

事業概要

令和5年版



東京都住宅政策本部

目 次

第1部 総論

第1章 住宅政策本部の概要

第1 序説	
1 住宅政策本部の役割	5
2 住宅政策本部の沿革	5
3 住宅政策本部 組織概要図	7
第2 組織・人員	
1 組織	8
2 職員定数	10
第3 予算・決算	
1 令和5年度予算の概要	11
2 一般会計・特別会計予算	13
3 令和4年度決算（見込み）の概要	15
第4 関係機関	
1 政策連携団体	16
2 事業協力団体	17
3 附属機関	18
第5 住宅政策に関する基本的な計画	
1 東京都住宅マスタープラン	20
2 住宅市街地の開発整備の方針	29
3 「未来の東京」戦略	32

第2部 本部事業の概要

第1章 住宅施策の総合的な推進

第1 広報・広聴	
1 広報・広聴	39
2 TOKYOすまいと	39
3 新たな日常に対応した住宅の技術等の情報発信	40
第2 技術管理	
1 工事関係基準、仕様書等の策定	41
2 工事現場の安全確保に向けた取組	41
3 工事の品質向上に向けた取組	41
4 工事及び委託の検収事務	41
第3 災害時における安全な居住の持続	
1 被災後の住宅の確保	42

第4 避難者・被災地に対する積極的支援	
1 都内への避難者の受入れと住宅確保の支援	45
2 被災地の復旧・復興支援	46
第5 住宅団地再生に関する支援	
1 団地活性化事例集の公開	47
2 住宅市街地総合整備事業を活用した支援	47
3 東京都団地再生連絡会議	47
第6 区市町村の住宅供給に対する都の施策	
1 東京都地域住宅計画・社会資本総合整備計画（住宅分野）の共同作成	48
2 区市町村営住宅等供給に対する支援	48
3 既設都営住宅の区市町村移管	48
第7 東京都住宅供給公社への指導監督・政策連携	
1 公社の事業概要	49
2 事業計画の作成及び執行等への指導監督	50
3 経営改革に向けた指導監督	50
4 政策連携	50

第2章 民間住宅施策の推進等

第1 民間住宅の脱炭素化の推進	
1 省エネ・再エネ住宅の普及促進	53
2 多摩産材等の国産木材の民間住宅への利用促進	54
第2 空き家対策の推進	
1 東京における空き家施策実施方針の策定	55
2 区市町村や民間事業者と連携した空き家施策の推進	56
3 空き家に関する普及啓発・相談体制の整備	58
第3 良質な民間住宅の供給等	
1 長期優良住宅の普及促進	59
2 住宅性能表示制度の普及啓発	59
3 既存住宅流通の促進とリフォーム施策の推進	59
4 その他	60
第4 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの推進	
1 東京ささエール住宅の登録促進	63
2 住宅確保要配慮者の居住支援	64
第5 子育て環境の向上や高齢者の居住の安定	
1 子育てに適した民間住宅の供給促進	65
2 民間住宅等を活用した高齢者向け住宅の供給促進	66

第6 安全で良質なマンションストックの形成

1 マンション施策の総合的な推進	68
2 マンションの適正な管理の促進	69
3 老朽マンション等の再生の促進	72

第7 宅地建物取引の公正の確保

1 宅地建物取引業者等の指導・監督	75
2 宅地建物取引に係る相談・啓発等	78

第3章 都営住宅等の管理・整備等

第1 都営住宅等の管理

1 入居者の決定	84
2 使用料の決定	85
3 使用料の徴収	86
4 使用料の減免	86
5 保証金の運用	86
6 居住者の指導	86
7 収入超過者に対する措置	87
8 高額所得者に対する明渡請求	88
9 都営住宅等の指定管理	88
10 都営住宅等の管理業務委託等	88
11 都営住宅の修繕	88
12 環境整備事業	88
13 都営住宅団地の駐車場	89
14 財産管理	89
15 都営住宅における結婚・子育て支援	90
16 都営住宅における高齢者支援	90
17 都営住宅ストックを活用した居場所づくり等	91
18 都営住宅等におけるDXの推進	91

第2 都営住宅等の整備

1 都営住宅等ストックの活用	92
2 都営住宅建替事業	93
3 高齢者・障害者向け都営住宅の供給	94
4 地域開発整備事業	94
5 都営住宅建設に伴う都市基盤施設等の整備	94
6 都営住宅の耐震化	94
7 都営住宅の省エネ化・再エネ導入の推進	95
8 既設都営住宅における福祉対応及びバリアフリー対策	96
9 都営住宅建替事業における無電柱化	96
10 小笠原住宅の整備	96

第3 都有地等の活用

1 都営住宅の建替え等に伴う創出用地の有効活用	97
-------------------------	----

巻末資料

I	住宅政策審議会関係	102
II	都営住宅等関係	108
III	本部発行パンフレット類	136
IV	住宅政策本部関係リンク集	138
索	引	141

第 1 部 総 論

第 1 部 第 1 章
住 宅 政 策 本 部 の 概 要

第1 序説

1 住宅政策本部の役割

〔住宅企画部 企画経理課〕

住宅政策本部は、良質な住宅のストックと良好な住環境の形成促進、都民が適切に住宅を選択できる市場環境の整備、住宅に困窮する都民の居住の安定の確保等、総合的な住宅政策を担っている。

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、住宅のありようは、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る。経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としても東京の魅力を高めることは、東京の成長に欠かせないものである。

少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、都民の住生活を取り巻く環境は大きく変化している。また、近年、気候変動がもたらす影響は深刻さを増しており、住宅の省エネ対策等の更なる促進を図り、家庭部門のCO₂排出量を低減させていく取組が急務となっている。

東京における住宅政策の課題や、住宅政策において重視すべき成長と成熟の視点などを踏まえ、これからの東京における住宅政策は、「居住の場としての東京の魅力の向上」を通じて、「成長と成熟が両立した未来の東京の実現」に貢献していく。居住の場としての東京の魅力を向上させていくためには、全ての都民がその世帯構成に応じて、良好な住環境の下で、ゆとりある住生活を享受するに足りる住宅を確保できるようにすることが重要である。そのため、これを住宅政策全体の目標に据え、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成を促進し、都民が適切に住宅を選択できるよう市場の環境を整備し、住宅に困窮する都民の居住の安定の確保を図る、総合的な住宅政策を展開する。

2 住宅政策本部の沿革

〔住宅企画部 総務課、企画経理課〕

(1) 戦前の住宅行政

第一次世界大戦による好景気に伴い、東京には多くの人口が流入し、住宅不足が深刻化した。このため、東京市においては、大正8年に月島住宅をはじめとする小住宅の建設を決議し、同年12月に社会局を新設して公営事業として住宅を供給した。東京府においても、公的住宅供給機関の必要性の高まりから、大正9年に小住宅の改良等を目的として（財）東京府住宅協会（東京都住宅供給公社の前身）を設立した。

(2) 建築局発足（昭和23年9月）

戦災による焼失家屋は約71万棟に上り、都区部の家屋の半分が失われた。関東大震災に比べ、被災地域ははるかに大きく、焼失家屋数は3倍強に及んだ。終戦直後の東京都の住宅行政は建設局で実施していたが、昭和23年9月に住宅行政及び建築指導行政部門を建設局から分離・再編し、建築局を設置して住宅行政部門の強化を図った。

(3) 住宅局設置（昭和35年7月）

昭和35年7月、建築局が所管してきた住宅関係部門と建築指導部門のうち、住宅関係部門を主体に、民生局の福祉住宅及び引揚者住宅の関連部門を統合して住宅局を設置し、都の住宅行政の一体化を図った。その組織は、①総務部、②計画部、③建設部、④管理部及び⑤庁舎営繕部（後に財務局に移管となる。）の5部体制であった。

昭和30年代から昭和40年代にかけて、住宅戸数確保のため都営住宅建設を進め、大規模団地建設に合わ

せた本庁組織や住宅建設事務所設置などの組織改正を行った。

昭和41年12月に、新住宅市街地開発事業（多摩ニュータウン事業）施行のため、南多摩新都市開発本部（本部長は局長級）を住宅局から分離し設置した。

また、昭和45年12月設立の（財）都営住宅サービス公社（平成元年4月に東京都住宅供給公社と統合）への都営住宅管理業務の委託（昭和47年7月から）により、昭和46年6月、五つの都営住宅管理事務所を廃止した。

その後、社会の成熟化に伴い、都の住宅政策は、戸数を中心とする政策から多様な都民のニーズに応える政策に転換し、民間住宅市場を通じた良質な住宅供給や老朽マンションの建替え等を支援する施策、住環境整備の立場から木造住宅密集地域の整備を推進する施策に対応する組織改正を行ってきた。

平成14年4月に、民間住宅施策の新たな形成・展開、都営住宅制度の抜本的な見直しなど、住宅政策の改革を推進するため、①総務部、②地域住宅部、③民間住宅部及び④住宅経営部の4部体制（並びに3住宅建設事務所）に組織改正を行った。

(4) 都市整備局設置（平成16年4月）

平成16年4月、都市計画局、住宅局及び建設局の市街地整備部門（市街地整備部及び多摩ニュータウン事業部）を再編統合し、都市整備局が設置された。局設置当初の本庁組織は、①総務部、②都市づくり政策部、③住宅政策推進部、④都市基盤部、⑤市街地整備部、⑥市街地建築部及び⑦都営住宅経営部の7部体制である。その後、平成26年7月に、知事本局が政策企画局に再編されたことに伴い、知事本局から移管された⑧基地対策部を加え、8部体制となった。

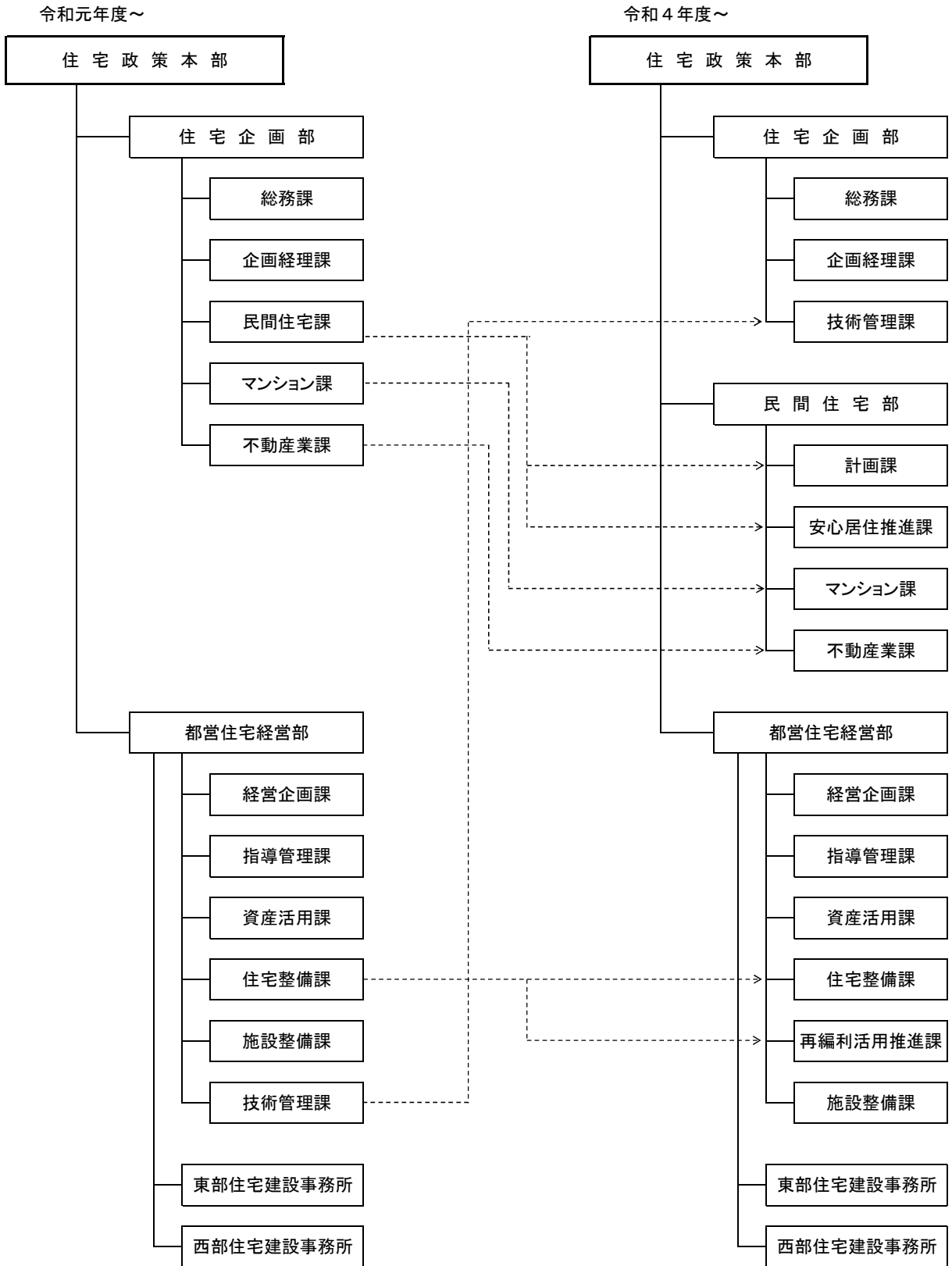
(5) 住宅政策本部設置（平成31年4月）

老朽マンションや空き家対策をはじめとした喫緊の課題に的確・迅速に対応し、また、東京都住宅マスタープランに定める目標の達成に向け、都の住宅政策を一層加速し、機動的に展開していくため、平成31年4月、都市整備局に本部組織として、住宅政策本部が設置された。組織体制は、住宅企画部、都営住宅経営部、東部住宅建設事務所及び西部住宅建設事務所の2部2所となった。

令和4年4月、民間住宅の脱炭素化や重層的な住宅セーフティネットの機能強化に向けた取組などを推進するため、民間住宅部を設置し、本庁組織は、住宅企画部、民間住宅部及び都営住宅経営部の3部体制となった。

3 住宅政策本部 組織概要図

〔住宅企画部 総務課〕



第2 組織・人員

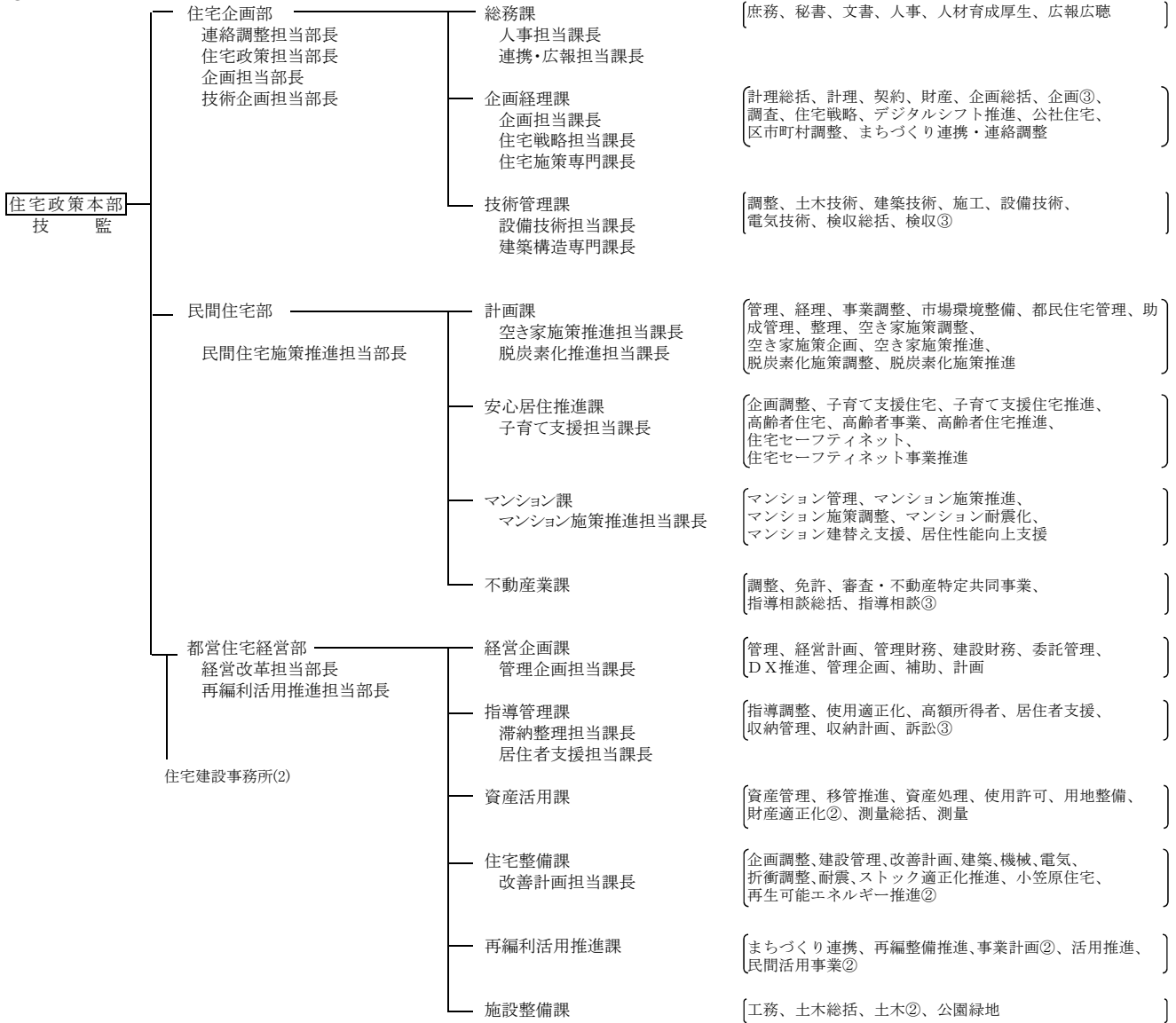
1 組織

〔住宅企画部 総務課〕

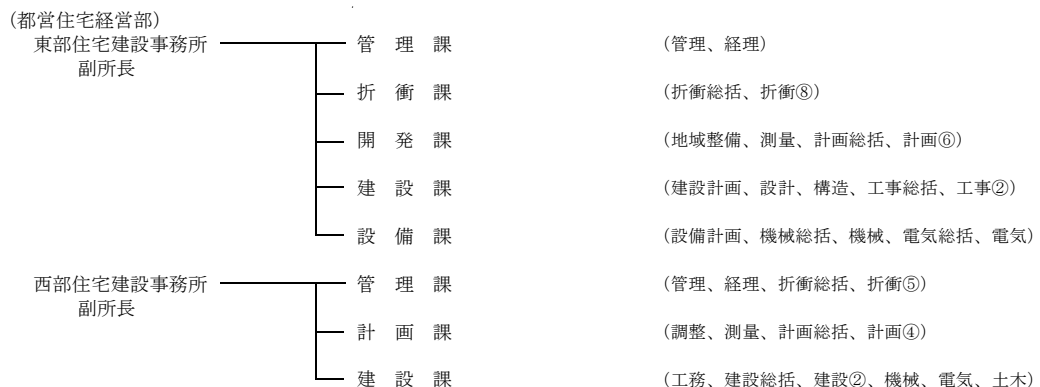
(1) 住宅政策本部 組織図

(令和5年4月1日現在)
(東京都組織一覧から作成)

① 本庁



② 事務所



(2) 組織の概要

① 本 庁

部 課 名		主 な 分 掌 事 務	電話番号 (ダイヤルイン)	フロア (第二本庁舎)
住 宅 企 画 部	総 務 課	法規調査、情報公開、広報広聴、組織・定数、人事・給与等に関する事。	03-5320-4916	13階 南
	企 画 経 理 課	本部事務事業の企画調整・進行管理、都及び区市町村の住宅マスタープラン、予算、決算、契約、財産・物品の管理、東京都住宅供給公社の自主事業に対する指導・監督、区市町村の住宅供給事業の指導・監督・助成等に関する事。	03-5320-4921	13階 南
	技 術 管 理 課	本部事務事業の技術管理、本部建設事業等の技術の標準化・調整、契約に係る検査等に関する事。	03-5320-4962	13階 南
民 間 住 宅 部	計 画 課	民間住宅施策の企画、良質な民間住宅の供給促進のための補助等、空き家に係る施策の推進、民間住宅の脱炭素化に係る施策の推進等に関する事。	03-5320-5005	13階 中央
	安 心 居 住 推 進 課	高齢者に係る住宅施策の推進、子育てに配慮した住宅に係る施策の推進、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進等に関する事。	03-5320-4919	13階 南
	マ ン シ ョ ン 課	マンション施策の総合的な企画及び調整、維持管理、建替え支援、耐震化等に関する事。	03-5320-5004	13階 中央
	不 動 産 業 課	宅地建物取引士の登録、宅地建物取引業者の免許・指導・監督、宅地建物取引等に係る相談等に関する事。	03-5320-5072	3階 北
都 営 住 宅 経 営 部	経 営 企 画 課	都営住宅等事業の経営管理、管理制度の企画等に関する事。	03-5320-4974	13階 北
	指 導 管 理 課	都営住宅等の居住者管理に関する企画・調整、管理業務に係る指定管理者等との連絡調整・指導、家賃の滞納整理等に関する事。	03-5320-4981	13階 中央
	資 産 活 用 課	都営住宅等事業に係る財産の管理、都営住宅等の区市町村移管等に関する事。	03-5320-4991	13階 北
	住 宅 整 備 課	都営住宅等の整備・営繕に係る企画・調整、再編整備等に関する事。	03-5320-4986	13階 北
	再 編 利 活 用 推 進 課	都営住宅等の大規模団地の再編整備、都営住宅等事業に係る土地の有効活用、民間活力の活用による都営住宅等整備等に関する事。	03-5320-5039	13階 北
	施 設 整 備 課	都営住宅建設事業等に係る土木及び造園工事に関する事。	03-5320-5042	13階 北

② 事務所

所 課 名		主 な 分 掌 事 務	電話番号 (ダイヤルイン)	所在地
東 部 住 宅 建 設 事 務 所	管 理 課	所所属職員の人事、所の予算・決算等に関する事。	03-3256-2290	千代田区外 神田1-1-6
	折 衝 課	建設事業等の施行に伴う居住者との移転折衝、建設事業等に係る用地の取得・管理・移転・損失補償等に関する事。	03-3256-2280	
	開 発 課	建設事業等に係る計画・調整・団地別の基本計画等、建設事業等に係る仮設住宅の工事・管理、建設事業等の施行に伴う関係機関等との折衝等に関する事。	03-3256-2270	
	建 設 課	建設事業等に係る建築工事等の設計・実施等に関する事。	03-3256-2260	
	設 備 課	建設事業等に係る設備工事の設計・実施、建設事業等に係る電波障害防除の実施に関する事。	03-3256-2250	
所 管 事 業 / 区 域 名		都営住宅建設事業、地域開発整備事業、小笠原住宅建設事業 / 特別区(世田谷区、中野区、杉並区及び練馬区を除く。)及び島しょ		
西 部 住 宅 建 設 事 務 所	管 理 課	所所属職員の人事、所の予算・決算、建設事業等の施行に伴う居住者との移転折衝、建設事業等に係る用地の取得・管理・移転・損失補償等に関する事。	042-527-3490	立川市錦町 3-12-11
	計 画 課	建設事業等に係る計画・調整・団地別の基本計画等、建設事業等に係る仮設住宅の工事・管理、建設事業等の施行に伴う関係機関等との折衝等に関する事。	042-527-3512	
	建 設 課	建設事業等に係る建築工事・設備工事・整備工事・土木工事の設計・実施、建設事業等に係る電波障害防除の実施等に関する事。	042-527-3579	
	所 管 事 業 / 区 域 名		都営住宅建設事業、地域開発整備事業 / 世田谷区、中野区、杉並区、練馬区及び市町村(島しょの区域を除く。)	

2 職員定数（令和5年4月1日現在）

〔住宅企画部 総務課〕

※（ ）は管理職で内書

組 織	合計	事務	土木	建築	機械	電気	造園
本部計	422 (50)	226 (28)	21 (1)	134 (19)	17 (1)	20 (1)	4
住宅企画部	75 (17)	47 (11)	2	18 (5)	4	4 (1)	
総務課	21 (7)	20 (6)		1 (1)			
企画経理課	34 (6)	27 (5)		7 (1)			
技術管理課	20 (4)		2	10 (3)	4	4 (1)	
民間住宅部	84 (10)	58 (5)		26 (5)			
計画課	27 (5)	18 (2)		9 (3)			
安心居住推進課	17 (2)	9 (1)		8 (1)			
マンション課	16 (2)	7 (1)		9 (1)			
不動産業課	24 (1)	24 (1)					
都営住宅経営部	111 (13)	68 (9)	12 (1)	24 (3)	1	2	4
経営企画課	26 (4)	23 (4)		3			
指導管理課	18 (3)	18 (3)					
資産活用課	20 (1)	16 (1)	4				
住宅整備課	21 (2)	7 (1)		11 (1)	1	2	
再編利活用推進課	14 (2)	4		10 (2)			
施設整備課	12 (1)		8 (1)				4
東部住宅建設事務所	93 (6)	32 (2)	2	42 (3)	8 (1)	9	
管理課	9 (2)	8 (1)		1 (1)			
折衝課	19 (1)	19 (1)					
開発課	23 (1)	2	2	19 (1)			
建設課	24 (1)	2		22 (1)			
設備課	18 (1)	1			8 (1)	9	
西部住宅建設事務所	59 (4)	21 (1)	5	24 (3)	4	5	
管理課	19 (2)	18 (1)		1 (1)			
計画課	15 (1)	1	2	12 (1)			
建設課	25 (1)	2	3	11 (1)	4	5	

第3 予算・決算

1 令和5年度予算の概要

[住宅企画部 企画経理課]

(1) 総論

ア 予算編成方針

令和5年度の東京都予算は、「明るい『未来の東京』の実現に向け、将来にわたって『成長』と『成熟』が両立した光り輝く都市へと確実に進化し続ける予算」と位置付けられ、次の点を基本に編成されている。

(7) 持続可能な未来へと歩みを進めるため、都民にとって重要な諸課題の解決にスピード感を持って取り組むとともに、長期的な視点に立ち、従来の発想を打ち破る大胆な施策を積極的に展開すること

(4) 「東京大改革」を爆速で進め、一層活発で機動的な組織へと進化させるとともに、無駄を無くす取組を徹底し、活力ある都政で強靱な財政基盤を堅持すること

このような方針の下に編成された東京都の一般会計の予算規模は、前年度に比べて3.1%増の8兆410億円、都税収入は、前年度に比べて10.1%増の6兆2,010億円となっている。

また、政策的経費である一般歳出は、前年度に比べて1.6%増の5兆9,354億円となっている。

子供たちへの投資、都市活動の基盤となる安全・安心、持続可能で美しい地球を未来に残す取組に、重点的に財源を振り向けている。

イ 住宅政策本部予算の概要

令和5年度予算は、こうした都の予算編成方針に基づくとともに、住宅戦略プロジェクトをはじめとする「『未来の東京』戦略」のバージョンアップや、東京都住宅マスタープランに基づく中長期の視点を踏まえた施策を強力に推進するために必要な予算を計上した。

具体的な計上内容は、以下のとおりである。

(7) 空き家施策推進事業

都の空き家施策の計画的な展開に向け策定した「東京における空き家施策実施方針」に基づき、区市町村が行う空き家対策計画策定や改修工事助成、地域特性に応じて区市町村が企画提案する事業、区市町村のまちづくりの方向性を踏まえた特定の地域におけるエリアリノベーションの展開、政策課題・地域課題解決型空き家活用支援事業、民間事業者等を活用した普及啓発等に係る経費を計上している。

(4) 安心居住推進事業

子育てに適した優良な集合住宅の供給を促進するため、既存制度を再構築した「東京こどもすくすく住宅認定制度」に基づく認定住宅における改修や新築に対する直接補助等の経費を計上している。

また、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図るため、耐震改修等の直接支援制度を貸主等がより申請しやすいようパッケージ化したほか、居住支援法人等がサブリースによって東京ささエール住宅(セーフティネット住宅)を提供する活動に係る補助や東京ささエール住宅への登録意欲向上のための貸主等に対する登録協力補助等のほか、制度周知に係る経費を計上している。

(ウ) 民間住宅支援事業

省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームに係る経費や、既存住宅を良質な住宅に改修して建物価値や性能を適正に評価・販売する事業者や、都民へインスペクションや^{かし}瑕疵保険、住宅履歴等の情報発信・普及啓発を行う事業者への補助、リノベーションした住宅のモデルハウスを活用し、その魅力や性能向上の効果等を発信することにより、既存住宅の流通やリノベーションの促進を図る経費を計上している。

(イ) マンション適正管理・再生促進事業

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（平成31年東京都条例第30号。以下「マンション管理条例」という。）に基づくマンションの管理状況届出制度の円滑な運営を図り、管理不全の兆候のあるマンション等への支援を実施するため、管理組合等へのアドバイザー派遣事業やマンション適正管理啓発隊の派遣などの普及啓発及びまちづくりとの連携によるマンションの建替えを促進するための補助に係る経費を計上している。

また、マンションにおける省エネ・再エネの促進に向け、既存マンションの管理組合等を対象とした省エネ改修・再エネ導入に係る検討計画書の作成費用への補助に係る経費を計上している。

(オ) 都営住宅等事業

都営住宅募集のオンライン化や都営住宅等を活用した居場所づくり、都営住宅等の省エネ・再エネ利用の推進に係る経費、都営住宅を良質なストックとして維持・更新していくために計画的な建替えを推進するとともに、敷地の有効利用により創出した用地の活用を通じて、地域のまちづくりに寄与する経費を計上している。

(2) 予算規模

(単位：千円、%)

区分	令和5年度	令和4年度	増(△)減	増減率
合計	207,976,000	218,077,878	△ 10,101,878	△ 4.6
一般会計	37,920,000	38,516,878	△ 596,878	△ 1.5
特別会計	170,056,000	179,561,000	△ 9,505,000	△ 5.3
都営住宅等事業会計	167,889,000	176,588,000	△ 8,699,000	△ 4.9
都営住宅等保証金会計	2,167,000	2,973,000	△ 806,000	△ 27.1

2 一般会計・特別会計予算

(1) 一般会計予算

東京都住宅政策審議会の運営、区市町村が供給する住宅に対する助成、空き家活用に係る支援、サービス付き高齢者向け住宅の供給助成、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進、子育て世帯に配慮した住宅の供給促進、分譲マンションの管理適正化や耐震改修等に係る支援、宅地建物取引業者等の指導監督や不動産取引に係る啓発など、住宅政策に要する経費を計上している。

(単位：千円、%)

区分	令和5年度	令和4年度	増(△)減	増減率
住宅政策費	37,920,000	38,516,878	△ 596,878	△ 1.5
管理費	31,309,911	32,001,699	△ 691,788	△ 2.2
人件費	1,303,440	1,212,372	91,068	7.5
その他職員関係費	65,438	53,829	11,609	21.6
住宅政策管理事務等	110,906	94,833	16,073	16.9
住宅政策に関する企画及び連絡調整	740,292	208,700	531,592	254.7
公社都民住宅供給助成事業	173,601	169,215	4,386	2.6
東京都住宅供給公社負担金等	2,726,611	1,835,011	891,600	48.6
既設都営住宅移管事業	179,076	20,965	158,111	754.2
都営住宅等事業会計繰出金	26,010,547	28,406,774	△ 2,396,227	△ 8.4
区市町村住宅供給助成費	835,909	1,024,743	△ 188,834	△ 18.4
区市町村住宅供給助成事業	835,909	1,024,743	△ 188,834	△ 18.4
民間住宅政策費	4,468,097	4,365,259	102,838	2.4
空き家施策推進事業	421,036	370,072	50,964	13.8
安心居住推進事業	1,950,431	1,825,442	124,989	6.8
民間住宅支援事業	2,096,630	2,169,745	△ 73,115	△ 3.4
マンション政策費	944,679	762,032	182,647	24.0
マンション適正管理・再生促進事業	668,104	546,191	121,913	22.3
マンション耐震改修促進事業	276,575	215,841	60,734	28.1
宅地建物取引業等指導費	361,404	363,145	△ 1,741	△ 0.5
宅地建物取引業等指導並免許	361,404	363,145	△ 1,741	△ 0.5

(参考) 一般会計歳入歳出総括表

(単位：千円、%)

区分	令和5年度	令和4年度	増(△)減	増減率
歳入	37,920,000	38,516,878	△ 596,878	△ 1.5
使用料及手数料	584,343	558,015	26,328	4.7
国庫支出金	619,481	578,955	40,526	7.0
財産収入	4,180,020	8,559,064	△ 4,379,044	△ 51.2
諸収入	9,457,481	9,546,393	△ 88,912	△ 0.9
都債	1,646,000	0	1,646,000	皆増
一般財源	21,432,675	19,274,451	2,158,224	11.2
歳出	37,920,000	38,516,878	△ 596,878	△ 1.5
住宅政策費	37,920,000	38,516,878	△ 596,878	△ 1.5

(2) 特別会計予算

ア 都営住宅等事業会計

この会計は住宅政策審議会の答申等を踏まえ、都営住宅等事業の経理を明確にするため、平成14年度に設置された。都営住宅等の建設から管理に至る事業費に加え、これに関連する都債の償還費、都営住宅等所在市町村交付金等を計上している。

主な事業として、都営住宅等の営繕、公募、窓口事務、高齢者等に対応するためのエレベーター設置など、東京都住宅供給公社への委託を活用し実施している事業等と、都が直接実施する滞納等に係る法的措置や資産管理などに係る住宅管理事業を実施している。

また、老朽化した既存ストックの更新を図るため、都営住宅等の建替事業を行うとともに、都営住宅耐震化整備プログラムに基づく耐震改修事業を実施している。

(単位：千円、%)

区分	令和5年度	令和4年度	増(△)減	増減率
都営住宅等事業会計	167,889,000	176,588,000	△ 8,699,000	△ 4.9
管理費	2,291,263	2,635,662	△ 344,399	△ 13.1
人件費	2,033,191	1,924,007	109,184	5.7
その他の職員関係費	82,634	538,699	△ 456,065	△ 84.7
管理事務	84,341	83,077	1,264	1.5
住宅建設事務所管理運営	91,097	89,879	1,218	1.4
住宅管理費	56,978,438	56,115,781	862,657	1.5
都営住宅管理運営	1,741,793	1,863,449	△ 121,656	△ 6.5
福祉住宅管理運営	1,093	1,100	△ 7	△ 0.6
特定公共賃貸住宅等管理運営	148,668	145,290	3,378	2.3
東京都住宅供給公社業務委託	44,326,930	43,529,412	797,518	1.8
都営住宅指定管理者委託	10,759,954	10,576,530	183,424	1.7
住宅建設費	69,148,454	74,682,427	△ 5,533,973	△ 7.4
公営住宅建設事業	65,161,209	69,347,060	△ 4,185,851	△ 6.0
都営住宅耐震改修事業	2,229,125	3,169,287	△ 940,162	△ 29.7
小笠原住宅建設事業	229,441	548,787	△ 319,346	△ 58.2
地域開発整備事業	1,528,679	1,617,293	△ 88,614	△ 5.5
都営住宅等所在市町村交付金	5,716,179	6,059,556	△ 343,377	△ 5.7
都営住宅等所在市町村交付金	5,716,179	6,059,556	△ 343,377	△ 5.7
特別会計繰出金	33,754,666	37,094,574	△ 3,339,908	△ 9.0
公債費会計繰出金	32,200,666	35,214,574	△ 3,013,908	△ 8.6
都営住宅等保証金会計繰出金	1,554,000	1,880,000	△ 326,000	△ 17.3

イ 都営住宅等保証金会計

この会計は都営住宅等の保証金及び都営住宅等の敷地に借地権を設定する場合の保証金の経理を明確にするために設置され、資金の管理と運用を行っている。

(単位：千円、%)

区分	令和5年度	令和4年度	増(△)減	増減率
都営住宅等保証金会計	2,167,000	2,973,000	△ 806,000	△ 27.1
返還金	667,000	673,000	△ 6,000	△ 0.9
住宅保証金返還金	666,000	672,000	△ 6,000	△ 0.9
定期借地権保証金返還金	1,000	1,000	0	0.0
繰出金	1,500,000	2,300,000	△ 800,000	△ 34.8
繰出金	1,500,000	2,300,000	△ 800,000	△ 34.8

3 令和4年度決算（見込み）の概要

(1) 一般会計

ア 歳入

(単位：千円)

区分	当初予算額 (※)	補正予算額	繰越財源 充当額	予算現額	収入済額
住宅政策本部合計	38,817,000	△ 592,797	740,052	38,964,255	35,721,271
使用料及手数料	558,015	0	0	558,015	603,713
国庫支出金	578,955	0	0	578,955	78,055
財産収入	8,559,064	79,970	0	8,639,034	9,566,191
諸収入	9,546,585	0	0	9,546,585	9,623,237
繰越金	0	0	740,052	740,052	740,052
一般財源	19,574,381	△ 672,767	0	18,901,614	15,110,023

イ 歳出

(単位：千円)

区分	当初予算額 (※)	補正予算額 繰越額 流用増減	予算現額	支出済額	翌年度 繰越額	不用額
住宅政策本部合計	38,817,000	147,255	38,964,255	35,721,271	628,137	2,614,847
都市整備費	38,817,000	147,255	38,964,255	35,721,271	628,137	2,614,847
住宅政策費	38,817,000	147,255	38,964,255	35,721,271	628,137	2,614,847

(※) 総務事務センターへの一部業務移管に伴い、12・13ページの令和4年度予算額と一致しない。

(2) 特別会計

ア 歳入

(単位：千円)

区分	当初予算額	補正予算額	繰越財源 充当額	予算現額	収入済額
都営住宅等事業会計	176,588,000	0	9,607,257	186,195,257	149,080,996
都営住宅等保証金会計	10,829,000	0	0	10,829,000	10,920,780

