

第2章 住宅政策の展開に当たっての基本的方針

第1節 基本的な考え方

1 居住の場としても魅力的な東京を目指して

2012（平成24）年3月に策定した第5次住宅マスタープランでは、東日本大震災の発生により露呈した災害時における都市の脆弱性^{ぜい}や、世帯構成、生活スタイル、雇用環境の変化等に対応し、住宅や住宅市街地の防災性向上や地域・社会の中で生活を支える居住の実現、既存ストックの有効活用、公民の連携による市場機能の充実・強化、セーフティネット機能の再構築といった、住宅政策を展開していく上で重視する4つの視点を位置付けました。この計画に基づき、東京都はこれまでの5年間、住宅政策を進めてきました。

その間にも、少子高齢化の急速な進行や、単身世帯の割合の増加、ライフスタイルの多様化など、住宅政策を取り巻く社会情勢は変化を続けています。東京の人口は、推計では2025（平成37）年にピークを迎え、その後減少に転じると見込まれており、世帯数については、2030（平成42）年まで増加し、その後減少する見込みです。

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り、住宅の在りようは、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ます。

住宅は、このように単なる私有財にとどまらず、社会的な性格を有しています。将来的には、東京の人口は減少に転じると見込まれる中、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し、東京の持続的な発展に寄与するものと考えられます。

そのためには、海外からのビジネスパーソンなども含め、東京に暮らす全ての方々の豊かな住生活の実現が不可欠です。

豊かな住生活とは、安全・安心、利便、快適など、次のような視点から評価されるものと考えられます。

- ① 世帯の人数と構成、居住者の身体機能等に応じた適切な規模・性能を備え、災害に対する安全性が確保された住まいが得られていること。
- ② 日常的な生活関連サービスや、医療・介護サービスが十分に確保されるとともに、通勤・通学の利便性を享受できること。

③ 地域における良好な人間関係と快適な住環境の中で、安心して暮らすことができること。

こうした視点から、居住の場としても魅力的な東京の実現を目指し、今後 10 年間の東京都の住宅政策を総合的・計画的に展開していきます。

2 住宅政策の目指す方向と基本方針

(1) 住生活をめぐる現状と課題

東京においては、既に住宅総数は世帯数を大きく上回るとともに、1人当たりの住宅床面積が増加するなど、量の面において住宅は十分に確保されています。また、公共交通網の充実や、都心区におけるマンションの供給増などにより、職住近接も進んでいます。

一方、少子高齢化や単身世帯の増加などに伴う都民のライフスタイルの変化により、住宅に対するニーズの多様化が加速しているとともに、就職・結婚・子育て・リタイアといったライフステージに応じて必要とする住宅の規模・性能が変化する中で、それぞれの都民のニーズに応じた住宅の確保が重要となっています。

また、社会経済状況と就労環境の変化などに備え、安定した生活の基盤である住宅の確保が重要な課題となっています。

このため、子供から高齢者まで、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じて、社会や経済の状況が変化したときにも、都民が生涯にわたって豊かな住生活を実現できる社会を目指す必要があります。

(2) 地域の住環境の現状と課題

東京の人口は 2025（平成 37）年を境に減少に転じ、同年には、団塊世代が 75 歳以上となるとともに都民に占める 65 歳以上の高齢者の割合が 23%に達すると見込まれます。

高齢化と人口減少が進むにつれ、空き家の増加による生活環境の悪化や、地域社会の衰退が懸念されます。また、高度経済成長期に開発され老朽化が進む大規模団地やマンションの更新が課題となっています。さらに、切迫する首都直下地震などへの備え、とりわけ、木造住宅密集地域における住宅・住宅市街地の安全性の向上が必要とされています。

都市計画区域マスタープランにおいては、今後の人口減少を見据え、既成市街地における拠点などを中心に都市づくりを積極的に展開して、居住の集積を進めつつ、これに必要な都市機能を集約的に立地させることとしています。

