

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 (住宅マスタープランの構成)

2 居住者の視点

3 住宅ストックの視点

今回の企画部会で取り上げる論点

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

(住宅市街地の整備の方向等)

6 長期的な視点

目次

3	住宅ストックの視点	
(1)	マンション	3
(2)	空き家	12
(3)	既存住宅流通・リフォーム等	24
4	産業・新技術の視点	
(1)	地域住宅産業との連携	28
(2)	新技術との連携	29
5	持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 (住宅市街地の整備の方向等)	36
1	総論 (住宅マスタープランの構成について)	48

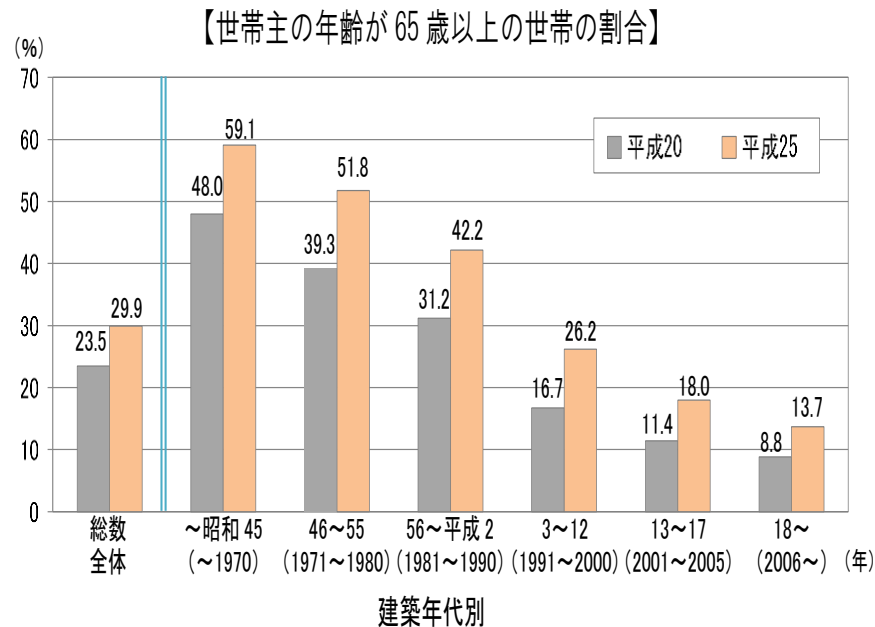
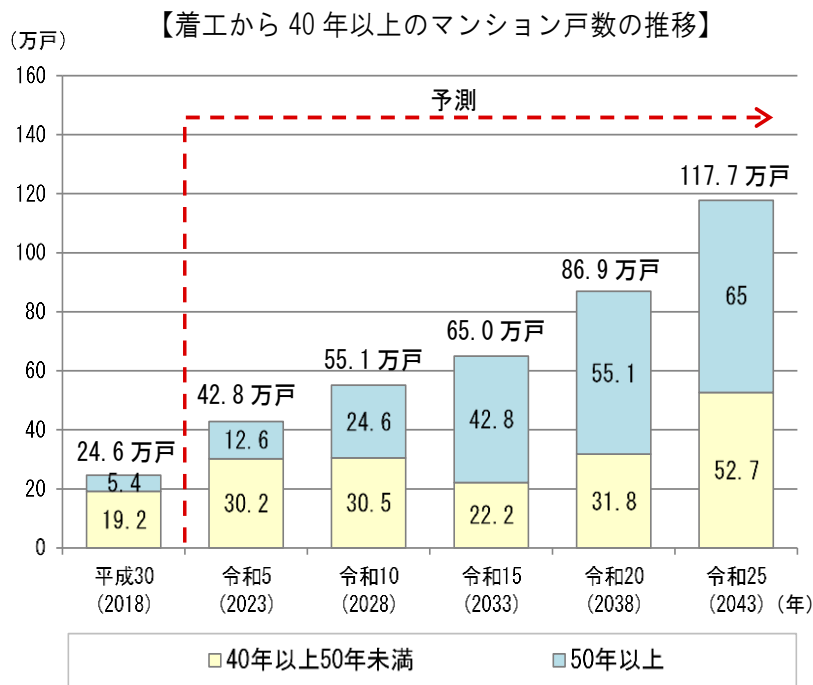
3-(1) 住宅ストックの視点 マンション

主な論点

- 都内の主要な居住形態であるマンションについて、建物の老朽化、居住者の高齢化が進む中、管理の適正化や再生促進をいかに進めるべきか。

現状

- 都内の分譲マンションストックは約187万戸、築年数を経過したマンションは年々増加し、築40年以上のマンションは2018年（平成30年）に比べ、2038年（令和20年）には3.5倍に達する見込み。
- 築年数が古いほど居住者の高齢化が進んでおり、平成25年の住宅土地統計調査によると昭和55年以前に建てられたマンションでは、世帯主の年齢が65歳以上の割合が5割を超えている。



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省を基に作成
 (備考) 持家、共同住宅及び非木造の住宅数を集計

(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

3-(1) 住宅ストックの視点 マンション

現状

これまでの
主な取組

検討課題

現状

●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

都は、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の形成を図り、都民生活の安定向上等に寄与することを目的として、管理組合等に対する管理状況の届出義務を規定した都道府県初の条例を制定・公布した（平成31年）。

(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

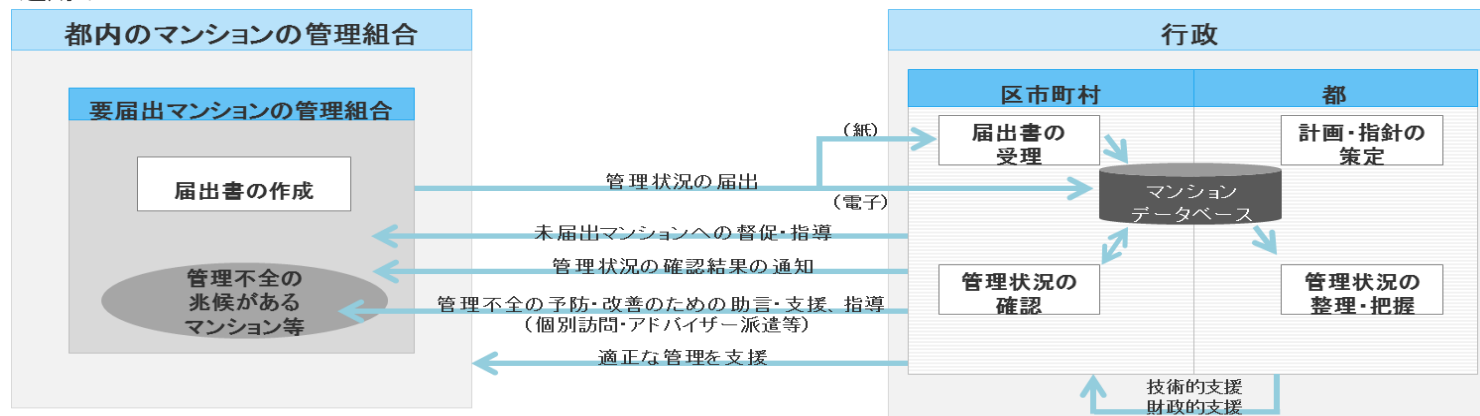
(2) 管理組合による管理状況の届出【令和2年4月開始】

- ・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



現状

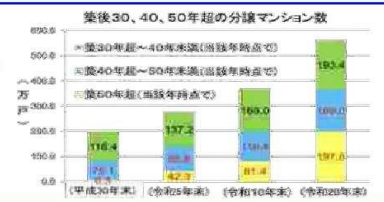
●国の法改正の動向

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び
 マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

背景・必要性

- ◆築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



法律の概要

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定【公布後2年以内施行】
 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【公布後2年以内施行】
 地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- マンション管理適正化推進計画制度・・・基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- 管理計画認定制度・・・マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- 管理適正化のための指導・助言等・・・管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替え円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充【公布後1年6か月以内施行】
 除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

- ①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ②バリアフリー性能が確保されていないマンション等
 - ・建替時の容積率特例

団地における敷地分割制度の創設【公布後2年以内施行】
 上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)

要除却認定マンション

敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

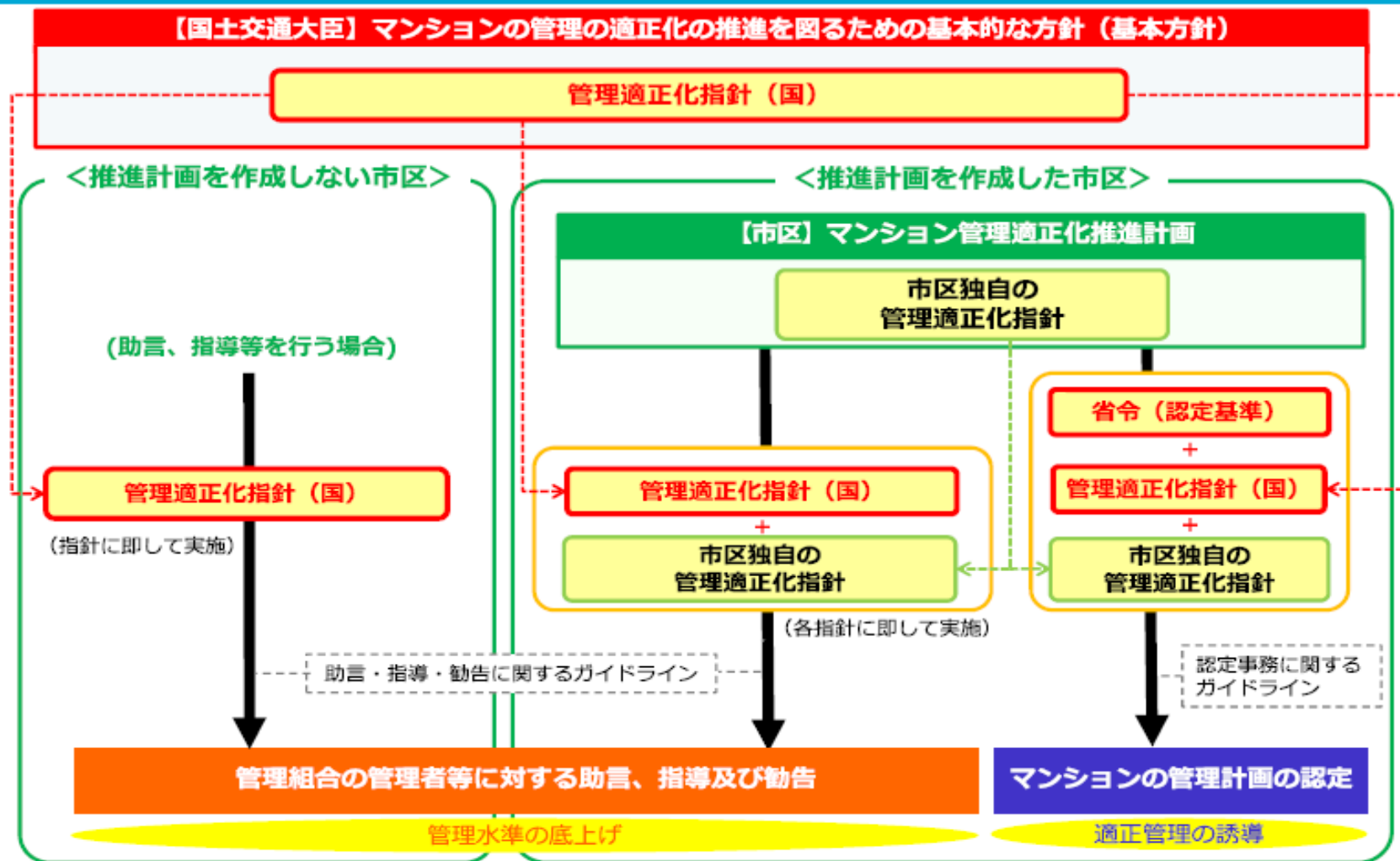
(資料) マンション管理適正化法及びマンション建替え円滑化法の一部を改正する法律の概要／国土交通省

5

現状

●国の法改正の動向

基本方針・管理適正化指針と助言、指導等・管理計画認定の関係



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

● マンション管理状況届出制度【令和2年4月開始】

● 東京 マンション管理・再生促進計画【令和2年3月策定】

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（マンション管理条例）に基づき、その目的の実現と、老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて、施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するための計画

