

# 主な論点を踏まえた検討課題

これからの都における住宅政策の検討にあたっての主な論点  
(令和2年度第1回住宅政策審議会で提示)

- 1 総論
- 2 居住者の視点
- 3 住宅ストックの視点
- 4 産業・新技術の視点
- 5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
- 6 長期的な視点

今回の企画部会で取り上げる論点

# 目次

5	持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点	
(1)	災害	
	① 住宅の耐震化・不燃化	3
	② 風水害対策	12
	③ 災害対策全般	17
(2)	環境・健康	23
(3)	まちづくり・団地再生	31
(4)	地域特性	42
6	長期的な視点	53
	第6次東京都住宅マスタープラン 政策指標の進捗状況	55

### 5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 (1) 災害

#### ① 住宅の耐震化・不燃化

##### ●住宅の耐震化

(耐震化に向けた普及啓発、戸建て住宅等の耐震化に向けた支援、マンションの耐震化に向けた支援、都営住宅・公社住宅の耐震化)

##### ●住宅の不燃化

#### ② 風水害対策

##### ●公共事業による取組

##### ●住宅における取組

##### ●居住者等に向けた取組

##### ●その他の取組

#### ③ 災害対策全般

##### ●災害に強いまちづくりの推進

##### ●災害時に住み続けられる住宅の普及

##### ●被災時における住宅の確保

## 災害 ①住宅の耐震化・不燃化

### 主な論点

- 近年の災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、安全・安心で災害に強い住まいづくりやまちづくり、事前対策を進めていくため、どのような対応が求められるか。

### 現状

- 首都直下地震等による東京の被害想定によると、建物被害は、東京湾北部地震においては、区部の木造住宅密集地域を中心に発生し、人的被害のうち死亡の原因は、揺れによる建物倒壊や地震火災を原因とするものが多いとされている。
- 木造住宅密集地域は、山手線外周部を中心に広範に分布している（約8,600ha）。

#### 東京湾北部地震(M7.3)における都内の被害想定

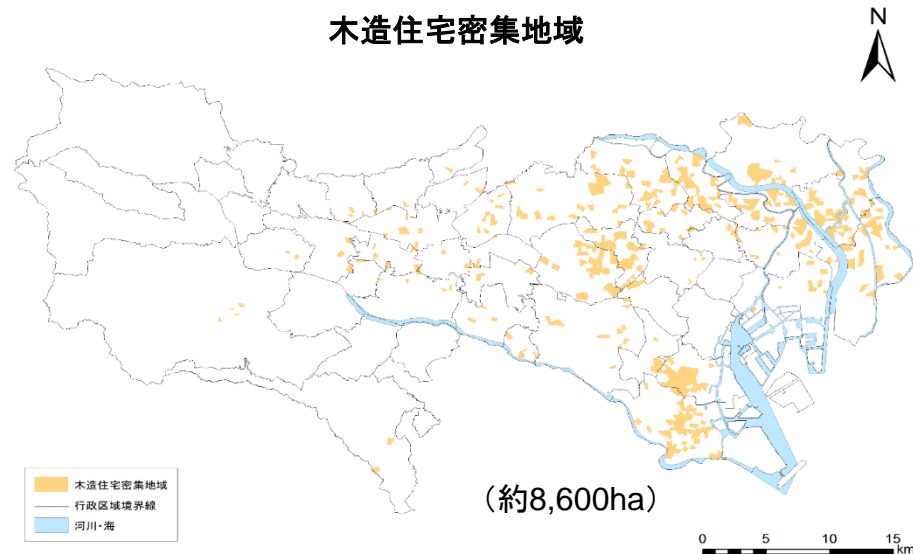
・人的被害 (冬の夕方18時・8m/秒)

死者	ゆれによる建物全壊	約5,400人
	地震火災	約4,100人
負傷者	ゆれによる建物全壊	約126,000人
	地震火災	約17,700人

・建物被害

ゆれ液状化などによる建物全壊	約116,200棟
地震火災	約201,200棟

#### 木造住宅密集地域



(資料)防災都市づくり推進計画 <基本方針> (令和2年3月) / 東京都都市整備局

木造住宅密集地域: 震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、以下の各指標のいずれにも該当する地域(町丁目)を木造住宅密集地域として抽出

- ・老朽木造建築物棟数率 30%以上
- ・住宅戸数密度 55世帯/ha以上
- ・住宅戸数密度(3階以上共同住宅を除く) 45世帯/ha以上
- ・補正不燃領域率 60%未満

※老朽木造建築物棟数率: 昭和55年以前の木造建築物棟数 / 全建築物棟数

(資料)「首都直下地震等による東京の被害想定(平成24年4月18日公表)」(東京都防災会議)より作成 / 東京都総務局

## 災害 ①住宅の耐震化・不燃化

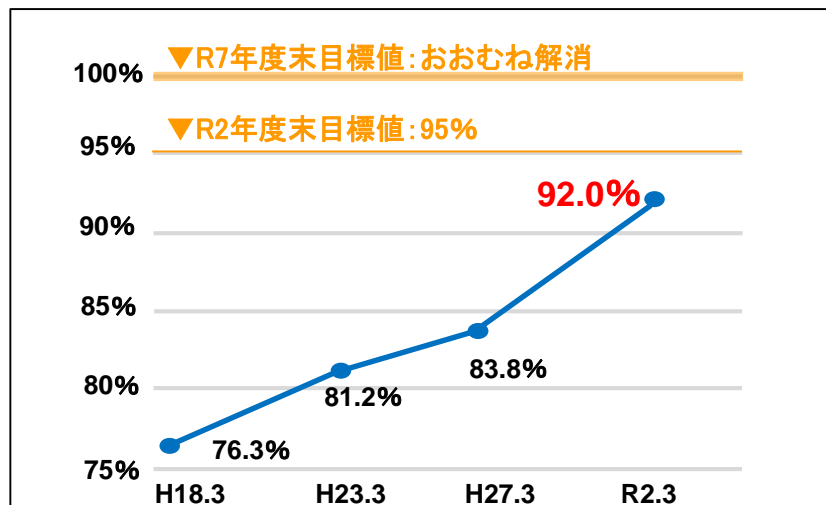
### 現状

- 東京都耐震改修促進計画（平成28年3月改定）において、令和2年度末までに耐震化率95%以上、令和7年度末までに耐震性の不足する住宅を概ね解消とする目標を設定
- 令和元年度末における住宅の耐震化率を推計したところ、92.0%となった。

#### ○東京都耐震改修促進計画（平成28年3月改定）

建築物の種類	耐震化率							
	現 状		平成28年度	～	平成31年度	平成32年度	～	平成37年度
住宅	平成27年3月	83.8%			95%			
マンション	—	—			95%			
主な公共住宅	平成27年3月	83.7%			95%			
都営住宅等	平成27年3月	82.7%			100%			

#### ○住宅の耐震化率の推移



#### 92.0%の内訳

構造	戸建て		共同住宅等	
	木造	非木造	木造	非木造
耐震化率	86.0%	95.6%	89.6%	94.6%
戸数	約165万戸	約18万戸	約74万戸	約433万戸

耐震化率の推計にあたって、「旧耐震基準の建築物のうち耐震性を有する建築物の割合(※)」を、国の算定方式をもとに見直し

※平成27年度まで

平成15年度国土交通省耐震改修状況調査に基づく推計値

令和元年度

住宅・土地統計調査に基づく推計値

### これまでの主な取組

#### ◎現行住マスにおける目標設定と施策展開の柱立て

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

### ●住宅の耐震化

- ・耐震改修促進計画に基づき、戸建て住宅等や合意形成が必要なマンションについて、区市町村と連携し普及啓発や助成を行い、重点的に耐震化を推進
- ・都営住宅などの公共住宅の耐震化については整備プログラムに基づき計画的に推進

### ○耐震化に向けた普及啓発

- ・耐震化総合相談窓口  
建物所有者が耐震化について相談しやすい環境を整備するため、「耐震化総合相談窓口」を公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに設置
- ・東京都耐震ポータルサイト  
都民が耐震化を身近な問題として捉え、関心を高めてもらうためには、耐震化に関する様々な情報を容易かつ速やかに入手できる環境を整えることが重要

東京都耐震ポータルサイト  
Tokyo earthquake-resistant portal site



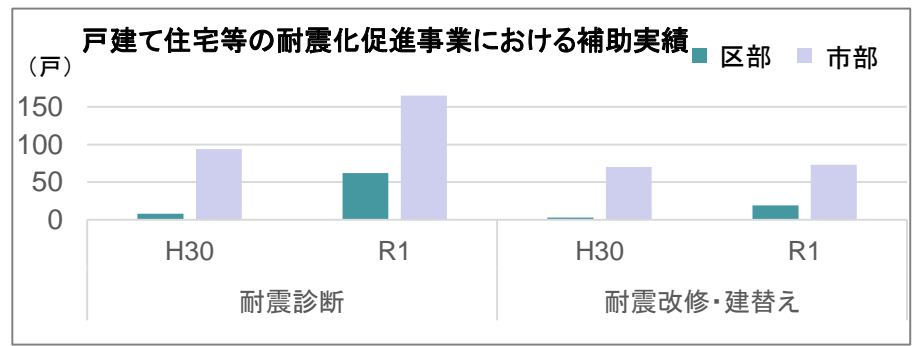
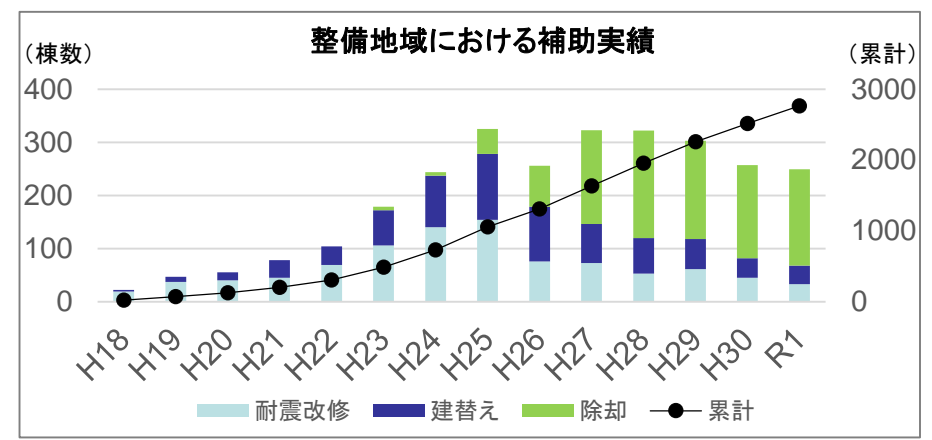
耐震化の必要性をはじめ、普及啓発イベントや助成制度、改修工法などについて、ホームページ「東京都耐震ポータルサイト」にて紹介

### これまでの主な取組

#### ○戸建て住宅等の耐震化に向けた支援

- ・整備地域における住宅の耐震化促進事業（H18～）  
 防災都市づくり推進計画における整備地域を対象とした戸建て住宅等の耐震化促進事業を実施  
 →建物倒壊による道路閉塞や出火を防ぎ、大規模な市街地火災による被害を最小限に抑える公共的な観点

- ・戸建住宅等に対する耐震化促進事業（H30～）  
 都内全域における戸建て住宅等の耐震化促進事業を実施  
 →所有者等に対して積極的な働きかけを行う区市町村を後押しし、「セーフシティ」の早期実現を図る観点



#### 積極的な働きかけ(個別訪問等)の効果

- ・積極的な働きかけを行った市：18市
- ・行っていない市：8市
- ・積極的な働きかけを実施した市は、行っていない市と比較し、平均6.8倍の耐震診断実績（R1年度）

- ・税制上の優遇措置(23区)(H20～)  
 昭和57年1月1日以前から所在する家屋が対象  
 建替えの場合：3年分の固定資産税・都市計画税額の全額が減免  
 耐震改修の場合：翌年度分の固定資産税・都市計画税額の全額が減免

※市町村でも減免の制度がある場合有

## これまでの主な取組

## ○マンションの耐震化に向けた支援

## ・東京都マンション耐震化促進事業

耐震化アドバイザー派遣、耐震診断及び耐震改修（建替え・除却も含む）に要する費用の一部を補助（区市町村へ補助）

## ・マンション耐震セミナー

- ・マンションの耐震に向けた機運の醸成を図るとともに、管理組合等の取組を後押し
- ・平成19年より年2回（9月、1月）、講演会及び個別相談会を実施

## ・マンション耐震化サポーター派遣事業(平成30年度～)

耐震診断の実施等、過去に耐震化に取り組んだものの、次のステップに進んでいないマンションの管理組合等に対し、建築士・マンション管理士等の専門家（マンション耐震化サポーター）を無料で繰り返し派遣し、耐震化を促進

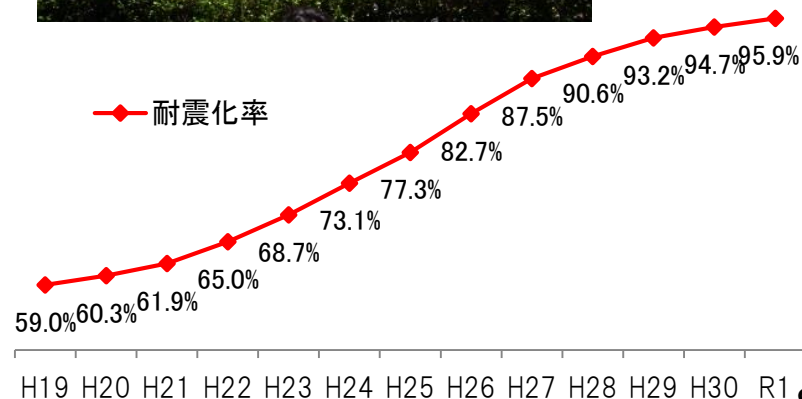
## ○都営住宅の耐震化に向けた取組

## ・都営住宅耐震化整備プログラム

- ・「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づき、耐震化率100%を目標として計画的に耐震化を実施
- ・令和元年度末現在の耐震化率は95.9%
- ・耐震改修の工法としては、耐震スリット、耐震フレーム、耐震ブレース等の補強方法を特性に応じて適切に選択しながら、補強を実施

