

2021-2030

東京都住宅マスタープラン（素案）

ー成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けてー

2021（令和3）年12月

東京都

目次

CONTENTS

01	第1章 はじめに
02	01 新たな住宅政策の展開
03	02 住宅マスタープランの性格
04	03 計画の期間
04	04 政策指標等の設定
05	第2章 住宅政策を巡る現状
07	01 東京における人口・世帯の動向
09	02 東京における居住の現状
15	第3章 住宅政策の展開に当たっての基本的方針
17	01 東京における住宅政策の課題
18	02 住宅政策において重視すべき成長と成熟の視点
19	03 成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて
21	04 成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けた新たな住宅政策の全体像



01



05



15



23	第4章 住宅政策の目標と具体的な施策展開
27	01 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現
33	02 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
41	03 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
53	04 目標4 住まいにおける子育て環境の向上
59	05 目標5 高齢者の居住の安定
67	06 目標6 災害時における安全な居住の持続
81	07 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化
87	08 目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
97	09 目標9 安全で良質なマンションストックの形成
107	10 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生
115	第5章 住宅市街地の整備の方向
117	01 住宅市街地整備の基本的方向
118	02 地域区分別の整備の方向
127	第6章 計画の推進に向けて
129	01 多様な主体・分野との連携
130	02 行政における役割分担と連携
130	03 施策の進捗状況の把握と反映
132	参考資料
	01 用語の解説
	02 東京都住宅基本条例
	03 住生活基本法



23



115



127





01 CHAPTER

Introduction

第1章 はじめに

01 新たな住宅政策の展開

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

東京都は、1991（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。）を策定して以来、5年ごとに改定を行いながら、都民の住生活の安定向上に向けて、時代に即した住宅政策を展開してきました。

一方、少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、都民の住生活を取り巻く環境は大きく変化しています。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、都民の働き方や住宅に対する価値観等に大きな変化が生じています。さらに近年、気候変動がもたらす影響は深刻さを増しており、住宅の省エネ対策等の更なる促進を図り、家庭部門のCO₂排出量を低減させていく取組が急務となっています。

こうした、都民の住生活を取り巻く社会状況の大きな変化を捉え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指して、今後の住宅政策の目標や施策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。



02 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（平成18年東京都条例第165号）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、福祉、環境、まちづくり、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。

東京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、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（平成18年法律第61号）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です。

03 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、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までの10年間における施策の展開の方向を示します。

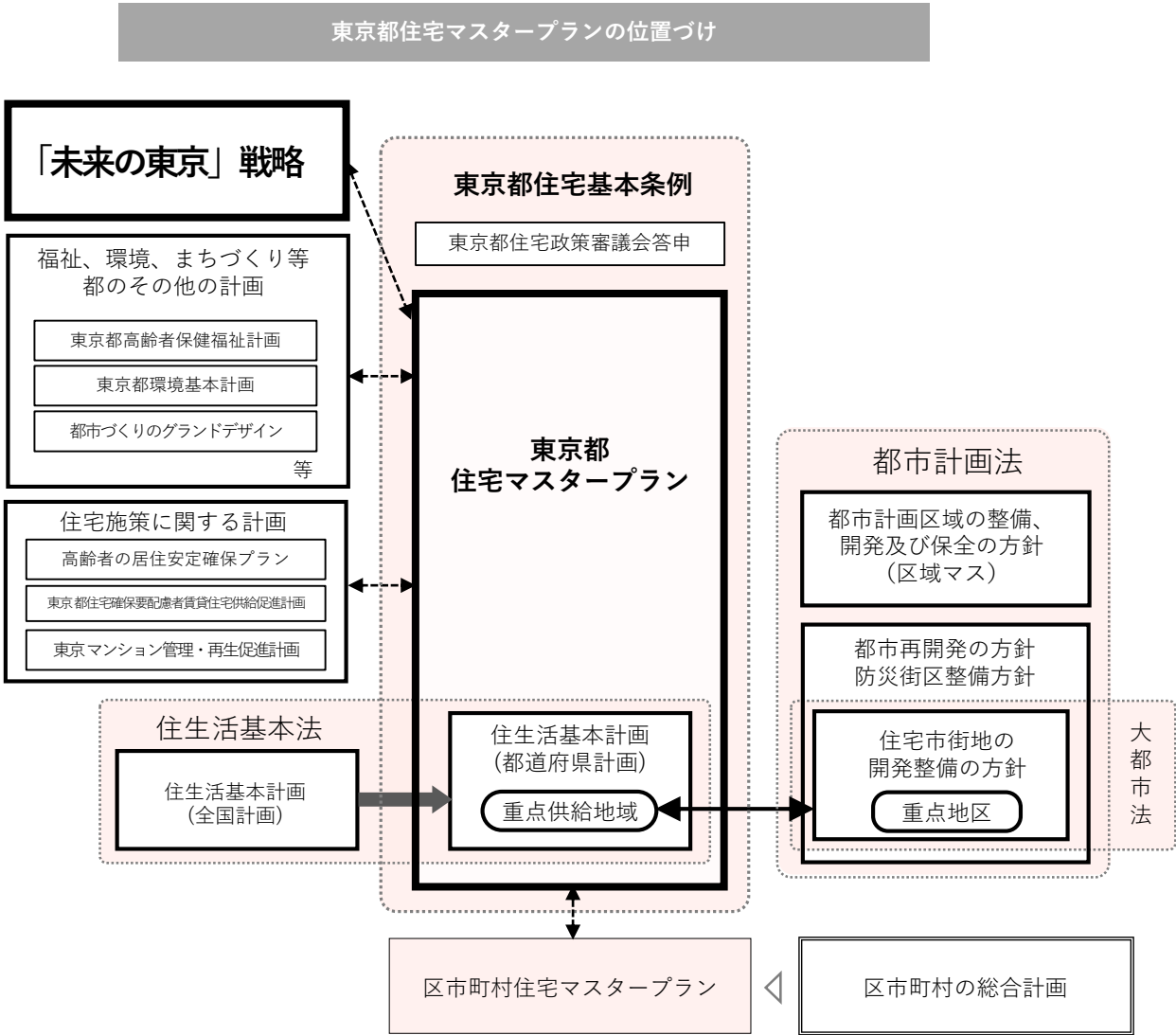
社会経済状況の変化に的確に対応し得るよう、今後もおおむね5年ごとに見直しを行うなど、適切に対応していきます。

04 政策指標等の設定

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。

また、住宅市場の動向や問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討、都民の住生活に関する意識・意向の状況等について把握するため、観測・実況指標、意識・意向指標を設定します。

これらの指標は、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。





02 CHAPTER

Current status of housing policy

第2章 住宅政策を巡る現状

少子高齢化の急速な進行や、単身世帯の増加、都民のライフスタイルの多様化など、都民の住生活を取り巻く社会情勢は大きな変化を続けています。こうした変化を的確に捉え、住宅施策を総合的かつ計画的に展開していくことが重要です。

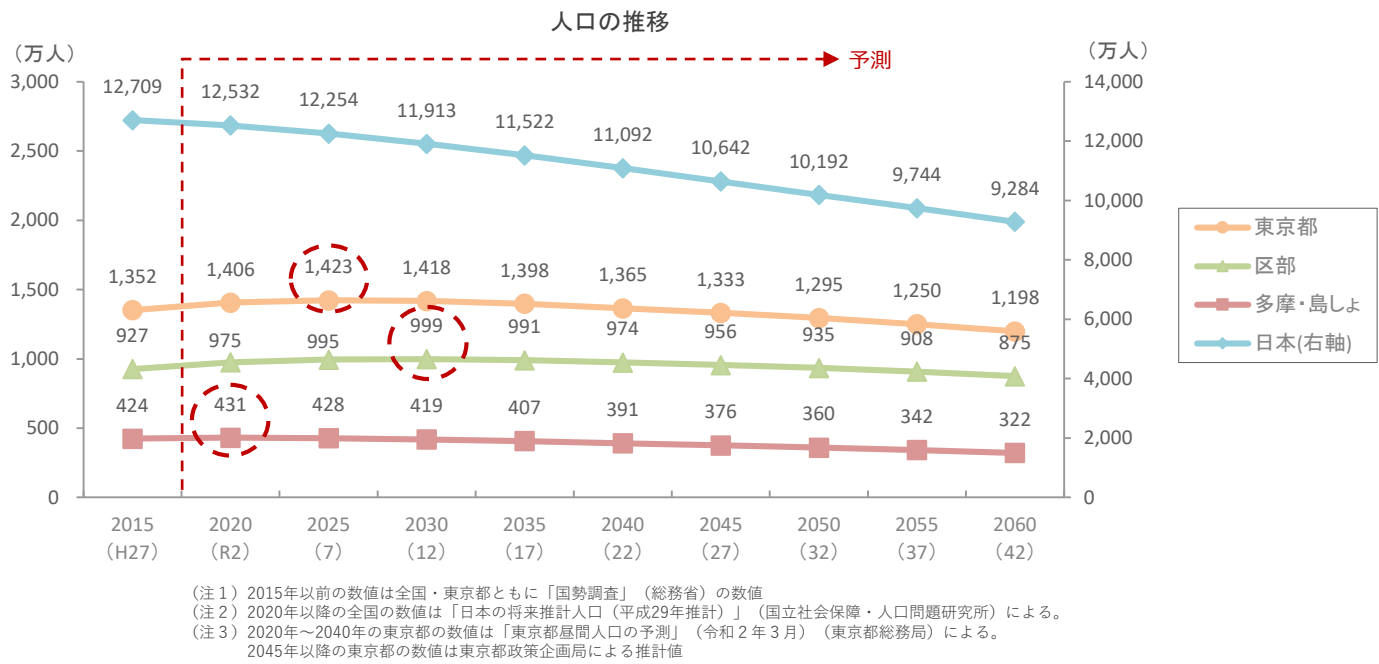
そのため本章では、東京における人口・世帯の動向や、住宅ストックの状況、住宅市場の動向、住宅に対する都民の意向など東京における居住の現状を確認します。



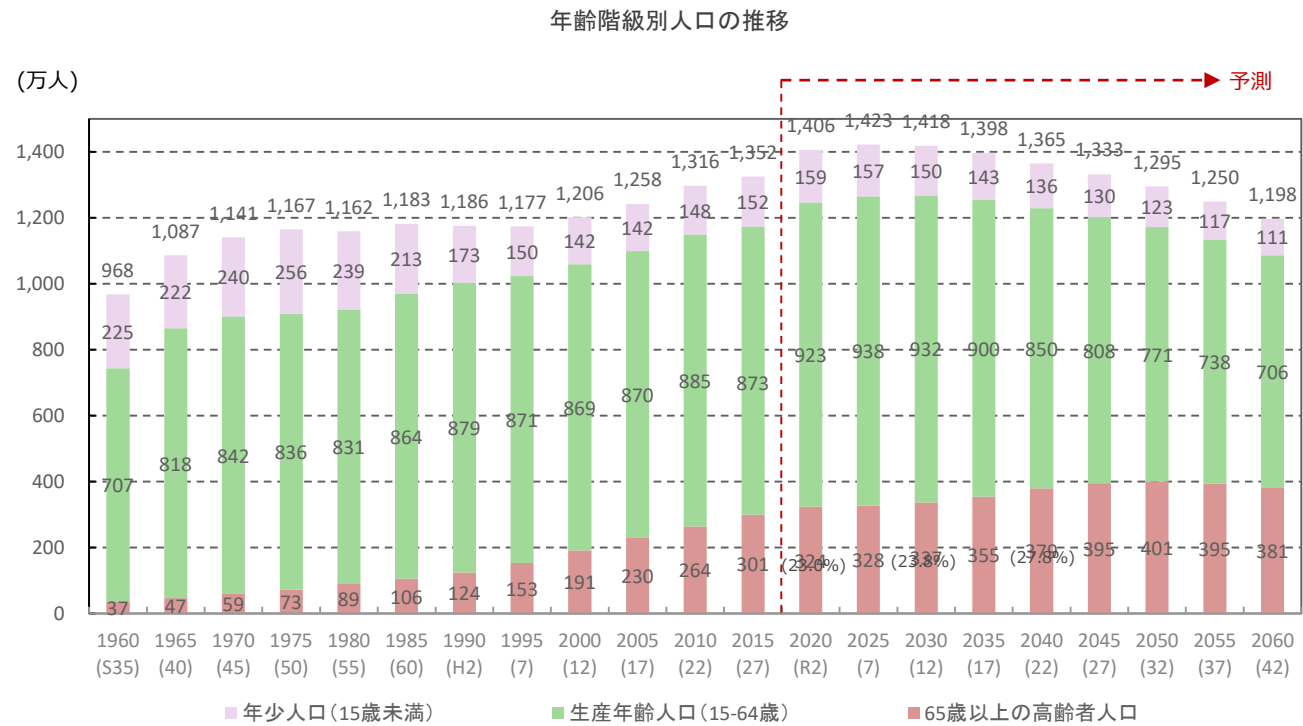
01 東京における人口・世帯の動向

(1) 人口

- 東京都の総人口は、2025（令和7）年にピークを迎え、その後、減少が続くと見込まれています。
- 区部では2030（令和12）年にピークを迎えると見込まれています。
- 多摩・島しょ部ではピークは2020（令和2）年と区部に比べて10年早くなっています。

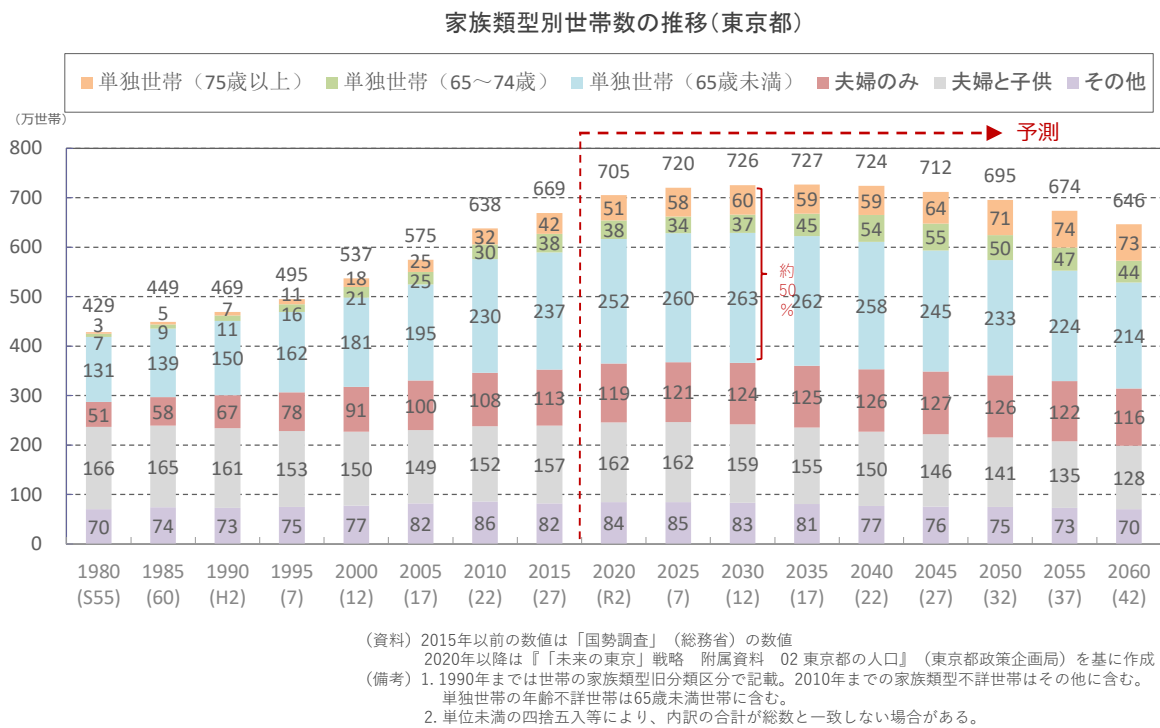


- 高齢化が一層進行し、高齢者人口の割合は、2020（令和2）年の23.0%から2030（令和12）年には23.8%、2040（令和22）年には27.8%に上昇する見込みです。

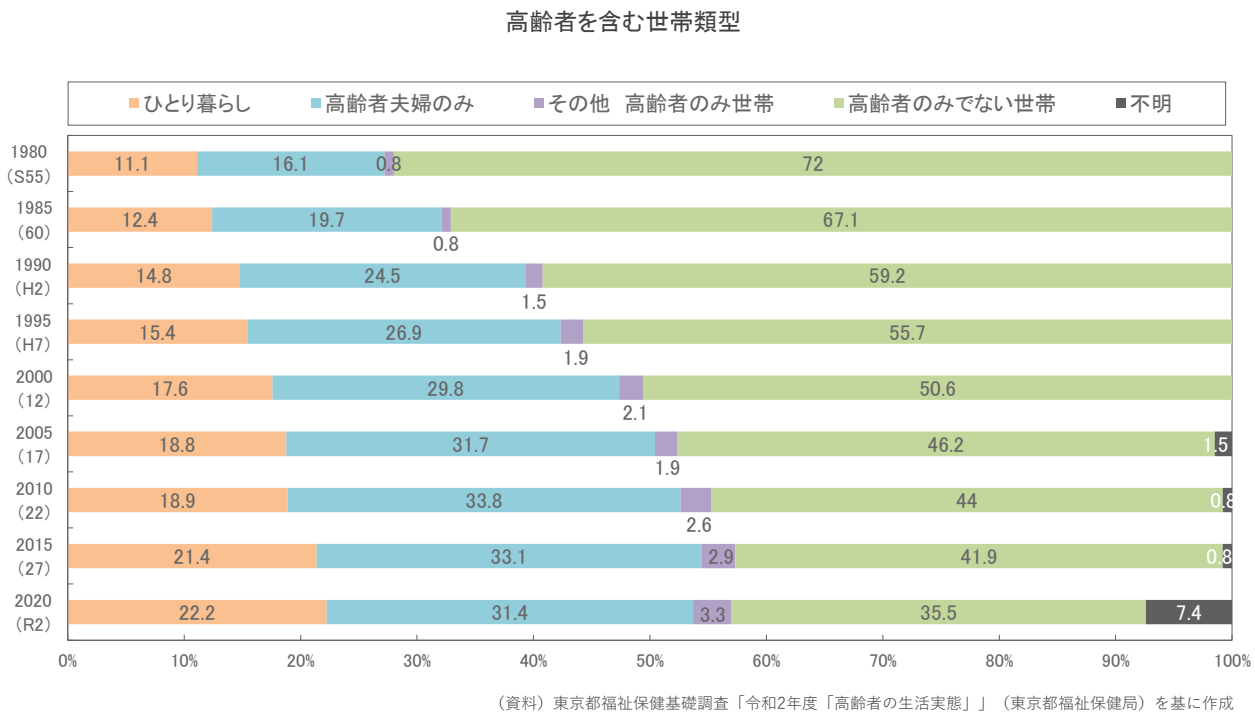


(2) 世帯

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



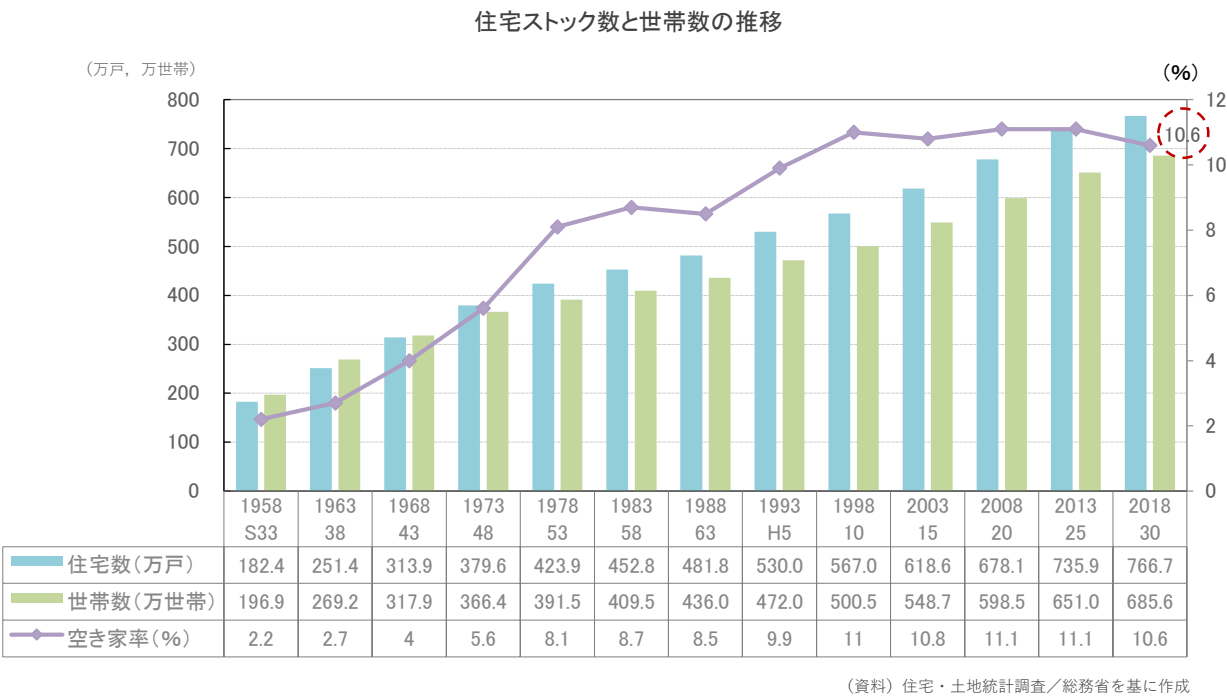
- 65歳以上の高齢者を含む世帯のうち、高齢者のみの世帯（ひとり暮らし、高齢者夫婦のみ、その他）の割合は、1980（S55）年から2020（R2）年の40年間で2倍以上となり、半数を超えています。



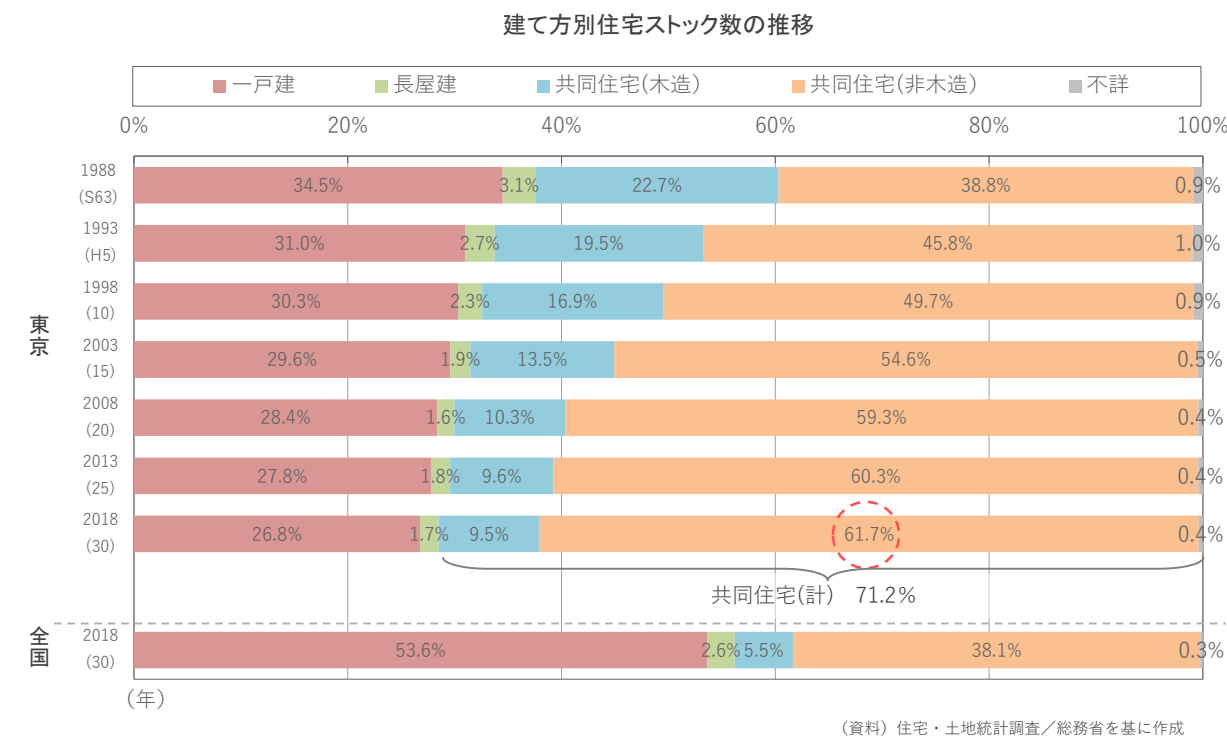
02 東京における居住の現状

(1) 住宅ストックの状況

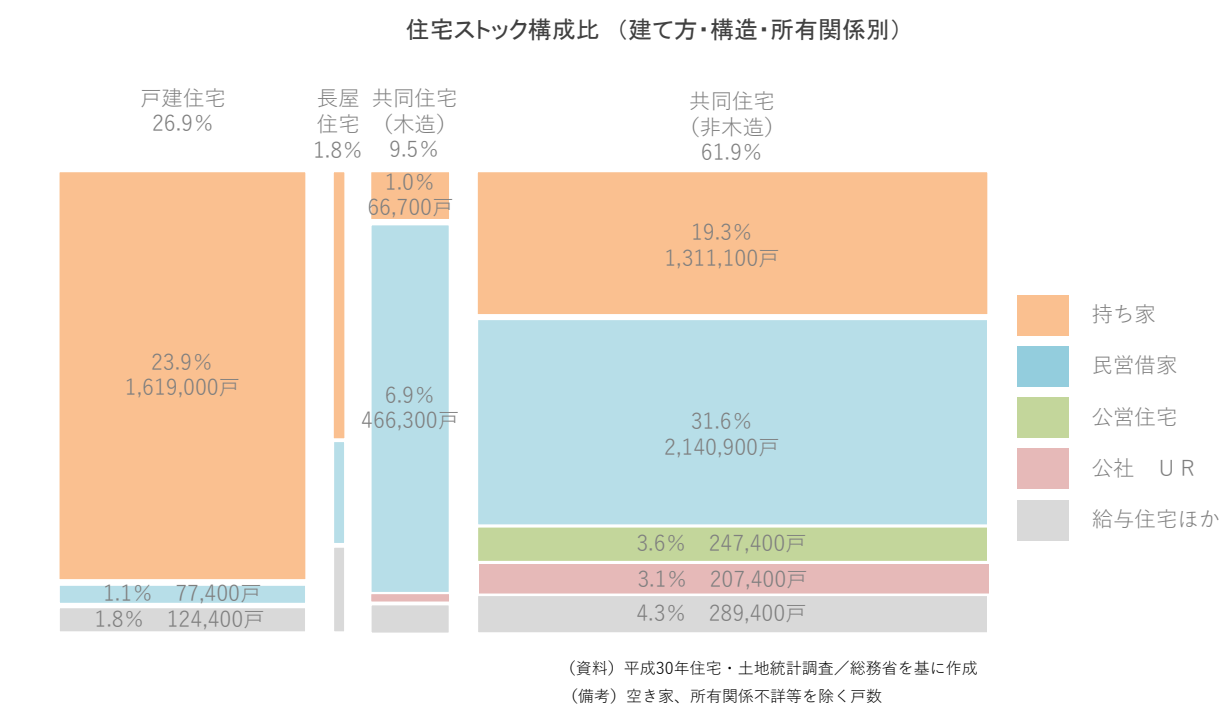
- 住宅総数は世帯数を大きく上回っており、住宅は量的には充足しています。
- 空き家率は約10.6%であり、1998（平成10）年からほぼ横ばいとなっています。



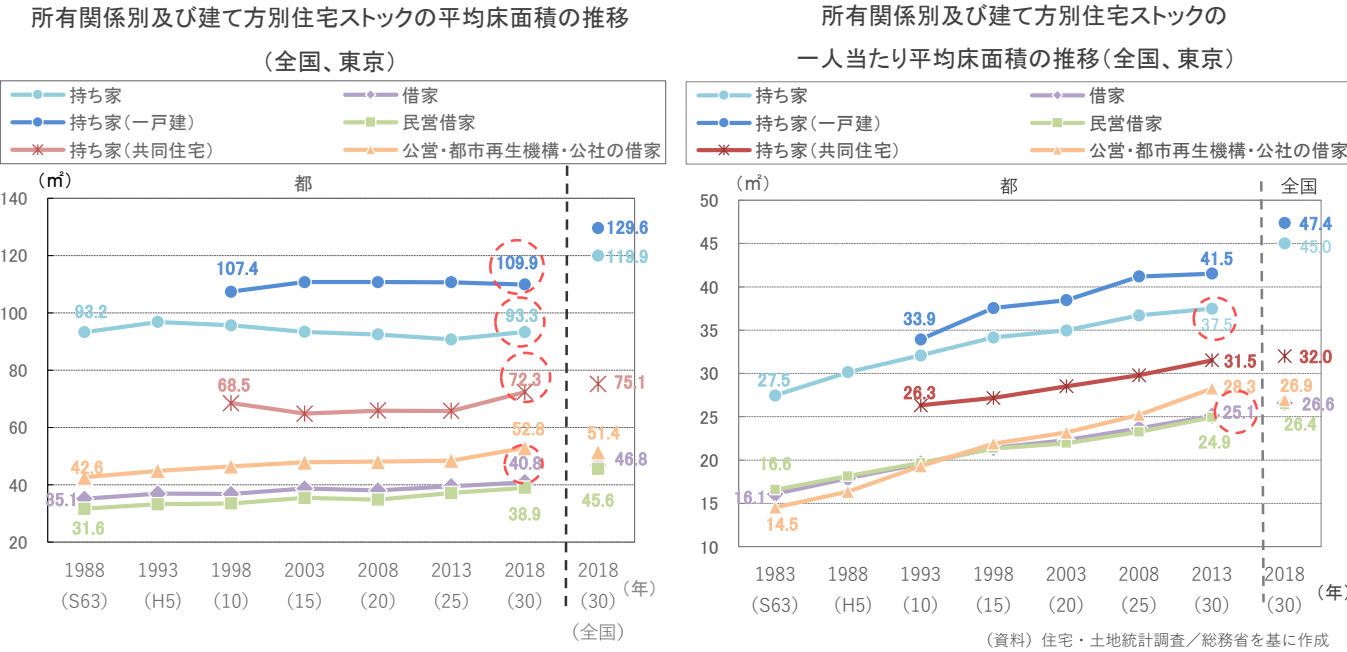
- 東京における共同住宅（非木造）の割合は増加しており、2018（平成30）年では約62%となっています。



- 住宅ストックは、共同住宅（非木造）の民間借家（31.6%）、戸建住宅の持ち家（23.9%）、共同住宅（非木造）（19.3%）の持ち家の順に多くなっています。

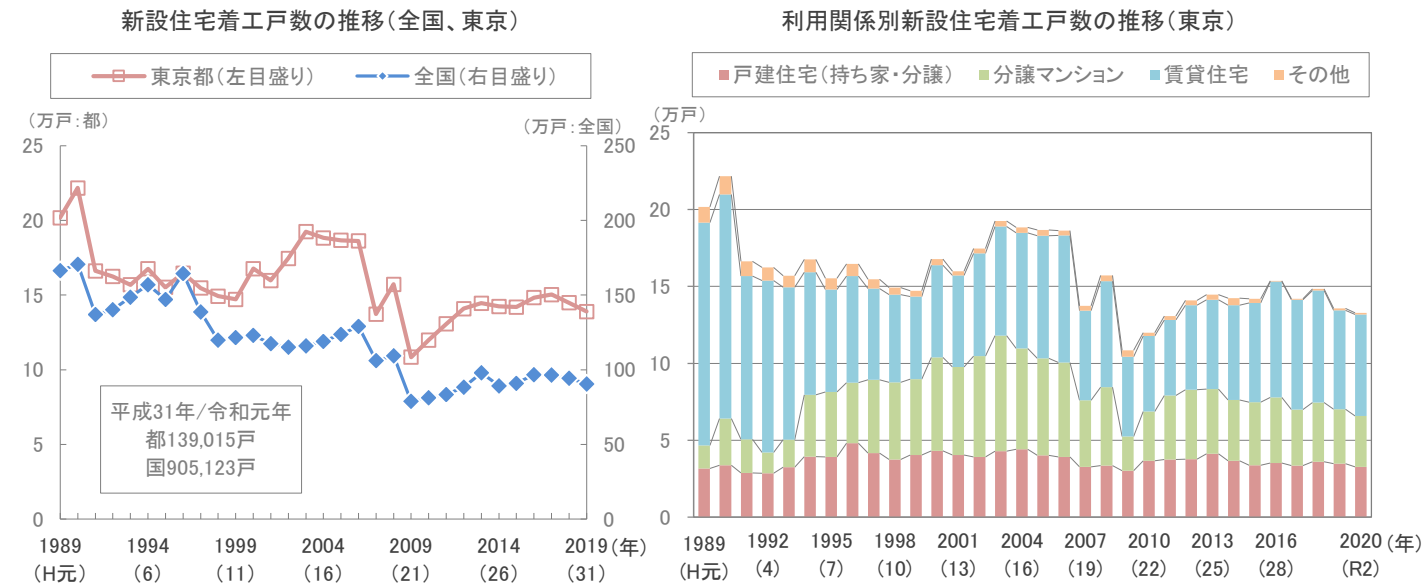


- 東京における1住宅当たりの平均床面積を所有関係別に見ると、持ち家（93.3㎡）と借家（40.8㎡）では大きな差があります。また、持ち家を建て方別に見ると、一戸建（109.9㎡）と共同住宅（72.3㎡）では大きな差があります。
- 東京における一人当たり平均床面積は年々増加しており、借家の一人当たり平均床面積（25.1㎡）は、持家（37.5㎡）に比べ12.4㎡小さいです。

