

2011-2020

東京都住宅マスタープラン

(素案)

2012（平成24）年1月

東京都

目 次

序	1
1 首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現を目指して	
2 住宅マスタープランの性格	
3 計画の期間	
4 政策指標の設定	
第1章 住宅政策をめぐる現状	3
1 社会経済等の動向	
2 東京における居住の現状	
3 東日本大震災における東京都の住宅関連分野での対応	
第2章 住宅政策の展開の視点	30
第1節 住宅政策の幅広い展開	
第2節 今後10年間において重視する視点	
第3章 住宅政策の目標と施策展開	39
第1節 住宅政策の目標	
第2節 目標に向けた施策展開	
目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成	
(1) 災害に強い住宅・住宅市街地	
(2) エネルギー自立型で低炭素な住宅・住宅市街地	
(3) 良好な住環境に配慮したまちづくり	
目標2 地域における生活サービスとの連携	
(1) 高齢者の居住の安心の確保	
(2) 子育て世帯の居住への支援	
目標3 マンションの管理適正化・再生	
(1) マンション管理の適正化、マンション再生の誘導	
目標4 公共住宅ストックの有効活用	
(1) 公共住宅ストックの有効活用	
目標5 郊外住宅市街地等の活性化	
(1) 郊外住宅市街地等の活性化	
目標6 既存住宅活用の推進	
(1) 既存住宅活用の推進	
目標7 市場におけるルールづくり	
(1) 住宅取引におけるルールづくり	
(2) 賃貸住宅の魅力の向上	

目標 8 良質な住宅を供給する市場の整備

- (1) 住宅市場の誘導
- (2) 空き家の流動化

目標 9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

- (1) 公共住宅でのセーフティネット機能の強化
- (2) 多様な主体・分野との連携によるセーフティネット

目標 10 地震災害からの復興

- (1) 地震災害からの復興

第 4 章 住宅市街地の整備の方向・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 96

第 1 節 基本的な考え方

第 2 節 ゾーン別の整備の方向

第 3 節 重点供給地域の指定

第 5 章 計画の推進に向けて・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 102

第 1 節 政策手段の総合的な活用

第 2 節 多様な主体・分野との連携

- (1) 都市づくり・福祉・環境・雇用・消費者保護など様々な分野における、
都民・住宅関連事業者・NPO等の多様な主体との連携
- (2) 区市町村や国等との連携

第 3 節 東京が有する資源の有効活用

別表 住生活基本法に基づく重点供給地域・・・・・・・・・・・・・・・・ 105

序

1 首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現を目指して

東京都は、1991年度（平成3年度）に東京都住宅マスタープラン（以下「住宅マスタープラン」という。）を策定以来、5年ごとに改定を行いながら、全ての都民の住生活の安定と豊かな居住環境の実現を目指して、時代に即した住宅政策を展開してきました。

2006年度（平成18年度）に策定した第四次住宅マスタープランでは、市場の活用やストックの活用を重視する従来からの視点に加え、構造計算書偽装問題や悪質なリフォーム事業者による被害が社会問題化するなかで、住まいの安全安心確保と世代を超えて住み継がれる住宅まちづくりを重視した住宅政策を打ち出し、施策を推進してきました。

今日、都民の世帯構成、生活スタイル、雇用環境は大きく変化し、住宅に求められるニーズも多様化・高度化する中で新たな時代にふさわしい住宅・住宅市街地像を明らかにし、住宅政策の方向を示すことが求められています。

また、2011年（平成23年）3月に発生した東日本大震災は、地震時における都市の脆弱性を改めて認識させられるものでしたが、東京においても、広範に広がる木造住宅密集地域や更新が行われにくい大量のマンションストックの存在など東京固有の深刻な課題を抱えています。

東京は、大震災から復興した日本の姿を披瀝するとして、2020年のオリンピック・パラリンピック競技大会開催に名乗りを上げたところであり、東京のまちづくりを、より加速して進めていくべき時であります。

東京が世界から人々を惹きつける活力と魅力にあふれた都市であり続けるために、一刻も早く東京の弱点の克服に取り組み、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた安全で安心な居住を実現することが求められています。

このため、今後の住宅政策の目標や施策の展開について具体的かつ体系的に示し実施していくための計画として、新たな住宅マスタープランを策定します。

2 住宅マスタープランの性格

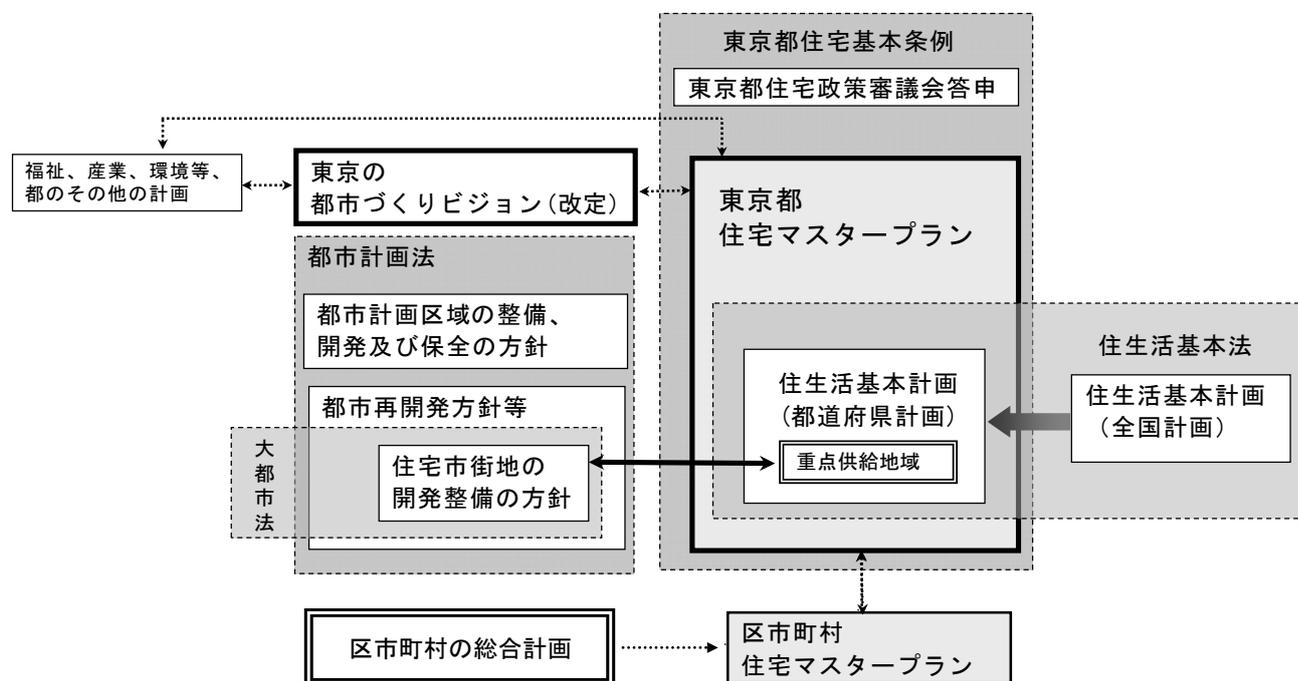
この住宅マスタープランは、東京都住宅基本条例第17条に基づいて策定するものであり、条例に定める住宅政策の目標や基本的施策を具体化し、まちづくり、福祉、環境、雇用など関連する各政策分野との連携を図りながら、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画です。

都全域を対象とした住宅政策を展開するに当たり、都民や住宅関連事業者、まちづくりに取り組む各種団体、NPO等、多様な担い手に向けて協力と協働を求めるメッセージとなるものであり、さらに、区市町村が、地域の特性に応じた住宅マスタープランを策定する際の指針ともなるものです。

また、この住宅マスタープランは、住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計

画としての性格を併せ持つものとしします。

東京都住宅マスタープランの位置づけ



3 計画の期間

この住宅マスタープランは、将来的な社会経済状況を見据えつつ、2011年度（平成23年度）から2020年度（平成32年度）までの10年間の施策の展開の方向を示します。

社会経済状況の変化に的確に対応し得るよう、今後もおおむね5年ごとに見直しを行うなど、適切に対応していきます。

4 政策指標の設定

この住宅マスタープランでは、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、政策指標を設定します。

なお、政策指標は、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設定しています。

第1章 住宅政策をめぐる現状

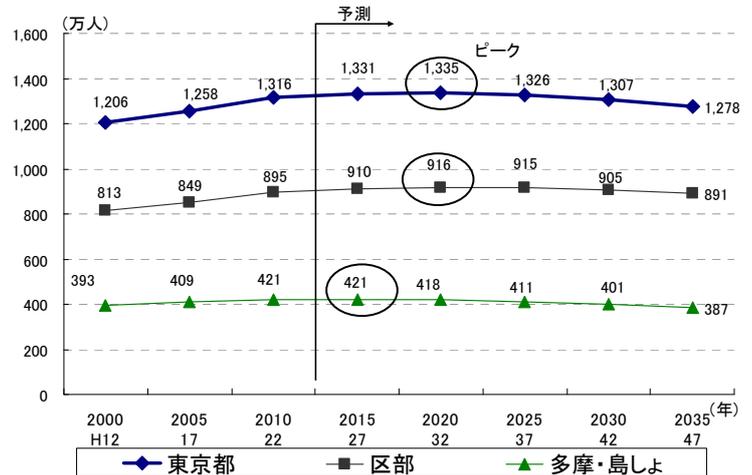
1 社会経済等の動向

(1) 人口

○ 2010年(平成22年)における東京都の人口は1,300万人を超え、過去最高となりました。この増加は、今後10年間継続し、2020年(平成32年)の1,335万人をピークに減少が始まると予測されます。

多摩・島しょ部においては、これより早く、2015年(平成27年)以降、減少が始まると予測されます。

人口の推移(東京都)

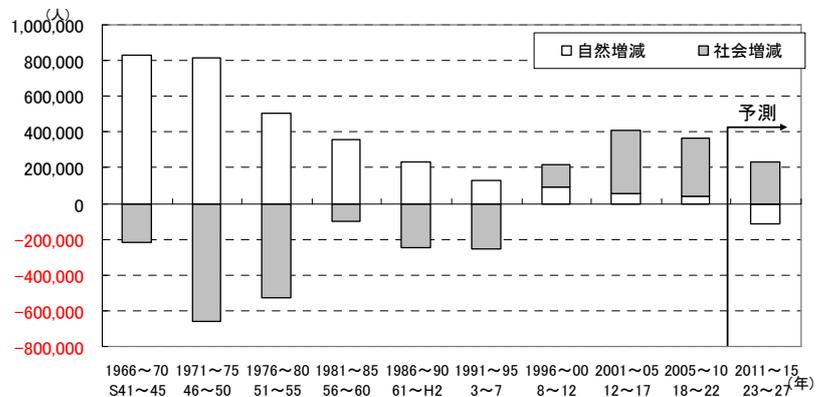


(資料)「国勢調査」(総務省)「2020年の東京」(東京都知事本局)

○ 人口の推移を5年間単位の自然増減数、社会増減数で見ると、自然増減は2011年～2015年(平成23年～27年)以降、減少に転じると予測されます。

一方、社会増減は2011年～2015年(平成23年～27年)以降も増加が継続すると予測されています。

人口の自然増減数、社会増減数の推移(東京都)



(資料)「人口の動き」(東京都総務局)
「東京都区市町村別人口の予測」(東京都総務局)

過去 10 年の区市町村別人口増減率(都内)

- 区市町村別に過去 10 年の人口増減率を見ると、中央区(62.0%)、港区(36.3%)及び千代田区(29.3%)の都心 3 区を中心とした人口の増加傾向が顕著であり、稲城市(22.0%)、府中市(12.3%)、町田市(11.3%)など多摩地域においても、人口増加率の高い地域が見られます。
- 都心居住が進むとともに、多摩地域の人口増加も進んでいます。

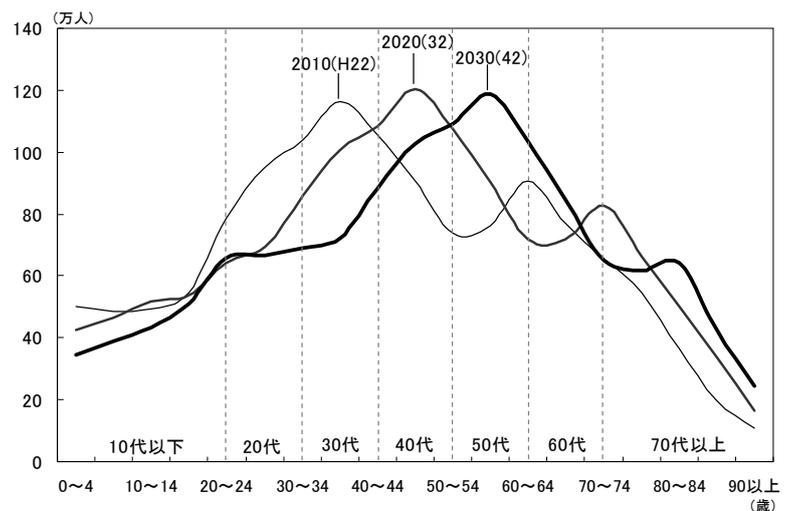


(資料)「人口の動き」(東京都総務局)

(注)期間は、2001年(平成13年)から2011年(平成23年)までの10年間

年齢別人口の予測(東京都)

- 人口の推移を年齢別に見ると、30代以下の若年層は2010年(平成22年)以降、減少すると予測されます。
- 40代・50代の壮年層は、40代は2020年(平成32年)をピークにして減少し、50代は継続して増加していくと予測されます。
- 60代・70代以上の高齢層は増加が予測されます。



(資料)「東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測」(東京都総務局)
「国勢調査」(総務省)より作成

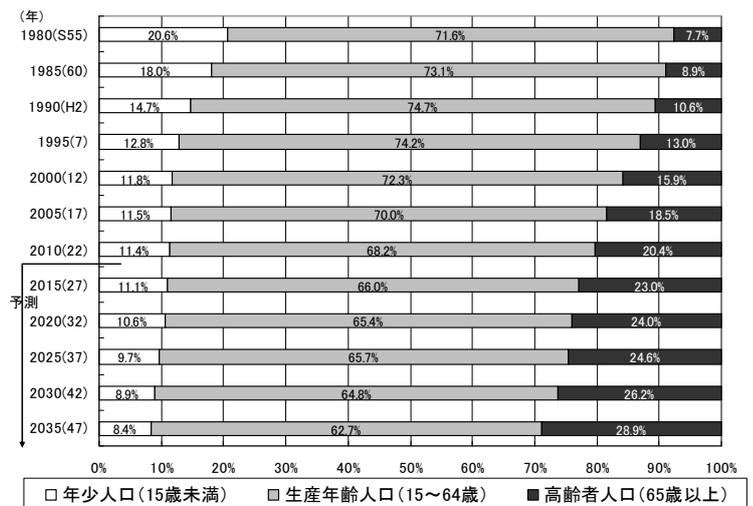
(2) 年齢構成

- 年齢階層別人口構成比を見ると、年少人口の構成比は一貫して低下し、1980年(昭和55年)の20.6%から、2025年(平成37年)には10%を下回り、2035年(平成47年)には8.4%になると予測されます。

生産年齢人口構成比も2010年(平成22年)をピークに低下していくと予測されます。

一方で、65歳以上の高齢者人口の構成比は一貫して上昇し、1980年(昭和55年)の7.7%から、2010年(平成22年)には20%を、2030年(平成42年)には25%を超え、2035年(平成47年)には28.9%に達すると予測されます。

年齢階層別人口構成比の推移(東京都)

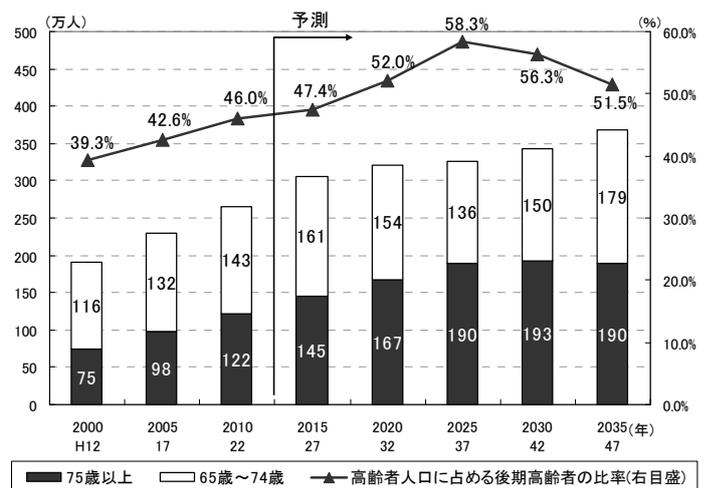


(資料)「国勢調査」(総務省)「2020年の東京」(東京都知事本局)より作成

- 高齢者人口を65歳~74歳までの前期高齢者と75歳以上の後期高齢者に分けて見てみると、後期高齢者の割合は、年次を追うごとに増加し、2020年(平成32年)には、前期高齢者の数を後期高齢者の数が上回ります。その後、後期高齢者人口は、ほぼ横ばいで推移すると予測されます。

また、高齢者人口に占める後期高齢者の比率も継続して上昇し、2025年(平成37年)には、58.3%まで上昇しますが、その後は減少すると予測されます。

高齢者人口の推移(東京都)

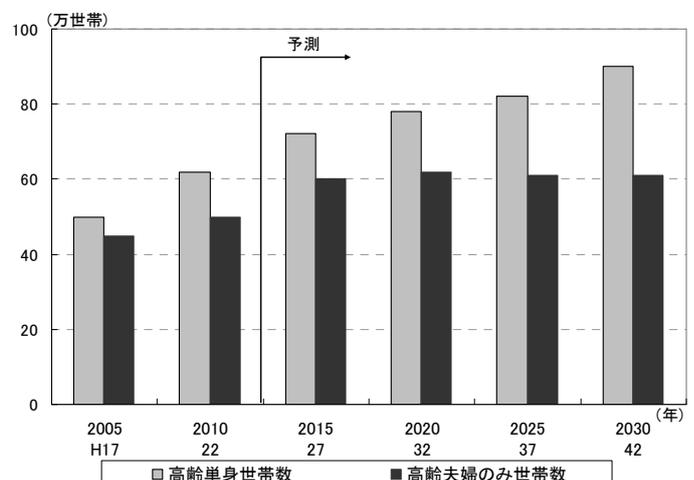


(資料)「国勢調査」(総務省)「2020年の東京」(東京都知事本局)より作成

- 東京都における高齢单身・高齢夫婦のみ世帯数の推移を見ると、高齢单身世帯数は、今後一貫して増加していくと予測されます。

また、高齢夫婦のみ世帯は、2020年(平成32年)まで増加した後は、大きな増加は見られず、横ばいで推移していくと予測されます。

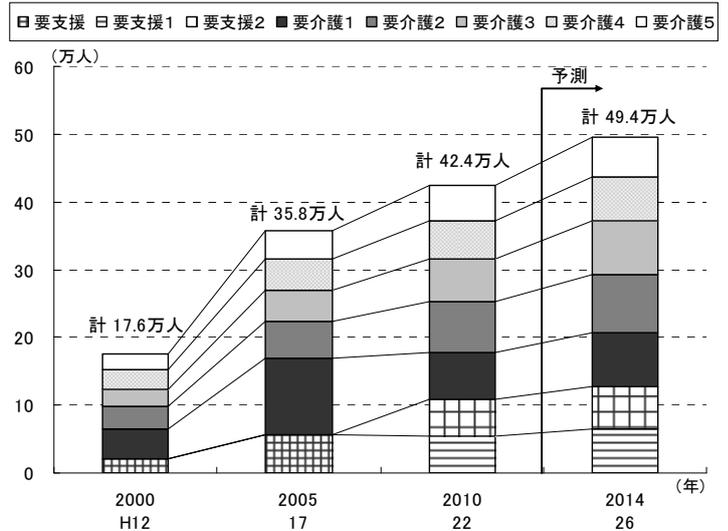
高齢单身・高齢夫婦のみ世帯数の推移(東京都)



(資料)「国勢調査」(総務省)「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

要介護度別認定者数の推移(東京都)

- 2000年(平成12年)の介護保険制度開始以来、要介護認定者数(要支援者を含む。)は増加を続けており、2010年(平成22年)には40万人を超え、10年前の2倍以上に上っています。



(資料)「介護保険事業状況報告」(東京都福祉保健局)

(注)数字は各4月時点

2014年については、「各区市町村が第4期介護保険事業計画策定のために推計した見込み値の集計(平成21年2月集計)」を基にした推計

- 2010年(平成22年)における第1号被保険者数に占める要介護認定者数の割合は、15.9%になり、約6.3人に1人が要介護認定を受けています。

要介護認定率(東京都)

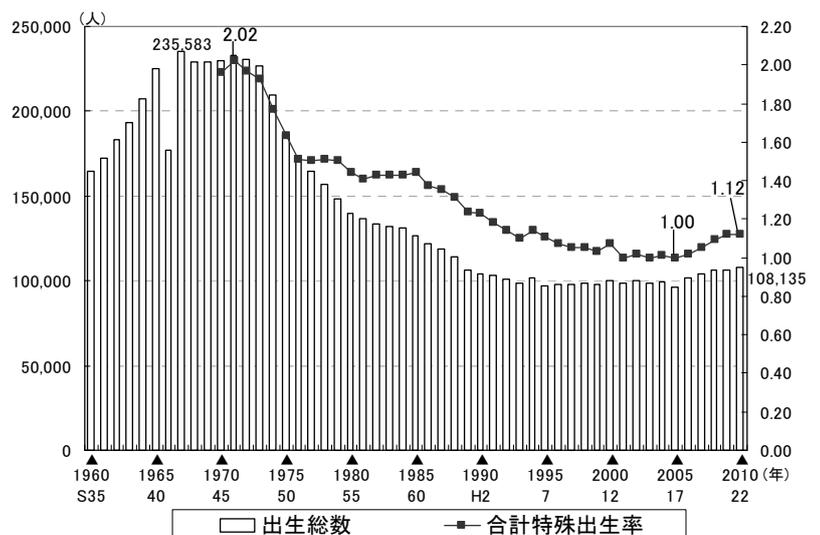
第1号被保険者数	要介護認定者数	要介護認定率
2,592,371	410,956	15.9%

(資料)「介護保険事業状況報告(平成22年4月)」(東京都福祉保健局)

- 2010年(平成22年)の東京都における合計特殊出生率は1.12で、前年と同率になっています。依然として、人口維持のため必要と言われる2.08に比べ数値は低いものの、2005年(平成17年)の1.00を底にして、5年連続で増加しており、合計特殊出生率は回復する傾向にあります。

また、2010年(平成22年)の出生数は108,135人で、前年の106,613人より1,522人増加し、平成18年以降5年連続で10万人を上回っています。

出生数・合計特殊出生率の推移(東京都)

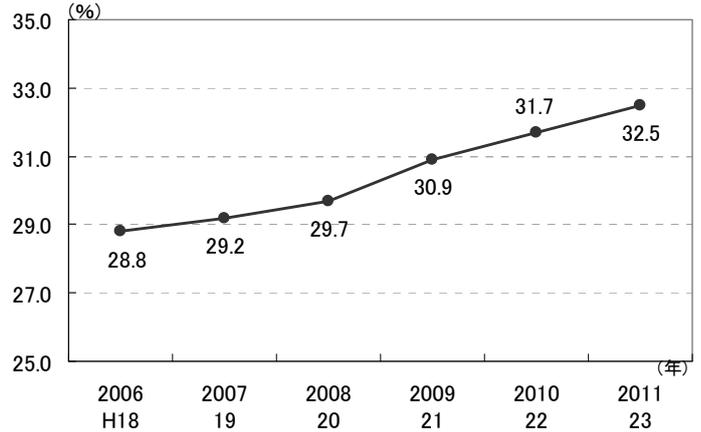


(資料)「平成22年東京都人口動態統計年報」(東京都福祉保健局)

- 2011年(平成23年)の東京都における保育所入所申込率は32.5%で、近年、申込率が上昇しています。

この背景としては、経済情勢の悪化や女性の就業意識の高まり、勤務形態の多様化などによる、共働き世帯の増加等が考えられます。

保育所入所申込率の推移(東京都)

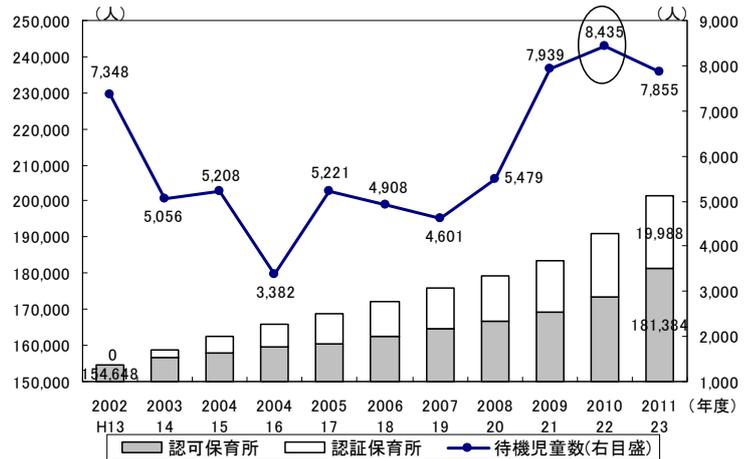


(資料)(東京都福祉保健局)

(注)保育所入所申込率は、就学前児童人口に占める保育所入所申込者数の割合

- 東京都における保育所等の設置状況(定員)と保育所待機児童数の推移を見ると、保育所の定員は年々増加しているにもかかわらず、待機児童数も増加傾向にあります。2010年度(平成22年度)では、都全体で8,435人に上り、2011年度(平成23年度)は、7,855人になっています。

保育所等の設置状況(定員)と保育所待機児童数の推移(東京都)



(資料) 東京都福祉保健局資料より作成

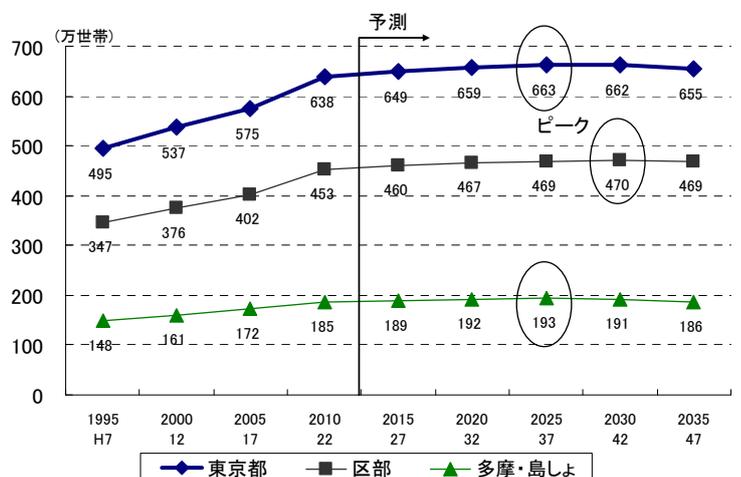
(注)数字は各4月1日時点

(3) 世帯

- 2010年(平成22年)の東京都の世帯総数は638万世帯であり、一貫して増加しています。直近5年間の増加数は、2005年(平成17年)から2010年(平成22年)までの5年間で60万世帯以上増加しました。

増加傾向は2025年(平成37年)まで継続し、663万世帯まで増加した以降、減少に転じると予測されます。

世帯数の推移(東京都)

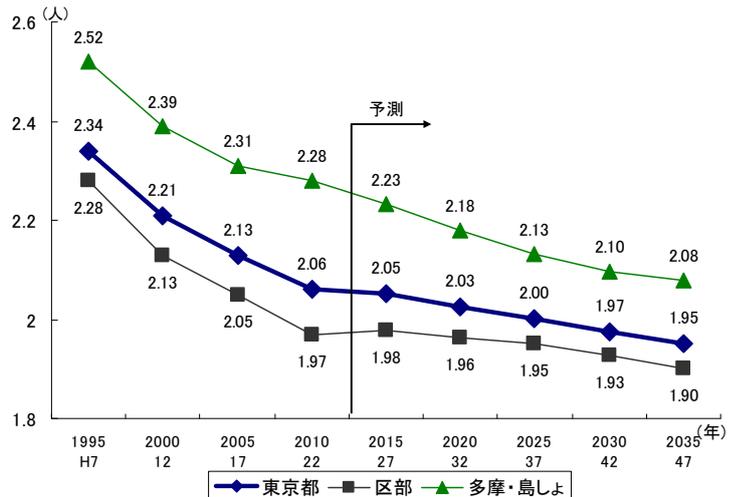


(資料)「国勢調査」(総務省)「2020年の東京」(東京都知事本局)

○ 1世帯当たり人員の推移を見ると、減少傾向が続いています。東京都全体では2025年(平成37年)には2.0人となり、以降も減少が進むと想定されます。

世帯規模は、多摩・島しょ部に比べて、区部は小さく、2010年(平成22年)では、多摩・島しょ部2.28人に対し、区部1.97人で、世帯の小規模化がより進んでいます。

1世帯当たり人員の推移(東京都)



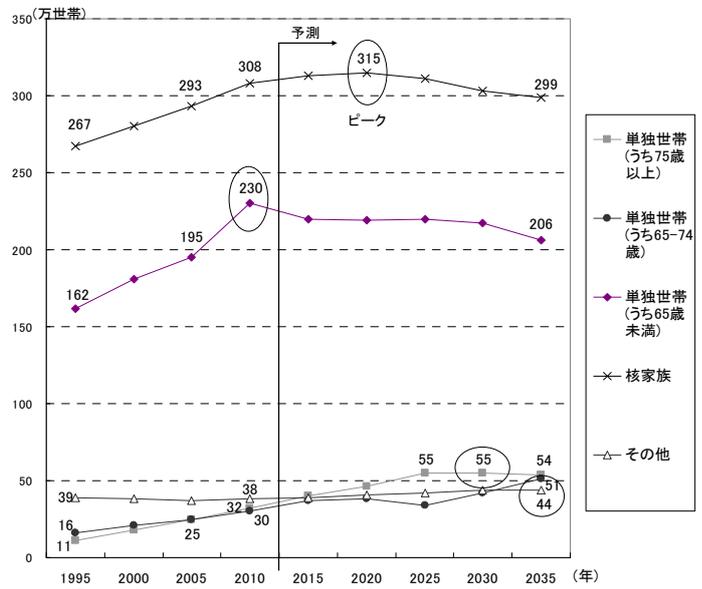
(資料)「国勢調査」(総務省)「2020年の東京」(東京都知事本局)より作成

○ 世帯類型別世帯数の推移を見ると、2005年(平成17年)から2010年(平成22年)までの5年間で、単独世帯が大きく増加しています。中でも、65歳未満の単独世帯が35万人と大幅に増加していますが、2010年(平成22年)に230万人のピークを迎えた後、以降は横ばいに推移すると予測されます。

また、高齢者の単独世帯の増加傾向は、今後も当面続くと予測されます。

核家族については、今後2020年(平成32年)まで増加し、315万人のピークを迎えた後、ゆるやかに減少していくと予測されます。

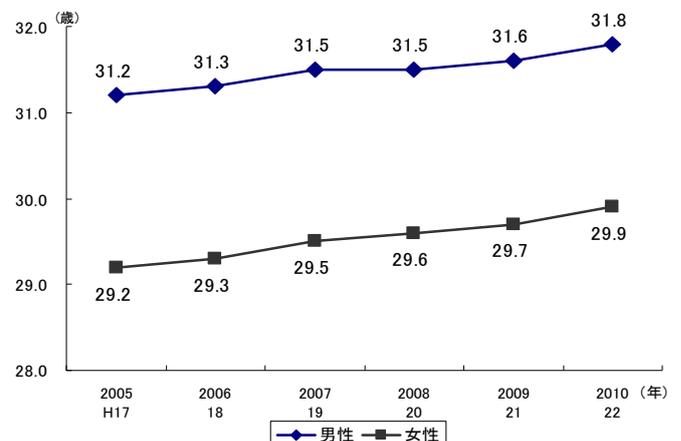
世帯類型別世帯数の推移(東京都)



(資料)「国勢調査」(総務省)「2020年の東京」(東京都知事本局)

○ 2010年(平成22年)の東京都の平均初婚年齢は、男性は31.8歳、女性は29.9歳となり、女性の年齢と比べ、男性の年齢が高くなっています。男性、女性ともに、近年、ゆるやかに上昇を続けており、晩婚化が進行しています。

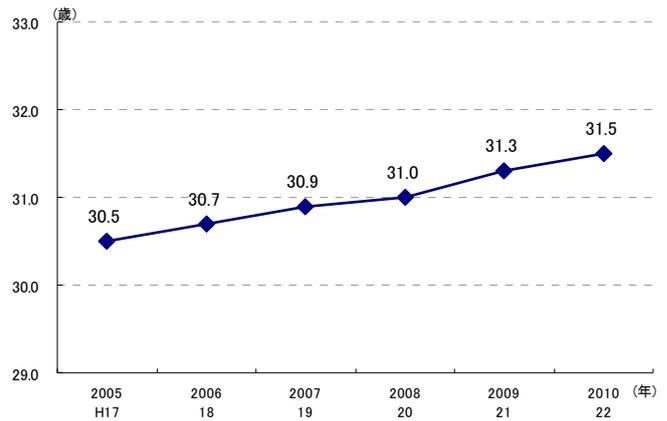
平均初婚年齢(東京都)



(資料)「人口動態統計」(厚生労働省)

第一子出生時の母の平均年齢(東京都)

○ 2010年(平成22年)の東京都の第一子出生時の母の平均年齢は31.5歳となり、2005年(平成17年)以降、一貫して出産年齢は上昇しています。



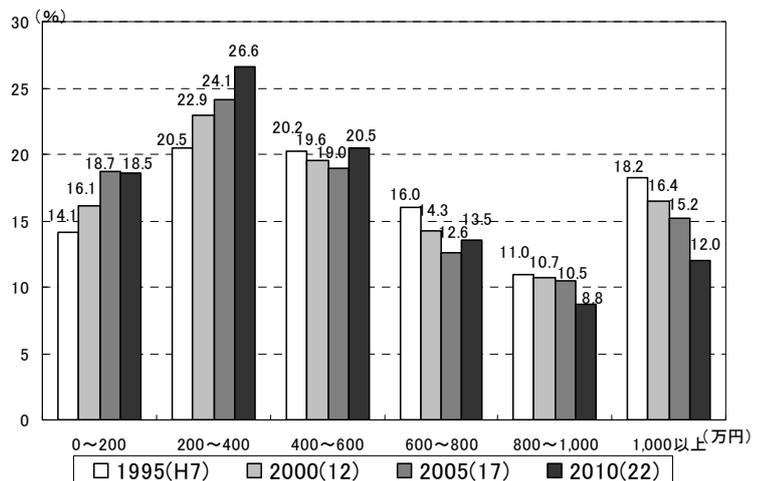
(資料)「人口動態統計」(厚生労働省)

(4) 収入・就業状況

○ 世帯の所得階層別構成比を見ると、1995年(平成7年)以降、800万円以上の所得階層で、構成比が低下する傾向にあり、400万円未満の世帯では、構成比が上昇する傾向にあります。

2010年(平成22年)では4割以上の世帯が年間収入400万円以下となっています。

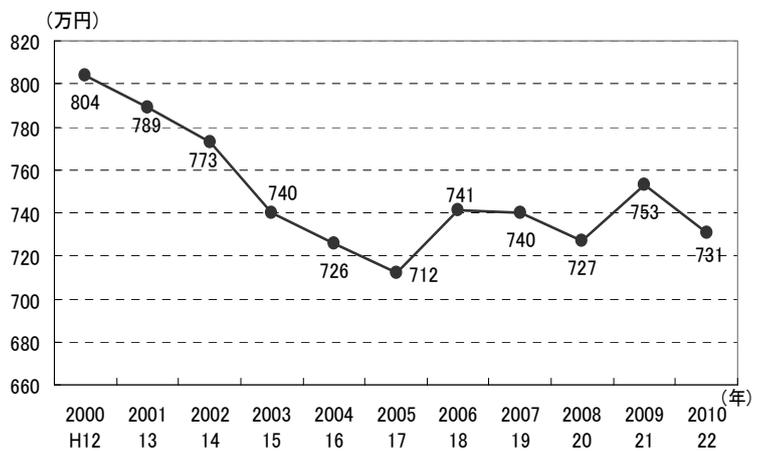
世帯の所得階層別構成比(全国)



(資料)「国民生活基礎調査」(厚生労働省)

○ 2人以上世帯における収入を見ると、2000年(平成12年)以降、減少傾向が続いていましたが、2005年(平成17年)以降は、横ばいか、やや上向き傾向であり、必ずしも低下していないことが分かります。

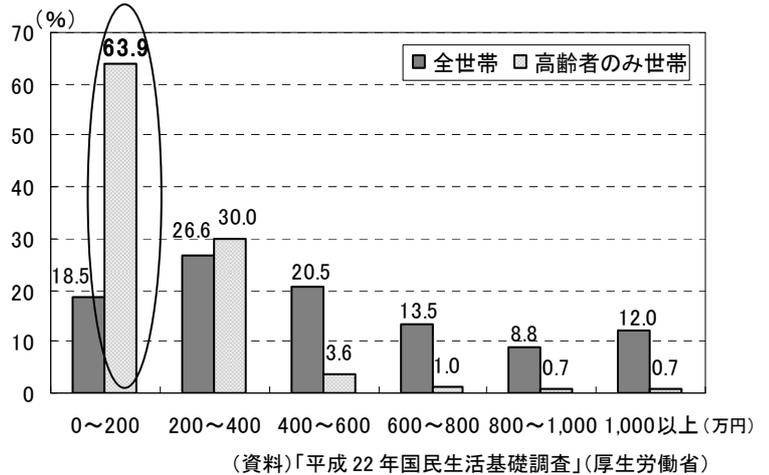
2人以上世帯における平均年収の推移(東京都)



(資料)「東京都生計分析調査」(東京都)

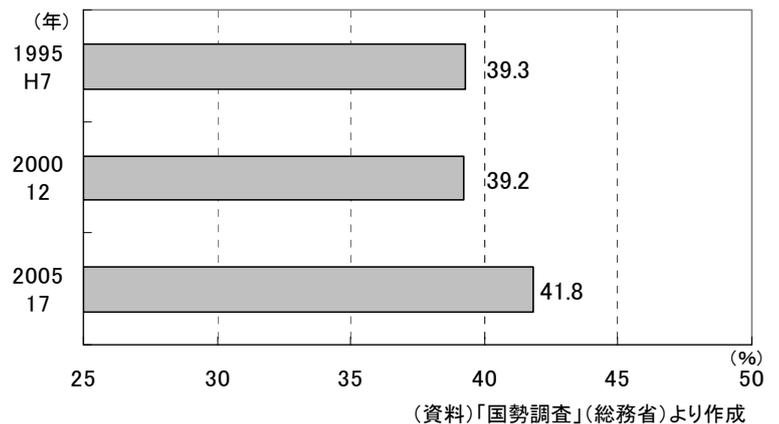
高齢者のみ世帯の所得階層別構成比(全国)

○ 高齢者のみ世帯の所得階層別構成比は、年間所得額が200万円以下の世帯が63.9%、400万円以下まで加えると93.9%となり、高齢者のみ世帯の9割以上となっています。高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯は、今後増加すると予測され、所得が400万円以下の世帯も増加すると考えられます。



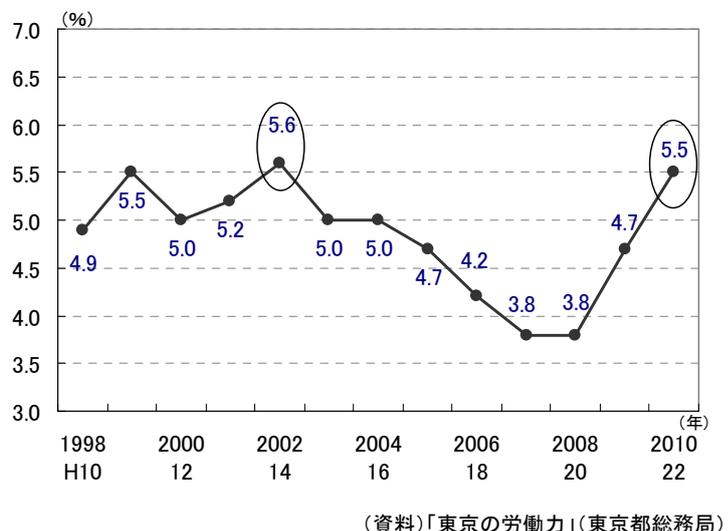
最年少の子供が15歳未満の家庭における共働き率(東京都)

○ 東京都における最年少の子供が15歳未満の家庭の共働き率は、1995年(平成7年)から2000年(平成12年)は、39.3%から39.2%とほぼ横ばいでしたが、2005年(平成17年)は41.8%と上昇しています。



完全失業率の推移(東京都)

