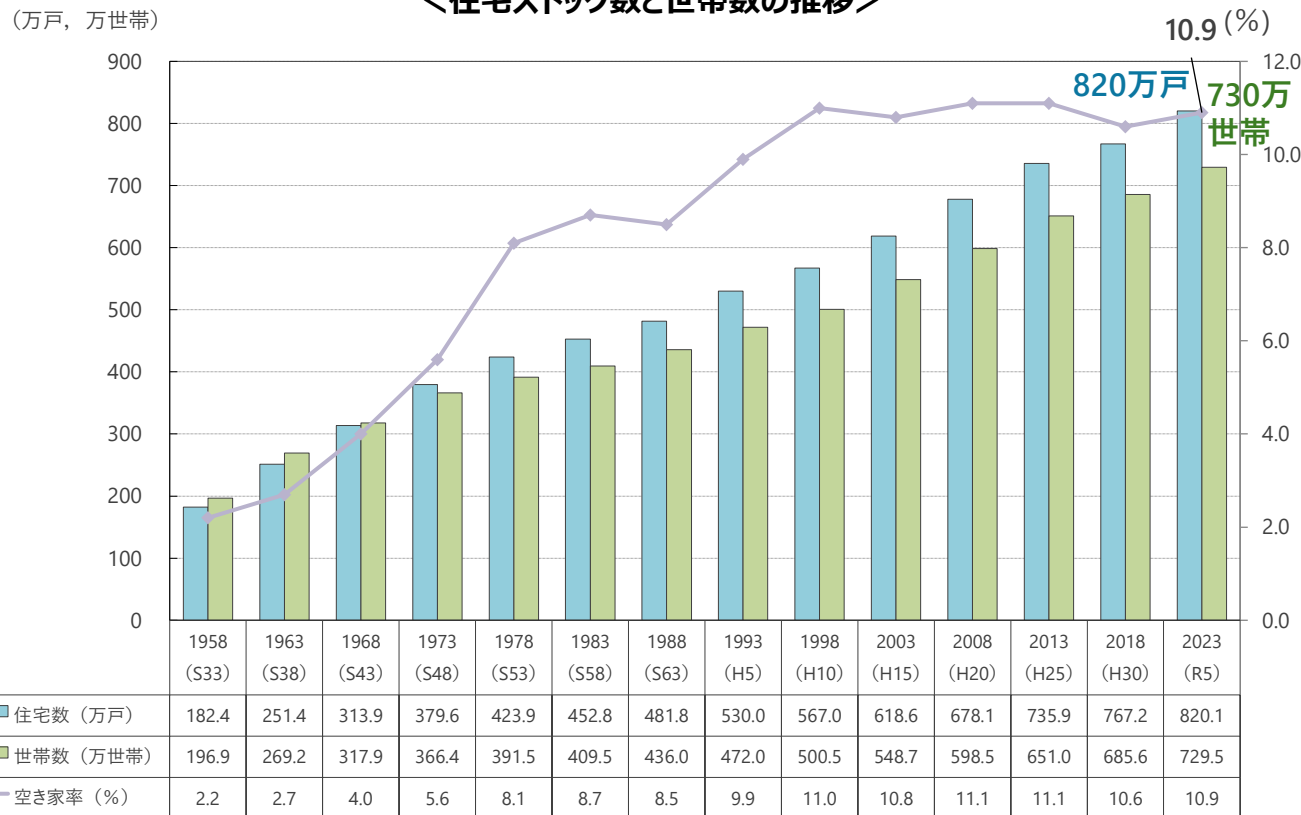
(資料)「介護保険事業状況報告（月報）（2025年7月）」／厚生労働省

(資料)「介護保険事業状況報告（月報）」／厚生労働省、高齢者保健福祉計画R6～R8／東京都福祉局
(注)実績値は各年4月末。予測値の最新版では内訳を行っていないため合計値を参照。

