

2016-2025 東京都住宅マスタープラン

豊かな住生活の実現と持続に向けて



2017(平成29年)3月



新たな住宅政策の展開

人口減少社会に向かう中、少子高齢社会に対応する施策に取り組むとともに、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行し、居住の場としても魅力的な東京を目指していく必要があります。

住宅政策の展開に当たっての基本的方針

【住宅政策の目指す方向】

生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

子供から高齢者まで、ライフスタイルやライフステージに応じて、生涯にわたって豊かな住生活を実現

まちの活力・住環境の向上と持続

将来の都市像を見据えた都市づくりとも連携し、各地域の活力と住環境を一層向上させるとともに持続



【住宅政策の基本方針】

豊かな住生活の実現と持続

今後 10 年間の具体的な施策の展開

目標実現に向けた3つの着眼点

1
既存ストックの
有効活用

2
多様な主体・分野
との連携

3
地域特性に応じた
施策の展開

生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

まちの活力・住環境の向上と持続

【8つの目標】

【主な施策】

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

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

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

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

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

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

目標 7 災害時における安全な居住の持続

- (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

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

住まいにおける子育て環境の向上

▶ 子育て支援住宅認定制度



居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を都が認定し、供給を促進します。

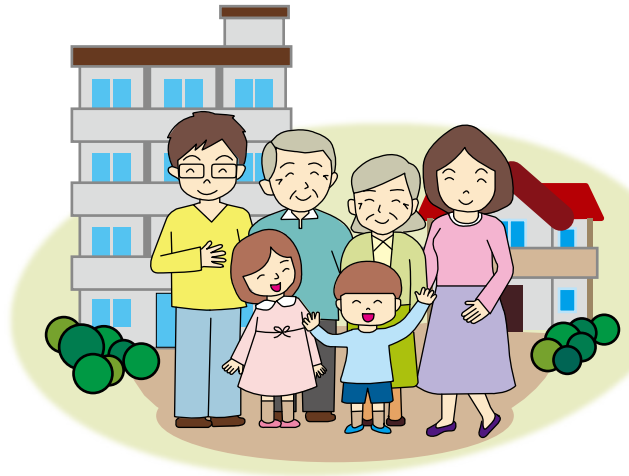
▶ 公共住宅の有効活用

▶ 都営住宅への入居拡大

子育て世帯の入居要件を緩和し、入居機会を増やします。

▶ 公社住宅による近居支援

建替えに伴う新築住宅の入居者募集における優遇抽せんを実施する等、子育て世帯と親世帯等との近居を支援します。



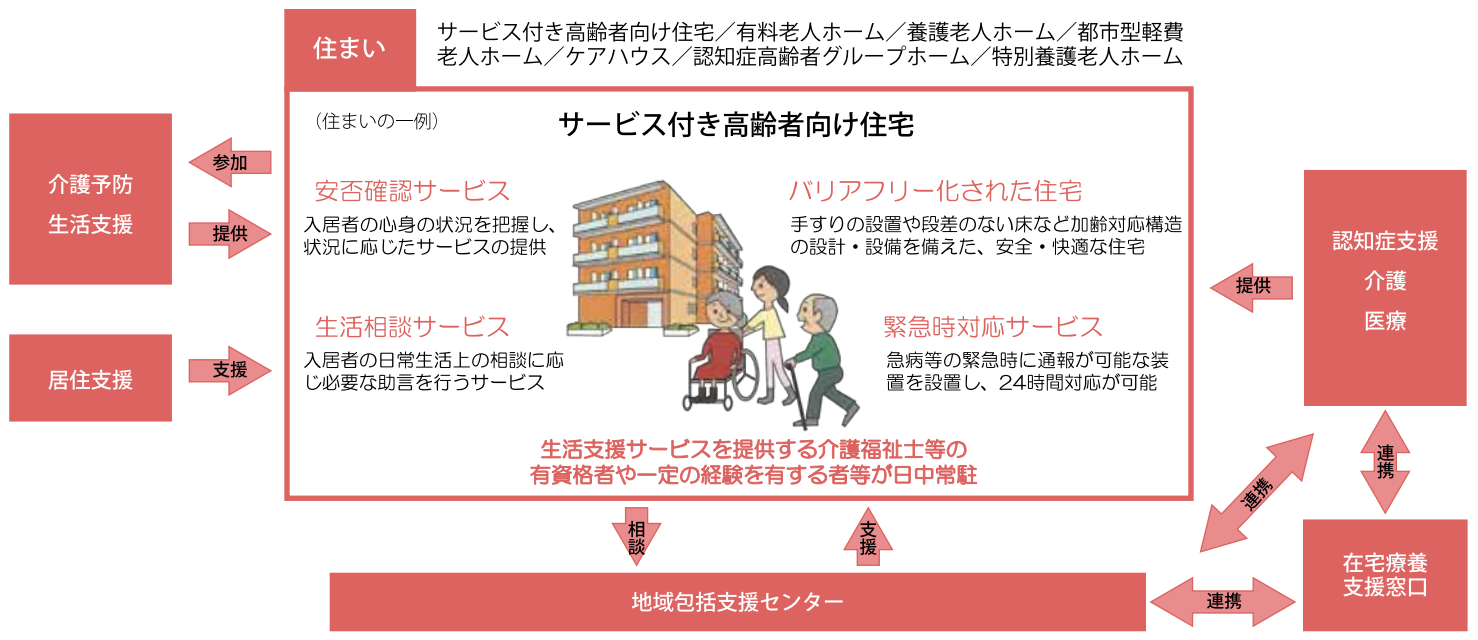
高齢者の居住の安定