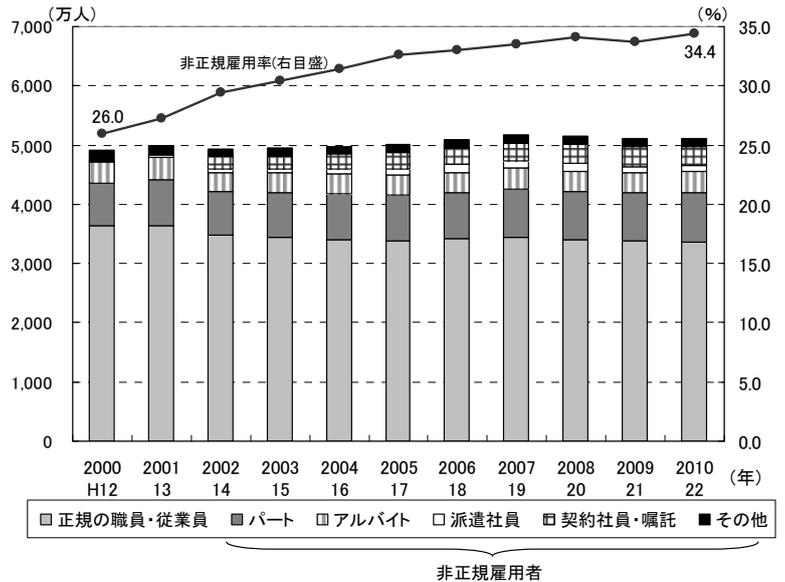
○ 完全失業率は2002年(平成14年)以降、低下していましたが、2008年(平成20年)から上昇に転じています。2010年(平成22年)の完全失業率は5.5%となり、2002年(平成14年)の5.6%に迫っています。特に世界的な景気後退の影響を受けて、2009年(平成21年)以降急速に悪化しています。



○ 雇用状況を見ると、ほぼ一貫して非正規雇用の割合が増えています。2010年(平成22年)の非正規雇用率は34.4%と、3人に1人は非正規の雇用形態にあります。

また、雇用形態の内訳を見てみると、2000年(平成12年)と比較して正規職員・従業員の数は減少し、パート、派遣社員、契約社員・嘱託が増加しています。

非正規雇用率および雇用形態別雇用者数の推移(全国)



(資料)「労働力調査」(総務省)

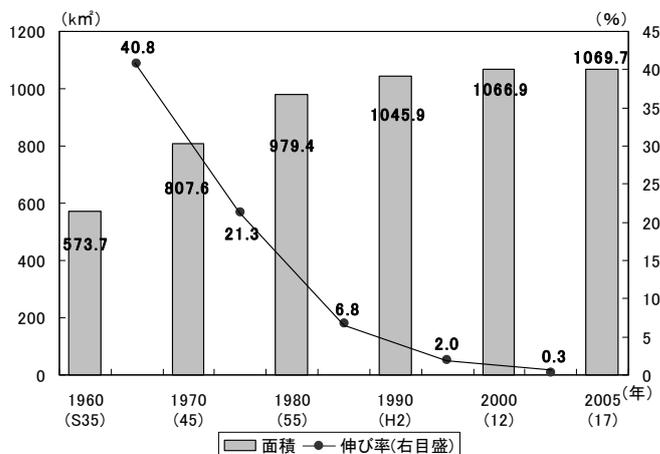
2 東京における居住の現状

(1) 住宅市街地の変遷

○ 東京の住宅市街地について、人口集中地区が設定されるようになった1960年(昭和35年)以降の人口集中地区の拡大状況を見ると、1960年代の10年間で約41%、1970年代が約21%、1980年代が約7%、1990年代が2%の拡大となっています。1980年頃までは高度経済成長期の大量の人口流入に伴い、人口集中地区が急速に拡大し、1980年以降は、拡大のペースが弱まり、バブル経済期の頃までにはほぼ終息しました。1990年(平成2年)には、現在の人口集中地区(約1,070k m²)のうち、約98%(約1,046 k m²)が既に人口集中地区となっています。

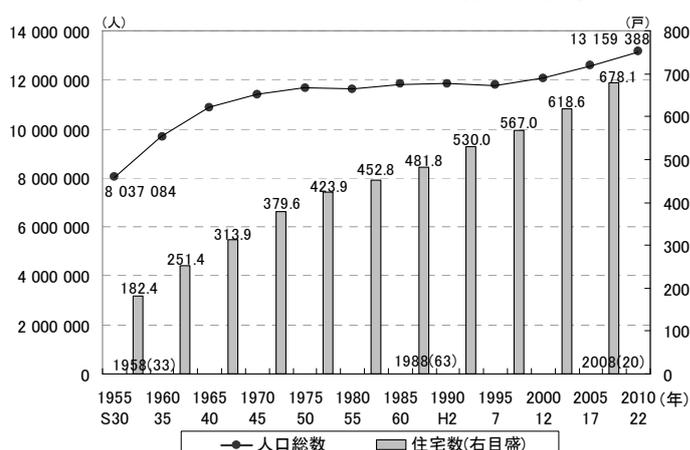
一方、東京の住宅数の増加の状況については、人口集中地区の拡大がほぼ終息した1988年(昭和63年)の約482万戸から、2008年(平成20年)には約678万戸へと、約41%増加しており、バブル経済期以降も、一貫して増加を続けています。東京の住宅の建築時期を見ると、全住宅ストックのうち約7割が築年数30年未満となっており、比較的新しい建物が多いことから、近年では、住宅は、既成市街地の中での更新を通じて供給されるようになっていることがわかります。

人口集中地区の面積の推移



(資料)「国勢調査」(総務省)

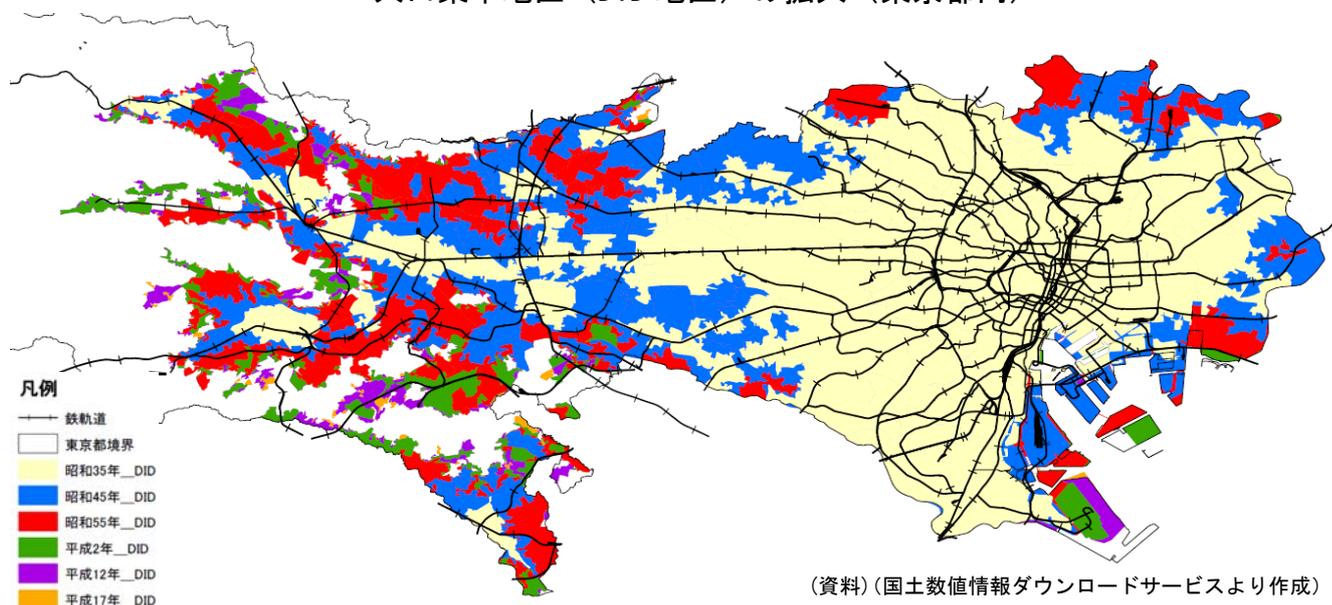
人口と住宅ストック数の推移(東京都)



(資料)「東京の人口」(東京都総務局)

「住宅・土地統計調査」(総務省)より作成

人口集中地区 (DID 地区) の拡大 (東京都内)



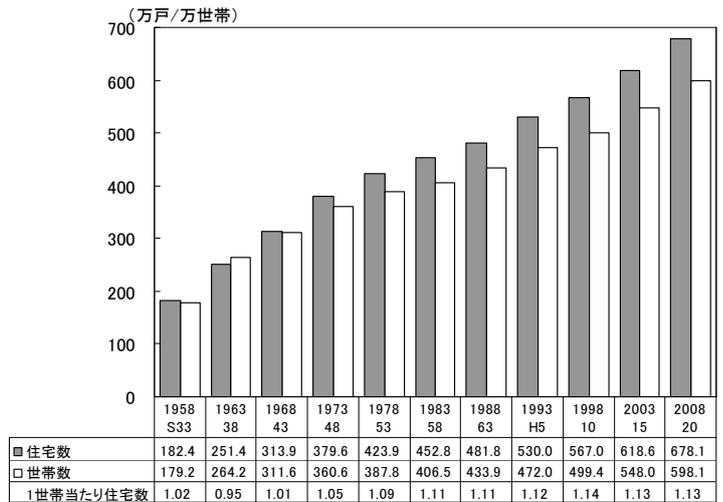
(資料) (国土数値情報ダウンロードサービスより作成)

(2) 住宅ストック

- 2008年(平成20年)における東京都の住宅ストックは約678万戸であり、一貫して増え続けています。

住宅ストックは、1968年(昭和43年)に世帯数を上回って以降、徐々に世帯数との差が拡大し、2008年(平成20年)には、総世帯数約598万人に対し、ストック数は1.13倍で、住宅数が世帯数を約80万戸上回っています。

住宅ストック数と世帯数の推移 (東京都)

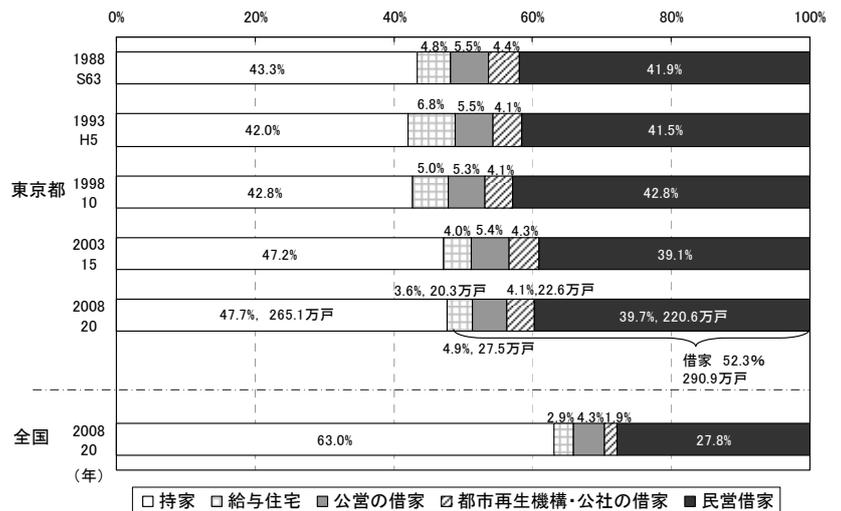


(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)

- 住宅ストックを所有関係別の構成比で見ると、2008年(平成20年)の持家率は47.7%、借家率は52.3%となっています。全国と比較すると低いものの、持家率は1993年(平成5年)以降増加傾向にあります。

一方、借家については、民間借家率の割合が39.7%、公営の借家が4.9%、都市再生機構・公社の借家が4.1%、給与住宅が3.6%となっており、いずれも全国と比較して、高い値になっています。

所有関係別住宅ストック構成比の推移 (東京都)



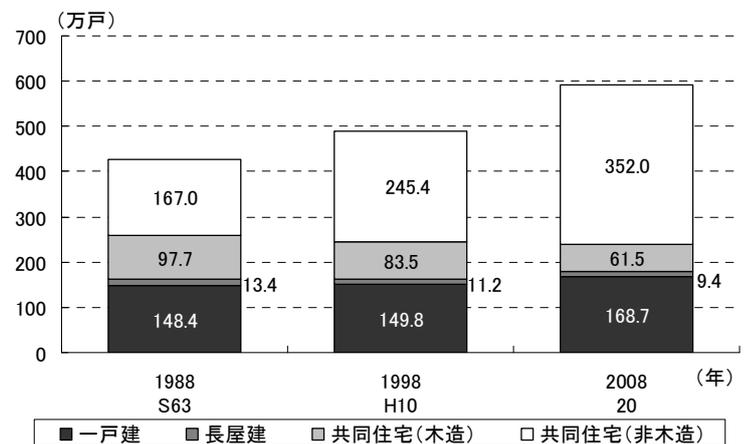
(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)

- 建て方別住宅ストック数の推移を見ると、1988年(昭和63年)と比較し、共同住宅(非木造)は167万戸から、352万戸と2倍以上に増加しています。

一方で木造の共同住宅は約98万戸から、約62万戸と減っています。

また、戸建住宅については、約148万戸から約169万戸に増えています。

建て方別住宅ストック数の推移 (東京都)

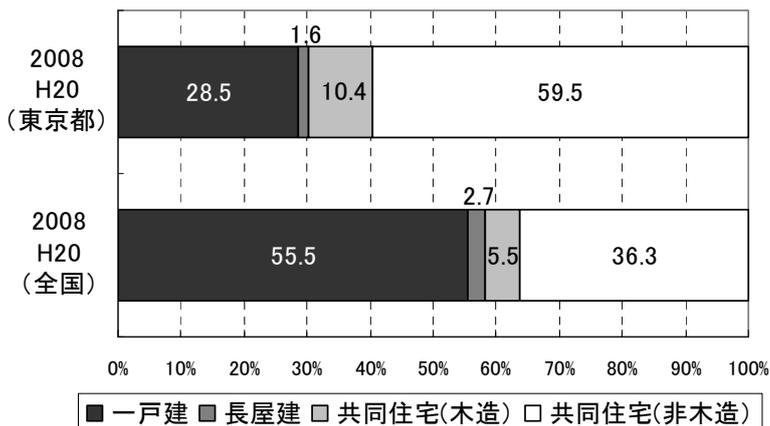


(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)

- 住宅ストックの建て方別構成比を全国と比較すると、東京都では、2008年(平成20年)における一戸建の割合は28.5%、共同住宅(木造)の割合は10.4%、共同住宅(非木造)の割合は59.5%となっています。

全国と比較すると、全国では一戸建が55.5%と共同住宅より高いのに対し、東京では非木造共同住宅ストックの割合が高くなっています。

建て方別住宅ストック構成比



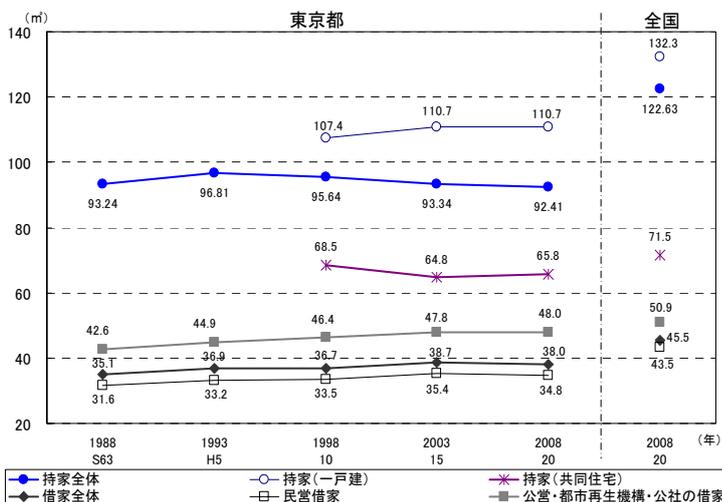
(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)

- 住宅ストックを平均床面積の推移で見ると、持家は、2008年(平成20年)に92.4㎡であり、1988年(昭和63年)からほぼ横ばいで推移しています。一方、借家の面積は増加傾向にあるものの、2008年(平成20年)では38.0㎡と持家と比べ狭くなっています。

持家の平均床面積を建て方別に見ると、一戸建は110.7㎡、共同住宅は65.8㎡となっています。

また、全国と比較すると所有関係別・建て方別共全ての平均床面積が小さく、持家は全国の122.6㎡に対し、92.4㎡と約30㎡差があります。

住宅ストックの平均床面積の推移

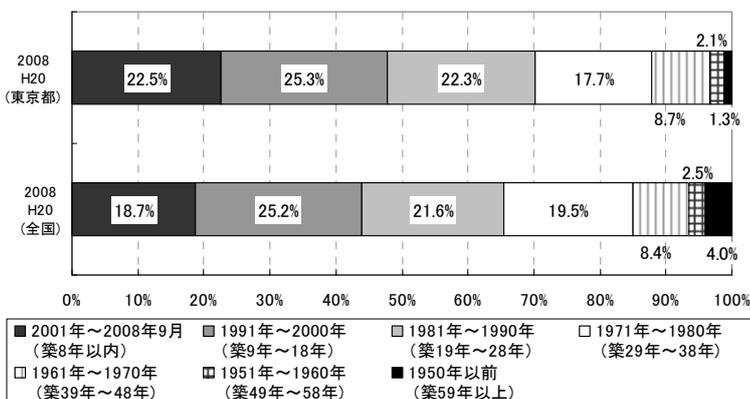


(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)

- 住宅ストックを築後経過年数別で見ると、2008年(平成20年)時点で1981年(昭和56年)の新耐震基準施行以降に建てられた、築28年以下である住宅ストックは約70%であり、全国と比較しても、新しいストックが多くなっています。

築49年以上を経過した住宅ストックも全国の6.5%と比べ、3.4%と少なくなっています。

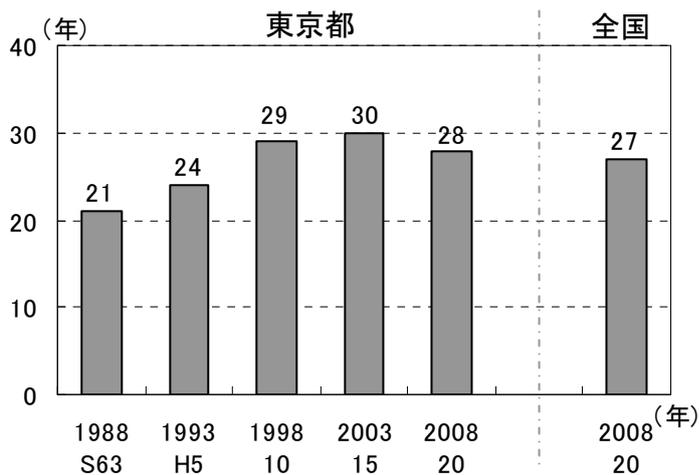
住宅の築後経過年数別ストック構成比



(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)

- 東京都における滅失住宅の平均築後年数の推移を見ると、1988年(昭和63年)以降、年を追うごとに伸びていましたが、2008年(平成20年)には28年となり、2003年(平成15年)と比較して2年短くなっています。全国においても、2003年(平成15年)から2008年(平成20年)では、30年から27年へと短縮しており、同じ傾向が見られます。

滅失住宅平均築後年数の推移

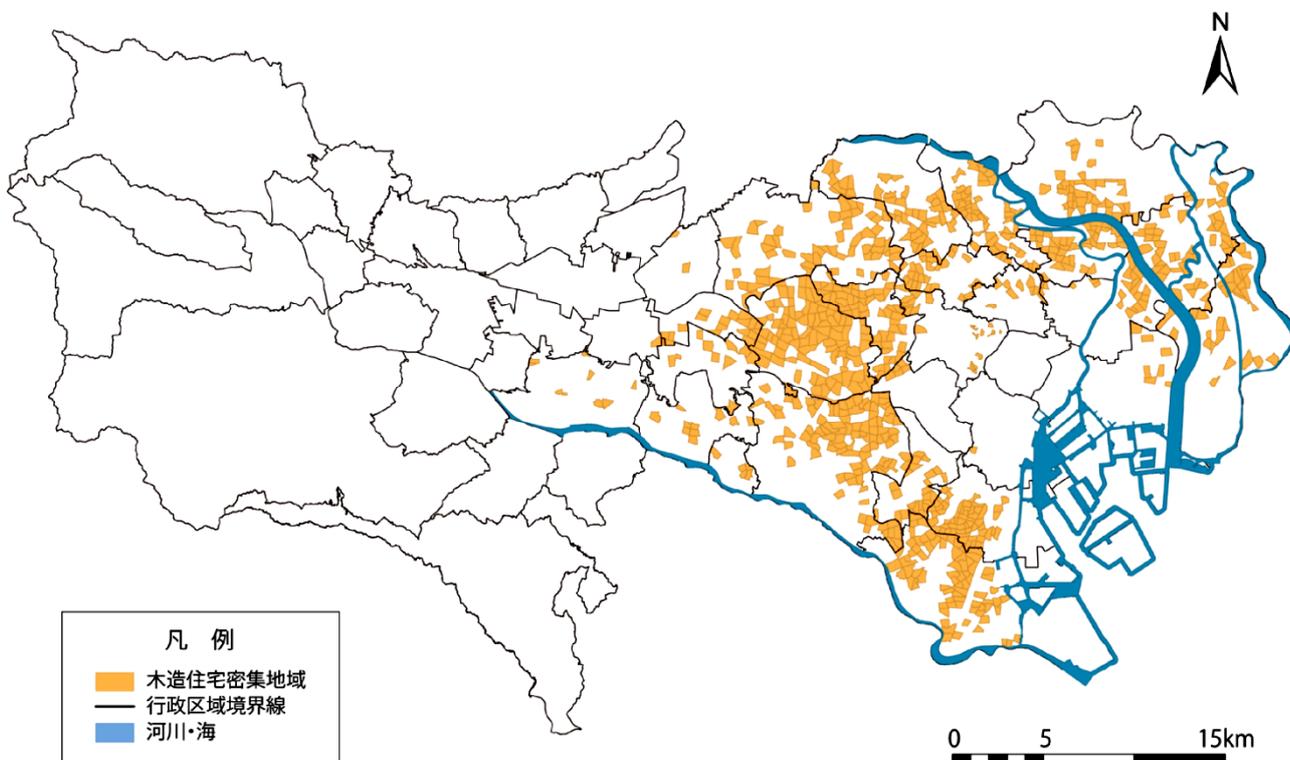


(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)を基に東京都にて算出

(3) 木造住宅密集地域

- 戦後の急速な市街化などにより形成された木造住宅密集地域は都内約16,000haに上っており、山手線外周部を中心に広範に分布しています。

都内における木造住宅密集地域の分布状況



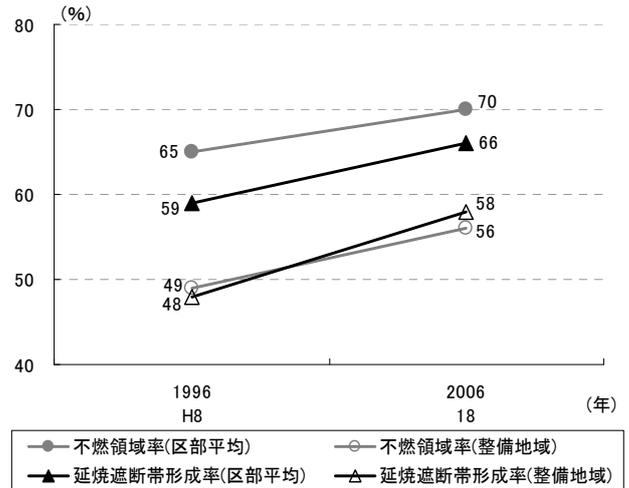
(資料)「防災都市づくり推進計画」(東京都)

- 木造住宅密集地域の中でも、震災時の甚大な被害が想定される整備地域は約 7,000ha となっています。

整備地域における、2006 年(平成 18 年)の不燃領域率は 56%で、1996 年(平成 8 年)と比較して、7 ポイント改善しましたが、区部平均と比較すると 14 ポイント低い状況にあります。

延焼遮断帯形成率については、整備地域では 1996 年(平成 8 年)と比較して、10 ポイント改善し 58%となりました。区部平均の改善率 7 ポイントに比較して、改善幅は大きくなっていますが、いまだ低い状況にあります。

不燃領域率及び延焼遮断帯形成率の推移

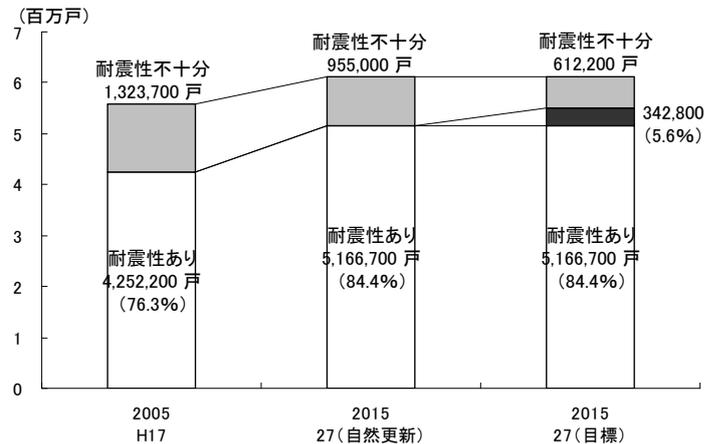


(資料)「防災都市づくり推進計画」(東京都)

(4) 住宅の耐震化

- 東京都における住宅の耐震化の状況を見ると、2005 年度(平成 17 年度)末において耐震性がある住宅は約 425 万戸、割合は 76.3%でした。2015 年度(平成 27 年度)まで、自然更新によって、84.4%まで上昇するものの、90%まで達するためには、既存住宅を約 34 万戸以上耐震改修する必要があると推計されます。

住宅の耐震化の状況 (東京都)



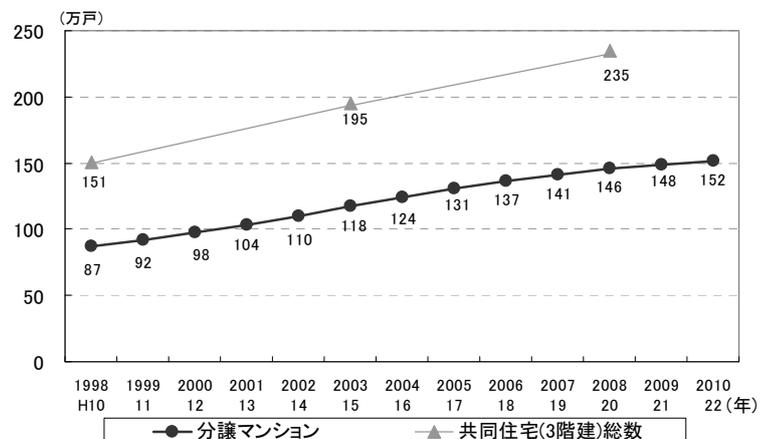
(資料)「東京都耐震改修促進計画」(東京都都市整備局)
(注)数字は各年度末時点のもの

(5) マンション

- 東京都のマンション (3 階建以上の共同住宅) のストック数の推移を見ると、2008 年(平成 20 年)の住宅・土地統計調査によれば、持家・借家を合わせた総数は、235 万戸に上り、1998 年(平成 10 年)に比較して、80 万戸以上増加しました。

また、分譲マンションストック数について、住宅着工統計による着工累計では、2010 年(平成 22 年)には 152 万戸となっており、12 年間で、60 万戸以上増加しています。

マンションのストック数の推移 (東京都)

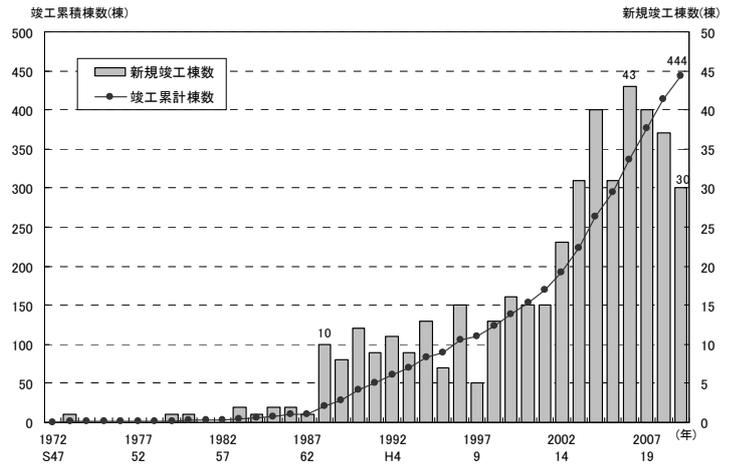


(資料)「住宅着工統計」
「住宅・土地統計調査」(総務省)を基に東京都にて推計
(注)共同住宅は専用住宅のみ、構造問わず、建築時期不詳分を含む。

都内の超高層マンションの竣工棟数の推移

- 都内の超高層マンション（高さ 60m 超）の竣工棟数の推移を見ると、1988 年(昭和 63 年)以降、大きく増加しています。2009 年(平成 21 年)の新規竣工棟数は 30 棟、竣工累積棟数は 444 棟に上っています。

竣工棟数は 2006 年(平成 18 年)の年 43 棟をピークに、ここ数年、やや減少しています。

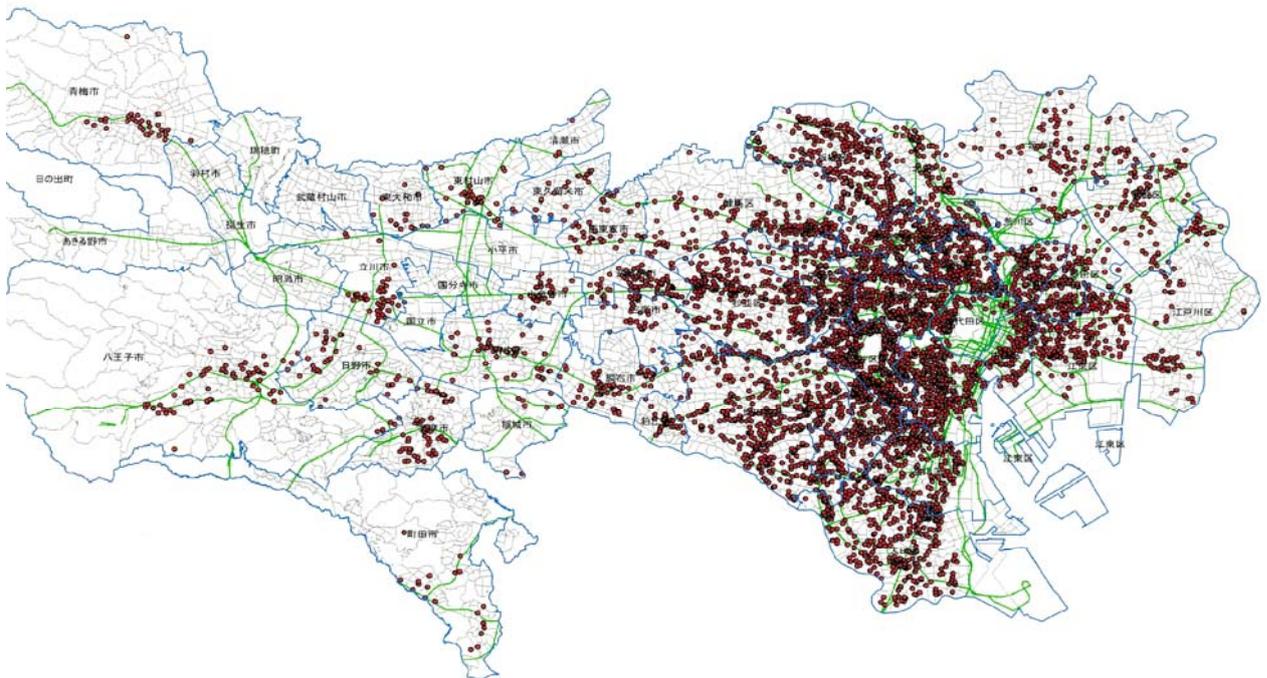


(資料)「建築統計年報」(東京都都市整備局)

(注) 超高層マンションは、高さが 60m を超えるもので賃貸マンションを含む

- 2011 年(平成 23 年)に実施した調査結果を見ると、都内における築 30 年以上の分譲マンションは、山手線内側や沿線、中央線など鉄道駅周辺や、甲州街道など幹線道路沿線、城南地区、多摩ニュータウンなどに多く見られます。

築 30 年以上の分譲マンションの分布状況 (都内)



(資料) (東京都都市整備局)

注) 本計画では、「マンション」とは、分譲マンションと賃貸マンション両方を合わせた総称を示すものとして表記しており、各々について示す場合は、頭に「分譲」または「賃貸」と表記している。

(6) 公共住宅

- 都内には、都営住宅等(約 26 万戸)、公社住宅(約 7 万戸、公社施行型都民住宅を含む)、都市再生機構の賃貸住宅(約 17 万戸)等の公共住宅ストックがあります。

都営・区市町村・公社・都市機構等賃貸住宅管理戸数一覧

	都営住宅等	区市町村住宅		公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅	都民住宅			計
		公営	その他			都施行	公社施行型	その他	
総数	258,703	21,071	10,196	62,397	171,957	3,831	9,127	21,350	558,632

(資料)(東京都都市整備局)

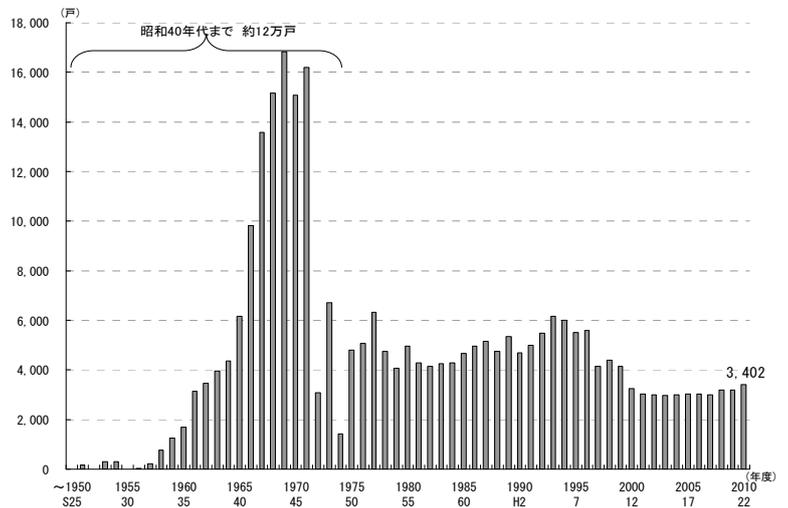
(注)・各数字は平成 22 年度末時点

・都営住宅等には、改良住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅、更新住宅、従前居住者用住宅及び福祉住宅を含む

都営住宅の建設年度別ストックの状況

- 都営住宅ストック総数は約 26 万戸であり、そのうち約 12 万戸は、昭和 40 年代以前に建設されています。

現在、昭和 40 年代以前に建設されたストックについて順次建替を進めており、2010 年度(平成 22 年度)には、約 3,400 戸の建替えが行われています。



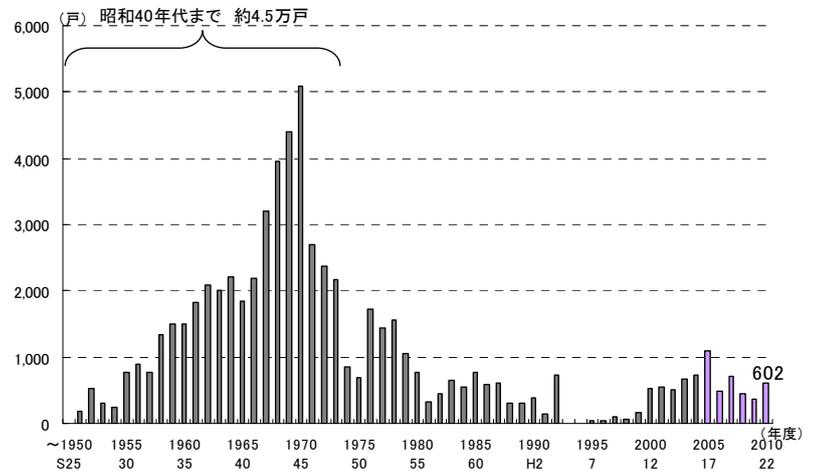
(資料)(東京都都市整備局)

(注)建設年度は着工年度であり、管理廃止したものを除いている。

公社住宅の建設年度別ストックの状況

- 東京都住宅供給公社一般賃貸住宅ストック総数は約 6 万戸であり、そのうち総数の 75%に当たる、約 4.5 万戸は、昭和 40 年代以前に建設されています。

2010 年度(平成 22 年度)の建設戸数は約 600 戸となっています。



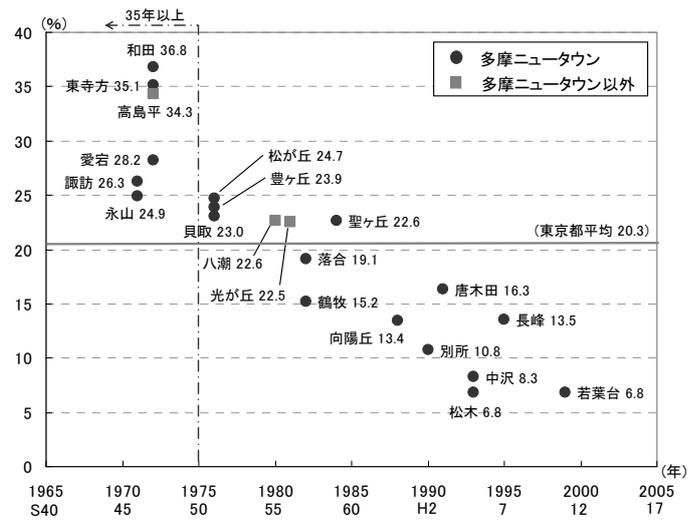
(資料)「東京都住宅供給公社事業概要」等を基に東京都にて作成

(注)建設年度は着工年度であり、管理廃止したものを除いている。

(7) 郊外住宅市街地等

- 大規模住宅団地の開発年次と地区の高齢者人口比率には、高い相関が見られます。入居開始から35年以上経過すると急激に高齢化が進み、高齢化率が高い地域が見られます。入居から35年以上の多摩ニュータウンの和田で36.8%、高島平で34.3%など、東京都平均(2011年)の20.3%と比較して、高齢者人口比率が高くなっています。

大規模住宅団地の入居開始年次と高齢者人口比率



(資料)都市整備局調べ

「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」(東京都総務局)

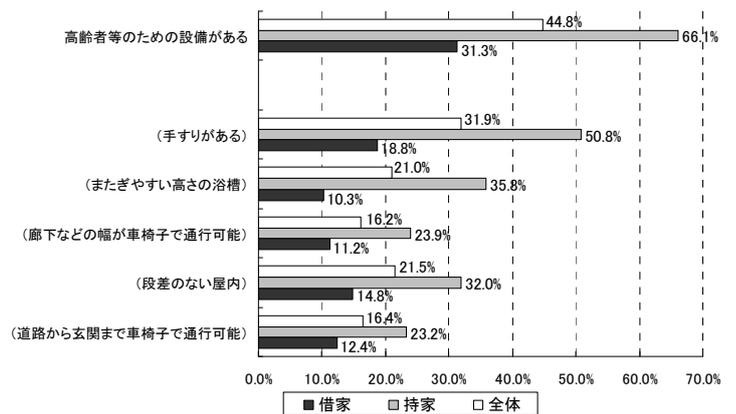
(注)多摩ニュータウンのみ2010年(平成22年)10月時点
他は全て2011年(平成23年)1月時点

(8) 既存住宅

- 東京都における、手すりやまたぎやすい高さの浴槽などの高齢者等のための設備がある住宅の割合は2008年(平成20年)時点で、住宅全体の44.8%となっています。

所有形態別に比較すると、持家は66.1%に高齢者等のための設備があるのに対し、借家は31.3%にとどまっております。借家における高齢者等のための設備の普及は進んでいません。

高齢者等のための設備がある住宅の割合(東京都)

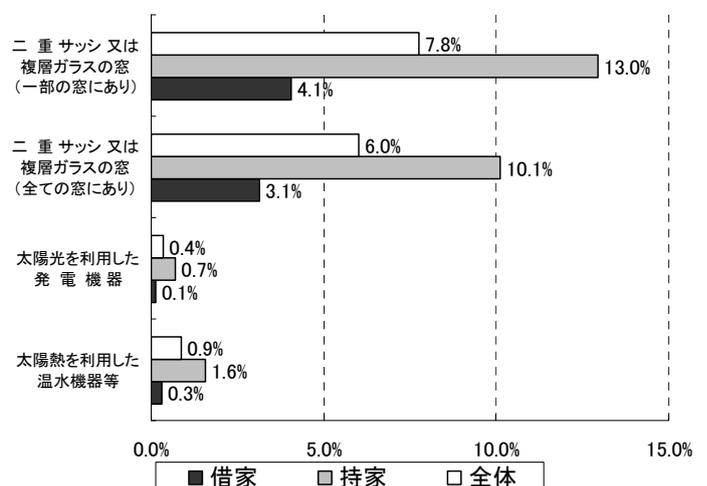


(資料)「平成20年住宅・土地統計調査」(総務省)

- 次に、東京都における住宅の省エネルギー設備等の設置状況を見ると、2008年(平成20年)時点で、二重サッシ又は複層ガラスを窓の一部でも設置している住宅は全体の7.8%、太陽光や太陽熱等の再生可能エネルギーを利用した設備を設置している住宅はそれぞれ全体の0.4%、0.9%と低い設置状況にあります。