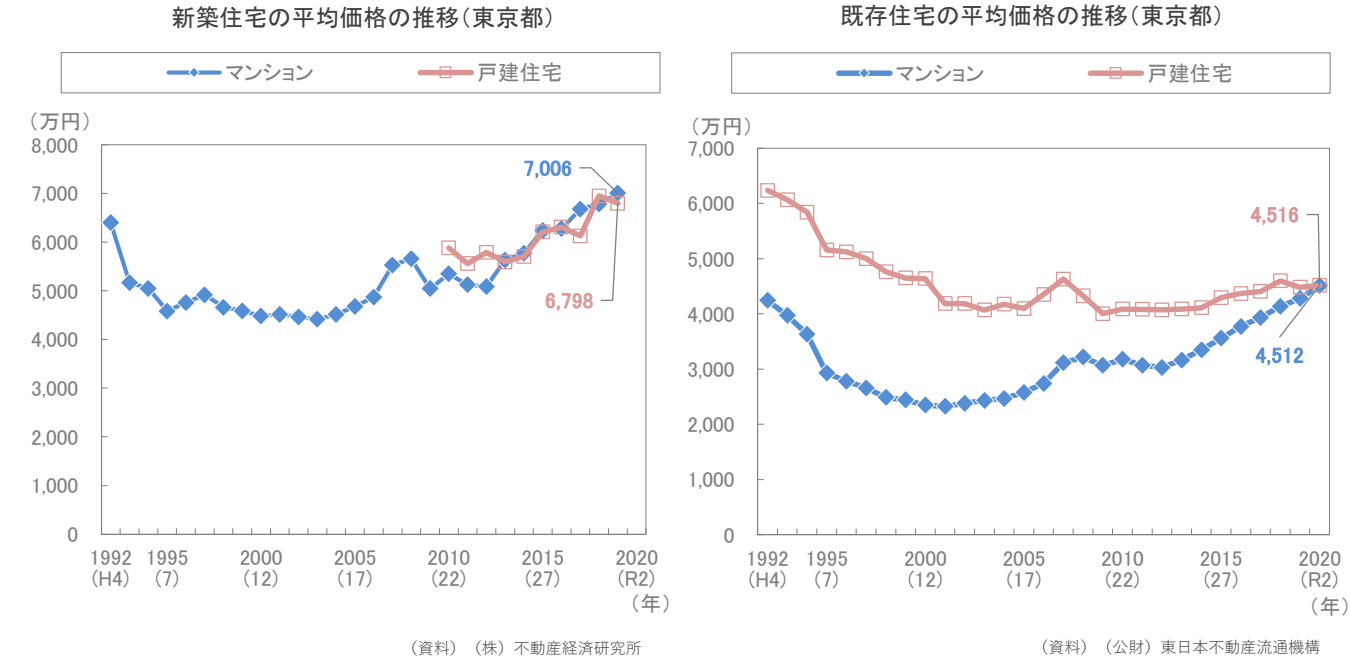


(2) 住宅市場の動向

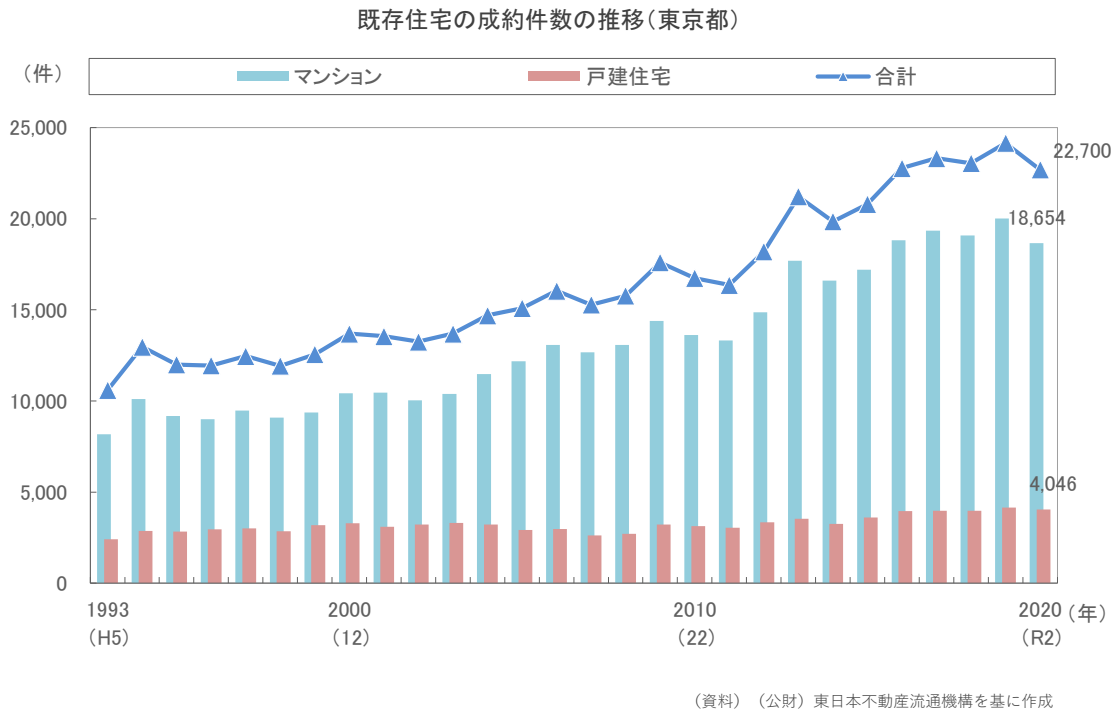
- 東京における新設住宅着工戸数の推移を見ると、平成初期のバブル経済期は年間20万戸程度でしたが、2009（平成21）年には年間10万戸程度となりました。その後再び増加して、2013（平成25）年以降は14万戸程度で、ほぼ横ばいとなっています。
- 戸建住宅の年間着工戸数は、概ね3万戸から4万戸の間で推移しています。



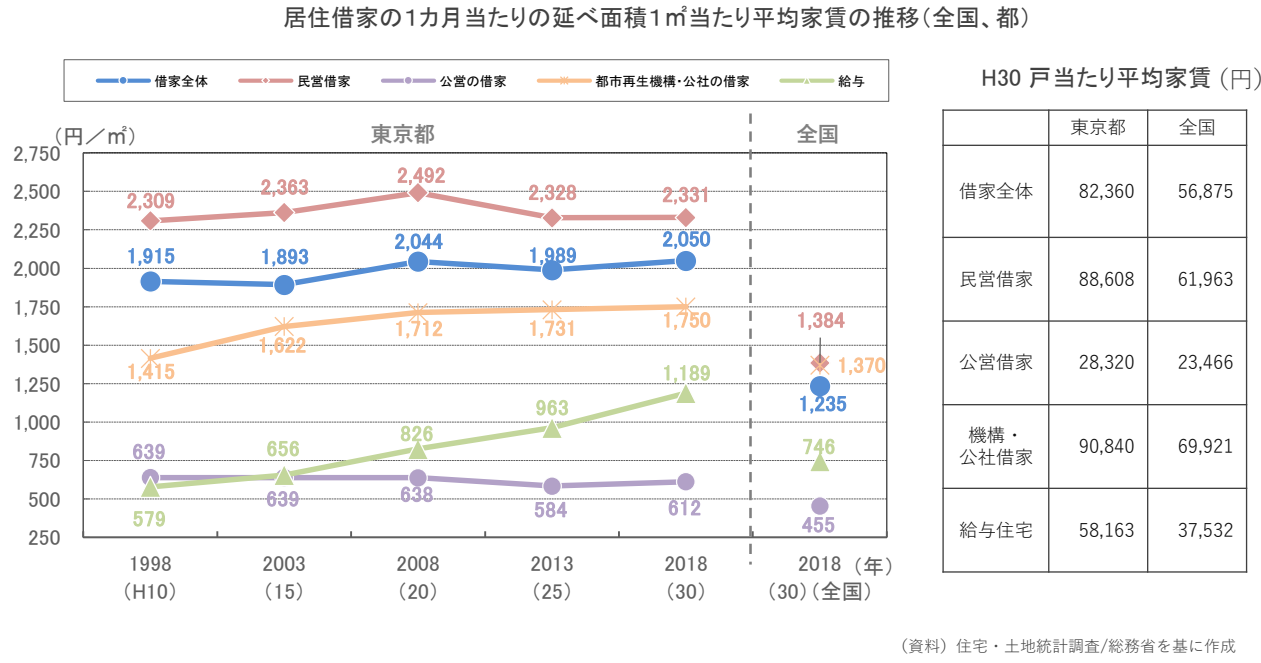
- 新築住宅の平均価格は、マンション、戸建住宅ともに上昇傾向にあります。また、既存住宅の平均価格は、マンションは上昇傾向にあり、戸建住宅は横ばいとなっています。



- 既存住宅の成約件数の推移を見ると、マンションは増加傾向にあり、戸建住宅は横ばいとなっています。また、全体としては増加傾向となっています。



- 東京における居住借家の1カ月当たりの延べ面積1㎡当たり平均家賃の推移を見ると、居住借家の平均家賃は全体的に概ね横ばいで推移していますが、給与住宅の家賃は上昇傾向にあります。



(3) 公的住宅の状況

- 都内には、都営住宅等及び都施行型都民住宅（合計約26万戸）、東京都住宅供給公社の賃貸住宅（約7万戸）、都市再生機構の賃貸住宅（約16万戸）等の公共住宅等ストックがあります。
- 都営住宅の居住者の高齢化が進んでいます。

公的住宅の管理戸数（東京都）（令和3年3月末現在）

	都営住宅等	都民住宅		区市町村住宅		高齢者向け 優良賃貸住宅		公社一般賃貸 住宅	都市機構賃貸 住宅	計
		都施行	その他	公営	その他	都施行	区市施行			
総数	252,802	3,874	2,809	22,167	6,973	60	1,133	69,592	161,152	520,554

（資料）東京都住宅政策本部
（備考）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、福祉住宅、引揚者住宅及び小笠原住宅を含む。
区市町村住宅の公営は公営住宅、借上公営住宅の戸数で、その他は特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区市町村単独住宅等の戸数。
一部の区の都市機構賃貸住宅には、区施行の高齢者向け優良賃貸住宅が含まれるため、区分ごとの合計が計と一致しない。

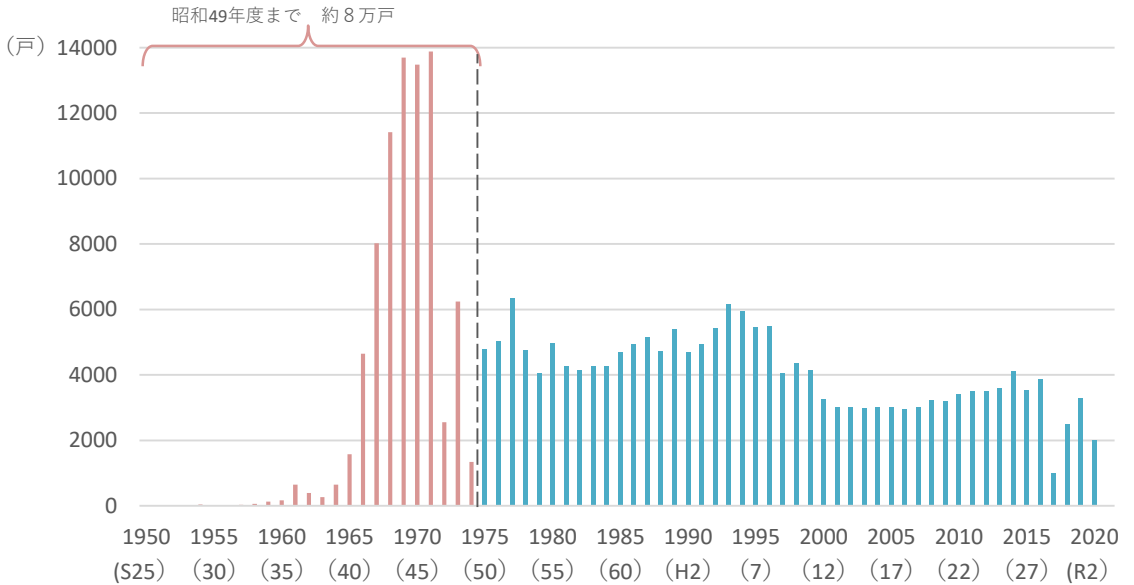
公的住宅における名義人等の年齢区分別世帯の割合

名義人・世帯主の 年齢区分	都営住宅 (名義人) 令和3年3月末現在	公社一般賃貸住宅 (名義人) 令和3年3月末現在	都市機構賃貸住宅 (全国・世帯主) 平成27年
～ 64歳		30.8%	50.9%
65歳 ～		69.2%	49.1%
			53.3%
			46.7%

（資料）・都営住宅 - 東京都住宅政策本部
・公社住宅 - 東京都住宅供給公社
・都市機構賃貸住宅 - 都市再生機構
（備考）・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

- 都営住宅等ストックの約8万戸は、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、改修、建替えを進めています。

都営住宅等の建設年度別ストック

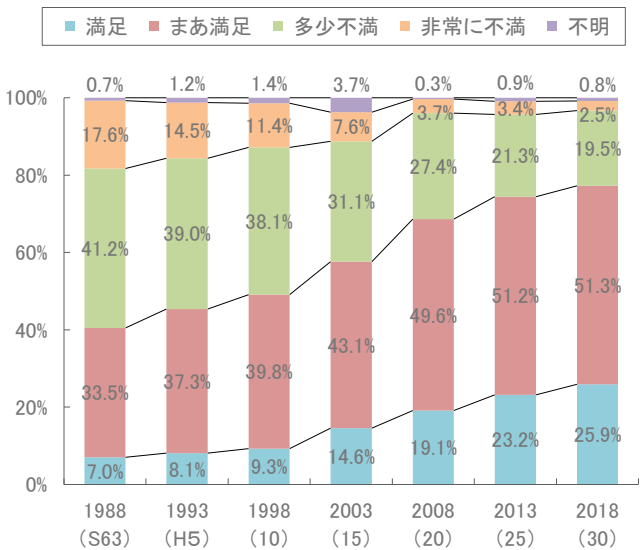


（資料）東京都住宅政策本部（令和3年3月31日現在）
（備考）平成25年度までは建設年度別の管理戸数、平成26年度以降は建設戸数

(4) 住宅に対する都民の意向

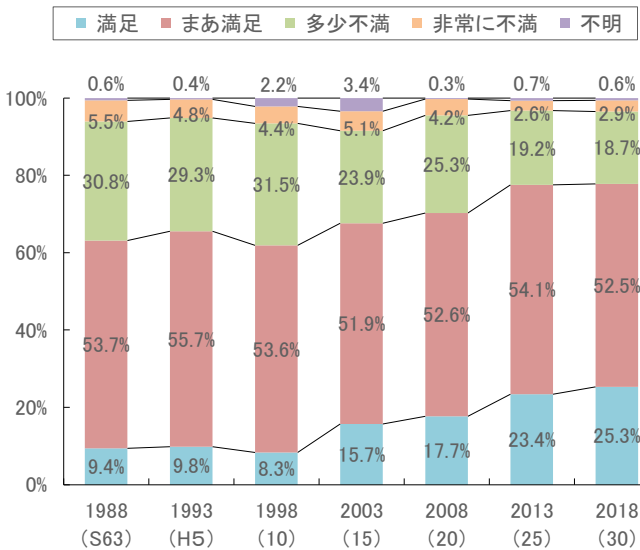
- 都民の住宅に対する評価に関して、満足率（「満足」と「まあ満足」の合計の割合）は総じて増加しており、居住環境に対する満足率は増減を繰り返しながら増加傾向にあります。

住宅に対する評価（東京都）



（資料）平成30年住生活総合調査／国土交通省を基に作成

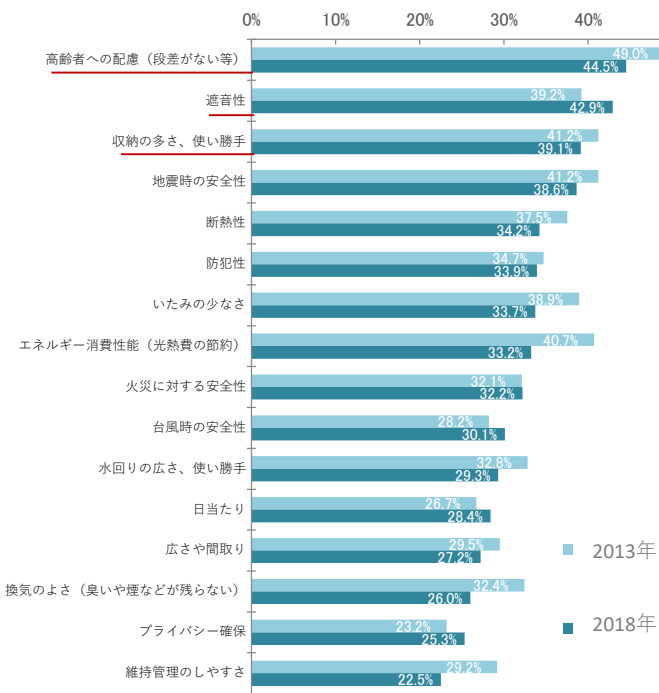
居住環境に対する評価（東京都）



（資料）平成30年住生活総合調査／国土交通省を基に作成

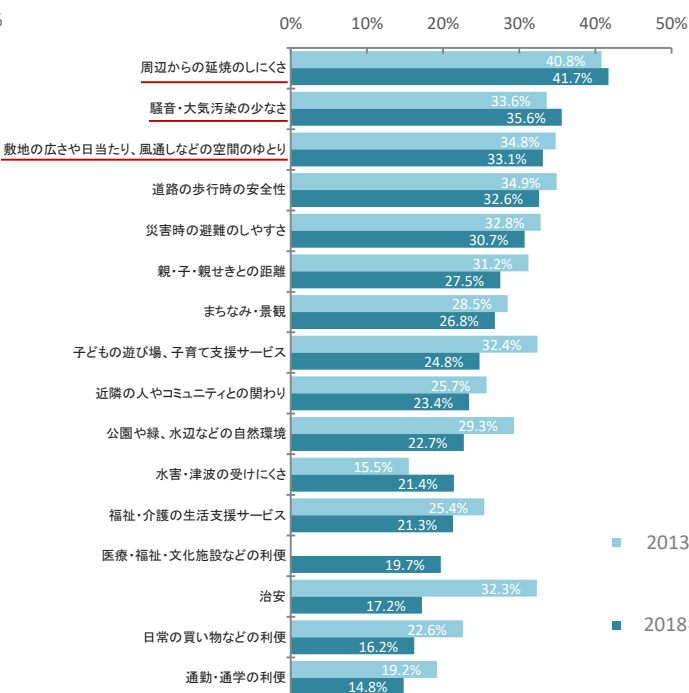
- 都民の住宅の個別要素に対する評価について見ると、「高齢者への配慮（段差がない等）」や「遮音性」、「収納の多さ、使い勝手」などに対する不満率が高くなっています。また、居住環境の個別要素に対する評価について見ると、「周辺からの延焼のしにくさ」、「騒音・大気汚染の少なさ」、「敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間のゆとり」などに対する不満率が高くなっています。

住宅の個別要素に対する不満率（東京都）



（資料）平成30年住生活総合調査／国土交通省を基に作成

居住環境の個別要素に対する不満率（東京都）



（資料）平成30年住生活総合調査／国土交通省を基に作成



03 CHAPTER

Basic policy housing policy formulation

第3章 住宅政策の展開に当たっての 基本の方針

東京都は平成28年度からこれまで5年間、「豊かな住生活の実現と持続」を基本方針として8つの目標と施策を掲げた第6次住宅マスタープランに基づき、総合的かつ計画的に住宅施策を展開してきました。

この間にも、少子高齢化は一層進行し、さらには新型コロナウイルス感染症の拡大や、気候変動問題への対策が喫緊の課題となるなど、社会は大きく、急速に変貌を遂げつつあります。こうした直面する課題を克服し、成長と成熟が両立した明るい未来の東京を創り上げていくためには、これまでにない踏み込んだ政策を大胆に展開し、住宅政策の更なる進化を図っていく必要があります。

そのため、都民の住まいに対する価値観の多様化や社会環境の大きな変化に対応した豊かな住生活の実現に向けて、これまで進めてきた少子高齢化・人口減少社会における住宅セーフティネットの強化など、社会の成熟化への対応を重視した取組を一層推進するとともに、成長の視点も取り込みながら住宅政策の更なる展開を図っていきます。





0 1 東京における住宅政策の課題

人口・世帯の動向と住宅ストックの課題

東京においては、人口のピークを間近に控え、少子高齢化、単身世帯の増加等の変化、ライフスタイルの多様化等が進んでいます。都内の住宅は量的には充足していますが、都民の住生活の場として有効に活用するためにはこうした変化により生じる mismatches を解消することが欠かせません。

また、都内では、高経年マンションや居住目的のない空き家の増加、巨大地震が起きた場合に倒壊するおそれがある旧耐震基準の住宅ストックの残存等の課題がみられます。

コロナ禍と住生活の変化

また、新型コロナウイルス感染症の流行は、緊急事態宣言の発出など都民の生活に大きな影響を与えるとともに、生活環境や自然の豊かさを求めて郊外の居住地を選択する動きが見られるなど、住まいの選択にも影響を与えています。

経済的に困窮した都民の居住の安定を確保するための対策とともに、感染症予防に配慮した生活が実現できる住宅・住環境の整備が求められています。例えば、テレワークの導入は、人流の抑制による感染症拡大防止に加え、住宅で過ごす時間が増えるなどライフ・ワーク・バランスの向上にも寄与するものと期待されています。

自然災害と気候変動

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

0 2 住宅政策において重視すべき成長と成熟の視点

「人」が輝き、成長を続ける東京に向けて

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

D Xの導入、資源循環型社会の実現

成長の視点からはD Xの推進が重要です。都民の生活の利便性を向上させるとともに、新しい働き方の普及や労働生産性の向上につながるよう住宅へのD Xの導入を推進する必要があります。

また、資源循環型社会の実現に向けて、住宅の新築やリフォームにおける省エネルギー化や、再生可能エネルギーの導入、既存住宅の流通の活性化が必要であり、環境性能が高い住宅ストックが形成され、住宅が流通する市場の整備が求められます。あわせて、炭素の固定化に資する住宅・建築物への多摩産材などの木材利用や再生可能エネルギーの利用拡大に向けた充電ステーションの整備なども必要です。

住宅セーフティネットの充実、住宅ストックの更新

社会経済の変化に対応しつつ成長と成熟が両立した未来の東京をつくりあげていくためには、都民の居住の安定を確保することがより重要になります。このため、高齢者や障害者、ひとり親世帯など住宅の確保に配慮を要する都民の住宅セーフティネットの更なる充実が求められます。

あわせて、高経年化する住宅ストックについて適切な更新を促し、住宅市街地を持続的に再生していくことも重要であり、既存住宅や空き家の有効活用、老朽マンションや団地の再生を進めるとともに、人口減少時代に相応しいまちづくりの取組が必要です。

こうした中で生まれてきている住宅確保要配慮者に対する居住支援や住宅所有者やマンション管理組合を対象にしたサービスなど住生活に関連するサービスの健全な発展も求められます。





03 成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて

より広い分野を住宅政策の対象とし、多様な担い手との連携を強化

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

社会環境の大きな変化に対応しながら、引き続き、住宅政策が担うべき役割を確実に果たすため、これまで取り組んできた施策を一層進めるとともに、住生活向上の視点からのＤＸの推進やゼロエミッション化の実現に資するよう、より広い分野を住宅政策の対象とし、産業やサービスの担い手との連携を強化し取り組んでいきます。

成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて、ひとり親世帯などの居住の安定の確保、災害に強い住宅、空き家対策、マンション対策、住宅団地の再生などの施策を強化すると同時に、ＤＸの導入等による新たな日常への対応、住宅市街地のゼロエミッション化などの分野において、成長に向けた新たな施策の展開を図っていきます。

「『未来の東京』戦略」に示されたビジョンの実現

都が2021（令和3）年3月に策定し、SDGsの目線に立って政策を展開することで持続可能な都市・東京を実現していくことなどを示した「『未来の東京』戦略」においては、目指す2040年代の東京の姿として、「良質な住宅ストックが適切に供給され、住宅に困ることなく、誰もが安心して暮らすことができる」とことや、「様々な人が集い、交わり、悩みを分かち合える居場所が、公的住宅や空き家等を活用して数多く設けられている」、「子供の笑顔と子供を産み育てたい人が溢れ、家族の絆と社会が支える東京」、「ゼロエミッション東京」など、様々なビジョンが示されています。

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

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



0 4 成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けた新たな住宅政策の全体像

居住の場としての東京の魅力の向上

東京における住宅政策の課題や、住宅政策において重視すべき成長と成熟の視点などを踏まえ、これからの東京における住宅政策は、「居住の場としての東京の魅力の向上」を通じて、「成長と成熟が両立した未来の東京の実現」に貢献していきます。

居住の場としての東京の魅力を上昇させていくためには、すべての都民がその世帯構成に応じて、良好な住環境の下で、ゆとりある住生活を享受するに足る住宅を確保できるようにすることが重要です。

そのため、これを住宅政策全体の目標に据え、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成を促進し、都民が適切に住宅を選択できるよう市場の環境を整備し、住宅に困窮する都民の居住の安定の確保を図る、総合的な住宅政策を展開する必要があります。

成長の視点を取り込んだ施策の展開と社会の成熟化に対応した施策の強化

本住宅マスタープランでは、「成長の視点を取り込んだ施策の展開」と「社会の成熟化に対応した施策の強化」という2つの方針のもと、それぞれの施策を有機的に結び付けながら、次章に示す住宅政策が目指す10の目標と2040年代の姿の実現に向けて、総合的な住宅政策を展開していきます。

具体的には、「住宅は生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素である。」という基本的な認識のもと、民間住宅、都営住宅、公的賃貸住宅などについて、それぞれの住宅の特性に応じた効果的な施策を展開していきます。

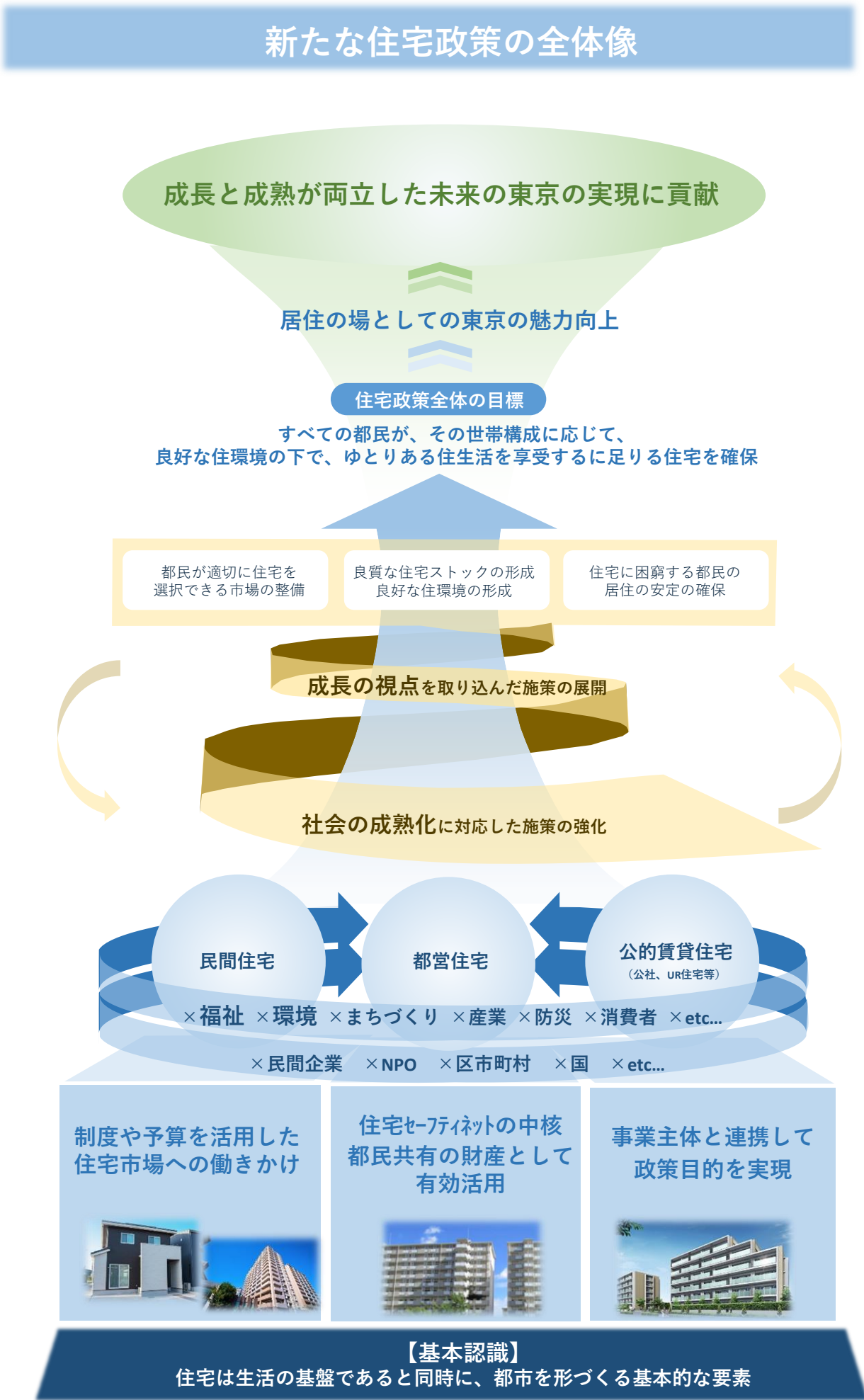
民間住宅、都営住宅、公的賃貸住宅のそれぞれの特性に応じた施策の展開

民間住宅は、都内の住宅の約9割を占め、市場を通じて都民の多様なニーズに対応した住宅が供給されており、都は各種の制度や予算を活用し、住宅政策の目標実現に資するよう、住宅市場に対し適切に働きかけていきます。

都営住宅は、真に住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で住宅を提供する、住宅セーフティネットの中核としての機能を的確に果たすとともに、都民共有の財産である都営住宅ストックを、地域の課題解決やまちづくりなどに有効に活用していきます。

東京都住宅供給公社や独立行政法人都市再生機構が提供する公的賃貸住宅については、都の政策目的の実現に資するよう、それぞれの事業主体と連携して取り組んでいきます。

その際、国や区市町村との連携はもとより、福祉、環境、まちづくり、産業、防災、消費者など関係する政策分野や民間企業、NPO等の多様な主体との連携を強化することで、施策の効果を最大限に発揮し、住宅政策の目標実現につなげていきます。





04 CHAPTER

Housing policy goals and specific measures

第4章 住宅政策の目標と 具体的な施策展開

前章で示した「住宅政策の展開に当たっての基本的方針」に基づき本章では、以下の、住宅政策が目指す10の目標について、それぞれ現状、目指す2040年代の姿、2030年度に向けた施策展開の方向性、具体的な施策、政策指標等を示していきます。

住宅政策が目指す10の目標

- 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現
- 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標4 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標5 高齢者の居住の安定
- 目標6 災害時における安全な居住の持続
- 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化
- 目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 目標9 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

2030年度に向けた施策展開（主要）

都営住宅

公社住宅

民間住宅

2026年度までに
都営住宅の募集に係る手続を**100%**オンライン化対応
✓都営住宅募集にオンラインで申し込めるシステムを整備
2030年度までに
公社住宅において新たな日常に対応した環境整備を
150住宅で実施（現状：46住宅）
✓公社住宅にWi-Fi環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターを整備

2030年度までに
都営住宅・公社住宅の太陽光発電を約**4,800kW**に上げ※
（現状：2,500kW）
※環境基本計画の改定に合わせて上積みを予定
公共住宅における率先した取組
✓建替えに当たって省エネ・再エネ利用を推進
✓既存住宅において省エネ・再エネ利用を推進
✓太陽光パネルの設置を拡大
✓国産木材の利用拡大

2030年度までに
171,000戸の公営住宅を供給（10年間）
住宅セーフティネットの中核としての都営住宅の活用
✓真に住宅に困窮する都民に対する公平かつ的確な供給



2030年度までに
「東京みんなでサロン」を**100**カ所で実施
✓都営住宅の集会所等を活用し、様々な人々が集い、地域の交流活動の場となる居場所を創出

2022年度までに
新たな日常に対応した住まいの情報を発信するウェブサイト構築
2030年度までに
宅地建物取引業法関係手続を**100%**オンライン化対応 ※大臣免許に係る手続を除く
✓DX、環境、防災などの住宅に関する新技術の情報を整理し、分かりやすく発信するとともに、都が推進する各種住宅制度に反映

2030年度までに
エネルギー消費量を**50%**削減（2020年度比）※
（現状：25.4%）
※削減目標と施策のあり方については、東京都環境審議会において検討中。環境基本計画の改定後は、家庭部門の削減目標を政策指標とみなす。
民間住宅のゼロエミッション化
✓官民連携の省エネ・再エネ住宅推進プラットホームを設置
✓新築住宅について、東京ゼロエミ住宅の普及、太陽光発電設備の設置義務化の検討、建築物省エネ法による規制緩和措置等により省エネ・再エネ利用を促進
✓既存住宅について、省エネ改修に対する支援、再エネ利用設備の導入促進等により省エネ・再エネ利用を促進

2030年度までに
居住支援協議会を設立している区市町村の人口カバー率を**95%**以上（現状：74.3%）
東京ささエール住宅（専用住宅）を**3,500戸**供給（現状：598戸）
民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット
✓制度の普及啓発や貸主の不安軽減等により、東京ささエール住宅の供給を促進
住宅確保要配慮者の居住支援
✓区市町村における居住支援協議会の設立・活動促進
✓居住支援法人の活動促進
✓東京ささエール住宅（専用住宅）の活用促進

2030年度までに
東京都子育て支援住宅認定制度による認定住宅を**10,000戸**供給（現状：1,598戸）
✓子育てに配慮した住宅について「新たな日常」など社会状況の変化を踏まえたガイドラインや認定制度の見直しを行うとともに供給を促進

2030年度末までに
サービス付き高齢者向け住宅等を**33,000戸**供給（現状：22,819戸）
✓高齢者のためのハード・ソフトを備えた住宅について、福祉施策と連携を図りつつ、供給を促進
✓住宅の温熱環境やバリアフリー性能の向上

目標 1
新たな日常に対応した住まい方の実現

目標 2
脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

目標 3
住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

目標 4
住まいにおける子育て環境の向上

目標 5
高齢者の居住の安定

2025年度までに
都営住宅の耐震化率を**100%**（現状：96.9%）
✓都営住宅の耐震化に向けて、分譲店舗併設住棟における取組を強化



2030年度までに
都営住宅の創出用地における民間活用事業を**10**カ所で実施
✓都営住宅の建替え等を梃子にしたまちの再生を推進
✓建替え等による創出用地を活用し、地域特性に応じた民生活業を推進

2025年度までに
耐震性が不十分な住宅を概ね解消（現状：92%）
✓マンション管理組合に対する支援の強化などにより耐震化を推進

2030年度までに
応急仮設住宅等の提供に係る訓練を延べ**250**団体と実施
✓災害時に賃貸型応急住宅、建設型応急住宅等の提供や応急修理が円滑に実施できるよう関係団体や区市町村と訓練を実施

2030年度までに
その他空き家の割合(2.31%)をこれ以上増やさない
空家等対策計画を**100%**の区市町村が策定
区市町村の取組により
管理不全空き家**15,000**物件を除却等（現状：6,600物件）
✓空き家の実態把握と計画的な対策、空き家の状況に応じた適時適切な対応、地域特性に応じた空き家施策の展開に向けて、都が実施方針を定め、区市町村と連携して対策を促進

2030年度までに
認定長期優良住宅ストックを**2**倍以上に増やす（約77,000戸⇒約170,000戸）
✓長期優良住宅、インスペクション、住宅履歴情報等の制度の周知と活用を促進

2030年度までに
25年以上※の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を**80%**以上の管理組合が設定（現状：68%） ※新築は30年以上
100%の要届出マンションが管理状況を届出（現状：68%）
マンション再生まちづくり制度適用地区内で**20**管理組合が再生にかかる決議等（現状：1管理組合）
✓管理状況届出制度の情報を活用して管理組合に働きかける等により、マンションの適正な管理を促進
✓老朽マンションについて、改修や建替えなどによる再生を促進

