資料３

（案）

東京都住宅政策審議会答申

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

目次

はじめに

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.....4
　１　東京における住宅政策の課題.....4
　２　これまでの住宅政策の変遷.....4
　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.....5
Ⅱ　目指す 2050 年代の住生活の姿と新たな住宅政策の戦略.....6
　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.....6
　２　目指す 2050 年代の住生活の姿.....7
　３　新たな住宅政策の５つの戦略.....8
　４　住宅政策の実効性を高めるための６つの視点.....9
Ⅲ　具体的な施策の方向.....10
　１　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.....11
　　（１）目指す 2050 年代の住生活の姿.....11
　　（２）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承継と循環.....11
　　（３）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.....13
　２　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.....15
　　（１）目指す 2050 年代の住生活の姿.....15
　　（２）目標３　子育てしやすい居住環境の実現.....15
　　（３）目標４　高齢者が安心して暮らせる居住環境の実現.....17
　　（４）目標５　地域特性や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.....19
　３　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.....22
　　（１）目指す 2050 年代の住生活の姿.....22
　　（２）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.....22
　　（３）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.....25
　４　戦略４　マンションを 100 年安心して暮らせる居住基盤へ.....27
　　（１）目指す 2050 年代の住生活の姿.....27
　　（２）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.....27
　　（３）目標９　老朽マンション等の再生による地域価値向上.....29
　５　戦略５　安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成.....31
　　（１）目指す 2050 年代の住生活の姿.....31
　　（２）目標 10　災害に強く安全・安心な住宅市街地の実現.....31
　　（３）目標 11　住宅市街地のゼロエミッション化.....32
Ⅳ　住宅市街地の整備の方向の基本的な考え方.....35

おわりに

はじめに

東京都住宅政策審議会は、2025（令和７）年 11 月 20 日、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」の諮問を受けた。

これを受け、当審議会は、企画部会において専門的かつ集中的に調査審議を行い、その検討状況について報告を受けつつ、審議を進めてきた。

2026（令和８）年９月 11 日には、これまでの審議を踏まえた「新たな『東京都住宅マスタープラン』策定に向けた都の考え方」が東京都から公表され、新たな住宅マスタープランの検討の方向性が示された。

この間、国においては、新たな「住生活基本計画（全国計画）」を 2026（令和８）年３月 27 日に閣議決定した。また、都においては、東京の目指すべき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等を示す「都市づくりのグランドデザイン」の改定に向けた検討も進められており、2026（令和８）年 10 月 30 日に「『都市づくりのグランドデザイン（改定）』素案」を取りまとめた。

こうした関連する動きや、2025（令和７）年３月に策定した都政の新たな羅針盤である「2050 東京戦略」の考え方も踏まえ、時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の考え方や、目指す 2050 年代の住生活の姿と新たな住宅政策の戦略、具体的な施策の方向についてとりまとめたので、ここに答申する。

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

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[1]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。

また、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[2]」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、都民の住生活を取り巻く環境も大きく変化している。

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

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、マンションの高経年化、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、マンション管理条例[3]の制定による管理状況の把握や適正管理の促進、空家特措法[4]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

---

[1] ＡＩトランスフォーメーション
[2] 65 歳以上の世帯員がいる単身又は夫婦のみ世帯が暮らす持ち家
[3] 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（平成 31 年東京都条例第 30 号）
[4] 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）

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

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、目指す 2050 年代の住生活の姿を描き、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

住生活を取り巻く環境は、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している。

戸建住宅やマンション、公的住宅など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、耐震性、省エネ性能、バリアフリー性能など住宅の質を高め、良質な既存住宅ストックを適切に維持管理し、地域特性を加味した上で有効に活用・承継していく視点が一層重要である。

（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、元気で自立した高齢者も含めて、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整備や、多様な住まいの受け皿の確保が重要である。

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である。

（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、次世代へ承継していくかが重要な課題である。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である。

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や修繕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するため、適切な維持管理や再生を進めていくことが必要である。

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、まちづくりや地域コミュニティの形成などに活用していくことが必要である。

（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である。

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である。

（住宅政策に求められる方向性）

「2050 東京戦略」、「『都市づくりのグランドデザイン（改定）』素案」、「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、「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」という通底する考え方が示されている。

こうした人口・世帯構造の変化、住まいの変化、社会の変化を的確に捉えるとともに、住宅政策に求められる方向性を踏まえて、目指すべき将来の住生活の姿を描いていく必要がある。

２　目指す 2050 年代の住生活の姿

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。前項の方向性を踏まえ、東京における目指す 2050 年代の住生活の姿を、「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」とする。

2050 年代は、住まうヒトの視点では、人生 100 年時代において、誰もがライフステージや暮らし方に応じて自分にふさわしい住まいを選び、住み手自ら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。また、住まうモノの視点では、良質な住宅が適切に維持・承継され、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。

このように、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れる魅力的な東京が実現することを目指して、住宅政策を展開すべきである。

３　新たな住宅政策の５つの戦略

目指す 2050 年代の住生活の姿の実現に向け、バックキャストの視点で今後 10 年間で取り組む新たな住宅政策を示していく。具体的には、人口・世帯構造の変化、住まいの変化、社会の変化を見据え、以下のとおり５つの戦略を設定する。

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

良質な住宅が適切に維持・承継される循環型の住宅市場の形成により、住宅ストックの価値の最大化を図る。

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

人生 100 年時代を捉え、子育て期や高齢期、その他様々なライフステージ・ライフスタイルに応じた住まいや住まい方を実現できる環境整備を図る。

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

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を支える重層的な住宅セーフティネットを構築するとともに、公的住宅を活用した交流の促進により、地域コミュニティの活性化を図る。

戦略４　マンションを 100 年安心して暮らせる居住基盤へ

都民の主要な居住形態として広く普及しているマンションが、長期にわたり安全・快適に住み継がれるストックとなるよう、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図る。

戦略５　安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成

防災力向上、脱炭素化等の先導的かつ戦略的な取組により、安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成を図る。

４　住宅政策の実効性を高めるための６つの視点

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、社会経済情勢が大きく変化する中にあっては、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である。

このため、本答申では、住宅政策全体を貫く、実効性を高めるための６つの視点を以下のとおり設定する。

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（以下「公社」という。）、民間事業者、地域住民や団体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、財政面での対応に加え、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

住宅の供給・管理等を担う人材の不足や、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。また、施策の効果を継続的に把握・検証し、社会経済情勢の変化等も踏まえ、その結果を施策の見直しや新たな政策立案に反映する。

Ⅲ　具体的な施策の方向

具体的な施策の方向を定めるに当たり、新たな住宅政策の５つの戦略ごとに目指す 2050 年代の住生活の姿を示し、新たな住宅政策の戦略における 11 の目標を以下のとおり設定する。

また、11 の目標ごとに、現状や課題等を踏まえ、今後 10 年間の施策展開の方向性について、都として新たに取り組むべき事項や充実すべき事項を中心に整理した。

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承継と循環

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　地域特性や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

１　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

（１）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、長期にわたって居住者が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。

（２）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承継と循環

①　現状と課題

都内の住宅ストック数は、2023（令和５）年において約 820 万戸で、総世帯数（約 730 万世帯）を上回っており[5]、総世帯数のピークとなる 2035（令和 17）年においても、適切な住宅の維持・管理が進めば、総世帯数を上回る住宅ストック数が存在する見込みである。

2023（令和５）年の都内の空き家総数は約 90 万戸と推計されており、このうち約 61 万戸（戸建住宅約２万戸、共同住宅等約 59 万戸）は市場流通用の空き家、約 18 万戸（戸建住宅約５万戸、共同住宅等約 12 万戸）は長期不在等の空き家、約 11 万戸（戸建住宅約３万戸、共同住宅等約８万戸）は主要部分が腐朽した壊れた空き家となっている[6]。なお、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[7]。

都は、空き家の地域活性化施設等への改修や移住・定住に係る空き家対策等に取り組む区市町村や、空き家を活用して地域の課題解決等に取り組む民間事業者等を財政支援しているが、長期不在等の空き家率は増加傾向にある。利活用が進まない要因として、空き家として所有したい、家財整理が残っているなどの所有者の意向や相続前に対策を実施していない等の相続の課題が考えられる。

相続登記がな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な状況にある。一方、相続登記の申請が義務化されたが、一連の申請手続き等には高度な専門性が伴うため所有者等が自ら手続き

[5] 「令和５年住宅・土地統計調査」／総務省
[6] 「令和５年住宅・土地統計調査」／総務省
[7] 「令和５年住宅・土地統計調査」／総務省

を進めることが難しい場合もある。

木造住宅密集地域などにおいて、接道条件の悪さなどから、流通していない空き家等が多く存在している。これらは、建て替えられず、改修するにもコストがかかってしまうため、利活用等が困難な状況もみられる。

また、65 歳以上の単身又は夫婦のみ世帯が所有する持ち家（空き家予備軍）は約 100 万戸に上る[8]。こうした所有者の高齢化などにより近い将来に空き家となるおそれがある「空き家予備軍」が、周辺区部等に多く分布している[9]。

② 今後 10 年間の施策展開の方向性

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を促進する必要がある。また、相続物件の大量発生を見据え、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。

（空き家予備軍への対応）

- 高齢者世帯の持ち家が多い地域等においては、将来的に多くの住替え需要が見込まれることから、空き家予備軍からの住替えやその利活用を支援すべきである。
- ニーズに合った住宅とのマッチングが円滑に進むよう、既存住宅の質などを見える化する取組を促進すべきである。
- 住まいの終活や住替えなど、住宅の所有者等に今後を見据えた行動変容を促すため、各種情報発信や相談体制の充実による住生活リテラシーの向上に取り組むべきである。

（空き家の利活用等）

- 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に活用する取組に対して支援すべきである。
- 自主管理の賃貸住宅の空き室等の属性ごとの状況を把握し、それらの活用に向けた対応を検討すべきである。
- 戸建住宅のＤＩＹ賃貸など、所有者の費用負担を下げつつ、子育て世帯に戸建賃貸住宅を普及させる取組が必要である。
- 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て支援すべきである。

[8] 「令和５年住宅・土地統計調査」／総務省
[9] 「令和５年住宅・土地統計調査」／総務省

（相談体制の充実）

- 売却・賃貸・住替え・相続手続きなどに関する相談・支援から、空き家の売却や活用に向けた提案まで一気通貫で行う体制を整備すべきである。

（３）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　現状と課題

都内では、新築分譲マンションの販売戸数が減少傾向にある[10]。既存住宅の成約件数は、全体及びマンションでは増加傾向となっているが、戸建住宅は横ばいで推移している[11]。

一方で、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」等への不安が挙げられている[12]。

既存住宅ストックの流通を促進するためには、安心して売買等ができる環境整備が不可欠である。国において、建物状況調査（インスペクション）が制度化され、活用が促進されているが、既存住宅の取引当事者が売買時にインスペクションを実施する割合は３割程度となっている[13]。

都は、既存住宅流通促進のための普及啓発に取り組んでいるが、住宅性能に関する情報（一定基準以上の良質な住宅であることなど）が明示された既存住宅の割合やリフォームの実施件数が伸び悩んでいる。

近年、住宅価格や家賃は、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など様々な要因により、上昇傾向にある。短期転売など投機的取引が価格上昇の一因との指摘もある。

また、賃貸住宅等のオーナーチェンジ等に伴う正当事由のない急激かつ過大な賃料の値上げを要求されるなどの不動産トラブル事例が発生している。

②　今後 10 年間の施策展開の方向性

住宅の性能や管理状況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。

住宅所有者等に対し、相談から提案まで一気通貫で行う相談体制の整備や、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

---

[10] 「全国マンション市場動向」／株式会社不動産経済研究所
[11] 公益財団法人東日本不動産流通機構 資料
[12] 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）／国土交通省
[13] 既存住宅状況調査、既存住宅瑕疵保険関係資料（令和５年９月版）／国土交通省

などを行うことにより、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。

（既存住宅の流通促進）

- 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（耐震性、省エネ性能、バリアフリー性能、管理の状態、老朽化の状況など）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を促進すべきである。
- 住替えや相続などに関する相談対応から、相続した住宅の活用に向けた提案まで一気通貫で行う体制の整備などにより、既存住宅の流通を促進すべきである。
- 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の向上に向けた取組を実施すべきである。
- 良質な住宅ストックの形成・維持を支えるため、中小住宅生産事業者の技術力の向上、建設技能者等の育成を推進すべきである。

（実需に基づかない投機的取引の抑制）

- 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すべきである。

（賃貸住宅の不動産トラブルの防止）

- 賃貸住宅に安心して住み続けられるように、賃料値上げ等の不動産トラブル防止等に向けた相談対応や普及啓発の取組等を推進すべきである。

２　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

（１）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。

（２）目標３　子育てしやすい居住環境の実現

①　現状と課題

2025（令和７）年の都内の夫婦と子供からなる世帯は約 153 万世帯で[14]、共働き世帯の割合は 2022（令和４）年には６割を超える[15]など、子育て世帯のライフスタイルは大きく変化しており、働きながら安心して子育てできる住環境整備が求められている。

子育て世帯が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として、「広さや間取り」が最も多く挙げられている[16]。2023（令和５）年において、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いる[17]。

乳幼児の日常生活における事故の約７割は住宅等で発生している[18]。

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」に取り組んでおり、認定戸数は着実に増加している。一方で、新築集合住宅が９割以上を占めており、エリア別の普及状況をみると、区部が約 84%、市町村部が約 16%となっている。

都は、民間活力や既存ストックを活用して、住まいの選択肢をより一層充実させる施策の一環として、まちづくりの観点も持ちながら、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」の供給の誘導を図っている。

---

[14] 「令和７年国勢調査」／総務省
[15] 「令和４年度『東京の子供と家庭』」／東京都福祉局
[16] 「令和５年住生活総合調査」／国土交通省
[17] 「令和５年住宅・土地統計調査」／総務省
[18] 「救急搬送データからみる日常生活の事故（令和６年）」／東京消防庁

また、2024（令和６）年度の国の調査では、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[19]、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結果が示されている[20]。

②　今後 10 年間の施策展開の方向性

子育て世帯が、出産や子供の成長などに応じて、広さや安全性への配慮など多様化するニーズにあった住まいを適切に選択できるよう、様々な主体と連携し、既存住宅ストック等も活用しながら、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、交流や支え合いの仕組みを通じて、地域全体で子育てを支え、子育て世帯が孤立することなく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。

（子育て世帯向け住宅の供給促進）

- 空き家等既存住宅を子育て世帯の住まいとして提供する民間等の取組を積極的に支援すべきである。
- 東京こどもすくすく住宅認定制度等の取組を一層推進し、子供に安全で、子育てに適した様々なタイプの住宅供給を推進すべきである。
- 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」を供給誘導すべきである。

（子育てに適した住環境の整備）

- 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を誘導すべきである。
- 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に取り組むべきである。
- 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に取り組むべきである。
- 公共住宅における、子育て世帯と親族の近居を支援すべきである。

---

[19] 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

[20] 「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

（３）目標４　高齢者が安心して暮らせる居住環境の実現

①　現状と課題

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、都内の高齢者数は増加の見込みであり[21]、特に単身高齢者の大幅な増加が見込まれることから[22]、介護や日常の安否確認等のサービスに対するニーズがさらに高まることが見込まれる。一方で、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[23]、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となっている。

高齢者の居住実態を見ると、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いるほか、単身世帯の約 55％が 70 ㎡以上の住宅に居住している[24]。賃貸住宅については持ち家に比べて全体的に住宅規模が小さいものの、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・利用している状況がみられる[25]。

一方、2023（令和５）年の住宅の個別要素に対する不満率の調査では、「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」への不満も高い割合となっている[26]。こうした中、高齢者の事故の６割以上が住戸内で発生している[27]。

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高齢者は１割未満にとどまっている。

単身高齢者は他の世代と比べて会話の頻度が低い傾向にあり、会話頻度が低い高齢者ほど孤独を感じやすく[28]、抑うつ傾向が高くなることが指摘されている[29]。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いるほか、住まいや地域に求める環境として、「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」が重視されている[30]。

都は、高齢者の生活を支える多様な住まいの確保の一環として、令和８年

---

[21] 「国勢調査」／総務省、「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

[22] 「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

[23] 「介護保険事業状況報告（月報）（2025 年７月）」／厚生労働省

[24] 「令和５年住宅・土地統計調査」／総務省

[25] 「令和５年住宅・土地統計調査」／総務省

[26] 「令和５年住生活総合調査」／国土交通省

[27] 「救急搬送データからみる日常生活の事故（令和６年）」／東京消防庁

[28] 「生活と支え合いに関する調査（2022）」／国立社会保障・人口問題研究所

[29] 「一人暮らし高齢者に関する意識調査（2014）」／内閣府

[30] 「令和５年度 高齢者の住宅と生活環境に関する調査結果」／内閣府

８月から、「東京都高齢者いきいき住宅認定制度」を開始した。

②　今後 10 年間の施策展開の方向性

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て、いくつになっても安心して暮らすことができる多様な住まいの選択肢の充実が必要である。

居住支援法人や地域福祉等と連携しながら、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、高齢者を支える側のサポートのために活用する視点も必要である。

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にも資する断熱改修等も必要である。

単身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を進めることが必要である。

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。

（高齢者向け住宅の供給促進）

- 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配慮された東京都高齢者いきいき住宅を普及促進すべきである。
- 高齢者が医療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よう、サービス付きの住まいの供給を促進すべきである。

（円滑な住替え等の支援）

- 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、相談者が安心して相談できるよう、公的機関が関与する情報提供やワンストップで対応する仕組みの整備をすべきである。
- 自立した高齢者の住替えを進める上で、生活利便性の向上や地域とのつながり、健康で豊かな生活など、住替えによって得られる効果（Well-being の拡大）などについて分かりやすく情報発信すべきである。

（安心して暮らせる居住環境の整備）

- 高齢者が安心して暮らし続けられるよう、住まいを探す段階から、入居時や入居後のサポートまで切れ目なく支える仕組みを整備すべきである。

- 住み慣れた住宅で快適に住み続けることを希望する高齢者のために、バリアフリー改修やヒートショック対策にも資する断熱改修等も推進すべきである。
- 高齢者が若者等の様々な世代と交流ができる仕組みや、居住者や地域住民が気軽に集える居場所づくりに取り組むべきである。
- 高齢期の暮らしを充実させるため、自身の資産である持ち家を活用したリバースモーゲージ等について、メリットやリスクの適切な周知等の支援を行うべきである。

（４）目標５　地域特性や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　現状と課題

都内には様々な特色のある地域がある。都心に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いる一方、多摩地域には、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っている。

住まいに求められるニーズも多様化しており、若年層、子育て世帯、中高年世帯、高齢者、障害者、外国人など、東京に居住するあらゆる人が、それぞれのライフステージやライフスタイルに応じて住まいを選択し、自分らしく暮らすことができる住環境の整備が求められている。

都では、世帯数が 2035（令和 17）年頃まで増加することが見込まれている一方で、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見込みとなっている[31]。

また、少子高齢化の進展に加え、共働きの子育て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している。

都内の外国人人口は 2026（令和８）年１月１日時点で約 78 万人であり、2022（令和４）年以降増加傾向にある[32]。言語や生活習慣等の違いにより、地域生活における相互理解やコミュニケーションに課題が生じるおそれがある。

[31] 「国勢調査」／総務省、「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

[32] 「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」／東京都総務局

② 今後 10 年間の施策展開の方向性

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捉え、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。

東京に居住するあらゆる人が、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。

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、居住の状況や言語・生活習慣の違い等も踏まえながら、制度やルールに関する情報提供など、相互理解を促進するための取組を早い段階から進める必要がある。

（地域の強みを生かした居住環境の整備）

- 多摩地域の多様な特性に応じた強みを生かしながら、戸建住宅を含む豊かで良質な住宅ストックを最大限活用することで、若い世代をはじめとした多様な世代から住まいの場として選ばれるよう取り組むべきである。
- 良質な戸建住宅団地が、世代を超えて長く大切に住み継がれるよう、地域住民主体の多様な活動を引き出し、持続させるための取組を支援すべきである。
- 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の形成に取り組むべきである。
- 次世代モビリティの実装等により、住宅地から鉄道駅や生活を支える施設へのアクセス性を向上すべきである。

（ニーズに応じた住まいの供給）

- 空き家や既存ストック等の活用を促進し、若年層、子育て世帯など、東京に居住するあらゆる人にとっての住まいの選択肢を充実すべきである。
- 公的住宅において、子育て世帯をはじめ多様な世帯が入居できる仕組み等を検討すべきである。
- 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、貸主・借主双方のニーズに応じた住宅供給の取組も検討すべきである。
- 適切な住宅選択に資するための住宅や支援に関する情報等、ライフスタイルや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すべきである。

- 地域住民や団体等と連携しながら、外国人に対する契約時や入居時における丁寧な情報提供や、入居後の継続的なフォロー等を実施すべきである。

３　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

（１）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。

（２）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　現状と課題

住宅は、都民が市場において自力で確保することが基本であるが、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に十分に供給されていないこと、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。

具体的には、低額所得者等は、経済的理由から自力で住宅を確保することが困難である。ひとり親世帯は、経済的に困窮していることも多く、就労や子育てに不安を抱え、住宅確保に苦慮している場合がある。高齢者については、バリアフリー化された住宅が市場で十分には供給されていないことや、死亡事故や認知症等による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といった傾向がみられる。障害者については、施設入所・入院から地域での自立した生活への移行促進が求められているが、バリアフリーや必要な仕様を有する住宅が市場で十分に取引されていないことや、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傾向がある。

都内には約 51 万戸の公的住宅ストックが存在し、都民の居住の安定を支える重要な社会基盤となっている。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として重要な役割を担っている。また、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している。

都営住宅は、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っている。また、昭和 40 年代以前に建設された都営住宅ストックが約 6.3

万戸存在している。

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割である[33]。一方で、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いる[34]。また、家賃の支払いに対する不安や他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安等により、賃貸人の一定割合は、高齢者・障害者・外国人・低額所得者・子育て世帯などの住宅確保要配慮者の入居に対して拒否感を有しており、高齢者の 25%以上が、「年齢を理由とした賃貸住宅への入居拒否」を経験している[35]。

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に取り組んでいる。

また、改正住宅セーフティネット法[36]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）の認定制度が 2025（令和７）年 10 月から始まっているが、その普及は限定的なものとなっている。

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示しており、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している状況がある。そのため、貸主等が住宅確保要配慮者の入居が進むために必要な居住支援として、定期的な見守り・安否確認を挙げる声が多い。

② 今後 10 年間の施策展開の方向性

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、重層的な住宅セーフティネットを構築し、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。

---

[33] 令和７年国勢調査／総務省
[34] 令和７年国勢調査／総務省
[35] 「高齢者の住宅難民問題に関する実態調査」／R65 不動産
[36] 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和６年法律第 43 号）

東京ささエール住宅や居住サポート住宅等は、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。

地域の居住支援機能を抜本的に強化し、住宅の確保に限らず、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よる、住宅確保要配慮者の居住支援ニーズ、地域の住宅ストック状況等の把握や、住まいに関して必要な情報や支援を提供できる持続可能で実働的な体制が必要である。

（公的住宅の的確な供給と適切な管理運営）

- 都営住宅においては、昭和 40 年代以前に建設されたストックを中心に着実に建替えを進めていくとともに、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すべきである。
- 都営住宅の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すべきである。
- 気候変動を踏まえ、都営住宅の断熱性能の向上や網戸の設置など通風確保の取組を実施すべきである。
- 都営住宅において、共用部管理など自治会活動が持続的に運営できるよう、自治会の担う管理の範囲や外部組織・人材の活用を検討すべきである。
- 都営住宅における居住者の高齢化が進む中、その負担を軽減するため、共益費徴収などの管理の一部を代行することで、良好な居住環境の確保を図るべきである。
- 都営住宅において身近な場所を活用して相談機能を設けるとともに、住宅部門と福祉部門の双方が連携してアウトリーチにより入居者が必要としている支援へのつなぎを行う仕組みを整えるべきである。
- 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、子育て世帯、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っていくべきである。

（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に対し更なる支援を行うべきである。

- 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方策を検討すべきである。
- 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すべきである。

（居住支援を支える担い手・ネットワーク形成）

- 区市町村や区市町村居住支援協議会による住宅相談の窓口を起点に、初期対応を住宅部門と福祉部門が連携して実施し、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すべきである。
- 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すべきである。
- 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すべきである。
- 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すべきである。
- 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すべきである。

（３）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　現状と課題

都営住宅では、入居者の高齢化が進行しており、2025（令和７）年度の居住者の名義人が 65 歳以上である世帯の割合は約７割である。また、入居者のうち、単身高齢者世帯は約 40％、ひとり親世帯は約５％で都内平均よりも高い。高齢単身世帯の増加、生活困窮や心身の健康の問題などから近隣関係が希薄化して社会的に孤立しないよう、居住者同士や地域との交流の場を設けることが必要である。

都は、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の整備に取り組むとともに、集会所等を活用した、子育て世帯、高齢者など様々な人々が集う地域の交流活動の場である「東京みんなでサロン」を、105 箇所で展開している（2025（令和７）年度末）。

また、都内の大学と協定を結び、その大学の学生が都営住宅に居住して、団地の自治会の活動に協力するなど、都営住宅や地域のコミュニティ活動を支援する取組を実施しており、21 大学と協定を締結して 20 団地 88 名の学生

が入居している（2026（令和８）年７月末時点）。

公社住宅では、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している。

また、ＵＲ賃貸住宅では、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している。

今後、都内の高齢者の増加が見込まれ、特に単身高齢者の大幅な増加が見込まれることから、公的住宅におけるミクストコミュニティの実現や公的住宅の豊かな空間資源等を活用した更なる地域コミュニティの形成が求められている。

②　今後 10 年間の施策展開の方向性

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。

（公的住宅を活用した多様なニーズへの対応）

- 都営住宅や公社住宅において、子育て世帯をはじめ多様な世帯が入居できる仕組み等を検討すべきである。
- 都営住宅の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すべきである。（再掲）
- 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すべきである。

（建替えに伴う創出用地の活用）

- 建替え創出用地などを、まちづくりとも連携しながら、地域に不足する生活支援機能を導入し、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べきである。小規模な用地であっても、まちの魅力向上に寄与するよう、地域特性に応じた活用を推進すべきである。

（多世代が集う地域コミュニティの形成）

- 外部組織・人材も活用しながら、居住者や地域住民が気軽に集える居場所をつくる東京みんなでサロンなど地域コミュニティを活性化する取組や多文化共生の取組を推進すべきである。

４　戦略４　マンションを 100 年安心して暮らせる居住基盤へ

（１）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。

（２）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　現状と課題

2025（令和７）年度末時点における都内の分譲マンションの総戸数は約 205 万戸であり[37]、総世帯数の約４分の１に相当するなど、マンションは都民の主要な居住形態として定着し、都市居住を支える重要な住宅ストックとなっている。

築 40 年以上経過したマンションの戸数は、2023（令和５）年の 42.8 万戸に比べて、25 年後の 2048（令和 30）年には約 3.4 倍の 146.1 万戸に達する見込みである[38]。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[39]、２つの老いが進行している。

都は、2019（平成 31）年に、マンションに関わる都の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定したマンション管理条例を制定し、2020（令和２）年から開始した管理状況届出制度による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。

都内の管理不全の兆候があるマンションの割合は、減少傾向にあるものの、16.4％と依然として高い水準にある。マンションの区分所有者の高齢化や賃貸化・空室化の進行や管理組合の担い手不足・管理への関心の低さ・小規模マンションなどに見られる管理組合の不存在等により、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求められている。

---

[37] 「住宅・土地統計調査」／総務省、「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
（注）1970 年以前のストック集計は「平成 10 年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

[38] 「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

[39] 「令和５年住宅・土地統計調査」／総務省

管理組合の役員が短期で入れ替わる分譲マンションでは、行政が管理組合に情報を届けることが難しく、管理組合も行政の問い合わせ先がわからないといった課題がある。

都内には、2025（令和７）年度末時点でタワーマンション（高さ60m超、階数が概ね20階以上のマンション）が710棟存在しており、平成10年代後半から平成20年代前半にかけて各年の竣工棟数が多い[40]。タワーマンションは、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求められている。

② 今後10年間の施策展開の方向性

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化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、区分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。区市町村との連携を強化し、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。

（管理不全予防の強化と適正な管理の促進）

- 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すべきである。
- 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・支援を行うなど、管理組合を支援すべきである。
- 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すべきである。

[40] 「建築統計年報」／東京都都市整備局

- 改正区分所有法による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、運用方法が明確になっていないため、制度が効果的に機能するよう活用を検討すべきである。
- マンション管理・再生・防災等の行政情報がマンションの管理組合等に行き渡るよう、行政とマンションがつながる仕組みづくりに取り組むべきである。

（管理状況等の見える化の推進）

- 管理計画認定制度、東京とどまるマンション、管理状況届出制度、民間独自のマンション管理適正評価制度等、各制度を相互に連携して把握した管理状況等の情報を活用し、良好に管理されたマンションを都民に情報発信していくべきである。

（適切な維持・修繕の促進）

- タワーマンションを含めマンションの長寿命化や適切な大規模修繕の実施などについて、管理組合の意識啓発や相談等の支援体制を充実するとともに、支援を担う側の専門家の育成に取り組むべきである。
- 管理組合が安心して大規模修繕工事を発注できる環境を整備すべきである。
- 今後、多くのタワーマンションが設備更新や修繕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べきである。

（３）目標９　老朽マンション等の再生による地域価値向上

①　現状と課題

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 件となっており[41]、2020（令和２）年度の都の調査によると、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[42]が低いものが多数を占めている。

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い。

昭和 58 年以前に建築されたマンションにおいて、建替え等を決議済み、または、建替え等を検討中・検討したことがあると回答した管理組合は約 30%

[41] 令和７年３月末時点で建替え竣工済みのもの（都調査により把握できたもののみ。耐震偽装による建替えは除く。敷地売却は、令和７年３月末時点で分譲マンションに建替えられたことが確認できたもの）
[42] 指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合

