

第3章 住宅政策の目標と具体的な施策展開

第1節 住宅政策の目標

前章に掲げた「豊かな住生活の実現と持続」という基本方針の下、「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」という2つの住宅政策が目指す方向について、それぞれ4つの目標を設定し、その実現に向け、具体的な施策を展開していきます。



第2節 目標に向けた施策展開

本節では、前節で掲げた8つの目標を実現するための具体的な施策展開を示します。

目標1 住まいにおける子育て環境の向上

(1) 子育て世帯向け住宅の供給促進

(2) 子育てに適した住環境の整備

(3) 近居・多世代同居の促進

(1) 子育て世帯向け住宅の供給促進

●— 主な取組 —●

- ・ 安心して子供を産み育てることができ、子供たちが健やかに成長できる住宅の供給を促進していきます。
- ・ 空き家等の有効活用を促進し、子育て世帯のニーズに応じた住宅の住み替えを促進します。
- ・ 都営住宅については、同居親族のいる世帯を主な対象として整備されてきたことにより、単身者向けが多い民間賃貸住宅に比べてファミリー世帯向けの住戸が多いことから、子育て世帯の支援の拡大を図ります。

●— 具体的な施策 —●

○ 子育てに配慮した住宅のガイドラインに基づく住宅の普及

- ・ 住宅の供給、仲介、建設、改修、管理などの事業者や業界団体に対し、子育てに適した広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した住宅を整備する際に考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」について広く周知等を図り、子育て世帯向けの優良な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】



○ 子育て支援住宅等の供給促進

- ・ 居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮され、子育てを支援する施設やサービスの提供などの取組を行っている住宅を都が認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」の周知を図るとともに、区市町村を通じた財政支援や、東京都総合設計許可要綱及び東京都マンション建替法容積率許可要綱による容積率緩和の活用により、認定住宅の供給を促進します。

【子育て支援住宅認定制度のイメージ図】



- ・ 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。

【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	263 戸 2016 年 12 月末 (平成 28 年 12 月末)	10,000 戸 2025 年度末 (平成 37 年度末)
------------------------	--	-------------------------------------

○ 空き家等既存ストックの有効活用

- ・ 空き家等の既存ストックについて、区市町村を通じた改修費補助により、子育て世帯等の住宅確保要配慮者向け住宅としての活用を促進します。
- ・ 子育て期の若いファミリー世帯が、世帯人数やライフスタイル等に応じた住宅を確保できるよう、新築に比べて安価な既存住宅の流通促進策を検討します。

○ 子育て世帯向けの公共住宅の供給

- ・ 子育て世帯への支援拡大に向け、都営住宅における入居要件について検討します。
- ・ 小さな子供のいる世帯や多子世帯については、都営住宅の入居者選考において、優遇抽選を実施します。
- ・ 都営住宅において、若年ファミリー世帯や多子世帯向けの期限付入居を引き続き実施するとともに、募集に当たっては、子育て世帯のニーズに応じ、利便性の高い場所などに所在する住宅への入居促進を図っていきます。
- ・ 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。
- ・ 公社住宅において、子育て世帯に対する入居機会を確保し、居住の安定が図られるよう、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」の利用を促進します。

【関連する政策指標】

<p style="text-align: center;">子育て世帯向け公共住宅の募集数</p> <p>〔 都営住宅における若年ファミリー世帯向け期限付き入居募集の実施数及び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 〕</p>	<p style="text-align: center;">2万2千戸</p> <p style="text-align: center;">(2016～2025 年度)</p> <p style="text-align: center;">(平成 28～37 年度)</p>
---	---

(2) 子育てに適した住環境の整備

●— 主な取組 —●

- ・ 区市町村等と連携して、地域特性に応じ、子育てに適した住環境を整備します。
- ・ 公共住宅の建替え等に当たって、子育て支援施設の整備促進を図ります。

●— 具体的な施策 —●

○ 子育てに適した住環境の整備

- ・ 都市開発諸制度を活用した都市開発において、その運用に当たり、子育て支援施設を整備する場合に容積率を割り増すことができることとしており（一定規模以上の開発計画については、子育て支援施設の整備の必要性の有無について区市町村と協議することが条件。）、開発事業者等に同制度を周知することにより、都市づくりの機会を捉え、子育て支援施設の整備を促進します。
- ・ 保育所の待機児童解消のため、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。
- ・ 公園について、緑の保全や防災性の向上を図るとともに、国家戦略特区制度を活用し、地元のニーズに応じて保育園の設置を支援していきます。
- ・ 都立公園に野外体験や里山体験ができる広場を整備するなど、子供連れで楽しく快適に外出できる東京のまちづくりを推進します。

○ 公共住宅における子育て支援施設の整備

- ・ 都営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など地域に必要な子育て支援施設の整備を促進します。
- ・ 公社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など子育て支援施設の整備・誘致に取り組みます。
- ・ 公共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、費用の一部を補助します。

○ 区市町村等と連携した子育て環境の整備

- ・ 区市町村等と連携し、子育て世帯がいきいきと暮らすことができる地域特性に応じた魅力ある住環境を整備するため、コミュニティの醸成を促す取組などに対する支援策等を検討します。

【関連する政策指標】

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	30ha 超 2014～2024 年度末 (平成 26～36 年度末)
公社住宅における賃貸店舗等スペースへの生活支援施設等の募集件数	20 件 2016～2025 年度 (平成 28～37 年度)

(3) 近居・多世代同居の促進

●— 主な取組 —●

- ・ 意向に応じた親世帯との近居や多世代同居を促進し、多様な世代によるコミュニティの中で、子育てしやすい環境を充実します。

●— 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、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選を行う「親子ふれあい同居」や、既に都営住宅に居住している入居者を対象に、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」を引き続き実施します。
- ・ 公社住宅において、世代間で助け合いながら安心して生活できるよう、建替えに伴う新築住宅の入居者募集における優遇抽選を実施する等、子育て世帯と親世帯等との近居の支援に取り組みます。

目標 2 高齢者の居住の安定

(1) 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進

(2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

(3) 高齢者の資産を活用した居住の安定

(4) 近居・多世代同居の促進

(1) 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進

●— 主な取組 —●



- ・ 高齢者が安心して生活できるよう、住宅のバリアフリー化等を促進します。
- ・ 高齢者が住み慣れた地域の中で住み続けられるよう、区市町村と連携し、地域に応じた生活支援施設の整備や支援サービスの提供を行うなど、住環境の整備を図ります。

●— 具体的な施策 —●

○ 住宅のバリアフリー化等の促進

- ・ 高齢者のいる世帯については、住宅改修への助成を行う区市町村を支援するなど、住宅のバリアフリー化を支援します。
- ・ 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に向け、管理組合等への普及啓発や利子補給等による支援に取り組みます。
- ・ 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、一定規模以上の共同住宅等について、建築の機会を捉え、建築主等に対して啓発を行うなど、バリアフリー化を促進します。
- ・ 空き家等の既存ストックについて、高齢者等の住宅確保要配慮者向け住宅としての活用を促進するため、区市町村を通じてバリアフリー化、断熱化、設備改修などに要する費用の一部を補助します。
- ・ 既存住宅において断熱性能を向上させるため、高断熱建材を活用した窓へのリフォームに対して、その費用の一部を補助します。

【関連する政策指標】

高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率 (一定のバリアフリー化)	42.9% 2013年度末 (平成25年度末)		80% 2025年度末 (平成37年度末)
共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	21.4% 2013年度末 (平成25年度末)		30% 2025年度末 (平成37年度末)

○ 地域で高齢者を支える仕組みの整備

- ・都営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。
- ・公社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の整備・誘致に取り組みます。
- ・都市開発諸制度を活用した都市開発において、その運用に当たり、高齢者福祉施設を整備する場合に、容積率の割り増しができることとしており、開発事業者等に同制度を周知することにより、都市づくりの機会を捉え、高齢者福祉施設の整備を促進します。
- ・空き家を、地域住民の交流の場などの地域活性化に資する施設に改修する際に、区市町村を通じて改修工事費の一部を補助します。また、区市町村自ら行う同様の取組に対しても、改修工事費の一部を補助します。
- ・地域における高齢者の相談受付や、高齢者情報の一元的収集・共有化による見守り支援等を行う「高齢者見守り相談窓口」を設置する区市町村を支援し、高齢者の24時間365日の安心を確保します。
- ・地域の介護・医療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、当該介護・医療事業所の整備費に対する補助を行い、地域の介護・医療の拠点整備を促進します。
- ・心身機能の低下等、配慮が必要な高齢者世帯や緊急時対応が困難な障害者世帯については、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の一部を補助することにより、居住者の安全を確保します。
- ・都営住宅については、居住者の高齢化が進んでいることから、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、区市町村の福祉部門等との連携を図っていきます。
- ・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LSA（ライフサポートアドバイザー）等を配置するシルバーピア事業を引き続き実施します。

【関連する政策指標】

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）	30ha 超 2014～2024 年度末 （平成 26～36 年度末）
公社住宅における賃貸店舗等スペースへの生活支援施設等の募集件数（再掲）	20 件 2016～2025 年度 （平成 28～37 年度）

（２）サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

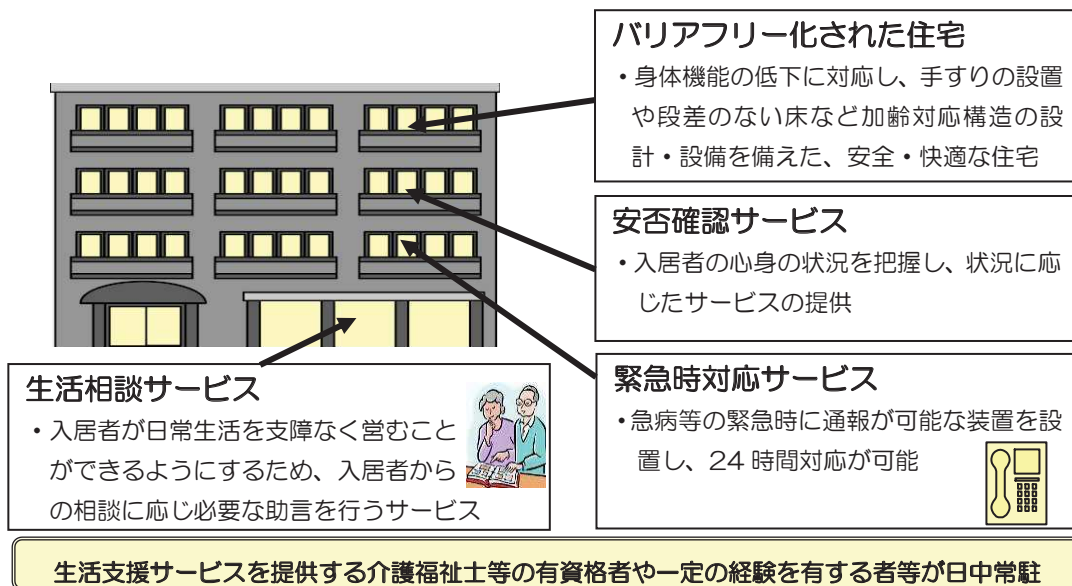
●— 主な取組 —●

- ・ 区市町村と連携し、地域のニーズや実状を踏まえた多様なサービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進します。

