

成長と成熟が両立した未来の東京に  
相応しい新たな住宅政策の展開について

答申

令和3年11月26日  
東京都住宅政策審議会

## 目 次

はじめに .....	1
I 成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい住宅政策の考え方.....	3
1 東京における住宅政策の課題.....	3
2 これまでの住宅政策の評価と見直しの方向性の検討.....	4
3 成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい住宅政策の考え方.....	5
II 住宅政策の目指すべき目標と 2040 年代の姿.....	7
III 具体的な施策の方向.....	10
1 目標 1 新たな日常に対応した住まい方の実現.....	10
2 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.....	13
3 目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定.....	16
4 目標 4 住まいにおける子育て環境の向上.....	20
5 目標 5 高齢者の居住の安定.....	23
6 目標 6 災害時における安全な居住の持続.....	26
7 目標 7 空き家対策の推進による地域の活性化.....	30
8 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.....	33
9 目標 9 安全で良質なマンションストックの形成.....	36
10 目標 10 都市づくりと一体となった団地の再生 .....	39
IV 住宅市街地の整備の方向.....	42
1 住宅市街地整備の基本的方向.....	42
2 地域区分別の整備の方向.....	42
V 目標実現に向けた施策の進め方.....	47
1 多様な主体・分野との連携.....	47
2 行政における役割分担と連携.....	48
3 施策の進捗状況の把握と反映.....	48
参 考 資 料 .....	49

## はじめに

東京都住宅政策審議会は、令和2年7月30日、東京都知事から「成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について」の諮問を受けた。

これを受け、当審議会は、企画部会において専門的かつ集中的に調査審議を行い、その検討状況について報告を受けつつ、審議を進めてきた。

この間、東京都は新型コロナウイルス感染症の感染拡大や気候危機などの直面している課題に正面から向き合い、目指すべき「ビジョン」とその実現に向けた「戦略」を明らかにした「『未来の東京』戦略」を令和3年3月30日に公表した。また、国においては、新たな「住生活基本計画（全国計画）」を令和3年3月19日に閣議決定した。

こうした関連する動きも踏まえ、未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について、中間のまとめを行い、令和3年9月27日に公表した。成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい住宅政策の考え方や、住宅政策の目指すべき目標と2040年代の姿、具体的な施策の方向などについて提言案を示した。

その後、都民等から寄せられた意見も参考にしながら、更に検討を加え、このたび、その結果をとりまとめたので、ここに答申する。

本答申において使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

**○住宅**

特に限定して用いる場合を除き、戸建住宅・共同住宅、持家・借家など、建て方や所有関係を問わず、全ての住宅のこと。

**○住宅市街地**

住宅のみが立地する市街地を意味するのではなく、地域の商店街などを含めた市街地のこと。

**○公共住宅**

都営住宅及び東京都住宅供給公社が提供する一般賃貸住宅のこと（※）。

※東京都住宅基本条例第2条第1号の定義とは異なる。

**○公共住宅等**

公共住宅及び独立行政法人都市再生機構が提供するUR賃貸住宅のこと。

**○マンション**

特に限定して用いる場合を除き、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に定めるマンション（いわゆる分譲マンション）のこと。

# I 成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい住宅政策の考え方

## 1 東京における住宅政策の課題

住宅は生活の基盤であると同時に都市を形づくる重要な要素である。住宅のありようは、都民の生活の質はもとより都市の活力や景観、地域社会の維持形成とも密接に関連している。居住の場としても魅力を高めることが、東京の成長に欠かせない。

東京においては、人口のピークを間近に控え、少子高齢化、単身世帯の増加等の変化、ライフスタイルの多様化等が進んでいる。都内の住宅は量的には充足しているが、都民の住生活の場として有効に活用するためにはこうした変化により生じるミスマッチの解消が欠かせない。また、都内では、高経年マンションや居住目的のない空き家の増加、巨大地震が起きた場合に倒壊するおそれがある旧耐震基準の住宅ストックの残存等の課題がみられる。

新型コロナウイルス感染症の流行は、緊急事態宣言の発出など都民の生活に大きな影響を与えるとともに、生活環境や自然の豊かさを求めて郊外の居住地を選択する動きが見られるなど、住まいの選択にも影響を与えている。経済的に困窮した都民の居住の安定を確保するための対策とともに、感染症予防に配慮した生活が実現できる住宅・住環境の整備が求められている。例えば、テレワークの導入は、人流の抑制による感染症予防効果に加え、住宅で過ごす時間が増えるなどライフ・ワーク・バランスの向上にも寄与するものと期待されている。

また、近年、集中豪雨や台風等により、住宅への甚大な被害が毎年のように発生している。こうした災害の原因に気候変動があることが指摘されており、気候変動につながる温室効果ガスの排出を抑制するよう都民のライフスタイルを変えていく取組が求められている。

こうした課題を克服し、成長と成熟が両立した未来の東京をつくりあげていくために、住宅政策の一層の充実が求められている。

## 2 これまでの住宅政策の評価と見直しの方向性の検討

当審議会は、居住者の視点、住宅ストックの視点、産業・新技術の視点、持続可能なすまい・まちづくりの視点及び長期的な視点の5つの視点に立ち、東京における住生活をめぐる現状、これまでに講じてきた施策について議題とした。東京都では、平成29年3月に定めた第6次東京都住宅マスタープランに基づき施策を推進し、少子高齢化社会における住宅セーフティネットの強化などに着実に成果を上げてきたことを確認した。

また、当審議会は、高齢者、障害者、ひとり親世帯等に対する居住支援サービスやシェアハウスの提供を行っている者からのヒアリングを行い居住支援の現状を調査した。戸建て住宅やマンションを供給する事業者からのヒアリングを行い、住宅分野でのIoTなどの技術の開発や実装の状況を調査した。また、公共住宅事業者等からのヒアリングを行い、公共賃貸住宅供給の現状や団地再生・エリアマネジメント等の取組について調査した。いずれも都民の住生活の向上に資する活動であり、東京都としても適切に関わりながら、こうした活動をさらに都民生活の向上につなげていくべきであることを確認した。

さらに、東京都が令和3年3月に策定し、SDGsの目線に立って政策を展開することで持続可能な都市・東京を実現していくことなどを示した「『未来の東京』戦略」をはじめ、住宅政策と関連する都市整備、環境、福祉、防災等について議題とし、今後の東京都の住宅政策の方向性について検討した。

こうした調査審議を踏まえ、これまで進めてきた少子高齢化社会における住宅セーフティネットの強化などの成熟社会への対応を重視した取組を一層推進するとともに、今後は、新たにクローズアップされている成長の視点も取り込みながら住宅施策の更なる展開を図っていくべきことを提言する。

### 3 成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい住宅政策の考え方

#### (1) 住宅政策において重視すべき成長と成熟の視点

住宅政策は、都民生活に様々な形で関わりをもつことから、これからの住宅政策において重視すべき成長と成熟の視点を概観する。

東京の活力の源泉は「人」であり、一人ひとりが個性や能力を最大限に伸ばし、誰もが活躍できる東京を実現することが重要である。また、社会経済情勢の変化に対応しつつ東京が持続的な成長を実現するためには、労働生産性の向上を図り、資源循環型社会への変革を遂げることが必要である。

成長の視点からは、DXの推進が重要である。都民の生活の利便性を向上させるとともに、新しい働き方の普及や労働生産性の向上につながるよう住宅へのDXの導入を推進することが求められる。また、資源循環型社会の実現に向けて、環境性能が高い住宅ストックが形成され、住宅が流通する市場の整備が必要であり、住宅の新築やリフォームにおける省エネルギー化や、再生可能エネルギーの導入、既存住宅の流通の活性化が求められる。あわせて、炭素の固定化に資する住宅・建築物への多摩産材などの木材利用や再生可能エネルギーの利用拡大に向けた充電ステーションの整備なども求められる。

社会経済の変化に対応しつつ成長と成熟が両立した未来の東京をつくりあげていくためには、都民の居住の安定を確保することがより重要になる。このため、高齢者や障害者、ひとり親世帯など住宅の確保に配慮を要する都民の住宅セーフティネットの更なる充実が求められる。あわせて、高経年化する住宅ストックについて適切な更新を促し、住宅市街地を持続的に再生していくことも重要であり、既存住宅や空き家の有効活用、老朽マンションや団地の再生を進めるとともに、人口減少時代に相応しいまちづくりの取組が求められる。こうした中で生まれてきている住宅確保要配慮者に対する居住支援や住宅所有者やマンション管理組合を対象にしたサービスなど住生活に関連するサービスの健全な発展も求められている。

#### (2) 成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて

東京の住宅政策は、居住の場としての魅力を高めていくことにより都市に活力と安定をもたらす、東京の持続的な発展に寄与する役割を担っている。

東京都は平成28年度から「豊かな住生活の実現と持続」を基本方針として8つの目標と施策を掲げた第6次東京都住宅マスタープランに基づき、総合的かつ計画的な住宅施策を展開してきた。

これからは、こうした施策を一層進めるとともに、DXの推進やゼロ

エミッション化の実現に資するよう、より広い分野を住宅政策の対象とし、産業やサービスの担い手との連携を強化して取り組むべきである。

成長と成熟が両立した未来の東京に向けて、高齢者、障害者、ひとり親世帯などの居住の安定の確保、災害に強い住宅、空き家、マンション対策、住宅団地の再生などの分野において、社会の成熟化に対応した施策を強化すべきである。同時に、DXの導入等による新たな日常の実現、住宅市街地のゼロエミッション化などの分野において、成長に向けた新たな施策の展開を図るべきである。

「『未来の東京』戦略」においては、目指す2040年代の東京の姿として、「良質な住宅ストックが適切に供給され、住宅に困ることなく、誰もが安心して暮らすことができている」ことや、「様々な人が集い、交わり、悩みを分かち合える居場所が、公的住宅や空き家等を活用して数多く設けられている」、「子供の笑顔と子供を産み育てたい人が溢れ、家族の絆と社会が支える東京」、「ゼロエミッション東京」など、様々なビジョンが示されている。

これらを実現する上で、住宅政策が果たす役割は大きく、具体的には、住宅におけるDXの導入やゼロエネルギー住宅など質の高い住宅を安心して入手できる市場の整備や高齢者、子育て世帯、低所得者などの住生活を支えるセーフティネットの構築、都営住宅等のストックを活用したまちづくりや居場所の創出、空き家の所有者やマンション管理組合などによる主体的な住宅ストックの維持更新の推進、災害に備えた住宅・住宅市街地の形成といった観点からビジョンの実現に寄与することができる。

そのためには、これらのビジョンを踏まえて、都民の住生活における2040年代の姿をより詳細に明らかにするとともに、そこから逆算して、現在からそこに至る道筋を定めて施策を推進していくことが重要であり、具体的には、以下に示す目指すべき目標を掲げてそれぞれの2040年代の姿に向けて、新たな住宅政策を展開していくべきである。

## II 住宅政策の目指すべき目標と 2040 年代の姿

成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい住宅政策の考え方を踏まえ、以下に目指すべき 10 の目標と 2040 年代の姿を示す。

### 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。

### 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。
- 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、国籍、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相応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、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

いる。

#### 目標 6 災害時における安全な居住の継続

- 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。
- 被災後に応急仮設住宅が速やかに供給され、都民の居住の確保が円滑に進む体制が強化されている。

#### 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、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家が適切に除却されることにより、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が進展し、設計や施工の効率化や建設技能の円滑な承継が進んでいる。

#### 目標 9 安全で良質なマンションストックの形成

- 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。
- 団地の建替えに併せたまちの再生や、建替え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地域の拠点が形成されている。

### Ⅲ 具体的な施策の方向

#### 1 目標 1 新たな日常に対応した住まい方の実現

##### (1) 新たな日常に対応した住まい方の状況

新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、テレワークが急速に普及するなど都民の生活や働き方が変化している。

令和3(2021)年9月の都内企業(従業員30人以上)のテレワーク導入率は6割を超え、テレワークを実施した社員数は約5割に達している<sup>1</sup>。住宅内でテレワークを実施する場所はリビングダイニングが最も多く<sup>2</sup>、テレワークをスムーズに行う上での課題として、部屋や机などの物理的環境やWi-Fiなどの通信環境の整備が多く挙げられており、こうした課題に対応した住宅・住環境の整備が求められている<sup>3</sup>。

また、デジタル化の進展により、身の回りのあらゆるものがネットワークにつながるIoTの普及やAI等を活用した新しいサービスの提供などにより住宅において様々なサービスが提供され、利用できる環境が整備されつつある。情報セキュリティの確保等に留意しながら、こうした新たな技術を生かして、新たな日常に対応した住まい方を実現し、都民の住生活の向上につなげていくことが求められている。

##### (2) 施策の方向性

新たな日常の定着や場所を選ばない働き方の実現に向けて、住宅・住宅市街地に働く場としての機能を導入するなど都民ニーズを捉えた施策を推進するため、テレワークがしやすい環境を備えた住宅の普及や、周辺環境への影響等を考慮しながら、住宅市街地でのシェアオフィスの整備などを促進していく必要がある。

また、住宅分野への新たな技術の導入や行政手続のデジタル化を積極的に進め、都民の住生活の利便性や豊かさの向上や安全・安心の確保、行政のクオリティ・オブ・サービスの向上につなげていく必要がある。

---

<sup>1</sup> 「テレワーク実施率調査結果」(2021年10月7日) / 東京都産業労働局

<sup>2</sup> 「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態」調査(2020年5月22日) / 株式会社リクルート住まいカンパニー

<sup>3</sup> 「第6回 働く人の意識に関する調査「調査結果レポート」」(2021年7月16日) / 公益財団法人日本生産性本部

### ① 新たな日常に対応した住宅の普及

- ・在宅で働く生活スタイル、感染症予防や健康意識の高まりなど、住宅・住まい方に対する都民ニーズの変化を取り入れるとともに、環境配慮への要請、IoT技術の進歩などを踏まえて住宅性能向上に取り組む民間の事業者の中から、ポストコロナ時代の東京のライフスタイルにふさわしい新たな住宅モデルの提案を広く募った上で、その実証や情報発信に取り組むなど普及を図るべきである。また、新たな住宅モデルを東京都が推進する各種の住宅制度に反映させるべきである。
- ・公共住宅において、テレワークなど新たな日常に対応した環境整備を進めるとともに、高齢単身者の増加などの課題に対して、居住者の見守りに新しい技術を活用する取組などを一層加速すべきである。

### ② 新たな日常に対応した住環境の整備

- ・公共住宅において、5Gアンテナ基地局の設置を促進するなど、近隣地域を含めた住環境整備にも資するストック活用を一層進めるべきである。特に、公社住宅において、高齢者の引きこもり防止や地域コミュニティの活性化を目的とした自動運転技術を活用した移動支援など、先端技術を活用したモデル的な取組を進め、他の公共住宅や民間住宅への展開を図るべきである。
- ・空き家について、新たな働き方支援に資するようコワーキングスペースなどに改修して活用する取組を支援すべきである。
- ・住宅市街地でのシェアオフィス等の需要を踏まえ、都市計画による対応とともに、周辺の住環境への影響等を考慮しながら、建築基準法の用途許可制度の活用について検討すべきである。
- ・新型コロナ禍を契機としたテレワークの普及等にみられる住まい方・働き方の多様化など、社会情勢の変化に柔軟に対応し、建物の用途変更等が円滑にできるよう、防火・避難上の安全性等の確保に配慮しつつ、東京都建築安全条例の規制の見直しを検討すべきである。

### 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について、都民サービスの向上と募集事務等の効率化を図るため、デジタル化を推進すべきである。
- ・宅地建物取引業免許等の申請や、建築確認等の建築行政手続について、申請者等の利便性の向上と事務の効率化を図るため、デジタル化を推進すべきである。
- ・テレビ会議を活用した工事進捗会議や、モバイル端末等を活用した遠隔での施工管理を導入し、公共住宅の工事の効率化を図るべきである。
- ・住宅の立地や分布状況、地域特性等を踏まえて住宅施策を企画立案するに当た

っては、地理空間情報などのデジタル技術の積極的な活用を検討すべきである。

## 2 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

### (1) 脱炭素社会の実現に向けた現状

東京都は2050年までにCO<sub>2</sub>排出量を実質ゼロにする「ゼロエミッション東京」の実現を掲げ、2030年までにCO<sub>2</sub>の50%削減を目指すとともに、脱炭素社会に向けた取組を進めている。

都内のエネルギー消費量は、2000年度頃にピークアウトしているが、全体の3割を占める家庭部門<sup>4</sup>の削減幅は他部門と比較して小さい。また、住宅の省エネルギー設備等の設置状況を見ると、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓を一部でも設置している住宅は全体の10.6%、太陽光を利用した発電機器を設置している住宅は全体の1.4%と低い設置状況にある<sup>5</sup>。

住宅において消費されるエネルギーの半分以上が冷暖房・給湯であることから、断熱性能を向上させるとともに、太陽光発電など再生可能エネルギーを導入していくことが求められている。

また、太陽光発電の自家消費を最大化するための蓄電池の設置や地域での再生可能エネルギーのシェア等が進むことが求められている。さらに、CO<sub>2</sub>の吸収にも資する緑豊かな住宅市街地の形成や炭素を固定する木造住宅の一層の普及、ゼロエミッションビークル(ZEV)<sup>6</sup>の導入拡大に向けた充電設備の設置など、ゼロエミッション化に向け、様々な方面から取り組むことが求められている。

### (2) 施策の方向性

住宅のゼロエミッション化に向け、省エネルギー性能に優れ、太陽光パネルを設置した環境性能の高い住宅の普及を促進する必要がある。こうした住宅は、居住者の健康に良い影響を与えるとともに、災害時にも自ら再生可能エネルギーを確保することにより都市のレジリエンス機能<sup>7</sup>を向上させるものである。

また、再生可能エネルギーの利用拡大に加えてCO<sub>2</sub>の吸収にも資する緑の整備など、住宅市街地のゼロエミッション化に向けた取組を推進する必要がある。

#### ① 住宅のゼロエミッション化

<sup>4</sup> 「都における最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量総合調査」(2019年度速報値) / 東京都環境局

<sup>5</sup> 「平成30年住宅・土地統計調査」 / 総務省

<sup>6</sup> 走行時に二酸化炭素等の排出ガスを出さない電気自動車(EV)や燃料電池自動車(FCV)、プラグインハイブリッド自動車(PHV)(東京都環境局ホームページより引用)

<sup>7</sup> 自然災害による停電時等においても、蓄電や創電により自立的にエネルギーを確保することができる等、災害時にも居住を継続することができる住宅・住宅地の機能のこと / 住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月19日)から引用

- ・住宅のゼロミッション化に向け補助、規制・誘導、住宅生産者への働きかけなど総合的な対策を推進すべきである。
- ・新築住宅については、Z E H<sup>8</sup>やL C C M住宅<sup>9</sup>等のCO<sub>2</sub>の排出量削減に寄与する性能の高い住宅の標準化を推進すべきである。また、東京の地域特性を踏まえた省エネルギー性能の高い住宅を普及させるため、東京都が定める基準を満たす「東京ゼロエミ住宅」の更なる普及を推進すべきである。
- ・既存住宅については、都民に対するきめ細かな普及啓発や支援により、リフォーム等の機会を活用しながら、断熱性能の向上や高効率な設備への取り換えなどの省エネ改修や再生可能エネルギーの利用及び導入を促進すべきである。
- ・太陽光発電などの再生可能エネルギー利用設備や蓄電池の設置、Z E Vを活用してエネルギーの共有・融通を図るV 2 H（ビークル・トゥ・ホームシステム）<sup>10</sup>の普及、省エネルギー性能の高い設備や家電の導入等を推進すべきである。あわせて、住宅用太陽光発電設備の維持管理上の注意点や保守点検の重要性に関する啓発に取り組むとともに、太陽光発電設備の3 R（リデュース・リユース・リサイクル）を促進する仕組みを構築するなど、都民が安心して太陽光発電等を利用できるよう必要な情報提供等に努めるべきである。
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律について、その周知を図るとともに、規制・誘導措置の的確な運用を図るべきである。また、国における検討の動向を踏まえて、東京都として住宅・建築物における省エネルギー対策を検討すべきである。
- ・都民が環境に配慮した住宅の情報を得られるよう、省エネルギー性能等について、分かりやすい等級や数値などで示す住宅性能表示制度を普及促進し、環境に配慮した住宅の普及を図るべきである。
- ・東京都地域住宅生産者協議会等と連携し、中小住宅生産者に対して断熱改修や太陽光発電の導入等に係る技術力の向上を支援すべきである。
- ・公共住宅は、民間住宅を先導し、ゼロエミッション化に取り組む必要があるため、その建替えに当たっては、居住者の健康確保にも資する断熱性能など省エネルギー性能を確保するとともに、自家消費が可能な建物については、太陽光パネルの設置容量拡大を図るべきである。また、既存の公共住宅についても

<sup>8</sup> 外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅（国土交通省ホームページより引用）

