

東京都の住宅政策における最近の主な取組状況

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



<目次>

- 東京都住宅マスタープランについて……………1
- 目標1 住まいにおける子育て環境の向上……………3
- 目標2 高齢者の居住の安定……………6
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定……………11
- 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……………21
- 目標5 安全で良質なマンションストックの形成……………26
- 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生……………38
- 目標7 災害時における安全な居住の持続……………43
- 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現……………47
- 住宅市街地の整備の方向……………56

東京都住宅マスタープラン

- 住宅政策の目標や基本的施策を具体化するため、審議会答申（平成28年11月）を受けて改定（5年ごとに見直し）
- 計画期間：平成28年度～平成37年度

基本方針

豊かな住生活の実現と持続

目標実現に向けた
3つの着眼点

既存ストックの
有効活用

多様な主体・分野
との連携

地域特性に応じた
施策の展開

8つの目標と具体的な施策展開

1 生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

目標1 住まいにおける子育て環境の向上

- ・東京都子育て支援住宅認定制度による認定住宅の普及促進
- ・都営住宅における子育て世帯の入居促進
- ・子育て支援施設の整備
- ・公共住宅における近居多世代同居の促進

目標2 高齢者の居住の安定

- ・サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進
- ・住宅のバリアフリー化、断熱化等の促進
- ・持家資産の活用等による円滑な住替促進

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- ・より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給
- ・居住支援協議会の設立促進など民間賃貸住宅を活用した居住支援
- ・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

- ・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
- ・建物状況調査（インスペクション）、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等の促進
- ・既存住宅における住宅性能表示制度の普及促進

2 まちの活力・住環境の向上と持続

目標5 安全で良質なマンションストックの形成

- ・マンションの適正な管理の促進
- ・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

- ・公共住宅等の団地再生の促進
- ・都営住宅の建替え等により創出される用地の活用
- ・住宅団地再生に関する区市町村等への支援

目標7 災害時における安全な居住の持続

- ・耐震改修促進計画に基づく耐震診断・耐震改修の促進
- ・防災都市づくり計画に基づく木造住宅密集地域の改善
- ・応急仮設住宅等及び恒久住宅の早期確保

目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

- ・空き家対策の推進による地域の活性化
- ・公共住宅における環境負荷への配慮
- ・良好な住環境の保全等

東京都住宅マスタープラン

東京都住宅マスタープランの構成

第1章 住宅政策を巡る現状

第2章 住宅政策の展開に当たっての基本的方針

第1節 基本的な考え方

第2節 住宅政策の目標と将来像

第3節 目標実現に向けた着眼点

第3章 住宅政策の目標と具体的施策展開

第1節 住宅政策の目標

第2節 目標に向けた施策展開

第4章 住宅市街地の整備の方向

第1節 住宅・住宅市街地の状況

第2節 基本的な考え方

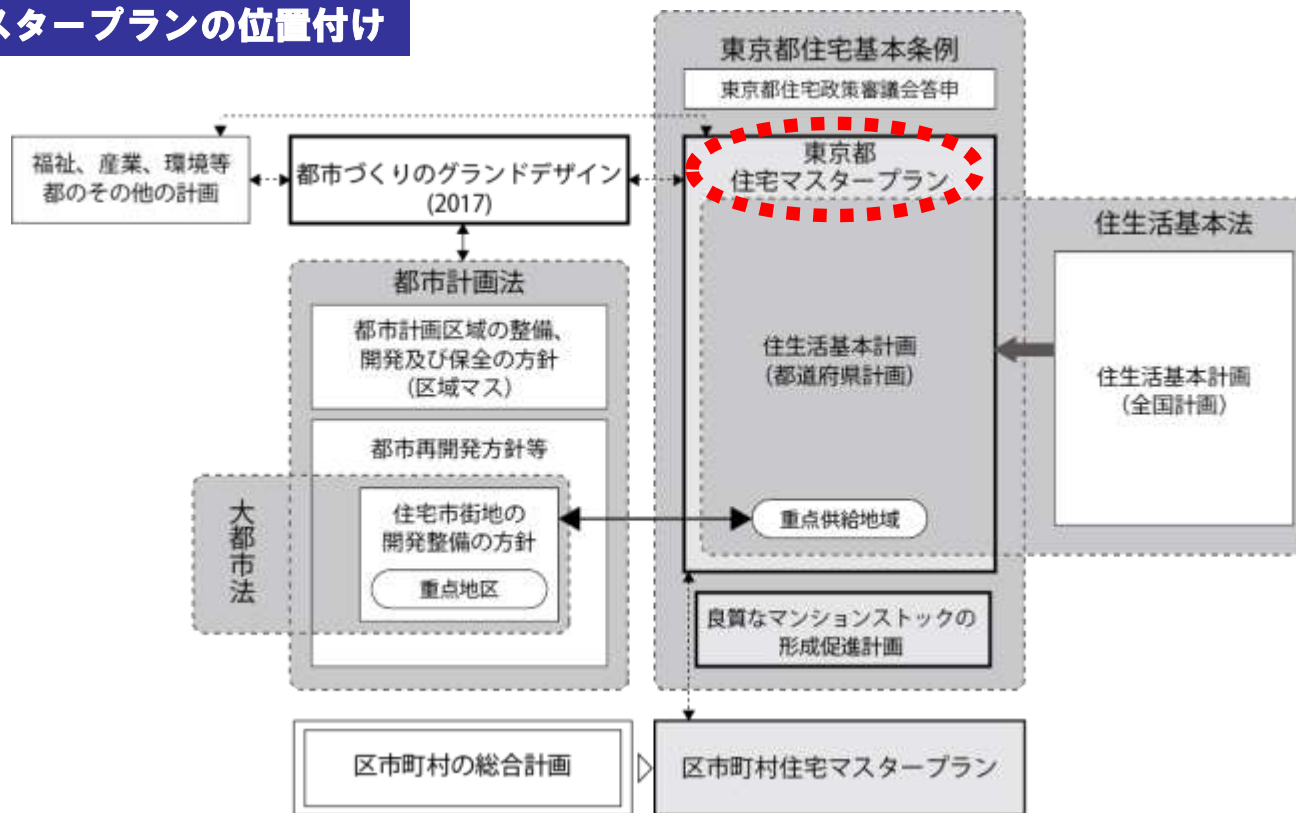
第3節 重点供給地域の指定と今後の取組

第5章 計画の推進に向けて

目標別の施策展開

地域別の施策展開

東京都住宅マスタープランの位置付け



目標 1 住まいにおける子育て環境の向上

子育てに配慮した住宅のガイドライン

子育て世帯に適した住まいの広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携にも配慮した優良な住宅を整備する際に配慮すべき事項について、「良好な周辺環境」、「安全性や家事の効率性の確保」、「安心感や活発な交流の展開」、「管理・運営のルールづくり」の観点からとりまとめたもの（平成28年2月策定）



1. 子育てに配慮した住宅の立地として好ましい環境		
<ul style="list-style-type: none"> ・子育てひろば、公園、児童館、広場等子供の遊び場所がある ・保育所、小学校などの子育てのための施設が充実している 等 		
2. 建物を整備する際の配慮事項		
1) 住戸内		
基本性能	<ul style="list-style-type: none"> ・段差解消 ・転落防止、落下物による危険防止 ・シックハウス対策 ・防音対策 等 	単位空間 <ul style="list-style-type: none"> ・玄関(ベビーカー置き場、人感センサー付照明等) ・浴室、トイレ(手すりの設置、進入防止錠の設置等) ・台所(対面式キッチン、チャイルドフェンス等) ・居室(ワイドスイッチ、シャッター付コンセント等) 等
2) 共用スペース		
基本性能	<ul style="list-style-type: none"> ・転落防止、落下物による危険防止 ・転倒防止 	単位空間 <ul style="list-style-type: none"> ・アプローチ、共用廊下・階段、共用玄関、エレベーター ・危険個所等への進入防止 ・ごみ集積所、自転車置き場
3. 子育て支援施設等の設置及び子育て支援サービスの提供に関する事項		
<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設、キッズルーム、集会室や交流スペース、屋外スペース ・その他子育て支援サービスの提供・連携 		
4. 管理・運営に関する事項		
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅計画時における配慮事項 立地の適格性調査、地域への情報提供、子育て支援サービス提供者等との連携、入居要件の設定における配慮 等 ・入居者募集時における配慮事項 入居者募集時、契約時の情報提供における配慮、入居者への子育て支援情報等の提供 ・安心して日常生活を送るための配慮事項 基本的なルールの継続的な周知徹底、入居者への子育て支援情報等の継続的な提供 等 ・コミュニティの醸成のための配慮事項 居住者間の交流の機会の創出、地域の方との交流の機会の創出 		

- 「子育て支援住宅認定制度」の認定基準との整合性を確保
- 都、区市町村各窓口等で配布のほか、住宅政策本部HPにてデータ掲載

子育て支援住宅認定制度

【子育て支援住宅認定制度のイメージ図】



「子育てに配慮した住宅のガイドライン」掲載事項に沿って定められた認定基準により、一定の基準を満たした住宅を都が認定

■ 主な認定基準（必須・選択）

○ 立地に関する基準



公園など遊び場が近くにある

地域活動が活発に行われている



○ 子育て支援施設等設置及びサービスの提供に関する基準



キッズルーム、保育所等の併設

子育て相談サービス等の提供



○ 建物整備に関する基準



防音・安全対策、家事への配慮

住戸面積50㎡以上



○ 管理・運営に関する基準

居住者同士・地域交流機会の創出



入居者募集時の適切な情報提供、子育て世帯の優先入居

目標1 住まいにおける子育て環境の向上

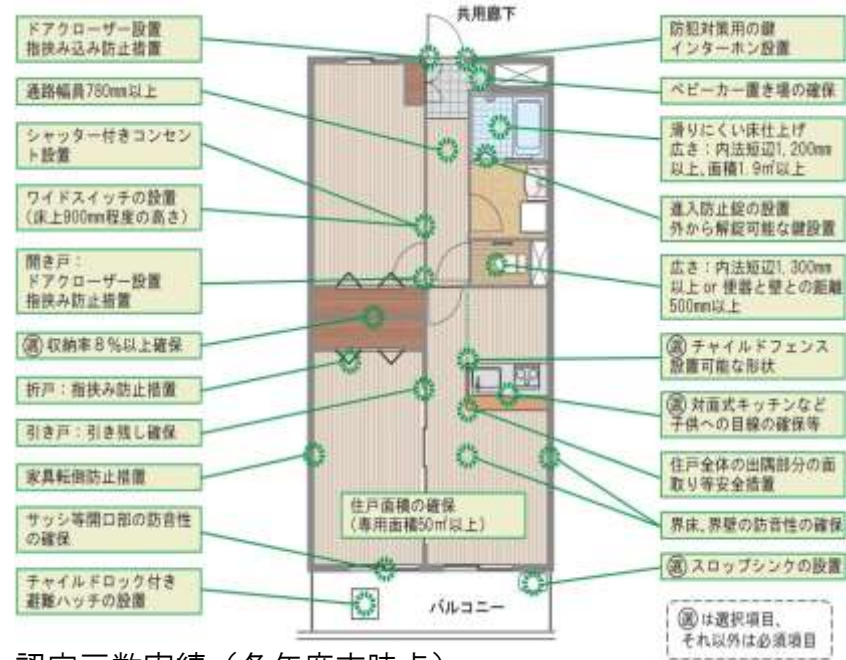
子育て支援住宅認定制度

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、かつ、子育てを支援する施設の設置やサービスの提供など、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集合住宅で一定の認定基準を満たしたものを都が認定・公表

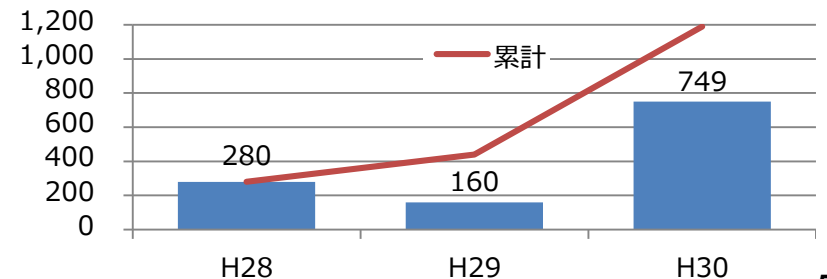
■ 主な認定基準（新築の場合）

立地に関する基準 (必須1項目、選択1以上適合/4項目)	
必須	徒歩圏内に子育てひろば、児童館や公園等が子供の遊び場所がある
選択	徒歩圏内に保育所、医療施設、商業施設等がある
住戸内・共用部分に関する基準 (必須55項目、選択9以上適合/19項目)	
必・選	右図参照※
子育て支援施設等の設置、子育て支援サービスの提供に関する基準（選択1以上適合/6項目）	
選択	子育て支援施設（保育所等）、キッズルーム、集会室等の設置
選択	育児相談や一時預かりサービス、ベビーシッターなどの訪問保育サービス等の提供
管理・運営に関する基準 (必須6項目、選択1項目)	
必須	募集・入居時の適切な情報提供、安心して日常生活を送るためのルール設定
必須	コミュニティ醸成のための入居者同士、地域の方々との交流機会の創出

○ 住戸内における主な認定基準（新築の場合）



○ 認定戸数実績（各年度末時点）



資料：東京都住宅政策本部

地域包括ケアシステム

東京の令和7年の地域包括ケアシステムの姿(イメージ図)
 ~高齢者が安心して、地域で暮らし続けるために~

各要素が連携・協働し、住民が互いに支え合いながら、高齢者が安心して地域で暮らし続けることができる地域包括ケアシステムの構築を目指します。



(※) 理学療法士、作業療法士、言語聴覚士、柔道整復師、あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進①

- 平成23年4月の「高齢者住まい法」改正により、サービス付き高齢者向け住宅登録制度を創設（住宅施策と福祉施策の連携を強化） ※事業者は、都道府県へ住宅を登録
- ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、緊急時対応サービス、安否確認サービス及び生活相談サービスの提供がなされるバリアフリー構造の賃貸住宅
※都独自の登録基準
ケアの専門家（実務経験2年以上で可）、緊急時対応サービスを常時提供すること
- 入居者の要件は原則60歳以上（要介護度等の要件なし）

