参考資料２

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

答申（骨子）

令和８年10月30日版

答申　構成（案）

Ⅰ　時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の考え方

1　東京における住宅政策の課題

2　これまでの住宅政策の変遷

3　時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の考え方

Ⅱ　目指す2050年代の住生活の姿と新たな住宅政策の戦略

1　2050年代に向けた住生活を取り巻く環境の変化と住宅政策に求められる方向性

2　目指す2050年代の住生活の姿

3　新たな住宅政策の５つの戦略

戦略１　空き家の発生前段階から活用・次世代承継まで切れ目ない対策を強化し、循環型住宅市場を実現
戦略２　子育て世帯・高齢者等、誰もが安心してニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備
戦略３　重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ
戦略４　マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ
戦略５　安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成

4　住宅政策の実効性を高めるための６つの視点

①　都民目線（Well-being）の重視
②　多様な主体との連携
③　まちづくり・福祉等との分野連携
④　多様な政策手法の活用
⑤　ＤＸ・ＡＸの推進
⑥　未来を見据えた柔軟な転換

答申　構成（案）

Ⅲ　具体的な施策の方向

戦略１　空き家の発生前段階から活用・次世代承継まで切れ目ない対策を強化し、循環型住宅市場を実現

目標１　空き家の発生抑制や利活用等の推進による住まいの継承と循環

目標２　良質な住宅を安心して選択できる市場環境の整備

戦略２　子育て世帯・高齢者等、誰もが安心してニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備

目標３　子育てしやすい居住環境の実現

目標４　高齢者が安心して暮らせる居住環境の実現

目標５　都民のライフステージ・ライフスタイルに応じた多様な住まいの実現

戦略３　重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ

目標６　公的住宅と民間住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築

目標７　公的住宅における多世代が集う地域コミュニティの形成

戦略４　マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ

目標８　世代を超えて住み継がれるマンションストックの形成

目標９　老朽マンション等の再生による地域価値向上

戦略５　安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成

目標10　災害に強く安全・安心な住宅市街地の実現

目標11　住宅市街地のゼロエミッション化

Ⅳ　住宅市街地の整備の方向

Ⅰ　時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の考え方

1　東京における住宅政策の課題

（趣旨）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」の前提となる、東京における住宅政策の課題を整理

- 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、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である。
- 急速に進む少子高齢化、明らかにこれまでと様相が異なる気候変動、ＤＸ・ＡＸの進展や働き方の多様化など、社会の変容は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。
- このような時代の荒波の中で、都民の住生活を取り巻く環境も大きく揺れ動いており、単身高齢者の増加や共働きの子育て世帯の一般化、大量の「空き家予備軍」の存在、マンションの２つの老いの進行、住宅価格の上昇など、多岐にわたる課題が顕在化している。
- こうした状況において、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。

2　これまでの住宅政策の変遷

（趣旨）住宅マスタープラン策定の経緯とともに、社会状況の変化に合わせ、これまで都が取り組んできた住宅政策について振り返り

- 都は、住宅施策を総合的・計画的に推進するための基本となる計画として、「東京都住宅マスタープラン」を策定しており、1991（平成３）年度に第１次住宅マスタープランを策定して以来、５年ごとに改定を行い、社会経済情勢の変化に対応した住宅政策を進めてきた。

- これまで、成長と拡大の時代から成熟社会へとシフトする中、阪神淡路大震災・東日本大震災などにおいて浮き彫りとなった災害時における都市の脆弱性、高齢世帯の増加、空き家問題の顕在化など、社会状況の変化に伴う新たな課題に対して、住宅の耐震化、木造住宅密集地域への対応強化、サービス付き高齢者向け住宅登録制度の開始、空家特措法に基づく空き家対策などが進められている。

- 現行の住宅マスタープランが策定された2021（令和３）年度はコロナ禍にあり、都民の働き方や住宅に対する価値観等に大きな変化が生じるようになった。

- 加えて、子供を産み育てようと思える子育てしやすい環境の充実や、大規模地震発生確率の高まり、頻発・激甚化する局地的大雨を踏まえた防災力の強化など、時代の要請を受け、テレワークスペースを備えた住宅の普及や、子育て世帯向けの住宅である「東京こどもすくすく住宅」の供給促進、災害時のマンションでの生活継続に向けた「東京とどまるマンション」の制度構築など、施策の具体化に取り組んできた。

3　時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の考え方

（趣旨）関連計画における考え方を踏まえ、新たな住宅政策の展開に当たっては、目指す2050年代の住生活の姿から逆算して今後取り組む住宅政策の方向性を検討する「バックキャスト」の視点を取り入れることを提示

- 住生活を取り巻く課題が複雑化・多様化している中にあって、変化に適切に対応していくためには、従来の延長線上で住宅政策を検討するだけではなく、長期的な視点に立った政策展開が重要である。
- 都は、都政の新たな羅針盤である「2050東京戦略」において2050年代に目指す東京の姿を示し、その実現に向けた取組を進めている。また、目指すべき東京の都市の姿を示す「都市づくりのグランドデザイン」についても、2050年代に向けた東京の都市づくりを推進するため、改定作業が進められている。さらに、国の住生活基本計画（全国計画）においても、2050年に目指す住生活の姿を描き、その実現に向けた施策の方向性が示されている。
- 東京における新たな住宅政策の展開に当たっては、現状を基点として将来を予測するフォアキャストの視点ではなく、目指すべき将来の姿から逆算して今なすべき取組を考える「バックキャスト」の視点を持って、2050年代における望ましい住生活の姿を描き、その実現に向けた道筋を示していくことが必要である。

Ⅱ　目指す2050年代の住生活の姿と新たな住宅政策の戦略

1　2050年代に向けた住生活を取り巻く環境の変化と住宅政策に求められる方向性

（趣旨）2050年代の住生活の姿を描くに当たり、今後予想される住生活を取り巻く環境の変化と課題を整理。関連計画に通底する考え方も踏まえ、今後の住宅政策に求められる方向性について提示

- 住宅政策を取り巻く環境は、人生100年時代の本格化や世帯構成・価値観の多様化、気候変動、ＤＸ・ＡＸの進展などにより大きく変化
- 戸建住宅やマンション、公的住宅を含む既存住宅ストックが充足する中、今後は、住宅を新たに供給するだけでなく、良質な既存住宅ストックを適切に維持管理し、有効に活用していく視点が一層重要

