事　業　概　要

令和８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８年度予算の概要 …… 11
２　一般会計・特別会計予算 …… 13
３　令和７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　広報・広聴

１　広報・広聴 …… 20
２　ＴＯＫＹＯすまいと …… 20

第２章　住宅政策に関する基本的な計画

第１　東京都住宅マスタープラン

１　東京都住宅基本条例 …… 23
２　東京都住宅マスタープラン …… 23
３　東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 …… 29
４　高齢者の居住安定確保プラン …… 30
５　東京都住宅政策審議会 …… 30

第２　住宅市街地の開発整備の方針

１　計画の位置付け …… 33
２　住宅市街地の開発整備の方針 …… 33

第３　「2050 東京戦略」

１　戦略 17「まちづくり・住まい」 …… 36
２　都における「アフォーダブル住宅」の取組 …… 37

第２部　本部事業の概要

第１章　本部事務事業の企画調整等

第１　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 …… 43
２　区市町村営住宅等供給に対する支援 …… 43
３　既設都営住宅の区市町村移管 …… 43

第２　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 …… 44

第３　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 …… 47
２　被災地の復旧・復興支援 …… 48

第４　住宅団地の再生に向けた取組

１　団地活性化事例集の公開 …… 49
２　住宅市街地総合整備事業を活用した支援 …… 49
３　東京都団地再生連絡会議 …… 49
４　大規模住宅団地の再生に向けた取組の実施 …… 50

第５　技術管理

１　工事関係基準、仕様書等の策定 …… 51
２　工事現場の安全確保に向けた取組 …… 51
３　工事の品質向上に向けた取組 …… 51
４　工事及び委託の検収事務 …… 51

第６　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 …… 52
２　事業計画の作成及び執行等への指導監督 …… 53
３　経営改革に向けた指導監督 …… 53
４　政策連携 …… 53

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 …… 57
２　多摩産材等の国産木材の民間住宅への利用促進 …… 58

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 …… 59
２　区市町村や民間事業者と連携した空き家施策の推進 …… 60
３　空き家に関する普及啓発・相談体制の整備等 …… 62

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 …… 64
２　既存住宅流通の促進とリフォーム施策の推進 …… 64
３　その他 …… 65

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等 …… 68
２　住宅確保要配慮者の居住支援 …… 69

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 …… 70
２　民間住宅等を活用した高齢者向け住宅の供給促進 …… 71

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 …… 74
２　マンションの適正な管理の促進 …… 75
３　老朽マンション等の再生の促進 …… 78
４　都内のマンションデータの調査 …… 80

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 …… 81
２　宅地建物取引に係る相談・啓発等 …… 84

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 …… 92
2　使用料の決定 …… 93
3　使用料の徴収 …… 94
4　使用料の減免 …… 94
5　保証金の運用 …… 94
6　居住者の指導 …… 94
7　収入超過者に対する措置 …… 95
8　高額所得者に対する明渡請求 …… 96
9　都営住宅等の指定管理者による管理 …… 96
10　都営住宅等の管理業務委託等 …… 96
11　都営住宅等の修繕 …… 96
12　環境整備事業 …… 96
13　都営住宅等の駐車場 …… 97
14　財産管理 …… 97
15　都営住宅における結婚・子育て支援 …… 98
16　都営住宅における高齢者支援 …… 98
17　都営住宅ストックを活用した居場所づくり等 …… 99
18　都営住宅等におけるＤＸの推進 …… 99

第２　都営住宅等の整備

1　都営住宅等ストックの活用 …… 100
2　都営住宅建替事業 …… 101
3　高齢者・障害者向け都営住宅の供給 …… 102
4　地域開発整備事業 …… 102
5　都営住宅建設に伴う都市基盤施設等の整備 …… 102
6　都営住宅等の耐震化 …… 102
7　都営住宅の省エネ化・再エネ導入の推進 …… 103
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 …… 104
9　都営住宅建替事業における無電柱化 …… 104
10　小笠原移住定住促進住宅の整備 …… 104

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 …… 105

巻　末　資　料

Ⅰ　住宅政策審議会関係 …… 110
Ⅱ　都営住宅等関係 …… 116
Ⅲ　本部発行パンフレット類 …… 144
Ⅳ　住宅政策本部関係リンク集 …… 146

索　　引 …… 150

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CO_2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〕

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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。

⑷ 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部体制であった。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。

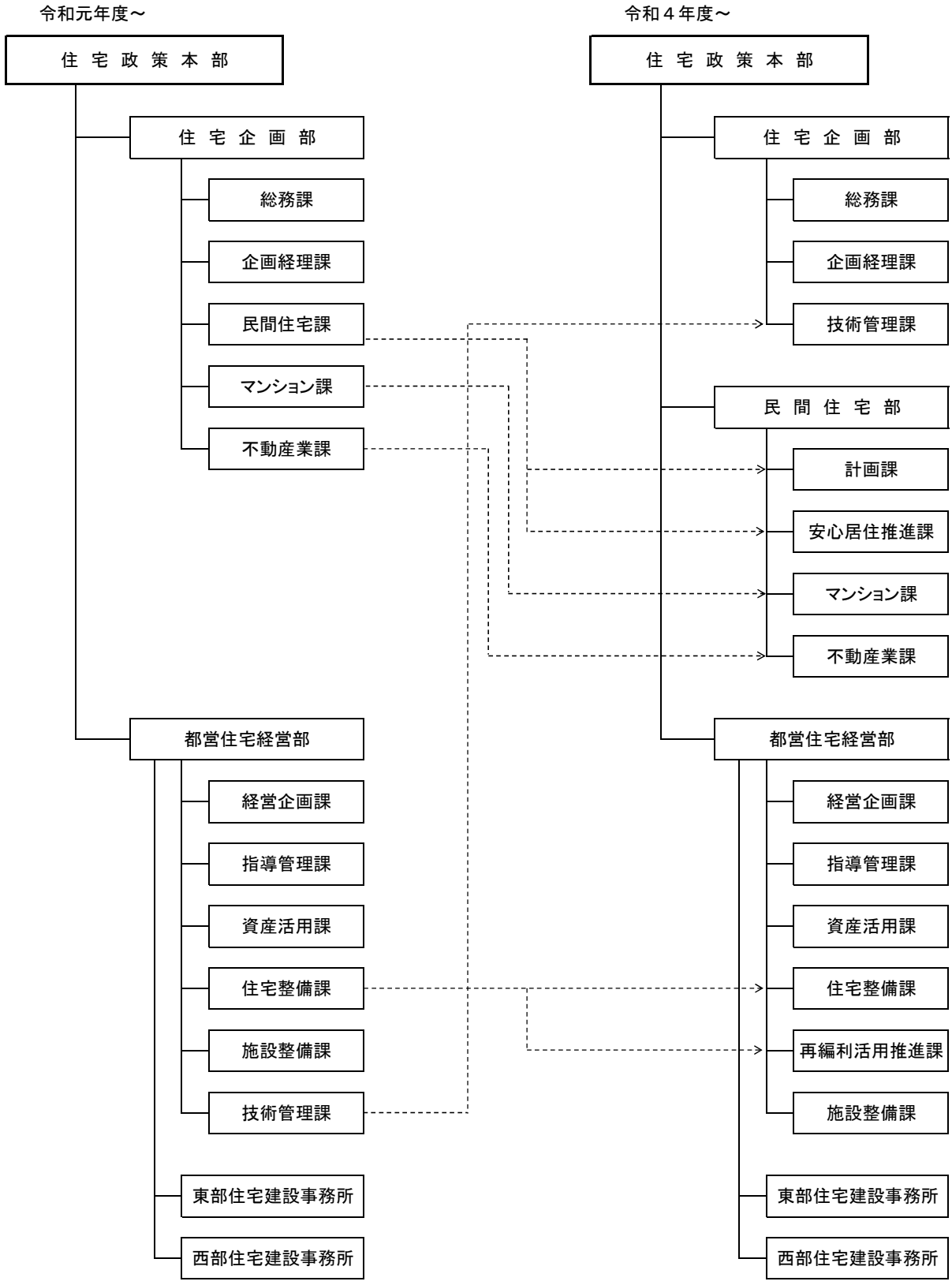
⑸ 住宅政策本部設置（平成 31 年４月）

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、①住宅企画部、②民間住宅部及び③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８年４月１日現在）
（東京都組織一覧から作成）

① 本 庁

住宅政策本部
次　　長

- 住宅企画部
  連絡調整担当部長
  住宅政策担当部長
  企画担当部長
  技術企画担当部長
  - 総務課（人事担当課長、連携・広報担当課長）：庶務、秘書、文書、人事、人材育成厚生、広報広聴
  - 企画経理課（企画担当課長、住宅施策専門課長）：計理総括、計理②、契約、財産、企画総括、企画②、企画防災、調査、企画調整、デジタルシフト推進、公社住宅、区市町村調整、まちづくり連携・連絡調整
  - 技術管理課（設備技術担当課長、建築構造専門課長）：調整、土木技術、建築技術、施工、設備技術、電気技術、検収総括、検収③
- 民間住宅部
  民間住宅施策推進担当部長
  - 計画課（住宅市場担当課長、空き家施策推進担当課長、脱炭素化推進担当課長）：管理、経理、企画調整、事業調整、市場環境整備、都民住宅管理、助成管理、整理、空き家施策調整、空き家施策企画、空き家施策推進、空き家施策戦略、脱炭素化施策推進
  - 安心居住推進課（子育て支援担当課長）：企画調整、事業調整、子育て支援住宅、子育て支援住宅推進、高齢者住宅、高齢者事業、高齢者住宅推進、住宅セーフティネット、住宅セーフティネット事業推進
  - マンション課（マンション施策推進担当課長、マンション防災担当課長）：マンション管理、マンション施策推進、マンション施策調整、マンション耐震化、マンション建替え支援、マンション防災力向上支援、居住性能向上支援
  - 不動産業課：調整、免許、審査、不動産特定共同事業、指導相談総括、指導相談②
- 都営住宅経営部
  経営改革担当部長
  再編利活用推進担当部長
  - 経営企画課（管理企画担当課長）：管理、経営計画、管理財務、建設財務、委託管理、ＤＸ推進、管理企画、補助、計画
  - 指導管理課（滞納整理担当課長、居住者支援担当課長、管理適正化推進専門課長）：指導調整②、使用適正化、高額所得者、居住者支援、収納管理、収納計画、訴訟③
  - 資産活用課：資産管理、移管推進、資産処理、使用許可、用地整備、財産適正化②、測量総括、測量
  - 住宅整備課（改善計画担当課長、ストック更新専門課長）：企画調整、建設管理、改善計画、建築、機械、電気、折衝調整、ストック適正化推進、小笠原住宅、再生可能エネルギー推進②
  - 再編利活用推進課：まちづくり連携、再編整備推進、事業計画②、活用推進②、民間活用事業②
  - 施設整備課：工務、土木総括、土木②、公園緑地

住宅建設事務所(2)

② 事 務 所

（都営住宅経営部）

- 東部住宅建設事務所
  副所長
  - 管　理　課（管理、経理）
  - 折　衝　課（折衝総括、折衝⑧）
  - 開　発　課（地域整備、測量、計画総括、計画⑥）
  - 建　設　課（建設計画、設計、構造、工事総括、工事②）
  - 設　備　課（設備計画、機械総括、機械、電気総括、電気）
- 西部住宅建設事務所
  副所長
  - 管　理　課（管理、経理、折衝総括、折衝⑤）
  - 計　画　課（調整、測量、計画総括、計画④）
  - 建　設　課（工務、建設総括、建設②、機械、電気、土木）

(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・給与等に関すること。	03-5320-4916	
	企画経理課	本部事務事業の企画調整・進行管理・デジタルトランスフォーメーション推進、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・助成等に関すること。	03-5320-4921	13階 南 フリーアドレス
	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こと。	03-5320-4962	
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こと。	03-5320-5005	
	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こと。	03-5320-4919	13階 中央、南 フリーアドレス
	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、耐震化等に関すること。	03-5320-5004	
	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こと。	03-5320-5072	3階 北 フリーアドレス
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こと。	03-5320-4974	
	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こと。	03-5320-4981	
	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こと。	03-5320-4991	13階 北、中央 フリーアドレス
	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こと。	03-5320-4986	
	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こと。	03-5320-5039	
	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こと。	03-5320-5042	

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	所の人事、予算・決算等に関すること。	03-3256-2290	
	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こと。	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こと。	03-3256-2270	千代田区 外神田1-1-6
	建設課	建設事業等に係る建築工事等の設計・実施等に関すること。	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こと。	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	所の人事、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こと。	042-527-3490	
	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こと。	042-527-3512	立川市錦町 3-12-11
	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こと。	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８年４月１日現在）

※（　）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	**433　(53)**	**236　(31)**	**21　(1)**	**135　(19)**	**17　(1)**	**20　(1)**	**4**
住宅企画部	**75　(16)**	**47　(11)**	**2**	**17　(4)**	**4**	**5　(1)**	
総務課	21　(7)	21　(7)					
企画経理課	33　(5)	26　(4)		7　(1)			
技術管理課	21　(4)		2	10　(3)	4	5　(1)	
民間住宅部	**95　(12)**	**65　(7)**		**30　(5)**			
計画課	30　(6)	21　(3)		9　(3)			
安心居住推進課	22　(2)	12　(1)		10　(1)			
マンション課	20　(3)	9　(2)		11　(1)			
不動産業課	23　(1)	23　(1)					
都営住宅経営部	**115　(15)**	**71　(10)**	**12　(1)**	**24　(4)**	**1**	**3**	**4**
経営企画課	27　(4)	24　(4)		3			
指導管理課	21　(4)	21　(4)					
資産活用課	20　(1)	16　(1)	4				
住宅整備課	21　(3)	7　(1)		11　(2)	1	2	
再編利活用推進課	14　(2)	3		10　(2)		1	
施設整備課	12　(1)		8　(1)				4
東部住宅建設事務所	**91　(6)**	**32　(2)**	**2**	**41　(3)**	**8　(1)**	**8**	
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	23　(1)	2		21　(1)			
設備課	17　(1)	1			8　(1)	8	
西部住宅建設事務所	**57　(4)**	**21　(1)**	**5**	**23　(3)**	**4**	**4**	
管理課	19　(2)	18　(1)		1　(1)			
計画課	15　(1)	1	2	12　(1)			
建設課	23　(1)	2	3	10　(1)	4	4	

第３　予算・決算

１　令和８年度予算の概要

〔住宅企画部　企画経理課〕

⑴　総論

ア　予算編成方針

令和８年度の東京都予算は、「「2050 東京戦略」の迅速かつ確実な実行に向け、大都市東京の強みを遺憾なく発揮し、明るい未来を実現する予算」と位置付けられ、次の点を基本に編成されている。

(ｱ)　将来にわたり東京が世界の成長を牽引し続けられるよう、「人」が輝き、活力に溢れ、安全・安心な東京へと更に進化させるための施策を、時代の変化を捉えた新たな視点で、スピード感を持って積極的に展開すること

(ｲ)　ＡＩの徹底的な利活用などにより、都民が真に「実感」する行政サービスの向上を図るとともに、より成果重視の視点から、社会の変化への的確な対応と施策の効率性・実効性の向上に向けて、事業の見直しを徹底し、強靭で持続可能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 5.4％増の９兆 6,530 億円、都税収入は、前年度に比べて 6.6％増の７兆 3,856 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 5.4％増の７兆 2,678 億円となっている。

「人」が輝き、活力に溢れ、安全・安心な東京へと更に進化させるための取組に、積極的かつ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８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、都民の命と暮らしを守る首都防衛、少子高齢化など直面する課題の解決や、まちづくりと連携した住宅施策などにも取り組み、あわせて住宅マスタープランの改定も見据え、社会変化に的確に対応した施策を展開するために必要な予算を計上した。

(ｱ)　住宅政策に関する企画及び連絡調整

住宅マスタープラン策定に関する調査や災害時における応急仮設住宅の提供等に関する調査、ウクライナ避難民等への支援、大規模住宅団地活性化・再生支援事業、既設都営住宅における太陽光発電設備・ＥＶ充電設備の設置等に係る経費を計上している。

(ｲ)　区市町村住宅供給助成事業

区市町村が行う公営住宅の整備等の指導・監督や事業費等の補助に係る経費を計上している。

(ｳ)　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、区市町村が行う計画策定、改修工事助成、管理不全空家等の除却助成及び企画提案事業への補助や、東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業、東京空き家マップ、空き家活用の促進に向けた戦略的な広報、空き家リノベーションコンテスト等に係る経費を計上している。

(ｴ)　安心居住推進事業

子育てに適した優良な住宅の供給を促進するための東京こどもすくすく住宅における改修又は新築に対する直接補助等や、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための整備費補助等、自立した高齢者が地域社会でいきいきと暮らせる住宅の普及を促進するための高齢者いきいき住宅整備費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、東京ささエール住宅の貸主応援事業や居住支援法人等応援事業、登録意欲向上のための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。