所有形態別に比較すると、借家における設置状況は、いずれの設備も持家に比べ低くなっています。

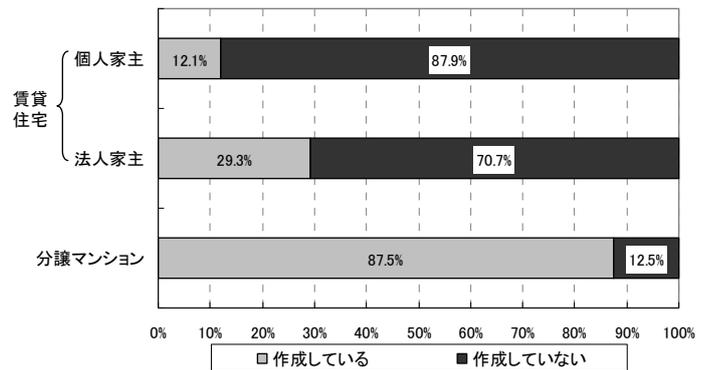
住宅の省エネルギー設備等の設置割合(東京都)



(資料)「平成20年住宅・土地統計調査」(総務省)

賃貸住宅における長期修繕計画の作成状況

- 賃貸住宅の長期修繕計画作成状況を見ると、長期修繕計画を作成している個人家主は 12.1%、法人家主は 29.3%と都内の分譲マンションにおける作成状況と比べると共に低い作成状況にあります。

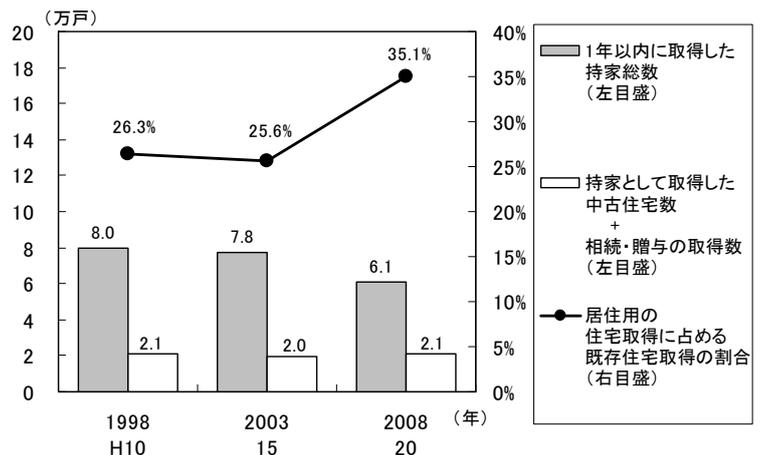


(資料)「賃貸住宅の修繕に関する調査(平成21年)」
 ((財)日本賃貸住宅管理協会)
 「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)
 (注)賃貸住宅は全国の割合、分譲住宅は都内の割合を記載

居住用の住宅取得に占める 既存住宅取得の割合 (東京都)

- 2008年(平成20年)の東京における居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合は、35.1%でした。

1年以内に取得した持家総数は、2008年(平成20年)以降減少しているのに対し、既存住宅取得は約2万戸と、横ばいで推移しており、居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合は、上昇しています。



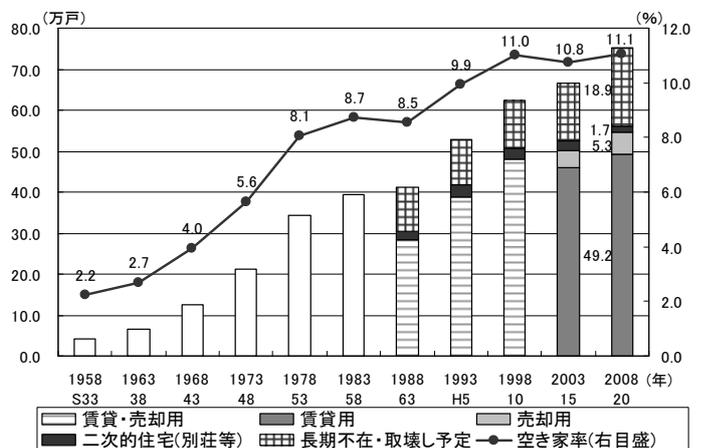
(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)
 (注)居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合とは、
 持家として取得した中古住宅数+相続・贈与の取得数/持家の取得総数

(9) 空き家

- 1958年(昭和33年)以降、住宅ストックの増加に伴い空き家率は増加し、1998年(平成10年)の11%以降、ほぼ横ばいで推移しています。

空き家総数は、住宅ストック総数の増加に伴い増加し、2003年(平成15年)の約67万戸から、2008年(平成20年)には約8万戸増加し、約75万戸となりました。このうち、賃貸用の空き家は49.2万戸、長期不在の空き家は18.9万戸となっています。

空き家数及び空き家率の推移 (東京都)



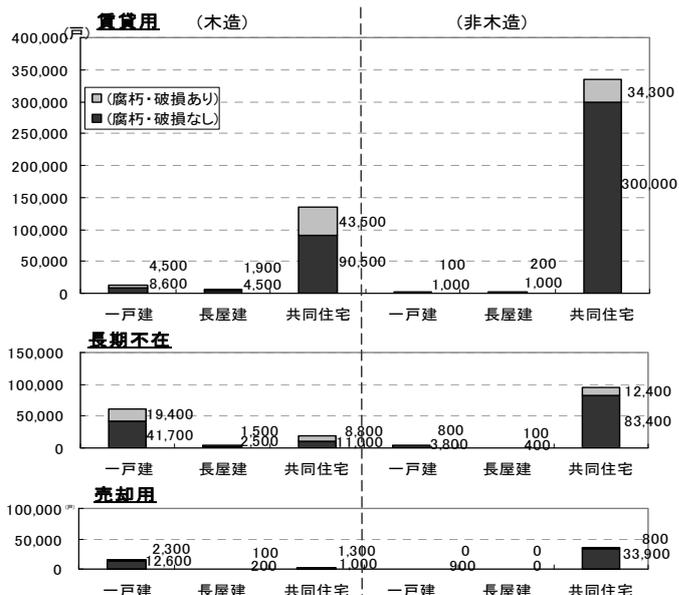
(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)

○ 東京都の空き家を建て方・用途別に見ると、賃貸用非木造の共同住宅が多くなっています。このうち、腐朽・破損がなく利用可能と考えられるものは約 30 万戸あります。

長期不在の空き家は、木造の一戸建や非木造の共同住宅が多くなっています。このうち、腐朽・破損のないものは、木造の一戸建で約 4 万 2 千戸、非木造の共同住宅で約 8 万 3 千戸あります。

また、売却用の空き家についても、木造の一戸建や非木造の共同住宅が多くなっています。このうち、腐朽・破損のないものは、木造の一戸建で約 1 万 3 千戸、非木造の共同住宅で約 3 万 4 千戸あります。

空き家の建て方・用途別の状況（東京都）

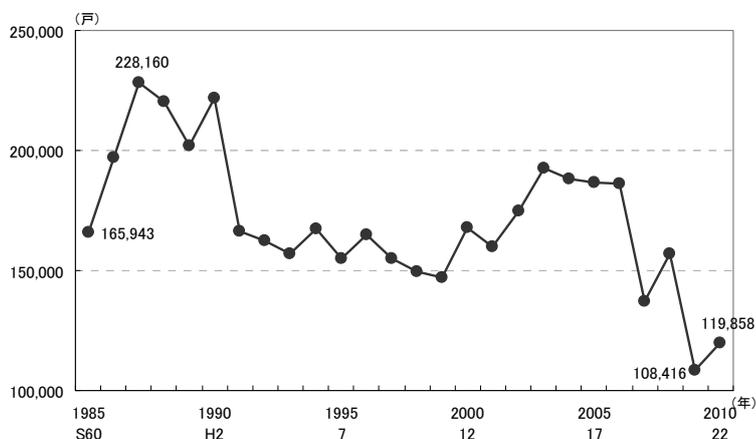


(資料)「平成 20 年住宅・土地統計調査」(総務省)
(注)数字は上から凡例順の通り

(10) 住宅市場

○ 東京都における新設住宅着工戸数の推移を見ると、バブル経済期の年間 20 万戸程度から、1991 年(平成 3 年)以降、年 15 万から 16 万戸程度で推移しています。2002 年(平成 14 年)以降は再び増加したものの、2007 年(平成 19 年)以降、国内外の金融不安などにより、急激に減少し、1987 年(昭和 62 年)の半分以下の 10 万戸程度となっています。

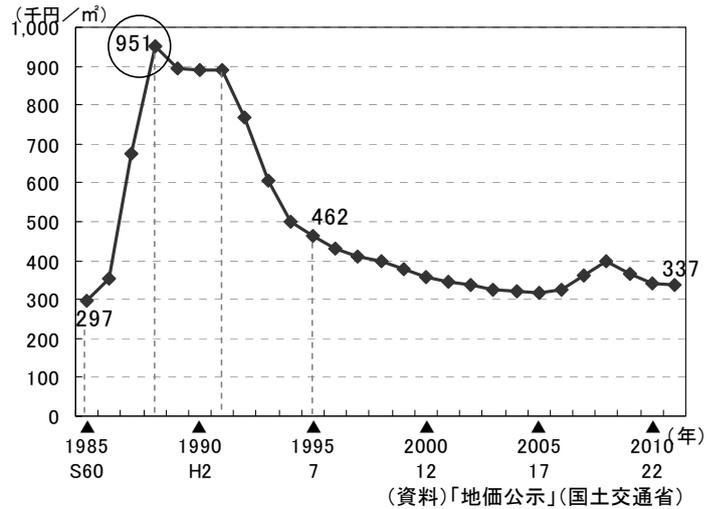
新設住宅着工戸数の推移(東京都)



(資料)「建築統計年報・住宅着工統計」(東京都都市整備局)

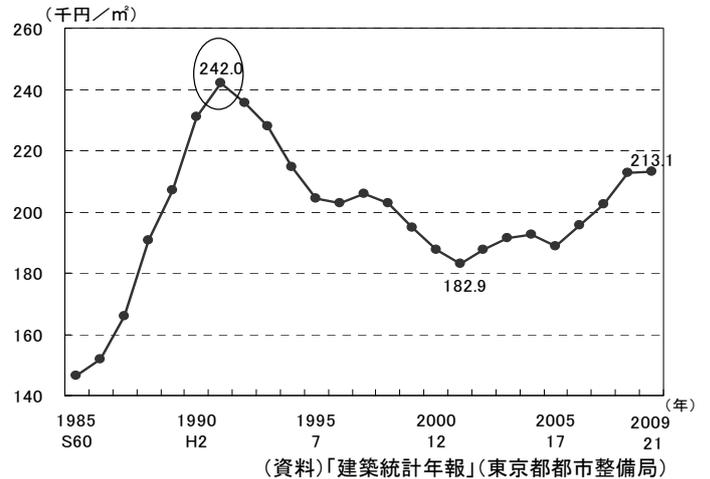
地価（住宅地）の推移（東京都）

- 東京都の住宅地の地価は、1992年（平成4年）以降大幅に下落しました。1995年（平成7年）頃以降ゆるやかに下降し続け、2000年（平成12年）以降は、ほぼ同じ水準となっています。2011年（平成23年）には、住宅地における平均公示価格は337千円/㎡と、1989年（平成元年）の約3分の1になっています。



- 建築費の推移を見ると、1991年（平成3年）に、242.0千円/㎡まで上昇したものの、その後下落し、2001年（平成13年）には182.9千円/㎡とピーク時の約4分の3となりました。しかし、地価がほぼ横ばいで推移しているのに対し、建築費は、2005年（平成17年）以降上昇傾向が見られ、2009年（平成21年）は213.1千円/㎡となっています。

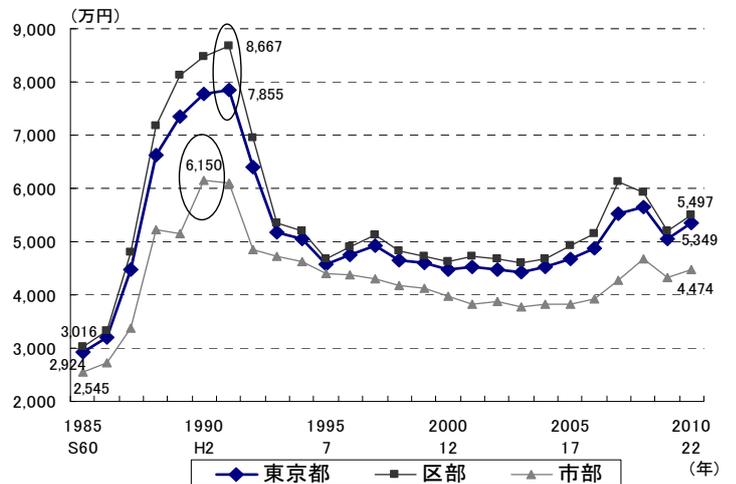
住専用建築物の建築費 （工事費予定額）の推移（東京都）



- 2010年（平成22年）における都内の分譲マンション1戸当たり平均分譲価格は5,349万円となっています。

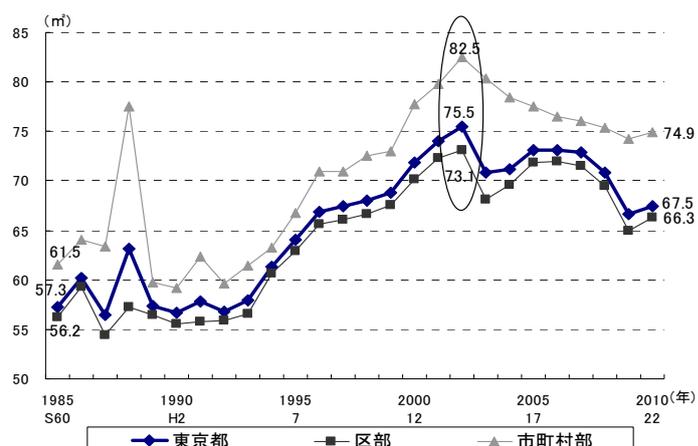
東京都における分譲マンション1戸当たり平均分譲価格の推移を見ると、1991年（平成3年）に7,855万とピークを迎え、以降大幅に下落し、その後は5,000万円前後で推移しています。

分譲マンション1戸当たり 平均分譲価格の推移（東京都）



- 分譲マンション1戸当たり平均専有面積の推移を見ると、区部・市町村部ともに1993年(平成5年)以降、占有面積は増加し、2002年(平成14年)にはピークに達し、市町村部では1戸当たりの面積は80㎡を超えました。2003年(平成15年)以降は減少傾向にあり、2010年(平成22年)の平均占有面積は、区部で66.3㎡、市町村部で74.9㎡になっています。

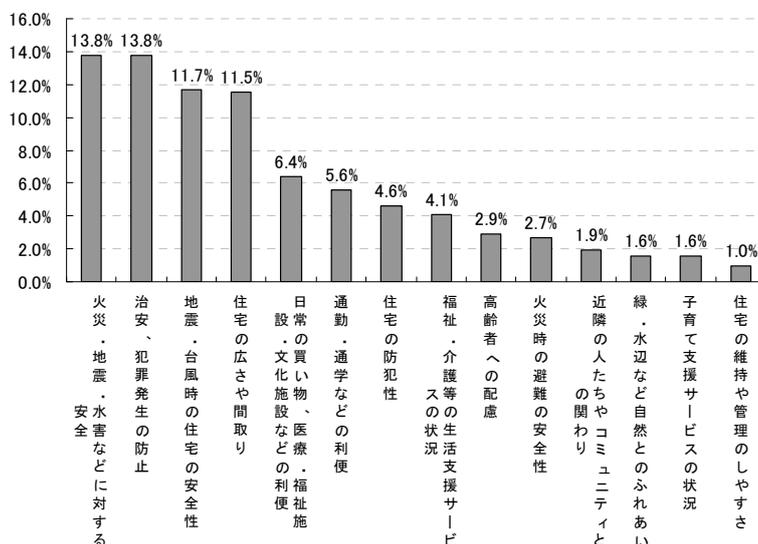
分譲マンション1戸当たり 平均専有面積の推移 (東京都)



(資料)全国マンション市場動向(株式会社不動産経済研究所)

- 住まいにおいて、重要視される傾向が高い項目は、「火災・地震・水害などに対する安全」及び「治安、犯罪発生の防止」が13.8%と最も高く、次いで「地震・台風時の住宅の安全性」の11.7%となっています。住まいにおいて、安全性の確保が求められる傾向が見られます。

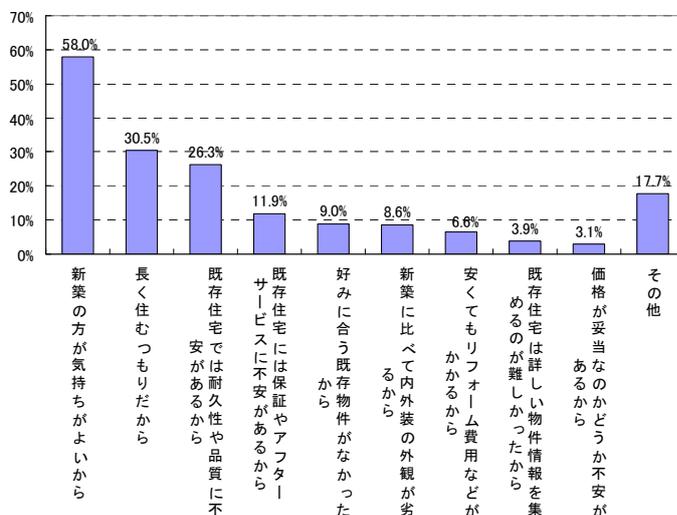
住まいにおいて重要と思う点



(資料)「平成20年住生活総合調査 調査報告書」(東京都都市整備局)

- 新築住宅を取得した人が既存住宅を購入しなかった理由は、「新築の方が気持ちがいいから」が58.0%で最も多く、次いで「長く住むつもりだから」が30.5%、「既存住宅では耐久性や品質に不安があるから」が26.3%となっています。

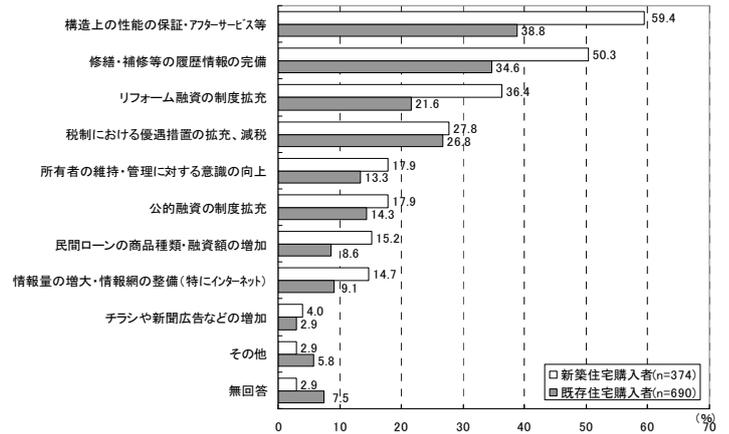
既存住宅を購入しなかった理由 (東京都)



(資料)「平成20年住生活総合調査 調査報告書」(東京都都市整備局)より作成

住宅購入に求める改善点

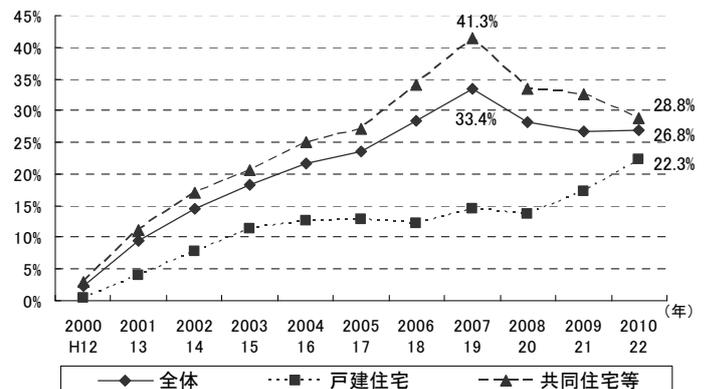
- 新築住宅及び既存住宅購入者が住宅の購入に求める改善点を見ると、「構造上の性能の保証等」や「修繕・補修等の履歴情報の完備」が新築・既存問わず多くの購入者で挙げられています。多くの項目において新築住宅購入者の方が高い改善要望を示しています。



(資料)「不動産流通業に関する消費者動向調査(平成 22 年 9 月)」
(社団法人不動産流通経営協会)

- 東京都内の住宅性能評価書交付状況を見ると、共同住宅における実施率は、2000 年(平成 12 年)以降上昇していたものの、2007 年(平成 19 年)の 41.3%をピークに低下し、2010 年(平成 22 年)は 28.8%となっています。一方、戸建住宅は、2000 年(平成 12 年)以降ゆるやかな上昇を続け、2010 年(平成 22 年)に 22.3%となっています。全体では 2010 年(平成 22 年)に 26.8%となっています。

住宅性能評価書交付状況(東京都)



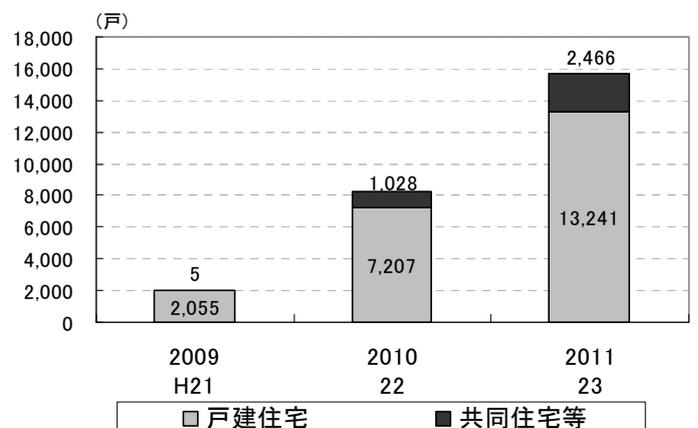
(資料) (住宅性能評価機関等連絡協議会調べ)「新設住宅着工統計」(国土交通省)

(11) 長期優良住宅

- 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として 2009 年(平成 21 年)6 月から長期優良住宅の認定が開始されました。東京都内における累積の認定戸数は、2009 年(平成 21 年)12 月末には 2,060 戸、2010 年(平成 22 年)の 12 月末には 8,235 戸、2011 年(平成 23 年)12 月末には 15,707 戸になっています。

共同住宅に比べ戸建住宅の認定戸数が多く、2011 年(平成 23 年)10 月末では全認定戸数の 8 割以上となっています。

長期優良住宅認定戸数(累積)(東京都)

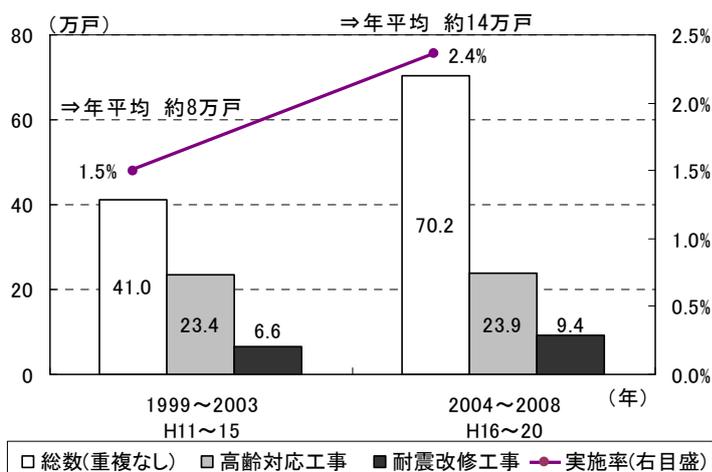


(資料)(東京都都市整備局)
(注)数字は各12月末時点

(12) リフォーム

- 東京都における、2004年(平成16年)から2008年(平成20年)の5年間の年平均リフォーム実施件数は約14万戸、居住世帯のある住宅総数に対する実施率は2.4%であり、1999年(平成11年)から2003年(平成15年)に比べ、年平均約6万戸、実施率は0.9ポイント増加しており、リフォーム実施率は上昇傾向にあります。

リフォーム実施率（東京都）

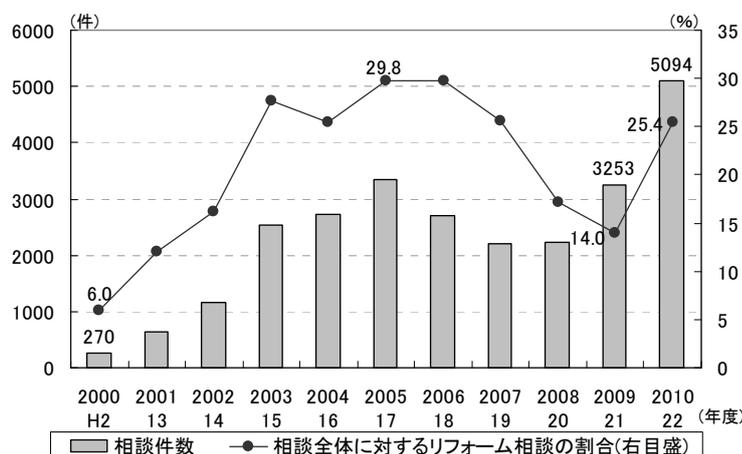


(資料)「住宅・土地統計調査」(総務省)を基に作成
(注)ここでのリフォーム実施率とは、実施総数/居住世帯のある住宅総数

- 財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターに寄せられた、全国におけるリフォーム相談件数の推移を見ると、2008年度(平成20年度)から増加に転じ、2010年度(平成22年度)は、前年度比57%増の5,094件となりました。

また、リフォームに関する相談件数の相談全体に対する割合については、2010年度(平成22年度)は前年度より増加し、約25%となっています。

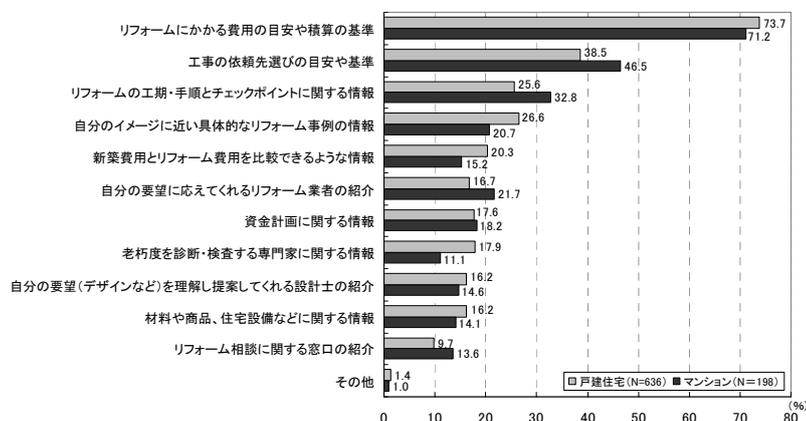
リフォーム相談件数の推移(全国)



(資料) (財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

- 住宅のリフォームを考えている消費者が、「不足している」と感じている情報は、費用の目安や積算基準、工事の依頼先選びの目安などが上位を占めています。このうち、戸建住宅とマンションのいずれにおいても、リフォーム費用の目安や精算の基準、工事の依頼先選びの目安に関する情報が求められています。戸建住宅では、リフォーム事例や老朽化検査の専門家に関しての情報が、マンションでは、工事の依頼先選びの目安や、リフォームの工期・手順等に関する情報が、求められる傾向にあります。

リフォームにおいて消費者が不足している と考える情報の種類と内容(全国)



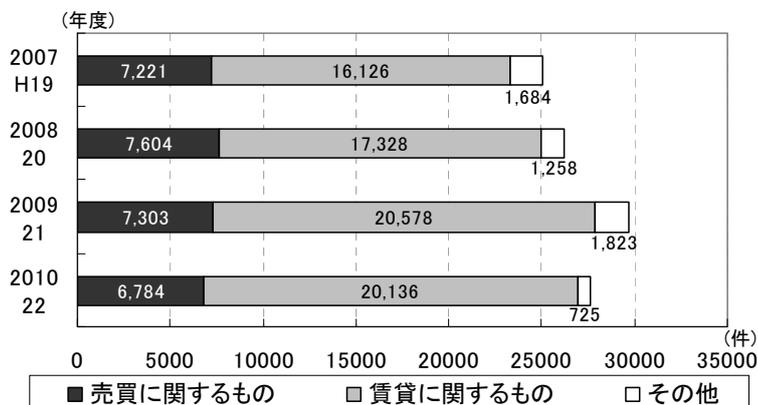
(資料)「平成20年度インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第6回調査報告書」
(一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会)

(13) 不動産取引

- 東京都が実施する不動産取引に関する相談件数は、2010年度(平成22年度)は2009年度(平成21年度)と比べて、約2,000件減少し、27,645件でした。

内容を見ると、賃貸住宅に関する相談件数が20,136件と全体の約7割に上り、賃貸に関する相談の割合が高くなっています。

東京都が実施する不動産取引相談に寄せられた相談件数の推移

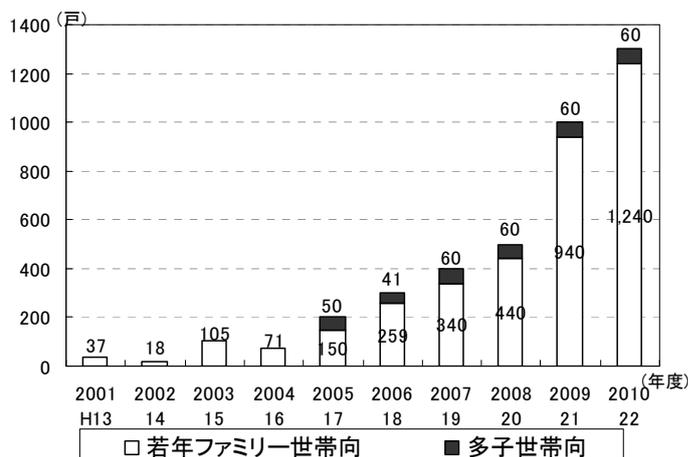


(資料) (東京都都市整備局) (注) 業者からの質問を除く

(14) 公共住宅におけるセーフティネット

- 2005年度(平成17年度)以降は、都営住宅の利用機会の公平性の確保や子育て支援を目的として、若年ファミリー世帯向に加え、多子世帯向にも募集種別を拡大しています。都営住宅の期限付き入居制度の募集戸数は、制度を開始した2001年度(平成13年度)の37戸から、2010年度(平成22年度)には1,300戸と拡大しています。

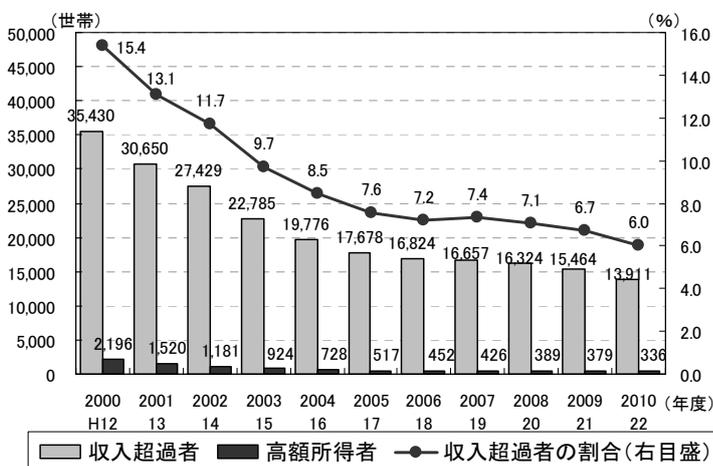
都営住宅の期限付き入居制度の募集実績



(資料) (東京都都市整備局)

- 都営住宅入居後、収入の基準額を超えた収入超過者は、2000年度(平成12年度)の約3万5千世帯から2010年度(平成22年度)には約1万4千世帯に減少し、また、高額所得者は2,196世帯から336世帯に減少しています。都営住宅の入居者管理の適正化を進め、社会的公平の確保を図っています。

都営住宅の収入超過者数・高額所得者数及び収入超過者の割合の推移

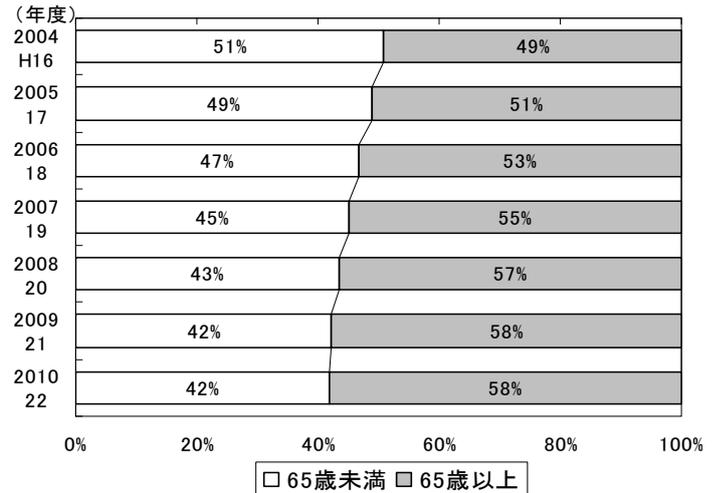


(資料) (東京都都市整備局)

(注) 収入超過者には、高額所得者を含む

- 都営住宅の名義人について、2004年度(平成16年度)には49%であった65歳以上の割合は6年間で9ポイント上昇し、2010年度(平成22年度)には58%に上っており、都営住宅における名義人が65歳以上の世帯割合の推移を見ると、一貫して上昇を続けています。

都営住宅における名義人の年齢別世帯割合の推移

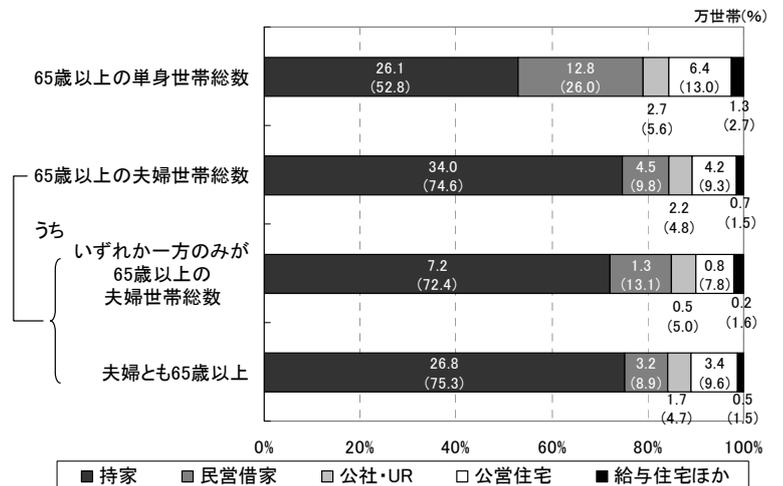


(資料) (東京都都市整備局)
 (注) 高齢者世帯は、名義人が高齢者である世帯

(15) 高齢者の住まい

- 住宅に居住している高齢者世帯のうち、65歳以上の夫婦世帯は約34万世帯(74.6%)が持家居住であるのに対し、65歳以上の単身世帯の持家居住は約26万世帯(52.8%)であり、単身世帯は、夫婦世帯よりも持家居住の比率が低くなっており、また、借家居住の中でも民間借家居住の比率が高くなっています。

高齢者世帯の住宅の所有関係 (東京都)



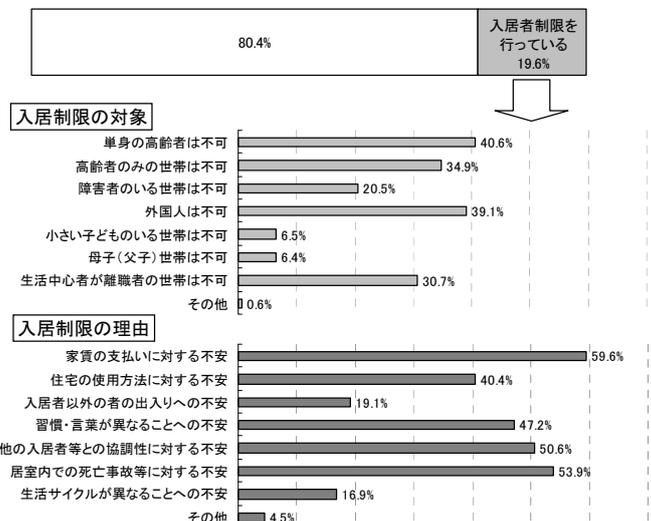
(資料) 「平成20年住宅・土地統計調査」(総務省)
 (注) 65歳以上の夫婦世帯とは、夫及び妻のいずれも65歳以上の夫婦のみの世帯 + 夫又は妻のいずれか一方のみが65歳以上の夫婦のみの世帯

民間賃貸住宅の入居制限の状況 (全国)

- 民間賃貸住宅の入居者制限を行っている家主は全体の19.6%となっています。

民間賃貸住宅において入居制限を行っている家主のうち40.6%が単身の高齢者を不可とし、34.9%が高齢者のみ世帯を不可とする入居制限を行っています。

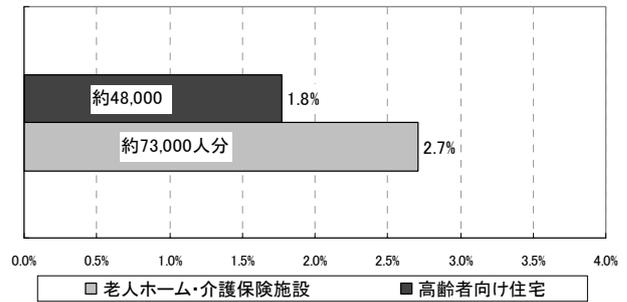
また、入居制限の理由を見ると、「家賃の支払いに対する不安」、「居室での死亡事故等に対する不安」などが高い割合となっています。



(資料) (財)日本賃貸住宅管理協会「民間賃貸住宅の管理状況調査」(H22年実施)

- 2010 年度(平成 22 年度)末における老人ホーム・介護保険施設は約 73,000 人分、高齢者向け住宅は約 48,000 人分であり、老人ホーム・介護保険施設の 73,000 人分に対し、高齢者向け住宅は低い整備状況となっています。

高齢者人口に対する 施設・高齢者住宅等の割合（東京都）

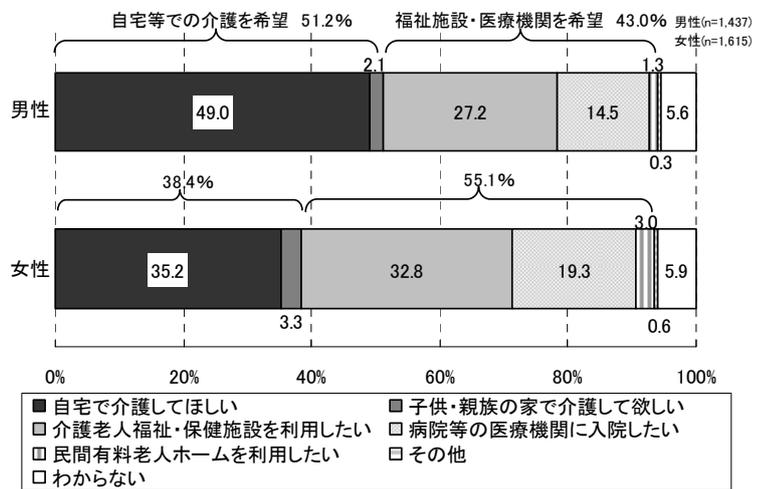


老人ホーム・介護保険施設		高齢者向け住宅
特別養護老人ホーム	軽費老人ホーム	サービス付高齢者向け住宅
養護老人ホーム		高齢者向け優良賃貸住宅
認知症高齢者グループホーム	介護老人保健施設	シルバーピア
介護療養型医療施設		有料老人ホーム

(資料)「高齢者の居住安定確保プラン」(東京都)「国勢調査」(総務省)
(注)各施設・高齢者住宅等の数字は2010年度(平成22年度)末時点

- 55 歳以上において、今後介護が必要になった場合、自宅での介護を希望する人は女性の 35.2%に比べ、男性が 49.0%となっており、男性の在宅志向が高くなっています。女性は福祉施設や医療機関での介護を希望する人の割合が 55.1%で、自宅等での介護を希望する人の割合を上回っています。

介護が必要になった場合に望む対応（全国）



(資料)「平成 20 年度高齢者の健康に関する意識調査結果」(内閣府)
(注)対象:全国の 55 歳以上の男女

(16) 多様な主体との連携によるセーフティネット

- 高齢者のみ世帯の増加や要介護認定者数の増加、共働き世帯の増加や非正規雇用者の増加など、住宅セーフティネットに対するニーズも多様化しています。公的のみならず、NPOや民間事業者などの多様な主体が居住支援を行っており、失職者に対する住まいや雇用機会の提供、子育てしやすい環境づくり、高齢者等の共同居住の運営といった取組も見られます。

