

新たな「東京都住宅マスタープラン」 策定に向けた都の考え方

**令和8（2026）年9月
東京都住宅政策本部**

「安心して住み続けられる東京」の実現に向けて

- 急速に進む少子高齢化や、これまでと明らかに様相が異なる気候変動、DX・AX※の進展など、**社会の変容はかつてないスピードで進行**し、不確実性が一層増えています。このような時代の荒波の中で、**都民の住生活を取り巻く環境も大きく揺れ動いており**、単身高齢者の増加や共働きの子育て世帯の一般化、大量の「空き家予備軍」の存在、マンションの「2つの老い」の進行など、多岐にわたる課題が顕在化しています。
※AIトランスフォーメーション
- 都は、時代が激動するこの機をチャンスと捉え、**2050年代を見据え、時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の展開**について検討を進めるため、**昨年11月に東京都住宅政策審議会へ諮問**しました。
- 本年8月には、諮問事項の調査審議を付託された**企画部会**における議論が**中間報告**として整理され、**東京都住宅政策審議会へ報告**されました。中間報告では、空き家の利活用やアフォーダブル住宅の供給促進、公的住宅やマンションの管理・再生など今後の都の住宅政策について、多角的な視点から幅広い論点が整理されています。
- 都は、12月頃に予定されている審議会からの答申を受け、新たな「東京都住宅マスタープラン」を策定することとしており、その検討の方向性を示すものとして、このたび、中間報告を踏まえた**「新たな『東京都住宅マスタープラン』策定に向けた都の考え方」**を取りまとめました。
- 引き続き、審議会におけるさらなる議論を踏まえながら、都民が**「安心して住み続けられる東京」**の実現を目指し、新たな「東京都住宅マスタープラン」の策定に向けた検討を深めてまいります。



※画像生成AIにより作成

目次

- | | |
|---|-----|
| 1. これまでの主な取組と成果 | P 4 |
| 2. 今後の住生活を取り巻く環境の変化 | P 8 |
| 3. 目指す2050年代の住生活の姿と
新たな住宅政策の展開における目標 | P15 |
| 4. 今後10年間で重点的に取り組む政策の方向性 | P20 |
| 5. 住宅政策の実効性を高める6つの視点 | P26 |
| 6. 今後の進め方 | P27 |

【資料の構成】

本資料は、新たな「東京都住宅マスタープラン」の策定に向けた検討の方向性を示すものとして、都の住宅政策における「これまで」から「これから」につながる考え方を整理したものです。

都がこれまで取り組んできた住宅政策の成果を整理した上で、今後予想される社会や住まいの変化を踏まえ、2050年代に目指す住生活の姿を描くとともに、その実現に向けた住宅政策の展開における目標、今後10年間で重点的に取り組む政策の方向性、住宅政策の実効性を高めるための視点を示しています。

LUNCH

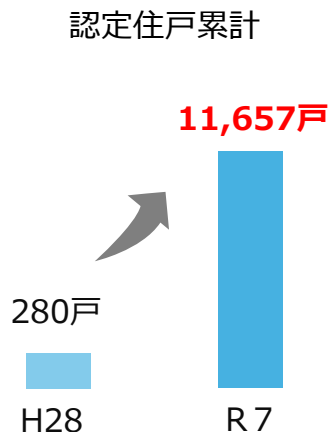
- ・ Pasta
- ・ Salad
- ・ Smoothie
- ・ Daily Soup
- ・ Coffee





子供と子育て世帯が安全・安心に生活できる住環境整備を推進

「東京こどもすくすく住宅」は着実に増加！



手頃な価格で安心して住むことのできる賃貸住宅
(アフォダブル住宅) の供給を誘導！



R8.5 金融スキームを活用した供給として、ファンド運営事業者による入居者募集を開始
R8.6 公社住宅を活用した供給として、入居募集を開始

高齢者等の居住の安定確保を推進



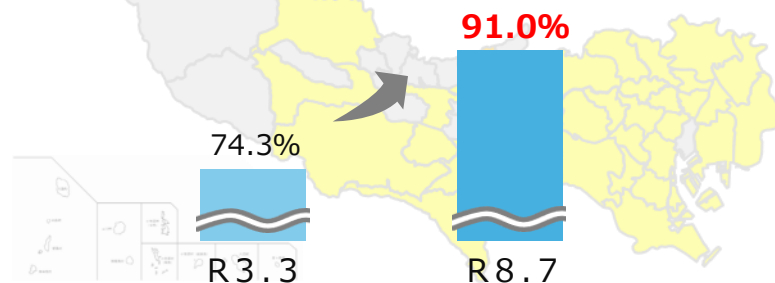
サービス付き高齢者向け住宅等の
供給戸数は、24,412戸

22,819戸
(2020年度末)

24,412戸
(2025年度末)

居住支援協議会を設置している
区市町村の人口カバー率は91%まで上昇！

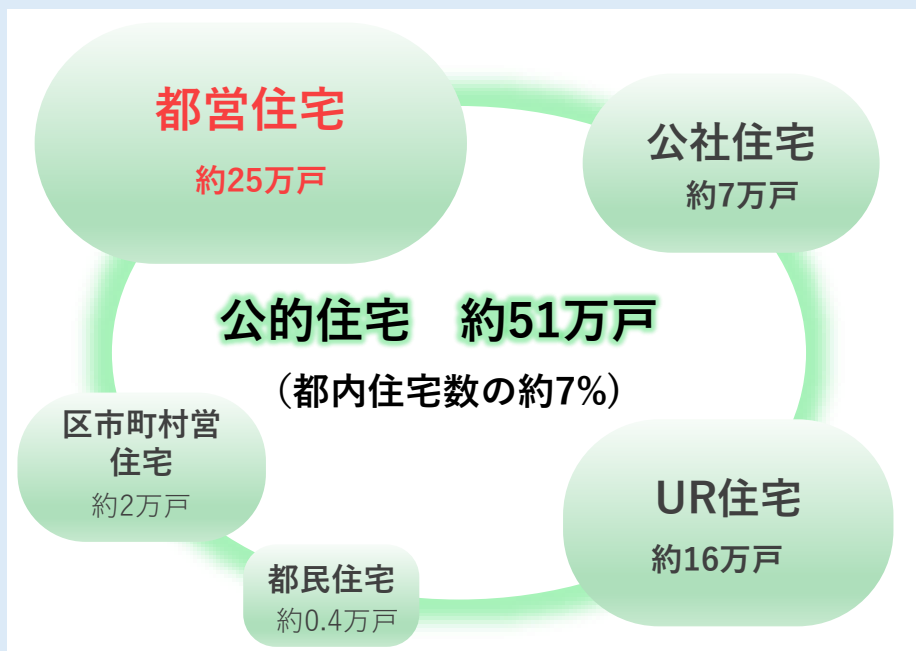
居住支援協議会を設立した区市町村の人口カバー率





住宅確保が困難な方をはじめ、都民の安定した住宅基盤を形成

東京には約51万戸の公的住宅が存在



公社住宅

- 中堅所得者向けの住宅として、ファミリータイプを中心に多様な世帯向けの住宅を提供
- 都の政策と連携し、子育て世帯や高齢者への入居支援策を展開
- 地域と連携した居場所づくりや住民交流のきっかけづくりを推進

カーメスト武蔵小金井



(出典) J K K東京HP

都営住宅

- 都営住宅は約25万戸。住宅セーフティネットの中核を担い、都内で広く供給



- 結婚予定者向け優先提供（年間250戸）
- 若者夫婦・子育て世帯向け優先提供（年間1,500戸）
- 障害者や単身高齢者など、きめ細かに対応
- 集会所等を活用し、「東京みんなでサロン」を展開105箇所（R7末）



