参考資料７

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　Ｐ８
■ 目標３　住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定　Ｐ15
■ 目標４　住まいにおける子育て環境の向上　Ｐ24
■ 目標５　高齢者の居住の安定　Ｐ35
■ 目標６　災害時における安全な居住の持続　Ｐ40
■ 目標７　空き家対策の推進による地域の活性化　Ｐ47
■ 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　Ｐ58
■ 目標９　安全で良質なマンションストックの形成　Ｐ64
■ 目標10　都市づくりと一体となった団地の再生　Ｐ76

令和８年５月20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

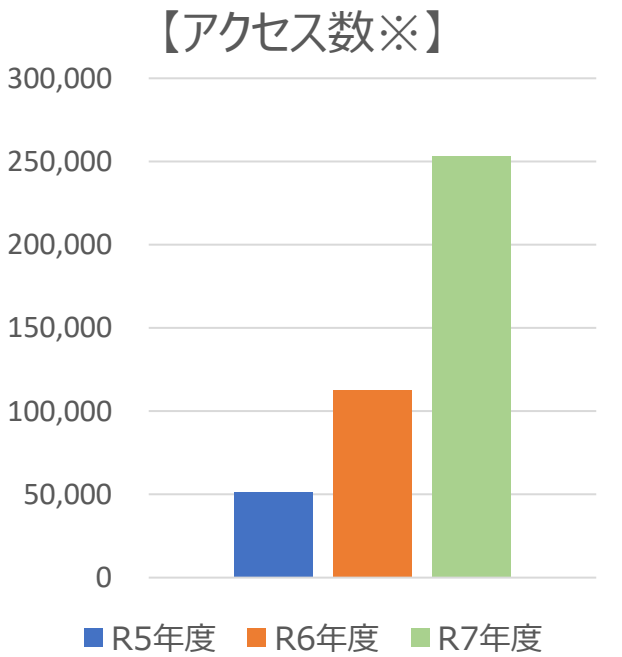
- 時代のニーズに対応した住宅・住まい方の発信（TOKYOすまいと）　Ｐ４
- 都営住宅の入居者募集や居住者の各種手続のデジタル化の推進　Ｐ５
- 宅地建物取引業法関係手続のオンライン化の実施　Ｐ６
- 都営住宅建替工事におけるデジタル技術を活用した遠隔施工管理　Ｐ７

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

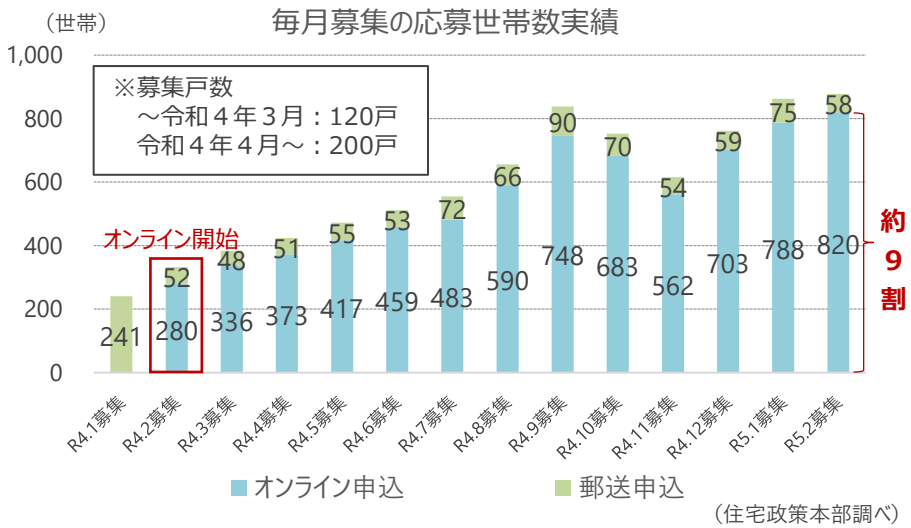
都営住宅の入居者募集や居住者の各種手続のデジタル化の推進

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６年度実績）



【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６年度までに57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

窓口申請
(郵送・持参)

✓ いつでもどこでもインターネットを通じて手続が可能に

電子申請
(インターネット)

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

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

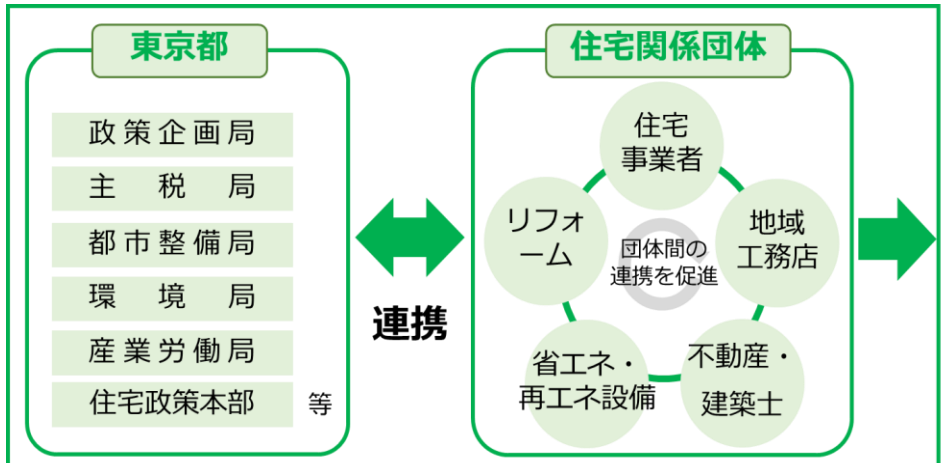
- 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームの設置・運営　Ｐ９
- 既存住宅の省エネ性能向上を図るための支援策　Ｐ10
- 都営住宅の省エネ化・再エネ導入の推進　Ｐ11
- 都営住宅、公社住宅における電気自動車用充電設備の設置　Ｐ12
- 都営住宅の建替えに併せた緑化の推進　Ｐ13
- 住宅への国産木材の利用促進　Ｐ14

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３月現在55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

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

＜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

◇　中層共同住宅の木造化により、国産木材の利用促進による脱炭素化の寄与を図るため、中小事業者（工務店・設計事務所）向けに設計技術力向上の機会を提供

今後、中層建築に木造の利用が増加していく状況にあるが、
主に３～５階建ての住宅を扱う中小工務店や設計事務所は、中層木造の設計や施工の技術力が不足

○ 現状

東京都 共同住宅数

（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

令和５年住宅土地統計調査／総務省

東京都の共同住宅は、３～５階が最も多い

○ 取り巻く状況

- 令和元年６月、建築基準法の改正により、木造利用の可能性が拡大
- 経年により、３～５階の共同住宅の建替需要が増加

○ 今後

海外の木造共同住宅の事例のように普及することを想定

中小の工務店や設計事務所の技術者向けに中層木造共同住宅の講習会を開催

⇒ 中層木造の概論、設計法、材料、法規制、事業収支、事例紹介等の内容　全６回を50名に対し実施

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　Ｐ16
- 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）　Ｐ17
- 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　Ｐ18
- 東京ささエール住宅の普及・登録促進　Ｐ19
- 居住サポート住宅の普及促進　Ｐ21
- 居住支援法人等への支援　Ｐ22
- 居住支援協議会の設立・活動支援　Ｐ23

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】

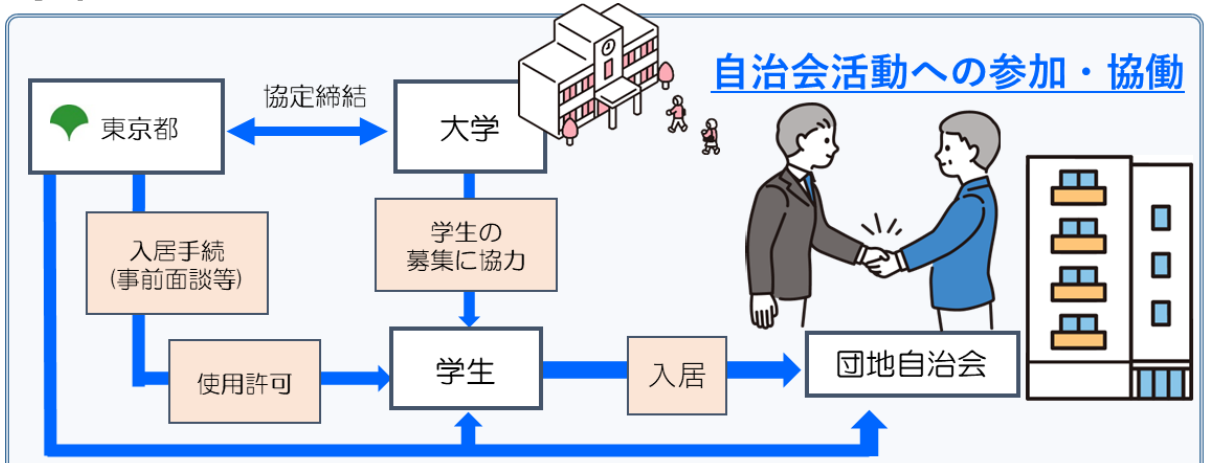
長年にわたり同一親族が居住し続け、入居者・非入居者間の公平性を損なっていたため、平成19年から原則として使用承継の対象を配偶者とし、例外として高齢者、障害者、病弱者については、特に居住の安定に配慮が必要な名義人の三親等親族までとした。

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４月27日現在　20団地87名入居）

事業概要図



※　入居後、定例会の開催：活動の報告、活動予定の確認、意見交換等

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４月27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
合計	20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**

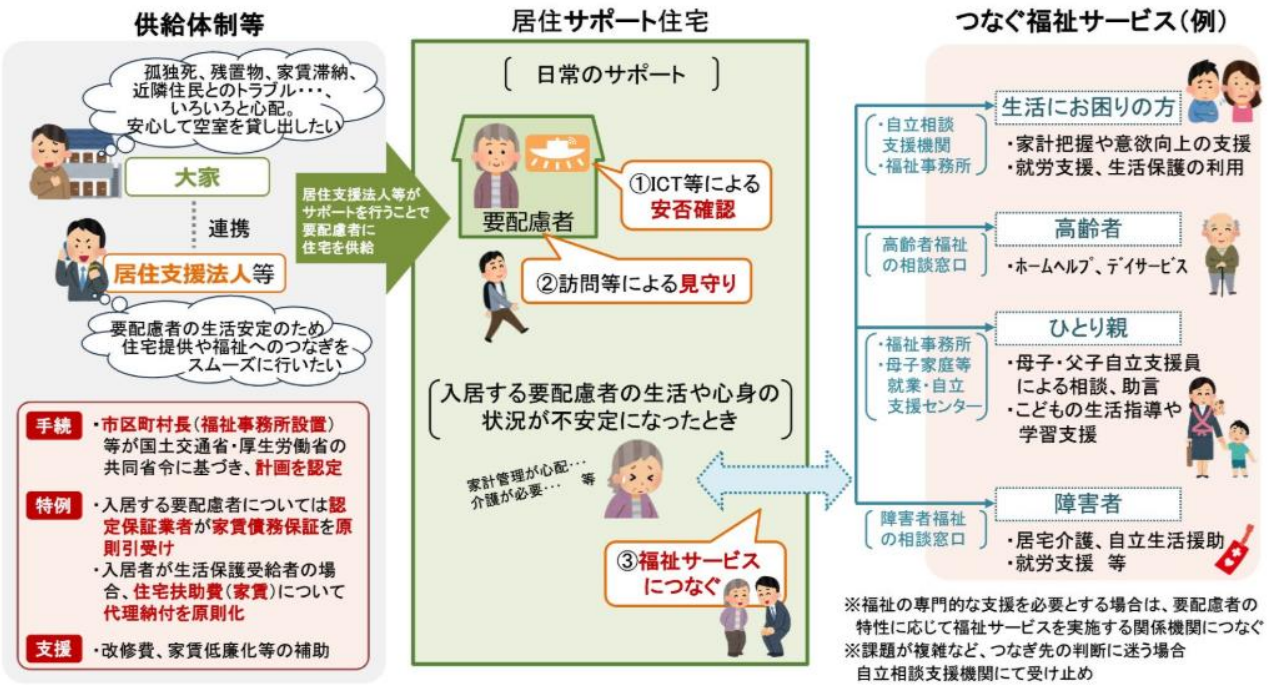
  空き家・空き室を専用住宅に新たに登録した貸主及び不動産事業者にそれぞれ1戸当たり５万円の報奨金を補助

