

2006－2015

東京都住宅マスタープラン

成熟した都市にふさわしい
豊かな住生活の実現に向けて

2007(平成19)年3月



東京都

今後10年間に

住まいの安全・安心の確保

近年相次いで起こった震災や都市型水害、さらには構造計算書偽装問題や悪質リフォーム問題などにより、身近な住宅や住環境をめぐる安全・安心の確保が喫緊の課題となっています。

■ 災害に対する安全性の確保

耐震改修促進計画に基づき、いわゆる新耐震基準が導入される以前に建設された住宅の耐震化を促進します。

また、木造住宅密集地域のなかでも、震災時に甚大な被害が想定される地域の整備改善に取り組みます。

建物倒壊による道路閉塞（阪神・淡路大震災）



写真 東京消防庁

<耐震改修の促進>



出典 安価で信頼できる「耐震改修工法・装置」の選定事例

<バリアフリー化の促進>

（都営住宅）

（民間住宅）



出典 住まいのバリアフリーコンペティション

■ 少子高齢社会における住まいの安心の確保

都営住宅をはじめとする公共住宅のセーフティネット機能向上を図るとともに、民間住宅も含めた重層的なセーフティネットの構築に取り組みます。

特に重視する2つの視点

世代を超えて住み継がれる住宅まちづくり

スクラップ・アンド・ビルドを繰り返すことは、住宅に向けられた投資に見合う形でストックの価値が蓄積されず、家計にとっても社会にとっても大きな損失であることから、将来の人口減少社会の到来や、環境問題の深刻化などを考慮し、住宅を社会全体で長期にわたって住み継いでいくことが重要です。

■ 良質な住宅が社会全体で長く活用される住まいづくり

いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使えるよう、市場の環境整備を行います。

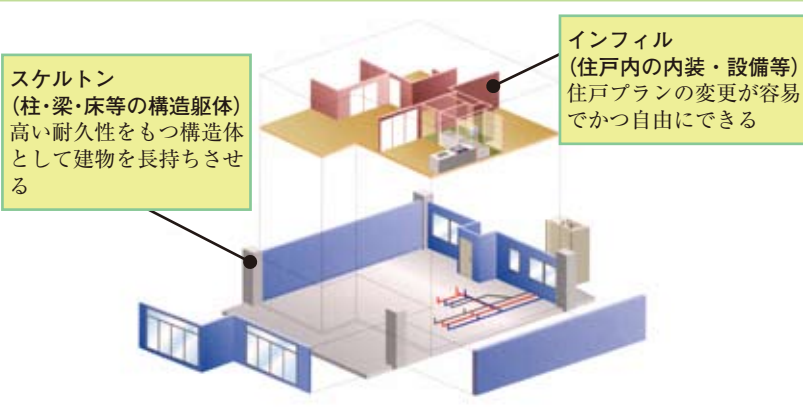
長く使用することが
できる住宅の建設を促進

住宅をきちんと手入れ
し、リフォームを適時
適切に実施

質の良い中古住宅の流
通を促進

<長寿命住宅の普及>

住宅の長寿命を可能とする方法の一つとしてスケルトン・インフィルの考え方に基づく住宅があります。スケルトン・インフィル住宅とは、高い耐久性をもつスケルトン（構造躯体）とインフィル（内装・設備等）を構造的に分離することで、改修が容易で、また、時代ニーズの変化への対応も可能となり、住宅の長寿命化が可能となります。



「これからはスケルトン住宅」（国土交通省）を基に東京都都市整備局作成

<リフォームの促進>

施工前



施工後



出典 住まいのリフォームコンクール
（（財）住宅リフォーム・
紛争処理支援センター）

<多摩産材の使用促進>



■ 環境・景観等に配慮した住宅まちづくり

環境に対する負荷の小さい住まいづくりを促進します。

良好なまち並みや緑豊かな住環境を備えた住宅市街地の形成を図ります。

東京都は、成熟した都市にふさわしい豊かな住生活の実現に向けて、今後10年間の住宅施策の展開の方向を示した「東京都住宅マスタープラン」を策定しました。

この住宅マスタープランは、2006（平成18）年12月に全面改正した東京都住宅基本条例に定める住宅政策の目標や基本的施策を具体化し、施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画です。

