

現状と今後の方向性について

【 その他論点 】

(11月20日本審において都が提示した論点)

1 総論

- ◇ 少子高齢化、気候変動、DXの進展や働き方の多様化など、特に現行の住宅マスタープラン策定時（令和4（2022）年3月）以降の社会の変容について、どのように捉えるべきか。
- ◇ 最近の都民の住生活を取り巻く環境の変化と様々な課題に対して、都はどのように向き合うべきか。
- ◇ 都の住宅マスタープランが即して定める必要がある国の「住生活基本計画（全国計画）」において、都が注視すべき点は何か。
- ◇ 「2050東京戦略」に掲げるビジョンの実現に向け、当面10年間の施策展開の方向性はどうあるべきか。
- ◇ 「都市づくりのグランドデザイン」の改定にも着手する中、まちづくりと連携した住宅政策はどうあるべきか。

2 主な論点（各論）

※これまでの企画部会において議論を行った論点を除く。

【住宅・住宅市街地の質の向上】

- ◇ 耐震化や省エネ化など、住宅の質の向上に向けた施策をどのように展開していくべきか。
- ◇ 緑地やオープンスペースの確保などによる質の高い住環境を、どのように形成していくべきか。

【安全な居住の確保】

- ◇ 安全・安心で災害に強いまちづくり・住環境の形成のため、どのような対応が求められるか。

3 都の住宅政策の捉え方

- ◇ 都内において、区部と多摩部、島しょ部など地域特性が様々である中、それら地域特性等を踏まえた都の住宅政策はいかにあるべきか。
- ◇ 住宅・住宅市街地の更新・再生等が重点的に図られるよう、重点供給地域及びその指定のあり方はいかにあるべきか。
- ◇ 様々な課題等への対応が求められる中、国、区市町村、関連団体や民間事業者等とどのように連携し、都としての役割を果たしていくべきか。

■ 現状	P 3
■ これまでの主な取組	P 17
• 住宅まちづくり	
• 防災・減災	
• ゼロエミッション	
• A I ・ D X	
※各テーマに係る個別の取組内容は、資料 3 - 3 - 1 に記載	
■ 住生活に対するニーズ	P 25
■ 今後の方向性について議論するにあたってのご意見	P 30
■ 現状を踏まえた問題意識	P 32
■ これまでのご意見の概要	P 33

「2050東京戦略」が示す東京の都市づくりの方向性

- ◇ 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、個性や魅力が感じられ、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

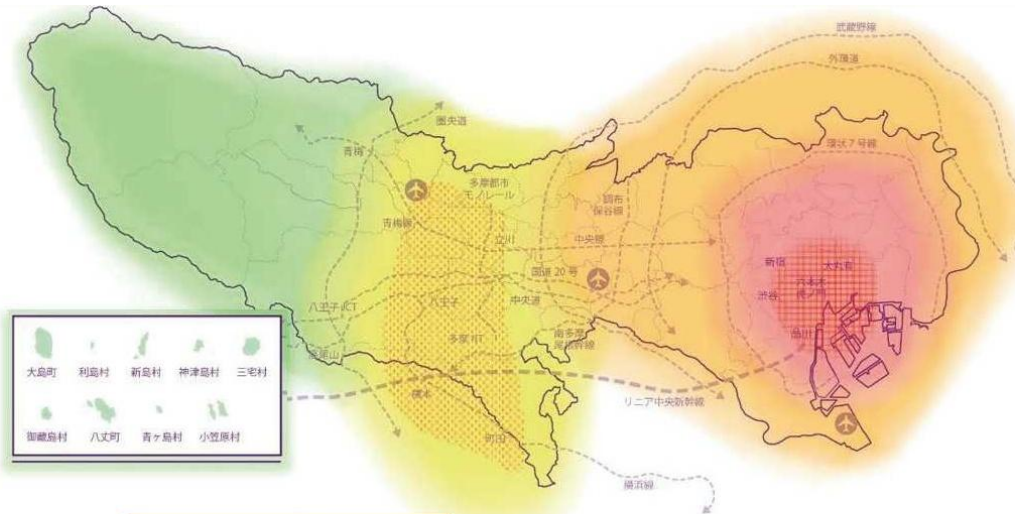


- 豊かな自然や、スマート農業など産業でのイノベーションにより、地域のポテンシャルを生かし、更なる発展



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、アフオ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

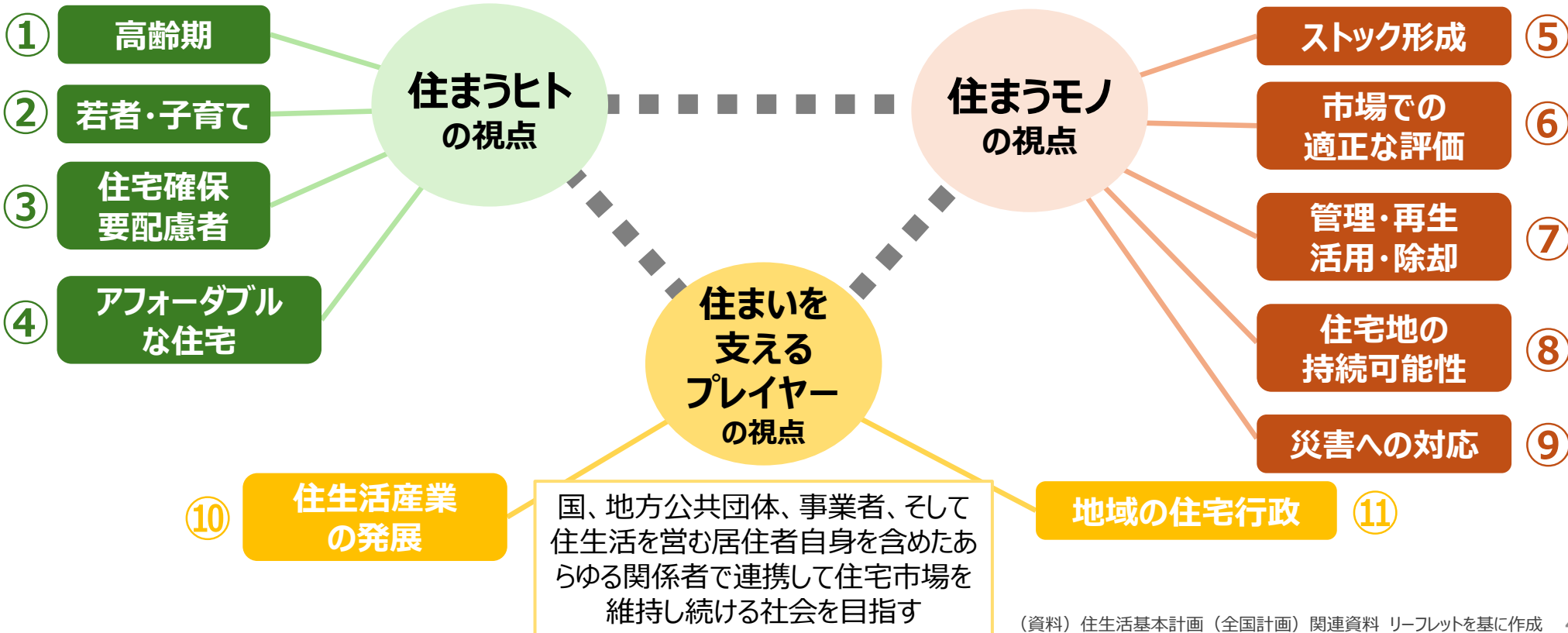


住生活基本計画（全国計画）（令和8（2026）年3月27日閣議決定）

- ◇ 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



住生活基本計画（全国計画）（令和8（2026）年3月27日閣議決定）

特にまちづくりとの連携が考えられる目標と施策の方向性

都市構造・立地誘導に関する項目

目標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

（居住誘導の推進）

- ・ 持続可能な都市構造を目指す立地適正化計画に基づく都市機能及び居住の誘導促進や災害の危険性の高いエリアに係る積極的な情報提供、それに連動した市場を通じた立地の誘導の推進
- （活力ある住宅地や地域拠点の形成の推進）
- ・ 関係人口の増加や地域コミュニティの活性化、産業創出に資する移住・二地域居住等の推進

防災まちづくりに関する項目

目標9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

（災害に対応した安全な住宅・住宅地の形成）

- ・ 住宅の耐震化と密集市街地の整備改善に向けた取組の更なる推進
- ・ 住宅地における流域治水の観点も踏まえた浸水対策等の推進

既存住宅地・空き家・相続住宅の活用に関する項目

目標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

（子育てをしやすく、働きやすい居住環境の充実）

- ・ 子育て世帯における多様な住まい方・働き方を踏まえた職住近接・育住近接、三世帯同居や近居、二地域居住など、それぞれの居住者が希望する子育てをしやすく、働きやすい居住環境の充実
- （相続空き家等を活用した若年・子育て世帯等が居住しやすい住環境の整備）
- ・ 比較的利便性の高い既成住宅地において、今後増加が見込まれる相続空き家等を、若年・子育て世帯等向けの良質でアフォーダブル（比較的手頃）な住宅や子育て支援施設等として活用すること等を通じた、若年・子育て世帯をはじめとする多様な世帯が居住しやすい住環境の整備

目標7 住宅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

（利用価値に着目した既存住宅の積極的活用）

- ・ 一部の性能が不十分でも地域の空間資源として利用価値のある既存住宅の活用の促進

住生活基本法に基づく重点供給地域

◇ 住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第2項第6号に基づく、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（東京都計 63,526ha）

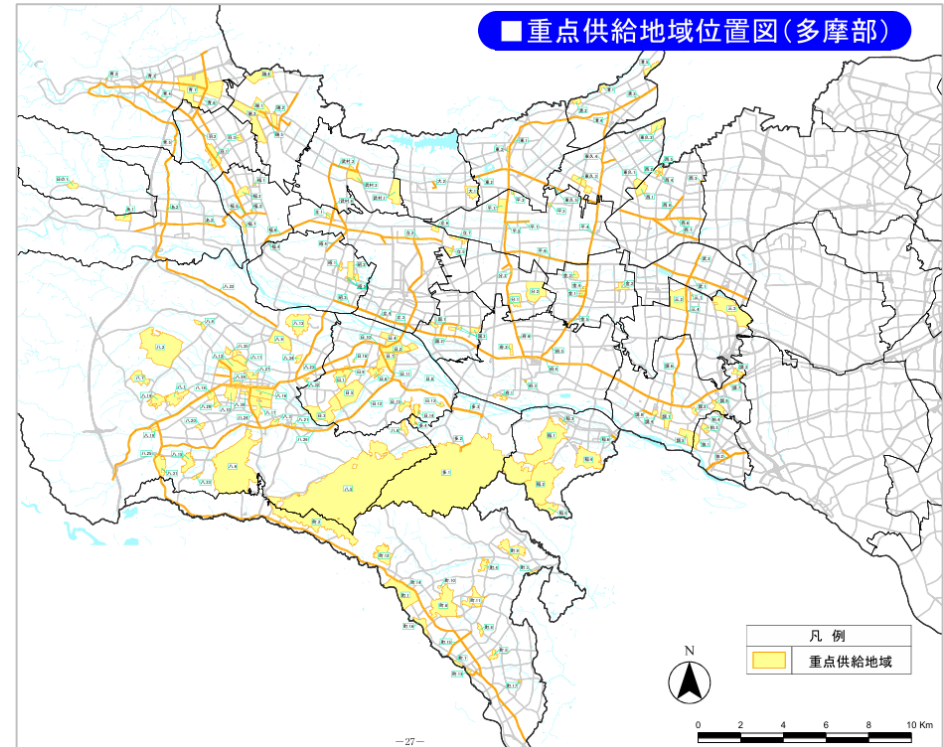
< 区部（55,457ha） >

- **23区全域**（住宅の供給の促進にそぐわない地域を除く。）を一体の地域として居住機能の維持・向上を図るため、一つの**重点供給地域**として指定
- このうち、東京都では、特に、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、**特定促進地区（331地区 12,640ha）**として指定



< 多摩部（8,069ha） >

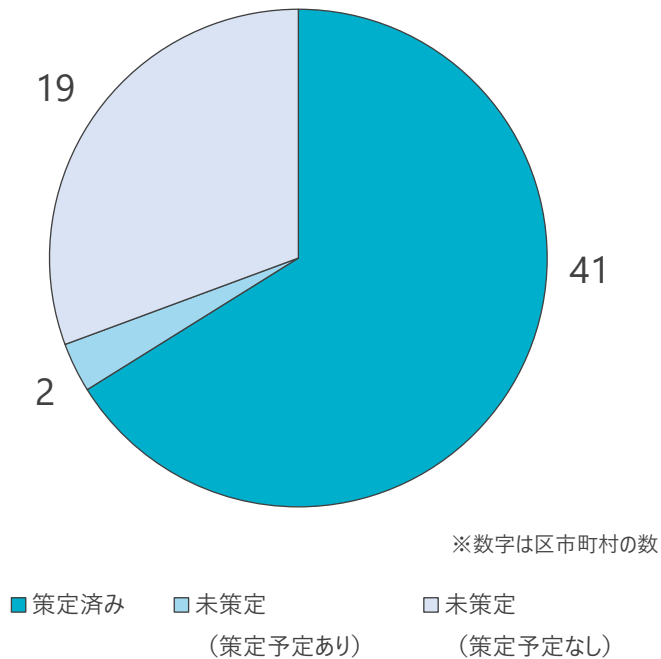
- 安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地域について、**重点供給地域（185地区 8,069ha）**として指定



