

# 目指す2050年代の住生活の姿（案）について

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| なぜ2050年代の住生活か         | P 2 |
| 1. 人口・世帯、住宅ストック       | P 3 |
| 2. 関連計画               | P 9 |
| 3. 目指す2050年代の住生活の姿（案） | P16 |
| （参考）現行住宅マスタープランについて   | P20 |

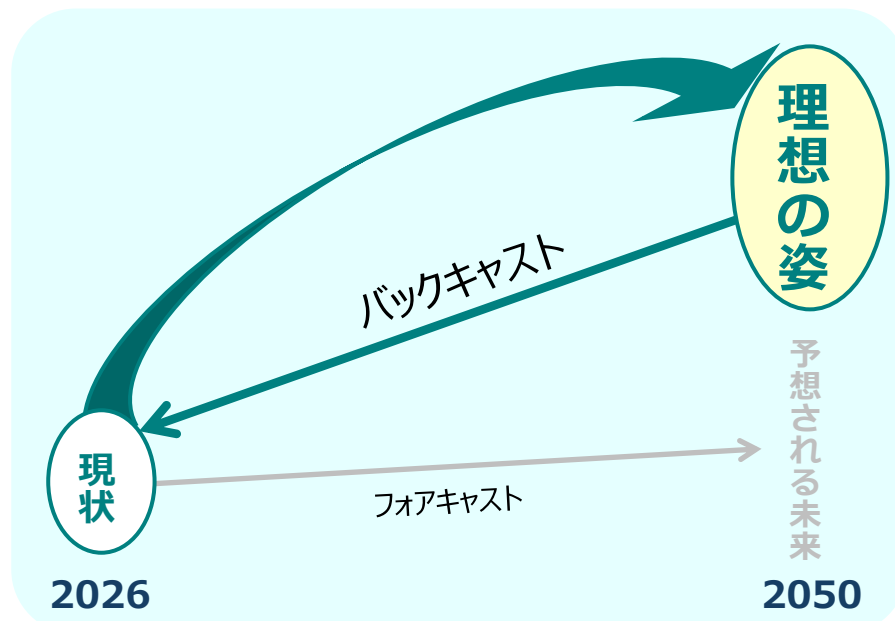
# なぜ2050年代の住生活か

## 2050年代の住生活を描く

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

## バックキャストの視点で将来を展望する

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

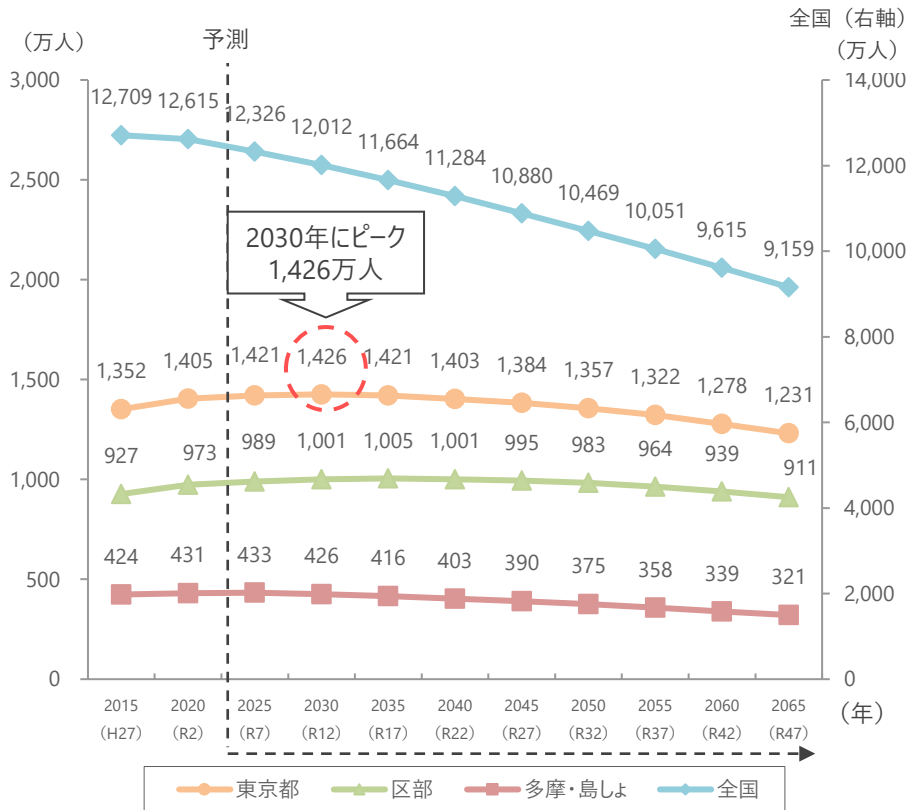


# **1. 人口・世帯、住宅ストック**

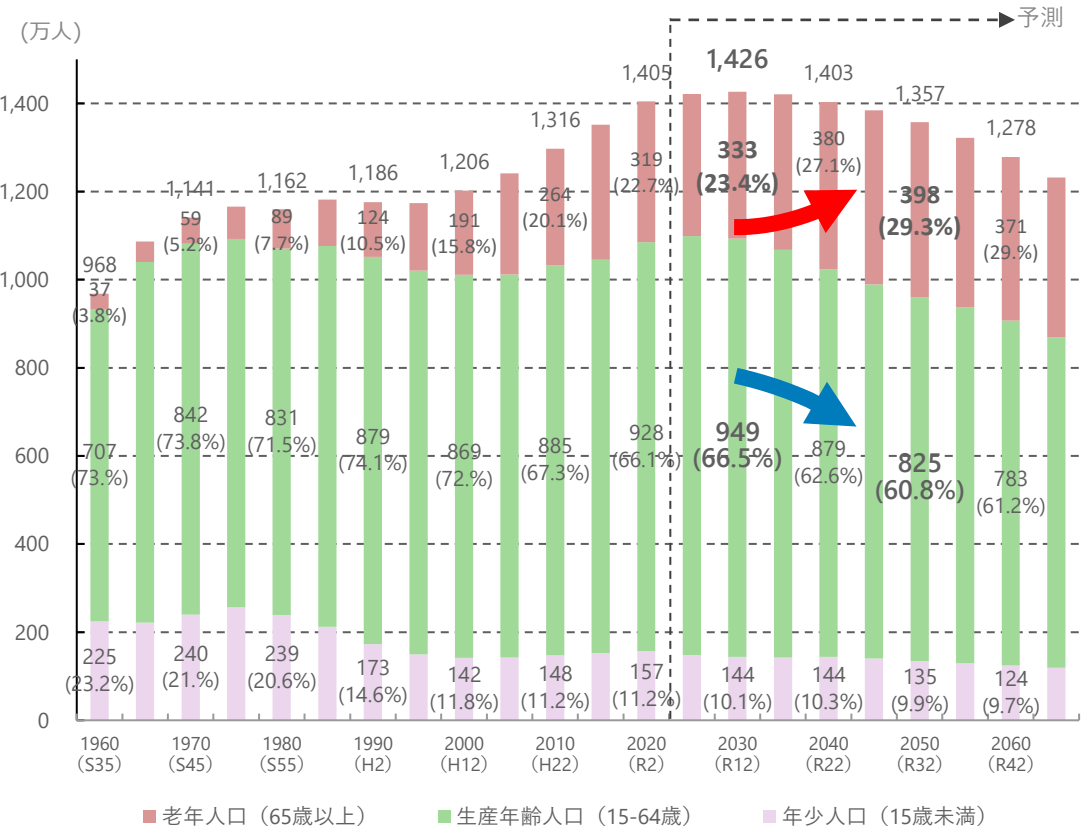
