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（案）のポイント

資料２

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

- 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
- 東京における新たな住宅政策の展開に当たっては、「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。

Ⅱ　目指す2050年代の住生活の姿と新たな住宅政策の戦略

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

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、関連計画において通底する「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」という考え方（住宅政策に求められる方向性）を踏まえていく必要がある。

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年時代において、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。

住まうモノの視点：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。

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

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

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

Ⅲ　具体的な施策の方向　➡次ページ

Ⅳ　住宅市街地の整備の方向の基本的な考え方

- 住宅市街地の整備においては、地域ごとの特性や課題を踏まえ、地域が保有する魅力や個性を伸ばしていくことが重要
- 地域の拠点や駅周辺等を核に、日常生活に必要な機能が身近に揃う持続可能な生活圏の形成・再編を推進
- ４つの地域区分と２つのゾーンを設定し、地域ごとの特色をいかしたまちづくりを推進
- 住宅ストックが充足する中において、今後は新規供給だけでなく、良質な既存ストックの適切な維持管理と地域特性に応じた有効活用を重視

＜検討過程経過等＞

- R7.11.20 令和７年度第１回審議会　：諮問、最近の主な取組状況、検討にあたっての論点
- R7.12.18 令和７年度第２回審議会　：諮問事項に対する審議
- R8.8.27　令和８年度第１回審議会　：中間報告
- R8.10.30　令和８年度第２回審議会　：答申（骨子）に係る議論
- R8.12月下旬 令和８年度第３回審議会　：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　答申（案）のポイント

Ⅲ　具体的な施策の方向

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

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。

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	・空き家予備軍への対策強化　・相談体制の充実 ・空き家の既存住宅市場での流通促進、地域資源としての利活用、除却等の促進
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	・情報の見える化による市場環境整備や、所有者への相談支援・住生活リテラシー向上等による既存住宅流通の促進 ・投機的取引の抑制に向けた対策の検討　・賃貸住宅の不動産トラブルの防止

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

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。

目標３ 子育てしやすい居住環境の実現	・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 ・地域全体で子育てを支える居住環境の実現
目標４ 高齢者が安心して暮らせる居住環境の実現	・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 ・高齢者が安心して住替えを進められる環境の整備　・安心して暮らせる居住環境の整備
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	・地域特性を生かし、多様な世代に安心・快適に住み続けられる居住環境の実現　外国人との秩序ある共生社会の実現 ・若年層、中高年世帯、障害者など、東京に居住するあらゆる人がニーズに応じた住まいを確保するための選択肢の充実

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

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。

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	・住宅セーフティネットの中心的役割を担う公的住宅の的確な供給と適切な維持管理 ・民間の空き家・空き室等の既存ストックを活用した東京ささエール住宅等の供給促進 ・居住支援機能を抜本的に強化し、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支援への取組
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	・都営住宅を地域に開かれた公的資源として、建替えに伴う創出用地などを活用　・公的住宅を活用した多様なニーズへの対応 ・多様な世帯によるミクストコミュニティの実現や地域の居場所づくり

戦略４　マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ

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。

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	・新築時からの管理適正化を促進　適切に管理されたマンションが適正に評価・選択される環境の整備 ・100年安全・快適に住み続けられる居住基盤とするため、長寿命化等を促進
目標９ 老朽マンション等の再生による地域価値向上	・多様な再生手法を管理組合が状況に応じて選択できる環境づくり ・マンション再生等のモデルの構築と専門家の活用・育成

戦略５　安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成

2050年代の住生活の姿
- 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。

目標10 災害に強く安全・安心な住宅市街地の実現	・まちづくり等との連携による首都直下地震や激甚化する風水害等への備え ・マンション等における在宅避難の推進　・地域住民間の助け合いを支える地域防災力の強化
目標11 住宅市街地のゼロエミッション化	・住宅の省エネ・再エネ化と地域における再エネ利用の促進による住宅市街地全体の環境性能向上 ・脱炭素・資源循環型の住まい方への転換　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の創出