

本資料の構成について

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、目標と目標を達成するための具体的な施策、住宅市街地の整備の方向等についてとりまとめたと考えています。

このため、令和2年度第6回企画部会で提示した「住宅マスタープランに定める目標」をもとに、東京都が講じようとしている住宅に関する施策、住宅市街地の整備の方向等を資料4としてとりまとめましたので、ご意見いただくようお願いします。

(補足)

- 1 新たな目標と施策展開については、第6回企画部会で提示した、たたき台を再掲しています。第6次住宅マスタープランの目標等をもとに、「**未来の東京**」戦略および**住生活基本計画（全国計画）**を踏まえて設定します。
- 2 目標毎の施策の方向性については、目標毎に、「1 今後の方向性」、「2 これまで講じてきた主な施策」、「**3 新たに実施する施策や拡充する施策の例**」、「4 政策指標イメージ」を掲載しています。具体的な施策等についてご意見等をいただければありがたいと考えています。
 なお、政策指標については、行政実務で把握できるデータのほかには、統計データにより現状把握やフォローアップが可能な項目について、マスタープランで設定します。
- 3 住宅市街地の整備の方向については、令和3年3月に都が決定した**都市計画区域マスタープラン**を踏まえて「2 地域区分別の整備の方向」を掲載し、「3 地域別の施策展開」を示しています。

施策の方向性の検討

目 次

1	新たな目標と施策展開	3
2	目標毎の施策の方向性	
	目標 「新しい日常」やDXの進展等に対応した新たな住まい方の実現	9
	目標 住宅セーフティネットの強化	14
	目標 子供の笑顔の実現に向けた住まいの子育て環境の向上	24
	目標 長寿（Chōju）社会実現に向けた高齢者の居住の安定	30
	目標 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現	37
	目標 マンションの適正管理と老朽マンション等の再生促進	45
	目標 団地の再生とコミュニティ活性化	54
	目標 災害に強い住まいづくり・まちづくり	62
	目標 住宅ストックが循環する持続可能な社会の実現	72
3	住宅市街地の整備の方向	80

1 新たな目標と施策展開

令和2年度第6回企画部会(R3.3.29)で提示
4ページ以降は、この体系に沿って整理

住宅マスタープランに定める目標について

住宅マスタープランに定める目標について

- 東京都の住宅に関する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
- 住生活基本法に基づく都道府県計画

第6次東京都住宅マスタープラン

計画期間: 2016(H28)年度～2025(R7)年度

基本方針 **豊かな住生活の実現と持続**

- 目標1 住まいにおける子育て環境の改善
- 目標2 高齢者の居住の安定
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 目標5 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生
- 目標7 災害時における安全な居住の持続
- 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

「未来の東京」戦略

- ・未曾有の危機を乗り越え、未来を切り拓く
- ・「人」の力を引き出し、輝かせる
- ・デジタルの力で世界をリードする
- ・東京が持つ多様な魅力を更に高める
- ・世界でオンリーワンのサステナブルシティを目指す

ポストコロナ、DX

3つのC (Children
Chōju Community)

気候変動、災害

新しい東京都住宅マスタープラン(案)

計画期間: 2021(R3)年度～2030(R12)年度

基本方針 **危機を乗り越え、成長と成熟が両立した
明るい未来の東京の住生活を目指して**

- 目標● 「新しい日常」やDXの進展等に対応した新たな
住まい方の実現
- 目標● 住宅セーフティネットの強化
- 目標● 子供の笑顔の実現に向けた住まいの子育て環境の向上
- 目標● 長寿(Chōju)社会実現に向けた高齢者の居住の安定
- 目標● 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 目標● マンションの適正管理と老朽マンション等の再生促進
- 目標● 団地の再生とコミュニティ活性化
- 目標● 災害に強い住まいづくり・まちづくり
- 目標● 住宅ストックが循環する持続可能な社会の実現

住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

- ・「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
- ・頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
- ・子どもを産み育てやすい住まいの実現
- ・多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
- ・住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
- ・脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
- ・空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
- ・居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

1 新たな目標と施策展開

令和2年度第6回企画部会(R3.3.29)で提示
4ページ以降は、この体系に沿って整理

基本方針 危機を乗り越え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の住生活を目指して

ポストコロナ・DX

3つのC

気候変動・災害

目標● 「新しい日常」やDXの進展等に対応した新たな住まい方の実現

- (1) 職住一体・近接、在宅勤務・非接触型の環境整備
- (2) 新技術の活用

目標● 住宅セーフティネットの強化

- (1) 公共住宅等の的確な供給・有効活用
- (2) 住宅のバリアフリー化等促進
- (3) 民間賃貸住宅への入居支援
- (4) 住宅確保要配慮者の居住支援
- (5) 住宅に困窮する世帯への対応

目標● 子供の笑顔の実現に向けた住まいの子育て環境の向上

- (1) 子育て世帯向け住宅の供給
- (2) 子育てに適した住環境整備
- (3) 近居・多世代同居

目標● 長寿(Choju)社会実現に向けた高齢者の居住の安定

- (1) 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備
- (2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給
- (3) 近居・多世代同居

目標● 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

- (1) 良質な住まいづくり
- (2) 住宅における省エネ・省CO2対策
- (3) 既存住宅の市場整備
- (4) リフォーム環境の整備
- (5) 消費者・住宅所有者への普及啓発

目標● マンションの適正管理と老朽マンション等の再生促進

- (1) マンションの適正な管理の促進
- (2) 老朽マンション等の再生の促進

目標● 団地の再生とコミュニティ活性化

- (1) 安全・安心に暮らせる団地再生
- (2) 地域の拠点形成などまちづくりへの貢献
- (3) 良好な地域コミュニティ形成と地域の居場所づくり

目標● 災害に強い住まいづくり・まちづくり

- (1) 地震に対する住宅の安全性の向上
- (2) 木造住宅密集地域の改善
- (3) 風水害に備えたまちづくり
- (4) 災害時に住み続けられる住宅
- (5) マンションの防災対策
- (6) 被災後の居住確保

目標● 住宅ストックが循環する持続可能な社会の実現

- (1) 空き家対策の推進による地域の活性化
- (2) 環境に配慮した住宅市街地形成
- (3) 緑・景観など良好な住環境

1 新たな目標と施策展開

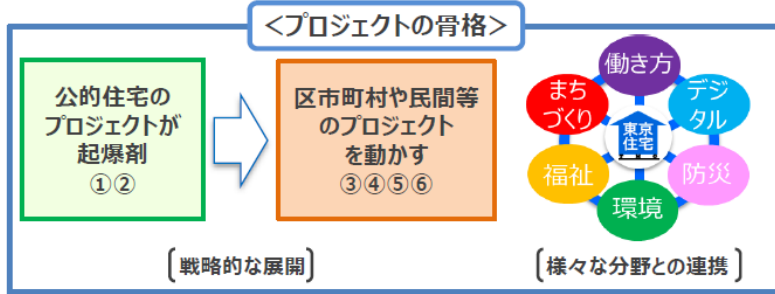
参考 「未来の東京」 戦略(令和3(2021)年3月)の抜粋

戦略7 「住まい」と「地域」を大切に作る戦略

1. 人や地域に注目した住生活充実プロジェクト



○区市町村や民間等と連携し、東京の都市の総合力を駆使した「住宅戦略」を展開し、魅力ある住環境を形成



「ポストコロナ」に向けた住宅戦略のバージョンアップ

住宅戦略の方向性

○新しい働き方への対応

創出用地、街なか（空き家）、住宅内等においてテレワーク環境の整備を推進（創出用地を活用したコワーキングスペース等の整備 など）

○高齢者等の居場所づくり

デジタル等を活用しながら、居場所づくりに向けた新たなモデルを提示（東京みんなでサロン、コミュニティアプリの活用 など）

○住まいの安心・安全の確保

先端技術等を活用しながら、住まいの安心・安全を確保（A I等デジタルを活用した高齢者見守り など）

○住宅セーフティネットの強化

都営住宅の公平かつ的確な供給や、公的住宅（都営住宅・公社住宅）ストックの有効活用、東京ささエール住宅の補助拡充による供給促進

社会変化の動きを踏まえる

- 新型コロナの影響(新しい日常、テレワークなどの働き方の定着等)
- 構造改革の推進(デジタル・データ活用、先端技術)

【公的住宅】①まちを動かすプロジェクト

都営住宅の建替え等を梃子に、区部中心部や多摩地域等の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

都営住宅の建替えを梃子にしたまちの再生

都営住宅の建替えを梃子に、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、まちの再生を推進

○地域に必要な空間等を備えた拠点を整備

創出用地を活用した生活の中心地の形成

生活利便施設や住民の交流の場、「新しい日常」の定着に向けたコワーキングスペース等の整備など、地域のニーズや民間ノウハウを活用して、生活の中心地を形成

○ポストコロナにも対応した生活の中心地の形成

【事業展開例】

西早稲田駅周辺地区など

<イメージ>

都営住宅等の建替え

地域の拠となる拠点の形成

周辺施設の更新に合わせた緑の連続性・一体性の確保

安全で快適な歩行空間・オープンスペースの創出

まちの課題を解決する再生事業

東京街道団地など

<イメージ>

「新しい日常」に対応した民生活業の実施

【公的住宅】②地域の拠点・交流プロジェクト

コロナの影響を踏まえながら、公的住宅ストックを活用した様々な居場所づくりや高齢者孤立化防止の取組を展開

地域の居場所づくり

実施方法を工夫し、様々な形で地域の居場所づくりを推進

高齢者の生活支援・孤立防止

デジタル活用や区市町村等と連携しながら、高齢者の生活支援や地域からの孤立を防止

○安心して暮らせる公的住宅の実現が

【事業展開例】

東京みんなでサロンの推進
(フレイル予防講座、健康体操 など)

コミュニティ農園

シェア居住

認知症の人や地域住民等が気軽に集える認知症カフェ等

民間ノウハウを活用したコミュニティ型サービスポイントの整備(公社住宅)

自動運転車両による移動支援の実証実験(公社住宅)

A I等デジタルを活用した高齢者見守り

<イメージ>

1 新たな目標と施策展開

参考 「未来の東京」戦略(令和3(2021)年3月)の抜粋

戦略7
住まいと地域

【民間住宅】③空き家地域資源化プロジェクト

先駆的モデルの構築、区市町村等との連携、戦略的な情報発信を循環的に発展させ、空き家を東京の地域資源に

様々な活用モデルの構築

- 「民間空き家対策東京モデル支援事業」等を展開

地域特性に合わせた広域展開

- 区市町村等への支援策を充実

戦略的な情報発信

- モデル事例とその成功要因等を都民に分かりやすく発信

【目標】

○空き家を東京の地域資源として活用

【事業展開例】

- 民間モデル事業等を支援
- 5G, AI等を活用した空き家対策
- テレワーク拠点
- 福祉施設
- 公園・緑地
- 所有者と活用希望者とのマッチング

3つの取組を循環的に発展

【民間住宅】④老朽マンション対策プロジェクト

管理状況届出制度を活用し、ターゲットを明確化した支援を展開し、マンションの適正管理・再生を推進

【目標】

○マンションの老朽化を抑制し、良質なストックを形成

【事業展開例】

- 管理アドバイザー派遣等の拡充
- 新たな建替え支援策の構築
- 区市によるマンション管理適正化推進計画の策定を支援

【目標】

管理状況届出データを活用

- 届出データ分析による管理不全や合意形成へ効果的・集中的な支援

区市の取組を積極的に支援

- 区市による地域の実情を踏まえたマンション施策を技術的に支援

【民間住宅】⑤災害強化住宅プロジェクト

災害時の避難生活者の減少や避難生活の短縮等に重層的に取り組み、感染症リスクのある避難生活を最小化

【目標】

○感染症リスクのある避難生活を最小化

【事業展開例】

- 共同住宅への非常用電源設備の設置促進
- 仮設住宅申込手続のオンライン化
- 公的住宅を活用した垂直避難

【目標】

○時代へのニーズを踏まえ、良質な住まいの実現

【事業展開例】

- 民間住宅市場を誘導し、裾野を拡大
- ＜住宅モデルのイメージ＞
- テレワーク機能が充実し仕事と子育てが両立した住宅
- 先端技術を活用した住宅
- 省エネや再エネによる環境にやさしい住宅
- 感染症や健康に配慮した住宅

災害発生

- 建物の倒壊
- 停電によるエレベーターの停止 など

在宅避難

災害時でも生活を継続できる住宅の普及

- 木密地域改善、耐震改修等支援
- 住宅の居住継続性向上

避難所生活 3密

被災後の住宅提供の円滑化、迅速化

- 賃貸型応急住宅等の提供

避難生活の短縮

【民間住宅】⑥良質な住まい誘導プロジェクト

認証住宅等の需要喚起や供給促進、健康配慮住宅やIoT住宅など新たなモデルを構築し、良質な住まいを実現

【目標】

○時代へのニーズを踏まえ、良質な住まいの実現

【事業展開例】

- 民間住宅市場を誘導し、裾野を拡大
- ＜住宅モデルのイメージ＞
- テレワーク機能が充実し仕事と子育てが両立した住宅
- 先端技術を活用した住宅
- 省エネや再エネによる環境にやさしい住宅
- 感染症や健康に配慮した住宅