(ｵ)　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運営や省エネ診断・設計補助など住宅の省エネ化等を図る経費のほか、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・販売する事業者への補助や、住宅リフォームに関する相談体制の整備など既存住宅の流通を図る経費を計上している。

(ｶ)　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等に係る経費を計上している。

また、災害時も生活継続しやすいマンション（東京とどまるマンション）の普及促進やマンション耐震改修促進事業、既存マンションの管理組合等を対象とした省エネ改修・再エネ導入検討に係る専門家派遣等に係る経費を計上している。

(ｷ)　宅地建物取引業指導等

宅地建物取引業者等に対する免許、許可等や指導・監督のほか、不動産業に係る手続等の電子化に向けた対応、消費者への普及啓発、不動産取引に関する相談対応等に係る経費を計上している。

(ｸ)　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・再エネ利用の推進等に係る経費や、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8年度	令和7年度	増(△)減	増減率
合計	247,051,000	242,745,000	4,306,000	1.8
一般会計	49,501,000	49,018,000	483,000	1.0
特別会計	197,550,000	193,727,000	3,823,000	2.0
都営住宅等事業会計	194,971,000	190,824,000	4,147,000	2.2
都営住宅等保証金会計	2,579,000	2,903,000	△ 324,000	△ 11.2

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8年度	令和7年度	増(△)減	増減率
住宅政策費	49,501,000	49,018,000	483,000	1.0
管理費	37,655,539	37,037,600	617,939	1.7
人件費	1,487,920	1,417,800	70,120	4.9
その他職員関係費	72,378	67,914	4,464	6.6
住宅政策管理事務等	142,825	135,801	7,024	5.2
住宅政策に関する企画及び連絡調整	8,434,731	7,064,869	1,369,862	19.4
公社都民住宅供給助成事業	188,675	171,392	17,283	10.1
東京都住宅供給公社負担金等	438,894	1,549,486	△ 1,110,592	△ 71.7
既設都営住宅移管事業	50,822	44,530	6,292	14.1
都営住宅等事業会計繰出金	26,839,294	26,585,808	253,486	1.0
区市町村住宅供給助成費	1,003,277	940,448	62,829	6.7
区市町村住宅供給助成事業	1,003,277	940,448	62,829	6.7
民間住宅政策費	8,362,925	8,854,667	△ 491,742	△ 5.6
空き家施策推進事業	862,959	703,775	159,184	22.6
安心居住推進事業	6,797,862	7,241,038	△ 443,176	△ 6.1
民間住宅支援事業	702,104	909,854	△ 207,750	△ 22.8
マンション政策費	2,056,200	1,775,309	280,891	15.8
マンション適正管理・再生促進事業	1,443,427	1,498,293	△ 54,866	△ 3.7
マンション耐震改修促進事業	612,773	277,016	335,757	121.2
宅地建物取引業等指導費	423,059	409,976	13,083	3.2
宅地建物取引業等指導並免許	423,059	409,976	13,083	3.2

（参考）一般会計歳入歳出総括表

（単位：千円、％）

区分	令和8年度	令和7年度	増(△)減	増減率
歳入	49,501,000	49,018,000	483,000	1.0
使用料及手数料	631,831	587,558	44,273	7.5
国庫支出金	2,974,985	2,972,660	2,325	0.1
財産収入	473,401	938,827	△ 465,426	△ 49.6
諸収入	11,147,059	11,969,273	△ 822,214	△ 6.9
都債	2,793,000	3,433,000	△ 640,000	△ 18.6
一般財源	31,480,724	29,116,682	2,364,042	8.1
歳出	49,501,000	49,018,000	483,000	1.0
住宅政策費	49,501,000	49,018,000	483,000	1.0

(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、耐震改修事業を実施している。

(単位：千円、%)

区分	令和8年度	令和7年度	増(△)減	増減率
都営住宅等事業会計	194,971,000	190,824,000	4,147,000	2.2
管理費	2,523,746	2,373,220	150,526	6.3
人件費	2,073,284	2,024,609	48,675	2.4
その他職員関係費	91,086	81,941	9,145	11.2
管理事務	122,304	109,703	12,601	11.5
住宅建設事務所管理運営	237,072	156,967	80,105	51.0
住宅管理費	76,094,349	72,309,982	3,784,367	5.2
都営住宅管理運営	3,982,875	2,978,064	1,004,811	33.7
福祉住宅管理運営	1,328	1,253	75	6.0
特定公共賃貸住宅等管理運営	174,219	161,937	12,282	7.6
東京都住宅供給公社業務委託	58,611,607	57,145,103	1,466,504	2.6
都営住宅指定管理者委託	13,324,320	12,023,625	1,300,695	10.8
住宅建設費	80,595,658	80,297,357	298,301	0.4
公営住宅建設事業	76,547,255	75,838,985	708,270	0.9
都営住宅耐震改修事業	697,015	1,790,054	△ 1,093,039	△ 61.1
小笠原住宅建設事業	958,138	1,263,884	△ 305,746	△ 24.2
地域開発整備事業	2,393,250	1,404,434	988,816	70.4
都営住宅等所在市町村交付金	5,664,635	5,794,438	△ 129,803	△ 2.2
都営住宅等所在市町村交付金	5,664,635	5,794,438	△ 129,803	△ 2.2
特別会計繰出金	30,092,612	30,049,003	43,609	0.1
公債費会計繰出金	28,200,612	28,310,003	△ 109,391	△ 0.4
都営住宅等保証金会計繰出金	1,892,000	1,739,000	153,000	8.8

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8年度	令和7年度	増(△)減	増減率
都営住宅等保証金会計	2,579,000	2,903,000	△ 324,000	△ 11.2
返還金	679,000	703,000	△ 24,000	△ 3.4
住宅保証金返還金	678,000	702,000	△ 24,000	△ 3.4
定期借地権保証金返還金	1,000	1,000	0	0.0
繰出金	1,900,000	2,200,000	△ 300,000	△ 13.6
繰出金	1,900,000	2,200,000	△ 300,000	△ 13.6

3　令和７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	49,056,000	△ 133,400	409,799	49,332,399	39,959,091
分担金及負担金	0	0	0	0	9,634
使用料及手数料	587,558	0	0	587,558	603,668
国庫支出金	2,972,660	0	0	2,972,660	2,040,380
財産収入	938,827	0	0	938,827	1,004,913
寄附金	0	0	0	0	2,000
諸収入	11,969,273	0	0	11,969,273	12,029,673
繰越金	0	0	409,799	409,799	297,143
一般財源	32,587,682	△ 133,400	0	32,454,282	23,971,680

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	49,056,000	276,399	49,332,399	39,959,091	589,856	8,783,452
都市整備費	49,056,000	276,399	49,332,399	39,959,091	589,856	8,783,452
都市整備管理費	38,000	△ 38,000	0	0	0	0
住宅政策費	49,018,000	314,399	49,332,399	39,959,091	589,856	8,783,452

(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	190,824,000	0	7,436,766	198,260,766	162,783,143
都営住宅等保証金会計	10,100,000	0	0	10,100,000	10,405,066

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	190,824,000	7,436,766	198,260,766	162,142,027	6,759,136	29,359,603
都営住宅等保証金会計	2,903,000	0	2,903,000	2,799,128	0	103,872

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１団体（東京都住宅供給公社）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８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８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７年度審議事項・開催回数	○　審議事項　時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の展開について ○　開催回数　審議会　２回 企画部会　２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７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　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ＤＸ、環境、防災、健康等の住宅の新たな技術に関する情報などを掲載しており、良質な住まいを選ぶための時代のニーズに対応した住情報を都民等に効果的に発信している（147 ページ参照）。

第１部　第２章

住宅政策に関する基本的な計画

第１　東京都住宅マスタープラン

１　東京都住宅基本条例

〔住宅企画部　企画経理課〕

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対する都民の住宅施策の充実を求める声に応えるため、「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平成４年４月に制定した。

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、住生活基本法（平成18年法律第61号）の制定及び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年東京都条例第165号）。

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。

なお、令和７年11月、東京都住宅政策審議会に「時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の展開について」を諮問した。

⑴　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り、住生活基本計画（全国計画）に即して定めることとされている。なお、令和８年度から令和17年度を計画期間とする住生活基本計画（全国計画）が令和８年３月に閣議決定された。

⑵　第７次東京都住宅マスタープランについて

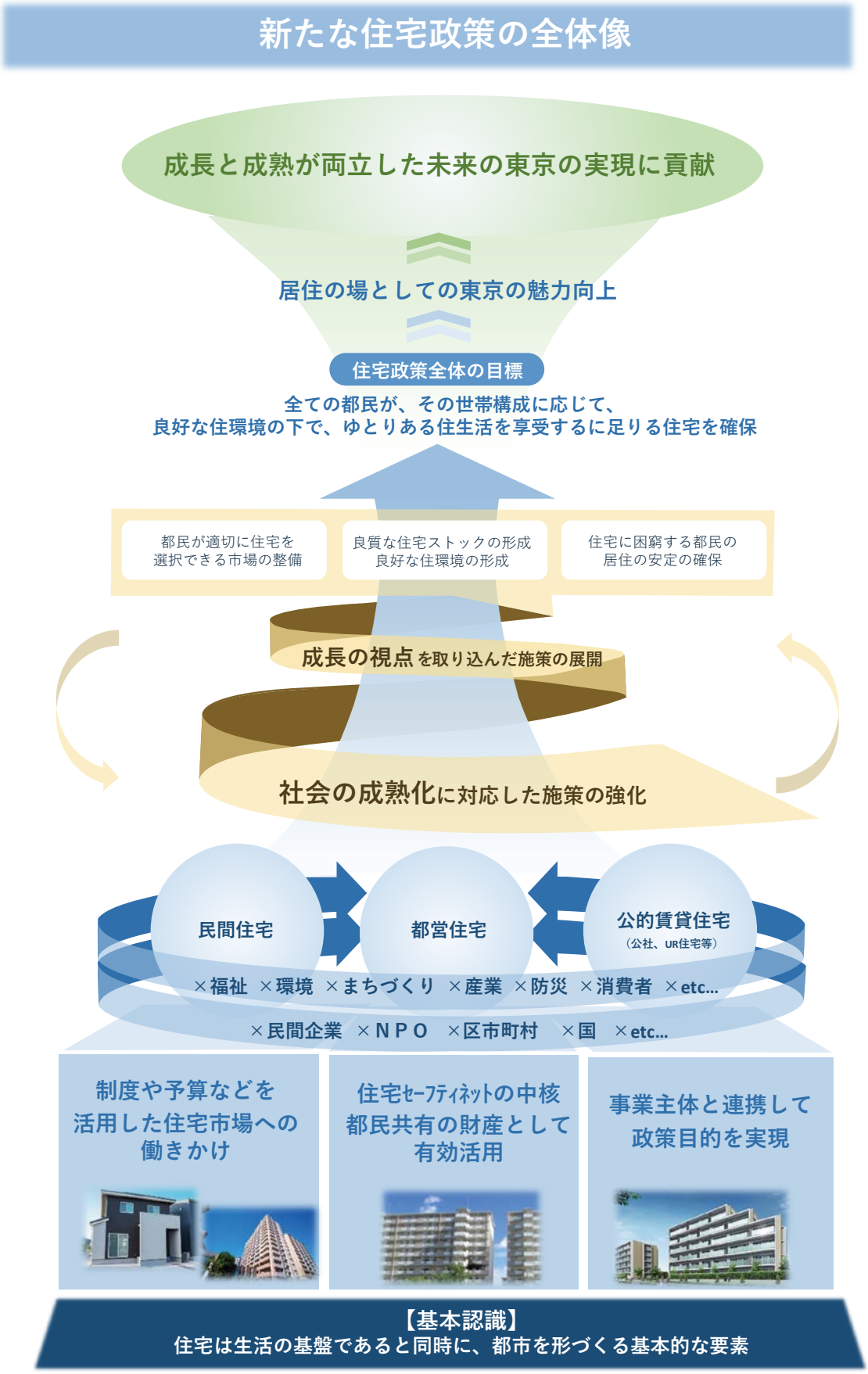
ア　計画の期間

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年間にお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対応し得るよう、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。

イ　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「社会の成熟化に対応した施策の強化」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1-2-1参照**）。

図表1-2-1 新たな住宅政策の全体像



ウ　住宅政策が目指す10の目標

上記「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

エ　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1-2-2 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）

目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

2026年度までに
都営住宅の募集に係る手続を100％オンライン化対応
- ✓都営住宅募集にオンラインで申し込めるシステムを整備

2030年度までに
公社住宅において新たな日常に対応した環境整備を150住宅で実施　（現状：46住宅）
- ✓公社住宅に Wi-Fi 環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターを整備

2022年度までに
新たな日常に対応した住まいの情報を発信するウェブサイトを構築

2030年度までに
宅地建物取引業法関係手続を100％オンライン化対応
※大臣免許に係る手続を除く。
- ✓DX、環境、防災などの住宅に関する新技術等の情報を整理し、分かりやすく発信するとともに、都が推進する各種住宅制度などに反映

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

2030年度までに
都営住宅・公社住宅の太陽光発電を約4,800kWに引上げ※
（現状：約2,500kW）
※環境基本計画の改定に合わせて上積みを予定

公共住宅における率先した取組
- ✓建替えに当たって省エネ・再エネ利用を推進
- ✓既存住宅において省エネ・再エネ利用を推進
- ✓太陽光パネルの設置を拡大
- ✓国産木材の利用拡大

2030年までに
エネルギー消費量を50％削減（2000年比）※（現状：25.4％）
※削減目標と施策の在り方については、東京都環境審議会において検討中。環境基本計画の改定後は、家庭部門の削減目標を政策指標とみなす。

民間住宅のゼロエミッション化
- ✓住宅関係団体等と連携した省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームを設置
- ✓新築住宅について、東京ゼロエミ住宅の普及、太陽光発電設備の設置義務化の検討、建築物省エネ法による規制誘導措置等により省エネ・再エネ利用を促進
- ✓既存住宅について、省エネ改修に対する支援、再エネ利用設備の導入促進等により省エネ・再エネ利用を促進

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

2030年度までに
171,000戸の公営住宅を供給（10年間）

住宅セーフティネットの中核としての都営住宅の活用
- ✓真に住宅に困窮する都民に対する公平かつ的確な供給
- ✓都営住宅を良質なストックとして維持・更新



2030年度までに
居住支援協議会を設立している区市町村の人口カバー率を95％以上（現状：74.1％）
東京ささエール住宅（専用住宅）を3,500戸供給
（現状：598戸）

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット
- ✓制度の普及啓発や貸主の不安軽減等により、東京ささエール住宅の供給を促進

住宅確保要配慮者の居住支援
- ✓区市町村における居住支援協議会の設立・活動促進
- ✓居住支援法人の活動促進
- ✓東京ささエール住宅（専用住宅）の活用促進

目標4 住まいにおける子育て環境の向上

2030年度までに
東京都子育て支援住宅認定制度による認定住宅を10,000戸供給（現状：1,618戸）
- ✓子育てに配慮した住宅について「新たな日常」など社会状況の変化を踏まえたガイドラインや認定制度の見直しを行うとともに供給を促進

目標5 高齢者の居住の安定

2030年度までに
「東京みんなでサロン」を100か所で実施
- ✓都営住宅の集会所等を活用し、様々な人々が集い、地域の交流活動の場となる居場所を創出

2030年度までに
サービス付き高齢者向け住宅等を33,000戸供給（現状：22,819戸）
- ✓高齢者のためのハード・ソフトを備えた住宅について、福祉施策と連携を図りつつ、供給を促進
- ✓住宅の温熱環境やバリアフリー性能を向上

都営住宅・公社住宅　民間住宅

目標6 災害時における安全な居住の持続

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

目標7 空き家対策の推進による地域の活性化

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



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

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



目標9 安全で良質なマンションストックの形成

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

目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

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梃子（てこ）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

