

東京都の住宅政策における主な取組状況【総括表】

【目標】	【主な施策】	【背景】	【主な取組】	【現状】
目標1 住まいにおける子育て環境の向上	子育てに配慮した住宅の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> ○都の合計特殊出生率(1.20)は全国最低の水準である(全国平均1.42)。 ○年少人口の減少により、少子化の進行及び人口減少が懸念される。 ○都内の総世帯数に占める子育て世帯の割合は減少傾向にある。 ○都内の子育て世帯の居住形態は、収入が低くなるにつれ民間賃貸住宅の割合が高くなり、居住面積も子育てに十分な広さでない割合が高くなる傾向にある。 ○全国的に共働き世帯が増加傾向にある。 ○子供を安心して産み育てられるまちの形成に向け、子育てに配慮した優良な住環境整備が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ○「子育てに配慮した住宅のガイドライン」を策定 ○「子育て支援住宅認定制度」を創設 ○認定住宅の普及促進に向けた広報活動を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ○「ガイドライン」のHP掲載、窓口での無料配布、他局とも連携し子育て系イベント時においても無料配布を実施 ○21件1,189戸を子育て支援住宅として認定(令和元年12月31日現在) ○実際に竣工した認定住宅において、住宅見学会等を実施
目標2 高齢者の居住の安定	サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> ○都の総人口に対する老年人口(65歳以上)の割合は増加傾向にあり、特に後期高齢者(75歳以上)の増加が顕著 ○高齢者のみの世帯(単身者、高齢者夫婦)割合が増加傾向 ○要介護認定者数の増加 ○バリアフリーの住宅が不足 ○高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けることができるよう、高齢者向けの施設や生活支援サービスを備えるなど、地域のニーズに応じた高齢者向け住宅が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ○「東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業」による供給促進 ○「一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業」による供給促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○サービス付き高齢者向け住宅等の実績 ⇒20,751戸(平成30年度末) ○うち、一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅の実績 669戸(同)
目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	都営住宅等における取組(入居募集、管理制度等)	<ul style="list-style-type: none"> ○都営住宅を中心とした公的住宅は、住宅セーフティネット機能の中核的な役割を担ってきた。 ○応募倍率が著しく高い地域もあれば、応募割れしている地域もある。 ○高齢化の進行により、公的住宅による支援を必要とする高齢者が増加する一方、子育て世帯や低所得の若年単身者なども支援する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○多世代共生の推進に向けた取組 ○定期訪問・安否確認の実施 ○都営住宅等の活用(福祉施設等の目的外使用) ○買物弱者支援事業(移動販売)の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ○若年夫婦・子育て世帯向け定期使用住宅⇒年間1,500戸募集 ※令和元年9月に「末子が高校修了期を迎えるまで」に延長するほか、ひとり親世帯も応募可能とす制度改正を実施 ○定期訪問対象約17,000世帯に約20万回の訪問、安否確認による救出件数130件(平成30年度実績) ○知的障害者グループホーム(10団地24戸)、東京都チャレンジネット(介護職等への就労支援事業)、稲城市による保育・介護及び生活相談等のサービス拠点 ○移動販売実施団地9箇所