# 人口の変化① <総人口がピークを迎え、高齢社会が一層進展>

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

<人口の推移>



<年齢階級別人口の推移>



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

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

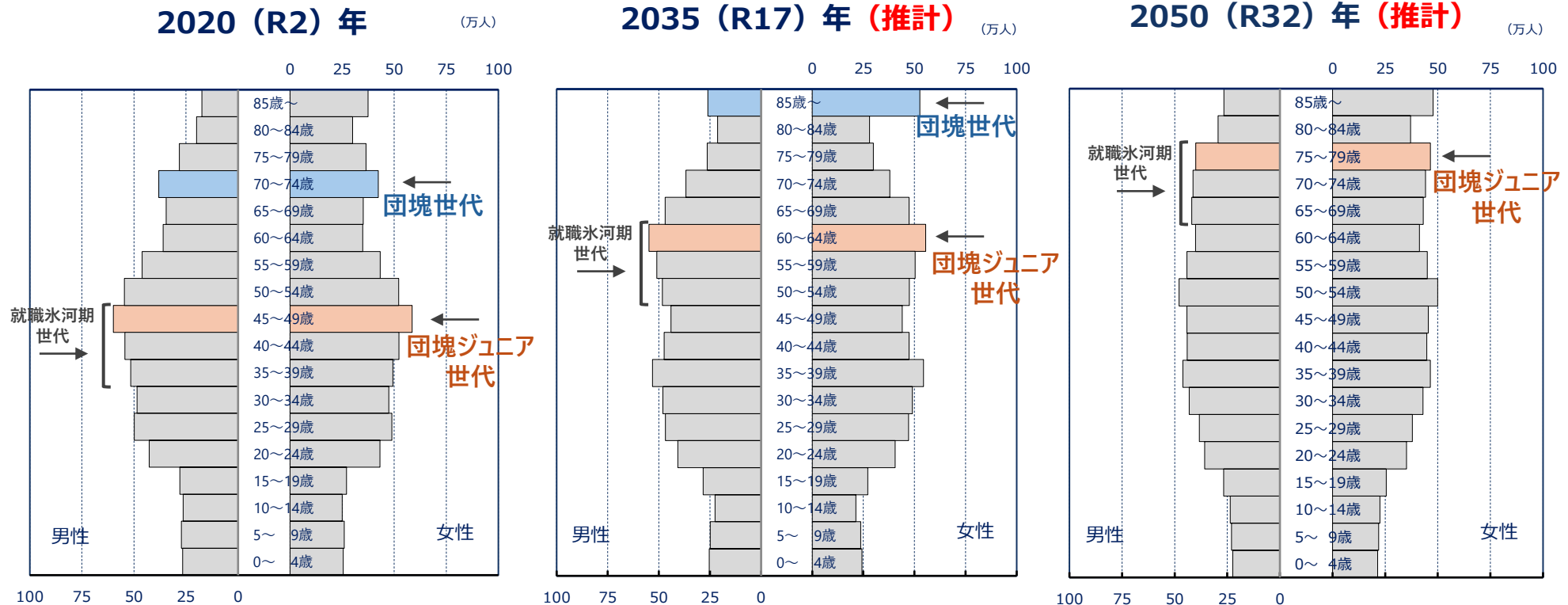
# 人口の変化② <10年後には団塊世代が85歳超、団塊ジュニアが高齢者>

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

(※ 1) 団塊世代：1947～1949（昭和22～24）年生まれの人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

## <人口ピラミッドの推移>

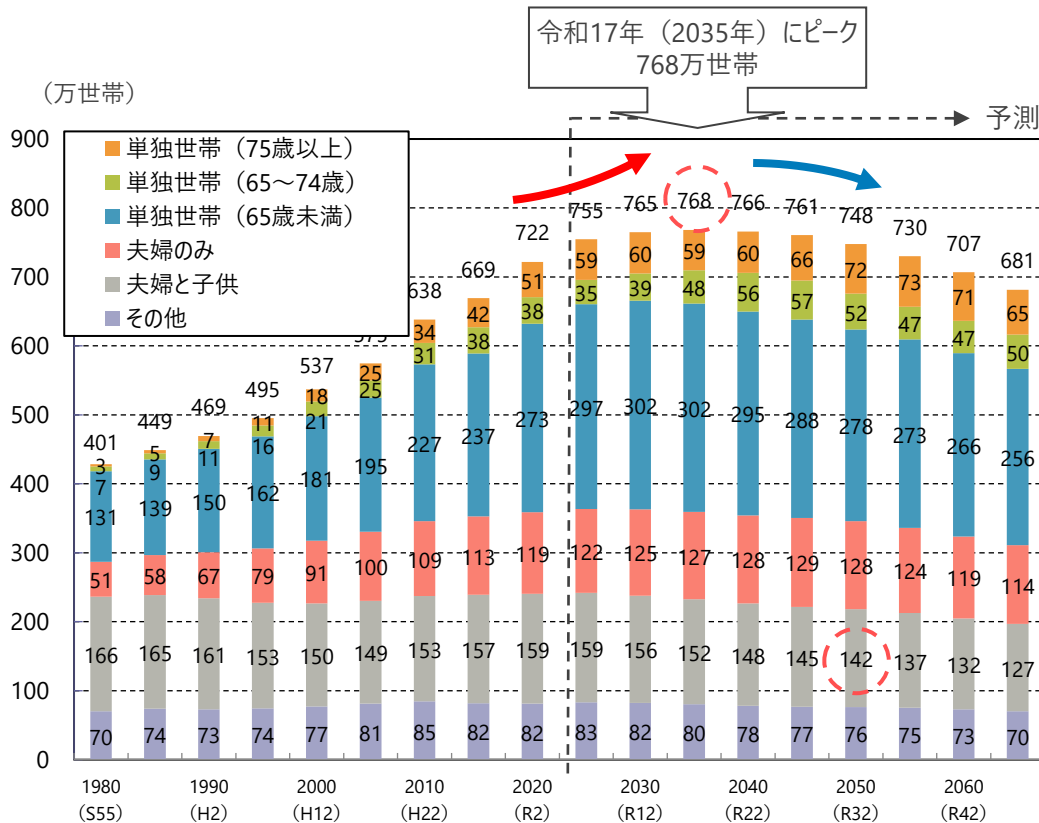


(資料) 「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口（令和7年3月）」／東京都政策企画局を基に作成

