

第2期東京都地域住宅計画

東京都

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

八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、青梅市、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、多摩市、羽村市、あきる野市、西東京市

瑞穂町、日の出町、檜原村、奥多摩町、大島町、新島村、神津島村、三宅村、御蔵島村、八丈町、青ヶ島村

平成22年3月

地域住宅計画

計画の名称	第2期東京都地域住宅計画	都道府県名	東京都	計画対象地域	東京都全域	
作成主体名	東京都及び千代田区、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、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、青梅市、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、多摩市、羽村市、あきる野市、西東京市、瑞穂町、日の出町、檜原村、奥多摩町、大島町、新島村、神津島村、三宅村、御蔵島村、八丈町、青ヶ島村					
計画期間	平成	22	年度	～	27	年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

- ・東京の住宅政策は、低所得者向けの公営住宅供給を中心とし、しかも昭和49年の地方自治法の改正までは、特別区がその事業主体となることができなかったことから、都が大宗を担う形で進められてきた。
- ・バブル経済時には、中堅所得者層についても住宅問題が深刻化し、都民住宅や区民住宅の供給等を推進してきたところであるが、バブル経済の崩壊後は、住宅の量的な充足や将来の人口・世帯減少社会の到来等を踏まえ、これまでの公的住宅供給中心の政策から、ストックの活用、市場の活用を重視した住宅政策へと方向転換を図ってきたところである。
- ・急速に進む少子高齢化、温暖化など地球環境問題の深刻化、居住ニーズの一層の多様化など、経済社会情勢の変化に対応していくためには、都と福祉施策やまちづくり施策の中心的担い手である区市町村とが役割を適切に分担し、密接に連携しながら、それぞれが担うべき領域において主体的に住宅施策の推進に取り組んでいく必要がある。
- ・こうした経緯及び現在の状況を踏まえ、都と上記の区市町村が、共同で地域住宅計画を作成し、公営住宅整備等の基幹事業と提案事業をバランスよく組み合わせ、東京において総合的な住宅政策を展開しようとするものである。

2. 課題

- 1 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成にかかる課題
- ・東京の住宅ストックのうち、新耐震基準以前に建築されたものは約3割を占めており、それらの中には必要な耐震性を有していない住宅も相当数含まれていると推計
 - ・都市基盤整備が不十分なまま市街化が進んだため、老朽化した木造住宅等が密集し、震災時に大規模な市街地火災のおそれがある木造住宅密集地域等の課題を抱える地域が広く存在
 - ・都営住宅をはじめとする公的賃貸住宅ストックの老朽化
 - ・都心地域における職住のアンバランスや一部の郊外住宅地における活力低下の懸念
 - ・住宅についてはスクラップアンドビルドの考え方も根強く、質の良い住宅をつくり、社会全体で長く活用するという共通認識が不十分
 - ・マンションの高経年化に伴う維持管理、建替えに係る問題の増加
 - ・地球温暖化など環境問題の深刻化

2 . 課題 (続き)

2 住宅市場の環境整備に係る課題

- ・生産システム合理化の遅れなど戸建住宅における市場環境の未整備
- ・中古住宅の流通が少ないなど、未成熟な中古住宅・リフォーム市場

3 都民の居住の安定確保に係る課題

- ・子育て世帯向けの良質な民間賃貸住宅や支援施設の不足等、不十分な子育て環境
- ・高齢者が安心して暮すことができるすまいの整備の必要性
- ・民間賃貸住宅における高齢者、障害者等が入居選別を受けやすい状況
- ・住宅のバリアフリー化の遅れ

3 . 計画の目標

良質な住宅ストック及び住宅市街地を形成するとともに、透明で競争性の高い住宅市場を構築し、都民のニーズに適した住宅選択が実現できるようにする。また、公営住宅を始め、民間住宅も含めた住宅全体のセーフティネット機能を向上し、都民の居住の安定を確保する。

4 . 目標を定量化する指標等

指 標		単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
住宅の耐震化率		%	都内の住宅のうち、必要な耐震性を満たしている住宅の割合(東京都耐震改修促進計画による)	76%	平成17年	90%	平成27年
誘導居住面積水準以上世帯の割合		%	都内全住宅における誘導居住水準を上回る子育て世帯の割合(住宅・土地統計調査)	28%	平成15年	50%	平成27年
高齢者が居住する住宅の バリアフリー化率	一定の バリアフリー化	%	都内の高齢者が居住する住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合(住宅・土地統計調査)	31%	平成15年	75%	平成27年
	高度な バリアフリー化	%		8%	平成15年	25%	平成27年

