



政策指針 22

都市インフラの安全性を高め、安心できる社会の確立

1 将来像

【おおむね 10 年後の東京の姿】

- 戦略的な維持管理と計画的な更新により都市インフラがリニューアルされ、50 年先、100 年先の東京の経済・社会を支えていく良質な社会資本ストックとして次世代に継承されている。
- 成熟した都市である東京が都市インフラの維持管理・更新に持続的に取り組み、技術やノウハウを更に進化させ、都が培った取組を新たな東京モデルとして他自治体や海外に提供している。
- 都市インフラの長寿命化や大規模施設の更新に併せて、都市機能のレベルアップや都市環境の改善がなされ、都民が安全で快適に暮らせる社会が実現している。

2 政策目標

【おおむね 10 年後（2024（平成 36）年頃）まで】

■都市インフラの予防保全型管理\*

◇道路や上下水道の予防保全型管理により、都民生活の安全性や快適性が向上

事 項	目 標 年 次	目 標 値
橋 梁 <sup>りょう</sup> の長寿命化対策	長寿命化対策に着手する橋梁数	2024 年度 160 橋（累計）
	隅田川に架かる著名橋の長寿命化対策	2020 年度 11 橋完了
トンネルの予防保全型管理	補強・補修に着手するトンネル数	2024 年度 26 トンネル（累計）
下水道管の再構築	整備年代の古い都心 4 処理区	2029 年度 100%完了 (16,300ha)
大規模浄水場の更新 (代替浄水施設の整備)	東村山浄水場	2021 年度 境浄水場に整備完了
	金町浄水場	2023 年度 三郷浄水場に整備完了
	小作浄水場	2022 年度 上流部浄水場（仮称）に整備完了

バックアップ機能の強化	水道施設	導水施設の二重化	2022年度	4施設の整備完了
		送水管の二重化・ネットワーク化	2022年度	5施設の整備完了
		給水所の新設・拡充	2023年度	7施設の整備完了
	下水道施設	北多摩二号・浅川水再生センター間連絡管	2016年度	稼働
		送泥管の複数化	2024年度	全12区間完了

### 3 到達状況・課題

#### (大量更新時代への対応)

- 戦前・戦後にかけて整備された都市インフラは耐用年数を超過しているものも多く、都は、計画的な維持管理・更新に取り組んでいる。2009年には全国に先駆けて「橋梁の管理に関する中長期計画」を策定し、都が管理する橋梁の長寿命化対策を進めてきた。また、下水道では普及概成\*後から更生工法を活用した再構築に着手するなど、予防保全型管理に取り組んできた。
- 少子高齢化などを背景に行政需要の増大が見込まれるなか、維持管理・更新を適切に行うためには、効率的な取組が求められている。特に、今後急増する都市インフラの更新需要に対応するため、ライフサイクルコスト\*の低減と更新時期の平準化に取り組まなければならない。
- さらに、首都高速道路などの都市の骨格を形成し重要な役割を担う大規模施設の更新には長時間を要するため、都市機能を低下させることなく、計画的な更新に取り組むことが求められている。

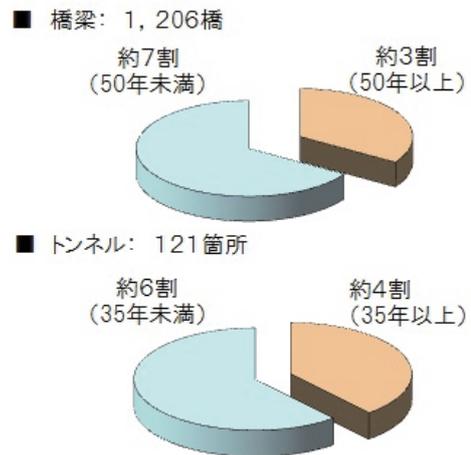
#### (重要性の高まる維持管理)

- 都は管理する約1,200橋全ての橋梁を対象に、日常点検に加え5年に1度の定期点検を行うなど、橋梁の予防保全型管理に取り組んでいる。また、人が入れない下水

<橋梁の長寿命化対策  
(吾妻橋 橋脚の補強)>



<橋梁、トンネルの経過年数  
(2014年4月現在)>



<橋梁の定期点検の状況(京葉陸橋)>



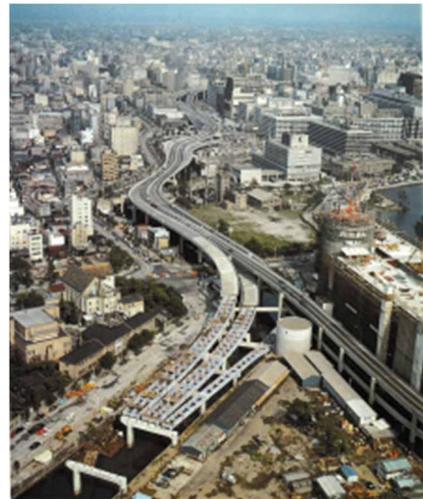
道管では自走式のTVカメラを取り入れることで健全度を把握し、損傷に起因する道路陥没の未然防止などにも努めてきた。

- 都市インフラの大量更新に直面するなか、都市機能を確実に発揮させるためには、これまで以上に維持管理を充実させなくてはならない。また、より効率的に行うため、都が有する技術や民間のノウハウを活用し、コストを抑えつつ維持管理の質を高めていくことも重要である。