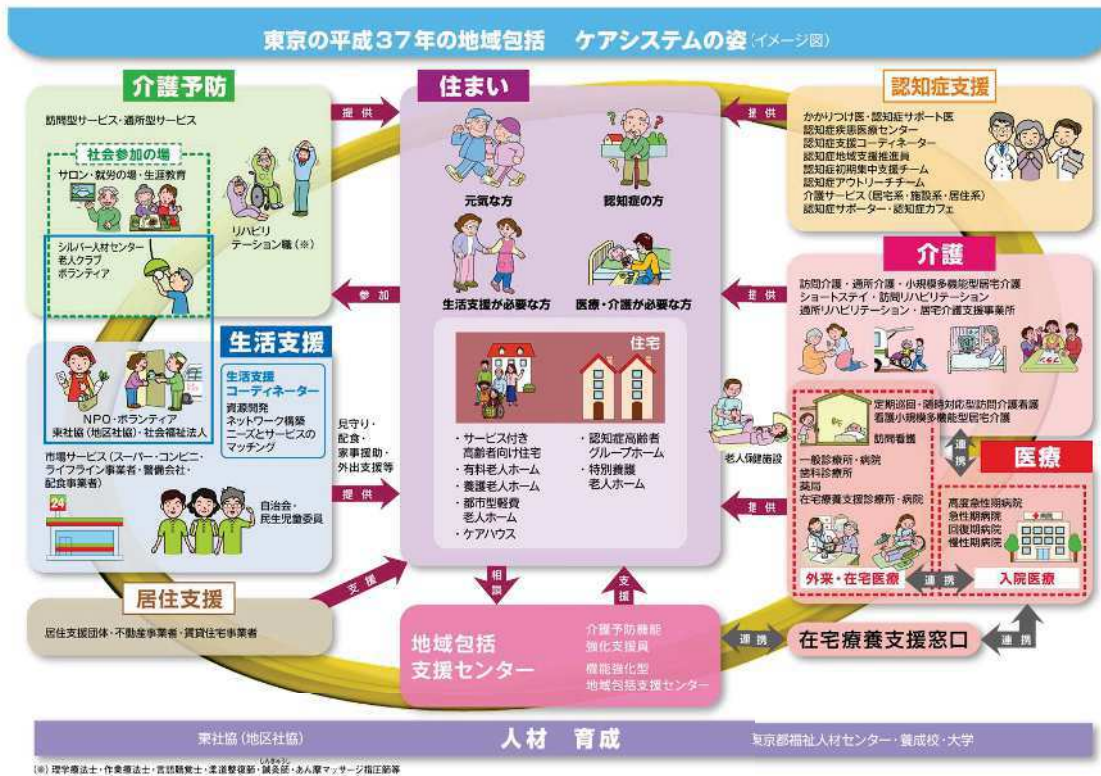
●— 具体的な施策 —●

- ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録・閲覧制度については、バリアフリーなどのハード面と高齢者生活支援サービスに係るソフト面について、事業者が登録基準を満たす住宅を整備するよう、事業者向け説明会の開催やパンフレット配付など、福祉施策と連携して行う普及啓発により、事業者の登録の促進に努めます。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の整備を行う事業者に対し、整備費の一部を補助することにより、地域包括ケアシステムの考え方を踏まえた地域密着型サービス事業所との連携や、高齢者が様々な居住者と触れ合うことのできる一般住宅との併設など、多様なサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。

【サービス付き高齢者向け住宅】



【地域包括ケアシステム イメージ図】



- ・地域の介護・医療事業者と適切に連携するサービス付き高齢者向け住宅に対し、併設する介護・医療サービス事業所等の施設整備費の一部を補助することにより、地域の介護・医療の拠点としても機能する住まいの供給を促進します。
- ・サービス付き高齢者向け住宅や東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備を行う事業者に整備費補助や家賃減額補助を行う区市町村に対し、財政支援することにより、高齢者が適切な費用負担で入居できる、バリアフリー化され、緊急時対応や安否確認等のサービスも兼ね備えた住宅の供給を促進します。
- ・公社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サービス付き高齢者向け住宅の整備・誘致に取り組みます。
- ・サービス付き高齢者向け住宅等の供給に当たっては、区市町村の行政計画等における供給方針に即した供給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。

【関連する政策指標】

サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	17,528戸 2015年度末 (平成27年度末)	➡	28,000戸 2025年度末 (平成37年度末)
---------------------	---------------------------------	---	---------------------------------

(3) 高齢者の資産を活用した居住の安定

●— 主な取組 —●

- ・ 身体状況やニーズ等に応じて、高齢者向け住宅等への転居が可能となるよう、高齢者の所有する住宅を活用した施策を進めます。

●— 具体的な施策 —●

- ・ 高齢者世帯及び子育て世帯がそれぞれの生活に適した居住環境を確保するためには、高齢者の所有する戸建住宅を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸し、高齢者は高齢者向け住宅等に入居するような住み替えも、有効な方策の一つです。そのため、定期借家制度を活用した持家ストックの賃貸化の促進等、持家ストックの流動化の促進の方策を検討します。
- ・ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施している高齢者等のマイホームを借り上げ、良質な住宅をより低廉な家賃で転貸する制度など、住み替えを支援する民間事業者の取組について、普及促進策を検討し、啓発を図ります。

(4) 近居・多世代同居の促進

●— 主な取組 —●

- ・ 意向に応じた子世帯との近居や多世代同居を促進し、世代間で助け合いながら安心して生活できる環境の整備を進めます。

●— 具体的な施策 —●

- ・ 世代間で助け合い、高齢者が安心して生活できるよう、サービス付き高齢者向け住宅に一般住宅及び交流施設を併設し、高齢の親世帯と子世帯が近くに住み替えることができるとともに居住者間のふれあいを促すなど、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。
- ・ 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、親世帯と子世帯が同居する場合に、入居者選考において優遇抽選を行う「親子ふれあい同居」や、既に都営住宅に居住している入居者を対象に、親世帯が子世帯の近くへ、又は子世帯が親世帯の近くへ住み替える「親子ふれあい住み替え」を引き続き実施します。(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生活できるよう、建替えに伴う新築住宅の入居者募集における優遇抽選を実施する等、高齢者世帯と子世帯等との近居の支援に取り組みます。(再掲)

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

(1) 公共住宅等の的確な供給・有効活用

(2) 空き家の有効活用

(3) 住宅のバリアフリー化等の促進

(4) 民間賃貸住宅への入居支援等

(5) 賃貸住宅の家主のリスク軽減等

(6) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進

(1) 公共住宅等の的確な供給・有効活用

●— 主な取組 —●

- ・ 都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、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。
- ・ 都営住宅の適正な入居者管理を行い、住宅に困窮する都民に公平かつ的確に都営住宅を供給します。
- ・ 公共住宅の適切な維持管理を実施するとともに、耐震改修の実施や老朽化した住宅の計画的な建替えを進めます。
- ・ 公共住宅の建替えによる創出用地を福祉施設整備等への活用を進めます。

●— 具体的な施策 —●

① 都営住宅における取組

○ 真に住宅に困窮する都民に対する公平かつ的確な供給

- ・ 都営住宅は、市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯への住宅供給を行う施策の中心的役割を担っており、既存ストックの有効活用を図りながら、引き続きその役割を担っていきます。今後とも、社会経済情勢の変化に応じ、管理戸数を抑制しつつ、真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給します。
- ・ 都営住宅の入居者選考において、高齢者世帯や障害者世帯等を対象に、抽選によらず住宅困窮度の高い人から順に都営住宅の入居を認める「ポイント方式」や、通常より

当選率を高くする「優遇抽せん制度」を引き続き実施します。

- ・福祉部門と連携しながら、母子生活支援施設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引き続き実施します。
- ・DV被害者世帯、犯罪被害により従前の住居に居住することが困難となった世帯に対する「優遇抽せん制度」を引き続き実施します。

○ 適正な入居者管理の推進

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

○ 若年ファミリー世帯等の入居の促進

- ・子育て世帯への支援拡大に向け、都営住宅における入居要件について検討します。(再掲)
- ・小さな子供のいる世帯や多子世帯については、都営住宅の入居者選考において、優遇抽選を実施します。(再掲)
- ・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、若年ファミリー世帯や多子世帯向けに、入居期間を10年とする「期限付き入居制度」を引き続き実施します。
- ・都営住宅において、若年ファミリー世帯や多子世帯向けの期限付入居の募集にあたっては、子育て世帯のニーズに応じ、利便性の高い場所などに所在する住宅への入居促

進を図っていきます。(再掲)

- ・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)

○ 都営住宅等の有効活用

- ・都営住宅ストックを長期にわたり有効に活用するため、既存の都営住宅の耐震化を進めるとともに、修繕及び改修を計画的に実施します。
- ・都営住宅において、バリアフリー化を図るため、高齢者・障害者等に配慮し、既存住棟における手擦りの設置、玄関ドアノブのレバーハンドルへの交換、インターホン設置等の住宅設備の改善、既存住棟へのエレベーター設置等を推進します。
- ・住宅設備等改善事業の対象となる都営住宅使用者の申出があった場合に、手擦りや火災報知器・ガス漏れ警報機等の設置を引き続き実施します。
- ・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れるよう、都におけるまちづくりへの活用なども配慮しつつ、引き続き、都営住宅の区市町村への移管を進めます。特に、区部については、平成12年度に結ばれた都区合意に基づき、着実に区移管を推進します。
- ・都営住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、昭和40年代以前に建設された住宅について、地域の特性や老朽化の度合い等を勘案しながら、計画的に最大で年間4,000戸程度の建替えを推進します。
- ・都営住宅の建替えにより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、認可保育所や子育て支援施設等の整備の候補地として提供します。
- ・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するなどの取組を行います。
- ・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します。
- ・円滑な建替えや、創出用地を活用したまちづくりを推進するため、非現地における建替事業についても居住者への明渡し請求が可能となるよう、制度の拡充を国に要求します。
- ・都営住宅事業においては、「都営住宅等事業会計」として特別会計を設置しており、今後も都営住宅等の整備及び管理に関する収支を明確にし、経営的な視点から効率化を図っていきます。
- ・空き家が発生している都施行型都民住宅について、地域の住宅需要や住宅の立地条件等を踏まえ、将来に向けたストックの有効活用策を検討します。

【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	13万8千戸 2016年度～2025年度までの10年間 (平成28～37年度までの10年間)
-------------------------------------	--

② 公社住宅における取組

- ・公社住宅ストックを長期にわたり有効に活用するため、既存の公社住宅の耐震化を進めるとともに、修繕及び改修を計画的に実施します。また、建設年代が古く、更新時期を迎えた住宅の建替えを計画的に実施します。
- ・公社住宅の建替えにより創出される用地のうち、福祉施設整備への活用が見込まれる用地を社会福祉法人等に賃貸し、特別養護老人ホームなどの福祉施設等の整備を促進します。また、公社住宅の空き店舗について、地域のニーズや周辺店舗等の意向を踏まえながら、高齢者・障害者の生活支援施設や子育て支援施設等への活用を図ります。
- ・公社住宅において、バリアフリー化を図るため、高齢者・障害者等に配慮し、既存住棟における手擦りの設置や玄関のドアノブのレバーハンドルへの交換、インターホン設置等の住宅設備の改善を推進します。
- ・公社住宅においては、高齢者世帯や障害者、一人親世帯等に対する入居機会を確保し、居住の安定が図られるよう、引き続き優先募集等に取り組めます。(再掲)
- ・居住支援協議会等を通じ、支援が必要な都民に対し、公社住宅の入居制度等に関する情報の周知に取り組めます。

③ 公共住宅等事業の連携

- ・公共住宅等の建替えに際しては、都営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅の建替対象団地が近傍に立地している場合には、より広くまちづくりに寄与する観点に立ち、相互の事業の連携を図ります。
- ・都市再生機構においては、少子高齢社会に対応し、既存ストックのバリアフリー化や高齢者向け賃貸住宅の整備などに取り組んでいます。今後とも、その住宅のストックが都民の住生活の安定向上のために有効に活用されるよう、連携を図っていきます。

【関連する政策指標】

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）	30ha 超 2014～2024 年度末 (平成 26～36 年度末)
公社住宅における賃貸店舗等スペースへの生活支援施設等の募集件数（再掲）	20 件 2016～2025 年度 (平成 28～37 年度)

(2) 空き家の有効活用

●— 主な取組 —●

- ・ 空き家の住宅確保要配慮者向け住宅としての活用を促進します。

●— 具体的な施策 —●

- ・ 空き家等の既存ストックについて、子育て世帯や高齢者等の住宅確保要配慮者向け住宅としての活用を促進するため、区市町村を通じてバリアフリー化、断熱化、設備改修などに要する費用の一部を補助します。(再掲)
- ・ 空き家の発生抑制や活用を促進するため、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施している高齢者等のマイホームを借り上げ、子育て世帯等に良質な住宅をより低廉な家賃で転貸する制度など、住み替えを支援する民間事業者の取組について、普及促進策を検討し啓発を図ります。(再掲)

(3) 住宅のバリアフリー化等の促進

●— 主な取組 —●

- ・ 障害者や高齢者、子育て世帯が安心して生活できる住宅の確保に向けて、住宅のバリアフリー化や断熱改修等を促進します。

●— 具体的な施策 —●

- ・ 障害者のいる世帯については、住宅改修費への助成を行う区市町村を支援するなど、住宅のバリアフリー化を支援します。
- ・ 高齢者のいる世帯については、住宅改修への助成を行う区市町村を支援するなど、住宅のバリアフリー化を支援します。(再掲)
- ・ サービス付き高齢者向け住宅や東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備を行う事業者等に対し、都が整備費等の一部を補助することにより、バリアフリー化された住宅の供給を促進します。