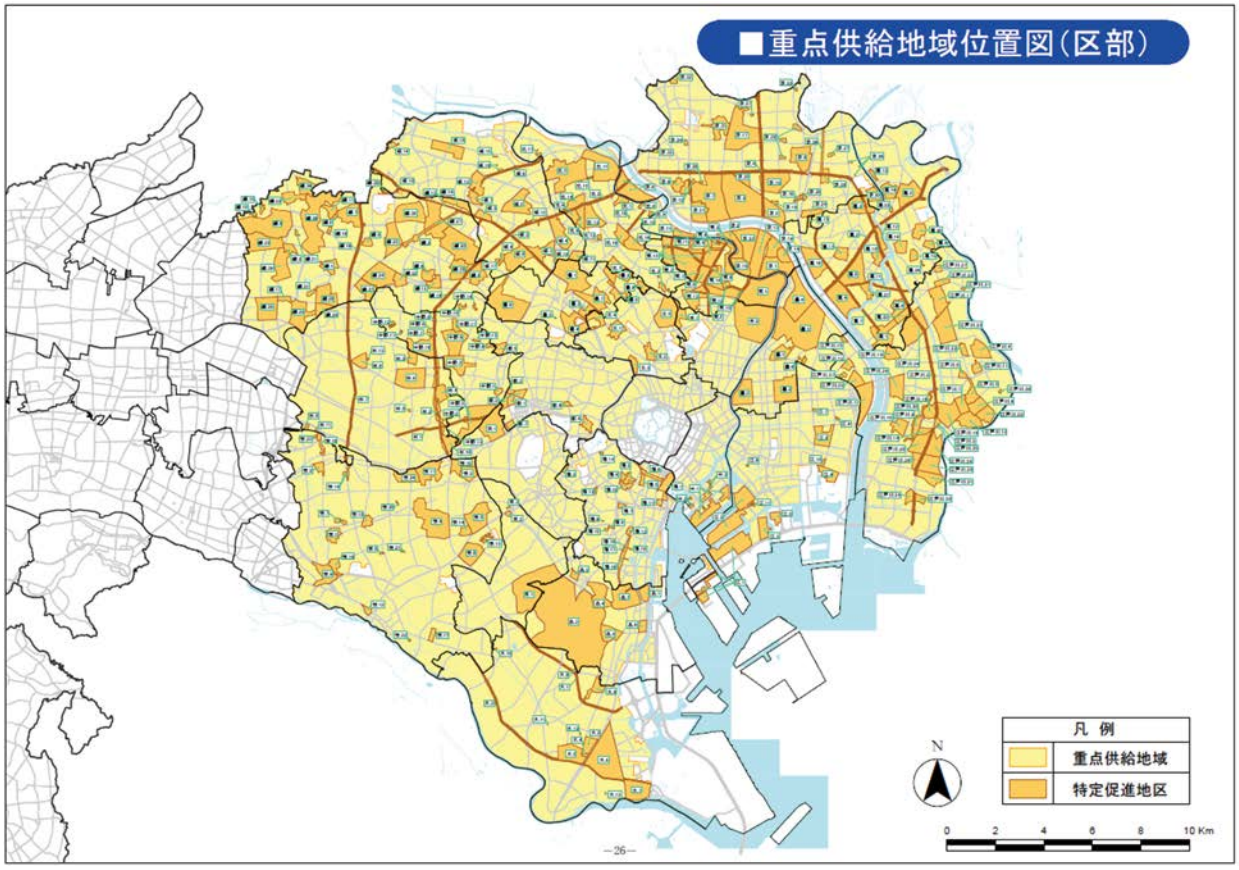
オ　住宅市街地の整備の方向並びに住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

「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、都市計画区域マスタープラン等に基づき、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。

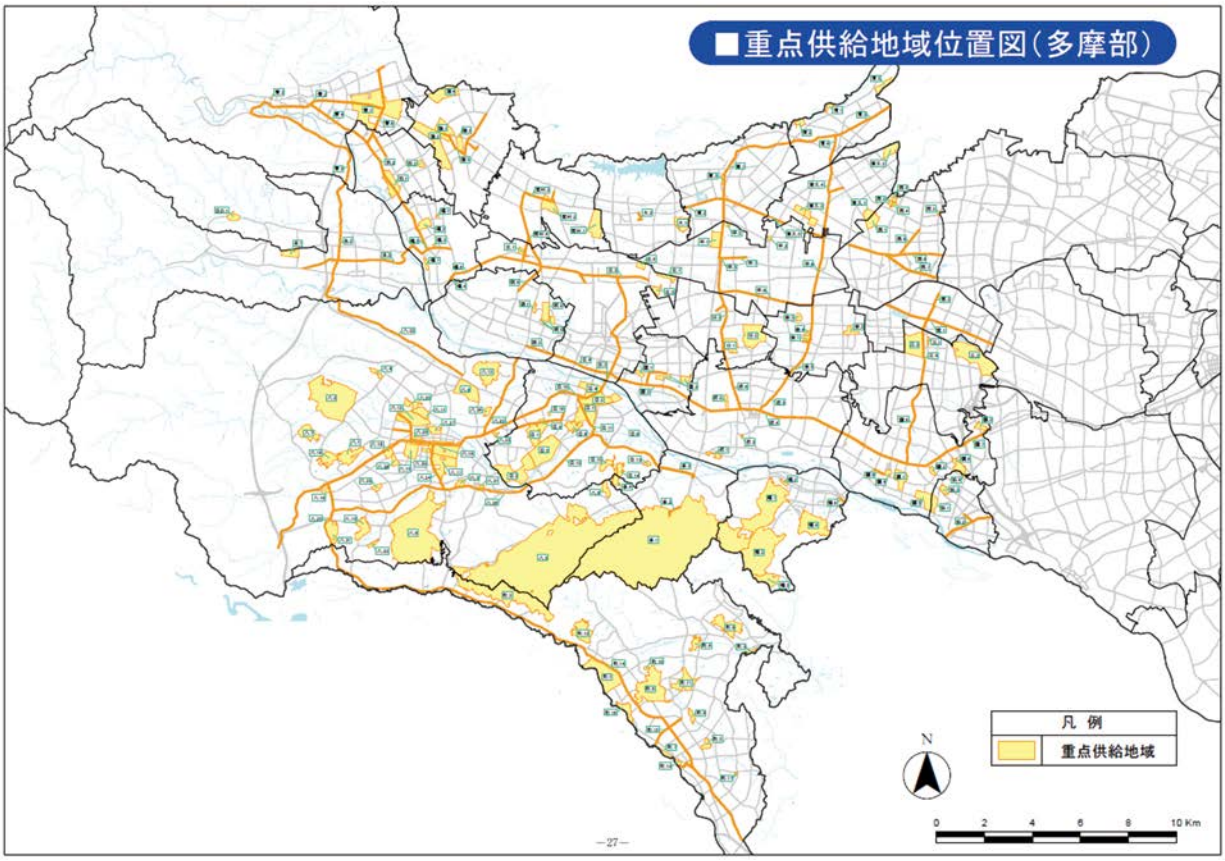
東京における「住宅市街地の整備の方向」は、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。その方向を更に推し進めていくため、「都市づくりのグランドデザイン」や都市計画等との整合を図りつつ、地域ごとに整備の方向を明らかにしている。

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1-2-3及び1-2-4参照**）。

図表1-2-3　重点供給地域（特定促進地区）位置図（区部）



図表1-2-4　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」を平成 30 年３月に策定した（現行計画は令和４年３月策定）。

「東京都住宅マスタープラン」に基づき策定する本計画は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進していくためのものであり、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６年３月一部改定）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の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

(1)　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（**18ページ参照**）。

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。

(2)　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

④　第 14 号諮問「時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の展開について」

〔令和７年 11 月 20 日〕

（第１～10 号諮問については巻末資料Ⅰ－１を参照）

第２　住宅市街地の開発整備の方針

１　計画の位置付け

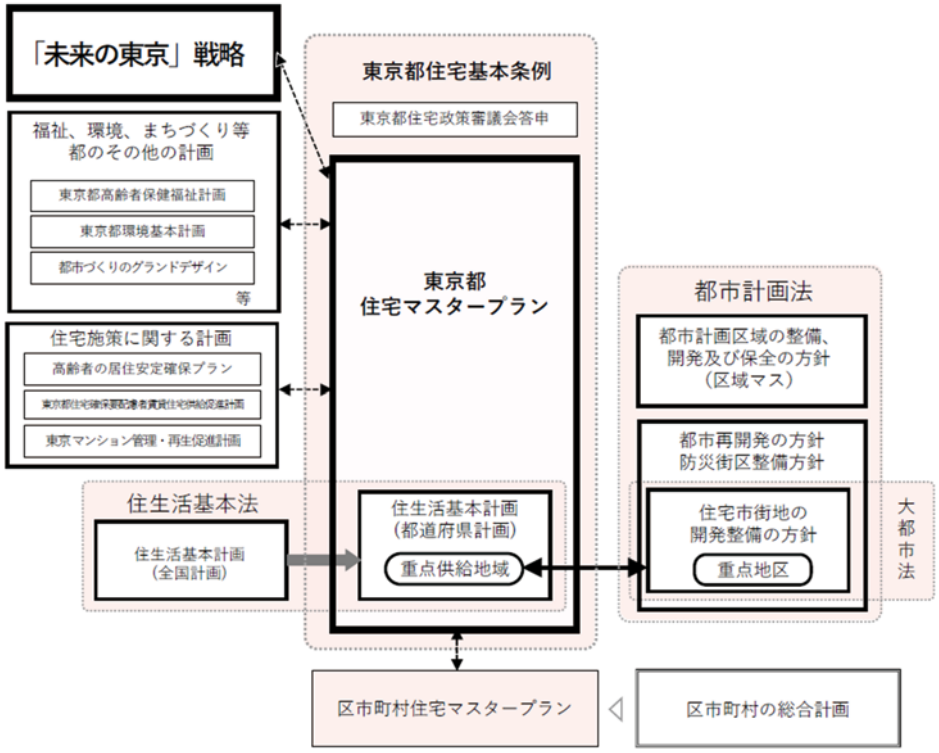
〔住宅企画部　企画経理課〕

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1-2-5参照**）。

図表 1-2-5　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



（現行の東京都住宅マスタープランより抜粋）

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。

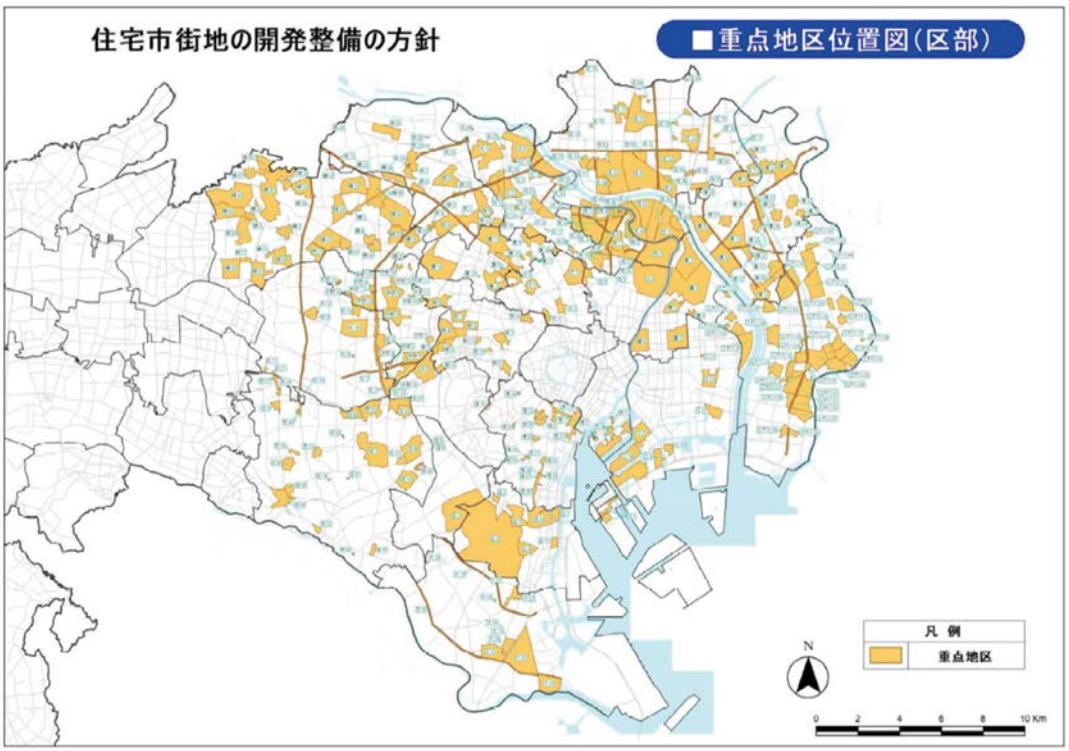
都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の開発整備の方針を定め、そのうち一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を開発整備すべき地区を「重点地区」として指定している。

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

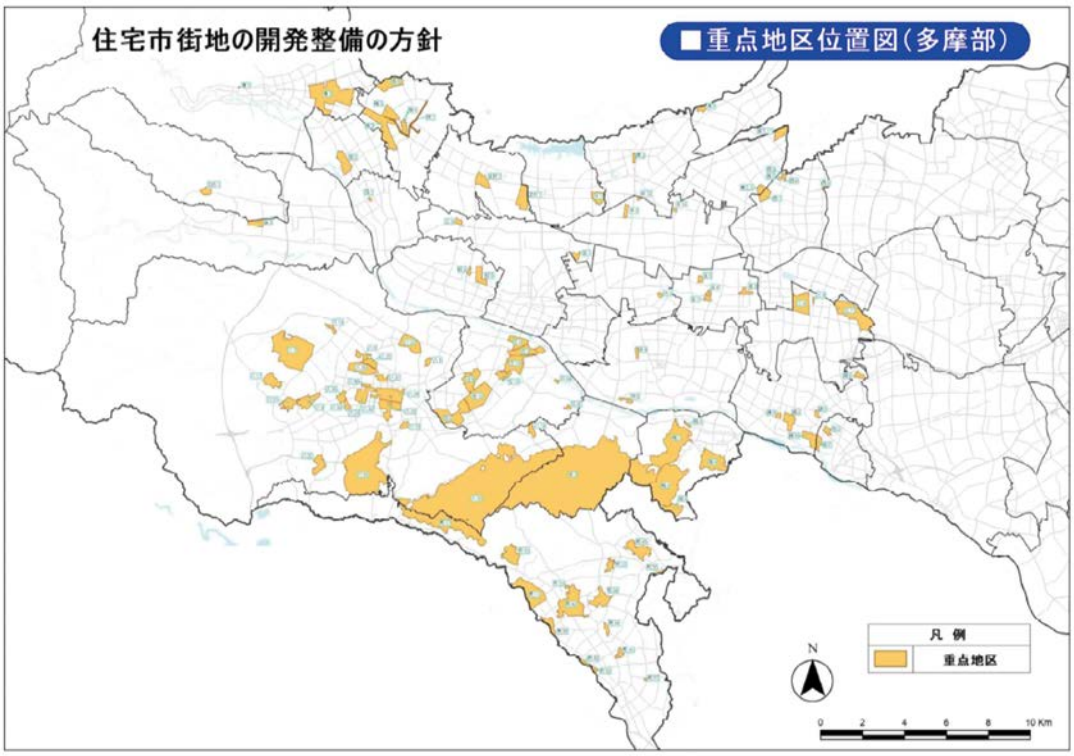
ている。

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８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 1-2-6 及び 1-2-7 参照**）。

図表 1-2-6　重点地区位置図（区部）



図表 1-2-7　重点地区位置図（多摩部）



【参考】都市づくりのグランドデザイン

〔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 9 月に「都市づくりのグランドデザイン」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、都市づくりのグ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、都市づくりのグ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。

その後、未曽有のコロナ危機や、目前に迫る人口減少と本格的な少子高齢社会の到来、新技術の驚異的な進化、気候変動の深刻化など、東京を取り巻く情勢は大きく変化している。現在、こうした背景を踏まえ、都市づくりのグランドデザインの改定に向けた検討を進めている。

【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グ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。

第３　「2050 東京戦略」

「2050東京戦略」は、令和７年３月に策定され、2050年代に東京が目指す姿として、新たな「ビジョン」を描き、バックキャストの視点で「ビジョン」を実現するための2035年に向けた「戦略」を定めた、都政の新たな羅針盤である。

住宅政策本部の施策は、以下の戦略17「まちづくり・住まい」を中心に掲載されている。

図表1-2-8　28の「ビジョン」と「戦略」の柱



※　政策面からの視点である３C（Children、Chōju、Community）を戦略の核に据える

１　戦略 17「まちづくり・住まい」

〔住宅企画部　企画経理課〕

戦略 17「まちづくり・住まい」では、2035 年に向けた政策の方向性として、「多様な拠点、まちなみ・景観等を形成するまちづくりや歩いて暮らせるまちづくり」、「子育て世帯をはじめ誰もが安心して生活できる住まいの確保」、「最先端技術や新たなライフスタイルで未来を切り拓くまちづくり」が示されている。

同戦略の「３．生活の基盤となる住まいの確保」については、社会の成熟化に応じた施策の強化を図り、居住の場としての東京の魅力向上を図るとともに、区市町村や民間等との連携や既存ストックの活用により、誰もが安心して生活できる住まいを供給することとしている。具体的には、空き家など既存ストックの活用・更新、災害に強い住環境の形成、コミュニティを育むまちづくり、居住者の多様なニーズ等に応じた良質な住まいの誘導、住宅セーフティネットの充実に取り組むこととしている。

図表1-2-9　「３．生活の基盤となる住まいの確保」

3. 生活の基盤となる住まいの確保

まちづくり・住まい

■ 社会の成熟化に応じた施策の強化を図り、居住の場としての東京の魅力向上
■ 区市町村や民間等との連携や**既存ストックの活用**により、**誰もが安心して生活できる住まい**を供給

主な施策

空き家など既存ストックの活用・更新

- 既存の空き家バンクの情報を活用し、「**東京版空き家マップ**」を整備するとともに、空き家情報の掘り起こしを実施【新】
- 創意工夫を凝らした空き家のリノベーションに関する**アイデアコンテストなどを実施**し、優れたものを表彰、発信【新】
- 大学の持つ知見等を活用し、西多摩・島しょ地域の空き家を移住定住用住宅等にリノベーションするとともに、一連の過程を動画作成・発信する**TOKYO空き家活用魅力発信プロジェクト**を実施【新】