#### (都市機能のレベルアップ)

- 都は、地震の揺れに強い水道管への取替や老朽化対策と併せた下水道管の能力増強など、都市インフラの整備や更新に併せて都市機能のレベルアップに取り組んでいる。
- しかし、時代の変化に対応しつつ都市インフラをレベルアップする取組は道半ばである。多様化、高度化する社会ニーズに対応するためには、災害に強い都市インフラ整備や環境負荷の少ない都市づくりなどに持続的に取り組み、都民生活と都市活動を支えていかななくてはならない。
- さらに、単に効率的な都市とするだけでなく、東京を訪れる人が楽しめる、魅力的な都市づくりにも貢献しなくてはならない。

<首都高速道路の建設状況>



(写真提供) 首都高速道路株式会社

## 4 これからの政策展開

### 1 都市インフラの予防保全型管理や大規模施設の計画的な更新

#### 1 都市インフラの長寿命化など予防保全型管理を推進

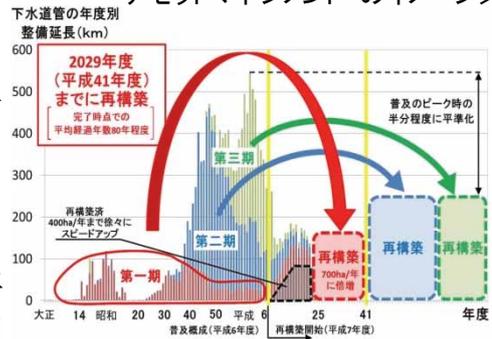
- 橋梁の長寿命化や下水道管の再構築などを着実に推進するとともに、港湾施設や都市モノレールなどで予防保全型管理の取組を拡大・加速させていく。
- 橋梁を100年以上延命する長寿命化対策を、2024年度までに累計で約160橋着手する。隅田川に架かる著名橋では建設後70年を超える勝どき橋など11橋について対策を進め、全て完了させる。

<橋梁の長寿命化対策(白髭橋)>



- 道路トンネルでは、点検結果に基づき、花折トンネルなど優先順位の高い26トンネルの対策に取り組む。
- 分水路や地下調節池などの大規模施設において予防保全型管理を推進するとともに、護岸や堤防などの維持管理水準を向上させ、河川施設全体の安全性を高める。
- 計画的な補修などにより下水道管を30年程度延命化させるとともに、更生工法の活用を拡大しスピードアップを図ることで、整備年代の古い都心4処理区の再構築を2029年度までに完了させる。
- 都営地下鉄では、新たな検査手法を取り入れ、整備後約50年を経過する浅草線や三田線について、コンクリート片のはく落の主たる原因となる漏水対策に重点的に取り組む。

＜下水道管の  
アセットマネジメント\*のイメージ＞



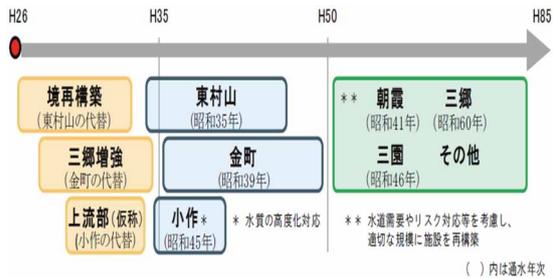
＜都営地下鉄の大規模修繕＞



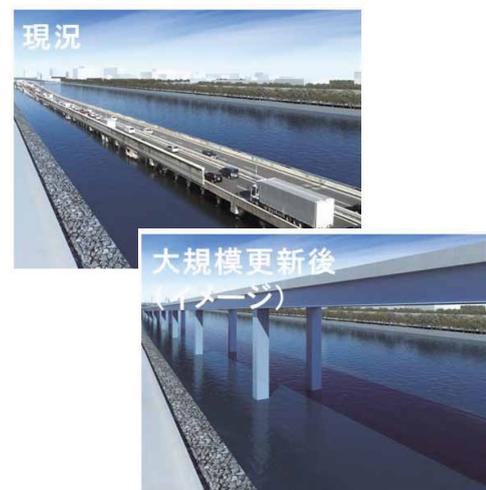
2 都市の骨格をなす大規模施設を計画的に更新

- 高度経済成長期に整備された、東村山、金町、小作の浄水場について、更新時に低下する浄水能力を補う代替施設を境、三郷浄水場及び多摩川上流部（仮称）に整備し、施設完成後、各浄水場の本格更新に着手する。
- 下水道幹線の再構築では、対象を115幹線300kmに拡大し、対策を加速させる。また、老朽化の進む水再生センターの再構築に先行し、芝浦と森ヶ崎水再生センター間で下水を相互融通できる連絡管を整備するなど、効率的な施設の再構築に取り組む。
- 建設から50年を経過した1号羽田線（東品川栈橋・鮫洲埋立部）をはじめ、5区間の大規模更新を計画的に推進し、東京の大動脈である首都高速道路の安全性を向上させる。さらに、都心環状線の築地川区間や日本橋区間については国と連携し検討を進め、首都高速道路の再生に取り組む。

＜大規模浄水場の更新＞



＜首都高速道路1号羽田線(東品川栈橋・鮫洲埋立部) 更新イメージ＞



(出典)「首都高速道路の更新計画について」  
(2014. 6. 25 首都高速道路株式会社)