○ 整備状況

平成30年度末現在、都内における登録戸数 14,423戸

⇒【政策目標】

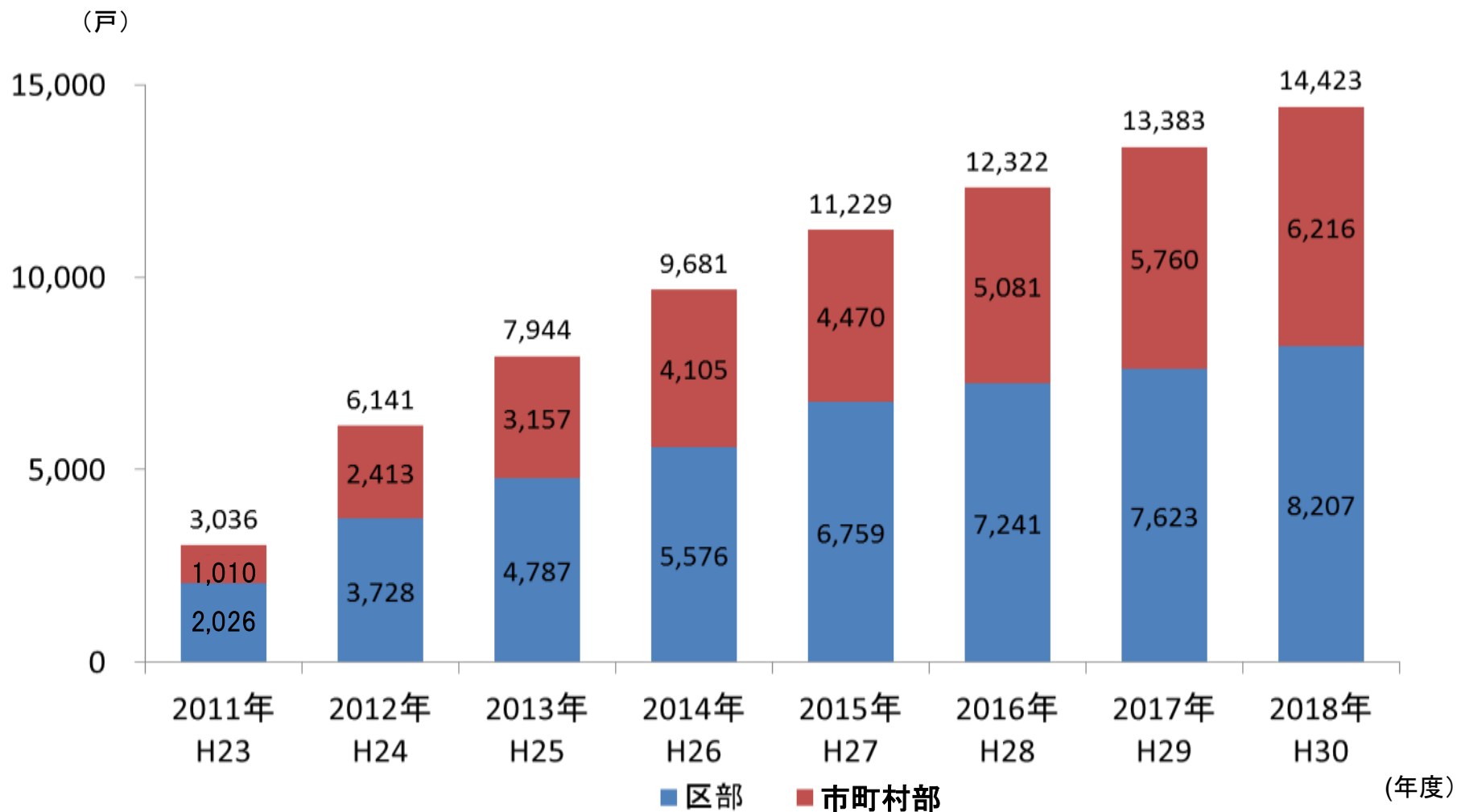
令和7年度（2025年度）末までに、サービス付き高齢者向け住宅等（※）を28,000戸整備

※ サービス付き高齢者向け住宅、東京都高齢者向け優良賃貸住宅、URが管理する高齢者向けの優良賃貸住宅の合計
（平成30年度末の供給実績：20,751戸）



（建物内の様子）

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進②



資料：東京都住宅政策本部

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進③

○ 事業者への補助事業

(事業者への直接補助) <平成25年度～>

地域包括ケアの考え方を踏まえ、地域住民に貢献し、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まいの確保を図るため、地域密着型サービス事業所等との連携等を確保したサ高住の整備を行う事業者に対し、都が直接補助。平成30年度からは、福祉保健局の医療・介護型事業を統合。

(国と合わせて上限505万円/戸)

(区市町村への間接補助) <平成24年度～>

区市町村が、サ高住を整備する事業者に対し、整備費等の一部を補助する場合、都は国とともに区市町村に補助し、支援

(基本額：国・都・区市町村合わせて上限255万円/戸)

(一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業)

<平成26～28年度 モデル事業 平成30年度～ 一般事業化>

サ高住に一般住宅を併設し、居住者のふれあいを促す住宅の整備事業の提案を公募の上、選定された事業者に対し都が設計費及び整備費を補助

(国と合わせて上限330万円/戸、一般住宅上限5,000万円、交流施設上限2,500万円)

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進④

○ 一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅

一般住宅



<練馬関町 つなぐTOWNプロジェクト> NTT都市開発(株) 平成26年度選定案件

・サービス付き高齢者向け住宅：鉄筋コンクリート造 4階建て、70戸
(自立型32戸、介護型38戸)

延床面積 3,504.21㎡

(デイサービス、訪問介護事業所、
居宅介護支援事業所を併設)

・一般住宅(分譲マンション)：鉄筋コンクリート造 6階建て、78戸
延床面積 6,624.07㎡

都営住宅における取組

○ 多世代共生の推進に向けた取組

【高齢者世帯に対する取組】

- ◆一般募集における倍率優遇（7倍）、単身入居可、収入基準の緩和等を実施してきた。

【若年ファミリー世帯の入居促進のための取組】

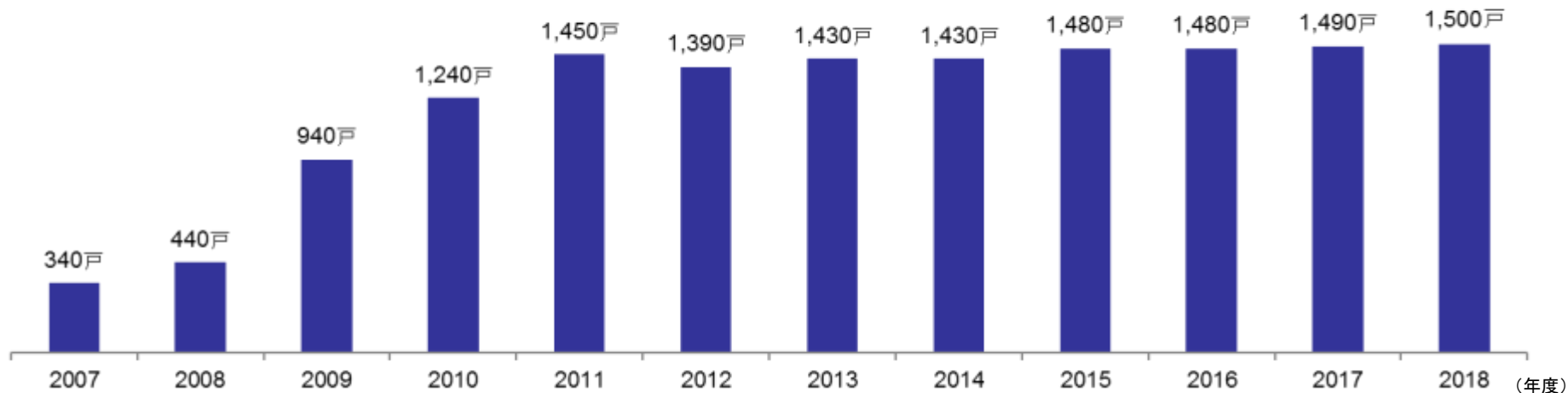
- ◆40歳未満の夫婦のみ及び夫婦と子供の世界帯向けに10年の定期使用住宅を年間1,500戸募集

（2001.12～：募集総戸数15,250戸）

※期限を「末子が高校終了期を迎えるまで」に延長するほか、ひとり親世帯も応募可能にする制度改正を実施(2019.9～)

- ◆収入基準を緩和する子育て世帯を未就学児童のいる世帯から高校修了期の子供のいる世帯に拡大（2017.11～）
- ◆若年夫婦、子育て世帯向けに比較的応募倍率が低く、入居しやすい住戸を毎月募集（2018.1～：毎月50戸）を実施してきた。

若年ファミリー向(期限付き)住宅募集戸数の推移



資料：東京都住宅政策本部

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

都営住宅における取組

○ 定期訪問・安否確認の状況

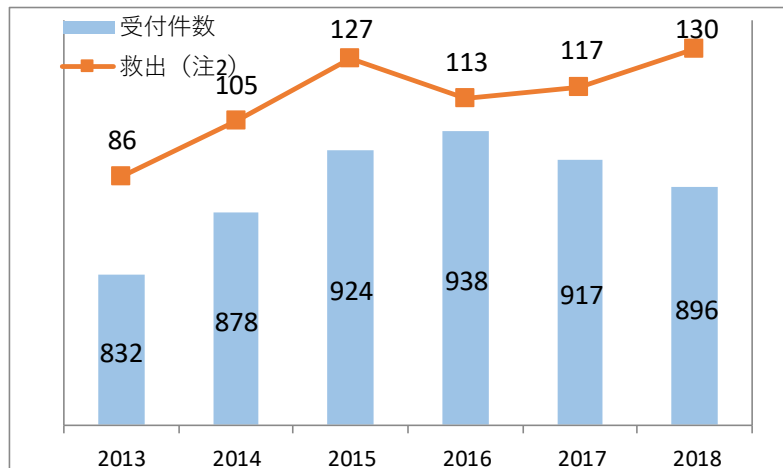
○巡回管理人による定期訪問：

- ・65歳以上の高齢者だけで構成される世帯及び障害者の世帯のうち訪問を希望する世帯を対象に訪問を行い、申請の相談、書類取次ぎや福祉部門への紹介等を行っている。
- ・2018年度は約17,000世帯を対象に約20万回の訪問を91人で実施した。

○安否確認：

- ・公社のお客様センターで24時間365日受付可能な体制を整備し、入居者の緊急時の安否確認を実施している。
- ・また、安否確認時により迅速な情報収集及び入室確認等を行うことを目的として、地元区市町と協定（注1）を締結するなど、連携の強化に取り組んでいる。

【安否確認 対応件数(件)】



資料：東京都住宅政策本部

【協定締結状況】

	協定締結済	全体管理戸数に占める比率	
		管理戸数	
2018年度末時点	37区市町	221,407	86.5%
2017年度末時点	34区市町	212,119	83.0%
2016年度末時点	31区市町	202,366	78.5%
2015年度末時点	26区市	177,427	68.8%

(注1) 協定の主な内容

- ・緊急時対応における区市町又は公社が保有する情報の提供
- ・連絡協議会の設置 等

(注2) 公社が警察立会いのもと、入室し救急搬送した件数

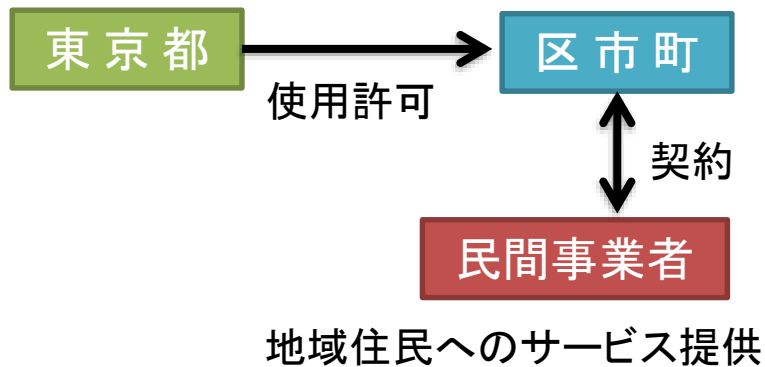
目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

都営住宅における取組

○ 都営住宅等の活用

- ・ 都営住宅の住戸を目的外使用許可により知的障害者グループホーム（10団地24戸）、介護職への就労支援事業（1団地20戸）に活用
- ・ 新たに都施行型都民住宅の空室を活用して、区市町が地域に必要な保育、介護、生活相談等の住民サービスを提供

都民住宅活用のスキーム概念図



【都民住宅の活用ルール】

- (1)使用目的 区市町が都から借用して、保育、介護及び生活相談等のサービスを地域住民に提供
- (2)事業者選定 区市町が、実際にサービスを提供する事業者を選定
- (3)使用料 行政財産の目的外使用料の2分の1まで減額可

【先行事例】

- (1)団地名 多摩ニュータウン向陽台六丁目団地
- (2)事業実施区市町名 稲城市
- (3)事業開始 令和元年11月



稲城市向陽台六丁目団地(都施行型)



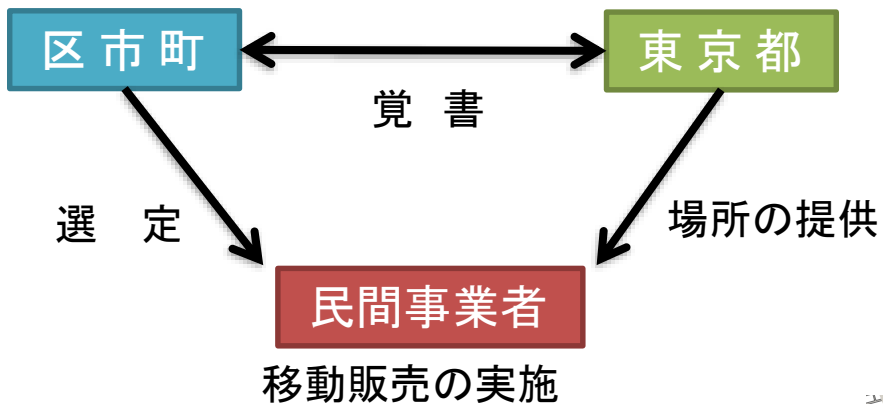
目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

都営住宅における取組

○ 都営住宅における買物弱者支援事業

- ・ 日常の買物が困難な買物弱者への支援策として、区市町の実施する買物弱者支援事業と協力
- ・ 団地内でスーパー等の移動販売サービスを提供（生鮮食品、トイレットペーパー等を販売）
- ・ 都営住宅居住者の日常生活の利便性向上とコミュニティの活性化に寄与
- ・ 平成29年12月に開始後、計9か所で移動販売サービスを実施