【人口・世帯構造の変化】

- 今後、東京では高齢化がさらに進展し、高齢者世帯、とりわけ単身高齢世帯の増加が見込まれている。このため、住宅確保要配慮者への対応に加え、元気な高齢者も含めて、自らのライフスタイルやライフステージに応じて住まいを選択できる環境や、多様な住まいの受け皿の確保が重要
- また、共働き世帯の一般化や世帯構成の多様化が進む中、子育て世帯等についても、家族の状況や子供の成長段階に応じて住替えや住まい方を選択できるよう、多様な住宅供給や住環境の整備が必要

【住まいの変化】

- 東京では、引き続き住宅ストックが世帯数を上回る状況が見込まれており、住宅を新たに供給するだけでなく、既存住宅ストックをいかに活用し、次世代へ継承していくかが重要な課題。特に、相続物件の増加に伴う空き家の発生が懸念されることから、空き家化を未然に防ぎ、既存住宅市場での流通や活用を促進していくことが必要
- マンションについては、建物と居住者の２つの老いが進行するとともに、多くのタワーマンションが設備更新の時期を迎えることが見込まれている。このため、マンションを長期に住み続けられる居住基盤として適切な維持管理や再生を進めていくことが必要
- 公的住宅についても老朽化が進む中、建替えだけでなく長寿命化や既存ストックの有効活用を進めるとともに、住宅セーフティネット機能に加え、地域に開かれた公的資源として活用していくことが必要

1　2050年代に向けた住生活を取り巻く環境の変化と住宅政策に求められる方向性

【社会の変化】

- ＤＸ・ＡＸの進展、働き方や暮らし方の多様化などにより、住生活を取り巻く社会状況は大きく変化している。今後は、住まいに関する情報や支援を届ける仕組みを充実させるとともに、テレワークの定着や職住近接・育住近接などの広がりを踏まえ、住まいを「暮らす場」としてだけでなく、働く、学ぶ、子育てする、交流する場として捉え直していくことが必要
- また、次世代モビリティの実装やデジタル技術の進展は、住宅地や地域の空間利用にも影響を及ぼすことが見込まれる。加えて、地域コミュニティの維持、気候変動や災害リスクへの対応など、住宅政策に求められる役割は広がっており、福祉、環境、交通、まちづくり等の関連分野と連携しながら、多様な都民の暮らしを支える居住環境づくりを進めていくことが重要

- 「2050東京戦略」、「『都市づくりのグランドデザイン』改定にむけた中間のまとめ」、「住生活基本計画（全国計画）」において、2050年代の姿を見据えたバックキャストの視点で施策を検討するに当たり、以下の通底する考え方が示されている。
  - ◆ 全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

- 2050年代に向けた住生活を取り巻く環境の変化や、関連計画に通底する考え方を踏まえ、都における新たな住宅政策には、「つくっては壊す」発想から、既存ストックを最大限活用しながら「長く大切に使う」考え方が求められている。また、全ての人のライフスタイルに応じた幸福度（Well-being）の向上を重視するとともに、地域ごとの特性をいかし、多様な価値が共存・連携する住環境の形成を進めていく必要がある。

2　目指す2050年代の住生活の姿

（趣旨）前項で示した2050年代に向けた住生活を取り巻く環境の変化と住宅政策に求められる方向性を踏まえ、目指す2050年代の住生活の姿を提示。「住まうヒトの視点」「住まうモノの視点」で2050年代の住生活の姿を整理

- 人口構造や世帯構成の変化、価値観の多様化が進む中にあっても、住まいは全ての都民が安心して暮らし、人生を豊かに営むための基盤である。
- 人々の暮らしは、一人ひとり異なり、人生の歩みとともに移り変わっていく。
- 人生100年時代において、ライフステージや暮らし方に応じ、自分にふさわしい住まいを選び、住み手自らがより良いものとしながら、安心と豊かさに満ちた住生活を送っている。
- 良質な住宅が適切に維持・継承され、循環型住宅市場が形成される中で新たな価値を生みながら、世代を超えて大切に使われている。
- 人と住まいがともに時を重ねることで、居住の場としても世界に誇る魅力的な東京が実現し、誰もが豊かに暮らしている。

- 目指す2050年代の住生活の姿として、

「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」 を目指す。

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、その時々のライフスタイルに適した住まいや住まい方を実現

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住宅市場が形成され、地域特性に応じた居住環境が実現

3　新たな住宅政策の５つの戦略

（趣旨）目指す2050年代の住生活の姿から、バックキャストの視点で新たな住宅政策の５つの戦略を設定

（目指す2050年代の住生活の姿）

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年時代を謳歌する豊かな暮らし　　**住まうモノの視点：住宅ストック価値の最大化**

戦略１　空き家の発生前段階から活用・次世代承継まで切れ目ない対策を強化し、循環型住宅市場を実現

戦略２　子育て世帯・高齢者等、誰もが安心してニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備

戦略３　重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ

戦略４　マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ

戦略５　安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成

4　住宅政策の実効性を高めるための６つの視点

（趣旨）住宅政策の実効性を高めるために必要な、多様な主体との連携や仕組みの構築、まちづくり・福祉等との分野連携などを、全体を貫く視点として設定

- 2050年代に目指す住生活の姿を実現するためには、個別の施策を積み上げるだけでなく、住宅政策全体を貫く共通の視点を持ちながら施策を展開していくことが重要
- 人口構造や世帯構成の変化、価値観の多様化、気候変動やデジタル技術の進展など、先行きが不透明な時代においては、住宅政策についても従来の枠組みにとらわれず、多様な主体と連携しながら柔軟かつ戦略的に取り組むことが必要
- このため、本答申では、住宅政策の実効性を高めるための６つの視点を設定

① 都民目線（Well-being）の重視

東京に住む全ての人が、住宅の質や価格など様々な面からニーズに応じた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るために必要な情報や施策を確実に届ける。