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

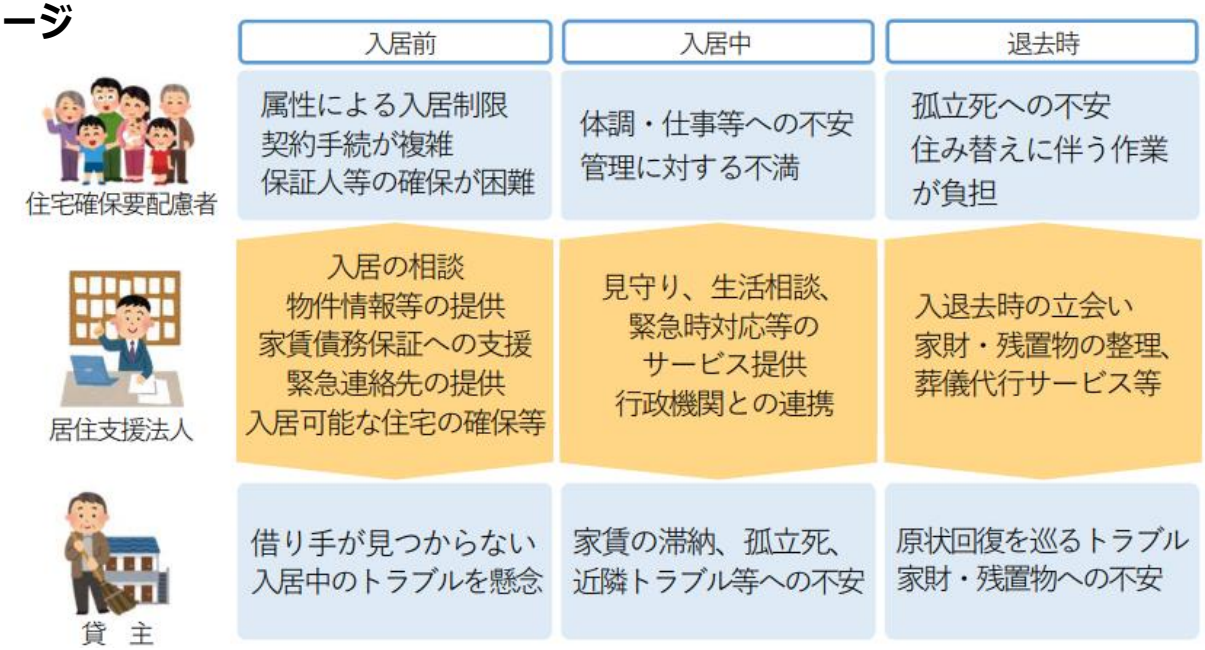
事業概要

◇ 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

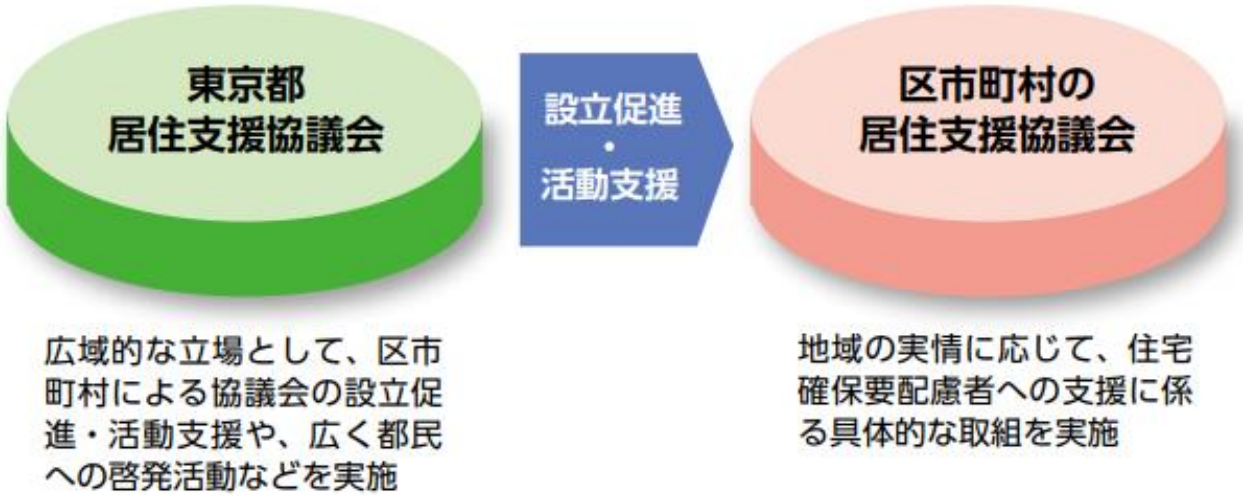
・区市町村協議会の設立や活動に対する支援

○ 都内の居住支援協議会　設立状況

・都及び22区14市で設立（令和８年３月末時点）

（区市町村協議会の人口カバー率　90.0%）

＜居住支援協議会の役割＞



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　P 25
- 東京こどもすくすく住宅供給促進事業　P 26
- 子育てに配慮した住宅のガイドラインの普及啓発　P 27
- 「子供を守る」住宅確保促進事業　P 28
- 都営住宅における結婚・子育て支援　P 29
- 公社住宅における結婚・子育て支援　P 29
- 都営住宅等における新婚世帯等への支援　P 30
- アフォーダブル住宅の供給　P 31

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）

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）

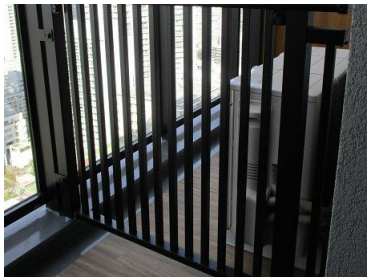
- 防犯性の高い玄関ドア等の設置
- 住戸へのカメラ付きインターホンの設置
- 防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置　　など

○ 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

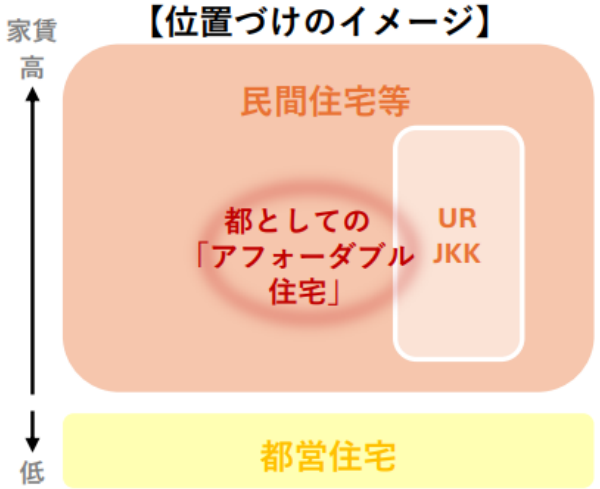
アフォーダブル住宅の取組

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】

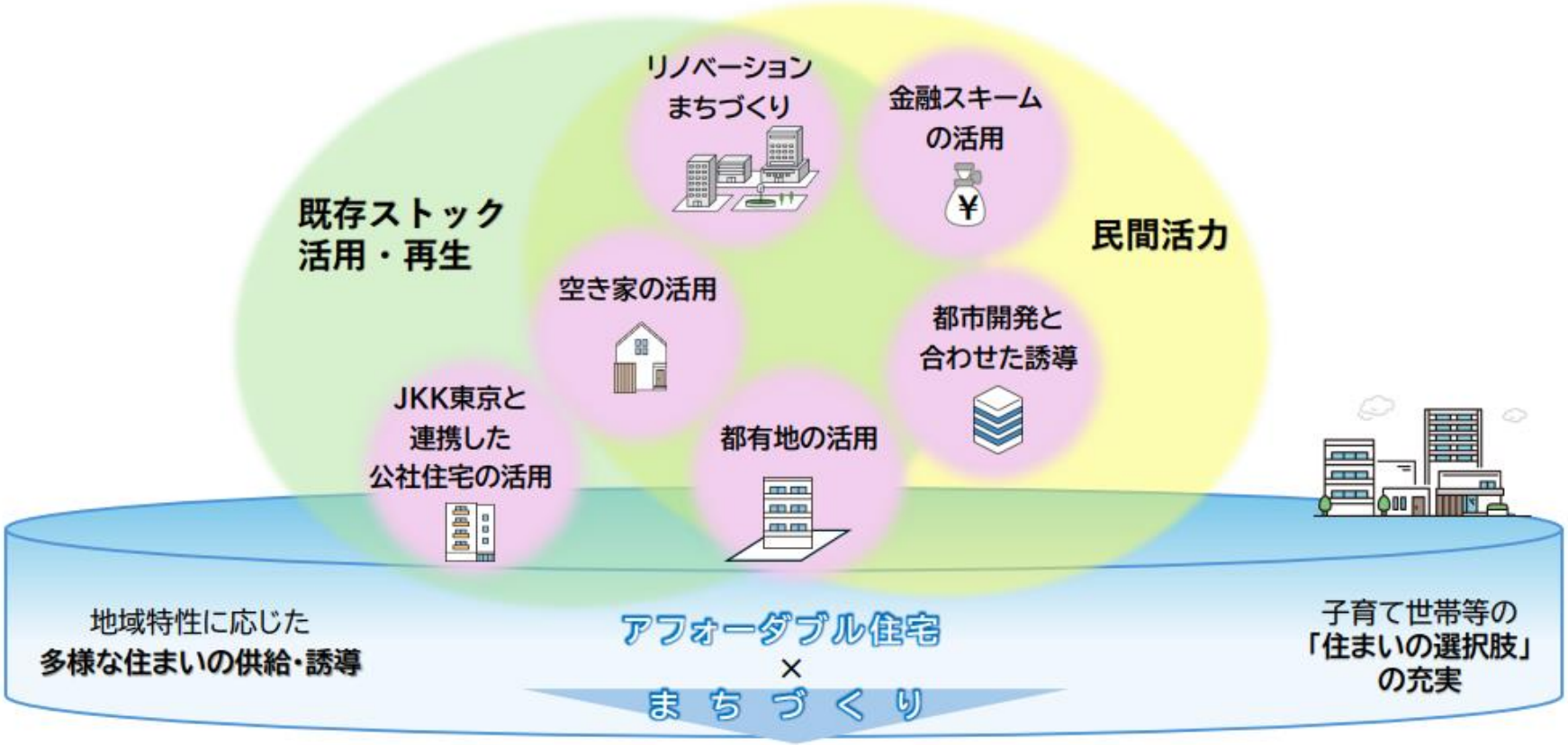


- 今後も、住宅価格や金利動向、住宅政策審議会における議論なども踏まえながら、取組の充実強化を図っていきます。

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）

東京都

- 20億円 → **Tokyoネウボーノファンド投資事業有限責任組合【ファンド期間15年】**
  【運　営】㈱SMBC信託銀行・㈱萬富　新築マンション取得
  → 市場家賃の80%程度 住宅を供給
- 20億円 → **野村不動産アフォーダブル住宅投資事業有限責任組合【ファンド期間10年】**
  【運　営】野村不動産㈱・野村不動産投資顧問㈱　新築・築浅マンション取得
  → 市場家賃の80%程度 住宅を供給
- 20億円 → **Tokyo空き家再生賃貸アフォーダブル住宅ファンド投資事業有限責任組合【ファンド期間10年】**
  【運　営】㈱ヤモリ・三菱UFJ信託銀行㈱　中古戸建取得
  → 市場家賃の80%程度 住宅を供給
- 40億円 → **リブクオリティTOKYOアフォーダブル住宅供給投資事業有限責任組合【ファンド期間10年】**
  【運　営】㈱LivEQuality大家さん、㈱りそな不動産投資顧問、㈱マックスリアルティー　中古・新築マンション取得
  → 市場家賃の平均75%程度 住宅を供給