都営団地における移動販売概念図



【多摩ニュータウン愛宕団地での実施事例】

- (1) 開始時期：平成29年12月18日
- (2) 事業者：京王電鉄株式会社
(京王ほっとネットワーク)
- (3) 販売場所：多摩ニュータウン愛宕団地
(愛宕四丁目1番地)
- (4) 営業日時：毎週月、水、金曜日
10時40分～11時10分



目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

都営住宅における取組

暮らしの保健室

「暮らしの保健室」とは

- 東京では、今後ますます高齢化が進捗し、高齢者単独世帯・高齢夫婦世帯が増加していきます。こうした中で、住み慣れた地域で暮らし続けたいと思っても、年を重ね、病気を抱えると、この先どうなるのかと不安が募ります。
- そんな不安に寄り添い、自分の力を引き出す居場所として、「株式会社ケアーズ白十字訪問看護ステーション」は、平成23年7月、新宿区内にある都内有数の大規模団地の一角に「暮らしの保健室」を開設しました。この団地には約6千人が住み、高齢化率は約50%、高齢者単独世帯は約4割に上ります（平成26年8月1日現在）。
- 「暮らしの保健室」では、看護師やボランティア（専門職を含む。）が常駐し、暮らしや健康、医療、介護に関する相談に、気軽に無料で応じているほか、住民同士の情報交換や、ぬり絵、手芸、料理の教室なども行っています。また、住民への普及啓発や、在宅療養に関わる多職種連携を推進するなど、地域における医療と介護の連携の一翼を担う拠点となっています。
- 「暮らしの保健室」に相談に訪れた人たちからは、「通うのが楽しみ。」、「気持ちよくなる。」、「相談先ができて、もやみに救急車を呼ばなくなった。」、「希望に応じた医療・介護サービスにつないでもらって安心した。」などの声が寄せられています。
- このように、高齢者等の在宅生活の不安に寄り添い、地域でつながり支え合う場合は、住み慣れた地域で安心して暮らしを長く続けていくために、とても重要な役割を果たします。現在、「暮らしの保健室」を先駆けとした、地域で支える「保健室」の取組は、全国に広がっています。

<暮らしの保健室>

〒162-0052 東京都新宿区戸山2-33

戸山ハイツ 33号棟 125（1階商店街）

電話：03-3205-3114

FAX：03-3205-3115

E-mail：hokenshitu@kjc.biglobe.ne.jp

開設日時：平日午前9時から午後5時まで

運営：株式会社ケアーズ白十字訪問看護ステーション

NPO法人白十字在宅ボランティアの会



「暮らしの保健室」の取組事例

- ① 暮らしや健康、医療、介護に関する相談窓口
 - ・ 地域の医療・介護の状況を熟知した相談員（医療・介護従事者）による、暮らしや健康、医療、介護に関する様々な相談（在宅医療、入退院、薬の飲み合わせ、栄養、暮らしの困りごとなど）への対応
 - ・ 病院での医療、在宅での医療を理解した看護師が相談を受けることによる、病院と地域の医師の橋渡しの実施
 - ・ がん患者とその家族の相談への対応
 - ・ 地域包括支援センターと連携した、地域に暮らす人々への支援
 - ・ 地域の人々や地域の医師への介護、福祉に関する幅広い情報提供
 - ・ 医師、看護師、ソーシャルワーカー等からの相談への対応
- ② 地域における医療・介護の連携拠点
 - ・ 住民への普及啓発として、在宅療養シンポジウムやミニ講座の実施
 - ・ 相談事例や訪問看護で経験した事例などを基にした、多職種連携のためのケース勉強会の実施
 - ・ 個別ケースにおける地域ケア会議の実施
 - ・ 区内における多職種を対象に出前研修（学習会）の実施
 - ・ 地域の多職種連携を進めるに当たって、課題の抽出と解決策の検討を行う検討会の実施
 - ・ 在宅療養推進に携わる人材の質の向上を図るための、在宅療養推進の先行事例を学ぶ勉強会の実施



執筆協力：株式会社ケアーズ白十字訪問看護ステーション、NPO法人白十字在宅ボランティアの会

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

住宅セーフティネット制度

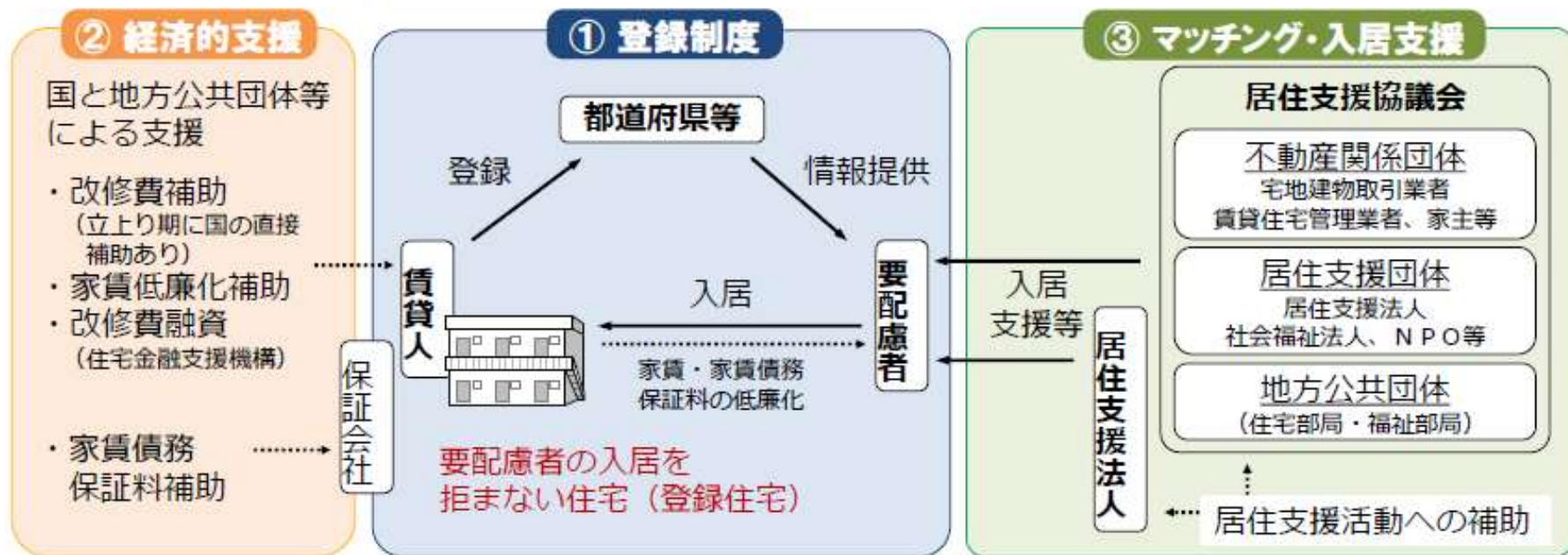
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



住宅セーフティネット制度

実行プランにおける政策目標

➤ 住宅セーフティネット法に基づく登録住宅を2025年度までに3万戸供給

● 住宅セーフティネット制度に関する東京都の取組



① 登録住宅の面積基準の緩和



「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」(平成30年3月)において、登録住宅の面積基準の緩和を定めています。

(1) 一般住宅の場合

着工日	～平成8年3月31日	平成8年4月1日～ 平成18年3月31日	平成18年4月1日～ 平成30年3月30日	平成30年3月31日～
各住戸の床面積	15㎡以上	17㎡以上	20㎡以上	25㎡以上

■ 共用部分に台所、収納、浴室又はシャワー室を備え、共同で利用する場合

着工日	～平成30年3月30日	平成30年3月31日～
各住戸の面積	13㎡以上※	18㎡以上

※共用部分に十分な面積を有することが必要です。

(2) 共同居住型住宅(シェアハウス)の場合

着工日	～平成30年3月30日	平成30年3月31日～
各住専用部分の床面積	7㎡以上	9㎡以上
住宅全体の面積	(13㎡×居住人数+10㎡)以上	(15㎡×居住人数+10㎡)以上

住宅セーフティネット制度



② 区市町村に対する財政支援



■改修費への補助

- ・区市町村が行う貸主等に対する改修費補助について、地方公共団体負担分の1/2を補助
⇒上限：原則25万円/戸、耐震改修等を含む場合は50万円/戸
- ・高齢者・障害者の専用住宅として改修する場合、改修費に係る補助を上乗せ（令和2年度まで）
⇒原則50万円/戸、耐震改修等を含む場合は100万円/戸

■家賃・家賃債務保証料低廉化への補助

- ・区市町村が行う貸主等に対する家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助について、地方公共団体負担分の1/2を補助
⇒上限：家賃低廉化1万円/月・戸、家賃債務保証料低廉化1.5万円/戸

■低廉化補助（家賃・家賃債務保証料）合算限度額に係る超過分への補助

- ①家賃低廉化補助、②家賃債務保証料低廉化補助を併用する場合、それぞれの補助限度額まで利用できるよう
- ①及び②の併用可能な限度額を超過する部分について、都と区市町村が1/2ずつ補助
⇒上限：1.5万円/年・戸

■少額短期保険等保険料への補助

- 入居者の死亡に伴い、セーフティネット住宅等の貸主が被る損失（①残存家財整理費用、②居室内修繕費用、③空き家となったことによる逸失家賃の少なくともいずれか1種）を補償する少額短期保険等保険料について、地方公共団体負担分の1/2を補助
⇒区市町村が補助する額の1/2以内の額かつ3,000円/年・戸

○セーフティネット住宅累計登録戸数の推移

平成29年10月	平成30年度末時点	令和元年12月末時点
制度開始	296戸	1,537戸

住宅セーフティネット制度



③ 居住支援法人の指定



■「東京都住宅確保要配慮者居住支援法人指定基準」を策定（平成29年12月）

- ・ 居住支援業務に関する法人の活動実績として概ね1年以上、適切に実施していること
- ・ 担当する役員及び職員の支援業務従事歴において、支援業務従事暦が1年以上あることなど
- ・ 令和元年10月末日現在、24法人を指定

■居住支援活動の充実

- ・ 指定した居住支援法人については、原則として、東京都居住支援協議会の構成員とし、区市町村や不動産団体等との連携により、居住支援を充実強化



④ 見守りサービスを実施する居住支援法人への補助



■見守りサービス支援モデル事業

- ・ 高齢者の入居時の事故（孤独死、急病）等に係るリスクを軽減するため、入居者への見守りサービスを実施する居住支援法人に対する補助等をモデル事業として実施（令和元年7月9日開始）
- ・ 入居者に提供するサービス料金への補助
（居住支援法人等がセーフティネット住宅の入居者に提供する見守りサービス料金の1/2を補助）
⇒上限：1,000円/月・戸

住宅セーフティネット制度

⑤東京都居住支援協議会について

■ 居住支援協議会とは (根拠法令：住宅セーフティネット法(H29.10改正)第51条第1項)

- ・居住支援に関する情報を関係者間で共有し、密接な連携の上で、必要な支援策について協議

■ 居住支援協議会の設立状況

- ・全国で92協議会 (47都道府県、45区市町) (令和元年10月15日時点)
- ・都内では、都及び13区6市 (令和元年12月13日時点)
千代田区、文京区、台東区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、北区、江戸川区、練馬区、葛飾区、大田区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、狛江市、町田市

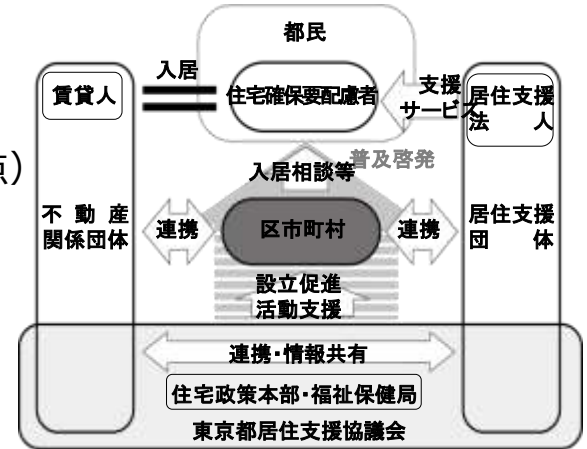
■ 2020年に向けた実行プランにおける政策目標

2020年度までに区市の50%以上で居住支援協議会を設置

■ 東京都居住支援協議会 (H26.6.25設立) について

- 構成員 (協議会設立済及び設立に向け検討中の区市町村は、オブザーバーとして参加(令和元年度37区市))

不動産関係団体、居住支援団体、居住支援法人、公的賃貸住宅管理者、住宅政策本部、福祉保健局



東京都居住支援協議会の役割

	東京都居住支援協議会	区市町村の居住支援協議会
基本的な役割	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等を実施	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、要配慮者への支援に係る具体的な取組を実施

長期優良住宅認定制度の概要と実績

1 長期優良住宅認定制度の概要

○ 根拠法

長期優良住宅の普及の促進に関する法律
(平成21年6月4日施行)

・新築に加え、増改築による認定も平成28年4月から開始

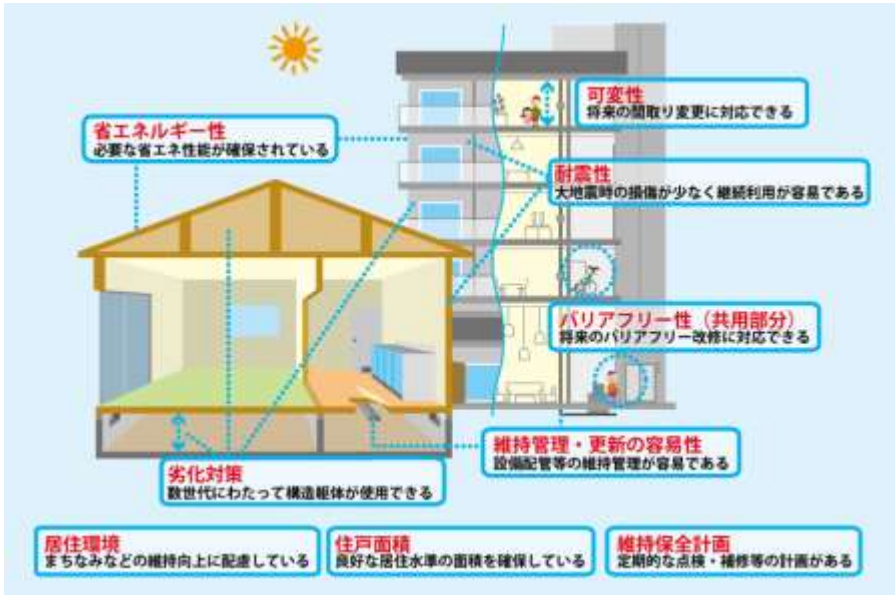
○ 制度の概要

住宅を長期にわたり良好な状態で使用できるよう、以下の図のような一定基準を満たしたものについて所管行政庁が認定

○ 認定取得のメリット

- ・税制優遇(所得税、不動産取得税、固定資産税等)
- ・ローン金利優遇(住宅金融支援機構のフラット35S) など

➤ 長期優良住宅の「認定基準」イメージ



[一般社団法人 住宅性能評価・表示協会の資料を基に作成]



