

06 目標 6 災害時における安全な居住の持続

災害をめぐる状況

都内においては、マグニチュード7クラスの首都直下地震が今後30年以内に約70%の確率で発生すると予測されています。また、首都直下地震では、都内で死者最大約9,700人の人的被害が生じ、約30万棟の建物被害、約18%の停電率など甚大な被害が発生するとされています。

平成30年住宅・土地統計調査を基に都内における住宅の耐震化率を算出すると、2019（令和元）年度末時点の耐震化率は、戸数ベースで92.0%と見込まれています。

震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域である木造住宅密集地域は、2016（平成28）年の約13,000haから2020（令和2）年では約8,600haまで減少していますが、市街地の燃えにくさを表す不燃領域率は地域の状況によって差があります。

2019（令和元）年10月、令和元年東日本台風（台風第19号）により東日本を中心に記録的な大雨となり、都管理河川では、7河川で溢水（いっすい）するとともに、4河川10か所で護岸が崩壊する被害が発生しました。今後、気候変動により降雨量、洪水流量がさらに増大することが予想されています。東京東部地域は、海面水位よりも低い、いわゆるゼロメートル地帯が広範囲に広がっています。洪水等によりひとたび堤防が決壊すると、広範囲で浸水被害が発生し、地域によっては浸水継続時間も2週間以上となると想定されています。

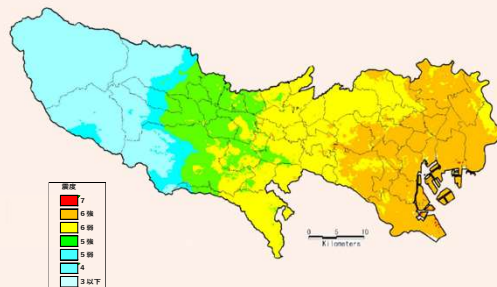
さらに、地震に伴う液状化や山間部などでの土砂災害のほか、沿岸部や区部東部の低地帯、島しょ地域における、津波や堤防等の決壊による被害が懸念されています。

首都直下地震等による東京の被害想定

都の被害の概要

条件	首都直下地震				
	東京湾北部地震 (M7.3)	多摩直下地震 (M7.3)	元禄型関東地震 (M8.2)	立川断層帯地震 (M7.4)	
条件	冬の夕方18時・風速8m/秒※				
死者	9,700人	4,700人	5,900人	2,600人	
負傷者	147,600人	101,000人	108,300人	31,700人	
建物被害	304,300棟	139,500棟	184,600棟	85,700棟	
原因別	揺れ(全壊)	116,200棟	75,700棟	76,500棟	35,400棟
	火災	188,100棟	63,800棟	108,100棟	50,300棟
避難者の発生(ピーク:1日後)	339万人	276万人	320万人	101万人	

地震震度分布 (東京湾北部地震 (M7.3))

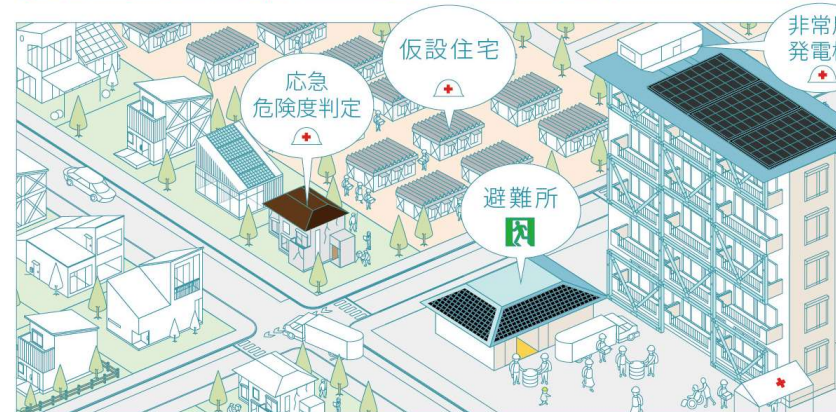


※被害が異なる特徴的なシーン（季節、時刻）の被害想定のうち、火気器具利用が最も多く、これを原因とする出火数が最も多いケース

（資料）「首都直下地震等による東京の被害想定報告書（平成24年4月）」／東京都防災会議 ※各数値は概数である。

目指す2040年代の姿

- 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。



「未来の東京」戦略における2030年に向けた政策目標

- 首都直下地震を想定した応急住宅の提供体制の整備（2030年度末）
- 整備地域全体の不燃領域率 63.6%
 - 整備地域の不燃領域率：半数の地域で70%（2025年度）、全地域で70%（2030年度）
 - 重点整備地域の不燃領域率：全地域で70%を目指しつつ、各地域で10ポイント以上向上（2025年度）

目標 6 災害時における安全な居住の持続

2030年度に向けた施策展開の方向性

災害時においても都民の安全な居住を持続するためには、「自助」及び「共助」の理念に立つ都民と「公助」の役割を果たす行政とが、それぞれの責任と役割を明らかにした上で、連携を図っていくことが不可欠です。このため、ハード・ソフト両面において、公民が一体となって災害に強い住宅・住宅市街地を形成するなど、被害の軽減に向けた取組を更に推進するとともに、災害時における居住の継続や早急な復旧・復興への備えを進めていきます。

施策 1

地震に対する住宅の安全性の向上

具体的な施策

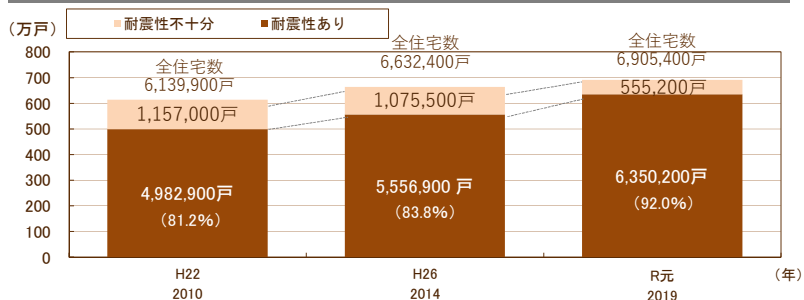
住宅の耐震化の計画的かつ総合的な促進

- 「東京都耐震改修促進計画」に基づき、区市町村と連携して住宅所有者の耐震化の取組を支援します。あわせて、相談体制の強化や情報提供の充実などにより、安心して耐震診断や耐震改修等に取り組める環境を整備するなど、住宅の耐震化を促進するための施策を計画的かつ総合的に実施します。また、家具類の転倒防止に係る普及啓発や既存エレベーターの閉じ込め防止など、その他の安全対策も併せて推進します。

マンション等の耐震化

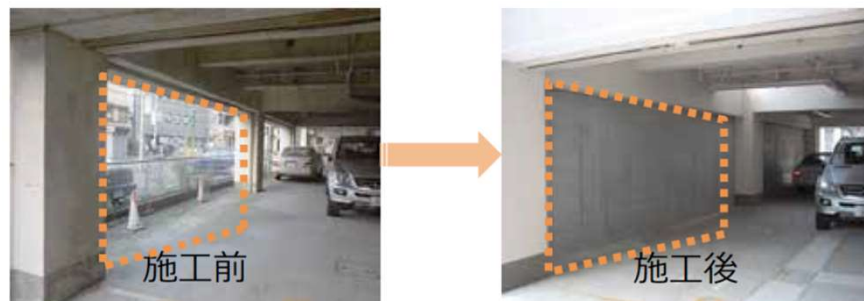
- 区市等と連携し、管理状況届出制度等で得られた情報を整理・活用し、旧耐震基準マンションの耐震化の取組状況の的確かつ継続的な把握に取り組みます。また、取組状況に応じた情報提供やきめ細かな助言を行うとともに、建築士などの専門家を繰り返し派遣し、耐震化に向けた合意形成等を支援します。さらに、区市等と連携しながら耐震化に対する支援制度の充実を図ります。

住宅の耐震化の状況



(注) 数字は各年度末時点のもの
(資料) 東京都耐震改修促進計画 (令和3年3月一部改訂) / 東京都都市整備局を基に作成

マンションの耐震改修の例 (耐震壁補強)



- 特定緊急輸送道路の沿道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。
- 都独自の「東京都耐震マーク表示制度」による耐震マークを、耐震性のある建物へ交付するとともに、耐震改修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機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の例



都営住宅の耐震化

- 都営住宅について、「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づき、分譲店舗が併設されている住棟について、店舗所有者との合意形成を加速して、耐震化を進めます。
- 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。

都営住宅の耐震化の例 (耐震ブレースによる補強)



施策 2

木造住宅密集地域等の改善

— 具体的な施策 —

- 「防災都市づくり推進計画」に基づき、特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に10年間の重点的・集中的な取組として実施してきた、不燃化特区制度の活用や特定整備路線の整備について、取組期間を延長し、整備地域の不燃化を強力に推進していきます。
- 木造住宅密集地域においては、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を図っていくとともに、農地を有し、将来の宅地化も想定される地域について、必要に応じて、防災性の維持・向上を図り、安全で良好な住環境を形成していきます。また、木造住宅密集地域内の既存住宅の耐火構造住宅などへの建替えを支援します。
- 木造住宅密集地域等の改善に併せて、地域の特性に応じた創意工夫による魅力的な街並みの住宅市街地への再生を促進します。
- 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。
- 公社住宅の大規模団地の建替え等により創出した用地に広場などの避難場所となるオープンスペースを整備するとともに、マンホールトイレや防災井戸、かまどベンチ等の避難時に必要な機能の整備を行います。また、地元町会などと連携した防災訓練等を通じて防災コミュニティの強化を行うなど、避難場所の確保と地域防災力の向上を図ります。
- 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。



(資料) 「防災都市づくり推進計画〈基本方針〉」
(2020(令和2)年3月(2021(令和3)年3月一部修正)) / 東京都都市整備局

施策 3

風水害への対策

— 具体的な施策 —

豪雨対策

- 「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」の具現化に向けて、国、都、地元区によるワーキンググループを設置し、地域の避難計画とも連携しながらモデル地区等における検討を進めており、国や地元区との連携を図り、高台まちづくりを推進していきます。
- 「東京都豪雨対策アクションプラン」等に基づき、河川整備の更なる推進に加え、河川監視カメラなど観測機器の設置拡大、氾濫危険情報を発表する洪水予報河川等の指定拡大、より頻度の高い降雨によるハザード情報の作成など、水防災情報の発信強化や水災害リスク情報提供の充実に取り組んでいきます。
- 中高層住宅の浸水被害を軽減させるため、「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」やマンションにおける風水害対策についても紹介している「マンション管理ガイドブック」を周知します。あわせて、建築基準法に基づき容積率を緩和する制度等を活用し、浸水リスクの低い地上階への電気室設置を図っていきます。
- 戸建住宅等において、地域特性を踏まえた効果的な浸水対策が進むよう、地元自治体等と連携し、必要な対策の検討を進めます。
- 河川や下水道への雨水流入を抑制するため、区市町村と連携し、住宅等の敷地内への雨水浸透ます等の設置を促進するための支援を行います。
- 河川の氾濫などの大規模な水害が発生した際に、地元自治体が定める避難場所等に避難する時間がない場合に備え、緊急的に都営住宅の共用部分や空き住戸に避難できるように、地元自治体と連携した取組を進めます。