【目標】

社会変化に合わせた制度拡充

- 新型コロナウイルスも踏まえたセーフティネット強化
- テレワークなどの新たな働き方を推進

トータルな広報展開

- 様々な住情報を都民に分かりやすく整理し提供

新たな住モデルの提示

- 東京ささエール住宅
- 東京都子育て支援住宅
- サービス付き高齢者向け住宅
- 東京ゼロミ住宅
- 東京都LCP住宅※
- 性能向上リフォーム

※停電時でもエレベーター等の利用を可能とする非常用電源設備等の防災対策を講じた住宅 (Life continuity performance : 居住継続性能)

3年間のアクションプラン (主要)

具体的な取組	2020年度末 (見込み)	年次計画		
		2021年度	2022年度	2023年度
「その他空き家」の「住宅総数」に占める割合の増加を抑制	2.35% (2018年度)	空き家利活用等区市町村支援事業の展開 空き家利活用等普及啓発・相談事業の実施		
管理状況届出制度を活用して管理状況を把握	届出率約50% (2020年11月)	届出制度の周知・普及促進 アドバイザー派遣等、適切な助言・指導等の実施		
災害時の仮住まいの提供体制の整備	賃貸型応急住宅の提供訓練の実施	実務マニュアルの素案作成、訓練実施、実務マニュアルのブラッシュアップ		
時代のニーズに対応した新たな住宅モデル検討	将来求められる住まいの検討	新たな住まいのニーズ等把握 住宅モデルのあり方検討	効果的な住宅モデルの普及策 の検討	普及策の試行

2030年への展開

- 東京の地域資源としての空き家の活用を促進することなどにより、「その他空き家」の「住宅総数」に占める割合をこれ以上増やさない【2025年度】
- 安心して暮らし続けられる住環境を形成するため、要届出マンションにおける管理状況の届出を行ったマンションの割合を80%に拡大【2025年度末】
- 大規模災害に直面する中で、「備えよ！常に。」の理念のもと、首都直下地震を想定した応急住宅提供体制の整備【2030年度】
- 都民の住まいへの価値感の変化に対応し、都民ニーズに合った様々なタイプの良質な住宅を普及【2030年度】

1 新たな目標と施策展開

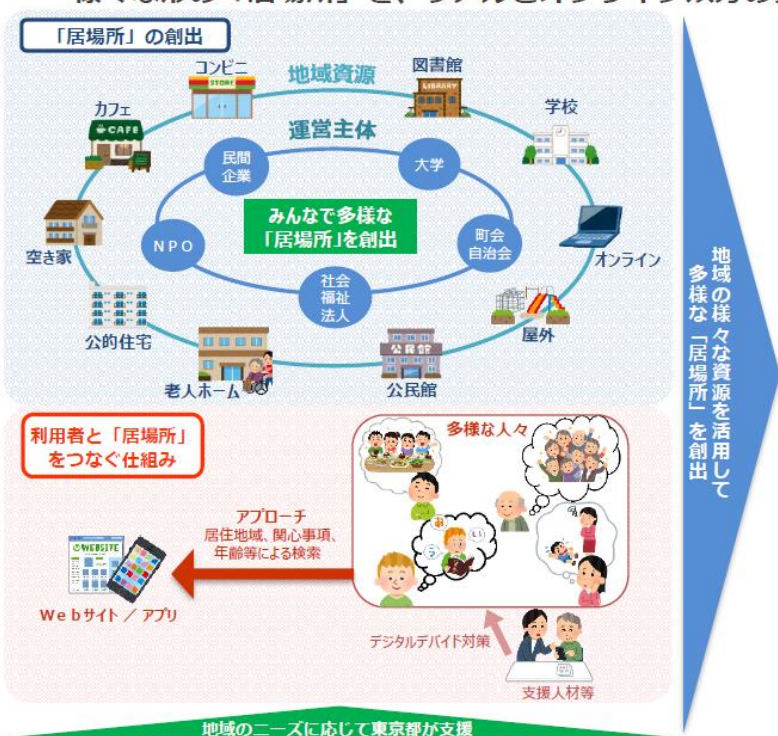
参考 「未来の東京」戦略(令和3(2021)年3月)の抜粋

戦略7 「住まい」と「地域」を大切にする戦略

2. 「みんなの居場所」創出プロジェクト



○ 子供・若者、子育て中の方、外国人、高齢者、一人暮らしの方など様々な人が集い、交わり、悩みを分かち合える
 様々な形の「居場所」を、リアルとオンライン双方の強みを活かして地域の至る所に創出する区市町村の取組を強力に支援



3か年のアクションプラン (主要)

具体的な取組	2020年度末 (見込み)	年次計画		
		2021年度	2022年度	2023年度
区市町村の先駆的・分野横断的取組を包括的に支援	新たな補助スキームの制度設計	2自治体	事業実施 区市町村の増加	事業実施 区市町村の増加

2030年への展開

■ 都内全域に居場所を1,000か所創出【2030年】
 ・誰もが求める「居場所」につながる社会を実現

1 新たな目標と施策展開

参考 「未来の東京」戦略(令和3(2021)年3月)の抜粋

戦略7
住まいと地域

3. 都有施設等を活用した「居場所」づくりプロジェクト



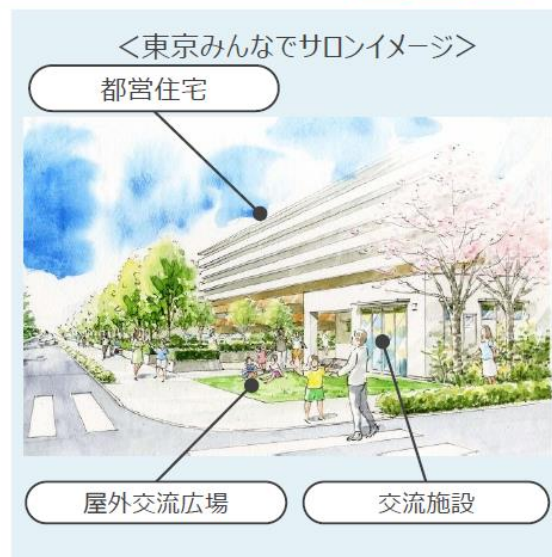
- 都営住宅や周辺地域に住む高齢者等が利用できる「東京みんなでサロン」や、「緑溢れる東京プロジェクト」と連携し、都営住宅敷地を活用したコミュニティ農園等の屋外交流広場など、居場所づくりにつながる取組を重層的に展開
- 公社住宅において地域コミュニティの核となる新たな拠点の整備を推進
- 旧こどもの城をダイバーシティの実現に向けた複合拠点「都民の城（仮称）」へとリノベーションし、訪れる人々の交流が生まれ、成長が実現するような施設として活用



遊び場や共同保育機能など子育て支援施設や、地域の居場所となる交流施設等の整備を推進



地域の健康づくり活動やガーデニング活動など、都営住宅ストックを有効活用した屋内外の居場所づくりを推進



3か年のアクションプラン（主要）

具体的な取組	2020年度末 (見込み)	年次計画		
		2021年度	2022年度	2023年度
居場所の創出（東京みんなでサロン）	数か所でモデル実施 実施結果検証	→	新たに10か所/年で本格実施	→
都営住宅の創出用地における民間活用事業の推進	1か所 (2020年度～)	検討継続	1か所事業化	1か所事業化
地域コミュニティの核となるモデル拠点づくり（公社住宅）	コミュニティ拠点の事例研究	整備手法の検討	基本構想の策定	事業着手
都民の城（仮称）の活用	基本設計	基本設計・実施設計	実施設計	改修工事

2030年への展開

- 自治会・住民および事業者との連携を図りながら、東京みんなでサロンを100か所設置【2030年度】
- 民間活力を用いて、10か所程度で事業を実施し、地域特性やニーズに応じたまちづくりを展開【2030年度まで】
- 公社住宅におけるサービス等の各種取組を地域へ還元することで、地域コミュニティや居場所づくりにつながる新たな拠点を整備【2030年度】
- 都民の城（仮称）を活用して訪れる人の交流・成長を実現【最短で2029年まで予定*以降は周辺都営地との一体活用を検討】

2 目標毎の施策の方向性

目標 「新しい日常」やDXの進展等に対応した新たな住まい方の実現

1 今後の方向性（令和3年2月4日第一次報告より）

- 新型コロナウイルス感染症を契機にテレワークが急速に普及するなど都民の生活や働き方に変化が見られている。「新しい日常」の定着、場所を選ばない働き方の実現に向けて、住宅・住宅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とともに、関連施策とも連携し、住宅を喪失した方や低所得の方などに対する住宅セーフティネットの強化が図られるべき。
- 住生活に利用できる新技術の導入を積極的に図り、都民の住生活の利便性・豊かさや、見守りなど要配慮者の生活支援の向上につなげるべき。
- 都政の構造改革を進め、手順のオンライン化などデジタルトランスフォーメーション（DX）を推進し、住宅に関わる各分野において、行政のクオリティ・オブ・サービスを向上させるべき。

2 これまで講じてきた主な施策

(1) 職住一体・近接、在宅勤務・非接触型の環境整備

- ・都営住宅の敷地を活用してオープン型の宅配ボックスを設置するモデル事業を実施
- ・公社住宅において住戸内やコミュニティサロン（集会所）にテレワークに適した専用スペースやWi-Fi環境を整備
- ・公社住宅においてタッチレス型のエレベーターや宅配ボックスなど「非接触」や「非対面」の住宅設備を導入

(2) 新技術の活用

●新技術の活用

- ・マンション管理状況届出や宅地建物取引業法に係る一部手続のオンライン化といった行政手続における活用
- ・公社住宅においてタッチレス型のエレベーターを導入
- ・公社住宅において、高齢者等の外出機会を創出する住環境の整備に向け、自動運転技術を活用した移動支援の実証実験を実施

●先進的な取組の支援

- ・都営住宅におけるAI・ITを活用した高齢者の見守り
(大学提案事業「都営住宅における単身高齢者の見守りシステムの実証プロジェクト」)
- ・民間空き家対策東京モデル支援事業 (TOKYO Data Highway等を活用した先端技術を駆使した空き家対策)

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(1) 職住一体・近接、在宅勤務・非接触型の環境整備

(職住一体・近接、在宅勤務)

- ・環境や健康に配慮した住宅や、先端技術を活用したIoT住宅など、**ポストコロナ時代の新たな住宅モデルの発信や供給**により、時代のニーズを踏まえた良質な住まいの普及を図る。【新規】
- ・子育て世帯に向け良質な住まいの供給を図るため、テレワークへの対応などの「ポスト・コロナ」、「新しい日常」も踏まえ、子育てに配慮した住宅のガイドラインなどによる普及啓発を推進
- ・空き家について、コワーキングスペースに改修して活用するなど、**新たな働き方を支援する取組を支援**【新規】
- ・区部周辺部や多摩地域では、都営住宅の建替え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
- ・公社住宅において住戸内やコミュニティサロン（集会所）にテレワークに適した専用スペースやWi-Fi環境の整備を推進
- ・「新しい日常」にも適した職住融合等のニーズに対応し、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【新規】 [都市整備局]
- ・住宅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【新規】 [都市整備局]

(非接触)

- ・都営住宅の敷地を活用してオープン型の宅配ボックスを設置するモデル事業を実施し、本格展開に向けた分析・検証を実施
- ・公社住宅においてタッチレス型のエレベーターや宅配ボックスの設置など「非接触」や「非対面」の住宅設備の導入を推進

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(2) 新技術の活用

① 住宅、住環境の向上に関する新技術の活用

- ・ 大学提案事業「都営住宅における単身高齢者の見守りシステムの実証プロジェクト」の実施、検証を踏まえた展開を検討
- ・ 既存の公社住宅において**センサー機器等による見守りサービスを提供する事業者との連携を推進【新規】**
- ・ 都営住宅等のアセット開放により、民間事業者の5Gアンテナ基地局の設置を促進するとともに、住宅政策における5G・IoT関連施策の調査・検討等を実施【新規】
- ・ 最新のモバイル端末等を活用した遠隔での施工管理のほか、テレビ会議装置等を活用した工事進捗会議、技術研修等を試行することにより、都営住宅建替え工事のDXを推進【新規】

② 行政手続のデジタル化

- ・ **都営住宅募集の申込みをオンライン申請で受け付けることにより、都民サービスの向上と募集事務の効率化を推進【新規】**
- ・ 都営住宅の居住者の各種手続のデジタル化を推進【新規】
- ・ 宅地建物取引業免許等の申請・届出者の利便性向上を図るため、国の動向や調査・検討を踏まえ、申請等に関する手続のオンライン化を推進
- ・ 都民生活や経済活動を支える建築物の安全性を確保する上で重要な建築確認などの建築行政手続のデジタル化を推進【新規】 [都市整備局]

