参考資料５

東京都の住宅政策における主な取組状況

＜目次＞

- ■ 東京都住宅マスタープランについて　Ｐ１
- ■ 目標１　新たな日常に対応した住まい方の実現　Ｐ３
- ■ 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　Ｐ13
- ■ 目標３　住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定　Ｐ34
- ■ 目標４　住まいにおける子育て環境の向上　Ｐ46
- ■ 目標５　高齢者の居住の安定　Ｐ57
- ■ 目標６　災害時における安全な居住の持続　Ｐ63
- ■ 目標７　空き家対策の推進による地域の活性化　Ｐ83
- ■ 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　Ｐ94
- ■ 目標９　安全で良質なマンションストックの形成　Ｐ100
- ■ 目標10　都市づくりと一体となった団地の再生　Ｐ120
- ■ 住宅市街地の整備の方向　Ｐ139

令和８年11月18日更新

東京都住宅マスタープランについて

- 東京都住宅マスタープラン（令和４年３月）　Ｐ２

東京都住宅マスタープラン（令和４年３月）

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。



【住宅マスタープランの性格】

◇ **東京都住宅基本条例に基づいて策定**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**

◇ **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。

【計画期間】

◇ 将来的な社会経済状況を見据えつつ、令和３年度から令和12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

◇ 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。

【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、以下二つの方針の下、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。

成長の視点を取り込んだ施策の展開
（住宅分野における脱炭素化やDXの導入など）

社会の成熟化に対応した施策の強化
（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）

目標１　新たな日常に対応した住まい方の実現

- 時代のニーズに対応した住宅・住まい方の発信（TOKYOすまいと）　Ｐ４
- 都営住宅の入居者募集や居住者の各種手続のデジタル化の推進　Ｐ５
- 宅地建物取引業法関係手続のオンライン化の実施　Ｐ６
- 都営住宅建替工事におけるデジタル技術を活用した遠隔施工管理　Ｐ７
- 公社住宅における新たな日常に対応した住宅の普及　Ｐ８
- 長期優良住宅申請手続のオンライン化の実施　Ｐ９
- ＡＩを活用した都営住宅の募集・審査業務の改善　Ｐ10
- 都営住宅建替事業におけるＢＩＭの活用　Ｐ11
- ＩｏＴの活用による見守りサービスの導入支援　Ｐ12

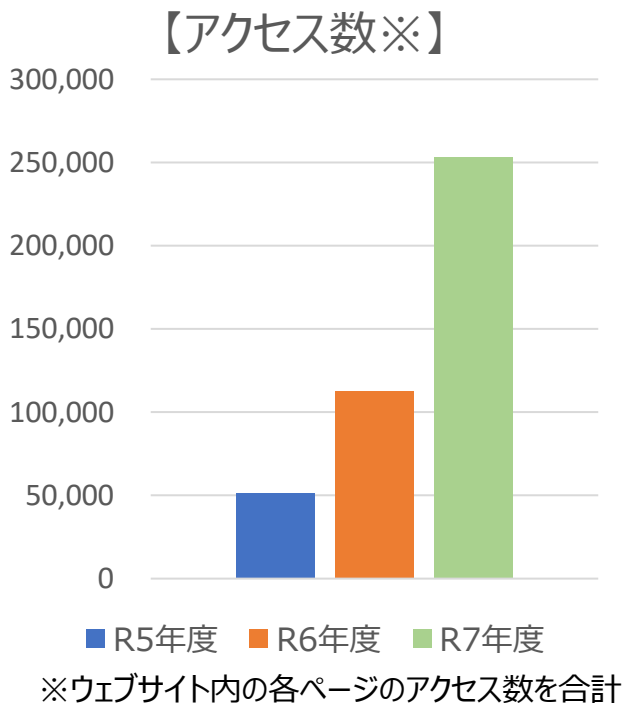
時代のニーズに対応した住宅・住まい方の発信（TOKYOすまいと）

事業概要

◇ 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を令和４年３月に開設。令和５年３月には、住教育やDX、区市町村のハザードマップ・住まいに関するコンテンツを追加

◇ 東京の膨大な不動産情報にアクセスする際のガイド役を果たせるよう、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





※ウェブサイト内の各ページのアクセス数を合計

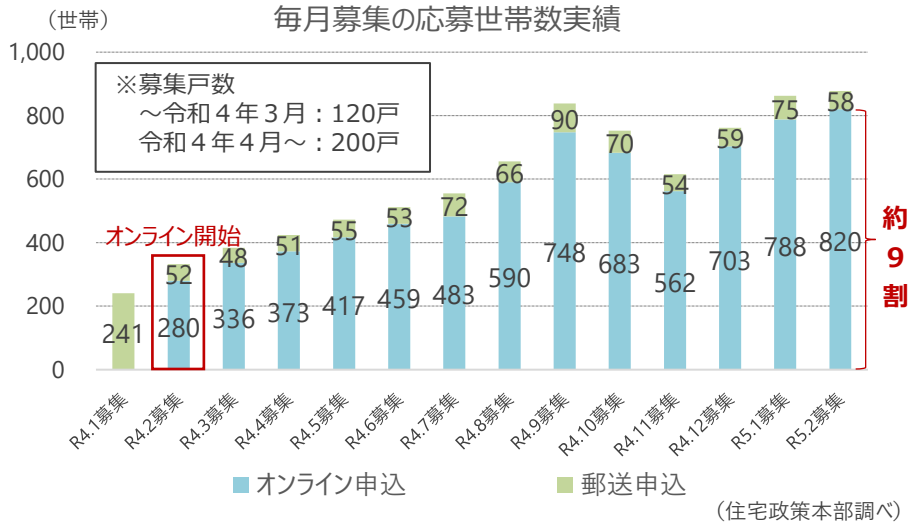
都営住宅の入居者募集や居住者の各種手続のデジタル化の推進

事業概要

◇ 都営住宅の入居者募集や居住者の各種手続について、都民サービスの向上と事務の効率化を図るため、デジタル化を推進

【入居者募集】

- 令和５年２月までに全ての募集においてオンライン化済
- 「毎月募集」では、常に応募の約９割がオンライン申込
  募集全体では約５割がオンライン申込（令和７年度実績）



（住宅政策本部調べ）

【居住者の各種手続】

- 令和５年度からオンライン申請フォームを整備し、令和７年度までに58の居住者の各種手続をオンライン化

オンライン化した主な手続

入居届	住宅長期不在届
世帯員変更届	住宅設備改善工事申込
住宅使用者変更届	連絡先変更届

【今後の取組】

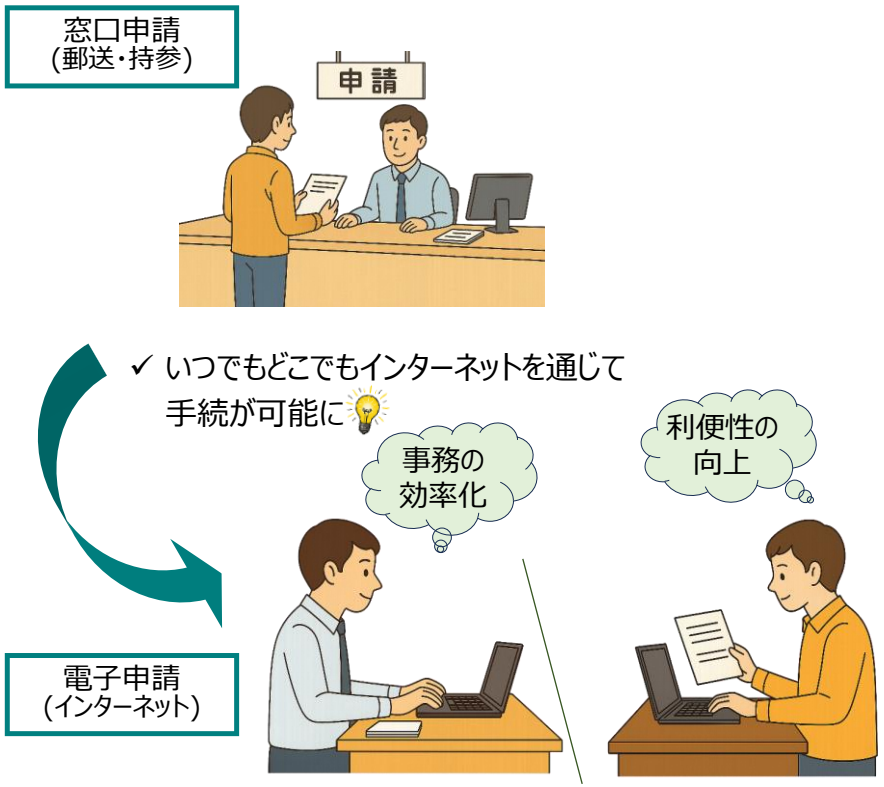
- 現行システムを再構築し、手続の更なるデジタル化を推進することで、都民サービス向上及び事務効率化を目指す。

宅地建物取引業法関係手続のオンライン化の実施

事業概要

◇ 国土交通省が開発した国土交通省手続業務一貫処理システム（eMLIT）を活用し、宅地建物取引業及び宅地建物取引士に関する申請等の手続について、令和７年１月から電子申請による受付を順次開始

申請手続のオンライン化



電子申請の利用が可能となった手続	
宅地建物取引業者	免許申請 (新規・免許換え・更新)
	業者名簿登載事項変更届出
	免許証書換え交付申請
	廃業等届出
	免許証再交付申請
	営業保証金供託済届出
	現地案内所（宅地建物取引業法第50条第2項）の届出
宅地建物取引士	登録申請 (新規・移転)
	資格登録簿変更登録申請
	死亡等届出
	取引士証交付申請 (法定講習を伴わないもの)
	取引士証書換え交付申請
	取引士証再交付申請
	取引士登録消除申請

都営住宅建替工事におけるデジタル技術を活用した遠隔施工管理

事業概要

◇ 工事現場の施工状況や材料検査などの確認作業を、Web会議システムなどを利用して工事現場とリアルタイムで映像や音声を共有し、遠隔での施工管理や打合せ等を実施

◇ 移動にかかる時間やコスト、立会いの手待ち時間等を削減し、受発注者の生産性を向上

《 遠隔施工管理のイメージ 》



立会い、協議、検査、調整など　　監督員の確認

《 現在までの取組 》

○ 本格実施

・ ３年間の試行を経て、令和５年12月に実施要領を作成し、都営住宅建替事業において遠隔施工管理を開始

○ 普及拡大

・ 令和６年12月に、遠隔施工管理の事例集を作成し、施工業者へ周知

《 実施工事件数 》

・令和６年度：17件

・令和７年度：23件

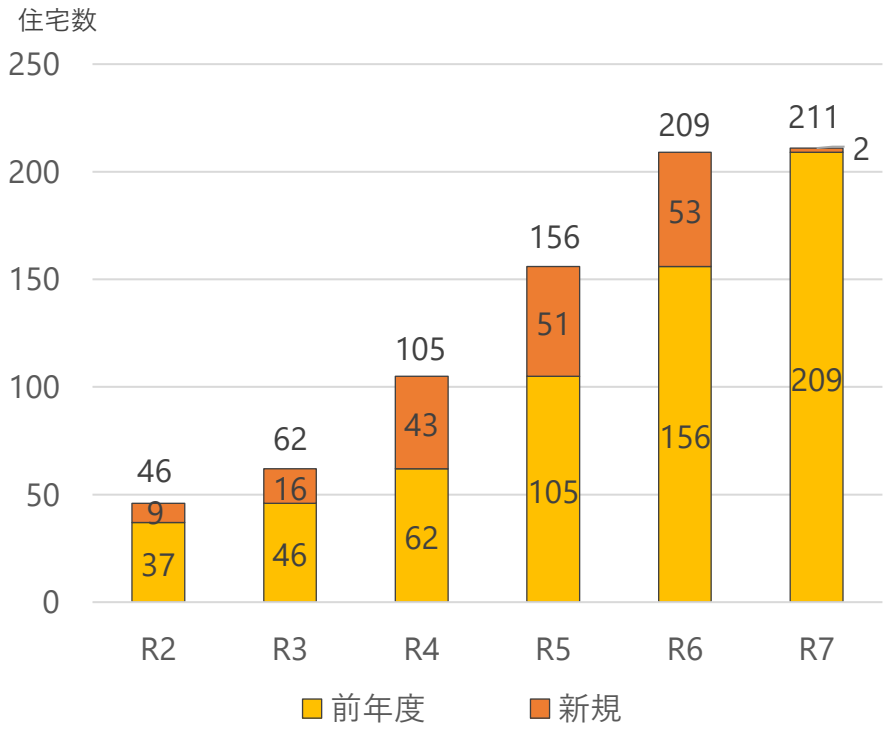
公社住宅における新たな日常に対応した住宅の普及

事業概要

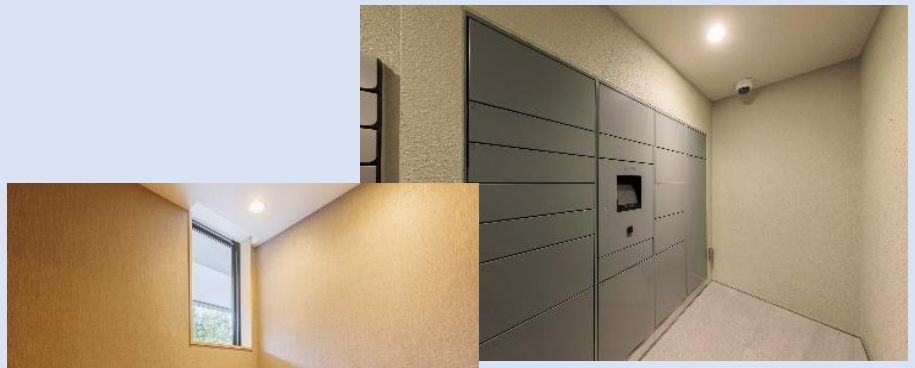
◇ 建替えを通じて、テレワークスペースとして活用可能な空間やWi-Fi環境、宅配ボックスのある住宅の整備を推進

◇ 既存住宅においても、コミュニティサロン（集会所）にWi-Fi環境を整備

公社住宅におけるWi-Fi環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターのいずれかが整備された住宅（累計）の推移



＜具体の取組イメージ＞



宅配ボックス



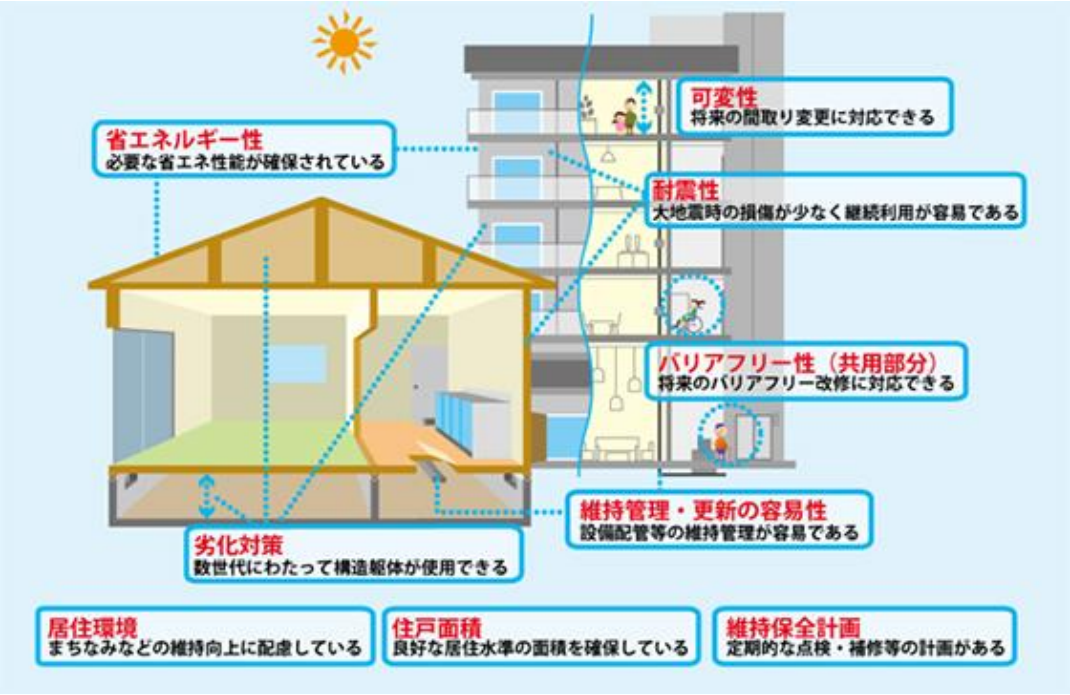
テレワーク等が可能なスペース

長期優良住宅申請手続のオンライン化の実施

事業概要

◇ 都は、特別区においては延べ面積が10,000㎡を超える住宅、また、建築主事を設置していない市町村においては当該住宅について、長期優良住宅の認定事務を実施

◇ 都市整備局が導入した建築確認等電子申請システムを活用し、長期優良住宅の申請手続について、令和６年３月から電子申請による受付を開始



〔一般社団法人 住宅性能評価・表示協会の資料を基に作成〕

電子申請が可能となった手続	
新規認定	新築
	増改築
	建築行為なし
変更認定	計画の変更
	譲受人の決定
	管理者等の選任
承認	地位の承継
提出	工事完了報告

ＡＩを活用した都営住宅の募集･審査業務の改善

事業概要

◇ 空き住戸予測及び資格審査のＡＩ導入･活用により、入居機会を拡大し、都民の「ＱＯＬ」の向上を図るとともに、審査業務の効率化を推進

(1) 都営住宅の入居機会の拡大（見込み募集）令和６年５月定期募集より運用開始

取組：ＡＩを活用した空き住戸発生予測による見込募集を実施

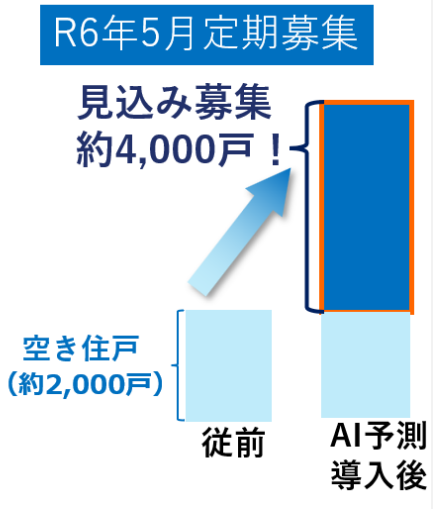
① ＡＩ学習

約1,600団地、約22万世帯の膨大なデータ（世帯状況、立地、築年、間取等）を基に、退去パターンを構築

②予測の精度向上

東京都住宅供給公社の職員を交え、予測結果と退去実績を繰り返し比較検証し精度向上

効果：空き住戸発生を予測し、募集することで、応募する都民の選択の幅の拡大や空き住戸期間の短縮を実現（令和８年度現在も見込募集を継続中）

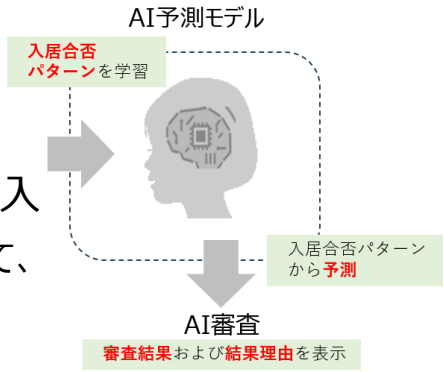


(2) 都営住宅の入居資格審査業務へのAI活用　令和８年４月より運用開始

取組：審査における特殊案件（離婚成立前のひとり親からの申込等）の合否判定にＡＩを導入

※特殊な世帯状況を証明するために必要な、福祉事務所の意見書等の記載内容の適否について、ＡＩが過去事例を基に判断

効果：審査ノウハウの継承、属人化の解消、業務効率化等を期待



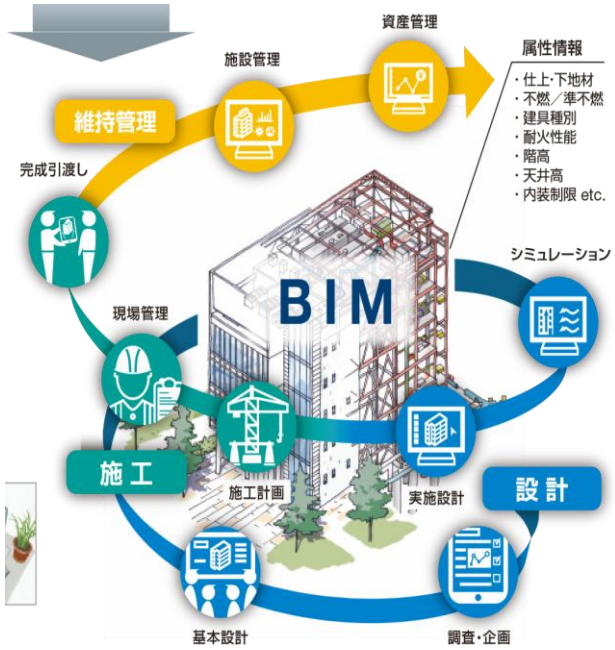
都営住宅建替事業におけるＢＩＭの活用

事業概要

◇ 都営住宅建替事業において、設計業務及び工事の品質の確保及び事業の円滑化を図り、これらを通じて生産性の向上に資することを目的にＢＩＭ※ の活用を推進

※ コンピュータ上に作成した３ 次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・仕上げ等、建築物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築したもの

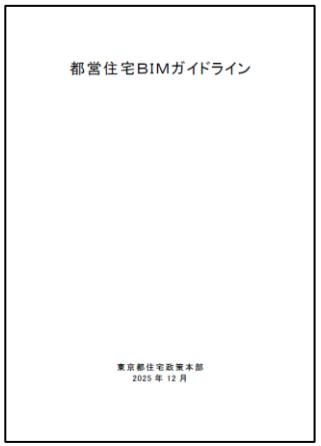
«ＢＩＭを活用した建築生産・維持管理プロセス»



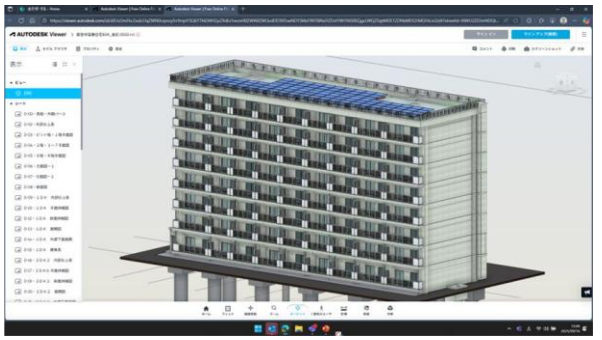
建築ＢＩＭ推進会議「建築ＢＩＭの将来像と工程表」（令和元年９月）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001351968.pdf

«現在までの取組»

- 都営住宅ＢＩＭガイドラインを公表（2025年12月）
- 都営住宅ＢＩＭモデルを作成（2026年３月）
- ＢＩＭモデルを活用した設計　２件実施中



ＢＩＭガイドライン



ＢＩＭモデル

Ｉｏ Ｔの活用による見守りサービスの導入支援

事業概要

◇ 東京ささエール住宅や高齢者いきいき住宅において、Ｉｏ Ｔを活用した見守り機器の導入等に対して都が直接支援。高齢者を安心して受け入れられる環境を整備

◇ 東京こどもすくすく住宅認定制度において、「子供の見守りに資する設備」を認定基準に設け、子供の安全が確保され、快適な子育てが可能となる住宅を誘導

○東京ささエール住宅（セーフティネット住宅）

➢ 東京ささエール住宅の専用住宅に登録し、高齢者が安心して入居できるよう**見守り機器**の設置や見守りサービスを導入する貸主に対して都が直接補助

○高齢者いきいき住宅認定制度

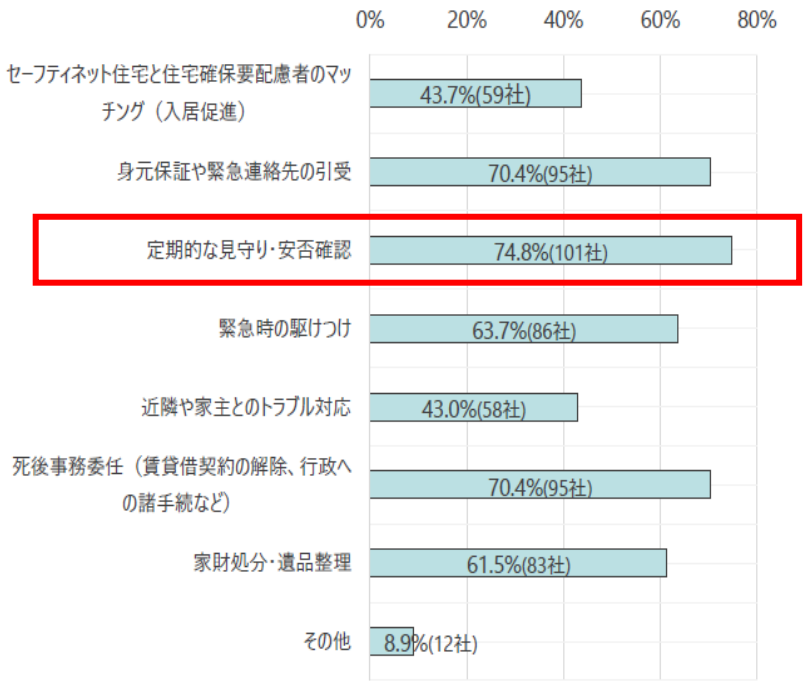
➢ 元気で自立した高齢者の住まいの選択肢として、**見守り機能**やコミュニティ形成にも配慮された都独自の新たな住宅認定制度を令和８年度から構築し、民間賃貸住宅市場での認定住宅の普及を促進

○東京こどもすくすく住宅認定制度

➢ 住宅内に関する基準【子供の見守りに資する設備】（戸建の場合）
先進的な情報技術の活用などによる子供の**見守りに資する設備**を設置する。

（例えば、リビング等に宅内カメラを設置し、家事を行いながらスマートフォン等で子供の様子を見守ることができるシステム　など）

高齢者等の受け入れのために必要と思われる支援策



（資料）東京都住宅政策本部調べ（令和４年）

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

- 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームの設置・運営　P 15
- 既存住宅の省エネ性能向上を図るための支援策　P 16
- 都営住宅の省エネ化・再エネ導入の推進　P 17
- 都営住宅、公社住宅における電気自動車用充電設備の設置　P 18
- 都営住宅の建替えに併せた緑化の推進　P 19
- 住宅への国産木材の利用促進　P 20
- まちづくりと連動したみどりの確保・質の向上　P 21
- みどりを創出する制度　P 22
- 緑農住まちづくり　P 23

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

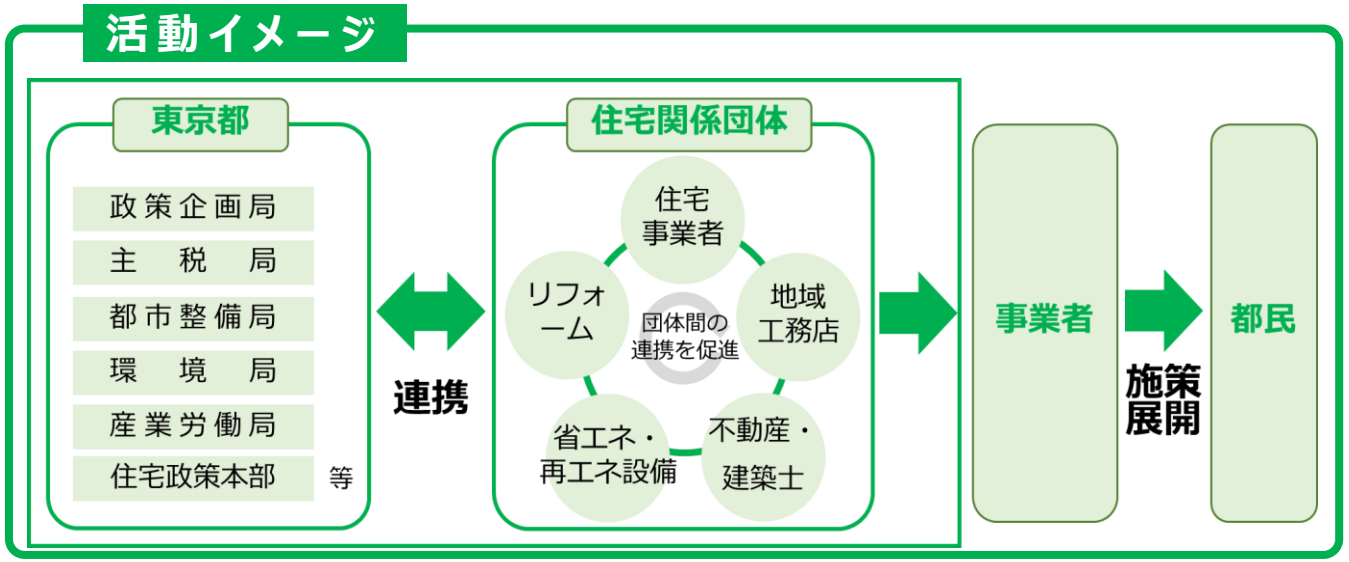
- 都営住宅における国産木材の使用　P 24
- 住宅の省エネルギー性能の表示に関する制度　P 25
- 東京ゼロエミ住宅普及促進事業　P 26
- 建築物環境計画書制度　P 27
- 東京都既存住宅省エネ診断・設計等支援事業　P 28
- 災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業　P 29
- 太陽光パネル設置等の義務化（建築物環境報告書制度）　P 30
- Ａｉｒソーラー社会実装推進事業　P 32
- 木材利用ポイント事業　P 33

省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームの設置・運営

事業概要

◇ 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（令和４年６月設立、令和８年５月現在56団体参加）

活動イメージ



- ○ 連絡協議会（年２回）、分科会（年６回）の開催
- ○ ポータルサイトの運営、メールマガジンの発信
- ○ 補助金による団体の活動支援
- ○ 都民向けイベントの開催



連絡協議会による情報共有





プラットフォーム参加団体の協力による都民向けイベントの開催

既存住宅の省エネ性能向上を図るための支援策

事業概要

◇ 2030年カーボンハーフ、2050年「ゼロエミッション東京」の実現に向け、既存住宅の省エネ・再エネ性能の向上を促進するため、省エネ・再エネリフォームの検討から、診断・設計、改修に係る所有者の取組を支援

各局連携による支援

検討

戸建住宅
省エネ・再エネリフォームガイドブック



マンション
省エネ・再エネリフォームガイドブック



住まいの状況に応じたアドバイザー派遣

【戸建住宅】

＜住宅政策本部＞
（耐震性あり）
戸建住宅省エネ再エネアドバイザー

＜都市整備局＞
（耐震性なし）
耐震化アドバイザー

【集合住宅】

＜住宅政策本部＞
（住棟全体）
マンション省エネ再エネアドバイザー

＜環境局＞
（各住戸）
省エネ点検アドバイザー（窓ドア・給湯器）

診断設計

省エネ診断・設計が必要な改修のみ

＜住宅政策本部＞
東京都既存住宅省エネ診断・設計等支援事業

改修

＜環境局＞ **災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業**

カーボンハーフ
2030年までに
温室効果ガス排出量を50%削減

ゼロエミッション東京
2050年までに
CO_2排出量を実質ゼロ

都営住宅の省エネ化･再エネ導入の推進

	都営住宅の建替え	既存住棟の改修
省エネ化	◇ 平成23年度から**高効率給湯器の導入**、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**するなどの取組を実施 ◇ 令和５年度に**建替住棟の断熱性能のＺＥＨ水準への引上げ**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**	◇ 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**共用部のLED照明器具の設置、高効率給湯器への更新**を推進
再エネ導入	◇ 平成16年度から**住棟の屋上に太陽光発電設備を設置** • **発電した電力を**廊下等の**共用部に利用**するとともに、**その他は売電** • 令和元年度から災害時にスマートフォンの充電等を行えるよう、**エントランス等に非常用コンセントを整備**	◇ 平成25年度から**住棟の屋上に太陽光発電設備の設置を開始** • 令和４年度からは**年間約100棟に約2,000kW設置**し、**発電した電力を売電** • 令和４年度から災害時にスマートフォンの充電等を行えるよう、**エントランス等に非常用コンセントを整備**

都営住宅、公社住宅における電気自動車用充電設備の設置

事業概要

◇ 都営住宅においては、ZEV （ゼロエミッションビークル）普及促進のため、駐車場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（配管のみ及び設置中含む））を進めている。

◇ 公社は、特に都政との関連性が高い団体である東京都政策連携団体として、公社住宅におけるEV充電器の設置について、都と連携して取組を進めている。

【整備方針】

- 改正環境確保条例が令和７年４月に施行となり、集合住宅におけるEV充電器の設置が義務化
- 都営住宅、公社住宅においては、率先的に整備を推進することにより、民間住宅におけるEV等の設備設置の機運醸成等を目的に、先行して整備を実施

取組状況（令和７年度末時点）

単位：区画

	都営住宅				公社住宅	
	居住者用		地域開放用	コインパーキング	建替	既存
	建替	既存				
設置区画数	747	240	853	143	157	679
合　計	1,983				836	

都営住宅の建替えに併せた緑化の推進

事業概要

◇ 「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あたり、地元自治体の緑化に関する条例や基本構想等との整合を図りながら、区市町の道路や公園などの公共施設等を整備している。

◇ 「東京みんなでサロン」のプログラムの新しいメニューとして 、令和６年度から、都営住宅の敷地内において、様々な人々が集える花壇や菜園などの管理を通じて、地域の居場所づくりを進める取組である「緑化活動プログラム」を実施している。

■公園整備のイメージ



■緑化活動プログラムのイメージ



住宅への国産木材の利用促進

事業概要

◇ 住宅への国産木材の使用促進に向けて、都民への普及啓発等に取り組むとともに、中小住宅生産者の技術力向上を支援

■ 都民への普及啓発

都庁舎１階展示スペースや新宿西口駅前広場において展示イベントを開催し、住宅への多摩産材等の国産木材の使用促進に向けて、都民への普及啓発を実施



都庁１階展示

新宿西口展示イベント



■ 中小住宅生産者の技術力向上支援

中層共同住宅（３～５階程度）の木造化を促進し、脱炭素化を加速させるため、設計者・施工者側の技術力の向上に資する勉強会を開催

東京都 共同住宅数　令和５年住宅土地統計調査／総務省

（棟数）

	木造	非木造
1～2階	126,400	81,000
3～5階	**10,100**	**185,100**
6～10階	—	40,000
11階以上	—	13,800

（戸数）

	木造	非木造
1～2階	531,900	383,000
3～5階	**48,500**	**1,895,300**
6～10階	—	1,220,900
11階以上	—	310,000

▶ 東京都の共同住宅は、３～５階が最も多い

法改正により木造利用の可能性が拡大し、中層建築に木造の利用が増加していく状況にあるが、中小工務店や設計事務所は、中層木造の設計等の技術力が不足しているため、知識習得の機会を提供し、中層共同住宅の木造化を促進

まちづくりと連動したみどりの確保・質の向上

事業概要

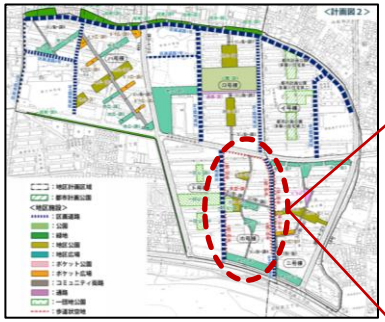
◇ 地区計画を活用した緑の保全・創出

- 大規模団地の建替えに合わせ、緑地や公園を地区施設に位置付け、まとまりのあるみどりを保全・創出
- 住宅市街地等では、接道緑化の誘導や緑化率の指定により、緑豊かな良好な住環境を形成

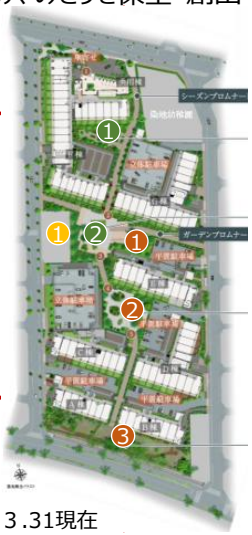
【大規模団地建替えにおける取組事例】

－ 多摩川住宅地区地区計画（調布市・狛江市） －

一団地の住宅施設により形成された良好な住環境を継承しつつ、地区計画で街区特性に応じた建物の高さや壁面後退等のルールを定めるとともに、建築敷地への緑化率の設定や公園、広場を地区施設に位置付け、みどりを保全・創出



〔地区施設図〕



一団地公園：一団地の住宅施設で整備された公園を維持・保全
地 区 公 園 ：一団地の住宅施設における公園等の機能を継承
地 区 広 場 ：新たに開放性のある広場を整備





