

東京都住宅政策審議会企画部会における 意見のまとめ

企画部会において審議を行った論点

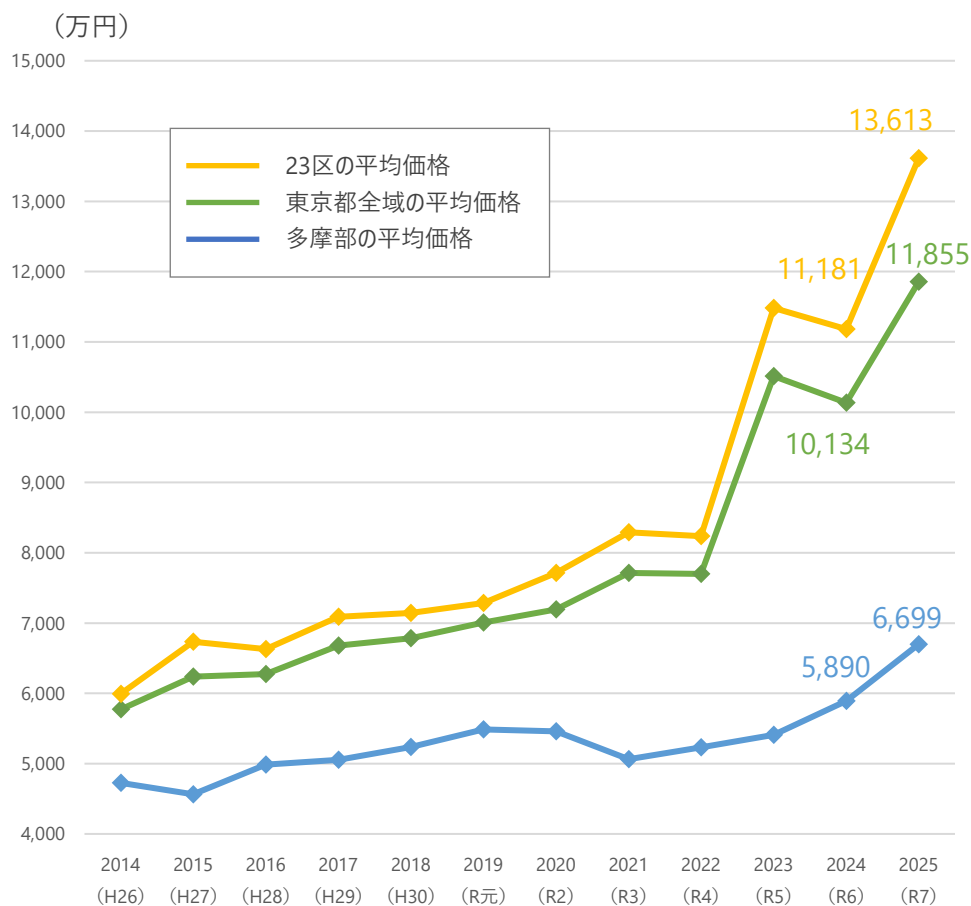
- | | |
|--------------------------------------|-----|
| (1) 最近の住生活を取り巻く環境の変化 (住宅価格) | P 2 |
| (2) 最近の住生活を取り巻く環境の変化 (外国人) | P 6 |
| (3) 既存住宅流通・空き家対策 | P11 |
| (4) 子育て支援 | P16 |
| (5) 住宅セーフティネット | P22 |
| (6) マンション | P34 |
| (7) 住宅まちづくり、防災・減災、ゼロエミッション、A I ・ D X | P40 |

（１）最近の住生活を取り巻く環境の変化 （住宅価格）

市場の動向 <住宅価格、金利ともに上昇傾向>

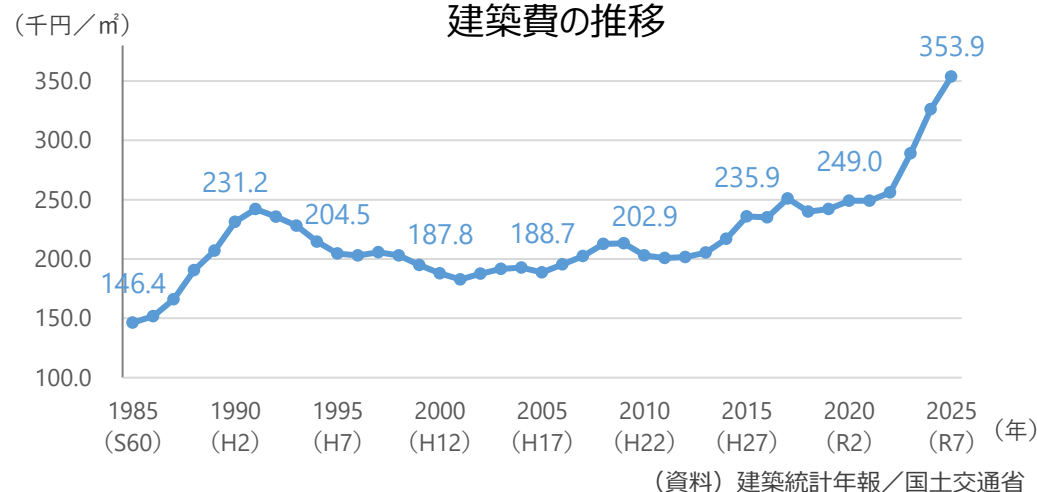
- ◇ 10年間で都内新築マンション価格は上昇。区部は上昇が顕著である一方、多摩部の上昇率は緩やか。
➡ 平均価格は区部が押し上げ。多摩は相対的に安価であるなど都内には様々な価格帯の住宅が流通
- ◇ 住宅ローン金利は、直近では上昇傾向も、中長期的で見れば低水準

地域別新築マンション価格の推移

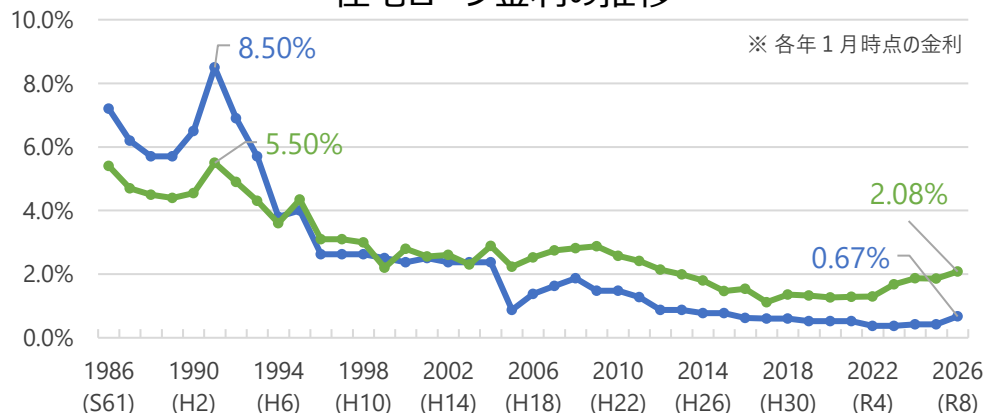


(出典) 不動産経済研究所公表データより作成

建築費の推移

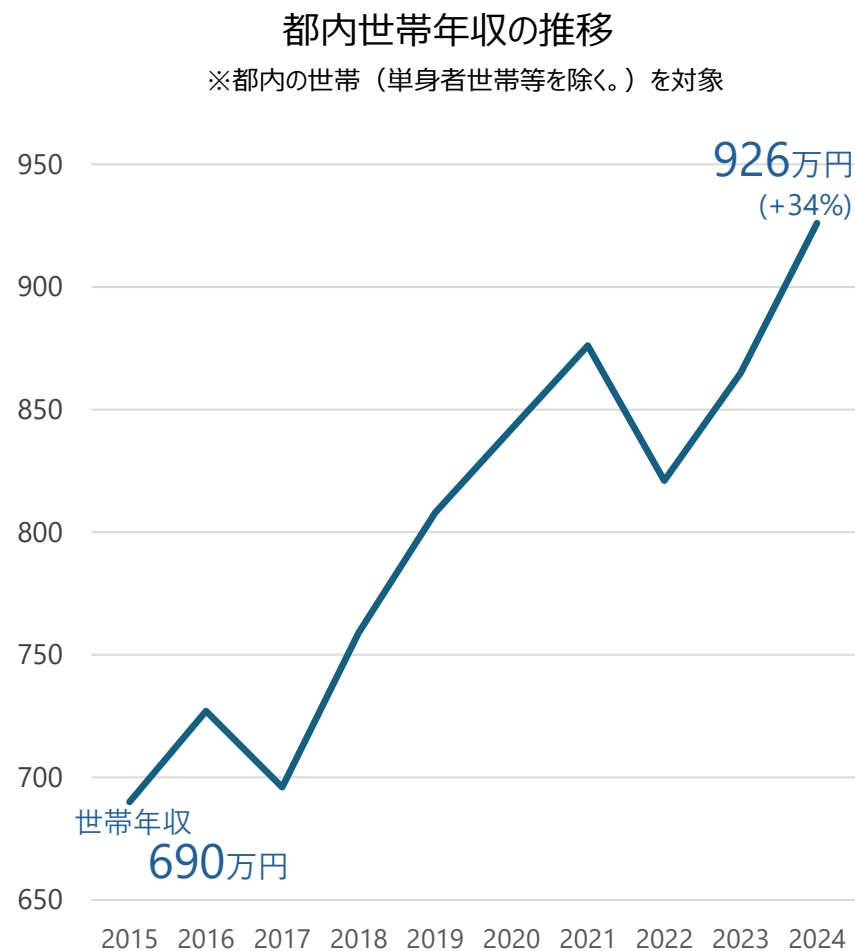
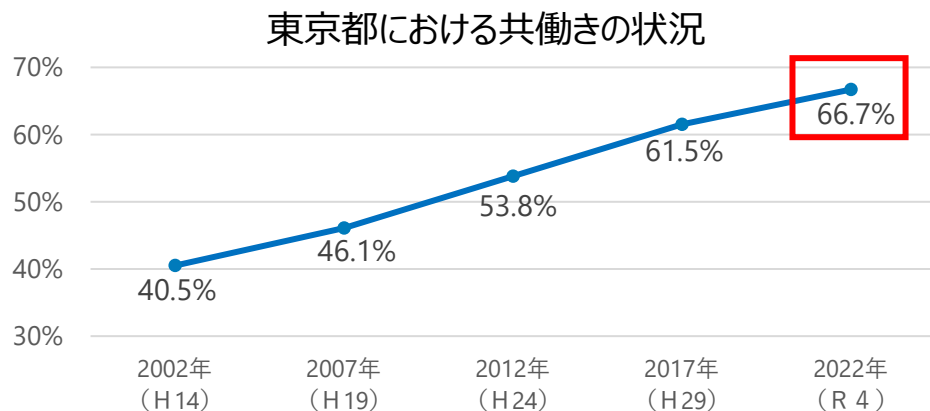
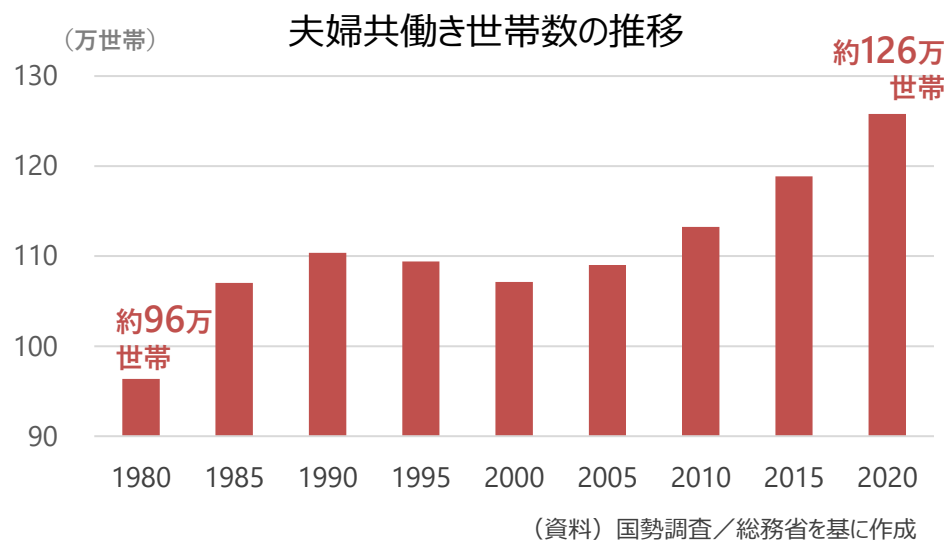