4 政策指標イメージ

- 都営住宅募集のオンライン化
- 宅地建物取引業関係手続のオンライン化

2 目標毎の施策の方向性

目標 住宅セーフティネットの強化

1 今後の方向性（令和3年2月4日第一次報告より）

- 住宅に困窮する低額所得者のための住宅セーフティネットの中核として、都営住宅を住宅困窮度に応じて的確に供給するとともに、「シェア居住」など新たな住まい方への対応を含め最大限活用されていくべき。
- 災害や社会経済状況の急激な変化等に対し、関連施策と連携して機動的に対応すべき。
- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅（東京ささエール住宅）の供給を促進するため、貸主や不動産業者等の不安やリスクの軽減を図るとともに、要配慮者の多様な状況やニーズに応じたきめ細かな居住支援を提供し、東京ささエール住宅における居住の質の向上を図るべき。
- 住宅確保要配慮者の住宅確保に資するよう、家賃支払い、身元保証、見守りサービスなどの居住支援サービスが普及するとともに、区市町村、不動産業者、居住支援法人、地域包括支援センターなど、多様な主体と連携し、地域での関係者の協力体制を構築するなど、要配慮者が安心して暮らせる環境を整備すべき。

2 目標毎の施策の方向性（目標：住宅セーフティネット）

2 これまで講じてきた主な施策

（1）公共住宅等の的確な供給・有効活用

●都営住宅

- ・優先入居（ポイント方式、優遇抽せん、特別割当）の実施
主な特別割当：宿泊所等転出者（130戸）、山谷対策(70戸)、母子生活支援施設転出者（52戸）
路上生活者自立支援センター退所者（20戸）等 ※戸数は、令和元年度の割当実績戸数
- ・新型コロナウイルス感染症への対応（都営住宅入居者の募集拡充等）
- ・多摩地域の一部住宅を対象にいつでも申込みできる随時募集を実施（578戸(R2.2～R3.3)）
- ・住居喪失不安定就労者・離職者等サポート事業（TOKYOチャレンジネット）に都営住宅の住戸を提供し、住まいを失った方の一時利用住宅として活用（令和3年2月末現在60戸）

●公社住宅

- ・新築募集における「子育て世帯倍率優遇制度」、空き家先着順募集における「子育て世帯等優先申込制度」、「高齢者等優先申込制度」を実施
- ・ひとり親世帯に対して、収入審査の緩和や一部の公社住宅を対象に毎月の家賃を割引する「こどもすくすく割」を実施
- ・若年世帯を対象とする「ステップ35割」、新婚世帯を対象とする「ペアさぼ」で一部の公社住宅を対象に、毎月の家賃割引を実施
- ・親族同士が助け合いながら安心して生活できるよう近居支援制度を実施（新築募集における「近居世帯倍率優遇制度」、空き家が発生した際に優先して紹介する「近居であんしん登録制度」）
- ・新型コロナウイルス感染症の影響により休業等で収入が減少し、より低廉な家賃の住宅に住替えを希望する方に対し、家賃を減額した「コロナ禍特別支援住宅」を提供

2 目標毎の施策の方向性（目標：住宅セーフティネット）

2 これまで講じてきた主な施策

（2）住宅のバリアフリー化等促進

●都営住宅

- ・住宅設備等改善事業実施要領を定め、高齢者や身体障害者の方からの申込みを受けて、玄関・便所・浴室への手摺り設置などを行う住宅設備改善を実施

●公社住宅

- ・高齢者や身体に障害のある方からの申込みにより住戸内の手摺りの設置や浴室扉の取替えなどを行う住宅設備改善の制度を整備

（3）民間賃貸住宅への入居支援（東京ささエール住宅）

・東京ささエール住宅の登録促進

- （改修費補助・家賃低廉化補助、家賃債務保証料低廉化補助、少額短期保険等保険料補助、見守り機器設置費等補助、登録協力報奨金、住宅設備導入費補助、登録の事務を支援するサービスなど）

（4）住宅確保要配慮者の居住支援

・居住支援法人の指定

- ・東京都居住支援協議会の設置と区市町村居住支援協議会の設立・活動支援

2 目標毎の施策の方向性（目標：住宅セーフティネット）

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

（1）公共住宅等の的確な供給・有効活用

①都営住宅における取組

- ・高齡化が進む都営住宅における多世代共生の一つとして、**大学との連携による学生入居**を検討【新規】
- ・近年進む高齡化・世帯の単身化などを考慮し、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住み合う仕組み**について検討【新規】

<入居資格>

- 法令による基準 収入が条例で定められた額以下であること
住宅に困窮していること
- 条例による基準 同居親族がいること ※60歳以上の方等は、単身入居可
申込日現在、都内に居住していること
申込者（同居親族を含む）が暴力団員でないこと
- ・住宅困窮度をより適切に反映できるよう、優先入居の見直しを検討
（例）抽せん方式における倍率優遇 など
- ・都営住宅におけるTOKYOチャレンジネットへの協力や優先入居などを通して、福祉や就労支援など
他の行政分野との政策横断的な連携を推進

②公社住宅における取組

- ・住宅確保要配慮者に対する優先入居などの支援制度を拡充
- ・比較的低廉な家賃の住宅を確保するため、**既存住宅の長寿命化**に向け、アセットマネジメントシステムを導入【新規】
- ・高齡者が低廉な負担で利用できる、**バリアフリーや見守りなど高齡者に配慮した住宅を整備**【新規】

2 目標毎の施策の方向性（目標：住宅セーフティネット）

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

（2）住宅のバリアフリー化等促進

- 都営住宅
 - ・ 公営住宅等ストック総合改善事業（個別改善事業）の対象事業の拡充を国と協議し、住棟の建替え時期を勘案しながら引き続き住戸内のバリアフリー化を図り、超高齢社会への一層の対応の推進を検討
- 公社住宅
 - ・ 公社住宅の建替え等を通じて、高齢者が低廉な負担で利用できる、**バリアフリーや見守りなど高齢者に配慮した住宅を整備【新規】**

（3）民間賃貸住宅への入居支援（東京ささエール住宅）

- ・ 都内の各地域で、地域の実情に応じ、高齢者、子育て世帯など要配慮者の特性に応じた多様なニーズに対応するため、立地やバリアフリー化などの設備、家賃、面積等において、**バリエーションのある住宅の供給**へ向け支援
- ・ 家賃低廉化補助の対象となる東京ささエール住宅の専用住宅の供給促進を図るとともに、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を向上
- ・ 供給促進に向け、要配慮者の入居に伴う**貸主の不安等の軽減**に努めるとともに、福祉や就労支援など**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【新規】

2 目標毎の施策の方向性（目標：住宅セーフティネット）

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

（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**を更に進めるとともに、幅広い要配慮者に対応できるよう**居住支援法人の指定**を促進
- ・ 福祉関係者や不動産団体、居住支援法人等が相互に連携・補完し合う、区市町村居住支援協議会を中心とした居住支援ネットワークの構築に向け、**協議会や居住支援法人の取組に対する支援**を充実
- ・ 要配慮者の居住の質の向上を図るため、入退去の前後を通じた**居住支援サービスの充実**を図るとともに、要配慮者が必要な情報に容易にアクセスできるよう、**アウトリーチ型の情報提供や居住支援**を実施
- ・ 区市町村居住支援協議会や居住支援法人等と連携した、居住者のニーズを踏まえた**円滑な住み替え**の促進
- ・ 区市町村において、住まいの相談や、生活全般・就労などの福祉部門の相談内容にも対応できる**総合的な相談体制の整備に向けた支援**を行うとともに、区市町村居住支援協議会において、地域の不動産店と連携した協力不動産店制度の構築など**協議会活動の活性化に向けた支援**を実施

2 目標毎の施策の方向性（目標：住宅セーフティネット）

4 政策指標イメージ

- 区市町村居住支援協議会を設立している区市数
- 住宅セーフティネット法に基づく登録住宅（東京ささエール住宅）の登録戸数
- 都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計
- 都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積（目標 子供，長寿，災害にも設定）
- 公社住宅における賃貸店舗スペースへの生活支援施設等の募集件数（目標 子供，長寿にも設定）

2 目標毎の施策の方向性（目標：住宅セーフティネット）

参考 第6次住宅マスタープラン（平成29年3月）における位置づけ

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すが、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ります。

具体的には、

- ・低額所得者等は、
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、産業構造や雇用形態の変化により就労が不安定な単身世帯なども住宅の確保に不安を抱え、
- ・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ります。
- ・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ります。
- ・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ます、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ります。

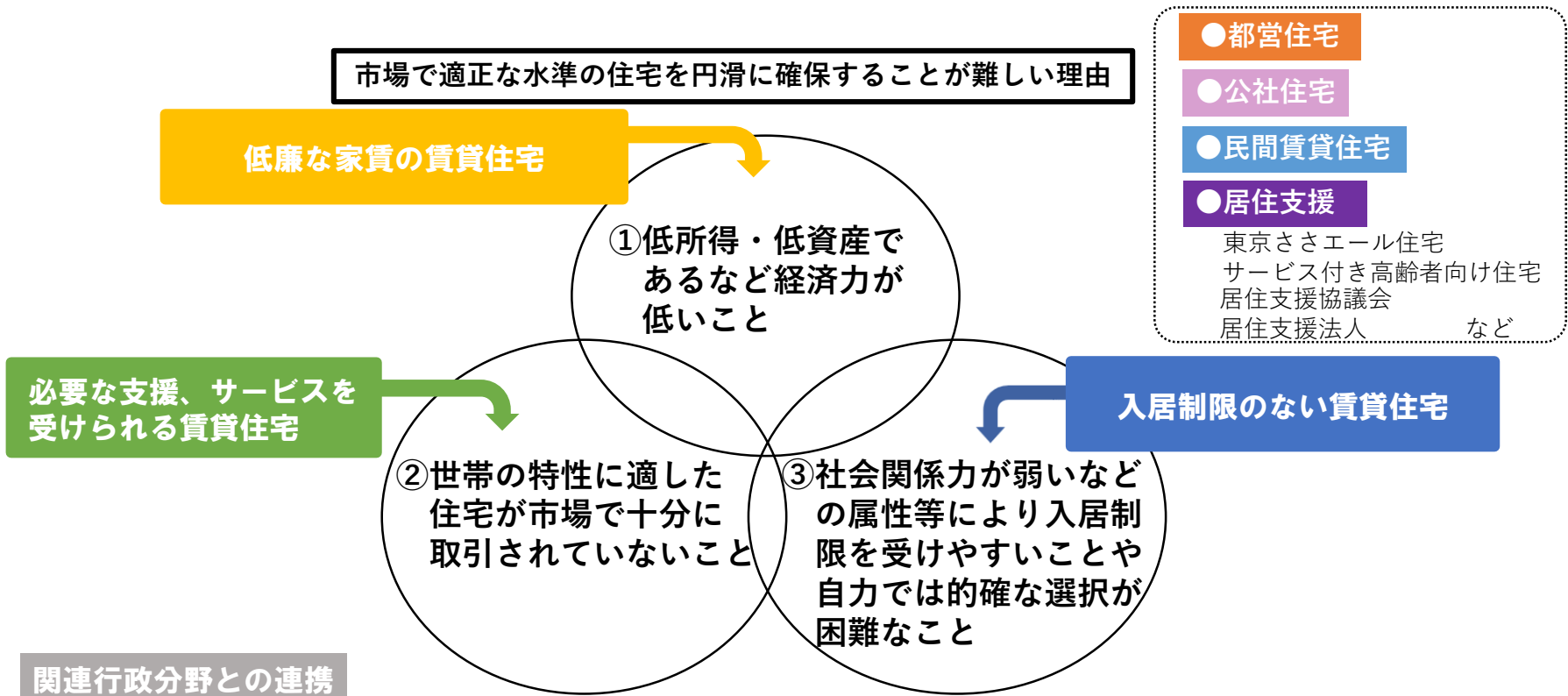
（出典）東京都住宅マスタープラン（平成29年3月）

第2章 第2節 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

2 目標毎の施策の方向性（目標：住宅セーフティネット）

参考 要配慮者に対する賃貸住宅の供給の考え方

①経済力が低いこと、②市場で適切な住宅が取引されていないこと、③自力での確な選択が困難なこと、3つの原因に着目した対策を講じることにより、住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定確保を図る。



都営住宅の提供などにより、以下の計画に基づく福祉・就労の分野と連携した取組等を推進する。

（福祉・就労分野の計画）

- ・東京都高齢者保健福祉計画
- ・東京都障害者・障害児施策推進計画
- ・東京都子供・子育て支援総合計画
- ・ホームレスの自立支援等に関する東京都実施計画
- ・東京都山谷対策総合事業計画
- ・就労の支援に係る施策等に関する事業の計画（策定中）

2 目標毎の施策の方向性（目標：住宅セーフティネット）

要配慮者に対する賃貸住宅の供給の考え方

低廉な家賃の賃貸住宅の供給／要配慮者に対する賃貸住宅の供給

- ・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、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。
- ・公営住宅の供給に加え、家賃低廉化補助の対象となる東京ささエール住宅の専用住宅の登録促進を図っていく。
- ・公社住宅においても、主として中堅所得者向けとしている基本的な性格を住宅確保要配慮者向けを重視する方向に見直し、現在のストックを最大限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強化を図る。

