

目標と将来像【目指す2040年代の姿】


資料 3
(第 1 回資料 4)

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 D X が浸透し、住まいの安全性・快適性が I o T 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。

現在までの取組状況

施策 1：新たな日常に対応した住宅の普及

- D X、環境、防災、健康等の住宅の新たな技術等に関する情報をまとめた「T O K Y O すまいと」を令和 4 年 3 月に開設。良質な住まいを選ぶための時代のニーズに対応した住情報を都民等に効果的に発信。
- ライフスタイルや社会状況の変化に対応した住まいの提供に向けて、公社住宅の再編整備を計画的に推進し、安全・安心で魅力ある公社住宅を供給。
- 公社住宅におけるWi-Fi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：
46住宅（2020年度末）⇒ 209住宅（2024年度末）

施策 2：新たな日常に対応した住環境の整備

- 「民間空き家対策東京モデル支援事業」において、多様で柔軟な「新たな働き方支援」につながる空き家改修を支援。

施策 3：デジタルを活用した利便性の向上

- 都営住宅募集の申込みや居住者の各種手続きのデジタル化を推進。令和 4 年 2 月から申込手続きを順次デジタル化。居住者手続きも令和 5 年 4 月以降、順次デジタル化を推進。



- 都民サービスや宅地建物取引業者等の利便性向上及び事務の効率化を図るため、各種申請・届出等のデジタル化や手数料収納におけるキャッシュレス化を推進。令和 6 年度から、宅地建物取引業法関係手続きが順次オンライン化。

目標と将来像【目指す2040年代の姿】

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。

現在までの取組状況

施策1：住宅のゼロエミッション化

- 省エネ・再エネ住宅の普及促進に向け、令和4年度に省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームを設置・運営するとともに、既存住宅の省エネ性能向上に向けた補助制度やアドバイザー派遣を実施。

➤ エネルギー消費量の削減率（2000年比）：
25.4%（2019年）⇒28.6%（2022年）

- 都営住宅の省エネ化・再エネ導入の推進に向けて、都営住宅を建て替える際に、全ての住棟の屋上に太陽光発電設備を設置するほか、断熱性能の向上やLED照明器具を採用。



都営住宅への太陽光
パネルの設置例

➤ 都営住宅・公社住宅における太陽光発電導入量
約2,500kw（2020年度末）⇒約10,800kw（2024年度末）

施策2：環境に配慮した住宅市街地の形成

- ZEV（ゼロエミッションビークル）普及促進のための取組として、都営住宅等の駐車場や場内のコインパーキングに電気自動車用充電設備を設置。また、公社住宅においても居住者用の駐車場に電気自動車用充電器を設置。



都営住宅における
電気自動車用充電器の設置例

- 多摩産材をはじめとする国産木材を使った家づくりコンクールを受賞作品など、木材の良さをいかす知恵と工夫を盛り込んだ住宅の事例を紹介。

施策3：緑豊かな住宅市街地の形成

- 都営住宅の建設に併せ、道路・下水道・公園等の整備及び緑化を推進し、周辺を含めた地域の利便性・防災性の向上、緑あふれる住環境の創出など、良好な市街地の形成と安全・快適なまちづくりに貢献。

目標と将来像【目指す2040年代の姿】

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。

現在までの取組状況

施策1：より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給

- 入居申込者のうち、ひとり親、高齢者、心身障害者、多子世帯等を住宅困窮度が特に高い世帯として公営住宅に優先的に入居させる方法を採用。

施策2：公共住宅の有効活用

- 都営住宅の建替え等に伴い創出される用地について、子育て支援施設や高齢者施設など福祉施設整備の用地として有効活用。



都営住宅の建替えに伴う創出用地を活用した
福祉施設整備の例

施策3：民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット

- 東京ささエール住宅の一層の登録促進に向けて、改修費等補助制度を設けている区市町村への財政支援や、都内全域で活用可能な貸主に対する耐震改修等の都直接補助を実施。
- 東京ささエール住宅の専用住宅の戸数：
598戸(2020年度末) ⇒ 1,053戸（2024年度末）