今後10年間（令和2年度～令和11年度）の目標と施策展開を示す

● 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針【令和元年10月告示】

● マンション管理ガイドブック

● 東京都マンションポータルサイト

● 分譲マンション総合相談窓口

● マンション適正管理啓発隊

行政職員や専門家で構成、管理不全の兆候のあるマンション等への派遣

● アドバイザー派遣費用助成

専門家が直接訪問し、マンションの維持管理や建替え・改修に向けた情報提供や助言 個別の相談を実施

● 優良マンション登録表示制度 令和元年度末までの登録実績は、218件、19,896戸。

適正な維持管理の推進とともに、流通市場の活性化を目的として、一定の水準を確保しているものを「優良マンション」として認定・登録し、広く都民へ情報提供

● マンション改良工事助成 平成4年度から令和元年度末までの助成実績は、累計1,688件、89,958戸。



3-(1) 住宅ストックの視点 マンション



管理状況届出制度の実施状況【(速報・暫定値)】

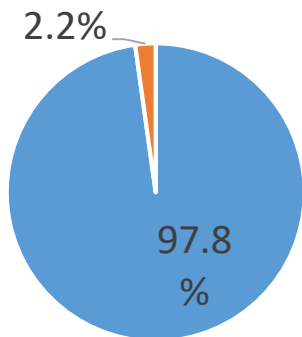
10月23日現在、届出は約6,300件 届出率 約45%

【届出対象】昭和58（1983）年12月31日以前に新築されたマンションのうち6戸以上のもの約14,000棟

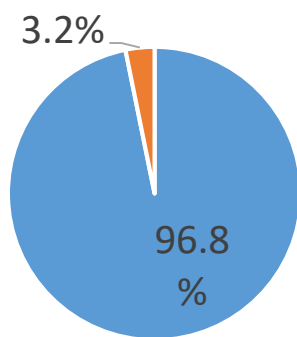
○管理不全の兆候の有無を判断する上で必須の事項（7項目）の状況

いずれかが無いと回答したマンション 約12% ← 調査等の対象

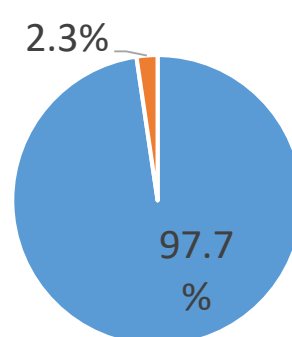
【管理組合の有無】



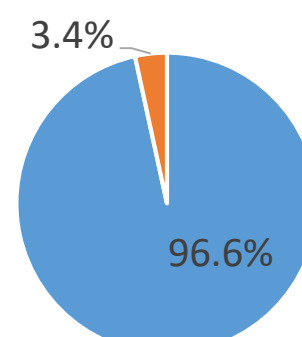
【管理者の有無】



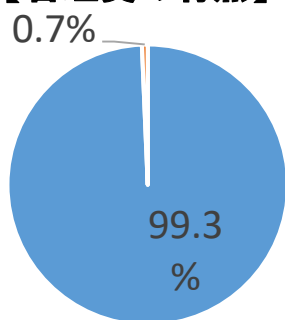
【管理規約の有無】



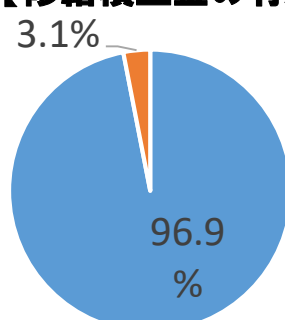
【総会開催の有無（年1回以上）】



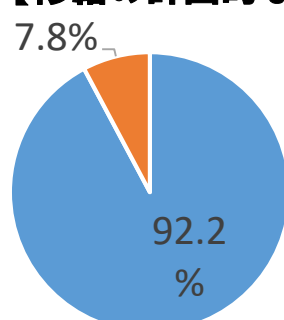
【管理費の有無】



【修繕積立金の有無】



【修繕の計画的な実施】



■ 有の割合
■ 無の割合

n=6,301

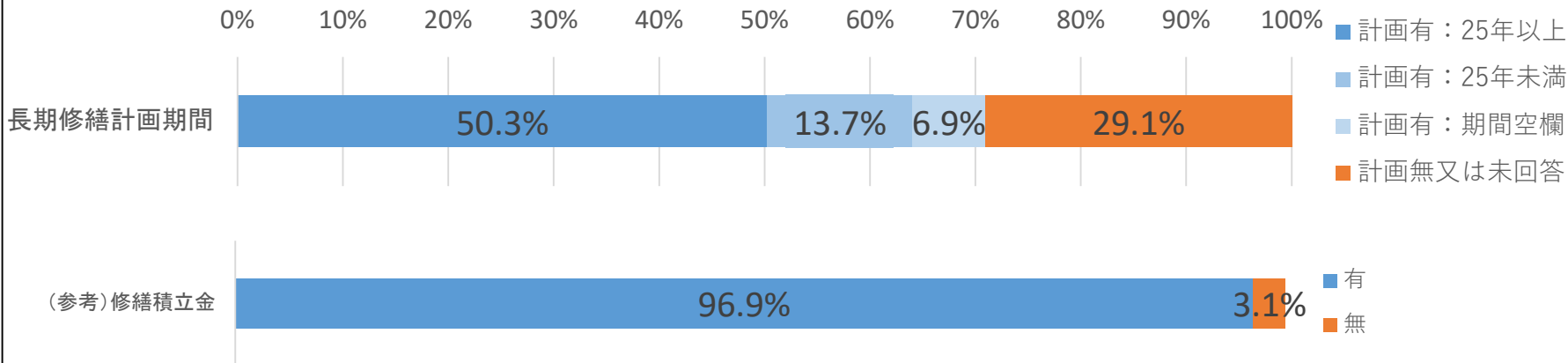
◆ 政策指標(「東京 マンション管理・再生促進計画」において設定)

管理状況の届出を行った要届出マンションの割合: 令和7(2025)年度末 80%

3-(1) 住宅ストックの視点 マンション

●長期修繕計画の状況

n=6,301

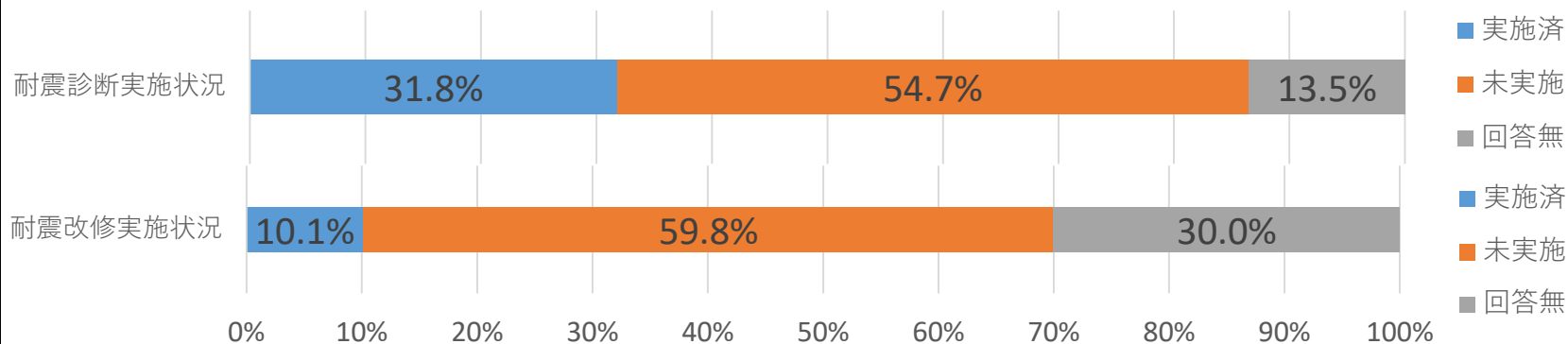


◆政策指標 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンションの割合
 平成23(2011)年度末32% | 令和7(2025)年度末70%

●旧耐震基準マンションにおける耐震化への取組状況

n=4,495

新築年月日が1981年5月31日以前のマンションを集計



これまでの主な取組

●マンション耐震化促進事業

耐震アドバイザー派遣助成（25件）、耐震診断助成（3,217戸）、耐震改修助成（3,103戸）を実施（区市へ補助）
（ ）内は、令和元年度実績

●マンション耐震化サポーター派遣事業

耐震診断は実施したが改修未実施のマンションに対し、建築士等の専門家を複数回派遣して耐震化の早期実現につなげる。

●マンション再生まちづくり制度

- 単独では建替えが困難なマンションに対し、周辺との共同化など、まちづくりと連携した再生を促進するため、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、地区内の旧耐震基準のマンションの再生を支援
- 都市開発諸制度活用方針に基づき、マンション再生まちづくり制度推進地区では高経年マンション建替型を活用し容積率の割増が可能となった。（平成30年度）



◆政策指標（「東京 マンション管理・再生促進計画」において設定）

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の数

令和元(2019)年度末 1管理組合 | 令和7(2025)年度末 10管理組合

●都市居住再生促進事業 令和元年度の事業費補助実績は294戸、都補助金28,045(千円)※実績戸数は当該年度新規、補助金は継続分含む

●マンション建替え・改修アドバイザー制度

●マンション再生ガイドブック

●仮住居支援 建替事業期間中の仮住居として都営住宅を提供。平成15年度から令和元年度末まで累計24件の建替事業で活用

◆政策指標 マンションの建替え等の件数(累計)

2014年度末 約120件 | 令和元(2018)年度末 約130件 | 令和7(2025)年度末 約240件

検討課題

- 管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進
- 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
- 改正マンション管理適正化法による新制度の円滑な施行に向けた区市の取組への支援
- マンション建替え円滑化法改正を踏まえた老朽マンション等の再生

3-(2) 住宅ストックの視点 空き家



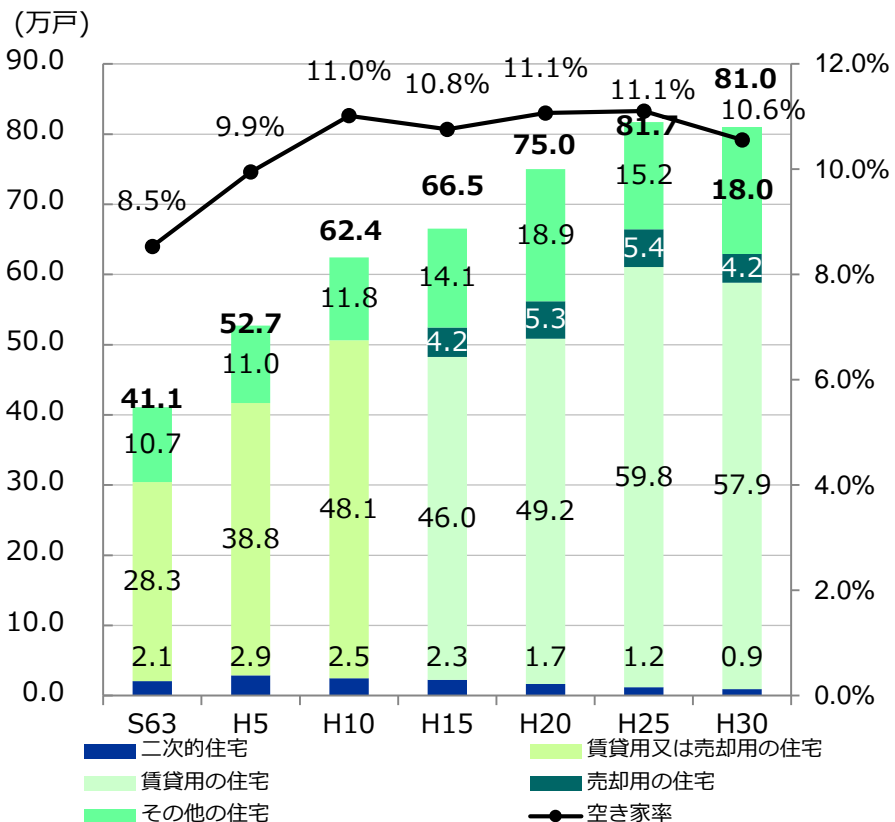
主な論点

●東京の地域性、住宅・不動産市場の状況を踏まえ、区市町村や民間と一層連携した、より効果的な空き家対策はいかにあるべきか。また、東京の地域資源として空き家の活用を促進していくにあたり、都民の居住の安定に資する住宅、福祉、産業等の活用側の施策とどう連携すべきか。

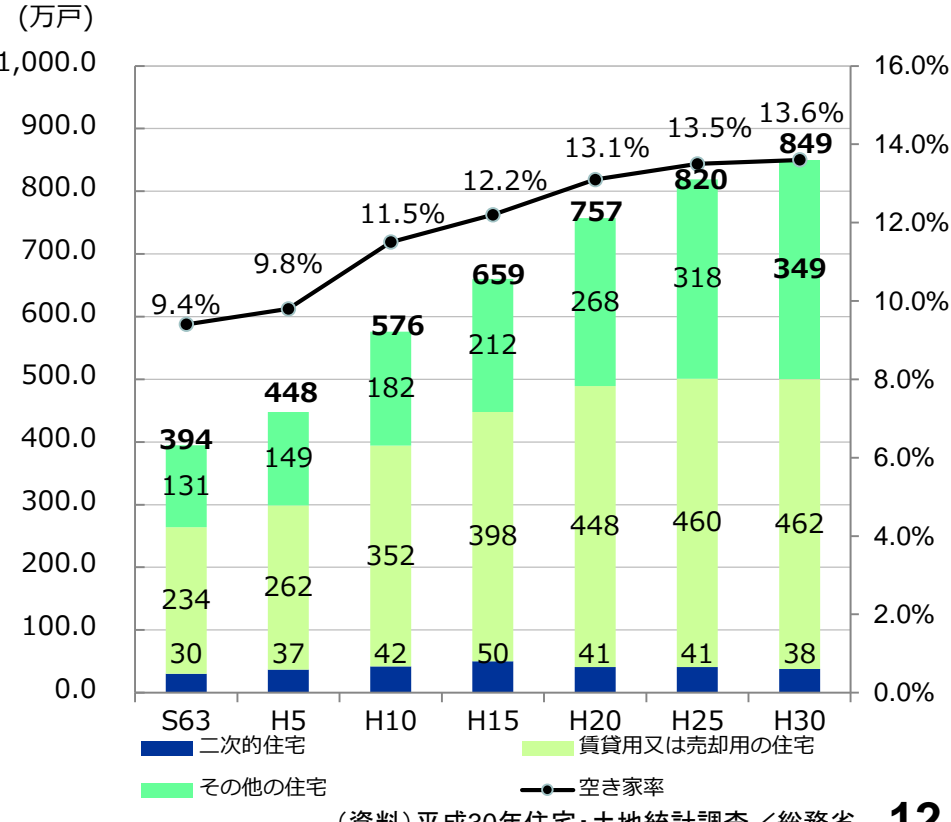
現状

●都内の空き家総数は直近の平成30年調査で減少しており、空き家率は全国が増加傾向で推移しているのに対し、都内は平成10年以降概ね横ばいで推移している。

空き家の種類別の空き家数の推移(東京都)



空き家の種類別の空き家数の推移(全国)