[43]。建替えを検討する上での課題として、建替えの必要性への理解不足、費用、高齢の区分所有者等への対応、技術的判断、法的制限など、管理の視点と建築的な視点の両面において課題がある。

2025（令和７）年度、マンション関係法[44]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され、多様なニーズに応じたマンション再生の円滑化が進められている。マンション再生の一層の推進を図るために、こうした新しい制度を活用して円滑に建替え等を進めていくことが課題となっている。

② 今後 10 年間の施策展開の方向性

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。

（多様な再生等手法の活用）

- 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すべきである。
- 小規模マンションや既存不適格建築物など、単独では再生が困難なマンションについて、まちづくりや都市計画ともあわせて地域と連携した再生を一層促進すべきである。
- 一団地認定の取扱い等課題解決に係る最新の状況を踏まえ、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べきである。

（専門家の育成支援）

- 既存の専門家派遣の制度の課題などを検証し、専門家の育成に取り組んでいくべきである。

---

[43] 令和７年度に都が実施したマンション実態調査のアンケート結果

[44] 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成７年法律第 43 号）、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）等

５　戦略５　安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成

（１）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。

（２）目標 10　災害に強く安全・安心な住宅市街地の実現

①　現状と課題

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マグニチュード７クラスの地震が発生すると予測されている。住宅の耐震化率は 93.4%まで向上しているものの[45]、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である。

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とともに、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が高まっている。

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可能性が高い。

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、普及を図っているが、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は依然として多い状況である。

②　今後 10 年間の施策展開の方向性

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

[45] 「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

を図るとともに、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、平時から災害時の対応を検討しておくことが必要である。首都直下地震時等における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。

（災害に強い住宅市街地の形成）

- 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）の設置を促進すべきである。
- 災害時においても住生活を維持できる災害に強い住宅の普及に向けて、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すべきである。
- 水害発生時のマンションの地下室等における被害を最小限にするため、水害への注意喚起や平時からの対策の必要性を周知すべきである。
- まちなかに日陰を確保するため、幅員構成や沿道等の状況を踏まえて街路樹の樹冠を拡大するなど、緑確保に係る取組を引き続き実施すべきである。

（在宅避難の推進）

- マンションの在宅避難の推進のため、東京とどまるマンション制度の一層の周知により登録を促進するとともに、登録することで物件の評価が高まる仕組みづくりを進めるべきである。また、賃貸管理業者等の防災に関する機運の高まりを捉えて、賃貸マンション等の登録の促進にも一層取り組むべきである。
- 都営住宅における在宅避難の推進に向け、ハード、ソフト両面での備えを進めるべきである。

（地域防災力の強化）

- 日頃の防災に関する訓練や地域でのイベントを通じて、地域コミュニティの強化を促進すべきである。

（被災後の住宅の確保）

- 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踏まえた訓練等を実施すべきである。

（３）目標 11　住宅市街地のゼロエミッション化

①　現状と課題

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である。

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・再エネを促進しており、国においても、同年度から新築住宅等の省エネ基準適合が義務化されている。

また、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、緑の持つ多面的な機能に着目した「みどり率[46]」を用いて、緑の現状や推移を把握している。

また、「『緑の広域計画（仮称）』策定に向けた中間のまとめ（2026（令和８）年７月）」では、都民の緑への満足感について、アンケート調査や緑の視認性に関する調査により把握することとしている。

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している。具体的には、「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」を推進しており、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している。

②　今後 10 年間の施策展開の方向性

「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必要である。住宅の環境性能の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、性能の向上が市場で評価される環境の整備などが必要である。

[46] 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

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。

（環境に配慮した住宅ストックの形成）

- 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すべきである。
- 既存住宅における環境性能向上に資する改修への支援を実施すべきである。
- 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を都民に周知すべきである。
- 住宅建材・設備等のリサイクルや再生材の利用を促進すべきである。
- 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すべきである。
- 都営住宅の建替えに当たっては、居住者の健康にも資する断熱性能を向上させるとともに、太陽光発電設備の設置を推進するなど脱炭素化に向けて取り組むべきである。

（緑豊かな住宅市街地の形成）

- 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すべきである。
- 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すべきである。
- 炭素の貯蔵や、森林資源の循環利用につなげるため、国産木材等の利用を促進すべきである。

Ⅳ　住宅市街地の整備の方向の基本的な考え方

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、地域が保有する魅力や個性を伸ばしていくことが重要である。

都が 2026（令和８）年 10 月に公表した「『都市づくりのグランドデザイン（改定）』素案」では、地域的なレベルの都市構造において、地域の拠点や駅周辺等を核とし、その徒歩圏に広がる暮らしの場を「居住を誘導する区域」として捉え、多様な暮らし方や働き方に応じた機能の導入や既存ストックの活用などを通じて、日常生活に必要な機能が身近に揃う生活圏として、その充実を図ることとしている。また、将来の人口動態や社会構造の変化、災害リスクを長期的な視点で捉えながら、持続可能な生活圏へ柔軟に再編を進め、その過程では、地域の実情に応じ、新たな宅地化を抑制するとともに、自然的な土地利用への転換もあわせて図っていくこととしている。

東京には、国際的なビジネスの拠点から、歴史や文化が息づくまち、潤いのある水辺空間、緑豊かな住宅地、魅力のある商店街、風情のある下町、高い技術力を持った町工場が集まる地域まで、多彩な個性が面的に広がっている。

こうした地域それぞれの特色を生かすとともに、人を中心としたまちづくりや地域間の交流・連携を深め、それぞれの可能性を引き出していくことが必要である。そのため、「『都市づくりのグランドデザイン（改定）』素案」では、４つの地域区分と２つのゾーンを設定し、将来像と、そこで暮らし・働き・訪れる人々の活動イメージを描いている。（次頁参照）

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行しており、戸建住宅やマンション、公的住宅など既存住宅ストックが充足する中において、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、都市づくりのグランドデザインの改定を踏まえ、地域性を加味した上で有効に活用していく視点が一層重要である。

「都市づくりのグランドデザイン（改定）」素案　令和８（2026）年 10 月公表

＜４地域区分と２ゾーンにおける将来像＞

① 中枢広域拠点域

- おおむね環状７号線の内側（臨海部を含む）
- 高密な道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や、業務・商業・文化・居住などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、国内外の人、モノ、情報のグローバルな交流を通じて、新たな価値を生み続けている
- 老朽建築物の更新や既存ストックの機能更新・有効活用、木造住宅密集地域等の改善が進み、複合市街地が広がり、多様な住まい方を受け止める都市空間が形成されている

② 新都市生活創造域

- おおむね環状７号線から、西側はＪＲ武蔵野線まで、東側は都県境まで
- 駅や身近な中心地に、商業、医療・福祉、子育て、教育、文化、交流など、日常生活を支える複合的な機能が集積し、公共交通で結ばれた利便性の高い生活圏が形成されている
- 木造住宅密集地域の改善や大規模団地の更新が進むとともに、空き家や高経年住宅などの既存ストックが、住まい、働く場、交流の場などの複合用途に活用されている

③ 多摩広域拠点域

- おおむねＪＲ武蔵野線から圏央道まで
- 道路・交通ネットワークの結節点に、業務・商業・交流等の複合機能を有する拠点が形成され、リニア中央新幹線、圏央道、多摩都市モノレール等を生かして、他の広域拠点や都市圏との交流が活発に行われている
- 拠点周辺の市街地では、大規模団地や住宅ストック、空き家等の更新・活用が進み、誰もが安心して快適に暮らせる住環境と、働く場や人々が集う場が近接する生活圏が形成されている

④ 自然環境共生域

- おおむね圏央道の外側及び島しょ部
- 清流、森林、美しい海などの豊かな自然環境と、温泉、地酒などの地域資源が保全・活用されている。こうした自然環境や地域資源を基盤として、サテライトオフィス、環境教育、スポーツ、観光などの多様な機能が共存し、新たな余暇や交流のスタイルが生まれている
- 空き家等を活用しながら、ワーケーションや二地域居住など、多様な暮らし方や働き方を受け入れる環境が形成されている

（１）国際ビジネス交流ゾーン

- 中枢広域拠点域のうち、特に、国際金融やライフサイエンスといったグローバルビジネスの業務統括拠点やアジアのヘッドクォーターなど、国際的な中枢業務機能が高度に集積した中核的な拠点が複数形成されている

（２）多摩イノベーション交流ゾーン

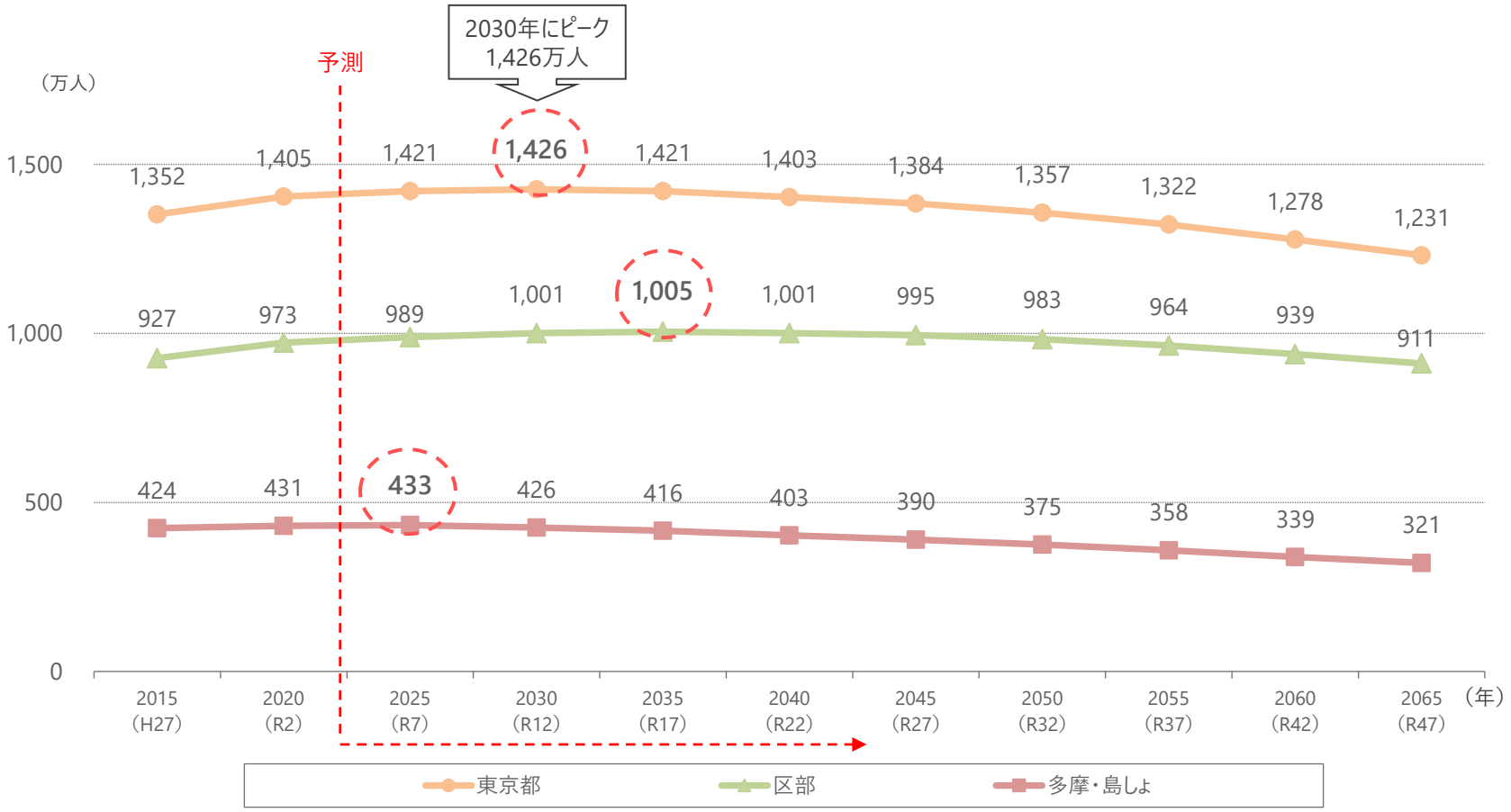
- 多摩広域拠点域のうち、特に、企業、大学・研究機関などが集積する地域では、研究・学術・ものづくりの拠点が形成され、国内外から若い世代をはじめ、多様な人材を惹きつけている。リニア中央新幹線、圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして、域内外との交流が活発に行われている

参 考 図 表

人口の推移（都、区部、多摩・島しょ）

◇ 東京都の総人口は、2030（R12）年にピーク（1,426万人）を迎え、その後は減少が続く。

◇ 多摩・島しょ部のピークは2025（R７）年と区部に比べて10年早い。

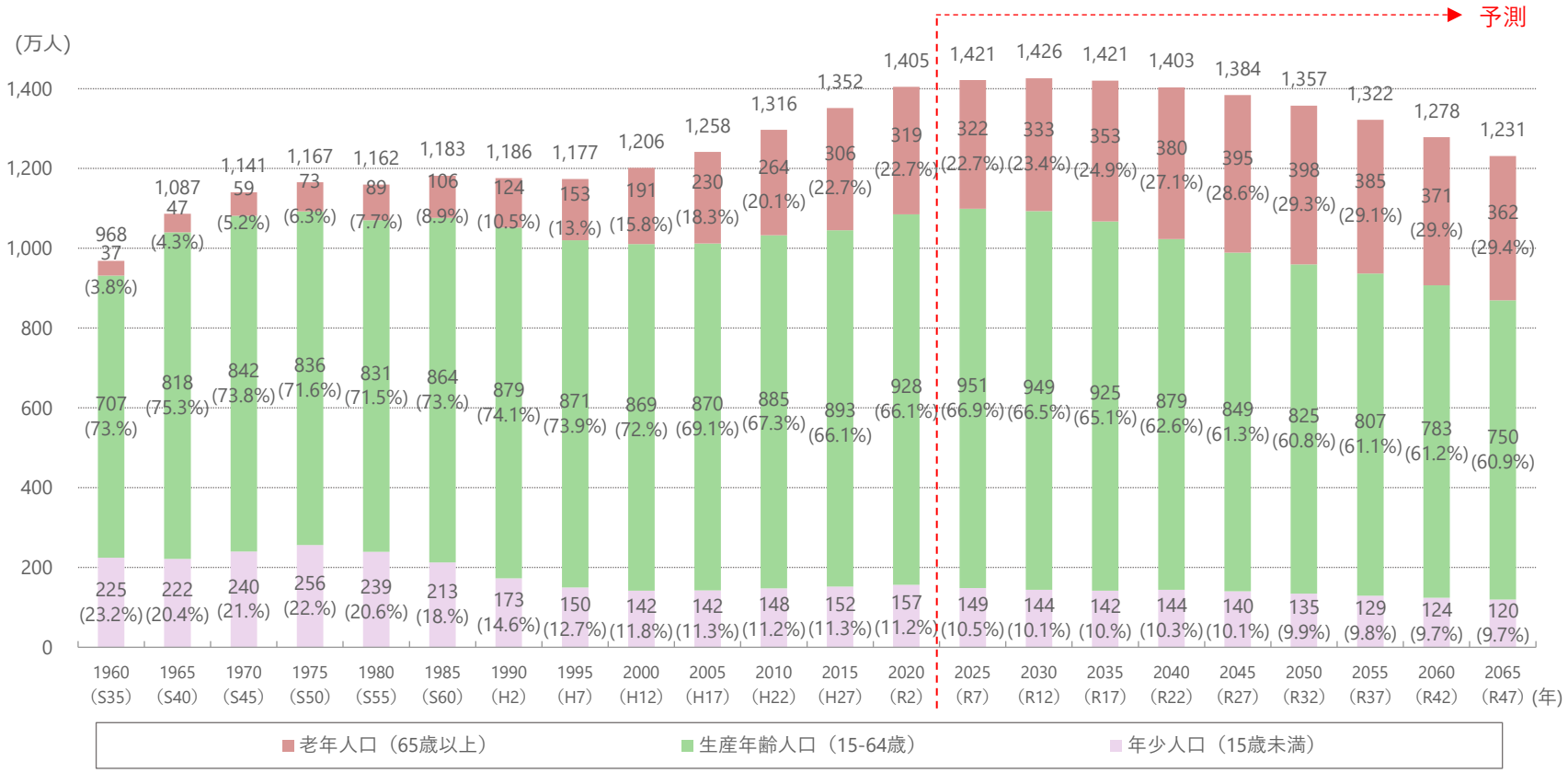


（資料）2020年以前の数値は全国・東京都ともに「国勢調査」／総務省
2025年以降の全国の数値は「日本の将来推計人口（令和５年推計）」／国立社会保障・人口問題研究所 による。
2025年～2065年の東京都の数値は「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口 （令和７年３月）」／東京都政策企画局 による。

年齢階級別人口の推移（都）

◇ 老年人口の割合は、2020（R２）年の22.7%から2030（R12）年には23.4%、2050（R32）年には29.3%に上昇する見込みである。

◇ 生産年齢人口の割合は、2020（R２）年の66.1%から2030（R12）年には66.5%へ上昇するものの、2050（R32）年には60.8%に低下する見込みである。

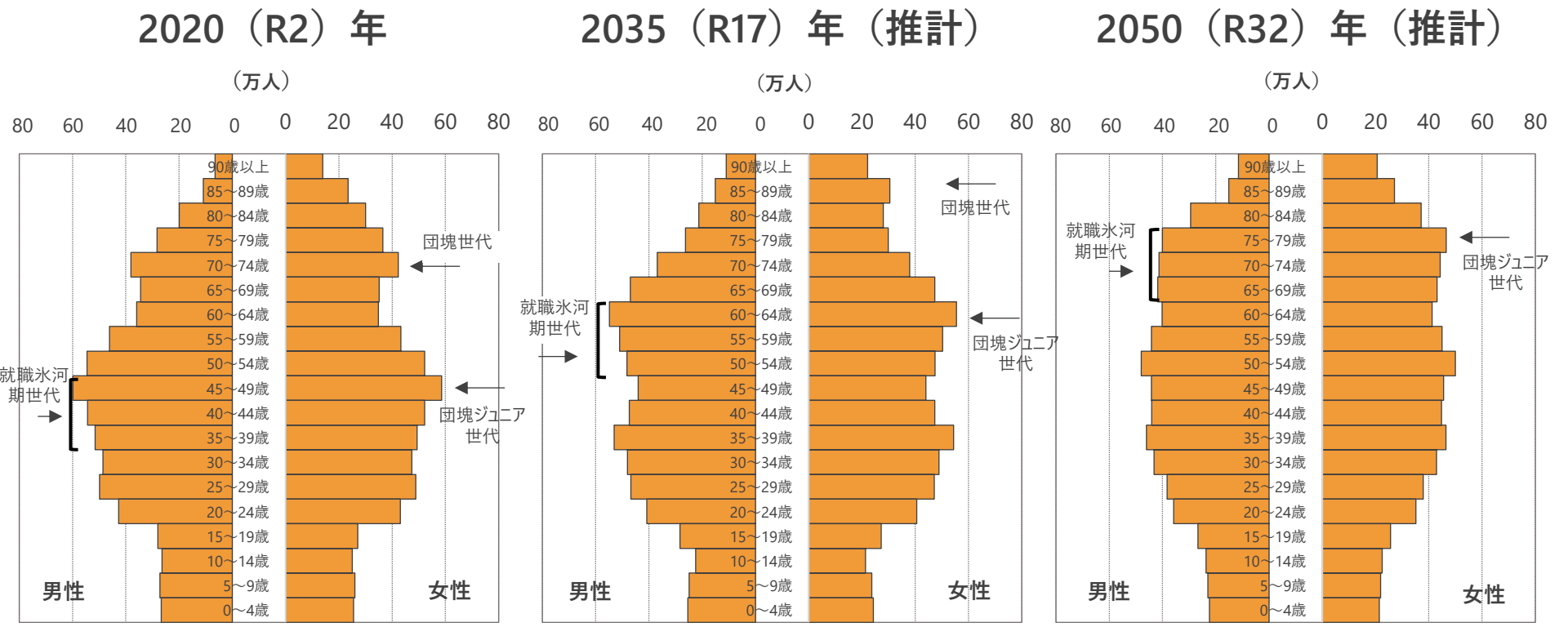


（資料）「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口 （令和７年３月）」／東京都政策企画局

人口のピラミッドの推移（都）

◇ 団塊世代（※１）と団塊ジュニア世代（※２）が高齢化していくとともに、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」に変化していく。

（※１）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
（※２）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

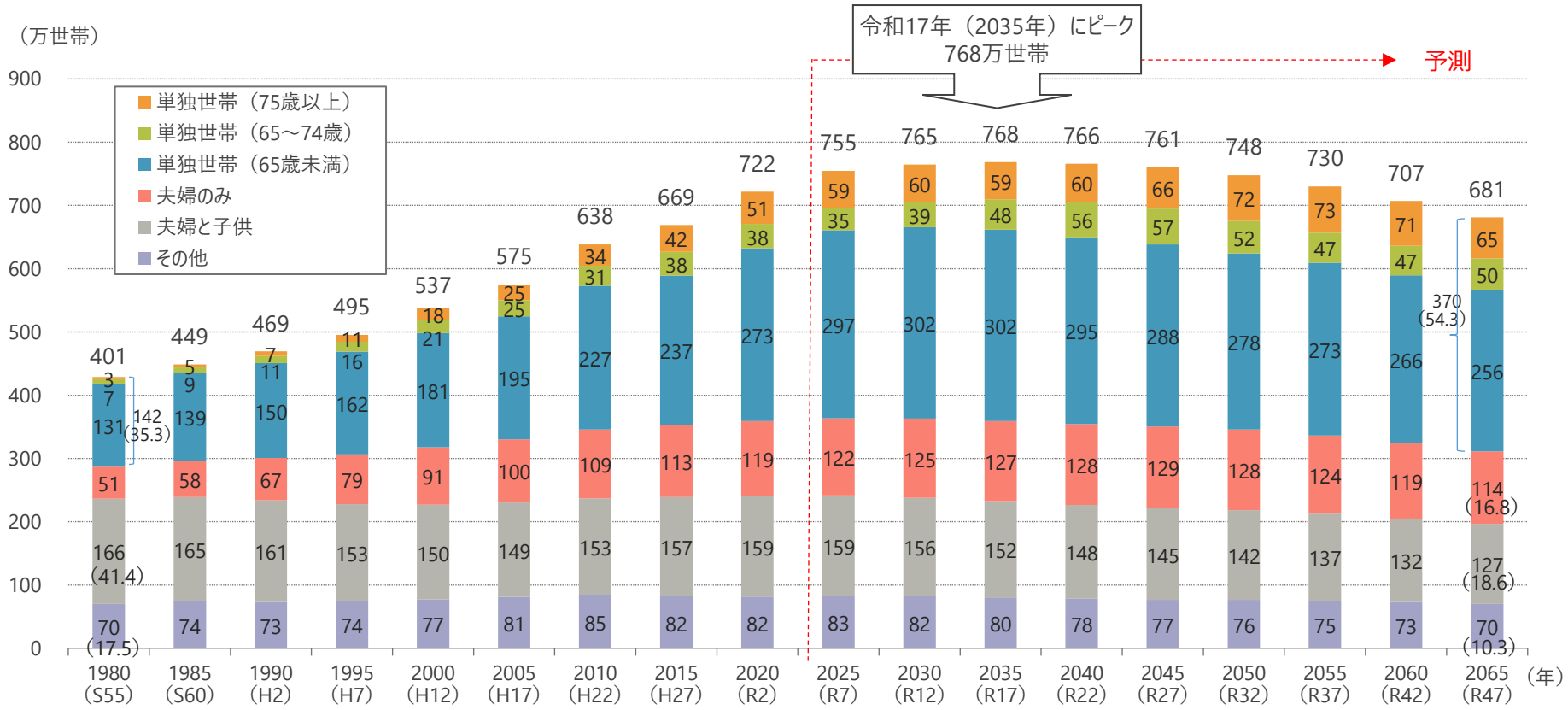


（資料）「国勢調査」／総務省、「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口 （令和７年３月）」／東京都政策企画局
（注）「85～89歳」、「90歳以上」の男女構成比は、「85歳以上」の男女構成比と同一として、住宅政策本部において算出

世帯数の推移（家族類型別）（都）

◇ 単独世帯の増加を背景に2035（R17）年まで増加し、その後減少する。

◇ 世帯別に見ると、単独世帯の割合が増加し、特に高齢単身者の割合が増加する。

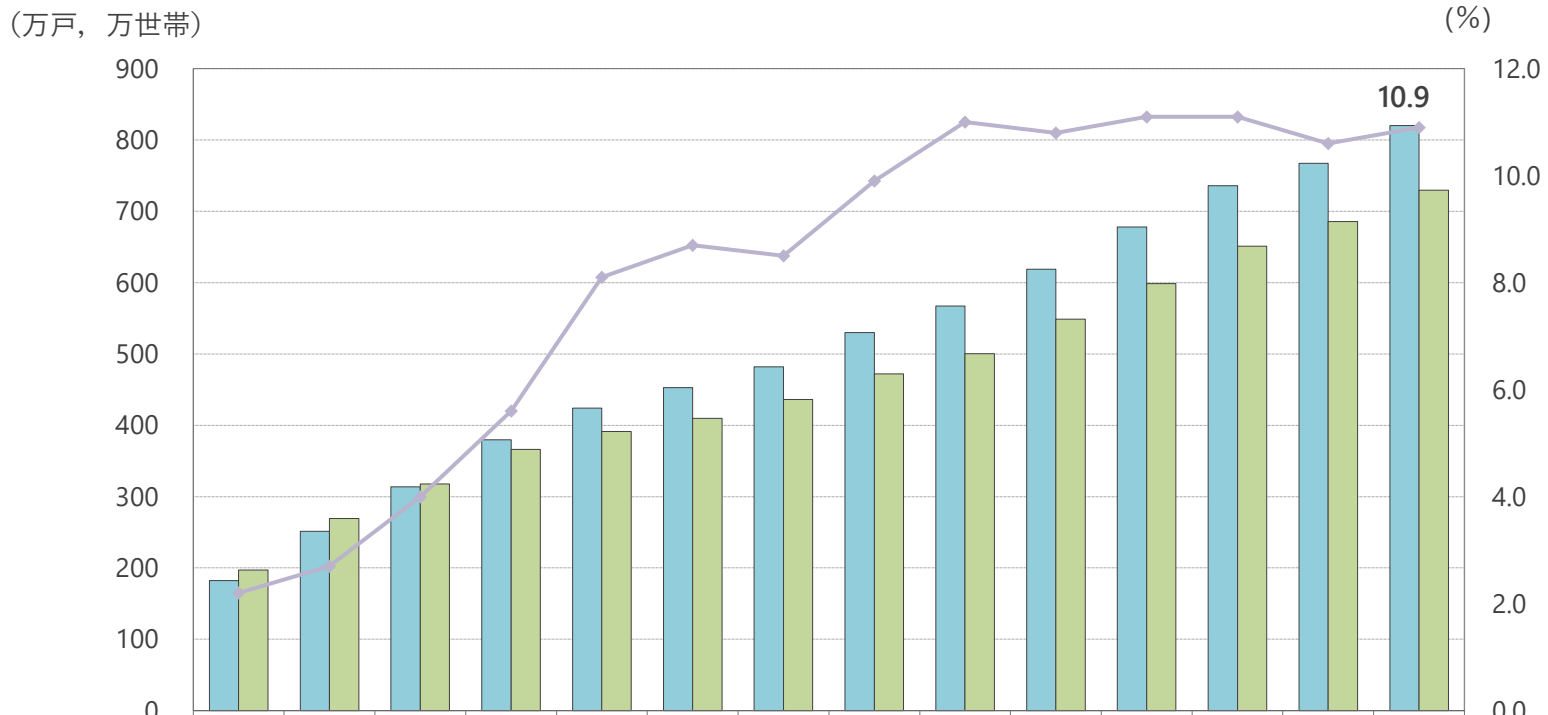


（資料）R22までは「国勢調査」／総務省、「東京都世帯数の予測（平成31年3月発行）」／東京都総務局 を基に作成
R27以降は東京都政策企画局による予測値

（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。
単独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。

住宅ストック数と世帯数の推移（都）

◇ 住宅・土地統計調査によると、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）に対し 1.12倍となっている。



	1958 (S33)	1963 (S38)	1968 (S43)	1973 (S48)	1978 (S53)	1983 (S58)	1988 (S63)	1993 (H5)	1998 (H10)	2003 (H15)	2008 (H20)	2013 (H25)	2018 (H30)	2023 (R5)
住宅数（万戸）	182.4	251.4	313.9	379.6	423.9	452.8	481.8	530.0	567.0	618.6	678.1	735.9	767.2	820.1
世帯数（万世帯）	196.9	269.2	317.9	366.4	391.5	409.5	436.0	472.0	500.5	548.7	598.5	651.0	685.6	729.5
空き家率（%）	2.2	2.7	4.0	5.6	8.1	8.7	8.5	9.9	11.0	10.8	11.1	11.1	10.6	10.9