	住宅セーフティネット制度	<ul style="list-style-type: none"> ○今後、一層の増加が見込まれる住宅確保要配慮者(高齢者、子育て世帯、外国人、生活保護受給者等) ○住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については、大幅な増加が見込めない状況。都営住宅は管理戸数を抑制しつつ真に住宅に困窮する世帯に公平かつ的確に供給 ○一方で、都内の空き家は約81万戸、有効活用を図る必要あり。 	<ul style="list-style-type: none"> ○「東京都住宅確保要配慮者賃貸供給促進計画」を策定(平成29年度末)し、住宅確保要配慮者全区分を位置付け ○登録住宅の面積基準の緩和 ○区市町村に対する財政支援 ○居住支援法人の指定及び支援 ○東京都居住支援協議会の運営 	<ul style="list-style-type: none"> ○セーフティネット住宅登録戸数 ⇒1,537戸(令和元年12月末時点) ○着工年月日に応じた緩和を実施(例:～H8.3.31…15㎡以上、H8.4.1～H18.3.31…17㎡以上) ○改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料低廉化、少額短期保険等保険料補助 ○26法人指定(令和2年1月24日現在)、1法人につき単年度当たり1,000万円を限度に補助(国) ○区市町村居住支援協議会設立状況 ⇒19区市(令和2年1月末現在)

【目標】	【主な施策】	【背景】	【主な取組】	【現状】
<p>目標4</p> <p>良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現</p>	<p>既存住宅の流通促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○住み替えに当たって、新築にこだわらないという意向を持つ都民が増加 ○一方で、依然として、既存住宅へのマイナスイメージがある。 ○日本における既存住宅の流通シェアは低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○「既存住宅の流通促進に向けた指針」の策定 ○既存住宅流通促進事業者グループ登録制度 ○「既存戸建住宅購入ガイド」の公表 ○東京リフォームモデルハウス事業の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ○事業者団体等を通じ、関係事業者に広く周知 ○6グループ登録、34か所のワンストップ対応窓口(令和2年1月24日現在) ○ホームページ等を通じ、都民に広く普及 ○リフォームモデルハウス第1号案件公開(令和元年9月)
<p>目標5</p> <p>安全で良質なマンションストックの形成</p>	<p>マンションの適正な管理の促進</p> <p>老朽マンション等の再生の促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○都内のマンションは、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 ○マンションが古いほど管理に対する関心が低い傾向があり、管理上の問題が増加傾向 ○こうしたマンションの管理組合には都の施策が届かず、実態把握すら困難 ○一部の区において、マンションの管理状況の届出を義務化する条例を制定 ○都内のマンションのうち、約20パーセントが旧耐震基準であり、状況に応じて建替え・改修が求められる。 ○建替えが実現したマンションは、敷地が広い、容積率に余裕があるなど、条件に恵まれたものが多い。 ○一方で、建替え等を検討すべき高経年マンションには、敷地が狭いなど建替えを実施するには条件の厳しいものが多い。 ○耐震診断・改修が進んでいない(診断済:約17%、改修済:約6%) 	<ul style="list-style-type: none"> ○「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」の制定 ○「良質なマンションストックの形成促進計画」の策定 ○「マンション管理ガイドライン」の策定 ○「分譲マンション総合相談窓口」の設置 ○「マンションアドバイザー制度」の実施 ○「マンション再生まちづくり制度」による再生の促進 ○「マンション再生ガイドブック」の作成 ○マンションの耐震改修促進に向けた支援及び普及啓発 ○「東京都都市居住再生促進事業」による支援 	<ul style="list-style-type: none"> ○条例に基づく管理状況届出制度の実施のための施行規則、管理適正化指針等関係規定等の整備 ○「良質なマンションストックの形成促進計画」を刷新し、条例に基づくマンション施策推進のための総合的な計画の策定検討 ○「マンション管理ガイドライン」を「マンション管理ガイドブック」に改称し、改訂検討 ○「分譲マンション総合相談窓口」の拡充検討 ○「マンションアドバイザー制度」の拡充検討 ○マンション再生まちづくり推進地区を2地区指定 ○平成30年3月に作成、配布 ○東京都マンション耐震化促進事業の活用自治体数 23区9市 ○これまでのマンション建替タイプ等に加え、平成30年度から既存ストック再生タイプを追加