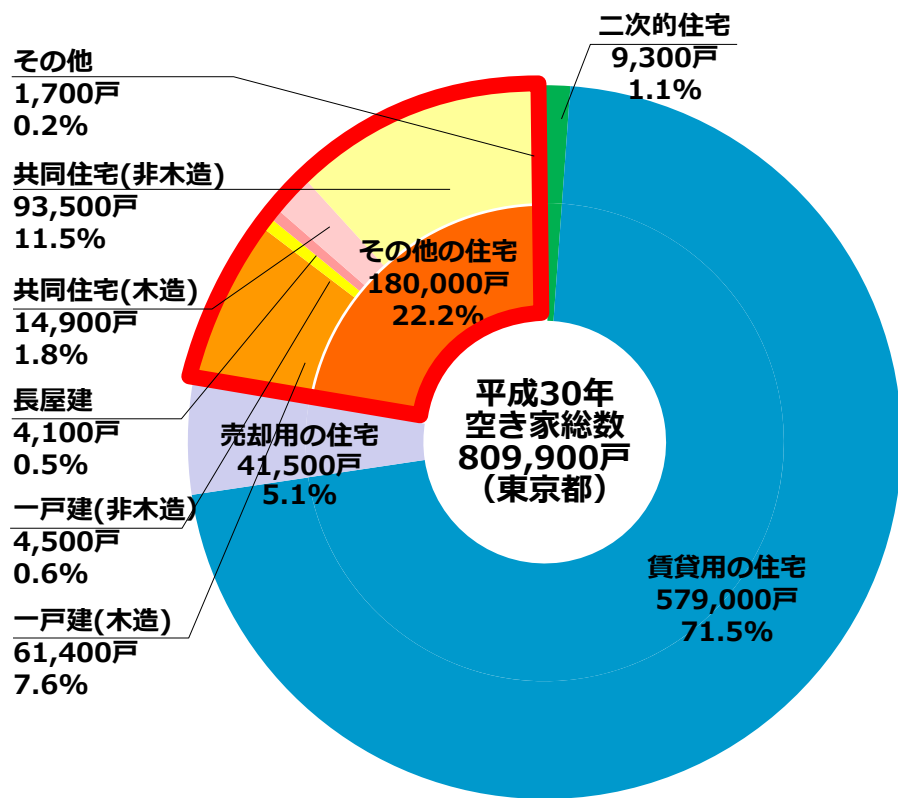
(資料)平成30年住宅・土地統計調査/総務省

3-(2) 住宅ストックの視点 空き家

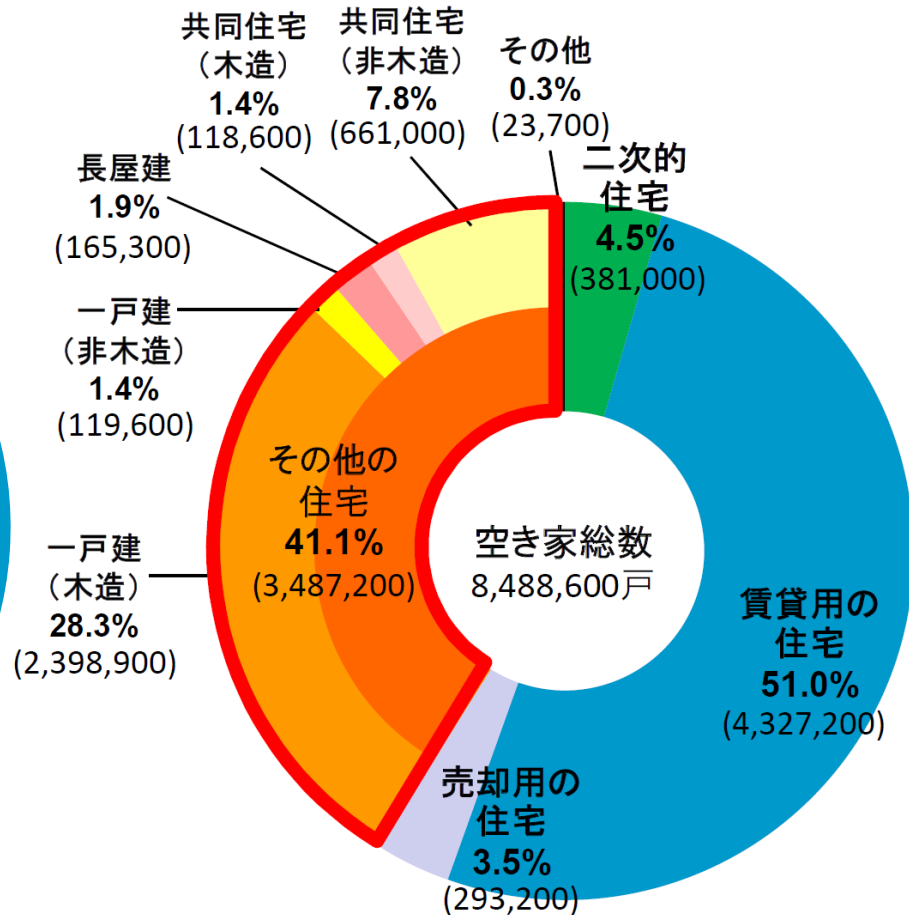
現状

- 都は全国と比較して、賃貸用の住宅の割合が高く、その他の住宅の割合が低い。
- その他の住宅のうち、都是一戸建（木造）の割合が低く、共同住宅（非木造）の割合が高い。

空き家の種類別内訳(東京都)



空き家の種類別内訳(全国)

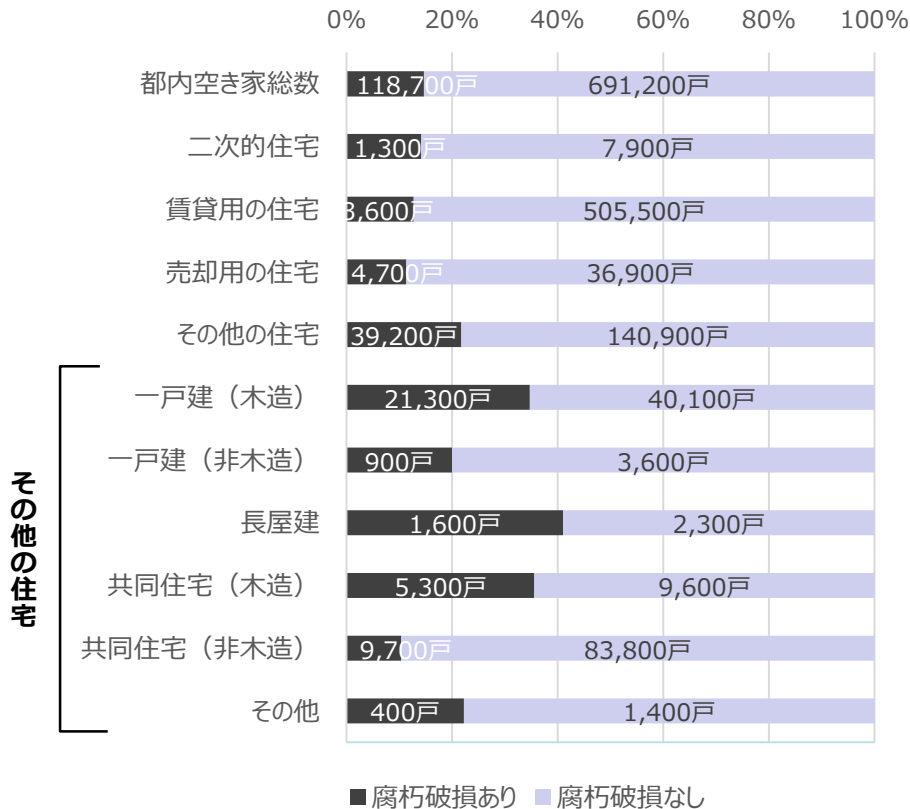


3-(2) 住宅ストックの視点 空き家

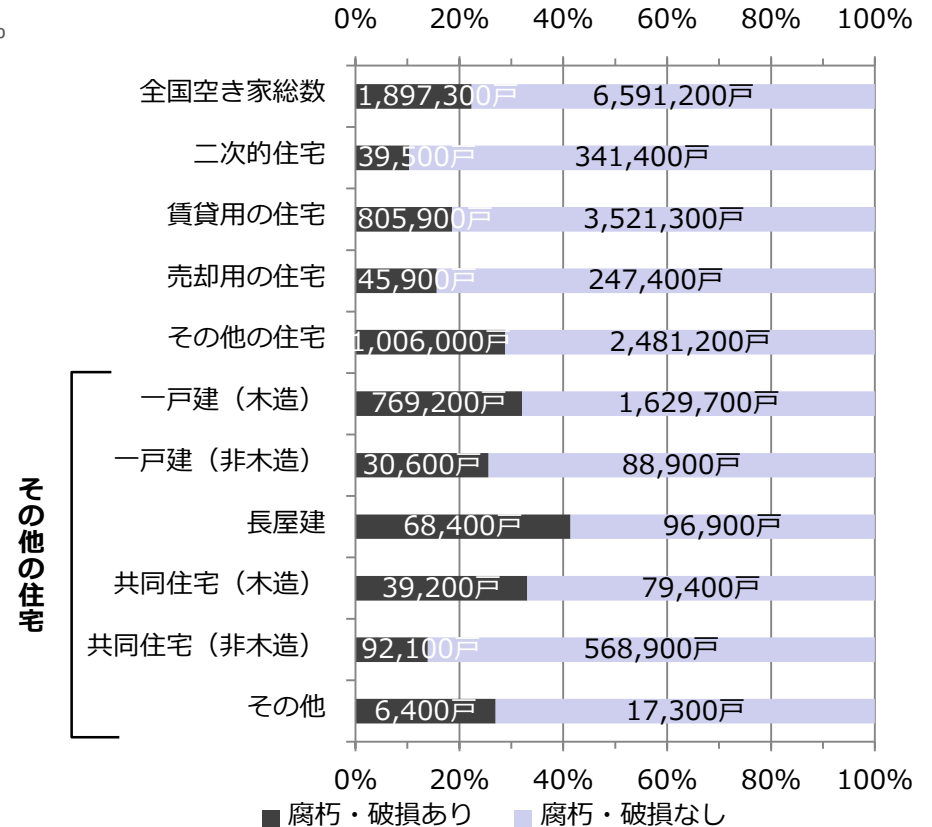
現状

- 東京都の腐朽・破損の有無については、賃貸用の住宅や売却用の住宅は有の割合が10%強と相対的に低く、その他の住宅が20%強と高い。
- 東京都のその他の住宅の中では、一戸建（木造）、長屋建、共同住宅（木造）で有の割合が概ね30%強と高い。これらは、全国で同様の傾向がみられる。

空き家の種類別の腐朽・破損の状況(東京都)



空き家の種類別の腐朽・破損の状況(全国)



(資料)平成30年住宅・土地統計調査／総務省

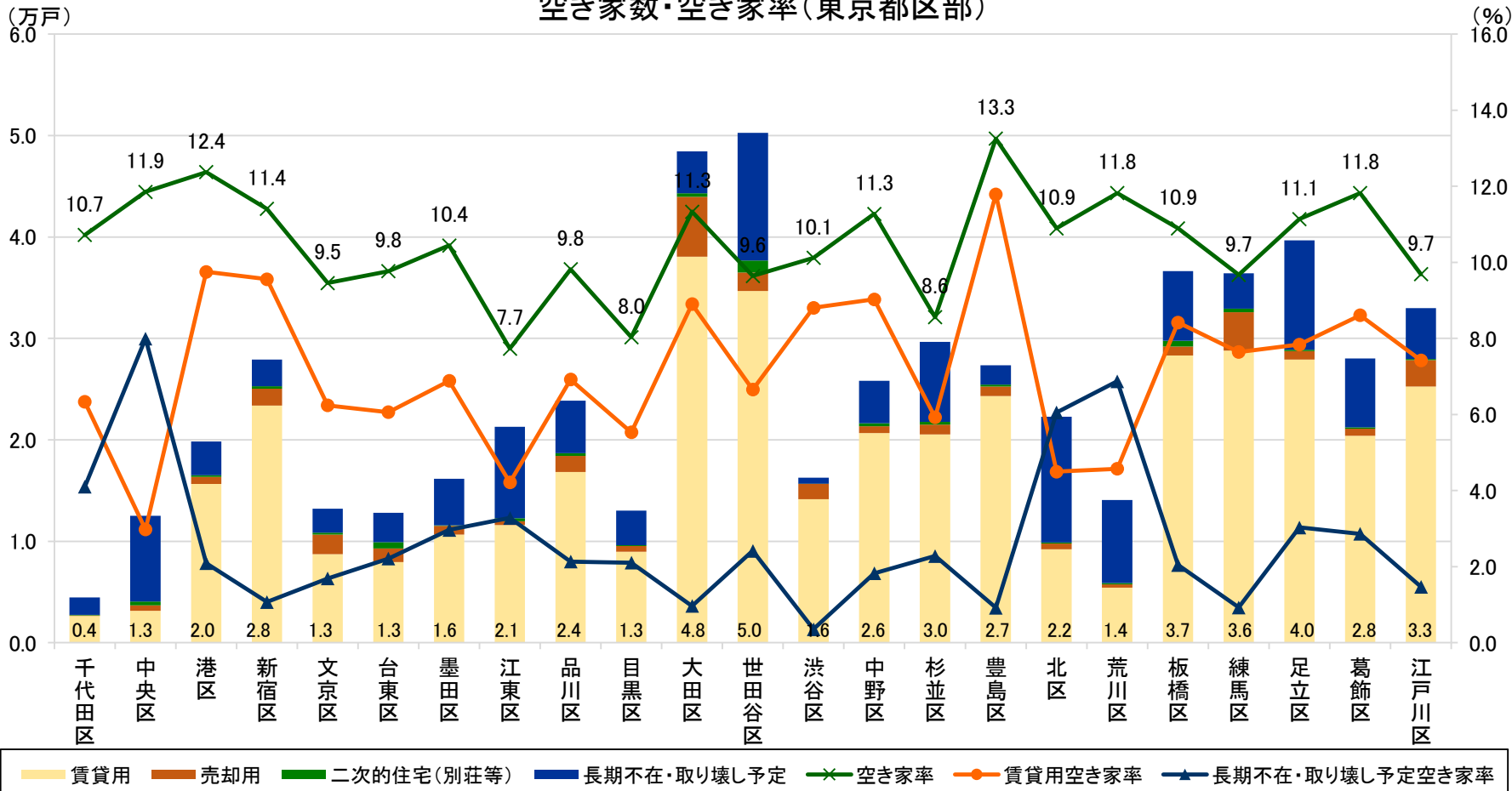
3-(2) 住宅ストックの視点 空き家

現状

区市町村別の空き家の状況①(東京都区部)

- 空き家数は、世田谷区(5.0万戸)が最も多く、大田区(4.8万戸)、足立区(4.0万戸)と続いている。
- 空き家率は、豊島区(13.3%)が最も多く、港区(12.4%)、中央区(11.9%)と続いている。

空き家数・空き家率(東京都区部)