＜首都高速道路の大規模更新、大規模修繕計画＞

区分	路線	対象箇所	延長	供用年度	事業費(税込) (用地費含む)	事業年度
大規模更新	1号羽田線	東品川栈橋・鮫洲埋立部	1.7km	S38	912億円	H26～38
		高速大師橋	0.3km	S43	244億円	H27～35
	3号渋谷線	池尻～三軒茶屋	1.5km	S46	648億円	H27～39
	都心環状線	竹橋～江戸橋(日本橋区間)	2.9km	S39	1,412億円	H27～40
		銀座～新富町(築地川区間)	1.2km	S37	559億円	H27～40
	小計		8km	-	3,775億円	
大規模修繕	3号渋谷線、4号新宿線 他		55km	-	2,487億円	H26～36
合計			63km	-	6,262億円	



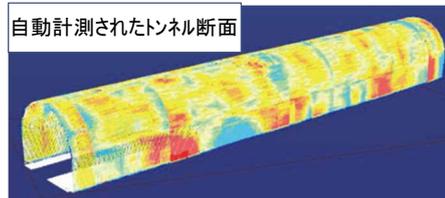
(出典)「首都高速道路の更新計画について」  
(2014. 6. 25 首都高速道路株式会社)

2 先端技術の活用や都の有する技術力により予防保全型管理を充実

1 先端技術を活用し、維持管理を効率化・高度化

- トンネルや橋梁などの目視しにくい場所での点検の機械化を進めるとともに、補修箇所の記録・確認を自動化するなど、効果的な維持管理に取り組む。
- 災害発生時にスマートフォンなどのモバイル端末から被災情報などを送信し、被害現場の状況や位置情報などを地図上に見やすく表示できるようにするシステムを、日常の維持管理にも活用できるようバージョンアップする。
- 通常の点検では分かりにくい構造物の劣化を把握できる非破壊検査\*や、高い耐久性が期待できる素材や構造など、長寿命化対策を支える新技術・新工法の導入を推進し、予防保全型管理を充実する。

＜トンネル内の変形を自動計測できる点検車＞



設計時のトンネル断面と比較し、変形を把握 (赤色や青色が変形している箇所)

- 道路照明のLED\*化などに加え、急傾斜地崩壊防止施設\*に対するICT\*を用いた管理手法や、豪雨に備えた山岳道路やアンダーパス\*への遠隔監視の導入など、維持管理の高度化により都市インフラの安全性を更に高める。

## 2 都が培ってきた高い技術力を活用

- 老朽化の進んだ下水道管の内側を硬質塩化ビニル材で巻いて補強するなど、下水を止めることなく、かつ道路を掘り返すことなくリニューアルする技術等を更に活用する。
- これまで点検や調査が困難であった橋梁の桁下などで、点検路や梯子の設置等により管理の手間が少なく点検・調査がしやすい環境を整え、維持管理を効率化する。
- インフラの状態を記録するデータベースを活用し、設計段階から施工や点検・調査までの情報を一元管理し、維持管理や補修が効率的にできるようPDCAサイクル\*を実践することで、予防保全型管理を高度化させる。

＜下水道管のリニューアル技術  
(下水道管の更生工法)＞

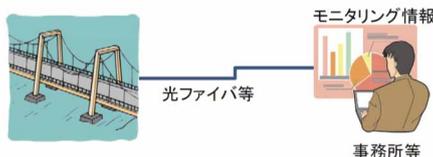


### コラム

### 都市インフラを支える技術

東京の都市活動を支える都心インフラには、1964年大会やそれ以前に整備され、現在も使用されているものが少なくありません。こうした都市インフラの機能を維持するためには、施設の状態を的確に把握することが重要であり、経験豊富な技術者の知識やノウハウが生かされています。最近では、より効率的に維持管理を行うため、新技術の開発・導入が進められています。

#### ＜構造物モニタリングのイメージ＞



(出典) 国土交通省資料

例えば、首都高速道路では、試験的に橋梁に働く力を計測できるひずみ計などの各種センサを設置し、リアルタイムで橋りょうの状態のモニタリングを行いました。

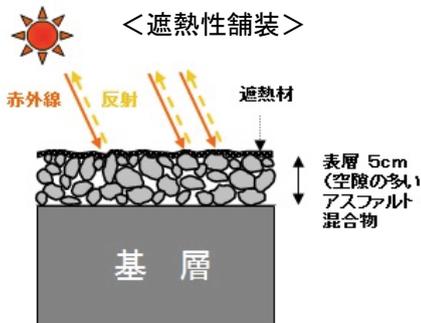
今後は、こうした技術を活用することで、異常の早期把握や補修時期の推定など、保守計画に役立てていくことも期待されています。

これらの最新技術を現場で生かすためには、実証実験等を通じて技術をより確かなものとしていくことが必要です。都が培ってきた経験やノウハウと民間が持つ最新の技術や知見を組み合わせることで、成熟都市・東京の安全性をより高めていくことが求められています。

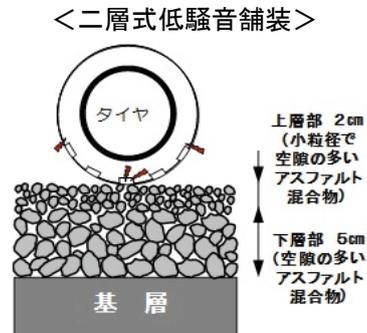
### 3 都市インフラの整備や更新に併せて都市機能の向上や環境を改善

#### 1 都市インフラの整備や更新に併せて機能をレベルアップ

- 路面の温度上昇を抑制する遮熱性舗装\*や、道路交通騒音を抑制する二層式低騒音舗装への打ち替えなど、沿道環境などに配慮した路面の高機能化を図る（再掲：294 頁参照）。