災害に強い住環境の形成

- 災害時でも生活を継続しやすい**東京とどまるマンション**の登録促進に加え、在宅避難の実効性を高める支援を充実【拡】
- 木造住宅密集地域における**住宅の不燃化・耐震化**を促進【拡】

コミュニティを育むまちづくり

- **都営住宅の建替え**等による**創出用地を活用**し、民間の創意工夫を活かしたまちづくりを推進
- 都営住宅の集会所等を地域交流の場として活用する「**東京みんなでサロン**」を実施し、コミュニティを活性化

東京 みんなで サロン TokyoTokyo

内装改修イメージ図

民間事業者による空き家改修の都の支援事例

居住者の多様なニーズ等に応じた良質な住まいの誘導

- **東京こどもすくすく住宅**に係る改修物件への取組強化、戸建住宅への対象拡大を通じ、住宅の整備・改修を行う事業者等を支援【拡】
- **高齢者いきいき住宅認定制度**の構築に向け、元気で自立した高齢者向けの賃貸住宅を整備する事業者の先導的な取組を支援【拡】
- 管理状況届出制度を活用し、**マンションの適正な維持管理**を促進
- 賃貸マンション等の所有者に対する支援策を網羅したガイドブックの作成等、**賃貸マンションにおける居住環境の維持・向上**を促進【新】
- 断熱性能の向上や太陽光発電設備の導入など、**都営住宅の建替え**において**脱炭素化**を推進

住宅セーフティネットの充実

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う**都営住宅を的確に供給**
- 賃貸住宅の貸主等が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として都に登録する**東京ささエール住宅の供給を促進**



子育てに適した戸建住宅における取組のイメージ

（出典）国土交通省国土技術政策総合研究所の資料を基に作成

2　都における「アフォーダブル住宅」の取組

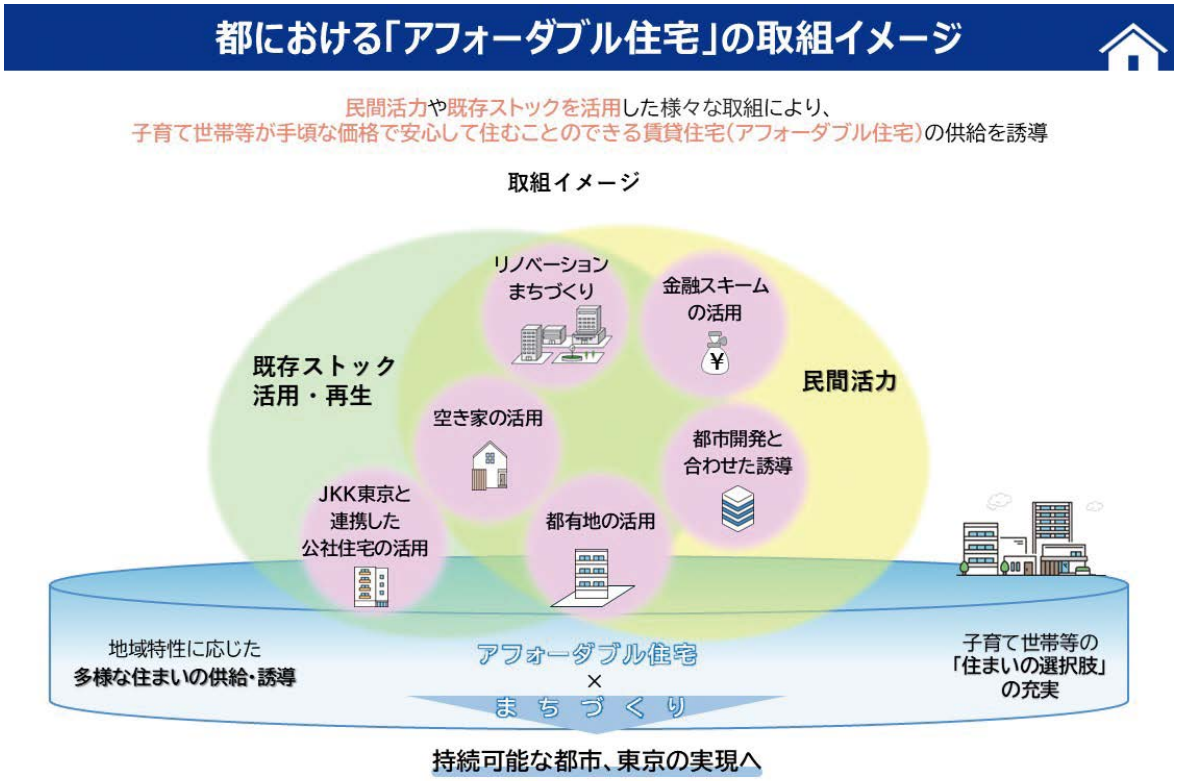
〔住宅企画部　企画経理課〕

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る。くわえて、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る。

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ある。

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、手頃な家賃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く。

図表 1-2-10　都における「アフォーダブル住宅」の取組イメージ



第２部　本部事業の概要

第２部　　第１章

本部事務事業の企画調整等

本部事務事業の企画調整等

都の総人口は令和12年に、総世帯数は令和17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、これまでにない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　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２　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、災害救助法に基づく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対して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　不動産業課〕

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、宅地建物取引業者等を通じて被災者が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：（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

（令和８年３月31日時点）

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、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、区市町村から報告を受けた建設候補地における配置計画や、建設型応急住宅の提供に係る実務マニュアルを作成している。

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）

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、
（一社）日本ムービングハウス協会

（令和８年３月31日時点）

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、居住に必要な最小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。

上記の修理に加え、住家の被害の拡大を防止するための緊急の修理の早期実施に係る体制・仕組みづくりに向け、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。

また、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。

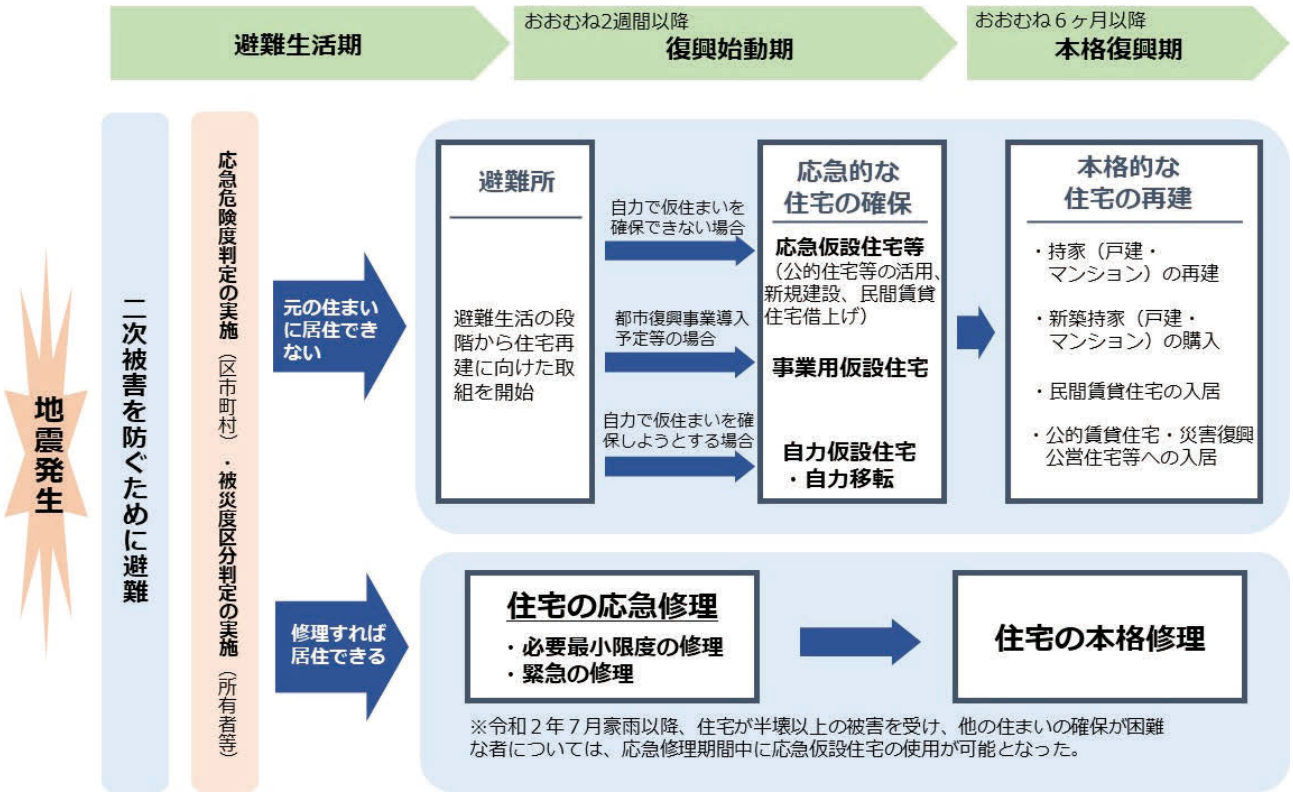
さらに、災害救助法が適用された災害により被災した一部損壊住宅等の補修工事を行った被災者に対し、区市町村を通じて、都がその費用の一部を補助する。

（参考）

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、
（応急修理の場合）　（一社）全国災害復旧職人派遣協会、（公社）東京中小建築業協会

（令和８年３月31日時点）

図表2-1-2　住宅復興のプロセス



第３　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、被災自治体からの要請等に基づき、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　不動産業課〕
〔都営住宅経営部　経営企画課、指導管理課、資産活用課〕

発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、受入れを行った。さらに、応急仮設住宅の提供終了に際しては、都内での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た。

（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
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。

また、避難民と団地居住者との良好なコミュニケーションの機会となるよう、都営住宅の集会所で「東京みんなでサロン」を開催している。

2　被災地の復旧・復興支援

〔住宅企画部　総務課、企画経理課〕
〔都営住宅経営部　住宅整備課〕

被災した宅地・建築物の二次災害防止、災害公営住宅整備、避難所運営や罹災証明発行等を担う応援職員の派遣など、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
(3)　避難所運営、罹災証明発行支援等を担う応援職員の派遣

図表 2-1-3　復旧・復興支援派遣状況

（令和８年３月 31 日現在）

支　援　対　象	支　援　内　容	派遣人数
令和元年房総半島台風	被災地派遣（全庁支援対応）	３人
令和６年能登半島地震	被災地派遣（全庁支援対応）	14 人
	応急仮設住宅建設支援	13 人
令和６年奥能登豪雨	被災地派遣（全庁支援対応）	１人

（注）本部発足後の平成 31 年４月１日以降の派遣人数

第４　住宅団地の再生に向けた取組

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の開催などにより、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。

４　大規模住宅団地の再生に向けた取組の実施

大規模住宅団地の魅力の向上や子育て世帯等の多様な世代の住替えなどによる団地再生のモデル創出に向け、令和６年度からまちづくりの専門家等の活用により、住民組織の組成やその活動等への伴走支援を行っている。

第５　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、都営住宅の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。主要資材価格等については、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

受注者等の施行意欲の醸成を図るために、本部が執行した工事や調査・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日工事や女性活躍モデル工事の取組等を進めるとともに、遠隔臨場や情報共有システムの活用を促進することにより、工事現場における働き方改革や担い手の確保に取り組んでいる。

(3)　建設関係団体との意見交換

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るため、建設関係団体と意見交換を行っている。

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や調査・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６　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、良質な賃貸住宅の供給と居住者サービスの向上に加え、指定管理者として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している。さらに、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７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（66・116 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７年度末現在の管理戸数等は、都営住宅等約 251,000 戸、都営住宅等駐車場約 48,000 区画、区営住宅等約 7,400 戸及び東京都各局職員住宅等約 6,000 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（小金井市）

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（96 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「JKK 東京アクションプラン」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、公社住宅において太陽光発電設備等の設置やＥＶ充電器の設置、カーメスト小笠原父島の建設、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きた。令和８年度からは、既存の公社住宅を活用し、子育て世帯や新婚世帯が２割減額した家賃で住むことができるアフォーダブル住宅の供給を開始している。

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」等への対応のほか、脱炭素化の推進や子育て環境の向上など、住宅政策を取り巻く環境の大きな変化を受けた様々な課題、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CO_2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CO_2排出量の50%削減を目指しており、この達成のためにはCO_2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置し、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やアドバイザー派遣を実施するとともに、多摩産材等の国産木材の利用促進等を行っている。

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６年度から、戸建住宅等のリフォームに関するアドバイザー派遣を開始している。また、住宅所有者等の実施する省エネ診断や設計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（既存住宅省エネ診断・設計等支援事業補助金）を実施している。

また、住宅の省エネリ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「戸建住宅省エネ・再エネリフォームガイドブック」により環境に配慮した住宅の普及啓発を図っている。

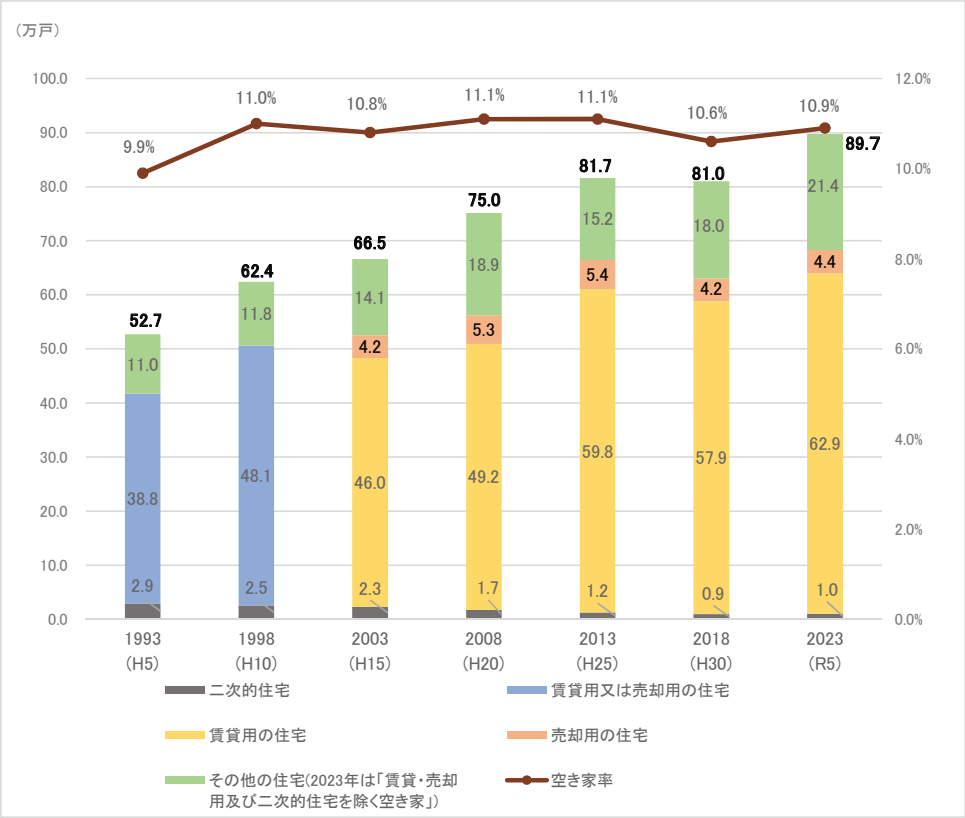
２　多摩産材等の国産木材の民間住宅への利用促進

都民に多摩産材等の国産木材の魅力を伝え、木造住宅の供給促進につなげるため、「多摩産材を使った住宅・建築物の展示」や「住まいに役立つ情報展」等において「多摩産材をはじめとする国産木材を使った家づくり」コンクールの受賞作品など、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紹介している。また、令和７年度から、中層共同住宅（３～５階程度）の木造化を促進するため、設計者等の技術力向上に資する勉強会を実施している。

第２　空き家対策の推進

「令和５年住宅・土地統計調査」（総務省）によると都内の空き家数は約 90 万戸で、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「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は約 21 万戸あり、前回調査に比べて約３万４千戸増加している。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 2-2-1　空き家の種類別の空き家数の推移



（資料）住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

１　東京における空き家施策実施方針の策定

〔民間住宅部　計画課〕

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、都内には令和５年時点で約 90 万戸の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。このような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

(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実施している。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（企画提案型）、令和７年度からは、島しょ山村地域の町村が空き家を移住定住者向けに改修する事業者を支援する場合等の補助率を引き上げている。令和７年度は 42 自治体に対して支援を実施した。

令和８年度からは、区市町村が支援する管理不全空家等と特定空家等の除却費について、現行よりも所有者負担を下げた場合など、５年間の時限で都が 10 分の 10 補助する拡充を行っている。

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。

(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７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。

令和８年度は、空き家対策の促進に向けた調査を実施し、地域の特色や課題に応じた空き家対策を区市町村に提案するとともに、管理不全空家等の除却に向けた技術的な支援を行う。