(資料)平成30年住宅・土地統計調査/総務省

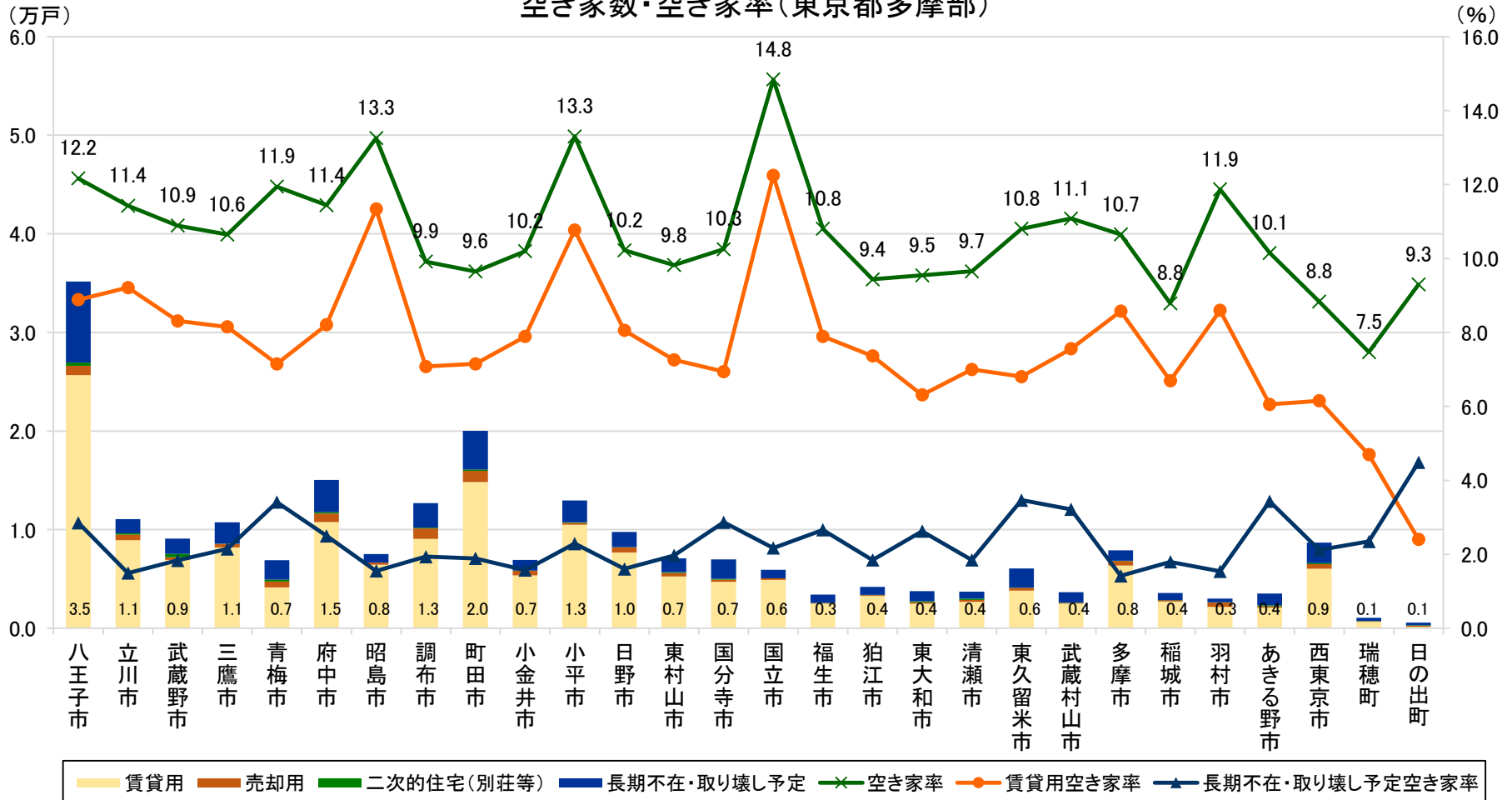
3-(2) 住宅ストックの視点 空き家

現状

区市町村別の空き家の状況②(東京都多摩部)

- 空き家数は、八王子市(3.5万戸)が最も多く、町田市(2.0万戸)、府中市(1.5万戸)と続いている。
- 空き家率は、国立市(14.8%)が最も多く、昭島市(13.3%)と小平市(13.3%)が続いている。

空き家数・空き家率(東京都多摩部)



(資料)平成30年住宅・土地統計調査/総務省

3-(2) 住宅ストックの視点 空き家

現状

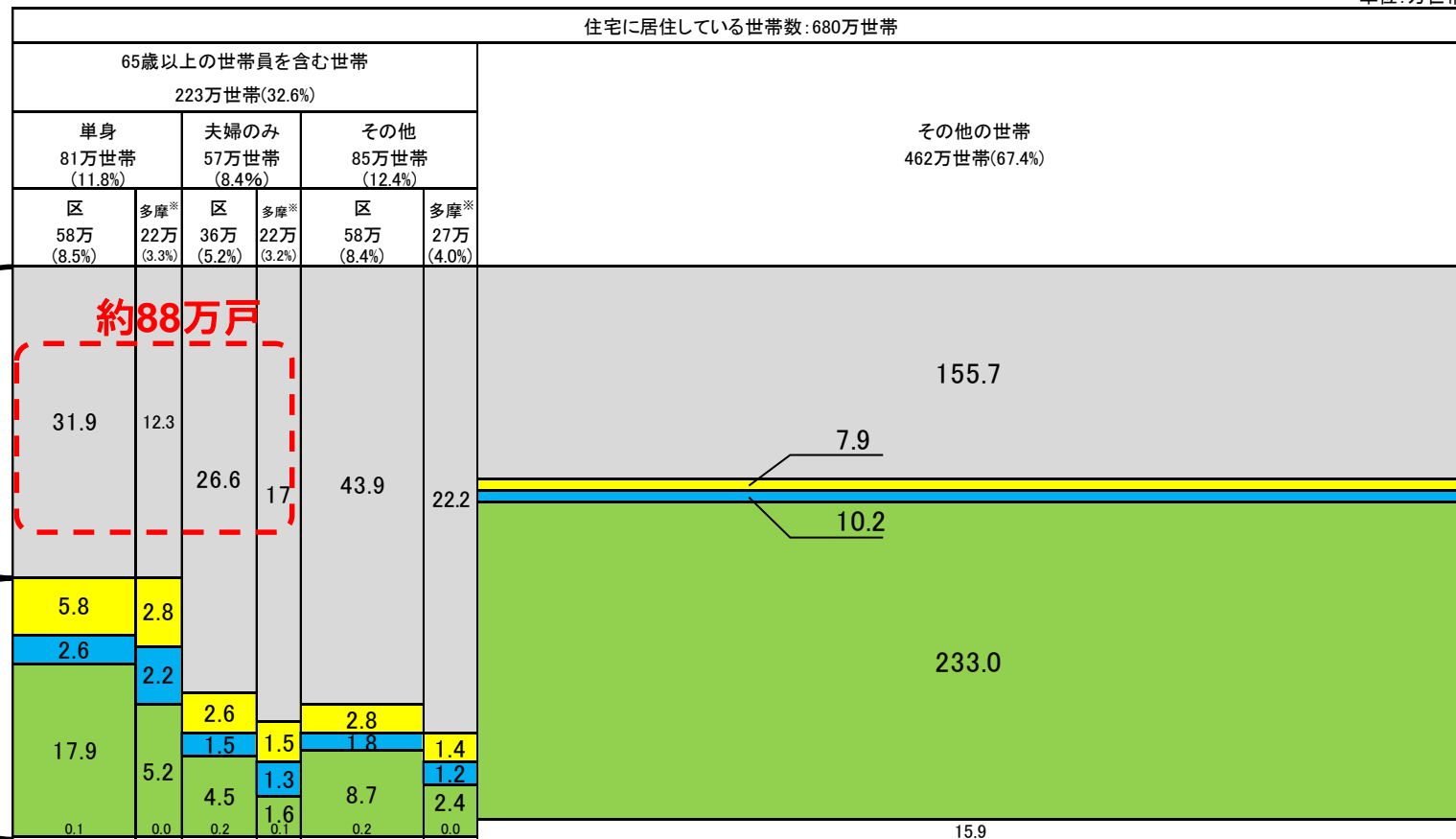
高齢单身又は高齢夫婦のみが居住する「持ち家」の状況

- 65歳以上の世帯員のいる世帯のうち、单身又は夫婦のみが居住する持ち家は約88万戸ある。
- 65歳以上の世帯員のいる世帯（約223万世帯（32.8%））についてみると、持ち家は約7割、借家は約3割となっており、その他の世帯約457万世帯（67.2%）に比べ持ち家の比率が高くなっている。

■ 持ち家 ■ 借家(公営) ■ 借家(公社・UR) ■ 借家(民営) □ 給与住宅ほか

単位：万世帯

住宅に居住している世帯数：680万世帯



※檜原村、奥多摩町を除く

(資料)平成30年住宅・土地統計調査／総務省

3-(2) 住宅ストックの視点 空き家

現状

これまでの
主な取組

検討課題

現状

区市町村の空き家に関する取組の状況(令和2年5月末現在)

- 51の区市町村（全体の約8割）で、空き家の実態調査が実施されている。
- 35の区市町村（全体の約6割）で、空家等対策計画が策定されている。

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	○	○	○		

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					

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

市部計	26	14	11	5	8
-----	----	----	----	---	---

町村部計	7	4	1	7	3
------	---	---	---	---	---

※除却費補助は補助対象を空き家に限定しない事業も含む

区市町村合計	51	35	24	24	31
--------	----	----	----	----	----

現状

区市町村の空き家に関する取組の状況

- 地域の特性を踏まえた区市町村の空き家活用・除却の取組が実施されている

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
- ・ 妊婦・子育て支援施設
- ・ 地域のフリースペース



地域のフリースペースとブックカフェ(豊島区)

[都補助額]

上限額: 工事費の1/3

- 住宅確保要配慮者等の住宅の改修費を支援
- 移住定住促進のための住宅改修費を支援
- マッチングや空き家バンクの実施

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: 工事費の2/5、整備: 50万円/戸、管理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
※R1年度末現在3件(台東区、北区、町田市)
- 行政代執行による除却
※R1年度末現在4件(品川区、杉並区、板橋区、葛飾区)

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

●区市町村支援事業

- (1) 基本型 補助率：原則、都1/2、区市町村1/2
 基本的な空き家対策に関する事業
 空き家実態調査、空家等対策計画の作成、地域活性化施設への改修、公的跡地活用を目的とした除却、専門家を活用した相談体制整備、空き家の利活用に向けたマッチング体制整備
- (2) 企画提案型 補助率：都1/2、区市町村1/2
 地域特性に応じて空き家対策計画等に位置付け実施する事業
- (3) チャレンジ型 補助率：都10/10
 空き家対策に関する先駆的かつ高度なノウハウを要する共通課題を解決する事業（成果を手引き等で情報発信）
 - ・令和元年度採択事業 日野市「まちと空き家の学校」、調布市「空き家予備軍へのアプローチ手法構築」
 町田市「効率的な空家特定手法検討」・「空き家敷地の有効活用策検討」
 - ・令和2年度採択事業 調布市「SNSを活用した空き家予備軍の可視化」

◆ 政策指標 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

2020年5月末 **56%** | 2024年度末 80%以上(目標)

これまでの主な取組

●エリアリノベーション推進支援事業

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

- ・令和元年度採択事業：大田区「池上エリアリノベーションプロジェクト」事業



まちづくり推進拠点
「SANDO BY WEMON PROJECTS」



シンポジウム
「これからの池上のまちづくり」



若手有志による勉強会



空き家マッチング企画



地域情報発信
紙媒体「HOT SANDO」

- ・令和2年度採択事業：調布市「まちの『つながり』プロジェクト」、「空き家エリアリノベーション事業」

●東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

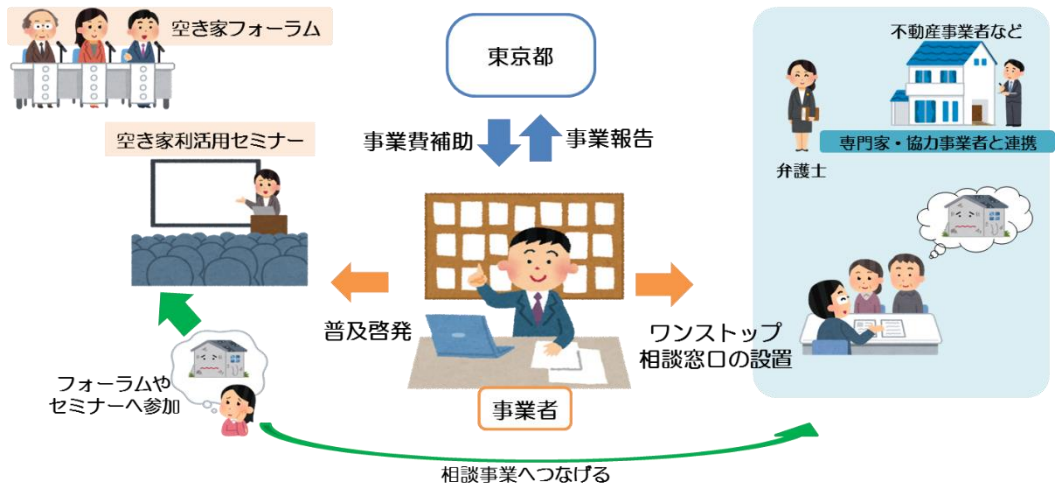
空き家所有者等への空き家の発生抑制・有効活用・適正管理に関する普及啓発の取組と、空き家所有者等からの相談に無料で応じるワンストップ相談を一体的に実施

【平成30年度実績】

- ・普及啓発事業：セミナー等52件
- ・相談事業：相談窓口74か所設置
- ・相談受付件数420件

【令和元年度実績】

- ・普及啓発事業：セミナー等59件
- ・相談事業：相談窓口75か所設置
- ・相談受付件数707件



これまでの主な取組

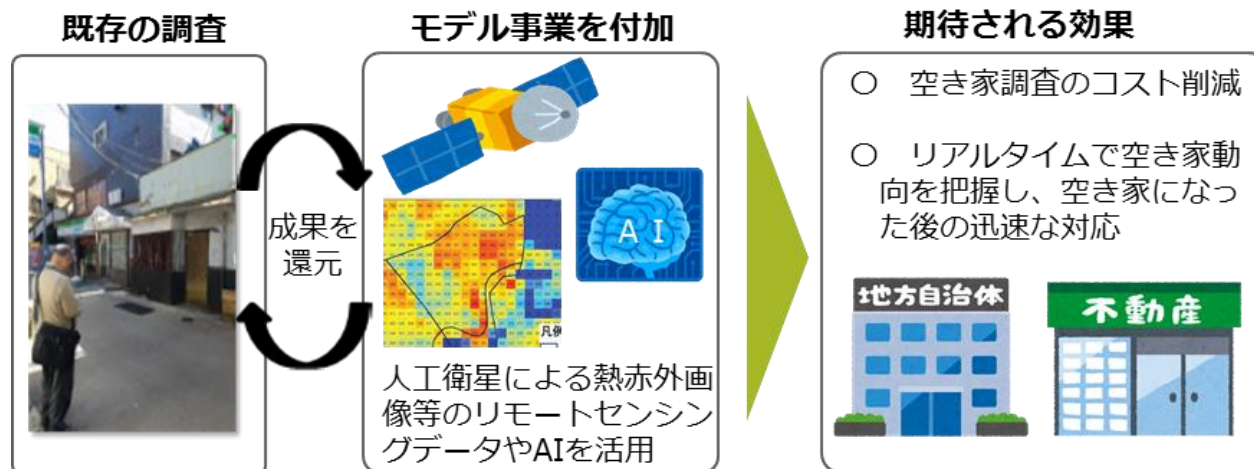
●民間空き家対策東京モデル支援事業

民間事業者等が企画提案する下記の空き家対策に対して、都が支援

- (1) TOKYO Data Highway等を活用した先端技術を駆使した空き家対策 補助率：2/3 上限額：3,500万円
・5GやAI等の先端技術を駆使した、空き家の住宅市場における流通や利活用を促進するなどの空き家対策
- (2) 空き家の発生抑制対策 補助率：10/10 上限額：1,000万円
・高齢者の持ち家など、将来、空き家となることが懸念される住宅に向けた対策
- (3) 東京ささエール住宅への改修 補助率：2/3（専用住宅の場合は5/6） 上限額：200万円/1戸（1棟につき3戸まで）
・空き家を、①子育て世帯、②ひとり親世帯、③外国人就労者世帯向けの東京ささエール住宅に改修
- (4) コミュニティ支援 補助率：2/3 上限額：150万円
・空き家を活用して実施する地域のコミュニティ支援のための取組