（主な地区施設）

一団地公園	①	約950㎡
地区公園	①	約680㎡
	②	約780㎡
地区広場	①	約790㎡
	②	約650㎡
	③	約2,460㎡

（その他）

建築敷地における緑化率
25%

【都内における一団地の住宅施設】 R８.３.31現在

	箇所数	戸数	面積
区部	28	16,526	123.61ha
多摩部	45	47,436	524.32ha

【住宅市街地における取組事例】

－ 上平尾地区地区計画（稲城市） －

土地区画整理事業の実施にあわせ地区計画を策定
垣、柵の制限により接道緑化を誘導するとともに、建築敷地への緑化率を設定し、緑豊かで良好な住環境を形成



出典：Google Maps（ストリートビュー）

【既存みどりの保全事例】

－ 入間町地区地区計画（調布市） －

国分寺崖線周辺においてマンション開発等が進行しているため、崖線部分を地区施設（緑地）に位置付けるとともに、崖線周辺の建築物の高さや形態、色彩、意匠の制限を定め、崖線と調和した良好な街並みを形成



出典：Google Earth



地区施設（緑地）

みどりを創出する制度

概要

◇　市民緑地認定制度

民有地を地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する制度（都市緑地法第60条）

◇　緑化地域制度

緑が不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度。これにより効果的に緑を創出することが可能（都市緑地法第34条）

■ 市民緑地認定制度

◇対象要件

・対象区域：緑化地域又は緑化重点地区内
・設置管理主体：民間主体（NPO法人、住民団体、企業等）

◇認定基準

・周辺地域で良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足
・面積：300㎡以上、緑化率：20%以上
・設置管理期間：５年以上

◇支援措置【税制】

みどり法人が設置管理する認定市民緑地のうち一定の条件を満たす土地に係る固定資産税・都市計画税の軽減
[３年間　原則１／３軽減（１／２～１／６で条例で規定）]
※ 令和９年３月31日までの時限措置

◇支援措置【予算】

みどり法人又は都市再生推進法人が設置管理する認定市民緑地における 植栽、ベンチ等の施設整備に対する補助（１／３負担）
【社交金：市民緑地等整備事業の拡充】

■ 緑化地域制度

◇指定要件

指定の要件は「用途地域が指定されている区域内」で「良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域」

◇指定主体

緑化地域は、都市計画法における地域地区として市町村が計画決定

◇指定事例

東京都では世田谷区のみ



表　（指定一覧）緑化地域

都道府県	都市名	緑化地域名	計画決定年月日	指定面積（ha）	緑化の義務付けの対象（㎡）	緑化率の最低限度	緑化実績（ha）
東京都	世田谷区	東京都市計画緑化地域	H22.10.1	5,680.6	300 ㎡以上	5%～25%	161.76

※ 令和７年３月31日現在

（参考）国土交通省HP

緑農住まちづくり

策定の目的

都市の貴重な緑である都市農地の保全に向け、「『緑農住』まちづくり」について、区市町村と認識を共有化し取組を促進するため、自治体向けにガイドラインを、都民向けにハンドブックを作成し、普及啓発を図る

策定経緯

令和元年　都の大学提案制度により、東京大学と事業開始

令和３年　区市とのワーキング開催
「生産緑地の保全・活用に関する検討会」で有識者等と審議

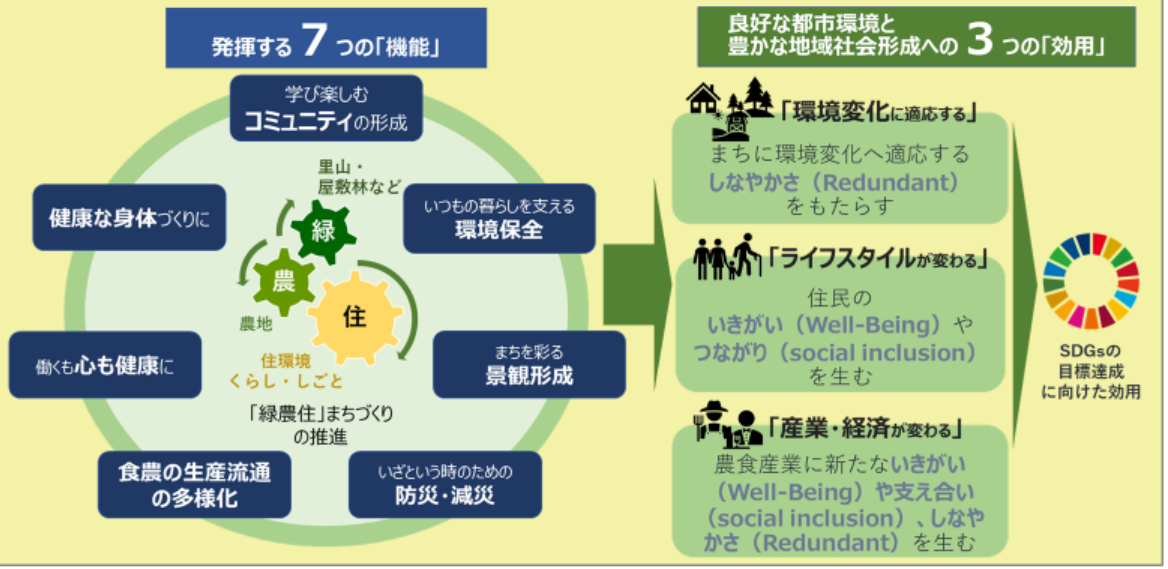
「緑農住」まちづくりとは

産官学民の多様な主体が連携して、
「緑農住」空間※のポテンシャルを活かし、
地域課題の解決と暮らしに新たな価値の創出を図り、
禍災に強く**持続的でグリーンな社会の形成を進める**こと

※「緑農住」空間
農地や里山、屋敷林等と住宅地が一体となる空間を提供

「緑農住」まちづくりを進めることで、

⇒**７つの機能を発揮**させ
⇒「環境」、「ライフスタイル」、「産業・経済」の３つの面で
良好な都市環境と**豊かな地域社会を形成**



ガイドラインの概要

Ⅰ　「緑農住」まちづくりの必要性
持続可能な社会のため、「緑農住」まちづくりの可能性と必要性を示す

Ⅱ　「緑農住」まちづくりが発揮する７つ機能と実現するまちの姿
７つの機能を発揮、良好な都市環境と豊かな地域社会を形成⇒ SDGs寄与

Ⅲ　「緑農住」まちづくりの先進事例の紹介
農産物の流通促進、農を活用した観光・子育て支援・宅地開発、
成功へのポイントとともに、農の風景育成地区等の先進事例を紹介

Ⅳ　「緑農住」まちづくりの初動期のモデルケースの紹介
取組を進める２自治体（町田市・西東京市）の事例紹介

Ⅴ　「緑農住」まちづくりの推進に向けて

R4年度以降の取組

・ガイドライン（自治体用）　、ハンドブック（都民用）配布
・シンポジウムの開催、自治体の取組、農の風景育成地区の指定促進 等

都営住宅における国産木材の使用

事業概要

◇ 地球温暖化防止につながる森林循環が図られるよう多摩産材の普及を図るとともに、多摩産材等を活用した木造住宅を建設する地域工務店の取組等を支援する。

◇ 都営住宅の建替えに当たり、集会所の内装材の一部（腰壁）や緑地整備工事（植栽の支柱）、住戸の内装構造材（付長押、壁パネルの芯材）に多摩産材を含む国産木材の使用を推進し、公共住宅での使用量の拡大を図る。

■多摩産材使用イメージ（集会所腰壁・植栽工事の支柱・付長押・間仕切り）



集会所腰壁


植栽の支柱


付長押


壁パネルの芯材

住宅の省エネルギー性能の表示に関する制度

概要

◇　省エネ性能表示制度（令和６年度～）

「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」に基づき、建築物の省エネ性能（断熱や設備効率など）をラベル等で見える化し、市場における選択や性能向上を促す制度





- 住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対して、販売等の対象となる住宅・建築物の省エネルギー性能を表示することの努力義務化
- 新築住宅・建築物の省エネルギー性能を表示する際は、既定のラベルの使用が必要

不動産事業者における省エネ・再エネ住宅普及促進事業（令和４～７年度）

都と不動産関係団体とが連携し、不動産事業者に対して省エネ・再エネ住宅の重要性や省エネ性能表示制度の普及に向けてWEBによる動画研修を実施

参考：住宅性能表示制度（平成12年度～）

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の性能を耐震・劣化・省エネなどの10分野で第三者機関が評価し、等級を表示（任意の制度）

東京ゼロエミ住宅普及促進事業

事業概要

◇ 東京の地域特性を踏まえた省エネ性能の高い住宅の普及促進のため、「東京ゼロエミ住宅」を新築する建築主への補助を実施

【東京ゼロエミ住宅に求められる環境性能】

分類		水準C	水準B	水準A
外皮平均熱貫流率（単位：W/m²K）		0.60以下	0.46以下	0.35以下
国の省エネ基準からの削減率（再エネ除く）	戸建住宅	30%以上	40%以上	45%以上
	集合住宅等	30%以上	35%以上	40%以上

＋再エネ利用設備（太陽光発電設備等）を原則設置

【助成金額（／戸）】

区分	水準C	水準B	水準A
戸建住宅	40万円	160万円	240万円
集合住宅等	30万円	130万円	200万円

※集合住宅等については、全戸が水準Ｃ以上であることが条件。
また、各戸の水準を認証し、それぞれに応じた助成額を適用

【機器設置費への助成金額】

対象	補助率・額
太陽光発電設備	3.6kW以下…12万円／kW（上限：36万円）
	3.6kW超50kW未満…10万円／kW
	機能性PV上乗せ …10万円、８万円、５万円、２万円、１万円／kW 陸屋根集合住宅への架台設置上乗せ …20万円／kW
蓄電池	10万円／kWh（上限：120万円／戸）
V2H	１／２（上限：50万円）
	太陽光発電設備を設置し、ZEVを所有する場合 10／10（上限：100万円）

建築物環境計画書制度

概要

◇　建築計画の段階から、建築主の環境に対する積極的な取組を誘導

- 制度対象：延床面積2,000㎡以上※の建物を新築（新築・増築・改築）する建築主（年間約800件程度）
  （延床面積2,000㎡未満の建築物も任意で計画書を提出可能）
- 棟数ベースでは、新築建物（ビル・住宅）年間着工数の約２％、延床面積ベースでは約５割を占める。

＜制度概要＞

- 都が定める配慮指針に基づき、**建築主に環境配慮の取組の内容と評価（3段階）**を記載した**計画書の提出を義務付け**。概要を都がHPで公表
- 都が定める**「省エネルギー性能基準（断熱・省エネ）への適合」**、**「再エネ利用設備設置」**、**「充電設備等整備」**を**義務付け**
- ＜住宅＞マンションの販売等の広告に**「マンション環境性能表示」**の表示を**義務付け**



- ＜非住宅＞延床面積が一定以上を超えるものを対象に、賃借人等に建物の環境性能の評価を記載した**「環境性能評価書」**の交付を**義務付け**

４分野	主な環境配慮事項
エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換	○外皮（断熱）、省エネ性能 ○再エネの直接（パッシブ）利用、間接利用（オンサイト設置）、電気の再エネ化率） ○エネルギーマネジメントシステム（DR機能）
資源の適正利用	○低炭素資材（木材等）の利用、節水 ○建設に係るCO2排出量の把握 ○建設副産物（発生土等）のリサイクル・適正処分 ○長寿命化等（躯体の劣化対策、更新の容易性等）
生物多様性の保全	○雨水浸透 ○敷地・建築物上の緑の量及び質の確保（エコロジカルネットワーク） ○良好な景観形成等
気候変動への適応	○ヒート対策（建築設備からの人工排熱対策） ○災害レジリエンス（避難場所、備蓄、非常用発電（EV及びPHV用の充電設備）の設置）

東京都既存住宅省エネ診断・設計等支援事業

事業概要

◇ 既存住宅の省エネ化を促進するため、都内の既存の集合住宅及び戸建住宅において省エネ診断、省エネ設計等に補助を行う。

【補助対象事業と補助率等】

補助対象者：住宅の所有者、マンション管理組合等 ※

補助対象事業		補助内容	補助率	交付限度額
省エネ診断		・省エネ診断に必要な調査費用 ・BELSの評価・認証取得に必要な費用 等	２／３	210千円／戸
省エネ設計等	省エネ基準適合	・省エネ改修に必要な調査・設計・計画に係る費用 ・改修設計についてBELSの評価・認証取得に必要な費用 ・省エネ改修工事の工事監理に係る費用 等	２／５	180千円／戸
	ZEH水準適合		４／５	360千円／戸

※既存住宅購入者、買取再販を行う宅地建物取引業者も対象

【省エネ診断・設計等を行うメリット】

- 住まいの現状が把握でき、**効果の高い改修ポイント**が分かる。
- ムダな工事を避け、**効率的な省エネ改修計画**が立てられる。
- 将来を見据えた**段階的な改修の検討**が可能になる。

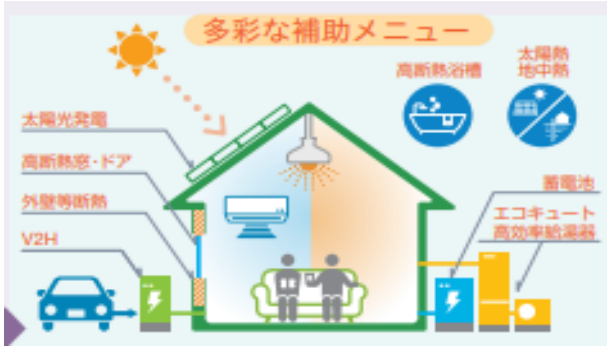
災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業

事業概要

◇ 省エネ性に優れ、災害にも強く、健康にも資する断熱・太陽光住宅の普及拡大を促進するため、高断熱窓・ドアへの改修や、蓄電池、太陽光発電設備、高効率給湯器等の設置に対して補助

【助成対象設備と助成額等（例）】

助成対象	主な助成額・助成率等
高断熱窓・ドア	サイズ・性能に応じた額 （内窓：１万円～13.3万円、外窓：3.7万円～27.7万円、ドア：7.8万円～22万円）
太陽光発電設備 （50kW未満）	新築：［3.6kW以下］12万円／kW（上限36万円）　［3.6kW超］10万円／kW 既存：［3.75kW以下］15万円／kW（上限45万円）　［3.75kW超］12万円／kW
蓄電池	新設：10万円／kWh　（DR実証に参加しない場合、上限120万円／戸）
Ｖ２Ｈ	１／２（上限50万円）　※PV、EV／PHV、V2Hが揃う場合10／10（上限100万円）
エコキュート	①太陽光パネル連携：14万円／台　②再エネ電力契約：　５万円/台



断熱リフォームのメリット



太陽光パネル設置等の義務化（建築物環境報告書制度）

事業概要

◇ 供給規模が一定以上の建物供給事業者（特定供給事業者）※1に、新築住宅等への太陽光発電設備の設置や、断熱・省エネ性能の確保等を義務付け（令和７年４月施行）

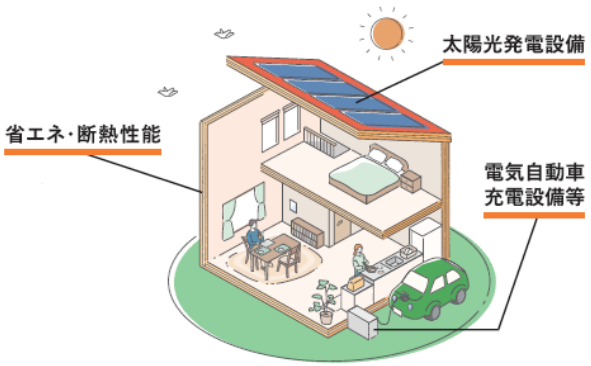
【特定供給事業者に義務付ける５つの事項】

新築する建物において、都が定める基準に適合する義務

① **断熱・省エネ性能を確保**
➡国の住宅トップランナー制度を基に設定

② **太陽光発電設備等の設置**
➡日照などの立地条件や住宅の形状等を考慮しながら、事業者単位で設置基準の達成を求める（次ページ参照）

③ **電気自動車充電設備等の設置**
➡駐車場付建物１棟ごとに充電設備用配管等、駐車区画10台以上の場合普通充電設備を整備



④ **施主や購入者等に対して新築建物の環境性能を説明**
➡都が定める説明事項を説明

⑤ **基準への適合状況等の報告（建築物環境報告書の提出※2）**
➡事業者からの報告内容を都が公表

※１　１棟当たりの延べ面積が2,000㎡未満の中小規模建物を都内で年間２万㎡以上供給する事業者
※２　翌年度の９月末までに提出

太陽光パネル設置等の義務化（建築物環境報告書制度）

【太陽光発電設備等の設置（再生可能エネルギー利用設備設置基準）】

- 供給する建物１棟ごとではなく、**建物供給事業者単位で一定容量の再エネ利用設備を設置**するものとして基準を設定
- 算定式に基づく基準以上の再エネ利用設備（太陽光発電設備等）を、建物供給事業者が１年間に供給する建物において設置

（例）都内で供給する住宅が500棟※である建物供給事業者の場合　※算定除外可能建物への該当なし

年間の設置可能棟数	×	算定基準率	×	棟当たり基準量	=	再エネ設置基準
500棟		85%（一律）		2kW/棟		850kW

●基準適合イメージ①



4kWを100棟に設置 ⇒ 400kW

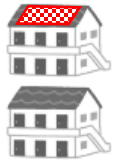
2kWを250棟に設置 ⇒ 500kW

設置に適さない住宅等　150棟 ⇒ 0kW

合計設置容量 900kW ＞ 再エネ設置基準（850kW）

⇒基準適合

●基準適合イメージ②



5kWを200棟に設置 ⇒ 1,000kW

設置に適さない住宅等　300棟 ⇒ 0kW

合計設置容量 1,000kW ＞ 再エネ設置基準（850kW）

⇒基準適合

Ａｉｒソーラー社会実装推進事業

事業概要

◇　Ａｉｒソーラーの早期実用化に向け、開発事業者が実施する実証事業の経費の一部を助成することで、社会実装の加速化を図る。

令和７年度採択事業（住宅関連）

モデルハウスへAirソーラーを設置し、稼働検証や設置工法評価を行う。

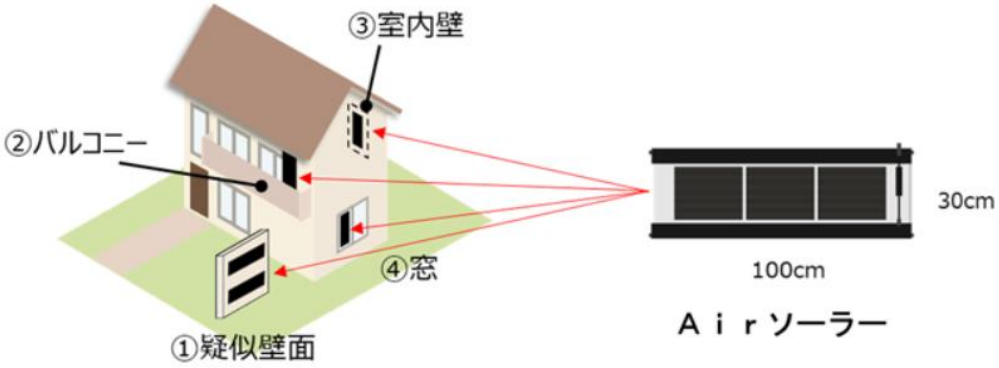
≪検証内容≫

- ✓ 垂直壁面（擬似壁面）での検証
- ✓ ベランダ部分での検証
- ✓ 室内壁での検証
- ✓ 窓での検証（接着工法・窓枠固定工法）
- ✓ 住宅における設置交換が容易な設置手法の検証

≪設置場所≫　日野市内モデルハウス

≪期間≫　令和８年１月から令和８年12月まで（予定）

〇住宅設置のイメージ図



Airソーラーについて

- ペロブスカイトと呼ばれる結晶構造を用いた、日本生まれの太陽電池
- 「薄く、軽く、曲がる」という特徴を持ち、シリコン系太陽電池に対して高い競争力が期待されている。

Air ソーラー
Anywhere（どこでも）
Innovative（革新的な）
Renewable energy
（再生可能エネルギー）
空気のようにあらゆる場所に

木材利用ポイント事業

事業概要

◇　「東京の木　多摩産材」の需要拡大を図るため、都内において多摩産材を一定量以上使用した住宅を新築及び内装木質化（リフォーム）した方を対象に、使用した多摩産材及び国産木材の量に応じて、東京の特産物等の贈呈品と交換できるポイントを交付

■ 対象住宅の要件

以下すべての要件を満たすこと

都内において自らの居住用に新築した戸建住宅	都内において自ら居住する住宅（集合住宅含む）のリフォーム（賃貸を除く）
多摩産材を４㎥以上使用	**多摩産材を９㎥以上使用** （床、壁又は天井の室内に面する部分が対象） （内装材の厚さは９㎜以上）
令和６年４月１日以降に完成 ※東京ゼロエミ住宅認定取得の場合は別途設定	**令和６年４月１日以降に内装木質化が完了** ※CO2削減を目的とする都等の補助金を受けて改修された住宅は別途設定
建築基準法等の関係法令に適合	



出典：事業チラシ（公財東京都農林水産振興財団事業）

■ 対象住宅１件あたりの交付ポイント数

新築した戸建住宅	**最大60万ポイント** （東京ゼロエミ住宅認証取得している場合_最大90万ポイント）
住宅の内装木質化リフォーム	**最大30万ポイント** （都等の補助金を受けてCO2削減を目的としたリフォームを行った住宅である場合_最大45万ポイント）

目標３　住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- 都営住宅の優先入居の実施　P 35
- 都営住宅の適正な入居者管理の推進（高額所得者等、使用承継）　P 36
- 都営住宅における大学と連携した学生による地域コミュニティの支援　P 37
- 東京ささエール住宅の普及・登録促進　P 38
- 居住サポート住宅の普及促進　P 42
- 居住支援法人等への支援　P 43
- 居住支援協議会の設立・活動支援　P 44

都営住宅の優先入居の実施

事業概要

◇　入居申込者のうち、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方法として、「ポイント方式」や、家族向けの抽せんにおいて、通常より当せん確率を高くする「優遇抽せん制度」を実施

【募集概要】

募集時期	募集の内容
５月	家族向・単身者向等（抽せん方式）
８月	家族向（ポイント方式） 単身者向・シルバーピア（抽せん方式）
11月	家族向・単身者向等（抽せん方式）
２月	家族向（ポイント方式） 単身者向・シルバーピア（抽せん方式）
毎月	単身者向 結婚予定者向（定期使用住宅）
随時	家族向 単身者向 若年夫婦・子育て世帯向 ※定期募集等で申込みのなかった都営住宅の一部

【ポイント方式】

高齢者世帯、ひとり親世帯（母子・父子世帯）等を対象に、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

【優遇抽せん制度】

甲優遇　⇒　「一般」申込者の５倍

- 子育て世帯、心身障害者及び原爆被爆者、公害病認定患者、難病患者等、親子ふれあい同居、ＤＶ被害者、犯罪被害者、東日本大震災の被災者等、大規模災害等被災者世帯

乙優遇　⇒　「一般」申込者の７倍

- ひとり親世帯（母子・父子世帯）、高齢者世帯、心身障害者世帯、多子世帯、生活保護又は中国残留邦人支援給付受給世帯、小さな子供（２人以上）のいる世帯

都営住宅の適正な入居者管理の推進（高額所得者等、使用承継）

事業概要

◇ 住宅に困窮する都民に的確に都営住宅を供給するため、収入超過者及び高額所得者への退去指導や、名義人の死亡や離婚の際に、同居親族等に引き続き使用を許可する使用承継の厳格な運用により、入居機会の公平性を確保

【高額所得者】

- 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施行令で定める収入基準（月額313,000円）を超える入居者
- 使用料は近傍同種家賃が適用
- 東京都都営住宅高額所得者審査会を経て明渡し請求を行い、法的措置を含め厳正に対処
- 令和７年度審査会付議件数 122件

【収入超過者】
- 条例で定める収入基準（月額158,000円。高齢者・障がい者等は月額214,000円）を超える入居者で、かつ、入居して３年以上の入居者
- 使用料は、収入及び期間に応じて割増率が適用
- 公営住宅法では、収入超過者の明渡し努力義務と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。
- 令和７年度末時点　約11,700世帯

【使用承継】

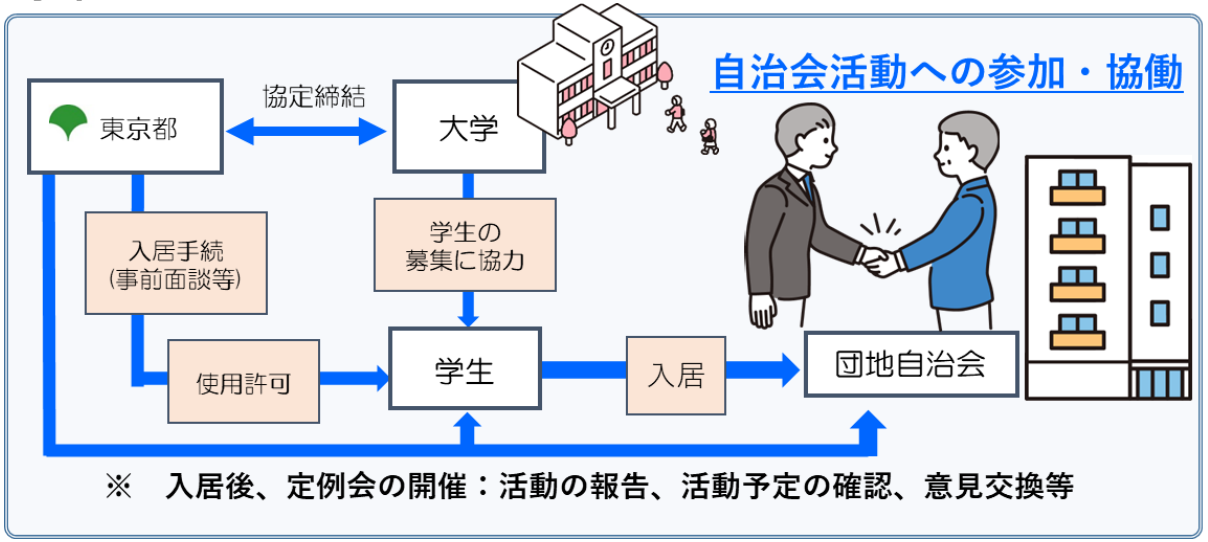
長年にわたり同一親族が居住し続け、入居者・非入居者間の公平性を損なっていたため、平成19年から原則として使用承継の対象を配偶者とし、例外として高齢者、障害者、病弱者については、特に居住の安定に配慮が必要な名義人の三親等親族までとした。

都営住宅における大学と連携した学生による地域コミュニティの支援

事業概要

◇ 都内の大学と協定を結び、その大学の学生が都営住宅に居住して、団地の自治会が行う活動に協力するなど、都営住宅や地域のコミュニティ活動を支援（令和８年７月31日現在　20団地88名入居）

事業概要図



団地での活動例

・共用部分の清掃
・春や夏のお祭りの手伝い
・夏の夜間パトロール
・秋の運動会の運営
・防災訓練
・スマートフォン講習会・相談会


資源回収活動


学習教室

協定締結大学一覧（令和８年7月31日現在）

1	東京都立大学
2	情報経営イノベーション専門職大学
3	武蔵野大学
4	昭和薬科大学
5	法政大学
6	東洋大学
7	昭和女子大学
8	東京未来大学
9	東京工業大学（現：東京科学大学）
10	東京経済大学
11	桜美林大学
12	日本社会事業大学
13	日本大学（三軒茶屋キャンパス）
14	嘉悦大学
15	東京家政大学
16	杏林大学
17	明治薬科大学
18	大妻女子大学
19	駒沢女子大学
20	中央大学
21	東京女子体育大学
合計	21大学

東京ささエール住宅の普及・登録促進

事業概要

◇ 住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）を都が登録し、登録情報を全国共通の情報提供システムで公開（平成29年度～）

◇ 都として「東京ささエール住宅」という愛称を設けるとともに、独自の補助制度も創設し、業界団体との連携、貸主向けのメディアの活用に加え、都主催の居住支援シンポジウムの開催等を通じて普及・啓発

○ 登録基準等

- 床面積が新築25㎡以上、既存18㎡以上あること　※都では着工日に応じて面積要件を独自に設定
- 耐震性を有すること（新耐震基準に適合していること）　※登録後に耐震改修工事を行い、耐震性を確保できる場合も含む
- 台所、便所、浴室等の設備が備えられていること
- 周辺の家賃相場と均衡を失しないこと　　など

○ 登録状況等（令和８年３月末時点）

- 登録住宅　57,047戸
- うち専用住宅（住宅確保要配慮者のみが入居可能）1,148戸

⇒ 国と区市町村による改修費、家賃低廉化補助制度等あり
都は区市町村負担の半分を負担し、区市町村を後押し

＜月額家賃の低廉化のイメージ（戸当たり）＞



負担の内訳
国負担：２.5万円
都負担：１.25万円
区市町村負担：１.25万円

東京ささエール住宅の普及・登録促進

○ 主な都独自の補助制度（専用住宅対象）

- **貸主応援事業**

  専用住宅の貸主向けの改修費等の補助メニューをパッケージ化

補助メニュー	補助率	補助上限額	補助対象経費
耐震改修費補助	６分の５	250万円／戸	・耐震改修工事費 ・除却工事費 （耐震性を満たさない住宅の建替えを実施した場合の除却費）
住宅設備改善費補助	２分の１	50万円／戸	・バリアフリー改修工事費 ・附帯設備設置工事費
見守り機器設置費等補助	３分の２	４万円／戸	・見守り機器設置費 ・見守りサービスの初期費用
少額短期保険等保険料補助	３分の２	４千円／戸	・少額短期保険料

- **居住支援法人等応援事業**

  新たにサブリース物件を確保し、住まい（専用住宅）の提供と入居後の生活支援等を行う居住支援法人等の活動費等を補助



- **登録協力報奨金**

  空き家・空き室を専用住宅に新たに登録した貸主及び不動産事業者にそれぞれ1戸当たり５万円の報奨金を補助

東京ささエール住宅の普及・登録促進（ストックの状況①）

- 東京ささエール住宅の広さについて、専用住宅は区部は約36㎡、市町村部は約34㎡となっている。
- 低額所得者等の住宅確保要配慮者の専用住宅として、区部市部ともに築20年以上の築古物件が提供されている。

東京ささエール住宅の広さ

面積	区部			
	登録住宅		専用住宅	
	戸数	割合	戸数	割合
25㎡未満	381	1.5%	103	14.1%
25㎡以上30㎡未満	8,731	33.5%	122	16.7%
30㎡以上40㎡未満	6,756	26.0%	271	37.0%
40㎡以上50㎡未満	5,969	22.9%	114	15.6%
50㎡以上	4,197	16.1%	122	16.7%
計	26,034	100.0%	732	100.0%
平均	37.4㎡		36.0㎡	

面積	市町村部			
	登録住宅		専用住宅	
	戸数	割合	戸数	割合
25㎡未満	379	1.3%	122	46.7%
25㎡以上30㎡未満	5,562	18.3%	7	2.7%
30㎡以上40㎡未満	8,086	26.7%	45	17.2%
40㎡以上50㎡未満	8,845	29.2%	26	10.0%
50㎡以上	7,444	24.6%	61	23.4%
計	30,316	100.0%	261	100.0%
平均	41.2㎡		33.8㎡	

東京ささエール住宅の築年数

築年数	区部			
	登録住宅		専用住宅	
	戸数	割合	戸数	割合
5年未満	4,832	18.6%	1	0.1%
5年以上10年未満	7,299	28.0%	6	0.8%
10年以上20年未満	11,861	45.6%	272	37.2%
20年以上30年未満	962	3.7%	297	40.6%
30年以上	992	3.8%	139	19.0%
不明	88	0.3%	17	2.3%
計	26,034	100.0%	732	100.0%
平均	10.9年		22.3年	

築年数	市町村部			
	登録住宅		専用住宅	
	戸数	割合	戸数	割合
5年未満	5,536	18.3%	0	0.0%
5年以上10年未満	8,187	27.0%	0	0.0%
10年以上20年未満	15,747	51.9%	0	0.0%
20年以上30年未満	67	0.2%	39	14.9%
30年以上	757	2.5%	205	78.5%
不明	22	0.1%	17	6.5%
計	30,316	100.0%	261	100.0%
平均	10.6年		36.7年	

※八王子市所在物件を含む　※共同居住型住宅を除く　※システム非公開住戸を除く　※専用住宅は登録住宅の内数

東京ささエール住宅の普及・登録促進（ストックの状況②）

- 東京ささエール住宅の平均家賃について、区部の登録住宅では約10.7万円、専用住宅だと約9.6万円、市町村部の登録住宅では約7.8万円、専用住宅だと約5.4万円となっている。

※セーフティネット住宅の家賃は、近傍同種の住宅と均衡を失しないこととされている。

東京ささエール住宅の家賃

区部	登録住宅（専用住宅含む）		専用住宅	
	戸数	割合	戸数	割合
５万円未満	59	0.2%	7	1.0%
５万円以上7.5万円未満	2,473	9.5%	243	33.2%
7.5万円以上10万円未満	11,083	42.6%	208	28.4%
10万円以上12.5万円未満	5,913	22.7%	114	15.6%
12.5万円以上	6,506	25.0%	160	21.9%
計	26,034	100.0%	732	100.0%
平均家賃（平均面積）	107,236円（37.4㎡）		95,832円（36.0㎡）	
㎡単価（25㎡換算）	2,865円（71,632円）		2,662円（66,557円）	

市町村部	登録住宅（専用住宅含む）		専用住宅	
	戸数	割合	戸数	割合
５万円未満	378	1.2%	97	37.2%
５万円以上7.5万円未満	14,595	48.1%	156	59.8%
7.5万円以上10万円未満	12,389	40.9%	7	2.7%
10万円以上12.5万円未満	2,440	8.0%	1	0.4%
12.5万円以上	514	1.7%	0	0.0%
計	30,316	100.0%	261	100.0%
平均家賃（平均面積）	77,818円（41.2㎡）		53,779円（33.8㎡）	
㎡単価（25㎡換算）	1,888円（47,193円）		1,593円（39,829円）	

※八王子市所在物件を含む　※共同居住型住宅を除く　※システム非公開住戸を除く（家賃のみ非公開住戸を含む）　※専用住宅は登録住宅の内数

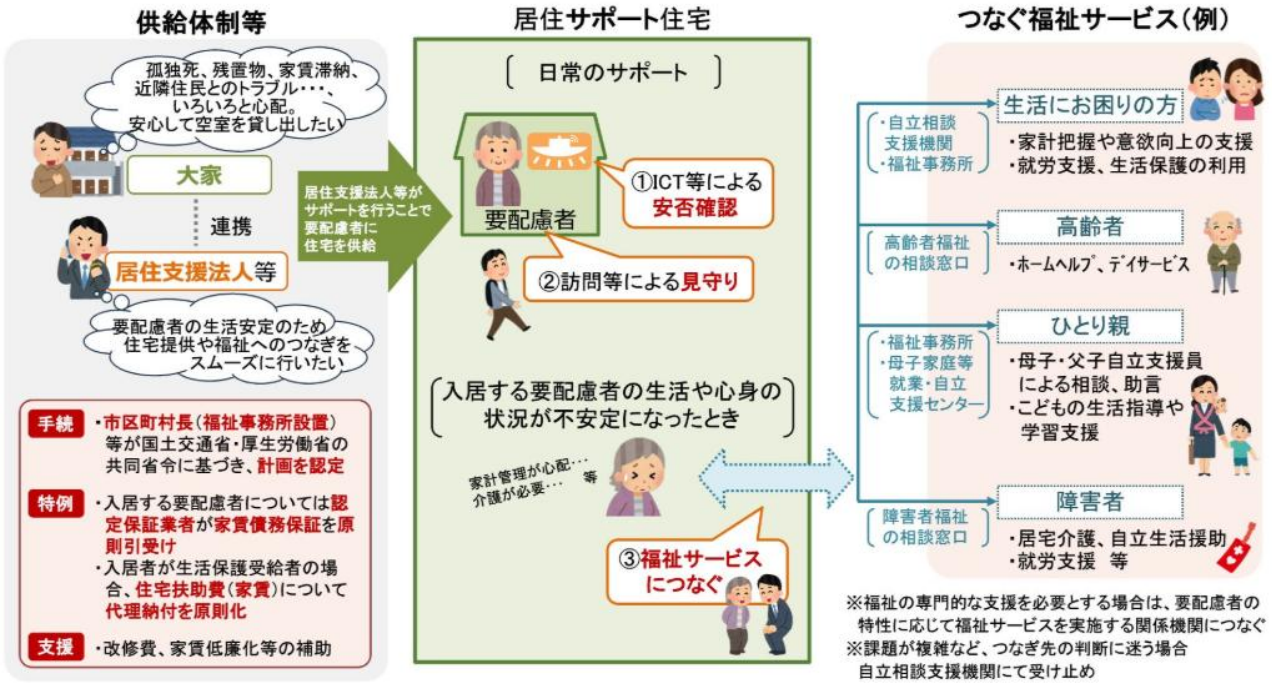
（参考）生活保護の住宅扶助基準額（単身世帯）
１級地（特別区23区全域と２級地の市(羽村市・あきる野市)を除く24市）：53,700円
２級地（羽村市、あきる野市、瑞穂町）：45,000円
３級地（日の出町、桧原村、奥多摩町、島しょ（町村部））：40,900円

