



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**に引上げ※（現状：約2,500kW）

※環境基本計画の改定に合わせて上積み予定

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
- ✓都営住宅を良質なストックとして維持・更新



2030年度までに

「東京みんなでサロン」を**100**か所で実施

- ✓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等の情報を整理し、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などに反映

2030年までに

エネルギー消費量を**50%**削減（2000年比）※（現状：25.4%）

※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。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

- ✓住宅関係団体等と連携した省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームを設置
- ✓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：1,618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を向上

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



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**か所で実施

- ✓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活事業を推進

2025年度までに

耐震性が不十分な住宅をおおむね解消（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

30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：68.1%（参考値））

100%の要届出マンションが管理状況を届出（現状：67.8%）

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

2030年度までに

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

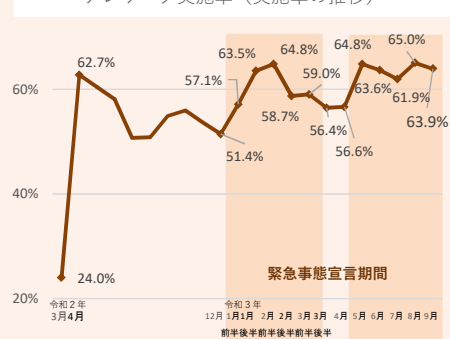
新たな日常に対応した住まい方の現状

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。

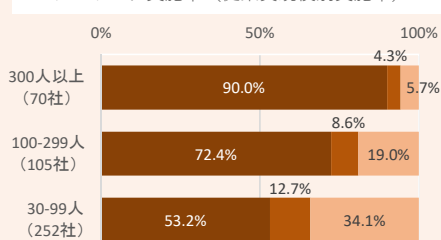
2021（令和3）年9月の都内企業（従業員30人以上）のテレワーク実施率は6割を超え、テレワークを実施した社員数は約5割に達しています。

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。

テレワーク実施率（実施率の推移）



テレワーク実施率（従業員規模別実施率）

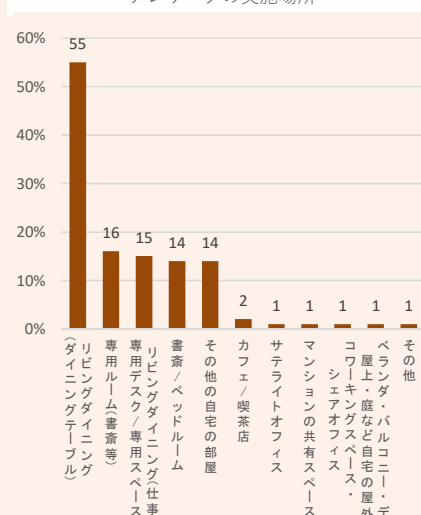


■実施している ■今後実施予定あり ■実施予定なし

（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

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。

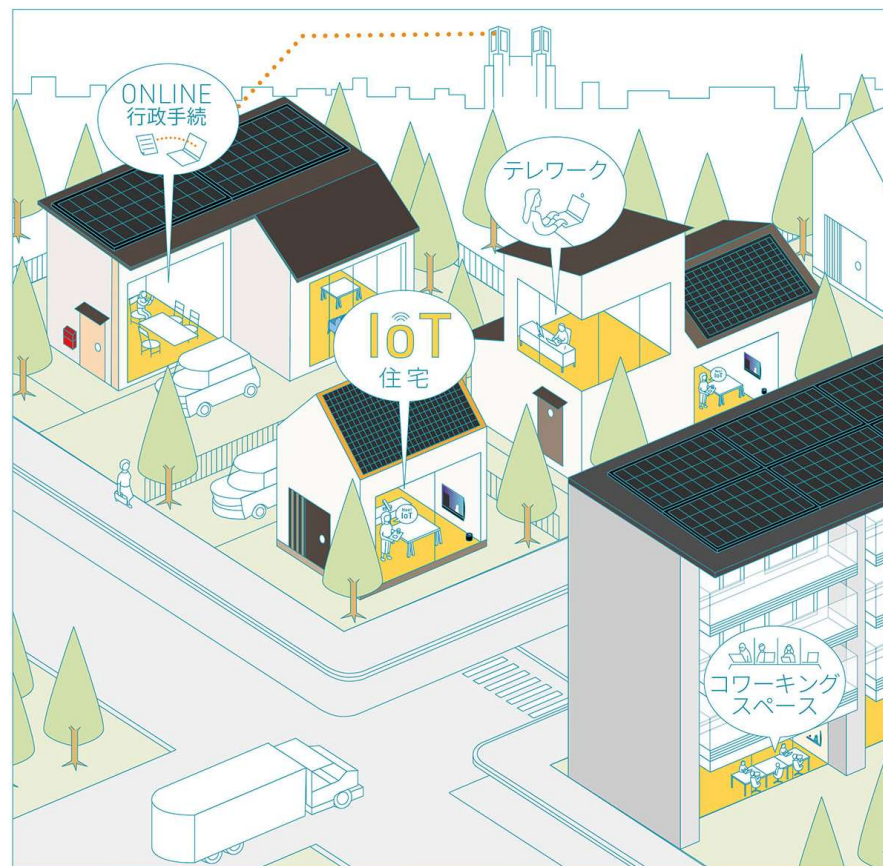
テレワークの実施場所



（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がオンラインで、ワンス快適性が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める住まい方が実現している。



