




03

CHAPTER

Basic Direction for Housing Policy Development

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2016（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、これまでになかった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。



01 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ミスマッチ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。

02 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。

DXの導入、資源循環型社会の実現

成長の視点からはDX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DX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、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必要であり、そのためには住宅の新築やリフォームにおける省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入、既存住宅の流通の活性化が求められます。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電気自動車の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。また、住生活の視点からの共生社会の実現に向けて取組を進めて行くことも大切です。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、人口減少時代にふさわ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などに資するよう、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」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で溢れ、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、子育て世帯、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。



「『未来の東京』戦略」で示された 2040年代の姿と住宅政策が果たす役割



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

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向上させていくためには、全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り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

この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つの方針の下、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下、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9割以上を占め、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などを活用し、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。

新たな住宅政策の全体像

成長と成熟が両立した未来の東京の実現に貢献

居住の場としての東京の魅力向上

住宅政策全体の目標

全ての都民が、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りる住宅を確保

目指す10の目標と2040年代の姿

都民が適切に住宅を
選択できる市場の整備

良質な住宅ストックの形成
良好な住環境の形成

住宅に困窮する都民の
居住の安定の確保

成長の視点を取り込んだ施策の展開
(住宅分野における脱炭素化やDXの導入など)

社会の成熟化に対応した施策の強化
(住宅セーフティネットの充実や住宅ストックの更新など)

～それぞれの住宅の特性に応じた施策の展開～

民間住宅

都営住宅

公的賃貸住宅
(公社、UR住宅等)

×福祉 ×環境 ×まちづくり ×産業 ×防災 ×消費者 ×etc...
×民間企業 ×NPO ×区市町村 ×国 ×etc...

制度や予算などを
活用した住宅市場への
働きかけ



住宅セーフティネットの中核
都民共有の財産として
有効活用



事業主体と連携して
政策目的を実現



【基本認識】

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