- ・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に向け、管理組合等への普及啓発や利子補給等による支援に取り組みます。(再掲)
- ・既存住宅において断熱性能を向上させるため、高断熱建材を活用した窓へのリフォームに対して、その費用の一部を補助します。(再掲)

(4) 民間賃貸住宅への入居支援等

●— 主な取組 —●

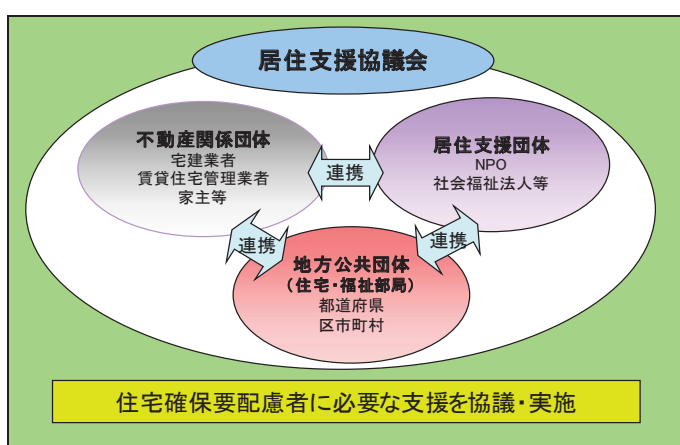
- ・区市町村の居住支援協議会の設立を一層促進し、その活動を支援すること等を通じ、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた取組を行う区市町村を支援します。
- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給促進に向けた取組を進めます。

●— 具体的な施策 —●

○ 区市町村居住支援協議会の設立促進・活動支援

- ・住宅確保要配慮者に対して、地域の実情に応じたきめ細かな支援を行うためには、区市町村が居住支援協議会を設立し、取り組むことが重要です。全国の居住支援協議会の取組事例等の情報提供や活動に対する財政支援等により、区市町村協議会の設立を一層促進するとともに、入居可能な賃貸住宅の情報提供やマッチングなどの活動を支援します。

【居住支援協議会イメージ図】




○ 民間賃貸住宅への入居に関する情報提供等

- ・高齢者の入居を拒まない住宅として、都が定める一定の基準を満たしたものについて情報提供する「東京シニア円滑入居賃貸住宅の登録・制度」について、区市町村等と

連携し、貸主からの住宅の登録の促進に努めるとともに、関係団体や区市町村等と連携し、登録された住宅について、入居を希望する高齢者等に広く情報提供します。

- ・ 高齢者の居住の安定を確保するため、高齢者が終身にわたり住み続けられる終身建物賃貸借制度について、ホームページ等を活用して、制度の普及促進を図ります。
- ・ 民間賃貸住宅において、年齢や障害、国籍等の理由による入居制限が行われないよう、リーフレットの作成・講習会の実施等を通じて、不動産業者や貸主への啓発を行います。
- ・ 外国人に対しては、東京都国際交流委員会のホームページ「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き、また日本の生活習慣など、必要な情報の提供を行います。
- ・ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、民間賃貸住宅における住宅セーフティネットの強化に向けた新たな支援策を検討・実施します。

【関連する政策指標】

最低居住面積水準未満率	8.0% 2013 年度末 (平成 25 年度末)	 ほぼ解消 2025 年度末 (平成 37 年度末)
-------------	---------------------------------	--

(5) 賃貸住宅の家主のリスク軽減等

●— 主な取組 —●

- ・ 原状回復や残置物処理費用、家賃不払いに対する保険等、居住支援サービスの認知度の向上と普及に取り組めます。
- ・ 生活支援に関する民間管理業者やNPO等による地域での取組の普及を促進します。

●— 具体的な施策 —●

- ・ 住宅確保要配慮者の入居促進に向け、原状回復や残置物処理費用、家賃不払いに対する保険商品等の居住支援サービスについて、関係団体等と連携し、必要なサービスを安心して選択できる仕組みを検討するなど、認知度の向上と普及に取り組めます。
- ・ 居住支援協議会等を通じて、見守りサービスや日常生活のサポートなど、民間管理事業者やNPO等と連携した入居支援や生活支援を行う区市町村に対する技術的支援等に取り組めます。
- ・ 民間賃貸住宅において貸主・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

運営し、見守りサービス等を行う「あんしん居住制度」について、ホームページ等を活用して制度の普及促進を図ります。

(6) 福祉サービス等と連携した居住支援の促進

●— 主な取組 —●

- ・ 福祉、雇用政策等との役割分担を踏まえつつ、都と区市町村、関係団体との連携を強化します。

●— 具体的な施策 —●

- ・ 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費用の一部を補助します。
- ・ 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、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向けの支援制度について、パンフレットによる周知やセミナーの開催等を通じて広く都民への普及を図ります。

目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

(1) 良質な家づくりの推進

(2) 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備

(3) 消費者や住宅所有者に対する普及啓発

(1) 良質な家づくりの推進

●— 主な取組 —●

- ・断熱性や耐久性等に優れ長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成に向けた取組を進めるとともに、地域工務店等が連携して適切な維持管理やリフォーム等を行うことができる環境を整備します。

●— 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、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、構造躯体の劣化対策や維持管理・更新の容易性等の性能を有する長期優良住宅の割合を増やしていく必要があります。ホームページなどを活用したPR、都民向けのセミナーや中小の事業者を含む生産者向けの講習会等を活用して、住宅性能の内容や税制面での優遇制度、技術的な認定方法等に関する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啓発に取り組みます。
- ・長寿命で環境への影響にも配慮した住宅について、府中市美好町地区において都営住宅の再編により創出した用地を活用し、モデル事業を実施しました。その内容をまとめたリーフレット等を活用し、長く住み続けられる住宅の設計方法や住まい方などについて普及啓発を図ります。

【府中市美好町地区】



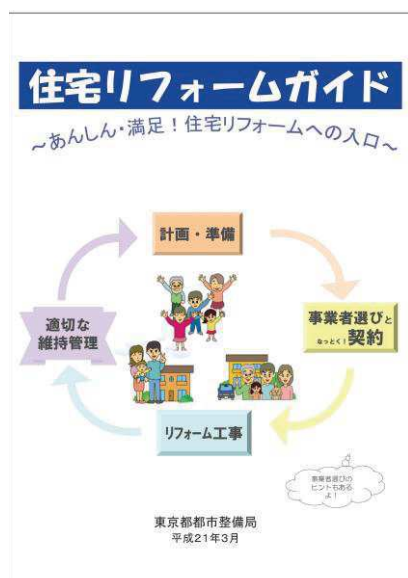
【関連する政策指標】

新築住宅における認定長期優良住宅の割合	4.6% 2015年度 (平成27年度)	➔	20%超 2025年度 (平成37年度)
---------------------	----------------------------	---	----------------------------

○ リフォームの促進

- ・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「住宅リフォームガイド」を活用し、リフォームについて普及啓発を図っていきます。
- ・合理的な断熱工法、リフォーム時における省エネ改修など、環境負荷の小さい快適な住まいのリフォームのための設計手法、工法や事例を集めた「住宅の省エネリフォームガイドブック」を活用し、都民に対して情報提供を行います。

【住宅リフォームガイド】



【住宅省エネリフォームガイドブック】



- ・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。
- ・安心して住宅リフォームを実施できる環境づくりを目指し、リフォーム事業者が守るべき行動基準「リフォーム10」について、普及啓発を図ります。

【関連する政策指標】

リフォームの年間実施戸数	15万戸 2013年度 (平成25年度)	➔	26万戸 2025年度 (平成37年度)
--------------	----------------------------	---	----------------------------

○ 地域工務店等の連携の促進

- ・長期優良住宅等の質の高い住宅の供給や適切な維持管理やリフォーム等を促進するため、住宅の建設、維持管理サービス、リフォーム等に関わる地域工務店等の事業者が事業活動において行うことが望ましい事項や事業者間の連携等について指針等を策定し、周知を図ります。
- ・また、消費者や住宅所有者のニーズに幅広く対応するため、その指針等にのっとりた取組を行う事業者に関し、消費者等へわかりやすく情報提供を行うなど、必要な支援を検討します。
- ・「地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ」を活用し、中小住宅生産者に対して、東村山市本町地区における実証実験の成果について、普及を図ります。

○ 建設技術者の育成

- ・大工等建設業就業者の実態及び課題を把握し、東京都地域住宅生産者協議会等と連携しながら、大工等建設業就業者の育成の在り方を検討します。

○ 既存共同住宅の質の向上

- ・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に向け、管理組合等への普及啓発や利子補給等による支援に取り組みます。(再掲)
- ・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、一定規模以上の共同住宅等について、建築の機会を捉え、建築主等に対して啓発を行うなど、バリアフリー化を促進します。(再掲)

○ 環境・健康に配慮した住宅の普及促進

- ・断熱性能が高く、省エネ・再エネ機器等を備え、I o T等の先端技術を活用するなどした環境性能の高いエコハウスの普及に向け、業界団体、ハウスメーカー等と連携し、住宅展示場等を活用した啓発を行っていきます。
- ・既存住宅において断熱性能を向上させるため、高断熱建材を活用した窓へのリフォームに対して、その費用の一部を補助します。(再掲)
- ・家庭におけるエネルギー消費量の削減及び非常時の自立性向上のため、蓄電池システム、家庭用燃料電池及び太陽熱利用システム等の導入に対してその費用の一部を補助します。
- ・都市開発諸制度による容積率等の緩和に当たっては、原則として、建築物の断熱性能や設備の省エネルギー性能が一定水準以上であることを条件としており、開発事業者

等に同制度を周知することにより、都市づくりの機会を捉え、環境に配慮した住宅の供給を促進します。

- ・都民が住宅の省エネリフォームを検討する際に必要な情報が得られるよう、環境負荷が少なく、光熱費の削減実績などがある省エネリフォームの設計手法、工法や事例を集めた「住宅の省エネリフォームガイドブック」を活用し、情報提供を行います。
- ・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、環境に配慮した住宅の普及を図ります。
- ・都民が環境に配慮したマンションを選択できるよう、「東京都建築物環境計画書制度」や「東京都マンション環境性能表示制度」を活用し、マンションの建築主の環境配慮への取組を促します。

【東京都マンション環境性能表示制度表示イメージ】



- ・環境建築フォーラムの開催等を通じて、建築物の省エネ等に関する普及啓発に努めていきます。
- ・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ります。
- ・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。
- ・アスベスト使用の有無の調査や飛散防止対策について紹介したパンフレット等を活用した啓発を行うとともに、既存住宅におけるアスベスト建材の使用の有無等について表示する住宅性能表示制度の活用を促進し、飛散防止の徹底と都民の不安払拭に役立つ情報の提供を行います。

○ 多摩産材の使用促進

- ・都民共有の貴重な財産である東京の森林を健全な姿で次世代に引き継ぎ、伐採・利用・

植栽・保育という「森林の循環」を推進するため、多摩産材を活用した家づくりの普及啓発のためのイベント・セミナーの開催、「東京の木・いえづくり協議会」との連携などにより多摩産材の住宅への使用を促進します。

【原木市場のせり売り 多摩木材センターに並ぶ「東京の木多摩産材」】



- ・東京都地域住宅生産者協議会等と連携し、中小住宅生産者に対して、多摩産材の使用促進に向けた普及活動を行っていきます。
- ・都営住宅の建替事業において、住戸や集会室の内装の一部、外構整備工事に多摩産材を使用しており、今後も、供給量や品質、価格に留意しながら計画的な使用を進めます。
- ・多摩産材の建材としての付加価値を高めるため、第三者機関による森林認証について、森林所有者や製材事業者等の認証取得を進めるとともに、「伐って」「使って」「植えて」「育てる」森林循環促進事業等の取組により、多摩産材の安定供給を進めます。

(2) 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備

— 主な取組 —

- ・大切に維持管理されている良質な住宅が、適切にその価値を評価され、安心して住宅市場で売買等が行われるような市場の整備に取り組みます。
- ・既存マンション取引時における、管理情報の開示について普及啓発します。