太陽光の一部を反射する遮熱材を道路表面に塗布し、舗装の温度上昇を8℃程度抑制



通常の低騒音舗装の上層部に小粒径の材料を使用し、通常の舗装より8～10dB程度騒音を低減

- 管路の二重化、ネットワーク化等によりバックアップ機能の強化を図るとともに、新たに構築されたネットワークを生かし、上下水道施設の更新や耐震性向上に取り組む。
- 多摩地域では、多摩南北幹線など広域的な送水管ネットワークの整備や給水所の新設を進め、給水安定性を向上させる。
- 下水処理で生じる汚泥について、震災時等においても安定的に処理できるよう、送泥管の複数化や相互送泥施設\*の整備を進め、汚泥処理の信頼性を向上させる。

#### ＜多摩地域の水道施設 バックアップ機能強化＞



#### 2 都市インフラを多目的に利用し、快適で魅力ある都市づくりを推進

- 道路や河川などにおいて、幅員の広い歩道や回遊性に配慮された水辺空間など、質の高い公共空間を整備するとともに、規制緩和と民間活力を活用することで新たなにぎわいを創出する（再掲：128 頁参照）。

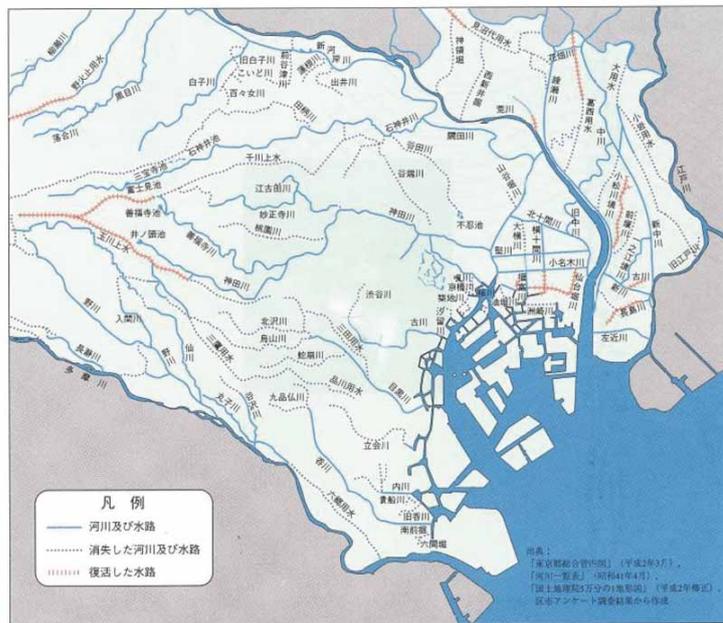
東京の都市づくりの歴史には、関東大震災、戦災復興、1964年大会という、大きな3つの契機があります。このとき、河川の歴史に着目すると、河川が本来の役割とは違った形で、東京の発展を支えてきたことに気付かされます。

震災や戦災時の河川は埋め立ての歴史でした。復興の際のがれき処理のため、河川がやむ得ず埋め立てられ、道路や公園に転用されたのです。

その後は、モータリゼーションの進展に伴う交通渋滞や、急速な都市化に伴う生活環境の悪化が大きな問題となりました。

<都内の河川・水路の変遷>

1964年大会を控え、国際社会の仲間入りを果たすため、河川の上空に高速道路が建設されたり、生活排水の流入が増加した河川を下水道として整備するなど、都市基盤が集中的に整備されました。そして、その後の東京の発展は、今日も現役で活躍するこれらの都市基盤によって支えられてきました。



<渋谷川の再生>

2020年大会を迎える東京は、都内各所で都市開発が進んでいます。この中には、河川を再生する動きも見られます。例えば、渋谷駅周辺の再開発では、渋谷川に新たなプロムナードが整備され、潤いと安らぎが感じられる空間として生まれ変わります。また、1964年大会のレガシーである首都高速道路は、都心環状線の日本橋川を覆う区間で更新の議論が進められています。

オリンピック・パラリンピックの開催は、江戸以来の遺産であった「水の都・東京」を取り戻すきっかけになるかもしれません。



下水再生水の活用により渋谷川に清流を取り戻すほか、川沿いの緑の遊歩道や広場の整備などにより、水辺のにぎわいと潤いの空間を創出

## 政策指針 23

### 少子高齢・人口減少社会におけるこれからの都市構造

#### 1 将来像

##### 【おおむね 10 年後の東京の姿】

- 市街地の拡大や都市機能の拡散を抑制しつつ、拠点的な市街地を再構築することにより、駅などを中心に都市機能を一層集積させた集約型地域構造への再編が進んでいる。
- より身近な駅の周辺や幹線道路沿道の市街地、大規模住宅団地\*の中心などでは、特徴ある商店街やコミュニティインフラの整った生活中心地\*が形成されている。
- 多摩ニュータウンなどの大規模住宅団地では、再生が一部で実現するなど、多世代が安心して住み続けられる持続可能なまちへの再生が進んでいる。
- 良質な住宅ストックの形成や良質な住宅の供給・流通等の促進、支援を必要とする世帯の居住の安定確保が図られ、豊かな住生活が実現している。