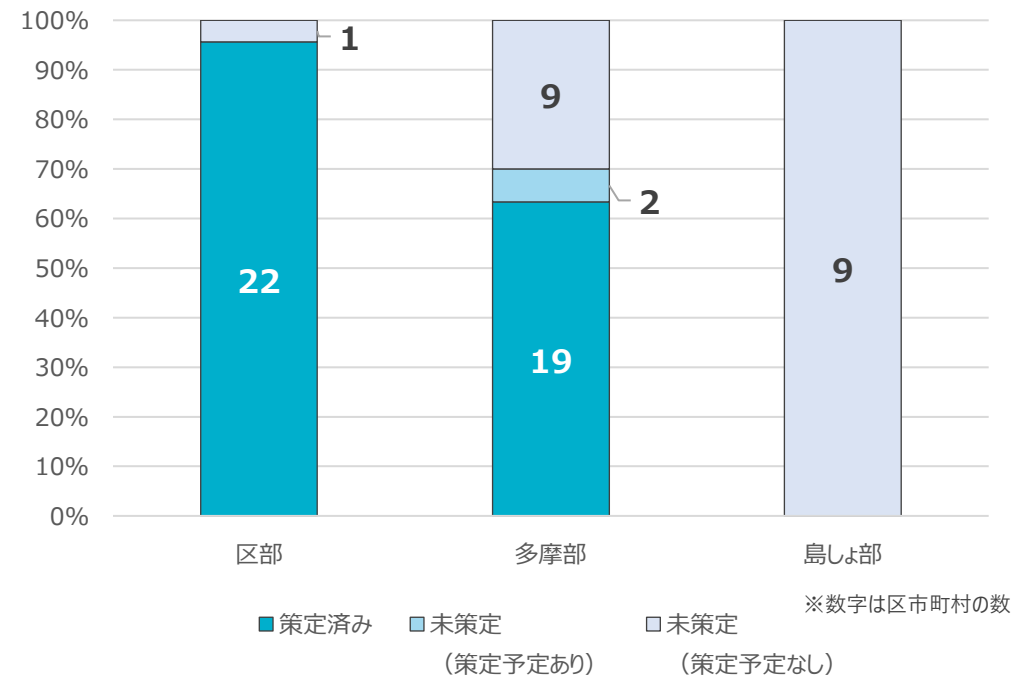
住生活基本計画（市町村計画）の策定状況

◇ 2026（R8）年3月末時点で、都内62区市町村のうち41の自治体において、住生活基本計画を策定済み

＜区市町村の策定状況＞



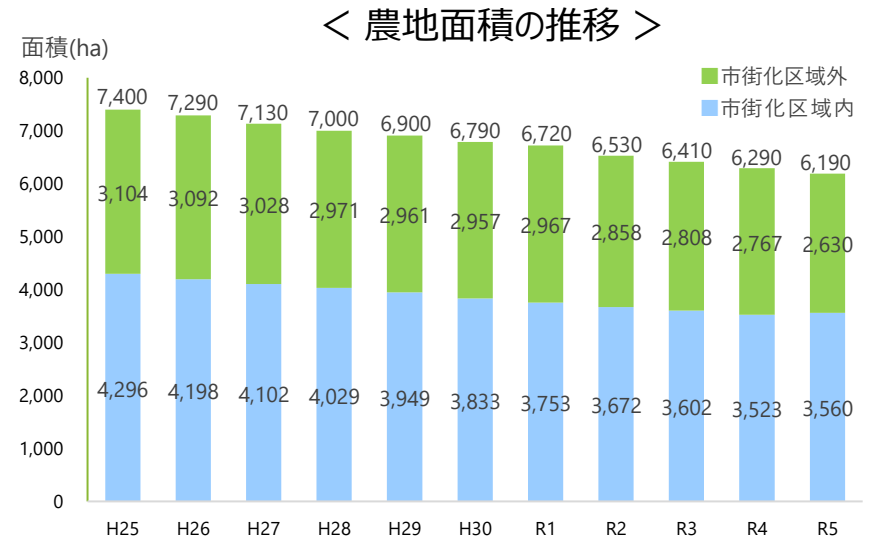
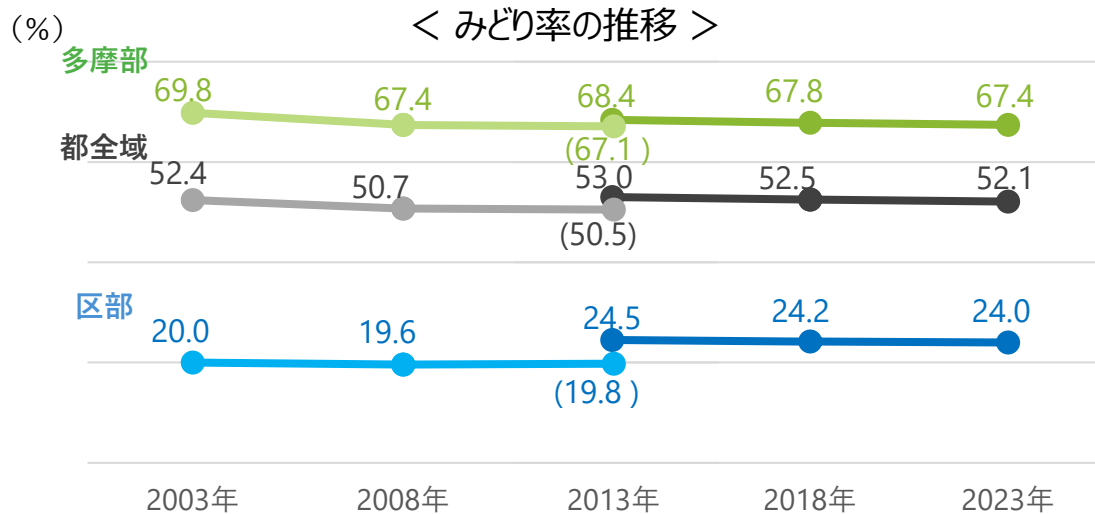
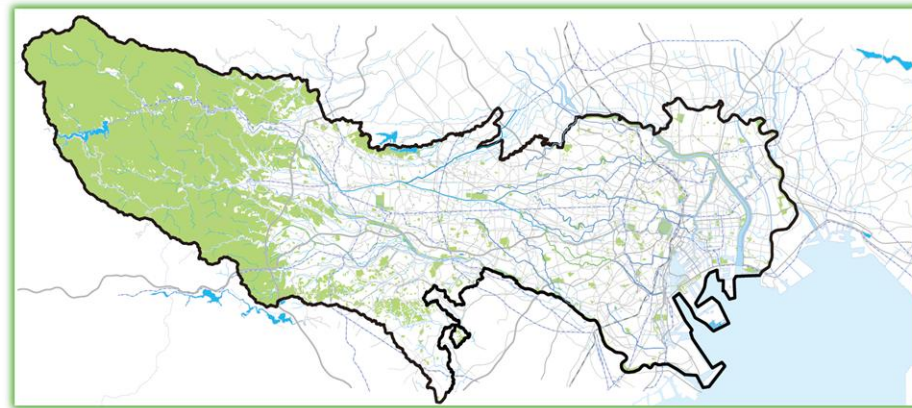
＜地域別の策定状況＞



※ 2026年5月に都から区市町村に対し、3月末時点の住生活基本計画（住宅マスタープラン）の策定状況（「策定済み」「未策定（策定予定あり）」「未策定（策定予定なし）」）についてアンケート調査を実施

都内のみどり率・農地面積の推移

- ◇ 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

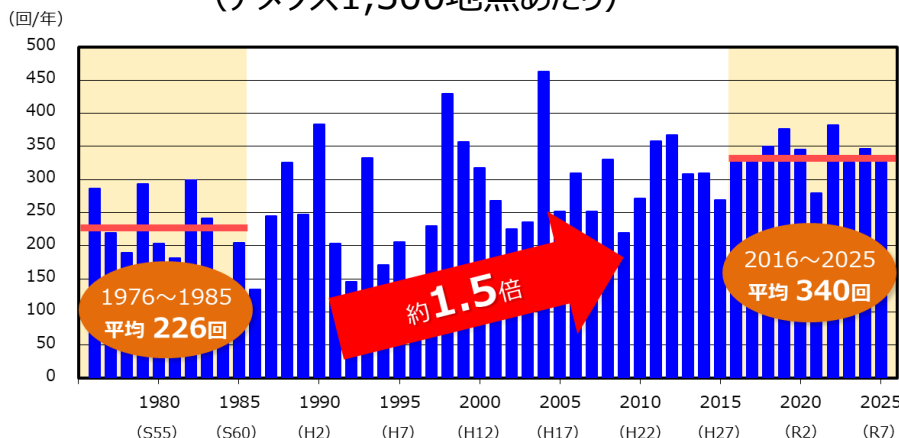


※ 2018年調査以降は、従来に比べて高い精度で緑を抽出することができる近赤外線画像を活用して、みどり率を算出。同じ手法により、2013年の航空写真及び近赤外線画像を活用し2013年の参考値を算出。

風水害・地震の被害想定

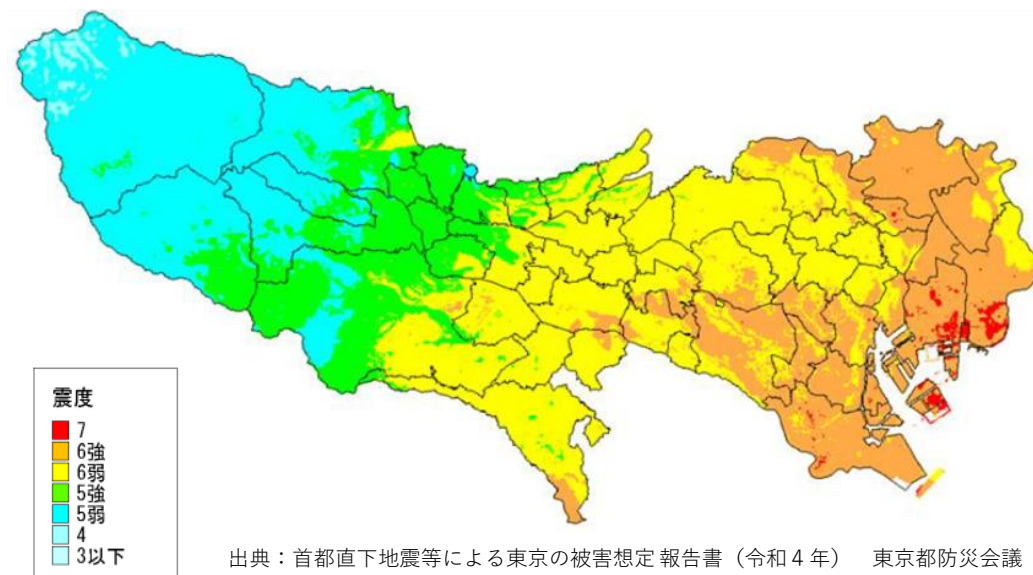
- ◇ 近年の急激な気候変動に伴い、気象が極端化。降雨量の増加や平均海面水位の上昇が確実視されており、風水害の激甚化につながるおそれ
- ◇ 国の地震調査研究推進本部では、今後30年以内に70%の確率で南関東地域においてM7クラスの地震が発生すると予測。改定された都の被害想定では、首都直下地震等により甚大な被害が生じることを想定

＜ 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)

＜ 都心南部直下地震（M7.3）の震度分布 ＞



＜ 気候変動による降雨量・海面水位等への影響 ＞

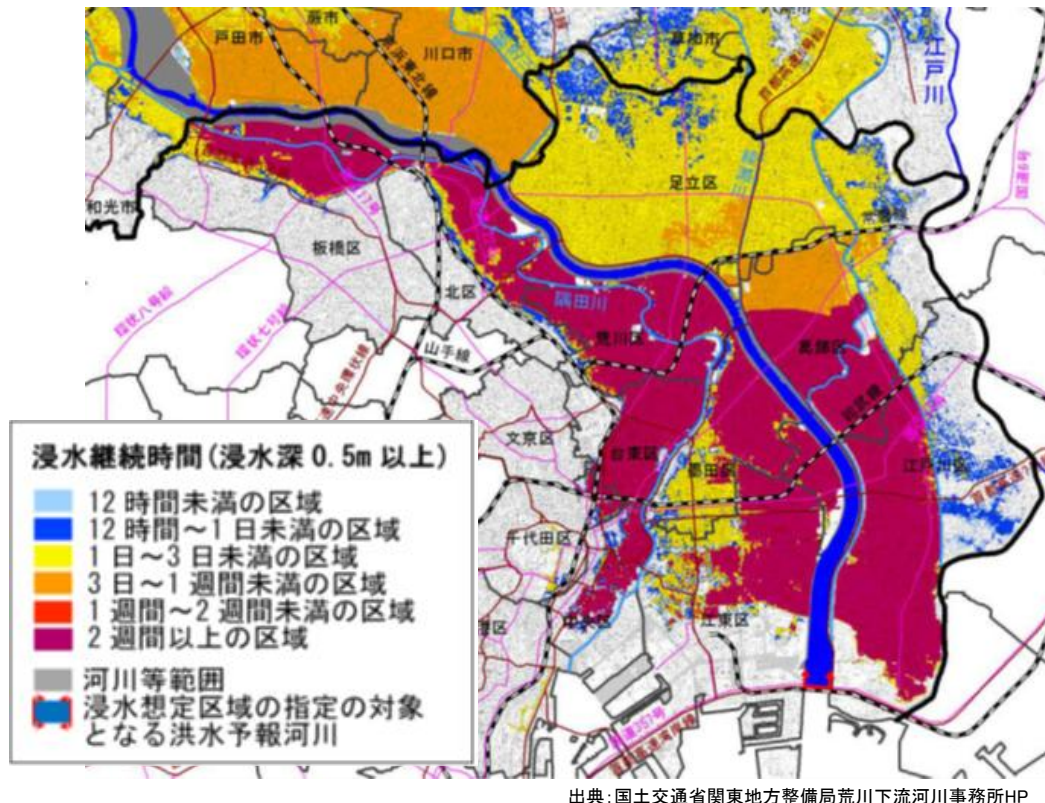
気象変動シナリオ	降雨量	流量	洪水発生頻度	海面水位の上昇
2℃上昇相当	約1.1倍	約1.2倍	約2倍	0.39m

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

洪水浸水想定と平均気温の見通し

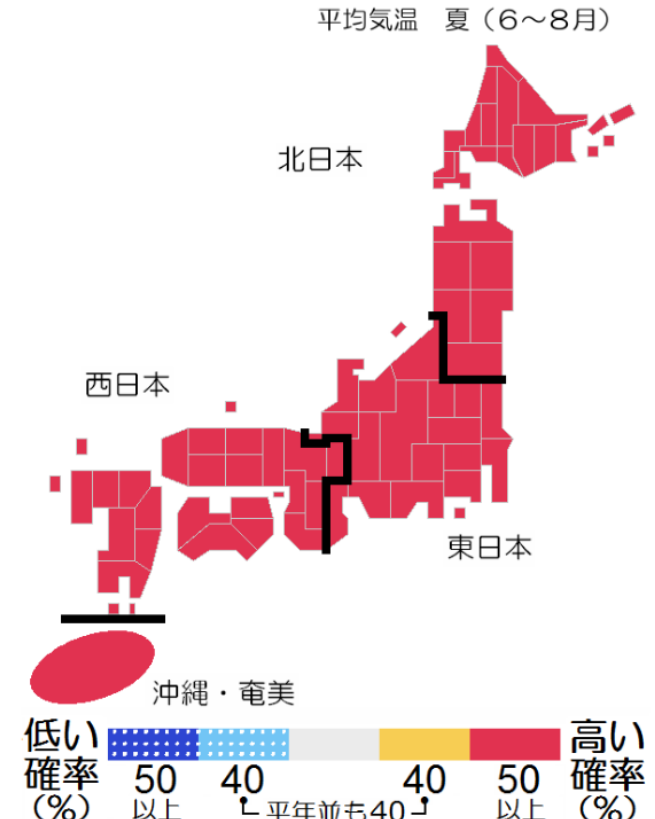
- ◇ 江東5区（墨田区、江東区、足立区、葛飾区、江戸川区）は大規模水害が発生すると、ほとんどの地域が水没し、人口の約9割以上の250万人に影響。いったん浸水すると、浸水継続時間は2週間以上とも想定
- ◇ 今夏の暑さについても、東京は平均より高い気温となる可能性