▶ 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進

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。

▶ サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

区市町村と連携し、地域のニーズや実情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。



住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

公共住宅等の的確な供給・有効活用

都営住宅ストックを最大限活用するとともに適正な入居者管理と建物の維持管理の実施により、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。



白鷺一丁目第3アパート

民間賃貸住宅への入居支援等

区市町村の居住支援協議会設立を一層促進し、その活動を支援することを通じて、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ります。



※ 住宅確保要配慮者とは

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭
その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

良質な家づくりの推進

長期優良住宅等の質の高い住宅の普及

リフォームの促進

地域工務店等が連携して適切なリフォーム等を行うことができる環境を整備します。



府中市美好町地区

- 都営住宅の再編により創出した用地を活用したモデル事業
- 長寿命で環境への影響にも配慮した、長期優良住宅

既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備



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

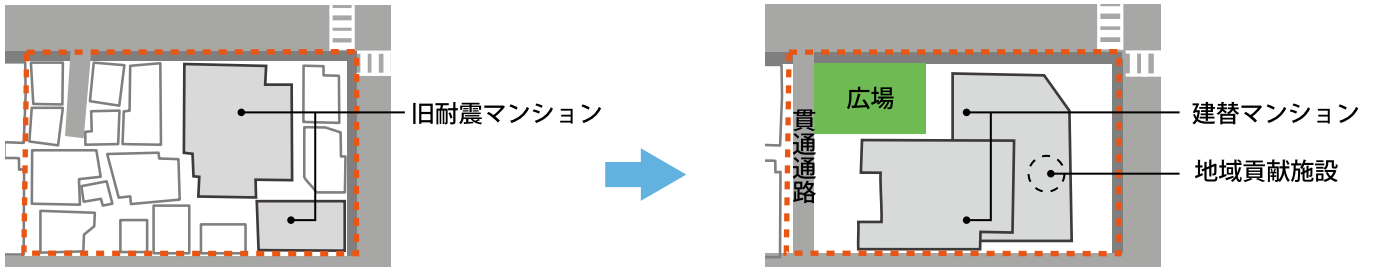
建物状況調査、瑕疵保険、履歴情報の活用

良質性を評価され売買

安全で良質なマンションストックの形成

- ▶ **良質なマンションストックの形成促進計画**（平成28年3月策定）
安全で良質なマンションストックの形成を目指して、施策を総合的かつ計画的に推進します。
- ▶ **マンションの適正な管理の促進**
 - ▶ 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善
管理不全の兆候のあるマンション等に対して、予防・改善への支援等を行う仕組みを構築します。
- ▶ **老朽マンション等の再生の促進**
 - ▶ 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
 - ▶ 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」を創設します（区市の検討や管理組合の合意形成の費用を助成）。

