

現状と今後の方向性について

【 住宅セーフティネット 】

(11月20日本審において都が提示した論点)

- ◇ 単身高齢世帯が今後大幅に増加することが見込まれる中、高齢者が孤立せず安心して暮らせる住環境をどのように整備していくべきか。
- ◇ 地域のまちづくりやコミュニティ形成にも貢献するためには、都営住宅の計画的な建替えやストック活用をどのように進めていくべきか。また、住宅セーフティネットの中核としての機能を、引き続きどのように果たしていくべきか。
- ◇ セーフティネット機能の強化を進めるにあたり、区市町村や業界団体等とどのように連携していくべきか。また、福祉施策とはどのように連携していくべきか。

- これまでのご意見の概要 P 2
- 現状・これまででの主な取組 P13
- 重層的な住宅セーフティネットを構成する住宅
 - 都営住宅 ⇒ 資料 3 - 1 - 1
 - 民間賃貸住宅 ⇒ 資料 3 - 1 - 2
- これまでのご意見のまとめ（案） P17
- （参考） 前回提示資料 P22

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

- ① 単身高齢世帯が今後大幅に増加することが見込まれる中、高齢者が孤立せず安心して暮らせる住環境をどのように整備していくべきか。

現状を踏まえた問題意識（前回提示）

[低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点]

- ✓ 低額所得者等の住宅確保要配慮者の住まいを支える民間賃貸住宅／居住支援のネットワークの中において、東京ささエール住宅等はどのような役割を担うべきか。また、今後、どのような住宅ストックを活用し供給されるべきか。
- ✓ 要配慮者の福祉的ニーズに対応するため、新たに創設された居住サポート住宅をはじめとする居住支援法人と連携した住まいは、行政の福祉部門との連携の観点も含めて、今後、どのような住宅ストックを活用し供給され、また運営されるべきか。

[高齢者等向けの民間住宅ストックの観点]

- ✓ 介護度が高くなっても地域に住み続けられる住まいは、今後、どのような住宅ストック等により供給され、また運営されるべきか。
- ✓ 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住宅を市場において普及させるにはどのような施策を講じるべきか。
- ✓ 高齢者が元気なうちに、ニーズに応じた住まいに安心して住み替えができる環境を整備するためにはどのような取組が必要か。また、既存ストックの適切な流通・循環につなげていくためにはどのような取組が必要か。

総論

※青字は、第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 東京は全国で最も単身高齢者が多い地域であり、単身高齢者の増加への対応として、特に住宅政策と福祉部門が関係した課題など、もう一段ギアを上げて全国に先駆けた取組、様々な検討をしていくべき。
- 単身高齢者が増えている中で、住宅政策の支援・サポートの取組が拡充されることが重要。
- サービス付き高齢者向け住宅や居住サポート住宅などの供給の計画的な促進のほか、住宅の長寿命化、DXを活用した見守り、バリアフリー化への支援の充実など、高齢社会に対応した住まいの質・量、両面での充実が必要。
- 高齢者やマンションに関して、スペックアップをして、フィールドごとに解像度高く課題と方向性を示したほうが良い。

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

※青字は、第1回企画部会における委員ご意見の概要

現状認識

- 単身高齢者の増加については、今後、人口動向をしっかりと押さえていくことが重要。単身高齢者と一括りにするだけではなく、その中身をもう少し丁寧に見ながら対策を考えていく必要があるのではないか。
- 今後高齢者になる世代の単身率が非常に高く、賃貸住宅に多く居住しているが、未婚の男性は健康寿命や平均寿命が短いというデータもあり、高齢期に入った段階から様々な懸念が生じる可能性がある。
- シニア向け賃貸住宅を検討される方は60歳前後の方が多く、第二、第三の人生のためにニーズが非常に高いが、受け皿がほとんどないのが現状である。
- 高齢者が、リスクが高いことを理由に入居を拒まれる一方で、外国人は、専門の仲介業者もいて家賃保証会社の審査が通りやすいなど、高齢者よりも外国人を入居させるオーナーが多くなっている状況。
- 建替えや耐震性の問題で住まいを出るよう言われた高齢者について、従来は住替えできていた古い物件が現在は民泊など別の価値が生まれてしまい、所得によっては同一地域内で住まいを確保できない状況がある。
- まだ元気で老人ホーム等への入居を希望する高齢者が多くいる中で、元気な高齢者（アクティブシニア）向けのサ高住の数が不足している。

生活・居住支援

- 高齢者自身が住まいや生活支援サービスなどの複雑な契約を単独で結ぶのは容易でないため、契約環境の整備を検討してはどうか。その際、高齢者自身やそれらを支援する方々へのアドバイスなども必要になるのではないか。
- 単身高齢者の居住支援は低所得寄りのイメージだが、東京では高価格帯ゆえに借りにくい事実もあることも考えることが重要。一般的な福祉の範囲を超え、支援よりも応援の視点で住宅政策と福祉政策の関係を考えてほしい。

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

※青字は、第1回企画部会における委員ご意見の概要

生活・居住支援（続き）

- 単身高齢者の孤独死問題が増え、持ち家、民間借家も含めて一般住宅で問題になっており、居住支援法人や協議会の役割がますます重要になるのではないかと。
- 賃料上昇の中で高齢者の住まい確保が困難となっているため、最低限暮らすために必要な補助が必要。高齢者は家賃保証が受けづらく、区ごとに家賃保証制度が異なるため、都がリードして支援の仕組みを作る必要がある。
- 所得が少なくなれば現在の居住地に住み続けることが難しくなるという前提がある一方で、転居することで明らかに生活の質が落ちてしまう高齢者もいることから、そこに対しては支援を考えていく必要がある。
- 分散型サ高住の形で進められるとよいと思うが、現実的には難しい。箱をつくることからではなく、まずは食事や家事の手伝いなど、住んでいる方のサポートをする取組から進める必要がある。
- みんなのおうちに太陽光事業は、都が選定した事業者に太陽光パネルや蓄電池の設置をお願いできる仕組みであり、利用者は安心感を得られる。住宅の金融や高齢者向けサポートについても同様の仕組みが有効と考えられる。
- リースバックやリバースモーゲージなど住宅を資金化する選択肢は、騙されないよう判断する力が必要であり、ハードルが高い。住宅版ケアマネージャーのような支援機能や、安心できる事業者を都が紹介する仕組みが重要。
- リースバックは事業者ごとにやり方が異なるため、リスクを理解した上で判断する必要があるが、制度が普及していない。自分の資産を活用し、高齢期を安心して暮らすため、自治体の支援のあり方を検討する必要がある。

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

※青字は、第1回企画部会における委員ご意見の概要

住替え支援

- 高齢者が元気なうちに、自分たちの意思で住み替えることが重要であり、そのためには、福祉と連携した丁寧な相談の支援体制が必要。
- 早めの住替えを希望する人は一定割合いるものの、どこに住み替えるかを定める段階での相談機能がほとんどない状況。住替え先の選択は、高齢者が最も悩む部分であるため、公的に相談機能を整備する必要がある。
- 特に都心部の高齢者は、病院に通える範囲のみを住替えの選択肢としてしまうが、医療機関と連携し、病院を移った場合のメリットや暮らし方等の情報発信があると、住替えができるようになるのではないかと。

その他

- 育児や親の介護で大きなサポートとなる公社住宅の「近居であんしん登録制度」を拡充してほしい。
- 多摩地区の大学でリカレントを推進する際に、「近居であんしん登録制度」等を拡充し、リカレントを希望する親と子育て世帯の近居を促すことで、公営住宅の空き住戸の活用や子育て支援につながるのではないかと。
- 都は各区市町村とのつながりが薄く、各区市町村も縦割り。高齢者などセーフティネットを求めている方々は、地元の区市町村に相談するが、その区市町村内で斡旋できないと諦めている状況がある。
- 現在のファミリー世帯は、100～120㎡規模の住宅を必ずしも必要としていないため、二世帯住宅への改修や、シェアハウス、セーフティネット住宅の専用住宅として活用するなど、既存住宅を活用する仕組みが広がるとよい。

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

- ② 地域のまちづくりやコミュニティ形成にも貢献するためには、都営住宅の計画的な建替えやストック活用をどのように進めていくべきか。また、住宅セーフティネットの中核としての機能を、引き続きどのように果たしていくべきか。

現状を踏まえた問題意識（前回提示）

[都営住宅を的確に供給・管理する観点]

- ✓ 地域によって応募状況が異なる中、住宅に困窮する都民により的確に住宅を供給するためには、どのような取組が必要か。
- ✓ 高齢者だけでなく、子育て世帯も含めた様々な都営住宅へのニーズに、どう対応していくべきか。
- ✓ 団地を適切に管理することにより住環境を一層魅力的なものとするためには、どのような取組が必要か。

[都営住宅等の適切な維持・更新の観点]

- ✓ 都営住宅へのニーズが地域や立地によって異なる中、どのようにストックの更新に反映させるべきか。
- ✓ 工事費・人件費高騰など社会状況が変化中、都営住宅や公社住宅を持続可能な公的ストックとして適切に維持・更新していくためには、今後どのような取組が必要か。
- ✓ 建替え等により創出される用地を、今後、社会の変化を踏まえながら周辺のまちづくりや住宅施策等に活用していくためには、どのような視点が必要か。

総論

※青字は、第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 高齢化している都営住宅で、例えば、単身高齢者が老後も安心して暮らせる環境の新しいモデルを作るということも、一つの方向性としてあるのではないか。
- 住宅セーフティネットの要である都営住宅を大幅に増設し、入居要件も緩和することが必要。また、公社住宅等を借上住宅にして家賃補助制度の創設なども必要。
- 今後単身世帯が大きく増大するため、都のセーフティネット機能の充実に向け、都営団地建替え時の総戸数の維持を含む公的住宅の供給力強化を図ることが必要。

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

総論（続き）

※青字は、第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 都営住宅では倍率が非常に高い一方で応募がない住宅もあり、こうした状況の解消に向けた施策が重要である。例えば多摩エリアにおける子育て世帯の収入要件の弾力的な運用など、都として検討を進めてほしい。
- 単身者が増える一方で入居資格に同居親族要件があるという状況の中で、このまま高齢者の入居を進めるのか、若者やひとり親など多様な層を入れるのか、公共住宅の入居者構成の考え方を整理する必要がある。
- 単身者が増えて単身者住宅が必要となる一方で、自治体としては世帯の入居や地域コミュニティの維持も求められるため、今後建替えを進めていく中で、単身者用とファミリー用の住戸規模のあり方は重要な視点である。

供給・管理

- 共有部の維持管理や共益費負担の軽減に向け、都が積極的に関与するとともに、中期的には、共有部の維持管理等は、都が主体的に担う方向で制度設計を行うべき。
- 都営住宅の応募割れについて、要因をしっかりと調査する必要があるのではないか。
- 都営住宅は条例で同居親族要件を設けているが、今後単身者が増えていく社会になっていく中で大きな課題になる。単身者向け倍率が高いことも踏まえ、同居親族要件の緩和を進めていく可能性はないのか。
- 都営住宅や公的住宅は入居の手續に時間がかかるため、DX化等にも取り組んでいると思うが、できるだけ空き家になる期間を短くする仕組みが大事。
- 公営住宅団地における社会的孤立の問題への対応として、都営住宅における「東京みんなでサロン」は意義のある事業であり、既存事業の効果を検証しつつ取組を拡げていくべき。

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

※青字は、第1回企画部会における委員ご意見の概要

自治会・居住者

- 都営住宅の外国人居住者に関わる自治会運営の課題への対策を検討すべき。
- 自治会や管理組合に外国人が関わる仕掛けは大事だが、そもそも日本人だけでも運営自体が難しくなっており、従来型の運営形態だけでなく、より多くの人に関わりやすい運営形態を考えていくことが必要ではないか。
- 小規模な都営住宅団地における居住者の高齢化による買い物難民対策について検討すべき。
- 地域福祉の専門職等との連携をどう進めるか、集会所などの施設をどうコミュニティ形成に活用するが求められており、集会所等の管理を、担い手不足が進む自治会だけに委ねることは難しくなりつつあるのではないか。
- 高齢者同士では支え合いが成立しにくいいため、高齢者以外の入居が必要であることから、都営住宅やJKK等の公共住宅では、低所得の若者やケアリーバーなどを受け入れ、居住支援団体とつなげていく仕組みが必要ではないか。
- 起業する人や地域で何かをやりたい外の人が、自治会運営や家族機能をカバーするような仕組みを団地の中に作れるとよい。集会施設などを活用し、地域の課題解決のための活動に外の人に関われる余地を作ることが重要。
- 成り手不足など公営住宅の自治会運営が困難となる中、大学と連携した取組は、大学側も地域貢献が求められているのでいい形だと思う。
- 学生の関与を清掃や行事の手伝いにとどめず、役員など、自治会活動の中核に関わる形はできないか。成り手不足の解消や高齢者が学生と触れると若返っていくという相乗効果が生まれてくるのではないか。
- 都営住宅において、自治会長や役員での対応が難しい、福祉的なアプローチが必要な対応については、居住サポート住宅制度の活用や都独自の同様の支援事業などにより、自治会の負担軽減を図る方策の検討が必要。
- 外部人材の自治会参加を進めるためには、自治会規約の見直しなど制度面の対応が必要であることから、未納や迷惑行為の相談にとどまらず、自治会運営全般に関する法律相談や情報発信を横断的に行う仕組みがあるとよい。

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

維持・更新

※青字は、第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 都営住宅等において、ペロブスカイト・Airソーラーの導入を推進すべき。
- 高齢者や障害者世帯に対応するため、都営団地の建替えに伴う創出用地において、健康増進施設やグループホームなど福祉機能の充実やにぎわいの創出への取組も重要。

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

- ③ セーフティネット機能の強化を進めるにあたり、区市町村や業界団体等とどのように連携していくべきか。また、福祉施策とはどのように連携していくべきか。

現状を踏まえた問題意識（前回提示）

[住宅セーフティネットを支える公的賃貸住宅の適切な供給の観点]

- ✓ 都営住宅を中核とする住宅セーフティネットの中で、公社住宅の役割はどうあるべきか。
- ✓ 区市町村やURなど他主体が供給する公的賃貸住宅との連携はどう進めるべきか。

[居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点]

- ✓ 居住支援法人等の活動の活性化を図るためにはどのような施策を充実させるべきか。
- ✓ 地域における実効ある居住支援のネットワークを充実させるために、区市町村居住支援協議会の運営はどのようなものであるべきか。また、都協議会はどのような役割を担うべきか。

公的主体の役割

※青字は、第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 居住費が高騰する中、エッセンシャルワーカーで住宅に困っている方々への家賃低廉化支援、多子世帯や都営住宅の抽選に外れた方々への住宅支援や家賃補助が必要。
- 収入階層については年数が経つと変わってくるということを踏まえ、セーフティネットとアフォーダブル住宅を考えていく必要があるのではないかと。
- 公社住宅は、アフォーダブル住宅としてセーフティネットの役割を果たすべき。
- 自治体が空き家を借り上げてリフォームし、住宅困窮者やグループホーム、アフォーダブル住宅の整備が一層進むよう新たなスキームを検討すべき。
- 公営、公社、UR、民賃などの住宅情報が縦割りで分断され、一気通貫で情報を得ることができないため、様々な側面から自分にふさわしい住宅を考えることが難しい。DXやネットワーク構築により、情報提供の仕組みの検討が必要。

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

※青字は、第1回企画部会における委員ご意見の概要

公的主体の役割（続き）

- 住替え先の選択に関する民間の支援には、AIを活用した診断や相談会の実施があるが、行政と連携した相談会は参加者が安心して相談できるため、行政と民間の連携による相談機能のあり方を検討する必要がある。
- みんなのうちに太陽光事業は、都が選定した事業者に太陽光パネルや蓄電池の設置をお願いできる仕組みであり、利用者は安心感を得られる。住宅の金融や高齢者向けサポートについても同様の仕組みが有効。〈再掲〉

居住支援に対する関わり方

- ソーシャルビジネスとして地域の居場所づくりを行ったり、福祉の仕組みと連動してビジネス的な観点も持ちながら地域に入っているようなプレイヤーの方々が活躍できる土壌を提供することが重要。
- 高齢者だけでなく多世代が孤立せず安心して暮らせる住環境形成のため、地域のコミュニティの再生が課題。
- 居住サポート住宅において、居住支援法人等が行う入居中のサポートについて、法人が独自に負担しなければならないなどの課題があるため、こうした社会的事業への公的な支援についても積極的に考えていくべき。
- 居住サポート住宅の活用意向が低い背景には貸主の理解不足があるため、居住支援法人等との連携を貸主に理解してもらえるよう、居住支援法人等応援事業などを通じて、行政が貸主と居住支援法人とをつなぐ役割を果たすことが重要。
- 都は各区市町村とのつながりが薄く、各区市町村も縦割り。高齢者などセーフティネットを求めている方々は、地元の区市町村に相談するが、その区市町村内で斡旋できないと諦めている状況がある。〈再掲〉
- 居住支援において、区市町村を超えた横の連携については、都がもう少しリードする余地があるのではないかと。
- 居住支援協議会は区や市によって運営の仕方や性格が異なり、そもそもの住宅事情も違うため、まずは現状を詳しく把握・整理し、議論できる前提を明確にすることが必要。