住宅政策の体系

【基本的方向】

【目標】

【施策】

良好な住環境の形成 良質な住宅ストックと

目標1
災害などに強い安全な住宅
まちづくり

既存住宅の耐震化	【重点施策】
木造住宅密集地域の整備促進	【重点施策】
水害等に対する住まいの安全性の確保	
日常生活における住まいの安全性の確保	

目標2
長寿命で質の良い住宅ストック
の形成

良質で長期使用が可能な住宅の建設促進	【重点施策】
マンションの長寿命化と建替えの円滑化	【重点施策】

目標3
環境や景観等に配慮した持続
可能な住宅まちづくり

環境に配慮した住まいづくりの促進	【重点施策】
良好なまち並みや住環境を備えた住宅市街地の形成	【重点施策】

目標4
良質な公共住宅ストックの形成
とまちづくりへの活用

公共住宅ストックの質の維持・向上	
公共住宅用地のまちづくりへの戦略的活用	

住宅市場の 環境整備

目標5
ニーズに応じた住まいを安全
に選択できる市場の実現

住宅の履歴や事業者に関する情報提供等の促進	【重点施策】
住宅関連事業者による適正な事業活動の促進	

目標6
住宅が長期にわたり活用される
市場の実現

中古住宅の流通促進	【重点施策】
住宅リフォーム等の促進	【重点施策】

目標7
地域の住宅関連事業者の活力
を活かした住まいづくり

中小住宅生産者等の活力を活かした良質で安価な 住まいづくり	【重点施策】
多摩産材の住宅への使用促進	

都民の居住の 安定確保

目標8
公共住宅のセーフティネット
機能の向上

都営住宅など公共住宅の公平かつ的確な供給	【重点施策】
公共住宅における高齢者・子育て世帯等への配慮	【重点施策】
区市町村による住宅セーフティネット機能の充実	

目標9
民間住宅における住まいの
安心確保

民間賃貸住宅における高齢者等の入居の円滑化	【重点施策】
子育て世帯の居住に適した良質な民間住宅の供給促進	
高齢者等が居住する民間住宅のバリアフリー化の促進	

目標10
地震などの災害を受けた地域の
復興に向けた体制整備

応急住宅の迅速かつ円滑な供給	
地域の復興に向けた住宅再建の支援	

良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

(主な重点施策)

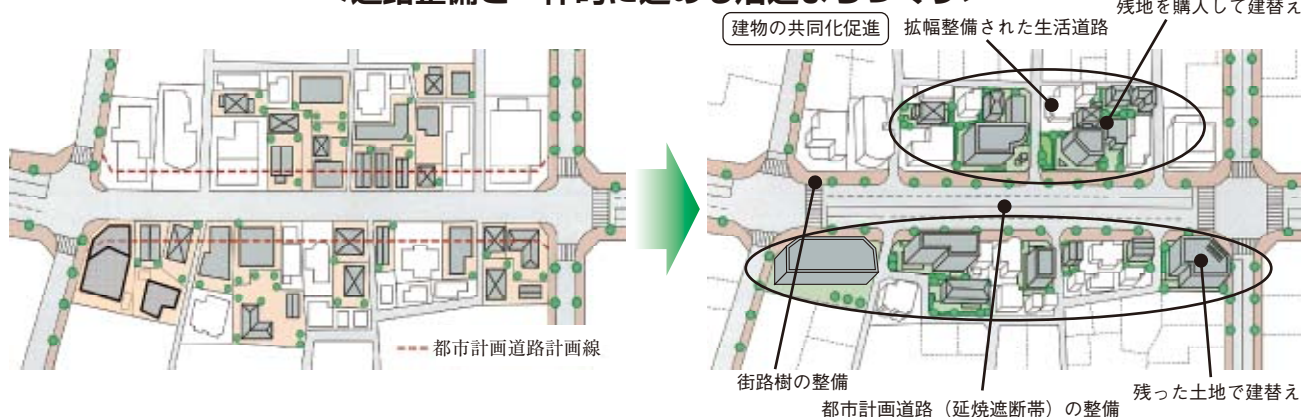
● 既存住宅の耐震化

- 耐震改修促進計画に基づき、新耐震基準導入以前に建設された住宅の耐震化を促進するため、都民が安心して耐震改修等を行うための環境整備に取り組むとともに、区と連携し、木造住宅密集地域（整備地域）における耐震診断・耐震改修助成を実施するなど、重点的な取組を推進