<sup>9</sup> 建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO<sub>2</sub>に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO<sub>2</sub>排出量も含めライフサイクルを通じてのCO<sub>2</sub>の収支をマイナスにする住宅（国土交通省ホームページより引用）

<sup>10</sup> EV・PHV車両に搭載された電池に充電された電気を、住宅で利用したり、太陽光発電システムで発電した電気を自動車に充電するためのシステム（東京都地球温暖化防止活動推進センターホームページより引用）

ストックの活用期間も勘案しつつ、改修等の機会を捉えて、共用照明のLED化や給湯設備の更新、太陽光パネルの設置など省エネルギー化、再生可能エネルギーの利用に一層取り組むべきである。

## ② 環境に配慮した住宅市街地の形成

- ・公共住宅ストックを活用して、住宅内の駐車場に電気自動車用充電設備を設置し、居住者はもとより地域住民の利用を促進するとともに、都内におけるゼロエミッション化に向けた取組を加速するため、公共用の充電器の設置にも積極的に取り組むべきである。
- ・再生可能エネルギーについて、自家消費を促進するとともに、地域において無駄なく利用する再生可能エネルギーシェアリングなどに取り組むべきである。
- ・民間開発について、建築物環境計画書制度や都市開発諸制度等を活用し、断熱性能や省エネルギー性能の高い住宅等の整備や、電気自動車等の充電設備の設置、地域冷暖房や再生可能エネルギーの導入を誘導すべきである。
- ・地球温暖化防止につながる森林の循環（伐採、利用、植栽、保育）を図り、森林の持つ多様な機能を発揮させるため、住宅への木材の使用促進に向けて、業界団体と連携した都民への普及啓発等に取り組むとともに、公共住宅での使用量の拡大に努めるなど、多摩産材をはじめとする国産木材の利用の促進を図るべきである。

## ③ 緑豊かな住宅市街地の形成

- ・公園や緑地等の計画的な整備を促進し、緑豊かで潤いのある住宅市街地を形成すべきである。
- ・生産緑地や地域に残る屋敷林などの私有地の緑について、特定生産緑地の指定や区市町村の保存樹林の指定等を促進し、緑豊かで潤いのある住環境を形成すべきである。
- ・景観法に基づく届出や、東京都景観条例に基づく事前協議などを通じ、統一感があり、落ち着きと潤いのある住環境の形成・保全を促進するよう引き続き誘導すべきである。
- ・公共住宅の建替えに併せた緑化の推進や、様々な人が集えるコミュニティ農園を通じた居場所の創出など、その用地を活用して、新たな緑、地域に開かれた緑の創出に取り組むべきである。

### 3 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

#### (1) 住宅確保に配慮を要する都民の住まいの状況

住宅は、都民が市場において自力で確保することが基本であるが、①低所得・低資産であるなど経済力が低いこと、②世帯の特性に適した住宅が市場で十分に取引されていないこと、③社会関係力が弱いなどの属性等により入居制限を受けやすいことや、自力では的確な選択が困難なことなどから、市場で適正な水準の住宅を円滑に確保することが難しい場合がある。

具体的には、低所得者等は、経済的理由から自力で適正な水準の住宅を確保することが困難である。ひとり親世帯は、経済的に困窮していることも多く、就労や子育てに不安を抱え、住宅確保に苦慮している場合がある。高齢者については、バリアフリー化された住宅が市場で十分に取引されていないことや、死亡事故や認知症等によるトラブルに対する不安等から、賃貸住宅の貸主側から入居を拒まれやすいといった状況がある。障害者については、施設入所・入院から地域での自立した生活への移行促進が求められているが、バリアフリーや必要な仕様を有する住宅が市場で十分に取引されておらず、事故やトラブルに対する不安等により、貸主側から入居を拒まれやすい状況がある。

こうした住宅の確保に配慮を要する都民については、就労支援、子育て支援、生活支援、地域包括ケアシステムの構築や、自立支援などの福祉サービスや雇用施策と連携した居住支援が求められている。

東京都は、都営住宅を中核とした重層的な住宅セーフティネットの構築を進めている。また、東京都は住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を定め、住宅確保要配慮者の範囲を、法令で定める低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者、外国人などに加え、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBTなどを含め広く設定している。同法に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（東京ささエール住宅）の登録を行っており、令和3（2021）年9月時点で約4万戸が登録されている。令和3（2021）年9月末時点で、居住支援協議会は都内26区市で設立され、東京都が指定を行っている居住支援法人は40法人あり、賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談などの入居支援や入居後の生活支援が行われている。

東京都住宅供給公社や独立行政法人都市再生機構においては、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、入居機会の確保のための取組が実施されている。

## (2) 施策の方向性

住宅セーフティネットの中心的役割を担う都営住宅をはじめとする公共住宅等の積極的な活用に加え、民間賃貸住宅を活用するための施策等を実施することにより、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である。

そのため、引き続き低額所得者向けの都営住宅について、住宅に困窮する都民に的確に供給しその機能を十分に発揮させることに加え、主として中堅所得者向けとしての性格が強かった公社住宅について、今後は、住宅確保要配慮者向けとしての性格を重視するとともに、現在のストックを最大限に活用していくことで、重層的な住宅セーフティネット機能の一翼を担っていくべきである。また、要配慮者の入居を拒まない住宅や要配慮者専用の住宅である東京ささエール住宅、要配慮者の賃貸住宅への入居や生活を支援する居住支援法人、要配慮者への居住支援を担う関係者が集う居住支援協議会などの枠組みを活用した取組を促進する施策が求められている。

これらに加えて、就労・子育て・自立・生活支援や福祉サービスなどの提供の促進を図るとともに、最後のセーフティネットである生活保護制度や、第二のセーフティネットである生活困窮者自立支援法等の生活・就労支援制度との連携により、重層的な住宅セーフティネット機能を強化していくことが必要である。

### ① より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給

- ・住宅ストック全体が量的に充足している中で、今後、人口が減少する見込みであることから、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、引き続き、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていくべきである。
- ・都営住宅は、優先入居制度（ポイント方式、優遇抽せん、特別割当）や、関連施策と連携した住宅の提供（TOKYOチャレンジネット等）等を活用して、より住宅困窮度の高い世帯の入居を進めるべきである。また、住宅困窮度をより的確に反映できるよう優先入居制度の見直しを検討すべきである。

### ② 公共住宅の有効活用

- ・都営住宅の入居対象世帯について、近年進む高齢化・世帯の単身化等を考慮し、世帯構成や住まい方の変化への対応のため、親族でない者同士が都営住宅で共に暮らす仕組みの具体化に向けて取り組むとともに、大学と連携した学生による地域コミュニティの支援を実施すべきである。
- ・公共住宅の既存ストックの有効活用を図るため、効率的な維持管理により、長寿命化を図るとともに、耐震改修や老朽化した団地の建替えを計画的に進めるべきである。

- ・公共住宅の建替えによる創出用地の福祉インフラ整備等への活用を進めるとともに、空き店舗等を地域のニーズに応じた生活支援施設等として活用すべきである。
- ・都施行型都民住宅について、地域の住宅需要や住宅の立地条件等を踏まえ、将来に向けたストックの有効活用策を検討すべきである。
- ・区市町村や独立行政法人都市再生機構と連携して、住宅確保要配慮者に対する住宅の供給を的確に行っていくべきである。
- ・新型コロナウイルス感染症の感染拡大などによる急激な社会状況の変化に対応し、公共住宅の機動的な提供を行うべきである。

### 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については、住宅セーフティネット制度の普及啓発や貸主の不安軽減策等を効果的に実施するとともに、住宅登録の面積基準の緩和を維持することで、供給を促進していくべきである。また、他の行政分野との政策横断的な連携に加え、まちづくりとの連携や民間事業者に対するインセンティブも検討すべきである。
- ・東京ささエール住宅の供給に当たっては、都内の各地域で、地域の実情や要配慮者の特性に応じ、立地、面積、家賃やバリアフリー化の設備等において、多様なニーズに対応したバリエーションのある住宅となるよう支援すべきである。とりわけ、DXの推進に向けた設備の改善など、要配慮者の安全性や住宅の利便性の向上に取り組むべきである。
- ・要配慮者のみが入居可能な東京ささエール住宅の専用住宅は、より要配慮者の居住の安定に資するものであり、より多くの区市町村において家賃低廉化補助や改修費補助が実施されるよう積極的に働きかけることなどにより、一層の供給促進に向けて取り組むべきである。

### ④ 住宅確保要配慮者の居住支援

- ・地域の実情に応じたきめ細かな支援体制を構築するため、不動産団体や居住支援法人、福祉関係団体など、多様な主体が参加した区市町村居住支援協議会の設置を更に促すとともに、区市町村において、これら関係団体が連携して、住まい探しや生活支援の相談を含めた総合的な相談体制を構築できるよう支援していくべきである。また、居住支援協議会の活動活性化に向けた支援に取り組むべきである。
- ・要配慮者の幅広いニーズに対応できるよう居住支援法人の指定を推進するとともに、要配慮者の居住の質の向上を図るため、居住支援法人等が住宅相談や住み替え支援など要配慮者のニーズに応じて適切な居住支援を行えるよう、居

住支援サービスの充実に取り組むべきである。また、要配慮者が必要な情報に容易にアクセスできるよう、福祉団体等と連携したアウトリーチ型の情報提供に取り組むべきである。

#### ⑤ 居住環境のバリアフリー化の促進

- ・障害者や高齢者、子育て世帯が安心して生活できる居住環境の実現に向けて、住宅のバリアフリー化を進めるとともに、住宅の近傍におけるバリアフリーな居住環境の整備などの支援も促進すべきである。

## 4 目標4 住まいにおける子育て環境の向上

### (1) 子育て世帯の状況

東京都における合計特殊出生率は、平成 17 (2005) 年の 1.00 を底に令和元 (2019) 年は 1.15 へと微増しているが、人口維持に必要な水準である 2.07 を大きく下回っている<sup>11</sup>。

夫婦に尋ねた理想的な子供の数の平均値が 2.32 人であるのに対し、実際の子供数の平均値は 1.68 人となっており、理想の子供数を持たない理由として「子育てや教育にお金がかかりすぎるから」、「自分の仕事に差し支えるから」、「家が狭いから」を挙げる人も多い<sup>12</sup>。

夫婦と 18 歳未満の者からなる世帯の約 40% (持家では約 20%、借家等では約 70%) が 70 m<sup>2</sup>未満の住宅に住んでいる。また、都内の民営借家の面積は、49 m<sup>2</sup>未満のものが約 8 割を占めており、十分な面積の確保が難しい状況にある<sup>13</sup>。

両親のいる世帯の共働き率は 6 割を超え、5 年前の調査と比較して約 8% 増加している<sup>14</sup>。

日常生活の事故による乳幼児 (0 歳から 5 歳まで) の救急搬送は、約 7 割が住宅等で発生しており、子育てに配慮した設備など住宅内の安全性の確保が求められている<sup>15</sup>。

子育て世帯、特にひとり親世帯は、経済的に困窮していることも多く、就労や子育てに不安を抱え、民間賃貸住宅への入居を拒まれ住宅確保に苦慮している場合がある。こうしたひとり親世帯に対して、入居支援や就労支援などを行う居住支援法人等がある。

東京都は、子育てに適した住宅の供給を促進するため「子育てに配慮した住宅のガイドライン」<sup>16</sup>を策定するとともに、「東京都子育て支援住宅認定制度」<sup>17</sup>により子育てしやすい環境づくりを行っている優良な住宅を認定しており、認定戸数は、令和 3 (2021) 年 7 月時点で 1,598 戸となっている。

### (2) 施策の方向性

<sup>11</sup> 「令和元年東京都人口動態統計年報」／東京都福祉保健局、「令和元年人口動態統計」／厚生労働省

<sup>12</sup> 「第 15 回出生動向基本調査」(平成 27(2015)年)／国立社会保障・人口問題研究所

<sup>13</sup> 「平成 30 年住宅・土地統計調査」／総務省

<sup>14</sup> 「平成 29 年度東京都福祉保健基礎調査「東京の子供と家庭」」／東京都福祉保健局

<sup>15</sup> 「救急搬送データからみる日常生活事故の実態」(平成 30(2018)年)／東京消防庁

<sup>16</sup> 子育てに適した広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した住宅の整備について東京都がまとめたもの (平成 28(2016)年 2 月)

<sup>17</sup> 居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度 (平成 28(2016)年 2 月開始)

子育てに適した民間住宅の供給促進、公共住宅の建替え等に当たっての子育て支援施設の整備促進、近居や多世代同居の促進などにより、多様な世代によるコミュニティの中で、子供が健やかに育つことができ、子供を産み育てようと思えるような子育てしやすい環境を充実していく必要がある。

### ① 子育て世帯向け住宅の供給促進

- ・「子育てに配慮した住宅のガイドライン」について、子育て世帯のテレワーク促進など新たな日常への対応も踏まえて見直し、普及啓発を行うほか、ガイドラインに示す配慮事項に対応した住宅の更なる整備促進のために必要な支援を検討すべきである。
- ・既存住宅も含め子育て世帯が良質な住宅を安心して選択できる環境整備に向け、「東京都子育て支援住宅認定制度」の見直しを検討するとともに、制度の住宅市場における魅力向上や広報の更なる充実等による認知度の向上を図るべきである。
- ・子育て世帯を含む住宅確保要配慮者の入居を拒まない東京ささエール住宅の供給を促進すべきである。また、供給の促進に当たっては、立地やバリアフリー化などの設備、家賃、面積等で子育て世帯の居住に適したバリエーションのある住宅が都内の各地域で供給されるよう効果的な支援策を検討すべきである。
- ・子育て世帯の居住支援を行う居住支援法人の指定を推進し、居住支援サービスの充実に取り組むべきである。
- ・空き家の有効活用などにより、子育て世帯が人数や構成に応じた規模等の住宅に住み替えられるようにすべきである。
- ・公共住宅において、子育て世帯等の優先入居などにより、子育て世帯の居住の安定に向けた入居機会の確保を推進すべきである。特に、公社住宅においては、「東京都子育て支援住宅認定制度」の認定を取得するなど、子育て世帯向けの住宅の供給を図るべきである。

### ② 子育てに適した住環境の整備

- ・「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の普及により地域コミュニティの醸成を促進するなど、区市町村等と連携し、子育て世帯がいきいきと暮らすことができる地域特性に応じた魅力ある住環境を整備すべきである。
- ・公共住宅において、建替え等により創出される用地を活用し、地元自治体と連携して保育所など地域に必要な子育て支援施設の整備を進めるほか、子育て世帯等も含め地域の交流の場となる居場所づくりを進めるべきである。

### ③ 近居や多世代同居の促進

- ・公共住宅において、世代間で助け合いながら子供を育てることができるよう、親世帯と子世帯との近居や多世代同居を支援するための制度が一層活用されるよう取り組むべきである。特に公社住宅において地域コミュニティの核となるモデル拠点づくりを通して、地域で多世代が循環する社会を構築していくべきである。

## 5 目標5 高齢者の居住の安定

### (1) 高齢者の状況

令和2(2020)年から令和12(2030)年にかけて、都内の高齢者(65歳以上)は約324万人から約337万人へと増加することが見込まれている<sup>18</sup>。同時期に、後期高齢者(75歳以上)は、約170万人から約191万人へ、高齢者単独世帯は約88万世帯から約97万世帯へ、高齢夫婦世帯は約60万世帯から約62万世帯へとそれぞれ増加が見込まれている<sup>19</sup>。

高齢者のいる世帯は、平成30(2018)年には約223万世帯(全世帯の約32.8%)であった。共同住宅の共用部分のバリアフリー化率は約21%、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は約43%にとどまっております<sup>20</sup>、一層のバリアフリー化が求められている。また、住宅の断熱性能が高齢者等の健康に影響を与えることが明らかになっており、住宅の断熱性能の向上が求められている。

高齢者の増加により介護のニーズが高まることが見込まれる。また、単身高齢者の増加により日常の安否確認等のサービスに対するニーズが高まることが見込まれる。高齢期を迎えて支援が必要になっても住み慣れた地域で生活できるよう、適切な医療・介護・予防・生活支援・住まいが一体的に提供される地域包括ケアシステムを地域の実情に応じて構築することが求められている。

一方で、高齢者の寿命、特に介護が必要となるまでの期間を示す健康寿命は、平成28(2016)年の調査で男性72.14歳、女性74.79歳となっており、平成13(2001)年から2、3歳程度延びるなど、介護に対する高齢者のニーズが多様化している<sup>21</sup>。

特別養護老人ホーム、高齢者向け住宅、有料老人ホーム等の高齢者向け住まいを希望する高齢者も多い。バリアフリー化され、安否確認や生活相談サービスが提供される賃貸住宅であるサービス付き高齢者向け住宅は都内で約1万6千戸登録されている(令和2(2020)年度末現在)。

また、事故等の不安から単身高齢者等の入居が制限される場合があることから、居住支援法人等による賃貸住宅への入居支援や入居後の生活支援のほか、入居を制限しない東京ささエール住宅の登録の促進等により、居住の安定の確保が求められている。

### (2) 施策の方向性

<sup>18</sup> 「東京都昼間人口の予測」(令和2年3月) / 東京都総務局

<sup>19</sup> 「東京都世帯数の予測」(平成31年3月) / 東京都総務局

<sup>20</sup> 「平成30年住宅・土地統計調査」 / 総務省

<sup>21</sup> 第11回健康日本21(第二次)推進専門委員会 資料 / 厚生労働省

高齢者が、住み慣れた地域において多様な世代によるコミュニティの中で安心して住み続けることができるよう、地域包括ケアシステムの構築に向け、バリアフリー化され生活支援サービスを備えるなど高齢者のニーズに応じた住宅の供給を、地域の実情を踏まえ、各地で促進する必要がある。また、公共住宅において、建替え等に当たっての高齢者福祉施設等の整備促進、安否確認や見守り、地域の交流の場となる居場所づくりなどを進める必要がある。さらに、高齢者向け住宅等への円滑な転居、近居や多世代同居を容易にする環境整備などを進める必要がある。

### 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

- ・高齢者が安心して生活できる住宅の確保に向けて、住宅のバリアフリー化を促進すべきである。特に、量的に住宅ストックが充足している中、共同住宅の共用部分のバリアフリー改修や、エレベーター設置等を促進するなど、既存ストックの性能向上への取組を推進すべきである。
- ・高齢者の健康、長寿実現の観点から、ヒートショック対策を含めた、住宅の温熱環境の向上を図るため、その重要性を都民へ周知するとともに、既存ストックの断熱改修の促進や設備による改善等を進めるべきである。
- ・公共住宅については、建替え等により創出される用地を活用し、地元自治体と連携して高齢者福祉施設等、地域に必要な福祉施設の整備を促進すべきである。また、バリアフリー化、安否確認や見守り、買い物弱者支援に加え、今後は更に、高齢者の生きがいや健康づくり、社会参加にも資するよう、地域の交流の場となる居場所づくりを進めるなど、地元自治体とも連携し、地域で高齢者を支える仕組みの整備を促進すべきである。

### ② 民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進

- ・これまで、サービス付き高齢者向け住宅や高齢者向け優良賃貸住宅など、民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給が促進されてきたが、さらに、高齢者の多様なニーズへの対応や長く健康でいられるための環境、設備の整備に配慮しながら、住宅確保要配慮者の入居を拒まない東京さきエール住宅の登録促進などにより、高齢者向けの住宅供給を図るべきである。
- ・バリアフリー化などの住宅の質を確保するとともに、緊急通報や安否確認などの生活支援サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅及び一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅の供給を、新規事業者の参加を促しながら、地域の実情を踏まえ、各地で促進すべきである。
- ・サービス付き高齢者向け住宅における I o T などを活用したサービスの提供に対応する支援など、新技術の活用を図りつつ、区市町村への支援や立地に応

じた補助などにより、地域の実情に即した住宅の供給を促進すべきである。

- ・高齢者の居住支援を行う居住支援法人の指定を推進し、家賃債務保証や、安否確認、緊急通報など居住支援サービスの充実や活用促進に取り組むべきである。

### ③ 高齢者の円滑な住み替えの支援

- ・公共住宅において、世代間で助け合いながら安心して生活できるよう、親世代と子世代の近居や多世代同居を支援するための制度が一層活用されるよう取り組むべきである。また、公社住宅では、ライフスタイルの変化に合わせ、居住者の希望に応じて、より低廉な家賃の住宅に円滑に住み替えできるよう支援すべきである。
- ・高齢者のライフステージの変化に合わせた住替え支援を行うとともに、住宅と福祉が連携して相談に対応する区市町村や居住支援協議会の取組を支援すべきである。

## 6 目標6 災害時における安全な居住の持続

### (1) 災害をめぐる状況

都内においては、マグニチュード7クラスの首都直下地震が今後30年以内に約70%の確率で発生すると予測されている。また、首都直下地震では、都内で死者最大約9,700人の人的被害が生じ、約30万棟の建物被害、約18%の停電率など甚大な被害が発生するとされている<sup>22</sup>。