だれもが集い、つながる居場所



- 創出用地を活用し、福祉インフラ（36haの候補地）や、商業や医療などの生活支援機能を団地内に整備

福祉インフラ



大田区 鵜の木三丁目団地

生活支援機能



東大和市 東京街道団地



既存住宅の流通や利活用、良質なマンションストック形成の取組が推進

空き家活用の魅力を発信！

「T O K Y O 空き家活用魅力発信プロジェクト」(奥多摩町)

< 改修後 >

< 改修前 >



普及啓発の充実や相談体制を整備！

< 東京住まいの終活ガイドブック > < 東京都空き家ワンストップ相談窓口 >



高経年マンションの管理状況の見える化が進展

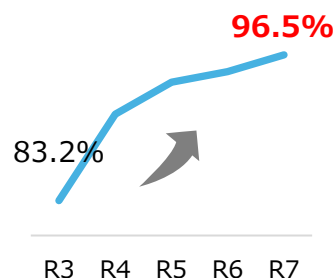
平成31年

良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上等に寄与するため、「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」制定

令和2年

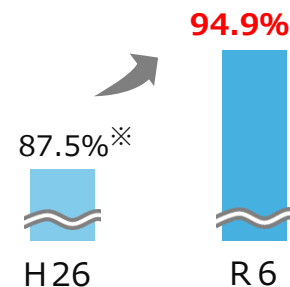
マンションの管理不全の兆候が把握できる都独自の管理状況届出制度を開始
⇒ 届出率は96.5%

管理状況の届出率



マンションの耐震化率は順調に向上

マンションの耐震化率



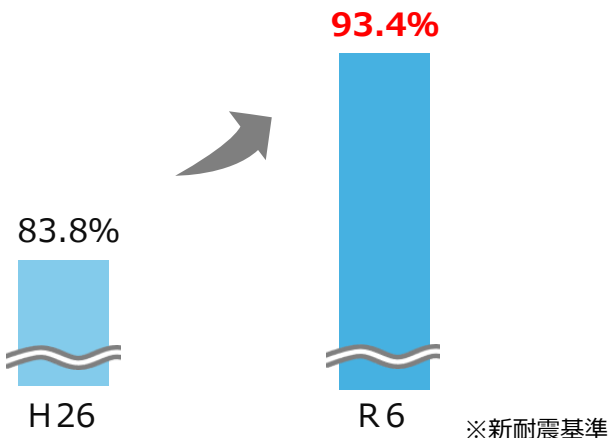
※非木造の共同住宅全体の耐震化率



強靱性の確保、脱炭素社会の実現に向けた住宅整備を推進

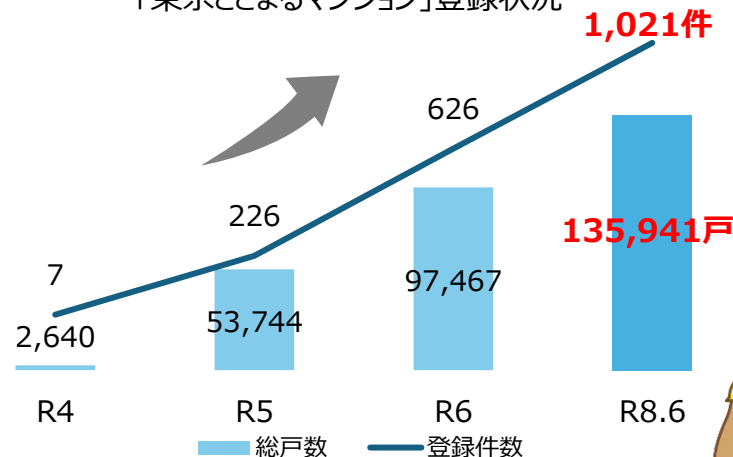
住宅の耐震化率は着実に上昇！

住宅の耐震化率※



「東京とどまるマンション」の登録数は順調に増加！

「東京とどまるマンション」登録状況



省エネ・再エネ住宅の一層の普及に向けて 関係団体と連携して機運を醸成

東京都省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームに、56の団体が参加

断熱性体感イベントの開催など
による情報発信を強化



都営住宅等で約3,500世帯※が 1年間に使用する電力相当を発電！

都営住宅・公社住宅における太陽光発電導入量

約2,500kW
(2020年度末)

約14,460kW
(2025年度末)



※ 1世帯の年間電力消費量を約4,500kWh、
太陽光発電1kWあたり年間約1,100kW発電すると仮定

今後の住生活を取り巻く環境の変化

- 社会の変容はかつてないスピードで進行し、不確実性が一層増す中、都民の住生活を取り巻く環境は大きく揺れ動いている。
- 単身高齢者の増加や共働きの子育て世帯の一般化、大量の空き家予備軍の存在、マンションの2つの老いの進行など、住宅政策にはこれまで以上に幅広い課題への対応が求められている。



人口・世帯構造の変化

- 東京都の世帯数は、2035年まで増加し、その後減少が見込まれる。一方、高齢世帯は2050年まで増加を続け、特に単身高齢世帯の増加が顕著
- 都内の共働き世帯は、過半を占めており、今後も伸びていくことが想定される。

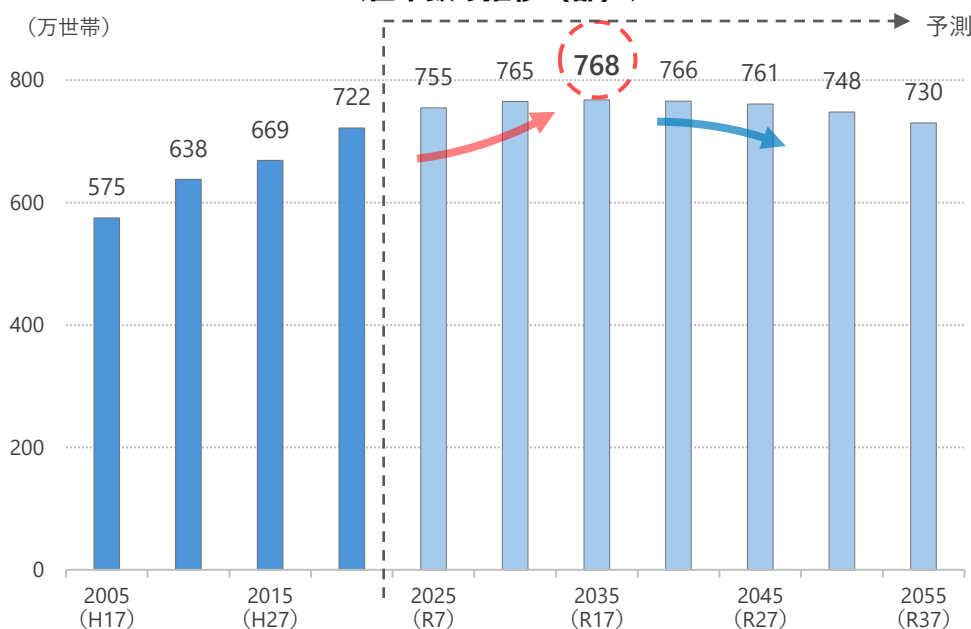
総人口は2030年にピークを迎える

<人口の推移（都）>



世帯数は2035年まで増加し、その後減少

<世帯数の推移（都）>



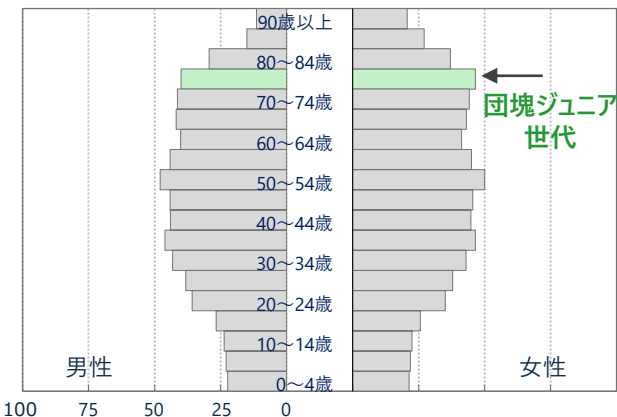
(資料) R22までは「国勢調査」／総務省、「東京都世帯数の予測（平成31年3月発行）」／東京都総務局を基に作成
R27以降は東京都政策企画局による予測値