● 木造住宅密集地域の整備促進

- 道路と沿道の一体整備により延焼遮断帯を形成するとともに、地域の実情に応じて、複数の事業手法や規制・誘導手法を適切に組み合わせ、木造住宅密集地域の整備改善を促進

<道路整備と一体的に進める沿道まちづくり>



● マンションの長寿命化と建替えの円滑化

- マンションの適正な管理や修繕・改修の促進など、長寿命化に取り組むとともに、老朽化したマンションの建替えの円滑化を促進

<マンションの建替えの円滑化>



マンション建替え
円滑化法に基づく
建替事業第1号

● 環境に配慮した住まいづくりの促進

- 住宅の省エネルギー化のための技術の普及など、環境性能の高い住まいづくりを促進

【政策指標】

住宅の耐震化率	76.3% (2005年度末)	➡	90% (2015年度末)
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	17% (2003年)	➡	50% (2015年)
住宅の省エネルギー化率 (新築住宅における次世代省エネ基準達成率)	14% (2005年度)	➡	65% (2015年度)

住宅市場の環境整備

(主な重点施策)

● 住宅の履歴や事業者に関する情報提供等の促進

- 関係団体等と連携した住宅履歴情報（住宅の生産関与者、設計図書、工事記録など）の開示ルールの策定・普及等により、取引の透明性を確保

● 中古住宅の流通促進

- 中古住宅の品質・性能に関する情報開示の促進などにより、良質な中古住宅の流通を促進

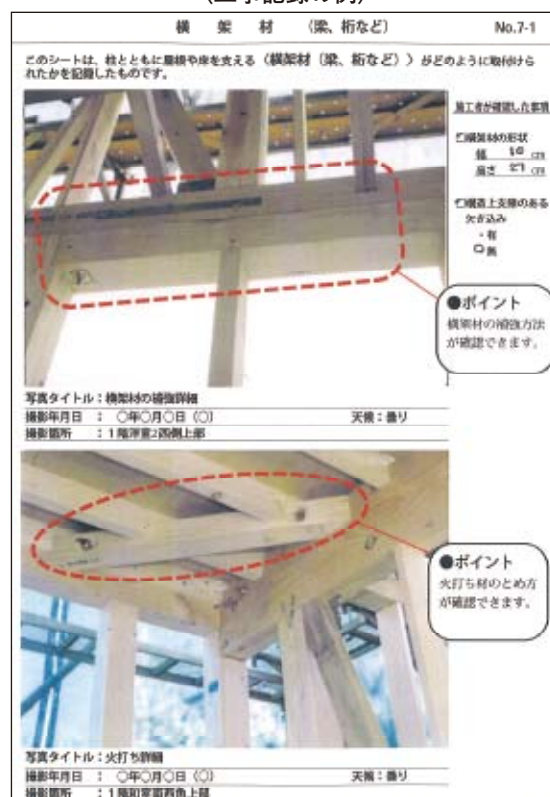
● 住宅リフォーム等の促進

- 事業者が守るべき行動基準の策定等により、住宅の適切なリフォームを促進

● 中小住宅生産者の活力を活かした良質で安価な住まいづくり

- 東村山での実証実験で得られた生産合理化のノウハウを地域の中小住宅生産者等に普及し、良質で安価な戸建住宅の建設を促進

<住宅履歴情報の整備> (工事記録の例)



<良質で安価な戸建住宅の建設の促進（東村山市本町地区プロジェクトにおける実証実験住宅）>



無垢の木材、珪藻土等の自然素材を活用



断熱パネルによる高気密・高断熱を実現



柱や梁に多摩産材を使用し、暖房に太陽熱を利用



性能を確保しつつ高度な生産合理化を実現

生産合理化に向けた主な取組

- 部材の標準化により作業効率を向上
- 木材産地と直結し中間流通経路を省略
- ITを活用した工程管理により工期短縮

住宅の長寿命化に向けた主な取組

- スケルトン・インフィルの考え方の導入

【政策指標】

中古住宅流通シェア	9% (2003年)	➡	25% (2015年)
リフォーム実施率	年1.5% (1999～2003年の平均)	➡	年3% (2015年)

都民の居住の安定確保

(主な重点施策)