都内における居住支援を行う多様な主体の例

高齢者の住まいの安定確保	特定非営利活動法人	認知症高齢者を対象とするグループホームの設置・運営、サービス付き高齢者向け住宅の設置・運営等
	社会福祉協議会	情報提供・相談窓口などの紹介、自立生活の支援など
	社会福祉法人・医療法人	高齢者などを対象とした各種福祉施設や保育園、病院や診療所などの運営
子育て世帯の居住支援	財団法人等	高齢社会に対応した住宅等に関する調査研究、高齢者の家賃債務の保証、見守りサービスなど
	特定非営利活動法人	入居者と家主の双方が抱える不安や心配事を解消するための仲介支援 子育てしやすい地域づくり、子育て交流の場づくりなどの提案・支援
多様(重層的)なセーフティネット	ディベロッパー等	防犯、転倒防止、家族のふれあいなど、子育て世帯に配慮した住宅を企画・分譲
	特定非営利活動法人等	住宅に困窮する人々に対する一時的な住宅の提供など (例)・ホームレスの人々が通常の生活に戻るよう生活支援を受けることができる宿泊所を運営・管理 ・空き家を借り上げて改修し、派遣切りによる失職者等を入居
	(独)雇用・能力開発機構	雇用促進住宅の管理運営業務

(資料)(東京都都市整備局)

3 東日本大震災における東京都の住宅関連分野での対応

東日本大震災は、従来の災害の概念に収まらない未曾有の大災害であり、各地に甚大な被害を及ぼしました。

東京都の住宅関連分野においても、避難者の受入れをはじめとし、様々な支援を実施しています。

(1) 避難者の緊急受入れのための都の施設の提供

施設名	開設期間	最大受入人数
東京武道館	平成 23 年 3 月 17 日～4 月 24 日	3 6 2 人
味の素スタジアム	平成 23 年 3 月 17 日～5 月 22 日	1 8 7 人
東京ビッグサイト	平成 23 年 3 月 22 日～4 月 24 日	1 6 2 人

(資料)(東京都総務局)

(2) 避難者の緊急受入れのための事業者施設・住宅等の提供

施設名	開設期間	最大受入人数
グラントプリンスホテル赤坂	平成 23 年 4 月 9 日～6 月 30 日	7 8 8 人 (3 6 6 世帯)
東京セントラルユースホテル	平成 23 年 4 月 3 日～7 月 15 日	5 8 人
都内ホテル・旅館等	平成 23 年 4 月 24 日～12 月 15 日	5 4 9 人
都職員共済組合施設	平成 23 年 3 月 18 日～7 月 31 日	1 5 8 人
都営住宅等	平成 23 年 4 月 1 日～	3, 9 7 6 人 (1, 4 2 8 世帯) (平成 23 年 12 月 27 日時点)
民間賃貸住宅	平成 23 年 6 月 20 日～	9 8 8 人 (4 3 0 世帯) (平成 24 年 1 月 6 日時点)

(資料)(東京都総務局)

(注)都営住宅等とは、都営住宅、公社住宅、東京都職員住宅、国家公務員宿舎のこと

(3) 復旧・復興支援等に関する被災地への職員派遣累計（平成 23 年 12 月末まで）

仮設住宅建設協力等職員の派遣	95 名
被災宅地危険度判定士の職員派遣	3 名
被災建築物応急危険度判定支援	5 名

(資料)(東京都総務局)

第2章 住宅政策の展開の視点

第1節 住宅政策の幅広い展開

東京都は、これまでの5年間、2007年（平成19年）3月に定めた「第4次東京都住宅マスタープラン2006－2015」に基づき、市場の活用やストックの活用を重視した住宅政策を進めてきました。

その後も、少子高齢化の一層の進行、世帯規模の縮小と単身世帯の増加、住宅総数及び空き家数の増加、リーマンショック以降の先行きの見えない経済状況、収入や就業状況の変化、老朽化したマンションの増加、地球温暖化・ヒートアイランド現象の顕在化など、住宅政策を取り巻く社会経済情勢は変化を続けています。

さらに、2011年（平成23年）3月11日に発生した東日本大震災では未曾有の被害が発生し、震源から遠く離れた都内においても直接的な被害が及び、災害時における都市の脆弱性を改めて認識することとなりました。

世帯構成、生活スタイル、雇用環境、災害やエネルギー政策への意識等が変化する中、都民が住宅や住生活に求める価値や役割は多様化している一方で、企業、大学、NPO等、多様な主体による住宅や住生活に関わる様々な取組も行われています。

このような状況を踏まえ、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現を目指して、住宅政策を幅広く展開していきます。

（社会経済情勢の変化に即した住宅のあり方）

東京都では、2001年（平成13年）5月の東京都住宅政策審議会答申「21世紀の豊かでいきいきとした東京居住を実現するための住宅政策の展開～住宅政策のビッグバン～」を受け、それまでの公的住宅の直接供給方式を中心とした住宅政策から、市場の活用、ストック重視を中心とした住宅政策へと、大きく方針を転換しました。

その後、南青山一丁目団地建替プロジェクトでのPFI的手法を取り入れた公・民の適切な連携による取組や、東村山市本町地区プロジェクトを通じた低廉で良質な住宅供給、都営住宅跡地を活用し、民間のノウハウにより公共事業促進を図った池尻二丁目公有地活用プロジェクトなど、民間住宅市場を誘導し、良質な住宅の供給促進を図る施策を展開してきました。

今日、都民の家族構成、生活様式等は、大きく変化しています。世帯規模の縮小と同時に高齢化が進行し、高齢夫婦のみ世帯や高齢単身世帯が急速に増加しているとともに、近年、若年層においても、未婚率が増加しており、支援が必要となったときに、サポートできる家族がいない世帯が増えています。

また、家庭においても、共働き世帯の増加などにより、介護や育児などの担い手が日中不在となる世帯も多くなっています。このように、これまで家庭内で行われてきた家族を

東村山市本町地区プロジェクト



美しく品格のある街並み

互いに支える機能が弱まり、こうした役割を地域や社会が担うことが求められるようになっていきます。

一方、地域における地縁的つながりも弱まっています。東京は、流入人口が多く、住民の流動も比較的激しいことから、もともと地縁的つながりが強くない上、隣近所の顔が見えにくい集合住宅が増加し、むしろそうした近所付き合いを避ける志向も増えており、支援を必要とする人をサポートできる地域コミュニティが十分に形成されているとは言えません。このような状況において、支援を必要とする人の生活を地域・社会で支えていく新たな住まいの仕組みが求められています。

また、物質的に豊かな経済社会が築き上げられた今日、精神的な豊かさや生活の質の向上、個人の自立やコミュニティの再生等を重視する個性的な成熟社会が目指されるようになってきていると指摘されています。都市づくりにおいても、住宅市街地の景観形成や緑化など、地域の住環境に対する関心も高まり、住民の自主的なまちづくりや、住宅地マネジメントなどの活動も見られるようになってきています。ヒートアイランド現象や地球温暖化など都市全体あるいは地球全体の環境に対しても、高い関心が寄せられています。

さらに、東日本大震災の被災経験を踏まえ、災害時でも途絶えることのないエネルギー源や、いざというときに備えた備蓄、災害発生時の避難、救助、安否確認や避難生活での相互支援など、地域での対応や、市街地大火を防ぐための対策など、高度防災都市の構築に向けた取組の重要性が改めて認識されるようになりました。

このように、住宅に求められるものが、これまでの広い面積や断熱性能・バリアフリー性能などの住宅単体としての質の向上に加えて、地域・社会において生活を支える観点からの質や、良好な住宅市街地を構成する要素としての質を併せて備えることへと変化しています。

東日本大震災当日の帰宅困難者(新宿駅付近)



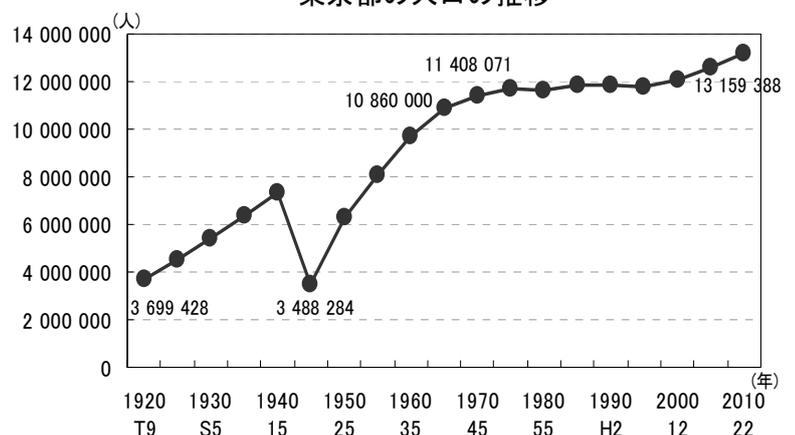
(出典) 新宿区提供

(既存ストックへの適切な対応)

1923年(大正12年)に発生した関東大震災による東京の住宅の被害は甚だしく、罹災世帯は東京市(当時)の73.3%に達しました。

その後、関東大震災により焼失した市街地は、震災復興計画の下、道路、公園、上下水道など近代的な都市にふさわしい基盤が整った市街地へ造り変えられましたが、第2次世界大戦で再び大きな被害を受けました。焼失面

東京都の人口の推移



(資料)「東京の人口」(東京都総務局)

積は 16,230ha に及び、75.9 万戸の住宅が焼失しました。

戦災の被害に対しては、戦災復興計画（1947 年(昭和 22 年)）とそれに基づく事業によって市街地は著しい復興を遂げます。山手線、京浜東北線、総武線等の鉄道の駅前地区の市街地整備が行われるなど、我が国の高度成長を牽引する礎となりました。

東京の人口も、1970 年頃までの高度成長期に、急激に増加し、密集市街地が形成されました。十分な道路や公園等がないまま、工場と労働者向け住宅や若年単身者向けの木造賃貸住宅が密集して建てられ、戦災を免れた古い市街地とともに、木造住宅密集地域を形成するに至りました。市街地周辺部においても、スプロール市街地が無秩序に拡大しました。

一方、国や東京都の主導の下で、地方から東京に集中する人口の受け皿として、郊外における住宅地開発が計画され、1963 年(昭和 38 年)の新住宅市街地開発法の制定に伴い、南多摩丘陵一体に多摩ニュータウンの建設が始まりました。

1970 年代以降は、大都市への急激な人口流入は沈静化しましたが、団塊世代を中心とした活発な住宅需要や本格的なモータリゼーション社会の到来等を背景に、郊外部における住宅供給は高水準で推移します。

1980 年代からバブル期にかけては、東京への業務機能の集積が加速し、好調な経済状況や豊かさを求めるニーズの高まりを背景に、社会経済構造の変化に伴い生じた大規模低未利用地の活用などの需要も高まりました。旧国鉄操車場跡地、工場跡地等の大規模な遊休地等では拠点形成が進みました。地価が高騰し、都心からの人口流出も起こりました。

バブル崩壊後には、地価は沈静化し、2002 年(平成 14 年)の都市再生特別措置法の施行を契機とした民間資金による都市開発の活性化や、土地区画整理事業・市街地再開発事業などを活用した大規模な拠点整備も進展し、都心部においても住宅供給が行われ、人口回帰も進んでいます。

現在では、住宅市街地の拡大はほぼ終息し、既存市街地での更新を通じて住宅供給が行われるようになっています。

しかし、例えば、木造住宅密集地域においては、権利関係の複雑さ、敷地の接道不良、住民の高齢化などの問題から、また、マンションにおいては、合意形成の困難さや建設以降に改正された建築基準法に適合しない既存不適格の問題などから、住宅や住宅市街地の更新が必ずしも円滑には行われていない例も見られます。

ニュータウンを始めとした公的主体が中心となり計画的に開発された大規模住宅団地においては、経年に伴い施設の老朽化と少子高齢化が一斉に進行した結果、住民のニーズに

多摩ニュータウン南大沢地区



大崎駅西口中地区第一種市街地再開発事業



十分に対応できていない状況も生じています。

また、住宅数が世帯数を大きく上回る中で、約75万戸に上る空き家が存在しており、まちの活力、防犯・防災面への悪影響が懸念されています。

こうした住宅や住宅市街地が抱える課題に対し有効な対策が講じられなければ、将来、東京の居住環境の悪化や防災機能の低下を招くことが懸念されます。

東京の居住環境と防災機能の向上のため、既存住宅ストックや住宅市街地が適切に維持・管理や更新・再生されるよう誘導し、これらのストックを負の遺産としてではなく、資産として将来世代に継承していくことが重要です。

（市場機能の充実・強化）

高度経済成長期には、いわゆる“住宅すごろく”に従い、独身から結婚し、子どもを生育するそれぞれのライフステージに応じて、より広く快適な住宅を求め、寮・社宅から始まり、アパートや公的賃貸住宅、民間賃貸マンション、分譲マンション、戸建持家住宅へと、順に住み替え・買替えを行っていくことが、一般的な潮流でした。

しかし、近年では、家族形態の変化や雇用環境の変化もあいまって、都民が求める住宅像は多様化しています。

また、住宅を家族だけで使うのではなく複数の世帯で共用していく住まい方や、必ずしも新築住宅にこだわらず既存住宅を取得し生活に合わせたリフォームを行う選択、持家にこだわらずライフステージに応じて賃貸住宅に住み替えていくライフスタイルなど、住まいに対する考え方も多様化しています。高齢期に持家から、見守りを始めとする各種サービス機能を有する高齢者向け住宅などに住み替えることも増えています。

一方、住宅供給主体についても、戦後から高度経済成長期にかけての住宅不足の時代においては、都や区市町村、東京都住宅供給公社、旧日本住宅公団（現在の都市再生機構）など、公的主体が、ファミリー向け賃貸住宅などの住宅供給における主要な役割を担い、住宅の質や仕様の水準を高め、地域における防災性を備えた豊かな住環境を形成する上でも、重要な役割を負っていましたが、近年では、こうした公的主体による新規の住宅供給は少なくなり、代わって、民間の事業者主体が住宅供給の中心的役割を担うようになっていきます。

建替え後の都営住宅



住宅産業全体が成熟する中で、民間事業者によって、都民の住宅ニーズに対応した、質の高い住宅が供給されるようになっていきます。

また、市場ニーズが変化する中で、単に住宅生産者による新築住宅の供給のみでなく、既存住宅流通、住み替え支援、高齢者向け住宅供給、子育て世帯支援など、住宅や住生活に関する幅広い分野で様々な担い手による取組が見られるようになってきました。

例えば、既存住宅活用のための取組として、住宅を維持管理するための住宅履歴情報の

蓄積・活用を行っている団体や、住宅検査や瑕疵担保保険の普及・啓発を行っている団体、住み替えを希望する高齢者等のマイホームを借上げて子育て世帯に割安で転貸している団体、シェアハウスの設置・運営・情報提供などに取り組んでいる団体が活動しています。

また、地域住民の地域活動や社会貢献活動に対する意識の高まりも見られ、住宅地のマネジメント活動の取組や、地域の高齢者の見守り活動などの取組もあります。高齢化などの問題を抱える団地に大学生が居住し、住民とともに様々なボランティア活動・地域活動を展開し、新しい都市型コミュニティの形成を目指す取組なども見られます。活動主体・内容は多岐に渡り、今日では都民の住生活を支える重要な役割を果たすようになりました。

このような活動を行う、企業、大学、NPO、地域住民等の多様な主体が、市場における適切な役割を果たし、都民の住宅や住生活に対する様々なニーズに対応できる住宅市場の形成を誘導する必要があります。

その際には、多様な主体が市場に参加する中で、都民が安心して住宅取引を行えるために、市場のルールづくりや透明性の確保が重要です。住宅性能表示制度、長期優良住宅認定制度、マンション環境性能表示制度などの消費者への住宅性能情報の提供の取組や、建設業者、宅地建物取引業者等における不適正な事業活動に対する規制・指導など、これまで行われてきた、住宅を適正に取引し、適切に維持、管理、更新、再生していく住宅市場への誘導していく取組を更に進めていく必要があります。

住宅性能評価書に付すべき標章(マーク)



設計住宅性能評価用の
評価書に付すべき標章(マーク)



建設住宅性能評価(新築住宅)用の
評価書に付すべき標章(マーク)



建設住宅性能評価(既存住宅)用の
評価書に付すべき標章(マーク)

(セーフティネット機能の再構築)

東京の65歳以上の高齢者人口は、今後、急速に増加し、特に75歳以上の後期高齢者人口は、2010年(平成22年)の約122万人から2030年(平成42年)には約193万人と、20年間で約70万人増加すると見込まれています。

65歳以上の単身世帯は、2010年(平成22年)の約62万世帯から、2030年(平成42年)には約97万世帯へと約35万世帯の増加が見込まれ、単に高齢者が増えるのみでなく、高齢の単身世帯又は夫婦のみ世帯が増加します。

子どもの出生についても、未婚率の高さに加え、子育てにお金がかかることや共働きの増加などにより、結婚した夫婦間でも子どもの数が減少しており、東京の合計特殊出生率は低水準で推移し、少子化が進行しています。

家庭内で家族をサポートする機能が弱まり、地域社会における地縁的つながりも弱体化する中で、高齢者が安心して生活するための支援や、子育て世帯が安心して子どもを産み育てられる環境の整備が必要とされています。



長引く景気の低迷や不安定な経済情勢を反映して、失業率の増加や非正規雇用率の上昇が見られます。生活保護受給世帯も増加しており、サポートを必要とする世帯は増加し、必要とするサポートの内容も多様化しています。

住宅セーフティネットへのニーズも単に住まいの確保だけでなく、それぞれの世帯の個別の状況に合わせたきめの細かい取組へと変化しており、そのニーズに応えるためには、福祉、医療、介護、雇用など健康面や生活面など幅広い分野と連携することが必要です。

セーフティネットに関わる取組においても、これまでの公共による取組に加え、様々な団体による活動が見られるようになっていきます。高齢者向け賃貸住宅の供給・運営、居宅介護支援、在宅福祉サービス等の高齢者世帯の居住支援、ホームレスの人々が通常の生活に戻るための宿泊所の運営管理・生活相談・情報提供、子育て支援として保育所・託児所の経営や情報提供サービスなど、企業やNPOなどが様々な活動を行っています。

このような多様な主体による様々な分野での活動と連携し、サポートを必要とする世帯のニーズと適切にマッチングさせることにより、重層的な住宅セーフティネット機能を再構築していく必要があります。

第2節 今後10年間に於いて重視する視点

今後10年間の都の住宅政策に於いては、以下の4つの視点を重視して、必要な施策を重点的に実施してまいります。

- ① 高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現
- ② 既存ストックが抱える課題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現
- ③ 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化
- ④ 多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

視点1の取組

従来から住宅に求められてきた単体としてのハード的な質に加え、市街地全体として高度な防災機能やエネルギーネットワーク、優れた環境性能を備えるために住宅に求められる質など、良好な市街地を構成する要素としての質や、多様な家族形態・生活形態の都民の生活を、地域・社会の中で、いかに支えていくかという観点からの住まいの質を向上する。

(取り組むべき課題)

いざ震災が起きたときに甚大な被害を受ける可能性がある木造住宅密集地域を、市街地大火のおそれのない安全なまちとしていくことが必要です。既存住宅の耐震化も急がれます。水害や火災に強い住宅・住宅市街地づくりも必要です。東日本大震災では、電力がひっ迫する事態となりました。都民生活の基盤となる住宅市街地においてエネルギー源の多様化・分散化を促進し、災害時でもエネルギーが途絶えないまちづくりが求められます。

地球温暖化の問題に対処するため、低炭素社会の実現が世界的に求められており、再生可能エネルギーの導入や住宅の省エネルギー化、長寿命化など、環境に配慮した住まいの実現に向けた取組が必要です。

良好な景観や環境に配慮した緑豊かな住宅市街地は、都市としての魅力を高め、地域の価値を向上させます。このような住宅市街地の形成に向けて、地域住民等による自主的な維持・管理の取組への支援が求められます。

高齢者は、身体状況や経済状況の個人差が大きく、それぞれの属性に応じたきめ細かな対応が可能となるよう、高齢者向け住宅の供給促進や入居支援が必要です。

また、可能な限り住み慣れた地域で、自立した日常生活を営むことができるよう、福祉、医療、介護等の分野と連携し、地域における高齢者の見守り拠点の整備等が必要です。少子化に歯止めをかけ、次世代を担う子どもを安心して産み育てられる環境の整備に向け、子どもの安全確保や保育サービスと連携した良質な子育て世帯向け住宅の供給が求められ

ます。

視点2の取組

大量に供給され蓄積された住宅ストックが更新時期を迎えている中、既存の住宅・住宅市街地を適切に維持・管理・更新・再生することにより、資産として将来世代に継承する。

（取り組むべき課題）

分譲マンションでは、区分所有者間の合意形成の難しさ等により、また、賃貸マンションでは、オーナーの無関心等により、適切な維持管理や計画的な修繕が行われず、建替えや耐震化も進みにくい現状があります。マンションの実態の把握、その情報をデータベース化し、マンション管理組合やオーナーへ適切な情報提供や助言を行うことが必要です。

都営住宅や公社住宅の既存ストックについては、適切に維持・更新を行うとともに、都市づくりへの有効活用を行う必要があります。

郊外を中心に立地する住宅市街地は、高度成長に伴う大都市圏への大量の人口流入を受け入れることにより経済の発展を支えてきましたが、居住世代の偏りや、住宅・施設等の老朽化、商業施設の遊休化等、地域の活力の低下などの問題が起きています。郊外住宅市街地等の活性化や、空き家への対応が求められます。

既存住宅の適切なリフォームやメンテナンスにより、長期間にわたり住宅を使用することが重要です。都民が必要とする住宅リフォームやメンテナンスに関する情報提供や普及啓発が求められます。

住宅数の増加とともに、空き家も増加していくと見込まれます。空き家の活用方策の検討が必要です。

視点3の取組

公的主体による住宅の直接供給や補助金による市場の誘導に限界が見られる中、多様な主体が市場の中でそれぞれの役割を果たしつつ、消費者である都民が豊かさを享受できる住宅市場を形成する。

（取り組むべき課題）

都民の居住ニーズが多様化する中、様々なライフスタイルやライフステージなどに対応した良質な住まいに居住することを選択でき、消費者が安心感を持って取引できる住宅市場の形成が求められており、住宅の品質、性能などに関する情報が適切に提供される仕組みが求められます。

賃貸住宅の魅力を向上させるため、原状回復を始めとする契約上のトラブル防止に向けた取組や、消費者満足度の高い賃貸住宅の供給について、検討が必要です。

住宅への多様なニーズに対応するため、様々な主体がその役割を果たしつつ、良質な住

宅が供給される市場の形成や、空き家が市場に流通される誘導策が求められます。

視点4の取組

住宅セーフティネットに対するニーズが多様化している中、多様な主体・分野との連携により、様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネットを確立し、居住の安定を確保する。

（取り組むべき課題）

高齢者世帯は、いまだ民間賃貸住宅における入居制限を受けやすい状況が見られます。

また、低所得者層については、低家賃の住宅が減少していることなど、安定した居住の場を確保することが困難な状況が見受けられます。都営住宅が、真に住宅に困窮している都民に公平かつ的確に供給されるよう取り組む必要があります。

公的主体のみならず、民間事業者、地域ボランティア、NPOなどの多様な主体による取組も見られ、こうした多様な主体や、福祉、介護、医療、雇用など他分野との連携により、重層的なセーフティネットを構築し、サポートを必要とする様々な都民の居住の安定を確保する必要があります。

第3章 住宅政策の目標と施策展開

第1節 住宅政策の目標

第2章の4つの視点に立ち、今後10年間の都の住宅政策における、より具体的な10の目標を設定し、その実現に向け取り組んでいきます。

目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成

震災等に対する高度な防災機能や、低CO₂など優れた環境性能、潤いのある景観や緑など、安全で魅力ある住宅市街地を形成します。

木造住宅密集地域の整備に向けて、特に甚大な被害が想定される「整備地域」（約7,000ha）を対象に、10年間で集中的な取組を実施し、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにします。

耐震性の低い既存住宅ストックの耐震化を進めるため、建物所有者に対し、耐震化の普及啓発や情報提供などの取組を実施します。木造住宅密集地域の木造住宅、緊急輸送道路沿道の建物の耐震化を促進するため、集中的な取組を区市と連携し実施します。

集中豪雨による住宅・住宅市街地での浸水被害を防止するため、雨水流出の抑制など、水害に強いまちづくりを促進します。火災発生時の延焼防止や避難安全対策などへの取組を促進します。

エネルギー自立型まちづくりを目指す取組として、災害時にもエネルギーが途絶えない集合住宅の普及促進のため、生活継続に必要な最小限のエネルギーを確保した集合住宅のモデル事業を実施します。

低炭素社会の実現に向け、再生可能エネルギーの利用拡大や、断熱改修・省エネ工法の情報提供など、環境性能の高い住宅の普及促進に取り組みます。

良好な景観や環境負荷に配慮した住宅市街地の形成に向け、地域住民などの自主的なまちづくりの誘導や様々な主体と連携した取組を検討します。緑豊かな住宅市街地の形成に向け、各種制度の積極的な運用を図ります。

目標2 地域における生活サービスとの連携

高齢者世帯や子育て世帯などが地域・社会の中で必要なサポートを受けながら安心して暮らせる住生活の実現を図ります。

高齢者の居住の安定を確保するため、サービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進します。空き家の高齢者共同居住用としての改修を支援します。

公共住宅ストック等を活用した高齢者向け住宅の整備や地域に必要な福祉施設などの

整備を促進します。

地域での高齢者の見守り支援等を行い、高齢者の24時間365日の安心を確保します。医療・介護サービス事業所や地域ボランティア、NPOなどの活動との連携を検討します。

子育て世帯への居住支援として、子どもの安全確保や子育て支援施設の併設等に配慮した民間賃貸住宅の供給を促進します。住み替えの促進により子育てに適した広い面積の住宅の供給を誘導します。

公共住宅ストック等を活用し、民間事業者によるファミリー世帯向け住宅の供給を促進するとともに、子育て支援施設の設置等を推進します。

目標3 マンションの管理適正化・再生

東京の住宅ストックの約4割を占めるマンションを良好な状態に保つための管理の適正化や耐震化、大規模改修・建替えの促進を図ります。

マンション管理の適正化に向け、都内全域のマンションについてデータベースを作成するとともに、マンションを登録する仕組みを検討し、マンション管理組合や賃貸マンション所有者への適切な情報提供や助言を実施します。分譲事業者やマンション管理会社、マンション管理組合に対し、長期修繕計画に基づく資金計画の策定、マンション管理組合における適切な合意形成の進め方等、分譲マンションの適正な管理を普及します。

マンションの耐震診断、耐震改修の促進に向け、マンション管理組合等への訪問による啓発、相談体制の整備、セミナーの開催など耐震化の気運向上に向けた取組を実施します。

マンションの大規模改修や建替えを促進するため、マンション管理組合等への訪問による啓発、専門家によるアドバイスや情報提供を行うほか、仮移転先確保の支援、既存不適格マンションの建替え円滑化のための検討などを行うとともに、必要な法整備を国へ提案要求します。

目標4 公共住宅ストックの有効活用

公共住宅ストックの再編と活用に関する方針を作成し、公共住宅ストックを、東京のまちづくり等に活用します。

公共住宅ストックについて、東京に残された都民共有の貴重な資源として、都市経営の観点から戦略的に最大限有効に活用し、高度防災都市の再構築、少子高齢化への対応等、東京の都市再生を進める観点から、公共住宅ストックの再編と活用に関する方針を作成します。

この方針に基づき、適切な機能の維持・更新により継続的な活用を図るとともに、耐震化を推進します。

また、公共住宅ストックの適切な建替えを進めるとともに、建替えや再編に伴う創出用地を、地域の魅力向上や活性化に資する施設の整備や高齢者福祉施設の整備など都市づくりに有効に活用していきます。

公共住宅ストックを、木造住宅密集地域の整備改善やマンション建替えなどによる仮移転先として活用するとともに、福祉施策と連携し、高齢者や子育て世帯の居住支援に活用します。

目標5 郊外住宅市街地等の活性化

高齢化が進み、空き家の増加が見られる郊外住宅市街地やニュータウンなどについて、活性化や再生を図ります。

自主的なまちづくりの誘導や、空き家活用の支援により、郊外住宅市街地等の活性化を図ります。

ニュータウン等の再生に向けた地元自治体の取組を支援していきます。

目標6 既存住宅活用の推進

既存住宅について、リフォームやメンテナンスの促進、住宅市場での流通促進を図るとともに、空き家の活用を促進します。

既存住宅のリフォームやメンテナンス等に関する情報提供や相談を実施し、適切なリフォームやメンテナンスを促進します。

既存住宅の流通促進に向け、住宅検査・売買瑕疵保険・住宅履歴情報蓄積等の普及方策の検討を行います。

空き家の活用方策として、高齢者の共同居住への活用を支援します。

また、空き家の活用を促進するため、住み替え支援について普及を図ります。

目標7 市場におけるルールづくり

都民が安心して取引できる住宅市場の実現に向け、売買及び賃貸におけるルールづくりを進めるとともに、消費者の意識や関心の向上を図ります。

住宅履歴情報が適切に整理・保管され、必要なときに活用できるよう、仕組みの普及を図ります。消費者に適切な情報提供が行われるよう、住宅生産者に対する啓発や、住宅性能表示制度の普及を図ります。

消費者の意識や関心の向上を図るための、住宅取引等に関するセミナーの開催などの情報発信や、消費者が安心して不動産取引を行うための、不適正な事業活動に対する規制・指導の徹底などを進めます。

賃貸住宅について、契約上のトラブルの未然防止や、賃貸住宅における管理業務の適正化を図ります。

また、消費者満足度が高く、個性と魅力のある賃貸住宅の供給促進に向けた取組を検討します。

目標 8 良質な住宅を供給する市場の整備

良質な住宅の供給促進とともに、活用されていない空き家の市場への流通を誘導します。

住宅市場において長期にわたって使用可能な質の高い住宅が供給されるよう、民間事業者を誘導する取組を検討します。

健康に配慮した住まいづくりを促進するため、シックハウス対策やアスベスト対策を進めます。

消費者が住宅に関する必要情報を入手できるよう、情報を提供していきます。

空き家の市場への流通を促進する方策などを検討します。

目標 9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

公共住宅でのセーフティネット機能の強化とともに、多様な主体・分野との連携によるセーフティネットを再構築します。

都営住宅を、真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給するとともに、適正な入居者管理を推進します。都営住宅及び公社住宅等での高齢者、子育て世帯への居住支援を進めます。

民間賃貸住宅等を含め居住の安定確保を図るとともに、地域ボランティアやNPO等と行政との効果的な連携の方法について検討を行います。

また、福祉・介護・医療・雇用部門と連携することにより、様々な面からサポートを必要とする都民の安全・安心な住生活の実現を図ります。

目標 10 地震災害からの復興

東京都地域防災計画の見直しと、応急仮設住宅の迅速な提供に向けた準備を図るとともに、地震災害からの速やかな復興のための準備に取り組みます。

東日本大震災の経験を踏まえ、東京都地域防災計画等を見直しを図ります。

被災時に迅速に応急仮設住宅を確保するための取組を進めます。

被災した住宅の復興について、戸建住宅や賃貸住宅等における事前の資金準備について啓発等を行います。

第2節 目標に向けた施策展開

本節では、前節で掲げた10の目標を実現するための具体的な施策展開を示します。

目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成

(1) 災害に強い住宅・住宅市街地

- ①木造住宅密集地域の整備改善
- ②既存住宅の耐震診断・耐震改修等
- ③水害等に対する安全性の確保
- ④防災計画、マニュアル作成等

(2) エネルギー自立型で低炭素な住宅・住宅市街地

- ①災害時でもエネルギーが途絶えない住宅市街地の形成
- ②省CO₂住宅の普及促進

(3) 良好な住環境に配慮したまちづくり

- ①自主的なまちづくりの誘導や良好な住宅市街地の形成

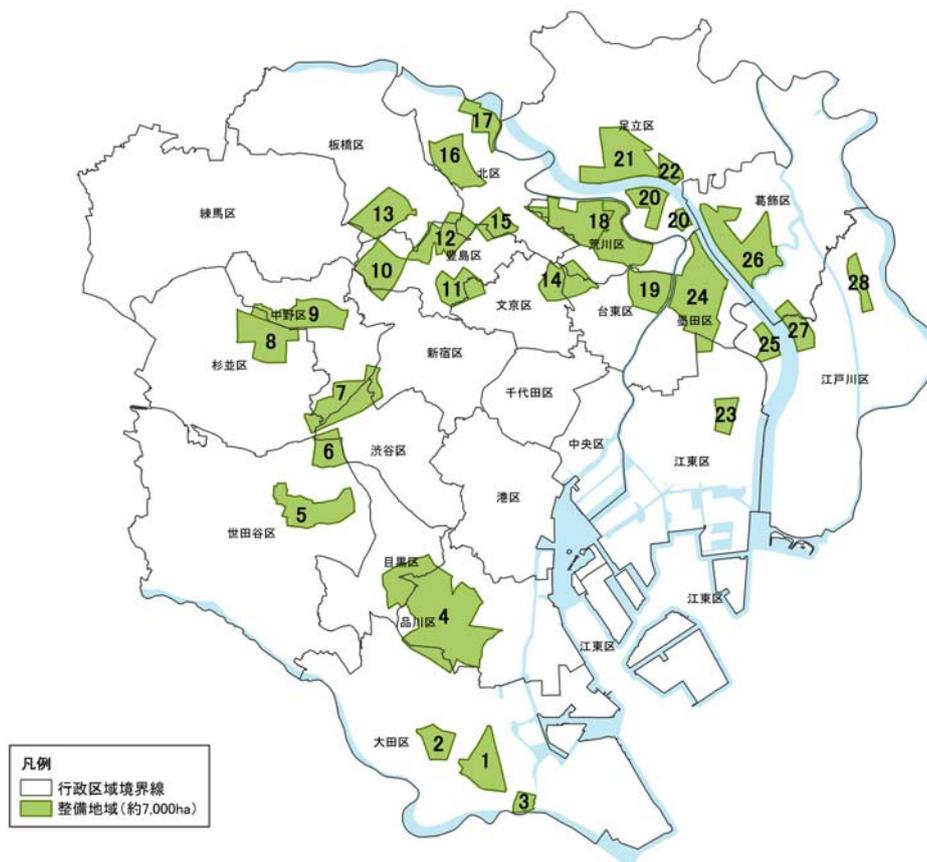
(1) 災害に強い住宅・住宅市街地

①木造住宅密集地域の整備改善

- 「木密地域不燃化10年プロジェクト」を推進します。
 - 不燃化の促進を図るため、「新たな防火規制」の対象区域を拡大するとともに、不燃化特区を指定し、各種施策を重点的に実施します。
 - 延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備を推進します。
 - 木造住宅密集地域を抱える区に対して積極的な取組を行うよう強く働きかけるとともに、取組を支援します。
-
- 「木密地域不燃化10年プロジェクト」の推進
 - ・ 首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、都民の生命と東京の都市機能を守るため、東京の最大の弱点である木造住宅密集地域の改善を一段と加速する必

要があり、特に甚大な被害が想定される「整備地域」(28地域・約7,000ha)を対象に、従来よりも一歩踏み込んだ整備促進策を重点的・集中的に講じ、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにします。

<整備地域位置図>



○ 区と連携した市街地の不燃化の促進

- ・ 木造住宅密集地域の再生産を防止し、耐火建築物又は準耐火建築物への建替えを促進するため、「東京都建築安全条例」に基づく都独自の新たな防火規制（以下、「新たな防火規制」という。）の対象区域を大幅に拡大します。原則として、「整備地域」には「新たな防火規制」を導入します。
- ・ 特に改善を必要としている地区について、従来よりも踏み込んだ取組を行う区に対し、地域・期間を限定して、不燃化のための特別の支援を行う新たな制度(不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）)を構築し、区と連携して推進します。

○ 延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備

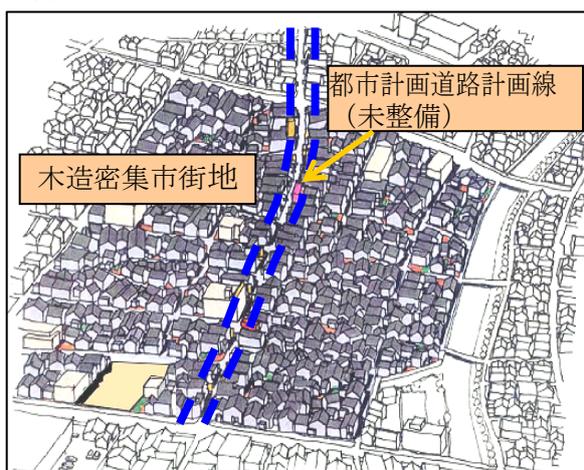
- ・ 市街地の延焼を遮断し、避難や救援活動の空間ともなる、防災上、効果の高い主要な都市計画道路の整備を推進します。これにより、「整備地域」における主要な都市計

画道路の整備を 100%達成します。

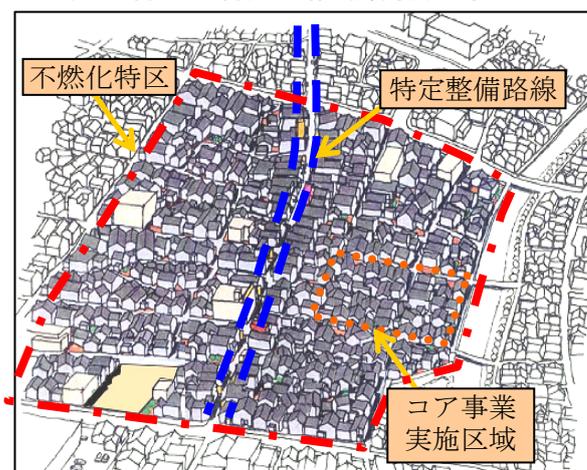
- 路線を指定し、関係権利者に対して、生活再建等のための特別な支援を行う新たな制度（特定整備路線）を構築することにより、都施行の都市計画道路の整備を加速します。
- 延焼遮断帯を形成する都市計画道路の整備と市街地の不燃化を一体的に進め、より高い施策効果を発現させます。

<整備イメージ>

現状



不燃化特区・特定整備路線指定時



整備後



○ 従前居住者への居住支援

- ・ 「整備プログラム」や「特定整備路線」の整備の実施に際して、道路拡幅や共同建替えにより、移転を余儀なくされる住民向けの移転先を確保するため、都営住宅、公社住宅、都有地等を積極的に活用するなど、従前居住者の円滑な住み替えや生活再建を強力に支援します。
- ・ 木造住宅密集地域内における民間賃貸住宅等の空き家の改修工事について、改修後の住宅を従前居住者用とすることを条件に、改修費用の一部を助成するモデル事業を実施します。

○ 地域における防災まちづくりの気運醸成

- ・ 木造住宅密集地域の整備改善は、地域のまちづくりや住民の生活に直結した課題であり、地元区の果たす役割が重要であることから、木造住宅密集地域を抱える区に対して積極的な取組を行うよう強く働きかけるとともに、取組を支援します。
- ・ 木造住宅密集地域の住民に対し、震災の怖さや自助・共助の重要性を伝え、危機意識の共有化を促し、地域が一体となって防災まちづくりに取り組む気運を高めていきます。

[関連する政策指標]

木造住宅密集地域の整備率	整備地域における不燃領域率	56% 2006年度 (平成18年度)	➡	70% 2020年度 (平成32年度)
--------------	---------------	---------------------------	---	---------------------------

②既存住宅の耐震診断・耐震改修等

- 「東京都耐震改修促進計画」に基づき、住宅の耐震化のための取組を推進します。
- 木造住宅密集地域の木造住宅や緊急輸送道路沿道建築物、公共住宅ストックなどの耐震化に重点的に取り組みます。
- 区市町村と連携し、相談体制の充実や普及啓発、情報提供を行い、住宅所有者の自主的な取組を誘導します。

○ 「東京都耐震改修促進計画」に基づく取組の推進

- ・ 都内の住宅の耐震診断・耐震改修を促進するための取組を計画的かつ総合的に実施し、2015年度（平成27年度）までに耐震化率90%以上、2020年度（平成32年度）までに95%以上を目指します。
- ・ 耐震化の促進に当たっては、自助・共助・公助の原則を踏まえ、住宅所有者が自主

的に耐震化に取り組むことができるよう、環境整備を行うとともに、公共的な観点から必要がある場合には財政的な支援を行います。

- ・ 区市町村や関係団体との適切な役割分担や十分な連携の下、耐震化に関する普及啓発や耐震改修工法の情報提供を行うなど、耐震化の促進に取り組みます。

○ 木造住宅密集地域における木造住宅の耐震化

- ・ 木造住宅密集地域においては、地震により住宅が倒壊した場合、道路閉塞や出火を引き起こし、避難や救急・消火活動を妨げるとともに、大規模な市街地火災が発生するなど、広範かつ甚大な被害につながる恐れがあります。
- ・ 木造住宅密集地域のうち、震災時の甚大な被害が想定される「整備地域」について、区と連携し、1981年(昭和56年)の新耐震基準施行以前に建築された木造住宅に対し、耐震診断・耐震改修あるいは建替えへの助成を行い、耐震化を促進します。

○ 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

- ・ 緊急輸送道路は、平時には幹線道路として多くの人や車両が利用するとともに、震災時には避難、救急・救援、緊急物資の輸送、復旧・復興に利用される動脈として、重要な役割を担うこととなります。しかしながら、緊急輸送道路の沿道には1981年(昭和56年)の新耐震基準施行以前に建てられた建築物が多く残されており、震災時に倒壊した場合は、その建築物を利用する人々だけでなく、道路を通行する車両・都民に対して大きな危害を与えるとともに、緊急輸送道路の機能を大きく低下させることとなります。
- ・ 早急に震災時における緊急輸送道路の機能を確保するため、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」に基づき、特定沿道建築物の所有者等に「耐震化状況報告書」の提出や耐震診断の実施を義務付けるとともに、拡充した助成制度の活用や耐震化に取り組みやすい環境を整備し、区市町村と連携して耐震化を推進します。