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

※青字は、第1回企画部会における委員ご意見の概要

居住支援に対する関わり方（続き）

- これまで家族が担ってきた機能が縮小し、家族機能の格差も拡大している状況があることから、家族機能を補完する視点が重要。

福祉との連携

- 東京は全国で最も単身高齢者が多い地域であり、単身高齢者の増加への対応として、特に住宅政策と福祉部門が関係した課題など、もう一段ギアを上げて全国に先駆けた取組、様々な検討をしていくべき。〈再掲〉
- 単に人間関係が少ないということからの孤立だけでなく、生活困窮や心身の健康の問題など、複合的な問題から孤立している入居者を早期に発見し、福祉的支援へつなげることも喫緊の課題。
- 福祉と住宅という部局を超えた連携の取りづらさと、都営住宅所管の都と福祉行政を担う区市町村という自治体レベルの違いの二つのハードルの克服を目指し、特に基礎自治体の福祉部局との連携促進策の議論が必要。
- 単身高齢者の居住支援は低所得寄りのイメージだが、東京では高価格帯ゆえに借りにくい事実もあることも考えることが重要。一般的な福祉の範囲を超え、支援よりも応援の視点で住宅政策と福祉政策の関係を考えてほしい。〈再掲〉
- 高齢者が元気なうちに、自分たちの意思で住み替えることが重要であり、そのためには、福祉と連携した丁寧な相談の支援体制が必要。〈再掲〉
- 居住サポート住宅制度において、サポート費用が手当てされないことは普及の課題となる。また、サポート後、福祉サービスにつなげていく必要があるため、福祉部局との連携や役割の整理が必要。

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

福祉との連携（続き）

※青字は、第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 都営住宅において、自治会長や役員での対応が難しい、福祉的なアプローチが必要な対応については、居住サポート住宅制度の活用や都独自の同様の支援事業などにより、自治会の負担軽減を図る方策の検討が必要。
＜再掲＞
- これまで住まいのことは市場に任せていたが、それではもたなくなっている部分を明確化し、居住に関わることについて行政サービスとして一定程度対応していく方向性を、福祉部局と併せて示していく必要がある。

- ◇ 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で重層的な住宅セーフティネットを構築し、住宅の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が必要

住宅市場

住宅は、都民が市場において自力で確保することが基本

自力での円滑な住宅確保が困難

住宅の確保に配慮を要する都民

低所得者等

子育て世帯

高齢者

など

民間賃貸住宅

- ・ 東京ささエール住宅 [約55千戸]
- ・ サービス付き高齢者向け住宅等 [約25千戸]
- ・ その他一般賃貸住宅

公営住宅

- ・ 都営住宅 [約248千戸]
- ・ 区市町村営住宅 [約22千戸]

公社・UR等

- ・ 都民住宅 [約4千戸]
- ・ 公社一般賃貸住宅 [約71千戸]
- ・ UR賃貸住宅 [約160千戸]

重層的な住宅セーフティネット

※戸数は令和7年3月末時点

- 都は、都営住宅の積極的な活用や東京ささエール住宅の供給促進により、重層的な住宅セーフティネットの機能強化を図っている。
- 都営住宅は重層的な住宅セーフティネットの中核として引き続きその役割を果たしていく。

これまでの主な取組（都営住宅と公的賃貸住宅との連携）

連携事例 1：公的賃貸住宅相互の優先入居

- 都営住宅では、**J K K 住宅・U R 住宅の建替事業時**に、建替えに伴い家賃が著しく上昇する居住者を対象とした**優先入居**を実施し、建替事業の推進及び居住者の住生活の安定を実現
- J K K 住宅では、**都営住宅の収入超過者・高額所得者**を対象に**優先入居**を実施

連携事例 2：安否確認の強化

- J K K では、**管理する住宅（都営住宅や J K K 住宅等）の入居者の安否確認時（24時間365日）の対応**について、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、**地元自治体と協定を締結（41区市町村）**



連携事例 3：住まいるアシスタントとの連携

- J K K では、高齢者等からの相談対応や、集会所を活用した入居者同士のコミュニティ活動のきっかけづくりなどに取り組む専門スタッフである「住まいるアシスタント」を設置
- 「住まいるアシスタント」の知見を活かして、都営住宅での「東京みんなでサロン」を実施

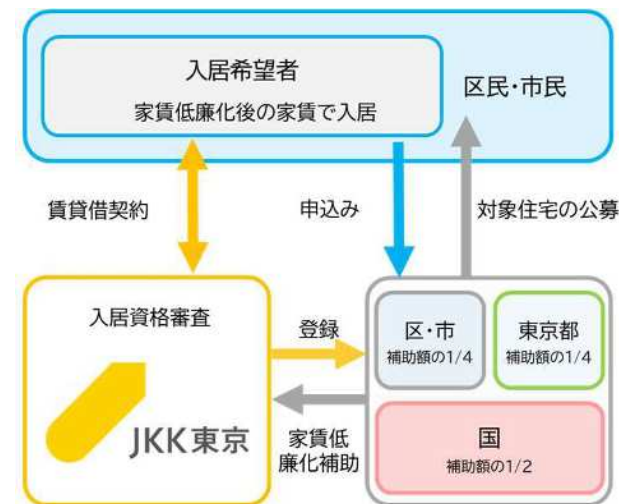
（参考）セーフティネット専用住宅（家賃低廉化補助付き）の供給について

1 提供スキーム

- 地元自治体が入居者募集を実施
- 区市から家賃低廉化補助金をJKK東京に交付
- 各自治体との個別協議によりスキームの詳細を決定

2 供給実績

- 令和8年3月末時点で合計104戸登録



■家賃低廉化補助付きセーフティネット専用住宅の登録戸数

自治体名	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	合計	対象世帯(JKK住宅)
墨田区		2戸	3戸	2戸	7戸	高齢者・障害者・子育て・新婚世帯
世田谷区	5戸	5戸	5戸	7戸	22戸	ひとり親世帯
杉並区		1戸	2戸	3戸	6戸	子育て世帯
北区		1戸	2戸	3戸	6戸	子育て世帯
足立区	5戸	5戸	5戸	5戸	20戸	ひとり親・児童養護施設等退所者世帯
葛飾区			2戸	1戸	3戸	高齢者世帯
八王子市	10戸	7戸	10戸	7戸	34戸	高齢者・障害者・子育て世帯
西東京市		2戸	2戸	2戸	6戸	高齢者・子育て世帯
合計	20戸	23戸	31戸	30戸	104戸	

住宅セーフティネットを支える公的賃貸住宅の適切な供給の観点

- 公社住宅については、立地やストックの特性を生かし、地域の住宅市場の実情や入居ニーズを踏まえつつ、東京都と連携してアフォーダブルな住宅としての機能を一部担うことが重要。また、周辺の公的賃貸住宅団地等と連携した孤立防止やコミュニティ形成支援などの取組も重要。
- 居住支援協議会の仕組みなどを通じて、都営住宅に加え、他主体が供給する公的住宅や民間住宅を活用した施策との連携を進め、住宅確保要配慮者の状況に応じた適切な住まいの選択につなげていくことが重要。

都営住宅を的確に供給・管理する観点

【地域によって応募状況が異なる中での都営住宅の的確な供給のための取組】

- 多様な世代や世帯構成が混住するコミュニティが実現される取組みの検討が必要。
- 既存ストックを有効活用するため、応募がない住戸の解消に向けた柔軟な取組が必要。

【高齢者や子育て世帯等のニーズへの対応】

- 子育て世帯をはじめ多様な世帯が入居できるよう入居要件の検討が必要。
- 居住者や地域住民が気軽に集える居場所づくりなどを通じた高齢単身世帯や子育て世帯への支援の拡大が必要。
- 区市町の福祉部門や居住支援法人との連携や働きかけを促進し、高齢者の見守りや心身の健康問題を抱える居住者と福祉サービスとのつながりが必要。

【団地の適切な管理による住環境の魅力向上】

- 担い手の高齢化が進む自治会において、担うべき管理の範囲の検討や、外部組織・人材の活用の検討が必要。
- 自治会活動は今後も重要であるため、自立的な活動の維持に向けた取組や支援策が必要。
- 多様な世代の居住を促進するとともに、団地を核とした地域のコミュニティを活性化する取組が必要。

都営住宅等の適切な維持・更新の観点

【地域・立地ごとのニーズを踏まえたストックの維持・更新】

- ニーズが地域・立地ごとに異なる中では、画一的な更新ではなく、地域の状況を反映した供給計画が必要。
- 応募状況等を踏まえて戸数や間取りを計画する取組は、限られたストックを有効活用する上で合理的であり、将来の人口減少を見据え、新たな住宅ニーズへの対応と併せて更新を進める視点も重要。
- 都営住宅のストックを地域のまちづくりに活用する考え方は、地域全体の持続性向上にも資する。

【持続可能な維持・更新への対応】

- 工事費・人件費の高騰などを踏まえると、建替えのみでストック更新を進めることには限界。耐用年数70年を超える住宅についても、良好なものを長期活用する考え方は、持続可能性の観点からも必要。
- 安全性・実用性を維持しつつ、世帯構成や生活様式の変化に応じた間取り・設備更新により、長期活用を図る取組の検討が必要。

【まちづくりに資する創出用地の活用】

- 建替え等により生じる創出用地は、住宅施策とまちづくりを一体的に進める視点が求められる。
- 小規模な用地であっても、地域特性に応じた活用により、まちの魅力向上に寄与することができる。
- 子育て世帯や中堅所得者向け住宅など多様な住宅供給や地域に不足する生活支援機能の導入も効果的。

低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点

【民間住宅ストックの活用促進】

- 東京ささエール住宅は、要配慮者の福祉的ニーズへの対応に加え、貸主の経営的なリスクを軽減させ、空き家・空室の活用を促進するため、居住支援法人等との連携を強化すべき。
- 東京ささエール住宅・居住サポート住宅の確保を図る上で、一定の居住水準等に配慮しつつ、シェアハウスを含め幅広く供給できるよう面積基準等を緩和すべき。併せて家賃低廉化補助等の活用を進めるべき。

【住まいにおける居住支援の推進】

- 居住支援法人等と連携した住まいの供給にあたっては、福祉部門とも連携し、居住サポートに適用可能な支援制度等を活用して、安定的な収益構造を作ることが重要。
- 特別な住宅の供給を伴わない場合でも、居住支援法人等が伴走支援しながら、関係する福祉などの支援制度につなげる仕組みの構築が必要。

高齢者等向けの民間住宅ストックの観点

【地域における多様な住まいの選択肢の充実】

- 高齢者が地域に住み続けられるためには、地域における多様な住まいの選択肢が必要。また、自宅のバリアフリー改修やヒートショック対策も重要。
- ICTによる見守りについては、「孤独死防止」に限らず、要配慮者の支援者のサポートのための活用も後押しすべき。

【高齢者の住替え環境の整備】

- 高齢者が元気なうちに自らの意思で住み替えることが重要。元気で自立した高齢者の住替えを進める上では、高齢者に対して、Well-Beingの拡大など新たな住まい方のメリット等について発信して訴求力を高めていくべき。また、住替え先への支援として行政と連携した相談会等の実施も考えられる。
- 福祉とも連携した住宅相談の機会の充実や公的機関の関与による信頼性ある住替えの仕組みの検討など、高齢者が安心して住み替えられる環境の整備が必要。この際、適切な支援が受けられる環境の整備も重要。
- メリットやリスクを理解した上で、自身の資産を活用して、高齢期の暮らしを充実させることは重要。公的機関の関与による信頼性の確保など、適切な在り方の検討が必要。

居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点

【居住支援体制・ネットワークの形成・強化】

- 単身高齢者の増加等に伴い、居住支援は、住宅の提供に限らず、「家族機能」の代替としての「気づき」と「つなぎ」、そして切れ目のない伴走型支援を中核に置くべき。
- 住宅相談の窓口での相談を起点に、各部門が初期対応を連携して実施し、生活上の課題を抽出、居住支援法人等が伴走支援しながら、関係する福祉などの支援制度につなげる仕組みの構築が必要。
- 加えて、居住支援協議会の枠組み等を通じて、生活困窮者自立支援制度との連携を一層強化していくべき。
- 住まいの情報提供体制の構築にあたっては、DX等による情報提供の仕組みの検討が必要。

【持続可能で実働的な居住支援協議会の体制構築】

- 住民に身近な区市町村協議会において、要配慮者の住まいに必要な情報や支援が提供できる体制が必要。協議会においては、参画する関係者間での地域の課題解決のためのプロセス共有に留意しながら、体制・環境づくりを進めるべき。
- 地域の居住支援協議会が持続的に活動し、ノウハウの蓄積や行政界・組織を超えた連携するためには、民間との協働が有効。居住支援法人の活動状況や特性等を踏まえ、適切な支援や行政との連携方法を検討していくべき。
- 地域の居住支援協議会の運営を民間主体とし、活動の採算性を向上させながら、持続可能で実働的な運営体制を構築することも考えられる。
- 区市町村居住支援協議会については、複数の市町村で連携して一つの居住支援協議会を設立することや各市町村居住支援協議会の連携体制の構築も必要。東京都及び東京都居住支援協議会がその取組もサポートすべき。

(参考) 前回提示資料

現状（重層的な住宅セーフティネット）

- ◇ 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で重層的な住宅セーフティネットを構築し、住宅の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が必要

住宅市場

住宅は、都民が市場において自力で確保することが基本

自力での円滑な住宅確保が困難

住宅の確保に配慮を要する都民

低所得者等

子育て世帯

高齢者

など

民間賃貸住宅

- ・ 東京ささエール住宅 [約55千戸]
- ・ サービス付き高齢者向け住宅等 [約25千戸]
- ・ その他一般賃貸住宅

公営住宅

- ・ 都営住宅 [約248千戸]
- ・ 区市町村営住宅 [約22千戸]

公社・UR等

- ・ 都民住宅 [約4千戸]
- ・ 公社一般賃貸住宅 [約71千戸]
- ・ UR賃貸住宅 [約160千戸]

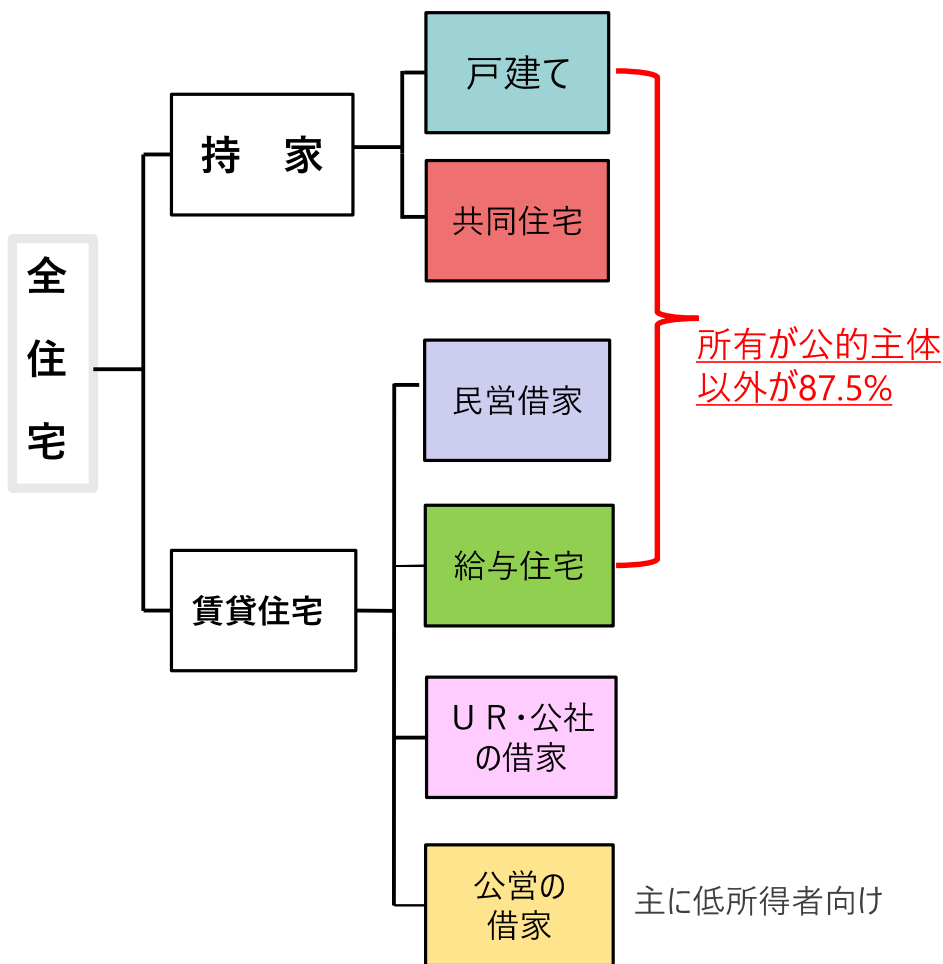
重層的な住宅セーフティネット

※戸数は令和7年3月末時点

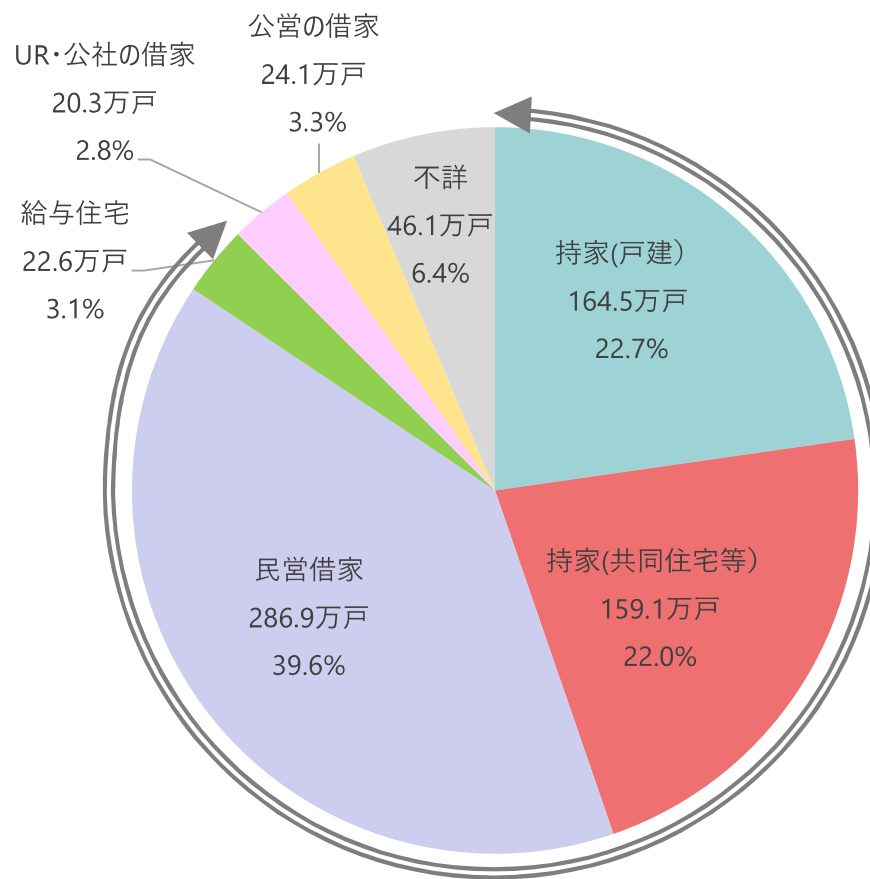
- 都は、都営住宅の積極的な活用や東京ささエール住宅の供給促進により、重層的な住宅セーフティネットの機能強化を図っている。
- 都営住宅は重層的な住宅セーフティネットの中核として引き続きその役割を果たしていく。