#### 2 政策目標

##### 【おおむね 10 年後（2024（平成 36）年頃）まで】

##### ■多摩ニュータウンの再生

◇多世代が安心して住み続けられる持続可能なまちを実現

事 項	目標年次	目標値
都営住宅の建替え	2020 年度	一部竣工（諏訪団地）

##### ■豊かな住生活の実現

◇良質な住宅ストックを形成するとともに、その活用のための市場環境を向上

事 項	目標年次	目標値
新築住宅における長期優良住宅*の割合	2020 年度	20% (3.8% 2009 年度)
既存住宅取得率*	2020 年度	50% (35.1% 2008 年度)

#### 3 到達状況・課題

##### （集約型の地域構造への再編の必要性）

- 東京の人口は、2020 年をピークに減少に転じ、人口構造も、労働力の中核を成す層に比べて高齢者が急増すると予測されており、これらを見据え、2009

年度に策定した「東京の都市づくりビジョン（改定）」では、コンパクトな市街地への再編の必要性を示している。

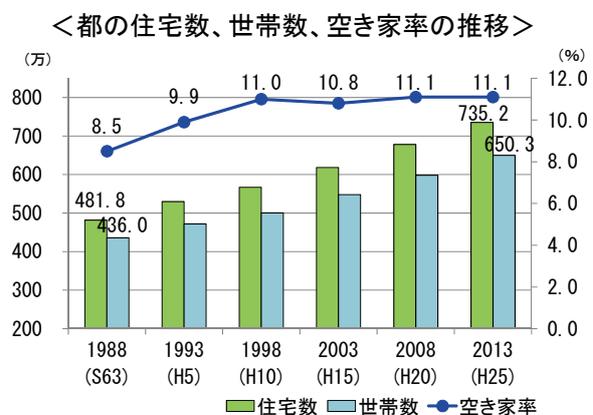
- 今後の都市づくりでは、人口動態の大きな変化を踏まえ、都市経営コストの効率化の要請に応えつつ、都市の魅力と国際競争力の向上、快適な都市生活と機能的な都市活動の確保などを実現していかなければならない。
- 今後は、市街地の拡大や都市機能の拡散を抑制しつつ、地域特性を踏まえて選択した拠点的な市街地を再構築するとともに、それを支える都市基盤や交通インフラの整備に取り組み、市街地を集約型の地域構造へと再編していくことが必要となる。

### （多摩ニュータウン等大規模住宅団地の再生）

- 計画的な団地再生を図るための手引きとなる「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」を2012年6月に策定し、都や多摩市等が進めている多摩ニュータウン再生の第一歩として、諏訪二丁目住宅の建替え事業が2013年10月に竣工した。
- 大規模住宅団地の再生は、基礎的自治体である区市町村における地域の将来のまちづくりと連携しながら、団地周辺の地域を含めた魅力的なまちづくりの視点から行う必要がある。
- そのためには、区市町村が、都内の公的住宅の管理者等による団地再生に向けた主体的な取組を尊重しつつ、これらの主体と連携し、地域の課題・将来像を見据えた各住宅団地の再生方針を策定することが重要である。
- その際、施設の老朽化や居住者の高齢化等の課題に対し、計画的に整備された緑やオープンスペースなどの優れた環境を生かしながら、建替えに合わせて保育所などの子育て支援施設や高齢者支援施設等の多様な機能を導入するなどの取組が必要である。

### （住生活を取り巻く状況）

- 人口減少、少子高齢化の急速な進行、単身世帯の割合の増加、ライフスタイルの多様化など、住生活を取り巻く環境が大きく変化している。
- 都内の空き家率はほぼ横ばいで推移しているものの、住宅数は世帯数を上回る状況にあり、空き家数は2013年度時点で約82万戸となっている。
- 都は、既存住宅流通や住宅リフォーム市場の活性化のため、ガイドブックによる普及促進や消費者向け相談窓口の開設を進めてきたが、いまだ既存



※2013年は速報値  
 (資料)「住宅・土地統計調査」(2013年10月総務省)

住宅の流通シェアは欧米と比較して低い状況にあり、人口減少社会の到来を見据え、既存住宅ストックを有効に利活用していくことが重要である。

- 都内の分譲マンションの戸数は、総世帯数の約4分の1に相当する約165万戸であり、都民の主要な居住形態として広く普及しているが、今後、老朽マンションの急増が見込まれており、建替えや旧耐震基準のマンションの耐震化、適切な管理に向けた対応が課題となっている。

#### (住宅セーフティネットによる居住の安定確保)

- 高齢者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者\*の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、2014年6月に都、不動産関係団体、居住支援団体等を構成員とする東京都居住支援協議会\*が設立された。
- 都民の居住面でのセーフティネットである都営住宅については、昭和40年代以前に建設された老朽ストックを対象として計画的に建替えを行ってきた。
- 建替えにあたっては、高層化・集約化により用地の創出を図り、地元自治体とも連携し、子育て支援施設や高齢者福祉施設等の整備を促進するほか、民間活力による地域のニーズに応じたまちづくりを展開してきた。
- 少子高齢化の急速な進行を踏まえ、住宅確保要配慮者に対し、適切に住宅が供給されるよう、地元区市町村等との連携による施策展開が必要である。