— 具体的な施策 —

○建物状況調査（インスペクション）、^{かし}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、2013（平成25）年6月に国が策定した既存住宅インスペクション・ガイドライン等を活用し、建物状況調査の普及を図ります。

【既存住宅の活用イメージ】



- ・ 宅地建物取引業法の改正により、売買契約前の重要事項説明の対象に、建物状況調査の結果の概要等の事項が追加されたところであり、改正法施行後は、宅地建物取引業者の指導等を通じて、建物状況調査の活用を促進します。
- ・ 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^{かし}瑕疵保険の活用を促進するため、リーフレット等により幅広く普及啓発等を図ります。
- ・ 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、事業者団体等と連携して、その普及啓発を図ります。
- ・ 「地域工務店から消費者への情報提供の手引き」等を活用し、住宅の生産段階における生産履歴や維持管理段階における修繕履歴（住宅の生産、修繕に関与した事業者等の情報や、住宅の品質確保に関わる図書等）が、売主等から買主等に引き継がれ、適切に情報提供されるよう、普及啓発を図ります。
- ・ 既存住宅売買時の建物状況調査、^{かし}瑕疵保険、住宅履歴情報の活用等について、宅地建物取引業者と関連事業者が連携して行うことが望ましい事項に関する指針の策定等を検討し、指針にのっとり事業者の取り組みを支援するなど、買主等が既存住宅を安心して売買等ができるよう環境整備を図ります。

【関連する政策指標】

既存住宅流通量に占める既存住宅売買 ^{かし} 瑕疵保険に加入した住宅の割合	8.5% 2014年度 (平成26年度)	20% 2025年度 (平成37年度)
---	----------------------------	---------------------------

○ 既存住宅における住宅性能表示制度の普及促進

- ・ 住宅の性能を分かりやすく表示するための住宅性能表示制度について、消費者や事業者に対し広く普及させるとともに、既存住宅の住宅性能評価の取得の有無について、消費者に分かりやすく広告表示や説明が行われるよう、関係団体等を通じて売主や仲

介業者に促します。

○ 既存マンションの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ライン」に、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記載し、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。
- ・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するとともに、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（東京都賃貸住宅紛争防止条例）や「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及により、賃貸借に関する紛争を未然に防止します。条例に定める説明義務等に対する違反があった場合には、指導・勧告を行うなど適切な対応を行います。

【賃貸住宅トラブル防止ガイドライン】



- ・消費者が安心して不動産取引を行えるよう、インターネットで宅地建物取引業者の処分履歴等の情報を提供します。
- ・敷金に関する規定の新設を含む民法改正の動向を注視し、その内容と法施行時期を踏

まえ、賃貸住宅トラブル防止ガイドライン等の必要な改定を検討します。

- ・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。
- ・国において今後も検討されることとなっている賃貸住宅管理業者登録制度の在り方について、都の相談業務を通じて把握しているトラブルの実態等を踏まえ、国に対して必要に応じ情報提供等を行っていきます。
- ・宅地建物取引業法において、1981（昭和 56）年の新耐震基準施行以前に建築された住宅の耐震診断に係る事項が、住宅の売買及び賃貸借等の契約に係る重要事項説明の対象とされていることについて、宅地建物取引業者の指導等を通じて、耐震診断の普及啓発に寄与していきます。

（3）消費者や住宅所有者に対する普及啓発

●— 主な取組 —●

- ・ 消費者や住宅所有者へ住宅の維持管理や売買等に関する情報提供や相談体制の充実を図ります。

●— 具体的な施策 —●

○ 住宅の維持管理等に関する情報提供

- ・ 既存住宅への適切な価値評価や戸建住宅の維持管理のノウハウ等を取りまとめたガイドブックを作成するなど、消費者や住宅所有者へ住宅の維持管理等に関する情報提供を行います。
- ・ 既存住宅の売買の円滑化に向け、安心して既存戸建住宅を売買していくために必要な確認事項や契約上の注意事項等を取りまとめた「安心して住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）」等を活用し、普及啓発を行います。
- ・ 住宅取引における消費者の意識や関心の向上のため、ホームページやイベント等を活用して、情報発信を行います。
- ・ 悪質な事業者との契約等の被害をはじめとする消費者トラブルについては、消費生活総合センターで相談業務を行うとともに、消費者被害の発生・拡大を防止するため、その販売手口や寄せられた相談の概要などの情報を提供します。
- ・ 消費者が安心して不動産取引を行えるよう、宅地建物取引業者の名簿の閲覧を行うとともに、インターネットでも宅地建物取引業者の情報を提供します。
- ・ 国と連携し、国や他の道府県において免許を受けた宅地建物取引業者の処分履歴等について、情報提供を行います。

○ 相談体制の充実

- ・ 関係機関や事業者団体等と連携するとともに、相談窓口に対する必要な支援等を行うことで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。
- ・ 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」や「耐震化総合相談窓口」において技術的な助言を行うとともに、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っていきます。
- ・ 不動産に関する相談については、不動産取引相談、弁護士による法律相談、賃貸ホットラインにより対応します。住宅の取引に係る紛争や消費者被害の発生・拡大を防止するため、悪質な事業者に関する相談や多く寄せられる相談事例を整理し、ホームページ等を活用して情報提供します。

○ 事業者に対する指導等

- ・ 悪質な事業者に対しては、厳正に指導・処分を行い、被害防止を図ります。
- ・ 建築確認審査・検査業務の的確な実施、指定確認検査機関への立入検査を通じた適正な業務の確保など、住宅の安全性の向上を図ります。
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）の定めにより、新築住宅を引き渡す建設業者及び宅地建物取引業者には、資力確保措置（保証金の供託又は保険への加入）を講じること及び年2回の基準日ごとに、引き渡した新築住宅の戸数、資力確保措置の状況等を許可・免許行政庁へ届け出ることが義務付けられました。都においては、引き続き法制度の普及啓発等を行うとともに、事業者に対して適切な指導等を行います。

目標5 安全で良質なマンションストックの形成

(1) マンションの適正な管理の促進

(2) 老朽マンション等の再生の促進

(1) マンションの適正な管理の促進

— 主な取組 —

- ・ 管理の重要性や方法等についての普及啓発や管理状況等の把握及び管理不全の予防・改善、管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成など、「良質なマンションストックの形成促進計画」（2016（平成28）年3月）に定めた施策を推進していきます。

- 具体的な施策 — ※ 施策については、主なもののみ掲載。その他の施策は「良質なマンションストックの形成促進計画」を参照のこと。

○ 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

- ・ マンション管理ガイドラインの内容充実と普及促進や、マンションポータルサイトによる情報発信など、管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進を支援します。
- ・ 超高層マンションの管理や、居住以外の目的でのマンションの所有・利用、マンションにおける空き住戸などの状況について、実態や課題を把握した上で、管理組合の取組に対する支援策を検討します。

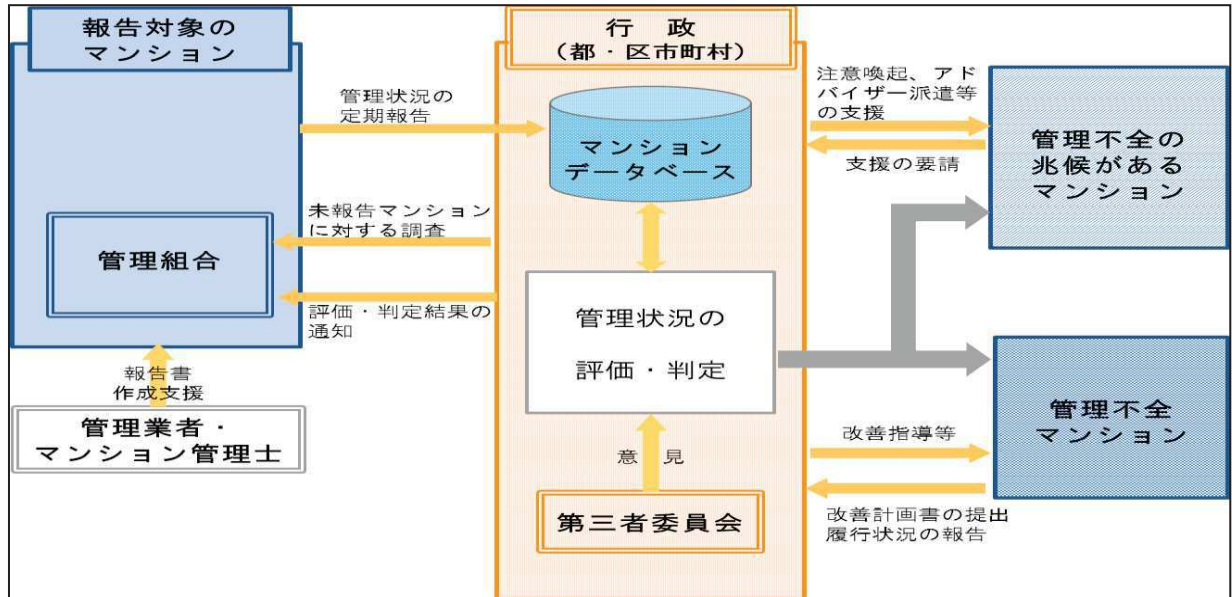
【マンションポータルサイトトップページ】



○ 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

- ・高経年など、一定のマンションの管理状況等を把握し、個々のマンションの管理状況を評価・判定した上で、管理不全の兆候のあるマンション等に対し、マンション管理アドバイザーの派遣など、管理不全の予防・改善を図る支援等を行う仕組みの構築に取り組みます。

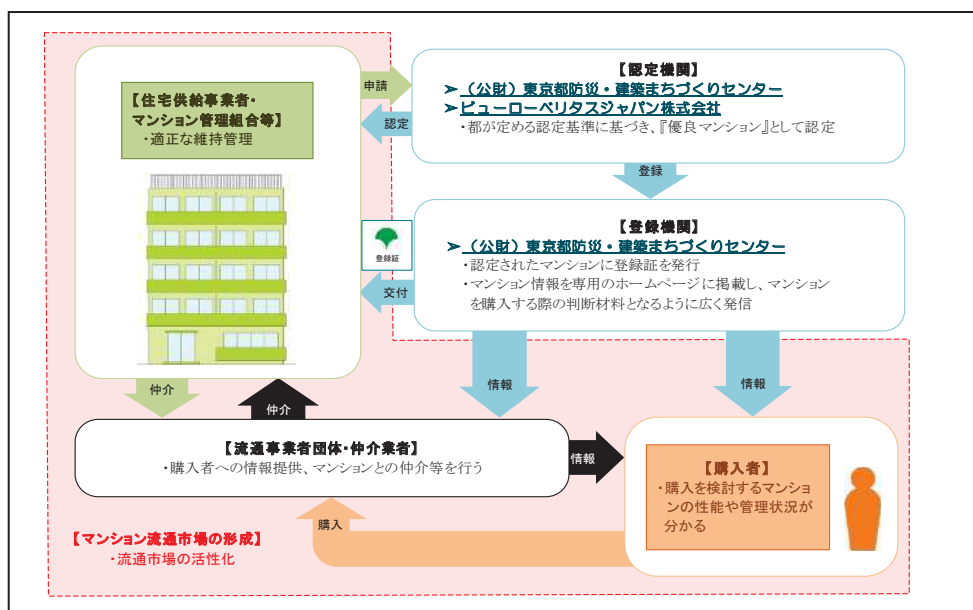
【管理状況の把握及び管理不全の予防・改善策のイメージ】



○ 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

- ・「東京都優良マンション登録表示制度」の改善と普及促進や、マンションの管理情報の開示の促進など、管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成に取り組みます。

【東京都優良マンション登録表示制度】



【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マンションの割合	32%※1 2011年度末 (平成23年度末)	70% 2025年度末 (平成37年度末)
---------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------

※1 マンション実態調査による数値

(2) 老朽マンション等の再生の促進

● 主な取組 ●

- ・ マンション再生に関する普及啓発や、マンションの耐震化の促進、まちづくりと連携した再生など、「良質なマンションストックの形成促進計画」(2016(平成28)年3月)に定めた施策を推進していきます。

● 具体的な施策 ● ※ 施策については、主なもののみ掲載。その他の施策は「良質なマンションストックの形成促進計画」を参照のこと。

○ マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備

- ・ マンション建替えガイドブックの改定等により、マンションの再生に向けた管理組合の取組を促すための普及啓発を行います。
- ・ 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に向け、管理組合等への普及啓発や利子補給等による支援に取り組みます。