現状（住宅の所有関係別住宅数・割合）

◇ 都内の住宅は、持家及び民間賃貸住宅で、約9割を占めている。



住宅の所有関係別住宅数・割合（東京都）

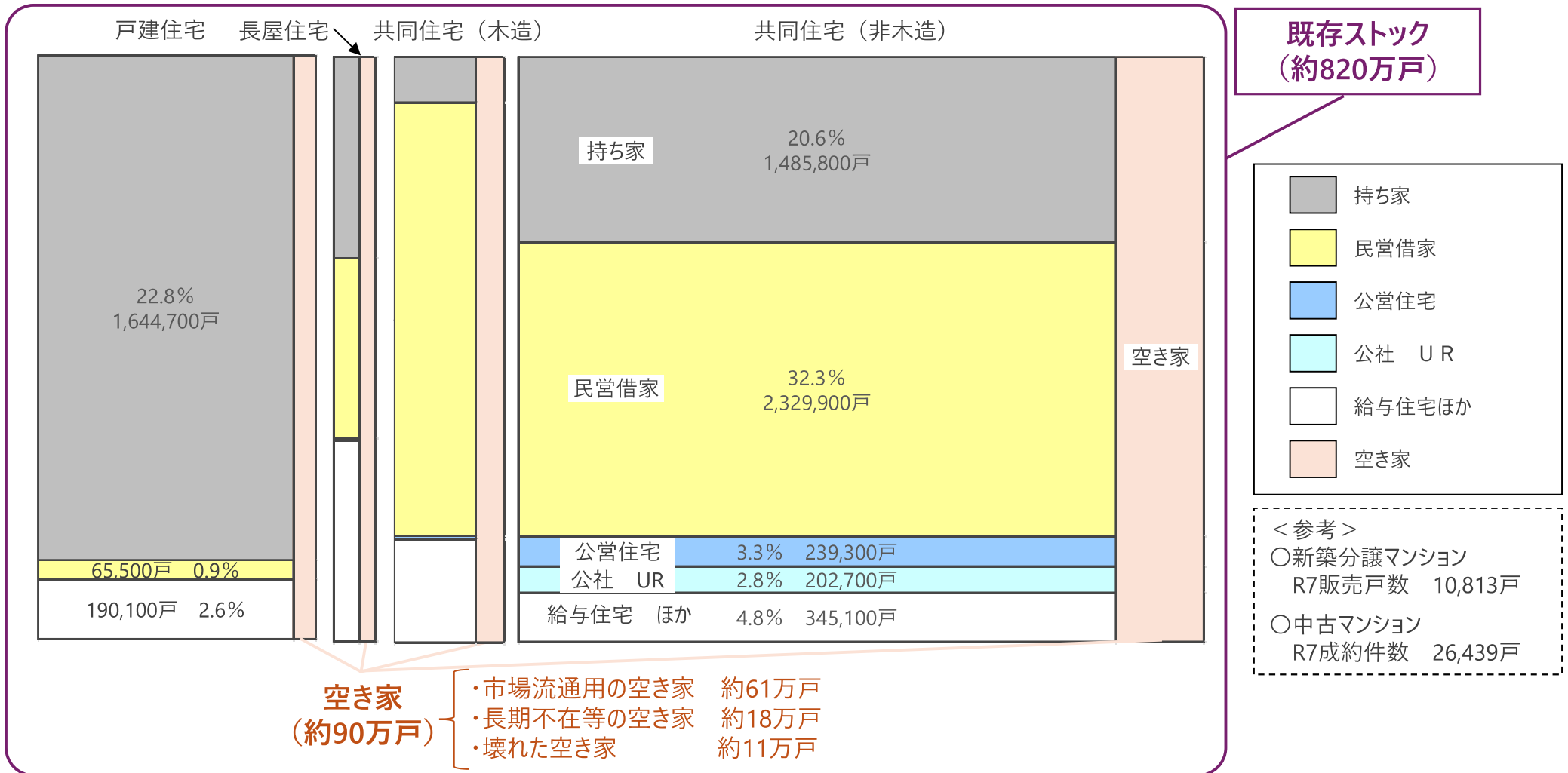


(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省

現状（既存住宅ストック）

◇ 既存住宅ストックは約820万戸

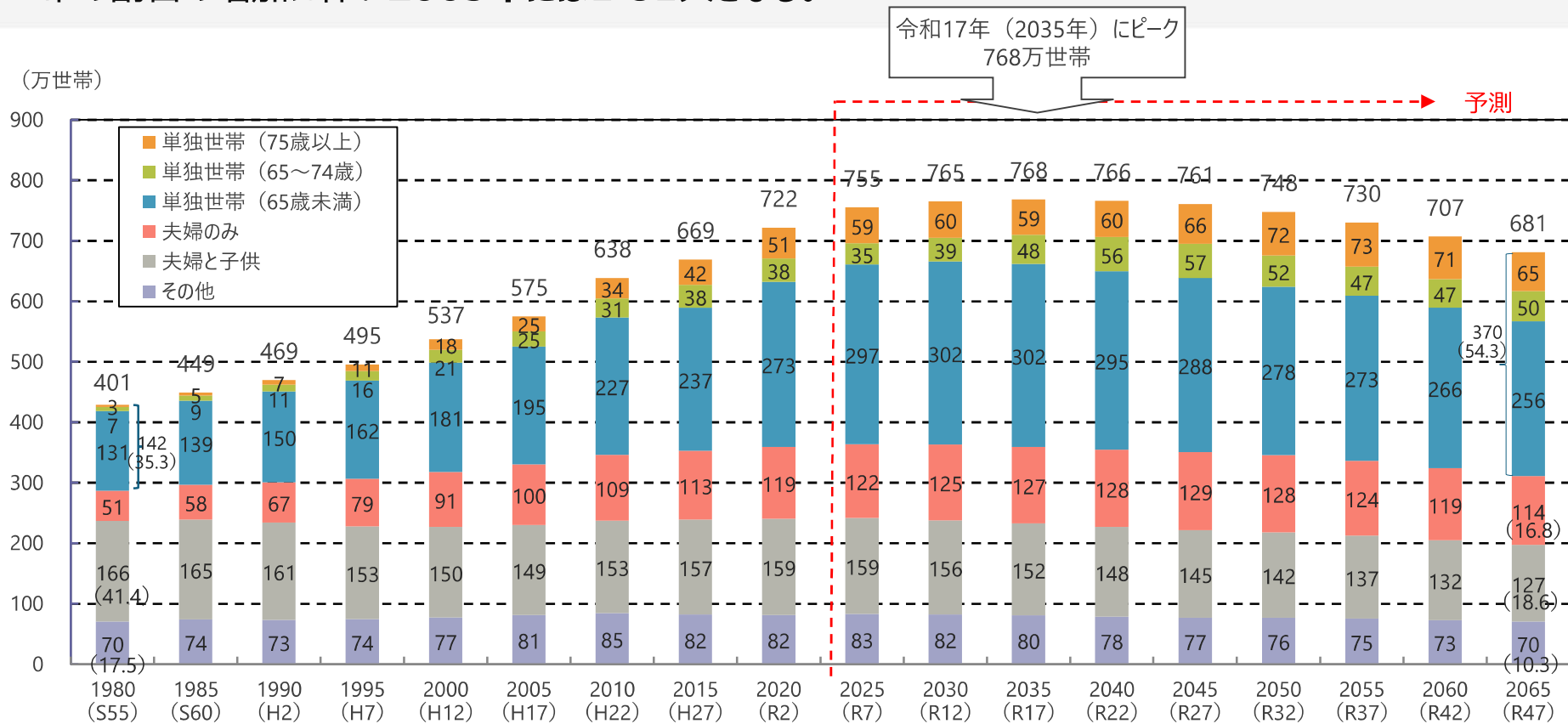
◇ 住宅ストックは、共同住宅（非木造）の民営借家、戸建住宅の持ち家、共同住宅（非木造）の持ち家の順に多い。



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、全国マンション市場動向/ (株) 不動産経済研究所、(公財) 東日本不動産流通機構より作成 (備考) 所有関係不詳等を除く戸数

現状（東京の将来世帯数）

- ◇ 2015年から2020年にかけて、東京の世帯数は53万世帯増加し、722万世帯となった。その後も緩やかに増加を続け、**2035年に768万世帯**まで増加しピークを迎える。以降は減少に転じ、**2065年には681万世帯**となる見込み。
- ◇ 一世帯当たり平均世帯人員（総人口÷世帯数）は、**2020年で1.95人**と2人を下回り、以降、単独世帯の割合の増加に伴い**2065年には1.81人**となる。

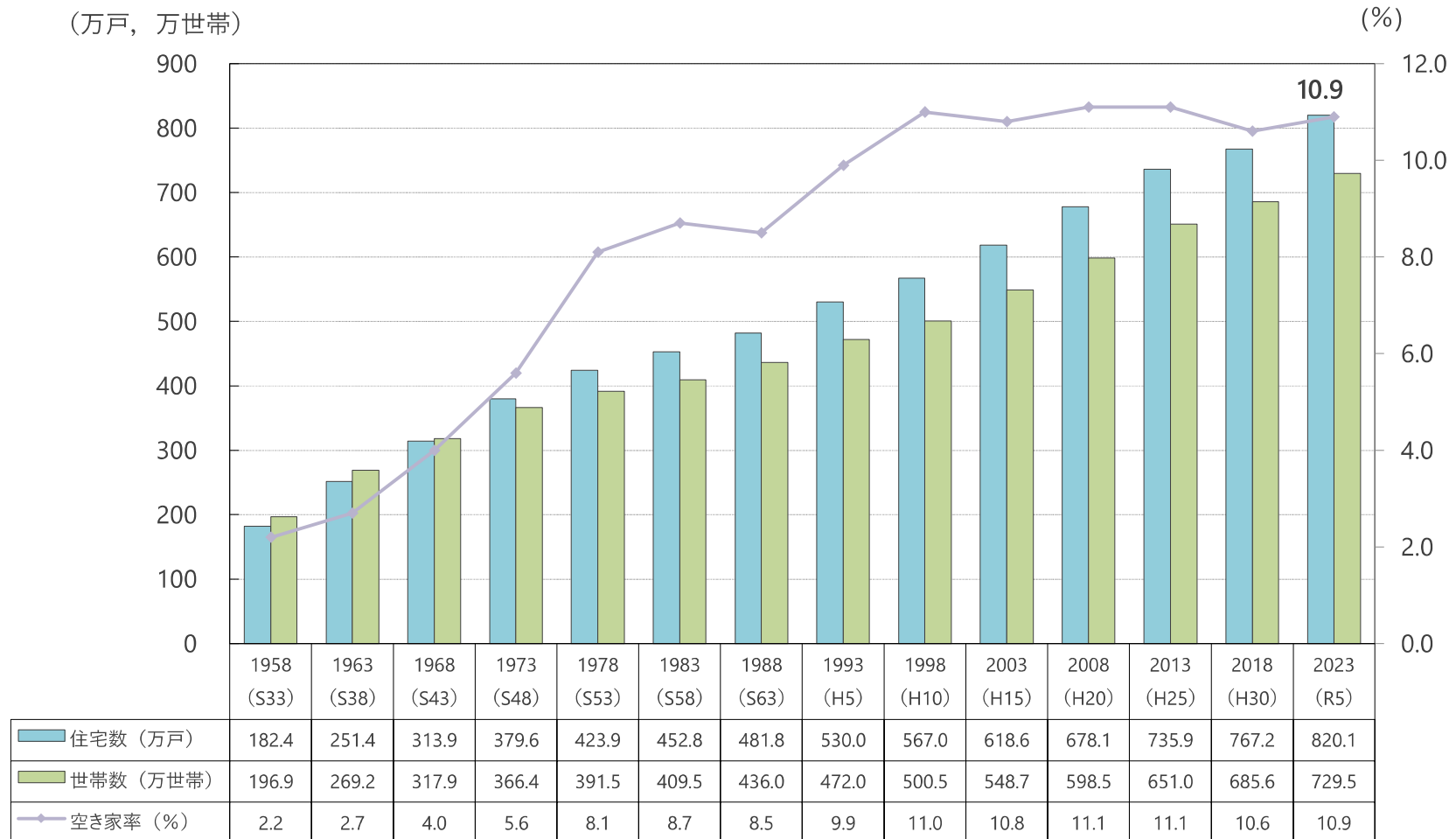


（資料）R22までは「国勢調査」／総務省、「東京都世帯数の予測（平成31年3月発行）」／東京都総務局を基に作成
R27以降は東京都政策企画局による予測値

- （備考）1. H2までは世帯の家族類型旧分類区分で記載。H22までの家族類型不詳世帯はその他に含む。
単独世帯の年齢不詳世帯は65歳未満世帯に含む。
2. 単位未満の四捨五入等により、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

現状（住宅ストック数と世帯数の推移）

- ◇ 住宅・土地統計調査によると、2023（R5）年において**住宅ストック数（約820万戸）**は、**総世帯数（約730万世帯）**に対し、**ストック上で約90万戸の余裕あり**。
- ◇ 総世帯数のピークとなる**2035（R17）年（約770万世帯）**においても、適切な住宅の維持・管理が進めば、**ストック上で約50万戸の余裕**が生まれる見込み。



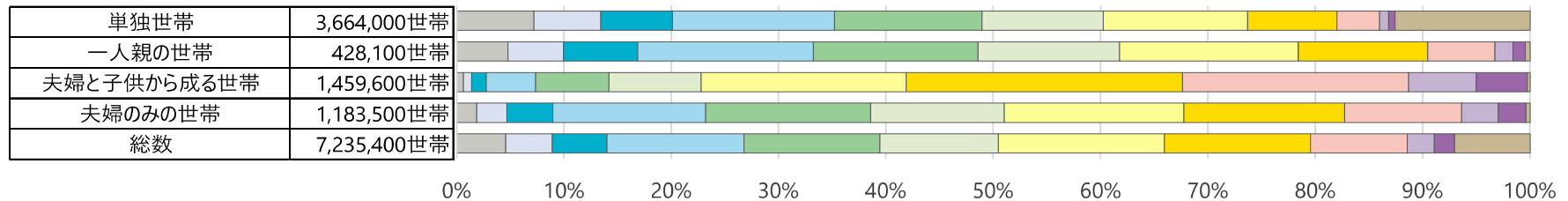
※世帯数は、住宅以外の建物に居住している世帯を含む

(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

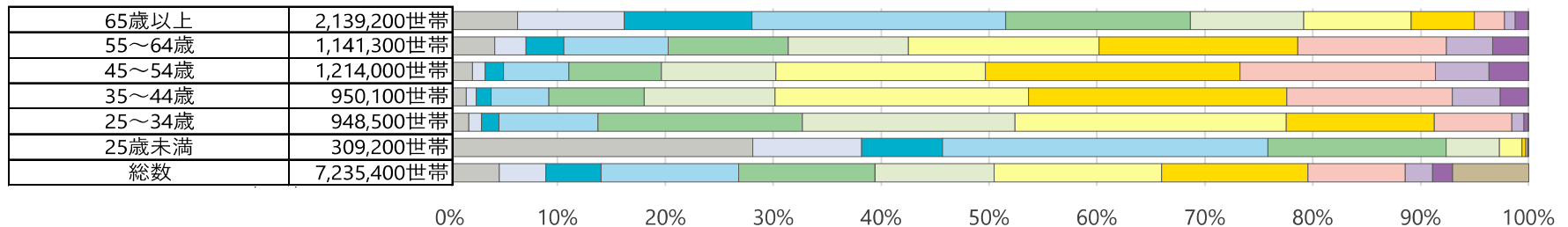
現状（世帯年収の状況）

- ◇ 家族類型別では、**単独世帯や一人親世帯で、年収300万円未満の世帯の割合が3割超**
- ◇ 家計主年齢階層別では、**25歳未満、65歳以上の世帯で、年収300万円未満の世帯の割合が5割超**
- ◇ 住宅の所有関係別では、**公営の借家世帯で、年収300万円未満の世帯の割合が8割程度**