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

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

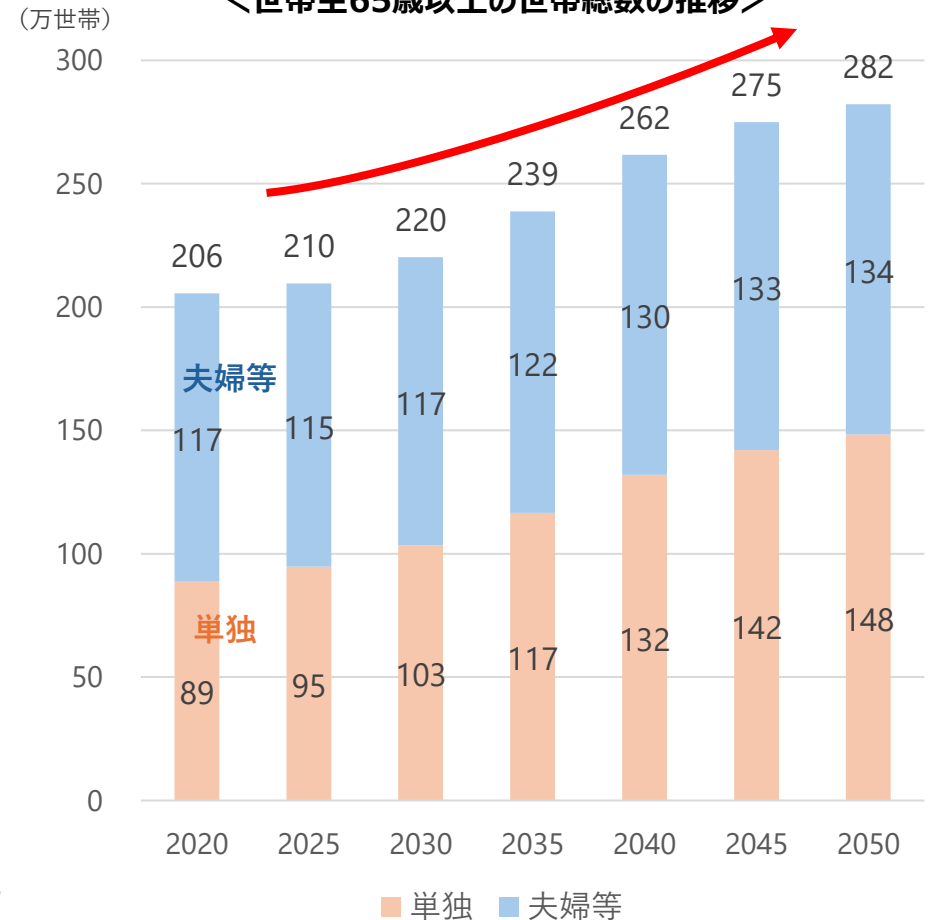
<世帯数の推移>



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

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

<世帯主65歳以上の世帯総数の推移>

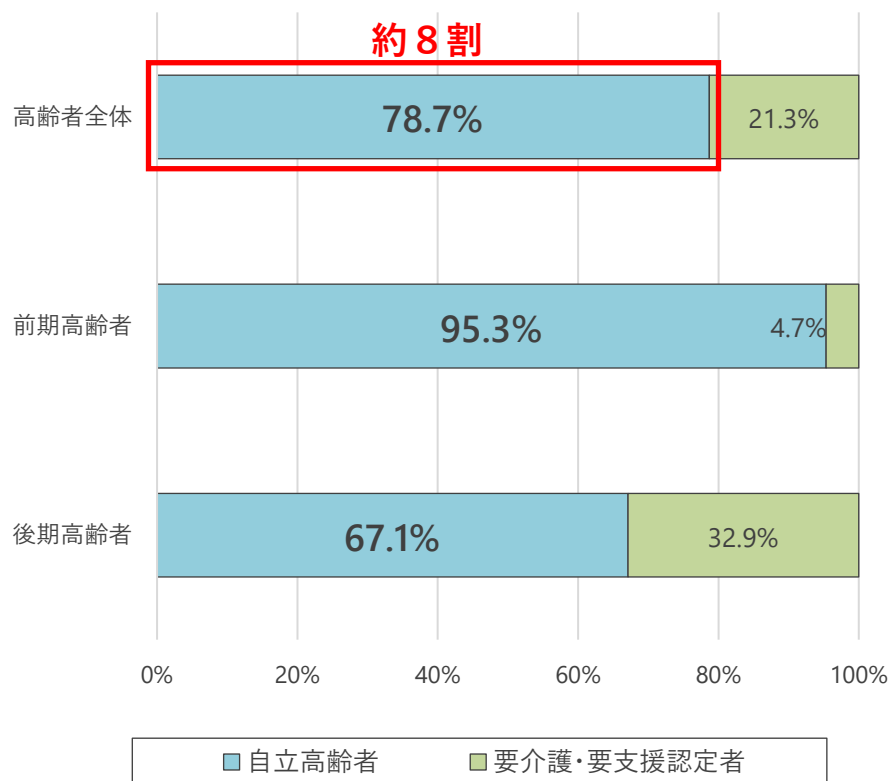


(資料) 日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）—令和2（2020）～32（2050）年—  
／国立社会保障・人口問題研究所より作成