平成30年住宅・土地統計調査を基に都内における住宅の耐震化率を算出すると、令和元(2019)年度末時点の耐震化率は、戸数ベースで92.0%と見込まれる<sup>23</sup>。

震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域である木造住宅密集地域は平成28(2016)年の約13,000haから令和2(2020)年では約8,600haに減少している<sup>24</sup>。市街地の燃えにくさを表す不燃領域率は地域の状況によって差がある。

令和元(2019)年10月、令和元年東日本台風(台風第19号)により東日本を中心に記録的な大雨となり、4河川10か所で護岸が崩壊する被害が発生した。今後、気候変動により降雨量、洪水流量がさらに増大することが示されている<sup>25</sup>。東京東部地域は、海面水位よりも低い、いわゆるゼロメートル地帯が広範囲に広がっている。洪水等によりひとたび堤防が決壊すると、広範囲で浸水被害が発生し、地域によっては浸水継続時間も2週間以上となると想定されている。<sup>26</sup>

さらに、地震に伴う液状化や山間部などでの土砂災害、沿岸部や区部東部の低地帯、島しょ地域における、津波や堤防等の決壊による被害が懸念されている。

### (2) 施策の方向性

災害時においても都民の安全な居住を持続するためには、「自助」及び「共助」の理念に立つ都民と「公助」の役割を果たす行政とが、それぞれの責任と役割を明らかにした上で、連携を図っていくことが不可欠である。

このため、ハード・ソフト両面において、公民が一体となって災害に強い住宅・住宅市街地を形成するなど、被害の軽減に向けた取組を更に推進するとともに、

<sup>22</sup> 「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」(平成24年4月18日) / 東京都総務局

<sup>23</sup> 「東京都耐震改修促進計画」(令和3(2020)年3月一部改定) / 東京都都市整備局

<sup>24</sup> 「防災都市づくり推進計画基本方針」(令和2(2020)年3月) / 東京都都市整備局

<sup>25</sup> 「気候変動を踏まえた治水計画のあり方」提言(令和3年4月改訂) / 気候変動を踏まえた治水計画に係る技術検討会(国土交通省)

<sup>26</sup> 「大規模水害対策に関する専門調査会報告」(平成22年4月) / 中央防災会議 大規模水害対策に関する専門調査会(内閣府)

災害時における居住の継続や早急な復旧・復興への備えを進める必要がある。

### ① 地震に対する住宅の安全性の向上

- ・所有者が住宅の耐震化に主体的に取り組むことができるよう、技術的支援や普及啓発などの取組を行うとともに、区市町村が実施する耐震化の取組に対して支援を行うことで、引き続き、住宅の耐震化を促進すべきである。
- ・戸建て住宅等については、老朽化の進行を踏まえ、除却による耐震化を積極的に促進するとともに、区市町村による所有者への積極的な働きかけを更に促進すべきである。
- ・マンションについては、「管理状況届出制度」により把握した情報を分析・活用し、管理組合の状況に応じた普及啓発や支援を強化するなど、効果的・集中的に耐震化を促進すべきである。
- ・緊急輸送道路の機能の確保など、地域の課題解決にも寄与するマンション再生の取組について重点的に促進すべきである。
- ・都営住宅については、「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づき、分譲店舗が併設されている住棟の耐震化を進めるため、店舗所有者との合意形成を加速させ、着実に耐震化を実施すべきである。
- ・家具類の転倒防止や感震ブレーカーの設置等の防災対策の重要性について、普及啓発を強化し、地震時の住宅内での安全性を向上させるべきである。

### ② 木造住宅密集地域の改善

- ・敷地の細分化防止や建築物の不燃化を図り、木造住宅密集地域の改善を継続的に促進すべきである。
- ・都営住宅の建替え等により創出した用地を活用し、木造住宅密集地域における駅前広場や道路・公園の整備、住宅の共同化などを促進するとともに、建替えにより空地を確保し、避難場所の確保を進めるべきである。

### ③ 風水害への対策

- ・「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」の実現に向けて、国や地元区等と一体となり、地域ごとの水害リスクを踏まえた高台まちづくりの在り方の検討や実践を推進すべきである。
- ・中高層住宅の浸水被害を軽減させるため、「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」<sup>27</sup>や「マンション管理ガイドブック」を周知するとともに、浸水リスクの低い場所へ電気設備を設置させるための更なる方策を国や区市

---

<sup>27</sup> 国土交通省及び経済産業省がとりまとめたガイドライン（令和2年6月）

と検討すべきである。

- ・戸建住宅等において、地域特性を踏まえた効果的な浸水対策が進むよう、住宅立地の規制誘導策など都市計画手法との連携も考慮しつつ、必要な対応を検討すべきである。
- ・都営住宅の建替えに当たり地元区市町と災害時の対策について協議を行うとともに、区市町において進めている水害時の緊急的な避難スペースの確保についても都営住宅を活用すべきである。
- ・地域の状況に合わせ、河川や下水道の整備、浸透ますの設置などの流域対策やまちづくりなどにより、水害対策を着実に推進すべきである。

#### ④ 災害に強いまちづくり

- ・ハザードマップや地域危険度など地域の災害リスクに関する情報を、地図データを活用しながら、都民に対してわかりやすくワンストップで情報発信していくべきである。
- ・土砂災害警戒区域等に指定された区域について見直し調査の実施及び調査結果の周知、区市町村と連携した警戒避難体制の確立のための支援、土砂災害警戒区域等の既存不適格住宅の除却や移転、安全性確保への支援などにより、土砂災害への対策を進めるべきである。
- ・「東京都無電柱化計画（改定）」に基づき、区市町村等が実施する無電柱化とも連携し、都内全域で面的な無電柱化を推進していくべきである。その際、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進めるべきである。
- ・「液状化による建物被害に備えるための手引」や「東京都 建物における液状化対策ポータルサイト」を活用し、建築物の液状化対策に関する普及啓発を更に進めるべきである。また、都内の地盤データについて、公共施設のほか、民間建築物の地盤データについても収集、公表を進めるべきである。
- ・地域住民の共助の取組など、地域の防災力の向上のための意識啓発を図るべきである。

#### ⑤ 災害時に住み続けられる住宅の普及

- ・災害発生時に自宅で当面の間生活することができるよう、「日常備蓄」の重要性について普及啓発を図るとともに、共同住宅については、地震や水害対策など住宅のレジリエンス機能に関する民間の優れた知見を踏まえた「東京都LCP住宅」の登録制度の改善や、更なる普及に向けた取組の拡充など、実効性の高い施策を展開し、在宅避難が可能な住宅の普及を促進すべきである。

## ⑥ 被災後の住宅の確保

- ・災害の種類や被災の状況に応じて、公的住宅、賃貸型応急住宅及び建設型応急住宅の提供並びに応急修理等の実施を組み合わせた被災後の住宅の確保が円滑に行われるように、区市町村や応急仮設住宅及び応急修理を担う事業者の団体等と連携をしながら、高齢者、障害者、子育て世帯等の利用に配慮しつつ、平時から備えを進めるべきである。また、国の災害救助制度の見直しの動向を引き続き把握するとともに、必要に応じて制度改正を働きかけるべきである。
- ・リーフレット「東京仮住まい」の活用等により、都民が被災した際の住宅について考え、自ら備えてもらうよう普及啓発を進めるべきである。
- ・首都直下地震等の被害想定を踏まえて、道府県からの受け入れを含め必要な応急危険度判定員の確保や、応援判定員の宿泊施設の確保など判定業務を円滑に実施するための体制の構築に向けて検討を進めるべきである。
- ・住宅確保のための被災者の経済的負担を軽減するため、地震保険への加入を促進すべきである。

## 7 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化

### (1) 空き家をめぐる現状<sup>28</sup>

平成30(2018)年における都内の空き家率は約10.6%であり、平成10(1998)年からほぼ横ばいとなっている。一方、全国の空き家率は過去30年間増加を続けている。

都内の空き家数は、約81万戸で5年前に比べて若干減少しているが、このうち、一般に管理が行き届かない可能性が高い長期不在等のいわゆる「その他空き家」は約18万戸あり、5年前に比べて約2万8千戸増加している。

空き家のうち活用が難しい「腐朽・破損あり」の空き家は約15%（約12万戸）を占めている。一方で、活用可能と考えられる「腐朽・破損なし」の空き家は約69万戸存在している。

地域別にみると、その他空き家数は、市部に比べ区部が多くみられる。また、その他空き家を建て方別にみると、区部のその他空き家は比較的非木造共同住宅の割合が高く、多摩部のその他空き家は戸建の割合が高い。

### (2) 施策の方向性

今後、高齢化の進展、人口・世帯数の減少が見込まれる中、都内においても依然として80万戸を超える空き家が存在していることから、区市町村や民間事業者と連携を図り、引き続き、適正管理、有効活用、発生抑制の3つを施策の柱とするとともに、都内における空き家の現状や区市町村における対策の状況等を踏まえながら、区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の促進、空き家の状況に応じた適時適切な対応、地域特性に応じまちづくり等と連携したメリハリある施策の展開などの視点から、今後の東京都の空き家施策の方針を明らかにし、計画的かつ効果的に施策を展開していく必要がある。

#### ① 区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の促進

- ・先端技術を活用するなど、区市町村が空き家の実態を効率的、継続的に把握するための効果的な手法や支援策等を検討すべきである。
- ・区市町村による空家等対策計画の策定・改定を引き続き支援し、計画的な空き家対策を促進すべきである。

#### ② 空き家の状況に応じた適時適切な対応

- ・空き家対策を効果的に進めるためには、空き家になる前の早い段階から、所有

<sup>28</sup> 目標7において空き家に関する数値は、「平成30年住宅・土地統計調査」／総務省による

者等に将来的な住宅の維持、管理、売却等について問題意識を持ってもらえるよう、適切に支援することが重要であり、また、空き家は時間が経過するほど建物の老朽化、所有者の高齢化等により、活用や除却等による解決が困難となる場合があるため、空き家の発生抑制から利活用・除却まで状況に応じて、適時適切に対処すべきである。

- ・高齢者の持ち家など将来的な空き家化が懸念される住宅については、空き家化の予防に関する情報発信など、所有者等に向けた空き家の発生抑制を促進すべきである。
- ・所有者等による適切な管理がなされていない空き家について、固定資産税の納税通知書に空き家の適正管理、有効活用に関する啓発や相談窓口の連絡先を記載した書面を同封するなど固定資産税部門と連携しながら、効果的な対策を検討すべきである。
- ・地域の資源として活用が見込まれる空き家について、NPOや民間企業等の知見を生かして、空き家の所有者と活用希望者とのマッチングを支援するとともに、既存の補助制度の見直しや先進的な活用事例の発信を行うなど、空き家を福祉施設や地域の交流拠点など多様な用途として有効活用する取組を促進すべきである。
- ・周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な空き家について、その発生を予防するための対策を講じるとともに、区市町村が空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等の措置や管理不全空き家の除却等を円滑に行えるよう必要な支援をすべきである。中でも、災害等により、人の生命、身体又は財産に危険が差し迫る状態の空き家に対して、区市町村が必要な措置を円滑に講じられるよう、災害の多発化・激甚化を見据えた空き家対策を推進すべきである。

### ③ 地域特性に応じた空き家施策の展開

- ・空き家の発生には、個々の所有者の事情だけでなく、地域における人口構成、世帯数、住宅の需給動向や都市機能の整備状況、都市計画、建築規制、敷地条件など、多様で複合的な要因が存在するため、まちづくり施策等と連携し、地域特性に応じて効果的に空き家対策を展開すべきである。その際、特に中心市街地における空き家・空き店舗の増加や郊外戸建て住宅団地におけるまちの衰退などの課題解決に向けたエリアリノベーション<sup>29</sup>を推進すべきである。
- ・区部中心部などでは、積極的に空き家を市場に流通させる取組への支援や高経

---

<sup>29</sup> 区市町村のまちづくりの方向性を踏まえ、特定のエリアで集中的・連鎖的に空き家等を様々な用途に活用及び再生することにより、まちの価値、魅力及び住環境の向上を図る取組

年マンションに居住する高齢の区分所有者に向けた空き住戸の発生抑制対策などを実施すべきである。

- ・区部周辺部や多摩地域の区部に近接するエリアなどでは、高齢者世帯の持ち家が多い地域において、重点的な普及啓発を実施するとともに、駅周辺等の利便性の高い地域において、都市計画や建築行政とも連携し、空き家の多様な用途での活用を促進すべきである。
- ・多摩地域の区部から離れたエリアなどでは、大規模住宅団地等において空き家の地域活性化施設への活用を促進するとともに、駅等から離れた地域における空き家の除却や、跡地を活用したみどりの創出を促進すべきである。
- ・島しょ部などでは、定住促進に向けた空き家情報の積極的な提供や、地域の人材等を活用した空き家の適正管理等を促進すべきである。

#### ④ 都の空き家施策の計画的な展開

- ・都内全域で空き家対策が着実に展開されるよう、中長期的な視点から東京都の空き家対策の考え方や具体的な取組の方針を区市町村や民間事業者に分かりやすく示すなど、計画的な施策の展開を図るべきである。

## 8 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

### (1) 住宅市場の現状

都民が自力で住宅を確保するためには、住宅市場が十分に機能することが重要であり、都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が新築住宅、既存住宅、賃貸住宅の各市場に供給されて、住宅の選択やリフォームの際に、住宅の性能や質、事業者等に関する情報が得られるとともに、住宅の性能や質、維持管理等に関する都民の知識や意識が向上していることが求められている。

都内の戸建住宅の年間着工戸数は、おおむね3万戸から4万戸までの間であり<sup>30</sup>、分譲住宅が過半を占め、構造別に見ると9割以上が木造となっている<sup>31</sup>。住宅着工数全体に対する、長期優良住宅の認定戸数の割合は、18%前後で推移しており、認定戸数は毎年約6千戸である。

中小事業者は、戸建住宅建設において大きなシェアを占めているが、大手事業者に比べ長期優良住宅への取組が進んでおらず、小規模な事業者ほど長期優良住宅を建設したことがないという傾向がある。

また、戸建住宅と比べ共同住宅の長期優良住宅の認定は進んでいない。

既存住宅流通に関しては、既存住宅の成約件数について、マンションは増加傾向で推移している一方、戸建住宅はおおむね横ばいとなっている<sup>32</sup>。既存住宅を購入する場合、新築住宅と比べ、「建物構造、設備の隠れた不具合、欠陥」や「物件価格が妥当かどうか」などについて不安を感じる人が多い。

年平均リフォーム実施件数は約15万戸で推移しており、居住世帯のある住宅総数に対する実施率は2.2%となっている<sup>33</sup>。住宅リフォーム市場においては、地域工務店が大きなシェアを占める中、今後、中小工務店・大工業の多くがリフォームの受注増加を目指すとしている。

住宅市場を担う人材に関しては、昭和55(1980)年以降、大工就業者数は減少傾向にあり、また職人の高齢化が進行し<sup>34</sup>、住宅建設を担う人材の育成も重要になっている。

都民の様々なライフスタイルやライフステージに対応できるよう、住まいの選択肢を増やしていく上で、良質な賃貸住宅の供給を図っていくことが必要である。

東京都に寄せられた不動産取引に関する相談では、「原状回復」、「契約」に関

<sup>30</sup> 「建築統計年報」／東京都都市整備局、「東京都住宅着工統計」／東京都住宅政策本部

<sup>31</sup> 「東京都住宅着工統計」／東京都住宅政策本部

<sup>32</sup> 「首都圏不動産流通市場の動向」／(公財)東日本不動産流通機構

<sup>33</sup> 「平成30年住宅・土地統計調査」／総務省

<sup>34</sup> 中古住宅・リフォームトータルプラン参考データ(平成24年3月)／国土交通省、国勢調査／総務省

することが多く、賃貸住宅に関するトラブル防止も重要である。

## (2) 施策の方向性

これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行、すなわち、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るための市場環境整備に取り組む必要がある。

その際、市場環境は国の法制・税制に大きく影響を受けることから、東京都としては、国における施策展開を注視しつつ必要な事項を要請するとともに、国の各種施策の都内での普及や地域工務店等との連携など、地域に根差した施策を展開すべきである。

東京都が供給促進を図る民間住宅に関わる制度については、社会変化や都民ニーズを的確に捉えて、制度の拡充や見直しなどに弾力的に対応するなど、民間市場での着実な供給・普及を促し、都民が良質な住宅を選択できる市場環境整備を図る必要がある。

### ① 良質な家づくりの推進

- ・長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成していくため、長期優良住宅の普及の促進に関する法律が改正（令和4（2022）年2月施行予定）され、共同住宅の認定促進を図るための制度の見直し等がされることから、その内容の周知を含め、区市や事業者とも連携して長期優良住宅の普及を促進すべきである。
- ・既存住宅の流通促進に向けた指針等に基づき、性能向上リフォームの消費者への推奨や適切なリフォームを実施するための知識や技術力の向上など、安心してリフォームを実施できる環境を整備するとともに、リフォームの情報を具体的な事例などを用いて発信すべきである。
- ・東京都地域住宅生産者協議会等と協働して、中小住宅生産事業者の技術力の向上、建設技能者の育成を推進すべきである。

### ② 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備

- ・住宅の性能や管理が適切に評価され、安心して既存住宅の売買が行われる市場環境を整備するため、インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険、住宅履歴情報について、国の制度改正等の状況を踏まえ、これらの制度の活用が図られるよう、一層の普及促進に取り組むべきである。
- ・既存住宅の売買に関連する様々な事業者が連携して、消費者にワンストップで相談対応等を行うグループを東京都が登録・公表する「東京都既存住宅流通促

進事業者グループ登録制度」について、情報提供の充実などにより事業者の取組を支援し、更なる普及促進に取り組むべきである。

- ・民間の関連事業者とも連携し、既存住宅流通の促進や適切なリフォームの推進を図る更なる施策の検討を進めるべきである。
- ・東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例や「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及によって、賃貸借に関する紛争の未然防止を図るべきである。
- ・近年の大規模水害の発生を受けて、令和2年8月より重要事項説明項目となった水害ハザードマップに関する事項について、適切に説明がなされるよう宅地建物取引業者に対し、普及啓発及び指導を行っていくべきである。

### ③総合的な住情報の発信

- ・住宅における省エネルギー対策や再生可能エネルギー利用の普及促進に向け、施工事例や支援制度などについて分かりやすく効果的な情報発信を行い、その導入を支援すべきである。
- ・テレワークスペースの設置など新たな日常に対応したリフォームに係る情報提供を推進すべきである。
- ・消費者が安心してリフォームできるよう、計画から工事、引き渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項等の情報提供を推進すべきである。
- ・関係機関と連携し、既存の相談窓口を充実するなど、住宅の建築、維持管理、リフォーム、売買等に関する相談に対応できるようにすべきである。
- ・個々の施策の情報発信に加えて、国や東京都、環境や福祉など各主体・施策にまたがる住まいに関する施策情報を整理し、分かりやすくまとめるなど、都民の目線や住教育の観点なども踏まえて、都民に役立つ総合的な住情報の発信に取り組むべきである。

## 9 目標9 安全で良質なマンションストックの形成

### (1) マンションをめぐる現状

令和2(2020)年末時点における都内のマンションの総戸数は、総世帯数の約4分の1に当たる約191万戸<sup>35</sup>である。マンションは都民の主要な居住形態として広く普及しており、都民にとって不可欠な生活基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっている。一方で、都内のマンションストックの約2割は、昭和56(1981)年以前の旧耐震基準で建築されており<sup>36</sup>、それらについては耐震性不足が懸念される。

今後、高度経済成長期以降に供給された大量のマンションストックが高経年化し、居住者の高齢化と合わせて、マンションにおける「二つの老い」が進んでいく。着工から40年以上経過したマンションの戸数は、平成30(2018)年時点では約24.6万戸であるが、建替えが進まなければ、令和20(2038)年には約3.5倍の約86.9万戸にまで急増する見込みとなっている<sup>37</sup>。高齢化の状況についてみると、マンションの世帯主の年齢が65歳以上の割合は、29.9%であり、建築年代別に見ると、古いマンションほど居住者の高齢化が進んでおり、昭和55(1980)年以前に建てられたマンションでは5割を超えている<sup>38</sup>。

また、マンションは、多様な価値観を持った人々が一つの建物を区分して所有、管理するため、区分所有者間の合意形成の難しさがある。マンションの管理をサポートする様々なサービスが提供されているが人手不足等の問題が指摘されている。

築年数が経つほど空き家や賃貸の住戸が増えて管理に参加しない、できない人が増える傾向があり、管理組合の役員のなり手が不足するなど、管理上の問題が多くなる傾向が見られ、さらに管理組合の機能低下によって管理不全に陥り、スラム化を引き起こす可能性も指摘されている。

また、今後、大規模マンションの管理、居住以外の目的でのマンションの所有・利用や、空き住戸の発生などが問題となることが懸念されている。

東京都は、平成31(2019)年3月に、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定した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(以下「マンショ