< 荒川水系荒川 洪水浸水想定区域図（浸水継続時間） >



（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

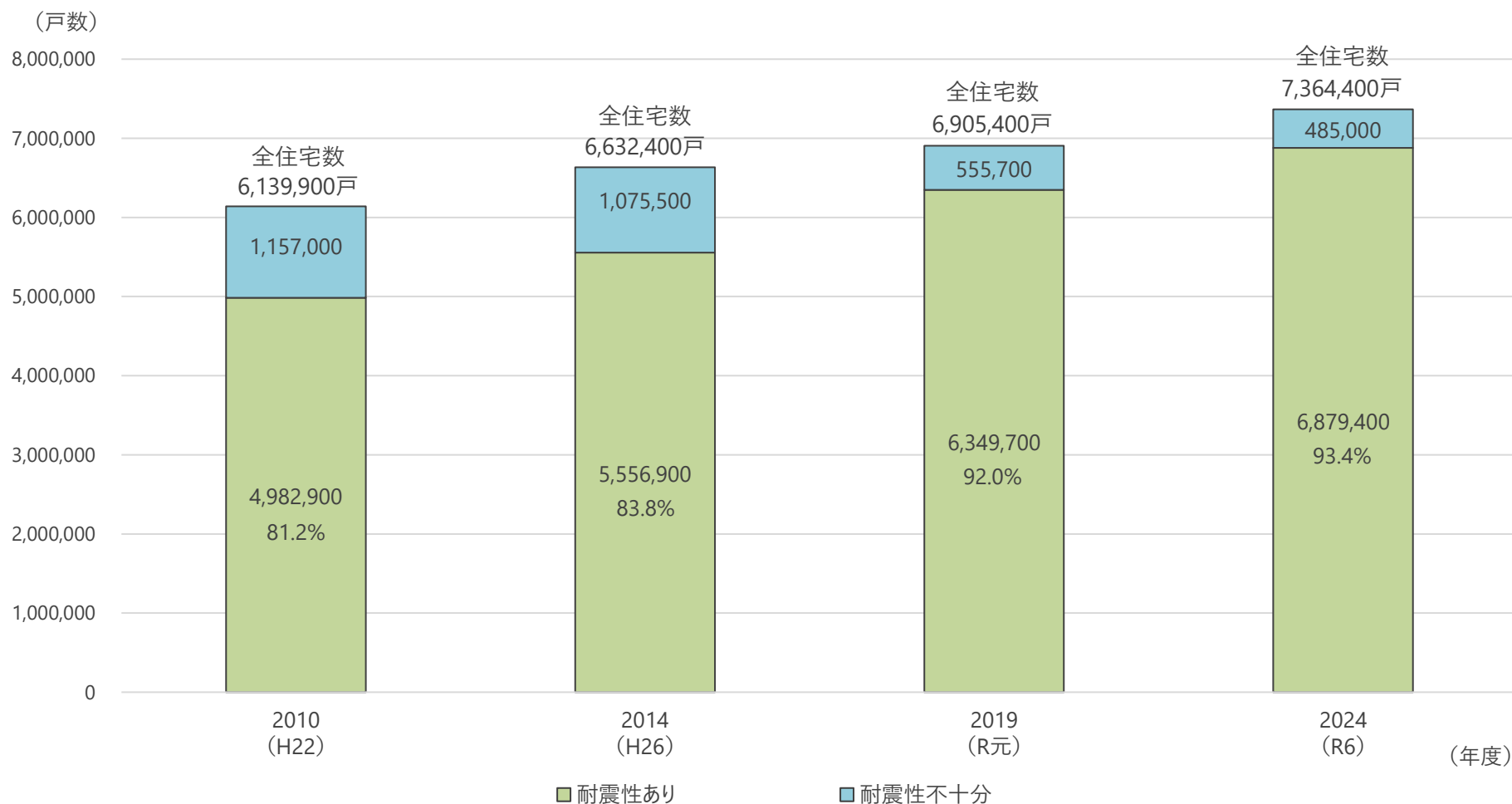
< 今夏（6～8月）の平均気温の見通し >



（資料）気象庁（暖候期予報（2月24日発表））

住宅の耐震化の状況

- ◇ 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

一人ひとりが「防災」を意識した行動を



- いつ発生してもおかしくない首都直下地震等の大規模災害から命を守るためには、一人ひとりの日頃からの備えや減災への取組が欠かせない
- 能登半島地震など過去の災害を教訓に災害を自分事として捉えるとともに、地域の一員として災害時に助け合うことが重要であり、平時から防災意識を高め、有事の行動につなげていく

自分の命は自分で守る【自助】

防災情報を「知る」

東京都防災アプリ



- ✓ 災害への備えや災害時に役立つコンテンツなど防災情報を発信

東京くらし防災
東京防災



- ✓ 災害への備えを促す防災ブックをリニューアルし、全世帯に配布

事前に「備える」

東京備蓄ナビ



- ✓ もしもの時に備え「東京備蓄ナビ」で必要な備蓄が学べる

自らの身を「守る」

電気火災防止



- ✓ 感震ブレーカーを設置し、地震発生時に電気による火災を防止

家具類の転倒防止



- ✓ 地震発生時等に自宅での家具類の転倒による被害を軽減

トイレの確保



- ✓ 水道が使用できなくても利用できる携帯・簡易トイレを確保

避難に備えて



- ✓ 「東京マイ・タイムライン」で適切な避難行動を事前に整理

地域みんなで助け合う【共助】

防災を「学ぶ」

防災セミナー



- ✓ 町会・自治会・マンション管理組合等で防災セミナーを実施し、地域防災の担い手を育成

「実践」する

合同防災訓練



- ✓ 町会・自治会の住民とマンション住民が合同防災訓練によりつながる機会を創出

自宅に「とどまる」

約900万人が住むマンションの防災対策



- ✓ 「東京とどまるマンション」への支援を通じて周辺地域との連携も促進



- ✓ エレベーター閉じ込め防止対策や、閉じ込められた場合の備蓄資器材（防災キャビネット）を確保

地域で「助け合う」

地域とのつながり



- ✓ 災害時は地域の協力が必要。平時のつながりにより共助が最大限に発揮



災害に迅速かつ適切に対応できる

- 東京都防災センターの代替施設を整備するとともに、防災DXを活用した発災時の迅速な初動対応や被災者支援、多様な人に伝わる避難情報の提供、あらゆる主体との連携強化により万全な災害対処態勢を構築
- 全ての避難者がストレスなく避難生活を送れるよう、避難所の生活環境向上につながる取組を推進し、安全・安心で快適な避難所を実現

都民を守るため災害対応力を強化【公助】

防災DXの活用

被害状況の把握



- ✓ DIS（災害情報システム）を再構築し、被害情報収集を効率化

被災者の支援



- ✓ 発災から復興まで一貫した情報管理を行うシステムを検討



- ✓ AIを活用した住家被害認定支援ツールにより被害認定を効率化

避難所の生活環境向上

- ✓ 安全・安心で快適な避難所を実現するため、「東京都避難所運営指針」を策定
- ✓ プライバシー確保に向け、簡易ベッドや間仕切り・テント等を速やかに配布するため、区市町村支援を実施
- ✓ 温かい食事が提供できる体制に向け、セントラルキッチンを活用やキッチンカー等の民間活力の導入を推進
- ✓ ペット避難受入れルールを確立するとともに、避難所での受入体制が整備されるよう資機材を備蓄
- ✓ 女性や要配慮者が運営メンバーとして参画し、状況に応じたニーズを提供できる体制を構築
- ✓ ホテルや旅館を要支援者向け1次避難所及び生活復帰に向けた2次避難所として活用を推進



災害対処能力の充実

災害時の連携強化



各主体と連携強化

- ✓ 発災時に関係機関が有機的に連携したオペレーションを図る計画を策定

防災拠点の強化



立川地域
防災センター

多摩広域
防災倉庫

- ✓ 多摩地域の新たな防災拠点の整備に向けた基本計画を策定

帰宅困難者等



- ✓ 民間一時滞在施設を確保
- ✓ 避難者向けの備蓄を配備
- ✓ 外国人旅行者向けの電子版防災ガイドを作成

災害時でも利用できるトイレ整備

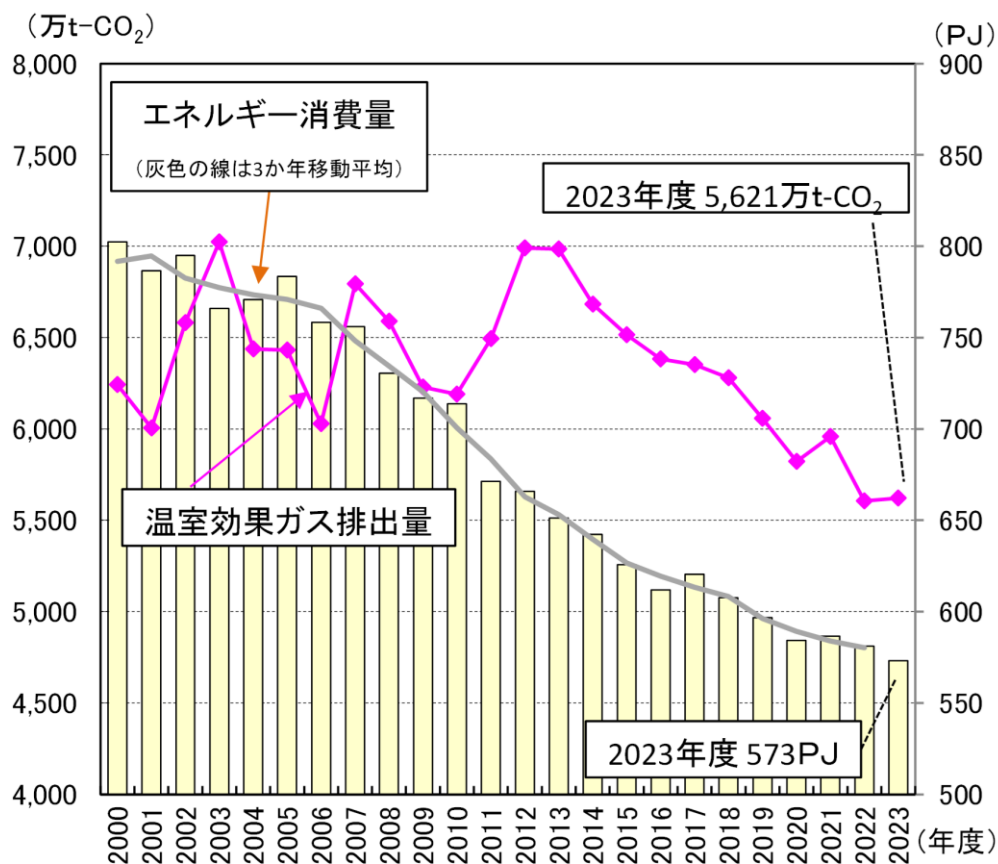
- ✓ 災害時に必要なトイレを、適切な場所に十分な数量を確保し、多様な避難者に配慮した快適で衛生的なトイレ環境整備を推進するため、「東京トイレ防災マスタープラン」を策定
- ✓ 災害用トイレの洋式化を推進
- ✓ 地域の実情に応じて必要となる様々な災害用トイレの整備に向け、区市町村への支援を実施