住宅ストックの状況 <住宅ストック数は将来的にも総世帯数を上回る>

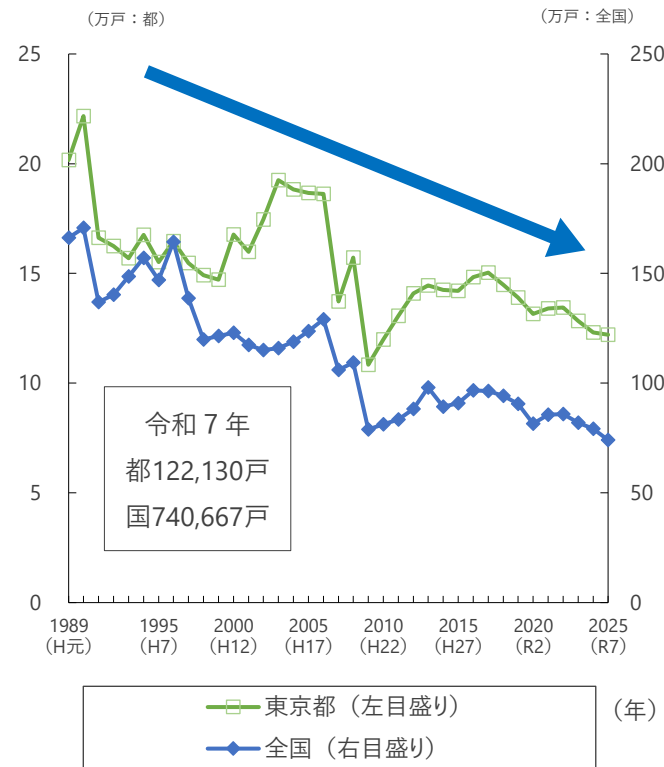
- ✓ 2023（R5）年において**住宅ストック数（約820万戸）**は、**総世帯数（約730万世帯）**を上回っている。
- ✓ 総世帯数のピークとなる**2035（R17）年（約770万世帯）**においても、適切な住宅の維持・管理が進めば、**ストック上で約50万戸の余裕**が生まれる見込み
- ✓ 新設住宅着工戸数は、近年は減少傾向

<住宅ストック数と世帯数の推移>



※世帯数は、住宅以外の建物に居住している世帯を含む。

<新設住宅着工戸数の推移>



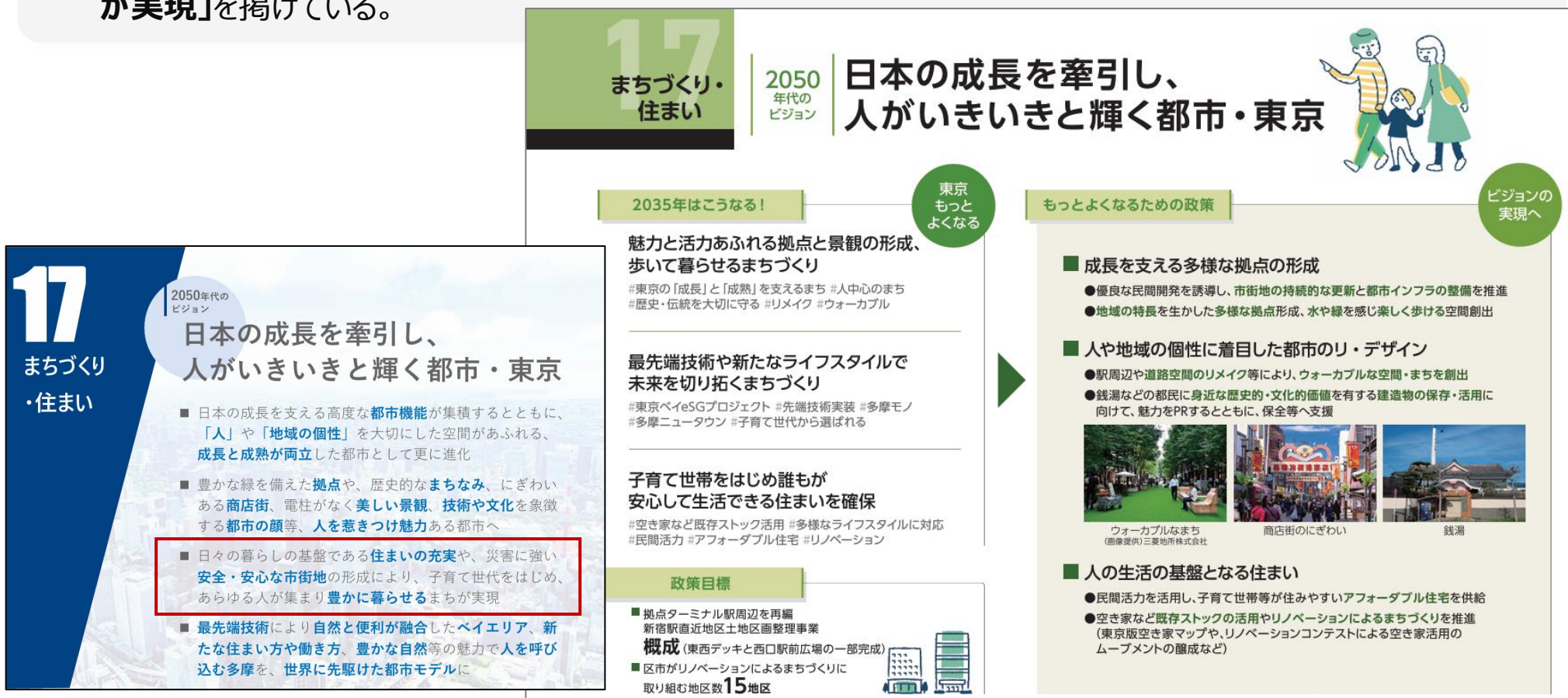
(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