目標 1 新たな日常に対応した住まい方の実現

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を促進するなど、都民の住まい方の変化に適切に対応していきます。
- ▶ 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・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 —

- 在宅で快適に働く生活スタイル、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等に関する情報を収集し、その発信に取り組みます。また、都民の住まい方の変化に合わせ、こうした新たな技術等を都の各種住宅制度などに適切に反映させていきます。
- 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」を全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適宜行うとともに、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。

公社住宅のテレワークができるスペースを備えた住戸設計の例



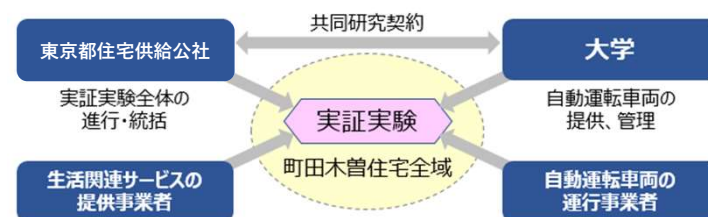
施策 2

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、都民の住まい方の変化に応じ、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普及します。
- 空き家について、場所を選ばない働き方の実現等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（東京都条例第89号）の規制の見直しに向けた検討を進めます。

公社住宅における自動運転車両を活用した移動支援の実証実験の体制



※本住宅マスタープラン（案）において、公共住宅とは、都営住宅、公社一般賃貸住宅のことを指します。

目標 1 新たな日常に対応した住まい方の実現

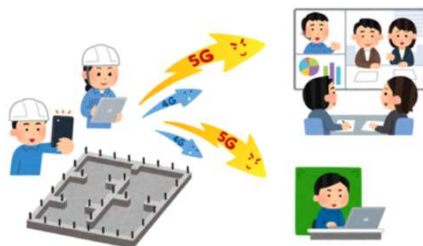
施策 3

デジタルを活用した利便性の向上

— 具体的な施策 —

- 情報通信技術の積極的な活用を図るとともに、ドローンなど新技術の社会実装の動向を踏まえ、デジタルの力を活用して都民の住生活の向上を図っていきます。
- 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、AIの活用を含め、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などの申請等手続について、申請者等の事務負担の軽減、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。
- 不動産取引におけるオンラインによる重要事項説明や電磁的書面の交付など、消費者の利便性等を高めるデジタル化の取組を支援していきます。
- 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、窓口に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。
- マンション管理組合の運営に当たり、ITを活用した総会・理事会の実施が可能であることを普及しマンション居住における新しい生活様式等を支援します。
- 公共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、モバイル端末やWebカメラ等を活用した遠隔での施工管理を進めるなど、デジタル技術を活用した工事の効率化や施工品質の確保を図ります。
- 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。）

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。

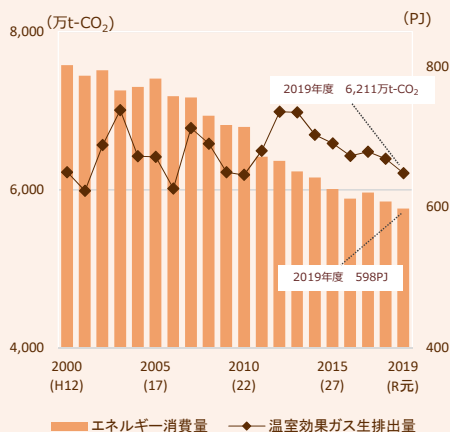
平成30年住宅・土地統計調査によると住宅の省エネルギー設備等の設置状況を見ると、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓を一部でも設置している住宅は全体の10.6%、太陽光を利用した発電機器を設置している住宅は全体の1.4%と低い状況にあります。

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ことが必要です。

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。

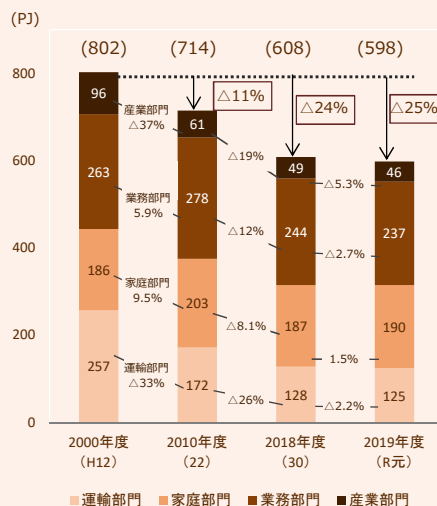
さらに、CO₂の吸収にも資する緑豊かな住宅市街地の形成や炭素を固定する木造住宅の一層の普及、ゼロエミッションビークル（ZEV）の導入拡大に向けた充電設備の設置など、ゼロエミッション化に向けた取組を進めていく必要があります。