今後の住生活を取り巻く環境の変化

2050年には団塊ジュニアも後期高齢者

<人口ピラミッド（都）>

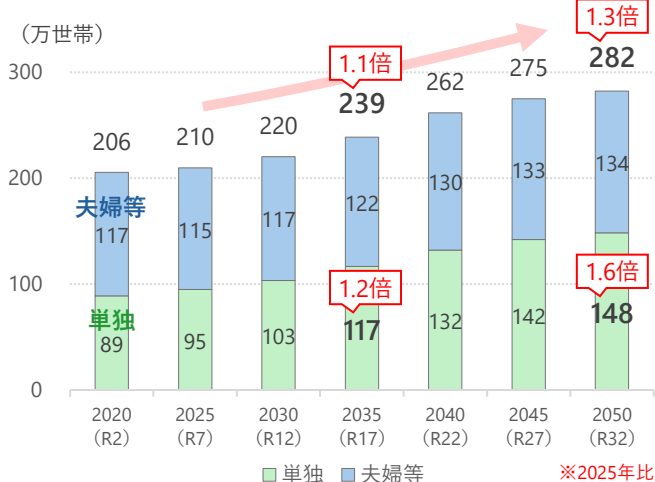
2050（R32）年（推計）



（資料）「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口（令和7年3月）」／東京都政策企画局を基に作成（注：「85～89歳」、「90歳以上」の男女構成比は、「85歳以上」の男女構成比と同一として、住宅政策本部において算出）

高齢者世帯は2050年まで増加が続く

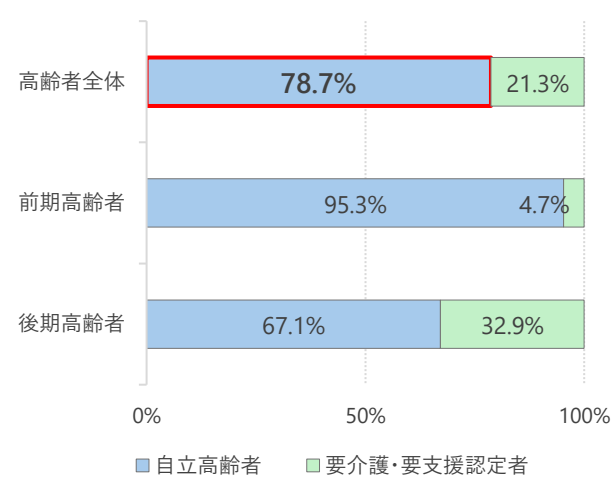
<世帯主65歳以上の世帯総数の推移（都）>



（資料）日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）—令和2（2020）～32（2050）年—／国立社会保障・人口問題研究所より作成