○令和2年度採択事業の例（TOKYO Data Highway等を活用した先端技術を駆使した空き家対策）

「リモートセンシングを活用した空き家調査の効率化に向けた先進事業」



検討課題

- 区市町村と連携した地域特性等に応じた空き家対策の促進
- 周辺に悪影響を及ぼすおそれのある「その他空き家」の発生、増加の抑制
- 多様な主体と連携して、空き家を地域の交流拠点や東京さきエール住宅など地域資源として活用

主な論点

【既存住宅流通・リフォーム】

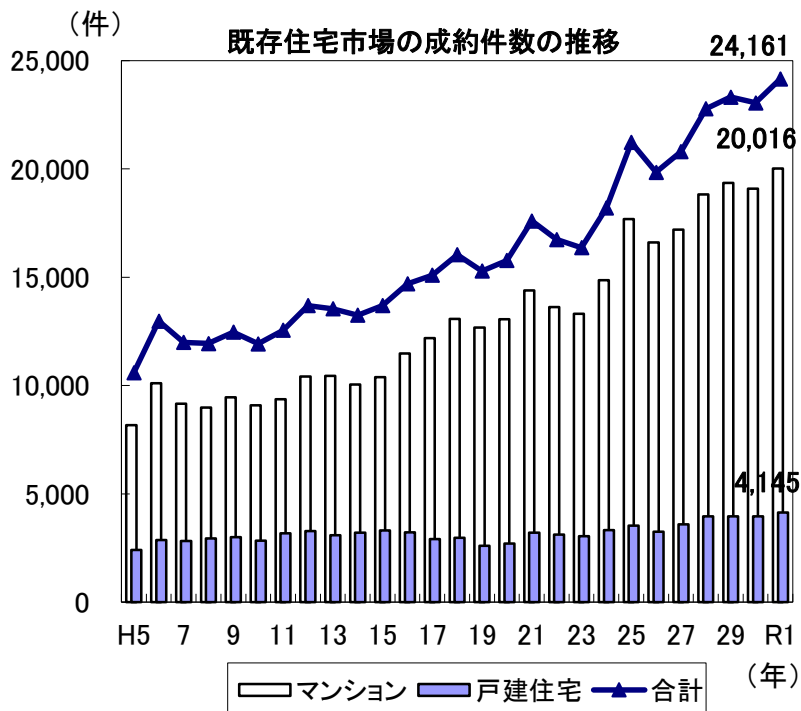
●戸建住宅、マンション等、住宅ストックが増大していくなかで、既存住宅流通や住宅リフォームの活性化に向け、都においても、さらにどのように対策を進めていくべきか。

【住宅ストック全般】

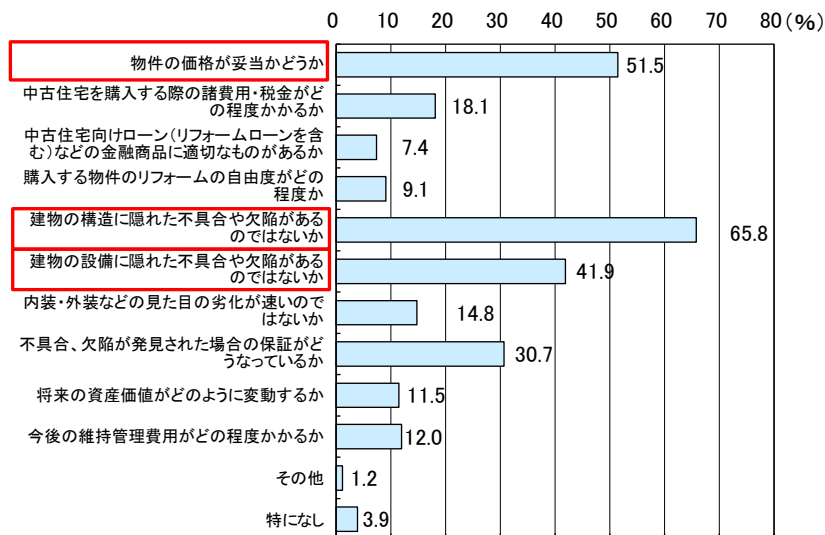
●良質な住宅の供給を進め、良好なストックを増やしていくために、今後どのような市場環境が求められるか。

現状

- 既存住宅の流通において、成約件数は全体として増加傾向（マンションは増加傾向、戸建住宅はほぼ横ばい）
- 中古住宅を購入する場合、新築住宅と比べて「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」について不安がある、と思っている都民が4割以上いる。



新築住宅と比べ、中古住宅を購入する場合の不安点



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

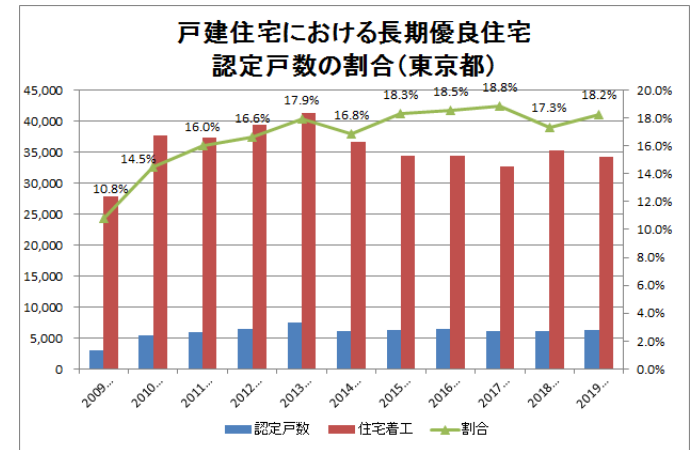
目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

- (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

◆ 政策指標 新築住宅における認定長期優良住宅の割合(単年度)

2014年度 4.6% | 2019年度末 4.9% | 2025年度末 20%(目標)

長期にわたり良好な状態で使用するための措置（劣化対策・耐震性・省エネ・維持等の容易性など）が講じられた「長期優良住宅」の割合を増やしていくため、HP・セミナー・講習会を活用して認知度や理解の向上に努めている。



◆ 政策指標 リフォームの年間実施戸数

2013年度 15万戸 | 2018.10.1時点 15万戸 | 2025年度 26万戸



- 「住宅リフォームガイド」(平成21年3月)
- 「住宅の省エネルギーガイドブック」(平成27年3月改定)
- 「リフォーム10(事業者行動基準)」(平成19年9月)

● 東京リフォームモデルハウス事業(元年度)
 既存住宅をリフォームし、モデルハウスとして一定期間公開〔消費者の不安の払しょく〕
 【見学案内・イベント等経費1/2等 都の補助】

東京リフォームモデルハウス(第1号)

西東京市富士町
 (西武新宿線東伏見駅徒歩10分)
 ・土地: 86.81m²(約26坪)
 ・延べ面積: 71.27m²
 ・構造: 木造2階
 ・確認済証: 平成13年6月(築後18年)
 ・検査済証: なし
 ・法適合証明: 日本ERI (R元・7月取得)



インスペクション済 (R元・6月)
 外壁補修・屋根補修・バルコニー防水
 浴室・化粧台・トイレ・システムキッチン交換
 第3種換気扇設置 林A/P/T対策F4
 地盤調査済 (H13・4月) ハザードマップ有



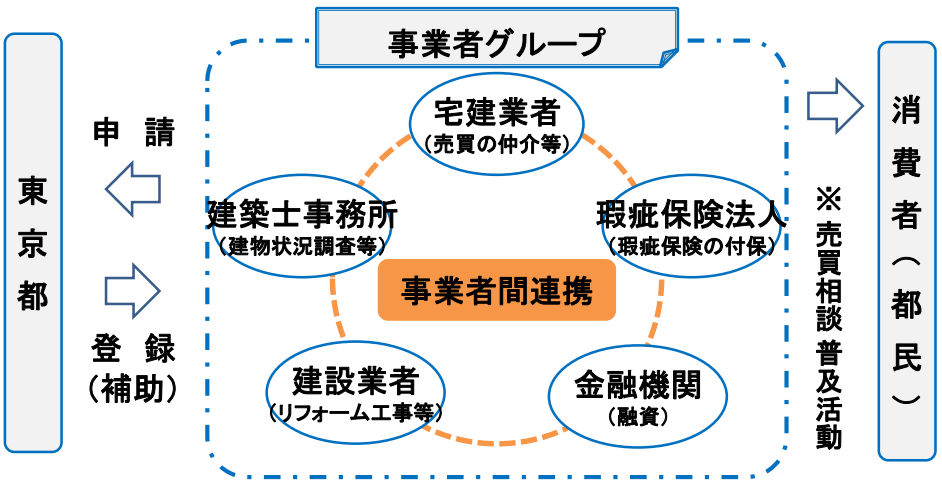
事業者: 阿庭建設(株) 既存・準業者グループ登録

7月19日着工 → 8月末 竣工 → 9月7日オープン 2年1月まで

これまでの主な取組

◆ 政策指標 既存住宅流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
 2014年度 8.5% | 2018年度 15.8% | 2025年度 20%

● 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 (R元年度末：6グループ・34窓口)



→ 建物状況調査(インスペクション)や既存住宅の普及啓発等に必要となる費用の一部を支援

● 消費者等への周知・普及

- ・「既存住宅の流通促進に向けた指針」策定 (平成30年3月)
 ～いい住宅を作り、きちんと手入れして、長く大切に使う～ 社会への移行のために～
- ・「既存戸建住宅購入ガイド」作成 (平成30年3月)
 ～新築にとられない住まい選び～
- ・「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック」改定 (令和2年3月)



検討課題

- 長く住み続けられる良質な家づくりの推進
- 性能向上リフォームにより、ライフスタイルにあった良好で快適な住宅ストックの実現
- 売主、買主などが、安心して良質な既存住宅を取引できる環境の整備
- 空き家施策と連動した既存住宅の流通促進施策の展開

主な論点

●住宅政策において、地域における住宅・建築・不動産の役割が大きい中、これらとの連携をいかに進めていくべきか。

現状とこれまでの主な取組

○消費者のニーズに即した新しい技術への対応が困難な中小規模の事業者に対し、中小住宅生産者等、住宅生産に係る18の団体で構成する「東京都地域住宅生産者協議会」と協働して技術力向上に資する情報提供を実施

最近の講習会実績（一部）

平成30年度：長寿命化リフォームセミナー
住宅省エネルギー技術講習会
多摩産材モデルハウス見学会 など

令和元年度：木造住宅の耐震補強の実務
工務店のための多摩産材現地見学会 など

○地域に根ざした多摩産材を活用した木造住宅の供給促進等を図るための取組を実施

住まいと森林に関するイベントとして、「多摩産材を使った家づくり」コンクール等を通じた普及啓発 など

「多摩産材を使った家づくり」コンクール（平成30年度実施）最優秀賞 作品名『現代長屋暮らし』



検討課題

○地域の住宅産業の技術向上や振興をいかに図っていくか

4- (2) 産業・新技術の視点 新技術との連携



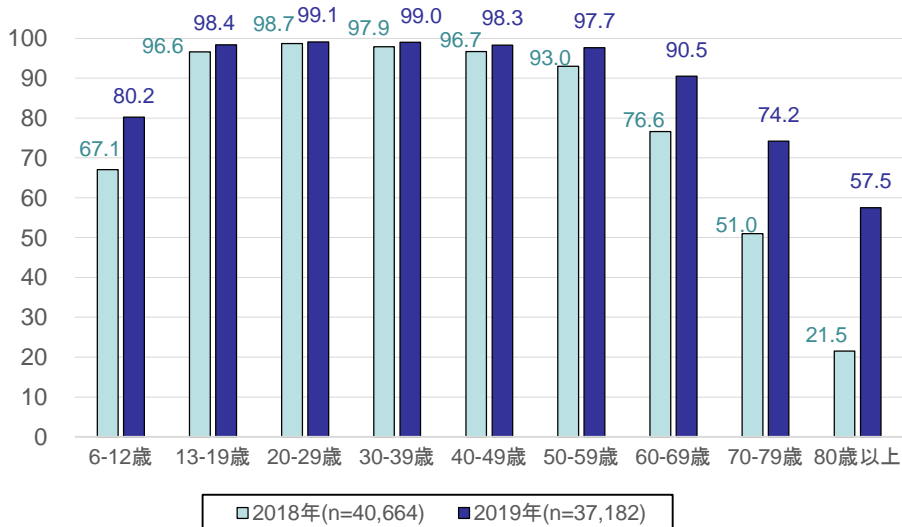
主な論点

- 5G・AI・IoTそれを活用した自動運転など新技術の進展、テレワーク等多様な働き方が、都内の住宅や住宅地、住宅産業に与える影響をいかに考え、また、それらを都民の住生活向上にいかに結び付けていくか。
- 住宅政策と産業政策の連携をいかに進めていくべきか。