資料：住宅着工統計／東京都住宅政策本部

「多摩産材を使った家づくり」コンクール

目的：多摩産材を使用した優れた住宅を広く都民に紹介することで、住宅への使用を促進
応募11作品の中から、審査委員会により最優秀賞1作品、優秀賞3作品、佳作1作品を選定
(主な応募要件：多摩産材を使用した戸建て住宅 審査委員：松留 慎一郎、青木 茂、篠 節子、永田 顕聖)

平成31年1月29日 モクコレ2019開会セレモニーにおいて知事より最優秀賞（都知事賞）の表彰

◆最優秀賞（都知事賞）◆◆◆

タイトル：現代長屋暮らし 応募者：(株)Studio PRANA 林美樹

- ・狭小な敷地において、高齢の単身住まいの施主が1階を自宅に、2階を知人が住む賃貸住宅とした積層長屋形式の住宅
- ・環境にも、住まい手の健康にも良い住宅を目指し、地域産材である多摩産材（構造材から下地材まで含めて）や、土壁、漆喰などの自然素材を使用。
- ・造りつけの家具も多摩産材で作るなど、豊かな室内空間を実現。



東側外観



1階居間



2階居間

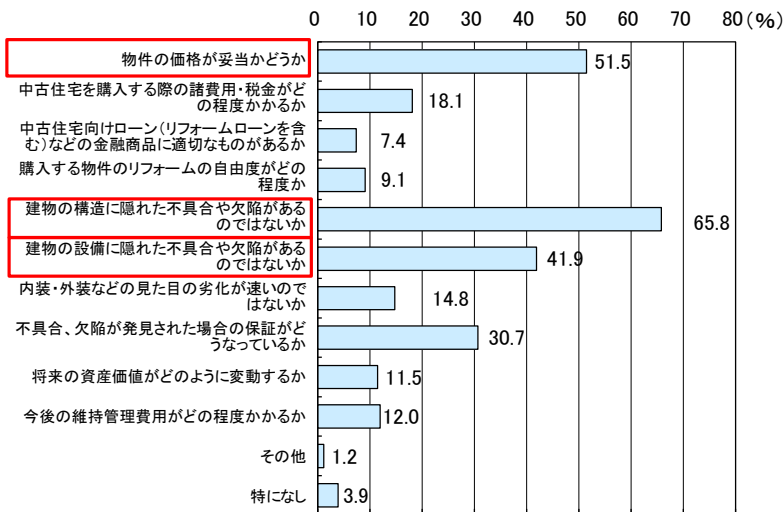
建築場所：世田谷区
敷地面積：70.94㎡ 建築面積：35.10㎡
延べ面積：69.66㎡（1階34.83㎡、2階34.83㎡）
構造：木造2階建

既存住宅の流通等の状況

現状

- 今後の住みかえにあたって、「既存住宅がよい」又は「新築にこだわらない」という意向を持つ都民が増加
(H15:約4割→H25:約6割) [住生活総合調査]
- 一方、依然として、既存住宅へのマイナスイメージがある。 → 「不安」 建物構造、設備に隠れた不具合や欠陥
「汚い」 内外装など見た目の劣化
「わからない」 価格の妥当性など選ぶための情報が少ない
- 日本における既存住宅の流通シェアは低い。(H25:13.0%/東京都) [住宅・土地統計調査、住宅着工統計]

新築住宅と比べ、中古住宅を購入する場合の不安点



(資料)「中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査報告書(平成26年)」
／東京都都市整備局

中古住宅の流通シェアの国際比較



(注) 下線部は中古住宅の流通シェア(全取引に対する中古住宅取引の割合)を示す。

既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備

大切に維持管理されている良質な住宅が、適切にその価値を評価され、安心して住宅市場で売買等が行われるような市場の整備

○建物状況調査（インスペクション）、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等の促進



※建物状況調査（インスペクション）
→建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。



取組

- 平成30年4月から ①宅建業法の改正により、建物状況調査（インスペクション）に関する消費者への説明義務
②既存住宅の売却時にマークを付与する「安心R住宅制度」の運用開始

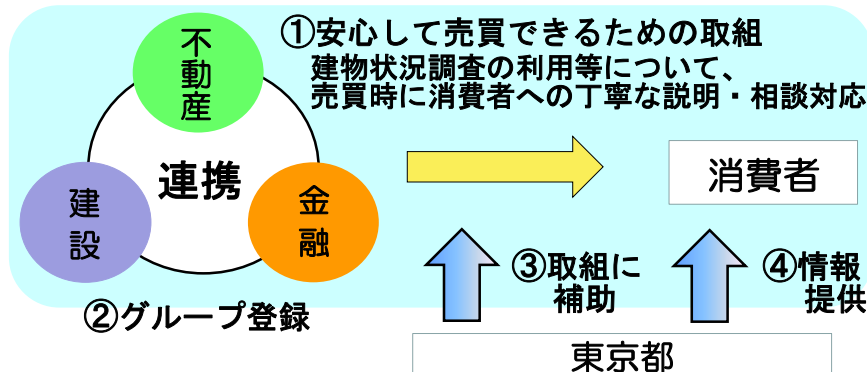
都

○事業者の取組を促進

- ① 「指針」の策定・普及
(安心して売買できるよう、事業者に求める取組内容を記載)
- ② 「事業者グループ登録制度」の創設
(指針を踏まえた取組を行うグループを登録)
- ③ 取組促進のための「補助」
(建物状況調査(インスペクション)への補助など)

○消費者へ広く情報提供

- ④ 消費者向けガイドブックの作成

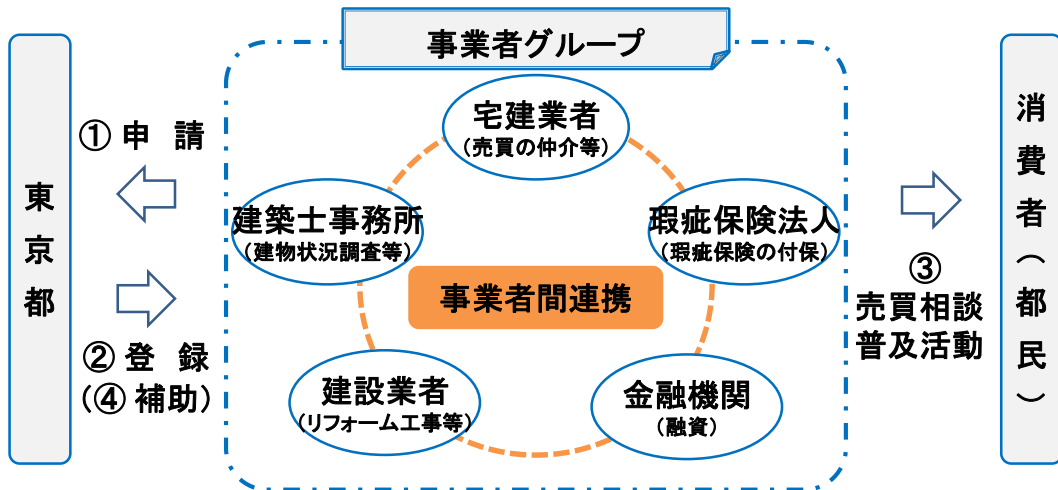


H30.3 : 「既存住宅の流通促進に向けた指針」
「既存戸建住宅購入ガイド」の公表
H30.6.7～ : 既存住宅流通促進事業者グループ登録制度開始

既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備

○既存住宅流通促進事業者グループ登録制度

既存住宅を安心して購入できるよう関係事業者がグループを作り、消費者へワンストップ対応
(H30年度末で4グループ登録、29か所のワンストップ窓口)



◆グループの取組概要（左記③）

- 既存住宅*の売買に係る相談対応等を行うワンストップ窓口の設置
- 消費者の既存住宅に対するイメージ向上のための普及活動

* 取り扱う既存住宅は一定の品質を確保した住宅(安心R住宅等)とすること
(建物状況調査の実施、リフォーム提案書の作成等)

◆登録要件の概要 (上記②)

ア～オのうち、複数の事業者で構成されるグループ(ア、イ、ウの事業者は必須とする)

事業者種別	主な要件
ア 宅地建物取引業者	安心R住宅マーク使用の許諾を受けた業者等
イ 建設業者	国の登録を受けた住宅リフォーム事業者団体の業者等
ウ 建築士事務所	既存住宅状況調査技術者である建築士が在籍 等
エ 金融機関	東京都の指定金融機関、収納代理金融機関 等
オ 住宅瑕疵担保責任保険法人	—

◆補助の概要 (上記④)

補助対象事業	補助額
建物状況調査(インスペクション)	対象経費の1/2 (35,000円/戸を限度)
既存住宅の流通促進に係る普及活動	対象経費の1/2 (100万円/グループを限度)
ワンストップ対応の窓口体制整備	対象経費の1/2 (200万円/グループを限度)

マンション管理・耐震化及び建替えの状況

マンション管理の状況

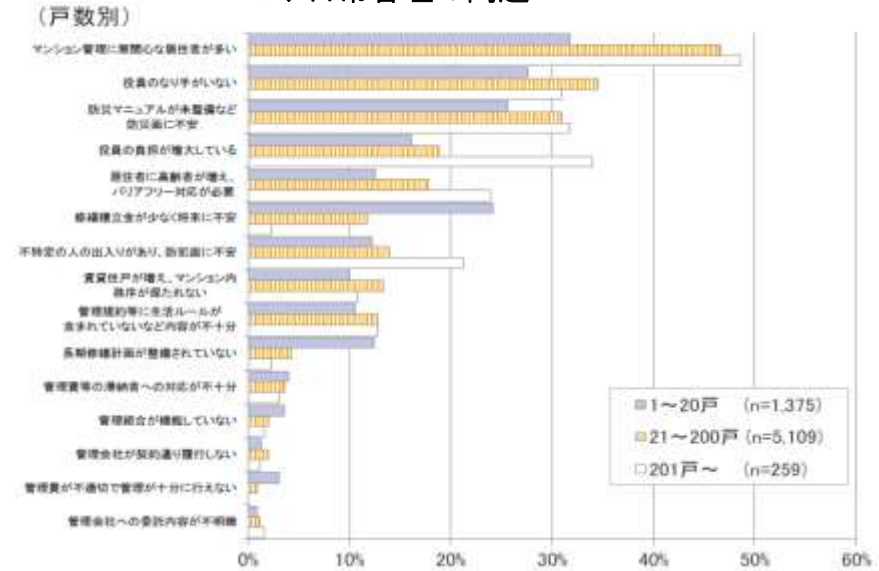
- 古いマンションほど、管理への関心が低下するなど、管理上の問題が多くなる傾向
- 管理への関心が低いマンションには、施策が届かず、実態把握も困難
- 豊島区、墨田区、板橋区では、マンションの管理状況の届出を義務化する条例を制定

マンションの建替え及び耐震化の状況

- これまで建替えが実現したマンションは、駅からの距離が近い、容積使用率に余裕があるなど、条件に恵まれたものが多い
- 一方で、古いマンションには、敷地が狭い、容積率制限に不適合など、建替え困難なものも多い
- 耐震診断・改修も進んでいない
(診断済：約17% 改修済：約6%)

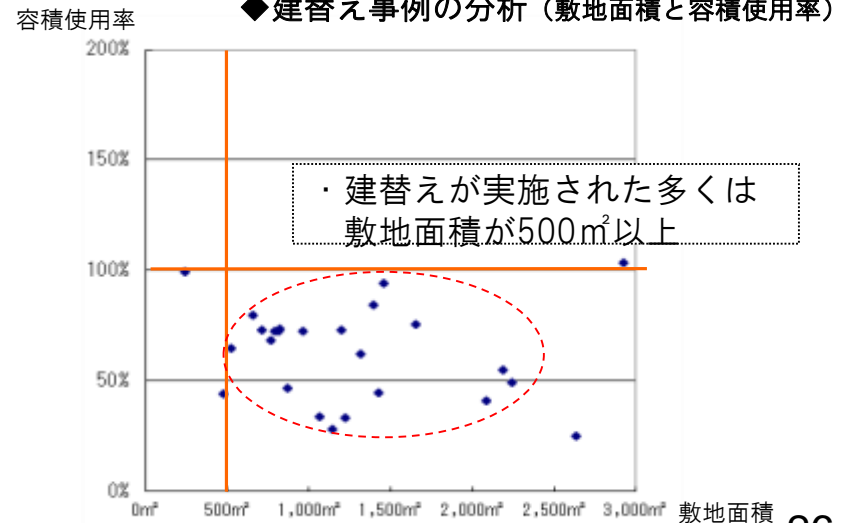
数字はマンション実態調査結果 (H25年3月公表) 東京都

◆日常管理の問題



(資料) マンション実態調査結果 (H25年3月公表) 東京都

◆建替え事例の分析 (敷地面積と容積使用率)



(資料) H25年度東京都都市整備局調査による

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

○「二つの老い」が進行する中、ひとたびマンションが管理不全※に陥れば、周辺環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあることを踏まえ、管理不全を予防・改善し、管理組合の機能強化を図るために、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する条例を制定（平成31年3月）

※マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態

【条例の目的】

マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与する

【制定までの経緯】

- ▶平成27年9月 東京都住宅政策審議会答申「東京におけるマンション施策の新たな展開について」
- ▶平成28年3月 良質なマンションストックの形成促進計画の策定
- ▶平成29年3月 東京都住宅マスタープラン策定
- ▶平成30年3月 マンションの適正管理促進に関する検討会設置
- ▶平成30年9月 東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組み案に対するパブリックコメント募集
- ▶平成30年11月 検討会における最終の取りまとめ
・実効性を確保するため、管理状況届出の義務化などを規定した新たな制度について条例を制定すべき
- ▶平成30年12月 東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案に対するパブリックコメント募集