居住サポート住宅の普及促進

事業概要

◇ 改正住宅セーフティネット法の施行（令和７年10月１日）に併せて、居住支援法人等が大家と連携し、安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ等の入居中サポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）の認定制度を開始（認定主体は区市、都は町村部を所管）

○ 居住サポート住宅制度の概要



※　国土交通省資料を加工して作成

○ 区市町村に対する支援

＜財政支援＞

- 国と区市町村による改修費、家賃低廉化補助制度等あり（ささエールと同様）

⇒都は区市町村負担の半分を負担し、区市町村を後押し

＜技術的支援＞

- 東京都居住支援協議会における区市町村向けセミナー等において制度の詳細を周知
- 今後、区市が制度を活用しやすくなるよう、先行事例を共有、区市の取組を後押し

居住支援法人等への支援

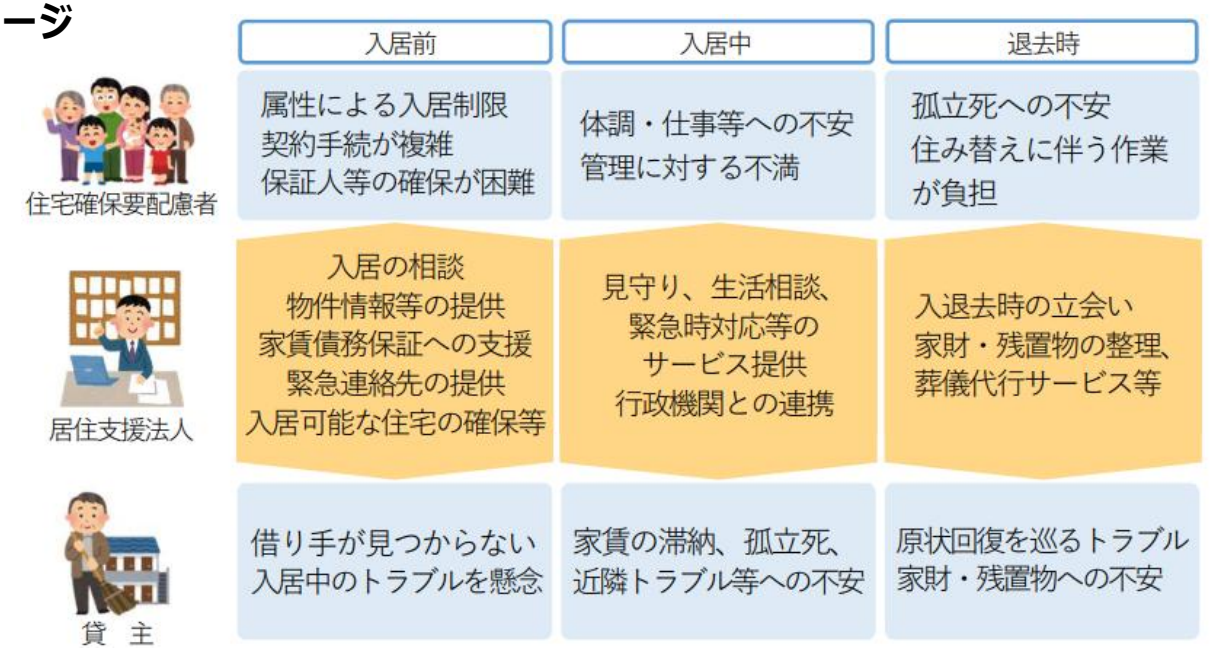
事業概要

◇ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進等を図るため、住宅確保要配慮者に対して居住支援を行う法人を都が指定

○ 指定状況（法人の種別ごと）　令和８年３月末時点

NPO法人	一般社団法人	公益財団法人	その他非営利法人	居住支援を目的とする会社	合計
15	11	1	7	33	67

○ 支援業務のイメージ



居住支援協議会の設立･活動支援

事業概要

◇　地域の実情に応じた居住支援の取組を行う区市町村による協議会の設立促進･活動支援や、都民への啓発活動などを実施

○ 都居住支援協議会の主な取組

・セミナーの開催（区市町村向け、都民向け）

・区市と居住支援法人の意見交換会の実施

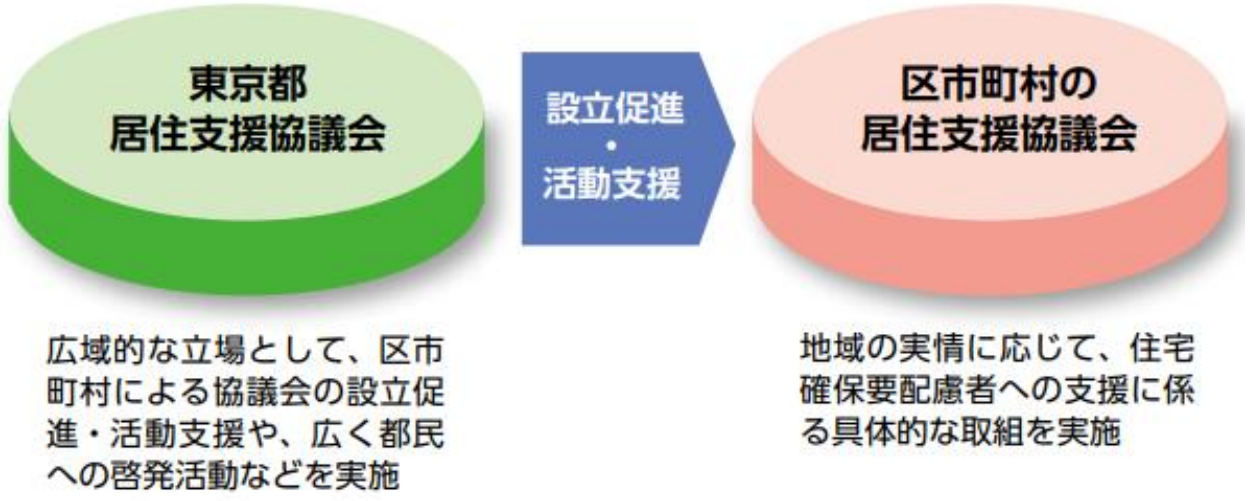
・区市町村協議会の設立や活動に対する支援

○ 都内の居住支援協議会　設立状況

・都及び22区15市で設立（令和８年７月時点）

（区市町村協議会の人口カバー率　91.0%）

＜居住支援協議会の役割＞



居住支援協議会の設立・活動支援

○ 居住支援協議会設置済み自治体　37自治体（令和８年７月時点）

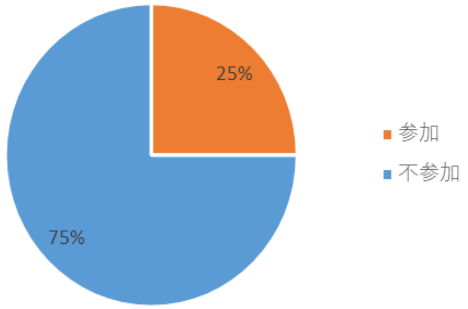
※**オレンジ色**の自治体は設立について具体的に検討中

※**太字**の自治体は東京都居住支援協議会に参加



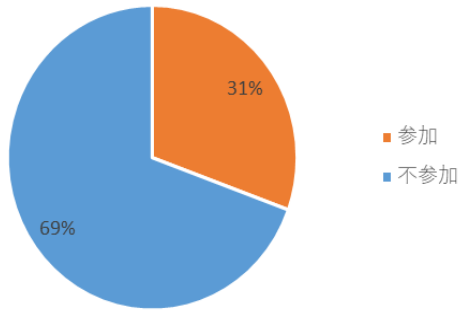
東京都住宅供給公社の参加割合

（令和８年４月１日時点）



都市再生機構の参加割合

（令和８年４月１日時点）



目標４　住まいにおける子育て環境の向上

- 東京こどもすくすく住宅認定制度　P47
- 東京こどもすくすく住宅供給促進事業　P48
- 子育てに配慮した住宅のガイドラインの普及啓発　P49
- 「子供を守る」住宅確保促進事業　P50
- 都営住宅における結婚・子育て支援　P51
- 公社住宅における結婚・子育て支援　P51
- 都営住宅等における新婚世帯等への支援　P52
- アフォーダブル住宅の供給　P53

東京こどもすくすく住宅認定制度

事業概要

◇ 転落防止など子供の安全が確保され、快適な子育てが可能となる間取りや設備、コミュニティ形成など、安全・安心な子育てのための工夫が凝らされた住宅を都が「東京こどもすくすく住宅」として認定

◇ 様々な事業者の取組が可能となるよう、３段階の認定モデルを設定

◇ 令和７年度から、集合住宅に加え、戸建住宅にも対象を拡大

◇ 子育て世帯がニーズに合う住宅を選択しやすくなるよう認定住宅の情報発信を強化

○ 東京こどもすくすく住宅のイメージ



○ 認定モデルの種類

アドバンストモデル	設備等の充実に加え、コミュニティ形成などソフト面も重視したモデル
セレクトモデル	事業者の特色を生かした設備等の選択が可能なモデル
セーフティモデル	子供の安全の確保に特化したモデル

○ 認定実績（累計）

247件、11,657戸（令和７年度末）

［参考］
子育て世帯等の入居状況　：93%（賃貸89%、分譲97%）
（「令和７年度子育てに配慮された住宅の普及状況等に関する調査」でのサンプリング調査による（令和７年９～12月実施、n=71））

東京こどもすくすく住宅供給促進事業

事業概要

◇ 認定住宅の供給を都内全域で推進するため、住宅事業者等に対して、整備費の一部を都が直接支援

◇ 令和７年度から、既存ストックの有効活用等をより一層促進する観点から補助率等を見直したほか、戸建住宅にも対象を拡大

区分		新築型		改修型	
		賃貸	分譲	賃貸	分譲
基本補助金の額	補助対象事業費Ａ	こどもすくすく住宅及び子育て交流促進施設の新築に係る費用		こどもすくすく住宅の改修及び子育て交流促進施設の整備に係る費用	
		Ａの１／５	Ａの１／20	Ａの２／３	Ａの１／３
補助限度額 ※１	アドバンストモデル	200万円／戸	50万円／戸	260万円／戸	100万円／戸
	セレクトモデル	100万円／戸	25万円／戸	130万円／戸	50万円／戸
	セーフティモデル	50万円／戸	12.5万円／戸	65万円／戸	25万円／戸
	子育て交流促進施設	１申請ごと500万円　※２		１申請ごと500万円　※２	
耐震改修工事に係る加算（戸建のみ）		－		耐震改修工事費の２／３（限度額：200万円／戸）	

※１　分譲新築型の場合、補助限度額を乗じる補助対象住戸の数は50戸を限度とする。

※２　子育て交流促進施設の新築又は整備に要する工事費用を限度とする。

○ 住宅金融支援機構との連携による購入支援

住宅金融支援機構【フラット35】と連携し、子育て世帯等がすくすく住宅を購入する際、借入当初５年間の金利を年0.5%引下げ

子育てに配慮した住宅のガイドラインの普及啓発

事業概要

◇ 子育てに適した住まいの安全性や家事のしやすさなどに配慮した集合住宅や戸建住宅を整備する際に考慮すべき事項について、主に住宅事業者向けに取りまとめ

○ ガイドラインの概要

「新たな日常」や環境への配慮、災害への対応など、住生活を取り巻く社会情勢の変化等の新たな観点を踏まえ、住まいにおいて家族が過ごす時間が充実したものとなるよう、次の四つの基本的視点により取りまとめ

① 子供の遊び場や子育てのための施設など「**良好かつ利便性の高い周辺環境の確保**」

② 子育てに配慮した間取りや設備など「**子供の安全性の確保と住み続けたい住宅づくり**」

③ 子育て世帯や多様な世帯による「**コミュニティ醸成、活発で安心感のある交流の展開**」

④ 集会所や自転車置場などを円滑に利用するための「**管理・運営のルールづくりなど**」

○ 主な配慮事項



「子供を守る」住宅確保促進事業

事業概要

◇ 民間住宅に居住する子育て世帯が、子供の安全性向上を図るための改修工事を行う際に、工事費の一部を都が助成

○ 補助対象工事（例）

（安全対策）

- 段差解消工事
- 転倒防止等手すり設置（玄関、トイレ、洗面所、浴室）
- 転落防止手すり等設置（バルコニーや窓）
- バルコニー内エアコン室外機等の設置場所へ柵に設置
- ドアや扉への指挟み防止対策の実施
- シャッター付き等感電防止コンセントの設置

（防犯対策）

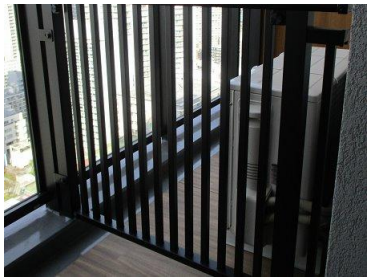
- 防犯性の高い玄関ドア等の設置
- 住戸へのカメラ付きインターホンの設置
- 防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置　　など

○ 補助金額

補助対象経費の２／３（補助上限額：30万円／戸）

○ 交付実績（累計）

67件（令和７年度末）



ベランダに置く室外機が足掛かりにならないような柵の設置



チャイルドフェンス等の設置



指挟み防止機能付き扉の設置

都営住宅における結婚・子育て支援

取組状況

【子育て世帯向け住宅の供給促進】

- 小さな子供のいる世帯や多子世帯について、都営住宅定期使用住宅の入居者選考（５月・11月）において、通常より当せん確率を高くする「優遇抽せん制度」を実施
- 高校修了期までの子供のいる世帯に入居収入基準の特例を適用
- 若年夫婦・子育て世帯向けに10年の期限付き入居募集の実施（入居期間を末子の高校修了期まで延長・ひとり親も対象）
- 結婚予定者向けの募集を実施

【近居の支援】

- 都営住宅の居住者向けに、親世帯又は子世帯の近くへ住み替えを希望する方を対象とした「親子ふれあい住み替え募集」を実施

公社住宅における結婚・子育て支援

取組状況

【子育て世帯向け住宅の供給促進】

- 新築募集における「子育て世帯倍率優遇制度」及びあき家先着順募集における「子育て世帯等優先申込制度」を実施

【結婚予定者向け支援】

- 結婚予定者向けに交通利便性の高い住宅の優先募集を毎月実施

【近居の支援】

- 「近居」を希望するお客様に優先的にお部屋を紹介する「近居であんしん登録制度」を実施

都営住宅等における新婚世帯等への支援

事業概要

◇ 都営住宅では、子育て世帯の入居を促進し、団地や自治会の維持・活性化を図るため、平成13年から新婚世帯を含む若年ファミリー世帯向けの期限付き募集を開始

◇ 令和５年度から、結婚を希望する方々を支援するため、都営住宅・公社住宅において、結婚予定者向募集を開始

若年夫婦・子育て世帯への都営住宅の提供

	都営住宅	
供　給　数 （平均倍率）	年間1,500戸程度 令和６年度：定期募集3.7倍、毎月募集2.5倍　／　令和７年度：定期募集3.0倍、毎月募集4.0倍	
募　　集	定期募集（５月、11月）※交通利便性の高い住宅	毎月募集（平成30年１月～）
入 居 期 限	定期使用住宅（10年間）	なし

結婚予定者への都営住宅・公社住宅の提供（**交通利便性の高い公的住宅**を、住居費などに不安を持つ**結婚予定者に優先的に提供**）

	都営住宅	公社住宅
期　間　等	定期使用住宅（10年間※） ※入居後10年間は高額所得者の基準（月額31万3千円）を超過しても居住可	原則、定期借家契約（25年間）
供給予定数	年間250戸	年間50戸
対 象 世 帯	・結婚予定のカップル（事実婚、パートナーシップ関係にある方を含む） ・結婚後半年以内の夫婦（令和８年４月から新たに対象拡大） ※居住予定者全員が40歳未満	・結婚予定のカップル（事実婚、パートナーシップ関係にある方を含む） ※居住予定者全員が40歳未満

アフォーダブル住宅の取組

都としてのアフォーダブル住宅の考え方

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

- **対象世帯**
  子育て世帯等
- **誘導手法**
  - **民間活力や既存ストックの活用**により、住宅市場の中で、アフォーダブル住宅の供給を誘導
  - **「まちづくり」と連携**し、地域特性に応じてアフォーダブル住宅の供給を誘導
- **所得基準等の設定**
  - 対象世帯の所得基準や家賃水準などは、**民間事業者等の供給主体が設定**

【位置づけのイメージ】

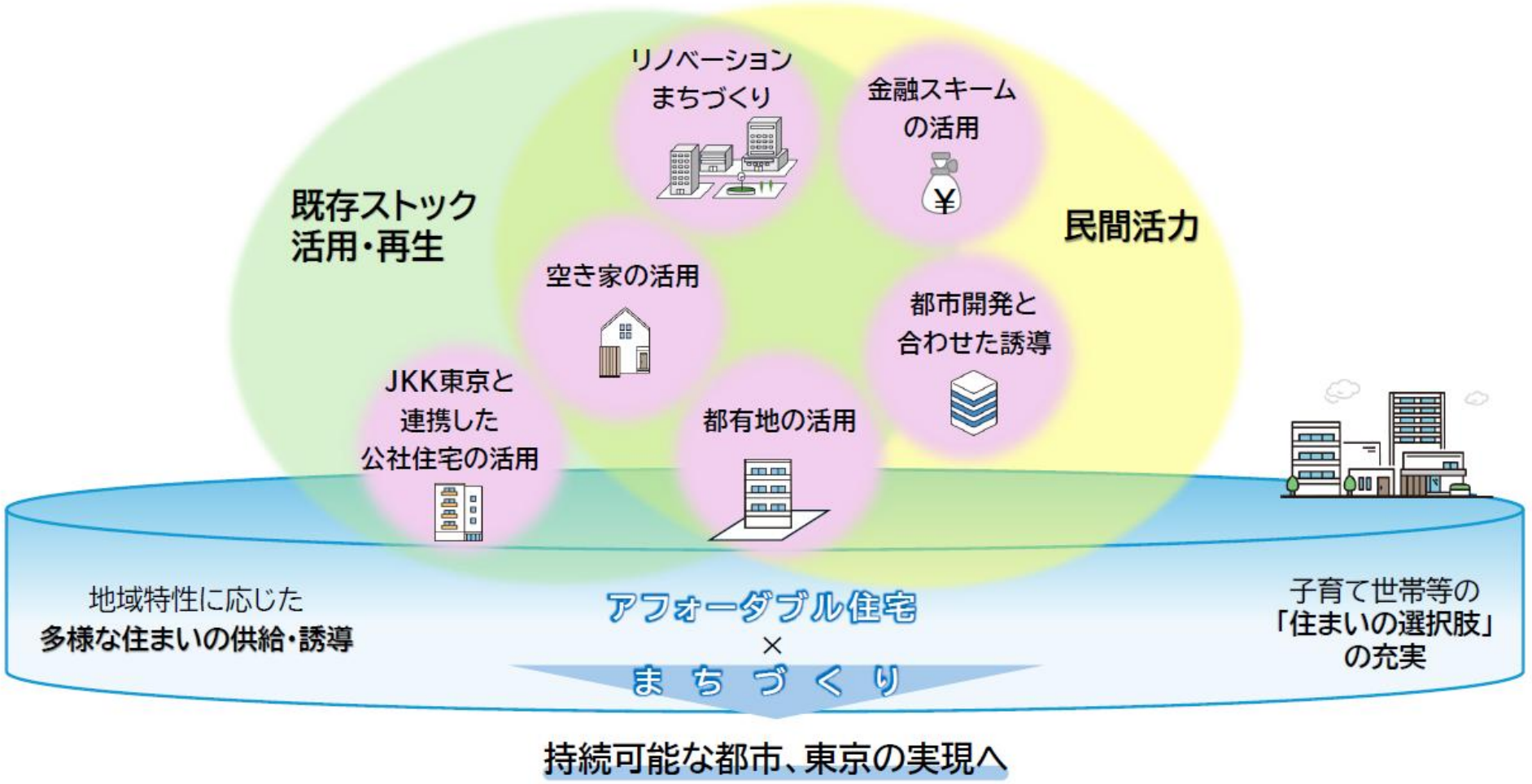


- 今後も、住宅価格や金利動向、住宅政策審議会における議論なども踏まえながら、取組の充実強化を図っていきます。

アフォーダブル住宅の取組

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

取組イメージ



持続可能な都市、東京の実現へ

アフォーダブル住宅の取組

金融スキームを活用した供給

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

事業スキーム(イメージ)



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

R7年度…契約締結・ファンド組成
R8年度…投資開始・順次供給
（最も早い物件が、5月29日に入居者募集を開始）

公社住宅を活用した供給

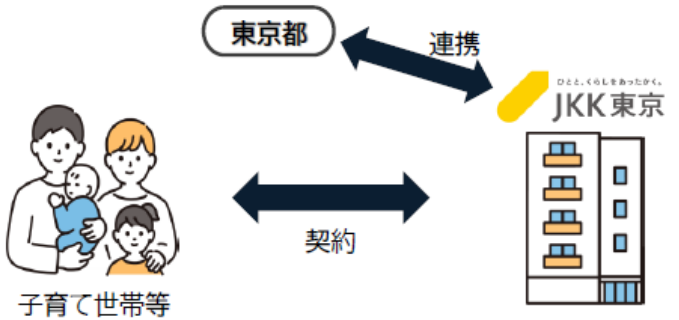
都と東京都住宅供給公社が連携し、既存の公社住宅をアフォーダブル住宅として子育て世帯や新婚世帯に供給

供給住戸：周辺環境や間取りなどが子育て世帯に適した既存の公社住宅
規　模：累計1，200戸（令和8年度より毎年度200戸を供給）
家　賃：契約家賃から2割を減額　※共益費が別にかかります。
軽減期間：子育て世帯：最大12年間
新 婚 世 帯：最大3年間（子育て世帯の要件を満たせば、最大12年間まで延長可能）
※軽減期間終了後も、新たに賃貸借契約を締結すれば引き続き居住可能

申込できる方

対象世帯：子育て世帯（満18歳未満の子がいる世帯　等）又は
新婚世帯（入籍後3年未満のいずれも40歳未満の夫婦　等）
世帯年収：1，200万円未満
その他　：都内居住期間1年以上　等
※詳細は、公社特設サイトをご確認ください。

事業スキーム(イメージ)



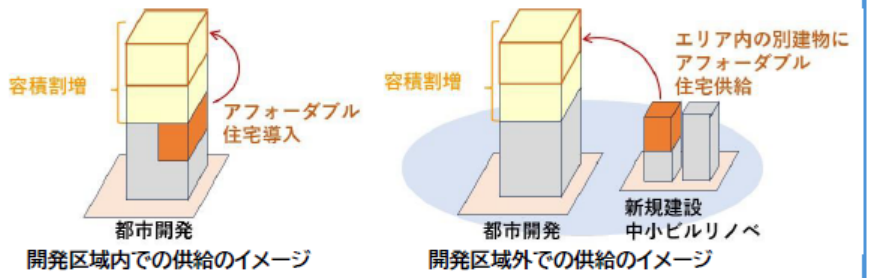
R8年度…供給開始（6月から毎月募集）

アフォーダブル住宅の取組

都市開発と合わせた誘導

都市開発諸制度等を活用し、開発に合わせ、アフォーダブル住宅の供給を誘導

（都市開発諸制度の活用による容積割増のイメージ）

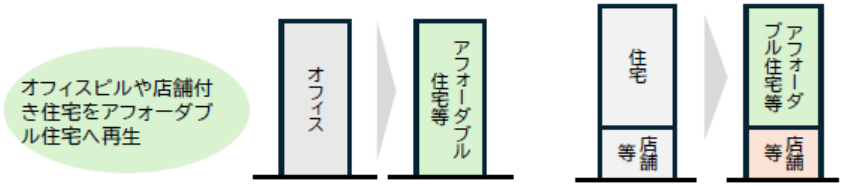


R8年6月…制度改正
R8年7月…施行

リノベーションまちづくりによる供給の促進

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

（取組イメージの例）



R8年度…4月事業者公募開始
R8～9年度…改修

空き家活用による供給の促進

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

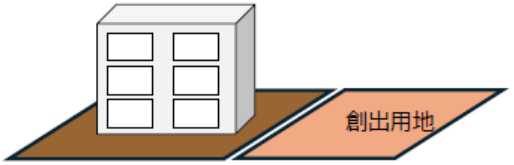
令和7年度は、ひとり親世帯向けのシェアハウスなど先進的な取組事例を発信し、民間での供給を誘導



R7年度…6月事業者公募開始・12月選定・改修
R8年度…6月事業者公募開始・11月選定・改修
R9年度…事業者公募・改修

都有地を活用した供給の促進

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



R8年度…検討調査
R9年度…事業者公募
R12年度以降供給開始

目標５　高齢者の居住の安定

- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進　Ｐ58
- 東京都高齢者いきいき住宅の供給促進　Ｐ59
- 都営住宅の買物弱者支援　Ｐ61
- 都営住宅における定期訪問・安否確認の状況　Ｐ62

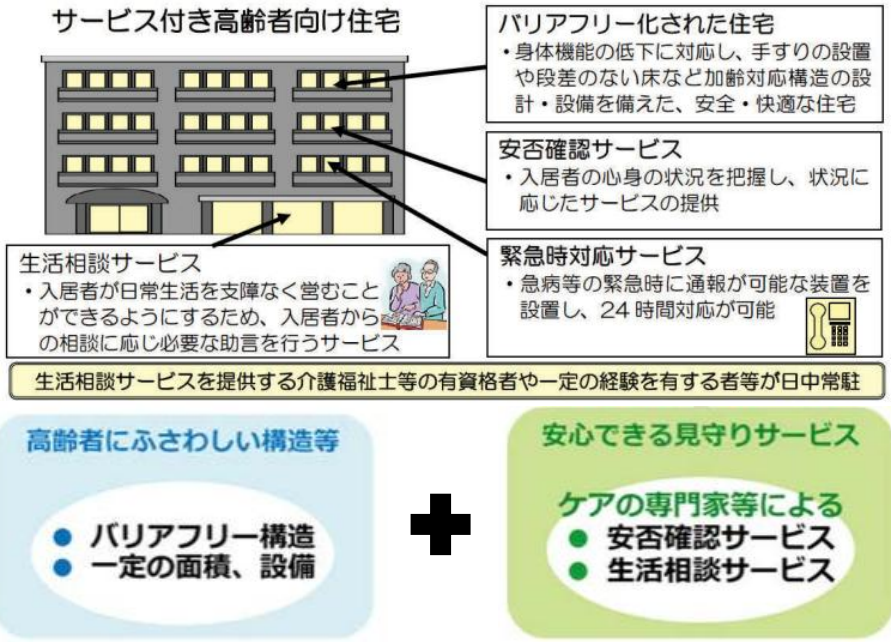
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

事業概要

◇ 高齢者が医療や介護を要する状態になっても、安心して暮らし続けることができるよう、高齢者住まい法に基づき、バリアフリー構造等を有し、安否確認サービス、生活相談サービス等を提供する賃貸住宅及び有料老人ホームを都が登録し、登録情報を全国共通の情報提供システムで公開（平成23年度～）
⇒法定要件に加え、都独自要件として緊急時対応サービス等を追加、質の高いサービスの提供を誘導

◇ 登録住宅の質の確保を図るため、福祉局と連携して定期的に立入検査を実施、事業者を指導・監督

○ 登録基準



○ 登録住宅数

18,421戸（令和８年３月末時点）

○ 補助制度

- **事業者への直接補助**

  地域密着型サービス事業所等との連携等を確保したサ高住の整備を行う事業者に対し、国直接補助に上乗せして都が直接補助

  ◆ 以下の加算メニューの活用により、多様なサ高住を供給
  - 夫婦世帯向け住戸（40㎡以上対象）
  - 医療・介護事業所が併設されサービス提供を行う住宅
  - 一般住宅及び交流施設を併設する住宅
  - 木密事業に伴う移転者の優先入居住宅

  ※地域のニーズや実情を踏まえるため、補助に当たり区市町村と連携

- **区市町村への間接補助**

  区市町村が 、サ高住を整備する事業者に対し 、整備費等の一部を補助する場合、都は国とともに区市町村に補助し、財政支援

東京都高齢者いきいき住宅の供給促進

事業概要

◇ 元気で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賃貸集合住宅を、「東京都高齢者いきいき住宅」として認定する都独自の新たな制度を令和８年度から開始

◇ 居住サポート住宅制度との連携等により、福祉サービスへのつなぎなど居住サポートの提供等を誘導

◇ 認定制度の創設に併せて、認定事業者に対する都による直接補助制度を開始し、都内全域で認定住宅の普及を加速化

○ 認定モデル別の認定基準の例（改修の場合）

住まいに関する項目	セーフティモデル（改修のみ） 見守りや防犯など安全性を重視したモデル	セレクトモデル 安心で快適な設備を備えたモデル	アドバンストモデル 充実した共用スペースなどを備えたモデル
①安全・安心確保（見守り・防犯）	① 住戸内、共用部に見守り・転倒防止・防犯対策など基礎的な安全・安心対策を実施 ② 日常的に交流する機会の提供 ③ 福祉サービス情報等の入居者への提供	左記に加え、以下の取組等を実施 ① 共用部に防犯カメラなど導入 ③ 徒歩圏内で食料品などの買い物がしやすい立地 ④ 寝起きがしやすい広さの寝室等標準的な高齢期に適した設備を導入	左記に加え、以下の取組等を実施 ③ ニーズに応じたサポートが受けられる環境 ④ 住戸内に、座って利用できるキッチンや腰掛付き玄関など充実した高齢者向けの設備を導入 ⑤ 居住者が集まりやすいコミュニティスペースの整備
②コミュニティ形成（交流機会の創出）			
③サポート等が充実した環境			
④高齢期に適した快適な設備			
⑤充実した交流スペース			

東京都高齢者いきいき住宅の供給促進

○補助制度（東京都高齢者いきいき住宅供給促進事業）

区分		新築	改修
補助対象事業費(A)		認定住宅の新築工事に係る費用	認定取得に必要な改修工事に係る費用
基本補助金額：A×補助率		Aの１／５	Aの２／３
補助限度額	アドバンストモデル	200万円/戸	260万円/戸
	セレクトモデル	150万円/戸	200万円/戸
	セーフティモデル	－－	100万円/戸
	交流促進施設(B)※	500万円/申請	500万円/申請

※交流促進施設の整備に要した額を基に算出

➢ 以下の取組を実施した場合には補助金を加算

耐震性が不足した既存ストックを耐震改修して活用促進を図る取組	耐震改修費の2/3、上限200万円/戸
認定基準に基づく取組に加え、暑さ対策やヒートショック予防のため高い環境性能に向上させる取組	新築：100万円/戸、改修：60万円/戸
東京こどもすくすく住宅との一体整備による多世代交流を図る取組	Bに加算(上限150万円/申請)

○認定住宅における取組イメージ

安全・安心確保



▲手すり設置など転倒防止対策

コミュニティ形成



▲お茶会などの入居者間の定期的な交流イベントの開催

サポート等が充実した環境



▲ニーズに応じた居住サポートが受けられる環境

高齢期に適した快適な設備

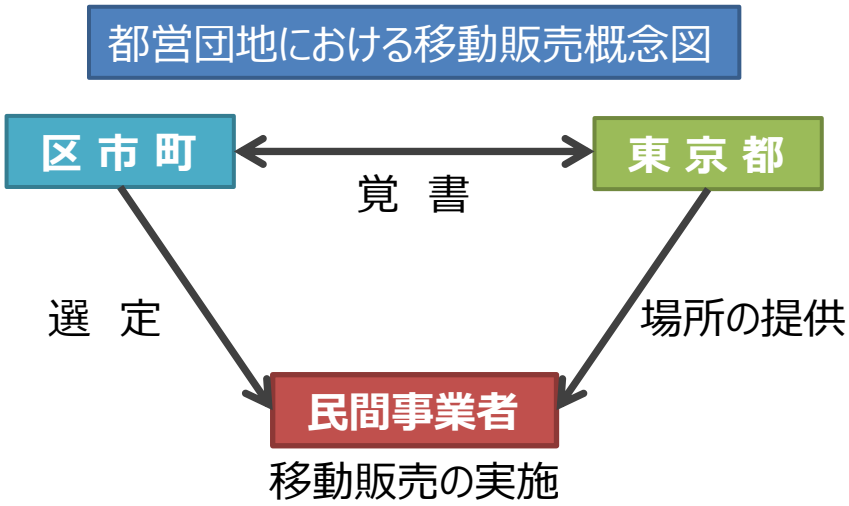


▲高齢者が利用しやすいキッチン

都営住宅の買物弱者支援

事業概要

◇ 日常の買物が困難な買物弱者への支援策として、区市町と連携して団地内でスーパー等の移動販売サービスを提供することにより、都営住宅居住者等の日常生活の利便性向上とコミュニティの活性化に寄与





【実施状況】

- 平成29年12月より開始
- 令和８年３月末時点で13区12市１町129か所にて移動販売を実施
- 団地の自治会及び事業者に対して、アンケートを実施するとともに、現地取材を行い、好事例や利用者の声などを都HPで公開

都営住宅における定期訪問・安否確認の状況

事業概要

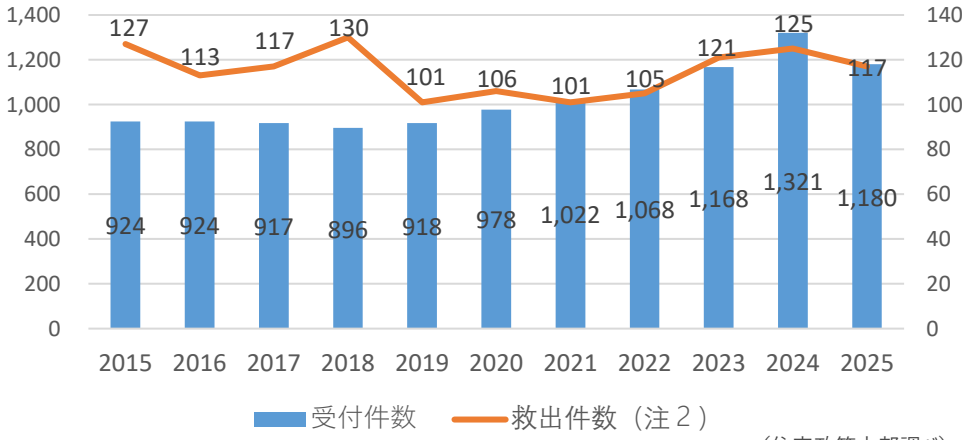
◇　巡回管理人による定期訪問

- 65歳以上の高齢者だけで構成される世帯及び障害者の世帯のうち訪問を希望する世帯を対象に訪問を行い、申請の相談、書類取次ぎや福祉部門への紹介等を行っている。
- 2025年度は約14,000世帯を対象に約20万回の訪問を91人で実施

◇　安否確認

- 公社のお客様センターで24時間365日受付可能な体制を整備し、入居者の緊急時の安否確認を実施
- また、安否確認時により迅速な情報収集及び入室確認等を行うことを目的として、地元区市町と協定（注１）を締結するなど、連携の強化に取り組んでいる。

【安否確認　受付・救出件数（件）】



（住宅政策本部調べ）

【協定締結状況】

	協定締結済	管理戸数	全体管理戸数に占める比率
2025年度末	41区市町	227,566戸	90.7%
2020年度末	39区市町	229,041戸	89.4%
2015年度末	26区市	177,427戸	68.8%

（注１）協定の主な内容
- 緊急時対応における区市町又は公社が保有する情報の提供
- 連絡協議会の設置　等

（注２）公社が警察立会いのもと、入室し救急搬送した件数

目標６　災害時における安全な居住の持続

- 都営住宅の耐震化　P65
- 東京都耐震改修促進計画（令和８年３月改定）　P66
- 木造住宅密集地域の不燃化　P67
- 都営住宅の建替えと併せた高規格堤防の整備　P69
- 都営住宅建替事業における無電柱化の取組　P70
- 面的な液状化対策　P71
- 大規模水害時における都営住宅等の共用部分・空き住戸の活用　P72
- 高台まちづくりの推進　P73
- 都営住宅の建替えと併せた調節池、グリーンインフラの整備　P75