【公営住宅供給目標量設定の考え方】

●住生活基本法（抜粋）

第17条

2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第2項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

●住生活基本計画（全国計画）別紙5「公営住宅供給目標量」の考え方（抜粋）

地方公共団体は、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。（略）

2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図り、また、セーフティネット登録住宅の登録の促進とその活用を図ること。

※公営住宅の供給目標量の設定や、計画期間内における公営住宅等の供給のあり方について検討を行ううえでの基礎資料として、「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」が国土交通省より提供される。

2 目標毎の施策の方向性

目標 子供の笑顔の実現に向けた住まいの子育て環境の向上

1 今後の方向性（令和3年2月4日第一次報告より）

- 安心して子供を産み育てることができる良質な住まいの誘導を図るべき。また、子育て世帯が、世帯の人数や構成などに応じて適した住宅を選択できるよう、子育て支援住宅等の普及を促進するとともに、テレワークなど新たな働き方に対応し、仕事と子育てを両立できる住環境の整備を進めるべき。
- 子育て世帯の居住を支援するため、公共住宅等において、子育て世帯に対する優先的な供給や創出用地における民間事業者による施設の整備などにより子育てしやすい環境づくりを進めるべき。

2 これまで講じてきた主な施策

(1) 子育て世帯向け住宅の供給

●民間住宅

- ・子育てに配慮した住宅のガイドラインの策定
- ・子育て支援住宅認定制度（2020年度末 1,261戸）

●都営住宅

- ・ひとり親世帯や多子世帯に優先入居を実施（倍率優遇（7倍）、ポイント方式募集応募資格付与）
- ・40歳未満の夫婦のみ及び夫婦と子供の世帯向けに10年の定期使用住宅を年間1,500戸募集
なお、期限を「末子が高校修了期を迎えるまで」に延長、ひとり親世帯も応募可能にする制度改正を実施
- ・収入基準を緩和する子育て世帯を未就学児童のいる世帯から高校修了期の子供のいる世帯に拡大
- ・若年夫婦・子育て世帯（ひとり親世帯を含む）向けに、比較的応募倍率が低く、入居しやすい住戸について毎月募集を実施（月50戸。令和3年1月から6か月間は月70戸）
- ・多摩地域において少人数世帯が入居できる住戸面積・間取りの基準を緩和

●公社住宅

- ・新築募集における「子育て世帯倍率優遇制度」、空き家先着順募集における「子育て世帯等優先申込制度」を実施
- ・ひとり親世帯に対して、収入審査の緩和や一部の公社住宅を対象に毎月の家賃を割引する「こどもすくすく割」を実施（再掲）
- ・若年世帯を対象とする「ステップ35割」、新婚世帯を対象とする「ペアさぼ」で一部の公社住宅を対象に、毎月の家賃割引を実施（再掲）
- ・建替え住宅において、東京都子育て支援住宅認定制度の基準を満たした住戸を供給

2 これまで講じてきた主な施策

(2) 子育てに適した住環境整備

●都営住宅

都営住宅の建替えにより創出される用地を活用し、区市町村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促進

●公社住宅

建替え等により創出した用地や建物内スペースを活用し、保育所などの子育て支援施設を整備・誘致

(3) 近居・多世代同居

●都営住宅

- ・子世帯と親世帯が支え合いながら安心して生活ができるよう、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」や「三世代同居」を実施
- ・住み替えにより、親世帯と子世帯の間の最短所要時間が30分以上短縮される等、一定の条件のもとで都営住宅の居住者に住宅変更を認め、親世帯と子世帯の近居を可能とする、親子ふれあい住み替え募集を実施（令和元年度募集：親世帯20戸、子世帯20戸）

●公社住宅

- ・育児など世代間で助け合いながら安心して生活できるよう近居を支援（新築募集における「近居世帯倍率優遇制度」、空家が発生した際に優先してあっせんする「近居であんしん登録制度」）を実施

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(1) 子育て世帯向け住宅の供給

① 子育て支援住宅等の供給促進

- ・ 子育て世帯向けに良質な住まいの供給を図るため、テレワークへの対応などの「ポスト・コロナ」、「新しい日常」も踏まえ、子育てに配慮した住宅のガイドラインなどによる普及啓発を推進
- ・ 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の整備に向け、新しい生活様式への対応なども踏まえ、**子育て支援住宅認定制度の見直し**を検討
- ・ 子育て支援住宅認定制度の住宅市場における魅力向上や、認知度向上のための広報の更なる充実
- ・ 子育て世帯など要配慮者の特性に応じた多様なニーズに対応するため、立地やバリアフリー化などの設備、家賃、面積等において、**バリエーションのある東京ささエール住宅の供給**へ向け支援
(目標 住宅セーフティネット 一部再掲)

② 子育て世帯向けの公共住宅の供給

- ・ 公社住宅の建替えにおいて、東京都子育て支援住宅認定制度の基準を満たした住戸の供給を一層推進

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(2) 子育てに適した住環境整備

- ・ 公社住宅の住戸内やコミュニティサロン（集会所）にテレワークに適した専用スペースやWi-Fi環境の整備を推進
- ・ 公社住宅において、ひとり親世帯や若年世帯、新婚世帯への入居支援など住宅の確保に配慮が必要な方の入居機会を充実させるとともに、**コミュニティサロンを活用した子育て世帯等の「憩いの場づくり」**を推進【拡充・新規】

(3) 近居・多世代同居

● 都営住宅

- ・ 一定の条件のもとで都営住宅の居住者に住宅変更を認め、親世帯と子世帯の近居を可能とする、親子ふれあい住み替え募集について、利用希望者のニーズを踏まえた住戸の立地や間取りの提供、募集戸数の拡大など、工夫を凝らし、制度の一層の活用を促進

● 公社住宅

- ・ 子育て世帯や高齢者世帯等が親族の近くに住む近居支援制度について、広報の拡充などにより、制度の一層の活用を促進

4 政策指標イメージ

- 子育てに配慮した住宅の供給促進
- 子育て世帯向け公共住宅の募集数

2 目標毎の施策の方向性

目標 長寿（Chōju）社会実現に向けた高齢者の居住の安定

1 今後の方向性（令和3年2月4日第一次報告より）

- 高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できるよう、バリアフリー化など高齢者に適した住宅の普及を図るとともに、AI・ITを活用した見守りを含む居住支援サービスや、地域包括ケアシステムの構築など、医療、福祉や居住支援などの関係分野と一層連携した住環境の整備を進めるべき。
- 地域のニーズや実情、高齢者の状況や希望を踏まえた多様なサービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進するなど、高齢者がライフステージに応じて円滑に住み替えられる環境を整備すべき。
- 公共住宅等が高齢者の居住の安定を確保するためのセーフティネットの役割を果たすとともに、高齢者施設等の立地が進むことにより周辺地域も含め高齢者が暮らしていくための拠点となるよう整備すべき。

2 これまで講じてきた主な施策

(1) 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備

●都営住宅

- ・高齢居住者への支援（巡回管理人による定期訪問、安否確認、買物弱者支援のための移動販売サービス）
- ・高齢者世帯への生活支援を充実させるため、都営住宅の巡回管理人について、福祉的な対応力の向上と機能強化
- ・自治会懇談会の開催や自治会活動に有用な情報を掲載した広報誌の発行など、自治会活動を支援
- ・指定管理者職員の認知症サポーターの育成、共益費直接徴収を実施
- ・都営住宅の建替えにより創出される用地を活用し、区市町村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
- ・来客や介護等で訪れる方の利便性向上等のため、都営住宅の駐車場にコインパーキングを設置
- ・住宅設備等改善事業実施要領を定め、高齢者や身体障害者の方からの申込みを受けて、玄関・便所・浴室への手摺り設置などを行う住宅設備改善を実施

●公社住宅

- ・空き家先着順募集における「高齢者等優先申込制度」を実施
- ・安否確認要請に的確に対応ができるよう、地元自治体等との連携強化
- ・高齢者や身体に障害のある方からの申込みにより住戸内の手摺りの設置や浴室扉の取替えなどを行う住宅設備改善を実施
- ・建替え等により創出した用地や建物内スペースを活用し、サービス付き高齢者向け住宅や高齢者支援施設などを整備・誘致

2 これまで講じてきた主な施策

(2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給

●サービス付き高齢者向け住宅

- ・事業者への直接補助、区市町村への間接補助、一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業を実施
- ・サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数 2019年度末 21,764戸

(3) 近居・多世代同居

●都営住宅

- ・子世帯と親世帯が支え合いながら安心して生活ができるよう、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」や「三世帯同居」を実施（再掲）
- ・住み替えにより、親世帯と子世帯の間の最短所要時間が30分以上短縮される等、一定の条件のもとで都営住宅の居住者に住宅変更を認め、親世帯と子世帯の近居を可能とする、親子ふれあい住み替え募集を実施（令和元年度募集：親世帯20戸、子世帯20戸）（再掲）

●公社住宅

- ・親族同士が助け合いながら安心して生活できるよう近居支援を実施（新築募集における「近居世帯倍率優遇制度」、空き家が発生した際に優先してあっせんする「近居であんしん登録制度」）（再掲）

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(1) 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備

①住宅のバリアフリー化等の促進

- ・都営住宅について、公営住宅等ストック総合改善事業（個別改善事業）の対象事業の拡充を国と協議し、住棟の建替え時期を勘案しながら引き続き住戸内のバリアフリー化を図り、高齢化社会への一層の対応の推進を検討
- ・公社住宅の建替え等を通じて、高齢者が低廉な負担で利用できる、**バリアフリーや見守りなど高齢者に配慮した住宅を整備【新規】**
- ・高齢者など要配慮者の特性に応じた多様なニーズに対応するため、立地やバリアフリー化などの設備、家賃、面積等において、**バリエーションのある東京ささエール住宅の供給**へ向け支援
(目標 住宅セーフティネット 一部再掲)

②地域で高齢者を支える仕組みの整備

●都営住宅

- ・移動困難による買物弱者への支援拡充に向け、都営住宅における**移動販売サービスの実施団地を拡充**
- ・大学提案事業「都営住宅における単身高齢者の見守りシステムの実証プロジェクト」の実施、検証を踏まえた展開を検討
- ・都営住宅の施設を活用し、フレイル予防や認知症カフェ等の福祉施設とも連携し、都営住宅や周辺地域に住む高齢者をはじめ、子育て世帯等も含めて**地域の交流活動の場となる「東京みんなでサロン」を実施【新規】**

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

②地域で高齢者を支える仕組みの整備

●公社住宅

- ・既存の公社住宅においても**センサー機器等による見守りサービスを提供**する事業者との連携を推進【新規】
- ・地元福祉機関等へのつなぎやコミュニティ活動のきっかけづくりに取り組むスタッフを配置【新規】
- ・高齢者の健康づくりや居住者のコミュニティ形成の場として、公社住宅の敷地を活用して家庭菜園を楽しむ「**コミュニティガーデン (仮称)**」を整備【新規】
- ・公社住宅に長年居住している方が、収入や世帯状況等の変化に応じ、**より低廉な家賃の公社住宅へ住替えが可能となる支援制度**を創設【新規】
- ・自動運転技術を活用した移動支援を行い、生活支援サービスの提供や公共交通へのスムーズなアクセスにより、高齢者等の外出機会を創出する住環境の整備に向けた実証実験を実施【新規】

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給

① サービス付き高齢者向け住宅等の供給

- ・整備を行う事業者に対する支援などにより、サ高住の供給を促進し、**地域包括ケアシステムの実現や多様な世代との交流**を図る。
- ・区市町村への支援や立地に応じた補助など、**地域の実情に即した住宅の供給**を促進
- ・福祉施策と連携して行う普及啓発などにより、**サービス付き高齢者向け住宅の新規事業者の参加促進**
- ・IoTを活用したサービスの提供に対する支援など、**新技術の活用**を図る。【新規】

② 高齢者へのニーズの対応

- ・自立した高齢者の多様なニーズに応じて必要なサービスを受けられ、**長く健康でいられるための環境や設備を備えた住宅の供給促進**【新規】
- ・居住支援協議会や居住支援法人等と連携した、居住者のニーズを踏まえた**円滑な住み替え**の促進
(目標 子供 再掲)

(3) 近居・多世代同居

● 都営住宅

- ・一定の条件のもとで都営住宅の居住者に住宅変更を認め、親世帯と子世帯の近居を可能とする、親子ふれあい住み替え募集について、利用希望者のニーズを踏まえた住戸の立地や間取りの提供、募集戸数の拡大など、工夫を凝らし、制度の一層の活用を促進 (再掲)

● 公社住宅

- ・子育て世帯や高齢者世帯等が親族の近くに住む近居支援制度について、更なる広報の拡充などにより、制度の一層の活用を促進 (再掲)

4 政策指標イメージ

- サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数
- 高齢者が居住する住宅のうち一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合
- 共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率

