

41	局名 住宅政策本部	事業名 住宅マスタープランを踏まえた新たな住宅政策の展開
事業概要	<ul style="list-style-type: none"><li>東京都住宅基本条例に基づき、知事の諮問に応じ、東京都住宅政策審議会での調査審議、答申を踏まえ、住宅マスタープランを策定している。</li><li>平成29年3月に策定した第6次住宅マスタープランでは、「豊かな住生活の実現と持続」を基本方針とし、主な施策として「安全で良質なマンションストックの形成」、「住宅セーフティネットの構築」、「都営住宅等の管理・整備」、「空き家対策」、「既存住宅を安心して売買できる市場の整備」、「災害時における住宅の確保」を展開している。</li><li>令和2年7月、第7次住宅マスタープランの策定に向けて、東京都住宅政策審議会に第13号「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」を諮問した。今後、住宅政策審議会における調査審議を通じ、令和3年度末を目途に住宅マスタープランの改定を行う予定である。</li></ul>	

**【各施策の近年の主な経緯】**

**1 安全で良質なマンションストックの形成**

- ・平成 28 年 3 月 「良質なマンションストックの形成促進計画」策定  
(計画期間：平成 28～37 年度)
- ・平成 31 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（以下「マンション管理条例」という。）」を制定・公布
- ・令和 2 年 3 月 「東京 マンション管理・再生促進計画」策定（計画期間：令和 2～11 年度）
- ・令和 2 年 4 月 マンション管理状況届出制度開始

**2 住宅セーフティネットの構築**

- ・平成 29 年 10 月 高齢者や子育て世帯、障害者などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を登録する制度を運用開始
- ・平成 29 年 12 月 居住支援法人の申請受付開始
- ・平成 30 年 3 月 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画を策定
- ・平成 30 年 4 月 住宅確保要配慮者専用住宅の改修や家賃・家賃債務保証料の低廉化に係る貸主等への補助を行う区市町村に対する支援開始
- ・平成 30 年 7 月 国の施行規則改正により、セーフティネット住宅の登録申請手続きを簡素化
- ・平成 30 年 10 月 都手数料条例を改正し、登録手数料を無料化
- ・令和元年 6 月 住宅確保要配慮者登録住宅の少額短期保険等保険料に係る貸主等への補助を行う区市町村に対する支援開始
- ・令和 2 年 1 月 都内セーフティネット住宅の愛称を設定（「東京ささエール住宅」）
- ・令和 2 年 4 月 住宅確保要配慮者専用住宅の登録に協力した貸主及び事業者に対する報奨金及び見守り機器の設置費等に係る貸主への補助を開始
- ・令和 2 年 6 月 新型コロナウイルス感染症緊急対策の一環として、住宅確保要配慮者専用住宅の家賃低廉化補助の限度額を拡充
- ・令和 2 年 7 月 新型コロナウイルス感染症緊急対策の一環として、住宅確保要配慮者登録住宅の住宅設備導入費に係る貸主への補助を実施（令和 2 年度のみ）
- ・令和 2 年 12 月 東京ささエール住宅の登録を促進するため、期間限定で登録の事務を支援する取組を実施（令和 2 年 12 月 3 日～令和 3 年 2 月 19 日）  
(令和 3 年度は、令和 3 年 9 月 13 日～令和 4 年 2 月 18 日の期間実施)
- ・令和 3 年 6 月 居住支援ネットワークの強化や居住支援サービスの提供に取り組む居住支援法人を支援するモデル事業を実施（令和 4 年度まで）

**3 都営住宅等の管理・整備**

- ・令和元年 5 月 東京都住宅政策審議会第 12 号諮問「都営住宅における管理制度等の在り方について」答申
  - ・令和元年 9 月 都営住宅条例等を改正し、期限付き入居制度の入居期間を延長、ひとり親世帯を対象者に追加
  - ・令和元年 11 月 期限付き入居制度の入居期間延長、ひとり親世帯を対象者に追加した募集の開始
  - ・令和 2 年 1 月 都営住宅条例施行規則を改正し、少人数世帯（単身者、2 人以上）が入居できる住戸面積・間取りの基準を緩和
  - ・令和 2 年 2 月 随時募集の開始
- 住居喪失者の就労を支援する TOKYO チャレンジネットへの都営住宅の提供戸数の拡大（4 月及び令和 3 年 6 月に更に拡大）

#### 4 空き家対策

- ・平成 27 年 5 月 区市町村支援事業を開始
- ・平成 29 年 5 月 東京都空き家対策連絡協議会を設置
- ・平成 30 年 6 月 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業を開始
- ・平成 31 年 3 月 「東京空き家ガイドブック」を作成し、区市町村等に配布
- ・平成 31 年 4 月 先駆的空き家対策東京モデル支援事業を開始
- ・令和元年 10 月 エリアリノベーション推進支援事業を開始
- ・令和 2 年 7 月 民間空き家対策東京モデル支援事業を開始

