

## 東京都住宅政策審議会企画部会 第一次報告

### はじめに

- ・令和2年7月、東京都住宅政策審議会は、知事から「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について」諮問された（諮問第13号）。
- ・審議会から調査審議を付託された企画部会では、これまで第2回（令和2年9月11日）、第3回（令和2年10月28日）、第4回（令和2年12月23日）企画部会をWEB会議により開催してきた。これらの企画部会では、「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」に従って、次期東京都住宅マスタープランの策定に向けて、東京都における住生活をめぐる現状やこれまでに講じられた施策を確認し、専門家へのヒアリングを行いながら、調査審議を進めてきた。
- ・この一次報告は、企画部会が、これまでの調査と今後の方向性について現時点での調査審議内容をとりまとめ、審議会に報告するものである。
- ・さらに、国における住生活基本計画（全国計画）の策定の状況を踏まえ、良質な住宅のストック及び良好な住環境の形成、住宅市場の環境整備並びに都民の居住の安定の確保に関する目標やこれらの目標達成のために必要な住宅に関する施策について、引き続き調査審議を行っていく。

## 目次

1	総論	..	3
2	居住者の視点		
	(1) 子育て支援	..	5
	(2) 高齢者	..	6
	(3) 要配慮者	..	7
	(4) 居場所	..	9
3	住宅ストックの視点		
	(1) マンション	..	10
	(2) 空き家	..	11
	(3) 既存住宅流通・リフォーム等	..	12
4	産業・新技術の視点	..	13
5	持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点		
	(1) 災害	..	14
	(2) 環境・健康	..	16
	(3) まちづくり・団地再生	..	17
	(4) 地域特性（住宅市街地の整備の方向、重点供給地域）	..	19
6	長期的な視点	..	20
別紙1	持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点(実現すべき住宅市街地の在り方)	..	21
別紙2	持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 (良好な住宅市街地の整備又は開発の方針)	..	24

# 1 総論

## ① 住生活をめぐる現状

- 人口・世帯
  - ・人口は、2025年（令和7年）にピーク（1,417万人）を迎え、その後は減少が続く。
  - ・少子・高齢化が一層進行し、老年人口の割合は、2015年の22.7%から、2025年には23.0%、2060年には31.8%に上昇
  - ・単独世帯の増加を背景に2035年（令和17年）まで世帯が増加し、その後減少
- 住宅・住環境
  - ・住宅ストック数（約767万戸）は、世帯数（約686万世帯）に対し1.12倍（2018年）
  - ・住宅ストックの中には、築年数を経過したマンション（40年以上経過24.6万戸）や、空き家（81万戸）も多い（いずれも2018年）。
  - ・耐震性の不足する住宅や密集市街地など住宅・住環境の課題が残されている。
  - ・インターネットについて、個人の利用率は約9割に上昇。高齢者の利用率も近年大幅に上昇
- 新型コロナウイルス感染症の影響
  - ・感染拡大防止のため緊急事態宣言の発出（令和2年4月7日～5月25日、令和3年1月8日～2月7日(予定)）をはじめ都をあげた対策を実施
  - ・都民の生活や雇用に深刻な影響が広がり、失業、休業等により生活に困窮する人が増加
  - ・都内企業のテレワーク導入率は急上昇。通勤電車の混雑は一時的に解消
  - ・「新しい日常」の浸透により、IT活用や人と人の「つながり」が再認識されるなど都民の価値観に変化

## ② これまでに講じてきた主な施策

- 第6次住宅マスタープランに基づく住宅施策
  - ・第6次住宅マスタープラン（2017年3月策定）に定めた8つの目標に向け住宅施策を展開
- 新型コロナウイルス感染症を踏まえた緊急対策
  - ・都営住宅ストックの活用（帰国者の一時利用、TOKYOチャレンジネット事業への提供）
  - ・東京さきエール住宅に対する補助の拡充
  - ・都営住宅の居住者への対応等