2 目標毎の施策の方向性

目標 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

1 今後の方向性（令和3年2月4日第一次報告より）

●環境・健康について

- ・東京ゼロエミ住宅の普及や既存住宅への高断熱窓・高断熱ドア等の導入の促進など、環境に配慮した住宅整備の一層の推進により、住宅におけるエネルギー使用量を削減させ、2050年までにCO2排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」の実現を目指すべき。
- ・住宅内の温熱環境改善によるヒートショック防止など、住宅の健康に対する影響について都民に広く普及啓発を図るべき。
- ・都営住宅について、建替えにあたり環境に対する配慮を行うとともに、居住者に対して温熱環境について情報提供等を行うなどの取組を進めるべき。

●既存住宅流通・リフォーム等

- ・長期優良住宅をはじめとした質の高い住宅の普及を図るなど、長く住み続けられる良質な住宅の供給がされるよう推進すべき。
- ・インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険、住宅履歴情報の活用などにより、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等が行われるような市場環境を整備すべき。
- ・性能向上リフォームにより、ライフスタイルにあった良好で快適な住宅ストックが形成されるようにすべき。

●地域住宅産業との連携

- ・工務店や設計事務所などの地域の住宅産業の技術力向上や振興を図ることと併せて、都民の住生活の充実に向けた啓発にも取り組むべき。

2 これまで講じてきた主な施策

(1) 良質な住まいづくり

- 長期優良住宅の周知・普及

- 建設技術者の育成

中小住宅生産者等住宅生産に係る18の団体で構成する「東京都地域住宅生産者協議会」と協働して、中小住宅生産事業者の技術力の向上及び承継を図る

- 多摩産材等の使用促進

100年先も持続可能な森林サイクルの実現に資するため、各種普及啓発のためのイベント・セミナーの開催、「東京の木・いえづくり協議会」との連携などにより、多摩産材をはじめとする国産木材の住宅への使用を促進

- 健康に配慮した住宅の普及促進等

- ・都営住宅の居住者に対する啓発
- ・健康・快適居住環境の指針

(2) 住宅における省エネ・省CO2対策

- 建築物省エネ法による規制誘導 [都市整備局]

- 住宅性能表示制度の周知・普及

- 都市開発諸制度 [都市整備局]

- ・開発の機会を捉え、一定水準以上の断熱性能や設備の省エネルギー性能を有する建築物の整備を促進するとともに、エネルギーの面的利用や再生可能エネルギーの導入を誘導
- ・駐車場へのEV及びPHV用充電設備の設置を促進
- ・公開空地等における緑化率や樹種の多様性など緑の質に応じた容積率割増し等により、良質な緑空間の整備を誘導
- ・民間開発をより一層効果的に誘導するため、開発区域外でのみどりの保全・創出の取組を公共的な貢献として容積率緩和の評価対象に追加

2 これまで講じてきた主な施策

(2) 住宅における省エネ・省CO2対策

●ゼロエミッション住宅の拡大 [環境局]

- ・「東京ゼロエミ住宅」の更なる普及や既存住宅での高断熱窓等の導入促進
東京の地域特性を踏まえて省エネ性能の高い住宅を普及させるため、都が定める基準を満たす新築住宅に対して補助。既存住宅についても、高断熱窓や高断熱ドアへの導入支援等、家庭における「熱の有効利用」を促進する取組を推進

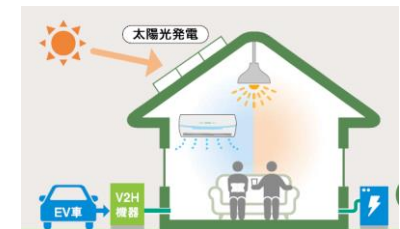


- ・省エネ性能の高い家電等への買替等を促進
エネルギー消費量が多いエアコン・冷蔵庫や給湯器について、省エネ性能の高い機器に買い替えた都民に対し、商品券等やLED割引券に交換できるポイントを付与する取組を推進



●再生可能エネルギーの利用向上等 [環境局]

- ・都内産再エネ電力の地産地消の推進（災害時の対策にも有用な太陽光発電等の導入支援）
初期費用ゼロでの太陽光発電導入支援や、蓄電池導入支援等による自家消費の更なる推進
- ・家庭等での再エネ電力の選択拡大
太陽光パネル設置が困難でも、低価格で再エネ電力を購入できる「みんなで一緒に自然の電気」キャンペーンを首都圏等で展開



2 これまで講じてきた主な施策

(3) 既存住宅の市場整備

- ・「既存住宅の流通促進に向けた指針」策定（平成30年3月）
- ・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」の創設
- ・「既存戸建住宅購入ガイド」（平成30年3月作成）、「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック」（戸建住宅編・マンション編）（令和2年3月改定）、「東京既存住宅ガイドブック」（令和3年3月作成）などを活用した都民への普及啓発

(4) リフォーム環境の整備

- ・東京リフォームモデルハウス事業
- ・消費者が安心してリフォームできるよう、計画から契約、工事、引渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項等を情報提供
- ・リフォーム事業者が守るべき行動基準の普及啓発（リフォーム10）

(5) 消費者・住宅所有者への普及啓発

- ・不動産取引相談業務の実施
- ・宅地建物取引業者の名簿の閲覧及びインターネットでの業者情報の提供
- ・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る賃貸借に係る紛争の未然防止、外国人向けに同ガイドラインの外国語版作成（令和元年12月）

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(1) 良質な住まいづくり

① 質の高い住宅の普及

- ・民間市場において、良質な住まいが普及していくよう都が支援や認定、登録等を行う東京ささエール住宅や東京都子育て支援住宅、サービス付き高齢者向け住宅、東京ゼロエミ住宅、東京都LCP住宅、性能向上リフォーム等について、社会変化に合わせた制度の拡充等を行い、供給を促進
- ・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、区市や事業者とも連携して、長期優良住宅の普及促進を図る。特に、令和3年に**長期優良住宅**の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）が改正され、共同住宅の認定促進を図るための制度の見直しなどが予定されていることから、**新たな制度について広く周知**を行う。

② 「新しい日常」などへの対応

- ・住宅内テレワークスペースの設置や、VRを活用した住まいづくりなど、「新しい日常」やDXの進展等にも対応した**新たな住まいの普及促進**を図る。
- ・環境や健康に配慮した住宅や、先端技術を活用したIoT住宅など、**ポストコロナ時代の新たな住宅モデルの発信や供給**により、時代のニーズを踏まえた良質な住まいの普及を図る。【新規】

③ 多様な住まい方に対応した住宅の普及

- ・公社住宅について、高齢者や身体に障害のある方がペット等と安心・快適に暮らせる住宅を新たに提供するほか、住戸内を含む住棟の敷地全てを禁煙とした住宅を提供

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(2) 住宅における省エネ・省CO2対策

①環境・健康に配慮した住宅の規制誘導・普及促進

- ・改正建築物省エネ法に基づく規制措置の適切な運用やホームページ等を通じた普及啓発を図る。

【新規】 [都市整備局]

- ・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。
- ・国の「脱炭素化社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」の動向なども踏まえ、住宅の省エネ対策の推進に向けて検討 【新規】 [住宅政策本部・都市整備局]

②2030・カーボンハーフスタイルの提起 [環境局]

- ・都内温室効果ガス排出量を2030年までに50%削減（2000年比）する「2030年カーボンハーフ」に向けて必要な社会改革のビジョンとして、「2030・カーボンハーフスタイル」を提起し、各政策分野で変革へのアプローチ・方向性を提示 【新規】

【2030・カーボンハーフスタイル（抜粋）】



再エネ

- 民間ビジネス等とも連携した都内での太陽光発電設置や自家消費が拡大
→設置ポテンシャルを活かした都内でのPV設置・蓄電池設置による自家消費を、民間ビジネス等と連携しながら協力に推進
- 都外再エネ設備からの電力利用や脱炭素熱利用も含め、再エネ利用を前提とした都市づくり
→都内での屋根等への設備設置や再エネ利用の抜本的強化に向けた新たな仕組みを検討等
- 新築住宅でのゼロエミ仕様の標準化と、既存住宅での高い断熱性能確保が進展
- 都民生活のセーフティネットである住宅は「レジリエントな健康住宅」に
→「東京ゼロエミ住宅」基準の多段階化などにより、より高いレベルの高断熱住宅や省エネ・再エネ設備の設置を一層促進
→庁内関係部署とも連携しながら、住宅の断熱性能と健康との関係などに関する普及啓発を推進



住宅



3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(3) 既存住宅の市場整備

- ・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、国の制度改革等の状況を踏まえ、これらの制度の活用が図られるよう、一層の普及を促進
- ・「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、更なる普及を促進。

(4) リフォーム環境の整備

- ・住宅における省エネ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
- ・住宅内テレワークスペースの設置や、VRを活用した住まい選びなど、「新しい日常」やDXの進展等にも対応したリフォームの普及促進を図る。【新規】

(5) 消費者・住宅所有者への普及啓発

- ・民間住宅市場の中で、良質な住宅が評価され、選択される環境を整備するため、行政の様々な制度や住まいに関する**住情報を消費者に分かりやすく整理し、魅力的に情報を発信**【新規】
- ・不動産に関する新たな制度やタイムリーな相談事例をホームページ等で情報提供し、住宅取引に係る紛争や消費者被害の発生を防止

4 政策指標イメージ

- 認定長期優良住宅のストック数
- リフォームの年間実施戸数
- 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合

2 目標毎の施策の方向性

目標 マンションの適正管理と老朽マンション等の再生促進

1 今後の方向性（令和3年2月4日第一次報告より）

- マンション管理については、管理状況届出制度の確実な運用と届出で把握した管理状況に応じて、助言等や様々な専門家による幅広い支援の実施により、管理の適正化や適正な建物の維持管理を促進すべき。
また、高齢化等による管理組合の担い手不足などに対応するよう、管理組合が機能していないマンションへの第三者管理の導入等について検討すべき。
- 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、マンション管理適正化法に基づく管理適正化推進計画を策定する区市を支援し、管理計画認定制度の普及を促すとともに、東京都優良マンション登録表示制度において、関係団体と連携を図りつつ管理計画認定制度を活用する仕組みを検討すべき。
- 高経年マンションについては、届出で把握した個別のマンションの情報を活用し、マンションの状況に応じた改修による長寿命化や建替え等、適切な再生手法を選択できる環境を整備することが重要。専門家の派遣等により、都から積極的に管理組合に働きかけ耐震化への取組を加速させるとともに、建替え等を促進するよう、まちづくりとの連携を図りながら法改正を踏まえた新たな支援策を検討すべき。
また、建替え等や耐震化を行うマンションにおける高齢居住者等の住まいに関する支援を更に充実させるべき。

2 これまで講じてきた主な施策

●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

管理不全を予防し適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより良質なマンションストックの形成を図り、都民生活の安定向上等に寄与することを目的として、管理組合等に対する管理状況の届出義務を規定した都道府県初の条例を制定・公布（平成31年）。

●マンション施策全般

- ・東京 マンション管理・再生促進計画（令和2年3月策定）
- ・東京都マンションポータルサイト
- ・分譲マンション総合相談窓口
- ・専門相談、セミナー

(1) マンションの適正な管理の促進（「東京 マンション管理・再生促進計画」目標1～3

●管理

- ・マンション管理状況届出制度（令和2年4月開始）
- ・東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針（令和元年10月告示）
- ・マンション管理ガイドブック
- ・マンション適正管理啓発隊
- ・マンション管理アドバイザー制度
- ・東京都優良マンション登録表示制度
- ・アドバイザー派遣費用助成

2 これまで講じてきた主な施策

(2) 老朽マンション等の再生の促進（「東京 マンション管理・再生促進計画」目標4～6）

●耐震化

- ・耐震アドバイザー派遣、耐震診断及び耐震改修の各費用に補助助成（区市へ補助）
- ・マンション耐震化サポーター派遣事業

●再生

- ・マンション再生まちづくり制度
- ・都市居住再生促進事業
- ・マンション建替え・改修アドバイザー制度
- ・マンション再生ガイドブック
- ・マンション改良工事助成制度

2 目標毎の施策の方向性

(目標：マンション)

2 これまで講じてきた主な施策

参考：管理状況届出制度の実施状況

【届出の実績】 <対象>昭和58（1983）年12月31日以前に新築されたマンションのうち6戸以上のもの **約12,400棟**
(不着調査の結果、母数を14,000棟から変更)

届出は約8,500件 届出率 約68% (R3年3月31日現在)

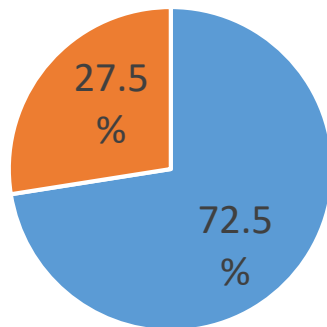
【管理不全の兆候の有無を判断する上で必須の事項（7項目）のうち、いずれかが無いと回答したマンション】