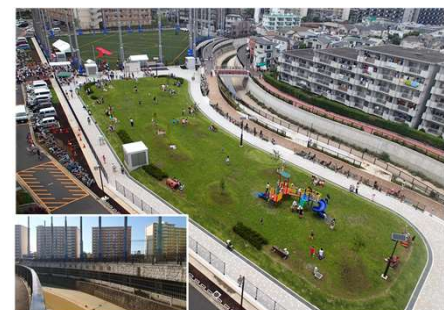
- 都営住宅の建替えに当たっては、地元自治体と災害時の対策について協議を行い、地域の実情に合わせて集会室や避難スペースを上層階に設置します。また、地域の特性や敷地の条件を勘案し、創出した用地の活用も図りながら、雨水の一時貯留施設等や、河川の洪水調節池等の整備を行います。

都営住宅の建替事業と併せた高規格堤防の整備



新田一丁目地区 整備イメージ図

都営住宅の建替えに併せた調節池の整備



都営鷹の宮アパートの建替えに併せて整備された鷹宮調節池(妙正寺川)

目標 6 災害時における安全な居住の持続

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た防潮堤や護岸等の高潮防御施設の整備、隅田川等の主要河川におけるスーパー堤防や緩傾斜型堤防の整備、東部低地帯における堤防や全水門等の耐震・耐水対策などを推進します。

津波対策

- 島しょ地域では、津波の襲来に備え、海岸で堤防の高上げを行うなど、安全性を確保します。
- 「南海トラフ巨大地震等による東京の被害想定（平成25年 東京都）」に基づき、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地域の町村に対し整備費の一部を助成します。

無電柱化の推進

- 都市防災機能の強化などを図るため、「東京都無電柱化計画（改定）」に基づき、国、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。
- 都営住宅の建替えに併せて、地元自治体に移管する道路（移管道路）や、避難場所に指定されているなど一定の要件に該当する団地内において無電柱化を推進します。



宅地開発における無電柱化の事例

施策4

災害に強いまちづくり

具体的な施策

土砂災害対策

- 土砂災害警戒区域等に指定された区域について、見直し調査の実施及び調査結果の周知、区市町村と連携した警戒避難体制の確立のための支援、土砂災害警戒区域等の既存不適格住宅の除却や移転、安全性確保への支援など、土砂災害への対策を進めます。
- 震災時における宅地災害を防止するため、大規模盛土造成地マップを公表して都民に広く情報を共有するとともに、大規模盛土造成地の耐震化対策の詳細調査や宅地擁壁等の危険度調査等に取り組む区市町村を支援していきます。



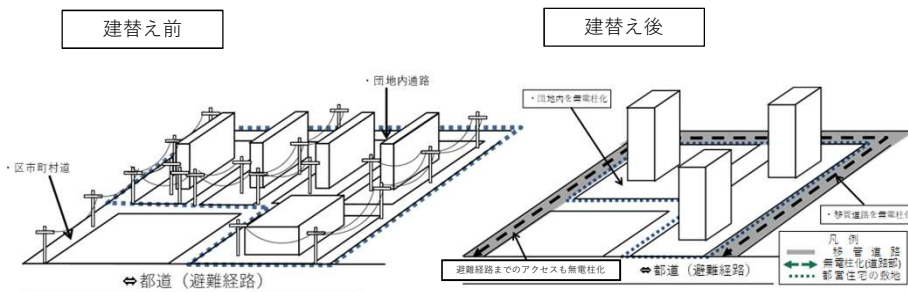
大規模盛土造成地マップ（東京都全域）

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」等を通じて、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」、公共に加え民間から収集したボーリングデータを活用した液状化予測図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。

建物における液状化対策ポータルサイト

都営住宅の建替えに併せた無電柱化のイメージ



住民に対する普及啓発

- 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・安心な社会をつくり上げるために、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。
- ハザードマップや水害リスクマップのほか、地域危険度など地域の災害リスクに関する情報を、地図データを活用しながら、都民に分かりやすくワンストップで情報発信します。

- 「東京都マンションポータルサイト」等を通じて、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のほか、先進的に防災対策に取り組んでいる管理組合の活動等につい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ります。
- 「マンション管理ガイドブック」について、防災対策やコミュニティ形成に関する内容の充実を適宜図り、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支援します。

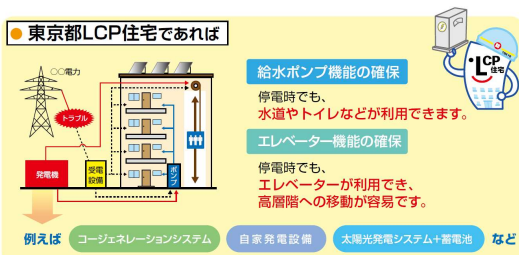
施策5

災害時に住み続けられる住宅の普及

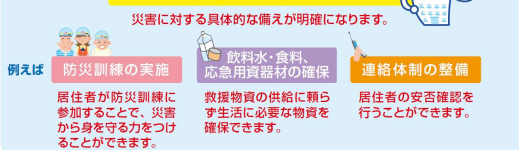
— 具体的な施策 —

- 災害に備えて、給水ポンプやエレベーターの非常電源の確保、防災マニュアルに基づく防災訓練・備蓄などに取り組む共同住宅を「東京都LCP住宅」として登録・公開し、普及を図るとともに、民間の優れた知見などを踏まえて東京都LCP住宅制度の改善に取り組みます。また、太陽光パネルや蓄電池等の設置により非常時だけでなく平常時にも再生可能エネルギーを利用する方策について、技術的課題の整理を行うとともに、事例の発信などを行い、環境に配慮した東京都LCP住宅の普及を促進します。
- 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、イベントや冊子等を活用して、「日常備蓄」の重要性について普及啓発を図ります。
- 都市開発諸制度を活用する都市開発では、防災備蓄倉庫及び自家発電設備の整備を制度適用の条件としており、災害時における建築物の自立性の確保を図ります。

LCP住宅の効果



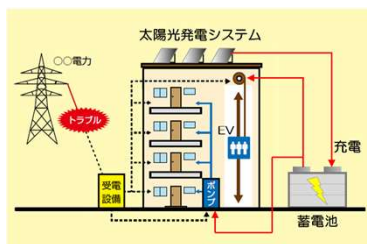
防災マニュアルの策定



LCP住宅登録ステッカー例



環境配慮型LCP住宅のイメージ



施策6

被災後の住宅の確保

— 具体的な施策 —

応急仮設住宅の提供等

- 災害救助法に基づき、自らの資力では住宅を確保できない被災者等に対して、公的住宅、賃貸型応急住宅及び建設型応急住宅を提供するとともに、応急修理を実施します。
- 災害時には、都営住宅等の使用可能な空き住戸を確保するとともに、必要に応じて公的住宅の所有者等に住戸の提供の協力を要請します。また、迅速かつ円滑に被災者へ住戸を提供できるよう、都営住宅の指定管理者や区市町村と訓練を実施するなど備えを進めます。
- 賃貸型応急住宅については、都が民間賃貸住宅を借り上げて被災者に住戸を提供できるよう、宅地建物取引業団体等との間で協定を締結するとともに、団体や区市町村と訓練を行うなど備えを進めます。
- 大規模災害発生時に備えて、関東ブロック1都8県と宅地建物取引業団体等との間で締結した民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定に基づき、広域対応の備えを進めます。
- 建設型応急住宅については、公有地等に建設して被災者に住戸を提供できるよう、住宅建設事業者団体との間で協定を締結するとともに、区市町村による建設候補地の調査を定期的に行うなど備えを進めます。

建設型応急住宅



平成25年台風第26号に伴う伊豆大島土砂災害時に建設した建設型応急住宅（実績46戸）

目標 6 災害時における安全な居住の持続

- 高齢者、障害者など日常生活上特別な配慮を必要とする者の利用に備えて福祉仮設住宅の供給等に取り組みます。
- 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の構築に取り組みます。
- 住宅の応急修理については、被災した住宅について居住に必要な最低限度の補修が行えるよう、住宅建設事業者団体との間で協定を締結するとともに、団体や区市町村と訓練を行うなど備えを進めます。
- 住宅の応急修理について、分譲マンションの共用部分を対象として、管理組合が申請できる制度の整備を国に要請していきます。
- 平時から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します。あわせて、災害による被害状況をより迅速かつ正確に情報交換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。
- 地域の復興に向け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団体から成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進めます。

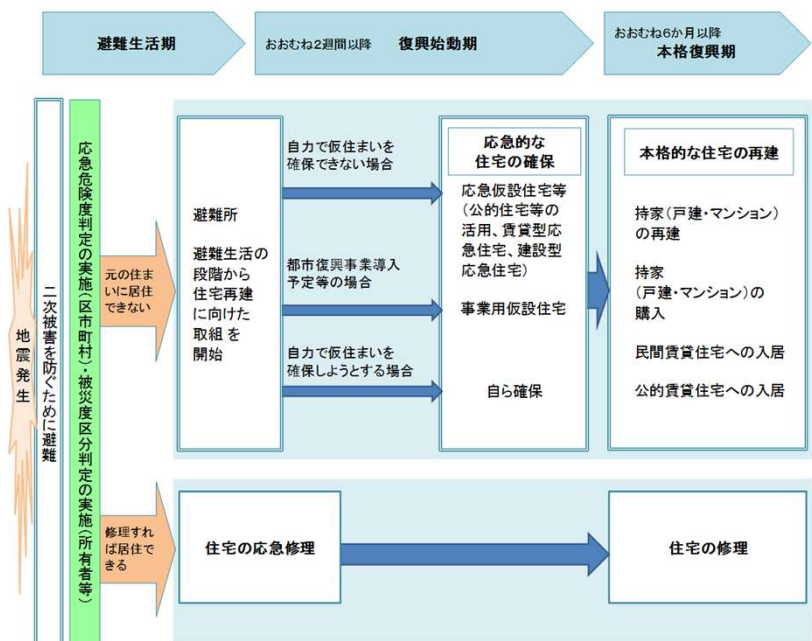
被災した住宅等の危険の判定

- 建築物の震後対策を推進するため、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の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。
- 宿泊施設関係団体と締結した協定に基づき、地震発生時の宿泊施設の空室数等の情報を迅速に把握し、応急危険度判定の実施主体である区市町村等に情報提供するための連絡通信システムを構築します。
- 宅地の震後対策を推進するため、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。

被災後の住宅の確保に向けた備え

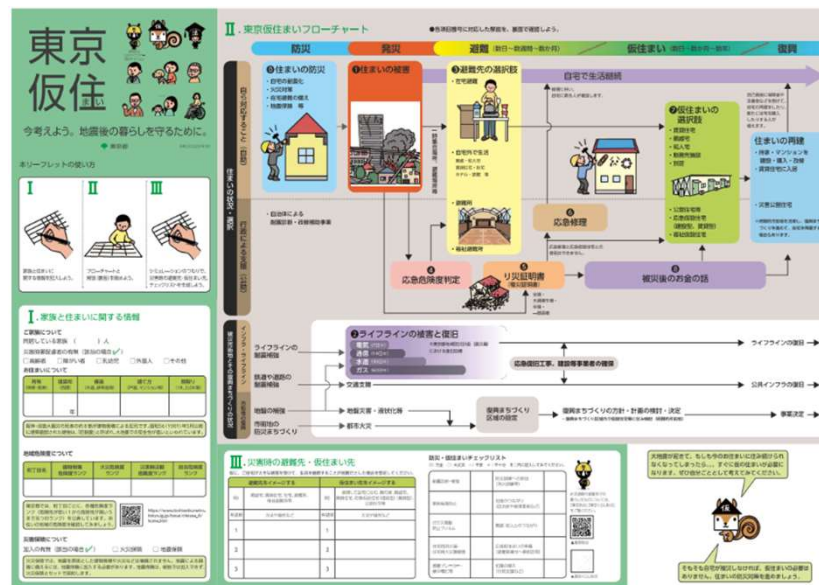
- 住宅確保のための被災者の経済的負担を軽減するため、防災ブック「東京防災」では、地震保険への加入やその他生活再建支援制度について紹介しており、「東京防災」やホームページなどを活用して、こうした情報の発信を行い、都民の防災意識の向上に努めていきます。
- リーフレット「東京仮住まい」の活用等により、都民が被災した際の住宅について、自ら考え、自ら備えてもらうよう普及啓発を進めます。
- 災害で住宅が被災した場合、その復興には多大な費用を要するため、戸建住宅や賃貸住宅における修繕や非常時に備えた積立て・資金準備、地震保険への加入等について啓発等を進めます。