(3)　民間事業者等を活用した取組

令和５年度から、「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、ホームページや都が主催するイベント（空き家リノベーションコンテスト等）において発信し、新たな事業者の参入を促している。

ア　地域課題解決型空き家活用支援事業

令和５年度から、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。新規の募集は令和６年度に終了しており、令和７年度は、過年度に採択した杉並区、三鷹市、小金井市、東村山市、奥多摩町内の民間事業者の取組を支援した。

イ　東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業

令和７年度から、政策課題解決型空き家活用支援事業及び地域課題解決型空き家活用支援事業を東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業として再構築し、空き家を活用し区市町村と連携して地域の課題解決や活力向上に取り組む民間事業者等に対する財政支援を行っている。空き家を活用した移住・定住を促進する取組や東京ささエール住宅に改修し活用するメニュー（支援期間に応じて、単年度型と複数年度型を選択可）のほか、ひとり親世帯等を対象としたシェアハウスに改修し活用するメニューも新設し、その取組への財政支援を行っている。令和７年度は、地域貢献度、実現性、波及性等の観点から審査を行い、ひとり親世帯をはじめとする子育て世帯等に配慮したシェアハウスへ改修する江戸川区内の取組など３件を選定した。

図表 2-2-2 地域の課題解決に資する取組例



（写真出典：「東京における空き家施策実施方針」）

ウ　若者応援空き家活用支援事業

令和８年度に、空き家を改修し、起業や創作活動等に取り組む若者向けシェアハウス等を提供する民間事業者等に対して財政支援を行い、関係局と連携しながら若者の挑戦を後押しする「若者応援空き家活用支援事業」を実施する。

図表 2-2-3 空き家活用により、若者の挑戦を後押しする事業のイメージ



エ　既存住宅流通促進民間支援事業

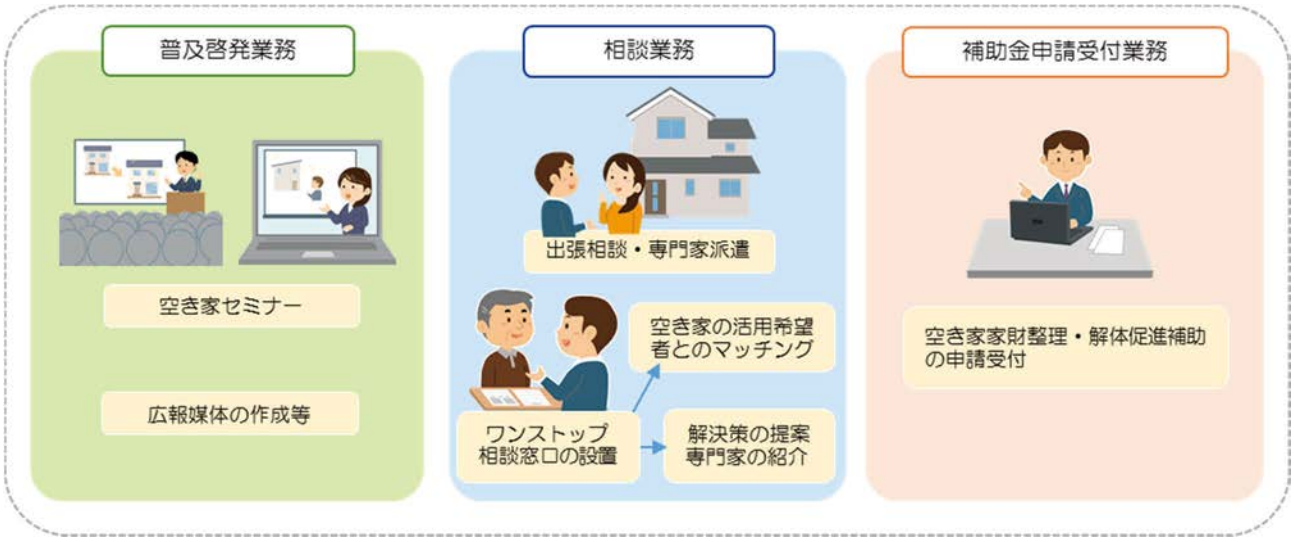
既存住宅を良質な住宅に改修して建物価値や性能を適正に評価し販売するなど、既存住宅市場の流通課題解決に向けて取り組む民間事業者等を支援している（64 ページ参照）。

3　空き家に関する普及啓発・相談体制の整備等

(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。具体的には「東京都空き家ワンストップ相談窓口」において、電話等による相談内容に応じた助言や専門家派遣、空き家の所有者と活用希望者とのマッチングなどの相談業務、「空き家家財整理・解体促進事業補助」に係る申請受付業務を行い、個別の課題にきめ細かく対応している。また、空き家問題に関するセミナーの開催等により普及啓発も行っている。

図表 2-2-4　普及啓発・相談事業



(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」や高齢者とその家族が住まいの終活に関して話し合うきっかけになるよう、家財整理の進め方や関連制度、都が設置する相談窓口等をコンパクトに紹介した「東京住まいの終活ガイドブック」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。

(4)　東京空き家マップの整備及び空き家情報の掘り起こし

空き家の有効活用を推進するため、既存の空き家バンクの情報を活用し、都全域をカバーする空き家マップを整備するとともに、空き家情報の掘り起こしを実施している。令和８年度は、掲載物件情報の充実を図るため、これまでの西多摩・島しょ地域に加えて、市部の一部の空き家情報の掘り起こしを実施する。

(5)　空き家利活用等に向けた機運の醸成

ア　空き家活用の促進に向けた戦略的な広報

空き家を活用するメリットや活用の好事例等を空き家所有者や住まいを探している人など、ターゲットに応じ様々な媒体を通じて戦略的に発信し、特に高齢者のみの世帯が居住する、いわゆる空き家予備軍と呼ばれる住宅の所有者に対して、自宅の利活用の早期検討を促す働きかけを実施する。

イ　ＴＯＫＹＯ空き家活用魅力発信プロジェクト

令和７年度から、西多摩・島しょ地域の実際の空き家を移住・定住用の住宅に改修することで、地域の課題解決に繋げるとともに、一連の過程を動画で公開し、空き家活用の魅力を発信する「ＴＯＫＹＯ空き家活用魅力発信プロジェクト」を実施している。令和７年度にデザイン案を選定し、一部空き家の改修工事に着手した。令和８年度には、奥多摩町が所有する木造平屋建ての改修が完了し、移住・定住用住宅として供用されている。

ウ　空き家リノベーションコンテスト

令和７年度から、「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会への転換を促すムーブメントの創出に向け、創意工夫を凝らした空き家のリノベーションに関するアイデアコンテストを実施し、優れたものを表彰、発信している。令和７年度は、ベストプラクティス部門（実現した空き家リノベーションの好事例を募集）３件、リノベアイデア部門（実現したい空き家リノベーションのアイデアを募集）２件の受賞作品を選定した。

図表 2-2-5　令和７年度・空き家リノベーションコンテスト





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。

なお、令和６年３月から、オンラインによる受付を開始している。

２　既存住宅流通の促進とリフォーム施策の推進

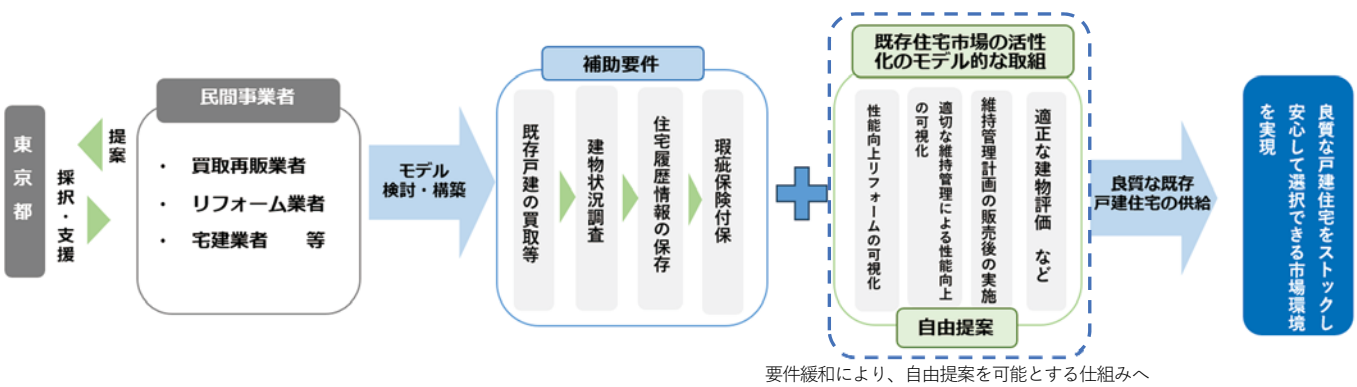
(1)　既存住宅流通の促進

ア　既存住宅流通促進民間支援事業

令和５年度から、「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きた。令和７年度は、新築と同等の環境性能を実現する新たなリノベーションモデルの構築等に取り組む事業など２件を選定した。

なお、令和８年度からは、住宅流通市場の裾野を一層広げるため、特に中小事業者が積極的に活用できるよう要件を緩和している（**図表 2-2-6 参照**）。

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



要件緩和により、自由提案を可能とする仕組みへ

イ　ガイドブック等による普及啓発

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～」により、普及啓発に取り組んでいる。

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）」及び「東京既存住宅ガイドブック」により普及啓発を図っている。

令和８年度は、既存住宅の魅力や建物状況調査等のメリットについて、住宅所有者や購入希望者の一層の理解を促進するため、不動産業団体等と連携し、都民向けイベントを実施する。

(2)　リフォーム施策の推進

住宅リフォームについては、令和６年度から、省エネ・再エネの導入やバリアフリー化等を含むリフォーム全般に関する相談に対応するため、(公財）東京都防災・建築まちづくりセンターにリフォーム総合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、「東京住宅リフォームガイド」により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。

3　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。③イの「法人管理型」についても、令和８年７月に民間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８年３月31日時点）

区分	都施行型	法人管理型	計
戸数（戸）	3,874	21	3,895

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（住宅セーフティネット法）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。

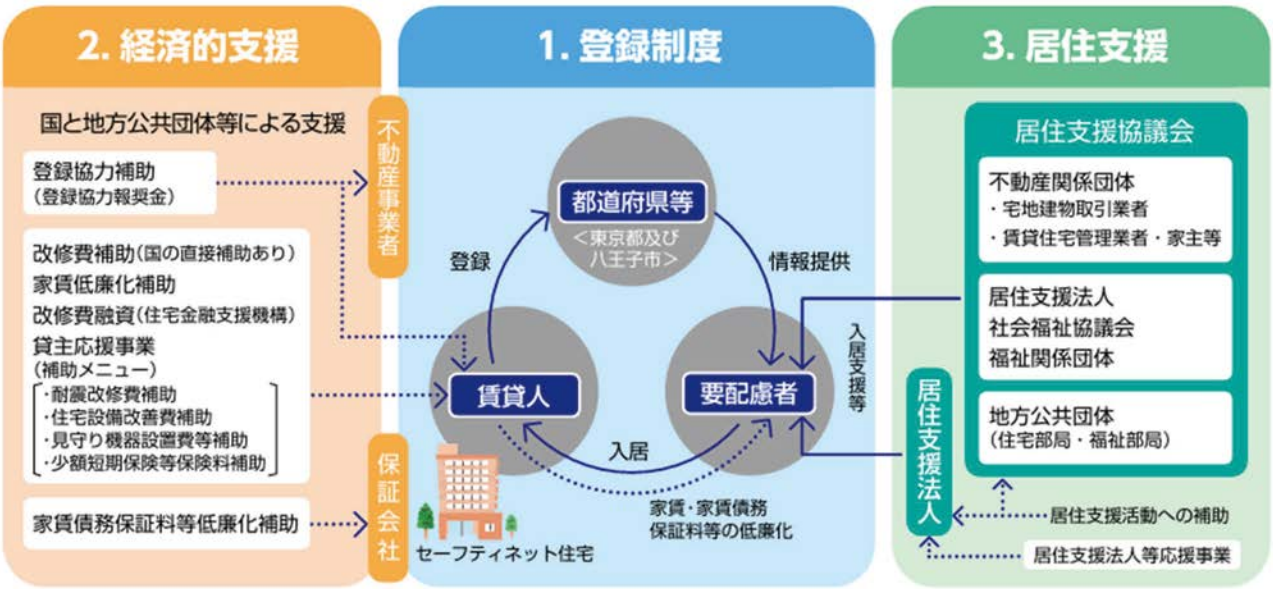
この新たな住宅セーフティネット制度を推進し、住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、様々な取組を総合的に展開している。

令和７年 10 月に施行された改正住宅セーフティネット法により、居住支援法人等が入居中のサポートを行う居住安定援助賃貸住宅（居住サポート住宅）の制度が創設された。

引き続き、居住サポート住宅についても、円滑に本制度を運用できるよう取り組むとともに、貸主や居住支援法人等にとって分かりやすい普及啓発を図っていく。

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等

〔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、様々な媒体を活用するなど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おり（令和９年度までの時限措置）、令和７年度からは、居住サポート住宅についても補助対象としている。

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年度からは、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」を行っている。令和７年度には、エアコン等の設置工事を単独で実施する場合も補助対象とする見直しを行った。

これらのほか、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

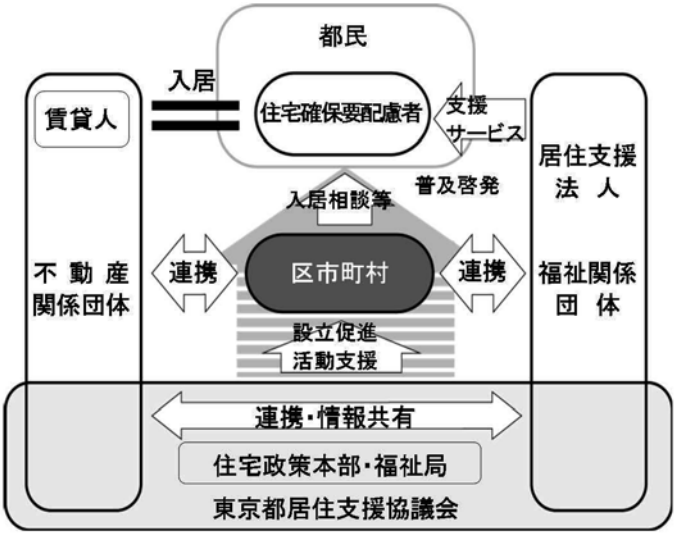
居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の貸主の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織である。

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のチラシの作成・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実施するなど、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、令和５年度から認定モデルを３段階に拡大して柔軟性の高い仕組みに再構築した「東京こどもすくすく住宅認定制度」、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」を実施している。令和７年度には、既存ストックの有効活用や良質な賃貸住宅の供給を一層促進する観点から、賃貸住宅の改修時の補助率及び補助限度額を引き上げるなど東京こどもすくすく住宅供給促進事業を一層メリハリのある制度に見直すとともに、制度の対象を戸建住宅にも拡大し、子育てに適した住宅の供給を都内全域で推進している。

また、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年度から実施している。令和８年度には、制度の対象を戸建住宅にも拡大し、子育て世帯が子育てに適した住環境を選択しやすい環境づくりを推進している。

このほか、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、令和７年３月には戸建住宅の特徴を踏まえた基準等を追加し、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



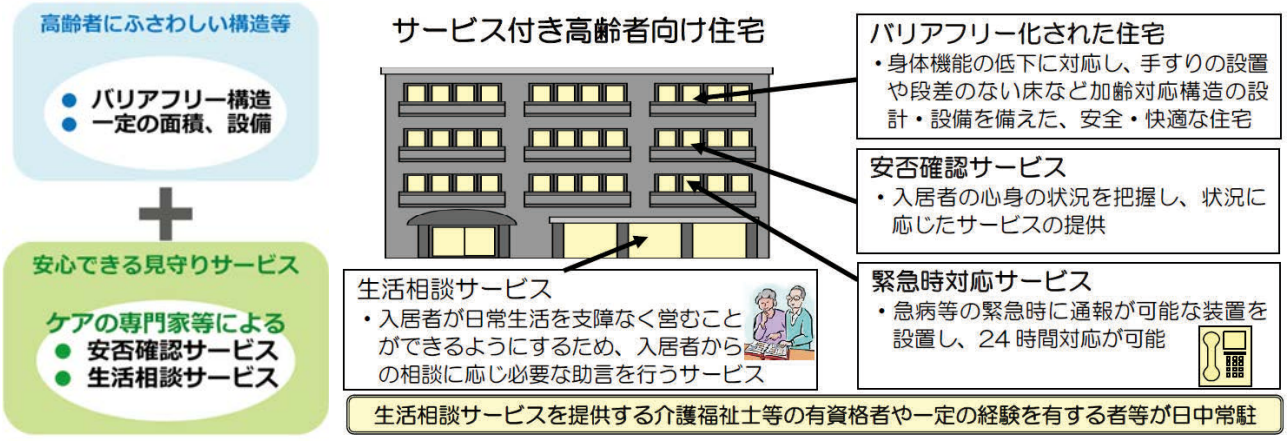
2　民間住宅等を活用した高齢者向け住宅の供給促進

(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 戸を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年度からは、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実施している。