住宅ローン金利の推移



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年時点で約126万世帯と、1980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926万円と増加



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）>

【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。
- 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。
- 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。
- 短期転売等については、国の調査で事実関係は分かってきたが、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。
- 情報発信においては、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

【既存ストックの活用】

- 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た中、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

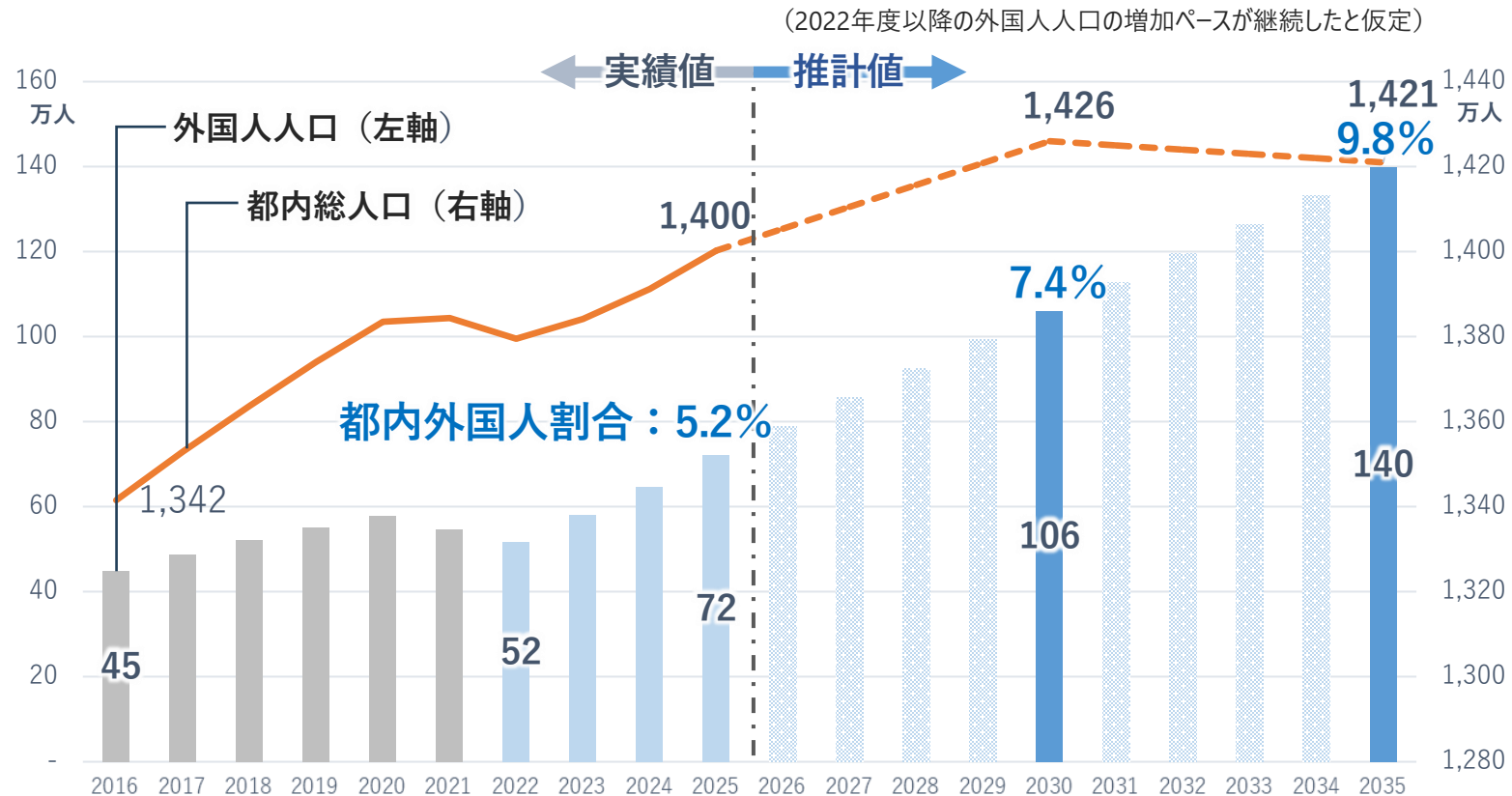
【アフォーダブル住宅】

- アフォーダ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

（２）最近の住生活を取り巻く環境の変化 （外国人）

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年1月1日時点）
- ◇ 都内在留外国人は2022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年度以降の増加ペースが継続した場合、2035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。
- ◇ 一方、「種別ごとの外国人の居住割合」で見ると、「都市再生機構・公社の借家」の割合が、「民間の借家」の割合を逆転し、若干上回る状況

種別	総世帯 (A)		外国人のいる世帯 (B)		種別ごとの外国人の 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%

意見のまとめ <最近の住生活を取り巻く環境の変化（外国人）>

【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

意見のまとめ <最近の住生活を取り巻く環境の変化（外国人）>

【非居住の外国人による不動産取得に伴う価格への影響】

- 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。

【その他（違法民泊や不当な家賃値上げ等）】

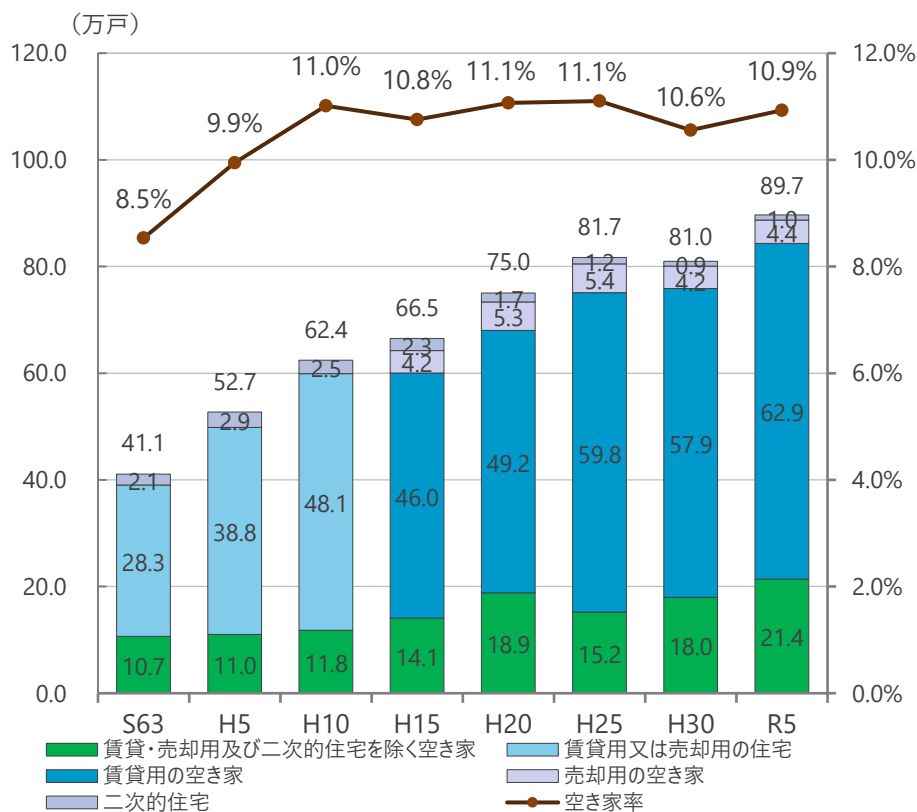
- 外国人居住者の増加を踏まえ、円滑なコミュニケーション環境の整備を進め、違法民泊などの課題にも適切な対応が必要
- 民泊問題など、既存の制度では規制できない課題も生じており、何らかの検討が必要ではないか。