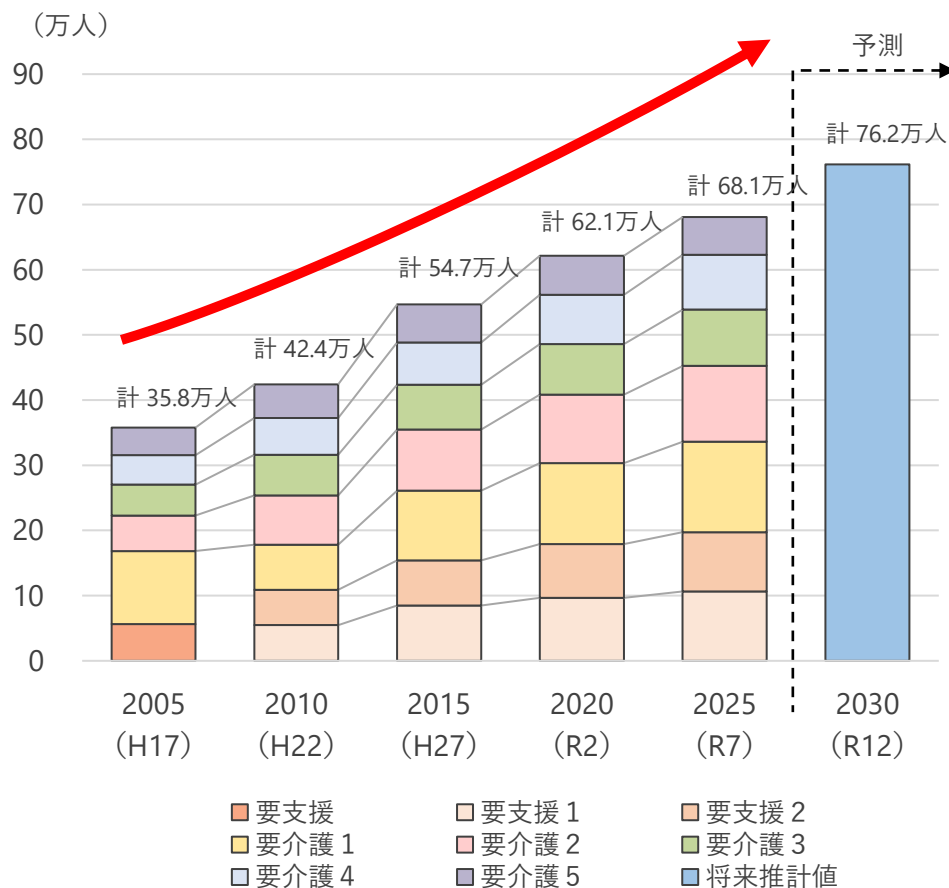
# 高齢者の状況 <元気で自立した高齢者が多い一方、福祉ニーズは増加傾向>

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

<東京都の要介護・要支援認定率>



<要介護度別認定者数の推移>

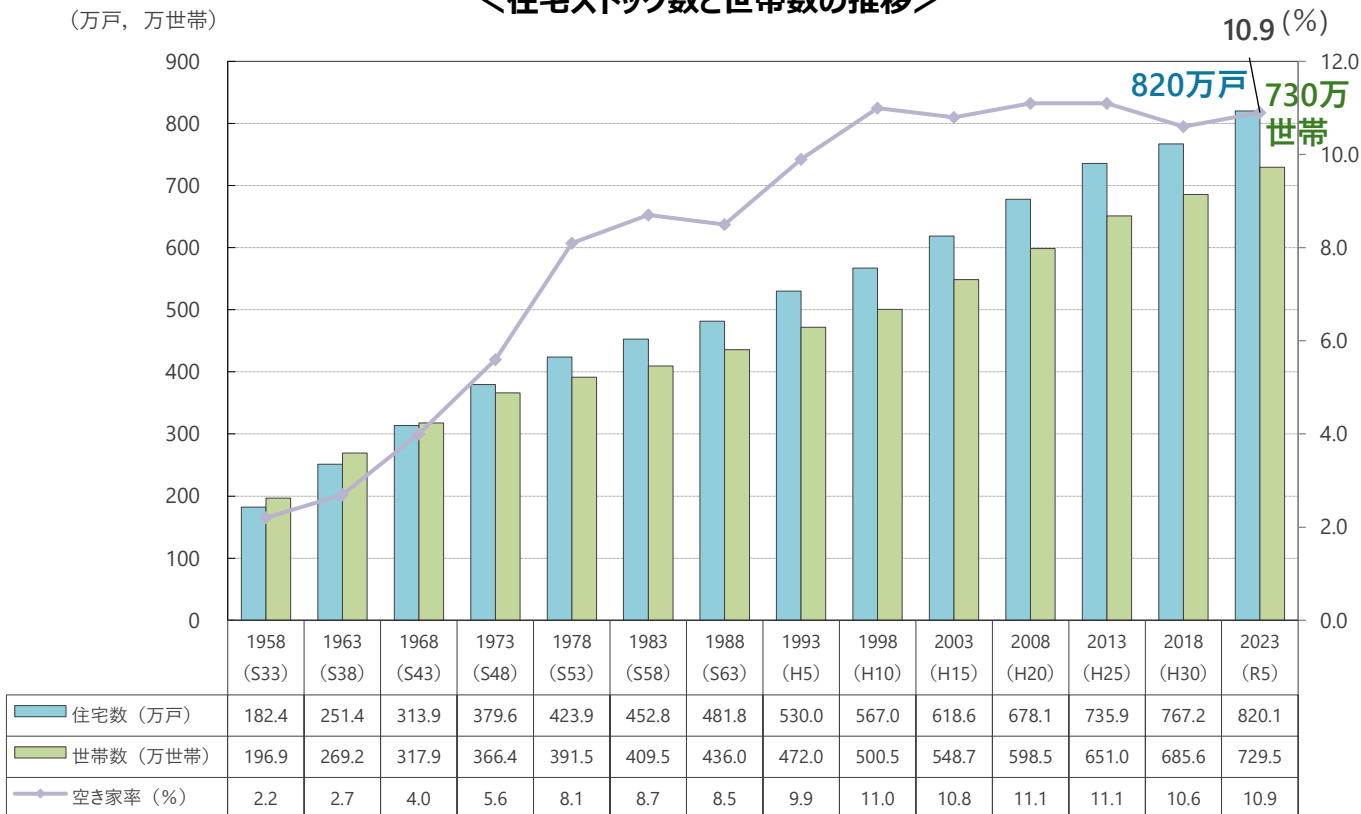


# 住宅ストックの状況 <住宅ストック数は将来的にも総世帯数を上回る>

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

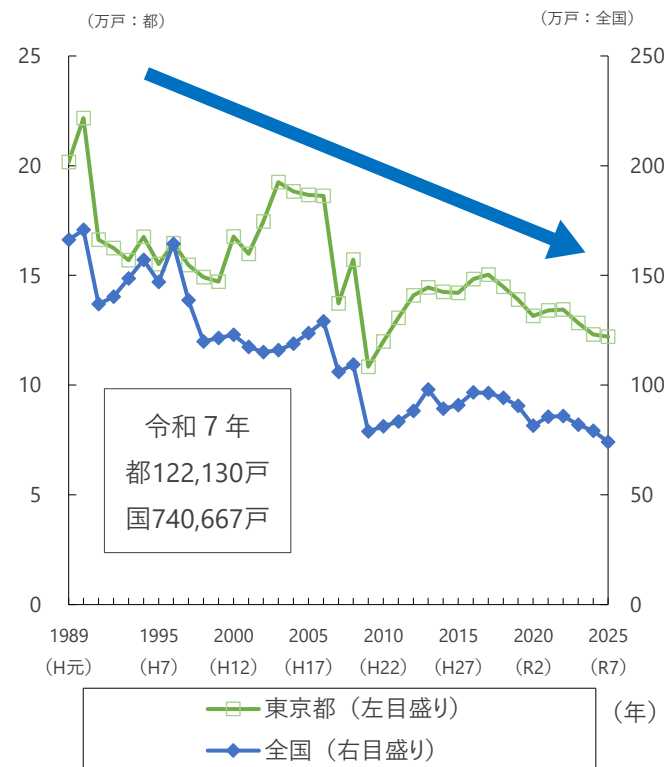
<住宅ストック数と世帯数の推移>

(万戸, 万世帯)