(資料) 建築統計年報／東京都都市整備局、
住宅着工統計／東京都住宅政策本部

(2) 関連計画

2050東京戦略（令和7（2025）年3月）

- ✓ 2050年代に目指す東京の姿「ビジョン」を実現するため、2035年に向けて取り組む政策を取りまとめた、都政の新たな羅針盤
- ✓ 戦略17【まちづくり・住まい】における2050年代のビジョンとして、「日々の暮らしの基盤である住まいの充実や、災害に強い安全・安心な市街地の形成により、子育て世帯をはじめ、あらゆる人が集まり豊かに暮らせるまちが実現」を掲げている。



「都市づくりのグランドデザイン」改定に向けた中間のまとめ（令和8（2026）年3月）

- ✓ 目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す「都市づくりのグランドデザイン（平成29（2017）年9月）」について、**2050年代に向けた東京の都市づくりを推進するため、令和8年度の改定に向け、令和8年3月『「都市づくりのグランドデザイン」改定に向けた中間のまとめ』を公表**

「都市づくりのグランドデザイン」 改定に向けた中間のまとめ

令和8（2026）年3月
東京都都市整備局

グランドデザイン策定から8年が経過し、東京を取り巻く社会経済状況が大きく変化したこと等を踏まえ、**改定に当たっての都の基本的な考え方**を取りまとめ

【中間のまとめにおける目指すべき都市像】

- 都市づくりの目標
- 日本と世界における東京の役割
- 広域、地域の都市構造
- **広域的な4つの地域区分と都民活動イメージ**

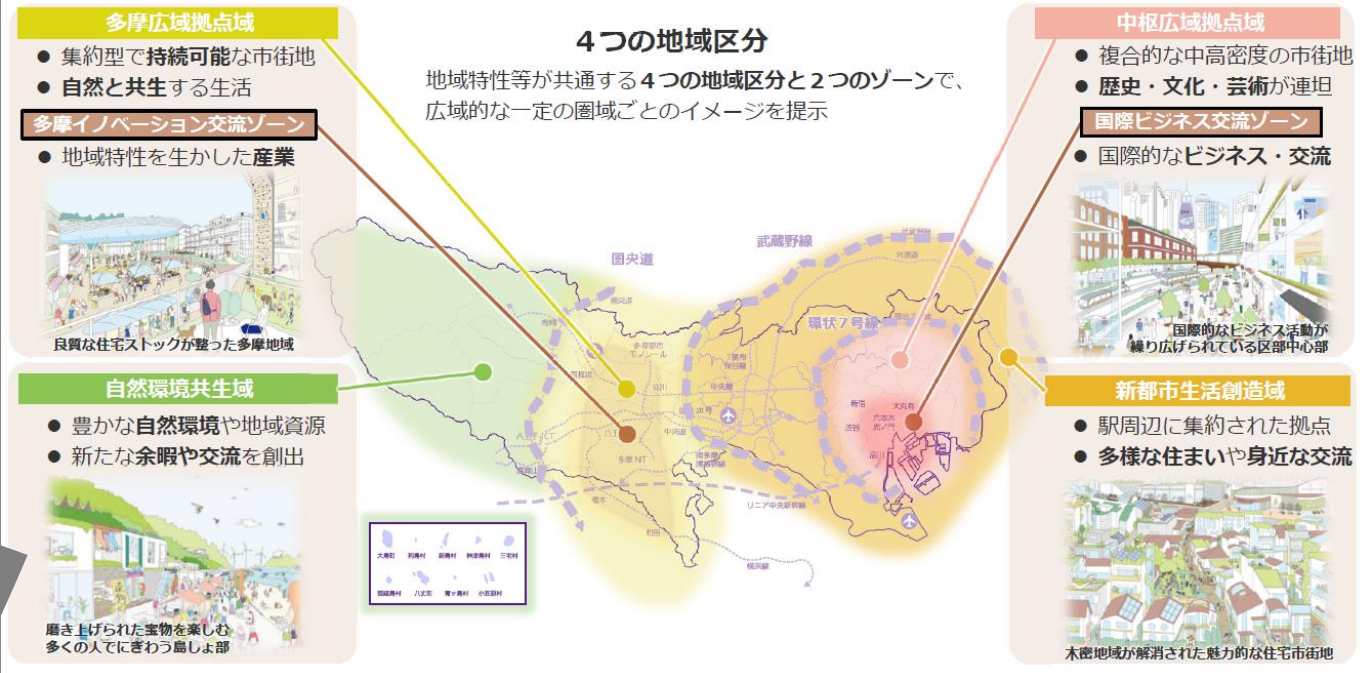
③ 目指すべき都市像（広域的な4つの地域区分と都民活動イメージ）^{〔12〕}

【広域的な地域区分】

地域ごとに強みや特色を最大限際立たせ、東京全体で多様な活力と魅力を発揮

【都民活動イメージ】

個性ある様々な地域で、多様な住まい方・働き方・憩い方を選択できている



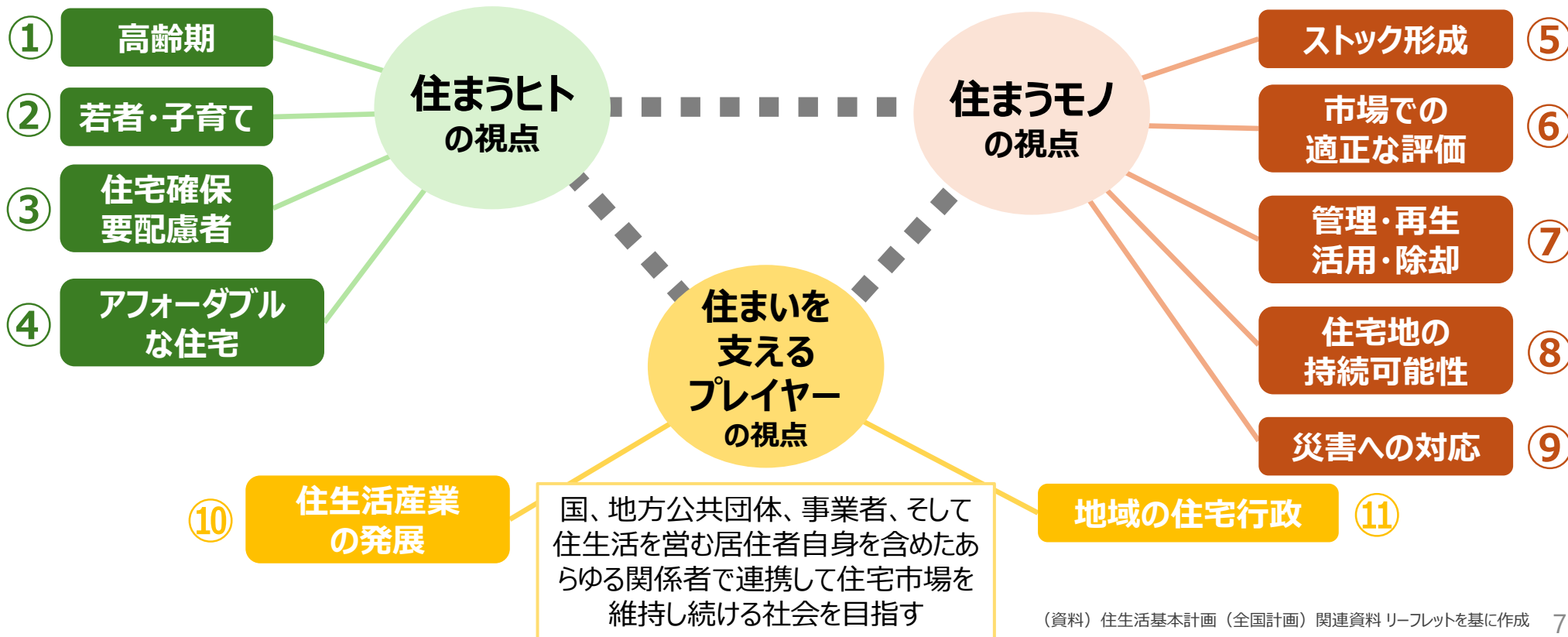


住生活基本計画（全国計画）（令和8（2026）年3月27日閣議決定）

- ✓ 2050年を見据えた住生活をめぐる様々な変化を踏まえ、3つの視点と11の目標を設定
- ✓ 既存の住宅ストックを最大限活用しながら、人生100年時代の住生活を支える基盤を再構築していくという住宅政策の方向性を明確にした点が特徴

人生100年時代における時々のライフスタイルやあらゆる世帯属性に適した住宅を過度な負担なく確保できる社会を目指す

官民投資により蓄積してきたインフラと居住環境を備えた住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用される持続可能な社会を目指す



視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住まっしゅ	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実	▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	▶ 「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティネット機能充実	▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大^(再掲)
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 質の高い住宅の多世代間での継承	▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通^(再掲) ▶ 頭金積立支援、住宅ローンの充実
住まっしょ	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶ 更新・改修による住宅ストックの質的向上 ▶ 世帯人員減少に対応した住宅ストックの充実	▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶ 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の推進
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・利用価値を評価する市場へ転換	▶ 維持管理・流通の促進のための市場環境整備 ▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実	▶ 住宅・住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まいるを プレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050カーボンニュートラルに向けたライフサイクルカーボン削減	▶ ビジョンの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進 ▶ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討