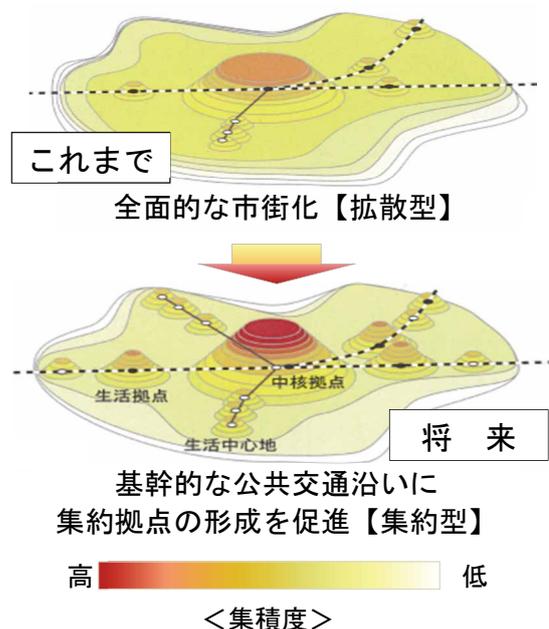
## 4 これからの政策展開

### 1 集約型地域構造への再編

#### 1 民間、区市町村と連携して、まちづくりを積極的に展開

- 地域特性に応じて位置付けた拠点的な市街地において都市づくりを積極的に展開し、居住の集積を進めつつ、駅などを中心に必要な都市機能を集約的に立地させることにより、都市のにぎわいや活力の維持、効率的な公共サービスの提供などの実現を図る。
- 生活圏の中心となるべき地域において、鉄道駅などの交通結節点を中心に、地域特性に応じて居住・商業・医療・高齢者福祉・子育て支援など、生活機能を効果的に集積した生活拠点\*の育成を進め、徒歩や公共交通の利用で、誰もが集積のメリットを享受できる、環境負荷の少ない市街地形成を促進する。

<集約型地域構造への再編イメージ>



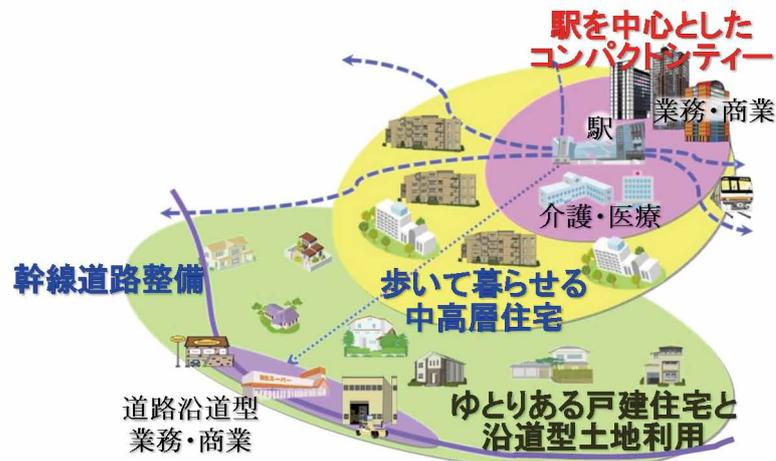
- より身近な駅の周辺や幹線道路沿道の市街地、大規模住宅団地の中心などでは、特徴ある商店街や、集会施設、子育て支援施設等のコミュニティインフラが整った生活中心地を形成していく。拠点の形成と併せて、拠点間の連携を強化する道路の整備や公共交通の利便性向上、駅周辺のバリアフリー化を促進していく。
- 生活拠点や生活中心地を取り巻く住宅市街地では、敷地規模が大きく、景観にも優れた質の高い住宅地など、豊かな自然環境と調和した特徴ある住環境の形成を促進する。
- 都市開発諸制度などの都市づくり手法を地域の特性に応じて活用することにより、医療、高齢者福祉、子育て支援施設等の整備促進や老朽マンションの建替えの円滑化などを図り、拠点の形成を誘導していく。

## 2 多摩ニュータウン等大規模住宅団地の再生

### 1 多摩ニュータウン等大規模住宅団地の再生促進と取組支援

- 大規模住宅団地の現状や課題を概括的に把握した上で、区市町村がまちづくりの視点で大規模住宅団地の再生に向けた取組を計画的かつ効率的に行えるよう、区市町村に対する技術的支援や方針策定費への補助などの支援策を検討・実施する。
- 高齢化等の課題が進行する多摩ニュータウンについては、「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」を活用し、老朽団地の更新や公共施設のバリアフリー化などについて地元市を技術的に支えながら、住宅の更新、道路の整備、地域包括ケアシステムと連携したまちづくりなどに取り組んでいく。
- また、リニア中央新幹線や圏央道など広域的な基盤整備効果を勘案した多摩ニュータウン全体の人口推計やコンパクト化に向けた手法などについて、学識経験者を交えて検討し、多摩ニュータウン全体の再生に向けた「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン（仮称）」を策定・公表する。
- 南多摩尾根幹線の整備を推進し、早期に広域的な道路ネットワークを形成することにより、多摩ニュータウンの魅力を向上させるとともに、当該道路と連動した道路沿道型業務・商業用途への土地利用転換の誘導を技術支援する。

＜都市構造の誘導による再生のイメージ＞



- ▶ 多摩ニュータウンに昭和 40 年代に建設した約 3,900 戸の都営住宅について、良質な住宅ストックとして維持・更新するため、老朽化の度合い、修繕履歴、仮移転先の確保状況等を踏まえ、計画的に建替えを実施し、バリアフリー化など居住の水準向上に取り組んでいく。
- ▶ 最も初期に建設され、敷地規模が大きく、周辺のまちづくりとの連携も考えられる諏訪団地については、先行的に建替えに取り組み、2020 年度までに、その一部を竣工する。
- ▶ 老朽化した大規模分譲マンションについては、居住環境の改善のみならず、地域の活性化や福祉の充実にも寄与するよう、地元自治体と連携して建替え等による再生を支援する。
- ▶ 都営住宅の建替えにあたっては、地元市等と連携しながら、創出用地の配置や規模に関する検討を行った上で、これをまちづくりに活用し、多摩ニュータウンの再生に貢献していく。
- ▶ 2020 年東京オリンピック・パラリンピック競技大会に来訪する国内外の人々に、ニュータウン再生のプロセスを示したパンフレットや、特徴のある視察地へのアクセスマップを配布することなどにより、再生の多面的な取組を広く発信し、各国のニュータウン再生に生かすとともに、多摩ニュータウンのブランドアップを図り、再生を促進する。