高齢者の8割は元気で自立した高齢者

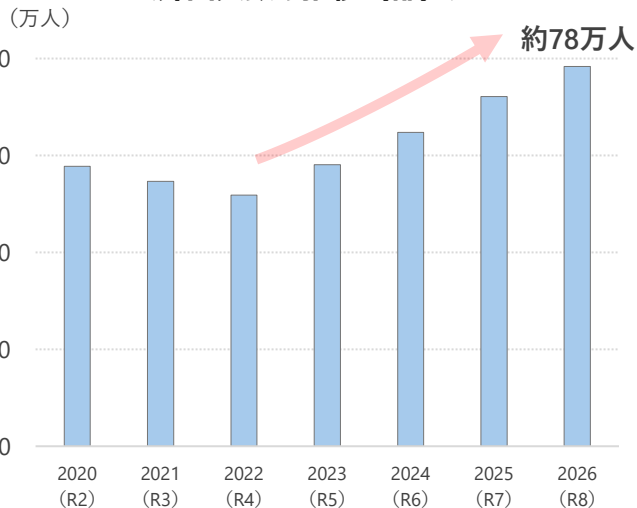
<要介護・要支援認定率（都）>



（資料）「介護保険事業状況報告（月報）（2025年7月）」／厚生労働省

外国人数は近年増加傾向

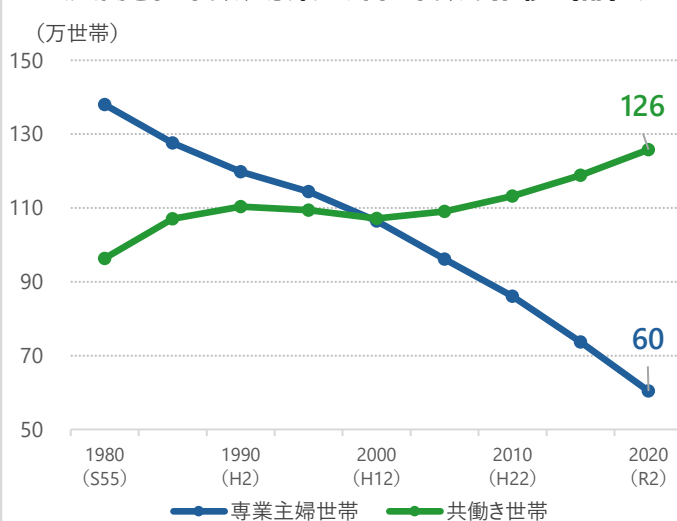
<外国人数の推移（都）>



（資料）「住民基本台帳」／総務省を基に作成

共働き世帯は過半を占める

<共働き世帯数、専業主婦世帯数の推移（都）>

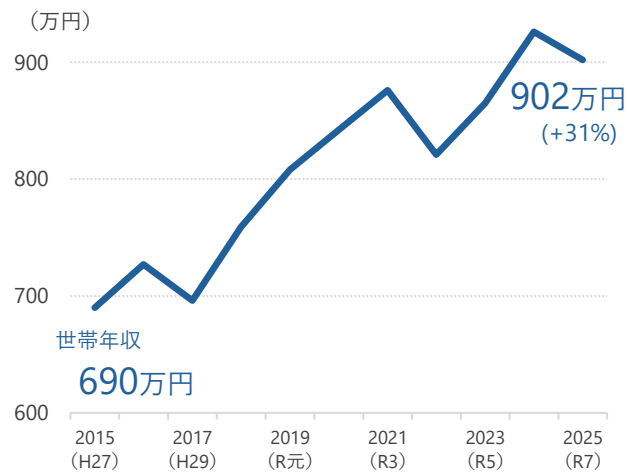


（資料）「令和2年国勢調査」／総務省を基に作成

世帯年収は10年間で約30%増加

<世帯年収の推移（都）>

※都内の世帯（単身世帯等を除く。）を対象



（資料）「東京都生計分析調査報告」／東京都総務局を基に作成

今後の住生活を取り巻く環境の変化

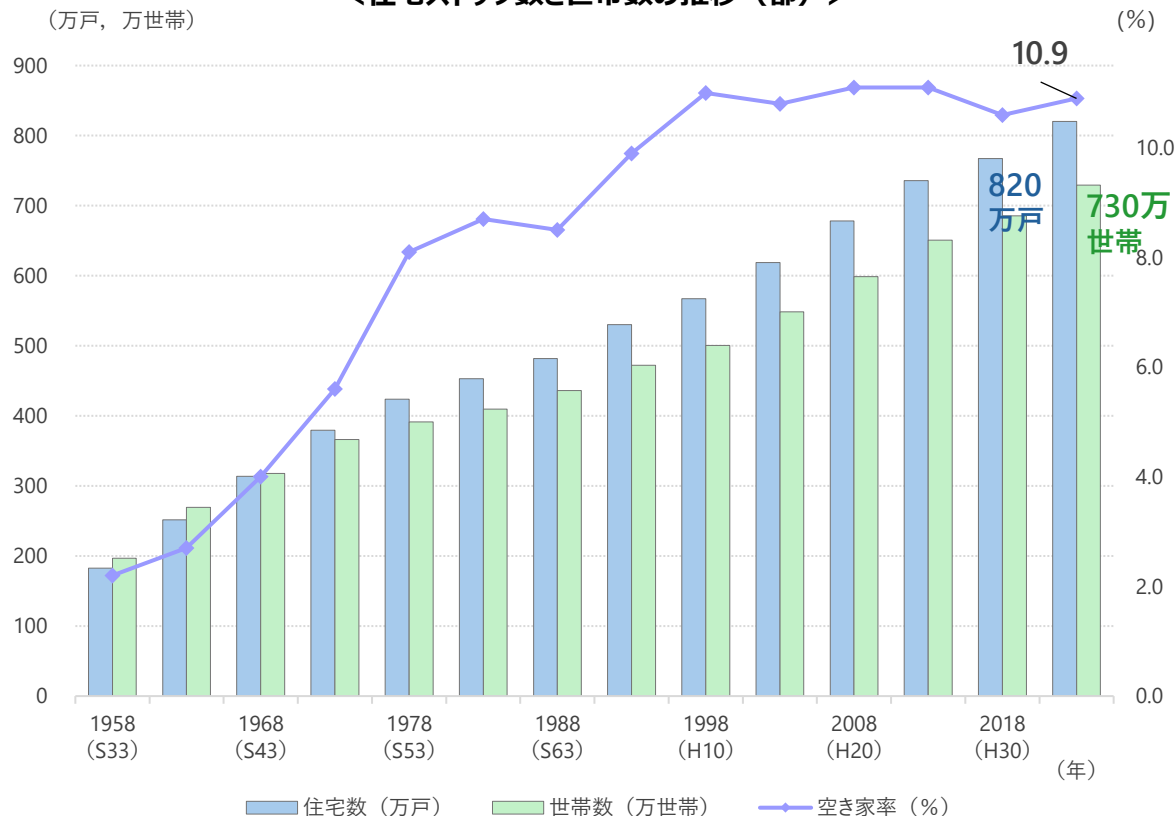


住まいの変化

- 住宅ストックは、世帯数がピークとなる2035年においても、適切な維持管理が進めば世帯数を約50万戸上回る見込み
- 分譲マンションは建物と居住者の「2つの老い」が進行。また、多くのタワーマンションが設備更新の時期を迎える。
- 都営住宅は昭和40年代以前建設が約6.3万戸存在し、老朽化の進行が懸念される。