② 多様な主体との連携

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で施策の実効性を高める。

③ まちづくり・福祉等との分野連携

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、まちづくりや福祉分野等と連携した取組を展開する。

④ 多様な政策手法の活用

社会経済環境の変化に対応し、施策効果の最大化を図るため、補助制度に加え、金融、税制、公的ストックの活用など、多様な政策手法を組み合わせながら施策を展開する。

⑤ ＤＸ・ＡＸの推進

担い手不足の解消や、複雑化・多様化する都民ニーズに的確に対応するため、データに基づく課題分析や、最先端の技術等を活用して効果的かつ効率的に施策を推進する。

⑥ 未来を見据えた柔軟な転換

既存の枠組みに捉われない柔軟な発想により、施策の実装を阻む制度・慣行など構造的課題を洗い出し、規制改革など国への働きかけも含めて検討し、課題解決を図る。

Ⅲ　具体的な施策の方向

新たな住宅政策の戦略における目標

（趣旨）具体的な施策展開の方向性を定めるに当たり、新たな住宅政策の戦略における目標を設定

戦略１　空き家の発生前段階から活用・次世代承継まで切れ目ない対策を強化し、循環型住宅市場を実現

目標１　空き家の発生抑制や利活用等の推進による住まいの継承と循環
目標２　良質な住宅を安心して選択できる市場環境の整備

戦略２　子育て世帯・高齢者等、誰もが安心してニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備

目標３　子育てしやすい居住環境の実現
目標４　高齢者が安心して暮らせる居住環境の実現
目標５　都民のライフステージ・ライフスタイルに応じた多様な住まいの実現

戦略３　重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ

目標６　公的住宅と民間住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築
目標７　公的住宅における多世代が集う地域コミュニティの形成

戦略４　マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ

目標８　世代を超えて住み継がれるマンションストックの形成
目標９　老朽マンション等の再生による地域価値向上

戦略５　安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成

目標10　災害に強く安全・安心な住宅市街地の実現
目標11　住宅市街地のゼロエミッション化

（参考）東京都住宅政策審議会において議論した論点と新たな住宅政策の戦略と目標について

審議会・企画部会での議論を、新たな住宅政策の戦略と目標に反映

審議会・企画部会で議論した論点

- 最近の住生活を取り巻く環境の変化（住宅価格・外国人）
- 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
- マンション
- 住宅まちづくり
- 防災・減災
- ゼロエミッション
- ＡＩ・ＤＸ

各論点において、委員より指摘された通底される考え方

新たな住宅政策の戦略と目標

戦略１ 空き家の発生前段階から活用・次世代承継まで切れ目ない対策を強化し、循環型住宅市場を実現
- 目標１ 空き家の発生抑制や利活用等の推進による住まいの継承と循環
- 目標２ 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の整備

戦略２ 子育て世帯・高齢者等、誰もが安心してニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備
- 目標３ 子育てしやすい居住環境の実現
- 目標４ 高齢者が安心して暮らせる居住環境の実現
- 目標５ 都民のライフステージ・ライフスタイルに応じた多様な住まいの実現

戦略３ 重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ
- 目標６ 公的住宅と民間住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築
- 目標７ 公的住宅における多世代が集う地域コミュニティの形成

戦略４ マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ
- 目標８ 世代を超えて住み継がれるマンションストックの形成
- 目標９ 老朽マンション等の再生による地域価値向上

戦略５ 安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成
- 目標10 災害に強く安全・安心な住宅市街地の実現
- 目標11 住宅市街地のゼロエミッション化

全体を貫く視点


① 都民目線（Well-being）の重視


③ まちづくり・福祉等との分野連携


⑤ ＤＸ・ＡＸの推進


② 多様な主体との連携


④ 多様な政策手法の活用


⑥ 未来を見据えた柔軟な転換

戦略１　空き家の発生前段階から活用・次世代承継まで切れ目ない対策を強化し、循環型住宅市場を実現

目標１　空き家の発生抑制や利活用等の推進による住まいの継承と循環

目標２　良質な住宅を安心して選択できる市場環境の整備

（趣旨）10ページで示した「目指す2050年代の住生活の姿」を上位の概念として位置付け、その姿を分野別に具体化・整理し、新たな住宅政策の戦略ごとに目指す2050年代の住生活の姿を設定
目標ごとの「現状」を整理した上で、これまでの審議会・企画部会におけるご意見を踏まえ、「今後10年間の施策展開の方向性（案）」を提示　＜ご議論いただきたいポイント＞

戦略１　空き家の発生前段階から活用・次世代承継まで切れ目ない対策を強化し、循環型住宅市場を実現

目指す2050年代の住生活の姿

- 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。
- 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。

戦略１　空き家の発生前段階から活用･次世代承継まで切れ目ない対策を強化し、循環型住宅市場を実現

目標１　空き家の発生抑制や利活用等の推進による住まいの継承と循環

（１）現状

- 都内には、将来的にも総世帯数を上回る住宅ストック数が存在見込み
- 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（戸建住宅約２万戸、共同住宅等約59万戸）、長期不在等の空き家は約18万戸（戸建住宅約５万戸、共同住宅等約12万戸）、主要部分が腐朽した空き家が約11万戸（戸建住宅約３万戸、共同住宅等約８万戸）存在
- 市場流通用の空き家約61万戸のうち、賃貸用の空き家が約56.5万戸あり、全国と比較しても賃貸用の空き家の割合が高い。
- 今後空き家になるおそれがある「空き家予備軍※」が、約100万戸存在

※空き家予備軍…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

戦略１　空き家の発生前段階から活用・次世代承継まで切れ目ない対策を強化し、循環型住宅市場を実現

目標１　空き家の発生抑制や利活用等の推進による住まいの継承と循環

（２）今後10年間の施策展開の方向性（案）

- 市場を通じて住宅ストックを次世代へ円滑に引き継ぐため、既存住宅市場での流通促進、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、利活用見込みのない空き家の除却等に加え、空き家予備軍※への対応を強化する必要がある。
- 地域によって異なる住宅ストックの状況や都民のニーズ等を踏まえ、区市町村等とも連携し、住宅ストックを活用した地域の活性化に取り組む必要がある。

取組イメージ

- 高齢者世帯の持ち家が多い地域等における、空き家予備軍世帯の住替えと持ち家活用の支援
- 売却・賃貸・住替え・相続などに関する相談対応から、空き家の売却や活用に向けたアウトリーチ型提案まで一気通貫で行う体制の整備など、空き家を含む既存住宅の流通を促進
- ニーズに合った住宅とのマッチングが円滑に進むよう、インスペクションや住宅履歴情報の作成に加え、住宅の質や価格などを見える化する取組の促進
- 空き家等を子育て世帯等の多様なニーズに応じた住まいや地域の交流拠点等へ改修する取組への支援
- 接道条件の悪いエリアにおける空き家の活用や解消に向けた支援
- 住まいの住替えや住まいの終活など空き家所有者等への各種情報発信による住生活リテラシーの向上
- 自主管理オーナーの賃貸物件など、空き家・空き室の属性ごとの状況を把握し、住宅ストックの活用に向けた対応を検討
- 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