目標６　災害時における安全な居住の持続

- 盛土規制法に基づく規制　P 76
- 地域防災力の強化（地域と連携した防災訓練）　P 78
- 被災後の住まい確保（応急修理等の実施）　P 79
- 被災後の住まい確保（応急住宅等の提供）　P 80
- 宅地開発における無電柱化の推進　P 81

都営住宅の耐震化

事業概要

◇　「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

都営住宅の耐震化率：　96.6%（令和２（2020）年度末）⇒　**99.5%**（令和７（2025）年度末）



外付け耐震ブレース補強



枠組耐震ブレース補強

東京都耐震改修促進計画（令和８年３月改定）

概要

◇ 都民の生命と財産を保護するとともに首都機能を維持するため、耐震改修促進計画や耐震化推進条例等に基づき、建築物の耐震化を促進

◇ 東京の防災力を更に強化するため、2050東京戦略やTOKYO強靭化プロジェクト等を踏まえ、「大地震があっても『倒れない』世界で最も強靭な都市へ」を基本理念とし、新たな目標と施策を提示（計画期間：令和８年度～令和17年度）

➢ 主な改定概要

対象建築物の種類		現状		目標	
				令和12年度末	令和17年度末
緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路沿道建築物	令和７年12月	総合到達率 94.1%	総合到達率 99%※2、区間到達率 95%未満※2の解消	総合到達率 100%※2
	一般緊急輸送道路沿道建築物	令和7年12月	耐震化率 85.1%	耐震化率 90%	※3
住宅		令和７年３月	耐震化率（2000年基準） 91.3%※1	耐震化率（2000年基準） 95%※1	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
	マンション	〃	耐震化率 94.9%	耐震性が不十分なマンションをおおむね解消	

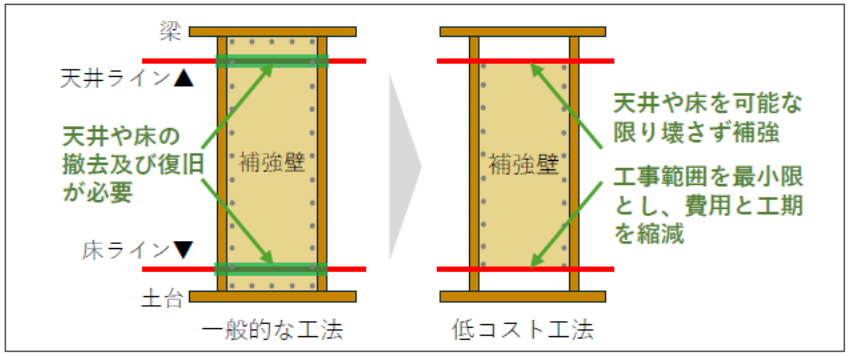
※１　木造住宅は2000年基準、非木造住宅は新耐震基準を満たす耐震化率
※２　ネットワーク強化区間の通行を加味して算出

➢ 住宅の耐震化に向けた主な取組

国土交通省の「木造住宅の安全確保方策マニュアル」（令和６年８月）に位置付けられた、安価で工期の短い耐震改修工法である低コスト工法について、区市町村と連携して活用を促進

低コスト工法の講習会を開催し、民間団体と連携して設計等を担う技術者を育成

＜低コスト工法のイメージ＞

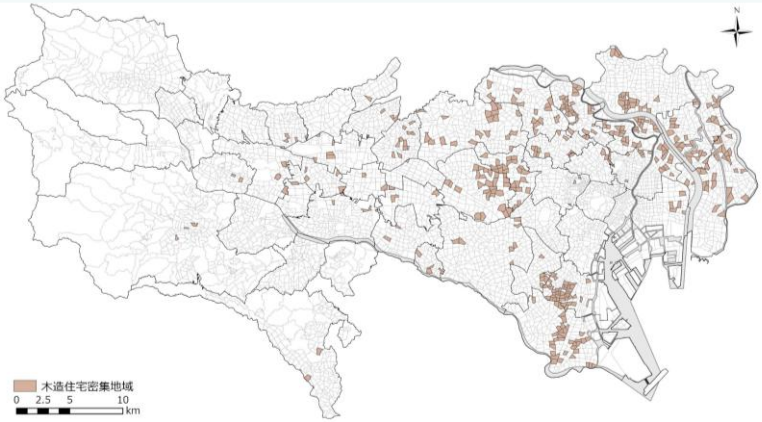


出典：愛知建築地震災害軽減システム研究協議会の市民向けパンフレット「住まいの耐震化」を基に作成

木造住宅密集地域の不燃化

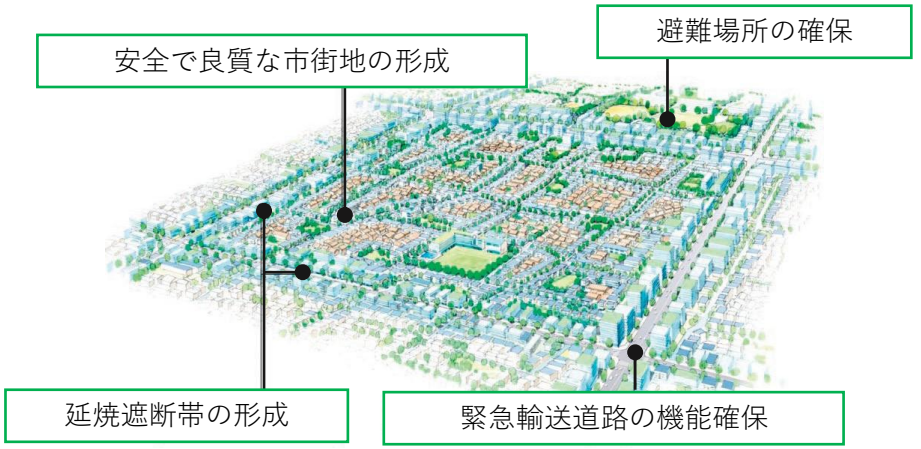
事業概要

◇ 東京都震災対策条例に基づき、**「防災都市づくり推進計画」**を策定し、震災の予防や震災時の被害拡大を防ぐ取組を推進



ＪＲ山手線外周部を中心に広範に形成

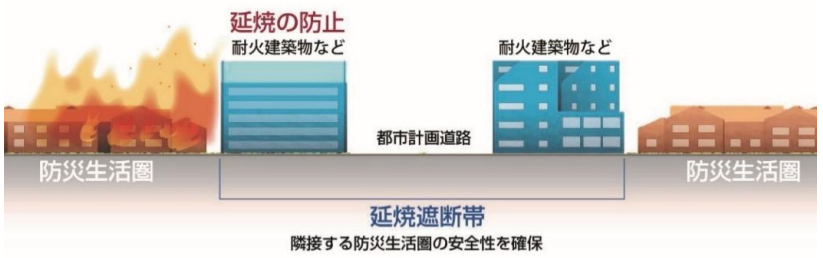
木造住宅密集地域（約7,100ha ）



防災都市づくりのイメージ

延焼遮断帯形成の主な取組

- 延焼遮断帯の軸となる都市計画道路の整備を推進
- 特定整備路線については、生活再建支援等により用地取得を進めるとともに、用地が確保できた箇所から順次工事を実施し、整備を推進
- 道路整備に併せて、防火地域等の指定や都市防災不燃化促進事業の導入などにより、沿道建築物の不燃化・耐震化を促進



延焼遮断帯のイメージ

延焼遮断帯とは
地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間

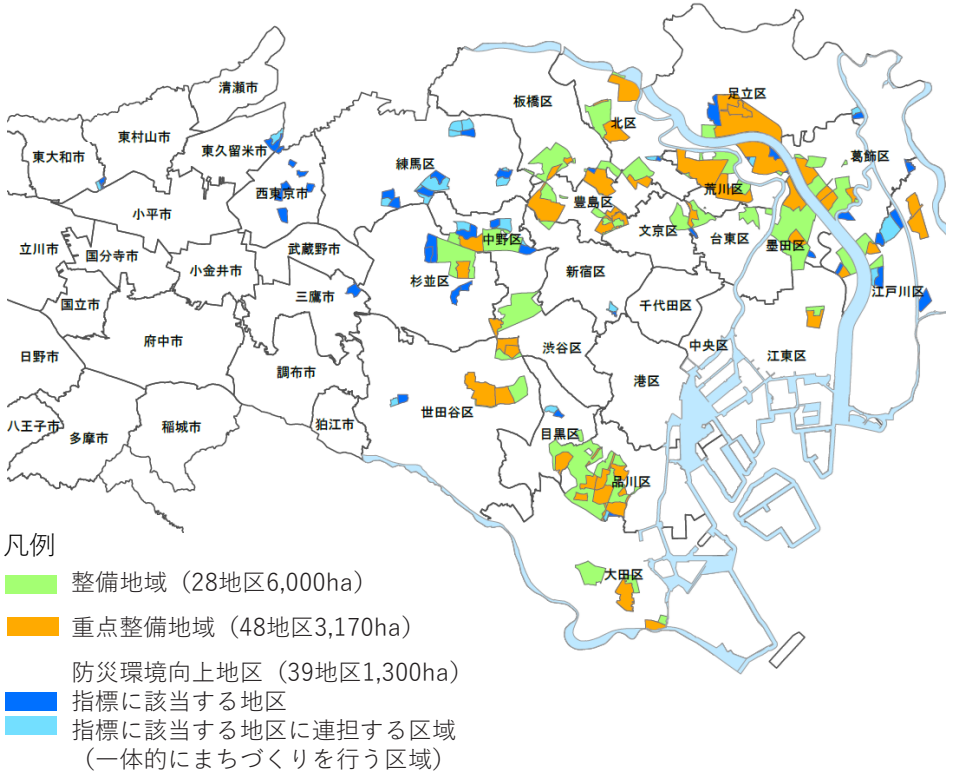
木造住宅密集地域の不燃化

市街地の整備の主な取組

- 整備地域
  老朽建築物等の建替え促進、防災生活道路整備に加え、防災機能を備えた公園整備への支援の拡充等を行い、防災性向上と居住環境の整備を行うとともに、大規模な市街地大火発生に備えて、延焼遮断帯を早期に形成

- 重点整備地域
  不燃化特区制度等を活用し、老朽建築物等の除却費や建築設計費・工事費等の一部を助成。加えて、高齢者世帯が居住する老朽建築物や、無接道敷地にある老朽建築物の除却及び建替えを促進

- 防災環境向上地区
  防災生活道路・公園などの整備等への支援に加え、老朽建築物等の建替えを促進するなど、防災性向上と居住環境の整備を実施

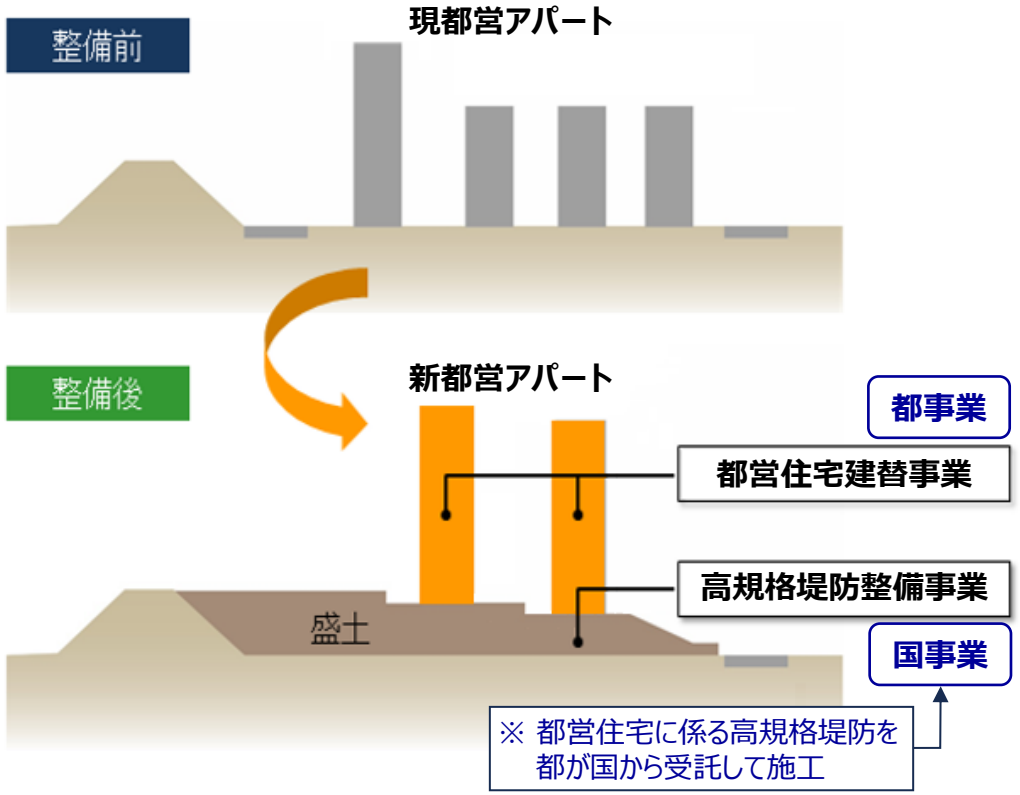


整備地域・重点整備地域・防災環境向上地区

都営住宅の建替えと併せた高規格堤防の整備

事業概要

◇ 川に隣接した低平地に立地している都営住宅の建替え事業にあわせて、一体的に高規格堤防を整備することにより、より災害に強く、安心、安全な住宅の整備や、水辺空間へのアクセス改善など、良好な住環境の整備を図る。





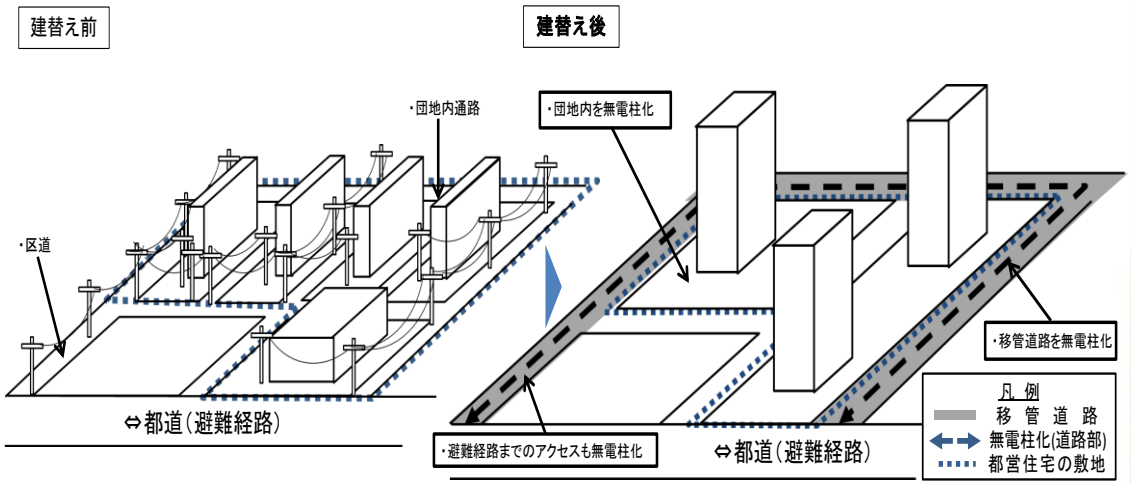
都営住宅の建替えと併せた高規格堤防整備のイメージ（新田一丁目）

都営住宅建替事業における無電柱化の取組

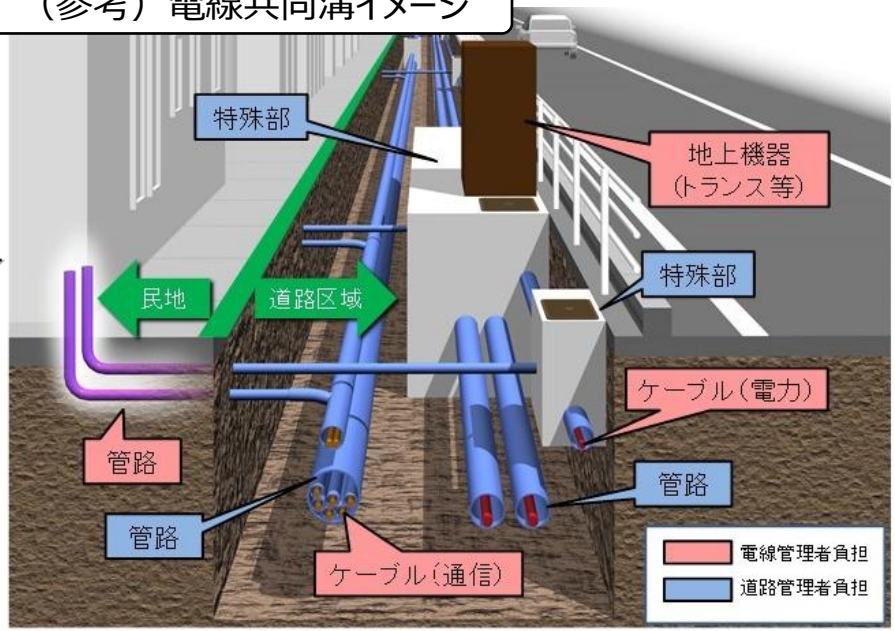
事業概要

◇ 都営住宅の建替えに併せて、地元自治体に移管する道路（移管道路）や、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

都営住宅の無電柱化のイメージ



（参考）電線共同溝イメージ



出典：国土交通省ホームページ

面的な液状化対策

事業概要

◇ 東日本大震災において、広域的に液状化被害が発生したことから、国は、道路・下水道等の公共施設と隣接宅地等との一体的な対策推進に向け、「宅地液状化防止事業」を創設

◇ 都内にも東部低地帯を中心に液状化エリアが存在することから、地震後も生活が継続できる安全・安心なまちの形成に向け、東京都でも面的液状化対策について検討

【面的液状化対策パイロット事業】※大田区羽田旭町地区にて実施中（事業期間：Ｒ７～９年度）

目的

開発事業等において整備される道路や広場、宅地等の一体的な面的液状化対策の**事前対策事例を創出**し、都民や事業者に**対策の必要性を周知・展開**

対象事業

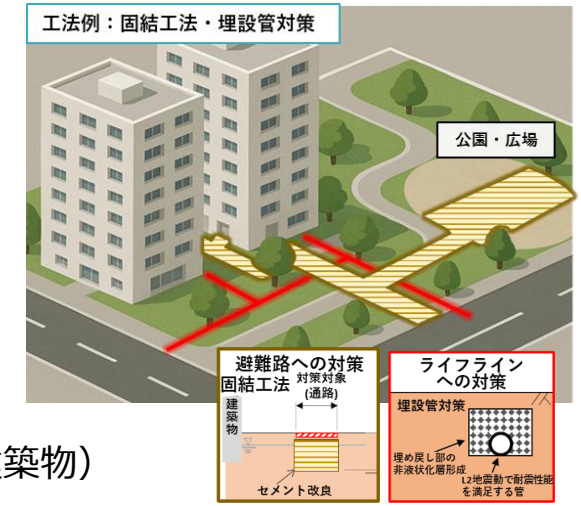
宅地内の液状化対策

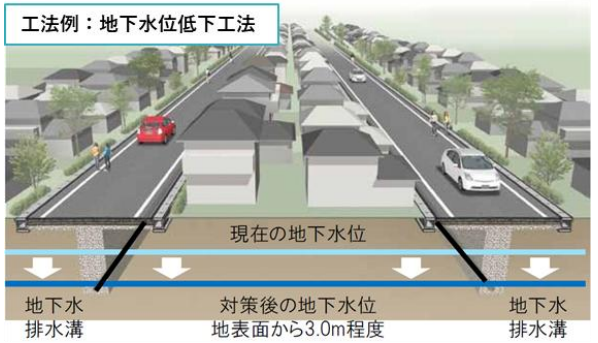
対象者

区市・民間事業者等

主な公募要件

○ 3,000㎡以上の開発事業等が行われる土地
○ 過去に液状化が発生した地域
○ 公共施設と宅地の一体的な液状化対策事業
○ 10戸以上の家屋または共同住宅等（中高層建築物）





補助スキーム

設計費・工事費	
国費１／４	都費３／４

※有識者検討会議にて意見を聴き事業認定
※調査費については、国費１／２、都費１／２

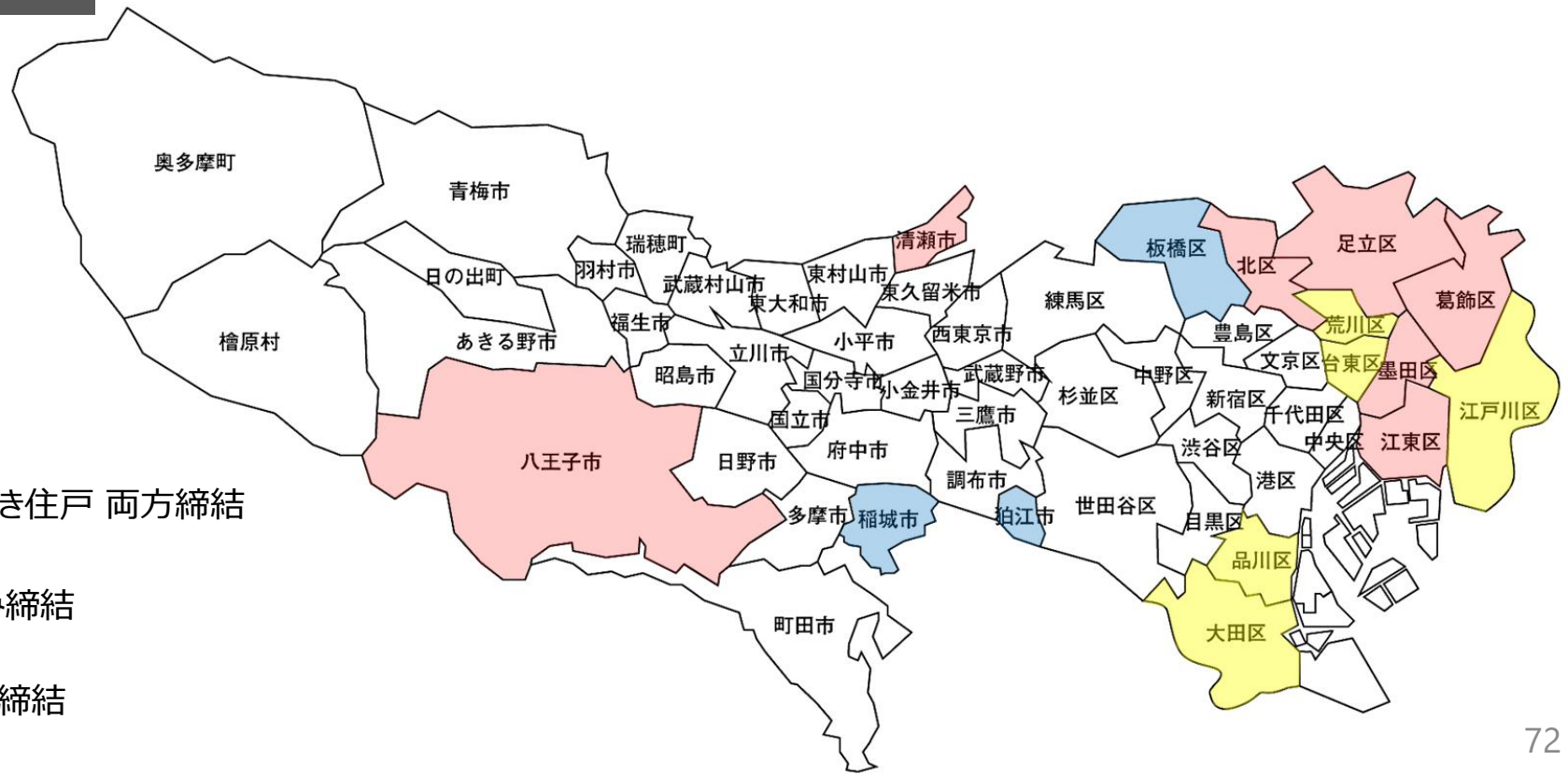
大規模水害時における都営住宅等の共用部分・空き住戸の活用

事業概要

◇ 河川の氾濫等の水害が発生した際に、各区市町が指定する避難場所等に住民が避難する時間的余裕がない場合には、**都営住宅等の共用部分や空き住戸を緊急避難先とすることに関し、各区市町と東京都の間で協定や覚書を締結**している。

協定締結状況地図

（R８.３.31時点）



高台まちづくりの推進

事業概要

◇ 治水施設の整備を加速化させるものの、施設では防ぎきれない大洪水等が発生し、大規模氾濫が発生しても、命の安全・最低限の避難生活水準が確保され、さらには社会経済活動が一定程度継続することができるよう、まちづくりを担う地方公共団体等と河川管理者が一体となって、まちづくりや避難に関する計画等を踏まえつつ、高台まちづくりを推進する。（線的・面的につながった高台・建物群の創出）

▶土地区画整理、公園、高規格堤防等の整備による高台づくり

- 大規模氾濫が発生しても、命の安全・最低限の避難生活水準が確保され、さらには社会経済活動が一定程度継続することができるよう、高台まちづくり（線的・面的につながった高台・建物群の創出）を推進



高台まちづくりの推進

▶避難スペースを確保した建築物等の整備・確保

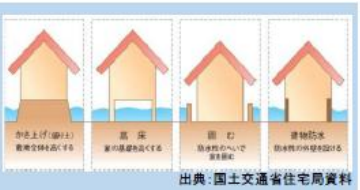
▶建築物から浸水区域外へ移動を可能とする通路の整備

▶民間活力を活用した建築物、高台の整備

- 大規模氾濫による長期の孤立を回避するため、通常の建築物、避難スペースを確保した建築物、電気設備の浸水対策を実施した建築物及び高台 等の間を浸水しない通路等でつなぐことにより、命の安全を確保し、長期間の避難にも耐えられる機能を有する非浸水空間を整備し、内水氾濫にも対応しつつ命を救う高台・建物群を創出
- 大規模氾濫後にも浸水しない連続した盛土等（堤防等）を通路等でつなぐことにより、浸水区域外との移動を実現



➢ 防災性能等が優れた事業への投資の流れを形成するため、「不動産分野TCFD対応ガイダンス　改訂版」（R6.3）に基づき、気候変動への対応等に関する情報開示を促進



出典：国土交通省住宅局資料

➢ 住宅市街地総合整備事業（水害対策型）の創設により、被害軽減のための浸水対策改修など、住宅市街地における水害対策を総合的に支援

➢ 直ちに避難が可能となるよう公園の高台化

【板橋区 新河岸地区（R7年度竣工）】



出典：第4回高台まちづくり推進方策検討WG_資料1

➢ 建築物等と堤防を繋ぐ連絡通路の整備



電気設備の屋上設置イメージ



倉庫に準備された脱着型防潮板の一例



地下駐車場入口にある起伏式防潮板の一例

出典：建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会（第3回）配布資料

➢ 「建築物における電気設備浸水対策ガイドライン（R2.6）」を周知し、浸水リスクの低い場所への電気設備の設置、建築物内への浸水を防止する対策等を促進

【江戸川区 船堀地区（計画中）】



出典：江戸川区新庁舎基本設計（R6.7）

➢ 再開発事業において避難スペースや連絡通路等の整備を計画段階から誘導

【江戸川区 JR小岩駅周辺地区（事業中）】



➢ 建築物同士をつなぐ浸水しない通路の整備

➢ 学校・公共施設等での避難スペースの整備・確保

都営住宅の建替えと併せた調節池、グリーンインフラの整備

事業概要

◇ 都営住宅の建替えに併せて、地域の特性や敷地の条件を勘案し、他局と連携しながら、河川の洪水調節池等を整備

■ 都営住宅の建替えに併せて調節池を整備
上部は地元区が公園として整備
（都営鷺宮アパート・妙正寺川）



■ 都営住宅の建替えに併せて緩傾斜護岸を整備
平常時は公園として利用
（都営上石神井アパート・石神井川）



盛土規制法に基づく規制

概要

◇ 盛土等による災害から国民の生命・身体を守る観点から、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する盛土規制法が定められた。

◇ 都では令和６年７月に、盛土規制法に基づく規制を開始

【規制区域の指定】

- 盛土等の滑落により、人家等に影響を及ぼしうるエリアは規制区域として指定することとされ、東京都では、島しょ部を含むほぼ全域を規制区域に指定

【安全な盛土等の造成】

- 規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ許可又は届出が必要
- 宅地造成等の際に行われる盛土・切土だけでなく、単なる土捨て行為や土砂の一時的な堆積についても規制の対象

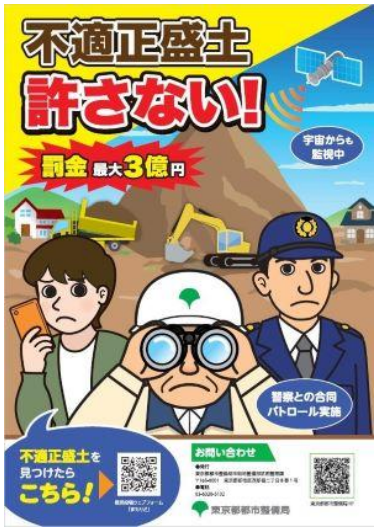
【盛土等を安全に保つ責務】

- 規制区域内の盛土等が行われた土地では、土地所有者等が盛土等を安全に保つ責務がある。

【実効性のある罰則】

- 無許可で盛土等を行った場合、罰則の対象

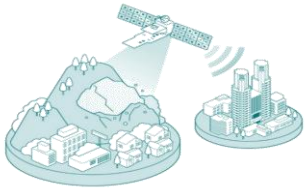
（不適正盛土監視のための取組）



不適正盛土対策PRポスター
不適正盛土情報等の都民投稿ウェブフォーム「まもりど」



警視庁を含めた関係機関との合同パトロール

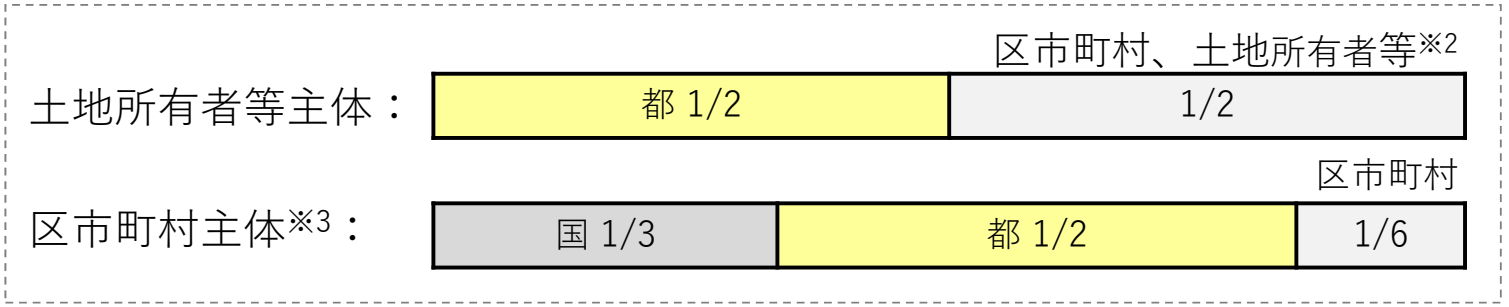


衛星による不適正盛土検知

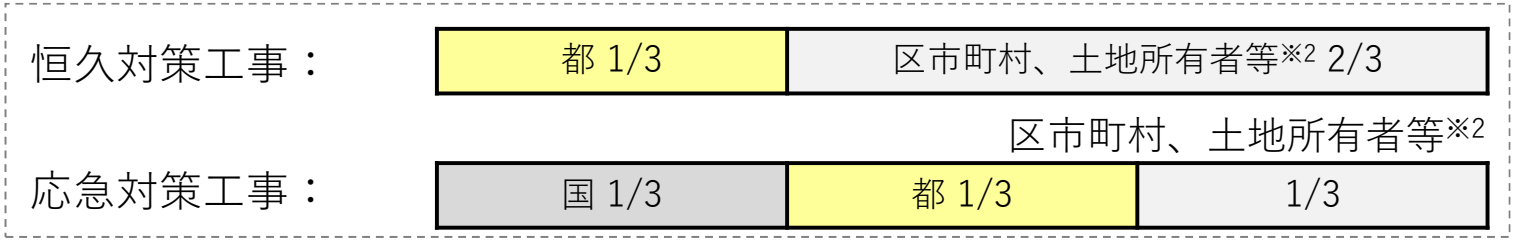
盛土規制法に基づく規制（東京都盛土対策補助）

（盛土規制法の運用開始に合わせ令和６年度に創設）

① 土地所有者等※1や区市町村が行う盛土の危険度調査の費用を補助



② 不適格な盛土等に対する対策工事の費用を補助



※１ 区市町村を介した間接補助（区市町村の補助制度が必要）

※２ 区市町村、土地所有者等の負担割合は区市町村にて設定（区市町村の補助制度が必要）

※３ 都が実施する既存盛土調査を区市町村主体で実施（対象は既存盛土等分布マップ参照）

「① 危険度調査」の都費補助限度額は、250万円

「② 対策工事」の都費補助限度額は、「500万円」又は「擁壁の高さ(m)×延長(m)×1.8万円」の低い額

地域防災力の強化（地域と連携した防災訓練）

事業概要

◇　町会・マンションみんなで防災訓練（生活文化局）

マンションと合同で防災訓練を行った場合に、町会等に対して備蓄資器材の購入費を補助

⇒　令和７年度実績：36件

◇　とどまるマンション補助事業（住宅政策本部）

町会・自治会等と合同で防災訓練を行った場合に、マンション管理組合等に対して備蓄資器材の購入費を補助（令和８年６月５日より、補助上限額を150万円に引き上げ）

⇒　令和７年度実績：17件

●町会・自治会等の地域と連携した合同防災訓練の様子


炊き出し訓練


携帯トイレ使用訓練


消火訓練



AED訓練

被災後の住まい確保（応急修理等の実施）

事業概要

◇ 被災後、修理すれば居住できる住家には災害救助法に基づく「応急修理」を実施

◇ 応急修理は、「住宅の被害の拡大を防止するための緊急の修理」と「日常生活に必要な最小限度の部分の修理」の２種類があり、いずれも修理費用の一部を国と都が負担

◇ 災害時に応急修理を円滑に実施できるよう、訓練等を実施

○ 緊急の修理

- 住家が半壊程度の損傷を受け、雨水の浸入等を放置すれば被害が拡大するおそれがある屋根、外壁等にブルーシートの展張などを行い、降雨によって住宅の被害が拡大しないようにする。







○ 最小限度の部分の修理

- 住家が半壊程度の損傷を受け、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困難である程度に住家が半壊した者に、居室、炊事場、便所等日常生活に必要な最低限度の修理を行う。

⇨ **令和７年台風第22号及び23号では八丈島において**
緊急の修理106件、最小限度の部分の修理38件実施（Ｒ８．４.30時点）

被災後の住まい確保（応急住宅等の提供）

事業概要

◇ 災害のため住家が全壊、全焼又は流出し、自らの資力では住宅を得ることが出来ない被災者に対して応急仮設住宅等を提供

◇ 応急仮設住宅等の円滑な提供に向け、訓練等を実施



○ 公的住宅等の空き住戸の活用

- 都営住宅等の提供に当たっては、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、同公社と住宅供給に係る訓練を実施

○ 賃貸型応急住宅の提供

- 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、契約事務手続きに係る訓練を実施

○ 建設型応急住宅の提供

- 被災後早期に建設地の選定ができるよう、毎年１回、区市町村から建設候補地の報告を受領



⇨ **令和７年台風第22号及び23号では八丈島において被災者に町営住宅を提供するとともに賃貸型に３世帯・建設型に４世帯が入居**（Ｒ８．４.30時点）

宅地開発における無電柱化の推進

事業概要

◇　事業者への支援の強化と条例による規制の両輪により、宅地開発における無電柱化を推進する。

条例による規制（概要）

- 「東京における宅地開発の無電柱化の推進に関する条例」を令和８年３月に制定し、同年10月31日に施行
- 規制区域内で行われる宅地開発において、技術的に困難である場合等を除き、開発区域内（開発道路・宅地など）での電柱新設を原則禁止（規制区域は段階的に拡大し、都内全域とすることを目指す。）
- 宅地開発事業者に「無電柱化実施計画届出書」の提出を義務付け
- 実効性の確保として、届出書の全件公表、届出書を怠った場合など義務違反には指導、勧告、公表を実施