イ 歳出

(単位：千円)

区分	当初予算額	補正予算額 繰越額 流用増減	予算現額	支出済額	翌年度 繰越額	不用額
都営住宅等事業会計	176,588,000	9,607,257	186,195,257	146,687,663	10,073,582	29,434,012
都営住宅等保証金会計	2,973,000	0	2,973,000	2,850,653	0	122,347

第4 関係機関

1 政策連携団体

[住宅企画部 企画経理課]

政策連携団体とは、2に掲げる事業協力団体のうち、都と協働して事業等を執行し、又は提案し、都と政策実現に向け連携するなど、特に都政との関連性が高い団体で、全庁的に指導監督を行う必要があるものをいう。ただし、次に掲げるものは除く。

- (1) 国、他の地方公共団体その他の団体等による関与が強く、都が指導監督する範囲が狭い団体
- (2) 政策連携団体である持株会社（以下「持株会社」という。）の子会社

住宅政策本部は東京都住宅供給公社1団体を所管しており、公社を都政の一体的運営を担う都庁グループの一員として活用するとともに、公社の適正かつ効率的な運営を確保し、自律的経営を促進するため、支援及び指導を行っている。

(令和5年4月1日現在)

団体名	東京都住宅供給公社
設立の目的	地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。
団体の概要	設立年月日 昭和41年4月1日 基本財産 105百万円（全額東京都出資）
事業の概要	① 公社住宅等の管理事業 ② 賃貸住宅の建設事業 ③ 都営住宅等の受託管理事業 等
指導・助成	地方住宅供給公社法等に基づく指導・監督
担当部課	住宅企画部 企画経理課

2 事業協力団体

〔住宅企画部 企画経理課〕

事業協力団体とは、次のいずれかに該当する団体をいう。ただし、地方独立行政法人法（平成15年法律第118号）に規定する地方独立行政法人その他個別の法令により、適正かつ効率的な運営を行うための仕組みが担保されている団体を除く。

- (1) 事業活動範囲が主に都の区域内（以下「都内」という。）であるもの又は事業活動目的が主に都内の発展に寄与するものであり、かつ、都が展開する政策の一端を担うなど、主体的に都と事業協力を行う団体であって、「東京都政策連携団体の指導監督等に関する基準」に定める要件を満たすもの
- (2) 持株会社の子会社

住宅政策本部は1団体を所管している（「1 政策連携団体」に記載した1団体を除く。）。その運営状況について報告を行わせるほか、法令その他の関係規程に定めるところにより、必要な関与を行っている。

（令和5年4月1日現在）

名 称	設 立	主な営業内容	担 当 部 課
(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター	平成10年7月1日 統合	① まちづくり支援に関する事務 ② 住宅の品質確保に関する事務 ③ 建築物の安全確保に関する事務	住宅企画部 企画経理課

3 附属機関

[住宅企画部 総務課]

附属機関とは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定に基づいて、法律又は条例により執行機関に設けられる審議会、審査会等であり、執行機関の行政執行の前提として必要な調停、審査、審議、調査等を行っている。

住宅政策本部は二つの附属機関を所管している。

(1) 東京都住宅政策審議会

設置の目的	東京都住宅マスタープランの策定及び知事の諮問に応じ都における住宅政策に関する重要事項を調査審議するため
根拠法令	東京都住宅基本条例
委員の構成・任期	学識経験者 20名以内 特別区及び市町村の長の代表 3名以内 都議会議員 7名以内 ○ 任期：2年
令和4年度審議事項・開催回数	○ 開催回数 審議会 0回 企画部会 0回
会議等の公開	審議会・部会：原則として公開 会議録：原則として公開
担当部課	住宅企画部 企画経理課

(2) 東京都都営住宅高額所得者審査会

設置の目的	都営住宅に居住する高額所得者に対する明渡請求の公正を期するため
根拠法令	東京都営住宅条例
委員の構成・任期	学識経験者 5名以内 ○ 任期：2年
令和4年度審議事項・開催回数	○ 審議事項 高額所得者に対する都営住宅明渡請求について ○ 開催回数 2回
会議等の公開	会議：非公開 会議録：非公開
担当部課	都営住宅経営部 指導管理課

第5 住宅政策に関する基本的な計画

1 東京都住宅マスタープラン

〔住宅企画部 企画経理課〕

(1) 東京都住宅基本条例

平成4年度、バブル経済期における地価高騰が、東京の住宅問題やまちづくりに深刻な影響をもたらしたことに對する都民の住宅施策の充実を求める声に應えるため、「東京都住宅政策懇談会」（昭和63年度から平成2年度まで）からの提言を受け、従前の東京都住宅建設条例を廃止し、東京都住宅基本条例を制定した。

その後、社会経済情勢が大きく変化したことや、既存住宅の耐震化や総合的なマンション施策など、新たな施策に取り組む必要が生じたことから、東京都住宅政策審議会答申「東京における新たな住宅政策の展開について」を踏まえ、東京都住宅基本条例の全部改正を行った（平成18年12月）。

(2) 東京都住宅マスタープラン

都は、令和3年11月の東京都住宅政策審議会答申「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」などを踏まえ、住宅施策の方向性を示した第7次「東京都住宅マスタープラン」を令和4年3月に策定した。

ア 東京都住宅マスタープランの性格

東京都住宅マスタープランは、東京都住宅基本条例第17条に基づいて策定するものであり、条例に定める住宅政策の目標や基本的施策を具体化し、福祉、環境、まちづくり、産業、消費者など関連する各政策分野との連携を図りながら、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画である。

また、住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つものでもある。

イ 第7次東京都住宅マスタープランについて

(7) 計画の期間

東京都住宅マスタープランは、将来的な社会経済状況を見据えつつ、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間に於ける施策の展開の方向を示すものであり、社会経済状況の変化に的確に對し得るよう、今後もおおむね5年ごとに見直しを行うこととしている。

(4) 住宅政策の展開に当たっての基本的方針

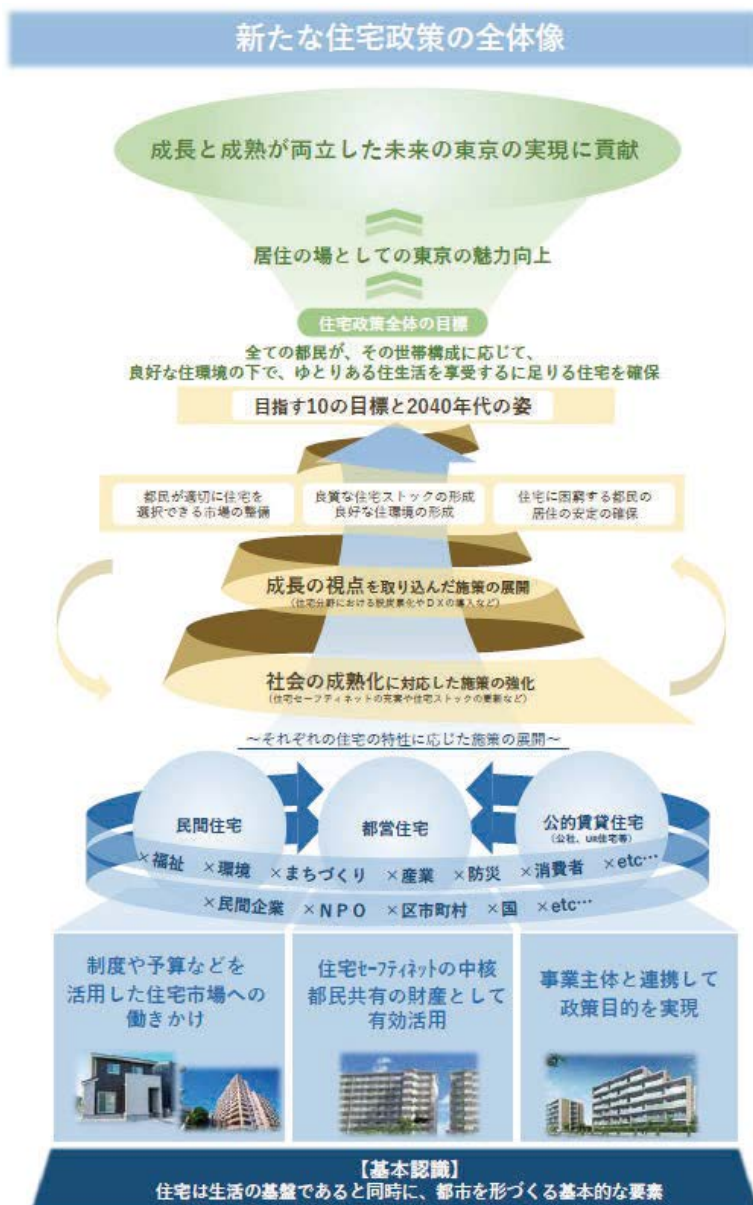
居住の場としての東京の魅力の向上に向けて、住宅分野における脱炭素化やDX（デジタルトランスフォーメーション）の導入など「成長の視点を取り込んだ施策の展開」と住宅セーフティネットの充実や住宅ストックの更新など「社会の成熟化に對した施策の強化」という二つの方針の下、それぞれの施策を有機的に結び付けながら、総合的な住宅政策を展開していくこととしている（**図表1-1-1参照**）。

(ウ) 住宅政策が目指す10の目標

上記の住宅政策の展開に当たっての基本的方針に基づき、住宅政策が目指す10の目標を設定し、それぞれについて具体的な施策等を示している。

〈目標1〉 新たな日常に対応した住まい方の実現	〈目標6〉 災害時における安全な居住の持続
〈目標2〉 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化	〈目標7〉 空き家対策の推進による地域の活性化
〈目標3〉 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	〈目標8〉 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
〈目標4〉 住まいにおける子育て環境の向上	〈目標9〉 安全で良質なマンションストックの形成
〈目標5〉 高齢者の居住の安定	〈目標10〉 都市づくりと一体となった団地の再生

図表 1-1-1 新たな住宅政策の全体像



(イ) 2030年度に向けた施策展開（主要）

上記「住宅政策が目指す10の目標」について、それぞれ現状、目指す2040年代の姿、2030年度に向けた施策展開の方向性、具体的な施策、政策指標等を示している。

図表1-1-2 2030年度に向けた施策展開（主要）

2030年度に向けた施策展開（主要）



2025年度までに
都営住宅の耐震化率を**100%** (現状：96.6%)

- ✓ 都営住宅の耐震化に向けて、分譲店舗併設住棟における取組を強化



2025年度までに
耐震性が不十分な住宅を**おおむね解消** (現状：92%)

- ✓ マンション管理組合に対する支援の強化などにより耐震化を推進

2030年度までに
応急仮設住宅等の提供に係る訓練を延べ**250**団体と実施

- ✓ 災害時に賃貸型応急住宅、建設型応急住宅等の提供や応急修理が円滑に実施できるよう関係団体や区市町村と訓練を実施

2030年度までに
その他空き家の割合(2.31%)を**これ以上増やさない**
空家等対策計画を**100%**の区市町村が策定
区市町村の取組により
管理不全空き家**15,000**物件を除却等
(現状：6,600物件)

- ✓ 空き家の実態把握と計画的な対策、空き家の状況に応じた適時適切な対応、地域特性に応じた空き家施策の展開に向けて、都が実施方針を定め、区市町村と連携して対策を促進



2030年度までに
認定長期優良住宅ストックを**2倍以上**に増やす
(約83,000戸⇒約170,000戸)

- ✓ 長期優良住宅、インスペクション、住宅履歴情報等の制度の周知と活用を促進

2030年度までに
30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を
80%以上の管理組合が設定 (現状：68.1% (参考値))
100%の要届出マンションが管理状況を届出
(現状：67.8%)
マンション再生まちづくり制度適用地区内で
20管理組合が再生にかかる決議等 (現状：1管理組合)

- ✓ 管理状況届出制度の情報を活用して管理組合に働きかける等により、マンションの適正な管理を促進
- ✓ 老朽マンションについて、改修や建替えなどによる再生を促進



2030年度までに
都営住宅の創出用地における民間活用事業を**10**か所で実施

- ✓ 都営住宅の建替え等を^{てこ}梃子にしたまちの再生を推進
- ✓ 建替え等による創出用地を活用し、地域特性に応じた民活事業を推進

- ✓ 分譲された住宅団地においても、公共住宅団地における取組を参考にした住民、事業者、区市町村による団地の再生を支援

目標 **6**

災害時における
安全な居住の持続

目標 **7**

空き家対策の
推進による
地域の活性化

目標 **8**

良質な住宅を
安心して選択できる
市場環境の実現

目標 **9**

安全で良質な
マンションストックの
形成

目標 **10**

都市づくりと
一体となった
団地の再生

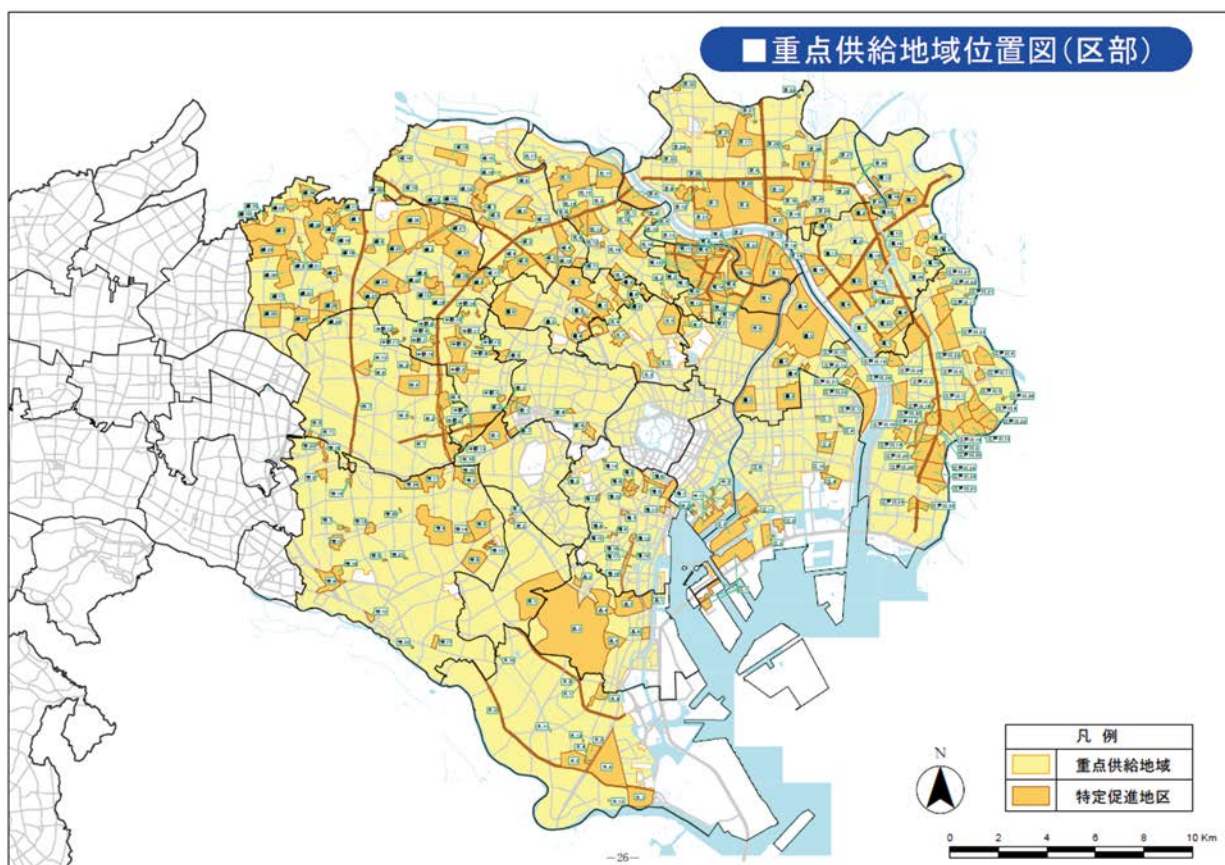
(オ) 住宅市街地の整備の方向並びに住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

「住宅市街地の整備の方向」については、東京都住宅マスタープラン独自の規定であり、住宅・住宅市街地の現状等を踏まえた、計画期間中の方向性を示すものである。

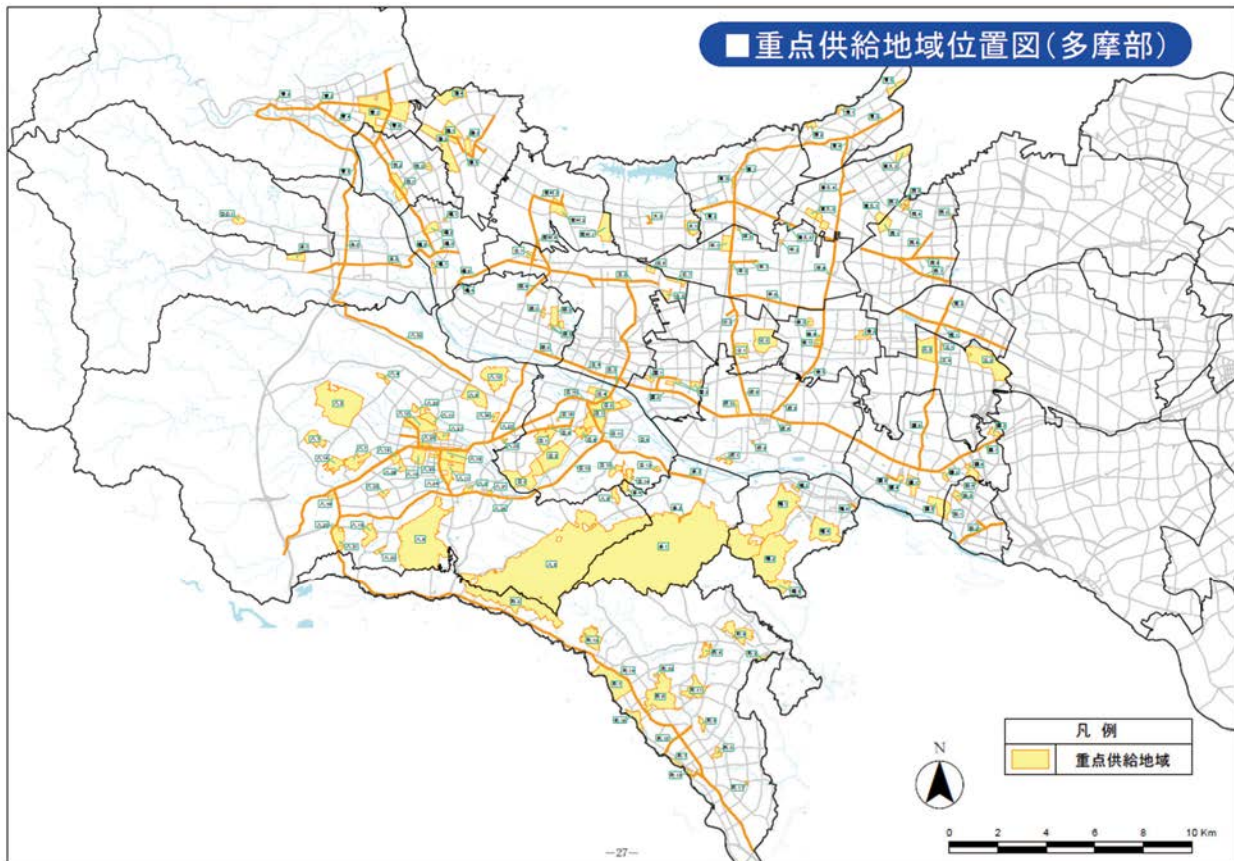
東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。その方向を更に推し進めていくため、「都市づくりのグランドデザイン」や都市計画等との整合を図りつつ、地域ごとに整備の方向を明らかにしている。

また、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項については、住生活基本法において、都の住生活基本計画で定める事項とされており、東京都住宅マスタープランでは、計画期間中に具体的な施策や事業を実施する地域を「重点供給地域（23区内は更に特定促進地区を設定）」に指定している（図表1-1-3及び1-1-4参照）。

図表1-1-3 重点供給地域（特定促進地区）位置図（区部）



図表1-1-4 重点供給地域位置図（多摩部）



(3) 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

少子高齢化が進展する中、都民の居住の安定を確保し、誰もがいきいきと暮らせる社会の実現を図ることが重要である。

一方、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者は、低所得・低資産であるなど経済力が低いこと、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、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などから、自力では市場で住宅を円滑に確保することが難しい場合がある。

住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯など住宅確保に特に配慮を要する者）の居住の安定確保のためには、公共住宅に加え、民間賃貸住宅への入居の円滑化を進めることにより、重層的な住宅セーフティネット機能を強化していくことが重要である。

都は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）に基づく住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を着実に進めていくため、「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」（平成30年3月）を策定し、令和4年3月に東京都住宅マスタープランの内容を踏まえて改定した。

本計画では、住宅確保要配慮者の範囲を定めるとともに、都内の公営住宅の供給戸数や住宅確保要配慮者専用住宅の登録戸数などの賃貸住宅の供給目標を設定し、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進のために必要な施策として、①公的賃貸住宅の供給の促進、②民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、③住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化についての取組を掲げている。

計画期間は計画策定日から令和12年度（2030年度）までの10年間である（東京都住宅マスタープランの計画期間）。

(4) 高齢者の居住安定確保プラン

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）に基づく「高齢者居住安定確保計画」として、平成22年9月に福祉保健局と共同で策定（令和3年3月改定）した。

本プランは、高齢者の生活の基盤となる住宅や老人ホームなど的高齢者の住まいの安定確保に向け、地域包括ケアの考え方を踏まえ、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策を示したものである。

具体的な取組として、①高齢者向けの賃貸住宅・老人ホーム等の供給促進、②高齢者向け住宅等の質の確保と高齢者の入居支援、③地域で高齢者を支える仕組みの構築、④高齢者の居住の安定確保に向けたその他の取組を掲げている。

(5) 東京都住宅政策審議会

ア 概要

東京都住宅政策審議会は、東京にふさわしい住宅政策を展開していくため、関連分野の専門家により調査審議を幅広く行う体制を整備する必要があるとの観点から、東京都住宅基本条例に基づいて平成4年に設置された。

条例では東京都住宅マスタープランを定め又は変更しようとするとき及び知事の諮問に応じて、住宅政策に関する重要事項を調査審議することとされており、これまで数々の答申等を行ってきた。

イ 近年の審議状況

① 第11号諮問

「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について」

[平成26年7月9日]

(答申)

「東京におけるマンション施策の新たな展開について」[平成27年9月3日]

(概要)

審議会に新たにマンション部会を設置し、専門的かつ集中的に調査審議を進め、住宅政策全般の答申に先立ち答申を行った。

具体的な施策として、新たな条例を制定し、管理組合等の責務を位置付けるとともに、管理組合等に対する基本情報の登録や管理状況の報告の義務付け、行政による調査・指導権限、改善指導に従わない場合の措置等について定めることを検討すべきとした。

提言を実現するために、マンション施策の推進に関する計画の策定を掲げ、区市町村とも協調して、安全で良質なマンションストック形成に関する中長期的な目標を設定し、その達成に向け、施策を総合的かつ計画的に推進すべきとした。

(答申)

「豊かな住生活の実現と持続に向けて」〔平成28年11月1日〕

(概要)

今後の住宅政策の基本方針を「豊かな住生活の実現と持続」とし、目指すべき「8つの目標」を掲げ、目標の実現に向けた「3つの着眼点」として、①既存ストックの有効活用、②多様な主体・分野との連携、③地域特性に応じた施策の展開を示した。

- 目標1 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標2 高齢者の居住の安定
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 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
- 目標5 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生
- 目標7 災害時における安全な居住の持続
- 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

② 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」〔平成30年10月4日〕**(答申)**

「都営住宅における管理制度等の在り方について」〔令和元年5月31日〕

(概要)

高齢化・単身化が進行する中、都営住宅においては、住宅ストックを有効活用して、高齢者が安心して暮らせる環境整備、若年ファミリー世帯の入居促進等により、多世代共生を推進していくことが求められている。

その実現に向け、具体的な施策の展開の方向として、以下について提言した。

- 1 子育て世帯への支援の一層の充実
- 2 単身世帯の入居制度の拡大
- 3 高齢者への生活支援サービスの向上

③ 第 13 号諮問「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」

[令和 2 年 7 月 30 日]

(答申)

「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」

[令和 3 年 11 月 26 日]

(概要)

成長と成熟が両立した未来の東京に向けて、社会の成熟化に対応した施策を強化するとともに、成長に向けた新たな施策の展開を図るべきとし、住宅政策が目指すべき 10 の目標と 2040 年代の姿を示すとともに、それぞれについて具体的な施策の方向を提示した。

- 目標 1 新たな日常に対応した住まい方の実現
- 目標 2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
- 目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標 4 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標 5 高齢者の居住の安定
- 目標 6 災害時における安全な居住の持続
- 目標 7 空き家対策の推進による地域の活性化
- 目標 8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 目標 9 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標 10 都市づくりと一体となった団地の再生

(第 1～10 号諮問については巻末資料 I－1 を参照)

2 住宅市街地の開発整備の方針

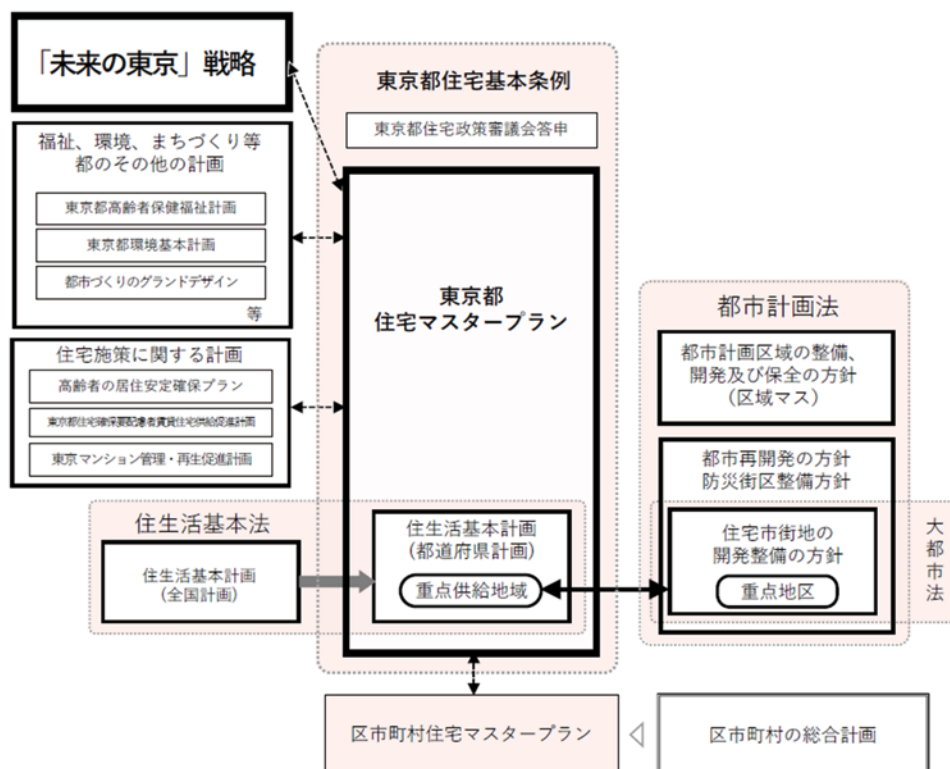
(1) 計画の位置付け

平成29年9月、目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた、都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示すため、「都市づくりのグランドデザイン」が策定・公表された。

また、各都道府県は、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づき、全ての都市計画区域ごとに、都市計画の基本的な方針として「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）と「住宅市街地の開発整備の方針」、「都市再開発の方針」及び「防災街区整備方針」を定めている。

これらの計画は、東京都住宅マスタープランと相互に関係するものであり、このうち、住宅市街地の開発整備の方針は東京都住宅マスタープランにおける住宅市街地の整備の方向とともに、東京における住宅市街地の在り方・方向性を示している（図表 1-1-5 参照）。

図表 1-1-5 東京都住宅マスタープラン及び住宅市街地の開発整備の方針の位置付け



(2) 住宅市街地の開発整備の方針

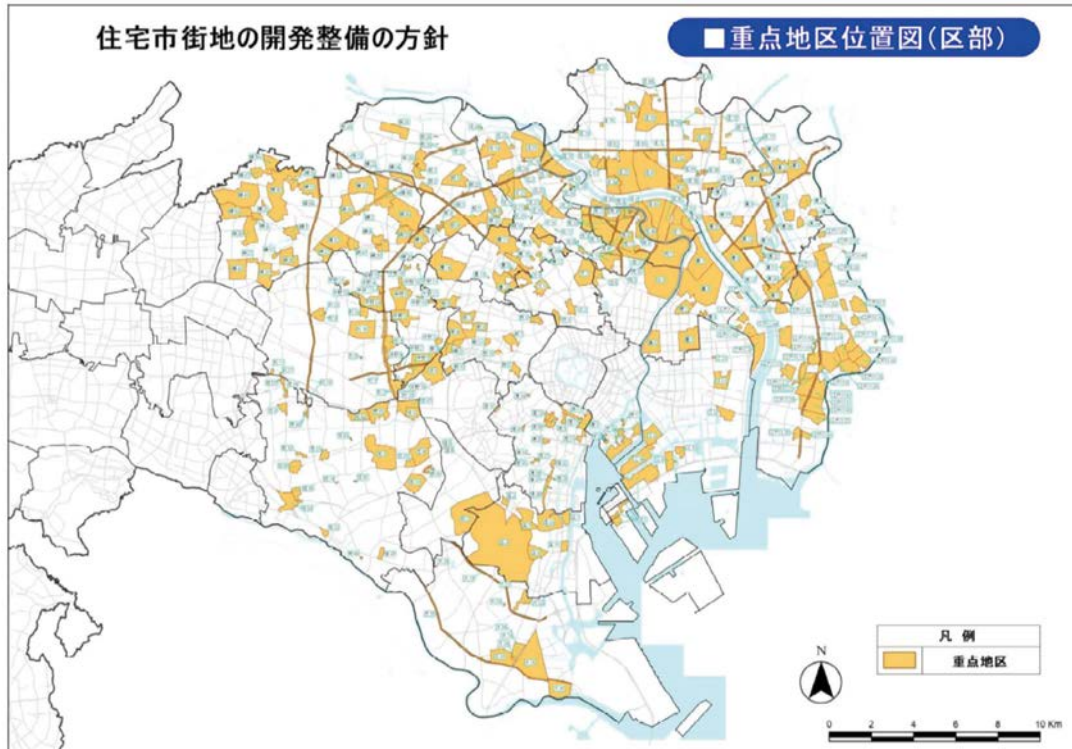
「住宅市街地の開発整備の方針」は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）に基づき、良好な住宅市街地の開発整備を図るため、都市計画として定めるものである。

都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の開発整備の方針を定め、そのうち一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を開発整備すべき地区を「重点地区」として指定している。

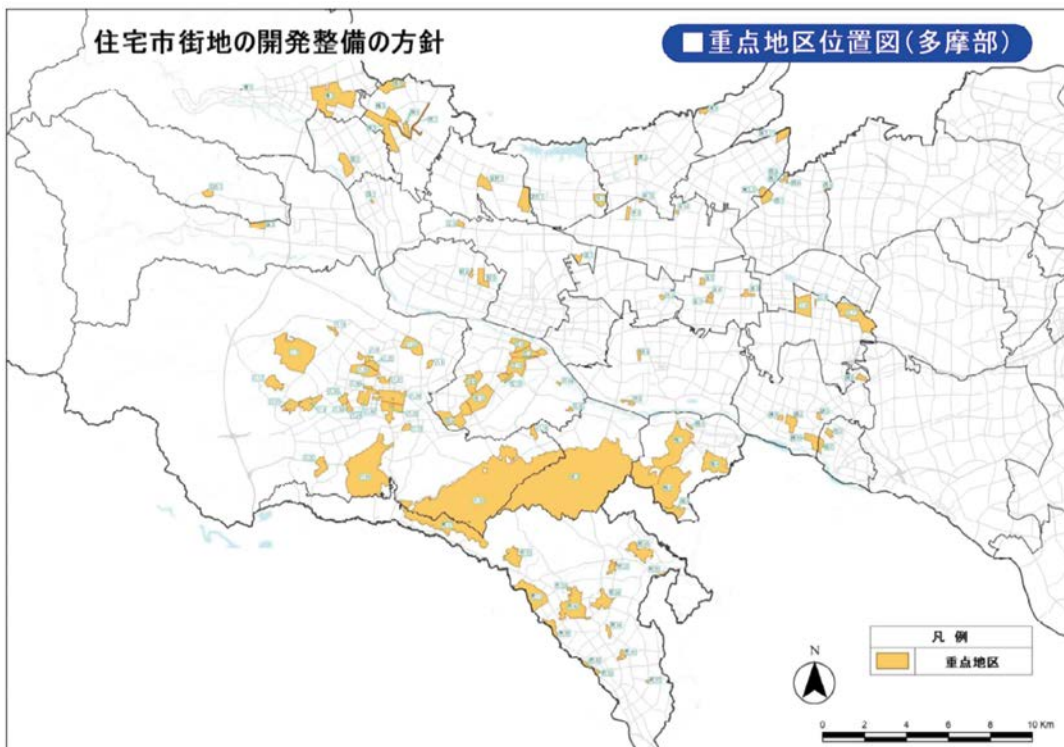
なお、重点地区の選定に当たっては、住生活基本法に基づく東京都住宅マスタープランにおいて定められた「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）」と整合を図ることとされている。

都は、令和3年3月の都市計画区域マスタープランの変更及び令和4年3月の東京都住宅マスタープランの改定を踏まえ、令和4年10月に都市計画変更を行い、令和5年4月現在、23区及び26市2町で本方針を定め、重点地区を428地区・約18,988ヘクタール指定している（図表1-1-6及び1-1-7参照）。

図表 1-1-6 重点地区位置図（区部）



図表 1-1-7 重点地区位置図（多摩部）



【参考】都市づくりのランドデザイン

〔都市整備局 都市づくり政策部 広域調整課〕

〔住宅企画部 企画経理課〕

東京は、今後、世界のどの都市も経験したことのない少子高齢・人口減少社会を迎えることになる。

また、社会経済情勢の大きな変化、幅広い分野の技術革新が見込まれるほか、交通・物流機能の改善により、人やモノの流れがより広域化することや、ライフスタイルの一層の多様化も想定されている。

こうした大きな社会変化に対応できる都市として、東京が持続的に発展していくためには、長期的な視点を持ち、都市づくりを進めていく必要がある。

将来を見据え、目指すべき都市像と実現方策を示すため、平成29年（2017年）9月に「都市づくりのランドデザイン」を策定・公表した。

東京都住宅マスタープランにおける住宅市街地の整備の方向や「住宅市街地の開発整備の方針」は、都市づくりのランドデザインで示された地域区分等に基づき、施策展開の方向性や整備の方向性を示すものである。

また、都市づくりのランドデザインでは、高齢者・障害者・子育て世帯等が豊かに暮らす環境づくり、良質な住宅ストックの活用、空き家・高経年マンション等の更新・再生等、住宅施策と都市づくりが連携して進めるべき個別の取組について、その方針が示されている。

【参考】都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

〔都市整備局 都市づくり政策部 広域調整課〕

都市計画区域マスタープランは、都市の発展の動向、人口や産業の現状及び将来の見通し等を踏まえ、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けた道筋を明らかにする、都市計画の基本的な方向性を定めるものである。これは、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」とも整合を図ることとなっている。

また、地域に根ざした都市計画の方向性については、都市計画区域マスタープランに即して区市町村が自治体ごとにマスタープランを定めることとなっており、都は、こうした地域の自主性も尊重しつつ、東京としての一体性を確保するため、広域的な視点に立って、都市計画区域マスタープランを定めている。

都や区市町村が定める都市計画や、民間による都市計画提案など、具体の都市計画は、この都市計画区域マスタープランに即して決定される。

令和3年3月に変更した都市計画区域マスタープランは、東京都市計画（区部）、多摩部19都市計画及び島しょ部6都市計画をそれぞれ一体で策定しており、2040年代を目標年次（区域区分及び主要な施設などの整備目標は2030年）とする、おおむね20年間の計画となっている。

なお、都市計画区域マスタープランは、『『未来の東京』戦略』で示した方向性や都市づくりのランドデザインを踏まえるとともに、社会情勢の変化や国の動きなどを反映しつつ策定したものである。

3 「未来の東京」戦略

〔住宅企画部 企画経理課〕

「『未来の東京』戦略」は、令和3年3月に策定され、目指す2040年代の東京の姿である「ビジョン」を提示し、ビジョン実現への2030年に向けた「戦略」と戦略実行のための「推進プロジェクト」、具体的な施策である「3か年のアクションプラン」を定め、都の行政分野の全般にわたって政策の方向性を示した、都政の新たな羅針盤となる都の総合計画である。

住宅政策本部の施策が掲載されている戦略としては、下記の戦略7を中心として、戦略0、1、4、6、8、10、13、17などがある。

図表1-1-8 2030年に向けて取り組むべき20+1の戦略

20+1の「戦略」	
戦略0	感染症に打ち克つ戦略
戦略1	子供の笑顔のための戦略
戦略2	子供の「伸びる・育つ」応援戦略
戦略3	女性の活躍推進戦略
戦略4	長寿（Chōju）社会実現戦略
戦略5	誰もが輝く働き方実現戦略
戦略6	ダイバーシティ・共生社会戦略
戦略7	「住まい」と「地域」を大切にする戦略
戦略8	安全・安心なまちづくり戦略
戦略9	都市の機能をさらに高める戦略
戦略10	スマート東京・TOKYO Data Highway戦略
戦略11	スタートアップ都市・東京戦略
戦略12	稼ぐ東京・イノベーション戦略
戦略13	水と緑溢れる東京戦略
戦略14	ゼロエミッション東京戦略
戦略15	文化・エンターテインメント都市戦略
戦略16	スポーツフィールド東京戦略
戦略17	多摩・島しょ振興戦略
戦略18	オールジャパン連携戦略
戦略19	オリンピック・パラリンピックレガシー戦略
戦略20	都政の構造改革戦略