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

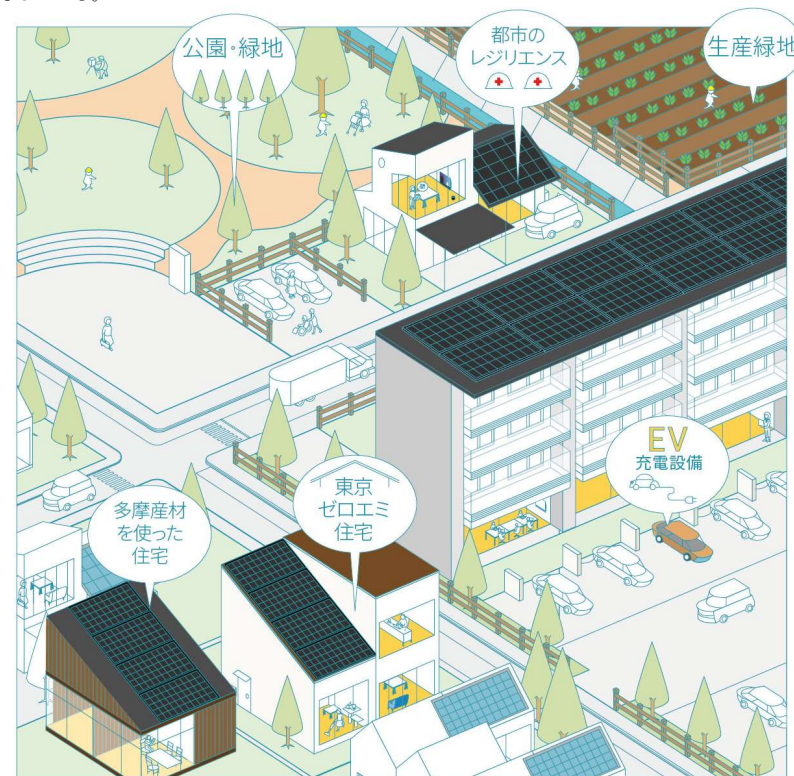
エネルギー消費量の部門別推移



（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（ZEH）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。
- 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。
- 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。



「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

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

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、太陽光発電設備が設置され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同時に、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の向上にも資することから、その普及を図っていきます。
- ▶ 再生可能エネルギーの利用拡大に加えてCO₂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。
- ▶ 公共住宅において、住宅のゼロエミッション化に向けた率先した取組を進めています。

施策 1

住宅のゼロエミッション化

— 具体的な施策 —

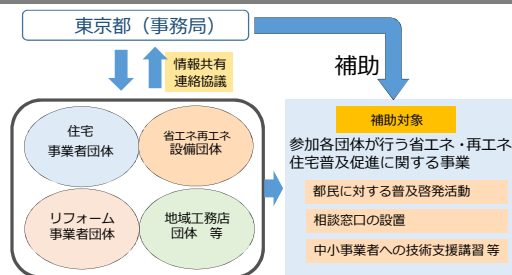
民間住宅のゼロエミッション化

- 省エネ・再エネ住宅の普及促進に向け、住宅関係団体等と連携して、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、関係局と連携し、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広く普及するとともに、支援制度等についても効果的に情報発信していきます。

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の供給を促進するため、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について、省エネルギー性能基準の強化や再生可能エネルギー設備の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などを踏まえて、都として住宅・建築物における省エネルギー対策の検討・対応を進めます。

既存住宅の環境性能の向上

- 既存住宅の省エネルギー性能の向上を促進するため、省エネ診断や断熱化工事、設備効率化に対して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窓及び高断熱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。
- 既存住宅の省エネルギー化を促進するため、「住宅の省エネルギーフォームガイドブック」の普及を図るとともに、技術の進歩等に応じ適宜改訂を行い、内容の充実に努めていきます。

- 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を推進していきます。
- 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。

都営住宅への太陽光パネルの設置の例



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。

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

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

- ZEVが広く普及する社会の実現に向けて、例えば電気自動車等の充電設備の導入に必要な情報を管理組合等に提供し、既存マンションへの設置に係る合意形成を支援するなど、住宅に求められる機能の導入を促進します。
- 民間事業者や区市町村による電気自動車用充電設備の設置を支援します。
- 民間開発について、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、その結果等を広く発信することで、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支援します。
- 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住宅の省エネルギー化などに資する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PRなどを行います。
- 「伐って」「使って」「植えて」「育てる」という森林循環の促進の取組などにより、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



※アグリゲーター：需要設備、発電設備、蓄電設備等のデータを分析し、最適な電力需給の調整を行う事業者

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、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推進していきます。
- 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



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

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て、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。

都営住宅用地を活用した緑の創出の例



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（昭和24年東京都条例第100号）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）
- 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）
- 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）

※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。

※2 環境基本計画の改定に合わせて上積みも予定

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年度末）
- 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年度末）

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、低所得・低資産であるなど経済力が低いこと、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、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などから、自力では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。