住宅ストック数は充実

＜住宅ストック数と世帯数の推移（都）＞

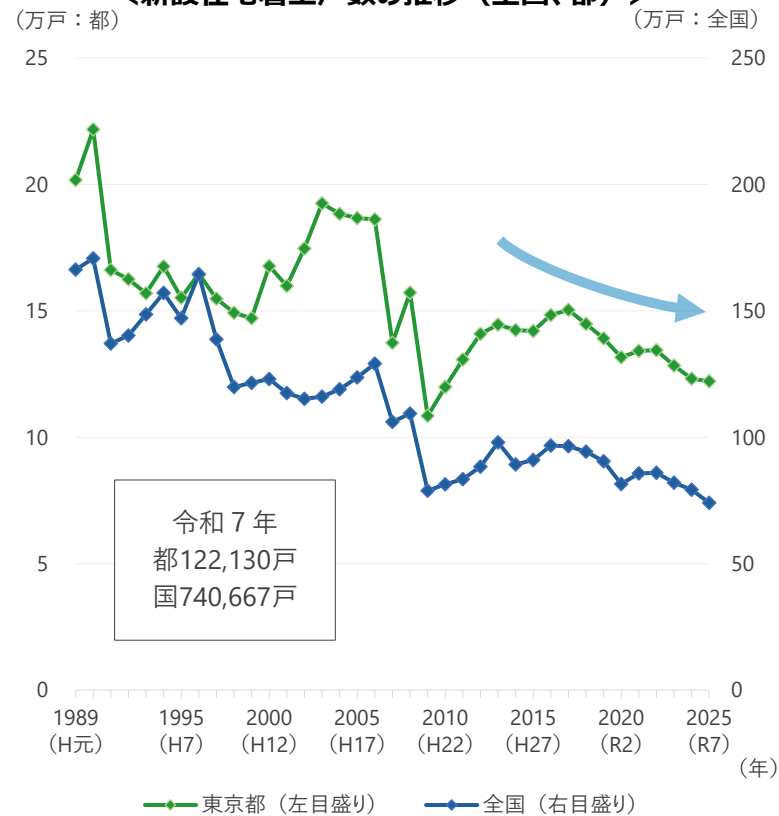


※世帯数は、住宅以外の建物に居住している世帯を含む。

(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

新設住宅着工戸数は、近年減少傾向

＜新設住宅着工戸数の推移（全国、都）＞

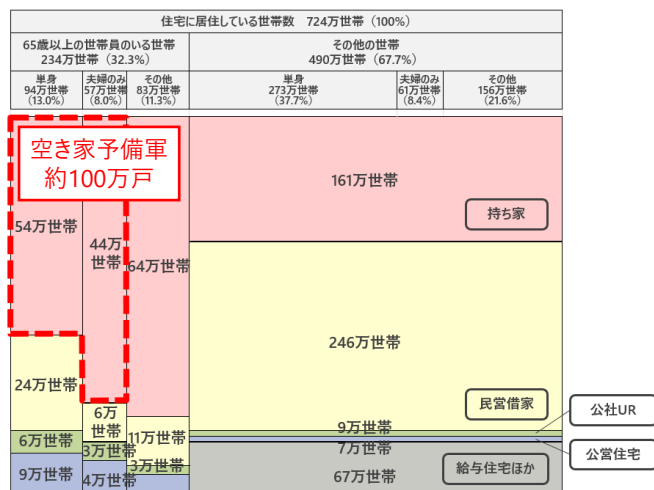


(資料) 建築統計年報／東京都都市整備局、住宅着工統計／東京都住宅政策本部

今後の住生活を取り巻く環境の変化

将来空き家になるおそれがある
「空き家予備軍」は約100万戸存在

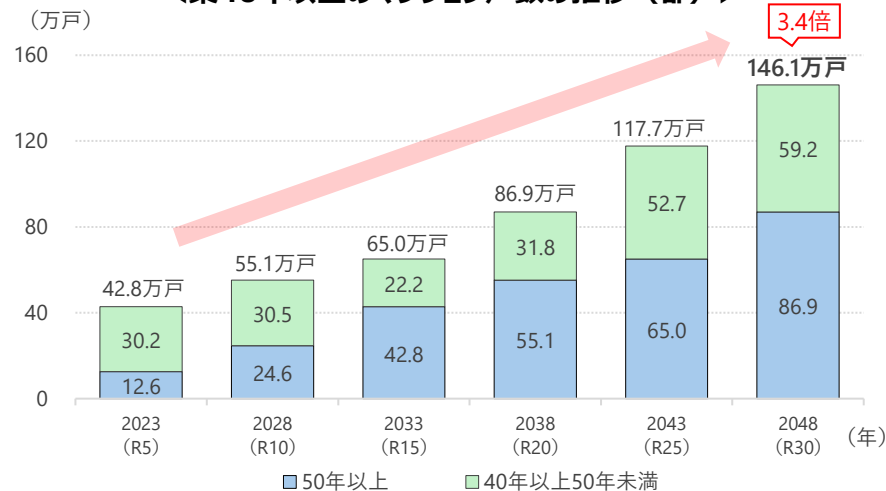
＜高齢者世帯の住まいの状況（持ち家・借家）（都）＞



（資料）令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

築40年以上経過したマンション戸数は、
25年後には約3.4倍に達する

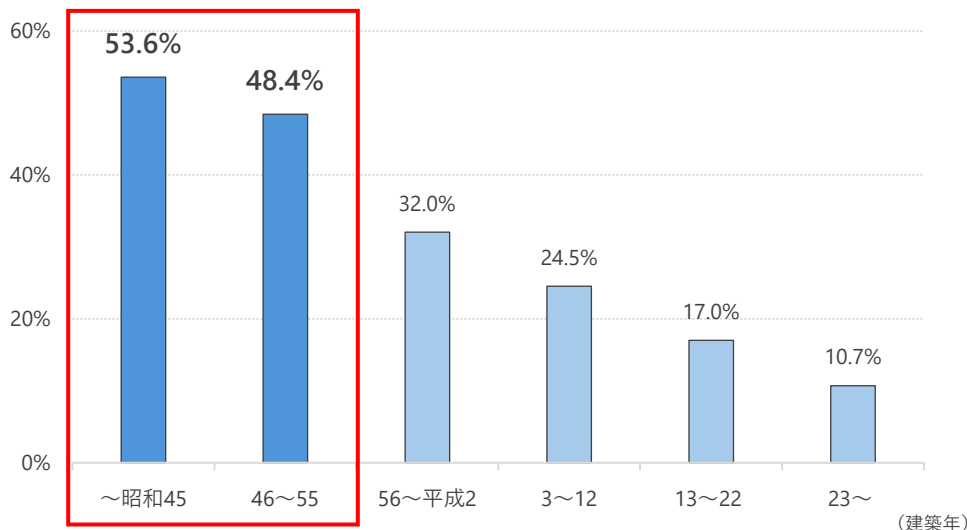
＜築40年以上のマンション戸数の推移（都）＞



（資料）住宅・土地統計調査／総務省、「住宅着工統計」／東京都住宅政策本部を基に作成

高経年マンションほど、世帯主が高齢の割合が高い

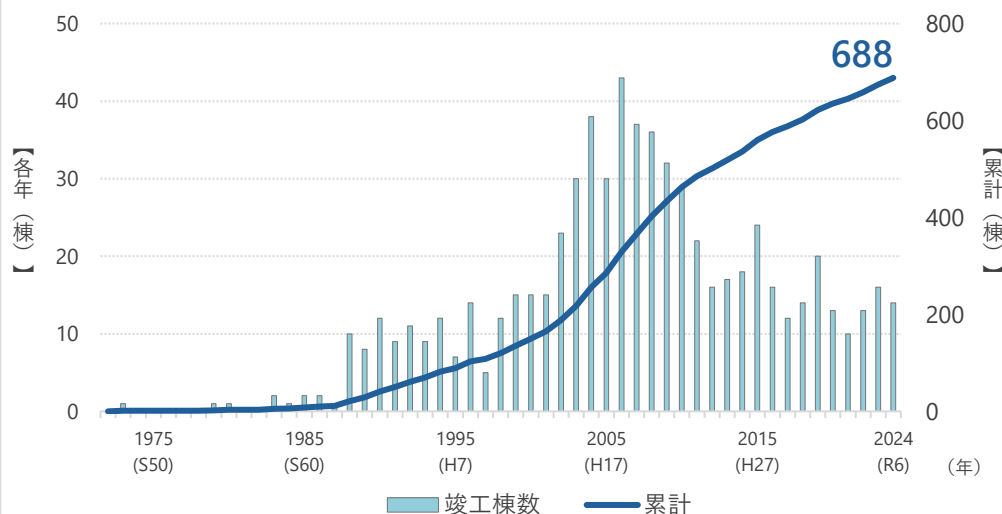
＜家計を主に支える者の年齢が65歳以上の世帯の割合（都）＞



（資料）令和5年住宅・土地統計調査／総務省

約690棟のタワーマンション※が存在

＜タワーマンションの竣工棟数の推移（累計）（都）＞



（資料）建築統計年報2024年版／東京都を基に作成

※高さ60m超、階数が概ね20階以上のマンション

今後の住生活を取り巻く環境の変化

都営住宅ストック約25万戸のうち、
昭和40年代以前が約6.3万戸存在

＜都営住宅等の建設年度別ストックの状況＞

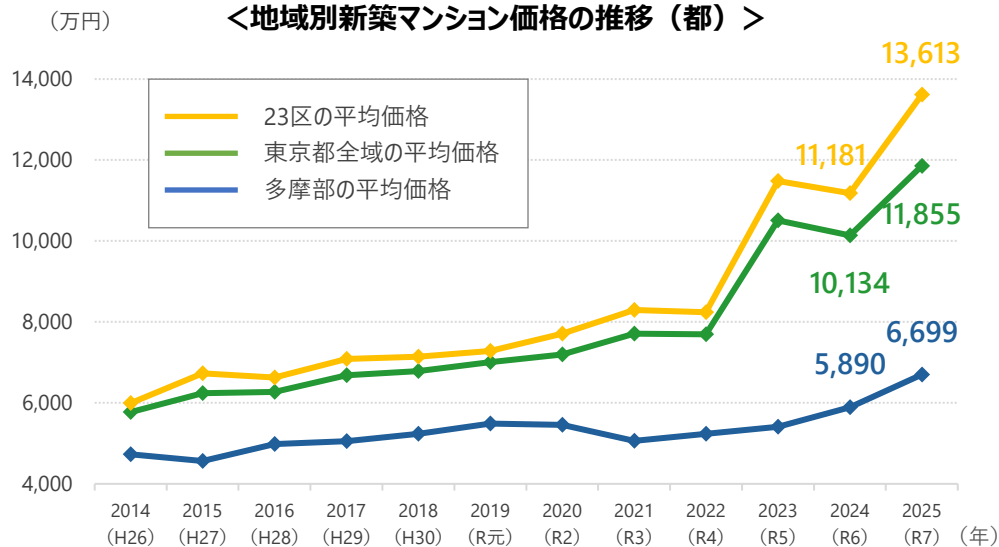


(資料) 東京都住宅政策本部 (2026 (R8) 年 3 月 31 日現在)