## 委員提供資料

- 中川委員 「『都市という技術』で生産性を維持する 新型コロナウイルスが都市にもたらす影響」

## ③ 今後の方向性

- 東京都住宅基本条例の理念のもと住宅マスタープランの8つの目標に向けて東京都が総合的に取り組んできたこれまでの住宅施策については、少子高齢化や単身化、都民意識の変化など社会経済情勢の変化に対応しつつ、引き続き推進すべき。
- 新型コロナウイルス感染症を契機にテレワークが急速に普及するなど都民の生活や働き方に変化が見られている。「新たな日常」の定着、場所を選ばない働き方の実現に向けて、住宅・住宅地に働く場としての機能を導入するなど都民ニーズを捉えた施策を推進するとともに、関連施策とも連携し、住宅を喪失した方や低所得の方などに対する住宅セーフティネットの強化が図られるべき。
- 2030年代の東京の未来を見据えて、住生活の安心・安全の確保やコミュニティの形成に資する居場所づくりなどに取り組むとともに、福祉、まちづくり、災害対策、産業、環境等、他の関連する分野と連携し、切れ目のない施策の展開を図るべき。

## 参考：東京都住宅基本条例 前文

住宅は、生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素である。住宅のありようは、都民生活の質はもとより、都市の活力や景観、地域社会の維持形成とも密接に関連している。

住宅は、このように単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高めていくことが、都市社会に活力と安定をもたらす、東京の持続的な発展に寄与するものである。われわれ都民は、東京の貴重な都市空間を合理的に分かち合うとともに、良好な都市環境を将来の世代に引き継いでいくことが必要であるとの考え方に立って、基本的人権が尊重されるとともに社会的公正が実現され、共に支え合い、安全に、安心して住み続けられる社会を築いていかなければならない。

このためには、地域からの発想を重視しながら、良質な住宅のストックと良好な住環境の形成を促進し、都民が適切に住宅を選択できるような市場の環境を整備し、及び住宅に困窮する都民の居住の安定の確保を図る、総合的な住宅政策の確立が不可欠である。

参考：第6次東京都住宅マスタープラン（2016-2025）の8つの目標

目標1 住まいにおける子育て環境の向上

目標2 高齢者の居住の安定

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

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

目標5 安全で良質なマンションストックの形成

目標6 都市づくりと一体となった団地の再生

目標7 災害時における安全な居住の持続

目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

## 2 居住者の視点

### (1)子育て支援について

#### ① 住生活をめぐる現状

- ・ 都内の合計特殊出生率は、平成17年の1.00を底に平成30年には1.20となった（全国平均は1.42）。
- ・ 理想の子ども数2.32人に対し、実際の子ども数は1.68人であり、理想の子ども数を持たない理由として「家が狭いから」を挙げる人も少なくない。
- ・ 夫婦と18歳未満の者からなる世帯は、約4割が床面積70㎡未満の住宅に居住している。
- ・ 日常生活の事故による乳幼児（0～5歳）の救急搬送は、約7割が住宅などの居住場所で発生している。

#### ② これまでに講じてきた主な施策

##### ●民間住宅

- ・ 子育てに配慮した住宅のガイドラインの策定
- ・ 子育て支援住宅認定制度（2019年度末 1,253戸）

##### ●都営住宅

- ・ ひとり親世帯や多子世帯に優先入居を実施（倍率優遇（7倍）、ポイント方式募集応募資格付与）
- ・ 40歳未満の夫婦のみ及び夫婦と子供の世帯向けに10年の定期使用住宅を年間1,500戸募集  
なお、期限を「末子が高校修了期を迎えるまで」に延長、ひとり親世帯も応募可能にする制度改正を実施
- ・ 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
- ・ 若年夫婦・子育て世帯（ひとり親世帯を含む）向けに、比較的応募倍率が低く、入居しやすい住戸について毎月募集を実施
- ・ 多摩部の一部住宅を対象にいつでも申込みできる随時募集を実施
- ・ 少人数世帯が入居できる住戸面積・間取りの基準を緩和

##### ●公社住宅

- ・ 子育て世帯倍率優遇制度、子育て世帯等優先申込制度の入居機会の確保、家賃割引（こどもすくすく割、ステップ35割、ペアさぼ）
- ・ 公社住宅の建替えにより創出した用地や建物内スペースを活用し、保育所などの子育て支援施設を整備

#### ③ 今後の方向性

- 安心して子供を産み育てることができる良質な住まいの誘導を図るべき。また、子育て世帯が、世帯の人数や構成などに応じて適した住宅を選択できるよう、子育て支援住宅等の普及を促進するとともに、テレワークなど新たな働き方に対応し、仕事と子育てを両立できる住環境の整備を進めるべき。
- 子育て世帯の居住を支援するため、公共住宅等において、子育て世帯に対する優先的な供給や創出用地における民間事業者による施設の整備などにより子育てしやすい環境づくりを進めるべき。