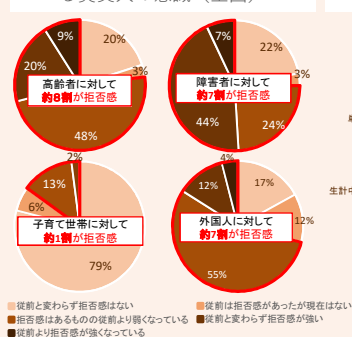
具体的には、低所得者等は、経済的理由から自力で住宅を確保することが困難です。ひとり親世帯は、経済的に困窮していることも多く、就労や子育てに不安を抱え、住宅確保に苦慮している場合があります。高齢者については、バリアフリー化された住宅が市場で十分には取引されていないことや、死亡事故や認知症等によるトラブルに対する不安等により、貸主側から入居を拒まれやすいといった傾向がみられます。障害者については、施設入所・入院から地域での自立した生活への移行促進が求められていますが、バリアフリーや必要な仕様の有する住宅が市場で十分に取引されていないことや、事故やトラブルに対する不安等により、貸主側から入居を拒まれ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

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。

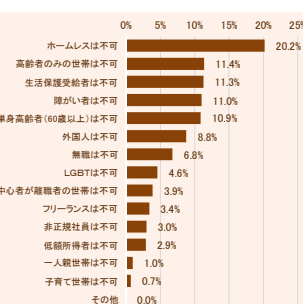
このような中、都では、都営住宅を中核とした層的な住宅セーフティネットの構築を進めています。民間賃貸住宅を活用した取組としては、「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を定め、住宅確保要配慮者の範囲を、法令で定める低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育している者、外国人などに加え、児童養護施設退所者、LGBTなどを含め広く設定し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に取り組んでいます。具体的には、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（東京ささエール住宅）の登録を行っており、2021（令和3）年12月末時点で約4万戸が登録されています。また、居住支援などの取組を行う居住支援協議会は、2021（令和3）年12月末時点で、都内26区市で設立されているとともに、実務を担う居住支援法人は41法人指定されています。こうした居住支援協議会などの取組を通じて、賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談などの入居支援や入居後の生活支援が行われています。

公共住宅の供給主体である東京都住宅供給公社や独立行政法人都市再生機構においても、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、入居機会の確保のための取組が実施されています。

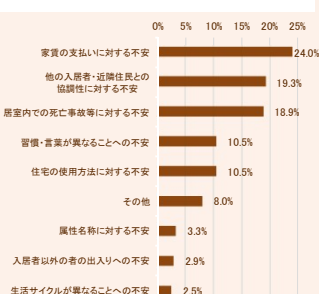
住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識（全国）



入居制限の状況（全国）



入居制限する理由（全国）

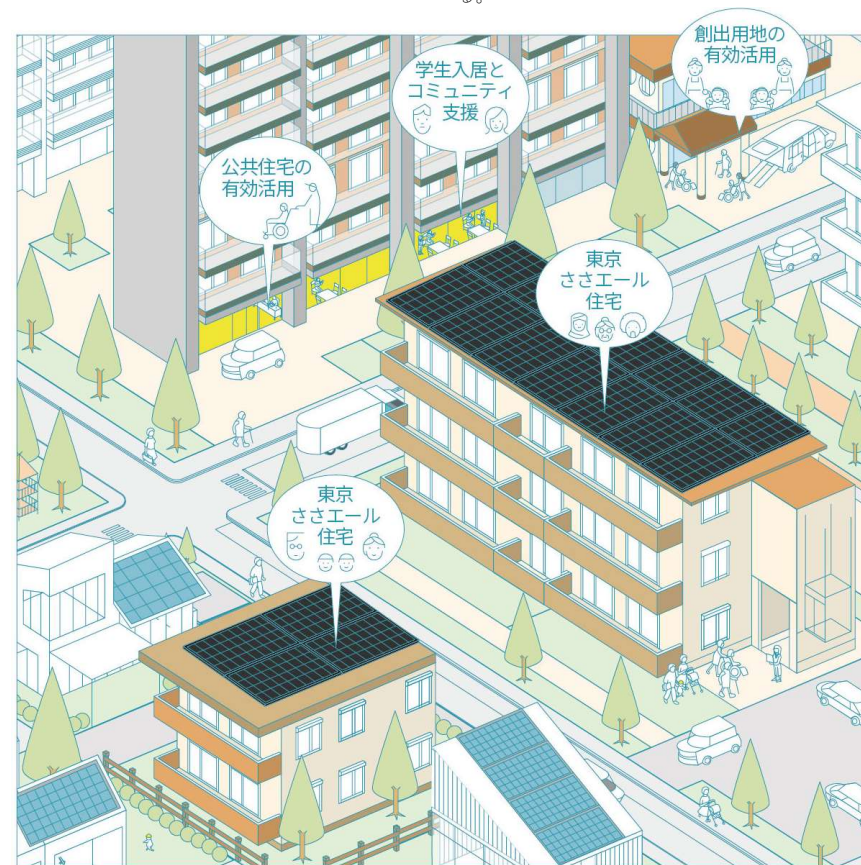


（資料）第47回社会資本整備審議会住宅地分科会（令和元年9月12日） 会議資料／国土交通省を基に作成

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ふさわしい住宅で暮らしている。



目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

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した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、生活保護や生活困窮者自立支援法等に基づく生活・就労支援などの社会保障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き入居の募集に当たっては、子育て世帯のニーズに応じ、交通利便性の高い場所に所在する住宅を選定し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、おおむね年間4,000戸程度を目標として計画的に建替えを実施します。
- 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、福祉施設やまちづくり施策と連携した住宅施策の充実が図られるよう、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。