関連計画まとめ

2050東京戦略

(ビジョン)

- ◆ 全ての「人」が輝き、一人ひとりが幸せを実感できるような「成長」と「成熟」が両立した「世界で一番の都市・東京」の実現

(まちづくりの方向性)

- ◆ 都内各地で進むまちづくりの機会を捉えて、「人」が主役の都市へと再構築
- ◆ 「つくっては壊す」から「長く大切に使う」発想へ転換

都市づくりの グランドデザイン (改定に向けた中間の まとめ)

(都市づくりの目標(案))

- ◆ あらゆる場所で緑を感じられる世界一の都市・東京「活力とゆとりのある高度成熟都市」

(目指すべき都市像)

- ◆ 集約型の地域構造への再編で、自然と共生する持続可能なまちの実現
- ◆ 地域ごとに軸やクラスターを形成し、拠点をつなぎ、活力・魅力を最大化
- ◆ 地域ごとに強みや特色を最大限際立たせ、東京全体で多様な活力と魅力を発揮
- ◆ 個性ある様々な地域で、多様な住まい方・働き方・憩い方を選択できている

住生活基本計画 (全国計画)

(住宅政策の方向性)

- ◆ 市場機能の進化を通じて住宅ストックを最大限活用しつつ、人生100年時代の住生活を支える基盤を再構築
- ◆ 国民それぞれの暮らし・住まいのWell-beingを満たす（多様なライフスタイルに応じた住生活の幸福度を高める）政策の推進

いずれも2050年代を見据え、バックキャストの視点で施策を検討

通底する考え方

- ◆ すべての人の多様なライフスタイルに応じた、幸福度（Well-being）の最大化
- ◆ 「つくっては壊す」から、ストックを最大限活用する「長く大切に使う」発想へ
- ◆ 地域ごとの特性をいかし、多様な価値が共存・連携

（３） 目指す2050年代の住生活の姿（案）

2050年代に向けた住生活を取り巻く環境の変化

- 住生活を取り巻く環境の変化について、統計データや企画部会における審議内容等を踏まえて整理



人口・世帯構造の変化

- 高齢世帯は2050年にかけて増加し、**単身高齢世帯や住宅確保要配慮者への対応が一層重要に**
- **元気な高齢者も含めて、将来の住まいを安心して選択できるよう、多様な受け皿の確保と必要なサポートが受けられる住環境が必要**
- 出産や子供の成長などライフステージに応じて、ひとり親世帯や共働き世帯も含め、**子育て世帯のニーズにあった住宅を選択しやすくなるよう、様々なタイプの住宅供給が必要**



住まいの変化

- 住宅ストックは、世帯数がピークとなる2035年においても、適切な維持管理が進めば世帯数を約50万戸上回る見込み。**今後の相続物件の大量発生を見据え、空き家化を未然に防ぎ、既存住宅を子育て世帯など次の居住者へつなぐ取組が必要**
- 分譲マンションは建物と居住者の「2つの老い」が進行。また、多くのタワーマンションが設備更新の時期を迎える。**マンションを長期に住み続けられる居住基盤として維持修繕・再生していくことが求められる。**
- 公的住宅は、今後老朽化が進む中、**建替えだけでなく、耐用年数を超えた長期活用も視野に、適切な維持管理を進めることが必要。**また、**地域に開かれた公的資源として活用していくことが求められる。**



関連計画が示す方向性

- **すべての人の多様なライフスタイルに応じた、幸福度（Well-being）の最大化**
- 「つくっては壊す」から、**ストックを最大限活用する「長く大切に使う」発想へ**
- **地域ごとの特性をいかし、多様な価値が共存・連携**

目指す2050年代の住生活の姿（案）

- ◇ 暮らし方は人さまざまである。また、ライフステージによっても変化が生じる。
- ◇ 人生100年時代の中で、誰もがその時々々のライフスタイルに適した住宅・住環境で豊かで安心した住生活を送っている。
- ◇ 循環型市場が形成され、住宅が長く大切に使われている。
- ◇ こうした居住の場としても魅力的な東京が実現し、あらゆる人が豊かに暮らしている。

誰もがライフステージや暮らし方に応じて住まいを選び、 安心して住み続けられる東京

<住まうヒトの視点>

- 人生100年時代の中において、全ての都民が、その時々々のライフスタイルに適した住まいや住まい方を実現
 - ↳ 子育て世帯、高齢者、若者、外国人、低額所得者など すべての都民