まちづくりと連携した老朽マンションの再生イメージ



都市づくりと一体となった団地の再生

- ▶ **地域の拠点形成等まちづくりへの貢献**
公共住宅の建替え等により創出した用地を活用して、保育所などの福祉施設の整備を進めるなど、まちづくりと連携して団地を再生します。

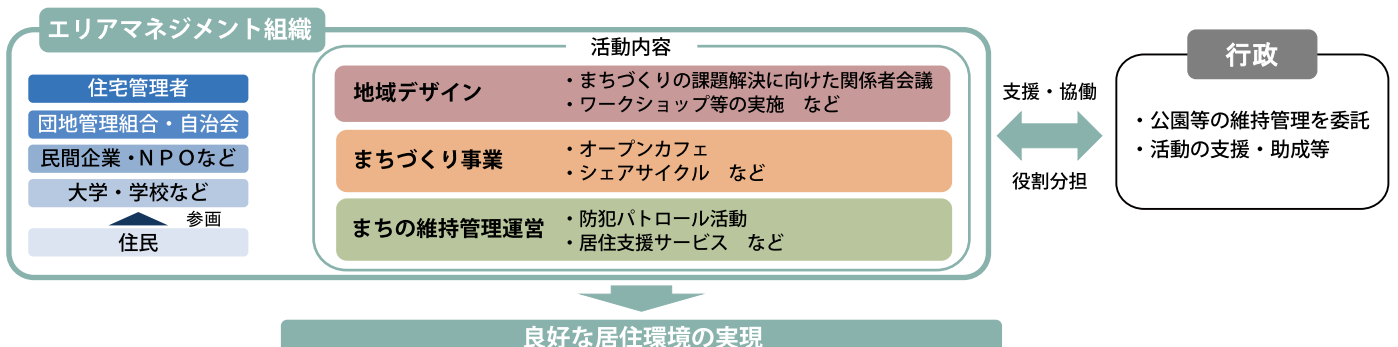


日本木町第2アパート建替事業

- 建替えに当たり建物を高層化し、敷地を有効活用
- 創出した用地を、福祉施設の整備やまちづくりに活用

保育施設

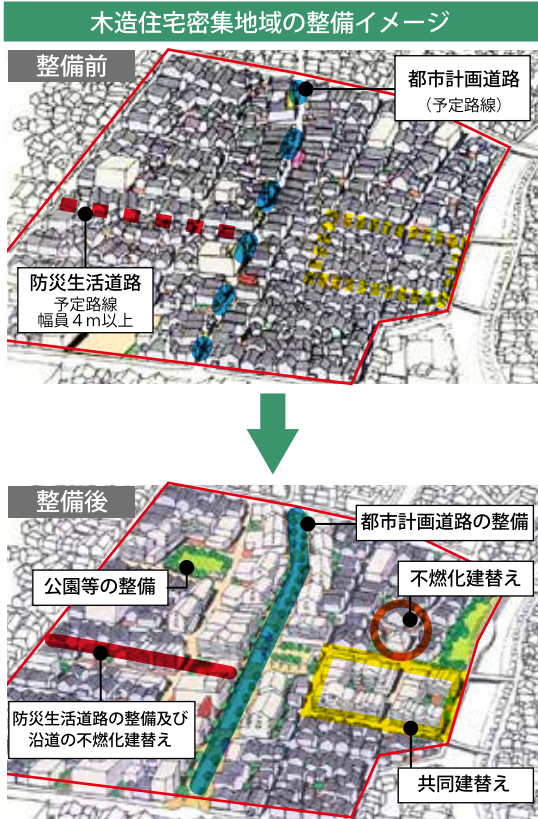
- ▶ **大規模住宅団地再生におけるエリアマネジメントの促進**



災害時における安全な居住の持続

木造住宅密集地域の改善

耐震化の普及啓発



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します。



耐震マーク

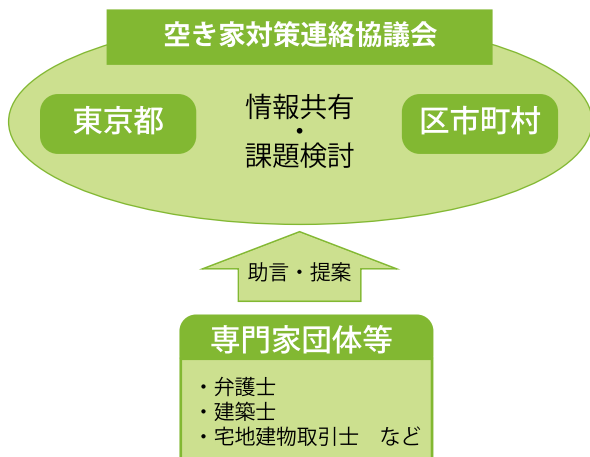


アウトフレーム工法による耐震補強

活力ある持続可能な住宅市街地の実現

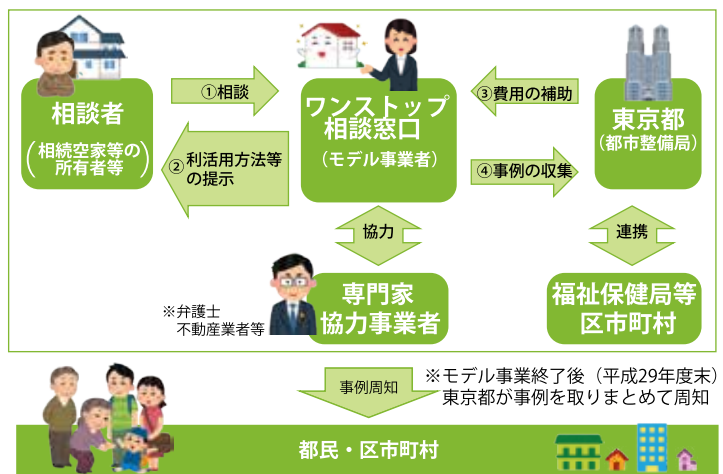
空き家の利活用の促進

空き家に関する区市町村との連絡協議会を設置し、区市町村を含む関係者で、情報共有するとともに、空き家の改修や転用に当たっての課題等について、解決に向けた共同検討を行います。



空き家に関する相談体制の整備

相続等で発生した空き家の利活用・適正管理を図るため、ワンストップの相談窓口を設置しています。



環境に配慮した住宅市街地の形成

公共住宅における環境負荷へ配慮し、都営住宅の共用部等の照明について計画的にLED照明器具に更新します。



政策指標

政策指標は、目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果について検証を行っていくために設定しています

目標			
1	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	10,000戸 2025年度末
	子育て世帯向け公共住宅の募集数 <small>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 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</small>	3万戸 2016～2025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 * 1	30ha 超 2014～2024年度	
	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 * 2	20件 2016～2025年度	