## 2 居住者の視点 (2)高齢者について

### ① 住生活をめぐる現状

- ・高齢化が一層進行し、老年人口の割合は、2015年（平成27年）の22.7%から2025年には23.0%、2060年には31.8%に上昇する予測
- ・65歳以上の世帯員のいる世帯では、持ち家は約7割、借家は約3割と、その他の世帯に比べて持ち家の比率が高い。また、多摩部より区部の方が借家の割合が高い。
- ・介護が必要になったときに希望する住まいについては、「現在の住宅に住み続けたい」人の割合が半数弱となっている。一方で、特別養護老人ホーム、高齢者向け住宅、有料老人ホーム等の高齢者向け住まいを希望する割合も多くなっている。
- ・コロナ禍による外出や交流の減少により、高齢者は健康状況の悪化や孤立化の懸念も生じている。

### ② これまでに講じてきた主な施策

- サービス付き高齢者向け住宅
  - ・事業者への直接補助、区市町村への間接補助、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を実施
  - ・サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数 2019年度末 21,764戸
- 都営住宅
  - ・高齢居住者への支援（巡回管理人による定期訪問、安否確認、買物弱者支援のための移動販売サービス）
  - ・指定管理者職員の認知症サポーターの育成、共益費直接徴収の実施
  - ・建替えに伴う高齢者施設の整備
  - ・来客や介護等で訪れる方の利便性向上等のため、都営住宅の駐車場にコインパーキングを設置
- 公社住宅
  - ・高齢者の入居機会の確保と子世帯との近居の促進を実施
  - ・高齢者を対象としたケア付き高齢者住宅及びサービス付き高齢者向け住宅などを整備

### ヒアリング（ホームネット株式会社）

- 居住支援業務について  
24時間365日対応のコールセンターを設置し、主に高齢者を対象とした緊急通報サービス等を行っている。また、28都道府県から居住支援法人の指定を受けており、民間賃貸住宅への入居支援、居住支援サービス、家賃債務保証業務などを行っている。
- 主な意見  
入居相談と見守りサービスの提供を中心として活動している中で、自治体・不動産団体との4者協定を締結しての入居支援の動きや、見守りの初期費用の助成制度など自治体と連携した動きが徐々に広がってきており、福祉部局等自治体窓口のチラシを見ての相談も多い。こういった取組を進めていきたい。

### ③ 今後の方向性

- 高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できるよう、バリアフリー化など高齢者に適した住宅の普及を図るとともに、AI・ITを活用した見守りを含む居住支援サービスや、地域包括ケアシステムの構築など、医療、福祉や居住支援などの関係分野と一層連携した住環境の整備を進めるべき。
- 地域のニーズや実情、高齢者の状況や希望を踏まえた多様なサービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進するなど、高齢者がライフステージに応じて円滑に住み替えられる環境を整備すべき。
- 公共住宅等が高齢者の居住の安定を確保するためのセーフティネットの役割を果たすとともに、高齢者施設等の立地が進むことにより周辺地域も含め高齢者が暮らしていくための拠点となるよう整備すべき。

## 2 居住者の視点

### (3) 要配慮者について

#### ① 住生活をめぐる現状

- ・賃貸人の一定割合は住宅確保要配慮者の入居に対して拒否感を有しており、入居制限がなされている。
- ・入居制限の理由は、家賃の支払いに対する不安や入居者の死亡事故等に対する不安がある。
- ・ひとり親世帯は、両親世帯に比べて年間収入が低い割合が高く、特に母子家庭でその割合が高い。
- ・コロナ禍により都民の生活や雇用に深刻な影響が広がり、失業、休業等により生活に困窮する人が増加

#### ② これまでに講じてきた主な施策

- 都営住宅
  - ・身体障害者・高齢者に対する住宅設備改善
  - ・優先入居（ポイント方式、優遇抽せん、特別割当）
  - ・目的外使用許可による福祉・就業支援等への活用
  - ・新型コロナウイルス感染症への対応
- 公社住宅
  - ・高齢者・身体障がい者等住宅設備改善
  - ・ひとり親世帯に対する支援
  - ・「コロナ禍特別支援住宅」を提供
- 民間住宅の入居支援等
  - ・居住支援法人の指定
  - ・東京都居住支援協議会の設置と区市町村居住支援協議会の設立・活動支援
  - ・東京ささエール住宅の登録促進
  - （改修費補助・家賃低廉化補助、家賃債務保証料低廉化補助、少額短期保険等保険料補助、見守り機器設置費等補助、登録協力報奨金、住宅設備導入費補助、登録の事務を支援するサービスなど）