(3) 既存住宅流通・空き家対策

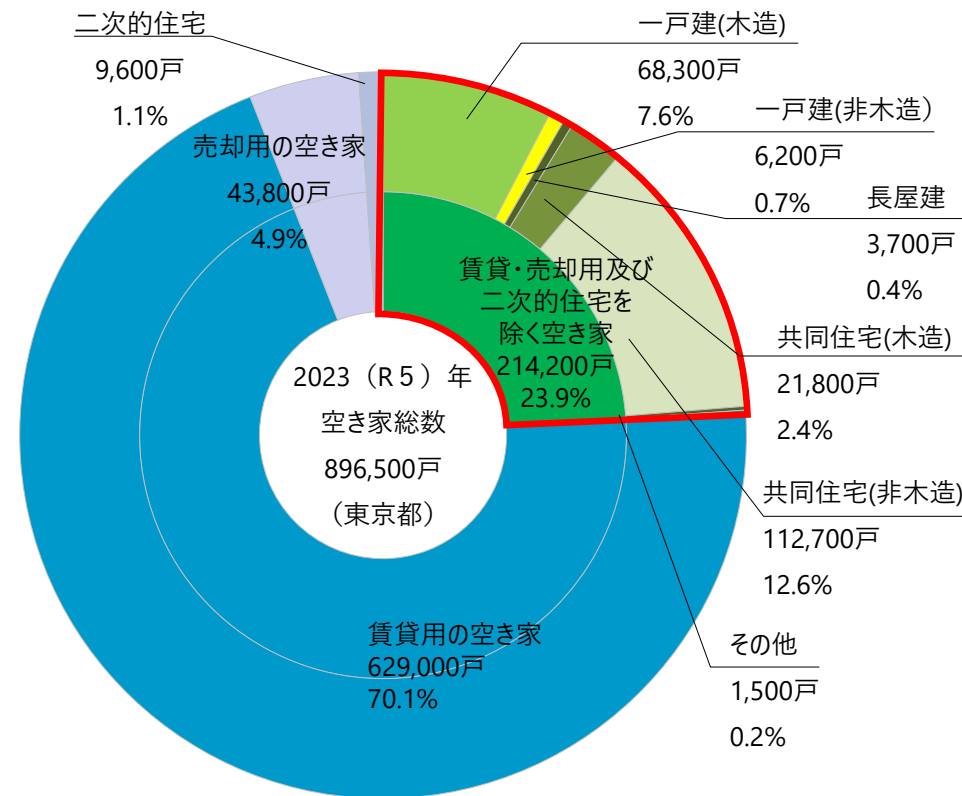
空き家等の状況 <空き家総数は増加傾向、多くは賃貸用の住宅>

- ◇ 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



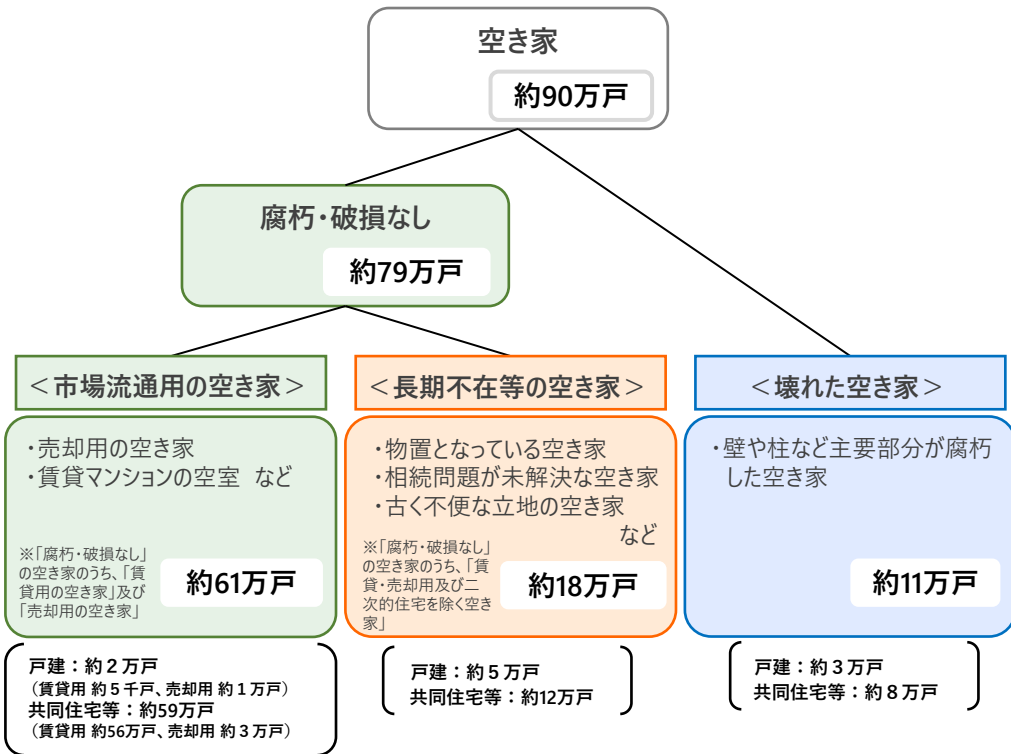
(注) 令和5年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省

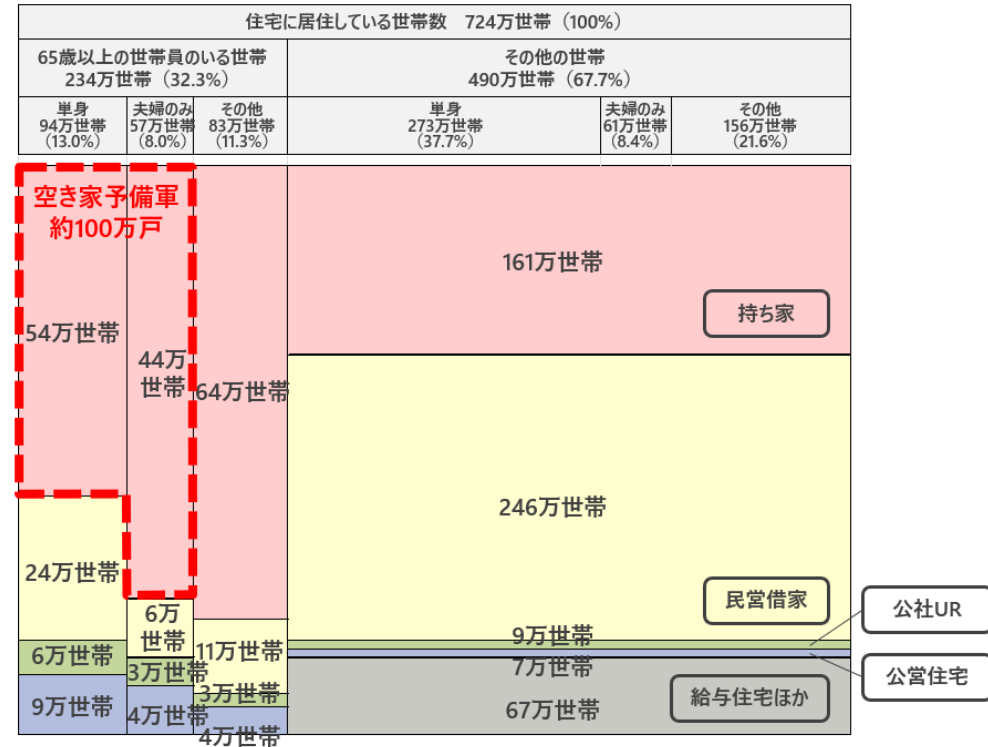
空き家等の類型 <長期不在等の空き家は約18万戸、予備軍は約100万戸>

- ◇ 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）



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】

- 消費者の不安の解消のために、インスペクションや住宅履歴情報を作成に加えて、住宅の質（管理の状態、老朽化、耐震性、省エネ性能など）や価格（リフォーム費用や価格の妥当性）などを消費者にわかりやすく既存住宅の見える化が必要。また、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
- さらに、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ＤＩＹ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

【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】

- 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
- 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、その他】

- 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

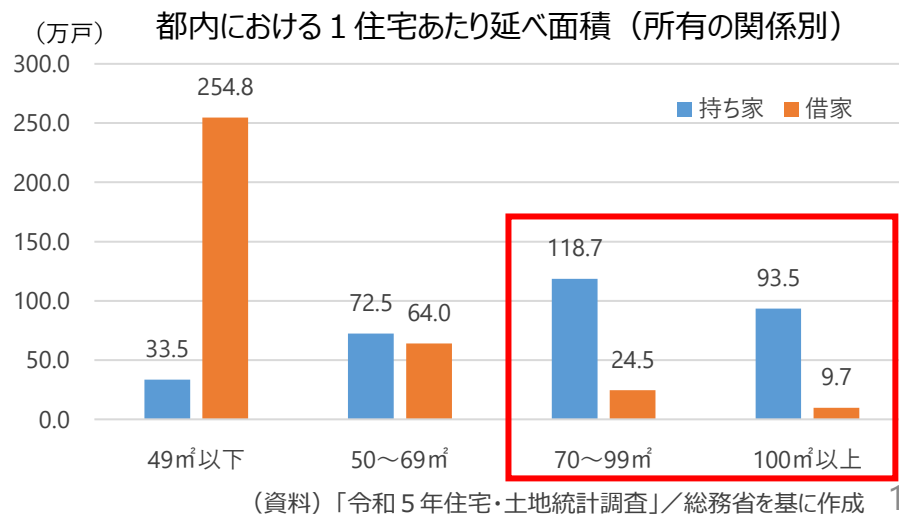
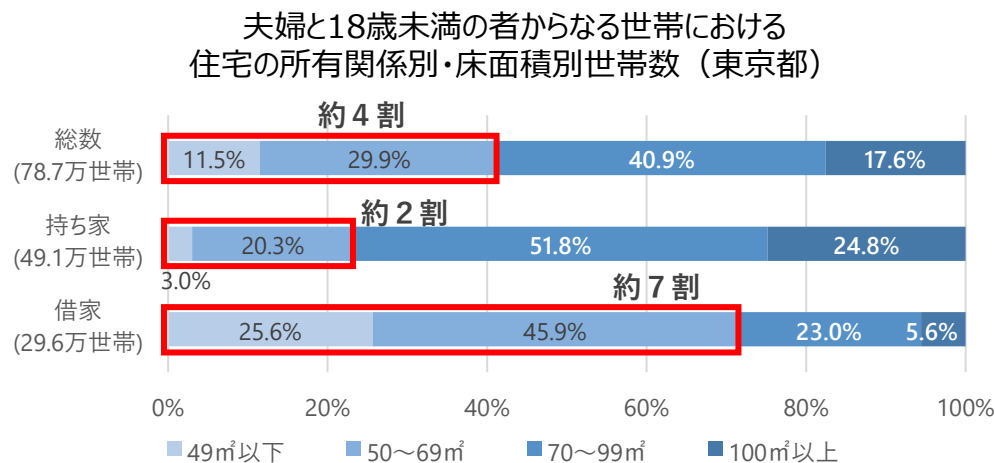
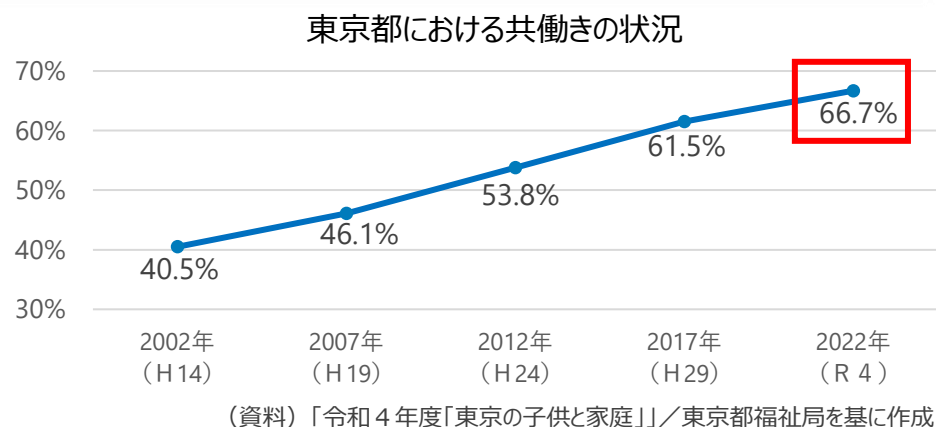
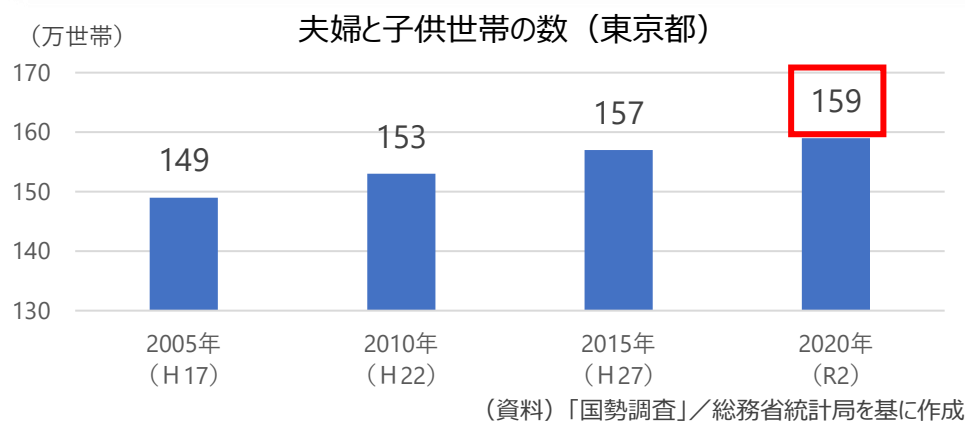
【都と区市町村との役割分担】