このため、特に、本格的な人口減少を迎えるまでの今後 10 年間ににおいては、将来の都市像を見据えた都市づくり政策とも連携し、各地域の活力と住環境を一層向上させるとともに、その活力・住環境が持続できる社会を目指す必要があります。

(3) 住宅政策の基本方針

社会情勢の変化や人口減少による地域の衰退などが懸念される中、居住の安定確保のための基盤を強化するなど、都民の住生活をより安定させ、生涯にわたる豊かな住生活の実現と、まちの活力・住環境の向上と持続を目指していく必要があります。

このため、都の住宅政策が目指す方向として「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」を掲げ、住宅政策の基本方針を、「豊かな住生活の実現と持続」とします。

第2節 住宅政策の目標と将来像

先に掲げた「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」という住宅政策が目指す方向に沿って、以下のとおり、それぞれ4つずつ、合わせて8つの目標を掲げるとともに、目標毎に、現状、施策の方向性及び将来像を示します。

1 「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」に向けた目標と将来像

少子高齢化という大きな課題を踏まえ、生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現に向けて、次の目標を設定し、それぞれに示す将来イメージの実現を目指します。

目標1 住まいにおける子育て環境の向上

(現状)

東京における合計特殊出生率は、2005（平成17）年の1.00を底に回復してきていますが、全国最低の水準となっています。

国の調査では、理想の子供数を持たない理由として、約1割が「家が狭いから」と回答しており、年齢が若いほど、これを理由に挙げる割合が高くなっています。

都内では、夫婦と18歳未満の者から成る世帯の約44%が70㎡未満の住宅に住んでおり、子育て世帯の約27%が民間賃貸住宅に住んでいますが、民間賃貸住宅の8割が50㎡未満となっており、十分な面積の確保が難しい状況にあります。

また、両親のいる世帯の共働き率は5割を超えており、就業中に子供を預けることのできる場所が近くにあることは、子育てのしやすさにつながります。

乳幼児の不慮の事故死のうち、家庭内事故死が過半数以上を占めており、子育てに配慮した設備など住宅内での安全性の確保が求められています。

(施策の方向性)

子育てに適した民間住宅の供給促進、都営住宅におけるファミリー向け住戸の整備や建替え等に当たっての子育て支援施設の整備促進、近居・多世代同居の促進などにより、多様な世代によるコミュニティの中で、安心して子供を産み育てようと思えるような子育てしやすい環境を充実していきます。

(将来像)

- ・ 子育てに適した住宅が普及し、子育て世帯が、職住近接を実現しつつ、世帯の人数や構成などに応じた規模や性能を持つ住宅に居住している。
- ・ 子育て支援施設の整備や近居・多世代同居が進むなど、子育てしやすい生活環境が整っている。

目標 2 高齢者の居住の安定

(現 状)

2025（平成 37）年に東京の単身世帯数は全世帯の約 48%を占め、そのうち 65 歳以上の単身世帯の割合が 26%を超え、その後も上昇を続ける見込みです。後期高齢者は、2015（平成 27）年に都内総人口の 1 割を超え、2020（平成 32）年には前期高齢者の数を上回る見込みです。また、要介護、要支援の認定者数は毎年増加しており、後期高齢者の要介護認定率は、前期高齢者の約 6.9 倍となっています。

共同住宅の共用部分のバリアフリー化率は約 21%、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は約 43%にとどまっています。

65 歳以上の世帯員のいる世帯では、持家が 7 割となっており、65 歳以上の単身及び高齢夫婦の持家世帯の約 33%が 100 m²以上の住宅に住んでいます。

65 歳以上の在宅の高齢者が希望する高齢期の住まいについては、「在宅で暮らしたい」人の割合が最も高く、住み替えを考えている世帯の住み替え先としては、「サービス付きの高齢者向け住宅」が最も高くなっています。サービス付き高齢者向け住宅は、建設費への補助等により登録戸数は順調に増加していますが、周辺区で供給が多い一方で、整備がなされていない区市町村もあるなど、立地に偏りがあります。