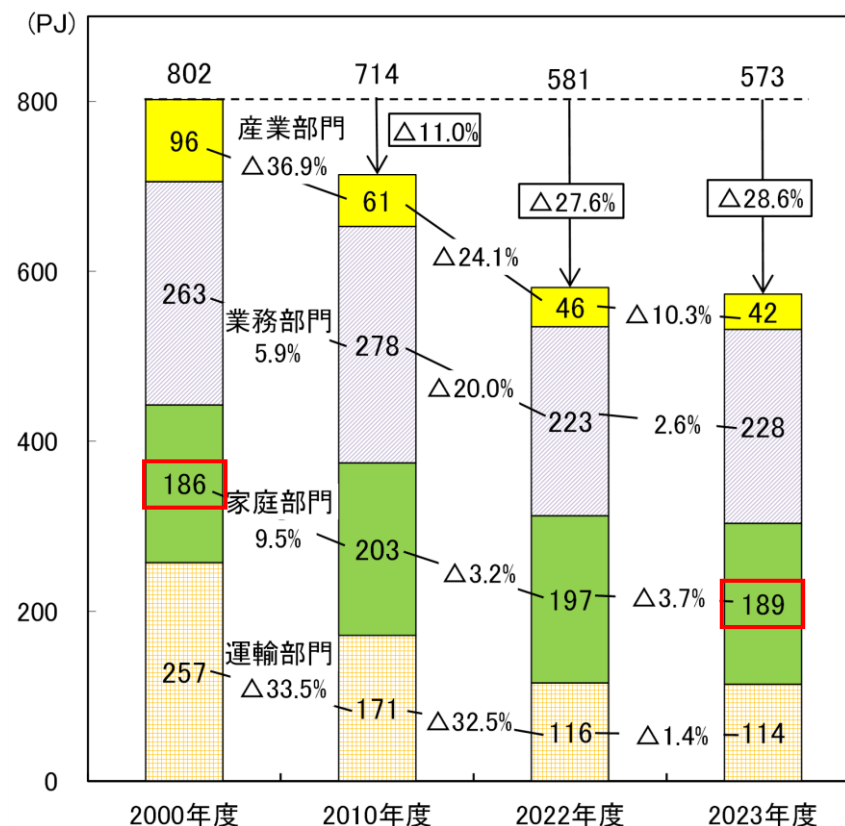
エネルギー消費量の推移

- ◇ 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＞

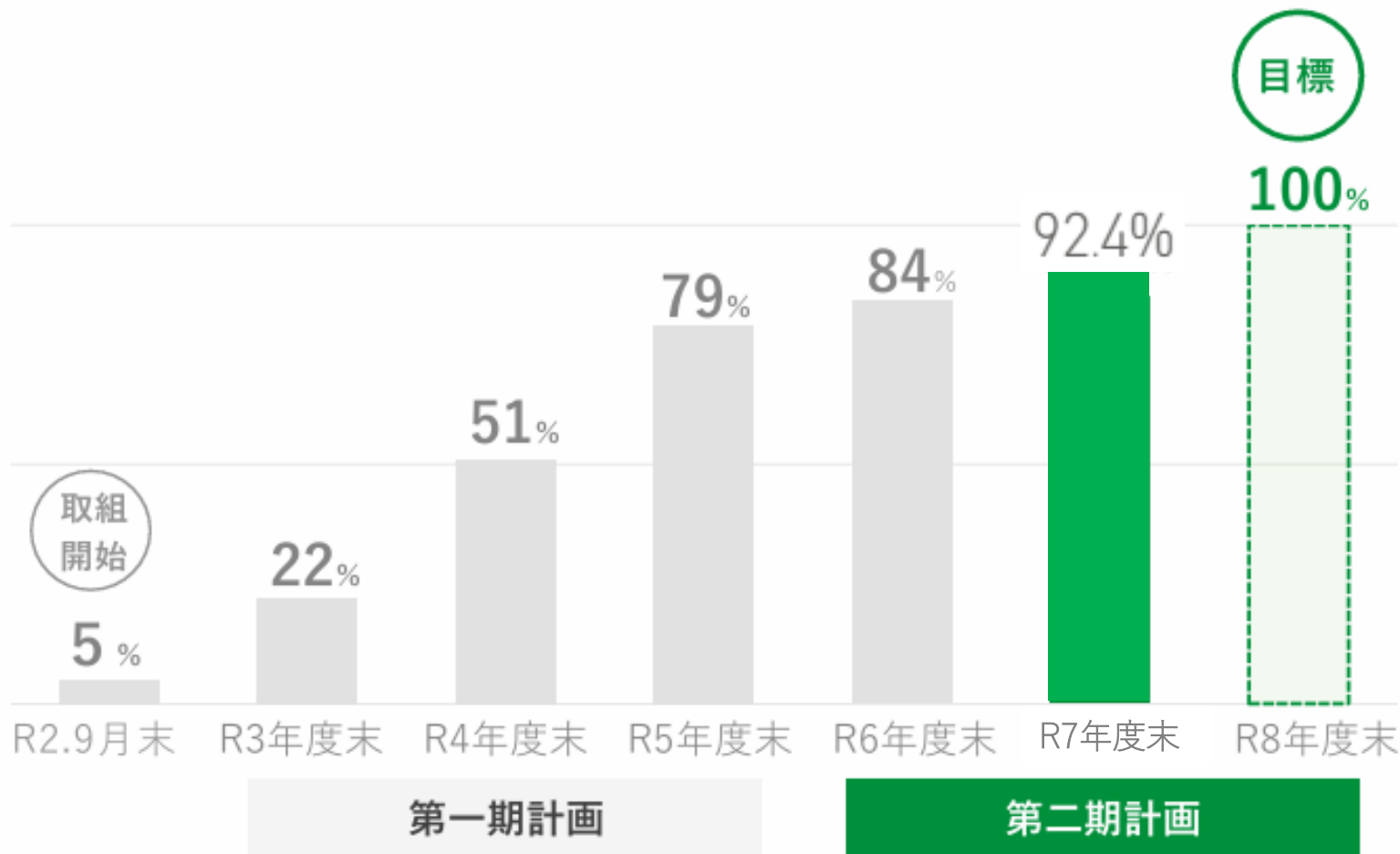


＜エネルギー消費量の部門別推移＞



行政手続デジタル化の状況

- ◇ 都の行政手続のデジタル化は92.4%まで到達（2025（R7）年度末）
- ◇ 都の裁量でデジタル化可能な手続きは2026（R8）年度末までに100%の目標

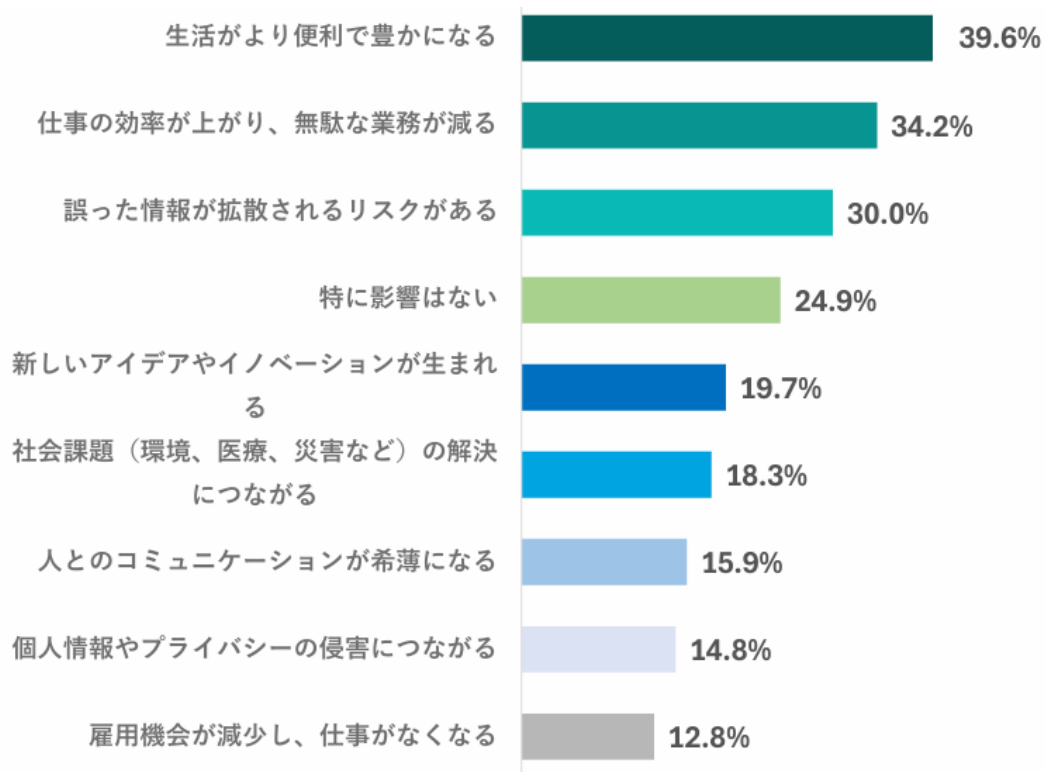


「東京デジタルファースト推進計画（第二期）」の進捗状況

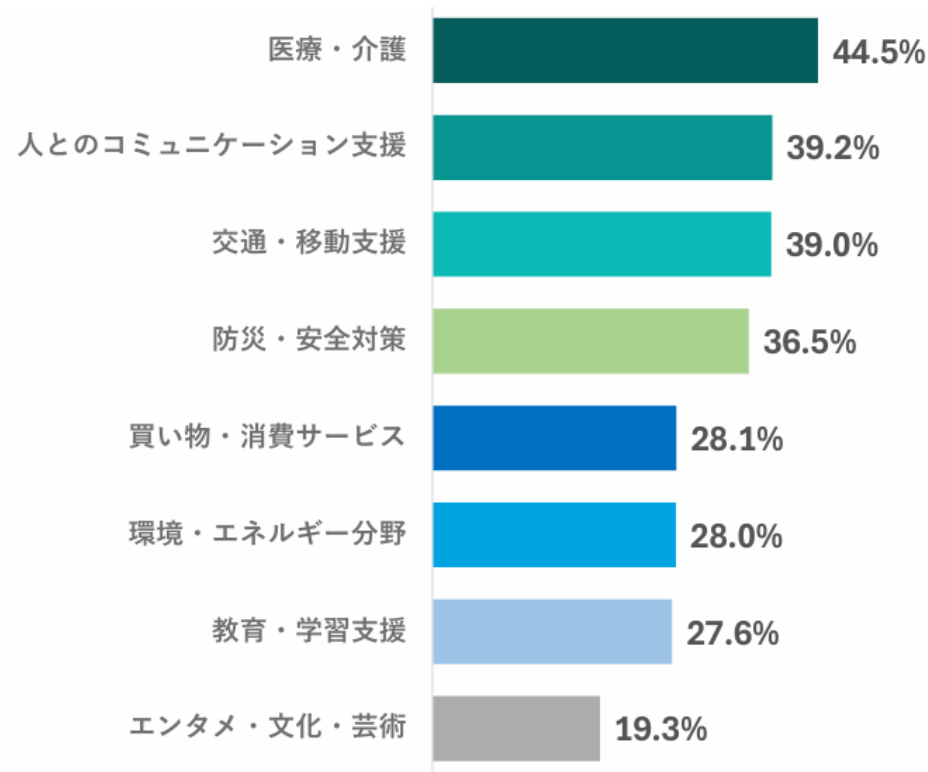
AIへのイメージや期待

- ◇ 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」における主な取組一覧

※個別の取組内容は、資料3-3-1に記載

※現行の東京都住宅マスタープランや都市づくりのランドデザインに記載のある取組等を抜粋して掲載

主な取組	施策	別冊（ページ数）
ランドデザイン	ランドデザインとの連携（地域区分別の将来イメージ）	4 - 8
区市町村計画	立地適正化計画（集約型の地域構造への再編に向けた取組の推進）	9
多摩のまちづくり	多摩都市モルレル延伸部沿線まちづくり	10 - 11
	多摩ニュータウンの新たな再生方針に基づく取組	12 - 13
住宅団地の再生	住宅団地の再生に向けた取組	14
	都営住宅の創出用地における民間活用事業	15
みどり・景観	緑農住まちづくり	16
	まちづくりと連動したみどりの確保・質の向上	17
	みどりを創出する制度（市民緑地認定制度、緑化地域制度）	18
	地域の歴史・文化に応じた住まい	19 - 20
	宅地開発における無電柱化の推進	21 - 22
	都営住宅建替事業における無電柱化の取組	23
コミュニティ・暮らし	ウォークアブルなまちづくりの推進	24
	自動運転の社会実装	25
	東京みんなでサロン事業	26
	すくすく住宅・いきいき住宅の供給を通じたコミュニティ形成	27

[都のすべての取組を記載したものではありません]
 ※別冊に取組内容の説明があるものは実線囲み

◇ 主な取組の見取り図（住宅まちづくり）

全体
計画

個別
事業

住まい

まちづくり

- 東京都住宅マスタープラン
- 東京における空き家施策実施方針
- 東京 マンション管理・再生促進計画 etc.
- 住生活基本計画（市町村計画）

- 都市づくりのグランドデザイン
- 防災都市づくり推進計画
- 都市計画マスタープラン
- 立地適正化計画 etc.
- 緑農住まちづくり

地域特性や居住ニーズを踏まえた
住まい方実現に向けた連携

- 多摩ニュータウンの新たな再生方針
- 多摩都市モルール延伸部沿線まちづくり
- ウォーカブルなまちづくりの推進
- 自動運転の社会実装
- 宅地開発における無電柱化の推進

- 住宅団地の再生に向けた取組
- 東京みんなでサロン事業
- 空き家・マンション・子育て等住宅政策 アフォーダブル住宅
- 都営住宅建替事業における無電柱化・創出用地活用
- すくすく・いきいき住宅によるコミュニティ形成

- 既存ビルのリノベーションによる再生まちづくり
- まちづくりと連動したみどりの確保・質の向上
- みどりを創出する制度（市民緑地認定制度、緑化地域制度）
- 市街地再開発事業等によるまちづくり

地域の歴史・文化に応じた住まい

道路空間再編事業

「防災・減災」における主な取組一覧

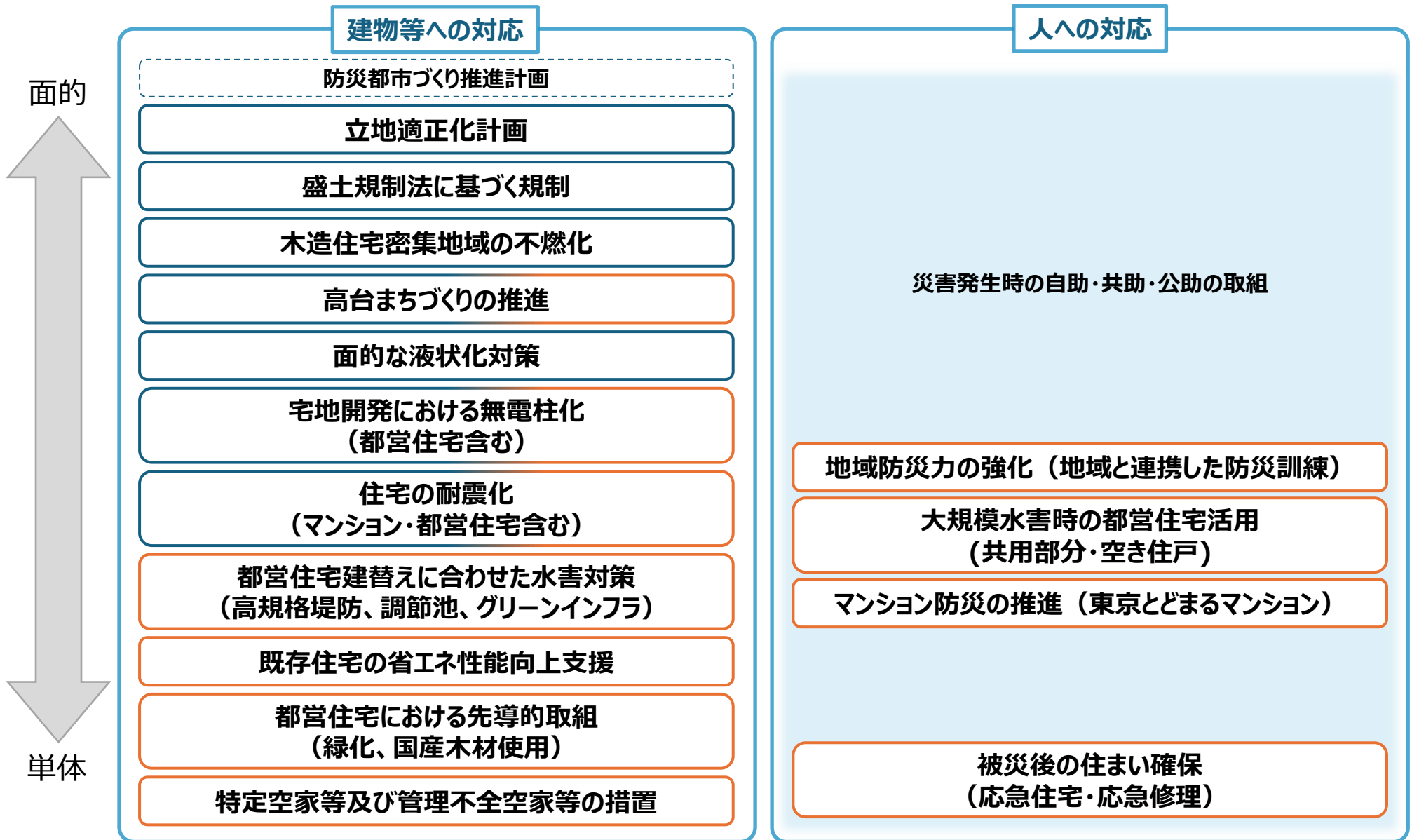
※個別の取組内容は、資料3-3-1に記載

※現行の東京都住宅マスタープランや都市づくりのグランドデザインに記載のある取組等を抜粋して掲載

主な取組		施策	別冊（ページ数）
地震	耐震化	住宅の耐震化（東京都耐震改修促進計画（改定）令和8年3月）	31
		マンションの耐震化	32
		都営住宅の耐震化	33
	無電柱化	宅地開発における無電柱化の推進〈再掲〉	34-35
		都営住宅建替事業における無電柱化の取組〈再掲〉	36
液状化対策	面的な液状化対策	37	
風水害	水害対策	大規模水害時における都営住宅等の共用部分・空き住戸の活用	38
		高台まちづくりの推進	39-40
		都営住宅の建替えと併せた高規格堤防の整備	41
		都営住宅建替えと併せた調節池、グリーンインフラの整備	42
	土砂災害対策	盛土規制法に基づく規制	43-44
暑さ	住環境整備	既存住宅の省エネ性能向上を図るための支援策	45
		都営住宅における先導的取組（緑化、国産木材使用）	46-47
その他	命を守る行動	マンション防災の推進（東京とどまるマンション）	48-49
		地域防災力の強化（地域と連携した防災訓練）	50
	市街地の不燃化	木造住宅密集地域の不燃化	51-52
		特定空家等及び管理不全空家等の措置	53
	被災後の住まい確保	被災後の住まい確保（応急修理等の実施）	54
		被災後の住まい確保（応急住宅等の提供）	55
立地適正化	立地適正化計画（集約型の地域構造への再編に向けた取組の推進）〈再掲〉	56	