- 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

(4) 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>

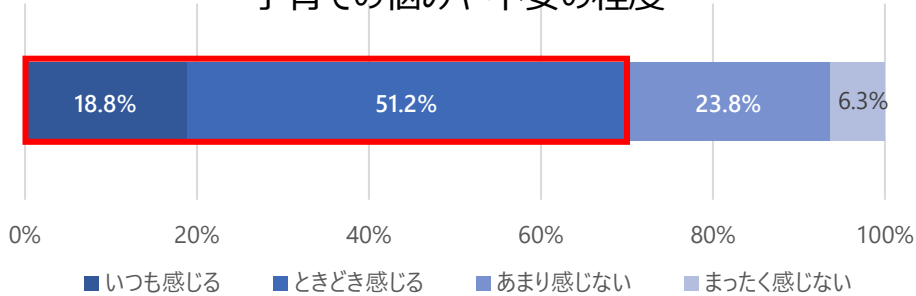
- ◇ 都内の夫婦と子供世帯数は159万世帯。共働き世帯の割合は増加しており、6割を超えている。
- ◇ 夫婦と18歳未満の者からなる世帯の約4割が70㎡未満の住宅に住んでいる。
- ◇ 70㎡以上の住宅は持ち家約210万戸の一方、借家は約34万戸（このうち民営借家は約25万戸）と少ない。



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>

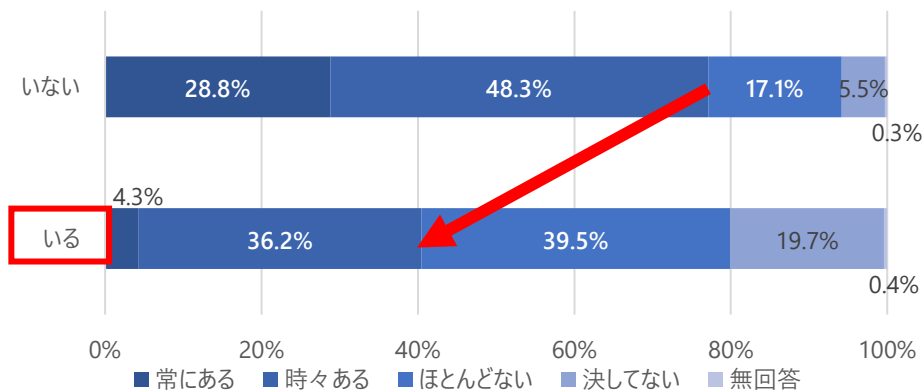
- ◇ 約 7 割の保護者が子育てに悩みや不安をもっている。
- ◇ 不安や悩みの相談相手がいると孤独感が低減するという調査結果もある。
- ◇ 望む人が子育てする上での課題について、若年層や子育て世代の約 4 割が、「住宅に係る家賃や購入費が高い」を挙げている。

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

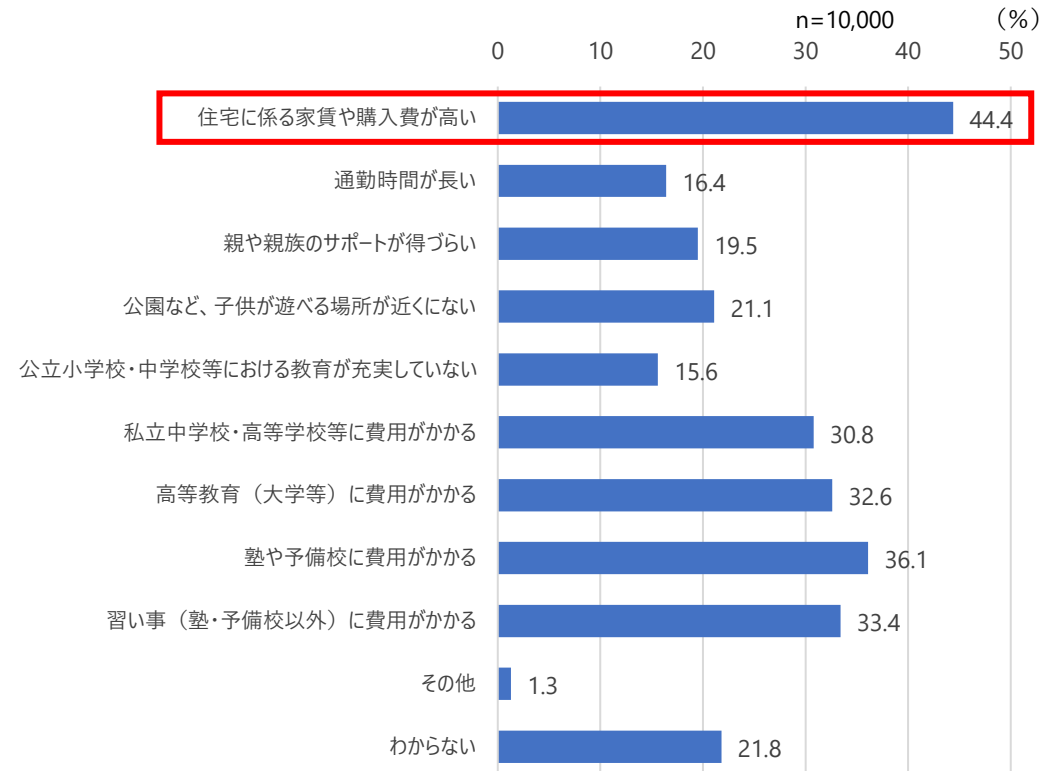
不安や悩みの相談相手の有無別孤独感 (間接質問)



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

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JKKなど公的賃貸住宅と連携しながら、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応援や、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】

- 子育て世帯の親が近くへ近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

(5) 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57千戸]
- サービス付き高齢者向け住宅等 [約24千戸]
- その他一般賃貸住宅

公営住宅

- 都営住宅 [約247千戸]
- 区市町村営住宅 [約22千戸]

公社・UR等

- 都民住宅 [約4千戸]
- 公社一般賃貸住宅 [約71千戸]
- UR賃貸住宅 [約159千戸]

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

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、UR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（2025（R7）年3月末現在）

（戸）

	都営住宅等	都市機構 賃貸住宅	公社一般 賃貸住宅	区市町村住宅	都民住宅	高優賃	【計】
総数	247,838	159,626	70,961	28,601	3,992	1,100	512,514

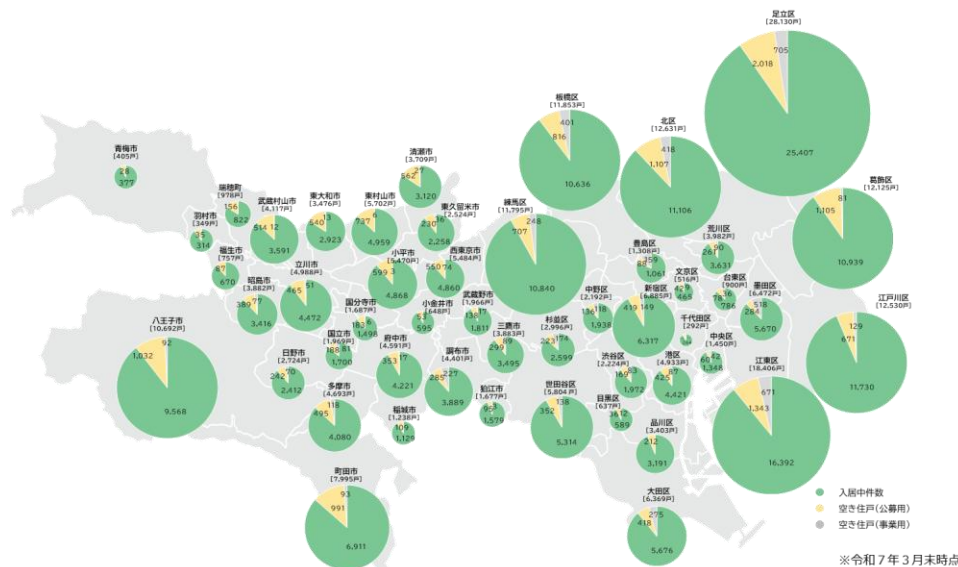
（資料）東京都住宅政策本部

（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。

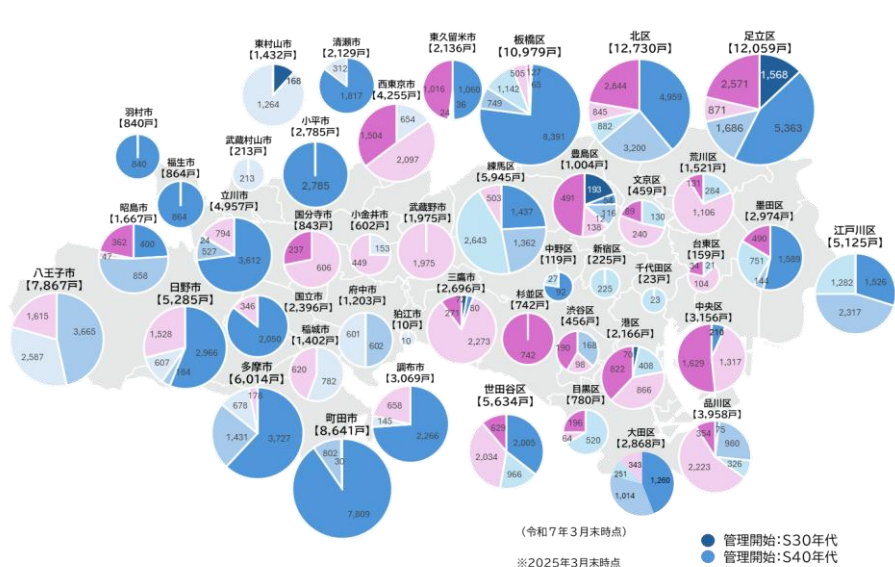
・区市町村住宅の公営は公営住宅、借上公営住宅の戸数で、その他は特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区市町村単独住宅等の戸数。

・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>



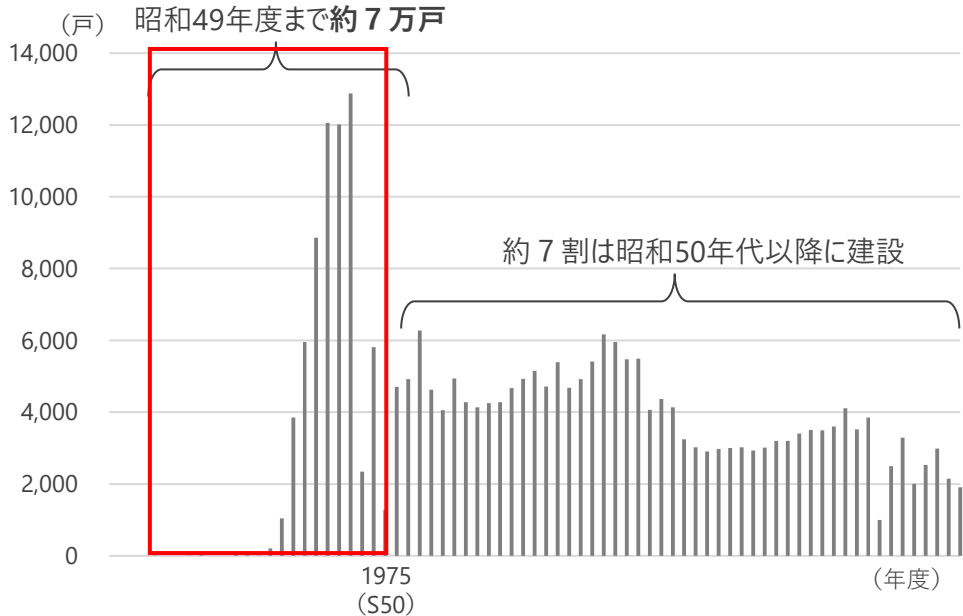
<都市機構賃貸住宅>



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7万戸存在
- ◇ 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