## ・併存店舗付き住棟の耐震化

- ・分譲店舗が併設されている住棟（併存店舗付き住棟）の耐震改修では、区分所有権を有する店舗権利者の協力と合意が課題となっており、併存店舗付き住棟の耐震化率は47.7%
- ・平成30年度から、一部店舗の買取り制度を導入し、効率的な施工による工事範囲の縮小を図ることにより各店舗の負担を軽減し、合意形成を加速する取組を開始
- ・折衝については、東京都住宅供給公社を活用し、各店舗の状況に応じたきめ細かな対応を実施





### これまでの主な取組

#### ○公社住宅の耐震化に向けた取組

- ・「公社賃貸住宅耐震整備プログラム」(2008年3月策定、2012年8月改定)に基づき、公社住宅7万2千戸について2020年度に耐震化率100%の目標を達成
- ・エレベーターの安全対策として「P波感知地震時管制運転装置」や「停電時自動着床装置」の設置、各階着床時の床の段差解消について、すべての工事を完了



改修前



改修後

宇喜田第二住宅  
(江戸川区)  
パットレス工法

#### ・公社住宅の耐震化の状況

年度	耐震化率
H28	96.8%
H29	98.3%
H30	99.3%
R1	99.5%
R2	100.0%(目標)

(資料)公社住宅 - 東京都住宅供給公社

### 参考:家具類の転倒等対策の促進

(総務局)  
家具類の転倒・落下・移動防止対策について、危険性や対策の効果について、東京くらし防災や東京都防災アプリ、デジタルサイネージ等を活用し、広く普及啓発を実施



- (東京消防庁)
- ・家具類の転倒・落下・移動防止対策実施率の低い年齢層を重点対象として、ポスター・チラシ、SNS配信等による普及啓発
  - ・引越し業者、ホームセンター等と連携した普及啓発



家具転倒対策推進用ポスター

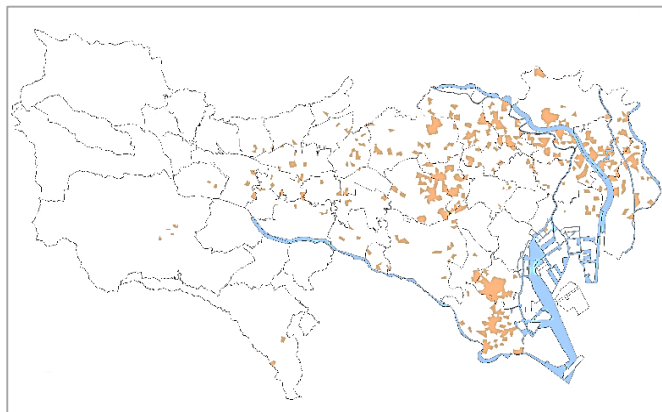
## 災害 ①住宅の耐震化・不燃化

### これまでの主な取組

#### ●住宅の不燃化

○東京都は震災対策条例に基づき、「防災都市づくり推進計画」を策定し、震災の予防や震災時の被害拡大を防ぐ取組を推進

#### 都内の木造住宅密集地域



山手線外周部や中央線沿線周辺などに広く分布（約8,600ha）

○R2年3月に「防災都市づくり推進計画」基本方針を改定し、不燃化の取組を更に推進

#### （基本方針の施策の概要）

- ・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、取組を5年間延長し、引き続き、整備地域の不燃化を強力に推進
- ・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、防災性の維持・向上を図り、安全で良好な住環境を形成
- ・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

#### ○災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議

- ・大規模災害による壊滅的な被害の発生を回避できるよう、防災まちづくりを強力に推進していくため、国と東京都の実務者において検討することを目的に設置。令和2年12月「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」を取りまとめ

#### 防災都市づくりの取組のイメージ

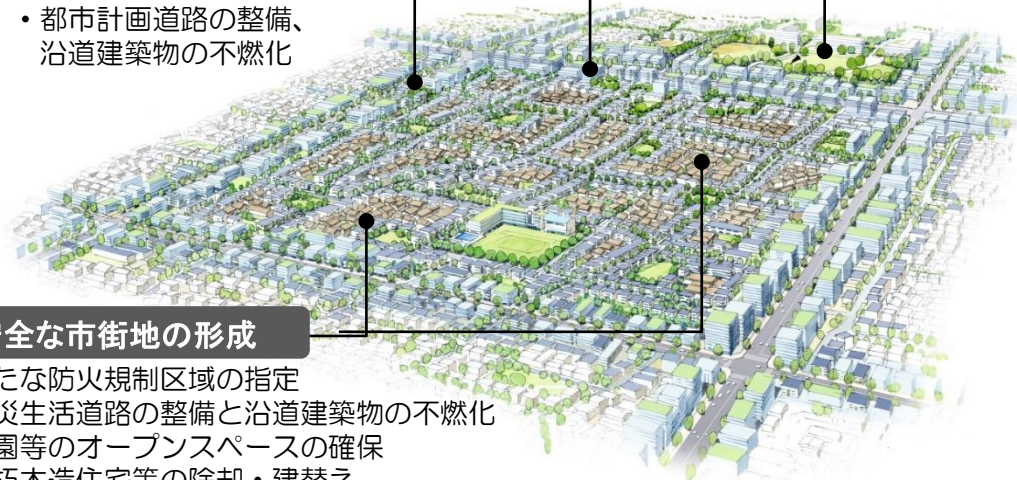
##### ①延焼遮断帯の形成

- ・都市計画道路の整備、沿道建築物の不燃化

##### ③避難場所等の確保

##### ②安全な市街地の形成

- ・新たな防火規制区域の指定
- ・防災生活道路の整備と沿道建築物の不燃化
- ・公園等のオープンスペースの確保
- ・老朽木造住宅等の除却・建替え
- ・高齢者等従前居住者の住替え（都営住宅、東京ささエール住宅、サ高住なども活用）



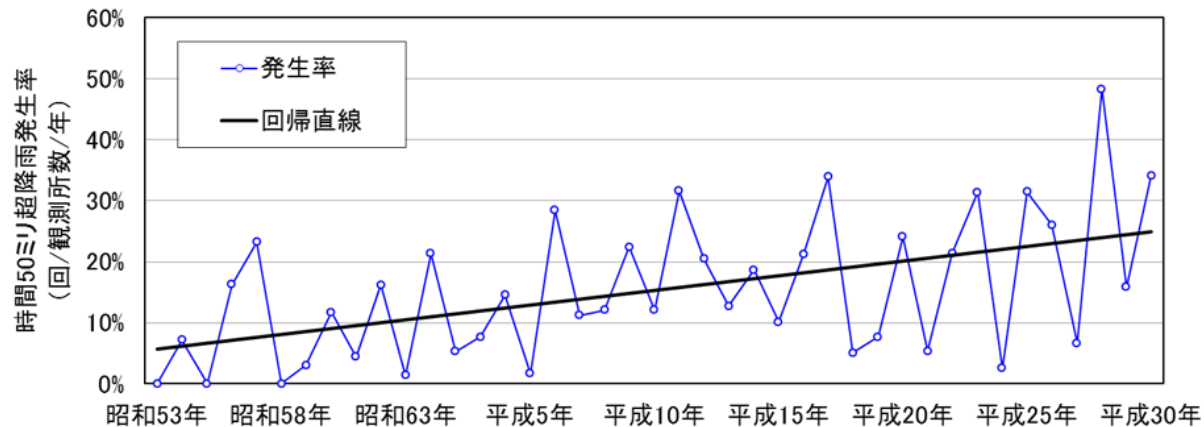
検討課題

- 耐震改修促進計画における目標達成に向けて耐震化の更なる加速が必要。特に、戸建て住宅等については、所有者の主体的な取組を促すよう、積極的な働きかけを行う区市町村の取組を更に後押しすることが必要
- 木造住宅密集地域の不燃化のさらなる加速による市街地火災に備えた災害に強い住宅市街地の形成

### 現状

- 気候変動等の影響により、時間50ミリを超える降雨の発生率が増加傾向
- 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示されている
- 市街化により、農地や森林など浸透能力の高い土地が減少することにより、降った雨が河川・下水道へ一気に集まる状況

都内の時間50ミリ超豪雨の発生率推移



データ出典: 東京都建設局「過去の水害記録」

気候変動による降雨の増大により水害発生リスクの変化

気候変動シナリオ	降雨量	流量	洪水発生頻度
RCP2.6 (2°C上昇相当)	約1.1倍	約1.2倍	約2倍
RCP8.5 (4°C上昇相当)	(約1.3倍)	(約1.4倍)	(約4倍)

資料 国土交通省 気候変動を踏まえた水災害対策検討小委員会

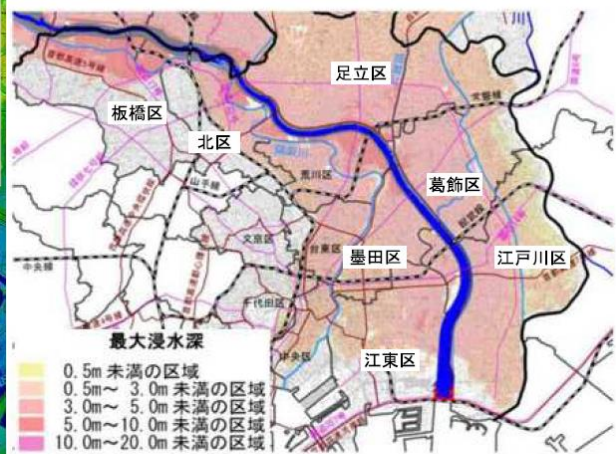
「気候変動を踏まえた水災害対策のあり方について～あらゆる関係者が流域全体で行う持続可能な「流域治水」への転換～」答申 (令和2年7月)より

### 現状

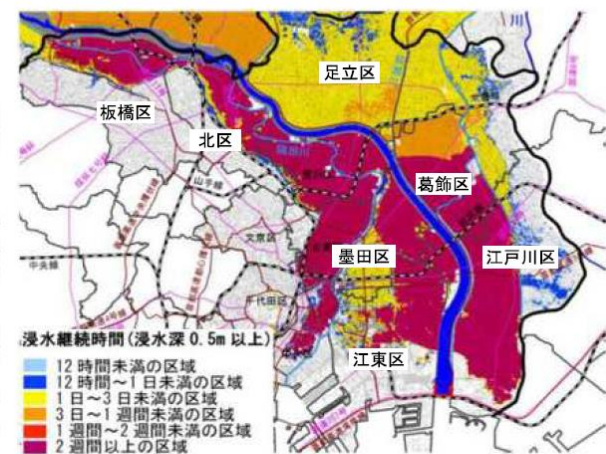
- 東京東部地域は、地下水のくみ上げ等により地盤沈下が進み、海面水位よりも低い、いわゆるゼロメートル地帯が広範囲に広がっている。
- 洪水等によりひとたび堤防が決壊すると、広範囲で浸水被害が発生し、浸水継続時間も2週間以上となる想定

### 首都「東京」の水害リスク

荒川 洪水浸水想定区域図(想定最大規模)



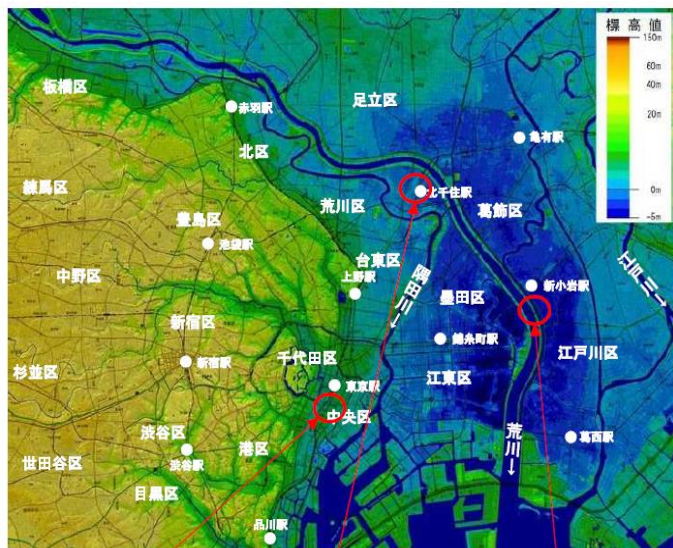
荒川 洪水浸水想定区域図(浸水継続時間)



荒川洪水浸水想定区域内人口(沿川7区)

墨田区	江東区	北区	板橋区	足立区	葛飾区	江戸川区	合計
24.5万人	36.0万人	18.3万人	12.6万人	66.6万人	42.6万人	61.7万人	262.3万人

(資料)国土交通省・東京都 第1回 災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議 資料より



(資料)国土交通省・東京都 第1回 災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議 資料より

### これまでの主な取組

#### ◎現行住マスにおける目標設定と施策展開の柱立て

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

#### ●公共事業による取組

- 都営住宅建替え等に合わせた石神井川や妙正寺川など中小河川における護岸、調節池等の整備（建設局）
- 隅田川や中川など東部低地帯の河川における堤防や水門等の耐震・耐水対策（建設局）
- 隅田川など5河川におけるスーパー堤防等の整備（建設局）
- 砂防えん堤防等のハード整備（建設局）
- 「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
- 都営住宅の建替事業と合わせた高規格堤防の整備  
荒川と隅田川に挟まれた足立区新田一丁目地区では、堤防決壊を防止するため、高規格堤防を早期に整備することを目的に都営住宅の建替えと併せ、都が一体的に実施



都営鷹の宮アパートの建替えに合わせて整備された鷺宮調節池（妙正寺川）



新田一丁目地区 整備イメージ図

## これまでの主な取組

## ●住宅における取組

○水害時の緊急避難先としての都営住宅の空き住戸の活用

令和元年台風第19号による浸水被害等の状況を踏まえ、水害のおそれのある地域において、都営住宅やその周辺の住民が避難場所等に避難する時間的余裕がない場合の緊急避難先として、都営住宅の上層階の空き住戸を一時的に活用するため協定の締結（令和2年12月時点で4区市と協定を締結）

