

令和2年6月12日(金)開催

国土交通省 社会資本整備審議会 第51回住宅宅地分科会

東京都の住宅政策の取組



東京都 住宅政策本部 技監
久保田 浩二

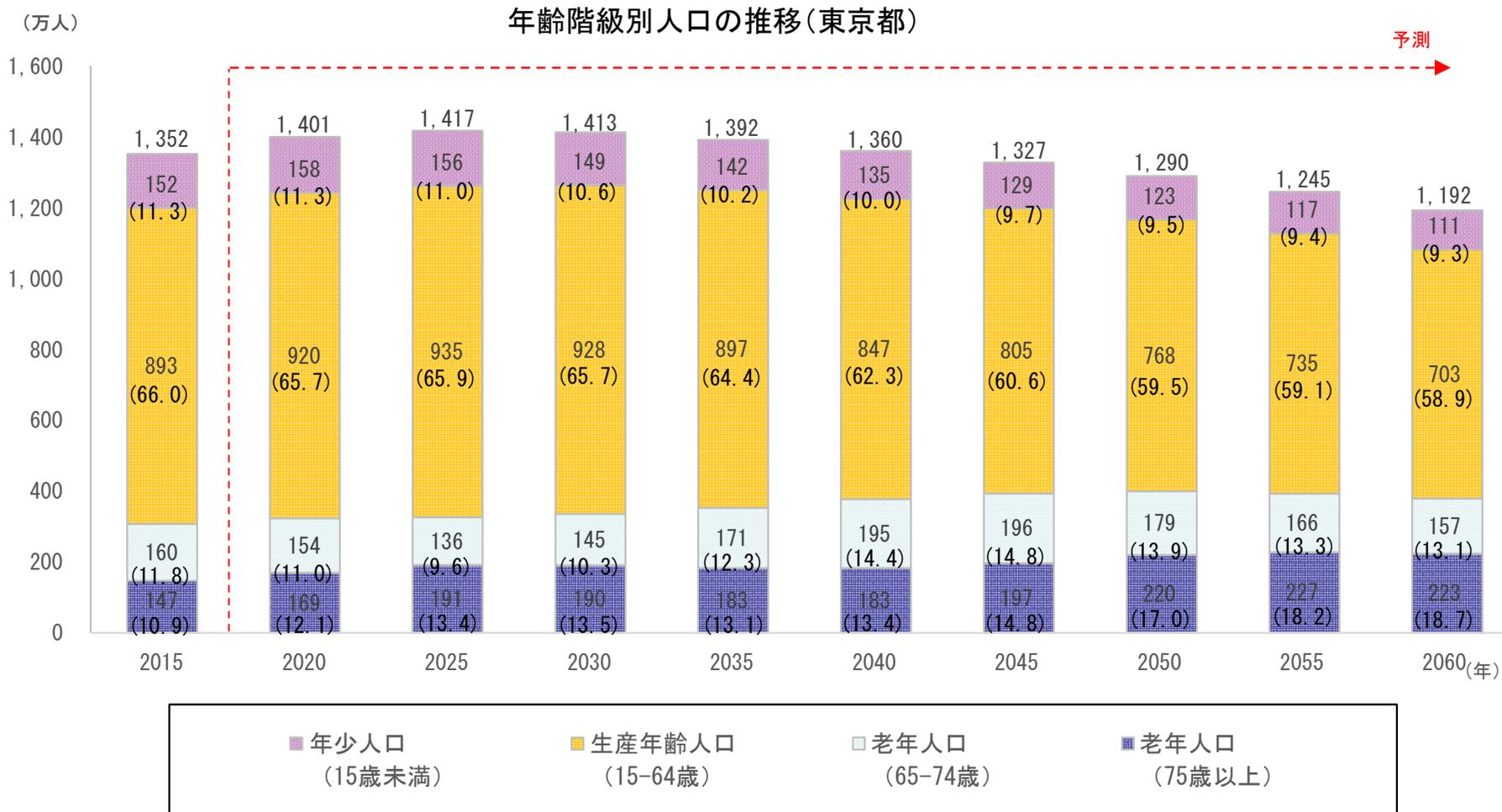
目次

1	東京の住宅事情	2
2	東京都住宅マスタープラン	6
3	住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	7
4	マンションの適正な管理から 円滑な再生につながる切れ目のない支援	15
5	空き家対策の推進による地域の活性化	18
6	災害時における安全な居住の持続	20
7	「未来の東京」戦略ビジョン	23
8	新型コロナウイルス感染症への対応	24

少子・高齢化等の状況

- 年齢階級別人口の推移(東京都)

○年少人口の減少、老年人口の増加により少子・高齢化が進行
 ○特に、2020年(令和2年)には後期高齢者の数が前期高齢者の数を上回ると見込まれる。



(資料)「国勢調査」(総務省)等より作成

(備考) 1. 2020年以降は東京都政策企画局による推計

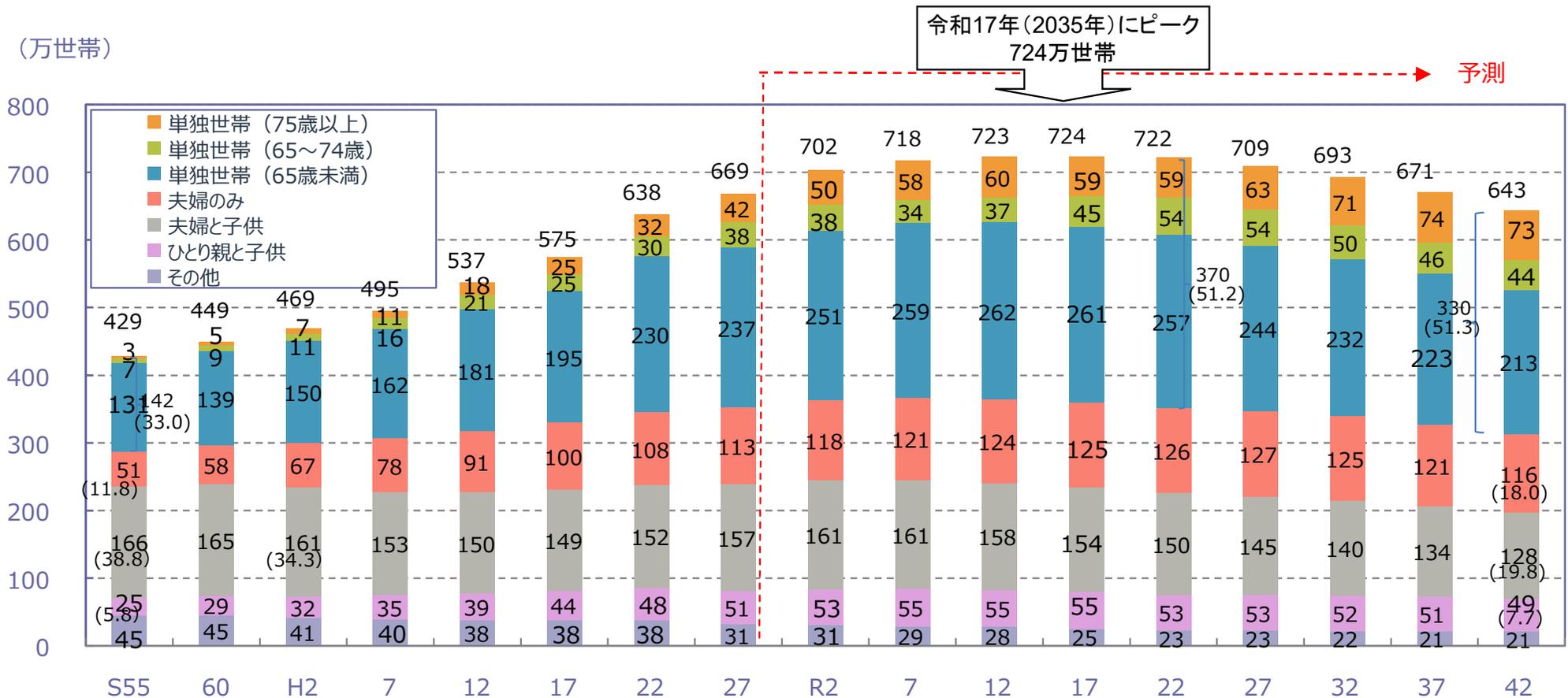
2. 四捨五入や、実績値の総数には年齢不詳を含むことにより、内訳の合計が総数と一致しない場合がある