戦略１　空き家の発生前段階から活用･次世代承継まで切れ目ない対策を強化し、循環型住宅市場を実現

目標２　良質な住宅を安心して選択できる市場環境の整備

（１）現状

- 既存住宅の成約件数は、全体では増加傾向（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、「設備の老朽化」「耐震性」「隠れた不具合」等への不安が多数
- 相続登記がされていない空き家は権利関係が不透明であるため、市場での流通や利活用が困難
- 住宅価格は、建設費の上昇等に加え、新築マンションの供給戸数の減少により、上昇傾向。また、短期転売など投機的取引が価格上昇の一因との指摘

戦略１　空き家の発生前段階から活用・次世代承継まで切れ目ない対策を強化し、循環型住宅市場を実現

目標２　良質な住宅を安心して選択できる市場環境の整備

（２）今後10年間の施策展開の方向性（案）

- 住宅の性能や管理状況、価格等の情報を分かりやすく見える化することで、都民の不安を解消し、ライフステージやライフスタイルに応じた住まいを適切に選択できる市場環境の整備が必要である。
- 住宅所有者等に対する、相談から提案まで一気通貫で行う相談体制の整備や相続等の手続きに係る支援、デジタル技術等も活用した情報発信による住生活リテラシー向上の取組などにより、既存住宅ストックを流通させる仕組みの構築が必要である。
- 住宅価格は、市場における需要と供給の関係など、様々な要因により形成される。空き家を含む既存住宅の流通を一層促進するなど、世帯数を上回る都内の住宅ストックの活用を図ることが必要である。
- 住宅は都民の生活の基盤であり、実需に基づかない投機的取引は好ましくないことから、その抑制に向け、対策を検討する必要がある。

取組イメージ

- インスペクションや住宅履歴情報の作成に加え、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）などを見える化する取組の促進
- 売却・賃貸・住替え・相続などに関する相談対応から、空き家の売却や活用に向けたアウトリーチ型提案まで一気通貫で行う体制の整備など、空き家を含む既存住宅の流通を促進（再掲）
- 空き家所有者や消費者に対する各種媒体を通じた情報発信など住生活リテラシー向上に向けた取組を実施
- 実需に基づかない投機的取引の抑制に向け、都が関与する再開発等における対応や税制措置等に関する国への働きかけなど必要な対策を検討

戦略２　子育て世帯・高齢者等、誰もが安心して ニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備

目標３　子育てしやすい居住環境の実現

目標４　高齢者が安心して暮らせる居住環境の実現

目標５　都民のライフステージ・ライフスタイルに応じた多様な住まいの実現

（趣旨）10ページで示した「目指す2050年代の住生活の姿」を上位の概念として位置付け、その姿を分野別に具体化・整理し、新たな住宅政策の戦略ごとに目指す2050年代の住生活の姿を設定
目標ごとの「現状」を整理した上で、これまでの審議会・企画部会におけるご意見を踏まえ、「今後10年間の施策展開の方向性（案）」を提示　＜ご議論いただきたいポイント＞

戦略２　子育て世帯・高齢者等、誰もが安心してニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備

目指す2050年代の住生活の姿

- 子育てを社会全体で支える居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、余暇や仕事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。
- 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。

戦略２　子育て世帯・高齢者等、誰もが安心してニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備

目標３　子育てしやすい居住環境の実現

（１）現状

- 夫婦と子供からなる世帯は約159万世帯。共働き世帯の割合は６割超と、子育て世帯のライフスタイルが大きく変化
- 夫婦と18歳未満の子供からなる世帯の約４割が70㎡未満の住宅に居住しており、子育てに適した広さの住宅の確保が課題
- 70㎡以上の住宅ストックは、持ち家が約210万戸存在する一方、借家は約34万戸にとどまっており、子育て世帯が希望する広さの住宅を賃貸住宅で確保しにくい状況
- 住宅及び居住環境に関して子育てのために重要と思う項目の第１位は「広さや間取り」
- 乳幼児の日常生活における事故の約７割が住宅等で発生しており、住宅内における安全性への配慮が重要
- 保護者の約７割が子育てに関する悩みや不安を抱えており、不安や悩みの相談相手がいることで孤独感が低減するとの調査結果も示されているため、地域における交流や支え合いの仕組みを通じて、孤立することなく安心して子育てができる住環境の整備が重要
- 都は、安全・安心な子育てのための工夫が凝らされた住宅を認定する「東京こどもすくすく住宅認定制度」等により、子育てに適した住宅の供給を推進

戦略２　子育て世帯・高齢者等、誰もが安心してニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備

目標３　子育てしやすい居住環境の実現

（２）今後10年間の施策展開の方向性（案）

- 子育て世帯が、多様化するニーズに応じて適切に住まいを選択できるよう、 様々な主体と連携し、既存住宅ストック等を活用しながら、子育てに配慮した住宅やアフォーダブルで良質な住宅の供給誘導を進める必要がある。
- 地域資源の活用や多様な主体との連携によるコミュニティ形成を進めることにより、地域全体で子育てを支え、子育て世帯が安心して暮らすことができる居住環境の実現を図る必要がある。また、地域性も加味した子育てしやすい居住環境の形成を誘導することが必要である。
- 地域にある公的施設や民間サービスを活用した子育て支援の充実のため、福祉やまちづくり等との分野横断的な連携を強化していく必要がある。また、他分野と連動した取組や各主体における様々な取組が都民に分かりやすく届くよう、情報発信の強化も必要である。

取組イメージ

- 空き家等を子育て世帯の多様なニーズに応じた住まいへ改修する取組への積極的な支援
- 東京こどもすくすく住宅認定制度を活用した様々なタイプの住宅供給と既存住宅の改修による子育て環境向上に向けた取組の推進
- 子育て世帯等が手頃な家賃で安心して住むことができる「アフォーダブル住宅」の供給誘導
- まちづくりと連携した地域ごとの魅力や特徴を活かした子育てしやすい住環境の誘導
- 住宅事業者等が実施する子育て世帯のコミュニティ形成などに資する様々な取組事例の発信
- 地域の既存施設の活用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
- 公共住宅における、子育て世帯と親族の近居の支援