○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



浸透ます



浸透トレンチ

## ●居住者等に向けた取組

○「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」に風水害に備えるために取り組むことが望ましい事項を記載。また、「マンション管理ガイドブック」に風水害対策に関する記載を追加

○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

## ●その他の取組

○土砂災害のおそれのある箇所における土砂災害警戒区域等の指定（建設局）

○災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議（再掲）

大規模災害による壊滅的な被害の発生を回避できるよう、防災まちづくりを強力に推進していくため、国と東京都の実務者において検討することを目的に設置。令和2年12月「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」を取りまとめ。

検討課題

- 風水害に強いまちづくりに向け、公共施設の整備と連携した都営住宅の建替えや建築物上層階での避難スペースの整備・確保



### これまでの主な取組

#### ◎現行住マスにおける目標設定と施策展開の柱立て

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

#### ●災害に強いまちづくりの推進

##### ○都市開発諸制度等を活用した都市づくり

- ・都市開発の機会を捉え、防災都市づくりを推進するため、都市開発諸制度を適用する建築物に対して、防災備蓄倉庫・自家発電設備の設置や、開発区域内の道路の無電柱化を義務付け
- ・帰宅困難者のための一時滞在施設を整備する場合は、都市の防災性向上に資する取組として評価し、容積率を割り増すことができる。

##### ○無電柱化

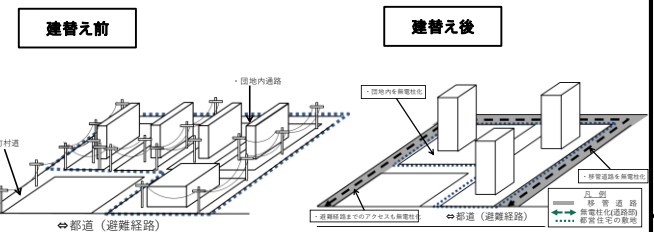
- ・都道における無電柱化の整備状況（令和元年度末時点）（建設局）  
計画幅員で完成している歩道幅員が2.5m以上の都道における整備対象延長2,328kmのうち、986km整備済（地中化率：42%）  
センター・コア・エリア（概ね首都高速中央環状線の内側エリア）内の計画幅員で完成した都道の整備が概ね完了
- ・あらゆる市街地整備事業の機会を捉えて無電柱化を促進  
土地区画整理事業においては、拡充した補助制度を活用し、区市町村や民間施行者を支援。  
宅地開発無電柱化パイロット事業の実施により、小規模宅地開発における無電柱化の先導的な取組を支援。
- ・都営住宅の建替えの機会を捉えた無電柱化

「避難場所」に指定されているなどの都営住宅の団地内（団地内通路等）及び区市町村に移管する道路（移管道路）において無電柱化を推進（令和元年度においては、設計委託により整備案を検討し、道路管理者等との調整を行った。）

【宅地開発における無電柱化の事例】



都営住宅の無電柱化のイメージ  
(建替え団地を対象)



### これまでの主な取組

#### ●災害時に住み続けられる住宅の普及

##### ○東京都LCP住宅情報登録・閲覧制度(令和2年度改正)

LCP:Life Continuity Performance 居住継続性能

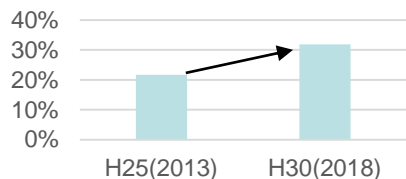
・非常用電源設備の設置や防災活動の実施を行う共同住宅を、災害時に自宅での生活を継続しやすい住宅として登録する制度

##### 制度の背景

- ・都内世帯の6割が非木造共同住宅に居住
- ・東日本大震災の際には、建物自体の損傷はなくても、停電があった共同住宅では、水の供給やE/Vが停止し、自宅での生活継続が難しい状況が発生
- ・災害時に大勢の避難者を避難所で受入れることは困難
- ・避難者を極力発生させない対策が必要
- ・災害時でも避難せずに自宅で生活継続がしやすい住宅の普及促進
- ・H24から、停電時でも電力供給可能なコージェネレーションシステムを導入した共同住宅を対象に、LCP住宅の登録を開始

##### LCP住宅を取り巻く状況

- 登録件数：4件 ※旧制度における累計
- 非常用電源設備(ハード対策)の多様化(太陽光発電・蓄電池等)
- 大規模災害への対応として、防災活動(ソフト対策)に取り組むマンションが増えているなど、防災意識の高まりが見られるが、一部にとどまっている。



防災マニュアルを作成している管理組合の割合(東京圏)  
出典：マンション総合調査(国土交通省)

##### 業界団体の意見や他自治体の状況

- 大手デベロッパー等へのヒアリング
  - ・ハード対策として自家発電設備は設置が進んでいるが、コージェネレーションシステムはコストが高く、導入事例が少ない。
  - ・ソフト対策については、何らかの対策を講じている。
  - ・登録のメリットが少ない。登録促進にはインセンティブが必要
- 他自治体の類似制度
  - ・ハードとソフトの両方もしくはいずれか一方を認定要件とするなど、自治体によって制度は様々
  - ・インセンティブとして、防災対応力の段階表示や認定マークの提供、整備費の補助、容積率の緩和などがある。

こうした状況を踏まえ制度を見直し

##### 令和2年6月改正概要

- ①非常用電源設備の登録対象拡大(自家発電設備、太陽光発電・蓄電池等)
- ②新たに防災活動を登録対象に追加(防災マニュアル策定、防災訓練の実施等)
- ③登録住宅の防災対応力を3段階で表示(防災活動の取組のみでも登録可)
- ④住宅所有者がPRできる、登録ステッカー・登録マークの新規作成



登録ステッカーの例

### これまでの主な取組

#### ○都民の備蓄推進プロジェクトの推進(総務局)

ポスター・リーフレット等に加え、動画による広報活動や普及啓発イベントを実施するとともに、「東京都防災アプリ」や「東京くらし防災」を活用して、日常備蓄の重要性をPR



#### ○家庭に対する蓄電池等補助事業(環境局)

非常用電源としても有効な太陽光発電設備や蓄電池の設置、ZEV等の導入を支援。



### 参考:「ハザードマップポータルサイト」

災害リスク情報などを地図に重ねて表示できたり、各市町村が作成したハザードマップにアクセスすることができる、「ハザードマップポータルサイト」(国土交通省)など、ハザードマップ関連資料の活用ツールが提供されている。

資料:「ハザードマップポータルサイト」  
(URL:<https://disaportal.gsi.go.jp/index.html>)



**重ねるハザードマップ**  
洪水・土砂災害・津波のリスク情報、道路防災情報、土地の特徴・成り立ちなどを地図や写真に自由に重ねて表示できる。



**わがまちハザードマップ**  
各市町村が作成したハザードマップへリンクします。地域ごとの様々な種類のハザードマップを閲覧できる。

## これまでの主な取組

## 被災時における住宅の確保

## ● 応急仮設住宅等の供給

災害により住家を滅失し、自己の資力によっては居住する住家を確保できない被災者に、応急仮設住宅等を供給

## ○ 建設型応急住宅（新規建設による応急仮設住宅）

実績：平成25年 台風第26号伊豆大島土砂災害 46戸

協力協定締結先：（一社）東京建設業協会（昭和50年4月締結）  
 （一社）プレハブ建築協会（昭和54年12月締結）  
 （一社）全国木造建設事業協会（平成25年7月締結）  
 （一社）日本木造住宅産業協会（令和元年10月締結）

区市町村と連携し建設候補地の検討と配置計画等の検討

## ○ 賃貸型応急住宅（民間賃貸住宅の借上げ）

実績：令和元年 房総半島台風、東日本台風 15戸

協力協定締結先：〈震災時における民間賃貸住宅の提供に関する協定〉  
 （公社）東京都宅地建物取引業協会（平成14年9月締結）  
 （公社）全日本不動産協会東京都本部（平成14年9月締結）  
 （公社）東京共同住宅協会（平成14年9月締結）  
 （公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会（平成27年7月）  
 （公財）日本賃貸住宅管理協会（令和2年12月締結）

〈関東ブロック大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定〉  
 茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県、静岡県、（公社）東京都宅地建物取引業協会他  
 各県協会、（公社）全日本不動産協会東京都本部他各県本部、（公社）東京都共同住宅協会、（公社）全国賃貸住  
 宅経営者協会連合会（平成29年3月締結）

賃貸型応急住宅の提供に係る契約事務手続訓練の実施、マニュアル素案の作成

## ○ 公的住宅等の空き住戸の活用（都営住宅、都民住宅及び都職員住宅の活用及び公社一般賃貸住宅、区市町村住宅、都市再生機構住宅、国家公務員宿舎の供与について協力を要請）

実績：令和元年 房総半島台風、東日本台風 62戸

東京都住宅供給公社との情報連絡訓練の実施



建設型応急住宅

これまでの主な取組

被災時における住宅の確保

● 応急修理の実施

災害のため住家が半壊・半焼し、自らの資力では応急修理ができない者及び大規模な補修を行わなければ居住することが困難である程度に住家が半壊した者を対象に居住に必要な最低限度の応急修理を行う。

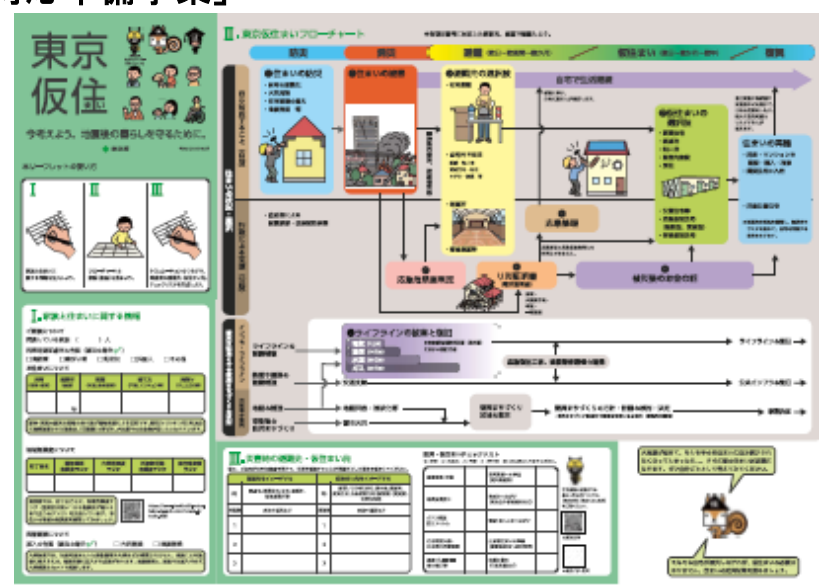
実績: 令和元年 房総半島台風、東日本台風 修理申込 479件

協力協定締結先: (一社)東京建設業協会(昭和50年4月締結)

全国建設労働組合総連合東京都連合会(令和元年10月締結)

● 大学提案事業「首都直下地震時の仮設住宅不足への対応準備事業」

首都直下地震時、都民や関係者らで想定される状況を共有し、ワークショップ・検討会を通じて対応準備を具体化して、都民や事業者へ広報・啓発し、都へ提言する。



「東京仮住まい」リーフレット

検討課題

- 災害時の停電等、ライフライン停止に備えた住宅の居住継続性能の向上
- 防災コミュニティの形成など自助・共助の防災対応力の向上
- 応急仮設住宅の提供など、被災後の応急対策に向けた準備

## 5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 (2) 環境・健康

- 都営住宅の環境対策
- 環境に配慮した住宅の整備
- 住宅内環境の健康に与える影響

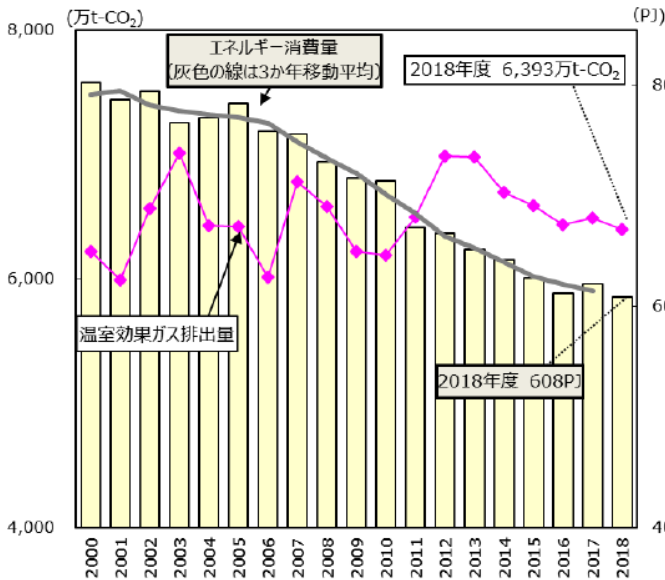
## 主な論点

- 住宅政策と省エネルギー、ゼロエミッション等の環境政策、都民の健康増進等の健康福祉政策との連携をいかに進めていくべきか。また、そうした視点で、住宅政策においてどのような取組みが求められるか。

## 現状

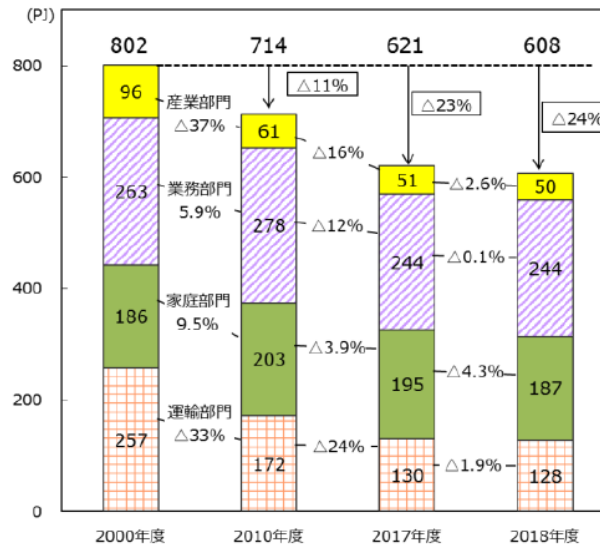
- 都内のエネルギー消費量は、2000年度ごろにピークアウトしているが、家庭部門の削減幅は他部門と比較して小さい。都内エネルギー消費量の3割を占める家庭部門の取組強化が重要。