世帯数の推移

● 家族類型別世帯数の推移(東京都)

- 単独世帯の増加を背景に2035年(令和17年)まで増加し、その後減少する。
- 世帯別に見ると、単独世帯の割合が増加し、特に高齢単身者の割合が増加する。

家族類型別世帯数の推移(東京都)



(資料) R22までは総務省統計局「国勢調査」、総務局「東京都世帯数の予測」(平成31年3月発行)を基に作成
R27以降は政策企画局計画部による予測値

(備考) 1. H2までは世帯の家族類型旧分類区分で記載。H2までの家族類型不詳世帯はその他に含む。

単独世帯の年齢不詳世帯は65歳未満世帯に含む。

2. 単位未満の四捨五入等により、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

世帯数の状況

- 総世帯数に占める「標準世帯(夫婦、子2人、うち有業者1人)」の割合(全国、都)

○全国と比較して東京都は単身・無職世帯の割合が高く、「標準世帯」の割合が低い。

【全国】2015年ベースの推計

		単身世帯	2人	3人	4人	5人
有業者数	0人	16.9%	13.7%	1.5%	0.2%	0.1%
	1人	15.7%	9.3%	7.5%	4.6%	1.7%
	2人		6.7%	6.4%	6.8%	2.8%
	3人			2.3%	1.7%	1.0%
	4人				0.7%	0.5%
	5人～	「標準世帯」は全体のわずか4.6%				

【東京都】2015年ベースの推計

		単身世帯	2人	3人	4人	5人
有業者数	0人	24.6%	11.2%	1.2%	0.1%	0.0%
	1人	22.7%	7.6%	6.3%	3.5%	0.9%
	2人		5.5%	5.4%	5.1%	1.4%
	3人			1.9%	1.3%	0.5%
	4人				0.5%	0.3%
	5人～	「標準世帯」比率は全国より更に低い				

東京都の4分の1が単身・無職世帯

【東京都】2020年ベースの推計

		単身世帯	2人	3人	4人	5人
有業者数	0人	25.1%	10.9%	1.2%	0.1%	0.0%
	1人	23.2%	7.4%	6.2%	3.4%	0.9%
	2人		5.4%	5.3%	5.0%	1.4%
	3人			1.9%	1.2%	0.5%
	4人				0.5%	0.3%
	5人～	「標準世帯」比率は全国より更に低い				

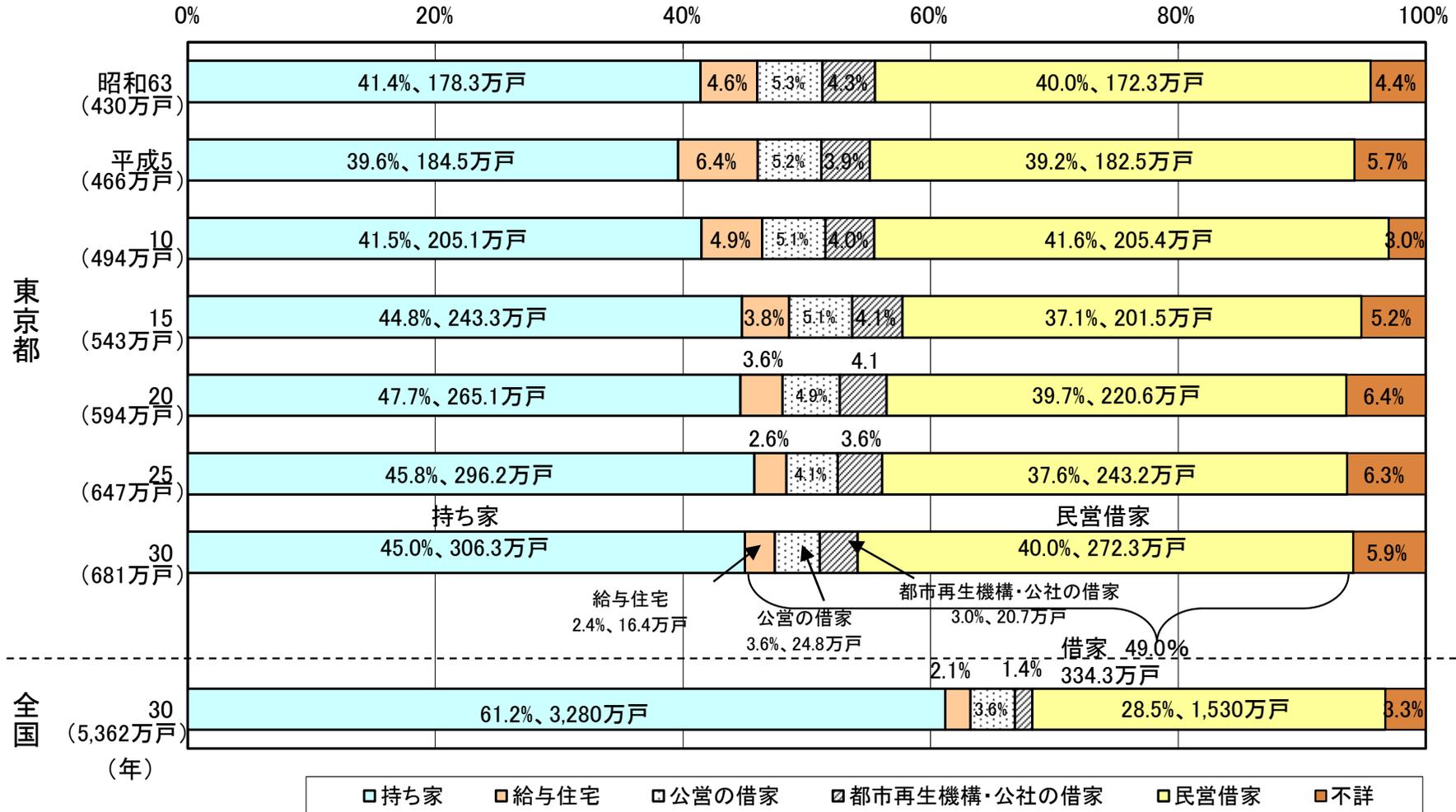
東京都の4分の1が単身・無職世帯

(資料)「国勢調査」及び「家計調査」(総務省)の数値を基に(株)大和総研が推計

住宅ストックの状況

○東京都における持ち家比率は全国に比べて低い

住宅の所有関係別住宅ストック構成比の推移(全国、都)