✓分譲された住宅団地においても、公共住宅団地における取組を参考にした住民、事業者、区市町村による団地の再生を支援

目標 6
災害時における安全な居住の持続

目標 7
空き家対策の推進による地域の活性化

目標 8
良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

目標 9
安全で良質なマンションストックの形成

目標 10
都市づくりと一体となった団地の再生

01 目標 1 新たな日常に対応した住まい方の実現

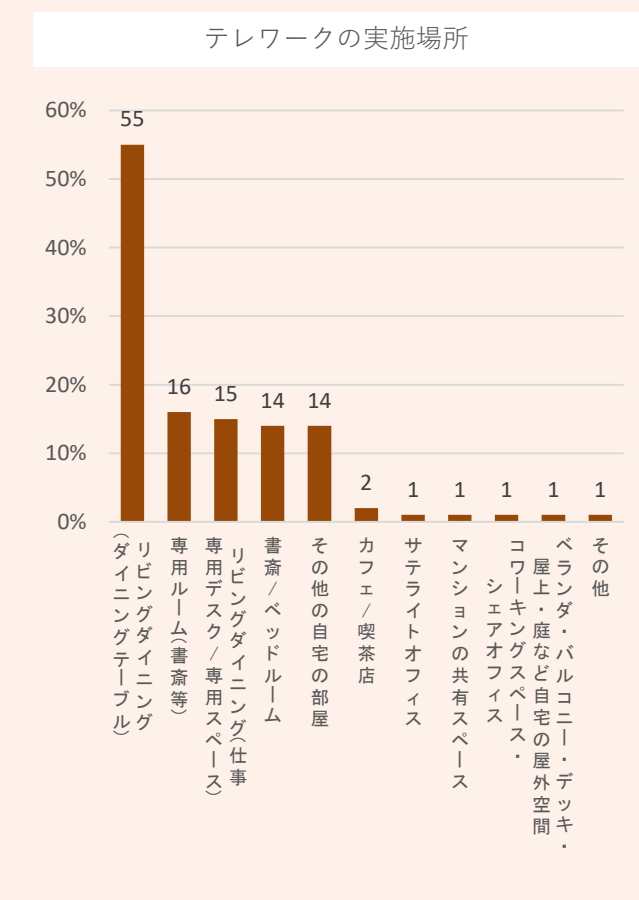
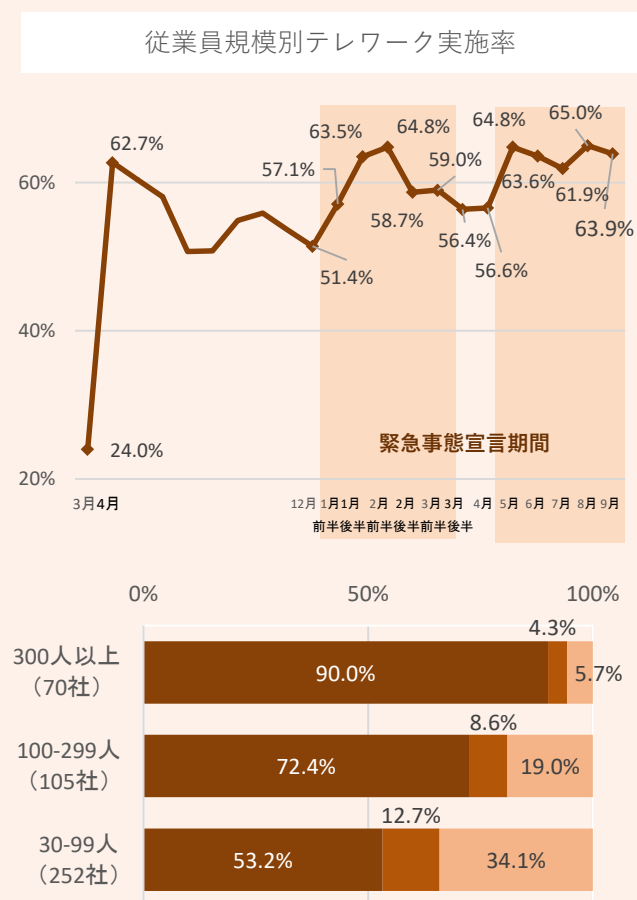
新たな日常に対応した住まい方の現状

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

2021（令和3）年9月の都内企業（従業員30人以上）のテレワーク導入率は6割を超え、テレワークを実施した社員数は約5割に達しています。

住宅内でテレワークを実施する場所はリビング・ダイニングが最も多く、テレワークをスムーズに行う上での課題として、部屋や机などの物理的環境やWi-Fiなどの通信環境の整備が多く挙げられており、こうした課題に対応した住宅・住環境の整備が求められています。

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

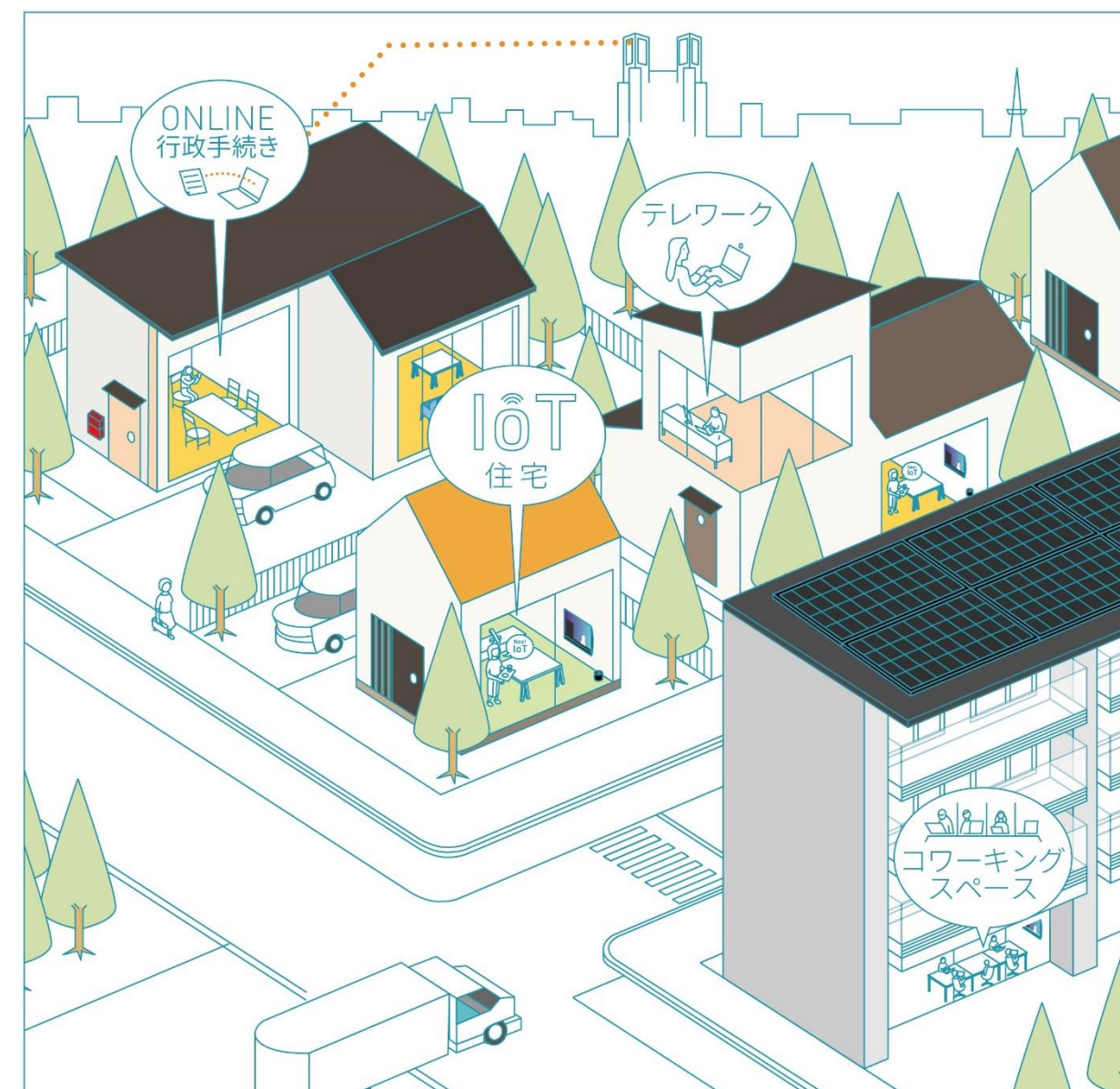


■実施している ■今後実施予定あり ■実施予定なし
(資料) テレワーク実施率調査 (2021年9月) / 東京都産業労働局を基に作成

(資料) 「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態」 (2019年11月調査) / 株式会社リクルート住まいカンパニーを基に作成

目指す2040年代の姿

都民の住生活にDXが浸透し、住まいの安全性・住宅に関わる様々な手続きがオンラインで、ワンストップで完了できるようになっている。職住一体・近接や在宅学習の環境が整備され都民のニーズに対応して住宅での時間を楽しめる住まい方が実現している。



2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 新たな日常の定着や場所を選ばない働き方の実現に向けて、住宅・住宅市街地に働く場としての機能を導入するなど都民ニーズを捉えた施策を推進するため、テレワークがしやすい環境を備えた住宅の普及や、周辺環境への影響等を考慮しながら、住宅市街地でのシェアオフィスの整備などを促進していきます。
- ▶ 住宅分野への新たな技術の導入や行政手続のデジタル化を積極的に進め、都民の住生活の利便性や豊かさの向上、安全・安心の確保、行政のクオリティー・オブ・サービスの向上につなげていきます。

施策 1

新たな日常に対応した住宅の普及

具体的な施策

- 在宅で働く生活スタイル、感染症予防や健康意識の高まりなど、住宅・住まい方に対する都民ニーズの変化や、環境配慮への要請、IoT技術の進歩などを踏まえた住宅の開発が民間事業者により進められています。こうした取組を踏まえながら、ポストコロナ時代の東京のライフスタイルにふさわしい住宅の普及に資するよう、DX、環境、防災等の住宅の新たな技術に関する情報を収集し、その発信に取り組みます。また、こうした新たな技術を都の各種住宅制度などに反映していきます。
- 公社住宅において、建替えを通じて各住戸にテレワークスペースやWi-Fi環境を整備するほか、タッチレスエレベーター、宅配ボックスの設置を進めるとともに、既存住宅においてもコミュニティサロンのWi-Fi環境の整備を進めるなど、ライフスタイルや社会状況の変化に対応した住まいを提供します。また、センサー等の機器を活用した「見守りサービス」をすべての住宅に展開するなど、新しい技術を活用した高齢者の見守りに取り組みます。
- 「子育てに配慮した住宅のガイドライン」について、「新たな日常」や「環境」、「防災」など社会状況の変化を踏まえ、子育てに配慮した住まいづくりのために考慮すべき事項の追加などの見直しを行うとともに、区市町村等との連携などにより普及啓発の取組を強化します。

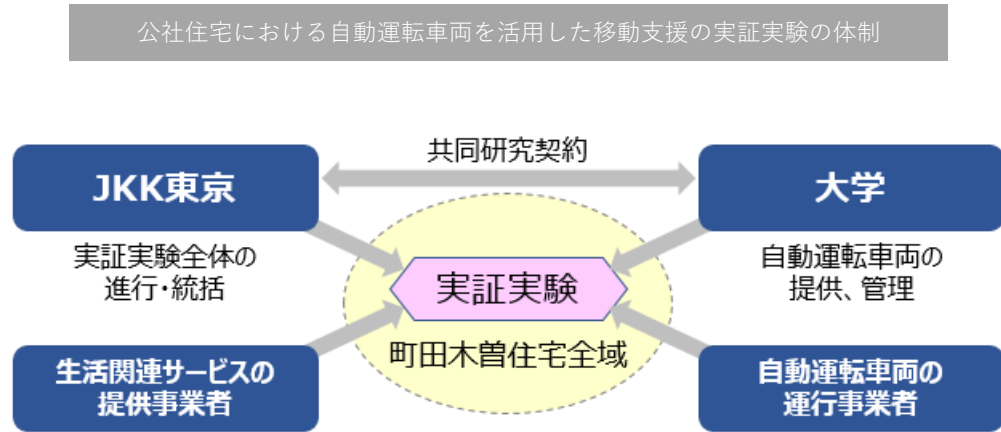


施策 2

新たな日常に対応した住環境の整備

具体的な施策

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



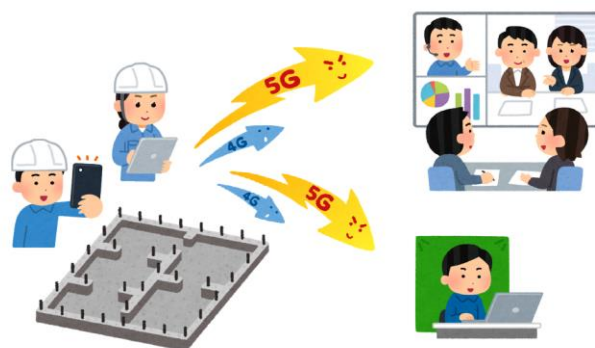
施策 3

デジタルを活用した利便性の向上

— 具体的な施策 —

- 都営住宅募集の申込みや居住者の各種手続について、都民サービスの向上と募集事務等の効率化を図るため、デジタル化を推進します。
- 宅地建物取引業免許や宅地建物取引士資格登録の申請等手続について、申請者等の事務負担の軽減及び利便性の向上と行政事務の効率化を図るため、国等との調整を図りながら、デジタル化を推進します。
- 建築物の安全性を確保する上で重要な手続である建築確認について、都が率先して一連の手続全体をオンラインでカバーできる仕組みの構築に取り組むとともに、民間の指定確認検査機関や区市も含めた関係者の統一的な取組を促します。
- 特定建築物や建築設備・昇降機等の定期報告について、区市や関係団体と連携して、デジタル化を進めます。
- 建築計画概要書の閲覧等について、紙媒体で保管している概要書等を電子データ化し、窓口を設置する端末やオンラインで閲覧が可能となるシステムを構築します。
- 都営住宅の工事において、テレビ会議を活用した工事進捗会議や、モバイル端末等を活用した遠隔での施工管理を進めることによりD Xの推進を通じた施工品質の確保を図ります。
- 公社住宅の工事において、タブレット端末等を活用した工事進捗会議等の実施や事務所から端末でタイムリーに現場確認ができるよう、現場にW e bカメラを設置する取組を拡大するなど、デジタル技術を活用した工事の効率化を図っていきます。
- 住宅施策を企画立案するに当たっては、住宅の立地や分布状況、地域特性等を踏まえるため、地理空間情報などのデジタル技術を積極的に活用します。

住宅建設工事における遠隔施工管理のイメージ



関連する政策指標

● 新たな日常に対応した住まいの情報を発信	ウェブサイトを構築 (2022年度)
● 都営住宅の募集に係る手続のうち、オンラインで行うことができる手続の割合	0.0% (2020年度末) → 100% (2026年度末)
● 宅地建物取引業法関係手続※のうち、オンラインで行うことができる手続の割合	9.1% (2020年度末) → 100% (2030年度末)
● 公社住宅におけるWi-Fi環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターのいずれかが整備された住宅	46住宅 (2020年度末) → 150住宅 (2030年度末)

関連する観測実況指標

● 都内企業（従業員30人以上）のテレワーク実施率	57.8% (2020年度)
---------------------------	-------------------

※「東京デジタルファースト推進計画（令和3年7月）に位置付けられたシン・トセイ対象の重点手続（大臣免許の経由事務を除く。）

02 目標 2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

脱炭素社会の実現に向けた現状

都は2050年までにCO₂排出量を実質ゼロにする「ゼロエミッション東京」の実現を掲げ、2030年までにCO₂排出量の50%削減を目指すとともに、脱炭素社会に向けた取組を進めています。

都内のエネルギー消費量は、2000（平成12）年度頃にピークアウトしていますが、全体の3割を占める家庭部門の削減幅は他部門と比較して小さい状況です。

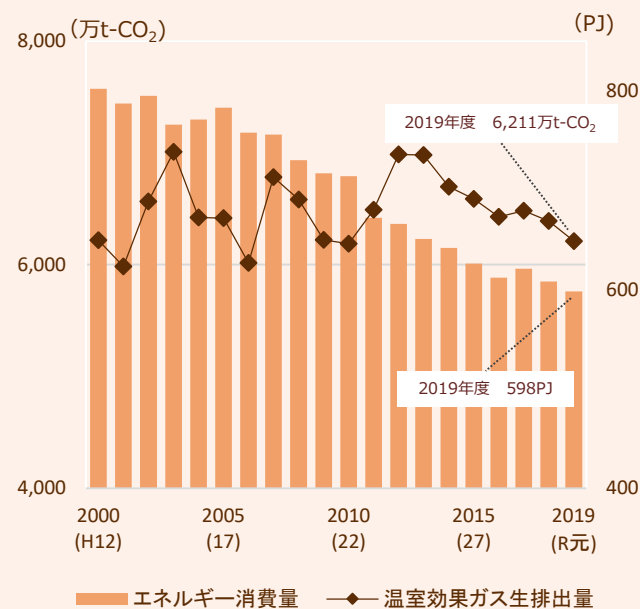
平成30年住宅・土地統計調査によると住宅の省エネルギー設備等の設置状況を見ると、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓を一部でも設置している住宅は全体の10.6%、太陽光を利用した発電機器を設置している住宅は全体の1.4%と低い状況にあります。

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

また、太陽光発電の自家消費を最大化するための蓄電池の設置や地域での再生可能エネルギーのシェア等が進むことが求められています。

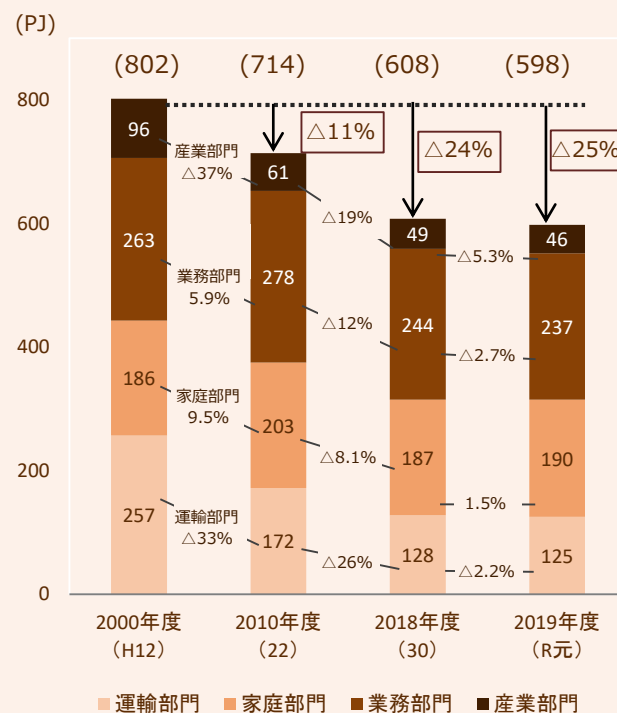
さらに、CO₂の吸収にも資する緑豊かな住宅市街地の形成や炭素を固定する木造住宅の一層の普及、ゼロエミッションビークル（ZEV）の導入拡大に向けた充電設備の設置など、ゼロエミッション化に向けた取組を進めていく必要があります。

エネルギー消費量及び温室効果ガス排出量の推移



電力の二酸化炭素排出係数（都内全電源加重平均）
 ・2000年度：0.328kg-CO₂/kWh
 ・2018年度：0.463kg-CO₂/kWh
 ・2019年度：0.448kg-CO₂/kWh

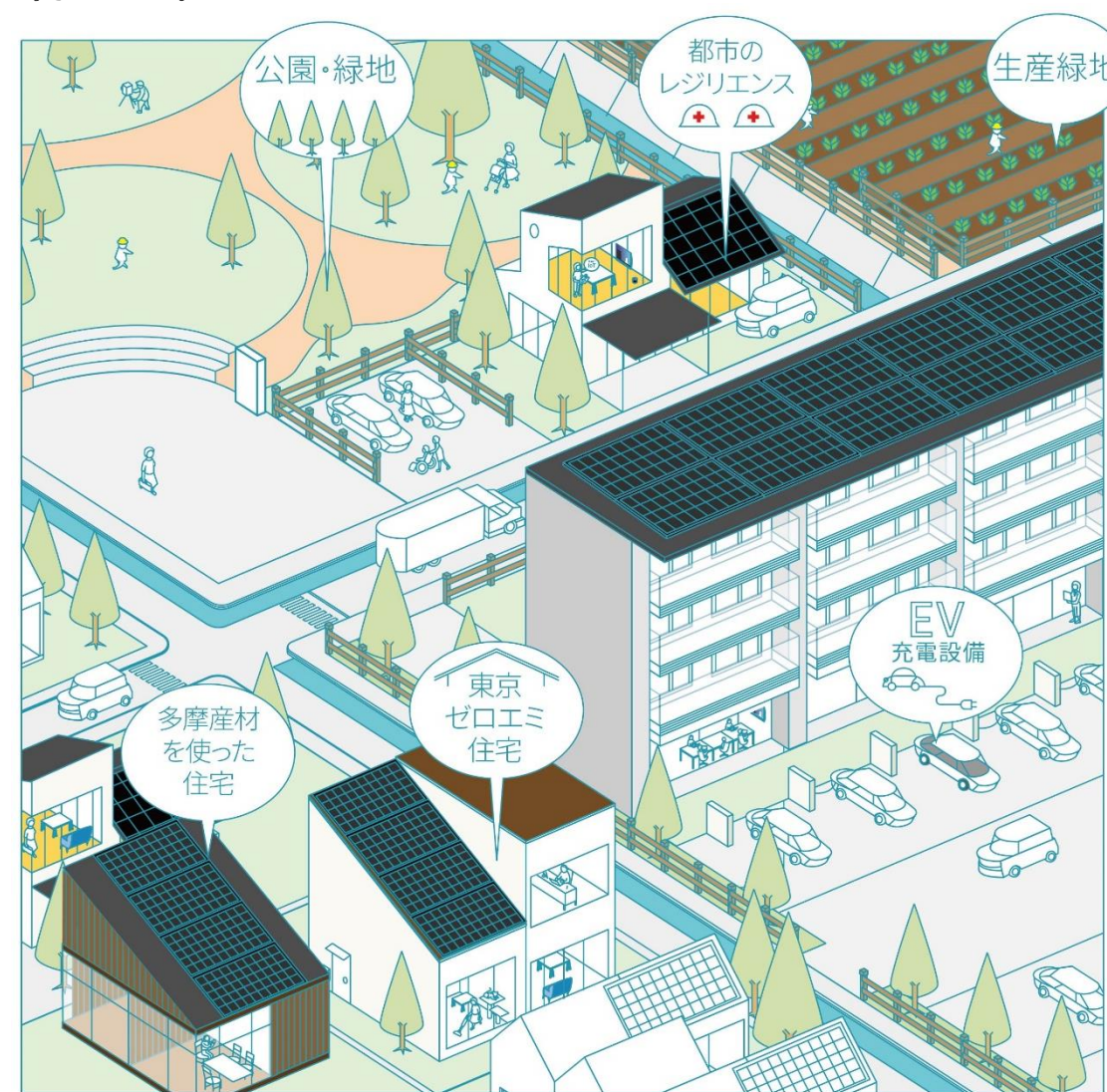
エネルギー消費量の部門別推移



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

目指す2040年代の姿

- ゼロエネルギー住宅など、省エネルギー性能が高く、再生可能エネルギーを利用した住宅が広く普及している。
- ゼロエミッション化に向けて、電気自動車の充電設備などのインフラ整備が進み、緑豊かな住宅市街地が形成されている。
- 太陽光発電設備等が広く設置され、再生可能エネルギーの地産地消が進むことで、都市のレジリエンス向上にも寄与している。



「未来の東京」戦略における2030年に向けた政策目標

- 温室効果ガスの削減（2000年比） 0.2%削減（2019年度速報値）➡ 50%削減（2030年度）※
- エネルギー消費量の削減（2000年比） 25.4%削減（2019年度速報値）➡ 50%削減（2030年度）※※
- 都内の太陽光発電設備導入量 累計61.0万kW（2019年度）➡ 130万kW（2030年度）

※ 削減目標と施策の在り方については、東京都環境審議会において検討中

2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 住宅のゼロエミッション化に向け、省エネルギー性能に優れ、太陽光パネルを設置した環境性能の高い住宅の普及を促進する必要があります。こうした住宅は、居住者の健康に良い影響を与えるとともに、災害時にも自ら再生可能エネルギーを確保することにより都市のレジリエンス機能を向上させていきます。
- ▶ 再生可能エネルギーの利用拡大に加えてC O 2の吸収にも資する緑の整備など、住宅市街地のゼロエミッション化に向けた取組を推進していきます。

施策 1

住宅のゼロエミッション化

— 具体的な施策 —

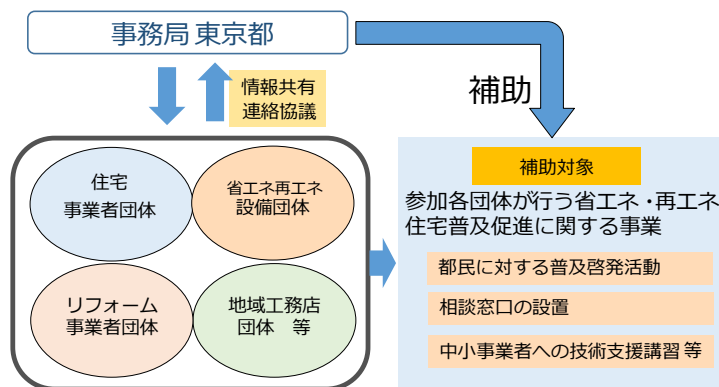
民間住宅のゼロエミッション化

- 省エネ・再エネ住宅の普及促進に向け、官民連携により、都民の機運を醸成するとともに施策を効果的に推進していくためのプラットフォームを設立し、都民への普及啓発や相談窓口の設置、事業者の技術力向上等の取組を推進します。
- 都民が環境に配慮した住宅の情報を得られるよう、省エネルギー性能等について、分かりやすい等級や数値などで示す住宅性能表示制度を普及促進します。

環境性能の高い新築住宅の供給

- 東京の地域特性を踏まえた省エネルギー性能の高い住宅を普及させるため、都が定める基準を満たす「東京ゼロエミ住宅」の更なる普及を推進します。
- 住宅等の一定の中小新築建築物に太陽光発電設備の設置を義務付ける、都独自の制度の導入に向けた検討を進めます。

省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム（仮称）のイメージ



- 東京都建築物環境計画書制度や都市開発諸制度等を活用し、断熱性能や省エネルギー性能の高いマンションの整備や再生可能エネルギーの導入等を促進するとともに、こうしたマンションを都民が適切に選択できるよう、住宅性能表示制度やマンション環境性能表示制度の普及を促進します。なお、東京都建築物環境計画書制度は省エネルギー性能基準の強化や再生可能エネルギー設置の最低基準を新設するなど、制度の強化に向けた検討を開始します。こうした取組により、環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成と新たな環境技術の開発を促進します。
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の的確な運用・周知を図ります。また、国における検討の動向を踏まえて、都として住宅・建築物における省エネルギー対策の検討を進めます。

- 住宅用太陽光発電設備の維持管理上の注意点や保守点検の重要性に関する啓発に取り組むとともに、太陽光発電設備の3R（リデュース・リユース・リサイクル）を促進する仕組みの構築を図ります。
- 住宅における省エネルギー対策や再生可能エネルギー利用の普及促進に向け、施工事例や支援制度などについて分かりやすく効果的な情報発信を行います。

公共住宅における率先した取組

- 公共住宅の建替えに当たっては、居住者の健康にも資する断熱性能などの省エネルギー性能を確保するとともに、自家消費が可能な建物については太陽光パネルの設置容量の拡大を図ります。また、公社住宅では、国が掲げる政策目標年次に先駆けてZEH-Mの導入を行い、住宅の省エネ性能の大幅な向上を図ります。
- 既存の公共住宅について、共用部の照明のLED化など省エネルギー化に取り組みます。また、太陽光発電設備について、建物の構造、耐用年数などを勘案しながら設置します。
- 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します。

既存住宅の環境性能の向上

- 既存住宅の省エネルギー化を支援するため、省エネ改修への補助を行う区市町村への支援等を新たに開始するとともに、区市町村の実施体制が整うまでの当面の間、都による直接補助を実施します。
- 既存住宅において熱の出入りが大きい窓及びドアを高断熱化窓及び高断熱化ドアに交換する場合や、都内住宅において再生可能エネルギー由来の熱利用機器を導入する場合に補助を実施します。

再生可能エネルギー利用設備の導入促進

- 太陽光発電などの再生可能エネルギー利用設備や蓄電池の設置、ZEVを活用してエネルギーの共有・融通を図るV2Hの普及、省エネルギー性能の高い家電の導入等を推進するため、補助を実施します。
- 再生可能エネルギー電力を共同購入することにより価格の低減を図る仕組みの普及などにより、再生可能エネルギー利用の促進を図ります。

都営住宅への太陽光パネルの設置の例



施策 2

環境に配慮した住宅市街地の形成

— 具体的な施策 —

地域における再生可能エネルギー
の利用促進等

- 民間開発について、建築物環境計画書制度や都市開発諸制度等を活用し、断熱性能や省エネルギー性能の高い住宅等の整備や、電気自動車等の充電設備の設置、地域冷暖房や再生可能エネルギーの導入を誘導します。
- 八王子市南大沢地区において、太陽光発電、蓄電池、再エネ由来水素設備、EV等を活用して電力の需給調整を行い、地域の再エネを無駄なく利用する「地域における再エネシェアリングモデル事業」を実施し、地域における再エネ利活用の先行事例の確立及び災害時のレジリエンス向上につなげます。

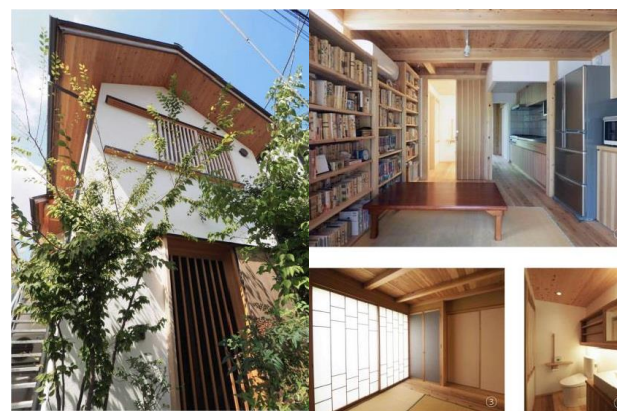
住宅への国産木材の活用推進

- 住宅への多摩産材等の国産木材の使用促進に向けて、業界団体と連携した都民への普及啓発等に取り組むとともに、公共住宅での使用量の拡大を図ります。また、多摩産材等を活用した長期優良住宅を建設する地域工務店の取組を促進します。
- 東京都地域住宅生産者協議会等と連携し、講習会等により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るとともに、多摩産材等の使用促進に向けた普及活動を行います。
- 「伐って」「使って」「植えて」「育てる」という森林循環の促進等の取組により、森林の多面的機能の増進を図るとともに、新たな技術の活用等により、多摩産材の安定供給を進めます。

地域における再エネシェアリングのイメージ



多摩産材等を活用した家づくりの例

原木市場のせり売り
多摩木材センター(日の出町)に並ぶ「東京の木多摩産材」

公共住宅における率先した取組

- 公共住宅の駐車場を活用して、誰もが利用できる公共用の電気自動車用充電器の設置を進めます。
- 公社住宅では、居住者用の駐車場に電気自動車用充電器の設置を拡大するとともに、地域住民も利用できるカーシェアリングにおいて電気自動車を導入していきます。
- 公共住宅の建替えに当たり、住戸の内装構造材や集会室の内装材の一部、緑地整備工事に、多摩産材を含む国産木材の使用を推進します。

都営住宅における
電気自動車用充電器の設置の例

施策3

緑豊かな住宅市街地の形成

— 具体的な施策 —

緑地の創出・保全

- 「東京が新たに進めるみどりの取組」等に基づき、公園や緑地等の計画的な整備や特定生産緑地の指定、区市町村の保存樹林の指定など、今ある貴重な緑を守り、あらゆる場所に新たな緑を創出する取組を促進し、みどりの量的な底上げと質の向上を推進し、緑豊かで潤いのある住環境の形成を図ります。
- 公共住宅の建替えに併せた緑化の推進や、様々な人が集えるコミュニティ農園等を通じた居場所の創出など、公共住宅の用地を活用して、新たな緑、地域に開かれた緑の創出に取り組みます。
- 空き家・空き地を活用した小規模な緑の保全・創出と質の高い維持管理を進めるため、市民緑地認定制度の積極的な活用を推進します。
- 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。



良好な景観の形成

- 「東京都景観計画」に基づき、都市計画法や建築基準法に基づく諸制度、屋外広告物条例の活用も図り、都民や事業者、区市町村等と連携・協力しながら、美しく風格のある東京の良好な街並み景観を誘導します。
- 統一感があり、落ち着きと潤いある住環境の形成・保全を促進するため、区市町村と連携して、地区計画等により、地域の特性に応じて建築物の高さ、形態や色彩、敷地規模、沿道の緑化などの基準を定め、良好な景観形成への誘導を図ります。

関連する政策指標

- エネルギー消費量の削減率（2000年比）※1
25.4%（2019年速報値） → 50%（2030年）
※1 現在、東京都環境審議会においてエネルギー消費量の目標の検討が進められており、東京都環境基本計画が改定され家庭部門におけるエネルギー消費量の削減目標が定められた場合、上記の政策指標は当該目標に変更されたものとみなす。
- 都営住宅・公社住宅における太陽光発電導入量※2
約2,500kW（2020年度末） → 約4,800kW（2030年度末）
※2 環境基本計画の改定に合わせて上積みを予定
- 都営住宅及び公社住宅の共用部における照明器具のLED化
全棟（2030年度末）
- 都営住宅における国産木材使用量
約5,000m³（2016～2020年度累計） → 7,500m³（2021～2025年度累計）

関連する観測実況指標

- 全部又は一部の窓に二重サッシ以上又は複層ガラスの窓を使用している住宅ストックの比率
21.1%（2018年度）
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づき届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成28年基準）適合率
60.8%（2020年度）

関連する意識意向指標

- 住宅のエネルギー消費性能（光熱費の節約）を重要と思う世帯の割合
7.3%（2018年度）

03 目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

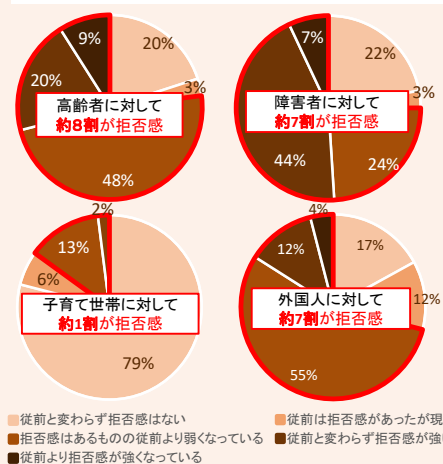
住宅確保に配慮を要する都民の住まいの現状

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

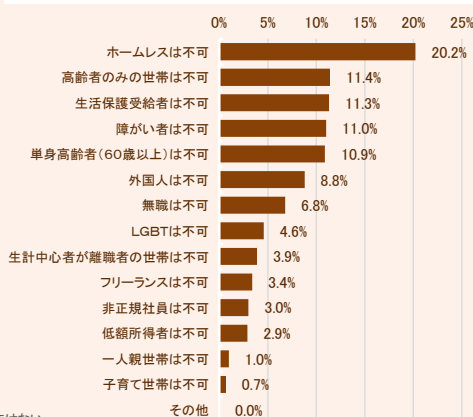
具体的には、低所得者等は、経済的理由から自力で住宅を確保することが困難です。ひとり親世帯は、経済的に困窮していることも多く、就労や子育てに不安を抱え、住宅確保に苦慮している場合があります。高齢者については、バリアフリー化された住宅が市場で十分には取引されていないことや、死亡事故や認知症等によるトラブルに対する不安等から、賃貸住宅の貸主側から入居を拒まれやすいといった状況があります。障害者については、施設入所・入院から地域での自立した生活への移行促進が求められていますが、バリアフリーや必要な仕様を有する住宅が市場で十分に取引されていないことや、事故やトラブルに対する不安等により、貸主側から入居を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

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

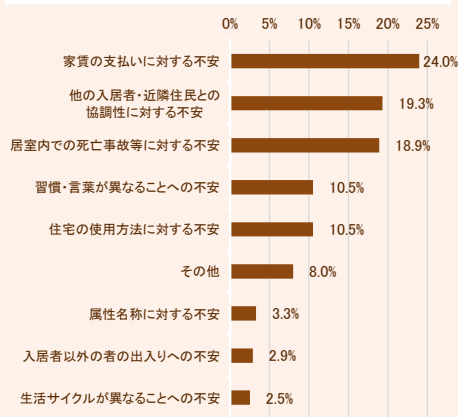
住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識（全国）