(1) 戦略7「住まい」と「地域」を大切にする戦略

「『未来の東京』戦略」では、「人が輝く」東京の一環として、戦略7「住まい」と「地域」を大切にする戦略を定め、高齢化や世帯の単身化が進む中で、人と人がつながりを保ち、支え合いながら暮らしていくことができるよう、「住まい」と「地域」を大切にする視点から新たな住宅戦略を展開するとともに、リアルとバーチャルのハイブリットによる様々な形での「居場所」の創出や、セーフティネットの強化、地域コミュニティの活性化に向けた取組を強力に推進することが示されている。

住宅戦略については、住宅セーフティネットとしての役割を踏まえつつ、都営住宅など公的住宅の建替えを梃子に、まちを動かすプロジェクトを展開するとともに、人や地域に着目した様々な施策を推進するなど、民間や区市町村を含め、東京全体を視野に入れた戦略を展開していくこととしており、住宅政策本部では主に次のプロジェクトに取り組むこととしている。

(2) 人や地域に注目した住生活充実プロジェクト

このプロジェクトは、区市町村や民間等と連携し、東京の都市の総合力を駆使した住宅戦略を展開し、魅力ある住環境を形成することを目的としており、公的住宅のプロジェクトが起爆剤となって、区市町村や民間等と連携したプロジェクトを動かすこととしている。

また、「新しい働き方への対応」や、「高齢者等の居場所づくり」、「住まいの安心・安全の確保」、「住宅セーフティネットの強化」の四つの柱を住宅戦略の方向性としている。

図表1-1-9 人や地域に注目した住生活充実プロジェクト

<p>【公的住宅】①まちを動かすプロジェクト 都営住宅の建替え等を根拠に、区部中心部や多摩地域等の地域特性に応じたまちづくりと連携したプロジェクトを展開【事業展開例】</p> <p>都営住宅の建替えを根拠にしたまちの再生 都営住宅の建替えを根拠に、地域特性に応じたまちづくりと連携したプロジェクトを展開し、まちの再生を推進</p> <p>創出用地を活用した生活の中心地の形成 生活利便施設や住民の交流の場、「新しい日常」の定着に向けたコワーキングスペース等の整備など、地域のニーズや民間ノウハウを活用して、生活の中心地を形成</p> <p>○都市基盤の整備や必要地な ○地域に必要ない地帯 ○ボストコナ ○ボストコナ ○ボストコナ</p> <p>【イメージ】 西早稲田駅周辺地区など 都営住宅の建替え 地域の賑わい 安全で快適な歩行空間 オープンスペースの創出 まちの課題を解決する再生事業 東京街道周辺地区など 【イメージ】 「新しい日常」に対応した民生活業の実施</p>	<p>【公的住宅】②地域の拠点・交流プロジェクト コロナの影響を踏まえながら、公的住宅ストックを活用した様々な居場所づくりや高齢者等が利用できる取組を展開【事業展開例】</p> <p>地域の居場所づくり 実施方法を工夫し、様々な形での地域の居場所づくりを推進</p> <p>高齢者の生活支援・孤立防止 デジタル活用や区市町村等と連携しながら、高齢者の生活支援や地域からの孤立を防止</p> <p>○ポストコロナ時代に高齢者等が安心して暮らせる公的住宅の実現</p> <p>東京みんなでサロンの推進 (フレイル予防講座、健康体操 など)</p> <p>コミュニティ農園 シェア居住</p> <p>認知症の人や地域住民等が気軽に集える認知症カフェ等</p> <p>AI等デジタルを活用した高齢者見守り</p> <p>【イメージ】 民間ノウハウを活用したコミュニティサービス拠点の整備 (公社住宅) 自動運転車両による移動支援の実証実験 (公社住宅)</p>
<p>【民間住宅】③空き家地域資源化プロジェクト 先駆的モデルの構築、区市町村等との連携、戦略的な情報発信を循環的に発展させ、空き家を東京の地域資源に【事業展開例】</p> <p>様々な活用モデルの構築 「民間空き家対策東京モデル事業」等を展開</p> <p>地域特性に合わせた広域展開 区市町村等への支援策を充実</p> <p>戦略的な情報発信 モデル事例とその成功要因等を都民に分りやすく発信</p> <p>3つの取組を循環的に発展 活用モデルの構築 戦略的な情報発信 地域特性に合わせた広域展開</p> <p>○空き家を東京の地域資源として活用 民間モデル事業等を支援 5G, AI等を活用した空き家対策 テレワーク拠点 福祉施設 公園・緑地 所有者と活用希望者とのマッチング</p>	<p>【民間住宅】④老朽マンション対策プロジェクト 管理状況届出制度を活用し、ターゲットを明確化した支援を展開し、マンションの適正管理・再生を推進【事業展開例】</p> <p>管理状況届出データを活用 届出データ分析による管理不全や合意形成へ効果的・集中的な支援</p> <p>区市の取組を積極的に支援 区市による地域の実情を踏まえたマンション施策を技術的に支援</p> <p>○マンションの老朽化を抑制し、良質なストックを形成 管理アドバイザー派遣等の拡充 新たな建替え支援策の構築 区市によるマンション管理適正化推進計画の策定を支援</p>
<p>【民間住宅】⑤災害強靭化住宅プロジェクト 災害時の避難生活者の減少や避難生活の短縮等に重点的に取り組み、感染症リスクのある避難生活を最小化【事業展開例】</p> <p>災害発生時でも生活を継続できる住宅の普及 木密地域改善、耐震改修等支援 住宅の居住継続性向上</p> <p>被災後の住宅提供の円滑化、迅速化 避難生活の短縮 賃貸型応急住宅等の提供</p> <p>○避難生活を最小化 共同住宅への非常用電源設備の設置促進 仮設住宅申込手続のオンライン化 公的住宅を活用した重直避難</p>	<p>【民間住宅】⑥良質な住まい誘導プロジェクト 認証住宅等の需要喚起や供給促進、健康配慮住宅やIoT住宅など新たなモデルを構築し、良質な住まいを実現【事業展開例】</p> <p>社会変化に合わせた制度拡充 新型コロナウイルスも踏まえたセーフティネット強化 テレワークなどの新たな働き方を推進</p> <p>新たな住宅モデルの提示 良質な住まいの実現 民間住宅市場を誘導し、裾野を拡大</p> <p>＜住宅モデルのイメージ＞ テレワーク機能が充実し仕事と子育てが両立した住宅 先端技術を活用した住宅 省エネや再エネによる環境にやさしい住宅 感染症や健康に配慮した住宅</p>

(3) 都有施設等を活用した「居場所」づくりプロジェクト

このプロジェクトは、都営住宅等を活用し、地域の居場所づくりにつながる取組を重層的に展開することを目的としており、都営住宅や周辺地域に住む高齢者等が利用できる「東京みんなでサロン」や、「緑溢れる東京プロジェクト」と連携し、都営住宅敷地を活用したコミュニティ農園等の屋外交流広場など、居場所づくりにつながる取組を推進することとしている。

また、公社住宅において地域コミュニティの核となる新たな拠点の整備を推進することとしている。

図表1-1-10 都営住宅等を活用した居場所づくりのイメージ図



(4) 「未来の東京」戦略 version up 2023

これまでの常識が通用しないグローバルな課題の発生や急速な少子化の進行など、これらに先手先手で対応していく必要があることから、令和5年1月、「『未来の東京』戦略 version up 2023」が策定された。住宅戦略プロジェクトの政策として、「空き家地域資源化プロジェクト」や「老朽マンション対策プロジェクト」、「まちを動かすプロジェクト」などについてバージョンアップを掲げている。

図表 1-1-11 「未来の東京」戦略 version up 2023 戦略7「住まい」と「地域」を大切にする戦略

戦略7 「住まい」と「地域」を大切にする戦略

主な推進プロジェクト

人や地域に注目した住生活充実プロジェクト

＜空き家地域資源化プロジェクト＞

- 「東京における空き家施策実施方針」に基づき、自治体と連携した民間事業者による地域課題解決に資する空き家活用を促進【新】【拡】

＜老朽マンション対策プロジェクト＞

- マンションの環境性能の向上や適正管理を図るため、管理組合による再エネ導入等に向けた検討の支援やアドバイザー派遣制度の拡充等を実施【新】【拡】

まちを動かすプロジェクト

＜まちを動かすプロジェクト＞

- 都営住宅の建替えを根子にしたまちの再生を推進するため、新規地区における検討組織等での協議を実施

＜まちの再生イメージ＞



まちの再生イメージ

＜都営住宅の創出用地を活用した生活中心地の形成に向けて、東京街道回地区では建設工事に着手＞

「みんなの居場所」創出プロジェクト

＜区市町村の先駆的・分野横断的取組の支援＞

- 地域の様々な資源を活用しながら、多様な「居場所」を創出する区市町村の先駆的・分野横断的取組を、ソフト・ハード両面から一層支援【拡】




誰一人取り残さないサポートプロジェクト

＜あらゆる人々や属性にまたがる取組＞

- 大学等における自殺対策推進のための動画コンテンツの作成等、包括的に自殺対策を強化【新】【拡】
- 民生・児童委員等に対して、デジタル機器の利用に関する研修を実施するなど、地域における活動を支援【新】



民生委員・児童委員キャラクター「ミナター」

＜困難を抱える方の状況に応じた取組＞

- ひきこもりに係る支援について、リーフレットやポスターの作成、ネット・コンビニ広告の実施などの都民等向け普及啓発等の強化や、支援者等育成研修の拡充、相談窓口を設置する区市町村支援等を通じて、支援体制を一層整備【新】【拡】
- 悩みや不安を抱える若者に対し、支援機関等の情報を継続的に発信するほか、若ナビalにおけるA Iチャットボットの導入等、若者を支える取組を強化【拡】

住宅セーフティネットの強化

＜住宅セーフティネットの強化＞

- 貸主の東京ささエール住宅登録や居住支援法人の活動に対して、パッケージ化した支援を新設するほか、都と業界団体が一体となり普及を推進【新】【拡】

政策ダッシュボードを踏まえた政策強化の視点

■ 自殺総合対策の推進

取組状況（政策ダッシュボード）	取組成果等を踏まえた政策の強化
2021年度計画：相談体制等拡充 2021年度実績：若年層・女性等向け広報、電話・SNSによる相談体制の拡充 2022年度実績（見込）：ゲートキーパー啓発動画による普及啓発の強化等	R4年度は経済情勢の悪化等による自殺リスクの高まりが生じている層などに対して、必要な支援・情報を迅速かつ着実に届ける取組を強化。今後、自死遺族対策など関連する施策を総合的に強化していく

地域コミュニティ活性化プロジェクト

＜様々な主体の連携＞

- 町会・自治会と支援ボランティア「腕きき」を区市町村がコーディネーターとなつてつなぐ「まちの腕きき掲示板」事業について、実施自治体を拡大【拡】
- 専門家を活用した「町会・自治会応援キャラバン」事業の成果を、区市町村内の企業や大学、NPO、都民等に広く周知する事業報告イベントを実施【新】

つながり場の創出

＜つながり場の創出＞

- 関東大震災から100年の節目に地域防災力を強化するため、町会・自治会に対し、防災に係る啓発活動や、防災物資等購入のための経費を助成【新】
- デジタルを活用した町会・自治会における先進的な取組を表彰し、受賞した取組事例を他の町会・自治会へ広く展開【新】

第2部 本部事業の概要

第 2 部 第 1 章

住宅施策の総合的な推進

住宅施策の総合的な推進

都の総人口は令和12年に、総世帯数は令和22年を境に減少に転じると見込まれている。また、少子高齢化の急速な進行や、単身世帯の増加、都民のライフスタイルの多様化など、都民の住生活を取り巻く社会情勢の変容に加え、気候変動問題への対策が喫緊の課題となるなど、社会は大きく、急速に変貌を遂げつつある。

こうした直面する課題を克服し、成長と成熟が両立した明るい未来の東京を創り上げていくためには、これまでになく踏み込んだ施策を大胆に展開し、住宅政策の更なる深化を図っていく必要がある。

そのため、都民の住まいに対する価値観の多様化や社会環境の大きな変化に対応した豊かな住生活の実現に向けて、これまで進めてきた少子高齢化・人口減少社会における住宅セーフティネット機能の強化など、社会の成熟化への対応を重視した取組を一層推進するとともに、成長の視点も取り込みながら住宅政策の更なる展開を図っていく。

第1 広報・広聴

1 広報・広聴

〔住宅企画部 総務課〕

(1) 広報・広聴

本部事業の実施に当たっては、都民等に届く広報を推進するため、目的、ターゲット、訴求内容などを明確にし、効果的な広報に努めている。

また、ホームページ等を活用し、本部事業の情報提供や都民からの意見の受付を行うとともに、担当窓口の案内などを実施している。

このほか、都民や団体等からの提言・要望等への対応など、広聴に関する連絡調整を行っている。

(2) 公文書の開示等

東京都情報公開条例（平成11年東京都条例第5号）に基づき、本部情報コーナーとして、情報公開についての相談窓口を開設している。

なお、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に係る事項についても、同様に本部の窓口として対応している。

2 TOKYOすまいと

〔住宅企画部 企画経理課〕

「TOKYOすまいと」は、住み替えやリフォームを検討中の方などに向けて、契約前に知っておきたい、良質な住まいを選ぶためのヒントや気を付けるべきポイントなどをまとめたウェブサイトであり、令和4年3月に開設した。同サイトでは、都や国等の住まいに関する制度・行政施策のほか、子供向け住教育や新たな日常に対応した住宅に関する情報、区市町村のハザードマップなど、都民に良質な住まいを選ぶための情報を効果的に発信している（139ページ参照）。

3 新たな日常に対応した住宅の技術等の情報発信

在宅で快適に働く生活スタイル、感染症予防や健康意識の高まりなど、住宅・住まい方に対する都民のニーズの変化や、環境配慮への要請、IoT（Internet of Things）技術の進歩などを背景とした民間事業者による住宅の開発が進められている。こうした動向を踏まえ、令和5年3月に有識者の意見を反映してDX、環境、防災、健康等の住宅の新たな技術に関する情報をまとめ、「TOKYOすまいと」のコンテンツに追加した。東京のライフスタイルにふさわしい住宅の普及に資するよう、情報収集・発信を行っている。

第2 技術管理

1 工事関係基準、仕様書等の策定

〔住宅企画部 技術管理課〕

国の公営住宅等整備基準、東京都工事施行規程等を踏まえ、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用等によって、都営住宅整備における品質の確保、費用の縮減、脱炭素化等の新たな課題への対応を図るため、基準、仕様書等の策定を行っている。

(1) 工事関係基準等の策定

本部が執行する工事の設計基準、監督基準、委託基準等の策定を行っている。

(2) 共通仕様書の策定

本部が執行する建築工事、整備工事、畳工事、解体・除却工事、機械設備工事及び電気設備工事の共通仕様書の策定を行っている。

(3) 基準建物設計図の策定

都営住宅の標準的な間取り、仕様、構造、設備等を定めた基準建物設計を平成5年に策定し、社会経済状況等の変化に応じて、見直しを行っている。

(4) 工事積算標準単価の設定

都営住宅の基準建物設計に必要な独自の単価を設定し、市場価格の変動に応じて、年4回改正を行っている。主要資材価格については、原則毎月改正を行っている。

2 工事現場の安全確保に向けた取組

〔住宅企画部 技術管理課〕

〔都営住宅経営部 住宅整備課〕

工事現場の安全パトロール、安全講習会等を行い、本部が執行する工事現場における事故の発生防止に努めている。

3 工事の品質向上に向けた取組

(1) 優良工事等の表彰

受注者の施工意欲の醸成を図るために、本部が執行した工事、調査、設計等の委託のうち、成績が優良なものに表彰を行っている。

(2) 工事現場における働き方改革等

週休2日モデル工事の試行、女性活躍モデル工事の取組等を進め、工事現場における働き方改革や担い手の確保・育成を図っている。

(3) 建設関係団体との意見交換

建設関係団体と意見交換を行い、本部が執行する工事等に関する情報共有や課題解決を図っている。

4 工事及び委託の検収事務

〔住宅企画部 技術管理課〕

本部が執行した工事、調査、設計等の委託について、検査（財務局直接検査を除く。）を行っている。

第3 災害時における安全な居住の持続

都は、これまでの災害の教訓を踏まえ、「東京都地域防災計画」及び「東京都震災復興マニュアル」を策定した。その中で、発災後の対応として住宅の復興に向けた応急対策及び復興対策について規定しているが、特に、発災後早期に迅速な対応が求められる応急対策については、平時からの事前準備が重要となる。

このため、応急対策の事前準備として、関係団体との事前協定の締結、国や地方公共団体との情報交換、応急仮設住宅の供給等に係る準備・訓練や都民に対する普及・啓発の取組を行っている。

また、令和5年5月に修正された「東京都地域防災計画（震災編）」に対応した取組を行っていく。

1 被災後の住宅の確保

(1) 応急仮設住宅等の供給

〔住宅企画部 企画経理課〕

被災時には、避難所生活を早期に解消して、一日も早い生活復興に向けての足掛かりとするため、応急仮設住宅等の供給を迅速に行う必要がある。

応急仮設住宅等は、住家が全壊、全焼又は流出し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住家を得ることができない者を対象として、ア 都営住宅や公社一般賃貸住宅などの公的住宅等の空き住戸の活用、イ 民間賃貸住宅の借上げ、ウ 新たな仮設住宅の建設による提供 の3種類を想定しており、都は被災の状況に応じたこれらの応急仮設住宅等の供給方針を作成することとしている。

ア 公的住宅等の空き住戸の活用

〔住宅企画部 企画経理課〕

〔民間住宅部 計画課〕

〔都営住宅経営部 指導管理課、資産活用課〕

被災時には、都営住宅、都民住宅及び都職員住宅の使用可能な空き住戸を確保し、活用する。また、公社一般賃貸住宅、区市町村営住宅、都市再生機構住宅、国家公務員宿舎について、それぞれの所有者等に供与に向けた協力を要請し、併せて活用する。

なお、都営住宅、都民住宅及び公社一般賃貸住宅の提供に当たっては、都営住宅等の指定管理者である東京都住宅供給公社とのスムーズな連携が不可欠であるため、同公社とともに首都直下地震を想定した住宅供給に係る情報連絡訓練を実施している。

イ 賃貸型応急住宅の提供

〔住宅企画部 企画経理課〕

〔民間住宅部 不動産課〕

都が民間賃貸住宅を借り上げることにより、賃貸型応急住宅として、被災者に住戸を提供する。

災害時に賃貸型応急住宅を被災者に円滑に提供するため、宅地建物取引業団体等との間で「震災時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」等を締結しており、情報連絡や契約事務手続に係る訓練を実施している。

また、大規模広域災害発生時の被災者の居住安定を図るため、平成29年3月に、関東ブロック1都8県と宅地建物取引業団体等との間で「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」を締結した。

さらに、都などが被災者の希望に応じて賃貸型応急住宅を提供するマッチング方式に加え、被災者が宅地建物取引業者等を通じて自ら確保した民間賃貸住宅を都が借り上げて提供する自ら探す方式など、迅速かつ適切に提供できる仕組み構築のため、実務マニュアルを作成し、訓練等を通じて関係団体や関係地方公共団体と共有を図っている。

(参考)

協力協定締結先：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県、静岡県、
 (公社) 東京都宅地建物取引業協会ほか各県協会、
 (公社) 全日本不動産協会東京都本部ほか各県本部、
 (公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会、(公社) 東京共同住宅協会、
 (公財) 日本賃貸住宅管理協会

ウ 建設型応急住宅の提供

〔住宅企画部 企画経理課〕

〔都営住宅経営部 住宅整備課〕

都が公有地等の活用に加え、必要に応じて民有地も活用し、応急仮設住宅を建設することにより、建設型応急住宅として被災者に提供する。

災害時に区市町村及び関係団体等と連携を図りながら、迅速かつ的確に建設型応急住宅の建設・提供ができるよう、令和2年度から区市町村から報告を受けた建設候補地について敷地等の現地状況を調査し、配置計画について検討を行っているほか、建設型応急住宅の提供に係る実務マニュアルの作成に取り組んでいる。

また、想定される入居者層の世帯規模や高齢者・障害者・子育て世帯など要配慮者等の利用に配慮するほか、公共施設、社会福祉施設、生活利便施設等へのアクセスなど、可能な限り、想定される入居者のニーズに配慮する。

(参考)

平成25年伊豆大島土砂災害時の実績：46戸（全てプレハブ）

協力協定締結先：(一社) 東京建設業協会、(一社) プレハブ建築協会、
 (一社) 全国木造建設事業協会、(一社) 日本木造住宅産業協会

図表 2-1-1 建設型応急住宅



(2) 応急修理等の実施

〔住宅企画部 企画経理課〕

〔民間住宅部 計画課、マンション課〕

応急仮設住宅等の供給と並行して、居住に必要な最低限度の応急修理を実施する。実施に当たっては、災害救助法（昭和22年法律第118号）の規定に基づき、災害のため住家が半壊、半焼若しくはこれらに準ずる程度の損傷を受け（「半壊」及び「準半壊」）、自らの資力では応急修理をすることができない者又は大規模な補修を行わなければ居住することが困難な程度に住家が半壊（「大規模半壊」）した者を対象とする。

また、応急修理の早期実施に係る体制・仕組みづくりに向け、令和5年度は区市町村等と訓練を実施し、事務手続マニュアルを作成する。

さらに、被災度区分判定等により補修・補強が必要とされた公的住宅等について、迅速・適切に補修・補強工事を実施する。

なお、令和元年房総半島台風及び令和元年東日本台風の際に、一部損壊住宅の補修工事を行った被災者に対し、区市町村を通じて、都がその費用の一部を補助している。

（参考）

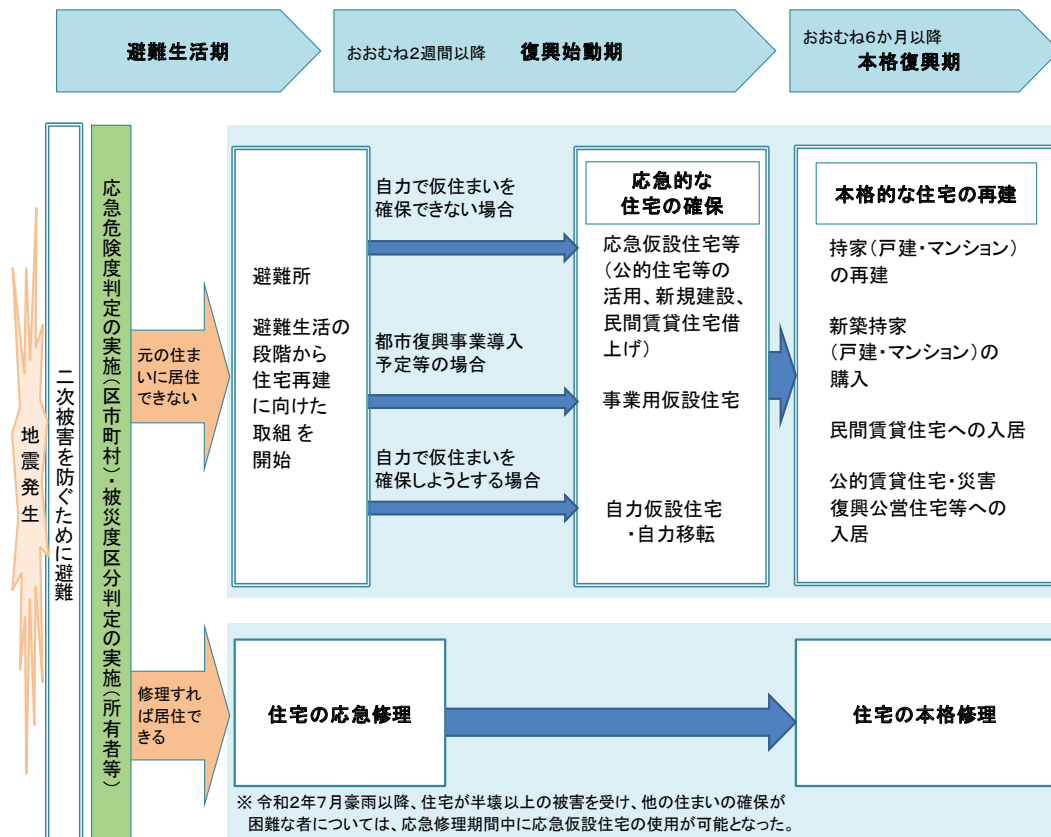
平成25年伊豆大島土砂災害時の応急修理実績：2件

令和元年房総半島台風及び令和元年東日本台風の応急修理実績：463件

協力協定締結先：（一社）東京建設業協会、全国建設労働組合総連合東京都連合会、

（一社）災害復旧職人派遣協会

図表2-1-2 住宅復興のプロセス



※東京都震災復興マニュアル(復興プロセス編)(平成28年3月)p34,35を基に作成

第4 避難者・被災地に対する積極的支援

平成23年3月11日に発生した東日本大震災の被災者について、被災地が必要としている支援を的確に把握し、都営住宅や民間賃貸住宅等への受入れや、生活再建のための恒久的な住宅確保の支援を行うとともに、令和4年2月以降のロシアによるウクライナ侵攻に伴い、都内に避難してきたウクライナ避難民の都営住宅への受入れを行うなど、被災地や被災者、避難民への支援に取り組んでいる。

1 都内への避難者の受入れと住宅確保の支援

(1) 東日本大震災被災者の受入れ

〔住宅企画部 企画経理課〕

〔民間住宅部 不動産課〕

〔都営住宅経営部 経営企画課、指導管理課、資産活用課〕

震災直後から区市町村とも連携し避難者受入施設（味の素スタジアム等：都市整備局（当時）職員派遣人数延べ321名）の運営に協力するとともに、都内に避難してきた被災者に、事業者施設（旧グランドプリンスホテル赤坂：最大受入人数788名）の提供を行った。また、都営住宅や民間賃貸住宅等を災害救助法の応急仮設住宅として提供し、受入れを行っている。さらに、応急仮設住宅の提供終了に際しては、都内居住を望む避難者の生活再建のため、都営住宅や公社住宅などによる住宅支援を行っている。

（受入実績）

- ・ 応急仮設住宅として都営住宅、公社住宅、国家公務員宿舎、民間賃貸住宅等への受入れ
入居者数：98名（59世帯・59戸）（令和5年3月31日時点）
ピーク時入居者数：5,345名（2,076世帯・2,155戸）（平成24年3月31日時点）

（住宅支援）

- ・ 都営住宅：避難者専用枠募集、定期募集の優遇倍率 等
- ・ 公社住宅：避難者専用枠募集、専用窓口の設置
- ・ 民間賃貸住宅、都市再生機構住宅の情報提供 等

(2) ウクライナからの避難民の受入れ

〔住宅企画部 企画経理課〕

〔都営住宅経営部 経営企画課、指導管理課、資産活用課〕

ロシアによるウクライナ侵攻に伴い、都内に避難してきたウクライナ避難民に対し、令和4年3月から都営住宅等を提供し、受入れを行っている。

受入れに際しては、各局や区市と連携し、避難民の要望を丁寧に聴き取り、生活に必要な備品等を提供するなど、一人ひとりに寄り添った支援を行っている。

2 被災地の復旧・復興支援

[住宅企画部 総務課]

被災した宅地・建築物の二次災害防止、災害公営住宅整備、復興のための土地区画整理事業や道路・河川等の復旧等での職員派遣など、引き続き、必要となる被災地への支援を行う。

(主な取組)

- (1) 被災地のニーズに応じて技術職員等を随時派遣
- (2) 災害公営住宅整備など、都のノウハウを提供

図表 2-1-3 復旧・復興支援派遣状況

(令和5年4月1日現在)

支 援 内 容	派遣人数
被災地派遣 (全庁支援対応)	3人

(注) 本部発足後の平成31年4月1日以降の累計

第5 住宅団地再生に関する支援

都内には、住宅団地が数多く存在しており、建物の老朽化と居住者の高齢化が見られるようなところもある。今後、こうした団地では、空き家の発生等により、住環境の悪化や地域の活力低下も懸念される。

一方で、こうした団地は、計画的に整備された緑地等を有しており、これらの地域資源をいかしつつ、現在の居住者が住み続けられ、若い世代にとっても魅力あるまちに再生する必要がある。

そこで、団地再生を含めたまちづくりに係る方針の策定など、団地再生の取組を支援するとともに、先進事例の情報提供などの取組を行っている。

1 団地活性化事例集の公開

〔住宅企画部 企画経理課〕

戸建住宅地や集合住宅団地では、地域の自治会や管理組合、地域住民、行政、NPO、学校等が、団地等の活性化や再生に積極的に取り組んでいる事例が見られる。中には、公園の整備やコミュニティカフェの運営、まちづくりの方針作成など、建物の建替えによらない活性化の取組もある。

そうした事例を、都内外を問わず広く集め、「団地活性化事例集」としてホームページに掲載している。

図表 2-1-4 事例集ホームページ「団地活性化事例集 - 戸建住宅地と集合住宅団地の活性化 - 」



〔HPはこちら〕



2 住宅市街地総合整備事業を活用した支援

住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）（国土交通省）を活用した生活支援施設の整備や協議会活動の実施などの団地再生が図られるよう、区市町村に対して情報提供等の支援を行っている。

3 東京都団地再生連絡会議

団地に係る事業者等との東京都団地再生連絡会議を開催し、情報共有・意見交換の場を提供することで、事業者間の連携等による団地再生に向けた取組を促していく。

第6 区市町村の住宅供給に対する都の施策

1 東京都地域住宅計画・社会資本総合整備計画（住宅分野）の共同作成

〔住宅企画部 企画経理課〕

区市町村は、中・低所得者向け住宅や、高齢者・障害者・ひとり親世帯向け住宅の供給など、地域の住宅問題に対応した様々な事業を推進している。

都は、区市町村が、社会資本整備総合交付金を活用し、公営住宅整備事業などの基幹事業の取組を進めると同時に、地域の実情に応じた様々な住宅施策を実施することができるよう東京都地域住宅協議会を運営するとともに、東京都地域住宅計画・社会資本総合整備計画（住宅分野）を区市町村と共同で作成するなどして、区市町村の取組を支援している。

2 区市町村営住宅等供給に対する支援

都は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）第49条に基づき、区市町村が行う公営住宅の整備等について指導・監督を行っている。

また、事業推進に当たり、国の補助に加えて、整備に要する経費の4分の1を補助する等により、区市町村の財政負担を軽減している。

3 既設都営住宅の区市町村移管

〔都営住宅経営部 資産活用課〕

区市町村において、福祉施策やまちづくり施策と連携した住宅施策の充実が図られるよう、都におけるまちづくりへの活用なども配慮しつつ、都営住宅の区市町村への移管を進めている。

区への都営住宅の移管については、平成元年の都区協議会で、対象となる団地の規模を「おおむね100戸程度までの団地」とした。平成12年に、一層の移管推進を図るため、「建替時都営住宅区移管制度」を創設しており、現在、各区の受入意向を踏まえ、協議の上、移管を進めている。

市町村への移管については、各市町村の受入意向を踏まえ、個別に協議を行っている（巻末資料Ⅱ-27参照）。

第7 東京都住宅供給公社への指導監督・政策連携

東京都住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）に基づき、（財）東京都住宅公社と（財）東京都宅地開発公社を統合し、昭和41年度に都が全額出資して設立したものである。平成元年度に（財）都営住宅サービス公社と統合し、現在に至っている。

公社は、都の住宅政策の一翼を担う重要なパートナーとして、中堅所得者向けの良質な賃貸住宅の供給と居住者サービスの向上、都民の住宅セーフティネットである都営住宅等の適正な管理を着実に推進するとともに、住宅事業を通じて、都の重要課題である少子高齢社会への対応や防災機能の向上、環境負荷の低減などに取り組んでいる。

1 公社の事業概要

〔住宅企画部 企画経理課〕

(1) 公社住宅事業・受託事業

公社は、都の住宅政策の実施機関として、昭和25年度から一般賃貸住宅を供給している。令和4年度末現在の管理戸数は、一般賃貸住宅が約71,000戸となっている。なお、平成元年度から都民住宅を供給していたが、令和4年度末をもって全ての住宅の管理を終了した（61・108ページ参照）。

また、公社は、都をはじめとした各自治体の住宅等の管理を受託している。令和4年度末現在の管理戸数等は、都営住宅等約254,000戸、都営住宅等駐車場約48,000区画、区営住宅等約7,300戸及び東京都各局職員住宅等約6,100戸となっている。

(2) 公社一般賃貸住宅の再編整備及び創出用地の活用

公社一般賃貸住宅は、昭和39年以前に建設した住宅が全体の約2割を占めており、これらのストックの更新や長期活用が喫緊の課題となっている。

公社は、一般賃貸住宅の再編整備の取組方針を示すとともに、再編整備の手法を、建替え、集約型建替え及びストック活用の三つに整理した上で、各団地の再編整備事業の計画的な推進を図り、都民の居住ニーズに一層対応した、安全・安心で魅力ある公社住宅を供給している。

また、建替えにより創出される用地を活用した福祉インフラの整備・誘致など、都の政策と連動した取組を進めている。

図表 2-1-5 福祉インフラ整備事業による福祉施設整備の例



高齢者施設（板橋区）



高齢者施設（中野区）

2 事業計画の作成及び執行等への指導監督

都は、地方住宅供給公社法等に基づき、設立団体として公社を指導監督しており、公社の毎年度の事業計画及び資金計画の作成について事前の承認協議を受けるほか、事業年度終了後は決算及び各種業務報告を受けている。

また、都営住宅の管理について、事業執行が管理委託契約に基づき適切に行われているか検査を実施するなど、その指導監督を行っている（88 ページ参照）。

3 経営改革に向けた指導監督

公社は、自主自立経営の確立に向けた経営改革を推進するための行動計画として、毎年「アクションプラン」を策定し、安全・安心で良質な住まいとサービスの提供や住宅事業を通じた地域社会への貢献、経営基盤の強化などの経営課題に取り組んでいる。

都は、公社の経営改革が一層推進されるよう、地方住宅供給公社法等に基づき指導監督を行っていく。

4 政策連携

公社は、特に都政との関連性が高い団体である東京都政策連携団体として、公社住宅における太陽光発電設備等の設置をはじめ、EV充電器の設置、公社小笠原住宅（仮称）の建設、子育て世帯への優遇策、結婚予定者等への住宅提供などについて、都と連携して取組を進めている。

第 2 部 第 2 章

民間住宅施策の推進等

民間住宅施策の推進等

民間住宅は、都内の住宅の9割以上を占め、市場を通じて都民の多様なニーズに対応した住宅が供給されている。重層的な住宅セーフティネット機能強化への期待の高まりや、空き家の増加、マンションのいわゆる「二つの老い」への対応など、住宅政策を取り巻く環境の大きな変化や、住宅の脱炭素化、ポストコロナの「新たな日常」への対応などの新たな課題、さらには都民（消費者）を守るため宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）等の適切な執行による取引の透明化・適正化などの諸課題に的確に対応するため、東京都住宅マスタープランに掲げる目標の実現に資するよう、支援等を展開している。

第1 民間住宅の脱炭素化の推進

都は2050年までにCO₂排出量を実質ゼロにする「ゼロエミッション東京」の実現を掲げ、2030年までにCO₂排出量の50%削減を目指しており、この達成のためにはCO₂排出量全体の約3割を占める家庭部門での取組が重要である。

このため、省エネ・再エネ住宅の普及促進に向け、令和4年度に省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームを設立し、運営を行っている。また、既存住宅の省エネ性能向上に向けた補助制度を実施するとともに、多摩産材等の国産木材の使用促進、地域工務店による取組への支援等を行っている。

1 省エネ・再エネ住宅の普及促進

[民間住宅部 計画課]

(1) 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム

省エネ・再エネ住宅の一層の普及に向け、都と住宅関係団体等が連携し、都の計画・支援策等を効果的に推進するとともに都民の気運を醸成するために令和4年度に連絡協議会（プラットフォーム）を設置し、各団体との情報共有等を実施している。あわせて、プラットフォームに参加する団体が行う都民への普及啓発、相談窓口の設置、事業者の技術力向上などの省エネ・再エネ住宅の普及促進に関する取組に対し、都が財政支援を実施している。

(2) 環境に配慮した住宅の供給促進

既存住宅の省エネルギー性能の向上を促進するために、令和4年度から住宅所有者等の実施する省エネ診断、設計、断熱化や設備の効率化等の省エネ改修工事に対して補助を行う区市町村への支援等とともに、区市町村の実施体制が整うまでの当面の間、都による直接補助（既存住宅省エネ改修促進事業補助金）を実施している。

また、住宅の省エネルギーフォームを検討する際に役立つ技術情報、効果や優良な実施事例などが掲載された「住宅の省エネルギーフォームガイドブック」により普及啓発を図るとともに、令和4年度からは、都と不動産関係団体とが連携し、不動産事業者に対して省エネ・再エネ住宅の重要性を浸透させるためのWEBによる動画研修を実施している。

2 多摩産材等の国産木材の民間住宅への利用促進

脱炭素化の観点から多摩産材等の国産木材を活用した木造住宅の供給促進等を図るため、「多摩産材をはじめとする国産木材を使った家づくり」コンクールを実施し、木材の良さをいかす知恵と工夫を盛り込んだ住宅の事例を広く都民に紹介している。