(資料)住宅・土地統計調査/総務省

※東京の住宅ストックにおけるその他の特徴

・持ち家の約半数が分譲マンション ・共同住宅の比率が約7割

東京都住宅マスタープランの概要

○東京都の住生活基本計画を兼ねており、住宅政策の目標や基本的施策を具体化するため、住宅政策審議会答申（平成28年11月）を受けて改定（5年ごとに見直し）。現行住マスの計画期間：平成28（2016）年度～令和7（2025）年度。
○次期住マスの改定に向けて、審議会において本年1月より検討を始めており、今後、審議を本格化。

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

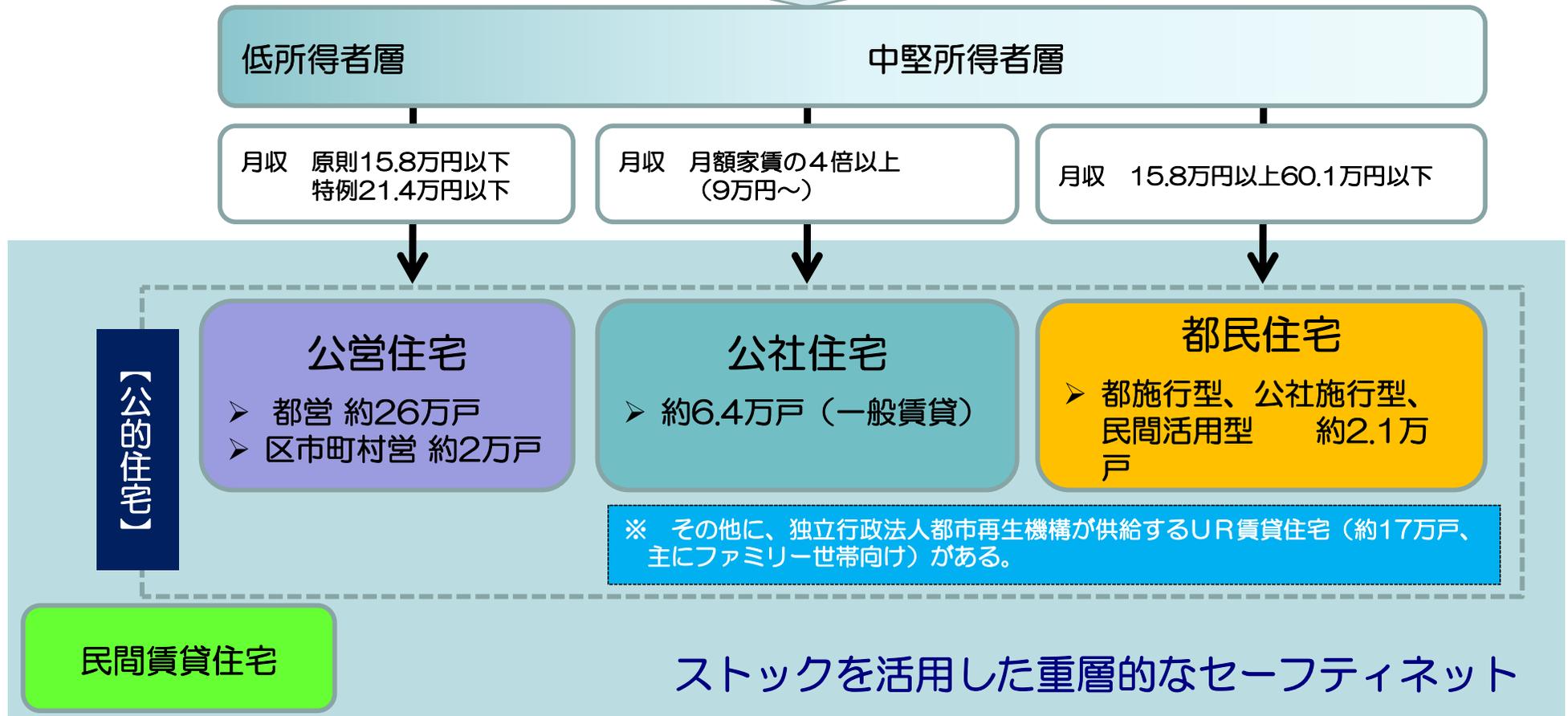
- ・空き家対策の推進による地域の活性化
- ・公共住宅における環境負荷への配慮
- ・良好な住環境の保全等

3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

住宅確保に配慮を要する都民への公的住宅の供給

住宅確保に配慮を要する都民

- 低額所得者、子育て世帯、高齢者、障害者 等については
 - 経済力が低いことや社会関係力が弱いなどの属性等により、入居制限されやすい
 - 市場で適切な水準の住宅の確保が困難
- 生活の基盤である住宅を自力で適切に確保することが困難な都民の居住の安定を図る。



このほか、居住安定の前提となる雇用や福祉の施策として、生活・就労支援制度、生活保護制度 (住宅扶助) がある。

都営住宅の概要

都営住宅とは

- 一定所得以下の低額所得者向けの住宅
(住戸面積平均 48.7㎡)
- 市場において自力では適正な水準の住宅確保が困難な都民に低廉な家賃で供給
- 公募を原則とし、年間11,000戸程度募集
(高齢者や障害者、子育て世帯などへ配慮)

※ 入居者の決定方法には、抽せん方式やポイント方式がある

- ・抽せん方式：家族向・単身者向、単身者向、若年夫婦・子育て世帯向（定期使用住宅）、シルバーピア など

- ・ポイント方式：家族向

- 入居者の収入と住宅の立地や住戸の面積等に応じた応能応益家賃

(家賃算定方法は法令で規定)

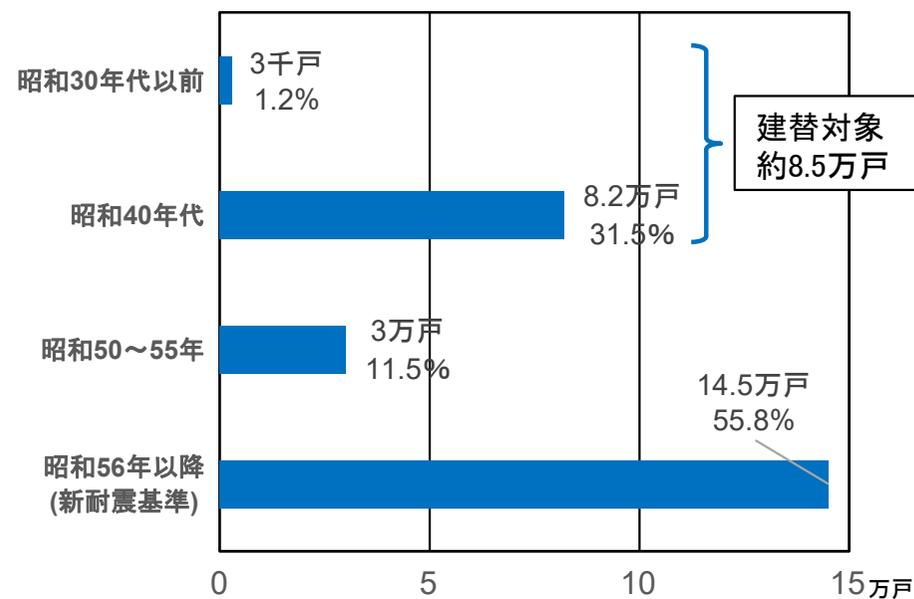
- 平均家賃負担額 約23,000円
- 指定管理者として東京都住宅供給公社(JKK)が入居者管理等の業務を実施

