

都における アフォーダブル住宅の取組について

令和8年3月30日改訂版



東京都住宅政策本部



都としてのアフォーダブル住宅の考え方

- 都心部の新築マンションを中心に住宅価格の高騰が見られるものの、都内全域で見ると、様々な立地・価格帯の新築・中古・賃貸住宅が民間住宅市場に流通しています。加えて、公社住宅やUR賃貸住宅、都営住宅など、公的主体による賃貸住宅が供給されています。
- こうした中、今後も持続可能な都市としての機能を果たしていくために、次代の東京を担う子供を育てる世帯等が、住宅市場の中で多様な住まいが安定的に供給されることで、様々な地域で住まえることが重要です。
- このため、都は民間活力や既存ストックを活用して、住まいの選択肢をより一層充実させる施策の一環として、まちづくりの観点も持ちながら、手頃な価格で安心して住むことができる「アフォーダブル住宅」の供給の誘導を図り、子育て世帯などにとっても住みやすい環境を形成していきます。

➤ 対象世帯 子育て世帯等

➤ 誘導手法

- ・ 民間活力や既存ストックの活用により、住宅市場の中で、アフォーダブル住宅の供給を誘導
- ・ 「まちづくり」と連携し、地域特性に応じてアフォーダブル住宅の供給を誘導

➤ 所得基準等の設定

- ・ 対象世帯の所得基準や家賃水準などは、民間事業者等の供給主体が設定



- 今後も、住宅価格や金利動向、住宅政策審議会における議論なども踏まえながら、取組の充実強化を図っていきます。

子育て世帯等に対するこれまでの主な取組（住宅関係）



都営住宅

◎都営住宅の供給（総管理戸数約25万戸）

都営住宅は、低所得者向けの住宅として、都内全域で供給してきました。

◎結婚・子育て支援を実施

交通利便性の高い都営住宅について、年間250戸を結婚予定者向けに優先提供するほか、年間1,500戸を若年夫婦・子育て世帯向けに優先的に提供しています。

公社住宅

◎公社住宅の供給（総管理戸数約7万戸）

公社住宅は、中堅所得者向けの住宅として、ファミリータイプを中心に様々な家賃の住戸を供給しています。

◎結婚・子育て支援を実施

年間50戸を結婚予定者向けに優先提供するほか、子育て世帯等優先申込制度（ファミリーワーク）を実施しています。



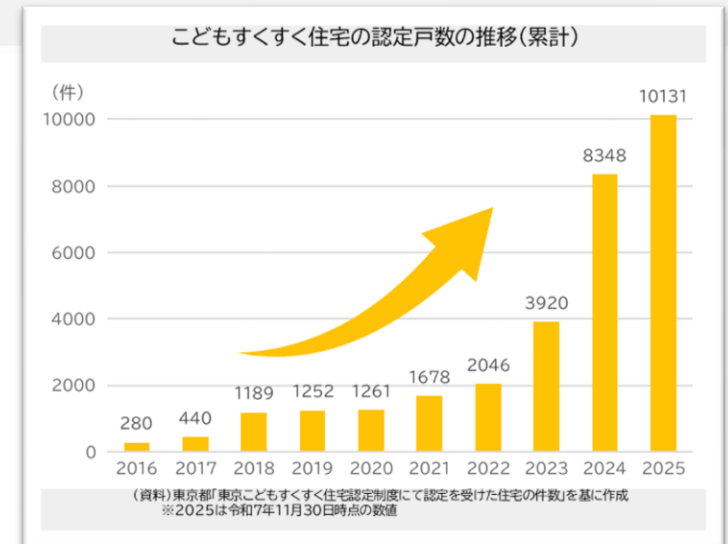
民間住宅

◎既存住宅流通の活性化の取組を推進

民間事業者が、空き家の子育て世帯向けに改修し、低廉な家賃で賃貸するなど、地域の課題解決につながる空き家の活用を支援しています。今年度は空き家をひとり親世帯等を対象としたシェアハウスに改修する取組への支援にも取り組んでいます。

◎「東京子どもすくすく住宅」の普及を推進

子育てしやすく、コミュニティ形成にも配慮された「東京子どもすくすく住宅」の普及を推進しています。住宅金利が上昇する中、住宅金融支援機構の【フラット35】とも連携し、住宅ローンの借入金利の引き下げにより、住宅購入を支援しています。