→ 子育て世帯等

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

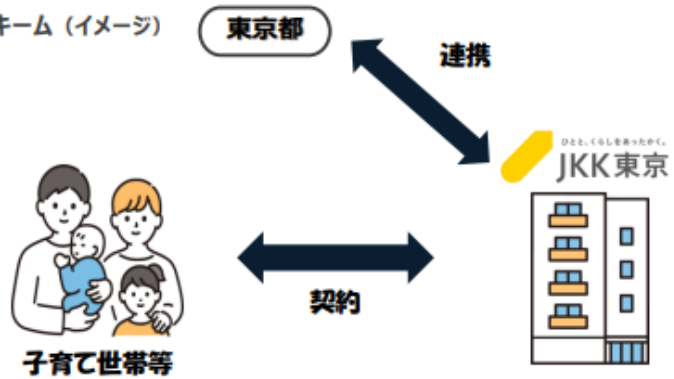
Ｒ７年度…契約締結・ファンド組成
Ｒ８年度…投資開始・順次供給
（最も早い物件は、５月頃に入居者募集を開始見込み）

公社住宅を活用した供給

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

対象世帯：**新規に公社住宅に入居**する満18歳未満の子がいる**子育て世帯・新婚世帯**（入籍後３年未満のいずれも４０歳未満の夫婦またはパートナーシップ関係にある２人世帯）
供給住戸：周辺環境や間取りなどが子育て世帯に適した既存の公社住宅
規　　模：**累計１，２００戸**（令和８年度より**毎年度２００戸**を供給）
家　　賃：市場家賃より**２割程度低廉な**家賃を想定
軽減期間：子育て世帯：**最大１２年間**
新 婚 世 帯：**最大３年間**（子供が生まれた場合は延長し、通算で最大１２年間）
※いずれの世帯も、軽減期間終了後に新たな賃貸借契約を締結すれば、引き続き居住可能

事業スキーム（イメージ）



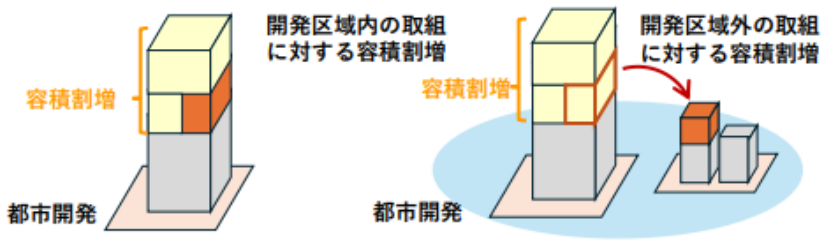
Ｒ７年度…制度検討
Ｒ８年度…供給開始（６月頃から毎月募集）

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）

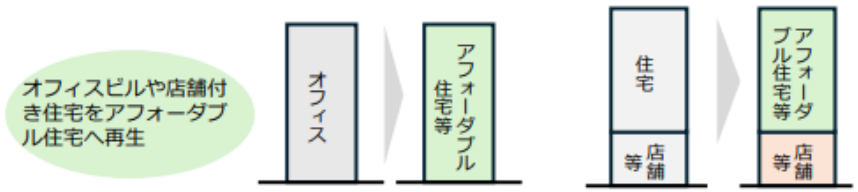


Ｒ８年度…制度改正

リノベーションまちづくりによる供給の促進

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

（取組イメージの例）



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

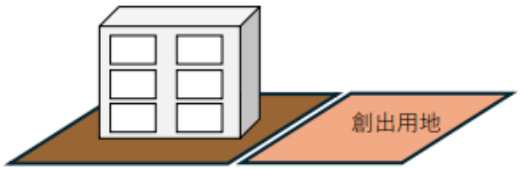
空き家を子育て世帯等を対象としたシェアハウスなどのアフォーダブル住宅として改修し、活用する民間事業者等の取組を支援

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…事業者公募・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　Ｐ36
- 高齢者いきいき住宅先導事業　Ｐ37
- 都営住宅の買物弱者支援　Ｐ38
- 都営住宅における定期訪問・安否確認の状況　Ｐ39

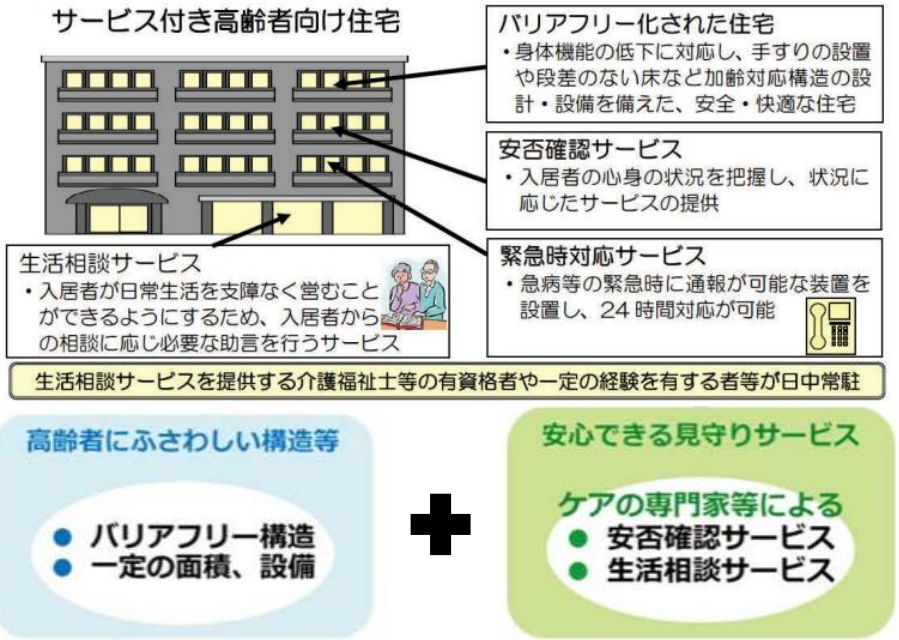
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

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

高齢者いきいき住宅先導事業

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

◇ 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

○ 補助制度

補助率	新築	補助対象事業費の１/５	改修	補助対象事業費の2/3

		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】	セレクトモデル【安心で快適な設備】	アドバンストモデル【充実した共用スペース等】
補助上限	新築	——	150万円/戸	200万円/戸
	改修	100万円/戸	200万円/戸	260万円/戸

○ 認定住宅における取組例

・見守り設備

・日常的な交流機会の提供

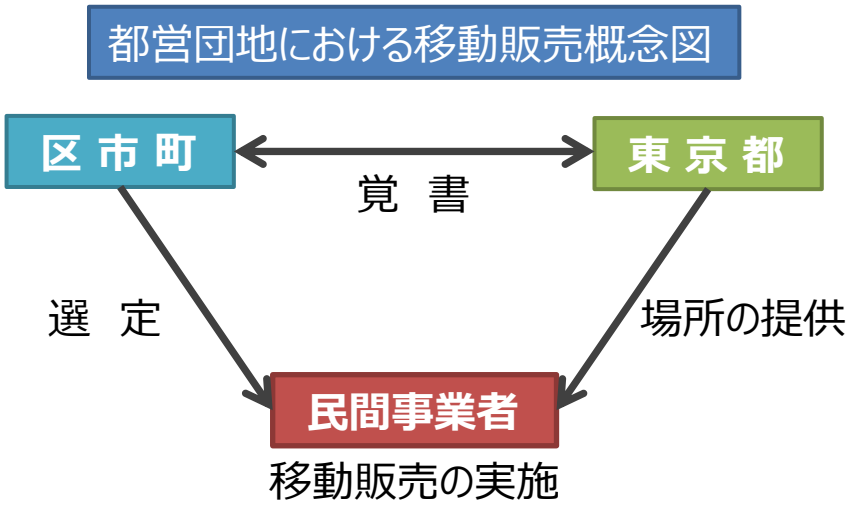
・玄関に腰掛ベンチを設置

・コミュニティスペースの整備

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

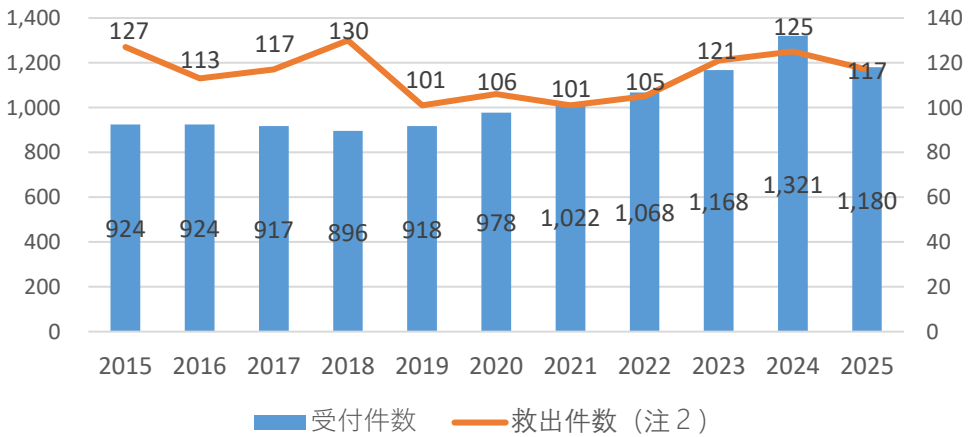
◇　巡回管理人による定期訪問

- 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　Ｐ41
- 東京都耐震改修促進計画（令和８年３月改定）　Ｐ42
- 木造住宅密集地域の改善等　Ｐ43
- 都営住宅の建替えと併せた高規格堤防の整備　Ｐ46

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

都営住宅の耐震化率：　96.6%（令和２（2020）年度末）⇒　**99.1%**（令和６（2024）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
緊急輸送道路沿道建築物	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
住宅	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	

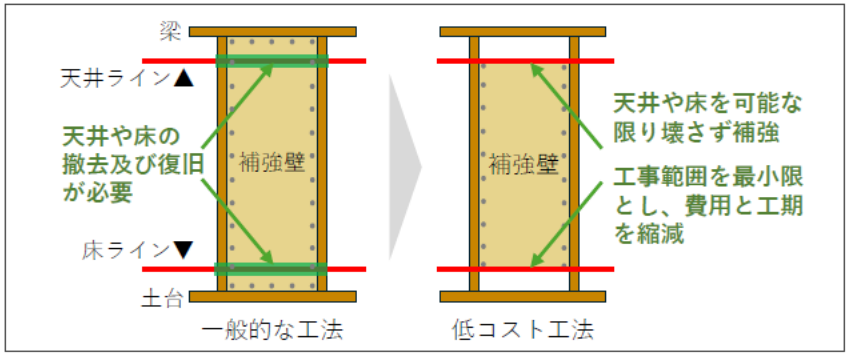
※１　木造住宅は2000年基準、非木造住宅は新耐震基準を満たす耐震化率
※２　ネットワーク強化区間の通行を加味して算出