○ 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

- ・ 旧耐震基準のマンションの耐震化を促進するため、マンション啓発隊等による普及啓発を引き続き実施するとともに、助成制度のない市への働きかけや設計図書復元費用に対する支援など、区市と連携して耐震化に対する支援制度の充実を図ります。

【マンション管理組合への個別訪問】

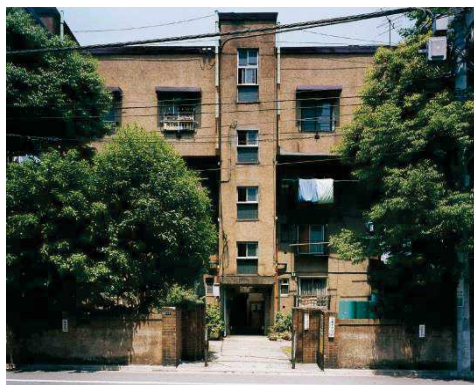


○ まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

- ・(仮称) マンション再生まちづくり制度の創設や建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等、まちづくりと連携した老朽マンション等の再生に取り組みます。

【マンションの建替え事例（上野下アパート建替え事業）】

(建替え前)



(建替え後)



【関連する政策指標】

マンションの建替え等の件数（累計）	約 120 件 2014 年度末 (平成 26 年度末)	約 240 件 2025 年度末 (平成 37 年度末)
(仮称) マンション再生まちづくり制度の指定地区	6 地区 2020 年度 (平成 32 年度)	

目標6 都市づくりと一体となった団地の再生

(1) 安全・安心に暮らせる団地再生

(2) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献

(3) 良好な地域コミュニティの形成

(4) 計画的な住宅団地再生

(1) 安全・安心に暮らせる団地再生

●— 主な取組 —●

- ・ 公共住宅等の計画的な建替え、耐震化、バリアフリー化等への取組を推進します。
- ・ 民間共同住宅のバリアフリー改修等の取組や、マンション管理組合に対する適切な支援を行います。

●— 具体的な施策 —●

○ 公共住宅等の団地再生促進

- ・ 都営住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、昭和40年代以前に建設された住宅について、地域の特性や老朽化の度合い等を勘案しながら、計画的に最大で年間4,000戸程度の建替えを推進します。
- ・ 公社住宅については、計画的に建替えを推進し、バリアフリー化を図るとともに、多様な世帯向けの住宅を供給するなど、魅力的な住宅づくりに取り組みます。また、建替えまでに期間がある住宅については、耐震化を進めるとともに、居住ニーズの変化に適切に対応するため、室内の間取り変更や内装・設備の改善などの空き家リニューアル等に取り組みます。
- ・ 公共住宅等の建替えに際しては、都営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅の建替対象団地が近傍に立地している場合には、より広くまちづくりに寄与する観点に立ち、相互の事業の連携を図ります。(再掲)

○ 民間共同住宅のバリアフリー化等の促進

- ・ 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に向け、管理組合等への普及啓発や利子補給等

による支援に取り組みます。(再掲)

- ・マンションの管理組合が、主体的に維持管理、改修などに取り組むことができるよう、マンション管理ガイドラインの普及促進や、マンションポータルサイトによる情報発信、アドバイザー派遣など、管理組合による自主的な維持管理や改修の取組を支援します。

(2) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献

— 主な取組 —

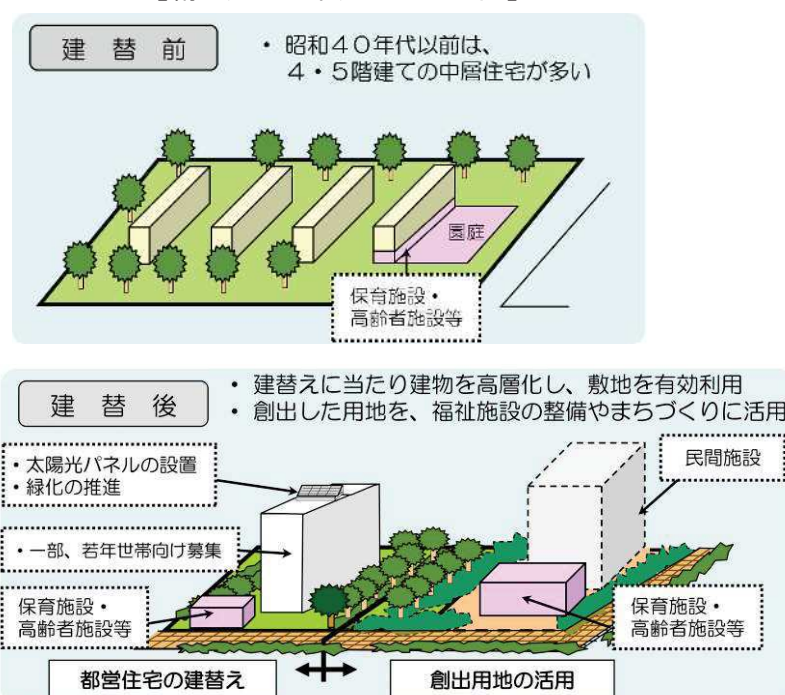
- ・ 公共住宅の建替え等により創出した用地について、福祉インフラの整備を進めるなど、まちづくりなどに活用していきます。

— 具体的な施策 —

○ 創出用地の有効活用

- ・ 地域の特性や敷地の条件を勘案しつつ、都営住宅の敷地の有効利用、団地の集約を通じ、東京の再生に活用できる用地の創出を図ります。
- ・ 都営住宅の建替え等により創出される用地については、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ていきます。また、民間の活力もいかしながら、駅前拠点や生活中心地の形成、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ていきます。

【創出用地の活用イメージ図】



- ・大規模な都営住宅等の建替えにより創出した用地については、これまで、南青山一丁目、港南四丁目、勝どき一丁目、東村山市本町、池尻二丁目や渋谷区宮下町において、民間の創意工夫をいかながら地域特性に応じたまちづくりに活用してきたところであり、引き続き、以下の地区において、民間活用プロジェクトによるまちづくりを進めていきます。

[東京のポテンシャルを最大限に引き出す開発プロジェクト等の推進]

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』を繋ぐ、最先端の文化・流行発信拠点の形成を推進（北青山三丁目地区）

[身近な暮らしを支える生活中心地の形成]

身近な地域で誰もが快適に暮らせるまちづくりを進めるため、商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活中心地の形成を推進（桐ヶ丘、高砂、長房、東大和向原、東京街道地区）

[駅を中心としたコンパクトなまちづくり]

地元区と連携して、都営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（高砂地区）

【民間活用プロジェクトによるまちづくりの例】



○港区 南青山一丁目 (0.7ha)

平成 19 年 3 月完成

都営住宅と民間施設の一体的整備による
多様な都市機能の導入

※都市再生特別措置法に基づく民間都市再生
事業の第 1 号認定

- ・公社住宅の建替えにより創出される用地については、地域のまちづくりと連携しながら、少子・高齢化に対応した福祉施設の誘致や防災都市づくり事業等への活用、緑地や公園、道路の整備を図るなど、良好な住環境の形成と地域の防災機能の向上に活用します。

【関連する政策指標】

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）	30ha 超 2014～2024 年度末 （平成 26～36 年度末）
都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数	10 箇所 2016～2025 年度 （平成 28～37 年度）

（3）良好な地域コミュニティの形成

●— 主な取組 —●

- ・ 公共住宅については、多世代によるコミュニティ形成を促進します。
- ・ 大規模住宅団地において、エリア全体でのマネジメントの取組への支援を検討・実施します。

●— 具体的な施策 —●

○ 公共住宅における取組

- ・ 都営住宅については、期限付き入居制度等の活用により、若年ファミリー世帯の入居促進に取り組んでいきます。
- ・ 公社住宅については、団地内の子育て世帯や高齢者世帯を対象としたコミュニティサロンの開設など、自治会等が行う地域コミュニティ活動に対して、集会所の使用料を一定の範囲内で無償とするなどの支援を引き続き実施します。また、入居者の高齢化を踏まえ、若年世帯の賃料を入居から一定期間割引、入居を支援するとともに、公社住宅の近隣にある大学等と連携して学生の入居を促進すること等により、多世代によるコミュニティ形成に取り組めます。

○ 大規模住宅団地再生の活性化に向けた取組等への支援

- ・ 大規模住宅団地における良好な地域コミュニティの形成を図るため、エリアマネジメント組織の設立・運営など、団地活性化に向けた主体的な取組を対象とした支援策を検討・実施します。

○ 住み替えの支援

- ・ 高齢者や若年世帯の住み替えを進めるため、住み替えを支援する民間事業者の取組について、普及促進策を検討し啓発を図るとともに、区市町村とも連携し、住み替えを支援するための仕組みづくりを検討します。

(4) 計画的な住宅団地再生

●— 主な取組 —●

- ・ 大規模住宅団地について、立地などに応じ、地域の課題や将来像を踏まえた再生が重要であるため、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に取り組みます。
- ・ 団地再生の先進事例等を踏まえた新たな動きなどについて情報を収集し、区市町村等に提供するとともに、技術的支援を実施します。

●— 具体的な施策 —●

○ 住宅団地再生に関する区市町村等への支援

- ・ 区市町村等がまちづくりの視点で大規模住宅団地の再生に向けた取組を計画的に行えるよう、団地の再生を含めたまちづくりに係る方針の策定など、団地再生の取組を支援していきます。
- ・ また、都市再開発法の改正等を踏まえた動きなどについて情報を収集し、団地再生の方策や事例紹介を含めたガイドブックを作成するとともに、区市町村や団地居住者等を対象としたセミナー等を開催し、地域との協働による団地再生に向けた取組の促進のための意識啓発、技術支援に取り組みます。
- ・ 団地型マンションの再生を進めるため、段階的・部分的な建替え・改修等を円滑化する仕組みの整備・充実や、団地一括建替え決議に係る緩和、団地周辺の地域を含めた再生促進などについて、国に要請します。
- ・ 都営住宅において、円滑な建替えや、創出用地を活用したまちづくりを推進するため、非現地における建替事業についても居住者への明渡し請求が可能となるよう、制度の拡充を国に要求します。

○ 多摩ニュータウンの再生

- ・ 多摩ニュータウンは、入居開始から 40 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（仮称）」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。

目標7 災害時における安全な居住の継続

(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) 災害に強いまちづくりの推進

(4) 災害時に住み続けられる住宅の普及

(5) マンションにおける防災対策の促進

(6) 被災後の都民の居住確保

(1) 地震に対する住宅の安全性の向上

●— 主な取組 —●

- ・ 「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し、一層の耐震化を図ります。
- ・ 都独自の「東京都耐震マーク表示制度」やマンション啓発隊等による普及啓発を引き続き実施することにより、耐震化の機運を高めます。
- ・ 熊本地震による住宅の被害を踏まえ、首都直下地震への対応策にいかします。

●— 具体的な施策 —●

○ 耐震改修促進計画に基づく耐震診断・耐震改修の促進

- ・ 耐震化の促進に当たっては、自助・共助・公助の原則を踏まえ、住宅所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう環境整備を行うとともに、公共的な観点から必要がある場合には財政的な支援を行います。
- ・ 耐震改修促進計画に基づき、都内の住宅の耐震診断・耐震改修を促進するための取組を計画的かつ総合的に実施することとし、2020（平成32）年度末までに住宅の耐震化率95%以上、2025（平成37）年度末までに耐震性が不十分な住宅のおおむね解消を目指します。
- ・ 震災時における緊急輸送道路の機能を確保するため、特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある特定緊急輸送道路の沿道建築物（新耐震基準導入以前に建築され、

高さがおおむね道路幅員の1/2以上の建築物)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。

- ・旧耐震基準のマンションの耐震化を促進するため、助成制度のない市に制度創設を働きかけるとともに、設計図書の復元費用に対する支援を行うなど、区市と連携して耐震化に対する支援制度の充実を図ります。
- ・耐震診断・耐震改修等に関する「耐震化総合相談窓口」を通じて、都民の相談に的確に対応するとともに、区市町村や建築士会等の関係団体と連携し、相談体制の充実を図ります。
- ・都及び区市町村が実施する助成制度や、耐震改修促進税制・住宅ローン減税など、耐震化に係る支援策について、適時適切に都民への情報提供を行います。
- ・木造住宅の耐震診断・補強設計には、高度な知識と判断力を要するため、耐震診断・補強設計に関し一定の水準を満たした技術者を育成するとともに、これらの技術者が所属し、業務を適切に実施することができる建築士事務所を登録した名簿を作成し、都民に情報を提供します。