都営住宅の建替え例（辰巳一丁目団地）

建替え前



建替え後



- 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、ストックの更なる有効活用を図ります。
- 新型コロナウイルス感染症の拡大など、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家賃の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、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を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との共生住宅など、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、地域住民が担い手となることにより、参加型の交流拠点として運営を行うなど、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

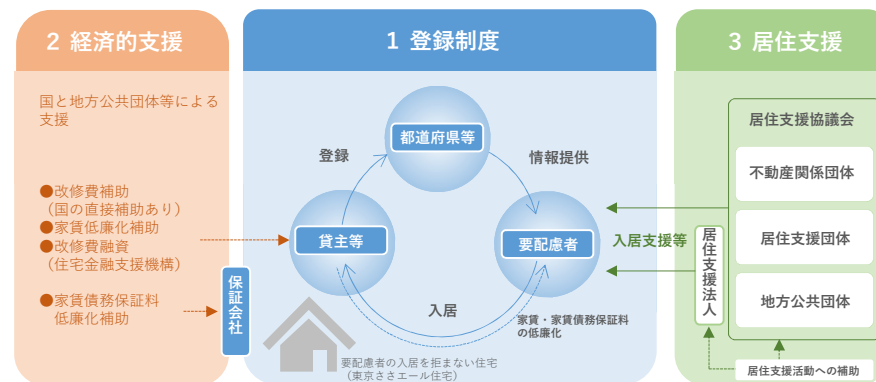
- 貸主や賃貸住宅管理業者等へ、啓発や働きかけを行い、高齢者や障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅である東京ささエール住宅の登録を促進していきます。
- 共同住宅や戸建住宅など様々な民間賃貸住宅が登録されるよう、住宅登録の面積基準の緩和を維持するとともに、多様な主体と連携し、より多くの貸主等に対して広く情報提供を行います。
- 住宅の確保に特に配慮が必要な高齢者や障害者、子育て世帯などが入居できる専用住宅の供給を促進し、地域の実情を踏まえた居住支援のための住宅として、区市町村や居住支援団体等が活用できるよう支援します。

東京ささエール住宅への支援

- 東京ささエール住宅について、良質な賃貸住宅ストックが供給されることで長期にわたり住宅確保要配慮者の居住支援に活用されるとともに、様々な地域や立地で幅広く供給されることで要配慮者のライフスタイルやニーズに応じた住まいが提供されるよう、区市町村と連携して良好な居住環境の実現を図りながら供給促進に取り組みます。
- 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、区市町村へ補助制度の創設等を積極的に働きかけるとともに、関係団体との情報共有などの取組を強化していきます。

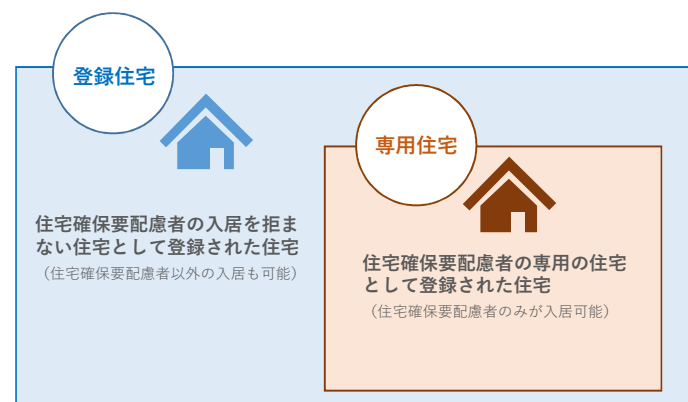
- 設備の面で特に配慮が必要な高齢者や障害者、子育て世帯が安心して入居できる専用住宅の供給促進を図るため、住宅設備等を改善し専用住宅に登録する貸主に対して補助を行います。
- 家賃低廉化補助をはじめ国の補助制度が、よりの確に活用され、住宅確保要配慮者や貸主の実情などを踏まえた制度になるよう、国に改善の提案を行います。
- 住宅確保要配慮者の入居に対する貸主の不安軽減を図るため、入居者の死亡に伴い貸主に生じる損失を補償する少額短期保険や一定の性能を有する見守り機器などの活用を促進します。
- 福祉や就労支援など他の行政分野との政策横断的な連携に加え、まちづくりとの連携など民間事業者を誘導する取組を進めます。

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、住宅確保要配慮者などからの住まい探しや住み替えなどに関する相談を、生活支援や就労などの福祉関係の相談と合わせて受けることができる総合的な相談体制が構築されるよう後押しするとともに、不動産関係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きエール住宅の専用住宅としての活用を支援します。