必須7項目：①管理組合、②管理者等、③管理規約、④年1回以上の総会開催、議事録、⑤管理費、⑥修繕積立金、⑦修繕の計画的な実施
(以下、「管理不全の兆候あり」と表示)

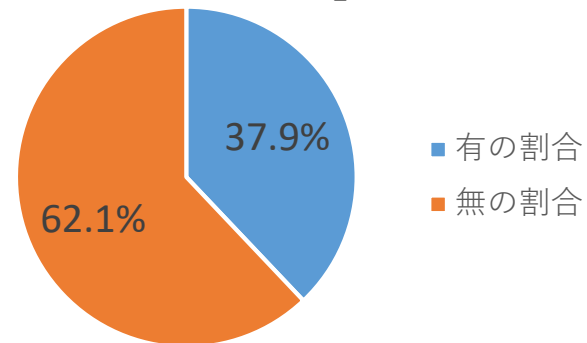
約14% ← R2第3回企画部会資料では約12% (10月23日時点)

【管理不全の兆候ありのマシヨン（1,226棟）における修繕積立金や修繕の計画的な実施の有無】

【修繕積立金の有無】



【修繕の計画的な実施】



- ・ 約3割が修繕積立金を積み立てていない。
 - ・ 約6割が修繕を計画的に実施していない。
- ➡ 自主的な管理の適正化に向け専門家等の支援が必要

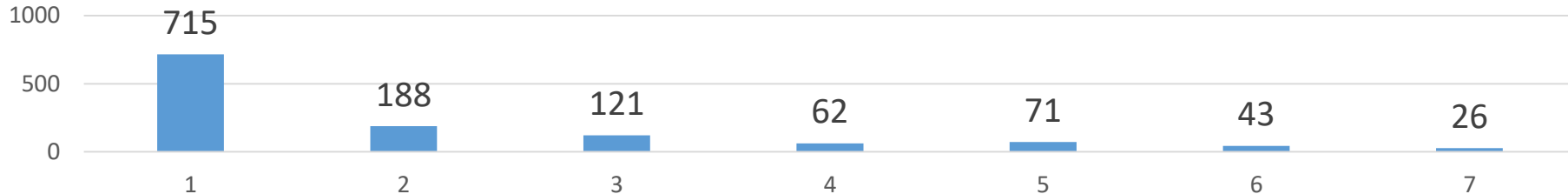
2 目標毎の施策の方向性

(目標：マンション)

2 これまで講じてきた主な施策

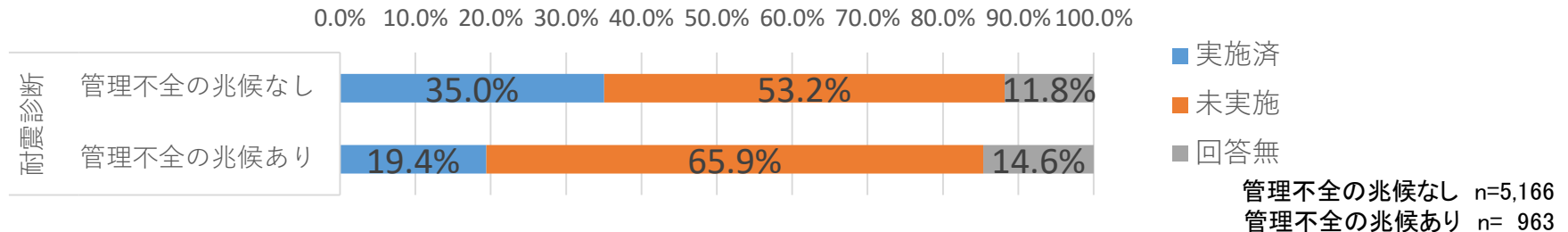
参考：管理状況届出制度の実施状況

【管理不全の兆候ありのマンスヨンの必須7項目のうち、「無」の項目数別の棟数】



複数項目「無」のマンスヨンは管理組合が機能していないおそれより踏み込んだ支援が必要

【旧耐震基準マンスヨンの耐震診断の実施率】(新築年月日が1981年5月31日以前のマンスヨンを集計)



- 「管理不全の兆候なし」は1/3以上が診断実施
 - 「管理不全の兆候あり」は診断実施率が低い。
- ➡ 耐震化に向けマンスヨンの状況に応じた集中的な働きかけが必要
- ➡ 早急に診断を実施しなければならないが、耐震化に向けたマンスヨンの合意形成を図るためにも、まずは、管理適正化から進めるべきであり、その後速やかに診断・改修に誘導していく支援が必要

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

新たに実施する施策の考え方

新しい日常 DX 構造改革

一次報告

マンション管理適正化法改正
届出情報の分析

様々な課題に対し、引き続き目標1～6の視点で新たな施策を検討

「東京 マンション管理・再生促進計画」 (令和2年3月策定)

《施策展開の2つの柱と6つの目標》

マンションの適正な管理の促進

目標1

管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

目標2

管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進

目標3

管理の良好なマンションが適正に評価される市場の
形成

④新たな視点：法改正、新しい日常・DX

老朽マンション等の再生の促進

目標4

マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択
できる環境の整備

目標5

旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

目標6

まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

④新たな視点：脱炭素社会に向けた良質なストックの
形成

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(1) マンションの適正な管理の促進（「東京 マンション管理・再生促進計画」目標1～3

① 専門家による幅広い支援

- ・ 高齢化等により管理組合の担い手が不足して組合が機能していないマンションへの**第三者管理を含む支援の在り方を検討**し、自主的な維持管理へ誘導【新規】

② 届出で把握した状況に応じた支援

- ・ 届出情報の分析を踏まえて**管理アドバイザー制度の見直し**を検討するとともに、管理組合による自主的な取組が困難なマンションに対して、**アウトリーチ型の支援**を検討

③ 管理が良好なマンションが適正に評価される仕組みづくり

- ・ マンション管理適正化法改正による認定制度の実施を踏まえ、建物性能と管理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**」について、関係団体と連携を図りつつ普及促進策及び**制度改善**を検討

④ 区市による管理適正化に向けた取組への支援・DXの活用

- ・ マンション管理適正化法に基づく管理適正化推進計画を策定する区市に対して、**東京都版の計画モデル案の提供により策定を支援**するとともに、勉強会の開催などを通じ管理計画認定制度の普及を促す。
【新規】
- ・ DXの進展を踏まえ、適正な管理の重要性について、**多様なチャンネルを活用し普及啓発**を実施

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(2) 老朽マンション等の再生の促進（「東京 マンション管理・再生促進計画」目標4～

- ①状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
 - ・届出で把握した状況に応じた効果的な支援で、改修による長寿命化、建替え等、**適正な再生手法を選択できる環境を整備**
 - ・都市居住再生促進事業、マンション改良工事助成制度等を活用し、良質なストック形成を図る。
 - ・建替え等に向けた円滑な合意形成が図れるよう、**居住者に対する住まいの支援**を更に充実

- ②旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
 - ・管理が良好なマンションから重点的に専門家の派遣等を実施し、都から積極的に管理組合に働きかけ**耐震化への取組を加速【新規】**

- ③まちづくりと連携した老朽マンション等の再生
 - ・民間のまちづくりの取組と連携しながら、**良質なストック形成を後押しするよう制度の見直しを検討**
 - ・建替え円滑化法の改正を踏まえ、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新たな支援策を検討【新規】**

- ④脱炭素社会に向けた良質なマンションストックへの誘導
 - ・関連施策と連携し、バリアフリー、環境配慮、長期優良住宅等、**良質なマンションストックとして誘導【新規】**

4 政策指標イメージ

- 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マンションの割合
- 管理状況の届出を行った要届出マンションの割合
- マンション再生まちづくり制度適用地区内において再生に係る決議等の手続を行った管理組合の数
- マンションの耐震化率

2 目標毎の施策の方向性

目標 団地の再生とコミュニティ活性化

1 今後の方向性（令和3年2月4日第一次報告より）

- 都営住宅については、住宅セーフティネットの中核としての役割を引き続き果たせるよう、建替えや耐震改修などストックの更新を着実に実施していくべき。建替え等によって創出した用地については、業務や商業などの中核拠点の形成や、居住者及び周辺住民の利便のために必要な生活支援施設や交流施設等の導入など、地域のまちづくりと連携して進めていくべき。
- 老朽化した公社住宅については、重層的な住宅セーフティネットの役割を果たしつつ、多様なニーズにこたえるものとして団地の再生を進めていくべき。
- 開発から期間が経過し、居住者が高齢化した大規模団地などでは、買い物等の住民の利便性の向上や、住民の交流に資する居場所づくりが求められている。さらに、新技術の活用やテレワークの一般化などポストコロナの「新しい日常」に対応した住宅団地としての再生を促進させる取組を進めていくべき。
- 地域のコミュニティの活性化を図るため、公共住宅における集会所等の活用、創出用地を活用した民間事業者による施設の整備、NPO等による空き家の活用などにより、地域の孤立しがちな高齢者や子育て世帯などの居場所づくりを進めるべき。さらに、都内に住む誰もが会話等を通じて交流ができるよう、ICTも活用しながら、住まいや地域における居場所づくりを進めるべき。

2 これまで講じてきた主な施策

(1) 安全・安心に暮らせる団地再生

●都営住宅

- ・都営住宅を良質なストックとして維持・更新するとともに、防災性の向上、不燃化、住環境の整備等を図るため、昭和40年代以前に建設された住宅を中心に、地域の特性や建物の老朽化の度合い等を勘案しながら、計画的に建替えを推進

●公社住宅

・公社住宅の建替え

多様な世帯が暮らしやすいよう、ライフスタイルやライフステージの変化など居住ニーズに応じた住まいを提供するとともに、住宅や地域特性を踏まえた防災機能や避難場所となる広場等を整備

●大規模団地の再生

- ・「団地活性化・再生セミナー」を開催し、専門家による講演や講師による事例紹介などを行うことにより、区市町村や自治会等の団地関係者の取組を促進
- ・団地の活性化・再生の進め方や先進的な事例をまとめ、東京都ホームページで広く情報発信することで、団地の活性化・再生に向けた取組促進のための意識啓発・技術支援を実施

●区市町村による団地再生の取組を支援

2 これまで講じてきた主な施策

(2) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献

●都営住宅

- ・都営住宅の建替え

建替えに併せ、地元区市等の道路・公園等の公共施設、福祉関連施設等の公益的施設を地元自治体の基本構想等に整合させながら整備し、良好な市街地の形成と生活環境及び福祉の向上を図っている。

- ・都営住宅の敷地活用

創出用地は、地元区市町と連携して子育て・高齢者施設等の整備を促進するとともに、都の政策目的の実現や地域特性に応じたまちづくりなどに活用

- ・都営住宅の団地再生事例（創出用地を活用したまちづくり）

区部中心部：北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト（最先端の文化・流行の発信拠点の形成）

多摩地域等：八王子市長房地区まちづくりプロジェクト（商業・医療・福祉機能の集約）

●公社住宅

- ・公社住宅の敷地活用

敷地内にサービス付き高齢者向け住宅のほか、地域のニーズを踏まえ、高齢者施設、障害者施設などの地域包括ケア拠点や保育所等を整備

●大規模団地の再生

- ・「団地活性化・再生セミナー」を開催し、専門家による講演や講師による事例紹介などを行うことにより、区市町村や自治会等の団地関係者の取組を促進

- ・団地の活性化・再生の進め方や先進的な事例をまとめ、東京都ホームページで広く情報発信することで、団地の活性化・再生に向けた取組促進のための意識啓発・技術支援を実施

2 これまで講じてきた主な施策

(3) 良好な地域コミュニティ形成と地域の居場所づくり

●都営住宅

- ・都営住宅等を活用し、地域の居場所づくりにつながる取組を実施（買物弱者支援のための移動販売サービス）
- ・創出用地等を活用した生活利便施設や地域の居場所となる交流施設等の整備

●公社住宅

- ・創出用地等を活用した生活利便施設や地域交流施設等を整備

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(1) 安全・安心に暮らせる団地再生

- ・ 都営住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、昭和40年代以前に建設された住宅を中心に、地域の特性や建物の老朽化の度合い等を勘案しながら、計画的に最大で年間4,000戸程度の建替えを推進
- ・ 老朽化した都営小笠原住宅を島の景観と調和した魅力的な住宅として計画的に建替えを実施【新規】

(2) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献

- ・ **区部中心部では、都営住宅の建替えを梃子に、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、地元区や関係局と連携してまちの再生を推進【新規】**
- ・ **区部周辺部や多摩地域では、都営住宅の建替え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**

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(3) 良好な地域コミュニティ形成と地域の居場所づくり

① 都営住宅における取組

- ・ 移動困難による買物弱者への支援拡充に向け、都営住宅における移動販売サービスの実施団地等を拡充
- ・ 建替えに併せた交流施設や、都営住宅敷地を活用したコミュニティ農園などの整備により**居場所を創出【新規】**
- ・ 集会所のWi-Fi環境整備に向けて、関係局や地元区市とも連携しながら、モデル事業を実施【新規】
- ・ 都営住宅の施設を活用し、フレイル予防や認知症カフェ等の福祉施設とも連携し、都営住宅や周辺地域に住む高齢者をはじめ、子育て世帯等も含めて地域の交流活動の場となる「東京みんなでサロン」を実施【新規】（再掲）