○ 公共住宅ストックの耐震化

- ・ 都営住宅及び公社住宅については、耐震化整備プログラムに基づき、緊急輸送道路沿道や広域避難場所に立地する都営住宅及び公社住宅の耐震化に優先的に取り組みます。
- ・ 都営住宅及び公社住宅について、2015年度(平成27年度)までに耐震化率90%以上を達成し、2020年度(平成32年度)までに

<都営住宅の耐震化事例>



耐震化率 95%以上とすることを目標として、計画的に耐震化を進めます。

○ 耐震化の促進に向けた普及啓発や情報提供

- ・ 都民に対して、地震時の地域危険度や被害想定等の周知を図るとともに、区市町村による周知を促進します。
- ・ 都及び区市町村が実施する助成制度や、耐震改修促進税制・住宅ローン減税など、耐震化に係る支援策について、適時適切に都民への情報提供を行います。
- ・ 区市町村と連携し、耐震化の先進的な取組事例の紹介や相談会の開催などの耐震化の普及啓発活動を、地元での意見交換会など様々な機会を通じて積極的に実施し、耐震化を推進します。
- ・ 木造住宅の耐震診断・補強設計には、高度な知識と判断力を要するため、耐震診断・補強設計に関し一定の水準を満たした技術者を育成するとともに、これらの技術者が所属し、業務を適切に実施することができる建築士事務所を審査した上で、登録名簿を作成し、都民に情報を提供します。
- ・ 安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法や建物倒壊時に人命を保護する装置・器具等について、優れたアイデアや事例を募集し、一定の評価をした上で、広く都民に紹介します。
- ・ 「耐震ポータルサイト」の充実を図り、都民のニーズに応じた適切な情報提供を行います。
- ・ 都内全ての耐震性のある建物を対象とした都独自の「耐震マーク表示制度」により、都民の耐震化への意識や気運を高めていきます。

<東京都耐震ポータルサイト>



○ 住宅取引における情報開示

- ・ 宅地建物取引業法において、1981年（昭和56年）の新耐震基準施行以前に建築された住宅の耐震診断に係る事項が、住宅の売買及び賃貸借等の契約に係る重要事項説明の対象とされていることについて、関係団体等と連携して都民に周知し、住宅所有者等による自発的な耐震診断の実施を促進します。

○ 相談体制の整備

- ・ 耐震診断・耐震改修等に関する「耐震化総合相談窓口」を活用するとともに、都や区市町村、建築士会等の関係団体における相談体制の充実を図り、適切な対応に努めます。

[関連する政策指標]

住宅の耐震化率	79.8% 2009年度 (平成21年度)	➡	95% 2020年度末 (平成32年度末)
---------	-----------------------------	---	-----------------------------

③水害等に対する安全性の確保

- 住宅敷地における雨水流出の抑制など、水害に強いまちづくりを促進します。
- 火災発生時の安全確保を図ります。

○ 水害に対する安全性の確保

- ・ 浸水時の地下室の危険性について、「東京都地下空間浸水対策ガイドライン」により周知を図るとともに、浸水実績図、浸水予想区域図等を活用して、地域の浸水への危険性に関する情報提供を推進します。
- ・ 区市町村と連携し、住宅の敷地内への雨水浸透ます設置のための支援を行うなど、河川や下水道への雨水流入の抑制を促進します。
- ・ 都営住宅等の建替えに当たっては、地域の特性や敷地の条件を勘案しつつ、創出した用地の活用も図りながら、雨水の一時貯留施設等や、河川の洪水調節池等の整備を行います。

○ 火災発生時の安全性の確保

- ・ 2010年（平成22年）から、全ての住宅で住宅用火災警報器の設置が義務付けられています。住宅用火災警報器の設置について、都民への周知を図ります。
- ・ 火災発生時の安全性などの性能等を分かりやすく表示する住宅性能表示制度を普及し、火災に対する安全性の高い住まいづくりを促進します。
- ・ 心身機能の低下等、配慮が必要な高齢者世帯や緊急時対応が困難な障害者世帯については、区市町村包括補助事業を活用し、火災発生時に火災警報器から東京消防庁へ自動通報する専用通報機の設置等について支援することにより、居住者の安全を確保します。

④防災計画、マニュアル作成等

- 東日本大震災の被災経験を踏まえ、防災計画の見直し等を行います。

○ 防災計画の見直し等

- ・ 東日本大震災の被災状況などを踏まえ、今後の首都東京の防災対策の方向性と対応策の検討を行い、「東京都地域防災計画」の見直しを行います。
- ・ 避難時に、高齢者、障害者などの災害時要援護者に対し、区市町村が必要な情報提供や生活支援など地域の実情に応じた対策を円滑に実施できるよう支援します。
- ・ 都民に対し、家具類の転倒・落下・移動防止など、日常的な住まい方における災害への備えについて、広く周知を行います。

○ 液状化への備え

- ・ 今回の震災では、被災地である東北地方はもとより、関東地方の広範な地域において、液状化による被害が生じています。今回の震災を踏まえ、より精度を高めるため、新たな知見を反映させ、「東京の液状化予測図」の見直しを行います。
- ・ 建築物の液状化対策を検討するため、「東京都建築物液状化対策検討委員会」を設置し、専門家の知見を踏まえ、都や区市、関係機関等が蓄積している地盤調査データを活用した都民等への情報提供や地域の地盤特性に応じた対策を検討します。この検討結果を踏まえ、都民にとって分かりやすい液状化対策の指針を作成し、広く情報提供します。

○ マンション防災マニュアル

- ・ 震災が発生した時、マンションの場合、建物自体の損傷による被害のみならず、電気、ガス、水道などのライフラインやエレベーターが停止することにより、居住継続が困難となります。
- ・ 被害を最小限に抑えるには、日頃の設備点検実施などの事前対策や震災が発生したとき、居住者や管理組合等があらかじめ決められた行動を適切にとれるよう、防災マニュアルを作成しておくことが必要です。
- ・ マンションにおける標準的な防災マニュアルを作成し、居住者や管理組合等の防災マニュアル作成を誘導していきます。

(2) エネルギー自立型で低炭素な住宅・住宅市街地

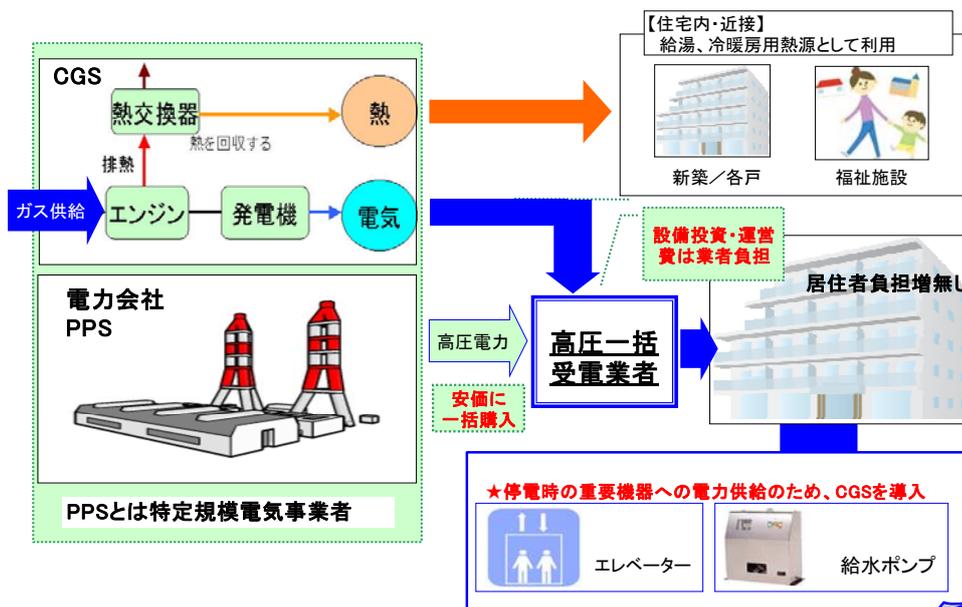
①災害時にもエネルギーが途絶えない住宅市街地の形成

- 地震災害でも、生活継続を可能とする性能を備えた集合住宅の普及のためのプロジェクトを実施します。
- このプロジェクトの実施に併せ、電気や熱エネルギーの最適な管理が可能となるエネルギーマネジメントシステムの導入等を検討します。

○ 生活継続に必要な最小限のエネルギーを確保した集合住宅の普及促進

- ・ 震災時には地震による倒壊などの直接的な建物被害は免れても、その後の停電により、エレベーターの長時間停止、給水ポンプの停止による断水など、住宅内での生活を続けることが困難となる事態が予想されます。
- ・ 東京では多くの人々がマンションで生活しており、高さ 60mを超える超高層マンションが 400 棟以上存在するなど、その多くが高層化している状況の中で、電力の供給が長期間にわたり途絶えると、こうした世帯に対する避難所の確保も必要となり、その数は莫大なものとなります。
- ・ 避難者の発生をできるだけ抑制するため、震災時においても都民がそれぞれの住宅内に留まり、生活の継続を可能とする性能を備えたマンションや公共住宅等（LCP [Life Continuity Performance]住宅）の普及を促進します。

<LCP住宅のイメージ>



○ 既存集合住宅でのプロジェクトの実施促進

- ・ 既存のマンションや公社住宅等において、災害時でも、生活の継続に必要なエレベーターや給水ポンプの運転を可能とするコージェネレーション設備などの自立型発電設備と高圧一括受電による商用電源を併用したシステムを導入するプロジェクトの実施を促進します。
- ・ これらのプロジェクトを通じて、大きなコストを必要とせず、居住者の負担のないビジネスモデルを確立し、広く普及を図ります。

○ 新規住宅開発のモデルプロジェクトの実施

- ・ 都営住宅の建替えにより創出した用地等において、民間事業者の創意工夫・技術力を活用し、コージェネレーション設備、蓄電機能等を備え、災害時にも生活の継続に必要な一定の電力を確保するマンション開発のモデルプロジェクトを実施します。
- ・ あわせて、電気や熱エネルギーの最適な管理が可能となるエネルギーマネジメントシステムの導入や電気自動車の蓄電池としての活用を検討します。

○ 「東京都LCP住宅登録制度」の実施

- ・ 震災時においても都民がそれぞれの住宅内に留まり、生活の継続を可能とする性能を備えたマンションや公共住宅等（LCP住宅）の登録、ホームページ上での公表などにより、その普及を促進し、エネルギー面での住宅の防災性向上を図ります。

②省CO₂住宅の普及促進

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ 環境性能の表示や住宅の省エネルギー化のための技術の普及、再生可能エネルギーの利用拡大により、省CO₂住宅の普及を促進します。○ 多摩産材の計画的な使用や使用促進のための普及啓発に取り組みます。○ 再生建設資材の活用や建設廃棄物の発生抑制を促進します。 |
|--|

○ 省エネルギー化等に関する技術の普及

- ・ 住宅の省エネルギー化を促進するため、太陽光や太陽熱などの再生可能エネルギーの利用、太陽光や風の流れを阻害しない空間づくりなど、環境負荷の小さい住まいづくりに関する技術の普及を図ります。
- ・ 合理的な断熱工法、リフォーム時における省エネ改修など、環境負荷の小さい快適な住まいのリフォームのための設計手法、工法や事例を集めた「住宅省エネリフォーム

ムガイド」を活用し、都民に対して情報提供を行います。

- ・ 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省エネルギー化などの技術の普及を図ります。

○ 環境性能の高い住宅の普及促進

- ・ 「東京都マンション環境性能表示制度」を活用し、分譲及び賃貸マンションの建築主の環境配慮の取組を促すとともに、都民が環境に配慮したマンションを選択できるようにします。
- ・ 新規住宅開発において、エネルギーの消費削減や低炭素化が図られるよう、効果的で、かつ取組の継続を可能とするエネルギーマネジメントシステムモデルを提示します。

＜マンション環境性能表示制度 表示イメージ＞



東京都マンション環境性能表示	
建物の断熱性	★★★
設備の省エネ性	★★★
太陽光発電・太陽熱	★★★
建物の長寿命化	★★★
みどり	★★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づくものです。 2009年度基準

環境性能に関する5項目を3段階
(★～★★★)で評価

- ・ 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の普及を促進します。
- ・ 府中市美好町地区において都営住宅の再編により創出した用地を活用し、長寿命で環境への影響にも配慮した住宅をモデル的に提示し、その成果を踏まえ、環境に配慮し、長く住み続けられる設計方法や住まい方などについて普及啓発を図ります。
- ・ 東大和市向原地区において、都営住宅の建替えにより創出した用地を活用し、低廉で高品質な戸建住宅やCO₂排出量の削減に資する戸建住宅の建設に取り組むプロジェクトを実施します。

○ 都営住宅等における環境配慮の推進

- ・ 都営住宅や公社住宅において、コストや耐久性等に配慮しつつ、再生可能エネルギーの活用に向けた太陽光発電設備の設置、緑化の推進、透水性舗装の敷設など、環境負荷低減のための取組を行います。

○ 多摩産材の使用促進

- ・ 多摩産材の建材としての品質の確保や安定的な供給体制の整備を促進するため、多摩産材の流通基盤を整備するとともに、森林所有者や製材事業者等の供給者に安定的な需要を示し、供給意欲を高める取組を行います。
- ・ 都営住宅の建替事業において、花粉症対策や森林産業育成の観点から、住戸や集会室の内装の一部、外構整備工事に多摩産材を使用しており、今後も、供給量や品質、

価格に留意しながら計画的な使用を進めます。

- ・ 多摩産材を活用した家づくりの普及啓発のためのイベント・セミナーの開催や優遇融資制度「とうきょうの森のいえ」の普及など「東京の木・いえづくり協議会」の活動を通じて、多摩産材の住宅への使用を促進します。
- ・ 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、多摩産材の使用促進に向けた普及活動を行っていきます。

○ 再生建設資材等の活用促進や建設廃棄物等の発生抑制

- ・ 都営住宅の建替えなどの公共工事において、「東京都環境物品等調達方針」に基づき、再生建設資材など環境に配慮した建築資材の使用を推進するとともに、「東京都環境物品等調達方針（民間事業版）」の普及により民間工事での取組を促進します。
- ・ 都営住宅の建替えなどの公共工事において、「東京都建設リサイクルガイドライン」に基づき、建設発生土や建設廃棄物などの建設副産物の発生抑制及び建設資材としての有効活用を推進するとともに、「東京都建設リサイクルガイドライン（民間事業版）」の普及により民間工事での取組を促進します。

[関連する政策指標]

住宅の 省エネルギー化率	新築住宅における次世代 省エネ基準達成率 ※平成 11 年基準 ※床面積 300 m ² 以上の住宅	46% 2010 年度 (平成 22 年度)	100% 2020 年度 (平成 32 年度)
-----------------	--	------------------------------	-------------------------------

(3) 良好な住環境に配慮したまちづくり

①自主的なまちづくりの誘導や良好な住宅市街地の形成

- 住環境向上のための取組を行っている団体との連携方法を検討します。
- 緑豊かで良好な街並み景観を備えた住宅市街地の形成を誘導します。
- 安全安心な住宅まちづくりのための防犯性の高い住まいづくりを進めます。
- 質の高い民間住宅の供給促進により、職住バランスのとれた市街地の形成を図ります。

○ 自主的なまちづくりの誘導

- ・ 良好な住環境の保全・向上に向け、地域住民等による自主的な住宅地のマネジメント活動（景観づくり、防犯・防災活動、共用施設管理、清掃・ごみ出しルール、空き家の活用等）の取組を促進します。
- ・ 地域の住環境向上のための取組を行っている地域ボランティアやNPO等の団体について、活動内容、活動の状況、抱える課題などについて調査を行い、効果的な連携の方法について検討します。

○ 緑豊かな住宅市街地の整備

- ・ 「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の形成を図ります。
- ・ 区市町村と連携し、地区計画や緑地協定により、沿道の緑化等を促進し、住宅市街地における緑の創出・保全を図ります。
- ・ 一定規模以上の敷地については、緑化計画書制度による屋上・敷地等の緑化の義務付けにより、緑を創出するとともに、開発許可制度により緑地を保全します。
- ・ 都市開発諸制度において公開空地等における緑の量的な評価に加え、質的な評価を導入することにより、周辺の緑との連続性や樹種の多様性等にも配慮した、より良質な緑空間の整備を誘導します。
- ・ 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を促進し、緑豊かで潤いのある住環境の形成を図ります。

○ 良好な街並み景観の形成

- ・ 景観法に基づいて策定する景観計画に定める景観形成基準等に基づき、住宅市街地における良好な街並み景観の形成を誘導します。

- ・ 区市町村と連携して、地区計画、景観地区等により、地域の特性に応じて建築物の高さ、形態や色彩、敷地規模、沿道の緑化など景観形成の基準を定め、統一感があり、落ち着きと潤いある住環境の形成・保全を促進します。
- ・ 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み景観づくり制度」や「東京都屋外広告物条例」による「地域ルール」などにより、地域の自主的な街並み景観づくりの取組を促進します。
- ・ 地震時における災害の防止、安全で快適な歩行空間の確保とともに、良好な景観を形成するため、東京都、区市町村、電線管理者が連携して無電柱化に取り組みます。

○ 防犯性向上のための普及啓発

- ・ 空き巣狙いや不法侵入などの侵入犯罪に対応するため、関係機関と連携し、「東京都安全・安心まちづくり条例」に基づく「住宅における犯罪の防止に関する指針」を普及し、防犯性の高い住まいづくりを促進します。
- ・ 防犯性能に優れたマンション等を認定・公表する「東京防犯優良マンション・駐車場登録制度」や、住宅の防犯性能等を分かりやすく表示する住宅性能表示制度の普及を図り、その活用を促進します。
- ・ 防犯カメラや防犯灯の設置、防犯パトロール活動への支援を行うなど、区市町村が行う地域の防犯性向上のための取組を促進します。

○ 職住のバランスがとれた市街地の形成

- ・ 都心地域をはじめ業務・商業機能等との調和を図りながら居住機能の強化を図るべき地域では、都市開発諸制度等の適切な運用や、所有地の有効活用、区との連携による都市居住再生促進事業の実施などにより、質の高い民間住宅の供給を促進し、職住のバランスがとれた市街地の形成を図ります。

目標2 地域における生活サービスとの連携

(1) 高齢者の居住の安心の確保

- ① 高齢者向け住宅等供給促進、入居支援
- ② 高齢者等が安心して暮らせるための仕組みの整備

(2) 子育て世帯の居住への支援

- ① 子育て世帯向け住宅供給促進
- ② 子育て支援施設の設置

(1) 高齢者の居住の安心の確保

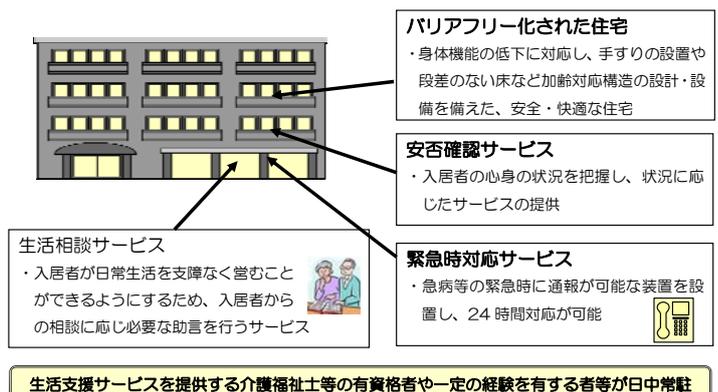
① 高齢者向け住宅等供給促進、入居支援

- 高齢者向け住宅等の供給を促進するとともに、空き家を活用した高齢者の共同居住を支援します。
- 公共住宅等を活用した高齢者向け住宅の供給を促進します。

○ 高齢者向け住宅等の供給促進

- ・ サービス付き高齢者向け住宅や東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備や家賃等に対する助成を行う区市町村への支援等により、バリアフリー化され、緊急時対応や安否確認等のサービスの質が確保されるとともに、高齢者が適切な負担で入居可能な「ケア付き賃貸住宅（東京モデル1）」の供給を促進します。

<サービス付き高齢者向け住宅>



- ・ 医療・介護事業者と連携するサービス付き高齢者向け住宅の整備に対する助成を行う等により、高齢者が要介護状態や医療を要する状態になっても24時間安心して暮らすことができる住まいの供給を促進します。
- ・ 高齢者世帯や子育て世帯など住宅確保において配慮を必要とする世帯へ賃貸するこ

とを条件に、民間賃貸住宅等の空き家の改修工事に対して支援を行う国の事業の活用を促進します。

- ・ 空き家を高齢者などの新しい住まい方である「共同居住（グループリビング）」用に改修する場合には、改修費用の一部を助成するモデル事業を実施します。

○ 公共住宅等を活用した高齢者向け住宅の供給促進

- ・ 都営住宅の建替え等に合わせ、地元区市等と連携し、シルバーピアなど的高齢者向け住宅の整備を促進します。
- ・ 公社住宅の建替えや改修等に合わせ、高齢者が適切な家賃で入居でき、緊急時対応や安否確認など日常的に必要なサービスを利用できるサービス付き高齢者向け住宅の整備を進めます。
- ・ 都市再生機構では、少子高齢社会に対応し、既存ストックのバリアフリー化や高齢者向け賃貸住宅の整備などに取り組んでいます。機構住宅のストックが、今後とも都民の住生活の安定向上のために有効に活用されるよう、都市再生機構と連携して検討します。

○ 高齢者の居住の安定確保に向けた各種制度の普及促進

- ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録・閲覧制度については、バリアフリーなどのハード面と高齢者生活支援サービスに係るソフト面について、事業者が登録基準を満たす住宅を整備するよう、福祉施策と連携し、事業者の登録の促進に努めます。
- ・ 東京シニア円滑入居賃貸住宅の登録・制度について、高齢者等の多様なニーズに対応するため、区市町村等と連携して、貸主からの住宅の登録の促進に努めます。
- ・ 登録された住宅については、関係団体や区市町村等と連携し、高齢者等を拒まない民間賃貸住宅への入居を希望する高齢者等に広く情報提供します。
- ・ 高齢者が終身にわたり住み続けられる終身建物賃貸借制度の普及を図り、高齢者の居住の安定を確保します。
- ・ 財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが行う「あんしん居住制度」において、契約時に費用を準備しにくい方への選択肢として、従来の預かり金方式に加えて、月払い方式を導入し、制度の普及を図ります。

[関連する政策指標]

高齢者向けケア付き賃貸住宅（東京モデル1）の数	882 戸 2010 年度 (平成 22 年度)	6,000 戸 2014 年度 (平成 26 年度)
-------------------------	--------------------------------	----------------------------------

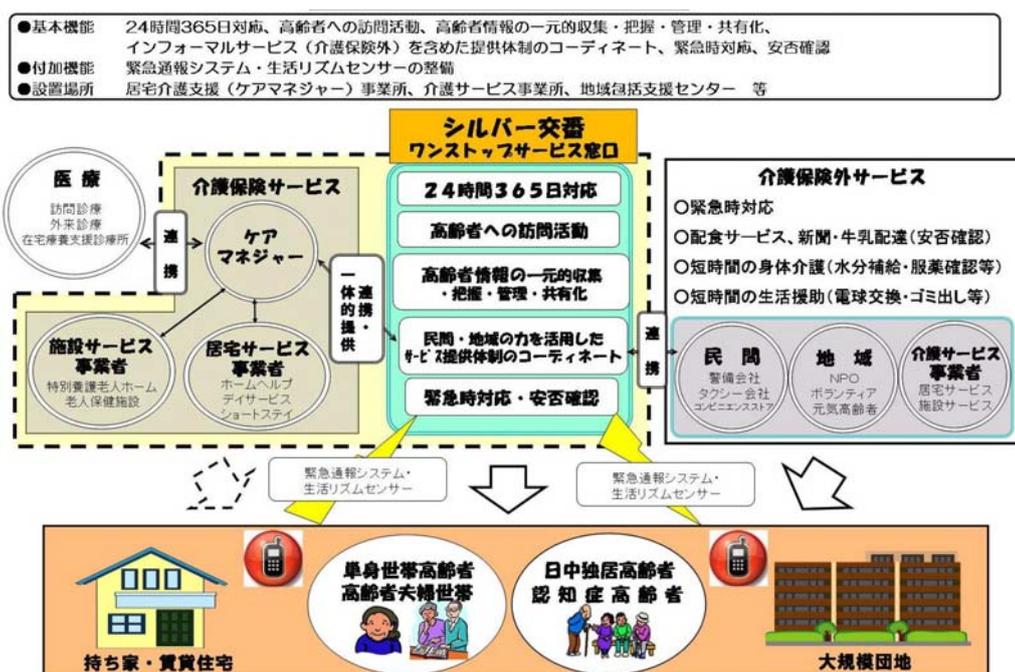
②高齢者等が地域で安心して暮らせるための仕組みの整備

- 「シルバー交番」の設置等、地域で高齢者等を支える仕組みに対する支援を行います。
- 高齢者等の入居支援等を行っている地域ボランティアやNPO等との連携の方法を検討します。
- 公共住宅ストックを活用し、高齢者施設など地域に必要な福祉施設の整備を促進します。

○ 地域で高齢者等を支える仕組みの整備

- ・ 地域における高齢者の相談受付や、高齢者情報の一元的収集・共有化、緊急通報システムによる見守り支援等を行う「シルバー交番」を設置する区市町村を支援し、高齢者の24時間365日の安心を確保します。

<シルバー交番のイメージ>



- ・ 医療・介護・住宅が相互に連携したサービス付き高齢者向け住宅に併設する医療・介護サービス事業所等の整備費の一部を補助するモデル事業を実施します。
- ・ この取組を通じて、良質な医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅の普及促進を図ります。
- ・ 区市町村と連携し、高齢者に配慮した設備を持つ公共住宅に、緊急時対応や安否確認等の生活支援を行うLSA（ライフサポートアドバイザー）等を配置するシルバーピア事業を引き続き実施します。
- ・ 都営住宅については、今後、高齢者世帯の増加が見込まれることに伴い、居住者

が適時適切に福祉サービス等の支援を受けられるよう、区市町村の福祉・保健施策と連携します。

- ・ 心身機能の低下等、配慮が必要な高齢者世帯や緊急時対応が困難な障害者世帯については、区市町村包括補助事業を活用し、火災発生時に火災警報器から東京消防庁へ自動通報する専用通報機の設置等について支援することにより、居住者の安全を確保します。

○ 自宅で安心して暮らせるための効果的なバリアフリー化促進

- ・ 「東京都福祉のまちづくり条例」や「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」（以下、「建築物バリアフリー条例」）に基づき、一定規模以上の共同住宅等について、高齢者、障害者等、誰もが利用しやすいよう、バリアフリー化を促進します。
- ・ 住宅のバリアフリー性能等を分かりやすく表示する住宅性能表示制度の活用を促進し、高齢者の移動の安全性や介助の容易性に配慮した住宅の普及を図ります。
- ・ 高齢者のいる世帯については、介護保険による住宅改修や高齢社会対策区市町村包括補助事業の活用により、住宅のバリアフリー化を支援します。
- ・ 障害者のいる世帯については、障害者自立支援法による日常生活用具給付事業や、障害者施策推進区市町村包括補助事業を活用し、住宅のバリアフリー化を支援します。

○ 地域ボランティア、NPO等との連携

- ・ 高齢者や住宅困窮者の入居支援などを行っている地域ボランティアやNPO等の団体について、活動内容、活動の状況、抱える課題などについて調査を実施し、多様な主体との効果的な連携の方法を検討します。

○ 公共住宅ストックを活用した高齢者施設の設置等

- ・ 都営住宅の建替えにより創出した用地の有効利用を図り、区市町村と連携し、高齢者施設を始め、地域に必要な福祉施設の整備を促進します。
- ・ 公社住宅の建替えにより創出した用地や大規模団地におけるオープンスペースに、高齢者福祉施設などを区市町村と連携しながら誘致します。

[関連する政策指標]

高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率	一定のバリアフリー化（手すりの設置（2箇所以上）又は段差のない屋内を満たす住宅）	40% 2008年 （平成20年）	80% 2020年 （平成32年）
---------------------	--	-------------------------	-------------------------

(2) 子育て世帯の居住への支援

- モデル事業の実施を通じ、民間事業者や区市町村による子育て世帯向け賃貸住宅の供給を促進します。
- 公共住宅等の建替えによる創出用地を活用し、民間事業者による子育て世帯向け住宅の供給や子育て支援施設の誘致に取り組みます。

①子育て世帯向け住宅供給促進

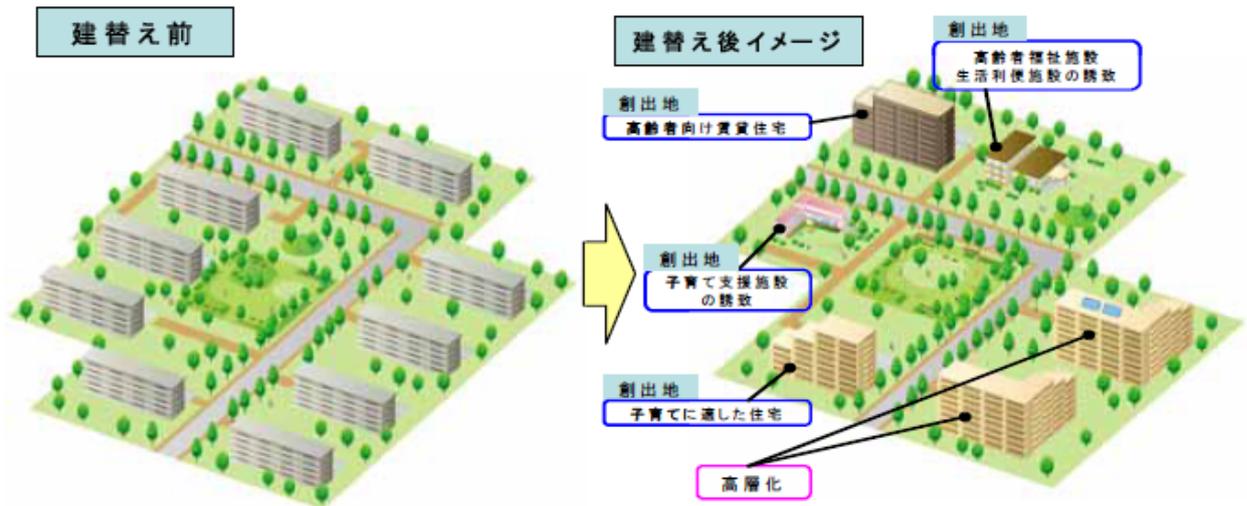
○ 子育て世帯向け住宅の供給促進

- ・ 子供の安全の確保や子育て支援施設の併設等に配慮した民間賃貸住宅をモデル的に供給し、その結果を踏まえ、民間事業者や区市町村による子育て世帯向け賃貸住宅の供給を促進します。
- ・ 「子育てに配慮した住宅のガイドブック」の活用等により、安全な住宅の普及を図ります。
- ・ 子育て期の若いファミリー世帯が、世帯人数やライフスタイルに応じた住宅を確保できるよう、新築に比べて安価な既存住宅の流通促進を図ります。
- ・ 子育て世帯及び高齢者世帯がそれぞれの生活に適した居住環境を確保するためには、高齢者の所有する戸建住宅を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸し、高齢者は高齢者向け住宅等に入居するような住み替えも、有効な方策の一つです。そのため、定期借家制度を活用した持家ストックの賃貸化の促進等、持家ストックの流動化を促進する一般社団法人移住・住みかえ支援機構の取組について、普及を図ります。
- ・ 区市町等との連携の下、都市居住再生促進事業等の活用により、子育てファミリー世帯の居住にも適した広さと質を備えた民間の共同住宅の供給を誘導します。

○ 公共住宅ストック等を活用した子育て世帯向け住宅の供給促進

- ・ 都営住宅の建替えにより創出した用地の有効利用を図り、地域の特性や敷地の条件を勘案しつつ、民間事業者によるファミリー世帯向け住宅の供給を促進します。
- ・ 公社住宅の建替えにおいても、子育て世帯向け賃貸住宅の供給促進を図るとともに、引き続き子育て世帯の入居優遇などに取り組みます。
- ・ 都市再生機構では、少子高齢社会に対応し、子育て世帯の入居優遇などに取り組んでいます。機構住宅のストックが、今後とも都民の住生活の安定向上のために有効に活用されるよう、都市再生機構と連携して検討します。

<公社住宅における少子高齢社会対応のイメージ>



(出典)「少子高齢対策事業の方針」東京都住宅供給公社

②子育て支援施設の設置等

○ 子育て支援施設の設置等

- ・ 保育所の待機児童解消のため、マンション等の物件に認可保育所を整備する経費を補助することにより、認可保育所の設置促進を図ります。
- ・ 子育て世帯向け民間賃貸住宅の供給促進を図るとともに、児童福祉関係の補助金等を活用することにより、地域の実情に応じた子育て支援施設の併設を促進します。

<子育てスペースが併設された住宅の例>



○ 公共住宅ストックを活用した子育て支援施設の設置等

- ・ 都営住宅の建替えにより創出した用地の有効活用を図り、地域の特性や敷地の条件を勘案しつつ、区市町村と連携して保育所など子育て支援施設の設置を図ります。
- ・ 公社住宅の建替えにより創出した用地や大規模団地におけるオープンスペースに、区市町村と連携して保育所など子育て支援施設や遊び場の設置を図ります。

目標3 マンションの管理適正化・再生

(1) マンション管理の適正化、マンション再生の誘導

- ①マンション施策への行政関与
- ②マンション管理の適正化
- ③マンションの耐震化促進
- ④マンション再生の誘導等

(1) マンション管理の適正化、マンション再生の誘導

- 都内全域のマンション実態調査の実施や、マンションを登録する仕組みなどを検討します。
- 区市町村と連携しながら「マンション啓発隊」を組織し、管理の適正化、耐震化、建替えの円滑化に向けた啓発を行います。
- マンションの大規模改修や建替えの円滑化のため、仮移転先探しへの支援や既存不適格マンションの実態把握を行います。

①マンション施策への行政関与

○ マンション施策への行政関与

- ・ マンション居住世帯は都内世帯の約4割を占め、都民の一般的な居住形態となっており、良好で安全・安心な居住環境の確保及び維持、建替えなどによる円滑な再生が求められています。本来、このようなマンションの管理等は、管理組合や賃貸マンション所有者等による主体的な取組が基本です。

しかし、適正な管理の実施には専門的な知識が必要なことや分譲マンションについては権利者が多く合意形成が難しいなど、管理組合等の主体的な取組には、様々な課題があります。

マンションは戸建住宅に比較して、住戸数が多く規模が大きいことや、長期間地域に存在することから、老朽化し適切な管理が行われなまま放置されると、景観、安全性、活力などの面から、地域のまちづくりに与える影響が大きくなります。

また、震災等でマンションが大きな被害を受けた場合、合意形成の困難さから分譲マンションの再生が大きく遅れ、震災後の復興や新たなまちづくりの障害となる可能性もあります。

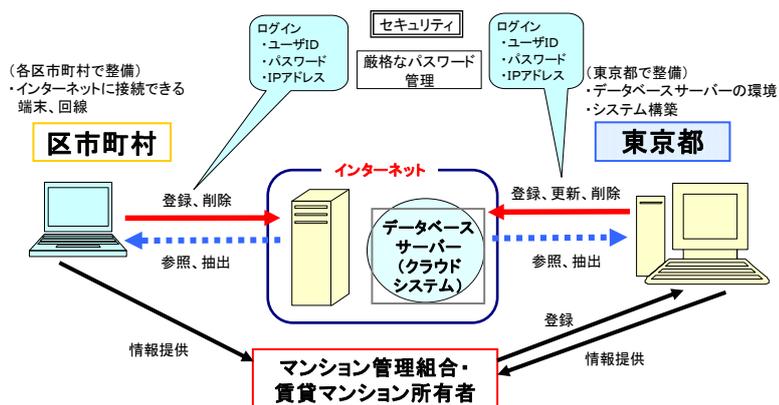
そのため、管理組合や賃貸マンション所有者等の自主的な取組に行政が一定の関与を行うことで、適正な管理や耐震化の促進、円滑な建替えを誘導し、良好な住宅ストックの形成を図ります。

②マンション管理の適正化

○ マンション管理の適正化に向けた取組

- 都内全域のマンションについて実態調査を実施、それにより得られた情報をデータベース化し、これらの情報を活用して個々のマンションが必要とする情報を的確に提供していきます。
- 常に新しい情報を把握できるよう、マンションを登録する仕組みなどを検討します。
- 区市町村と連携しながら「マンション啓発隊」を組織し、地域ごとのセミナー開催等に加え、マンション管理組合や賃貸マンション所有者等を訪問し、管理の適正化に向けた啓発を行います。
- 分譲マンションの区分所有者が適切な情報を得ることができるよう、「建物の区分所有等に関する法律」(以下、「区分所有法」)等の分譲マンション特有の制度についての知識の啓発や、分譲事業者等による購入前の管理規約案・長期修繕計画の説明の徹底、購入直後の管理説明会実施の促進を図ります。
- 耐震診断等を盛り込んだ長期修繕計画と、これに基づく資金計画の策定を誘導するよう「マンション管理ガイドライン」を改定します。改定に際しては、マンション管理士等の専門家を活用しながら、管理組合員が主体的に管理組合業務を適切にチェックするための方法や、管理組合がマンション管理業者の業務実施状況を的確に確認するための方法などについても検討します。
- 「マンション改良工事助成制度」を利用する際に、このガイドラインに示されている適正な長期修繕計画を策定することを、管理組合に指導するなど、助成事業等との連携により、適正な長期修繕計画の普及啓発を図ります。
- 都内では、賃貸化が進んでいる分譲マンションや、超高層マンション等が増加していることから、こうしたマンションについて、課題を把握したうえで管理のあり方に

＜マンションデータベース化のイメージ＞



ついて検討します。

- ・ 居住者の高齢化の進行、分譲マンションの賃貸化の状況等を踏まえつつ、管理組合業務の負担を軽減する仕組みを検討します。

○ 相談体制や情報提供の充実

- ・ 区市に設置されているマンション管理に関する相談窓口へ、相談事例や対応方法等についての情報提供などを行います。専門家による対応が必要とされる案件については、都において建築士や弁護士等による専門相談を実施します。
- ・ マンションの適切な維持管理を促進するため、「東京都優良マンション登録表示制度」の都民や事業者への周知を図ります。
- ・ 賃貸マンションの適正な管理を誘導するため、管理アドバイザー等の派遣制度を賃貸マンションに拡大します。

[関連する政策指標]

長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定	31% 2011年度 (平成23年度) ※速報値	➡	70% 2020年度 (平成32年度)
	新築で30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定	53% 2008年度 (平成20年度) ※速報値	➡	おおむね100% 2020年度 (平成32年度)

③ マンションの耐震化促進

○ 耐震診断・耐震改修の促進

- ・ 1981年（昭和56年）の新耐震基準施行以前の分譲マンションに対し、マンション改良工事助成や区市町村と連携した耐震アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修助成制度などを活用し、早期の耐震診断、耐震改修を促進します。
- ・ 集中的な啓発活動を、都が先導して実施することでマンション耐震化を促進させるため、区市町村と連携しながら「マンション啓発隊」を組織し、地域ごとのセミナーの開催・マンション管理組合や賃貸マンション所有者等への訪問による啓発を実施します。
- ・ プロティの補強など耐震性能を向上させる改修を進めるための取組について、検討していきます。

○ 相談体制や情報提供の充実

- ・ 「耐震化総合相談窓口」を設置するなど、都民向け相談体制を整備するとともに、東京都マンション耐震化促進協議会と連携した耐震セミナーなどで実際に耐震改修を実施した管理組合や被災した方の体験談などを伝えてもらうことで、耐震化の気運向上に向けた取組を行います。
- ・ 関係団体や区市町村と連携し、マンションの耐震改修工事の工法や事例について、分譲マンションの管理組合や賃貸マンション所有者等への情報提供を促進します。
- ・ 都民が容易にアクセスでき、かつ、求める情報や助言を的確に得ることができるようにするため、「東京都耐震ポータルサイト」の充実や相談体制強化を図ります。

④マンション再生の誘導等

○ 大規模改修や建替えに関する普及啓発等

- ・ マンションの再生を促すためには、大規模改修による長寿命化や建替えを適切に誘導する必要があります。
- ・ 区市町村と連携しながら「マンション啓発隊」を組織し、地域ごとのセミナー開催等に加えマンション管理組合等を訪問し、建替えの円滑化に向けた啓発を行います。
- ・ 都ではこれまで、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、マンション建替え円滑化法）に基づき 29 件の事業認可を行っており、これらの事例などを紹介する新たなガイドブックを作成し、建替え等について更なる普及啓発を図ります。
- ・ 「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」を引き続き実施します。