## コラム

## 老朽分譲マンションの再生

多摩ニュータウンでは、その再生の第一歩として、諏訪二丁目住宅の建替え事業が行われ、検討を始めてから約 25 年後の 2013 年 10 月に竣工しました。マンション管理組合はもとより、東京都と多摩市、開発事業者等が連携して取り組んだ結果、マンションの居住環境が大きく改善するとともに、30～40 歳代を中心とした多くのファミリー層が新たに入居するなど、高齢化の進んでいた団地が、多様な世代が暮らす活気にあふれた新たな街に生まれ変わりました。さらに、保育所や高齢者支援施設、防災広場なども整備され、地域の活性化や防災力の強化、福祉の充実などにも大きく寄与しています。



建替え前

地上 5 階 23 棟 640 戸 EV なし



建替え後

地上 11・14 階 / 地下 1 階 7 棟  
1,249 戸 (うち新規分譲 684 戸)



保育所



高齢者支援施設



防災広場

老朽化が進んだ分譲マンションの再生は、まちづくりの観点からも重要な課題ですが、多くの区分所有者による合意形成を図ることが難しく、なかなか進んでいないのが現状です。

今後、必要に応じて、マンション建替え円滑化法のマンション敷地売却制度(注)なども活用しながら、老朽化したマンションの再生が進められていくことが期待されます。

(注) 耐震性不足の認定を受けたマンションについて、区分所有者等の5分の4以上の賛成によりマンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できるようになった。従来は民法原則に基づき、全員の合意が必要だった。

### 3 豊かな住生活と活力ある地域の実現

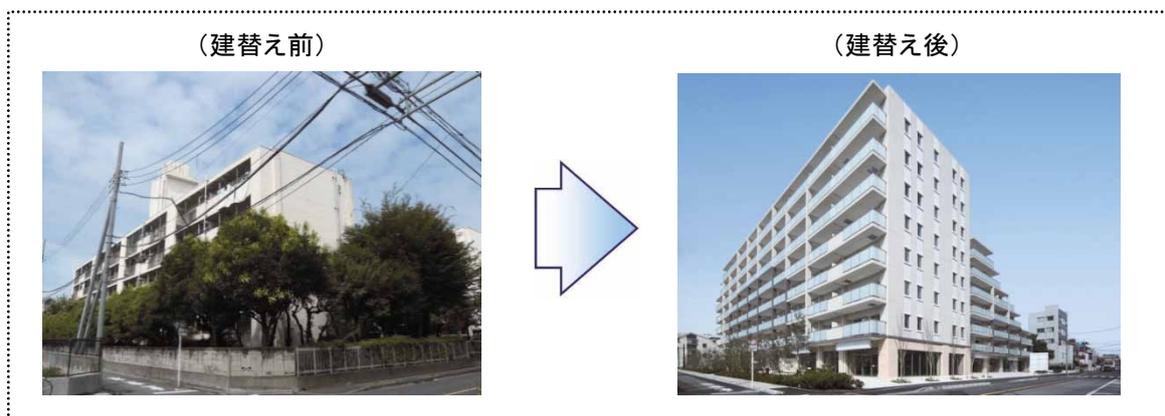
#### 1 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

- 消費者や事業者向けセミナー等の実施により、新築住宅における長期優良住宅認定制度の普及促進を図る。
- 老朽化が進む都営住宅や公社住宅を良質な住宅ストックへ計画的に更新するとともに、高層化・集約化に伴い創出された用地を活用しつつ、立地特性を考慮したまちづくりにより、良好な住環境を創出する。
- 空き家の利活用を計画的に行うための実態調査や空き家対策計画の策定に係る費用の助成、住宅確保要配慮者向け住宅への改修などに係る費用の助成等により、区市町村が行う空き家の利活用を支援する。

## 2 安全で良質なマンションストックの形成

- ▶ 管理組合等による適切な管理が行われるよう、ガイドラインの周知やセミナー開催などにより普及啓発を行うとともに、マンションの管理状況等の実態把握や個々の状況に応じた支援策等について、区市との連携により推進する。
- ▶ 老朽化したマンションについては、改修・建替え・建物敷地の一括売却などの再生手法の中から、管理組合が適切な選択を行えるよう、専門家とも連携して普及啓発や必要な支援を実施する。
- ▶ 容積率制限などで建替えが困難な老朽マンションについては、敷地の統合や再編、マンションを取り込んだ都市開発を行うなど、まちづくりと連携して建替え等の円滑化を進めるとともに、高齢の区分所有者や借家人等の居住の安定確保を図る。
- ▶ 区市と連携し、「マンション啓発隊」による普及啓発やフォローアップを行うとともに、耐震アドバイザーの派遣、耐震診断・改修工事への助成等の支援の充実を図るなど、旧耐震基準の分譲マンションの耐震化を効果的に促進する。  
(再掲：149 頁参照)