② 公社住宅における取組

- ・ 空きテナント等を活用しコミュニティを育む拠点を整備
- ・ 地元福祉機関等へのつなぎやコミュニティ活動のきっかけづくりに取り組むスタッフを配置し、**コミュニティサロンを活用した子育て世帯等の「憩いの場づくり」、高齢者等の「居場所づくり」を推進【新規】**
- ・ 公社住宅のコミュニティ活性化や入居者サービス等の各種取組を地域へ還元することで、**地域コミュニティの核となるモデル拠点づくりを推進**

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(3) 良好な地域コミュニティ形成と地域の居場所づくり

- ③ 大規模団地再生の活性化に向けた取組等への支援
 - ・団地の活性化や再生の先進的な事例を、団地の種類や取組内容ごとに分かりやすくまとめ、ホームページなどを通じて広く情報発信し、居住者等による団地の活性化や再生に向けた主体的な取組を促していく。
 - ・東京都団地再生連絡会議を通じて、区市町村や団地管理者等が幅広く情報共有や意見交換等を行う場を提供するなど、団地の活性化や再生に向けた関係者の取組を促していく。

4 政策指標イメージ

- 都営住宅の創出用地における民間活用事業の推進
- 居場所の創出(東京みんなでサロン)
- 移動販売サービス実施団地等の拡大

2 目標毎の施策の方向性

目標 災害に強い住まいづくり・まちづくり

1 今後の方向性（令和3年2月4日第一次報告より）

- 地震が起きたときの建物の倒壊や市街地火災等による被害に備え、住宅の耐震化や木造住宅密集地域の不燃化を進めるべき。
- 風水害に強いまちづくりに向け、公共施設の整備と連携した都営住宅の建替えや建築物上層階での避難スペースの整備・確保を促進すべき。
- 災害があってもなるべく自宅で生活できるよう、ハード・ソフト両面から住宅・住環境のレジリエンス機能を強化するとともに、被災者に対してはなるべく早く仮住まいを提供できる体制づくりを進めるべき。
- 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を図るための啓発を充実すべき。

2 これまで講じてきた主な施策

(1) 地震に対する住宅の安全性の向上

- ・耐震改修促進計画に基づき、区市町村と連携し普及啓発や助成を行い、重点的に耐震化を推進（H18～）
- ・防災都市づくり推進計画における整備地域を対象とした戸建て住宅等の耐震化促進事業を実施（H18～）
- ・都内全域における戸建て住宅等の耐震化促進事業を実施（H30～）
- ・マンションの耐震化に向けた支援（東京都マンション耐震化促進事業、マンション耐震セミナー、マンション耐震化サポーター派遣事業）
- ・都営住宅耐震化整備プログラムを令和2年12月に改定し、令和7年度末までに耐震化率100%の目標に向け、着実に耐震化を実施
- ・公社住宅の耐震化率100%を達成

(2) 木造住宅密集地域の改善

- ・東京都は震災対策条例に基づき、「防災都市づくり推進計画」を策定し、震災の予防や震災時の被害拡大を防ぐ取組を推進 [都市整備局]
- ・高齢者等従前居住者の住替えにあたり、都営住宅、東京ささエール住宅、サ高住なども活用
- ・都市開発諸制度 [都市整備局]
 - ・建築物の不燃化、共同化や、オープンスペースの創出、帰宅困難者の一時滞在施設の整備等を促進
 - ・民間開発をより一層効果的に誘導するため、開発区域外での木造住宅密集地域の不燃化等に資する取組を公共的な貢献として容積率緩和の評価対象に追加し、整備を促進

2 これまで講じてきた主な施策

(3) 風水害に備えたまちづくり

●公共事業による取組

- ・都営住宅建替え等に併せた石神井川や妙正寺川など中小河川における護岸、調節池等の整備
- ・隅田川や中川など東部低地帯の河川における堤防や水門等の耐震・耐水対策 [建設局]
- ・都営住宅の建替事業と併せた高規格堤防の整備
- ・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（移管道路）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

●住宅における取組

- ・大規模水害時の緊急避難先として、都営住宅の共用部分、空き住戸を活用
- ・大規模水害時の緊急避難先として、公社住宅の共用部分を活用
- ・住宅の敷地内への雨水浸透ます設置のための支援

●風水害対策に関する普及啓発

- ・「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」に風水害に備えるために取り組むことが望ましい事項を記載するとともに、「マンション管理ガイドブック」に風水害対策に関する記載を追加
- ・ホームページで「東京都地下空間浸水対策ガイドライン」を公表し、浸水実績図、浸水予想区域図等を周知

2 これまで講じてきた主な施策

(3) 風水害に備えたまちづくり

●避難スペースを確保した建築物等の整備・確保

・都市開発諸制度 [都市整備局]

「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」を踏まえ、大規模水害時において、東部低地帯での命の安全を確保するため、容積率緩和を可能とする都市開発諸制度において、開発区域内外における水害時の一時避難施設や避難に資するデッキの整備などの取組を公共的な貢献として容率緩和の評価対象に追加

●その他の取組

- ・公社住宅において、かまどベンチ、防災井戸、マンホールトイレを整備するほか、大規模団地の建替えでは、一時避難場所となるオープンスペースを確保
- ・土砂災害のおそれのある箇所における土砂災害警戒区域等の指定 [建設局]
- ・災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議 [都市整備局]

2 これまで講じてきた主な施策

(4) 災害時に住み続けられる住宅

- ・東京都LCP住宅の普及（令和2年度、登録制度の改正）
- ・都民の備蓄推進プロジェクトの推進
- ・家庭に対する蓄電池等補助事業
- ・都市開発諸制度を活用した開発の機会を捉え、防災備蓄倉庫や自家発電設備を備えた建築物の整備を促進
[都市整備局]

(5) マンションの防災対策

- ・管理組合の防災マニュアルや防災組織の結成、物資の備蓄などの防災対策への主体的な取組を促すためマンション管理ガイドラインの防災対策やコミュニティ形成に関する内容の充実
- ・東京都マンションポータルサイトによる区市町村の管理組合への支援や防災マンション認定制度の情報提供
- ・マンション防災に関する先進的な取組の紹介により、管理組合等の防災への意識を醸成

(6) 被災後の居住確保

- ・応急仮設住宅等の供給（令和元年東日本台風等における都営住宅等の空き住戸の活用）
- ・応急修理の実施
- ・大学提案事業「首都直下地震時の仮設住宅不足への対応準備事業」

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(1) 地震に対する住宅の安全性の向上

①戸建て住宅等の耐震化

- ・旧耐震基準の戸建て住宅等は、老朽化が進行している現状を踏まえ、耐震改修や建替えに加えて**除却を助成の対象**とすることにより、**建物所有者の選択肢を拡充** [都市整備局]
- ・市街地の不燃化と併せた建物耐震化を促進するため、新たな防火規制区域等において、不燃化建替えや防火改修と併せた**耐震改修等に対する助成を拡充** [都市整備局]
- ・区市町村に対し、個別訪問等の働きかけへの財政的支援を拡充するとともに、訪問する職員等が建物所有者の実情に応じた適切なアドバイスを行えるよう、講習会を実施するなどの技術的支援を実施 [都市整備局]

②マンションの耐震化

- ・管理が良好なマンションから重点的に専門家の派遣等を実施し、都から積極的に管理組合に働きかけ**耐震化への取組を加速**【新規】

(2) 木造住宅密集地域の改善

- ・防災都市づくり推進計画「整備プログラム」を令和3年3月に改定し、地域特性を生かした街並みの住宅市街地への再生支援等、木造住宅密集地域の改善を継続的に推進 [都市整備局]
- ・不燃化特区（重点整備地域）制度を延長し、無接道敷地等対策コーディネーター派遣の新設等、支援策を拡充 [都市整備局]

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(3) 風水害に備えたまちづくり

①風水害に強いまちづくり

- ・ 令和2年12月に策定した「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」に基づき、国、都、地元区等が一体となり、地域ごとの水害リスク等を踏まえた**高台まちづくりの在り方の検討**や、**モデル地区における高台まちづくりの実践**等に取り組む。 [都市整備局]
- ・ 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、例えば先進区の取組を紹介するとともに、区市や関係団体等の意見も聴きながら、**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【新規】 [都市整備局]

②建築物における電気設備の浸水対策

- ・ 関係機関、関係団体等と連携し、設計者等に対して「**電気設備の浸水対策ガイドライン**」を周知【新規】 [都市整備局]
- ・ 中高層建築物において、浸水リスクの低い場所への電気設備の設置等を促進するための更なる方策を国や区市と検討【新規】 [都市整備局]

③住宅における取組

- ・ 大規模水害対策として、より多くの緊急避難先の確保ができるよう、地元区市町の意向を踏まえ、都営住宅等の活用に取り組む。

ガイドラインの概要(2)

3. 浸水対策の具体的取組み

設定した目標水準と個々の対象建築物の状況を踏まえ、以下の対策を総合的に実施。

①浸水リスクの低い場所への電気設備の設置

- ・ 電気設備を上階に設置

②対象建築物内への浸水を防止する対策

建築物の外周等に「水防ライン」を設定し、ライン上の全ての浸水経路に一体的に以下の対策を実施

(出入口等における浸水対策)

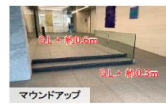
- ・ マウンドアップ
- ・ 止水板、防水扉、土嚢の設置

(開口部における浸水対策)

- ・ からぼりの周囲への止水板等の設置
- ・ 換気口等の開口部の高い位置への設置等

(逆流・溢水対策)

- ・ 下水道からの逆流防止措置 (例:バレル設置)
- ・ 貯留槽からの浸水防止措置 (例:マンホールの密閉措置)



③電気設備設置室等への浸水を防止する対策

水防ライン内で浸水が発生した場合を想定し、以下の対策を実施

(区画レベルでの対策)

- ・ 防水扉の設置等による防水区画の形成

- ・ 配管の貫通部等への止水処理材の充填

(電気設備に関する対策)

- ・ 電気設備の設置場所の高上げ

- ・ 耐水性の高い電気設備の採用

(浸水量の低減に係る対策)

- ・ 水防ライン内の雨水等を流入させる貯留槽の設置

4. 電気設備の早期復旧のための対策

想定以上の洪水等の発生による電気設備の浸水に関して以下の対策を実施。

(平時の取組)

- ・ 所有者・管理者、電気設備関係者の連絡体制整備

- ・ 設備関係図面の整備 等

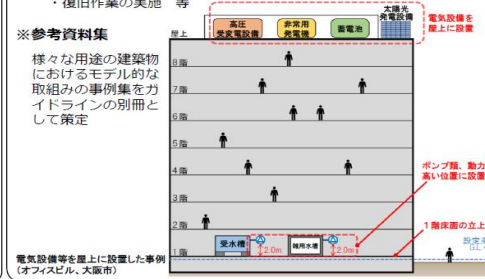
(発災時・発災後の取組)

- ・ 排水作業、清掃・点検・復旧方法の検討、

- ・ 復旧作業の実施 等

※参考資料集

様々な用途の建築物におけるモデル的な取組みの事例集をガイドラインの別冊として策定



電気設備の浸水対策ガイドラインの概要

出典:「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」概要版 (R2.6)

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(4) 災害時に住み続けられる住宅

- ・東京都LCP住宅の更なる登録促進に向けた取組を通じて、共同住宅における災害時のエレベーター等の利用を可能とする非常用電源の確保や、防災マニュアルの策定、防災訓練、備蓄等の防災活動の取組を促進することで、**在宅避難が可能な住宅を普及**

(5) マンションの防災対策

- ・東京都マンション耐震化促進事業の拡充（令和3年度～）I s値0.3未満への助成単価の引き上げ（再掲）
- ・耐震化サポート事業（令和4年度～）届出で把握した管理状況や耐震診断済などの情報を活用し、状況に応じた専門家の派遣等により、**都から積極的に管理組合に働きかけ耐震化への取組を加速【新規】**（再掲）
- ・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**防災意識の醸成を図るための啓発を充実**させる。

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(6) 被災後の居住確保

- ・ 公的住宅等の空き住戸の活用を円滑に実施するために、利用可能な住宅を把握し提供する等の訓練を実施
- ・ 建設型応急住宅の建設を円滑に進めるため、建設用地の確保等の準備を実施
- ・ 民間賃貸住宅を活用した応急仮設住宅の提供を円滑に実施するために区市町村や関連団体との訓練を実施
- ・ 居住に必要な住宅の応急修理を円滑に実施するために、関連団体との連携を強化するとともに、区市町村における体制整備を支援
- ・ **被災の状況に応じた公的住宅、建設型応急住宅、賃貸型応急住宅及び応急修理を組み合わせた被災後の居住の確保**について、必要に応じて都市の復興も視野に入れて、検討を進める。
- ・ リーフレット「東京仮住まい」の活用等により、**都民が被災後の住まいのことを考え自ら備えてもらう**ことを目指した普及啓発を推進