住宅復興のプロセス



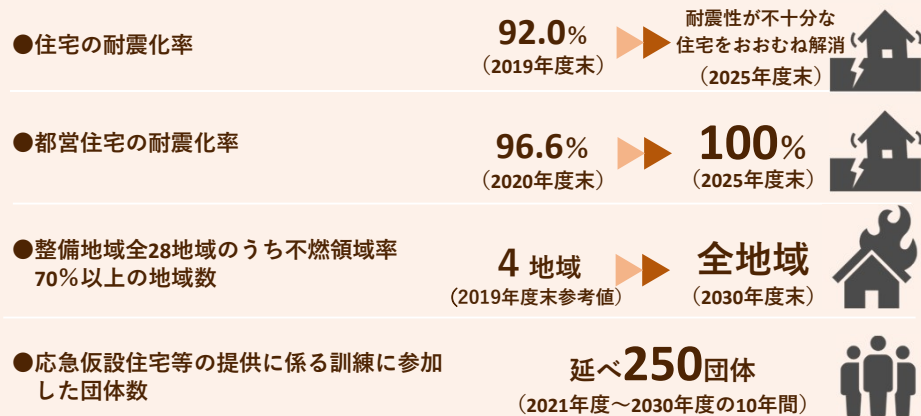
(資料) 東京都震災復興マニュアル(復興プロセス編) (平成28年3月) / 総務局 を基に作成

「東京仮住まい」リーフレット



06 目標 6 災害時における安全な居住の持続

関連する政策指標



関連する観測・実況指標

●大規模災害への備えとして一定の取組
を実施しているマンションの割合※

・災害時の対応マニュアルを作成しているマンションの割合	31%
・定期的に防災訓練を実施しているマンションの割合	45%
・防災用品や医療品・医薬品を備蓄しているマンションの割合	38%
・非常食や飲料水を備蓄しているマンションの割合	19%

※「平成30年度マンション総合調査」/国土交通省の調査票情報を利用し、都が集計を行ったものです。

07 目標 7 空き家対策の推進による地域の活性化

空き家をめぐる現状

2018（平成30）年における都内の空き家率は約10.6%であり、1998（平成10）年からほぼ横ばいとなっています。一方、全国の空き家率は過去30年間増加を続けています。

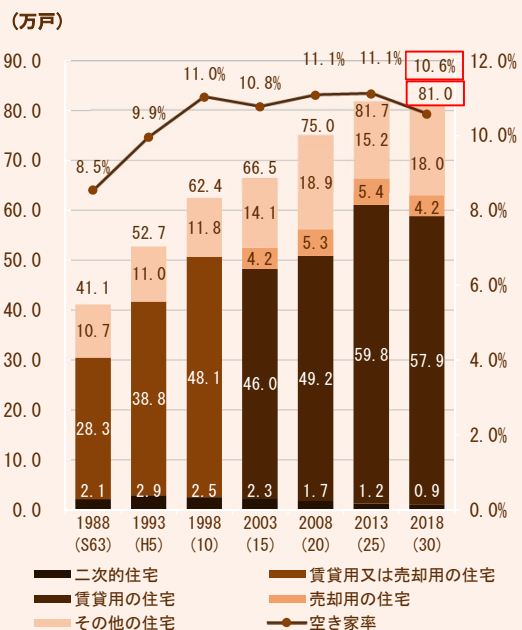
都内の空き家数は、約81万戸で5年前に比べて若干減少しています。このうち、一般に管理が行き届かない可能性が高い長期不在等の「その他の住宅」（以下「その他空き家」という。）は約18万戸あり、5年前に比べて約2万8千戸増加しています。

空き家のうち活用が難しい「腐朽・破損あり」の空き家は約15%（約12万戸）を占めています。一方で、活用可能と考えられる「腐朽・破損なし」の空き家は約69万戸存在しています。

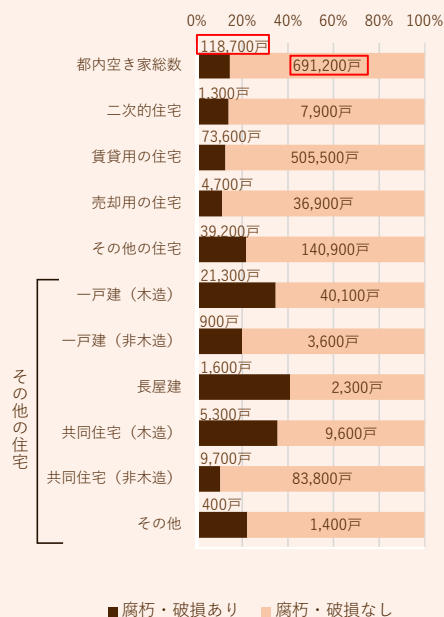
地域別にみると、その他空き家は、市部に比べ区部に多くみられます。また、その他空き家を建て方別にみると、区部のその他空き家は非木造共同住宅の割合が比較的高く、多摩部のその他空き家は戸建の割合が高くなっています。

今後、人口や世帯数の減少が見込まれる中、空き家対策の強化が求められています。

空き家の種類別の空き家数の推移（東京都）



空き家の種類別の腐朽・破損の状況（東京都）

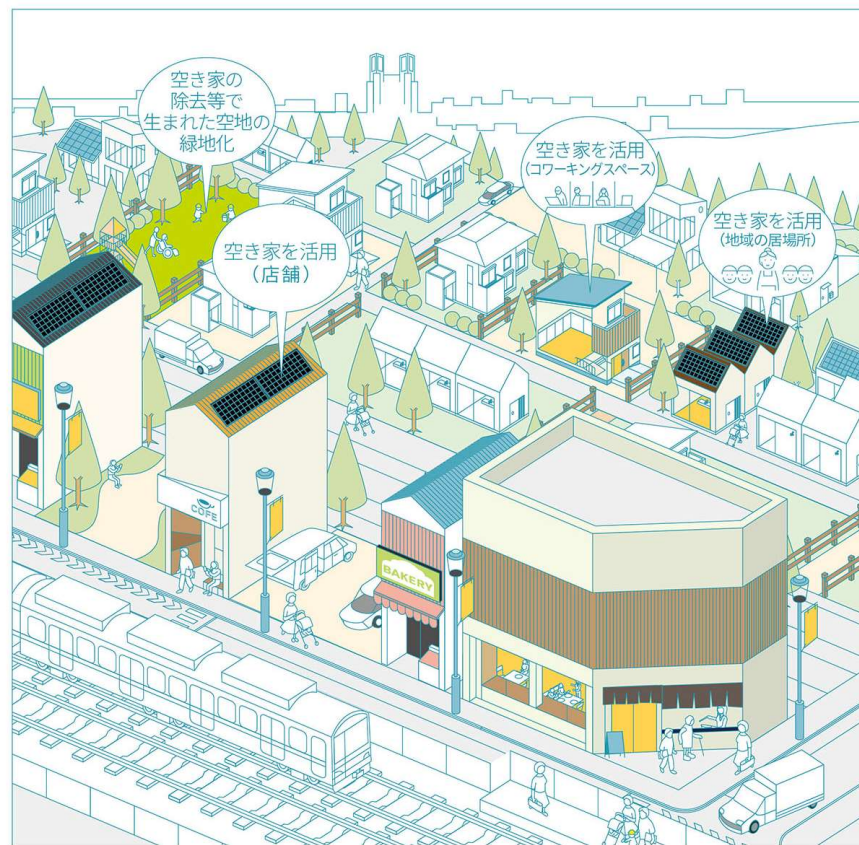


（資料）「平成30年住宅・土地統計調査」／総務省を基に作成

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等がなされることにより、地域の活力が維持されている。



「未来の東京」戦略 における2030年に向けた政策目標

「その他空き家」の「住宅総数」に占める割合
 2.35%（2018年度） ➡ これ以上増やさない（2.31%）（2025年度）

目標 7 空き家対策の推進による地域の活性化

2030年度に向けた施策展開の方向性

今後、高齢化の一層の進展、人口・世帯数の減少が見込まれる中、都内においても依然として80万戸を超える空き家が存在しています。このため、区市町村や民間事業者と連携を図るとともに、適正管理、有効活用、発生抑制の3つを施策の柱としながら、区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進、空き家の状況に応じた適時適切な対応、地域特性に応じたまちづくり等と連携したメリハリある施策の展開などの視点から、今後の都の空き家施策の方針を明らかにし、計画的かつ効果的に施策を展開していきます。

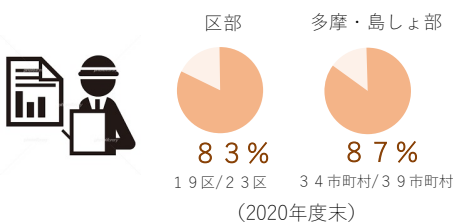
施策 1

区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進

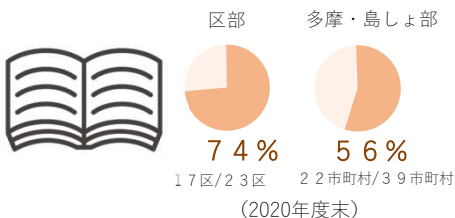
— 具体的な施策 —

- 区市町村が効率的な実態調査を実施できるよう、空き家やその所有者等の把握に必要な情報を保有するインフラ事業者等との連携や民間事業者等が持つ先端技術やノウハウの活用を図ります。
- 空家等対策計画について、策定費用の支援に加え、区市町村の参考となるよう、都が計画的なモデルを示すなど、技術面などでの効果的な支援策の検討を進め、区市町村による計画的な空き家対策を促進します。
- 都内の全区市町村が参加する東京都空き家対策連絡協議会などを通じ、先進的な取組事例の情報共有や都の各種支援事業の活用を促し、実態調査や空家等対策計画の策定をはじめとした区市町村の取組を後押ししていきます。

空き家の実態調査を実施している区市町村の割合



空家等対策計画を策定している区市町村の割合



施策 2

空き家の状況に応じた適時適切な対応

— 具体的な施策 —

適正管理の促進

- 区市町村が空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等の措置や管理不全空き家の除却等を円滑に行えるよう支援します。
- 災害の多発化・激甚化を踏まえ、災害等により、人の生命、身体又は財産に危険が差し迫る状態の空き家に対して、区市町村が必要な措置を円滑に講じられるよう支援します。