(施策の方向性)

高齢者が、住み慣れた地域において多様な世代によるコミュニティの中で安心して住み続けることができるよう、バリアフリー化の推進を図るとともに、地域包括ケアシステムの構築に向け、生活支援サービスを備えるなど、ニーズに応じた住宅の供給を促進していきます。また、公共住宅の建替え等に当たっての高齢者施設の整備促進、高齢者向け住宅等への円滑な転居や、近居・多世代同居を容易にする環境整備などを進めていきます。

(将来像)

- ・ バリアフリー化など高齢者に適した住宅が普及するとともに、福祉や医療等の連携により高齢者向けの施設やサービスが充実した地域包括ケアシステムが構築され、高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けることができる。
- ・ 家族構成や身体機能の変化などに応じて、高齢者向け住宅などの住まいを自由に選択できる。
- ・ 近居・多世代同居の実現や地域コミュニティとの連携などにより、在宅高齢者の家族が、就労や生活上の大きな負担なく支援や介護ができる。

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

(現 状)

住宅は、都民が市場において自力で確保することが基本ですが、①低所得・低資産であるなど経済力が低いこと、②世帯の特性に適した住宅が市場で十分に取引されていないこと、③社会関係力が弱いなどの属性等により入居制限を受けやすいことや、自力では的確な選択が困難なことなどから、市場で適正な水準の住宅を円滑に確保することが難しい場合があります。

具体的には、低所得者等は、経済的理由から自力で適正な水準の住宅を確保することが困難で、産業構造や雇用形態の変化により就労が不安定な単身世帯なども住宅の確保に不安を抱えています。ひとり親世帯は、経済的に困窮していることも多く、就労や子育てに不安を抱え、住宅確保に苦慮している場合があります。高齢者については、バリアフリー化された住宅が市場で十分に取引されていないことや、死亡事故や認知症等によるトラブルに対する不安等から、賃貸住宅の貸主側から入居を拒まれやすいといった状況があります。障害者については、施設入所・入院から地域での自立した生活への移行促進が求められていますが、バリアフリーや必要な仕様を有する住宅が市場で十分に取引されておらず、事故やトラブルに対する不安等により、貸主側から入居を拒まれやすい状況があります。

(施策の方向性)

住宅の確保に配慮を要する都民の安定した居住の確保を図るため、重層的住宅セーフティネットを強化していきます。

その際、区市町村による居住支援協議会の設立を促進し、空き家の有効活用策や家主のリスク軽減策、福祉サービス等、関連する各種施策と連携した協議会の取組を強化することなどにより、民間賃貸住宅の活用を進めていきます。

公共住宅等については、既存ストックを有効に活用する観点から、少子高齢化などの社会情勢の変化を的確に踏まえた施策に取り組んでいきます。

(将来像)

- 公共住宅等や民間賃貸住宅への入居の円滑化が一層進むなど重層的な住宅セーフティネット機能が強化され、住宅確保に配慮を要する都民が、世帯の人数や構成などに応じた規模や性能を持った住宅に居住している。
- 高齢者、障害者、ひとり親世帯など住宅確保に特に配慮を要する都民が、必要な支援を受け、地域で安定した住生活を送っている。

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

(現 状)

都内の戸建住宅の着工戸数は、分譲住宅が過半を占め、構造別に見ると約9割が木造となっています。住宅着工数全体に対する長期優良住宅認定戸数の割合は、戸建住宅については上昇傾向にあり、2015（平成27）年度には約18%となっています。中小事業者は、戸建住宅建設において大きなシェアを占めていますが、大手に比べ長期優良住宅への取組が進んでおらず、小規模な事業者ほど長期優良住宅を建設したことがないという傾向があり、また、注文住宅に比べ、建売住宅において長期優良住宅が普及していません。