※世帯数は、住宅以外の建物に居住している世帯を含む。

<新設住宅着工戸数の推移>



(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

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

## **2. 関連計画**

# 2050東京戦略（令和7（2025）年3月）

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

## 17

まちづくり・住まい

2050年代のビジョン

### 日本の成長を牽引し、人がいきいきと輝く都市・東京

- 日本の成長を支える高度な都市機能が集積するとともに、「人」や「地域の個性」を大切に空間があふれる、成長と成熟が両立した都市として更に進化
- 豊かな緑を備えた拠点や、歴史的なまちなみ、にぎわいある商店街、電柱がなく美しい景観、技術や文化を象徴する都市の顔等、人を惹きつけ魅力ある都市へ
- 日々の暮らしの基盤である住まいの充実や、災害に強い安全・安心な市街地の形成により、子育て世代をはじめ、あらゆる人が集まり豊かに暮らせるまちが実現
- 最先端技術により自然と便利が融合したベイエリア、新たな住まい方や働き方、豊かな自然等の魅力で人を呼び込む多摩を、世界に先駆けた都市モデルに

## 17

まちづくり・住まい

2050年代のビジョン

### 日本の成長を牽引し、人がいきいきと輝く都市・東京

2035年はこうなる！

東京もっとよくなる

魅力と活力あふれる拠点と景観の形成、歩いて暮らせるまちづくり

#東京の「成長」と「成熟」を支えるまち #人中心のまち  
#歴史・伝統を大切に守る #リメイク #ウォーカブル

最先端技術や新たなライフスタイルで未来を切り拓くまちづくり

#東京ベイSGプロジェクト #先端技術実装 #多摩モノ  
#多摩ニュータウン #子育て世代から選ばれる

子育て世帯をはじめ誰もが安心して生活できる住まいを確保

#空き家など既存ストック活用 #多様なライフスタイルに対応  
#民間活力 #アフォーダブル住宅 #リノベーション

政策目標

- 拠点ターミナル駅周辺を再編  
新宿駅直近地区土地区画整理事業  
概成（東西デッキと西口駅前広場の一部完成）
- 区市がリノベーションによるまちづくりに取り組む地区数15地区

もっとよくなるための政策

ビジョンの実現へ

- 成長を支える多様な拠点の形成
  - 優良な民間開発を誘導し、市街地の持続的な更新と都市インフラの整備を推進
  - 地域の特長を生かした多様な拠点形成、水や緑を感じ楽しく歩ける空間創出
- 人や地域の個性に着目した都市のリ・デザイン
  - 駅周辺や道路空間のリメイク等により、ウォーカブルな空間・まちを創出
  - 銭湯などの都民に身近な歴史的・文化的価値を有する建造物の保存・活用に向けて、魅力をPRするとともに、保全等へ支援



ウォーカブルなまち  
（画像提供）三愛地所株式会社



商店街のにぎわい



銭湯
- 人の生活の基盤となる住まい
  - 民間活力を活用し、子育て世帯等が住みやすいアフォーダブル住宅を供給
  - 空き家など既存ストックの活用やリノベーションによるまちづくりを推進（東京版空き家マップや、リノベーションコンテストによる空き家活用のムーブメントの醸成など）

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

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

## 「都市づくりのグランドデザイン」 改定に向けた中間のまとめ

令和8（2026）年3月  
東京都都市整備局

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

### 【中間のまとめにおける目指すべき都市像】

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

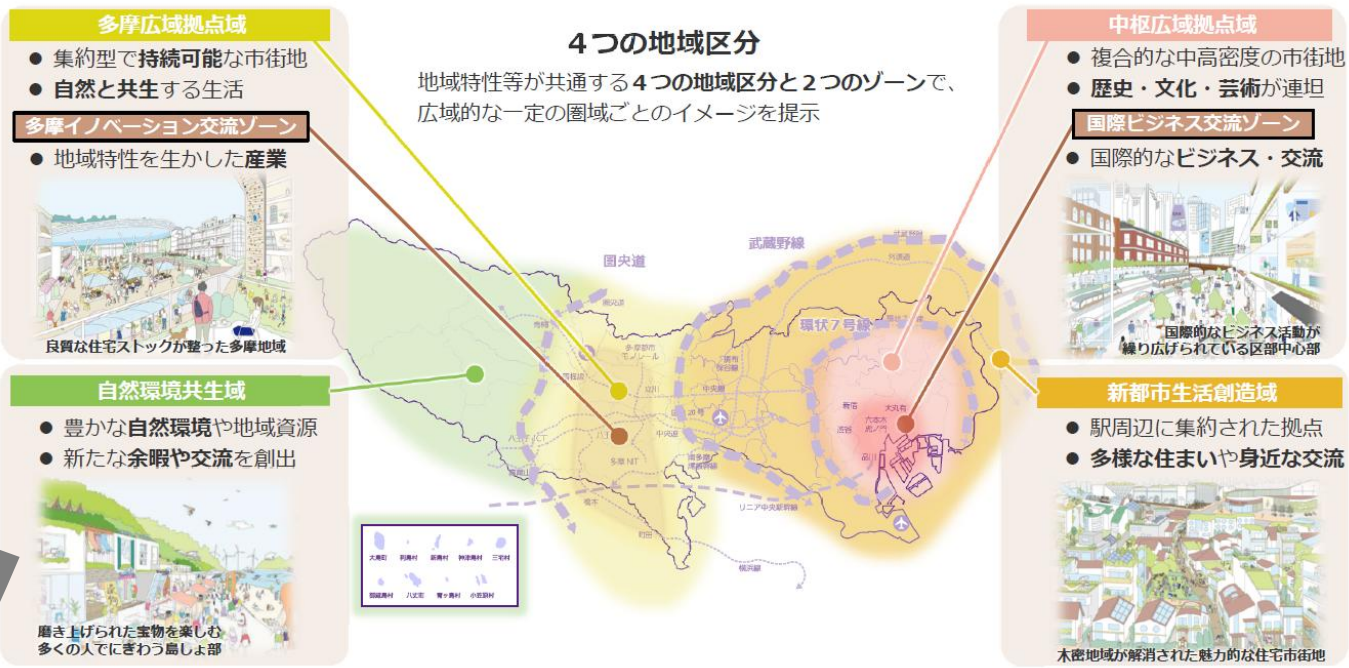
## ③ 目指すべき都市像（広域的な4つの地域区分と都民活動イメージ）<sup>〔12〕</sup>