4 政策指標イメージ

- 整備地域全 28 地域のうち不燃領域率 70%以上の地域数
- 住宅の耐震化率
- 都営住宅の耐震化率
- 応急仮設住宅等の提供に係る訓練に参加した団体数

2 目標毎の施策の方向性

目標 住宅ストックが循環する持続可能な社会の実現

1 今後の方向性（令和3年2月4日第一次報告より）

- ・人口構成、地域における空き家の状況、中古住宅等の市場性などの地域特性に応じて、区市町村が効果的、計画的に特定空家等への対応などの空き家対策を推進できるよう、着実に支援を行うべき。
- ・周辺に悪影響を及ぼすおそれのある「その他空き家」の発生や増加を抑制するよう、区市町村と連携し、空き家の発生抑制、利活用、様々な機会を捉えた効果的な普及・啓発等を推進すべき。
- ・民間企業やNPO等の多様な主体を活用・協力し、まちづくり施策や福祉施策などと連携して空き家の発生抑制を図るとともに、空き家やその跡地を、公園・緑地、東京ささエール住宅や福祉施設、地域の交流拠点、新たな働き方に資する施設など、地域の資源として活用する取組を一層促進すべき。

2 これまで講じてきた主な施策

(1) 空き家対策の推進による地域の活性化

区市町村の空き家に関する取組の状況について、51の区市町村（全体の約8割）で、空き家の実態調査が実施され、35の区市町村（全体の約6割）で、空家等対策計画が策定されている（令和2年5月末現在）。その他にも、地域の特性を踏まえた区市町村の空き家活用・除却の取組が実施されている。

- 区市町村支援事業（基本型、企画提案型、チャレンジ型）
- エリアリノベーション推進支援事業
- 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業
（令和元年度実績：普及啓発事業：セミナー等59件、相談事業：相談窓口75か所設置、相談受付件数707件）
- 民間空き家対策東京モデル支援事業
（TOKYO Data Highway等を活用した先端技術を駆使した空き家対策、空き家の発生抑制対策、東京ささエール住宅への改修、コミュニティ支援）
- 持家を所有する高齢者の住みかえ支援策として「シニア住みかえ相談窓口」を開設

2 これまで講じてきた主な施策

(2) 環境に配慮した住宅市街地形成

●都営住宅の建替えによる環境対策

- ・計画的な建替えにより、省エネ性能に優れたストックを拡大
- ・断熱性能の向上（品確法に基づく現行評価基準で最上位の等級4）
- ・設備機器の効率化（高効率型給湯器、節水型トイレ）
- ・太陽光発電設備を各棟に設置し、再生エネルギーの利用を促進
- ・団地内通路は、透水性アスファルトコンクリート舗装を使用
- ・都営住宅の共用部等（既存住宅も含む）における照明器具のLED化
- ・既存の都営住宅駐車場にEV用充電器を設置

●公社住宅における環境対策

- ・建替えに当たっては、更なる住宅の高断熱化（断熱材、複層ガラス等）と設備機器の高効率化（高効率型給湯器、LED照明、節水型トイレ）により、省エネルギー化を推進
- ・太陽光発電設備による再生エネルギーの利用を促進するため、建替えに当たっては太陽光発電設備を原則各棟に設置
- ・ヒートアイランド現象や都市型洪水の抑制につながる透水性舗装を使用
- ・多摩産木材を利用し、多摩地域の森林の健全な状態の維持によるCO2削減に寄与
- ・CO2排出削減に寄与するため、環境に配慮した移動手段であるサイクルシェアリングを導入

●都市開発諸制度 [都市整備局]

- ・開発の機会を捉え、一定水準以上の断熱性能や設備の省エネルギー性能を有する建築物の整備を促進するとともに、エネルギーの面的利用や再生可能エネルギーの導入を誘導
- ・駐車場へのEV及びPHV用充電設備の設置を促進

(3) 緑・景観など良好な住環境

- ・都営住宅の建替えに併せた緑化の推進
- ・「都市計画公園・緑地の整備方針」に基づき、公園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 [都市整備局]
- ・地域に残る屋敷林などの私有地の緑について、特別緑地保全地区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 [都市整備局]
- ・地区計画や景観地区等を活用し、建築物の敷地規模、沿道の緑化、建築物の高さ、形態や色彩などが統一感を持った、落ち着いた良好な住環境を保全・形成 [都市整備局]
- ・都市開発諸制度 [都市整備局]
 - ・公開空地等における緑化率や樹種の多様性など緑の質に応じた容積率割増し等により、良質な緑空間の整備を誘導
 - ・民間開発をより一層効果的に誘導するため、開発区域外でのみどりの保全・創出の取組を公共的な貢献として容積率緩和の評価対象に追加

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(1) 空き家対策の推進による地域の活性化

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

(施策の考え方)

区市町村が空き家対策を効果的に進めるためには、地域における空き家の所在や状態等の実態を効率的かつ継続的に把握し、把握した実態を踏まえた計画的な対策を実施することが重要

- ・ 区市町村による空き家の実態把握の推進のため、先端技術の活用や、水道、電気等の供給事業者等との連携などにより、**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
- ・ 区市町村による計画的な空き家対策を促進するため、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、区市町村による計画的な空き家対策を促進

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(1) 空き家対策の推進による地域の活性化

② 空き家の状況に応じた適時適切な対応

(施策の考え方)

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、空き家になる前や、空き家となった後の早い段階で適切に対処することが重要

- ・ **高齢者の持ち家等の将来的な空き家化を予防**するため、情報発信等による普及啓発を実施
- ・ 固定資産税の**納税通知書等**を活用した**所有者への啓発**等、固定資産税部門との連携を行いながら、所有者等による適切な管理がされていない空き家への効果的な対策を検討【新規】
- ・ 地域資源としてのその他空き家の利活用を促進するため、東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業において実施する空き家の所有者と活用希望者とをマッチングする取組によって得られた成果等を検証し、**広域的なマッチング体制の在り方**を検討【新規】
- ・ 放置した場合に特定空家となるおそれのある「その他空き家」への対策を強化し、区市町村と連携して**特定空家化の予防**を促進
- ・ 特定空家等への措置を区市町村が円滑に行えるよう、先行事例等を共有することで、区市町村による迅速かつ的確な対応を支援

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(1) 空き家対策の推進による地域の活性化

- ③ まちづくり施策等と連携した地域特性に応じたメリハリある施策の展開
(施策の考え方)

空き家が発生する背景には、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、住宅需要等の動向や、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し、まちづくり施策等とも連携し、地域の特性に応じて総合的・面的に対策を講じる必要がある

- ・ 区部中心部などでは、建築基準法上の接道条件等により、**市場における円滑な流通が図られにくい空き家への対策**や、高経年マンションに居住する高齢の区分所有者に向けた将来的な住宅の管理・処分などに関する普及啓発などによる**空き住戸の発生抑制対策**などを実施【新規】
- ・ 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において、都市計画や建築行政とも連携し、サテライトオフィスやコミュニティ支援施設など**空き家の多様な用途での活用**を促進【新規】
- ・ 多摩地域の都心等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
- ・ 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【新規】

3 新たに実施する施策や拡充する施策の例

(2) 環境に配慮した住宅市街地形成

①都営住宅の建替えによる環境対策

- ・計画的な建替えにより、省エネ性能に優れたストックを拡大
- ・省エネ性能の更なる向上（複層ガラスなど）
- ・太陽光発電パネルの設置拡大による再エネ電力の更なる創出
- ・既存の都営住宅駐車場にEV用急速充電器の設置を推進

②公社住宅における環境対策

- ・太陽光発電による電力を有効活用する蓄電池を設置【新規】
- ・公社住宅の駐車場に電気自動車用充電設備を設置
- ・誰もが利用できるカーシェアリングに電気自動車を導入【新規】
- ・住宅管理における移動手段として利用する業務車両のEV化【新規】

(3) 緑・景観など良好な住環境

- ・都営住宅用地を活用した新たな緑の創出
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などの緑化による居場所の創出など、**都営住宅用地を活用した新たな緑の創出**に取り組む。【新規】
- ・「都市計画公園・緑地の整備方針」（令和2年7月改定）に基づき、公園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 [都市整備局]
- ・「緑確保の総合的な方針（改定）」（令和2年7月）に基づき、生産緑地や地域に残る屋敷林などの民有地の緑について、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 [都市整備局]
- ・東京都景観計画で定めた一定規模以上の建築物等を行う際は、景観法に基づく届け出や、都市開発諸制度等を活用して計画される建築物等は、東京都景観条例に基づき事前協議等を行うことで、統一感があり、落ち着きと潤いある住環境の形成・保全を促進するよう引き続き誘導 [都市整備局]

4 政策指標イメージ

- 「その他空き家」の「住宅総数」に占める割合
- 空家等対策計画を策定した区市町村の全区市町村数に対する割合
- 都営住宅の共用部等における照明器具のLED化

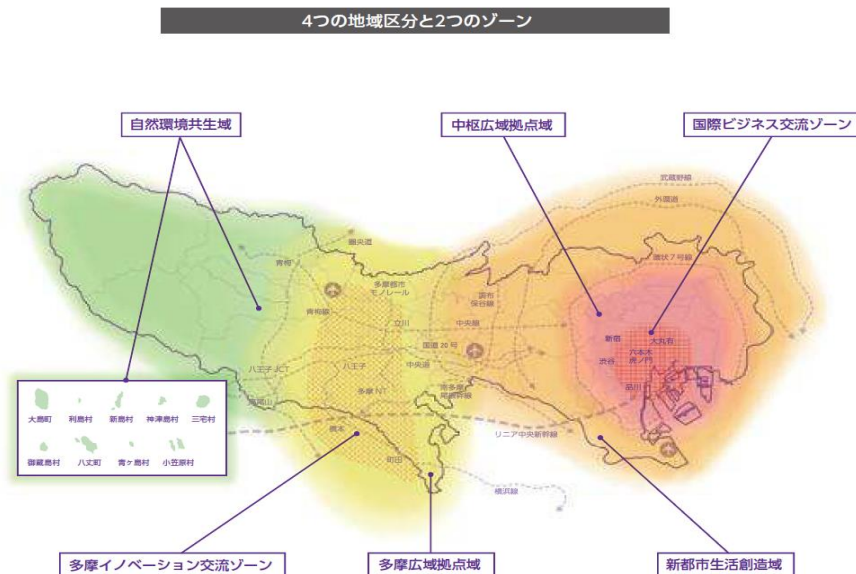
3 住宅市街地の整備の方向

1 基本的な考え方

- 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。

2 地域区別の整備の方向

- 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。
- 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。



3 住宅市街地の整備の方向

(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。
- 高次の中枢機能のほか、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なかで、中小オフィスビル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する。
- 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。
- 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。
- 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・公園の整備等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。

3 住宅市街地の整備の方向

(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立地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。
- ・ 地域の拠点以外の駅周辺など公共交通の利便の高い場所では、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る。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の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る。農地を適切に保全し、地域全体としての魅力向上を図る。
- ・ 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などにより、木造住宅密集地域改善を促進する。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。
- ・ 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。

3 住宅市街地の整備の方向

(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、多摩交流イノベーションゾーンには、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立地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、公共交通の利便性が低い地域における新たな宅地化を抑制し、公園、農地、緑地などみどり豊かな環境を保全・形成する。また、土砂災害等のおそれのある区域においては、人口の動態を考慮し、住宅の立地について規制・誘導する。
- 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。
- 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・形成する。また、高度成長期に開発された団地では、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。
- 特に、住民の少子高齢化や建物の老朽化が進んでいるニュータウン等について、市や関係する主体が、地域の特性に応じて「多摩ニュータウン等地域再生ガイドライン」などを活用して、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うとともに、都営住宅等については、引き続き、住宅管理者として、適切な維持更新に取り組んでいく。

3 住宅市街地の整備の方向

(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。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・誘導する。
- 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。
- 市や地域の森林・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。
- 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、津波や土砂災害への対処も考慮しつつ、島独自の魅力の創出を図る。

3 住宅市街地の整備の方向

3 地域別の施策展開

(1) 都内全域で展開する施策

- ・ 東京都においては各区市町村の区域、さらには都の区域を大きく超えて住宅市場が形成されていることから、既存ストック活用型の市場構造への転換、マンションの適正な管理など市場全体に関わる施策について、都内全体を対象に展開

(2) メリハリのある施策展開を図る施策

- ・ 地域区分別の整備の方向性を踏まえ、都市形成の経緯等を通じて生じた課題に対して、メリハリある施策を展開していくため、重点供給地域制度や都市開発諸制度などの都市計画制度、事業制度等を活用して、木造住宅密集地域の改善、老朽化したマンション等の集積する地域の再生、大規模住宅団地の再生、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化など、地域特性に応じた面的又は一体的に解決すべき課題に対する取組を推進していくとともに、駅周辺等利便性の高い地域に、子育て支援住宅、サービスアパートメント、サービス付き高齢者向け住宅、長期優良住宅等の質の高い住宅の誘導等を推進