入居制限の状況（全国）



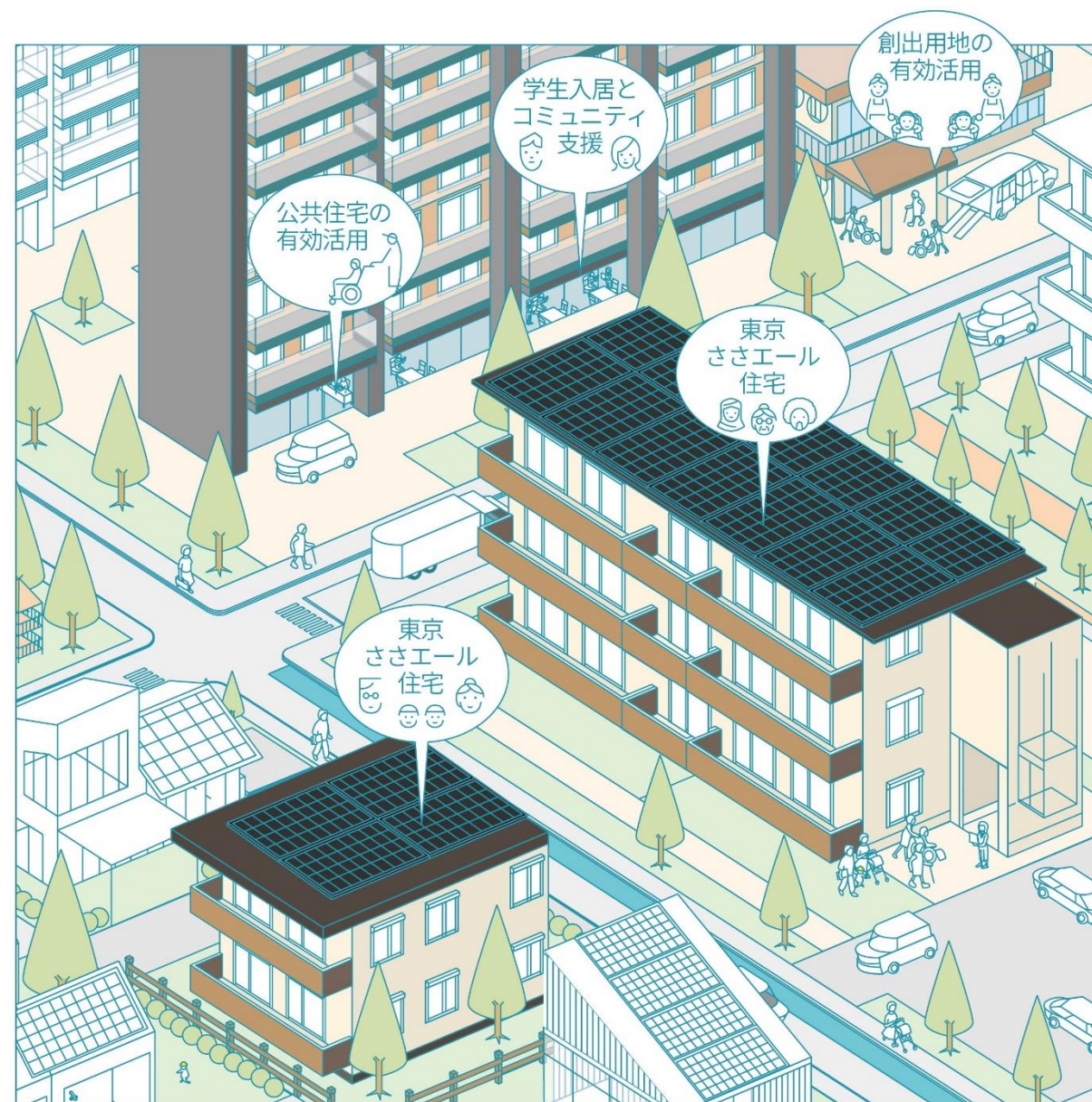
入居制限する理由（全国）



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

目指す2040年代の姿

年齢、障害、性的指向等を理由とした入居制限を受けず、誰もが自ら住まいを選択し、いきいきと自分らしく生活している。住宅確保に配慮を要する都民の公共住宅等や民間賃貸住宅への入居が進み、社会から孤立することなく世帯の人数や構成に相応しい住宅で暮らしている。



2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 住宅セーフティネットの中心的役割を担う都営住宅をはじめとする公共住宅等の積極的な活用に加え、民間賃貸住宅を活用するための施策等を実施することにより、住宅の確保に配慮を要する都民の安定した居住の確保を図っていきます。
- ▶ 都営住宅は、現在のストックを最大限に活用し、住宅に困窮する都民に的確に供給することで、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていきます。
- ▶ 主として中堅所得者向けとしての性格が強かった公社住宅は、今後、住宅確保要配慮者向けとしての性格を重視するとともに、現在のストックを最大限に活用していくことで、重層的な住宅セーフティネット機能の一翼を担っていきます。
- ▶ 東京ささエール住宅は、住宅セーフティネット制度の普及啓発や貸主の不安軽減策等を効果的に実施することで供給を促進していくとともに、より住宅確保要配慮者の居住の安定に資する専用住宅の一層の供給促進に向けて取り組んでいきます。
- ▶ 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居や生活を支援する居住支援法人、要配慮者への居住支援を担う関係者が集う居住支援協議会などの枠組みを活用した居住支援の取組を促進していきます。
- ▶ これらに加えて、就労・子育て・自立・生活支援や福祉サービスなどの提供の促進を図るとともに最後のセーフティネットである生活保護制度や、第二のセーフティネットである生活困窮者自立支援法等の生活・就労支援制度との連携により、重層的な住宅セーフティネット機能を強化していきます。

施策

1

より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給

— 具体的な施策 —

真に住宅に困窮する都民に対する公平かつ的確な供給

- 住宅ストック全体が量的に充足している中で、今後、人口が減少する見込みであることから、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、引き続き、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていきます。
- 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、多子世帯等を対象に、抽せん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、通常より当せん確率を高くする「優遇抽せん制度」を実施するとともに、住宅困窮度をよりの確に反映できるよう必要な見直しを図ります。
- 定期募集に加え、都民が希望する入居時期に合わせて応募が可能な毎月募集、随時募集を実施し都民の入居機会の一層の充実に取り組みます。

- 居住者の高齢化が進む都営住宅において、若年世帯の一層の入居促進を図るとともに、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、若年夫婦・子育て世帯向けに「期限付き入居制度」を実施します。
- 都営住宅において、若年夫婦・子育て世帯向けの期限付入居の募集に当たっては、子育て世帯のニーズに応じた住宅への入居促進を図ります。
- 福祉部門との連携を強化し、TOKYOチャレンジネットの一時利用住宅としての都営住宅の提供や、母子生活支援施設からの転出者向けなど居住の安定について特別な配慮が必要な世帯に対する特別割当を実施します。

適正な入居者管理の推進

- 都営住宅の収入超過者には、明渡し努力義務が課せられていることを周知徹底するとともに、割増家賃の徴収、移転先の公的住宅の情報提供等を行い、自主的な退去を促します。高額所得者には、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、厳格な運用を行い、入居機会の公平性を確保します。
- 入居者資格審査の際に、預貯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、国に要請します。
- 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、自発的に小さな住戸に移転するよう、家賃算定方法の変更を国に要請するなど、住み替えを促進する仕組みの構築に取り組みます。

都営住宅の入居者募集

募集	募集時期	募集の内容
定期募集	5月上旬	家族向・単身者向等（抽せん方式）
	8月上旬	家族向（ポイント方式） 単身者・シルバーピア（抽せん方式）
	11月上旬	家族向・単身者向等（抽せん方式）
	2月上旬	家族向（ポイント方式） 単身者・シルバーピア（抽せん方式）
毎月募集	毎月中旬～下旬	家族向（抽せん方式）
随時募集	通年	家族向（先着順）

都営住宅の例



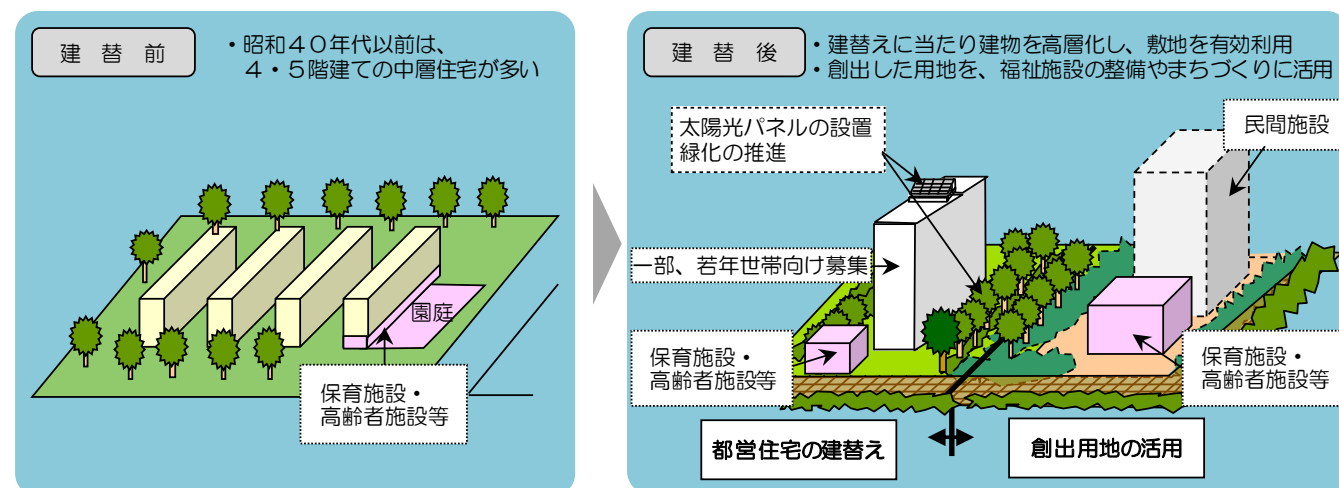
施策 2

公共住宅の有効活用

— 具体的な施策 —

- 都営住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、昭和40年代以前に建設された住宅を中心に、地域の特性や老朽化の度合い等を勘案しながら、計画的に最大で年間4,000戸程度の建替えを推進します。
- 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、生活関連施設等の整備を推進します。
- 都営住宅の建替え等に伴い創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を選定し、高齢者施設、障害者施設及び子育て支援施設の整備の候補地として提供します。
- 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提供する取組を推進します。
- 世帯構成や住まい方の変化への対応のため、親族でない者同士が都営住宅で共に暮らす仕組みの具体化に向けた検討に取り組むとともに、都営住宅において大学と連携した学生による地域コミュニティの支援の仕組みを検討します。
- 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られるよう、都におけるまちづくりへの活用なども配慮しつつ、都営住宅の区市町村への移管を進めます。
- 都営住宅事業においては、特別会計として「都営住宅等事業会計」を設置しており、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っていきます。

都営住宅の建替え等に伴う創出用地の活用イメージ



- 都施行型都民住宅の入居促進に取り組むとともに、地域の住宅需要や住宅の立地条件等を踏まえ、ストックの有効活用を図ります。
- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大など、急激な社会状況の変化に対応し、都営住宅の機動的な入居者募集や、T O K Y Oチャレンジネットへの都営住宅の提供拡大のほか、公社住宅の空き住戸の提供や支払い猶予などに取り組めます。
- 公社住宅において、高齢者世帯や子育て世帯などを対象とした優先入居制度やひとり親世帯への家賃割引制度などの住宅確保要配慮者に対する入居支援制度の更なる充実と利用の促進を図ります。また、地元自治体の住宅確保要配慮者に対する支援策と連携して公社住宅を提供する取組なども進めます。
- 公社住宅において、アセットマネジメントシステムを導入し、効率的な維持管理による長寿命化を図ることで既存ストックの有効に活用するとともに、団地の建替えについても、高齢者や子育て世帯のニーズに対応するため、禁煙住棟やペット等共生住宅など、新しいモデル的な住宅を計画的かつ着実に進めていきます。
- 公社住宅の建替えにより創出される用地等を活用して、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などを行い、福祉インフラ施設の整備を促進します。また、公社住宅の空き店舗について、地域住民や周辺店舗等の意向を踏まえながら、地域のニーズに応じた生活支援施設として整備し、高齢者や子育て世帯をはじめとした多様な人々が交流できる拠点として活用します。
- 東京都地域住宅協議会の場合などを通じて区市町村や独立行政法人都市再生機構と連携して、住宅確保要配慮者に対する住宅の供給を的確に図っていきます。

都営住宅の建替え等に伴う創出用地を活用した福祉施設整備の例



認可保育所（北区）



障害者支援施設（世田谷区）

公社住宅の建替えに伴う創出用地を活用した福祉施設整備の例



施策3

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット

— 具体的な施策 —

東京ささエール住宅の普及・登録促進

- 高齢者や障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅である東京ささエール住宅の登録を促進していくため、貸主等へ働きかけるとともに、登録を支援します。
- 共同住宅や一戸建て住宅など様々な民間賃貸住宅が登録されるよう、住宅登録の面積基準の緩和を維持するとともに、多様な主体と連携し、より多くの貸主等に対して広く情報提供を行います。
- 住宅の確保に特に配慮が必要な高齢者や障害者、子育て世帯などが入居できる専用住宅の供給を促進し、地域の実情を踏まえた居住支援のための住宅として、区市町村や居住支援団体等が活用できるよう支援します。

東京ささエール住宅の経済的支援等

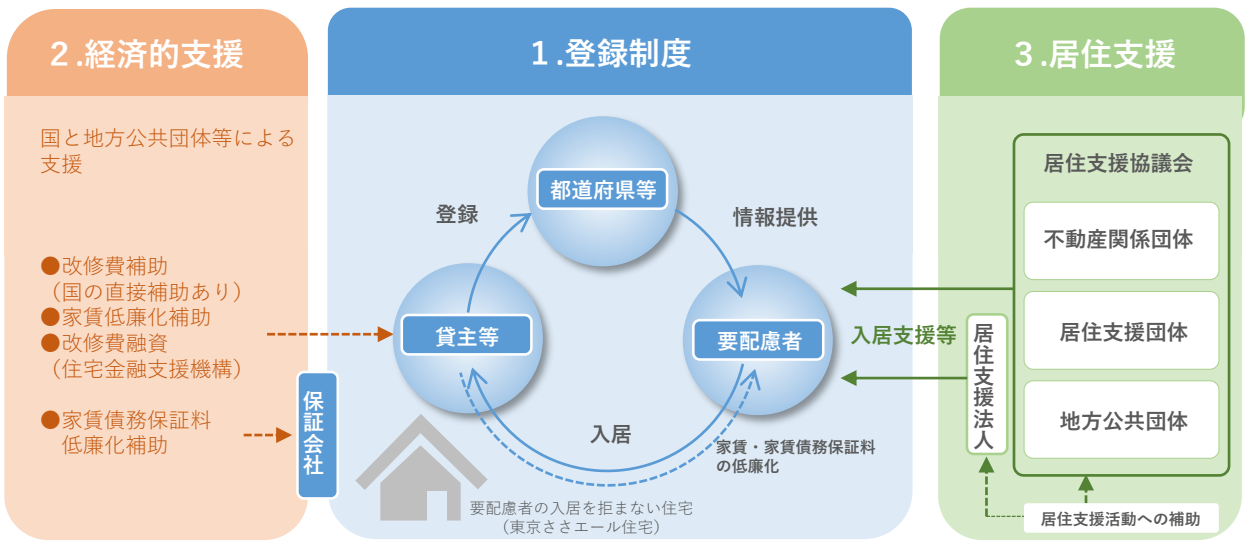
- 住宅確保要配慮者の専用住宅の供給促進に向けて、改修費や家賃・家賃債務保証料低廉化に係る貸主等への補助制度を設けている区市町村に対し財政支援を行います。あわせて、補助制度が要配慮者や貸主に一層活用されるよう、区市町村への働きかけや、関係団体との情報共有などの取組を強化していきます。
- 設備の面で特に配慮が必要な高齢者や障害者、子育て世帯が安心して入居できる専用住宅の供給促進を図るため、住宅設備等を改善し専用住宅に登録する貸主に対して補助を行います。
- 家賃低廉化補助をはじめ国の補助制度が、よりの確に活用され、要配慮者や貸主の実情などを踏まえた制度になるよう、国に改善の提案を行います。

- 住宅確保要配慮者の入居に対する貸主の不安軽減を図るため、入居者の死亡に伴い貸主に生じる損失を補償する少額短期保険や一定の性能を有する見守り機器などの活用を促進します。
- 福祉や就労支援など他の行政分野との政策横断的な連携に加え、まちづくりとの連携など民間事業者を誘導する取組を進めます。

民間賃貸住宅への入居に関する情報提供等

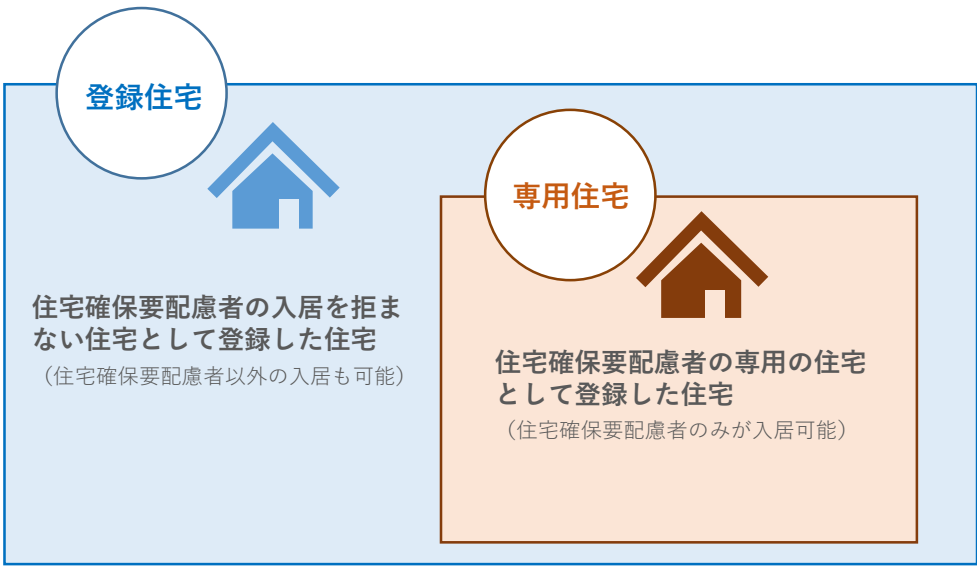
- 民間賃貸住宅において、年齢や障害、国籍等の理由による入居制限が行われないよう、リーフレットの配布・講習会の実施等を通じて、不動産業者や貸主への啓発を行います。
- 多様な媒体を活用して住宅セーフティネット制度の普及啓発を広く進めるとともに、区市町村や不動産団体、福祉団体などと連携し、貸主や住宅確保要配慮者等へきめ細かく情報提供を行います。

住宅セーフティネット制度のイメージ



※国の補助制度に加え、都独自の支援を実施

登録住宅と専用住宅の関係



施策4

住宅確保要配慮者の居住支援

— 具体的な施策 —

区市町村による居住支援の促進

- 区市町村において、住まい探しや生活支援の相談を含めた相談体制が構築されるよう支援します。
- 地域の実情に応じたきめ細かな居住支援を行うため、不動産団体や居住支援法人、福祉関係団体など多様な主体が参加した区市町村居住支援協議会の設立を促進します。また、区市町村居住支援協議会の活動の活性化に向けて支援します。
- 住宅の確保に特に配慮が必要な高齢者や障害者、子育て世帯などが円滑に入居できるよう、区市町村による財政支援などを通じた東京ささエール住宅の専用住宅の活用を支援します。

居住支援法人の活動支援

- 住宅確保要配慮者の幅広いニーズに対応できるよう、居住支援法人の指定の推進や、居住支援法人への支援などにより、多様な居住支援の担い手の充実に取り組みます。
- 居住支援法人等が、住宅確保要配慮者の属性や状況に応じて、区市町村と連携しながら、住宅相談や住み替えなどの支援を適切に行えるよう、居住支援に関するネットワークの強化やサービスの充実に取り組みます。

賃貸住宅の貸主等の不安軽減

- 住宅確保要配慮者の入居に対する貸主の不安を軽減するため、貸主に生じる損失を補償する保険等への補助に加え、居住支援法人等と連携し、単身高齢者の死亡に伴う「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の普及促進などに取り組みます。
- 貸主・借主双方の不安を解消し、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、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している「あんしん居住制度」について、当該法人と連携して普及を図るとともに、見直しに向けた検討を進めていきます。

賃貸住宅への入居に関する情報提供等

- 外国人に対しては、（一財）東京都つながり創生財団が運営する「東京都多文化共生ポータルサイト」内の「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」等により、家の探し方や引っ越しの手続、日本の生活習慣など、必要な情報を提供します。

福祉サービス等と連携した居住支援の促進

- 住宅確保要配慮者に居住支援の情報が的確に届くよう、要配慮者の身近なところで活動している福祉団体等と連携したアウトリーチ型の情報提供等に取り組みます。
- 住宅に困窮し、日常生活に不安のある低所得高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、住まいの確保と見守り等の日常生活支援を行う区市町村に対して補助を行います。
- 離職者や低所得者など様々な面からサポートを必要とする都民に対して、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ながらパンフレットやセミナーの開催等を通じて必要な支援制度の周知を図ります。

居住支援協議会と居住支援法人

【居住支援協議会】

住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものです。

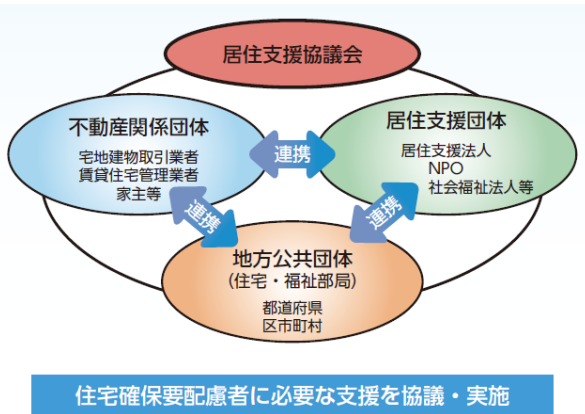
【東京都居住支援協議会】

平成26年6月25日に10の構成団体により設立し、平成30年6月から都が指定した居住支援法人が構成員として加入しています。
地域に身近な基礎的自治体である区市町村が、自ら居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を円滑に実施できるよう、広域的自治体である都は、区市町村による協議会の設立促進・活動支援や、広く都民への啓発活動などを実施することとしています。

【居住支援法人の役割】

居住支援法人は、賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談等の入居支援、入居後の見守り・生活相談などの生活支援、登録住宅の入居者への家賃債務保証などを行う法人です。

居住支援法人や居住支援協議会等における居住支援の例



施策 5

居住環境のバリアフリー化

具体的な施策

- 高齢者や障害者のいる世帯に対して住宅改修の助成を行う区市町村と連携して住宅のバリアフリー化を促進します。
- 共同住宅において、エレベータ設置など共用部分のバリアフリー改修や外断熱改修等、既存ストックの性能向上を促進するため、管理組合等への普及啓発や補助による支援に取り組みます。
- サービス付き高齢者向け住宅の整備を行う事業者等に対し、都が整備費等の補助を行うことにより、バリアフリー化された住宅の供給を促進します。
- 都営住宅の建替えにあわせてバリアフリー化を促進するとともに、既存の都営住宅においてもエレベータの設置に加え、住戸については、特に高齢者・障害者に配慮し、玄関ドアノブのレバーハンドルへの交換、手すり、回転灯付き火災報知器、ガス漏れ警報機、インターホンの設置等を進めます。
- 都営住宅において、車いす使用者向け住宅の入居者募集を引き続き実施します。
- 公社住宅の建替えに際し、子育て世帯や高齢者などの世帯構成に応じた多様な広さや間取りの住宅を提供するとともに、エレベータの整備や玄関等への手すりの設置、段差解消、子育て世帯向けの転落や指挟み防止に配慮した設計など、世帯のニーズに応じた住宅設備を導入します。また、既存住宅においても、玄関等への手すりやインターホンの設置などの住宅設備の改善や、敷地内の段差解消、通路へのスロープ設置を行うなど、バリアフリー化を進めます。

関連する政策指標

- 都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計 **171,000戸**
(2021年度～2030年度) 
- 都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積 **約27ha** (2020年度末) → **30ha超** (2024年度) 
- 公社住宅における高齢者世帯や子育て世帯等を対象とした優先申込制度などの入居支援制度を利用して入居した戸数 **18,000戸**
(2021年度～2030年度累計) 
- 居住支援協議会を設立した区市町村の人口カバー率 **74.3%** (2020年度末) → **95%** (2030年度末) 
- 東京ささエール住宅の専用住宅の戸数 **598戸** (2020年度末) → **3,500戸** (2030年度末) 

関連する観測実況指標

- 最低居住面積水準※未満率 **6.4%**
(2018年度)
※ 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
- 都内における居住支援法人の数 **35法人**
(2020年度末)
- 東京ささエール住宅の登録住宅の戸数 **39,469戸**
(2020年度末)

04 目標 4 住まいにおける子育て環境の向上

子育て世帯の住まいの状況

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

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

都内では、夫婦と18歳未満の者からなる世帯の約4割（持家では約2割、借家等では約7割）が70㎡未満の住宅に住んでいます。また、都内の民営借家の面積は、50㎡未満のものが約8割を占めており、十分な面積の確保が難しい状況にあります。

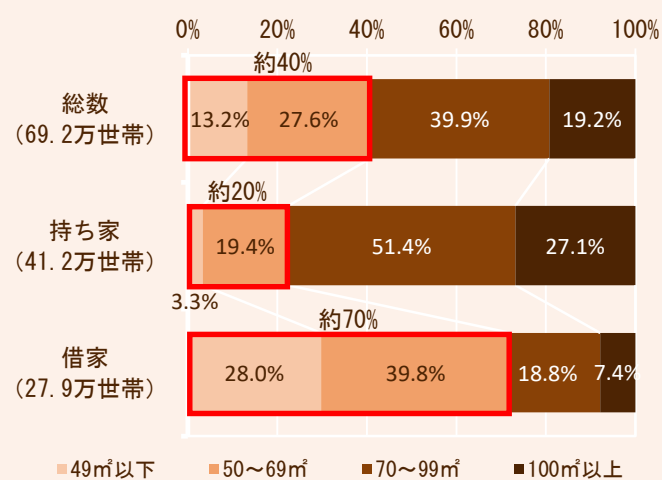
両親のいる世帯の共働き率は6割を超え、5年前の調査と比較して約8%増加しています。

救急搬送に至る乳幼児（0歳から5歳まで）の日常生活における事故は、約7割が住宅等で発生しており、子育てに配慮した設備など住宅内の安全性の確保が求められています。

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

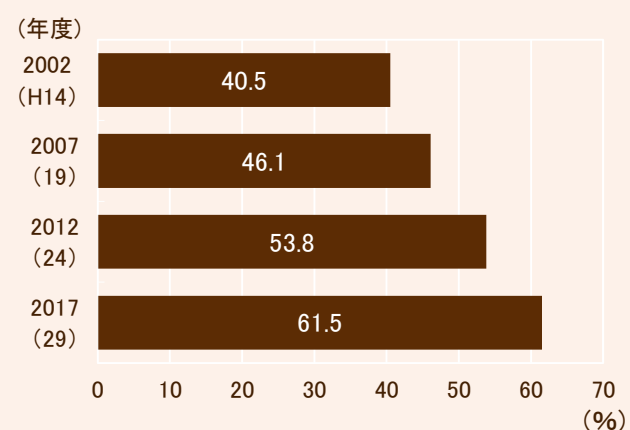
また、子育て世帯、特にひとり親世帯は、就労や子育てに不安を抱え、経済的に困窮していることも多く、民間賃貸住宅への入居を拒まれ住宅確保に苦慮している場合があります。こうしたひとり親世帯に対して、居住支援法人等が入居支援や就労支援などを行っています。

子育て世帯の住まいの状況



（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

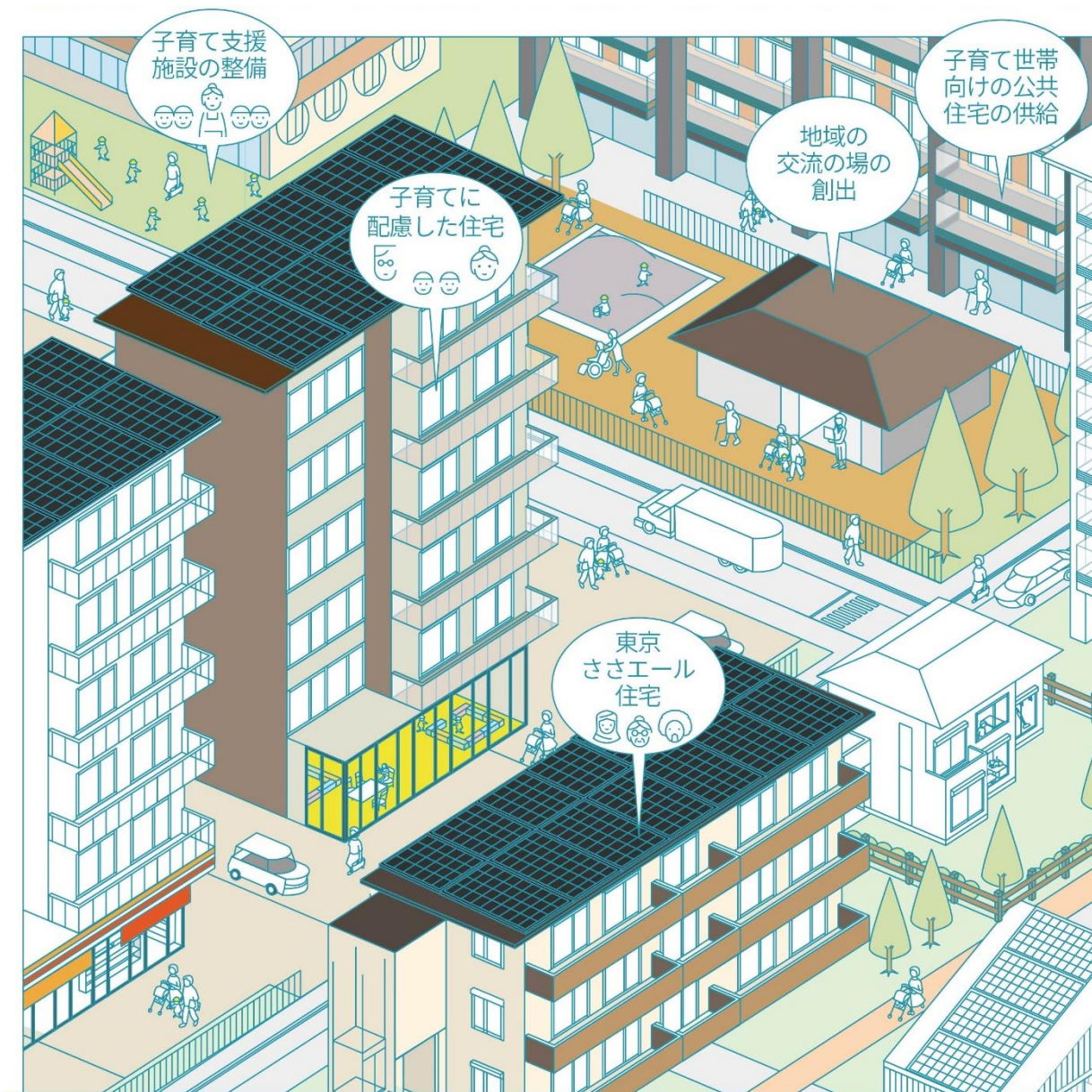
共働き率の状況



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

目指す2040年代の姿

- 子育て世帯が世帯の人数や構成、ライフスタイルなどに
多様な子育て支援施設が整備されるとともに、各々のニーズに応じて近居や多世代同居が進むなど、子育て世帯が地域のコミュニティの中で、子育てを楽しみながらいきいきと暮らしている。



2030年度に向けた施策展開の方向性

子育てに適した民間住宅の供給促進や、公共住宅の建替え等に当たっての子育て支援施設の整備促進のほか、ニーズに応じた近居等の支援などにより、多様な世代からなるコミュニティの中で、子供が健やかに育つことができるなど、子供を産み育てようと思えるような子育てしやすい環境を充実していきます。

施策 1

子育て世帯向け住宅の供給促進

— 具体的な施策 —

子育てに適した民間住宅の供給促進

- 住宅事業者等が、住宅の整備や管理等において、子育て視点で配慮すべき事項をとりまとめた「子育てに配慮した住宅のガイドライン」について広く周知を図り、民間住宅における子育て環境の向上に取り組みます。また、居住者の安全性の確保などに配慮され、かつ、子育て支援施設等の設置やサービスの提供にも配慮した優良な住宅を認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」により、子育てしやすい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ライン」について、「新たな日常」や「環境」、「防災」など社会状況の変化を踏まえ、子育てに配慮した住まいづくりのために考慮すべき事項の追加などの見直しを行うとともに、区市町村等との連携などにより普及啓発の取組を強化します。（再掲）
- 「東京都子育て支援住宅認定制度」について、「子育てに配慮した住宅のガイドライン」の見直しを踏まえ、新築・既存住宅ともに子育てに適した良質なストックの充実が図られるよう見直します。また、制度の魅力や認知度の向上のため、ウェブや業界紙など多様な媒体を活用した広報の展開を進めるとともに、民間事業者や区市町村と更なる連携を図りながら、子育て世帯などにきめ細かく情報提供を行います。
- 都市開発諸制度の活用などにより、認定住宅の供給を促進します。

「東京都子育て支援住宅認定制度」認定住宅の例



- 区市町等と連携し、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。
- 子育て世帯に適した様々な民間賃貸住宅が東京ささエール住宅に登録されるよう、多様な主体と連携し、より多くの貸主等に対して広く情報提供を行います。特に、設備の面で配慮が必要な子育て世帯が安心して入居できるよう、住宅設備等を改善し専用住宅に登録する貸主に対して補助を行い、専用住宅の供給促進を図ります。
- 子育て世帯に対する居住支援に係る体制のさらなる充実のため、居住支援法人の指定の推進などにより多様な担い手を増やします。あわせて、居住支援法人等が住宅確保要配慮者の属性や状況に応じて適切に居住支援を行えるよう、居住支援に関するネットワークの強化やサービスの充実に取り組みます。

子育て世帯向けの公共住宅の供給

- 都営住宅の入居において、高校修了期までの子供のいる世帯を収入基準の緩和の対象とし、子育て世帯への支援に取り組みます。
- 都営住宅の入居者選考において、小さな子供のいる世帯や多子世帯については、優遇抽せんを実施します。
- 都営住宅において、若年夫婦・子育て世帯向けの期限付入居を実施するとともに、募集に当たっては、子育て世帯のニーズに応じ住宅への入居促進を図ります。（再掲）
- 都営住宅において、子育て世帯の入居希望時期に応じた申込機会の拡大を図るため実施している毎月募集の戸数を増やすなど、子育て世帯への支援の充実を図ります。

「子育てに配慮した住宅のガイドライン」

主な配慮事項



- 都営住宅の建替えに当たって、現在の居住者の状況を勘案しながら、ファミリー向け住戸の整備を進めるなど、若年夫婦・子育て世帯に対する支援拡大を図ります。
- 公社住宅の建替え住宅において、「東京都子育て支援住宅認定制度」の認定取得に取り組み、子育て世帯向けの住宅を供給します。
- 公社住宅の募集について、新築募集における「子育て世帯倍率優遇制度」及びあき家先着順募集における「子育て世帯等優先申込制度」、「ひとり親世帯向け入居支援制度」など、子育て世帯に対する入居機会を確保していくための入居支援制度の充実と利用の促進を図ります。

04

目標 4 住まいにおける子育て環境の向上

施策 2

子育てに適した住環境の整備

— 具体的な施策 —

- 「子育てに配慮した住宅のガイドライン」や「東京都子育て支援住宅認定制度」を活用し、区市町村の子育て施策などソフト面の取組との連携を図りながら、入居者間や地域の人との交流の機会の創出など地域の特色に応じたコミュニティ醸成への支援を行い、魅力ある子育て環境の形成を促進します。
- 都市開発諸制度を活用した都市開発の機会を捉え、子育て支援施設の整備を促進します。
- 賃貸物件等を活用して認可・認証保育所を整備する際の整備費や賃借料を補助することにより、保育所の設置促進を図ります。
- 公共住宅の建替えにより創出される用地を活用し、区市町村と連携して保育所等の子育て支援施設の整備・誘致を行うことなどにより、子育て世帯が安心して子育てができる環境を整備します。
- 都営住宅の建替え時などに、区市町村が、地域の実情に応じて子育て支援施設を整備できるよう、支援行います。
- 都営住宅の建替えに併せ、居住者や周辺住民の居場所となる交流施設等の整備を推進します。
- 公社住宅において、併設しているコミュニティサロンにおいて専門スタッフを活用した子育て世帯の憩いの場づくりを進めます。