施策4：住宅確保要配慮者の居住支援

- 住宅確保要配慮者の属性に応じて多様な居住支援法人を指定するとともに、住宅確保要配慮者向けのサブリース物件として専用住宅に登録し、住宅提供と入居後のきめ細かい生活支援等を行う居住支援法人等に対する支援を実施。
- 区市町村居住支援協議会の設立促進・活動支援
- 居住支援協議会を設立した区市町村の人口カバー率
74.3%(2020年度末) ⇒ 88.6%（2024年度末）

施策5：居住環境のバリアフリー化

- 既設都営住宅に入居する高齢者・障害者への福祉対応の充実及びバリアフリー対策の向上を図るため、住宅整備等の改善やエレベーター設置を実施。

目標と将来像【目指す2040年代の姿】

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。

現在までの取組状況

施策1：子育て世帯向け住宅の供給促進

- 「東京こどもすくすく住宅認定制度」「東京こどもすくすく住宅供給促進事業」による支援や、「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の普及啓発により、子育てに適した住宅の供給を都内全域で推進。



「子育てに配慮した住宅のガイドライン」
主な配慮事項

- 東京こどもすくすく住宅認定制度※に基づく認定住宅の戸数

※従前の東京都子育て支援住宅認定制度を再構築して令和5年度から実施
1,618戸(2021年12月) ⇒ 8,348戸 (2024年度末)

- 都営住宅及び公社住宅では、子育て世帯や多子世帯については、優遇抽せんを実施し、結婚予定者向け募集を毎月実施。

施策2：子育てに適した住環境の整備

- 都営住宅や公社住宅の建替え等に伴い創出される用地について、子育て支援施設など福祉施設整備の用地として有効活用。



福祉インフラ整備事業による子育て支援施設整備の例

施策3：近居や多世代同居等の支援

- 都営住宅において、子世帯と親世帯とが同居する場合に入居者選考において優遇抽せんを行う「親子ふれあい同居」を実施。
- 公社住宅では、「近居」を希望するお客様に優先的に部屋の紹介をする「近居であんしん登録制度」を実施。

目標と将来像【目指す2040年代の姿】

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。

現在までの取組状況

施策1：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

- 都営住宅の集会所や広場で、地域の交流につながる多彩なプログラムをプログラム運営主催者が実施し、誰もが集い、つながる居場所をつくる「東京みんなでサロン」事業を実施。

- 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）75ヶ所（2024年度末）



東京みんなでサロンの様子

- 都営住宅や公社住宅の建替え等に伴い創出される用地について、高齢者施設など福祉施設整備の用地として有効活用。



都営住宅や公社住宅の建替えに伴う福祉インフラ整備事業による福祉施設整備の例

施策2：民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進

- 地域住民へ貢献できるよう地域密着型サービス事業所等との連携等を確保したサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し、整備費補助を行い、供給を促進。
- サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数：22,819戸（2020年度末）⇒ 24,568戸（2024年度末）

施策3：高齢者の円滑な住み替え等の支援

- 福祉局と連携し、医療・介護事業所が併設されたサービス付き高齢者向け住宅について、補助金を加算し、供給を促進。
- 元気で自立した高齢者がニーズに応じて住まいを選択できるようにするために「高齢者いきいき住宅整備事業」により、民間の先導的な取組を支援。

目標と将来像【目指す2040年代の姿】

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。

現在までの取組状況

施策1：地震に対する住宅の安全性の向上

- 旧耐震基準で建設されたマンションを対象に区市と連携し、耐震診断、耐震改修等の助成を実施。令和5年度からは、倒壊等の危険性が高いピロティ階等を有するマンションに対しその補強に都が直接補助を行う事業を実施。
 - 「都営住宅耐震化整備プログラム（令和2年度改定）」に基づき、耐震化が必要な都営住宅について、建替え、撤去、耐震改修を実施。
- 都営住宅の耐震化率：
96.6%（2020年度末）⇒ 99.1%（2024年度末）



都営住宅の耐震化の例

施策2：木造住宅密集地域等の改善

- 木造住宅密集地域として指定された地域内で耐火・準耐火構造住宅に建て替える場合、金融機関に対する利子補給等を実施。

施策3：風水害への対策

- 大規模な水害が発生した際に都営住宅等の共用部分を緊急避難先とする覚書や、都営住宅等の空き住戸を水害時の緊急避難先として活用する協定を区市と締結。

施策4：災害に強いまちづくり

- 地域の安全性の向上などを図っていくため、都営住宅の建替えの機会に併せて、地元自治体に移管する道路及び「避難場所」に指定されているなど一定の要件に該当する団地内において無電柱化を推進。