【関連する政策指標】

住宅の耐震化率	83.8% 2015年3月末推計値 (平成27年3月末推計値)	2025年度末(平成37年度末)までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
---------	---------------------------------------	--------------------------------------

○ 耐震化の普及啓発

- ・区市町村や関係団体との適切な役割分担や十分な連携の下、耐震化に関する普及啓発や耐震化の先進的な取組事例の紹介、相談会の開催など、様々な機会を通じて積極的に実施し、耐震化の促進に取り組みます。
- ・都独自の「東京都耐震マーク表示制度」により、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気運を高めていきます。

【工事現場における耐震マークの掲示】



- ・旧耐震基準のマンションの耐震化を促進するため、マンション啓発隊等による普及啓発を引き続き実施します。
- ・東京都防災ホームページやツイッター、各種ガイドブックやパンフレット、イベント等を通じて、都民の防災意識の向上と防災知識の普及を図っていきます。
- ・「東京都耐震ポータルサイト」の充実を図り、都民のニーズに応じた適切な情報提供を行います。

【耐震ポータルサイトトップページ】



- ・都民に対して、地震時の地域危険度や被害想定等の周知を図るとともに、区市町村による周知を促進します。
- ・安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法や建物倒壊時に人命を保護する装置・器具等について、優れた事例を募集し、一定の評価をした上で、広く都民に紹介します。
- ・印刷物やホームページなど各種媒体を活用した普及啓発等を通じて、家具類の転倒・落下・移動防止対策や感震ブレーカー等の設置を始めとした出火防止対策等の促進を

図ります。

○ 公共住宅の耐震化

- ・都営住宅及び公社住宅について、2020（平成 32）年度までに耐震化率 100%とすることを目標として、耐震化整備プログラムに基づき、計画的に耐震化を進めます。
- ・耐震化により公共住宅団地の有する地域防災の拠点機能を維持するとともに、建替えなどを通じて更なる防災機能の向上を図ります。
- ・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。

【耐震ブレースによる補強】



【建物妻面にバットレスを設置】



○ 熊本地震の教訓を踏まえた取組

- ・熊本地震における建築物の被害状況を基に国が行った検討を踏まえ、首都直下地震への対応策にいかしていきます。

（2）木造住宅密集地域の改善

●— 主な取組 —●

- ・「防災都市づくり推進計画」及び「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」に基づき、特別の支援を行う不燃化特区の取組と、延焼遮断帯の機能を確保する特定整備路線の整備を積極的に進めていきます。
- ・さらに、防災生活道路の整備を計画的・重点的に進めるとともに、沿道の不燃化建替えを財政的に支援するなど、区と連携して木造住宅密集地域の改善を着実に進めます。

●— 具体的な施策 —●

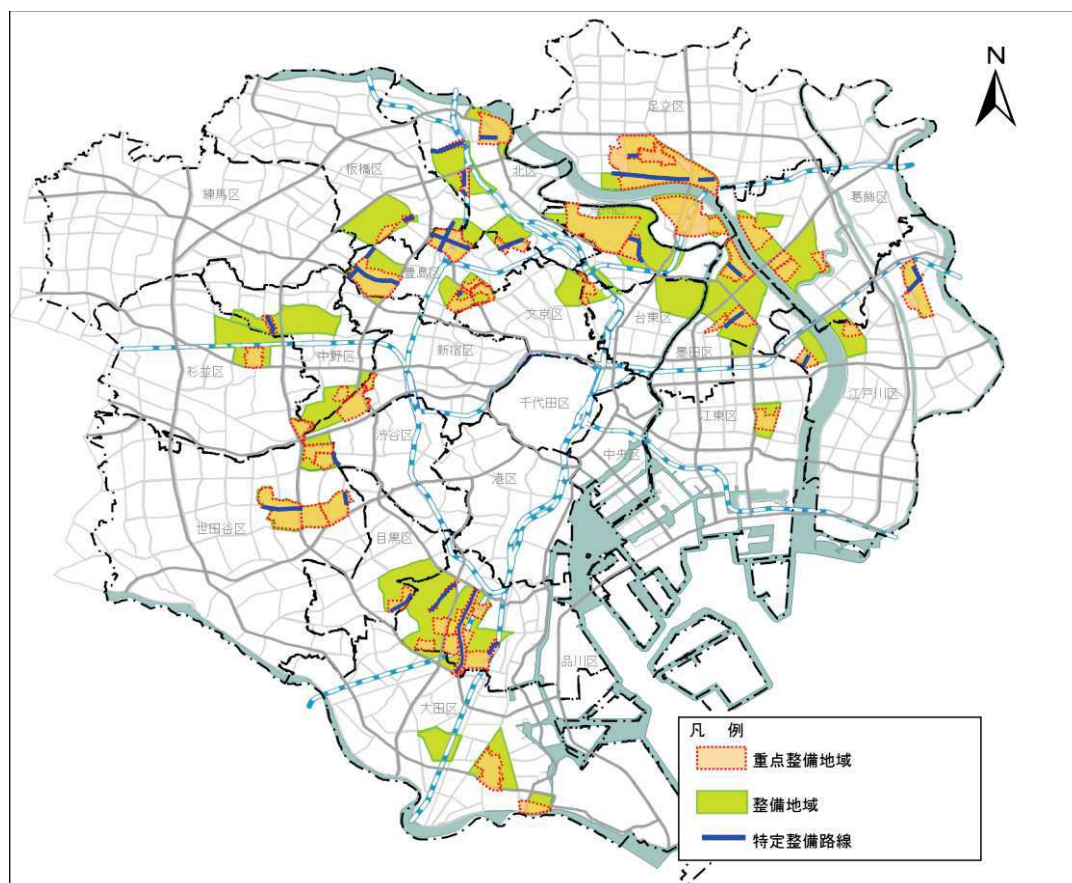
○ 「防災都市づくり推進計画」に基づく木造住宅密集地域の改善

- ・「防災都市づくり推進計画」により指定している震災時に特に甚大な被害が想定される

「整備地域」(28 地域、約 6,900ha) について、防災都市づくりに係る施策を展開します。

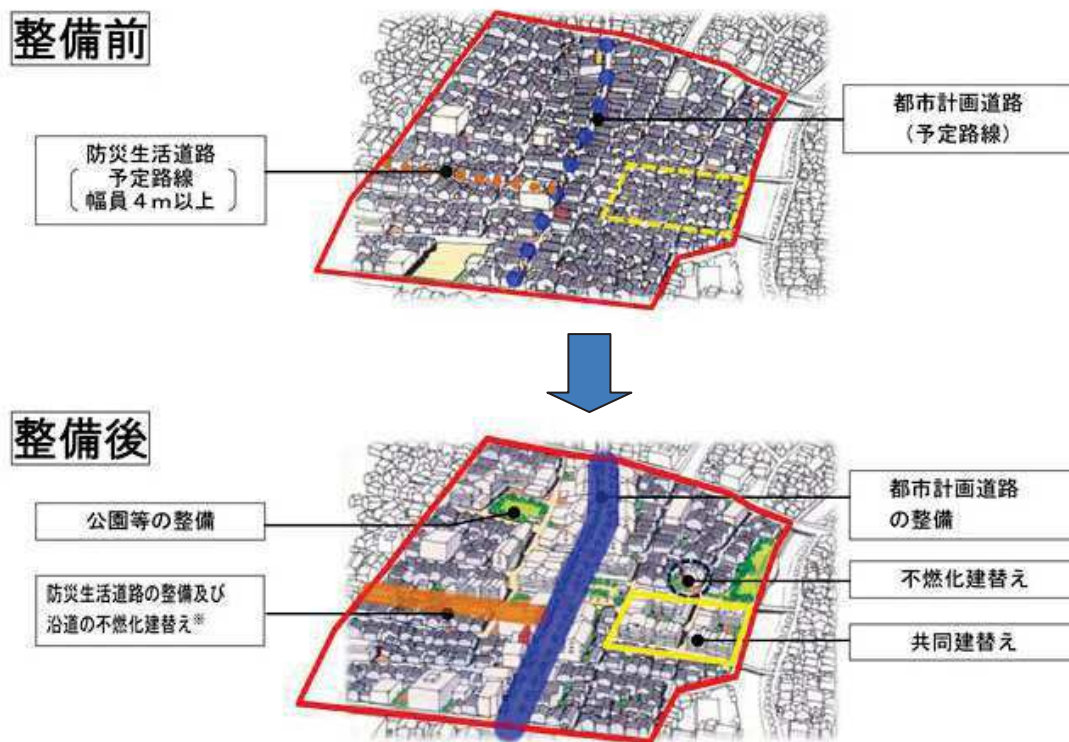
- ・首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、都民の生命と東京の都市機能を守るため、「整備地域」を対象とした 10 年間の重点的・集中的な取組である「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」に基づき、2020 (平成 32) 年度までに不燃領域率を 70%とし、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにします。
- ・具体的には、特に改善を必要としている地区について、都が「不燃化特区」(53 地区、約 3,100ha) に指定し、従来よりも踏み込んだ取組を行う区に対し、特別の支援を実施します。
- ・また、震災時の延焼遮断や避難路、緊急車両の通行路となるなど、「整備地域」の防災性の向上を図る都施行の都市計画道路である「特定整備路線」の整備を進めます。
- ・「整備地域」の改善を加速させるため、「特定整備路線」の整備に当たっては、引き続き、関係権利者の意向を踏まえた生活再建の支援や、不燃化特区の取組などによる市街地の不燃化を一体的に進め、より高い施策効果を発現させていきます。
- ・木造住宅密集地域の住民に対し、震災の怖さや自助・共助の重要性を伝え、危機意識の共有化を促し、地域が一体となって防災まちづくりに取り組む気運を高めていきます。

【整備地域位置図】



(出典) 防災都市づくり推進計画 (2016 (平成 28) 年 3 月) / 東京都都市整備局

【木造住宅密集地域整備後イメージ】



- ・「整備地域」では、延焼遮断帯に囲まれた木造住宅密集地域の不燃化を更に加速するため、緊急車両の通行や円滑な避難を可能とする道路（防災生活道路）の計画に基づき、狭い道路の拡幅を進めるとともに、沿道の不燃化建替えや無電柱化を促進するなどの取組を区と連携して進めます。

【防災生活道路の例】



- ・「整備地域」において、区と連携し、1981（昭和 56）年の新耐震基準施行以前に建築された住宅に対し、耐震診断・耐震改修あるいは建替え等への助成を行い、不燃化と併せて耐震化を促進します。防災生活道路沿道の住宅は、建替えが困難な場合は、耐震改修を支援することで円滑な消火・救援活動などのための道路空間の確保を図ります。

- ・木造住宅密集地域の不燃化を促進するため、戸建住宅を耐火・準耐火構造住宅へ建替える方を対象に利子補給による支援を行います。
- ・木造住宅密集地域の再生産を防止し、耐火建築物又は準耐火建築物への建替えを促進するため、「東京都建築安全条例」に基づく都独自の新たな防火規制の対象区域を拡大します。また、原則として「整備地域」には「新たな防火規制」の導入を促します。
- ・木造住宅密集地域及び今後木造住宅密集地域となるおそれのある地域等を対象に、木造住宅密集地域の改善や拡大の未然防止等を図るため、敷地面積の最低限度の設定や道路・公園等の整備を促進するための地区計画の策定を区市と連携して進めます。
- ・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。
- ・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。

【関連する政策指標】

「整備地域」における不燃領域率	約 61% 2014 年度末参考値 (平成 26 年度末)	70%以上 2025 年度末 (平成 37 年度末)
-----------------	-------------------------------------	----------------------------------