既存住宅の成約件数について、マンションは増加している一方、戸建住宅はおおむね横ばいとなっています。既存住宅を購入する場合、新築住宅と比べ、「建物構造、設備の隠れた不具合、欠陥」などについて不安を感じる人が多い状況です。

住宅リフォーム市場においては、地域工務店が大きなシェアを占める中、今後、中小工務店・大工業の多くがリフォームの受注増加を目指すとしています。

大工就業者数は減少傾向にあり、職人の高齢化が進行し、住宅建設を担う人材の育成も重要になっています。

民間賃貸住宅について、2010（平成22）年以降着工戸数は増加していますが、平均床面積は40㎡程度と大きな変化はありません。

都に寄せられた不動産取引に関する相談では、「原状回復」、「契約」に関することが多く、賃貸住宅に関するトラブル防止も重要です。

(施策の方向性)

これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行、すなわち、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図るための市場環境整備に取り組みます。

国における施策展開を注視しつつ必要な事項を要請するとともに、国の各種施策の都内での普及や地域工務店等との連携など、地域に根差した施策を展開していきます。

(将来像)

- ・ 環境に配慮した住宅など都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が、新築住宅、既存住宅、賃貸住宅の各市場に供給されている。
- ・ 既存住宅を含めた住宅の選択やリフォームの際に、住宅の性能や質、事業者等に関する情報が得られている。
- ・ 都民の住宅の性能や質、維持管理等に関する知識や意識が向上している。

2 「まちの活力・住環境の向上と持続」に向けた目標と将来像

本格的な人口減少が目前に迫る中、まちの活力・住環境の向上と持続に向けて、次の目標を設定し、それぞれに示す将来イメージの実現を目指します。

目標5 安全で良質なマンションストックの形成

(現 状)

都の推計によると、2015（平成 27）年末時点における都内のマンションの総戸数は、総世帯数の約4分の1に当たる約 173 万戸です。マンションは都民の主要な居住形態として広く普及しており、都民にとって不可欠な生活基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっています。一方で、都内のマンションストックの約2割は、1981（昭和 56）年以前の旧耐震基準で建築されており、それらについては耐震性不足が懸念されます。

今後、高度経済成長期以降に供給された大量のマンションストックが高経年化し、居住者の高齢化と併せて、マンションにおける「二つの老い」が進んでいきます。都全体でも、2025（平成 37）年をピークに人口減少局面を迎えるとともに、高齢化も一層進む見込みです。

マンションは、多様な価値観を持った人々が区分して所有するため、区分所有者間の合意形成の難しさがある中、管理に無関心な居住者が増え、役員の成り手が不足するなど、管理上の問題が多くなる傾向が見られます。さらに、管理組合の機能低下によって管理不全に陥り、スラム化を引き起こす可能性も指摘されています。

また、今後、超高層マンションの管理、居住以外の目的でのマンションの所有・利用や、空き住戸の発生などが問題となることが懸念されます。

(施策の方向性)

「良質なマンションストックの形成促進計画」（2016（平成 28）年3月）に基づきながら、マンションの適正な管理の促進と老朽マンション等の再生の促進に向けて総合的に施策を推進していきます。

(将来像)

- ・ マンションの管理組合が、専門家などの支援を受けながら、適正な維持管理や必要な改修工事、建替え等の再生に自主的に取り組み、マンションストック全体の良質化・長寿命化が進んでいる。
- ・ 消費者のマンション管理に対する意識や関心が高まるとともに、管理に関する情報の開示が進み、管理が良好なマンションが市場で高く評価されている。

目標 6 都市づくりと一体となった団地の再生

(現 状)

高度経済成長期における大都市圏への人口集中に対応するため、都内には、公共住宅等の事業者や民間事業者により開発された住宅団地が、数多く存在しています。こうした住宅団地の多くは、入居開始から40年以上が経過し、建物の老朽化が進むとともに、同時期に大量に入居した世代が一斉に高齢化しています。