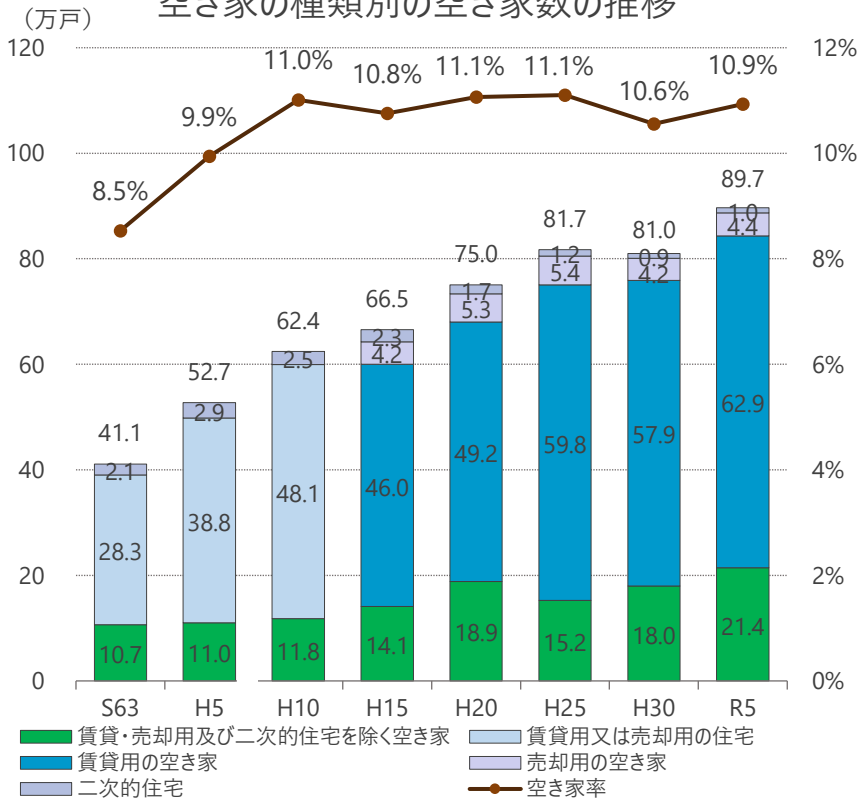
※世帯数は、住宅以外の建物に居住している世帯を含む

（資料）住宅・土地統計調査／総務省

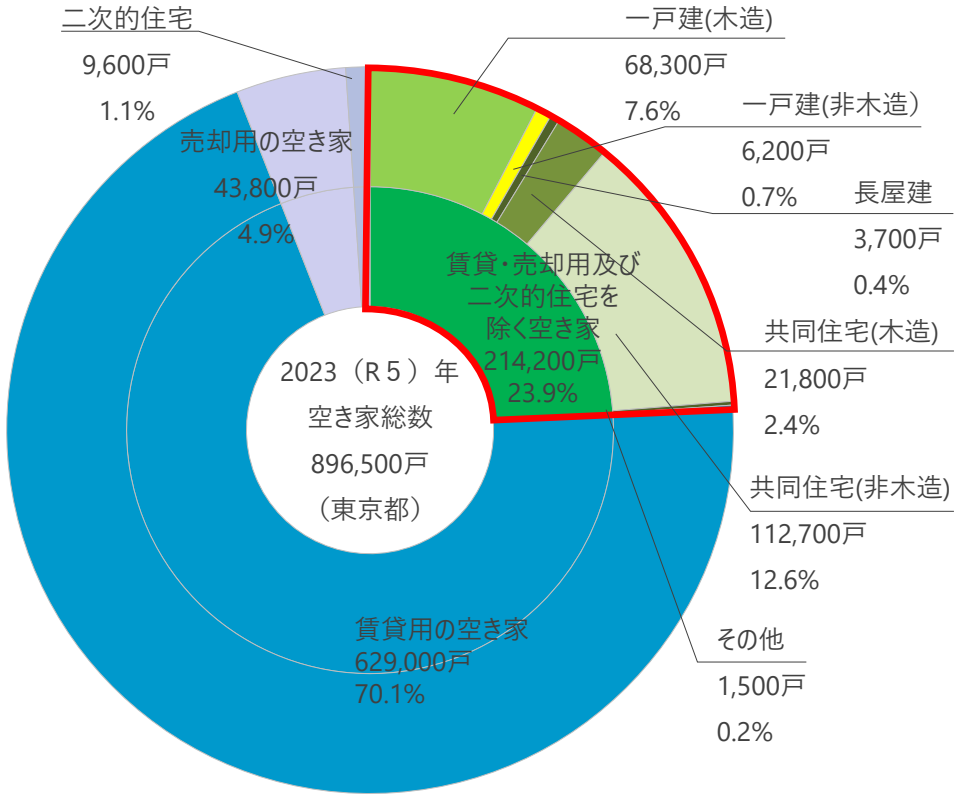
空き家数・空き家率の推移、空き家の種類別内訳（都）

◇ 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



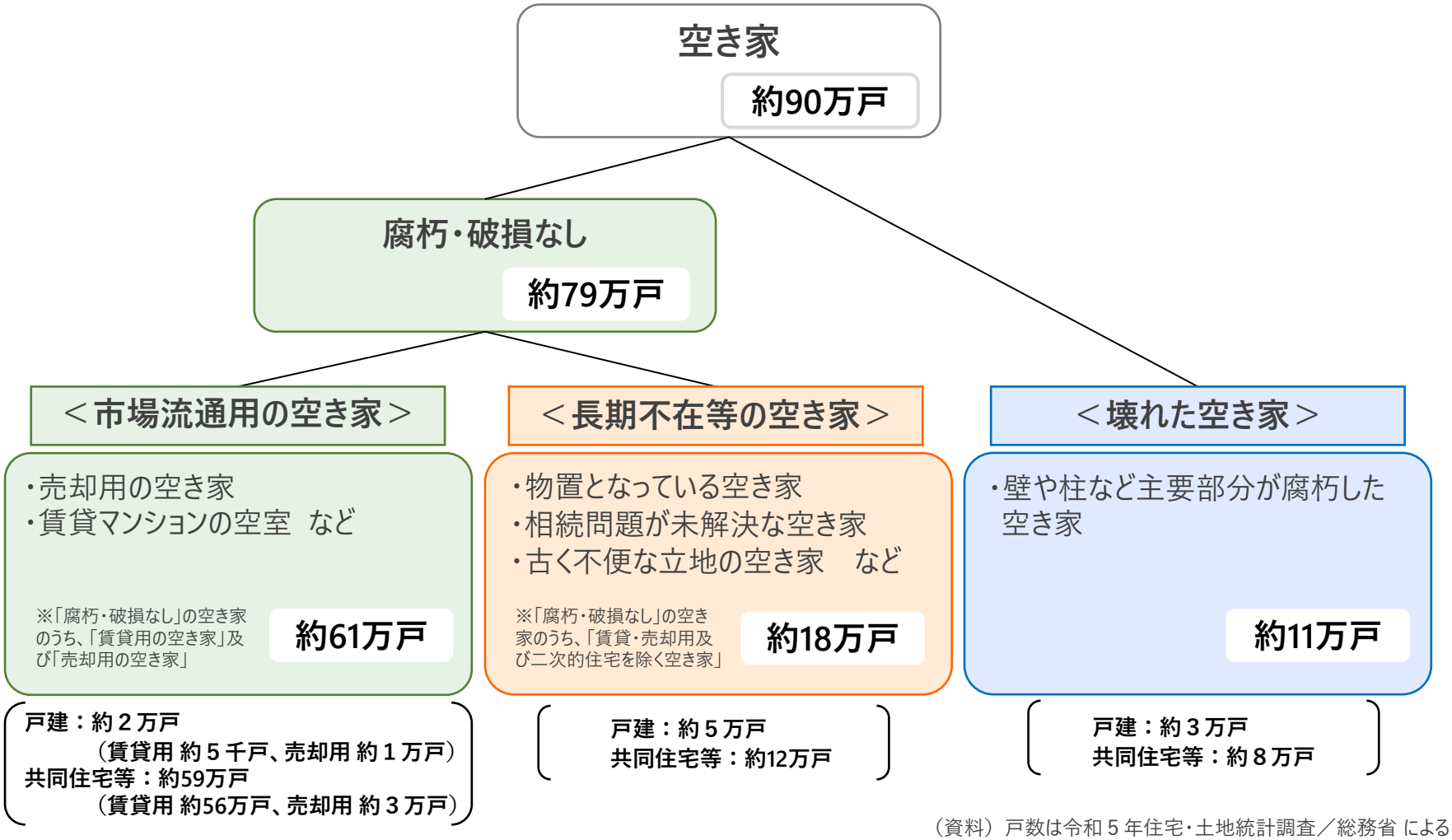
（注）令和５年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省

空き家の類型ごとの状況（都）

◇ 都内の空き家は約90万戸

◇ そのうち、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



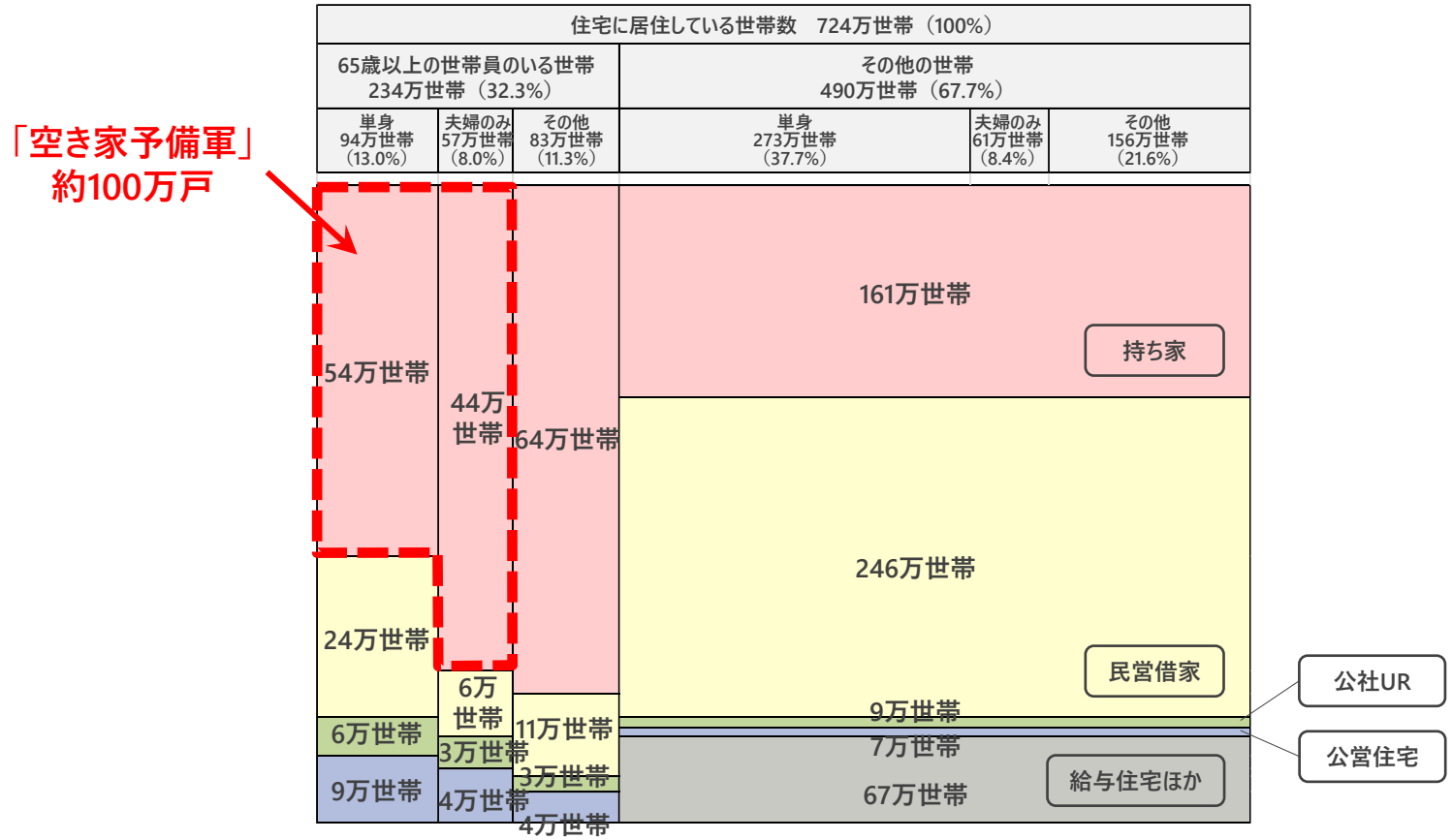
（資料）戸数は令和５年住宅・土地統計調査／総務省 による

「空き家予備軍」の状況（高齢者世帯の住まいの状況）（都）

◇ 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

◇ このうち、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（約100万戸）は、将来空き家になるおそれがある「空き家予備軍」

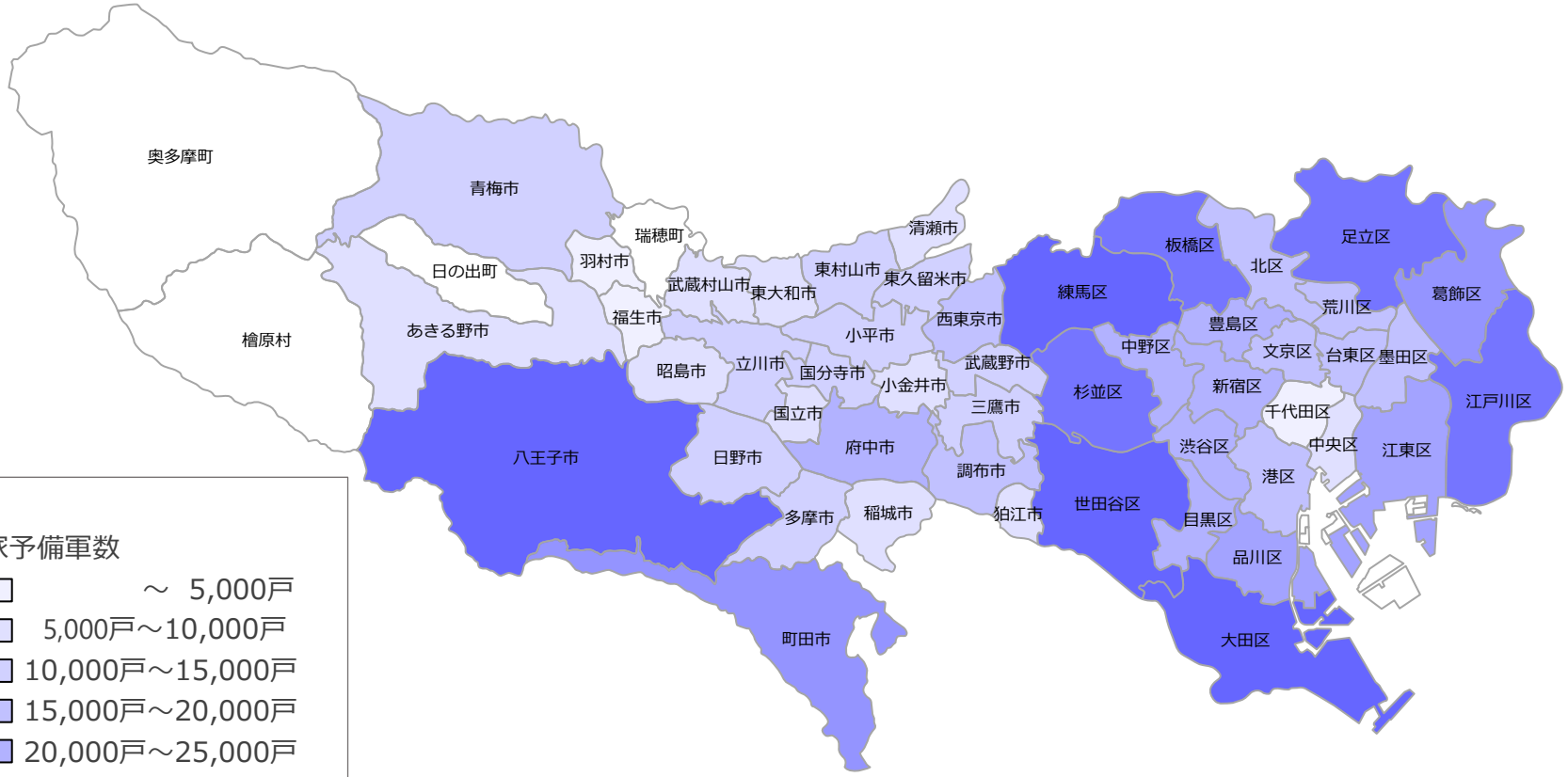
高齢者世帯の住まいの状況（持ち家・借家）



（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

区市町村別の空き家予備軍の状況（都）

◇ 区市町村別の空き家予備軍の状況は以下のとおり。



凡例
空き家予備軍数

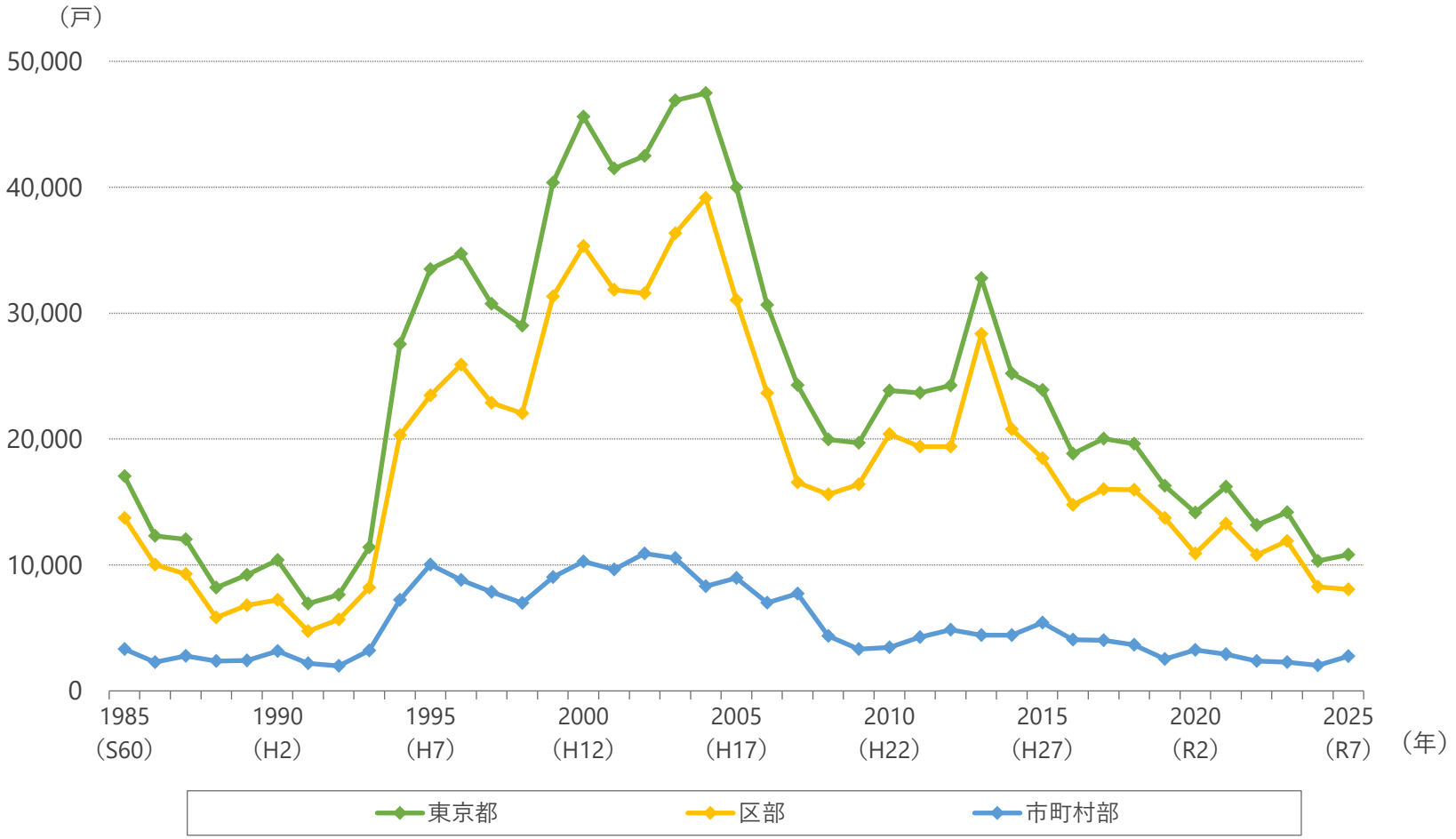
- ～ 5,000戸
- 5,000戸～10,000戸
- 10,000戸～15,000戸
- 15,000戸～20,000戸
- 20,000戸～25,000戸
- 25,000戸～30,000戸
- 30,000戸～35,000戸
- 35,000戸～40,000戸
- 40,000戸～45,000戸
- 45,000戸～
- データなし

（資料）令和 5 年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

新築分譲マンションの販売戸数（都）

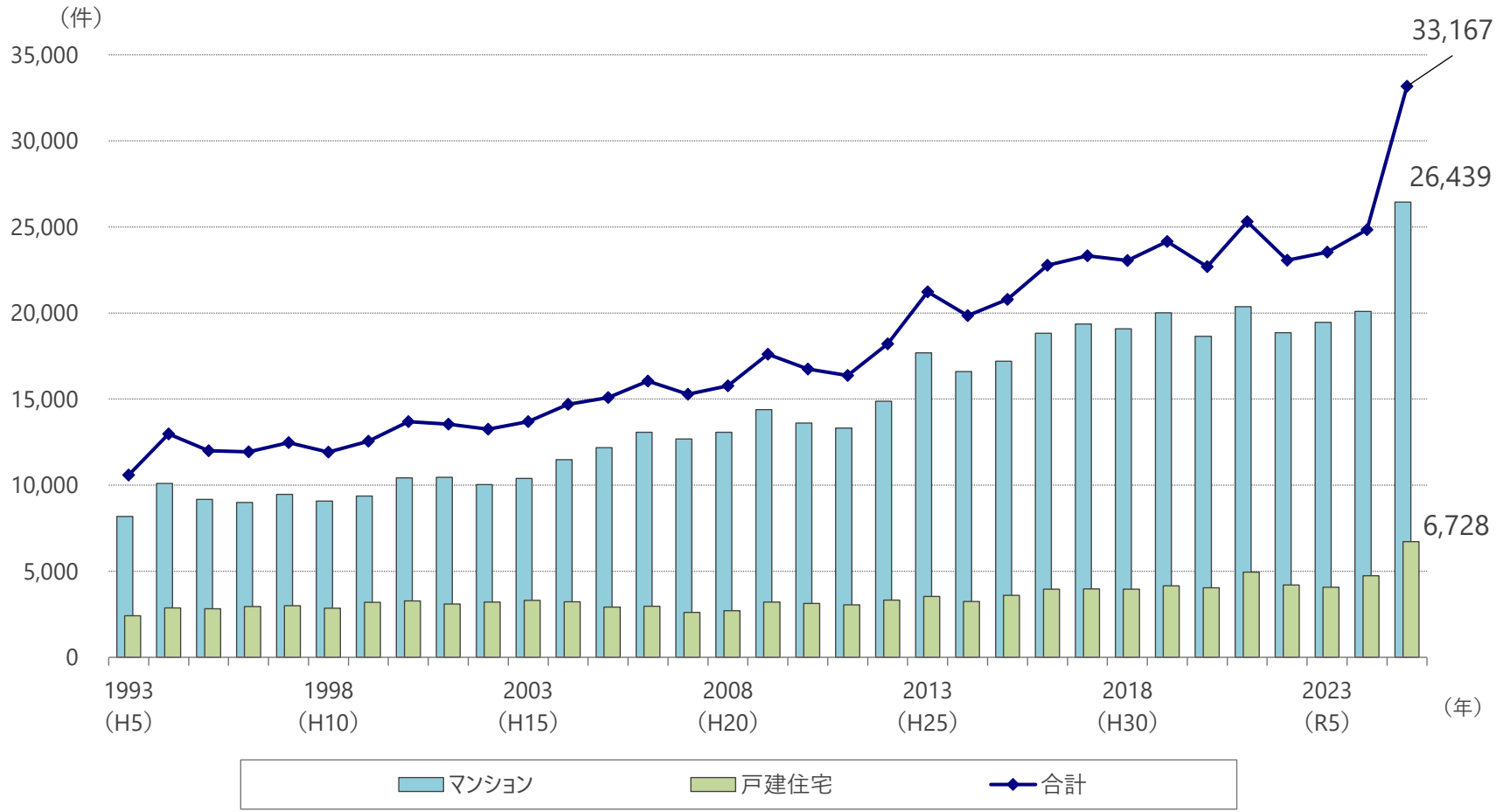
◇ マンションの販売戸数は減少傾向



（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

既存住宅市場の成約件数の推移（都）

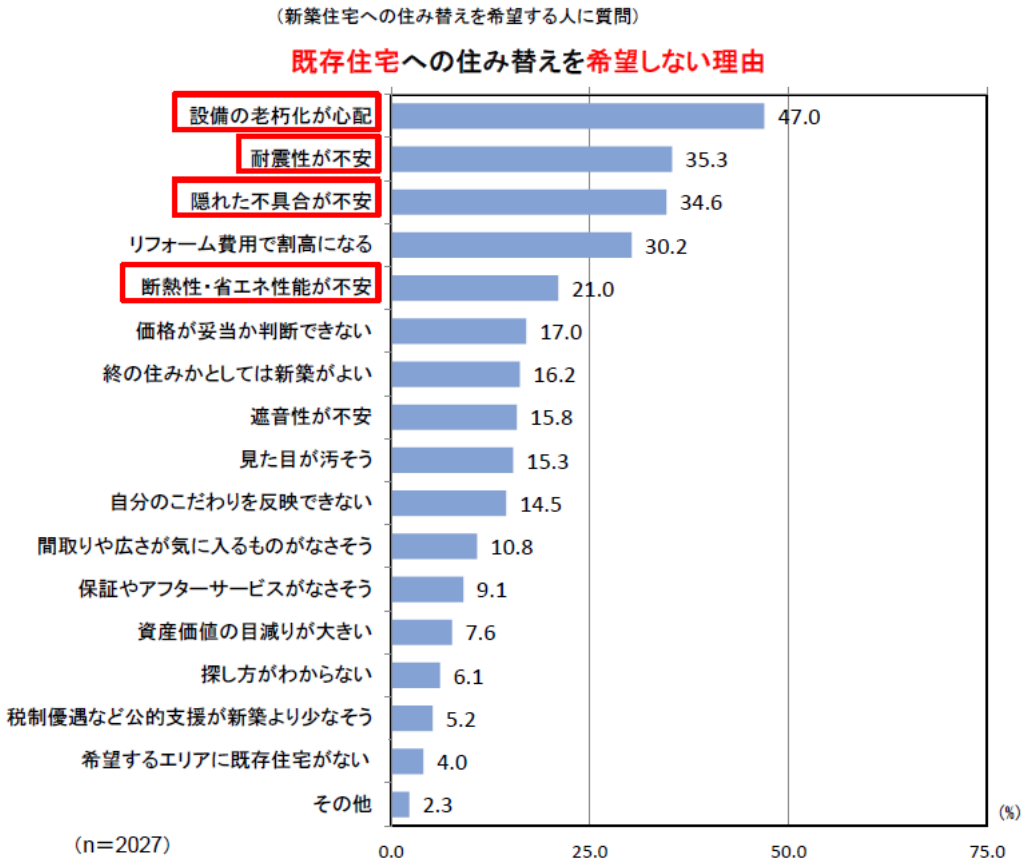
◇ 既存住宅の成約件数は、全体では増加傾向となっている（マンションは増加傾向、戸建住宅は横ばい）。



（資料）（公財）東日本不動産流通機構

既存住宅への住替えを希望しない理由

◇ 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」「断熱性・省エネ性能」等への不安が挙げられている。