施策 3

近居や多世代同居の支援

— 具体的な施策 —

- 都営住宅において、子世帯と親世帯が支え合いながら安心して生活ができるよう、既に都営住宅に居住している入居者を対象に、子世帯が親世帯の近くへ、又は親世帯が子世帯の近くへ住み替える「親子ふれあい住み替え」や、子世帯と親世帯とが同居する場合に、入居者選考において優遇抽せんを行う「親子ふれあい同居」実施します。
- 公社住宅において、世代間で助け合いながら安心して子供を育てることができるよう、子育て世帯が親族の近くに住む近居支援制度の拡充を図るとともに、地域コミュニティの核となるようなモデル拠点づくりを行い、地域で多世代が交流し子育てを支援する機会を創出していきます。

関連する政策指標

- 子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数1,598戸（2021年7月）▶▶10,000戸（2030年度末）
- 子育て世帯向け公共住宅の募集数都営住宅における若年ファミリー世帯向け入居募集の実施数
公社住宅における子育て世帯に対する優遇・優先募集の実施数35,000戸（2021～2030年度）
- 都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積【再掲】約27ha（2020年度末）▶▶30ha超（2024年度）

関連する観測実況指標

- 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率32.5%（2018年）
- 子育て世帯（核家族のうち、18歳未満が含まれる世帯）における最寄りの公園までの距離が500m以内の世帯の割合90.5%（2018年）
- 保育所へのアクセス利便性（居住世帯のある住宅のうち保育所までの距離が1km以内に存在する住宅の割合）97.5%（2018年）
- 長時間（60分以上）通勤世帯数の割合19.0%（2018年）
- 交通機関へのアクセス利便性（居住世帯のある住宅のうち駅までの距離が1km以内、又はバス停留所から500m以内の住宅の割合）97.6%（2018年）

関連する意識意向指標

- 子育て世帯の住宅、住環境に対する満足度83.9%（2018年）

05 目標 5 高齢者の居住の安定

高齢者の住まいの状況

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

高齢者のいる世帯は、2018（平成30）年には約223万世帯（全世帯の約32.8%）でした。一方、平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると、共同住宅の共用部分のバリアフリー化率は約21%、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は約43%であり、一層のバリアフリー化が求められています。また、住宅の断熱性能が高齢者等の健康に影響を与えることが明らかになっており、住宅の断熱性能の向上を図っていく必要があります。

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

一方で、平均寿命から寝たきりや認知症などの介護状態の期間を差し引いた健康寿命は、2016（平成28）年の調査で男性72.14歳、女性74.79歳となっており、2001（平成13）年から2、3歳程度延びるなど、介護に対する高齢者のニーズが多様化しています。

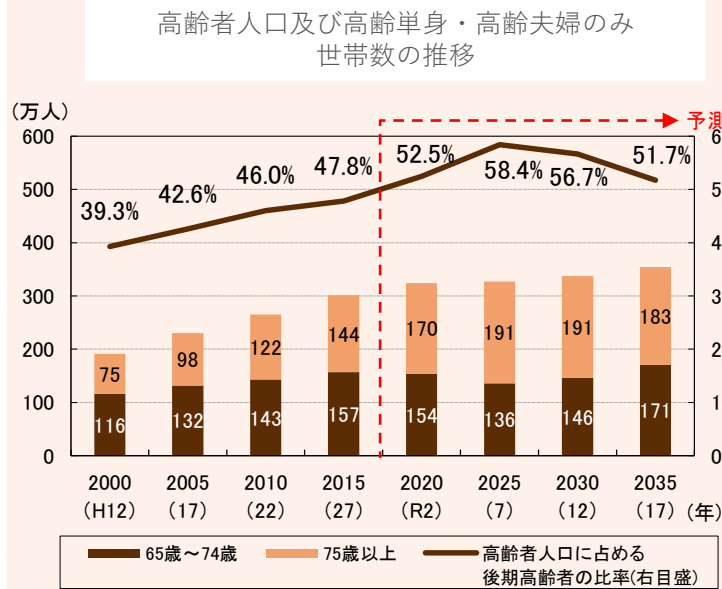
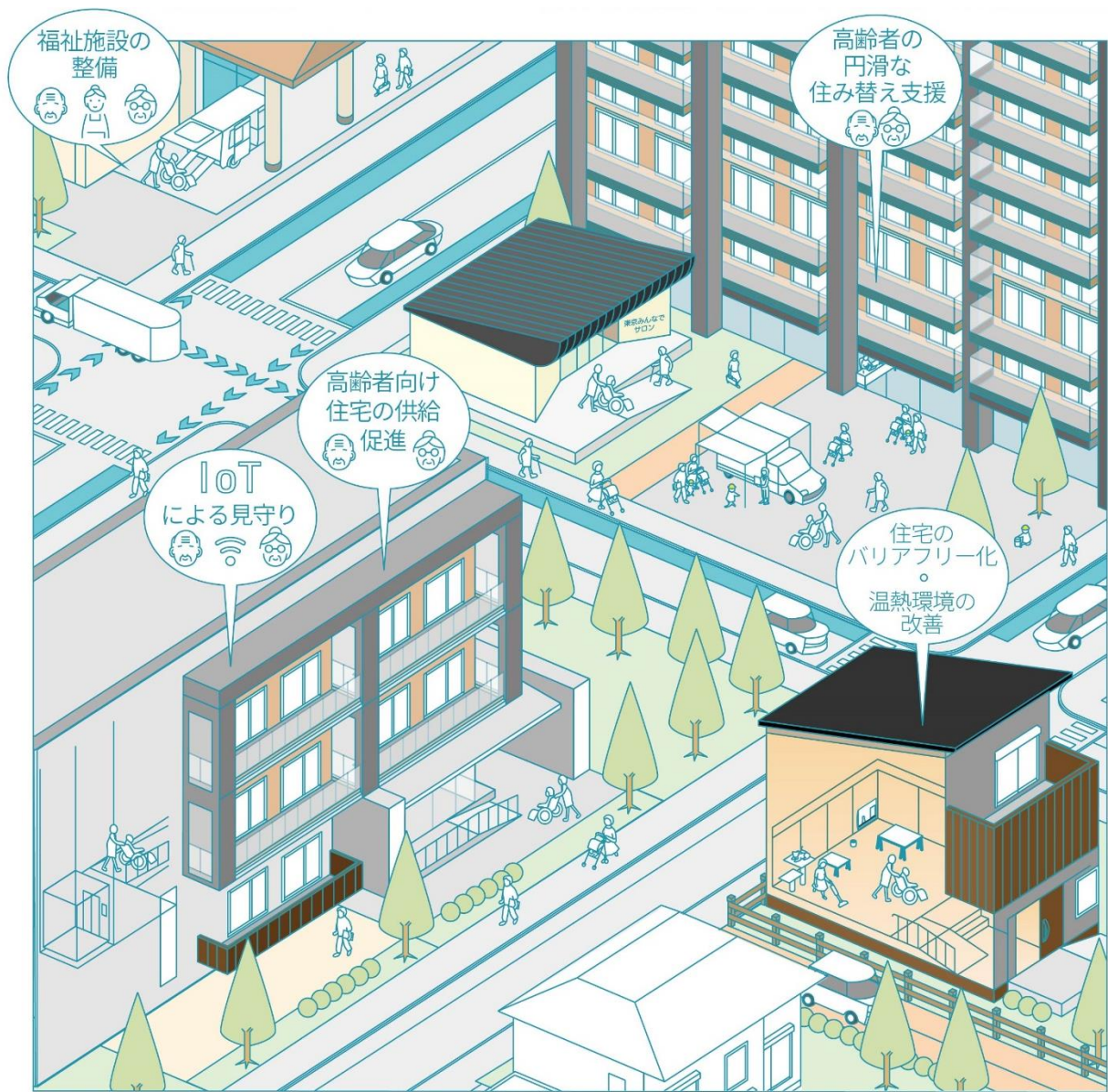
高齢者向け住まいには、特別養護老人ホーム、高齢者向け住宅、有料老人ホーム等があります。バリアフリー化され、安否確認や生活相談サービスが提供される賃貸住宅であるサービス付き高齢者向け住宅は都内で約1万6千戸登録されています（2020（令和2）年度末現在）。

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

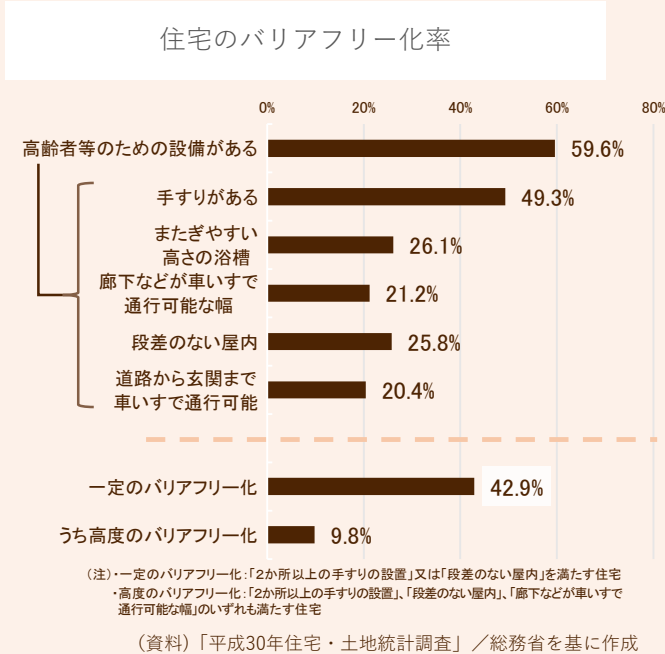
目指す2040年代の姿

住宅のバリアフリー化や断熱性能の向上が図られ、高齢者の多様なニーズに応じ、安全で健康に生活できる住宅が普及している。

地域包括ケアシステムの構築に加え、各々のニーズに応じた近居や多世代同居の実現などにより、在宅高齢者が的確な支援や介護を受け、社会から孤立することなく住み慣れた地域で安心して住み続けることができる。



（資料）・2015年以前の数値は「国勢調査」／総務省、
・2020年以降の数値は「東京都居間人口の予測」（令和2年3月）／東京都総務局を基に作成



2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 高齢者が、住み慣れた地域において多様な世代からなるコミュニティの中で安心して住み続けることができるよう、地域包括ケアシステムの構築に向け、バリアフリー化され生活支援サービスを備えるなど、高齢者のニーズに応じた住宅の供給を促進していきます。
- ▶ 公共住宅において、建替え等に合わせた高齢者福祉施設等の整備のほか、安否確認や見守り、地域の交流の場となる居場所づくりなどを進めます。また、高齢者向け住宅等への円滑な転居、近居等を容易にする環境整備などを進めていきます。

施策1

安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進

— 具体的な施策 —

住宅の温熱環境やバリアフリー性能の向上

- 高齢者のいる世帯に対して住宅改修の助成を行う区市町村を支援し住宅のバリアフリー化を促進します。
- ヒートショック対策を含めた、住宅の温熱環境の向上が高齢者の健康確保のために重要であることを広く普及し、既存ストックの断熱改修や設備の改善等を促進します。
- 一定規模以上の共同住宅等の建築主等に対し、「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」を紹介したリーフレット等を活用し、建築の機会を捉え、バリアフリー化促進の啓発を行います。共同住宅において、エレベーター設置など共用部分のバリアフリー改修や外断熱改修など、既存ストックの性能向上の促進のため、管理組合等への普及啓発や補助による支援に取り組みます。
- 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、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要する費用を補助することにより、居住者の安全を確保します。

地域で高齢者を支える仕組みの整備

- 公共住宅の建替えにより創出される用地を活用し、区市町村と連携して高齢者福祉施設等、地域に必要な福祉施設の整備を促進します。
- 都営住宅の建替えに併せ、居住者や周辺住民の居場所となる交流施設等の整備を推進します。（再掲）
- 都営住宅の集会所等を活用し、子供、子育て世帯、高齢者など様々な人々が集い、地域の交流活動の場となる「東京みんなでサロン」を展開し、居場所の創出を図ります。
- 都営住宅の居住者の高齢化に対応して、安否確認や見守り、買い物弱者支援に加え、区市町村と連携し、居住者が適時適切に介護などの福祉サービス等の支援を受けられるよう、地域で高齢者を支える仕組みの整備を図ります。
- 区市町村と連携し、高齢者に配慮した設備を持つ都営住宅等に、緊急時対応や安否確認等の生活支援を行うL S A（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実施します。
- 都市開発諸制度を活用する都市開発の機会を捉え、高齢者福祉施設の整備を促進します。
- 地域の医療・介護事業所と適切に連携するサービス付き高齢者向け住宅について、事業所の整備費に対する補助を行うことにより、地域の医療・介護の拠点整備を促進します。
- 公社住宅の建替えに当たって、その一部を高齢者が低廉な負担で住み続けられ、バリアフリーや見守りにも配慮された高齢者向け住宅として整備します。
- 公社住宅に設置しているコミュニティサロンにおいて、専門スタッフを活用した高齢者の居場所づくりを進めます。

- 公社住宅の既存住宅において、センサー機器等による見守りサービスの提供を推進するとともに、公社住宅の空き店舗を活用し、地域住民や周辺店舗等の意向を踏まえながら、高齢者の生きがいや健康づくり、社会参加にも資する生活支援施設を整備し、多様な人々が交流できる拠点づくりを進めます。

都営住宅の建替えに伴う創出用地を活用して整備された高齢者施設の例



高齢者施設（足立区）

公社住宅の建替えに伴う創出用地を活用して整備された高齢者施設の例



高齢者施設（板橋区）

施策2

民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進

— 具体的な施策 —

- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- サービス付き高齢者向け住宅について、ハード面及びソフト面の登録基準を満たす住宅を整備するよう、事業者向け説明会の開催やパンフレットの配付など、福祉施策と連携して普及啓発を行うことにより登録を促進します。
 - 高齢者と一般世帯の交流を促し、世代間で助け合い、近居などにより高齢者が安心して生活できるよう、新規事業者の参加も促しつつ、一般住宅や交流施設の併設など、多様なサービス付き高齢者向け住宅の整備に取り組みます。
 - 地域の医療・介護事業所と適切に連携するサービス付き高齢者向け住宅に対し、事業所の整備費に対する補助を行い、地域の医療・介護の拠点整備を促進します。
 - サービス付き高齢者向け住宅の居住者への安否確認など生活支援サービスについて、民間事業者におけるIoTなど新技術の活用状況や国の動向などを見ながら、多様な支援に取り組みます。
 - サービス付き高齢者向け住宅の供給に当たっては、区市町村の行政計画における方針に即した事業に対して財政支援を行うなど、区市町村と連携し、地域のニーズや実情を踏まえて取り組みます。



民間賃貸住宅へ的高齢者の入居の円滑化

- 民間住宅を活用した高齢者向けの住宅の供給促進に向けて、地域における見守り活動の状況や、民間事業者の見守りサービスの動向なども踏まえながら、施策の見直しも含め今後の施策を展開します。
- 高齢者世帯に適した様々な民間賃貸住宅が東京ささエール住宅に登録されるよう、多様な主体と連携し、より多くの貸主等に対して広く情報提供を行います。特に、設備の面で配慮が必要な高齢者世帯が安心して入居できるよう、住宅設備等を改善し専用住宅に登録する貸主に対して補助を行い、専用住宅の供給促進を図ります。（再掲）
- 高齢者に対する居住支援に係る体制のさらなる充実のため、居住支援法人の指定の推進などにより多様な担い手を増やします。あわせて、居住支援法人等が住宅確保要配慮者の属性や状況に応じて適切に居住支援を行えるよう、居住支援に関するネットワークの強化やサービスの充実に取り組みます。（再掲）

施策3

高齢者の円滑な住み替えの支援

— 具体的な施策 —

- 高齢者の円滑な住み替えを支援するため、民間事業者の取組や、区市町村、居住支援協議会と連携した取組について、普及啓発を図ります。
- 都営住宅において、親世帯が子世帯の支援の下で安心して生活ができるよう、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」や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せんを行う「親子ふれあい同居」を実施します。（再掲）
- 公社住宅において、世代間で助け合いながら安心して暮らせるよう、高齢者世帯の親族が近くに住む近居支援制度の充実を図ります。さらに、ライフスタイルの変化に合わせて、長く公社住宅に居住する高齢者がより低廉な住宅へ円滑に住み替えできるよう支援する「長期居住高齢者向け住みかえ制度」の活用により高齢者の居住の安定を図ります。
- 居住支援法人等が、住宅確保要配慮者の属性や状況に応じた住宅や福祉施設への住み替えなどの支援を行えるよう、居住支援に関するネットワークの強化やサービスの充実に取り組みます。（一部再掲）

目標5

高齢者の居住の安定

関連する政策指標

- 高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合

参考値（全国）

17%

（2018年度）

▶▶

25%

（2030年度）


- サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数

22,819戸

（2020年度末）

▶▶

33,000戸

（2030年度末）


- 都営住宅における居場所の創出（東京みんなでサロンの実施）

100カ所

（2021年度～2030年度）


- 都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積【再掲】

約27ha

（2020年度末）

▶▶

30ha超

（2024年度）



関連する観測実況指標

- 高齢者の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）

42.9%

（2018年）
- 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率（高度のバリアフリー化）

9.8%

（2018年）
- 共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率

20.7%

（2018年）
- 高齢者の居住する住宅の医療機関、老人デイサービスセンターへのアクセス利便性（居住世帯ありの住宅のうち各施設までの距離が1km以内に存在する住宅の割合）

医療施設

97.6%

デイサービス

95.0%

（2018年）

関連する意識意向指標

- 住宅における高齢者への配慮（段差がない等）に対する満足率（「満足」＋「まあ満足」の割合）

52.9%

（2018年）
- 近隣の人やコミュニティとの関わりに対する満足率（「満足」＋「まあ満足」の割合）

73.8%

（2018年）

06 目標 6 災害時における安全な居住の持続

災害をめぐる状況

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

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

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

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

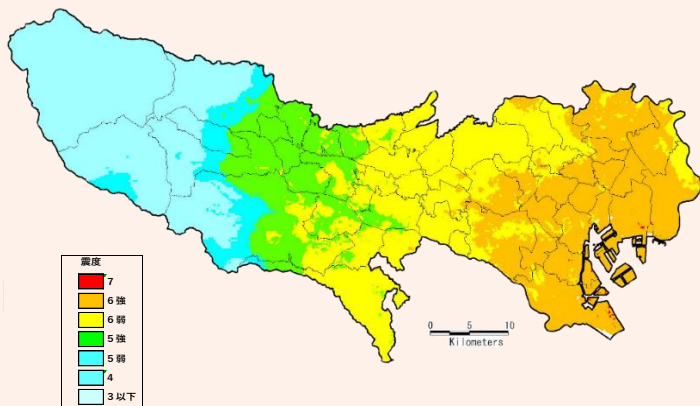
さらに、地震に伴う液状化や山間部などでの土砂災害、沿岸部や区部東部の低地帯、島しょ地域における、津波や堤防等の決壊による被害が懸念されています。

首都直下地震等による東京の被害想定

都の被害の概要

		首都直下地震		海溝型地震	活断層で発生する地震
		東京湾北部地震 (M7.3)	多摩直下地震 (M7.3)	元禄型関東地震 (M8.2)	立川断層帯地震 (M7.4)
条件		冬の夕方18時・風速8m/秒※			
死者		9,700人	4,700人	5,900人	2,600人
負傷者		147,600人	101,000人	108,300人	31,700人
建物被害		304,300棟	139,500棟	184,600棟	85,700棟
原因別	揺れ(全壊)	116,200棟	75,700棟	76,500棟	35,400棟
	火災	188,100棟	63,800棟	108,100棟	50,300棟
避難者の発生(ピーク：1日後)		339万人	276万人	320万人	101万人

地震震度分布（東京湾北部地震（M7.3））



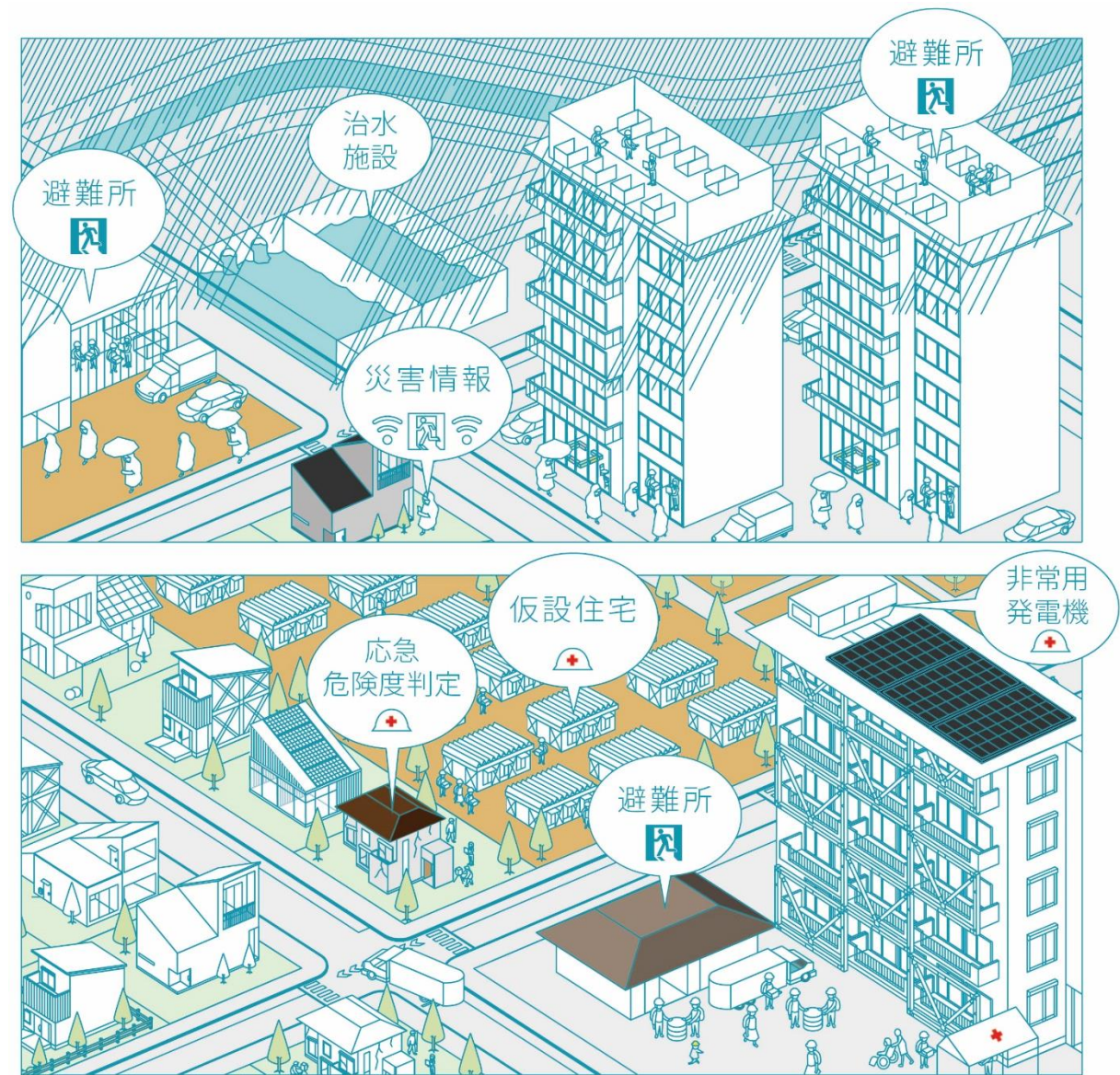
※被害が異なる特徴的なシーン（季節、時刻）の被害想定のうち、火気器具利用が最も多く、これを原因とする出火数が最も多いケース

「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」（平成24年4月東京都防災会議）より。各数値は概数である。

目指す2040年代の姿

都民が住宅の耐震化やハザードマップの情報などについて理解して、自ら防災に関心を持って暮らしている。

大規模な地震や風水害に対し、ハード・ソフトの両面において災害に強い住宅・住宅市街地が形成されている。



「未来の東京」戦略 における2030年に向けた政策目標

- 首都直下地震を想定した応急住宅の提供体制の整備（2030年度末）
- 整備地域全体の不燃領域率
63.6%（2019年度時点参考値）
整備地域の不燃領域率：半数の地域で70%(2025年度) 全地域で70%(2030年度)
重点整備地域の不燃領域率：全地域で70%を目指しつつ、各地域で10ポイント以上向上(2025年度)

2030年度に向けた施策展開の方向性

災害時においても都民の安全な居住を持続するためには、「自助」及び「共助」の理念に立つ都民と「公助」の役割を果たす行政とが、それぞれの責任と役割を明らかにした上で、連携を図っていくことが不可欠です。このため、ハード・ソフト両面において、公民が一体となって災害に強い住宅・住宅市街地を形成するなど、被害の軽減に向けた取組を更に推進するとともに、災害時における居住の継続や早急な復旧・復興への備えを進めていきます。

施策 1

地震に対する住宅の安全性の向上

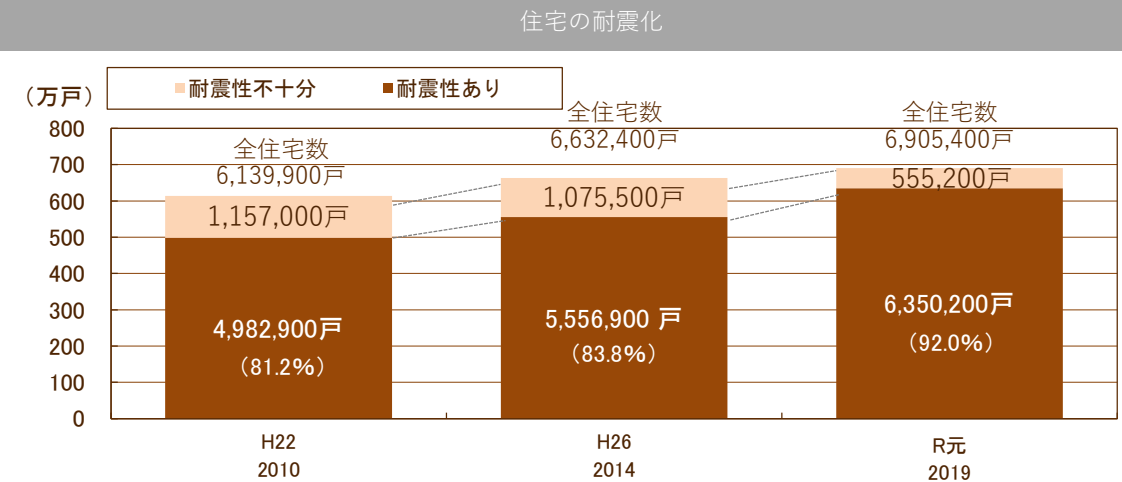
— 具体的な施策 —

住宅の耐震化の計画的かつ総合的な促進

- 「東京都耐震改修促進計画」に基づき、区市町村と連携して住宅所有者の耐震化の取組を支援します。あわせて、相談体制の強化や情報提供の充実などにより、安心して耐震診断や耐震改修等に取り組める環境を整備するなど、住宅の耐震化を促進するための施策を計画的かつ総合的に実施します。また、家具類の転倒防止にかかる普及啓発や既存エレベーターの閉じ込め防止などその他の安全対策も併せて促進します。

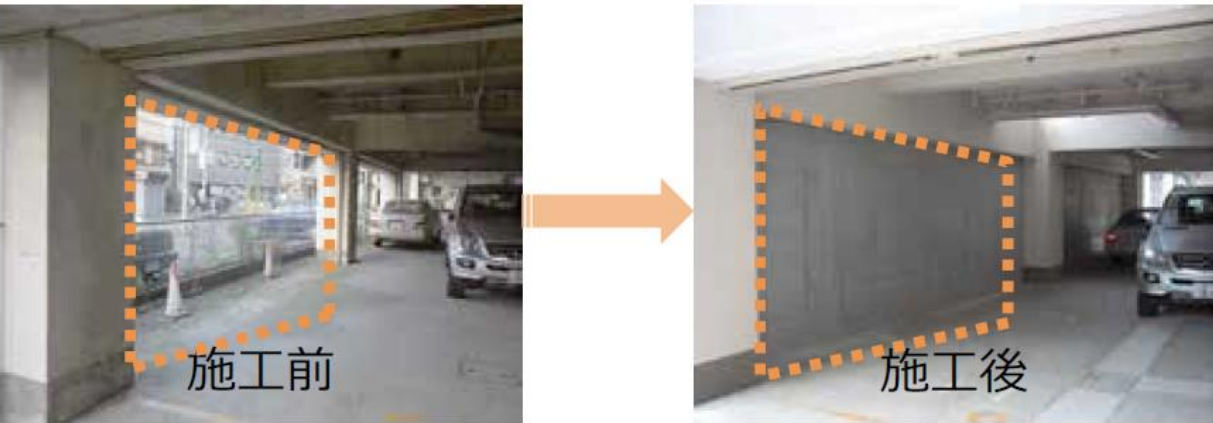
マンション等の耐震化

- 区市町と連携し、管理状況届出制度等で得られた情報を整理・活用し、旧耐震基準マンションの耐震化の取組状況の的確かつ継続的な把握に取り組みます。また、取組状況に応じた情報提供やきめ細かな助言を行うとともに、建築士などの専門家を繰り返し派遣し、耐震化に向けた合意形成等を支援します。さらに、区市等と連携しながら耐震化に対する支援制度の充実を図ります。



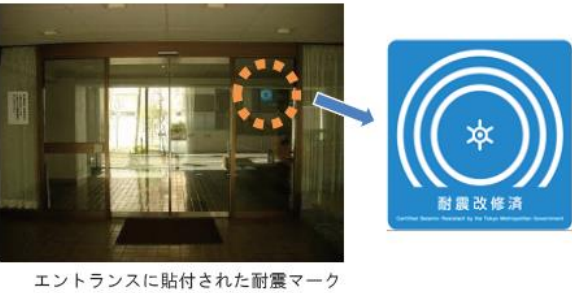
(注) 数字は各年度末時点のもの
(資料) 東京都耐震改修促進計画 (令和3年3月一部改訂) / 東京都都市整備局を基に作成

マンションの耐震改修の例 (耐震壁補強)



- 特定緊急輸送道路の沿道建築物の所有者等に、助成制度や改修計画作成を支援する制度の活用を促すとともに、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。
- 都独自の「東京都耐震マーク表示制度」による耐震マークを、耐震性のある建物へ交付するとともに、耐震化の工事中の緊急輸送道路沿道建築物へ掲示することで、都民の耐震化への意識や機運を高めていきます。

耐震マークの交付を受けたマンション



都営住宅の耐震化

- 都営住宅について、「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づき、分譲店舗が併設されている住棟について、店舗所有者との合意形成を加速して、耐震化を進めます。
- 都営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するため、「停電時自動着床装置」の設置を進めます。

都営住宅の耐震化の例 (耐震ブレースによる補強)



施策2

木造住宅密集地域等の改善

— 具体的な施策 —

- 「防災都市づくり推進計画」に基づき、特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に10年間の重点的・集中的な取組として実施してきた、不燃化特区制度の活用や特定整備路線の整備について、取組を延長し、整備地域の不燃化を強力に推進していきます。
- 木造住宅密集地域においては、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を図っていくとともに、農地を有し、将来の宅地化も想定される地域について、必要に応じ、防災性の維持・向上を図り、安全で良好な住環境を形成していきます。
- 木造住宅密集地域等の改善に併せて、地域の特性に応じた創意工夫による魅力的な街並みの住宅市街地への再生を促進します。
- 都営住宅の建替え等により創出される用地について、民間の活力もいかしながら、木造住宅密集地域における道路等の公共施設の整備など、都の政策目的の実現や地域特性に応じたまちづくりなどに活用していきます。
- 公社住宅の大規模団地の建替え等により創出した用地に広場などの避難場所となるオープンスペースを整備するとともに、マンホールトイレや防災井戸、かまどベンチ等の避難時に必要な機能の整備を行います。また、地元町会などと連携した防災訓練等を通じて防災コミュニティの強化を行うなど、避難場所の確保と地域防災力の向上を図ります。
- 木造住宅密集地域の整備改善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・公社住宅の活用を図ります。



（資料）「防災都市づくり推進計画〈基本方針〉」（2020（令和2）年3月（2021（令和3）年3月一部修正））／東京都都市整備局

施策3

風水害への対策

— 具体的な施策 —

豪雨対策

- 「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」の具現化に向けて、国、都、地元区によるワーキンググループを設置し、地域の避難計画とも連携しながらモデル地区等における検討を進めており、国や地元区との連携を図り、高台まちづくりを推進していきます。
- 「東京都豪雨対策アクションプラン」等に基づき、河川整備の更なる推進に加え、河川監視カメラなど観測機器の設置拡大、氾濫危険情報を発表する洪水予報河川等の指定拡大、より頻度の高い降雨によるハザード情報の作成など水防災情報の発信強化や水災害リスク情報提供の充実に取り組んでいきます。
- 「中高層住宅の浸水被害を軽減させるため、「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」やマンションにおける風水害対策についても紹介している「マンション管理ガイドブック」を周知します。あわせて、建築基準法に基づき容積率を緩和する制度等を活用し、浸水リスクの低い地上階への電気室設置を図っていきます。
- 戸建住宅等において、地域特性を踏まえた効果的な浸水対策が進むよう、地元自治体等と連携し、必要な対策を検討します。
- 河川や下水道への雨水流入の抑制を促進するため、区市町村と連携し、住宅等の敷地内への雨水浸透ます等の設置のための支援を行います。
- 河川の氾濫などの大規模な水害が発生した際に、地元自治体が定める避難場所等に避難する時間がない場合に備え、緊急的に都営住宅などの共用部分や空き住戸に避難できるよう、地元自治体と連携した取組を行います。

- 都営住宅の建替えに当たっては、地元自治体と災害時の対策について協議を行い、地域の実情に合わせて集会室や避難スペースを上層階に設置します。また、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。



低地帯における高潮・地震対策

- 伊勢湾台風級の高潮に備えた防潮堤や護岸等の高潮防御施設の整備や、隅田川等の主要河川におけるスーパー堤防や緩傾斜型堤防の整備、東部低地帯における堤防や全水門等の耐震・耐水対策などを推進します。

津波対策

- 島しょ地域では、津波の襲来に備え、海岸で堤防の嵩上げを行うなど、安全性を確保します。
- 「南海トラフ巨大地震等による東京の被害想定（平成25年 東京都）」に基づき、津波から避難者の安全を確保するため、津波避難タワー、津波避難階段、津波避難標識等の整備を行う島しょ部の町村に対し整備費の一部を助成します。

施策4

災害に強いまちづくり

具体的な施策

土砂災害対策

- 土砂災害警戒区域等に指定された区域について、見直し調査の実施及び調査結果の周知、区市町村と連携した警戒避難体制の確立のための支援、土砂災害警戒区域等の既存不適格住宅の除却や移転、安全性確保への支援など、土砂災害への対策を進めます。

液状化対策等

- 建築物の所有者や建て主が、液状化に対する建築物の安全性を確保できるよう、「建物における液状化対策ポータルサイト」等を通じて、過去の地形図や「液状化による建物被害に備えるための手引」、公共に加え民間から収集したボーリングデータを活用した液状化予測図などを情報提供するとともに、「東京都液状化対策アドバイザー制度」等により、都民からの相談に対応します。

建物における液状化対策ポータルサイト

液状化現象に備えるために

TOKYO METROPOLITAN GOVERNMENT

東京都 建物における液状化対策ポータルサイト

ホーム 液状化現象って何? 液状化を調べる 液状化対策を検討する 行政相談・問答窓口 その他 東京都

ホーム

液状化現象に備えるために…

液状化について知識を深め、地盤の状況を把握して、専門家に相談しながら、備えましょう。

平成23年3月11日に発生した東日本大震災では、東北地方から関東地方の太平洋沿岸を中心に広範囲で液状化被害が発生しました。震源から遠く離れた東京都内でも、臨海部だけでなく内陸部においても液状化が発生し、区部東部の5区で木造住宅が傾くなどの被害が生じました。ここでは、建物の建て主や所有者の皆様が、液状化についての知識を深め、地盤の状況を把握して、地盤や建築の専門家に相談しながら、液状化による建物被害に対してどのように備えていったらいいのかを、分かりやすく解説していきます。

液状化現象って何?