(備考) 2013 (H25) 年度までは建設年度別の管理戸数、2014 (H26) 年度以降は建設戸数

新築マンション価格は上昇傾向、区部の上昇が顕著

＜地域別新築マンション価格の推移（都）＞



(出典) 不動産経済研究所公表データより作成

子育て世帯は、広さや間取りなどを重視

＜住宅・住環境に関して子育てのために重要と思う項目（都）＞

1位 広さや間取り

2位 治安

3位 通勤・通学の利便

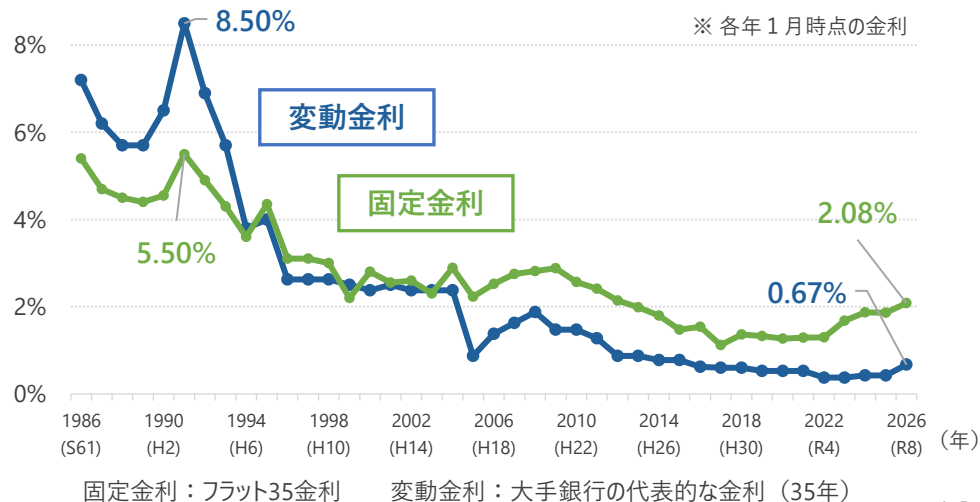
4位 日常の買物などの利便

5位 地震に対する安全性

(資料) 令和 5 年住生活総合調査／国土交通省

住宅ローン金利は中長期的には低水準、直近では上昇傾向

＜住宅ローン金利の推移（全国）＞



(資料) ダイアモンド不動産経済研究所調査 ※ 令和 8 年 7 月 1 日公開時点

今後の住生活を取り巻く環境の変化



社会の変化

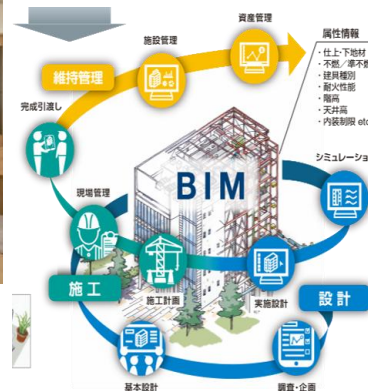
- 技術革新や、気候変動、住まい方・働き方の多様化（職住近接・育住近接等）など、住まいをとりまく社会状況が大きく変化

移動の選択肢が拡大



（資料）2050東京戦略～東京 もっとよくなる～／東京都政策企画局

住宅のスマート化が進展

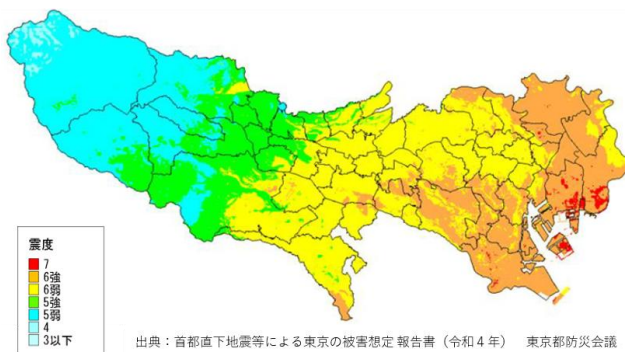


集合住宅におけるテレワーク可能なワーキングスペースの整備



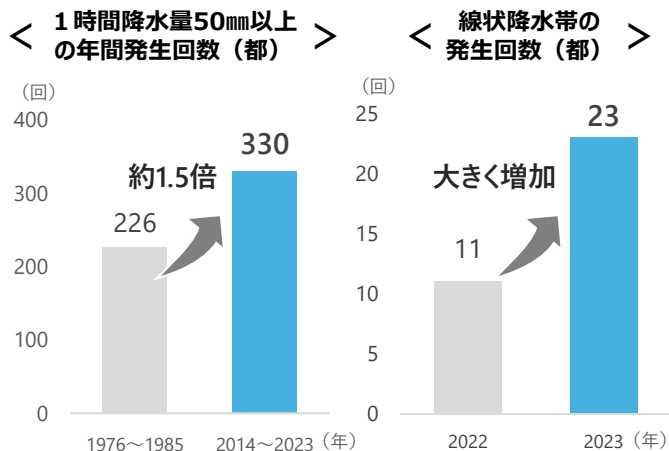
都心南部直下地震では都内の広い範囲で甚大な被害を想定

都心南部直下地震（M7.3）の震度分布



出典：首都直下地震等による東京の被害想定 報告書（令和4年） 東京都防災会議

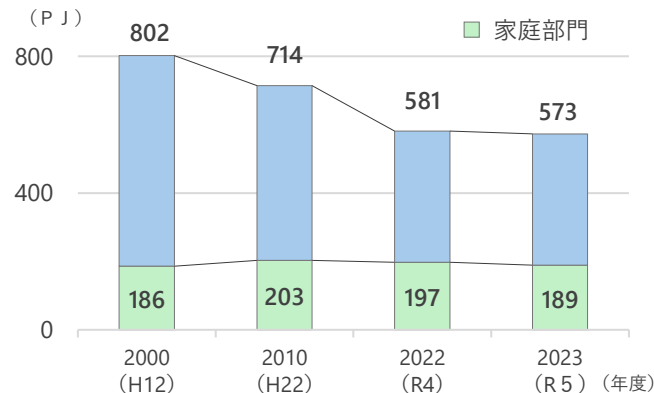
50ミリ以上の雨の発生回数は約1.5倍 線状降水帯の発生回数は大きく増加



（資料）2050東京戦略～東京 もっとよくなる～／東京都政策企画局

エネルギー消費量は減少傾向 家庭部門は部門別で唯一増加

＜エネルギー消費量の推移（都）＞



（資料）東京都環境局HP（東京都の温室効果ガス排出量）を基に作成

新たな東京都住宅マスタープランの位置付け

- 東京の住まいを取り巻く環境はこれまでにないスピードで変化。新たな住宅マスタープランでは、**将来の目指す姿を見据え**、長期的な視点に立って**今後10年間で取り組む住宅政策の方向性**を定めていく。

2050年代の住生活を描く

【都】2050東京戦略

- **2050年代に目指す東京の姿実現**に向けた都の長期戦略
- 戦略17 まちづくり・住まい
「日本の成長を牽引し、人がいきいきと輝く都市・東京」

【都】都市づくりのグランドデザイン

- 東京の目指す都市の姿を示す上位計画
- **2050年代に向けた東京の都市づくり推進**に向け改定作業中

【国】住生活基本計画

- 日本の住宅政策の指針となる最上位計画
- **2050年の住生活の姿を描き**、当面の施策の方向性を提示

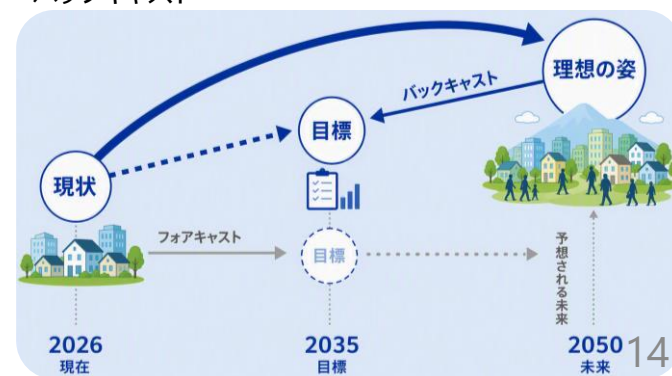
通底する考え

- **全ての人の**多様なライフスタイルに応じた、幸福度（Well-being）の最大化
- 「つくっては壊す」から、**ストックを最大限活用**する「長く大切に使う」発想へ
- **地域ごとの特性をいかし**、多様な価値が共存・連携

新・住宅マスタープランの位置付け

2050年代の目指す住生活の姿の実現に向け、
バックキャストで今後10年間で取り組む住宅政策の方向性を提示

バックキャスト



目指す2050年代の住生活の姿

(住まうヒトの視点)

人生100年時代を謳歌する豊かな暮らし

(住まうモノの視点)

住宅ストック価値の最大化

誰もがライフステージや暮らし方に応じて住まいを選び、
安心して住み続けられる東京

- ◇ 人々の暮らしは、一人ひとり異なり、人生の歩みとともに移り変わっていく。
- ◇ 人生100年時代において、ライフステージや暮らし方に応じ、自分にふさわしい住まいを選び、安心と豊かさに満ちた住生活を送っている。
- ◇ 良質な住宅が適切に維持・継承され、循環型市場が形成される中で新たな価値を生みながら、世代を超えて大切に使われている。
- ◇ 人と住まいがともに時を重ねることで、居住の場として世界に誇る魅力的な東京が実現し、誰もが豊かに暮らしている。