● 都営住宅など公共住宅の公平かつ的確な供給

- ・ 都営住宅について、既存ストックの有効活用を図りつつ、適正な管理の推進などにより真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給

● 公共住宅における高齢者・子育て世帯等への配慮

- ・ 都営住宅の建替えに当たり、地域の特性や敷地の条件を勘案しつつ、その用地を活用して、民間住宅や生活関連施設等の整備を推進

<都営住宅用地を活用した子育て世帯向け住宅の供給（勝どき一丁目地区プロジェクト）>



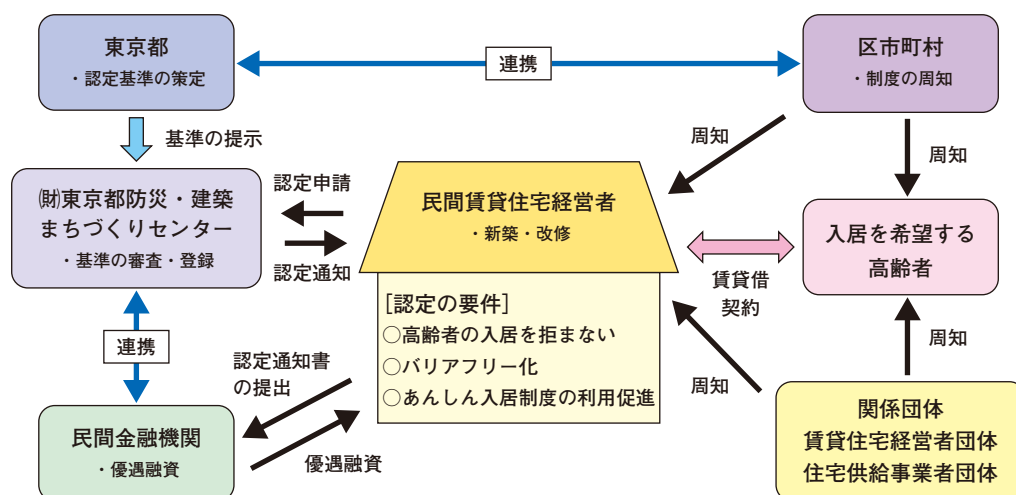
都心部という地域特性を活かし、活気とにぎわいにあふれた、子育て世帯が安心して快適に暮らせる複合市街地の形成に取り組んでいます。