#### 5 既存住宅を安心して売買できる市場の整備

- ・平成 30 年 3 月 「既存住宅の流通促進に向けた指針」、「既存戸建住宅 購入ガイド～新築にとらわれない住まい選び～」を策定・公表
- ・平成 30 年 6 月 既存住宅流通促進事業者グループ登録制度を創設  
建物状況調査等への補助を開始
- ・令和元年 5 月 東京リフォームモデルハウス事業開始
- ・令和 2 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（戸建住宅編）」を改定
- ・令和 3 年 3 月 「東京既存住宅ガイドブック」を作成

#### 6 災害時における住宅の確保

- ・平成 29 年 3 月 「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被災者への提供に関する協定」を締結
- ・平成 31 年 2 月 区市町村住宅復興連絡会を開催
- ・平成 31 年 3 月 関東ブロック大規模広域災害時民間賃貸住宅被災者提供協定行政担当者連絡会を開催
- ・平成 31 年 1 月 応急仮設住宅等の供給に係る情報連絡訓練を開始
- ・令和元年 10 月 「災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定」を（一社）日本木造住宅産業協会と締結  
「災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定」を（一社）プレハブ建築協会及び（一社）全国木造建設事業協会と災害救助法の改正により協定内容の一部更新を行ったため再締結
- ・令和元年 10 月 「災害時における被災住宅の応急修理に関する協定」を全国建設労働組合総連合東京都連合会と締結
- ・令和元年 10 月 令和元年台風の被災者に都営住宅を緊急一時避難施設として提供
- ・令和元年 12 月 令和元年台風の被災者に賃貸型応急住宅を提供
- ・令和 2 年 4 月 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」の令和元年度の成果として「東京仮住まい」リーフレットを作成し、公表
- ・令和 2 年 12 月 「震災時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を（公財）日本賃貸住宅管理協会と締結
- ・令和 3 年 3 月 大学提案事業「首都直下地震時の仮設住宅不足への対応事業」（令和元年度から令和 2 年度まで）の事業成果として政策提案レポートを受領し公表するとともに、「東京仮住まい」リーフレットの紹介動画をホームページに掲載
- ・令和 3 年 9 月 「東京仮住まい」リーフレットの Web 版をホームページに掲載

## 1 安全で良質なマンションストックの形成

- ・マンションポータルサイトによる情報発信や「マンション管理ガイドブック」による普及啓発、管理や改修・建替えに関するアドバイザーを派遣。また、(独法)住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資への利子補給や東京都優良マンション登録表示制度を実施
- ・助成制度(アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修)を実施するとともに、過去に耐震診断を実施するなど、耐震化に向けて取り組んだものの耐震改修に至っていない分譲マンションの管理組合等に対し、建築士等の専門家を繰り返し派遣することにより、耐震化を推進
- ・区市のまちづくりと連携してマンション建替えを促進する「マンション再生まちづくり制度」の実施
- ・専門家が管理や改修・建替えに関する相談に対応する「分譲マンション総合相談窓口」を開設
- ・「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」に基づき、「東京におけるマンションの適正化に関する指針」を制定・告示
- ・マンション管理条例に基づく要届出マンション(昭和58年12月31日以前に新築された住戸数6以上の分譲マンション)に対し、管理状況等について届出(電子的届出も可能)を求め、その状況に応じた助言指導等を実施

## 2 住宅セーフティネットの構築

- ・住宅確保要配慮者専用住宅の改修や家賃・家賃債務保証料の低廉化に係る貸主等への補助を行う区市町村に対する支援(令和3年度まで、新型コロナウイルス感染症緊急対策として家賃低廉化補助の限度額を拡充する措置を実施)
- ・住宅確保要配慮者登録住宅の少額短期保険等保険料に係る貸主等への補助を行う区市町村に対する支援
- ・住宅確保要配慮者専用住宅の登録等を条件とした貸主及び事業者に対する報奨金
- ・高齢者を受け入れる住宅確保要配慮者登録住宅の見守り機器の設置費等に係る貸主に対する補助
- ・居住支援に係る関係機関との間で連携強化を図り、住宅確保要配慮者の属性や状況に応じたきめ細かい居住支援サービスを提供する居住支援法人に対する支援
- ・住宅確保要配慮者に入居支援・生活支援等を行う居住支援法人を指定
- ・令和3年3月末時点で、東京ささエール住宅を39,469戸登録、居住支援法人を35者指定
- ・東京都居住支援協議会による区市町村居住支援協議会の設立促進や活動支援を実施。令和3年9月末現在、26区市で設立

