

# 成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について 中間のまとめのポイント

- ＜検討経過等＞
- ・R2.1.24 令和元年度第3回審議会  
⇒企画部会を3回開催し調査審議、「これからの都における住宅政策の検討にあたっての主な論点」
  - ・R2.7.30 令和2年度第1回審議会：第13号諮問「成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について」  
⇒企画部会を3回開催し調査審議、高齢者・母子世帯・障害者に対する居住支援や住宅における新技術の導入など4者からヒアリング、「企画部会第一次報告」
  - ・R3.2.4 令和2年度第2回審議会  
⇒企画部会を4回開催し調査審議、公共住宅事業者やエリアマネジメント・セーフティネット住宅の実務者など5者からヒアリング、「中間のまとめ（案）」
  - ・R3.9.10 令和3年度第1回審議会

## I 成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい住宅政策の考え方

### 住宅政策の課題と見直しの方向性

人口のピークを間近に控え少子高齢化等が進展、新型コロナウイルス感染症流行の影響、集中豪雨等による被害、温室効果ガスの排出抑制など住宅政策をめぐる課題住宅セーフティネットの強化などの取組を一層推進するとともに、新たにクローズアップされている成長の視点を取り込みながら住宅施策の更なる展開を図る

### 成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けた住宅施策

高齢者、障害者、ひとり親世帯などの居住の安定の確保、災害に強い住宅、空き家、マンション対策など社会の成熟化に対応した施策の強化DXの導入等による新たな日常の実現、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など成長に向けた新たな施策の展開

## II 住宅政策の目指すべき目標と2040年代の姿

10の目標と2040年代の姿を示すとともに、それぞれについて具体的な施策の方向を提示

### 目標 1 新たな日常に対応した住まいの実現

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

### 目標 2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

- ゼロエネルギー住宅など、省エネルギー性能が高く、再生可能エネルギーを利用した住宅が広く普及している。
- ゼロエミッション化に向けて、電気自動車の充電設備などのインフラ整備が進み、緑豊かな住宅市街地が形成されている。

### 目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

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

### 目標 4 住まいにおける子育て環境の向上

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

### 目標 5 高齢者の居住の安定

- 住宅のバリアフリー化や断熱性能の向上が図られ、高齢者の多様なニーズに応じ、安全で健康に生活できる住宅が普及している。
- 地域包括ケアシステムの構築に加え、近居や多世代同居の実現などにより、在宅高齢者が的確な支援や介護を受け、社会から孤立することなく住み慣れた地域で安心して住み続けることができる。

### 目標 6 災害時における安全な居住の持続

- 都民が住宅の耐震化やハザードマップの情報などについて理解して、自ら防災に関心を持って暮らしている。
- 大規模な地震や風水害に対し、ハード・ソフトの両面において災害に強い住宅・住宅市街地が形成されている。
- 被災後に応急仮設住宅が速やかに供給され、都民の居住の確保が円滑に進む体制が強化されている。

### 目標 7 空き家対策の推進による地域の活性化

- 住宅所有者の意識が高まり、行政、企業、NPOなどから適切な支援を受け、住宅が長期間、空き家として放置されず、空き家となった際も早期の段階で円滑に流通・活用等が図られるようになっている。
- 空き家が、都市問題として顕在化することなく、地域のニーズや所有者の意向を踏まえた様々な用途に有効活用されるとともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家が適切に除却されることにより、地域の活力が維持されている。

### 目標 8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

- 都民のニーズに応じた多様な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す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が進み、設計や施工の効率化や建設技能の円滑な承継が進んでいる。

### 目標 9 安全で良質なマンションストックの形成

- 安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が都市の利便性や快適性を享受しながら豊かな住生活を営んでいる。
- マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれており、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災対策に取り組むなど、マンション居住者が安心していきいきと暮らしている。

### 目標 10 都市づくりと一体となった団地の再生

- 団地に多様な世代が生活するとともに、様々な人が集い、交わる居場所が創出されることで、団地や団地を核とした地域のコミュニティが活性化している。
- 団地の建替えに併せたまちの再生や、建替えによる創出用地のまちづくりへの効果的な活用により、東京の魅力・活力の向上に資する都市機能が集積した拠点や、生活支援機能が整った誰もが暮らしやすい地域の拠点が形成されている。

## III 具体的な施策の方向

### ① 新たな日常に対応した住宅の普及

- ・ポストコロナ時代の新たな住宅モデルを提示し、実証や情報発信など普及を図る

### ② 新たな日常に対応した住環境の整備

- ・5Gアンテナ基地局の設置など住環境整備に資する公共住宅のストック活用を推進する

### ③ デジタルを活用した利便性の向上

- ・都営住宅募集の申し込みや各種行政手続等について、デジタル化を推進する

### ① 住宅のゼロエミッション化

- ・住宅のゼロエミッション化に向け補助、規制誘導、住宅生産者への働きかけなど総合的な対策を推進する
- ・公共住宅の建て替えについて、断熱性能確保、太陽光パネルの設置容量拡大を図る