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

平成11年度から、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、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等を行ってきた。

国が高齢者住まい法改正において高齢者向け優良賃貸住宅制度をサービス付き高齢者向け住宅制度に一本化したこと、また、セーフティネット住宅など多様な住宅が供給されていることなどから、令和５年度末に供給計画策定費及び整備費補助を廃止し、管理期間が終了する住宅については、東京ささエール住宅の専用住宅に移行を促していく。

(2)　高齢者いきいき住宅供給促進事業

単身高齢世帯の更なる増加を念頭に、元気で自立した高齢者がニーズに応じて住まいを選択できるようにすることが重要であり、高齢者に適した住宅を認定する新たな制度の構築に向け、民間の先導的な取組を支援する事業を令和６年度及び７年度に実施した。先導事業では、民間事業者からIoTを活用した見守り設備や交流を促すコミュニティスペース等を備えた住宅を整備する取組を選定し、これらの取組に対して住宅を整備する費用の補助を行っている。

先導事業を通じて得た知見をいかし、自立した高齢者の住まいの選択肢として、見守り機能やコミュニティ形成にも配慮された都独自の新たな住宅認定制度を令和８年度中に構築するとともに、認定事業者に対する都による直接補助制度を開始する。

(3)　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。

認可を受けた終身賃貸事業者が届出をした住宅については、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７年度末時点の届出住宅は61件・3,291戸である。

(4) 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、ＬＳＡ（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（102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 205 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的確に対応するため、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」等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（148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。

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して助言を行うアドバイザーの無料派遣を行っており、令和５年度からは、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アドバイザーの派遣費用の一部を助成している。

さらに、令和７年度からは、管理不全の兆候があり、区分所有者のみでは管理の適正化が困難なマンションの管理運営を支援するため、マンション管理士を原則として２年間無料で派遣する事業を新たに開始している。

(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ることを求めている（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おり、５年以内ごとに届出の更新を実施している。令和７年度末までの要届出マンションの届出件数は10,810件、届出率は96.5％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り、都は、町村部における認定事務を行っている。

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年間の時限措置であったが、令和７年度地方税制改正により適用期限が２年延長された（令和９年３月31日まで）。）。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 東京とどまるマンション情報登録・閲覧制度

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エレベーターや給水ポンプが動かせなくなり、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」（「東京都ＬＣＰ住宅」から令和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７年度末の登録戸数：約13.0万戸）。なお、補助制度については下記(4)ウ参照。

(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又は (一財) 住宅改良開発公社の債務保証を受け、(独) 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７年度末までの助成実績の累計は、2,156 件・112,925 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。令和６年度からは、賃貸マンションについても防災力の向上を図るため、カード式防災マニュアルの導入による防災対策に係る実践的な助言を行う専門家を賃貸マンション所有者等に派遣する取組を開始しており、令和８年度からは、分譲マンションの取組にも活用している。

ウ　東京とどまるマンションへの支援

令和５年度から、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に補助する事業を実施し、普及促進を図っており、令和６年度からは、町会等と合同防災訓練を行う場合、補助を拡充している。

また、災害時のマンションでの生活継続に向け、令和６年度から、非常用電源設備の導入等に対する補助や既存給排水管の点検調査に係る専門家派遣を実施しており、令和７年度は、エレベーター閉じ込め防止対策など補助対象を拡充している。さらに令和８年度は、各補助対象の補助率及び補助上限額などの拡充を行っている。

エ　既存マンションの省エネ化・再エネ導入への支援

令和４年度から、マンション共用部の省エネ化・再エネ導入を個別に提案する省エネ・再エネアドバイザーの無料派遣を行っている。

また、令和８年度から既存マンションへの太陽光発電設備や蓄電池の導入の促進に向け、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太陽光発電等導入可能性調査を行う専門家を派遣するアドバイザー制度を開始し、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。

オ　ＡＩ・ＤＸによるマンション管理の負担軽減に向けた支援

令和８年度、マンションの適正な管理の促進のため、管理組合に対し都の費用負担により、その業務をサポートするＡＩ等を活用したアプリケーションの導入を支援している。

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（**148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。さらに令和８年度からは、これらのマンションについて、区市と連携し新たに個別訪問等を行う「マンション耐震化プロモーション事業」を開始している。

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」を実施している。令和８年度からは耐震診断未実施のマンションについても、本事業の支援対象としている。

ウ　各種支援

都は、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」を実施している。

(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

⑺　法に基づくマンション建替事業に係る認可事務

都は、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「マンション再生法」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７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）、除却等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７年度末時点で認可等の実績はない。）。

⑴　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～令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度	累　計
事業費補助実績（戸）	6,596	217	205	484	48	7,550
都補助金（千円）	3,164,538	262,828	40,316	64,988	27,636	3,560,306

（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７年度末現在、６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。

(ｴ) 仮住居支援

マンション再生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７年度末現在で 39 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、高齢者向け住宅の空室状況について管理組合に情報提供している。

４　都内のマンションデータの調査

都は効果的なマンション施策を講ずるため、令和６年度から令和７年度の２か年において、都内の全てのマンション、アパート等の立地や戸数などのデータを把握するとともに、一部のマンションを抽出した上で管理組合等へのアンケートにより、管理状況、耐震性、防災、環境性能等の調査を行った。令和８年度からは、これらのデータを登記情報等により更新している。

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や動画の配信等を通じて、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。

さらに、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み、宅地建物取引業免許申請等手続のオンライン化や宅地建物取引業者名簿等閲覧手数料等の収納におけるキャッシュレス化、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行っている。また、都知事の許可等を受けた不動産特定共同事業の届出等、不動産鑑定業の登録申請等について、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　不動産業課〕

(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	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度
新　　規	1,511	1,538	1,415	1,586 (2)	1,602 (49)
更　　新	5,243	4,877	4,967	2,994 (13)	3,083 (81)
計	6,754	6,415	6,382	4,580 (15)	4,685 (130)

（注）　（　）内は電子申請による受付件数（内数）である。

図表2-2-15　宅地建物取引業者数の推移

（単位：業者）

区　　分	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度
都 知 事 免 許	25,356	25,642	25,815	26,249	26,744
国土交通大臣免許	1,040	1,074	1,115	1,160	1,195
計	26,396	26,716	26,930	27,409	27,939

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	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度
申　込　者	62,792名 (13,991名)	58,900名 (13,053名)	60,840名 (13,973名)	64,637名 (14,322名)	66,926名 (14,842名)
受験者(A)	47,412名 (12,162名)	45,528名 (11,452名)	47,693名 (12,322名)	50,745名 (12,679名)	52,461名 (13,133名)
合格者(B)	10,077名 (2,839名)	8,298名 (2,135名)	9,031名 (3,216名)	10,299名 (2,997名)	10,529名 (3,427名)
合格率B/A	21.3% (23.3%)	18.2% (18.6%)	18.9% (26.1%)	20.3% (23.6%)	20.1% (26.1%)

(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者数及び取引士証交付件数

区　分		令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度
資格登録	登録者数	242,928名	250,010名	256,280名	262,973名	270,050名
	前年度からの増加数	6,904名	7,082名	6,270名	6,693名 (37名)	7,077名 (1,023名)
取引士証交付	直　接	6,263件	6,808件	6,213件	6,517件	7,337件
	間　接	14,907件	17,283件	20,642件	21,640件	20,214件
	(年間計)	21,170件	24,091件	26,855件	28,157件	27,551件

(注) 1　(　) 内は電子申請による受付件数（内数）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	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度
免許取消	21	6	18	17	17
業務停止	4	14	14	2	13
指　　示	6	13	11	2	23
指導勧告	119	39	43	18	60
計	150	72	86	39	113

図表2-2-19　令和７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(0)	
重要事項不告知	0(0)	7(0)	1(0)	4(0)	
事務所不存在	10(10)	0(0)	0(0)	8(0)	
報酬	0(0)	1(0)	0(0)	0(0)	
その他※	7(7)	4(2)	22(2)	44(8)	
計	17(17)	13(2)	23(2)	56(8)	4(10)

（注）１　（　）内は前年度の実績である。
　　２　※の主な内容は、「欠格事由該当」、「専任宅建士不在」、「媒介契約書記載事項の一部不記載」、「指定流通機構への不登録」などである。

(2)　不動産鑑定業者の指導・監督

不動産鑑定業を営む者は、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７年12月末時点で、都知事登録業者数は691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８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８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88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３件である。

また、令和７年度には不動産特定共同事業者に対する行政指導を３件行った。

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。

(ｱ)　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。

(ｲ) 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。

(ｳ) 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）を踏まえ、司法書士による相談も行っている。

令和７年４月からは、投資用不動産に関わる相談に対して迅速かつ適切な対応を行うため、「投資用不動産特別相談窓口」を設置した。令和７年度の相談件数は171件である。

令和７年10月からは、賃貸住宅等における外国人へのオーナーチェンジ等を契機とした賃料値上げトラブルに対応するため、「賃料値上げ特別相談窓口」を設置した。令和７年度の相談件数は2,489件である。

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おり、令和７年５月からは、電子閲覧も開始している。

図表2-2-20　不動産相談等件数の推移

（単位：件）

区　分	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度
閲　　覧	6,583	6,431	7,394	7,461	7,573
窓口・電話相談	22,039	22,850	25,229	27,827	30,569
特 別 相 談 室	746	852	916	921	1,072
計	29,368	30,133	33,539	36,209	39,214

図表 2-2-21　不動産相談等の内容（令和７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。）	23	3.5
業者が関与した不動産取引に関する苦情・紛争相談	194	29.5
賃貸住宅退去時の原状回復等の相談	136	20.7
民事上の相談	240	36.5
その他	64	9.8
合　　計	657	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594人）
表は来庁相談のみ。他に電話相談が23,330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	363	33.9
賃貸に関する相談	676	63.0
不動産登記等に関する相談	0	0.0
その他	33	3.1
合　　計	1,072	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。

令和７年度からは、投資用不動産購入に係る留意点や正当事由のない賃料値上げへの対応方法等について、ホームページや動画で情報発信するとともに、外国人貸主を対象に借地借家法等のルールをまとめたチラシ（日本語・英語・中国語・韓国語版）を業界団体を通じて配布するなどの啓発を行っている。

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) 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出

特定住宅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果たしている。

また、その土地・建物ストックについては、都民共有の財産として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（指定管理者制度及び業務委託）（**96ページ参照**）。

都営住宅等の管理戸数は、令和７年度末時点で約251,000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

※東京都小笠原移住定住促進住宅条例に基づく小笠原移住定住促進住宅は、現在建設中。

1　入居者の決定

〔都営住宅経営部　経営企画課、指導管理課、資産活用課〕

(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又はパートナーシップ関係の相手方があること（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（148 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（102 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の抽せんにより行う。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　り災者向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に対して、資格審査の上、住宅のあっせんを行っている（３か月以内。１回に限り更新可。）。

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。

2　使用料の決定

〔都営住宅経営部　経営企画課〕

平成７年１月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、算定方式が変更され、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８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８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、近傍同種の住宅の家賃となる。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７年度の使用料収入は約624億円で、収入率は96.6％である。使用料の納入方法は、令和７年度末時点で居住者の約78.1％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」を発送するほか、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７年度は、訴訟提起を338件、強制執行の申立てを151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、心身障害者等の世帯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

都営住宅等の使用に関して、居住者から使用の承継、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、使用の承継は、原則として配偶者に認めている。

図表 2-3-2　令和７年度諸申請の承認状況

（令和８年３月 31 日時点）

項　目	件　数
使用承継	3,359 件
同居	4,311 件
住宅の用途変更・模様替え	180 件
共用地等の工作物設置	46 件
特定駐車場使用（身障者用）	27 件
計	7,923 件

(2) 不適正使用是正指導

都営住宅等の管理の適正化を推進するため、都営住宅等の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７年度是正指導の状況

（令和８年３月 31 日時点）

項　目	件　数
不正入居 不正同居	459件
長期不在 無断退去	132件
不正増改築	0件
無許可営業 迷惑駐車	35件
共用地占拠	6件
その他	573件
計	1,205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

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、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が円滑に進むよう、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。

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**）。

なお、収入超過者は令和７年度末時点で約11,700世帯である。

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７年度は100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者による管理

〔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）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。現在の指定期間は令和６年４月１日から令和11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、営繕業務、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　都営住宅等の修繕

〔都営住宅経営部　住宅整備課〕

都営住宅等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、集会所の建設、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　都営住宅等の駐車場

〔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〕

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７年度末時点の設置区画数は約48,000区画である。

都営住宅等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７年度末時点：約3,600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の防止、空き区画の有効活用の観点から、コインパーキングを設置（令和７年度末時点：155団地167か所）している。

くわえて、駐車場の空き区画に、令和３年度からはカーシェアリング用駐車場を（令和７年度末時点：22団地22か所）、令和５年度からはシェアサイクルポートを設置（令和７年度末時点：６団地６か所）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設備の設置（令和７年度末時点：1,983 区画（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1,500団地、管理戸数は約251,000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７年度末時点で98団地・788店舗に対し、土地の貸付けを行っている。

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し、比較的低倍率の住戸について、毎月募集や随時募集で入居期限を設けない若年夫婦・子育て世帯向け募集を行うなど、子育て世帯の入居機会の更なる拡大を図っている。

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住戸の募集を開始した。

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。

図表 2-3-4　都営住宅における移動販売



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、都営住宅の居住者の高齢化、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資源回収活動や防災訓練等に協力するなど、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（令和７年度末時点で協定締結大学：19大学、入居中の学生数：97名）。

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。

また、令和８年度から都営住宅の居住者や地域住民の暑さ対策として集会所を開放する「涼み処」を開始している。

図表 2-3-5
東京みんなでサロン ロゴマーク



実施に当たっては、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７年度末時点で覚書：10区２市、協定：６区４市）。

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〕

都営住宅に係る入居者手続のオンライン化（一部の手続については、LoGo フォームを活用し、前倒ししてオンライン化を実施済み）やマイナンバーの活用、使用料等の支払のキャッシュレス対応等に向けて、都営住宅管理総合システムの再構築を進めている。

また、都営住宅等の居住者のデジタルデバイドの解消に向け、都営住宅の集会所等を活用し、高齢者を対象とした「東京みんなでスマホ教室」を開催するなど、デジタルサービス局と連携した支援を併せて行っている。

第２　都営住宅等の整備

戦後の都営住宅等の整備は、応急簡易住宅の建設や兵舎等既存建物の住宅への転用などから始まり、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て実施している。

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８年度は 3,800 戸の建替えを予定している。

(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（105～106 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えは、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、計画的に建替えを行っている（**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７万戸であり、これは、都営住宅等全体の令和７年度末時点の管理戸数約 251,000 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え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７年度までに、公営住宅 192,109 戸、改良住宅 14,839 戸及び更新住宅 225 戸の計 207,173 戸の住宅を建設した。

平成 19 年度までは、昭和 30 年代以前に建設された住棟を対象に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 年代建設の住棟を加えることとした。

令和７年度は 1,406 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

高齢者向住宅として、昭和 62 年度からシルバーピア（**73 ページ参照**）を 4,438 戸整備している。

また、障害者向住宅として、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並びに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・公園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 都営住宅等の耐震化

「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、耐震化率を令和７年度末までに 100％とすることを目標として、耐震化が必要な都営住宅について、建替え、撤去、耐震改修を進め、おおむね目標を達成した（令和７年度末時点の耐震化率：99.5％）。

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、内部に補強のための部材を集約配置することで、より効率的に耐震改修を行うこととしている。これにより、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。さらに、建替え・撤去予定の耐震性が不足している併存店舗付き住棟について、民間事業者を活用し、区分所有店舗の買取等を進めている。

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、余剰電力を売電している。

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ＺＥＨ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、順次建替工事の基本設計に反映させている。

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、太陽光発電設備を年間約 100 棟に約 2,000kW 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７年度末時点で廊下型住棟1,478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、桐ケ丘など18団地で、それぞれ取り組んでいる。

10　小笠原移住定住促進住宅の整備

〔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振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振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。

