

令和7年2月3日

東京都北区住宅対策審議会
第2小委員会 第2回
調査研究項目審議資料

f マンション適正管理
g 脱炭素社会に向けた取組
[共通] 新たな住まい方

f マンション適正管理

○マンションに関わる全国的な現状・課題（国土交通省）

（現状）

- ・マンションストック数は、令和 5（2023）年末時点で約 704.3 万戸と年々増加
- ・築 40 年超のマンションは、令和 5（2023）年末の 136.9 万戸から 10 年後には約 2 倍の 274.3 万戸、20 年後には約 3.4 倍の 463.8 万戸となる見込み

（課題感）

- ・今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ・マンション管理の専門化・複雑化による合意形成の困難さの増大
- ・管理状況等に対する情報ニーズの高まり
- ・適切な長期修繕計画の不足や修繕積立金の不足等により必要な修繕がなされない懸念

■マンションの特殊性

- ・維持管理等に係る意思決定に、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要
- ・区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要な専門的知識や経験を必ずしも有していない
- ・適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模ゆえに、周辺の住環境に与える影響が大きい

1. 国、東京都の動向

（1）国の動向

・マンション管理適正化法の改正による、マンション管理の適正化の推進

⇒法改正により、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定（令和 4 年 4 月 施行）

⇒地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

- ・基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定めるマンション管理適正化推進計画を作成（任意）
- ・マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- ・管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

・長期優良住宅法・住宅品質確保法の改正

⇒多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着

- ・長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備のため、法改正が行われた。（令和 4 年 2 月施行）
- ・認定対象の拡大として、共同住宅の区分所有者が認定を受ける仕組みから管理組

合が認定を受ける仕組みに変更。

- ・共同住宅の認定基準に賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定

・マンション建替円滑化法の改正による、マンション再生の円滑化の推進

⇒法改正により、除却の必要性に係る認定対象の拡充（令和3年12月施行）

現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

- ①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
- ②バリアフリー性能が確保されていないマンション等

⇒団地における敷地分割制度の創設

- ・上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の全員の同意が必要であった要件から、4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

・適切なマンション管理への住宅金融支援機構による金利引下げ

⇒【フラット35】維持保全型の創設による金利引下げ（令和4年4月の適合証明交付分より）

⇒管理計画認定マンションに、マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ（令和4年10月の借入申込受付分より）

⇒マンションすまい・る債※における利率上乗せ制度の創設（令和5年度募集分より）

※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券

住宅金融支援機構

管理組合のための大規模修繕ローン
マンション共用部分リフォーム融資

2024年10月1日施行

【マンションすまい・る債】
3つのうれしいポイント

管理計画認定マンションの取得により、
新規応募
債券の利率を上乗せ 0.500% → 0.550%

マンション共用部分リフォーム融資がおトクに！
「マンションすまい・る債」の発行により、
融資金利が年0.2%下がる①、
返済利率が2割程度安くなる②です。

マンション共用部分リフォーム融資
5つのうれしいポイント

- 1 借入申込み時までに返済計画が確定し、返済計画が立てやすい
- 2 全期間固定金利です
- 3 (公財)マンション管理センターの保証を利用することで、担保は必要ありません
- 4 耐震改修工事、漏水対策工事
又は省エネルギー対策工事を行うことにより、
融資金利を年0.2%引き下げます
- 5 「マンションすまい・る債」の積立により、
融資金利を年0.2%引き下げます

マンション管理計画認定の取得により、
融資金利を年0.2%引き下げます

マンション住居の
合算制度も便利です！

【マンションすまい・る債】
3つのうれしいポイント

- 1 国の認可を受けて発行
- 2 手数料無料で中途換金OK
- 3 手数料無料で残高証明書発行

2024年10月1日施行

(2) 東京都の動向

・東京都のマンション実態について

⇒分譲マンションのストック数は令和3（2021）年時点で 194.3 万戸と年々増加傾向

⇒着工から 40 年以上のマンション戸数の推移では、平成 30（2018）年の 24.6 万戸から、令和 25（2043）年には 117.7 万戸と約 5 倍の増加の見込み

・マンション価格の状況について（マンション市場動向調査）

⇒マンションの戸当たり価格の中央値をみると、東京都 23 区では令和元（2019）年が 6,490 万円、令和 5（2023）年が 8,200 万円と 5 年間で上昇傾向となっている。また、令和 4（2022）年では 6,898 万円となっており、令和 5 年で急増している。

（単位：万円）

		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
東京都 23 区	中央値	6,490	6,592	6,830	6,898	8,200
	平均値との差	-796	-1,120	-1,463	-1,338	-3,283
東京都下	中央値	5,298	5,100	4,538	4,958	5,279
	平均値との差	-189	-360	-523	-275	-148
首都圏	中央値	5,298	5,268	5,280	5,468	6,098
	平均値との差	-682	-815	-980	-820	-2,003

・マンションの適正な管理の促進

⇒東京都住宅マスタープランでは、「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」を柱として施策展開する方向性を位置づけ

⇒マンションの「管理」「耐震化」「建替え・改修敷地売却」「環境性能向上サポート（省エネ・再エネ・電気自動車 等）」等の情報を掲載した、東京都マンションポータルサイトを運用

⇒東京都では、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなる「管理状況届出制度」を令和 2（2020）年 4 月から開始し、令和 6（2024）年 3 月末時点で届出を行ったマンションの割合は約 94%

⇒マンションの管理の主体である管理組合が取り組むべき事項を記載した「マンション管理ガイドブック」を令和 2（2020）年 3 月に発行。北区では、国や東京都が作成したガイドブック等を活用し、適正管理への普及啓発を図る。



- ・災害時におけるマンション管理対策

- ⇒災害時に居住者共同で様々な防災活動を行う取組（ソフト対策）によって、自宅での生活を継続しやすい共同住宅（マンション等）を「東京とどまるマンション」としている
- ⇒「東京とどまるマンション」に登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等が、防災備蓄資器材を購入する費用を補助



- ・「東京こどもすくすく住宅供給促進事業」に子育て世帯向けマンション

- ⇒分譲又は賃貸の集合住宅を対象に、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度を令和 5 年度より開始。

2. 北区の動向

- ・所有形態別データから見るマンション（共同住宅）

- ⇒令和 5 年住宅・土地統計調査より、建て方別世帯割合では「共同住宅」に住む世帯が 79.0%と約 8 割を占めており、次いで「一戸建」が 19.9%となっている（参考資料 1_f-①（P.1））
- ⇒共同住宅の所有関係別にみると、「民営借家」が 52.2%と最も多く、次いで「持ち家」が 26.8%、「UR・公社」が 8.5%となっている（参考資料 1_f-①（P.1））