<sup>35</sup> 「住宅・土地統計調査」／総務省、「建築統計年報」／東京都都市整備局、「東京都住宅着工統計」／東京都住宅政策本部。1970(昭和45)年以前の戸数の集計は「平成10年住宅・土地統計調査」により、以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算。

<sup>36</sup> 「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

<sup>37</sup> 「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

<sup>38</sup> 「住宅・土地統計調査」／総務省

ン管理条例」という。)を制定し、令和2(2020)年4月に「管理状況届出制度」を開始した。

また、令和2(2020)年3月に、マンション管理条例に基づき「東京 マンション管理・再生促進計画」を策定し、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱として展開を図っている。

## (2) 施策の方向性

マンションを適正かつ計画的に維持管理することは、マンションにおける快適な居住環境の確保はもとより、資産価値の維持向上にもつながる。

マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本である。一方で、マンションは、個人の私的生活の場として捉えるだけでなく、市街地の構成要素として、まちの活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しているなど、地域のまちづくりやコミュニティ形成にとって重要な存在となっている。したがって、マンションの適正な管理や再生を促していくことは、公共性・公益性の観点からも重要である。

東京都は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの建替え等の円滑化に関する法律を活用しながら、マンション管理条例及び「東京 マンション管理・再生促進計画」に基づき、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」に関する施策を展開すべきである。

### ① マンションの適正な管理の促進

- ・「管理状況届出制度」の確実な運用を図るとともに、届出により把握した管理状況に応じて、管理アドバイザー制度の活用や、管理組合による自主的な管理が困難なマンションに対し、行政側から積極的にアプローチして支援(アウトリーチ)するなど、管理の適正化や適正な維持管理を促進すべきである。
- ・高齢化等による管理組合の担い手不足等により管理組合が機能していないマンションについて、第三者管理者方式の導入を含めて支援の在り方を検討すべきである。
- ・マンションが地域の防災力向上に貢献できるよう区市町村と連携し、効果的な情報提供や防災意識の醸成の取組を充実させるべきである。
- ・マンション管理適正化法に基づき管理適正化推進計画を策定する区市に対して、策定を支援するとともに、関係団体とも連携し、管理計画認定制度の普及を促すべきである。
- ・管理が良好なマンションが適正に評価される市場の形成に向けて、関係団体とも連携し、建物性能と管理状況(管理規約の状況や管理組合の運営状況など)

の両面を認定し表示する「東京都優良マンション登録表示制度」の見直しや、普及促進策を検討すべきである。

- ・DXの進展を踏まえ、適正な管理の重要性について、動画配信やオンラインセミナー等の多様なチャンネルを活用した普及啓発を展開すべきである。

## ② 老朽マンション等の再生の促進

- ・届出により把握したマンションの管理の状況に応じた効果的な支援により、改修による長寿命化（機能向上）、建替え等、適正な再生手法を選択できる環境を整備するとともに、建替え等に向けた円滑な合意形成が図られるよう、居住者に対する仮住まい等への支援の更なる充実を検討すべきである。
- ・旧耐震基準のマンションについて、届出により把握した管理が適正に行われているマンションには耐震化に向けた専門家を派遣するとともに、管理不全の兆候のあるマンションには、まずは管理アドバイザーの派遣等を通じて、管理適正化に向けた支援を行い、耐震化に向けた機運を醸成し、耐震診断・改修等につなげていくなど、東京都から積極的に管理組合に働きかけ、耐震化に向けた取組を加速していくべきである。
- ・まちづくりと連携した老朽マンションの再生を促進するため、「マンション再生まちづくり制度」の見直しや、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正を踏まえて、建替え、敷地売却、団地における敷地分割制度の活用を促進する支援策を検討すべきである。
- ・別敷地での建替えや、住戸や店舗等の専有部分を集会所やテレワークのためのコワーキングスペースなど共用部分に改修する等、将来的なニーズに柔軟に対応できるよう合意要件を緩和するなど、国に対して働きかけていくべきである。
- ・ゼロエミッション社会に向けて、良質なマンションストックが形成されるよう関連施策と連携し、建替えや大規模修繕の機会を捉え、バリアフリー性能や環境への配慮、長期優良住宅の認定取得などを促進するとともに、マンションへの電気自動車の充電設備の設置などを支援すべきである。

## 10 目標 10 都市づくりと一体となった団地の再生

### (1) 住宅団地の現状

高度経済成長期における大都市圏への人口集中に対応するため、都内には、民間事業者や東京都住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構により計画的に開発された住宅団地や、都営住宅団地が数多く存在している。こうした住宅団地は、計画的に整備された道路など質の高い都市インフラや、緑、オープンスペースなどの優れた環境を有しているものが多く、居住者のみならず、地域の貴重な資源となっている。

一方で、こうした住宅団地の多くは、入居開始から40年以上が経過し、建物の老朽化が進むとともに、同時期に大量に入居した世代が一斉に高齢化している。中でも、大規模な住宅団地では、建物の老朽化や入居者の高齢化等の問題が、地域のまちづくりに大きな影響を与える。立地特性などから住宅需要が低いと、今後、人口減少が加速し、維持管理・コミュニティ機能、住民や地域による見守りや生活支援機能が弱体化するおそれがある。開発後分譲され、住宅の管理が個々の住宅所有者に委ねられており、中長期的な視点に立った地域の活性化等について主体的に検討・活動する組織が存在しない住宅団地では、空き家の発生等による住環境の悪化や高齢化等による地域の活力低下を招くおそれがある。

D Xの進展により場所を選ばない働き方が実現するなど、今後、立地を前提としない住まいの選択が行われていく可能性があり、住まいの選択肢として大規模団地のポテンシャルが高まることも期待される。

こうした状況の中で、かつて開発された住宅団地を地域の資源として将来世代に継承していくために、団地の立地や、地域のニーズを踏まえながら既存ストックを良好な状態に維持・更新し、住み替えや循環を促してだけでなく、地域の居場所づくり、地域コミュニティの活性化、子育て環境の整備、買い物など日常生活の利便の向上など、地域の課題に応じたまちづくりが重要である。

### (2) 施策の方向性

公共住宅をはじめとする住宅団地を地域の活性化等のための貴重な資源と捉え、区市町村や各管理者が連携し、民間の活力も生かしながら、利便性が高く生活しやすい環境を整えるとともに、都市づくりに活用していくことが必要である。

耐震化やバリアフリー化、生活支援施設や広域的な拠点機能の整備、多様な世代の居住によるコミュニティの活性化や居場所づくりなど、ハード・ソフト両面からの取組が必要である。

### ① 良好な地域コミュニティの実現

- ・団地において、コミュニティ施設の設置や移動販売サービスの実施などにより生活環境を向上させるとともに、子供、子育て世帯、高齢者など様々な人が集い、地域の交流の場となる居場所の創出を図るべきである。
- ・公共住宅においては、子育てなどを世代間で助け合いながら安心して生活できるよう、期限付き入居制度や優遇抽せん等により、若年世帯の入居を一層促進するとともに、親世帯と子世帯の近居や多世代同居を支援するための制度が一層活用されるよう取り組むべきである。また、大学と連携した学生による地域コミュニティの支援を実施すべきである。さらに、都営住宅の入居者相互の親睦や共用部分等の管理を担っている自治会の活動への支援を充実させるべきである。

### ② 公共住宅団地等の団地再生

- ・公共住宅等を良質なストックとして維持・更新していくため、地域の特性や建物の老朽化の度合い等を勘案しながら、効率的な管理による長寿命化や計画的な建替えを推進すべきである。
- ・公共住宅の建替え等により創出した用地については、民間の活力も生かしながら、子育て世帯や高齢者などのための生活支援等の施設や住宅の整備、駅前拠点や生活中心地の形成、木造住宅密集地域における道路等の公共施設の整備、旧緑地地域等における緑の創出など、東京都の政策目的の実現や、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに更なる活用を図るべきである。

### ③ 地域特性に応じた都営住宅の建替え

- ・区部中心部では、都営住宅の建替え等を梃子に、老朽化した周辺建築物の更新と併せ、地域特性に応じたまちづくりと連携したプロジェクトを展開し、地域に必要な都市基盤や緑地空間等を備えた拠点の整備など、まちの再生を推進すべきである。
- ・区部周辺部や多摩地域では、都営住宅の建替え等により創出した用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援機能に加え、住民交流の場やコワーキングスペースなどが整った誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成など、地域特性に応じた民間活用事業を推進すべきである。

### ④ 地域の課題を踏まえたまちづくり

- ・都内の団地に継続的に関わっている事業者や行政等が参加する団地再生連絡会議を開催し、団地の再生に向けて情報共有や意見交換を実施すべきである。
- ・大規模住宅団地については、立地などに応じ、地域の課題や将来像を見据えた

上で再生していくことが重要であることから、区市町村による大規模住宅団地の再生を含めたまちづくりの方針策定への支援を実施すべきである。

- 団地再生の先進事例について情報を収集し、区市町村に提供するとともに、技術的支援を実施すべきである。また、地域住民の自主的なマネジメント活動を支援する区市町村の取組を促進すべきである。
- 団地型マンションについては、「マンション再生まちづくり制度」の見直しや、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正を踏まえて、建替え、敷地売却、団地における敷地分割制度の活用を促進する支援策を検討すべきである。

## IV 住宅市街地の整備の方向

### 1 住宅市街地整備の基本的方向

成長と成熟が両立した明るい未来の東京の住生活の実現に向け、住宅市街地の整備を進めるに当たっては、それぞれの地域の特性・課題に応じた施策を展開し、地域が保有している魅力や個性を伸ばしていくことが重要である。

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。

その方向を更に推し進めていくため、「都市づくりのグランドデザイン」や都市計画等との整合を図りつつ、災害リスクや環境問題への対応、住宅ストックの再生・活用、コミュニティを基礎とした集約型の地域づくり、みどり豊かな環境の保全・形成といった視点から、地域ごとに整備の方向を明らかにする。

整備を進めるに当たっては、地域の実情を把握する区市町村の意見を踏まえながら重点供給地域を指定するとともに、事業制度等を活用して、地域区分別の整備の方向を踏まえ、都市形成の経緯等を通じて生じた課題に対してメリハリある施策展開を図る必要がある。

### 2 地域区分別の整備の方向

地域における住宅市街地に関する課題は、市街地が形成された経緯や都市構造の変遷と密接に関連しており、都市構造における地域の位置付け等によっても異なる。

東京都は「都市づくりのグランドデザイン」において、これまで培ってきた都市機能の集積や地域特性、インフラの整備状況、今後の社会経済情勢の動向などを見据えるとともに、広域的な都市構造の位置付けも踏まえて、都内を4つの地域区分に再編するとともに、2つのゾーンを設定し、圏域ごとの将来イメージを示している。

このため、この4つの地域区分及び2つのゾーンに基づき、地域ごとに施策展開の方向を示していく。

#### (1) 中枢広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーン

##### 【地域の特性・現況】

中枢広域拠点域は、おおむね環状7号線の内側の区域で、国際ビジネス交流ゾーンを包含している。この地域では、中心部に日本経済の中枢機能を担う国際ビ

ビジネス交流ゾーン、その周辺には中核的な拠点や多様な機能を有する複数の活力とにぎわいの拠点、木造住宅密集地域、低層な住宅市街地など特徴を有する市街地が広がっている。

また、東部には、海水面よりも低い地域に住宅市街地が形成されている。

### 【施策展開の方向】

国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点の形成、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅の供給、高経年マンションなどの建築物の更新、木造住宅密集地域の改善、みどりや水辺空間の保全・創出などを進め、中心部では高密度の、縁辺部では中密度のみどり豊かで潤いのある複合市街地の整備を進め、充実した鉄道ネットワークに支えられた魅力的な居住生活を実現していくべきである。

高次の中核機能のほか、商業、観光、芸術文化など多様な都市機能が面的に広がっている国際ビジネス交流ゾーンでは、グローバルビジネスやインバウンドなど国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を目指す中で、中小オフィスのストックも活用したりノベーションやニーズに応じた用途転用も柔軟に進めるとともに、中央環状線の内側等の交通結節性の高い駅周辺における多機能を融合した駅まち一体のまちづくりなどにより、高質な職住等が融合した市街地を整備していくべきである。

主要な駅周辺では、業務、商業施設に加え、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能の集積を図るべきである。

東京東部の海水面よりも低い地域に形成された広大な市街地、いわゆる広域ゼロメートル市街地では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていくべきである。

木造住宅密集地域では、都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業等による共同化や、道路・公園整備や不燃化による建替えを促進するとともに、空き家・空き地の活用や共同化などに合わせた緑化スペースの創出、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を進め、みどり豊かな魅力ある都市環境を創出していくべきである。

## (2) 新都市生活創造域

### 【地域の特性・現況】

新都市生活創造域は、おおむね環状7号線から、西側はJR武蔵野線まで、東側は都県境までの区域である。

この地域では、主要な駅周辺に商業など都民の生活を支える都市機能が集積した地域が形成されるとともに、環状7号線の沿道地域や中央線沿線地域を中心に、木造住宅密集地域が見受けられ、東部の低地帯等には大規模な浸水被害が想定される地域が存在している。

### 【施策展開の方向】

生活に必要な都市機能が集積した地域の拠点や生活の中心地の形成を進めるとともに、サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備による職住の融合、木造住宅密集地域の改善、公園、農地、緑地などみどり豊かな環境の保全・形成などを図り、都民の生活の場としての住宅市街地を整備すべきである。

主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図るべきである。

地域の拠点以外の駅周辺など公共交通の利便性が高い場所では、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図り、これらからの徒歩圏では、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導すべきである。また、厚みとつながりのあるみどりの骨格の形成に向け、大規模団地の建替えによる緑化や居住環境と営農環境とが調和した市街地の整備を進め、ゆとりと潤いのある市街地を形成すべきである。さらに、農地を適切に保全し、地域全体としての魅力向上を図るべきである。

木造住宅密集地域では、都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業等による共同化や東京都建築安全条例に基づく防火規制区域の指定により耐火性の高い建築物への建替えなどにより、木造住宅密集地域の改善を促進すべきである。さらに、NPO等の民間が主体となって市民緑地認定制度等を活用し、空き家・空き地の緑化や地域のコミュニティ活動の場としての維持・管理を促進するとともに、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を促進すべきである。

東部低地帯等の大規模な浸水被害が想定される地域では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていくべきである。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入、バリアフリー

化などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちを実現していくべきである。

### (3) 多摩広域拠点域及び多摩イノベーション交流ゾーン

#### 【地域の特性・現況】

多摩広域拠点域は、おおむね JR 武蔵野線から圏央道までの区域であり、多摩イノベーション交流ゾーンを包含している。

この地域では、鉄道ネットワークの高い結節性をもつ中核的な拠点、駅周辺の拠点や生活の中心地を中心に商業・業務機能や住宅が立地し、これらを取り巻いて住宅市街地が広がるとともに、多摩イノベーション交流ゾーンには、大学、研究機関などが集積している。

また、丘陵地では、豊かな住環境を有する住宅地や緑が広がる一方で、大規模な住宅団地などでは、居住者の高齢化が進み、活力の低下が懸念されている。

#### 【施策展開の方向】

サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備により職住の融合を進めるとともに、集約型の地域構造への再編に向け、身近な中心地への複合的な土地利用の誘導や、公共交通の利便性が低い地域における新たな宅地化の抑制による、公園、農地、緑地等のみどりと調和した良好な住環境の形成を図るべきである。また、それぞれの地域の特色を生かしたスマート社会に向けて、計画的に整備された既存のインフラを活用しつつ次世代モビリティシステムなどの先端技術を取り入れながら、誰もが活動しやすく、快適に暮らすことができるまちづくりを推進すべきである。さらに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態を考慮し、安全な区域への移転誘導などを図るべきである。

駅やその周辺では、再整備の機会を捉えて、住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、拠点や生活の中心地として育成していくべきである。

計画的に整備された住宅市街地では、建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、良好な街並みを維持・形成すべきである。また、高度経済成長期に建設された団地では、建物の高経年化や居住者の高齢化による課題に対し、必要なハード・ソフトの対策を講じ、団地再生を推進すべきである。

スプロール化によって形成された基盤が未整備な住宅市街地では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していくべきである。

「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」などを活用して、老朽化が進んでいる多摩ニュータウンの団地の建替えを進めるなど、地域の特性に応じて、地元

市や関係する主体が連携して進める老朽化した団地の更新や公共施設のリニューアル・バリアフリー化などの検討に対し、広域的自治体としての調整や技術的支援などを行っていくべきである。

#### **(4) 自然環境共生域**

##### **【地域の特性・現況】**

自然環境共生域は、おおむね圏央道の外側の西多摩地域の山間部を中心とする地域及び伊豆・小笠原諸島で構成されている。

都民の生活の場である住宅市街地に加え、農地、森林や海など豊かな自然環境が立地する一方で、多摩山間部及び島しょ部ともに、他の地域に比べて高齢化率が高くなっている。

##### **【施策展開の方向】**

地域の資源を生かした観光・交流、豊かな自然を指向する人向けのサテライトオフィスや二地域居住などを推進しつつ、集約型の地域構造への再編に向けて身近な中心地への生活に密着した都市機能の集積を図るべきである。また、豊かな自然環境を保全するとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口動態を考慮し、住宅の立地について規制・誘導していくべきである。

既存集落における定住人口の確保など、地域の活性化のため必要な場合は、住宅需要を慎重に見極めつつ、良好な自然環境の保全等を十分に図りながら、住宅の整備を誘導していくとともに、空き家活用等による移住定住等を促進すべきである。

市町村や地域の森林・住宅産業などと連携し、多摩産材を活用した住まいづくりを、その産地であるこの地域においても、積極的に推進していくべきである。

島しょ部では、世界に誇る豊かな自然を確実に保全するとともに、小笠原における魅力ある居住環境の整備を促進すべきである。

## V 目標実現に向けた施策の進め方

目標の実現に向けて、東京都は、区市町村や国だけではなく、多様な主体・分野と連携して新たな動向や変化を捉え、具体的な施策を立案して実施すべきである。施策の効果を高めるためには、民間や区市町村が適切に関わり、取組が波及することが重要である。このため、これらの主体を巻き込んで幅広い展開を目指す事業や、きっかけとなる公的プロジェクトの実施など、東京都が直接事業を実施する方式から施策の進め方の展開を図るべきである。また、民間の動向や地域の実情を把握し、適時適切に施策を企画立案することが重要である。

### 1 多様な主体・分野との連携

東京の住宅の9割以上は、民間により市場を通じて供給されており、成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい住宅政策の展開に当たっては、居住者である都民自らはもちろん、住宅供給事業者、流通等を担う不動産事業者、住宅の情報提供を担う事業者、住宅に脱炭素化技術やDXを導入する民間事業者、マンション管理や居住支援など住生活に関連するサービスの担い手、保育・介護・医療などを担う各種団体・NPO、東京都政策連携団体である東京都住宅供給公社など、多様な主体が連携してその役割を果たすことが重要である。

その中で、行政には、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、住宅市場の環境整備、住宅に困窮する都民の居住の安定確保などに向けた総合的な住宅政策を実施することが求められる。

多様化する都民のニーズや地域ごとに異なる課題等にきめ細かく対応するためには、防災・福祉・雇用・経済・都市づくり・建築などの関係行政分野や、関連する団体等と連携して取り組むことが重要である。また、その前提として、各分野の政策立案過程における総合的・横断的な検討が必要である。

例えば、市場を通じて行われる住宅への新技術の導入については、新技術の効果が適正に表示され、都民がそれを主体的に選択できるよう、関係行政分野や関連する団体等と連携して信頼できる情報の発信に努めるべきである。

住宅確保要配慮者の住宅探しや入居後の生活支援については、複数の主体が得意とする分野をつなぎ合わせ、シームレスな居住支援が実現できるよう、関連する多様な主体・分野が参加し目標を共有する区市町村居住支援協議会の設置を促進するとともに、協議会活動の活性化に努めるべきである。

こうした多様な主体との連携により、住宅に関連する技術の動向や都民の住生活の変化を的確に捉えて効果的な施策を推進していく必要がある。

また、東京都住宅供給公社の経営基盤の強化を図りつつ公社の現在のストッ

クを最大限に活用して、重層的な住宅セーフティネットの機能を一層強化するとともに、民間に先駆け時代のニーズやライフスタイルの多様化に対応した先進的な取組を実施すべきである。

## 2 行政における役割分担と連携

東京における住宅市場は各区市町村の区域（さらには東京都の区域）を超えて大きく市場が形成されており、市場の環境整備や誘導等については、国及び東京都の役割が重要となる。一方、空き家の適正管理と利活用の促進、高齢者福祉、子育て支援、木造住宅密集地域の防災性向上など住宅政策との密接な連携が求められる行政分野においては、基礎的自治体である区市町村が実施主体の役割を一義的に担っている。