## 3 都営住宅等の管理・整備

- ・高齢者・障害者世帯への供給、多摩地区における随時募集の開始(令和2年2月)や期限付き入居(令和元年より入居期間延長、ひとり親世帯を対象者に追加)や優遇抽せんの実施、入居収入基準の特例の適用等による子育て世帯の居住支援など、真に住宅に困窮している都民への公平かつ的確な供給
- ・年間3,800戸の建替えとあわせ、耐震改修、計画修繕などによる、約26万戸のストックを着実に維持更新
- ・建替えに当たり、敷地の有効利用により創出した用地を活用し、子育て支援施設や高齢者福祉施設等の整備、道路・公園の整備や緑の充実、防災性の向上、民間活用事業によるまちづくりなど、都の政策目的の実現や地域の課題解決を図る取組の推進

現在の進行状況	<p><b>4 空き家対策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家利活用等区市町村支援事業や先駆的空き家対策東京モデル事業、エリアリノベーション推進支援事業により区市町村へ財政支援</li> <li>・東京都空き家対策連絡協議会において、他自治体の取組の情報共有や専門知識習得等技術的支援、課題解決に向けた共同検討を実施。計 1514回開催</li> <li>・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事業を一体的に実施</li> <li>・民間空き家対策東京モデル支援事業により、民間事業者等が企画提案する空き家対策の取組に直接、財政支援を実施</li> </ul> <p><b>5 既存住宅を安心して売買できる市場の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「既存住宅の流通促進に向けた指針」の策定や「既存戸建住宅 購入ガイド～新築にとらわれない住まい選び～」の作成、「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）」の改定、「東京既存住宅ガイドブック」の作成による住宅ストックの質の向上と流通促進により、住宅に係る取引の安全・安心を確保</li> <li>・既存住宅の売買に当たり、不動産・建設・建築士など関係事業者が連携して消費者に適切な情報提供や相談対応等を行う既存住宅流通促進事業者グループの登録を実施。令和3年度9<del>3</del>月末現在、6グループを登録</li> <li>・リフォームされた住宅をモデルハウスとして公開し、リフォームを体感できる「東京リフォームモデルハウス事業」をの実施</li> </ul> <p><b>6 災害時における住宅の確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係団体・区市町村等との連携による応急仮設住宅等の供給に係る情報連絡訓練の実施、他県・区市町村との情報連絡会の開催など、平時からの事前準備を実施</li> <li>・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」を踏まえ、都民が被災した際の住宅の確保に関する普及啓発</li> </ul>
---------	--

今後の見通し

### 1 安全で良質なマンションストックの形成

- ・マンション管理や再生に関する普及啓発や支援策を引き続き行うとともに、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、令和2年4月から開始の管理状況届出制度により、マンションの管理状況を把握し、管理状況に応じた助言・支援等を実施するとともに、「東京 マンション管理・再生促進計画」に定める目標の実現に向け、適正な管理や円滑な再生を促進していく。

### 2 住宅セーフティネットの構築

- ・区市町村、不動産関係団体及び地域の関係団体との連携や、様々な広報媒体の活用を図ることにより、制度の普及に向けた貸主への周知を強化する。
- ・貸主等の不安軽減や支援の充実を図り、東京ささエール住宅の登録促進や入居の円滑化を進める。
- ・住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実に取り組んでいく。
- ・区市町村居住支援協議会の設立促進を図るとともに、設立した区市の居住支援協議会の活動活性化に取り組んでいく。

### 3 都営住宅等の管理・整備

- ・子育て世帯や高齢者への支援に取り組むとともに、建替え時のファミリー世帯向け住戸の整備を進めていく。
- ・年間3,800戸程度を計画的に建替え、建替えに伴い創出した用地を福祉インフラの整備や、まちづくりへ活用していく。
- ・既存都営住宅の耐震化、バリアフリー化を推進していく。

### 4 空き家対策

- ・地域の特性に応じた区市町村による対策の支援や、特定の地域における空き家のエリアリノベーションなど、適正管理・有効活用・発生抑制の3つの視点から、対策を加速していく。

### 5 既存住宅を安心して売買できる市場の整備

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

### 6 災害時における住宅の確保

- ・災害の種類や被害状況に応じて、被災者に対する応急仮設住宅等の提供や被災住宅の応急修理を迅速に行えるよう、区市町村、近隣区市、関係団体等との連携・協力体制の構築や、実務マニュアルの整備に取り組んでいく。

問い合わせ先

住宅政策本部住宅企画部企画経理課  
住宅政策本部都営住宅経営部経営企画課

電話

03-5320-4913  
03-5320-4974