エネルギー消費量及び温室効果ガス排出量の推移

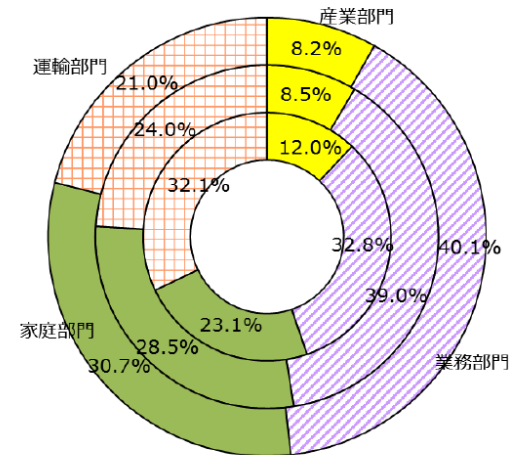


電力の二酸化炭素排出係数(都内全電力加重平均)  
 2000年度: 0.328kg-CO2/kWh  
 2017年度: 0.470kg-CO2/kWh  
 2018年度: 0.463kg-CO2/kWh

エネルギー消費量の部門別推移



CO2排出量の部門別構成比(総CO2)



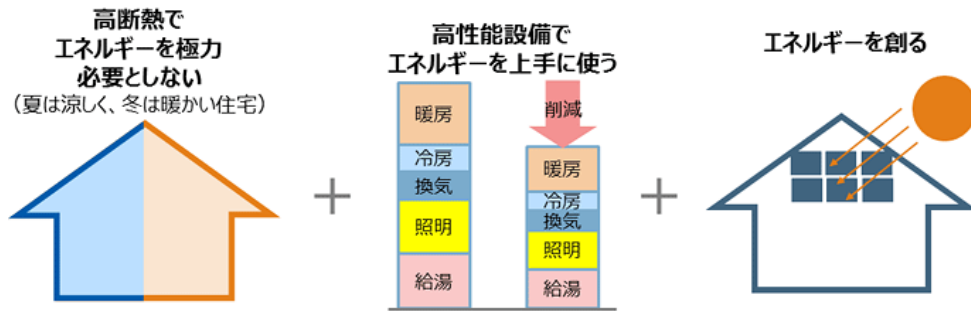
内円: 2000年度 (合計 802PJ)  
 中円: 2010年度 (合計 714PJ)  
 外円: 2018年度 (合計 608PJ)



## 現状

●住宅においては、開口部や壁などの外皮の断熱性能や冷暖房機器の性能を向上させることなどにより、省エネルギー性能の向上を図ってきた。また、太陽光発電を設置するなどにより住宅でエネルギーを創る取組も普及している。建設年次の新しい住宅はエネルギー消費量が削減されており、年間のエネルギー消費量の収支をゼロにするゼロエネルギーハウス（ZEH）も実用化され、普及が進められている。

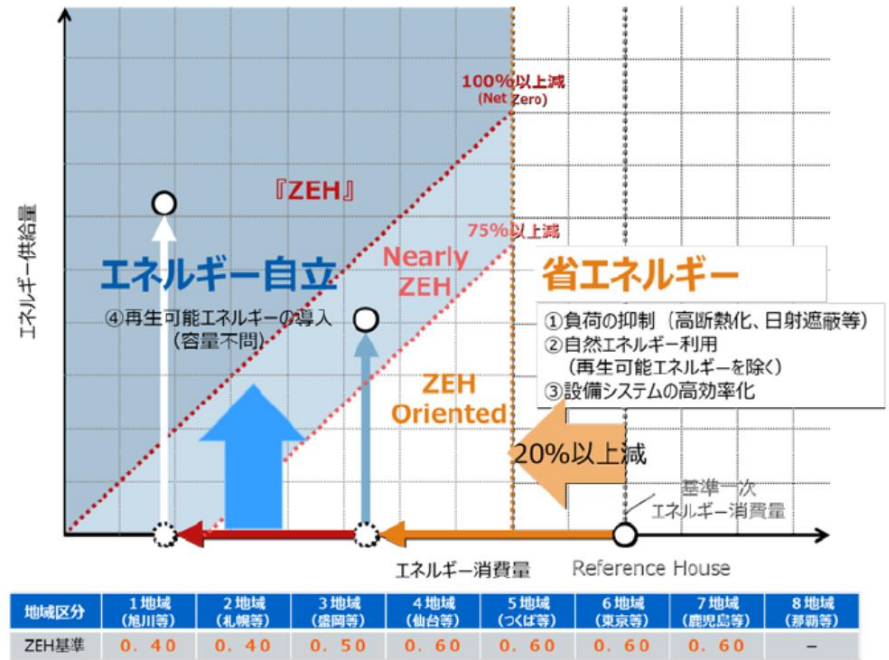
### ZEHのイメージ



ZEH（ゼッチ）（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）  
 「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」

(資料) 経済産業省HP ([https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving\\_and\\_new/saving/general/housing/index03.html](https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html))

### ZEHの定義イメージ



表：外皮平均熱貫流率（UA値）の基準

(資料) 令和元年度ZEHロードマップフォローアップ委員会とりまとめ/経済産業省

## これまでの主な取組

## ◎現行住マスにおける目標設定と施策展開の柱立て

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

## ●都営住宅の環境対策

## ○都営住宅の共用部等における照明器具のLED化

都営住宅の共用部のLED化については、平成27年度から建替事業の中で実施するとともに、既存の都営住宅についても、平成29年度から計画的に更新を進めている。

## ◆政策指標 都営住宅の共用部等における照明器具のLED化

2019年度末 約29,700戸 | 2030年度末 全棟(目標)

## ○都営住宅駐車場における電気自動車用充電設備の設置

都営住宅ストックの活用を通じて電気自動車の普及を進めるため、コインパーキングに充電設備を併設する取組を進めている。



## これまでの主な取組

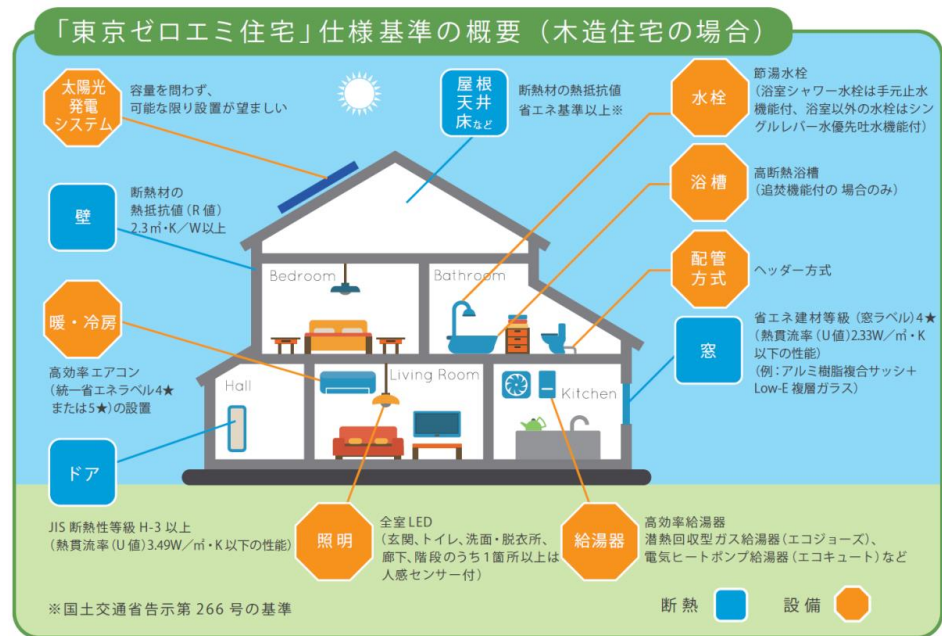
### ●環境に配慮した住宅の整備

#### ○ゼロエミ住宅(環境局)

・東京ゼロエミ住宅とは、一定以上の断熱性能や省エネルギー性能を満たす住宅。建設費が高く狭小な土地利用も多いといった都内の住宅特性を踏まえた水準(国の省エネルギー基準より3割程度エネルギー消費量を削減するレベル)

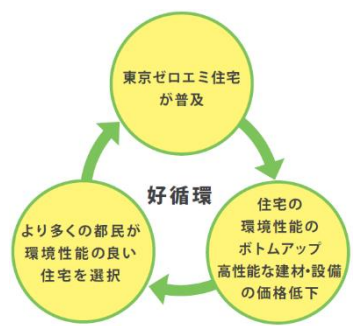
高断熱、省エネ、創エネの利用により住宅の環境性能のより一層の向上を図るとともに、住宅からの温室効果ガス等の排出量を実質ゼロにすることを将来的に目指している。

- ・住宅展示場等を活用した普及啓発等を実施
- ・品質確保のために認証制度を制定
- ・導入促進に向けて助成事業を立ちあげ
- ・ロゴマークの作成や、住宅購入に関心の高い方が来場される住宅展示場等におけるキャンペーンの実施等を通じて、広く普及啓発を図っている。



#### ○他の基準との比較

	東京ゼロエミ住宅が目指す水準	『ZEH』の判断基準 (6地域)	建築物省エネ法 (6地域)	
			誘導基準	建築物エネルギー消費性能基準
外皮平均熱貫流率 (U <sub>A</sub> 値) [W / (m <sup>2</sup> ・K)]	0.7 以下程度	0.6 以下	0.87 以下	0.87 以下
一次エネルギー消費量削減	30%程度以上 (ただし木造以外の集合住宅等にあつては 25%程度以上) (再エネ除く)	20%以上 (再エネ除く)	10%以上 (BEI 0.9 以下)	0%以上 (BEI 1.0 以下)
太陽光発電システム	設置が望ましい	必須	—	—



## これまでの主な取組

## ○生産者への普及啓発

中小住宅生産者等で構成する「東京都地域住宅生産者協議会」と協働して、省エネルギー技術講習会など技術力向上に資する情報提供を実施

## ○建築物省エネ法に基づく対応

省エネ計画の届出制度等において、所管行政庁としての計画審査を実施

○エコまち法<sup>\*</sup>に基づく認定

建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている建築物について、所得税の軽減等が受けられる「低炭素建築物」としての認定を実施

※「都市の低炭素化の促進に関する法律」の略称

○家庭における熱の有効利用促進事業<sup>(環境局)</sup>

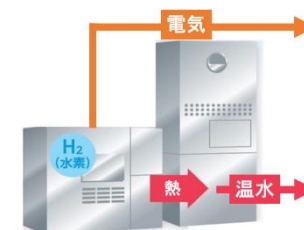
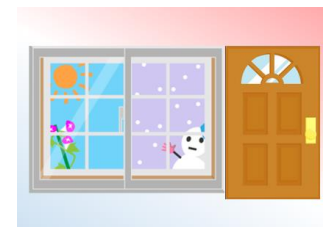
熱の出入りが大きい窓、ドアの断熱改修や、再生可能エネルギー由来の熱利用機器の導入の促進に向けて、住宅における断熱改修や熱利用機器の設置に係る費用の一部を助成

○水素を活用したスマートエネルギーエリア形成推進事業<sup>(家庭部門)</sup> (環境局)

家庭におけるエネルギー消費量の削減と非常時の自立性の向上を目的として、家庭用燃料電池（エネファーム）の設置にかかる費用に対して助成を実施

○家庭のゼロエミッション行動の推進<sup>(環境局)</sup>

省エネ性能の高い家電等（エアコン、冷蔵庫、給湯器）への買替に対し、東京ゼロエミポイントを付与し、家庭の省エネ行動を促進



これまでの主な取組

●住宅内環境の健康に与える影響


○都営住宅の居住者に対する啓発

都営住宅の居住者向けに毎月発行している広報紙「すまいのひろば」において、居住者の方にヒートショックの注意を呼びかけるとともに、効果的な対策について周知を行っている。

**ヒートショックを防止しましょう**

急激な温度の変化で血圧が上下に大きく変動することなどが原因で起こる「ヒートショック」により、全国で年間約1万9千人の人々が、入浴中に急死したと推計されています。気温の下がる冬場に多く見られ、高齢者や高血圧の方は特に注意が必要です。ヒートショックを防止するためには、以下の対策をとることが効果的とされています。

- ① 冷え込みやすい脱衣所や浴室、トイレを暖房で暖める（暖房器具を使用する際は、火事や換気にご注意ください）
- ② 湯沸しの最後の5分をシャワーで給湯する
- ③ 夕食前・日没前に入浴する
- ④ 湯温設定41℃以下にする
- ⑤ 食事直後や飲酒時の入浴を控える



**すまいのひろば**  
2020年（令和2年）12月号

【発行】東京都市住宅供給公社 公営住宅管理部  
〒150-8322 東京都港区新橋3-3-67 3F 3号フロア

**防火を防ぐ4つのポイント**

都営住宅において防火は非常に多く発生しています。防火対策のポイントを4つご紹介いたしますので、チェックしましょう。



～都住まいのみなさんで、防火防止に取り組みましょう～


【すまいのひろば】外販価格はJ-KKホームページに掲載しています。  
 English-kanada version of 2020.12.16th issue are available on the JKK Tokyo website.  
 都営広報 外販価格別冊 J-KK 東京版発行上  
 〒150-8322 東京都港区新橋3-3-67 3F 3号フロア

○健康・快適居住環境の指針(福祉保健局)