<住まうモノの視点>

- 多世代にわたり継承される住宅ストックによる循環型市場が形成され、地域特性に応じた住環境が実現
 - ↳ 空き家、公共住宅、マンション、市場環境、防災、ゼロエミッション etc.
 - ・ 居住の場としての魅力向上には「ヒト」を大切にしたまちづくりが重要
 - ・ また、住宅は、人の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（「モノ」の性質）
 - ・ 目指す2050年代の住生活の姿の実現には「ヒト」、「モノ」への施策展開が必要
 - ・ なお、施策展開にあたっては、それらを支える仕組みやプレイヤーなど、共通する視点が必要

目指す2050年代の住生活の姿（案）

住まうヒト

- ✓ 子育てを社会全体で支える住環境が整っており、子育て世帯が負担や不安を感じることなく、仕事や余暇に充実した日々を過ごしている。
- ✓ 高齢者の誰もが、社会から孤立することなく人生100年時代を謳歌し、ライフスタイルにあった住まいへの円滑な住替えやリフォームを実施しながら、自分らしくいきいきと健康に暮らしている。
- ✓ 重層的な住宅セーフティネット機能の下、住宅の確保に配慮を要する都民が、都営住宅などの公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等に住まいが確保され、広く普及した居住支援により、安心して暮らしている。
- ✓ 都民の住まいの選択肢が充実することで、誰もが時々のライフスタイルや世帯属性に適した住まいを確保することができ、一人ひとりが地域社会の一員として自分らしく暮らし、活躍できる社会が実現している。

住まうモノ

- ✓ 住宅の維持管理やリフォーム、売却・除却も含めた住まいの終活・相続が適切に行われ、様々な形で流通・利活用されることで、長期にわたって不在となる空き家が無くなっている。
- ✓ 都営住宅などの公的住宅団地が緑地や広場、コミュニティ活動等を介して地域に溶け込み、地域の交流や支え合いを育む拠点となっている。
- ✓ 都市居住の基盤として世代を超えて継承されたマンションが地域と共生することで、まちの価値を高め続けている。
- ✓ 多様な選択肢の中から自身に最適な住まいを安心して選択できるよう、住宅の価値や性能など、住まいに関する必要な情報が可視化され、住宅ストックの循環システムが構築されている。
- ✓ 耐震化や密集市街地の改善、浸水対策等が進むことで、地震や豪雨など様々な災害に対処可能な防災機能・レジリエンス機能が強化され、災害が発生しても都市活動・日常生活が維持できる住宅・住宅市街地が実現している。
- ✓ 脱炭素社会に向けて、地域基盤整備や新技術・設備等の積極的導入による住宅・住宅市街地のゼロエミッションが実現し、環境負荷をかけない暮らしが定着している。

目指す2050年代の住生活の姿（案）の実現に向けて

住まうヒトや住まうモノの目指す2050年代の住生活の姿の実現に向けて、住宅施策を展開するうえでは、多様な主体の参画や仕組みの構築に加え、地域特性を踏まえたまちづくりとの連携等により実効性を高めることが重要

住
ま
う
ヒ
ト

都民目線（ Well-being ）

- 東京に住む全ての人々が住宅の質や価格なども含め様々な面から安心して住宅を確保できるよう、ライフステージや暮らし方の変化を捉え、地域社会の中で安心して暮らし続けられるための必要な情報や施策を確実に届けることが重要

多様な主体の連携

- 国、区市町村に加え、都市再生機構、東京都住宅供給公社、民間事業者、地域などの多様な主体が、それぞれ適切な役割を担い、連携して持続可能な体制や仕組みを構築することが重要

まちづくりとの連携

- 地域特性に応じた豊かな暮らしを実現するため、地域の実情や暮らしの実態を踏まえまちづくりと一体となって取り組むことが重要

多様な政策手法の展開

- 施策効果の最大化を図るため、ヒトやモノをターゲットとした金融や税制、公的リソースの活用なども含めた多様な政策手法を展開することが重要

A I ・ D X の活用

- A I ・ D X 等のデジタル技術を活用した住宅政策を効果的に進めることが重要

未来を見据えた柔軟な転換

- 新たな課題に対応するため、既存の枠組みに捉われない柔軟な発想による取組を展開することが重要

住
ま
う
モ
ノ

(参考) 現行住宅マスタープランについて

東京都住宅マスタープラン（2022（令和4）年3月）

- ✓ 住宅政策全体の目標を「全ての都民が、その世帯構成に応じて、良好な住環境の下で、ゆとりある住生活を享受するに足りる住宅を確保」に据え、「成長の視点を取り込んだ施策の展開」と「社会の成熟化に対応した施策の強化」を方針としている。
- ✓ 10の目標に沿って、具体的な施策展開の方向を示している。