液状化現象はあなたのお住まいでも起こるかもしれません。液状化とは何かを知りましょう。

液状化を調べる

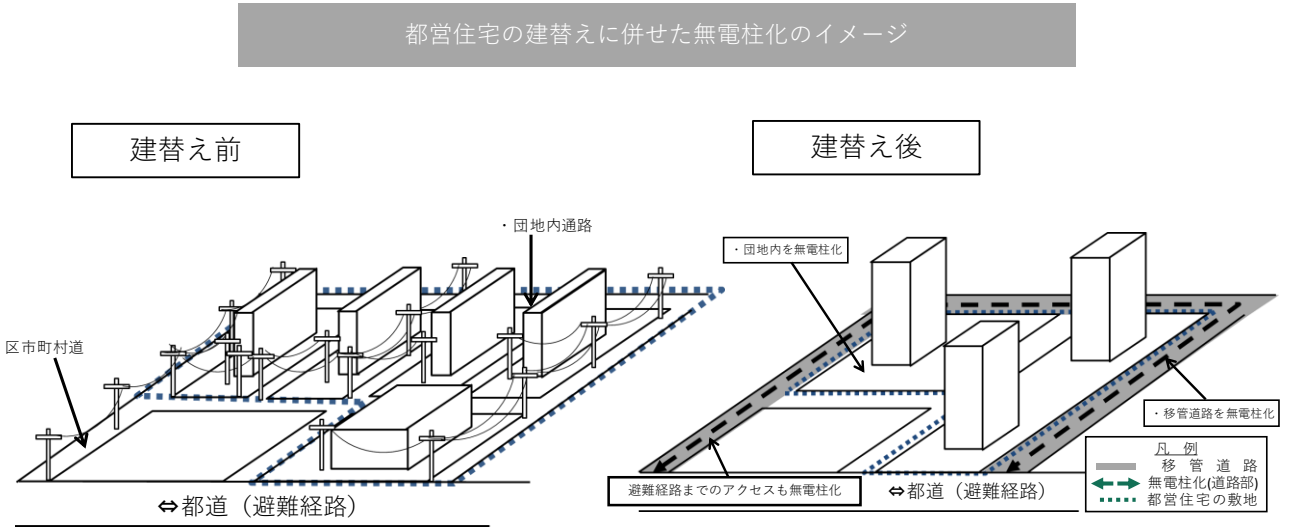
ウチは大丈夫だよと、勝手に決めつける前に液状化の可能性を調べてみましょう。

液状化対策を検討する

液状化の発生の可能性が高いことがわかったら液状化への対策を考えましょう。

無電柱化の推進

- 都市防災機能の強化などを図るため、「東京都無電柱化計画（改定）」に基づき、国、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。
- 都営住宅の建替えの機会に併せて、地元自治体に移管する道路（移管道路）や、「避難場所」に指定されているなど一定の要件に該当する団地内において無電柱化を推進します。



住民に対する普及啓発

- 発災時における共助の力を底上げし、住民同士の連帯に裏打ちされた安全・安心な社会を構築するために、町会・自治会等への専門家の派遣や自主防災組織等への防災コンサルタント派遣等を実施し、区市町村と連携して広く共助の取組の重要性について普及啓発します。
- ハザードマップや地域危険度など地域の災害リスクに関する情報を、地図データを活用しながら、都民にわかりやすくワンストップで情報発信します。

- 「東京都マンションポータルサイト」等を通じて、区市町村が取り組む管理組合への支援や防災マンションの認定制度のほか、先進的に防災対策に取り組んでいる管理組合の活動等について情報提供することにより、管理組合や区分所有者の防災意識の醸成を図ります。
- 「マンション管理ガイドブック」について、防災対策やコミュニティ形成に関する内容の充実を図り、管理組合が防災マニュアルの作成や防災組織の結成、物資の備蓄などの防災対策に主体的に取り組めるよう支援します。

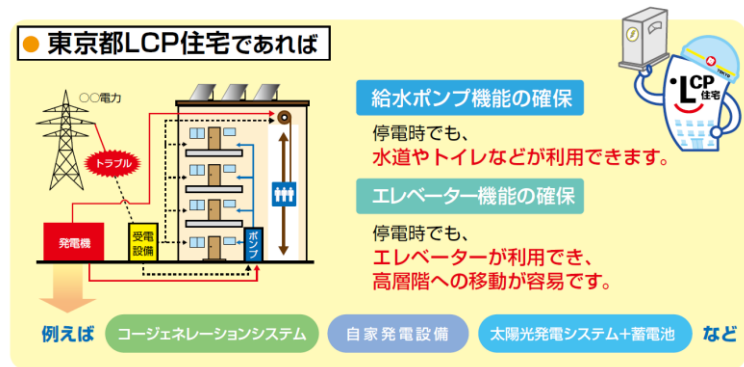
施策5

災害時に住み続けられる住宅の普及

具体的な施策

- 災害発生に備えて、給水ポンプやエレベーターの非常用電源の確保、防災マニュアルに基づく防災訓練・備蓄などに取り組む共同住宅について登録・公開する制度「東京都LCP住宅」を通じた普及を図るとともに、民間の優れた知見を踏まえて制度の改善に取り組みます。また、太陽光パネルや蓄電池等の設置により非常時だけでなく平常時にも再生可能エネルギーを利用する方策について、技術的課題の整理や事例の発信などを行い、環境に配慮したLCP住宅の普及を促進します。
- 各家庭において、日頃から自宅で利用している食料や日用品を少し多めに備える「日常備蓄」が実践され、都民が災害発生時に自宅で当面の間生活することができるよう、普及啓発イベントや普及啓発冊子等を活用して、「日常備蓄」の重要性について普及啓発を図ります。
- 都市開発諸制度を活用する都市開発では、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の整備を制度適用の条件としており、災害時における建築物の自立性の確保を図ります。

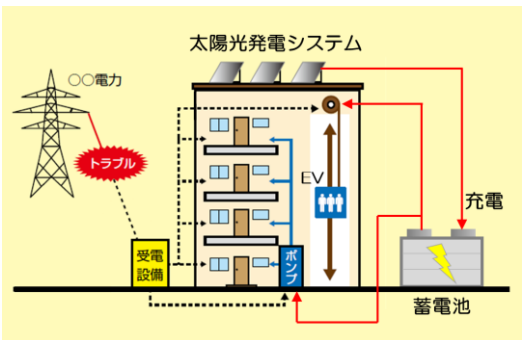
LCP住宅の効果



LCP住宅登録ステッカー例



環境配慮型LCP住宅のイメージ



施策6

被災後の住宅の確保

具体的な施策

応急仮設住宅の提供等

- 災害救助法に基づき、自らの資力では住宅を確保できない被災者等に対して、公的住宅、賃貸型応急住宅及び建設型応急住宅を提供するとともに、応急修理を実施します。
- 公的住宅について、災害時には、都営住宅等の使用可能な空き住戸を確保するとともに、必要に応じて公的住宅の所有者等に住戸の提供の協力を要請し、併せて活用します。また、迅速、円滑に被災者へ住戸を提供できるよう、都営住宅の指定管理者や区市町村と訓練を実施するなど備えを進めます。
- 賃貸型応急住宅については、都が民間賃貸住宅を借り上げて被災者に住戸を提供できるよう、宅地建物取引業団体等との間で協定を締結するとともに、団体や区市町村と訓練を行うなど備えを進めます。
- 大規模災害発生時に備えて、関東ブロック1都8県と宅地建物取引業団体等との間で締結した民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定に基づき、広域対応の備えを進めます。
- 建設型応急住宅については、公有地等に建設して被災者に住戸を提供できるよう、住宅建設事業者団体との間で協定を締結するとともに、区市町村による建設候補地の調査を定期的に行うなど備えを進めます。

建設型応急住宅



平成25年台風26号に伴う伊豆大島土砂災害時に建設した建設型応急住宅（実績46戸）

- 高齢者、障害者など日常生活上特別な配慮を必要とする者の利用に備えて福祉仮設住宅の供給に取り組めます。

● 被災者による自力での住まいの確保に向けた支援策等、恒久住宅への円滑な移行方策などの構築に取り組めます。

● 住宅の応急修理については、被災した住宅について居住に必要な最低限度の補修が行えるよう、住宅建設事業者団体との間で協定を締結するとともに、団体や区市町村と訓練を行うなど備えを進めます。

● 住宅の応急修理について、分譲マンションの共用部分を対象として、管理組合が申請できる制度の整備を国に要請していきます。

● 平時から区市町村との連携を強化し、区市町村における被災者生活再建支援に係る情報システムの導入を促進するとともに、災害による被害状況をより迅速に正確な情報交換ができる連絡体制を構築することにより、応急仮設住宅や災害公営住宅等の必要数の適切な把握を図ります。

● 地域の復興に向け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 団体から成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進めます。
- 住宅復興のプロセス
-
- ※東京都震災復興マニュアル(復興プロセス編) (平成28年3月)を基に作成
- 被災した住宅等の危険の判定
- 建築物の震後対策の推進を図るため、区市町村と連携して、応急危険度判定員や行政側の実施体制等について整備を図るとともに、全国協議会等での協議を通じて、全国規模及び地域ブロック内の相互応援体制の整備を進めます。

● 宿泊施設関係団体と締結した協定に基づき、地震発生時の宿泊施設の空室数等の情報を迅速に把握し、応急危険度判定の実施主体である区市町村等に情報提供するための連絡通信システムを構築します。

● 宅地の震後対策の推進を図るため、被災宅地危険度判定士の確保、個々の判定士の技能向上に努め、判定業務の迅速で的確な実施を図るとともに、国・他道府県・政令市等で構成される被災宅地連絡協議会との連携を深め、首都直下地震等の広域災害に対する支援や連絡体制の検討を進めます。
- 被災後の住宅の確保に向けた備え
- 住宅確保のための被災者の経済的負担を軽減するため、防災ブック「東京防災」では、地震保険への加入やその他生活再建支援制度について記載しており、「東京防災」やホームページなどを活用し、都民の防災意識の向上に努めていきます。

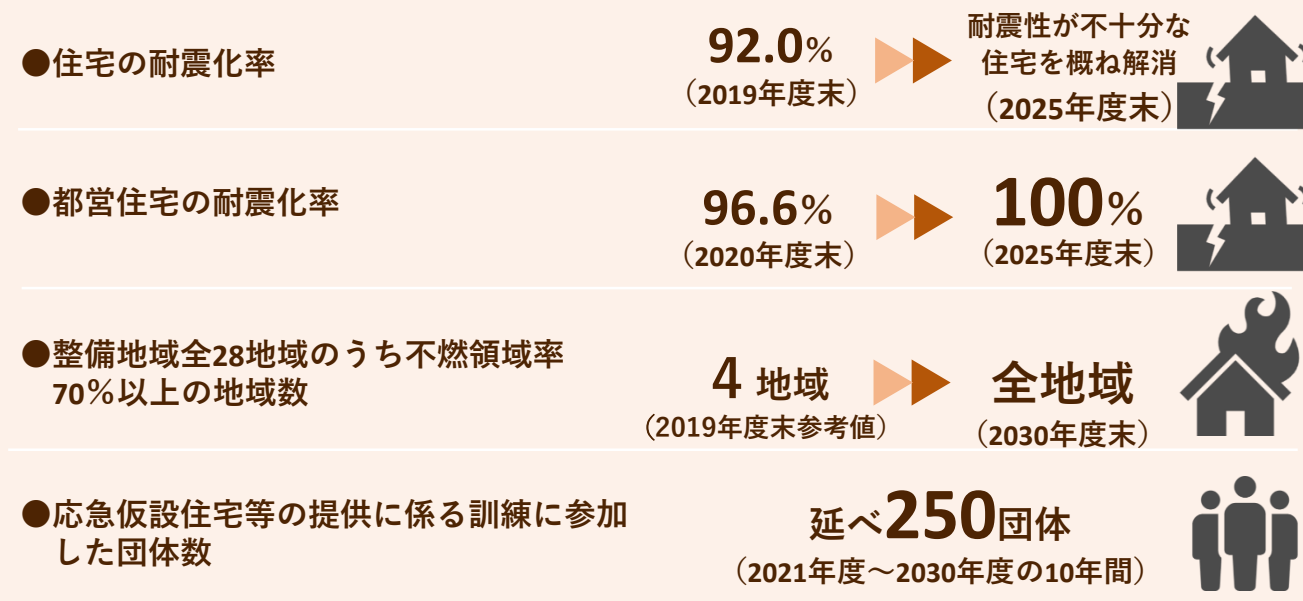
● リーフレット「東京仮住まい」の活用等により、都民が被災した際の住宅について、自ら考え、自ら備えてもらうよう普及啓発を進めます。

● 災害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、地震保険への加入等について啓発等を進めます。
- 「東京仮住まい」リーフレット
-
- 第4章 住宅政策の目標と具体的な施策展開
- 第4章 住宅政策の目標と具体的な施策展開
- 77
- 78

目標6

災害時における安全な居住の持続

関連する政策指標



関連する観測実況指標

- 大規模災害への備えとして一定の取組を実施しているマンションの割合※

・災害時の対応マニュアルを作成しているマンションの割合	31%
・定期的に防災訓練を実施しているマンションの割合	45%
・防災用品や医療品・医薬品を備蓄しているマンションの割合	38%
・非常食や飲料水を備蓄しているマンションの割合	19%

※国土交通省平成30年度マンション総合調査の調査票情報を利用し、都が集計を行ったものです。

07 目標 7 空き家対策の推進による地域の活性化

空き家をめぐる現状

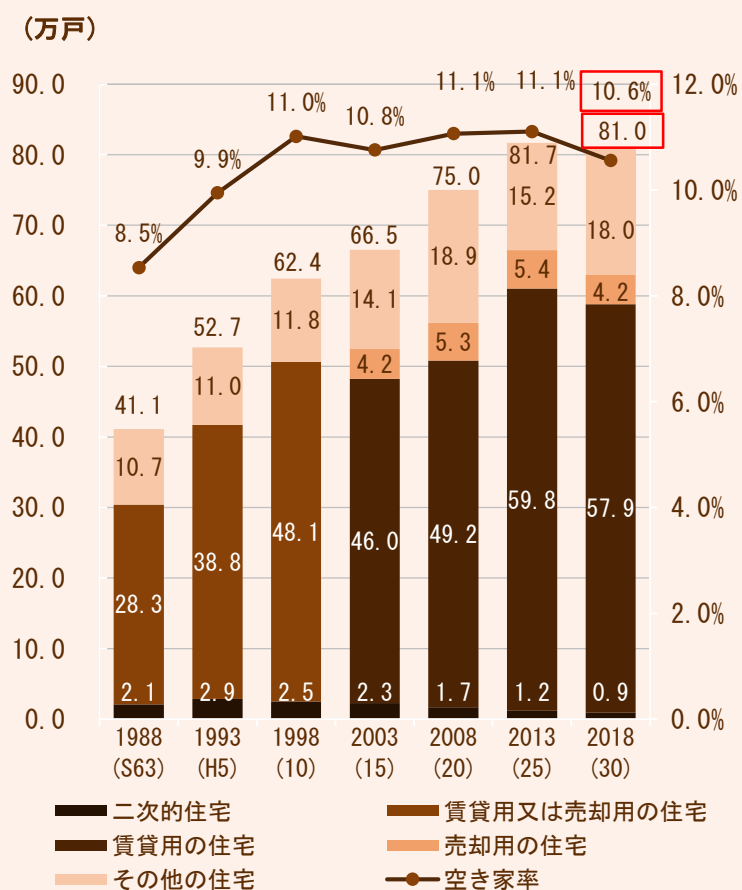
2018（平成30）年における都内の空き家率は約10.6%であり、1998（平成10）年からほぼ横ばいとなっています。一方、全国の空き家率は過去30年間増加を続けています。

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

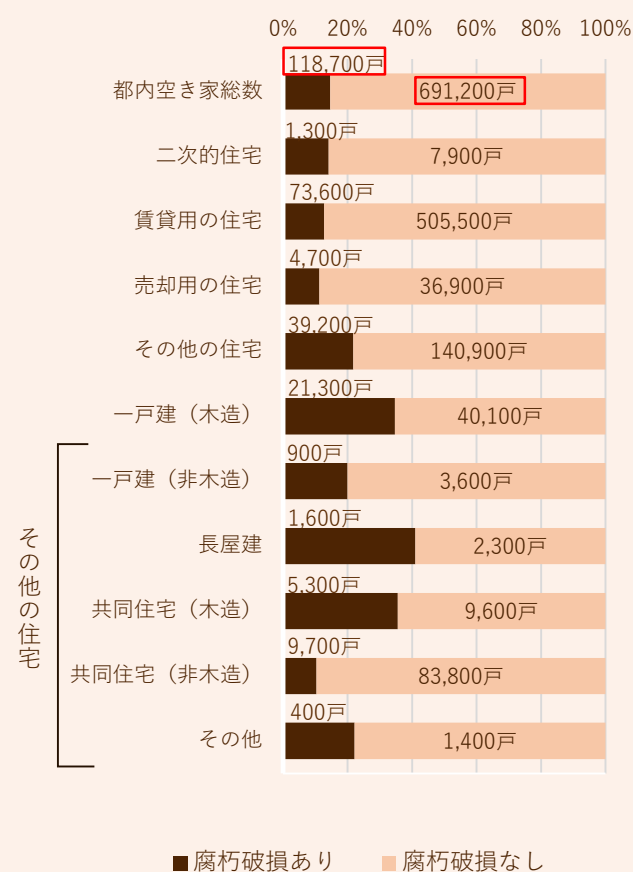
空き家のうち活用が難しい「腐朽・破損あり」の空き家は約15%（約12万戸）を占めています。一方で、活用可能と考えられる「腐朽・破損なし」の空き家は約69万戸存在しています。

地域別にみると、その他空き家は、市部に比べ区部に多くみられます。また、その他空き家を建て方別にみると、区部のその他空き家は比較的非木造共同住宅の割合が高く、多摩部のその他空き家は戸建の割合が高くなっています。

空き家の種類別の空き家数の推移（東京都）



空き家の種類別の腐朽・破損の状況（東京都）

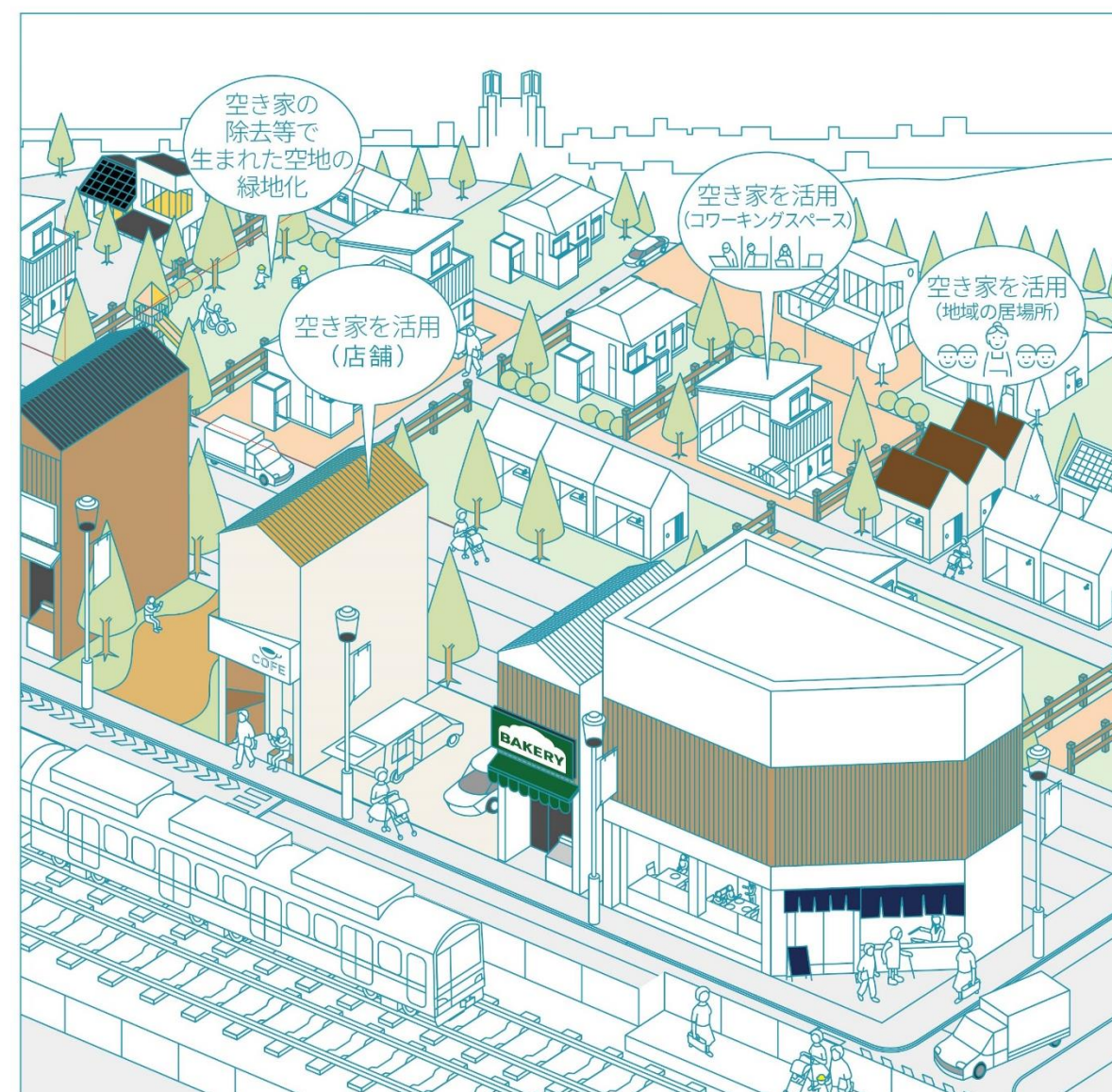


（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

目指す2040年代の姿

住宅所有者の意識が高まり、行政、企業、NPOなどから適切な支援を受け、住宅が長期間、空き家として放置されず、空き家となった際も早期の段階で円滑に流通・活用等が図られるようになっている。

空き家が、都市問題として顕在化することなく、地域のニーズや所有者の意向を踏まえた様々な用途に有効活用されるとともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家が適切に除却等がされることにより、地域の活力が維持されている。



「未来の東京」戦略 における2030年に向けた政策目標

▶ 「その他空き家」の「住宅総数」に占める割合

2.35%（2018年度） ➡ これ以上増やさない（2.31%）（2025年度）

2030年度に向けた施策展開の方向性

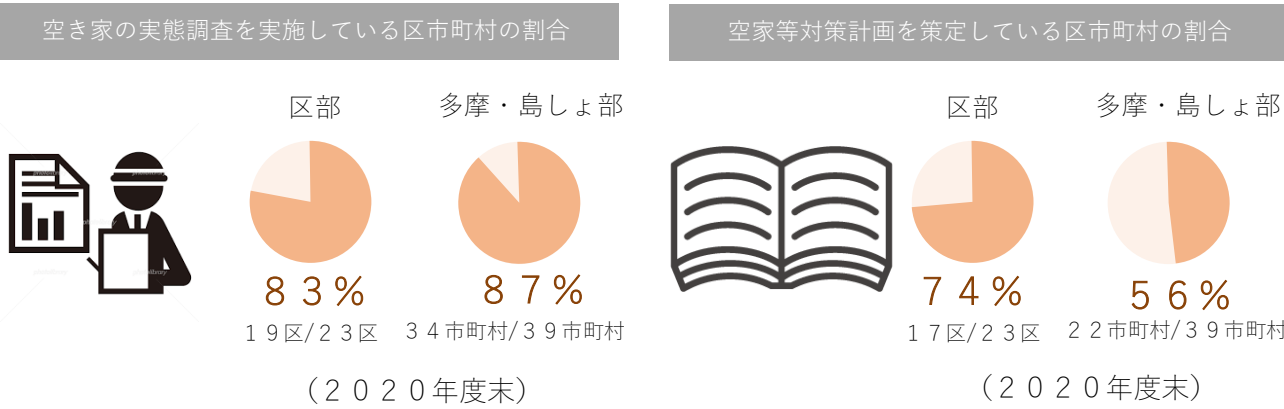
今後、高齢化の進展、人口・世帯数の減少が見込まれる中、都内においても依然として80万戸を超える空き家が存在しています。このため、区市町村や民間事業者と連携を図るとともに、適正管理、有効活用、発生抑制の3つを施策の柱としながら、区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進、空き家の状況に応じた適時適切な対応、地域特性に応じまちづくり等と連携したメリハリある施策の展開などの視点から、今後の都の空き家施策の方針を明らかにし、計画的かつ効果的に施策を展開していきます。

施策 1

区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進

— 具体的な施策 —

- 区市町村が効率的な実態調査を実施できるよう、空き家やその所有者等の把握に必要な情報を保有するインフラ事業者等との連携や民間事業者等が持つ先端技術の活用を図ります。
- 空家等対策計画について、策定費用の支援に加え、区市町村の参考となるよう、都が計画の標準的なモデルを示すなど、技術面での効果的な支援策の検討を進め、区市町村による計画的な空き家対策を促進します。



施策 2

空き家の状況に応じた適時適切な対応

— 具体的な施策 —

適正管理の促進

- 区市町村が空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等の措置や管理不全空き家の除却等を円滑に行えるよう支援します。
- 災害の多発化・激甚化を踏まえ、災害等により、人の生命、身体又は財産に危険が差し迫る状態の空き家に対して、区市町村が必要な措置を円滑に講じられるよう支援します。

地域の資源として有効活用

- 都の空き家対策の考え方や具体的な取組の方針を区市町村や民間事業者に分かりやすく示すとともに、既存の補助制度の見直しや東京都空き家対策連絡協議会を通じた先進的な活用事例の発信等により、空き家を福祉施設や地域の交流拠点など多様な用途として有効活用する取組を促進します。
- 居住実態のない住宅が長期間の空き家とならないよう、区市町村や企業、NPO等が実施する空き家の利活用の取組を支援します。また、小規模不動産特定共同事業を活用した空き家の利活用について、取組事例の情報発信などを行います。
- 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業で蓄積された知見やノウハウ等をいかして、空き家の所有者と活用希望者とのマッチングを支援する仕組みを構築します。
- 空き家等の既存ストックについて、区市町村を通じた整備費等の補助により、サービス付き高齢者向け住宅や保育所等としての活用を促進します。
- 保育人材の確保・定着・離職防止を図るため、空き家等を活用して保育従事職員用の宿舍の借上げを行う事業者に対して、補助を行う区市町村を支援します。

空き家の発生抑制

- 高齢者の持ち家等について、相続が発生する前から、責任ある所有者、管理者に円滑に引き継ぐことの重要性について、普及啓発を進めます。
- 住宅を相続することが想定される若い世代に向けたコンテンツを充実させるなど、「東京都空き家情報サイト」を活用した戦略的な情報発信を行います。
- 東京都住宅供給公社や一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施する住み替え支援の普及を図り、高齢者のライフステージの変化に合わせた住み替え支援策の充実に取り組みます。

所有者等への普及啓発

- 空き家の所有者に、自らが所有する空き家をどのように活用し、又は除却をすればよいかなどについて理解を深めてもらうため、「東京空き家ガイドブック」を改訂し、掲載する相談事例の充実等を図ります。
- 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業において、空き家が増加している地域等で集中的にセミナーや各種イベントを開催するなど、効果的な普及啓発活動を推進します。
- 空き家の適切な管理等を促すよう、固定資産税の納税通知書に空き家の適正管理、有効活用に関する啓発や相談窓口の連絡先を記載した書面を同封するなど、固定資産税部門と連携して、空き家所有者に向けた効果的な対策に取り組みます。

施策 3

地域特性に応じた空き家施策の展開

具体的な施策

- 空き家の発生には、個々の所有者の事情だけでなく、地域における人口構成、世帯数、住宅の需給動向や都市機能の整備状況、都市計画、建築規制、敷地条件など、多様で複合的な要因が存在するため、まちづくり施策等と連携し、地域特性に応じて効果的に空き家対策を展開していきます。その際、特に中心市街地における空き家・空き店舗の増加や郊外戸建住宅団地におけるまちの衰退などの課題解決に向けたエリアリノベーションを促進します。
- 区部中心部などでは、積極的に空き家を市場に流通させる取組への支援や高経年マンションに居住する高齢の区分所有者に向けた空き住戸の発生抑制対策などに取り組みます。
- 区部周辺部や多摩地域の区部に近接するエリアなどでは、高齢者世帯の持ち家が多い地域において、重点的な普及啓発を実施するとともに、駅周辺等の利便性の高い地域において、都市計画や建築行政とも連携し、空き家の多様な用途での活用を促進します。
- 多摩地域の区部から離れたエリアなどでは、大規模な戸建住宅団地等において空き家の地域活性化施設への活用を促進するとともに、駅等から離れた地域における空き家の除却や、跡地を活用したみどりの創出を促進します。
- 島しょ部などでは、定住促進に向けた空き家情報の積極的な提供や、地域の人材等を活用した空き家の適正管理等を促進します。

地域特性に応じた空き家対策の例



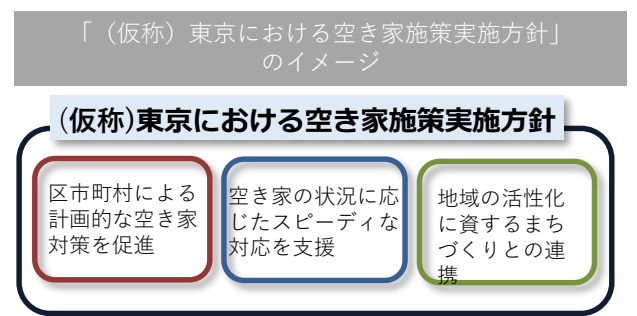
探求学習塾を軸とした地域拠点
(池上エリアリノベーションプロジェクト (大田区))

施策 4

都の空き家施策の計画的な展開

具体的な施策

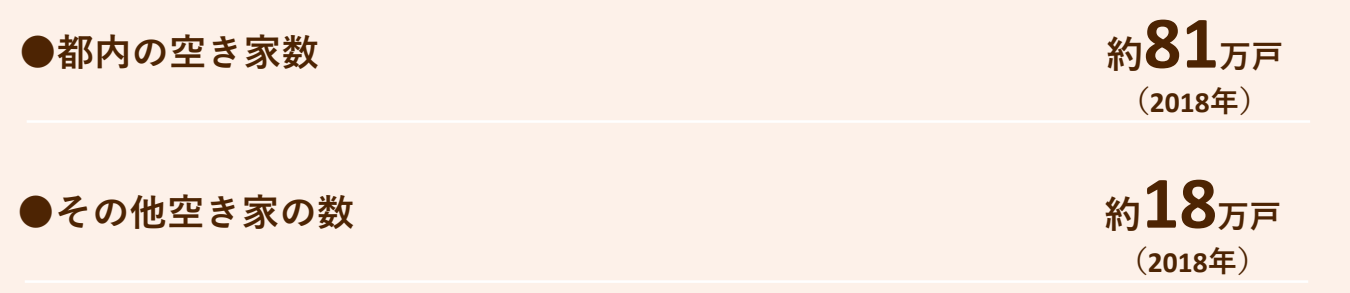
- 都内全域で空き家対策が着実に展開されるよう、中長期的な視点から都の空き家対策の考え方や具体的な取組の方針を区市町村や民間事業者に分かりやすく示した「(仮称)東京における空き家施策実施方針」を策定するなど、計画的な施策の展開を図ります。



関連する政策指標



関連する観測実況指標



住宅市場の現状

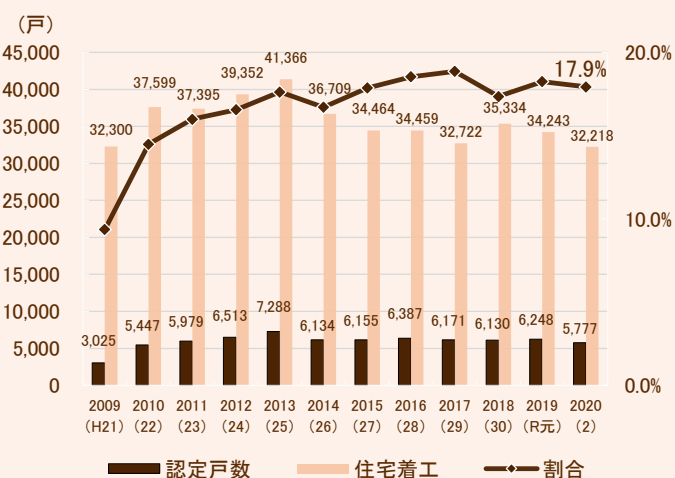
都民が自力で住宅を確保するためには、住宅市場が十分に機能することが重要であり、都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が新築住宅、既存住宅、賃貸住宅の各市場に供給されて、住宅の選択やリフォームの際に、住宅の性能や質、事業者等に関する情報が得られるとともに、住宅の性能や質、維持管理等に関する都民の知識や意識が向上していることが求められています。

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

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

また、戸建住宅と比べ共同住宅の長期優良住宅の認定は進んでいません。

戸建住宅における長期優良住宅の認定戸数の割合



(資料)東京都都市整備局を基に作成

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

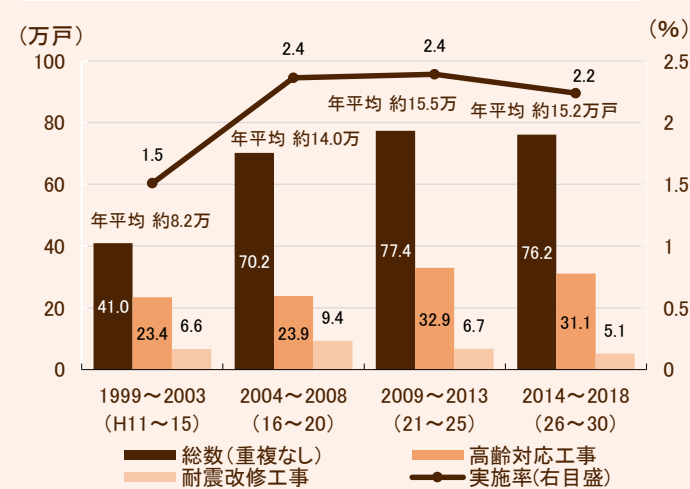
年平均リフォーム実施件数は約15万戸で推移しており、居住世帯のある住宅総数に対する実施率は2.2%となっています。住宅リフォーム市場においては、地域工務店が大きなシェアを占める中、今後、中小工務店・大工業の多くがリフォームの受注増加を目指すとしています。