規制区域

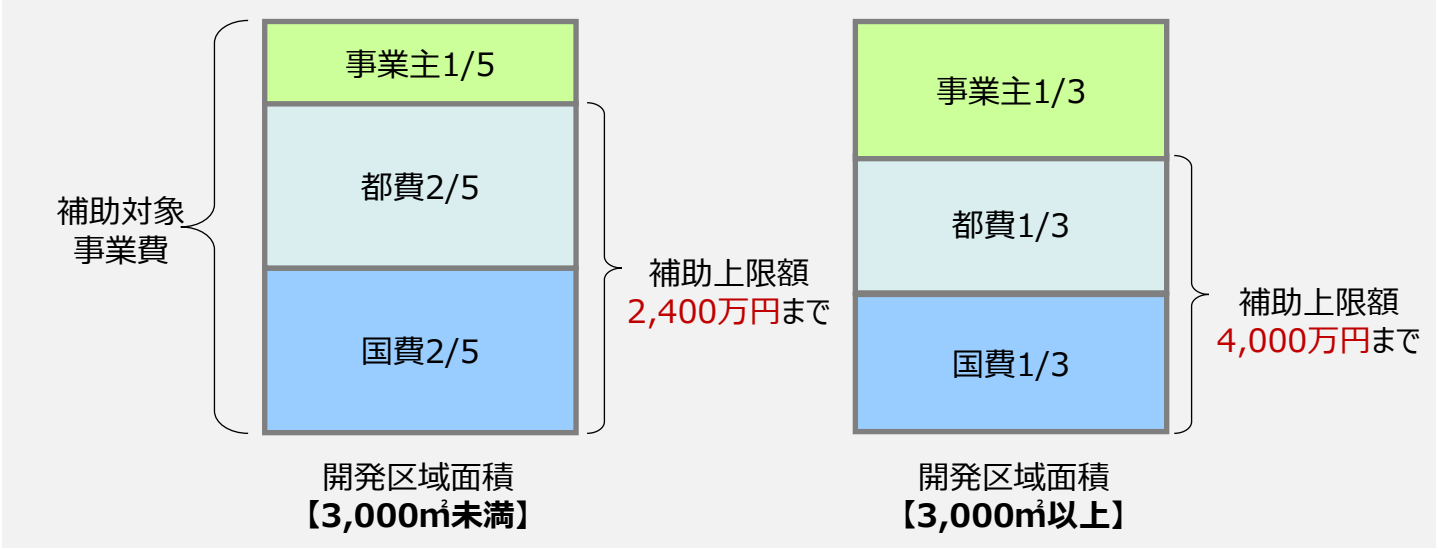


宅地開発における無電柱化の実施事例

宅地開発における無電柱化の推進

開発事業者への支援

- 「宅地開発無電柱化推進事業」（補助制度）の実施、都市づくり公社と連携したノウハウの提供、認定制度を活用した普及啓発等、開発事業者を継続的に支援し、無電柱化の取組を促進



補助割合



認定事業者と連携し普及啓発イベントを開催

電柱のない
まちづくり

認定ロゴマーク

目標７　空き家対策の推進による地域の活性化

- 空き家利活用等区市町村支援事業　Ｐ84
- 東京都空き家対策連絡協議会を通じた区市町村への技術支援　Ｐ85
- 東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業　Ｐ86
- 東京における空き家施策実施方針の策定　Ｐ87
- 専門家団体との協定に基づく相談体制の整備　Ｐ88
- 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業　Ｐ89
- 東京空き家ガイドブック・東京住まいの終活ガイドブック　Ｐ90
- ＴＯＫＹＯ空き家活用魅力発信プロジェクト　Ｐ91
- 空き家リノベーションコンテスト　Ｐ92
- 若者応援空き家活用支援事業　Ｐ93

空き家利活用等区市町村支援事業

事業概要

◇ 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実施

【 基本型 】

（１）**空き家実態調査**
補助率：２／３　上限額：1,330万円

（２）**空家等対策計画の作成又は改定**
補助率：２／３　上限額：400万円

（３）**空き家の地域活性化施設等への改修**
補助率：１／２　上限額：工事費の１／３

（４）**老朽空き家除却等**
補助率：１／２又は２／３
上限額：200万円又は工事費の８／15
＜R8年度拡充＞
管理不全空家等又は特定空家等の除却の場合
補助率：10/10　上限額：国交省標準除却費

（５）**専門家を活用した空き家相談体制整備**
補助率：１／２　上限額：250万円

（６）**空き家の利活用に向けたマッチング体制整備**
補助率：１／２又は２／３　上限額：300万円

（７）**管理不全状態の空き家等への対応**
補助率：１／２又は２／３
上限額：70万円、100万円、260万円、300万円又は500万円

（８）**空き家の適正管理**
補助率：１／２　上限額：10万円

（９）**財産管理制度の活用**
補助率：１／２　上限額：150万円

（10）**移住・定住に係る空き家対策**
補助率：２／３又は10／10
上限額：500万円又は工事費の４／９若しくは８／15

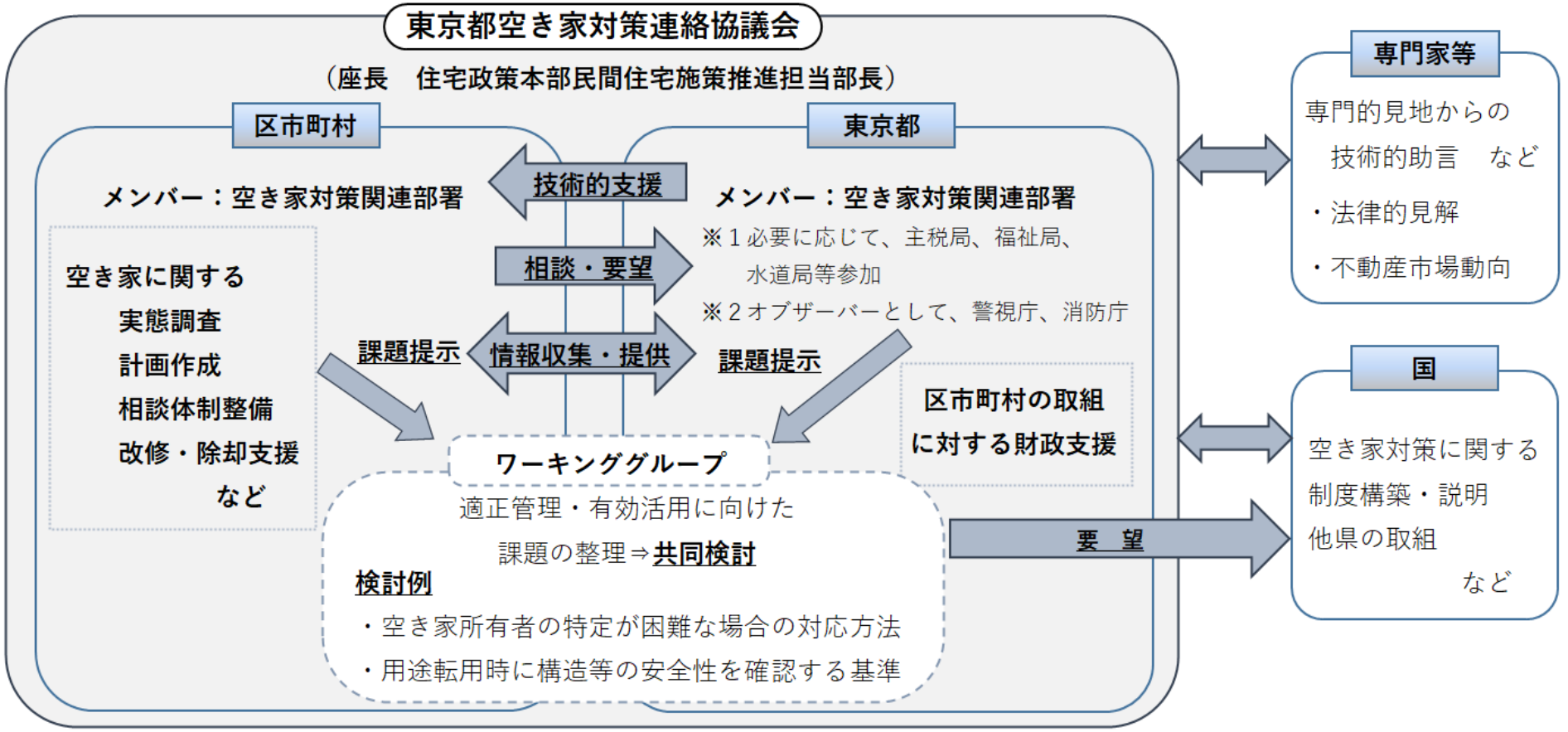
（11）**空き家の発生抑制・普及啓発**
補助率：１／２　上限額：200万円

【企画提案型】 区市町村が地域の特性を踏まえ独自に企画して実施する事業への補助
補助率：１／２　上限額：基本型の類似の事業を参考に設定

東京都空き家対策連絡協議会を通じた区市町村への技術支援

事業概要

◇ 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はじめとする技術支援を行う。



東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業

事業概要

◇ 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実施

◇ 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を新設し財政支援を実施

【令和７年度選定実績】

✓ 空き家を地域資源として活用し、地域の課題解決や活力向上などに活用する民間事業者等に対し支援
✓ 選定委員会を開催し、以下の３件を選定

① 連携する自治体：葛飾区
提案内容　　：空き家をものづくりのできる**シェアアトリエ**と**展示スペースを備えた地域コミュニティ施設**へ改修
子ども食堂など「みんなの居場所」として活用

② 連携する自治体：足立区
提案内容　　：改修可能な空き家を掘り起こし、**地方から上京する女子学生向けのシェアハウス**へ改修

③ 連携する自治体：江戸川区
提案内容　　：**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

東京における空き家施策実施方針の策定

事業概要

◇ 空き家施策を推進するための基本となる方針であるとともに、空き家対策の主体的な役割を担う区市町村が、空家等対策計画や地域の実情に応じた空き家施策を立案・実施する際の参考となるよう策定

◇ 「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３つの視点に基づき、地域特性に応じた空き家施策を誘導・展開

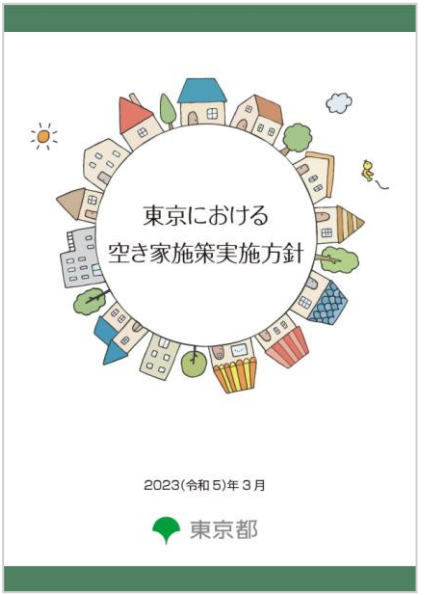
〈 東京の空き家施策における３つの視点 〉

＜市場流通用の空き家＞	＜長期不在等の空き家＞	＜壊れた空き家＞
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





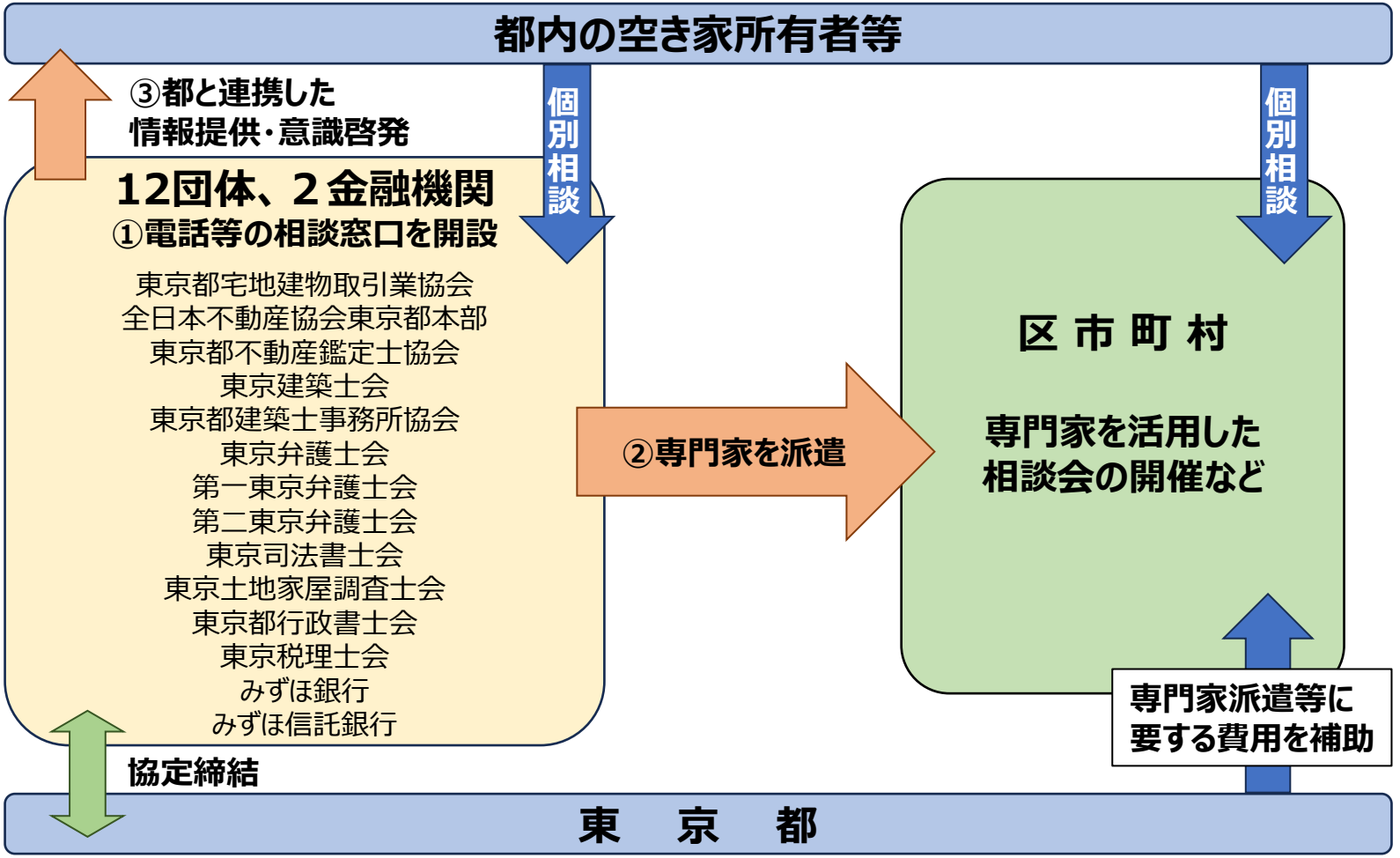




専門家団体との協定に基づく相談体制の整備

事業概要

◇　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、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



東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

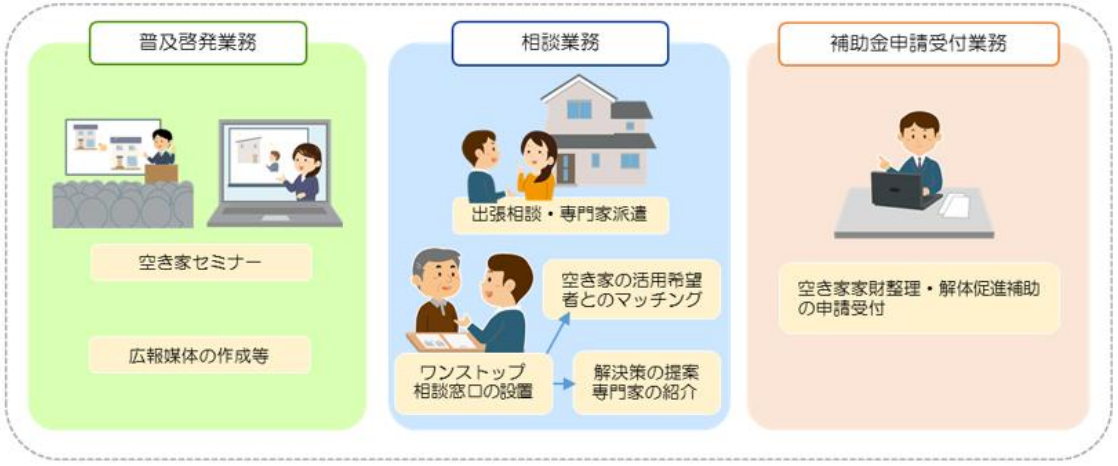
事業概要

◇　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

【東京都空き家ワンストップ相談窓口の設置】

相談内容に応じた助言や専門家の派遣、空き家所有者と利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」に係る申請受付を行うなど、空き家に関する様々な課題にきめ細かく対応

（令和７年度相談件数1,060件）

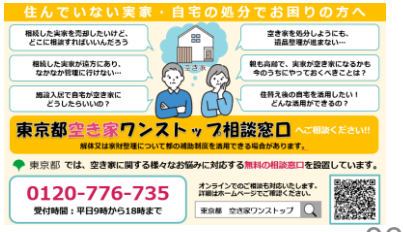




周知用チラシ

【区市町村・税務行政と連携した普及啓発】

- 区市町村と連携して空き家問題に関するセミナーを開催（年間11回）
- 23区の固定資産税等の納税通知書に相談窓口のチラシを同封して送付（約330万通）



同封チラシ

東京空き家ガイドブック・東京住まいの終活ガイドブック

事業概要

◇　空き家活用等の啓発冊子として「東京空き家ガイドブック」や「東京住まいの終活ガイドブック」を作成し、区市町村や社会福祉協議会の窓口で配布するなど、都民向けの普及啓発に幅広く活用

【東京空き家ガイドブック】

（令和７年３月 第５刷発行）



「適正管理」、「有効活用」、「発生抑制」の３つのテーマで制度や取組を紹介し、解決事例や相談先を併せて掲載

（主な掲載内容）

- 空き家放置の問題点
- 空き家の適正管理
- 空き家の予防について
- 空き家の相談事例集　　等

【東京住まいの終活ガイドブック】

（令和７年３月 第２刷発行）



住まいの終活に必要な家財整理の進め方やいざというときに備えるための関連制度、相談窓口などを掲載

（主な掲載内容）

- 家財整理の進め方
- 住まいの利活用、処分方法の検討
- 家財整理の状況チェックリスト
- 住まい・土地の現状把握ノート　等

ＴＯＫＹＯ空き家活用魅力発信プロジェクト

事業概要

◇ 西多摩・島しょ地域における空き家の地域資源としてのポテンシャルを引き出すため、空き家活用の魅力を発信

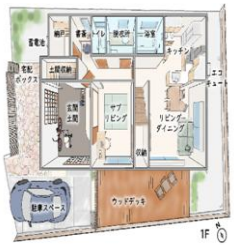
◇ 都内４大学（国士舘大学、東京大学、東京都立大学、法政大学）が持つ知見や都職員の技術力を活用して空き家のリノベーションのデザイン案を作成し、西多摩・島しょ地域の自治体と連携して移住・定住用住宅に改修するとともに、一連の過程（ビフォー・アフター）を動画で公開

都内４大学及び都技術職員が作成した空き家リノベーションのデザイン案について、都及び町村が、実際に改修を行うデザイン案の選定を実施

＜選定したデザイン案＞

① 奥多摩町 木造２階建て住宅
提案者：都職員チーム





② 奥多摩町 木造平屋建て住宅
提案者：法政大学





③ 新島村式根島 木造平屋建て住宅
提案者：東京大学・東京都立大学（共同提案）



＜改修前後（②奥多摩町 木造平屋建て住宅）＞

改修前





改修後





空き家リノベーションコンテスト

事業概要

◇ 民間事業者による、地域のニーズを踏まえた優れた空き家改修の取組やアイデア等を表彰し、広く発信することにより、空き家活用の機運醸成を図る。

【募集部門】

以下の２部門で、それぞれ**最優秀賞**（１件）、**優秀賞**（１件程度）を選定

- **ベストプラクティス部門**：空き家リノベーションの好事例を募集
- **リノベアイデア部門**　：これから実現したい空き家リノベーションのアイデア※を募集

※一定の要件を満たすものには改修費等への補助を行う。

【審査項目】

① 活用目的　② デザイン性・機能性　③ 周囲とのかかわり
④ 波及性・先導性等

【最終審査・優秀作品等の決定】

応募者によるプレゼンテーション、質疑応答の後、審査を行い、即日受賞作品を決定（上記の賞に加え、リノベアイデア部門で特別賞１件を決定）



若者応援空き家活用支援事業

事業概要

◇　空き家を改修して、若者のチャレンジなどを応援する住宅や施設を供給する事業者等への支援を実施
　　関係局とも連携して、若者の挑戦を応援



事業者
改修
財政支援
東京都


改修後

事業者
若者の目標に合わせ、継続的なソフト面の支援を実施



都の施策を活用して支援
東京都（関係局）

＜補助内容等＞

項目	補助内容
対象経費	空き家の改修工事費（設計及び計画に要する費用、耐震改修工事含む）
補助率	２／３
補助限度額	１件当たり上限　350万円 ※耐震改修工事を行う場合、250万円を上限に上乗せ
選定件数	３件（最大）
主な補助要件	・若者のチャレンジを応援するための住宅又は施設 ・若者を支援するための計画や体制（ソフトサービス）を備えること

若者応援のモデルとなる活用事例を創出・発信し、民間事業者の取組を誘導

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

- リフォーム施策の推進　Ｐ95
  （リフォーム総合相談窓口の設置、東京住宅リフォームガイドによる情報紹介）
- 既存住宅流通促進民間支援事業　Ｐ96
- 既存住宅流通促進のための普及啓発　Ｐ97
- 投資用不動産特別相談窓口の設置　Ｐ98
- 長期優良住宅認定制度　Ｐ99

リフォーム施策の推進（リフォーム総合相談窓口の設置、東京住宅リフォームガイドによる情報紹介）

事業概要

◇ 「リフォーム総合相談窓口」を（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターに設置し、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

◇ 「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

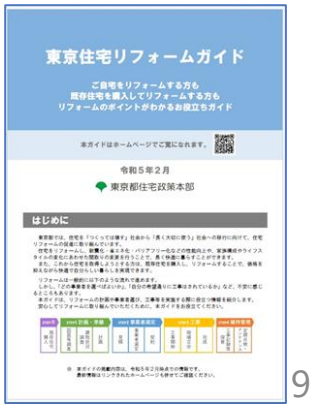
リフォーム総合相談窓口

- 住宅リフォーム全般に係る都民からの相談に対応するため、電話窓口を設置し、問合せ内容に応じて、各種案内を行う。
  （相談時間：月から金まで 9:00～17:00）



東京住宅リフォームガイド

- リフォームの流れに沿って、注意すべき点や役立つ制度・補助金などの情報を紹介
- 自宅をリフォームする方だけでなく、既存住宅を購入してリフォームする方にも役立つよう、既存住宅を購入する際のポイントを紹介
- 耐震改修や省エネリフォームなどの性能向上リフォームを実例も交えて紹介
- トラブル等の相談窓口の紹介に加え、トラブルが頻発する悪質な「点検商法」への注意喚起を掲載



既存住宅流通促進民間支援事業

事業概要

◇　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、以下の２事業を実施

① 良質な既存住宅流通の仕組構築支援事業：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を支援

② 普及啓発支援事業：建物状況調査や既存住宅売買瑕疵（かし）保険制度等の普及啓発の取組を支援（令和７年度末で終了）

＜①良質な既存住宅流通の仕組構築支援事業＞

令和７年度選定実績　１件

良質な既存住宅流通の仕組構築の取組

- 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と、環境性能を向上させた既存住宅を適正に評価した上で販売するモデル構築に取り組む
  購入者の不安を払拭するために建物状況調査等を標準化する実施体制を整備し、この体制のノウハウを広く普及

令和６年度選定実績　１件

良質な既存住宅流通の仕組構築及び性能向上改修の取組

- 建物状況調査等を標準とし、子育て世帯が安心して育児できるマンションのリフォームモデル構築

令和５年度選定実績　２件

良質な既存住宅流通の仕組構築及び性能向上改修の取組

- 建物状況調査や省エネ性能向上を標準とするリノベーション事業
  他１件

＜②普及啓発支援事業＞

令和７年度選定実績　１件

住宅履歴情報に関する普及啓発支援

- 都民や将来の住宅関連事業の担い手となる学生をターゲットとして、都民向けセミナーの実施や学生への無料講座の提供などを通じて住宅履歴情報の重要性・有用性を情報発信

令和６年度選定実績　２件

建物状況調査に関する普及啓発支援

- 選定事業者のYouTubeチャンネルにおいて、戸建て住宅のインスペクションを実施し、建物の見方や注意点、メンテナンスのポイントなどを解説
  他１件

令和５年度選定実績　１件

建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険に関する普及啓発支援

- 既存住宅の売主に向けて、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険の重要性・有用性に関する事例解説セミナーを開催

既存住宅流通促進のための普及啓発

事業概要

◇ 既存住宅の流通促進を図るため、動画を作成しWEB広告による情報発信や、民間事業者主催の展示会に出展し、既存住宅流通促進民間支援事業の好事例の紹介などにより、普及啓発を図っている。

＜既存住宅の流通促進のための動画＞



＜民間事業者主催の展示会の出展＞



【展示会の様子】



【好事例の紹介】

投資用不動産特別相談窓口の設置

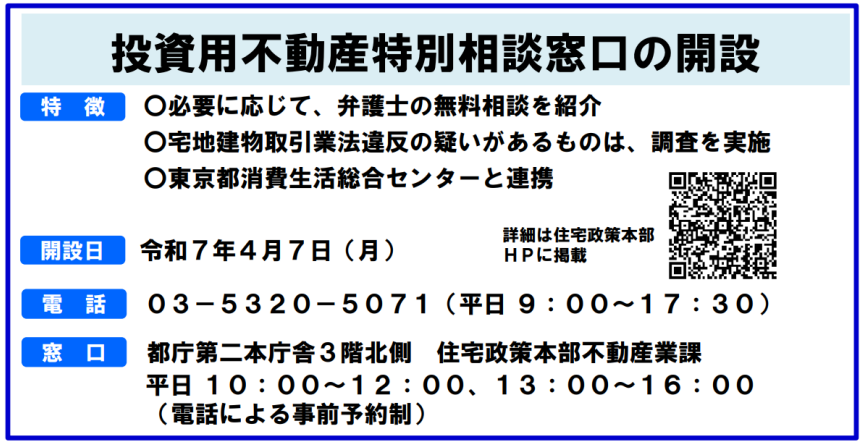
事業概要

◇ 近年、オンライン手続のみで不動産売買契約が可能となるなど、不動産投資をしやすい環境となる一方で、若年層を含め投資用不動産に関する相談事例が見られることから、令和７年４月に「投資用不動産特別相談窓口」を設置

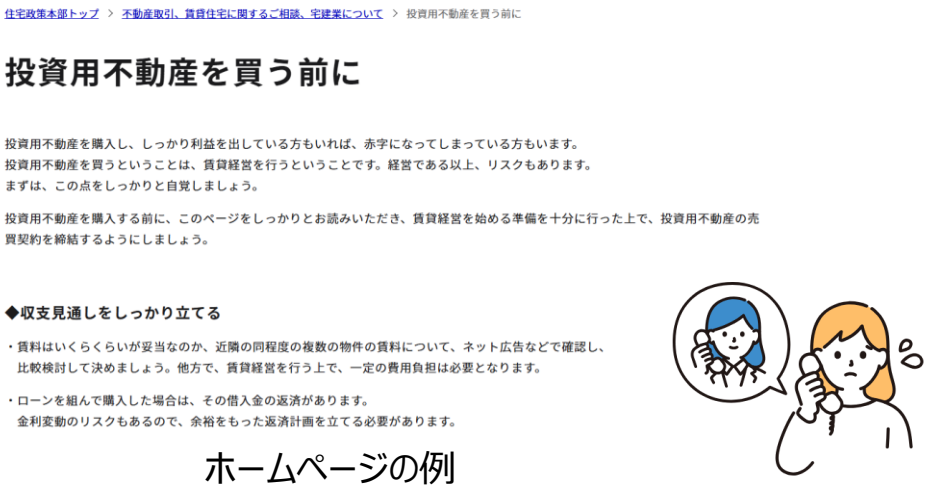
◇ 投資用不動産を購入する前に注意すべきことなどをホームページに掲載するとともに、動画を作成し、広告掲出することにより、啓発を実施

投資用不動産特別相談窓口の概要

- 投資用不動産に関してのトラブル・相談について、電話、メール、来所で受付
- 法律的見解が必要な場合、不動産取引特別相談室等、取引に詳しい弁護士無料相談を紹介
- 長時間勧誘など、宅建業法違反の疑いがある場合は調査の上、宅建業者への指導・監督を実施



投資用不動産相談窓口開設の案内

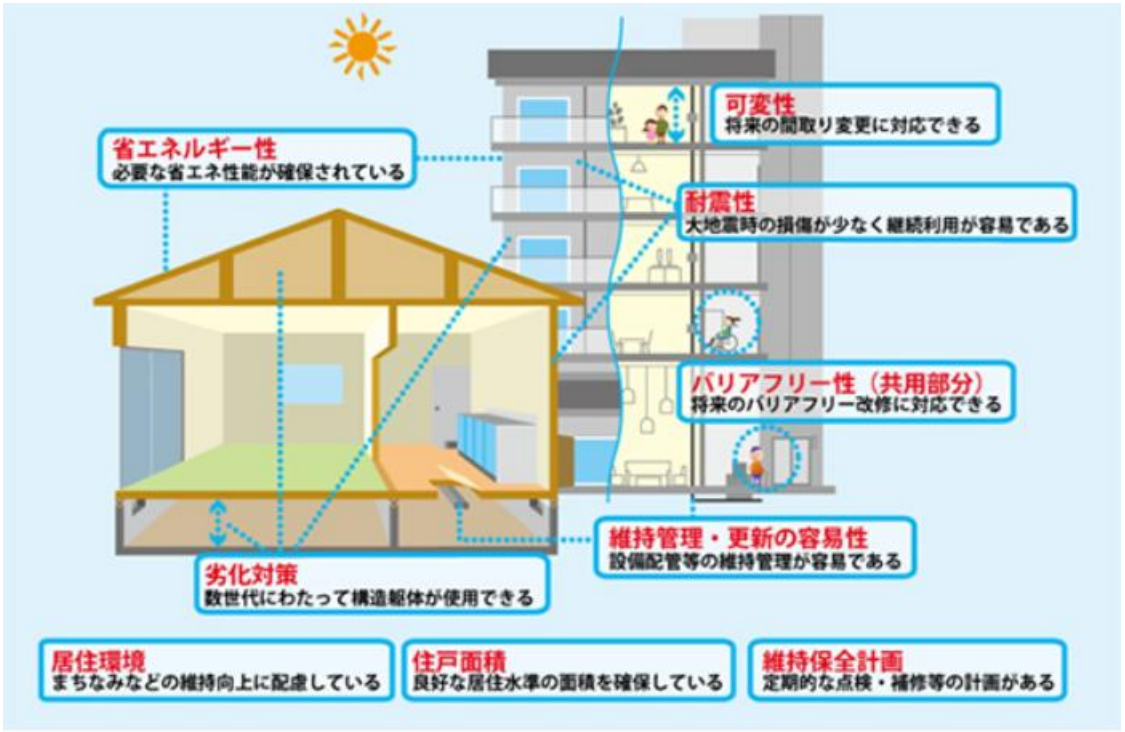


ホームページの例

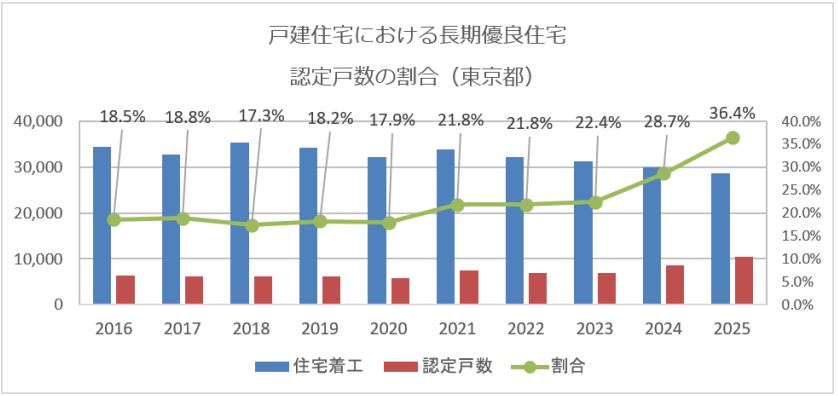
長期優良住宅認定制度

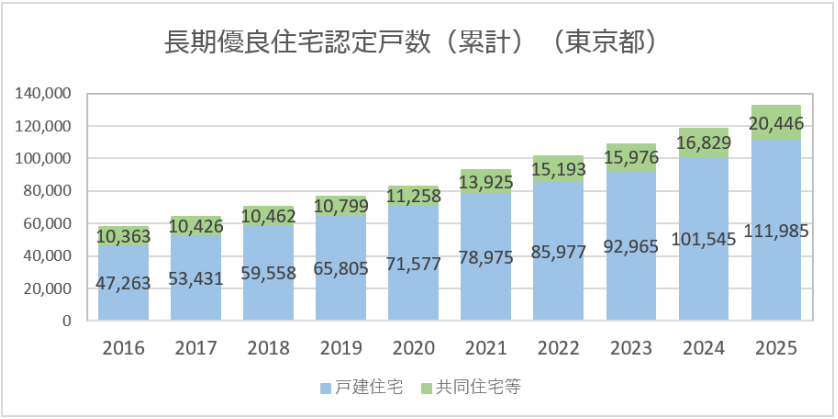
事業概要

◇ 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。



〔一般社団法人 住宅性能評価・表示協会の資料を基に作成〕





目標９　安全で良質なマンションストックの形成

- マンション管理状況届出制度　P 102
- 管理状況届出制度に基づく未届出マンションへの対応　P 104
- 管理状況届出制度に基づく管理不全の兆候が見られるマンションへの対応　P 105
- マンションの耐震化促進　P 106
- マンション再生ガイドブックによる普及啓発　P 107
- 分譲マンション総合相談窓口　P 108
- マンションアドバイザー制度　P 109
- 社会的機能向上支援事業　P 110
- マンション再生まちづくり制度　P 112

目標９　安全で良質なマンションストックの形成

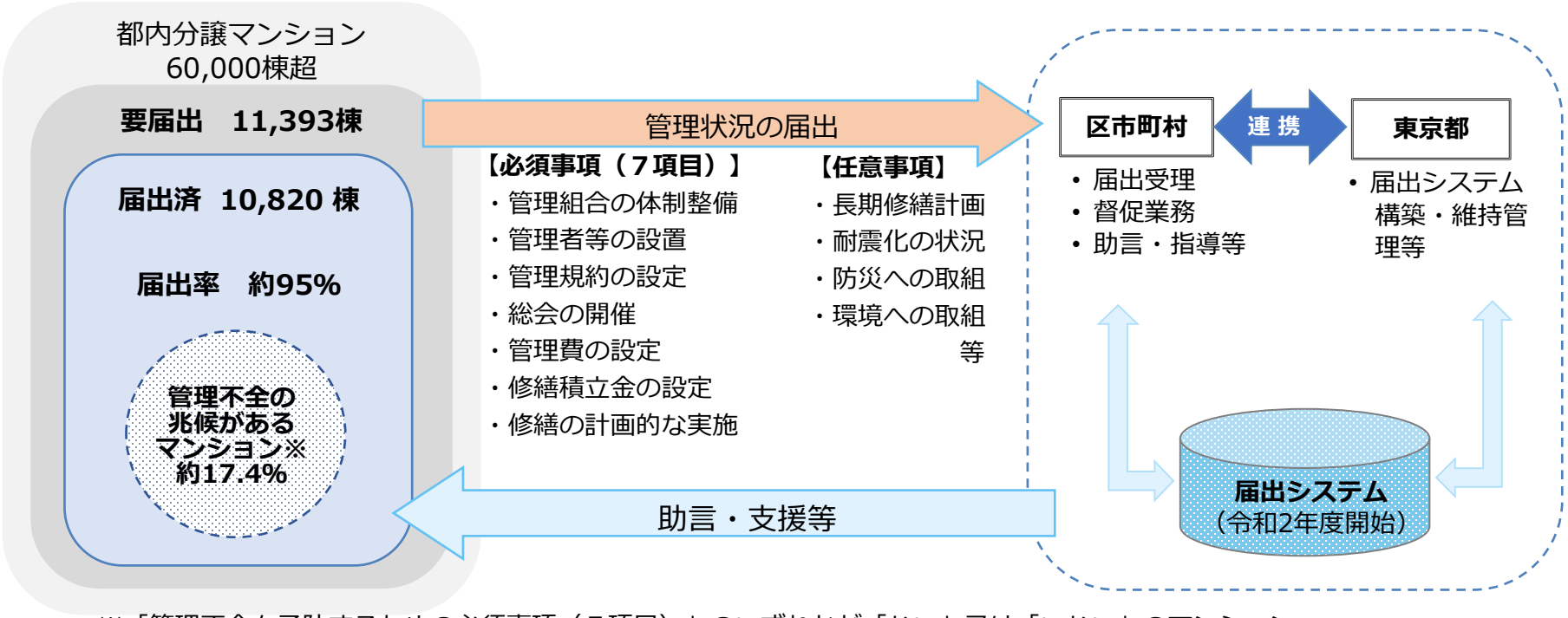
- マンション建替法に基づくマンション敷地売却制度　Ｐ113
- 東京都都市居住再生促進事業　Ｐ114
- マンション関連法改正の概要　Ｐ115
- マンション防災の推進（東京とどまるマンション）　Ｐ116
- 一団地認定を受けて整備されたマンションの再生　Ｐ118