[都のすべての取組を記載したものではありません]
 ※別冊に取組内容の説明があるものは実線囲み

◇ 主な取組の見取り図（防災・減災）



「ゼロエミッション」における主な取組一覧

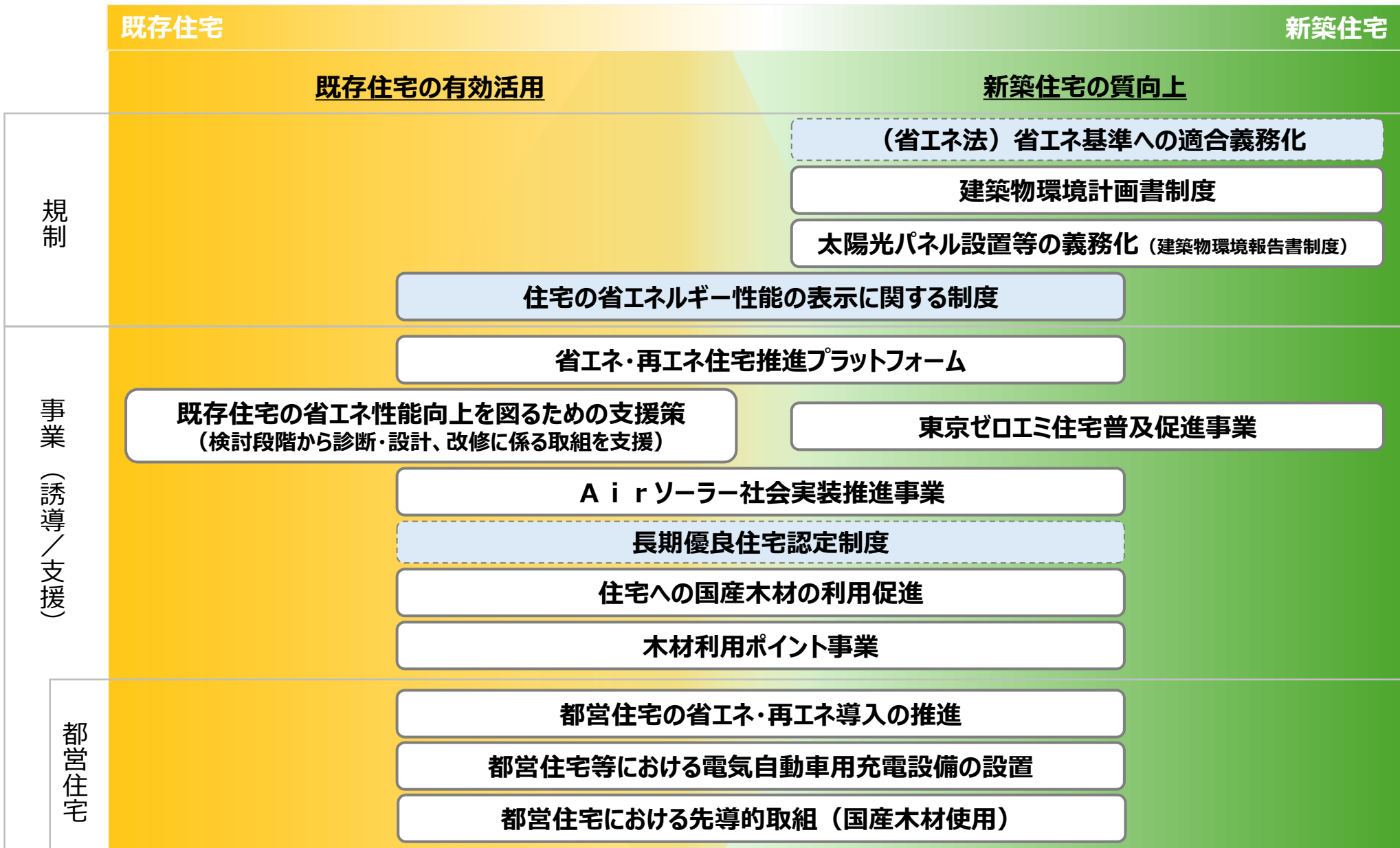
※個別の取組内容は、資料3-3-1に記載

※現行の東京都住宅マスタープランや都市づくりのグランドデザインに記載のある取組等を抜粋して掲載

主な取組	施策	別冊（ページ数）
環境性能の向上	省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム	60
	住宅の省エネルギー性能の表示に関する制度	61
	東京ゼロエミ住宅普及促進事業	62
	建築物環境計画書制度	63
	既存住宅の省エネ性能向上を図るための支援策<再掲>	64
	東京都既存住宅省エネ診断・設計等支援事業	65
	災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業	66
	太陽光パネル設置等の義務化（建築物環境報告書制度）	67-68
	A i rソーラー社会実装推進事業	69
	都営住宅の省エネ・再エネ導入の推進	70
	都営住宅・公社住宅における電気自動車用充電設備の設置	71
国産木材利用	住宅への国産木材の利用促進	72
	都営住宅における先導的取組（国産木材使用）<再掲>	73
	木材利用ポイント事業	74

[都のすべての取組を記載したものではありません]
 ※別冊に取組内容の説明があるものは実線囲み

◇ 主な取組の見取り図（ゼロエミッション）



「A I ・ D X」における主な取組一覧

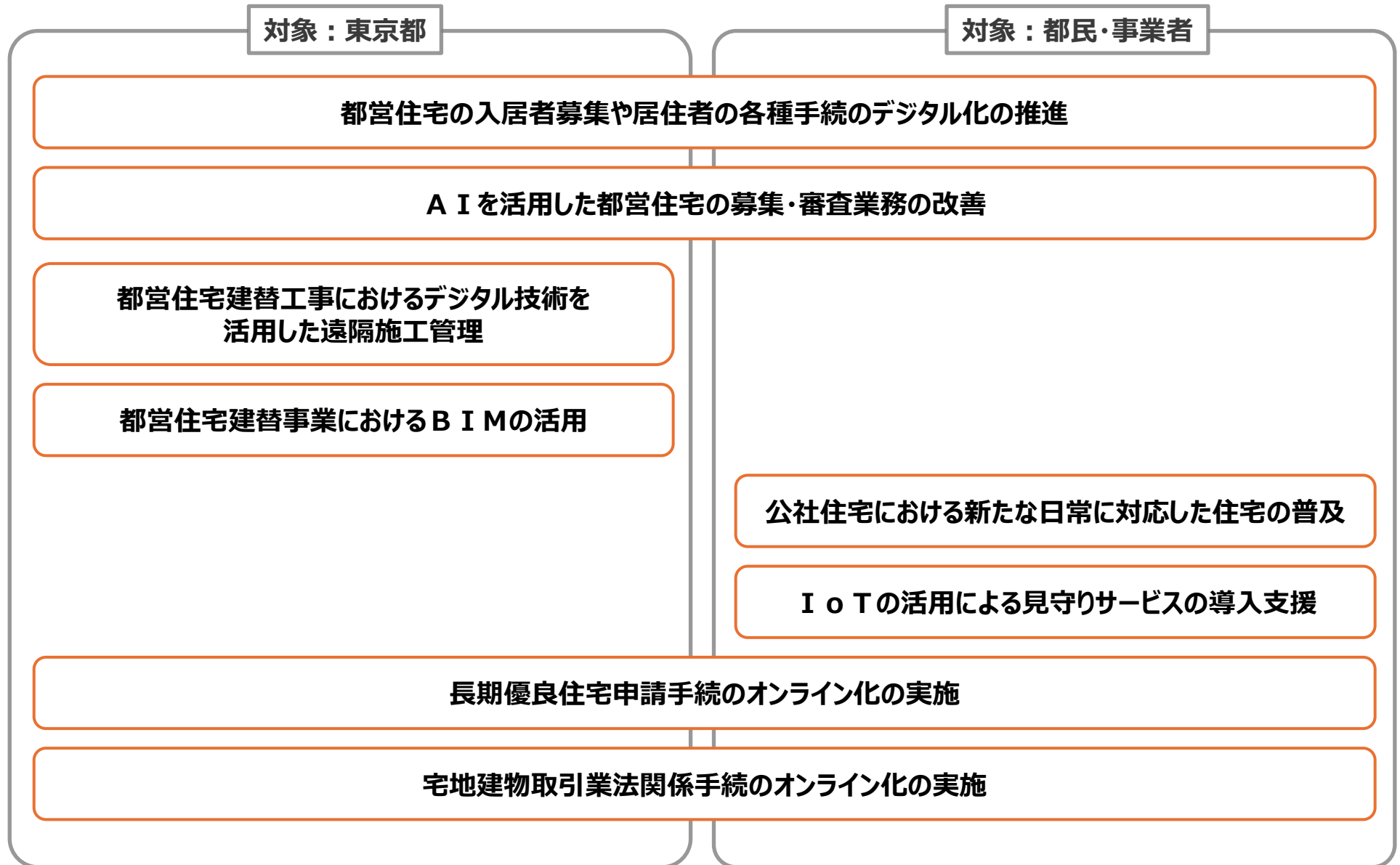
※個別の取組内容は、資料 3 - 3 - 1 に記載

※現行の東京都住宅マスタープランや都市づくりのランドデザイン等に記載のある取組を抜粋して掲載

主な取組	施策	別冊（ページ数）
環境整備	公社住宅における新たな日常に対応した住宅の普及	78
	I o T の活用による見守りサービスの導入支援	79
都民サービス	都営住宅の入居者募集や居住者の各種手続のデジタル化の推進	80
	宅地建物取引業法関係手続のオンライン化の実施	81
	長期優良住宅申請手続のオンライン化の実施	82
	A I を活用した都営住宅の募集・審査業務の改善	83
業務効率化	都営住宅建替工事におけるデジタル技術を活用した遠隔施工管理	84
	都営住宅建替事業における B I M の活用	85

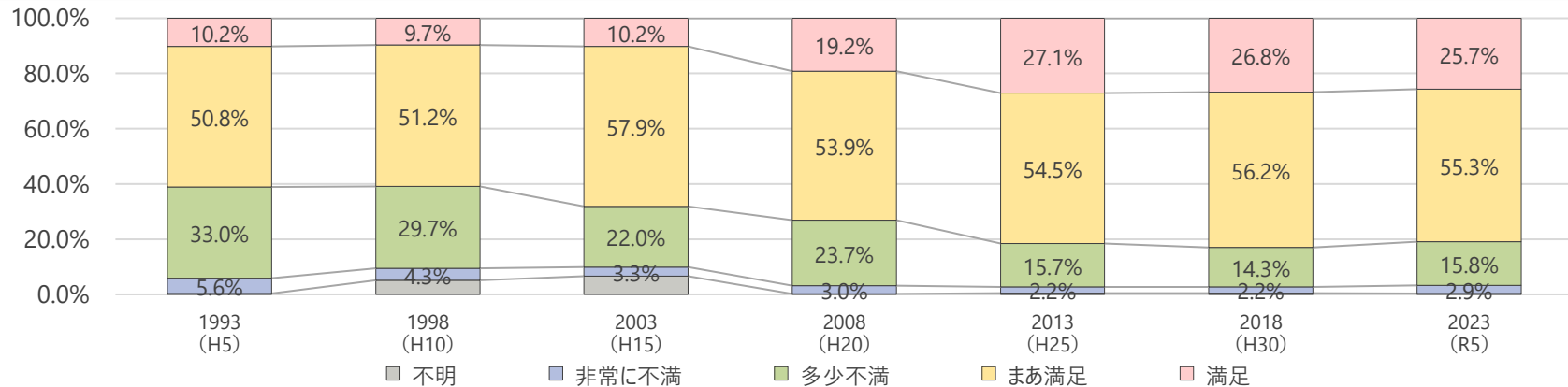
[都のすべての取組を記載したものではありません]
※別冊に取組内容の説明があるものは実線囲み

◇ 主な取組の見取り図（A I・D X）



住宅及び居住環境に対する総合的な評価

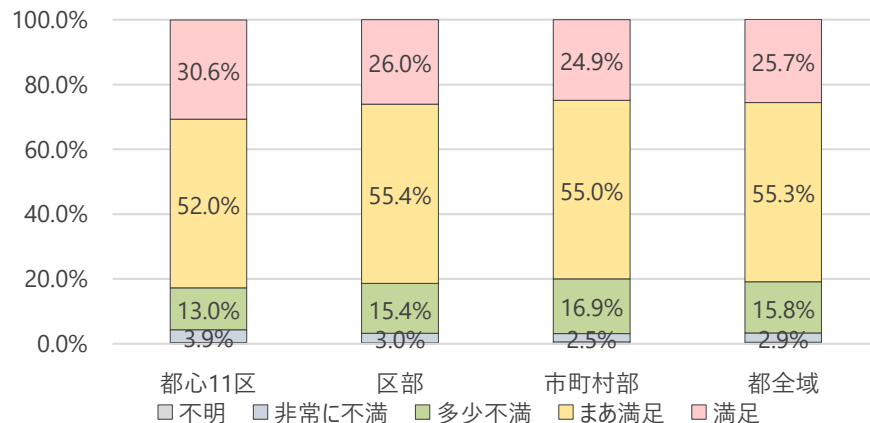
◇ 住宅及び居住環境に対する総合的な評価は概ね向上してきたが、令和5年は「満足」、「まあ満足」ともに低下（合計で約2%低下）