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

○本条例は、以下の3つの柱で構成

(1) 都、管理組合、関係事業者等の責務の明確化

- ・ 都をはじめ、マンションの管理の主体である管理組合・区分所有者、マンション管理士、マンション管理業者・分譲事業者の責務を明確化

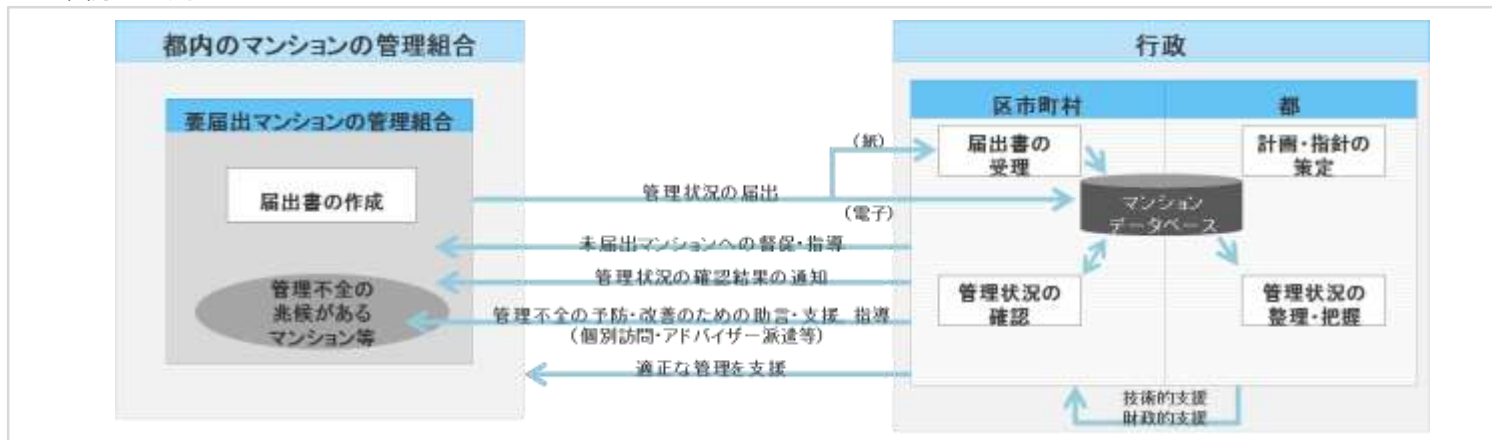
(2) 管理組合による管理状況の届出【令和2年4月開始】

- ・ 管理不全の兆候を把握するため、管理組合等から管理状況等について定期的な届出を義務化
- ・ 管理組合に関する明確な規定がなかった、昭和58年の区分所有法改正以前に建築されたマンションのうち、6戸以上のものを対象（＝要届出マンション）

(3) 管理状況に応じた助言・支援等の実施

- ・ 届出によって管理状況を確認し、その管理状況に応じた助言・支援等を実施
- ・ 届出がない、届出内容が事実と異なる又は助言・支援を行っても管理状況の悪化を防ぐことが困難な場合は、管理組合等へ必要な調査、指導又は勧告を実施

▼条例の運用イメージ



「良質なマンションストックの形成促進計画」

- 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するための計画（住マスの策定に先駆け、平成28年3月に策定）
- 今後10年間（平成28年度～平成37年度）の目標と施策展開を示す



【内容】

1. マンションの適正な管理の促進

- 目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進
- 目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善
- 目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

2. 老朽マンション等の再生の促進

- 目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
- 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

【策定までの経緯】

- ▶平成27年2月 住宅政策審議会マンション部会中間報告
- ▶平成27年9月 住宅政策審議会答申「東京におけるマンション施策の新たな展開について」
- ▶平成28年3月 良質なマンションストックの形成促進計画の策定

⇒今年度内に、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に基づく新たな計画を策定予定

東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針

- 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第4条第2項に基づき、マンションの管理組合が取り組むべき事項を具体的に定めた管理の適正化に関する指針を、新たに策定
(令和元年10月31日告示)

【構成】

○第1章 総則

○第2章 管理不全を予防するための必須事項

管理組合の運営体制の整備、管理者等、管理規約、総会の開催等、管理費、修繕積立金、修繕の計画的な実施について、具体的に管理組合が取り組むことが必要な事項を記載

○第3章 適正な管理を行う上で重要な項目

長期修繕計画、出納・会計処理、滞納防止・滞納処理、区分所有者等の名簿、耐震化対策、
マンションに関する情報等の保管について、具体的に管理組合が取り組むことが重要な事項を記載

○第4章 マンションの社会的機能を向上する取組

防災対策、住環境の維持、居住者コミュニティ・地域コミュニティについて、具体的に管理組合が取り組むことが望ましい事項を記載

○第5章 その他マンションの管理の適正化に関する重要な事項

マンション管理業者への委託や外部専門家の活用などについて、具体的に管理組合が取り組むことが望ましい事項を記載

マンション管理ガイドライン

○管理組合や分譲事業者、マンション管理業者、マンション管理士それぞれが業務を行うに当たり、実施することが望ましい事項を示し、管理組合等による適正な管理や再生を促進することを目的として作成（平成29年3月改定）

【内容】

○分譲事業者編

分譲事業者等が、分譲時に行うことが望ましいマンションの管理に関する事項

○管理組合編

管理組合が、適正な管理に向けて行うことが望ましい事項

○マンション管理業者編

管理業者が、管理業務を受託した際に行うことが望ましい事項

○マンション管理士編

マンション管理士が、管理組合等から相談を受けた際に行うことが望ましい事項

○相談窓口・支援制度等

○マンションの管理に関する法令

⇒「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」を踏まえ、今年度内に内容を改訂し、「マンション管理ガイドブック」に名称を変更予定



分譲マンション総合相談窓口

○マンションの専門家であるマンション管理士が、日常の維持管理、建替えや改修に関する相談のほか、新たに開始する管理状況届出制度に関する問合せに対応する相談窓口を令和元年9月に設置

○相談内容（例）

- ・ 管理組合の運営に関する相談
- ・ 建替えや改修に向けた合意形成のアドバイス
- ・ 大規模修繕工事の検討や準備に関する相談
- ・ 都や区市町村が実施している助成制度の紹介
- ・ 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の内容や、管理状況届出制度に関する説明

○相談窓口

- ・ 電話、FAX、メール、対面（事前予約）にて相談に対応
- ・ 開設日：月曜日～金曜日（土曜日、日曜日、祝日、年末年始を除く）
- ・ 開設時間：午前9：00～午後5：00
- ・ 場所：（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター



マンションアドバイザー制度

○専門家が管理組合等に直接訪問し、マンションの良好な維持管理や建替え・改修に向けた情報提供を行う「マンション管理アドバイザー制度」、「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を実施

□ 対象者

- ・管理組合
- ・区分所有者の任意の団体（管理組合が組織されていない場合）
- ・区分所有者（建替え・改修アドバイザーはAコースのみ）
- ・賃貸マンションの所有者

□ 実施機関

- 公益財団法人
東京都防災・建築まちづくりセンター

管理アドバイザー制度

□ Aコース（講座編）

管理組合の設立の仕方、計画修繕工事の進め方、滞納管理費等の督促の仕方などについて、テキストを使いながらアドバイスを行う。

□ Bコース（相談編）

マンション管理組合からの提供資料等に基づき、管理組合の設立や運営、修繕工事検討段階での相談に対して具体的なアドバイスを行う。

建替え・改修アドバイザー制度

□ Aコース（入門編）

建替えか改修かの検討を進めていくために必要な法律、税制、公的な支援等についてアドバイスを行う。

□ Bコース（検討書作成）

建替えか改修かの比較検討ができるように、マンションの現状や法規制に関する確認を行い、検討書（簡易な平面図や立面図、費用概算表等、理解の参考となる資料）を作成して説明を行う。

マンションの耐震化に向けた支援

背景

- 地震により倒壊等の被害が生じた場合、その再建には困難を伴うことが多く、震災後の復興や新たなまちづくりの障害となる可能性もあることから、耐震性が不足するマンションの耐震化を図ることが急務
- 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に基づき、「東京都耐震改修促進計画※」を策定（平成28年3月・都市整備局市街地建築部）
※耐震化率の目標：住宅 95%（令和2年度末）

支援の概要

（1）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）
- ・開始時期：耐震診断助成事業（平成18年度～）、耐震改修助成事業（平成20年度～）、耐震化アドバイザー派遣事業（平成21年度～）

（2）マンション耐震セミナー

- ・マンションの耐震化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

（3）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

マンション再生ガイドブック

○マンションの再生を検討・計画し、実施していく場合に、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるために留意すべき点などについて解説
(平成30年3月作成)



【内容】

第1章 マンション再生の準備・検討

- ▶ マンションの再生に向けた準備や検討の進め方について紹介

第2章 マンションの建替え

- ▶ マンションの建替えを実際に計画し、実施する段階における合意形成の進め方や必要な手続きなどについて紹介

第3章 マンションの敷地売却

- ▶ マンションの敷地売却を実際に計画し、実施する段階における合意形成の進め方や必要な手続きなどについて紹介

第4章 マンションの改修

- ▶ マンションの改修を実際に計画し、実施する段階における合意形成の進め方や必要な手続きなどについて紹介

第5章 マンション再生の相談窓口

- ▶ マンション再生の相談窓口、都の支援制度を紹介

マンション再生まちづくり制度

背景

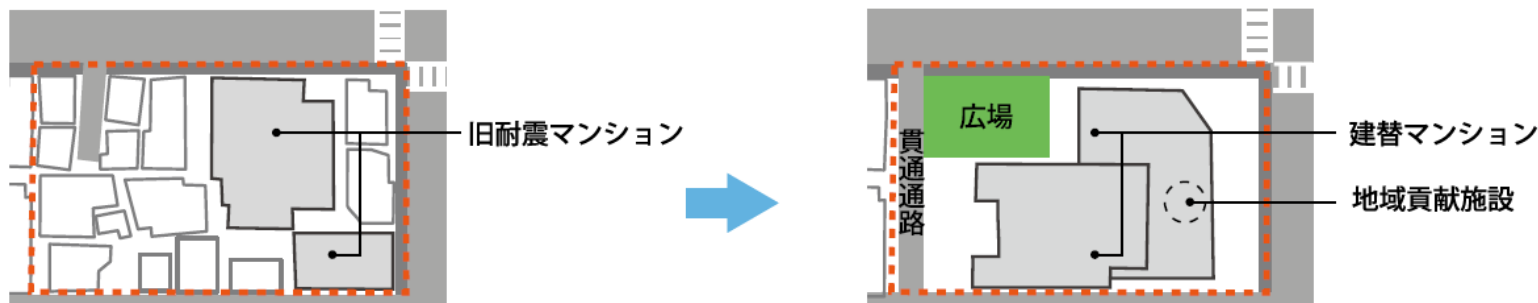
- 容積率や絶対高さ制限により既存不適格となど、単独では建替えが困難なマンションも多い
- 敷地の共同化など、まちづくりと連携したマンションの建替えを誘導することが必要

制度の概要・支援の内容

- 区市の策定するマンション再生まちづくり計画を受けて、都が推進地区を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する地区内の旧耐震基準の分譲マンションの再生を支援
- 区市がまちづくり計画を検討する費用の一部を補助(区市へ補助)
- 建替え等を検討する管理組合の合意形成費用の一部を補助(区市を通じた補助)

- 【経緯】
- ・平成27年6月 マンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業実施地区選定
(3地区:品川区大崎西口駅前地区、杉並区方南町駅周辺地区、多摩市諏訪・永山地区)
 - ・平成29年4月 マンション再生まちづくり制度の創設
 - ・平成30年4月 大崎西口駅前地区、諏訪・永山地区を推進地区に指定

まちづくりと連携した老朽マンションの再生イメージ



東京都都市居住再生促進事業の概要

事業の目的

東京都住宅マスタープランに定める重点供給地域等において、建築物の建替えや既存ストックの改修、土地利用の共同化、高度化を図り防災性の向上と良質な住宅供給等を行う事業に対して、国の補助制度を活用し、区市町村と連携して共同施設整備費などの一部を補助

マンション建替タイプ

○概要

重点供給地域の区域内において、耐震診断の結果倒壊の危険性があると判断された共同住宅の建替え

○主な要件

従前の区分所有者が10名以上、周辺市街地の整備に寄与すること等

○事例

・建物概要

地上25階、地下1階

従前51戸、従後88戸

・主要用途 住宅、機械式駐車場

※ その他に

都心居住推進タイプ、市街地再整備促進タイプあり

既存ストック再生タイプ(平成30年度新設)

○概要

都内全域において、マンションのバリアフリー化や省エネ等の機能・性能向上を図るなど、既存の建築ストックの改修

○主な要件

区分所有者が10名以上、60歳以上の高齢者の居住する世帯の割合が5割以上、耐震性を有する又は併せて耐震改修を実施する共同住宅の改修等

○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



都営住宅建替えの基本的な考え方

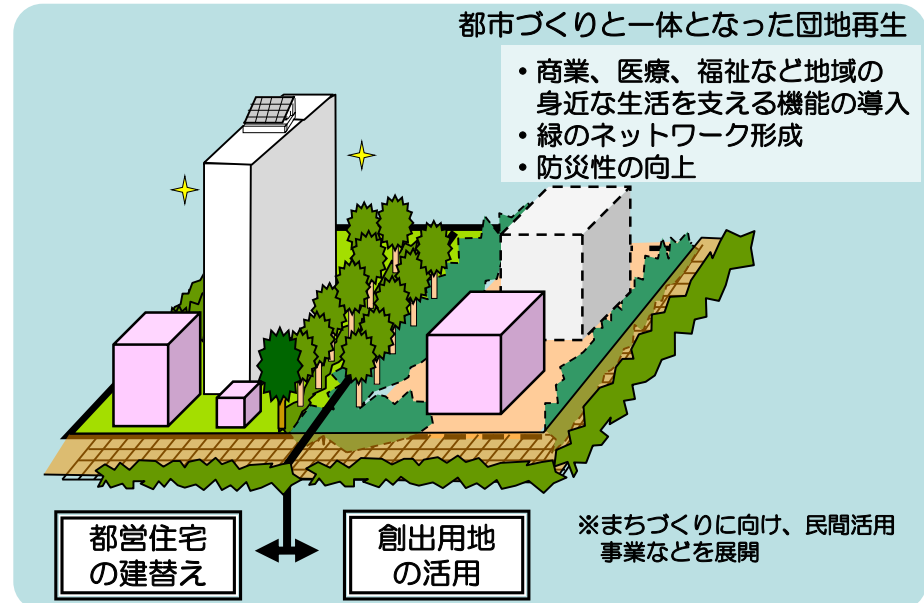
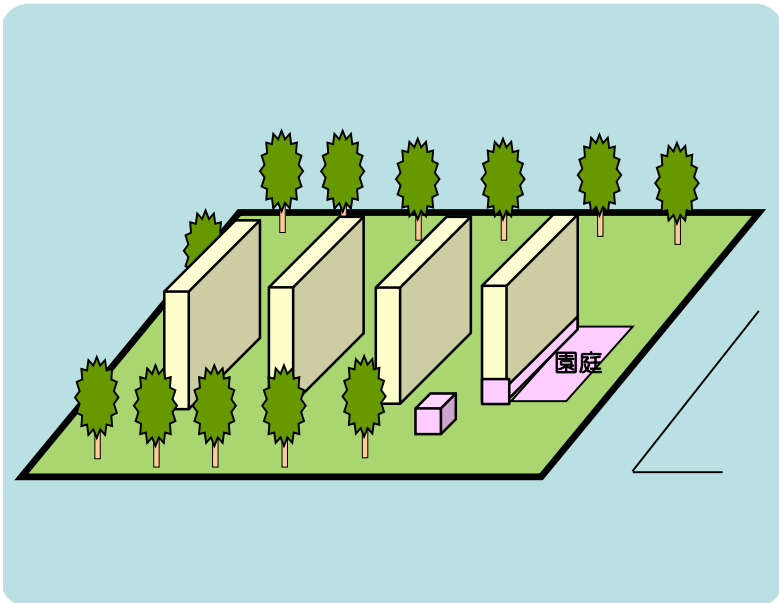
建替前