地域の資源としての有効活用

- 都の空き家対策の考え方や具体的な取組の方針を区市町村や民間事業者に分かりやすく示すとともに、既存の補助制度の見直しや先進的な活用事例の発信等により、空き家を福祉施設や地域の交流拠点など多様な用途として有効活用する取組を促進します。
- 居住実態のない住宅が長期間の空き家とならないよう、区市町村や企業、NPO等が実施する空き家の利活用の取組を支援します。また、小規模不動産特定共同事業を活用した空き家の利活用について、取組事例の情報発信などを行います。
- 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業で蓄積された知見やノウハウ等をいかして、空き家の所有者と活用希望者とのマッチングを支援する仕組みを構築します。
- 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。
- 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。

空き家の発生抑制

- 高齢者が元気で自ら判断できるうちに住まいを円滑に次の世代へ引き継ぐための準備を行う、いわゆる「住まいの終活」などを支援するため、法律や建築等の専門家や福祉サービス等を提供する企業やNPO等と連携した取組を進めます。
- 住宅を相続することが想定される若い世代に向けたコンテンツを充実させるなど、「東京都空き家情報サイト」を活用した戦略的な情報発信を行います。
- 東京都住宅供給公社や一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施する住み替え支援の普及を図り、高齢者のライフステージの変化に合わせた住み替え支援策の充実に取り組みます。

所有者等への普及啓発等

- 空き家の所有者に、自らが所有する空き家をどのように活用し、又は除却をすればよいかなどについて理解を深めてもらうため、「東京空き家ガイドブック」を適宜改訂し、掲載する相談事例の充実等を図ります。
- 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業において、空き家が増加している地域等で集中的にセミナーや各種イベントを開催するなど、効果的な普及啓発活動を推進します。
- 空き家の適切な管理等を促すよう、固定資産税の納税通知書に空き家の適正管理、有効活用に関する啓発や相談窓口の連絡先を記載した書面を同封するなど、固定資産税部門と連携して、空き家所有者に向けた効果的な対策に取り組みます。
- 空き家の所有者が維持管理や活用、解体等により取り組むためのインセンティブ等を構築するよう、税制や法制度の改善について国に提案を行うとともに、区市町村とも連携して制度的効果的な活用、所有者への普及啓発に取り組みます。

施策 3

地域特性に応じた空き家施策の展開

— 具体的な施策 —

- 空き家の発生には、個々の所有者の事情だけでなく、地域における人口構成、世帯数、住宅の需給動向や都市機能の整備状況、都市計画、建築規制、敷地条件など、多様で複合的な要因が存在するため、まちづくり施策等と連携し、地域特性に応じて効果的に空き家対策を展開していきます。特に中心市街地における空き家・空き店舗の増加や郊外戸建住宅団地におけるまちの衰退などの課題解決に向けたエリアリノベーションを促進します。
- 区部中心部などでは、積極的に空き家を市場に流通させる取組への支援や高齢年マンションに居住する高齢の区分所有者に向けた空き住戸の発生抑制対策などに取り組みます。
- 区部周辺部や区部に近接する多摩地域のエリアなどでは、高齢者世帯の持ち家が多い地域において、重点的な普及啓発を実施するとともに、駅周辺等の利便性の高い地域において、都市計画や建築行政とも連携し、空き家の多様な用途での活用を促進します。

- 区部から離れた多摩地域のエリアなどでは、大規模な戸建住宅団地等において空き家の地域活性化施設への活用を促進するとともに、駅等から離れた地域における空き家の除却や、跡地を活用したみどりの創出を促進します。あわせて、定住促進に向けた空き家情報の提供などの取組を支援します。
- 島しょ地域などでは、定住促進に向けた空き家情報の積極的な提供や、地域の人材等を活用した空き家の適正管理等を促進します。

地域特性に応じた空き家対策の例



探求学習塾を軸とした地域拠点
(池上エリアリノベーションプロジェクト (大田区))

施策 4

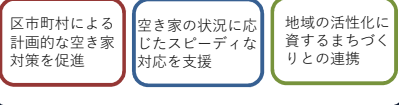
都の空き家施策の計画的な展開

— 具体的な施策 —

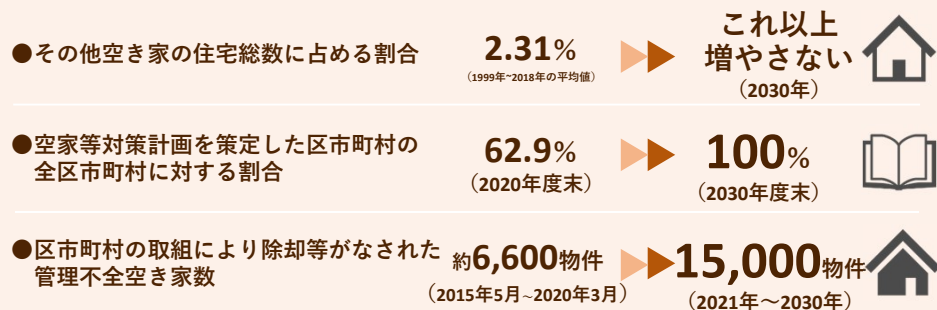
- 都内全域で空き家対策が着実に展開されるよう、中長期的な視点からの都の空き家対策の考え方や具体的な取組の方針を区市町村や民間事業者に分かりやすく示した「(仮称)東京における空き家施策実施方針」を策定するなど、計画的な施策の展開を図ります。

「(仮称)東京における空き家施策実施方針」のイメージ

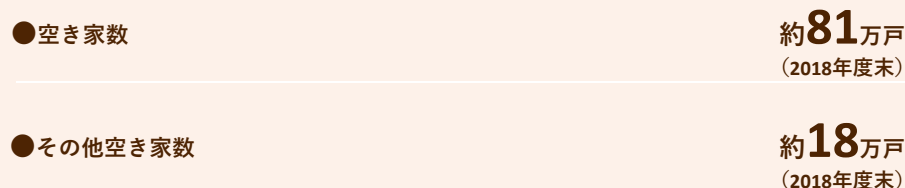
(仮称)東京における空き家施策実施方針



関連する政策指標



関連する観測・実況指標



住宅市場の現状

都民が自力で住宅を適切に確保するためには、住宅市場が十分に機能することが重要であり、都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が新築住宅、既存住宅、賃貸住宅の各市場に供給されて、住宅の選択やリフォームの際に、住宅の性能や質、事業者等に関する情報が得られるとともに、住宅の性能や質、維持管理等に関する都民の知識や意識が向上していることが求められています。

都内の戸建住宅の年間着工戸数は、おおむね3万戸から4万戸までの間であり、分譲住宅が過半を占め、構造別に見ると9割以上が木造となっています。

住宅着工数全体に対する、長期優良住宅の認定戸数の割合は、18%前後で推移しており、認定戸数は毎年約6千戸です。

中小事業者は、戸建住宅建設において大きなシェアを占めていますが、大手事業者に比べ長期優良住宅への取組が進んでおらず、小規模な事業者ほど長期優良住宅を建設したことがないという傾向があります。

また、戸建住宅と比べ共同住宅の長期優良住宅の認定は進んでいません。

既存住宅流通に関しては、既存住宅の成約件数について、マンションは増加傾向で推移している一方、戸建住宅はおおむね横ばいとなっています。既存住宅を購入する場合、新築住宅と比べ、「建物構造、設備の隠れた不具合、欠陥」や「物件価格が妥当かどうか」などについて不安を感じる人が多い状況です。

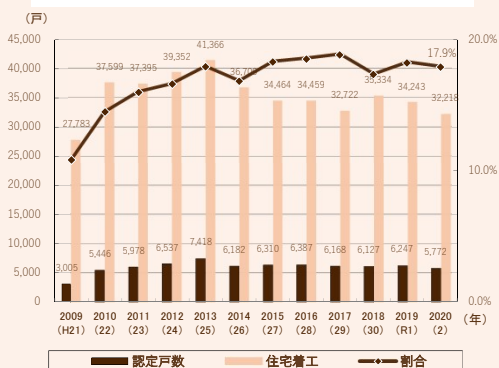
住宅リフォームについては、実施件数が年平均15万戸で推移しており、居住世帯のある住宅総数に対する実施率は2.2%となっています。住宅リフォーム市場においては、地域工務店が大きなシェアを占める中、今後、中小工務店・大工業の多くがリフォームの受注増加を目指すとしています。

住宅市場を担う人材に関しては、1980（昭和55）年以降、大工就業者数は減少傾向にあります。また職人の高齢化も進行し、住宅建設を担う人材の育成が求められています。

都民の様々なライフスタイルやライフステージに対応できるよう、住まいの選択肢を増やしていく上で、良質な賃貸住宅の供給を図っていくことが必要です。

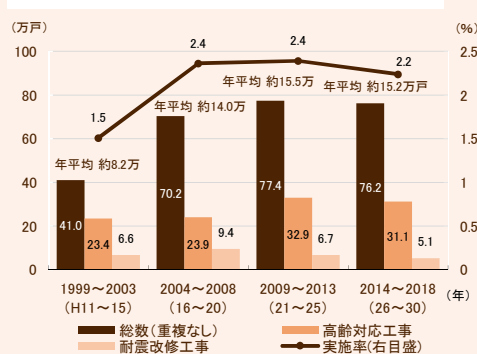
都に寄せられた不動産取引に関する相談では、「原状回復」、「契約」に関することが多く、賃貸住宅に関するトラブル防止の取組も重要です。

戸建住宅における長期優良住宅の認定戸数の割合



(資料)「住宅着工統計」/東京都都市整備局及び東京都住宅政策本部資料を基に作成

リフォーム実施率

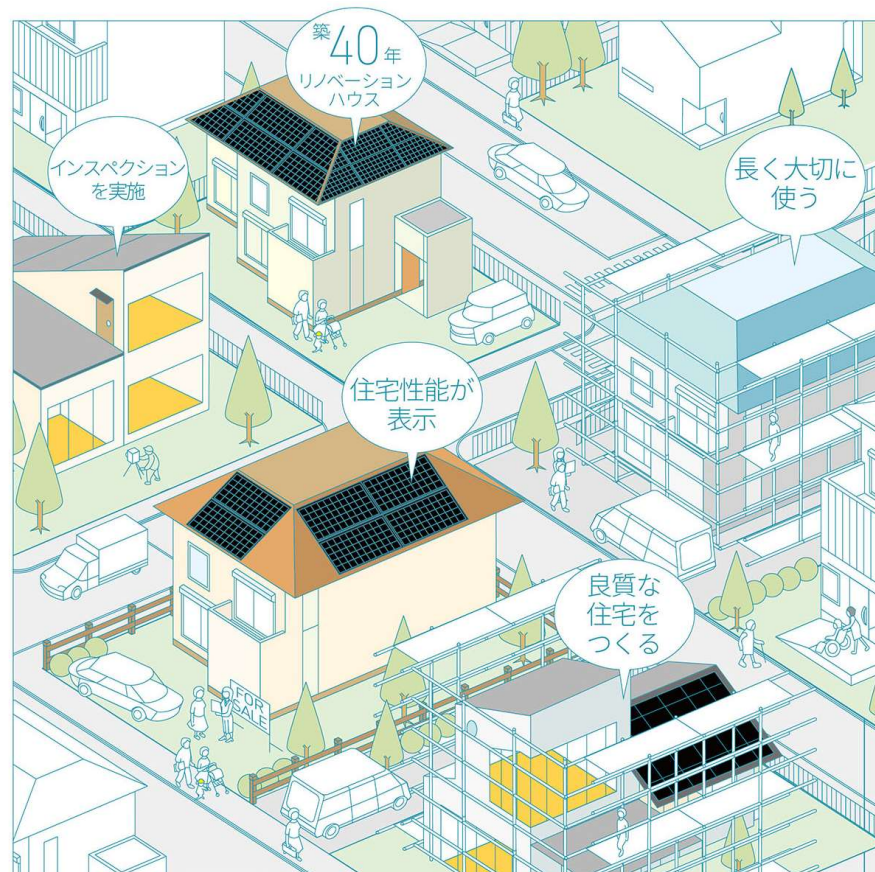


(注)ここでのリフォーム率は、実施総数/居住世帯のある住宅総数

(資料)「住宅・土地統計調査」/総務省を基に作成

目指す2040年代の姿

- 都民のニーズに応じた多様で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わ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等が進展し、設計や施工の効率化や建設技能の円滑な継承が進んでいる。