➢ 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＞

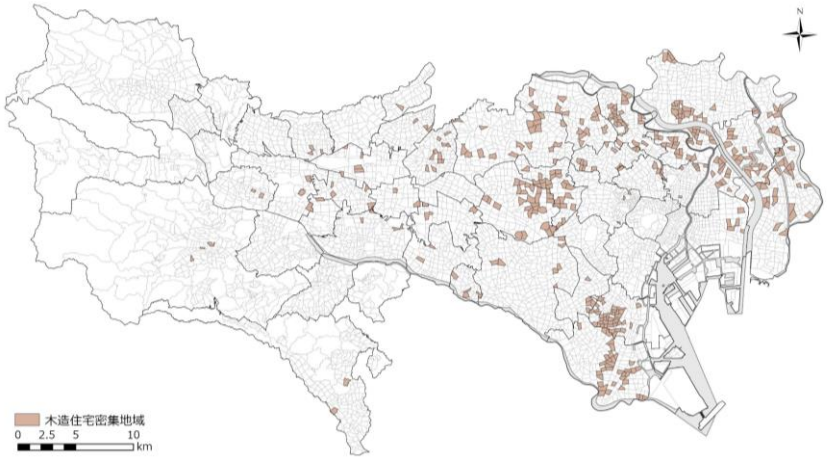


出典：愛知建築地震災害軽減システム研究協議会の市民向けパンフレット「住まいの耐震化」を基に作成

木造住宅密集地域の改善等

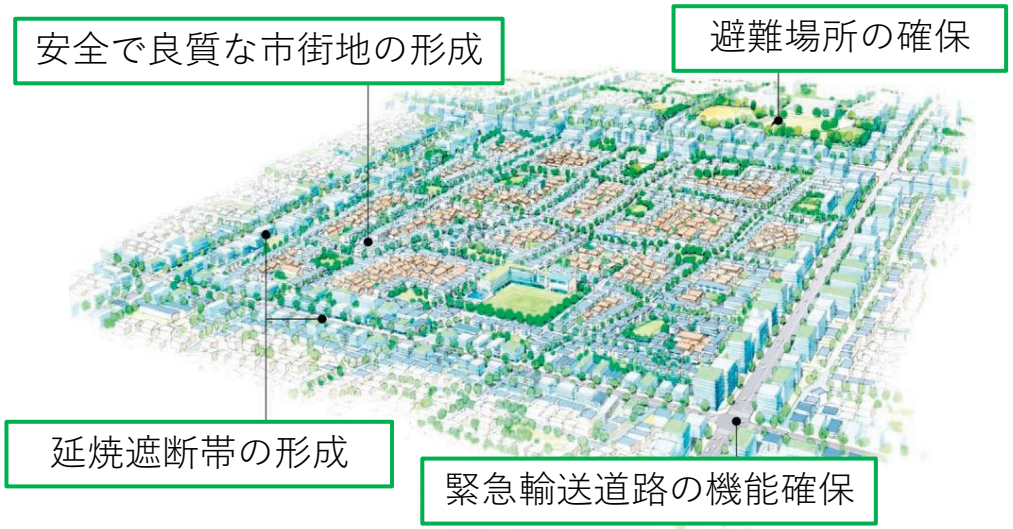
事業概要

◇　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

令和８年３月に　防災都市づくり推進計画を改定し、不燃化を一層推進

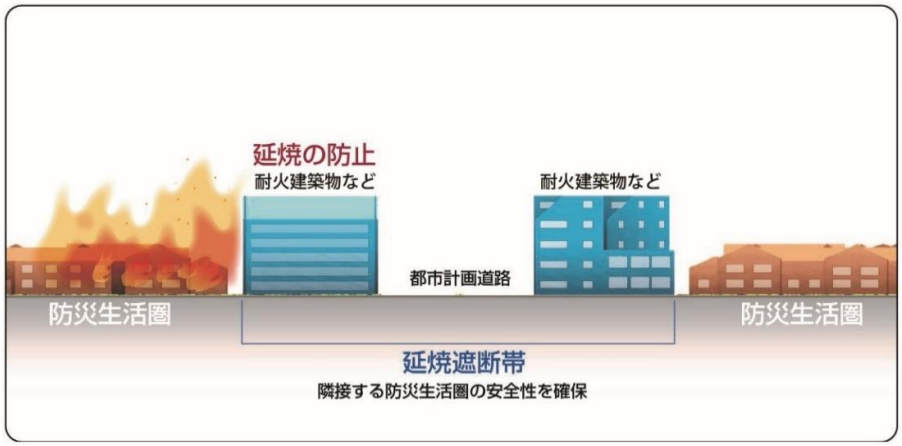
主な改定内容

- 整備地域の目標の着実な達成に向け、特別な支援等により展開してきた、不燃化特区制度と特定整備路線の整備について、取組を５年間延長
- 整備地域以外において、局所的に対策が必要な地区を抽出し、「防災環境向上地区」として位置付け
- 「整備地域等不燃化集中促進事業」の創設と「不燃化特区制度」の拡充を行い、施策を強化
- 防災生活道路や公園・広場等は、円滑な消火・救援活動及び避難の基盤や共助に繋がる地域コミュニティの醸成の場としても重要なことから、区市への支援を拡充し、整備を一層促進

木造住宅密集地域の改善等（延焼遮断帯形成）

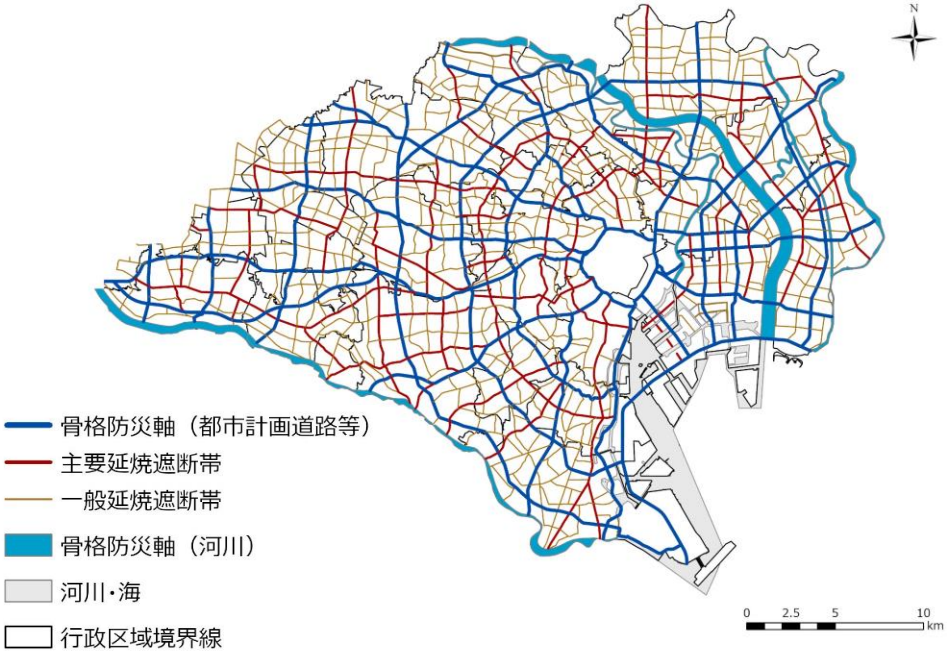
延焼遮断帯形成の目標

- 2035年度までに骨格防災軸の形成率を99%、整備地域内の延焼遮断帯の形成率を80%
- 2030年度までに特定整備路線を全線整備



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

防災生活圏と延焼遮断帯のイメージ



延焼遮断帯

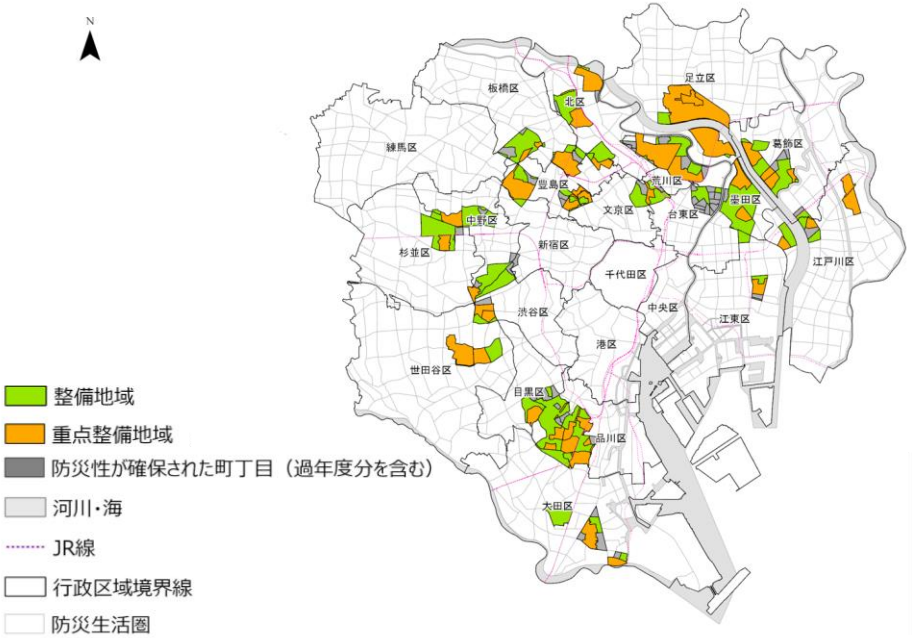
延焼遮断帯形成の主な取組

- 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
- 地区計画や市街地再開発事業など様々なまちづくりの手法を活用し、地域の防災性の向上と良質な市街地の形成を図りながら沿道のまちづくりを推進

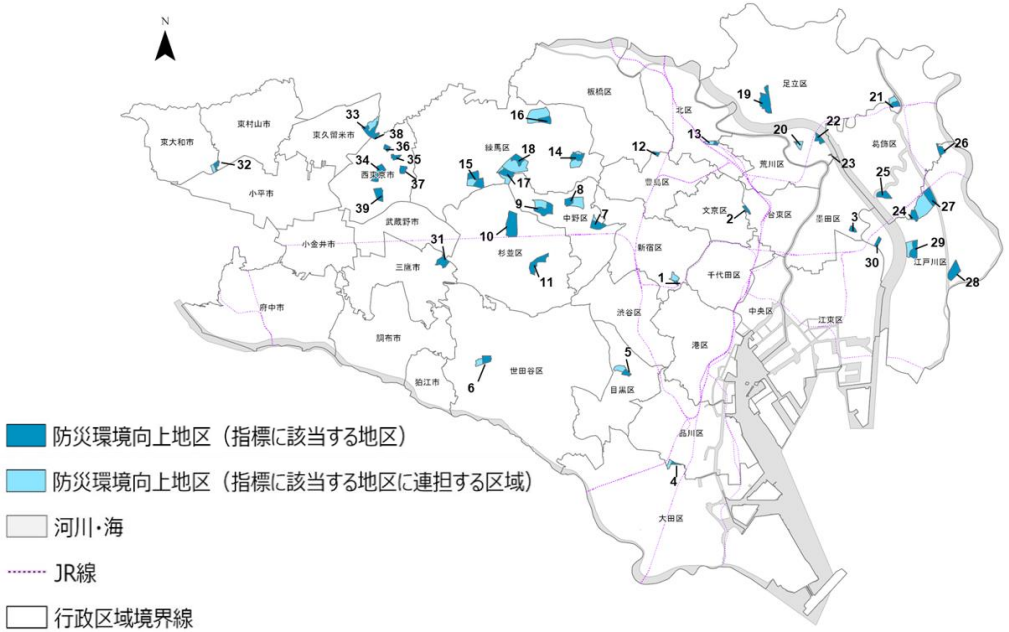
木造住宅密集地域の改善等（市街地の整備）

市街地の整備目標

- 2030年度までに全ての整備地域及び全ての重点整備地域で不燃領域率70%以上
- 2035年度までに防災環境向上地区のうち、指標に該当する全ての地区で不燃領域率70%以上