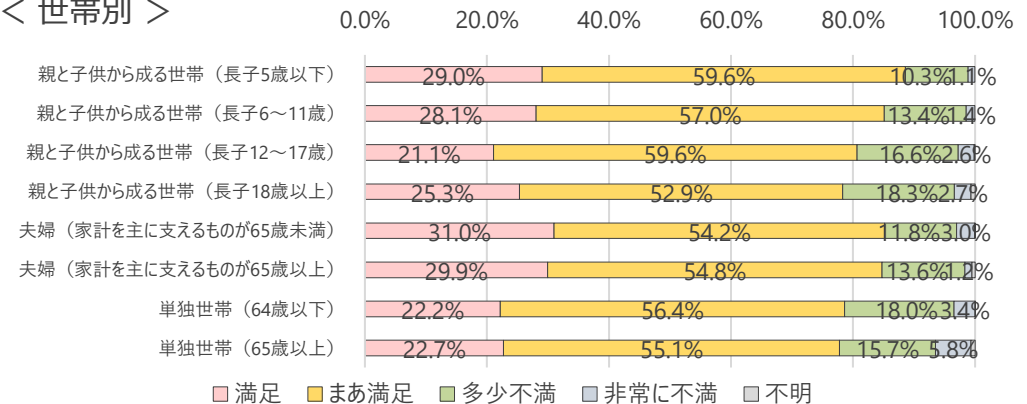
地域別・世帯別の住宅及び居住環境の総合満足度（令和5年）

- ◇ 地域別では、都心ほど満足度が高い傾向があり、都心11区の「満足」割合は市町村部に比べ5%以上高い。
- ◇ 世帯別では、子どもがいる世帯は、長子年齢が低いと満足度が高い傾向。また、夫婦世帯の満足度が高い傾向があり、特に「満足」の割合は他のいずれの世帯より高い。

< 地域別 >



< 世帯別 >

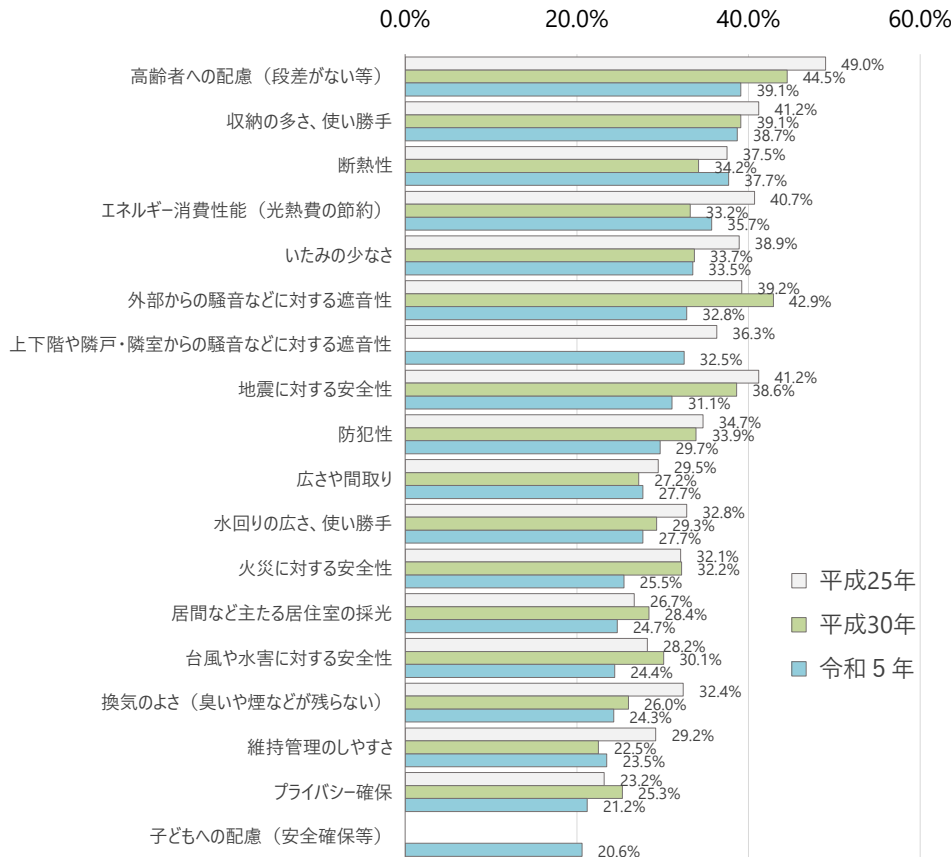


(資料) 令和5年住生活総合調査/国土交通省 ※一部資料は東京都における特別集計に基づき作成

住宅の個別要素に対する評価

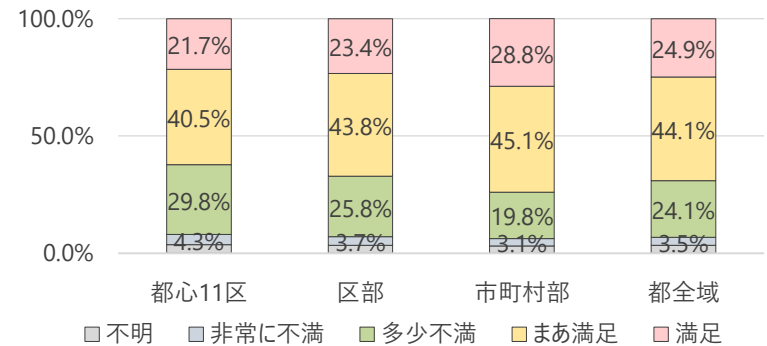
- ◇ 住宅の個別要素に対する評価（「満足」、「まあ満足」、「多少不満」、「非常に不満」の4段階評価）による不満率（「多少不満」又は「非常に不満」を選択した世帯の割合）でみると、「断熱性」、「エネルギー消費性能」、「維持管理のしやすさ」、「広さや間取り」要素が悪化
- ◇ 「広さや間取り」に対する評価を地域別にみると、郊外ほど満足度が高くなる傾向があり、市町村部の「満足」割合は都心11区より7%以上高い。世帯別でみると、長子年齢5歳未満の世帯の満足度が高いが、長子年齢6～11歳の世帯では低下。また、夫婦世帯、単独世帯の「満足」割合は子育て世帯より高い傾向

個別要素に対する「不満率」の推移

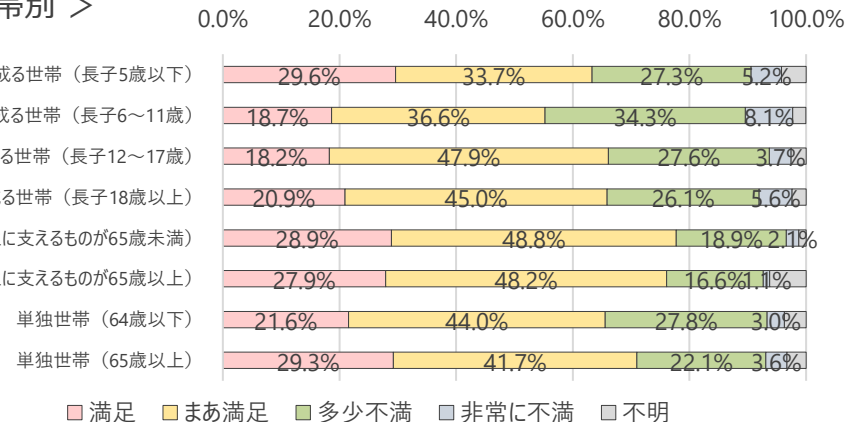


「広さや間取り」要素に対する地域別・世帯別評価

<地域別>



<世帯別>



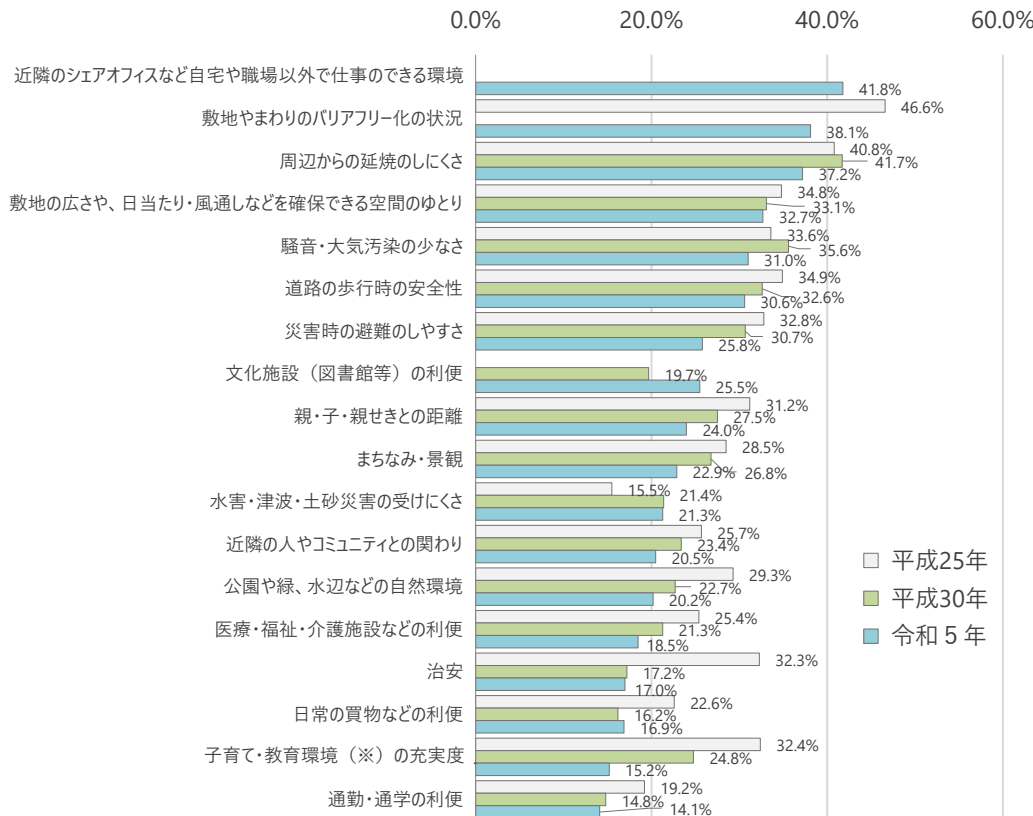
注 「子どもへの配慮（安全確保等）」は、令和5年調査の新設項目

(資料) 令和5年住生活総合調査/国土交通省 ※一部資料は東京都における特別集計に基づき作成

居住環境の個別要素に対する評価

- ◇ 個別要素に対する評価（「満足」、「まあ満足」、「多少不満」、「非常に不満」の4段階評価）による不満率（「多少不満」又は「非常に不満」を選択した世帯の割合）でみると、「文化施設（図書館等）の利便」、「日常の買物などの利便」要素が悪化
- ◇ 「日常の買物などの利便」に対する評価を地域別にみると、都心11区の「満足」割合は市町村部より約12%高いが、「まあ満足」まで含めると、その差は約5%に縮小。世帯別でみると、長子年齢が6～11歳及び12～17歳の世帯、家計を支えるものが65歳未満の夫婦世帯、64歳以下の単独世帯で高い満足度