また、都民に多摩産材の魅力を伝えるため、「多摩産材を使った住宅・建築物の展示」や、「省エネ・エコリフォーム&東京の木・多摩産材展」等を開催している。

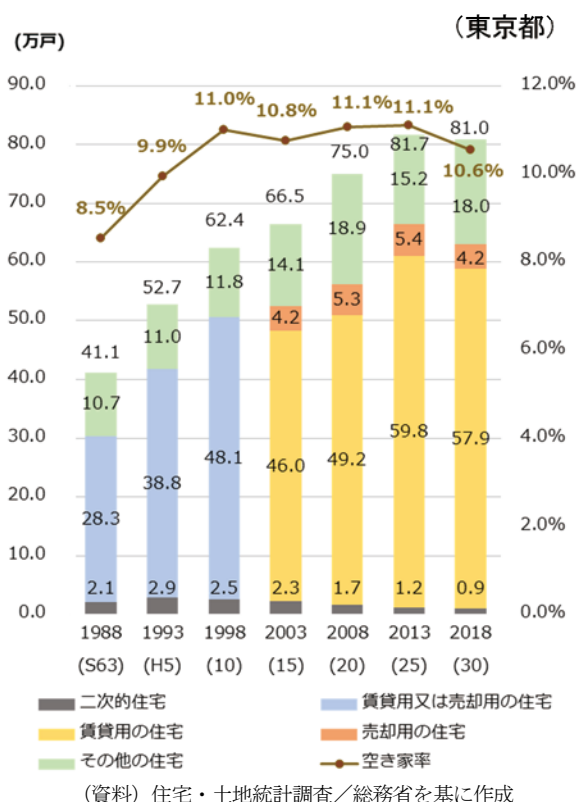
図表2-2-1 「多摩産材をはじめとする国産木材を使った家づくり」コンクール（令和3年度実施）優秀賞
作品名「2つのお庭のある焼杉のお家」



第2 空き家対策の推進

平成30年における都内の空き家数は約81万戸で、5年前に比べて若干減少しているが、このうち、一般に管理が行き届かない可能性が高い長期不在等の「その他の住宅」は約18万戸あり、5年前に比べて約2万8千戸増加している。今後、高齢化の進展、人口・世帯数の減少が見込まれる中、空き家の増加が懸念されるため、区市町村等と連携を図りながら、幅広い空き家対策に取り組んでいく。

図表 2-2-2 空き家の種類別の空き家数の推移



1 東京における空き家施策実施方針の策定

空き家対策は、これまで平成27年に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。）等に基づき、地域の実情を把握している区市町村が主体となって進められてきた。

しかしながら、都内には平成30年時点で80万戸を超える空き家が存在している。くわえて、65歳以上の世帯員がいる単身又は夫婦のみ世帯が居住する持ち家については、特に、将来、空き家になるおそれがあり、こうした「空き家予備軍」の存在などにより、空き家が更に増えることが懸念される。こうした空き家を取り巻く環境変化を踏まえ、効果的な空き家対策が都内全域で着実に展開されるよう、中長期的な視点からの都の空き家対策の考え方や具体的な取組の方針をとりまとめ、区市町村や民間事業者などの関係者に分かりやすく示した「東京における空き家施策実施方針」を令和5年3月に策定した。

本実施方針に定めた「既存住宅市場での流通促進」、「地域資源としての空き家の利活用」、「利活用見込みがない空き家の除却等」の空き家施策における3つの視点に基づき、都内全体として、区市町村との適切な役割分担の下、地域特性に応じた空き家施策を誘導・展開している。

2 区市町村や民間事業者と連携した空き家施策の推進

〔民間住宅部 計画課〕

(1) 区市町村への財政支援

ア 空き家利活用等区市町村支援事業

平成 27 年度から、区市町村が取り組む基本的な空き家対策である空き家の実態調査や、空家特措法に基づく対策計画の作成、地域活性化施設への改修、相談体制の整備等に対して財政支援を行う空き家利活用等区市町村支援事業を開始している。令和元年度からは、制度を拡充し、区市町村が空家等対策計画等に基づき、地域特性を踏まえ、創意工夫して企画提案する各種空き家対策事業に対しても財政支援を開始した（企画提案型）。令和 4 年度は 41 自治体に対して支援を実施した。

令和 5 年度からは、老朽空き家の除却や移住定住に係る空き家対策の補助率を引き上げるなどの拡充を行っている。

イ 先駆的空き家対策東京モデル支援事業

令和元年度から、空き家対策の共通課題の解決に資するため、高度なノウハウを要する事業を実施し、その成果を手引等により情報発信する区市町村の取組に対して財政支援を行っている。

ウ エリアリノベーション推進支援事業

令和元年度から、区市町村のまちづくりの方向性を踏まえ、特定のエリアで集中的・連鎖的に空き家を様々な用途に活用及び再生するエリアリノベーションを展開する区市町村に対して財政支援を行っている。新規の募集は令和 3 年度に終了しており、令和 4 年度は、過年度に採択した台東区、墨田区、荒川区及び調布市で事業を実施した。

(2) 区市町村への技術支援

平成 29 年度から、全区市町村が参画する東京都空き家対策連絡協議会を設置し、空き家の適正管理、利活用の推進等、空き家対策に取り組む区市町村に対し、他の自治体の取組の情報提供・共有や専門知識の習得を図るとともに、協議会の下に課題解決に向けた共同検討の場（ワーキンググループ）を設けるなど、技術支援を行っている。令和 4 年度は協議会を 2 回、ワーキンググループを 12 回実施した。

(3) 民間事業者等を活用した取組

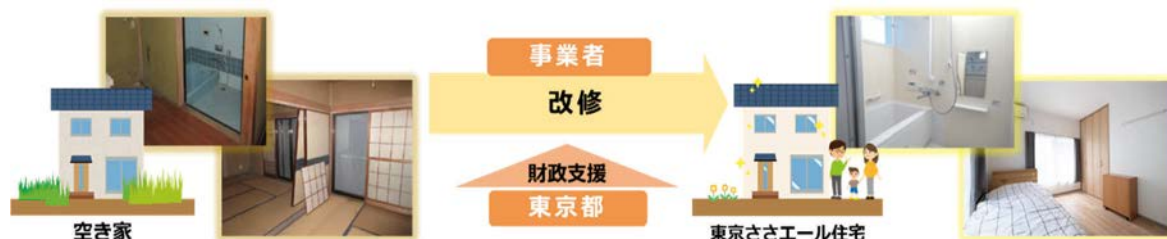
令和 2 年度から令和 4 年度まで、区市町村等と連携したこれまでの取組に加え、民間の力や知見を最大限活用しながら、重層的に空き家対策に取り組んでいくことを目的として、民間空き家対策東京モデル支援事業を実施した。

令和 5 年度からは、「東京における空き家施策実施方針」を踏まえ、地域資源としての空き家の利活用や既存住宅市場での流通促進に向けた事業を実施している。事業を通じて蓄積した事例については、ホームページ等で発信するほか、シンポジウムを開催し、事業者が情報交換や交流する場を提供することで、新たな事業者の参入を促していく。

ア 政策課題解決型空き家活用支援事業

民間事業者が、活用されていない主に戸建ての空き家を東京ささエール住宅や子育て世帯向けの住宅など、住宅政策の課題解決につながる用途に改修する費用について財政支援を行っている。

図表 2-2-3 空き家活用により政策課題解決を図る事業のイメージ



(図及び写真は「東京における空き家施策実施方針」から引用)

イ 地域課題解決型空き家活用支援事業

民間事業者等が、区市町村が抱える地域課題を踏まえて事業を構想し、空き家の掘り起こしと改修を行うことにより、区市町村と連携しながら地域課題の解決を目指す取組に対して、複数年度(最大5年)にわたって財政支援を行っている。

図表 2-2-4 空き家活用により地域課題解決を図る事業のイメージ



(図及び写真は「東京における空き家施策実施方針」から引用)

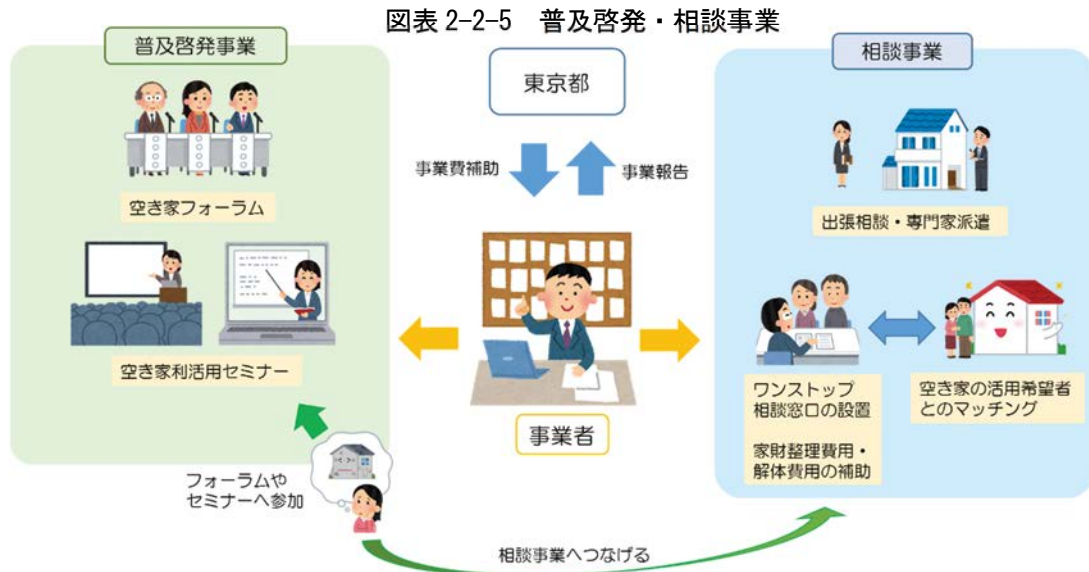
ウ 既存住宅流通促進民間支援事業

民間事業者等が、既存住宅を良質な住宅に改修して適正な評価の下で流通させる取組や、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険制度等の普及を行う取組に対して財政支援を行っている(詳細は59ページ参照)。

3 空き家に関する普及啓発・相談体制の整備

(1) 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

空き家に関する普及啓発の取組と、空き家所有者等や空き家活用希望者からの相談に無料で応じるワンストップ相談を一体的に実施している。あわせて、空き家の所有者の要望に応じ、空き家相談員や建築、不動産、法律に関する専門家の派遣や空き家活用希望者と空き家の所有者とのマッチングを実施する民間事業者等に対して財政支援を行っている。令和4年度は、選定した5事業者が70回のセミナーを開催し、1,607件の相談に対応した。



(2) 空き家の適正管理等の推進に向けた専門家団体等との協定

空き家の適正管理等を推進するため、不動産・建築・法律等の12の専門家団体及び二つの金融機関と協力・連携に関する協定を締結しており、各団体等は都内の空き家所有者に向けた相談窓口を設置している。

(3) 東京空き家ガイドブック等を活用した普及啓発

空き家の相談事例や専門家による相談窓口等を掲載した空き家活用等の啓発冊子「東京空き家ガイドブック」を区市町村や専門家団体の窓口等で配布することなどにより、都民への普及啓発に取り組んでいる。また、利活用が見込めない空き家の除却を推進するため、令和5年度は、空き家管理のコストやリスク、家財整理の方法など、空き家の除却に関する留意点等を整理した「(仮称) 住まいの片付けガイドブック」を作成する。

第3 良質な民間住宅の供給等

都民が住宅を適切に確保するためには、住宅市場が十分に機能することが重要である。住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」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を図るため、長期優良住宅の普及促進や住宅性能表示制度の普及啓発、既存住宅流通の促進とリフォーム施策の推進等に取り組んでいる。

1 長期優良住宅の普及促進

[民間住宅部 計画課]

長期優良住宅とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に基づき、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性、維持保全計画等の項目について認定を受けた住宅であり、住宅ローン減税などの優遇措置がある。新築・増改築を対象とした認定に加え、令和4年10月から建築行為を伴わない既存の住宅の認定も対象に追加された。

都は、特別区で延べ面積が10,000㎡を超える住宅及び建築主事を設置していない市町村の住宅に関する認定事務を行っており、認定促進に向けた取組を行っている。

2 住宅性能表示制度の普及啓発

住宅性能表示制度とは、平成12年4月に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づき、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するために作られた制度であり、省エネルギー性能などを表すための共通ルールを定めている。

都は「安心して住める家づくりのためのガイドブック―新築からリフォームまで家づくりのポイント200―」において、住宅性能表示制度を活用した住宅性能の確認を推奨するなど、その普及啓発を図っている。

3 既存住宅流通の促進とリフォーム施策の推進

(1) 既存住宅流通の促進

ア 既存住宅流通促進民間支援事業

令和5年度からは、「東京における空き家施策実施方針」を踏まえ、循環型の住宅市場の形成に向けて、既存住宅を安心して売買等できる市場の整備を促進するため、既存住宅を良質な住宅に改修して適正な評価の下で流通させる取組や、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険制度等の普及の取組を行う民間事業者等を支援する事業を実施している。

図表 2-2-6 既存住宅流通促進民間支援事業の事業イメージ



イ ガイドブックによる普及啓発

既存住宅の流通促進を図るため、事業者向けの「既存住宅の流通促進に向けた指針」及び消費者向けの「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～」を作成し、普及啓発を図っている。

また、宅地建物取引業者による建物状況調査の説明義務化など、既存住宅を取り巻く環境が大きく変化していることを踏まえ、消費者向けの「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）」（令和2年3月改定）や、「東京既存住宅ガイドブック」（令和3年3月作成）により普及啓発を図っている。

(2) リフォーム施策の推進

住宅リフォームについては、事業者の選定方法、工事前の書面による契約の重要性、見積書の見方、工事の概要等に関して（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターに消費者向けの専門相談窓口を設置している。

また、「住宅リフォーム事業者行動基準（リフォーム10）」により、地域の工務店などの事業者が守ることが望ましい行動基準を示しているほか、令和5年2月には「東京住宅リフォームガイド」を作成し、様々なリフォームに対して、計画から事業者選び、工事等を行う際に役立つ情報を紹介するなど、適切な住宅リフォームの普及・促進を図っている。

さらに、令和元年度からリフォームされた住宅をモデルハウスとして公開する事業者に対し、モデルハウス運営費用等を補助する「東京リフォームモデルハウス事業」を実施しており、令和5年度は、戸建住宅に加え新たに共同住宅等へ対象を拡大するとともに、調査費補助を新設し、「東京リノベーションモデルハウス事業」として事業を拡充し、消費者がリフォームの効果を体感できる場を提供してリフォームの普及啓発を図っている。

4 その他

(1) 個人住宅利子補給助成事業

木造住宅密集地域として指定された地域内で、木造住宅に居住する所有者等が耐火・準耐火構造住宅に建て替える場合、その建設資金の融資元として金融機関を紹介するとともに、借受者の負担が低減されるように当該金融機関に対して利子補給を行っている（平成14年度開始）。

(2) 中小住宅生産事業者等の支援

良好な住宅ストックの形成・保持のためには、住宅生産事業者の経営力及び技術力の向上が不可欠であることから、特に消費者のニーズに即した新しい技術への対応が困難な中小規模の事業者に対し、中小住宅生産者等、住宅生産に係る18の団体で構成する「東京都地域住宅生産者協議会」と協働して技術力向上に資する情報提供等を行っている。

(3) 都民住宅

〔住宅企画部 企画経理課〕

〔民間住宅部 計画課〕

〔都営住宅経営部 経営企画課〕

都民住宅制度は、いわゆるバブル期に特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）等に基づき、原則として、同居親族のある中堅所得者に対し、広さ、設備など、一定の基準で建設された賃貸住宅を、適切な家賃負担で供給する目的で創設されたものである。

都民住宅には、①東京都が自ら建設する「都施行型」（特定公共賃貸住宅、地域特別賃貸住宅）、②東京都住宅供給公社が建設する「公社施行型」、③民間の土地所有者が建設し、ア 公社が借り上げる「公社借上型」、イ 都が指定した民間の管理会社が管理する「法人管理型」があり、社会経済状況が大きく変化したことを踏まえ、平成15年度をもって新規供給を終了するまでに、合わせて約3万6千戸の住宅を供給した。

なお、③アの「公社借上型」については、令和3年度に管理期間が終了した。また、②の「公社施行型」については、令和4年度に公社一般賃貸住宅への移行が完了した。

図表 2-2-7 都民住宅の管理戸数

（令和5年3月31日時点）

区分	都施行型	法人管理型	計
戸数（戸）	3,874	274	4,148

第4 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの推進

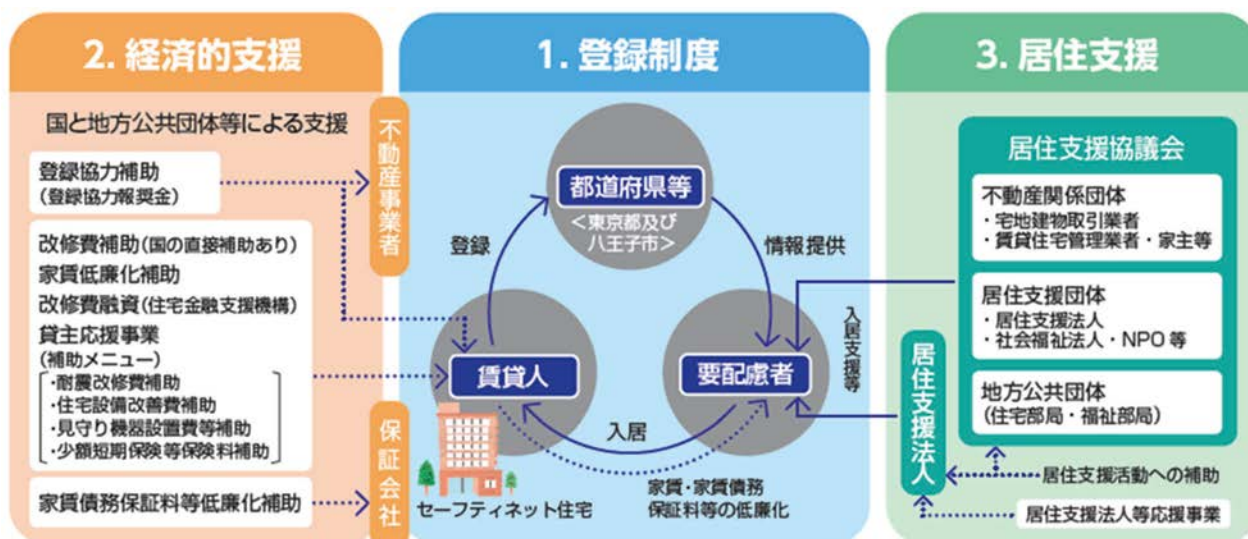
公共住宅等の積極的な活用に加え、民間賃貸住宅を活用した施策等を実施することにより、住宅確保に配慮を要する都民の安定した居住の確保を図ることは重要である。

平成29年10月に、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律が改正され、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②改修や入居への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援を主な内容とする新たな住宅セーフティネット制度が創設された。

この新たな住宅セーフティネット制度を推進し、住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、様々な取組を総合的に展開している。

また、都営住宅は、市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯への住宅供給を行う施策の中心的役割を担っており、既存ストックの有効活用を図りながら、引き続きその役割を担っていく(第3章「都営住宅等の管理・整備等」参照)。

図表 2-2-8 住宅セーフティネット制度のイメージ



1 東京ささエール住宅の登録促進

〔民間住宅部 安心居住推進課〕

(1) 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を平成 29 年度から開始し、平成 30 年度からは、指定登録機関として指定した（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターにおいて登録事務を行っている。

また、登録申請者の負担を軽減し、一層の登録促進を図るため、省令の改正により申請書類の簡素化等が図られたほか、都においては、平成 30 年度に東京都都市整備局関係手数料条例（平成 12 年東京都条例第 77 号）を改正し、登録手数料を無料化した。

令和元年度には、全国一律の名称となっているセーフティネット住宅について、都独自に「東京ささエール住宅」という愛称を設けるとともに、様々な媒体を活用して制度の普及を図っている。

さらに、令和 4 年 3 月には、「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を改定し、住宅確保要配慮者専用住宅の供給目標を 3,500 戸と定め、一層の登録促進に取り組んでいる。

(2) 改修や入居への経済的支援等

高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者のみが入居可能な専用住宅について、国と地方公共団体は、改修費、家賃低廉化や家賃債務保証料低廉化の補助を行うことができるとされており、都は、改修費等の補助を行う区市町村に対し、財政支援を行っている。なお、高齢者・障害者・子育て世帯の専用住宅として改修する場合は、都独自に補助を上乗せしている（令和 6 年度までの時限措置）。

令和元年度からは、入居者の死亡に伴い、貸主が被る損失を補償する少額短期保険等の保険料の一部について、区市町村と連携して補助を行っている。

令和 2 年度からは、貸主の登録意欲を高めるため、不動産事業者や貸主に対し、専用住宅への登録等を条件とした登録協力補助（登録協力報奨金）制度を創設するとともに、一定の性能を有する見守り機器の設置費等への補助を開始するなど、貸主の不安軽減に向けた取組を行っている。

令和 4 年度からは、新たに専用住宅の登録をした貸主が、バリアフリー改修工事とともに、エアコンや防犯設備等を設置した場合に都が直接補助を行っている。

令和 5 年度には、耐震改修費に係る都の直接補助を新設するとともに、1 回の補助申請で様々な補助メニューを活用できるようにする等、貸主にとって分かりやすく魅力的な補助制度となるよう見直した「東京ささエール住宅貸主応援事業」を開始した。

このほか、単身高齢者の入居に対する貸主の不安を払拭する観点から、令和 3 年度に国が公表した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」について、その普及を図っている。

2 住宅確保要配慮者の居住支援

(1) 東京都居住支援協議会

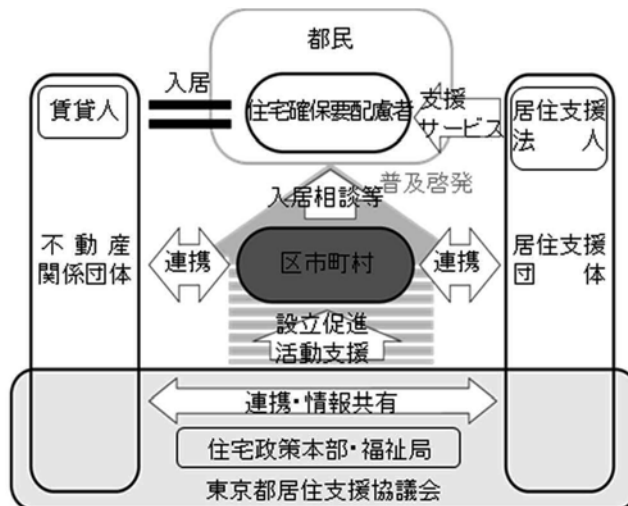
居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の貸主の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものである。

東京都居住支援協議会は、地域に身近な基礎的自治体である区市町村が自ら居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を円滑に実施できるよう、設立促進・活動支援や、広く都民等への啓発活動を行っている。

具体的には、①セミナーの開催（区市町村向け、賃貸住宅オーナー・不動産関係団体・居住支援団体向け）、②パンフレットや賃貸住宅オーナー向けチラシの作成・配布、③セーフティネット住宅（東京ささエール住宅）登録申請時の入力事務の支援の実施、④居住支援や生活支援の取組に対する情報提供・構成員間等の連携強化などの取組を行っている。

なお、東京都住宅マスタープランにおいて、令和12（2030）年度末までに、居住支援協議会を設立した区市町村の人口カバー率を95%とすることを政策指標としている。

図表 2-2-9 東京都居住支援協議会のイメージ



(2) 居住支援法人

住宅確保要配慮者に対し、賃貸住宅への入居に係る情報提供や見守り等の入居・生活支援を行うNPO法人等について、平成29年度から住宅確保要配慮者居住支援法人として指定を行っている。

住宅確保要配慮者の各属性に応じた効果的な支援を実施する体制を整備するため、区市町村等と連携しながら制度の周知を図り、居住支援活動を行っている団体に指定申請を働きかけるなど、多様な居住支援法人の指定を推進している。

令和5年度からは、住宅確保要配慮者向けのサブリース物件として、新たに専用住宅に登録し、住宅の迅速な提供と入居後のきめ細かい生活支援等を行う居住支援法人等に対して2年間、運営費等を補助する事業を開始するなど、居住支援法人の活動を支援している。

第5 子育て環境の向上や高齢者の居住の安定

少子高齢社会の急速な進行等を踏まえ、子供から高齢者まで、ライフステージに応じて、都民の生涯にわたる豊かな住生活の実現に向け、子育てに適した民間住宅の供給促進や、高齢者の多様なニーズに応じた住まいの整備を進めるなど、子育て世帯や高齢者向けの住宅施策を推進している。

1 子育てに適した民間住宅の供給促進

〔民間住宅部 安心居住推進課〕

平成28年2月から、居住者の安全性の確保や家事のしやすさなどに配慮され、かつ、子育て支援施設等の設置や子育て支援サービスの提供にも配慮された優良な住宅を認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」に取り組んできた。子育てしやすい住宅の供給を更に加速させるため、認定モデルを3段階に拡大して柔軟性の高い仕組みに再構築し、令和5年度から「東京こどもすくすく住宅認定制度」を開始した。あわせて、住宅事業者等に対し、整備費の一部を都が直接支援する「東京こどもすくすく住宅供給促進事業」を開始し、認定住宅の供給を都内全域で推進している。

くわえて、子育て世帯の住まいの安全確保を図るため、分譲マンションの区分所有者などを対象に、子供の安全の確保を図る改修費用等の一部を都が直接支援する『子供を守る』住宅確保促進事業』を令和5年度から開始した。

このほか、令和5年4月には、住宅事業者等が住宅の整備や管理・運営において、転落事故の防止など子育ての観点から配慮すべき事項を取りまとめた「子育てに配慮した住宅のガイドライン」について、「新たな日常」や環境への配慮、災害への対応といった住生活を取り巻く社会状況の変化等を踏まえて改定を実施し、普及啓発に取り組んでいる。

図表 2-2-10 「子育てに配慮した住宅のガイドライン」主な配慮事項



図表 2-2-11 「東京こどもすくすく住宅認定制度」認定住宅の例



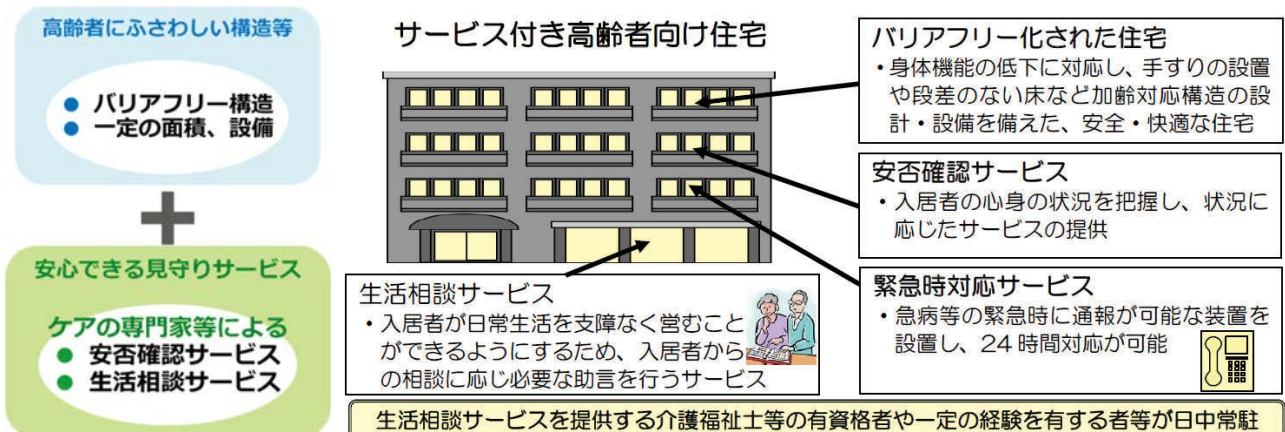
2 民間住宅等を活用した高齢者向け住宅の供給促進

(1) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

平成 23 年に高齢者の居住の安定確保に関する法律が改正施行され、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設された。登録された住宅については、国のホームページを通じて情報提供を行っている。

東京都住宅マスタープランでは、サービス付き高齢者向け住宅について、医療や地域密着型サービス等の介護サービスと連携した住宅や、一般住宅を併設した多世代が共に暮らせる住宅の整備を促進することとしており、サービス付き高齢者向け住宅等としては、令和 12 (2030) 年度末までに 33,000 戸供給することを政策指標としている。

図表 2-2-12 サービス付き高齢者向け住宅



ア 東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業

都は、平成25年度から、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等との連携等を確保したサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し、国の補助事業に上乗せして直接補助事業を行っている。補助に当たっては、基本額に加え、一定の要件を満たしたものに、夫婦世帯入居支援加算、木密事業等推進加算、医療・介護連携強化加算並びに一般住宅及び交流施設併設加算を設けている。

また、令和5年度には、既設のサービス付き高齢者向け住宅において、IoT技術を導入して非接触でのサービス提供を可能とする改修に係る既設改修費補助を開始した。

このほか、知事の認定を受けた供給計画に基づきサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し供給計画策定費、整備費及び家賃減額に要する費用の補助を行う区市町村に補助等を行っている。

イ 東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業

東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業制度要綱等に基づき、バリアフリー化された優良な民間賃貸住宅を整備する区市町村に対し、原則として20年間の管理期間、家賃減額に要する費用の補助等を行っている。

(2) 終身建物賃貸借制度

高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住でき、借家人本人一代限り（相続性を排除）の借家契約を結ぶことができる制度で、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき知事が認可を行っている。

終身建物賃貸借の認可を受けている住宅については、住宅政策本部のホームページを通じて都民へ情報提供を行うほか、事業者への周知を行うなど制度普及を図っている。令和4年度末時点の終身建物認可住宅は52件2,674戸である。

(3) シルバーピア事業

〔住宅企画部 企画経理課〕

〔都営住宅経営部 住宅整備課〕

高齢者が住み慣れた地域社会の中で安心して生活できる住宅を供給することにより、高齢者福祉の向上を図ることを目的として、昭和62年度に事業化された。福祉局が定める「東京都シルバーピア事業運営要綱」に基づき、実施主体である区市町村が、住宅供給主体（都、区市町村、（独）都市再生機構等）と連携して、都営住宅や区市町村住宅等の一部をシルバーピア（高齢者集合住宅）として供給・管理している。

シルバーピアは高齢者に配慮した設備と構造を持ち、L S A（Life Support Adviser・生活援助員）又はワーデン（管理人）が配置されており、地域包括支援センター等と連携したサービスが提供されている（94ページ参照）。

第6 安全で良質なマンションストックの形成

都内に分譲マンションは約197万戸あり、総世帯数の約4分の1に相当するなど、東京における主要な居住形態として広く普及している。

都は、良質なマンションストックの形成等を図るため、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定したマンション管理条例を平成31年3月に制定した。

本条例に基づき、個々のマンションの管理状況を把握し、適正な管理につなげていくため、令和2年4月から管理状況届出制度を開始するとともに、「東京 マンション管理・再生促進計画」（令和2年3月）を策定し、管理組合に対する各種支援や環境性能向上・耐震化・改修・建替えに関する補助事業を実施するなど、マンション施策の推進に総合的に取り組んでいる。

1 マンション施策の総合的な推進

〔民間住宅部 マンション課〕

(1) 東京 マンション管理・再生促進計画

マンション管理条例の目的の実現と老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて施策を具体化し、その中長期的な目標を設定するとともに、国や区市町村、関係団体等の多様な主体やまちづくり、防災、福祉などの関連する政策分野との連携を図ることにより、施策を総合的かつ計画的に推進するため、令和2年3月に本計画を策定した。その後、上位計画である東京都住宅マスタープランの策定や新たな日常に対応したマンション施策の実現などの新たな視点から、マンションを巡る新たな課題について時機を逸することなく柔軟かつ確に対応するため、令和4年3月に本計画の一部を改定した。

なお、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第3条の2に定めるマンション管理適正化推進計画については、本計画の第5章を東京都の計画として位置付けている。

ア 計画の性格

本計画は、東京都住宅マスタープランを上位計画とし、マンション施策に関する分野別計画として位置付けられるとともに、「『未来の東京』戦略」、「都市づくりのグランドデザイン」との整合及び「東京都耐震改修促進計画」、「防災都市づくり推進計画」などの関連する他の計画との整合・連携を図っている。

なお、「良質なマンションストックの形成促進計画」（平成28年3月）における目標と具体的な施策展開の内容を本計画へ発展的に移行させることにより、引き続き、良質なマンションストックの形成に向けた施策を推進していく。

イ 計画の目標と具体的な施策展開

本計画は、令和4年3月の東京都住宅マスタープランの策定に併せ、2040年代を見据えた目指すべき東京のマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間の目標と施策を示している。また、「マンションの適正な管理の促進」及び「老朽マンション等の再生の促進」に関する目標に、「マンションの環境性能の向上」を含めた七つの目標を掲げるとともに、目標の達成状況を定量的に測定し、施策効果などの検証を行うため、「管理状況の届出を行った要届

出マンションの割合]、「マンションの建替え等の件数(累計)」などの政策指標及び観測実況指標を設定している。

(マンションの適正な管理の促進)

- 〈目標1〉管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進
- 〈目標2〉管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進
- 〈目標3〉管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

(老朽マンション等の再生の促進)

- 〈目標4〉マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 〈目標5〉旧耐震基準マンションの耐震化の促進
- 〈目標6〉まちづくりと連携した老朽マンション等の再生
- 〈目標7〉マンションの環境性能の向上

(2) 関係団体との連携等

マンション施策の推進に当たり、関連団体や行政機関との意見交換・協議や区市町との連携・協議の場として、東京都マンション施策推進会議及びマンション施策推進行政連絡会を設置している。

2 マンションの適正な管理の促進

(1) 普及啓発

分譲マンションの適切な維持管理の促進に向け、東京都マンションポータルサイト(140ページ参照)により情報発信を行っている。

また、「マンション管理ガイドブック」(令和2年3月改定)を作成し、管理組合や区分所有者が取り組むべき事項を定めた「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」に関する詳細な解説やマンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者及び仲介業者のそれぞれが業務遂行に当たって実施することが望ましい事項を示し、その普及を図っている。

(2) 相談支援

都内の全区市に相談窓口を設置して管理組合や居住者からの相談に対応するほか、各区市の相談窓口で受け付けた相談のうち、専門家による対応が必要と判断されたものについては、都において弁護士及び一級建築士による専門相談を行っている。

あわせて、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターに「分譲マンション総合相談窓口」を設置し、マンション管理条例に基づく管理状況届出制度のほか、分譲マンションの管理や建替え、改修に関する管理組合等からの様々な相談に、総合的に対応している。

また、管理組合等の自主的な取組を支援するため、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターを実施機関としてマンション管理アドバイザーを派遣しており、管理組合や区分所有者、賃貸マンション所有者に有償で情報提供やアドバイスを行っている。また、令和2年度からは、マンション管理条例に基づく届出を行った要届出マンション等に対するアドバイザーの無料派遣、令和4年度からは、マンション共用部の省エネ化を個別に提案する省エネ・再エネアドバイザーの派遣を行っている。令和5年度からは、アドバイザーが管理規約等の見直し案を作成するなど、マンションが直面する課題に即した支援

を行うコースを新設し、派遣費用の一部を助成している。

(3) 各種制度

ア 管理状況届出制度

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居住の用に供する区画が6以上の分譲マンション）の管理組合等に対し、マンションの概要、管理不全を予防するための必須事項、適正な維持管理に関する事項及びマンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項等を届け出を求めている（届出等に関する事務は地方自治法第252条の17の2に規定する事務処理の特例により区市町村に移譲）。マンションの管理組合等に対し、届出により把握した管理状況に応じた助言、支援等を行い、マンションの適正な管理の促進を図っている（令和2年度開始）。また、令和2年4月から電子的届出が可能な「マンション管理状況届出システム」を構築、運用し、届出情報等を一元的に管理するとともに、区市町村との情報共有を図っている。さらに、令和7年度からの届出の更新時期に向け、届出システムの改修等を進めている。

令和4年度末までの要届出マンションの届出実績は10,440件、届出率は91.1%である。

イ 管理計画認定制度

令和4年4月における改正マンション管理適正化法の全面施行により、管理適正化推進計画を定めた地方公共団体は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等に関する一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定ができることとなった。

認定の主体は、町村の区域にあっては都道府県、区市の区域にあってはそれぞれの区市である。都は、町村部における認定事務を行うとともに、区部や市部における早期の制度導入に向け、区市に対する技術的支援を行っている（令和5年4月1日現在、千代田区、港区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、渋谷区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、足立区、八王子市、府中市、調布市、町田市、小金井市、日野市、国立市、狛江市、多摩市、稲城市の12区10市が制度を導入）。

認定制度の普及を図るためには、管理会社から管理組合に対する認定申請の働きかけを促進することも有効であり、令和5年度から、管理会社に向けた認定制度に関する講座の開催等、区市が管理会社の制度理解を深めることを目的とした取組を行う場合、当該経費の2分の1を補助している（管理計画認定促進補助）。

また、令和5年度地方税制改正において、管理計画の認定を取得したマンション等が長寿命化に資する大規模修繕工事（防水工事等）を実施した場合、その翌年度に課される建物部分の固定資産税を減額する特例措置が創設された（長寿命化促進税制：令和5年4月1日から令和7年3月31日までの2年間の時限措置）。減額割合は、6分の1から2分の1の範囲で条例により定めることとされており、都が固定資産税を課している特別区の区域においては2分の1である。

ウ 東京都優良マンション登録表示制度

優良なマンションの流通の促進を目的として、建物（共用部分）の性能及び管理の両面において、一定の水準を確保している分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録している。令和4年度末までの登録実績の累計は、220件・20,414戸である。

(4) 各種支援

良質なマンションストック形成、居住性能等の維持・向上のため、各種支援を実施している。このうち防災力や環境性能の向上については、支援範囲を賃貸マンションにも広げて実施している。