#### ヒアリング（NPO法人リトルワンズ）

- 居住支援について

NPO法人リトルワンズは、母子家庭を支援している団体。生活相談、部屋探し、マッチングなど入居前の支援と、部屋に住んでから生活が良くなるように応援する入居後の支援の両方をあわせて実施している。
- 主な意見

東京都は居住支援協議会の設立方法などをレクチャーする活動をしているが、とてもいい方法。居住支援を知らない自治体も多いので、居住支援法人が講師として自治体に行けば、今後の連携の仕方が分かる。最近は、外国の方の相談が増えているので、外国の方に特化したサービスや母子家庭における引っ越し補助など多くの課題について様々な自治体と話し合い、良い事例等をシェアしたい。

#### ヒアリング（阪井土地開発株式会社・NPO法人おかやまUFE）

- 居住支援について

不動産業を営むなかで、25年前から精神障害者の支援を始める。また、NPO法人おかやまUFEでは、10個のシェルターを持っており、ホームレス・車上生活の方にシェルターにご入居頂いたり、下宿屋を使って、生活保護を受けないシェアハウス、1万円住宅を展開している。
- 主な意見

障害者の方だけでなく、社会的弱者と呼ばれるひとくくりの中でご入居していただくときに、福祉と住宅と金銭管理・権利擁護の3本柱を考え入居を進めている。そして、入居の相談だけでなく、未来のことについても、ケアマネや相談支援専門員、弁護士などみんなでサポートし、きっちり相談に乗る。そして、この人にはなにが必要なのか、どうやって生活をしてもらうか、ご自身の希望を確実に聞くことが一番大事。

#### 委員提供資料

- 大月部会長 「住宅セーフティネットの課題」
- 山本委員 「住宅確保要配慮者に向けた居住支援～居住支援協議会と地域支援態勢の構築」

### ③ 今後の方向性

- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅(東京ささエール住宅)の供給を促進するため、貸主や不動産業者等の不安やリスクの軽減を図るとともに、要配慮者の多様な状況やニーズに応じたきめ細かな居住支援を提供し、東京ささエール住宅における居住の質の向上を図るべき。
- 住宅確保要配慮者の住宅確保に資するよう、家賃支払い、身元保証、見守りサービスなどの居住支援サービスが普及するとともに、区市町村、不動産業者、居住支援法人、地域包括支援センターなど、多様な主体と連携し、地域での関係者の協力体制を構築するなど、要配慮者が安心して暮らせる環境を整備すべき。
- 住宅に困窮する低所得者のための住宅セーフティネットの中核として、都営住宅を住宅困窮度に応じて的確に供給するとともに、「シェア居住」など新たな住まい方への対応を含め最大限活用されていくべき。
- 災害や社会経済状況の急激な変化等に対し、関連施策と連携して機動的に対応すべき。



## 2 居住者の視点

### (4)居場所について

#### ① 住生活をめぐる現状

- ・ 少子高齢化・核家族化に加え、都市化等による地域のつながりの希薄化が進み、高齢者、子育て世帯など、孤立しがちな人たちを地域で支える仕組みが求められている。
- ・ コロナ禍による外出自粛等で人と人の「つながり」が制約される中で、その重要性が再認識されている。

#### ② これまでに講じてきた主な施策

- 都営住宅
  - ・ 都営住宅等を活用し、地域の居場所づくりにつながる取組を実施（買物弱者支援のための移動販売サービス）
  - ・ 創出用地を活用した生活利便施設や地域の居場所となる交流施設等の整備
- 公社住宅
  - ・ 用地等を活用した生活利便施設や地域交流施設等の整備

#### ③ 今後の方向性

- 地域のコミュニティの活性化を図るため、公共住宅における集会所等の活用、創出用地を活用した民間事業者による施設の整備、NPO等による空き家の活用などにより、地域の孤立しがちな高齢者や子育て世帯などの居場所づくりを進めるべき。さらに、都内に住む誰もが会話等を通じて交流ができるよう、ICTも活用しながら、住まいや地域における居場所づくりを進めるべき。