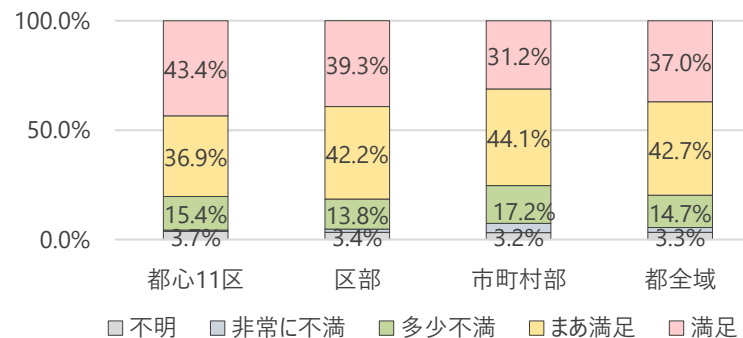
個別要素に対する「不満率」の推移



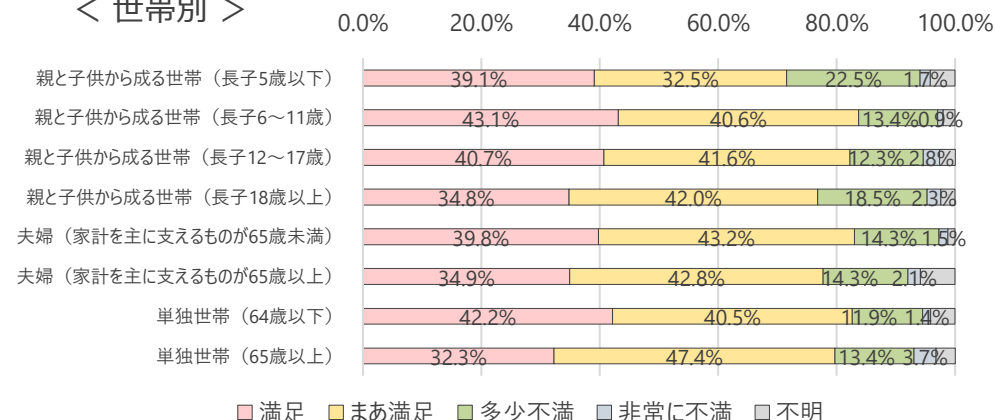
※公園、保育園、学童、習い事、学習塾等

「日常の買物などの利便」要素に対する地域別・世帯別評価

＜地域別＞



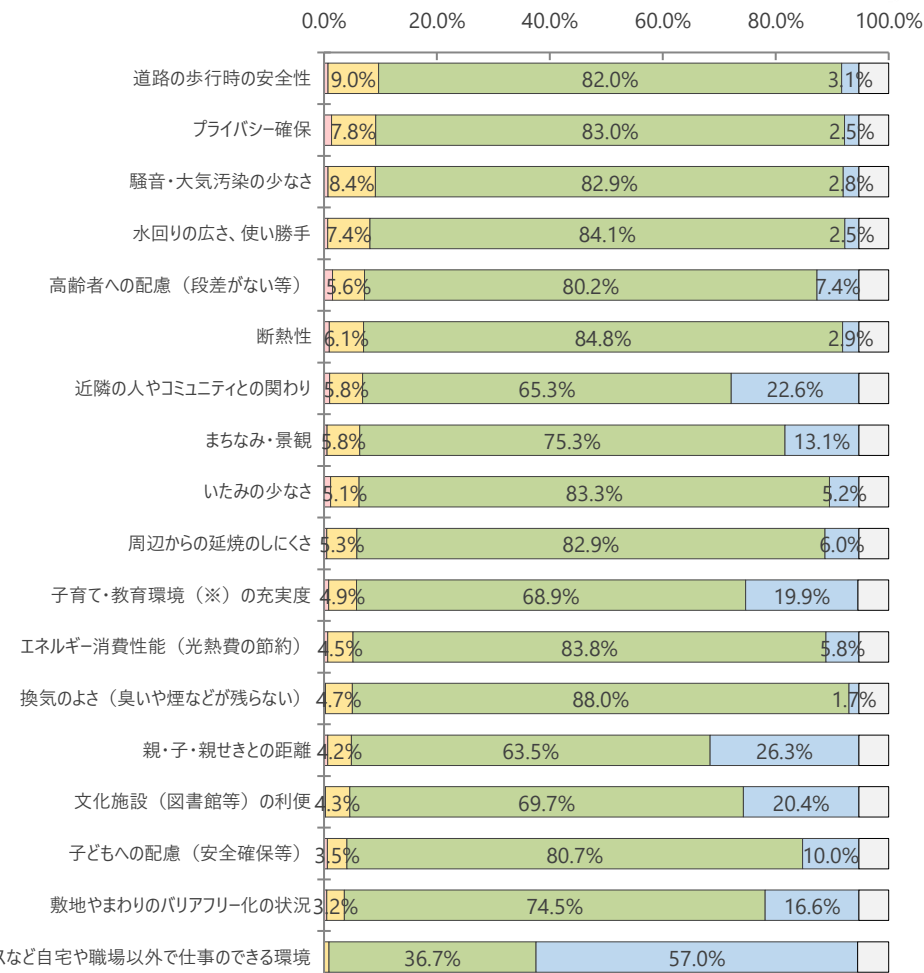
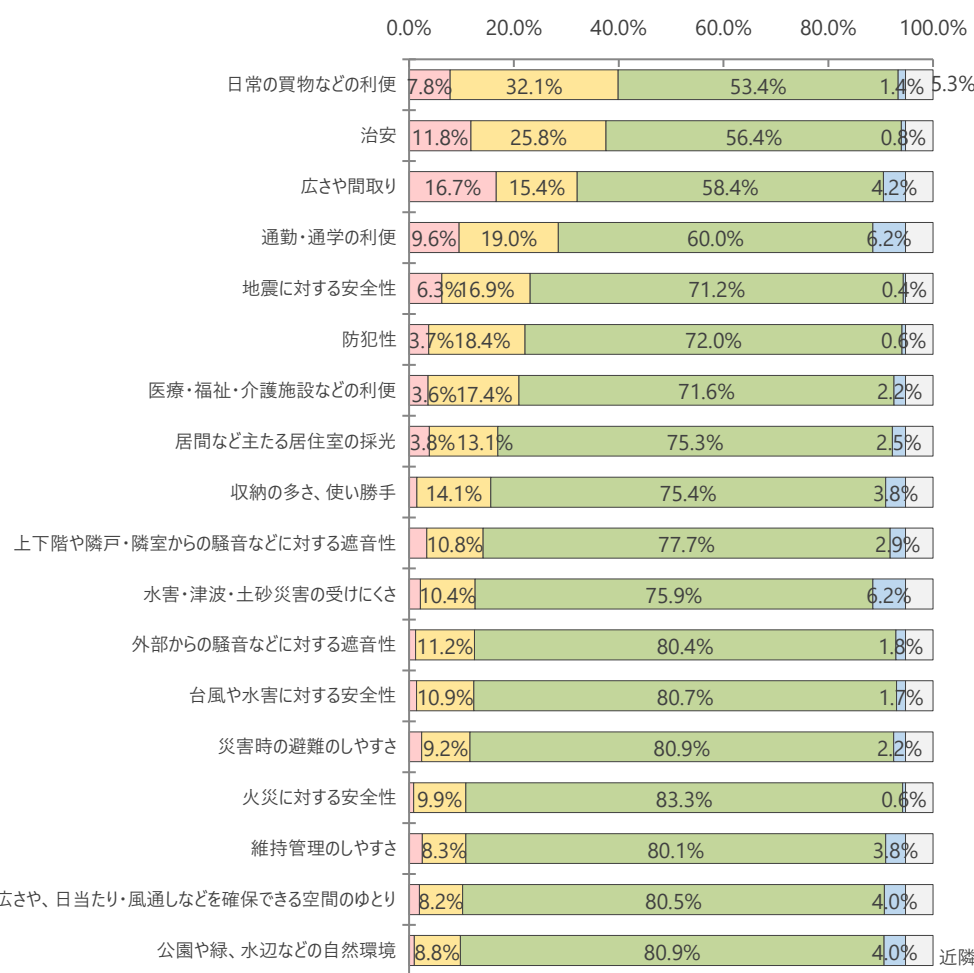
＜世帯別＞



注 「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」は、平成30年調査では項目から除外されていた。
注 「近隣のシェアオフィスなど自宅や職場以外で仕事のできる環境」は、令和5年調査の新設項目

住宅・居住環境の個別要素別の重要度

◇ 住宅・居住環境における個別要素別の重要度において、重要と評価された上位3要素は、「日常の買物などの利便」、「治安」、「広さや間取り」（「最も重要」又は「次に重要」を選択した世帯の割合）



■ 最も重要 ■ 次に重要 ■ どちらでもない ■ 重要ではない ■ 不明

■ 最も重要 ■ 次に重要 ■ どちらでもない ■ 重要ではない ■ 不明

注 「最も重要」（1つ）、「次に重要」（4つまで）、「重要ではない」（4つまで）を選択する方式での調査結果

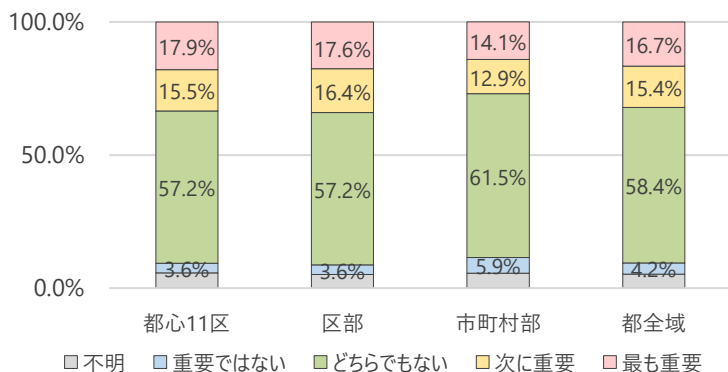
※公園、保育園、学童、習い事、学習塾等

住宅・居住環境の個別要素（広さや間取り・日常の買物などの利便）の重要度の詳細

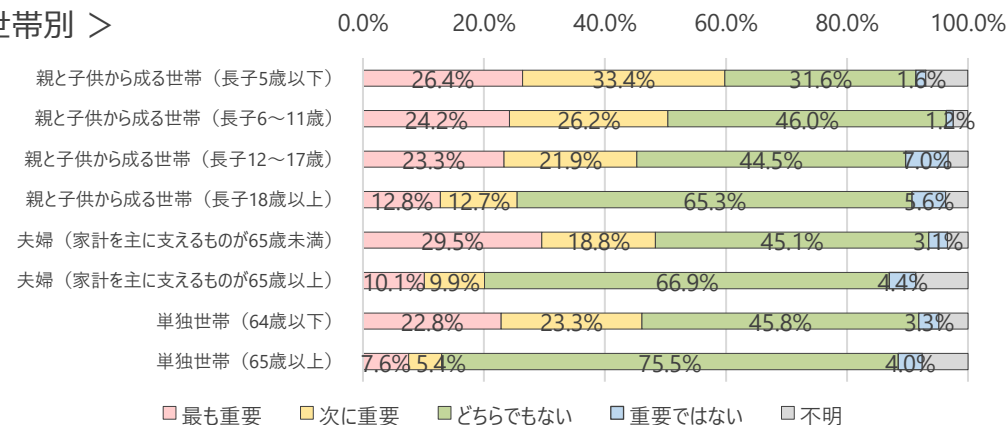
- ◇ 「広さや間取り」について、地域別にみると、都心11区と区部の重要度の差はほぼ無いが、市町村部よりは約7%高い。世帯別にみると、長子年齢5歳以下の世帯の重要度が高いが、長子年齢が上がるほど低くなる傾向
- ◇ 「日常の買物などの利便」について、地域別にみると、郊外部ほど「最も重要」との評価が高くなる傾向。世帯別にみると、長子年齢5歳以下の世帯の重要度が高く、家計を支えるものが65歳以上の夫婦世帯の重要度は低い。

【広さや間取り】

< 地域別 >

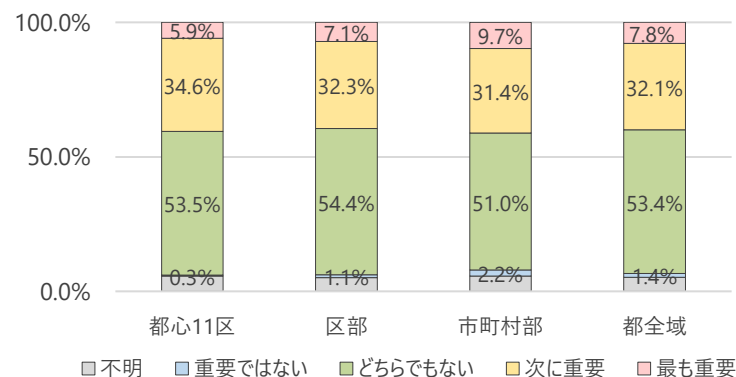


< 世帯別 >

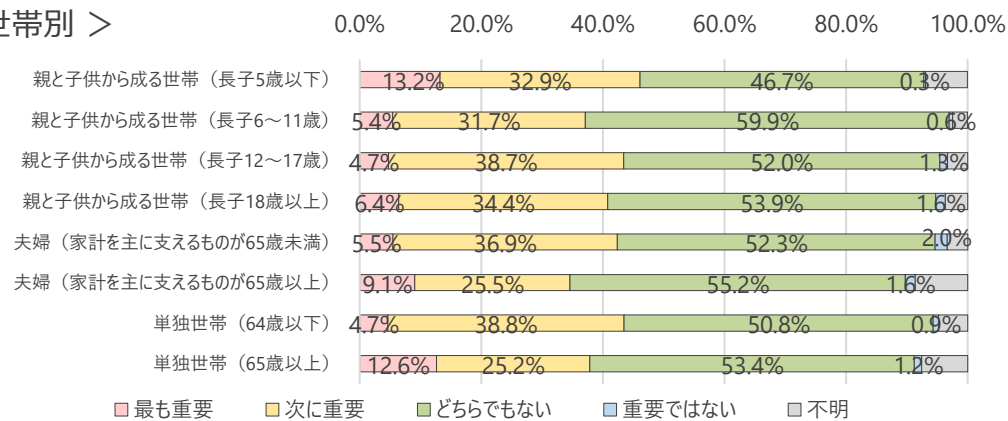


【日常の買物などの利便】

< 地域別 >



< 世帯別 >



有識者（東京都住宅政策審議会委員）からのご意見

（日本大学理工学部 准教授／一般社団法人ソトノバ 共同代表理事 泉山 壘威 様）

住宅まちづくり

- 住宅行政はこれまで住宅単体が主な対象だったが、今後は住環境として考えていくことが必要があり、まちづくりと一体となって取り組むことは重要
- 鉄道が発達している日本では、都市政策の対象は駅周辺が中心となりがちで住環境整備は抜け落ちてしまっている印象。従来の枠組みにとらわれず住宅政策として住環境をどうしていくのか根本的に考える必要。この際、都市政策の上位計画においても考え方や優先度を位置付けていくことが必要
- 連携にあたっては、現場の区市町村において良い取組事例も出てくるとは思うが、待ちの姿勢の区市町村も多い。都が上位計画で方向性を示すことが重要
- 災害リスクエリアでも様々な理由で住む選択をする人がいることを前提に、安全に暮らせるよう対策を講じることが必要。その際、安全な地域との二拠点居住など、柔軟な住まい方を促すという考え方もある。
- 都心で働くことを前提としない暮らし方が必要。多摩部で居住推進するには多摩部に働く場所が必要。そのためには、都市政策と住宅政策が一体となって取り組んでいく必要。
- 海外でウォークブルの取組は気候変動対策の一環。分野縦割りのものは海外にもあるが、緑を増やしCO2を削減するとともに、緑あふれる歩行空間で生活を豊かにする目的で賛同を得て、関連政策が一体的に取り組める。
- 今後、自動運転の普及等により駐車場の需要が減少する。駐車場出入口を住宅裏側にしたり、別の場所に集約することや、空いた敷地内駐車場をポケットパークや市民緑地など地域住民の共用部にするなどにより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にも繋がる。

有識者（東京都住宅政策審議会委員）からのご意見 （東北大学災害科学国際研究所 教授 姥浦 道生 様）

住宅まちづくり

- 都市部においては、都市構造の再編を目的とする立地適正化計画に基づく居住誘導はなじまない。
- 一方、今後の少子・高齢化を見据えると、都市部においてもタワーマンションや公営住宅、戸建住宅の立地など市街地ごとの密度を調整していくことは重要。区市町村が都市計画マスタープランにおいて、どのような市街地を形成するのか示すべき
- 都市部は、そこに居住することで得られるベネフィットが大きいいため、災害リスクがあるエリアの居住を制限するという選択肢にはならない。このため、例えば湾岸部のタワーマンションでのとどまるマンションの取組が重要

防災・減災

- 災害時に地域住民とマンション居住者との助け合いがスムーズ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重要
- 災害時における円滑な避難行動を実現するためには、ハード（空地・施設の確保）とソフト（その運用）を整備時から運用段階まで連動させることが重要
- 災害時には地域の人々がマンションの備蓄や避難所を使わせてもらうという状況も想定されることから、地域連携を進めていくに当たっては、マンションの居住者側のインセンティブをどう与えていくのかを考える必要がある。
- 建設型応急住宅の建設場所は、災害発生時に、ベネフィットとリスクを勘案して決めるもの。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。ただし、被災者の選択に対応できる選択肢を用意することも重要
- 首都直下地震発災時は、人口が多い地域から、そうでない地域への広域的な避難となるため、過去の災害時にうまくいったやり方であったとしても、同様にはいかないことが想定される。
- 広域的な対応に向けては、災害シナリオを想定し、被害規模や避難先候補、連携自治体の範囲等、いつの時点で何がどうなるのかのタイムラインに沿った自治体職員同士でのブレインストーミングや手順の確認から取り組むべき。

住宅まちづくり

- ✓ 都民がライフスタイルや地域特性に応じた住まい方が実現できるよう、「都市づくりのグランドデザイン」など様々なまちづくり計画とどのように連携すべきか。
- ✓ みどりの充実や歩行空間の充実など、豊かに暮らせる住環境の実現に向けて、住宅施策と都市施策が連携し、どのように取り組んでいくべきか。