ア マンション改良工事助成

マンションの居住性能の維持回復及び管理の適正化を図り、居住水準の向上や良好な住環境の形成に資するため、マンションの共用部分を改良・修繕する場合に、(公財)マンション管理センターの債務保証を受け、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を利用する管理組合に対し、最長20年間、1%（機構の金利が1%未満の場合は、当該金利）を利子補給する「マンション改良工事助成」を実施している。令和4年度末までの助成実績の累計は、1,915件・101,131戸である。

なお、平成30年度から耐震改修工事を利子補給対象工事に加えている。

イ マンション社会的機能向上支援事業

良好なマンションストックを形成していくためには、マンション内部の管理の適正化を促進することに加え、マンション外部にも良好な影響を与える管理組合の取組を支援し、マンションの社会的機能（マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献を果たすこと（マンション管理条例第1条））の向上を図ることが重要である。

このため、令和5年度からマンションが発揮すべき社会的機能のうち、マンションにおける防災対策や認知症対応に関する講習を受講したマンション管理士を管理組合に派遣する取組を開始し、関連するノウハウの普及や円滑な合意形成に向けた助言等を行っている。

ウ 東京とどまるマンション普及促進事業

東日本大震災の際、建物自体が損傷を受けていなくても、停電により、特にマンションでは給水ポンプやエレベーターが動かせなくなり、結果として、自宅での生活を続けられなくなる事態が発生した。都内では、マンションが主要な居住形態となっていることから、建物の耐震化促進などの取組に加え、災害時の建物内での生活を継続させやすくする取組の推進により、マンションでの在宅避難を可能とし、避難者の発生を極力抑えていくことが重要である。

都は、災害に備えて、エレベーターや給水ポンプの非常用電源の確保、防災マニュアルに基づく防災訓練・備蓄などに取り組む共同住宅（分譲・賃貸マンション）を、「東京とどまるマンション」（旧「東京都LCP住宅」令和4年度に名称変更）として登録・公開し、普及を図っている（令和4年度末の登録件数：7件）。

また、令和5年度から東京とどまるマンション普及促進事業として、東京とどまるマンションに登録しているマンションの管理組合等に、防災備蓄資器材の購入に係る経費の一部に補助する事業を創設し、普及促進を図っている。

さらに、太陽光パネルや蓄電池等の設置により非常時だけでなく平常時にも再生可能エネルギーを利用する方策や、浸水対策等について、技術的課題の整理を行う。

エ 東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業

既存マンションへの太陽光発電設備導入等の省エネ・再エネの促進に向け、補助金を活用した初期費用や節約できる電気代等をまとめた検討計画書の作成に係る費用に補助する事業を令和5年度に創設し、分譲マンション管理組合の合意形成や賃貸マンションオーナーの判断につなげている。

3 老朽マンション等の再生の促進

(1) マンションの耐震化促進

ア 普及啓発

東京都マンションポータルサイト(140ページ参照)等でマンションの耐震化に関する情報提供を行っているほか、マンションの耐震化に向けた気運の醸成を図るとともに、管理組合等の取組を後押しするため、管理組合役員、区分所有者等を対象に、マンション耐震セミナーを開催してきた。令和3年度からは、管理状況届出制度により把握した管理状況を踏まえ、耐震診断を実施していないマンション等に対して耐震化の必要性や支援制度の案内等を掲載した「マンション耐震化通信」を送付し、耐震診断の実施を促している。

イ 相談支援

都は、マンションの耐震化に関する相談窓口を開設しているほか、旧耐震基準で建設されたマンションを対象に、建築士、マンション管理士、再開発プランナー等の耐震アドバイザーの派遣を実施する区市町村に対して補助を行っている。また、令和3年度からは、「管理状況届出制度」により把握した各マンションの状況に応じ、建築士等の専門家を繰り返し派遣し、耐震化に向けた合意形成等を支援する耐震化推進サポート事業を開始している。

ウ 各種支援

旧耐震基準で建設されたマンションを対象に、耐震診断助成事業を実施する区市町村に対して補助を行っている。また、耐震診断の結果、耐震改修が必要と認められるマンションを対象として、耐震改修設計や耐震改修工事、耐震化のために行う建替工事及び除却工事に係る助成事業を実施する区市町村に対して補助を行っている。

令和5年度からは、すぐには耐震化に取り組めない旧耐震基準マンションのうち、倒壊等の危険性が高いピロティ階等を有するマンションに対し、その補強に都が直接補助を行う「命を守るためのピロティ階等緊急対策事業」を開始している。

(2) マンションの建替え・改修支援

ア 普及啓発

マンションの再生を検討・計画し、実施していく場合に、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるために留意すべき点などについて解説する「マンション再生ガイドブック」(令和5年3月改定)を作成し、啓発を図っている。

イ 相談支援

管理組合、区分所有者、賃貸マンション所有者による建替えや改修の自主的な取組を支援するため、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施機関となり、周辺との共同化による建替え検討を

含んだマンション建替え・改修アドバイザーを派遣し、有償で情報提供やアドバイスを行っている。

ウ 各種制度・支援

(7) 法に基づくマンション建替事業に係る認可事務

都は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替法」という。）に基づき、マンション建替事業に係る認可事務を実施（平成23年度までは都内全域、平成24年度からは町村の区域を所管）しており、令和4年度末までに29件認可している（いずれも区市の区域。耐震偽装に伴う建替え7件を除く。）。

また、マンション敷地売却事業に係る認可及び認定事務（町村の区域を所管）、除却の必要性に係る認定事務（知事が特定行政庁となる区市町村の区域を所管）を実施している（ただし、令和4年度末時点で認可等の実績はない。）。

(イ) 都市居住再生促進事業（マンション建替えタイプ、既存ストック再生タイプ）

都は、東京都住宅マスタープランに定める重点供給地域において、一定の要件を満たすマンションの建替事業を対象に、区市町と連携して事業に要する経費の一部について補助を実施している（マンション建替えタイプ）。

また、マンションのバリアフリー化や省エネ等の機能・性能向上を図る改修工事を対象に、区市町村と連携した補助を実施している。なお、マンションの環境性能の向上を通じて「ゼロエミッション東京」を実現するため、建替えや大規模修繕の機会を捉え、再生の円滑化や省エネ対策の推進を目的として、補助金の限度額を拡充している（既存ストック再生タイプ）。

このほか、都市居住再生促進事業には、区部のセンター・コア・エリアや特定促進地区における共同化・優良住宅供給を進めながら都心居住の充実を図る「都心居住推進タイプ」、周辺区市町部の駅近接地で面的整備の一環として共同化を進める「市街地再整備促進タイプ」がある。

図表 2-2-13 都市居住再生促進事業実績

区 分	平成16～30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	累 計
事業費補助実績（戸）	4,562	294	633	1,107	217	6,813
都補助金（千円）	2,889,810	28,045	46,330	200,353	262,828	3,427,366

（注）事業費補助実績の戸数は当該年度の新規分、都補助金は継続分を含む総額である。

(ウ) 東京都マンション再生まちづくり制度

老朽化などにより、建替え等を検討すべき時期を迎えているにもかかわらず、敷地条件や建築規制等により、単独では建替えが困難なマンション等について、周辺との共同化など、まちづくりと連携して建替え等の再生を促進するため、「東京都マンション再生まちづくり制度」を実施している。本制度では、区市が地域のマンション再生まちづくり計画を検討する場合や管理組合等が建替え等を検討する場合の費用助成、マンション再生まちづくり計画に適合する建替えに対する総合設計制度等の緩和を行っている。

本制度に基づき、令和4年度末現在、4地区について区市が取りまとめたマンション再生まちづくり計画を認定し、マンション再生まちづくり推進地区に指定している。

(イ) 仮住居支援

マンション建替法によるマンション建替事業期間中の仮住居として、都営住宅を提供しており、令和4年度末現在で32件の建替事業に活用されている。

また、仮住まい情報を提供する「かり☆すまいる」では、仮住居支援のため、(独)都市再生機構及び東京都住宅供給公社と連携して、多様な公的住宅や、高齢者向け住宅に関する空室状況を取りまとめ、管理組合に提供している。

第7 宅地建物取引の公正の確保

都民が民間住宅市場で良質な住宅を確保するためには、住宅の価値が適正に評価されるとともに、住宅の品質や契約条件等の重要事項について契約前に宅地建物取引業者から必要な説明を受けるなど、安心して不動産取引を行える環境を整備することが重要である。

このため都は、宅地建物取引業法等の法令に基づき、宅地建物取引業者、不動産鑑定業者及び不動産特定共同事業者に対する免許、許可等や指導・監督を適切に行い、その業務の適正な運営と取引の公正を確保するとともに、購入者等の利益保護などを図っている。

また、不動産取引に関するリーフレットの配布等を通じて、消費者への普及啓発に努めるとともに、不動産取引に関する相談窓口を設け、都民等から寄せられる様々な相談に対応している。

令和3年度からは、都民サービスや宅地建物取引業者等の利便性向上及び事務の効率化を図るため、デジタル化の推進に取り組んでおり、宅地建物取引業者名簿等閲覧手数料収納におけるキャッシュレス化及び宅地建物取引業免許申請等の手続や賃貸住宅に関するチャットボットサービスを開始した。また、宅地建物取引業法第50条第2項の現地案内所等の届出や、都知事の許可等を受けた不動産特定共同事業者の届出等、不動産鑑定業の変更登録申請について、東京共同電子申請・届出サービスを活用して電子申請・届出を受け付けている。

1 宅地建物取引業者等の指導・監督

[民間住宅部 不動産課]

(1) 宅地建物取引業者の指導・監督

ア 宅地建物取引業免許

2以上の都道府県の区域内に事務所を設置して宅地建物取引業を営む場合には国土交通大臣免許が、1の都道府県の区域内にのみ事務所を設置して事業を営む場合には当該都道府県知事免許が必要であり、いずれも免許の有効期間は5年である。

図表2-2-14 宅地建物取引業免許件数の推移（都知事免許）

(単位：件)

区分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
新規	1,426	1,379	1,432	1,511	1,538
更新	4,790	2,474	2,616	5,243	4,877
計	6,216	3,853	4,048	6,754	6,415

図表2-2-15 宅地建物取引業者数の推移

(単位：業者)

区分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
都知事免許	24,309	24,704	25,075	25,356	25,642
国土交通大臣免許	968	983	1,007	1,040	1,074
計	25,277	25,687	26,082	26,396	26,716

イ 宅地建物取引士登録

宅地建物取引士となるには、宅地建物取引士資格試験に合格して当該試験の受験地の知事の登録を受けた後、当該知事が発行する宅地建物取引士証（有効期間5年）の交付を受ける必要がある。

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、業務に従事する者5名につき1名以上の割合で専任の取引士を置くことが義務付けられている。また、契約前に実施する重要事項説明等は必ず取引士に行わせなければならないなど、宅地建物取引士は宅地建物の取引において重要な役割を課せられている。

なお、宅地建物取引士資格試験は、原則として毎年1回、全国一斉に実施されている。

図表2-2-16 宅地建物取引士資格試験合格者数等の推移

区 分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
申 込 者	56,732名 (14,316名)	58,580名 (14,769名)	55,584名 (13,038名)	62,792名 (13,991名)	58,900名 (13,053名)
受 験 者 (A)	44,603名 (12,696名)	45,739名 (12,945名)	41,940名 (11,376名)	47,412名 (12,162名)	45,528名 (11,452名)
合 格 者 (B)	7,829名 (2,742名)	8,716名 (3,195名)	8,161名 (2,437名)	10,077名 (2,839名)	8,298名 (2,135名)
合格率B/A	17.6% (21.6%)	19.1% (24.7%)	19.5% (21.4%)	21.3% (23.3%)	18.2% (18.6%)

(注) () 内は指定講習を修了することにより試験問題50問のうちの5問を免除された者の人数（内数）である。

図表2-2-17 宅地建物取引士資格登録及び取引士証交付件数

(単位：件)

区 分		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
登 録	年 間	5,981	6,308	5,604	6,904	7,082
	(累 計)	224,112	230,420	236,024	242,928	250,010
取 引 士 証	直 接	6,052	7,315	5,680	6,263	6,808
	間 接	18,519	18,756	19,248	14,907	17,283
	(年間計)	24,571	26,071	24,928	21,170	24,091

(注) 1 (累計)とは、[前年度累計+新規登録-消除+登録移転(転入)-登録移転(転出)]である。

2 直接とは試験合格後1年以内の者の取引士証交付件数で、間接とはそれ以外の者及び5年ごとの更新による交付件数である。

ウ 指導・監督の状況

宅地建物の取引を巡るトラブル等は多種多様で、相談件数も多い。このため、宅地建物取引業者に対する指導・監督の一層の強化が求められており、都民の相談等を端緒として、宅地建物取引業法第72条に基づく調査・指導や立入調査等を実施し、聴聞など必要な手続を経て、業務停止や免許取消等の行政処分を行っている。

図表2-2-18 宅地建物取引業者行政処分等件数

(単位：件)

区 分	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度
免許取消	34	36	22	21	6
業務停止	17	15	1	4	14
指 示	10	23	2	6	13
指導勧告	183	172	145	119	39
計	244	246	170	150	72

図表2-2-19 令和 4 年度行政処分等理由別件数

(単位：件)

行政処分等 処分等理由	免許取消	業務停止	指 示	指 導 ・ 勧 告	
				文 書	口 頭
不当な履行遅延	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	/
不正不当行為	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	
誇大広告	0(0)	1(0)	0(0)	0(10)	
重要事項不告知	0(0)	6(1)	1(0)	12(33)	
事務所不存在	4(16)	0(0)	0(0)	0(12)	
報酬	0(0)	3(0)	0(0)	1(1)	
その他※	2(5)	4(3)	12(6)	15(31)	
計	6(21)	14(4)	13(6)	28(87)	11(32)

(注) 1 ()内は前年度の実績である。

2 ※の主な内容は、「営業保証金未供託」、「媒介契約書の交付義務等違反」、「契約締結時書面の記載不備等」などである。

(2) 不動産鑑定業者の指導・監督

不動産鑑定業者を営む者は、専任の不動産鑑定士を置き、国土交通大臣又は都道府県知事の登録を受けることが必要である。都は、知事登録業者に対する指導・監督等を行っている。

なお、大臣登録は2以上の都道府県の区域内に事務所を設置して事業を営む場合に必要であり、知事登録は1の都道府県の区域内にのみ事務所を設置して事業を営む場合に必要である。

令和4年12月末時点で、都知事登録業者数は722件である。

(3) 不動産特定共同事業者の指導・監督

不動産特定共同事業（投資家から出資を募り、不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為等）を営む者は、金融庁長官・国土交通大臣（現物不動産で出資するものは国土交通大臣）又は都道府県知事の許可・登録が必要であり、都は、知事許可・登録事業者に対する指導・監督等を行っている。

なお、大臣許可・登録は2以上の都道府県の区域内に事務所を設置して事業を営む場合に必要であり、知事許可・登録は1の都道府県の区域内にのみ事務所を設置して事業を営む場合に必要である。

令和5年3月末時点で、都知事許可事業者数は90件、都知事登録事業者数は13件、都内に本店を置く金融庁長官・国土交通大臣許可事業者数は77件、都内に本店を置く金融庁長官・国土交通大臣登録事業者数は5件である。

2 宅地建物取引に係る相談・啓発等

(1) 不動産取引に係る相談・啓発等

ア 不動産取引相談等

電話及び窓口で、都民等及び業者に対する相談業務を実施している。

また、宅地建物取引業法第10条の規定に基づき、不動産取引をしようとする都民等が取引相手となる不動産業者について調査する際の参考とするため、現在、宅地建物取引業の免許を受けている業者の情報を閲覧できるようにしている。

(7) 指導相談担当では、売買に関する相談のほか、賃貸に関する相談のうち、入居時の媒介行為等の宅地建物取引業に関するものについて相談を行っている。

(4) 賃貸ホットラインでは、主に賃貸借のうち、原状回復や入居中の修繕等いわゆる賃貸管理に関する相談を行っている。

(9) 特別相談室では、宅地建物取引業者が関わる民事上の紛争などについて、弁護士による相談のほか、相続登記の義務化（令和6年4月1日施行予定）を踏まえ、司法書士による相談も行っている。

図表2-2-20 不動産相談等件数の推移

(単位：件)

区 分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
関 覧	13,401	12,581	8,676	6,583	6,431
窓口・電話相談	26,326	22,756	25,247	22,039	22,850
特 別 相 談 室	1,262	1,211	922	746	852
計	40,989	36,548	34,845	29,368	30,133

図表 2-2-21 不動産相談等の内容（令和4年度）

（相談窓口）

内 容	相談件数（件）	割合（％）
不動産取引に関する一般相談（信用調査を含む。）	6	2.8
業者が関与した不動産取引に関する苦情・紛争相談	115	54.5
賃貸住宅退去時の原状回復等の相談	29	13.8
民事上の相談	45	21.3
その他	16	7.6
合 計	211	100.0

（注）不動産業課の相談窓口で扱った一般消費者相談の内容別相談件数（利用人数は198人）表は来庁相談のみ。他に電話相談が20,271件ある（業者相談等を除く。）。

（不動産取引特別相談室）

内 容	相談件数（件）	割合（％）
売買に関する相談	300	35.2
賃貸に関する相談	506	59.4
不動産登記等に関する相談	26	3.1
その他	20	2.3
合 計	852	100.0

（注）宅地建物取引業者が関わる紛争などに関する弁護士による民事上の専門相談及び不動産登記等に関する司法書士による専門相談（不動産業課内に設置）

イ 啓発事業

東京の全世帯の約4割が居住する民間賃貸住宅については、退去時の原状回復や入居中の修繕など多くのトラブルが発生していることから、東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例（平成16年東京都条例第95号。以下「賃貸住宅紛争防止条例」という。）に基づき、宅地建物取引業者に対して、契約前に必要な事項の説明を義務付け、説明義務等の違反があった場合には、業者に対し指導・勧告を行うとともに、勧告に従わなかったときは、その旨を公表している。

また、入居中の修繕と原状回復における貸主・借主の費用負担などに関する基本的な考え方を示した「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」（日本語・英語版）及び「賃貸住宅紛争防止条例&賃貸住宅トラブル防止ガイドライン（概要版）」（日本語・英語・中国語・韓国語・ベトナム語・タガログ語・ネパール語版）をホームページで公表している。

このほかに、「不動産売買の手引」、「住宅賃貸借（借家）契約の手引」などを通じて、都民に対する普及啓発に努めている。さらに、宅地建物取引業者に対する啓発等としては、業者団体に対しての通知や、業者相談窓口での相談などに加え、定例的に宅地建物取引業法等に関する講習会などを実施している。

(2) 住宅^{かし}瑕疵担保履行法に基づく届出

特定住宅^{かし}瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）は、新築住宅の発注者や買主を保護するため、請負人（建設業者）や売主（宅建業者）に対し、資力確保措置（保険への加入又は保証金の供託）を講ずること及び毎年3月31日の基準日から3週間以内に所管行政庁へ資力確保措置に関する届出を行うことを義務付けている。

第 2 部 第 3 章

都 営 住 宅 等 の 管 理 ・ 整 備 等

都営住宅等の管理・整備等

都営住宅は、公営住宅法その他関連する法令に基づき、自力では最低居住水準の住宅を確保できない真に住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅であり、住宅セーフティネットの中核としての機能を的確に果たしている。

また、都民共有の財産として、その土地・建物ストックを、地域の課題解決やまちづくりなどに有効に活用している。

第1 都営住宅等の管理

低額所得者向けの都営住宅や中堅所得者向けの都民住宅など、都営住宅等（都営住宅、特定公共賃貸住宅、地域特別賃貸住宅、福祉住宅、引揚者住宅及び小笠原住宅）は、住宅に困窮する都民に的確に供給され、その機能が十全に発揮されることにより、初めてその本来の目的が達成される。都営住宅等の管理とは、都営住宅等をその本来の目的に供するための業務全般を指し、具体的には、入居者の募集、使用料の決定・徴収、居住者の指導、高額所得者等に対する措置、修繕、環境整備、土地・建物の管理などである。都営住宅等の管理については、一部を除き、事務の迅速化と居住者サービスの向上を図るため、東京都住宅供給公社に委託している（88ページ参照）。

都営住宅等の管理戸数は、令和4年度末時点で約255,000戸であり、公営住宅法、東京都営住宅条例（平成9年東京都条例第77号）等に基づき、その管理運営を行っている（巻末資料Ⅱ-1参照）。

図表2-3-1 都営住宅等の種類

住宅の種類	根拠条例
一般都営住宅	東京都営住宅条例
特定都営住宅	
都営改良住宅	
都営再開発住宅	
都営従前居住者用住宅	
都営コミュニティ住宅	
都営更新住宅	
地域特別賃貸住宅	東京都地域特別賃貸住宅条例
特定公共賃貸住宅	東京都特定公共賃貸住宅条例
福祉住宅	東京都福祉住宅条例
引揚者住宅	東京都引揚者住宅条例
小笠原住宅	東京都小笠原住宅条例

1 入居者の決定

[都営住宅経営部 経営企画課、指導管理課]

(1) 入居者の資格・募集

都営住宅等の入居者資格は、収入基準を満たすことや同居親族*があること（単身の場合は高齢者、障害者等）などが条例等で定められている。

入居者の募集は、公募によることが原則であり、年4回の定期募集、毎月募集、随時募集を実施している。令和4年2月には、「都営住宅入居者募集サイト」を開設し、原則、全ての募集についてオンライン募集を実施している（140 ページ参照）。

また、住宅の募集には、都民全般を対象とした「都公募」のほかに、住宅の存する区市町の住民が優先的に入居できるよう、供給戸数の一定割合以内を配分（地元割当）して、地元区市町が募集を行う「地元公募」がある。

都営住宅の募集に当たっては、平成7年10月募集から全ての住宅について、適切な居住水準を確保するため、住宅の広さ（専用面積）や間取りに応じて申込み可能な世帯人数を定めている（94 ページ参照）。

(2) 入居者の選考

都営住宅入居者の決定方法には、抽せん方式、ポイント方式等がある（巻末資料Ⅱ－2・3参照）。

ア 抽せん方式

入居者の決定は公開抽せんにより行う。また、住宅困窮度が高い世帯を対象として、優遇抽せん制度を採用している。具体的には、ひとり親・高齢者・心身障害者・多子世帯等には、当せん確率を一般の5倍又は7倍高くしている。

イ ポイント方式

抽せんによらないで住宅困窮度に応じて点数を付け、点数の高い（困窮度が高い）者から順に入居させる方式である。

ウ 優先入居

入居申込者のうち、一部特別の事由のあるものを優先的に入居させる方法を採用している。

これは、ひとり親・高齢者・心身障害者・多子世帯等を、住宅困窮度が特に高い世帯として、公営住宅に優先的に入居させるものであり、国の通達に基づくものと、都が独自に実施しているものがある。この場合の入居者の選考方法は、アの抽せん方式のうち優遇抽せん制度やイのポイント方式によるほか、募集戸数の中に優先入居の取扱いを行う世帯の戸数枠を設ける方式（若年夫婦・子育て世帯向など）、福祉局など事業実施主体に対して一定の戸数を割り当てる方式（宿泊所等転出者向など）がある（巻末資料Ⅱ－4参照）。

エ リ災者向け空き家住宅の常時受付制度

火災による全焼又はこれに準ずる災害を受けた者（過去3か月以内の都内におけるり災者に限る。）に対して、資格審査の上、住宅のあっせんを行っている。

オ 随時募集

定期募集・毎月募集で申込みが募集戸数に満たない一部の住宅を対象に、いつでも申込みができる募集を行っている。

※ 同居親族要件を「同居親族又はパートナーシップ関係の相手方があること」に変更（巻末資料Ⅱ－2～4、6も同様）【令和4年11月施行】

2 使用料の決定

[都営住宅経営部 経営企画課]

平成7年から都営住宅の使用料には、国に先駆けて、毎年度入居者からの申告に基づく収入、住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数、設備等に応じた応能・応益的使用料負担制度が取り入れられた。公営住宅法の改正を受け、平成10年4月から新たな応能・応益制度が実施され、その後の制度改正等により、算定方式の変更や家賃算定基礎額などが改正されている（巻末資料Ⅱ－7～11参照）。

(1) 使用料の種類

一般都営住宅及び特定都営住宅の使用料には、入居者の収入及び入居期間に応じて3種類のものがある。

ア 本来入居者の使用料

本来入居者とは、公営住宅法に基づき都が条例で定める収入基準（令和5年度は月額158,000円。高齢者・障害者等世帯については月額214,000円）以下の収入である入居者又は当該基準を超える収入を有してはいるが、都営住宅に入居して3年未満の入居者である。

この本来入居者の使用料は、公営住宅法及び東京都営住宅条例によって、毎年度、入居者からの収入報告に基づき、入居者の収入及び都営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で決定する。

イ 収入超過者の使用料

収入超過者とは、都が条例で定める収入基準を超える入居者で、かつ、都営住宅に入居して3年以上の入居者である。収入超過者の使用料は、収入及び期間に応じて割増率が適用される。

ウ 高額所得者の使用料

高額所得者とは、都営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）で定める収入基準（令和5年度は月額313,000円）を超える入居者である。高額所得者の使用料は、近傍同種の家賃となる。期限を定めて都営住宅の明渡しを請求し、期限到来後も明け渡さない者の負担額（損害金）は、近傍同種の住宅の家賃の2倍となる。

(2) 都営改良住宅等の使用料

都営改良住宅、都営再開発住宅、都営従前居住者用住宅、都営コミュニティ住宅及び都営更新住宅の使用料は、法定限度額の範囲内で設定する。個々の入居者の負担額は、一般都営住宅及び特定都営住宅に準じて算定する。

3 使用料の徴収

[都営住宅経営部 指導管理課]

令和4年度の使用料収入は約608億円で、97.3%の収入率である。使用料の納入方法は、令和4年度末時点で居住者の約78.0%が口座振替制度を利用している。使用料滞納者に対しては「督促状」及び「催告書」を送付するほか、滞納整理事務を東京都住宅供給公社に委託して、きめ細かい納付指導を実施している。納付指導に応じない滞納者に対しては、滞納金の支払と都営住宅の明渡しを求め、法的措置により対処している。令和4年度は、訴訟提起を197件、強制執行の申立てを148件、弁護士に委託した（巻末資料Ⅱ－12・13参照）。

4 使用料の減免

生活困窮者、母子・父子、高齢者、心身障害者等に対しては使用料の負担の軽減を図るため、また、改良・建替事業等による入居者に対しては負担額の激変緩和を図るため、使用料の減免を行っている（巻末資料Ⅱ－14・15参照）。

5 保証金の運用

[都営住宅経営部 経営企画課]

入居者等が納入した保証金は、入居者等からの都の預り金であり、経理を明確化するために特別会計を設けて運用している。保証金の運用による利益金は、都営住宅居住者のための集会所や自転車置場、その他共同利便施設の建設及び整備に充てている。

6 居住者の指導

[都営住宅経営部 指導管理課]

(1) 諸申請の処理

都営住宅の使用に関して、居住者から使用権の承継、同居、住宅の用途変更・模様替え等の許可又は承認申請があった場合は、それぞれの基準に基づき処理している（図表2-3-2参照）。

なお、使用承継は、原則として配偶者に認めている。

図表 2-3-2 令和4年度諸申請の承認状況

(令和5年3月31日時点)

項目	件数
使用承継	3,567件
同居	4,838件
住宅の用途変更・模様替え	245件
共用地等の工作物設置	43件
特定駐車場使用（身障者用）	28件
計	8,721件

(2) 不適正使用是正指導

都営住宅管理の適正化を推進するため、都営住宅居住状況実態調査を毎年実施することにより、不正入居、不正同居等の不適正事例の把握に努め、その是正指導を行っている（図表2-3-3参照）。

また、居住者の通報等により不適正使用を発見した場合は、その都度是正指導を行っている。是正指導に応じない者に対しては、住宅の明渡請求等の法的措置により対処している。

図表 2-3-3 令和4年度是正指導の状況

(令和5年3月31日時点)

項目	件数
不正入居 不正同居	346件
長期不在 無断退去	130件
不正増改築	0件
無許可営業 迷惑駐車	7件
共用地占拠	5件
その他	289件
計	777件

(注)「その他」には、動物飼育、単身死亡、迷惑行為及び相隣関係を含む。

7 収入超過者に対する措置

都営住宅入居後に収入の基準額を超えた、いわゆる収入超過者は令和4年度末時点で約12,100世帯である。

収入超過者の居住継続は、公営住宅の供給趣旨に反し、社会的公平を欠くことになる。このため、公営住宅法は、入居後3年を経過した収入超過者の住宅明渡し努力義務と、これに対応する事業主体の移転先あっせん努力義務について定めている。

そこで、都は収入超過者の都営住宅明渡しを円滑に進むよう、(独)都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社住宅及び都民住宅へのあっせんを行っている。

なお、引き続き都営住宅を使用する収入超過者に対しては、本来使用料に割増使用料を加えて徴収している（巻末資料Ⅱ-10参照）。

8 高額所得者に対する明渡請求

公営住宅法により、高額所得者に対する明渡請求が制度化されている。都では、明渡請求をする際に、あらかじめ知事の附属機関である「東京都都営住宅高額所得者審査会」（学識経験者5名以内の委員で構成）の意見を聴取している。令和4年度は122人が明渡しをしている（19ページ、巻末資料Ⅱ－16・17参照）。

9 都営住宅等の指定管理

〔都営住宅経営部 経営企画課〕

地方自治法第244条の2第3項に基づき、都営住宅等の管理運営を民間事業者等に行わせることのできる指定管理者制度を平成18年度から導入し、指定管理者が入居者への直接的な対応や日常的な施設管理（収納、滞納整理、入居者管理、設備保守点検、駐車場管理等）を行うこととした（小笠原住宅を除く。）。平成25年度までは一部の地域の指定管理者を公募の対象としていたが、平成26年度からは、都内全域について東京都住宅供給公社を特命により指定している。現在の指定期間は平成31年4月1日から令和6年3月31日までの5年間である（巻末資料Ⅱ－18参照）。

10 都営住宅等の管理業務委託等

〔都営住宅経営部 経営企画課、住宅整備課〕

事務の迅速化と居住者サービスの向上を図るため、都営住宅等の管理業務のうち、修繕業務、募集業務及び財産管理業務のほか、都営住宅の建替工事監理業務の一部、耐震診断・改修業務、併存店舗付都営住宅の損失補償等説明業務等を東京都住宅供給公社に委託している。都は、委託業務の執行に関して、効率的、公正かつ的確に処理されているか検査を実施するなど、その指導監督に当たっている（巻末資料Ⅱ－19参照）。

11 都営住宅の修繕

〔都営住宅経営部 住宅整備課〕

都営住宅を良好な状態に維持するため、営繕工事実施基準で定めた実施標準年数に基づき劣化診断等を行い計画的に実施する「計画修繕」と、経常的に発生するもの又は安全確保等の緊急を要するものに対して実施する「一般修繕」を行っている（巻末資料Ⅱ－20参照）。

12 環境整備事業

都営住宅等の住環境の向上を図るため、環境整備事業を実施している（巻末資料Ⅱ－21参照）。

- (1) 施設改善事業として、団地内道路・コミュニティ広場の整備、集会所・自転車置場の設置など
- (2) 緑化事業として、植樹、害虫の駆除など
- (3) 身体障害者及び高齢者向けの改善事業として、自動車置場、車椅子用スロープの設置、階段手すりの取付など

13 都営住宅団地の駐車場

[都営住宅経営部 住宅整備課、再編利活用推進課]

都営住宅建設工事に伴う駐車場整備は、昭和51年度から多摩ニュータウンで始まり、平成2年度からは、その他の地域においても実施している。平成4年度からは、駐車場が設置されていない既存団地においても整備を開始し、令和4年度末時点の設置区画数は約48,000区画である。

都営住宅の駐車場については、居住者の利用を原則としているが、恒常的に空きが生じている場合は、近隣の住民や居住者の介護をする親族等が利用できる地域開放型駐車場(令和4年度末時点：約2,600区画)の利用拡大を図るとともに、来客や介護等で訪れる方の利便性向上や迷惑駐車防止、空き区画の有効活用の観点から、コインパーキング設置(令和4年度末時点：82団地83箇所)を進めている。

くわえて、令和3年度から、駐車場の空き区画を活用したカーシェアリングサービス(令和4年度末時点：2団地2か所)を実施している。

また、ZEV(ゼロエミッションビークル)普及促進のための取組として、駐車場やコインパーキングに電気自動車用充電器の設置(令和4年度末時点：59団地186基(配管を含む。))を進めている。

14 財産管理

[都営住宅経営部 資産活用課]

(1) 土地及び建物の管理

都営住宅等の土地及び建物は都の行政財産であり、用地は約1,800ヘクタール、建物は約1,600団地、総戸数は約26万戸である。これらの資産の適正な管理を図るとともに、取得、処分、貸付け、目的外使用許可等を行っている。

(2) 境界の確認

都営住宅等の敷地の適正な管理を図るため、都営住宅等の土地と隣地等との境界確認を行っている。具体的には、本部事業執行の必要上及び管理適正化に係る敷地境界確定のための境界確定測量、隣地の土地所有者からの申請や公共施設の管理者又は事業者からの依頼に基づく境界の確認等である。

(3) 道路・水路の付替え

都営住宅等の敷地内に存在する在来の道路敷地や水路敷地(法定外公共物)について、その所有権を持つ区市町と協議し、都営住宅等の敷地内に新設した道路との交換等を行っている。

(4) 財産管理の適正化

工作物による越境・不法占拠等の事実を発見した場合、是正指導を行うなど、その適正化に努めており、解決が困難な事案については必要に応じて法的措置により対処している。

(5) 併存店舗敷地の貸付け

都営住宅居住者の利便に資するため、昭和32年度から平成6年度までの間、都営住宅の下層部分に店舗を設置し、借地権付建物として分譲しており、令和4年度末時点で101団地・866店舗に対し、土地の貸付けを行っている。

なお、近年はスーパーマーケットやコンビニエンスストアが周辺に出店されていることから、新規店舗は設置していない。

15 都営住宅における結婚・子育て支援

〔都営住宅経営部 経営企画課、指導管理課、住宅整備課〕

子育て世帯向けの支援として、小さな子供のいる世帯や多子世帯については、入居者募集において優遇抽せんを実施しているほか、平成29年11月からは、入居収入基準の特例を適用する対象を高校修了期までの子供のいる世帯に拡大している。

また、平成13年12月から若年夫婦・子育て世帯向けに10年の期限付き入居の募集を開始した。令和元年11月募集から、その対象にひとり親世帯を追加するとともに、子がいる場合、入居期間を末子の高校修了期まで延長した。募集に当たっては、子育て世帯のニーズに応じ、利便性の高い場所などに所在する住宅への入居促進を図っている。くわえて、子育て世帯に適した広さを有する比較的低倍率の住戸について、平成30年1月から毎月募集を開始するなど、子育て世帯の入居機会の拡大を図っている。

さらに、結婚を希望する方々を支援するため、令和5年4月から毎月募集において結婚予定者向けの募集を開始した。

都営住宅の建替えに当たっては、現在居住している世帯の状況などを勘案し、必要なファミリー向け住戸の整備を行っている。

16 都営住宅における高齢者支援

〔都営住宅経営部 経営企画課、指導管理課、住宅整備課、再編利活用推進課〕

高齢者世帯への支援として、東京都住宅供給公社において、巡回管理人による定期訪問や、居住者の安否確認を行っている。また、自治会による共用部分等の管理の負担を軽減するため、都が共益費を使用料と一緒に徴収した上で、共用部分等の管理業務を居住者に代わって行う仕組みを設け、平成29年4月から実施している。

さらに、日常の買物が困難な状況に置かれている高齢者などへの支援策として、都営住宅において、地元区市町と連携した移動販売サービスを平成29年12月から開始している。

入居者の募集においては、高齢者世帯等を対象として、通常より当せん確率を高くする優遇抽せん制度や、抽せんによらず住宅困窮度の高い世帯から順に入居を認めるポイント方式による募集を実施している。

都営住宅の建替えに当たっては、地元区市町の要望を踏まえ、高齢者施設等の併設に努めている。また、創出用地を活用した地域の福祉インフラ整備を促進している。

なお、都営住宅において、居住者の高齢化、世帯の単身化が進む中で、団地自治会の活動や地域の活性化を図る必要があるため、都と協定を締結した大学の学生が都営住宅に入居し、団地の自治会が行う防災訓練や地域住民との交流等に協力するなど、自治会活動を支援する取組を令和4年度から行っている。

図表 2-3-4 都営住宅における移動販売



17 都営住宅ストックを活用した居場所づくり等

〔都営住宅経営部 経営企画課、指導管理課〕

都営住宅は住宅に困窮する都民の居住の基盤として重要な役割を担っているが、名義人が65歳以上である世帯が全世帯の6割を超えるなど、高齢化の進展に伴う団地の活力低下等が課題の一つとなっている。

都営住宅の集会所や広場で、地域の方の交流につながる多彩なプログラムをプログラム運営主催者が実施し、誰もが集いつながる居場所をつくる「東京みんなでサロン」事業を令和4年度から本格実施している。

プログラムには団地居住者だけでなく、地域住民も参加でき、都がプログラム運営主催者を募集し、団地自治会との調整を行っている。

また、大規模な水害が発生した際に都営住宅等の共用部分を緊急避難先とする覚書や、都営住宅等の空き住戸を水害時の緊急避難先として活用する協定を区市と結んで活用を図っている（令和4年度末時点で覚書：10区2市、協定：5区4市）。

図表 2-3-5

東京みんなでサロン ロゴマーク



18 都営住宅等におけるDXの推進

〔都営住宅経営部 経営企画課〕

令和3年7月に策定された「東京デジタルファースト推進計画」では、都営住宅等の入居者の管理等の手續の多くが重点的にデジタル化を図るべき手續として指定されており、令和8年度に予定している都営住宅管理総合システムの再構築と併せて、手續のオンライン化等を可能とするよう検討を進めている。また、一部の手續については、東京都行政手續クラウド申請を活用し、前倒ししてオンライン化を実現する。