- 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

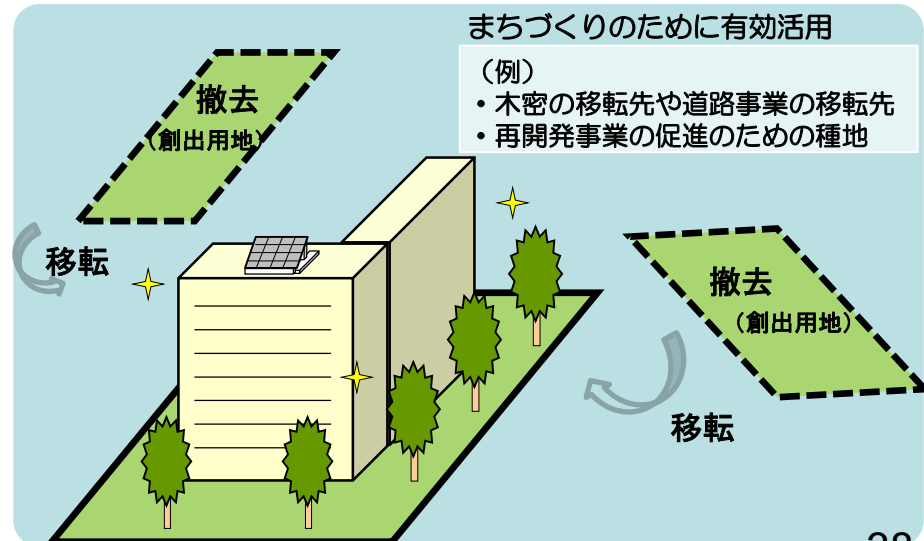
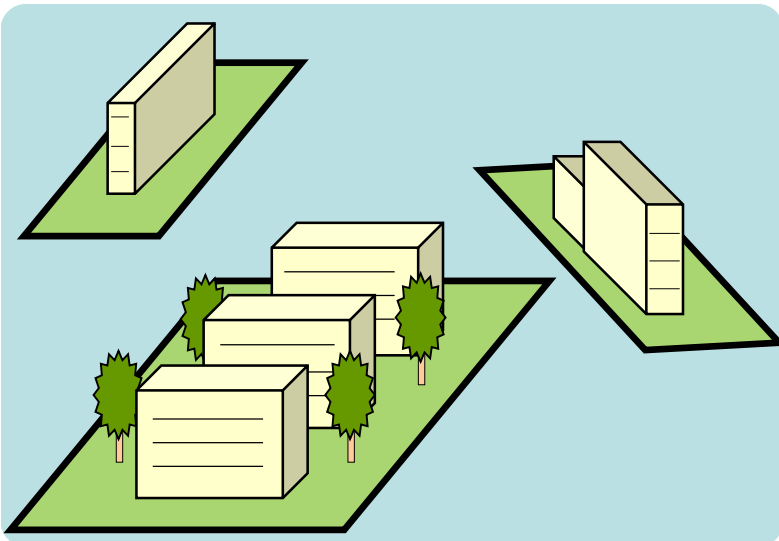
建替後

- 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

（昭和50年代住棟等混在団地を含む）
大規模団地の建替え



小規模団地の集約化



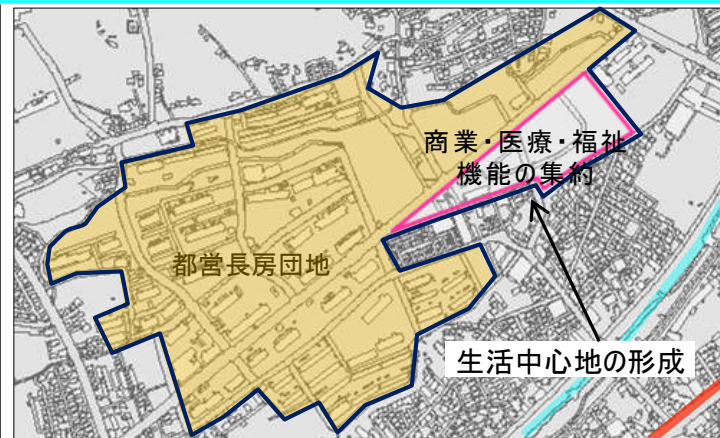
都営住宅の再生事例

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

- 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）

- 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）

- 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）

- 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

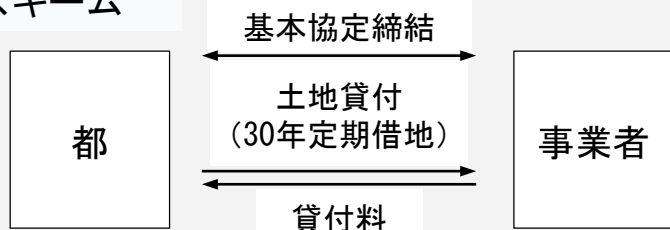


緑とオープンスペース（緑豊かなまちづくり）

- 快適で潤いのある緑や広場空間
歩道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）

都営住宅の再生事例

《活用する都営地》
成城八丁目アパート建替えに
伴う創出用地

成城八丁目アパート
(建替済)

認可保育所
H25.4開設

障害者施設
H27.4開設

高齢者施設
H26.12開設

通所施設(生活介護) イタルール成城

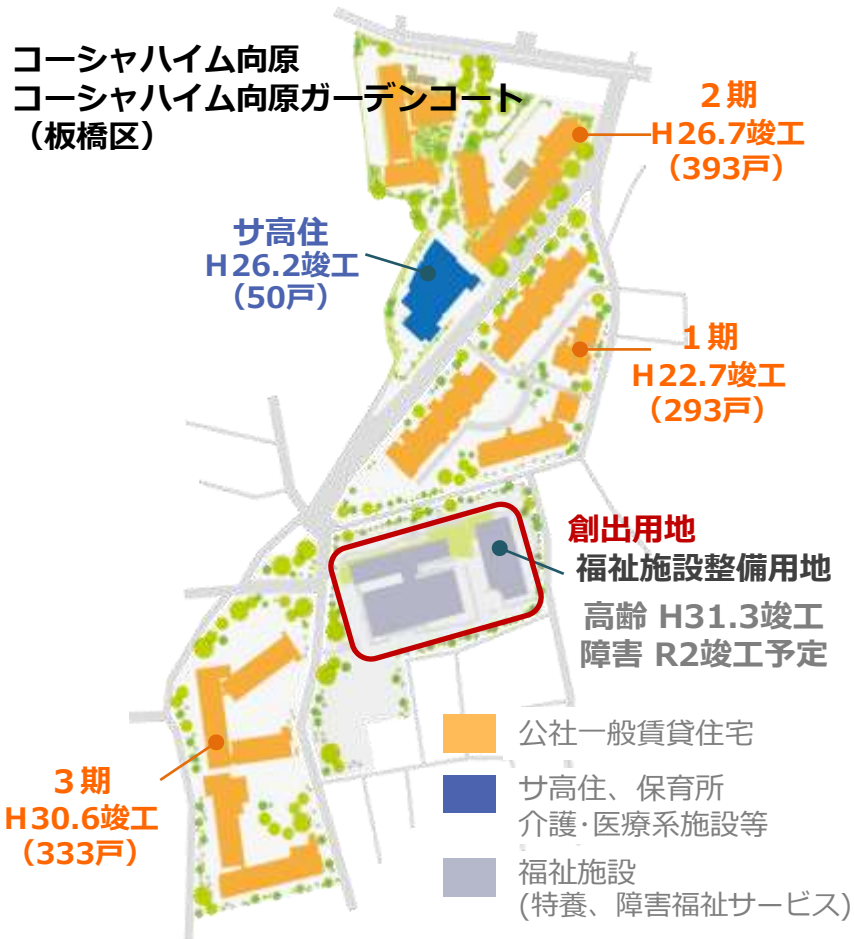
特別養護老人ホーム エリザベート成城

(成城つくしんぼ保育園ホームページより)

公社住宅の再生事例

多様な世帯が暮らしやすい住環境の整備

- 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園等を整備



大規模団地の再生

- 「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、団地の活性化・再生に向けた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)



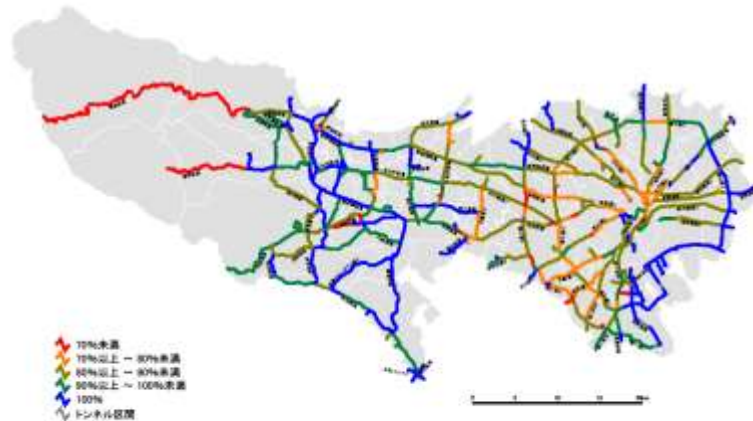
団地活性化事例集をHPで公開中

地震に対する住宅の安全性の向上

東京都耐震改修促進計画(平成28年3月)※

(※令和元年3月一部改定を予定)

○特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況



○耐震化の目標

建築物の種類	現状	耐震化率			
		平成28年度	平成31年度	平成32年度	平成37年度
特定緊急輸送道路沿道建築物	平成30年12月 84.8%		90%		100%
一般緊急輸送道路沿道建築物	平成27年3月 79.7%				90%
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%	