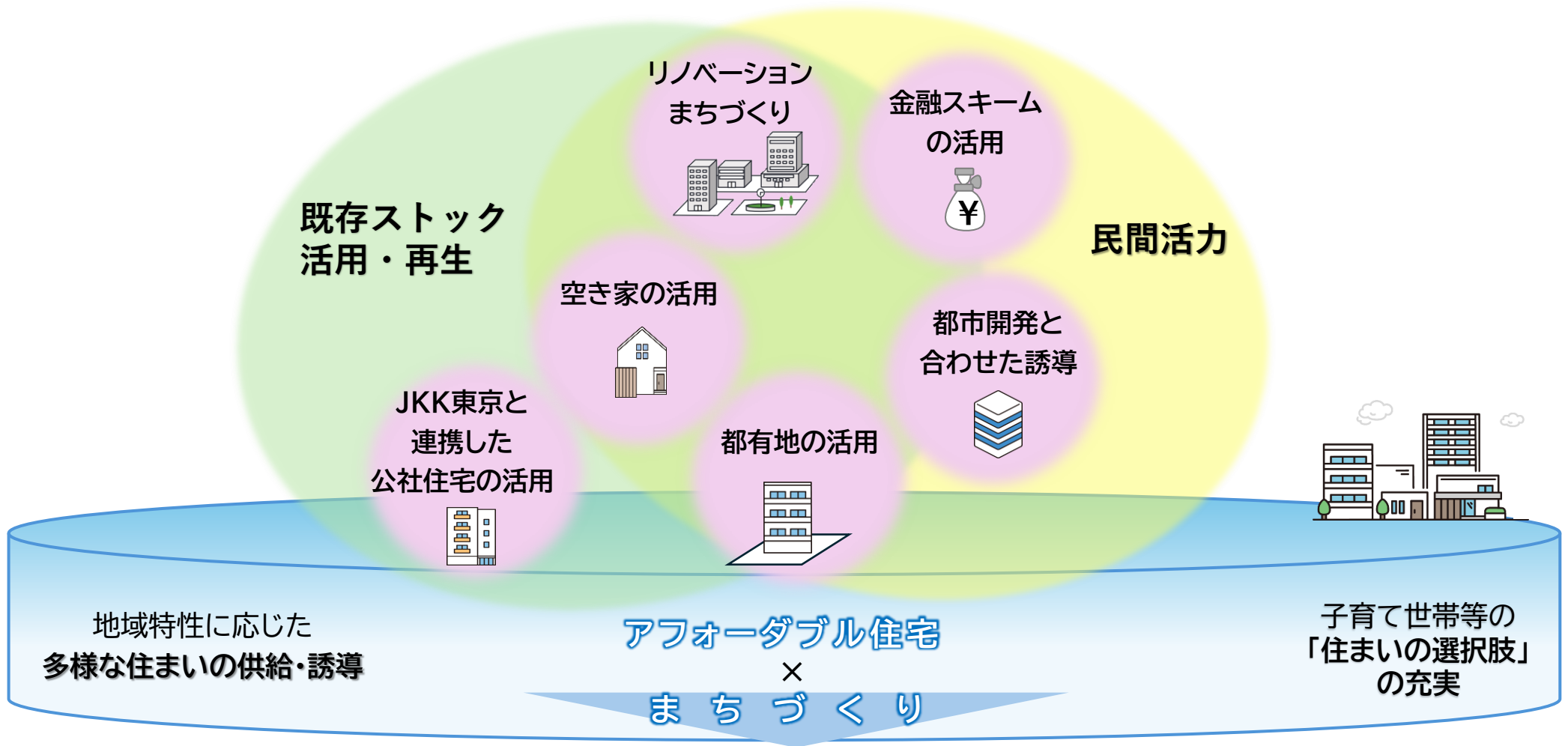


都における「アフォーダブル住宅」の取組イメージ



民間活力や既存ストックを活用した様々な取組により、子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことのできる賃貸住宅(アフォーダブル住宅)の供給を誘導

取組イメージ



持続可能な都市、東京の実現へ

都における「アフォーダブル住宅」の取組



金融スキームを活用した供給

都と民間の共同出資で組成した『官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド』の運営を通じて、子育て世帯等向けに350戸程度の住宅を供給

事業スキーム（イメージ）



ファンド事業を通じて、課題等を検証しつつ、民間主体でのアフォーダブル住宅供給の促進策を検討

R 7 年度…契約締結・ファンド組成
R 8 年度…投資開始・順次供給
(最も早い物件は、5月頃に入居者募集を開始見込み)