各種手續のオンライン化に当たっては、主な利用者である都営住宅等の居住者のデジタルデバイドの解消に向け、都営住宅等の集会所を活用し、高齢者を対象とした「東京みんなでスマホ教室」の開催を希望する自治会に対して、デジタルサービス局と連携して支援する。

第2 都営住宅等の整備

戦後の都営住宅等の建設は、応急簡易住宅及び転用住宅に始まったが、昭和23年に、旧陸軍戸山学校跡地に1,062戸の大規模木造都営団地戸山ハイツを建設する頃から本格化した。

その後、防災性及び居住性を高めるため、住宅の不燃化、敷地の高度利用によるオープン・スペースの創出、団地建設に伴う関連公共施設等の整備、既存の老朽化した都営住宅の建替えなど、多様な対策を講じるとともに、「まちづくり」と一体となった施策を行っている。

都営住宅の建設等に当たっては、国から社会資本整備総合交付金及び地域居住機能再生推進事業の補助を受け実施している。

1 都営住宅等ストックの活用

〔都営住宅経営部 住宅整備課、再編利活用推進課〕

都営住宅制度を、都民の居住面でのセーフティネットの中核として十分に機能させながら、土地・建物ストックを、都民共有の貴重な財産として、単に住宅のみでなく、都民全体のニーズを踏まえた総合的な施策に活用していく。

(1) 効率的なストック活用の推進

団地の特性や周辺地域の状況に即した建物の効率的な活用を図ることを基本としつつ、用地の有効活用を更に推進していく。このため、建替事業については、昭和40年代以前に建設した住宅を対象として令和5年度は3,800戸の建替えを予定し、今後、段階的に事業規模を年間4,000戸に拡大していく。

(2) 活力ある地域社会の形成への寄与

建替事業の実施に当たっては、周辺のまちづくりとの連携を図り、敷地の有効活用や住宅の集約化により創出された用地を活用して、団地の周辺も含めた活力ある地域社会の形成を進めていく。

大規模団地等の創出用地においては、定期借地制度等を活用して、民間プロジェクトとの連携・誘導を図り、多様な機能が複合した地区の形成を図っていく（97～98 ページ参照）。

(3) ストックの維持・更新

東京の人口・世帯数は、少子高齢化の進行により、将来減少していくと考えられている。

また、今後は、地域に根ざした住まいづくり・まちづくりや、住宅と福祉サービスの一体的な供給が求められることから、より住民に身近な区市町村が公営住宅を供給することが望ましい。

こうした中、都営住宅等については、良質なストックとして維持・更新を図り、現在あるストックを最大限に活用していく。

2 都営住宅建替事業

[都営住宅経営部 住宅整備課]

(1) 概要

老朽化した都営住宅の建替は、都の住宅政策の重要な柱の一つである。この事業は、単に住宅の更新の面からだけでなく、防災性の向上、不燃化、土地の有効利用、住環境の整備及び地域の活性化の面からも重要であり、毎年度、計画的に建替を行っている（巻末資料Ⅱ－23～25 参照）。

(2) 対象団地

現在、建替対象としている団地は、昭和 40 年代以前に建設された約 8 万戸であり、これは、都営住宅等全体の令和 4 年度末時点の管理戸数約 26 万戸の約 3 割を占めている。

(3) 建替実施の基準

建替事業は、原則として、次の事項を基準に建て替える団地を選定し、実施している。

- ア 計画戸数が100戸以上であるもの
- イ 建設年度が古いもの又は老朽化が著しいもの
- ウ 移転・仮移転用住宅が確保されているとともに当該団地の利用計画が適正に図られていること。
- エ 地域のまちづくりと連携を図るもの

平成 30 年度からは、昭和 40 年代以前に建設された住棟を中心とした建替事業をより効果的・効率的に推進するために、地域のストックの状況等を勘案し、建替対象について弾力的に運用することとした。

(新たに建替対象として検討するものの例)

- ・昭和 40 年代建設と混在する昭和 50 年代建設住棟で、一体的に建て替えることが効果的なもの
- ・100 戸未満の小規模団地で、他の小規模団地と集約建替えが可能なもの
- ・既存不適格であるなど従前戸数確保が困難な高層住棟で、周辺団地と一体的な建替えが可能なもの

(4) 手法（法定建替と任意建替）

ア 法定建替

昭和 44 年、建替事業の積極的な施行のため公営住宅法が改正され、公営住宅建替事業（以下「法定建替」という。）の諸規定が設けられた。一定の面積、老朽化の程度、建設戸数の確保、中高層化などの要件に該当する団地について、定められた手続・移転指導等を行うことにより、直ちに入居者に対し明渡しを請求できることとし、事業推進を図るようにしたものである。

イ 任意建替

上記の法改正前から建替を行っている都では、都営住宅条例第 39 条第 1 項第 10 号の「一般都営住宅の管理上必要がある」場合に該当するものとして、居住者に対し、都営住宅への入居確保、仮住居の提供、移転料の支払、家賃の減額などの措置を行い、住宅の明渡しを求め、建替事業の促進を図ってきた。便宜上これを法定建替と区別するため、任意建替と呼んでいる。法定建替の要件を具備しないものについては、任意建替による事業実施を行っている。

(5) 型別供給

世帯人員の減少や高齢等単身世帯の増加などの世帯構成の変化に対応するため、平成5年度から、世帯人員数に応じた型別の住宅供給を実施している（巻末資料Ⅱ－26参照）。

(6) 建替実績

都営住宅の建替えは昭和27年度から始まり、令和4年度までに、公営住宅186,661戸、改良住宅14,839戸及び更新住宅207戸の計201,707戸の住宅を建設した。

平成19年度までは、昭和30年代以前を対象に年間3,000戸の建替えを行ってきたが、平成20年度から建替対象に昭和40年代建設の住宅を加えることとした。

令和4年度は2,988戸の建替えを実施した（巻末資料Ⅱ－23・24参照）。

3 高齢者・障害者向け都営住宅の供給

高齢者向け住宅として、昭和62年度からシルバーピア（67ページ参照）を4,438戸整備している。

また、障害者向け住宅として、昭和46年度からは車いす使用者世帯向住宅を、昭和59年度からは単身車いす使用者向住宅を整備しており、合わせて1,036戸の車いす使用者向け住宅を整備している。

4 地域開発整備事業

〔都営住宅経営部 住宅整備課、施設整備課〕

「東京都が行う公共住宅建設に関連する地域開発要綱」に基づき、良好な市街地の形成と生活環境及び福祉の向上に寄与することを目的として、都営住宅の建替えに当たり地元自治体の基本構想等に整合させながら、区市町の道路・公園等の公共施設、福祉関連施設等の公益的施設を整備している。

5 都営住宅建設に伴う都市基盤施設等の整備

〔都営住宅経営部 住宅整備課〕

都営住宅の建設に当たり、住棟などの建設に併せ、宅地造成や道路・下水道・公園等の整備及び緑化の推進により、周辺を含めた地域の利便性・防災性の向上、緑あふれる住環境の創出などを図り、良好な市街地の形成と安全・快適なまちづくりに貢献している。

また、道路・交通等の公共施設のうち、地元自治体が移管を受け、事業主体として管理を行うものについては、地域開発整備事業として都が整備している。

6 都営住宅の耐震化

「都営住宅耐震化整備プログラム(令和2年度改定)」に基づき、令和7年度末までに耐震化率100%とする目標達成に向け、令和元年度末時点で耐震化が必要な約10,500戸について、建替え約5,300戸、撤去約700戸、耐震改修約4,500戸を着実に実施していくこととしている。令和4年度末時点の耐震化率は、98.0%である。

耐震改修の工法としては、耐震スリット、耐震フレーム、耐震ブレース等の補強方法を建物の特性などに応じて適切に選択しながら、補強を行っている。

併存店舗付き住棟の耐震改修では、平成30年度から、区分所有の店舗を一部買い取り、内部を補強することで他の店舗権利者の費用負担や休業の影響を軽減するなど、合意形成を加速させる取組を進めている。そのための折衝について、店舗権利者への説明業務を東京都住宅供給公社に委託し、各店舗の状況に応じ

たきめ細かな対応を行っている。

また、停電時のエレベーターかご内への閉じ込め事故を防止するため、かごを最寄り階で自動停止させ、扉を開放させる「停電時自動着床装置」を既設エレベーターに計画的に設置している。

図表 2-3-6 耐震改修例



外付け耐震ブレース補強



枠組耐震ブレース補強

7 都営住宅の省エネ化・再エネ導入の推進

〔住宅企画部 技術管理課〕

〔都営住宅経営部 住宅整備課〕

都営住宅の建替えに併せて、平成 16 年度から住棟の屋上に太陽光発電設備を設置し、発電した電力を廊下等の共用部に利用するとともに、余剰電力は売電する取組を行っている。

また、平成 23 年度から熱効率の高い給湯器の導入、平成 27 年度から建物の断熱性能の向上と併せ、共用部及び住戸内に LED 照明器具を採用するなどの取組を行っている。

さらに、令和 5 年度に建替住棟の断熱性能の Z E H 水準への引き上げや、太陽光発電設備の設置拡大などを盛り込んだ基準建物設計の見直しを実施し、順次建替え工事の基本設計に反映させていくこととしている。

既存住棟については、屋上防水における断熱工法・高反射塗料の採用に加え、住棟の耐用年数などを勘案しながら太陽光発電設備や共用部の LED 照明器具の設置を進めている。令和 4 年度からは、住棟に設置する太陽光発電設備の 1 棟当たりの発電能力を引き上げ、平均約 20kW の設備を年間約 100 棟に設置している。

このような省エネ化・再エネ導入の取組を推進し、脱炭素社会の実現に貢献している。

図表 2-3-7 既存都営住宅への太陽光発電設備の設置例



8 既設都営住宅における福祉対応及びバリアフリー対策

[都営住宅経営部 住宅整備課]

既設都営住宅に入居する高齢者・障害者への福祉対応の充実及びバリアフリー対策の向上を図るため、住宅設備等の改善やエレベーター設置を進めている。

(1) 住宅設備等の改善

平成5年度から、住宅設備等改善事業の対象となる入居者の申出があった場合に、手すりや火災報知器・ガス漏れ警報機等の設置を実施している。

高齢者向けの住宅設備等改善の対象は、入居者又は同居親族のうち65歳以上の者が居住している住宅で日常生活の状況から設備改善を真に必要とする者であり、身体障害者向けの住宅整備等改善の対象は、身体障害者手帳の交付を受けている4級以上の障害者（視覚・聴覚障害及び肢体不自由）である。

(2) 中層住宅へのエレベーター設置

既設中層住宅のうち、原則として廊下型住棟については、1棟当たり、10戸以上の住棟を対象に、階段室型住棟については、1階段当たり、10戸以上かつ5階建ての住棟を対象にエレベーターを設置している。

設置実績は、令和4年度末時点で廊下型住棟1,458基、階段室型住棟154基である。

9 都営住宅建替事業における無電柱化

[都営住宅経営部 住宅整備課、施設整備課]

都内では、地震火災から住民の生命を守るために、大規模な公園や大学のほか、多くの都営住宅が、「避難場所」に指定されており、避難経路となる都道や国道、広幅員の区市町村道に隣接する団地も少なくない。

そのため、都営住宅の建替えの機会に併せて、地元自治体に移管する道路及び「避難場所」に指定されているなど一定の要件に該当する団地内において無電柱化を推進していくことにより、災害時における「避難場所」の安全性を確保し、避難経路・緊急車両等の通行機能の確保により、地域の安全性の向上などを図っていく。

地元自治体に移管する道路の無電柱化は、八幡山三丁目第2など11団地、団地内の無電柱化は、桐ヶ丘など12団地で、それぞれ取り組んでいる。

10 小笠原住宅の整備

[都営住宅経営部 住宅整備課]

小笠原住宅は、昭和43年の小笠原諸島返還に伴い制定された小笠原諸島復興特別措置法（昭和44年法律第79号。平成元年に小笠原諸島復興開発特別措置法と改称）及びその後、数次にわたり改正された特別措置法に定める小笠原諸島復興開発計画等に基づく住宅である。

この住宅は、小笠原諸島への帰島を希望する旧島民の帰島の促進並びに小笠原諸島の住民の生活の安定及び福祉の向上を図るために国の補助を受けて建設した住宅である。

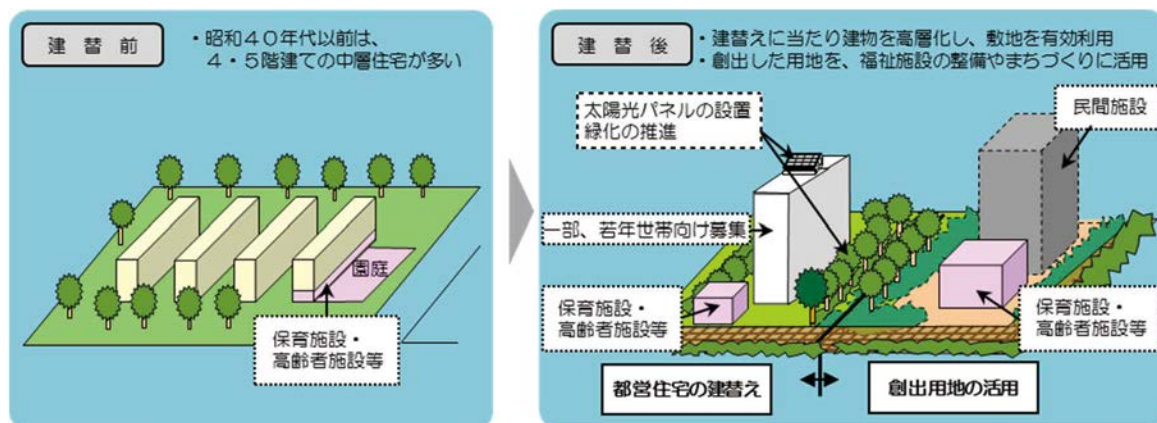
現在、父島清瀬アパート、母島沖村アパートのうち、簡易耐火造住宅を除却し、地域優良賃貸住宅制度による住宅を整備する事業を進めている。

令和5年度は、父島では建築工事、母島では敷地造成工事に着手していく予定である。

第3 都営地等の活用

都営住宅の建替え等により創出した用地については、地元区市町と連携して子育て・高齢者施設等の整備を促進するとともに、民間活用事業による商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地の形成、木造住宅密集地域における道路等の公共施設の整備、緑のネットワークの形成など、都の政策目的の実現や地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに活用している。

図表 2-3-8 創出用地のイメージ



1 都営住宅の建替え等に伴う創出用地の有効活用

[都営住宅経営部 再編利活用推進課]

(1) 民間活用事業による地域特性に応じたまちづくりへの活用

大規模な都営住宅の建替え等により創出した用地については、これまで、南青山一丁目、港南四丁目地区、東村山市本町地区、勝どき一丁目地区等において、民間の創意工夫をいかながら地域特性に応じたまちづくりに活用してきた（巻末資料Ⅱ-28 参照）。

また、身近な地域で誰もが快適に暮らせるまちづくりを進めるため、商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地の形成を図る事業として八王子市長房地区において第1弾がしゅん工し、現在、東大和市東京街道団地地区において第2弾の事業が進行中である。今後、高砂団地などにおいて事業化を検討していく。

ア 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

本プロジェクトは、大規模団地である長房団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援機能を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成を図るものであり、平成29年11月に事業実施方針を公表した。

平成30年9月に事業予定者を決定し、令和3年4月に商業施設、医療・福祉施設、緑とオープンスペース及び交流スペースを備えた複合施設がしゅん工した。

図表 2-3-9 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト



イ 東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト

本プロジェクトは、大規模団地である東京街道団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援機能や地域の居場所となる交流施設等の整備を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成を図るものであり、令和2年11月に事業実施方針を公表、令和4年6月に事業予定者を決定し、令和5年6月に建設工事に着手した。

ウ 北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト

本プロジェクトは、大規模団地である桐ヶ丘団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援機能や地域の居場所となる交流施設等の整備を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成を図るものであり、令和5年3月に事業実施方針を公表した。

(2) 都営住宅の建替え等を梃子にしたまちの再生

区部中心部では、都営住宅の建替え等を梃子に、老朽化した周辺建築物の更新と併せ、地域特性に応じたまちづくりと連携したプロジェクトを展開し、地域に必要な都市基盤や緑地空間等を備えた拠点の整備など、地元区や関係局と連携してまちの再生を推進していく。

都営西大久保アパートを含む西早稲田駅周辺地区では、新宿区等の関係者と連携して、まちづくり検討組織を立ち上げ、検討・調整を進めていく。

(3) 福祉インフラ整備事業による子育て・高齢者施設等の整備促進

都営住宅の建替え等に伴い創出される用地については、地元区市町と連携して、子育て支援施設や高齢者施設など福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を選定し、福祉施設整備の候補地として福祉局へ情報提供するとともに、活用が決定した用地について所管換を行い、施設整備の推進に寄与している。

福祉インフラ整備事業の候補地については、東京都住宅マスタープランにおいて、令和6年度末までに計30ヘクタールを超える候補地を福祉局へ提供することを政策指標としている。

図表 2-3-10 福祉インフラ整備事業による福祉施設整備の例



認可保育所（北区）



高齢者施設（足立区）



障害者支援施設（世田谷区）

卷 末 資 料

巻末資料目次

I 住宅政策審議会関係

1 諮問及び答申	102
2 建議	107
3 意見具申	107

II 都営住宅等関係

1 都営等賃貸住宅管理戸数一覧	108
2 都営住宅等申込者資格一覧	110
3 都営住宅優遇抽せん実施基準	112
4 優先入居	114
5 主な都営住宅の応募状況	116
6 東日本大震災による都内避難者に係る都営住宅入居資格等の特例措置等	117
7 都営住宅入居資格収入基準表	118
8 特定公共賃貸住宅入居資格収入基準表	118
9 都営住宅本来入居者の使用料算定方法	119
10 所得区分別都営住宅使用料の設定	120
11 都営住宅の使用料及び面積	121
12 都営住宅等の使用料の収入実績	122
13 滞納整理における法的措置状況	122
14 都営住宅使用料の減免体系	123
15 都営住宅使用料減免状況	124
16 高額所得者の明渡し基準表	124
17 高額所得者の明渡し状況	124
18 都営住宅等の指定管理	125
19 都営住宅等の管理業務委託等	125
20 住宅修繕事業実施状況	126
21 環境整備事業実施状況	126
22 都営住宅の管理制度等の改革	127
23 都営住宅等 主要事業 20 年間の実績	128
24 都営住宅の建替え	129
25 都営住宅の建替えの進め方	129
26 都営住宅の設計等	130
27 移管の実施状況	131
28 都営住宅の建替え等に伴う創出用地の有効活用	132

III 本部発行パンフレット類

IV 住宅政策本部関係リンク集

I 住宅政策審議会関係 過去の諮問及び答申等

I-1 諮問及び答申

[住宅企画部 企画経理課]

番号	諮問	答申
1	<p>平4.5.27 高齢社会を展望した総合的な住宅政策のあり方について (1) 高齢社会における住生活の展望 (2) 高齢者の多様な居住形態に応じた住宅とまちづくりのあり方 (3) 加齢対応型住宅（バリアフリー住宅）のあり方とその推進方策 (4) 住宅生産供給体制の高齢化への対応</p>	<p>平4.11.11 中間答申 加齢対応型住宅のあり方とその推進方策について (概要) 全ての住宅において、バリアフリー化を施すことが望ましく、公共住宅の供給や民間に対する助成に際してのガイドラインを示すバリアフリー化の指針を策定するべきである。 (本答申を受けて、平成5年5月、「東京都における加齢対応型住宅の建設指針」を策定)</p> <p>平6.6.21 答申 高齢社会を展望した総合的な住宅政策のあり方について (概要) 住宅・住環境のバリアフリー化を推進するとともに、地域保健・福祉サービスネットワークとも連携することによって、高齢期の安心居住の基盤を確保する必要がある。また、住み慣れた地域での居住の安定を図るとともに、ライフスタイルに応じた住まい方の選択を可能にするなど、いきいきとした居住を実現する施策展開が求められている。 施策展開の方向や整備プログラムを体系的、網羅的に示す「東京都高齢社会対応住宅計画（仮称）」を策定し、これに基づき施策を展開すべきである。</p>
2	<p>平4.11.11 都営住宅入居者の適切な住居費負担のあり方について</p>	<p>平6.2.3 答申 都営住宅入居者の適切な住居費負担のあり方について (概要) 都民の貴重な住宅ストックである都営住宅に、あらためて、適切かつ公正な家賃制度の導入を図るため、現行制度を抜本的に改善し、「応能・応益的家賃負担制度」を導入することを提言する。</p>
3	<p>平6.6.21 居住の場としても魅力的な東京を実現するための住宅施策の推進について (1) 居住の場としても魅力的な東京の実現のための住宅施策の基本的方針について (2) 具体的施策とその推進方策について ① 都心地域における住宅供給の促進策 ② 住宅の所有・利用形態の多様化の促進策 ③ 良好な住宅ストックの形成・活用方策 ④ まちづくりと連動した住宅供給方策 ⑤ 公共住宅の役割と管理のあり方 ⑥ 住まいに関する情報の提供方策 ⑦ その他</p>	<p>平7.8.2 答申 都心地域の居住の場としての維持・再生について (概要) 都心居住を計画的に実現するための基本計画として、「都心地域の居住再生計画（仮称）」を策定することを提言する。 都心共同住宅供給事業制度による住宅供給の推進など都心居住のための住宅供給の推進を図るとともに、住宅供給とまちづくりの一体的な推進が重要である。また、都市計画や建築行政との連携の下に住宅供給を図っていくことが肝要である。</p> <p>平8.2.7 答申 居住の場としても魅力的な東京を実現するための住宅施策の推進について (概要) 「生活都市東京」を築いていくためには、新しい時代を見据えて、東京を魅力ある居住の場としていくための“都市生活創造型”の住宅政策に踏み出していくことが必要である。 そのため、東京都住宅マスタープランにおいて、目標としての東京居住の将来ビジョンを示すとともに、そのビジョンを実現する方策として、住宅施策の有機的な展開のあり方を明らかにすることが必要である。 「ゆとりと魅力ある東京居住を実現するための住宅の供給」、「誰もが安心して暮らせる住まいの確保」、「安全で快適な住宅市街地の形成」、「生活都市にふさわしい住生活の実現のための住宅市場の活用」など課題に応じた施策を行うとともに、地域の特性を踏まえつつ、それぞれの地域が魅力的な居住の場として形成されるよう、地域に応じた施策の推進が求められている。</p>

番号	諮 問	答 申
4	<p>平8.10.8 ゆとりと魅力ある分譲マンション居住の実現方策について</p> <p>(1) 良好な維持・管理のための施策について (2) 円滑な建替えを進めるための施策について (3) ファミリー世帯が定住できるマンション供給のための施策について</p>	<p>平9.5.28 中間答申 分譲マンションの良好な維持・管理のための施策について (概要) 分譲マンションの特性から、その良好な維持・管理に当たっては、一定の行政関与・支援が必要である。具体的施策として総合的な相談体制の整備、「管理アドバイザー派遣制度」の創設、「良好な管理マンション登録制度」の創設、計画的な修繕の実施が行えるよう条件等の整備等を提言する。</p> <p>平10.5.27 答申 分譲マンションの円滑な建替え及びファミリー世帯が定住できる供給のための施策について (概要) 円滑に建替えを進めるための施策では、マンション建替えに向けた情報提供・相談体制の整備とあわせ、円滑な合意形成を図るための建替えアドバイザーの派遣、建替え資金積立制度の創設、居住実態に応じた生活再建の支援等を提言している。 供給施策については、ファミリー世帯の状況を踏まえ、多様な住宅ニーズや少子・高齢社会に対応した住宅供給、品質・性能の表示などの施策の推進とともに、中古住宅市場等の整備により、住宅ストックを有効に活用し、循環型社会の形成にも配慮したマンション供給を推進していく重要性についても提言している。</p>
5	<p>平8.10.8 公営住宅法改正に伴う都営住宅の管理について</p> <p>(1) 高齢者・障害者世帯等の入居収入基準及び災害公営住宅に係る入居収入基準について (2) 都営住宅の明渡しを促進するため高額所得者に対して求める明渡し期限到来後の負担について</p>	<p>平9.5.28 答申 公営住宅法改正に伴う都営住宅の管理について</p> <p>(1) 高齢者・障害者世帯等の入居収入基準及び災害公営住宅に係る入居収入基準について 高齢者・障害者世帯等や災害公営住宅に係る入居収入基準は、裁量上限である収入分位の40%（月額26万8千円）とするのが適当である。</p> <p>(2) 都営住宅の明渡しを促進するため高額所得者に対して求める明渡し期限到来後の負担について 明渡し期限到来後の高額所得者に対する負担は「近傍同種の住宅の家賃」の2倍に相当する額を徴収するのが適当である。 不正の行為により入居し、明渡しの請求を受けた者に対しては、明渡しの請求の日の翌日から明渡しを行う日までの期間について「近傍同種の住宅の家賃」の2倍に相当する額を徴収するのが適当である。</p> <p>(3) 諮問事項に関連することについて</p> <p>① 都営住宅の高齢化対策の調査研究 ② 高額所得者の住宅明渡し促進 ③ 国への働きかけ等</p>
6	<p>平10.4.23 居住者の高齢化に伴う都営住宅の管理のあり方について</p> <p>(1) 高齢化した居住者に対する支援のあり方 (2) 居住者の高齢化に伴う入居管理のあり方</p>	<p>平11.3.16 答申 居住者の高齢化に伴う都営住宅の管理のあり方について</p> <p>(1) 高齢化した居住者に対する支援のあり方 都営住宅に居住する高齢者をはじめ、地域の高齢者が介護・支援を適切に受けられるよう、区市町村等による高齢者福祉施設の整備促進に向けて団地敷地等の活用を図る必要がある。 都営住宅に居住する高齢の親世帯と中堅所得層の子世帯が隣接して居住できるよう近隣に立地する都営住宅と中堅所得層向け住宅の一体的な募集制度を創設することを提言する。</p> <p>(2) 居住者の高齢化に伴う入居管理のあり方 中小規模の団地について、高齢化した団地にふさわしい対応ができる管理人を巡回管理方式によって配置することを提言する。</p>

番号	諮 問	答 申
7	<p>平12.4.28 21世紀の豊かでいきいきとした東京居住を実現するための住宅政策の展開について</p> <p>(1) 21世紀の豊かでいきいきとした東京居住を実現するための住宅政策の基本的方向について</p> <p>(2) 具体的施策とその推進方策について</p> <p>① 良質な住宅ストックの形成と活用</p> <p>② 地域の特性に対応した住宅市街地の整備・再生</p> <p>③ 住宅政策における都、区市町村、国、住宅供給公社、企業、NPO、都民など各主体の役割分担及び連携</p> <p>④ その他</p>	<p>平12.11.14 中間のまとめ 21世紀の豊かでいきいきとした東京居住を実現するための住宅政策の展開について (概要)</p> <p>「活力が生まれる居住」「ニーズに応じた選択ができる居住」「だれもが安心して暮らせる居住」、及びこれを支える住宅市街地の整備・再生による、「豊かでいきいきとした東京居住」の実現を住宅政策の目標に掲げることが求められる。</p> <p>行政の説明責任を的確に遂行しながら、効果的・効率的な住宅政策の展開を図っていくためには、住宅政策が都民の住生活や地域の福祉の向上にどの程度寄与しているのかを客観的に評価・検証し、都民に適切に情報提供するとともに、政策の向上にフィードバックする仕組みを整えることが必要である。そのためには、施策・事業について、都民に分かりやすい適切な評価手法・指標を設定して、目標と成果を示すことが求められる。</p> <p>平13.5.22 答申 21世紀の豊かでいきいきとした東京居住を実現するための住宅政策の展開について－住宅政策のビッグバン－ (概要)</p> <p>「21世紀の豊かでいきいきとした東京居住の実現」に向けて、既成制度を徹底して見直し、施策の透明性・信頼性を確保しつつ、規制改革・組織改革等を行い、市場を活用して最大限の効果を発揮する、まさに「住宅政策のビッグバン」とも言うべき大いなる改革を行うことが必要である。</p> <p>「住宅政策のビッグバン」の主要な柱は、民間住宅市場の整備・誘導に向けた新たな施策の形成・展開と、居住基盤の構築を担ってきた都営住宅制度の抜本的改革の断行、及びこれらの施策の連携である。</p>
8	<p>平15.3.26 民間賃貸住宅施策の新たな展開について</p>	<p>平15.8.5 答申 民間賃貸住宅施策の新たな展開について (概要)</p> <p>(1) 安心して貸し借りできる賃貸住宅市場を確立する賃貸借に関する紛争の未然防止、経営・管理の合理化、高齢者等の居住の安定の確保に取り組むべき。</p> <p>(2) 必要な地域に必要な民間賃貸住宅の供給を誘導し、選択の幅を拡大する。</p> <p>利便性の高い地域での供給の誘導、都民住宅制度等の抜本的見直し、既成市街地の整備・更新と一体となった施策の展開に取り組むべき。</p>
9	<p>平17.6.9 東京における新たな住宅政策の展開について</p>	<p>平17.11.28 中間のまとめ 東京における新たな住宅政策の展開について (概要)</p> <p>次の三つを目標として住宅政策を展開すべきである。</p> <p>(1) 暮らしの魅力や地域の活力を支える基盤として、将来世代に住み継がれる質の高い住宅・住環境が形成されるようにすること。</p> <p>(2) ライフステージやライフスタイルに応じて、住まいを円滑かつ適切に選択できるようにすること。</p> <p>(3) 子どもから高齢者まで、多様な人々が、共に支え合い、安心して住生活を送ることができるようになること。</p> <p>目標を実現するため、以下の基本的方向で、都民全体に効果の及び広がりのある住宅政策を展開していくべきである。</p> <p>(1) 都市整備と一体となった住宅整備による良質な居住ストックの形成</p> <p>(2) 透明で競争性の高い住宅市場の構築によるニーズに適した住宅選択の実現</p> <p>(3) 住宅全体のセーフティネット機能向上による少子・高齢社会における住まいの安心確保</p>

番号	諮 問	答 申
		<p>平18.6.2 答申 東京における新たな住宅政策の展開について (概要) 「中間のまとめ」で示した住宅政策の基本理念、目標、住宅政策の展開の方向、重点的に講ずべき施策に加え、住宅市街地の整備の方向及び構造計算書偽装問題に関する住宅政策上の課題と対応に関し、住宅の品質性能や生産履歴等の情報開示の促進等に取り組むべきことを「緊急提言」として取りまとめた。 【緊急提言1】住宅の品質性能と生産履歴等の情報開示の促進 【緊急提言2】消費者に対する相談・助言等の支援の充実 【緊急提言3】既存マンションの耐震診断・耐震改修の促進等</p> <p>平20.7.1 企画部会報告 世代を超えて住み継がれる住宅供給を推進するために取り組むべき具体的方策について (概要) 住宅マスタープランに示された「世代を超えて住み継がれる住宅まちづくり」に関し、施策の一層の具体化を図るための検討を行い、今後の取組の方向と具体的な方策を取りまとめ (1) 建設段階における施策（良好な住宅ストックの形成） (2) 維持管理段階における施策（マンションの適切な維持管理等の促進・住宅リフォームの促進） (3) 流通段階における施策（既存住宅流通市場の活性化）</p>
10	<p>平22.6.22 社会経済情勢の変化に対応した新たな住宅政策の展開について</p>	<p>平23.10.6 中間のまとめ 社会経済情勢の変化に対応した新たな住宅政策の展開について</p> <p>平23.11.28 答申 社会経済情勢の変化に対応した新たな住宅政策の展開について (概要) 審議を進める途中、東日本大震災による未曾有の被害が発生し、災害時における都市の脆弱性を改めて認識することとなり、木造住宅密集地域の整備改善や既存住宅の耐震化などを通じた、高度な防災機能を備えた安全で安心できる住宅・住宅市街地づくりということも、大きな論点になった。 住宅政策の展開の視点として、以下の4つの視点のもと、今後の住宅政策における10の取組を示した。 視点1 高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える住生活の実現 視点2 既存ストックが抱える課題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現 視点3 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化 視点4 多様な主体・分野との連携による、様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築</p>

番号	諮 問	答 申
11	<p>平26.7.9 人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について</p>	<p>平27.2.9 企画部会第一次報告・マンション部会中間報告</p> <p>平27.9.3 答申 東京におけるマンション施策の新たな展開について (概要) 審議会に新たにマンション部会を設置し、専門的かつ集中的に調査審議を進め、住宅政策全般の答申に先立ち答申を行った。 具体的な施策として、新たな条例を制定し、管理組合等の責務を位置付けるとともに、管理組合等に対する基本情報の登録や管理状況の報告の義務付け、行政による調査・指導権限、改善指導に従わない場合の措置等について定めることを検討すべきとした。 提言の実現に向けた具体策として、マンション施策の推進に関する計画の策定を掲げ、区市町村とも協調して、安全で良質なマンションストック形成に関する中長期的な目標を設定し、その達成に向け、施策を総合的かつ計画的に推進すべきとした。</p> <p>平28.5.11 企画部会第二次報告</p> <p>平28.11.1 答申 豊かな住生活の実現と持続に向けて (概要) 今後の住宅政策の基本方針を「豊かな住生活の実現と持続」とし、目指すべき「8つの目標」を掲げ、目標の実現に向けた「3つの着眼点」として、①既存ストックの有効活用、②多様な主体・分野との連携、③地域特性に応じた施策の展開を示した。 目標1：住まいにおける子育て環境の向上 目標2：高齢者の居住の安定 目標3：住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 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 目標5：安全で良質なマンションストックの形成 目標6：都市づくりと一体となった団地の再生 目標7：災害時における安全な居住の持続 目標8：活力ある持続可能な住宅市街地の実現</p>
12	<p>平30.10.4 都営住宅における管理制度等の在り方について</p>	<p>平31.2.18 中間のまとめ 都営住宅における管理制度等の在り方について</p> <p>令1.5.31 答申 都営住宅における管理制度等の在り方について (概要) 高齢化・単身化が進行する中、都営住宅においては、住宅ストックを有効活用して、高齢者が安心して暮らせる環境整備、若年ファミリー世帯の入居促進等により、多世代共生を推進していくことが求められている。 その実現に向け、具体的な施策の展開の方向として、以下について提言。 1 子育て世帯への支援の一層の充実 2 単身世帯の入居制度の拡大 3 高齢者への生活支援サービスの向上</p>

番号	諮 問	答 申
13	<p>令2.7.30 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</p>	<p>令3.9.10 中間のまとめ</p> <p>令3.11.26 答申 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</p> <p>(概要) 成長と成熟が両立した未来の東京に向けて、社会の成熟化に対応した施策を強化するとともに、成長に向けた新たな施策の展開を図るべきとし、住宅政策が目指すべき10の目標と2040年代の姿を示すとともに、それぞれについて具体的な施策の方向を提示した。</p> <p>目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 目標4 住まいにおける子育て環境の向上 目標5 高齢者の居住の安定 目標6 災害時における安全な居住の持続 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化 目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現 目標9 安全で良質なマンションストックの形成 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生</p>

I - 2 建議

番号	年 月 日	摘 要
1	平7.8.2	<p>木造住宅密集地域の整備及び住宅の耐震補強の推進について (概要) 阪神・淡路大震災を踏まえ、災害危険性の高い木造住宅密集地域の早急な整備と、大規模地震に際して損壊の危険のある住宅の耐震診断や補強等を進めていくことが必要である。 木造住宅密集地域を早急に整備していくためには、具体の地区における整備に計画的に取り組むための基本となるプログラムを策定し、これに基づき、整備を推進していくことが必要である。</p>

I - 3 意見具申

番号	年 月 日	摘 要
1	平4.11.11	<p>民間賃貸住宅の入居機会確保のための啓発等のあり方について (概要) 高齢者や障害者、外国人は、民間賃貸住宅の貸主に入居を敬遠されやすく、住宅を探すのが困難な状況にあることから、高齢者等の民間賃貸住宅への入居の機会を確保し、円滑な入居を図っていくための方策について提言する。</p>

Ⅱ 都営住宅等関係

Ⅱ-1 都営等賃貸住宅管理戸数一覧

〔住宅企画部 企画経理課〕

〔民間住宅部 計画課、安心居住推進課〕

〔都営住宅経営部 資産活用課〕

(令和5年3月31日時点)

区分 地域	都営住宅	福 祉 住宅等	都民住宅		区市町村住宅		高優賃		公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅	計
			都施行	その他	公営	その他	都施行	区市施行			
総 数	戸 250,606	戸 410	戸 3,874	戸 274	戸 22,026	戸 6,584	戸 60	戸 1,099	戸 71,084	戸 159,188	戸 515,197
千代田区	292	0	14	0	370	315	0	144	150	23	1,308
中央区	1,453	0	0	0	130	1,158	0	75	479	3,156	6,451
港区	4,975	0	175	0	323	665	0	0	1,279	2,262	9,679
新宿区	7,037	0	4	0	991	502	0	0	386	225	9,145
文京区	546	0	1	0	225	65	0	0	264	459	1,560
台東区	905	0	0	26	196	111	0	0	0	159	1,397
墨田区	6,628	0	122	38	388	367	0	61	828	2,974	11,406
江東区	19,100	0	352	21	570	44	0	0	6,425	16,628	43,140
品川区	3,409	0	27	0	409	1,072	0	147	924	4,011	9,999
目黒区	637	0	119	0	698	143	0	0	0	780	2,377
大田区	6,420	15	94	0	1,663	456	0	0	2,006	2,868	13,522
世田谷区	5,866	0	1	0	1,511	228	0	0	5,040	5,662	18,308
渋谷区	2,350	0	0	0	552	83	0	0	130	514	3,629
中野区	2,194	0	12	0	567	79	0	20	2,001	119	4,992
杉並区	3,094	0	2	0	1,210	137	0	0	535	742	5,720
豊島区	1,160	0	0	10	380	132	0	85	146	1,044	2,957
北区	12,765	0	76	0	1,007	8	0	8	1,225	12,068	27,149
荒川区	4,022	0	131	15	86	206	0	0	416	1,521	6,397
板橋区	11,852	0	30	0	753	116	0	0	3,444	10,979	27,174
練馬区	12,083	0	98	0	891	71	26	0	1,642	5,945	20,756
足立区	28,792	0	411	69	744	77	0	73	2,307	12,175	44,648
葛飾区	12,163	0	54	49	554	50	0	240	346	6,635	20,091
江戸川区	12,600	0	183	46	65	20	0	204	7,443	5,125	25,686
区部計	160,343	15	1,906	274	14,283	6,105	26	1,057	37,416	96,074	317,491