施策5：災害時に住み続けられる住宅の普及

- 災害時のマンションでの生活継続に向け、東京とどまるマンションの管理組合等に、防災備蓄資器材や非常用電源設備の導入等に対する補助や既存給排水管の点検調査に係る専門家派遣等を実施。

施策6：被災後の住宅の確保

- 応急仮設住宅等の供給として、公的住宅等の空き住戸の活用、賃貸型応急住宅の提供、建設型応急住宅の提供の三種を想定し、被災の状況に応じて対応。
- 応急仮設住宅等の提供に係る訓練に参加した団体数：
173団体（2021年度～2024年度）

目標と将来像【目指す2040年代の姿】

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。

現在までの取組状況

施策1：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

- 区市町村による空き家の実態調査や、空家特措法に基づく対策計画の作成等に対して財政支援を行うとともに、全区市町村が参画する東京都空き家対策連絡協議会を通じた技術支援を実施。
- 空家等対策計画を策定した区市町村の全区市町村に対する割合：62.9%（2020年度末）⇒71.0%（2024年度末）

施策2：空き家の状況に応じた適時適切な対応

- 区市町村による管理不全空き家の除却等を支援。
- 除却等がなされた管理不全空き家数：約6,600物件（2015年5月～2021年3月）⇒3,681物件（2021年度～2023年度）
- 区市町村と連携し、空き家を地域資源として活用し地域の課題解決に取り組む民間事業者等に対して、財政支援を実施。令和7年度より、ひとり親世帯等を対象としたシェアハウスへの改修に係るメニューを新たに設置。

施策3：地域特性に応じた空き家施策の展開

- 「東京における空き家施策実施方針」に定めた「既存住宅市場での流通促進」「地域資源としての空き家の利活用」「利活用見込みがない空き家の除却等」の空き家施策における3つの視点に基づき、区市町村との適切な役割分担の下、地域特性に応じた空き家施策を誘導・展開。



施策4：都の空き家施策の計画的な展開

- 空き家を取り巻く環境変化を踏まえ、効果的な空き家対策が都内全域で着実に展開されるよう、中長期的な視点からの都の空き家対策の考え方や具体的な取組の方針をまとめた「東京における空き家施策実施方針」を策定。

目標と将来像【目指す2040年代の姿】

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D X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。

現在までの取組状況

施策1：良質な家づくりの推進

- 省エネ・再エネの導入やバリアフリー化等を含むリフォーム全般に関する相談に対応するため、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターにリフォーム総合相談窓口を設置。
 - 「住宅リフォーム事業者行動基準（リフォーム10）」により、事業者が守ることが望ましい行動基準を示しているほか、「東京住宅リフォームガイド」により様々なリフォームに役立つ情報を紹介。
- 認定長期優良住宅のストック数：
約83,000戸（2020年度末）⇒ 約118,300戸（2024年度末）

施策3：総合的な住情報の発信

- 電話及び窓口で、都民等及び業者に対する相談業務を実施。令和7年4月からは、投資用不動産に関わる相談に対して迅速かつ適切な対応を行うため、「投資用不動産特別相談窓口」を設置。
- 住替えやリフォームを検討中の方などに向けて良質な住まいを選ぶためのヒントやポイントなどをまとめたウェブサイト「T O K Y Oすまいと」を令和4年3月に開設。

施策2：既存住宅を安心して売買等できる市場の整備

- 既存住宅を良質な住宅に改修して適正な評価の下で流通させる取組や、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵かき保険制度等の普及の取組を行う民間事業者等への支援を実施。