※ 具体的な業務として、使用料等の収納や滞納整理、各種申請受付、不適正指導などがある。

規模

- 約1600団地、約26万戸、約43万人が居住
- 敷地総面積 約1,846ha
- 都営住宅等事業会計
2020(R2)年度予算 1,685億円
(使用料収入670億円)

<建設年代別> (平成30年度末時点)



都営住宅の募集方法・応募状況

●都営住宅の募集方法

区分				元年度募集実績(戸)
公募	抽選方式	5・11月	一般、 若年夫婦・子育て世帯（期限付き）等 居室内で病死等があった住宅	8,097
		2・8月	単身、シルバーピア等 居室内で病死等があった住宅	
		毎月	若年夫婦・子育て世帯等	
	随時募集	一般		190
	ポイント方式	ひとり親、高齢者、心身障害者、多子、車椅子世帯等		2,580
	特別割り当て	結核回復者、路上生活者、マンション建替え（期限付き）等		370
	特定入居	都市計画事業による住宅の除却等		

11,427

●主な都営住宅の応募状況(令和元年度)

		時期	募集戸数(戸)	申込者数(人)	平均倍率(倍)
抽せん方式による募集	世帯向	5月	2,350	32,224	13.7
		11月	2,250	30,377	13.5
	若年夫婦・子育て世帯向 (定期使用住宅)	5月	750	833	1.1
		11月	750	1,351	1.8
	単身者向	8月	218	10,193	46.8
		2月	221	11,145	50.4
先着順(随時募集)			190	-	-
ポイント方式による募集		8月	1,290	7,674	5.9
		2月	1,290	8,546	6.6

都営住宅の建替え、耐震化・バリアフリー化

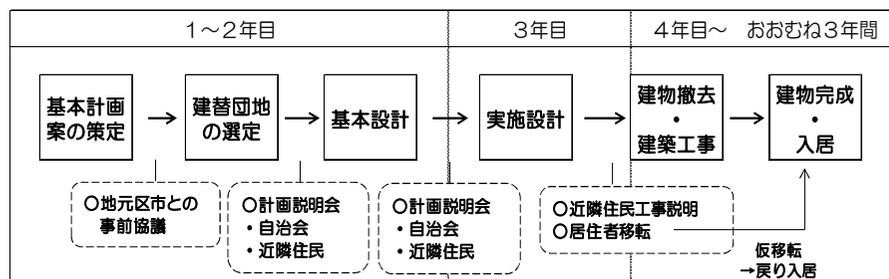
都営住宅の建替え、敷地活用

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

- (効果)
 - 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)

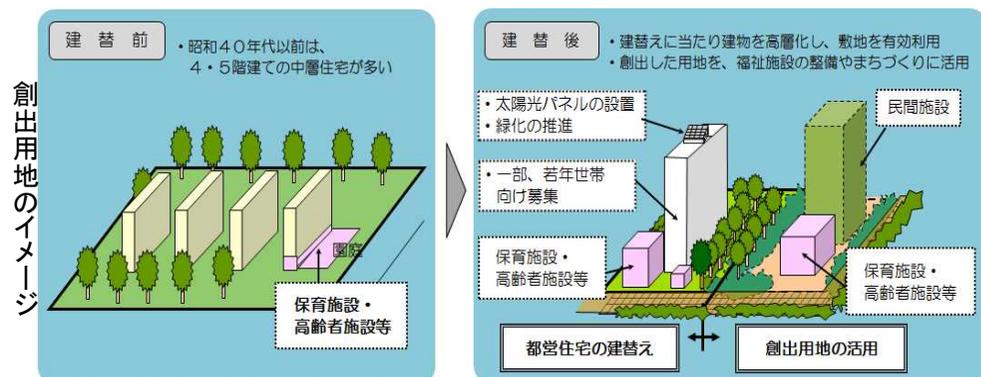


大規模建替事業の一例

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～

都営住宅の敷地活用

- 建替えに伴い創出した用地を、**福祉施設の整備**(福祉インフラ整備事業等)や**まちづくり**(民活等)に活用



最近の民間活用プロジェクト

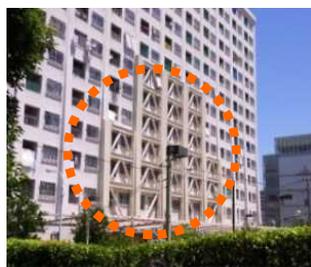
宮下町アパート (渋谷区)	: 文化やファッション産業等の発信拠点
北青山三丁目アパート (港区)	: 文化・流行の発信拠点の形成
長房アパート (八王子市)	: 生活中心地の形成

既存都営住宅の耐震化・バリアフリー化の推進

■耐震化の現状：令和元年度末時点の耐震化率 96%

■課題：分譲店舗付住棟の耐震化

- 店舗所有者に工事費や休業、仮移転などの負担が発生することから、店舗所有者との合意形成が難航



耐震ブレースによる補強

店舗区画の買取り制度導入や、

折衝業務への東京都住宅供給公社の活用 → 耐震化を加速

都は平成29年度末、特定緊急輸送道路沿道の耐震化の状況を公表
 ⇒ 太平南アパート(墨田区)などの店舗付き住棟4棟が未改修

■バリアフリー化の状況

○既存住棟へのエレベーター設置

- ・令和元年度末までに **1,527基** 設置

※居室においては、高齢者(65歳以上)と身体障害者を対象に、浴室やトイレへの手すりの設置、段差解消等を実施
 (令和元年度実績 3,655戸)

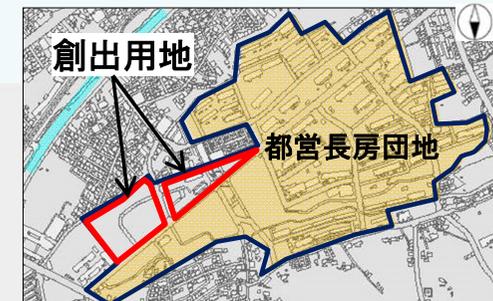


エレベーターの設置

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

- 長房団地（3,675戸）の建替えに伴う創出用地の活用（約3.1ha）
- 商業、医療、福祉等の生活支援機能誘導により誰もが暮らしやすい「生活の中心地」を形成
- 平成30年9月事業予定者決定、令和3年春完成予定、30年間の事業用定期借地



スーパー、ホームセンター、飲食等

- ワンストップ型の複合商業施設
- 宅配サービス等生活密着型のサービス

交流スペース等

- 地域団体と連携した地域活性化のためのイベント等
- 地域の日常の見守りや災害時の拠点としても活用

菜園等

- 様々な地域団体との連携
- 近隣を含めた地域の活性化

医療福祉モール

- 地域ニーズに応じた診療科目、在宅療養支援機能を備えた診療所
- 高齢者のための相談窓口、訪問リハビリテーション、訪問看護ステーション

歩行者ネットワーク

プレイパーク

都営住宅における管理制度等の在り方について

- 令和元年5月、東京都住宅政策審議会より「都営住宅における管理制度等の在り方について」答申
- 答申を踏まえて都営住宅における多世代共生の実現に向けて具体的な施策を展開