<p>目標6</p> <p>都市づくりと一体となった団地の再生</p>	<p>都営住宅等における取組(建替え、改修等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○都営住宅の管理戸数約26万戸のうち、約3割が昭和40年代以前に建設されており、EVが設置されていない住戸も多い。 ○都営住宅の耐震化率は平成30年度時点で94.7% ○建替えを契機として、まちづくりとの連携が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ○計画的な建替え・改修 ○建替えに伴う創出用地の利活用 	<ul style="list-style-type: none"> ○昭和40年代以前に建設された住宅を中心に建替えを推進 ○都営住宅の建替えにあたっては、敷地の有効利用により創出した用地を活用し、地元自治体のまちづくりの方針とも整合させながら、福祉施設の整備や地域のまちづくりに活用 ・福祉インフラ整備候補地の提供面積 ⇒約22.5ha(平成30年度末時点) ・民間活用事業の実施数 ⇒2か所(北青山三丁目、長房)

【目標】	【主な施策】	【背景】	【主な取組】	【現状】
<p>目標7</p> <p>災害時における安全な居住の実現</p>	<p>地震に対する住宅の安全性の向上</p>	<p>○首都直下地震の発生可能性や被害想定を踏まえ、安全な都市づくりが急務 ○大規模災害に備え、都内に存する旧耐震基準の建築物を着実に耐震化する必要がある。 ○一方で、防災拠点など、優先度を示して耐震化を進めることが求められる。 ○平成23年「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」を制定、施行</p>	<p>○「東京都耐震改修促進計画」に基づき耐震診断や耐震改修を促進</p> <p>○普及啓発の実施、相談体制の充実</p> <p>○都営住宅耐震化整備プログラムに基づき、計画的に耐震化</p>	<p>○建物全体の耐震化率83.8%（平成27年3月時点） 耐震診断や耐震改修に要する費用の助成を実施 ○「東京都耐震ポータルサイト」による情報提供や、「耐震化総合相談窓口」を通じた相談対応などを実施 ○都営住宅の耐震化率94.7%（平成30年度末時点）</p>
	<p>木造住宅密集地域の改善</p>	<p>○山手線の外周を中心として、「木造住宅密集地域」が分布 ○地震等による火災延焼により、大規模被害が発生する可能性がある。 ○平成24年からは「木密地域不燃化10年プロジェクト」を推進し、市街地の防災性向上に取り組んできた。</p>	<p>○防災都市づくり推進計画の策定</p> <p>○延焼遮断帯の形成 ○安全な市街地の形成</p> <p>○避難場所等の確保</p>	<p>○より効果的な施策を展開していくため防災都市づくり推進計画を令和2年度改定予定 ○整備地域内の延焼遮断帯の形成率65% ○整備地域28地域のうち、不燃領域率70%以上の地域数4（平成28年土地利用現況調査による） ○平成30年6月見直し 213か所指定</p>
	<p>被災後の都民の居住確保</p>	<p>○首都直下地震における想定住宅被害戸数（全壊、半壊、全焼）：約124万戸 ○応急仮設住宅等を相当数供給する必要性 ○相次ぐ風水害 ○いつ発生するかわからない地震、水害等の大規模災害に備え、応急期、復旧期、復興期を見据えた体制、スキームの構築が急務</p>	<p>○震災復興マニュアル（復興施策編）の見直し</p> <p>○国、他県、政令市、区市町村との協議体制の構築 ○関係団体等との協力協定の締結</p> <p>○訓練の実施</p> <p>○令和元年台風対応</p>	<p>○令和元年台風を含めた熊本地震以降の教訓を踏まえたマニュアルの見直し案を検討 ○国、他県、政令市、区市町村との連絡会議を設置・開催 ○関係する業界団体等との間で、建設型応急住宅の整備、賃貸型応急住宅の提供、被災住宅の応急修理などについての協力協定を締結 ○都営住宅・公社一般賃貸住宅の提供に係る訓練、賃貸型応急住宅の提供に係る訓練を実施 ○被災住宅の応急修理、賃貸型応急住宅の提供、都営住宅の提供を実施 都独自の住宅被害対策区市町村支援事業を実施</p>
<p>目標8</p> <p>活力ある持続可能な住宅市街地の実現</p>	<p>空き家対策の推進による地域の活性化</p>	<p>○平成26年に「空き家対策の推進に関する特別措置法」が制定 ○都内の空き家状況：空き家総数約81万戸、空き家率約10.6%（H30時点） ○賃貸の空き家が約7割で、その他の空き家は少ない。 ○東京都全体における空き家率はほぼ横ばいで推移しているが、一部地域によっては増加傾向が見られる。 ○空き家の状況は地域によって差があり、地域特性を踏まえた多様な対応策が求められる。</p>	<p>○「空き家活用等区市町村支援事業」による区市町村支援</p> <p>○「先駆的空き家対策東京モデル事業」による区市町村支援 ○エリアリノベーションの推進 ○空き家の有効活用等に関する普及啓発の取組とワンストップ相談業務を一体的に実施</p>	<p>○令和元年1月末現在の交付決定⇒34区市町村（基本型28区市町、企画提案型19区市町村） ○令和元年度の交付決定⇒3市</p> <p>○令和元年度の交付決定⇒1区 ○相談件数420件、相談窓口74か所、セミナー等開催の延べ日数64日（平成30年度実績）引き続き、令和元年度も都が選定した5事業者により事業実施 【参考】実態調査54、計画31、条例25、除却補助21、改修補助31（数字は区市町村数）（令和元年6月末時点）</p>