<参考>構造別管理戸数

(令和5年3月31日時点)

区分 構造	都 営 住 宅								福祉 住宅	引揚者 住宅	小笠原 住宅	都民住宅 (都施行)	合計
	一般	特定	改良 住宅	再開発	コミュニテイ 住宅	従前 居住者用	更新 住宅	計					
中層	109,496	114	4,636	0	0	0	0	114,246	15	0	303	741	115,305
高層	131,757	0	2,198	2,055	27	98	225	136,360	0	0	0	3,133	139,493
木造・簡易耐火	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	90	0	92
計	241,253	114	6,834	2,055	27	98	225	250,606	15	2	393	3,874	254,890

(令和5年3月31日時点)

区分 地域	都営住宅	福祉 住宅等	都民住宅		区市町村住宅		高優賃		公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅	計
			都施行	その他	公営	その他	都施行	区市施行			
	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
八王子市	10,711	0	608	0	1,486	0	0	0	3,723	7,867	24,395
立川市	5,027	0	58	0	545	5	0	0	1,750	4,957	12,342
武蔵野市	1,966	0	2	0	237	53	0	0	0	1,975	4,233
三鷹市	3,888	0	85	0	129	16	0	0	0	2,696	6,814
青梅市	405	0	16	0	699	0	0	0	1,008	0	2,128
府中市	4,613	0	44	0	679	77	0	0	0	1,203	6,616
昭島市	3,897	0	16	0	20	11	0	0	991	1,500	6,435
調布市	4,551	0	82	0	280	10	0	0	670	3,069	8,662
町田市	8,015	0	125	0	548	7	0	0	9,830	8,641	27,166
小金井市	654	0	0	0	166	21	0	0	1,042	602	2,485
小平市	5,470	0	14	0	27	11	0	0	21	2,785	8,328
日野市	2,707	0	8	0	533	2	12	17	906	5,285	9,470
東村山市	5,686	0	35	0	91	0	0	0	682	1,432	7,926
国分寺市	1,687	0	3	0	20	11	0	0	405	843	2,969
国立市	1,908	0	470	0	0	0	0	0	0	2,396	4,774
西東京市	5,487	0	179	0	31	19	0	0	841	4,255	10,812
福生市	757	0	2	0	314	5	0	0	1,634	864	3,576
狛江市	1,801	0	0	0	45	3	0	0	786	10	2,645
東大和市	3,386	0	3	0	23	1	0	0	2,094	0	5,507
清瀬市	3,770	0	40	0	127	1	0	0	1,140	2,129	7,207
東久留米市	2,542	0	9	0	0	1	22	25	2,865	2,136	7,600
武蔵村山市	4,136	0	1	0	22	0	0	0	0	213	4,372
多摩市	4,632	0	4	0	112	1	0	0	1,630	6,014	12,393
稲城市	1,240	0	146	0	10	0	0	0	1,650	1,402	4,448
羽村市	349	0	1	0	131	0	0	0	0	840	1,321
あきる野市	0	0	0	0	211	0	0	0	0	0	211
瑞穂町	978	0	17	0	72	0	0	0	0	0	1,067
日の出町	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	67
奥多摩町	0	0	0	0	44	84	0	0	0	0	128
檜原村	0	0	0	0	23	55	0	0	0	0	78
市町村部計	90,263	0	1,968	0	6,692	394	34	42	33,668	63,114	196,175
島部計	0	393	0	0	1,051	85	0	0	0	0	1,529
相模原市 (都営)	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2

(注) 1 2市以上にまたがる都市再生機構の各団地は、それぞれ戸数の多くが所在する市に統一集計した。

2 福祉住宅等には引揚者住宅及び小笠原住宅を含む。

3 区市町村住宅の内訳は、→公 営：公営住宅、借上公営住宅

→その他：特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区市町村単独住宅等

4 北区の都市機構賃貸住宅には、北区施行の高優賃が含まれるため、区分ごとの合計が計と一致しない。

Ⅱ－２ 都営住宅等申込者資格一覧

[都営住宅経営部 指導管理課]

(抽せん方式による募集)

住宅の種類	世帯区分	申 込 者 資 格		
		共通資格	そ の 他 の 資 格	
			都 内 居 住 年 数	そ の 他
世帯向	一般世帯向	<p>1 都内に居住していること。</p> <p>2 同居親族又はパートナーシップ関係の相手方があること(単身者向を除く。)</p> <p>3 収入が基準内であること(巻末資料Ⅱ-7又はⅡ-8参照)。</p> <p>4 住宅に困っていること。</p> <p>5 申込者又は同居親族及びパートナーシップ関係の相手方が暴力団員でないこと。</p>	制限なし	「一般」、「甲優遇」及び「乙優遇」の抽せん区分を設け、多子世帯・父子・母子・高齢者・心身障害者世帯等の当せん確率が高くなるようにしている。
	シルバーピア		3年以上	申込者及び同居親族若しくはパートナーシップ関係の相手方が65歳以上(配偶者又はパートナーシップ関係の相手方はおおむね60歳以上)の2人世帯であること。
	若年夫婦・子育て世帯向		制限なし	<p>世帯構成と年齢が以下いずれかの要件にあてはまること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・世帯構成が「夫婦」、「夫婦と子」又は「ひとり親と子」のいずれかで、年齢が全員が40歳未満であること。 ・18歳未満の者がいること。
	若年夫婦・子育て世帯向(定期使用住宅)			<p>世帯構成と年齢の両方が次の要件にあてはまること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・世帯構成：「夫婦」、「夫婦と子」、又は「ひとり親と子」のいずれかであること。 ※「夫婦」にはパートナーシップ関係の相手方を含む。 ・年 齢：全員が40歳未満(子の有無を問わない。)又は全員が45歳未満で、そのうち18歳未満の子が3人以上いること。 <p>定期使用住宅の入居期間は、原則10年とする。ただし10年目に子がいる場合は最年少の子が18歳に達する日以後の最初の3月31日まで延長している。</p>
結婚予定者向(定期使用住宅)	<p>対象世帯：婚約者※同士で全員40歳未満(子供がいる場合も含む。)</p> <p>※「婚約者」には「事実婚予定の方」及び「パートナーシップ関係となる予定の方」を含む。</p>			
単身者向	単身者向(一般)		3年以上	<p>下記のいずれかに該当する成年者であること</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 60歳以上の者 (2) 障害者基本法(昭和45年法律第84号)第2条第1号に規定する障害者でその障害の程度が次に掲げる程度であること。①身体障害者手帳1級～4級、②精神障害者保健福祉手帳1級～3級、③知的障害者で②の程度に相当する程度(愛の手帳の場合は総合判定で1度～4度) (3) 戦傷病者特別援護法(昭和38年法律第168号)第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が恩給法(大正12年法律第48号)別表第1号表ノ2の特別項症から6項症まで又は第1号表ノ3の第1款症であること。 (4) 原子爆弾被爆者のうち、厚生労働大臣の認定書の交付を受けている者 (5) 生活保護又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律(平成6年法律30号)による支援給付受給者 (6) 海外引揚者(引揚後5年以内の者) (7) ハンセン病療養所入所者等のうち、そのことが国立ハンセン病療養所等の長等の証明書で証明できること。 (8) 配偶者等から暴力を受けた被害者で次のいずれかにあてはまること。①配偶者暴力相談支援センターでの一時保護又は婦人保護施設において保護を受けてから5年以内の者、②配偶者等に対し裁判所から接近禁止命令又は退去命令が出されてから5年以内の者

住宅の種類	世帯区分	申 込 者 資 格		
		共通資格	そ の 他 の 資 格	
			都 内 居 住 年 数	そ の 他
単 身 者 向	単身者用車いす 使用 者 向	1 都内に居住していること。 2 同居親族又はパートナーシップ関係の相手方があること(単身者向を除く。)	3年以上	申込者が単身であり、次の(1)又は(2)に該当する身体の障害により車いすを日常生活で使用していること。 (1) 身体障害者手帳の交付を受けている2級以上の障害者 (2) 戦傷病者手帳の交付を受けている恩給法別表第1号表ノ2第1項症以上の障害者
	シルバーピア			申込者が65歳以上の単身者であること。
地域 特別 賃貸 住宅	一 般 世 帯 向	3 収入が基準内であること(巻末資料Ⅱ-7又はⅡ-8参照)。 4 住宅に困っていること。	制限なし	
特定 公共 賃貸 住宅	一 般 世 帯 向	5 申込者又は同居親族及びパートナーシップ関係の相手方が暴力団員でないこと。	制限なし	

(注) 居室内で病死等のあった住宅は、年4回の定期募集等で募集を行っている。

(ポイント方式による募集)

世帯区分	申 込 者 資 格		
	共通資格	そ の 他 の 資 格	
		都 内 居 住 年 数	そ の 他
ひとり親世帯向 (母子・父子世帯)	1 都内に居住していること。 2 同居親族又はパートナーシップ関係の相手方があること。 3 収入が基準内であること(巻末資料Ⅱ-7参照)。 4 住宅に困っていること。 5 申込者又は同居親族及びパートナーシップ関係の相手方が暴力団員でないこと。	3年以上	申込者本人が配偶者のない者で、同居親族が20歳未満の児童だけであること。
高 齢 者 向 世 帯 向			申込者が60歳以上で同居親族又はパートナーシップ関係の相手方が(1)配偶者(パートナー含む)(2)おおむね60歳以上の者(3)18歳未満の児童
心 身 障 害 者 向 世 帯 向			申込者又は同居親族若しくはパートナーシップ関係の相手方のうち少なくとも一人が(1)身体障害者手帳の交付を受けている4級以上の障害者(2)戦傷病者手帳の交付を受けている恩給法別表第1号表ノ3第1款症以上の障害者(3)重度若しくは中度の知的障害者(愛の手帳の場合は総合判定で3度以上)又は精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている2級以上の障害者
多 子 世 帯 向			申込者に18歳未満の児童が3人以上いて、その児童の全員が都営住宅に入居できること。
特に所得の低い 一 般 世 帯 向			所得が「特に所得の低い一般世帯」の基準内であり、次のいずれかにあてはまること。 (1) 生活保護受給世帯又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律による支援給付受給世帯 (2) 申込者が40歳以上で、同居親族が40歳以上又は18歳未満の世帯
車いす使用者 世 帯 向	制限なし		申込者又は同居(予定を含む。)親族若しくはパートナーシップ関係の相手方のうち少なくとも1人が住居内の移動に車いすを使用する6歳以上で(1)身体障害者手帳の交付を受けている2級以上の障害者(2)恩給法別表第1号表ノ2第1項症以上の障害者であること。

Ⅱ－３ 都営住宅優遇抽せん実施基準

〔都営住宅経営部 指導管理課〕

(令和5年4月1日現在)

区 分		優遇扱いを受けられる資格	優遇率	
甲	準多子世帯	申込者に18歳未満の児童が2人いて、その児童の全員が都営住宅に入居できること。	「一般」 申込者の5倍 程度	
	心身障害者世帯 及 び 原爆被爆者	申込者本人又は同居親族若しくはパートナーシップ関係の相手方のうち1人が次のいずれかにあてはまること。 ア 身体障害者手帳の交付を受けている軽度（5級以上）の身体障害者 イ 軽度の知的障害者（愛の手帳の場合は4度）又は精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている3級の障害者（障害年金等の受給に際し、障害の程度が同程度と判定された方を含む。） ウ 原爆被爆者健康手帳の交付を受けている原爆被爆者		
	公害病認定患者	申込者本人又は同居親族若しくはパートナーシップ関係の相手方のうち1人が、公害医療手帳又は大気汚染に係る健康障害者に対する医療費の助成に関する条例により医療券の交付を受けている者であること。		
	難病患者等	申込者本人又は同居親族若しくはパートナーシップ関係の相手方のうち1人が、次のいずれかにあてはまること。 ア 難病の患者に対する医療等に関する法律（平成26年法律50号）に基づく特定医療費の支給を受けている世帯又は同法第5条第1項に規定する指定難病にかかっていることが診断書により確認できる世帯 イ 東京都難病患者等に係る医療費等の助成に関する規則（平成12年東京都規則第94号）に基づく医療費の助成を受けている世帯又は同規則別表第一、別表第三若しくは別表第五に掲げる疾病にかかっていることが診断書により確認できる世帯 ウ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）に基づく小児慢性特定疾病医療費の支給を受けている世帯又は児童福祉法第6条の2に規定する小児慢性特定疾病にかかっていることが診断書により確認できる世帯 エ 感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律（平成10年法律第140号）第37条の2（結核患者の医療）に基づき医療を受けており、入居予定日までに退院が可能である世帯		
	親子ふれあい同居	65歳以上の親と子世帯が同居し、家族の支援とふれあいにより高齢世帯の居住の安定を図ること等のため申し込む世帯		
	優 遇	DV被害者		申込者本人又は同居親族若しくはパートナーシップ関係の相手方のうち1人が、配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成13年法律第31号。以下「配偶者暴力防止等法」という。）第1条第2項に基づく被害者（DV被害者）で次の各号の一に該当する世帯 ア 配偶者暴力防止等法第3条第3項第3号又は同法第5条の規定による配偶者暴力支援センターでの一時保護又は婦人保護施設において保護を受けてから5年以内の者 イ 同法第10条第1項の規定により配偶者等に対し裁判所から接近禁止命令又は退去命令が出されてから5年以内の者
		犯罪被害者		申込者本人又は同居親族若しくはパートナーシップ関係の相手方のうち1人が、犯罪被害者等基本法（平成16年法律161号）第2条第2項の規定による犯罪被害者等であって、同法第2条第1項の規定に基づく殺人、過失致死、業務上過失致死等の犯罪により従前の住宅に居住することが困難となったことが明らかなる被害を被ったことが警察の証明等で確認でき、犯罪被害を被ってから5年以内の者
		三世帯同居		小学校就学前の児童のいる子世帯とその親世帯が、子世帯の育児支援のために同居する申込みをする世帯であること。
	優 遇	東日本大震災の被災者等		申込者本人又は同居親族若しくはパートナーシップ関係の相手方が、次のいずれかにあてはまること。 ア 東日本大震災により、平成23年3月11日において居住していた住宅が半壊以上の程度で損壊した世帯。なお、住宅の損壊の程度が全壊でない場合は、その住宅を取り壊し済みであること。ただし、アパート等の賃借人が自己都合によらず退任せざるを得なくなった場合を除く。 イ 福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）に規定する避難指示区域に存する住宅に平成23年3月11日において居住していた世帯 ウ 東京電力原子力事故により被災した子どもをはじめとする住民等の生活を守り支えるための被災者の生活支援等に関する施策の推進に関する法律（平成24年法律第48号）に規定する支援対象地域（福島県浜通り及び中通り（避難指示区域を除く。）をいう。）に存する住宅に、平成23年3月11日において居住していた世帯
		大規模災害等被災者世帯		被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第21条に規定する住宅被災市町村の区域内において当該災害により滅失した住宅に居住し、条例第7条第1項に基づく使用者の資格の特例を受ける世帯であること（災害発生の日から3年以内）。

区 分		優遇扱いを受けられる資格	優遇率
乙 優 遇	生活保護又は中国残留邦人支援給付受給世帯	申込日現在、申込者本人又は同居親族若しくはパートナーシップ関係の相手方のうち1人が、生活保護又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律による支援給付を受給している世帯 (申込者と居住を一にしていないが、同一世帯と認定された者及び修学のため世帯分離を認められた者を含む。)	「一般」 申込者の7倍 程度
	ひとり親世帯 (母子・父子世帯)	申込者本人が配偶者(内縁及び婚約者、パートナーを含む。)のない者であり、同居親族が20歳未満の子供だけであること。	
	高齢者世帯	申込者本人が60歳以上であり、同居親族全員が次のいずれかにあてはまること。 ア 配偶者(内縁及び婚約者、パートナーを含む。) イ おおむね60歳以上の方 ウ 18歳未満の方	
	心身障害者世帯	申込者本人又は同居親族若しくはパートナーシップ関係の相手方のうち1人が次のいずれかにあてはまること。 ア 身体障害者手帳の交付を受けている1級から4級までの障害者 イ 重度又は中度の知的障害者(愛の手帳の場合は総合判定で1度から3度まで) ウ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている1級・2級の障害者(障害年金等の受給に際し、障害の程度が同程度と判定された方を含む。) エ 恩給法別表第1号表ノ3の第1款症以上の障害があり、かつ、戦傷病者手帳の交付を受けている者	
	多子世帯	申込者に18歳未満の児童が3人以上いて、その児童の全員が都営住宅に入居できること。	
	小さな子供 のいる世帯	申込者と同居し又は同居しようとする親族(パートナーを含む。)に小学校就学前の子供が2人以上いて、その子供の全員が都営住宅に入居できること。	

Ⅱ－４ 優先入居

[都営住宅経営部 指導管理課]

(国の通達に基づくもの)

(令和5年4月1日現在)

種類	資格要件	根拠法令等	割当戸数(※1) (令和4年度)
ひとり親世帯向	家族構成が次の資格全部に該当すること。 (1) 配偶者(内縁及び婚約者を含む。)のない者であること。 (2) 同居親族が20歳未満の子もただけであること。	昭和34年3月4日 厚生省児童局長 建設省住宅局長通達	計2,546戸
高齢者世帯向	家族構成が次の資格全部に該当すること。 (1) 申込本人が60歳以上であること。 (2) 同居親族又はパートナーシップ関係の相手方全員が次の①から③までのいずれかに該当すること。 ① 配偶者 ② おおむね60歳以上の者 ③ 18歳未満の児童	昭和39年4月1日 厚生省社会局長 建設省住宅局長通達	
心身障害者世帯向	申込本人又は同居若しくは同居しようとする親族及びパートナーシップ関係の相手方のうち一人が次のいずれかに該当すること。 (1) 身体障害者手帳の交付を受けている4級以上の障害者 (2) 戦傷病者手帳の交付を受けている恩給法別表第1号表ノ3第1款症以上の障害者 (3) 重度若しくは中度の知的障害者(愛の手帳の場合は総合判定で3度以上)又は精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている2級以上の障害者	昭和46年4月1日 厚生省社会局長 〃 児童家庭局長 〃 援護局長 建設省住宅局長通達	
多子世帯向	申込者に18歳未満の児童が3人以上いて、その児童の全員が都営住宅に入居できること。	平成3年10月28日 建設省住宅局長通達	
特別低所得者向	収入が特別低所得の基準内であること。	昭和34年12月22日 建設省住宅局長通達	
母子生活支援施設転出者向	次のいずれかに該当する母子生活支援施設入所者であること。 (1) 自立更生し、充分生活能力のある者 (2) 扶養している児童が満18歳に達し、母子生活支援施設に入所していることが不適当な者 (3) 母子生活支援施設に入所し、生活指導を行う必要がなくなった者 (4) その他都営住宅に入居させることが適当な者	昭和34年3月4日 厚生省児童局長 建設省住宅局長通達	50戸
引揚者向	旧満州等から引き揚げて3年未満であること。	昭和33年9月19日 建設省住宅局長通達	20戸
住宅供給公社住宅建替向	東京都住宅供給公社の賃貸住宅に居住する者で、当該住宅の建替に伴い家賃が著しく上昇する者	平成元年5月29日 建設省住宅局長通達	45戸
都市機構賃貸住宅建替向	独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅に居住する者で、当該住宅の建替に伴い家賃が著しく上昇する者		18戸

(※1) ひとり親世帯向、高齢者世帯向、心身障害者世帯向、多子世帯向、特別低所得者向は、令和4年度ポイント方式による募集戸数
母子生活支援施設転出者向、引揚者向、住宅供給公社住宅建替向、都市機構賃貸住宅建替向は、令和4年度割当実績戸数

(東京都が独自に設けているもの)

種類	資格要件	根拠法令等	割当戸数(※2) (令和4年度)
結核回復者向	結核患者で、病状の回復により医療機関からの退院を予定している者又は結核回復者で内部障害者更生施設等からの退所を予定している者	都営住宅条例 第10条第1項第3号	3戸
宿泊所等転出者向	宿泊所又はこれに準ずる施設の利用者で、当該施設からの退所を予定している者		129戸
山谷対策向	山谷地域の簡易宿所等に引き続き1年以上宿泊している者		70戸
路上生活者自立支援センター退所者向	次の各号のいずれかに該当するものであること。 (1) 路上生活者自立支援センターを引き続き1か月以上利用している者で、自立の見込みがある者 (2) 路上生活者自立支援センターを退所後1年以内の者で、居住の安定を確保することにより、自立した生活が継続できる見込みがある者		20戸
マンション建替えに伴う一時的住宅困窮者向	次の各号の条件を具備している者であること。 (1) マンション建替事業の施行を予定し、又は決定しているマンションの区分所有者又は賃借人であって、申込日現在当該マンションに居住していること。 (2) マンション建替事業により再建されたマンションに入居できることが確認できる者であること。		15戸
ハンセン病療養所入所者等向	ハンセン病療養所入所者等又はハンセン病療養所入所者等を含む世帯であって、そのことが国立ハンセン病療養所等の長の証明書で証明できる者であること。		5戸
若年夫婦・子育て世帯向 (定期使用)	世帯構成と年齢の両方が次の要件にあてはまること。 ・世帯構成：「夫婦」、「夫婦と子」又は「ひとり親と子」のいずれかであること。 ※「夫婦」にはパートナーシップ関係の相手方を含む。 ・年齢：「全員が40歳未満(子の有無を問わない。)」又は「全員が45歳未満で、そのうち18歳未満の子が3人以上いる」こと。 定期使用住宅の入居期間は、原則10年、ただし10年目に子がいる場合は最年少の子が18歳に達する日以後の最初の3月31日まで延長する、と設定されている。		1,500戸
結婚予定者向 (定期使用)	対象世帯：婚約者※同士で全員40歳未満(子供がいる場合も含む) ※「婚約者」には「事実婚予定の方」及び「パートナーシップ関係となる予定の方」を含む		—

(※2) 結核回復者向、宿泊所等転出者向、山谷対策向、路上生活者自立支援センター退所者向、マンション建替えに伴う一時的住宅困窮者向、ハンセン病療養所入所者等向は、令和4年度割当実績戸数
若年夫婦・子育て世帯向は令和4年度抽せん方式による募集戸数
結婚予定者向は令和5年4月から実施

(その他)

種類	資格要件	割当戸数(※3) (令和4年度)
シルバーピア (単身者向)	申込者が65歳以上の単身者であること。	218戸
シルバーピア (世帯向)	申込者及び同居親族又はパートナーシップ関係の相手方が65歳以上(配偶者はおおむね60歳以上)の2人世帯であること。	75戸
単身者用車いす 使用者向	申込者が次の全ての事項に該当すること。 (1) 申込者が単身であり、都内に引き続き3年以上居住していること。 (2) 次の①又は②に該当する身体の障害により車いすを日常生活で使用していること。ただし、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とする者は、その心身の状況に応じた介護を受けられること。(※4) ① 身体障害者手帳の交付を受けているおおむね2級以上の障害者 ② 戦傷病者手帳の交付を受けているおおむね恩給法別表第1号表ノ2第1項症以上の障害者	13戸
車いす使用者 世帯向	申込者が次の全ての事項に該当すること。 (1) 申込者本人又は同居親族又はパートナーシップ関係の相手方のうち少なくとも1人が、身体の障害により車いすを使用している者で次の①又は②に該当すること。 ① 身体障害者手帳の交付を受けているおおむね2級以上の障害者 ② 戦傷病者手帳の交付を受けているおおむね恩給法別表第1号表ノ2第1項症以上の障害者 (2) 車いす使用者は満6歳以上で都内に居住しており、かつ住民票に記載されていること。 (3) 介護を必要とする車いす使用者である場合は、介護者は同居親族又は同居しようとする親族であること。	43戸

(※3) 令和4年度抽せん方式による募集戸数(シルバーピアは、地元割当戸数を含む。)。居室内で病死等のあった住宅の募集戸数は含まない。

Ⅱ－５ 主な都営住宅の応募状況

[都営住宅経営部 指導管理課]

		年度	時期	募集戸数（戸）	申込者数（人）	平均倍率（倍）
抽せん方式による募集	世帯向	令和２年度	５月	2,347	33,254	14.2
			11月	2,356	29,816	12.7
		令和３年度	５月	2,750	32,103	11.7
			11月	2,800	28,594	10.2
		令和４年度	５月	2,600	28,995	11.2
			11月	2,600	29,797	11.5
	若年夫婦・子育て世帯向 (定期使用住宅)	令和２年度	５月	756	1,240	1.6
			11月	755	968	1.3
		令和３年度	５月	750	1,175	1.6
			11月	750	1,043	1.4
		令和４年度	５月	750	1,564	2.1
			11月	750	1,251	1.7
	単身者向	令和２年度	８月	245	11,913	48.6
			２月	266	9,719	36.5
		令和３年度	８月	245	11,631	47.5
			２月	245	12,183	49.7
		令和４年度	８月	266	13,020	48.9
			２月	250	13,206	52.8
	ポイント方式による募集	令和２年度	８月	1,290	8,157	6.3
			２月	1,290	8,503	6.6
		令和３年度	８月	1,290	8,020	6.2
			２月	1,390	7,714	5.5
		令和４年度	８月	1,299	6,288	4.8
			２月	1,290	8,025	6.2

Ⅱ－6 東日本大震災による都内避難者に係る都営住宅入居資格等の特例措置等

[都営住宅経営部 指導管理課]

1 公募に係る入居資格等の特例

福島復興再生特別措置法及び子ども・被災者支援法に基づき、東日本大震災による都内避難者を対象に、入居資格等の特例措置及び当せん確率の優遇を、平成27年5月募集から実施している。

(1) 都営住宅の入居資格

- ① 都内に居住していること（単身の場合は、東京都内に継続して3年以上居住していること。）。
- ② 同居親族があること（単身者向を除く。）。
- ③ 収入が基準内であること。
- ④ 住宅に困っていること。
- ⑤ 申込者又は同居親族が暴力団員でないこと。

(2) 入居資格等の特例措置

平成23年3月11日において居住していた住宅の所在地別に、以下の入居資格等の特例を実施している。

- ① 福島県の避難指示区域に居住していた者（福島復興再生特別措置法に基づくもの）
 - ・単身入居資格の緩和
 - ・住宅困窮要件の緩和
 - ・入居収入基準の緩和
- ② 福島県の避難指示区域を除く中通り地方、浜通り地方に居住していた者（子ども・被災者支援法に基づくもの）
 - ・住宅困窮要件の緩和
 - ・避難元と都内に分かれて居住している世帯への収入認定等の特例

(3) 当せん確率の優遇（単身者を除く。）

① 対象者

- ・福島県の中通り地方及び浜通り地方に平成23年3月11日において居住していた者
- ・福島県の会津地方、宮城県、岩手県等に平成23年3月11日において居住していた者で、東日本大震災により自宅が全壊、流失等で滅失した者

② 優遇の内容

5月、11月に実施する一般募集において、当せん確率が一般の5倍となる優遇を受けることができる。ただし、ひとり親世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯、多子世帯、生活保護受給世帯、小さな子供のいる世帯が入居する場合は、一般の7倍となる優遇を受けることができる。

2 専用枠の設定における公募

東京都が提供する応急仮設住宅に入居している避難者のうち、応急仮設住宅の供与期限が令和2年3月31日で終了する世帯で、自力で住宅を確保することが困難な世帯に対して、都営住宅公募に当たり令和元年9月に50戸の専用枠を設定し、募集を行った。

Ⅱ－７ 都営住宅入居資格収入基準表

[都営住宅経営部 指導管理課]
(令和5年4月1日現在)

所得の 区分 住宅の 種類 世帯人員	[A表]給与所得者用(給与所得者が1人の場合)			[B表]その他の所得者用		
	総収入金額			総所得金額		
	特別低所得	一般世帯	障害者等世帯	特別低所得 (65,000円以下)	一般世帯 (158,000円以下)	障害者等世帯 (214,000円以下)
1人		0～2,967,999	0～3,887,999		0～1,896,000	0～2,568,000
2人	0～1,915,999	0～3,511,999	0～4,363,999	0～1,160,000	0～2,276,000	0～2,948,000
3人	0～2,459,999	0～3,995,999	0～4,835,999	0～1,540,000	0～2,656,000	0～3,328,000
4人	0～3,003,999	0～4,471,999	0～5,311,999	0～1,920,000	0～3,036,000	0～3,708,000
5人	0～3,543,999	0～4,947,999	0～5,787,999	0～2,300,000	0～3,416,000	0～4,088,000
6人	0～4,027,999	0～5,423,999	0～6,263,999	0～2,680,000	0～3,796,000	0～4,468,000

- (注) 1 上記の収入基準は、平成21年4月1日から施行
 2 世帯人数は、申込者本人を含めた同居・扶養親族数
 3 法令上の特別控除に該当する場合は該当の控除額を差し引いて収入を算定
 4 ()内数字は、公営住宅法に基づく収入基準(月額)
 5 障害者等世帯とは、心身障害者を含む世帯、60歳以上の世帯、原子爆弾被爆者を含む世帯、海外からの引揚者を含む世帯、18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある子どものいる世帯等

Ⅱ－８ 特定公共賃貸住宅入居資格収入基準表

[都営住宅経営部 指導管理課]
(令和5年4月1日現在)

所得の 区分 住宅の 種類 世帯人員	[A表]給与所得者用(給与所得者が1人の場合)	[B表]その他の所得者用
	総収入金額	総所得金額
	特定公共賃貸住宅	特定公共賃貸住宅 (158,000円以上487,000円以下)
1人		
2人	3,511,000～8,248,902	2,276,000～6,224,000
3人	3,995,000～8,671,124	2,656,000～6,604,000
4人	4,471,000～9,093,346	3,036,000～6,984,000
5人	4,947,000～9,515,568	3,416,000～7,364,000
6人	5,420,000～9,937,777	3,796,000～7,744,000

- (注) 法令上の特別控除に該当する場合は該当の控除額を差し引いて収入を算定

本来入居者の使用料

$$= \text{①家賃算定基礎額} \times \text{②市町村立地係数} \times \text{③規模係数} \times \text{④経過年数係数} \times \text{⑤利便性係数}$$

① 家賃算定基礎額

家賃算定基礎額は、入居者の収入に応じた家賃を設定するために定められたものであり、令和5年度基準は下記のとおりである。国民の所得水準に応じて、政令によって定められている。

公営住宅法上の収入月額	家賃算定基礎額
259,001 円以上	91,100 円
214,001 ～ 259,000 円	79,000 円
186,001 ～ 214,000 円	67,500 円
158,001 ～ 186,000 円	58,500 円
139,001 ～ 158,000 円	51,200 円
123,001 ～ 139,000 円	45,400 円
104,001 ～ 123,000 円	39,700 円
0 ～ 104,000 円	34,400 円

② 市町村立地係数

市町村の立地条件の偏差を表すものとして、国土交通大臣が地価の状況を勘案して、国土交通省告示で定める。0.7から1.6までの範囲となっている。

③ 規模係数

住戸専用面積65㎡を基準として、規模に応じて係数が増減するものである。住戸専用面積を65で除し小数点以下第5位を切り捨て、第4位まで求める。

④ 経過年数係数

立地場所及び構造に応じて政令で定められている0.0010から0.0087までの範囲内の数値に、建設時からの経過年数を乗じて得たものを1から減額することにより定める。

⑤ 利便性係数

区市町村内の地域調整や設備利便性により、0.5から1.3までの範囲で都が独自に定める。

⑥ 近傍同種の住宅の家賃

都営住宅の上限となる使用料で、高額所得者や収入超過者の使用料の算定に使われる。政令で算定方法が定められている。

(算定方法)

$$\text{近傍同種の住宅の家賃} = (\text{基礎価格} \times \text{利回り} + \text{償却額} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} + \text{損害保険料} + \text{公課} + \text{空家等引当金}) / 12$$

Ⅱ-10 所得区分別都営住宅使用料の設定

[都営住宅経営部 経営企画課]

(令和5年度収入基準)

収入分位	入居者の収入	入居者の種類	家賃算定基礎額	負担する家賃等の算定
60-	(円) 5年以上居住、 2年連続で 313,001以上	明渡請求に応じない高額所得者	(円) —	近傍同種の住宅の家賃の2倍の金銭
		高額所得者	—	近傍同種の住宅の家賃=X
50-	259,001以上	収入超過者	91,100	家賃算定基礎額×個別住宅係数=A A+(X-A)×収入及び期間に応じて設定された率※
40-50	259,000以下 214,001以上	収入超過者	79,000	A+(X-A)×収入及び期間に応じて設定された率※
32.5-40	214,000以下 186,001以上	収入超過者	67,500	A+(X-A)×収入及び期間に応じて設定された率※
		高齢者・障害者世帯等		家賃算定基礎額×個別住宅係数
25-32.5	186,000以下 158,001以上	収入超過者	58,500	A+(X-A)×収入及び期間に応じて設定された率※
		高齢者・障害者世帯等		家賃算定基礎額×個別住宅係数
20-25	158,000以下 139,001以上	本来入居者	51,200	家賃算定基礎額×個別住宅係数
15-20	139,000以下 123,001以上	本来入居者	45,400	〃 〃
10-15	123,000以下 104,001以上	本来入居者	39,700	〃 〃
0-10	104,000以下 0以上	本来入居者	34,400	〃 〃

- (注) 1 個別住宅係数=市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数
2 公営住宅法施行令の改正により、平成21年度家賃から適用（既存入居者については経過措置あり）

※ 入居者の収入及び期間に応じて設定された率

公営住宅法上の収入月額	割 増 率				
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目以降
259,001円以上	1	1	1	1	1
214,001～259,000円	2分の1	1	1	1	1
186,001～214,000円	4分の1	4分の2	4分の3	1	1
158,001～186,000円	5分の1	5分の2	5分の3	5分の4	1

- (注) 1 公営住宅法施行令の改正により、平成19年度家賃から適用
2 収入月額の区分は、公営住宅法施行令の改正により、平成21年度家賃から適用

Ⅱ－11 都営住宅の使用料及び面積

〔都営住宅経営部 経営企画課〕

(令和4年度実績)

種 別	構 造	平 均		最 高			最 低		
		使用料 (円)	面積(m ²)	使用料 (円)	面積(m ²)	建設年度	使用料 (円)	面積(m ²)	建設年度
一 般	中層	35,741	50.4	78,800	75.1	H 9	14,300	33.4	S 43
	高層	37,885	47.8	89,800	83.1	H 8	17,400	38.2	S 44
		36,910	49.0						
特 定	中層	34,643	44.5	38,600	48.9	S 36	27,700	49.4	S 36
改 良	中層	28,635	37.1	56,900	73.1	S 52	20,300	33.4	S 42
	高層	33,395	45.3	79,300	113.4	S 54	17,400	38.2	S 44
		30,166	39.8						
再開発	高層	45,122	57.6	93,900	115.5	H元	35,400	43.9	S 50
コミュニティ	高層	55,341	62.7	73,800	80.9	H13	48,500	53.2	H13
従前居 住者用	高層	52,900	55.8	52,900	55.8	S 61	52,900	55.8	S 61
更 新	高層	40,449	48.5	56,000	68.8	H12	26,200	32.1	H15
		36,804	48.8						

- (注) 1 使用料は、収入分位20%から25%までの者に適用する額
 使用料は、収入分位によって異なる(Ⅱ-10参照)。また、使用料の減免等によって、実際の適用額は異なる場合がある。
 2 面積は、専用面積(バルコニーを除く。)をいう。

Ⅱ－12 都営住宅等の使用料の収入実績

[都営住宅経営部 指導管理課]

年度	住宅の種類	調定額 (円)	収入済額 (円)	収入率 (%)
30	都営住宅	65,047,715,134	63,421,830,105	97.5
	民生住宅	1,792,497	1,516,730	84.6
	母子住宅	585,624	422,400	72.1
	引揚者住宅	132,000	132,000	100
	[計]	65,050,225,255	63,423,901,235	97.5
令和元	都営住宅	64,581,110,688	62,821,657,319	97.3
	民生住宅	1,479,019	1,212,353	82.0
	母子住宅	459,444	369,600	80.4
	引揚者住宅	132,000	132,000	100
	[計]	64,583,181,151	62,823,371,272	97.3
2	都営住宅	63,959,872,772	62,294,263,969	97.4
	民生住宅	1,332,666	1,049,500	78.8
	母子住宅	249,663	239,870	96.1
	引揚者住宅	132,000	132,000	100
	[計]	63,961,587,101	62,295,685,339	97.4
3	都営住宅	63,135,041,026	61,481,861,531	97.4
	民生住宅	1,383,826	1,051,160	76.0
	母子住宅	993	0	0
	引揚者住宅	132,000	132,000	100
	[計]	63,136,557,845	61,483,044,691	97.4
4	都営住宅	62,430,051,043	60,757,970,654	97.3
	民生住宅	1,227,996	963,903	78.5
	母子住宅	993	0	0
	引揚者住宅	132,000	132,000	100
	[計]	62,431,412,032	60,759,066,557	97.3

Ⅱ－13 滞納整理における法的措置状況

[都営住宅経営部 指導管理課]