### 3 住宅ストックの視点 (1) マンションについて

#### ① 住生活をめぐる現状

- ・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。
- ・築年数が古いほど居住者の高齢化が進んでおり、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。

#### ② これまでに講じてきた主な施策

##### ●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

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（平成31年）。

##### ●マンション施策全般

- ・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
- ・専門相談、セミナー

##### ●管理

- ・マンション管理状況届出制度（令和2年4月開始）
- ・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
- ・マンション適正管理啓発隊
- ・マンション管理アドバイザー制度
- ・東京都優良マンション登録表示制度
- ・アドバイザー派遣費用助成

##### ●耐震化

- ・耐震アドバイザー派遣、耐震診断及び耐震改修の各費用に補助（区市へ補助）
- ・マンション耐震化サポーター派遣事業

##### ●再生

- ・マンション再生まちづくり制度
- ・都市居住再生促進事業
- ・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
- ・マンション改良工事助成制度

#### 委員提供資料

- 藤田委員 「マンション管理における新型コロナウイルス感染症拡大の影響について」
- 鈴木専門委員 「マンション管理適正評価制度」

#### ③ 今後の方向性

- マンション管理については、管理状況届出制度の確実な運用と届出で把握した管理状況に応じて、助言等や様々な専門家による幅広い支援の実施により、管理の適正化や適正な維持管理を促進すべき。  
また、高齢化等による管理組合の担い手不足などに対応するよう、管理組合が機能していないマンションへの第三者管理の導入等について検討すべき。
- 管理が良好なマンションが適正に評価される市場の形成に向けて、マンション管理適正化法に基づく管理適正化推進計画を策定する区市を支援し管理計画認定制度の普及を促すとともに、東京都優良マンション登録表示制度においては、関係団体と連携を図りつつ管理計画認定制度を活用する仕組みを検討すべき。
- 高経年マンションについては、届出で把握した個別のマンションの情報を活用し、マンションの状況に応じた改修による長寿命化や建替え等、適切な再生手法を選択できる環境を整備することが重要。専門家の派遣等により、都から積極的に管理組合に働きかけ耐震化への取組を加速させるとともに、建替え等を促進するよう、まちづくりとの連携を図りながら法改正を踏まえた新たな支援策を検討すべき。また、建替え等や耐震化を行うマンションに対して、高齢居住者等の住まいに関する支援を更に充実させるべき。

### 3 住宅ストックの視点 (2) 空き家について

#### ① 住生活をめぐる現状

- ・ 空き家総数は直近の平成30年調査で減少している。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。
- ・ 都内の空き家は、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。
- ・ 都内の賃貸用の住宅や売却用の住宅では、不朽・破損有の割合が10%強と相対的に低く、その他の住宅では20%強。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。

#### ② これまでに講じてきた主な施策

区市町村の空き家に関する取組の状況について、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、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（令和2年5月末現在）。その他にも、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。

- 区市町村支援事業（基本型、企画提案型、チャレンジ型）
- エリアリノベーション推進支援事業
- 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業  
（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）
- 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、空き家の発生抑制対策、東京ささエール住宅への改修、コミュニティ支援）

#### ③ 今後の方向性

- 人口構成、地域における空き家の状況、中古住宅等の市場性などの地域特性に応じて、区市町村が効果的、計画的に特定空家等への対応などの空き家対策を推進できるよう、着実に支援を行うべき。
- 周辺に悪影響を及ぼすおそれのある「その他空き家」の発生や増加を抑制するよう、区市町村と連携し、空き家の発生抑制、利活用、様々な機会を捉えた効果的な普及・啓発等を推進すべき。
- 民間企業やNPO等の多様な主体を活用・協力し、まちづくり施策や福祉施策などと連携して空き家の発生抑制を図るとともに、空き家やその跡地を、公園・緑地、東京ささエール住宅や福祉施設、地域の交流拠点、新たな働き方に資する施設など、地域の資源として活用する取組を一層促進すべき。

### 3 住宅ストックの視点

#### (3) 既存住宅流通・リフォーム等について

##### ① 住生活をめぐる現状

- ・ 既存住宅流通の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。

##### ② これまでに講じてきた主な施策

- 既存住宅流通促進事業者グループ登録制度
- 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）、  
「既存戸建住宅購入ガイド」作成（平成30年3月）、  
「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック」改定（戸建住宅編・マンション編）（令和2年3月））
- 東京リフォームモデルハウス事業
- 長期優良住宅の周知・普及