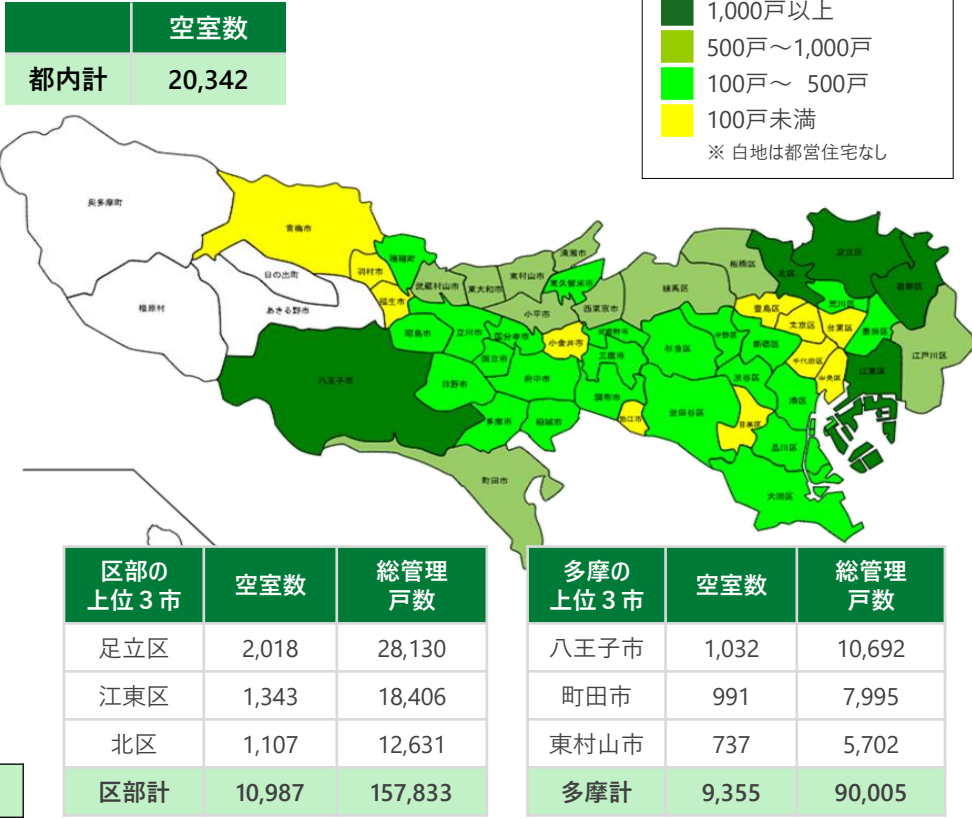


(資料) 東京都住宅政策本部 (2025 (R7) 年3月31日現在)
(備考) 2013 (H25) 年度までは建設年度別の管理戸数、2014 (H26) 年度以降は建設戸数

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)

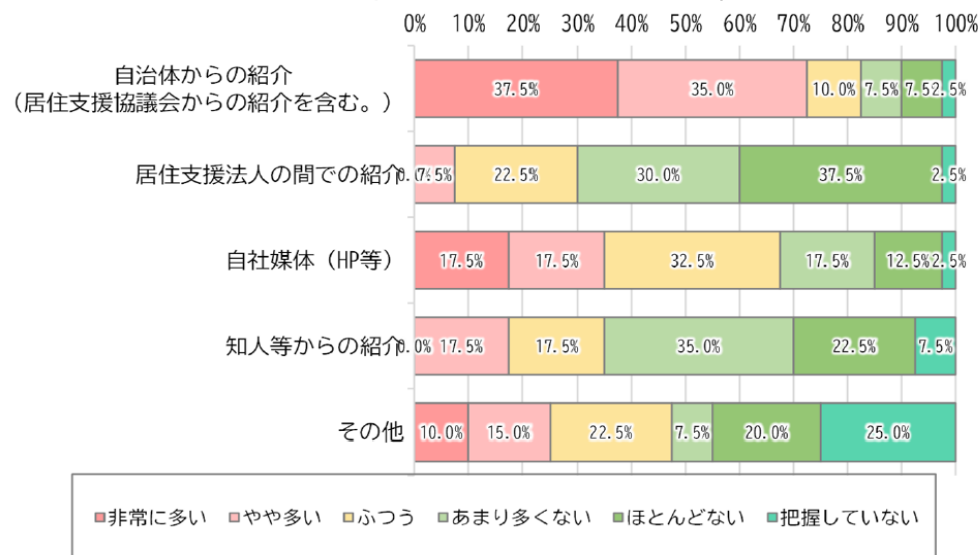
居住支援法人等の状況 <都内で67法人を指定>

- ◇ 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。

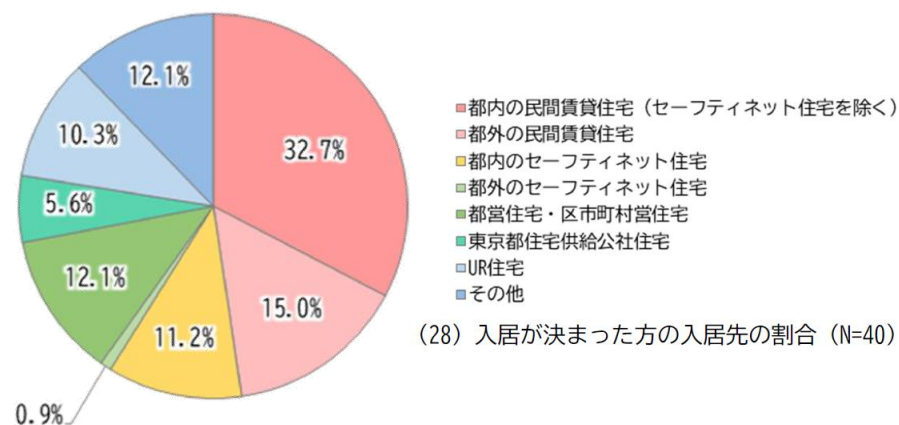
居住支援法人の指定状況（法人の種別ごと） 令和8年3月末時点

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



入居が決まった方の入居先の割合



(28) 入居が決まった方の入居先の割合（N=40）

(27) 支援対象者からの相談の主な流入経路及びその状況（N=40）

（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）

＜36区市で居住支援協議会設置済み＞

- ## ○ 都居住支援協議会の主な取組

- ## ○ 都内の居住支援協議会 設立状況

- ## ＜居住支援協議会設置済み自治体＞



住宅セーフティネットを支える公的賃貸住宅など多様な主体による適切な供給の観点

- 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
- J K K 住宅の建替えと連携した再編は、公的住宅全体を俯瞰した効率的な更新につながる。

【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】

- 地域における多様な住まいの選択肢が必要。また、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
- ICT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施策など他施策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】

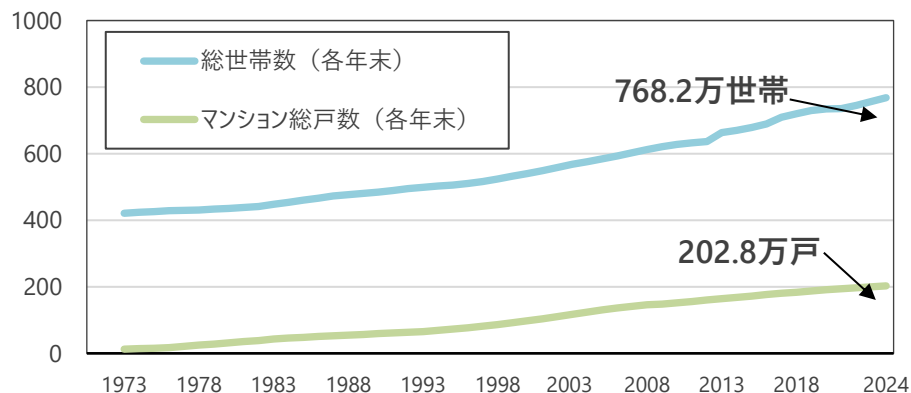
- 住民に身近な区市町村や区市町村居住支援協議会において、要配慮者の居住支援ニーズを把握するとともに、住まいに必要な情報や支援が提供できる体制が必要
- 行政や居住支援法人等の関係者間での地域の課題解決のためのプロセス共有が重要であり、区市町村居住支援協議会はその体制・環境づくりを担う。
- 居住支援協議会が持続的に活動するためには、ノウハウの蓄積や行政界・組織を超えた連携の観点からも、居住支援法人等の民間との協働が有効
- 居住支援法人の数は増えており、その活動状況や特性等を踏まえ、適切な支援や行政との連携方法を検討していくべき。
- 地域の居住支援協議会の運営を民間主体とし、活動の採算性を向上させながら、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。

(6) 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>

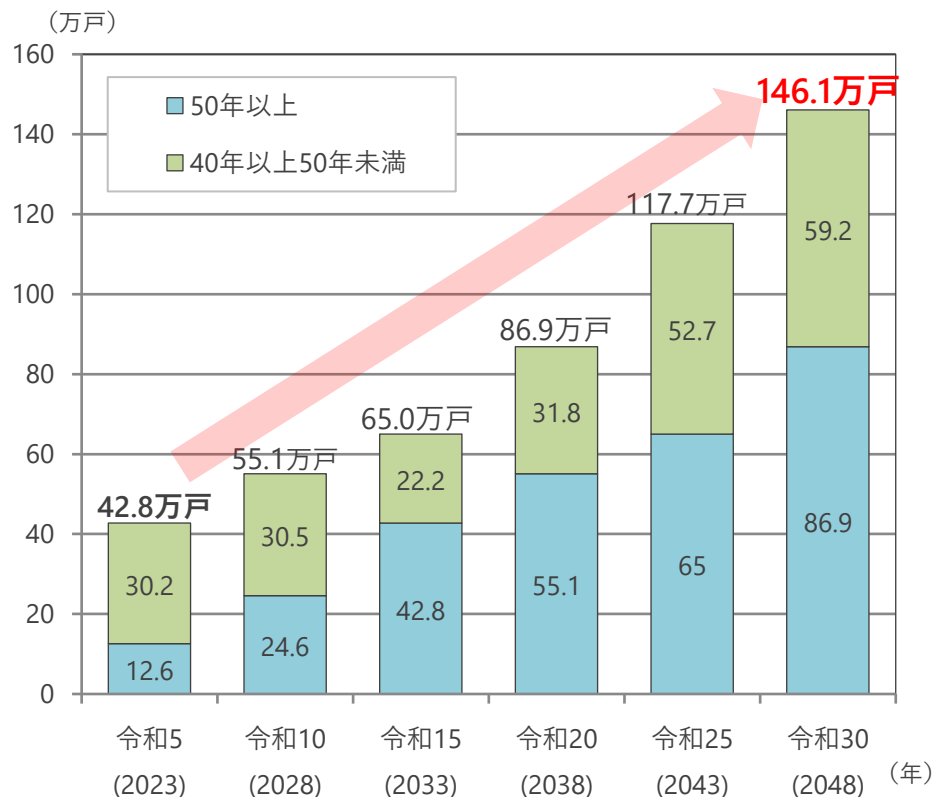
- ◇ 都内分譲マンションは約200万戸あり（総世帯数の約4分の1）、主要な居住形態として広く普及
- ◇ 高経年マンションほど、世帯主が65歳以上である割合が高く、「2つの老い」が進行している。
- ◇ 築40年以上経過したマンションの戸数は、25年後には約3.4倍の146.1万戸に達する見込み