### ② 環境に配慮した住宅市街地の形成

- ・森林の循環に資する木材の利用拡大のため、業界団体との連携、公共住宅での使用拡大に努める

### ③ 緑豊かな住宅市街地の形成

### ① より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給

### ② 公共住宅の有効活用

- ・親族でない者同士が都営住宅で共に暮らす仕組みの具体化に向けて取り組む

### ③ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット

- ・東京さきエール住宅について、地域や要配慮者の多様なニーズに対応した住宅となるよう支援する

### ④ 住宅確保要配慮者の居住支援

- ・居住支援協議会の活性化、居住支援サービスの充実、居住支援法人の指定の推進に取り組む

### ⑤ 居住環境のバリアフリー化の促進

### ① 子育て世帯向け住宅の供給促進

- ・「子育てに配慮した住宅のガイドライン」について新たな日常への対応などを踏まえて見直す
- ・「東京都子育て支援住宅認定制度」を見直した上で、制度の魅力向上や認知度向上を図る

### ② 子育てに適した住環境の整備

### ③ 近居や多世代同居の促進

### 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

- ・住宅の温熱環境の向上の重要性を都民へ周知するとともに既存ストックの断熱改修等を進める

### ② 民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進

- ・東京さきエール住宅の登録促進などにより、高齢者向けの住宅供給を図る

### ③ 高齢者の円滑な住み替えの支援

### ① 地震に対する住宅の安全性の向上

### ② 木造住宅密集地域の改善

### ③ 風水害への対策

- ・「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」に実現に向けて高台まちづくりの検討や実践を推進する

### ④ 災害に強いまちづくり

### ⑤ 災害時に住み続けられる住宅の普及

- ・「東京都LCP住宅の登録制度」の改善、普及に向けた取組を拡充する

### ⑥ 被災後の住宅の確保

- ・公的住宅、賃貸型応急住宅、建設型応急住宅、応急修理による被災後の住宅確保に備える

### ① 区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の促進

- ・先端技術の活用など区市町村が空き家の実態を把握するための手法や支援策等を検討する

### ② 空き家の状況に応じた適時適切な対応

- ・固定資産税の納税通知書等を活用した所有者への啓発などの対策を検討する

### ③ 地域特性に応じた空き家施策の展開

### ④ 都の空き家施策の計画的な展開

- ・都内全域で空き家対策が着実に展開されるよう、都の方針を示し、計画的な施策の展開を図る

### ① 良質な家づくりの推進

- ・共同住宅の認定促進を図るための制度の見直し等を周知するなど、長期優良住宅の普及を促進する

### ② 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備

### ③ 総合的な住情報の発信

- ・都民に役立つ総合的な住情報の発信に取り組む

### ① マンションの適正な管理の促進

- ・管理状況届出制度により把握した管理状況に応じて、行政側から積極的にアプローチして支援する

### ② 老朽マンション等の再生の促進

- ・マンション再生まちづくり制度の見直しや、建替え円滑化法の改正を踏まえた支援策を検討する

### ① 良好な地域コミュニティの実現

- ・団地の生活環境を向上させるとともに、地域の交流の場となる居場所の創出を図る

### ② 公共住宅団地等の団地再生

### ③ 地域特性に応じた都営住宅の建替え

- ・区部中心部では、都営住宅の建替えを梃子に、まちづくりと連携したプロジェクトを展開する
- ・区部周辺部や多摩地域では、生活の中心地の形成など地域特性に応じた民活事業を推進する

### ④ 地域の課題を踏まえたまちづくり

## IV 住宅市街地の整備の方向

都市形成の経緯等を通じて生じた課題に対してメリハリある施策展開を図る

(1) 中核広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーン (2) 新都市生活創造域

4つの地域区分と2つのゾーンに基づき、地域区分別の整備の方向を提示

(3) 多摩広域拠点域及び多摩イノベーション交流ゾーン (4) 自然環境共生域

## V 目標実現に向けた施策の進め方

多様な主体・分野と連携し、新たな動向や変化を捉え、具体的な施策を立案して実施

居住者である都民はもちろん、脱炭素化技術やDXの導入を含め住宅産業に関わる事業者、マンション管理・居住支援・介護などの担い手、東京都政策連携団体などと連携

民間や区市町村を巻き込んだ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、事業の進め方を転換

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

目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果を検証するため、引き続き政策指標を適切に設定

観測・実況指標や意識・意向指標として、市場の歪みや問題の発生の観測の把握に努め、要因の分析や対応策の検討、適時適切な施策の企画立案に活用