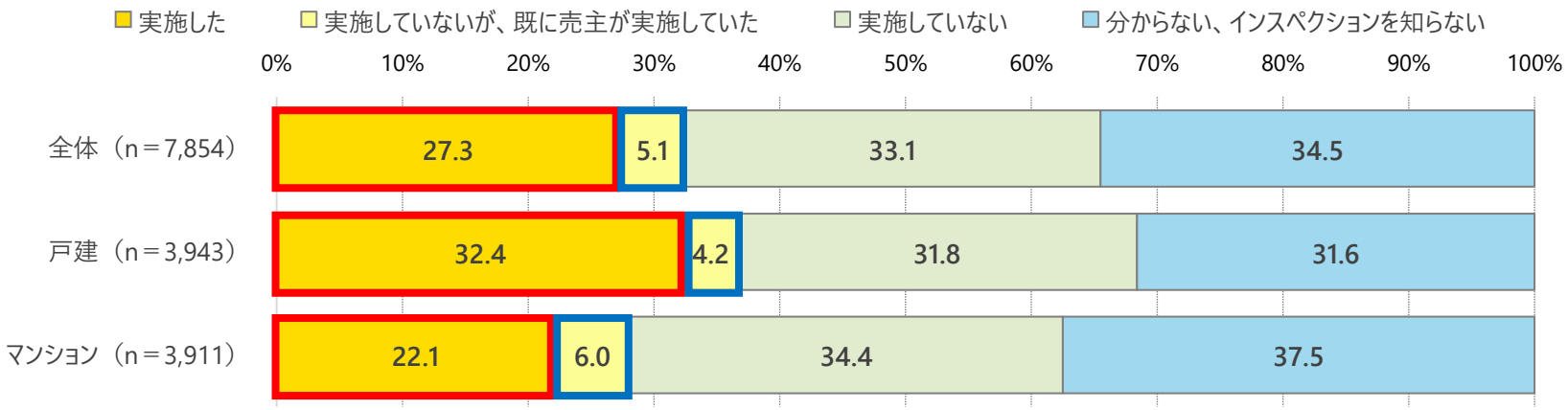
出典：2020年度住まいに関する意識等に関する調査より住宅局が作成

（資料）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）国土交通省

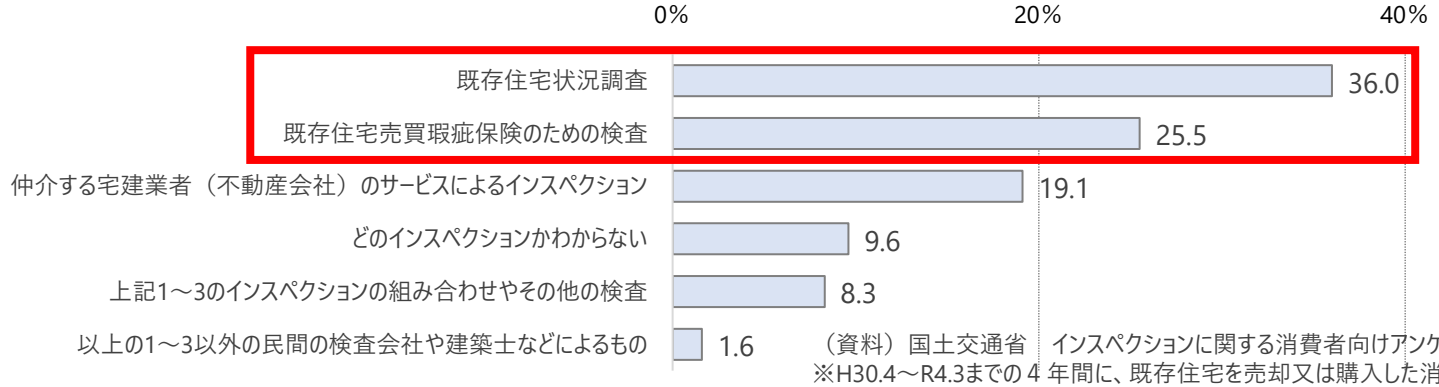
既存住宅状況調査等の実施状況（消費者向け調査）

◇ 既存住宅の取引当事者が売買時に既存住宅状況調査等を実施する場合は３割程度（特に戸建住宅においては既存住宅状況調査等の実施割合が高い。）

◇ 多様な調査事業者によるインスペクションが実施されているが、中でも公的制度に基づく調査（既存住宅状況調査、既存住宅売買瑕疵保険の検査）が多く実施される傾向



消費者が実施したインスペクションの内容（ｎ＝1,739）

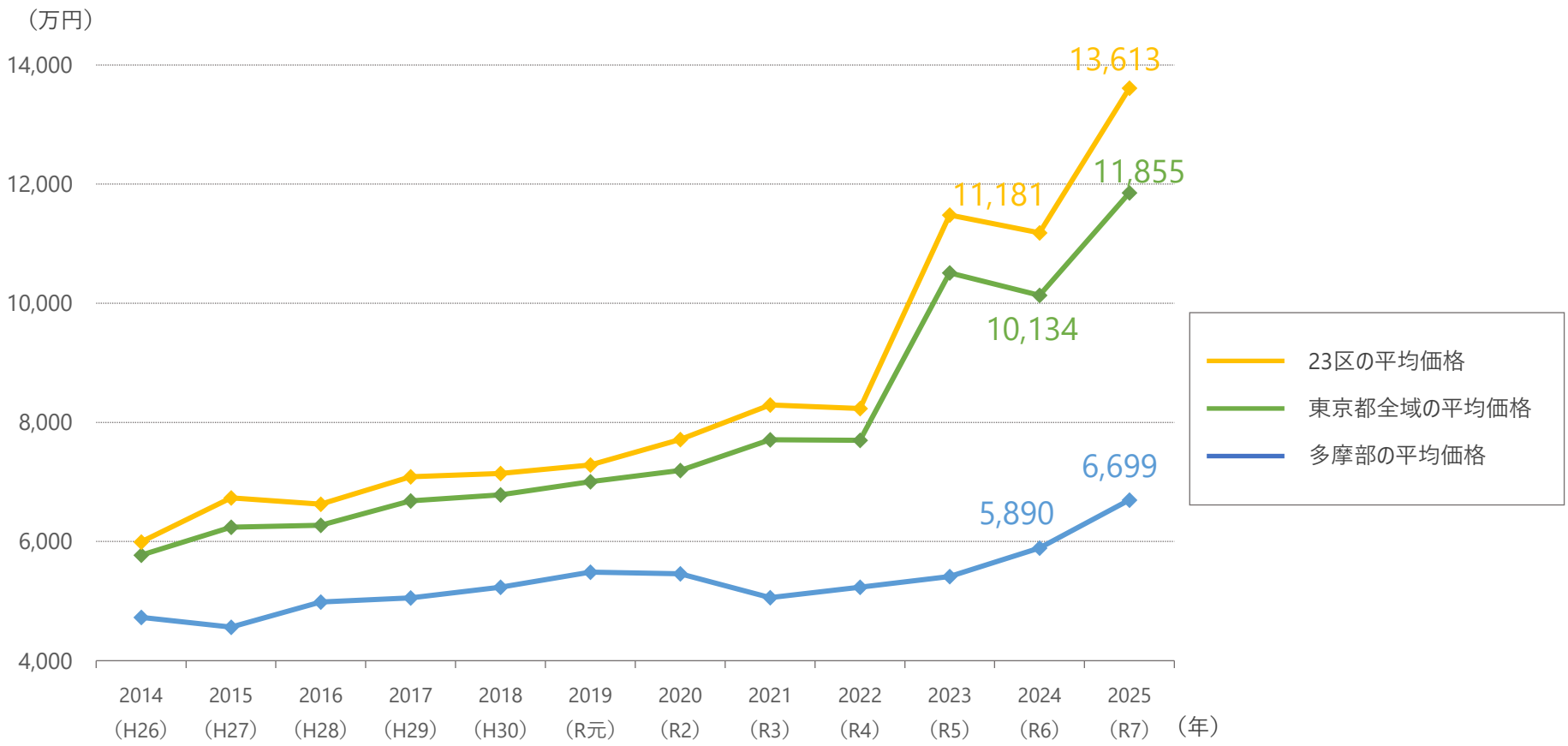


（資料）国土交通省　インスペクションに関する消費者向けアンケート調査（令和４年度）
※H30.4～R4.3までの４年間に、既存住宅を売却又は購入した消費者を対象

地域別新築マンション価格の推移（都）

◇ この10年間で都内新築マンション価格は上昇

◇ 区部では近年の価格上昇が顕著である一方、多摩部の上昇率は緩やか

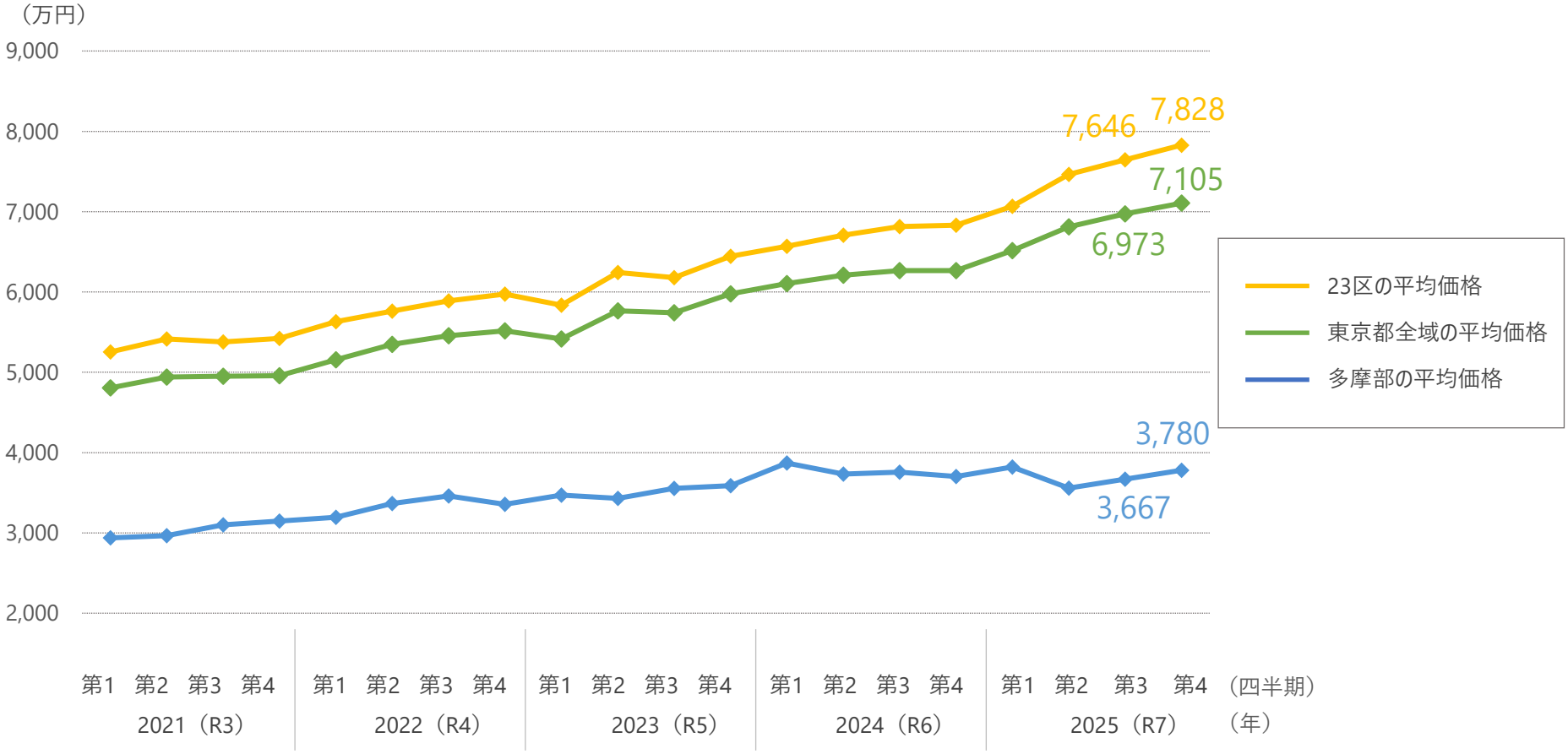


（資料）不動産経済研究所公表データより作成

地域別中古マンション価格の推移（都）

◇ 中古マンション価格も近年は上昇傾向にあるが、従来から地域による価格差が大きい。

◇ 近年の都内全域の平均価格上昇は区部での上昇が要因。多摩部では大きな上昇は見られない。

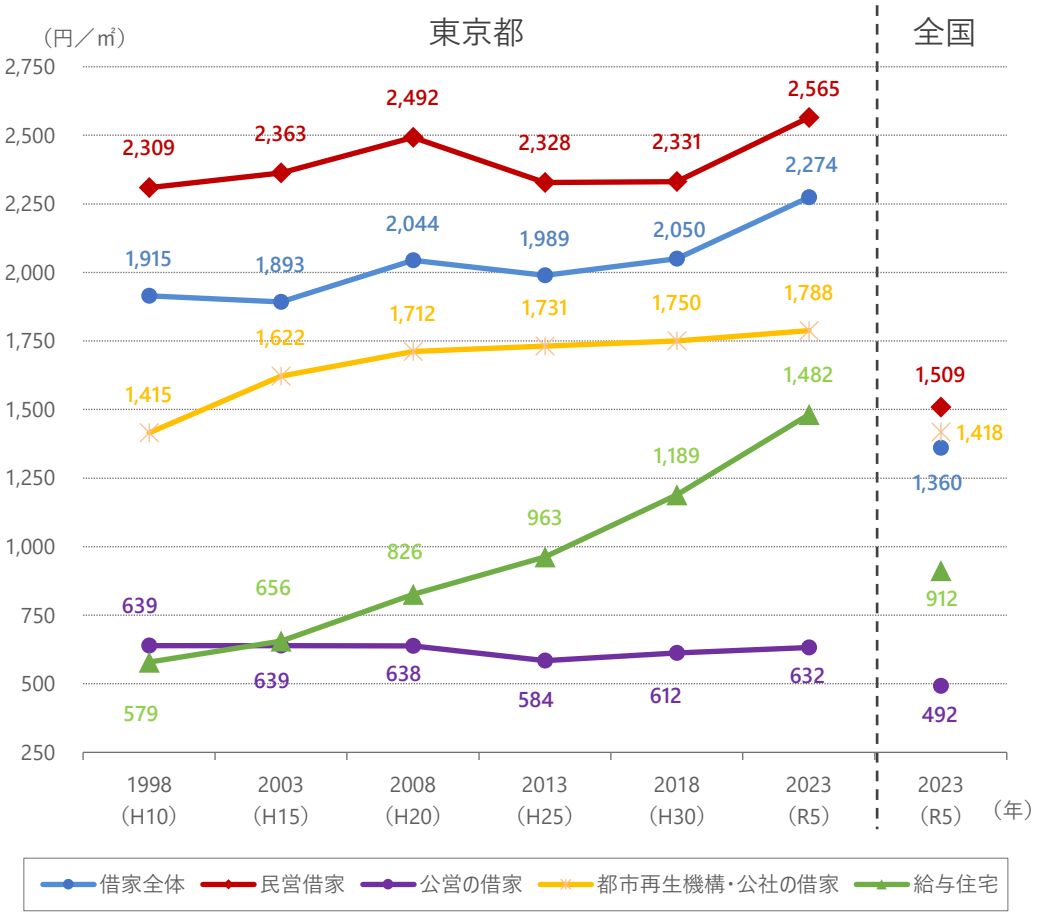


（資料）不動産情報ライブラリ／国土交通省 より作成

居住借家の平均家賃の推移（都、全国）

◇ 居住借家の１か月当たりの延べ面積１㎡当たり平均家賃は、2013（H25）年まで概ね横ばいで推移していたが、近年では上昇傾向にある。

居住借家の１か月当たりの延べ面積１㎡当たり平均家賃の推移



2023（R5）年 戸当たり平均家賃

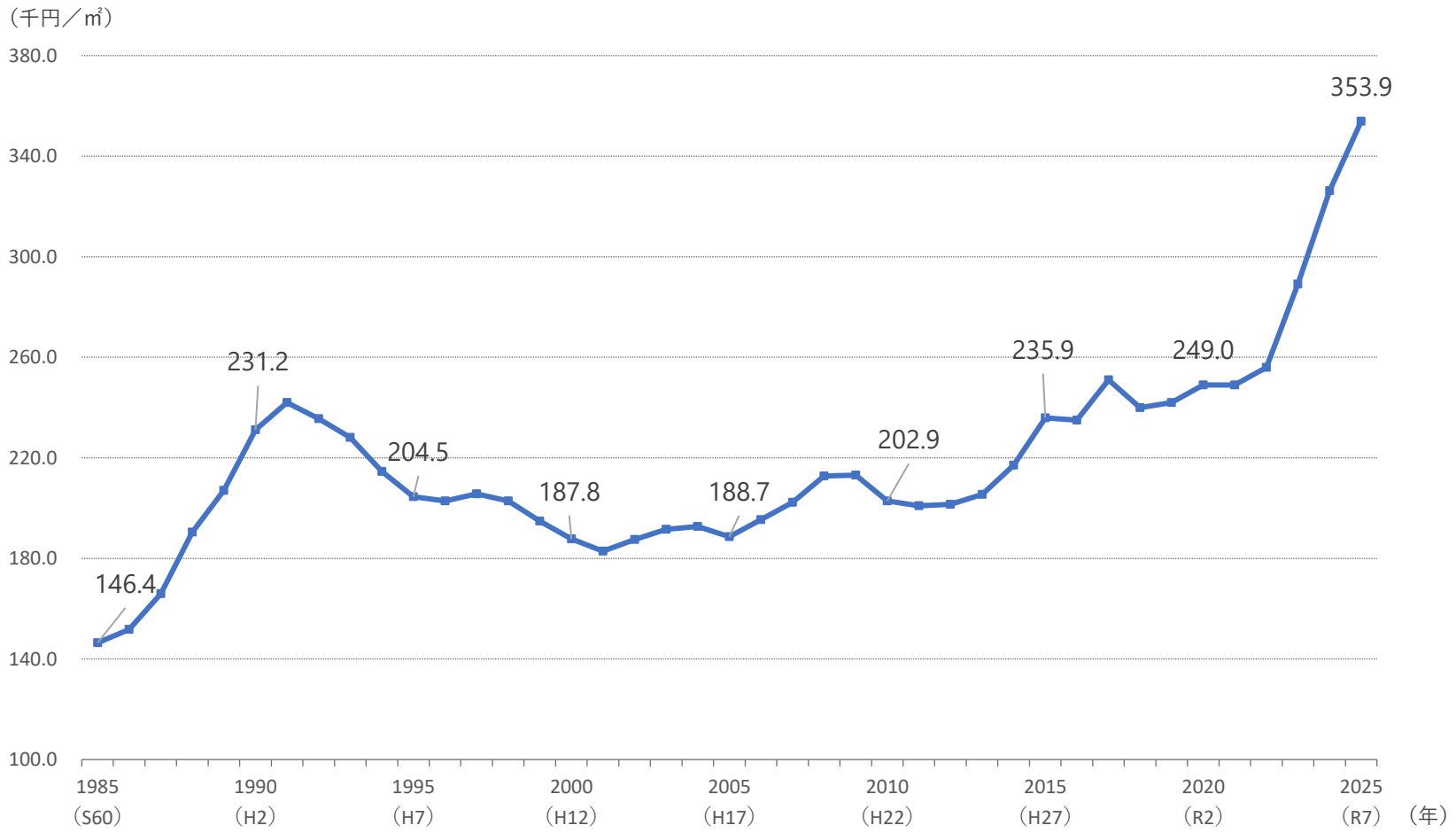
（円）

	東京都	全国
借家全体	88,266	60,630
民営借家	94,802	65,496
公営の借家	28,722	25,234
都市再生機構・公社の借家	89,986	71,842
給与住宅	66,940	42,312

（資料）住宅・土地統計調査／総務省

建築費の推移

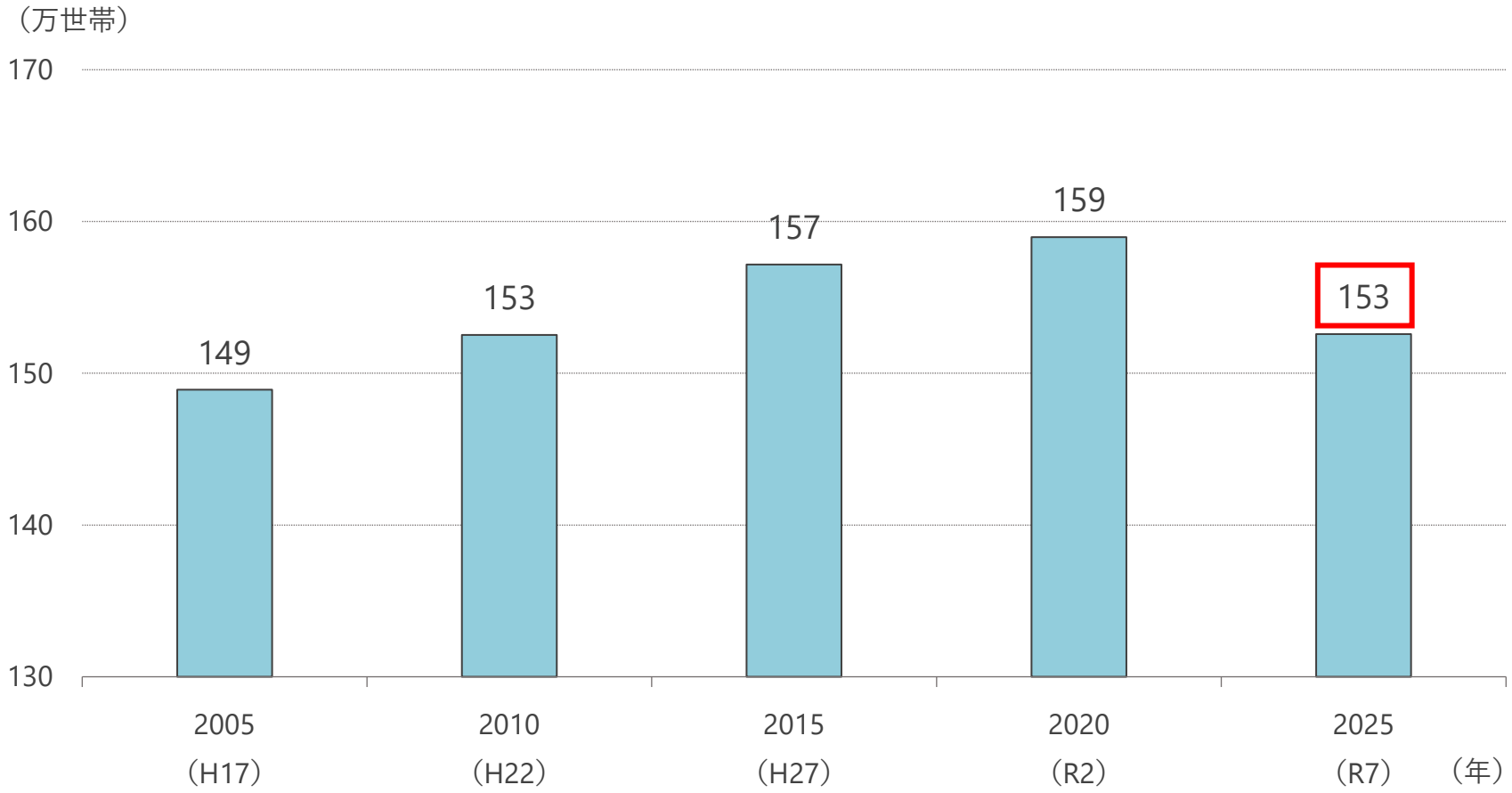
◇ 建築費は1991（Ｈ３）年をピークに下落が続いていたが、近年上昇傾向にあり、2025（Ｒ７）年には、35万円／㎡を超えている。



（資料）建築統計年報／国土交通省

夫婦と子供世帯数の推移（都）

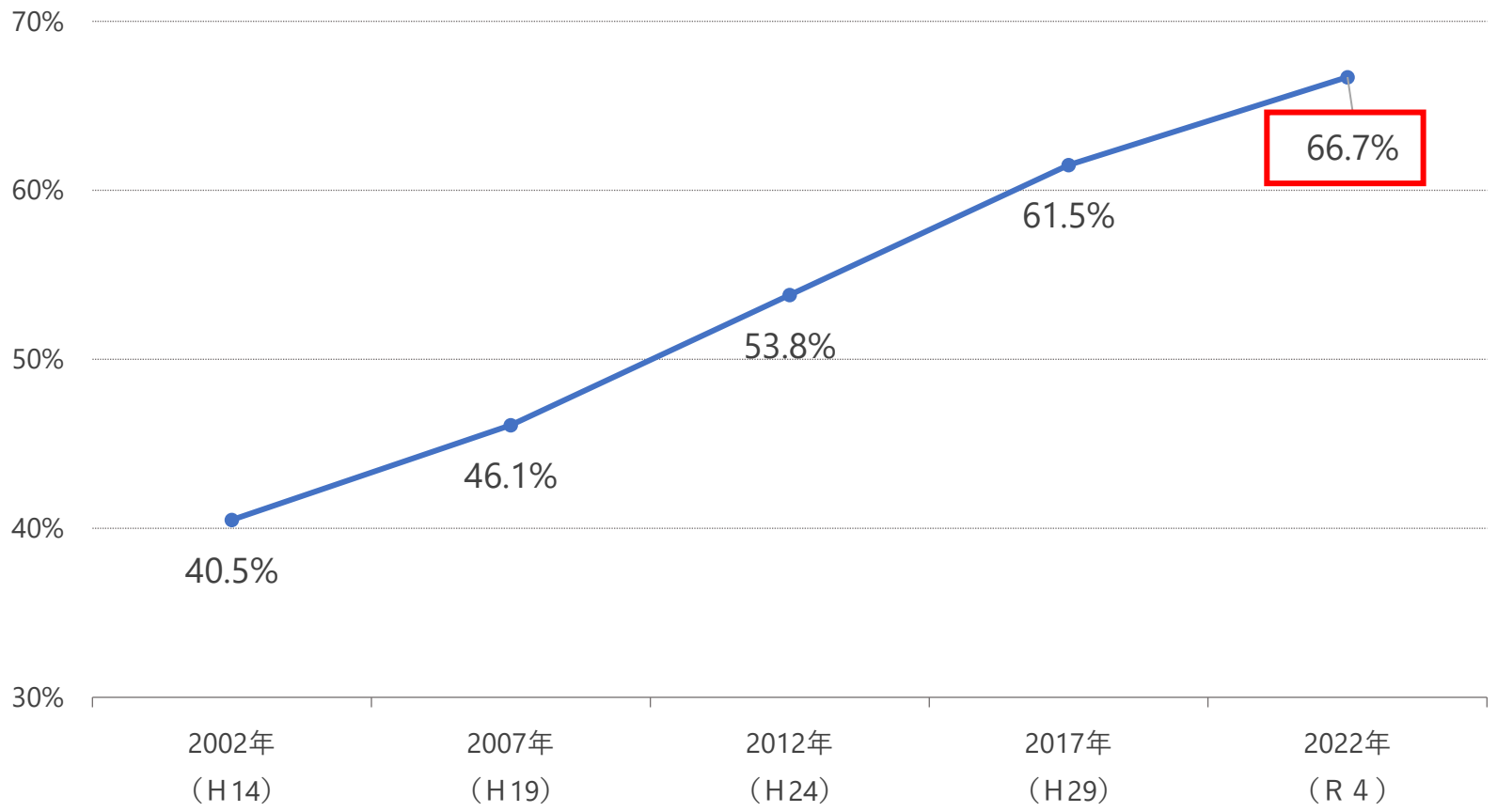
◇ 都内の夫婦と子供世帯数は約153万世帯



（資料）「国勢調査」／総務省統計局を基に作成

子育て世帯の共働きの状況（都）

◇ 小学生までの子供を養育する両親世帯における共働き世帯の割合は増加しており、2022（Ｒ４）年には66.7%となっている。



（資料）「令和４年度「東京の子供と家庭」」／福祉局

（注）東京都内に居住する小学生までの子供を養育する両親世帯を対象とした調査結果
共働き世帯の割合は、調査に回答した両親世帯全体（無回答を含む）に占める割合を示す。

子育てのために重要と思う項目（都）

◇ 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として、「広さや間取り」が最も多く、続いて「治安」、「通勤・通学の利便」が多い。「広さや間取り」については、前回調査時から重要性が高まっている。

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順位

子育て世帯（長子17歳以下）

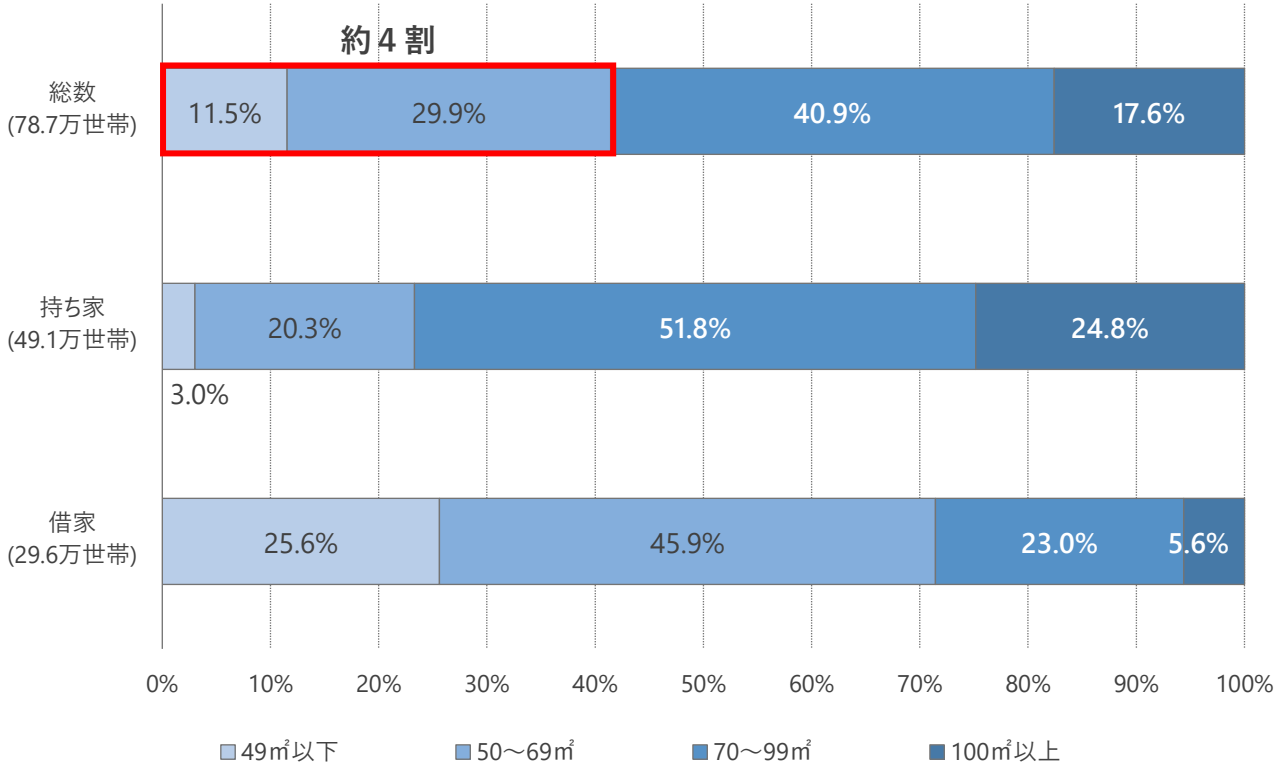
	平成30年	令和５年
1	治安	広さや間取り
2	通勤・通学の利便	治安
3	日当たり	通勤・通学の利便
4	日常の買物などの利便	日常の買物などの利便
5	広さや間取り	子育て・教育環境の充実度