##### 委員提供資料

- 古澤専門委員 「既存住宅流通について」

##### ③ 今後の方向性

- 長期優良住宅をはじめとした質の高い住宅の普及を図るなど、長く住み続けられる良質な住宅の供給がされるよう推進すべき。
- インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険、住宅履歴情報の活用などにより、住宅の性能や管理が適切に評価され、安心して既存住宅の売買等が行われるような市場環境を整備すべき。
- 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が形成されるようにすべき。

## 4 産業・新技術の視点 地域住宅産業、新技術との連携について

### ① 住生活をめぐる現状

- ・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。年齢階層別では、13歳から69歳までの各階層で9割を超えており、60代以上の利用率が近年大きく上昇。
- ・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取り組みが進められてきた。(HEMS (Home Energy Management System)など)
- ・従来の家電機器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し、スマートスピーカーと連動した音声制御や外出先からの操作、家電のIoT化が実用化されている。5Gにより、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。
- ・コロナ禍により急速にテレワークが普及するなど、在宅においてもデジタルツールの活用が進んだ。

### ② これまでに講じてきた主な施策

#### ●新技術の活用

- ・公社住宅においてタッチレス型エレベーターの導入、マルチコミュニティサロンの設置
- ・マンション管理状況届出や宅地建物取引業法に係る一部手続のオンライン化といった行政手続きにおける活用

#### ●先進的な取組の支援

- ・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」)
- ・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)

#### ●地域住宅産業との連携

- ・中小住宅生産者等住宅生産に係る18の団体が構成する「東京都地域住宅生産者協議会」と協働して、中小規模の事業者の技術力向上を実施
- ・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

### ヒアリング (積水ハウス株式会社)

#### ●住宅でのIoTの活用について

- ・積水ハウスでは、これまで耐震性能、耐火性能など安全・安心に係る技術開発、ユニバーサルデザイン、室内空気質、断熱性などの快適性に係る技術開発を進め、住宅を提供してきた。
- ・これからは、こうした技術に加え、人生100年時代に「わが家」を世界一しあわせな場所にするビジョンのもと、IoTにより住まいや、住まい手のデータを取得しサービスを提供するプラットフォームハウス構想を進めていきたい。
- ・人生100年時代の無形資産である「健康」「つながり」「学び」といったところに貢献していくことを目指しており、例えば、在宅時急性疾患早期対応ネットワークのパイロットプロジェクトについて、実住宅での生活者参加型社会実装を2020年中に開始する。
- ・住宅に非接触型センサーを組み込むことによって「今までどおりの生活」をしながらデータを取得できるようになり、「家が健康をつくりだす」ことにつなげることができる。

### ③ 今後の方向性

- 住生活に利用できる新技術の導入を積極的に図り、都民の住生活の利便性・豊かさや、見守りなど要配慮者の生活支援の向上につなげるべき。
- 都政の構造改革を進め、手続きのオンライン化などデジタルトランスフォーメーション(DX)を推進し、住宅に関わる各分野において、行政のクオリティ・オブ・サービスを向上させるべき。
- 工務店や設計事務所などの地域の住宅産業の技術力向上や振興を図ることと併せて、都民の住生活の充実に向けた啓発にも取り組むべき。

## 5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点

### (1)災害について ①住宅の耐震化・不燃化

#### ① 住生活をめぐる現状

- ・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。

#### ② これまでに講じてきた主な施策

- 住宅の耐震化
  - ・耐震改修促進計画に基づき、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
  - ・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（H18～）
  - ・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（H30～）
  - ・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、マンション耐震セミナー、マンション耐震化サポーター派遣事業）
  - ・都営住宅・公社住宅の耐震化
- 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
  - ・高齢者等従前居住者の住替えにあたり、都営住宅、東京ささエール住宅、サ高住なども活用

## 5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点

### (1)災害について ②風水害対策

#### ① 住生活をめぐる現状

- ・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可能性が指摘されている。
- ・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
- ・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

#### ② これまでに講じてきた主な施策

- 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
  - ・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）
  - ・都営住宅の建替事業と合わせた高規格堤防の整備
- 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
  - ・住宅の敷地内への雨水浸透ます設置のための支援
- 風水害対策に関する普及啓発
  - ・「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するとともに、「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
  - ・ホームページで「東京都地下空間浸水対策ガイドライン」を公表し、浸水実績図、浸水予想区域図等の周知
- 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