中でも、大規模な住宅団地では、建物の老朽化や入居者の高齢化等の問題が、地域のまちづくりに大きな影響を与えます。立地特性などから住宅需要が低いと、今後、人口減少が加速し、維持管理・コミュニティ機能、住民や地域による見守りや生活支援機能が弱体化するおそれがあります。戸建住宅団地では、住宅の管理が個々の戸建住宅所有者に委ねられており、中長期的な視点に立った地域の活性化等について主体的に検討・活動する組織が存在しないため、空き家の発生等による住環境の悪化や高齢化等による地域の活力低下を招くおそれがあります。

一方で、大規模住宅団地は、計画的に整備された道路など質の高い都市インフラや、緑、オープンスペースなどの優れた環境を有しているものが多く、居住者のみならず、地域の貴重な資源となっています。

こうした大規模住宅団地は、地域の資源として将来世代に継承していくことが重要であり、団地の立地や、地域のニーズを踏まえた建替えや改修等を進め、都市づくりと一体となって団地を再生していく必要があります。

(施策の方向性)

公共住宅をはじめとする住宅団地を地域の活性化等のための貴重な資源と捉え、区市町村や各管理者が連携し、民間の活力もいかしながら、利便性が高く生活しやすい環境を整えるとともに、都市づくりに活用していきます。

耐震化やバリアフリー化、生活支援施設や広域的な拠点機能の整備、多様な世代の居住によるコミュニティの活性化など、ハード・ソフト両面からの取組を進めていきます。

(将来像)

- ・ 建替えや改修により耐震化やバリアフリー化が進むとともに、地域に必要な生活支援施設が立地するなど、利便性が高く生活しやすい環境が整備されている。
- ・ 団地に多様な世代が居住し、地域のコミュニティが活性化している。
- ・ 立地等によっては、東京の活力向上に資する高度な都市機能の集約した拠点や、地域における拠点となるなど、都市づくりに活用されている。

目標7 災害時における安全な居住の持続

(現 状)

想定される首都直下地震では、都内で死者最大約 9,700 人の人的被害が生じ、このうち、揺れによる建物倒壊による死者は約 5,400 人、地震火災による死者は約 4,100 人と想定され、建物被害は約 30 万棟と発生するとされています。

2014（平成 26）年度末時点の住宅の耐震化率は約 84%と見込まれます。特定緊急輸送道路沿道の耐震診断が義務付けられているマンション（約 1,200 棟）については、2016（平成 28）年 4 月末現在、耐震診断実施率が約 98%、耐震化率が約 26%となっています。

木造住宅密集地域（約 13,000ha）のうち、地域危険度が高く、かつ、老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域（約 6,900ha）について、市街地の燃えにくさを表す不燃領域率は、2014（平成 26）年時点で約 61%（参考値）となっています。

台風や集中豪雨による水害や土砂災害のほか、近年、河川や下水道に大量の雨水が一気に流れ込むことから生ずる、河川の氾濫や下水道管からの雨水の吹き出しなど、いわゆる都市型水害が都内で度々発生しています。さらに、地震に伴う液状化や、沿岸部や区部東部の低地帯、島しょ地域における、津波や堤防等の決壊による被害が懸念されています。また、東日本大震災を契機として、マンションにおける防災対策への関心が高まっています。

(施策の方向性)

災害時においても都民の安全な居住を持続するためには、「自助」及び「共助」の理念に立つ都民と「公助」の役割を果たす行政とが、それぞれの責任と役割を明らかにした上で、連携を図って取組を進めていきます。

ハード・ソフト両面において、公民が一体となって災害に強い住宅・住宅市街地を形成するなど、被害の軽減に向けた取組を更に推進するとともに、災害時における居住の継続や早急な復旧・復興への備えを進めていきます。

(将来像)