第7次 東京都住宅マスタープラン（現行）
2022（令和4）年3月策定 計画期間：2021-2030



【10の目標】

目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

— 新たな日常に対応した住宅の普及 など

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

— 住宅のゼロエミッション化 など

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

— より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給 など

目標4 住まいにおける子育て環境の向上

— 子育て世帯向け住宅の供給促進 など

目標5 高齢者の居住の安定

— 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 など

目標6 災害時における安全な居住の持続

— 地震に対する住宅の安全性の向上 など

目標7 空き家対策の推進による地域の活性化

— 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 など

目標8 良質で住宅を安心して選択できる市場環境の実現

— 良質な家づくりの推進 など

目標9 安全で良質なマンションストックの形成

— マンションの適正な管理の促進 など

目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

— 良好な地域コミュニティの実現 など

現行住宅マスタープランに定める目指す2040年代の姿

目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

- 都民の住生活にD Xが浸透し、住まいの安全性・快適性がI o Tの活用等により向上するとともに、職住一体・近接や在宅学習の環境が整備され都民のニーズに対応して住宅での時間を楽しめる住まい方が実現している。
- 住宅に関わる様々な手続きがオンラインで、ワンストップで完了できるようになっている。

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

- ゼロエネルギー住宅（Z E H）など、省エネルギー性能が高く、再生可能エネルギーを利用した住宅が広く普及している。
- 太陽光発電設備等が広く設置され、再生可能エネルギーの地産地消が進むことで、都市のレジリエンス向上にも寄与している。
- ゼロエミッション化に向けて、電気自動車の充電設備などのインフラ整備が進み、緑豊かな住宅市街地が形成されている。

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- 年齢、障害、性的指向等を理由とした入居制限を受けず、誰もが自ら住まいを選択し、いきいきと自分らしく生活している。
- 住宅確保に配慮を要する都民の公共住宅等や民間賃貸住宅への入居が進み、社会から孤立することなく世帯の人数や構成にふさわしい住宅で暮らしている。

目標4 住まいにおける子育て環境の向上

- 子育て世帯が世帯の人数や構成、ライフスタイルなどに応じた規模や性能を持った住宅で暮らしている。
- 多様な子育て支援施設が整備されるとともに、各々のニーズに応じて近居や多世代同居が進むなど、子育て世帯が地域のコミュニティの中で、子育てを楽しみながらいきいきと暮らしている。

目標5 高齢者の居住の安定

- 住宅のバリアフリー化や断熱性能の向上が図られ、高齢者の多様なニーズに応じ、安全で健康に生活できる住宅が普及している。
- 地域包括ケアシステムの構築に加え、各々のニーズに応じた近居や多世代同居の実現などにより、在宅高齢者が的確な支援や介護を受け、社会から孤立することなく住み慣れた地域で安心して住み続けることができる。

目標6 災害時における安全な居住の持続

- 都民が住宅の耐震化やハザードマップの情報などについて理解して、自ら防災に関心を持って暮らしている。
- 大規模な地震や風水害に対し、ハード・ソフトの両面において災害に強い住宅・住宅市街地が形成されている。

目標7 空き家対策の推進による地域の活性化

- 住宅所有者の意識が高まり、行政、企業、N P Oなどから適切な支援を受け、住宅が長期間、空き家として放置されず、空き家となった際も早期の段階で円滑に流通・活用等が図られるようになっている。
- 空き家が、都市問題として顕在化することなく、地域のニーズや所有者の意向を踏まえた様々な用途に有効活用されるとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家の適切な除却等がなされることにより、地域の活力が維持されている。

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

- 都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が供給され、住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換している。
- 住宅の性能や改修履歴等に関わる情報が分かりやすく提供され、都民が必要な情報をワンストップで入手することができている。
- 住宅生産においてD X等が進展し、設計や施工の効率化や建設技能の円滑な継承が進んでいる。

目標9 安全で良質なマンションストックの形成

- 地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が都市の利便性や快適性を享受しながら豊かな住生活を営んでいる。
- マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれており、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災対策に取り組むなど、マンション居住者が安心していきいきと暮らしている。

目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

- 団地に多様な世代が生活するとともに、様々な人が集い、交わる居場所が創出されることで、団地や団地を核とした地域のコミュニティが活性化している。
- 団地の建替え等に併せたまちの再生や、建替え等による創出用地のまちづくりへの効果的な活用により、東京の魅力・活力の向上に資する都市機能が集積した拠点や、生活支援機能が整った誰もが暮らしやすい生活の中心地が形成されている。