このため、東京都は国に対して必要な施策と財源を積極的に要請していくとともに、広域的自治体として、市場の環境整備や区市町村の取組への支援などに重点的に取り組むべきである。また、地域住民や住民等の団体に近い、地域の福祉やまちづくりの担い手である区市町村と連携し、地域の実態を踏まえたハード・ソフト両面での施策展開を図るべきである。

## 3 施策の進捗状況の把握と反映

目標に向けた施策を推進するとともに、その効果を適切に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状や住宅市場の状況等を継続的に把握することが重要である。

東京都住宅マスタープランにおいては、住宅政策の目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果について検証を行っていくため、政策指標を設定してきたが、新たな住宅政策の展開に当たっても、引き続き政策指標を適切に設定していくべきである。

また、市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、都民の住生活に関する意識・意向の状況等についても、観測・実況指標や意識・意向指標として、その把握に努め、適時適切な施策の企画立案に活用していくべきである。

## 参 考 资 料

## 諮問文

令和2年7月30日 東京都知事から東京都住宅政策審議会への諮問  
(2住住企第180号 諮問第13号)

東京都住宅基本条例（平成18年東京都条例第165号）第20条第1項の規定に基づき、下記の事項について諮問する。

### 記

(諮問事項)

#### **成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について**

(諮問事由)

東京都の総人口は2025年（令和7年）に、総世帯数は2035年（令和17年）にそれぞれピークを迎え、その後は減少に転じると推計されている。また、少子高齢化、世帯の単身化、住まい方や住宅に対するニーズの多様化が進むなど、住生活を取り巻く社会状況が大きく変容してきている。

都は、これまでも、東京都住宅マスタープランを定め、総合的かつ計画的に住宅に関する施策を推進してきた。また、昨年末に策定した「未来の東京」戦略ビジョンでは、コミュニティ、子ども、長寿を戦略の核に据えた。現下の新型コロナウイルス感染症への対応として「新しい日常」が求められていることに加え、「ポスト・コロナ社会」において、都民の働き方、住宅に対する価値観等が大きく変容する可能性があり、こうした目まぐるしい社会変容、変革の波を捉え、明るい東京の未来の実現につなげていく必要がある。

これからの住宅政策において、まず居住者に目を向けると、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ため、都営住宅を中核とした民間住宅を含む重層的な住宅セーフティネット機能の強化に加え、人と人・社会をつなぐ居場所の創出が求められている。

住宅ストックについては、都民の主要な居住形態の一つである分譲マンションは、高齢化が見込まれる中、マンションの管理から再生まで切れ目のない支援が必要である。また、適正管理、有効活用、発生抑制等の空き家対策の充実強化と既存住宅の活用・流通の活性化が求められる。さらに、良質な住まいの誘導など、住宅市場の環境整備も重要である。

産業・新技術、持続可能な住まい・まちづくりや地域に視野を広げると、5GやIoT等新たな技術やテレワークなど多様な働き方について、住宅政策にどう活かすかが問われている。また、環境に配慮した持続可能な住宅・住宅市街地の実現、切迫性が高まる首都直下地震や昨今の風水害に備えた災害に強く安全・安心な住まい・まちづくりも重要である。さらには、公的住宅の建替えを梃子にしたまちづくりや、集約型の地域構造への再編など、地域に即した取組が求められている。

こうした様々な課題に対応するには、区市町村、関連行政分野、関係団体、民間事業者等との連携がますます重要となる。

このような認識の下、2040年代を見据え、成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について、貴審議会の御意見をお示し願いたい。

## 委員名簿

### 1 東京都住宅政策審議会委員名簿

	氏 名	現 職 等
会 長	浅見 泰司	東京大学大学院 工学系研究科都市工学専攻 教授
会長代理	伊香賀 俊治	慶應義塾大学 理工学部 システムデザイン工学科 教授
委 員	荒 昌 史	(株) HITOTOWA 代表取締役
	有田 智一	筑波大学大学院 システム情報系社会工学域 教授
	飯野 郁男	(公社) 東京都宅地建物取引業協会 専務理事
	井上 由起子	日本社会事業大学 専門職大学院 福祉マネジメント研究科 教授
	戒 正 晴	明治学院大学 法学部 客員教授 弁護士 (戒・太田法律事務所)
	大月 敏雄	東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授
	岡部 勝治	東京都地域住宅生産者協議会 会長
	河端 瑞貴	慶應義塾大学 経済学部 教授
	中井 検裕	東京工業大学大学院 環境・社会理工学院 教授
	中川 雅之	日本大学 経済学部 教授
	野澤 千絵	明治大学 政治経済学部 教授
	廣野 桂子	日本大学 経済学部 教授
	藤 田 博	(公財) マンション管理センター 理事長
	松本 真澄	東京都立大学 都市環境学部 建築学科 助教
	矢田 尚子	日本大学 法学部 法律学科 准教授
	山本 美香	東洋大学 ライフデザイン学部 生活支援学科 教授
	吉田 可保里	弁護士 (T&Tパートナーズ法律事務所)
	高野 之夫	豊島区長
	近藤 弥生	足立区長
	山崎 泰大	武蔵村山市長
菅野 弘一	東京都議会議員	
西山 賢	東京都議会議員	
もり 愛	東京都議会議員	
後藤 なみ	東京都議会議員	
中山 信行	東京都議会議員	
尾崎 あや子	東京都議会議員	
五十嵐 えり	東京都議会議員	

(審議中に退任した委員)

氏名	役職	在任期間
中山 啓一	(公財)マンション管理センター 参与	平成 29 年 10 月 1 日～令和 2 年 6 月 30 日
齊藤 広子	横浜市立大学 国際教養学部 教授	平成 19 年 10 月 1 日～令和 3 年 9 月 30 日
川口 有一郎	早稲田大学大学院 経営管理研究科 教授	平成 25 年 10 月 1 日～令和 3 年 9 月 30 日
篠見 更生	東京都地域住宅生産者協議会 会長	平成 25 年 10 月 1 日～令和 3 年 9 月 30 日
白土 麻子	弁護士(銀座第一法律事務所)	令和元年 10 月 1 日～令和 3 年 9 月 30 日
大坪 冬彦	日野市長	平成 27 年 10 月 1 日～令和 3 年 9 月 30 日
星見 てい子	東京都議会議員	平成 29 年 10 月 1 日～令和 2 年 10 月 14 日
滝田 やすひこ	東京都議会議員	令和元年 10 月 1 日～令和 3 年 7 月 22 日
小宮 あんり	東京都議会議員	令和 2 年 10 月 15 日～令和 3 年 7 月 22 日
吉原 修	東京都議会議員	令和元年 10 月 1 日～令和 3 年 7 月 22 日
里吉 ゆみ	東京都議会議員	令和元年 10 月 1 日～令和 3 年 7 月 22 日

2 企画部会委員・専門東京都住宅政策審議会委員名簿

	氏名	現職等
部会長	大月 敏雄	東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授
部会長代理	有田 智一	筑波大学 システム情報系社会工学域 教授
委員	荒 昌史	(株) HITOTOWA 代表取締役
	飯野 郁男	(公社) 東京都宅地建物取引業協会 専務理事
	伊香賀 俊治	慶應義塾大学 理工学部 システムデザイン工学科 教授
	井上 由起子	日本社会事業大学 専門職大学院福祉マネジメント研究科 教授
	河端 瑞貴	慶應義塾大学 経済学部 教授
	野澤 千絵	明治大学 政治経済学部 教授 (都市政策・都市行政)
	藤田 博	(公財) マンション管理センター 理事長
	矢田 尚子	日本大学 法学部 法律学科 准教授
	山本 美香	東洋大学 ライフデザイン学部 生活支援学科 教授
専門委員	荻原 武彦	(公社) 全日本不動産協会東京都本部 理事
	小田 広昭	(一社) 住宅生産団体連合会 副会長・専務理事
	白井 清広	(一社) 新都市ハウジング協会 専務理事
	鈴木 良宜	(一社) マンション管理業協会 事務局長
	古澤 彰二	(一社) 不動産流通経営協会 事務局長

## 審議経過

### 1 東京都住宅政策審議会の審議経過

区 分		開 催 期 日	主 な 審 議 内 容
令和 元年度	第3回	令和2年1月24日	○東京の住宅事情について ○最近の主な取組状況について
令和 2年度	第1回	令和2年7月30日	○第13号諮問「成長と成熟が両立した未来の東京に相 応しい新たな住宅政策の展開について」
	第2回	令和3年2月4日	○東京都住宅政策審議会企画部会第一次報告について
令和 3年度	第1回	令和3年9月10日	○中間のまとめ（案）について
	第2回	令和3年11月26日	○答申（案）について

## 2 企画部会の審議経過

区 分	開 催 期 日	主 な 審 議 内 容	
令和 元年度	第2回	令和2年2月20日	○東京都の住宅政策における主な取組状況について
	第3回	令和2年3月30日 ～5月1日(書面開催)	○都政の状況と今後の課題について
令和 2年度	第1回	令和2年7月3日	○これからの都における住宅政策の検討にあたっての主な論点について ○検討の枠組みについて ○第6次住宅マスタープランの成果と課題について ○新型コロナウイルス感染症への都の対応状況について ○住宅市街地の整備の方向等について ○直近の国及び都の住宅行政の取組について
	第2回	令和2年9月11日	○現状と今後の課題(総論、居住者の視点) ○ヒアリング(高齢者に対する居住支援、母子世帯に対する居住支援、障害者に対する居住支援)
	第3回	令和2年10月28日	○現状と今後の課題(住宅ストック、産業・新技術ほか) ○ヒアリング(5GやIoTの普及による住宅の変化)
	第4回	令和2年12月23日	○現状と今後の課題(持続可能なすまい・まちづくりと地域、長期的な視点、政策指標に対する現状など)
	第5回	令和3年2月18日	○取組の方向性の検討 ○ヒアリング(UR賃貸住宅ストックの現状と活用・再生等について、ネイバーフッドデザイナー-住まい手の生きがいを育むコミュニティづくり-)
	第6回	令和3年3月29日	○取組の方向性の検討 ○ヒアリング(公社住宅ストックの現状と今後の事業展開について、セーフティネット住宅 シェアハウス～エルシェアート羽村の運営について～)
令和 3年度	第1回	令和3年5月18日	○取組の方向性の検討 ○ヒアリング(マンションにおける防災などの新しい技術の開発や実装について)
	第2回	令和3年7月21日	○中間のまとめ(素案)について
	第3回	令和3年11月5日	○答申(素案)について

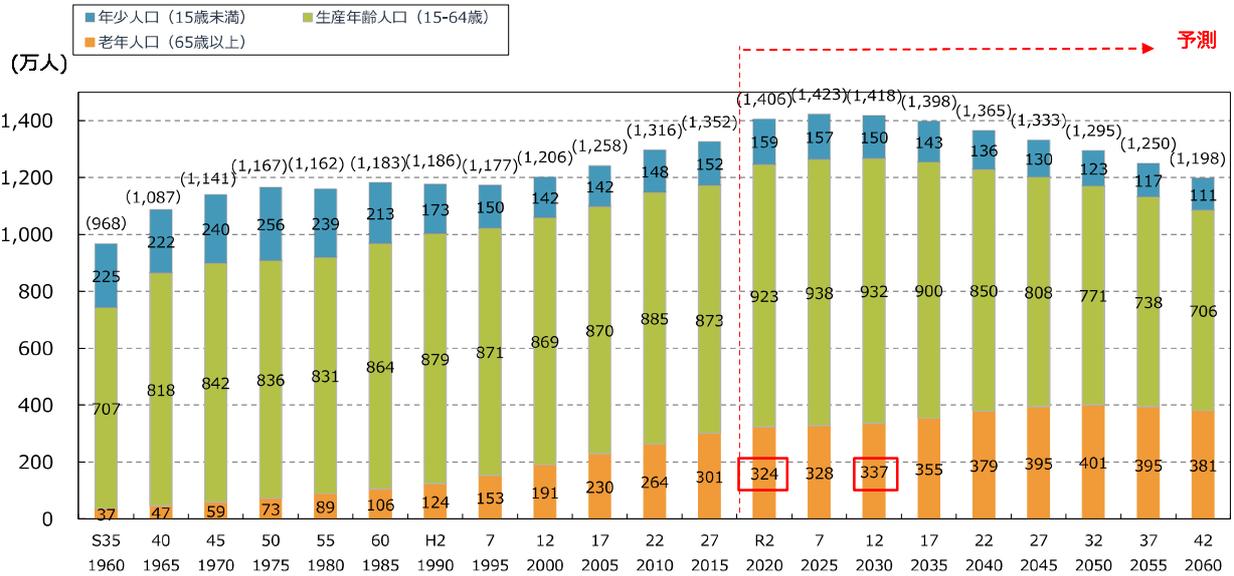
# 参考図表

## 人口の推移

本編 P3、P23

- ・ 東京の人口は、令和7(2025)年を境に減少に転じると見込まれている。
- ・ 令和2(2020)年から令和12(2030)年にかけて、都内の高齢者(65歳以上)は約324万人から約337万人へと増加することが見込まれている。

年齢階級別人口の推移(東京都)



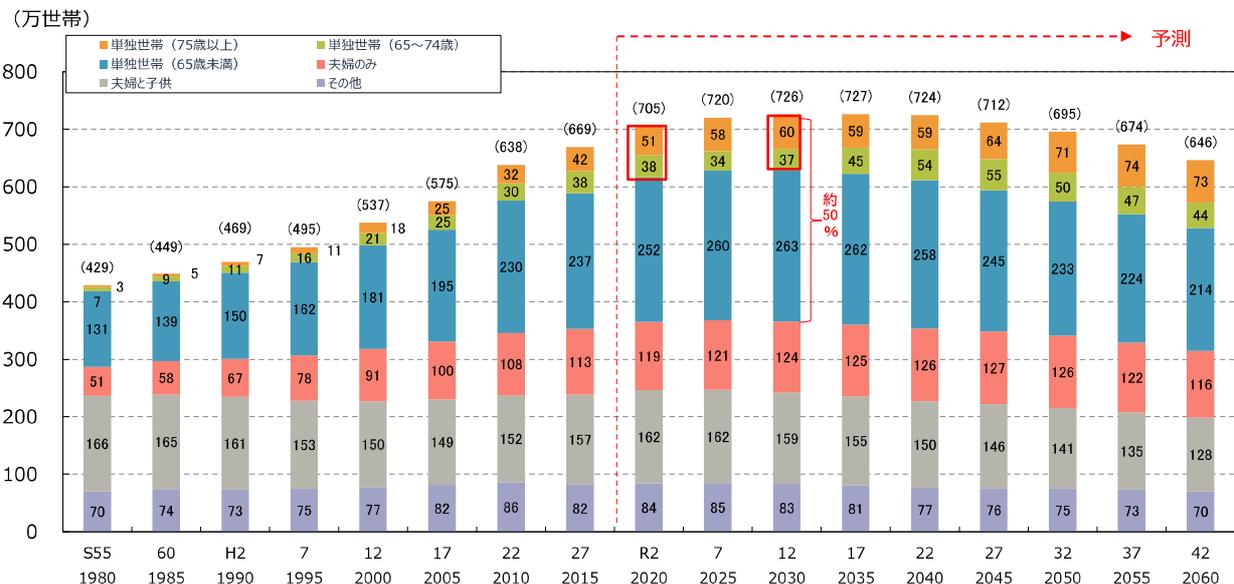
(資料) H27までは「国勢調査」／総務省統計局を基に作成  
R2以降は『「未来の東京」戦略附属資料 02 東京都の人口』(令和3年3月)／東京都政策企画局を基に作成  
(備考) 単位未満の四捨五入等により、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

## 世帯数の推移

本編 P3、P23

- ・ 世帯数は、令和17(2035)年を境に減少に転じると見込まれている。
- ・ 単身世帯は増加しており、令和12(2030)年には全世帯の約50%を占めると見込まれている。
- ・ 令和2年(2020)年から令和12(2030年)にかけて、高齢者単身世帯は約88万世帯から約97万世帯へ増加することが見込まれている。

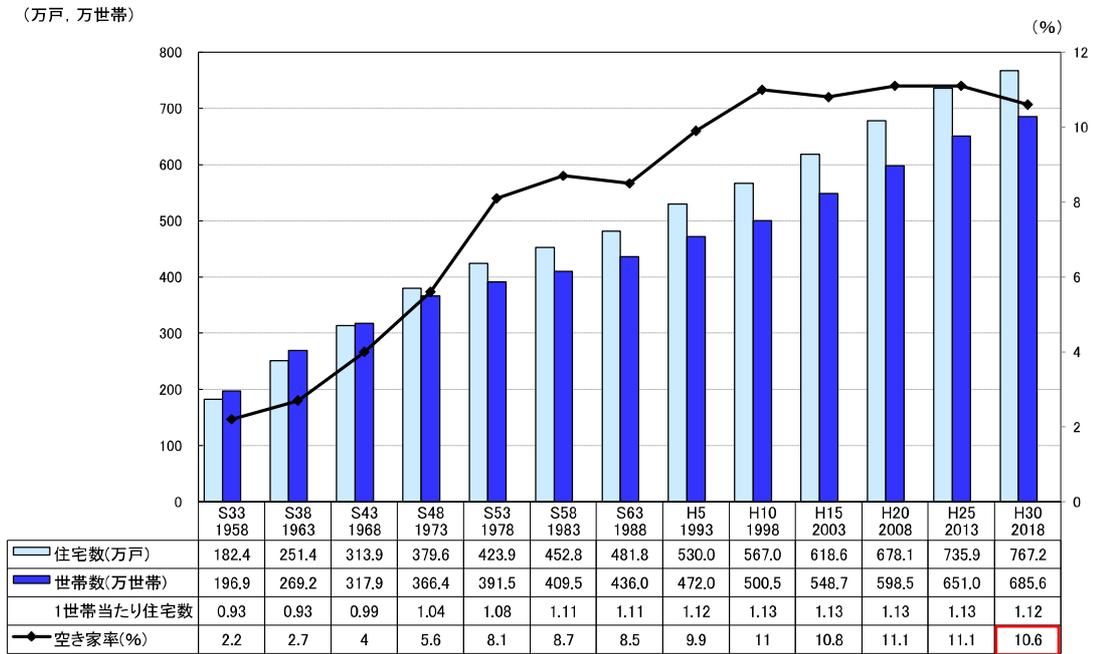
家族類型別世帯数の推移(東京都)



(資料) H27までは「国勢調査」／総務省統計局を基に作成  
R2以降は『「未来の東京」戦略附属資料 02 東京都の人口』(令和3年3月)／東京都政策企画局を基に作成  
(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。

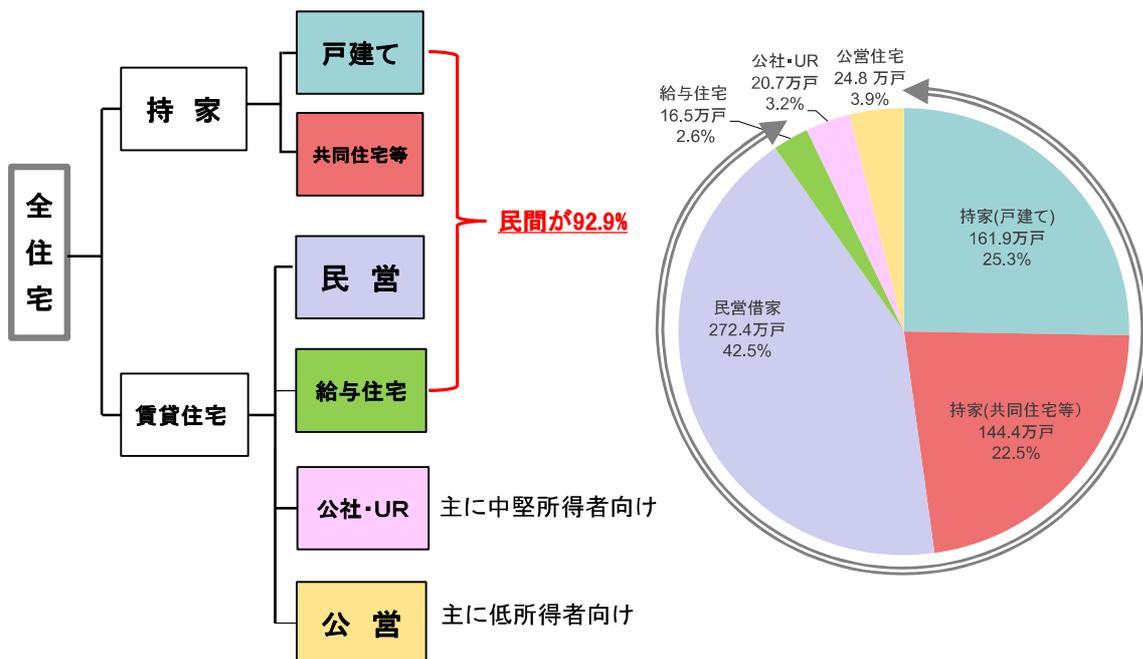
- 住宅総数は世帯数を大きく上回っており、住宅は量的には充足している。
- 都内の空き家率は約10.6%であり、平成10(1998)年からほぼ横ばいとなっている。