マンション管理状況届出制度

概要

◇ マンション管理条例に基づき、昭和58年以前に建築されたマンションのうち、戸数が６戸以上のマンションの管理組合に対し、管理状況等について届出を義務化（５年以内ごとに更新）

◇ 令和２年度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、届出情報を一元管理するともに、区市町村との情報共有を図っている。



※「管理不全を予防するための必須事項（７項目）」のいずれかが「ない」又は「いない」のマンション

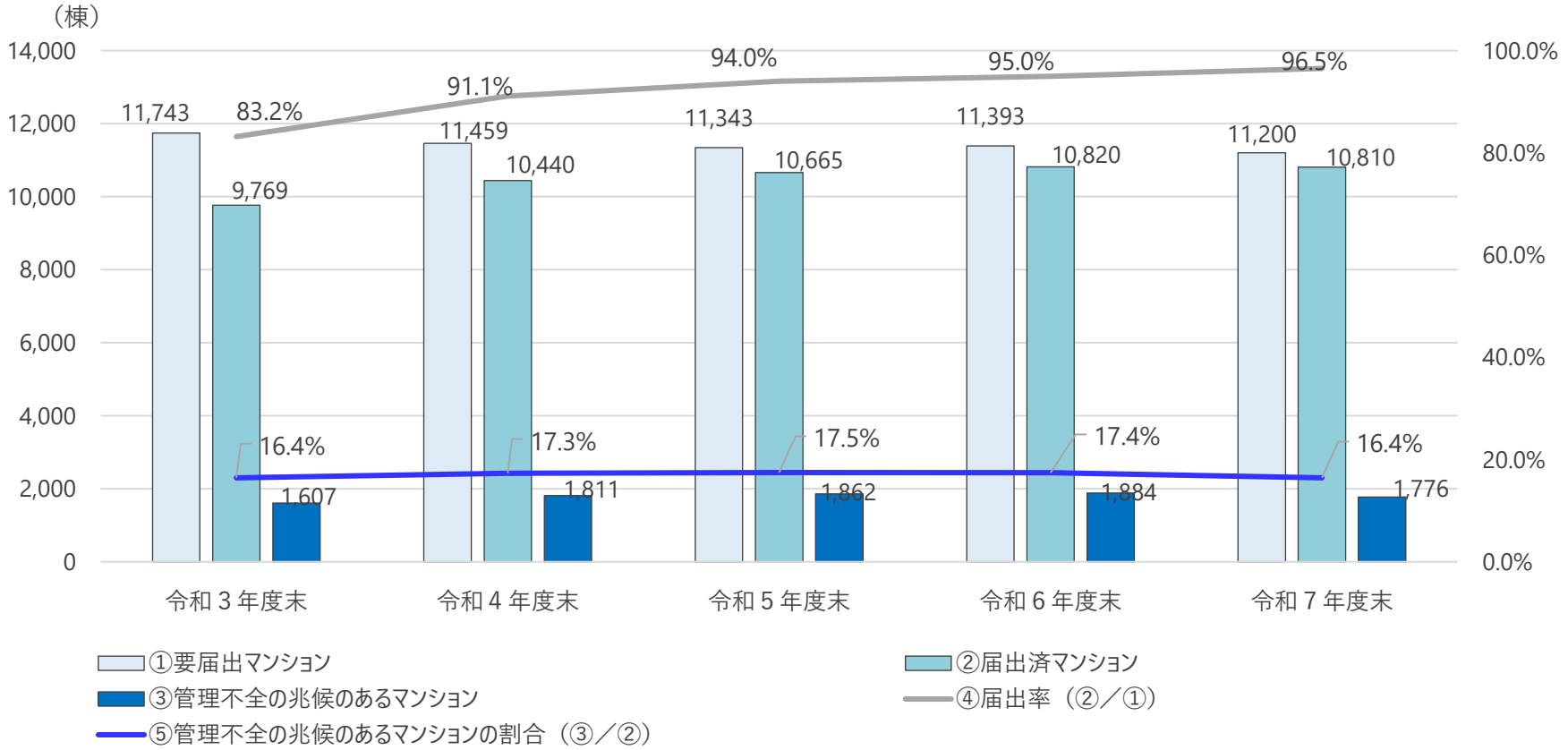
（資料）管理状況届出制度　集計データ（令和７年３月末時点）

マンション管理状況届出制度

◇ マンションの管理状況の届出率は、令和３年末約83%から令和７年度末約96.5%に着実に上昇

◇ 管理適正化支援の効果として、管理不全の兆候のあるマンションは、令和６年度末の1,884棟から令和７年度末には1,776棟となり、108棟減少。管理不全の兆候のあるマンションの割合は、17.４%から16.４%と１ポイント減少したが、管理不全の兆候のあるマンションの割合は高水準で推移

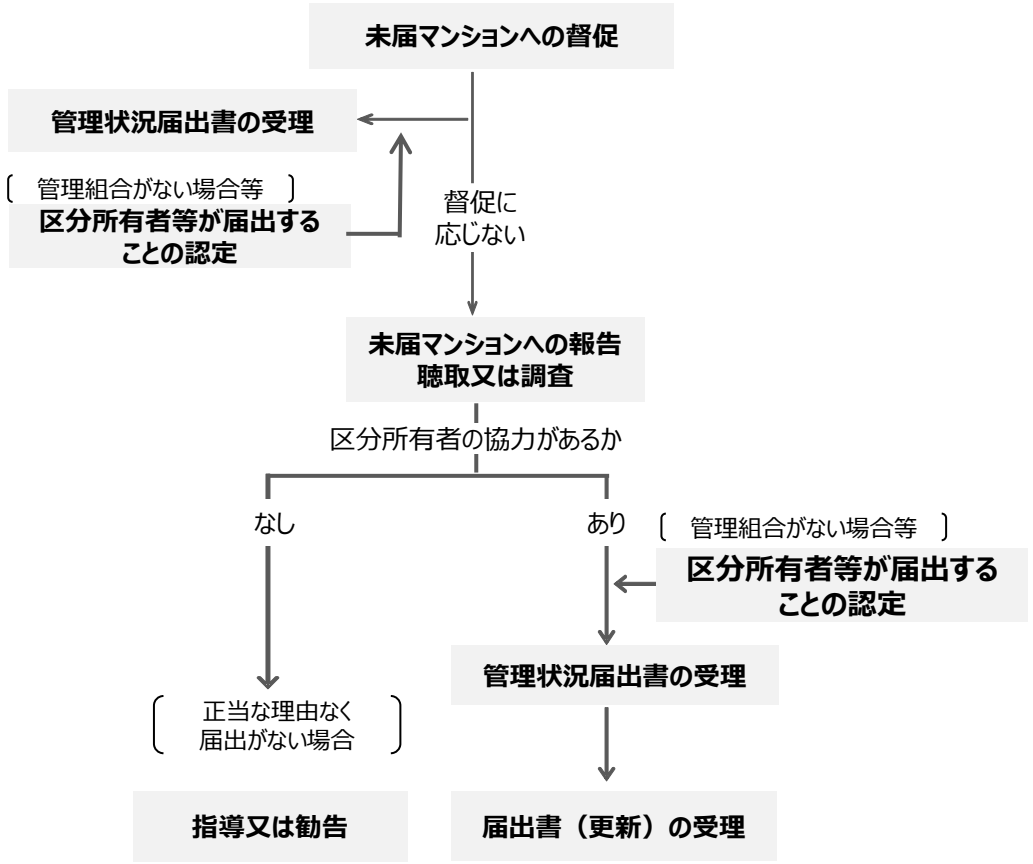
【管理状況の届出及び管理不全の兆候の推移】



管理状況届出制度に基づく未届出マンションへの対応

都は管理組合からの届出受理事務及び管理状況に関する助言・指導等について、区市へ事務移譲（地方自治法に基づく事務処理特例）

【マンション管理条例に基づく事務の流れ（届出がない場合）】



【都内の未届マンションに対する督促、調査等の件数】

単位：回

年度	督促	調査	指導	勧告
令和２年度	約4,300	3	0	0
令和３年度	約1,600	約600	0	0
令和４年度	約400	約500	0	0
令和５年度	約300	約400	0	0
令和６年度	約90	約100	10	0
令和７年度	約2,700	約100	10	1
計（参考）	9,390	1 ,703	20	1

- 数値の端数処理については、原則として下二桁を切り捨てる。ただし、二桁の数値については一の位を切捨て、 一桁の数値については実数のままとする。下二桁を切捨て、二桁は一の位を切捨て、一桁は実数

（資料）管理状況届出制度　集計データ（令和８年３月末時点）

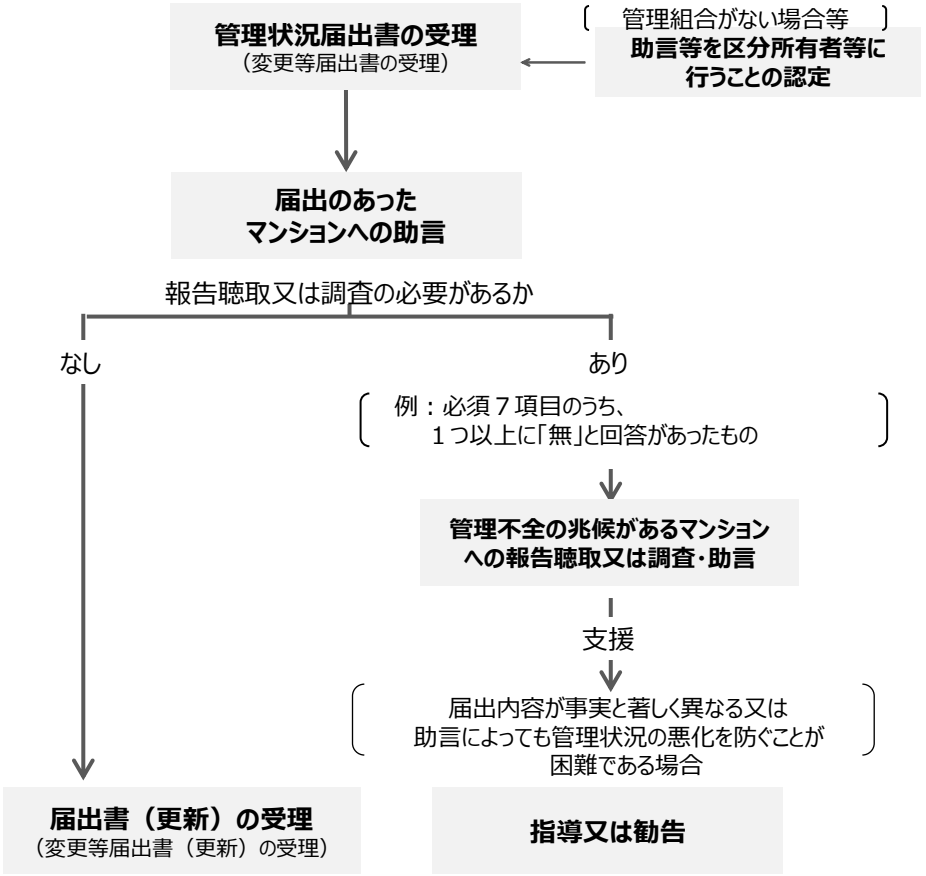
○ 区市ヒアリング

未届出のマンションに対しては、督促、マンション管理士等による訪問調査、全戸へのポスティング、指導等を実施しているが、「管理組合ポストがない」「管理者等が不在」「連絡がつかない」等の理由により、一部で未届出が残っている。

管理状況届出制度に基づく管理不全の兆候が見られるマンションへの対応

都は管理組合からの届出受理事務及び管理状況に関する助言・指導等について、区市へ事務移譲（地方自治法に基づく事務処理特例）

【マンション管理条例に基づく事務の流れ（届出がある場合）】



【都内の管理不全の兆候ありのマンションに対する助言、調査等の件数】

単位：回

年度	助言	調査	指導	勧告
令和２年度	約600	約200	0	0
令和３年度	約500	約200	0	0
令和４年度	約200	約200	0	0
令和５年度	約100	約100	0	0
令和６年度	約80	約100	0	0
令和７年度	約200	約100	1	0
計（参考）	1,680	900	1	0

- 数値の端数処理については、原則として下二桁を切捨て。ただし、二桁の数値については一の位を切捨て、一桁の数値については実数のままとする。
- 助言は同一物件に複数実施したものあり

（資料）管理状況届出制度　集計データ（令和８年３月末時点）

○ 区市ヒアリング

管理不全の兆候のあるマンションに対しては、助言・指導、マンション管理士等による訪問調査、アドバイザー派遣等を実施しているが、管理規約がない、修繕積立金がないといっても、管理組合が今すぐ困っておらず、管理組合に危機感がなく、兆候は解消していかない傾向にある。

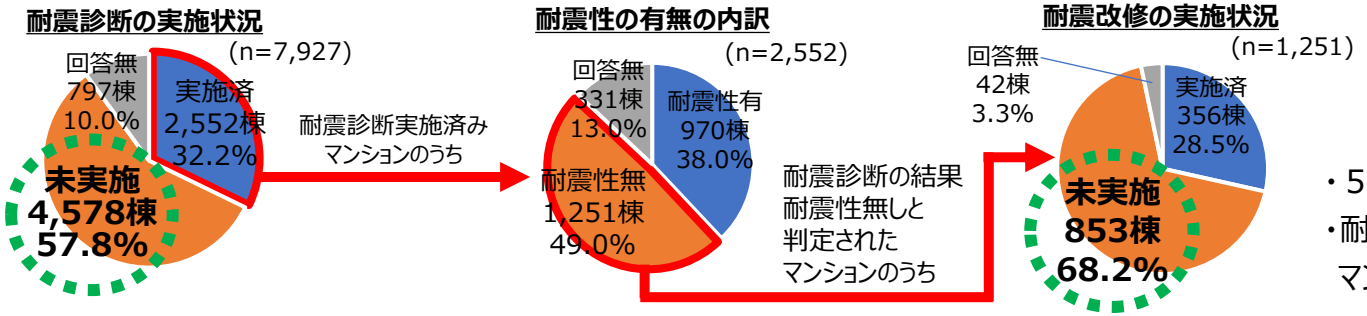
マンションの耐震化促進

耐震化の目標

「東京都耐震改修促進計画」において、令和12年度末までに耐震性が不十分なマンションをおおむね解消することを目標（令和７年３月時点耐震化率94.9%）

耐震化の取組状況（管理状況届出制度の集計データ　令和８年３月末時点）※

※新築年月日が昭和56年５月31日以前のマンション



・５割以上が耐震診断未実施
・耐震診断を実施し、耐震性なしと回答したマンションのうち約７割が耐震改修未実施

支援の内容

名　称		内　容
普及啓発	マンション耐震化通信	耐震診断未実施のマンション管理組合に耐震化情報を掲載した広報物を送付 送付回数(3回/年)※　　※このうち１回を管理組合に加えて全居住者に対しても配布
	耐震改修事例見学会	過去に耐震改修を実施したマンションの見学会を開催
マンション耐震化プロモーション事業	個別訪問	令和８年度から耐震診断未実施のマンション管理組合等に対して、新たに個別訪問を行うことで耐震診断を促進
	専門家派遣	耐震診断を未実施のマンションや耐震診断の結果、耐震化の必要性が判明したマンションを対象とし、無料で複数回、専門家（建築士、マンション管理士、弁護士、FP等）の派遣を行い、問題整理、総会等への同席、計画案作成（改修計画、建替え計画、資金計画、長期修繕計画）により合意形成支援
マンション耐震化促進事業		耐震診断や耐震改修等の助成を行う区市町村に対して補助を実施 (1)耐震アドバイザー派遣助成　(2)耐震診断助成 (3)耐震改修設計助成　(4)耐震改修工事助成（建替え・除却も含む）
命を守るためのピロティ階等緊急対策事業		費用や合意形成等の課題により、マンション全体の耐震改修が難しい場合、緊急的にピロティ階の補強に取り組む費用の一部を都が補助 （1階または2階のIs値0.4未満を0.4以上とすることを対象、補助率1/2　限度額17,500千円）

マンション再生ガイドブックによる普及啓発

事業概要

◇ 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。

はじめに
マンション再生の必要性や手法、これまでの事例、マンション再生の流れ　等

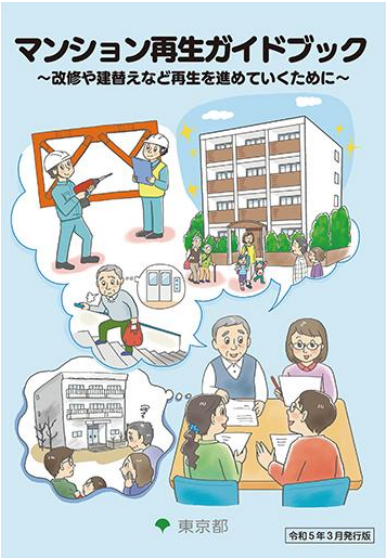
第１章　マンション再生の準備・検討
勉強会の発足、管理組合による検討組織の設置、再生手法の比較検討の流れ　等

第２章　マンションの建替え
建替えの流れ、建替事業の手法、建替え決議の要件、資金計画　等

第３章　マンションの敷地売却
敷地売却の流れ、除却の必要性に係る認定、敷地売却決議の要件　等

第４章　マンションの改修
改修の流れ、改修決議、耐震改修について　等

第５章　マンション再生の相談窓口・都の支援制度
マンション再生の相談窓口、都が実施している支援制度



分譲マンション総合相談窓口

事業概要

◇ 公益財団法人東京都防災・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、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のからの様々な相談に総合的に対応している。



○ 相談内容（例）

- 管理組合の運営に関する相談
- 建替えや改修に向けた合意形成のアドバイス
- 大規模修繕工事の検討や準備に関する相談
- 都や区市町村が実施している助成制度の紹介
- マンション管理条例の内容や管理状況届出制度に関する説明

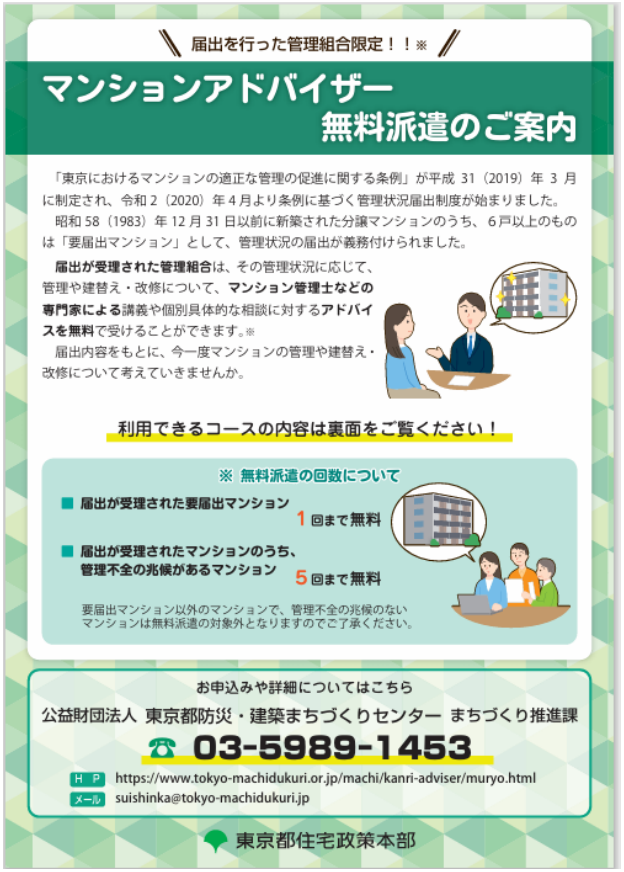
○ 相談窓口

- 電話、メール、FAX、対面、オンラインにて相談に対応
- 開設日：月曜日～金曜日、第１土曜日及び第３日曜日
  （祝日、年末年始を除く。）
- 開設時間：午前９時～午後５時（水曜日は午後７時まで）
- 場所：公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

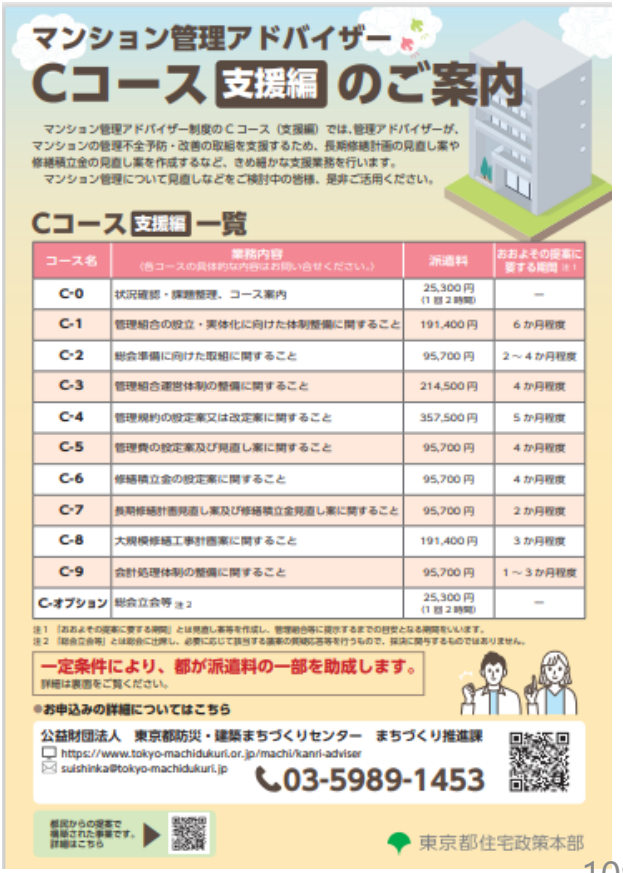
マンションアドバイザー制度

事業概要

◇　管理組合等の維持管理や建替え、改修の自主的な取組を支援するため、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施機関となって、マンション管理アドバイザーやマンション建替え・改修アドバイザーを派遣し、情報提供やアドバイスを行っている（都が派遣料の全部又は一部を助成）。







社会的機能向上支援事業

事業概要

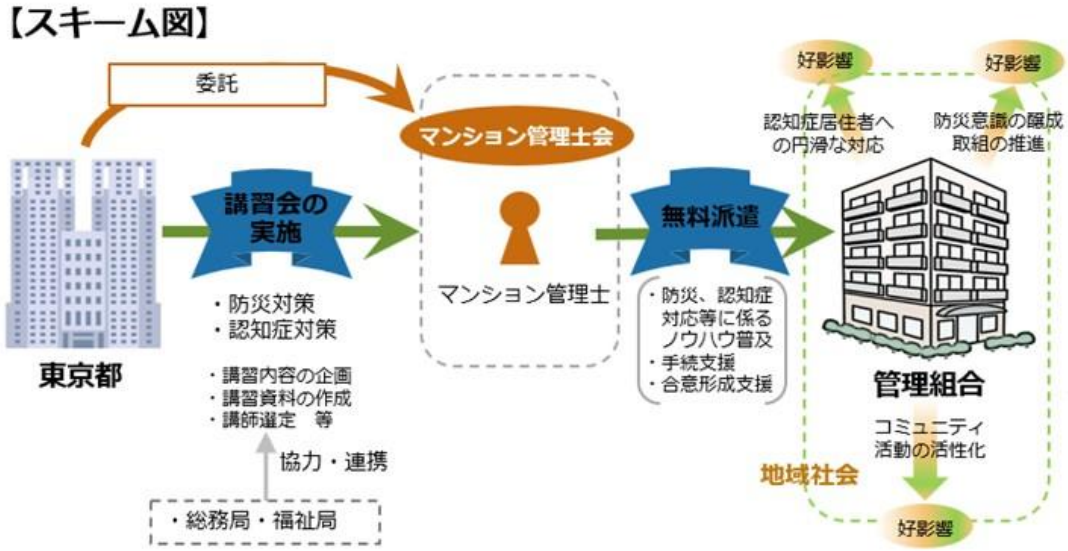
◇ 良好なマンションストックを形成するためには、管理組合によるマンション内部の適正な管理を促進するだけではなく、マンション外部に良好な影響を与える管理組合や賃貸マンションの取組を誘導・支援し、マンションが防災力の向上や地域コミュニティの醸成といった社会的機能を発揮していくことが重要

◇ 分譲マンションへはマンション管理士を、賃貸マンションへは防災アドバイザーをそれぞれ派遣し、アドバイス等を行うことでマンションの社会的機能の向上を図る。

＜分譲向け＞

- 防災対策や認知症対応に取り組む意欲のある管理組合へ、それぞれをテーマとした講座を受講した管理士を無料で派遣し、組合内での対策の実施や円滑な合意形成に向けた助言等を実施

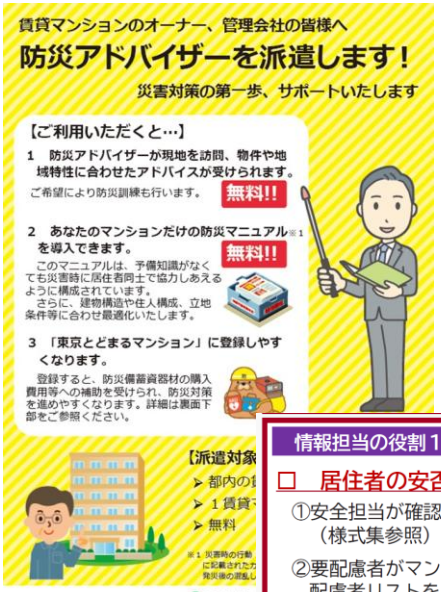


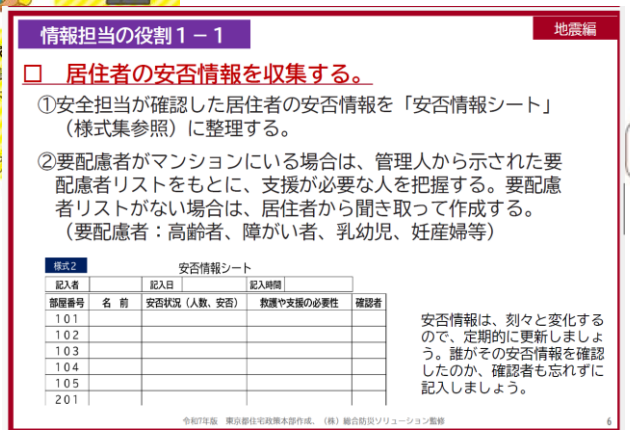


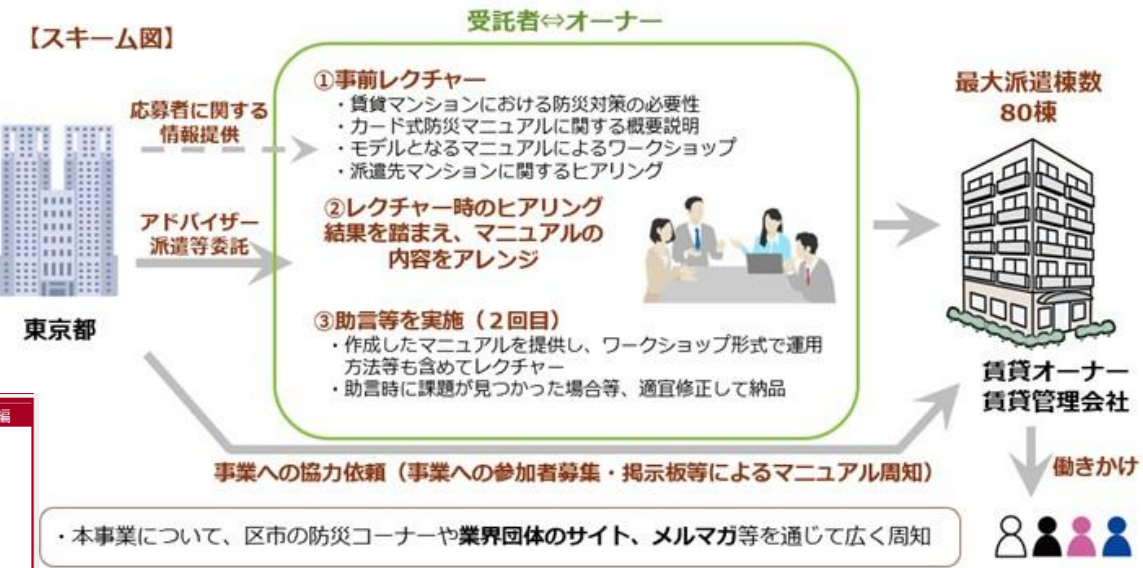
社会的機能向上支援事業

＜賃貸向け＞

- 防災対策に取り組む賃貸マンション所有者や賃貸管理会社を支援するため、マンションの防災対策に係る実践的な助言を行う専門家を派遣
- 最終的にはマンションの所在地や構造、居住者の年齢構成等を踏まえたそのマンションだけのカード式防災マニュアルを作成・送付。マニュアルは「東京とどまるマンション」登録の際に活用可能







マンション再生まちづくり制度

事業概要

◇ 既存不適格になっているマンションを、周辺の建物と一体的に建替えを行うことで、容積率等の課題をクリアし、建替えを促進

◇ 区市町村によるまちづくり計画の策定と、その策定を受け指定する推進地区内のマンションに対して支援を行うことで、地区内の旧耐震マンションの再生と安全・安心なまちづくりを実現

◇ 区市町村によるまちづくりへの取組と、マンションの管理組合の合意形成を一体的に支援

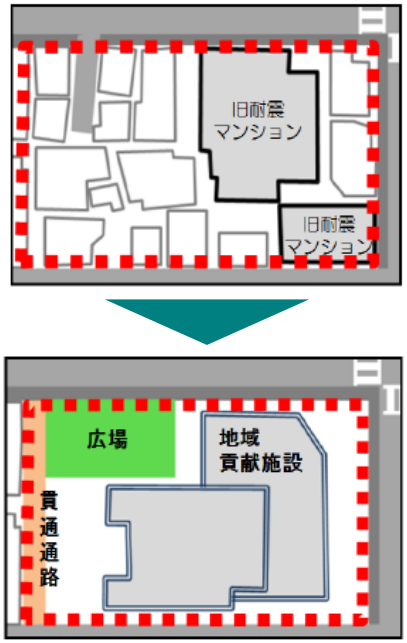
支援内容

・まちづくり計画の検討・策定支援
区市町村がまちづくり計画を検討・策定する費用の一部を補助

・建替え等の検討・合意形成への支援
建替え等を検討する管理組合等の合意形成費用の一部を補助

・建替え事業等への支援
本制度と連携した容積率緩和の特例を規定
マンション建替法容積率許可制度について、本制度と連携した特例を規定

<制度利用のイメージ>



マンション建替法に基づくマンション敷地売却制度

事業概要

◇ マンション敷地売却制度とは、マンションと敷地を一括で売却することを区分所有者等の多数決（原則４／５以上）で決められる制度

◇ 都における敷地売却事業認可実績は、令和７年度末で20件であり、都心に近いエリアに集中している。

◇ 除却後の用途として、分譲マンションのほか、賃貸オフィスビル等別用途もみられる。

敷地売却認可実績　　20件（R8.3時点）

【区市別件数】

区市	件数
千代田区	3
中央区	1
港区	8
新宿区	2
渋谷区	4
中野区	1
武蔵野市	1

【敷地面積別件数】

敷地面積	件数
~500㎡	11
~1000㎡	6
1000㎡超	3

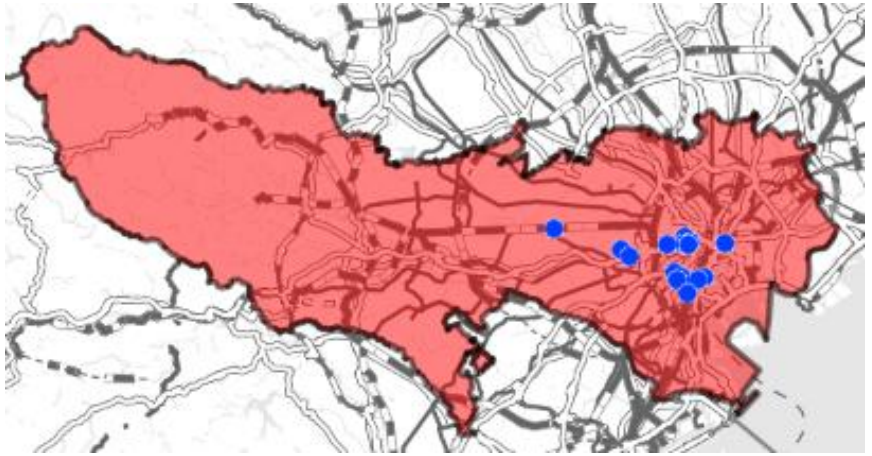
【戸数別件数】

従前戸数	件数
~50戸	11
~100戸	5
100戸超	4

【除却後活用別件数】

除却後活用	件数
分譲マンション	6
賃貸マンション	2
賃貸オフィスビル	4
不明	8

【位置図】



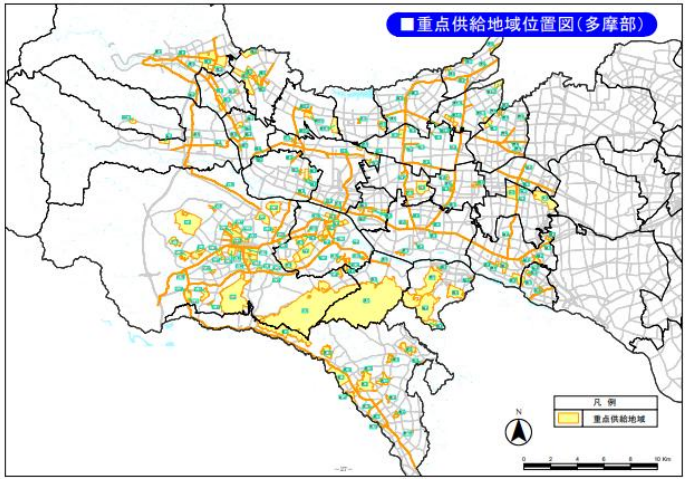
（注）
- R7年度のマンション関係法の改正により、マンション敷地売却において、特定行政庁の除却の必要性に係る認定は不要となった。
- 多数決割合の「原則４／５以上」については、耐震性不足等の一定の客観的事由に該当する場合は３／４以上に引き下げられる。

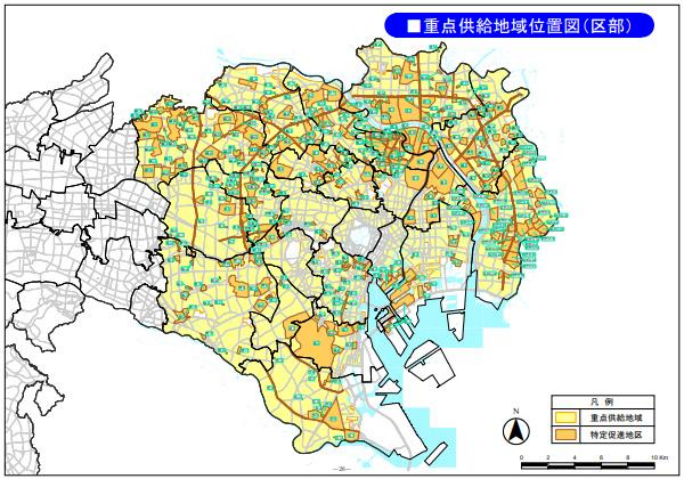
東京都都市居住再生促進事業

事業概要

◇　地域の特性に応じた都市型の居住機能の再生等に資すると認められる建替えや省エネ等の既存ストックの改修、共同化事業を行う民間事業者に対し、区市が補助を行う場合、事業費の一部を補助
（国制度名：都心共同住宅供給事業・優良建築物等整備事業）

タイプ	適用	適用エリア
共同化タイプ	敷地が狭い、形が悪いなどといった理由により、個人で建て替えても土地の有効活用ができない場合などに、２人以上の土地の所有者が共同で建物を建てる際に適用	重点供給地域の区域内
マンション建替タイプ	古くなった分譲マンションを建て替える場合に適用	
既存ストック再生タイプ	分譲マンションの共用部分を改修して、機能・性能向上や長寿命化を図る場合に適用	東京都全域