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

2030年度に向けた施策展開の方向性

- ▶ これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行、すなわち、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るための市場環境を整備していきます。
- ▶ その際、市場環境は国の法制・税制に大きく影響を受けることから、都としては、国における施策展開を注視しつつ必要な事項を要請するとともに、国の各種制度の普及や地域工務店等との連携など、地域に根差した施策を展開していきます。
- ▶ 民間市場において良質な住宅の着実な供給・普及を促すため、都民ニーズや社会変化を的確に捉え、制度の拡充や見直しなどを弾力的に行い、都民が良質な住宅を選択できる市場環境を整備していきます。

施策 1

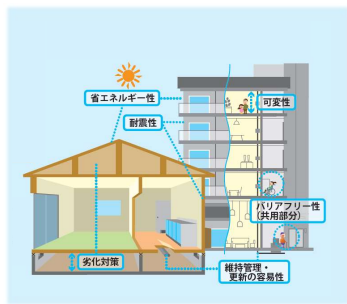
良質な家づくりの推進

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、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ストックを増やしていく必要があります。ガイドブックや都民向けのセミナー等を活用して、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促進に取り組みます。
- 長期優良住宅のストックを増やしていくため、共同住宅における認定を促進するとともに、中小住宅生産者の長期優良住宅への取組を支援します。
- 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たプラットフォームを設立し、都民への普及啓発等の取組を推進します。

長期優良住宅の主な認定基準



出典：「長期優良住宅認定制度の概要について【新築版】」／一般社団法人住宅性能評価・表示協会

- 省エネルギー性能等について、住宅性能表示制度の普及を通じて周知し、環境に配慮した住宅の供給促進に取り組みます。
- 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。

- 地球温暖化防止につながる森林循環が図られるよう多摩産材の普及を図るとともに、多摩産材等を活用した木造住宅を建設する地域工務店の取組等を支援します。
- 良好な住宅ストックの形成を図るため、東京都地域住宅生産者協議会等と協働し、中小住宅生産者の技術力の向上や継承、建設技能者の育成を推進します。

リフォームの促進

- 消費者のライフステージ等に応じた良好で快適な住宅ストックが形成されるよう、耐震性やバリアフリー、省エネルギー性などの向上を図る性能向上リフォームを促進します。あわせて、共同住宅や戸建住宅の計画的な修繕や改修を促進していきます。
- 適切な住宅リフォームの普及促進を図るため、事業者向けの「住宅リフォーム事業者行動基準（リフォーム10）」の見直しを進め、事業者団体と連携して啓発を図ります。
- 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「リフォームガイド」を適宜改訂し、適切なリフォームの取組について普及啓発を進めます。
- 「既存住宅の流通促進に向けた指針」等に基づき、住宅リフォームやインスペクション（建物状況調査）の効果、テレワークスペースの設置などの新たな日常に対応した改修事例等を都民に普及するため、リフォームモデルハウス事業や「東京既存住宅ガイドブック」を通じて情報発信を進めます。
- 適正な維持管理や質の向上に寄与するリフォーム等を促進するため、省エネルギー改修など一定のリフォーム等を行った場合に受けられる税制優遇措置について、適用条件の緩和等を国に働きかけていきます。
- 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」において技術的な助言を行います。また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います。

- 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。

リフォームモデルハウス（西東京市）



東京既存住宅ガイドブック



施策 2

既存住宅を安心して売買等できる市場の整備

具体的な施策

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

- 循環型の住宅市場の形成に向け、事業者が取り組むことが望ましい事項を定めた「既存住宅の流通促進に向けた指針」の周知、普及を通じて、インスペクション、瑕疵保険、住宅履歴情報の活用等を促進していきます。
- 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、ガイドブック等により取組の普及を図るとともに、既存住宅流通促進事業者グループによるインスペクションの実施や相談対応などを支援します。
- 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既存住宅売買瑕疵保険について、保険法人や事業者グループと連携し、ガイドブック、ホームページ等により幅広く普及啓発等を行い、活用を促進します。
- 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、その普及に向けた事業者グループによる消費者向けセミナー等の取組を支援します。
- 既存住宅の取引時に、その価値が適正に評価されるよう、建物評価手法をより簡便で活用しやすいものにするるとともに、住宅取得に関する税制優遇を幅広く見直し、一定の品質を有する既存住宅の取得においても、その品質や性能等に応じた優遇措置を講じるよう、国に働きかけていきます。
- 住宅流通市場の活性化に向けた取組を後押しすることなどにより、既存住宅の円滑な流通を促進していきます。

既存住宅の活用イメージ



〈新築時〉

- ・維持管理（履歴の保存）
- ・適切なリフォーム

大切に手入れして使用



〈売却時〉

- ✓ インスペクション
- ✓ 瑕疵保険
- ✓ 履歴情報の活用

価値が適正に評価され売買

既存住宅流通促進事業者グループの普及促進

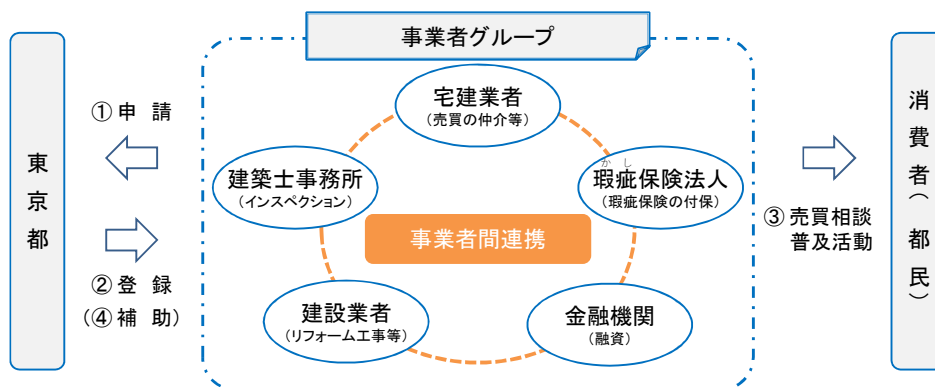
- 既存住宅の売買に関する様々な事業者が連携して、消費者にワンストップで相談対応を行うグループを都が登録・公表する「東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」について、より事業者が参画しやすいよう登録要件の見直しを行うなど、更なる普及促進に取り組みます。

既存マンション取引時における管理情報の開示と価格査定への反映

- マンションの管理情報（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^{せきけいず}の保管など）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ブック」を活用し、関係団体と連携しながら、管理組合等に啓発を図ります。

- 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させるよう関係団体へ働きかけを行います。
- 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。
- 優良な管理が行われているマンションが市場で適切に評価されるよう、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します。また、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。

「東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」



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（平成16年東京都条例第95号）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。
- 外国人の賃貸住宅における入居支援や紛争防止に向けて、宅地建物取引業団体や家主団体等と連携して、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の外国語版の普及を図っていきます。あわせて、契約に不慣れな若年層に対し、関係機関等と連携して啓発を実施するなど、賃貸住宅を巡る紛争の防止に向けて、タイムリーな情報発信を行っていきます。
- 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処分履歴等を、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を含めてインターネットで情報提供します。

事業者等に対する指導等

- 宅地建物取引業法及び建設業法等の法令に違反した事業者に対しては、調査の上、厳正に指導・処分を行うなど業務の適正な運営や取引の公正性の確保を図ります。
- 不動産取引に関する相談、業者の指導及び監督処分の実績などについて、統計的分析などを行い、定期的にとりまとめ、公表していきます。あわせて、不動産の適正取引及び消費者保護の観点から、依然として相談の多い紛争事案や統一的な対応が求められる新たな紛争事案などに対して、国などとも連携し、的確かつ機動的に対策などを講じていきます。

施策 3

総合的な住情報の発信

— 具体的な施策 —

- 住宅市場の中で、良質な住宅が評価され、都民に選択される市場環境を整備するため、住宅や住まい方等に関する行政の様々な住情報を、住まい選びを行う都民の視点や住教育の視点で分かりやすく整理したウェブサイトを構築し、情報発信を行います。
- 関係機関や事業者団体等と連携するとともに、東京都既存住宅流通促進事業者グループも活用し、相談窓口に対する必要な支援等を行うことにより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。
- 不動産に関する相談については、不動産取引相談、専門家による法律相談、賃貸ホットラインなどにより対応します。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、注意喚起の実施に加え、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。

賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

ガイドライン（81頁）
日本語版・英語版リーフレット（概要版）（8頁）
日本語版・英語版・中国語版・韓国語版

関連する政策指標

● 認定長期優良住宅のストック数	約7万7千戸 (2020年度末)	▶▶	約17万戸 (2030年度末)	
● 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存流通に占める割合	20% (2020年度)	▶▶	50% (2030年度)	
● リフォームの年間実施戸数	約15万戸 (2018年度)	▶▶	26万戸 (2030年度)	

関連する観測・実況指標

● 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	4.9% (2019年度)
● 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	15.8% (2019年度)
● 既存住宅の流通シェア	12.8% (2018年度)
● リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	2.4% (2018年度)

● 新築住宅における住宅性能表示の実施率	34.9% (2019年度)
● 大工就業者数	1万7千人 (2015年度末)
● 既存住宅取引件数	成約件数: 22,700件 (2020年)
● 5年間に滅失した住宅の平均築後年数	37.9年 (2013~2018年)
● 住宅の滅失率 (5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合)	8.1% (2013~2018年)

関連する意識・意向指標

● 新築住宅と既存住宅の住宅・居住環境に対する満足度 (「満足」+「まあ満足」の割合)	新築住宅を取得87% 既存住宅を取得84% (2018年)
● 今後住むとしたときに新築・既存にこだわらない世帯の割合	37.8% (2018年度末)
● 住宅の傷みの少なさを重要と思う世帯の割合	9.4% (2018年度末)

09 目標 9 安全で良質なマンションストックの形成

マンションをめぐる現状

2020（令和2）年末時点における都内の分譲マンションの総戸数は、総世帯数の約4分の1に当たる約191万戸です。マンションは都民の主要な居住形態として広く普及しており、都民にとって不可欠な生活基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっています。その一方で、現在、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性が指摘されています。ひとたびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