（資料）平成30年及び令和５年住生活総合調査／国土交通省

子育て世帯の住宅の床面積（都）

◇ 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。

夫婦と18歳未満の者からなる世帯における
住宅の所有関係別・床面積別世帯数（東京都）



（資料）「令和５年住宅・土地統計調査」／総務省

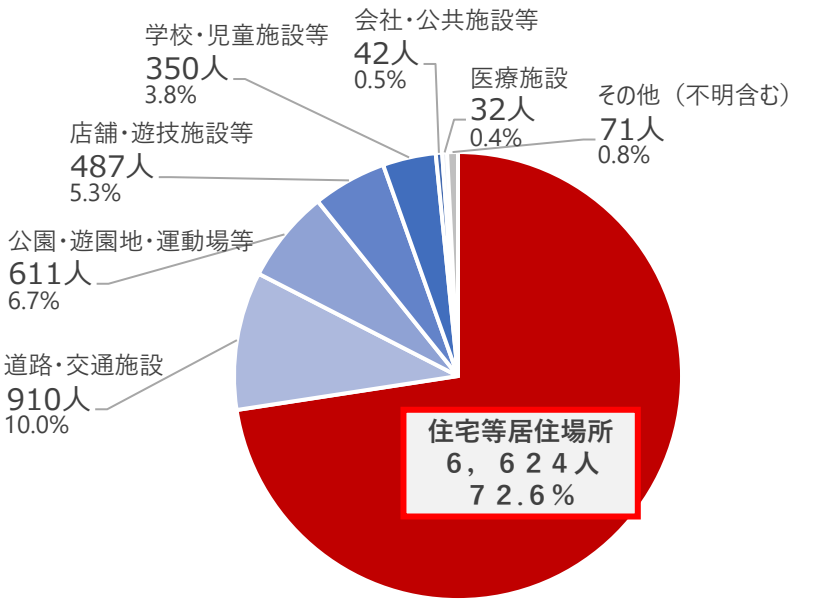
乳幼児の日常生活における事故（都）

◇ 救急搬送に至る乳幼児（０～５歳まで）の日常生活における事故は、約７割が住宅等で発生

◇ 都内の子育て世帯に、子育てを行う上で最も危険や不安を感じた場所について聞いたところ、「バルコニー・ベランダ」（23%）が最も多く、続いて「階段」（15%）、「台所・ダイニング」（14%）が多い。

発生場所別搬送人員（0歳～5歳（乳幼児）の事故）

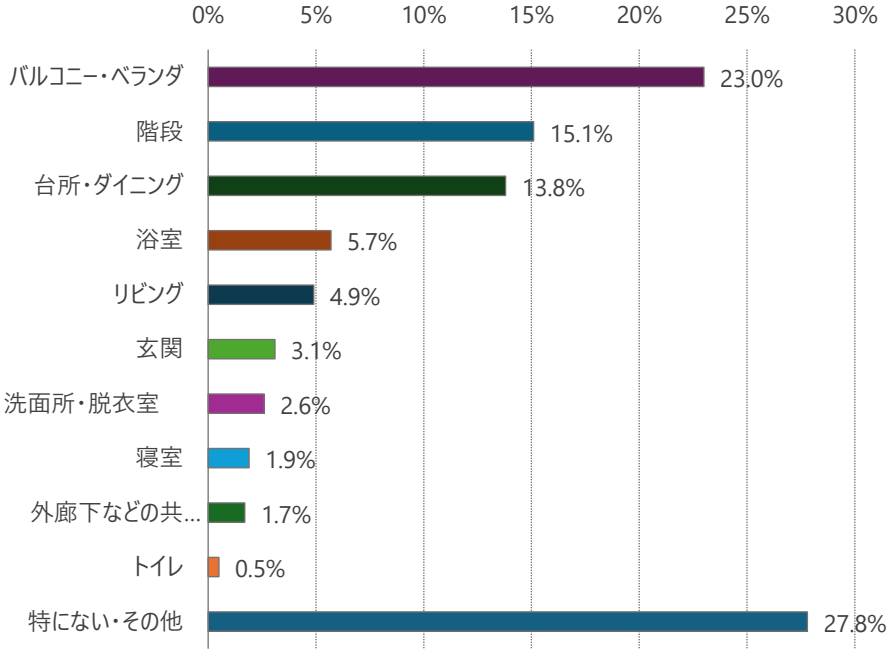
n=9,127



（資料）救急搬送データからみる日常生活の事故（令和６年）/東京消防庁を基に作成

子育てを行う上で最も危険や不安を感じた場所

n=1,005



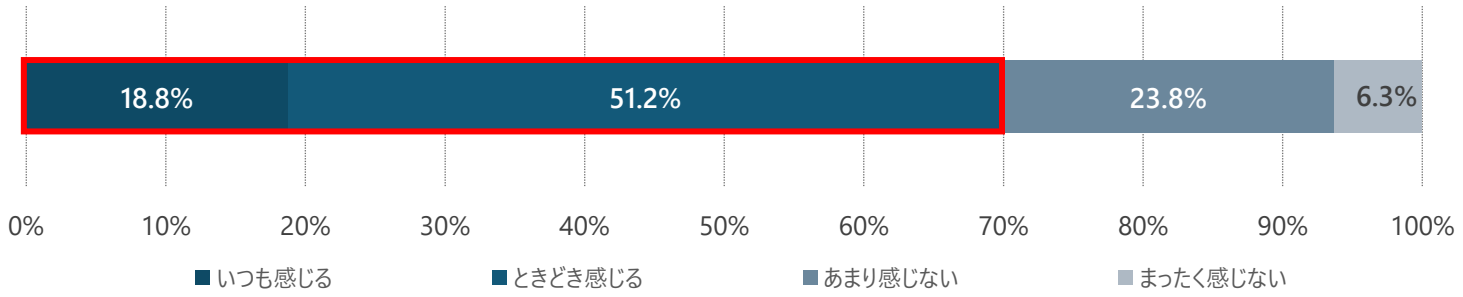
（資料）令和７年度「子育てに配慮された住宅の普及状況等に関する調査」／東京都を基に作成

子育て世帯が感じる不安や課題

◇ 約７割の保護者が子育てに悩みや不安をもっている。

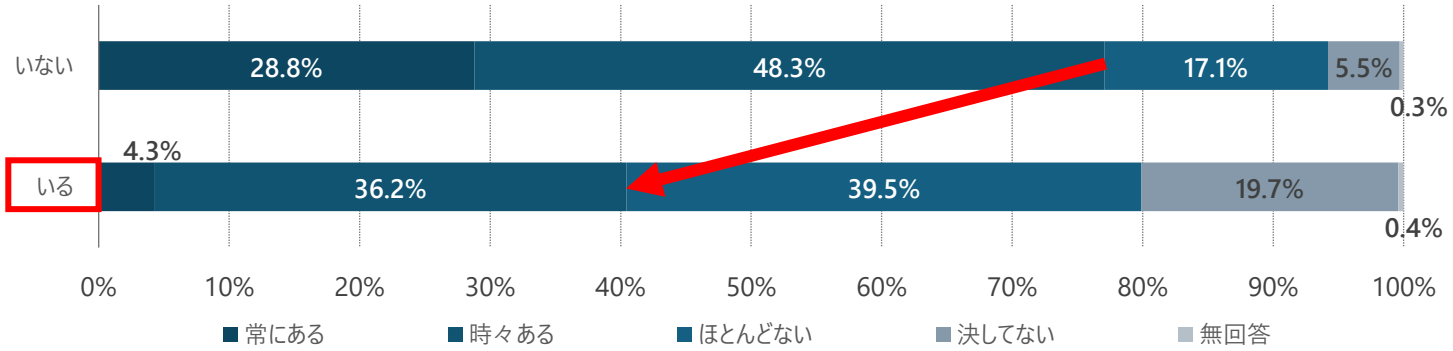
◇ 不安や悩みの相談相手がいると孤独感が低減するという調査結果もある。

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

不安や悩みの相談相手の有無別孤独感（間接質問）

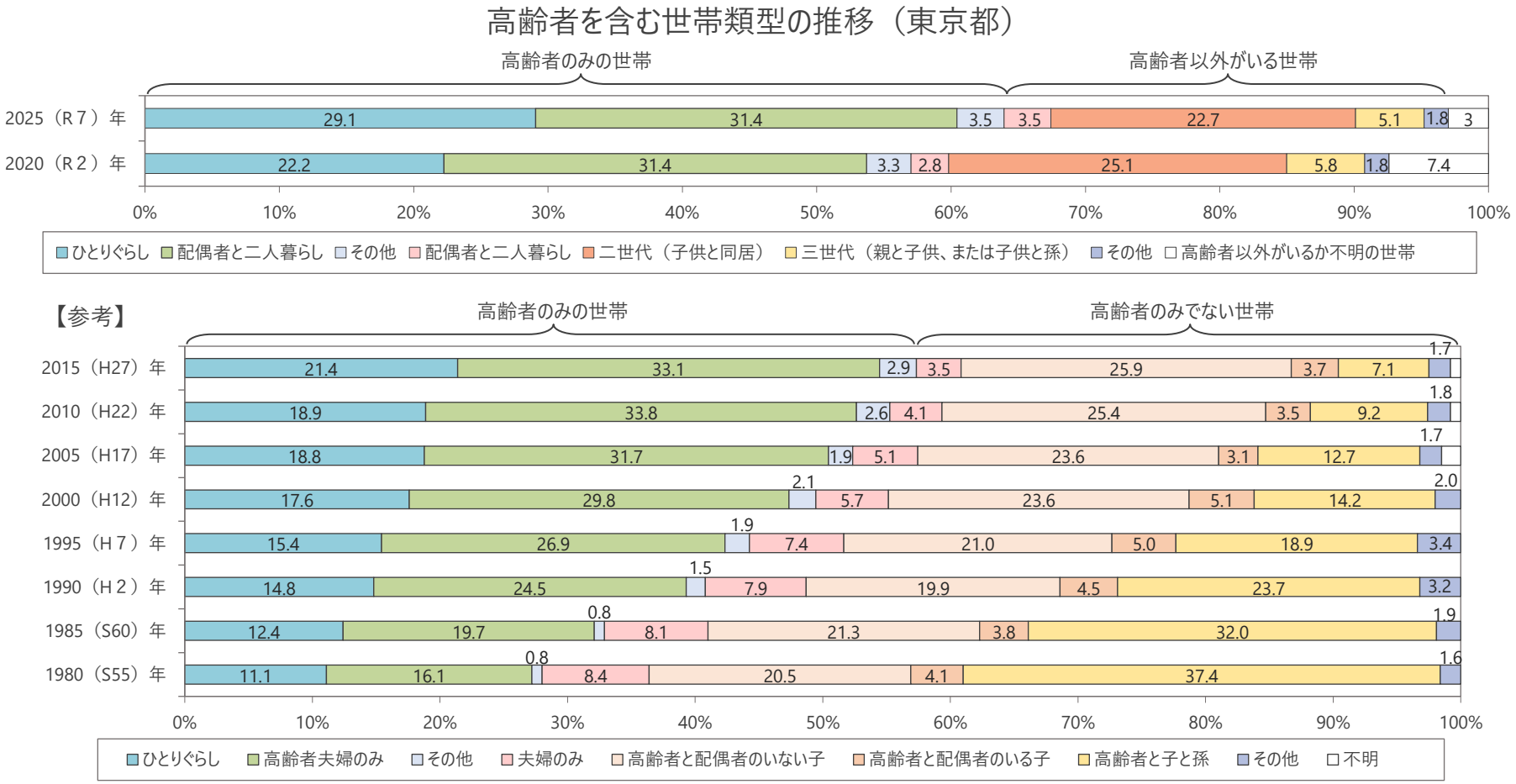


間接質問：設問に「孤独」という言葉を使用せずに孤独感を把握する方法

（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

高齢者世帯類型の割合の推移（都）

◇ 65歳以上の高齢者を含む世帯のうち、高齢者のみの世帯（ひとりぐらし、配偶者と二人暮らし、その他）の割合は、2025（Ｒ７）年に64.0%となっており、６割を超えている。

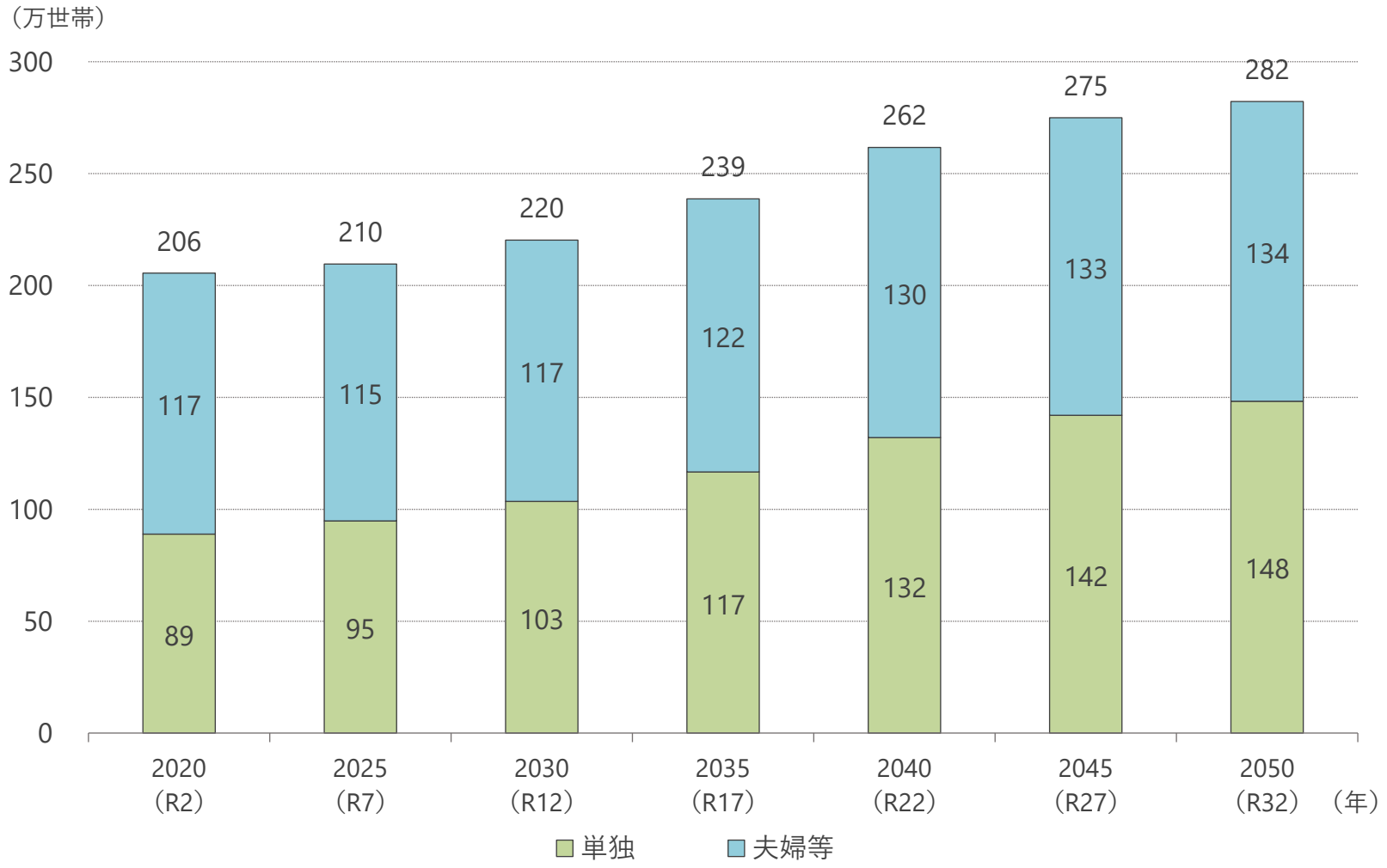


※１ 高齢者は、65 歳以上の世帯員（本人を含む。）を指す。　※２ 令和２年度調査では、世帯員の調査方法を変更したため、これまでの世帯類型の分類から変えている。

（資料）東京都福祉保健基礎調査「高齢者の生活実態」／東京都福祉局

世帯主65歳以上の世帯総数の推移（都）

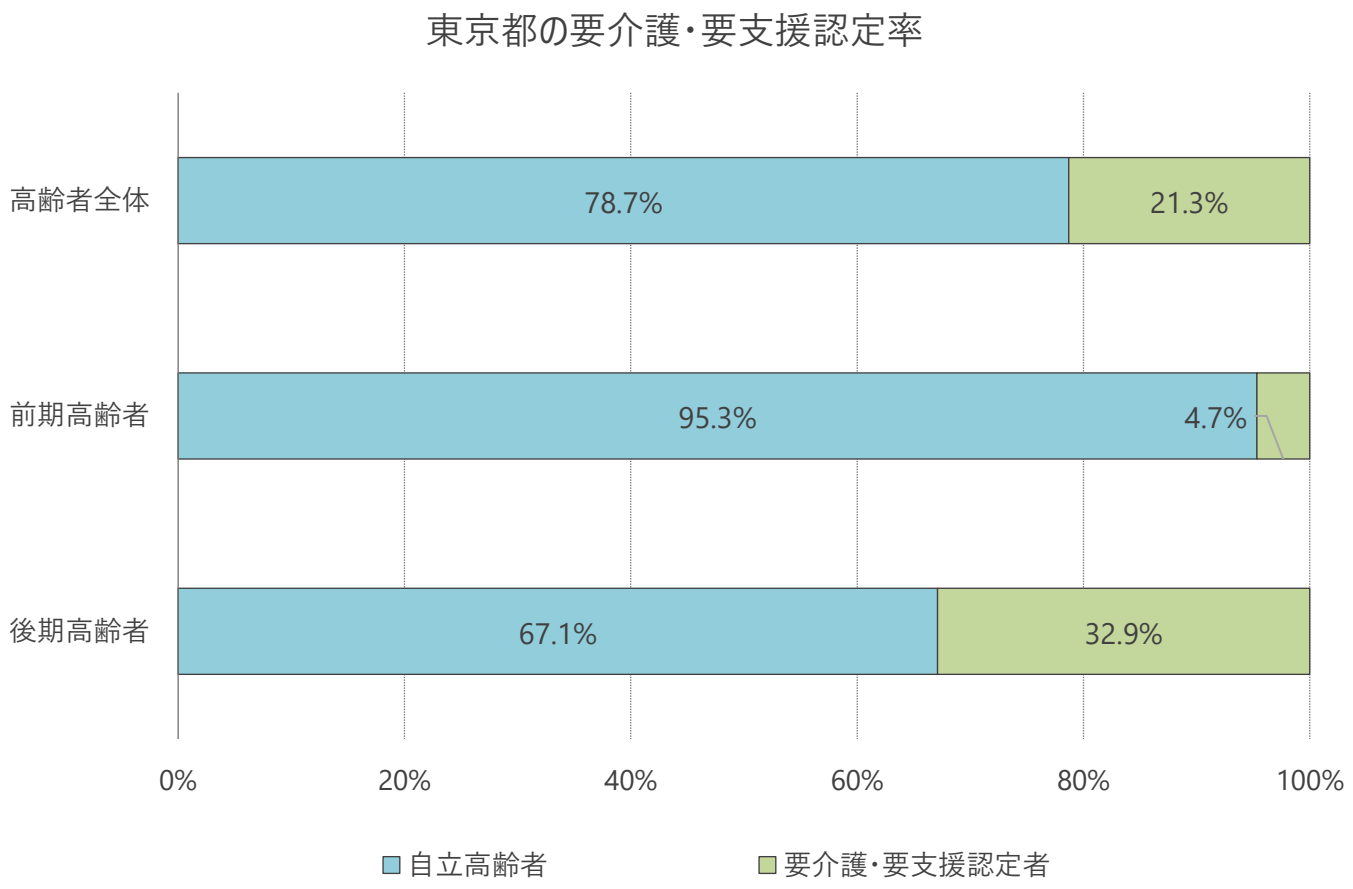
◇ 高齢者世帯は2050（R32）年まで増加が続き、特に高齢単身世帯の増加が顕著



（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

高齢者の世帯の状況（居住形態、要介護、要支援認定率）（都）

◇ 高齢者の約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。



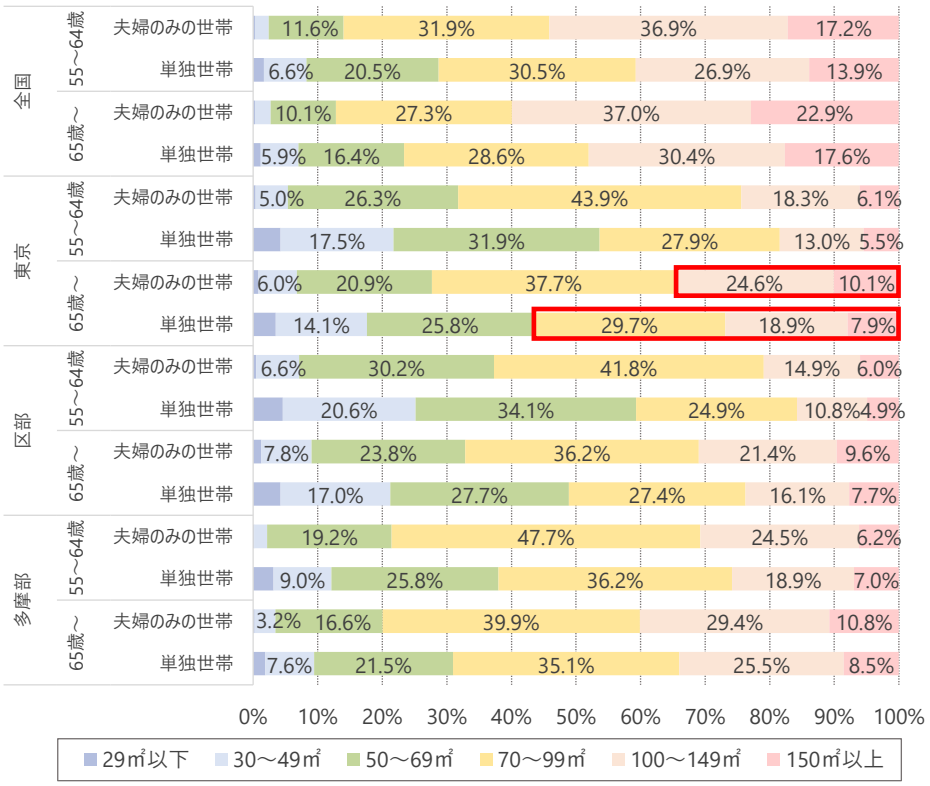
（資料）「介護保険事業状況報告（月報）（2025年７月）」／厚生労働省

高齢者の住まいの状況（１住宅当たりの延床面積）（都）

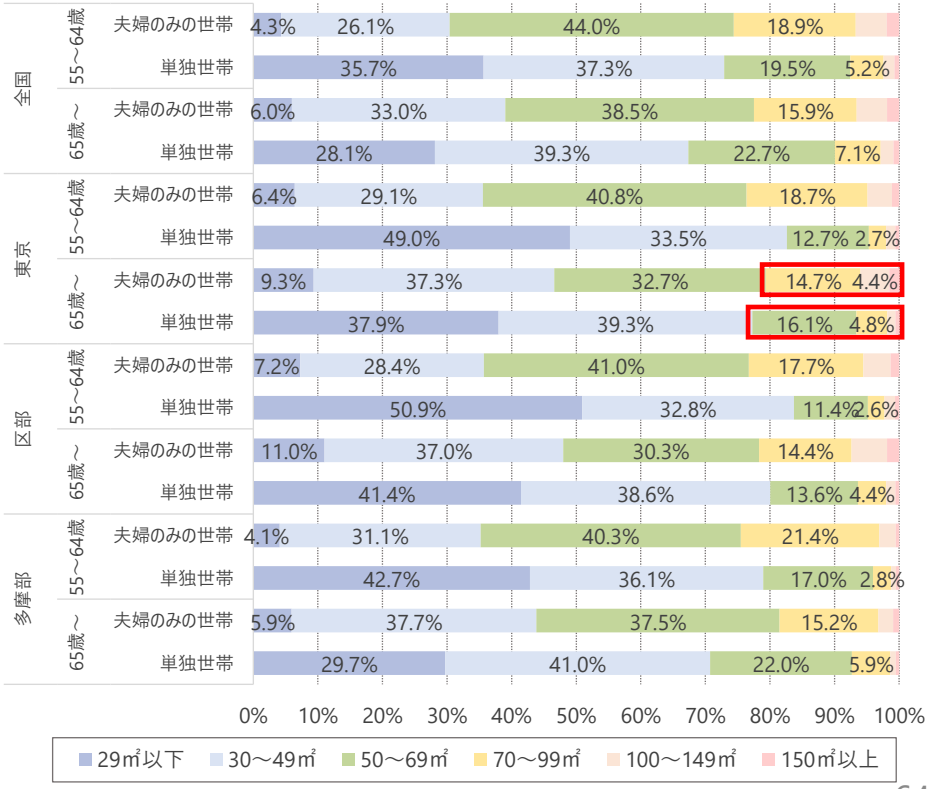
◇ 持ち家については、65歳以上の夫婦のみ世帯の約35%が100㎡以上の住宅に居住しており、単独世帯の約55%の世帯が70㎡以上の住宅に居住

◇ 賃貸住宅の１住宅当たりの延床面積は、全体的に見て持ち家に比べて狭いが、65歳以上の夫婦のみ世帯の約20%が70㎡以上の住宅に居住しており、単独世帯の約20%の世帯が50㎡以上の住宅に居住

持ち家の１住宅当たり延床面積



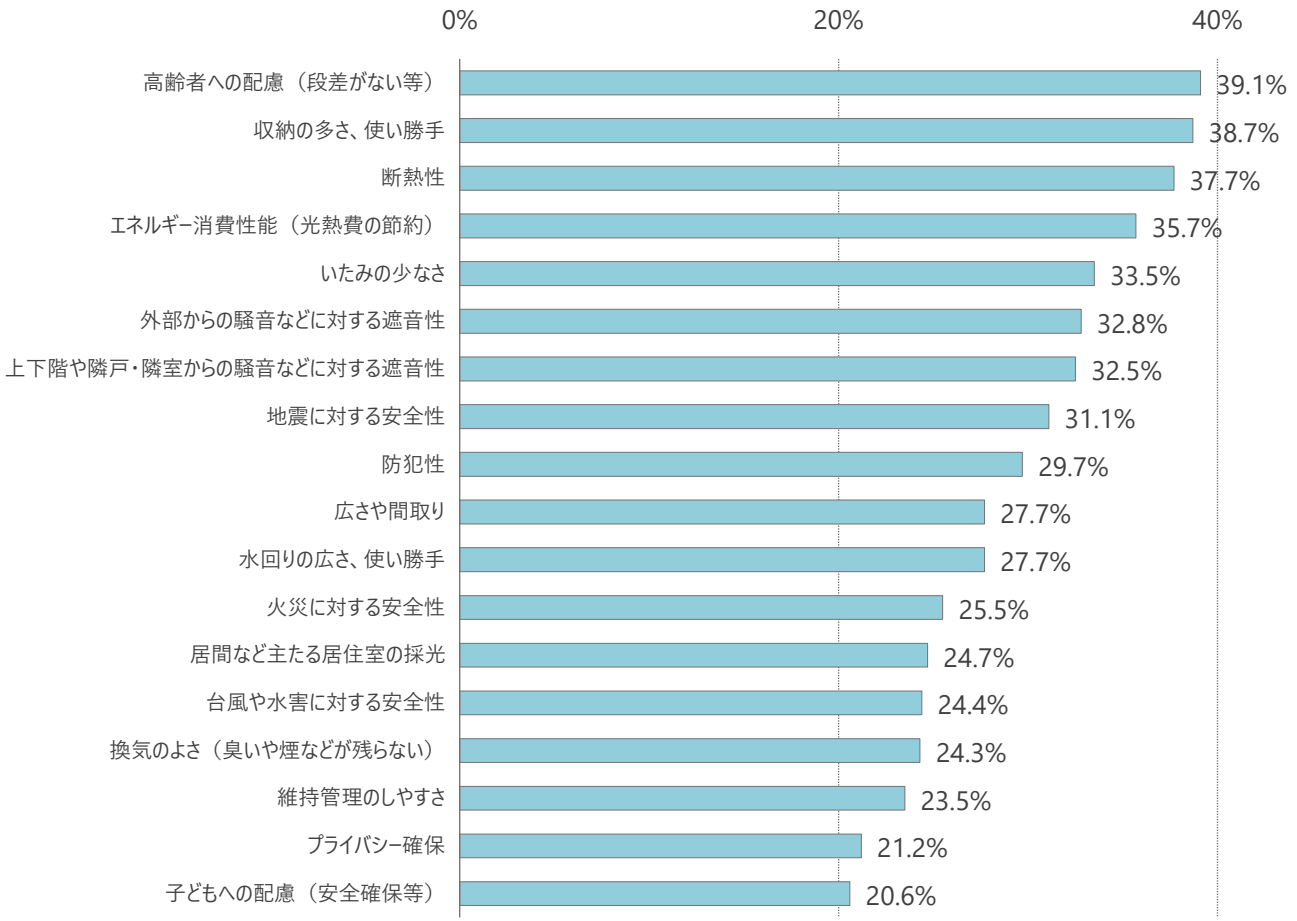
賃貸住宅の１住宅当たり延床面積



（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

住宅の個別要素に対する不満率（都）

◇ 住宅の個別要素に対する不満率の調査では、「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」への不満も高い割合となっている 。



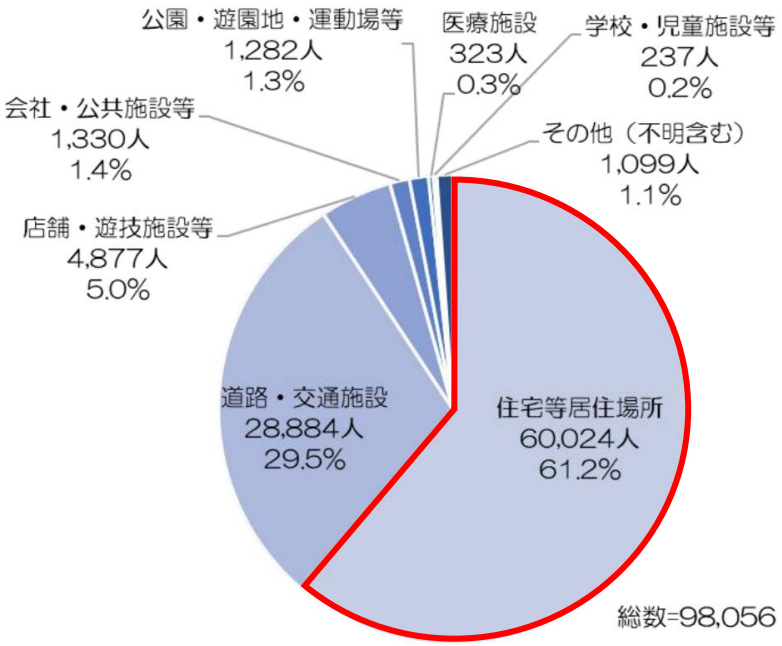
（注） 「上下階や隣戸・隣室からの騒音などに対する遮音性」は、平成30年調査では項目から除外されていた。
（注） 「子どもへの配慮（安全確保等）」は、令和５年調査の新設項目