総世帯数・分譲マンション総戸数の推移



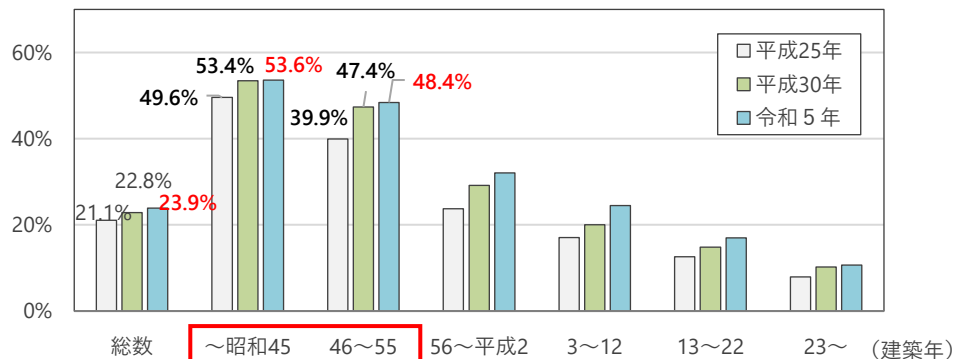
(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口／東京都、住宅・土地統計調査／総務省、建築統計年報／東京都、住宅着工統計／東京都を基に作成

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）

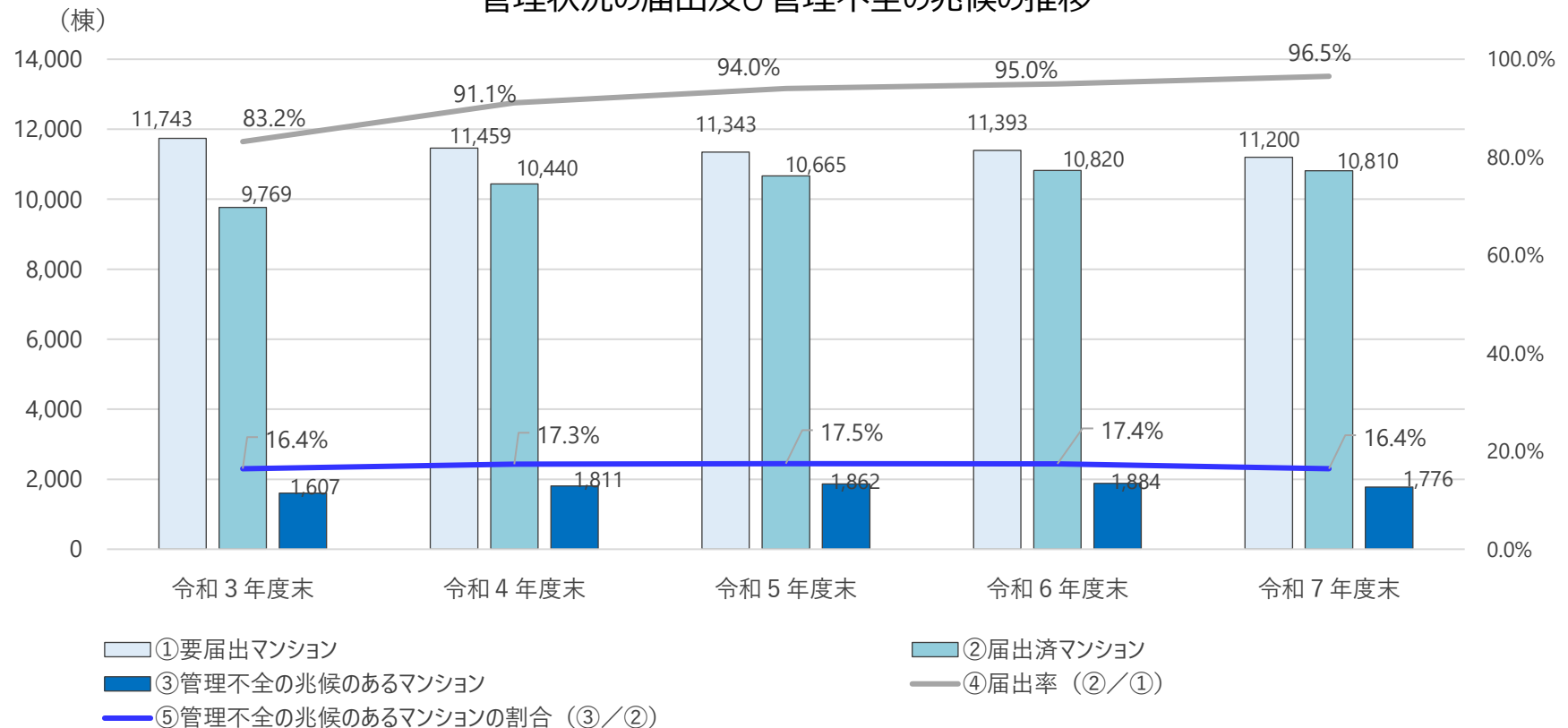


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

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>

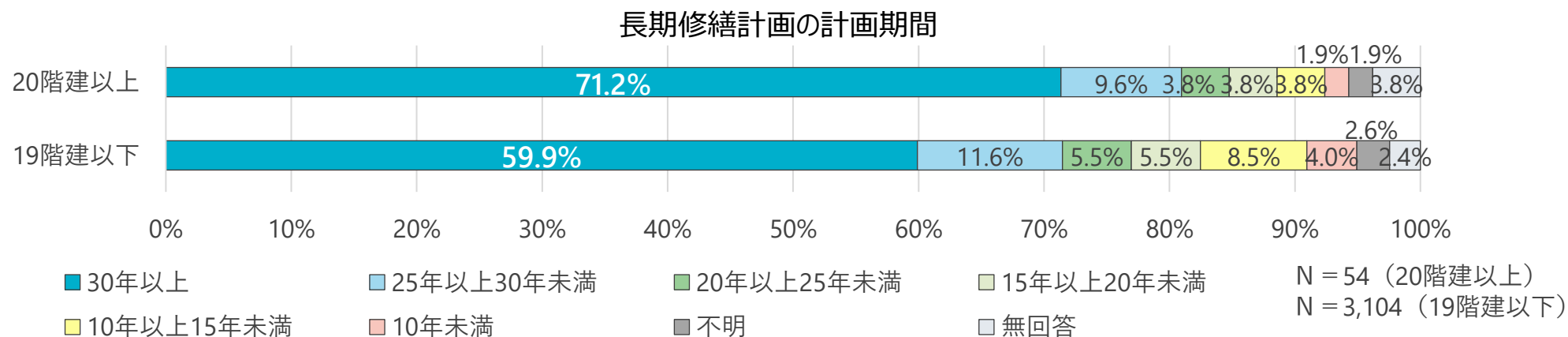
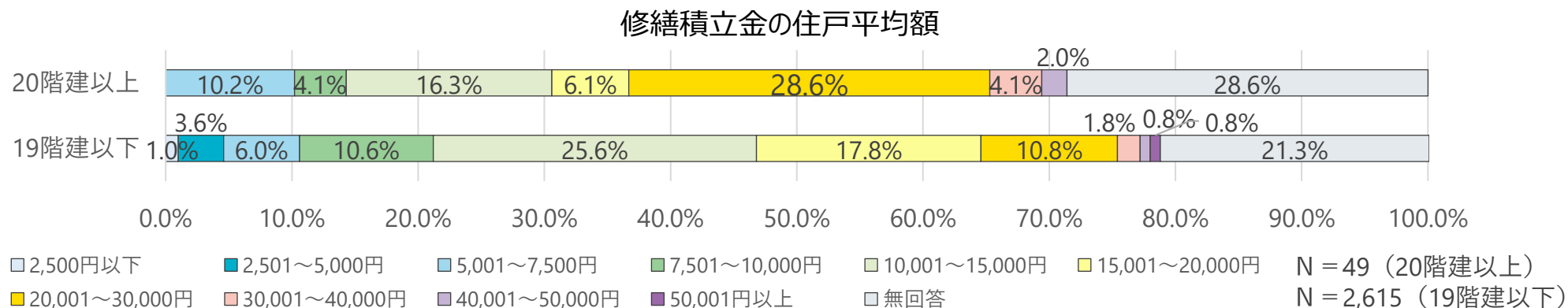
- ◇ 東京都は、平成31年 3 月に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定。本条例に基づき、令和 2 年 4 月から管理状況届出制度を開始
- ◇ 都内のマンションの管理状況の届出率は、令和 3 年末約83%から令和 7 年度末約96.5%に着実に上昇
- ◇ 管理不全の兆候のあるマンションは、令和 6 年度末から令和 7 年度末にかけて108棟減少。届出済マンションに占める管理不全の兆候のあるマンションの割合は、令和 6 年度末17.4 %から令和 7 年度末16.4 %と1ポイント減少したが、管理不全の兆候のあるマンションの割合は高水準で推移

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。



管理・長寿命化

【管理が良好なマンションの適正な評価】

- 法による管理計画認定制度、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】

- 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、マンション管理士等の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、管理に関心の低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

【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必要がある

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、長寿命化、敷地売却等を比較検討し、ライフサイクルを考慮した長期的な視点で計画的な管理運営を行えるよう支援が必要
- 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、管理組合と専門家の双方にとって、より利用しやすく実効性の高い取組が必要