- ・ 住宅の耐震化や木造住宅密集地域の不燃化が進み、ハード・ソフト両面において、災害に強い住宅・住宅市街地が形成されている。
- ・ 地域やマンションにおける防災対策が進むなど、災害時においても、都民が地域や自宅で生活を継続することができる。
- ・ 応急危険度判定や応急仮設住宅の供給が速やかに実施できるなど、被災後の都民の居住確保に向けた体制が強化されている。

目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

(現 状)

2013（平成 25）年における都内の空き家率は約 11%であり、1998（平成 10）年からほぼ横ばいとなっていますが、戸数は5年前に比べて約7万戸増加し、約82万戸となっています。活用が難しい「腐朽・破損あり」の空き家が約2割を占めている一方、活用可能と考えられる「腐朽・破損なし」の空き家のうち、長期不在等の空き家は約11万戸となっています。また、高齢単身又は高齢夫婦のみが居住する「持家」は、約80万戸あり、将来、空き家になることが危惧されます。多くの空き家の所有者は「そのままにしておく」との意向であり、空き家が管理されず放置される懸念があります。

エレベーターの設置されていない中層（5階建て以下）の賃貸住宅では、4・5階部分の空き家率が高いなど、市場ニーズに合わない住宅が空き家化している状況がありますが、所有者の意向など実態把握が十分には進んでいません。

東日本大震災及びその後の電力不足の経験から、過剰に電力を消費する生活様式の見直しやエネルギー源の多様化・分散化、地域での自立的なエネルギー供給や創エネルギー機器の導入促進についての重要性が改めて認識されました。住宅における再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化、省資源化、長寿命化など、環境に配慮した住まいの実現に取り組む必要性が一層高まっています。

良好な景観や環境に配慮した緑豊かな住宅市街地は、都市としての魅力を高め、土地の価値を向上させていきます。こうした良好な景観や環境は、個人や家庭の努力のみならず、地域住民など様々な主体が連携した取組が必要です。

(施策の方向性)

空き家の有効活用や、発生抑制、適正管理、空き家所有者等への意識啓発・相談体制の充実について、区市町村の取組を積極的に支援していきます。

環境に配慮した住宅市街地の形成や、緑や景観などの良好な住環境の保全・向上に向けて、都の事業におけるモデルの提示や、民間事業者・地域住民等による取組を促進していきます。

(将来像)

- ・ 空き家を含めた既存ストックやその敷地が、地域のニーズや所有者の意向を踏まえた様々な用途に活用され、地域の活力が保たれている。
- ・ 再生可能エネルギーの利用や創エネ・蓄エネ機器の設置などが進み、環境に配慮した住宅市街地が形成されている。
- ・ 地域住民等による自主的な住宅市街地のマネジメント活動などにより、緑や景観などの良好な住環境が保全・向上されている。

第3節 目標実現に向けた着眼点

第2節に掲げた「8つの目標」を実現するため、「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」の3つに着目し、具体的な施策を総合的・計画的に展開していきます。

1 既存ストックの有効活用

都内の住宅ストックは量的に充足するとともに、住戸面積も相当程度改善されてきており、耐震補強やバリアフリー化、省エネ化などを行うことで、新築・建替えよりも安く、高い住宅性能を実現することが可能となっています。

都内にある約82万戸の空き家についても、広さや設備状況、老朽度合などから活用が困難なものもあるものの、全体的にはリフォーム等により一定の質を確保できる住宅が多数あると考えられます。

このため、環境や資源の問題などが深刻化する中で、これまでのように「住宅をつくっては壊す」のではなく、世代を超えた承継や流通・住み替えなどにより「質の良い住宅を長く大切に使う」ことが重要です。

住宅市街地についても、木造住宅密集地域等を除けば、道路等の基盤施設が一定の水準で整備された市街地が大半を占めており、こうした既存ストックを有効に活用することで、新たな住宅市街地開発に伴う公共施設の整備・維持コストの抑制が期待できます。