- ・区に分譲マンション実態調査（令和 5 年 1 月）

- ⇒区では、国や東京都のマンションの管理適正化の動きに合わせ、令和 4（2022）年に、区内 957 件のマンション（※一定の条件を満たす物件：次頁「要届出マンションと同じ）を対象に、管理組合の活動状況、課題等を内容とした「マンション実態調査」を実施し、うち 180 件（回答率 18.8%）から回答を得た
- ⇒分譲マンション管理上の問題については、「管理組合の役員のなり手がいない」が 38.9%と最も多く、次いで「特にない」が 35.6%、「管理に対して非協力的な住民がいる」が 23.9%となっている＜参考資料 1_f-②（P.2）＞
- ⇒長期修繕計画の作成状況では「立ててある」が 74.4%と最も多く、「策定を検討したことがない」が 1.1%＜参考資料 1_f-②（P.3）＞
- ※東京都の管理状況届け出制度の集計データでは、計画期間 30 年以上の長期修繕計画の有無については約 6 割のマンションが作成していない。今後、計画の 30 年間で 2 回の大規模修繕を行えるマンションは 4 割程度である
- ⇒マンションの築年数別にみると、「築 40 年以上」が 47 件（26.1%）で最も多く、築 30 年以上でみると 87 件（48.3%）と回答の約半数を占めており、今後、建替えや維持・再生の検討が必要となるマンションが増加することが考えられる＜参考資料 1_f-②（P.3）＞

- ・「北区マンション管理適正化推進計画」の策定
⇒区では、改正マンション管理法を踏まえ、令和5年4月、「北区マンション管理適正化推進計画」を策定した

⇒計画策定に合わせ、分譲マンションの管理組合等の管理計画が、一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度「マンション管理計画認定制度」を令和5年4月より開始し、令和5年度は4件、6年度（見込）は10件を認定した。



管理計画の認定を受けたマンションに交付するステッカー

- ・「北区マンション防災マニュアル」

⇒区では、令和6（2024）年3月、震災時におけるマンション特有の問題や対策をまとめた全12頁からなる「北区マンション防災マニュアル」を発行した。



- ・「都マンション管理条例に基づく届出制度の活用」

⇒区内には、都マンション管理条例で「要届出マンション（注）」とされる189の対象物件がある。区では、東京都マンション管理士会と連携して、届出が済んでいるマンション124件（全体の66%：届出率は都内で最低レベル）に対しては、届出内容から「管理不全の兆候があるマンション」を中心に適正管理に係わる支援を、また未届マンション65棟については届出を促している。

（注）要届出マンション：昭和58（1983）年12月31日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるもので、管理組合は、管理組合の運営体制の整備、管理規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施など管理状況に関する事項を届出することとされている。

- ・「マンション劣化診断助成」

⇒区では、令和3年度から、マンションの管理組合がマンションの建替え、修繕等を計画するための判断材料となるよう、「劣化診断（老朽度判定調査）」を実施する費用の一部（調査に要した費用の20%：上限20万円）を助成する事業を実施している。開始以来、令和3年度は7件、4年度は3件、5年度は5件、6年度は12件を助成した。

3. 審議の方向性（案）

- 管理組合による自主的かつ適正な維持管理を進めるための仕組み
- 管理組合による、良質なマンションの維持・再生のためのコミュニティの形成
- 高経年マンションに対する、建替えや維持・再生への意識啓発
- マンション防災をはじめ、住宅の形態に応じた防災対策（再掲）

議事資料2の「住宅施策の方針」事務局（例示）について、上記の方向性（案）を基にご審議ください。

g 脱炭素社会に向けた取組

○近年の社会情勢

- ・国は 2050 年カーボンニュートラル、2030 年度温室効果ガス 46%排出削減（2013 年度比）の実現に向け、令和 3（2021）年 10 月に地球温暖化対策等の削減目標を強化することを決定
- ・「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」が令和 4 年 6 月 17 日に公布。エネルギー消費量の約 3 割を占める建築物分野における取組が急務とされている

（主な対象者）特定行政庁、指定確認検査機関等の職員、設計者、住宅販売事業者、工務店等の建築物省エネ法・建築基準法に関わる業務に携わる方々

1. 国、東京都の動向

（1）国の動向

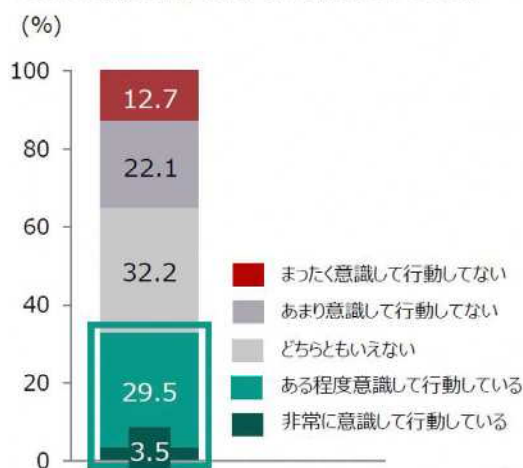
- ・脱炭素に関わる意識について（博報堂「第二回生活者の脱炭素意識&アクション調査」令和 4（2020）年 3 月）

⇒「脱炭素」という言葉を知っている人は 90.8%と認知度が高い

⇒行動に移している人は 33.1%

⇒脱炭素について若年層では、「よくわからない」、「意識・貢献できる瞬間がない」と回答した人が約 6 割

どの程度脱炭素社会に向けた行動をしているか



脱炭素社会の実現に向けて取り組むことについて、正直どのように思うか（とてもそう思う+そう思う）
（10代～20代の回答）

	(%)
正直、よくわからないので、やるべきことを決めてくれたら従う	59.4
正直、意識・貢献できる具体的な瞬間がない	58.5
正直、自分一人でやっても変わらない	56.9
正直、取り組むモチベーションが続かない	50.2

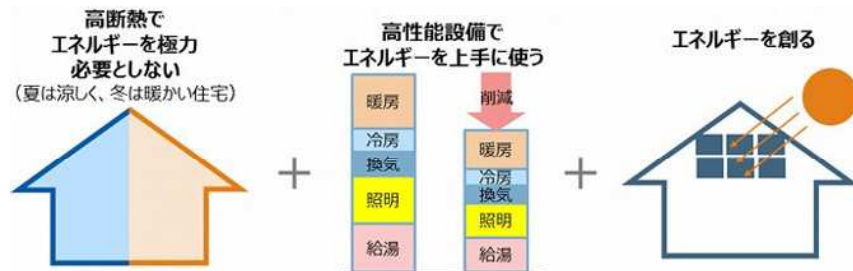
出典：博報堂「第二回 生活者の脱炭素意識&アクション調査」～2022 年 3 月調査結果～

出典：「デコ活」～くらしの中のエコろがけ～脱炭素につながる新しい豊かな暮らしを
創る国民運動（環境省 地球環境局 デコ活応援隊（脱炭素ライフスタイル推進室））

- ・省エネ基準における、長期優良住宅認定基準の見直し（令和4年10月施行）
⇒旧来の基準では ZEH やそれらを上回る省エネ性能を評価できなかったことから、ZEH 水準に相当する等級及び ZEH 水準を上回る等級を新たに創設
⇒省エネ基準を ZEH 相当の水準とし、住宅性能表示制度の断熱等性能等級を4から5に変更。さらに、一次エネルギー消費量性能の基準なしから一次エネルギー消費量等級6に変更した

■ZEH（ゼッチ）（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは

「エネルギー収支をゼロ以下にする家」という意味で、家庭で使用するエネルギーと、太陽光発電などで創るエネルギーをバランスして、1年間で消費するエネルギーの量を実質的にゼロ以下にする家のこと



出典：資源エネルギー庁

・住宅・建築物の省エネ性能の引き上げ

⇒「子育てグリーン住宅支援事業」の創設等（令和6年度補正予算措置）

- ①「ZEH 水準を大きく上回る省エネ性能を有する脱炭素志向型住宅（GX 志向型住宅）」の新築への支援
- ②子育て世帯等を対象とする長期優良住宅や ZEH 水準住宅の新築への支援
- ③既存住宅の省エネリフォーム等への支援
 - ・公営住宅・UR 賃貸住宅の省エネリフォームへの支援
 - ・既存建築物の省エネリフォームへの支援