○ マンション建替えの円滑化

- ・ 平成 24 年 4 月のマンション建替え円滑化法に基づく認可等事務の区市への権限移譲以降も、区市が法に基づく認可等を適切に行えるよう技術支援を行うなど、建替え事業の円滑な実施を誘導していきます。
- ・ 区市町と連携した、都市居住再生促進事業の活用などによりマンション建替事業の促進を図ります。
- ・ マンション建替えに伴う工事期間中の仮住居の確保の問題は、建替えの合意形成を阻害する要因の一つとなっています。そのため、安心してマンションの建替えを行えるよう、建替時における仮住居として、都営住宅の活用を図るとともに東京都住宅供給公社や都市再生機構との連携により仮移転先に関する情報提供を行う（「かり☆すまいる」）など、公共住宅等の空き家を活用した取組を行っていきます。

<マンション建替事業の例>

建替え前のマンション



建替え後の完成イメージ



○ 既存不適格マンションの建替え円滑化のための仕組みづくり

- ・ マンションが建てられた後に法規制が変更されたことより建替え後に既存マンションと同等の床面積が確保できない、いわゆる「既存不適格」のマンションは、建替えることが難しい状況となっています。
- ・ 既存不適格マンションの建替えを進めるため、建築基準法に基づく総合設計許可を活用し、容積の割増を行うなどの取組を行っていきます。
- ・ 現在の敷地のみでは、床面積の確保が困難なマンションについては、単体での建替えが難しいため、周囲の事業所ビルの更新などと一体的にマンション建替えを行うことが考えられます。
- ・ このように単体での建替えが難しい高経年マンションが多く存在する地域などについては、マンションを取り込んだ都市開発など、まちづくりと一体となったマンションの円滑な建替えを誘導していくための検討を行います。
- ・ 区分所有法等に基づく建替えでは、既存のマンションと同じ場所で建替えを行うことが要件となっていますが、非現地での建替えを特別多数決議で行えるようにするなど、現在地では建替えが難しいマンションの再生に必要な法制度の整備を国に要求します。

○ 大規模な団地型マンションの建替え円滑化のための法整備等

- ・ 複数棟からなる大規模な団地型マンションの建替えは、権利者が多数に及ぶことなどから、単棟型のマンションと比較し、建替えに向けた合意形成等には特有の難しさがあります。

- ・ 大規模団地型マンションの建替えの先駆的事例のノウハウ等を収集し、後続する都内の大規模団地向けに紹介することにより、建替えの円滑化を図っていきます。
- ・ 建築基準法第86条による一団地認定の廃止に係る全員同意等の法令要件の緩和など、建替えに係る柔軟な対応を可能とする法制度の整備を引き続き国へ要求します。

○ 被災分譲マンションの円滑な再建等のための検討

- ・ 震災で被災した分譲マンションの再建等が円滑に行われるよう合意要件のあり方等について検討します。

目標4 公共住宅ストックの有効活用

(1) 公共住宅ストックの有効活用

- ①公共住宅ストックの再編・活用方針の作成等
- ②公共住宅の適切な維持・更新
- ③創出用地のまちづくりへの活用等

(1) 公共住宅ストックの有効活用

- 公共住宅ストックを最大限有効に活用し、東京の都市再生を戦略的に進める観点から、公共住宅ストックの再編と活用に関する方針を作成します。
- 公共住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、建替えや耐震化、維持管理を適切に進めていきます。
- 公共住宅ストックの再編等による創出用地を、首都・東京にふさわしい様々なプロジェクトや施策の推進に活用します。

①公共住宅ストックの再編・活用方針の作成等

- 公共住宅ストック再編・活用方針の作成等
 - ・ 東京が、今後とも魅力と活力にあふれ、世界の人々を惹きつける都市でありつづけるためには、都市機能の継続的な更新と高度化が必要です。近年の東京における都市機能更新は、既成市街地における再開発等に加え、産業構造の変化に伴う工場跡地等の土地利用転換や臨海部における新規市街地開発等により行われてきました。それらの開発余地が徐々に減少するなかで、今後は、公共住宅ストック等についても、東京に残された都民共有の貴重な資源として、都市経営の観点から戦略的に最大限有効に活用し、東京の都市再生につなげていく視点に立った取組が求められています。
 - ・ 都営住宅について、再編と活用に関する方針（ストック再編・活用方針）を作成し、ストックを都市再生に戦略的に活用します。
 - ・ 「ストック再編・活用方針」に基づき、耐震化や建替えを計画的に推進するとともに、生活支援機能の導入や地域のまちづくりに取り組んでいきます。
 - ・ 公社住宅については、少子高齢社会への対応など社会的な要請に的確に応じていくため、「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」に基づき、一般賃貸住宅全体を建

替えや住戸改善等のストック再生により効果的に活用します。

②公共住宅の適切な維持・更新

○ 公共住宅の適切な建替えの推進

- ・ 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について、地域の特性や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します。
- ・ 都営住宅の建替えに当たっては、耐久性や維持管理コスト等に留意しつつ、太陽光発電設備の設置など環境負荷の低減、透水性舗装の敷設、雨水の一時貯留施設の整備など防災対策、緑化の推進などに取り組みます。
- ・ 円滑な建替えに向け、居住者の移転先の確保に努めるとともに、都営住宅の非現地における建替事業についても居住者への明渡し請求が可能となるよう、制度の拡充を国に要求します。
- ・ 公社住宅については、更新時期を迎えた住宅について立地や住宅ごとの特性に応じて計画的に建替えや住戸又は住棟単位での改善等を実施し、居住ニーズの変化に適切に対応した良質な住宅を供給します。
- ・ 公社住宅の建替えの際には、住宅の断熱性の向上や設備機器の高効率化、太陽光発電設備の設置、緑化の推進など環境負荷の低減に取り組みます。
- ・ これら公共住宅の建替えに際しては、都営住宅、公社住宅、機構住宅の建替対象団地が近傍に立地している場合には、より広くまちづくりに寄与する観点に立ち、相互の事業の連携を図ります。

○ 公共住宅の耐震化推進

- ・ 都営住宅及び公社住宅については、耐震化整備プログラムに基づき、緊急輸送道路沿道や広域避難場所に立地する都営住宅及び公社住宅の耐震化に優先的に取り組みます。
- ・ 都営住宅及び公社住宅について、2015 年度（平成 27 年度）までに耐震化率 90%以上を達成し、2020 年度（平成 32 年度）までに耐震化率 95%以上とすることを目標として、計画的に耐震化を進めます。
- ・ 都営住宅及び公社住宅のエレベーターにおける地震等による停電時の閉じ込めを防止

<都営住宅の耐震化促進>



するため、「停電時自動着床装置」の設置を進めます。

○ 建替えや耐震化を通じた防災機能の維持・向上

- ・ 耐震化により公共住宅団地の有する地域防災の拠点機能を維持するとともに、建替えなどを通じて更なる防災機能の向上を図ります。

○ 公共住宅ストックの適切な維持管理

- ・ 都営住宅ストックを長期にわたり有効に活用するため、既存の都営住宅の修繕や改修を計画的に実施します。
- ・ 都営住宅において、住宅のバリアフリー化を図るため、高齢者・障害者等に配慮し、既存住棟における手すりの設置や玄関ドアノブのレバーハンドルへの交換、インターホン設置等の住宅設備の改善、既存住棟へのエレベーター設置等を推進します。
- ・ 公社住宅についても、適切な維持・改善により居住ニーズの変化に対応した良好なストックとして長期的な活用を図ります。
- ・ 公社住宅において、住宅のバリアフリー化を図るため、高齢者・障害者等に配慮し、既存住棟における手すりの設置や玄関のドアノブのレバーハンドルへの交換、インターホン設置等の住宅設備の改善を推進します。

○ 都営住宅等の経営の効率化・管理の適正化

- ・ 都営住宅事業においては、「都営住宅等事業会計」として特別会計を設置しており、今後も都営住宅等の整備及び管理に関する収支を明確にし、経営的な視点から効率化を図ることにより、都民へのサービス向上につなげます。
- ・ 生活保護世帯の代理納付の促進や滞納者への初動体制の強化等により、家賃滞納額を縮減します。

○ 都営住宅の区市町村移管の推進

- ・ 区市町村において、福祉施策やまちづくり施策と連携した住宅施策の充実を図れるよう、都におけるまちづくりへの活用なども配慮しつつ、引き続き、都営住宅の区市町村への移管を進めます。
- ・ 区部については、平成12年度に結ばれた都区合意に基づき、着実に区移管を推進します。

○ 都民住宅の有効活用

- ・ 都施行型都民住宅のうち、空き家が多く発生している住宅については、入居者の確保に向け、家賃の見直しやPR強化に取り組みます。

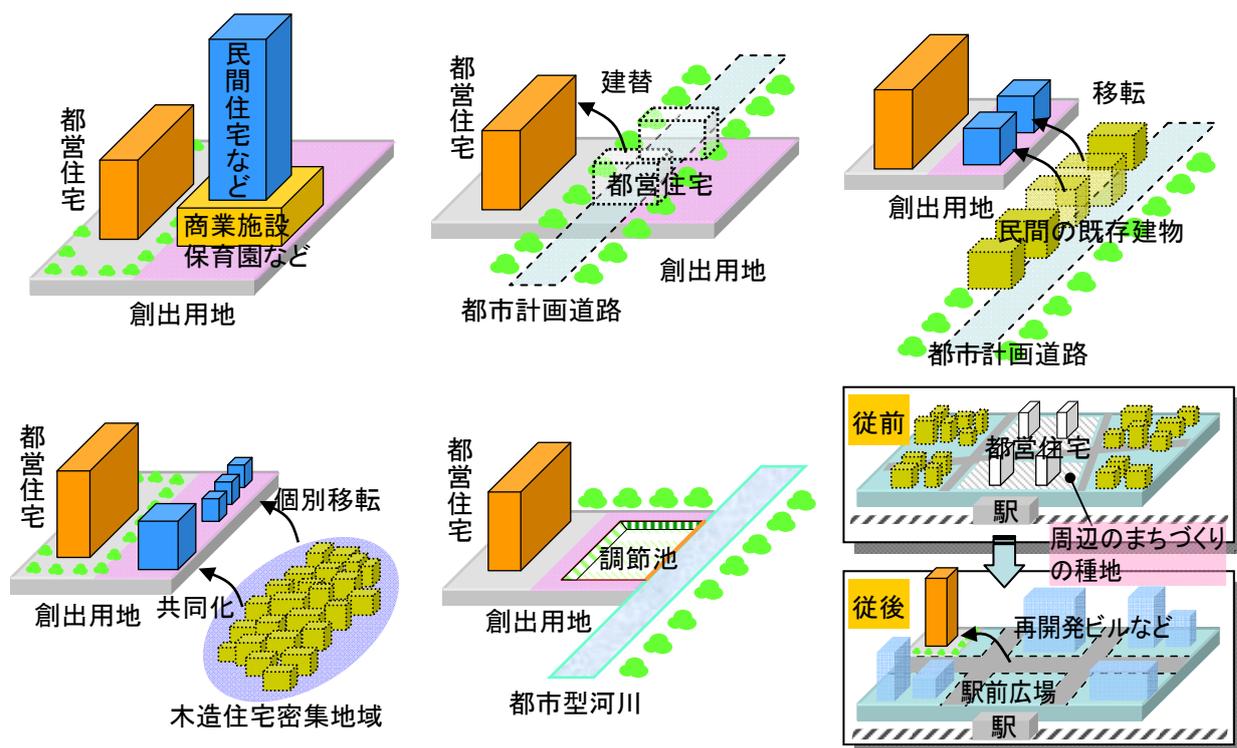
- ・ 家賃減額補助期間終了後の都施行型都民住宅について、地域の住宅需要や住宅の立地条件等を踏まえ、将来に向けたストックの有効活用策を検討します。

③創出用地のまちづくりへの活用等

○ 創出用地のまちづくりへの活用等

- ・ 公共住宅のストック再編・活用方針に基づいて、地域の特性や敷地の条件を勘案しつつ、都営住宅及び公社住宅の敷地の有効利用、団地の集約を通じ、東京の再生に活用できる用地の創出を図ります。
- ・ 都営住宅のストック再編により用地を創出し、地域特性に応じ、少子高齢化に対応する施設の整備、民間事業者による住宅供給の促進、緑のネットワークの形成、都市計画道路や木造住宅密集地域の整備改善による防災都市づくりの推進、業務・商業機能の活性化など、首都・東京にふさわしい様々なプロジェクトや施策の推進のために、柔軟かつ効果的に活用します。
- ・ これまで先行して実施している南青山一丁目、港南四丁目、勝どき一丁目、東村山市本町地区におけるプロジェクトに続き、渋谷区宮下町アパート跡地における都市再生ステップアップ・プロジェクトや、東大和市向原地区における低廉で高品質な戸建住宅の建設やCO₂排出量の削減に取り組むプロジェクト等を実施します。

<都営住宅の用地を活用したまちづくりのイメージ>



- ・ 都営住宅の建替えにより創出した用地等において、民間事業者の創意工夫・技術力を活用して、集合住宅における電気・熱両面でのエネルギーマネジメントを行うモデル事業を実施します。
- ・ 公社住宅の建替えにより創出した用地については、地域のまちづくりと連携しながら、少子・高齢化に対応した福祉施設の誘致や防災都市づくり事業等への活用、緑地や公園、道路の整備を図るなど、良好な住環境の形成と地域の防災機能の向上に活用します。

○ 公共住宅ストックの都市づくりへの活用推進

- ・ 防災密集地域総合整備事業等に伴う住宅の建替えや道路整備事業等により住宅を失う従前居住者の居住の安定確保に向けて、都営住宅等の活用を図ります。
- ・ 安心してマンションの建替えを行えるよう、建替時における仮住居として、都営住宅の活用を図るとともに、東京都住宅供給公社や都市再生機構と連携により仮移転先に関する情報提供を行う（「かり☆すまいる」）など、公共住宅等の空き家の活用を図ります。
- ・ 区市町村と連携し、既存都営住宅を障害者等のグループホームに活用するとともに、公社住宅の空き店舗等について、地域のニーズや周辺店舗等の意向を踏まえながら、高齢者・障がい者の生活支援施設や子育て支援施設、に高齢者福祉施設や介護サービス事業所、シルバー交番等への活用を図ります。

[関連する政策指標]

都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数	10 箇所 2011～2020 年度までの累計 (平成 23～32 年度までの累計)
都営住宅の創出用地等における高齢者・障害者施設、子育て支援施設の整備数	40 箇所 2011～2020 年度までの累計 (平成 23～32 年度までの累計)
公社住宅における賃貸店舗等への生活支援施設等の募集数	20 件 2011～2020 年度までの累計 (平成 23～32 年度までの累計)

目標5 郊外住宅市街地等の活性化

(1) 郊外住宅市街地等の活性化

①郊外住宅市街地等の活性化

(1) 郊外住宅市街地等の活性化

- 自主的なまちづくりの誘導や空き家活用の支援等により郊外住宅市街地等の活性化を図ります。
- 地元自治体によるニュータウン等の再生の取組を支援します。

①郊外住宅市街地等の活性化

○ 自主的なまちづくりの誘導

- ・ 良好な住環境の保全、向上に向け地域住民等による自主的な住宅地のマネジメント活動（景観づくり、防犯・防災活動、共用施設管理、清掃・ごみ出しルール、空き家の活用等）の取組を促進します。
- ・ 地域の住環境向上のための取組を行っている地域ボランティアやNPO等の団体について、活動内容、活動の状況、抱える課題などについて調査を行い、効果的な連携の方法について検討します。

○ 空き家活用の支援

- ・ 多摩地域や周辺区部の住宅市街地などにおいては、空き家の増加が懸念される住宅地が見られます。
- ・ こうした空き家を有効に活用するため、高齢者世帯や子育て世帯など住宅確保において配慮を必要とする世帯へ賃貸することを条件に、空き家の改修工事に対して支援を行う国の事業の活用を促進します。
- ・ 空き家を活用し、住宅困窮者や高齢者等への居住の支援活動を行っている地域ボランティア、NPO等や地域の福祉を担う区市町村との連携について検討します。

○ ニュータウン等における再生への技術的支援

- ・ 住民の少子高齢化や建物の老朽化が進んでいる多摩ニュータウン等について、「(仮称) 多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」を踏まえて、老朽化した団地の更新や公共施設のリニューアル・バリアフリー化等の、地元自治体を中心となって進める検討に対して、検討会議(円卓会議)を通じて技術的支援を行います。

目標6 既存住宅活用の推進

(1) 既存住宅活用の推進

- ①既存住宅のリフォームやメンテナンス等の促進
- ②既存住宅の流通促進
- ③空き家の活用促進

(1) 既存住宅活用の推進

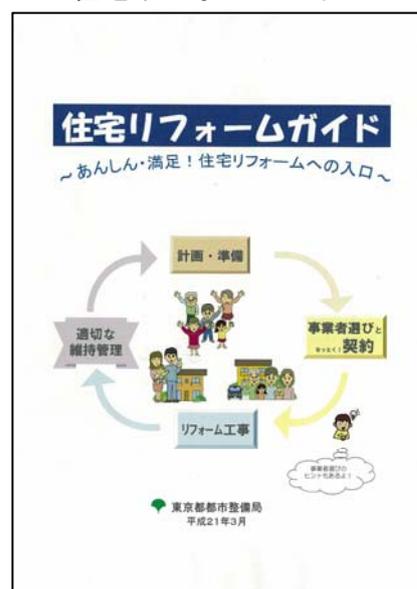
- 消費者が安心してリフォームやメンテナンスを行えるよう、情報提供や相談体制の充実、リフォーム工事に対する支援に取り組みます。
- 既存住宅流通市場活性化に向けた実態調査や住宅検査の普及促進に取り組みます。
- 空き家の活用促進のためのモデル事業を実施するとともに、住み替え支援について検討します。

①既存住宅のリフォームやメンテナンス等の促進

○ 既存住宅のリフォーム・メンテナンス等に関する情報提供等

- ・ 消費者が安心して住宅リフォームを実施できるよう、計画から契約、工事、引渡しまでの各段階を通じて確認すべき事項について、基本的な考え方を示した「住宅リフォームガイド」を活用し、普及します。
- ・ リフォーム事業者が守るべき行動基準「リフォーム10」を活用し、東京都地域住宅生産者協議会等と連携して、その普及啓発を図るとともに、それを遵守し適正な住宅リフォーム工事を行う中小住宅生産者の情報を消費者に提供します。
- ・ 戸建住宅については、「住宅リフォームガイド」を活用し、適切な維持・管理に向けた情報提供、普及啓発を図ります。

<住宅リフォームガイド>



○ 既存住宅のリフォームに関する相談体制

- ・ 住宅リフォームについては財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが運営する住宅のリフォームに関する相談窓口において、技術的な留意点などについて助言を行います。
- ・ 耐震改修については、都が財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター等に設置している「耐震化総合相談窓口」を活用します。
- ・ 財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターと連携し、リフォームに関する相談や情報提供等を実施します。

○ 既存住宅のリフォーム工事に対する支援

- ・ 「リフォーム 10」を遵守して適正な住宅リフォーム工事を行う事業者を利用してリフォームを行う場合に、民間金融機関から優遇融資を受けることができる仕組みについて、普及を図ります。
- ・ 分譲マンションについては、「マンション改良工事助成制度」により、共用部分の改修等を行う管理組合に対し、支援を実施します。

○ 住宅のバリアフリー化の促進

- ・ 「東京都福祉のまちづくり条例」や「建築物バリアフリー条例」に基づき、一定規模以上の共同住宅等について、高齢者、障害者等、誰もが利用しやすいよう、バリアフリー化を促進します。
- ・ 住宅のバリアフリー性能等を分かりやすく表示する住宅性能表示制度の活用を促進し、高齢者の移動の安全性や介助の容易性に配慮した住宅の普及を図ります。
- ・ 高齢者のいる世帯については、介護保険による住宅改修や高齢社会対策区市町村包括補助事業の活用により、住宅のバリアフリー化を支援します。
- ・ 障害者のいる世帯については、障害者自立支援法による日常生活用具給付事業や、障害者施策推進区市町村包括補助事業を活用し、住宅のバリアフリー化を支援します。

○ 既存賃貸住宅のメンテナンスやリフォームの促進

- ・ 持家に比べて遅れている賃貸住宅のメンテナンスや、耐震化等を促進するため、賃貸住宅の維持・管理の向上や、バリアフリー化・省エネルギー化を含めたリフォームの促進に向けて、情報提供、普及啓発を図ります。
- ・ 賃貸マンションの適正な管理を誘導するため、管理アドバイザー等の派遣制度を賃貸マンションに拡大します。

[関連する政策指標]

リフォーム実施率	リフォーム(増改築、修繕又は模様替のいずれかを行うこと)実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	年 2.4% 2008 年 (平成 20 年)	→	年 4% 2020 年 (平成 32 年)
共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストック比率	20% 2008 年 (平成 20 年)	→	30% 2020 年 (平成 32 年)

②既存住宅の流通促進

○ 既存住宅流通活性化方策の検討及び調査

- ・ 既存住宅の流通促進に向け、消費者の既存住宅に対する不安を解消し、売り手・買い手の双方が納得した取引を行えるようにするため、住宅の流通に関わる事業者等が連携し、品質や性能に関する適正な情報の開示による取引を誘導する仕組みが必要です。
- ・ 国内外の既存住宅流通市場や不動産流通業界、消費者の意識などの実態を踏まえ、既存住宅流通の活性化に向けた方策を検討します。

○ 既存住宅検査の普及促進

- ・ 既存住宅の売買に際して、第三者が住宅検査を実施することは、売主、買主の双方が既存住宅の品質を知る上で有効であり、既存住宅流通の活性化に繋がることが期待できます。
- ・ 国内外の住宅検査の実施状況に関する実態を踏まえ、標準的な検査項目や費用等を広く都民に示すなど、消費者が安心して既存住宅を購入できる体制整備について検討します。

○ 既存住宅に関する情報提供等

- ・ 東京都中古住宅流通促進連絡会と連携し、既存住宅の売買時における住宅瑕疵担保責任保険法人による検査、住宅履歴情報の登録又は蓄積、既存住宅売買瑕疵保険への加入を、売主・買主のほか、仲介業者等にも推奨するなど、既存住宅を購入する際に判断材料になるような品質・性能情報の提供や保険制度の活用を促進します。

- ・ 既存住宅の売買の円滑化に向け、安心して既存戸建住宅を売買していくために必要な確認事項や契約上の注意事項等を取りまとめた「安心して住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）」を活用し、普及啓発を行います。
- ・ 既存マンションを購入する新たな入居者に対しては、マンション管理組合の運営など分譲マンション特有の事項等について適切な情報を提供することにより、適正な管理が承継されるよう、売主・買主・管理組合それぞれの留意事項等を示した「安心して住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）」を活用し、普及啓発を行います。

＜安心して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）＞



[関連する政策指標]

既存住宅取得率	居住用住宅取得における既存住宅取得の占める割合	35% 2008年 (平成20年)	➡	50% 2020年 (平成32年)
---------	-------------------------	-------------------------	---	-------------------------

③空き家の活用促進

○ 空き家の活用促進

- ・ 高齢者世帯や子育て世帯など住宅確保において配慮を必要とする世帯へ賃貸することを条件に、民間賃貸住宅等の空き家の改修工事に対して支援を行う国の事業の活用を促進します。
- ・ 空き家を高齢者などの新しい住まい方である「共同居住（グループリビング）」用に改修する場合や、木造住宅密集地域内の従前居住者向けの移転先住宅として活用する場合に、改修費用の一部を助成するモデル事業を実施します。

- ・ 空き家活用を促進するため、一般社団法人移住・住みかえ支援機構の取組について普及を図ります。

目標7 市場におけるルールづくり

(1) 住宅取引におけるルールづくり

- ①住宅履歴情報の蓄積・活用
- ②消費者の意識や関心の向上

(2) 賃貸住宅の魅力の向上

- ①賃貸住宅におけるルールづくり
- ②魅力ある賃貸住宅の供給促進

(1) 住宅取引におけるルールづくり

- 住宅履歴情報の蓄積や住宅性能表示制度の活用について普及促進を図ります。
- 消費者意識や関心の向上を図るため、消費者への情報提供やセミナーの開催を行います。

①住宅履歴情報の蓄積・活用

○ 住宅履歴情報の蓄積・活用

- ・ 住宅の計画的な維持管理や合理的なリフォーム、災害時の復旧等の迅速な対応、売り手・買い手双方が安心して納得できる売買取引などを行うためには、いつ、だれが、どのように新築や修繕・リフォームを行ったかを記録した住宅履歴情報が蓄積され、継続的に管理されることが重要です。
- ・ 「地域工務店から消費者への情報提供の手引き」を活用し、住宅の生産段階における生産履歴や維持管理段階における修繕履歴（住宅の生産、修繕に関与した事業者・検査機関等の情報や、住宅の品質確保にかかわる図書等）が、住宅の引渡しに合わせて、売主等から購入者等に確実に引き継がれ、適切に情報提供されるよう、普及を図ります。
- ・ こうした情報が、既存住宅の売買時にも売主から購入者へ円滑に提供されるためのルールづくりについて、引き続き検討します。
- ・ 住宅履歴情報を適切に利用できるよう、安定的で信頼できる専門機関に図面データ等を含む住宅履歴情報を登録し、必要なときに必要な情報を取り寄せることができる仕組みを普及させる方策を検討します。

- ・ 住宅履歴情報の活用方策について、情報蓄積事業者等とも連携しながら検討します。

○ 住宅性能表示制度の普及促進

- ・ 住宅の性能を分かりやすく表示するための住宅性能表示制度について、消費者や事業者に対し広く普及するとともに、売主や仲介業者が住宅性能評価の取得の有無について、消費者に分かりやすく広告表示や説明を行うよう、関係団体等を通じて取り組みます。

○ 工事現場の公開

- ・ 建設工事の施工の透明性を確保するため、住宅の生産及び販売に携わる事業者に対し、安全確保に十分配慮しながら、住宅購入希望者等への工事現場の公開を積極的に行うよう、住宅生産者等に対し啓発を図ります。

[関連する政策指標]

新築住宅における住宅性能表示の実施率	27% 2009年度 (平成21年度)	50% 2020年度 (平成32年度)
--------------------	---------------------------	---------------------------

②消費者の意識や関心の向上

○ 消費者への情報提供やセミナーの開催

- ・ 住宅取引における消費者の意識や関心の向上のため、住宅取引に関するセミナーの開催等の情報発信を行います。
- ・ 消費者が安心して不動産取引を行えるよう、宅地建物取引業者の名簿の閲覧を行うとともに、インターネットでも宅地建物取引業者の情報を提供します。
- ・ 不動産取引に関する相談については、都の不動産相談窓口、弁護士による法律相談、賃貸ホットラインにより対応します。住宅の取引に係る紛争や消費者被害の発生・拡大を防止するため、悪質な事業者に関する相談や多く寄せられる相談事例を整理し、ホームページ等を活用して情報提供します。
- ・ リフォームに関する専門的な相談等については、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの「あんしん住宅リフォーム相談窓口」や「耐震化総合相談窓口」、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの電話相談を活用するとともに、消費者支援活動を行っている建築士会、建築士事務所協会、弁護士会等の専門家の団体等と連携して相談・助言の実施体制を整備します。

○ 不適正な事業活動に対する規制・指導の徹底

- ・ 消費者が安心して不動産取引を行えるよう、インターネットで宅地建物取引業者の処分履歴等の情報を提供します。
- ・ 国と連携し、国や他の道府県において免許を受けた宅地建物取引業者の処分履歴等について、情報提供を行います。
- ・ 悪質な事業者に対しては、厳正に指導・処分を行い、被害防止を図ります。
- ・ 悪質な事業者による被害等については、消費生活総合センターで相談業務を行うとともに、消費者被害の発生・拡大を防止するため、その販売手口や寄せられた相談の概要などの情報を提供します。
- ・ 建築確認審査・検査業務の的確な実施、指定確認検査機関への立入調査を通じた適正な業務の確保など、住宅の安全性の向上を図ります。
- ・ 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」の定めにより、新築住宅を引き渡す建設業者及び宅地建物取引業者には、資力確保措置（保証金の供託又は保険への加入）を講じること及び年2回の基準日ごとに、引き渡した新築住宅の戸数、資力確保措置の状況等を許可・免許行政庁へ届け出ることが義務付けられました。都においては、引き続き法制度の普及啓発等を行うとともに、事業者に対して適切な指導等を行います。

(2) 賃貸住宅の魅力の向上

- 賃貸住宅のトラブル防止や賃貸住宅の管理業務の適正化に向け検討します。
- 消費者満足度が高く個性的で魅力ある賃貸住宅の供給促進を図ります。

①賃貸住宅におけるルールづくり

- 賃貸住宅におけるトラブル防止に向けた取組
 - ・ 原状回復等に関する基本的な考え方などを説明することを仲介業者に対し義務付けた「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（東京都賃貸住宅紛争防止条例）」や「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及により、賃貸借に関する紛争を未然に防止します。条例に定める説明義務等に対する違反があった場合には、指導・勧告を行うなど適切な対応を行います。
 - ・ 賃貸住宅の管理のあり方について、国の動向を踏まえながら関係団体等とともに検討します。
- 賃貸住宅における管理業務の適正化
 - ・ 賃貸住宅の管理業務について、特別に規制する法律はなく、また契約内容が曖昧で賃貸住宅管理業者の受託業務の範囲が不明確であることや、適正な管理業務に関する基準もはっきりしないことなどから、適正な管理が行われず、家主・管理業者・借主との間で、紛争を生じるなどの状況が見受けられます。
 - ・ 賃貸住宅の管理業務を委託しようとする所有者が、信頼できる管理業者を適切に選択できるよう国の動向を踏まえながら、関係団体等と連携し、賃貸住宅管理業者に関する情報提供のあり方を検討します。

②魅力ある賃貸住宅の供給促進

- 魅力のある賃貸住宅の供給促進
 - ・ 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す。東京圏の賃貸住宅居住者の実態として、住宅選びにこだわりがなく、住宅に関して不満もないが満足度や愛着度も低いなどの状況があり、消費者満足度が高く、個性と魅力のある賃貸住宅の供給促進に向けた取組が重要です。
 - ・ 例えば、借手が自らの好みに合わせて改修を行うなど、新たな賃貸住宅の住まい方

に関するルールづくりについて、検討します。

- 居住者が共同利用できるダイニングやリビング、浴室などを設けることにより、賃貸住宅居住者間のコミュニティ増進を図ろうとする取組が見られます。賃貸住宅における共用部分のあり方などについて検討します。あわせて、ルームシェアやホームシェアなどの新たな住まい方に関し、トラブル防止の観点から、ルールづくりについて検討します。

目標8 良質な住宅を供給する市場の整備

(1) 住宅市場の誘導

①良質な住宅市場の誘導等

(2) 空き家の流動化

①市場における空き家の流通促進

(1) 住宅市場の誘導

- 良質で長寿命な住宅の建設を促進します。
- 住宅ポータルサイトなどによる情報提供の仕組みを検討します。
- 空き家実態調査や利活用促進策の検討など市場への流通促進策を検討します。

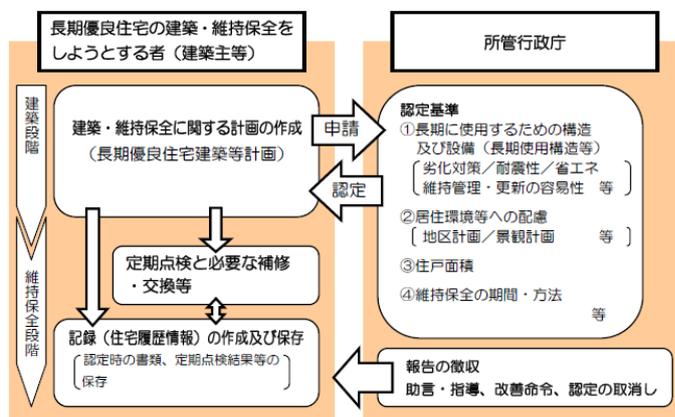
①良質な住宅市場の誘導等

○ 良質な住宅供給の促進

- ・ 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、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する長期優良住宅の割合を増やしていく必要があります。

- ・ ホームページなどの情報媒体を活用したPRは勿論、都民向けのセミナーや中小の事業者を含む生産者向けの講習会や研修等あらゆる機会を活用して、住宅性能の内容や税制面での優遇制度、技術的な認定方法等に関する理解の向上に努めるとともに、認定主体である区市とも連携して、長期優良住宅の増加に向けた普及啓発に取り組みます。

<「長期優良住宅」の概要>



(出典) 国土交通省ホームページ

- ・ 府中市美好町地区において都営住宅の再編により創出した用地を活用し、長寿命で環境への影響にも配慮した住宅をモデル的に提示し、その成果を踏まえ、環境に配慮し、長く住み続けられる設計方法や住まい方などについて普及啓発を図ります。
- ・ 東大和市向原地区において、都営住宅の建替えにより創出した用地を活用し、多摩地域の中小住宅生産者が参画した民間事業者グループによる、低廉で高品質な戸建住宅やCO₂排出量の削減に資する戸建住宅の建設に取り組むプロジェクトを実施します。
- ・ 「地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ」を活用し、中小住宅生産者に対して、東村山市本町地区における実証実験の成果について、普及を図ります。
- ・ マンションについては、長期使用を前提に建設されることが重要であることから、「東京都マンション環境性能表示制度」において、建物の長寿命化に関する評価を行い、都民に分かりやすく表示するよう建築主に義務付け等を行っています。この制度の普及・拡充により長寿命マンションの普及を促進します。

○ 健康に配慮した住まいづくり

- ・ 化学物質の少ない室内環境づくりを促進するため、「住まいの健康配慮ガイドライン」等による情報提供を行うとともに、室内空気中の化学物資の濃度等を分かりやすく表示する住宅性能表示制度の活用を促進し、健康に配慮した住宅の普及を図ります。
- ・ 住宅におけるアスベスト使用の有無の調査や飛散防止対策に関するマニュアル類を活用した啓発を行うとともに、既存住宅におけるアスベスト建材の使用の有無等について表示する住宅性能表示制度の活用を促進し、飛散防止の徹底と都民の不安払拭に役立つ情報の提供を行います。

○ 住宅に関する情報提供

- ・ 消費者が様々なライフスタイルやライフステージに応じ、住宅に関する情報を入手できるよう、「住宅ポータルサイト」などによる情報提供などを検討します。

[関連する政策指標]

<p>新築住宅における認定長期優良住宅の割合</p>	<p>3.8% 2009年度 (平成21年度)</p>	<p>20% 2020年度 (平成32年度)</p>
----------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

(2) 空き家の流動化

①市場における空き家の流通促進

○ 市場における空き家の流通促進

- ・ 活用可能と考えられる腐朽・破損のない空き家のうち、全く利用されていないと考えられる空き家が都内で10万戸近くあると推計されます。こうした空き家の市場への流通促進のため、空き家の実態を把握し、空き家の保有コストのあり方、利活用の促進策などを検討します。

目標9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

(1) 公共住宅でのセーフティネット機能の強化

①公共住宅でのセーフティネット機能の強化

(2) 多様な主体・分野との連携によるセーフティネット

①多様な主体・分野との連携によるセーフティネット

(1) 公共住宅でのセーフティネット機能の強化

- 都営住宅について、既存ストックの有効活用を図り、真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給します。
- 公共住宅等において、高齢者世帯や子育て世帯への居住支援を行います。

①公共住宅でのセーフティネット機能の強化

- ストックの有効活用による公平かつ的確な供給
 - ・ 都営住宅は、市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯への住宅供給を行う施策の中心的役割を担っています。既存ストックの有効活用を図り、引き続き管理戸数を抑制しつつ、真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給します。
- より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給
 - ・ 都営住宅を、真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給していくため、より所得の低い都民が優先的に入居できる募集方法を検討します。
 - ・ 入居者資格審査やポイント方式の入居者選考の際に、預金などの資産保有状況を考慮事項とすることについて、公営住宅制度上、明確に位置付けるよう、国に要求します。
 - ・ 都営住宅の入居者選考において、高齢者世帯や障害者世帯等を対象に、抽選によらず住宅困窮度の高い人から順に都営住宅の入居を認める「ポイント方式」や、通常より当選率を高くする「優遇抽せん制度」を引き続き実施します。
 - ・ 住宅に困窮する事情が多様化している現状を踏まえ、DV被害者世帯、犯罪被害により従前の住居に居住することが困難となった世帯に対する優先入居を引き続き実施

します。

- ・ 住宅に困窮するより多くの都民が公平に利用できるよう、若年ファミリー世帯や多子世帯向けに、入居期間を10年とする「期限付き入居制度」を引き続き実施します。

○ 都営住宅の適正な入居者管理の推進

- ・ 都営住宅の収入超過者については、明け渡し努力義務が課せられていることを本人に周知し徹底するとともに、割増家賃や近傍同種家賃の徴収、移転先の公的住宅の情報提供等を行うことにより、自主的な退去を促します。高額所得者については、法的措置も含め、厳正に対応します。
- ・ 都営住宅の使用承継については、原則配偶者のみを対象として、引き続き厳格な運用を行い、入居機会の公平性の確保を図ります。
- ・ 都営住宅等から暴力団員を排除するため、居住者や入居予定者が暴力団員である場合は、明け渡しを求めます。
- ・ 世帯人数に比べ狭い住戸に入居している世帯がある一方で、少人数で広い住戸に入居している世帯もあり、居住状況にミスマッチが生じている場合が見られます。単身世帯等少人数の世帯が規模の大きな住戸に居住している場合、住み替えを促進する仕組みについて検討します。

○ 都営住宅での高齢者、子育て世帯等への居住支援

- ・ 高齢者世帯が子世帯の支援の下で安心して生活ができるよう、高齢の親世帯と子世帯が同居する場合に、入居者選考において優遇抽選を行う「親子ふれあい同居」や、既に都営住宅に居住している入居者を対象に、親世帯が子世帯の近くへ、又は子世帯が親世帯の近くへ住み替える「親子ふれあい住み替え」を継続します。
- ・ 子育て世帯の居住者支援に向けて、小学校就学前の子どもがいる世帯の入居収入基準の緩和及び、若年ファミリー世帯や多子世帯向けなどの優先入居を引き続き実施します。
- ・ 区市町村との連携の下、高齢者に配慮した設備を持つ公共住宅に、緊急時対応や安否確認等の生活支援を行うLSA（ライフサポートアドバイザー）等を配置するシルバーピア事業を引き続き実施します。
- ・ 区市町村と連携し、既存の都営住宅を目的外使用により、障害者のグループホームに活用します。

○ 都営住宅及びその周辺地域における良好な地域コミュニティの形成

- ・ 良好な地域コミュニティの形成に向けて、都営住宅の供給等に当たっては、施策目的の範囲内で、可能な限りミックスコミュニティの形成に配慮することが重要です。

- ・ 期限付き入居制度の実施等により都営住宅への若年世帯の入居の促進を図るとともに、都営住宅の建替えに当たっては、地域の特性や敷地の条件を勘案しつつ、その用地を活用して、民間住宅や生活関連施設等の整備を推進するなどの取組を行います。

○ 公社住宅の有効活用

- ・ 公社住宅については、従来からファミリー世帯向けの住宅を中心に供給するとともに、少子高齢社会に対応し、建替えによるバリアフリー化や子育て世帯・高齢者等を対象として一般に先行して募集を行う優先入居制度の導入などに取り組んでいます
- ・ 少子高齢社会に対応した住まいの供給、福祉施設等の誘致、高齢者・子育て世帯等の入居支援、地域コミュニティ活動の支援の 4 つの視点から、ハード・ソフト一体的な取組を推進します。

○ 機構住宅の有効活用

- ・ 都市再生機構では、機構住宅について、少子高齢社会に対応し、バリアフリー化や高齢者向け賃貸住宅の供給、子育て世帯の入居優遇を行うとともに、区市等の協力を得ながら高齢者福祉施設等の誘致などに取り組んでいます。機構住宅のストックが、今後とも都民の住生活の安定向上のために有効に活用されるよう、都市再生機構と連携します。

[関連する政策指標]

子育て世帯向け公共住宅の募集数	都営住宅において若年ファミリー世帯向け期限付き入居募集を実施する数及び 公社住宅において子育て世帯先行募集を実施する数	2万2千戸 2011～2020年度までの累計 (平成23～32年度までの累計)
-----------------	--	---

[公営住宅の供給の目標量]

都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替えの戸数、区市における新規の建設等の戸数を合計した戸数	12万5千戸 2011年度～2020年度までの10年間 (平成23年度～平成32年度までの10年間)
---	--

(2) 多様な主体・分野との連携によるセーフティネット

- 高齢者や障害者、外国人等が不合理な入居制限を受けることなく、市場を通じて、それぞれに適した住まいを確保できるための環境整備を行います。
- 企業やNPOなど「公」的な役割を担う多様な主体や福祉、医療、介護、雇用などの分野と連携し、様々な世帯に適切に対応できる住宅政策に取り組みます。

①多様な主体・分野との連携によるセーフティネット

○ 民間賃貸住宅における住宅セーフティネット

- ・ 民間賃貸住宅において入居制限を受けやすい世帯の居住の安定の確保を図るため、貸主・借主双方の不安を解消する財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施主体の「あんしん居住制度」について、不動産関係団体や、高齢者・障害者の支援を行う各種団体等との連携の強化により普及促進を図るとともに、適宜、制度の改善を検討します。
- ・ 民間賃貸住宅において、年齢や障害、国籍等の理由による入居制限が行われないよう、リーフレットの作成・講習会の実施等を通じて、不動産業者や貸主への啓発を行います。
- ・ 外国人に対しては、外国人のための生活ガイド「リビングインフォメーション」等を活用し、関係団体等と連携しながら、日本の生活習慣等について啓発を図り、円滑な入居のための情報提供を行うとともに、適切な相談対応を図ります。
- ・ 高齢者世帯や子育て世帯など住宅確保において配慮を必要とする世帯へ賃貸することを条件に、民間賃貸住宅等の空き家の改修工事に対して支援を行う国の事業の活用を促進します。