（資料）令和５年住生活総合調査／国土交通省

高齢者の事故発生場所、住替え意向（都）

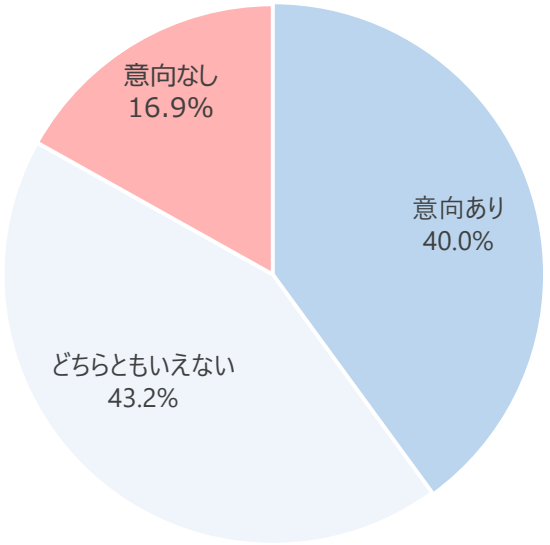
◇ 高齢者の事故の６割以上が住戸内で発生している。
◇ ニーズに応じた住宅への住み替えについて、意向がある高齢者は４割で、意向がない高齢者は２割以下。
◇ 過去５年間に住替えを行った高齢者は高齢者全体の１割以下となっている。

救急搬送された高齢者の事故発生場所別の構成割合



（資料）「救急搬送データからみる日常生活の事故」（令和６年）／東京消防庁

ニーズに応じた住宅への住替え意向（高齢者）

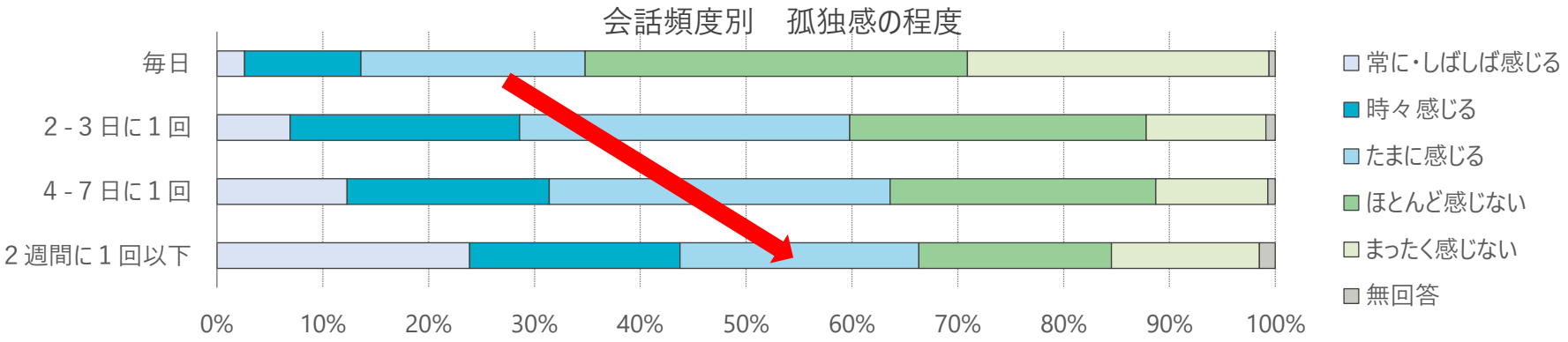


（資料）東京都住宅政策本部調べ（令和７年）

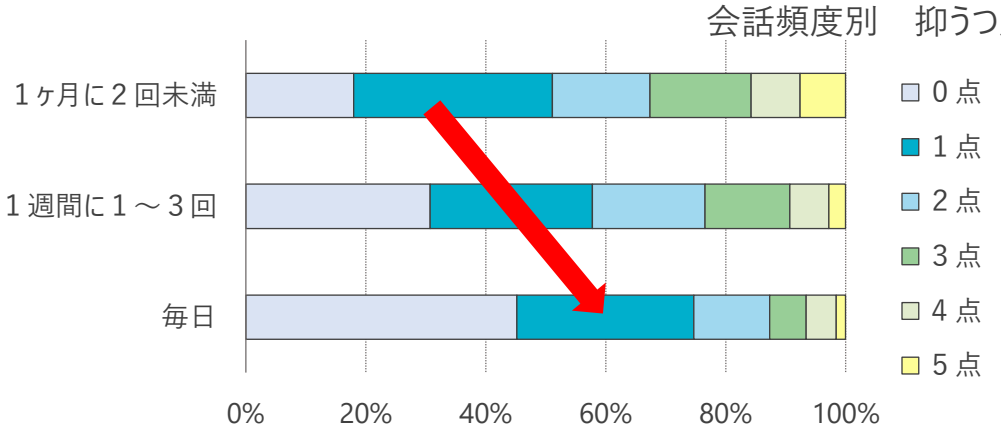
高齢者の会話頻度、抑うつ傾向

◇ 単身高齢者は他世代に比べ会話の頻度が低い傾向にあり、会話頻度が低い者は孤独を感じやすい傾向にある。

◇ 会話の頻度が高いほど抑うつ程度が低くなる傾向が見られる。



（資料）「生活と支え合いに関する調査」（2022）／国立社会保障・人口問題研究所



※ 抑うつ尺度は、以下の問に対する答えを点数化したものである。

抑うつ尺度の点数化

(1)自分の生活に満足していますか	はい＝0点	いいえ＝1点
(2)退屈と感じることが、よくありますか	はい＝1点	いいえ＝0点
(3)自分が無力と感じることがよくありますか	はい＝1点	いいえ＝0点
(4)外に出て新しい物事をするより、家の中にいるほうが好きですか	はい＝1点	いいえ＝0点
(5)自分の現在の状態は、まったく価値のないものと感じますか	はい＝1点	いいえ＝0点

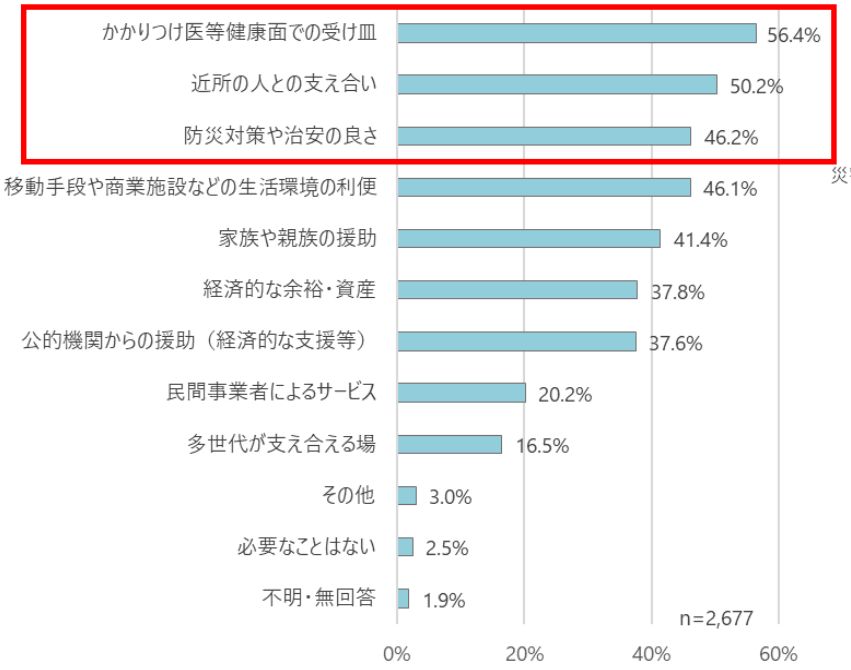
（資料）「一人暮らし高齢者に関する意識調査」（2014）／内閣府

高齢者が住まいや地域に求めること

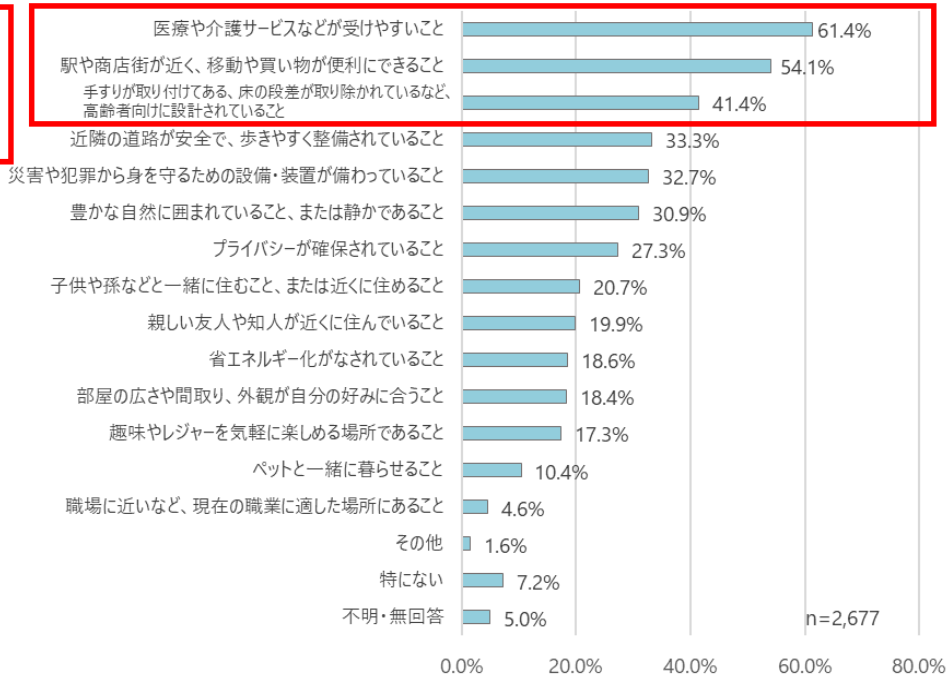
◇ 高齢者が現在の住まいの地域に安心して住み続けるために必要なこととして、「かかりつけ医等健康面での受け皿」（56.4%）、「近所の人との支え合い」（50.2%）が高い割合を示している。

◇ 高齢者が住まいや地域の環境について重視することとしては、「医療や介護サービスなどが受けやすいこと」（61.4%）、「駅や商店街が近く、移動や買い物が便利であること」（54.1%）が高い割合を示している。

現在の住まいの地域に安心して住み続けるために必要なこと



住まいや地域の環境について重視すること



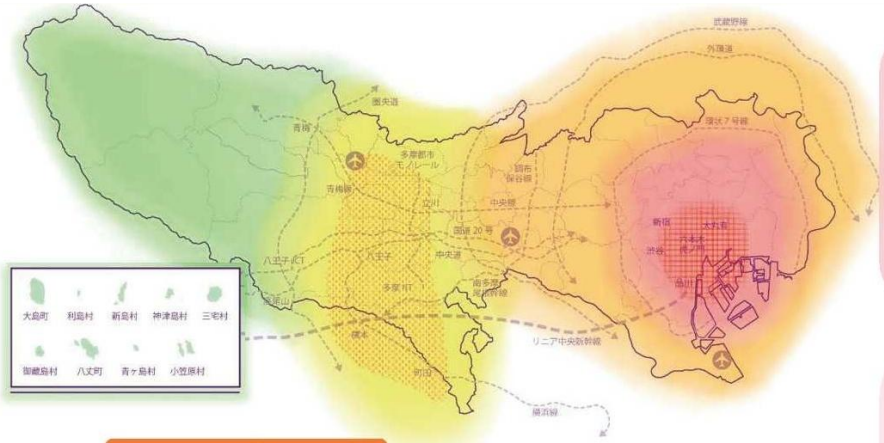
（資料）「令和５年度 高齢者の住宅と生活環境に関する調査結果」／内閣府

「2050東京戦略」が示す東京の都市づくりの方向性（都）

◇ 日本・首都圏の成長を牽引するため、都心・臨海部では国際競争力を高める都市機能の更なる誘導・集積

◇ 人がいきいきと輝く都市を実現するため、区部や多摩地域等で、個性や魅了が感じられ、多様なライフスタイルが実現できる豊かに暮らせるまちを形成

◇ 島しょ地域では、自然の魅力や最先端技術を活用し、ゆとりある暮らしができ観光客も惹きつける地域へ



多摩地域

- **多様な住まい方・働き方**を支えるエリアとして再生



- **豊かな自然**や、**スマート農業など産業でのイノベーション**により、地域のポテンシャルを生かし、更なる発展



島しょ地域

自然の魅力と最先端技術を活用した**ゆとりある暮らし**を実現



区部

- 既存ストックの活用も図りながら、**まちの個性**を発揮、アフォーダブルで**良質な住宅**を充実
- **身近な商店街**や**路地**の雰囲気を生かし、**活気と風情が感じられるまち**へ



都心部

国際的なビジネス・交流機能の立地誘導・集積を強化



臨海部

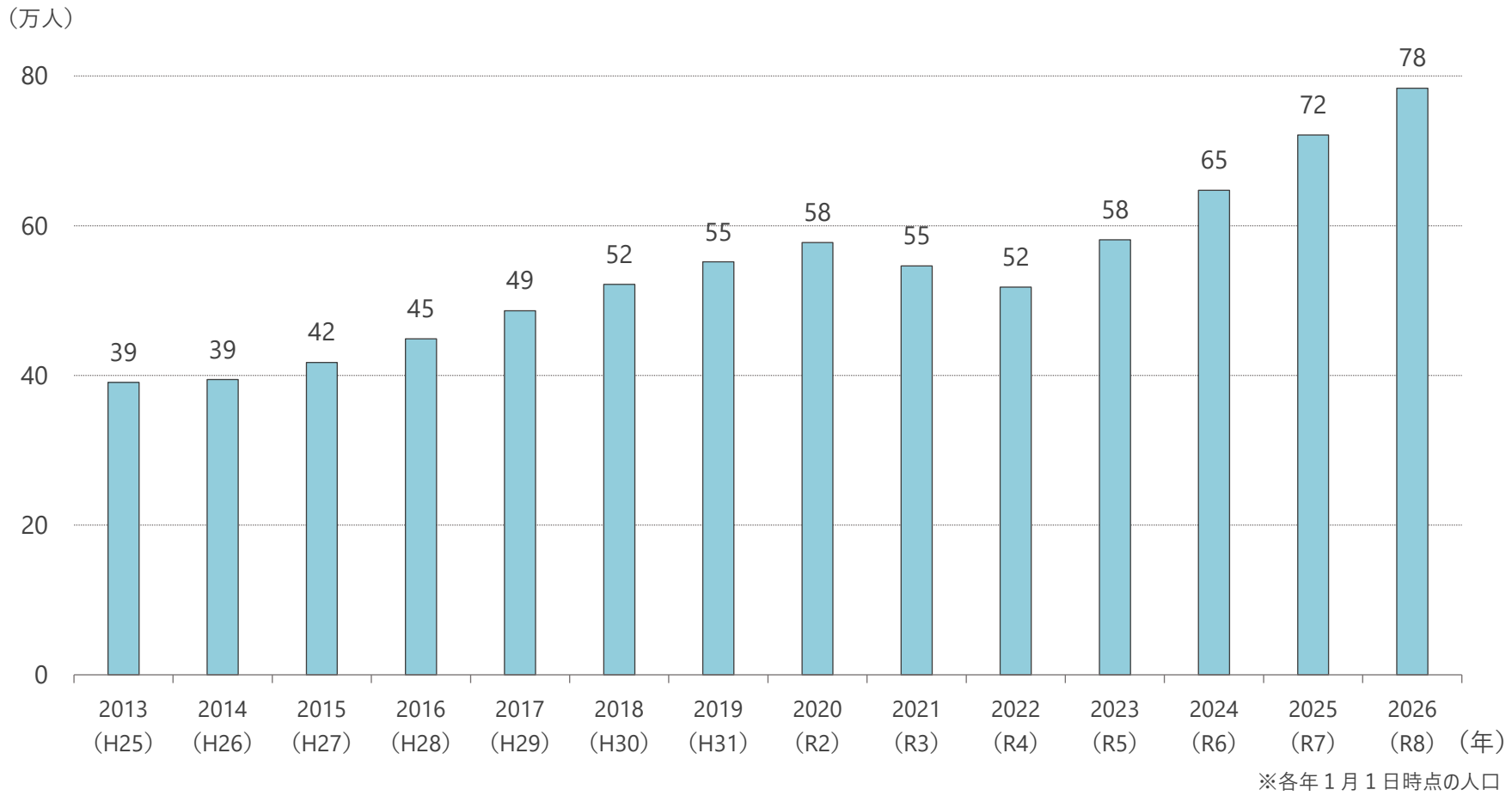
開放的な空間を生かし、**多彩で魅力的なコンテンツ**を楽しめるエリアへ



（資料）「2050東京戦略（令和７年３月）」／東京都政策企画局

外国人人口の推移（都）

◇ 東京の外国人人口は約78万人（2026（Ｒ８）年１月１日）であり、2022（Ｒ４）年度以降増加傾向



※各年１月１日時点の人口

（資料）「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」／東京都総務局

重層的な住宅セーフティネット（都）

◇ 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

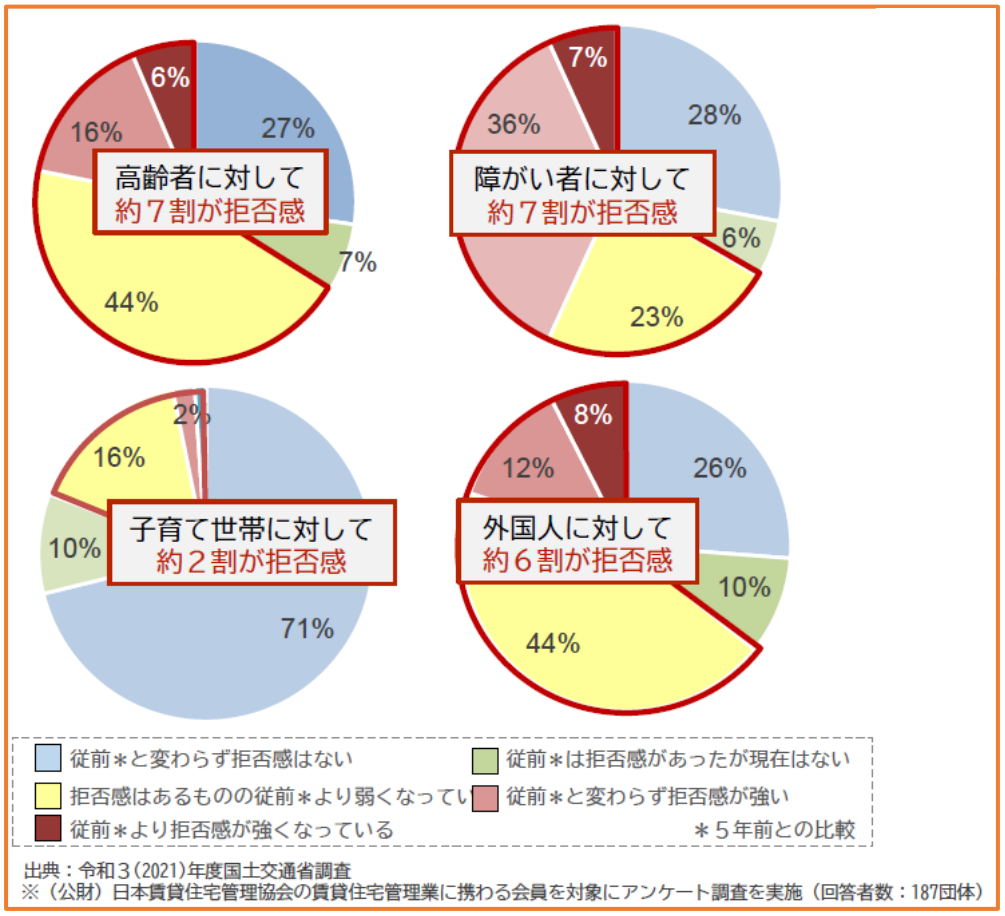
戸数は令和８年３月末時点

※ 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）

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識

◇ 住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有している。

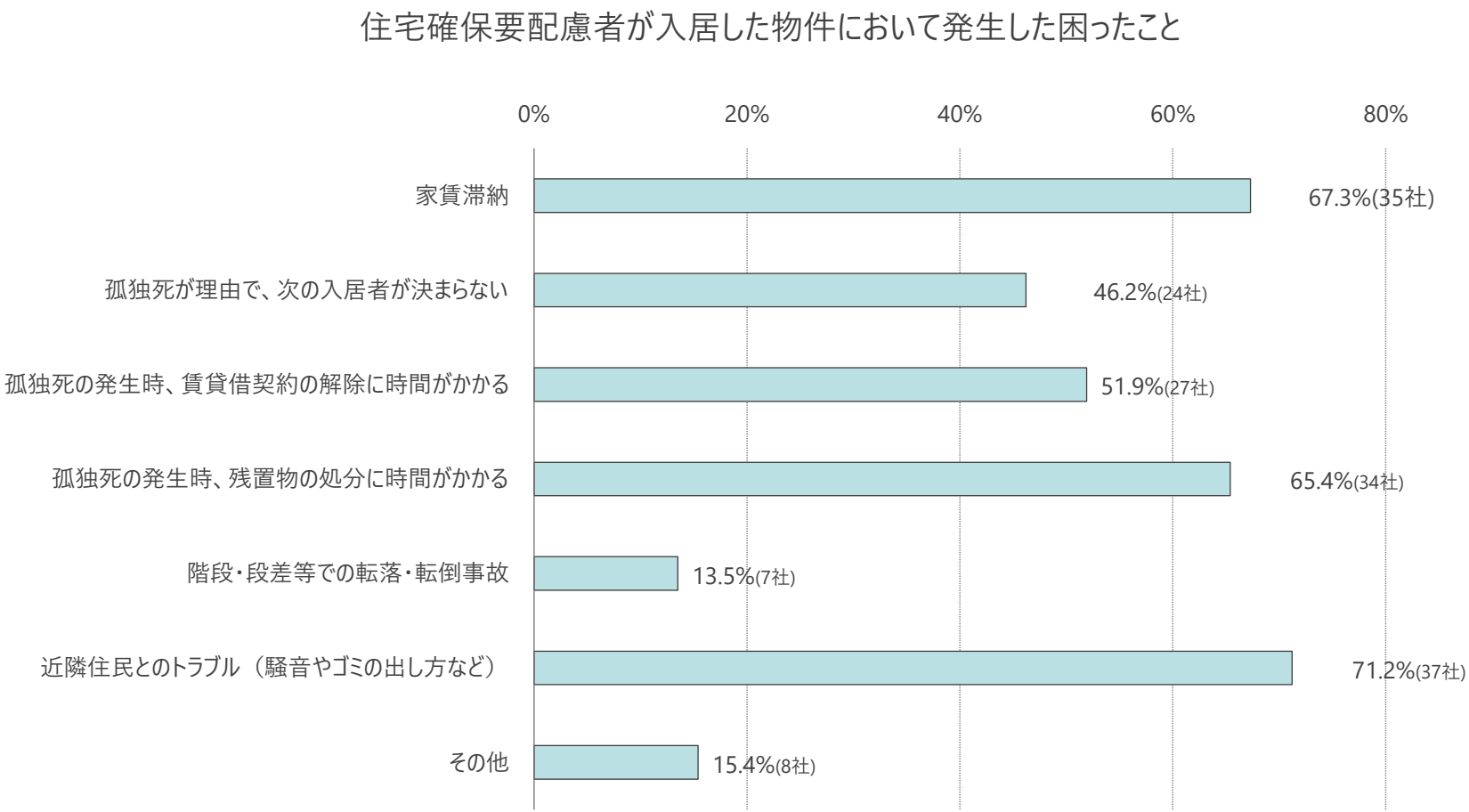
住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識



（資料）第59回社会資本整備審議会住宅宅地分科会（2024年12月16日）会議資料／国土交通省

住宅確保要配慮者の入居における課題

◇ 住宅確保要配慮者が入居した物件において発生した困ったことの上位は、「近隣住民とのトラブル」、「家賃滞納」、「孤独死後の残置物の処分」



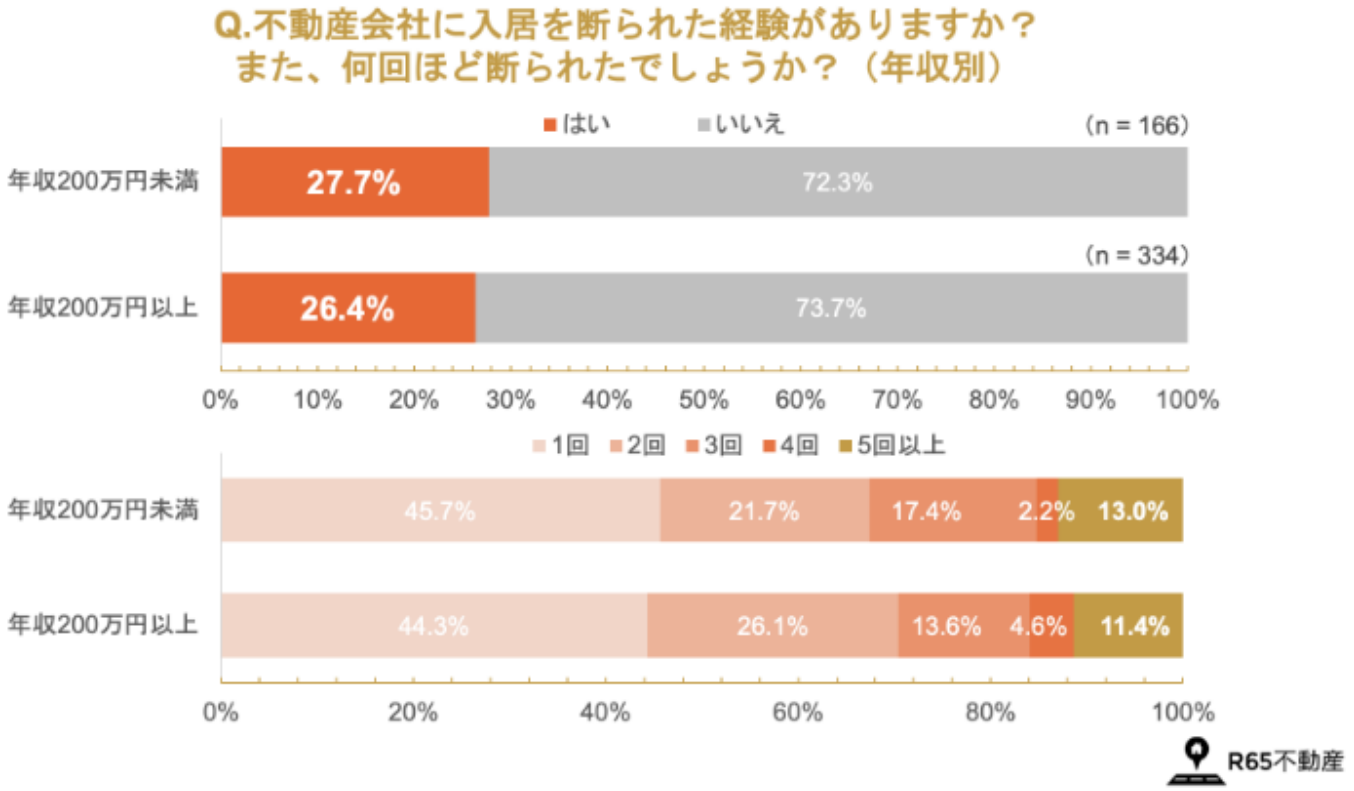
（資料）東京都住宅政策本部

高齢者の入居に対する状況

◇ 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

◇ 「年収200万円未満」の人は27.7%、「年収200万円以上」の人が26.4%とほとんど差はない。

年齢を理由とした賃貸住宅への入居拒否の有無



（資料）「高齢者の住宅難民問題に関する実態調査」／ R65不動産

公的住宅の管理戸数及び高齢化の状況（都）

◇ 都内には、約51万戸の公的住宅ストックがある。

◇ 都営住宅の居住者の名義人が65歳以上である世帯の割合は、約７割である。

※ 公的住宅とは、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、都市機構賃貸住宅のこと

○ 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。

○ 公的住宅における名義人等の年齢区分別世帯の割合

名義人・世帯主の年齢区分	都営住宅（名義人）2026（R８）年３月末現在	公社一般賃貸住宅（名義人）2026（R８）年３月末現在	都市機構賃貸住宅（全国・世帯主）2025（R７）年
～　64歳	31.8%	52.8%	50.1%
65歳　～	68.2%	47.2%	49.9%