整備地域・重点整備地域



防災環境向上地区

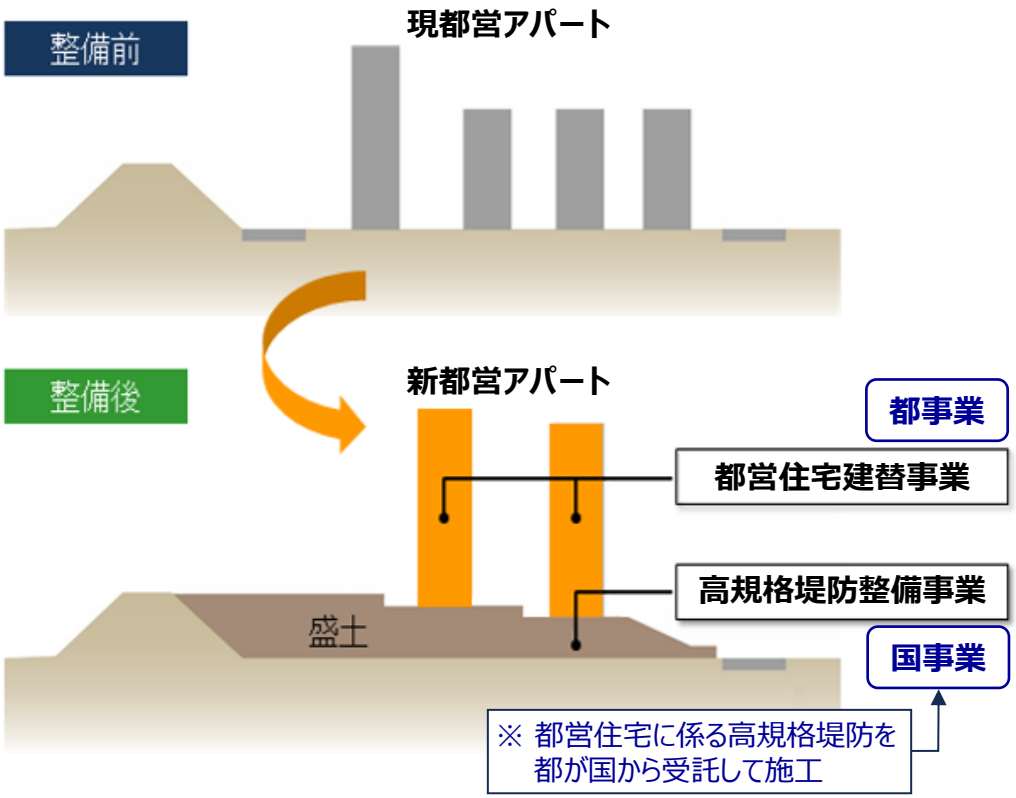
市街地の整備の主な取組

- 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：不燃化特区制度について、高齢者世帯への建替え加算助成支援及び無接道敷地等解消促進支援を拡充し、不燃化を促進
- 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

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）

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　Ｐ48
- 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　Ｐ49
- 東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業　Ｐ50
- 東京における空き家施策実施方針の策定　Ｐ51
- 専門家団体との協定に基づく相談体制の整備　Ｐ52
- 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業　Ｐ53
- 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　Ｐ54
- ＴＯＫＹＯ空き家活用魅力発信プロジェクト　Ｐ55
- 空き家リノベーションコンテスト　Ｐ56
- 若者応援空き家活用支援事業　Ｐ57

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

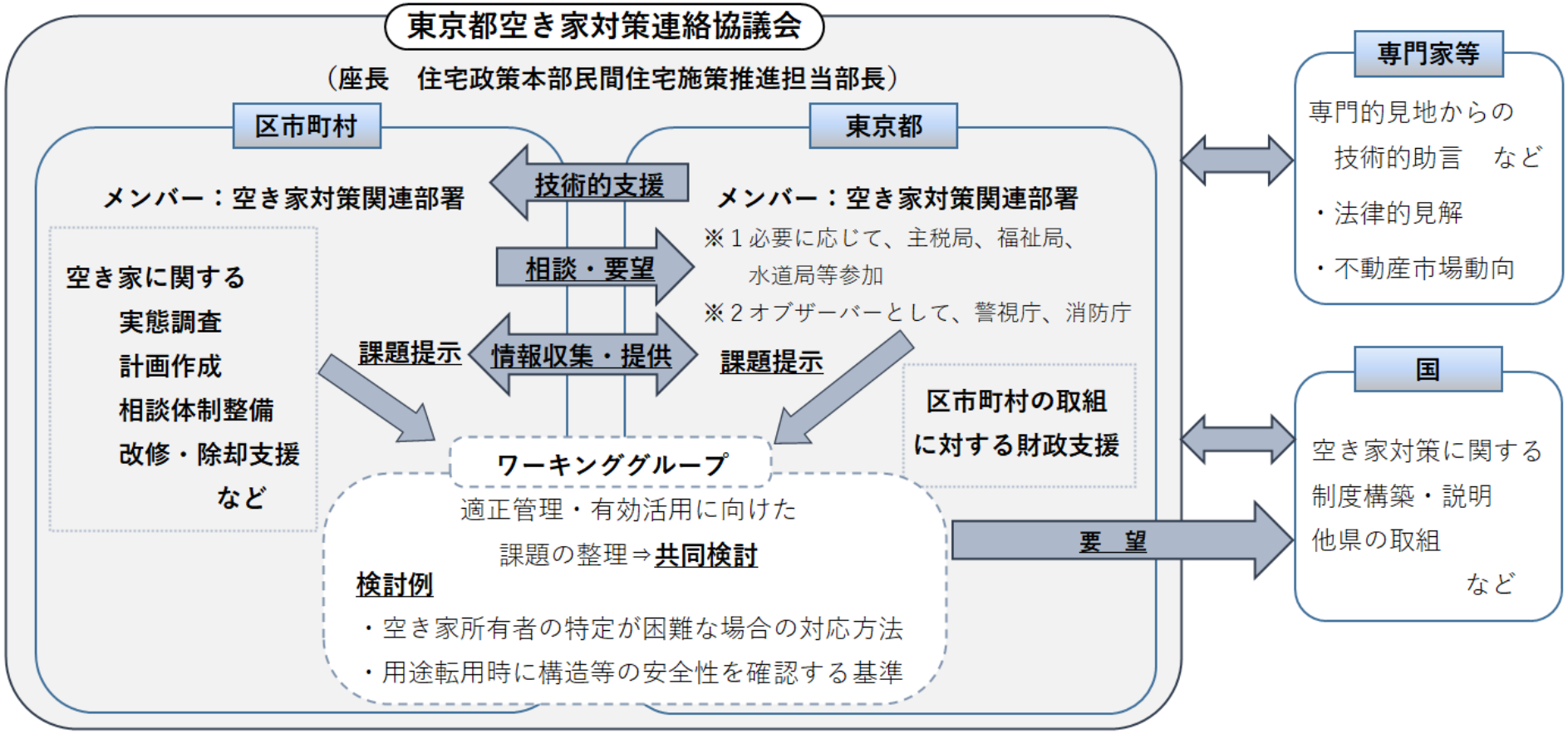
（11）**空き家の発生抑制・普及啓発**
補助率：１／２　上限額：200万円

【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

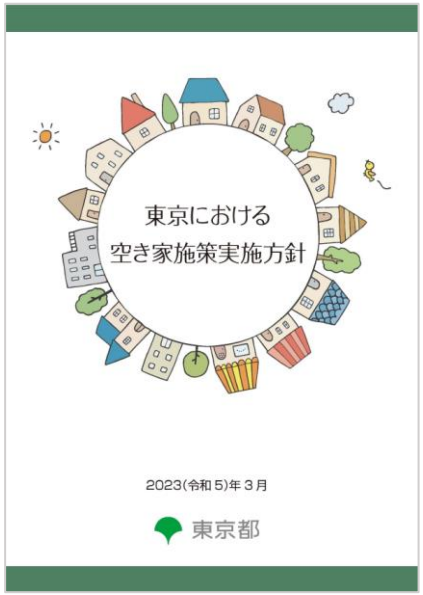
事業概要

◇ 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 〉

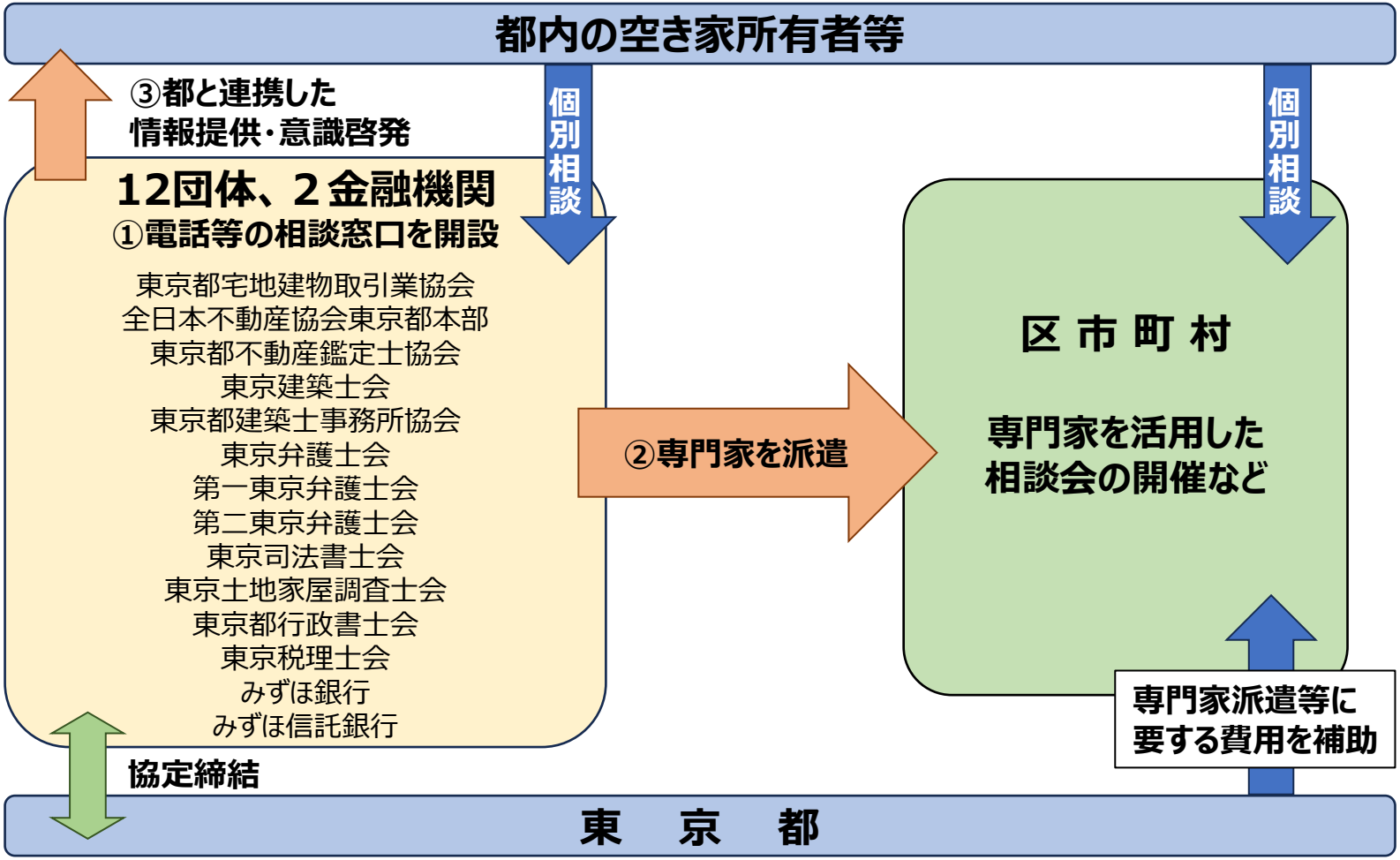
＜市場流通用の空き家＞	＜長期不在等の空き家＞	＜壊れた空き家＞
既存住宅市場での流通促進	地域資源としての空き家の利活用	利活用見込みがない空き家の除却等