耐震促進に向けた普及啓発

○東京都耐震ポータルサイト



○耐震化総合相談窓口

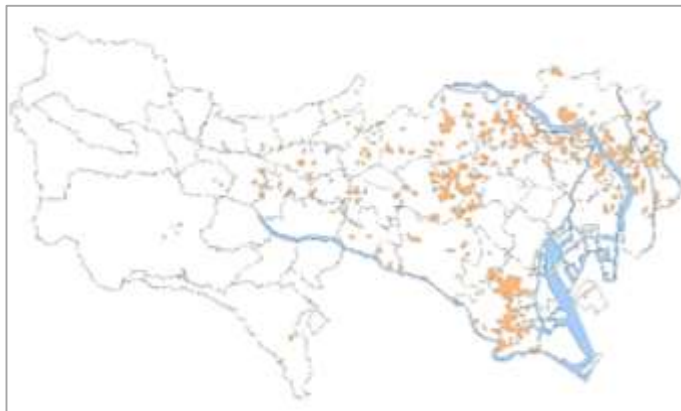


目標7 災害時における安全な居住の持続

木造住宅密集地域の改善

○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）

防災都市づくりの取組のイメージ

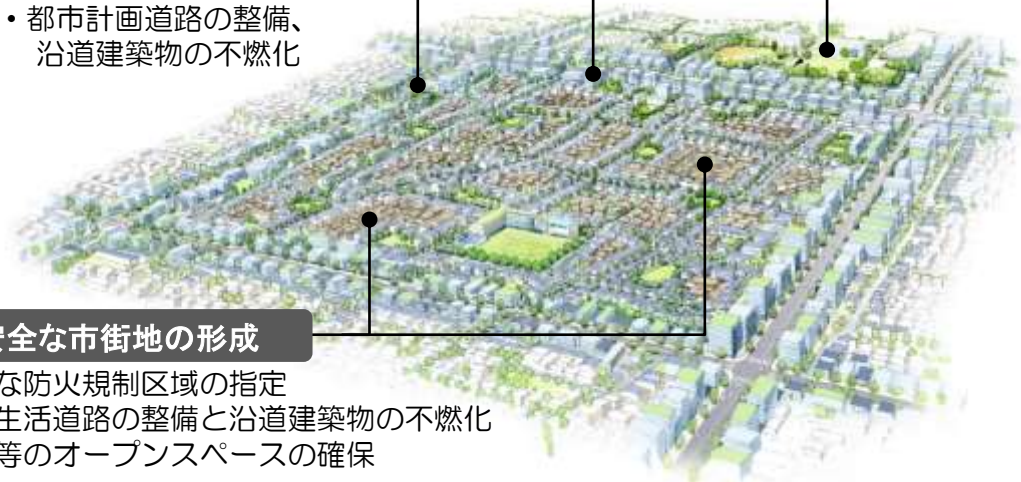
①延焼遮断帯の形成

- 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



○R2年度内に「防災都市づくり推進計画」を改定し、不燃化の取組を更に推進（現在、基本方針案について、都民意見等募集中）

（基本方針案の施策の概要）

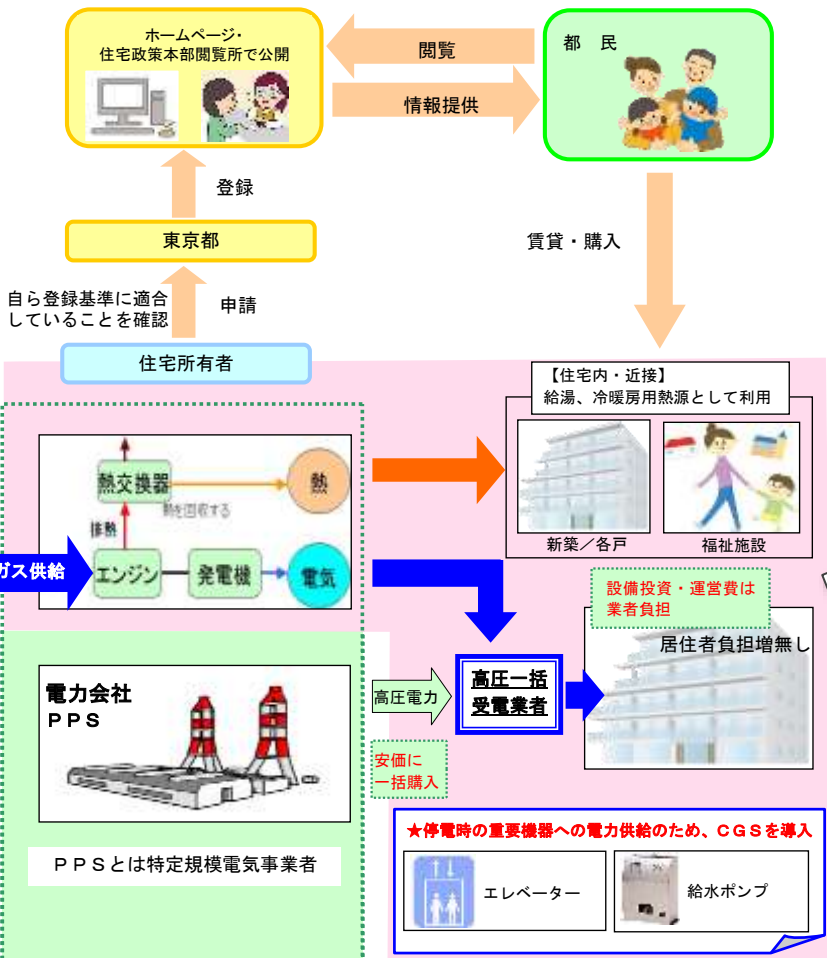
- ・10年間の重点的・集中的な取組として実施してきた、不燃化特区制度の活用や特定整備路線の整備について、取組を5年間延長し、引き続き、整備地域の不燃化を強力に推進
- ・農地を有し、将来の宅地化も想定される地域について、必要に応じ、防災性の維持・向上を図り、安全で良好な住環境を形成
- ・木造住宅密集地域等の改善に併せて、地域の特性に応じた創意工夫による魅力的な街並みの住宅市街地への再生を促進

目標7 災害時における安全な居住の持続

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・閲覧制度は、災害時に生活継続を可能となるマンションを登録、閲覧する制度
- ・ 東京都LCP住宅は、適合基準として、ガスコージェネレーション設備を想定

東京都LCP住宅情報登録・閲覧制度(平成24年度開始) LCP: Life Continuity Performance 居住継続性能



震災時(長期間停電)による
電力会社からの電力が途絶えたとき

水・電気STOP! ⇒生活継続困難

- 都内世帯の6割が非木造共同住宅に居住
- 超高層マンション約600棟

↓

こうした世帯に対する避難所の確保も必要

LCP住宅の場合...

電力の二重化

ガス発電機により、最低限の電力
(エレベーター・給水ポンプ)
を確保することにより自宅で生活継続可能

区市町村の防災マンション認定制度等の整合性を考慮して、見直しを検討

被災後の都民の居住確保

- ・大規模災害時に避難所生活を早期に解消できるよう、応急仮設住宅等の提供及び被災住宅の応急修理を迅速に行うことが必要
- ・このため、区市町村や関係団体等との連携体制の構築、訓練の実施など、平時から事前準備を進める

応急仮設住宅等の概要

◇ 災害救助法における位置づけ

○ 応急修理

【対象】住家が半壊、半焼若しくはこれらに準ずる程度の損傷を受け、自らの資力では応急修理することができない者等

【限度額】595千円又は300千円/世帯

○ 応急仮設住宅の提供

【対象】住家が全焼、全壊又は流出し、自らの資力では住家を得ることができない者

【期間】最長2年

◇ 応急仮設住宅等の種類

①建設型応急住宅 : 公園等の公有地に仮設住宅を新設

②賃貸型応急住宅 : 都が借り上げた民間賃貸住宅を被災者に提供

③公的住宅等の空き住戸の活用

: 都営住宅や公社一般賃貸住宅等の空き住戸を提供

◇ 首都直下地震時の応急仮設住宅の必要戸数の推計

約25万戸～37万戸

「首都直下地震等による東京の被害想定（H24 東京都防災会議）」を基に推計

最近の取組

◇ 対応の進め方等

- ・震災復興マニュアル（住宅）の見直しに向け検討（R1～）
- ・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」の実施（R1～R2）

◇ 協議体制

- ・区市町村住宅復興連絡会（H30～）
- ・関東ブロック行政担当者連絡会（国、9都県、5政令市）（H30～）

◇ 関係団体等との主な協力協定の締結

- ・応急仮設住宅の建設や応急修理（R1）
- ・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提供（H28）

◇ 訓練の実施

- ・都営住宅及び公社一般住宅の提供（H30～）
- ・不動産団体等との連携による民間賃貸住宅の提供（H30～）

◇ 令和元年台風第15号、19号対応

- ・応急修理、賃貸型応急住宅の供給を実施
- ・住宅被害対策区市町村支援事業を実施

空家等対策の推進に関する特別措置法①

◇平成26年11月27日公布。(一部施行:平成27年2月26日、全面施行:平成27年5月26日)

◇国は空家等に関する施策の基本的指針を策定、市町村は国の指針に即した空家等対策計画の策定、これに基づく対策の実施、都道府県は市町村に対する技術的な助言等を行う。

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

空家等対策の推進に関する特別措置法②

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：公布日から3ヶ月以内（※関連の規定は6ヶ月以内）

都の空き家に関する取組

基本認識

空き家を使用するか否かは所有者が判断すべきことであり、維持管理は所有者責任が原則

しかし、空き家が増加し、適正に維持管理されないと
地域の活力・コミュニティの衰退、行政サービスの効率低下
防災・治安・衛生・景観等の地域の生活環境の悪化

行政の
関与
が必要

取組の基本方針

(1) 空き家の有効活用

利用可能な空き家等を地域の貴重な資源と捉え、高齢者等のためのセーフティネット住宅や、地域活性化施設等、区市町村と連携し、地域ニーズに応じて活用

(2) 空き家の発生抑制

新築中心の住宅市場から、質の高い住宅を長く使う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、流通を促進

(3) 空き家の適正管理

老朽空き家等について、所有者に対する積極的な動機付けにより、木密対策や公的に跡地を利用するための除却等を促進

(4) 意識啓発・
相談体制の
整備

都の空き家に関する取組

1 空き家利活用等区市町村支援事業

【基本型】（補助率1/2）

- (1) 対策計画の作成を前提とした空き家実態調査への補助（上限額1,000万円）
- (2) 空き家等対策計画作成への補助（上限額300万円）
- (3) 地域活性化施設への改修費補助（上限額50万円/戸 ※用途変更を要する改修の場合は150万円/戸）
- (4) 公的跡地活用を目的とした老朽空き家除却等への補助（除却・整備:上限額50万円/戸、管理:上限額30万円/戸）
- (5) 専門家を活用した空き家相談体制整備への補助（上限額50万円/年度）
- (6) 空き家の利活用マッチング体制整備への補助（上限額300万円/年度）

【企画提案型】（補助率1/2）

区市町村が地域の特性を踏まえ独自に企画して実施する事業への補助

2 先駆的空き家対策東京モデル支援事業

【チャレンジ型】（補助率10/10）

先駆的かつ高度なノウハウを要する事業で、共通課題の解決を図る事業（上限額1,000万円/区市町村）

3 エリアリノベーションの推進

区市町村のまちづくりの方向性を踏まえ、特定のエリアで集中的・連鎖的に空き家等が様々な用途に活用されるよう、まちづくりプロデューサーの業務・事業を区市町村を通じて支援

4 有効活用に向けた普及啓発の推進

空き家のワンストップ相談体制を備えた民間事業者等による普及啓発の取組への補助

5 既存住宅流通やリフォームの促進

既存住宅流通促進事業者グループの登録促進や既存住宅のモデルハウスを活用した情報発信により、既存住宅流通やリフォームを促進

目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

区市町村の空き家に関する取組

区市町村名	実態調査	計画作成	条例	改修費補助	除却費補助
千代田区					
中央区					
港区					
新宿区	○	○	○		○
文京区	○	○		○	○
台東区	○		○	○	○
墨田区	○	○	○		○
江東区					○
品川区	○	○	○	○	○
目黒区	○	○			○
大田区	○	○		○	○
世田谷区	○	○	○	○	○
渋谷区	○	○			○
中野区	○	○	○		○
杉並区	○	○		○	○
豊島区	○	○	○	○	○
北区	○	○	○	○	○
荒川区	○	○	○	○	○
板橋区	○	○	○		○
練馬区	○	○	○	○	○
足立区	○		○		○
葛飾区	○	○			○
江戸川区		○			○

区部計	18	17	12	10	20
-----	----	----	----	----	----

区市町村名	実態調査	計画作成	条例	改修費補助	除却費補助
八王子市	○		○	○	
立川市	○		○		○
武蔵野市	○	○	○		○
三鷹市	○	○			
青梅市	○	○		○	
府中市	○	○			○
昭島市	○				
調布市	○				
町田市	○	○	○	○	○
小金井市	○	○			
小平市	○	○	○		
日野市	○	○	○	○	○
東村山市	○	○			○
国分寺市	○		○		○
国立市	○				
福生市	○				○
狛江市	○	○	○		
東大和市					
清瀬市	○				
東久留米市	○				
武蔵村山市					
多摩市	○		○		
稲城市					
羽村市	○				
あきる野市	○				
西東京市	○				

市部計	23	10	10	4	8
-----	----	----	----	---	---

区市町村名	実態調査	計画作成	条例	改修費補助	除却費補助
瑞穂町	○				
日の出町	○				
檜原村	○	○		○	○
奥多摩町	○	○	○	○	○
大島町	○	○		○	
利島村				○	
新島村	○	○		○	○
神津島村				○	
三宅村				○	
御蔵島村					
八丈町	○				
青ヶ島村					
小笠原村					

町村部計	13	4	3	7	3
------	----	---	---	---	---

区市町村合計	54	31	25	21	31
--------	----	----	----	----	----

区市町村の空き家活用・除却の取組

◇区市町村の実態に応じた空き家の活用・除却の取組が展開されている。

空き家の活用

○地域活性化施設(集会・交流施設、体験・学習施設、ベンチャービジネスの拠点その他地域の活性化に資する施設)への改修費を支援

<都補助活用による実績>

・障がい者グループホーム

・医療機関と連携の民泊施設



民泊(大田区)

[都補助額]

上限額50万円/戸

※用途変更を要する改修の場合は150万円/戸)

○移住定住促進のための住宅改修費を支援

○住宅確保要配慮者等の住宅の改修費を支援

○貸し庭整備費を支援

空き家の除却

○老朽空き家を除却した跡地を、区市町村が使用貸借契約等に基づいて、10年間以上公的に活用するための除却費を支援

<都補助活用による実績>

・防災空地

・消火器置き場

・保育施設



除却跡地を防災空地(墨田区)

[都補助額]