現行住宅マスタープラン 政策指標の進捗状況①

目標	政策指標		策定時	進捗状況
1 新たな日常に 住まい方 に対応した	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)	—	ウェブサイトを構築
	都営住宅の募集に係る手続きのうち、オンラインで行うことができる手続きの割合	100% (2026年度末)	0.0% (2020年度末)	原則全ての募集でオンライン申請可 (2022年度末)
	宅地建物取引業法手続きのうち、オンラインで行うことができる手続きの割合	100% (2026年度末)	9.1% (2020年度末)	100% (2024年度末)
	公社住宅におけるWiFi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	150住宅 (2030年度末)	46住宅 (2020年度末)	211住宅 (2025年度末)
2 脱炭素社会の実現に向けた ゼロエミッション化 住宅市街地の	エネルギー消費量の削減率（2000年比）※	50% (2030年)	25.4% (2019年速報値)	28.6% (2024年度)
	家庭部門におけるエネルギー消費量の削減率（2000年比）	30% (2030年)	+2.2% (2019年)	+4.9% (2024年度)
	都営住宅・公社住宅における太陽光発電導入量	約4,800kW (2030年度末)	約2,500kW (2020年度末)	約14,460kW (2025年度末)
	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：約70%（2025年度末） 公社住宅：約67%（2025年度末）
	都営住宅における国産木材使用量	約7,500m ³ (2021年度～2025年度)	約5,000m ³ (2016～2020年度累計)	約5,400m ³ (2021～2025年度累計)
3 住宅確保に配慮を要する 都民の居住の安定	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)	—	78,320戸 (2021～2024年度)
	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	30ha (2024年度末)	約27ha (2020年度末)	約32ha (2021～2024年度)
	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)	—	10,662戸 (2025年度末)
	居住支援協議会を設立した区市町村の人口カバー率	95% (2030年度末)	74.3% (2020年度末)	90.0% (2025年度末)
	東京ささエール住宅の専用住宅の戸数	3,500戸 (2030年度末)	598戸 (2020年度末)	1,148戸 (2025年度末)

※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に変更

現行住宅マスタープラン 政策指標の進捗状況②

目標	政策指標		策定時	進捗状況
4 住まいにおける子育て環境の向上	子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数 ※東京こどもすくすく住宅の認定戸数（集合住宅）	10,000戸 (2030年度末)	1,618戸 (2021年12月)	11,657戸 (2025年度末) ※2025年度から対象拡大した戸建住宅（5戸）を含む
	子育て世帯向け公共住宅の募集数	35,000戸 (2021年度～2030年度)	—	21,054戸 (2025年度末)
	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	30ha超 (2024年度末)	約27ha (2020年度末)	約32ha (2021～2024年度)
5 高齢者の居住の安定	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	25% (2030年度)	参考値（全国） 17% (2018年度)	15.2% (2023年)
	サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	33,000戸 (2030年度末)	22,819戸 (2020年度末)	24,412戸 (2025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)	—	105か所 (2025年度末)
	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	30ha超 (2024年度末)	約27ha (2020年度末)	約32ha (2021～2024年度)
6 災害時における安全な居住の持続	住宅の耐震化率	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消 (2025年度末)	92.0%（新耐震基準） (2019年度末)	93.4%（新耐震基準） (2024年度末)
	都営住宅の耐震化率	100% (2025年度末)	96.6% (2020年度末)	99.5% (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	全地域 (2030年度末)	4地域 (2016年度)	6地域 (2024年度末時点)
	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)	—	223団体 (2021年度～2025年度)

現行住宅マスタープラン 政策指標の進捗状況③

目標	政策指標		策定時	進捗状況
7 進による性化地域の活性化 空き家対策の推進	その他空き家の住宅総数に占める割合	これ以上増やさない (2030年)	2.31% (1999年～2018年の平均値)	2.61% (2023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	100% (2030年度末)	62.9% (2020年度末)	71% (2024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	15,000物件 (2021年～2030年)	約6,600物件 (2015年5月～2020年3月)	4,962物件 (2021～2024年度)
8 心し良質場環境の選択できる市安 良質な住宅を安	認定長期優良住宅のストック数	約170,000戸 (2030年度末)	約7万7千戸 (2020年度末)	約118,300戸 (2024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	50% (2030年度)	20% (2020年度)	25.7% (2024年度)
	リフォームの年間実施戸数	約26万戸 (2030年度)	約15万戸 (2018年度)	約16万戸 (2023年度)
9 安全で良質の形成 ストックの形成	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	80% (2030年度末)	68.1% (2021年1月時点)	73.7% (2025年12月)
	管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	100% (2030年度末)	67.8% (2020年度末)	96.5% (2025年度末)
	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	20管理組合 (2030年度末)	1管理組合 (2020年度末)	1管理組合 (2025年度末)
	マンションの耐震化率	耐震性が不十分な住宅を概ね解消 (2025年度末)	94.4% (2019年度末)	94.9% (2024年度末時点)
10 た都の再生 都市づくりと一体とな	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)	—	3か所 (2026年4月)
	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)	—	105か所 (2025年度末)
	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)	—	129か所 (2025年度末)
	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	30ha超 (2024年度末)	約27ha (2020年度末)	約32ha (2021～2024年度)