公社住宅を活用した供給

都と東京都住宅供給公社が連携し、既存の公社住宅をアフォーダブル住宅として子育て世帯や新婚世帯に供給

対象世帯：新規に公社住宅に入居する満18歳未満の子がいる子育て世帯・新婚世帯（入籍後3年未満のいずれも40歳未満の夫婦またはパートナーシップ関係にある2人世帯）

供給住戸：周辺環境や間取りなどが子育て世帯に適した既存の公社住宅

規模：累計1,200戸（令和8年度より毎年度200戸を供給）

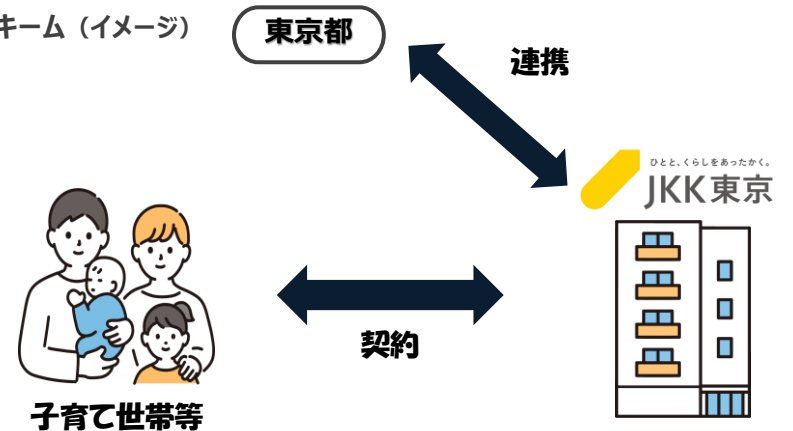
家賃：市場家賃より2割程度低廉な家賃を想定

軽減期間：子育て世帯：最大12年間

新婚世帯：最大3年間（子供が生まれた場合は延長し、通算で最大12年間）

※いずれの世帯も、軽減期間終了後に新たな賃貸借契約を締結すれば、引き続き居住可能

事業スキーム（イメージ）



R 7 年度…制度検討
R 8 年度…供給開始（6月頃から毎月募集）

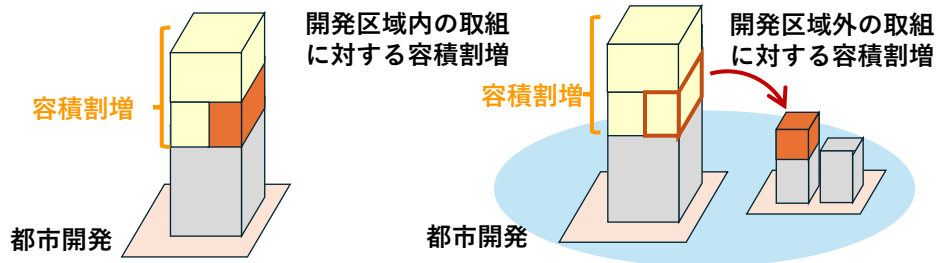
都における「アフォーダブル住宅」の取組



都市開発と合わせた誘導

都市開発諸制度等を活用し、開発に合わせ、アフォーダブル住宅の供給を誘導

(都市開発諸制度の活用による容積割増のイメージ)

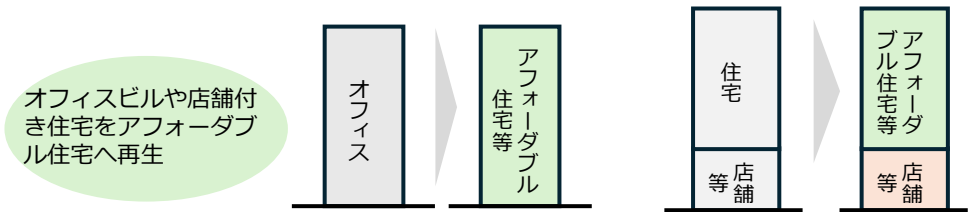


R 8 年度…制度改正

リノベーションまちづくりによる供給の促進

アフォーダブル住宅供給チャレンジ事業において、民間が取り組むプロジェクトを公募し、設計・工事費を補助

(取組イメージの例)



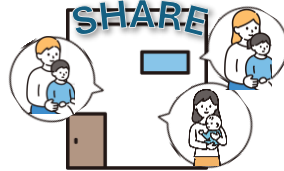
R 8 年度…募集

R 8～9 年度…改修

空き家活用による供給の促進

空き家を子育て世帯等を対象としたシェアハウスなどのアフォーダブル住宅として改修し、活用する民間事業者等の取組を支援

令和 7 年度は、ひとり親世帯向けのシェアハウスなど先進的な取組事例を発信し、民間での供給を誘導



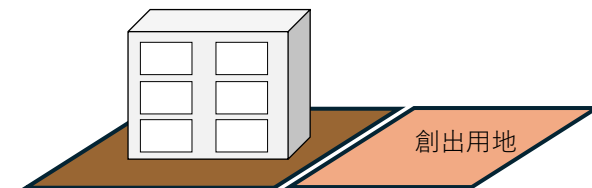
R 7 年度… 6 月事業者公募開始・ 1 2 月選定・改修

R 8 年度…事業者公募・改修

R 9 年度…事業者公募・改修

都営地を活用した供給の促進

都営住宅の創出用地を活用し、まちづくりとも連携したアフォーダブル住宅供給等に向けて、住宅需要の市場調査や事業実施方針案の検討などを実施



R 8 年度…検討調査

R 9 年度…事業者公募

R 1 2 年度以降供給開始