■GX（グリーントランスフォーメーション）志向型住宅

ZEH 水準の住宅や長期優良住宅、ZEH 基準の水準を大きく上回る性能を有する ZEH の基準にとらわれない、各家庭の事情に合わせて環境性能を選択できる、環境への配慮を取り入れた省エネ住宅のこと

※GX とは：化石燃料をできるだけ使わず、クリーンなエネルギーを活用していくための変革やその実現に向けた活動のこと

■子育てグリーン住宅支援事業の対象となる省エネ住宅の比較

種類	対象	主な要件
GX 志向型住宅	すべての世帯	・断熱等性能等級 6 以上 ・一次エネルギー消費率を 35%以上削減 ・基準一次エネルギー消費量から 100%削減
ZEH 水準住宅	子育て世帯	・強化外皮基準（断熱性能等級 5 以上） ・一次エネルギー消費量を 20%以上削減
長期優良住宅	子育て世帯	・耐震等級 1～3 以上 ・断熱等性能等級 5 以上 ・一次エネルギー消費量等級 6 以上 など

- ・「デコ活」(脱炭素につながる新しい豊かな暮らしを創る国民運動) 環境省
⇒令和 4 (2022) 年 10 月に発足。脱炭素につながる将来の豊かな暮らしの全体像・絵姿を紹介するとともに、国・自治体・企業・団体等が連携し、国民の新しい暮らしを後押しする
⇒デコ活応援団における協議やパブリックコメントの内容を踏まえ、令和 6 (2024) 年 2 月に「くらしの 10 年ロードマップ」を策定。初めて国民・消費者目線で、脱炭素につながる豊かな暮らしの道筋(課題と仕掛け)を全領域(衣食住・職・移動・買物)で明らかにし、官民連携により行動変容・ライフスタイル転換を促進する
⇒北区では環境省において立ち上げられた国、自治体、企業、団体、消費者等による官民連携協議会の「デコ活官民連携協議会」に参画している

■「デコ活アクション」について

分類			アクション
まずはここから	住 デ	電気も省エネ 断熱住宅	(電気代をおさえる断熱省エネ住宅に住む)
	住 コ	こだわる楽しさ エコグッズ	(LED・省エネ家電などを選ぶ)
	食 カ	感謝の心 食べ残しゼロ	(食品の食べ切り、食材の使い切り)
	職 ツ	つながるオフィス テレワーク	(どこでもつながれば、そこが仕事場に)
ひとりでのCO2が下がる	住	高効率の給湯器、節水できる機器を選ぶ	
	移	環境にやさしい次世代自動車を選ぶ	
	住	太陽光発電など、再生可能エネルギーを取り入れる	
みんなで実践	衣	クールビズ・ウォームビズ、サステナブルファッションに取り組む	
	住	ごみはできるだけ減らし、資源としてきちんと分別・再利用する	
	食	地元産の旬の食材を積極的に選ぶ	
	移	できるだけ公共交通・自転車・徒歩で移動する	
	買	はかり売りを利用するなど、好きなものを必要な分だけ買う	
	住	宅配便は一度で受け取る	

出典：「デコ活」～くらしの中のエコろがけ～脱炭素につながる新しい豊かな暮らしを創る国民運動
(環境省 地球環境局 デコ活応援隊(脱炭素ライフスタイル推進室))

(2) 東京都の動向

・「東京ゼロエミ住宅」による、建築される住宅の性能向上の促進

⇒「東京ゼロエミ住宅」とは、高い断熱性能の断熱材や窓を用いたり、省エネ性能の高い照明やエアコンなどを取り入れた、人にも地球環境にもやさしい都独自の住宅のこと（令和元年度より事業開始）



出典：東京都環境局

⇒令和6年10月1日から、「東京ゼロエミ住宅」の基準、助成額が変更

- ・現在水準 1～3 の3段階としている基準が水準 C～A に変更され、併せて、再エネ設備（太陽光発電設備等）の原則設置が要件化となる。その他、認証制度を一部見直し

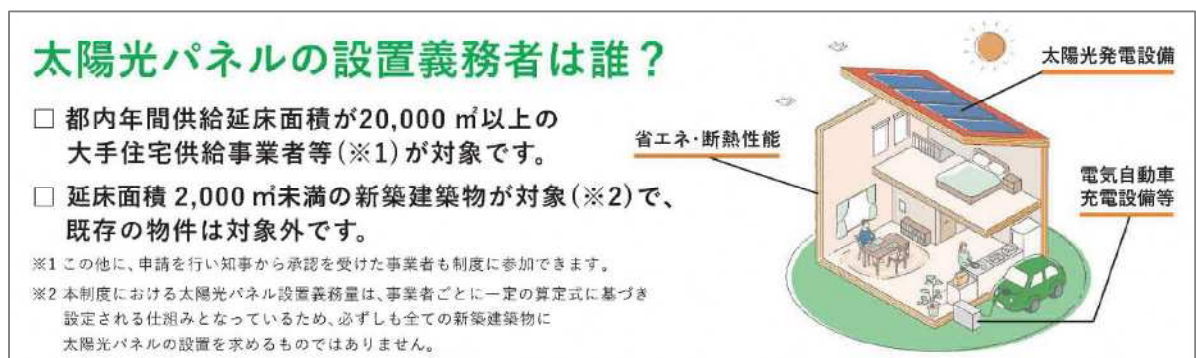
現 行 基 準（令和6年9月30日まで）		
	外皮平均熱貫流率 (単位 W/m ² ・K)	省エネルギー基準 からの削減率 (再エネ除く) ※ ()内は木造以外の構造 の集合住宅等の場合
水準3	0.46以下	40%(35%)以上
水準2	0.60以下	35%(30%)以上
水準1	0.70以下	30%(25%)以上

新 基 準（令和6年10月1日から）				
	外皮平均熱貫流率 (単位 W/m ² ・K)	省エネルギー基準 からの削減率 (再エネ除く)		
		戸建住宅	集合住宅等	
新設	水準A	0.35以下	45%以上	40%以上
移行	水準B	0.46以下	40%以上	35%以上
統合	水準C	0.60以下	30%以上	30%以上
+ 再エネ設備(太陽光発電設備等)を原則設置				

助 成 金 額（令和6年度）					
	戸建住宅	集合住宅等		戸建住宅	集合住宅等
水準3	210万円	170万円	水準A	240万円	200万円
水準2	50万円	40万円	水準B	160万円	130万円
水準1	30万円	20万円	水準C	40万円	30万円

・「カーボンハーフ」に向けた省エネ・再エネ住宅の普及促進

- ⇒2030 年までに温室効果ガス排出量を 50%削減（2000 年比）する「カーボンハーフ」を実現するため、現在の省エネ性能を知るための「省エネ診断」、効果的な省エネ改修につなげる「省エネ設計」に係る費用の一部を都が補助
- ⇒東京都と住宅関係団体間の情報共有・連絡協議のほか、団体による活動を支援する、省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム設立（令和 4 年 6 月）
- ⇒令和 7（2025）年 4 月より、東京都では太陽光発電設備の設置義務化
 - ・大手ハウスメーカー等が供給する新築住宅等が義務対象となり、既存の住宅は対象外。「面積が小さい」「北向き」といった屋根の条件等により設置しない建物もある