居住支援法人の活動支援

- 都内各地域で、住宅確保要配慮者の各属性に応じた効果的な支援を実施する体制を整備するため、区市町村や社会福祉協議会等と連携しながら、社会福祉法人等への住宅セーフティネット制度の周知などにより、多様な居住支援法人の指定を推進します。
- 多様な居住支援法人が、住宅確保要配慮者の幅広いニーズに対応して、効果的な取組を実施できるよう、居住支援法人の優れた取組に対する支援を実施します。
- 居住支援法人が、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。
- ひとり親、障害者などに対し、住まいの確保とともに、個別のニーズに応じた生活サポートの提供が行われるよう、居住支援法人の活動などを支援していきます。

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への補助などに加え、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

- 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ず、合理的配慮が行われるよう、リーフレットの配布・講習会の実施等を通じて、宅地建物取引業者や賃貸住宅管理業者、貸主への啓発などを行っていきます。
- 多様な媒体を活用して住宅セーフティネット制度を都民へ普及啓発していくとともに、区市町村や不動産関係団体、福祉関係団体などと連携し、貸主や住宅確保要配慮者等へきめ細かく情報提供していきます。
- 外国人に対しては、一般財団法人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対し、世帯構成等に応じた適切な住宅への円滑な入居から入居後の生活支援まで必要な支援がシームレスに行われるよう、民生委員・児童委員をはじめとした地域における福祉の担い手が住民の相談に応じる機会等に居住支援の取組を紹介してもらうなど、これらの担い手と居住支援法人との更なる連携強化に取り組みます。
- 住宅部門と福祉・介護・医療・雇用部門等の多様な分野との連携を図りながら、様々な面からサポートを必要とする住宅確保要配慮者に対して、必要な支援制度を紹介し、居住支援に結び付けていきます。

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。

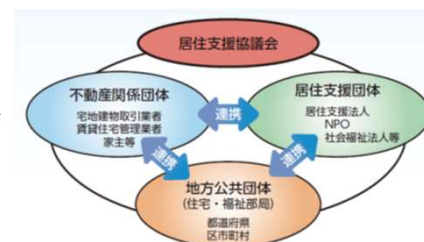
【東京都居住支援協議会】

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。



住宅確保要配慮者に必要な支援を協議・実施

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

家賃債務保証



連帯保証人に代わって法人が家賃債務を保証すること

入居の相談
住宅の紹介見守りサービス
生活相談

目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

施策 5

居住環境のバリアフリー化

— 具体的な施策 —

- 住宅のバリアフリー化を広く促進し、居住環境の向上を図っていきます。特に、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、エレベーター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より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ーの設置に加え、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、エレベーター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

※ 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

6.4%
(2018年度末)

- 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

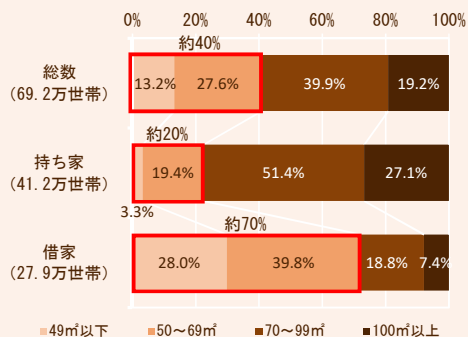
東京都における合計特殊出生率は、2005（平成17）年の1.00を底に2019（令和元）年は1.15へと微増していますが、人口維持に必要な水準である2.07を大きく下回っています。

国の調査では、夫婦に求めた理想の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。理想の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、都内の民間借家の面積は、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。

夫婦と子供からなる世帯は149万世帯（平成17年）から162万世帯（令和2年）へと約13万世帯増加している中、両親のいる世帯の共働き率は6割を超え、15年前の調査と比較して約21ポイント増加しています。

子育て世帯の住まいの状況



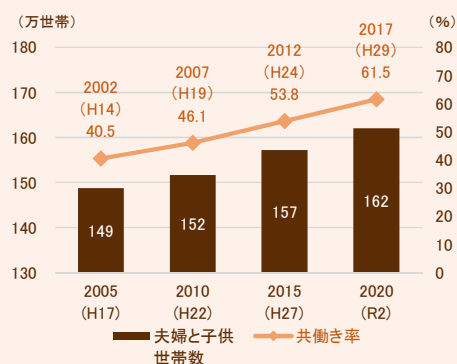
（資料）「平成30年住宅・土地統計調査」／総務省を基に作成

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で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います。2021（令和3）年12月末時点で認定戸数は1,618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。