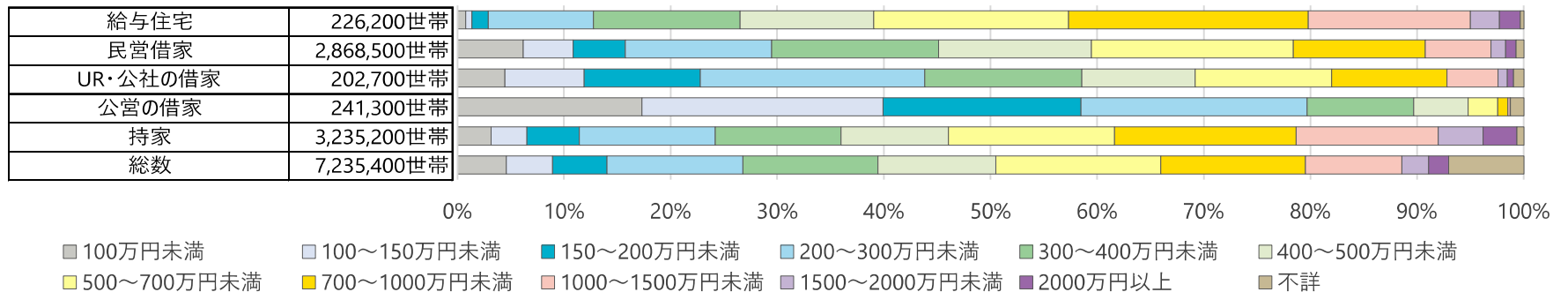
家族類型別の世帯年収（東京都）



家計主年齢階層別の世帯年収（東京都）



住宅の所有関係別の世帯年収（東京都）



（資料）令和5年住宅・土地統計調査／総務省

現状（公的住宅の管理戸数及び高齢化の状況）

◇ 都内には、約51万戸の公的住宅ストックがある。

◇ 都営住宅の居住者の名義人が65歳以上である世帯の割合は、約7割である。

※ 公的住宅とは、都営住宅等、都民住宅、区市町村住宅、高優賃、公社一般賃貸住宅、都市機構賃貸住宅のこと

○ 公的住宅の管理戸数（2025（R7）年3月末現在）

（戸）

	都営住宅等	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	247,838	3,874	118	22,178	6,423	50	1,050	70,961	159,626	512,514

（資料）東京都住宅政策本部

（備考）・都営住宅等には、改良住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅、更新住宅、従前居住者用住宅を含む。

・区市町村住宅の公営は公営住宅、借上公営住宅の戸数で、その他は特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区市町村単独住宅等の戸数。

・一部の区の都市機構賃貸住宅には、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。

○ 公的住宅における名義人等の年齢区分別世帯の割合

名義人・世帯主の 年齢区分	都営住宅 (名義人) 2025（R7）年3月末現在	公社一般賃貸住宅 (名義人) 2025（R7）年3月末現在	都市機構賃貸住宅 (全国・世帯主) 2020（R2）年
～ 64歳	31.6%	52.5%	51.5%
65歳 ～	68.4%	47.5%	48.5%

（資料）都営住宅 - 東京都住宅政策本部、公社住宅 - 東京都住宅供給公社、都市機構賃貸住宅 - 都市再生機構

（備考）・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

・都営住宅 - 改良住宅等を除く。

公社一般賃貸住宅

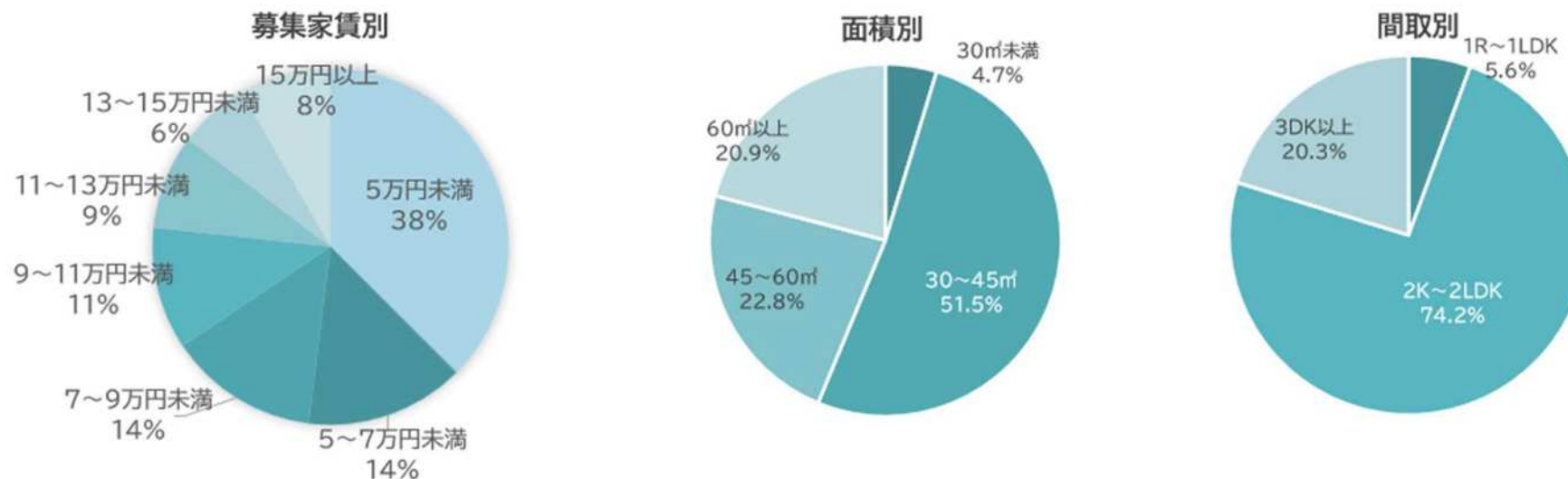
※；東京都住宅供給公社提供資料（p31～p41）
（書式等は東京都において一部加工等しています）

1 JKK住宅の特徴

- 法律により近隣の民間賃貸住宅家賃と均衡、多様な広さや間取り・幅広い家賃帯の住宅（募集家賃帯）23,600円～391,100円 ・ 平均79,060円
- 礼金、仲介手数料、更新料は無し
- ファミリー世帯向け住戸が中心
→ 中堅所得のファミリー世帯をはじめとして、
高齢者世帯などの多様なニーズに応え、民間賃貸住宅市場を補完
民間賃貸オーナーからの拒否感が見られる、高齢者世帯、障がい者世帯、
子育て・ひとり親世帯など、住宅の確保に配慮を要する世帯の入居機会を確保

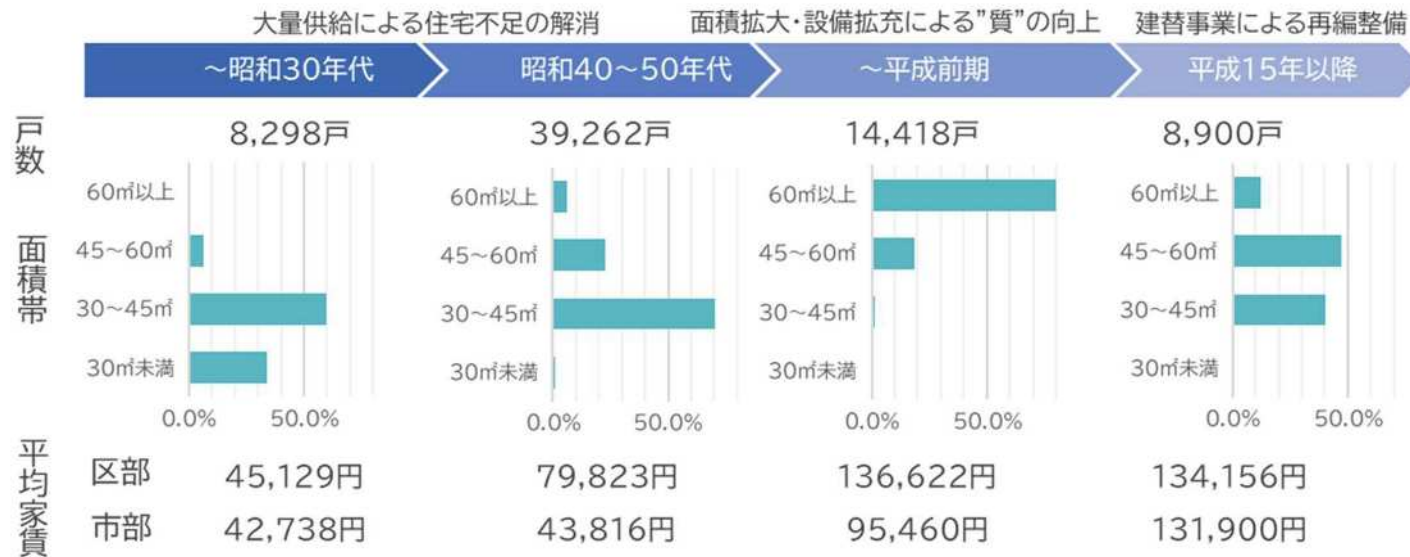
2 JKK住宅の供給状況

管理戸数 70,878戸



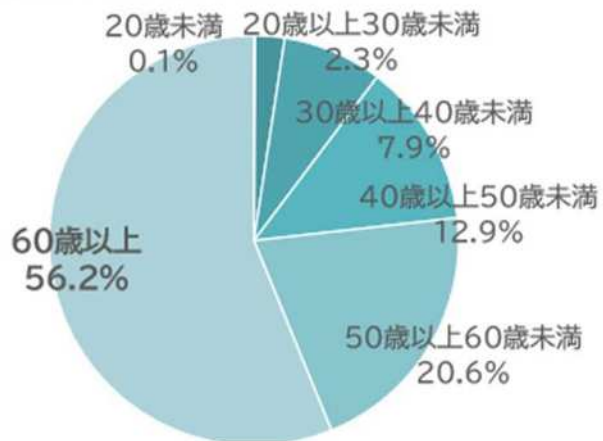
現状（ 公社一般賃貸住宅 ）

建設年代別の状況

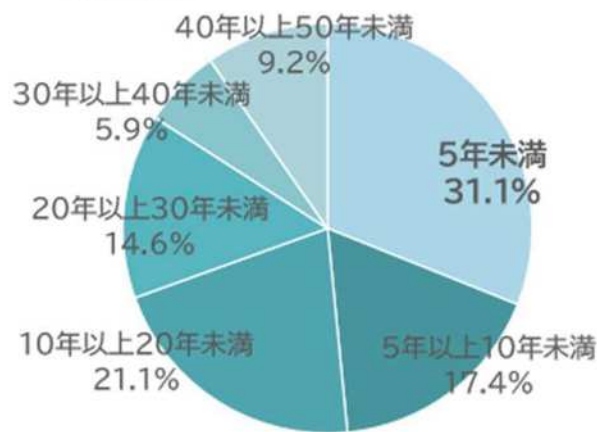


3 JKK住宅の入居者属性

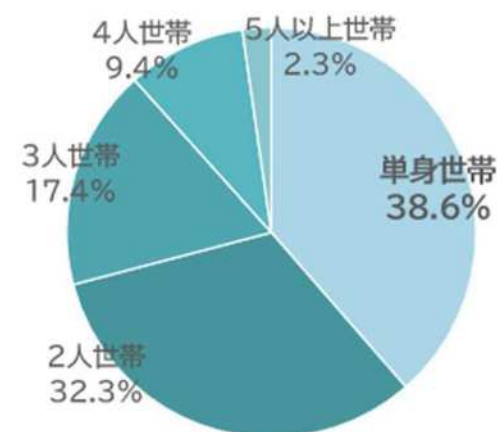
名義人年齢(法人契約を除く)



居住年数



世帯構成



子育てしやすい住環境確保に向けた課題とJKK住宅の役割

- 子育て世帯にとって、住居費の負担に加え、出産や子どもの成長に伴う住まいの手狭さなど、ライフステージの変化に応じた住まいの確保が課題
- 民間賃貸住宅では、ファミリー向けの広さや間取りの住戸の供給が限られているほか、継続的な居住を前提とした住み替えの柔軟性に乏しく、安定した住環境の中で子育てを継続できる住まいの選択肢が限られている。
- このため、中堅所得者層を対象とし、長期的な居住を前提とするJKK住宅においては、一定の居住水準を確保しつつ、子育て期の変化に柔軟に対応できるよう住宅ストックを活用していくことが課題

1 入居支援制度

課題

- 公社では、子育て世帯が安心して暮らせるよう、新たに入居する方を対象とした支援策を幅広く展開
- JKK住宅にお住まいの方を対象としたアンケートで、子育て世帯から、出産や子どもの成長に合わせて広い間取りに住み替えを求めるニーズが高い。

取組

- 子育て世帯の住まい探しを応援するために、子育て支援メニューや各自治体と連携したJKK住宅の募集情報の紹介など子育て関連情報をわかりやすく提供する相談窓口を設置
- JKK住宅にお住まいの子育て世帯で、出産や子どもの成長などにより、同じ住宅内の広い間取りへ住み替えを希望する方を対象に、あき家を優先的に案内する「子育て応援住みかえ登録制度」を令和7年10月から開始



2 近居サポート

課題

- 待機児童や介護の担い手不足等の諸問題に対応するため、国や東京都では近居を促進
- 親族同士が近くに住み、助け合いながら暮らす近居ニーズへの対応が必要

取組

【近居であんしん登録制度】

- 育児や介護などのため、子育て世帯や高齢者等が親族の近くに住む近居を希望される場合、ご希望の住宅や間取り等を事前にご登録いただき、あき家の発生後に優先的にご案内する制度

【近居世帯倍率優遇制度】

- 新築住宅における抽選募集時において、近居による申込世帯の当選率を通常申込者の5倍に優遇
- 子育て世帯倍率優遇との併用を可能とし、その場合は当選率を10倍に優遇



3 子どもの居場所づくり

課題

- JKK住宅にお住まいの方を対象としたアンケートでは、希望する子育て向け生活支援サービスとしてこどもの居場所確保に対するニーズが高い。

取組

- 子供たちの居場所づくりとなる事業(子ども食堂、学習支援等)を推進する地元自治体と連携し、住宅内のコミュニティサロン(集会所)を提供し、子育てに資する活動をサポート
- JKK住宅の建替え等を通じて、子どもの遊びや子育て世帯の交流の場となる公園やキッズスペースを整備するとともに、地元自治体のニーズを踏まえ、子育て支援施設を誘致



子ども食堂「みんなでごはん」(港区)

4 NPO等と連携した子育てイベント

課題

- JKK住宅にお住まいの方を対象としたアンケートでは、希望する子育て向け生活支援サービスとして子育て相談サービスが求められている。

取組

- 世田谷区の専門の子育て支援コーディネーターと連携し、気軽に相談できる「おしゃべりひろば」をカーメスト大蔵の杜のコミュニティサロン内で開催
- 子どもを遊ばせながら保護者が悩みや不安を共有できる場を提供することで、孤立感の解消と適切な支援につながる環境を醸成



5 禁煙化への対応

- 喫煙率が低下傾向にあるうえ、受動喫煙防止のために法・条例で全ての施設において屋内が原則禁煙となるなど、社会環境が変化
- 赤ちゃんや妊婦への受動喫煙は、乳幼児突然死症候群(SIDS)のリスク等を高めるなどの影響があり、対策が求められていた。
- 受動喫煙の防止を目的に、敷地内・共用部及び一部住棟の専有部を禁煙化
- 一部住宅では全住棟の敷地や専有部を含め全面的に禁煙とする完全禁煙化を実施



専有部分以外禁煙住棟
専有部分を含めた完全禁煙住棟
カーメスト武蔵小金井の禁煙化事例

子育て支援に対する取組の今後の方向性

- 子育て世帯が住宅の確保に不安を感じることなく、安心して住み続けられるよう、住宅内での住み替え支援等を通じた居住の柔軟性を高めていく。
- あわせて、団地内スペースを活用し、自治体や民間団体と連携した子どもの居場所づくりや交流の機会を創出することで、子育てしやすい住環境の充実を図る。
- これらの取組を通じて、JKK住宅を「一時的な住まい」ではなく、中堅所得者層が子育て期を通じて安心して住み続けられる良質な子育て応援賃貸住宅として提供していく。

高齢者が地域で暮らし続けるための住環境課題とJKK住宅の役割

- 自立した生活を継続する高齢者にとって、過度な負担を伴わず、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる選択肢は必ずしも多くない。
- 高齢化や単身化が進行するJKK住宅においては、住宅のハード面の更新に加え、生活上の安心を補完する仕組みを組み合わせていくことが課題

1 団地建替えによる「JKKシニア住宅」の整備

課題

- JKK住宅の約6割が高度経済成長期に大量供給した住宅であり、建物の老朽化とともに居住者の高齢化への対応が課題
- 公社がこれまでに供給したサービス付き高齢者向け住宅では、安否確認や生活相談等に対応するスタッフが常駐するため、家賃のほかにサービス費(合計3~4万円程度)が必要であったことから、高齢者が低廉な負担で安心して住み続けられることが求められていた。

取組

- 小金井本町住宅を建替えた「カーメスト武蔵小金井」内に、「JKKシニア住宅」を整備
- コンパクトな間取りにセンサーを活用した見守りサービスを導入し、家賃およびサービス費用の負担を軽減