出典：東京都 HP 「わが家は発電所」リーフレット」より抜粋

2. 北区の動向

（1）本区の方針

・北区都市計画マスタープランにおける環境共生の方針

- ⇒令和 2（2020）年 7 月に策定した「北区都市計画マスタープラン 2020」では、「分野別都市づくりの方針」を示しているが「環境共生」分野では、「環境と共生するスマートなまち」を目標に掲げている
- ⇒また、「水やみどりなど自然の力を取り込むことで、ヒートアイランド現象による気温上昇などを最小限に抑え、快適に暮らせる都市環境の形成を図る」や「地球温暖化の緩和に向けて、公共施設や交通環境における低酸素化を進めるとともに、新エネルギー・省エネルギーの導入や、まちづくりと連動した地域エネルギーマネジメントシステムの導入を図ることで、環境負荷の低いまちの形成を図る」などを、基本的な考え方をしている

・北区ゼロカーボンシティ宣言

- ⇒区では、令和 3（2021）年 6 月に、2050 年までに区内の二酸化炭素排出量実質ゼロを目指す「北区ゼロカーボンシティ宣言」を表明した。（注：ゼロカーボンシティとは、2050 年二酸化炭素排出量実質ゼロに取り組むことを表明した地方公共団体を言う）
- 区では、この宣言をもって、2050 年までに区内の二酸化炭素排出量実質ゼロを目指し、区民・事業者等と一体となって、脱炭素社会への移行に取り組むことを表明している

- ・「北区環境基本計画 2023」の策定

⇒区では、令和5（2023）年3月、区政の基本的方針である「北区基本構想」に掲げる将来都市像や「北区基本計画」を、環境面から実現するための北区の環境行政の最も基礎となる計画として、また、「地球温暖化対策地方公共団体実行計画（区域施策編）」及び「地域気候変動適応計画」を包含した計画として、「北区環境基本計画 2023」を策定した。

同計画では「一人ひとりが環境を考え、ともに行動するまち ～持続可能な環境共創都市の実現～」を目標とする将来像としている

（2）住宅性能に関わる動向

- ・省エネ家電・エコ住宅で住まいを快適に

⇒区では、家電の買い替えや、住宅の建替え時に、再生可能エネルギー及び省エネルギー機器を導入する際の費用の一部を助成している

⇒区では、令和5（2023）年5月、区民や事業者に向けて、日常生活・業務の中で脱炭素（二酸化炭素の排出削減）に取り組むことができることなどをパンフレット「脱炭素ノススメ」としてまとめ周知を図っている



（3）周辺環境に関わる動向

- ・一人あたりの公園面積は増加傾向

⇒都市公園法では一人当たり5㎡が目標となっている公園面積（注）については、令和6（2024）年4月現在3.17㎡で、令和2（2020）年4月現在の2.97㎡と比較し増加している

（注）公園・緑地に児童遊園、遊び場の計

- ・「緑被率」はほぼ横ばい

⇒「北区緑の実態調査」によれば、平成30（2018）年度調査では18.4%であった緑被率は、令和5（2023）年度調査では、ほぼ横這いの18.3%であった

3. 審議の方向性（案）

- ・環境に配慮した住宅設備等の向上
- ・区民自ら地球環境に貢献する暮らし方・住まい方
- ・みどりのある住まいや住環境づくり

議事資料2の「住宅施策の方針」事務局（例示）について、上記の方向性（案）を基にご審議ください。

[共通] 新たな住まい方

1. 国、東京都の動向

(1) 国の動向

- ・ 住生活基本計画（全国計画）における、「新たな暮らし」に関わる視点
⇒目標1（「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現）において、「国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進」が方針として示されている
⇒推進対策として、「住生活に関わる主体・施策分野の連携」の中で、住教育を推進して住まいの選択に関する情報提供を行うなど、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進するとしている
- ・ 第三次国土形成計画における課題認識による、コロナ禍を経た住まい方・働き方の変化
⇒テレワークの普及による転職なき移住など、場所に縛られない住まい方・働き方が進展している
⇒新たな地方・田園回帰の動きによる、「地方暮らし」の魅力・価値の醸成
⇒コロナ禍以降、東京圏在住者の地方移住への関心が高まっている
- ・ 第三次国土形成計画による、国土刷新に向けた重点テーマ
⇒重点テーマ：「どこでも便利で快適に暮らせる「地域生活圏」の形成」、「持続可能な産業の構造転換」、「グリーン国土の創造」、「人口減少下の国土利用・管理」
⇒「どこでも便利で快適に暮らせる「地域生活圏」の形成」における目指すイメージには、住宅政策における住まい方に関わる「2地域居住」が含まれている



- ・ 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活行動調査（令和4年12月実施）
⇒ 買い物や外食、娯楽といった人々の活動場所の傾向は、新型コロナ流行前の傾向に概ね戻ってきている