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



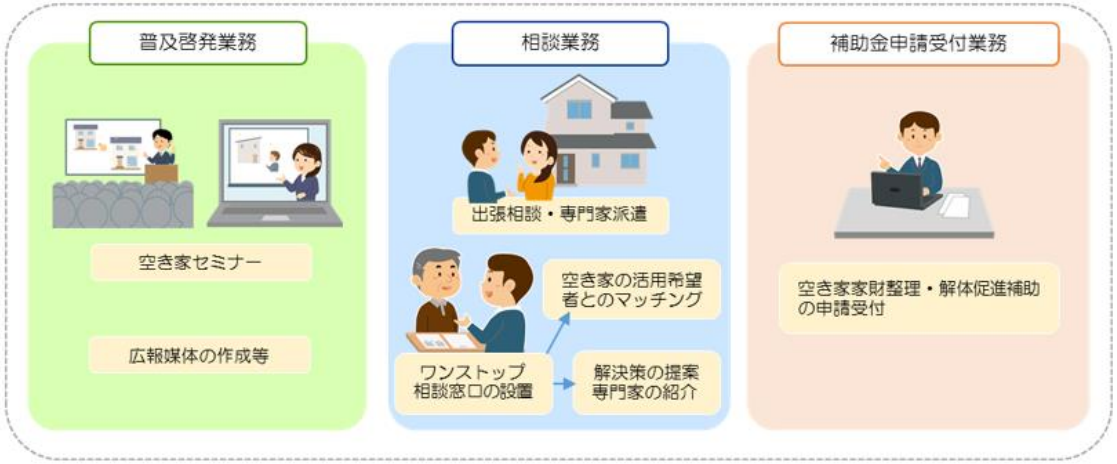
東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

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】

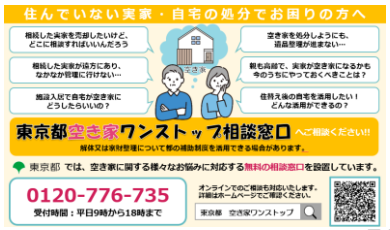
相談内容に応じた助言や専門家の派遣、空き家所有者と利活用希望者とのマッチングなどの相談業務、「空き家家財整理・解体促進事業補助」に係る申請受付を行うなど、空き家に関する様々な課題にきめ細かく対応（令和７年度相談件数1,060件）



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

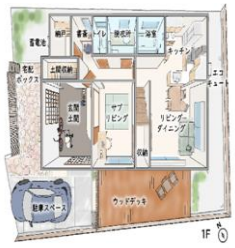
◇ 西多摩・島しょ地域における空き家の地域資源としてのポテンシャルを引き出すため、空き家活用の魅力を発信

◇ 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　Ｐ59
  （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　Ｐ60
- 既存住宅流通促進のための普及啓発　Ｐ61
- 投資用不動産特別相談窓口の設置　Ｐ62
- 長期優良住宅認定制度　Ｐ63

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

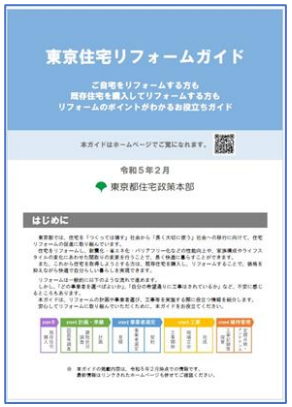
◇「東京住宅リフォームガイド」により、様々なリフォームに対して、計画から事業者選び、工事等を行う際に役立つ情報を紹介

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

＜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

投資用不動産特別相談窓口の開設

特　徴
○必要に応じて、弁護士の無料相談を紹介
○宅地建物取引業法違反の疑いがあるものは、調査を実施
○東京都消費生活総合センターと連携

詳細は住宅政策本部ＨＰに掲載

開設日　令和７年４月７日（月）

電　話　０３－５３２０－５０７１（平日 ９：００～１７：３０）

窓　口　都庁第二本庁舎３階北側　住宅政策本部不動産業課
平日 １０：００～１２：００、１３：００～１６：００
（電話による事前予約制）

投資用不動産相談窓口開設の案内

住宅政策本部トップ ＞ 不動産取引、賃貸住宅に関するご相談、宅建業について ＞ 投資用不動産を買う前に

投資用不動産を買う前に

投資用不動産を購入し、しっかり利益を出している方もいれば、赤字になってしまっている方もいます。
投資用不動産を買うということは、賃貸経営を行うということです。経営である以上、リスクもあります。
まずは、この点をしっかりと自覚しましょう。

投資用不動産を購入する前に、このページをしっかりとお読みいただき、賃貸経営を始める準備を十分に行った上で、投資用不動産の売買契約を締結するようにしましょう。

◆収支見通しをしっかり立てる

・賃料はいくらくらいが妥当なのか、近隣の同程度の複数の物件の賃料について、ネット広告などで確認し、比較検討して決めましょう。他方で、賃貸経営を行う上で、一定の費用負担は必要となります。

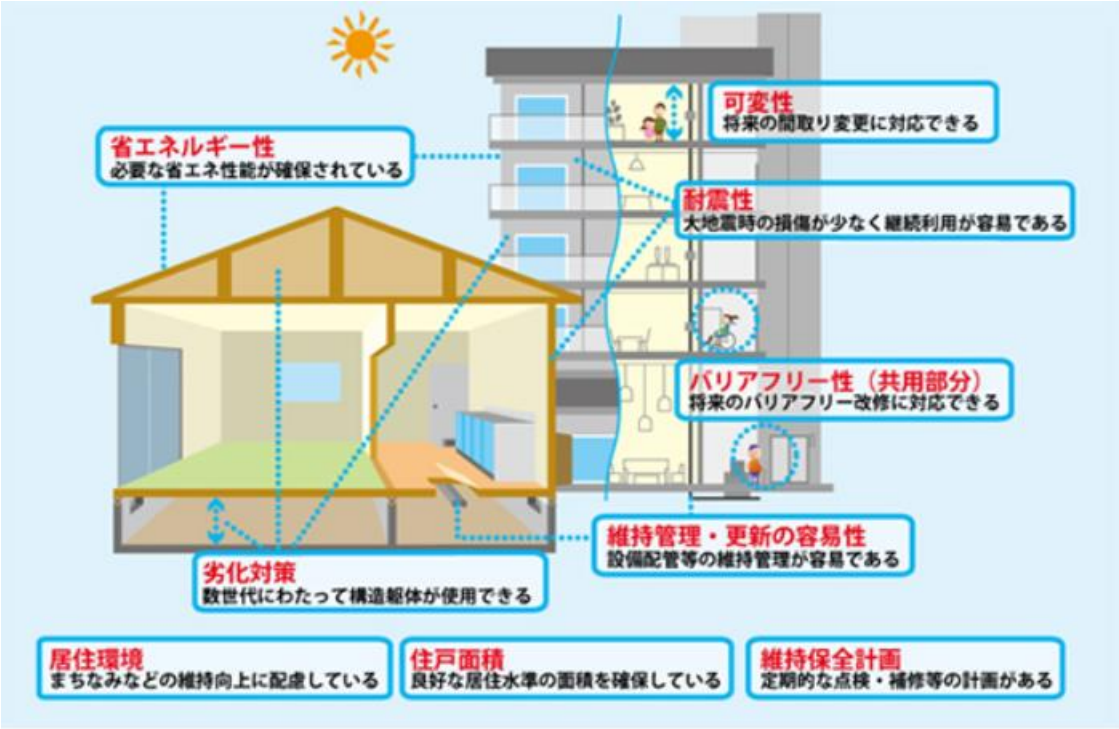
・ローンを組んで購入した場合は、その借入金の返済があります。
金利変動のリスクもあるので、余裕をもった返済計画を立てる必要があります。

ホームページの例

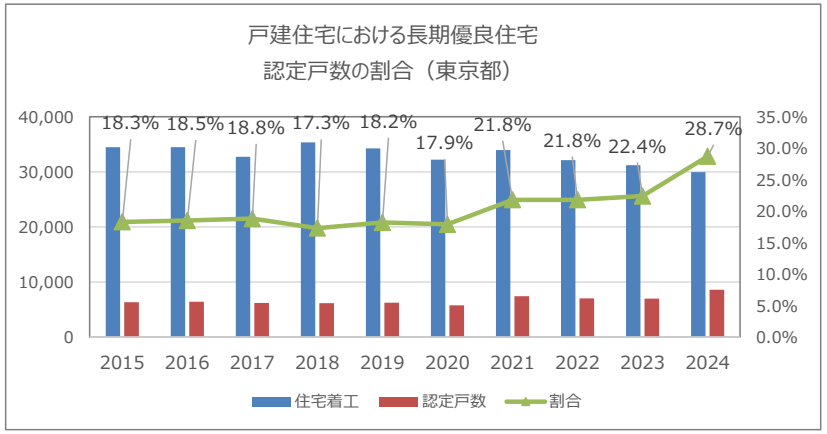
長期優良住宅認定制度

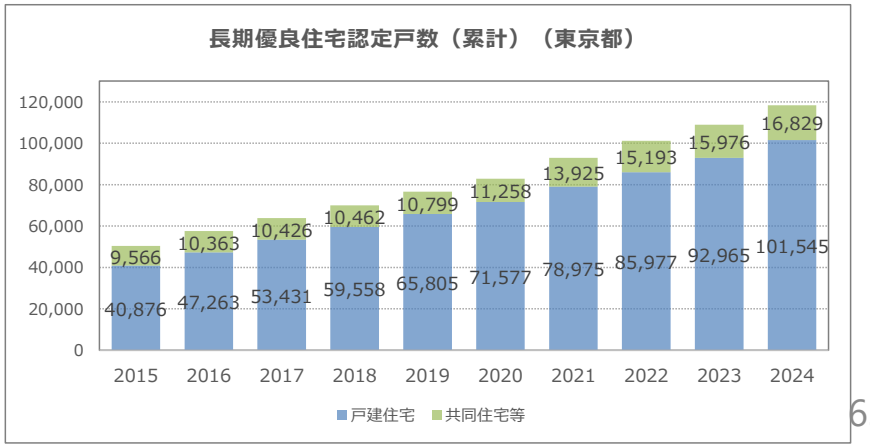
事業概要

◇　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

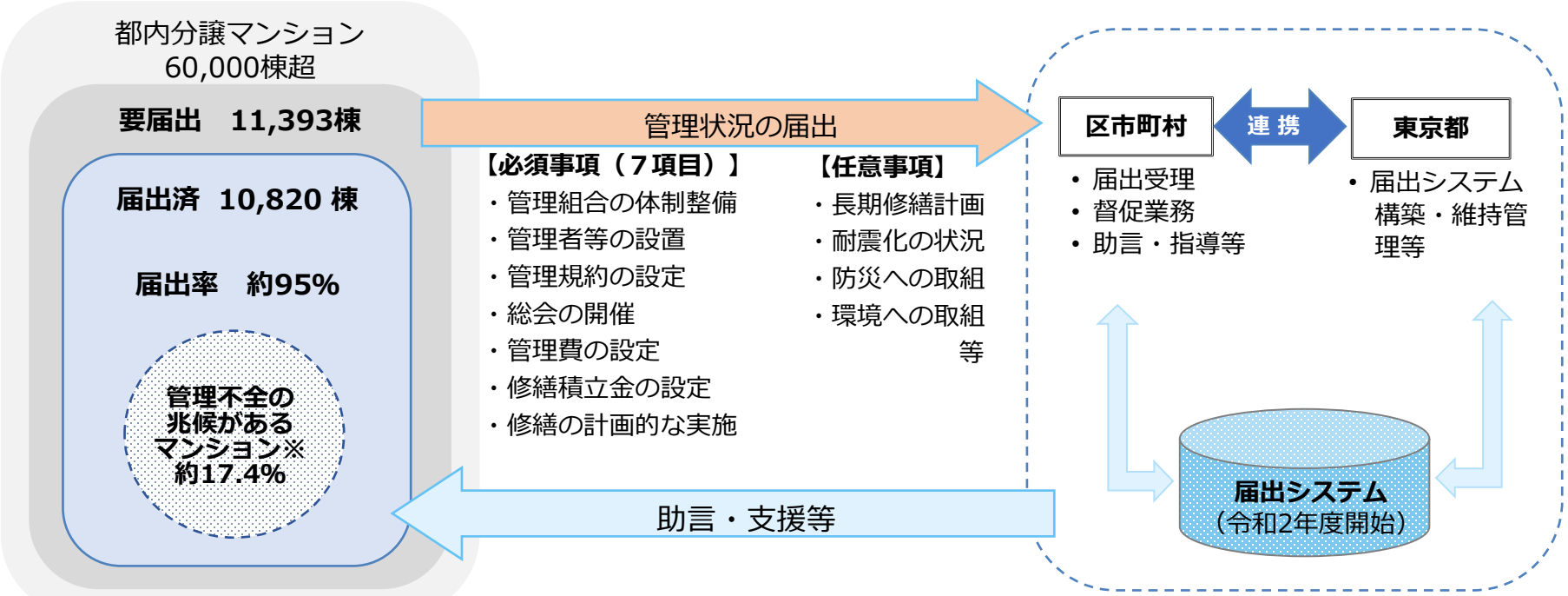
- マンション管理状況届出システムの構築・運用　P 65
- マンションの耐震化促進　P 66
- マンション再生ガイドブックによる普及啓発　P 67
- 分譲マンション総合相談窓口　P 68
- マンションアドバイザー制度　P 69
- 社会的機能向上支援事業　P 70
- マンション再生まちづくり制度　P 72
- 東京都都市居住再生促進事業　P 73
- マンション関連法改正の概要　P 74
- 東京とどまるマンションへの支援　P 75