住宅市場を担う人材に関しては、1980（昭和55）年以降、大工就業者数は減少傾向にあり、また職人の高齢化が進行し、住宅建設を担う人材の育成も求められています。

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。

都に寄せられた不動産取引に関する相談では、「原状回復」、「契約」に関することが多く、賃貸住宅に関するトラブル防止も重要です。

リフォーム実施率



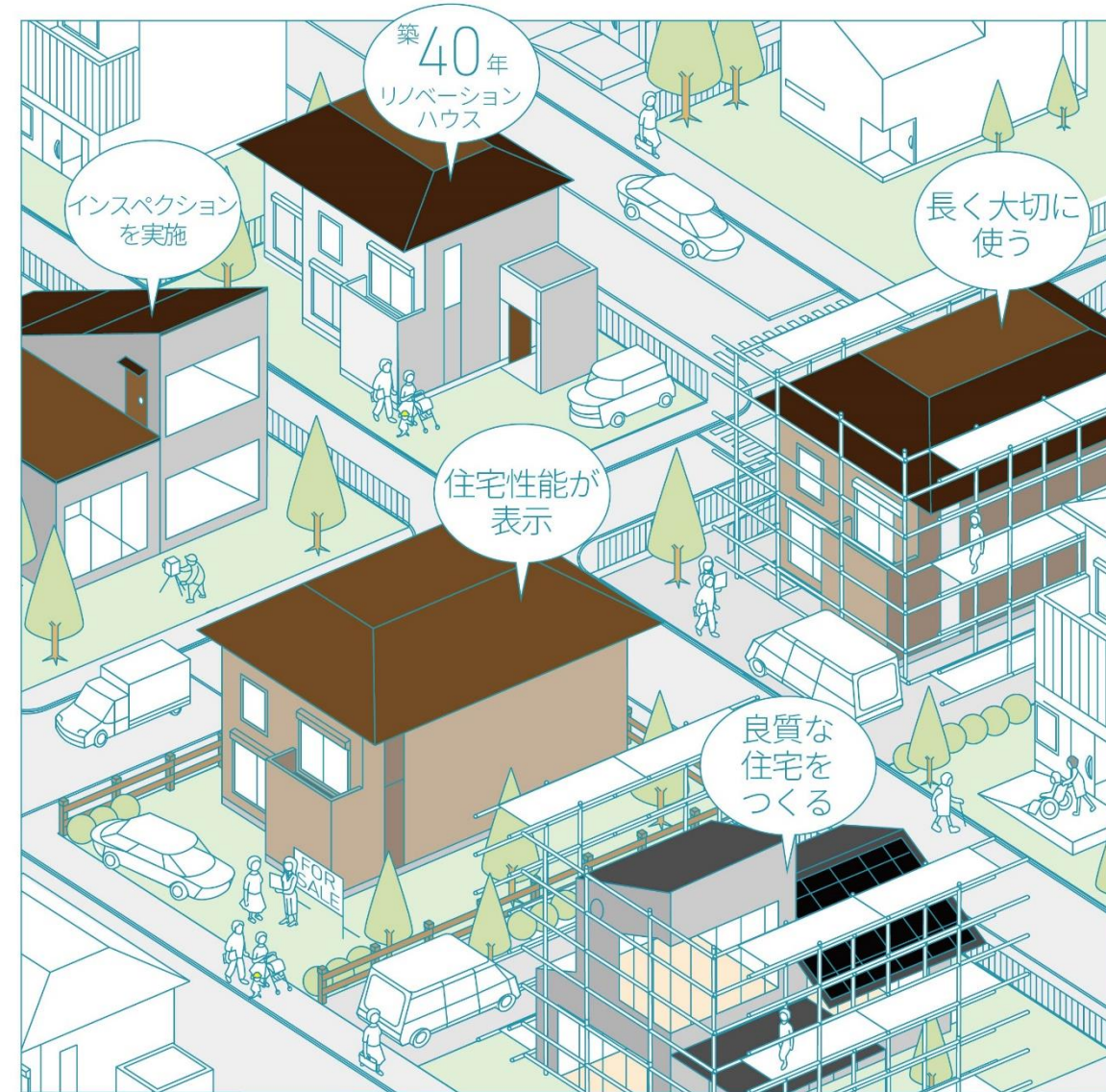
(注)ここでのリフォーム率は、実施総数/居住世帯のある住宅総数

(資料)「住宅・土地統計調査」/総務省を基に作成

目指す2040年代の姿

都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が供給され、住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換している。

住宅の性能や改修履歴等に関わる情報が分かりやすく提供され、都民が必要な情報をワンストップで入手することができている。
住宅生産においてDXが進展し、設計や施工の効率化や建設技能の円滑な承継が進んでいる。



2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行、すなわち、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るための市場環境を整備していきます。
- ▶ その際、市場環境は国の法制・税制に大きく影響を受けることから、都としては、国における施策展開を注視しつつ必要な事項を要請するとともに、国の各種制度の普及や地域工務店等との連携など、地域に根差した施策を展開していきます。
- ▶ 都が供給促進を図る民間住宅に関わる制度については、社会変化や都民ニーズを的確に捉えて、制度の拡充や見直しなどに弾力的に対応するなど、民間市場での着実な供給・普及を促し、都民が良質な住宅を選択できる市場環境を整備していきます。

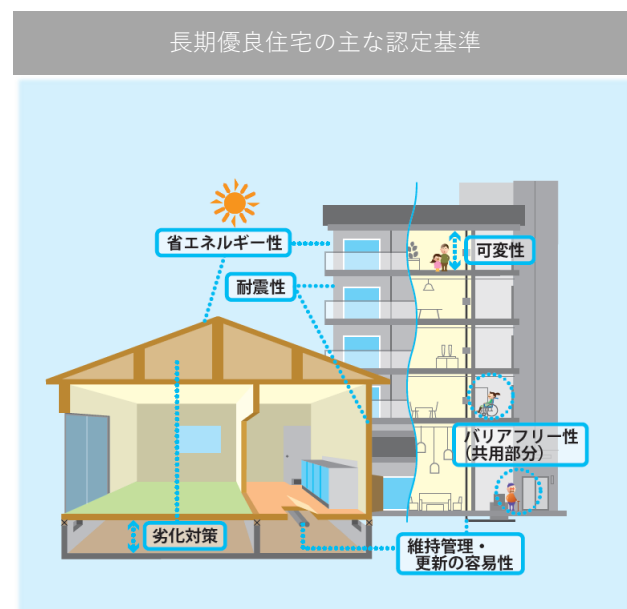
施策 1

良質な家づくりの推進

— 具体的な施策 —

長期優良住宅等の質の高い住宅の普及

- 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、構造躯体の劣化対策や維持管理・更新の容易性等の性能を有する長期優良住宅のストックを増やしていく必要があります。都民向けのセミナーや中小住宅生産者向けの講習会等を活用して、認知度や理解の向上に努めるなど、区市とも連携して、長期優良住宅の普及促進に取り組みます。
- 化学物質の少ない室内環境づくりを促進するため、空気環境の対策等について表示する住宅性能表示制度や「住まいの健康配慮ガイドライン」等を活用し、健康に配慮した住宅の普及を図ります。



- 地球温暖化防止につながる森林循環が図られるよう多摩産材の普及を図るとともに、多摩産材等を活用した住宅を建設する地域工務店の取組を支援します。

- 省エネ・再エネ住宅の普及促進に向け、官民連携したプラットフォームを設立し、都民への普及啓発等の取組を推進します。
- 省エネルギー性能等について、住宅性能表示制度を普及促進し、環境に配慮した住宅の普及を図ります。

リフォームの促進

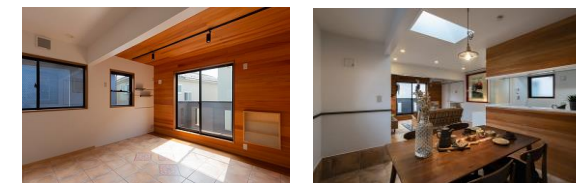
- 適切な住宅リフォームの普及・促進を図るため事業者向けの「住宅リフォーム事業者行動基準（リフォーム10）」の見直しを進め、事業者団体と連携して普及啓発を図ります。
- 消費者が安心して住宅リフォームができるよう、計画から契約、工事、引渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項等の情報をまとめた「リフォームガイド」を改訂し、適切なリフォームの取組について普及啓発を図ります。
- 既存住宅の流通促進に向けた指針等に基づき、住宅リフォームやインスペクションの効果、テレワークスペースの設置など新たな日常に対応したリフォーム等を都民に知ってもらうためリフォームモデルハウス事業や「東京既存住宅ガイドブック」を通じて情報発信を進めます。
- リフォームに関する専門的な相談等については、公益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「あんしん住宅リフォーム相談窓口」において技術的な助言を行います。また、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターや建築士会、建築士事務所協会等の専門家の団体等とも連携して相談対応や情報提供等を行います。
- 耐震改修については、都が公益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、リフォームの機会に合わせた耐震改修等について、技術的な助言を行います。
- 中小住宅生産事業者が適切なリフォームを実施するために必要な知識や技術力を向上させるため、東京都地域住宅生産者協議会等と連携して、建設技能者の育成を支援します。

リフォームモデルハウス（西東京市）

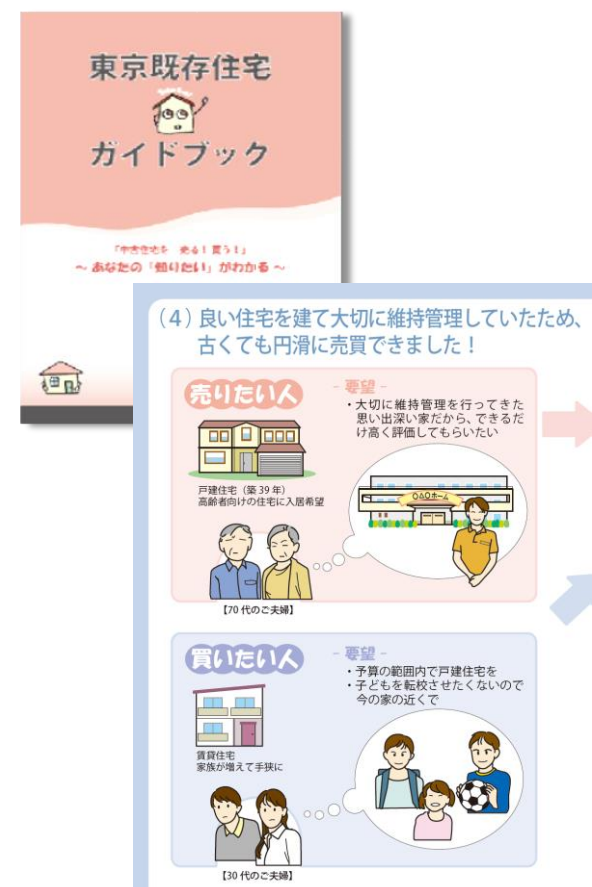
before



after



既存住宅ガイドブック



施策 2

既存住宅を安心して売買等できる市場の整備

具体的な施策

インスペクション、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等の促進

- 既存住宅の売買に際して、第三者が建物状況を調査することは、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、ガイドブック等により制度の普及を図るとともに、既存住宅流通促進事業者グループによるインスペクションの実施や相談対応の取組などを支援します。
- 売買後に住宅の構造等に欠陥が見つかった場合に対応できる既存住宅売買瑕疵保険の活用を促進するため、保険法人や事業者グループ制度を活用し、ガイドブック、ホームページ等により幅広く普及啓発を図ります。

- 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などを行うためには、新築や修繕・リフォーム等の履歴を記録した住宅履歴情報が蓄積され、活用されることが望ましいことから、その普及に向けた既存住宅流通事業者グループによる消費者向けセミナー等の取組を支援します。



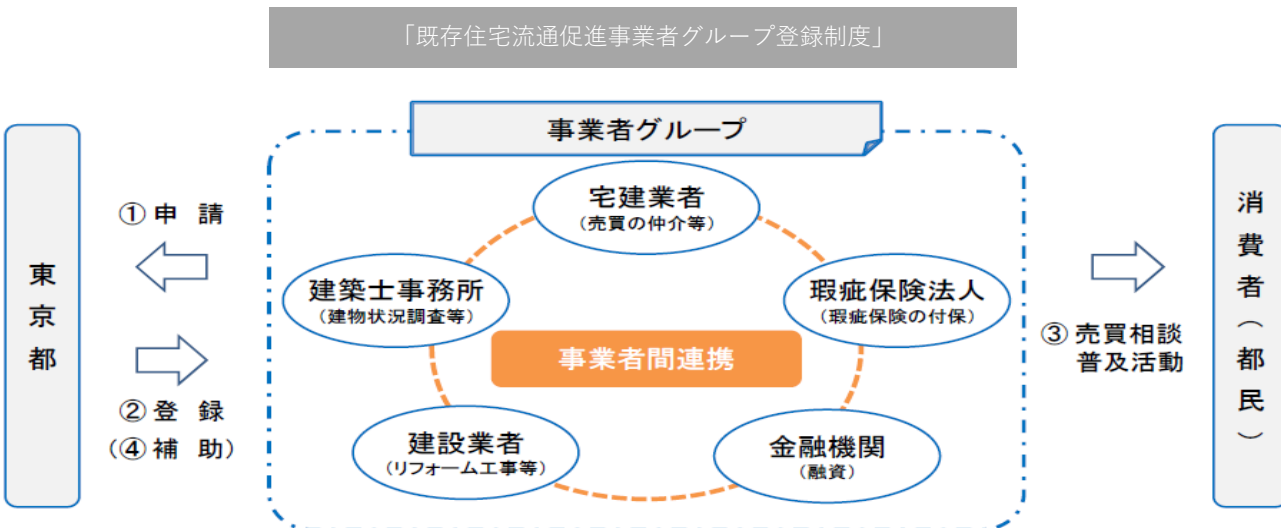
既存住宅流通促進事業者グループの普及促進

- 既存住宅の売買に関する様々な事業者が連携して、消費者にワンストップで相談対応を行うグループを都が登録・公表する「東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」について、より事業者が参画しやすいよう登録要件の見直しを行うなど、更なる普及促進に取り組みます。

既存マンション取引時における管理情報の開示と価格査定への反映

- マンションの管理情報が、マンションの購入希望者に対し、的確に提供されるよう、「マンション管理ガイドブック」を活用し、情報開示に関する売主の責任や管理規約の整備、管理情報の蓄積の重要性、設計図書の保管などについて、関係団体と連携しながら、管理組合等にその普及を図ります。

- マンションの販売広告において、管理情報の表示内容を充実するよう業界団体へ働きかけを行います。
- マンション管理アドバイザー制度等の活用により、分譲マンション及び賃貸マンションの計画的な維持管理を促進します。
- 優良な管理が行われているマンションが市場で評価されるよう、公益財団法人不動産流通推進センターが作成している「価格査定マニュアル」について、維持管理に関する査定条件の充実等を図るよう、同センターや国に要請します。また、同センターや国の動向も踏まえ、マンションの管理情報の価格査定への反映方法等について、関係団体等と連携して研修をするなど、周知に取り組みます。



賃貸住宅のトラブル防止等

- 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。
- 外国人の賃貸住宅における入居支援や紛争防止に向けて、宅地建物取引業団体や家主団体等と連携して、賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの外国語版の普及を図っていきます。あわせて、契約に不慣れな若年層に対し、関係機関等と連携して啓発を実施するなど、賃貸住宅を巡る紛争の防止に向けて、タイムリーな情報発信を行っていきます。
- 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処分履歴等を、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を含めてインターネットで情報提供します。

事業者等に対する指導等

- 宅地建物取引業法及び建設業法等の法令に違反した事業者に対しては、調査の上、厳正に指導・処分を行うなど業務の適正な運営や取引の公正性の確保を図ります。
- 不動産取引に関する相談、業者の指導及び監督処分の実績などについて、統計的分析などを行い、定期的にとりまとめ、公表をしていきます。あわせて、不動産の適正取引及び消費者保護の観点から、依然として相談の多い紛争事案や統一的な対応が求められる新たな紛争事案などに対して、国などとも連携し、的確かつ機動的に対策などを講じていきます。

施策3

総合的な住情報の発信

— 具体的な施策 —

- 住宅市場の中で、良質な住宅が評価され、都民に選択される市場環境を整備するため、住宅や住まい方等に関する行政の様々な住情報を、住まい選びを行う都民の視点や住教育の視点で分かりやすく整理したウェブサイトを構築し、情報発信を行います。
- 関係機関や事業者団体等と連携するとともに東京都既存住宅流通促進事業者グループも活用し、相談窓口に対する必要な支援等を行うことにより相談体制の充実を図り、住宅の建築、維持管理、リフォーム、売買等に関する相談に対応します。
- 不動産に関する相談については、不動産取引相談、専門家による法律相談、賃貸ホットラインなどにより対応します。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、注意喚起の実施に加え、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。

賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

ガイドライン（81頁）
日本語版・英語版



リーフレット（概要版）（8頁）
日本語版・英語版・中国語版・韓国語版



関連する政策指標

● 認定長期優良住宅のストック数	約7万7千戸 (2020年度末)	▶▶	約17万戸 (2030年度末)	
● 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存流通に占める割合	20% (2020年度)	▶▶	50% (2030年度)	
● リフォームの年間実施戸数	約15万戸 (2018年度)	▶▶	26万戸 (2030年度)	

関連する観測実況指標

● 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	4.9% (2019年度)
● 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	15.8% (2019年度)
● 既存住宅の流通シェア	12.8% (2018年度)
● リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数の対する割合	2.4% (2018年度)

● 新築住宅における住宅性能表示の実施率	34.9% (2019年度)
● 大工就業者数	1万7千人 (2015年度末)
● 既存住宅取引件数	成約件数: 22,700件 (2020年)
● 5年間に滅失した住宅の平均築後年数	37.9年 (2013~2018年)
● 住宅の滅失率（5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合）	8.1% (2013~2018年)

関連する意識意向指標

● 新築住宅と既存住宅の住宅・居住環境に対する満足度（「満足」+「まあ満足」の割合）	新築住宅を取得87% 既存住宅を取得84%（2018年）
● 今後住むとしたときに新築・既存にこだわらない世帯の割合	37.8% (2018年)
● 住宅のいたみの少なさを重要と思う世帯の割合	9.4% (2018年)

09 目標 9 安全で良質なマンションストックの形成

マンションをめぐる現状

2020（令和2）年末時点における都内のマンションの総戸数は、総世帯数の約4分の1に当たる約191万戸です。マンションは都民の主要な居住形態として広く普及しており、都民にとって不可欠な生活基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっています。その一方で、現在、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性が指摘されており、一たびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

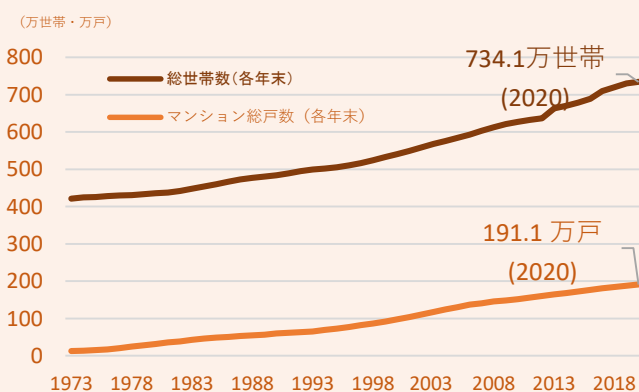
着工から40年以上経過したマンションの戸数は、2018（平成30）年時点では約24.6万戸ですが、建替えが進まなければ、2038（令和20）年には約3.5倍の約86.9万戸にまで急増する見込みとなっています。高齢化の状況についてみると、マンションの世帯主の年齢が65歳以上の割合は、29.9%であり、建築年代別に見ると、古いマンションほど居住者の高齢化が進んでおり、1980（昭和55）年以前に建てられたマンションでは5割を超えています。

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

築年数が経つほど空き住戸や賃貸住戸が増加し、管理に参加しない、できない人が増える傾向があり、管理組合の役員の成り手が不足するなど、管理上の問題が多くなる傾向が見られ、さらに管理組合の機能低下によって管理不全に陥り、スラム化を引き起こす可能性も指摘されています。また、今後、大規模マンションの管理、居住以外の目的でのマンションの所有・利用や、空き住戸の発生などが問題となることが懸念されています。

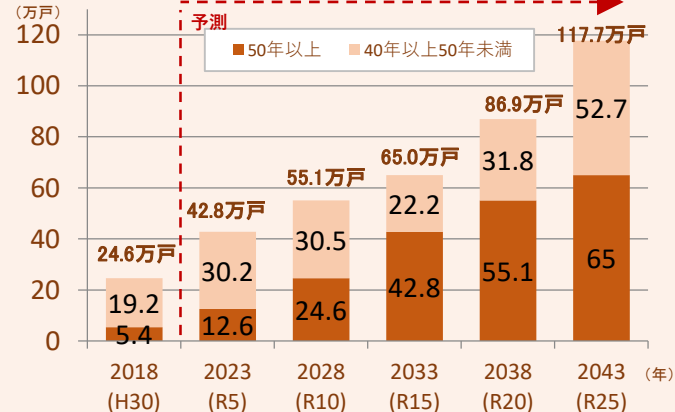
都は、2019（平成31）年3月に、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定した東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（以下「マンション管理条例」という。）を制定し、2020（令和2）年4月に「管理状況届出制度」を開始しました。また、2020（令和2）年3月に、マンション管理条例に基づき「東京 マンション管理・再生促進計画」を策定し、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱として積極的な展開を図っています。

総世帯数とマンションの総戸数の推移（東京都）



（資料）住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都、住宅・土地統計調査/総務省、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成
（備考）昭和45（1970）年以前のストック集計は「平成10（1998）年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算。

着工から40年以上のマンション戸数の推移（東京都）

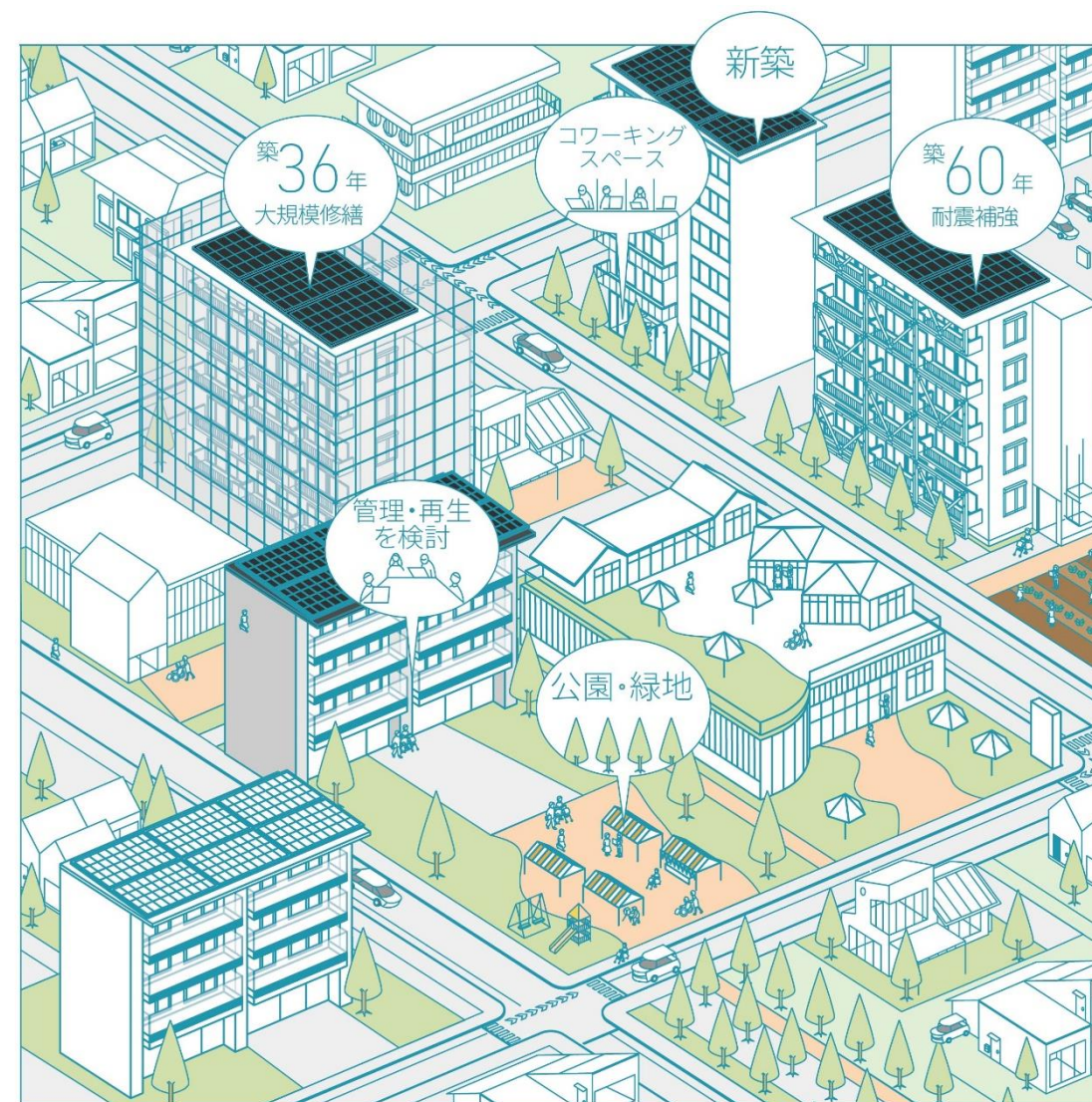


（資料）住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都を基に作成

目指す2040年代の姿

地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が都市の利便性や快適性を享受しながら豊かな住生活を営んでいる。

マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれており、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災対策に取り組むなど、マンション居住者が安心していきいきと暮らしている。



「未来の東京」戦略における2030年に向けた政策目標

- ▶ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンションの割合 68.1%（2020年度） ➡ 70%（2025年度末）
- ▶ 要届出マンションにおける管理状況の届出を行ったマンションの割合 68%（2020年度） ➡ 80%（2025年度末）

2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ マンションを適正かつ計画的に維持管理することは、マンションにおける快適な居住環境の確保はもとより、資産価値の維持向上にもつながります。マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本です。一方で、マンションは、個人の私的生活の場として捉えるだけでなく、市街地の構成要素として、まちの活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しているなど、地域のまちづくりやコミュニティ形成にとって重要な存在となっています。加えて、住宅のゼロエミッション化を推進するために、マンションの環境配慮の取組の重要性は高まっています。したがって、公共性・公益性の観点からもマンションの適正な管理や再生及び環境性能向上を促していきます。
- ▶ 「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を柱として積極的な施策を展開していきます。

施策 1

マンションの適正な管理の促進

— 具体的な施策 —

管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

- マンション管理ガイドブックやマンションポータルサイトの充実を図り、管理組合や区分所有者が必要な情報を容易に入手できる環境を整備します。
- マンション管理ガイドブック等による普及啓発を通じ、在宅避難を含め地域の防災拠点機能を発揮するようマンションの防災力向上のほか、マンションにおけるコミュニティ形成、円滑な管理組合の運営、地域コミュニティとの連携等を促進します。
- 分譲マンション総合相談窓口のWeb相談やオンラインセミナーなど、DXの活用等による新たな日常に対応した普及啓発を展開します。



- 役員の成り手不足等により適正な管理が難しいマンションにおいて、管理組合等が外部の専門家の活用（第三者管理者方式）を選択肢として検討できるよう、実態把握を進めるとともに、円滑な導入を支援します。
- 東京都マンション管理アドバイザー制度の利用促進に向け、利用者ニーズや管理状況届出制度によって把握した情報を踏まえ、支援メニューの見直し等、制度の充実とその周知を図ります。
- 超高層マンションなど多数の区分所有者が存在する大規模なマンション、居住以外の目的で所有・利用されているマンション、空き住戸率の高いマンションなど、一般的なマンションと比較して、円滑な合意形成が困難なマンションについて、実態や課題を把握し、管理の適正化に向けた支援に取り組みます。

マンション管理ガイドブック



管理状況届出制度を活用した維持管理の促進

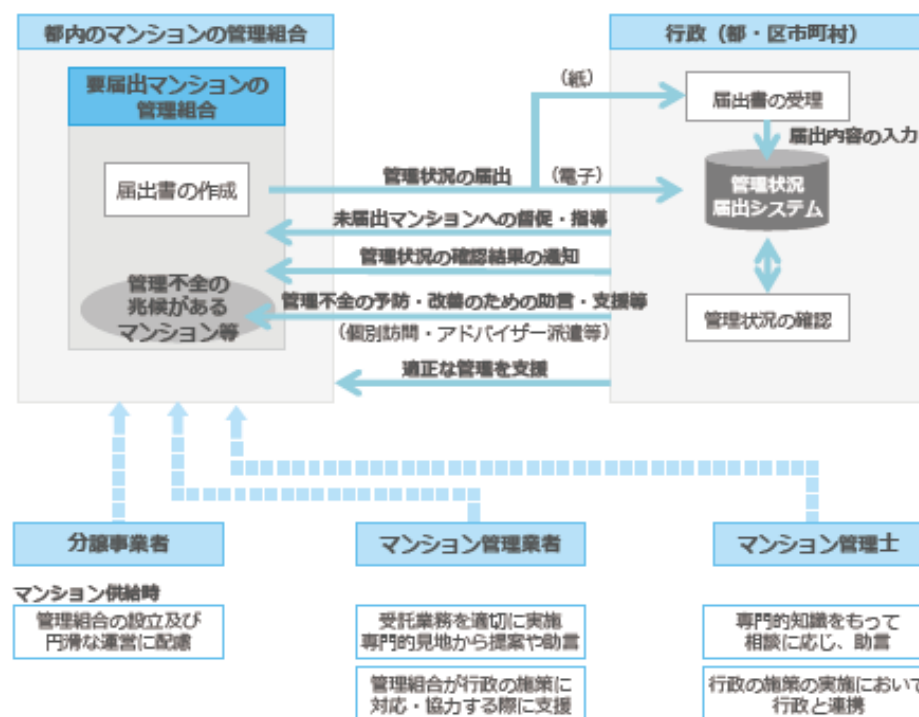
- 管理状況届出制度の確実な運用に向け、管理組合による自発的な届出を促進するよう、積極的に制度の普及啓発を図るとともに、分譲マンション総合相談窓口等を含め、管理組合等がマンションの管理に関する相談ができる環境の充実を図ります。
- 管理不全の兆候のあるマンションに対し、管理状況の改善に向けて専門家を継続的に派遣するなど、行政側から積極的にアプローチするアウトリーチ型の支援を展開します。
- マンション管理士等に対し、マンションの管理適正化を支援するマニュアルを活用し、技術力向上に資する研修を実施するなど、マンション管理士のスキルアップや意識啓発を図ります。
- 管理状況届出制度の運用について、都と区市町村による連絡会議を定期的開催するなど、自治体間での十分な連携を図ります。
- 管理状況届出制度によって把握した情報を、ビジネスインテリジェンスツールなど、新たなDXツールなども活用して分析し、マンションの管理の適正化等を促進する効果的な施策展開にいかします。
- 今後の管理の適正化に向けた新たな支援策等を見据え、管理組合等の負担に配慮しつつ、届出項目の内容等を見直します。

マンション管理士の研修会の様子



目標 9 安全で良質なマンションストックの形成

管理状況届出制度による管理状況の把握と助言・支援等のイメージ



管理が良好なマンションが適正に評価される市場の形成

- 管理が良好な既存マンションが適正に評価され、管理組合や区分所有者等がより一層マンションの管理水準の向上に取り組む意欲が持てるよう、区市町と連携しながら、管理組合等への助言や支援を行います。
- 新たに開始された国の管理計画認定制度について、既存マンションにおける認定取得を支援するとともに、新築マンションを対象として、マンション分譲事業者に対し、将来の認定取得に向けた準備を促すなど、関係団体とも連携し、制度の普及を図ります。
- 都内の管理計画認定制度に基づく認定情報や、管理状況届出制度で得られた管理状況等、管理が良好なマンションに関する情報を、マンションポータルサイト等で積極的に発信します。

- 東京都優良マンション登録表示制度について、管理計画認定制度や他の評価制度等の実施状況のほか、管理組合やマンション分譲事業者の意見も踏まえ、制度の特徴やメリットを明確化するなど、制度を見直します。
- 良好な管理状況が価格査定に反映されるよう、業界団体や宅地建物取引業者等への働きかけを行います。
- 「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）」やセミナーの開催、SNSや不動産情報サイトの活用等により、管理の重要性や管理情報の見方に関する消費者への普及啓発を図ります。

区市による地域の実情を踏まえたマンション施策の技術的支援

- 区市がマンションの管理の適正化を自主的かつ主体的に推進できるよう、マンション管理適正化推進計画の作成や管理計画認定制度の着実な実施について、技術的支援を行います。

施策 2

老朽マンション等の再生の促進

— 具体的な施策 —

マンションの状況に応じた再生手法を選択できる環境の整備

- 管理状況届出制度によって把握した情報を踏まえ、区市町と連携して追加調査を実施するなど、管理組合による改修や修繕の計画的な実施及び建替えの検討など、マンション再生に向けた取組状況の把握に努めます。
- マンションの再生に関する関係法令の改正や、管理組合のニーズ等を踏まえて、マンション再生ガイドブックやマンションポータルサイトの検証・見直し等を行い、内容の充実を図ります。また、これらの普及啓発を幅広く行い、管理組合等が必要な情報を容易に入手できる環境を整備します。
- 分譲マンション総合相談窓口においては、管理組合等からの再生の相談に対応するとともに、東京都マンション建替え・改修アドバイザーの派遣等につなげ、再生の検討の初動期から区分所有者等を意識啓発し、円滑な合意形成に向け支援します。
- 建物の長寿命化や省エネ化、共用部分のバリアフリー化等による住宅ストックの質の向上を図るため、都市居住再生促進事業の「既存ストック再生タイプ」、マンション改良工事助成制度、アドバイザー制度等の各種制度の改善に取り組むとともに活用を促進します。
- 法改正により要除却認定の対象が拡充されたことを踏まえ、都市居住再生促進事業の「マンション建替タイプ」について補助対象を拡大するなど、建替えに取り組む管理組合を支援します。

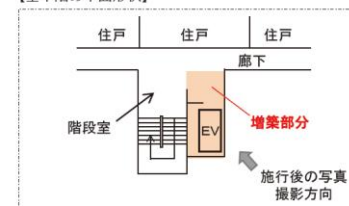
- マンション敷地売却制度について、高経年マンションの再生手法として積極的に活用されるよう、アドバイザー派遣による検討への支援や、建替事業の実施に当たっての合意形成支援など、効果的な支援に取り組みます。
- 建替え等に伴う高齢者等の仮住居や住み替えを支援するため、管理組合等の求めに応じて、地元区市町村や東京都住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構、宅地建物取引業者や家主の団体、金融機関等と連携して、事業中・事業後の住まいや生活に関する相談、住宅の提供・あっせん等を実施します。
- 既存マンションにおける将来的な建替えや改修等のニーズに柔軟に対応できるよう、非現地での建替えや、住戸等の専有部分を集会所やテレワークのためのコワーキングスペースなどの共用部分に改修する場合などにおける合意要件の緩和などについて、国に要請します。

都市居住再生促進事業（既存ストック再生タイプ）の活用事例

○改修事例

- ・建物概要：5階建 44戸
- ・工事内容：バリアフリー改修として、エレベーターを設置

【基準階の平面形状】



施行後

旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

- 区市町と連携し、管理状況届出制度による届出内容や、各種取組を通じて得られた情報を整理・活用し、旧耐震基準マンションの耐震化の取組状況や管理組合の取組意向等の的確かつ継続的な把握に努めます。
- 管理が適正に行われて耐震化に取り組めるマンションを対象に、建築士などの専門家を繰り返し派遣し、耐震化に向けた合意形成等を支援するマンション耐震化推進サポート事業を実施します。
- 管理不全等のマンションについては、管理アドバイザー派遣等により適正管理を促しつつ、耐震化の機運を醸成します。
- 区市町に対し、助成制度の有無・内容に応じて、制度の創設を強く働きかけ、国の動向も踏まえながら、制度の拡充を促すなど、東京都マンション耐震化促進事業の活用促進を図ります。
- マンション耐震セミナーは、区市町と連携し、専門家による講演、事例の紹介など、管理組合等の参加意欲を高める工夫を図りながら、耐震キャンペーンの一環として継続して実施します。
- 耐震化に取り組む管理組合向けの金融支援について、都のマンション改良工事助成制度と併せて周知を図り、管理組合の取組を後押しします。

まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

- マンション再生まちづくり制度を活用し、区市町村と連携しながら地域の課題解決に寄与するマンション再生を支援するとともに、事業者や管理組合等に対しても制度のメリット等を普及啓発し活用を促します。また、制度のさらなる活用を促進するよう、区市町村のまちづくり計画策定に係る負担を軽減する仕組み等を整備します。
- 地域の実情を踏まえた上で、都市開発諸制度やマンション再生まちづくり制度等の効果的な活用や、老朽マンション等を含む市街地再開発事業等の実施により、マンションの建替えとともに、都市機能の更新や市街地環境、環境性能の向上を促進します。
- マンション建替え円滑化法に基づく容積率の緩和特例について、要除却認定対象が拡大されたことを踏まえ、各特定行政庁による円滑な運用が図られるよう支援するとともに、許可要綱を策定していない特定行政庁に対して、要綱策定に向けて技術的な助言等を行います。
- 大規模な団地型マンションの再生については、地域のまちづくりの方針等に即して、マンション建替え法に基づく敷地分割制度の活用も含め、都市計画等と連携しながら再生を誘導・支援します。