2	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	80% 2025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	30% 2025年度末
	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	28,000戸 2025年度末
3	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 2016～2025年度	
	最低居住面積水準未達率	8.0% 2013年度末	ほぼ解消 2025年度末
4	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	4.6% 2015年度	20% 2025年度
	リフォームの年間実施戸数	15万戸 2013年度	26万戸 2025年度
	既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵（かし）保険に加入した住宅の割合	8.5% 2014年度	20% 2025年度
5	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% 2011年度末	70% 2025年度末
	マンションの建替え等の件数（累計）	約120件 2014年度末	約240件 2025年度末
	マンション再生まちづくり制度の指定地区	6地区 2020年度末	
6	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か所 2016～2025年度	
7	住宅の耐震化率	83.8% 2015年3月末推計値	2025年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
	整備地域における不燃領域率	61% 2014年度末参考値	70%以上 2025年度末
8	空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年度末	
	都営住宅の共用部等における照明器具のLED化	全棟 2030年度末	

* 1 当該政策指標は、目標 2, 3, 6 にも設定している。

* 2 当該政策指標は、目標 2, 3 にも設定している。

東京都住宅マスタープランの全文は、以下でご覧になれます。購入を希望される方は、都民情報ルームにてお求めになれます。

- ・都民情報ルーム（都庁第一本庁舎 3 階北側）
- ・東京都ホームページ（<http://www.metro.tokyo.jp/>）
- ・都市整備局ホームページ（<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>）

2016-2025 東京都住宅マスタープラン（概要版）
編集・発行 東京都都市整備局住宅政策推進部住宅政策課
東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号
電話 03(5320)4913