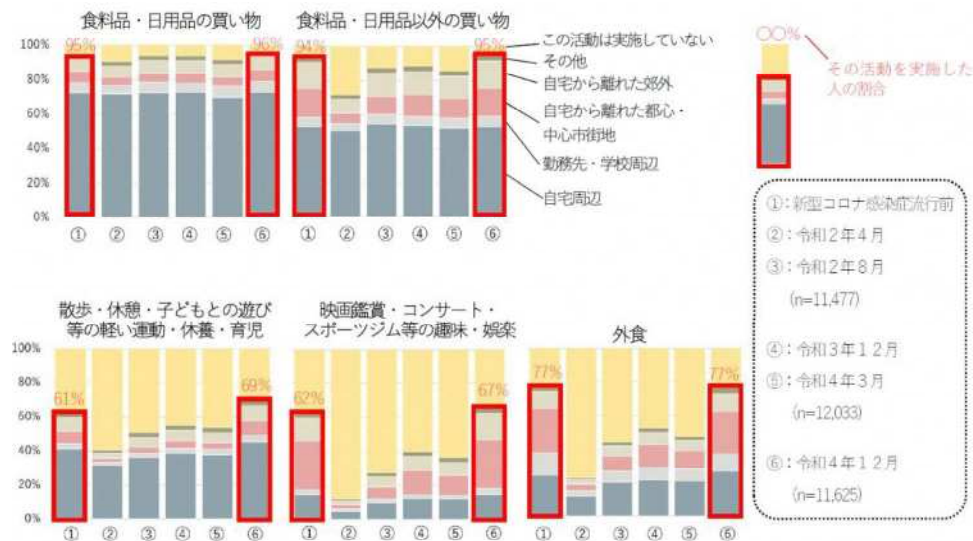


図1：活動別の最も頻繁に訪れた場所

出典：国土交通省 都市局（報道発表資料）

- ⇒ 在宅勤務のみ実施する人は、勤務時間が短く、余暇の時間が長い傾向にある

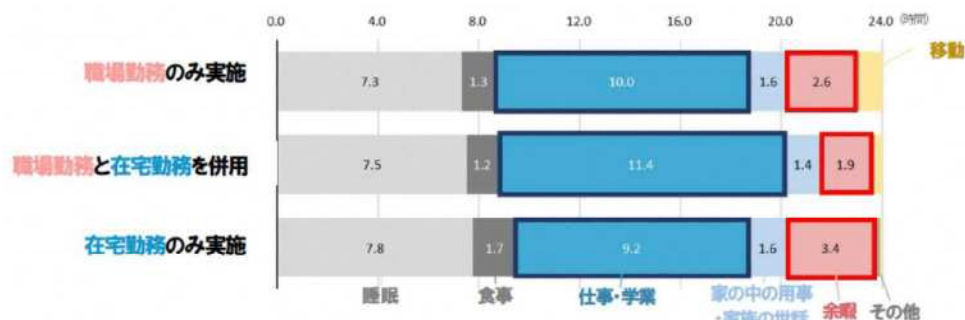


図2：ある特定の日（平日）の勤務形態別の活動時間

出典：国土交通省 都市局（報道発表資料）

- ⇒ 都市に求める取り組みとして、「ゆとりある屋外空間の充実」や「自転車や徒歩で回遊できる空間の充実」へのニーズが引き続き高い。

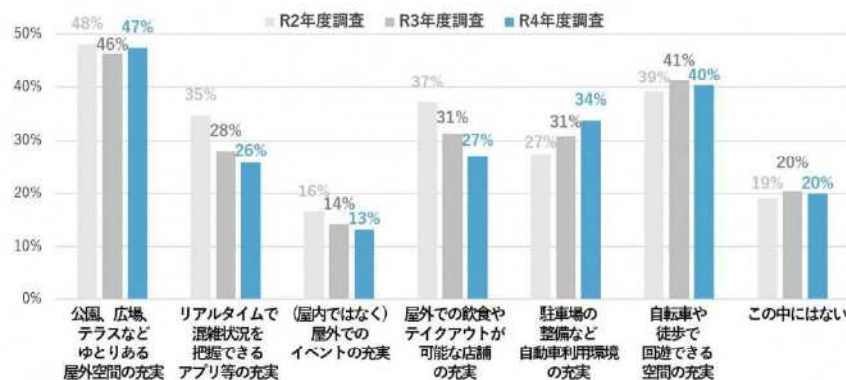


図3：都市空間に対する意識

出典：国土交通省 都市局（報道発表資料）

(2) 東京都の動向

・ 新型コロナウイルスの影響下における、現在のテレワークに関する状況

⇒令和6年3月時点の都内企業（従業員 30 人以上）のテレワーク実施率は 43.4% となっており、令和 2（2020）年 4 月頃のコロナウイルス感染拡大当初から令和 3 年夏頃からみて減少傾向にある

■テレワーク実施率



出典：東京都 産業労働局（テレワーク実施率調査結果 報道発表資料）

⇒東京都では、テレワークの導入・定着を図りたい経営者や人事労務担当者の方等に向けて、テレワークに関する相談や各種助成金、セミナーなど、必要な情報を発信する「東京都テレワークポータルサイト」を開設

■ポータルサイト内「支援策一覧」ページ抜粋

① テレワークに関する情報を入手したい	② テレワーク導入・活用の事例や手法を学びたい
③ テレワーク導入・利用促進・定着に向けた支援をしてほしい	④ 自社のテレワーク活用状況を把握整理したい
⑤ テレワークの助成制度を活用したい	⑥ サテライトオフィスを活用したい
⑦ ガイドライン・関連資料を参照したい	⑧ テレワーク取組事例・導入状況等を知りたい
⑨ テレワークを活用した採用を行いたい	⑩ テレワーク活用を社内外にPRしたい

2. 東京都 23 区が位置付ける「新たな住まい方」に関わる方針（施策）

コロナ禍以降に住宅マスタープランを策定等した区の住宅マスタープランでは、「新たな住まい方」の方針（施策）に以下のような傾向がみられる。

- ・多様化する暮らし・住まい方・働き方への対応
- ・良質なストック形成（マンションリフォーム対応）
- ・若者・子育て世帯の定住（市場誘導）
- ・セーフティネット構築（ストック活用による周辺地域環境整備）
- ・魅力ある住環境づくり（国事業の活用、リフォーム補助）

〔具体例〕

①世田谷区第四次住宅整備方針

- ・基本方針 1 多様な居住ニーズを支える暮らしづくり

方針	施策	具体施策
多様化する暮らしと住まい方への対応	多様な住まい方の実現に向けた取組みの検討	シェアハウス等の研究・検討
	居住と働き方に関する取組みの検討	新たな「働き方」に対応した居住に関する研究・検討
		新たな居住サービスに関する研究

⇒基本方針 1 の施策のうち、新たな住まい方、働き方、居住サービスの研究や検討を行い、社会動向に応じた適切な支援を行うことを位置づけている

⇒具体的には、テレワーク等の新たな「働き方」による居住のあり方や、二地域居住といった多様な居住ニーズに関する研究や検討、これまでの一般的な賃貸契約以外に、民間事業が展開するサブスクリプション住宅等の新たな居住サービスに関する研究を行うとしている

（その他、一部抜粋）

- ・基本方針 2 次世代に引き継ぐ質の高い住まいづくり

方針	施策	具体施策
良質な住宅ストック形成の推進	住まいに関する相談体制の充実と専門家等との連携	住まい・まちづくりにかかわる学習機会の検討

- ・基本方針 3 安全・安心で愛着を育むまちづくり

方針	施策	具体施策
健康、防犯と安心のまちづくり	健康に暮らせる住環境の確保	新しい生活様式に対応した住まいや暮らしの変化の注視

②第4次港区住宅基本計画

・基本方針1 良質な住宅ストックの形成

政策1	施策	具体施策
良質な住宅ストックと安全・安心な住宅・住環境の形成	マンションの適正管理と再生の推進	マンションの適正管理の推進
		マンションの建替え等の再生の推進

⇒アフターコロナを見据えた新たな日常への対応として、マンション共用部への宅配ボックスの設置及び集会所等へのテレワークスペースの設置に係る改修その他の新たな日常への対応などに係るリフォームの助成制度の創設を検討している

・基本方針2 若者や子育て世帯の居住の安定化

政策2	施策	具体施策
若者や子育て世帯が住み続けられ、安心して子育てができる基盤づくり	若年夫婦・子育て世帯等の定住促進	定住促進に向けた住宅購入支援の強化
		新たな住まい方・暮らし方に対応した住まいづくりの推進
		子育てに適した住まいの質の向上と普及・啓発

⇒一定規模以上の開発事業について、テレワークスペースの住宅専用部を補う共用部スペース等の充実化により、若者や子育て世帯における新たな働き方・住まい方のニーズに対応した建築物となるよう市場を誘導している

・基本方針4 住宅セーフティネットの構築

政策3	施策	具体施策
住宅確保要配慮者の居住継続・安定化に向けた住宅セーフティネットの構築	区民向け住宅などの活用	区民向け住宅の適正な維持管理
		区民向け住宅などの適正な管理・運用
		公的賃貸住宅に関する情報提供
		区民向け住宅におけるDXの推進

⇒新たな日常に対応した住環境の推進として、区民向け住宅に5Gアンテナ基地局の設置を促進するなど、区民の住まい方の変化に応じ、近隣地域も含めた住環境整備に資するストック活用を一層進めるとしている