戦略２　子育て世帯・高齢者等、誰もが安心してニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備

目標４　高齢者が安心して暮らせる居住環境の実現

（１）現状

- 2035（令和17）年には、団塊世代※が85歳を超え、団塊ジュニア世代※が60歳を超えるなど、今後都内の高齢者は増加見込みであり、特に単身高齢者が大幅に増加見込み。介護のニーズや日常の安否確認等のサービスに対するニーズが更に高まることが見込まれる。

  ※団塊世代…1947～1949（昭和22～24）年生まれの人口の多い年齢層のことをいう
  ※団塊ジュニア世代…1971～1974（昭和46～49）年生まれの人口の多い年齢層のことをいう

- 一方、現在高齢者の約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り、住み慣れた地域で健康に暮らし続けられる居住環境の整備も重要

- 持ち家では、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、単身世帯の約55%が70㎡以上の住宅に居住。賃貸住宅では、65歳以上の夫婦のみ世帯の約20%が70㎡以上の住宅に、単身世帯の約20%が50㎡以上の住宅に居住しており、高齢者が比較的広い住宅ストックを保有・利用している状況

- 単身高齢者は他の世代と比べて会話頻度が低い傾向にあり、会話頻度が低い者ほど孤独を感じやすく、抑うつ傾向も高くなるため、高齢者が地域とのつながりを持ちながら安心して暮らせる環境づくりが重要

- 高齢者が現在の地域で住み続けるために必要なものとして、「かかりつけ医等健康面での受け皿」や「近所の人との支え合い」が高い割合を占めており、住まいや地域に求める環境としては、「医療・介護サービスを受けやすいこと」や「移動や買い物の利便性」を重視

- 住宅面では、「高齢者への配慮（段差がない等）」への不満が最も高く、「収納の使い勝手」や「断熱性」も課題。また、高齢者の事故の６割以上が住戸内で発生しており、住宅のバリアフリー化や性能向上が必要

- ニーズに応じた住宅への住替えについて、現在、意向がある高齢者は４割いるが、実際に住替えを行った者は１割未満

戦略２　子育て世帯・高齢者等、誰もが安心してニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備

目標４　高齢者が安心して暮らせる居住環境の実現

（２）今後10年間の施策展開の方向性（案）

- 地域において、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、高齢者の生活スタイルや要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。
- 地域福祉等とも連携しながら、高齢者が日常生活へのサポートや医療・介護サービス等を適切に受けられる環境の整備が必要である。ＩＣＴ等を活用した見守りについては、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が必要である。
- 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必要である。
- 自立した高齢者の住替えを進める上では、新たな住まい方のメリット等について発信していく必要がある。また、公的機関が関与し、高齢者が安心して住替えを進められる環境の整備が必要である。

取組イメージ

- 見守りやコミュニティ形成にも配慮された住宅の普及促進
- 高齢者の住まいのバリアフリー改修やヒートショック対策の推進
- 住まい探しから入居後のサポートまで切れ目なく支える仕組みの整備
- 高齢者が若者などと多世代交流ができる仕掛けや、居住者や地域住民が気軽に集える居場所づくり
- 高齢者が住替え先や持ち家の活用方法等を検討する際に、公的機関が関与する情報提供の仕組み・相談機能の整備
- 自立した高齢者の住替えを進める上で、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

戦略２　子育て世帯・高齢者等、誰もが安心してニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備

目標５　都民のライフステージ・ライフスタイルに応じた多様な住まいの実現

（１）現状

- 都では、世帯構成が多様化しており、世帯数は2035年頃まで増加すると見込まれる一方、一世帯当たりの人員は減少を続けており、単身世帯が大きな割合を占める状況
- 少子高齢化の進展に加え、共働き世帯の増加やライフスタイルの多様化、外国人人口の増加など、都民を取り巻く環境は大きく変化
- 都心においては、日本経済の中枢機能を担う国際ビジネス交流ゾーンが存在しており、多摩地域においては、鉄道ネットワークの高い結節性をもつ中核的な拠点等を中心に商業・業務機能が立地するとともに、豊かな住環境を有する住宅地や緑が広がるなど、都内でも地域ごとに特性が異なっている。

戦略２　子育て世帯・高齢者等、誰もが安心してニーズに応じた住生活を実現できる環境の整備

目標５　都民のライフステージ・ライフスタイルに応じた多様な住まいの実現

（２）今後10年間の施策展開の方向性（案）

- 子育て世帯や高齢者、若者、障害者等東京に居住する全ての人が、それぞれのニーズに応じた住まいを確保できるよう、既存住宅ストックを最大限活用し、住まいの選択肢を充実させていく必要がある。
- 都心や多摩、島しょ等都内には多様な地域特性があり、地域の強みを生かしながら、人口や世帯構造、住宅ストック、移動手段などの変化を的確にとらえ、多様な世代が安心・快適に住み続けることができる居住環境を実現していく必要がある。
- 外国人との秩序ある共生社会の実現に向け、様々な主体と連携し、居住の状況等も踏まえながら、生活習慣等の違いや制度に関する情報提供など相互理解を促進するための取組等を早い段階から進める必要がある。

取組イメージ

- 地域性を踏まえながら、公的住宅や民間住宅市場における空き家等を活用し、住まいの選択肢を充実
- 住宅情報や支援情報等、ニーズに応じた住生活の実現に資する様々な情報を分かりやすく発信
- 次世代モビリティの実装や駐車場配置の適正化など、まちづくりと連携して歩行空間の豊かさや生活利便性の向上を図り、子育て世帯や高齢者など多様な世代が暮らしやすい住環境を形成
- 地域や団体等と連携しながら、外国人に対する契約時や入居前後の丁寧な情報提供、入居後の継続的なフォロー等を実施

戦略３　重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ

目標６　公的住宅と民間住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築

目標７　公的住宅における多世代が集う地域コミュニティの形成

（趣旨）10ページで示した「目指す2050年代の住生活の姿」を上位の概念として位置付け、その姿を分野別に具体化・整理し、新たな住宅政策の戦略ごとに目指す2050年代の住生活の姿を設定
目標ごとの「現状」を整理した上で、これまでの審議会・企画部会におけるご意見を踏まえ、「今後10年間の施策展開の方向性（案）」を提示　＜ご議論いただきたいポイント＞