防災・減災

- ✓ 一人ひとりが「防災」を意識した行動をとるため、地域コミュニティとの連携など、住宅政策が担うべき役割は何か。
- ✓ 広域避難に対応した被災後の住まいの確保のあり方はどうあるべきか。

ゼロエミッション

- ✓ 既存住宅の改修において、住まい全体での省エネ性能向上を目指すべきではないか。
- ✓ 市場流通時などにおいて、民間事業者等が改修に取り組めるよう、どう誘導すべきか。

AI・DX

- ✓ 急速に進化を遂げるデジタル技術を住宅政策にどう活用すべきか。

1 総論

- ① 少子高齢化、気候変動、DXの進展や働き方の多様化など、特に現行の住宅マスタープラン策定時（令和4（2022）年3月）以降の社会の変容について、どのように捉えるべきか。

実態把握・分析等

- 住宅マスタープラン策定時以降の都民の暮らしの状況や住まいに関わる状況の変化、困っている都民の状況など、時間をかけてきちんと分析することが大事。特に、都民の要望や実態などの調査を都独自に行うべき。
- 審議会等が出た意見は、今後住宅マスタープランを作っていくにあたり、少し整理、分類、体系化して、論点が明確になるような形で編集し直すと、もっとダイレクトに伝わるのではないか。

- ② 最近の都民の住生活を取り巻く環境の変化と様々な課題に対して、都はどのように向き合うべきか。

行政の役割強化

- 住宅価格高騰と急速な高齢化が同時進行する東京において、民間活力を生かしつつ、市場動向を踏まえ、住まいの分野で公共が果たす役割を強化すべき。

人手不足等対応

- 色々な工事が増えることによる、工事に関わる人手不足への対策とトラブルに対する相談体制が必要。

- ③ 都の住宅マスタープランが即して定める必要がある国の「住生活基本計画（全国計画）」において、都が注視すべき点は何か。

東京の特性整理

- 国の住生活基本計画を念頭におきながらも、住宅価格の高騰、若い人も含めた単身世帯の増加、経済的格差が大きいこと、マンションの多さ、市場の役割が強いことなど、東京の特性を整理することが必要ではないか。
- 全国計画の目標の一つである「過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備」は非常に重要であり、今後の都の政策検討に当たっては、希望が叶えられ、選択肢を妨げないような工夫のある政策を目指すことが重要。

- ④ 「2050東京戦略」に掲げるビジョンの実現に向け、当面10年間の施策展開の方向性はどうあるべきか。

現目標の到達状況分析等

- 現行住宅マスタープランの目標に対する到達状況はどこまで来ているのか。
- 前回の振り返りはしっかりとやってほしい。特に、至らなかった部分、うまく進捗していないものについては、そもそも目標の持ち方がどうだったのか、施策レベルの問題だったのかなど、必ずしっかりと整理してほしい。
- 現在の住宅政策について、しっかりとPDCAサイクルで数字を基に目標を設定し、供給量と結果を示すべき。
- 現行の住宅マスタープランの進捗状況について、目標に対する到達状況及びその理由や背景も含めて整理すべき。
- 資料の「東京都の住宅政策における主な取組状況」は、足りていないところをまとめると同時に、これまでの取組に対する振り返りを行い、フィードバックしてほしい。

ビジョン等の必要性

- 2050年からのバックキャストによる計画策定を検討すべき。
- 都内では各世帯に合わせた適正な広さの住宅が供給されていないため、若年世帯はこどもが生まれると、都外へ出て行ってしまいう状況がある。行政として、住ませたい世帯に応じた住宅供給を誘導すべき。
- こどもができると都外へ出て行ってしまいうのを何とかするためにも、都が主導して、地域の住宅ストックの構成をマクロで見て、どのような人にどのように住んでほしいのかという政策を示すべき。
- 税制を考えることによって、住宅、まちづくりへの今後の方向性を示すことができるため、その方向性を示してほしい。

⑤ 「都市づくりのグランドデザイン」の改定にも着手する中、まちづくりと連携した住宅政策はどうあるべきか。

まちづくりとの連携

- 移動コストも重要。都心通勤し、郊外暮らしの都市像には限界があるのでは。働く場所や娯楽機能が郊外にあるべきで、郊外の15分都市化、自律分散型都市化など、住宅とまちづくりの連携の観点が必要。
- マンション管理を適正に行い、環境悪化とならないよう、管理組合や自治体、事業者、関係士業と連携し、まちづくりの視点からも住み続けられる住宅環境をつくってほしい。
- 眠っている不動産を市場に送り出していくため、相続登記の費用補助など、空き家活用の前に権利関係を早く確定させる施策もしっかり議論してほしい。これは住む人だけの問題ではなく、都市整備の観点からも重要。

まちづくりとの連携（続き）

- 大きな団地型マンションの部分的建替えなど、住宅政策、まちづくり、福祉政策が連携した新たな東京型のモデルの構築が必要ではないか。

都市計画制度等との整理・対応等

- マンションの非居住化の対応策が必要ではないか。都市開発諸制度を活用した容積率割増において、実際に住民票を移して住む人のための住宅と、器としての住宅をきちんと分けて整理することが必要ではないか。
- 郊外住宅地が住宅機能に特化しているのは限界であり、地域コミュニティの拠点などが重要。一団地認定がかかっている改修等がしやすくなるよう、都がガイドラインのようなものを示すこともあるのではないか。
- 囲繞地や道路付けの悪い建物、既存不適格のものについて、例えばセーフティネットを活用するなど行政が一定の枠をかける場合には、簡易型の確認申請や構造計画の一部緩和等ができるようにすることなどを考えてほしい。
- 大型マンションの建築で都市の緑が失われており、緑地や緑を守る、また、グリーンインフラに配慮した計画になるよう都として取り組むべき。
- 高層マンションを建てる際に、低層部にセーフティネット住宅を附置する場合に容積緩和をするなど、民間開発と連動した形で供給を拡大する仕組みの検討が必要。

都市の中の住宅のあり方

- 高齢化社会等に対応するにはウォークブルが重要。附置義務駐車場や住宅のエントランスにコモンズのような場所を造るなど、多様な住宅の造り方も、都市計画からだけでなく住宅政策から議論があってよいのではないか。

2 主な論点（各論）

【住宅・住宅市街地の質の向上】

① 耐震化や省エネ化など、住宅の質の向上に向けた施策をどのように展開していくべきか。

耐震化

○ 首都直下地震等の大規模災害に備え、住宅の耐震化を一層推進することが必要。

環境性能向上

○ 猛暑対策として、断熱化や太陽光パネル設置などの取組をさらに加速させることが必要。

○ 公営住宅での太陽光パネルの設置の推進や都営住宅でも蓄電設備の設置を進めること、また、断熱性能を国際レベル、世界レベルに高めることなども早急に取組を強化することが必要。

○ 住宅の環境性能が高まれば、購入者にはメリットがある。住宅の断熱化、ZEHの新築住宅の促進、ペロブスカイト太陽電池の壁面設置など、環境性能の高い住宅が増えるよう更なる後押しが必要ではないか。

○ 一定の時期以降に建てられたマンションについて、断熱性能等住み心地の面でも問題なく住み続けられるのであれば、そうした実態をきちんと周知することが重要。

○ 都営住宅等において、ペロブスカイト・Airソーラーの導入を推進すべき。

○ 住宅価格上昇の要因には、省エネ性能等のアップによる上昇という面もあり、これは国や都の補助があって性能向上に対して効果が出ている。価格上昇については、もう少しスペックを切り分けて考える必要がある。

② 緑地やオープンスペースの確保などによる質の高い住環境を、どのように形成していくべきか。

緑化の推進

- 大型マンションの建築で都市の緑が失われており、緑地や緑を守る、また、グリーンインフラに配慮した計画になるよう都として取り組むべき。

オープンスペースの確保

- マンション再生まちづくり制度について、住民の合意形成の難しさがある中で、建替えに合わせて地域が必要とするオープンスペースや公民館、学童保育などの機能を取り込み、公費の活用も含めて再生を進める方法を検討する必要がある。

【安全な居住の確保】

① 安全・安心で災害に強いまちづくり・住環境の形成のため、どのような対応が求められるか。

耐震化

○ 首都直下地震等の大規模災害に備え、住宅の耐震化を一層推進することが必要。〈再掲〉

環境性能向上

○ 猛暑対策として、断熱化や太陽光パネル設置などの取組をさらに加速させることが必要。〈再掲〉

○ 公営住宅での太陽光パネルの設置の推進や都営住宅でも蓄電設備の設置を進めること、また、断熱性能を国際レベル、世界レベルに高めることなども早急に取組を強化することが必要。〈再掲〉

○ 住宅の環境性能が高まれば、購入者にはメリットがある。住宅の断熱化、ZEHの新築住宅の促進、ペロブスカイト太陽電池の壁面設置など、環境性能の高い住宅が増えるよう更なる後押しが必要ではないか。〈再掲〉

○ 住宅価格上昇の要因には、省エネ性能等のアップによる上昇という面もあり、これは国や都の補助があつて性能向上に対して効果が出ている。価格上昇については、もう少しスペックを切り分けて考える必要がある。〈再掲〉

防災・減災

○ マンションの防災力強化は非常に重要なテーマだが、被害を受けた後の復興や復旧をいかに速やかにするかという点で、現制度にマンションがそぐわないところがあるので、予防に加え、その後の復興も視点に入れてほしい。

○ 災害復興に関しては、オール東京ではなく、地域ごとに関係者や専門家が連携するネットワークが重要。都内地域ごとの課題を踏まえ、マンション管理関係者のネットワークを強化する必要がある。

防災・減災（続き）

- 地域とマンションの連携のキーワードとして「防災力」があるので、東京とどまるマンションを活用することは非常に重要。
- 賃貸住宅の東京とどまるマンションの登録が十分でない背景には、管理業者の業務に防災が入っていないことや、小規模物件だと建物内での防災訓練を実施することがなく、町内会との連携も弱いことなどが背景にある。
- 賃貸住宅管理業法の見直しの中で、管理業務の中に地域貢献としての防災を位置付ける流れがあり、また、入居者の高齢化や居住の長期化を踏まえ、地域の中での孤立を防ぐ観点からも、防災訓練の実施が重要である。
- 賃貸住宅で東京とどまるマンションを増やすには、町内会と不動産管理会社の連携が重要であり、そのサポート役として居住支援法人が継続的に関わるための仕組みづくりや支援が必要。
- 賃貸向け不動産ポータルサイト上に東京とどまるマンションの登録表示を行うことで、物件の評価が高まり、賃貸住宅における東京とどまるマンションの普及推進につながるのではないかと。
- 超高層住宅では、住棟の居住に関わるシステム全体が電源供給を前提としているため、災害時停電が発生した際に、建物内の防災連絡対応をどうするのか、オートロックの防犯対応をどうするのか、機械式駐車場が動かなくなったときに車両をどこに停めておくかといった様々な課題がある。
- 地震などの経験がない外国人も多いため、防災について管理者が事前に説明しておく必要があるのではないかと。

3 都の住宅政策の捉え方

- ① 都内において、区部と多摩部、島しょ部など地域特性が様々である中、それら地域特性等を踏まえた都の住宅政策はいかにあるべきか。

地域性

- 都内には多様な地域特性があるので、どのような地域にどのような住宅政策が必要なのかについて、立地の観点から整理をする必要があるのではないか。
- 移動コストも重要。都心通勤し、郊外暮らしの都市像には限界があるのでは。働く場所や娯楽機能が郊外にあるべきで、郊外の15分都市化、自律分散型都市化など、住宅とまちづくりの連携の観点が重要。〈再掲〉
- ライフスタイルの変化を考えると、郊外住宅地が住宅機能に特化しているのは限界。郊外の場合、必ずしも市場性が高いとは言えず建替えが難しいので、当面、地域コミュニティの拠点や小商いができる場所などが重要。
- 都内でも地域によって必要とする住環境や必要となる居場所づくりも異なるため、地元と開発業者、行政が一緒に意見交換・協議をできる仕組みが大事ではないか。
- こどもができるのと都外へ出て行ってしまおうのを何とかするためにも、都が主導して、地域の住宅ストックの構成をマクロで見て、どのような人にどのように住んでほしいのかという政策を示すべき。〈再掲〉
- これまで住マスでは地域性の記載がなかったが、子育ての形や必要となる住宅は地域によって異なるため、地域性を加味したきめ細やかな支援メニューにすれば、必要な地域に必要なサポートを届けることができるのではないか。
- マンションの量や非居住の問題など、地域によってさまざま問題があるため、地域課題をしっかりと考えることや、日本の中でも東京という特殊な事例であることを踏まえて考えていくことが必要。

役割分担

- 住宅価格高騰と急速な高齢化が同時進行する東京において、民間活力を生かしつつ、市場動向を踏まえ、住まいの分野で、公共が果たす役割を強化すべき。〈再掲〉
 - 今後、団塊世代の持ち家で大量に相続が発生すると見込まれるものについて、都が都内全体の基礎的なデータ分析を行った上で、それを区市町村に提供するなどして、様々な住宅政策を講じていくべきではないか。
- ② 住宅・住宅市街地の更新・再生等が重点的に図られるよう、重点供給地域及びその指定のあり方はいかにあるべきか。

- ③ 様々な課題等への対応が求められる中、国、区市町村、関連団体や民間事業者等とどのように連携し、都としての役割を果たしていくべきか。

他部署との連携

- 都内でも地域によって必要とする住環境や必要となる居場所づくりも異なるため、地元と開発業者、行政が一緒に意見交換・協議をできる仕組みが大事ではないか。〈再掲〉
- 「都としてこんな住宅が増えてほしい」という視点で総合的な支援施策像の見える化が必要。支援メニューのプラットフォーム化、ポータルサイト化等、情報を横つなぎにし、一丸の政策として打ち出せると良い。
- 都は各区市町村とのつながりが薄く、各区市町村も縦割り。高齢者などセーフティネットを求めている方々は、地元の区市町村に相談するが、その区市町村内で斡旋できないと諦めている状況がある。
- 福祉と住宅という部局を超えた連携の取りづらさと、都営住宅所管の都と福祉行政を担う区市町村という自治体レベルの違いの二つのハードルの克服を目指し、特に基礎自治体の福祉部局との連携促進策の議論が必要
- 増大する都民の住宅に関する困り事やニーズに対応するため、都内部の組織の在り方自体の改革などもあわせて取り組んでいくべき。
- 自治会や管理組合に外国人が関わる仕掛けは大事だが、そもそも日本人だけでも運営自体が難しくなっており、従来型の運営形態だけでなく、より多くの人に関わりやすい運営形態を考えていくことが必要ではないか。