- ・ 快適な居住環境の状態を示すガイドラインとして「健康・快適居住環境の指針」を策定し、健康を支える快適な住まい方を提言している。
- ・ この指針は、現在の住まいについて、主に住まい手を対象に、どのような点に注意して住むことが大切なのか、どのような改善をすれば快適な環境が得られるのかを、室内の空気環境や、アレルギー、乳幼児・高齢者の居住環境など項目ごとに示している。

**健康・快適居住環境の指針**

—健康を支える快適な住まいを目指して—



平成28年度 改定版

東京都福祉保健局

検討課題

- ゼロエミ住宅の普及などにより、住宅におけるエネルギー使用量を削減させるとともに、CO2排出量を削減
- ヒートショックの防止など居住者の健康に資するよう住宅内の温熱環境の改善や普及啓発の促進

5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点  
(3) まちづくり・団地再生

●都営住宅における取組

○都営住宅の建替え

○都営住宅の敷地活用

○都営住宅の団地再生事例

●公社住宅における取組

○多様な世帯が暮らしやすい住環境の整備

●大規模団地の再生

○普及啓発の取組

### 主な論点

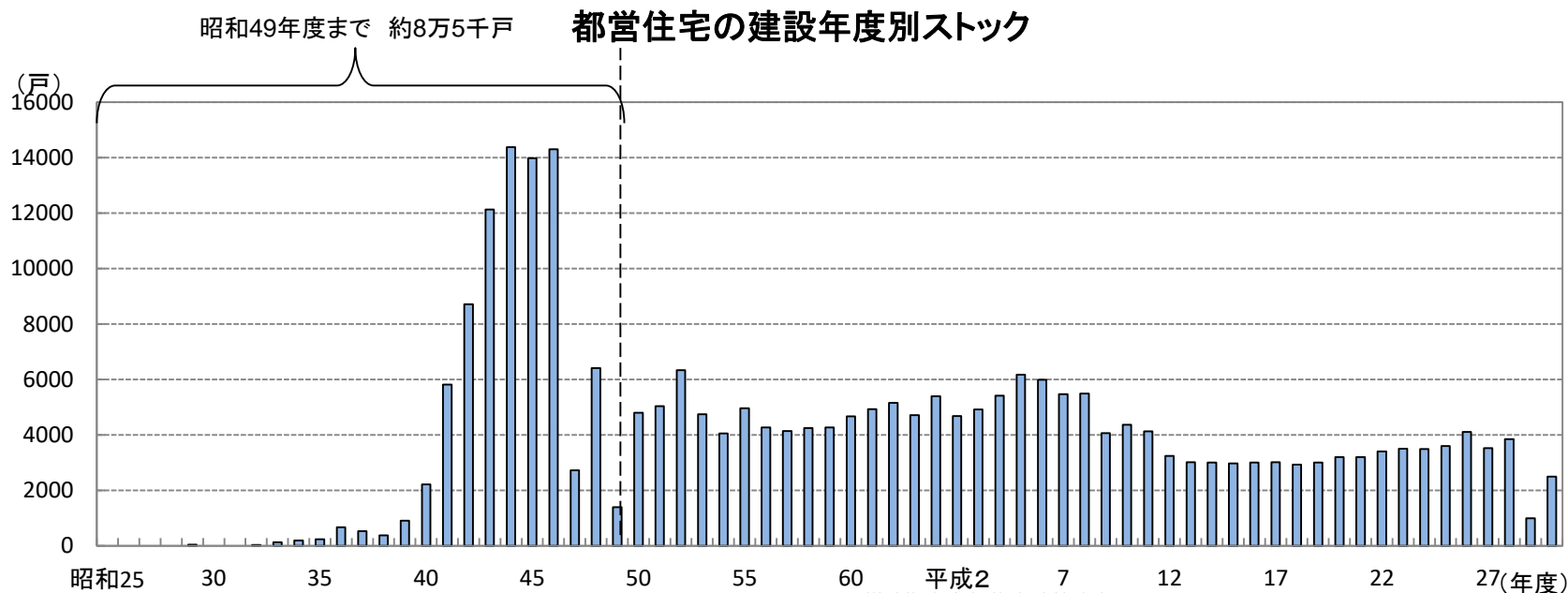
- 住宅政策とまちづくりについて、密接に係る分野があることから、両分野間の連携をいかに進めていくべきか。  
例) マンション再生・団地再生とまちづくり、空き家対策と木造住宅密集地域整備
- 都内で高齢化、単身化が進む中、住宅団地の再生に向けて、どのように取り組んでいくべきか。都営住宅や公社住宅の建替えにおいては、地域の状況に応じて、どのようにまちづくりと連携し、地域への貢献を果たしていくべきか。

### 現状

#### ●都営住宅

都営住宅等の建設年度別ストックの状況

- 都営住宅等ストック約26万戸のうち約8万5千戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次、改修、建替えを進めている。



(資料) 東京都住宅政策本部

(備考) 平成25年度までは建設年度別の管理戸数、平成26年度以降は建設戸数



これまでの主な取組

●都営住宅における取組

◎現行住マスにおける目標設定と施策展開の柱立て

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

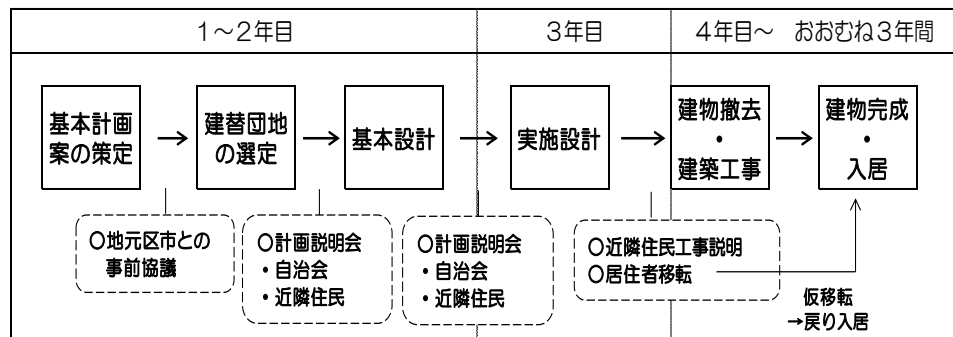
(3) 良好な地域コミュニティの形成

(4) 計画的な住宅団地再生

○都営住宅の建替え

- ・約26万戸の都営住宅について、耐用年限までに着実な更新を図るため、年間約3,800戸を計画的に建替え
  - 世帯構成に応じた規模や間取りの住宅の供給
  - バリアフリーで省エネ性に優れた住戸の整備
  - 効率的な敷地利用により、用地を創出

建替事業のフロー(例)



・大規模建替事業の一例

辰巳一丁目アパート (江東区)	約3,300戸	平成25年度～
桐ヶ丘アパート (北区)	約5,000戸	平成8年度～
村山アパート (武蔵村山市)	約5,300戸	平成9年度～

・建替えに伴う公共施設等の整備

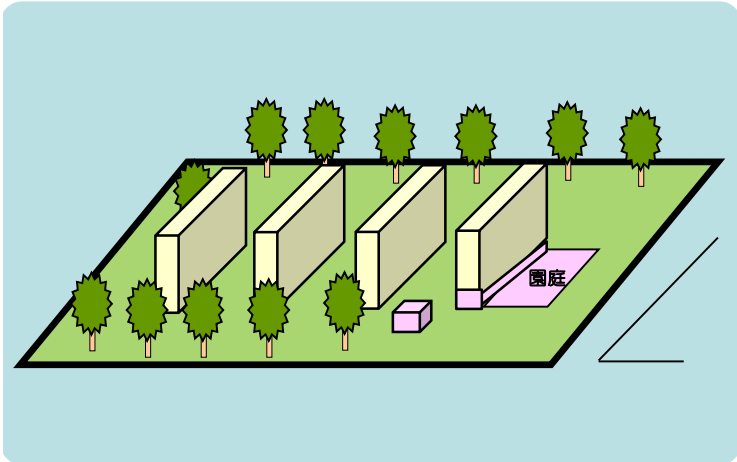
地元区市等の道路・公園等の公共施設、福祉関連施設等の公益的施設を地元自治体の基本構想等に整合させながら整備し、良好な市街地の形成と生活環境及び福祉の向上を図っている。

これまでの主な取組

〇都営住宅の敷地活用

建替前

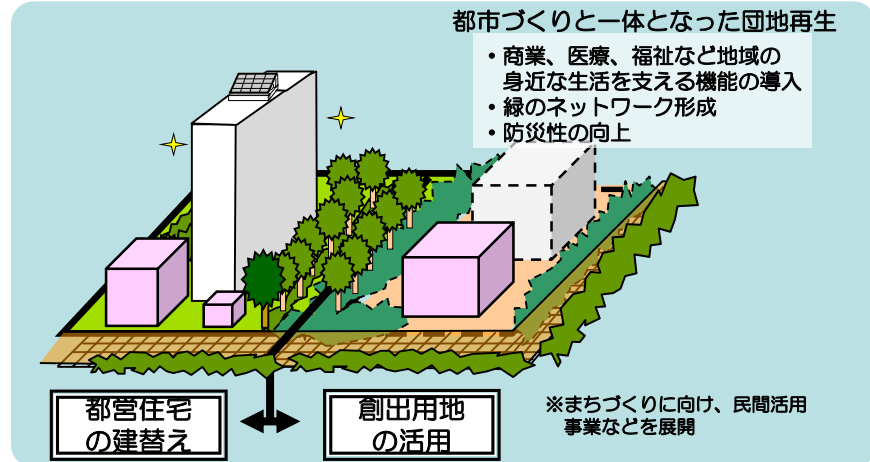
- ・建替対象としている昭和40年代以前の住棟は、4・5階建ての中層が多い



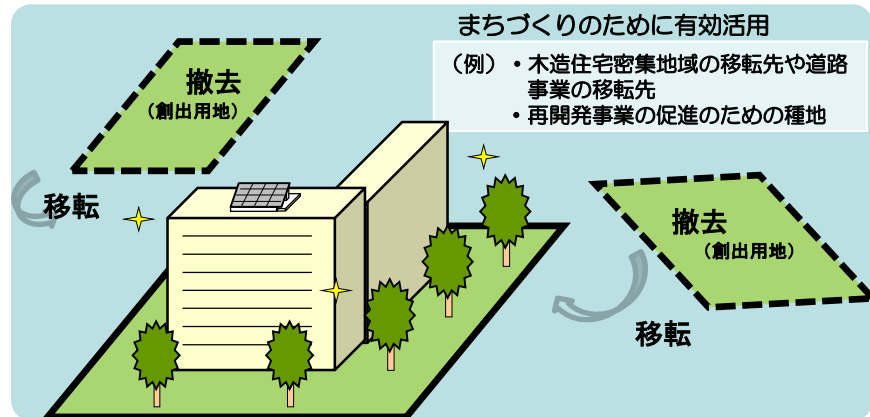
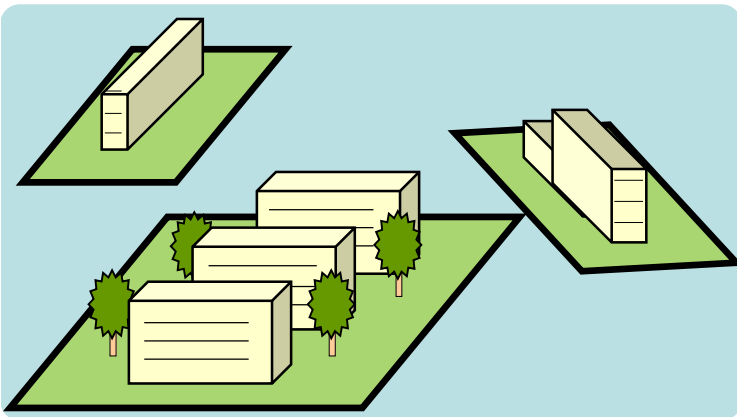
大規模団地の建替え  
(昭和50年代住棟等混在団地を含む)

建替後

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



小規模団地の集約化



◆ 政策指標 都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数

2019年度末 **2か所** | 2016から2025年度 10か所(目標)

### これまでの主な取組

#### 〇都営住宅の団地再生事例(創出用地を活用したまちづくり)

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト(最先端の文化・流行の発信拠点の形成)

プロジェクトの目的

- 〇老朽化した都営青山北町アパートを高層・集約化して建て替え、用地を創出するとともに、低層部に保育園と児童施設を併設し、児童遊園を整備
- 〇創出用地を活用して、質の高い民間開発を誘導しながら、青山通り沿道との一体的なまちづくりを段階的に推進し、周辺の豊かなにぎわい・文化・緑をつなぐ最先端の文化・流行の発信拠点を形成
- 〇また、広場空間を中心とした区域において、にぎわいや良好な環境を維持し、まちの価値を高めるエリアマネジメントを実施



【施設外観】



【エリアマネジメント活動】



### これまでの主な取組

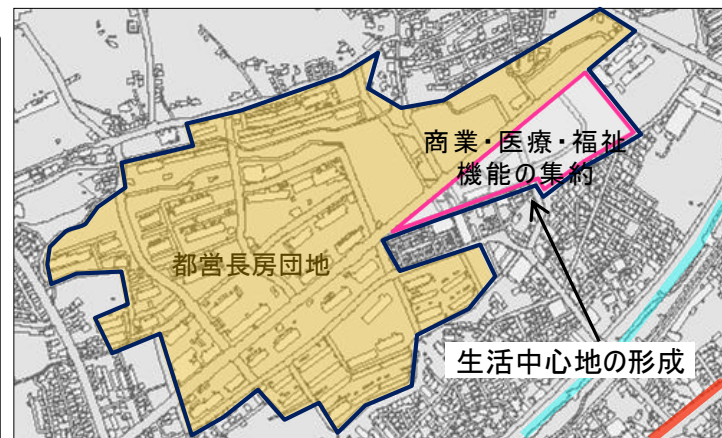
#### 〇都営住宅の団地再生事例(創出用地を活用したまちづくり)

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト  
(商業・医療・福祉機能の集約)