① シニア世代の生活に配慮した間取り・設備仕様等

コンパクトな住戸面積

C武蔵小金井 1R 27.01㎡ 33戸
の間取り 1DK 34.52㎡ 7戸

車椅子も安心のバリアフリー設計

玄関引戸、洗面脱衣室・トイレ一体、
車椅子対応洗面化粧台・キッチン 等

設備仕様

IHクッキングヒーター、補助手摺、
サポートハンドル付引き違い戸 等

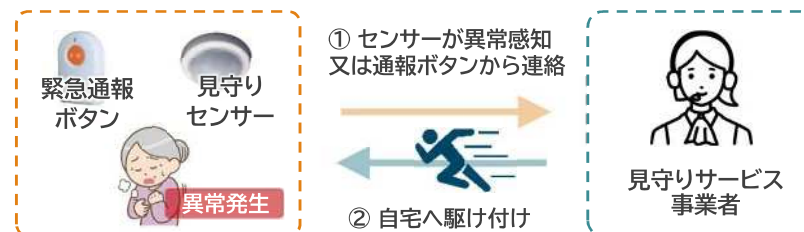


1R 27.01㎡

広さを確保した洗面・トイレスペース

② 民間事業者との連携による見守りサービスの導入

緊急通報ボタン・見守りセンサーによる緊急駆けつけ、
健康相談等 ※ 居住者と事業者間で直接契約。契約必須



2 住宅内の住みかえニーズ

課題

- JKK住宅にお住まいの方を対象としたアンケートでは、希望するサービスとして住宅内の住み替え支援のニーズが高い。

取組

- JKK住宅の同じ部屋に25年以上お住まいの70歳以上の方が、ライフスタイルの変化に伴い、住み替えを希望される場合、ご希望の住宅や間取り等を事前にご登録いただき、あき家の発生後に優先的にご案内



3 ペット共生

- 近年、犬や猫等のペットはコンパニオンアニマルと呼ばれ、高齢化や単身世帯の増加に伴い、生活のパートナーとしてペットを飼育する世帯が増加
- 「身体障害者補助犬法」では、住宅管理者は居住者が補助犬を使用することを拒まないよう努めなければならない(11条)とされているが、ペット飼育が禁止されている住宅においては他の居住者からの理解が課題

- 建替による新築住宅の一部の住棟において、ペットとのふれあいに癒しや心の支えを求める方や補助犬を必要とする方をはじめ、「ペットと共に暮らしたい」というニーズに対応した「ペット等共生住宅」を供給
- 補助犬やペットが人と暮らすことを前提とした設備を整えるとともに、飼育ルールや相談対応等の体制を整備し、あわせてペットを介したコミュニティ形成の取組も推進



1号棟前には入居者専用のドッグガーデンを設置



足洗い場と汚物流しが付いたあずまや

4 移動販売・キッチンカー

課題

- 入居者の高齢化による賑わいの減少に加え、住宅内店舗の撤退が生活利便性と賑わいの低下の両面に影響を及ぼしている。
- JKK住宅にお住まいの方を対象としたアンケートでは、希望する生活支援サービスとして移動販売・キッチンカーのニーズが高い。



トミンタワー・トミンハイム多摩川二丁目

取組

- 団地内の賑わい創出及び生活利便性の向上を目的とし、キッチンカー及び移動販売を住宅内の空きスペースへ誘致
- 移動販売(主に生鮮食品や日用品等を販売)・キッチンカー(主に食事・スイーツ等の現地調理品を販売)の誘致により、入居者の生活利便性向上や団地内の賑わい創出の効果を確認

5 事業者との連携による買い物・家事サポート等の生活サービス拠点の整備

- JKK住宅にお住まいの方を対象としたアンケートで、希望する高齢者向け生活支援サービスとして買い物代行サービス、家事代行サービスのニーズが高い。
- 多様な世代が安心して快適に暮らすことができるよう、買い物・家事サポート等の生活サービスの提供と地域交流イベント等を行うコミュニティスペースを併設した生活サービス拠点(ヤマト運輸株式会社が運営)をJKK住宅の中でも最大級の規模を有する町田木曽住宅(管理戸数4,330戸)に整備



ネコサポステーション町田木曽
町田木曽住宅 2023年5月開設

高齢者支援に対する取組の今後の方向性

- 近居支援や住宅内住みかえ支援により、家族や地域との程よい距離感を保ちながら暮らせる住環境を整備していく。
- あわせて、シニア住宅の整備やコミュニティによるゆるやかな見守りの導入等により、高齢者が自立した生活を維持できる住宅モデルの確立を目指す。
- これらにより、JKK住宅を自立した高齢者が安心して住み続けられる住まいとして提供していく。

JKK住宅のコミュニティ再生に向けた課題

- JKK住宅は、入居者の高齢化や単身世帯の増加等による自治会活動への参加者の減少などコミュニティ機能が低下しており、入居者同士や地域とのつながりの希薄化が課題
- 平成25年以降、JKK住宅の入居者が担い手となる自主防災組織に対して、防災資機材の提供等通じ、地域における防災コミュニティ活動を支援してきたが、入居されている方の高齢化に伴い、活動の担い手の確保が課題

取組

① 防災活動を通じたコミュニティ活性化

- 各住宅で自衛消防訓練を着実に実施するとともに、地域の特性に応じて周辺町会等とも連携
- 外国にルーツを持つ入居者を含め、多様な入居者と地域住民との交流を通じて、日常的なコミュニケーションの円滑化と防災意識の向上を図るイベントを開催
- 建替え住宅において、地元消防署と連携し、自衛消防訓練と合わせて防災設備の体験会や防災コミュニティ活動支援に関する説明会を実施



消防訓練の様子



防災イベントの様子

② 福祉機関、大学等との連携

- 地域医療福祉との連携体制を強化し、保健・医療・福祉に関する講習や相談会などを展開することにより、子供から高齢者まで多様な世帯の健康で安全・安心な生活の実現を図るとともに、コミュニティの活性化に取り組む
- 近隣の大学と連携し、自治会との交流促進など地域活動を行う学生の入居を支援し、地域に根ざした活気あるコミュニティを形成



東京都済生会中央病院との連携イベント



餅つき大会
<昭和薬科大学>

これまでの主な取組（ 公社一般賃貸住宅 ）

③ コミュニティ拠点の整備

地元自治体、NPO、民間企業など様々な団体と連携し、空き店舗やオープンスペース等を活用して地域のコミュニティ拠点を整備

ヨリドコロ クマノワ（熊川住宅）

- 住宅管理事務所内の未活用スペースを改修し、気軽に立寄れる居場所「ヨリドコロ クマノワ」を整備(令和7年6月開設)
- 日常の住宅管理を行うフロントスタッフが住宅にお住まいの高齢者等の見守りも行うことで、安全・安心な居場所を提供
- 地元自治体や地域活動団体等と連携しながら、多様な世代・世帯の方々のコミュニティを醸成
- 整備に当たっては、参加型ワークショップや内装DIYなど開設前から入居者のコミュニティ意識の醸成を促す取組を実施
- 国土交通省による高齢者世帯等の居住の安定確保等に資する先導的な取組に対する補助事業「住まい環境整備モデル事業」に選定



お披露目イベント「ヨリドコロクマノワ」内

コミュニティガーデン（興野町住宅）

一部のエリアで建替事業を実施した興野町住宅において、菜園を整備し、新規入居者と既入居者間の多世代交流と共助のコミュニティづくりを支援(令和6年12月開設)

コミュニティガーデンイベントとして「じゃがいも掘り」を開催



コミュニティプレイスマつまる

多様な世代・世帯の方々が利用できる地域交流や健康維持のためのスペースなど、様々な機能を持ったスペースを整備



JKK住宅のコミュニティ再生に向けた今後の方向性

- 防災活動や見守りなど実践的なテーマを通じて、自主的に参加できるコミュニティ活動を支援していく。
- 住棟内や屋外の空きスペースを活用したコミュニティ拠点の整備を通じて、多世代・多様な世帯がゆるやかにつながる環境を整備していく。
- これらの取組により、JKK住宅を、暮らしやすさを高めるための都市型コミュニティの基盤として発展させていく。

これまでの主な取組（ 公社一般賃貸住宅 ）

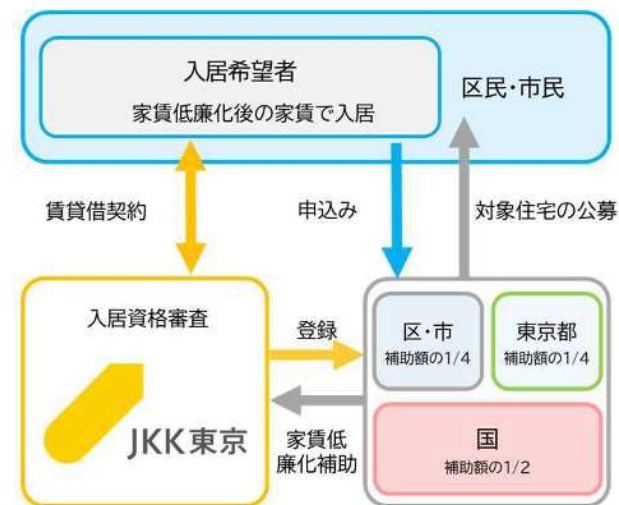
（参考）セーフティネット専用住宅（家賃低廉化補助付き）の供給について

1 提供スキーム

- 地元自治体が入居者募集を実施
- 区市から家賃低廉化補助金をJKK東京に交付
- 各自治体との個別協議によりスキームの詳細を決定

2 供給実績

- 令和8年3月末時点で合計104戸登録



■家賃低廉化補助付きセーフティネット専用住宅の登録戸数

自治体名	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	合計	対象世帯(JKK住宅)
墨田区		2戸	3戸	2戸	7戸	高齢者・障害者・子育て・新婚世帯
世田谷区	5戸	5戸	5戸	7戸	22戸	ひとり親世帯
杉並区		1戸	2戸	3戸	6戸	子育て世帯
北区		1戸	2戸	3戸	6戸	子育て世帯
足立区	5戸	5戸	5戸	5戸	20戸	ひとり親・児童養護施設等退所者世帯
葛飾区			2戸	1戸	3戸	高齢者世帯
八王子市	10戸	7戸	10戸	7戸	34戸	高齢者・障害者・子育て世帯
西東京市		2戸	2戸	2戸	6戸	高齢者・子育て世帯
合計	20戸	23戸	31戸	30戸	104戸	

※登録を解除した住戸を含む

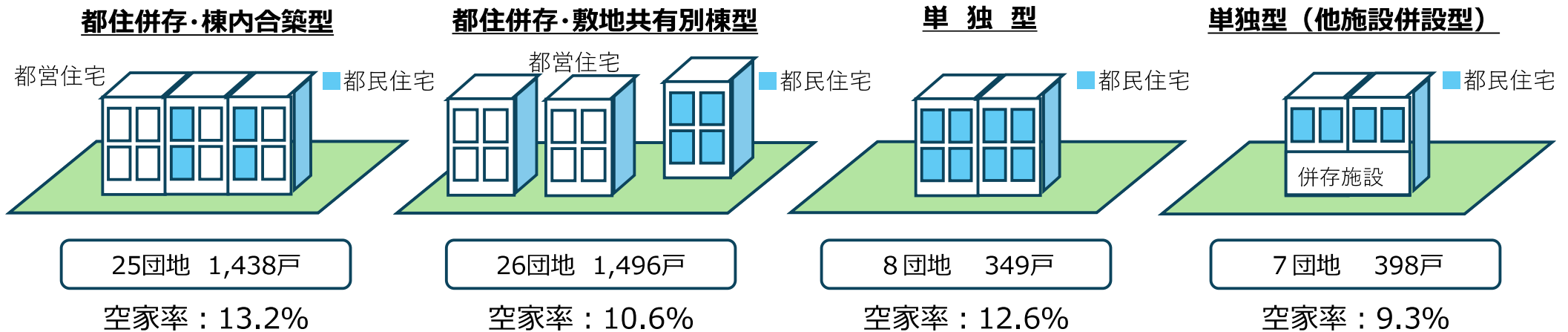
都民住宅

現状（都民住宅）

都施行型都民住宅の概要

- 管理戸数 66団地 3,681戸（区部：36団地 1,830戸、市町部：30団地 1,851戸）※令和6年度末時点
- 専有面積 平均約70㎡（最大107㎡、最小53㎡）
※都市型誘導居住水準である原則50㎡以上125㎡以下、かつ、2つ以上の居室
- 家賃 市場家賃調査に基づく近傍家賃（区部平均約12万円、市部平均約7万円、入居者平均89,071円/月）※令和6年度末時点
- 入居資格 同居親族のある中堅所得者（収入分位 25%～80%）
- 空き住戸率 約12%程度（430戸、令和6年度末）
- 根拠規定 東京都地域特別賃貸住宅条例（昭和63年度～）、東京都特定公共賃貸住宅条例（平成5年度～）
※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5号）

参考：棟属性



※データはいずれもワーデン住戸除く
※令和6年度末時点

現状（都民住宅）

都施行型都民住宅の概要

【都住併存・棟内合築型】



東雲二丁目第2アパート

【都住併存・敷地共有別棟型】



多摩ニュータウン 上柚木第2団地

【単独型】



春江町三丁目団地



玄関



洗濯機置場／洗面台



浴室



キッチン



和室



和室



ダイニングキッチン



リビングダイニング



洋室



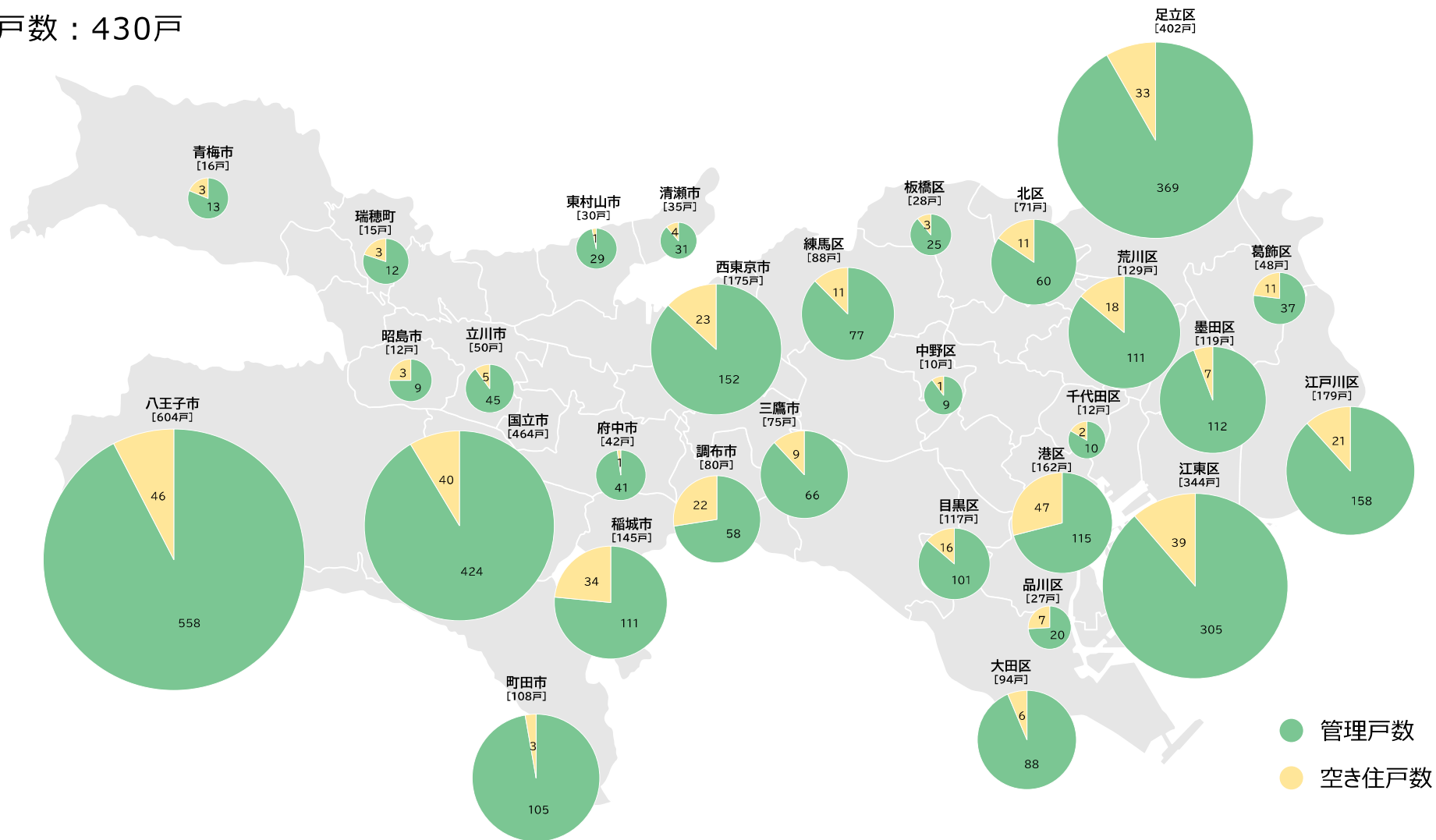
洋室

現状（都民住宅）

都施行型都民住宅のストック

管理戸数：3,681戸

空き住戸数：430戸



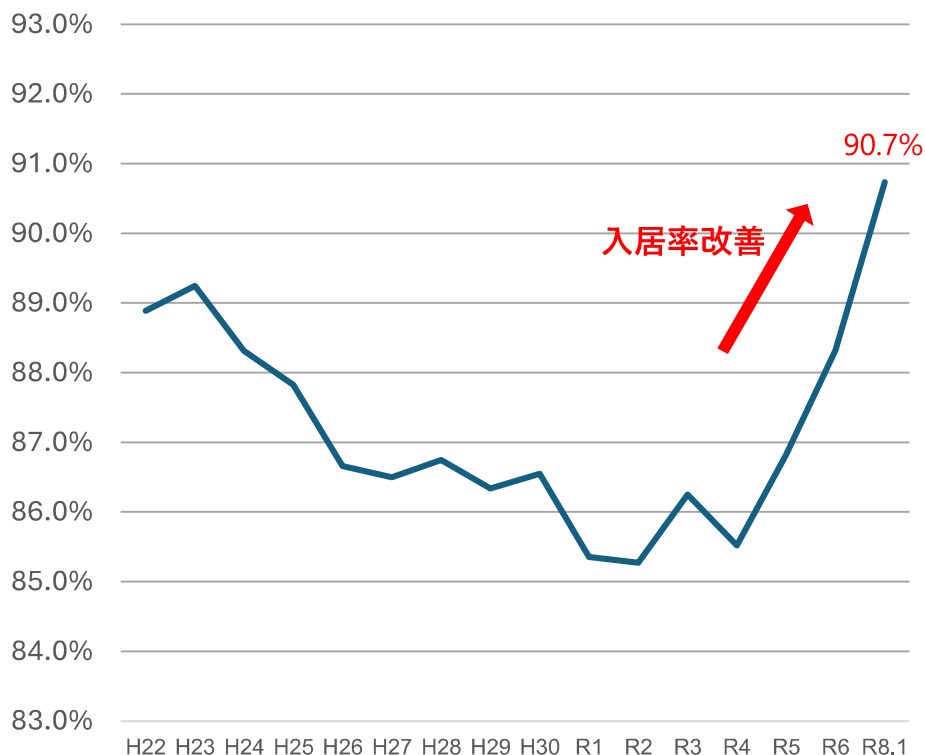
※令和6年度末時点

これまでの主な取組（都民住宅）

都施行型都民住宅の入居率と入居世帯の状況

- ◇ 入居率は近年改善傾向（令和8年1月時点で90.7%）
- ◇ 高齢者世帯や単身世帯の割合は都営住宅より低い

入居率



- ・ 名義人の平均年齢：60.9歳
- ・ 平均世帯人数：3.0人
- ・ 平均居住年数：13.7年

詳細（年齢別・世帯人数別の世帯数）

(R7.3時点)