(3) 災害に強いまちづくりの推進

●— 主な取組 —●

- ・地域の状況に応じた災害対策を着実に推進します。
- ・地域住民の共助の取組など、地域の防災力の向上のための意識啓発を図ります。

●— 具体的な施策 —●

○ 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、防潮堤や護岸等の高潮防御施設の整備を推進します。
- ・隅田川等の主要河川については、大地震に対する安全性と水辺環境の向上を図るため、スーパー堤防や緩傾斜型堤防の整備を推進します。
- ・東部低地帯においては、想定される最大級の地震が発生した場合においても、各河川施設の機能を保持し、津波等による浸水を防止するため、堤防や全水門等の耐震・耐水対策を完了させます。
- ・荒川と隅田川に囲まれた特に地盤の低い江東三角地帯を大地震による護岸損壊に伴う水害から守るため、江東内部河川のうち、地盤が比較的高い西側の河川の既存護岸の耐震

補強を推進し、また、地盤が特に低い東側の河川では、水門等で河川を閉め切り、平常水位を低下させる水位低下方式による整備により、水害からまちを守ります。

○ 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^{かさ}上げを行うなど、安全性を確保します。
- ・ 2016（平成 28）年 3 月に策定した「津波避難計画モデル」などにより、各島しょ町村の津波避難計画の策定支援を行います。
- ・ 南海トラフ地震に伴い発生する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、津波対策を進めていきます。

○ 豪雨対策

- ・ 区市町村と連携し、住宅の敷地内への雨水浸透ます設置のための支援を行うなど、河川や下水道への雨水流入の抑制を促進します。
- ・ 浸水時の地下室の危険性について、「東京都地下空間浸水対策ガイドライン」により周知を図るとともに、浸水実績図、浸水予想区域図等を活用して、地域の浸水への危険性に関する情報提供を推進します。
- ・ リアルタイムな情報発信強化のため、洪水予報システムの機能を強化するとともに氾濫危険情報を発表する洪水予報河川等を拡大します。
- ・ 水防法の改正に伴い、想定し得る最大規模の降雨時の浸水箇所を明示した洪水浸水予想（想定）を更新するなど、減災対策を推進します。
- ・ 河川の氾濫などの大規模な水害が発生した際に、区が定める避難場所等に区民の方が避難する時間のない場合に備え、緊急的に都営住宅などの共用部分に避難できるよう、区と連携した取組を行います。
- ・ 「東京都豪雨対策基本方針（改定）」において、区部は時間最大 75 ミリ、多摩部は時間最大 65 ミリ（区部、多摩部ともに年超過確率 20 分の 1 で等しい）に目標を設定したことを受けて、地域の特性に合わせた取組を明らかにした「流域別豪雨対策計画」を定め、河川の整備などを推進していきます。
- ・ 都営住宅等の建替えに当たっては、地域の特性や敷地の条件を勘案しつつ、創出した用地の活用も図りながら、雨水の一時貯留施設等や、河川の洪水調節池等の整備を行います。
- ・ 水害からまちを守る分水路や地下調節池などの大規模施設において、施設の損傷や劣化が進行する前に対策を行う予防保全型管理を推進していきます。

○ 土砂災害対策

- ・土砂災害のおそれのある箇所の基礎調査を実施し、調査結果の速やかな公表により危険性を住民に周知します。
- ・区市町村と連携し、警戒避難体制の早期確立に向けて、土砂災害警戒区域等の指定を推進します。
- ・区市町村への土砂災害ハザードマップの作成支援を行い、地域における警戒避難体制の整備を促進します。
- ・土石流等の対策を行う砂防事業は、時間と費用を要することから、避難所や要配慮者利用施設などの重要度や災害発生の危険度を考慮して、箇所ごとの緊急性を評価し、計画的に砂防えん堤などを整備します。
- ・急傾斜地（崖地）については、所有者、管理者等が対策を行うことを基本としており、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき、土砂災害のおそれのある自然斜面において、所有者等による対策が困難な場合に、区市町村の要望を受け、法枠などを整備します。
- ・砂防関係施設の長寿命化計画を策定し、計画に基づく管理を実施します。

○ 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」において、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」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。
- ・また、民間建築物の地盤データも収集・公表するなどにより、提供する情報の更新・充実を図るとともに、各区市において、地域に、より密着した情報も提供するように促すなど取組を充実させます。
- ・東日本大震災を踏まえて、2012（平成24）年度に更新した「東京の液状化予測図」を活用し、液状化の可能性を表示した判定図を公表するとともに、構造物等の液状化対策の基礎資料として活用されるよう予測に用いたデータや地質柱状図、地形の変遷に関する図面などを、引き続きホームページ上で公開します。

【液状化対策ポータルサイト トップページ】



○ 災害に対する普及啓発等

- ・ 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・安心な社会を作り上げるために、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。
- ・ 発災時において、避難者へ必要な情報を提供できるように、放送設備を整備するとともに、施設の機能維持や公園管理者の活動に必要な非常用発電設備を整備することで避難者への支援を強化します。
- ・ 火災発生時における東京消防庁への通報について、心身機能が低下している高齢者世帯や緊急時対応が困難な障害者世帯に対し、火災警報器から自動通報する専用通報機の設置等を支援することにより、居住者の安全を確保します。
- ・ 都市防災機能の向上などを図るため、国、東京都、区市町村、電線管理者が連携して無電柱化に取り組みます。
- ・ 2010（平成 22）年から、全ての住宅で住宅用火災警報器の設置が義務付けられており、住宅用火災警報器の設置について、引き続き都民への周知を図るとともに、適切な維持管理の方法についても周知を図ります。
- ・ 印刷物やホームページなど各種媒体を活用した普及啓発等を通じて、家具類の転倒・落下・移動防止対策や感震ブレーカー等の設置を始めとした出火防止対策等の促進を図ります。

(4) 災害時に住み続けられる住宅の普及

●— 主な取組 —●

- ・ 災害時においても、住宅内にとどまり生活ができるよう、各家庭での備蓄について啓発するとともに、生活の継続を可能とする性能を備えた住宅の普及を図ります。

●— 具体的な施策 —●

- ・ 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します。
- ・ 既存エレベーターの地震時の安全確保を図るため、地震時管制運転装置等の設置について、定期報告の機会などを捉え、建物所有者等に対して改修を促していきます。
- ・ 震災時においても都民がそれぞれの住宅内にとどまり、生活の継続を可能とする性能を備えた共同住宅（LCP住宅）について、「東京都LCP住宅登録・閲覧制度」による登録、「東京都マンションポータルサイト」上での公表などにより、その普及を促進し、エネルギー面での住宅の防災性向上を図ります。
- ・ また、近年の技術開発の動向や市場における防災性の高いマンションの動向等を踏まえ、「東京都LCP住宅登録・閲覧制度」について、区市町村による防災マンション認定制度等との整合性も考慮して見直しを行います。
- ・ 都市開発諸制度による容積率等の緩和に当たっては、原則として、所定の基準を満たした防災備蓄倉庫及び自家発電設備を整備することを条件としており、開発事業者等に同制度を周知することにより、都市づくりの機会を捉え、大規模災害時の建築物の自立性の確保を促進します。

(5) マンションにおける防災対策の促進

●— 主な取組 —●

- ・ マンションにおける防災対策を促進するため、管理組合による防災対策に役立つ情報を提供するとともに、コミュニティ形成等の取組を支援します。

●— 具体的な施策 —●

- ・ 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、マンション管理ガイドラインの改定に当たり、防災対策やコ

コミュニティ形成に関する内容の充実を図ります。

- ・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等について、「東京都マンションポータルサイト」等を通じて情報提供を行います。
- ・先進的に防災対策に取り組んでいる管理組合の活動について、「東京都マンションポータルサイト」等を通じ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るなど、普及啓発に取り組みます。

(6) 被災後の都民の居住確保

●— 主な取組 —●

- ・被災後の都民の居住を速やかに確保するための態勢を整えます。
- ・発災時の迅速な対応に向け、事前訓練の実施、実施手順の具体化を図ります。
- ・被災者への的確な対応に向け、都と区市町村の役割分担の明確化及び協力体制の強化をはじめ、国や関係団体などとの協力体制を確立し、いざという時に備えます。

●— 具体的な施策 —●

○ 応急仮設住宅等及び恒久住宅の早期確保

- ・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について、より迅速で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。
- ・都営住宅などの公的住宅の活用、仮設住宅の新規建設及び民間住宅の借上げにより、必要な応急仮設住宅等を確保します。
- ・応急仮設住宅等の供給に当たっては、想定される入居者層の世帯規模や高齢者・障害者・子育て世帯等の利用に配慮するほか、公共施設、社会福祉施設、生活利便施設等へのアクセスなど、可能な限り、想定される入居者ニーズに配慮を図ります。
- ・応急仮設住宅の早期建設に向け、仮設住宅の建設用地、必要となる建設資材の確保等について検討します。
- ・また、応急仮設住宅における耐火性能の向上や消防用設備の設置等について、関係団体とあらかじめ協議・調整します。
- ・被災時に都外へ避難する都民への応急仮設住宅等の迅速な供給に向け、他県や関係団体との応援体制の強化を図ります。
- ・応急仮設住宅等の供与など、災害発生時に速やかに対応できるよう、事前訓練等の充実を図ります。

- ・高齢者等、日常生活上特別な配慮を必要とする者が複数いる場合など、老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有する福祉仮設住宅の供給について、関係団体と連携し、建物仕様・計画の在り方等について検討します。また、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について検討します。
- ・東日本大震災における公共住宅供給の円滑化に向けた工夫を検証し、適切な工法や発注方法等の検討を行うなど、首都直下地震などへの対応策にいかしていきます。

○ 区市町村や業界団体との連携

- ・避難時に、高齢者、障害者などの災害時要配慮者に対し、区市町村が必要な情報提供や生活支援など地域の実情に応じた対策を円滑に実施できるよう支援します。
- ・災害発生後の円滑な住宅の再建や補修を支援するため、東京弁護士会等 19 団体からなる災害復興まちづくり支援機構等の専門家との連携による相談体制の整備を始めた、地域の復興に向けた施策の検討を進めます。
- ・宅地建物取引業団体等と連携し、民間賃貸住宅の提供に協力する宅地建物取引業者等の登録を促進して、応急仮設住宅を迅速かつ円滑に供給するための体制の強化を図ります。災害発生時に速やかに活用できる住宅の情報収集や提供が行われるよう、宅地建物取引業者等と連携した訓練の充実に取り組みます。

○ 相談体制の強化等

- ・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、今後も「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。
- ・震災で住宅が被災した場合、その復興には多大な費用を要するため、戸建住宅や賃貸住宅等における修繕や非常時に備えた積立て・資金準備について啓発等を行います。
- ・災害救助法に基づく住宅の応急修理について、分譲マンションの共用部分が対象となること及び管理組合が申請できることを明確化するよう、国に要請していきます。

○ 応急危険度判定員等の確保

- ・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。
- ・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。

○ 熊本地震の教訓を踏まえた取組

- ・ 2016（平成 28）年熊本地震への支援の経験等から得られた教訓を取りまとめ、今後の防災対策に反映していきます。

目標 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

(1) 空き家対策の推進による地域の活性化

(2) 環境に配慮した住宅市街地の形成

(3) 緑・景観など良好な住環境の保全と向上

(4) 持続可能な環境先進都市のモデルの提示

(1) 空き家対策の推進による地域の活性化

●— 主な取組 —●

- ・ 空き家等の既存ストックの有効活用を促進します。
- ・ 空き家所有者の抱える課題や発生メカニズム等を分析し、抑制策等を検討します。
- ・ 空き家の適正管理を促進します。

●— 具体的な施策 —●

○ 既存ストックの活用促進

- ・ 空き家等の既存ストックについて、区市町村を通じたバリアフリー化や断熱化などの改修費補助により、子育て世帯や高齢者等の住宅確保要配慮者向け住宅としての活用を促進します。
- ・ 児童養護施設退所者や母子生活支援施設を退所するひとり親など、生活基盤が不安定な者の自立の促進を図るため、都内の空き家を活用した低廉な家賃の住まいの確保を支援します。
- ・ 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り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。
- ・ 住宅費負担の軽減等による働きやすい職場環境の推進と災害時の運営体制の強化を図るため、福祉避難所の指定等を受けた介護保険施設等の運営事業者が、施設周辺での空き家等を活用し、職員宿舍を借り上げた場合に支援します。
- ・ 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。
- ・ まちづくり等の様々な観点から、空き家を地域の活性化に資する施設として活用する際に、改修工事費に対する補助を行う区市町村の取組を支援します。また、区市町村