除却・整備: 上限額50万円/戸、管理: 上限額30万円/戸

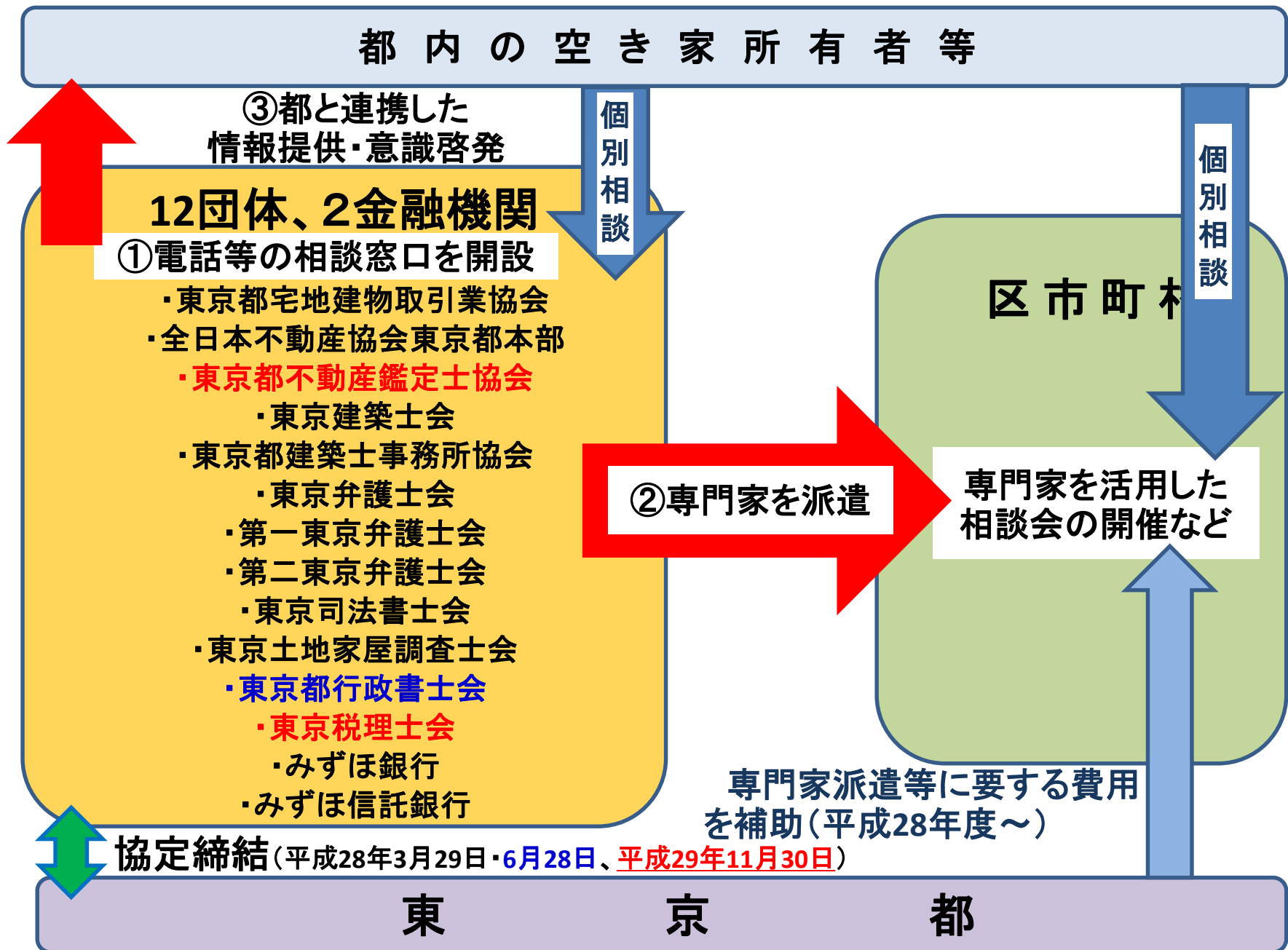
○老朽空き家の除却費(跡地要件なし)を支援

○移住定住促進のための空き家の除却費を支援

○略式代執行による除却

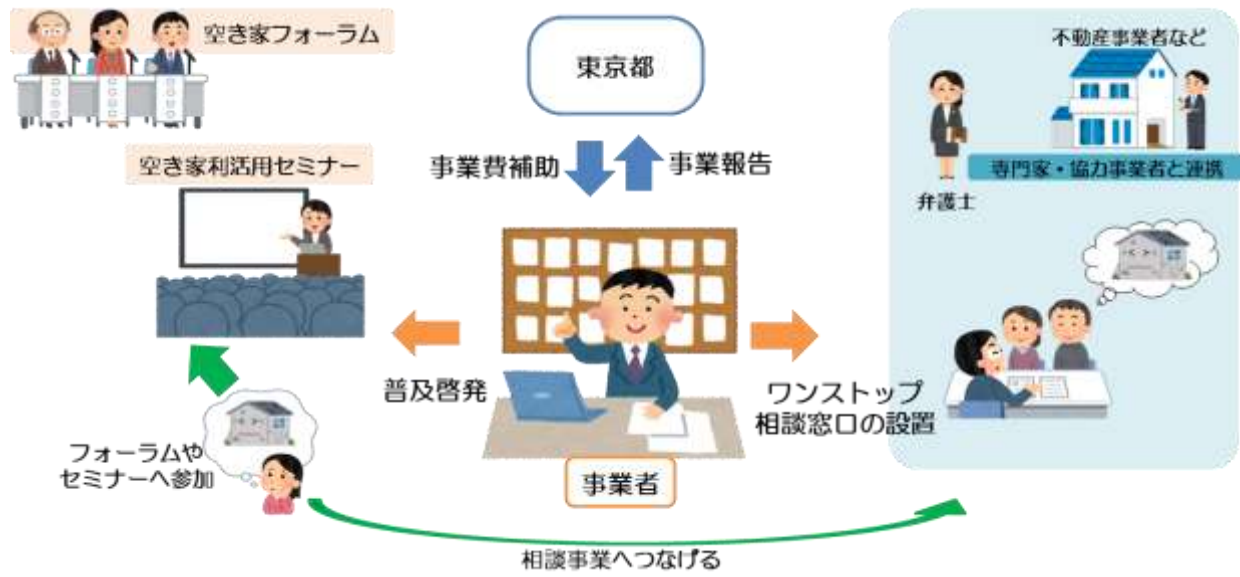
○行政代執行による除却

空き家に関する専門家団体との協定に基づく相談体制の整備



目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

空き家所有者等への空き家の発生抑制・有効活用・適正管理に関する普及啓発の取組と、空き家所有者等からの相談に無料で応じるワンストップ相談を一体的に実施



【普及啓発資料】 東京空き家ガイドブック

誰にも発生し得る空き家を解決する上で役立つ情報を「空き家の事例集編」、
「空き家のギモン編」の2部構成にまとめた「東京空き家ガイドブック」を作成

- ・平成31年3月 第1刷発行
- ・令和元年10月 第2刷発行

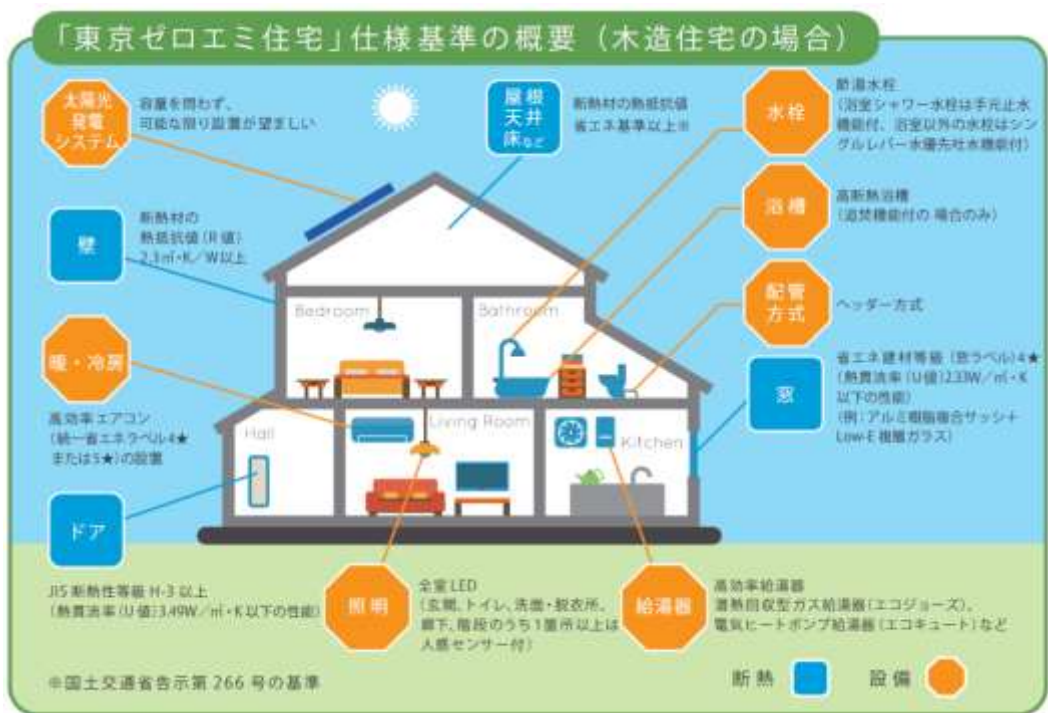


目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現 環境に配慮した住宅の整備



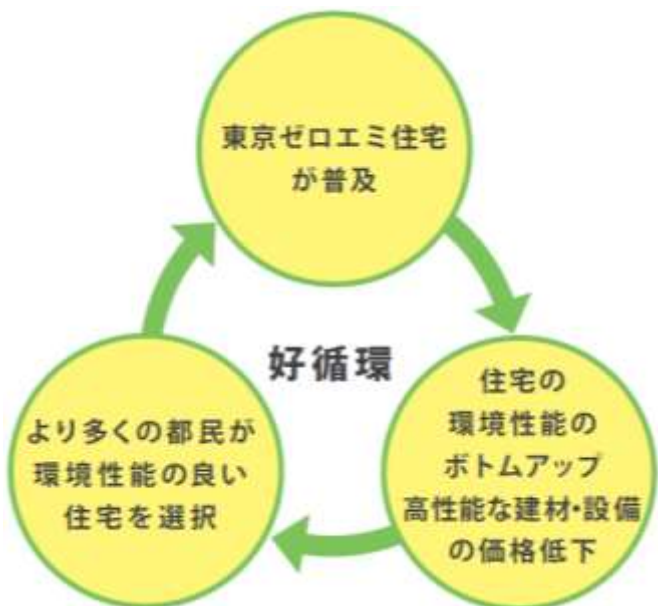
東京ゼロエミ住宅とは、一定以上の断熱性能や省エネルギー性能を満たす住宅。建設費が高く狭小地な土地利用も多いといった都内の住宅特性を踏まえた水準。

住宅展示場等を活用した普及啓発等を実施中。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ための礎となることを目指している。



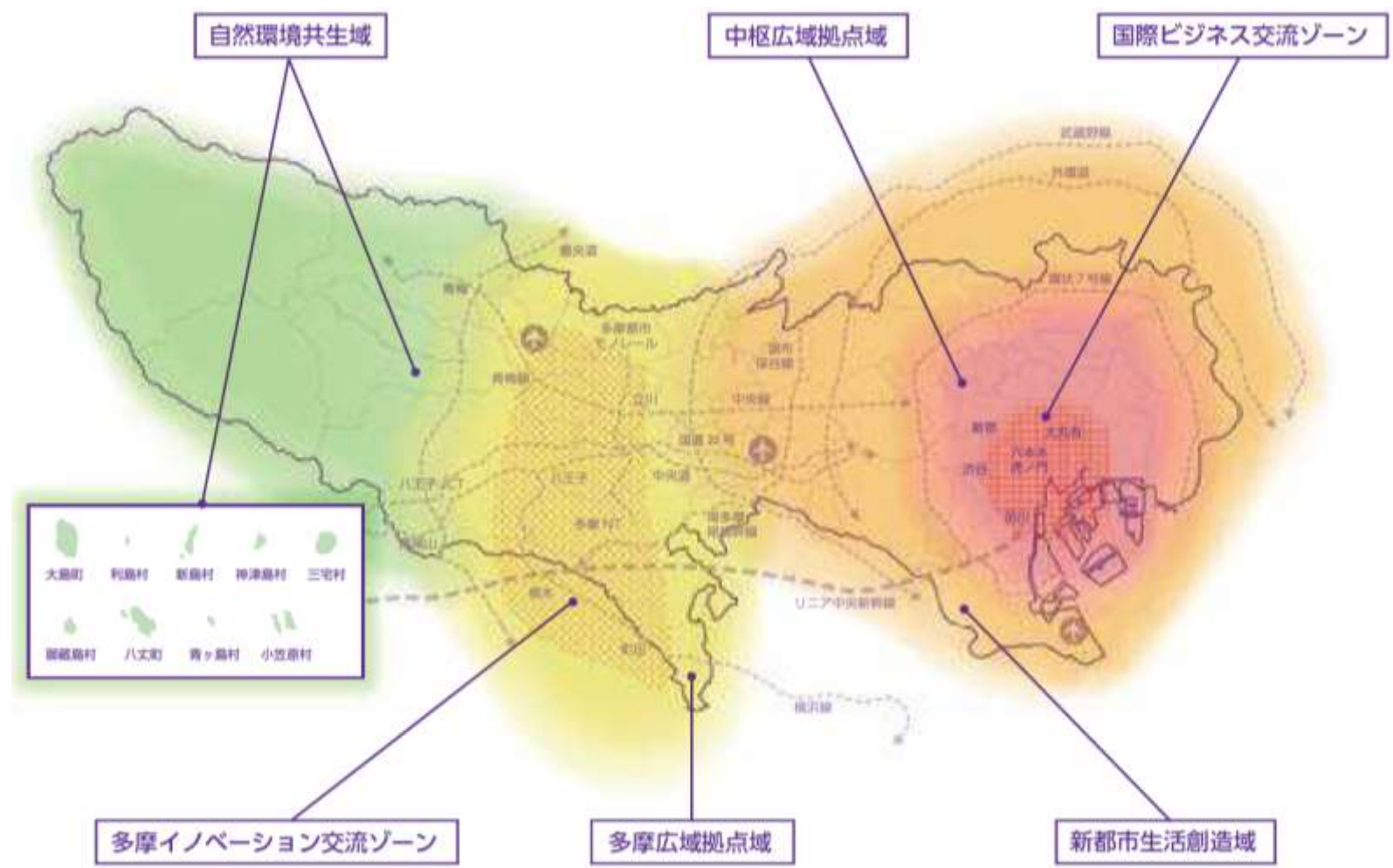
○他の基準との比較

	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 _A 値) [W/ (㎡・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	—	—



地域区分に応じた施策の展開

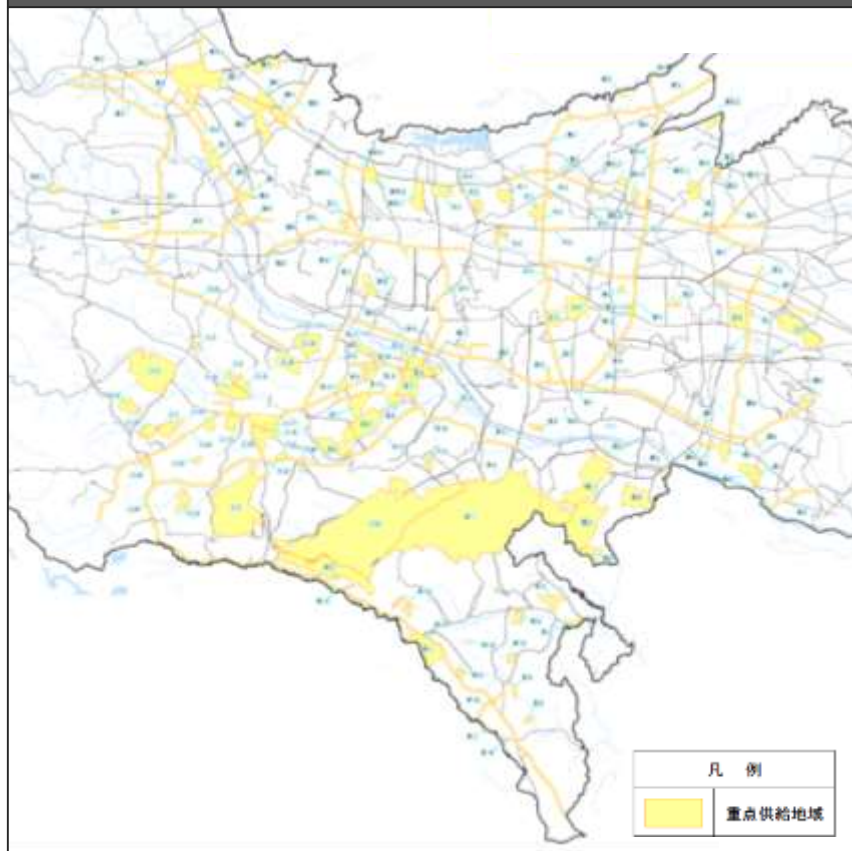
都市づくりのグランドデザイン（平成29年3月 都市整備局）で定められている4つの地域区分（中枢広域拠点域、新都市生活創造域、多摩広域拠点域、自然環境共生域）ごとに整備の方向性を整理。各地域区分の特性に応じた施策展開の方向性を検討中



重点供給地域 指定見直しに係る検討

東京都住宅マスタープランに基づく「重点供給地域（特定促進地区）」の指定見直しに向けて、基本的な指定の考え方、様々な計画・事業との関係性を整理し、区市町村に示す都の考え方を検討中
今後、住宅政策審議会にも諮る予定

多摩部



区部