## 5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点

### (1)災害について ③災害対策全般

#### ① 住生活をめぐる現状

- ・地震や台風などの発生を契機として都民の生活に発生しうるさまざまな影響に備えておくことが重要。
- ・災害時の被害を軽減するための対策に加え、被災後の早期対応等に備える。
- ・コロナ禍により、「3密」になりがちな災害時の避難所を避ける「在宅避難」への関心が高まっている。

#### ② これまでに講じてきた主な施策

- 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
  - ・無電柱化（都道における無電柱化、あらゆる市街地整備事業の機会を捉えた無電柱化を促進、都営住宅の建替えの機会を捉えた無電柱化）
- 災害時に住み続けられる住宅の普及
  - ・東京都LCP住宅の普及（令和2年度、登録制度の改正）
  - ・都民の備蓄推進プロジェクトの推進
  - ・家庭に対する蓄電池等補助事業
- 被災時における住宅の確保
  - ・応急仮設住宅等の供給（令和元年東日本台風等における都営住宅等の空き住戸の活用）
  - ・応急修理の実施
  - ・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」

#### 委員提供資料

- 白井専門委員 「大地震後の生活継続に着目した集合住宅の防災性能評価手法について」

#### ③ 今後の方向性（不燃化・耐震化、風水害、全般をあわせて）

- 地震が起きたときの建物の倒壊や市街地火災等による被害に備え、住宅の耐震化や木造住宅密集地域の不燃化を進めるべき。
- 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・確保を促進すべき。
- 災害があってもなるべく自宅で生活できるよう、ハード・ソフト両面から住宅・住環境のレジリエンス機能を強化するとともに、被災者に対してはなるべく早く仮住まいを提供できる体制づくりを進めるべき。
- マンションが地域の防災力向上に貢献できるよう区市町村と連携し、効果的な情報提供や防災意識の醸成を図るための啓発を充実すべき。

## 5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 (2)環境・健康について

### ① 住生活をめぐる現状

- ・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
- ・エネルギー基本計画での政策目標の達成や、持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）に向けて、ZEH普及が進められている。
- ・高齢化による健康志向の高まりに加え、コロナ禍により感染症予防にも関心が高まっている。

### ② これまでに講じてきた主な施策

- 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
  - ・都営住宅駐車場における電気自動車用充電設備の設置
- 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
  - ・健康・快適居住環境の指針（福祉保健局）
- 環境に配慮した住宅の整備
  - ・ゼロエミ住宅（環境局）
  - ・家庭における熱の有効利用促進事業（環境局）
  - ・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（家庭部門）（環境局）
  - ・家庭のゼロエミッション行動の推進（環境局）

### 委員提供資料

- 伊香賀委員 「持続可能なすまい、まちづくりについて」

### ③ 今後の方向性

- ゼロエミ住宅の普及や既存住宅への高断熱窓・高断熱ドア等の導入の促進など、環境に配慮した住宅整備の一層の推進により、住宅におけるエネルギー使用量を削減させ、2050年までにCO2排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」の実現を目指すべき。
- 住宅内の温熱環境改善によるヒートショック防止など、住宅の健康に対する影響について都民に広く普及啓発を図るべき。
- 都営住宅について、建替えにあたり環境に対する配慮を行うとともに、居住者に対して温熱環境について情報提供等を行うなどの取組を進めるべき。



## 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・団地再生について

#### ① 住生活をめぐる現状

- 都営住宅
  - ・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。
- 公社住宅
  - ・公社一般賃貸住宅のストック約6万7千戸のうち約4万1千戸は、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。
- 大規模団地の再生
  - ・都内には、高度経済成長期を中心に計画的に開発された住宅団地が数多く存在している。
  - ・住宅だけでなく、道路や公園、オープンスペースなどが整備され、安全で快適な都民の生活の場として重要な役割を果たしている。
  - ・団地のなかには、居住者の高齢化や住宅の高経年化などによる課題が見られるが、同時に、テレワークによる場所を問わない働き方が普及し、豊かな居住空間が「新たな日常」をおくる場として改めて注目されている。