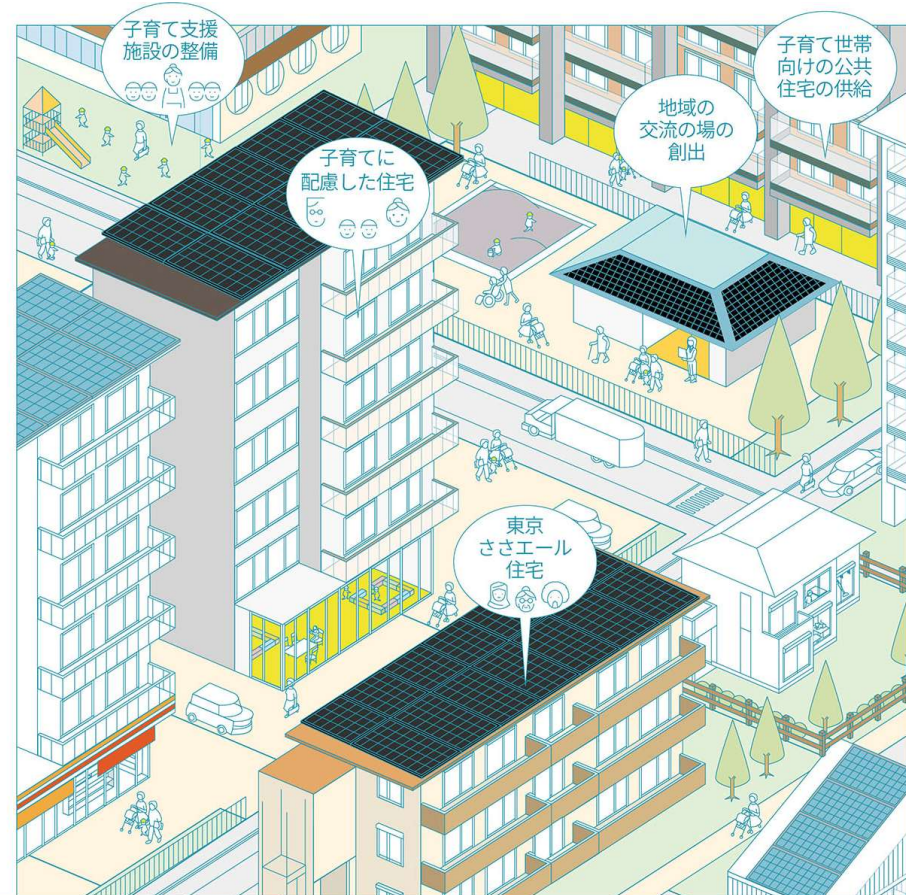
夫婦と子供世帯の数・共働き率の状況



（資料）・「国勢調査」／総務省統計局を基に作成
・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 4 住まいにおける子育て環境の向上

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、福祉サービス等とも連携を図りながら、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させていきます。

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、転落事故の防止など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めます。また、居住者の安全性の確保に加え、子育て支援施設等の設置やサービスの提供にも配慮され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適宜行うとともに、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。

- 認定制度の魅力や認知度の向上、ガイドラインの普及のため、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。また、子供向けの広報についても取り組みます。
- 認定住宅の整備費用に対し区市町村を通じて補助を行います。また、都市開発諸制度を活用した都市開発の機会を捉え、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



- 区市町村等と連携し、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。
- 東京ささエール住宅も含めた既存賃貸住宅ストックに対して必要な支援を実施し、住宅確保要配慮者である子育て世帯の居住の安定と子育てしやすい環境の整備を図ります。
- 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更なる充実のため、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き入居の募集に当たっては、子育て世帯のニーズに応じ、交通便利性の高い場所に所在する住宅を選定し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。

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、支援を行います。
- 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。
- 公社住宅に設置され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

近居や多世代同居等の支援

— 具体的な施策 —

- 福祉や就労支援と連携し、ひとり親世帯への居住支援を充実させるとともに、東京ささエール住宅において、ひとり親世帯向けシェアハウスの登録を促進するなど、民間住宅において、家族からだけでなく、子育て世帯同士や居住支援法人などから必要な支援を容易に受けることができる環境の整備に取り組みます。
- 都営住宅において、子世帯と親世帯と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」を実施します。
- 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 **1,618戸** (2021年12月) **▶▶ 10,000戸** (2030年度末) 
- 子育て世帯向け公共住宅の募集数 **35,000戸** (2021～2030年度) 
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
- 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年度末)
- 子育て世帯※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年度末)
※核家族のうち、18歳未満が含まれる世帯
- 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年度末)
- 長時間 (60分以上) 通勤世帯数の割合 **19.0%** (2018年度末)
- 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年度末)

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年度末)

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%となっており、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。

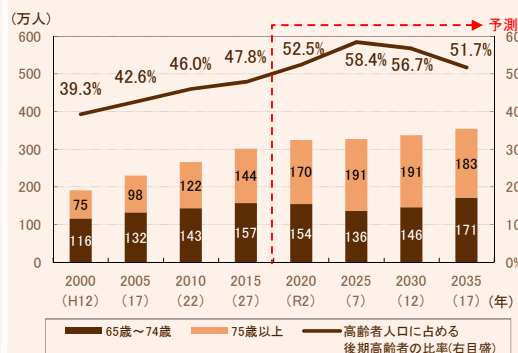
高齢者の増加により介護のニーズが更に高まることを見込まれます。また、単身高齢者の増加により日常の安否確認等のサービスに対するニーズが高まることも見込まれます。高齢期を迎えて支援が必要になっても住み慣れた地域で生活できるよう、適切な医療・介護・予防・生活支援・住まいが一体的に提供される地域包括ケアシステムを地域の実情に応じて構築することが求められています。

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、住まい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、高齢者向け住宅、有料老人ホーム、特別養護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）。