<住まうヒトの視点> 人生100年時代を謳歌する豊かな暮らし

- 「誰に届けるのか（住まうヒトの視点）」と「何をどのような仕組み・性能で活用するのか（住まうモノの視点）」から、分野ごとに新たな住宅政策の展開における目標を設定

人生100年時代において、全ての都民が、その時々ライフスタイルに適した住まいや住まい方を実現している。

分野	新たな住宅政策の展開における目標	目指す2050年代の姿（イメージ）
子育て世帯	子育てしやすい住環境の実現	子育てを社会全体で支える住環境が整っており、子育て世帯が負担や不安を感じることなく、余暇や仕事に充実した日々を過ごしている。
高齢者	高齢者が安心して暮らせる住環境の整備	高齢者の誰もが、社会から孤立することなく人生100年時代を謳歌し、ライフスタイルにあった住まいへの円滑な住替えやリフォームを実施しながら、自分らしくいきいきと健康に暮らしている。
住宅確保要配慮者	重層的な住宅セーフティネットの構築	障害者やひとり親世帯、低所得者等住宅の確保に配慮を要する都民が、公的住宅や民間住宅等に住まいが確保され、広く普及した居住支援により、安心して暮らしている。
多様な世帯・住まい方	都民のライフステージ・スタイルに応じた多様な住まいの実現	都民の住まいの選択肢が充実することで、誰もが時々のライフスタイルや世帯属性に適した住まいを確保することができ、一人ひとりが地域社会の一員として自分らしく暮らし、活躍できる社会が実現している。

<住まうヒトの視点> 目指す2050年代の住生活の姿（イメージ）

子育て世帯

子育てを社会全体で支える住環境が整っており、子育て世帯が負担や不安を感じることなく、余暇や仕事に充実した日々を過ごしている。



※画像生成 A I により作成

高齢者

高齢者の誰もが、社会から孤立することなく人生100年時代を謳歌し、ライフスタイルにあった住まいへの円滑な住替えやリフォームを実施しながら、自分らしくいきいきと健康に暮らしている。



※画像生成 A I により作成

住宅確保要配慮者

障害者やひとり親世帯、低所得者等住宅の確保に配慮を要する都民が、公的住宅や民間住宅等に住まいが確保され、広く普及した居住支援により、安心して暮らしている。



※画像生成 A I により作成

多様な世帯・住まい方

都民の住まいの選択肢が充実することで、誰もが時々のライフスタイルや世帯属性に適した住まいを確保することができ、一人ひとりが地域社会の一員として自分らしく暮らし、活躍できる社会が実現している。



※画像生成 A I により作成

<住まうモノの視点> 住宅ストック価値の最大化

多世代にわたり長く住み続けられる・住み継がれる住宅ストックが充実し、地域特性に応じて柔軟に活用されている。

分野

新たな住宅政策の展開における目標

目指す2050年代の姿（イメージ）

既存ストック
・空家

住宅ストックの利活用等の
推進による地域の活性化

住宅の維持管理やリフォーム、売却・除却も含めた住まいの終活・相続が適切に行われ、様々な形で利活用されることで、長期にわたって不在となる空き家が無くなっている。
都営住宅などの公的住宅団地が緑地や広場、コミュニティ活動等を介して地域に溶け込み、地域の交流や支え合いを育む拠点となっている。

マンション

良質な
マンションストックの形成

都市居住の基盤として世代を超えて継承されたマンションが地域と共生することで、まちの価値を高め続けている。

市場環境

住まいを適切に選択できる
市場整備

多様な選択肢の中から自身に最適な住まいを安心して選択できるよう、住宅の価値や性能など、住まいに関する必要な情報が可視化され、住宅ストックの循環システムが構築されている。

防災

安全・安心な
住宅・住宅市街地の整備

耐震化や密集市街地の改善、浸水対策等が進むことで、地震や豪雨など様々な災害に対処可能な防災機能・レジリエンス機能が強化され、災害が発生しても都市活動・日常生活が維持できる住宅・住宅市街地が実現している。

ゼロエミッション

住宅市街地の
ゼロエミッション化

脱炭素社会に向けて、地域基盤整備や新技術・設備等の積極的導入による住宅・住宅市街地のゼロエミッションが実現し、環境負荷をかけない暮らしが定着している。

<住まうモノの視点> 目指す2050年代の住生活の姿（イメージ）

空き家

住宅の維持管理やリフォーム、売却・除却も含めた住まいの終活・相続が適切に行われ、様々な形で利活用されることで、長期にわたって不在となる空き家が無くなっている。



※画像生成 A I により作成

公的住宅

都営住宅などの公的住宅団地が緑地や広場、コミュニティ活動等を介して地域に溶け込み、地域の交流や支え合いを育む拠点となっている。



※画像生成 A I により作成

マンション

都市居住の基盤として世代を超えて継承されたマンションが地域と共生することで、まちの価値を高め続けている。



※画像生成 A I により作成

防災・ゼロエミッション

地震や豪雨など様々な災害に対処可能な防災機能・レジリエンス機能が強化され、災害が発生しても都市活動・日常生活が維持できる住宅・住宅市街地が実現している。

脱炭素社会に向けて、地域基盤整備や新技術・設備等の積極的導入による住宅・住宅市街地のゼロエミッションが実現し、環境負荷をかけない暮らしが定着している。



※画像生成 A I により作成

今後10年間で重点的に取り組む政策の方向性

○ 2035年までの10年間は、人口動態・世帯動向等を踏まえ、重点的に取り組む政策の方向性を示し、強力に推進していく。

- ① 空き家対策を発生前段階から空き家活用・次世代承継まで切れ目なく強化し、循環型住宅市場を実現
- ② 高齢者・子育て世帯等、誰もが安心してニーズに応じた住宅に住まえる民間住宅市場と重層的な住宅セーフティネットへ
- ③ 公的住宅を住宅セーフティネットの一翼かつ多世代が集う地域コミュニティの場へ
- ④ マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ
- ⑤ 安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成

① 空き家対策を発生前段階から空き家活用・次世代承継まで切れ目なく強化し、循環型住宅市場を実現

課題認識

- 都内には、将来的にも総世帯数を上回る住宅ストック数が存在。既存ストックを適切に管理し、大事に使い続ける視点が重要
- 都内の空き家は約90万戸。うち、長期不在等の空き家は約18万戸、主要部分が腐朽した空き家が約11万戸存在
- 加えて、今後空き家になるおそれがある「空き家予備軍※」が、約100万戸存在

⇒ 防犯や防災の観点から空き家を減らすとともに、市場を通じて次世代に円滑に承継する流れを活性化していく必要

※65歳以上の世帯員がいる単身又は夫婦のみ世帯が暮らす持ち家

- 相続登記がされていない空き家は権利関係が不透明であるため、市場での流通や利活用が困難

⇒ 相続登記等が適切に行われ、空き家の市場流通を促進していく必要

政策の方向性

既存空き家の対策だけでなく、発生前予防も含め、先手を打った対策を展開

- 相続物件の大量発生を見据え、空き家になる前からの早期の働きかけを検討・強化
- 中古住宅の改修等により「質を高めてつなぐ」、世代を超えて受け継がれる循環型の住まいを実現
- 消費者の不安を解消し、ニーズに合った住宅とのマッチングを円滑に進めるため、住宅の質の見える化を推進