マンション関連法改正の概要

出典：国土交通省「マンション関係法改正の概要」

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

【令和7年5月30日公布】

（老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律（令和7年法律第47号））

背景・必要性

○ マンションは**国民の１割以上が居住する重要な居住形態**

○ 建物と居住者の**「２つの老い」**が進行しており、**外壁剥落等の危険**や**集会決議の困難化**等が課題

※ 築40年以上のマンション：全体の約２割（約137万戸） 今後10年で２倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は５割以上

➡ **新築から再生までのライフサイクル**全体を見通して、**管理・再生の円滑化**等を図ることが必要



改正法の概要

１．管理の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】
※管理計画認定の拡充については、【施行日：公布日から2年以内】

①適正な管理を促す仕組みの充実 【マンション管理法】

➢ **新築時**から適切な管理や修繕が行われるよう、**分譲事業者が管理計画を作成**し、**管理組合に引き継ぐ仕組み**（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入

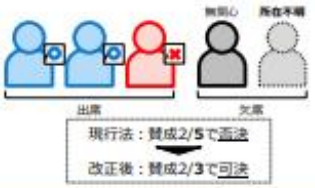
➢ **管理業者が管理組合の管理者**（代表者）**を兼ね**工事等受発注者となる場合、**利益相反の懸念**があるため、**自己取引**等につき**区分所有者への事前説明**を義務化

②集会の決議の円滑化 【区分所有法】

➢ 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会**出席者**の多数決による
（現行：**全区分所有者**の多数決）

➢ 裁判所が認定した**所在不明者**を全ての**決議の母数から除外**する制度を創設

● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



③マンション等に特化した財産管理制度 【区分所有法・マンション管理法】

➢ 管理不全の専有部分・共用部分等を**裁判所が選任する管理人に管理**させる制度を創設

２．再生の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

①新たな再生手法の創設等 【区分所有法・マンション再生法等】

➢ **建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し**等を、建替えと同様に、**多数決決議**（4/5※）**により可能**とする
※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3

➢ 上記決議に対応した**事業手続等**（※）を整備
※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

<一棟リノベーションのイメージ>



②多様なニーズに対応した建替え等の推進 【マンション再生法】

➢ **隣接地や底地の所有権**等について、**建替え等の後のマンションの区分所有権に変換**することを可能に
※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進

➢ 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、**特定行政庁の許可による高さ制限の特例**

３．地方公共団体の取組の充実

【施行日：令和7年11月28日】

①危険なマンションへの勧告等 【マンション再生法・マンション管理法】

➢ **外壁剥落等の危険**な状態にあるマンションに対する**報告徴収、助言指導・勧告、あっせん**等を措置

②民間団体との連携強化 【マンション管理法】

➢ **区分所有者の意向把握、合意形成の支援**等の取組を行う**民間団体の登録制度**を創設

マンション防災の推進（東京とどまるマンション）

事業概要

◇ 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



◇ 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

◇ 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を「東京とどまるマンション」として登録・公表（**令和８年３月末時点：約13.0万戸、951件**）

●登録要件（旧基準、令和８年６月５日改正）

耐震基準を満たしていること（**前提**）

＋

ハード対策：非常用電源を設置

ソフト対策：防災マニュアル等を整備

} **いずれか**

（**ソフト対策のみでも登録可**）

対策	件数
ソフト対策など（☆）	**835**
ソフト対策＋ハード対策など（☆☆）	**52**
ソフト対策＋長時間のハード対策（☆☆☆）	**64**

●支援事業一覧（令和８年度現在）

区分	支援対象		開始年度
ソフト面	**防災備蓄資器材**（防災キャビネット、簡易トイレ等）補助	通常	R5～
		地域連携	R6～
ハード面	**非常用電源（蓄電池、発電機）**設置補助		R6～
	太陽光発電設備・V2X設備※設置補助		R7～
	非常用電源確保に係る**浸水対策**（止水板の設置等）補助		R6～
	既存給排水管点検調査専門家派遣		R6～
	エレベーター閉じ込め防止対策（リスタート機能等）補助		R7～
	マンホールトイレ整備補助		R7～
	備蓄倉庫を設置するための設計費用補助		R7～

※V2X設備：主に、平時は電気自動車等への充電、停電時は電気自動車等からマンションのエレベーター運転等への電力供給を行うための設備

マンション防災の推進（東京とどまるマンション）

◆　令和８年６月５日、ソフト対策の登録要件と表示制度を見直し

●登録要件　選択事項の見直し

ソフト対策
（必須事項）防災マニュアルを策定していること
＋
（選択事項）「年1回以上の防災訓練の実施」、「安否確認方法の構築」のうちいずれか一つ実施

●表示制度　新たなハード対策を評価項目に追加し、在宅避難への取組を最高5つ星で表示

	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
取組	**ソフト対策** **①防災活動** 防災マニュアルの策定 ＋ **防災訓練の実施** **or** **安否確認方法の構築**	①に加え、以下の ②～⑤のうち**１つ**	①に加え、以下の ②～⑤のうち**２つ**	①に加え、以下の ②～⑤のうち**３つ**	①～⑤の**すべて**
		ハード対策 **②非常用電源** **③エレベーター閉じ込め防止対策**（リスタート機能） **④エレベーター早期復旧対策**（自動診断・仮復旧装置） **⑤防災備蓄資器材の確保**			

一団地認定を受けて整備されたマンションの再生

一団地認定制度（建築基準法第86条）の概要

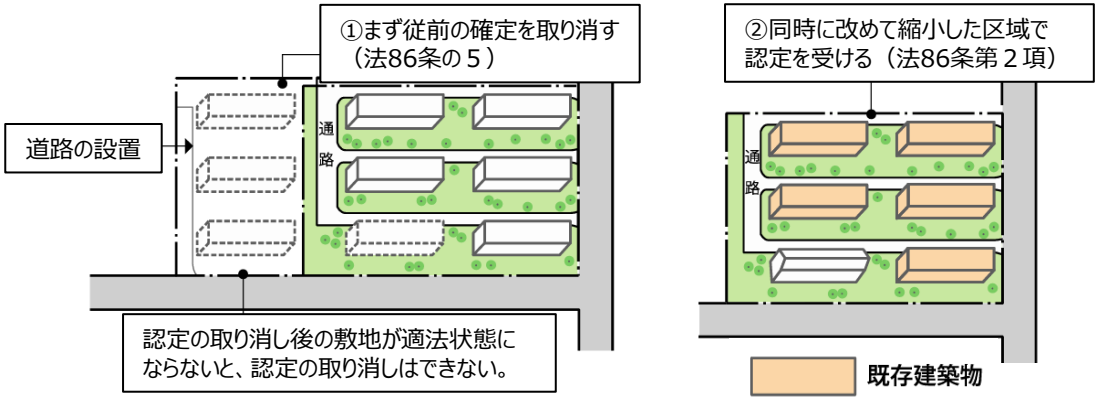
◇　建築基準法は、一敷地に一建築物が原則となっているが、一団地認定を受けることにより、接道、容積率、日影規制などの規定について、複数の建築物が同一敷地にあるものとみなすことが可能

◇　申請には、法律上、区域内の権利者の合意が必要とされている。なお、廃止や既認定区域の変更の際も同様

◇　敷地の土地利用転換のため、一部区域を縮小する場合などは、区域変更（廃止・再認定）が必要になり、区分所有マンション等における全員合意の手続きが課題となるとの指摘がある。

＜一団地認定公告区域を縮小する事例＞

認定区域を縮小する手続きは、法上定められていない。
ただし、右図のような手続きを得ることで実質的に縮小可能



※一団地の総合的設計制度等の解説
（令和５年６月　国土交通省住宅局市街地建築課）

認定取消しに係る最近の国の動き

平成28年：特定行政庁が一団地認定を職権で取り消すことができる場合がある旨を明確化（省令改正、技術的助言）

平成30年：「建築基準法第86条第１項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン」発出

令和７年：「一団地の総合的設計制度等における全員の同意等の運用について（技術的助言）」発出

・　認定等申請には、権利者の押印を要する申請書及び印鑑証明書の提出が必要となり、手続きが円滑に進まない事例が見られるが、権利者の押印を不要とするなどの負担軽減策について、基本的な考え方が示された。

一団地認定を受けて整備されたマンションの再生

＜諏訪２丁目住宅＞　（認定の取消しを行わずに建て替えた例）

- 区分所有法_第70条に基づく団地一括建替え決議により実施（平成16年）
- 従前640戸の建替えは国内最大規模（平成23年時点）
- 建替え検討開始から建替え決議まで約19年を要した
- 自主管理をしていたこともあり当初から住民主体の建替えを管理組合理事会が主導して実現
- 「建替え決議実現委員会」を組織し、号棟単位での情報の共有化に努め最終的に92%の賛成による建替え決議を実現

（特　徴）

✓ 従前の一団地認定の区域に建替え団地以外の建物を含んでおり、区域の範囲を変更せず建替えを実施

整備前写真



整備後写真



敷地面積：約64,000㎡
竣工年　：平成25年
住戸数　：1,249戸（従前戸数640戸）

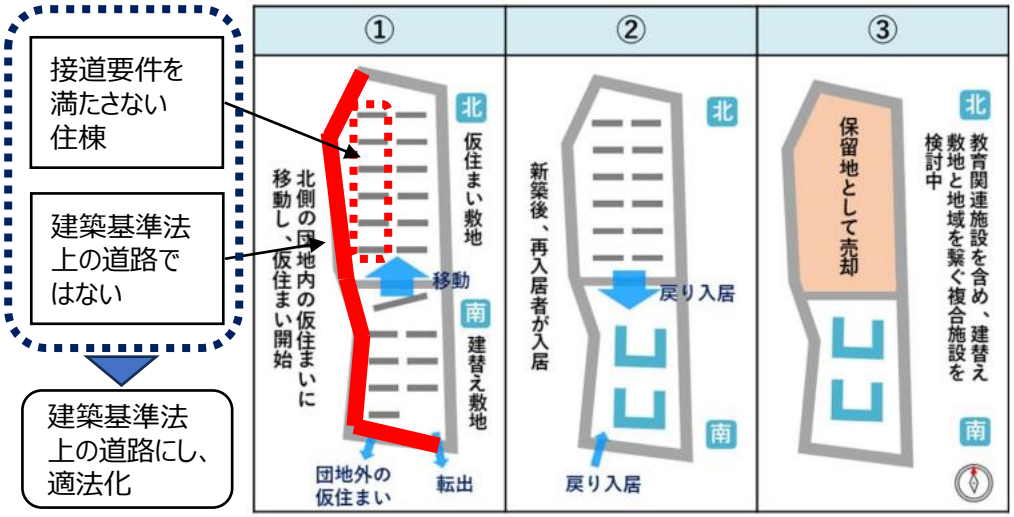
＜府中日鋼団地＞（認定の取消しを伴う建替え例）

- 区分所有法_第70条に基づく団地一括建替決議により実施（令和７年）
- 従前戸数702戸
- 団地の土地の一部を保留地として売却して、自由度の高い建築計画とできるよう、一団地認定の廃止が必要
- 居住者の引越しによる負担を軽減するため、団地内の既存住棟を仮住まいとして利用する計画

（特　徴）

✓ 一団地認定の廃止に向けて、関係自治体と協議中

建替えステップ



（資料）㈱長谷工コーポレーションプレスリリース資料、マンションストック長寿命化等モデル事業資料を基に住宅政策本部で作成

目標10　都市づくりと一体となった団地の再生

- 東京みんなでサロン事業　P 122
- 都営住宅の自治会支援　P 123
- ＪＫＫ住まいるアシスタント　P 125
- 住宅団地の再生に向けた取組　P 126
- 都営住宅建替えの基本的な考え方　P 127
- 居住世帯に合わせた都営住宅の建替え　P 128
- 都営住宅の創出用地における民間活用事業　P 129
- 公社住宅の再生事例（小金井本町あんしん住まいプロジェクト）　P 130
- 多摩ニュータウンの新たな再生方針に基づく取組　P 131

目標10　都市づくりと一体となった団地の再生

- 多摩都市モノレール延伸部沿線まちづくり　P 133
- 地域の歴史・文化に応じた住まい　P 135
- ウォーカブルなまちづくりの推進　P 137
- 自動運転の社会実装　P 138

東京みんなでサロン事業

事業概要

◇ 都営住宅の集会所等で、プログラム運営主催者が地域の方の交流につながるプログラムを実施し、だれもが集いつながる居場所をつくる事業

【事業詳細】

○ プログラム運営主催者

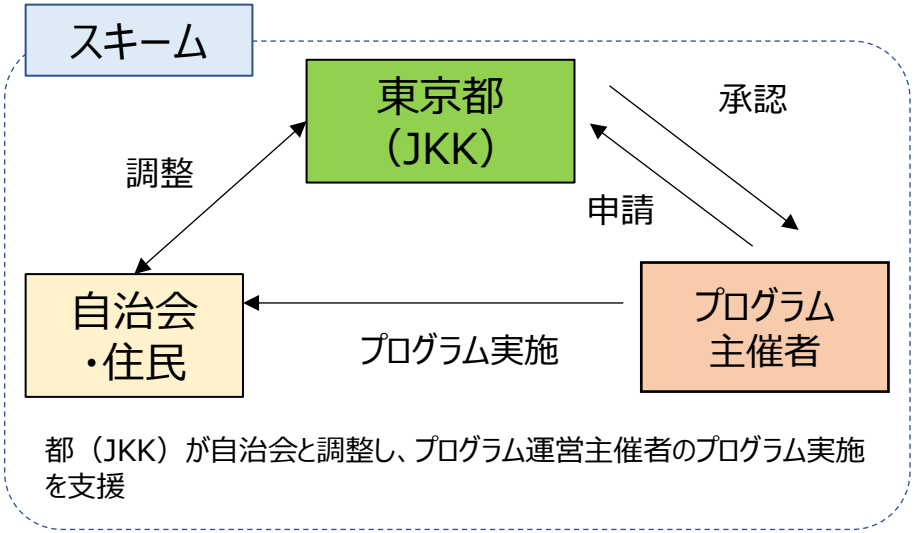
区市町（地域包括センター等）、社会福祉法人、ＮＰＯ、市民団体等

○ プログラム内容

地域交流のきっかけとなるもの（地域コミュニティ交流、健康増進・フレイル予防、子育て支援交流、文化・芸術交流等）

○ 実施場所

都営住宅の集会所、広場等のオープンスペース



【実施状況】

・令和８年３月末時点で105か所（累計）で実施

・令和６年度に緑化活動プログラムを追加

・令和６年度に事例集を作成し各施設に配布し、令和７年度は事例追加した事例集を配布（都ＨＰでも公開）

・令和８年度は暑さ対策として集会所を「涼み処」として活用するプログラム運営主催者を募集し、熱中症対策物品等の支援を実施



だれもが集い、つながる居場所

東京みんなでサロン

TokyoTokyo

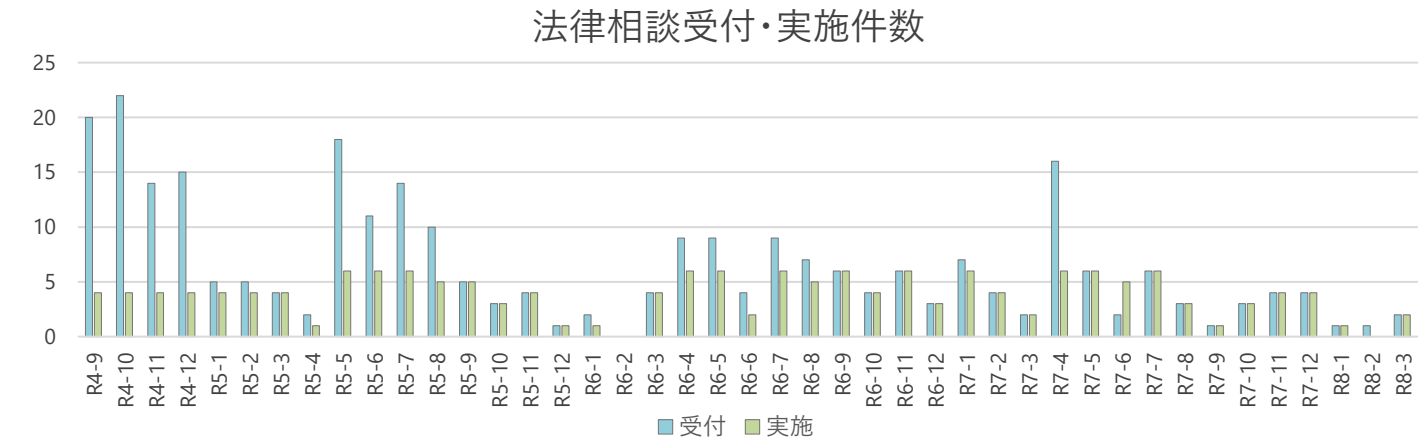
都営住宅の自治会支援

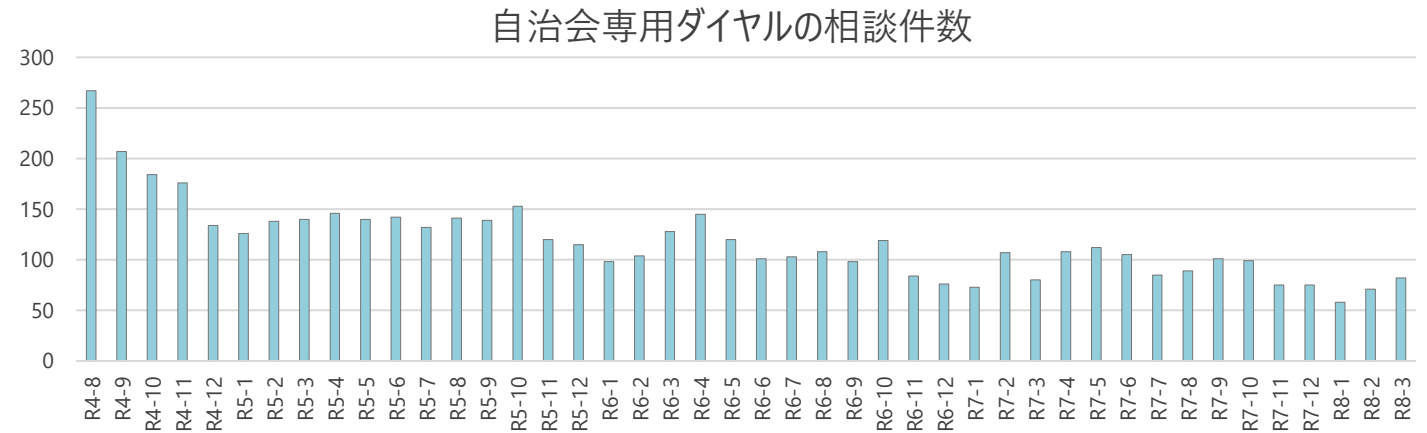
事業概要

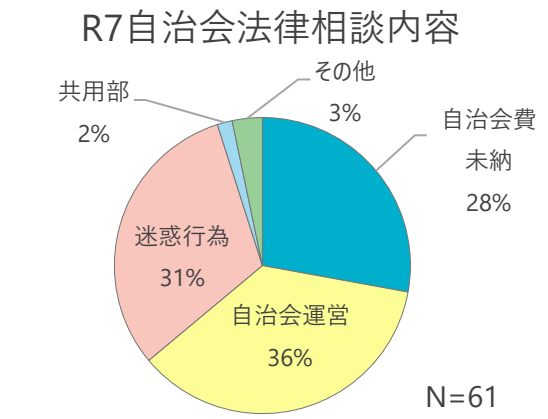
◇ 自治会向けの支援として、弁護士による法律相談や、自治会専用ダイヤルの設置による相談受付を実施

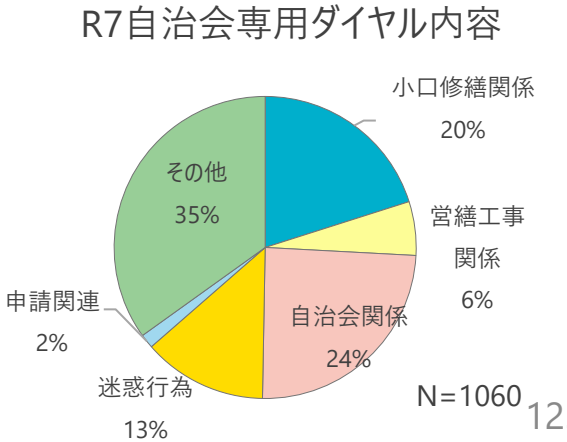
◇ 法律相談においては、自治会運営、自治会費の未納、迷惑行為に関する相談が多い。

◇ 自治会専用ダイヤルでは、開設以来毎月100件程度の相談を受けている。







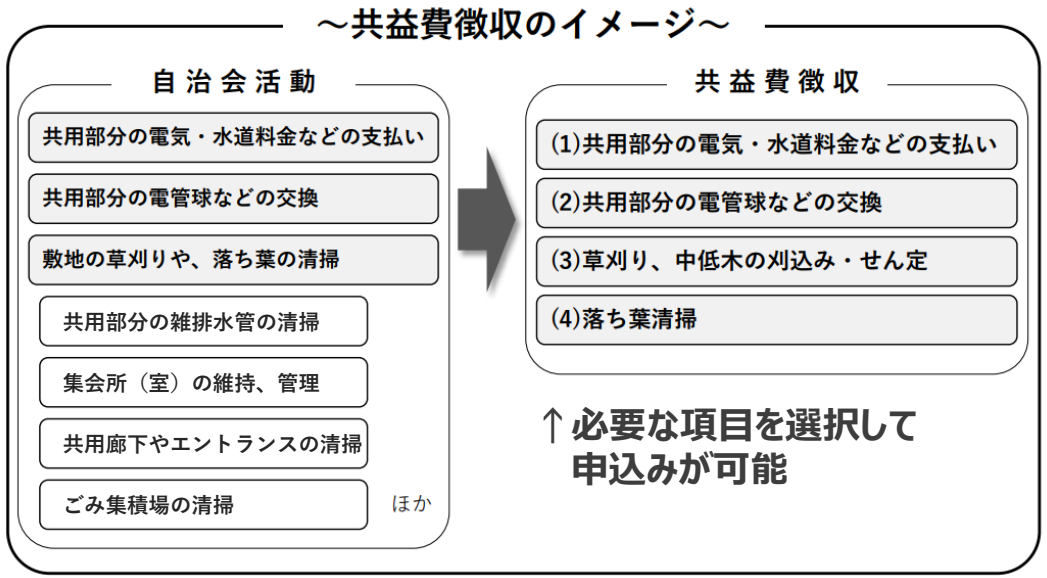


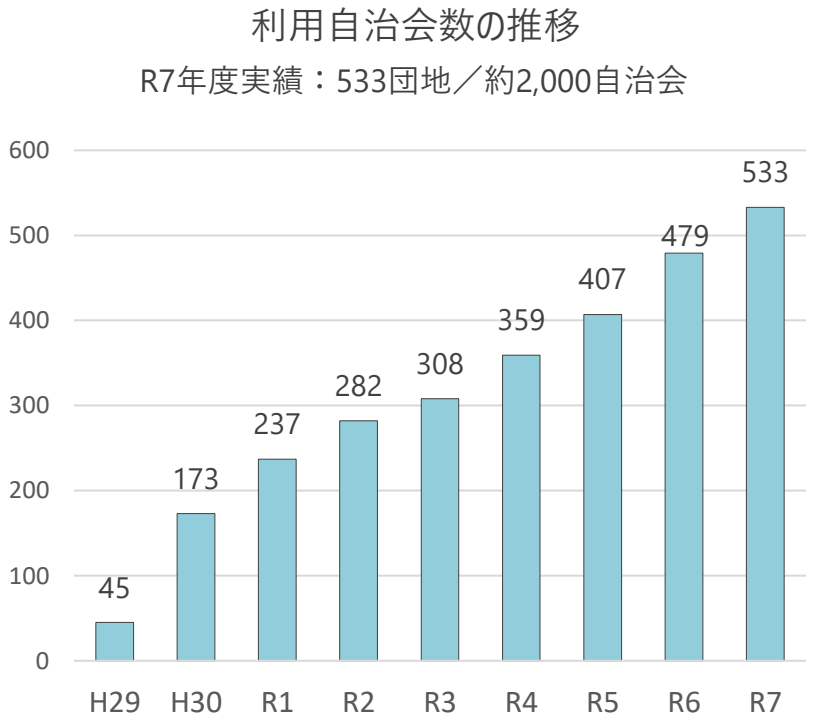
都営住宅の自治会支援（共益費徴収事業）

事業概要

◇ 都営住宅の共用部分の管理は、原則として、自治会等が住民から共益費の徴収等を行い実施。高齢化の進行などに伴い、各戸訪問による共益費の徴収や草刈りなどが大きな負担となっている。

◇ 自治会等で実施している共用部分の管理のうち一部を、希望する団地について、その費用を住宅使用料と一緒に共益費として都が徴収し外部委託する事業を平成29年度より実施





ＪＫＫ住まいるアシスタント

事業概要

◇ 公社住宅では高齢化や世帯の単身化の進行、また建替え時における入居者の入れ替わりなどによる、入居者同士がつながり、支えあうコミュニティ機能の低下が懸念

◇ 令和３年度から、入居者同士のコミュニティ活動のきっかけづくり等に取り組む専門スタッフ「ＪＫＫ住まいるアシスタント」の活動を開始し、地元自治体等と連携した事業や独自のイベントを企画・開催するなど、コミュニティの活性化に取り組んでいる。



令和３年度から専門スタッフ「JKK住まいるアシスタント」を年々増員し、現在10名体制で活動を実施

	開催イベント数等
R5	237件（うち新規　90件）
R6	428件（うち新規 101件）
R7	334件（うち新規　51件）

＜子育て世帯向けイベント＞



クリスマス工作イベント



「お口の健康」イベント

＜高齢者向けイベント＞



地元自治体と連携した「10の筋トレ」



スマホ相談教室

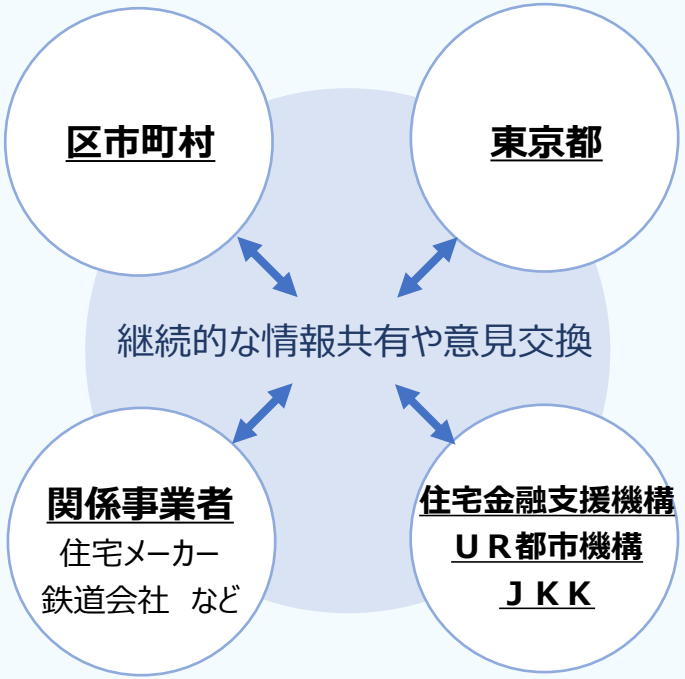
住宅団地の再生に向けた取組

事業概要

◇ 住宅団地の活性化や再生に関する国や地方公共団体の施策、各主体の取組などについて情報共有や意見交換等を行うことを目的として、東京都団地再生連絡会議を開催

◇ 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向けた団地再生のモデル創出に向け、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への伴走支援を実施

東京都団地再生連絡会議



大規模戸建住宅団地の再生に向けた取組の実施

【みつい台（八王子市）、成瀬台３丁目地区（町田市）】



みつい台の取組



成瀬台３丁目地区の取組

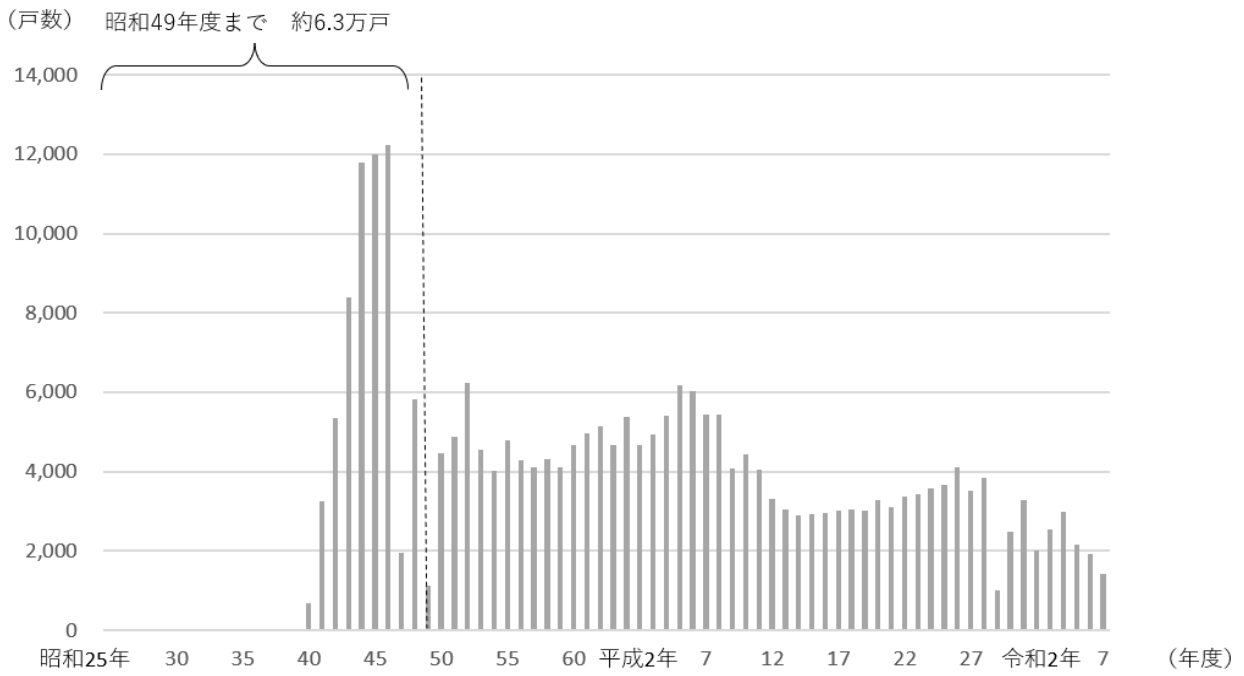
都営住宅建替えの基本的な考え方

◇ 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6.3万戸であり、都営住宅等全体の令和７年度末時点の管理戸数約25万戸の約25%

◇ 建替えに当たり建物を高層化し、敷地を有効活用　創出した用地を、福祉施設の整備やまちづくりに活用

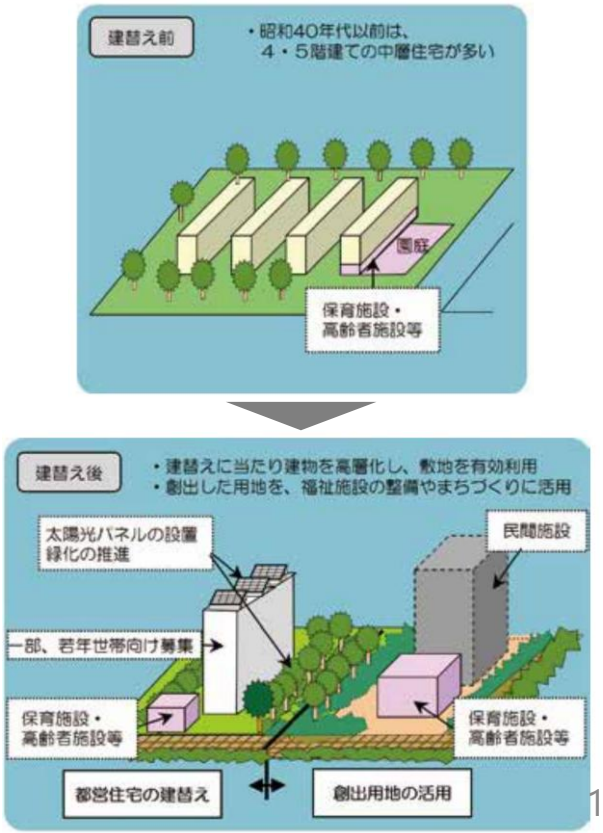
◇ 公営住宅法上の耐用年数70年を超えないよう、計画的に建替え（年間約3,800戸）

都営住宅等の建設年度別ストック



（資料）東京都住宅政策本部（令和８年３月31日現在）
（備考）平成25年度までは建設年度別の管理戸数、平成26年度以降は建設戸数

都営住宅の建替えイメージ



居住世帯に合わせた都営住宅の建替え

◇ 世帯人数の減少や高齢等単身世帯の増加などの世帯構成の変化や社会経済情勢に対応した間取りの住宅を供給

◇ 居住者の世帯人数に応じた基準を設けて、最低居住水準を確保するとともに、バリアフリーにも配慮した適切な面積基準の住宅を供給（型別供給基準による住宅供給の実施：平成５年度～）

◇ 近年は、１ＤＫタイプ（１人世帯用）や２ＤＫ（２人世帯用）の供給割合が高い。

型別供給基準

入居対象世帯の区分	室構成	住戸基本専用面積
１人世帯	１ＤＫ	35㎡
２人世帯	１ＤＫ・２ＤＫ（２人用）	35㎡（１ＤＫ）・40㎡（２ＤＫ）
３人世帯	２ＤＫ（3人用）	47㎡
４人以上世帯	３ＤＫ	57㎡

型別供給の実績

	１ＤＫ（１人世帯用）		２ＤＫ（２人世帯用）		２ＤＫ（３人世帯用）		３ＤＫ（４人以上世帯用）		計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
Ｒ３	984	38.9%	982	38.8%	371	14.7%	193	7.6%	2,530	100%
Ｒ４	1,204	40.3%	1,136	38.0%	387	13.0%	261	8.7%	2,988	100%
Ｒ５	922	42.9%	765	35.6%	314	14.6%	148	6.9%	2,149	100%
Ｒ６	856	44.8%	608	31.8%	279	14.6%	168	8.8%	1,911	100%
Ｒ７	637※	45.3%	475	33.8%	200	14.2%	94	6.7%	1,406	100%

※試行中の２Ｋ含む

都営住宅の創出用地における民間活用事業

事業概要

◇ 都営住宅の建替え等により創出した用地を活用し、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や多様な住宅の供給など、都の政策目的の実現や地域特性に応じたまちづくりなどを推進

＜主な実施地区＞

生活の中心地の形成

東大和市 東京街道団地地区（令和２年11月）



スーパー・ドラッグストアなどの商業施設、診療所・訪問介護施設などの医療・福祉施設、地域の居場所となる交流スペースや、公園と連携したオープンスペースなどの整備

（約1.3ha）

＜その他の実施地区＞

- 八王子市 長房地区
  （平成29年11月／約3.1ha）
- 北区 桐ケ丘一丁目地区
  （令和５年３月／約0.6ha）
- 八王子市 中野山王地区
  （令和８年４月／約2.0ha）