1 子育て世帯への支援（期限付き入居制度の改正）

都営住宅条例等を令和元年9月に改正し、同年11月募集から実施

（入居期限）

改正前：10年

改正後：原則10年。ただし、10年目に子供がいる場合は、末子が18歳に達する以降最初の3月31日まで

（対象者）

改正前：若年夫婦世帯、または若年夫婦と子供からなる世帯

改正後：ひとり親と子供からなる世帯を追加

2 単身者の入居制度

●住戸あっせん基準の緩和

少人数世帯（単身者、2人以上）が入居できる住戸の広さや間取りの基準を緩和し、募集戸数を拡大（令和2年2月募集から実施）

●TOKYOチャレンジネットへの活用拡大

提供戸数の拡大及び対象者を介護職以外での就労を目指すチャレンジネット利用者にも拡充（令和2年2月から実施）

3. 高齢者への生活支援サービス

●巡回管理人の機能強化

・東京都住宅供給公社による保健福祉に係る研修の実施（令和元年度4回（令和2年3月時点））

・巡回管理人の業務支援のため、保健・福祉等に関し、豊富な知識や経験を有する職員2名を公社本社に配置（平成31年4月～）

●移動販売の拡充

4か所（平成30年度末時点）→10か所（令和2年3月時点）

●自治会への支援

公社による自治会懇談会の開催（令和元年度18回（令和2年3月時点））

4. その他共通事項

●分かりやすい募集案内の充実

①住戸ごとの過去の応募倍率を記載（令和元年11月募集～）

②申込から入居までのスケジュールのわかりやすい図示

（令和元年5月募集～）

③入居資格審査に必要な書類の丁寧な案内（令和元年5月募集～）

●募集情報の提供の充実

①市町の子育て担当部門への募集情報の提供（令和元年8月募集～）

②ホームページとSNSの連動による募集情報の発信

（令和元年7月～）

住宅セーフティネット制度

- 都内のセーフティネット住宅（東京ささエール住宅）の登録戸数：2,240戸（3月31日現在）
（指定登録機関：公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター）
- 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画におけるセーフティネット住宅の登録目標：令和7年度までに3万戸



住宅セーフティネット制度に関する東京都の取組



● 改修費補助(専用住宅のみ) (H30～)

- ・区市町村が行う貸主への改修費補助について、区市町村負担分の1/2を補助
- ・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年度までの時限措置)

● 家賃低廉化補助(専用住宅のみ) (H30～)

- ・区市町村が行う貸主への家賃低廉化補助について、区市町村負担分の1/2を補助
 - ・新型コロナウイルス感染症に係る国の緊急対策に合わせ、都負担分の補助限度額を拡充
(1万円/月・戸⇒3万円/月・戸)
- ※区市町村負担分については、従来の1万円/月・戸のまま

● 家賃債務保証料低廉化補助

(専用住宅のみ)(H30～)

- ・区市町村が行う家賃債務保証会社等への家賃債務保証料低廉化補助について、区市町村負担分の1/2を補助

● 少額短期保険等保険料補助 (R1～)

- ・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1種)を補償する少額短期保険等保険料について、区市町村負担分の1/2を補助

● 見守りサービス支援モデル事業補助 (R1～)

- ・居住支援法人が、セーフティネット住宅に入居する高齢者に行う見守りサービスの料金の1/2を補助

● 見守り機器設置費等補助 [R2新規]

- ・セーフティネット住宅の貸主が、居室内に設置した一定の性能を有する見守り機器の購入費及び設置費等の1/2を補助

● 登録協力報奨金(専用住宅のみ) [R2新規]

- ・都内の空き家等が専用住宅に新たに登録された場合、当該物件の貸主及び当該物件を管理する不動産事業者に対し、それぞれ5万円の報奨金を交付

● 登録申請時の入力代行サービス [R2新規]

- ・登録申請に必要なセーフティネット住宅情報提供システムへの住宅情報に関する入力作業等の手続きを、東京都居住支援協議会が無料で代行(予定)

住宅セーフティネット制度

●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

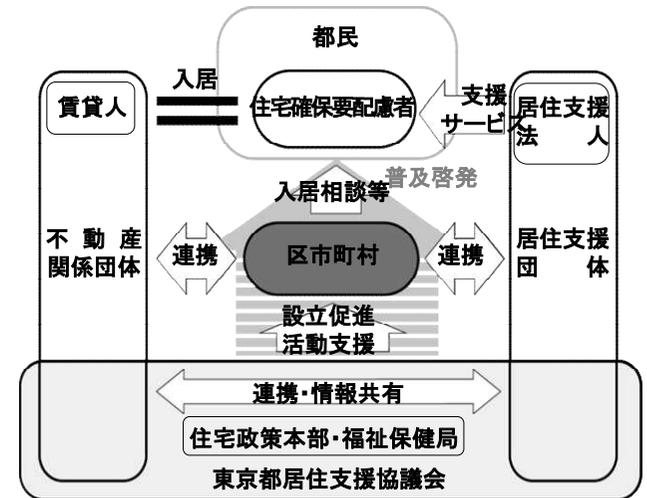
- ・全国で96協議会 (47都道府県、49区市町) (令和2年3月31日時点)
- ・都内では、都及び15区6市 (令和2年4月30日時点)
千代田区、文京区、台東区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、北区、江戸川区、練馬区、葛飾区、大田区、新宿区、品川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、狛江市、町田市

■ 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

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

- 「二つの古い」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

- 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）（約14,000棟）

（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

マンションの適正な管理と円滑な再生に向けた取組

東京 マンション管理・再生促進計画(令和2年3月)

○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 【令和2年3月策定】

○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

【目標】

- ・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%
- ・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きを行った管理組合の数：
令和7(2025)年度末10管理組合



マンション管理アドバイザー・マンション適正管理啓発隊

○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や講義、個別の相談に対する助言を行うマンション管理アドバイザーの費用助成を行うとともに、行政職員や専門家で構成する「マンション適正管理啓発隊」を発足し、適正管理を支援するため管理不全の兆候のあるマンション等への派遣を推進

マンション管理ガイドブック(令和2年3月)

○「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月制定）の内容を詳細に解説し、マンションの管理組合や区分所有者が取り組むべき事項を記載する他、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者がそれぞれの業務の遂行に当たって実施することが望ましい事項を提示



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（公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター内）