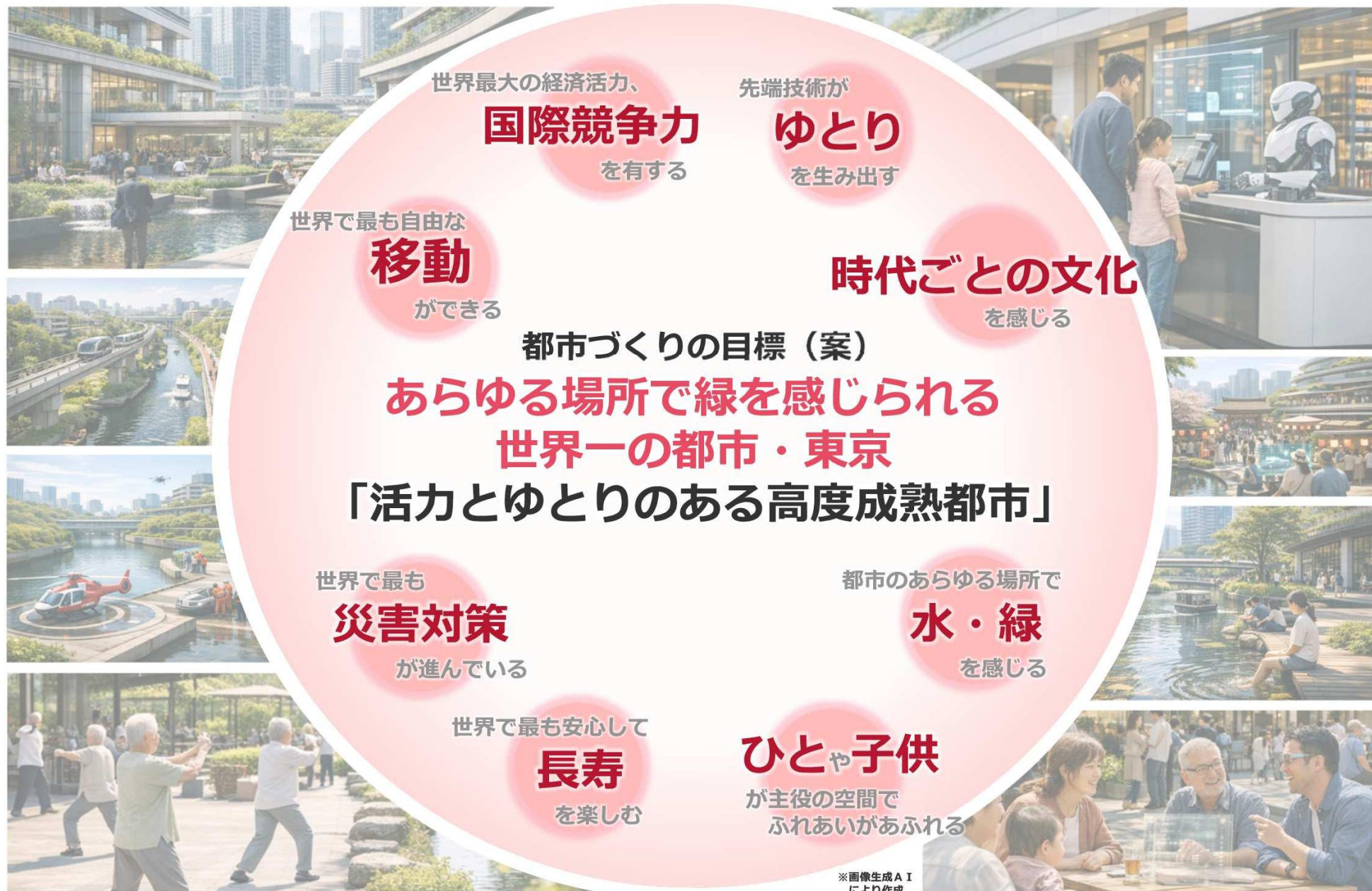
### 【広域的な地域区分】

地域ごとに強みや特色を最大限際立たせ、東京全体で多様な活力と魅力を発揮

### 【都民活動イメージ】

個性ある様々な地域で、多様な住まい方・働き方・憩い方を選択できている





※画像生成AI  
により作成

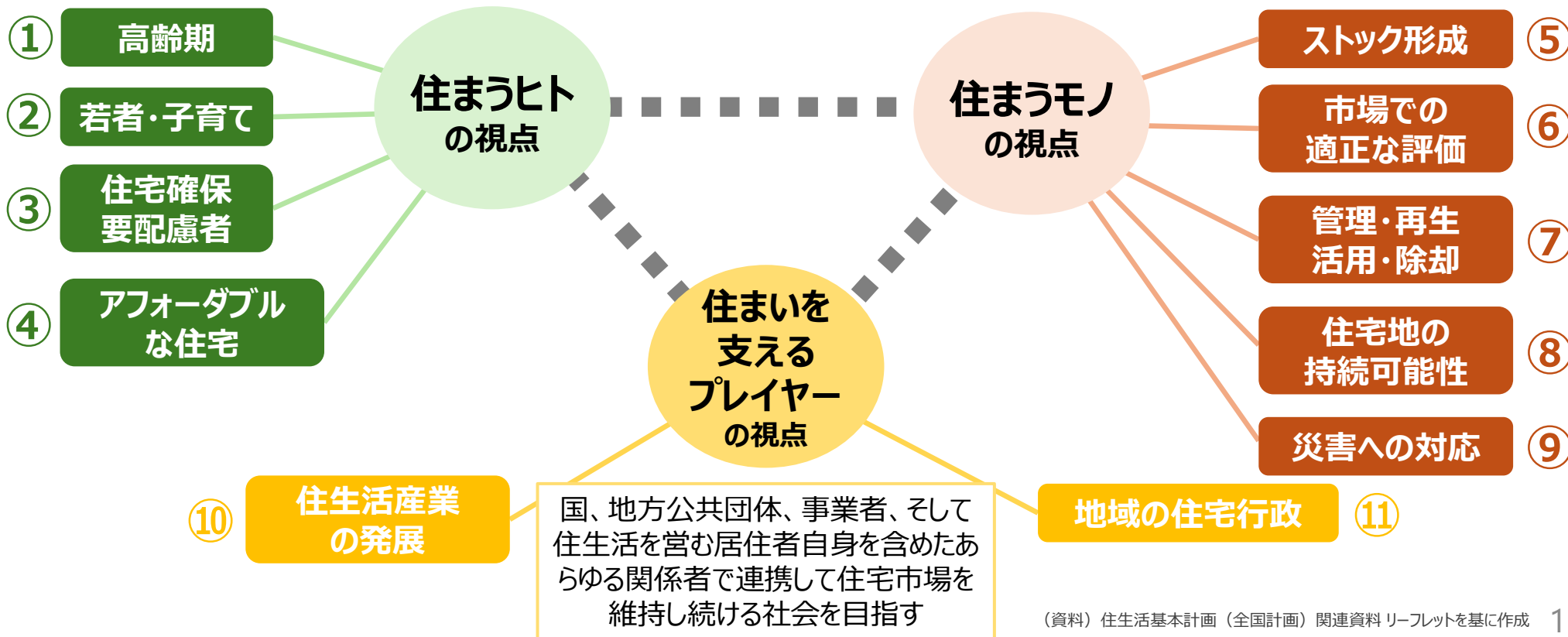
（資料）「都市づくりのグランドデザイン」改定に向けた中間のまとめ

# 住生活基本計画（全国計画）（令和8（2026）年3月27日閣議決定）

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

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

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



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

# 関連計画まとめ

## 2050東京戦略

(ビジョン)