自ら行う同様の取組に対しても支援します。

- 空き家を住宅以外の用途や共同居住の場として活用する際に、建築基準法など関係法令及び条例により求められる基準や手続を分かりやすく整理し、所有者等に情報提供します。
- 空き家を改修して様々な用途に転用する際に活用可能な各種支援策や、転用に当たっての課題について、区市町村を含む関係者で情報共有するとともに、共同で対応を検討した上で空き家の活用を促進する環境を整備するとともに、必要に応じ基準の見直し等について国に要請します。
- 国が作成している住宅リフォームガイドブック等を活用し、リフォームに伴う減税制度や補助制度等を紹介し、修繕・リフォーム等の実施を促します。

【空き家活用事例】



○ 空き家の発生抑制

- 住宅市場の動向、相続に関わること等空き家所有者の抱える様々な課題や空き家発生のメカニズム等を分析し、抑制策等を検討します。
- 長期不在等の空き家は、比較的面積の大きいものも多いことから、こうした空き家が市場に流通していけば、例えばファミリー向けの広い面積の賃貸住宅が増えるなど、都民の多様な住宅ニーズに応える選択肢が広がる可能性があります。空き家の発生抑制の観点からも、目標4（2）に掲げる各種施策を実施し、既存住宅を安心して売買できるような市場の整備に取り組みます。

○ 空き家の適正管理の促進

- 空き家所有者等による適正管理や利活用を促進するため、区市町村による空き家の実態把握や空き家対策計画作成に係る費用に対して支援を行うとともに、区市町村が所有者等への助言・指導を的確に実施するよう促します。
- 木造住宅密集地域整備事業及び不燃化特区の区域内の空き家については、区に対する除却や建替え支援など助成制度の活用により、老朽建築物の除却を一層推進していきます。
- 老朽空き家の除却跡地を防災やコミュニティ活性化等公的に活用する場合の空き家除

却等の工事に対して補助を行う区市町村の取組を支援します。

- ・ 空き家対策の実施主体である区市町村に対して、他自治体の取組の情報共有や専門知識の提供等による技術的支援を図るとともに、区市町村の実態を踏まえ、空き家等対策の推進に関する特別措置法の見直しや財政支援の充実等について、国に要請します。

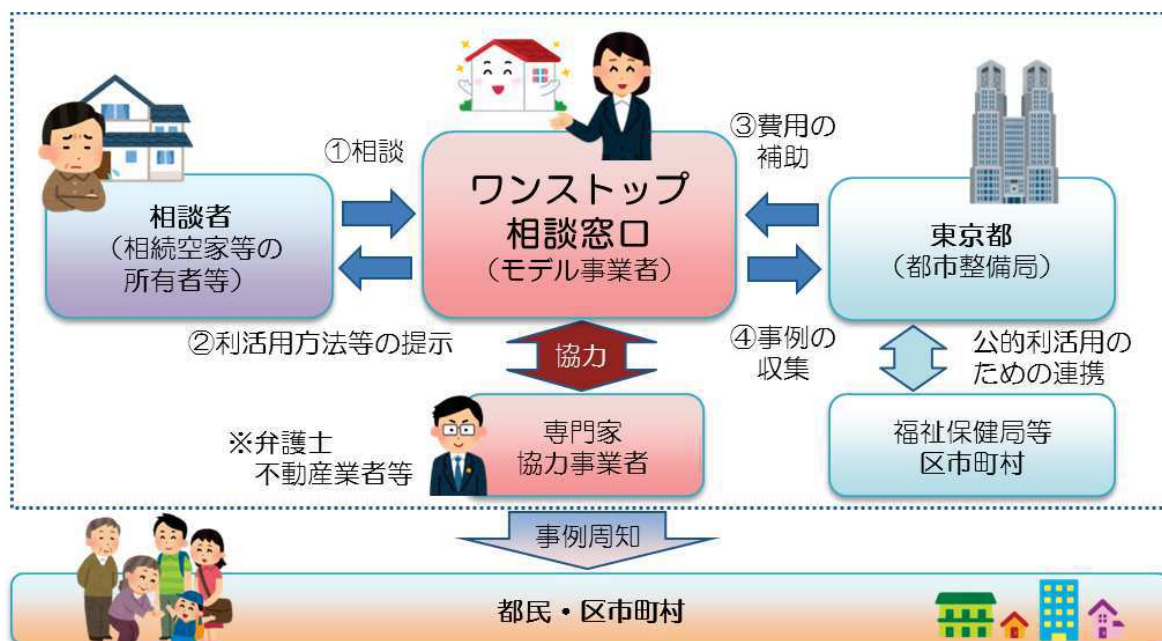
【関連する政策指標】

空き家等対策計画を策定した区市町村数の全区市町村数に対する割合	80%以上 2024 年度 (平成 36 年度)
---------------------------------	--------------------------------

○ 空き家所有者等への相談体制の整備等

- ・ 区市町村や不動産等の関係団体と連携して、空き家の利活用や適正管理等に関するリーフレットを作成し、ホームページで公表するなど、広く都民に空き家に関する意識啓発や情報提供を実施します。
- ・ 所有者等による空き家の利活用や適正管理等を促すため、所有者等が抱える様々な課題に応じられるような専門家等を活用した相談体制を整備する区市町村の取組を財政支援します。
- ・ 相続等で発生した空き家の利活用・適正管理を図るため、モデル事業としてワンストップで相談に応じることができる相談窓口を設置し、相談事例や相談結果等を収集・分析した上で、解決事例などを広く都民等に提供するとともに、効果的な空き家対策手法の検討に活用します。

【相続等空き家モデル事業 スキーム】



- ・空き家所有者等への情報提供等を効果的に実施するため、行政の関連部局や不動産、建築、法律等の専門家団体等が相互に連携した取組を進めます。

(2) 環境に配慮した住宅市街地の形成

●— 主な取組 —●

- ・ 様々な制度の活用や公共住宅での取組により、環境に配慮した住宅市街地の形成を促進します。

●— 具体的な施策 —●

○ 環境性能の高い都市づくり

- ・断熱性能が高く、省エネ・再エネ機器等を備え、I o T等の先端技術を活用するなどした環境性能の高いエコハウスの普及に向け、業界団体、ハウスメーカー等と連携し、住宅展示場等を活用した啓発を行っていきます。(再掲)
- ・家庭におけるエネルギー消費量の削減及び非常時の自立性向上のため、蓄電池システム、家庭用燃料電池及び太陽熱利用システム等の導入に対してその費用の一部を補助します。
- ・集合住宅のエネルギーマネジメントを促進するため、MEMS（マンションのエネルギー管理システム）の導入費用の一部を補助します。
- ・都市開発諸制度による容積率等の緩和に当たっては、原則として、建築物の断熱性能や設備の省エネルギー性能が一定水準以上であることを条件としており、開発事業者等に同制度を周知することにより、都市づくりの機会を捉え、環境負荷の低減を図ります。(再掲)
- ・都市開発諸制度で要件とする建築物の断熱性能や省エネ性能の水準については、「東京都建築物環境計画書制度」に準拠したものとしており、建築主に環境配慮への更なる自主的な取組を指導することで、より環境性能の高い建築物を普及させます。またこれにより、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ていきます。
- ・都民が環境に配慮したマンションを選択できるよう、「東京都建築物環境計画書制度」や「東京都マンション環境性能表示制度」を活用し、マンションの建築主に対して、再生可能エネルギーの導入等を促します。
- ・マンションについては、長期使用を前提に建設されることが重要であることから、「東京都マンション環境性能表示制度」において、建物の長寿命化に関する評価を行い、都民に分かりやすく表示するよう建築主に義務付け等を行っています。この制度の普及・拡充により、長寿命マンションの普及を促進します。
- ・集合住宅の共用部等の照明の実態を調査し、今後の照明LED化に向けた施策に反映

します。

○ 公共住宅における環境負荷への配慮

- ・都営住宅の建替えに当たっては、耐久性や維持管理コスト等に留意しつつ、太陽光発電設備の設置など環境負荷の低減、透水性舗装の敷設、雨水の一時貯留施設の整備など防災対策、緑化の推進などに取り組みます。
- ・都営住宅の共用部等の照明については、建替え時にLED照明器具を導入していくとともに、既存住宅においては、計画的にLED照明器具に更新します。
- ・公社住宅の建替えに当たっては、省エネルギー基準に適合した断熱仕様、高効率型給湯器やLED照明の採用による省エネ性能の向上、太陽光発電設備の設置による再生可能エネルギーの活用、敷地内緑化や透水性舗装の採用など環境負荷の低減に取り組みます。また、既存住宅においても、計画修繕時期に合わせて共用部のLED照明器具への更新や透水性舗装の敷設など、環境配慮の取組を促進します。
- ・都営住宅の建替えなどの公共工事において、「東京都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します。また、民間工事においても「東京都環境物品調達方針」を準用し、環境物品等の調達の取組を促進するよう協力を要請します。
- ・都営住宅の建替えなどの公共工事において、「東京都建設リサイクルガイドライン」に基づき、建設発生土や建設廃棄物などの建設副産物の発生抑制及び建設資材としての有効活用を推進します。

【関連する政策指標】

都営住宅の共用部等における照明器具のLED化	全棟 2030年度 (平成42年度)
------------------------	--------------------------

(3) 緑・景観など良好な住環境の保全と向上

●— 主な取組 —●

- ・ 緑や景観などの良好な住環境の保全と向上を図ります。

●— 具体的な施策 —●

○ 良好な住環境の保全等

- ・ 良好な住環境の保全と向上に向け、地域住民等による自主的な住宅地のマネジメント活動（景観づくり、防犯・防災活動、共用施設管理、清掃・ごみ出しルール等）の取

組の促進を図るため、エリアマネジメント組織の設立・運営など、地域の主体的な取組を対象とした支援策を検討・実施します。

- ・防犯性能に優れたマンション等を認定・公表する「東京防犯優良マンション・駐車場登録制度」の普及を図り、活用を促進します。

○ 緑地の創出・保全

- ・「都市計画公園・緑地の整備方針」に基づき、公園等の計画的な整備を促進し、緑豊かで潤いのある住宅市街地の形成を図ります。
- ・区市町村と連携し、地区計画や緑地協定により、沿道の緑化等を促進し、住宅市街地における緑の創出・保全を図ります。
- ・一定規模以上の敷地については、緑化計画書制度による屋上・敷地等の緑化の義務付けにより、緑を創出するとともに、開発許可制度により緑地を保全します。
- ・都市開発諸制度では、その運用に当たり、公開空地等における緑化の量的・質的レベルに応じて容積率の割り増しができることとしており、都市づくりの機会を捉え、同制度を活用して良質な緑空間の整備を誘導します。
- ・旧緑地地域など緑の創出を図るべき地域における大規模都営住宅団地の建替えと創出用地の活用に当たっては、積極的に緑化を行い、豊かな緑環境の形成を図ります。
- ・地域に残る屋敷林などの私有地の緑について、特別緑地保全地区や区市町村の保存樹林の指定を促進し、緑豊かで潤いのある住環境の形成を図ります。
- ・河川の水辺空間での緑化を進めるとともに都市における緑の拠点となる都市公園の整備を進め、街路樹等と有機的に緑をつなげることで水と緑のネットワークを更に充実させます。
- ・美しい景観を形成する緑の質を維持・向上させるため、街路樹や公園樹林の再生、きめ細かな維持管理を継続して行います。

○ 良好な景観の形成

- ・良好な都市景観の創出などを図るため、国、東京都、区市町村、電線管理者が連携して無電柱化に取り組みます。
- ・景観法に基づく景観計画により、住宅市街地における良好な街並み景観の形成を誘導します。
- ・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。
- ・「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み景観づくり制度」や「東京都屋外広告物条例」による「地域ルール」などにより、地域の自主的な街並み景観づ

くりの取組を促進します。

(4) 持続可能な環境先進都市のモデルの提示

●— 主な取組 —●

- ・ 東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会後の選手村において、持続可能な環境先進都市のモデルを提示し、緑や景観などの良好な住環境の保全・向上を図ります。

●— 具体的な施策 —●

- ・ 東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会後の選手村においては、子育て世帯、高齢者、外国人など多様な人々が交流し、いきいきと生活できる、東京 2020 大会後のレガシーとなるまちづくりを進めます。加えて、水素をまちのエネルギー利用として先駆的に導入するなど、持続可能な環境先進都市のモデルとなるまちの実現に向けた取組を推進します。

【東京 2020 大会後の選手村（イメージ）】