マンション耐震化・マンション再生まちづくり制度

マンションの耐震化に向けた支援

(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）

(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

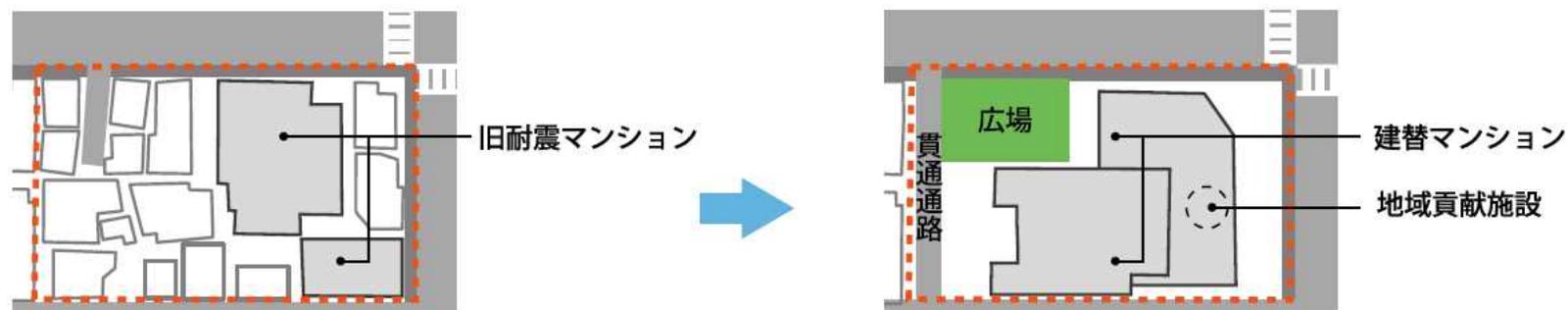
(3) マンション耐震化サポーター派遣事業（平成30年度～）

- ・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

マンション再生まちづくり制度

- 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）

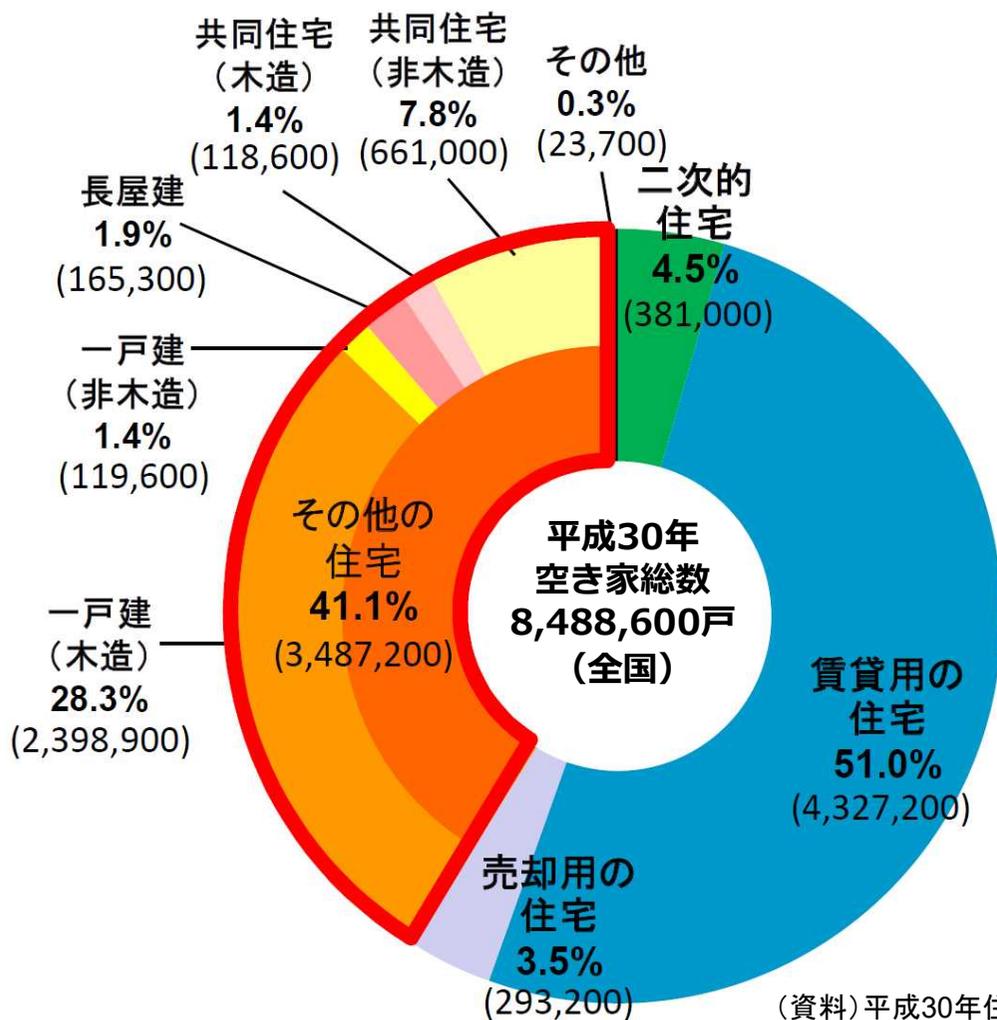
まちづくりと連携した老朽マンションの再生イメージ



空き家数の内訳

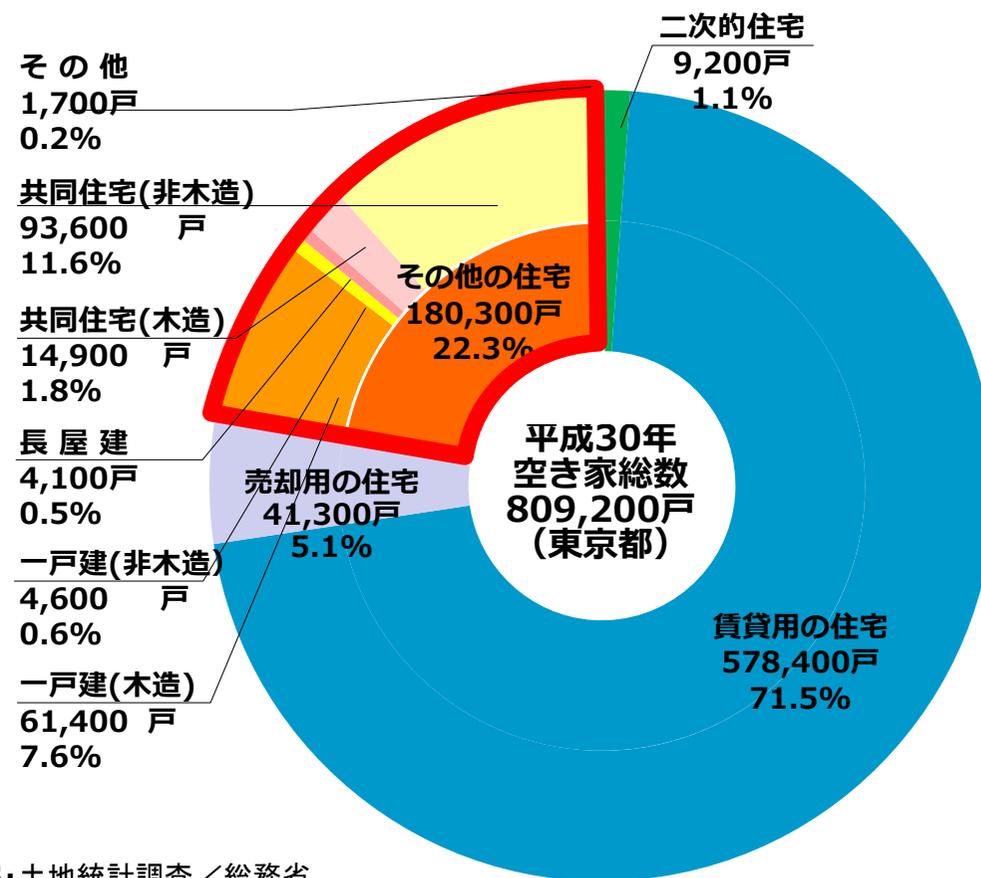
○都は全国と比較して、賃貸用の住宅の割合が高く、その他の住宅の割合が低い。
 また、その他の住宅のうち、都是一戸建(木造)の割合が低く、共同住宅(非木造)の割合が高い。