また、市街地を集約型の地域構造へと再編することにより、誰もが集積のメリットを享受できる暮らしやすい市街地を形成することが可能となります。

このため、自然環境や資源の保護、低炭素型社会の実現などの環境面の持続性の観点も踏まえ、今後は、市街地の拡大による住宅の新規供給を重視した施策ではなく、既存住宅のリフォームや流通促進、団地やマンションの再生、空き家の利活用など、既成市街地における良質な住宅ストックの形成と、既存ストックの再生・有効活用を重視した施策を展開していきます。

さらに、本格的な人口減少社会においては、市場において必要とされる住宅ストックの総数が減少することを踏まえ、将来的に住宅政策としてどのように対応すべきかの議論を進めていきます。

2 多様な主体・分野との連携

東京の住宅の9割以上は、民間により市場を通じて供給されており、豊かな住生活の実現と持続のためには、居住者である都民自らはもちろん、住宅供給事業者、流通等を担う不動産事業者、住宅の情報提供を担う事業者、居住支援や保育・介護・医療などを担う各種団体・NPOなど、多様な主体が相応の役割を果たすことが重要です。

行政には、都民の自助努力を原則としつつ、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、市場の環境整備、住宅に困窮する都民の居住の安定確保などに向けた総合的な住宅政策を実施することが求められています。

その際、多様化する都民のニーズや地域ごとに異なる課題等にきめ細かく対応するためには、防災・福祉・雇用・経済・都市づくり・建築などの関係行政分野や、関連する団体等と連携して取り組むことが重要です。また、その前提として、各分野の政策立案過程における総合的・横断的な検討が必要です。

このため、ニーズに応じた住宅のマッチングの役割を担う居住支援協議会での取組をはじめ、多様な主体・分野が目標を共有しつつ連携した施策に取り組んでいきます。

3 地域特性に応じた施策の展開

東京には全国の1割に当たる約1,300万人の都民が定住し、その区域は、日本の政治・経済の中枢を担う都心部を含む23特別区から、最先端産業や大学・研究機関が集積するとともに豊かな自然環境に恵まれた多摩地域、さらには貴重な観光・海洋資源を持つ島しょ地域まで広範囲に及んでいます。

また、交通結節点などの広域拠点や生活拠点、身近な地域の生活中心地、戸建住宅や中高層住宅団地が立地する地域、農地と住宅が混在する地域など、住宅・住宅市街地の状況や課題、活用可能な既存ストックの状況は地域により多様です。

このため、地域の特性に応じて、豊かな住生活の実現と持続を目指すためには、住民一人一人がそれぞれの地域に関心を持ち、生活環境の向上に努めることが重要であり、防災、高齢者福祉、子育て支援などについての地域コミュニティによる取組が期待されています。

また、空き家等の適正管理と利活用の促進や、高齢者福祉、子育て支援、木造住宅密集地域の防災性の向上をはじめとする地域のまちづくりなど住宅政策との密接な連携が求められる行政分野は、基礎的自治体である区市町村が担っています。

一方、東京における住宅市場は各区市町村の区域（さらには都の区域）を大きく超えて市場が形成されており、市場の環境整備や誘導等については、国及び都の役割が重要です。

このため、地域の実態を的確に把握し、ハード・ソフト両面での総合的な施策展開が必要であり、そのためには、地域住民や地域コミュニティの役割と、地域の福祉やまちづくりの担い手である区市町村の役割が重要です。

都としては、国に対して必要な施策と財源の措置とを積極的に要請していくとともに、広域的自治体として、市場の環境整備や、区市町村の取組への支援などに重点的に取り組んでいきます。

具体的な施策の展開に当たっては、人口減少社会に向かう中、地域ごとの住宅事情等

に応じた地域間バランスを考慮しつつ、都市構造全体の中での立地や地域の抱える課題などを踏まえて、施策分野や地域ごとにメリハリのある対応を行っていきます。