計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業の概要

: 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

災害に強い住宅・まちづくり

地震時等における安全性を確保するため、住宅の耐震化を促進するとともに密集市街地等の整備改善を推進する。

公営住宅の建替えと用地を活用したまちづくり

老朽化した公営住宅の建替えを推進すると同時に、まちづくりの視点で土地の有効活用を図りつつ、道路、公園、社会福祉施設等の整備を推進する。

高齢者等居住安定化推進事業補助金を受け子育て支援施設を都営高砂四丁目団地に整備する。

マンションの維持管理の適正化と建替えの円滑化

マンション居住者による自主的な維持管理や円滑な建替えを誘導するため、必要な情報提供や合意形成の支援等を行う。

構造計算書の偽装に係る倒壊の恐れのある危険なマンションの居住者の安全、居住の安定確保を図るため、居住者の移転、家賃等補助等を行う。

環境や景観等に配慮した持続可能な住宅まちづくり

住宅における省エネルギー及び資源の循環利用の促進や、住宅市街地の良好な景観形成の誘導に向け、屋上緑化、雨水利用、太陽光発電の導入や生垣の設置等に対し支援を行う。

良好なまち並みや住環境を備えた住宅市街地の形成、既成市街地における居住機能の維持増進等を図る。

防犯性の高い住まいづくりの促進

安心して住むことのできる環境を整備するため、住宅等の防犯性能の向上や、地域の防犯活動を支援する。

: 住宅市場の環境整備

消費者に対する住宅相談・住情報提供

消費者の適切な住宅選択を支援するため、住宅の建設、住み替え、リフォーム等に関する住宅相談や住情報の提供を行う。

地域の住宅関連事業者の活力を活かした住まいづくり

中小住宅生産者について、住宅生産の合理化や技術力の向上を支援し、良質で安価な住まいづくりや、適切な維持管理、リフォームを促進する。

5. 目標を達成するために必要な事業の概要(続き)

: 都民の居住の安定確保

公共住宅及び民間住宅における住まいの安心の確保

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者が安心して住むことのできる環境を整備するため、公営住宅については、ストックの有効活用を図りつつ、真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給できるよう、適正な管理の推進などにより、セーフティネット機能を一層強化するとともに、高齢者・障害者等、特に居住の安定を図る必要がある世帯に配慮し、優先入居等の実施、バリアフリー化の実施、福祉施策等との連携に取り組む。

また、民間住宅においては、民間賃貸住宅の入居の円滑化や住宅のバリアフリー化、高齢者向けや子育て世帯向けの民間賃貸住宅の整備、住宅への高齢者施設や子育て支援施設の併設等を推進する。

地域優良賃貸住宅の整備

千代田区、中央区、品川区、中野区、豊島区、北区、葛飾区、江戸川区及び現に都市再生機構賃貸住宅の存する区域(都市再生機構が今後高齢者型の供給を予定している区域に限る)において地域優良賃貸住宅の整備を促進する(なお、災害被災者及び密集市街地からの立退き者等不良住宅の撤去等により住宅を失った者については、地域優良賃貸住宅(一般型)に入居させることが適当な者とする。)。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業			
事業	事業主体	交付金対象 事業費	備考(規模等)
公営住宅等整備事業	東京都	172,975	平成22年度3,400戸予定、 平成23年度以降は未定
	千代田区	871	99戸
	目黒区	2,424	129戸
	大田区	1,264	105戸
	世田谷区	365	25戸
	渋谷区	559	50戸
	中野区	4	2戸
	八王子市	2,428	220戸
	あきる野市	2,002	99戸
	日の出町	345	21戸
	大島町	1,469	52戸
	八丈町	1,397	64戸
	地域優良賃貸住宅整備事業	千代田区	359
中央区		51	13戸
品川区		571	102戸
中野区		27	20戸
豊島区		30	20戸
葛飾区		327	120戸
江戸川区		281	460戸
公営住宅等ストック総合改善事業	東京都	46,615	2,400戸
	文京区	4	-
	江東区	69	-
	品川区	926	-
	目黒区	309	-
	大田区	1,278	-
	世田谷区	188	-
	杉並区	223	-
	豊島区	48	-