マンション管理状況届出システムの構築・運用

事業概要

◇ 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）

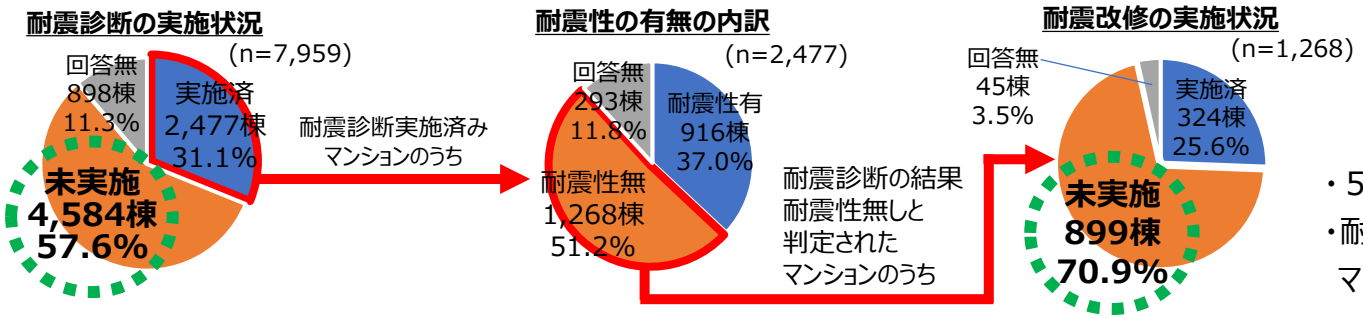
マンションの耐震化促進

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７年３月末時点）※

※新築年月日が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、対面（事前予約）にて相談に対応
- 開設日：月曜日～金曜日（土曜日、日曜日、祝日、年末年始を除く）
- 開設時間：午前9:00～午後5:00
- 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）。

＼届出を行った管理組合限定！！※／

マンションアドバイザー 無料派遣のご案内

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」が平成 31（2019）年 3 月に制定され、令和 2（2020）年 4 月より条例に基づく管理状況届出制度が始まりました。

昭和 58（1983）年 12 月 31 日以前に新築された分譲マンションのうち、6 戸以上のものは「要届出マンション」として、管理状況の届出が義務付けられました。

届出が受理された管理組合は、その管理状況に応じて、管理や建替え・改修について、**マンション管理士などの専門家による**講義や個別具体的な相談に対する**アドバイスを無料**で受けることができます。※

届出内容をもとに、今一度マンションの管理や建替え・改修について考えていきませんか。

利用できるコースの内容は裏面をご覧ください！

※ 無料派遣の回数について

■ 届出が受理された要届出マンション　1 回まで無料

■ 届出が受理されたマンションのうち、管理不全の兆候があるマンション　5 回まで無料

要届出マンション以外のマンションで、管理不全の兆候のないマンションは無料派遣の対象外となりますのでご了承ください。

お申込みや詳細についてはこちら

公益財団法人　東京都防災・建築まちづくりセンター　まちづくり推進課

☎ 03-5989-1453

HP https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/kanri-adviser/muryo.html

メール suishinka@tokyo-machidukuri.jp

東京都住宅政策本部

コース紹介　各コース１回あたり２時間程度

マンション管理アドバイザー

マンション管理の基本的な内容に関する解説を行う講座編と、個別具体的な相談にアドバイスする相談編があります。

【講座編】　※有料のテキストが必要となるものもあります。

コース名	業務内容
A-1	マンションの管理のポイントの解説
A-2	長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引きの解説
A-3	管理委託の仕方
A-4	計画修繕工事の進め方
A-5	滞納管理費・修繕積立金督促の仕方
A-6	管理組合の設立の仕方

【相談編】

コース名	業務内容
B-1	管理組合の設立、運営、管理規約等に関すること
B-2	管理費、修繕積立金等の財務に関すること
B-3	管理委託契約の契約等に関すること
B-4	修繕計画の作成や修繕積立金等の設定に関すること
B-5①	修繕工事検討段階の相談に関すること
B-5②	修繕工事準備段階の相談に関すること
B-6	その他マンションの維持管理に関すること

建替え・改修アドバイザー

マンションの建替えか改修かの検討を進めていくために必要な法律、税制、公的な支援等についてアドバイスを行います。

コース名	業務内容
A-1	建替え入門
A-2	老朽度判定・建替えと修繕の費用対効果の説明
A-3	合意形成の進め方
A-4	改修によるマンション再生
B-0	適切な検討書作成コースのご案内、今後の再生方法についての個別相談

マンション管理アドバイザー Cコース 支援編 のご案内

マンション管理アドバイザー制度のＣコース（支援編）では、管理アドバイザーが、マンションの管理不全予防・改善の取組を支援するため、長期修繕計画の見直し案や修繕積立金の見直し案を作成するなど、きめ細かな支援業務を行います。

マンション管理について見直しなどをご検討中の皆様、是非ご活用ください。

Cコース 支援編 一覧

コース名	業務内容（各コースの具体的な内容はお問い合せください。）	派遣料	おおよその現案に要する期間 注1
C-0	状況確認・課題整理、コース案内	25,300 円（1 回 2 時間）	—
C-1	管理組合の設立・実体化に向けた体制整備に関すること	191,400 円	6 か月程度
C-2	総会準備に向けた取組に関すること	95,700 円	2～4 か月程度
C-3	管理組合運営体制の整備に関すること	214,500 円	4 か月程度
C-4	管理規約の設定案又は改定案に関すること	357,500 円	5 か月程度
C-5	管理費の設定案及び見直し案に関すること	95,700 円	4 か月程度
C-6	修繕積立金の設定案に関すること	95,700 円	4 か月程度
C-7	長期修繕計画見直し案及び修繕積立金見直し案に関すること	95,700 円	2 か月程度
C-8	大規模修繕工事計画案に関すること	191,400 円	3 か月程度
C-9	会計処理体制の整備に関すること	95,700 円	1～3 か月程度
C-オプション	総会立会等 注2	25,300 円（1 回 2 時間）	—

注1 「おおよその現案に要する期間」とは見直し案等を作成し、管理組合等に提示するまでの目安となる期間をいいます。

注2 「総会立会等」とは総会に出席し、必要に応じて該当する議案の質疑応答等を行うもので、採決に関与するものではありません。

一定条件により、都が派遣料の一部を助成します。

詳細は裏面をご覧ください。

●お申込みの詳細についてはこちら

公益財団法人　東京都防災・建築まちづくりセンター　まちづくり推進課

https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/kanri-adviser

suishinka@tokyo-machidukuri.jp

03-5989-1453

都民からの要望で簡単された事業です。詳細はこちら

東京都住宅政策本部

社会的機能向上支援事業

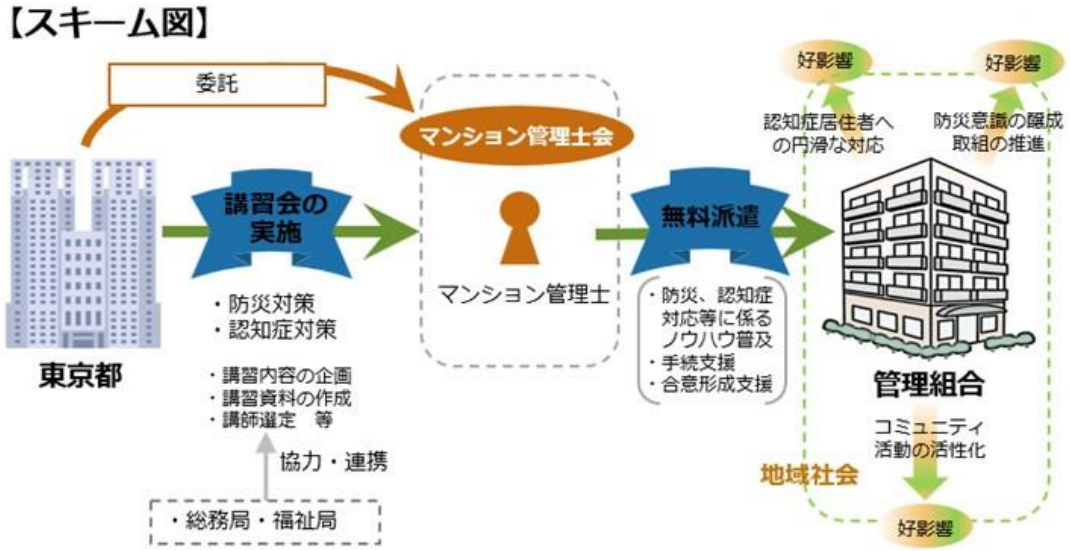
事業概要

◇ 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＞

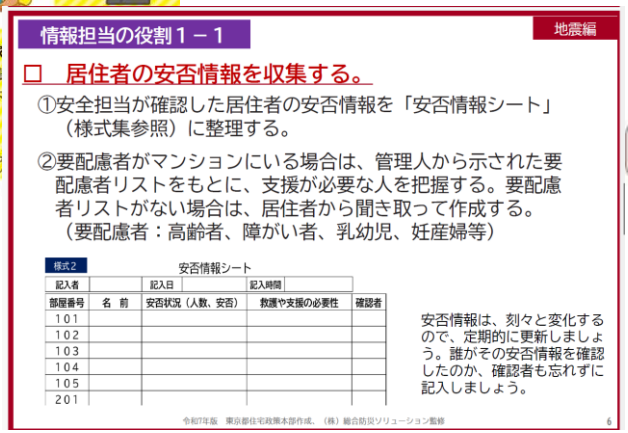
- 防災対策や認知症対応に取り組む意欲のある管理組合へ、それぞれをテーマとした講座を受講した管理士を無料で派遣し、組合内での対策の実施や円滑な合意形成に向けた助言等を実施