（資料）都営住宅 － 東京都住宅政策本部、公社住宅 － 東京都住宅供給公社、都市機構賃貸住宅 － 都市再生機構

（備考）・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

・都営住宅 －改良住宅等を除く。

都営住宅の世帯構成（都）

◇ 都営住宅、都内全体ともに単身化、高齢化が進展

◇ 18歳未満のいる世帯は10.9%で、都内平均（16.3%）よりは低いが一定数入居

◇ 単身高齢者世帯は39.2%（都内平均11.2%）、ひとり親世帯は5.4%（都内平均0.8%）でいずれも都内平均より高い。

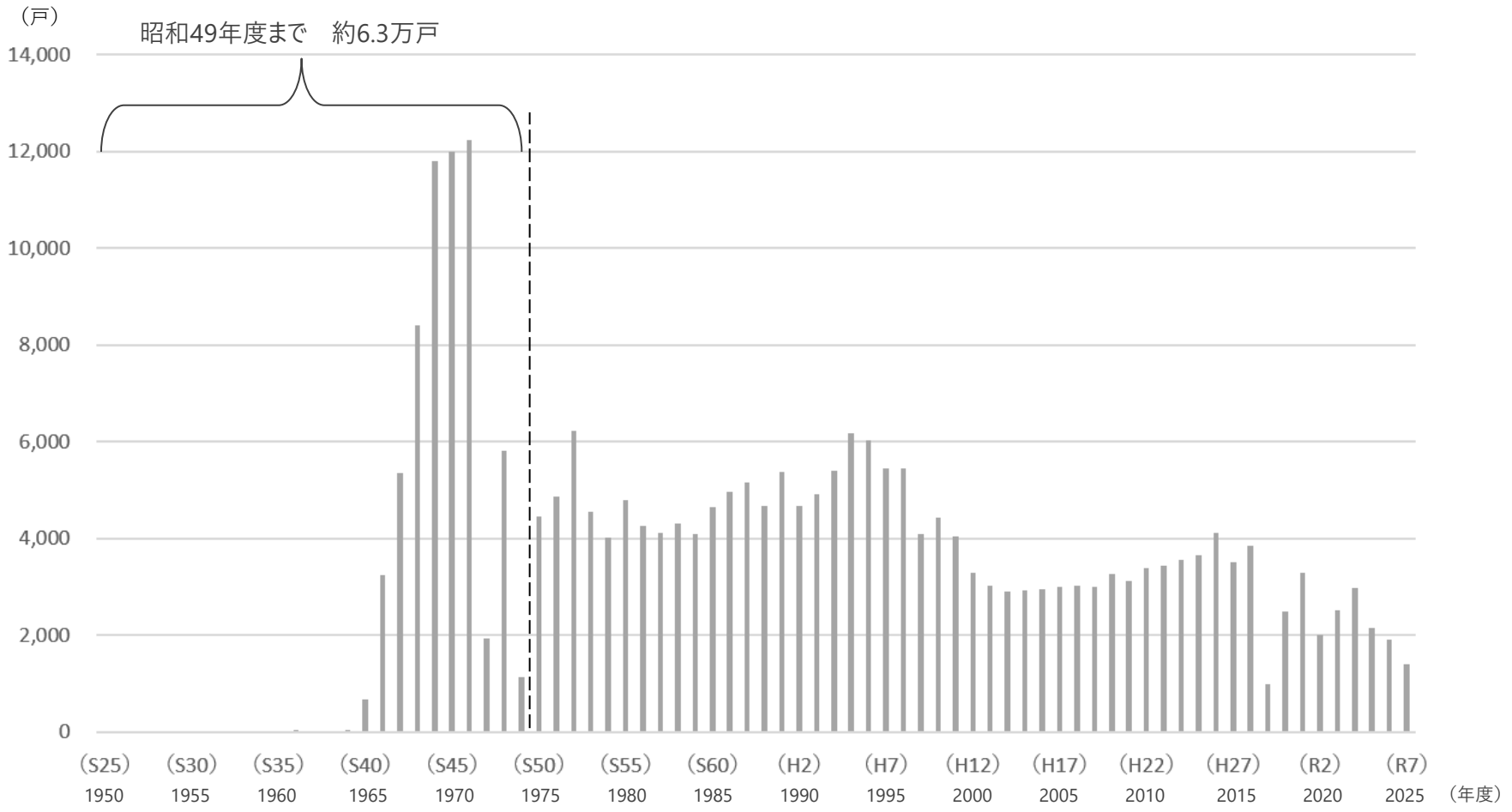
都営住宅	H26		R6	
	世帯数	全世帯に占める割合	世帯数	全世帯に占める割合
総世帯	236,592		220,460	
うち単身世帯	92,396	39.1%	106,656	48.4%
うち単身高齢者（65歳以上）世帯	73,437	31.0%	86,386	39.2%
うち２人以上世帯	144,196	60.9%	113,804	51.6%
うち高齢者（65歳以上）のみ世帯	41,728	17.6%	35,159	15.9%
うち18歳未満のいる世帯	32,118	13.6%	24,020	10.9%
ひとり親世帯　※１	12,749	5.4%	11,930	5.4%

【参考】都内全体　※２	H22		R2	
	世帯数	全世帯に占める割合	世帯数	全世帯に占める割合
総世帯	6,382,049		7,216,650	
うち単身世帯	2,922,488	45.8%	3,625,810	50.2%
うち単身高齢者（65歳以上）世帯	622,326	9.8%	811,408	11.2%
うち２人以上世帯	3,459,561	54.2%	3,590,840	49.8%
うち高齢者（65歳以上）のみ世帯	440,297	6.9%	550,050	7.6%
うち18歳未満のいる世帯	1,102,240	17.3%	1,175,885	16.3%
ひとり親世帯　※１	65,814	1.0%	59,024	0.8%

※１　名義人（世帯主）と20歳未満の子どものみで構成される世帯　　※２　国勢調査／総務省 より

都営住宅等の建設年度別ストックの状況（都）

◇ 都営住宅等ストック約25万戸のうち約6.3万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次、改修、建替えを進めている。



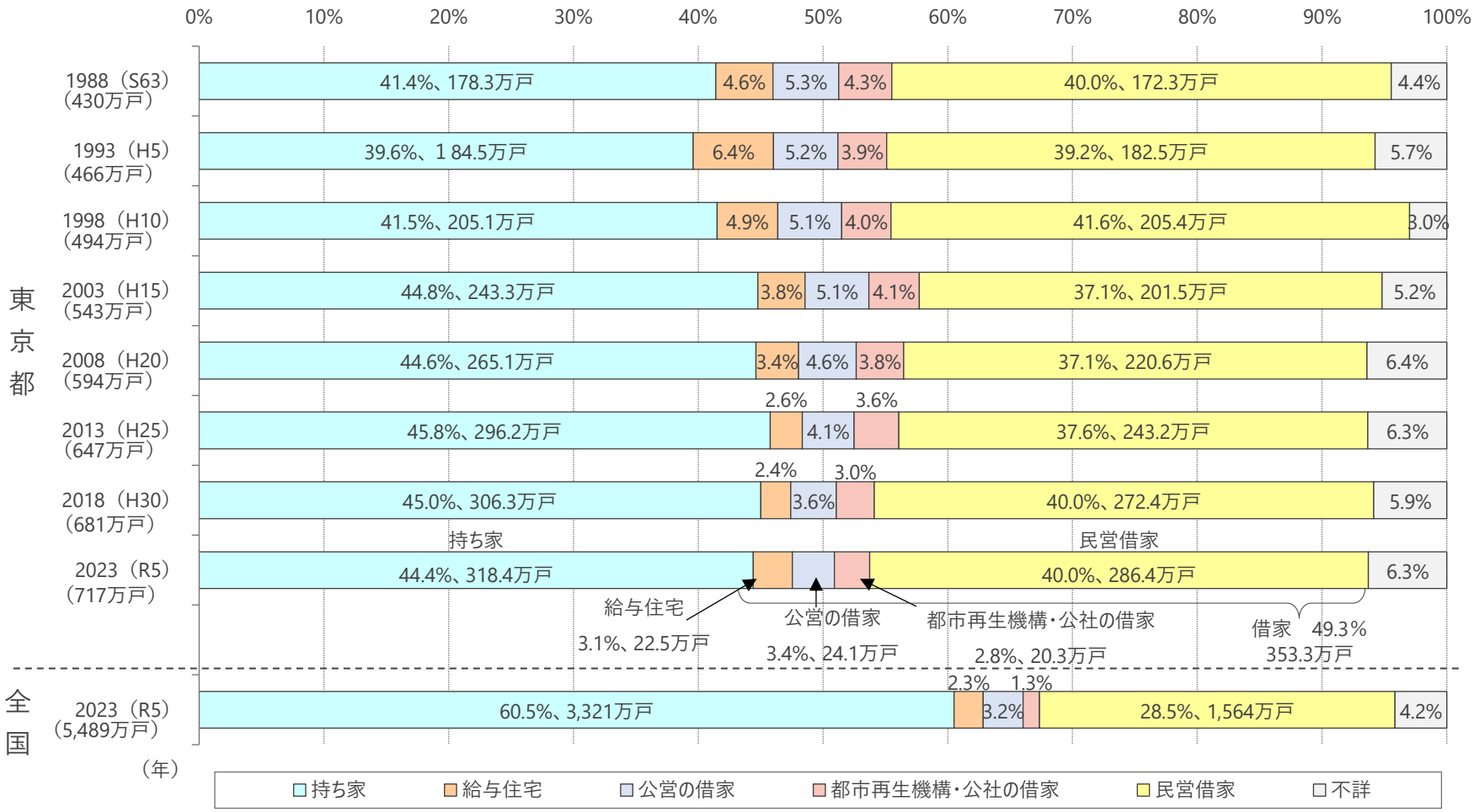
（資料）東京都住宅政策本部（2026（R8）年３月31日現在）

（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

所有関係別住宅ストック構成比の推移（都、全国）

◇ 東京都における持ち家率は、2003（H15）年以降、ほぼ横ばいで推移している。

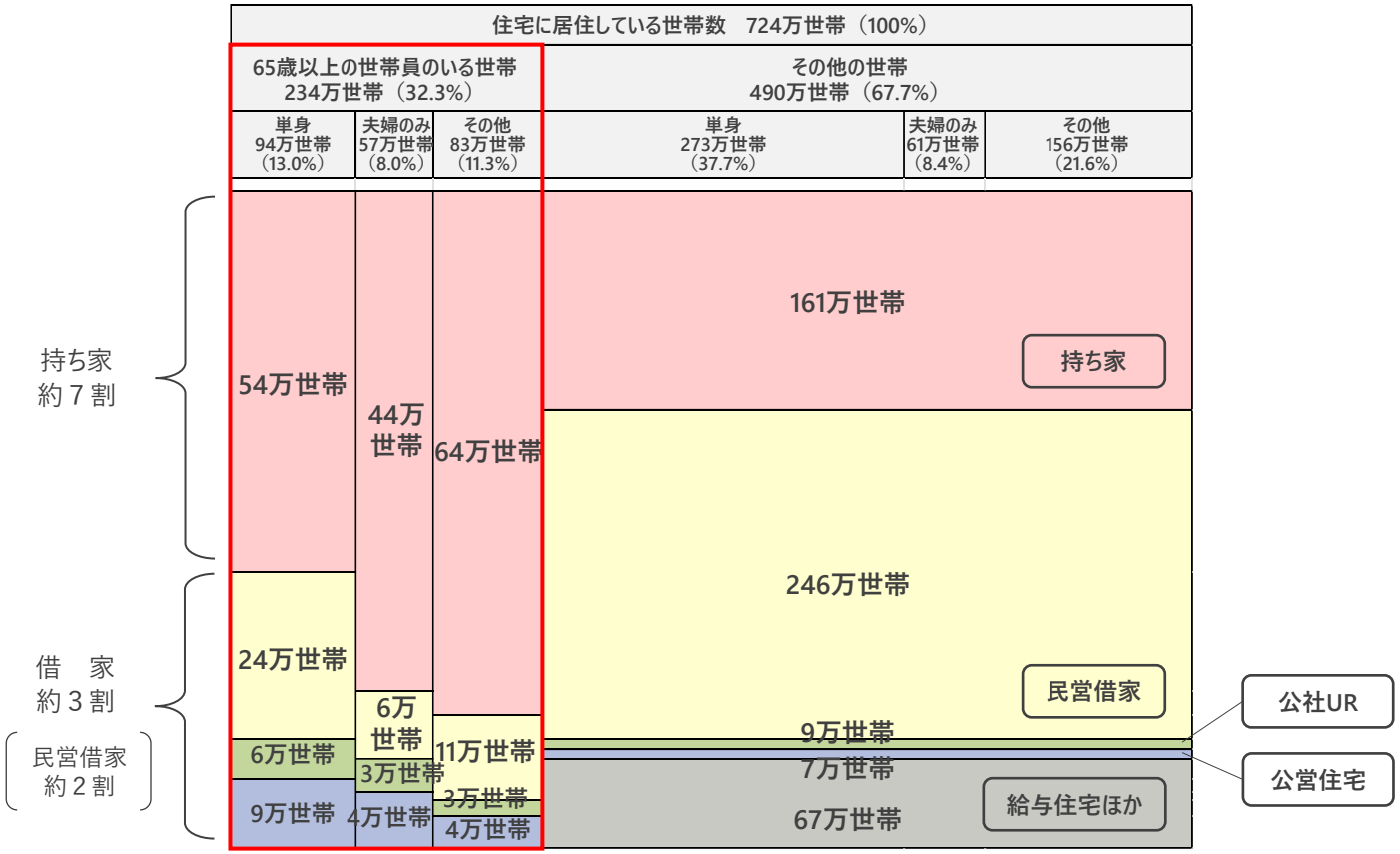
◇ 世帯総数の約４割が民営借家に居住している。



（資料）住宅・土地統計調査／総務省

高齢者の「すまい」の現状（都）

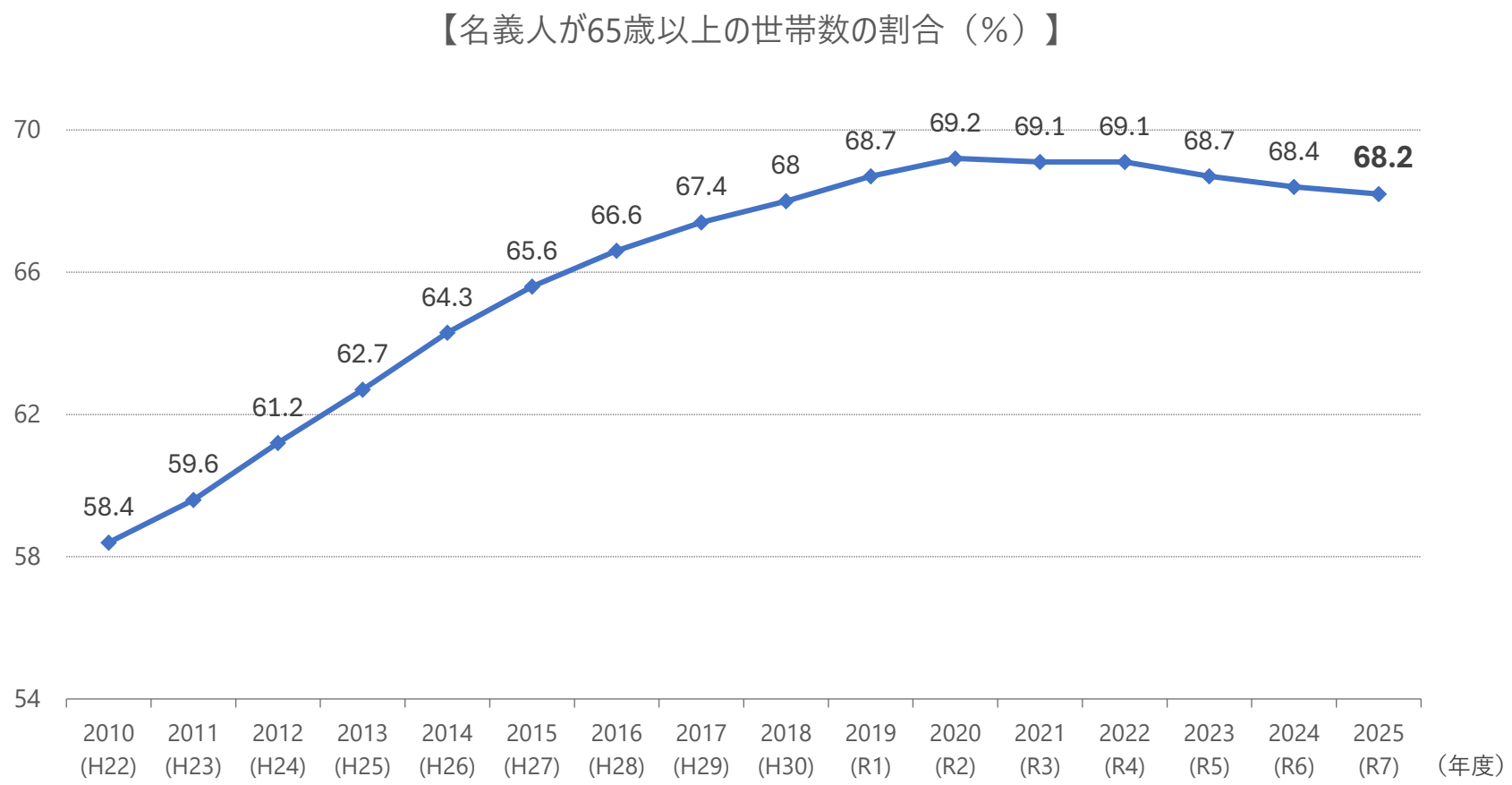
◇ 65歳以上の世帯員を含む世帯（約234万世帯（32.3%））についてみると、持ち家は約7割、借家は約３割（うち、民営借家は約２割）となっている。



（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

都営住宅居住者の高齢化推移（都）

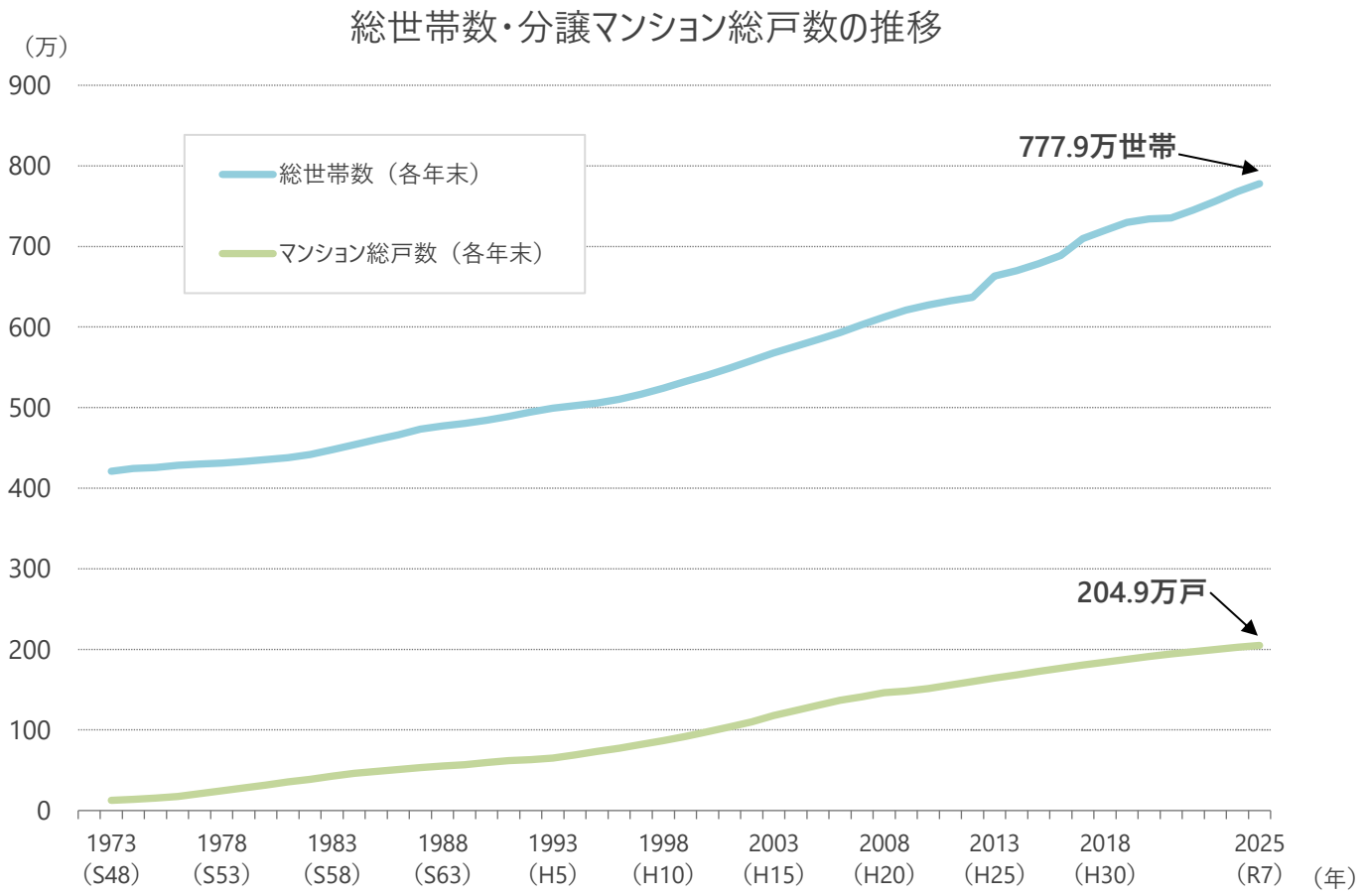
◇ 都営住宅では、入居者の高齢化が進行しており、居住者の名義人が65歳以上である世帯の割合は、68.2%



（資料）東京都住宅政策本部

分譲マンション総戸数の推移（都）

◇ 都内の分譲マンションは約205万戸あり（総世帯数の約４分の１）、主要な居住形態として広く普及している。



（資料）住民基本台帳による東京都の世帯と人口／東京都総務局、住宅・土地統計調査／総務省、建築統計年報／東京都整備局、住宅着工統計／東京都住宅政策本部

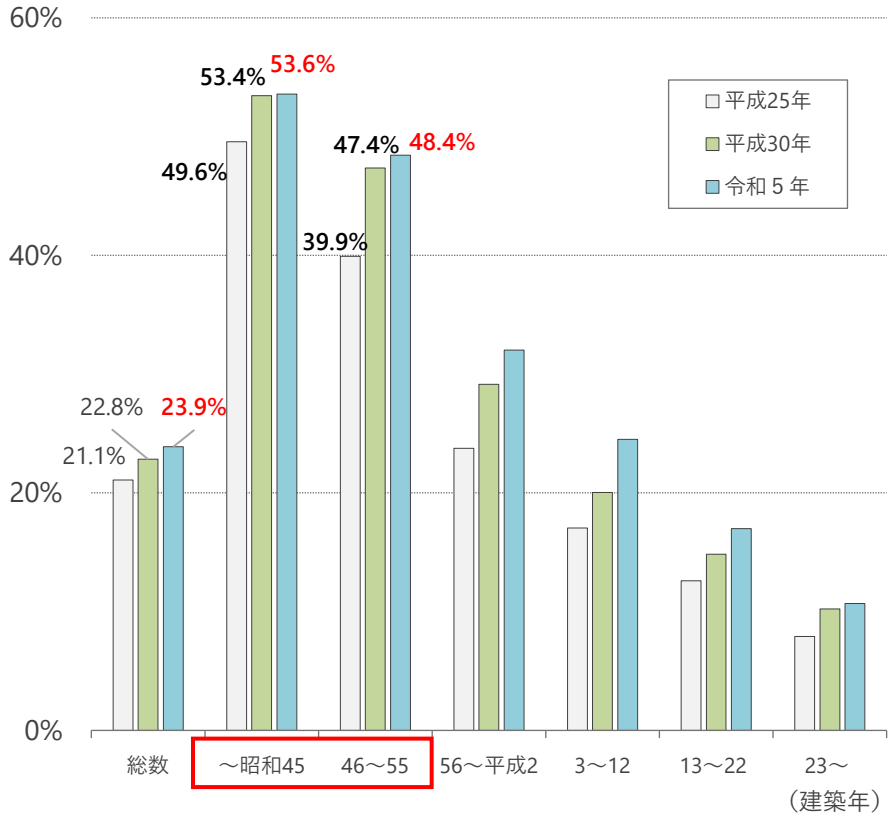
（注）1970年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

マンションの「２つの老い」（都）

◇ 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。

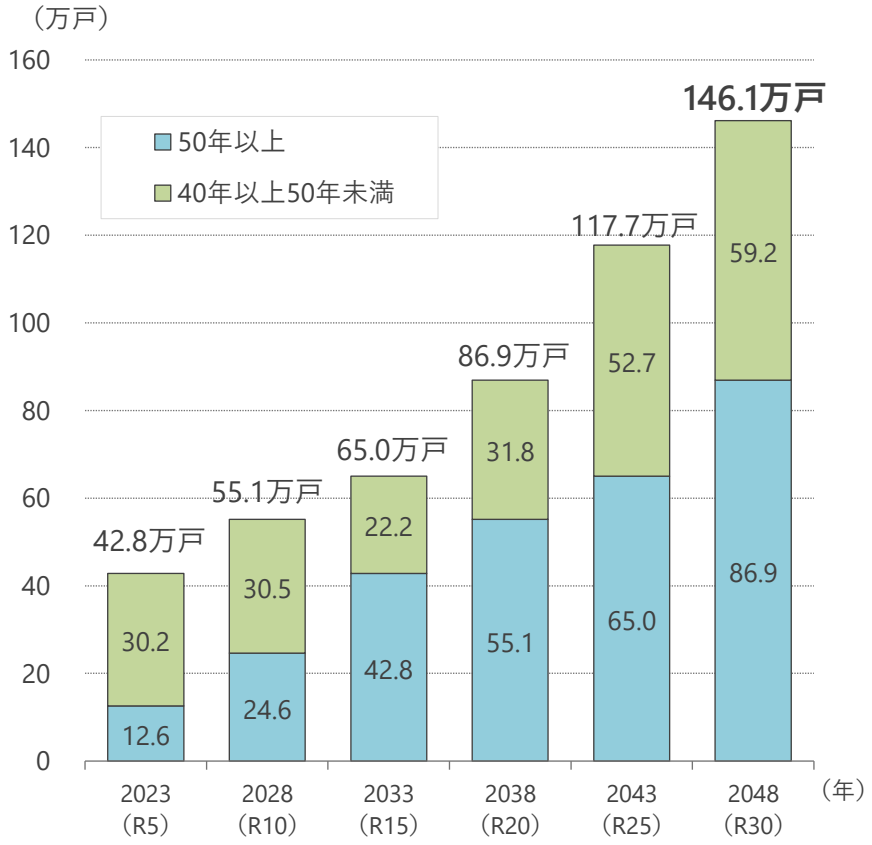
◇ 築40年以上経過したマンションの戸数は、25年後には約3.4倍の146.1万戸に達する見込み