住宅ストック数と世帯数の推移(東京都)



※世帯数は、住宅以外の建物に居住している世帯を含む  
 (資料)住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

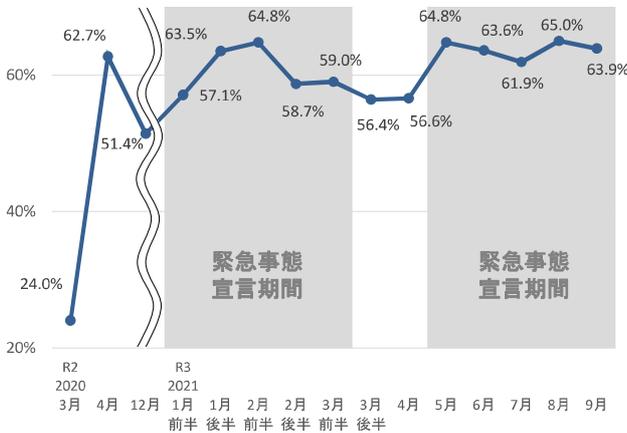
- 東京の住宅の9割以上は、民間により市場を通じて供給されている。



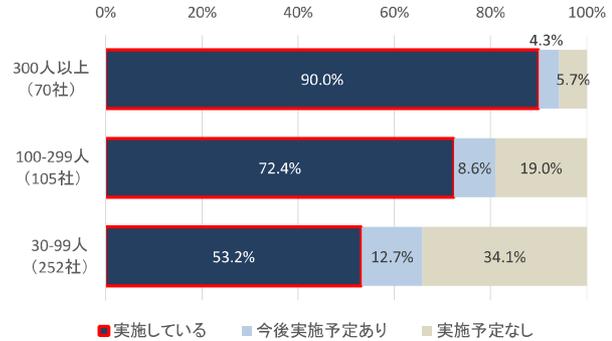
(注)所有関係不詳を除く。  
 (資料)平成30年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

- 令和3年9月の都内企業(従業員30人以上)のテレワーク実施率は6割を超えている。

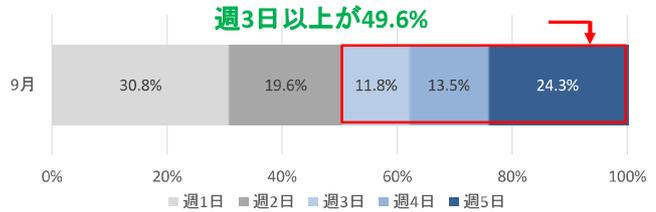
テレワーク実施率の推移(東京都)



従業員規模別実施率(東京都)



テレワークの実施回数(東京都)

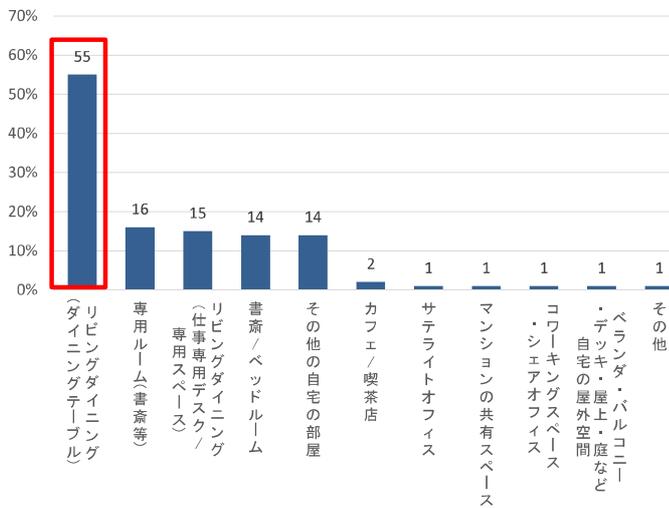


(資料)「テレワーク実施率調査」(2021年9月)／東京都産業労働局を基に作成

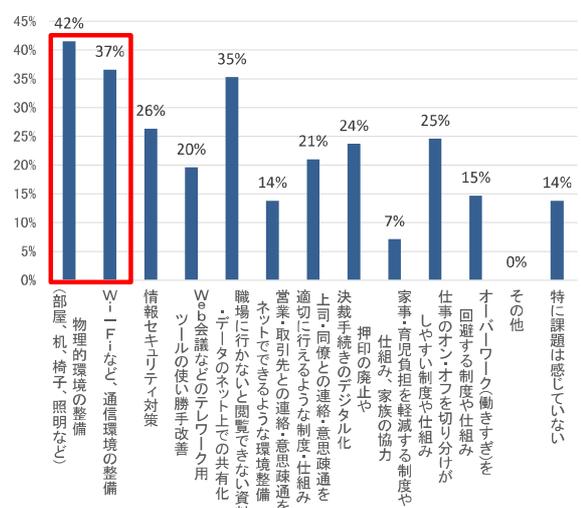
テレワークの実施場所やスムーズに行う上での課題

- 住宅内でテレワークを実施する場所はリビングダイニングが最も多い。
- テレワークをスムーズに行う上での課題として、部屋や机など物理的環境やWi-Fiなどの通信環境の整備が多く挙げられている。

テレワークの実施場所



テレワークをスムーズに行う上での課題

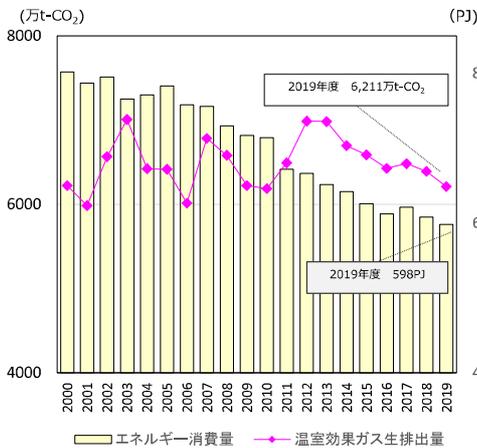


(注) 調査対象は下記都道府県居住者である。  
東京都/千葉県/埼玉県/神奈川県/茨城県/栃木県/群馬県/山梨県/長野県  
(資料)「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態」調査  
／株式会社リクルート住まいカンパニーを基に作成

(注) 東京都に限らない全国の労働者を対象とした調査結果である。  
(資料)『「第6回 働く人の意識に関する調査」調査結果レポート』  
(2021年7月16日)／公益財団法人日本生産性本部  
／公益財団法人日本生産性本部を基に作成

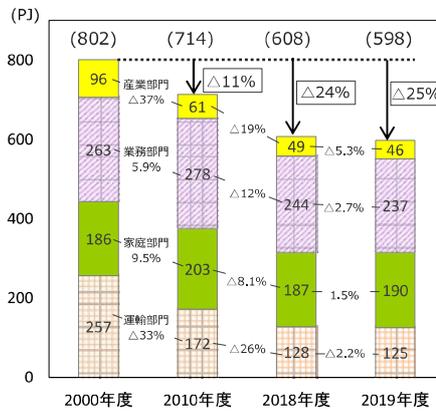
- 都内のエネルギー消費量は、2000年度頃にピークアウトしているが、全体の3割を占める家庭部門の削減幅は他部門と比較して小さい。

エネルギー消費量及び温室効果ガス排出量の推移

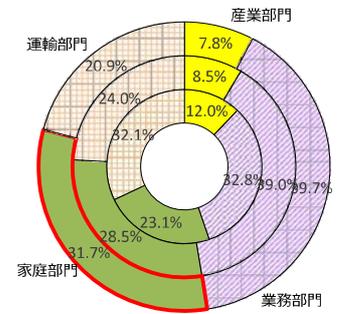


電力の二酸化炭素排出係数(都内全電源加重平均)  
 2000年度: 0.328kg-CO<sub>2</sub>/kWh  
 2018年度: 0.463kg-CO<sub>2</sub>/kWh  
 2019年度: 0.448kg-CO<sub>2</sub>/kWh

エネルギー消費量の部門別推移



エネルギー消費量の部門別構成比



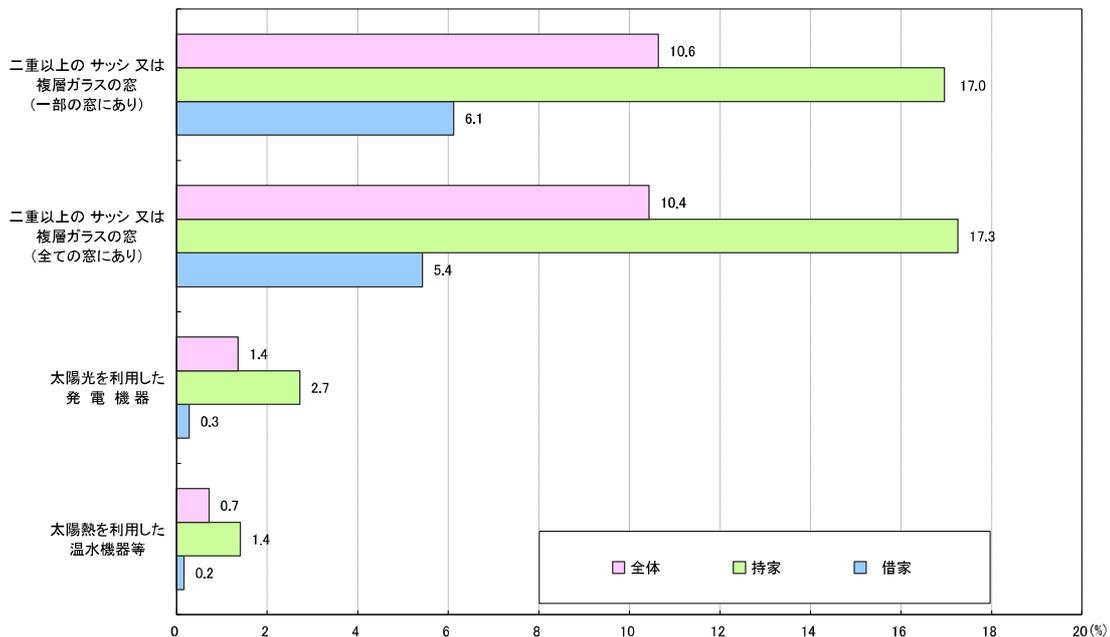
内円: 2000年度(合計802PJ)  
 中円: 2010年度(合計714PJ)  
 外円: 2019年度(合計598PJ)

(資料)「都における最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量総合調査(2019年度 速報値)」/東京都環境局を基に作成

住宅の省エネルギー設備等の設置状況

- 二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓を一部でも設置している住宅は全体の10.6%である。
- 太陽光を利用した発電機器を設置している住宅は全体の1.4%である。

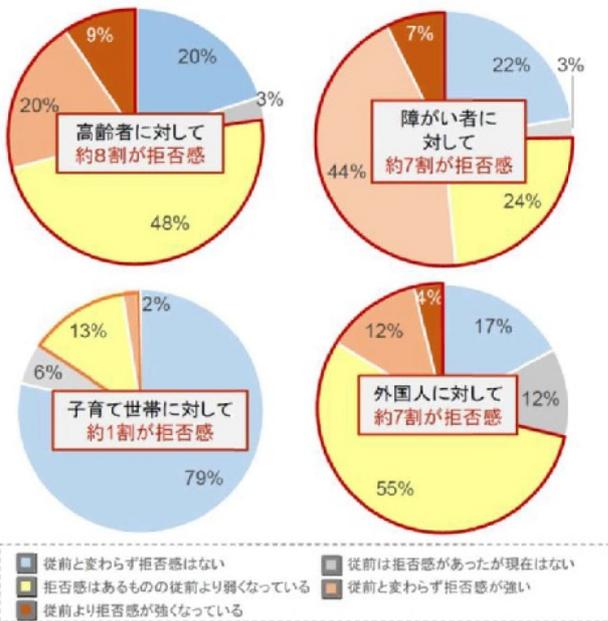
住宅の省エネルギー設備等の設置割合(東京都)



(資料)平成30年住宅・土地統計調査/総務省を基に作成

- 住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識(全国)



入居制限の状況(全国)



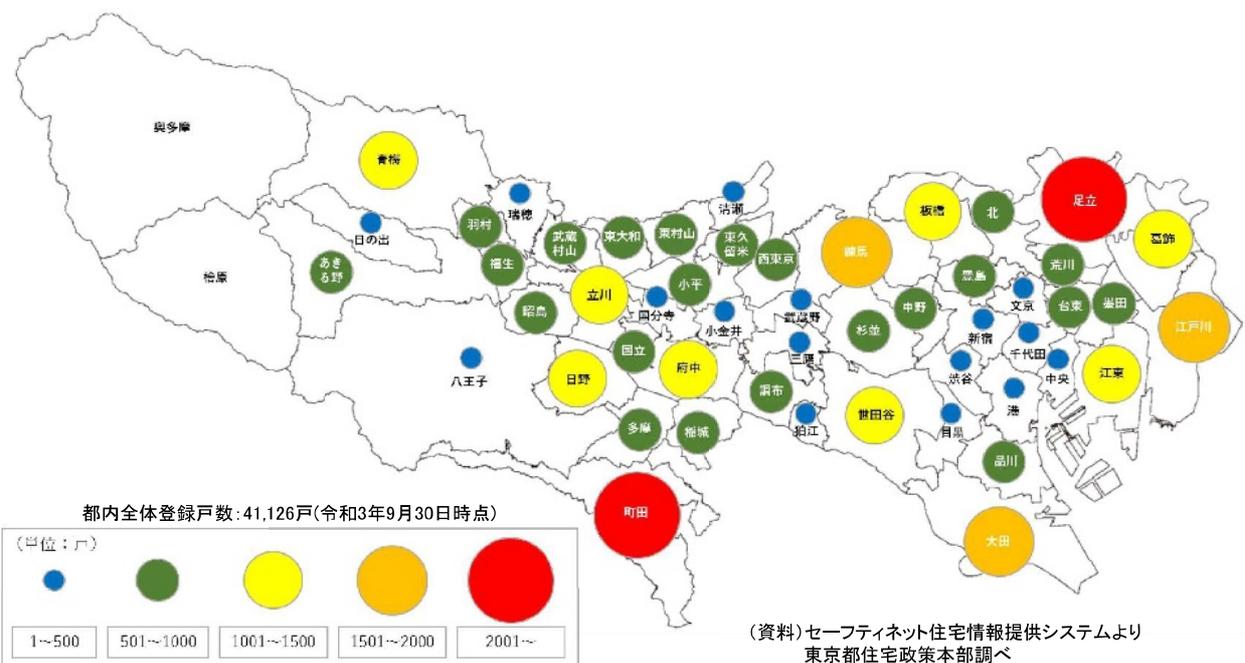
入居制限する理由(全国)



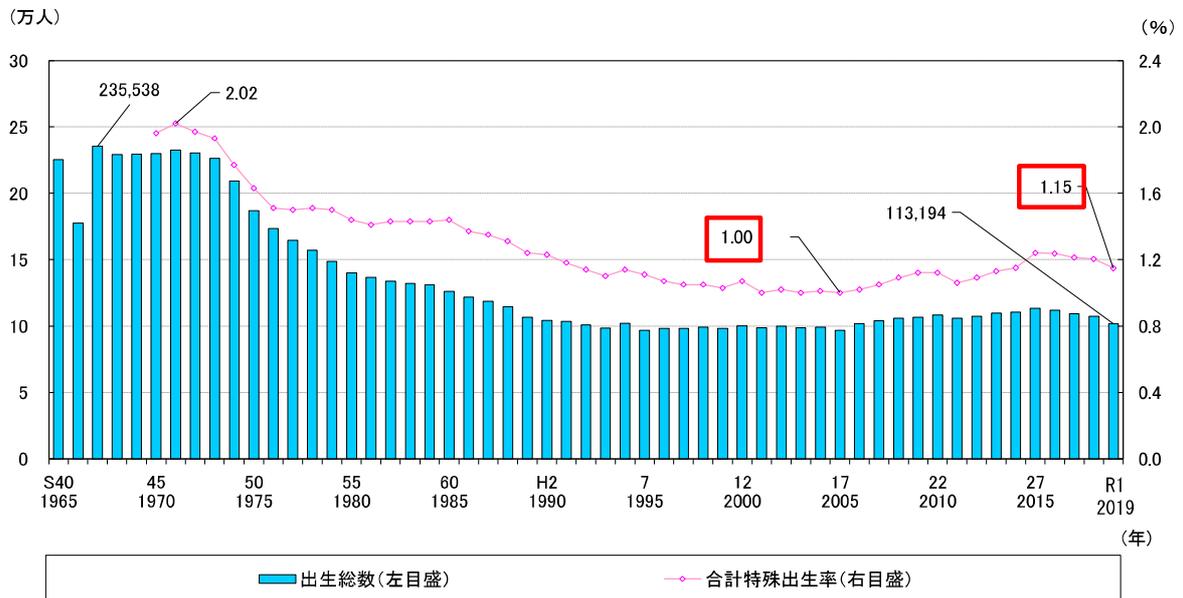
(資料)第47回社会資本整備審議会住宅地分科会(令和元年9月12日) 会議資料/国土交通省を基に作成

セーフティネット住宅(東京ささエール住宅)の状況

- 東京ささエール住宅は令和3(2021)年9月時点で約4万戸が登録されている。



- 合計特殊出生率は、平成17(2005)年の1.00を底に令和元(2019)年は1.15へと微増しているが、人口維持に必要な水準である2.07を大きく下回っている。

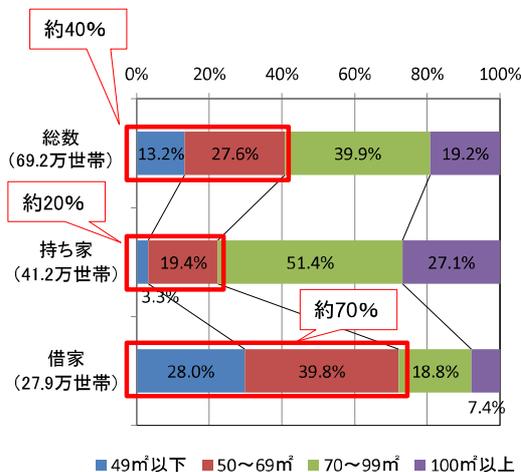


(資料)「東京都人口動態統計」/東京都福祉保健局を基に作成

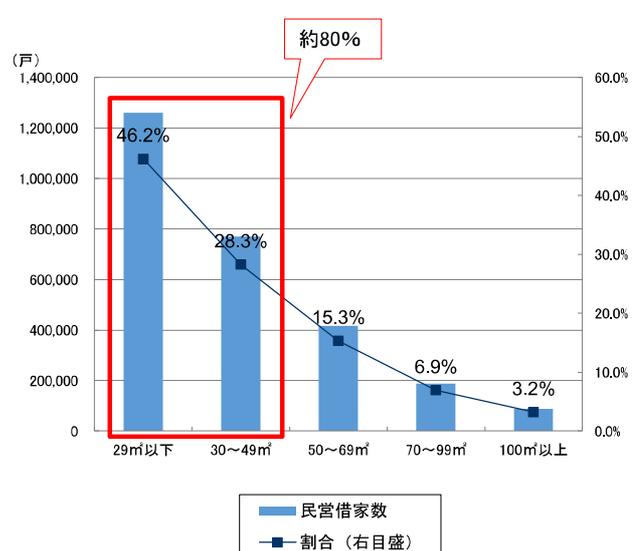
子育て世帯の住まいの状況

- 夫婦と18歳未満の者からなる世帯の約40%(持ち家では約20%、借家等では約70%)が70㎡未満の住宅に住んでいる。
- 都内の民営借家の面積は、49㎡未満のものが約8割を占めている。

夫婦と18歳未満世帯の所有関係別床面積別世帯割合



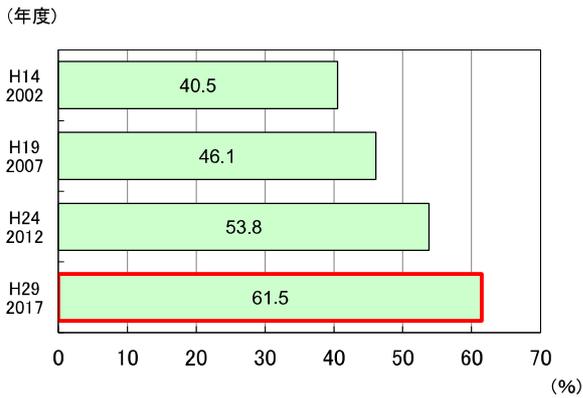
民営借家の面積別戸数と割合



(資料)平成30年住宅・土地統計調査/総務省を基に作成

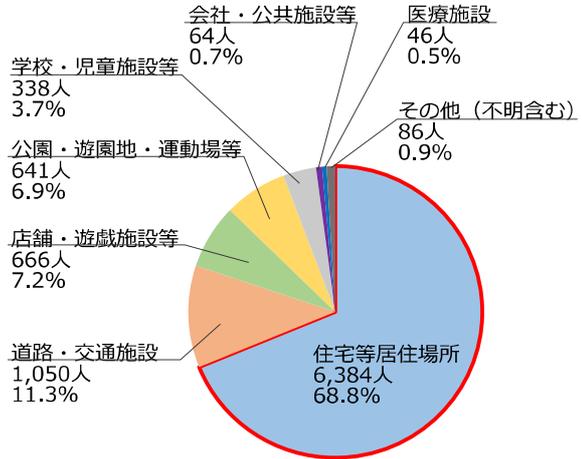
- 小学生までの子供を養育する両親世帯の共働き率は6割を超え、5年前の調査と比較して約8%増加している。
- 日常生活の事故による乳幼児(0歳から5歳)の救急搬送は、約7割が住宅等で発生している。