③第4次葛飾区住宅基本計画

・基本方針3 葛飾らしい魅力ある住環境づくり

施策展開	施策内容
新しい暮らしの創造	新たな生活様式を楽しむ住まいづくり

⇒適切な感染防止策と経済活動を両立した「新たな日常」に対応するため、国のグリーン住宅ポイントや長期優良住宅化リフォーム推進事業を活用し、ワークスペースの設置や間取りの変更、室内の造作工事等の、住宅改修工事に対して補助を検討している

④大田区住宅マスタープラン

- ・目標1 社会環境の変化に対応した住環境づくり

方針	具体施策
多様な生活様式への対応	テレワークへの対応
	子育て環境等の充実
	区営住宅募集の申込み等の手続きの DX 推進

⇒働き方改革や DX（デジタルトランスフォーメーション）推進により区民の生活様式が多様化し、住まいに対する価値観や求められる機能も多様化していることから、環境問題や防災対策への関心とニーズの高まりに対応した住環境づくりを掲げている

⇒具体的には、「住宅リフォーム助成事業」の継続の他、子育て世帯に向けた住宅内テレワークスペース確保等のリフォームの促進として、東京都による「子育てに配慮した住宅のガイドライン」、「東京都子育て支援住宅認定制度」の紹介、移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」などの活用等に等、情報提供に努めている

⑤渋谷区住宅マスタープラン

- ・目標3 近隣で共助できる安全・安心なコミュニティを育む住環境を実現する

方針	施策内容	具体施策
地域の特性を活かしてマネジメントできる居住者コミュニティの形成	近隣関係や集合住宅内でのコミュニティ並びに新たな職住融合での暮らしを通じて助け合える住まい方の支援	コレクティブハウジング等による地域共助、異業種交流の促進
		コワーキングスペースの導入促進
		テレワーク可能なワークスペースや居住空間等の多用途が融合した職住近接の促進

⇒新たな職住融合での暮らしを通じて助け合える住まい方の支援として、コワーキングスペースの導入やテレワーク可能なワークスペース等としての職住近接の促進に取り組むとしている

⑥第4次中野区住宅マスタープラン

- ・施策3 安全・安心な住環境の確保

目標3	施策内容	具体施策
健康で快適に暮らすための住環境の向上	新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした住宅・住環境のあり方	テレワーク環境の整備推進
		感染予防の対策を取り入れた住宅建築の提案
		非接触型住生活サービスの普及促進
		在宅でも気軽に相談が可能な体制の構築
		ICT*、IoT*を活用した高齢者等の見守り支援の普及促進
		新型コロナウイルス感染症対応を踏まえた良質な住環境の構築

⇒新型コロナウイルス感染症拡大の影響を踏まえた社会情勢の変化によって求められる「新しい生活様式」として、テレワーク環境や非接触型住生活サービス等の普及促進を図る取組を進めている

3. 北区の動向

・ 新たな日常に対応した住環境の整備について

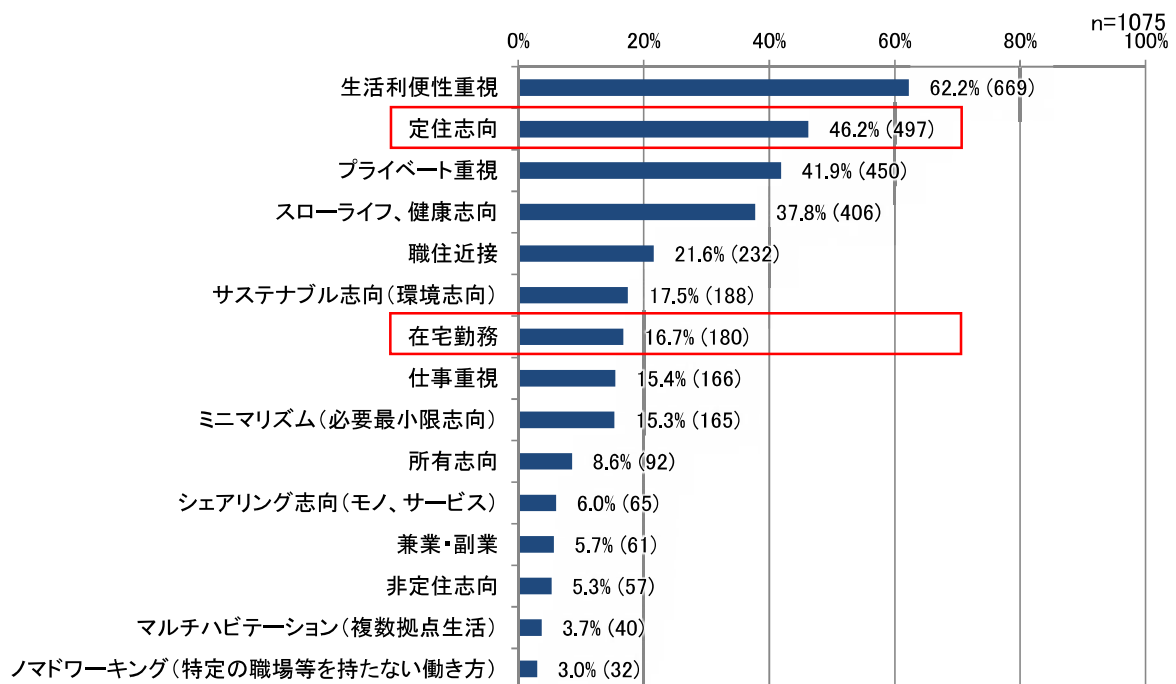
⇒住宅の長寿化につながる工事を対象とした助成制度（住まい改修支援事業）について、令和5年度から助成対象工事に「新たな日常に対応する工事」（モニター付きインターホン、抗菌仕様の壁紙の張替え）や、これまでのバリアフリー化を伴う工事（玄関アプローチ・浴室）に新たに「室内のバリアフリー化を伴う工事」を加えた