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

築40年以上のマンション戸数の推移

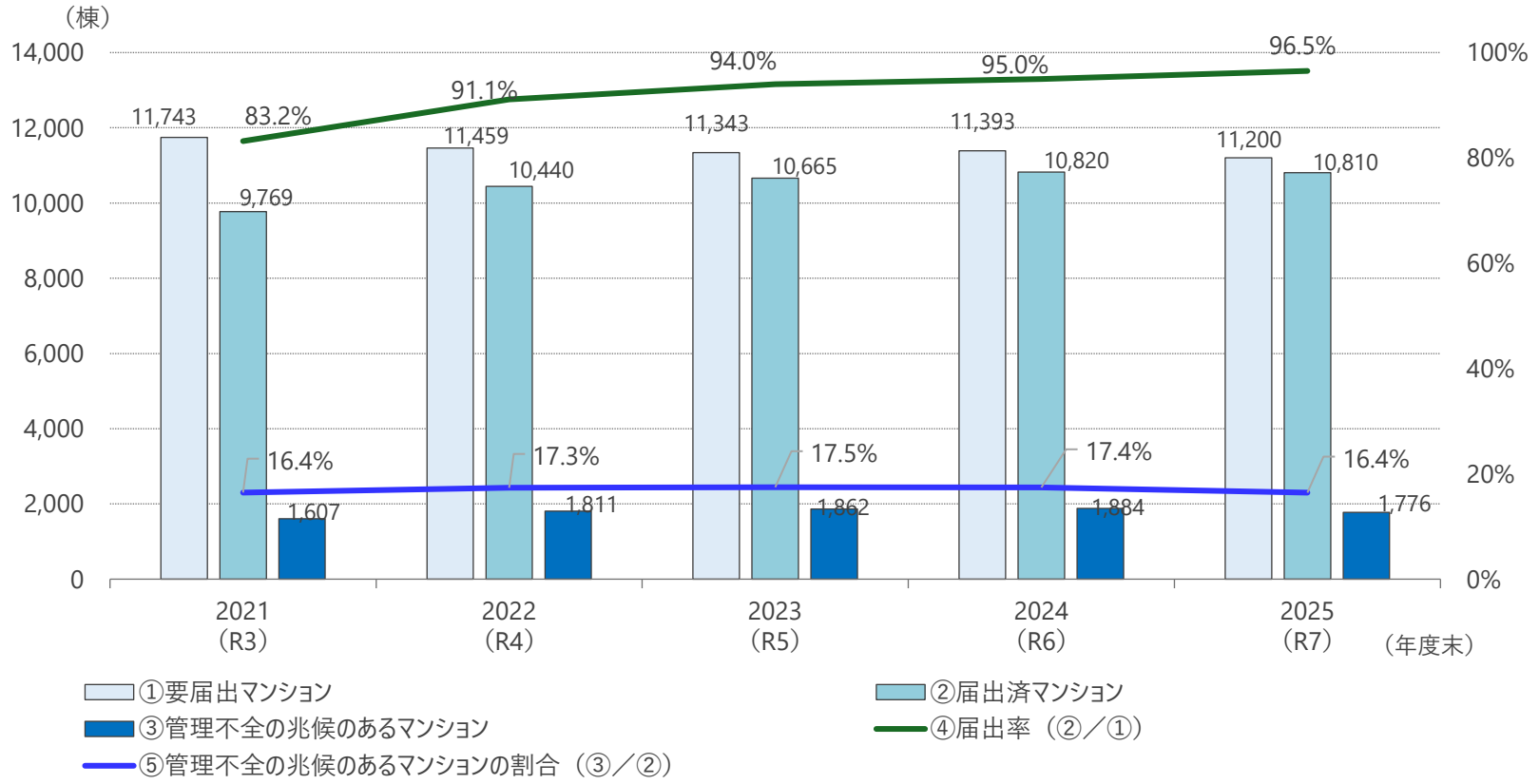


（資料）住宅・土地統計調査／総務省、「住宅着工統計」／東京都住宅政策本部

管理状況の届出及び管理不全の兆候の推移（都）

◇ 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

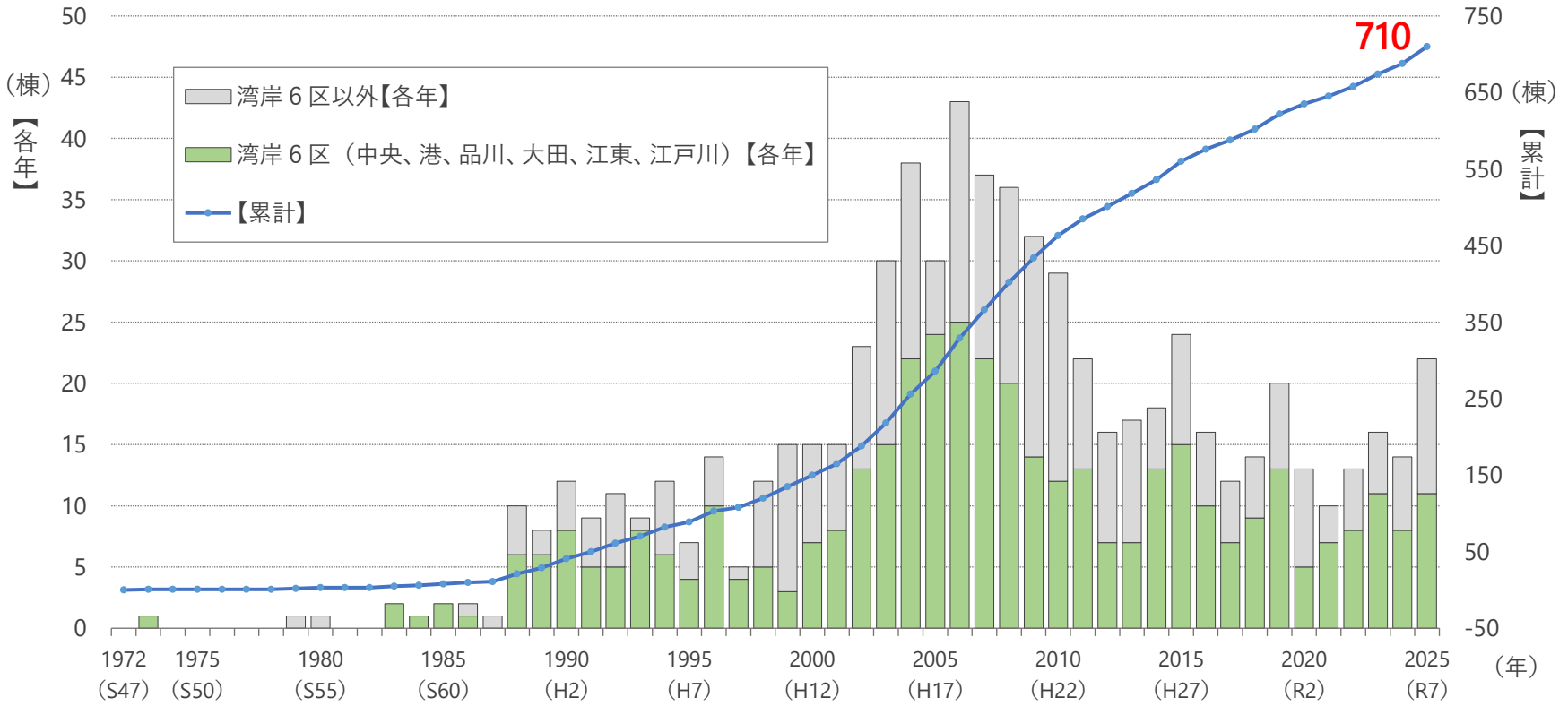
◇ 管理不全の兆候のあるマンションは、2024（Ｒ６）年度末から2025（Ｒ７）年度末にかけて108棟減少。届出済マンションに占める管理不全の兆候のあるマンションの割合は、17.４%から16.４%と１ポイント減少したが、管理不全の兆候のあるマンションの割合は高水準で推移



タワーマンションの竣工棟数の推移（都）

◇ 都内のタワーマンションは、平成期以降、累計棟数が増加し、2025（R7）年末時点で710棟となっている。

◇ 平成10年代後半から平成20年代前半にかけて各年の竣工棟数が多く、湾岸６区を中心に竣工が進んでいる。



（備考）１　昭和47（1972）年から令和７（2025）年までに建築確認済みの棟数を算出
２　住宅の用途を含む高さ60m超の建築物（賃貸マンションを含む。）

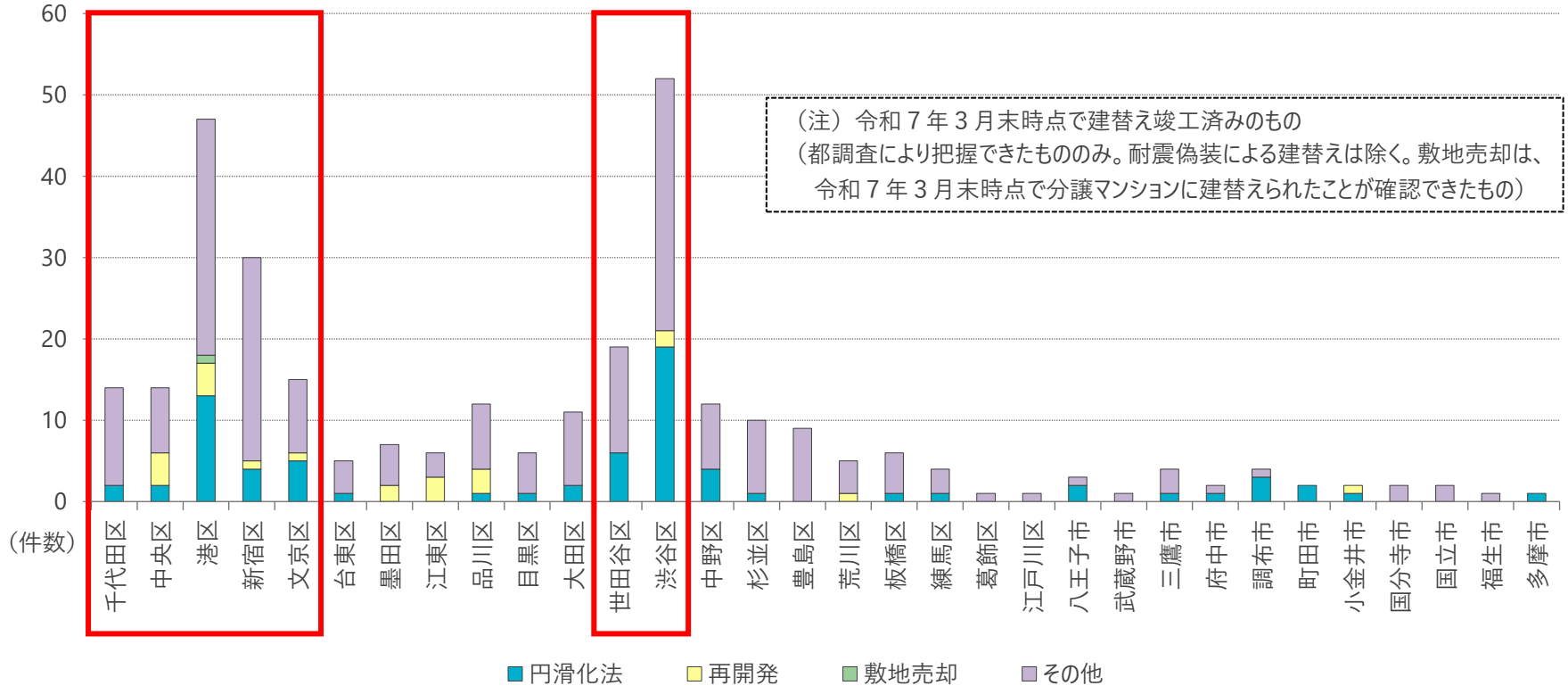
（資料）建築統計年報2026年版／東京都都市整備局

マンション建替えの現状（都）

◇ 令和６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

【都内のマンション建替え　区市別件数】



マンション実態調査アンケート結果（分譲マンション）

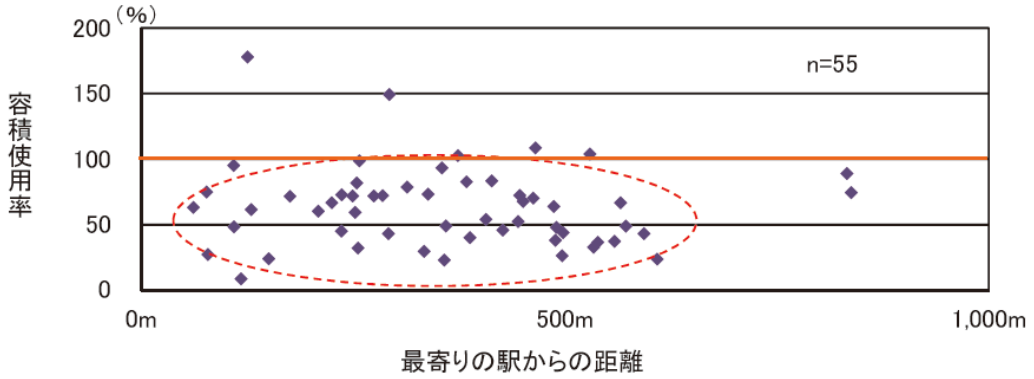
建替えが実現できたマンション（都）

◇ 令和元年３月末までに建替えが実現できたマンションのうち、従前の数値が把握できる物件55件において、駅から500m圏内で容積使用率が低いものが多い。

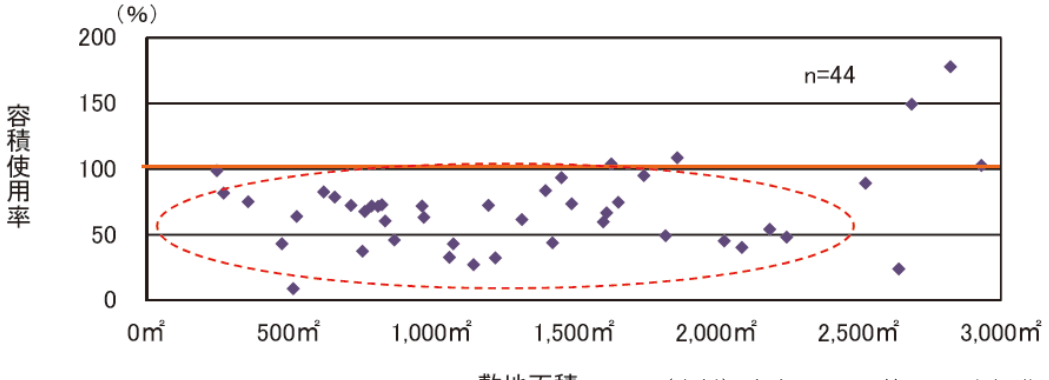
◇ また、敷地面積が把握できる物件44件について、敷地面積500～2,000㎡で容積使用率が低いものが多い。

（注）容積使用率：指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合

（駅からの距離と容積使用率）



（敷地面積と容積使用率）

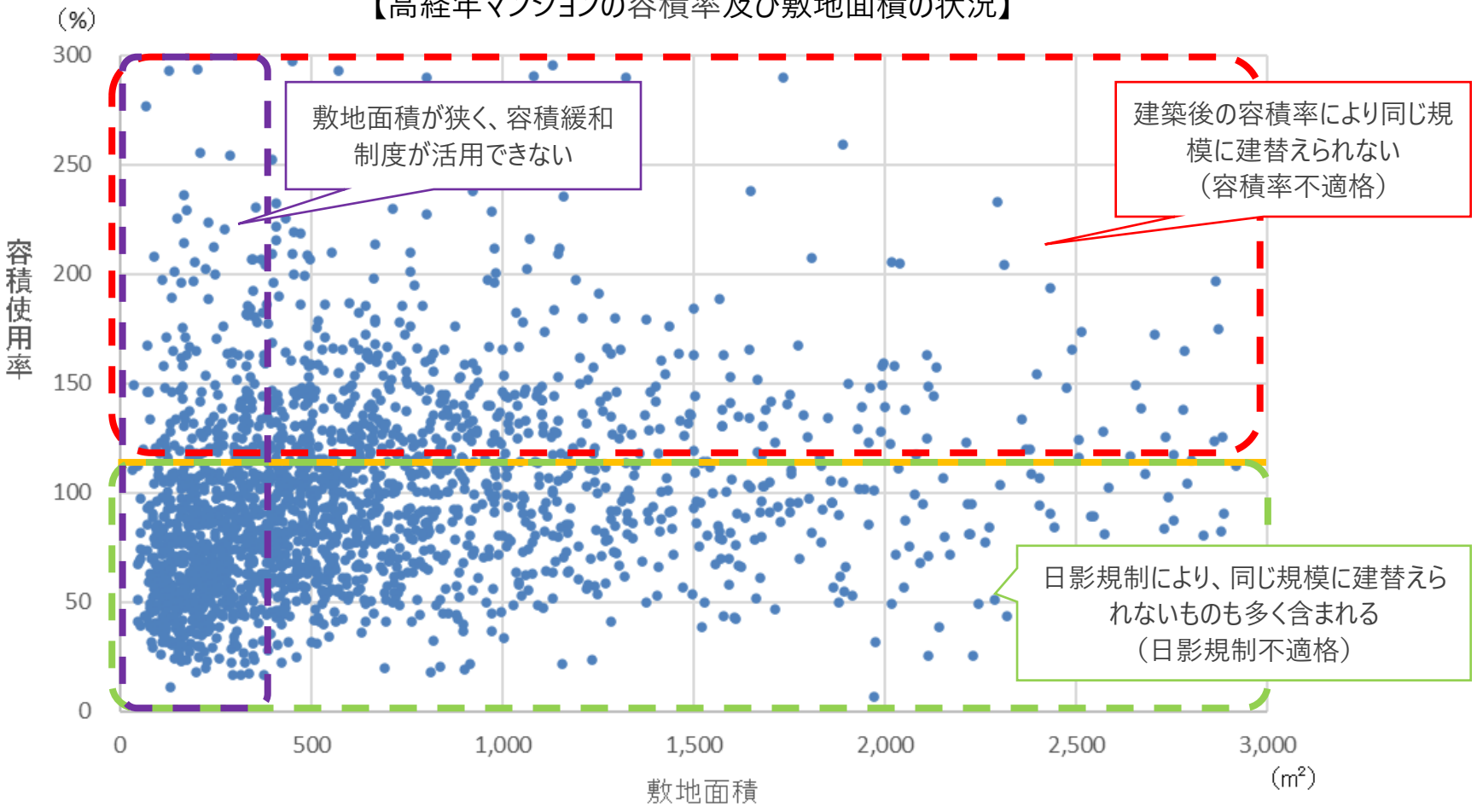


（資料）東京マンション管理・再生促進計画（令和４年３月）／東京都

高経年マンションの容積率及び敷地面積（都）

◇ 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い。

【高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況】



（注）調査対象は、旧々耐震基準（1971年以前）のマンション（団地型を除く）約2,200棟

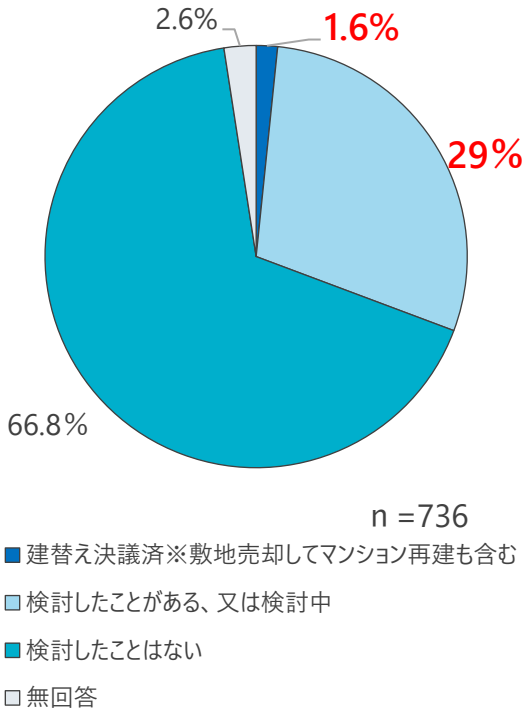
（資料）東京マンション管理・再生促進計画（令和４年３月）／東京都

マンションの建替え検討状況等（都）

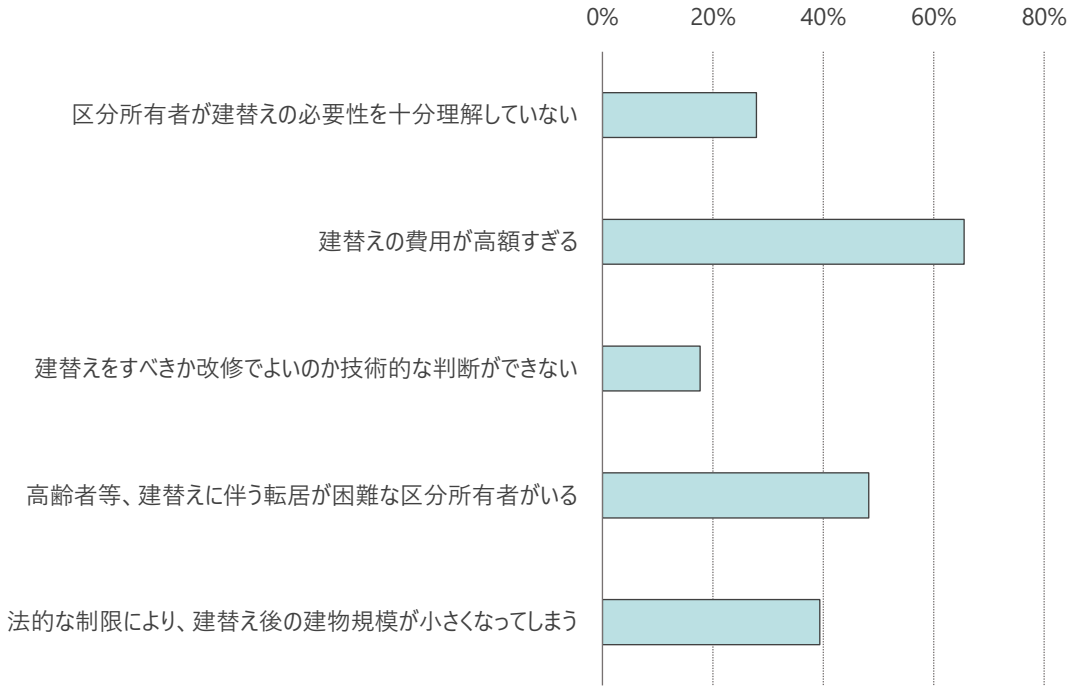
◇ 建替え等決議済、検討中・検討したことがあると回答した管理組合は、約30%

◇ 建替え等を検討する上での課題は、建替えへの意識、費用、高齢者の対応、技術的判断、法的制限などの管理と建築の両面の課題

建替え等検討状況（昭和58年以前築）



建替え等を検討する上での課題（昭和58年以前、主な項目）

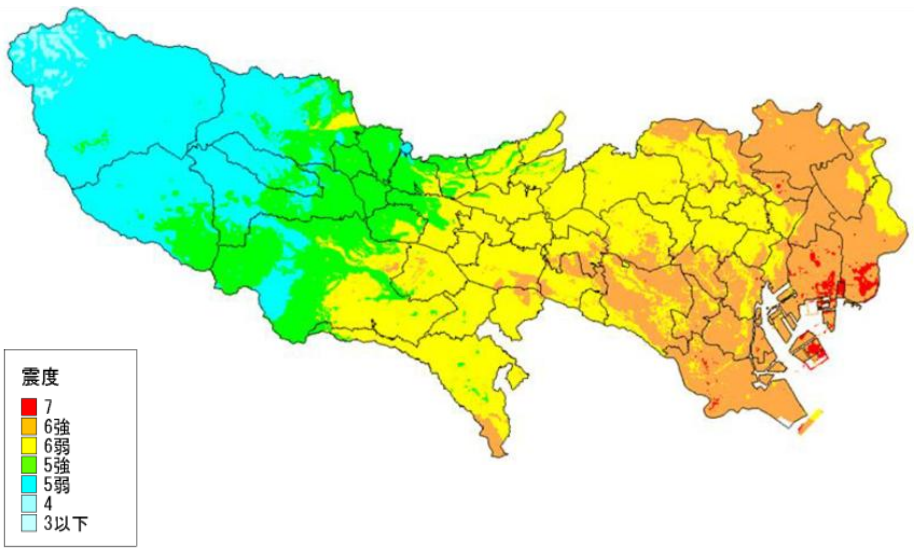


地震・風水害の被害想定

◇ 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

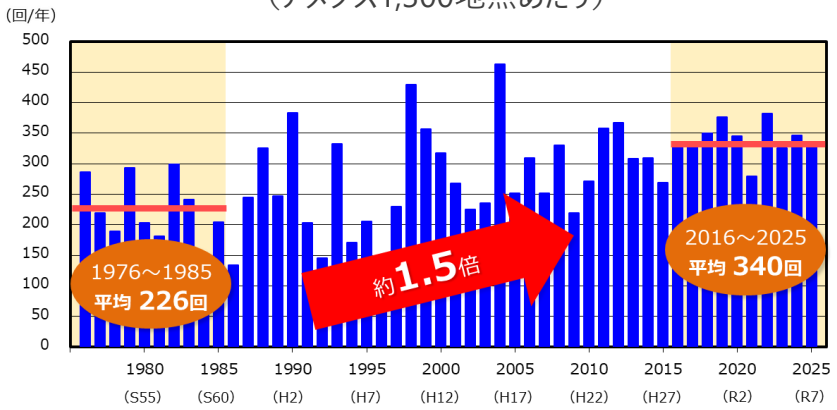
◇ 近年の急激な気候変動に伴い、気象が極端化。降雨量の増加や平均海面水位の上昇が確実視されており、風水害の激甚化につながるおそれ

都心南部直下地震（Ｍ７． ３）の震度分布



出典：首都直下地震等による東京の被害想定 報告書（令和４年） 東京都防災会議

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

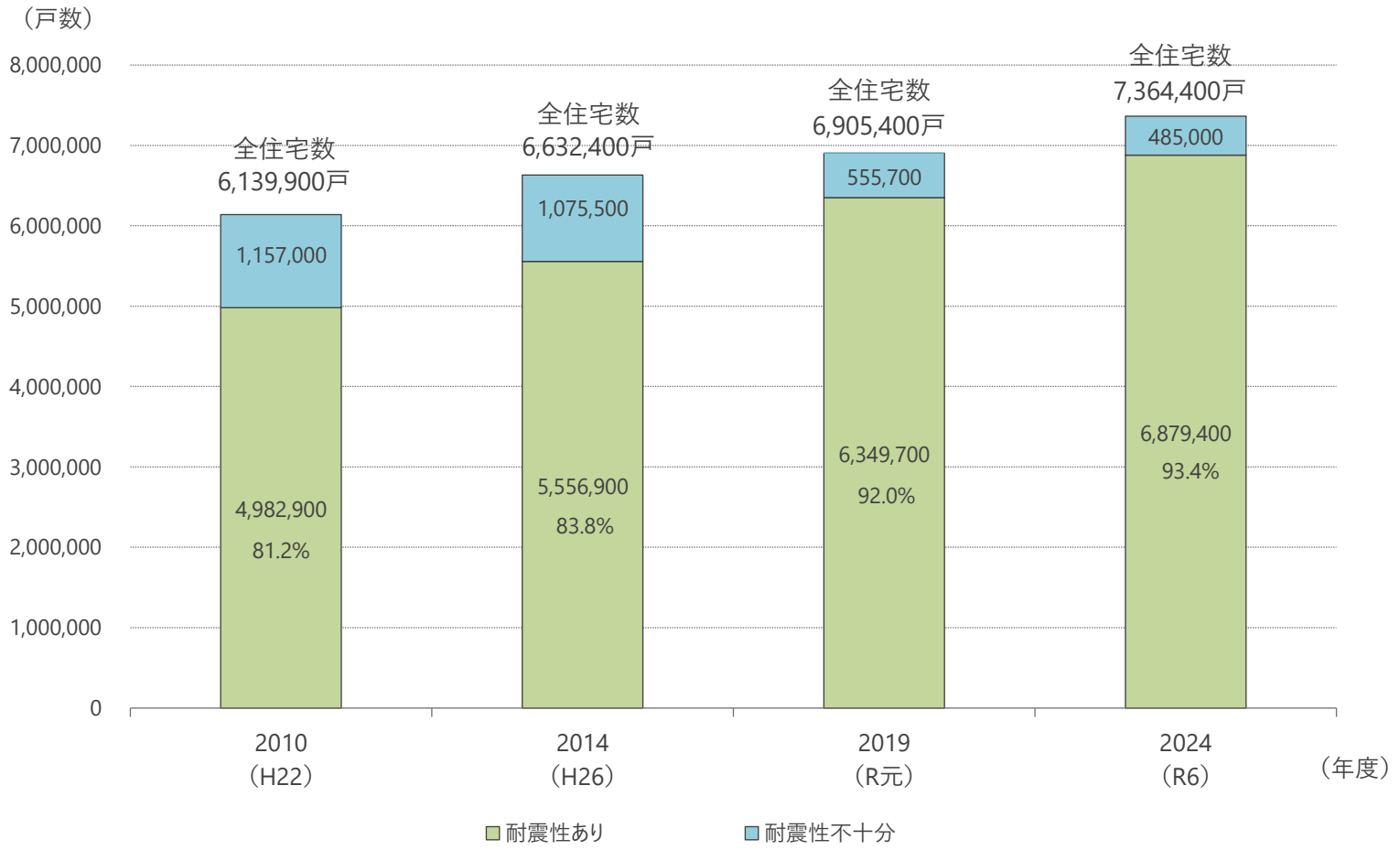
気象変動シナリオ	降雨量	流量	洪水発生頻度	海面水位の上昇
2℃上昇相当	約1.1倍	約1.2倍	約2倍	0.39m

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

（資料）災害に強い首都「東京」形成ビジョン改定版【概要版】（令和８年６月）／国土交通省

住宅の耐震化の状況（都）

◇ 2024（Ｒ６）年度末における、耐震性がある住宅の割合は、約93.4%である。

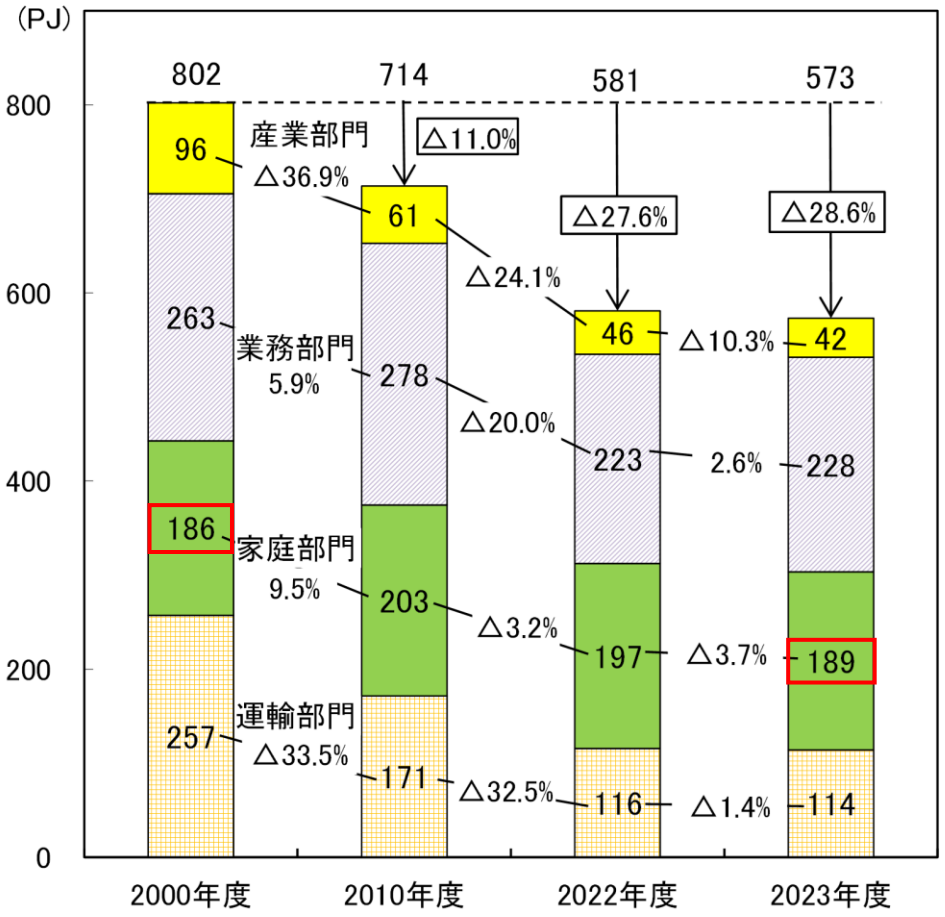


（資料）東京都耐震改修促進計画（令和８年３月改定）／東京都都市整備局
（注）数字は各年度末のもの

エネルギー消費量の部門別推移（都）

◇ 都内エネルギー消費量は、2023（R５）年度では2000（H12）年度比で28.6%減少

◇ 家庭部門がその約３割を占めており、2000（H12）年度比部門別で唯一増加



（資料）東京都環境局ＨＰ（東京都の温室効果ガス排出量）