名義人年齢	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯	8人世帯	合計	(構成比)
～24		4	2						6	(0.2%)
25～34	3	23	36	11	2	1			76	(2.3%)
35～44	7	64	95	66	24	2		1	259	(8.0%)
45～54	19	184	222	204	59	6	1	1	696	(21.5%)
55～64	35	285	269	254	77	8	1		929	(28.7%)
65～74	46	245	215	156	44	12	2		720	(22.2%)
75～84	69	190	144	50	6	2			461	(14.2%)
85～	24	45	17	7					93	(2.9%)
合計	203	1,040	1,000	748	212	31	4	2	3,240	-
(構成比)	(6.3%)	(32.1%)	(30.9%)	(23.1%)	(6.5%)	(1.0%)	(0.1%)	(0.1%)	-	-

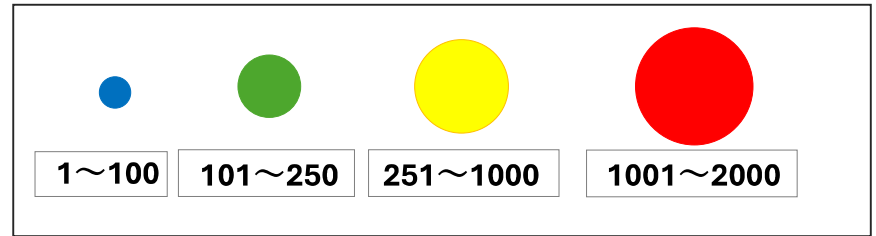
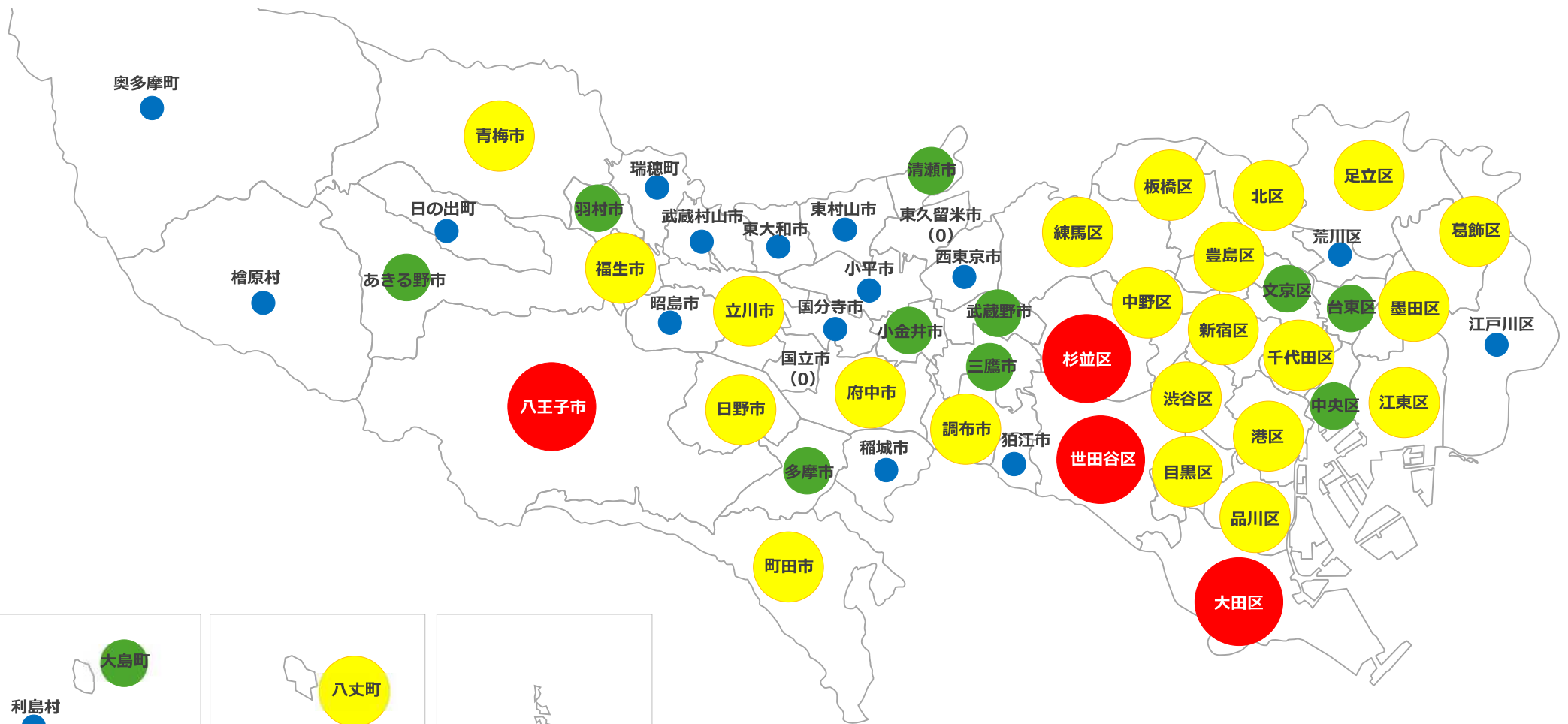
- 抽せん方式募集から、順次先着順募集に切り替え、令和4年からすべての団地で先着順募集を実施

※データはいずれもワーデン住戸除く

(参考) 区市町村営住宅

(参考) 都内区市町村営住宅のストックについて

◇ 区市町村営住宅の管理戸数は、約2万2千戸

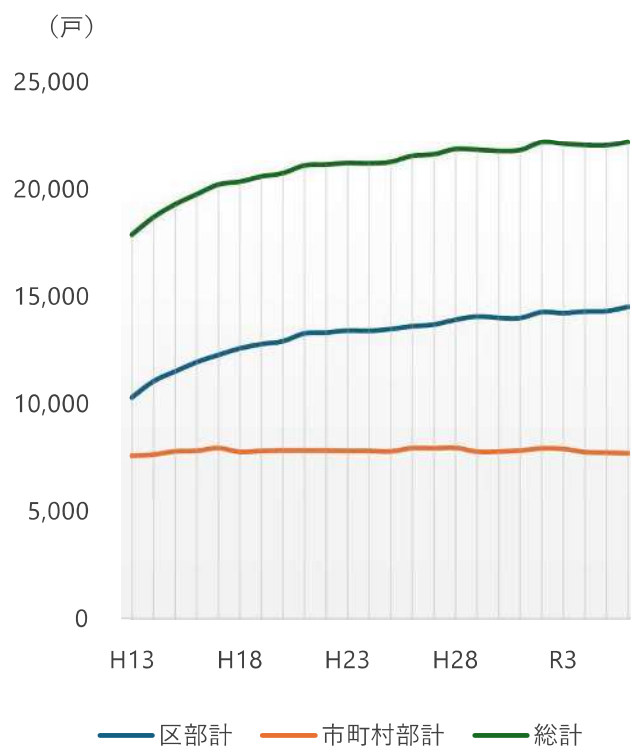


令和6年度末時点 東京都住宅政策本部調べ

(参考) 都内区市町村営住宅のストックについて

- ◇ 都内区市町村営住宅ストックは約2.2万戸（R6年度末現在） 区部約1.4万戸 市町村部約0.8万戸
年間供給戸数は1,000～1,400戸であり、R3年度からR6年度までの供給戸数は約5,100戸
- ◇ 過去23年の間に、都内全体で約4千戸増
区部において約4千戸増（内、約3.7千戸は都営住宅の移管） 市町村部は横ばい
- ◇ 区部では移管や建替えによる増加がみられる一方、市部においては、借上公営住宅の管理期間終了や除却により管理戸数が減少している自治体がある。

区市町村住宅管理戸数の推移



区市町村住宅管理戸数及び増減率

		令和6年度末管理戸数	増減率 H13→R6	
区	千代田区	370	44.5%	
	中央区	130	31.3%	
	港区	323	26.2%	
	新宿区	991	2.7%	
	文京区	225	64.2%	
	台東区	222	53.1%	
	墨田区	388	90.2%	
	江東区	652	16.6%	
	品川区	409	12.7%	
	目黒区	698	82.2%	
	大田区	1,663	64.5%	
	世田谷区	1,511	48.6%	
	渋谷区	552	184.5%	
	中野区	567	12.3%	
	杉並区	1,310	47.7%	
	豊島区	379	25.9%	
部	北区	957	27.6%	
	荒川区	86	0.0%	
	板橋区	753	50.0%	
	練馬区	894	59.4%	
	足立区	796	8.6%	
	葛飾区	554	50.5%	
	江戸川区	65	0.0%	

		令和6年度末管理戸数	増減率 H13→R6
市	八王子市	1,480	12.9%
	立川市	545	0.0%
	武蔵野市	237	28.1%
	三鷹市	129	-7.9%
	青梅市	679	-13.2%
	府中市	679	15.9%
	昭島市	20	0.0%
	調布市	280	9.8%
	町田市	548	22.3%
	小金井市	160	-10.6%
	小平市	27	0.0%
	日野市	533	-19.0%
	東村山市	91	-9.9%
	国分寺市	20	0.0%
	国立市	0	—
	福生市	312	-1.9%
部	狛江市	45	0.0%
	東大和市	19	-59.6%
	清瀬市	127	-18.6%
	東久留米市	0	—
	武蔵村山市	22	-38.9%
	多摩市	112	-15.2%
	稲城市	10	0.0%
	羽村市	131	0.0%
	あきる野市	211	20.6%
	西東京市	25	-58.3%

		令和6年度末管理戸数	増減率 H13→R6
町村部	瑞穂町	72	0.0%
	日の出町	67	36.7%
	檜原村	23	-17.9%
	奥多摩町	44	120.0%
	島		
大島町	213	-7.0%	
利島村	28	-12.5%	
新島村	78	-1.3%	
神津島村	55	10.0%	
しよ			
三宅村	210	-4.1%	
御蔵島村	26	-13.3%	
八丈町	425	-11.1%	
青ヶ島村	0	-100.0%	
小笠原村	0	—	

※島しょ部及び江戸川区については
データ比較可能なH18→R8の値

(参考) 区市町村営住宅における取組について

◇ 区営住宅の建替えに合わせて区有施設の整備を図る事例（千代田区 四番町住宅）

・事業概要

隣接する四番町住宅（16戸・築40年）と四番町アパート（38戸・築35年）及び併設する保育園・児童館・図書館等の一体的な建替えにより各施設の機能拡充を図る。

・建替戸数 54戸

・事業期間 平成30年度～令和8年度（予定）



◇ 区営住宅の再編・整備の起点となる建替事例（板橋区 仲宿住宅）

・事業概要

公営住宅の将来にわたる安定的、継続的供給のため、敷地の高度利用が見込める区営住宅を建替え、周辺の区営住宅の再編・整備を行っている。また、建替時都営住宅移管制度を活用して建替を実施した。

・建替戸数 129戸

・事業期間 令和4年度～令和6年度



(参考) 区市町村営住宅における取組について

◇ 公営住宅の併設施設を活用した地域のつながりの場の提供（立川市 一番町北住宅）

・事業概要

居住者や近隣住人、団体がつながる場として「地域福祉アンテナショップ」事業を展開。市営住宅併設の福祉施設を活用し、相談やものづくり、屋内スポーツを楽しむ場として利用されている。



◇ 島しょ部における公営住宅整備と移住・定住促進（八丈町）

・事業概要

町営住宅ストックの計画的な更新や長寿命化を進め、良質な町営住宅を提供している。令和7年度には、新たに一棟の町営住宅の建替えが完了した。また、島内外への情報発信を通じ、移住希望者を含めた利用率の向上を図っている。



町営粥倉住宅（令和7年度竣工）

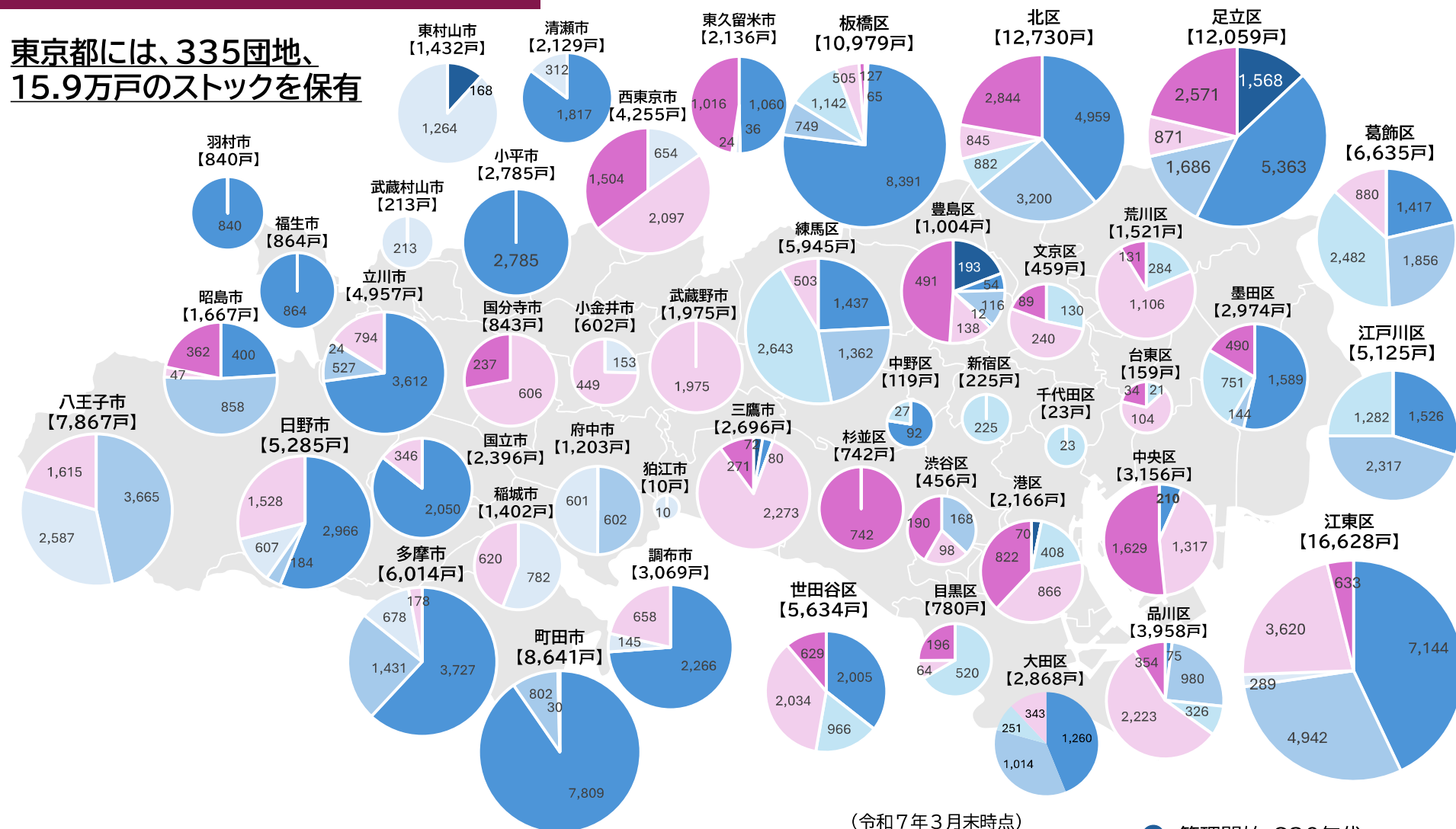
(参考) UR賃貸住宅

※；都市再生機構提供資料（p53～p71）

1-1 東京都のUR賃貸住宅の分布と年代別ストック

東京都における管理開始年代別管理戸数

東京都には、335団地、
15.9万戸のストックを保有



	S30年代	S40年代	S50年代	S61~H6	H7~H15	H16~	管理戸数
区	240戸	30,276戸	8,069戸	8,096戸	13,210戸	3,390戸	96,345戸
市	1,988戸	35,430戸	18,534戸	12,664戸	15,757戸	11,972戸	63,281戸
全体	2,228戸	65,706戸	26,603戸	20,760戸	28,967戸	15,362戸	159,626戸