・ 区民の近年の生活観や暮らしについて

※区内居住者意識意向調査及び転入者意識意向調査の合算値

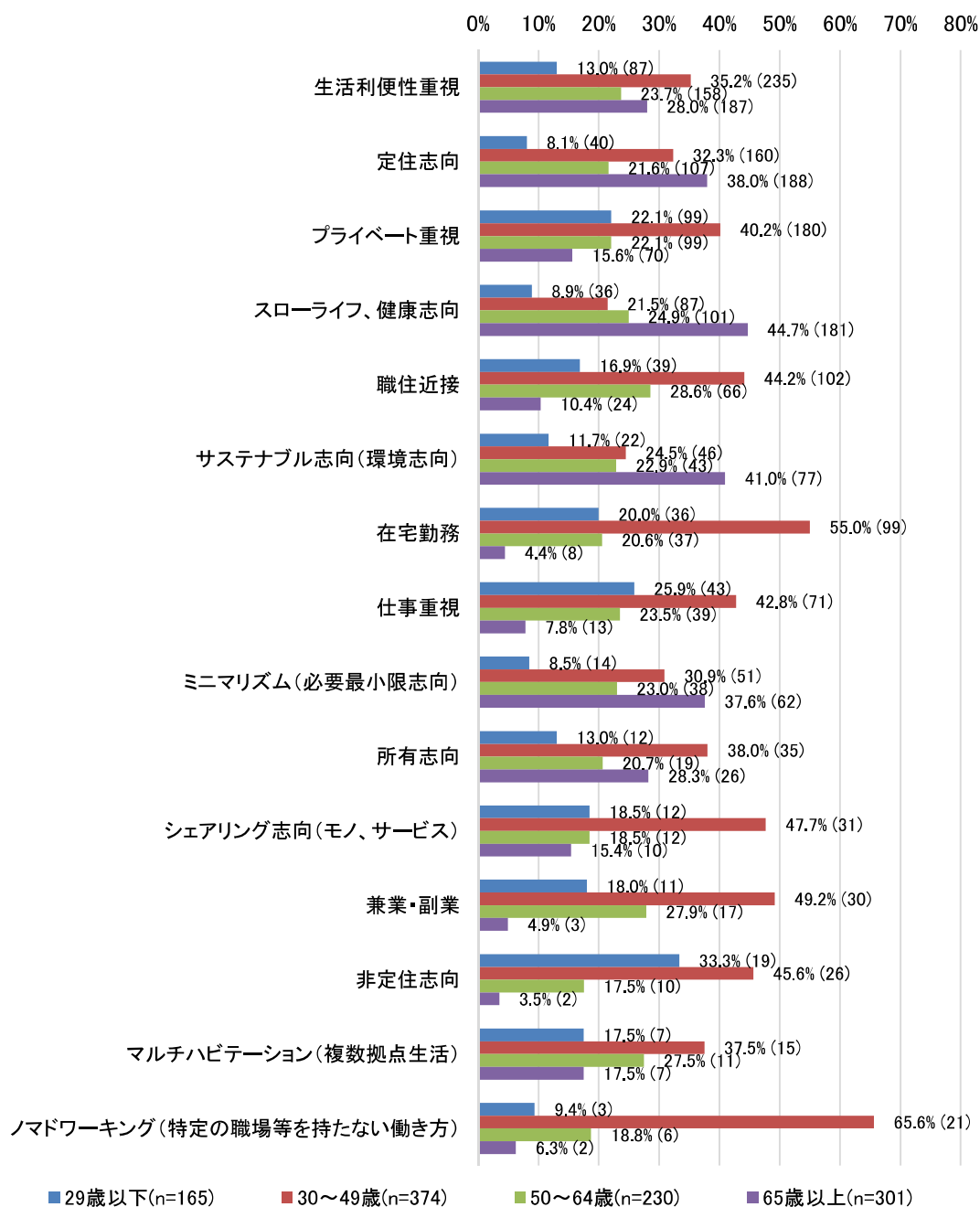
⇒国が2地域居住を推進していく一方で、本区では、自身の生活観について大切にしていたり共感していることのうち、「定住志向」が約46%と半数近くを占めている。一方で、年齢別にみると、「定住志向」では65歳以上が38%と約4割占め、次いで、30～49歳が約32%となっており、29歳以下は約8%と最も低い
⇒「非定住志向」では、全体では約6%となっており。年齢別にみると、30～49歳が約47%と最も高く、次いで29歳以下が約33%となっており、若年層に多い傾向にある

⇒コロナ禍以降、生活に定着しつつあった「在宅勤務」では全体で約17%となっている。年齢別でみると、30～49歳が約55%と最も高く、次いで、50～64歳が約21%、29歳以下が約20%となっている



※（設問）あなたの日頃の生活について、次の生活観やライフスタイルのうち、大切にしていることや共感していることはありますか。（複数回答）

■年齢別



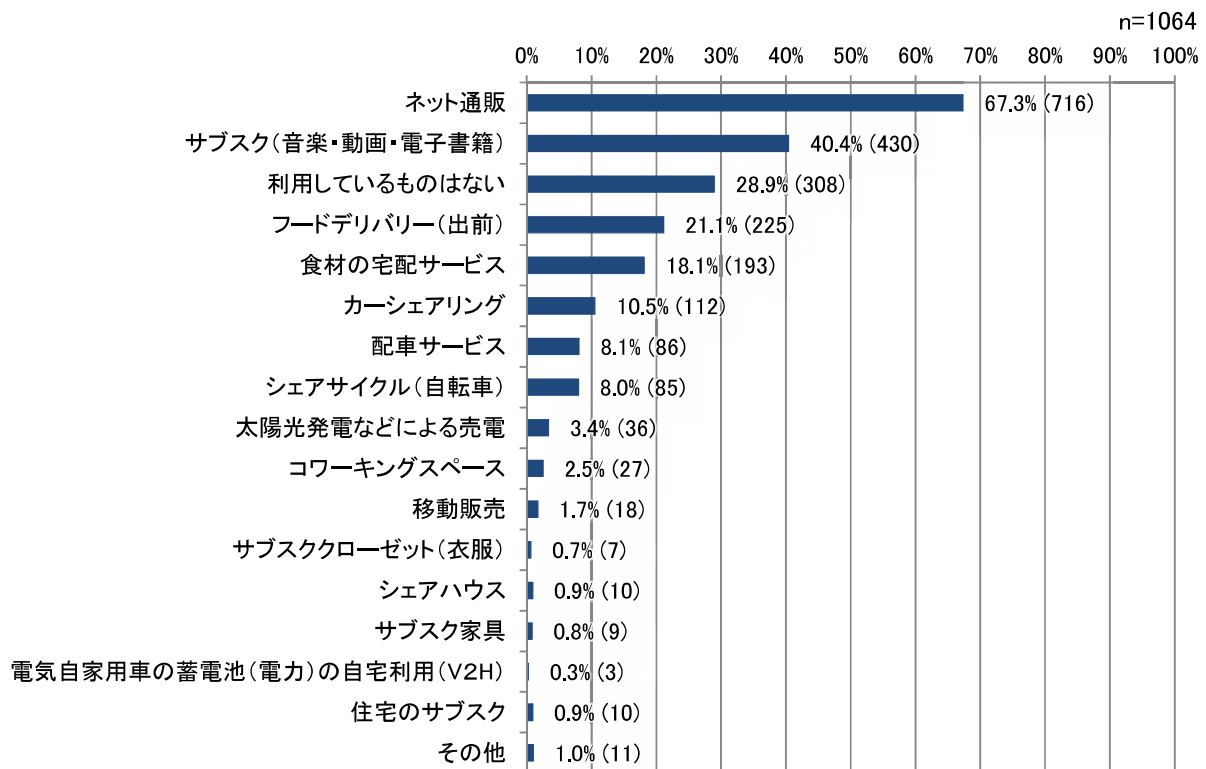
・ 区民が利用しているサービスについて

⇒利用しているサービスについては、「ネット通販」が約 67%と最も高く、次いで「サブスク（音楽・動画・電子書籍）」が約 40%となっている。また、「コワーキングスペース」の利用は約 3%と少なく、新型コロナウイルス感染症の影響として考えられるテレワークに関わるサービスとしては、利用状況は少ない結果であった