現状

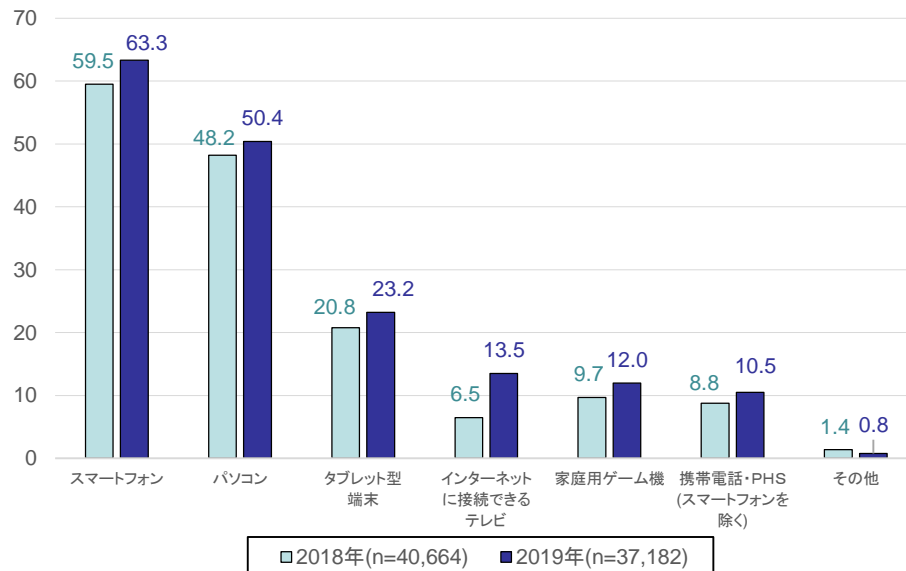
- 個人のインターネット利用率は約9割となっており、インターネットは生活や経済活動に浸透し、利用が拡大している（※東京都は、95.7%）。
- 2019年における個人の年齢階層別インターネット利用率は、13歳から69歳までの各階層で9割を超えており昨年と比較して60代以上の利用率が大きく上昇した。
- 利用状況を端末別にみると、スマートフォンが最も高く、13～59歳の各年齢階層で7割以上が利用している。

インターネット利用状況(全国)



(資料)「通信利用動向調査」/総務省

インターネットの端末別利用状況(全国)

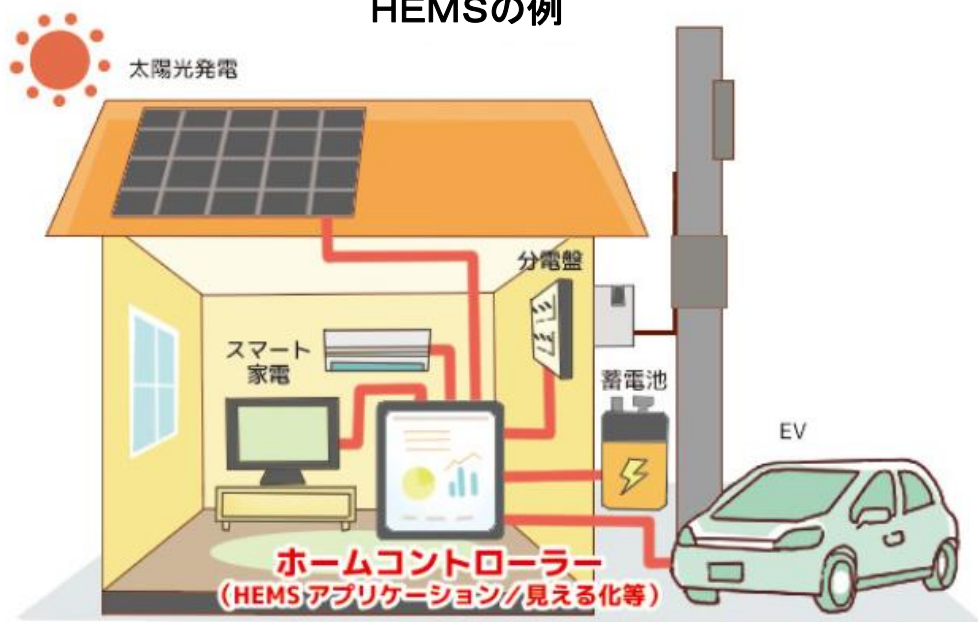


(資料)「通信利用動向調査」/総務省

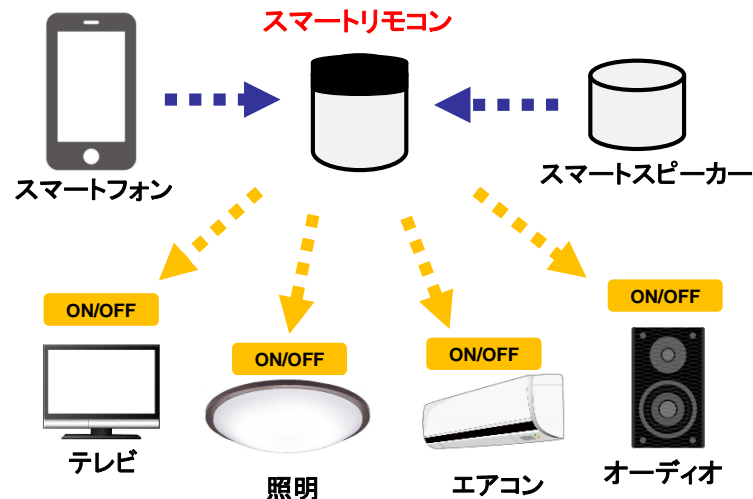
現状

- スマートシティ・スマートハウス領域では、これまでICTを活用することによって電力使用量などを把握し、環境にやさしい住宅を目指すという取り組みが進められてきた。特に、HEMS (Home Energy Management System)と呼ばれるエネルギー管理システムを活用し、家電や太陽光発電、蓄電池等を一元的に管理するスマートハウスは環境問題への関心の高まりとともに注目されている。
- 従来の家電機器(赤外線リモコンで操作できるもの)をスマートフォンで操作したり、タイマーにより自動制御できるスマートリモコンが登場。スマートスピーカと連動した音声制御や外出先からの操作が可能になる。家電をIoT化させることによる新たな生活スタイルが提案されている。

HEMSの例



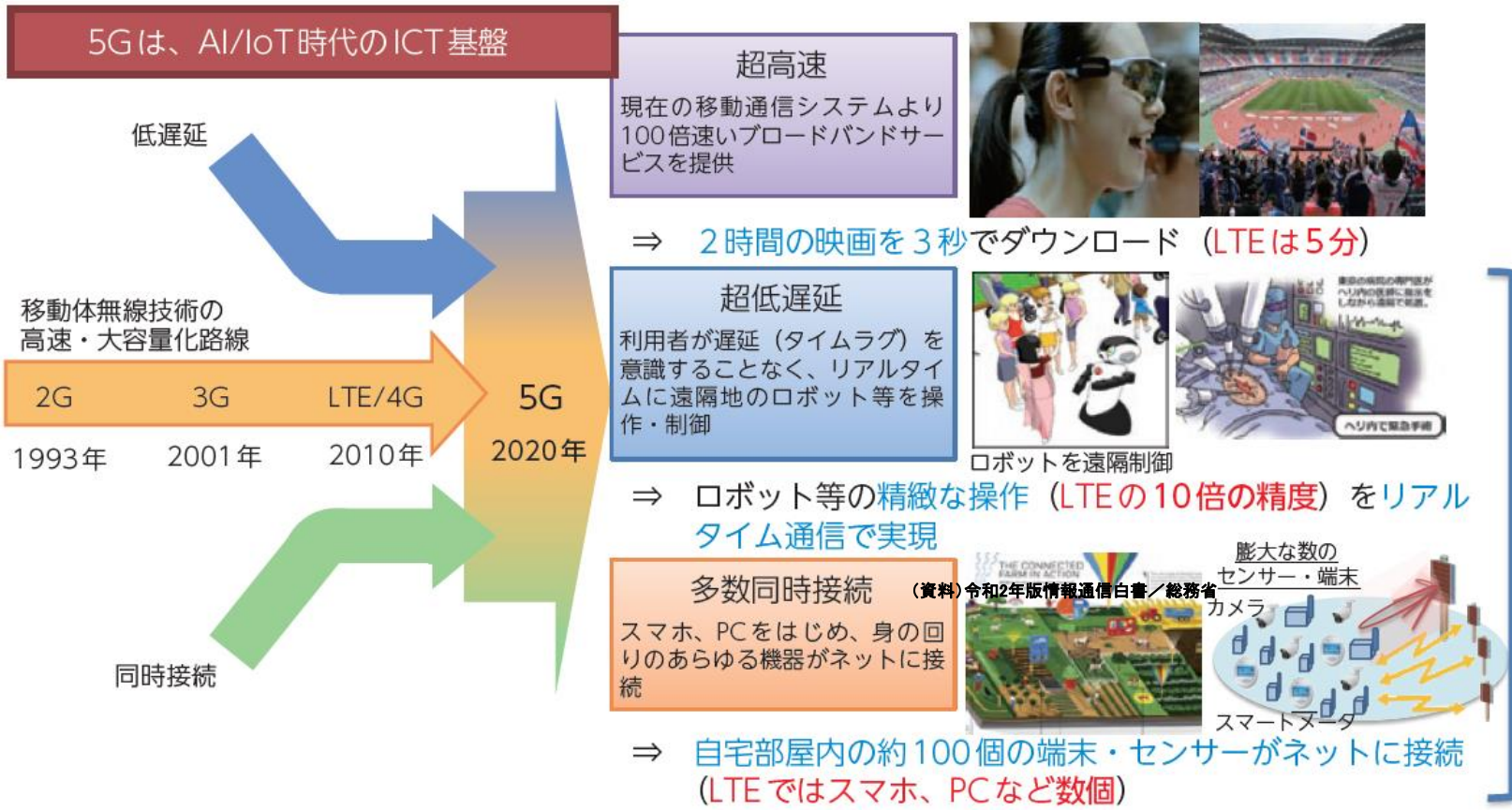
スマートリモコンのイメージ図



現状

- 5Gは、超低遅延通信及び多数同時接続といった4Gまでには無かった新たな機能を持つ次世代の移動通信システムであり、これまでの人と人がコミュニケーションを行うことを想定したツールとしてだけでなく、身の回りのあらゆるモノがネットワークにつながるIoT時代のICT基盤として期待されている。
- 様々な産業・分野において実装されることによって、業務の効率化や新たなサービスの創出など、従来の移動通信システム以上に大きな社会的インパクトを及ぼすものと期待されている。

IoT時代のICT基盤である5G



現状

- 「活用技術」 × 「活用空間」 の視点で分類すると、IoTやAIを活用したサービスとして、機械学習・画像認識・音声認識・自然言語処理技術を活用したサービスが幅広く登場。
- リアル空間では、刻々と変化する情報をもとに状況管理、監視、見守り、自動運転などの状況を把握する用途にも活用されている

IoT・AIサービスマッピング

活用空間 活用技術	サイバー空間	リアル空間
機械学習	最適提案 ・レコメンド ・FAQ 不正等の検知 ・不正送金 ・迷惑メール ・悪質案件 ・不正出品物	農作物の生育状況管理 サービス・商品の需要予測 与信審査 設備の稼働状況管理 混雑予測
画像認識	指紋認証 デジタル化 ・手書き文字 ・音声	不良品の検出 顧客属性推定 健康管理 監視 高齢者の見守り 自動運転 コミュニケーション ・娯楽 ・介護 ・英会話 ・商品案内
音声認識	注文対応 質問回答	音声翻訳 知識支援 ・FAQ候補の提示 口コミ分析
自然言語処理	翻訳	

(資料)我が国のICTの現状に関する調査研究／総務省

これまでの主な取組

住宅における実装例

● タッチレス型エレベーター(公社住宅)

スマートフォンの指定アプリにあらかじめ必要な情報を登録しておくことで、ボタンを操作することなく、自動で呼び出し、目的階に向かうことができるエレベータを設置

● マルチコミュニティサロン(公社住宅)

テレワーク需要の高まりを受けて、共用スペースに高速インターネット環境を整備し、テレワーク用ブースを設置



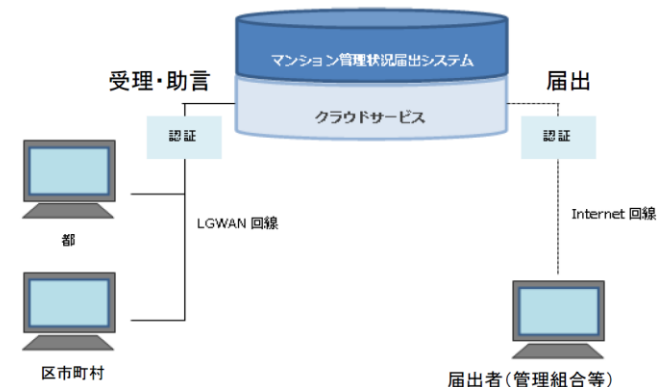
行政手続における実装例

● 宅地建物取引業法に係る手続のオンライン化

・ 共同電子申請届出サービスを活用し、「現地案内所等の届出」(宅地建物取引業法第50条第2項)についてオンライン化を実施(令和2年7月～)

● マンション管理状況届出制度のオンラインによる運用

・ マンション管理状況届出制度開始に伴い、オンラインで届出、受理等を行うことができるシステムを構築、運用(令和2年4月～)



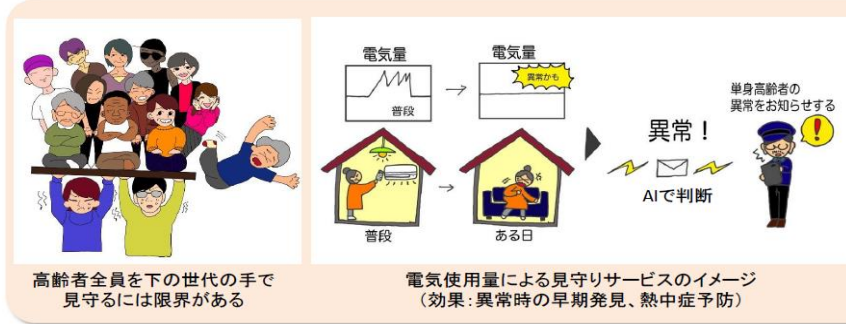
マンション管理状況届出システムのイメージ図

これまでの主な取組

先駆的な取組事例

- AI・ITを活用した高齢者見守り
- ・大学提案事業「都営住宅における単身高齢者の見守りシステムの実証プロジェクト」

- ・都営住宅の単身高齢者の見守りシステムの構築をモデル実施
- ・スマートメータの電気量データから、在/不在、異常値、エアコン利用有無をAIで判断
- ・居住者の高齢化や単身化が進む都営住宅において、見守りをサポート強化