○ NPO等の多様な主体との連携による住宅セーフティネット

- ・ 住宅困窮者や高齢者の入居支援などを行っている地域ボランティアやNPO等の団体について、活動内容、活動の状況、抱える課題などの調査を行い、重層的かつ柔軟なセーフティネットの構築に向けた多様な主体と行政との効果的な連携の方法について検討を行います。

○ 多様な分野との連携による住宅セーフティネット

- ・ 住宅部門と福祉・介護・医療・雇用部門等といった多様な分野との連携を図り、様々な面からサポートを必要とする都民の安全・安心な住生活の実現を検討します。

- ・ 区市町村や関係団体等と連携して、重層的かつ柔軟なセーフティネット構築に向けた取組を行います。
- ・ 区市町村と連携し、既存の都営住宅を障害者のグループホームに活用します。

[関連する政策指標]

最低居住面積水準未満率	8.4% 2008年 (平成20年)	 ほぼ解消 2020年 (平成32年)
-------------	--------------------------	--

目標10 地震災害からの復興

(1) 地震災害からの復興

- ①防災計画の見直し等
- ②被災住宅の復興

(1) 地震災害からの復興

- 首都直下型地震だけでなく、東海・東南海・南海の3連動地震なども視野に入れて「東京都地域防災計画」を見直します。
- 戸建住宅や賃貸住宅等における修繕や非常時に備えた積立て・資金準備について、普及啓発等を行います。

①防災計画の見直し等

○ 地域防災計画の見直し

- ・ 東日本大震災での経験を踏まえ、首都直下地震だけではなく、東海・東南海・南海の3連動地震なども視野に入れて、「東京都地域防災計画」等の見直しを図ります。

○ 応急仮設住宅の確保

- ・ 災害対策において、発災により家屋を失った方の住居を早期に確保することは、被災者の生活の安定化やプライバシーの確保という観点から、極めて重要です。
- ・ 都営住宅等の公的住宅の活用、仮設住宅の新規建設及び民間住宅の借上げにより、必要な応急仮設住宅を確保します。
- ・ 宅地建物取引業団体等と連携し、民間賃貸住宅の提供に協力する宅地建物取引業者等の登録を促進して、応急仮設住宅を迅速かつ円滑に供給するための体制を整備します。災害発生時に速やかに活用できる住宅の情報収集や提供が行われるよう、宅地建物取引業者等と連携した訓練の充実に取り組みます。
- ・ 仮設住宅の早期建設に向け、建設用地や建設資材の確保について検討します。応急仮設住宅における耐火性能の向上や消防用設備の設置等について、関係団体とあらかじめ協議・調整します。

②被災住宅の復興

○ 修繕や非常時に備えた資金準備等の検討

- ・ 震災で住宅が被災した場合、その復興には多大な費用を要するため、戸建住宅や賃貸住宅等における修繕や非常時に備えた積立て・資金準備について啓発等を行います。
- ・ 災害発生後の円滑な住宅の再建や補修を支援するため、東京弁護士会等 19 団体からなる災害復興まちづくり支援機構等の専門家との連携による相談体制の整備を始めとした、地域の復興に向けた施策の検討を進めます。

第4章 住宅市街地の整備の方向

第1節 基本的な考え方

- ・ 首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現に向け、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す。
- ・ 東京における住宅市街地の整備の方向は、かつては住宅・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ましたが、成熟社会を迎えつつある中で、住宅市街地の持続可能性を重視する方向へと転換してきています。
- ・ その方向をさらに推し進めていくため、「東京の都市づくりビジョン(改定)」や都市計画等との整合性を図りつつ、防災機能の向上、生活サービスとの連携、住宅地のマネジメントの促進、景観・環境への配慮といった視点から、地域ごとに整備の方向を明らかにしていきます。

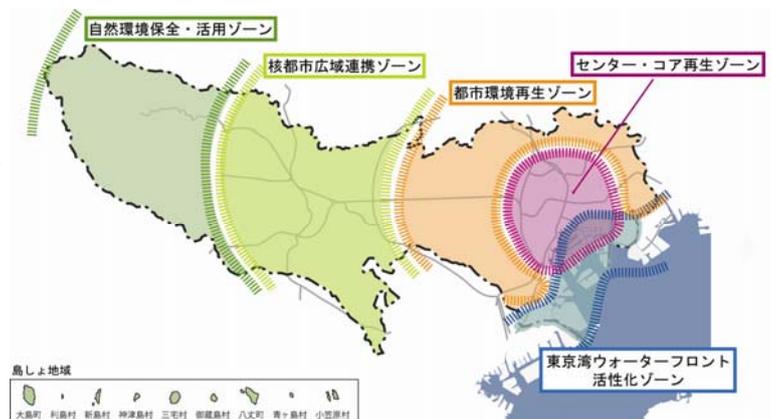
第2節 ゾーン別の整備の方向

- ・ 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ります。
- ・ 都は、「東京の都市づくりビジョン(改定)」において、目指すべき都市像として、首都機能を担う東京圏の集積のメリットを生かす多機能集約型の「環状メガロポリス構造」を掲げるとともに、その実現に向け、東京を5つのゾーンに区分し、地域が備える特性や果たすべき役割などから描き出される地域像を示しています。
- ・ このため、この5つのゾーン区分に基づき、地域ごとに施策展開の方向を示していきます。

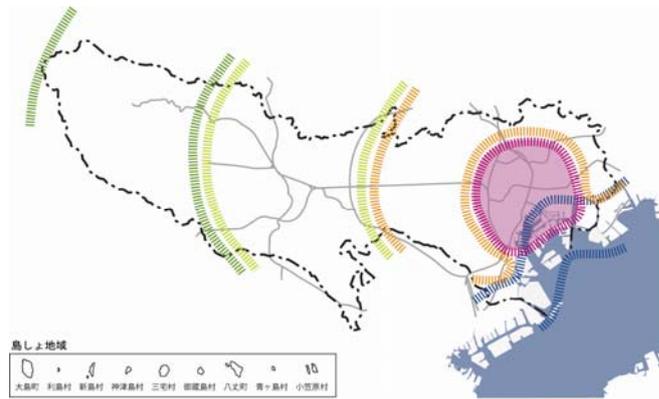
ゾーン区分図

【ゾーン区分】

- (1) センター・コア再生ゾーン
- (2) 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン
- (3) 都市環境再生ゾーン
- (4) 核都市広域連携ゾーン
- (5) 自然環境保全・活用ゾーン



(1) センター・コア再生ゾーン



【ゾーンの特性・現況】

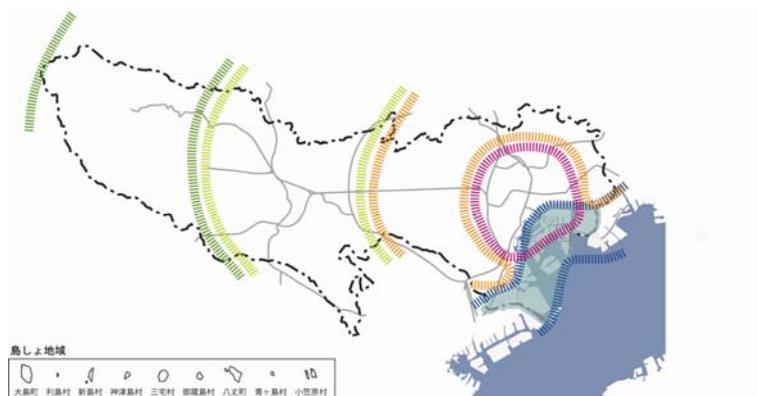
- ・ このゾーンは、首都を担う東京圏の中心に位置し、我が国の政治・経済・文化の中核としての役割を果たしています。
- ・ ゾーンの北部、東部には木造住宅密集地域が存在しています。
- ・ バブル経済期には、過度な業務機能の集中等により人口の空洞化が進みましたが、最近では、住宅供給が活発化し、定住人口の回復が進んでいます。

【施策展開の方向】

- ・ 都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業務・商業等の機能が中心の市街地では、緑化の推進などのヒートアイランド対策や、文化財庭園等の周辺の眺望の保全、幹線道路の沿道における統一感のある街並みの形成等に配慮しつつ、地区計画や都市開発諸制度等の適切な運用や、所有地の有効活用等を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに合わせて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していきます。
- ・ 災害に強い戦略的都市づくりと外国企業の誘致を進め、外国企業と東京が誇る高い技術力を有する中小企業が刺激し合うことで、新技術・新サービスを創造する魅力的な市場を形成し、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進めます。
- ・ 木造住宅密集地域では、特に甚大な被害が想定される「整備地域」を対象に、10年間で集中的な取組を実施し、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにします。
- ・ ゾーン南西部など古くからマンションの建設が行われ、老朽化したマンションが集積している地域では、管理組合に対する情報提供や相談等の支援を行い、適正な管理や建替えを誘導していきます。また、地区計画等を活用し、マンション

の建替えが行われる場合に、周辺環境との調和や街並み景観等に十分配慮した計画となるよう誘導するとともに、既存不適格マンション等、現行の法制度では建替えが困難なマンションについても、その円滑な建替え等を可能とするため、法整備を国に要求していきます。

(2) 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン



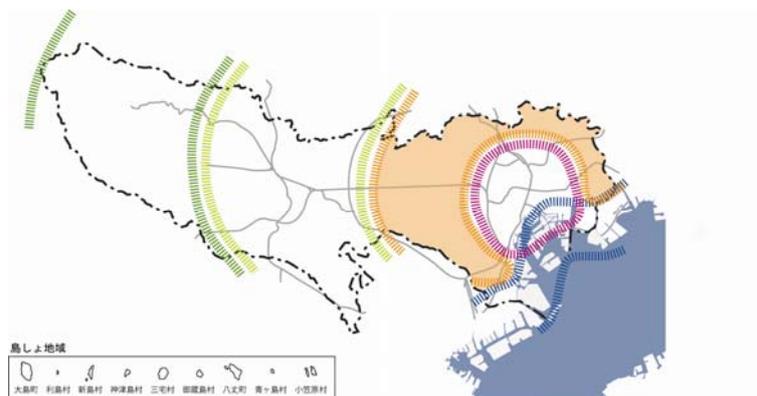
【ゾーンの特性・現況】

- このゾーンは、隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間に位置し、羽田空港や東京港、東京湾岸道路など広域交通インフラの整備が進んだ、東京の交通・物流の拠点となっています。
- 臨海副都心のほか、豊洲・晴海・東雲等における開発により、業務、観光・コンベンション、アミューズメント、大学などの施設が立地・集積してきており、海辺の景観等を活用した潤い豊かな都市型住宅等の居住機能の集積も進行しています。

【施策展開の方向】

- 大規模な住宅開発等が行われる際には、地域の景観やまちづくりの基準に基づき、海上、水際からの眺めや緑化の推進などヒートアイランド対策等に配慮し、水辺を生かした景観形成や魅力ある親水空間の整備を誘導していきます。
- 新たに整備された大規模な複合市街地や超高層住宅については、事業者と居住者が協力して適切な管理を行うよう誘導し、将来にわたって良好な住環境の維持保全を図っていきます。
- アジアゲートウェイとしての機能と誘致企業をサポートする機能をあわせ持つ拠点を構築し、海外企業や研究開発拠点の誘致を促進して、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進めます。

(3) 都市環境再生ゾーン



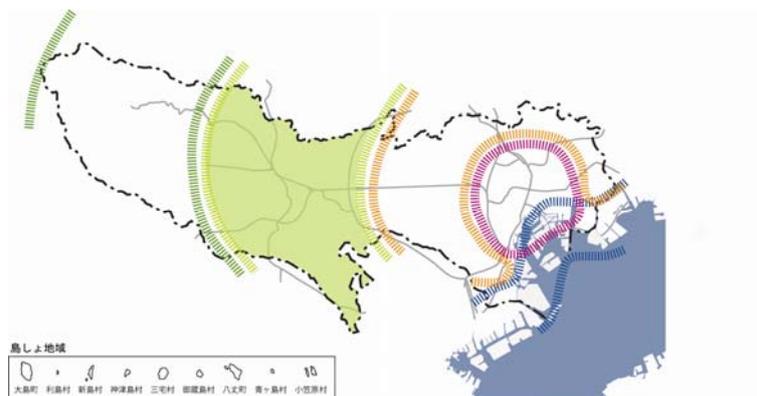
【ゾーンの特性・現況】

- このゾーンは、住宅地を主体としつつ、地域の中心拠点としてにぎわいを見せる個性的なまちや、河川、農地、大規模な公園など、潤いのある水と緑に恵まれたまち、住と工の融合した活気あるまち、コンテンツ産業などが集積したまちなど、多様な表情を持つ中で、東京の居住を支えるゾーンです。
- かつては武蔵野の雑木林や農地の中に郊外住宅地が点在し、中小河川や池沼が緑を潤す豊かな環境を持った地域でしたが、東京への人口集中期に市街化が急速に進行し、木造住宅密集地域の形成や都市基盤整備の立ち後れなどにより、安全性や生活環境の面で課題がみられます。

【施策展開の方向】

- 木造住宅密集地域では、特に甚大な被害が想定される「整備地域」を対象に、10年間で集中的な取組を実施し、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにします。
- 駅やその周辺の再整備の機会を捉えて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していきます。
- 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、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進していきます。
- 住宅市街地の更新の機会を捉え、スプロール化によって形成された、基盤が脆弱な住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していきます。

(4) 核都市広域連携ゾーン



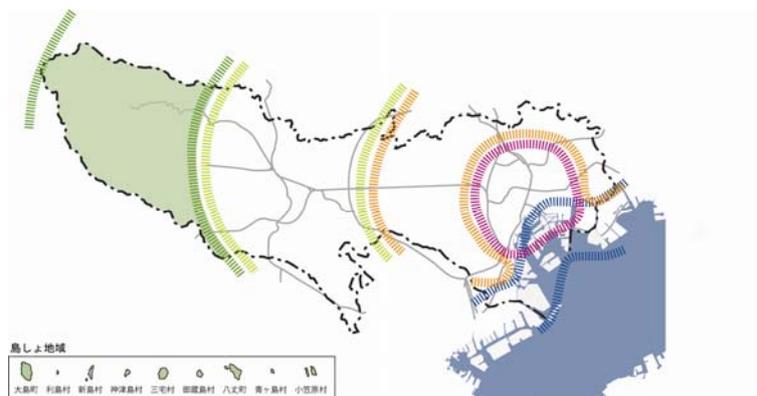
【ゾーンの特性・現況】

- ・ このゾーンは、多様な都市機能が集積する八王子や立川などの核都市を中心として、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、居住者の高齢化が急速に進み、活力の低下が懸念されています。
- ・ 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も多く残っています。

【施策展開の方向】

- ・ 駅やその周辺の再整備の機会を捉えて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していきます。
- ・ 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、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進していきます。
- ・ 住宅市街地の更新の機会を捉え、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の再編に取り組み、良好な住環境を形成していきます。
- ・ 住民の少子高齢化や建物の老朽化が進んでいる多摩ニュータウン等について、「(仮称) 多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」を踏まえて、老朽化した団地の更新や公共施設のリニューアル・バリアフリー化等の、地元自治体を中心となって進める検討に対して、検討会議(円卓会議)を通じて技術的支援を行います。

(5) 自然環境保全・活用ゾーン



【ゾーンの特性・現況】

- ・ このゾーンは、西多摩地域の山間部を中心とした地域及び伊豆諸島、小笠原諸島からなります。
- ・ 多摩山間部及び島しょ地域ともに、他のゾーンに比べて老年人口の割合が極めて高くなっています。

【施策展開の方向】

- ・ 多摩山間部では、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きます。
- ・ 地元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きます。
- ・ 島しょ地域では、若年世帯の定住化や、地域における生産活動と居住が結びついた形での定住の促進に向けて、町村営住宅を軸としつつ、地域の特性を生かした良質な住宅を供給していきます。

第3節 重点供給地域の指定

- ・ 第2節で示した方向に即して、計画期間中に、規制・誘導手法の活用、事業の実施等の各種施策を実施する又は実施する見込みの高い地域を重点供給地域として指定します。(詳細は「別表」のとおり)。

第5章 計画の推進に向けて

第1節 政策手段の総合的な活用

少子高齢化の更なる進行や先行きが不透明な経済状況の中、社会経済情勢の変化に起因する様々な課題に対応していくため、行政による公的住宅等の直接供給や補助金による促進などの財政的な措置によるのみでなく、多様な政策手段を総合的に講じることにより、効果的な住宅施策を重点的・集中的に実施していきます。

条例制定等を含めた新たなルール整備などの規制強化や必要に応じた規制緩和、税制の整備などを通じて、都民や住宅関連事業者等が行う住宅の供給・維持・管理・更新・再生を適切な方向に誘導していきます。

第2節 多様な主体・分野との連携

(1) 都市づくり・福祉・環境・雇用・消費者保護など様々な分野における、都民・住宅関連事業者・NPO等の多様な主体との連携

施策の推進のためには、行政はもちろんのこと、都民、住宅関連事業者、NPO等の各主体が、都市づくり・福祉・環境・雇用・消費者保護など様々な分野において、それぞれの役割を果たしつつ、連携していくことが必要です。

都民には、自らの良質な住宅の確保と地域の良好な住環境の形成のため、住まいや住生活に関する幅広い知識を身につけていくことや、地域の住まいづくり・まちづくりに主体的に参画し取り組むことを求めます。

住宅関連事業者には、市場におけるサービス提供の主要な担い手として、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成、住宅に係る公正な取引の推進等を通じ、健全な市場の形成に努めることを求めます。

社会福祉法人、地域のまちづくり組織、NPO等の住宅・住生活に取り組む各種団体等には、住情報提供や居住関連サービスの提供、高齢者向け住宅の供給、住宅困窮者への支援等の分野において、新たな公共の担い手として、地域で自立して積極的に活動することが望まれます。

都は、こうした都民、住宅関連事業者、各種団体等の取組に対して、区市町村と連携し、政策面での連携・協力を強化していきます。

その際には、まちづくり、福祉、環境、雇用、消費者保護など、住生活に密接に関わる政策分野との緊密な連携を確保していきます。

(2) 区市町村や国等との連携

地域の住宅政策の推進に当たっては、福祉施策やまちづくり施策の中心的担い手である区市町村の役割が重要です。都と区市町村は、役割を適切に分担し、密接に連携しながら、それぞれが担うべき領域において主体的に施策の推進に取り組んでいく必要があります。

都は、広域自治体として、都全域に共通する制度基盤の整備等を担うとともに、区市町村に対する補完機能及び調整機能を果たしていきます。

また、東京都地域住宅計画協議会等を通じて区市町村との連携を強化するとともに、地域の特性に応じた区市町村の主体的な取組を支援し、協働して地域の住宅政策に取り組みます。

区市町村は、基礎的自治体として、公営住宅の供給などの住宅セーフティネットを始めとする住宅政策において中心的な役割を果たすことが期待されます。地域の特性に応じた施策を着実に推進するため、住まいづくり・まちづくりの方針・計画の策定等により方向性を示しつつ、地域住民や地元の事業者と連携を図りながら、効果的・効率的に取り組んでいくことが求められます。

東京都住宅供給公社は、都の住宅政策の一翼を担う公的な住宅供給主体として、少子高齢社会において必要とされる住宅など、時代のニーズに応じた住宅の供給を通じた住宅分野における課題対応や、公的住宅ストックの適切な管理を通して都民の居住の安定を確保していくことが求められます。

また、住宅政策を総合的、計画的に展開していくため、国との連携・協力を強化していきます。東京における居住の諸問題を解決するためには、国における法制度の整備や税制の改正等を含めた支援強化が不可欠なものも少なくありません。例えば、老朽マンションの改修・建替えの円滑化に向けた法整備等について、国の積極的な対応を求めます。

今後も、全国的な枠組の中で施策を展開しているものについては、社会経済状況の変化等に対応し、地域の実情を踏まえながら、適時適切な法制度の整備・見直し等を行うよう、国に対し積極的に提案していきます。

第3節 東京が有する資源の有効活用

東京には、公共住宅や民間の活用されていない住宅ストックなど膨大な資源があり、これらを有効に活用することで効果的に住宅政策を推進していく必要があります。

都内に約 26 万戸ある都営住宅及び約 7 万戸ある公社住宅等の公共住宅ストックを、木造住宅密集地域の整備改善やマンション再生など高度防災都市の構築、高齢者福祉施設や子育て支援施設などの生活支援機能の導入といった、都の政策目的の

実現に向けて、幅広く効果的に活用していきます。

また、都内の住宅数は、世帯数を1割以上上回り、現在約75万戸の空き家が存在します。空き家を含め、既存の住宅ストックを有効に活用することで、住宅に困窮する都民に対する効果的な住宅セーフティネットの構築等を目指します。

住生活基本法に基づく重点供給地域

住生活基本法第17条第2項第六号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項について、次のとおり定めます。

1 地区数及び地区面積総括表

地域別区域	地区数	面積 (ha)
区 部	1	55,440
特定促進地区	391	11,417
多摩部	183	7,899
東京都計	184	63,339

<区部>

23区全域（住宅の供給の促進にそぐわない地域を除く）を一体の地域として居住機能の維持・向上を図るため、一つの重点供給地域として指定します。

このうち特に、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として指定します。

<多摩部>

安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地域について、重点供給地域として指定します。

2 重点供給地域及び特定促進地区一覧

重点供給地域の名称		面積 (ha)	主な計画・整備手法	
区部		55,440	住宅市街地総合整備事業 市街地再開発事業等	
所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
千代田区	淡路町二丁目西部地区	2	地区計画（決定済） 市街地再開発事業（事業中） 都市再生特別地区（決定済）	千．1
	飯田橋駅西口地区	3	再開発等促進区を定める地区計画（決定済） 第一種市街地再開発事業（事業中）	千．2
中央区	晴海・勝どき地区	101	市街地再開発事業（一部完了） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞ 土地区画整理事業（一部完了） 再開発等促進区を定める地区計画（一部決定済）	中．1
	勝どき五・六丁目地区	18	市街地再開発事業（一部完了） 再開発等促進区を定める地区計画（一部決定済）	中．2
	月島三丁目地区	4	市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画 都市再生特別地区	中．3
	湊二丁目東地区	2	市街地再開発事業（決定済） 土地区画整理事業（事業中） 高度利用地区（決定済）	中．4
	月島一丁目3・4・5番地区	1	市街地再開発事業（事業中） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済）	中．5
	月島一丁目22・23・24番地区	1	市街地再開発事業 高度利用地区	中．6
	汐留地区	31	土地区画整理事業（事業中） 再開発等促進区を定める地区計画（変更） 街並み誘導型地区計画（変更）	港．1
港区	品川駅東口地区	16	土地区画整理事業（完了） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済）	港．2
	六本木・虎ノ門地区	12	再開発等促進区を定める地区計画（決定済） 市街地再開発事業（事業中） 地区計画（変更）	港．3
	北青山三丁目地区	4	公営住宅建替事業	港．4
	六本木一丁目西地区	7	市街地再開発事業（一部完了） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済）	港．5
	六本木六丁目地区	13	市街地再開発事業（完了） 再開発等促進区を定める地区計画（変更）	港．6
	愛宕地区	7	再開発等促進区を定める地区計画（決定済）	港．7
	環状第2号線新橋・虎ノ門地区	9	市街地再開発事業（事業中） 再開発等促進区を定める地区計画（変更）	港．8
	六本木六丁目第二地区	1	公営（区営）住宅建替事業	港．9
	三田小山町地区	4	第一種市街地再開発事業（一部完了） 地区計画（決定済）	港．10
	赤坂九丁目地区	11	市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画	港．11
	南麻布坂地区	1	公社住宅建替事業	港．12
	六本木三丁目地区	1	市街地再開発事業（事業中） 地区計画（決定済）	港．13
	浜松町一丁目地区	1	市街地再開発事業 地区計画（決定済）	港．14
	白金一丁目東部北地区	2	市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画	港．15
	虎ノ門・麻布台地区	7	市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画	港．16
	赤坂一丁目地区	3	市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画（決定済）	港．17
	六本木三丁目東地区	3	市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画（決定済）	港．18
	新宿区	西新宿六丁目地区	11	市街地再開発事業（一部完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 地区計画（決定済）
西新宿地区		28	市街地再開発事業（一部完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済） 地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	新．2
北新宿地区		5	市街地再開発事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 地区計画（決定済）	新．3
若葉・須賀町地区		16	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済） 地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	新．4

所在区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
新宿区	若松町地区	1	公営住宅建替事業 (事業中)	新 . 5
	上落合地区	18	住宅市街地総合整備事業<密集型> (完了) 木造住宅密集地域整備事業 (完了) 優良建築物等整備事業 (完了) 防災再開促進地区 (決定済)	新 . 6
	西富久地区	5	市街地再開事業 (事業中) 土地区画整理事業 (完了) 地区計画 (決定済)	新 . 7
	霞ヶ丘地区	2	公営住宅建替事業	新 . 8
文京区	教育の森公園周辺地区	32	市街地再開事業 (事業中) 都市防災不燃化促進事業 (完了) 地区計画	文 . 1
	千川通り南部周辺地区	24	市街地再開事業 (完了) 市街地再開事業 (事業中)	文 . 2
	後楽二丁目地区	17	市街地再開事業 (一部完了) 再開等促進区を定める地区計画 (決定済)	文 . 3
	大塚五・六丁目地区	25	緊急木造住宅密集地域防災対策事業 (完了) 都市防災不燃化促進事業 (完了) 都市防災総合推進事業 (完了) 住宅市街地総合整備事業 (完了) 木造住宅密集地域整備事業 (完了) 耐震改修促進事業 (事業中) 防災再開促進地区	文 . 4
	千駄木・向丘地区	78	緊急木造住宅密集地域防災対策事業 (完了) 都市防災不燃化促進事業 (完了) 防災生活圏促進事業 (完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型> (完了) 木造住宅密集地域整備事業 (完了) 優良建築物等整備事業 (完了) 耐震改修促進事業 (事業中) 防災再開促進地区	文 . 5
台東区	秋葉原地区	2	土地区画整理事業 (完了) 地区計画 (決定済)	台 . 1
	谷中二・三・五丁目地区	29	住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 防災再開促進地区 (決定済)	台 . 2
	根岸三・四・五丁目地区	34	住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 土地区画整理事業 (事業中) 防災再開促進地区 (決定済)	台 . 3
	浅草北部地区	208	都市防災不燃化促進事業 (事業中) 都市防災総合推進事業 (事業中) 防災生活圏促進事業 (完了)	台 . 4
墨田区	押上・業平橋駅周辺地区	36	市街地再開事業 (完了) 土地区画整理事業 (事業中) 地区計画 (決定済)	墨 . 1
	錦糸町駅周辺地区	93	市街地再開事業 (完了) 都市防災不燃化促進事業 (完了) 地区計画 (決定済)	墨 . 2
	両国地区	69	都市防災不燃化促進事業 (完了) 再開等促進区を定める地区計画 (決定済) 地区計画 (決定済)	墨 . 3
	鐘ヶ淵周辺地区	122	都市防災不燃化促進事業 (事業中) 都市防災総合推進事業 (事業中) 防災生活圏促進事業 (完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 防災再開促進地区 (決定済)	墨 . 4
	東向島・京島・八広地区	264	緊急木造住宅密集地域防災対策事業 (完了) 市街地再開事業 (事業中) 都市防災不燃化促進事業 (事業中) 都市防災総合推進事業 (事業中) 防災生活圏促進事業 (完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 地区計画 (決定済) 防災街区整備事業 (事業中) 防災再開促進地区 (決定済)	墨 . 5
	文花一丁目地区	7	公営住宅建替事業 (事業中)	墨 . 6
	臨海副都心地区	200	土地区画整理事業 (事業中) 再開等促進区を定める地区計画 (決定済)	江 . 1
江東区	豊洲地区 (豊洲中央部)	52	市街地再開事業 (完了) 住宅市街地総合整備事業<拠点型> (事業中) 土地区画整理事業 (完了) 再開等促進区を定める地区計画 (決定済)	江 . 2
	豊洲地区 (豊洲ふ頭部)	90	土地区画整理事業 (事業中) 再開等促進区を定める地区計画 (決定済)	

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
江東区	東雲地区	25	機構住宅等建設事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（事業中） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済） 地区計画（決定済）	江． 3
	新砂三丁目地区	33	公営住宅建替事業（完了） 土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	江． 4
	辰巳一丁目地区	14	公営住宅建替事業	江． 5
	東砂七丁目地区	3	公営住宅建替事業（事業中）	江． 6
	千石二丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	江． 7
	牡丹二丁目地区	1	公営住宅建替事業	江． 8
品川区	東品川二丁目地区	20	住宅市街地総合整備事業（完了） 地区計画（決定済）	品． 1
	荏原市場跡地及び周辺地区	9	公営住宅建設事業（完了） 地区計画（決定済）	品． 2
	林試の森周辺（品川区）地区	196	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（一部完了） 都市防災総合推進事業（一部完了） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 防災再開発促進地区（決定済） 地区計画（一部決定済み）	品． 3
	戸越一・二丁目地区	23	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 地区計画（一部決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	品． 4
	旗の台・中延地区	19	住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	品． 5
	品川駅東口地区	2	土地区画整理事業（完了） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済）	品． 6
	大崎駅周辺地区	50	市街地再開発事業（一部完了） 再開発等促進区を定める地区計画（一部決定済）	品． 7
	西大井駅周辺地区	2	市街地再開発事業（完了） 地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	品． 8
	大井町駅前地区	14	市街地再開発事業（一部完了）	品． 9
	東品川四丁目地区	14	市街地再開発事業（完了） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済）	品． 10
	二葉3・4丁目、西大井6丁目地区	34	住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	品． 11
	豊町4・5・6丁目地区	29	住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	品． 12
	目黒駅前地区	3	市街地再開発事業（決定済） 地区計画等（決定済）	品． 13
	東中延1・2丁目、中延2・3丁目地区	29	住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	品． 14
	戸越公園一帯周辺地区	30	都市防災不燃化促進事業（事業中） 都市防災総合推進事業（事業中） 防災生活圏促進事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済） 地区計画	品． 15
	西品川地区	50	第一種市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業<密集型> 地区計画等	品． 16
	滝王子通り地区	6	都市防災不燃化促進事業（事業中） 都市防災総合推進事業（事業中） 地区計画 防災再開発促進地区（決定済）	品． 17
目黒区	林試の森周辺（目黒区）地区	194	都市防災不燃化促進事業（事業中） 都市防災総合推進事業（事業中） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	目． 1
	都立大学駅北口地区	2	住宅市街地総合整備事業	目． 2
	大橋一丁目地区	4	市街地再開発事業（事業中） 地区計画（決定済） 高度利用地区（決定済）	目． 3
	大橋二丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	目． 4

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
大田区	大森・北糀谷地区	200	防災生活圈促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 防災街区整備地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	大． 1
	環状7号線大田地区	39	沿道整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道地区計画（決定済）	大． 2
	蒲田二・三丁目地区	30	住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 防災再開発促進地区（決定済）	大． 3
	環状8号線大田地区	53	沿道整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 都市防災総合推進事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 市街地再開発事業（決定済）	大． 4
	蒲田四丁目地区	4	市街地再開発事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業（事業中）	大． 5
	蒲田・西蒲田地区	61	住宅市街地総合整備事業	大． 6
	大森北一・山王二丁目地区	19	住宅市街地総合整備事業	大． 7
	南馬込三丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	大． 8
	大森西四丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	大． 9
世田谷区	八幡山三丁目地区	2	沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>	世． 1
	祖師谷大蔵駅周辺地区	28	市街地再開発事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 地区計画（一部決定済）	世． 2
	千歳烏山駅周辺地区	5	優良建築物等整備事業	世． 3
	北沢三・四丁目地区	34	住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	世． 4
	世田谷・若林・区役所北部地区	128	沿道環境整備事業（事業中） 緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 都市防災総合推進事業（事業中） 防災生活圈促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 優良建築物等整備事業 沿道地区計画（決定済） 地区計画 防災街区整備地区計画（一部決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	世． 5
	太子堂二・三丁目地区	36	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 公社住宅建替事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（事業中） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済） 土地区画整理事業（完了）	世． 6
	三宿一・二丁目地区	36	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 公社住宅建替事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（一部決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	世． 7
	上馬・野沢地区	38	沿道環境整備事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（事業中） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 沿道整備計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済） 地区計画（決定済）	世． 8
	祖師谷二丁目地区	8	公社住宅建替事業 住宅市街地総合整備事業<拠点型> 一団地の住宅施設 地区計画	世． 9
	南烏山六丁目地区	3	公社住宅建替事業（一部完了）	世． 10
	上用賀四丁目地区	1	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設	世． 11
	北烏山二丁目地区	2	公社住宅建替事業（事業中）	世． 12
	南烏山二丁目地区	5	機構住宅団地再生事業（完了） 市街地再開発事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（事業中） 地区計画（決定済）	世． 13

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
世田谷区	上祖師谷四丁目地区	24	地区計画（決定済）	世． 14
	鎌田前耕地地区	15	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	世． 15
	宇奈根東部地区	5	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	世． 16
	宇奈根西部地区	11	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	世． 17
	喜多見南部地区	7	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	世． 18
	大道北地区	6	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	世． 19
	打越地区	3	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	世． 20
	田直地区	2	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	世． 21
	北沢五丁目・大原一丁目地区	44	沿道環境整備事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済） 防災街区整備地区計画（決定済） 防災再開促進地区（決定済）	世． 22
	明大前駅北側地区	3	地区計画（決定済）	世． 23
	喜多見駅周辺地区	9	地区計画（決定済）	世． 24
	千歳船橋駅周辺地区	14	街並み環境整備事業 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中）	世． 25
	豪徳寺駅周辺地区	30	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中）	世． 26
	玉川三丁目地区	8	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中）	世． 27
	喜多見東地区	5	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	世． 28
	喜多見宮之原地区	2	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	世． 29
	砧五丁目地区	2	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	世． 30
	太子堂四丁目地区	15	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 市街地再開事業（一部完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開促進地区（決定済）	世． 31
	池尻二丁目地区	2	公営住宅建替事業（完了） 池尻二丁目都有地活用プロジェクト（事業中）	世． 32
	下馬二丁目地区	7	公営住宅建替事業（事業中）	世． 33
	桜上水四丁目地区	5	地区計画（決定済）	世． 34
	八幡山アパート地区	7	公営住宅建替事業 一団地の住宅施設 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済）	世． 35
	千歳台二丁目地区	2	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	世． 36
	尾山台駅周辺地区	11	市街地再開事業 優良建築物等整備事業 沿道地区計画（決定済） 地区計画（一部決定済）	世． 37
	希望丘地区	85	土地区画整理事業（完了） 沿道地区計画（決定済）	世． 38
	北烏山西部地区	111	地区計画（決定済）	世． 39
	粕谷二丁目地区	22	土地区画整理事業 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済）	世． 40
	経堂駅周辺地区	25	地区計画（一部決定済）	世． 41
	北烏山三丁目地区	2	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設	世． 42
	北烏山二・三丁目地区	5	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設	世． 43
	経堂四丁目地区	1	公社住宅建替事業	世． 44
	大蔵三丁目地区	9	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設	世． 45
桜上水五丁目	2	公営住宅建替事業（事業中）	世． 46	
宮坂三丁目	1	公社住宅建替事業	世． 47	
弦巻五丁目	1	公社住宅建替事業	世． 48	
経堂四丁目	1	公社住宅建替事業	世． 49	
池尻三丁目地区	7	地区計画（決定済）	世． 50	

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
渋谷区	恵比寿地区	22	住宅市街地総合整備事業（完了）	渋． 1
	方南通り地区	4	都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 住宅・建築物安全ストック形成事業（事業中） 木造住宅耐震改修促進事業 マンション耐震化促進事業（事業中） 緊急輸送道路建築物耐震化促進事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済） 地区計画（一部決定済） 防災街区整備地区計画（一部決定済）	渋． 2
	本町地区	94	都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 住宅・建築物安全ストック形成事業（事業中） 木造住宅耐震改修促進事業 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業 マンション耐震化促進事業（事業中） 緊急輸送道路建築物耐震化促進事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済） 地区計画 防災街区整備地区計画（一部決定済）	渋． 3
	笹塚一丁目地区	1	公営住宅建替事業	渋． 4
中野区	中野坂上地区	8	市街地再開発事業（完了） 地区計画（決定済）	中野． 1
	方南通り地区	15	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 地区再開発事業 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災街区整備地区計画（決定済）	中野． 2
	中野四丁目地区	24	市街地再開発事業（一部完了） 地区計画 高度利用地区	中野． 3
	野方駅周辺地区	9	沿道環境整備事業（事業中） 市街地再開発事業（完了） 都市防災総合推進事業<不燃化>（完了） 東京都防災密集地域総合整備事業<不燃化>（完了） 沿道地区計画（決定済）	中野． 4
	南台・弥生町地区	94	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 地区再開発事業 都市防災不燃化促進事業（事業中） 都市防災総合推進事業（事業中） 東京都防災密集地域総合整備事業<不燃化>（事業中） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済） 防災街区整備地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	中野． 5
	平和の森公園周辺地区	74	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 都市防災総合推進事業<不燃化>（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	中野． 6
	中野二丁目地区	5	公社住宅建替事業 市街地再開発事業 土地区画整理事業 住宅市街地総合整備事業 地区計画 高度利用地区	中野． 7
	弥生町六丁目地区	2	公社住宅建替事業（一部完了）	中野． 8
	白鷺一丁目地区	3	公営住宅建替事業（事業中） 一団地の住宅施設（決定済）	中野． 9
	野方五丁目地区	1	機構住宅団地再生事業	中野． 10
	環状7号線沿道中野地区	12	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災総合推進事業<不燃化>（完了） 東京都防災密集地域総合整備事業<不燃化>（完了） 沿道地区計画（決定済）	中野． 11
	上高田四丁目地区	4	公営住宅建替事業（完了） 地区計画 優良建築物等整備事業	中野． 12
	江古田三丁目地区	5	住宅市街地総合整備事業（事業中）	中野． 13

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
中野区	沼袋駅周辺地区	10	地区計画 都心共同住宅供給事業 街路事業	中野 . 14
	白鷺二・三丁目地区	4	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設	中野 . 15
	南台五丁目地区	1	公社住宅建替事業	中野 . 16
	江原町一丁目地区	3	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設	中野 . 17
杉並区	方南通り地区	16	都市防災不燃化促進事業（完了）	杉 . 1
	環状7号線沿道地区	56	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済）	杉 . 2
	気象研究所跡地周辺地区	18	都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 地区計画（決定済）	杉 . 3
	蚕糸試験場跡地周辺地区	26	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済）	杉 . 4
	松ノ木一丁目地区	1	公社住宅建替事業	杉 . 5
	荻窪三丁目地区	6	機構住宅団地再生事業（事業中） 地区計画（決定済）	杉 . 6
	天沼三丁目地区	26	住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 防災再開促進地区（決定済）	杉 . 7
	環状8号線沿道（杉並区）地区	39	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道地区計画（決定済）	杉 . 8
	久我山一丁目地区	3	公営住宅建替事業 一団地の住宅施設	杉 . 9
	和泉四丁目地区	1	公社住宅建替事業（事業中）	杉 . 10
	阿佐ヶ谷団地地区	5	分譲マンション建替事業 地区計画（決定済）	杉 . 11
	阿佐谷南・高円寺南地区	93	住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中）	杉 . 12
	和田一丁目地区	1	公社住宅建替事業	杉 . 13
	宮前三丁目地区	1	公営住宅建替事業 一団地の住宅施設（変更） 地区計画（決定済）	杉 . 14
	本天沼二丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	杉 . 15
豊島区	上池袋地区	67	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画 防災再開促進地区（決定済）	豊 . 1
	染井霊園周辺地区	53	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開促進地区（決定済）	豊 . 2
	東池袋四・五丁目地区	19	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（完了） 防災再開促進地区（決定済） 市街地再開事業	豊 . 3
	池袋本町地区	64	住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中）	豊 . 4
	南池袋二丁目地区	6	市街地再開事業（事業中） 再開等促進地区を定める地区計画（決定済）	豊 . 5
	目白二丁目地区	1	機構住宅団地再生事業	豊 . 6
	造幣局地区	4	市街地再開事業 再開等促進地区を定める地区計画	豊 . 7