戦略３　重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ

目指す2050年代の住生活の姿

- 障害者やひとり親世帯、低所得者等住宅の確保に配慮を要する都民が、公的住宅や民間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。

戦略３　重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ

目標６　公的住宅と民間住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築

（１）現状

- 都内には約51万戸の公的住宅ストックが存在し、このうち約25万戸を占める都営住宅は住宅セーフティネットの中核的役割
- 都営住宅では居住者の高齢化や単身化が進展しており、名義人が65歳以上の世帯は約７割を占め、高齢単身世帯やひとり親世帯の割合も都内平均を上回る。
- 都営住宅ストックの適切な維持更新や団地管理の担い手確保が課題
- 公社住宅は約７万戸存在し、中堅所得者向けの住宅として多様な世帯向けの住宅を提供
- 住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、「東京ささエール住宅」の供給や居住支援法人、居住支援協議会等による支援体制の充実が進展
- 改正住宅セーフティネット法の施行にあわせて、居住支援法人等が大家と連携し、安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ等の入居中サポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）の認定制度を開始。居住サポート住宅の拡大に向けた普及促進が必要
- 都内の世帯のうち、民営借家に居住する世帯は、世帯総数の約４割。65歳以上の世帯員のいる世帯では約２割が民営借家に居住しており、高齢者の４人に１人以上が、「年齢を理由とした賃貸住宅への入居拒否」を経験
- 住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は孤独死などへの不安から拒否感を有しており、入居物件においては、「近隣住民とのトラブル」、「家賃滞納」、「残置物の処分」などで苦慮
- 大家が高齢者等の入居に際して求める支援策として、「定期的な見守り・安否確認」が最も多く挙げられ、高齢者の居住の安定に向けては、住宅施策と福祉施策等が連携した見守りや居住支援の充実が必要

戦略３　重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ

目標６　公的住宅と民間住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築

（２）今後10年間の施策展開の方向性（案）

- 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的住宅の積極的な活用に加え、民間賃貸住宅を活用するための施策等を実施することにより、障害者やひとり親世帯、低所得者等を含む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である。
- 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すことが必要である。
- 公的住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、地域の特性、老朽化の度合い、新たな居住ニーズ等を勘案しながら、建替えや長寿命化等の改修を実施することが必要である。
- 公社住宅は、中堅所得のファミリー世帯をはじめとして、高齢者世帯などの多様なニーズに応え、民間賃貸住宅市場を補完するとともに、高齢者世帯、障害者世帯、子育て・ひとり親世帯など、住宅の確保に配慮を要する世帯の入居機会を確保するなど住宅セーフティネット機能の一翼を担うことが必要である。また、立地やストックの特性をいかし、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必要である。
- 東京ささエール住宅等は、居住支援法人等との連携を強化するなどにより、貸主のリスク軽減を図りながら、空き家・空き室等の既存ストックを活用した供給を促進することが必要である。
- 居住支援は、住宅の提供に限らず、入居中における見守り等による「気づき」と福祉サービスへの「つなぎ」など、切れ目のない伴走型の支援に取り組むことが必要である。
- 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、住宅確保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持続可能で実働的な体制が必要である。

戦略３　重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ

目標６　公的住宅と民間住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築

取組イメージ

（公的住宅の的確な供給）

- 都営住宅は、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・設備更新や長期活用を推進
- 自治会活動の維持に向けて、自治会の担う管理の範囲や外部組織人材の活用を検討
- 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推進
- 入居者が必要な支援が受けられるよう住宅部門と福祉部門の連携を推進
- 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の柔軟な取組を推進
- 気候変動を踏まえ、都営住宅の断熱性能向上や通風確保の取組を実施

（民間住宅ストックの活用促進）

- 空き家・空き室等の既存ストックを活用し、東京ささエール住宅や居住サポート住宅等の提供に取り組む貸主を支援
- 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、様々な民間賃貸住宅が東京ささエール住宅等として供給されるよう面積基準等の緩和を検討
- 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し、家主へ安心感を付与する取組を推進

（居住支援を支える担い手・ネットワーク形成）

- 住宅相談の窓口を起点に、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を構築
- 住宅確保要配慮者のニーズに応じた居住サポートに取り組む居住支援法人等の活動を支援し、貸主と居住支援法人等との連携を推進
- 区市町村や区市町村居住支援協議会とも連携して、住まい探しから入居後のサポートまで切れ目なく支える仕組みを整備
- 区市町村居住支援協議会の設立促進や各区市町村居住支援協議会の連携体制の構築に向けた支援を実施
- 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を提供する体制構築
- 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、高齢者等終身サポート事業等の多様な分野との連携を図りながら、住宅確保要配慮者への情報提供体制を構築

戦略３　重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ

目標７　公的住宅における多世代が集う地域コミュニティの形成

（１）現状

- 都営住宅の建替え等により創出される用地を活用し、福祉、商業、医療などの生活機能を整備
- 都営住宅の集会所等を活用し、子供、子育て世帯、高齢者など様々な人々が集い、地域の交流活動の場となる「東京みんなでサロン」を、105箇所展開（2025（令和７）年度末）
- 公社住宅において、子育て世帯や高齢者への入居支援策を展開するとともに、地域と連携した居場所づくりや住民交流のきっかけづくりを展開
- ＵＲ賃貸住宅において、子育て世帯も気軽に立ち寄れる居場所の創出やミクストコミュニティの形成、多文化共生への取組を展開

戦略３　重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ

目標７　公的住宅における多世代が集う地域コミュニティの形成

（２）今後10年間の施策展開の方向性（案）

- 地域特性を踏まえ、都営住宅を地域に開かれた公的資源として、建替え創出用地などを活用し、まちづくりとも連携しながら、福祉、防災、子育て、交流、生活支援を支える拠点として展開することが必要である。
- 都市再生機構や東京都住宅供給公社と連携し、子育て世帯をはじめとした多様な世帯によるミクストコミュニティの実現に資する取組を先導的に進めることが必要である。
- 公的住宅の集会所等を活用した、居住者や地域住民が気軽に集える居場所づくりなど、高齢単身世帯等への支援の拡大が必要である。