公営住宅等ストック総合改善事業		北区	185	-
		板橋区	23	-
		練馬区	285	-
		足立区	290	-
		葛飾区	284	-
		八王子市	45	-
		青梅市	985	-
		町田市	3	-
		日野市	20	-
		東村山市	248	-
		福生市	364	-
		日の出町	2	-
		大島町	3	-
		三宅村	113	-
市街地再開発事業	新川二丁目地区グランドステージ茅場町	中央区	1,012	-
	六本木一丁目南地区	港区	1,312	-
	六本木三丁目地区	港区	401	-
	茗荷谷駅前地区	文京区	587	-
	大井町西地区	品川区	2,058	-
	北品川五丁目第1地区	品川区	25,428	-
	上目黒一丁目地区	目黒区	237	-
優良建築物等整備事業	鶴川駅前公共施設	町田市	946	-
都心共同住宅供給事業	東日暮里二丁目地区	荒川区	72	-
	和泉四丁目地区	東京都	95	-
	三宿二丁目地区	東京都	78	-
	弥生町六丁目第2期地区	東京都	63	-
	南烏山六丁目第2期地区	東京都	125	-
	向原三丁目第2期地区	東京都	202	-
	蒲田4-1地区	大田区	205	-
住宅市街地基盤整備事業		江戸川区	414	-
		小平市	810	-
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		東京都	1,186	-
		千代田区	126	-
		港区	16	-
		墨田区	58	-

公的賃貸住宅家賃低廉化事業	江東区	7	-	
	品川区	256	-	
	目黒区	1,393	-	
	大田区	118	-	
	渋谷区	7	-	
	中野区	44	-	
	杉並区	202	-	
	豊島区	228	-	
	北区	341	-	
	板橋区	210	-	
	練馬区	5	-	
	葛飾区	165	-	
	江戸川区	354	-	
	立川市	259	-	
	武蔵野市	241	-	
	調布市	89	-	
	福生市	68	-	
	あきる野市	132	-	
	日の出町	204	-	
	檜原村	13	-	
	大島町	253	-	
	新島村	37	-	
	御蔵島村	26	-	
	八丈町	464	-	
	住宅・建築物安全ストック形成事業	新宿区	1,497	-
		台東区	41	-
		墨田区	6	-
江東区		9	-	
杉並区		36	-	
荒川区		344	-	
住宅地区改良事業等	住宅地区改良事業(全面的改善)	東京都	367	80戸
	住宅地区改良事業(個別改善)	東京都	1,667	-
	住宅地区改良事業(除却等:2/3)	東京都	600	-
	住宅地区改良事業(建設・除却等:2/3)	東京都	83	-
合計		285,456		

提案事業

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業主体	交付金対象 事業費	備考(規模等)
災害に強い住宅・まちづくり推進事業	民間住宅耐震改修等助成事業	千代田区	60	-
		中央区	9	-
		港区	63	-
		新宿区	594	-
		文京区	118	-
		台東区	24	-
		墨田区	66	-
		江東区	81	-
		品川区	63	-
		目黒区	182	-
		大田区	180	-
		世田谷区	296	-
		渋谷区	90	-
		中野区	66	-
		杉並区	454	-
		豊島区	21	-
		北区	132	-
		荒川区	41	-
		板橋区	34	-
		練馬区	94	-
		足立区	96	-
		葛飾区	57	-
		江戸川区	128	-
		八王子市	5	-
		立川市	35	-
		武蔵野市	14	-
		三鷹市	3	-
		青梅市	17	-
昭島市	8	-		
町田市	39	-		
小金井市	15	-		

災害に強い住宅・まちづくり推進事業	民間住宅耐震改修等助成事業	小平市	8	-
		日野市	9	-
		国分寺市	37	-
		国立市	15	-
		福生市	6	-
		狛江市	17	-
		東大和市	2	-
		多摩市	5	-
		羽村市	1	-
		西東京市	18	-
	防災対策市街地等整備事業	江東区	376	-
		大田区	454	-
		中野区	90	-
		北区	12	-
武蔵野市		65	-	
福生市		18	-	
公営住宅の整備等まちづくり推進事業	公営住宅等の駐車場整備	東京都	751	-
		日の出町	11	-
	公営住宅整備に係る社会福祉施設整備	千代田区	35	-
		大田区	0	-
		渋谷区	426	-
		足立区	443	-
		小平市	7	-
	公営住宅等小規模ストック改善事業	東京都	4,796	-
		文京区	1	-
		北区	30	-
		足立区	2	-
		葛飾区	9	-
		青梅市	33	-
		羽村市	2	-
あきる野市		1	-	
西東京市	1	-		
奥多摩町	5	-		