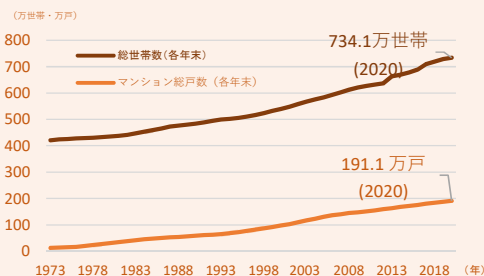
着工から40年以上経過したマンションの戸数は、2018（平成30）年時点では約24.6万戸ですが、建替えが進まなければ、2038（令和20）年には約3.5倍の約86.9万戸にまで急増する見込みとなっています。高齢化の状況についてみると、マンションの世帯主の年齢が65歳以上の割合は、29.9%であり、建築年代別に見ると、古いマンションほど居住者の高齢化が進んでおり、1980（昭和55）年以前に建てられたマンションでは5割を超えています。

加えて、マンションは、生活状況の異なる多様な価値観を持った人々が一つの建物を区分して所有し管理するため、区分所有者間の合意形成の難しさがあります。現在、マンションの管理をサポートする様々なサービスが提供されていますが、人手不足等の問題も指摘されています。

また、築年数が経つほど空き住戸や賃貸住戸が増加し、管理に参加しない、できない人が増える傾向があり、管理組合の役員の成り手が不足するなど、管理上の問題が多くなる傾向が見られます。さらに、管理組合の機能低下によって管理不全に陥り、スラム化を引き起こす可能性も指摘されています。今後、大規模マンションの管理、居住以外の目的でのマンションの所有・利用や、空き住戸の発生などが問題となることが懸念されています。

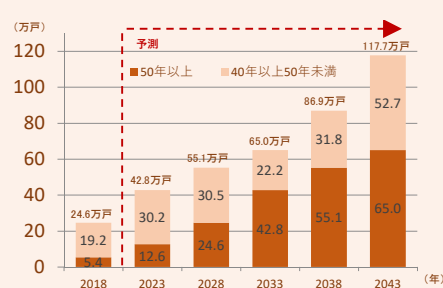
都は、2019（平成31）年3月に、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定した東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成31年東京都条例第30号。以下「マンション管理条例」という。）を制定し、2020（令和2）年4月から「管理状況届出制度」を開始しています。また、2020（令和2）年3月に、マンション管理条例に基づき「東京マンション管理・再生促進計画」を策定し、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱として積極的な展開を図っています。

総世帯数とマンションの総戸数の推移（東京都）



（資料）住民基本台帳による東京都の世帯と人口／東京都、「住宅・土地統計調査」/総務省、「建築統計年報」/東京都、「住宅着工統計」/東京都を基に作成
 （備考）昭和45（1970）年以前のストック集計は「平成10（1998）年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算。

着工から40年以上のマンション戸数の推移（東京都）

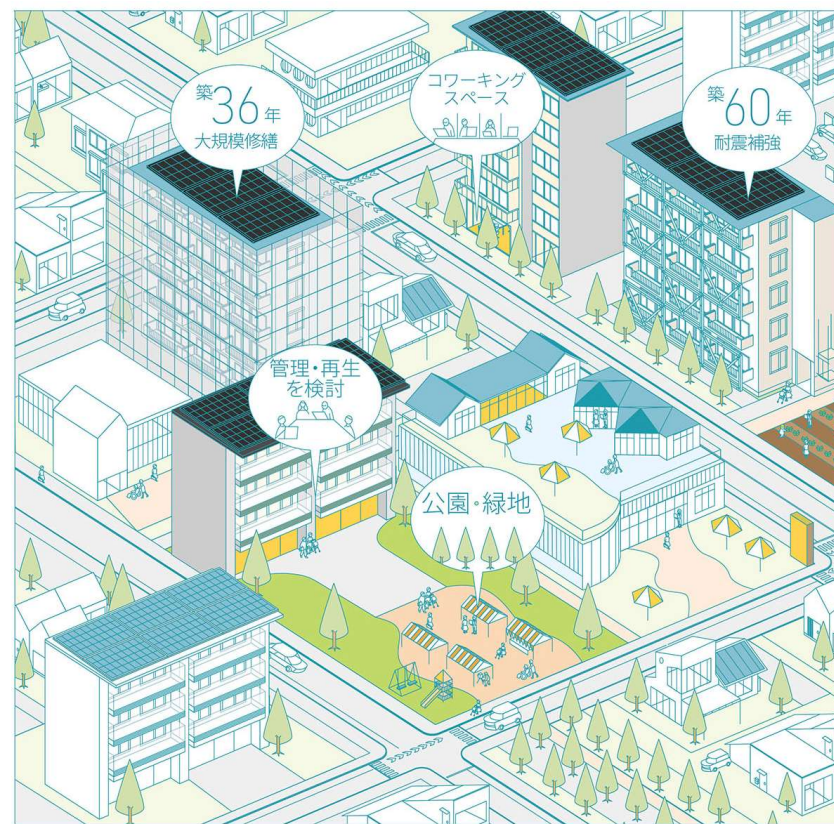


（資料）「住宅・土地統計調査」/総務省、「住宅着工統計」/東京都を基に作成

目指す2040年代の姿

地域の特性に応じた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。



「未来の東京」戦略における2030年に向けた政策目標

要届出マンションにおける管理状況の届出を行ったマンションの割合 67.8%（2020年度） ➡ 80%（2025年度末）

目標 9 安全で良質なマンションストックの形成

2030年度に向けた施策展開の方向性

マンションを適正かつ計画的に維持管理することは、マンションにおける快適な居住環境の確保はもとより、資産価値の維持向上にもつながります。マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本です。一方で、マンションは、個人の私生活の場として捉えるだけでなく、市街地の構成要素として、まちの活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しているなど、地域のまちづくりやコミュニティ形成にとって重要な存在となっています。加えて、住宅のゼロエミッション化を推進するため、マンションの環境配慮の取組の重要性も高まっています。公共性・公益性の観点からもマンションの適正な管理や再生及び環境性能向上を促していく必要があることから、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を柱として積極的に施策を展開していきます。

施策 1

マンションの適正な管理の促進

— 具体的な施策 —

管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

- 東京都マンション管理アドバイザー制度による支援メニューの見直し等を適宜行うとともに、その活用促進を通じて、管理組合や区分所有者の多様なニーズにきめ細かく対応していきます。
- 管理不全の兆候のあるマンションに対し、専門家を継続的に派遣して長期修繕計画の策定や適切な修繕積立金額の設定等を支援するなど、行政側から積極的にアプローチするアウトリーチ型の支援を展開します。
- 役員の成り手不足等により、管理組合等による適正な管理が難しいマンションにおいて、外部の専門家の活用（第三者管理者方式）を選択肢として検討できるよう、先行事例や課題等の実態把握を進めるとともに、仕組みの円滑な導入を支援します。

- 今後、高経年マンションなどにおいて、区分所有者の高齢化が一層進行することを見据え、関係団体と連携したマンション居住高齢者や管理組合の取組を後押ししていきます。
- 投資目的や相続税対策など居住以外の目的で所有・利用されているマンション、空き住戸率の高いマンションなど、区分所有者が現に居住していないことなどから円滑な合意形成が困難なマンションについて、管理組合の意見等を踏まえ、管理の適正化に向けた新たな支援に取り組みます。
- 大規模な超高層マンションでは、維持管理に係るコストの高さ、多数の区分所有者間の価値観や経済状況の相違等から、管理組合の円滑な合意形成などが難しいといった課題も指摘されています。こうした超高層マンションの中長期的な観点から見た管理に関する課題等を調査し、適正な管理の促進に向けた取組を進めます。

- 「マンション管理ガイドブック」やマンションポータルサイトの充実を図り、管理組合や区分所有者はもとより、マンションの購入予定者が必要な情報を容易に入手できる環境を整備します。
- 「マンション管理ガイドブック」等による普及啓発を通じ、在宅避難を含め地域の防災拠点としての機能を発揮するようマンションの防災力向上のほか、マンションにおけるコミュニティ形成、円滑な管理組合の運営、地域コミュニティとの連携等を促進します。
- 分譲マンション総合相談窓口のWeb相談やオンラインセミナーなど、DXの活用等による新たな日常に対応した非対面方式による相談なども実施します。
- 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。（再掲）

マンション管理ガイドブック



管理状況届出制度を活用した維持管理の促進

- 管理状況届出制度の確実な運用に向け、管理組合による自発的な届出を促進するよう、積極的に制度の普及啓発を図るとともに、分譲マンション総合相談窓口等を含め、管理組合等がマンションの管理に関する相談ができる環境の充実を図ります。
- 都と区市町村による連絡会議を定期的開催するなど、自治体間での十分な連携を図りながら、届出制度から得た情報をより効果的に政策展開に活用していきます。
- マンションの管理適正化を支援するマニュアルを活用し、技術力向上に資する研修を実施するなど、マンション管理士やマンション管理業者のスキルアップや意識啓発等を図っていきます。
- 管理状況届出制度によって把握した情報を、ビジネスインテリジェンスツールなど、新たなDXツールなども活用して分析し、マンションの管理の適正化等を促進する効果的な施策展開にいかします。
- 高経年マンションの将来的な急増を見据え、届出対象を順次拡大していくことや、届出を求める項目を追加することなども視野に入れ、管理状況届出制度について関係機関と協議しながら検討を進めます。

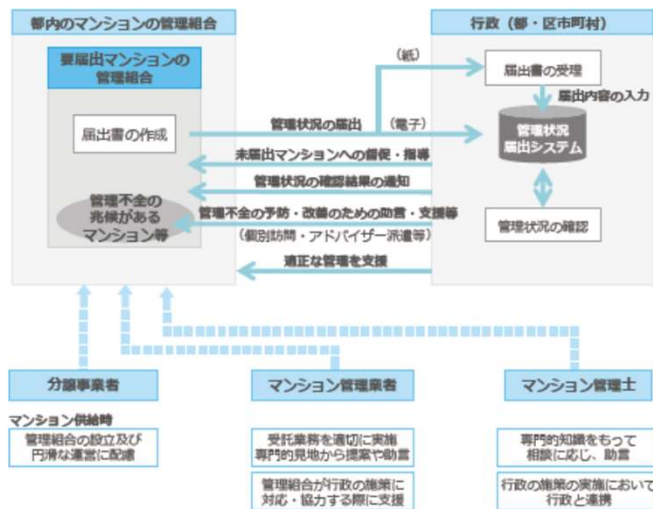
マンション管理士の研修会の様子



(写真) 2019（令和元）年10月開催の研修会

目標 9 安全で良質なマンションストックの形成

管理状況届出制度による管理状況の把握と助言・支援等のイメージ



管理が良好なマンションが適正に評価される市場の形成

- 管理が良好な既存マンションが適正に評価され、管理組合や区分所有者等がより一層マンションの管理水準の向上に取り組む意欲が持てるよう、区市と連携しながら、管理組合等への助言や支援を行います。
- 新たに開始される国の管理計画認定制度について、既存マンションにおける認定取得を支援するとともに、マンション分譲事業者に対し、新築マンションを対象として、将来の認定取得に向けた準備を促すなど、関係団体とも連携し、制度の普及を図ります。
- 都内の管理計画認定制度に基づく認定情報や、管理状況届出制度で得られた管理状況等、管理が良好なマンションに関する情報を、マンションポータルサイト等で積極的に発信します。