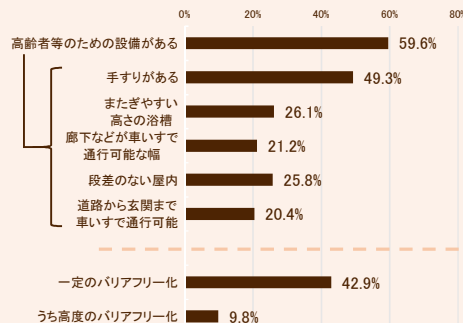
また、事故等の不安から単身高齢者等の入居が制限される場合があることから、入居を制限しない東京ささエール住宅の登録の促進に加え、居住支援法人等による賃貸住宅への入居支援や入居後の生活支援等により、居住の安定の確保が求められています。

高齢者人口及び高齢単身・高齢夫婦のみ世帯数の推移



（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「東京都県間人口の予測」
（令和2年3月）／東京都総務局を基に作成

住宅のバリアフリー化率



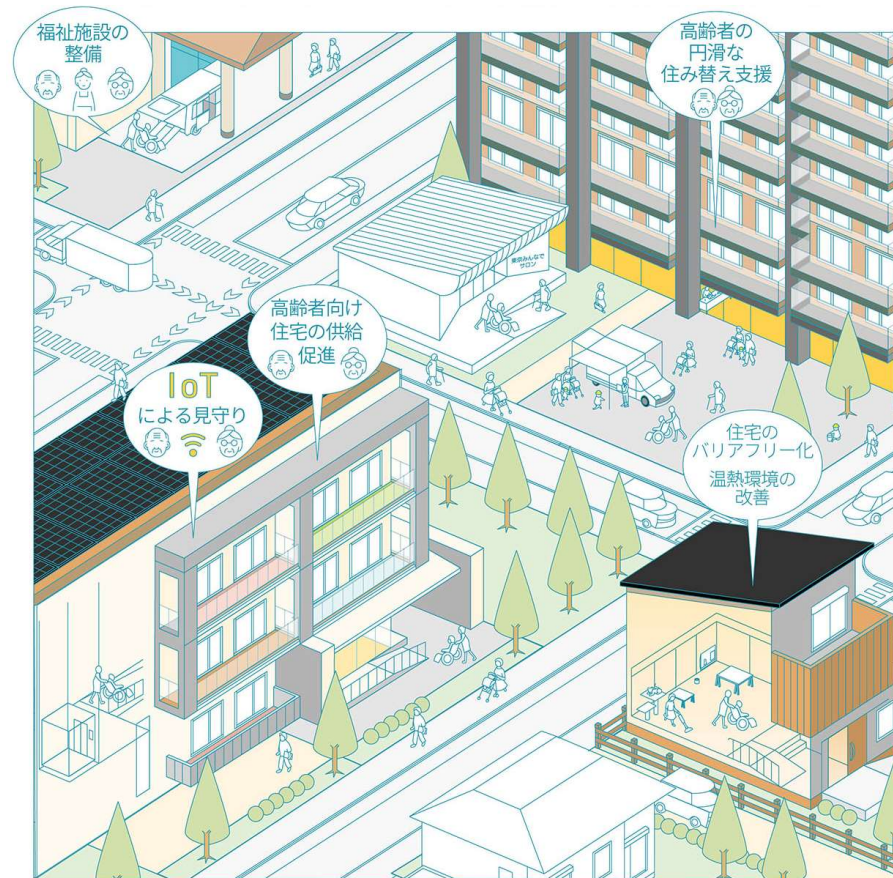
（注）一定のバリアフリー化：「2か所以上の手すりの設置」又は「段差のない屋内」を満たす住宅
・高度のバリアフリー化：「2か所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれも満たす住宅

（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。



2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ 地域包括ケアシステムのもと、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、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、建替え等に併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、親世帯と子世帯の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住宅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（平成7年東京都条例第33号）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（平成15年東京都条例第155号）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の施設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。

- 既存の公社住宅において、センサー機器等による見守りサービスの提供を推進していきます。また、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、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福祉施設の例



高齢者福祉施設（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福祉施設の例



高齢者福祉施設（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基準を満たす住宅の整備促進に向けて、事業者向け説明会の開催やパンフレットの配布など、福祉施策と連携して普及啓発を行うことにより供給を促進します。また、今後の高齢単身世帯や介護・支援が必要な高齢者の増加などを踏まえ、入居している高齢者が住み替えることなく長く居住できるよう、制度の運用等の見直しを適宜行っていきます。
- 高齢者と一般世帯との交流を促し、世代間での助け合い、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、併設する医療・介護サービス事業所の施設整備費に対する補助を行い、地域の医療・介護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の居住者への安否確認など生活支援サービスについて、IoTなど新技術の活用状況を踏まえながら、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。

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅の例



<練馬関町つなぐTOWNプロジェクト>NTT都市開発㈱

民間賃貸住宅へ的高齢者の入居の円滑化

- 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、民間事業者による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更なる充実のため、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等の支援

— 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。
- 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、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。
- 持ち家での居住の継続を後押しするため、リバースモーゲージ等の仕組みに関する啓発等を行います。

- 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」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。

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か所
(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年度末)
- 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年度末)
- 共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率

20.7%
(2018年度末)
- 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年度末)

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年度末)
- 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年度末)