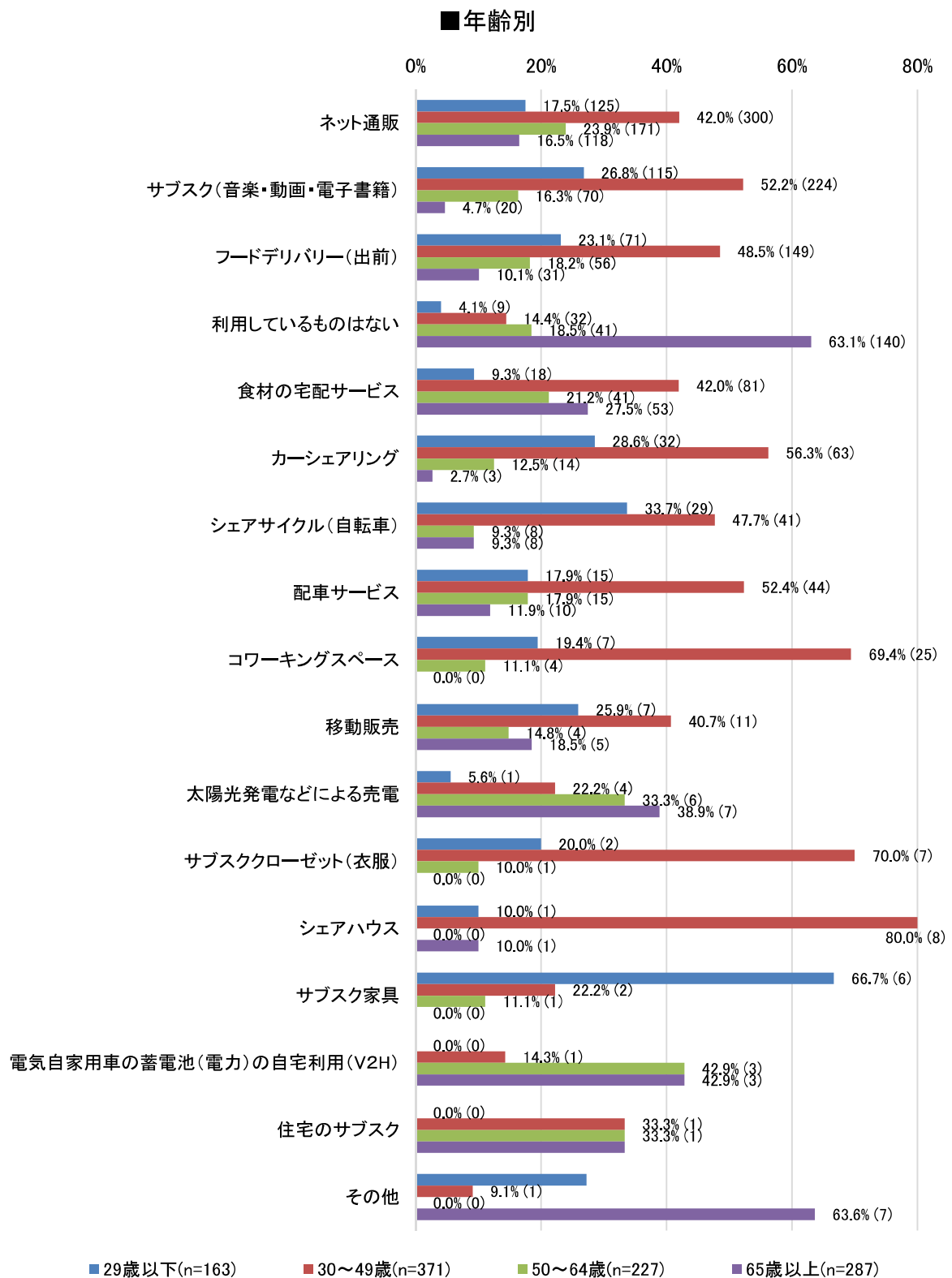
⇒年齢別にみると、「ネット通販」では 30～49 歳が約 42%と最も高く、次いで 50～64 歳が約 24%となっている。また、「サブスク（音楽・動画・電子書籍）」では、30～49 歳が約 52%と最も高く、次いで 29 歳以下が約 27%となっている

⇒「フードデリバリー」では、約 30～49 歳が約 49%と最も高く、次いで 29 歳以下が約 23%となっている。さらに、「食材の宅配サービス」では 30～39 歳以上が約 42%と最も高く、次いで 65 歳が約 28%となっている

⇒「コワーキングスペース」においては、30～49 歳が約 69%と最も高く、次いで 29 歳以下が約 19%となっている



※（設問）あなたはどのようなサービスを利用していますか。（複数回答）



4. 審議の方向性（案）

- ・ライフステージ※、ライフイベント※の変化に対応できる、将来の住まい・住まい方に関わる情報の提供
- ・多様な住まい・住まい方の実現に向けた取組

議事資料2の「住宅施策の方針」事務局（例示）について、上記の方向性（案）を基にご審議ください。

※ライフステージ：乳幼児期、少年期、青年期、壮年期、中年期、高齢期など、年齢にともなって変化する生活段階のこと

※ライフイベント：誕生・就学・就職・結婚・出産・子供の教育・自動車の購入・住宅の購入・退職など、人が経験するさまざまな出来事のこと

「北区住宅マスタープラン 2020」と現時点の「課題認識」と「住宅政策の方向」の比較表

基本目標 5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり						
課 題 認 識				住宅施策の方針		備考（資料）
北区住宅マスタープラン 2020	令和 6（2024）年度時点 （第2回 住宅対策審議会で確認）	調査研究 項目	課題の 重要性	北区住宅マスタープラン 2020（「★」は重点事業）	令和 6（2024）年度時点 （第1回 住宅対策審議会小委員会） （事務局案：例示）	
・交通利便性や生活利便性 等の住環境の一層の向上	・交通利便性や生活利便性等の住環境の 一層の向上 ・駅周辺の賑わいと交流を創出するウォ ーカブルな環境づくり	○	→	★まちがいきいきとする住環 境の維持向上	・まちがいきいきとする住環境の維持向上 ・交流や賑わいを生む地域の居場所づくり	参考資料 1（c-④住環境整備）
・将来的な商店街の継続 と、それに伴う地域住民 のコミュニティの場や日 常生活への影響への対応	・（歩いて買い物に行ける）身近な生活 圏での商店街等生活利便施設の魅力・ 活力の向上	○	→	・魅力的な住環境の整備	・生活利便性を高める買い物環境づくり	参考資料 1（c-②商店街） 参考資料 1（c-④住環境整備）
・区外居住者に対する、北 区の住宅地としてのイメ ージづくりや、住宅地と しての魅力の効果的な情 報発信	・北区の魅力を効果的に発信する北区シ ティプロモーションの対応	○	↑	・みどり豊かで地球環境に貢 献するやすらぎの住まいづ くり【再掲】	・観光資源を活かした地域の魅力が高まる住環 境づくり ・北区の魅力を高めるシティプランディングの 推進	参考資料 1（c-③情報周知） 参考資料 1（c-④住環境整備）
・地域の特性を生かした景 観づくりの誘導や、景観 形成にかかわる区民の自 主的な取組みの促進	・市街地再開発事業等のまちづくりにあ わせた都市基盤の強靱化と魅力ある住 環境整備【目標 1 の再掲】 ・景観や歴史、文化など地域の特性を生 かした住環境の形成などのまちづくり や区民の参画に向けた対応	○	↑	・北区の住まいに関する情報 の発信	・景観や歴史、文化など地域特性を生かした住 環境の形成と区民の参画の推進 ・エリアマネジメントやエリア・デザイン等の 導入による、まちづくりへの参画機会等の推 進	参考資料 1（c-①地域参画） 参考資料 1（c-④住環境整備）
—	・エリアマネジメント等の導入による新 たな結びつきによる交流や賑わいを生 むまちづくり	○	—			参考資料 1（c-④住環境整備）

（凡例） 「課題の重要性」 課題意識の高まり：↑、課題意識の継続：→
「課題認識欄」の「※」は、社会情勢の変化や法改正に伴う課題等を表す。