##### プロジェクトの目的

- 〇 大規模都営団地である長房団地の建替えに伴う創出用地を活用し、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」を形成

※「2020年に向けた実行プラン(セーフシティ まちの元気創出)」に位置づけ



##### 商業施設(身近な生活を支えるまちづくり)

- 〇 団地及び周辺住民の生活に必要なサービス  
食品・日用品等の販売、飲食・生活関連サービス  
買物困難者の支援、周辺環境に配慮した運営



##### 地域交流(身近な生活を支えるまちづくり)

- 〇 多世代の交流やコミュニティ活性化への貢献  
屋外交流広場、屋内交流スペースの設置  
地域団体や住民等と協働したイベント運営 等



##### 医療・福祉施設(安心して暮らせるまちづくり)

- 〇 地域ニーズに対応した医療・福祉サービス  
地域のかかりつけ医や在宅療養を支援する診療所  
地域包括支援センターの機能拡充 等

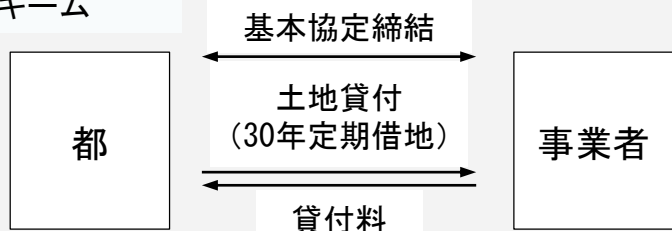


##### 緑とオープンスペース(緑豊かなまちづくり)

- 〇 快適で潤いのある緑や広場空間  
歩道幅幅や遊歩道の歩行者ネットワーク整備  
地域に開放した菜園 等



#### 事業スキーム



#### スケジュール

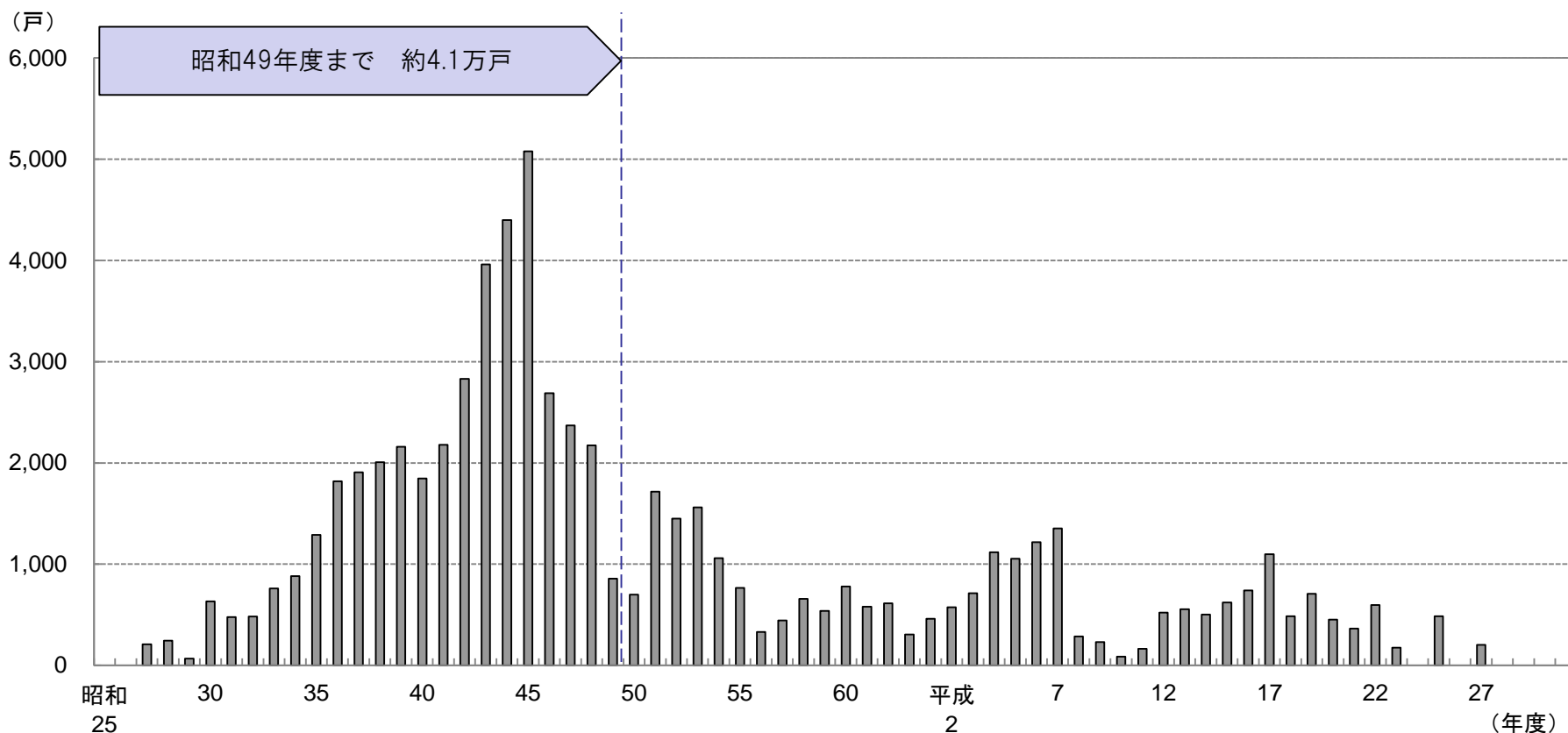
平成29年11月	実施方針公表
平成30年 9月	事業予定者決定
平成31年 3月	基本協定締結
令和元年 9月	事業用定借契約締結
10月	建設工事着手(～令和3年春開業予定)

## 現状

## ● 公社住宅

- 公社一般賃貸住宅のストック約6.7万戸のうち約4.1万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。
- 建替えに当たっては、福祉施設の整備、コミュニティ拠点の整備、防災機能や避難場所の整備を図っている。

公社一般賃貸住宅の建設年度別ストック



(資料)東京都住宅供給公社事業概要等より東京都住宅政策本部作成(令和2年3月31日現在)

(備考)建設年度別の管理戸数

これまでの主な取組

● 公社住宅における取組

多様な世帯が暮らしやすい住環境の整備(向原住宅再生事業)

- 多様なライフスタイルやライフステージの変化に対応できる住宅を供給
- 敷地内にはサービス付き高齢者向け住宅のほか、地域のニーズを踏まえ、高齢者施設、障害者施設などの地域包括ケア拠点や保育所等を整備
- 共用施設・広場の充実、カフェレストランを併設する等、住民同士や地域の方々が交流できるコミュニティ拠点を整備
- 住宅や地域特性を踏まえた防災機能等を整備



住宅概要

従前	<一般賃貸住宅> 向原住宅(板橋区) 昭和32~34年度事業 32棟 840戸(4.5階建) 昭和33年9月~管理開始
----	---



団地再生後	建替	<一般賃貸住宅> コーシャル向原(1・2期) コーシャル向原ガーデンコート(3期) 平成19,22,25年度事業 8棟 1,019戸(6~10階建)
-------	----	--

創出用地	<サ高住> 1棟 50戸 ※併設施設(介護事業所、診療所、保育所、店舗等)
	<福祉ケア> 高齢者施設 障がい者施設

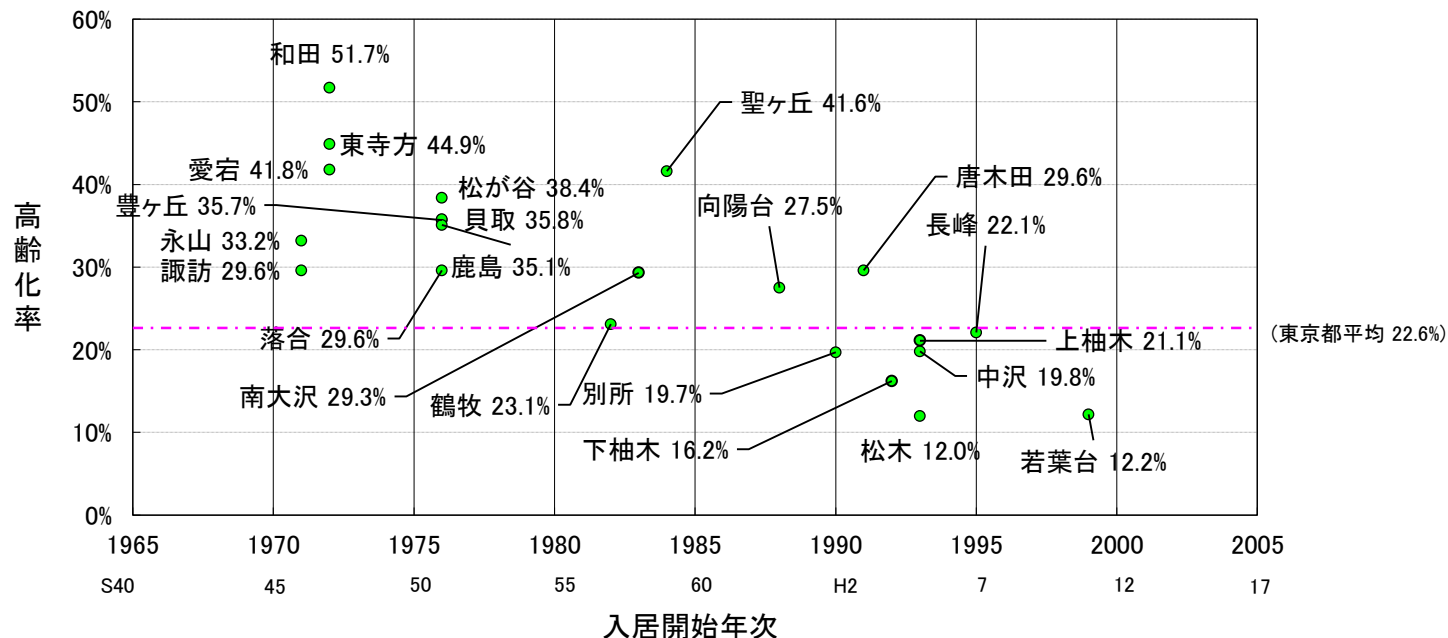


## 現状

## ●大規模団地の再生

- 都内には、公共住宅等の事業者や民間事業者により開発された住宅団地が、数多く存在している。
- 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の問題が、地域のまちづくりに大きな影響を与えている。
- さらに、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が見込まれる。

## 大規模住宅団地の入居開始年次と高齢者人口比率



(資料)「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」/東京都総務局 を基に住宅政策本部作成

(当該団地が含まれる町丁目のデータを基に作成)

(注)2019(令和元)年10月1日時点。東京都平均は、2020(令和2)1月1日時点

## これまでの主な取組

## ●大規模団地の再生

## ○普及啓発の取組

- ・「団地活性化・再生セミナー」を開催し、専門家による講演や講師による事例紹介などを行うことにより、区市町村や自治会等の団地関係者の取組を促進
- ・団地の活性化・再生の進め方や先進的な事例をまとめ、東京都ホームページで広く情報発信することで、取組促進のための意識啓発・技術支援を実施

## 事例集に掲載した先進的な事例の概要(一部)

項目	概要
地域の交流拠点づくり	地域住民や学校との連携により交流の場を確保することで、地域コミュニティの活性化を図る(例:広場、コミュニティカフェ)
リノベーションによる若年世帯等の入居促進	リノベーションとそのPRにより、団地の魅力の向上とブランド化を図り、若年世帯の入居を促進する(例:ライフスタイルの多様化や若年世帯のニーズに合わせたリノベーション)
日常生活を支えるサービスの提供	子育て支援・生活支援サービスの提供により、子育て世帯や高齢者の住みやすさの向上を図る(例:団地住民ボランティアによる生活支援サービスの提供)
組織づくり	団地内の組織・協議体制の確立や担い手育成により、持続可能な活性化・再生の取組を図る(例:団地住民によるNPOの設立、担い手育成のための講座の開催)



団地活性化事例集をHPで公開中



## 検討課題

- 都営住宅については、住宅に困窮する都民への住宅セーフティネットの中核としての機能を果たすため、良質なストックとしての的確に維持・更新を図りつつ、地域特性や地元自治体のまちづくりへのニーズを踏まえた建替えの推進
- 公社住宅については、子育て世帯や高齢者を始め幅広い層の世帯を対象としている。個々の住宅の課題等を踏まえながら、地元自治体とも連携しつつ、都民の多様な住まいニーズや働き方に対応した取組を実施
- 大規模団地については、エリアマネジメントの活用や、庁内および多様な主体との連携もふまえた再生の検討

5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点  
(4) 地域特性

- 都市計画区域マスタープラン（案）に示された誘導の方向
- 中枢広域拠点域及び交際ビジネス交流ゾーンにおける住宅の誘導について
- 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域について

## 主な論点

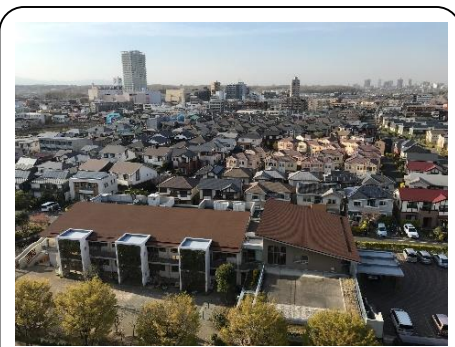
- 都内においても区部と市部、島しょ部など地域特性が多様である中、それらの地域特性を踏まえた住宅施策はいかにあるべきか。
- 住宅・住宅市街地の更新・再生等が重点的に図られるよう、重点供給地域及びその指定の在り方はいかにあるべきか。