空き家の種類別内訳(全国)



空き家率(全国) 13.7%

空き家の種類別内訳(東京都)



空き家率(東京) 10.6%

(資料)平成30年住宅・土地統計調査/総務省

都の空き家に関する取組

1 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

既存の補助制度の対象事業のうち、基本的な空き家対策（調査、計画、除却、改修等）の事業
防災備蓄倉庫等へ改修、跡地利用に係る除却の全面支援（補助率10/10、上限額300万円/戸）
空き家の改修、除却に係る戸当たり上限を金額から事業費の一定割合（各1/3、2/5）に改正

(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

空き家対策の共通課題を解決するため、高度なノウハウを要する事業成果を手引き等により情報発信

2 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

3 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

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

なお、高齢者持ち家世帯に対する空き家の発生抑制に向けた取組の一環として、おしかけ講座（仮称）の実施を必須

4 民間空き家対策東京モデル支援事業

(1) 民間支援促進型

- ・ 将来、空き家となる可能性の高い住宅に向けた対策 補助率：都10/10
- ・ 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：都2/3

(2) 特定政策課題対応型

- ・ コミュニティ支援 補助率：都2/3
- ・ 東京ささエール住宅（セーフティネット住宅）※への改修 補助率：都2/3（ただし、「専用住宅」の場合は5/6）

※ 東京ささエール住宅への登録を要件に、①子育て世帯向け、②外国人労働者向け、③ひとり親世帯向けの各賃貸住宅にするための改修費を補助

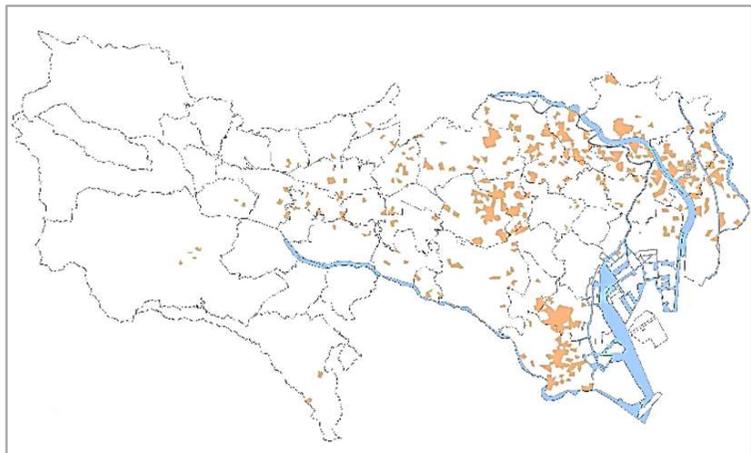
5 既存住宅流通やリフォームの促進

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

木造住宅密集地域の改善等

○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

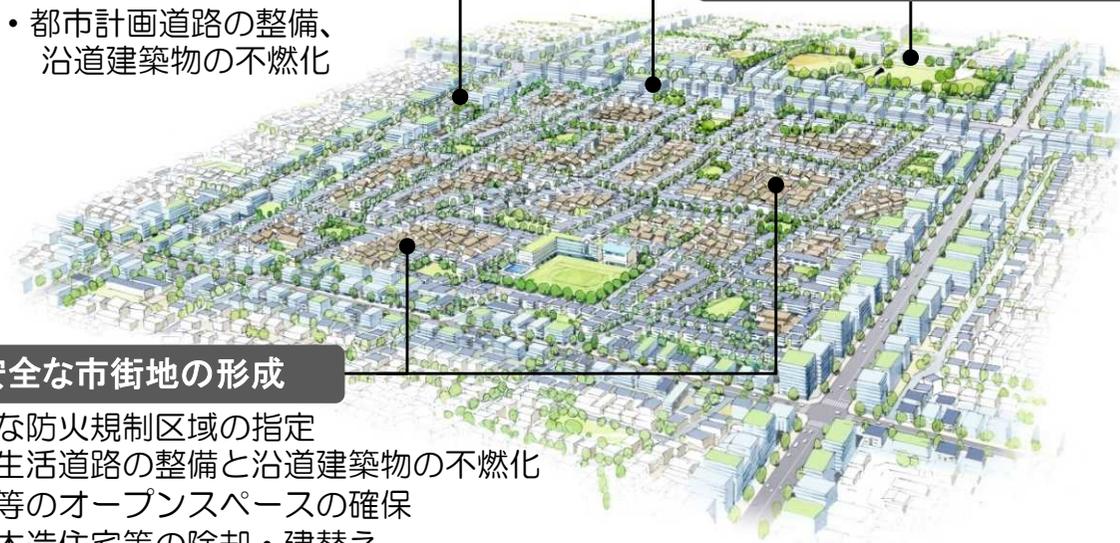
①延焼遮断帯の形成

- ・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
- ・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



○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

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月改定、令和2年3月一部改定)

○阪神・淡路大震災(平成7年)

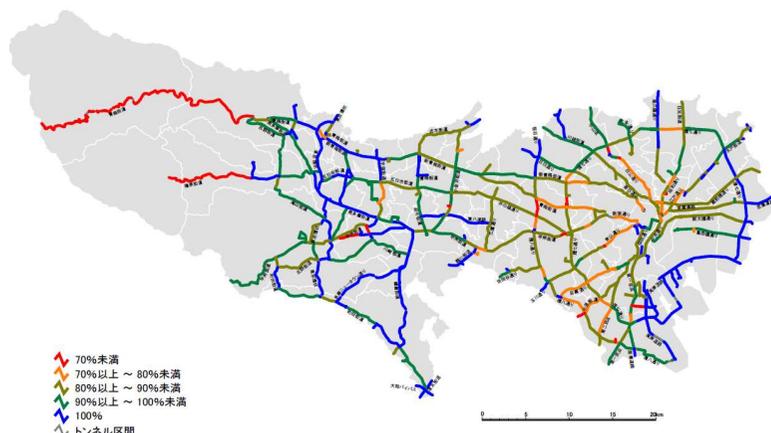
- ・旧耐震基準の建築物を中心に被害、多くの死傷者
- ・建築物の倒壊により幹線道路などが閉塞し、緊急車両の通行が妨げられ、復旧活動の大きな障害
- ・密集市街地では、細街路の閉塞や火災の延焼が発生



東京においても、特定緊急輸送道路沿道建築物などの旧耐震基準の建築物の耐震化を
着実に図っていく必要 ⇒ 「東京都耐震改修促進計画」の策定

○本計画の目的等

- ・耐震改修促進法に基づき策定、都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を維持するため、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的
- ・計画の実施状況等を踏まえ、おおむね3年ごとに検証を行い、必要に応じて改定



特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況(令和元年12月末時点)[高速道路以外]

○本計画に掲げる耐震化の目標

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
特定緊急輸送道路沿道建築物	令和2年3月目標を新たに設定(※以下の表を参照)						
一般緊急輸送道路沿道建築物	平成27年3月	79.7%					※2 90%
住宅	平成27年3月	83.8%			95%		※3
マンション	-	-			95%		※3
主な公共住宅	平成27年3月	83.7%			95%		※3
都営住宅等	平成27年3月	82.7%			100%		