防災

【マンションにおける在宅避難の推進】

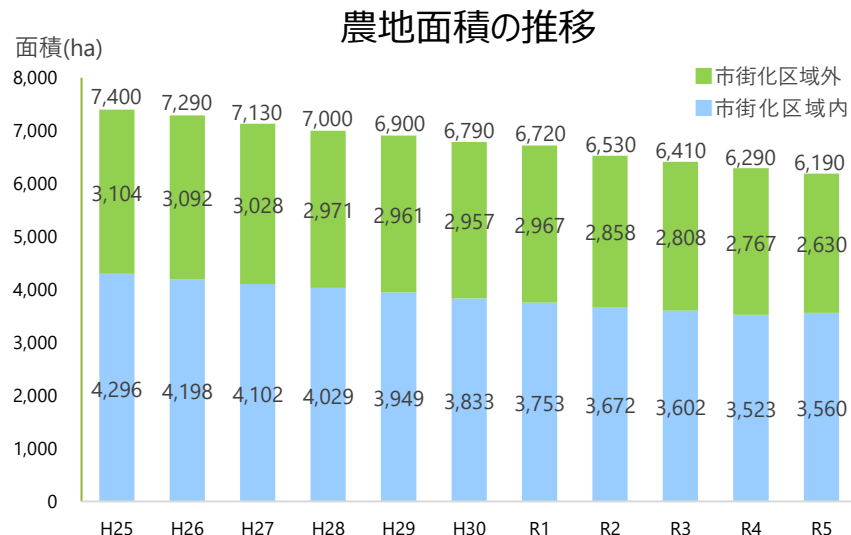
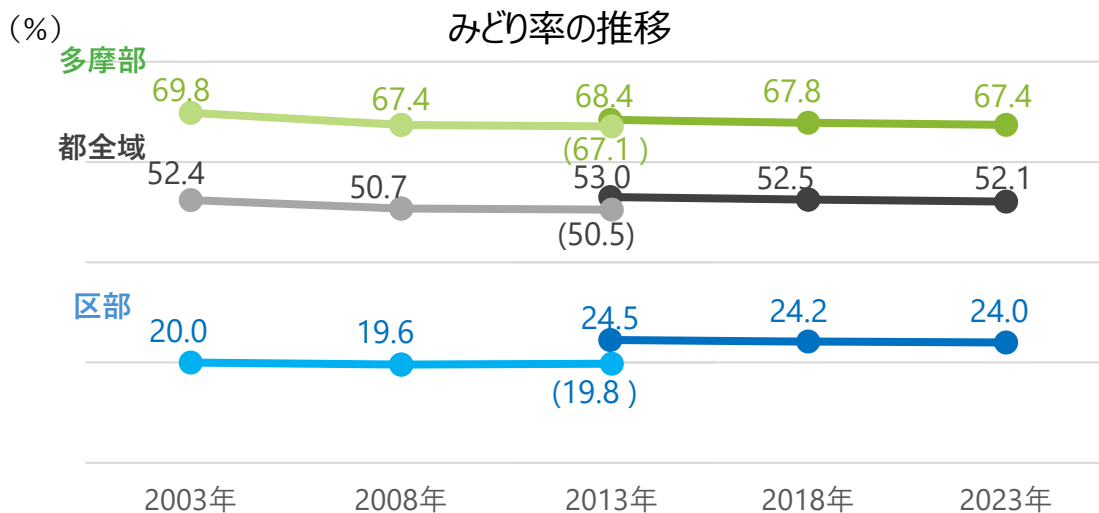
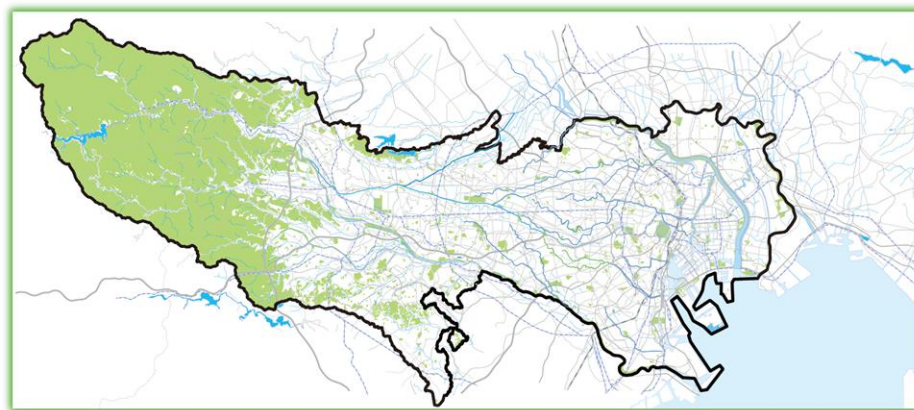
- 東京とどまるマンションについて、賃貸マンションの登録数を増やすためには、賃貸管理業者等の防災に関する機運の高まりを捉えて、行政が登録を後押ししていくような取組が必要
- 東京とどまるマンションの登録により物件の評価が高まる取組や制度の一層の周知が必要
- マンションの居住者が高齢化しており、災害時に地域から孤立しない観点が必要。とどまるマンションの制度を活用し、マンション（分譲、賃貸ともに）と地域、行政が相互に連携し日頃から連絡を取れる仕組みが必要
- マンションの設備等が災害時に電源喪失した場合の影響やその対策について、居住者への周知が必要

(7) 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・農地面積の推移 <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
- ◇ 都内の農地は、相続などを原因として、市街化区域と市街化調整区域を合わせて1,210haの農地が10年間で減少

※ 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

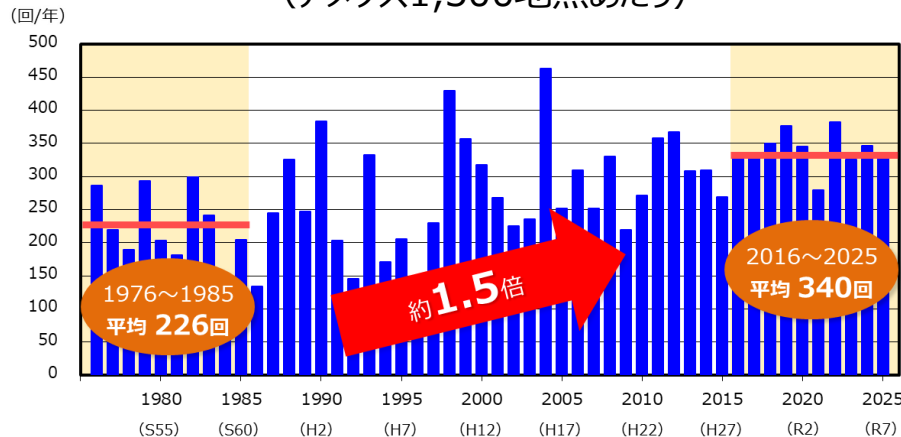


※ 2018年調査以降は、従来に比べて高い精度で緑を抽出することができる近赤外線画像を活用して、みどり率を算出。
同じ手法により、2013年の航空写真及び近赤外線画像を活用し2013年の参考値を算出。

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)



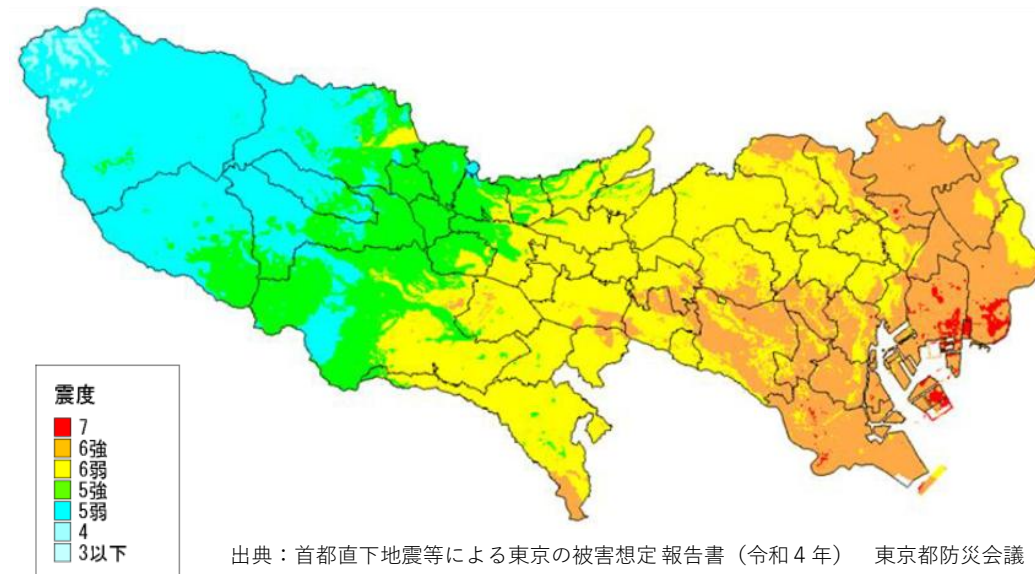
* 気象庁資料より作成
(気象庁が命名した気象現象などを追記)

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

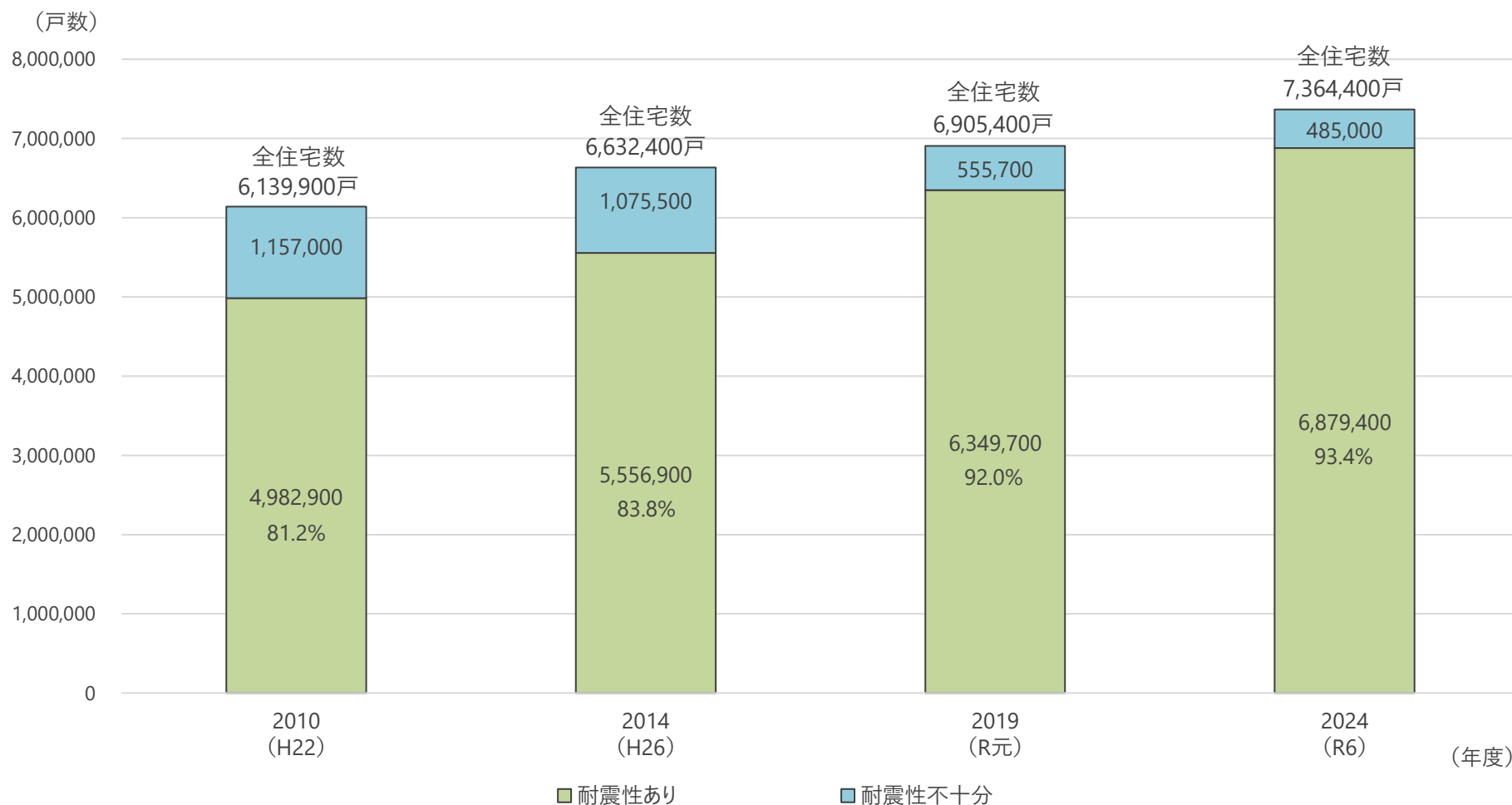
出典：気象庁HP、文部科学省・気象庁
「日本の気候変動2020」より国土交通省作成