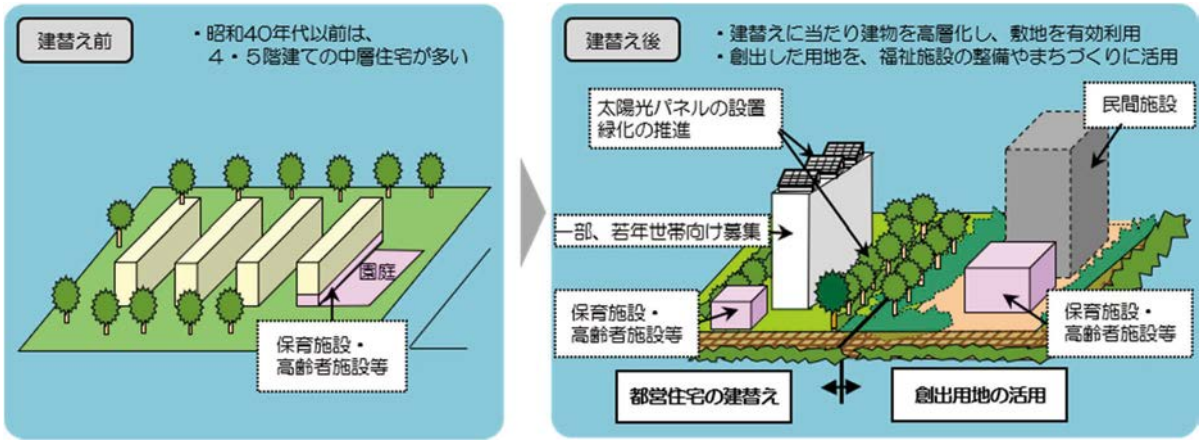
現在、父島清瀬アパート、母島沖村アパートのうち、簡易耐火造住宅を除却し、地域優良賃貸住宅制度に基づく住宅として建替えを進めている。建替え後は、帰島の促進に加えて、定住や移住の促進にも資する住宅（小笠原移住定住促進住宅）としていく。

令和８年度は、父島清瀬アパート１期の建築工事が竣工予定であり、入居に向けた手続きを進める。また、母島沖村アパートは、１期の建築工事に着手する予定である。

第３　都有地等の活用

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、南青山一丁目地区、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、民間の創意工夫を生かし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、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」の形成を図る事業を進めており、八王子市長房地区及び東大和市東京街道団地地区が竣工し、現在、北区桐ケ丘一丁目地区において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。

くわえて、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検討を進めていく。

ア　八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

平成 29 年 11 月に事業実施方針を公表、平成 30 年９月に事業予定者を決定した。令和３年４月に商業施設、医療・福祉施設、交流スペース、緑とオープンスペースを備えた複合施設が開業した。

図表 2-3-9　八王子市長房地区まちづくりプロジェクト


施設外観


商業施設


交流スペース

イ　東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト

令和２年 11 月に事業実施方針を公表、令和３年 11 月に事業予定者を決定した。令和６年２月から商業施設、医療・福祉施設、交流スペース、緑とオープンスペースを備えた複合施設が順次、開業している。

図表 2-3-10　東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト



施設外観



商業施設



交流スペース（屋内）



交流スペース（屋外）

ウ　北区桐ケ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト

令和５年３月に事業実施方針を、同年 11 月に事業者募集要項等を公表し、令和６年 10 月に事業予定者を決定した。令和８年度に建設工事の着手を予定している。

エ　八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト

令和８年４月に事業実施方針を公表し、令和８年度末の事業予定者決定を予定している。

(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、まちづくり協議会等により、まちづくりの検討・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。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提供することを政策指標としており、令和７年度末までに約 33 ヘクタールの候補地を提供した。

図表 2-3-11　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）

巻　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 …… 110
2 建議 …… 115
3 意見具申 …… 115

Ⅱ 都営住宅等関係

1 都営等賃貸住宅管理戸数一覧 …… 116
2 都営住宅等申込者資格一覧 …… 118
3 都営住宅優遇抽せん実施基準 …… 120
4 優先入居 …… 122
5 主な都営住宅の応募状況 …… 124
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 …… 125
7 都営住宅入居資格収入基準表 …… 126
8 特定公共賃貸住宅入居資格収入基準表 …… 126
9 都営住宅本来入居者の使用料算定方法 …… 127
10 所得区分別都営住宅使用料の設定 …… 128
11 都営住宅の使用料及び面積 …… 129
12 都営住宅等の使用料の収入実績 …… 130
13 滞納整理における法的措置状況 …… 130
14 都営住宅使用料の減免体系 …… 131
15 都営住宅使用料減免状況 …… 132
16 高額所得者の明渡し基準表 …… 132
17 高額所得者の明渡し状況 …… 132
18 都営住宅等の指定管理者による管理 …… 133
19 都営住宅等の管理業務委託等 …… 133
20 住宅修繕事業実施状況 …… 134
21 環境整備事業実施状況 …… 134
22 都営住宅の管理制度等の改革 …… 135
23 都営住宅等 主要事業 20 年間の実績 …… 136
24 都営住宅の建替え …… 137
25 都営住宅の建替えの進め方 …… 137
26 都営住宅の設計等 …… 138
27 移管の実施状況 …… 139
28 都営住宅の建替え等に伴う創出用地の有効活用 …… 140

Ⅲ 本部発行パンフレット類 …… 144

Ⅳ 住宅政策本部関係リンク集 …… 146

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	平4.5.27 **高齢社会を展望した総合的な住宅対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	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） すべての住宅において、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） 平6.6.21　答申 **高齢社会を展望した総合的な住宅対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。
2	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**	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。
3	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	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。 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。

4	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** (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	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。 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。
5	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** (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	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** (概要) (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。 (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求める負担は「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。 (3) 諮問事項に関連することについて 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 国への働き掛け等
6	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** (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	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** (概要) (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。 (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。

7	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** (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 (2) 具体的施策とその推進方策について ① 良質な住宅ストックの形成と活用 ② 地域の特性に対応した住宅市街地の整備・再生 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 ④ その他	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) 「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。 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。 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) 「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。 「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。
8	平15.3.26 **民間賃貸住宅施策の新たな展開について**	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) (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。 (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。 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。
9	平17.6.9 **東京における新たな住宅政策の展開について**	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) 次の三つを目標として住宅政策を展開すべきである。 (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。 (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。 (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すること。 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ぶ広がりのある住宅政策を展開していくべきである。 (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 (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 (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

		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 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）
10	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**	平23.10.12　中間のまとめ **社会経済情勢に対応した新たな住宅政策の展開について** 平23.11.21　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

11	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**	平27.2.9　企画部会第一次報告・マンション部会中間報告 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。 平28.5.11　企画部会第二次報告 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
12	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**	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** 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) 単身者の入居制度の拡大 (3) 高齢者への生活支援サービスの向上

13	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**	令3.9.27 中間のまとめ **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** （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た。 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
14	令7.11.20 **時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の展開について**	

Ⅰ－２　建議

番号	年　月　日	摘　要
1	平7.8.2	**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。

Ⅰ－３　意見具申

番号	年　月　日	摘　要
1	平4.11.11	**民間賃貸住宅の入居機会の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。

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８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 246,968	戸 403	戸 3,874	戸 21	戸 22,238	戸 6,393	戸 27	戸 818	戸 70,878	戸 158,607	戸 510,219
千代田区	292	0	14	0	370	315	0	129	150	23	1,293
中央区	1,444	0	0	0	130	1,147	0	64	479	3,156	6,420
港区	4,928	0	175	0	323	685	0	0	1,279	2,166	9,556
新宿区	6,754	0	4	0	991	498	0	0	386	225	8,858
文京区	500	0	1	0	225	65	0	0	264	459	1,514
台東区	888	0	0	0	222	95	0	0	0	159	1,364
墨田区	6,273	0	122	0	388	367	0	59	828	2,974	11,011
江東区	18,026	0	352	21	626	44	0	0	6,425	16,553	42,047
品川区	3,394	0	27	0	409	1,072	0	147	924	3,240	9,213
目黒区	634	0	119	0	698	147	0	0	0	780	2,378
大田区	6,333	12	94	0	1,663	426	0	0	2,124	2,868	13,520
世田谷区	6,240	0	1	0	1,649	172	0	0	4,430	5,634	18,126
渋谷区	2,138	0	0	0	552	60	0	0	130	456	3,336
中野区	2,243	0	12	0	567	79	0	20	2,001	119	5,041
杉並区	2,970	0	2	0	1,310	137	0	0	741	742	5,902
豊島区	1,184	0	0	0	379	119	0	60	146	1,004	2,892
北区	12,642	0	76	0	987	3	0	8	1,225	12,730	27,663
荒川区	4,040	0	131	0	86	211	0	0	416	1,521	6,405
板橋区	11,714	0	30	0	753	63	0	0	3,444	10,979	26,983
練馬区	11,767	0	98	0	896	71	12	0	1,474	5,945	20,263
足立区	27,786	0	411	0	730	77	0	2	2,307	12,059	43,372
葛飾区	12,064	0	54	0	554	49	0	84	346	6,635	19,786
江戸川区	12,546	0	183	0	65	20	0	204	7,443	5,125	25,586
区部計	156,800	12	1,906	21	14,573	5,922	12	777	36,962	95,552	312,529

＜参考＞構造別管理戸数

（令和8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	コミュニティ住宅	従前居住者用	更新住宅	計					
中層	102,475	37	4,029	0	0	0	0	106,541	12	0	303	741	107,597
高層	136,044	0	1,988	2,047	26	98	224	140,427	0	0	0	3,133	143,560
木造・簡易耐火	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	86	0	88
計	238,519	37	6,017	2,047	26	98	224	246,968	12	2	389	3,874	251,245

（令和８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	10,810	0	608	0	1,480	0	0	0	3,723	7,867	24,488
立川市	4,978	0	58	0	545	5	0	0	1,750	4,787	12,123
武蔵野市	1,953	0	2	0	237	48	0	0	0	1,975	4,215
三鷹市	3,866	0	85	0	129	16	0	0	0	2,696	6,792
青梅市	405	0	16	0	659	0	0	0	1,008	0	2,088
府中市	4,572	0	44	0	679	77	0	0	0	1,203	6,575
昭島市	3,949	0	16	0	20	8	0	0	991	1,667	6,651
調布市	4,386	0	82	0	280	10	0	0	670	3,069	8,497
町田市	7,967	0	125	0	548	7	0	0	9,830	8,617	27,094
小金井市	646	0	0	0	158	21	0	0	1,286	602	2,713
小平市	5,468	0	14	0	27	11	0	0	21	2,785	8,326
日野市	2,766	0	8	0	533	2	9	17	906	5,285	9,526
東村山市	5,672	0	35	0	91	0	0	0	682	1,432	7,912
国分寺市	1,686	0	3	0	20	11	0	0	405	843	2,968
国立市	1,964	0	470	0	0	0	0	0	0	2,396	4,830
西東京市	5,473	0	179	0	25	1	0	0	841	4,255	10,774
福生市	757	0	2	0	311	5	0	0	1,634	864	3,573
狛江市	1,335	0	0	0	45	3	0	0	786	10	2,179
東大和市	3,695	0	3	0	19	1	0	0	2,094	0	5,812
清瀬市	3,708	0	40	0	126	1	0	0	1,140	2,129	7,144
東久留米市	2,516	0	9	0	0	1	6	24	2,865	2,136	7,557
武蔵村山市	4,415	0	1	0	22	0	0	0	0	213	4,651
多摩市	4,620	0	4	0	112	1	0	0	1,630	5,982	12,349
稲城市	1,234	0	146	0	10	0	0	0	1,650	1,402	4,442
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	89	0	0	0	0	133
檜原村	0	0	0	0	23	51	0	0	0	0	74
市町村部計	90,168	0	1,968	0	6,624	369	15	41	33,912	63,055	196,152
島部計	0	389	0	0	1,041	102	0	0	4	0	1,536
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〕

（抽せん方式等による募集）

<table>
<tr><th rowspan="3">住宅の種類</th><th rowspan="3">世帯区分</th><th colspan="3">申　込　者　資　格</th></tr>
<tr><th rowspan="2">共通資格</th><th colspan="2">そ　の　他　の　資　格</th></tr>
<tr><th>都　内
居住年数</th><th>そ　の　他</th></tr>
<tr><td rowspan="6">世帯向</td><td>一般世帯向</td><td rowspan="6">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 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。

5 申込者及び同居親族（パートナーシップ関係の相手方を含む。）が暴力団員でないこと。</td><td>制限なし</td><td>「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。</td></tr>
<tr><td>シルバーピア</td><td>３年以上</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>若年夫婦・子育て世帯向</td><td rowspan="3">制限なし</td><td>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。
・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、全員が40歳未満であること。
・18歳未満の者がいること。</td></tr>
<tr><td>若年夫婦・子育て世帯向
（定期使用住宅）</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>結婚予定者向
（定期使用住宅）</td><td>対象世帯：婚約者同士又は結婚後半年以内の夫婦で全員40歳未満（子供がいる場合も含む。）
※「婚約者」には「事実婚予定者」及び「パートナーシップ宣誓予定者」を含む。
※「結婚」には「事実婚」及び「パートナーシップ関係」を含む。</td></tr>
<tr><td>単身者向</td><td>単身者向
（一般）</td><td>３年以上</td><td>下記のいずれかに該当する成年者であること。
(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女性自立支援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</td></tr>
</table>

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 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。 5 申込者及び同居親族（パートナーシップ関係の相手方を含む。）が暴力団員でないこと。	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		制限なし	
特定公共賃貸住宅	一般世帯向		制限なし	

（注） 1　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。
　　 2　地域特別賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅は、先着順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 申込者及び同居親族（パートナーシップ関係の相手方を含む。）が暴力団員でないこと。	3年以上	申込者本人が配偶者（内縁及び婚約者、パートナーシップ関係の相手方を含む。）のない者であり、同居親族が申込者の20歳未満の子のみであること。
高齢者世帯向			申込者が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。 （1）配偶者（内縁及び婚約者、パートナーシップ関係の相手方を含む。） （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１人が次のいずれかにあてはまること。 （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（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者を含む。）
多子世帯向			同居親族に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、同居親族又はパートナーシップ関係の相手方が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歳以上で次のいずれかにあてはまること。 （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）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８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 優 遇	子育て世帯	同居親族（申込者と同居し又は同居しようとする親族。以下同じ。）に18歳未満の児童が１人又は２人いて、その児童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	
	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女性自立支援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項又は第10条の２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者で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	
	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出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、東京都営住宅条例第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、パートナーシップ関係の相手方を含む。）のない者であり、同居親族が申込者の 20 歳未満の子のみであること。	
	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、パートナーシップ関係の相手方を含む。） イ　おおむね 60 歳以上の方 ウ　18 歳未満の児童	
	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	同居親族に 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	同居親族に小学校就学前の児童が２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。	

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８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７年度)
ひとり親世帯向	申込者本人が配偶者（内縁及び婚約者、パートナーシップ関係の相手方を含む。）のない者であり、同居親族が申込者の20歳未満の子のみであること。	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1,481戸
高齢者世帯向	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該当すること。 (1)　配偶者（内縁及び婚約者、パートナーシップ関係の相手方を含む） (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	申込者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（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者を含む。）	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	同居親族に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	10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、当該住宅の建替え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、当該住宅の建替え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７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７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７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２週間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。		10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。 (1)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。 (2)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。 ※「夫婦」にはパートナーシップ関係を含む。		423戸
結婚予定者向 （定期使用）	対象世帯：婚約者同士又は結婚後半年以内の夫婦で全員40歳未満（子供がいる場合も含む。） ※「婚約者」には「事実婚予定者」及び「パートナーシップ宣誓予定者」を含む。 ※「結婚」には「事実婚」及び「パートナーシップ関係」を含む。		256戸

（※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、ハンセン病療養書入所者等向は、令和７年度割当実績戸数
若年夫婦・子育て世帯向、結婚予定者向は令和７年度抽せん方式による募集戸数

（その他）

種類	資格要件	割当戸数(※3)（令和７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り、都内に継続して３年以上居住していること。	191戸
シルバーピア （世帯向）	申込者が次のすべての事項に該当する２人世帯であること。 (1) 申込者が65歳以上であり、都内に継続して３年以上居住していること (2) 65歳以上の同居親族（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）がいること	79戸
単身者用車いす使用者向	申込者が次のすべての事項に該当すること。 (1) 申込者が単身であり、都内に継続して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。 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	９戸
車いす使用者世帯向	申込者が次のすべ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。	105戸

（※3）令和７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５年度	５月	3,738	30,058	8.0
			11月	3,281	26,994	8.2
		令和６年度	５月	4,200	28,776	6.9
			11月	3,188	26,713	8.4
		令和７年度	５月	5,566	31,180	5.6
			11月	3,542	23,714	6.7
	若年夫婦・子育て世帯向（定期使用住宅）	令和５年度	５月	385	1,127	2.9
			11月	200	884	4.4
		令和６年度	５月	200	759	3.8
			11月	200	738	3.7
		令和７年度	５月	223	679	3.0
			11月	200	570	2.9
	単身者向	令和５年度	８月	460	13,390	29.1
			２月	348	11,978	34.4
		令和６年度	８月	407	11,779	28.9
			２月	452	13,384	29.6
		令和７年度	８月	155	7,515	48.5
			２月	311	12,628	40.6
ポイント方式による募集		令和５年度	８月	1,290	7,608	5.9
			２月	1,290	6,860	5.3
		令和６年度	８月	1,290	7,196	5.6
			２月	1,290	6,888	5.3
		令和７年度	８月	716	4,576	6.4
			２月	870	6,622	7.6

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 収入が基準内であること。
④ 住宅に困っていること。
⑤ 申込者及び同居親族（パートナーシップ関係の相手方を含む。）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設けている。