#### ② これまでに講じてきた主な施策

- 都営住宅
  - ・都営住宅の建替え  
管理戸数を抑制しつつ、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建替えに併せ、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。
  - ・都営住宅の敷地活用  
創出用地は、地元区市町と連携して子育て・高齢者施設等の整備を促進するとともに、都の政策目的の実現や地域特性に応じたまちづくりなどに活用
  - ・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）  
区部中心部：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）  
多摩地域等：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）
- 公社住宅
  - ・公社住宅の建替え  
多様な世帯が暮らしやすいよう、ライフスタイルやライフステージの変化など居住ニーズに応じた住まいを提供するとともに、住宅や地域特性を踏まえた防災機能や避難場所となる広場等を整備
  - ・公社住宅の敷地活用  
敷地内に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
- 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

### ③ 今後の方向性

- 都営住宅については、住宅セーフティネットの中核としての役割を引き続き果たせるよう、建替えや耐震改修などストックの更新を着実に実施していくべき。建替え等によって創出した用地については、業務や商業などの中核拠点の形成や、居住者及び周辺住民の利便のために必要な生活支援施設や交流施設等の導入など、地域のまちづくりと連携して進めていくべき。
- 老朽化した公社住宅については、重層的な住宅セーフティネットの役割を果たしつつ、多様なニーズにこたえるものとして団地の再生を進めていくべき。
- 開発から期間が経過し、居住者が高齢化した大規模団地などでは、買い物等の住民の利便性の向上や、住民の交流に資する居場所づくりが求められている。さらに、新技術の活用やテレワークの一般化などポストコロナの「新しい日常」に対応した住宅団地としての再生を促進させる取組を進めていくべき。

## 5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点

### (4) 地域特性について

#### ① 住生活をめぐる現状

- ・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であり、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、課題が集中する地域が見られる。

#### ② これまでに講じてきた主な施策

- ・住宅マスタープランの重点供給地域等において、市街地開発事業や密集住宅市街地整備事業など、住宅の供給、建設、改良、管理に関する事業を推進してきた。
- ・東京都の地域別の土地利用の将来像や誘導の方向については、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（H28.9）の策定以降、都市づくりのグランドデザイン（H29.9）、東京における土地利用に関する基本方針について（H31.2）などの決定が進められ、現在、都市計画区域マスタープランの改定に向けた手続きが進められている。

#### ③ 今後の方向性

- 地域特性に応じた住宅政策は、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））に示された地域の区分と当該地域での土地利用の方針と整合を図りつつ進めるべき。  
具体的には、住宅市街地の開発整備の目標は都市計画区域マスタープラン(案)で示された将来像（別紙1）を、住宅市街地の整備又は開発の方針は、都市計画区域マスタープラン(案)で示された誘導の方向（別紙2）を基本として定めるべき。
- 「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」の設定を行う場合には、「供給等」に供給、建設だけでなく、改良及び管理が含まれており、ストックを重視する時代においても有効であることからこれまでの区域設定の考え方を踏まえつつ、地区ごとの状況を確認して設定すべき。

## 6 長期的な視点

- 住生活基本計画（全国計画）  
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、所要の変更を行うこととしている。  
現行計画は平成28年3月に閣議決定したものであり、次回の変更（令和3年3月閣議決定予定）に向けて、見直しを進めている。
- 「未来の東京」戦略ビジョン  
令和元年12月策定。「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。
- 「未来の東京」を見据えた都政の新たな展開  
令和2年8月公表。新型コロナウイルスとの戦いの中で、浮き彫りとなった社会の構造的な問題に対して、デジタルトランスフォーメーションの徹底等により、都政の構造改革を強力に進めるとしている。  
年度内を目途に「都政の構造改革実行プラン（仮称）」を策定する予定。

## 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点(実現すべき住宅市街地の在り方)

### 住宅市街地の開発整備の目標

#### ① 中枢広域拠点域

- ・ 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、リアルなコミュニケーションや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。

## 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点(実現すべき住宅市街地の在り方)

### 住宅市街地の開発整備の目標

#### ② 国際ビジネス交流ゾーン

- ・ 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。

住宅市街地の開発整備の目標

③ 新都市生活創造域

- ・ 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。

住宅市街地の開発整備の目標

④ 多摩広域拠点域

- ・ 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的な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。

## 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点(実現すべき住宅市街地の在り方)

## 住宅市街地の開発整備の目標

## ⑤ 多摩イノベーション交流ゾーン

- ・「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。

## ⑥ 自然環境共生域

- ・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。

良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 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、地域の实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。

良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

② 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、高次の中核業務機能のほか、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。



良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

③ 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。

良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

④ 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。

良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

⑤ 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。

⑥ 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。