年度 区分	28	29	30	元	2	3	4
訴訟提起	385件	385件	318件	347件	258件	290件	197件
即決和解	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
強制執行	207件	180件	165件	165件	137件	160件	148件

(注) 訴訟提起及び強制執行の件数は弁護士委託ベース

Ⅱ-14 都営住宅使用料の減免体系

〔都営住宅経営部 指導管理課〕

(令和5年4月1日以降)

区分	一 般 減 免				特 別 減 額	
対 象	(1) 使用者の収入が 65,000円(月額所得)以下の場合	(2) 生活保護法(昭和25 年法律第144号)に よる住宅扶助を受 けている場合	(3) 災害により容 易に回復する ことが困難な 損害を受け、生 活困窮の状況 に至った場合	(4) 当該住宅が、使 用者の責めに 帰すべき事由 によらないで 引き続き10日 以上、全部又は 一部使用不能 の場合	下記の一に該当し、収入 が158,000円(月額所得) 以下の使用者 (1) 母子・父子世帯 (2) 寝たきり老人世帯 (3) 心身障害者世帯 等 (4) 難病患者等世帯 (5) 公害病患者世帯	
根 拠 規 定	都営住宅条例第14条第1項	同左	同左	同左	同条第2項	
	都営住宅条例施行規則第17条 第1項から第3項まで及び第9項	同条 第4項、第9項	同条 第5項、第9項	同条 第6項	同条 第7項から第9項まで	
減 免 措 置 内 容	収 入 (月額所得)	減額率 (本来使用料に対 して)	住宅扶助を受けて いる額まで減額	免 除	全部使用不能 → 免除 一部使用不能 → 5割の額の 範囲内で減額	本来使用料又は応能減 額後の使用料の1/2を減 額
	～65,000円	10%				
	～54,000円	20%				
	～42,000円	30%				
	～30,000円	40%				
	0～18,000円	50%				
上記50%減額対象で ① 高齢者世帯 ② 母(父)子世帯 ③ 心身障害者世帯 ④ 難病患者等世帯に 該当し、かつ世帯の収入 が一定金額以下の世帯	75%	※ 75%減額の対象 者のうち、平成12 年3月31日現在減 免を受けていた世 帯で一定の基準に 該当する場合は経 過措置により免除 が継続する(ただ し、平成19年4月 末日で終了)。				
減 額 期 間	1年の範囲内で知事が実情を考慮して定める。					
備 考	<p>※ 昭和51年12月に家賃是正したことに伴い、福祉施策の向上を図るため、一般減免の(1)を拡大し、特別減額制度を新設した。</p> <p>※ 昭和55年7月に家賃改定したことに伴い、一般減免の上限を上げるとともに、55年12月に特別減額制度の枠を拡大した(2人以上の高校生以下の者を有する母子世帯及び難病・公害病患者を有する世帯を追加した。)</p> <p>※ 昭和59年7月に家賃改定したことに伴い、一般減免の上限を引き上げた。</p> <p>※ 昭和61年7月から収入基準改正に伴い、特別減額の基準額を引き上げた。</p> <p>※ 平成2年10月に家賃改定したことに伴い、一般減免の上限を引き上げた。</p> <p>※ 平成3年4月から収入基準改正に伴い、特別減額の基準額を引き上げた。</p> <p>※ 平成7年1月に家賃改定したことに伴い、一般減免の上限を引き上げた。</p> <p>※ 平成9年10月から収入基準改正に伴い、特別減額の基準額を引き上げた。</p> <p>※ 平成12年4月1日一般減免制度改正告示。9月1日より施行し、定額から定率制へ改正した。</p> <p>※ 平成21年4月1日公営住宅法施行令等改正に伴い、特別減額の収入基準を引き下げた。</p>					

Ⅱ－15 都営住宅使用料減免状況

[都営住宅経営部 指導管理課]

(単位：戸・千円)

区分 年度	一般減免		特別減額		改良・建替等減額		合計	
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
2	82,620	14,039,159	6,265	1,067,860	5,600	462,234	94,485	15,569,253
3	82,820	14,113,966	6,094	1,049,809	4,960	408,267	93,874	15,572,042
4	82,768	14,261,979	6,127	1,041,119	4,849	382,418	93,744	15,685,517

(注) 端数調整をしているため、合計欄の金額は各欄の金額の合計と一致しない場合がある。

Ⅱ－16 高額所得者の明渡し基準表

[都営住宅経営部 指導管理課]

(平成21年4月1日適用)

収入基準		同居・扶養親族数					
		0人	1人	2人	3人	4人	5人
月額 313,000円を 超える	給与所得者	円 5,372,000 以上	円 5,848,000 以上	円 6,324,000 以上	円 6,773,347 以上	円 7,195,569 以上	円 7,617,792 以上
	給与所得以外の者	円 3,756,012 以上	円 4,136,012 以上	円 4,516,012 以上	円 4,896,012 以上	円 5,276,012 以上	円 5,656,012 以上

(注) 1 給与所得者は年間総収入額で有所得者1名の場合、給与所得以外の者は年間総所得額

2 配偶者以外の世帯員の所得については、年間総所得額から1,248,000円を限度として控除した額を合算する。

Ⅱ－17 高額所得者の明渡し状況

[都営住宅経営部 指導管理課]

区分	年度			
	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
年度当初認定者	512人	542人	549人	471人
明渡者	131人	117人	141人	122人
自力転出	111人	102人	115人	91人
都市再生機構・公社住宅・ 都民住宅	20人	15人	26人	31人

(注) 高額所得者とは、都営住宅に5年以上居住し、2年間引き続き認定所得月額が313,000円を超える者をいう。

II-18 都営住宅等の指定管理

[都営住宅経営部 経営企画課]

事業	区分	内容
収納	使用料等の収納	使用料等の収納、口座振替、納入通知書の発送等
滞納整理	使用料等の滞納整理	滞納使用料等の納付指導、収納及び法的措置に係る業務
入居者管理	各種申請受付	各種許認可、届出に関する申請書の受付、審査、通知及び証明書の発行
	使用料等の減免	減免申請の受付、審査及び審査結果の通知
	収入認定	収入報告書の発送、収入認定の審査及び通知書の発送
	高額所得者明渡し	高額所得者に対する明渡し指導、個別説明会の開催及び高額所得者審査会の開催に関する業務
	不適正指導	不適正な使用事例に対する是正指導
	居住者向け広報	「すまいのひろば」の作成、送付等
	管理人業務	巡回管理人及び連絡員に関する業務
	火災対応	被災状況の調査、被災者の一時収容・代替住宅のあっせん等
設備保守点検	住宅及び共同施設の設備の保守点検	
駐車場管理	施設登録、募集・利用許可・利用料金徴収等の利用者管理、自治会との連絡調整等	

II-19 都営住宅等の管理業務委託等

[都営住宅経営部 経営企画課、住宅整備課]

事業	区分	内容
募集	募集	年間公募計画案の作成、募集、抽せん、資格審査及びあっせん
	入居手続	入居説明会の開催、使用許可書の交付等
	住宅変更	審査合格及びあっせん待機の通知並びにあっせん
財産管理	火災対応	被災住宅の復旧等
	敷地の管理保全	鉄線柵・看板等の設置及び補修、草刈、樹木の剪定・枝下ろし等
営繕	計画修繕	東京都が定める「営繕工事实施基準」に基づく修繕
	一般修繕	小規模な修繕及び緊急修繕
	空家修繕	返還された住宅の修繕
	駐車場施設管理	駐車場施設の補修及び維持管理
	環境整備	団地内施設改善及び緑化対策
	諸事業	既存団地への駐車場及び昇降機の設置
	空家住宅撤去	木造住宅の撤去等
	施策事業	福祉対策、高齢者向住宅設備改善及び身体障害者対策
工事監理	都営住宅の除却・建替工事の監理業務	
耐震診断・改修	既存都営住宅の耐震診断及び耐震改修	
	併存店舗付都営住宅の損失補償等説明業務	

Ⅱ-20 住宅修繕事業実施状況

〔都営住宅経営部 住宅整備課〕

(単位：千円)

区 分	30年度		元年度		2年度		3年度		4年度	
	規 模	金 額	規 模	金 額	規 模	金 額	規 模	金 額	規 模	金 額
計画修繕	—	14,331,396	—	12,739,086	—	9,714,241	—	8,388,657	—	8,818,485
一般修繕 (件)	55,872	6,158,490	55,712	6,196,298	55,080	4,952,600	54,237	6,258,657	52,525	6,685,937
あき家修繕 (戸)	8,814	10,789,256	9,235	11,917,953	8,736	12,022,219	9,258	13,524,973	9,324	12,444,751
計	—	31,279,142	—	30,853,337	—	26,689,060	—	28,172,287	—	27,949,173

Ⅱ-21 環境整備事業実施状況

〔都営住宅経営部 住宅整備課〕

(単位：千円)

区 分	30年度		元年度		2年度		3年度		4年度		
	規 模	金 額	規 模	金 額	規 模	金 額	規 模	金 額	規 模	金 額	
集会所建設 (か所)	0	0	0	1,485	0	3,631	0	19,341	1	53,068	
自転車置場設置 (スパン)	0	540	10	14,153	0	1,569	0	11,791	2	1,747	
コミュニティ広場 (施設)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
公下水切替 (団地)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
防災道路整備 (㎡)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
騒音対策 (二重窓設置) (戸)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
緑 化 対 策	植樹 (㎡)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	害虫駆除 (件)	131	12,234	146	11,677	253	16,562	297	19,228	116	8,506
	緑化倍増 (屋上緑化) (㎡)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	せん定 (本)	107,655	1,052,081	100,738	977,246	129,934	1,047,058	105,301	1,163,610	94,450	1,041,873
身 体 障 害	車椅子用 スロープ設置 (か所)	2	8,778	1	4,386	0	0	0	0	0	0
	自動車 置場設置 (か所)	5	3,967	1	44	1	562	0	0	0	0
	身障者向 住宅改善 (戸)	282	33,643	266	35,995	206	27,704	230	32,648	271	32,282
計		1,111,243		1,044,986		1,097,086		1,246,618		1,137,476	

Ⅱ-22 都営住宅の管理制度等の改革

[都営住宅経営部 経営企画課、指導管理課]

年 度	月	主 な 改 革 内 容
平成 6	1 月	・応能・応益的使用料負担制度の導入 ⇒ 平成 10 年 4 月 公営住宅法の改正を受け、新たな応能・応益制度（実施）
平成 12	9 月	・家賃減免制度の見直し
平成 13	5 月	・障害者・高齢者等の優遇抽せん制度を空き家募集に拡充 ⇒ 平成19年 5 月、平成27年 5 月、平成29年11月 対象世帯の拡充
	12 月	・期限付き入居制度を特定都営住宅に導入 ⇒ 平成15年 5 月 一般都営住宅に拡大 ⇒ 平成17年11月 対象地域・対象世帯の拡大 ⇒ 平成21年度から 募集戸数の大幅拡大
平成 14	4 月	・特別会計制度の導入 ・窓口業務の一元化 ・巡回管理人制度の導入
	6 月	・駐車場の地域開放（募集開始）→ 7 月利用開始
	7 月	・使用承継・同居許可に係る基準の見直し ⇒ 平成19年 8 月 使用承継制度の更なる厳格化
平成 19	7 月	・暴力団員の排除（新規入居者の募集から）、既存入居者は 8 月から施行
平成 21	4 月	・入居収入基準の改正（施行）
平成 23		・滞納整理の強化（平成 23 年度から平成 27 年度まで 6 億円縮減） ・用地処分の強化（平成23年度から平成27年度まで累計115億円） ・高額所得者の明渡し強化（平成23年度 215件 → 平成27年度 633件）
平成 25	4 月	・地方分権改革に伴う入居基準の条例委任（施行）
平成 26	8 月	・コインパーキングのモデル事業実施 ⇒ 平成30年 7 月 本格実施
平成 29	4 月	・共益費徴収事業の導入
	11 月	・子育て支援のための入居収入基準の改正 『裁量階層の対象である子育て世帯の子供の年齢を「18歳に達する日以後の最初の 3 月 31 日までの間にある者」まで拡大』（施行）
	12 月	・買物弱者支援事業（スーパー等の移動販売）の開始
	1 月	・毎月募集の開始
平成 30	4 月	・認知症患者等の収入報告義務の緩和（施行）
令和元	9 月	・連帯保証人の廃止（施行） ・子育て支援のための期限付き入居制度の入居期間延長 末子が「18歳に達する日以後の最初の 3 月 31 日」まで延長
	11 月	・期限付き入居制度の対象にひとり親世帯を追加した募集の開始
	2 月	・少人数世帯が入居できる住戸面積・間取りの基準を緩和した募集の開始 ・随時募集の開始
令和 3	2 月	・「都営住宅入居者募集サイト」を開設し、入居者募集のオンライン申込み開始 （同月の毎月募集から）
令和 4	9 月	・大学と連携した学生入居による地域コミュニティ支援事業の入居開始
	11 月	・パートナーシップ宣誓制度受理証明書等によりパートナーシップ関係の相手方との家族向け募集申込みや同居等手続開始（東京都営住宅条例等改正）
	12 月	・親族でない高齢者の方同士、障害者の方同士などが共に暮らすことができる 「高齢者等ふれあい同居」募集の開始
令和 5	4 月	・結婚予定者向募集を開始（毎月募集）

Ⅱ-23 都営住宅等 主要事業 20 年間の実績

〔住宅企画部 企画経理課〕

〔民間住宅部 計画課〕

〔都営住宅経営部 住宅整備課〕

(令和5年3月31日時点) (単位:戸)

年度	都 営 住 宅			シルバーピア建設 都営住宅	都 民 住 宅				都市型民間 賃貸住宅
	新 規	建 替	計		都施行型	公社施行方式	民間活用方式	計	
15		2,977	2,977	104	2		84	86	
16		3,001	3,001	57					193
17		3,016	3,016	59					96
18		2,916	2,916	59					
19		3,009	3,009						
20		3,204	3,204	20					
21		3,203	3,203						
22		3,402	3,402						
23		3,505	3,505						
24		3,621	3,621	15					
25		3,173	3,173						
26		4,113 (429)	4,113	40					
27		3,525 (144)	3,525						
28		3,855 (424)	3,855						
29		997 (180)	997						
30		2,494 (10)	2,494						
元		3,289 (231)	3,289	20					
2		2,006	2,006						
3		2,530	2,530						
4		2,988 (130)	2,988						
計	0	60,824	60,824	374	2	0	84	86	289

(注) 1 ()内数字は、当該年度建替戸数の内数であり、入札不調等による前年度からの繰越分である。

2 都民住宅は供給計画認定戸数

Ⅱ-24 都営住宅の建替え

[都営住宅経営部 住宅整備課]

(単位：戸)

		建 替 戸 数			
		令和2年度	令和3年度	令和4年度	
区	千代田区				
	中央区				
	港区				
	新宿区				
	文京区				
	台東区				
	墨田区	100			
	江東区		162	(60) 312	
	品川区				
	目黒区				
	大田区		314		
	世田谷区	377	232	55	
	渋谷区				
	中野区		55		
	杉並区		56		
	豊島区	179			
	北区	176		523	
	荒川区		153		
	板橋区	100	198		
部	練馬区	59		144	
	足立区	356	163	441	
	葛飾区	105	48	56	
	江戸川区		252	190	
	区 計	(0) 1,452	(0) 1,633	(60) 1,721	
			建 替 戸 数		
			令和2年度	令和3年度	令和4年度
	市	八王子市		144	
		立川市			
		武蔵野市			
三鷹市					
青梅市					
府中市		60			
昭島市				70	
調布市					
町田市					
小金井市					
小平市					
日野市			170	140	
東村山市			56		
国分寺市					
国立市		138			
西東京市					
福生市					
狛江市					
東大和市				213	
清瀬市					
町	東久留米市				
	武蔵村山市	356	338	(70) 411	
	多摩市		189	433	
	稲城市				
	羽村市				
	瑞穂町				
	市 町 計	(0) 554	(0) 897	(70) 1,267	
	合 計	(0) 2,006	(0) 2,530	(130) 2,988	

(注) () 内数字は、当該年度建替戸数のうち、入札不調等による前年度からの繰越分である。

Ⅱ-25 都営住宅の建替えの進め方

[都営住宅経営部 住宅整備課]

1 建替計画案の策定

事業実施に先立ち、次の諸点を配慮して建替計画案を策定している。

- (1) 建替対象団地居住者の世帯構成の調査及び移転計画の策定
- (2) 周辺地域の現況、隣接家屋の位置等の調査
- (3) 建設戸数、住棟配置等の検討
- (4) 周辺地域を対象とした生活関連施設整備の検討

2 地元区市町との調整

地元区市町に計画素案を提示し、地元自治体のまちづくりとの整合を図っている。

3 団地居住者への説明

建替事業の実施に当たっては、計画が固まり次第、居住者に対して説明している。また、移転に際しては、移転を円滑に進めるため、全体説明会に加え、個別相談会や移転先住宅の見学会を実施し、居住者に対するきめ細かい配慮に努めている。

4 近隣住民への説明

建替えに当たっては、事業を円滑に進めるため、近隣住民に対して、事業計画や建設工事に関する説明会などを行っている。

Ⅱ－26 都営住宅の設計等

〔住宅企画部 技術管理課〕
〔都営住宅経営部 住宅整備課〕

1 都営住宅の設計と間取り

都営住宅の設計に当たっては、居住者の世帯構成に応じるため、「都営住宅等型別供給実施基準」を定め、1DKから3DKまでの標準的なプランの住宅を供給しており、社会状況等の変化を踏まえ、間取りや面積の見直しを行っている。

設計は、基準建物設計を用いて設計・施工の合理化を図っているが、敷地条件の違い、地元住民の要望、都区市の施設の併設等に応じ、個別の設計により対応している。

また、高齢者にも住みやすい住宅とするため、昭和45年から順次、共用階段等への手すりの設置、住棟出入口のスロープの設置、和洋室の段差解消等について実施してきた。さらに、平成5年度から共用廊下への手すりの設置、高齢者対応型の浴室ユニットの採用などを進めている。

2 都営住宅部品・材料の採用等

(1) 住宅部品

公共住宅建設工事共通仕様書「機材の品質・性能基準」による。

(2) 東京の木・多摩産材を含む国産材の活用

花粉症対策や持続可能な森林サイクル、脱炭素化等の観点から、東京の木・多摩産材を住宅の内装下地材、集会室の内装材、外構整備工事等に活用している。

(3) 建設副産物のリサイクル等

社会資本等の整備、更新等に伴う副産物は、東京都建設リサイクルガイドラインや環境物品等調達方針に沿ってリサイクルの推進を図っている。

(4) 安全・安心まちづくり

「住宅における犯罪の防止に関する指針」に基づき、エレベーターかご内の防犯カメラの設置、玄関ドアに防犯性能を向上させたCP錠を採用する等、犯罪防止に配慮した住宅を建設している。

また、新設エレベーターには、P波（初期微動）感知器付地震時管制運転装置やバッテリー電源を設置し、災害時の閉じ込め防止性能を向上させるとともに、戸開走行保護装置を設置し安全性を向上させている。

Ⅱ-27 移管の実施状況

[都営住宅経営部 資産活用課]

(令和5年3月31日時点)

	昭和61～ 平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度		合 計	
	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数
千代田	2	40									2	40
中 央	3	99									3	99
港	6	246									6	246
新 宿	13	526									13	526
文 京	3	80									3	80
台 東	0	0									0	0
墨 田	5	298									5	298
江 東	11	504									11	504
品 川	13	405									13	405
目 黒	14	548									14	548
大 田	26	1,096									26	1,096
世田谷	35	1,167									35	1,167
澁 谷	8	289									8	289
中 野	14	453									14	453
杉 並	32	927			1	35					33	962
豊 島	11	215									11	215
北	13	620									13	620
荒 川	0	0									0	0
板 橋	11	470	1	60			1	28			13	558
練 馬	20	783									20	783
足 立	14	535									14	535
葛 飾	11	401									11	401
江戸川	3	65									3	65
区 計	268	9,767	1	60	1	35	1	28			271	9,890
奥多摩	1	24									1	24
市町計	1	24									1	24
合 計	269	9,791	1	60	1	35	1	28			272	9,914

Ⅱ-28 都営住宅の建替え等に伴う創出用地の有効活用

[都営住宅経営部 再編利活用推進課]

【勝どき一丁目地区】のプロジェクト概要	
①活用する都有地	中央区勝どき一丁目104番 面積：約5,034㎡
②まちづくりの誘導目標	<p>「子育て世帯が安心して快適に暮らせる、にぎわいのある、景観に配慮したまちづくり」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・にぎわいと活力にあふれるまちづくり ・子育て世帯を支える環境づくり ・人と環境にやさしい居住環境の実現
③事業スキーム	公募型プロポーザル方式により選定した民間企業グループと70年間の定期借地契約を締結
④整備内容	<ul style="list-style-type: none"> ・良質な賃貸住宅536戸の整備（うち100戸は子育て世帯向けの賃料水準と住戸規模としている。） ・認定こども園、病後児保育室、ファミリーハウス（難病の子供の入院治療に付き添う家族のための低廉な料金の宿泊施設）等の子育て支援施設の整備 ・商業施設等の地域活性化施設の整備 ・NPO法人が活動拠点を設置し、多世代交流、人材育成、コミュニティ形成を推進
⑤スケジュール	<p>平成17年度：事業実施方針公表、事業者募集要項等公表、事業者提案受付</p> <p>平成18年度：事業予定者決定、基本協定締結</p> <p>平成19年度：定期借地契約締結、民間事業者による工事着工</p> <p>平成22年度：工事しゅん工</p>

図表 3-1-1 施設外観



【東村山市本町地区】のプロジェクト概要	
①活用する公有地	東村山市本町三丁目21番ほか 面積：約10 ha
②まちづくりの誘導目標	<p>「戸建住宅を中心とした、多摩地域の郊外型居住モデルを提示するまちづくり」まちづくりの誘導目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広くて質が良い住宅の供給 ・多様な世代が集う活力ある地域コミュニティの形成 ・美しく品格のある住宅市街地の形成 ・子育て環境や高齢者福祉機能の充実 <p>実証実験の誘導目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広くて質が良く低廉な（市場価格より3割程度安い）戸建住宅の供給促進
③事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの公募プロポーザルと実証実験の公募プロポーザルを同時期に並行実施 ・それぞれの公募プロポーザルにより選定した事業予定者は、共同で、特別目的会社（以下「事業会社」という。）を設立 ・都、事業会社及びその構成員で、事業実施に係る基本協定を締結し、70年間の定期借地契約を締結
④整備内容	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅280戸（うち100戸は実証実験住宅）、集合住宅100戸 ・商業施設（スーパー）、保育所、居宅介護支援事業所 ・道路、都市計画公園、緑地 ・無電柱化や小公園、遊歩道等の共有空間を設けた個性的なまちづくり（団地管理組合、事業会社によるまちなみの維持管理）
⑤スケジュール	<p>平成15年度：事業実施方針公表</p> <p>平成16年度：事業者募集要項等公表、事業者提案受付、事業予定者決定</p> <p>平成17年度：基本協定締結、定期借地契約締結</p> <p>平成18年度：民間事業者による工事着工（第1期）</p> <p>平成21年度：戸建住宅工事しゅん工</p> <p>平成23年度：全施設工事しゅん工</p>

図表 3-1-2 施設外観



【南青山一丁目地区】のプロジェクト概要	
①活用する都有地	港区南青山一丁目39番 面積：6,945㎡
②まちづくりの誘導目標	「都心で活動する人々に住まいを供給するとともに、活発な都市活動の維持、増進に寄与」 ・民間事業者による都営住宅と民間施設の一体的整備 ・都心居住の推進、少子高齢化対策、多様な都市活動の支援
③事業スキーム	公募型プロポーザル方式により選定した民間企業グループと70年間の定期借地契約を締結
④整備内容	・都営住宅150戸の整備（都が完成後買取り） ・港区公益施設（区立保育園、区立図書館） ・高齢者グループホーム ・民間賃貸住宅380戸、商業業務施設、都市活動支援施設等
⑤スケジュール	平成13年度：事業実施方針公表、事業者募集要項等公表、事業者提案受付 平成14年度：事業予定者決定、基本協定締結 平成15年度：定期借地契約締結、民間事業者による工事着工 平成18年度：工事しゅん工

図表3-1-3 施設外観



【港南四丁目地区】のプロジェクト概要	
①活用する都用地	港区港南四丁目4番 面積：約10,092㎡
②まちづくりの誘導目標	「広くて質が良く低廉な住宅の供給、定期借地権制度の普及促進」 ・中堅所得層ファミリー世帯向け定期借地権分譲住宅の供給（都心居住の推進） ・地域活性化、少子高齢化対策に資する生活利便施設、福祉施設等の整備
③事業スキーム	公募型プロポーザル方式により選定した民間企業グループと70年間の定期借地契約を締結
④整備内容	・定期借地権付分譲住宅：828戸 ・生活利便施設等：小売店舗（旧併存店舗）、スーパーマーケット、メディカルモール、保育所
⑤スケジュール	平成15年度：事業実施方針公表、事業者募集要項等公表 平成16年度：事業者提案受付、事業予定者決定、基本協定締結 平成17年度：定期借地契約締結、民間事業者による工事着工 平成20年度：工事しゅん工

図表3-1-4 施設外観




Ⅲ 本部発行パンフレット類

分類	名 称	作成年月	ページ数	担当部課	備考
都 全 域	東京都住宅マスタープラン	令和4年3月	152	住宅企画部 企画経理課	有償 (¥714+税)
	東京都住宅マスタープラン (パンフレット)	令和4年3月	15	住宅企画部 企画経理課	
マ ン シ ヨ ン	東京 マンション管理・再生促進計画	令和4年3月	134	民間住宅部 マンション課	
	東京のマンション2009	平成21年10月	114	民間住宅部 マンション課	
	東京のマンションの相談窓口	令和4年10月	17	民間住宅部 マンション課	
	マンション改良工事助成のご案内	令和5年4月	16	民間住宅部 マンション課	
	マンションの耐震化のすすめ	令和4年4月	8	民間住宅部 マンション課	
	管理状況届出制度のご案内	令和2年2月	15	民間住宅部 マンション課	
	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のご案内	令和2年3月	7	民間住宅部 マンション課	
	マンション管理ガイドブック	令和4年3月	229	民間住宅部 マンション課	有償 (¥652+税)
	マンションの管理のポイント	令和2年2月	15	民間住宅部 マンション課	
	分譲マンション総合相談窓口(案内)	令和3年6月	2	民間住宅部 マンション課	
	マンションアドバイザーのご案内	令和4年8月	8	民間住宅部 マンション課	
	マンションアドバイザー無料派遣のご案内	令和2年11月	2	民間住宅部 マンション課	
	マンション再生ガイドブック	令和5年3月	78	民間住宅部 マンション課	
東京都LCP住宅のご案内	令和3年3月	8	民間住宅部 マンション課		
空 き 家	東京における空き家施策実施方針	令和5年3月	33	民間住宅部 計画課	
	東京空き家ガイドブック	令和5年3月	94	民間住宅部 計画課	
セ ー フ テ ィ ネ ッ ト 制 度	住宅セーフティネット制度(賃貸住宅をお探しの方向け)	令和5年3月	4	民間住宅部 安心居住推進課	
	住宅セーフティネット制度(賃貸住宅の貸主の方向け)	令和5年3月	12	民間住宅部 安心居住推進課	
	東京ささエール住宅(愛称)	令和2年2月	2	民間住宅部 安心居住推進課	
	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会について	令和5年3月	40	民間住宅部 安心居住推進課	
	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会について(簡易版)	令和5年3月	16	民間住宅部 安心居住推進課	
	住宅確保要配慮者への居住支援相談事例集	令和5年3月	36	民間住宅部 安心居住推進課	
賃貸住宅オーナー様向け (セーフティネット住宅登録制度・居住支援法人)	令和5年2月	4	民間住宅部 安心居住推進課		
高 齢 者	高齢者の居住安定確保プラン	令和3年3月	71	住宅企画部 企画経理課	有償 (¥580+税)
	サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	令和5年4月	12	民間住宅部 安心居住推進課	


子育て	子育てに配慮した住宅のガイドライン	令和5年4月	106	民間住宅部 安心居住推進課	
	東京こどもすくすく住宅	令和5年4月	4	民間住宅部 安心居住推進課	
	子育てしやすいマンションに住んでみませんか？	令和5年4月	6	民間住宅部 安心居住推進課	
リフォーム	住宅の省エネルギーガイドブック	平成27年3月	46	民間住宅部 計画課	
	住宅の省エネルギーガイドブック<概要版>	平成27年3月	10	民間住宅部 計画課	
	東京住宅リフォームガイド	令和5年2月	16	民間住宅部 計画課	
既存住宅の 売買	東京既存住宅ガイドブック	令和3年3月	32	民間住宅部 計画課	
	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)	令和2年3月	60	民間住宅部 計画課	有償 (¥449+税)
	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)のポイント	令和2年3月	10	民間住宅部 計画課	
	安心して既存住宅を売買するためのガイドブック(マンション編)	令和2年3月	138	民間住宅部 マンション課	有償 (¥592+税)
	安心して既存住宅を売買するためのガイドブック(マンション編)のポイント	令和2年3月	14	民間住宅部 マンション課	
	安心して住宅を売買するために —知って役立つ3つのオスメー	平成27年3月	11	民間住宅部 計画課	
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～	平成30年3月	18	民間住宅部 計画課		
住宅の 賃貸	賃貸住宅トラブル防止ガイドライン	令和4年12月	80	民間住宅部 不動産課	
	賃貸住宅トラブル防止ガイドライン(英語版)	令和元年12月	81	民間住宅部 不動産課	
	賃貸住宅紛争防止条例&賃貸住宅トラブル防止ガイドライン	平成30年3月	8	民間住宅部 不動産課	
	賃貸住宅紛争防止条例&賃貸住宅トラブル防止ガイドライン (英語・中国語・韓国語版)	令和元年12月	8	民間住宅部 不動産課	
	賃貸住宅紛争防止条例&賃貸住宅トラブル防止ガイドライン (ベトナム語・タガログ語・ネパール語版)	令和5年3月	8	民間住宅部 不動産課	
良質な 住宅 ストック	長く使えて環境に優しい住宅を選んでみませんか？ —長寿命環境配慮住宅モデル事業—	平成24年11月	8	民間住宅部 計画課	
	光熱費が安い快適なエコ住宅を目指そう —長寿命環境配慮住宅モデル事業報告書の概要—	平成29年6月	8	民間住宅部 計画課	
	地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ —東京発・住宅市場の構造改革をめざして—	平成19年11月	60	民間住宅部 計画課	
	地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ —東京発・住宅市場の構造改革をめざして—<概要版>	平成19年11月	7	民間住宅部 計画課	
	東村山市本町地区プロジェクト	平成22年3月	18	民間住宅部 計画課 都営住宅経営部 再編利活用推進課	
	安心して住める家づくりのためのガイドブック —新築からリフォームまで家づくりのポイント20—	平成30年3月	44	民間住宅部 計画課	
	安心して住める家づくりのためのガイドブック —新築からリフォームまで家づくりのポイント20—<概要版>	平成30年3月	6	民間住宅部 計画課	
その他	東京都都市居住再生促進事業	令和4年10月	4	民間住宅部 マンション課	
	東京の森の木で家をつくろう！	平成20年7月	2	民間住宅部 計画課	
	東京都個人住宅利子補給助成のご案内	令和5年4月	8	民間住宅部 計画課	
	リーフレット「東京仮住まい」	令和2年3月	2	住宅企画部 企画経理課	

IV 住宅政策本部関係リンク集



[住宅企画部 総務課]

東京都住宅政策本部ホームページ	
<p>(目的) 東京都住宅政策本部の施策・取組を紹介</p> <p>(対象) 都民、住宅関係事業者</p> <p>(主なコンテンツ) 各施策紹介、申請様式、情報公開 など</p>	 <p>詳しくはこちらのコードを読み取ってご覧ください。</p>
URL	
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/	

[住宅企画部 総務課]

東京都公式X(旧Twitter)「東京都 暮らし・住まい」アカウント	
<p>(目的) 東京都住宅政策本部の施策・取組を発信</p> <p>(対象) 都民、住宅関係事業者</p> <p>(主なコンテンツ) 都営住宅の募集、イベント情報 など</p>	 <p>詳しくはこちらのコードを読み取ってご覧ください。</p>
URL	
https://twitter.com/tocho_shouhi	

TOKYOすまいと	
<p>(目的) 住替えやリフォームを検討中の方に向けて、契約する前に知っておきたい、良質な住まいを選ぶためのヒントや気を付けるべきポイントなどをまとめたウェブサイト</p> <p>(対象) 都民</p> <p>(主なコンテンツ) 住まいの困りごと相談 等</p>	 <p>詳しくはこちらのコードを読み取ってご覧ください。</p> 
URL	
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/tokyosumaito/	

東京都空き家情報サイト	
<p>空き家施策に関する情報を紹介するサイト</p> <p>(目的) 空き家に関する情報を発信</p> <p>(対象) 都民、区市町村、民間事業者</p> <p>(主なコンテンツ) 空き家に関する相談窓口 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業の事業者によるイベント情報 補助金等一覧 等</p>	 <p>詳しくはこちらのコードを読み取ってご覧ください。</p> 
URL	
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/	

東京都マンションポータルサイト

マンションの管理や再生に役立つ情報を発信するポータルサイト

(目的)

分譲マンションの管理や再生に関わる団体や事業者、個人が、マンションの維持管理等を主体的かつ適切に対応が行えるよう、管理や耐震化、建替えに関する制度等を紹介

(対象)

分譲マンションの管理組合、区分所有者 等

(主なコンテンツ)

管理、耐震化、建替え等に関する施策の情報発信

例：管理計画認定制度、耐震化に関する補助制度、マンション再生まちづくり制度、環境性能向上に関する支援制度 等

管理状況届出制度

マンションに関する相談窓口の紹介
法令や統計データなどの情報提供 等

マンションの管理や再生に役立つ情報を発信するサイト
東京都 マンションポータルサイト



詳しくはこちらのコードを読み取ってご覧ください。



URL

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/>

都営住宅入居者募集サイト

都営住宅入居者募集への申込みができるサイト

(目的)

都営住宅入居者募集へのオンラインでの申込み

(対象)

都民

(主なコンテンツ)

申込画面
入居資格等の説明 等

都営住宅入居者募集 オンライン申込み開始!



都営住宅入居者募集サイト
(オンライン申込)

詳しくはこちらのコードを読み取ってご覧ください。



URL

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/toei_online/index.html

索引

あ	空き家利活用等区市町村支援事業	56	政策課題解決型空き家活用支援事業	57
	応急仮設住宅	42	政策連携団体	16
	応能・応益的使用料負担制度	85	創出用地	97
	小笠原住宅の整備	96	た	
か	型別供給	94	宅地建物取引業者等の指導・監督	75
	勝どき一丁目地区プロジェクト	132	多摩産材	130
	環境整備事業	88	地域開発整備事業	94
	管理計画認定制度	70	地域開発要綱	94
	管理状況届出制度	70	地域課題解決型空き家活用支援事業	57
	期限付き入居	90	地域住宅生産者協議会	60
	既設都営住宅における福祉対応及び バリアフリー対策	96	抽せん方式	84
	既存住宅流通促進民間支援事業	59	長期優良住宅	59
	北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロ ジェクト	98	賃貸住宅トラブル防止ガイドライン	79
	居住支援協議会	64	賃貸ホットライン	78
	高額所得者に対する明渡請求	88	東京こどもすくすく住宅認定制度	65
	港南四丁目地区プロジェクト	135	東京ささエール住宅	63
	高齢者の居住安定確保プラン	26	東京都高齢者向け優良賃貸住宅 供給助成事業	67
	個人住宅利子補給助成事業	60	東京都サービス付き高齢者向け 住宅整備事業	67
	子育てに配慮した住宅のガイドライン	65	東京都住宅確保要配慮者賃貸 住宅供給促進計画	25
さ	事業協力団体	17	東京都住宅供給公社への指導監督	49
	指定管理 (都営住宅等の指定管理)	88	東京都都営住宅高額所得者審査会	19
	地域住宅計画・社会資本総合整備計画	48	東京とどまるマンション	71
	終身建物賃貸借制度	67	東京都マンション再生まちづくり制度	74
	住宅瑕疵担保履行法に基づく届出	80	東京における空き家施策実施方針	55
	住宅基本条例	20	東京 マンション管理・再生促進計画	68
	住宅市街地の開発整備の方針	29	東京リノベーションモデルハウス事業	60
	住宅政策審議会	26	都営住宅建替事業	93
	住宅マスタープラン	20	都営住宅建替事業における無電柱化	96
	収入超過者に対する措置	87	都営住宅等ストックの活用	92
	シルバーピア事業	67	都営住宅の移管 (既設都営住宅の区市町村移管)	48
			都営住宅の修繕	88

索引

た	都営住宅の使用料	85
	都営住宅の耐震化	94
	都営住宅の入居者の資格・募集	84
	都市居住再生促進事業	73
	都民住宅	61
な	任意建替	93
は	八王子市長房地区まちづくりプロジェクト	97
	東大和市東京街道団地地区 まちづくりプロジェクト	98
	東村山市本町地区プロジェクト	133
	附属機関	18
	不動産鑑定業者の指導・監督	77
	不動産特定共同事業者の指導・監督	78
	ポイント方式	84
	法定建替	93
ま	マンション改良工事助成	71
	マンション管理アドバイザー	69
	マンション管理ガイドブック	69
	マンション再生ガイドブック	72
	マンション建替え・改修アドバイザー	73
	南青山一丁目地区プロジェクト	134
や	優先入居	84

令和5年9月発行

登録番号(5)10

令和5年版
事業概要

編集・発行 東京都住宅政策本部住宅企画部企画経理課
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03(5320)4938

印刷 株式会社シンソークリエイト

リサイクル適性(A)

この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

HTT 電力を
へらす
つくる
ためる

Tokyo.Tokyo