公営住宅の整備等まちづくり推進事業

公営住宅整備等に関連する道路、敷地、公園等整備	東京都	3,000	-
	あきる野市	169	-
	日の出町	30	-
	八丈町	142	-
公営住宅整備等に係る除却	東京都	700	-
	清瀬市	3	-
	あきる野市	49	-
	八丈町	19	-
公営住宅の建替等に係る移転費	東京都	2,958	-
	目黒区	11	-
	大田区	8	-
	世田谷区	2	-
	あきる野市	8	-
	日の出町	4	-
	大島町	7	-
公営住宅等建設用地購入	東京都	300	-
	あきる野市	335	-
公営住宅システム構築	港区	1	-
	東村山市	3	-
公営住宅整備推進に係る調査	東京都	39	-
公営住宅等の管理に係る事業	東京都	3,522	-
	千代田区	548	-
	港区	3	-
	文京区	4	-
	墨田区	11	-
	江東区	21	-
	品川区	8	-
	目黒区	38	-
	大田区	5	-
	世田谷区	229	-
	渋谷区	66	-
	杉並区	12	-
	北区	7	-
	練馬区	27	-
足立区	8	-	

公営住宅の整備等まちづくり推進事業	公営住宅等の管理に係る事業	葛飾区	4	-
		八王子市	20	-
		三鷹市	2	-
		町田市	5	-
		多摩市	1	-
		大島町	1	-
分譲マンションの維持管理適正化・建替 円滑化事業	マンション相談事業	東京都	5	-
		中央区	3	-
		港区	3	-
		新宿区	2	-
		文京区	3	-
		台東区	3	-
		江東区	3	-
		品川区	2	-
		目黒区	2	-
		杉並区	1	-
		豊島区	3	-
		北区	2	-
		板橋区	4	-
		足立区	6	-
	葛飾区	2	-	
	町田市	1	-	
	狛江市	1	-	
	多摩市	4	-	
	分譲マンションアドバイザー・コンサルタント 等派遣	中央区	2	-
		港区	2	-
		台東区	1	-
		墨田区	1	-
		江東区	2	-
品川区		1	-	
渋谷区		3	-	
中野区		9	-	
杉並区		1	-	
北区	1	-		

分譲マンションの維持管理適正化・建替 円滑化事業	分譲マンションアドバイザー・コンサルタント 等派遣	荒川区	2	-
		足立区	3	-
		江戸川区	5	-
	分譲マンション建替支援等事業	東京都	116	-
		千代田区	24	-
		中央区	126	-
		港区	12	-
		文京区	5	-
		台東区	14	-
		墨田区	13	-
		江東区	16	-
		豊島区	5	-
		北区	2	-
	武蔵野市	2	-	
分譲マンション実態調査等	狛江市	2	-	
住宅相談・住情報提供	住宅相談、セミナー	中央区	2	-
		港区	9	-
		新宿区	4	-
		品川区	47	-
		目黒区	2	-
		足立区	2	-
		小金井市	1	-
		狛江市	1	-
	住情報の提供	東京都	2	-
		中央区	15	-
		世田谷区	197	-
	住宅に関するイベント支援・NPO活動支援 事業	品川区	5	-
		目黒区	4	-
	中小住宅生産事業者等の支援事業	東京都	6	-
	多摩産材を活用した木造住宅啓発事業	東京都	3	-
合理的な生産システム普及促進	東京都	2	-	
長寿命環境配慮モデル事業	東京都	18	-	

循環型住まいづくり推進事業	屋上緑化、雨水利用、太陽光発電等設備設置等助成事業	東京都	9	-
		千代田区	4	-
		港区	163	-
		文京区	8	-
		墨田区	22	-
		品川区	88	-
		目黒区	5	-
		大田区	12	-
		世田谷区	106	-
		豊島区	39	-
		北区	84	-
		荒川区	20	-
		板橋区	45	-
		八王子市	20	-
		立川市	78	-
		武蔵野市	18	-
		三鷹市	9	-
		青梅市	56	-
		昭島市	12	-
		調布市	30	-
		小金井市	18	-
		小平市	6	-
		日野市	23	-
		東村山市	28	-
		国分寺市	23	-
		福生市	10	-
		狛江市	7	-
	羽村市	7	-	
	アスベスト対策事業	墨田区	1	-
		目黒区	1	-
		北区	1	-
		葛飾区	3	-