団地型マンション建替え事例（諏訪二丁目住宅）

建替え前

建替え後

調整中

調整中

マンションの環境性能の向上

- 管理状況届出制度によって把握した各マンションの管理状況等に応じて、環境性能の向上につながる施策に関する情報提供を展開します。
- マンションにおける省エネ化や再エネ活用の促進に向けて、D Xを活用した電力使用状況等の数値化・見える化や、再エネ由来の電力の共同購入等、居住者が具体的に取り組める環境配慮行動についても情報発信していきます。
- 太陽光発電設備や電気自動車の充電設備は、環境への配慮のみならず、災害時の電力確保にも資するため、こうした情報を管理組合等に対して啓発し、設置拡大を図ります。
- 令和3年9月に改正された、国の長期修繕計画ガイドラインに、大規模修繕工事の機会を捉えた省エネ改修の有効性が追記されたことを踏まえ、環境性能向上を含めた長期修繕計画の作成について、管理組合が専門家によるアドバイスを受けられるようアドバイザー制度のメニューを拡充します。
- 省エネ改修工事に対する管理組合の負担軽減を図るため、都市居住再生促進事業の「既存ストック再生タイプ」における補助の拡充や、マンション改良工事助成制度の改善に取り組みます。

- 太陽光発電設備の設置を検討するマンションに対して、屋根の荷重条件等の検証など、設置に向けた技術的支援を行うアドバイザー派遣などの施策の充実を図ります。
- 建設から管理・解体の各段階において、ゼロエミッション化に資する取組を推奨するよう、事業者や管理組合が活用可能な補助制度などを整理し、わかりやすく提示します。事業者や管理組合に対し、ゼロエミッション化に資する取組や活用可能な補助制度等を整理・提示することにより、業界全体の環境配慮への意識を醸成するとともに、環境性能が良好で長寿命なマンションが選択される環境を整備します。

都市居住再生促進事業（既存ストック再生タイプ）
省エネサッシ改修の例

施工前



施工後



マンションへの電気自動車等用充電設備の導入事例



目標9

安全で良質なマンションストックの形成

関連する政策指標

●25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	68.1% (2021年1月時点)	▶▶	80% (2030年度末)	
●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している分譲マンション管理組合の割合	43.3% (2018年末) 全国参考値	▶▶	80% (2030年度末)	
●管理状況の届出を行った要届出マンションの割合※ ※ 訪問調査により管理状況を把握した場合なども含む	67.8% (2020年度末)	▶▶	100% (2030年度末)	
●マンション再生まちづくり制度適用地区内において再生に係る決議等の手続を行った管理組合数	1管理組合 (2020年度末)	▶▶	20管理組合 (2030年度末)	
●マンションの耐震化率	94.4% (2019年度末)	▶▶	耐震性が不十分な住宅を概ね解消 (2025年度末)	

関連する観測実況指標

●管理適正化推進計画を作成した区市の全区市数に対する割合	- (2022年4月改正法施行)
●東京都優良マンション登録表示制度の認定を受けているマンションの数	217件 (2020年度末)
●マンションの建替え等の件数(累計)	約180件 (2019年度末)
●旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施率	32.6% (2020年度末)
●全部又は一部の窓に二重サッシ以上又は複層ガラスの窓を使用しているマンション※ストックの比率 ※ 平成30年「住宅・土地統計調査」持ち家、共同住宅、非木造(その他を除く)を集計	29.5% (2018年度末)

目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

住宅団地の現状

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

一方で、こうした住宅団地の多くは、入居開始から40年以上が経過し、建物の老朽化が進むとともに、同時期に大量に入居した世代が一斉に高齢化しています。中でも、大規模な住宅団地では、建物の老朽化や入居者の高齢化等の問題が、地域のまちづくりに大きな影響を与えています。立地特性などから住宅需要が低いと、今後、人口減少が加速し、維持管理やコミュニティ機能、住民や地域による見守りや生活支援機能が弱体化するおそれがあります。

開発後分譲され、住宅の管理が個々の住宅所有者に委ねられており、中長期的な視点に立った地域の活性化等について主体的に検討・活動する組織が存在しない住宅団地では、空き家の発生等による住環境の悪化や高齢化等による地域の活力低下を招くおそれがあります。

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

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

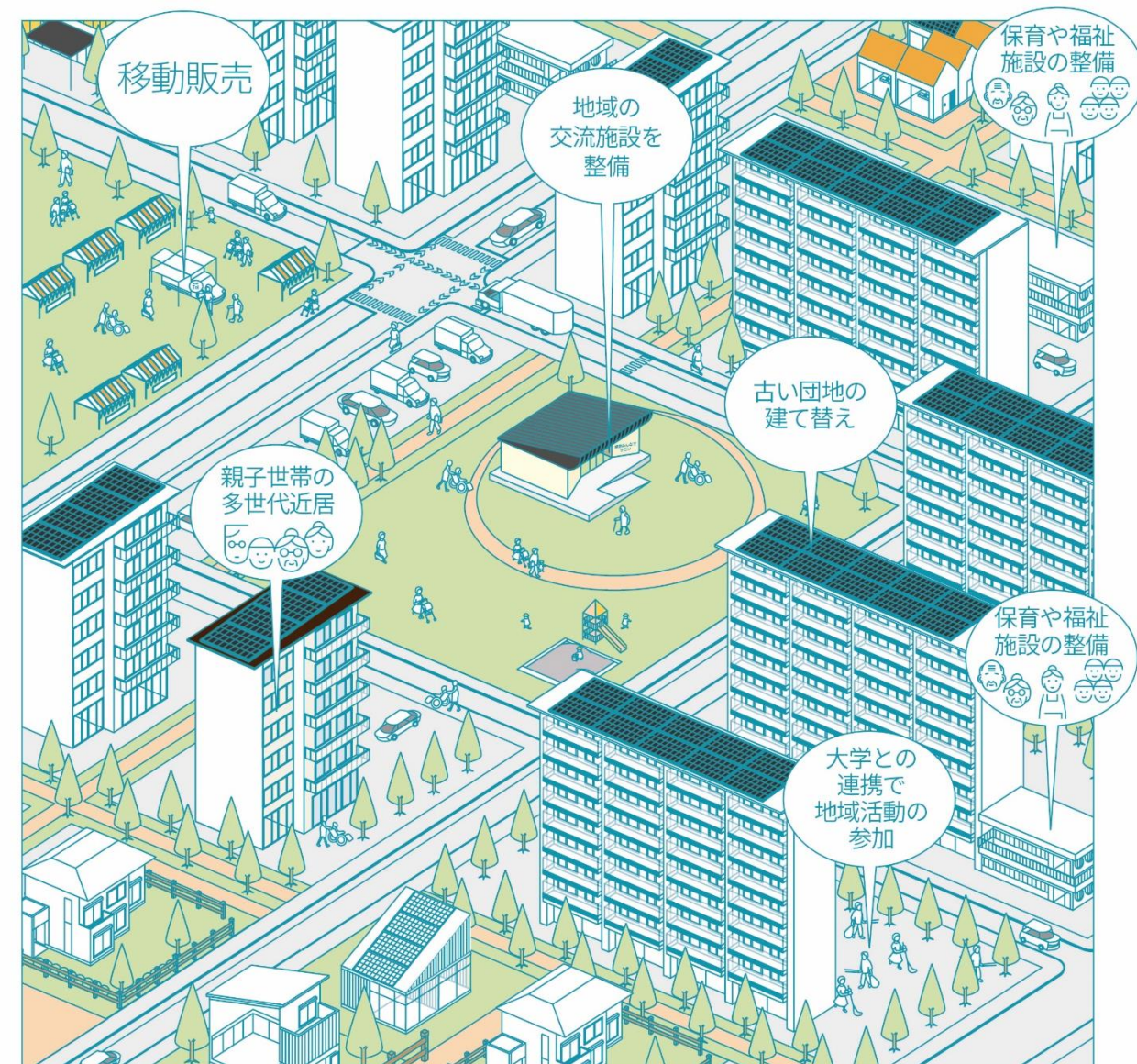
計画的に整備された道路や、緑、オープンスペースなどの優れた環境を有した住宅団地



目指す2040年代の姿

団地に多様な世代が生活するとともに、様々な人が集い、交わる居場所が創出されることで、団地や団地を核とした地域のコミュニティが活性化している。

団地の建替えに併せたまちの再生や、建替えによる創出用地のまちづくりへの効果的な活用により、東京の魅力・活力の向上に資する都市機能が集積した拠点や、生活支援機能が整った誰もが暮らしやすい生活の中心地が形成されている。



「未来の東京」戦略 における2030年に向けた政策目標

- ▶ 都営住宅の創出用地における民間活用事業
2か所（2016～2019年度） ➡ 10か所程度（2020～2030年度末）
- ▶ 東京みんなでサロンの創設 ➡ 100か所（2030年度）

目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 公共住宅をはじめとする住宅団地を地域の活性化等のための貴重な資源と捉え、区市町村や各管理者が連携し、民間の活力もいかしながら、利便性が高く生活しやすい環境を整えとともに、都市づくりに活用していきます。
- ▶ 耐震化やバリアフリー化、生活支援施設や広域的な拠点機能の整備、多様な世代の居住によるコミュニティの活性化や居場所づくりなど、ハード・ソフト両面から取り組んでいきます。

施策1

良好な地域コミュニティの実現

— 具体的な施策 —

- 地元自治体を実施する買い物弱者支援事業と協力し、都営住宅の敷地内で食料品や日用品などの移動販売サービスを実施し、居住者の生活支援サービスの向上に取り組みます。
- 都営住宅の建替えに併せ、居住者や周辺住民の居場所となる交流施設等の整備を推進します。（再掲）
- 都営住宅の集会所等を活用し、子供、子育て世帯、高齢者など様々な人々が集い、地域の交流活動の場となる「東京みんなでサロン」を展開し、居場所の創出を図ります。（再掲）
- 都営住宅について、期限付き入居制度等の活用により、若年夫婦・子育て世帯の入居促進に取り組みます。
- 都営住宅の建替えに当たっては、現在の居住者の状況を勘案しながら、ファミリー向け住戸の整備を進めるなど、若年夫婦・子育て世帯に対する支援拡大を図ります。（再掲）
- 都営住宅において大学と連携した学生による地域コミュニティの支援の仕組みを検討します。また、入居者相互の親睦や共用部分等の管理を担っている自治会の活動への支援の充実に取り組みます。
- 公社住宅において、子育て世帯倍率優遇制度や子育て世帯等優先申込制度等により、若年世帯の入居を一層促進するとともに、子育てを世代間で助け合いながら安心して生活できるよう、親世帯と子世帯の近居を支援するための近居世帯倍率優遇制度、近居であんしん登録制度、近居サポート割などの制度の一層の活用に取り組んでいきます。
- 公社住宅において、近隣にある大学と連携し、学生の入居を促進するとともに自治会等との交流を支援し、学生による地域コミュニティの支援を実施していきます。

東京みんなでサロンの展開イメージ



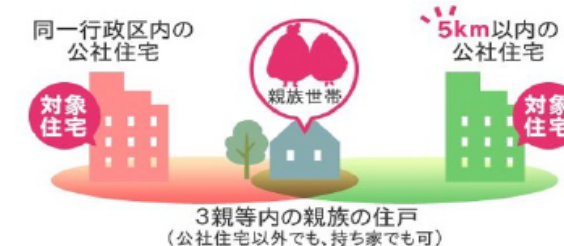
公社住宅における親族による支え合い支援の例

■近居であんしん登録制度

あき家募集において、子育て世帯や高齢者が親族との近居を希望する場合、入居したい住宅をあらかじめ公社に登録することで一般公募に優先して照会を受けられる制度（平成29年4月開始）

■近居世帯倍率優遇制度

建替え後に新築募集において、子育て世帯や高齢者が親族との近居を希望する場合、当選確率を一般の区分と比べて5倍に優遇する制度（平成29年1月開始）



公社住宅における学生による地域コミュニティ支援の例



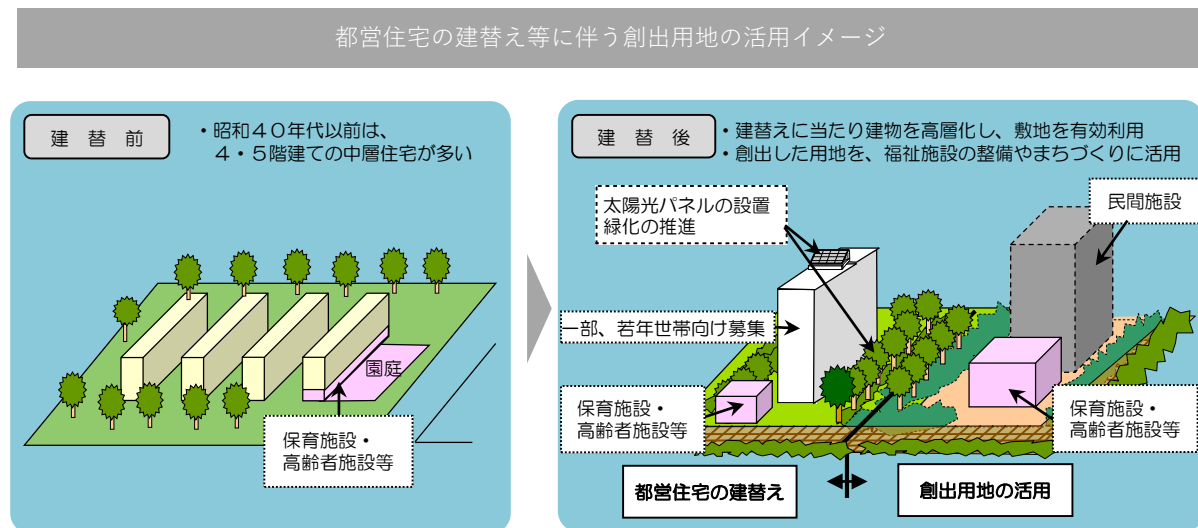
学生と居住者との「木工・おもちゃ遊び体験」（町田木曽住宅）

施策2

公共住宅団地等の団地再生

— 具体的な施策 —

- 都営住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、昭和40年代以前に建設された住宅を中心に、地域の特性や老朽化の度合い等を勘察しながら、計画的に最大で年間4,000戸程度の建替えを推進します。（再掲）
- 公社住宅において、アセットマネジメントシステムを導入し、効率的な維持管理による長寿命化を図ることで既存ストックを有効に活用するとともに、更新時期を迎えた住宅団地の建替えについても、禁煙住棟やペット等共生住宅など、新しいモデル的な住宅を計画的かつ着実に進めていきます。
- 老朽化した小笠原住宅の建替えについて、居住環境の向上及び自然環境に配慮した住まいづくりを目指し、計画的に推進します。
- 都営住宅の建替え等により創出した用地については、地元区市町と連携し地域特性に応じた公共公益施設の整備を促進するとともに、子育て支援施設や高齢者施設など福祉インフラ整備の候補地として提供します。また、民間の活力もいかながら、駅前拠点や商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地の形成、木造住宅密集地域における道路等の公共施設の整備、旧緑地地域等における緑の創出など、都の政策目的の実現や、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに活用します。
- 公社住宅の建替え等により創出した用地については、民間の活力もいかながら、子育て世帯や高齢者などのための福祉インフラ施設の更なる整備を行っていきます。

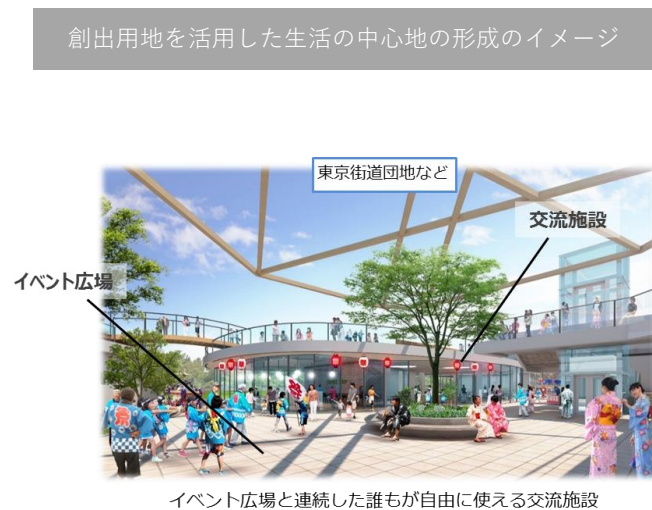
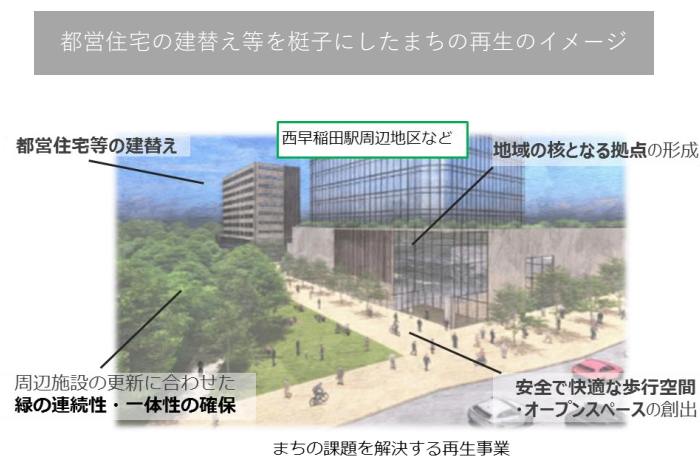


施策3

地域特性に応じた都営住宅の建替え

— 具体的な施策 —

- 区部中心部では、都営住宅の建替え等を梃子に、老朽化した周辺建築物の更新と併せ、地域特性に応じたまちづくりと連携したプロジェクトを展開し、地域に必要な都市基盤や緑地空間等を備えた拠点の整備など、地元区と連携してまちの再生を推進します。
- 西早稲田駅周辺地区では、都営住宅の建替えに当たり、周辺建築物の更新と併せ、安全で快適な歩行空間や緑地等を一体的に整備するなど、まちの再生に貢献します。
- 北青山三丁目地区では、建替えにより創出した用地をいかし、青山通り沿道との一体的なまちづくりを段階的に進め、周辺の豊かな『賑わい・文化・緑』をつなぐ、最先端の文化・流行発信拠点の形成を推進します。
- 区部周辺部や多摩地域では、都営住宅の建替え等により創出した用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援機能に加え、住民交流の場やコワーキングスペースなどが整った誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成など、地域特性に応じた民間活用事業を推進します（桐ヶ丘、高砂、東大和向原地区）。
- 東京街道地区では、都営住宅の建替えにより創出した用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活利便施設や地域の居場所となる交流施設等を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成を図ります。
- 高砂地区では、地元区と連携し、都有地の活用等による駅を中心としたまちづくりに着手し、コンパクトな市街地の形成を推進します。



施策4

地域の課題を踏まえたまちづくり

— 具体的な施策 —

- 都内の団地に継続的に関わっている事業者や行政等が参加する団地再生連絡会議を開催し、団地の再生に向けて情報共有や意見交換を実施します。
- 大規模住宅団地については、立地などに応じ、地域の課題や将来像を見据えた上で再生していくことが重要であることから、国の住宅市街地整備総合支援事業を活用し区市町村による大規模住宅団地の再生を含めたまちづくりの方針策定への支援を実施します。
- 団地再生の先進事例や都営住宅団地等における居場所づくり、移動販売などの情報を収集し、区市町村に提供するとともに、技術的支援を実施していきます。また、地域住民の自主的なマネジメント活動を支援する区市町村の取組を後押しします。
- 多摩ニュータウンは、入居開始から50年以上が経過し、少子高齢化や施設の老朽化などの課題が顕在化しているため、多摩ニュータウン全体の再生に向けた「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」を策定し、地元市の団地再生に向けた取組を技術支援します。
- 団地型マンションについては、「マンション再生まちづくり制度」の見直しや、マンション建替え円滑化法の改正を踏まえて、建替え、敷地売却、団地における敷地分割制度の活用を支援します。

団地活性化事例集（東京都HP）



関連する政策指標

● 都営住宅の創出用地における民間活用事業の実施数	10か所 (2021年度～2030年度)	
● 都営住宅における居場所の創出【再掲】 (東京みんなでサロンの実施)	100か所 (2021年度～2030年度)	
● 都営住宅で移動販売サービスを実施する箇所数	100か所 (2030年度末)	
● 都営住宅・公共住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積【再掲】	約27ha (2020年度末) → 30ha超 (2024年度)	

関連する観測実況指標

● 団地再生連絡会議参加団体数	19団体 (2020年度末)
-----------------	-------------------



05
CHAPTER

Direction of maintenance of
residential area

第5章 住宅市街地の整備の方向



0 1 住宅市街地整備の基本的方向

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

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

その方向を更に推し進めていくため、「都市づくりのグランドデザイン」や都市計画等との整合を図りつつ、災害リスクや環境問題への対応、住宅ストックの再生・活用、コミュニティを基礎とした集約型の地域づくり、みどり豊かな環境の保全・形成といった視点から、地域ごとに整備の方向を明らかにするとともに、地域の実情を把握する区市町村の意見を踏まえ、住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）を指定します（詳細は「別冊」のとおり。）。

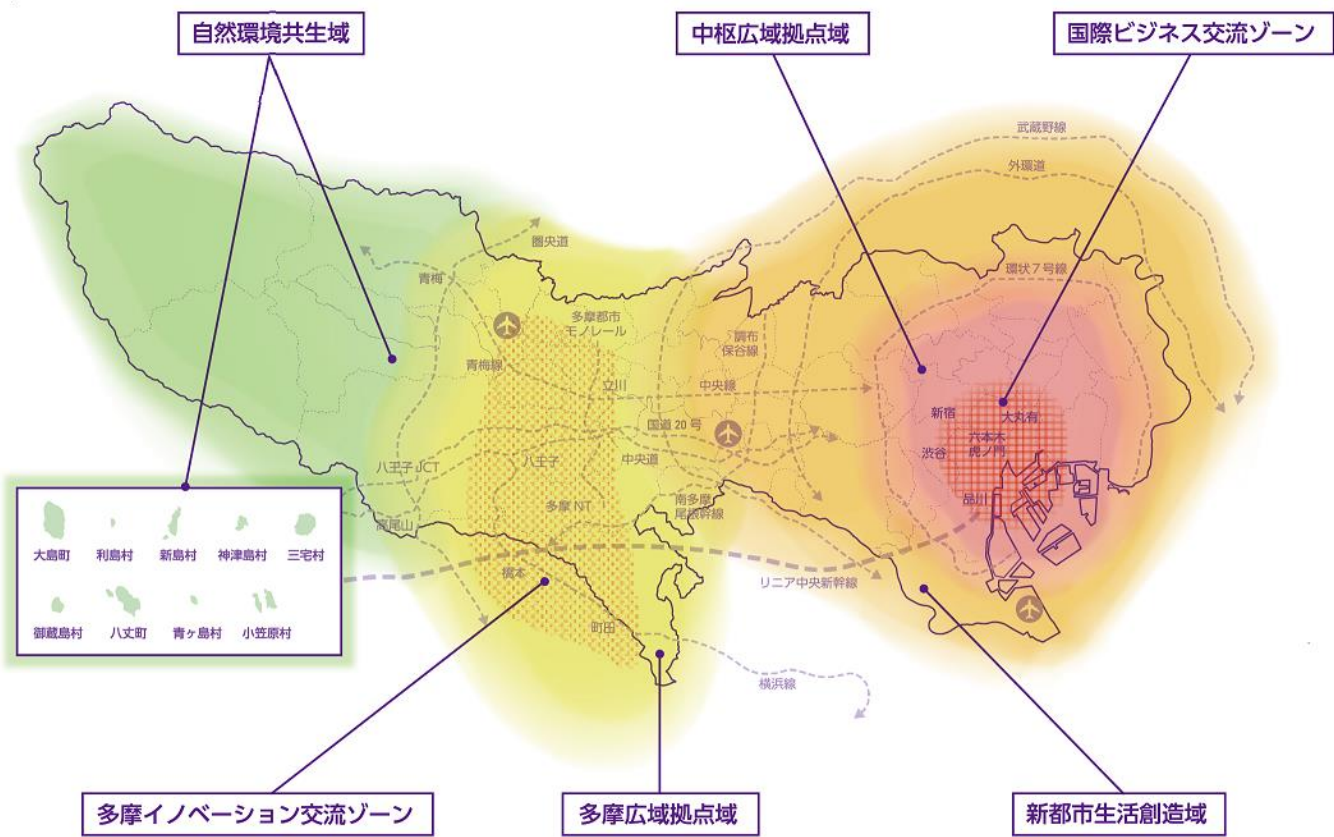
整備を進めるに当たっては、事業制度等を活用し、地域区分別の整備の方向を踏まえ、都市形成の経緯等を通じて生じた課題に対してメリハリある施策展開を図っていきます。

02 地域区分別の整備の方向

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

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

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



- ※ 隣り合う地域区分の境界域は、相互の地域特性が緩やかに変化・融合しながら連続性を持っています。
- ※ ゾーンの範囲は、高度な都市機能の集積や競争力のある研究開発機能の集積など、既存のストックを効果的に活用するとともに、社会経済情勢の変化等に対応しながら変容し得るものです。

(1) 中枢広域拠点及び国際ビジネス交流ゾーン

地域の特性・現況

中枢広域拠点域は、おおむね環状7号線の内側の区域で、国際ビジネス交流ゾーンを包含しています。この地域では、中心部に日本経済の中枢機能を担う国際ビジネス交流ゾーン、その周辺には中核的な拠点や多様な機能を有する複数の活力とにぎわいの拠点、木造住宅密集地域、低層な住宅市街地など特徴を有する市街地が広がっています。

また、東部には、海水面よりも低い地域に住宅市街地が形成されています。



施策展開の方向

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

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

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

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

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

外国人のニーズ等を踏まえた住宅
(サービス付アパートメントのイメージ)



木造住宅密集地域改善後のオープンスペース活用事例



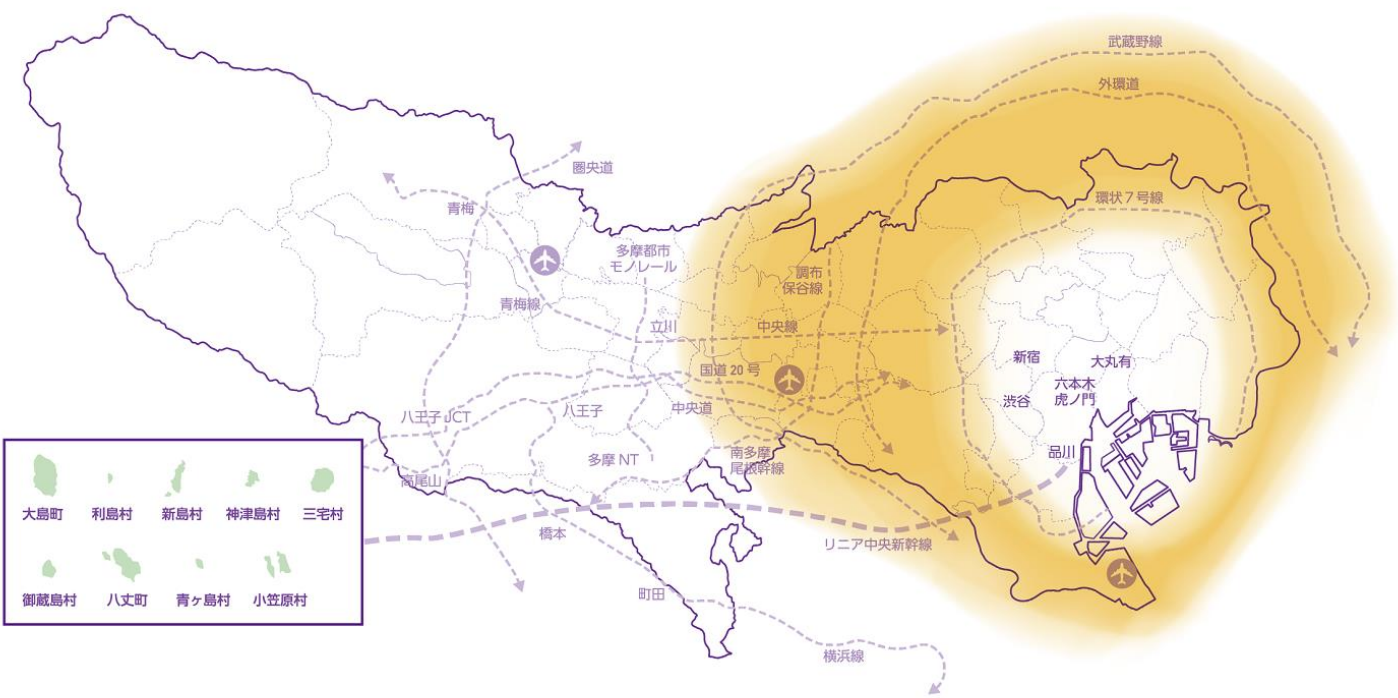
出典：荒川区
荒川二丁目グリーンスポット

(2) 新都市生活創造域

地域の特性・現況

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

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



施策展開の方向

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

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

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

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

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

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入、バリアフリー化などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちを実現していきます。



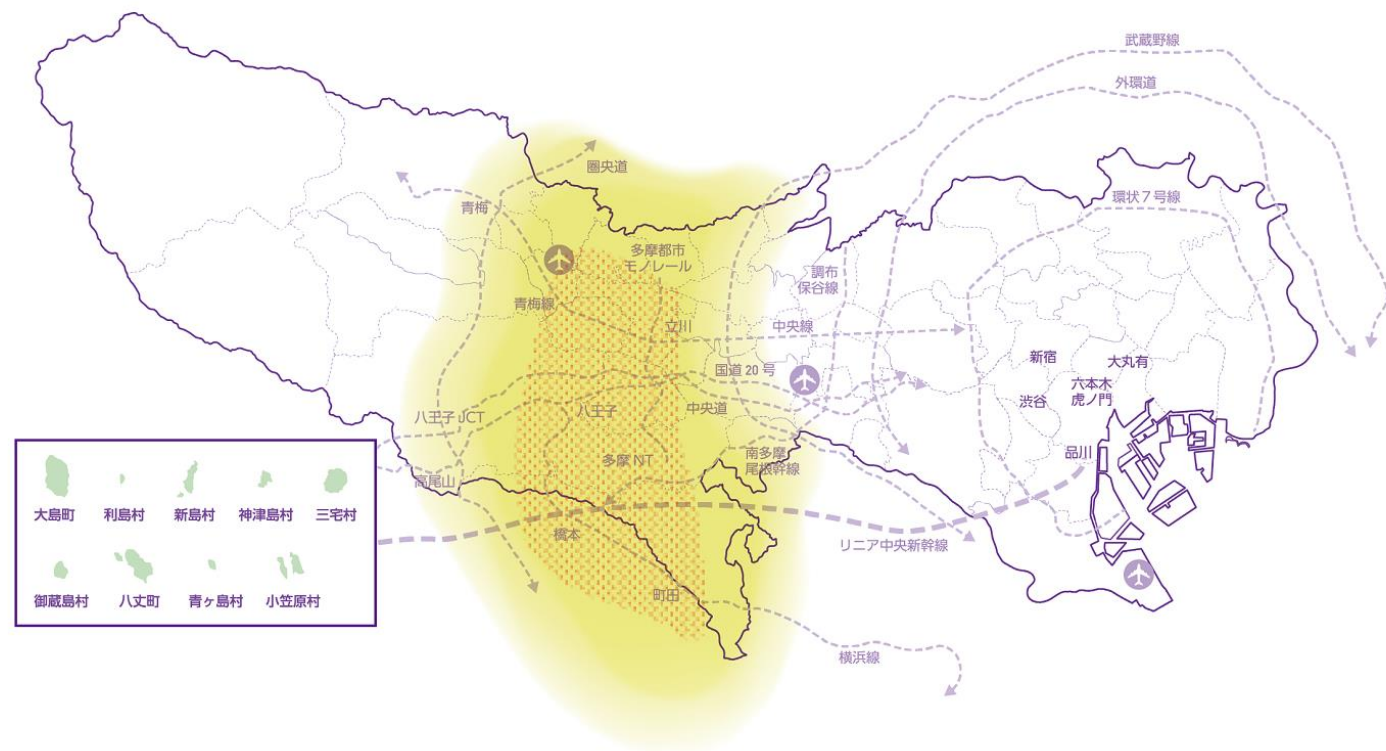
(3) 多摩広域拠点域及び多摩イノベーション交流ゾーン

■ 地域特性・現況

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

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

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



施策展開の方向

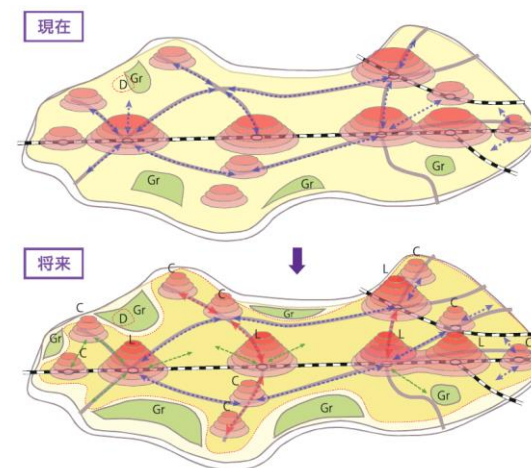
サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備により職住の融合を進めるとともに、集約型の地域構造への再編に向け、身近な中心地への複合的な土地利用の誘導や、公共交通の利便性が低い地域における新たな宅地化の抑制による、公園、農地、緑地等のみどりと調和した良好な住環境の形成を図っていきます。また、それぞれの地域の特色を生かしたスマート社会に向けて、計画的に整備された既存のインフラを活用しつつ次世代モビリティシステムなどの先端技術を取り入れながら、誰もが活動しやすく、快適に暮らすことができるまちづくりを推進していきます。さらに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態を考慮し、安全な区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

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

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

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では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していきます。

「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」などを活用して、老朽化が進んでいる多摩ニュータウンの団地の建替えを進めるなど、地域の特性に応じて、地元市や関係する主体が連携して進める老朽化した団地の更新や公共施設のリニューアル・バリアフリー化などの検討に対し、広域的自治体としての調整や技術的支援などを行います。



（４）自然環境共生域

地域特性・現況

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

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



施策展開の方向

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

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

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。

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

多摩産材を活用した住宅の例





06

CHAPTER

To promote the plan

第6章 計画の推進に向けて

住宅政策が目指す目標と2040年代の姿を実現するため、都は、区市町村や国だけではなく、多様な主体・分野と連携して新たな動向や変化を捉え、具体的な施策を立案して実施していきます。

また、施策の効果を高めるためには、民間や区市町村が適切に関わり、取組が波及することが重要です。このため、これらの主体を巻き込んで幅広い展開を目指す事業や、きっかけとなる公的プロジェクトの実施など、都が直接事業を実施する方式から施策の進め方の転換を図るとともに、民間の動向や地域の実情を把握し、適時適切に施策を企画立案していきます。



0 1 多様な主体・分野との連携

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

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

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

例えば、市場を通じて行われる住宅への新技術の導入については、新技術の効果が適正に表示され、都民がそれを主体的に選択できるよう、関係行政分野や関連する団体等と連携して信頼できる情報を発信していくことが必要です。

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

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

また、東京都住宅供給公社の経営基盤の強化を図りつつ公社の現在のストックを最大限に活用して、重層的な住宅セーフティネットの機能を一層強化するとともに、民間に先駆け時代のニーズやライフスタイルの多様化に対応した先進的な取組を実施していきます。

0 2 行政における役割分担と連携

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

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

0 3 施策の進捗状況の把握と反映

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

このため、住宅政策の目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果について検証を行っていくための政策指標と、市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討、都民の住生活に関する意識・意向の状況等を把握するための観測・実況指標や意識・意向指標を設定し、適時適切な施策の企画立案に活用していきます。