既存住宅流通促進民間支援事業の事業イメージ

目標と将来像【目指す2040年代の姿】

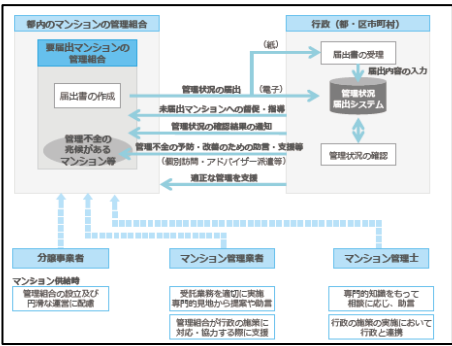
目標9 安全で良質なマンションストックの形成

- 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。

現在までの取組状況

施策1：マンションの適正な管理の促進

■ 電子的届出が可能な「マンション管理状況届出システム」を構築、運用し、届出情報等を一元的に管理するとともに、区市町村との情報共有を図っており、5年以内ごとに届出の更新を実施。

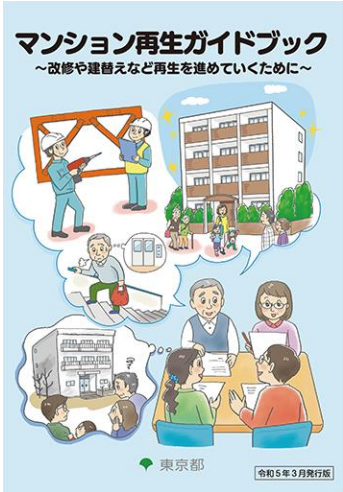


管理状況届出制度による管理状況の把握と助言・支援等のイメージ

- 管理状況の届出を行った要届出マンションの割合※：
67.8%（2020年度末）⇒ 95.0%（2024年度末）
※訪問調査により管理状況を把握した場合なども含む

施策2：老朽マンション等の再生の促進

- マンションの耐震化促進に向けて、「管理状況届出制度」により把握した耐震化の取組状況に応じて耐震化通信を管理組合へ送付すること等の普及啓発や、区市と連携し耐震診断や耐震改修等の助成を実施するとともに、専門家派遣により合意形成を支援。
- マンションの再生を検討・計画し、実施していく場合に、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるために留意すべき点などについて解説する「マンション再生ガイドブック」を作成し啓発を実施。



目標と将来像【目指す2040年代の姿】

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。

現在までの取組状況

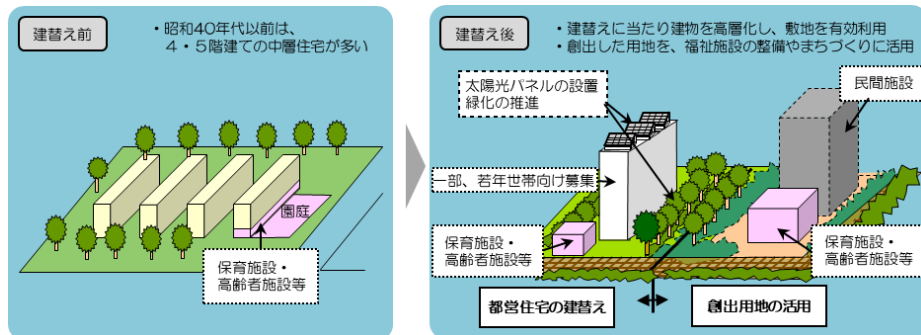
施策1：良好な地域コミュニティの実現

- 都営住宅の集会所や広場で、地域の交流につながる多彩なプログラムをプログラム運営主催者が実施し、誰もが集い、つながる居場所をつくる「東京みんなでサロン」事業を実施。



施策2：公共住宅団地等の団地再生

- 都営住宅の建替え等に伴い創出される用地について、福祉施設等に加え、木造住宅密集地域等の整備のための用地として有効活用。



都営住宅の建替え等に伴う創出用地の活用イメージ

施策3：地域特性に応じた都営住宅の建替え

- 都営住宅の建替え等に伴い創出される用地について、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成に向けて、商業、医療、福祉等の生活支援機能や地域の居場所となる交流施設等の整備を誘導。
- 都営住宅の創出用地における民間活用事業の実施数：2カ所（2024年度末）



東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト

施策4：地域の課題を踏まえたまちづくり

- 大規模住宅団地の魅力の向上や子育て世帯等の多様な世代の住替えなどによる団地再生のモデル創出に向け、まちづくりの専門家等の活用により、住民組織の組成やその活動等への伴走支援を実施。