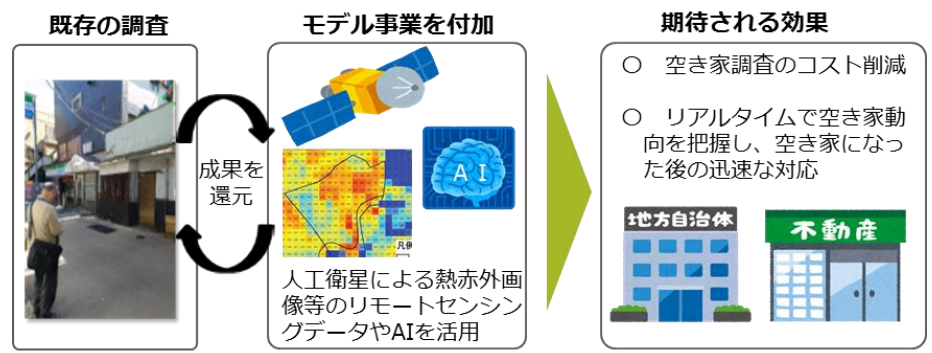


- <課題>
- ・都営住宅の高齢化・単身化
 - ・孤独死の増加
 - ・支える側の人手不足
- <本システムの特徴>
- ・プライバシーが確保される
 - ・少人数で見守れる
 - ・都内全域に普及出来る

●民間空き家対策東京モデル支援事業（TOKYO Data Highway等を活用した先端技術を駆使した空き家対策）（再掲）

- ・令和2年度採択事業の例 「リモートセンシングを活用した空き家調査の効率化に向けた先進事業」

人工衛星による熱赤外面像等のリモートセンシングデータと採択事業者が保有する空き家情報を、AI（人工知能）を活用して分析し、空き家が多いエリアをリアルタイムに検出する技術を実証する。



都政の構造改革

- ・令和2年8月、「『未来の東京』を見据えた都政の新たな展開について～構造改革を梃子として～」を公表。
- ・都政の構造改革として、DX（デジタルトランスフォーメーション）推進を梃子とし、都政のQOS（クオリティ・オブ・サービス）を飛躍的に向上させ都民の期待を上回る価値を提供していく。

検討課題

- 居住者の利便性や豊かさの向上を実現するために、新技術をどのように活用することができるか。活用にあたって、都はどのように関わっていくのか。
- デジタル技術を活用し、都政の「デジタルトランスフォーメーション（DX）の推進」を梃子とすることで、どのように住宅行政のクオリティ・オブ・サービスの向上を図っていくのか。

5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 (住宅市街地の整備の方向等)



主な論点

●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

◎現行住マスにおける住宅市街地の整備の方向性

第4章 住宅市街地の整備の方向

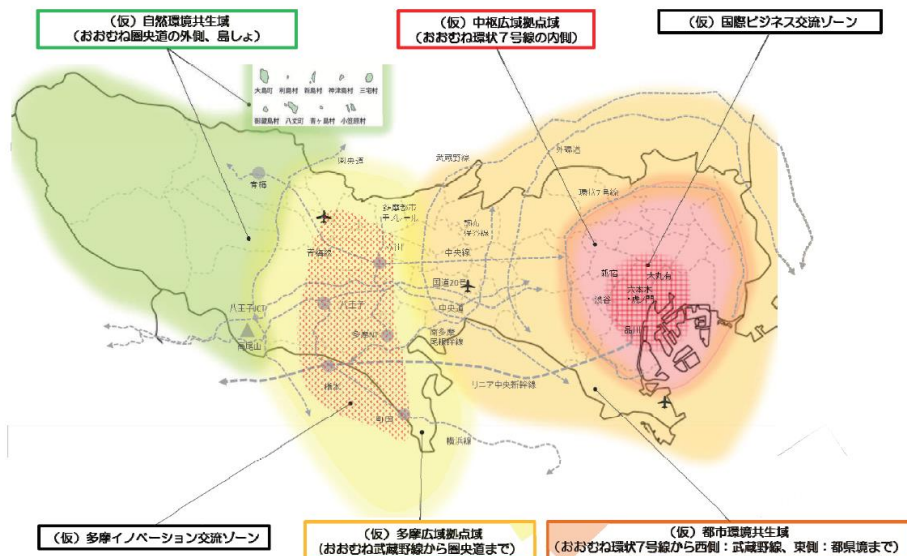
第1節 住宅・住宅市街地の状況

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

●住宅市街地の整備の方向の基本的な考え方

東京都都市計画審議会が2016(平成28)年9月に公表した「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋」についての答申においては、「地域の特色を生かし、東京の魅力を発展させていくためには、将来の地域別のイメージを描き、地域の可能性を引き出していくべき」とし、その基本となる地域区分として、4つの地域区分と2つのエンジンゾーン（いずれも仮称）、地域像として各地域の将来イメージを示しています。



4つの地域区分と2つのエンジンゾーン

現行の東京都住宅マスタープランより抜粋

5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 (住宅市街地の整備の方向等)

現状

これまでの
主な取組

これからの
方向性

検討課題

現 状

＜地域区分（いずれも仮称）と各地域の将来イメージ＞

① 中枢広域拠点域：おおむね環状7号線までの区域

- ・ 国際的なビジネス・交流の拠点や芸術・文化など個性ある多様な拠点、複合的な中高密度の市街地が形成

② 都市環境共生域：おおむね環状7号線から、西側は武蔵野線まで、東側は都県境まで

- ・ 緑と水に囲まれたゆとりある市街地や駅周辺に機能集約された拠点を形成

③ 多摩広域拠点域：おおむね武蔵野線から圏央道まで

- ・ リニア中央新幹線や圏央道などのインフラを活用し、広域的な交流が活発に行われ、研究・学術・ものづくりなどの拠点を形成

④ 自然環境共生域：おおむね圏央道の外側及び島しょ部

- ・ 人々をひきつける豊かな自然環境や地域資源を活用し、二地域居住やサテライトオフィス、環境教育、スポーツなどの多様な機能を付加することで、地域の魅力を向上

＜2つのエンジンゾーン(いずれも仮称)のイメージ＞

(1) 国際ビジネス交流ゾーン

- ・ 「(仮)中枢広域拠点域」のうち、特に、高度な都市機能が集積している地域
- ・ 国際的なビジネス・交流機能の強化とその持続的な更新が図られている。

(2) 多摩イノベーション交流ゾーン

- ・ 「(仮)多摩広域拠点域」のうち、特に、大学や企業、研究機関などが集積している地域
- ・ 積極的に「挑戦」できる環境が整い、多様なイノベーションの創出が生み出されている。

現行の東京都住宅マスタープランより抜粋

5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 (住宅市街地の整備の方向等)

現状

これまでの
主な取組

これからの
方向性

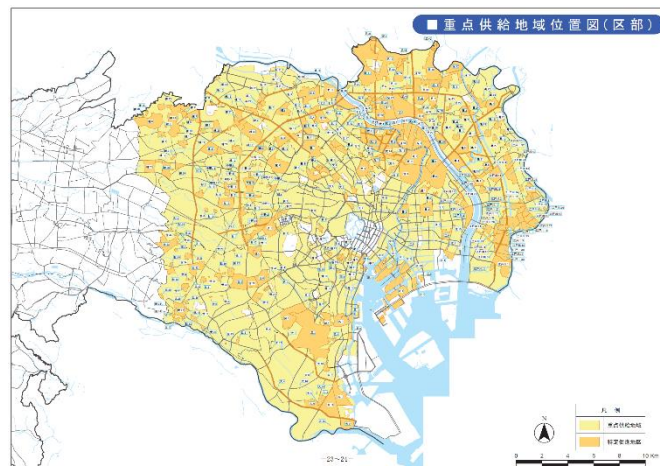
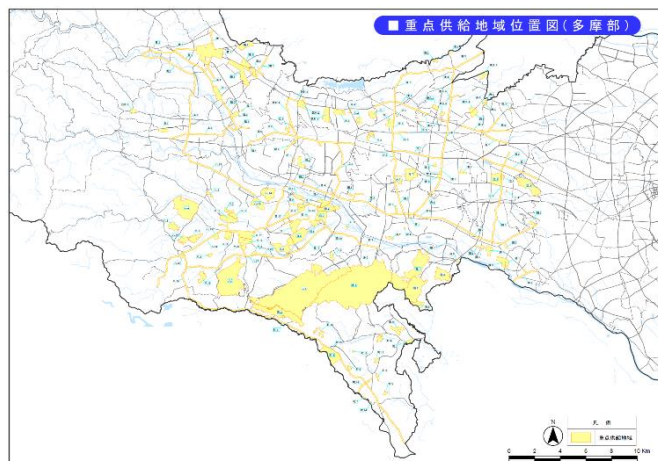
検討課題

現 状

●重点供給地域等について

「住生活基本法」では、「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」を定めることとされている。現行住マスでは、以下のとおり「重点供給地域」及び「特定促進地区」を定めている。

	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	

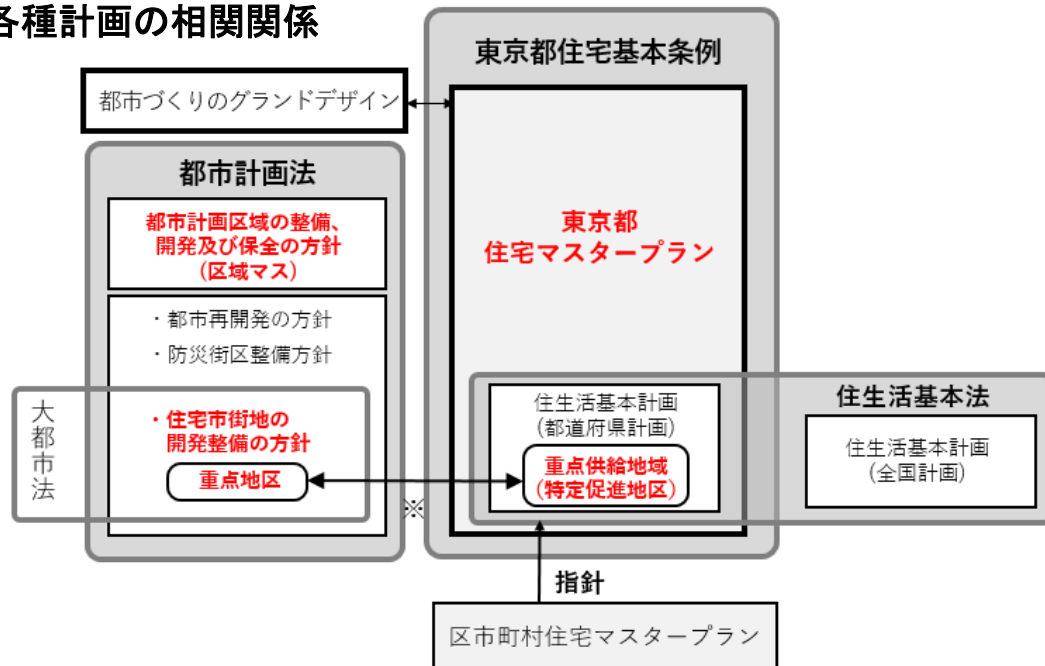


5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 (住宅市街地の整備の方向等)



現状

●各種計画の相関関係



※【都市計画運用指針Ⅳ-2-1 Ⅱ)-C-2(第10版平成30年9月)より抜粋】

大都市域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条1項第2号イ又はイ及びロに掲げる地区(重点地区)は、住生活基本法第17条第1項に規定する都道府県計画(都における住マス)において定められた「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(重点供給地域)」において定めることが望ましい。

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5月 都市計画区域マスタープランの原案策定
→R3年3月の決定に向けて都市計画手続き中

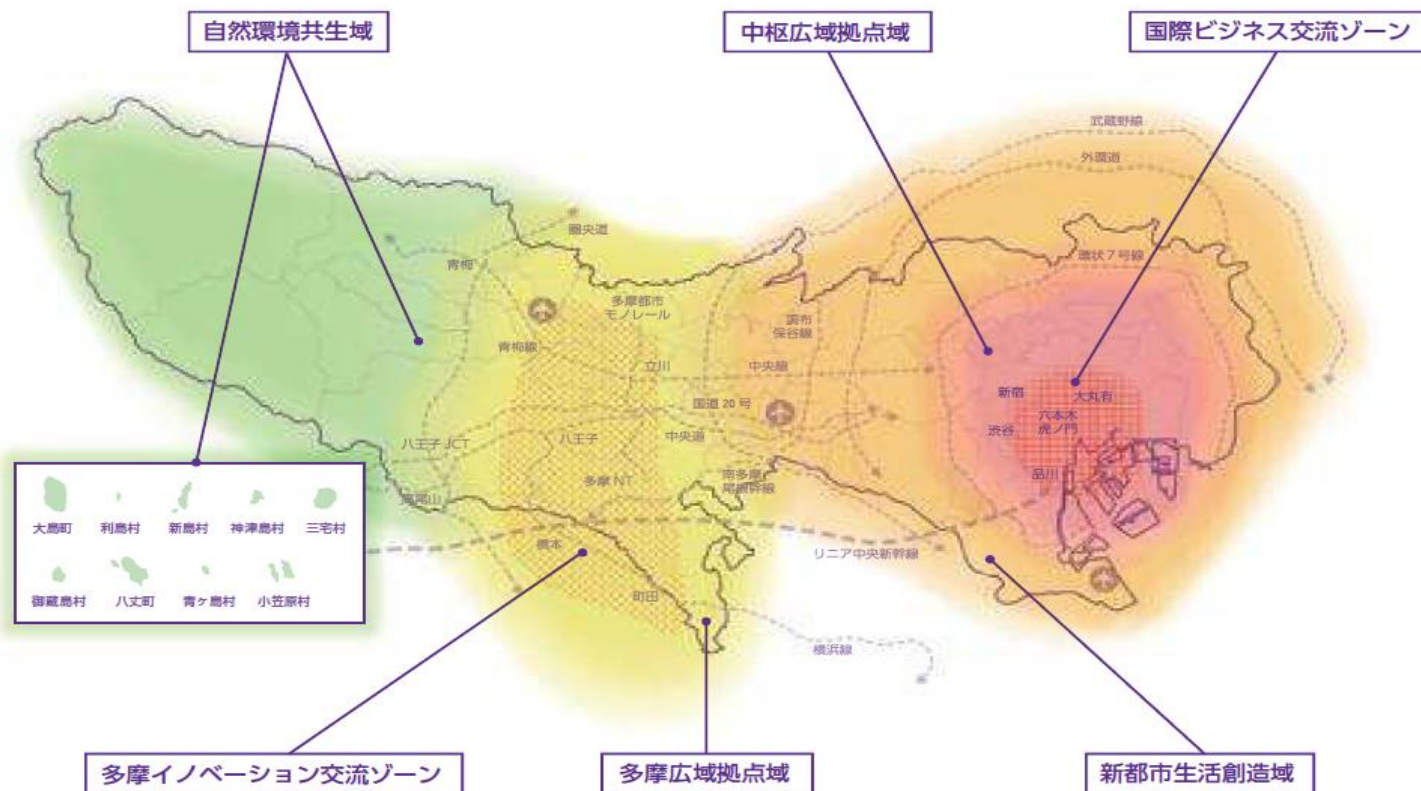
5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 (住宅市街地の整備の方向等)