取組イメージ

- 子育て世帯をはじめ多様な世帯が入居できる仕組み等の検討
- 建替え創出用地などを、まちづくりとも連携しながら、福祉、防災、子育て、交流、 生活支援を支える拠点として展開
- 外部組織・人材も活用した、居住者や地域住民が気軽に集える居場所づくりなど地域コミュニティを活性化する取組を実施

戦略４　マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ

目標８　世代を超えて住み継がれるマンションストックの形成

目標９　老朽マンション等の再生による地域価値向上

（趣旨）10ページで示した「目指す2050年代の住生活の姿」を上位の概念として位置付け、その姿を分野別に具体化・整理し、新たな住宅政策の戦略ごとに目指す2050年代の住生活の姿を設定
目標ごとの「現状」を整理した上で、これまでの審議会・企画部会におけるご意見を踏まえ、「今後10年間の施策展開の方向性（案）」を提示　＜ご議論いただきたいポイント＞

戦略４　マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ

目指す2050年代の住生活の姿

- 適正な管理により世代を超えて価値を維持し続けることで、都市居住の基盤としてのマンションストックが形成され、マンションに暮らす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。
- 地域と調和したマンション再生が進むことにより、多様な世代を惹きつける魅力ある居住環境が育まれている。

戦略４　マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ

目標８　世代を超えて住み継がれるマンションストックの形成

（１）現状

- マンションは都民の主要な居住形態として定着し、都市居住を支える重要な住宅ストックとなっている一方で、建物の高経年化と居住者の高齢化という「２つの老い」が進行
- マンションは、区分所有者の高齢化や賃貸化・空室化の進行、管理組合の担い手不足や管理への関心の低さ等により、適切な管理や計画的な修繕が困難となると、居住環境の低下や、周辺地域の安全性や景観、防災性にも影響を及ぼす可能性があることから、管理状況を早期に把握し、管理不全を予防する取組が重要
- 都では、管理状況届出制度を通じて、マンションの管理状況の把握や管理適正化に向けた支援を進めているが、今後は制度の実効性を高め、管理組合が主体的に長期修繕計画の作成・見直しや適切な修繕積立金の確保に取り組めるよう、専門家や関係団体等と連携した支援の充実が必要
- 都内ではタワーマンションなどの大規模マンションが多く立地しており、今後、設備更新や大規模修繕の時期を迎えるマンションが増加する見込みだが、建物規模や設備の複雑さ、合意形成の難しさなど特有の課題があり、特性に応じた維持管理等のあり方を検討していくことが必要

戦略４　マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ

目標８　世代を超えて住み継がれるマンションストックの形成

（２）今後10年間の施策展開の方向性（案）

- 良質なマンションストックが将来にわたり適切に管理され、安心して住み継がれるよう、新築時から管理適正を促進するとともに、適切に管理されたマンションが見える化されるなど、適正に評価・選択される環境の整備に取り組む必要がある。
- 都の管理状況届出制度とあわせて、法による報告徴収を活用することで、都内マンションの管理状況を的確に把握する必要がある。区分所有者のみでは管理の適正化が困難なマンションに対しては、行政の支援策を管理組合等に届ける仕組みづくりや、区市町村とも連携して専門家による助言・支援を行うなど、管理不全への対応を強化していく必要がある。
- マンション管理の適正化に向けて、各所有者のマンション管理に関する意識啓発に一層取り組むとともに、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必要がある。区市との連携を強化し、行政と管理組合の連絡協力体制を充実させる必要がある。
- 100年安全・快適に住み続けられる居住基盤とするため、マンションの長寿命化等の促進に取り組む必要がある。
- 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ため、管理の状況や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必要がある。

取組イメージ

- 管理状況届出制度、東京とどまるマンション、管理計画認定制度、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情報発信
- 管理不全予防や適正管理に向け、条例による管理状況届出制度と法による報告徴収や助言・指導等を効果的に活用
- 小規模マンションなど、区分所有者のみでは管理の適正化が困難なマンションに対し、専門家による助言・支援など、管理組合を支援
- マンションに関する支援制度等の情報が自主管理マンションなどの管理組合にも行き渡るよう、アウトリーチ型の情報発信を充実
- 法による国内管理人制度の活用検討
- 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するとともに支援を担う側の専門家を育成
- タワーマンションの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検討し、タワーマンションを含むマンションの長寿命化を促進

戦略４　マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ

目標９　老朽マンション等の再生による地域価値向上

（１）現状

- 都内のマンションの建替え等の件数は、2024（令和６）年度末までに310件
- 建替えが実現できたマンションは、駅から500m圏内で容積使用率が低いものが多数
- 建替えを検討すべき時期を迎えている高経年マンションは、敷地が狭いものや容積率に余裕がないものなど、建替えを実施するには条件の厳しいものが多数
- 2025（令和７）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

戦略４　マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ

目標９　老朽マンション等の再生による地域価値向上

（２）今後10年間の施策展開の方向性（案）

- 老朽化したマンションについては、長寿命化に加え、建替えや敷地売却、一棟リノベーション等の多様な再生手法の中から、管理組合が状況に応じて選択できる環境づくりが必要である。
- 管理組合が状況に応じて適切な再生等手法を選択できるよう、都におけるマンション再生等のモデルとなる取組の構築・普及啓発や、区市町村と連携した専門家の活用について一層取り組んでいく必要がある。
- マンション再生の一層の促進に向けては、マンション単独の再生だけでなく、まちづくりや都市計画ともあわせて取り組むことが必要である。
- マンションを取り巻く社会状況の変化を踏まえ、求められる専門家の人材像を明確化し、育成していく必要がある。

取組イメージ

- 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
- マンション単独の再生だけでなく、まちづくりや都市計画ともあわせたマンション再生の一層の促進
- マンション再生に向けた、専門家派遣制度の構築や情報発信など、管理組合を支援
- 一団地認定の取扱い等課題解決に係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再生を推進

戦略５　安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成

目標10　災害に強く安全・安心な住宅市街地の実現

目標11　住宅市街地のゼロエミッション化

（趣旨）10ページで示した「目指す2050年代の住生活の姿」を上位の概念として位置付け、その姿を分野別に具体化・整理し、新たな住宅政策の戦略ごとに目指す2050年代の住生活の姿を設定
目標ごとの「現状」を整理した上で、これまでの審議会・企画部会におけるご意見を踏まえ、「今後10年間の施策展開の方向性（案）」を提示　＜ご議論いただきたいポイント＞