## 現状

### ● 都内の地域特性について

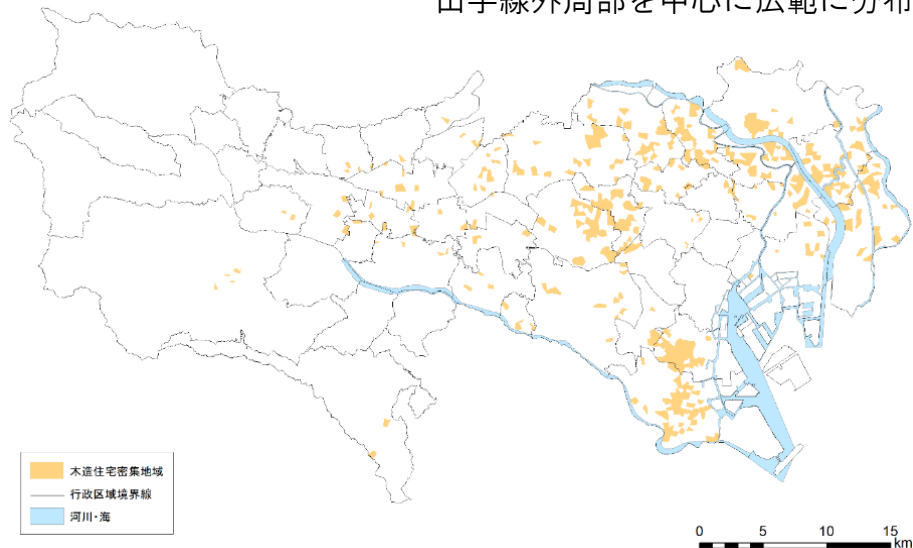
- ・ 東京は、世界最大の都市圏の中心として政治、経済、文化活動などが営まれるとともに、1400万都民が生活する場となっており、市街化された時期、基盤整備の状況、土地利用の用途、立地する建築物などが異なるさまざまな地域が広がっている。
- ・ 例えば、既成市街地における住宅の老朽化・居住環境の悪化、公共施設が未整備で災害時の危険性の高い木造住宅密集地域、高度成長期に同質な住宅が大量に建設されたため居住者の高齢化が一斉に進む大規模団地などの課題が集中する地域が見られる。

木造住宅密集地域  
山手線外周部を中心に広範に分布（約8,600ha）



ニュータウン

高度成長期に同質な住宅が大量に建設され、道路などが計画的に整備されている郊外型住宅団地。



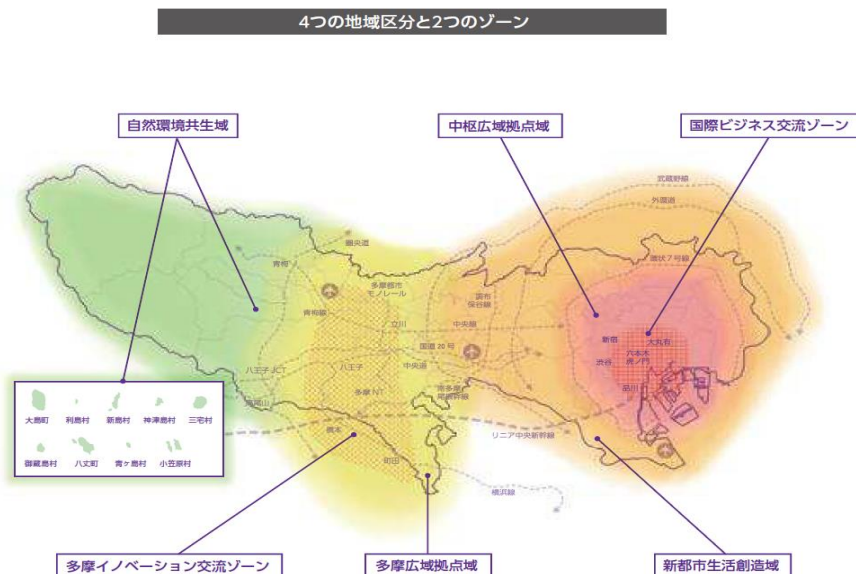
### これまでの主な取組

#### ● 東京都の土地利用等に係る計画等の策定の動向

- ・平成28（2016）年9月 「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」  
(東京都都市計画審議会（答申）)
- ・平成29（2017）年3月 **第6次東京都住宅マスタープラン**
- ・平成29（2017）年9月 都市づくりのグランドデザイン
- ・平成31（2019）年2月 東京における土地利用に関する基本方針について（東京都都市計画審議会（答申））
- ・平成31（2019）年3月
  - ・新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針
  - ・集約型の地域構造への再編に向けた指針
- ・令和2（2021）年11月 都市計画区域マスタープランの都市計画案策定  
→R3年3月の決定に向けて都市計画手続き中

#### ● 基本的な考え方(実現すべき住宅市街地の在り方)

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（都市計画案）（令和2年11月）では、4つの地域区分及び2つのゾーンを設定し、それぞれの誘導の方向が示されている。



## これからの方向性

## ●都市計画区域マスタープラン（案）に示された誘導の方向（中枢広域拠点域）

- ・ 中心部には日本経済の中枢機能を担う国際ビジネス交流ゾーン、その周辺には、中核的な拠点や多様な機能を有する複数の活力とにぎわいの拠点、木造住宅密集地域、低層な住宅市街地などがあり、それぞれの地域特性を踏まえた土地利用を誘導する。
- ・ 国際ビジネス交流ゾーンでは、民間の大規模開発が活発に行われており、今後、大規模な公園等と連携させた質の高い緑化やオープンスペースの拡充、崖線のみどりの保全・再生などを都市開発諸制度等の活用により促進し、骨格的な厚みとつながりのあるみどりとして拡充させていく。
- ・ 国際ビジネス交流ゾーンの外側に広がる木造住宅密集地域では、道路・公園整備や不燃化による建替えを促進するとともに、空き家・空き地の活用や共同化などに合わせた緑化スペースの創出、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を進め、みどり豊かな魅力ある都市環境を創出していく。
- ・ なお、主要な駅周辺では、業務、商業施設に加え、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に資する都市機能の集積を図る。
- ・ 特に東京東部の海水面よりも低い地域に形成された広大な市街地、いわゆる広域ゼロメートル市街地では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。
- ・ 中枢広域拠点域における土地利用の誘導の方向とも整合を図りながら、国際ビジネス交流ゾーンや中核的な拠点等で、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅供給を誘導するとともに、木造住宅密集地域の改善や高経年マンションの機能更新を図る。

## これからの方向性

## ●都市計画区域マスタープラン（案）に示された誘導の方向（国際ビジネス交流ゾーン）

- ・国際ビジネス交流ゾーンは、中枢広域拠点域の中でも極めて鉄道網が充実し、高次の中枢業務機能のほか、商業、観光、芸術・文化など多様な都市機能が比較的厚く面的に広がっているゾーンである
- ・日本の経済をけん引する極めて公益性の高い地域となっており、地域全体としても、複合的な市街地へ転換を図りながら土地の高度利用を実現すべき地域である。
- ・特に、都市再生緊急整備地域は、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じ、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域であることから、こうした地域の公益性や市街地整備の緊急性を踏まえ、都市機能の高度化に資する都市再生の進捗に合わせ、複合的な土地利用にふさわしい用途地域の変更及び日影規制の合理化を行う。
- ・新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、新たなビジネスやイノベーションの創出にも資する、感染症にも配慮したゆとりある共用スペース等を備えた高機能で高質な交流が行われる優良なオフィスへの機能更新を進めていく。
- ・中小オフィスビルのストックも活用したりノベーションやニーズに応じた柔軟な用途転用、中央環状線内側等の交通結節性の高い駅周辺における多機能を融合した駅まち一体のまちづくりなどを進めることにより、高質な職住等が融合した空間へとつくり変えていく。
- ・新型コロナ危機後を見据え、国際金融都市を目指す観点から、付加価値を生み出す国際競争力の高い産業に従事するクリエイティブ人材の受入環境の充実やインバウンドへの対応等、引き続き取り組んでいく。

## これからの方向性

## ●都市計画区域マスタープラン(案)に示された誘導の方向(新都市生活創造域)

- ・ 主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。
- ・ 新型コロナウイルス危機を契機とした都市づくりの観点から、共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備やニーズに応じた柔軟な用途転用、交通ネットワークの強化などを進め、職住融合の拠点の育成を図る。
- ・ 地域の拠点や生活の中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導する。
- ・ 都市開発諸制度を木造住宅密集地域においても適用し、市街地再開発事業等による共同化により、木造住宅密集地域の改善を促進する。
- ・ みどりの骨格となる都市計画公園や河川沿いの緑地、街路樹等の整備に加え、大規模団地の建替えによる緑化や、都市開発諸制度等を活用した国分寺崖線沿いの樹林や湧水の保全に取り組むとともに、田園住居地域等を活用した営農意欲が高い農地や屋敷林が特徴ある風景を形成している地域の保全等により、厚みとつながりのあるみどりの骨格の形成を促進し、みどりに囲まれたゆとりと潤いのある市街地を形成する。さらに、農地の保全に当たっては、居住環境と営農環境との調和を図り、地域全体としての魅力向上を図る。
- ・ 木造住宅密集地域では、NPO等の民間が主体となって市民緑地認定制度等を活用し、空き家・空き地の緑化や地域のコミュニティ活動の場としての維持・管理を促進するとともに、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。
- ・ 東部低地帯等の大規模な浸水被害が想定される地域では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。

## これからの方向性

## ●都市計画区域マスタープラン（案）に示された誘導の方向（多摩広域拠点域）

- ・住宅地では、集約型の地域構造への再編に合わせて、バス路線などの身近な中心地に多様な世代やライフスタイルに対応した複合的な土地利用を誘導することにより、歩いて暮らせる住宅市街地へ再構築する。
- ・新型コロナウイルス危機を契機とした都市づくりの観点から、共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備やニーズに応じた柔軟な用途転用、交通ネットワークの強化などを進め、職住が融合した拠点の育成を図る。
- ・駅や生活の中心地から離れ、公共交通の利便性が低い地域では、新たな宅地化を抑制し、公園や緑地・農地などが広がるみどり豊かな環境を保全・形成するとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態も考慮し、安全な区域への移転誘導などを図る。
- ・営農意欲が高くまとまりのある農地が存在する区域を、田園住居地域の指定や人口動態を考慮して居住誘導区域から外すことなどにより、農地を核としたみどり空間を形成するとともに、市民緑地認定制度を活用して、民間主体による空き家・空き地の公園的な空間としての整備・管理を推進する。
- ・立地適正化計画などの運用の状況を踏まえ、今後の人口動態の推移などを勘案し、長期的な取組の方向性として、骨格的なみどり空間として充実させる区域については、将来的な市街化調整区域への編入も検討していく。



## これからの方向性

## ●都市計画区域マスタープラン(案)に示された誘導の方向(多摩イノベーション交流ゾーン)

- ・多摩イノベーション交流ゾーンは、大学、研究機関などが集積する地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして、域内外との交流を活発化し、積極的に挑戦しやすい環境を整えることにより、様々な主体の交流を促進し、新たなアイデアや創意工夫を引き出しながら多様なイノベーションの創出を図る。
- ・多摩イノベーション交流ゾーンなどにおいて、イノベーション創出のための機能の集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設等の立地など複合的な土地利用を誘導する。

## ●都市計画区域マスタープラン(案)に示された誘導の方向(自然環境共生域)

- ・多摩地域では、豊かな自然や多様な地域資源を活用し、観光やスポーツ、農業・林業等の際立った特色を有する地域の形成を図り、島しょ部では、世界に誇る豊かな自然を確実に保全するとともに、津波や土砂災害への対処も考慮しつつ、地場産業等を活用した観光資源を更に育むなど、島独自の魅力の創出を図る。
- ・生活の中心地の周辺や、中心地と公共交通等で結ばれる拠点的な集落への居住を進めるとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態も考慮し、安全な区域への移転誘導等を進め、日常生活の足が確保され、安心して暮らし続けることができる地域の形成を図る。
- ・豊かな自然環境の中での仕事を指向する人向けのサテライトオフィスやSOHO等を、雇用・産業等の関連施策と連携しながら誘導するとともに、多様なライフスタイルに対応した二地域居住、地域の活性化や交流を促進し、持続可能な地域の形成を図る。
- ・立地適正化計画などの活用による集約型の地域構造への再編に際し、居住誘導区域の外側などにおいて、丘陵地につながるみどりを保全・創出することで、みどりに厚みを持たせる取組を推進する。
- ・農業経営の基盤を強化しながら、市街化調整区域の農地の保全を図るため、開発許可制度を活用して、農家レストラン等の立地を誘導する取組も積極的に進める。

### これからの方向性

#### ● 中枢広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーンにおける住宅の誘導について

- ・ 都心居住を推進するため、センター・コア・エリアにおける住宅の整備に対して、特段の容積率の割増しを行ってきた結果、夜間人口が回復するなど一定の成果
- ・ 都市づくりのグランドデザイン（H29）及び都市開発諸制度活用方針（H31）の中で、センター・コア・エリアの設定と都心居住の誘導の見直しを実施