- 良好な管理状況が価格査定に反映されるよう、関係団体や宅地建物取引業者等への働きかけを行います。
- 東京都優良マンション登録表示制度について、管理計画認定制度や他の評価制度等の普及状況を踏まえ、管理組合やマンション分譲事業者の意見も聞きながら、制度の在り方を含めて見直します。
- 「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）」の活用やセミナーの開催、SNSや不動産情報サイトによる発信等により、管理の重要性や管理情報の見方に関する消費者への普及啓発を図ります。

区市による地域の実情を踏まえたマンション施策の技術的支援等

- 区市がマンションの管理の適正化を自主的かつ主体的に推進できるよう、マンション管理適正化推進計画の作成や管理計画認定制度の着実な実施について、技術的支援などを行います。

施策 2

老朽マンション等の再生の促進

具体的な施策

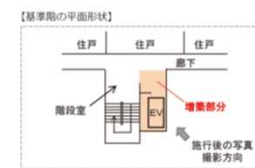
マンションの状況に応じた再生手法を選択できる環境の整備

- 管理状況届出制度によって把握した情報を踏まえ、区市等と連携して追加調査を実施するなど、管理組合による改修や修繕の計画的な実施及び建替えの検討状況など、マンション再生に向けた取組状況の把握に努めます。
- 適切な長期修繕計画に基づく建物の長寿命化や省エネ化、共用部分のバリアフリー化等による住宅ストックの質の向上を後押しします。そのため、都市居住再生促進事業の「既存ストック再生タイプ」、マンション改良工事助成制度、アドバイザー制度等の各種制度の改善に取り組むとともに活用を促進します。
- 今後、老朽マンションの急増が見込まれる中、敷地条件や容積率に余裕がないことや、関係法令の改正等により現状と同規模での建替えが困難であるなど、保留床の売却による建替え費用の確保が難しいマンションについて、建替え等を円滑に進めることができるよう、各マンションの状況に応じた建替え計画等の検討支援に取り組みます。
- 将来の建替え等が円滑に進むよう、各区分所有者が相応な建替え費用を負担するという前提を基に、建替え時期とそれに向けた費用負担の考え方を共有し、早い段階から着実な準備が行われるよう必要な働きかけや支援に取り組みます。
- 法改正により要除却認定の対象が拡充されたことを踏まえ、都市居住再生促進事業の「マンション建替タイプ」について補助対象を拡大するなど、建替えに取り組む管理組合を支援します。
- 建替えや改修による再生が困難なマンションにおける選択肢となる敷地売却制度について、高経年マンションの再生手法として有効に活用されるよう、アドバイザー派遣による検討への支援など、合意形成に向けた効果的な支援に取り組みます。

- 建替え等に伴う高齢者等の仮住居や住み替えを支援するため、仮住居として都営住宅を期限付きで提供するほか、管理組合等の求めに応じて、地元区市町村や東京都住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構、宅地建物取引業者や家主の団体、金融機関等と連携して、事業中・事業後の住まいや生活に関する相談、住宅の提供・あっせん等を実施します。
- マンションの再生に関する関係法令の改正や、管理組合のニーズ等を踏まえて、「マンション再生ガイドブック」やマンションポータルサイトの検証・見直し等を行い、内容の充実を図ります。また、これらの普及啓発を幅広く行い、管理組合等が必要な情報を容易に入手できる環境を整備します。
- 分譲マンション総合相談窓口において、管理組合等からの再生の相談に対応するとともに、東京都マンション建替え・改修アドバイザーの派遣等につなげ、再生に向けた検討の初動期から区分所有者等の意識啓発を行い、円滑な合意形成に向け支援します。
- 既存マンションの将来的な建替えや改修等のニーズに柔軟に対応できるよう、非現地での建替えや、住戸等の専有部分を集会所やテレワークのためのコワーキングスペースなどの共用部分に改修する場合などにおける合意要件の緩和などについて、国に要請します。

都市居住再生促進事業（既存ストック再生タイプ）の活用事例

- 改修事例
- ・建物概要：5階建 44戸
- ・工事内容：バリアフリー改修として、エレベーターを設置



施行後

目標 9 安全で良質なマンションストックの形成

旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

- 管理状況届出制度や各種取組を通じて得られた情報等を活用して、区市町と連携して旧耐震基準マンションの耐震化を効果的に支援し、耐震性が不十分なマンションをおおむね解消するよう、耐震化を促進します。
- 管理が適正に行われて耐震化に取り組めるマンションを対象に、マンション耐震化推進サポート事業を展開し、建築士などの専門家を繰り返し派遣して、耐震化に向けた合意形成等を支援していきます。
- 管理不全等のマンションについては、管理アドバイザー派遣等により適正管理を促しつつ、耐震化の機運を醸成します。
- 東京都マンション耐震化促進事業の活用促進に向けて、区市町に対し、助成制度の有無・内容に応じて、国の動向も踏まえながら、制度の創設や拡充を強く働きかけていきます。
- 区市町と連携し、専門家による講演、事例の紹介など、管理組合等の参加意欲を高める工夫を図りながら、耐震キャンペーンの一環としてマンション耐震セミナー等を実施します。
- 管理組合に対する耐震化資金の融資制度について、都のマンション改良工事助成制度と併せて周知を図り、管理組合の取組を後押しします。

まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

- マンション再生まちづくり制度を活用し、区市町と連携しながら地域の課題解決に寄与するマンション再生の取組を支援します。あわせて、事業者や管理組合等に対して制度のメリット等を普及啓発し活用を促します。
- まちづくりと連携した建替えを促進するよう、区市町村のまちづくり計画策定に係る負担の軽減や、大規模な団地型マンションの再生促進に向けた敷地分割制度の活用促進策の整備など、マンション再生まちづくり制度の見直しを行います。
- 地域の実情を踏まえ、都市開発諸制度やマンション再生まちづくり制度等の効果的な活用や、老朽マンション等を含む市街地再開発事業等の実施により、マンションの建替えとともに、都市機能の更新、市街地環境や環境性能の向上を促進します。
- マンション建替え円滑化法に基づく容積率の緩和特例について、要除却認定対象が拡大されたことを踏まえ、各特定行政庁による円滑な運用が図られるよう支援するとともに、許可要綱を策定していない特定行政庁に対して、要綱策定に向けて技術的な助言等を行います。
- 大規模な団地型マンションについて、地域のまちづくりの方針等に即して、マンション建替え円滑化法に基づく敷地分割制度の活用も含め、都市計画等と連携しながら再生を誘導・支援します。

団地型マンション建替え事例（諏訪二丁目住宅）

建替え前



建替え後



マンションの環境性能の向上

- 管理状況届出制度によって把握した各マンションの管理状況等に応じて、環境性能の向上につながる情報提供を行います。
- マンションにおける省エネ化や再エネ活用の促進に向けて、DXを活用した電力使用状況等の数値化・見える化や再エネ由来の電力の共同購入など、区分所有者が具体的に取り組める環境配慮行動について情報発信していきます。
- 太陽光発電設備や電気自動車の充電設備は、環境への配慮のみならず、災害時の電力確保にも資するため、管理組合が啓発し、設置を促進します。
- 太陽光発電設備の設置を検討するマンションに対して、屋根の荷重条件等の検証など、設置に向けた技術的支援を行うアドバイザー派遣などの施策の充実を図ります。
- 電気自動車の更なる普及拡大を見据え、都市のインフラとして充電設備の普及を促進するよう、マンションの敷地内における充電設備の設置に関して、技術的な課題の解決に向けた検討の支援や設置・維持管理費用の軽減などに取り組んでいきます。

都市居住再生促進事業（既存ストック再生タイプ）省エネサッシ改修の例







- 省エネ改修工事に対する管理組合の負担軽減を図るため、都市居住再生促進事業の「既存ストック再生タイプ」における補助の拡充や、マンション改良工事助成制度の改善に取り組みます。
- 大規模修繕工事の機会を捉えた省エネ改修の有効性を示した国の長期修繕計画ガイドラインを参考として、環境性能向上を含めた長期修繕計画の作成に向けて管理組合が専門家によるアドバイスを受けられるよう、アドバイザー制度のメニューを拡充します。
- 建設から管理・解体の各段階において、ゼロエミッション化に資する取組を推奨するよう、事業者や管理組合が活用可能な補助制度などを整理し、分かりやすく提示します。こうした取組により、業界全体の環境配慮への意識を醸成するとともに、環境性能が良好で長寿命なマンションが選択される環境を整備します。
- マンションの敷地内に太陽光発電設備を設置できない場合には、隔地（オフサイト）での設置や、再エネ由来の電力の共同購入の促進など、管理組合が様々な環境性能向上の手法を選択できるように支援に取り組みます。

マンションへの電気自動車等用充電設備の導入事例



09 目標 9 安全で良質なマンションストックの形成

関連する政策指標

●30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分譲マンション管理組合の割合	68.1%※ (2021年1月時点)	▶▶▶	80% (2030年度末)	
<small>※参考値（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分譲マンション管理組合の割合）</small>				
●管理状況の届出を行った要届出マンションの割合※	67.8% (2020年度末)	▶▶▶	100% (2030年度末)	
<small>※訪問調査により管理状況を把握した場合なども含む</small>				
●マンション再生まちづくり制度適用地区内において再生に係る決議等の手続を行った管理組合数	1管理組合 (2020年度末)	▶▶▶	20管理組合 (2030年度末)	
●マンションの耐震化率	94.4% (2019年度末)	▶▶▶	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消 (2025年度末)	

関連する観測・実況指標

●管理適正化推進計画を作成した区市の全区市数に対する割合	- (2022年4月改正法施行)
●東京都優良マンション登録表示制度の認定を受けているマンションの数	217件 (2020年度末)
●マンションの建替え等の件数（累計）	約180件 (2019年度末)
●旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施率	32.6% (2020年度末)
●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マンション※ストックの比率	29.5% (2018年度末)
<small>※平成30年「住宅・土地統計調査」持ち家、共同住宅、非木造（その他を除く）を集計</small>	

10 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

住宅団地の現状

高度経済成長期における大都市圏への人口集中に対応するため、都内には、民間事業者や東京都住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構により計画的に開発された住宅団地や、都営住宅団地が数多く存在しています。こうした住宅団地は、計画的に整備された道路など質の高い都市インフラや、緑、オープンスペースなどの優れた環境を有しているものが多く、居住者のみならず、地域の貴重な資源となっています。

一方で、こうした住宅団地の多くは、入居開始から40年以上が経過し、建物の老朽化が進むとともに、同時期に大量に入居した世代が一斉に高齢化しています。中でも、大規模な住宅団地では、建物の老朽化や入居者の高齢化等の問題が、地域のまちづくりに大きな影響を与えています。立地特性などから住宅需要が低いと、今後、人口減少が加速し、維持管理やコミュニティ機能、住民や地域による見守りや生活支援機能が弱体化するおそれがあります。

開発後分譲され、住宅の管理が個々の住宅所有者に委ねられている中、中長期的な視点に立った地域の活性化等について主体的に検討・活動する組織が存在しない住宅団地では、空き家の発生等による住環境の悪化や高齢化等による地域の活力低下を招くおそれがあります。

一方で、DXの進展により場所を選ばない働き方が実現するなど、今後、立地を前提としない住まいの選択が行われていく可能性があり、住まいの選択肢として大規模団地のポテンシャルが高まることも期待されます。

こうした状況の中、かつて開発された住宅団地を地域の資源として将来世代に継承していくためには、団地の立地や、地域のニーズを踏まえながら既存ストックを良好な状態に維持・更新し、住み替えや循環を促してだけでなく、地域の居場所づくり、地域コミュニティの活性化、子育て環境の整備、買い物など日常生活の利便の向上などの地域の課題に応じたまちづくりを展開していくことが求められます。