- 管理開始:S30年代
- 管理開始:S40年代
- 管理戸数:S50年代
- 管理戸数:S61年~H6年
- 管理戸数:H7年~H15年
- 管理開始:H16年~

1-2 UR賃貸住宅入居者（東京都）の状況

- UR団地では、東京都よりもさらに早期に高齢化が進展している。

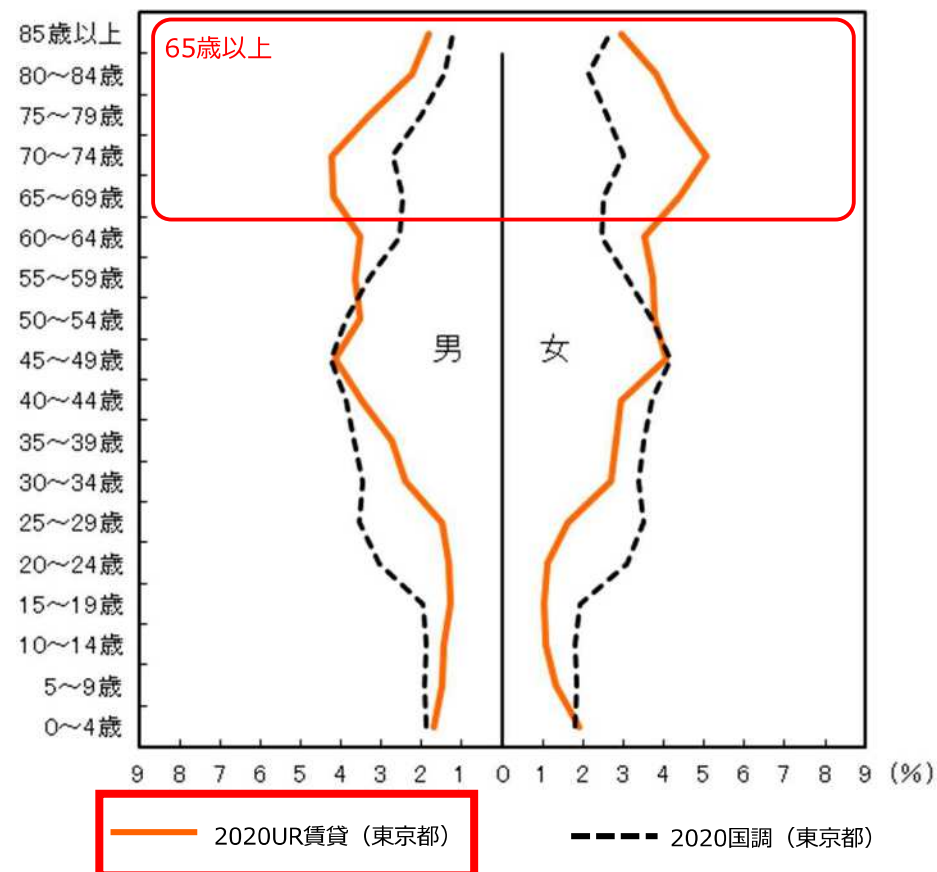
【高齢人口（65歳以上）の割合】

	2015年 (H27)	2020年 (R2)
UR賃貸住宅居住者 (東京都)	36.13%	36.28%
国勢調査 (東京都)	22.67%	22.74%

【単身高齢人口（65歳以上）の割合】

	2015年 (H27)	2020年 (R2)
UR賃貸住宅居住者 (東京都)	21.51%	22.15%
国勢調査 (東京都)	11.05%	11.24%

【年齢別人口構成（国勢調査との比較）】



※UR賃貸住宅は「居住者定期調査（層化無作為抽出法）」による。

※国勢調査（東京都）は「国勢調査」（総務省統計局）（<https://www.stat.go.jp/data/kokusei/2015/index.html>）を加工して作成

2-1 地域医療福祉拠点化

「多様な世代が安心して住み続けられる環境整備」

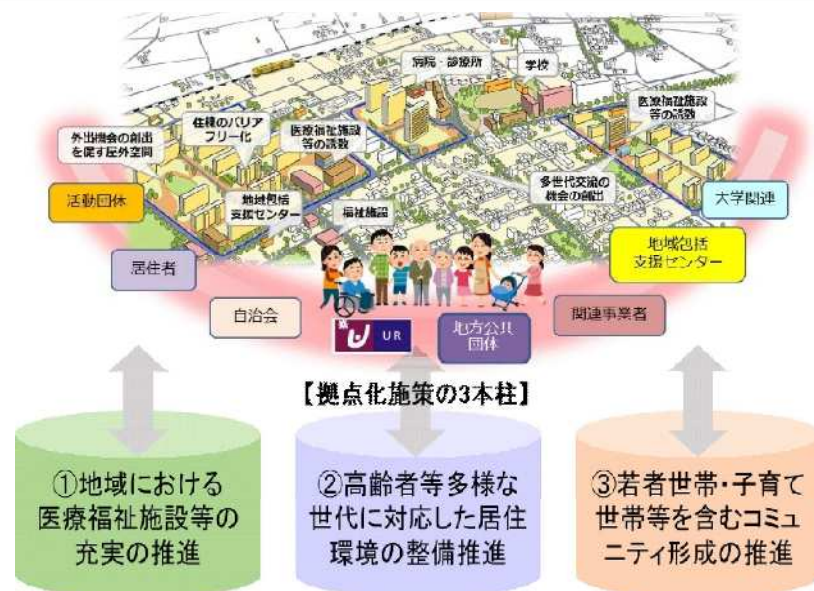
- URは少子高齢化への対応や地域包括ケアシステムの構築に資することを目的に、平成26（2014）年度から「地域医療福祉拠点化」を推進

目的

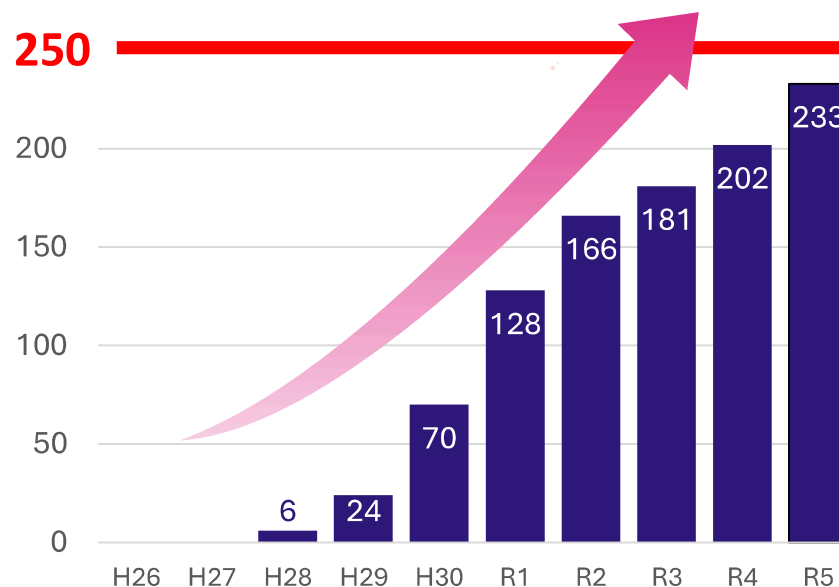
地域関係者と連携・協力し、豊かな屋外空間を備え、多くの方々が住まう団地を“地域の資源”として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進

団地を含む地域一体で、“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”

《ミクストコミュニティ》の実現を目指します。



実績



現行の成果指標

2030年度（R12）までに

250団地程度を拠点化

現行の住生活基本計画（R3.3.19閣議決定）において、団地規模にかかわらず拠点化団地数を成果指標として位置付け

2-2 子育てしやすい環境整備の推進

- 地域医療福祉拠点化について大規模団地では概ね着手済。今後は質の向上を実現
- 団塊世代が後期高齢者となることも踏まえ、居住支援等に係る取組は継続しつつ、ミクストコミュニティの実現やこども未来戦略（R5.12.22閣議決定）の目標達成に向けて、子育てしやすい環境整備の推進が必要
- UR賃貸住宅が先導的に「住環境の質」の向上を高めていくことも求められる

今後の展開

これまでの地域医療福祉拠点化施策

高齢者施策を中心に展開

- ① 生活支援アドバイザー
- ② 健康寿命サポート住宅
- ③ バリアフリー化（住戸内・共用部）
- ④ 地域連携体制の構築



「こどもつながるUR」

若年・子育て世帯向けの施策をより積極的に展開

- ① 子育て世帯が利用しやすい共用空間等の住環境整備：「居場所づくり」
- ② 子育て生活を支えるソフト施策の提供（民間事業者、地域団体、行政等との連携等）
- ③ 子育て世帯等に対する優先入居等の支援

「住まい」から「暮らし」へ

集合住宅ならではの、住戸だけではなく、屋外・共用空間、地域資源の活用により生活・暮らしをサポートし、ゆるやかに世帯間・世代間の暮らしがつながる環境を整え、一人ひとりのwell-beingを実現する。

くらしにつながるUR

2-3 「こどもつながるUR」の展開

- ハード整備、ソフト施策、優先入居等を組み合わせて住環境の「質の向上」の実現に向けたウェルビーイング施策「こどもつながるUR」を展開



ソフト施策

例)整備した「居場所」でのつながりづくり
(民間事業者、地域団体、行政等との連携等)

ハード整備

例)・プレイロットや
集会所改修等
「居場所」づくり



優先入居等の支援

例)近居割、子育て割
そのママ割・U35割
優先募集 等

近居割
NEIGHBORS DISCOUNT

二世帯*で近くに住むご家族にピッタリ!
最大5年間家賃を5%減額!
子育て世帯を対象とした20%減額もあります!

*2親等内の親族で「子が「子育て世帯」または「親が「高齢者世帯」」で、対象物件に家族が入居した世帯対象です。UR賃貸住宅以外の近居も対象になる。「近居割WIDE」もご利用。

そのママ割
SONO MAMA DISCOUNT

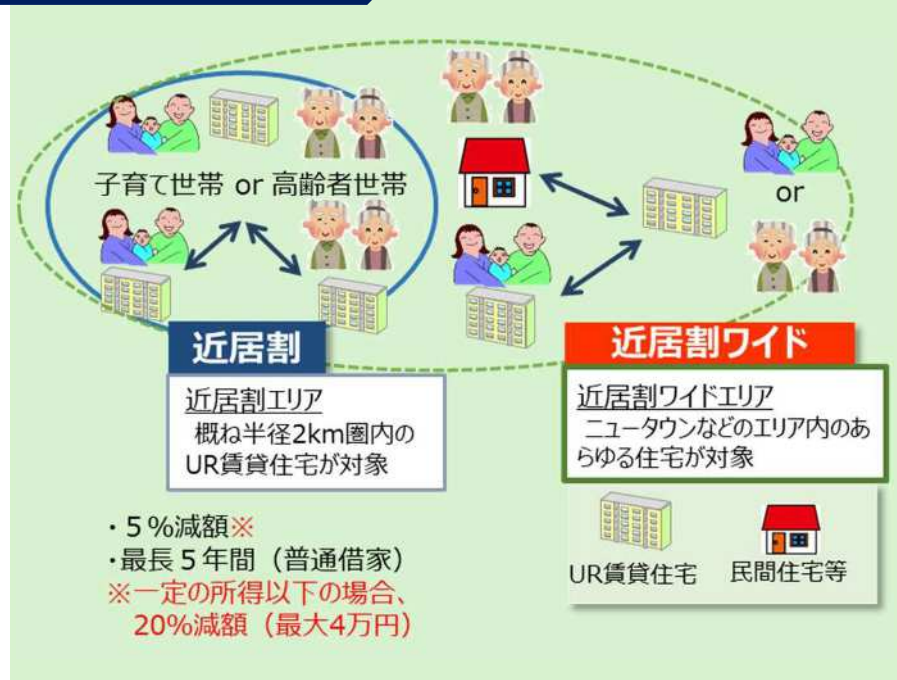
子育て世帯にピッタリ!家賃が3年間お得!
(3年間の定期借家契約)

※満18歳未満のお子さまを扶養する世帯、お申込み時に妊娠している場合も対象です。

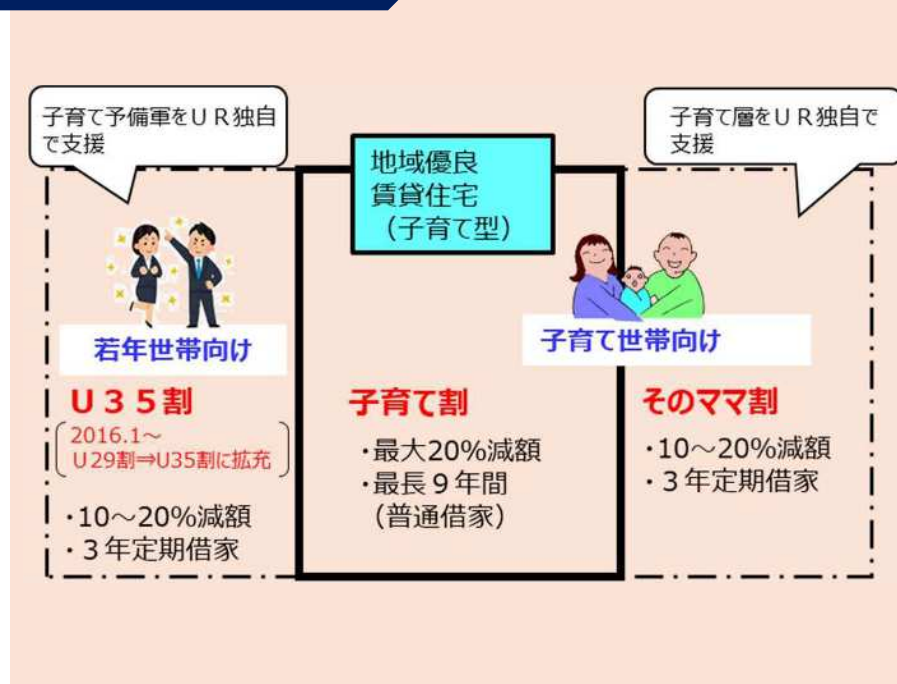
(参考) 子育て世帯等を対象とした家賃減額制度

- 高齢者・子育て等世帯が、親族と交流・援助しながら生活する近居を促進するため、「近居割」を実施（H25.9導入）。H27.9からは、近居相手をUR賃貸住宅に限定しない「近居割ワイド」を実施し、住宅セーフティネット機能の強化とミクストコミュニティの形成を促進
- R4.1からは、一定の所得以下の子育て世帯については、近居割・近居割ワイドの減額率を国の財政支援により拡充
- 地域優良賃貸住宅制度を活用した「子育て割」や、UR独自で、子育て世帯向けの「そのママ割」や 子育て予備軍である若年世帯向けの「U35割」といった定期借家制度を活用した負担軽減等の制度を積極的に導入

近居促進制度



子育て世帯等支援制度



(参考) 情報提供サービスを利用した、子育て世帯・若者夫婦世帯向け優先受付 (募集)



対象世帯①
子育て世帯
※1

対象世帯②
若者夫婦世帯
※2

一部の
団地で

空室情報をいち早く お届けするサービス

はじめました!
申込みも優先的に受け付けます

💡 **どんなサービスなの?**

お部屋探し
スタート

ご希望のお部屋
募集開始

サービス申込・希望登録

優先受付期間
3営業日

マッチング!!

気になる物件の
空きがない...

空室情報が
メールで届く!