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%



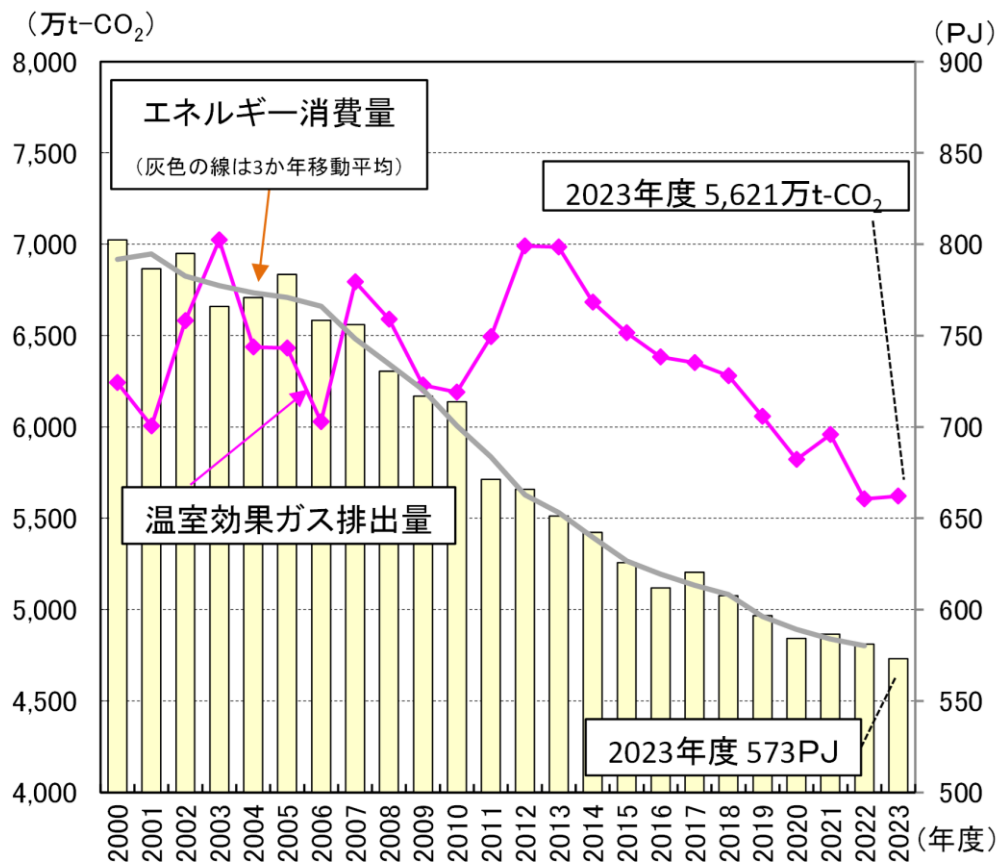
(資料) 東京都耐震改修促進計画 (令和8年3月改定) / 東京都都市整備局

(注) 数字は各年度末のもの

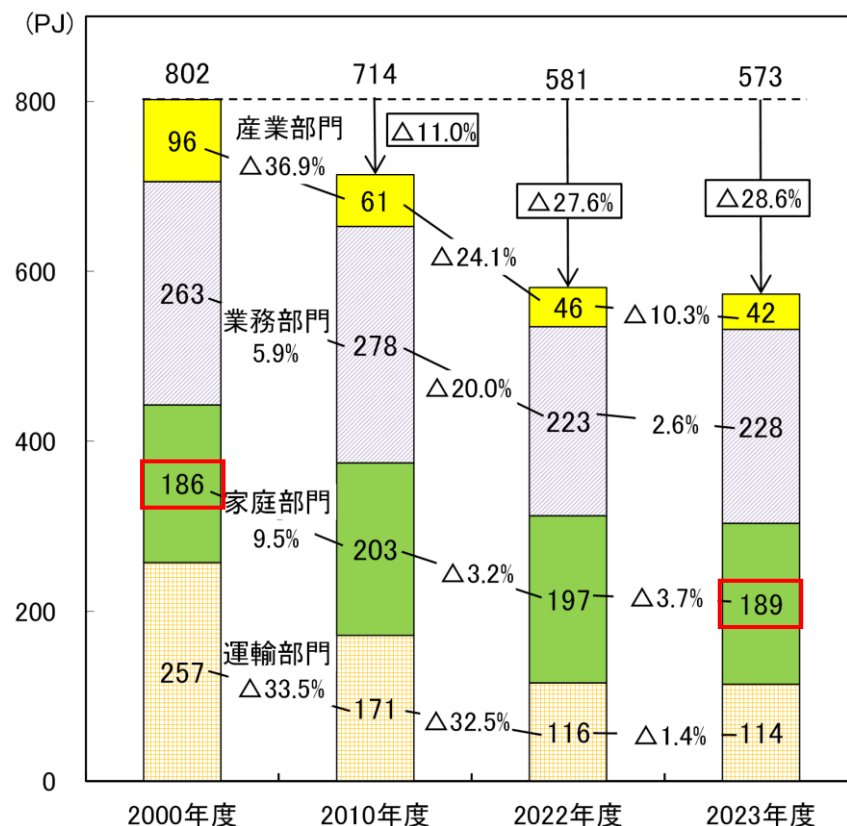
エネルギー消費量の推移 <2000年比で着実に減少>

- ◇ 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

エネルギー消費量及び温室効果ガス排出量の推移



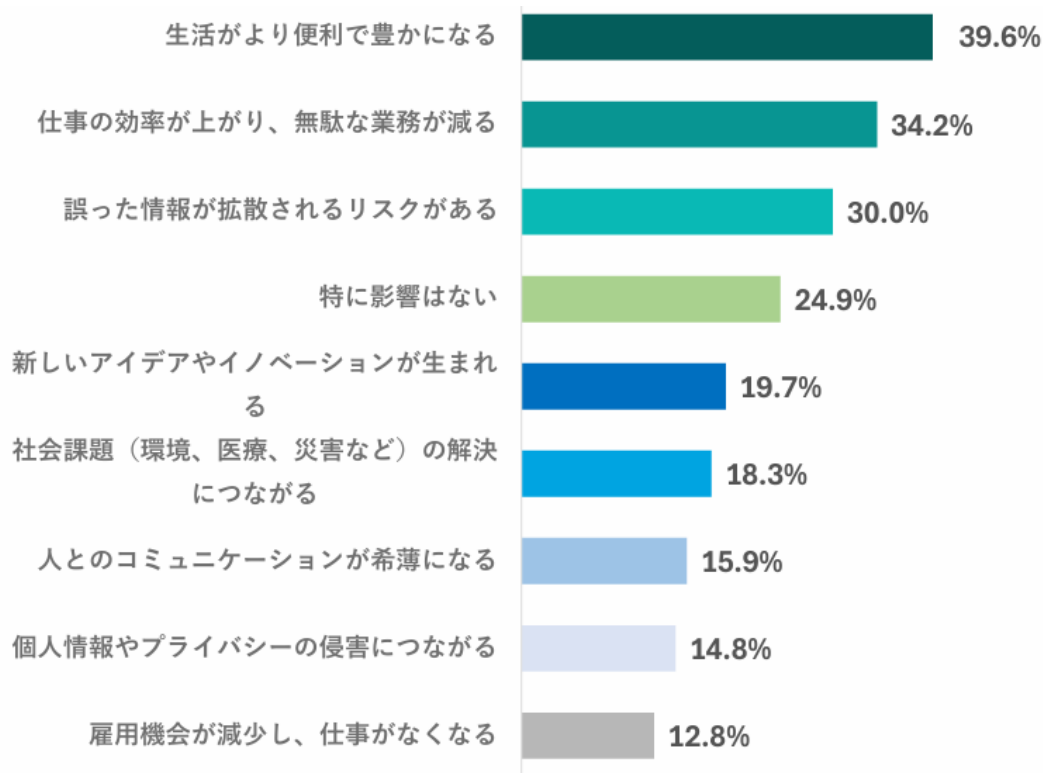
エネルギー消費量の部門別推移



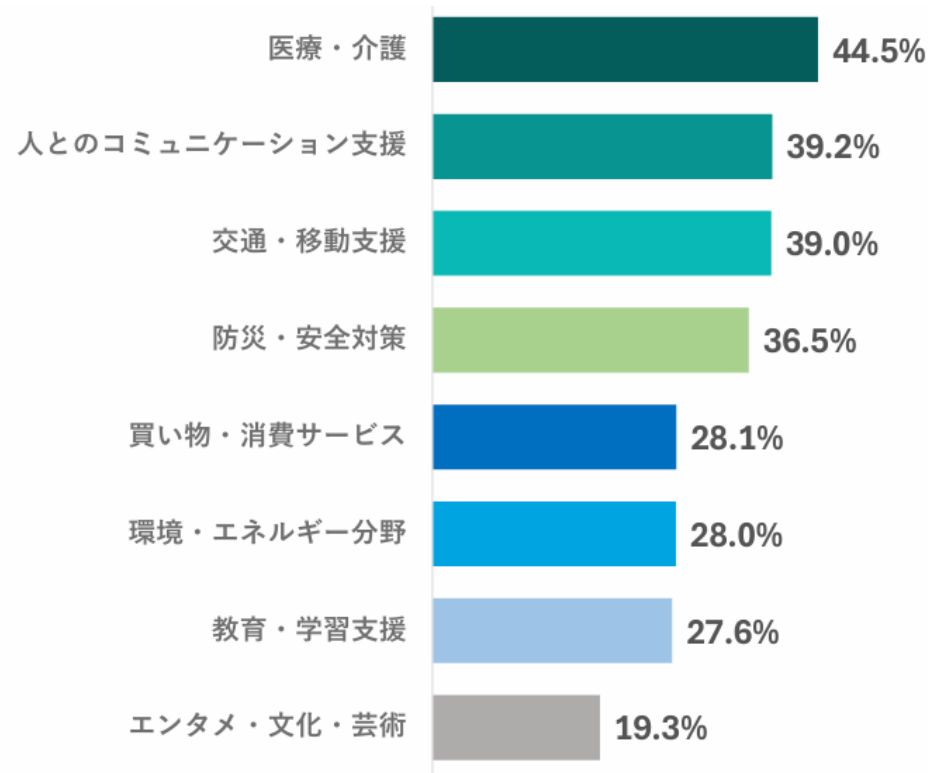
A I へのイメージや期待 <暮らしや生活に関する分野への高い期待>

- ◇ AI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
- ◇ AI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。

○「AI」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「AI」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