子育て世帯向けの賃貸住宅、一般賃貸住宅のほか、子育て支援施設、地域活性化施設を整備します。

● 民間賃貸住宅における高齢者等の入居の円滑化

- ・ 高齢者等の入居制限を行わない民間賃貸住宅の供給を促進

<高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給の促進>

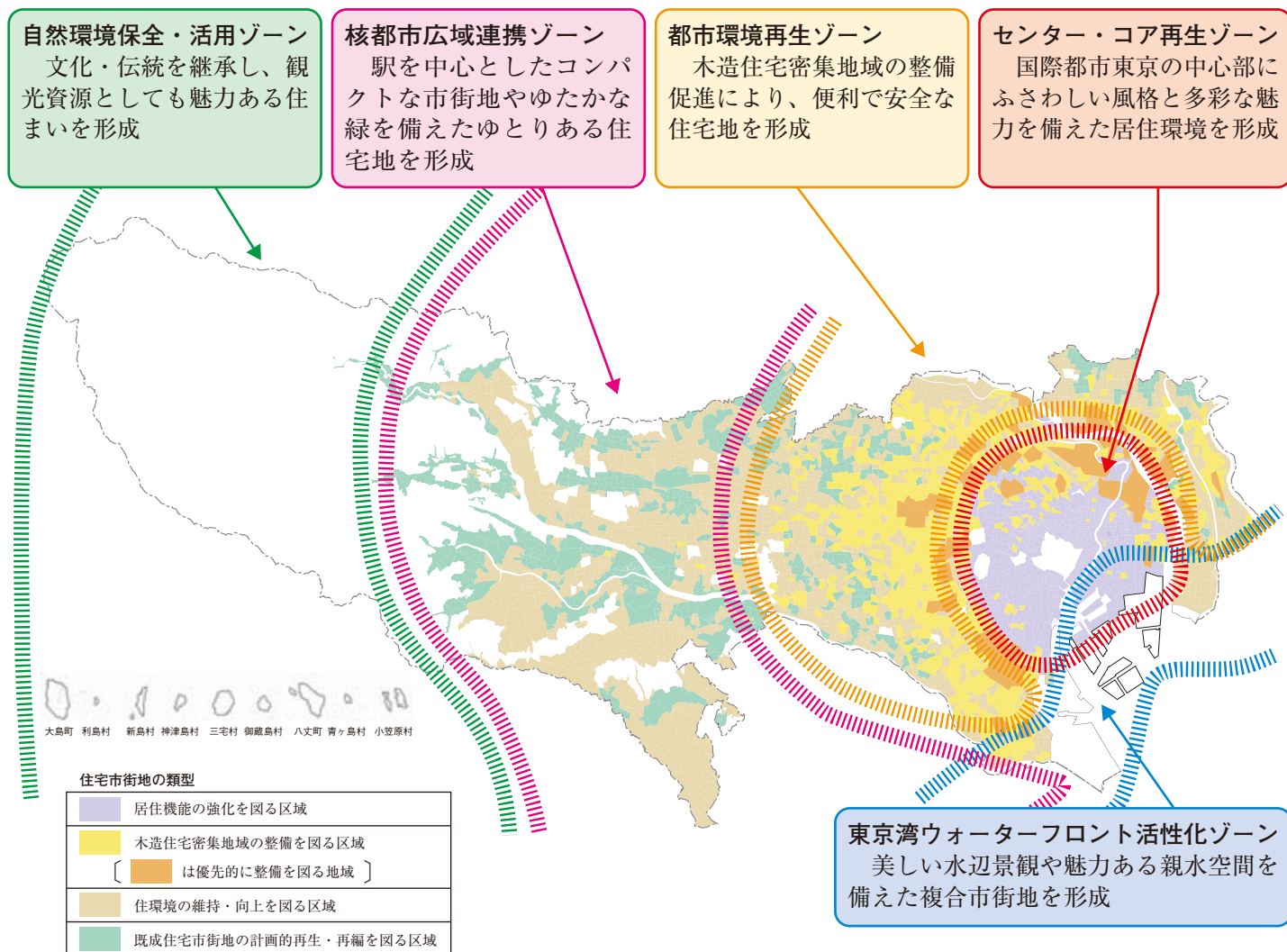


【政策指標】

高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数		約15,000戸 (2006年末までの累計)	➡	100,000戸 (2015年度末までの累計)
高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率	一定のバリアフリー化	31% (2003年)	➡	75% (2015年)
	高度なバリアフリー化	8% (2003年)	➡	25% (2015年)

住宅市街地の整備の方向

都内を5つのゾーンに区分し、土地利用の特性や整備の方向の類似性を踏まえ、住宅市街地の整備の方向を示します。



計画の推進に向けて

住宅マスタープランを着実に推進していくため、まちづくり、環境、福祉、産業など、住生活に密接に関わる政策分野との緊密な連携を確保するとともに、社会経済状況の変化や、住宅需要動向などの変化等に適時適切に対応し、効果的・効率的に取り組んでいきます。まちづくりや住宅政策などに関連する都の関係団体との連携も一層強化します。

地域の住宅政策の推進に当たっては、福祉施策やまちづくり施策の中心的担い手である区市町村の役割が重要です。都と区市町村は、適切な役割分担の下、連携・協働体制を強化するとともに、都民、住宅関連事業者、NPOの主体的な取組を促進します。

また、国に対し、地域の実情を踏まえつつ、社会経済状況の変化等に対応し、適時適切な法制度の整備・見直し等を行うよう、積極的に提案・要求を行っていきます。

東京都住宅マスタープランの全文は、都民情報ルーム（都庁第一本庁舎3階北側）又は東京都ホームページ（<http://www.metro.tokyo.jp>）、都市整備局ホームページ（<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>）でご覧になれます。購入を希望される方は、都民情報ルームにてお求めになれます。

2006-2015 東京都住宅マスタープラン（概要版）
編集・発行 東京都都市整備局住宅政策推進部住宅政策課
東京都新宿区西新宿二丁目8番地1号
電話 03（5320）4938

印刷 忠栄印刷株式会社
東京都江戸川区上一色3丁目21番16号
電話 03（3653）1511

R100
古紙パルプ配合率100%再生紙を使用
石油系溶剤を含まないインキを使用しています