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
北区	豊島地区	12	住宅市街地総合整備事業（完了） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済）	北． 1
	環状7号線沿道地区	14	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済） 防災街区整備地区計画（決定済）	北． 2
	田端地区	8	土地区画整理事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 地区計画（決定済） 公社住宅建替事業	北． 3
	上十条三・四丁目地区	20	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済） 防災街区整備地区計画（決定済）	北． 4
	桐ヶ丘・赤羽台地区	76	公営住宅建替事業（事業中） 機構住宅団地再生事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞ 一団地の住宅施設（決定済） 地区計画	北． 5
	十条駅西口地区	2	市街地再開発事業 防災生活圏促進事業（完了） 防災再開発促進地区（決定済）	北． 6
	神谷二丁目地区	2	公営住宅建替事業（事業中）	北． 7
	西ヶ原外大跡地周辺地区	26	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災公園街区整備事業（完了） 機構居住環境整備事業（完了） 防災再開発促進地区（決定済）	北． 8
	西ヶ原一丁目地区	1	機構住宅団地再生事業（事業中） 機構居住環境整備事業（完了）	北． 9
	豊島五・六丁目地区	3	再開発等促進区を定める地区計画（決定済） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（完了） 土地区画整理事業（完了）	北． 10
	豊島四丁目地区	3	再開発等促進区を定める地区計画（決定済）	北． 11
	補助88号線沿道地区	7	都市防災不燃化促進事業（事業中） 都市防災総合推進事業（事業中）	北． 12
	志茂東地区	62	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 防災再開発促進地区（決定済）	北． 13
	赤羽駅東口一番街地区	1	優良建築物等整備事業	北． 14
	上十条一丁目、中十条一・二・三丁目地区	41	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業＜補助83号線＞（事業中） 都市防災総合推進事業（事業中） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済） 公営住宅建替事業（事業中） 地区計画（決定済）	北． 15
	滝野川二丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	北． 16
	浮間一丁目地区	1	公営住宅建替事業	北． 17
	王子本町三丁目地区	4	公営住宅建替事業（事業中）	北． 18
荒川区	白鬚西・南千住駅周辺地区	159	市街地再開発事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 再開発等促進区を定める地区計画	荒． 1
	町屋・隅田川地区	29	住宅市街地総合整備事業（完了） 優良建築物等整備事業（完了） 公営住宅建替事業（事業中）	荒． 2
	小台通り地区	7	住宅市街地総合整備事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 防災再開発促進地区（決定済）	荒． 3

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
荒川区	旭電化工場跡地周辺地区	27	公営住宅建設事業（完了） 特定優良賃貸住宅供給促進事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	荒． 4
	尾竹橋通り地区	19	住宅市街地総合整備事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 優良建築物等整備事業（完了） 市街地再開発事業（事業中） 地区計画 防災再開発促進地区（決定済）	荒． 5
	町屋駅前地区	5	市街地再開発事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	荒． 6
	補助306号線地区	7	都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	荒． 7
	荒川五・六丁目地区	30	都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済） 地区計画	荒． 8
	町屋二・三・四・五・六丁目地区	44	都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	荒． 9
	放射12号線・補助107号線・補助189号線沿道地区	14	都市防災不燃化促進事業（完了） 都市防災総合推進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備促進事業（完了） 防災再開発促進地区（決定済）	荒． 10
	補助90号線地区	12	都市防災不燃化促進事業（事業中） 都市防災総合推進事業（事業中） 防災生活圏促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	荒． 11
	南千住一・荒川一丁目地区	12	環境改善事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 防災再開発促進地区（決定済） 地区計画	荒． 12
	日暮里駅周辺地区	61	市街地再開発事業（一部完了） 住宅市街地総合整備事業（完了） 地区計画	荒． 13
	荒川二丁目周辺地区	44	住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	荒． 14
	尾久地区	133	住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	荒． 15
	西尾久八丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	荒． 16
板橋区	大山駅周辺地区	47	沿道環境整備事業（事業中） 市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業<拠点型> 住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業 都市防災不燃化促進事業（完了） 都市防災総合推進事業（完了） 優良建築物等整備事業 沿道地区計画（一部決定済） 地区計画	板． 1

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
板橋区	環状7号線・川越街道沿道地区	74	住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道環境整備事業 (事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業 (完了) 都市防災不燃化促進事業 (完了) 都市防災総合推進事業 (完了) 防災生活圏促進事業 (完了) 沿道地区計画 (一部決定済) 地区計画 (一部決定済)	板 . 2
	上板橋駅南口地区	20	沿道環境整備事業 (事業中) 市街地再開発事業 都市防災不燃化促進事業 (完了) 都市防災総合推進事業 (完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型> (完了) 木造住宅密集地域整備事業 (完了) 沿道地区計画 (一部決定済) 地区計画 (一部決定済) 防災再開発促進地区 (決定済)	板 . 3
	仲宿地区	60	住宅市街地総合整備事業<密集型> (完了) 木造住宅密集地域整備事業 (完了) 防災街区整備事業 (完了) 地区計画 都心共同住宅供給事業 防災再開発促進地区 (決定済)	板 . 4
	前野町地区	74	公社住宅建替事業 (完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型> (完了) 木造住宅密集地域整備事業 (完了) 地区計画 防災再開発促進地区 (決定済)	板 . 5
	大谷口地区	77	沿道環境整備事業 (事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業 (完了) 住宅地区改良事業 (完了) 都市防災不燃化促進事業 (一部完了) 都市防災総合推進事業 (一部完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 沿道地区計画 (一部決定済) 地区計画	板 . 6
	若木地区	18	住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 都市防災不燃化促進事業 (事業中) 都市防災総合推進事業 (事業中) 地区計画 防災再開発促進地区 (決定済)	板 . 7
	向原三丁目地区	6	公社住宅建替事業(一部完了) 地区計画 (決定済)	板 . 8
	四葉地区	20	土地区画整理事業 (事業中) 地区計画 (決定済)	板 . 9
	大門地区	30	土地区画整理事業 (完了)	板 . 10
	環状8号線沿道地区	22	沿道環境整備事業 (事業中) 都市防災不燃化促進事業 (完了) 都市防災総合推進事業 (完了) 沿道地区計画 (決定済)	板 . 11
	川越街道北地区	22	沿道環境整備事業 (事業中) 都市防災不燃化促進事業 (完了) 都市防災総合推進事業 (完了) 沿道地区計画 (一部決定済)	板 . 12
	板橋駅西口地区	3	機構住宅建設事業 (完了) 市街地再開発事業 住宅市街地整備総合支援事業 (完了)	板 . 13
	中山道地区	18	都市防災不燃化促進事業 (完了) 都市防災総合推進事業 (完了) 地区計画 (一部決定済)	板 . 14
	西台一丁目、若木二・三丁目周辺地区	40	公営住宅建替事業 (完了) 公社住宅建替事業 住宅市街地総合整備事業<密集型> (完了) 木造住宅密集整備事業 (完了) 都市防災不燃化促進事業 (事業中) 都市防災総合推進事業 (事業中) 地区計画 (一部決定済)	板 . 15
	補助26号線沿道地区	10	緊急木造住宅密集地域防災対策事業 (完了) 都市防災不燃化促進事業 (事業中) 都市防災総合推進事業 (事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中)	板 . 16

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
板橋区	板橋富士見町地区	4	沿道環境整備事業（事業中） 公営住宅建替事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 都市防災総合推進事業（完了） 沿道地区計画（一部決定済）	板．17
	成増五丁目地区	8	公営住宅建替事業（事業中） 地区計画（決定済）	板．18
	加賀一丁目地区	1	公社住宅建替事業 地区計画（決定済）	板．19
	前野町四丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	板．20
	環状8号線板橋西地区	10	都市防災不燃化促進事業（事業中） 都市防災総合推進事業（事業中） 地区計画（一部決定済）	板．21
	幸町地区	4	公営住宅建替事業（事業中）	板．22
	相生町地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	板．23
	舟渡二丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	板．24
	坂下二丁目地区	1	公営住宅建替事業	板．25
練馬区	石神井公園駅周辺地区	28	市街地再開発事業（完了） 住宅市街地総合整備事業 優良建築物等整備事業 地区計画	練．1
	練馬春日町駅周辺・環状8号線沿道地区	32	沿道環境整備事業（事業中） 市街地再開発事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済）	練．2
	大泉学園駅周辺地区	19	市街地再開発事業（一部完了） 住宅市街地総合整備事業 優良建築物等整備事業 地区計画（一部決定済）	練．3
	練馬地区	20	環境改善事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了）	練．4
	江古田地区	48	沿道環境整備事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済） 駅まち一体改善事業（完了）	練．5
	上石神井一丁目地区	1	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設	練．6
	大泉学園町南部地区	81	土地区画整理事業 地区計画	練．7
	土支田・高松地区	67	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 都市防災総合推進事業（完了） 土地区画整理事業（事業中） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済）	練．8
	高松・谷原地区	12	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	練．9
	土支田三丁目地区	2	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	練．10
	西大泉六丁目地区	4	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	練．11
	大泉町二丁目地区	2	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	練．12
	練馬駅周辺地区	18	住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（一部完了） 優良建築物等整備事業（完了） 地区計画（決定済）	練．13
	三原台三丁目地区	3	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	練．14
	中里地区	4	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	練．15
	川越街道北練馬地区	14	沿道環境整備事業 都市防災不燃化促進事業（完了） 都市防災総合推進事業（完了） 沿道地区計画	練．16
	北町地区	31	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済）	練．17
	西大泉四丁目地区	5	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	練．18
	環状7号線沿道（練馬区）地区	16	沿道環境整備事業（事業中） 沿道地区計画（決定済）	練．19
	上石神井四丁目地区	11	公営住宅建替事業（事業中） 地区計画（決定済）	練．20

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
練馬区	三原台二丁目地区	4	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	練． 21
	笹目通り・環状8号線沿道地区	26	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 都市防災総合推進事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済）	練． 22
	大泉町一丁目地区	2	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	練． 23
	上石神井駅周辺地区	50	住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞ 優良建築物等整備事業 一団地の住宅施設 地区計画	練． 24
	環状8号線（春日町・高松・富士見台・南田中・貫井）地区	26	優良建築物等整備事業 地区計画（決定済）	練． 25
	東大泉三丁目地区	2	公営住宅建替事業（事業中） 一団地の住宅施設（変更）	練． 26
	中村橋駅周辺地区	24	地区計画（決定済）	練． 27
	大泉町・大泉学園町	83	土地区画整理事業（一部完了） 地区計画（一部決定済）	練． 28
	中里中央地区	4	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	練． 29
	貫井・富士見台地区	93	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中）	練． 30
	北町二丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	練． 31
	足立区	千住大川端地区	69	市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中） 再開発等促進地区計画（決定済）
千住桜木地区		56	公営住宅建替事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞ 都市防災不燃化促進事業（完了）	足． 2
小台通り地区		3	都市防災不燃化促進事業（完了） 地区計画（一部決定済）	足． 3
関原地区		43	都市防災不燃化促進事業（一部完了） 都市防災総合推進事業（一部完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災街区整備地区計画（決定済） 防災街区整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済）	足． 4
環状7号線沿道等足立地区		169	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圏促進事業（完了） 沿道地区計画（一部決定済） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中）	足． 5
足立三丁目他地区		65	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災街区整備地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	足． 6
青井地区		59	優良住宅地段階整備誘導計画	足． 7
高野地区		15	公営住宅建替事業（事業中） 土地区画整理事業（完了） 地区計画（一部決定済）	足． 8
江北三・四丁目地区		20	公営住宅建替事業（事業中） 地区計画（決定済）	足． 9
西新井一丁目地区		3	機構住宅団地再生事業（事業中）	足． 10
西新井三丁目地区		7	機構住宅団地再生事業（事業中） 地区計画（決定済） 都心共同住宅供給事業 都心居住再生事業	足． 11
舎人・江北北部地区		333	沿道環境整備事業 都市防災不燃化促進事業（完了） 都市防災総合推進事業（完了） 土地区画整理事業（完了）	足． 12
扇一丁目地区		4	地区計画（決定済）	足． 13
神明・六木地区		81	地区計画（一部決定済） 土地区画整理事業（完了）	足． 14
興野地区		39	公営住宅建替事業（事業中） 公社住宅建替事業 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞ 一団地の住宅施設（変更） 地区計画（一部決定済）	足． 15
六町地区		69	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中）	足． 16
桑袋・花畑地区		172	土地区画整理事業（一部完了） 地区計画（一部決定済） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 公営住宅建替事業	足． 17

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
足立区	新田地区	80	住宅市街地総合整備事業<拠点型> (事業中) 地区計画 (一部決定済)	足 . 18
	舎人・古千谷本町・西伊興・東伊興地区	306	土地区画整理事業 地区計画 (決定済) 公営住宅建替事業	足 . 19
	上沼田南地区	15	土地区画整理事業 (事業中) 地区計画 (決定済)	足 . 20
	佐野・六木地区	24	土地区画整理事業 (事業中) 地区計画 (決定済)	足 . 21
	伊興前沼地区	8	地区計画 (決定済) 土地区画整理事業	足 . 22
	舎人四丁目地区	10	地区計画 (決定済)	足 . 23
	補助136号線地区	7	都市防災不燃化促進事業 (事業中) 都市防災総合推進事業 (事業中) 都市計画道路 (事業中)	足 . 24
	西新井駅西口周辺地区	96	住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 住宅市街地総合整備事業<拠点型> (事業中) 都市防災不燃化促進事業 (一部事業中) 都市防災総合推進事業 (一部事業中) 防災生活圏促進事業 (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 防災再開発促進地域 (決定済) 防災街区整備地区計画 (決定済) 地区計画 (一部決定済) 機構居住環境整備事業 (事業中) 公営住宅建替事業 (事業中)	足 . 25
	東綾瀬二・三丁目地区	9	機構住宅団地再生事業 (事業中) 地区計画 (決定済) 住宅市街地総合整備事業 (事業中)	足 . 26
	綾瀬七丁目地区	1	公営住宅建替事業 (完了) 地区計画 (決定済)	足 . 27
	花畑五丁目地区	21	機構住宅団地再生事業 (事業中) 地区計画 (決定済)	足 . 28
	中央本町地区	63	都市防災不燃化促進事業 (完了) 防災生活圏促進事業 (完了) 地区計画 (一部決定済) 地区環境整備事業	足 . 29
	小台一丁目地区	19	土地区画整理事業 (完了) 機構土地有効利用事業 (完了) 地区計画 (決定済)	足 . 30
	江北駅周辺地区	19	都市居住再生促進事業 (完了) 都心共同住宅供給事業 (完了) 地区計画 (一部決定済) 優良建築物等整備事業	足 . 31
	北千住駅西口周辺地区	115	市街地再開発事業 (完了) 中心市街地活性化対策事業 都市防災不燃化促進事業 (完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 防災再開発促進地区 優良建築物等整備事業 地区計画 (一部決定済) 防災街区整備地区計画 (一部決定済)	足 . 32
	柳原地区	22	優良建築物等整備事業	足 . 33
	島根四丁目地区	13	地区計画 (決定済)	足 . 34
	鹿浜二丁目地区	3	公営住宅建替事業 一団地の住宅施設 (変更) 地区計画	足 . 35
	見沼代親水公園駅周辺地区	22	土地区画整理事業 地区計画 (決定済)	足 . 36
	東六月町・平野地区	56	土地区画整理事業 地区計画 (決定済) 地区環境整備事業 (進行中)	足 . 37
	島根二丁目地区	10	地区計画 (決定済)	足 . 38
	千住大橋駅周辺地区	41	住宅市街地総合整備事業<拠点型> (事業中) 地区計画 (決定済)	足 . 39
	保塚町地区	24	地区計画 (決定済) 土地区画整理 公営住宅建替事業	足 . 40
補助136号線 (扇・本木) 地区	11	都市防災不燃化促進事業 (事業中) 都市防災総合推進事業 (事業中) 都市計画道路 (事業中) 地区環境整備事業	足 . 41	
弘道二丁目地区	2	公営住宅建替事業 (事業中)	足 . 42	

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
足立区	竹ノ塚駅周辺地区	120	公営住宅建替事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業 地区計画(一部決定済) 市街地再開発事業(完了) 土地区画整理事業(一部完了)(一部計画) 連続立体交差事業(決定) 都市計画道路	足. 43
	五反野駅周辺地区	9	優良建築物等整備事業 地区計画(一部決定済) 都市計画道路 住宅市街地総合整備事業<密集型>(一部事業中)	足. 44
	千住旭町・日ノ出町地区	43	住宅市街地総合整備事業<拠点型> 公社住宅建替事業(完了) 地区計画(一部決定済)	足. 45
	綾瀬新橋周辺地区	4	一体開発誘発型街路事業 地区環境整備事業	足. 46
	扇一丁目周辺地区	49	地区環境整備計画 地区計画 都市計画道路(事業中) 不燃化促進事業(事業中) 都市防災総合推進事業(事業中)	足. 47
	花畑七・八丁目地区	16	土地区画整理事業 地区計画(決定済) 公営住宅建替事業	足. 48
	神明南・辰沼・北加平地区	87	土地区画整理事業 地区計画(決定済)	足. 49
	千住北部地区	45	住宅市街地総合整備事業	足. 50
	宮城一丁目地区	1	公営住宅建替事業	足. 51
葛飾区	新小岩駅周辺地区	55	住宅市街地総合整備事業 市街地再開発事業 地区計画(決定済)	葛. 1
	亀有駅周辺地区	58	住宅市街地総合整備事業 市街地再開発事業(完了) 地区計画(決定済)	葛. 2
	環状7号線沿道等葛飾地区	96	沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 防災生活圏促進事業 沿道地区計画(決定済)	葛. 3
	四ツ木駅周辺地区	120	公営住宅建設事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 都市防災総合推進事業(事業中) 防災再開発促進地区(決定済)	葛. 4
	金町駅周辺地区	71	住宅市街地総合整備事業 市街地再開発事業(事業完了)(都市計画決定)	葛. 5
	奥戸四丁目地区	33	土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)	葛. 6
	平和橋通り沿道地区	29	防災生活圏促進事業 都市防災不燃化促進事業(完了)	葛. 7
	立石駅周辺地区	90	公営住宅建替事業(完了) 市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業 都市防災不燃化促進事業(事業中) 都市防災総合推進事業(事業中) 地区計画(決定済)	葛. 8
	新柴又駅周辺地区	12	住宅市街地総合整備事業 地区計画(決定済)	葛. 9
	高砂四丁目地区	13	公営住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済)	葛. 10
	奥戸街道沿道地区	13	都市防災不燃化促進事業(事業中) 都市防災総合推進事業(事業中)	葛. 11
	水元西南部地区	15	土地区画整理事業(事業中) 地区計画(決定済)	葛. 12
	青戸六・七丁目地区	22	機構土地有効利用事業(完了) 地区計画(決定済)	葛. 13
	新宿六丁目第二地区	34	住宅市街地総合整備事業<拠点型>(完了) 再開発等促進区を定める地区計画(決定済)	葛. 14
	綾瀬駅周辺地区	6	住宅市街地総合整備事業	葛. 15
	堀切菖蒲園駅周辺地区	13	住宅市街地総合整備事業	葛. 16
	お花茶屋駅周辺地区	24	住宅市街地総合整備事業	葛. 17
	青砥駅周辺地区	18	住宅市街地総合整備事業	葛. 18
	高砂駅周辺地区	22	住宅市街地総合整備事業	葛. 19
	柴又駅周辺地区	22	住宅市街地総合整備事業	葛. 20
西亀有一丁目地区	2	公営住宅建替事業(事業中)	葛. 21	

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
葛飾区	東立石四丁目地区	20	都市防災不燃化促進事業（事業中） 都市防災総合推進事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災再開発促進地区（決定済） 地区計画（決定済）	葛 . 22
	西新小岩三丁目地区	2	公営住宅建替事業（事業中）	葛 . 23
	南水元三丁目地区	3	公営住宅建替事業（事業中）	葛 . 24
	亀有四丁目地区	3	公営住宅建替事業（事業中）	葛 . 25
	新宿四丁目地区	2	公営住宅建替事業	葛 . 26
江戸川区	葛西・東葛西地区	132	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 土地区画整理事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（一部決定済）	江戸川 . 1
	春江地区	40	土地区画整理事業（完了）	江戸川 . 2
	亀戸・大島・小松川地区	72	市街地再開発事業（事業中） 再開発住宅建設事業	江戸川 . 3
	環状7号線沿道江戸川地区	42	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道地区計画（決定済）	江戸川 . 4
	一之江駅付近地区	7	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 優良建築物等整備事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	江戸川 . 5
	上篠崎地区	50	土地区画整理事業（都市計画決定） 優良建築物等整備事業 地区計画 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞	江戸川 . 6
	篠崎駅付近地区	16	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	江戸川 . 7
	篠崎駅東部地区	21	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	江戸川 . 8
	瑞江駅付近地区	29	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	江戸川 . 9
	瑞江駅南部地区	34	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	江戸川 . 10
	瑞江駅西部地区	30	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	江戸川 . 11
	谷河内一丁目地区	9	土地区画整理事業 地区計画	江戸川 . 12
	一之江駅付近西部第二地区	25	地区計画（決定済）	江戸川 . 13
	船堀地区	30	地区計画（決定済）	江戸川 . 14
	篠崎駅西部地区	15	都市再生土地区画整理事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞ 優良建築物等整備事業（完了） 地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	江戸川 . 15
	一之江駅西部地区	24	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 土地区画整理事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了）	江戸川 . 16
	瑞江駅北部地区	22	土地区画整理事業（事業中） 優良建築物等整備事業（完了） 地区計画（決定済）	江戸川 . 17
	平井駅南口地区	1	住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（都心共同住宅供給事業）（完了） 総合設計制度	江戸川 . 18
	下鎌田地区	34	公営住宅建替事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 地区計画（一部決定済）	江戸川 . 19
	一之江駅付近西部地区	13	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道地区計画（決定済） 地区計画（決定済）	江戸川 . 20
	補助120号線平井南部地区	7	都市防災不燃化促進事業（完了） 都市防災総合推進事業（完了）	江戸川 . 21
	平井七丁目北部地区	4	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	江戸川 . 22
	一之江中央地区	29	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 地区計画（一部決定済）	江戸川 . 23

所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
江戸川区	南小岩七・八丁目地区	40	市街地再開発事業（事業中） 土地区画整理事業 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（一部決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	江戸川． 24
	一之江・春江・西瑞江地区	61	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 地区計画（一部決定済）	江戸川． 25
	東篠崎一丁目地区	7	公営住宅建替事業（事業中）	江戸川． 26
	補助120号線平井北部地区	7	都市防災不燃化促進事業 都市防災総合推進事業	江戸川． 27
	松島三丁目地区	26	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済） 防災再開発促進地区（決定済）	江戸川． 28
	江戸川一丁目地区	35	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 地区計画（決定済）	江戸川． 29
	東葛西五丁目付近地区	39	地区計画（決定済）	江戸川． 30
	西篠崎地区	20	地籍整備型土地区画整理事業（完了） 地区計画（一部決定済）	江戸川． 31
	J R小岩駅北口地区	8	市街地再開発事業 優良建築物等整備事業（完了） 総合設計制度 地区計画	江戸川． 32
	J R小岩駅南小岩六丁目地区	1	市街地再開発事業 地区計画	江戸川． 33
	小岩四東地区	7	地区計画（決定済）	江戸川． 34
	中葛西八丁目地区	17	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 地区計画（決定済）	江戸川． 35
	二之江西地区	51	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 地区計画（決定済） 古川親水公園沿線景観地区（決定済）	江戸川． 36
	中葛西二丁目地区	20	地区計画（決定済）	江戸川． 37
	京成小岩駅周辺地区	8	市街地再開発事業 地区計画	江戸川． 38
	東葛西一・二・三丁目地区	55	地区計画	江戸川． 39
	江戸川五・六丁目地区	49	地区計画（一部決定済） 古川親水公園沿線景観地区（決定済）	江戸川． 40
	一之江境川親水公園景観形成地区	19	景観地区（決定済） 地区計画（決定済）	江戸川． 41
	船堀地区	2	公営住宅建替事業（事業中）	江戸川． 42
	松江五丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	江戸川． 43
北小岩一丁目東部地区	1	土地区画整理事業（事業中） 地区計画	江戸川． 44	

所在 区市町村	重点供給地域の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
八王子市	石川町地区	7	公営住宅建設事業（完了） 地区計画（決定済）	八．1
	長房団地地区	41	公営住宅建替事業（事業中） 地区計画（決定済）	八．2
	中野山王地区	18	公営住宅建替事業（事業中）	八．3
	元八王子地区	230	土地区画整理事業 地区計画（一部決定済）	八．4
	打越地区	9	土地区画整理事業（事業中）	八．5
	楯原西部地区	8	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	八．6
	多摩ニュータウン地区	1,115	新住宅市街地開発事業（完了） 土地区画整理事業（完了） 地区計画（一部決定済）	八．7
	八王子ニュータウン地区	394	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	八．8
	ホームスタウン八王子地区	35	優良宅地開発促進事業制度（事業中） 地区計画（決定済）	八．9
	大塚住宅地区	13	優良宅地開発促進事業制度（事業中） 地区計画（決定済）	八．10
	宇津木地区	55	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	八．11
	上野第二地区	30	土地区画整理事業（事業中）	八．12
	中野中央地区	18	土地区画整理事業（事業中）	八．13
	中野西地区	55	土地区画整理事業（事業中）	八．14
	宇津木台地区	77	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	八．15
	長房地区	30	優良宅地開発促進事業制度（事業中） 地区計画（決定済）	八．16
	館町住宅団地地区	33	優良宅地開発促進事業制度（事業中） 地区計画（決定済）	八．17
	八日町第三・四地区	2	優良建築物等整備事業 都市居住再生促進事業	八．18
	滝山街道沿道（八王子市）地区	39	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	八．19
	甲州街道沿道（八王子市）等地区	112	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	八．20
	東京街道沿道（八王子市）地区	13	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	八．21
	町田街道沿道（八王子市）地区	17	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	八．22
	北野街道沿道（八王子市）地区	55	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	八．23
立川市	上砂町地区	17	公営住宅建替事業（事業中）	立．1
	一番町地区	8	公営住宅建替事業 地区計画	立．2
	五日市街道沿道（立川市）等地区	60	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	立．3
	芋窪街道・立川通り沿道地区	32	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	立．4
	奥多摩街道沿道（立川市）地区	19	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	立．5
武蔵野市	井の頭通り沿道地区	30	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	武．1
	三鷹通り（武蔵野市）・中央通り沿道地区	11	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	武．2
三鷹市	牟礼六丁目地区	4	機構住宅建設事業（完了） 機構住宅団地再生事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業（事業中）	三．1
	牟礼二丁目地区	9	機構住宅団地再生事業（完了） 地区計画（決定済）	三．2
	下連雀三丁目地区	2	市街地再開発事業 特定公共賃貸住宅整備事業（完了） 優良建築物等整備事業（完了）	三．3
	上連雀地区	70	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞ 木造住宅密集地域整備事業	三．4
	井の頭地区	117	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞ 木造住宅密集地域整備事業	三．5
	下連雀七丁目地区	2	公営住宅建替事業（事業中）	三．6
	三鷹通り沿道（三鷹市）地区	15	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	三．7
青梅市	新町地区	192	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	青．1
	青梅街道沿道（青梅市）地区	33	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	青．2
	奥多摩街道沿道（青梅市）地区	13	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	青．3
	吉野街道沿道（青梅市）地区	42	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	青．4
	都道181号線沿道地区	18	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	青．5
府中市	府中駅南口地区	4	市街地再開発事業（一部完了及び事業中）	府．1
	南町四丁目地区	8	公営住宅建替事業（事業中）	府．2
	日鋼町 日鋼団地地区	7	分譲マンション建替事業	府．3
	甲州街道沿道（府中市）地区	42	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	府．4
	小金井街道沿道（府中市）地区	12	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	府．5
	府中街道沿道（府中市）地区	11	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	府．6

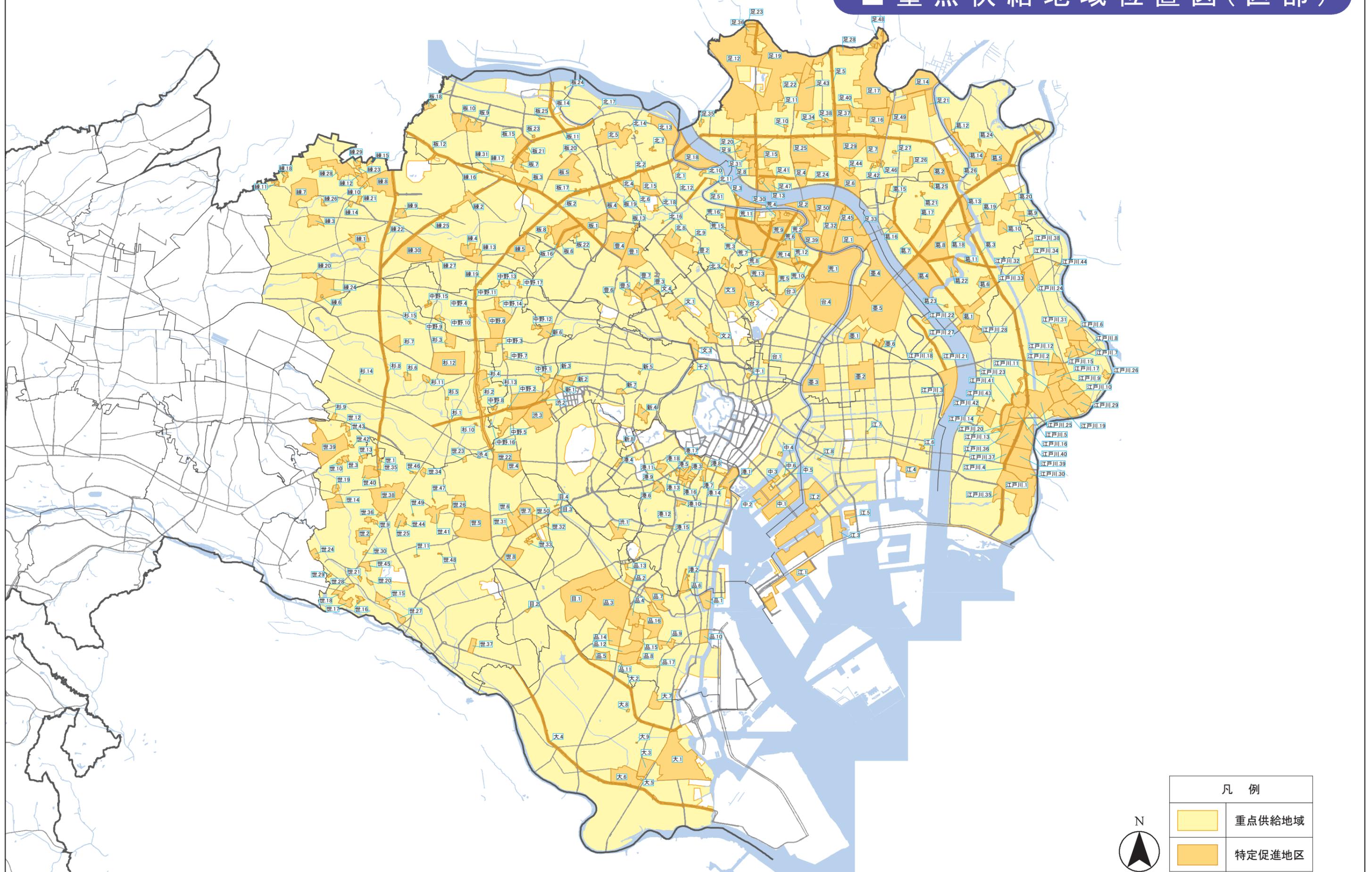
所在 区市町村	重点供給地域の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
昭島市	中神地区	5	公営住宅建替事業（事業中） 地区計画	昭． 1
	立川基地跡地昭島地区	28	土地区画整理事業 地区計画	昭． 2
	新奥多摩街道線沿道（昭島市）地区	8	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	昭． 3
	都道162号線沿道（昭島市）地区	7	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	昭． 4
調布市	布田地区	39	土地区画整理事業（一部完了） 地区計画（決定済）	調． 1
	国領駅周辺地区	3	市街地再開発事業（完了） 地区計画（決定済）	調． 2
	国領地区	5	公営住宅建替事業（事業中） 分譲マンション建替事業（完了） 地区計画（決定済）	調． 3
	緑ヶ丘二丁目地区	9	公営住宅建替事業 地区計画（決定済）	調． 4
	調布駅南地区	5	地区計画（決定済）	調． 5
	国領北浦地区	4	地区計画	調． 6
	染地三丁目地区	34	一団地の住宅施設（決定済） 地区計画	調． 7
	三鷹通り沿道（調布市）地区	22	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	調． 8
	甲州街道沿道（調布市）地区	43	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	調． 9
	品川通り沿道地区	3	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	調． 10
町田市	忠生地区	102	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	町． 1
	三輪沢谷戸地区	18	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 2
	成瀬東地区	13	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 3
	上小山田杉谷戸地区	23	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 4
	多摩ニュータウン地区	199	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 5
	鶴川第二地区	64	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 6
	鶴川駅北地区	6	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	町． 7
	能ヶ谷東部地区	25	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 8
	野津田東地区	18	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 9
	野津田薬師池下地区	4	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 10
	小山町馬場地区	6	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 11
	能ヶ谷地区	7	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 12
	大蔵地区	3	土地区画整理事業（完了） 地区計画	町． 13
	相原町根岸地区	2	土地区画整理事業（完了）	町． 14
	金井中央地区	5	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 15
	木曽横町地区	1	土地区画整理事業（完了）	町． 16
	小山御嶽堂沼地区	8	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 17
	山崎第一地区	3	優良建築物等整備事業（完了） 都市居住再生促進事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 18
	小山町田端地区	2	土地区画整理事業（完了） 地区計画	町． 19
	野津田丸山地区	4	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	町． 20
	高ヶ坂地区	7	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設 地区計画	町． 21
	木曽地区	8	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設 地区計画	町． 22
	森野地区	4	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設 地区計画	町． 23
	本町田地区	9	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設 地区計画	町． 24
	鶴川六丁目地区	9	分譲住宅団地建替事業 地区計画	町． 25
	木曽境川地区	2	土地区画整理事業（完了） 地区計画	町． 26

所在 区市町村	重点供給地域の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
町田市	三蔵寺橋地区	1	土地区画整理事業（完了）	町．27
	町田山崎第二団地地区	11	分譲マンション耐震化事業	町．28
	町田木曽住宅東部地区	4	分譲マンション耐震化事業	町．29
	森野二丁目北部地区	1	分譲マンション耐震化事業	町．30
	鶴間西部地区	1	分譲マンション耐震化事業	町．31
	町田街道沿道（町田市）地区	143	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	町．32
鎌倉街道沿道（町田市）地区	11	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	町．33	
小金井市	武蔵小金井駅南口地区	6	市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞ 高度利用地区（一部決定済） 地区計画（一部決定済）	金．1
	東小金井駅北口地区	11	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	金．2
	本町四丁目地区	6	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設（決定済）	金．3
	小金井街道沿道（小金井市）等地区	21	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	金．4
小平市	小川駅西口地区	13	公営住宅建替事業（完了） 市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中）	平．1
	栄町地区	23	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	平．2
	小川西町地区	7	都市防災総合推進事業（事業中） 土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	平．3
	小川町一丁目地区	18	土地区画整理事業（事業中） 地区計画	平．4
	小川東町二丁目地区	3	分譲マンション建替え事業	平．5
	小金井街道沿道（小平市）地区	20	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	平．6
	府中街道沿道（小平市）地区	19	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	平．7
	五日市街道沿道（小平市）地区	25	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	平．8
青梅街道沿道（小平市）地区	7	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	平．9	
日野市	多摩平地区	47	公営住宅建替事業（完了） 機構住宅団地再生事業（事業中） 地区計画（決定済）	日．1
	万願寺地区	47	土地区画整理事業（一部完了） 地区計画（決定済）	日．2
	西平山地区	92	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	日．3
	東町地区	35	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	日．4
	豊田南地区	87	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	日．5
	川辺堀之内地区	22	土地区画整理事業（事業中） 地区計画	日．6
	万願寺第三地区	83	土地区画整理事業 地区計画（一部決定済）	日．7
	日野台一丁目地区	10	土地区画整理事業 地区計画	日．8
	日野台二丁目地区	7	地区計画（一部決定済）	日．9
	新町一・二・三丁目地区	16	土地区画整理事業 地区計画	日．10
	落川地区（その2）	2	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	日．11
	日野バイパス・市役所通り沿道地区	15	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	日．12
	甲州街道沿道（日野市）地区	29	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	日．13
	川崎街道沿道（日野市）地区	33	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	日．14
北野街道沿道（日野市）地区	21	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	日．15	
東村山市	府中街道・志木街道沿道地区	33	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	東．1
	新青梅街道沿道（東村山市）地区	23	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	東．2
国分寺市	西国分寺駅周辺地区	32	市街地再開発事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中） 土地区画整理事業（完了）	分．1
	国分寺駅周辺地区	75	市街地再開発事業（事業中） 優良建築物等整備事業	分．2
	府中街道沿道（国分寺市）等地区	25	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	分．3
国立市	甲州街道沿道（国立市）等地区	27	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	国．1
福生市	東福生駅前地区	2	優良建築物等整備事業	福．1
	福生駅前地区	20	優良建築物等整備事業	福．2
	牛浜駅前地区	2	優良建築物等整備事業	福．3
	拝島駅南口地区	1	優良建築物等整備事業	福．4
	奥多摩街道沿道（福生市）地区	27	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	福．5
	五日市街道沿道（福生市）地区	10	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	福．6

所在 区市町村	重点供給地域の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
狛江市	西和泉地区	16	一団地の住宅施設（決定済） 地区計画	狛．1
	世田谷通り沿道（狛江市）等地区	17	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	狛．2
西東京市	ひばりが丘地区	22	機構住宅団地再生事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中） 地区計画（決定済）	西．1
	ひばりヶ丘駅南口地区	3	公営住宅建替事業（完了） 市街地再開発事業（完了）	西．2
	保谷駅南口地区	2	市街地再開発事業（事業中）	西．3
	住吉町三丁目地区	1	地区計画（決定済）	西．4
	ひばりヶ丘駅北口地区	4	地区計画（決定済）	西．5
	新青梅街道沿道（西東京市）地区	25	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	西．6
	青梅街道沿道（西東京市）等地区	16	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	西．7
	保谷新道沿道地区	9	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	西．8
東大和市	清原地区	29	公営住宅建替事業（事業中） 一団地の住宅施設（決定済）	大．1
	大和地区	17	公営住宅建替事業（完了） 地区計画（決定済） 東大和向原地区プロジェクト（事業中）	大．2
	立野一・二丁目地区	35	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	大．3
清瀬市	中里四丁目地区	6	公営住宅建替事業（事業中）	清．1
	野塩二丁目地区	8	公営住宅建替事業（事業中） 一団地の住宅施設	清．2
	志木街道沿道（清瀬市）地区	29	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	清．3
	小金井街道沿道（清瀬市）地区	8	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	清．4
東久留米市	ひばりが丘地区	12	機構住宅団地再生事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中） 地区計画	東久．1
	南町一丁目地区	2	公営住宅建替事業（事業中）	東久．2
	上の原地区	19	機構住宅団地再生事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中） 地区計画	東久．3
	滝山地区	33	地区計画	東久．4
	小金井街道沿道（東久留米市）等地区	23	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	東久．5
	新青梅街道沿道（東久留米市）地区	10	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	東久．6
武蔵村山市	緑が丘地区	48	公営住宅建替事業（事業中） 一団地の住宅施設	武村．1
	本町・榎地区	31	土地区画整理事業（事業中） 地区計画（決定済）	武村．2
	新青梅街道沿道（武蔵村山市）等地区	11	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	武村．3
	都道162号線沿道（武蔵村山市）等地区	17	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	武村．4
多摩市	多摩ニュータウン地区	1,247	新住宅市街地開発事業（完了） 土地区画整理事業（完了） 地区計画（一部決定済） 優良建築物等整備事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業（事業中）	多．1
	旧鎌倉街道沿道（多摩市）地区	5	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	多．2
	川崎街道沿道（多摩市）等地区	10	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	多．3
稲城市	多摩ニュータウン地区	293	新住宅市街地開発事業（完了） 地区計画（一部決定済）	稲．1
	坂浜・平尾地区	212	土地区画整理事業（事業中及び計画） 地区計画（一部決定済）	稲．2
	大丸地区	3	公営住宅建替事業（事業中） 地区計画（決定済）	稲．3
	南山東部地区	87	土地区画整理事業（事業中） 地区計画	稲．4
	平尾三丁目地区	33	分譲マンション建替事業 一団地の住宅施設 地区計画	稲．5
	川崎街道沿道（稲城市）地区	3	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	稲．6
	羽村市	羽村駅西口地区	42	土地区画整理事業（事業中） 地区計画
新奥多摩街道沿道（羽村市）等地区		32	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	羽．2
あきる野市	雨間地区	34	市営住宅建替事業（完了） 土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	あ．1
	原小宮地区	17	土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）	あ．2
	滝山街道沿道（あきる野市）地区	35	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	あ．3
	五日市街道沿道（あきる野市）地区	31	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	あ．4

所在 区市町村	重点供給地域の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
瑞穂町	西平地区	33	土地区画整理事業 地区計画	瑞 . 1
	箱根ヶ崎駅西地区	14	土地区画整理事業 (事業中) 地区計画 (決定済)	瑞 . 2
	西部地区	104	土地区画整理事業 (完了)	瑞 . 3
	栗原地区	50	土地区画整理事業 地区計画	瑞 . 4
	新青梅街道沿道 (瑞穂町) 等地区	24	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」	瑞 . 5
日の出町	尾崎原地区	12	土地区画整理事業 地区計画	日の . 1

重点供給地域位置図(区部)



凡例	
	重点供給地域
	特定促進地区



重点供給地域位置図(多摩部)