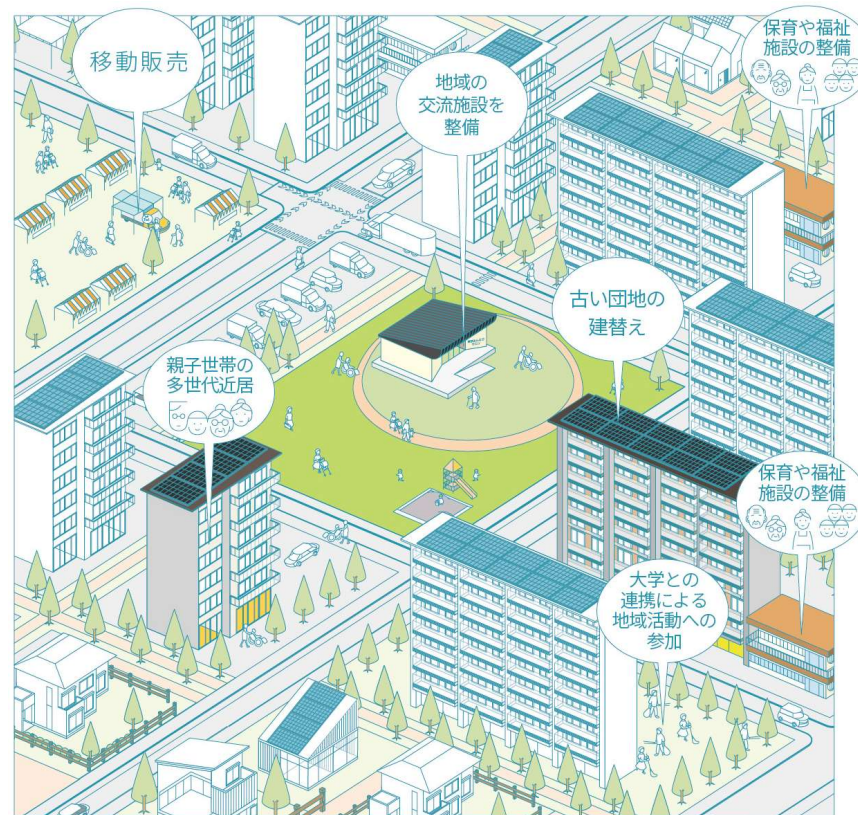
計画的に整備された道路や、緑、オープンスペースなどの優れた環境を有した住宅団地



目指す2040年代の姿

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。

団地の建替え等に併せたまちの再生や、建替え等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生活の中心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

- ▶ 都営住宅の創出用地における民間活用事業
 - 2か所 (2016~2019年度) ➡ 10か所程度 (2020~2030年度末)
- ▶ 東京みんなでサロンの創設
 - ➡ 100か所 (2030年度)

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の方向性

- ▶ 公共住宅をはじめとする住宅団地を地域の活性化等のための貴重な資源と捉え、区市町村や各管理者が連携し、民間の活力もいかしながら、利便性が高く生活しやすい環境を整えるとともに、都市づくりに活用していきます。
- ▶ 耐震化やバリアフリー化、生活支援施設や広域的な拠点機能の整備、多様な世代の居住によるコミュニティの活性化や居場所づくりなど、ハード・ソフト両面から団地の再生に取り組んでいきます。

施策1

良好な地域コミュニティの実現

具体的な施策

- 地元自治体を実施する買い物弱者支援事業と協力し、都営住宅の敷地内で食料品や日用品などの移動販売サービスを実施し、居住者の生活支援サービスの向上に取り組めます。
- 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。(再掲)
- 都営住宅について、期限付き入居制度等の活用により、若年夫婦・子育て世帯の入居促進に取り組めます。
- 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。(再掲)
- 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。また、入居者相互の親睦や共用部分等の管理を担っている自治会の活動への支援の充実に取り組めます。
- 公社住宅において、子育て世帯倍率優遇制度や子育て世帯等優先申込制度等により、若年世帯の入居を一層促進するとともに、子育てを世代間で助け合いながら安心して生活できるよう、親世帯と子世帯との近居を支援するための近居世帯倍率優遇制度、近居であんしん登録制度、近居サポート割などの制度の一層の活用に取り組んでいきます。
- 公社住宅において、近隣にある大学と連携し、学生の入居を促進するとともに自治会等との交流を支援し、学生による地域コミュニティの支援を実施していきます。
- 都営住宅団地等における居場所づくり、移動販売などの情報や団地の再生に関する先進事例を区市町村に提供するとともに、技術的支援などを実施していきます。また、地域住民の自主的なマネジメント活動を支援する区市町村の取組を後押しします。

東京みんなでサロンの展開イメージ



公社住宅における親族による支え合い支援の例

■近居であんしん登録制度

あき家募集において、子育て世帯や高齢者が親族との近居を希望する場合、入居したい住宅をあらかじめ公社に登録することで一般公募に優先して照会を受けられる制度(平成29年4月開始)

■近居世帯倍率優遇制度

建替え後に新築募集において、子育て世帯や高齢者が親族との近居を希望する場合、当選確率を一般の区分と比べて5倍に優遇する制度(平成29年1月開始)



公社住宅における学生による地域コミュニティ支援の例



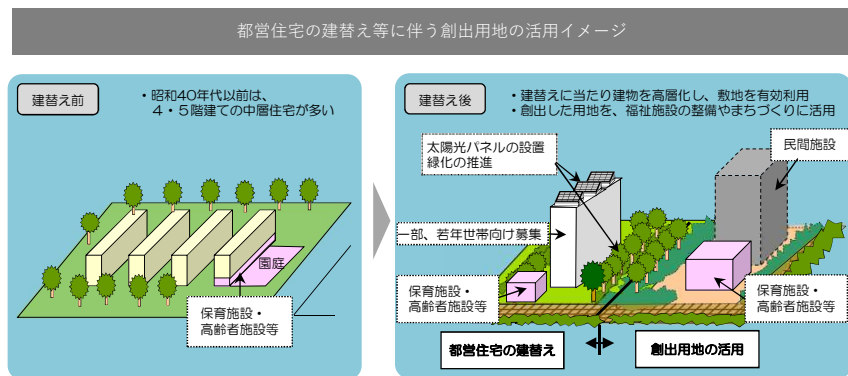
学生と居住者との「木工・おもちゃ遊び体験」(町田木曾住宅)

施策2

公共住宅団地等の団地再生

— 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。（再掲）
- 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、更新時期を迎えた住宅団地の建替えについても、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。
- 老朽化した小笠原住宅の建替えについて、居住環境の向上及び自然環境に配慮した住まいづくりを目指し、計画的に推進します。
- 都営住宅の建替え等により創出した用地については、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ます。また、民間の活力もいかしながら、駅前拠点や商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地の形成、木造住宅密集地域における道路等の公共施設の整備、緑のネットワークの形成、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ます。
- 公社住宅の建替え等により創出した用地については、民間の活力もいかしながら、子育て世帯や高齢者などのための福祉インフラ施設の更なる整備を行っていきます。

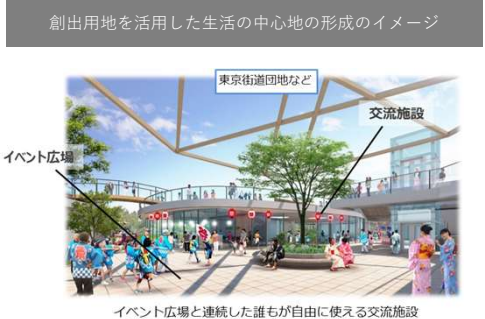
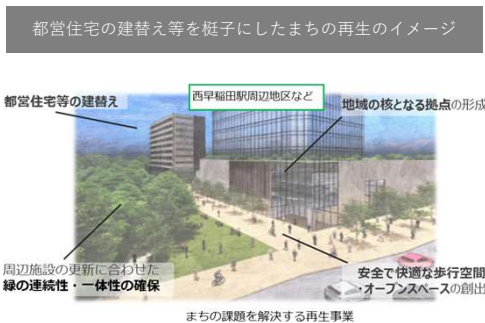


施策3

地域特性に応じた都営住宅の建替え

— 具体的な施策 —

- 区部中心部では、都営住宅の建替え等を梃子に、老朽化した周辺建築物の更新と併せ、地域特性に応じたまちづくりと連携したプロジェクトを展開し、地域に必要な都市基盤や緑地空間等を備えた拠点の整備など、地元区と連携してまちの再生を推進します。
- 新宿区の西早稲田駅周辺地区では、都営住宅の建替えに当たり、周辺建築物の更新と併せ、安全で快適な歩行空間や緑地等を一体的に整備するなど、まちの再生に貢献します。
- 港区の北青山三丁目地区では、建替えにより創出した用地をいかし、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』をつなぐ、最先端の文化・流行発信拠点の形成を推進します。
- 区部周辺部や多摩地域では、都営住宅の建替え等により創出した用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援機能に加え、住民交流の場やワーキングスペースなどが整った誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成など、地域特性に応じた民間活用事業を推進します（北区桐ヶ丘、葛飾区高砂、東大和市向原地区）。
- 東大和市の東京街道地区では、都営住宅の建替えにより創出した用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活利便施設や地域の居場所となる交流施設等を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成を図ります。
- 高砂地区では、地元区と連携し、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します。



目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

施策4

地域の課題を踏まえたまちづくり

— 具体的な施策 —

- 都内の団地に継続的に関わっている事業者や行政等が参加する団地再生連絡会議を開催し、戸建住宅や共同住宅などの住宅団地の再生に向けて情報共有や意見交換を実施します。
- 大規模住宅団地については、立地などに応じ、地域の課題や将来像を見据えた上で再生していくことが重要であることから、国の住宅市街地整備総合支援事業を活用し、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を実施します。
- 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。（再掲）
- 郊外戸建住宅団地におけるまちの衰退などの課題解決に向けたエリアリノベーションを促進し、地域特性に応じた空き家対策を展開します。
- 都営住宅団地等における居場所づくり、移動販売などの情報や団地の再生に関する先進事例を区市町村に提供するとともに、技術的支援などを実施していきます。また、地域住民の自主的なマネジメント活動を支援する区市町村の取組を後押しします。（再掲）
- 団地型マンションについては、「マンション再生まちづくり制度」の見直しや、マンション建替え円滑化法の改正を踏まえて、建替え、敷地売却、団地における敷地分割制度の活用を支援します。

- 多摩ニュータウンは、入居開始から50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」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。
- 八王子市南大沢地区においては、ニュータウンの質の高い都市インフラを活用し、先端的な技術の導入に資する実証フィールドとして新たなモビリティサービス等の社会実装を推進します。

団地活性化事例集（東京都HP）



関連する政策指標

● 都営住宅の創出用地における民間活用事業の実施数	10か所 (2021年度～2030年度)	
● 都営住宅における居場所の創出【再掲】 (東京みんなでサロンの実施)	100か所 (2021年度～2030年度)	
● 都営住宅で移動販売サービスを実施する箇所数	100か所 (2030年度末)	
● 都営住宅・公共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 ▶▶ 30ha超 (2020年度末) (2024年度)	

関連する観測・実況指標

● 団地再生連絡会議参加団体数	19団体 (2020年度末)
-----------------	-------------------