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

(まちづくりの方向性)

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

## 都市づくりの グランドデザイン (改定に向けた中間の まとめ)

(都市づくりの目標(案))

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

(目指すべき都市像)

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

## 住生活基本計画 (全国計画)

(住宅政策の方向性)

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

いずれも2050年代を見据え、バックキャストの視点で施策を検討

通底する考え方

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

### **3. 目指す2050年代の住生活の姿（案）**

# 2050年代に向けた住生活を取り巻く環境の変化

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



## 人口・世帯構造の変化

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



## 住まいの変化

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



## 関連計画が示す方向性

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

# 目指す2050年代の住生活の姿（案）

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

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

### <住まうヒトの視点>

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

### <住まうモノの視点>

- 多世代にわたり継承される住宅ストックによる循環型市場が形成され、地域特性に応じた住環境が実現
  - ↳ 空き家、公共住宅、マンション、市場環境、防災、ゼロエミッション etc.

- ・ 居住の場としての魅力向上には「ヒト」を大切にしたまちづくりが重要
- ・ また、住宅は、人の生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素（「モノ」の性質）
- ・ 目指す2050年代の住生活の姿の実現には「ヒト」、「モノ」への施策展開が必要

# 目指す2050年代の住生活の姿（案）

## 住まうヒト

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

## 住まうモノ

- ✓ 住宅の所有者が、自発的に住宅の維持管理、リフォーム及び売却・除却も含めた住まいの終活及び相続を行うことで長期不在となる空き家が無くなっている。
- ✓ 都営住宅などの公的住宅団地が緑地や広場、コミュニティ活動等を介して地域に溶け込み、地域からより一層愛される存在になっている。
- ✓ 都市居住の基盤として世代を超えて継承されたマンションが地域と共生することで、まちの価値を高め続けている。
- ✓ 多様な選択肢の中から自身に最適な住まいを安心して選択できるよう、住宅の価値や性能など、住まいに関する必要な情報が可視化され、住宅ストックの循環システムが構築されている。
- ✓ 耐震化や密集市街地の改善、浸水対策等が進むことで、地震や豪雨など様々な災害に対処可能な防災機能・レジリエンス機能が強化され、災害が発生しても都市活動・日常生活が維持できる住宅・住宅市街地が実現している。
- ✓ 脱炭素社会に向けて、地域基盤整備や新技術・設備等の積極的導入による住宅・住宅市街地のゼロエミッションが実現し、環境負荷をかけない暮らしが定着している。

## **(参考) 現行住宅マスタープランについて**

# 東京都住宅マスタープラン（令和4（2022）年3月）

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

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



## 【10の目標】

### 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

— 新たな日常に対応した住宅の普及 など

### 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

— 住宅のゼロエミッション化 など

### 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

— より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給 など

### 目標4 住まいにおける子育て環境の向上

— 子育て世帯向け住宅の供給促進 など

### 目標5 高齢者の居住の安定

— 安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進 など

### 目標6 災害時における安全な居住の持続

— 地震に対する住宅の安全性の向上 など

### 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化

— 区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進 など

### 目標8 良質で住宅を安心して選択できる市場環境の実現

— 良質な家づくりの推進 など

### 目標9 安全で良質なマンションストックの形成

— マンションの適正な管理の促進 など

### 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

— 良好な地域コミュニティの実現 など

# 現行住宅マスタープランに定める目指す2040年代の姿

## 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

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

## 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

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

## 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

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

## 目標4 住まいにおける子育て環境の向上

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

## 目標5 高齢者の居住の安定

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

## 目標6 災害時における安全な居住の持続

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

## 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化

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

## 目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

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

## 目標9 安全で良質なマンションストックの形成

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

## 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

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

# 現行住宅マスタープラン 政策指標の進捗状況①

| 目標                               | 政策指標                                           |                                         | 策定時                                     | 進捗状況                                     |
|----------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| 1<br>新たな日常に<br>住まいの方<br>対応した     | 新たな日常に対応した住まいの情報を発信                            | ウェブサイトを構築<br>(2022年度)                   | —                                       | ウェブサイトを構築                                |
|                                  | 都営住宅の募集に係る手続のうち、オンラインで行うことができる手続の割合            | 100%<br>(2026年度末)                       | 0.0%<br>(2020年度末)                       | 原則全ての募集でオンライン申請可<br>(2022年度末)            |
|                                  | 宅地建物取引業法手続のうち、オンラインで行うことができる手続の割合              | 100%<br>(2026年度末)                       | 9.1%<br>(2020年度末)                       | 100%<br>(2024年度末)                        |
|                                  | 公社住宅におけるWiFi環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターのいずれかが整備された住宅 | 150住宅<br>(2030年度末)                      | 46住宅<br>(2020年度末)                       | 211住宅<br>(2025年度末)                       |
| 2<br>ゼロエミ<br>シ<br>ン<br>化         | エネルギー消費量の削減率（2000年比）※                          | 50%<br>(2030年)                          | 25.4%<br>(2019年速報値)                     | 28.6%<br>(2024年度)                        |
|                                  | 家庭部門におけるエネルギー消費量の削減率（2000年比）                   | 30%<br>(2030年)                          | +2.2%<br>(2019年)                        | +4.9%<br>(2024年度)                        |
|                                  | 都営住宅・公社住宅における太陽光発電導入量                          | 約4,800kW<br>(2030年度末)                   | 約2,500kW<br>(2020年度末)                   | 約14,460kW<br>(2025年度末)                   |
|                                  | 都営住宅及び公社住宅の共用部における照明器具のLED化                    | 全棟<br>(2030年度末)                         | —                                       | 都営住宅：約70%（2025年度末）<br>公社住宅：約67%（2025年度末） |
|                                  | 都営住宅における国産木材使用量                                | 約7,500m <sup>3</sup><br>(2021年度～2025年度) | 約5,000m <sup>3</sup><br>(2016～2020年度累計) | 約5,400m <sup>3</sup><br>(2021～2025年度累計)  |
| 3<br>住宅確保に<br>配慮を要する<br>都民の居住の安定 | 都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計            | 171,000戸<br>(2021年度～2030年度)             | —                                       | 78,320戸<br>(2021～2024年度)                 |
|                                  | 創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積             | 30ha<br>(2024年度末)                       | 約27ha<br>(2020年度末)                      | 約36ha<br>(2025年度末)                       |
|                                  | 公社住宅における高齢者世帯や子育て世帯等を対象とした入居支援制度を利用して入居した戸数    | 18,000戸<br>(2021年度～2030年度累計)            | —                                       | 10,662戸<br>(2025年度末)                     |
|                                  | 居住支援協議会を設立した区市町村の人口カバー率                        | 95%<br>(2030年度末)                        | 74.3%<br>(2020年度末)                      | 90.0%<br>(2025年度末)                       |
|                                  | 東京ささエール住宅の専用住宅の戸数                              | 3,500戸<br>(2030年度末)                     | 598戸<br>(2020年度末)                       | 1,148戸<br>(2025年度末)                      |