小学生までの子供のいる家庭における共働き率



(資料)「平成29年度東京都福祉保健基礎調査「東京の子供と家庭」」東京都福祉保健局を基に作成

救急搬送データからみる日常生活事故の実態

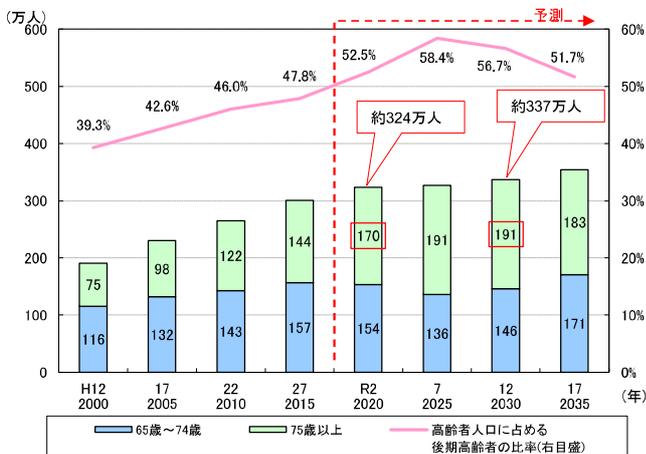


(資料)「救急搬送データからみる日常生活事故の実態」(令和元(2019)年) 東京都消防庁を基に作成

高齢者人口及び高齢単身・高齢夫婦のみ世帯数の推移

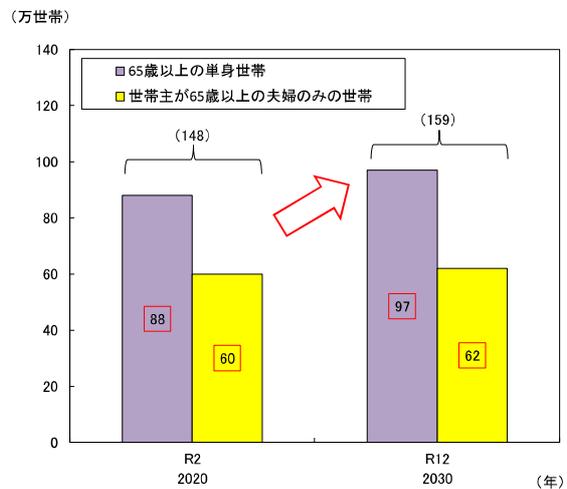
- 令和2(2020)年から令和12(2030)年にかけて、都内の高齢者(65歳以上)は約324万人から約337万人へと増加することが見込まれている。
- 同時期に、後期高齢者(75歳以上)は、約170万人から約191万人へ、高齢者単独世帯は約88万世帯から約97万世帯へ、高齢夫婦世帯は約60万世帯から約62万世帯へとそれぞれ増加が見込まれている。

高齢者人口の推移



(資料)「国勢調査」総務省、「2060年までの東京の人口・世帯数予測について」(令和3年3月) 東京都政策企画局を基に作成

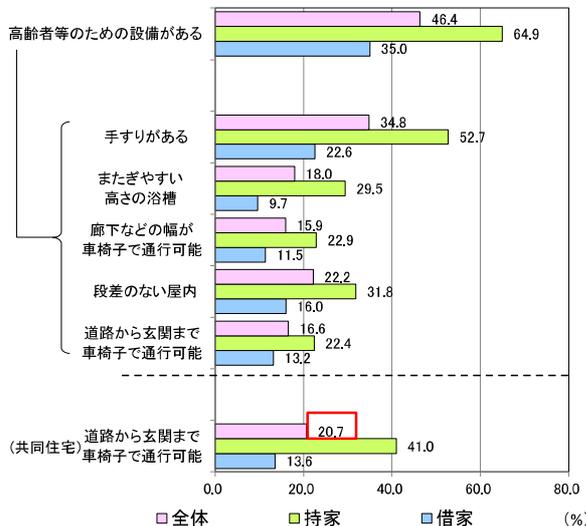
高齢単身・高齢夫婦のみ世帯数の推移



(資料)「2060年までの東京の人口・世帯数予測について」(令和3年3月) 東京都政策企画局を基に作成

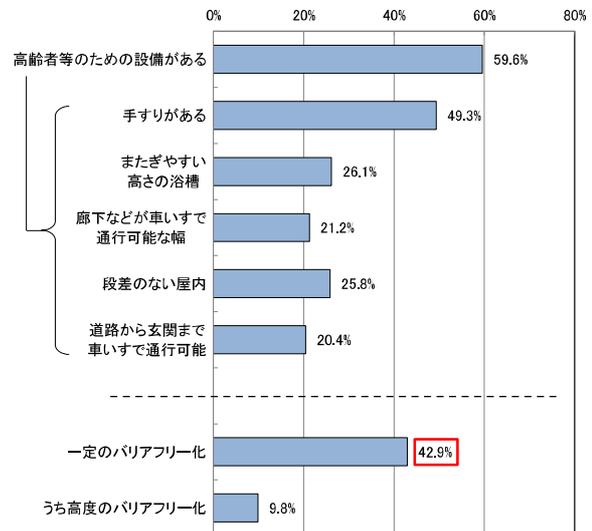
- 共同住宅の共用部分のバリアフリー化率は約21%、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は約43%にとどまっている。

住宅のバリアフリー化率



(資料)平成30年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率

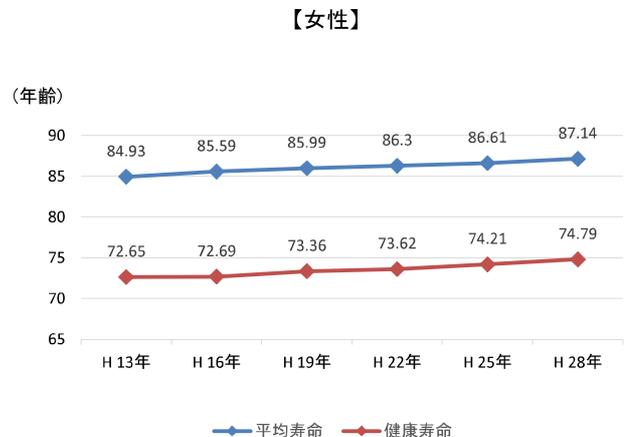
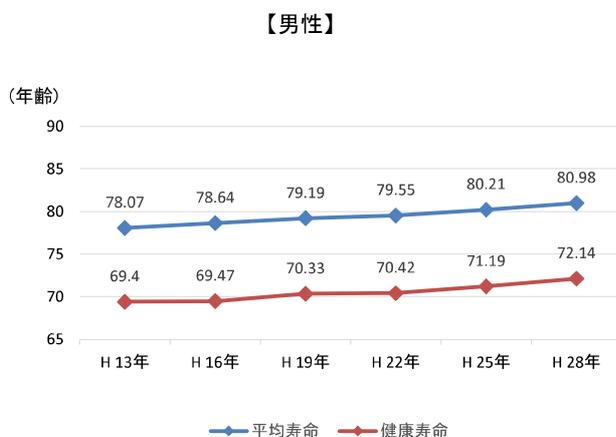


(資料)「平成30年住宅・土地統計調査」／総務省を基に作成  
 (注)・一定のバリアフリー化:「2か所以上の手すりの設置」又は「段差のない屋内」を満たす住宅  
 ・高度のバリアフリー化:「2か所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれも満たす住宅

高齢者の健康寿命

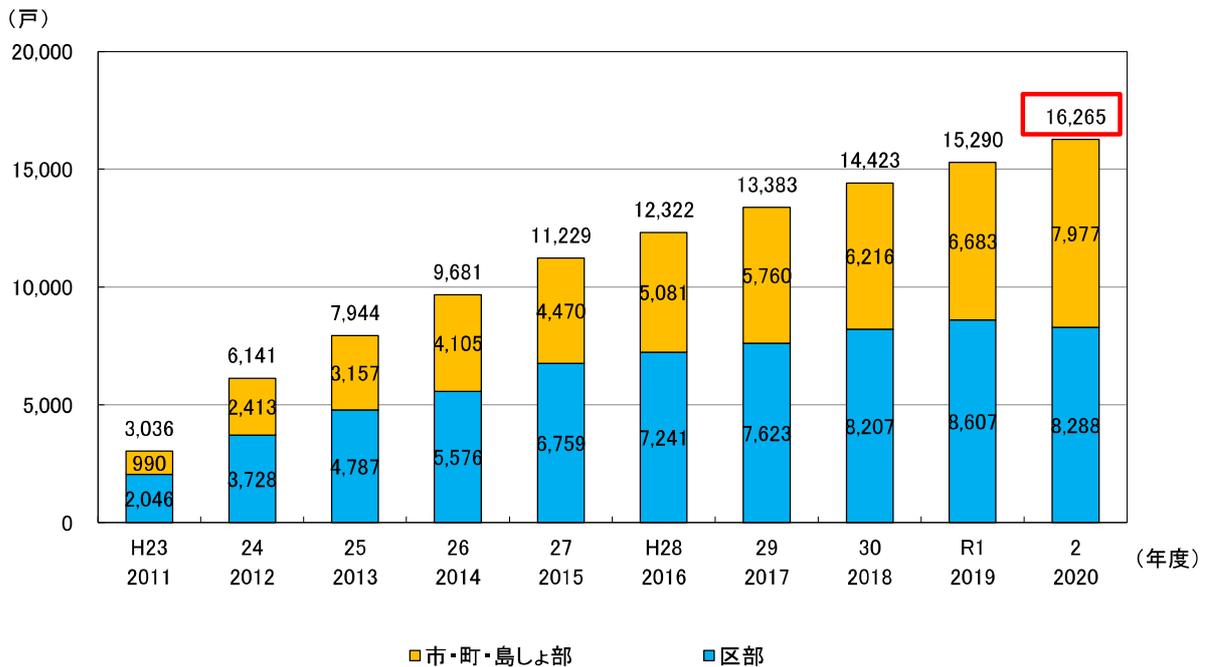
- 高齢者の健康寿命(介護が必要になるまでの期間)は、平成28(2016)年の調査で男性72.14歳、女性74.79歳となっており、平成13(2001)年から2、3歳程度延びている。

健康寿命の変化



(資料)「第11回健康日本21(第二次)推進専門委員会 資料」(平成30年9月)／厚生労働省を基に作成

- ・ バリアフリー化され、安否確認や生活相談サービスが提供される賃貸住宅であるサービス付き高齢者向け住宅は都内で約1万6千戸登録されている。



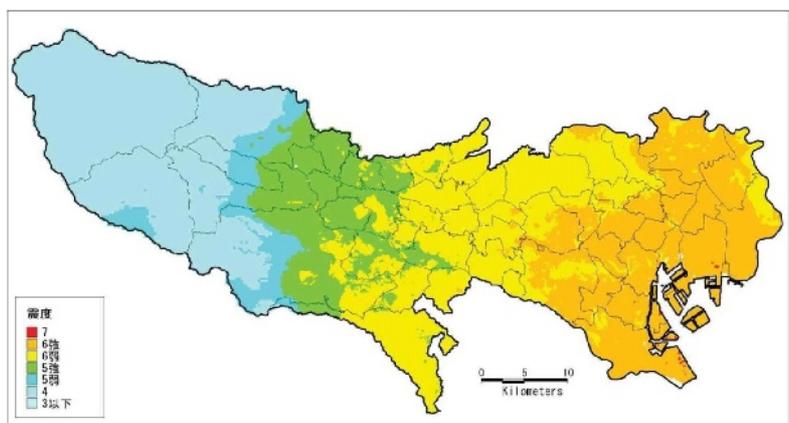
(資料) 東京都住宅政策本部

- ・ 首都直下地震では、都内で死者最大約9,700人の人的被害が生じ、約30万棟の建物被害、約18%の停電率など甚大な被害が発生するとされている。

首都直下地震による最大被害想定  
(東京湾北部地震(M7.3)冬の夕方18時・風速8m/秒)

地震震度分布  
(東京湾北部地震(M7.3))

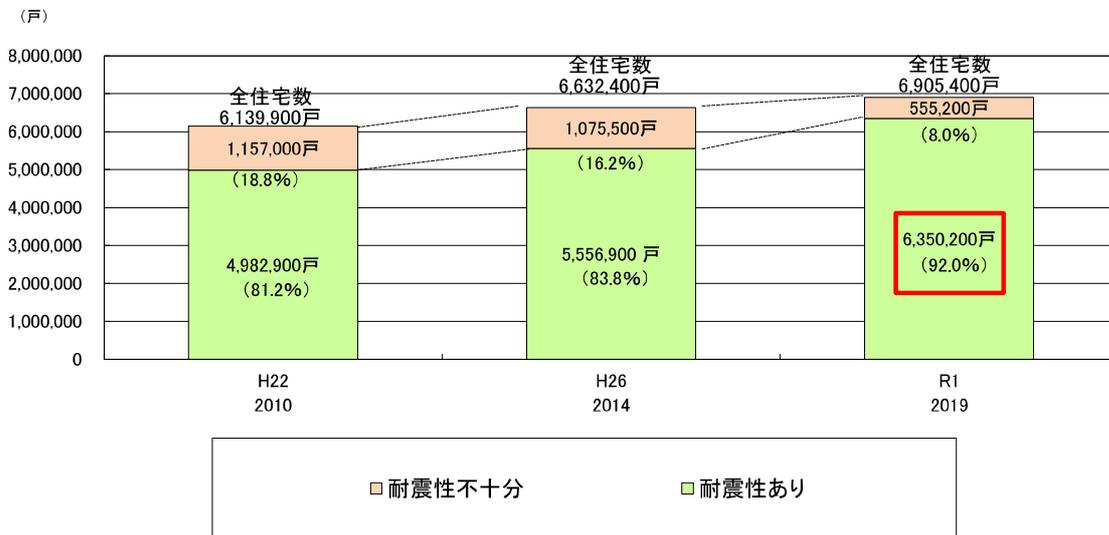
人的被害	死者	
	ゆれによる建物全壊	9,641 人
	急傾斜地崩壊による建物全壊	5,378 人
	地震火災	76 人
	ブロック塀	4,081 人
	落下物	103 人
物的被害	建物被害	
	ゆれ液状化などによる建物全壊	4 人
	地震火災	304,300 棟
	電力施設	116,224 棟
	通信施設	201,249 棟
	ガス施設	17.6 %
	上下水道施設	7.6 %
	下水道施設	26.8~74.2 %
	34.5 %	
	23.0 %	



(資料)「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」(平成24年4月18日)／東京都総務局を基に作成

- 都内における住宅の耐震化率は戸数ベースで92.0%と見込まれる。

住宅の耐震化の状況

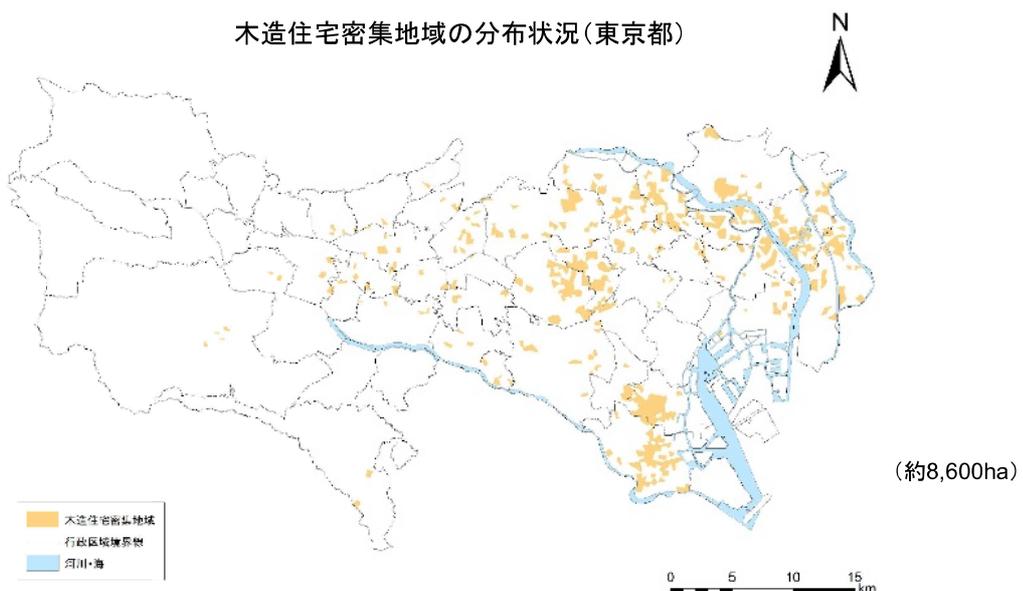


(資料)「東京都耐震改修促進計画」(令和3年3月一部改訂)／東京都都市整備局を基に作成  
 (注)数字は各年度末時点のもの

木造住宅密集地域

- 木造住宅密集地域は平成28(2016)年の約13,000haから令和2(2020)年では約8,600haに減少している。

木造住宅密集地域の分布状況(東京都)



(注)木造住宅密集地域:震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、以下の各指標のいずれにも該当する地域(町丁目)を木造住宅密集地域として抽出  
 ・老朽木造建築物棟数率 30%以上 ・住宅戸数密度 55世帯/ha以上  
 ・住宅戸数密度(3階以上共同住宅を除く) 45世帯/ha以上 ・補正不燃領域率 60%未満  
 ※老朽木造建築物棟数率:昭和55年以前の木造建築物棟数/全建築物棟数

(資料)「防災都市づくり推進計画 <基本方針>」(令和2年3月)／東京都都市整備局を基に作成

- 今後、気候変動により降雨量、洪水流量がさらに増大することが示されている。
- 東京東部地域では、洪水等によりひとたび堤防が決壊すると、広範囲で浸水被害が発生し、地域によっては浸水継続時間も2週間以上となると想定されている。

気候変動による降雨量、流量の変化倍率と洪水発生頻度の変化

	降雨量	流量	洪水発生頻度
4℃上昇	1.3倍	約1.4倍	約4倍
2℃上昇	1.1倍	約1.2倍	約2倍

(注) 気温上昇のシナリオ毎に設定した降雨量変化倍率を、全国の一級水系の治水計画で対象とする降雨に適用して試算した流量の変化倍率や洪水発生確率の変化倍率の全国平均値

(資料)「気候変動を踏まえた治水計画のあり方」提言(令和3年4月改訂)／気候変動を踏まえた治水計画に係る技術検討会(国土交通省)を基に作成

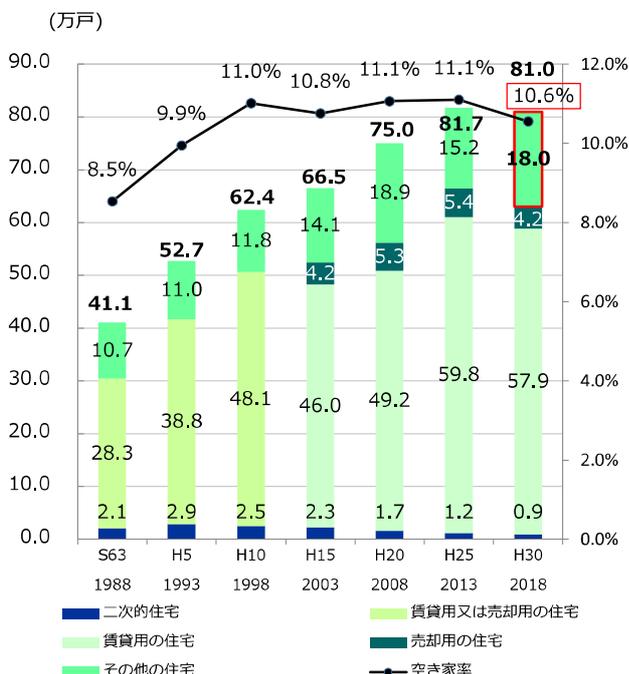
荒川氾濫における類型別浸水継続時間(浸水深 50cm 以上)