循環型住まいづくり推進事業	緑化推進・景観改善等事業	文京区	5	-
		墨田区	2	-
		品川区	6	-
		世田谷区	69	-
		中野区	3	-
		豊島区	2	-
		北区	3	-
		八王子市	18	-
		武蔵野市	6	-
		昭島市	1	-
		小金井市	1	-
		小平市	7	-
		東村山市	6	-
子育て支援事業	子育て世帯支援事業	東京都	1,824	-
		品川区	135	-
		墨田区	1	-
		世田谷区	3	-
		北区	90	-
	定住促進事業	千代田区	153	-
		台東区	159	-
		檜原村	157	-
	公営住宅等整備に係る子育て支援施設整備	東京都	450	-
		目黒区	374	-
		世田谷区	298	-
		北区	18	-
		板橋区	211	-
足立区		1,520	-	
葛飾区		413	-	
高齢者・障害者等安心居住推進事業	バリアフリー改修等助成事業	文京区	39	-
		目黒区	43	-
		足立区	13	-
		調布市	9	-
		町田市	24	-
		東村山市	12	-
		多摩市	21	-

高齢者・障害者等安心居住推進事業	高齢者・障害者等居住支援事業	東京都	479	-
		中央区	1	-
		文京区	15	-
		世田谷区	20	-
		板橋区	20	-
	シルバー交番(仮称)の設置事業	墨田区	61	-
		三鷹市	23	-
		千代田区	9	-
	地域優良賃貸住宅調査	中央区	2	-
		江戸川区	32	-
		豊島区	2	-
		葛飾区	24	-
地域の防犯性能向上事業	住宅の防犯性向上に資する事業	中央区	33	-
		港区	120	-
	市街地の防犯性向上に資する事業	大田区	17	-
		青梅市	60	-
		小金井市	25	-
その他地域の住宅政策に資する事業	住宅政策に関する実態調査	東京都	52	-
		墨田区	5	-
		目黒区	11	-
		世田谷区	25	-
		北区	7	-
		板橋区	10	-
		練馬区	8	-
		葛飾区	8	-
		江戸川区	6	-
		八王子市	4	-
		立川市	8	-
		武蔵野市	5	-
		青梅市	7	-
		町田市	9	-
		小金井市	5	-
緊急構造計算書偽装問題対策事業	除却・建替事業	中央区	15	-
	移転料	中央区	8	-
	家賃助成	中央区	63	-
合計			32,092	

(参考) 関連事業

事業(例)	事業主体	備考
住宅・建築物安全ストック形成事業	東京都	その他
	千代田区	診断、改修、その他
	中央区	診断
	港区	診断、その他
	新宿区	診断、改修、その他
	文京区	診断
	台東区	診断
	墨田区	診断、その他
	江東区	診断、改修
	品川区	診断、その他
	目黒区	診断、その他
	大田区	診断
	世田谷区	診断、改修、その他
	渋谷区	診断、改修、その他
	中野区	診断
	杉並区	診断
	豊島区	診断、改修
	北区	診断、その他
	荒川区	診断
	板橋区	診断、改修
	練馬区	診断、改修、その他
	足立区	診断、改修
	葛飾区	診断、その他
	江戸川区	診断、改修
	八王子市	診断、その他
	立川市	診断
	武蔵野市	診断、改修
	三鷹市	診断
	昭島市	診断
	調布市	診断
	町田市	診断、その他
	小金井市	診断
小平市	診断	
東村山市	診断	
国分寺市	診断、その他	
国立市	診断、その他	
狛江市	診断	
東大和市	診断	
多摩市	診断、その他	
羽村市	診断	
あきる野市	診断	
西東京市	診断	
日の出町	診断、改修	

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

公営住宅整備事業において、保育所又は高齢者福祉施設を併設する場合には、建替施行要件の特例を適用する。

法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

【配慮入居者】次に該当するものとする。

- 1 同居親族がない者または収入基準外で入居を希望する者
- 2 居住する住宅の建替え・改修のため、一時的に住居を必要とする者

【賃貸に関する事項】入居者を募集したにもかかわらず、3ヶ月以上空き家である住戸については、認定事業者（所有者）からの知事への届出により、配慮入居者に賃貸する。

法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

都営住宅建替えの際に敷地の有効利用や非現地建替え等により、創出した用地を活用し、木造住宅密集市街地や道路の整備、多様な都市機能の導入など、都市づくりとの連携を図る。

また、期限付き入居を適切に実施することにより、都営住宅ストックをより有効に活用する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。