※東京都環境基本計画が改定され、家庭部門におけるエネルギー消費量の削減目標に変更

# 現行住宅マスタープラン 政策指標の進捗状況②

| 目標                 | 政策指標                                               |                                 | 策定時                        | 進捗状況                      |
|--------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 4 住まいにおける子育て環境の向上  | 子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数<br>※東京こどもすくすく住宅の認定戸数（集合住宅）  | 10,000戸<br>(2030年度末)            | 1,618戸<br>(2021年12月)       | 11,657戸<br>(2025年度末)      |
|                    | 子育て世帯向け公共住宅の募集数                                    | 35,000戸<br>(2021年度～2030年度)      | —                          | 21,054戸<br>(2025年度末)      |
|                    | 都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積 | 30ha超<br>(2024年度末)              | 約27ha<br>(2020年度末)         | 約36ha<br>(2021～2025年度)    |
| 5 高齢者の居住の安定        | 高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合           | 25%<br>(2030年度)                 | 参考値（全国）<br>17%<br>(2018年度) | 15.2%<br>(2023年)          |
|                    | サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数                                | 33,000戸<br>(2030年度末)            | 22,819戸<br>(2020年度末)       | 24,412戸<br>(2025年度末)      |
|                    | 都営住宅における居場所の創出（東京みんなでサロンの実施）                       | 100か所<br>(2021年度～2030年度)        | —                          | 105か所<br>(2025年度末)        |
|                    | 都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積 | 30ha超<br>(2024年度末)              | 約27ha<br>(2020年度末)         | 約36ha<br>(2021～2025年度)    |
| 6 災害時ににおける安全な居住の持続 | 住宅の耐震化率                                            | 耐震性が不十分な住宅をおおむね解消<br>(2025年度末)  | 92.0%（新耐震基準）<br>(2019年度末)  | 93.4%（新耐震基準）<br>(2024年度末) |
|                    | 都営住宅の耐震化率                                          | 100%<br>(2025年度末)               | 96.6%<br>(2020年度末)         | 99.5%<br>(2025年度末)        |
|                    | 整備地域全28地域のうち不燃領域率70%以上の地域数                         | 全地域<br>(2030年度末)                | 4地域<br>(2016年度)            | 6地域<br>(2024年度末時点)        |
|                    | 応急仮設住宅等の提供に係る訓練に参加した団体数                            | 延べ250団体<br>(2021年度～2030年度の10年間) | —                          | 223団体<br>(2021年度～2025年度)  |

# 現行住宅マスタープラン 政策指標の進捗状況③

| 目標                                                     | 政策指標                                                       |                              | 策定時                           | 進捗状況                     |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 7 進による性化地域の活性化<br>空き家対策の推進                             | その他空き家の住宅総数に占める割合                                          | これ以上増やさない<br>(2030年)         | 2.31%<br>(1999年～2018年の平均値)    | 2.61%<br>(2023年)         |
|                                                        | 空家等対策計画を策定した区市町村の<br>全区市町村に対する割合                           | 100%<br>(2030年度末)            | 62.9%<br>(2020年度末)            | 71%<br>(2024年度末)         |
|                                                        | 区市町村の取組により除却等がなされた<br>管理不全空き家数                             | 15,000物件<br>(2021年～2030年)    | 約6,600物件<br>(2015年5月～2020年3月) | 4,962物件<br>(2021～2024年度) |
| 8 心し良場環<br>し選境の<br>択実<br>で現<br>可市<br>安                 | 認定長期優良住宅のストック数                                             | 約170,000戸<br>(2030年度末)       | 約7万7千戸<br>(2020年度末)           | 約118,300戸<br>(2024年度末)   |
|                                                        | 住宅性能に関する情報が明示された<br>住宅の既存流通に占める割合                          | 50%<br>(2030年度)              | 20%<br>(2020年度)               | 25.7%<br>(2024年度)        |
|                                                        | リフォームの年間実施戸数                                               | 約26万戸<br>(2030年度)            | 約15万戸<br>(2018年度)             | 約16万戸<br>(2023年度)        |
| 9 安全な<br>ン全<br>スで<br>ト良<br>ック質<br>のな<br>形成マ<br>ンシ<br>ョ | 30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金<br>額を設定している分譲マンション管理組合の割合            | 80%<br>(2030年度末)             | 68.1%<br>(2021年1月時点)          | 73.7%<br>(2025年12月)      |
|                                                        | 管理状況の届出を行った要届出マンションの割合                                     | 100%<br>(2030年度末)            | 67.8%<br>(2020年度末)            | 96.5%<br>(2025年度末)       |
|                                                        | マンション再生まちづくり制度適用地区内において<br>再生に係る決議等の手続を行った管理組合数            | 20管理組合<br>(2030年度末)          | 1 管理組合<br>(2020年度末)           | 1 管理組合<br>(2025年度末)      |
|                                                        | マンションの耐震化率                                                 | 耐震性が不十分な住宅を概ね解消<br>(2025年度末) | 94.4%<br>(2019年度末)            | 94.9%<br>(2024年度末時点)     |
| 10 た都<br>団市<br>地のづ<br>のくり<br>再生と<br>一体<br>とな<br>っ      | 都営住宅の創出用地における民間活用事業の実<br>施数                                | 10か所<br>(2021年度～2030年度)      | —                             | 3か所<br>(2026年4月)         |
|                                                        | 都営住宅における居場所の創出<br>(東京みんなでサロンの実施)                           | 100か所<br>(2021年度～2030年度)     | —                             | 105か所<br>(2025年度末)       |
|                                                        | 都営住宅で移動販売サービスを実施する箇所数                                      | 100か所<br>(2030年度末)           | —                             | 129か所<br>(2025年度末)       |
|                                                        | 都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地の<br>うち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる<br>候補地の提供面積 | 30ha超<br>(2024年度末)           | 約27ha<br>(2020年度末)            | 約36ha<br>(2021～2025年度)   |