戦略５　安全･安心で持続可能な住宅市街地の形成

目指す2050年代の住生活の姿

- 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。
- 地域基盤整備や新技術・設備等の積極的導入により、住宅・住宅市街地のゼロエミッション化・脱炭素社会が実現し、持続可能な暮らしが定着している。

戦略５　安全･安心で持続可能な住宅市街地の形成

目標10　災害に強く安全･安心な住宅市街地の実現

（１）現状

- 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
- 住宅の耐震化率は93.4%まで向上しているものの、首都直下地震等による甚大な被害が想定される中、更なる防災性の向上が重要
- 近年、都内では短時間の大雨による浸水被害が相次いでおり、区部を中心に床上浸水が発生するなど、住宅市街地における都市型水害への対応が必要。豪雨の頻発化・激甚化を踏まえた山間部や急傾斜地に近接する住宅市街地での土砂災害リスクへの対応強化が重要
- 大規模災害時には建物被害だけでなく、停電等によるライフライン機能の停止により住生活の継続が困難となる事例もみられることから、在宅避難や被災後の住まい確保、地域コミュニティとの連携を含めたレジリエンスの向上が重要
- 都は、災害に備えて、エレベーターや給水ポンプの非常用電源の確保、防災マニュアルに基づく防災訓練・備蓄などに取り組む共同住宅を「東京とどまるマンション」として登録・公開し、普及を図っている。
- マンション管理において、「マンションの防災対策の進め方がわからない、又は組合員に防災意識が広まらない」と感じている管理組合が多い。

戦略５　安全･安心で持続可能な住宅市街地の形成

目標10　災害に強く安全･安心な住宅市街地の実現

（２）今後10年間の施策展開の方向性（案）

- 首都直下地震や激甚化する風水害等への備えとして、住宅の耐震化や木造住宅密集地域の改善、浸水･停電･暑さ対策等を一層推進し、地域の災害リスクを踏まえた安全･安心な居住を、まちづくり等との連携により実現する必要がある。
- 災害時でも生活を継続できるよう、マンション等における在宅避難の推進を進めるとともに、災害時に地域住民間の助け合いが円滑に行われるよう、地域コミュニティの強化に向けた取組が必要である。
- 災害時の円滑な対応のため、平時から災害時のシナリオを想定した検討が求められる。首都直下地震時等の広域的な避難を想定し、応急仮設住宅等の供給について、周辺自治体との連携･情報共有体制の強化が必要である。

取組イメージ

- 住宅の耐震化の一層の促進と、震災時の火災発生に備えたグラぴたスイッチ（感震ブレーカー）の設置促進
- 住宅への太陽光発電設備･蓄電池等の設置及び断熱性能の向上を推進
- 東京とどまるマンションへの登録等により物件評価が高まる仕組みづくりと制度の周知による登録促進
- 賃貸マンション等への東京とどまるマンション登録制度の普及
- 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に向けた取組を促進
- 暑さ対策に資するみどりの確保に係る取組の実施
- 被災者のニーズに対応した応急仮設住宅等の円滑な供給に向け、周辺自治体等とも連携し、平時から災害時のシナリオを想定した検討を実施

戦略５　安全･安心で持続可能な住宅市街地の形成

目標11　住宅市街地のゼロエミッション化

（１）現状

- 都では、エネルギー消費量及び温室効果ガス排出量の削減に向けた取組が進められており、都内のエネルギー消費量は2024（令和６）年度において2000（平成12）年度比で28.6%減少したが、家庭部門のエネルギー消費量は都内全体の約３割を占めており、2000（平成12）年度と比較して増加している唯一の部門であることから、住宅・住生活分野における取組が重要
- 2025（令和７）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。国においても、2025（令和７）年度から新築住宅等の省エネ基準適合が義務化
- 東京には、公園整備や開発で創出された緑、農地や人々の生活に寄り添い受け継がれてきた屋敷林等の様々な緑が身近にある。
- 都は、緑の多様な機能に着目した「みどり率※」を用いて、緑地等の現状や推移を把握。東京の緑は、減少傾向にあるものの、あらゆる機会を捉えた緑の創出等の取組を推進

  ※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
- 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。相続等を要因に減少する農地・屋敷林等の保全や、まちづくりに合わせたまちなかのみどりの創出等の取組を実施

戦略５　安全･安心で持続可能な住宅市街地の形成

目標11　住宅市街地のゼロエミッション化

（２）今後10年間の施策展開の方向性（案）

- 「2050年ゼロエミッション東京」の実現に向けて、住宅における省エネルギー化及び再生可能エネルギーの利用拡大を進めるとともに、地域における再生可能エネルギーの利用等を促進することにより、住宅市街地全体の環境性能向上を図る必要がある。
- 住宅の新築時から居住（改修）・解体（廃棄）時までを通じて、環境負荷の低減を推進し、脱炭素・資源循環型の住まい方への転換を進めることが必要である。
- 既存住宅ストックを最大限活用する観点から、新築住宅だけでなく、既存住宅における環境性能の向上に一層取り組んでいくことが求められる。住宅の環境性能向上を後押しするため、性能向上によるメリットの理解促進や、性能の向上が市場価値に反映される仕組みの構築などが必要である。
- 安全・安心な都市環境の形成に寄与するグリーンインフラの整備や敷地内の緑・公共空間の緑の創出、建物の壁面・屋上等を活用した立体的な緑化など、まちづくりと調和したゆとりと潤いのある緑豊かな住環境を創出していく必要がある。

取組イメージ

- 住宅の省エネ・断熱性能の向上及び太陽光発電設備・蓄電池等の設置を推進
- 既存住宅における環境性能向上に資する改修への支援の実施
- 環境性能の向上による快適性や健康増進、レジリエンスの向上、光熱費削減等のメリットの周知
- 住宅建材・設備等のリサイクルや再生材の利用を促進
- 省エネ性能等住宅の質を分かりやすく見える化する取組を促進
- 都営住宅における脱炭素化に向けた取組の推進
- 建物等の壁面・屋上等を活用した立体的な緑やグリーンインフラの導入を推進
- 緑を媒介とした住民同士のコミュニケーションによる地域力強化の取組を推進