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、生活保護受給世帯又は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８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８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～ 8,654,000	2,656,000～ 6,604,000
４人	4,471,000～ 9,034,000	3,036,000～ 6,984,000
５人	4,947,000～ 9,414,000	3,416,000～ 7,364,000
６人	5,420,000～ 9,794,000	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

Ⅱ－９　都営住宅本来入居者の使用料算定方法　〔都営住宅経営部　経営企画課〕

本来入居者の使用料
＝　①家賃算定基礎額 × ②市町村立地係数 × ③規模係数 × ④経過年数係数 × 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７年度の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）

近傍同種の住宅の家賃＝（基礎価格×利回り＋償却額＋修繕費＋管理事務費＋損害保険料＋公課＋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８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７年度実績）

種別	構造	平均		最高			最低		
		使用料（円）	面積（㎡）	使用料（円）	面積（㎡）	建設年度	使用料（円）	面積（㎡）	建設年度
一般	中層	36,314	51.1	78,500	75.1	H 9	14,300	33.4	S43
	高層	37,666	47.6	89,300	83.1	H 8	17,400	38.2	S44
		37,084	49.1						
特定	中層	34,562	44.4	38,400	48.9	S36	32,100	41.3	S36
改良	中層	28,555	37.1	56,900	73.1	S52	20,100	33.4	S42
	高層	33,805	45.5	79,300	113.4	S54	17,400	38.2	S44
		30,290	39.9						
再開発	高層	45,108	57.6	93,100	115.5	H元	35,100	43.9	S50
ｺﾐｭﾆﾃｨ	高層	55,546	63.0	73,500	80.9	H13	48,300	53.2	H13
従前居住者用	高層	52,900	55.8	52,900	55.8	S61	52,900	55.8	S61
更新	高層	40,284	48.4	55,900	68.8	H12	26,100	32.1	H15
		36,996	48.9						

（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（%）
令和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
5	都営住宅	62,619,221,158	60,823,734,695	97.1
	民生住宅	958,691	874,750	91.2
	母子住宅	993	0	0
	引揚者住宅	132,000	132,000	100
	［計］	62,620,312,842	60,824,741,445	97.1
6	都営住宅	63,382,101,333	61,405,226,416	96.9
	民生住宅	934,311	855,870	91.6
	母子住宅	15,400	15,400	100
	引揚者住宅	132,000	132,000	100
	［計］	63,383,183,044	61,406,229,686	96.9
7	都営住宅	64,579,282,012	62,395,888,906	96.6
	民生住宅	788,644	760,967	96.5
	母子住宅	0	0	0
	引揚者住宅	132,000	132,000	100
	［計］	64,580,202,656	62,396,781,873	96.6

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〕

区分＼年度	元	2	3	4	5	6	7
訴訟提起	347件	258件	290件	197件	257件	287件	338件
即決和解	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
強制執行	165件	137件	160件	148件	86件	156件	151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８年４月１日現在）

<table>
<tr><td>区分</td><td colspan="4">一　　般　　減　　免</td><td>特　別　減　額</td></tr>
<tr><td>対象</td><td>(1)
使用者の収入が
65,000円（月額所得）以下の場合</td><td>(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</td><td>(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</td><td>(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</td><td>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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">根拠規定</td><td>東京都営住宅条例第14条第１項</td><td>同左</td><td>同左</td><td>同左</td><td>同条第２項</td></tr>
<tr><td>東京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</td><td>同条
第４項、第９項</td><td>同条
第５項、第９項</td><td>同条
第６項</td><td>同条
第7項から第9項まで</td></tr>
<tr><td>減免措置内容</td><td>収入（月額所得）／減額率（本来使用料に対し）
～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%</td><td>住宅扶助を受けている額まで減額
※ 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）。</td><td>免　　除</td><td>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</td><td>本来使用料又は応能減額後の使用料の1/2を減額</td></tr>
<tr><td>減額期間</td><td colspan="4">１年の範囲内で知事が実情を考慮して定める。</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="4">※　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。
※　昭和55年７月に家賃改定したことに伴い、一般減免の上限を引上げるとともに、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。）。
※　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。
※　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。
※　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。
※　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。
※　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。
※　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。
※　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。
※　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。</td></tr>
</table>

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
令和５	82,820	14,353,531	6,397	1,069,296	4,601	371,252	93,818	15,794,080
令和６	81,610	14,202,779	6,713	1,132,128	4,200	353,971	92,523	15,688,878
令和７	80,549	13,940,754	6,885	1,159,990	4,584	362,496	92,018	15,463,240

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〕

（令和８年４月１日現在）

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	5,372,000円以上	5,848,000円以上	6,324,000円以上	6,773,347円以上	7,195,569円以上	7,617,792円以上
	給与所得者以外の者	3,756,012円以上	4,136,012円以上	4,516,012円以上	4,896,012円以上	5,276,012円以上	5,656,012円以上

（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４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度
年度当初認定者	471 人	413 人	438 人	492 人
明渡者	122 人	98 人	102 人	100 人
自力転出	91 人	74 人	78 人	81 人
都市再生機構賃貸住宅・公社住宅・都民住宅	31 人	24 人	24 人	19 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者による管理

〔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「営繕工事実施基準」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	令和３年度		令和４年度		令和５年度		令和６年度		令和７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	―	8,388,657	―	8,818,485	―	8,190,344	―	12,898,864	―	14,787,971
一般修繕（件）	54,237	6,258,657	52,525	6,685,937	51,660	7,096,635	50,943	8,120,846	49,905	9,423,843
空き家修繕（戸）	9,258	13,524,973	9,324	12,444,751	9,344	10,972,031	10,287	11,052,886	9,946	12,390,073
計	―	28,172,287	―	27,949,173	―	26,259,010	―	32,072,596	―	36,601,887

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		令和３年度		令和４年度		令和５年度		令和６年度		令和７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	19,341	1	53,068	0	0	0	0	0	0
自転車置場設置（スパン）		0	11,791	2	1,747	0	3,509	8	7,051	0	2,000
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	0
	害虫駆除（件）	297	19,228	116	8,506	67	3,780	94	4,324	99	4,416
	緑化倍増（屋上緑化）（㎡）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	せん定（本）	105,301	1,163,610	94,450	1,041,873	95,988	1,080,088	101,959	1,240,872	95,135	1,214,382
身体障害	車椅子用スロープ設置（か所）	0	0	0	0	0	0	0	0	1	13,782
	自動車置場設置（か所）	0	0	0	0	1	219	1	732	0	0
	身障者向住宅改善（戸）	230	32,648	271	32,282	212	32,479	220	39,484	176	38,774
計			1,246,618		1,137,476		1,120,075		1,292,463		1,273,354

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 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） ⇒　令和８年４月から入居資格を結婚後半年以内まで拡大

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８年３月31日時点（単位：戸）

年度	都営住宅			ｼﾙﾊﾞｰﾋﾟｱ建設	都民住宅				都市型民間賃貸住宅
	新規	建替	計	都営住宅	都施行型	公社施行方式	民間活用方式	計	
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						
5		2,149 (184)	2,149						
6		1,911 (292)	1,911						
7		1,406 (741)	1,406						
計	0	57,296	57,296	154	0	0	0	0	0

（注）（ ）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。

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５年度	令和６年度	令和７年度
区部	千代田区			
	中央区			
	港区			
	新宿区			
	文京区			
	台東区	111		
	墨田区			
	江東区	257		(557) 661
	品川区			
	目黒区			
	大田区	51		
	世田谷区	209		
	渋谷区			
	中野区		60	
	杉並区	98		40
	豊島区			
	北区	(184) 450	(292) 357	
	荒川区			
	板橋区		175	
	練馬区		295	
	足立区	598	222	(42) 208
	葛飾区	35	112	85
	江戸川区			
区計		(184) 1,809	(292) 1,221	(599) 994

（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。

		建替戸数		
		令和５年度	令和６年度	令和７年度
市町部	八王子市			
	立川市		328	
	武蔵野市			
	三鷹市			
	青梅市			
	府中市	97		270
	昭島市			
	調布市	41	125	(142) 142
	町田市			
	小金井市			
	小平市			
	日野市			
	東村山市			
	国分寺市			
	国立市	106	136	
	西東京市			
	福生市			
	狛江市			
	東大和市	96		
	清瀬市		101	
	東久留米市			
	武蔵村山市			
	多摩市			
	稲城市			
	羽村市			
	瑞穂町			
市町計		(0) 340	(0) 690	(142) 412
合計		(184) 2,149	(292) 1,911	(741) 1,406

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８年３月31日時点）

	昭和61～令和３年度		令和４年度		令和５年度		令和６年度		令和７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							1	42	12	546
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							1	118	36	1,285
渋　谷	8	289									8	289
中　野	14	453									14	453
杉　並	33	962					1	100			34	1,062
豊　島	11	215									11	215
北	13	620									13	620
荒　川	0	0									0	0
板　橋	13	558									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	271	9,890					1	100	2	160	274	10,150
奥多摩	1	24									1	24
市町計	1	24									1	24
合　計	272	9,914	0	0	0	0	1	100	2	160	275	10,174

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〕

【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：約0.7 ha
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3-1-1　施設外観



【港南四丁目地区】のプロジェクト概要	
①活用する都有地	港区港南四丁目４番　　面積：約1.0 ha
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3-1-2　施設外観



【東村山市本町地区】のプロジェクト概要	
①活用する都有地	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	「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 ・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 実証実験の誘導目標 ・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	・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	・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	平成15年度：事業実施方針公表 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 平成17年度：基本協定締結、定期借地契約締結 平成18年度：民間事業者による工事着工（第１期） 平成21年度：戸建住宅工事しゅん工 平成23年度：全施設工事しゅん工

図表 3-1-3　施設外観



【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0.5 ha
②まちづくりの誘導目標	「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」 ・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	・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	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 平成18年度：事業予定者決定、基本協定締結 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 平成22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	
マンション	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	
	東京都マンション支援ナビ2025	令和７年11月	60	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８年７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７年９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８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２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５年２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８年７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７年３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	
	東京都マンション省エネ・再エネガイドブック	令和８年１月	35	民間住宅部 マンション課	
	東京とどまるマンションのご案内	令和７年９月	11	民間住宅部 マンション課	
	東京都マンション防災ガイドブック	令和７年10月	139	民間住宅部 マンション課	
	東京都マンション防災ガイドブック　-概要版-	令和７年10月	21	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2025	令和７年３月	98	民間住宅部 計画課	
	東京住まいの終活ガイドブック	令和６年３月	37	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８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８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７年10月	44	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７年10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７年１月	4	民間住宅部 安心居住推進課	
	居住支援における住宅と福祉の効果的な連携施策に係る事例集	令和６年１月	40	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６年３月	72	住宅企画部 企画経理課	有償 （¥793＋税）
	サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	令和８年４月	12	民間住宅部 安心居住推進課	
	その不動産の契約ちょっと待った！（契約前に知っておきたいトラブル事例と相談先）	令和６年３月	2	民間住宅部 不動産業課	

子育て	子育てに配慮した住宅のガイドライン	令和７年３月	150	民間住宅部 安心居住推進課	
	東京こどもすくすく住宅（集合住宅編）	令和８年４月	4	民間住宅部 安心居住推進課	
	東京こどもすくすく住宅（戸建住宅編）	令和８年１月	4	民間住宅部 安心居住推進課	
リフォーム	戸建住宅省エネ・再エネリフォームガイドブック	令和７年11月	27	民間住宅部 計画課	
	戸建住宅省エネ・再エネリフォーム補助金ガイド2026年度版	令和８年６月	7	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つのオススメ－	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 不動産業課	
	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 不動産業課	
	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 不動産業課	
	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 不動産業課	
	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 不動産業課	
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６年11月	4	民間住宅部 マンション課	
	東京都個人住宅利子補給助成のご案内	令和８年７月	8	民間住宅部 計画課	
	TOKYOすまいと－住まい選びの東京アクセスガイド－	令和５年３月	1	住宅企画部 企画経理課	
	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

（目的）
東京都住宅政策本部の施策・取組を紹介

（対象）
都民、住宅関係事業者

（主なコンテンツ）
各施策紹介、申請様式、情報公開　等



詳しくはこちらの
コードを読み取って
御覧ください。

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　くらし・住まい」アカウント

（目的）
東京都住宅政策本部の施策・取組を発信

（対象）
都民、住宅関係事業者

（主なコンテンツ）
都営住宅の募集、イベント情報　等



詳しくはこちらの
コードを読み取って
御覧ください。

URL

https://x.com/tocho_shouhi

〔住宅企画部　企画経理課〕

ＴＯＫＹＯすまいと

（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

（対象）
都民

（主なコンテンツ）
住まいの困りごと相談　等



詳しくはこちらの
コードを読み取って
御覧ください。

ＵＲＬ

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/tokyosumaito/

〔民間住宅部　計画課〕

東京都空き家ポータルサイト

空き家施策に関する情報を紹介するサイト

（目的）
空き家に関する情報を発信

（対象）
都民、区市町村、民間事業者

（主なコンテンツ）
空き家に関する相談窓口
空き家問題に関するセミナー等の開催情報
補助金一覧　等



空き家のお悩み解決に役立つ情報を発信
空き家でお困りの方（東京都空き家ポータルサイト）

詳しくはこちらの
コードを読み取って
御覧ください。

ＵＲＬ

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/

〔民間住宅部　マンション課〕

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、防災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、
東京とどまるマンション情報登録・閲覧制度
及び支援制度　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



詳しくはこちらの
コードを読み取って
御覧ください。

ＵＲＬ

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

〔都営住宅経営部　指導管理課〕

都営住宅入居者募集サイトポータルページ

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
紹介動画
団地（地図）検索システム
３６０度内見　等



詳しくはこちらの
コードを読み取って
御覧ください。

ＵＲＬ

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

〔住宅企画部　総務課〕

Instagram　「東京の住宅の魅力発信プロジェクト」

（目的）
東京都住宅政策本部の施策・取組を発信

（対象）
都民、住宅関係事業者

（主なコンテンツ）
都営住宅の募集、イベント情報　等



詳しくはこちらの
コードを読み取って
御覧ください。

ＵＲＬ

https://www.instagram.com/tmg_housing_policy/

索　引

あ　空き家利活用等区市町村支援事業　60
応急仮設住宅　44
応能・応益的使用料負担制度　93
小笠原移住定住促進住宅の整備　104
か　型別供給　102
勝どき一丁目地区プロジェクト　143
環境整備事業　96
管理計画認定制度　76
管理状況届出制度　76
期限付き入居　98
既設都営住宅における福祉対応及びバリアフリー対策　104
既存住宅流通促進民間支援事業　64
北区桐ケ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト　106
居住支援協議会　69
高額所得者に対する明渡請求　96
港南四丁目地区プロジェクト　141
高齢者いきいき住宅供給促進事業　72
高齢者の居住安定確保プラン　30
個人住宅利子補給助成事業　65
子育てに配慮した住宅のガイドライン　70
さ　事業協力団体　17
終身建物賃貸借制度　72
住宅瑕疵担保履行法に基づく届出　87
住宅市街地の開発整備の方針　33
収入超過者に対する措置　95
シルバーピア事業　73
政策連携団体　16
創出用地　105
た　宅地建物取引業者等の指導･監督　81
多摩産材　58
地域開発整備事業　102
地域開発要綱　102
地域住宅計画・社会資本総合整備計画　43
地域住宅生産者協議会　65
抽せん方式　92
長期優良住宅　64
賃貸住宅トラブル防止ガイドライン　86
賃貸ホットライン　85
賃料値上げ特別相談窓口　85
東京こどもすくすく住宅認定制度　70
東京ささエール住宅　68
東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業　61
東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業　72
東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業　72
東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画　29
東京都住宅基本条例　23
東京都住宅供給公社への指導監督　52
東京都住宅政策審議会　30
東京都住宅マスタープラン　23
東京都都営住宅高額所得者審査会　19
東京とどまるマンション　76
東京都マンション再生まちづくり制度　80
東京における空き家施策実施方針　59
東京 マンション管理・再生促進計画　74
投資用不動産特別相談窓口　85
都営住宅建替事業　101
都営住宅建替事業における無電柱化　104
都営住宅等ストックの活用　100
都営住宅等の指定管理者による管理　96
都営住宅等の修繕　96

索　引

た	都営住宅の移管（既設都営住宅の区市町村移管）	43
	都営住宅の使用料	93
	都営住宅の入居者の資格・募集	92
	都市居住再生促進事業	79
	都民住宅	66
な	任意建替	101
は	八王子市長房地区まちづくりプロジェクト	105
	東村山市本町地区プロジェクト	142
	東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト	106
	附属機関	18
	不動産鑑定業者の指導・監督	84
	不動産特定共同事業者の指導・監督	84
	ポイント方式	92
	法定建替	101
ま	マンション改良工事助成	77
	マンション管理アドバイザー	75
	マンション管理ガイドブック	75
	マンション再生ガイドブック	78
	マンション建替え・改修アドバイザー	79
	南青山一丁目地区プロジェクト	140
や	優先入居	92

令和８年８月発行

登録番号（８）７

令　和　８　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Ⓐ
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