これからの方向性

●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）（原案）（令和2年5月）では、4つの地域区分及び2つのゾーンを設定し、将来像等が示されている。

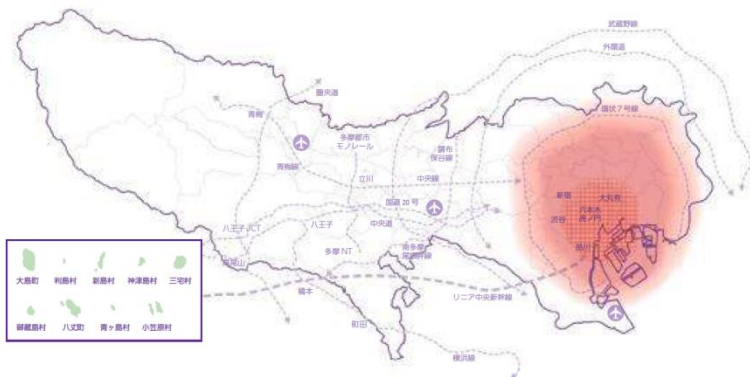
4つの地域区分と2つのゾーン



(資料)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）（原案）（令和2年5月）

これからの方向性

○中枢広域拠点域の将来像



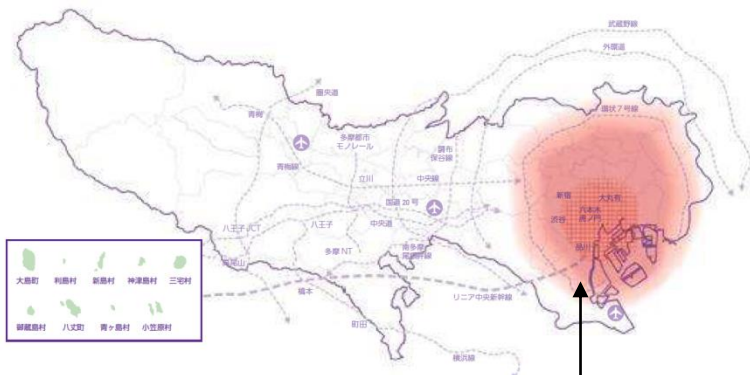
【都市計画区域マスタープラン 改定原案】(令和2年5月)

<将来像(抜粋)>

- ・ おおむね環状第7号線内側の区域では、高密な道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続けている。
 - ・ 芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が数多く形成されるとともに、歴史的資源や風情のある街並みが保全・活用され、それぞれが際立った個性を発揮し、相互に刺激し合うことで、東京の魅力を相乗的に向上させている。
 - ・ 域内では、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、みどりや水辺空間の保全・創出などが進み、中心部では高密度の、縁辺部では中密度のみどり豊かで潤いのある複合市街地が広がっており、充実した鉄道ネットワークに支えられ、魅力的な居住生活が実現している。
-
- ・ 東京2020大会後の選手村では、子育て世代や高齢者、外国人など多様な人々が交流し、まちのエネルギー源として水素を先導的に導入した、環境先進都市のモデルとなる、水と緑に親しみ憩いと安らぎが感じられる東京2020大会後のレガシーとなるまちが形成されている。
 - ・ 神宮外苑地区では、いちよう並木が演出する四季の彩りと風格ある眺望景観が保全され、大規模スポーツ施設や公園など、既存施設が再編・整備されるとともに、安全で快適な歩行者ネットワークの形成と併せた、青山通り沿道等の土地の高度利用化や複合市街地化により、にぎわいと風格を兼ね備えた世界に誇れるスポーツ拠点が形成されている。
 - ・ 都市開発を通じて、首都東京にふさわしい美しく風格ある景観が形成されている。

これからの方向性

○中枢広域拠点域の将来像



国際ビジネス交流ゾーン

国際ビジネス交流ゾーン

<将来像>

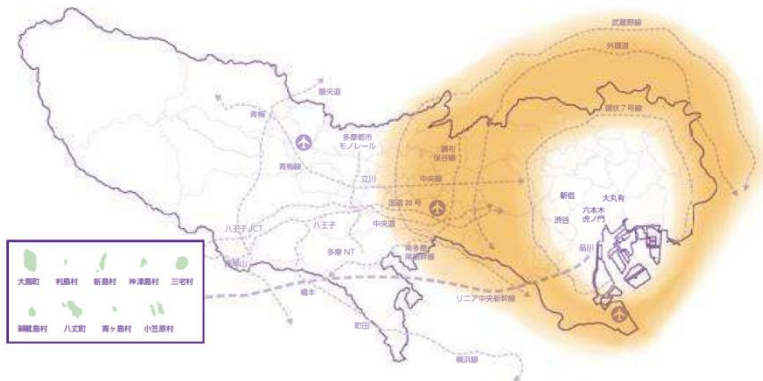
- ・ 「中枢広域拠点域」のうち、特に、国際金融やライフサイエンスといった世界中から人材、資本、情報が集まるグローバルビジネスの業務統括拠点やアジアのヘッドクォーターなど、国際的な中枢業務機能が高度に集積した中核的な拠点が複数形成され、アジアにおけるビジネス・交流の拠点としての地位を確立している。
- ・ 加えて、高密な道路・交通ネットワークを生かし、国際的なビジネス・交流機能の強化と、その持続的な更新が図られている。
- ・ これらのグローバルなビジネス展開を支える外国人向けの住宅、サービスアパートメント、医療・教育機関など、国際的に高い水準を持つみどり豊かな都市環境が整備され、世界中から多様な人材とその家族などが集まっている。

5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 (住宅市街地の整備の方向等)



これからの方向性

○新都市生活創造域の将来像



【都市計画区域マスタープラン 改定原案】 (令和2年5月)

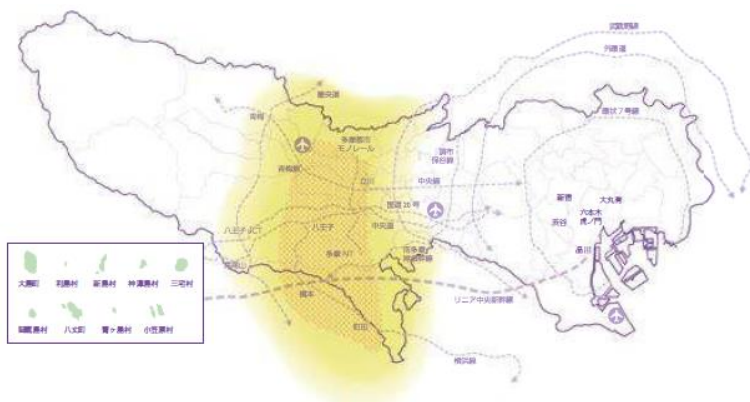
<将来像 (抜粋) >

- ・ おおむね環状第7号線から、西側はJR武蔵野線まで、東側は都県境までの区域では、駅等を中心に機能を集約した拠点が形成されるとともに、木造住宅密集地域の解消や大規模団地の更新などに併せ、緑と水に囲まれたゆとりのある市街地が形成され、子供たちが伸びやかに育つことができる快適な住環境が再生・創出されている。
- ・ 環状・放射方向の公共交通の充実により、区域内の移動が抜本的に改善され、高齢者や子育て世代、障害者の生活と社会参加を支える高い交通利便性が確保され、新たな交流が生まれている。

- ・ 農地、屋敷林、樹林地などが保全され、良好な緑地が維持されるとともに、誰もが気軽に利用できる農空間や公園などが確保され、子供や高齢者などのコミュニティ形成を図る身近なみどりの空間の一つとして活用されている。
- ・ 高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入、バリアフリー化などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちが実現している。
- ・ 地域の拠点や生活の中心地を取り巻く低中層の住宅市街地では、空き家の活用や高経年マンションの再生が進むなど、良好な居住環境が形成されている。
- ・ 幹線道路や河川などの整備に伴うみどりの創出に併せて、地区計画などの一層の活用により、沿道の緑化やスカイラインの調和などが図られ、みどり豊かで美しい街並みが形成されている。
- ・ 大正時代から昭和初期にかけて一体的に開発された落ち着いた住宅地では、敷地規模が維持され、みどり豊かな潤いのある景観が保全されている。

これからの方向性

○多摩広域拠点域の将来像



【都市計画区域マスタープラン 改定原案】 (令和2年5月)

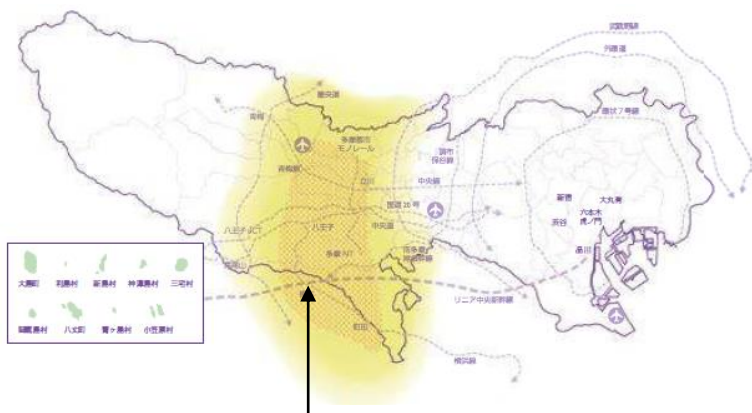
<将来像(抜粋)>

- ・ おおむねJR武蔵野線から圏央道までの区域では、道路・交通ネットワークの結節点において業務・商業機能が集積した拠点が形成され、リニア中央新幹線や圏央道などのインフラを活用し、他の広域拠点や都市圏との交流が活発に行われている。
- ・ 駅等を中心とした拠点では、物販や飲食といった日常生活サービスに加え、医療・福祉・介護、コミュニティなどの多様な機能が集積し、多摩イノベーション交流ゾーンの活動を暮らしの面から支えている
- ・ 公共交通と一体となった、楽しく歩き、たたずめる広場空間が創出されるとともに、東西・南北方向の道路・交通ネットワークが充実し、拠点間の連携が一層強化されている。

- ・ 拠点の周辺に広がる市街地においては、高齢者や障害者、子育て世代を含め、誰もが安心して快適に暮らせる住環境が整備されている。
- ・ 一方で、丘陵地や農地のみどりがあふれ、多くの人々が生活の中で自然と触れ合い交流する場となっている。
- ・ 高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入やバリアフリー化などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちが実現している。
- ・ 地域の拠点や生活の中心地を取り巻く低中層の住宅市街地では、敷地規模が大きく街並み景観にも優れた質の高い住宅地が形成されるなど、豊かな自然環境と調和した特徴ある住環境が形成されている。

これからの方向性

○多摩広域拠点域の将来像



多摩イノベーション交流ゾーン

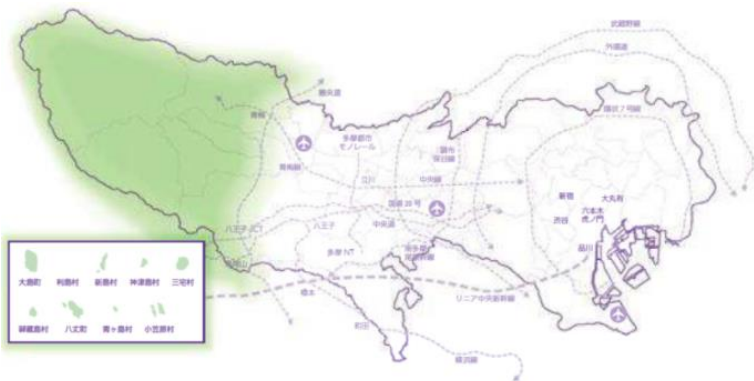
多摩イノベーション交流ゾーン

<将来像>

- ・「多摩広域拠点域」のうち、特に、大学や企業、研究機関などが集積している地域であり、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が活発になることや積極的に挑戦しやすい環境が整うことにより、様々な主体が交流し、新たなアイデアや創意工夫が生まれ、多様なイノベーションの創出が図られている。

これからの方向性

○自然環境共生域の将来像



【都市計画区域マスタープラン 改定原案】（令和2年5月）

<将来像>

- ・ おおむね圏央道の外側及び島しょ部の区域では、清流や森林、美しい海などの自然環境や温泉、地酒といった地域資源が最大限活用されている。
- ・ 人々を引き付ける豊かな自然環境や地域資源をベースとし、二地域居住やサテライトオフィス、環境教育、スポーツなどの多様な機能も共存することで地域の魅力を発揮し、発信している。
- ・ 医療や情報通信などの新たな技術が十分に活用され、安全・安心な暮らしの場が確保されている。
- ・ 多摩地域では、豊かな自然や多様な地域資源が世界中の注目を集め、観光地、スポーツの場、農業・林業を体験する場として親しまれている。
- ・ 島しょ部では、世界に誇る豊かな自然が確実に保全されているとともに、地場産業等を活用した観光資源が更に育まれるなど、島独自の魅力を発信している。
- ・ 災害時には重要な避難路となる道路整備の推進、津波避難タワーの整備や堤防のかさ上げなどの災害時への対策が適切に進められることにより、安全・安心な暮らしの場が確保されている。

検討課題

● 住宅市街地の整備の方向性について

都市計画区域マスタープラン（改定案）において示された将来像を踏まえ、都内全域で展開すべき施策、立地に応じた施策をどう展開するか。

● 重点供給地域について

現在の重点供給地域をもとに、住宅マスタープラン策定以降の状況（住宅及び住宅地の供給に関する事業、保全すべき緑地や都市農地、災害の危険性が高い地域など）の変化をどのように反映していくか。

1 総論（住宅マスタープランの構成について）

- 現在の住宅マスタープランの目標と施策は以下のようにになっている。
- 新たな住宅マスタープランでは、どのような構成にしていけるべきか。

（住宅政策の基本方針）豊かな住生活の実現と持続