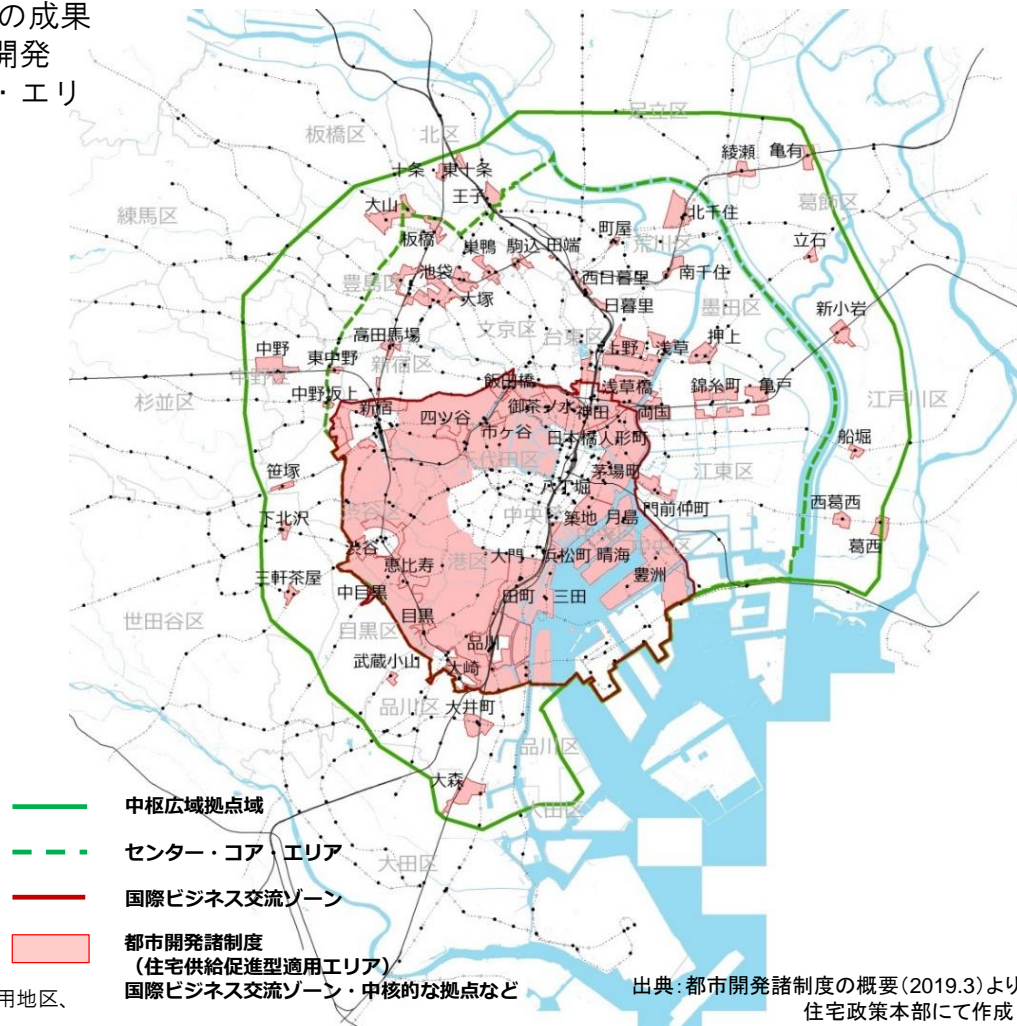
#### ○ 中枢広域拠点域における住宅の整備誘導

- ・ 東京の中枢機能を支える範囲が、首都高速中央環状線を超え環状7号線付近まで広がり、これまで培ってきた都市機能の集積や地域特性、今後の社会経済情勢の動向などを踏まえ、新しく中枢広域拠点域を設定。
- ・ 中枢広域拠点域内では、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、高経年マンションの機能の更新、緑や水辺空間の保全・創出などを誘導し、質の向上を図る。

#### ○ 国際ビジネス交流ゾーンにおける住宅の整備誘導

- ・ 中枢広域拠点域の中でも、国際的な中枢業務機能など高次の中枢業務機能等の都市機能が広がっている地域を国際ビジネス交流ゾーンと設定。
- ・ 国際ビジネス交流ゾーンや中核的な拠点などでは、外国人向けのサービスアパートメント、サービス付き高齢者向け住宅、子育て支援住宅、長期優良賃貸住宅等、質の高い住宅の整備を誘導し、質の向上を図る。

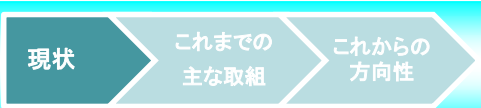
#### 中枢広域拠点域、国際ビジネス交流ゾーン



※都市開発諸制度活用方針に従い、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、総合設計等による割増容積率の最高限度を緩和している。

出典：都市開発諸制度の概要(2019.3)より  
住宅政策本部にて作成

# 5-(4) 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 地域特性 (住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域)

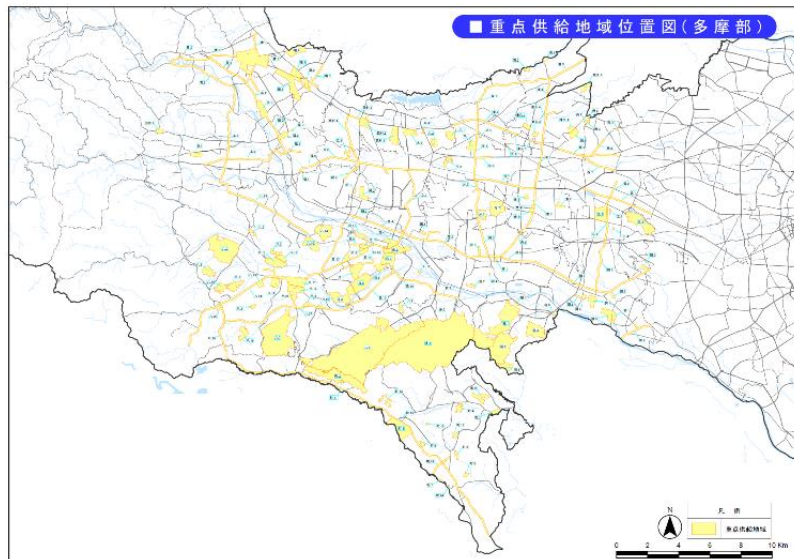


## 現状

### ●住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域について

- 住生活基本法では、大都市の都道府県は「計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項」を定めることとしている。また、同法で「供給等」について「供給、建設、改良又は管理」と定義している。
- 第6次住宅マスタープランでは、以下の地域を位置づけている。

	重点供給地域	特定促進地区
区部	23区全域（住宅の供給の促進にそぐわない地域を除く。）を一体の地域として居住機能の維持・向上を図るため、一つの重点供給地域として指定 1地区 55,457ha	このうち特に、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区 382地区 13,661ha
多摩部	安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地域 169地区 7,808ha	



### これからの方向性

- ・第3回の企画部会でのご意見を踏まえ、住宅市街地の整備の方向及び重点供給地域についてどのように定めるべきか等について、区市町にアンケートを実施。(令和2年10月28日～令和2年11月13日)

#### 質問内容(抜粋)

#### 回答(主な御意見)

Q 1 住宅市街地の整備の方向および重点供給地域等の考え方について貴市区町村の住宅市街地の整備にかかる施策等を踏まえ、追記等すべきとお考えの内容がございましたらご教示ください。

- ・地域区分に限らず、空家等の発生抑制や利活用や高齢年マンションの再生の追記
- ・地震・水害などの災害リスクを踏まえた住宅市街地の整備
- ・新しい生活様式に対応し住宅市街地の整備
- ・「おおむね」と表現される地域の柔軟な対応
- ・空欄又は意見なし(45区市町)

Q 2 (区部) 新たな住マスにおいては、「保全すべき緑地・都市農地」「災害の危険性が高い地区」などをそぐわない地域として除外することも検討しておりますが、貴区の実情を踏まえ、住宅の供給がそぐわないと考える地域はございますか？

- ・住宅の供給がそぐわないと考える地域はない
- ・一体的な指定が当然になっている
- ・土砂災害特別警戒区域は所有者との調整もあり区域から外すことは難しい
- ・空欄又は意見なし(20区)

Q 3 (多摩部) 新たな住マスにおいては、制度・事業の実施又は実施の見込みを踏まえ見直すことが考えられますが、貴市町の重点供給地域の見直しに当たり注意すべき事項がありましたら、ご教示ください。

- ・事業が完了したものは指定から外してよいのでは
- ・住宅市街地総合整備事業の要件になっていることやマンションの建替え、大規模団地の再生等の検討を進めているため継続
- ・空欄又は意見なし(13市町)

Q 4 その他、住宅市街地の整備の方向および重点供給地域について、ご意見等ございましたらご自由に記載ください。

- ・レッドゾーンは開発される可能性も否定できないため重点供給地域から外すことは不要
- ・都市農地等明確な線引きは、地権者との合意形成等もあり難しい。
- ・空欄又は意見なし(43区市町)

➡ 住宅市街地の整備の方向及び重点供給地域について、第6次東京都住宅マスタープランの考え方を基本とし、区市町村の考えを踏まえ、具体的な地区の設定等を行う。

# 6 長期的な視点

現状

これまでの  
主な取組

## 主な論点

- 国の全国計画「住生活基本計画」や、都にて昨年末策定した「未来の東京」戦略ビジョン、今年度策定予定の長期戦略における視点を踏まえつつ、住宅施策の検討をいかに進めていくべきか。

## 現状

- 住生活基本計画は、計画期間を10年間として策定し、おおむね5年後に見直し、変更を行うこととしている。次回の変更（令和3年3月閣議決定予定）に向けて、現行の住生活基本計画について見直しを進めている。

### 住生活基本計画(全国計画)の見直しについて

#### 「住宅建設五箇年計画」(閣議決定)

住宅建設計画法(昭和41年法律第100号)に基づき、昭和41年度より8次にわたり策定され、5年ごとの公的住宅の建設戸数目標を位置付け。

#### 「住生活基本計画」(閣議決定)

住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき、平成18年9月に策定され、これまでに3度、おおむね5年ごとに変更。  
(平成21年3月一部変更、平成23年3月全部変更、平成28年3月全部変更)

社会経済情勢の著しい変化  
住宅ストックの量の充足  
少子高齢化、人口減少

新たな住宅政策への転換  
住宅の「量の確保」から  
住生活の「質の向上」へ

#### 「住生活基本計画」の見直し

住生活基本計画は、計画期間を10年間として策定し、おおむね5年後に見直し、変更を行うこととしている。次回の変更(令和3年3月めど)に向けて、現行の住生活基本計画について見直しを行う。

##### ○住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)(抄)

第4 施策の総合的かつ計画的な推進 (5) 政策評価の実施と計画の見直し

② 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

##### ○住生活基本法(平成18年法律第61号)(抄)

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

第十五条 (略)

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、(略) 社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(資料)第53回住宅地分科会/国土交通省

# 6 長期的な視点

## これまでの主な取組

### ●「未来の東京」戦略ビジョン(令和元年12月策定)

#### ○4つの歴史的転換点

「東京は、経済、テクノロジー、気候変動、人口構造という、4つの点において歴史的な転換点に立っている。また、人やモノの流れの変化を捉えるとともに、首都直下地震等への脅威にも備える必要がある。」

(戦略ビジョン10ページ)



このような変化を捉え、成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開を実現していく。

### ○戦略7 「住まい」と「地域」を大切に作る戦略

「人や地域に注目した住生活充実プロジェクト」において、6つのプロジェクトからなる住宅戦略を展開し、安心して暮らし続けられる住環境の形成を目指す。

戦略7 「住まい」と「地域」を大切に作る戦略

高齢化や世帯の単身化が進む中で、人と人がつながりを保ち、支え合いながら暮らしていくことができるよう、「住まい」と「地域」を大切に作る観点から新たな住宅戦略を展開するとともに、様々な形での「居場所」の創出や、地域コミュニティの活性化に向けた取組を強力に推進する。

至る所に存在する東京  
支え合う居場所・コミュニティが

誰かが集い、支え合う居場所・コミュニティが

人が地域に焦点を当てた、新たな住宅戦略を展開する

- ・住宅セーフティネットとしての役割を担えつつ、個室住宅などの公的住宅の建替えを根子に、まちづくりを軸とするプロジェクトを展開するとともに、人や地域に注目した様々な施策を推進するなど、良質な都市町村を含め、東京全体を視野に入れた新たな住宅戦略を構築し、強力に展開する。

人が集い、気持ちを分かち合える「居場所」を創出する

- ・まちの至る所に様々な「居場所」を創出し、様々な人が社会とのつながりを保ち、心豊かに暮らせる場を整える。
- ・福祉支援体制の充実など、悩みや不安を抱える人が社会から孤立しないよう、多面的なサポートを講じる。

新たな交流を生み出し、コミュニティを元気にする

- ・各地域の大学と町会・自治会が連携し、学生が地域課題の解決に参画するなど、新たな交流を生み出すことを通じて、地域コミュニティ活動の活性化につなげる。
- ・企業のCSR活動やNPO等と連携して、「居場所」創出や地域活動の活性化を担える様々な人材を発掘・育成し、交流の輪を広げていく。

推進プロジェクト

人や地域に注目した住生活充実プロジェクト	まるごと相談サポートプロジェクト
「みんなの居場所」創出プロジェクト	地域コミュニティ活性化プロジェクト
駅前施設等を活用した「居場所」づくりプロジェクト	「地域を支える人材」活動支援プロジェクト

### ●「未来の東京」を見据えた都政の新たな展開について(令和2年8月策定)



「新型コロナウイルスとの戦いの中で、我々の社会には様々な変化が生じている。また、コロナ禍によって社会経済活動が停滞する中で、新たな課題が浮き彫りとなった。これらの変化や新たな課題を踏まえ、「社会の構造改革」と「都政の構造改革」を梃子として、「新しい日常」にふさわしい政策を練り上げることで、戦略ビジョンをバージョンアップしていく必要がある。」

### ●長期戦略(令和2年度内に策定予定)

# 第6次東京都住宅マスタープラン 政策指標の進捗状況

目標	政策指標		2019年度末時点の進捗状況	
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	1,253戸
	子育て世帯向け公共住宅の募集数	3万戸 2016～2025年度		14,668戸
	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		24.8ha
	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		13件
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	42.9% (2018.10.1時点)
	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	20.7% (2018.10.1時点)
	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	21,764戸
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		57,193戸
	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	6.4% (2018.10.1時点)
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	4.9%
	リフォームの年間実施戸数	15万戸 2013年度	26万戸 2025年度	15万戸 (2018.10.1時点)
	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	8.5% 2014年度	20% 2025年度	15.8%

目標	政策指標		2019年度末時点の進捗状況	
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	— (注)
	マンション建替え等の件数(累計)	約120件 2014年度末	約240件 2025年度末	— (注)
	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		2地区
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年～2025年度		2か所
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	92.0%
	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	63.0% (2018年時点参考値)
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		53%
	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		累計29,696戸

(注) 算出に向けた調査等を実施中。令和2年度末までに算出予定。