中堅所得者向け分譲住宅の供給

港区 港南四丁目地区（平成15年12月）



都心部における中堅所得者向け住宅の供給や、保育所、商業施設などの整備

（約1.0ha）

高品質・低価格な戸建分譲住宅の供給

東村山市 本町地区（平成16年３月）



高品質・低価格の定期借地権戸建住宅の供給や、保育所、福祉施設、商業施設、公園などの整備

（約10ha）

子育て世帯向け賃貸住宅の供給

中央区 勝どき一丁目地区（平成17年10月）



都心部における子育て世帯向け住宅の供給や、子育て支援施設などの整備

（約0.5ha）

※年月は実施方針の公表時期

公社住宅の再生事例（小金井本町あんしん住まいプロジェクト）

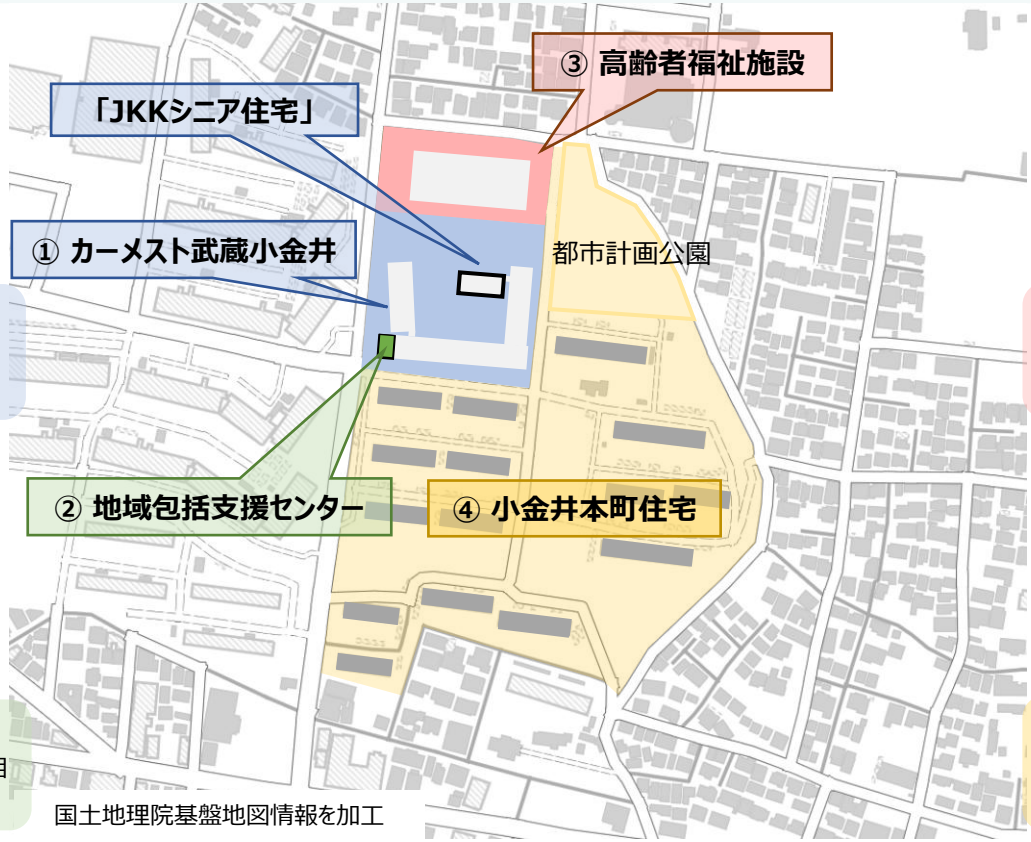
事業概要

◇ 「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」に基づき、建替え等を通じてお客さまニーズを捉えた良質な住宅を供給

◇ 小金井本町住宅（小金井市）の団地再生事業を「小金井本町あんしん住まいプロジェクト」と位置付け、いくつになっても住み慣れた場所で自分らしい暮らしを続けることができるよう、高齢期に安心な住まいとサポートを提供



①カーメスト武蔵小金井
住宅内に高齢者が比較的低廉な負担で住み続けられ、バリアフリーや見守り等にも十分配慮した「JKKシニア住宅」を整備





③高齢者福祉施設
建替えにより創出した用地に、特別養護老人ホームや地域交流スペースを併設した高齢者福祉施設「本町けやきの杜」を誘致



②小金井市地域包括支援センター
高齢者に関する専門的な支援を提供する総合相談窓口である地域包括支援センターを誘致



④小金井本町住宅
現行家賃水準での継続居住に対応
敷地内には多世代交流の場として遊具、防災施設を設置した都市計画公園を整備

国土地理院基盤地図情報を加工

多摩ニュータウンの新たな再生方針に基づく取組

事業概要

◇ 都は、多摩ニュータウンの新たな再生方針を策定し、多摩ニュータウンを従来のベッドタウンから、住・育・職が連携した次世代の中核的な拠点として再生するため、多摩ニュータウンに蓄積してきた「強み」を最大限活用しながら「弱み」を克服し、さらに2050年代の将来に向かう「社会変化」を見据えて取組を推進していくことを明記

◇ 再生方針では「みどり豊かで良質な住環境のストックを生かしながら、多様な人々に開かれ、誰もが活躍し、安心して住み交流できる、住・育・職が連携した新たなまち」を将来像として掲げ、７つの取組方針を明示

【多摩ニュータウンの新たな再生方針】



【７つの取組方針】

- ＜方針１＞ 既存ストックを生かしながら時代のニーズにあった新たな都市機能を集積する
- ＜方針２＞ 世代構成を平準化し、学生や子育て世代、高齢者等、多様な人々が末永く住み交流できる
- ＜方針３＞ 歩車分離された既存の道路ネットワークを生かすなど、誰もが快適に動ける
- ＜方針４＞ デジタルトランスフォーメーション（ＤＸ）を推進し、クオリティオブライフ（QOL）を向上させる
- ＜方針５＞ 誰もが安全、安心に暮らせる
- ＜方針６＞ 豊かなみどりを多面的に活用し、暮らし住みたくなる
- ＜方針７＞ 脱炭素化を進め、持続可能な社会を実現する

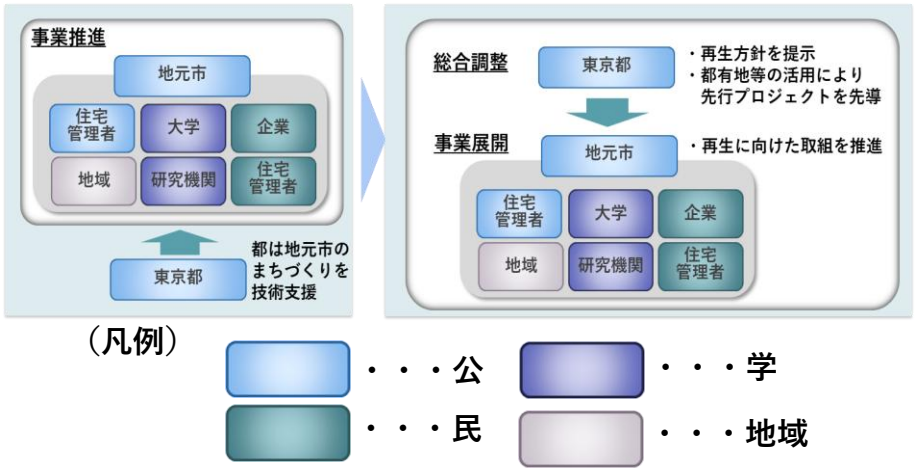
多摩ニュータウンの新たな再生方針に基づく取組

事業概要

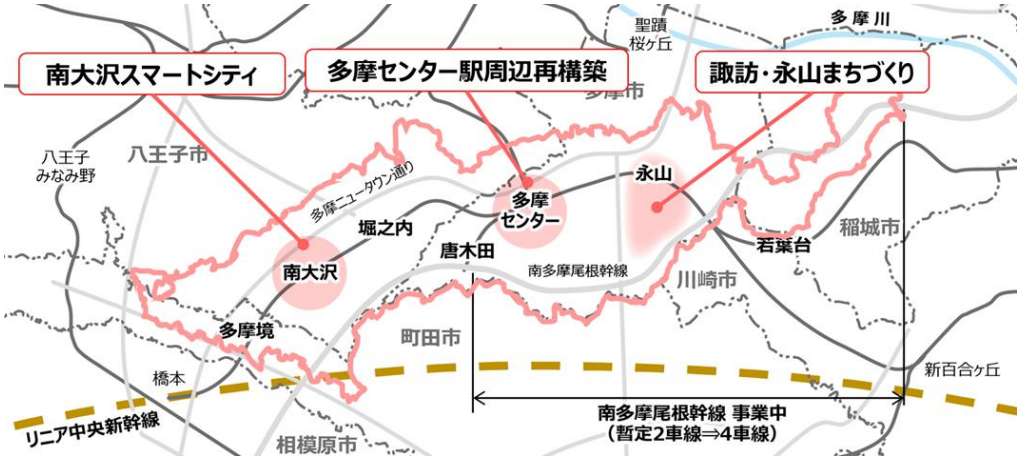
◇ 都は、再生の総合調整役として、多様な主体との連携を図りながら、今後の取組のモデルとなる地区での都有地等を活用した先行プロジェクトの実施によりまちづくりを先導するとともに、これらのプロジェクトを踏まえ、エリア別プロジェクトを推進する地元市と連携することにより、ニュータウン全域に横展開

◇ 先行プロジェクトは、ニュータウン始まりの地である「諏訪・永山まちづくり」、ニュータウンの中心を担う「多摩センター駅周辺再構築」、住宅エリアにおけるスマートシティのモデルとして「南大沢スマートシティ」としている。

【多摩ニュータウン再生に向けた今後の体制イメージ】



【３つの先行プロジェクト】



多摩都市モノレール延伸部沿線まちづくり

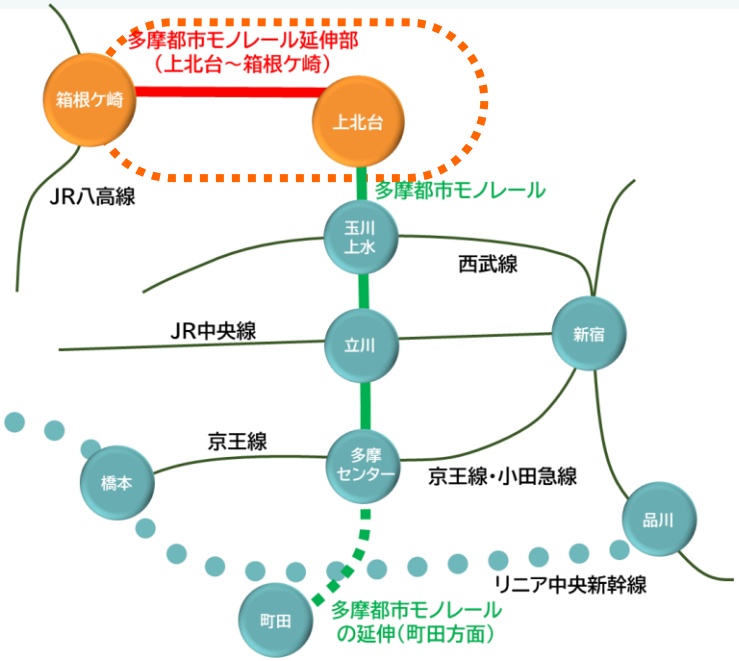
事業概要

◇ 多摩都市モノレールは、多摩を南北に縦断する交通ネットワークであり、多摩の成長に不可欠な基幹的インフラ

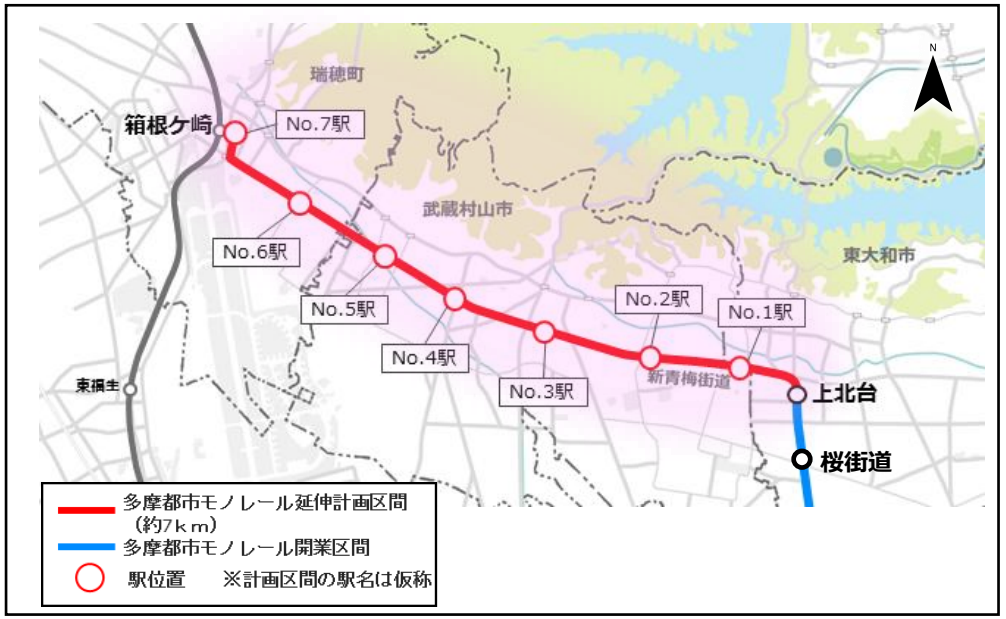
◇ 2030年代半ばの開業を目指す多摩都市モノレール箱根ケ崎方面への延伸は、まちづくりの起爆剤

◇ モノレール延伸の機会を捉え、その沿線で、狭山丘陵の緑豊かな環境や食・農・工など特徴ある地域産業を生かしたまちづくりを進め、多摩の魅力を引き上げていく。

◇ 『新しい暮らし方・働き方のモデルとなり、多様な都市機能が人を呼び込み、緑の恵みを最大限にいかしたまち』を将来像とし、実現に向けて、インフラや土地利用、子育て、観光、産業等の分野別のプロジェクトを位置付け



多摩都市モノレール延伸部（上北台～箱根ケ崎）



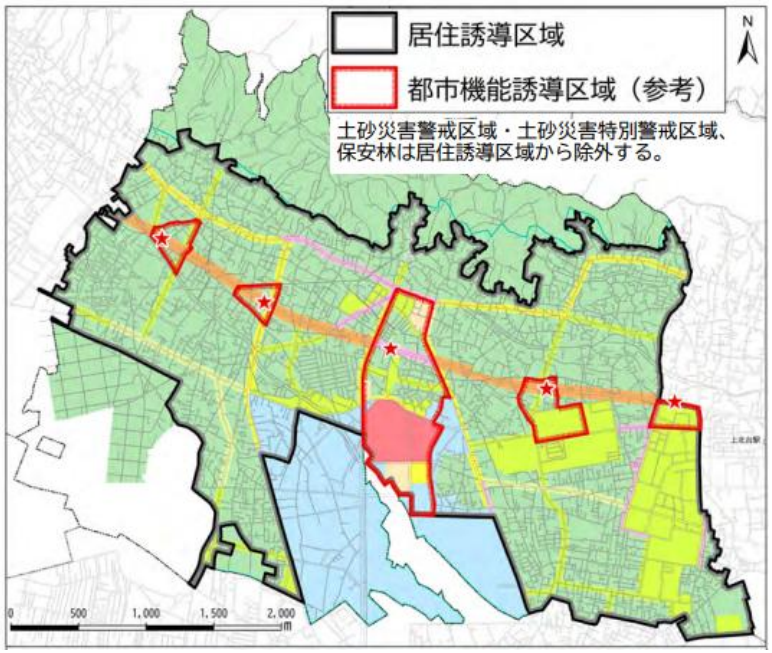
多摩都市モノレール延伸部沿線まちづくり

事業概要

◇ プロジェクトの１つ、『歩いて暮らせるまちづくり』では、新たに整備される駅周辺へ、商業施設、医療・福祉施設や住宅等を集約するまちづくりを進めていくことを明示

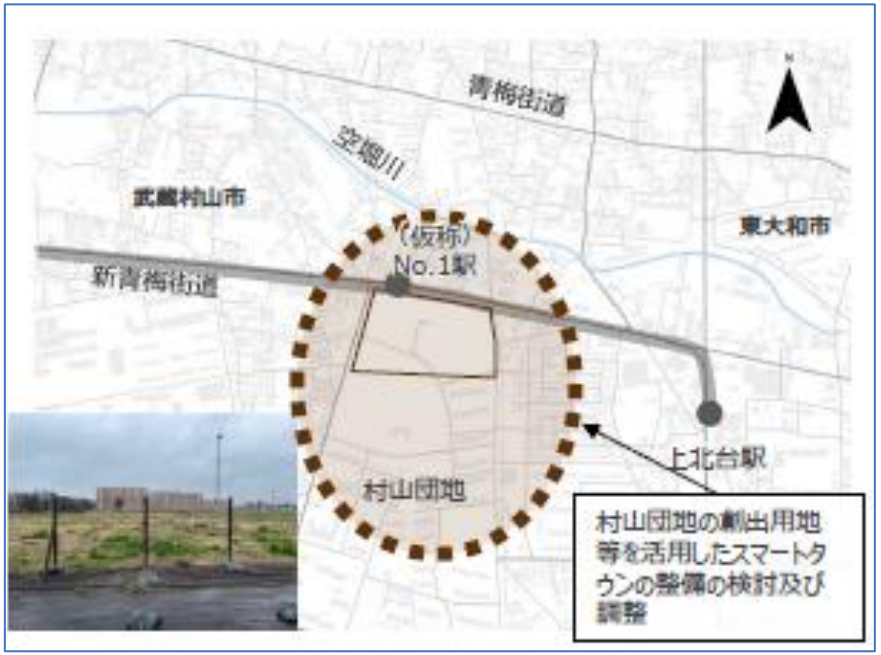
- 立地適正化計画に基づく都市計画（用途地域等）の見直しにより、都市機能誘導区域や居住誘導区域への施設の誘導
- 村山団地の創出用地等を活用し、新たな暮らし方・働き方のモデルとなる、緑豊かなスマートタウンを整備（No. 1 駅）
- 都市核地区土地区画整理事業（No. 3 駅）、殿ヶ谷土地区画整理事業（No. 6 駅）による良好な市街地環境の形成

立地適正化計画



出典：武蔵村山市立地適正化計画（武蔵村山市）

村山団地創出用地等の活用



地域の歴史・文化に応じた住まい

事業概要

◇ 伝統文化を感じる町並み・景観をいかし、個性に着目した地域づくりを推進

◇ 景観法及び景観条例に基づき、地域特性を踏まえた重点地区において良好な景観形成を誘導

深大寺通り周辺景観形成重点地区の景観形成（調布市）

地域の歴史・文化を継承した魅力ある街並み景観の形成

地区内の建築物に見られる銀ねず色の瓦を葺いた勾配屋根や，真壁造りやこれに類する和風様式の建築物、しっくいや土壁などの伝統的な外壁またはこれに類する落ち着いた色彩の外壁等、特徴的な形態・意匠を継承しつつ、周囲の良好な自然環境との調和に配慮し、地域の歴史・文化を感じ取れる風情ある街並み景観の形成を図ります。



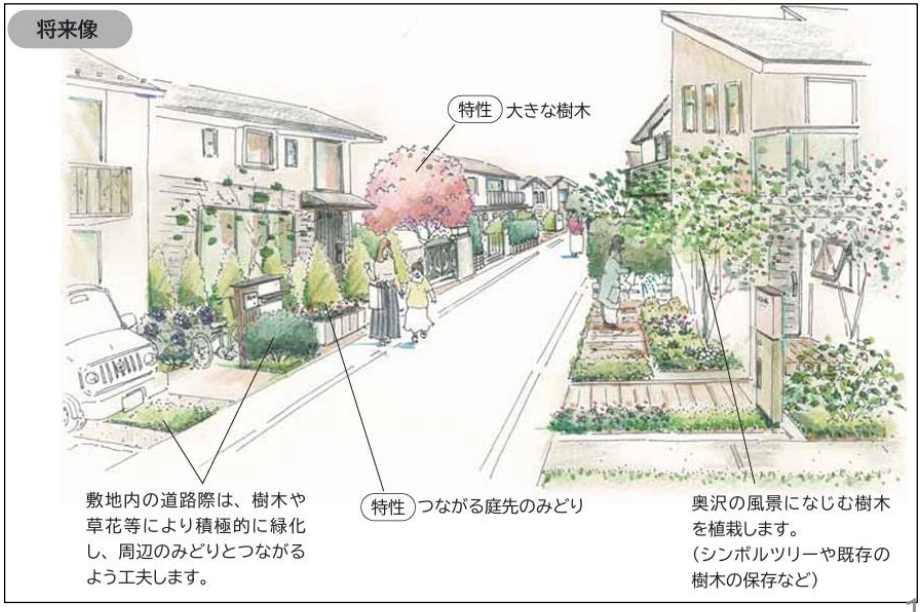
図　景観形成のイメージ

出典：調布市景観計画（調布市）

奥沢１～３丁目等界わい形成地区（世田谷区）

～みどりと人がつなぐ おくさわの風景づくり～

奥沢は、みどり豊かな住宅地や歴史を感じさせる街並みなど地域固有の風景を残している他、町会や風景づくり活動団体を中心とした住民主体の地域活動も活発に行われている地域です。みどりの持つ様々な機能を活かすと共に、これまでの奥沢の街並みを継承する風景づくりを進め、奥沢らしさをこれからも時代を超えてつなげていきます。



出典：風景づくりの手引き奥沢１～３丁目等界わい形成地区（世田谷区）

地域の歴史・文化に応じた住まい

事業概要

◇　地域の自然素材等を利用した気候・風土・文化に合わせた住宅整備を実施

◆木材利用ポイント事業

多摩産材を使用した住宅の新築及び内装木質化（リフォーム）を支援



出典：産業労働局ＨＰ

◆都営住宅

都営住宅における整備事例



ウォーカブルなまちづくりの推進

事業概要

◇　駅周辺や道路空間のリメイク等により、歩きたくなるよう、訪れたくなるようなウォーカブルな空間・まちを創出

＜駅周辺などまちの回遊性の向上＞

- 鉄道駅における自由通路やデッキの整備
- 新宿駅等において、歩行者優先の駅前広場に再構成
- 西新宿で道路・公園・街区一体のウォーカブルな空間を創出
- 美術館周辺等で、芸術文化を感じる街なか回廊を検討





西新宿でのイベント開催時の様子（FUN　MORE　TIME　SHINJUKU）

出典：2050東京戦略

自動運転の社会実装

事業概要

◇ 誰もが多様なモビリティを選択でき、自由自在に移動できる社会の実現に向け、**次世代モビリティの都市への実装**を加速

主な施策

自動運転の社会実装

- ベイエリアに設定した「**推進区域**」について、**多摩地域を含む都内の複数地域への拡大**に向け取組を推進
- 自動運転の社会実装を目指す区市町村や事業者等が行う**社会受容性向上に資する取組への支援を強化**
- 「バスなど公共交通への自動運転サービスの導入に向けた**ガイドライン**」を**充実化**
- **コミュニティバス等の自動運転化**に向け、複数の地域において、公道走行を伴う検証を実施
- 公共交通へのレベル４自動運転の社会実装を推進するため、**自動運転に必要な運行経費への補助の実施**

政策目標

■ **公共交通における自動運転の先行モデルケースの水平展開、都内全域での普及促進（2035年度）**

※西新宿、瑞穂町でレベル２自動運転の通年運行を展開

主な都内における自動運転の取組（R7年度実績）

①西新宿　バス

・Ｒ７年２月～
レベル２通年運行



②有明･台場　タクシー等

・Ｒ７年１月～
レベル２通年運行



③箱根ケ崎駅周辺　バス

・Ｒ８年２月～
レベル２実証走行



④海の森公園　バス

・Ｒ７年７月～
レベル２実証走行



⑤高尾駅周辺　バス

・Ｒ７年８月
レベル２実証走行



⑥河辺駅周辺　ｸﾞﾘｽﾛ

・Ｒ８年２月
レベル２実証走行



住宅市街地の整備の方向

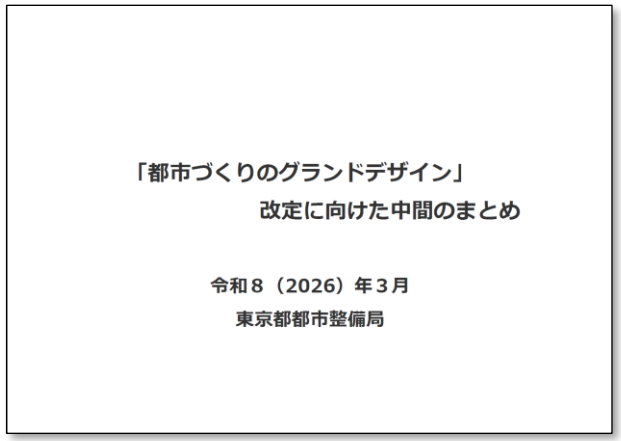
- グランドデザインとの連携（地域区分別の将来イメージ）　P 140
- 立地適正化計画（集約型の地域構造への再編に向けた取組の推進）　P 145

グランドデザインとの連携（地域区分別の将来イメージ）

概要

◇ 2040年代の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

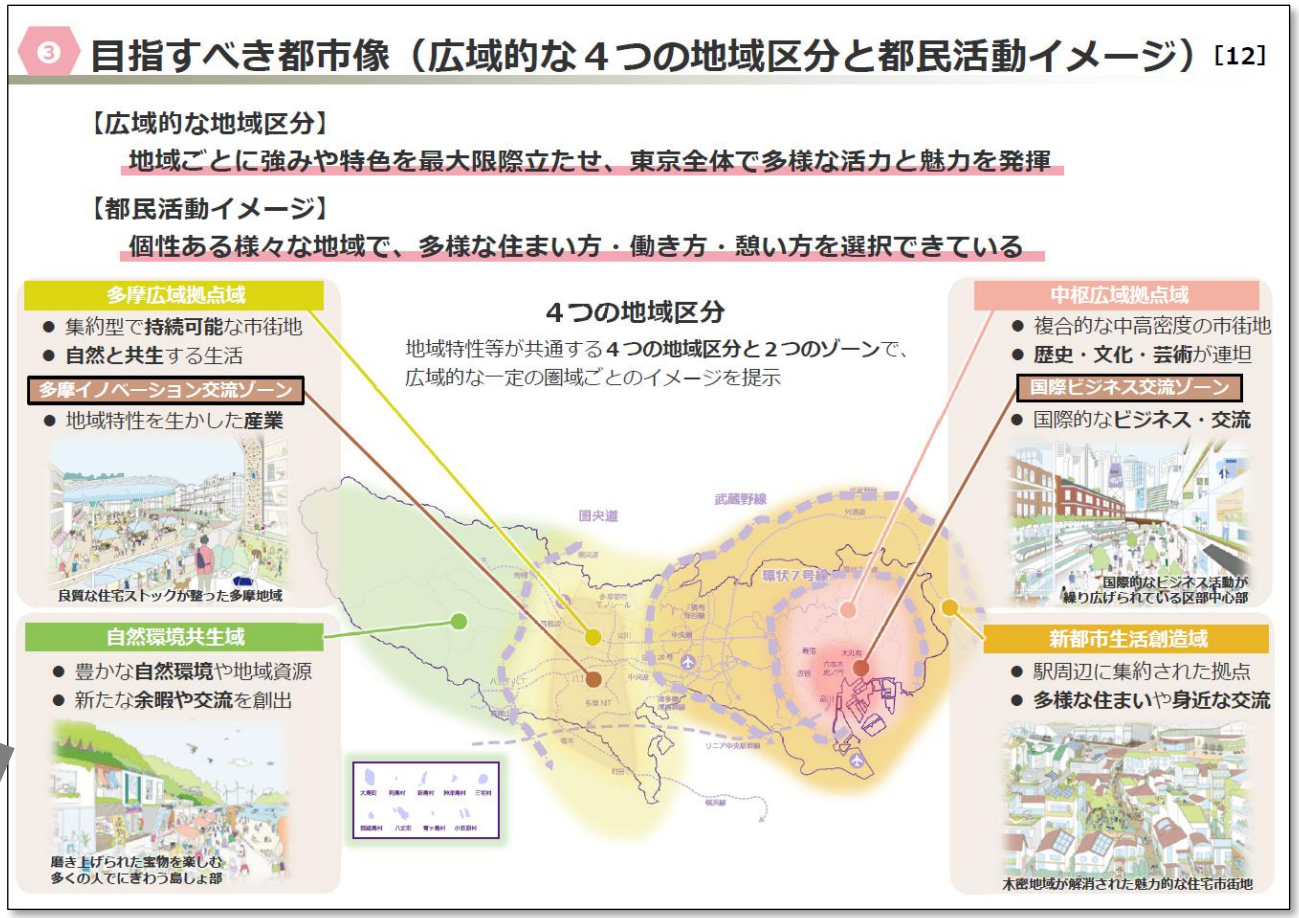
◇ 令和８年度の改定に向け、８年３月『「都市づくりのグランドデザイン」改定に向けた中間のまとめ』を公表


「都市づくりのグランドデザイン」
改定に向けた中間のまとめ

令和８（2026）年３月
東京都都市整備局

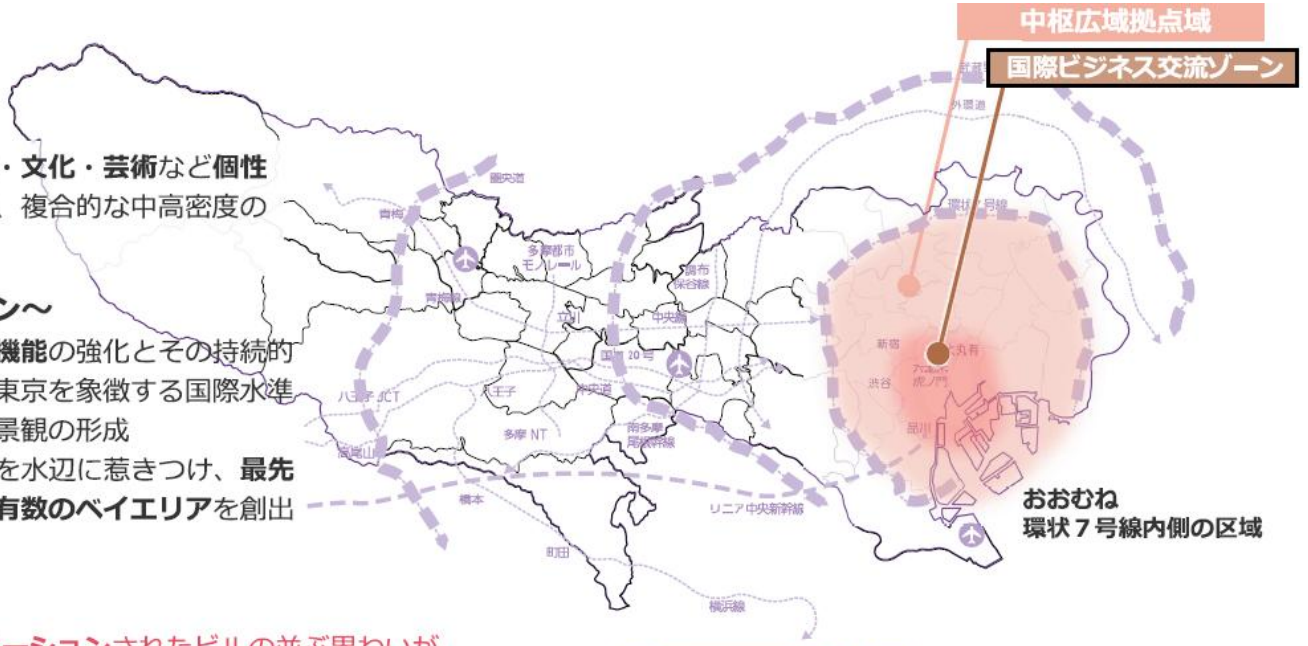
グランドデザイン策定から８年が経過し、東京を取り巻く社会経済状況が大きく変化したこと等を踏まえ、**改定に当たっての都の基本的な考え方**を取りまとめ

【中間のまとめにおける目指すべき都市像】
- 都市づくりの目標
- 日本と世界における東京の役割
- 広域、地域の都市構造
- **広域的な４つの地域区分と都民活動イメージ**



グランドデザインとの連携（地域区分別の将来イメージ）

中枢広域拠点域（おおむね環状７号線内側の区域）



【将来像】

- ✓ 国際的なビジネス、**歴史・文化・芸術**など**個性ある連坦した多様な拠点**、複合的な中高密度の市街地を形成

～国際ビジネス交流ゾーン～

- ✓ **国際的なビジネス・交流機能**の強化とその持続的な更新・拡張が図られ、東京を象徴する国際水準の都市環境の整備や都市景観の形成
- ✓ **臨海部**のにぎわいが人々を水辺に惹きつけ、**最先端技術**を取り入れた**世界有数のベイエリア**を創出

【都民の活動イメージ】

- ✓ 緑あふれる沿道に**リノベーション**されたビルの並ぶ界わいが、多様な人々が集う**サードプレイス**に
- ✓ 年齢や国籍に捉われず、多様な人々が**地域の祭り**に参加

※国際ビジネス交流ゾーン

- ✓ 世界有数の**ビジネスマッチングプラットホーム**で、**世界トップレベルの企業や人材**が、**新たなビジネスや交流**を活発に展開
- ✓ **AIエージェント**を備えたオフィスで、**世界中のビジネスハブ**と24時間オンラインで協働
- ✓ **臨海部の都心直結エンタメ空間**で、ホログラムを用いた**アフターービジネスの商談**



※画像生成ＡＩにより作成

グランドデザインとの連携（地域区分別の将来イメージ）

新都市生活創造域（おおむね環状７号線から、西側はＪＲ武蔵野線まで、東側は都県境までの区域）

【将来像】

- ✓ 木密地域の解消、大規模団地の更新等に併せて、**多様な住まい**や**身近な交流**の場が整い、水と緑に囲まれた**ゆとりある市街地**や**駅周辺に集約された拠点**を形成
- ✓ **空き家等**を**地域資源**と捉えて最大限活用・再生するなどにより、**身近に多様なビジネスや居住・交流の場**が創出



【都民の活動イメージ】

- ✓ 顔なじみの多国籍料理店が出店する**駅前広場のマルシェ**で、**様々な世代や国籍の人々と交流**の輪を広げ、**街への愛着が醸成**されている
- ✓ **かつての木密エリア**で、**空き家を改修**した玄関先の**路上で子供達が安心して遊ぶ**
- ✓ 昭和の風情が残る**下町の商店街や銭湯**で、**高齢者と観光客**が程よい距離感で交流
- ✓ **空き家や高経年マンション**を自分好みに改修した部屋で、地域のカルチャーをおう歌する**若者**が、**リメイクされた地元の道路**で仲間と交流し、月１回は**ホログラム**で西海岸のイベントでパフォーマンス



※画像生成ＡＩにより作成

グランドデザインとの連携（地域区分別の将来イメージ）

多摩広域拠点域（おおむねＪＲ武蔵野線から圏央道までの区域）



【将来像】

- ✓ **リニアや圏央道等**により**広域アクセスが大幅に向上**し、**多摩都市モノレール延伸部など**で**新しい暮らし方・働き方**が定着
- ✓ **研究・学術・ものづくり・産業等の拠点**や、**豊かな自然や教育環境・実装技術**を生かし、誰もが安心・快適に自分らしく過ごせる住環境を形成

～多摩イノベーション交流ゾーン～

- ✓ 域内外との交流や**積極的に挑戦できる環境**が整い、**多様なイノベーションや農業などの特色ある産業**が創出



※画像生成ＡＩにより作成

【都民の活動イメージ】

- ✓ 駅周辺で**ロボットが用事を済ませる**間、**高齢者**が趣味仲間と**ゆったり談笑**
- ✓ 窓の外に**豊かな緑**が広がる自宅の書斎で、16時の保育園のお迎えまで**テレワーク**

※多摩イノベーション交流ゾーン

- ✓ **リニアで集まった研究者**と、ラボのテラスで**イノベーティブな議論**に没頭
- ✓ **AI管理の農業工場**が、**江戸東京ブランドの発信地**として世界中から評価

グランドデザインとの連携（地域区分別の将来イメージ）

自然環境共生域（おおむね圏央道の外側 及び 島しょ部の区域）



【将来像】

✓ 人々を惹きつける**豊かな自然環境や地域資源**を活用し、多様な機能を付加することで、**新たな余暇や交流のスタイル**を発信し続け、地域のプレゼンスや魅力を向上



※画像生成ＡＩにより作成

【都民の活動イメージ】

✓ **週休３日を利用して、**多摩川源流をたどる**アドベンチャーツーリズム**を堪能

✓ **ドローン**で手荷物を運びながらの**サイクリングやトレッキング**など、身軽に余暇を楽しんでいる

✓ 自然でクリーンな環境を好む人々が、**ワーケーション**の傍ら、島民から工芸品の製法を学び、地域固有の文化や伝統を継承・発展

✓ **スーパーヨット**の観光客が、**アイランドホッピング**で各島の多彩な魅力を体験するなど、自然の中で多くの人々が非日常を楽しんでいる

立地適正化計画（集約型の地域構造への再編に向けた取組の推進）

概要

◇ 立地適正化計画を作成する区市町村を支援し、集約型地域構造への再編を促進

◇ 区市町村に対して、①広域的な観点から助言するとともに、②計画策定に要する経費の一部を補助

立地適正化計画策定状況



令和８年３月末時点

策定自治体数

９自治体／57自治体※

※都市計画区域内の区市町村数

八王子市	令和２年３月策定
三鷹市	令和７年３月策定
調布市	令和５年８月策定
町田市	令和８年３月策定
福生市	令和６年３月改定
狛江市	令和４年12月策定
武蔵村山市	令和７年３月策定
西東京市	令和６年３月策定
瑞穂町	令和７年３月策定

立地適正化計画を作成する区市町村に対する都の支援

① 立地適正化計画の作成時に、都への意見照会を実施

(任意の意見照会)



② 計画策定に要する経費の1/4の額を都が補助

財源構成