### <マンションの建替え事例(下連雀住宅マンション建替え事業)>



## 3 住宅市場の環境整備

- ▶ 不動産関係団体等との連携により、既存住宅の売買時における品質・性能情報の提供や既存住宅売買瑕疵保険の普及等を通じ、安心して既存住宅を取得できる環境を整備し、既存住宅の流通の活性化を促進する。
- ▶ 住宅リフォーム事業者に関する情報提供や、相談体制の充実などにより、安心して既存住宅のリフォームを行うことができる環境を整備する。
- ▶ 高齢者が不合理な入居制限を受けることなく、ニーズに応じたすまいを円滑に確保できるよう、東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度について、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を促進するとともに、民間との連携により広く情報提供を行う。(再掲：185 頁参照)

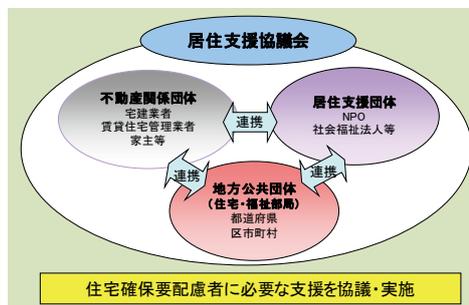
## 4 住宅セーフティネット機能の強化

- ▶ 都民の住宅セーフティネットの中核として重要な役割を果たしている都営住

宅については、適切にその機能を保持するため、建設年次や老朽化の度合い、建替えに伴う居住者の移転先の確保状況等を総合的に勘案し、最大で年間4,000戸程度の建替えを推進する。

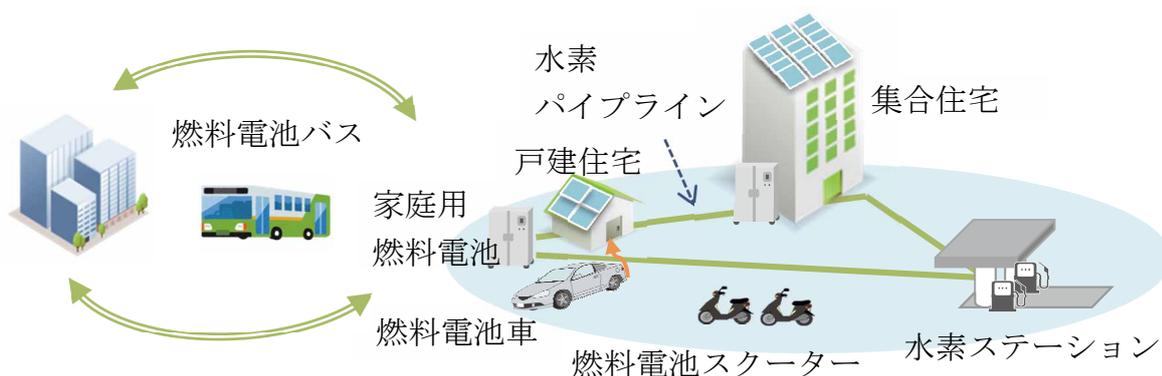
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、東京都居住支援協議会による意識啓発や活動事例の情報提供などの取組を通じ、地域の実情に応じて活動する区市町村における居住支援協議会の設立を促進し、その活動を支援する。
- 子育て世帯に適したすまいの広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携や、地域・多世代交流等にも配慮した優良な住宅を認定するとともに、認定した賃貸住宅の整備を支援することで、子育て世帯に配慮した質の高い住宅の供給を促進する。(再掲：178頁参照)
- 医療・介護と連携したサービス付き高齢者向け住宅の整備を促進し、高齢者が医療や介護が必要になっても安心して住み続けることができるすまいの充実を図る。(再掲：185頁参照)
- サービス付き高齢者向け住宅等について、地域包括ケアの考え方を踏まえ、地域住民へ貢献できるよう地域密着型サービス事業所との連携等により、供給拡大を図るとともに、多世代とのふれあいや地域とのつながりを通じて住み続けられる一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅などの整備も推進する。(再掲：185頁参照)

＜居住支援協議会の構成イメージ＞



## 水素社会の実現

- 次世代の主要なエネルギー源として期待される水素は様々な方法で作ることができます。たとえば、水を電気分解するだけでも作れます。
- 水素は燃料電池での化学反応などにより電気エネルギーに変換することが可能です。さらに、電気エネルギーでは難しい大量貯蔵や長距離輸送ができます。



### 【燃料電池車が普及すると…】

- ◇ 都内を走行する乗用車やバスが、使用時に水しか排出しない燃料電池車などの無公害車になり、更に大気の澄んだ自動車公害ゼロのまちになります。
- ◇ もし停電になっても、燃料電池車を非常用電源として利用することで、家庭では1週間ほど電気が使えます。

### 【家庭生活では…】

- ◇ 家庭でも燃料電池により発電ができます。発電時に発生する熱はお風呂の給湯などに利用でき、エネルギー使用の無駄を抑え賢い省エネにつながります。

### 【さらに水素社会が進めば…】

- ◇ 今はタンクローリー車で運んだり、都市ガスなどから作って利用する水素ですが、需要の拡大などで水素パイプラインが通れば、より便利に水素を利用できます。
- ◇ 風力発電や太陽光発電により生み出された電気で水素を作れば、地球温暖化の原因となっている二酸化炭素を一切出さない究極のクリーンエネルギーとなります。

東京は世界一環境負荷の少ない都市として、先導的に水素社会を実現