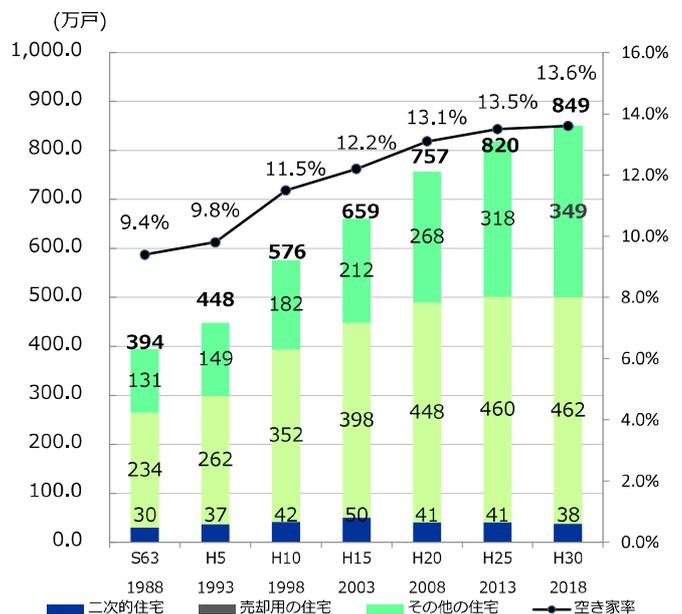
(資料)「大規模水害対策に関する専門調査会報告」(平成22年4月)／中央防災会議 大規模水害対策に関する専門調査会(内閣府)を基に作成

- 平成30(2018)年における都内の空き家率は約10.6%であり、平成10(1998)年からほぼ横ばいとなっている。一方、全国の空き家率は過去30年間増加を続けている。
- 都内の空き家数は、約81万戸で5年前に比べて若干減少しているが、このうち、一般に管理が行き届かない可能性が高い長期不在等のいわゆる「その他空き家」は約18万戸あり、5年前に比べて約2万8千戸増加している。

空き家の種類別の空き家数の推移(東京都)



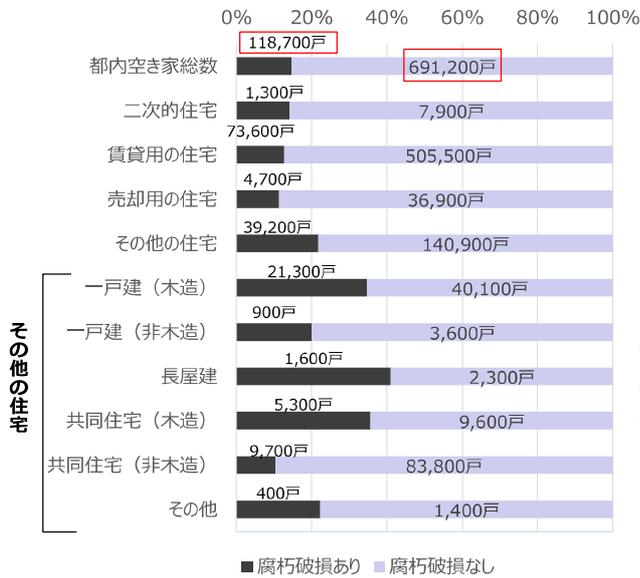
空き家の種類別の空き家数の推移(全国)



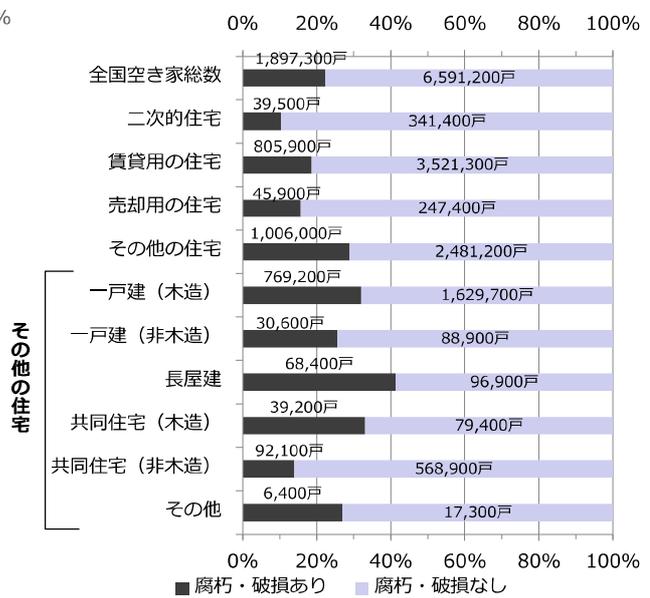
(資料)平成30年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

- 空き家のうち活用が難しい「腐朽・破損あり」の空き家は約15%（約12万戸）を占めている。一方で、活用可能と考えられる「腐朽・破損なし」の空き家は約69万戸存在している。

空き家の種類別の腐朽・破損の状況（東京都）



空き家の種類別の腐朽・破損の状況（全国）

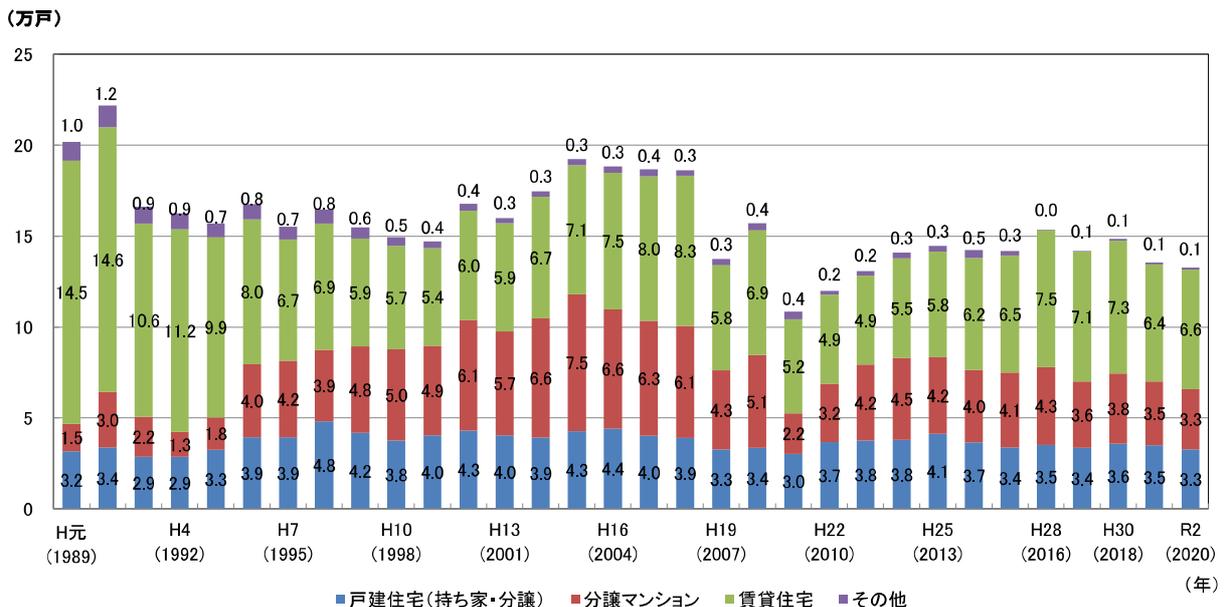


（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

利用関係別新設住宅着工戸数の推移

- 都内の戸建住宅の年間着工戸数は、おおむね3万戸から4万戸の間で推移している。

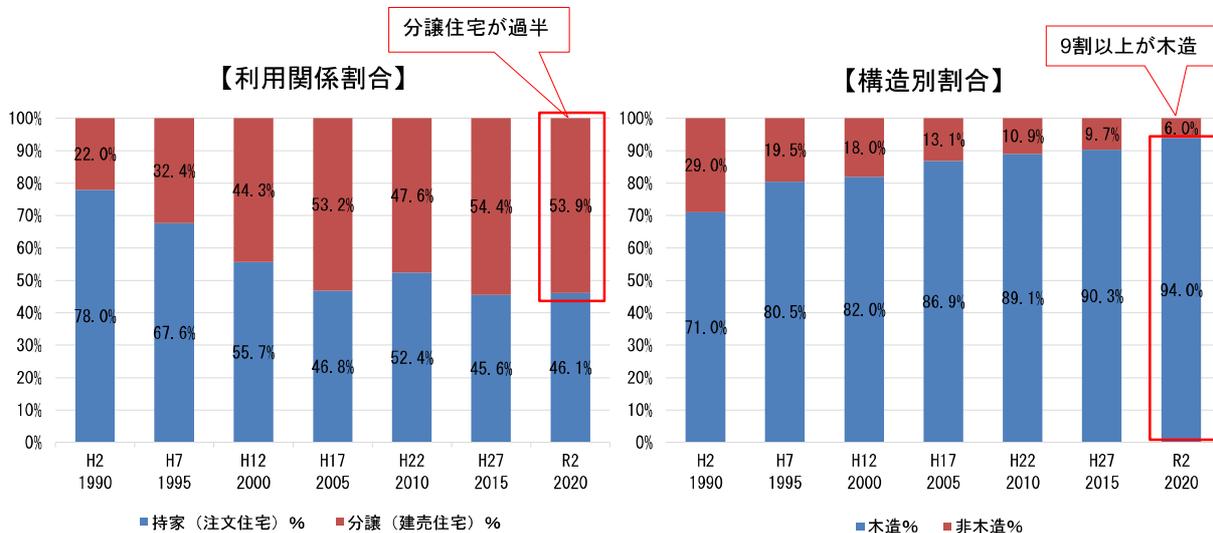
利用関係別新設住宅着工戸数の推移（東京都）



（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を基に作成

- 都内の戸建住宅の年間着工戸数は分譲住宅が過半を占め、構造別に見ると、9割以上が木造となっている。

戸建住宅着工戸数(利用関係・構造別)



(資料)「住宅着工統計」/国土交通省を基に作成

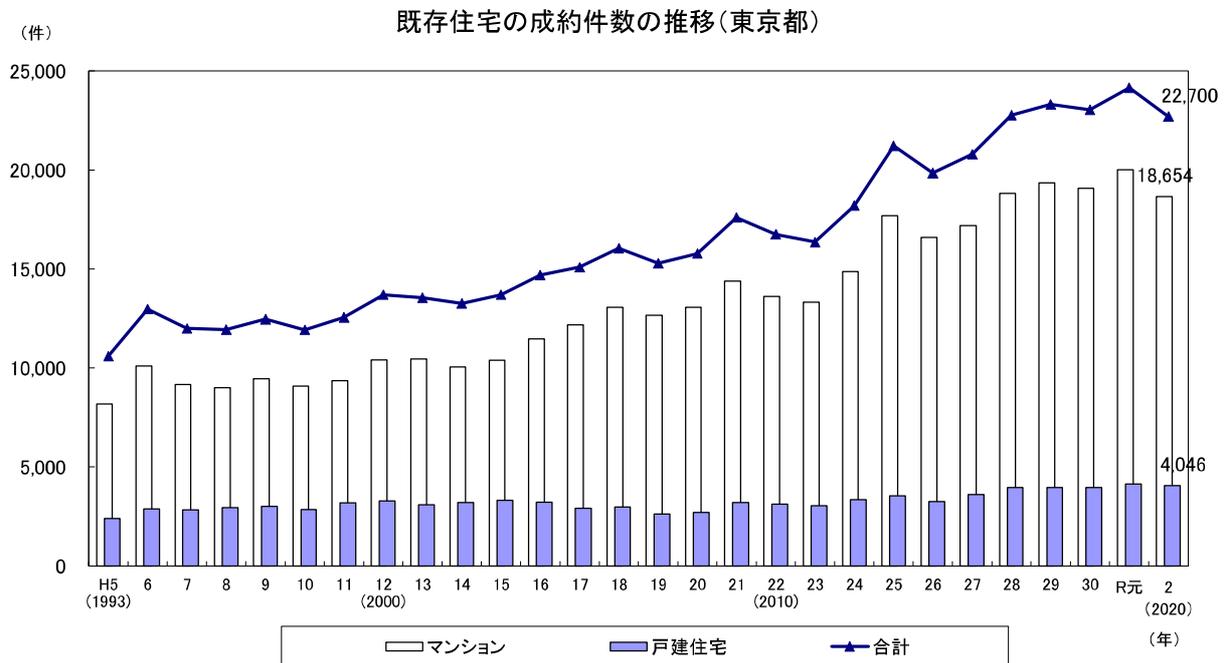
戸建住宅における長期優良住宅設定戸数の割合

- 住宅着工数全体に対する、長期優良住宅の認定戸数の割合は、18%前後で推移しており、認定戸数は毎年約6千戸である。



(資料)「長期優良住宅の認定実績(令和3年3月時点)」/国土交通省を基に作成

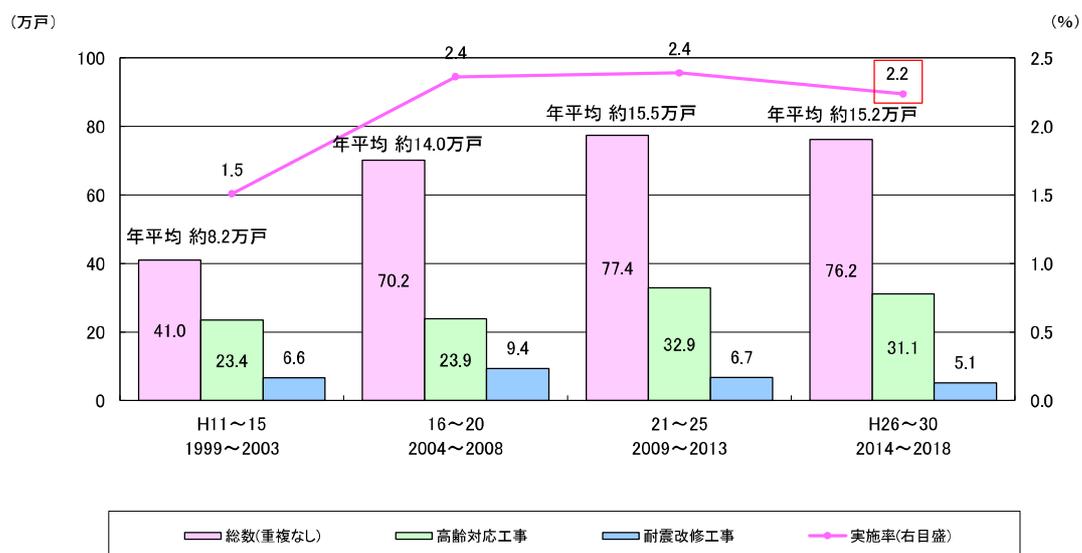
- 既存住宅の成約件数は、マンションは増加傾向で推移している一方、戸建住宅は横ばいとなっている。



(資料)「年報マーケットウォッチ2020年」／(公財)東日本不動産流通機構を基に作成

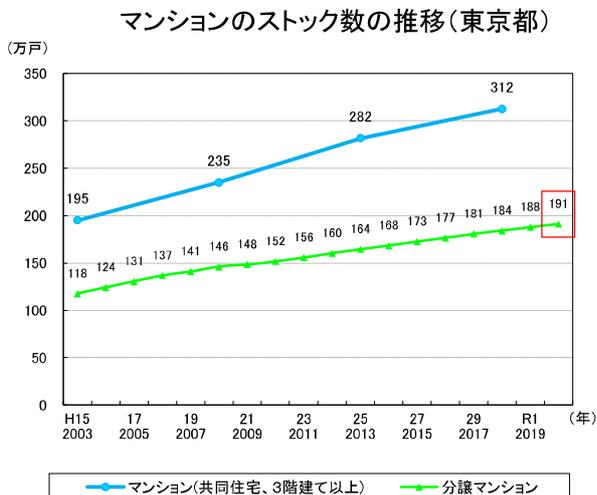
- 年平均リフォーム実施件数は約15万戸で推移しており、居住世帯のある住宅総数に対する実施率は2.2%となっている。

リフォーム実施率(東京都)



(資料)「住宅・土地統計調査」／総務省を基に作成  
 (注)ここでのリフォーム率とは、実施総数／居住世帯のある住宅総数

- 令和2(2020)年末時点における都内の分譲マンションの総戸数は、総世帯数の約4分の1に当たる約191万戸である。
- 都内の分譲マンションストックの約2割は、昭和56(1981)年以前の旧耐震基準で建築されている。



建築時期別分譲マンション戸数(東京都)



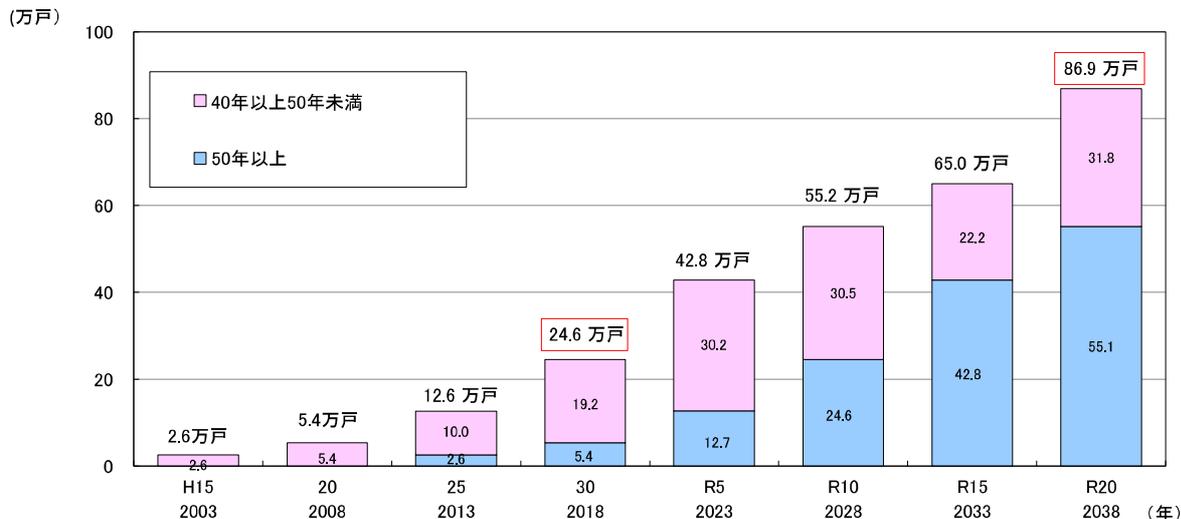
(資料) マンション戸数は、「住宅・土地統計調査」/総務省 を基に東京都にて算出。分譲マンション戸数は、「住宅着工統計」を基に東京都にて算出  
 (注) マンション戸数は、共同住宅、3階建て以上の専用住宅であり構造は問わない。

(資料) 「住宅・土地統計調査」/総務省  
 「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を基に作成  
 (注) 2020(令和2)年末現在  
 建て替え等によるストック数の変化は考慮されていない

着工から40年以上の分譲マンションの推移

- 着工から40年以上経過したマンションの戸数は、平成30(2018)年時点では約24.6万戸であるが、建替えが進まなければ、令和20(2038)年には約3.5倍の約86.9万戸にまで急増する見込みとなっている。

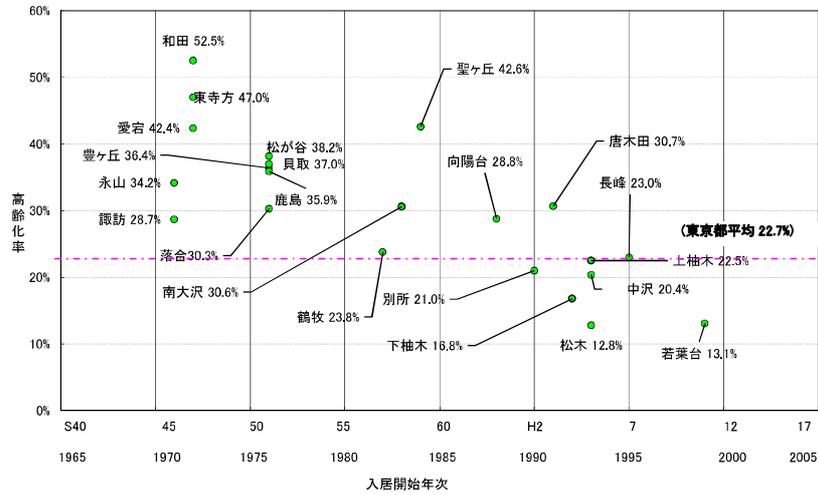
着工から40年以上の分譲マンションの推移



(資料) 「住宅・土地統計調査」/総務省、「住宅着工統計」/東京都都市整備局を基に作成  
 (注) 築50年以上のマンション(2003(平成15)年及び2008(平成20)年)については、不明のため0推計とした。H30年以降は予測。

- 住宅団地の多くは、入居開始から40年以上が経過し、建物の老朽化が進むとともに、同時期に大量に入居した世代が一斉に高齢化している。

大規模住宅団地の入居開始年度と高齢者人口比率



(資料)「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」(令和3年1月)／東京都総務局  
 「多摩ニュータウンの入居開始年次と高齢化率の関係」／東京都都市整備局を基に作成  
 (注) 令和3年8月10日時点で公表されている値。東京都平均は、2021(令和3)1月1日時点