② 高齢者・子育て世帯等、誰もが安心してニーズに応じた住宅に住まえる民間住宅市場と重層的な住宅セーフティネットへ

課題認識

- 今後、単身高齢者や夫婦のみ高齢者世帯の大幅な増加が見込まれる一方、高齢者の多くが元気で自立した生活を送る。元気づちに住み替えを希望する高齢者や、安否確認や見守り等サポートが必要な高齢者など、支援ニーズはさまざま
⇒ 人との「つながり」を持ちながら、孤立することなく、人生100年時代を自分らしくいきいきと謳歌する高齢者を支える居住基盤の整備を加速していく必要
- 核家族や共働き世帯が主流となるなど、子育て世帯を取り巻く環境は大きく変容。また、子育て世帯は、家賃のほか、広さや間取りなど住環境を重視
⇒ 働きながら安心して子育てできる住環境整備は待ったなし。子供の数や成長段階に応じて広さ等が確保されたアフオーダブルで良質な住まいを提供していく必要
- 住宅価格は、建設費の上昇等に加え、新築マンションの供給戸数の減少により、上昇傾向。また、短期転売など投機的取引が価格上昇の一因との指摘
⇒ 住宅価格は市場における需要と供給の両面で様々な要因が影響。世帯数を上回って存在する既存住宅ストックを活用し、流通促進を図ることが必要

政策の方向性

民間住宅市場における空き家や都営住宅の空き住戸なども含め、既存ストックを最大限活用し、ニーズに応じた住宅の選択肢を充実

- 高齢者や子育て世帯、外国人等が、それぞれのニーズに応じて住まいを選択できるよう、公的住宅の活用のみならず、民間住宅市場における多様な受け皿を拡大
- 住まい探しから入居後のサポートまで切れ目なく支える仕組みを整備
- 住宅は都民の生活の基盤であり、実需に基づかない投機的取引は好ましくないことから、その抑制に向け、住宅価格の動向等も注視し、対策を検討



③ 公的住宅を住宅セーフティネットの一翼かつ多世代が集う地域コミュニティの場へ

課題認識

- 都内には約51万戸の公的住宅ストックがあり、居住の安定を支える重要な社会基盤
- このうち約25万戸を占める都営住宅は、住宅セーフティネットの中核として重要な役割を担っている。
⇒ 公的住宅ストックを最大限活用し、住宅に困窮する都民への的確な供給と多様化するニーズへの対応を図る必要
- 都営住宅だけでなく、都内全体において高齢化が進展しており、地域コミュニティの活性化や交通手段の確保等が課題
- 建替え等にあたって敷地の高度利用等により、周辺のまちづくり等に活用する用地を創出している。
⇒ 地域コミュニティ拠点の場づくり、創出用地を活用した多様な主体と連携したまちづくり等、まちに調和し地域に開かれた住宅を実現していく必要

政策の方向性

既存ストックを最大限活用し、都民の居住の安定と活力のあるコミュニティの場を創出

- 都営住宅・公社一般賃貸住宅等の公的住宅を最大限活用し、住宅確保要配慮者の居住を支える重層的な住宅セーフティネットを展開
- 都営住宅は、世帯構成や生活様式の変化に応じた更新や長期活用を推進するとともに、空き住戸や創出用地などを活用し、福祉、防災、子育て、交流等、地域に開かれ、生活を支える拠点として展開
- 次世代モビリティの実装等により、住宅団地から鉄道駅や生活を支える施設へのアクセス性を向上



④ マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ

課題認識

- 都内分譲マンションは約200万戸あり（総世帯数の約4分の1）、主要な居住形態として広く普及
- 高経年マンションほど、世帯主が65歳以上である割合が高く、「2つの老い」が進行
- 管理不全の兆候があるマンション※の割合は、減少傾向にあるものの、16.4%と高い水準で推移

⇒ マンションの管理の適正化、再生の円滑化を図り、100年安全・快適に住み続けられるストックに転換する必要

※「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」に基づく管理状況の届出による管理不全を予防するための必須事項（7項目）のいずれかが「ない」又は「いない」のマンション

政策の方向性

新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることで、マンションが100年持続する環境を実現

- 良質なマンションストック形成に向け、新築時からの管理適正を促進するとともに、規模・特性に応じた対応を実施
- 適切に管理された良質なマンションが、適正に評価・選択される環境を整備
- 建替えや長寿命化、敷地売却など、状況に応じた様々な再生等手法の選択を誘導



※画像生成AIにより作成

⑤ 安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成

課題認識

- 国の地震調査研究推進本部では、今後30年以内に70%の確率で南関東地域においてM7クラスの地震が発生すると予測
- 東日本大震災の際には、建物自体が損傷を受けていなくても、停電により、特にマンションではエレベーターや給水ポンプが動かせなくなり、結果として、自宅での生活を続けられなくなる事態が発生
⇒ 居住者の安全確保と避難所の混雑緩和の観点等から、多く都民が暮らすマンション等における在宅避難の推進が必要
- 都内エネルギー消費量は、2023年度では2000年度比で28.6%減少
- 家庭部門がその約3割を占めており、2000年度比部門別で唯一増加
⇒ 2050年ゼロエミッション東京の実現に向けて、住宅分野における省エネ・断熱化を進めていく必要

政策の方向性

防災力向上、脱炭素化等の先導的かつ戦略的な取組により、安全・安心で持続可能な住宅市街地を形成

- 住宅の耐震化や木造住宅密集地域の改善、浸水対策等に加え、在宅避難の推進などハード・ソフト両面からの取組を強化
- 既存の住宅ストックを最大限活用する観点から、既存住宅における省エネ性能向上への取組を加速
- 脱炭素化に向けた都営住宅における取組を推進
- 建物等の壁面・屋上等を活用した立体的な緑やグリーンインフラの導入、緑を媒介とした住民同士のコミュニケーションによる地域力の強化



※画像生成 AI により作成

住宅政策の実効性を高める6つの視点

- 社会経済情勢や人々の暮らしが大きく変化する中であっても、**全体を貫く6つの視点**を意識し、住生活の質を高め、誰もが安心して住み続けられる住宅政策を推進

① 都民目線（Well-Being）



東京に住む全ての人が、住宅の質や価格なども含め様々な面から安心して住宅を確保できるよう、ライフステージや暮らし方の変化を捉え、地域社会の中で安心して暮らし続けられるための必要な情報や施策を確実に届ける。

② 多様な主体の連携



国、区市町村に加え、都市再生機構、東京都住宅供給公社、民間事業者、地域などの多様な主体が、それぞれが適切な役割を担い、連携して持続可能な体制や仕組みを構築することで施策の実効性を高める。

③ まちづくり等との分野連携



地域特性に応じた豊かな暮らしを実現するため、地域の実情や暮らしの実態を踏まえ、まちづくりや福祉分野等と連動した取組を展開する。

④ 多様な政策手法の展開



補助に加え、金融、ファンド、税制、S I B、公的リソースの活用等の多様な政策手法を幅広く検討・組み合わせ、施策効果の最大化を図る。

⑤ D X・A Xの推進



担い手不足の解消や、複雑化・多様化する都民ニーズに的確に対応するため、データに基づく課題分析や、最先端の技術等を活用して効果的かつ効率的に施策を推進する。

⑥ 未来を見据えた柔軟な転換



既存の枠組みに捉われない柔軟な発想により、施策の実装を阻む制度・慣行など構造的課題を洗い出し、規制改革など国への働きかけも含めて検討する。

今後の進め方

- 今回、都として、新たな「東京都マスタープラン」の策定に向けた検討の方向性をお示しました。
- 今後は、東京都住宅政策審議会において引き続き精力的に審議を進めていただき、12月頃に答申を受ける予定です。
- 都は、答申を踏まえ、新たな「東京都住宅マスタープラン」(案)を取りまとめてまいります。
- この案について、都民の皆様をはじめ、区市町村や都議会など、様々な関係者から意見等を伺った上で、年度内を目標に新たな「東京都住宅マスタープラン」を策定してまいります。