一部のUR賃貸住宅で空室のご案内を始める際に、あらかじめ登録いただいたご希望に基づき優先的に情報提供 (Eメール) を行う自動マッチングサービスです。募集を開始してから3営業日を対象住宅の「優先受付期間」として、子育て世帯・若者夫婦世帯のお客様に限定して申込受付をします。
※特定のお客様に空室を確保するものではありません。

※1 ご契約いただく方と別に同居する2歳未満の子を養育している世帯です。「子」には孫、甥、養育の親族を含みます。妊娠中の場合も対象となります。
※2 ご契約いただく方は勤務先が40歳未満の未婚世帯です。「配偶者」には、専業主婦兼職者と同居の世帯に限り適用され、1か月以内に結婚する旨の報告を求めます。

令和7年1月30日作成

手続き方法

ご希望の住宅に空室が無い場合...
**UR営業窓口へ
お問合せ**

①サービス申込

窓口へのご来訪や
お電話で申込

希望条件に合う
空室を情報提供
(メール)

**窓口で仮申込
(ご来店)**

②希望条件登録
(スマートフォン等の操作)

空室が見つかる日
朝10時頃に自動発信

【必要書類のご提出】

- ご契約... 仮申込日より7日以内
- ご入居... ご契約日より10日以内

仮申込の際は、検索からご連絡するサービス申込窓口へご来店をお願いします。他の窓口をご希望の場合は、サービス申込窓口までご連絡ください。

対象物件

対象のUR賃貸住宅	サービス申込窓口	令和6年10月17日時点 電話番号
1 希望ヶ丘 (世田谷区)	UR賃貸ショップ経堂	03-5450-2071
2 北砂五丁目 (江東区)	UR賃貸ショップ西大島	03-5609-2688
3 セーラ小松川 (江戸川区)	UR賃貸ショップ八王子	042-646-6844
4 グリーンヒル寺田 (八王子市)	UR賃貸ショップ吉祥寺	0422-71-2851
5 新川・島屋敷通り (三鷹市)	UR賃貸ショップ花見川※	043-239-6005
6 花見川 (千葉県花見川区)	UR稲毛海岸営業センター	043-270-5551
7 高洲第二 (千葉市美浜区)	UR虹ヶ丘現地案内所※	044-988-5812
8 虹ヶ丘 (川崎市麻生区)	UR中山現地案内所※	045-937-7119
9 中山駅前ハイツ (横浜市緑区)		

営業時間

9:30~18:00 ※の記載のある窓口は10:00~17:00

定休日

水曜日、年末年始 (12/29~1/3)

※ 本サービスは平日にのみ実施する場合があります。詳細は各営業窓口へお問い合わせください。
※ ユーザー登録、IDの有効期限切れについては、空室情報の提供を目的とし、ご希望いただいた電話番号・メールアドレスにご連絡させていただく場合がございます。
※ 本サービスは平気なく変更する場合がございます。また、法人契約時、募集入居開始後ご利用できない場合がございます。予めご了承ください。

令和7年1月30日作成

59

3-1 子育て世帯等を含むミクストコミュニティの形成【事例1】

- コミュニティ拠点「Hintmation」を設置し、子育て世代も気軽に立ち寄れる居場所を創出
- 常駐スタッフによる相談対応や遊び・子育て関連イベントを通じて、親同士・世代間の自然なつながりを促進

●多機能型コミュニティ拠点「Hintmation」(ニューヴェル赤羽台／北区)



Hintmation前の屋外広場で多様な世代がくつろぐ様子



芝生の上で子供達が遊ぶ、新たな出会いも



東洋大学生が子供たちと一緒に菓子づくり

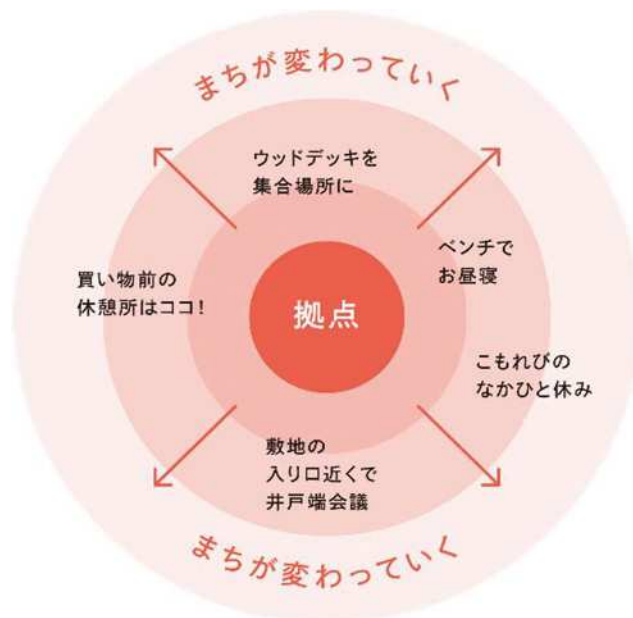
3-1 子育て世帯等を含むミクストコミュニティの形成【事例1】

- Hintmationでは、様々な世代がゆるやかに出会える機会を日常的に生み出し、「ゆるやかに人と人がつながる暮らし」を実現。

基本理念

なんでもない日に、世界が広がるきっかけを。

- ・地域とのゆるやかな交流
- ・自分の家以外(団地の共用部、屋外)で、過ごせる場所
- ・地域活動を通じたエリアへの愛着
- ・多様なヒト・モノ・コトに触れられる



3-1 子育て世帯等を含むミクストコミュニティの形成【事例1】

■Hintmationの4つの機能

HINT COUNTER カウンター

DANCHIでやってみたいことを相談できるカウンター。担当スタッフ(ヒントさん)が、みんなの「やってみたい」に寄り添います。



HINT BOARD インフォメーションボード

ご近所のさまざまな情報を、Hintmation内外で広める掲示板。イベント告知やサークル仲間の募集などあらゆる情報発信に使えます。お知らせがあるときは、ヒントさんに相談を。



SWITCH STAND AKABANE コーヒースタンド

ヒントさんとともに、DANCHIで過ごすたのしみを広げるコーヒースタンド。使い方自在のMEET ROOMの予約、菜園、コンポストの運営など、暮らしがもっとワクワクするお手伝いをしています。



MEET ROOM シェアスペース

SWITCH STAND AKABANEの飲食スペースであり、DANCHIでやってみたいことを叶えるシェアスペース。イベント・会議・撮影などフレキシブルに使え、DANCHIにしながら多様なひと・もの・ことに出会えます。



3-2 子育て世帯等を含むミクストコミュニティの形成【事例2】

- 「子育てに役立つ情報の発信」「イベントの開催」「子育て相談に対する適切な窓口へのつなぎ」等、団地の子育ては楽しいと感じられるような幅広い手助けを実施。

●こどもつながるサポーターの取組み(世田谷区)

■イベントの開催

○地域講師



○見守り保育付き



■情報発信

SNSで子育て支援施設、制度、地域イベントを紹介



○防災等イベント(消防署・日赤等との連携)



■相談対応

子育てに関する相談に対して適切な窓口などを紹介

こどもつながる
サポーター

せたがや

子育て相談対応

子育てに関するご相談をお受けして適切な窓口などをご紹介します。

お住まいの方専用です。受付フォームよりご連絡ください。こどもつながるサポーターイベント会場にて直接相談も可能です。

相談受付QR

3-2 子育て世帯等を含むミクストコミュニティの形成【事例2】

- 子育て世帯が安心して子育てができる環境を整備することを目的に令和4年度より取組みがスタート。東京都では、世田谷区と三鷹市に配置

■こどもつながるサポーターの配置実績

エリア	対象団地	配置年度
東京	芦花公園、アクティ芦花公園、アクティ三軒茶屋、フレール西経堂、 <u>希望ヶ丘(R8.3対象団地追加)</u>	R4
千葉	浦安マリナイースト21潮音の街、望海の街、海園の街、フォーラム海風の街	R4
神奈川	コンフォール明神台、 <u>コンフォール南日吉(R7.4対象団地追加)</u>	R4
多摩	新川・島屋敷通り、三鷹台、 <u>牟礼(R8.1対象団地追加)</u>	R6
埼玉	かわつるグリーンタウン松ヶ丘、松ヶ丘第二、新鶴若葉台、若葉駅前ハイツ、パールハイム若葉、コンフォール若葉	R6



こサイベントの様子①



こサイベントの様子②



こサイベントの様子③

3-3 団地の防災性向上を契機としたミクストコミュニティ形成【事例3】

- 町田山崎団地では、町田木曾住宅（JKK東京が管理）と連携したイベントを定期的で開催
- 「つながる防災祭」をテーマとして、災害時に備えた避難生活に関する知識・経験の共有や住民間のつながりの醸成を目的に、団地の屋外空間を活用した多様なコンテンツを展開

●DANCHI Caravan in 町田山崎(町田山崎団地/町田市)



町田市内外併せて子供から大人まで幅広い年代の方 約3,000名が来場
(写真はキャンプファイヤーの様子)



屋外空間を活用した「団地deキャンプ」を開催。
実際の災害時でも役立つ、テント設営・
かまどごはん・焚火・寝袋などを体験

3-3 団地の防災性向上を契機としたミクストコミュニティ形成【事例3】

- 子どもから大人まで、防災を自分ごととして学べる体験型プログラムを展開
- 起震車体験やワークショップなどを通じ、地域のつながりと防災意識の向上を図った。



町田山崎団地だけではなく、隣接する町田木曾住宅(JKK東京)とも連携して開催



起震車体験



防災食カレーの提供



模擬消火器体験・防火衣装着体験

3-4 団地の防災性向上を契機としたミクストコミュニティ形成【事例4】

- 大島六丁目団地では、自治会・商店街・URが連携した「団地防災フェス」を開催
- 防災体験や模擬店、音楽・ダンスなどを組み合わせ、楽しみながら防災を学べる場を創出
- 世代や国籍を超えた交流を通じて、災害時に支え合える関係づくりを目指す。

●つなご大島6丁目団地防災フェス(大島6丁目団地/江東区)

つなご大島! 第2回開催決定!!
6丁目団地 防災フェス
3月1日(日) 午前11時から午後4時
Let's connect with Oshima! The 6th Block Housing Disaster Prevention Festival will be held for the second time! Sunday, March 1st, 11:00 AM to 4:00 PM
地域の皆様とともに、楽しみながら防災について知って体験する地域のひとと人の和が、被災時に命を守る、力になります。大島6丁目団地自治会とURが共催する春まつりイベントです。
防災体験グッズ紹介 などなど
ダンス、楽器演奏 防災音頭 などなど
お祭り縁日 軽食、フリマ などなど
スタンプラリー ちびっ子コーナー などなど
★当日運営ボランティア募集中! 問い合わせは自治会事務所へ
同時開催! フリーマーケット 参加者募集!
リサイクル還元品配布
Distribution of recycled goods
※詳しくはポスター等でお知らせします。

外国人居住者に向けて英語でも案内



当日のイベントの様子



防災フェスをはじめ様々なイベントが開催され、多国籍な居住者が多い地域特性を活かした多文化共生の取組みが実施されている(写真は「大島六丁目団地秋祭り」での様子)

3-4 団地の防災性向上を契機としたミクスコミュニティ形成【事例4】

- 特徴的な取り組みとして、Bリーグ選手やデフリンピック金メダリスト丸山香織選手が参加した「防災バスケ」を開催
- バスケの動きを通じて災害時に求められる判断力や協力の重要性を体験的に学習



地域のつながりを深めながら
“いざという時に備える”ことの大切さを共有



周囲への声かけ、助け合い意識を
楽しく体験しながら学習



子どもたちも楽しく参加

3-5 外国人居住者を含むミクストコミュニティの形成【事例5】

- 葛西クリーンタウンでは、国際色豊かな団地として、多文化共生に継続的に取り組んでいる。
- JKK東京や江戸川区などと連携し、防災や交流をテーマにした地域イベントを定期的を開催
- 日常的な関係づくりを通じ、災害時にも支え合える地域コミュニティの形成を目指す。

●地域と一体となった多文化共生イベント(葛西クリーンタウン/江戸川区)



ポッチャや防災体験などを通じて住民が楽しみながら防災学習を深め、国籍や世代を越えたつながりが自然に形成された

イベントの英語版パンフレット

4-1 地域の居住支援に係るUR賃貸住宅の活用

①-1 セーフティネット住宅制度

UR賃貸住宅の活用

- 令和4年3月から、地方公共団体からの要請に基づき、UR賃貸住宅を家賃補助付きセーフティネット専用住宅とすることが可能になった。

登録状況

- 地方公共団体からの要請を受け、令和8年3月末日時点で合計69戸の登録を実施

■家賃補助付きセーフティネット専用住宅の登録数

地方公共団体	R4	R5	R6	R7	合計
東京都北区	—	1戸	2戸	2戸	5戸
東京都墨田区	1戸	2戸	2戸	2戸	7戸
東京都葛飾区	—	—	—	1戸	1戸
東京都西東京市	—	—	1戸	1戸	2戸
神奈川県横浜市	6戸	11戸	10戸	10戸	37戸
愛知県名古屋市	—	—	—	3戸	3戸
福岡県福岡市	2戸	4戸	6戸	2戸	14戸
福岡県北九州市	—	—	0戸	0戸	0戸
合計	9戸	18戸	21戸	21戸	69戸

※既登録解除住戸を含む。また、北九州市は要請を受けているが、提供実績は0戸。

①-2 自立支援スキーム

○概要

- URと地方公共団体が連携し、（入居者に対する生活支援や就労支援を行う）居住支援法人等にUR賃貸住宅の空き住戸を賃貸する取組（自立支援スキーム）を実施
- URと居住支援法人等が賃貸借契約を締結し、居住支援法人等が生活支援や就労支援の対象者に住宅を転貸する取組
- 契約期間中に自立可能な支援対象者（例：一時的な離職者、母子世帯）を想定した取組であり、3年間の定借での契約となるものの、比較的低廉な家賃で入居が可能

～イメージ～



4-2 地域の居住支援に係るUR賃貸住宅の活用

■北区との協定締結



令和5（2023）年9月4日
独立行政法人都市再生機構
東日本賃貸住宅本部

東京都北区と住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の供給に関する協定を締結

令和5年9月1日（金）、独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」）は、東京都北区（以下「北区」）と、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（以下「専用住宅」）の供給について、協定を締結しました。

本協定に基づく連携を通じて、UR都市機構と北区は、住宅の確保に特に配慮が必要な方が入居可能な家賃補助付きの専用住宅の供給を進めてまいります。



左から、東京都北区長 山田加奈子
UR都市機構東京北・埼玉地域本部長 内島敬之

■入居者募集の概要

（北区豊島五丁目団地・王子五丁目団地）



令和7年（2025）年9月26日
独立行政法人都市再生機構
東日本賃貸住宅本部

セーフティネット登録住宅（専用住宅）の入居者募集（抽選）について
【東京都北区 豊島五丁目団地、王子五丁目団地】

独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」）は、令和7年10月1日から下記UR賃貸住宅2団地で、東京都北区セーフティネット住宅家賃低廉化補助事業実施要綱に基づくセーフティネット登録住宅（専用住宅）の入居者募集を行います。今回の募集の概要は下記のとおりです。

記

1 募集概要

■対象団地・住戸（募集戸数：2戸） ※詳細は物件概要をご参照ください

対象団地	豊島五丁目団地	王子五丁目団地
所在地	東京都北区豊島5-4ほか	東京都北区王子5-2
交通	・JR京浜東北・根岸線「王子」駅 バス7分 徒歩2～6分 ・東京メトロ南北線「王子」駅 バス7分 徒歩2～6分	・東京メトロ南北線「王子神谷」駅 徒歩2～5分 ・JR京浜東北・根岸線「東十条」駅 徒歩10～15分
型式 / 面積	1DK / 約35㎡	1DK / 約33㎡
本来家賃	62,600円	73,300円
入居者負担額	22,600円	33,300円
共益費	3,300円	4,200円
敷金	125,200円（本来家賃の2ヶ月分）	146,600円（本来家賃の2ヶ月分）

※ 1世帯につき1住戸のみの申し込みとなります。

※ 入居者負担額の適用期間は、北区による入居者資格確認の後、北区から通知いたします。

※ 入居者負担額の適用は入居開始可能日の属する月の翌月の1日からとなります。

※ 入居後も入居者負担額適用中は、毎年度、北区による入居者資格の確認が必要となります。

〔住宅セーフティネットを支える公的賃貸住宅の適切な供給の観点〕

- ✓ 都営住宅を中核とする住宅セーフティネットの中で、公社住宅の役割はどうあるべきか。
- ✓ 区市町村やU Rなど他主体が供給する公的賃貸住宅との連携はどう進めるべきか。

〔都営住宅を的確に供給・管理する観点〕

- ✓ 地域によって応募状況が異なる中、住宅に困窮する都民によりの確に住宅を供給するためには、どのような取組が必要か。
- ✓ 高齢者だけでなく、子育て世帯も含めた様々な都営住宅へのニーズに、どう対応していくべきか。
- ✓ 団地を適切に管理することにより住環境を一層魅力的なものとするためには、どのような取組が必要か。

〔都営住宅等の適切な維持・更新の観点〕

- ✓ 都営住宅へのニーズが地域や立地によって異なる中、どのようにストックの更新に反映させるべきか。
- ✓ 工事費・人件費高騰など社会状況が変化中、都営住宅や公社住宅を持続可能な公的ストックとして適切に維持・更新していくためには、今後どのような取組が必要か。
- ✓ 建替え等により創出される用地を、今後、社会の変化を踏まえながら周辺のまちづくりや住宅施策等に活用していくためには、どのような視点が必要か。

〔低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点〕

- ✓ 低額所得者等の住宅確保要配慮者の住まいを支える民間賃貸住宅／居住支援のネットワークの中において、東京ささエール住宅等はそのような役割を担うべきか。また、今後、どのような住宅ストックを活用し供給されるべきか。
- ✓ 要配慮者の福祉的ニーズに対応するため、新たに創設された居住サポート住宅をはじめとする居住支援法人と連携した住まいは、行政の福祉部門との連携の観点も含めて、今後、どのような住宅ストックを活用し供給され、また運営されるべきか。

〔高齢者等向けの民間住宅ストックの観点〕

- ✓ 介護度が高くなっても地域に住み続けられる住まいは、今後、どのような住宅ストック等により供給され、また運営されるべきか。
- ✓ 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住宅を市場において普及させるにはどのような施策を講じるべきか。
- ✓ 高齢者が元気なうちに、ニーズに応じた住まいに安心して住み替えができる環境を整備するためにはどのような取組が必要か。また、既存ストックの適切な流通・循環につなげていくためにはどのような取組が必要か。

〔居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点〕

- ✓ 居住支援法人等の活動の活性化を図るためにはどのような施策を充実させるべきか。
- ✓ 地域における実効ある居住支援のネットワークを充実させるために、区市町村居住支援協議会の運営はどのようなものであるべきか。また、都協議会はどのような役割を担うべきか。