- ・戸建住宅等については、所有者への積極的な働きかけ等を行う区市町村を対象に、耐震診断・耐震改修等への助成を平成30年度から実施

※特定緊急輸送道路沿道建築物の新たな方針(令和2年3月)

現 状	目 標	
	令和7年度末	令和17年度末
総合到達率 91.1% (令和元年12月末)	総合到達率 99%、かつ、 区間到達率 95%未満の解消	総合到達率 100%

災害時の都民の居住確保

○大規模災害時に避難所生活を早期に解消するため、応急仮設住宅等の提供及び被災住宅の応急修理の迅速な実施が必要

○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

東京都LCP住宅登録制度

- ・災害時にも居住継続しやすい共同住宅について、「東京都LCP住宅」として登録し、その情報をホームページ等で公開する制度
- ・市場動向や他制度との整合等をふまえ、見直しを検討中

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

- ・都営住宅の提供を実施
- ・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

◇ 災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議（R2.1～）

- ・国による高規格堤防・都によるスーパー堤防の整備
- ・都営新田一丁目団地建替事業に合わせた高規格堤防の整備
- ・木造住宅密集市街地の不燃化

人や地域に着目した住生活充実プロジェクト

- 「「未来の東京」戦略ビジョン」（令和元年12月策定）は、都が目指す2040年代の姿として20のビジョンを提示した上で、2030年に向けた20の戦略と戦略実行のための推進プロジェクトで構成
- 住宅分野については、「「住まい」と「地域」を大切にする戦略」に標記プロジェクトを設定

「未来の東京」戦略ビジョンから抜粋

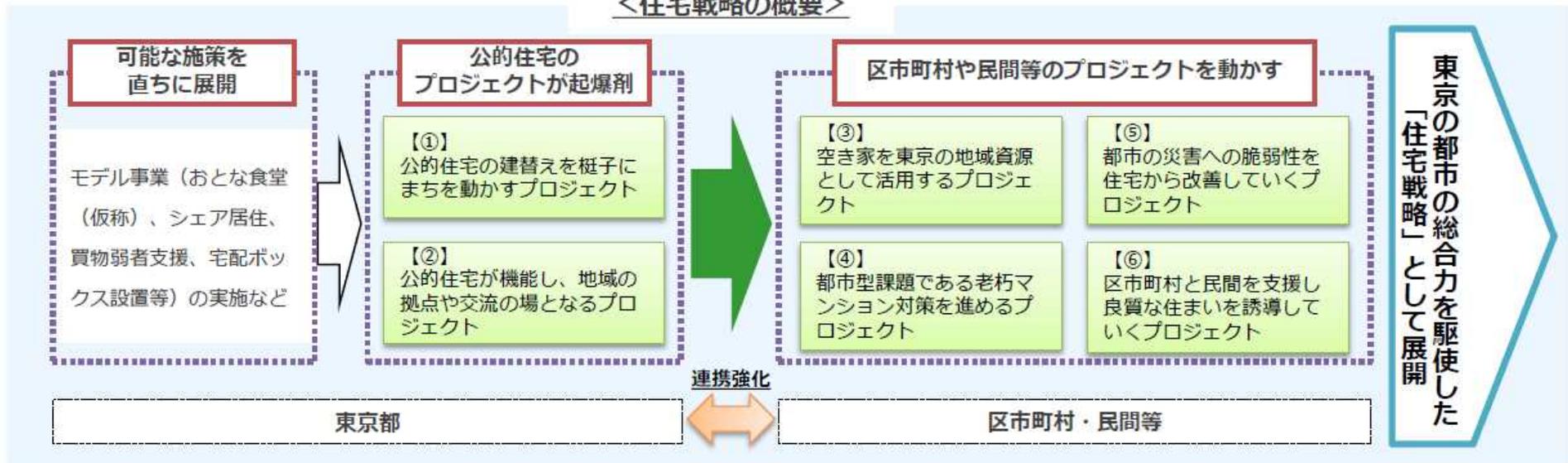
戦略7 「住まい」と「地域」を大切にする戦略

人や地域に注目した住生活充実プロジェクト

誰もが豊かな住生活を楽しむ

区市町村や民間等と連携し、東京の都市の総合力を駆使した住宅戦略を展開することで、安心して暮らし続けられる住環境を形成する

<住宅戦略の概要>



都の新型コロナウイルス感染症への住宅関連分野における対応状況

住宅政策本部における取組

令和2年5月27日時点

1 都営住宅における取組み

- ①武漢からのチャーター便による帰国者への一時提供
武漢から帰国した邦人等について、健康観察期間終了後、都営住宅を一時的に提供（累計15戸）
- ②居住者への対応
 - ・感染予防等に関する啓発チラシの掲示、ホームページへの掲載
 - ・3密を避けるために集会所の使用を控えるよう自治会長等に要請
 - ・使用料等の支払い猶予措置の開始
 - ・収入再認定による使用料の変更、減額制度の再周知
- ③募集日程の延期(5月募集を6月に延期ほか)
- ④東京都における新型コロナウイルス感染症のまん延の影響を受けた者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する条例による対応
 - ・定期使用許可期限の延長（7月31日まで）
 - ・使用料の減免申請期限の延長（7月31日まで）
- ⑤建替工事及び設計業務等への対応
 - ・受注者の意向確認の上、意向に応じて一時中止
- ⑥緊急以外の修繕の見合わせ
- ⑦福祉保健局TOKYOチャレンジネット事業へ協力
失業等に伴う住居喪失者への一時住宅として、都営住宅を30戸追加提供

2 不動産業課窓口における対応

- ①郵送受付の対象拡大(3/16～)
窓口で受け付けていた手続について、郵送での受付を開始
 - ・宅地建物取引業免許証の交付(更新・書換え免許証のみ)
 - ・宅地建物取引士資格登録
 - ・宅地建物取引士証の交付
 - ・宅地建物取引士に関する証明書
 - ・現地案内所等の届出
- ②相談業務の縮小
来訪による相談を原則として休止、電話相談による対応
 - ・指導相談・賃貸ホットライン(3/30～)
 - ・弁護士相談(4/13～)
- ③宅地建物取引業者等名簿閲覧窓口の業務縮小(4/20～)
開設時間を短縮するとともに、事前予約制により利用者数を制限
- ④国土交通省への要望(4/9、15)
事業者の権利利益の保全を図るため、宅地建物取引業免許等の有効期間延長や変更届等の履行期限延長を要望

3 安全・安心な住環境の構築

東京ささエール住宅(セーフティネット住宅)の安全性や利便性の向上に資する設備改善工事への助成を行うとともに、国の緊急対策と併せ、家賃低廉化補助を拡充

福祉保健局における取組

- 失業等に伴う住居喪失者への一時住宅等の提供
新型コロナウイルスの影響による失業等に伴い住居を喪失した方に対する支援を強化するため、一時利用住宅(都営住宅30戸含む)や緊急的な一時宿泊場所などの確保数を600室に拡充

参考 新型コロナウイルス感染症対策全般

- 東京都緊急事態措置の実施(外出自粛要請4月7日～5月25日)
- 都民のいのちを守るSTAY HOME 週間として、外出抑制を強化するとともに、首都圏で連携・協力した広報を展開(4月25日から5月6日)
- 「新型コロナウイルス感染症を乗り越えるためのロードマップ」に基づいて外出自粛・休業要請等の段階的な緩和(5月26日～)