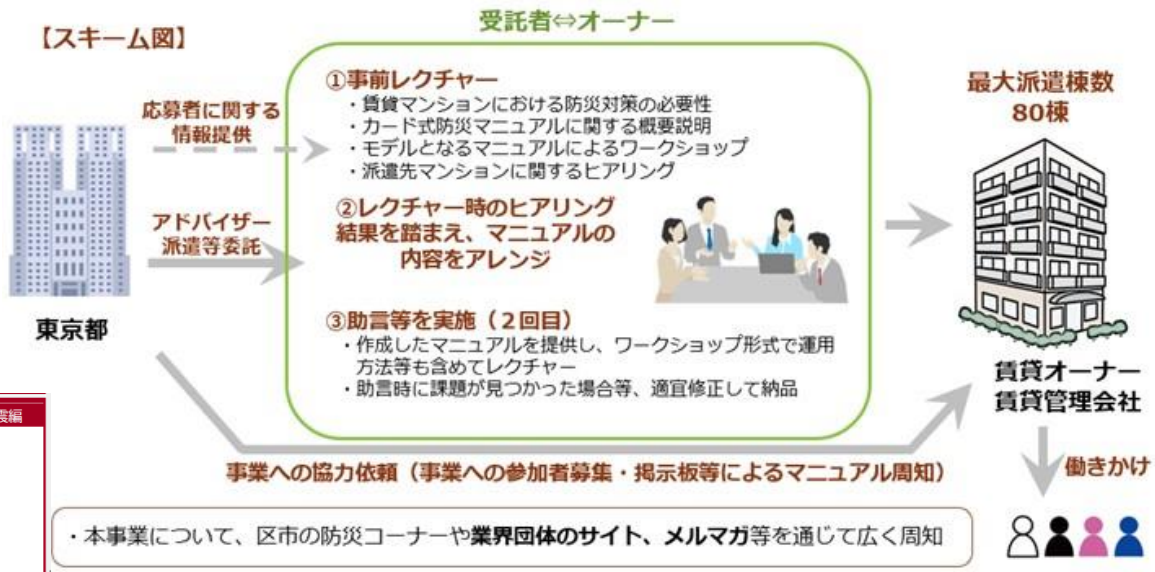


社会的機能向上支援事業

＜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

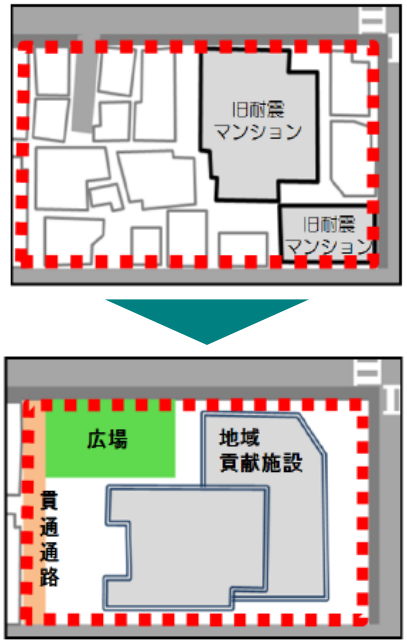
支援内容

・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＞

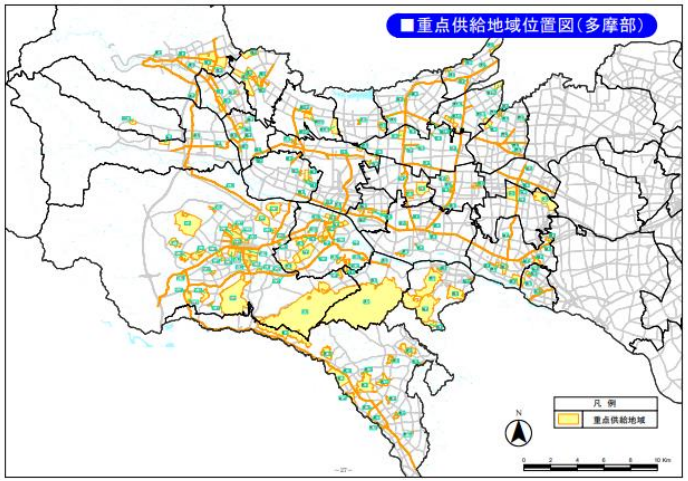


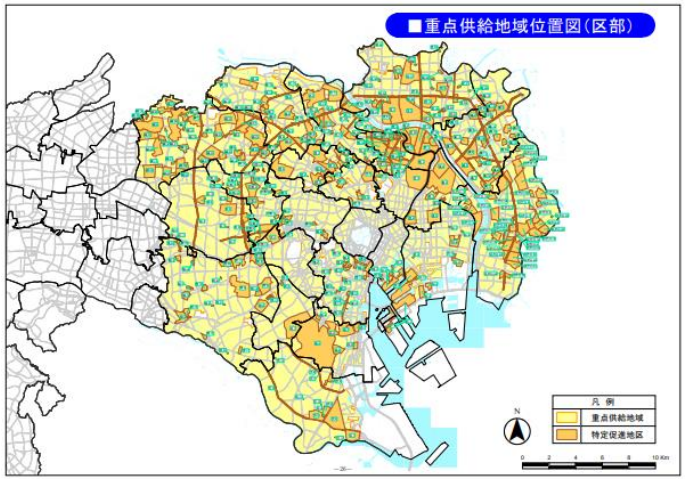
東京都都市居住再生促進事業

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】

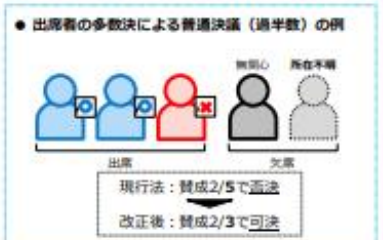
➢ **新築時**から適切な管理や修繕が行われるよう、**分譲事業者が管理計画を作成**し、**管理組合に引き継ぐ仕組み**（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入

➢ **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



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

東京とどまるマンションへの支援

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２月末時点：約12.9万戸、932件**）

●登録要件

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（☆）	817
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（☆☆☆）	63

●支援事業一覧（令和８年度予定）

区分	支援対象		R8
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　※補助上限まで複数回申請を可能化	通常	拡充
		地域連携	拡充
ハード面	**非常用電源**設置補助	蓄電池	継続
		発電機	拡充
	太陽光発電設備・V2X設備※設置補助		継続
	非常用電源確保に係る**浸水対策**（止水板の設置等）補助		拡充
	既存給排水管点検調査専門家派遣		継続
	エレベーター閉じ込め防止対策（リスタート機能等）補助		拡充
	マンホールトイレ整備補助		継続
	防災備蓄倉庫導入補助　※設計費に加え整備費も対象に追加		拡充

※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

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 77
- 住宅団地の再生に向けた取組　P 78
- 都営住宅建替えの基本的な考え方　P 79
- 都営住宅の創出用地における民間活用事業　P 80
- 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 81

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

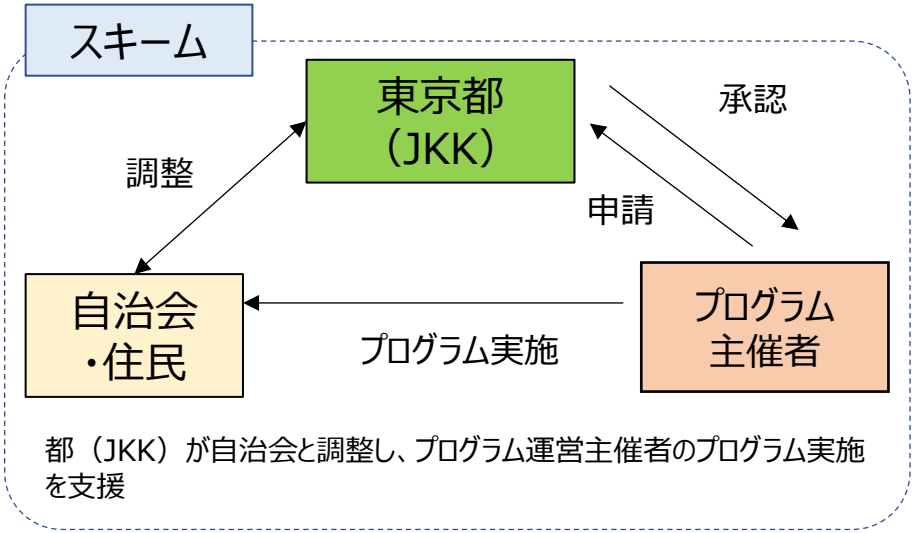
区市町（地域包括センター等）、社会福祉法人、ＮＰＯ、市民団体等

○ 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予定

だれもが集い、つながる居場所
東京みんなでサロン
Tokyo Tokyo

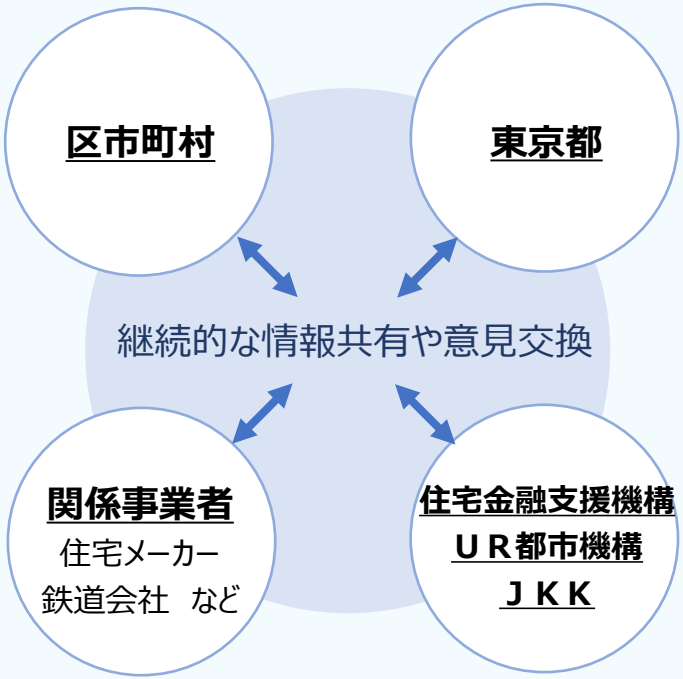
住宅団地の再生に向けた取組

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

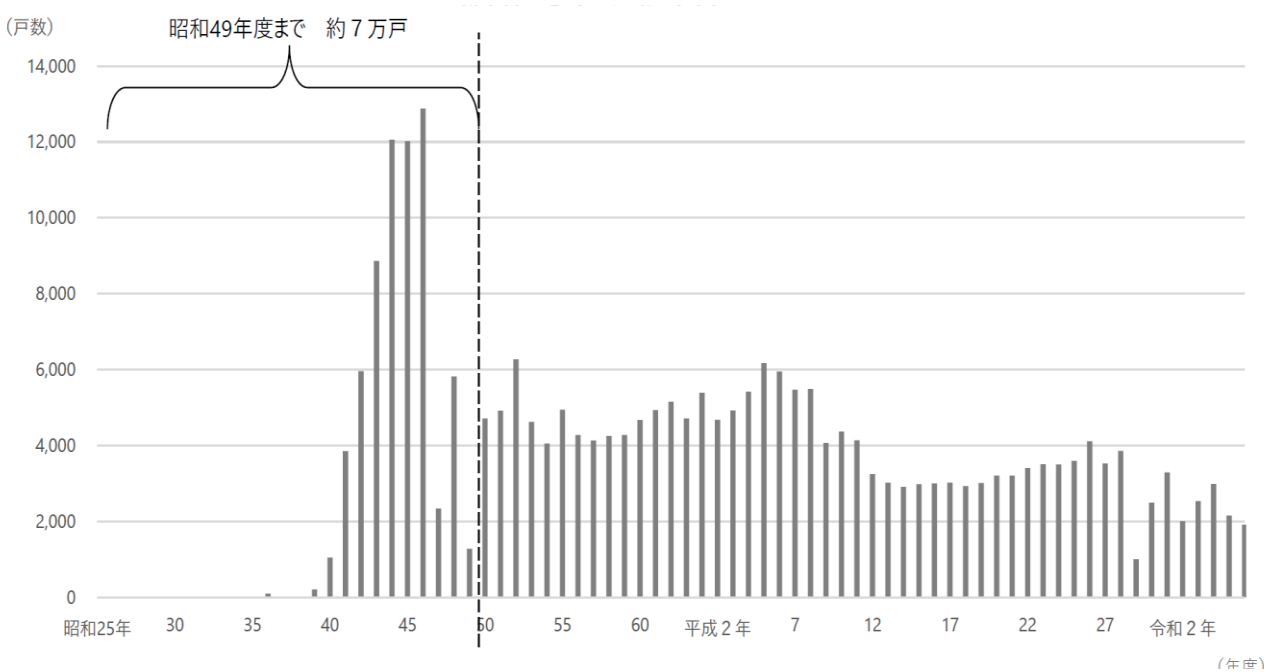
都営住宅建替えの基本的な考え方

◇ 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70,000戸であり、都営住宅等全体の令和６年度末時点の管理戸数約252,000戸の約３割

◇ 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）

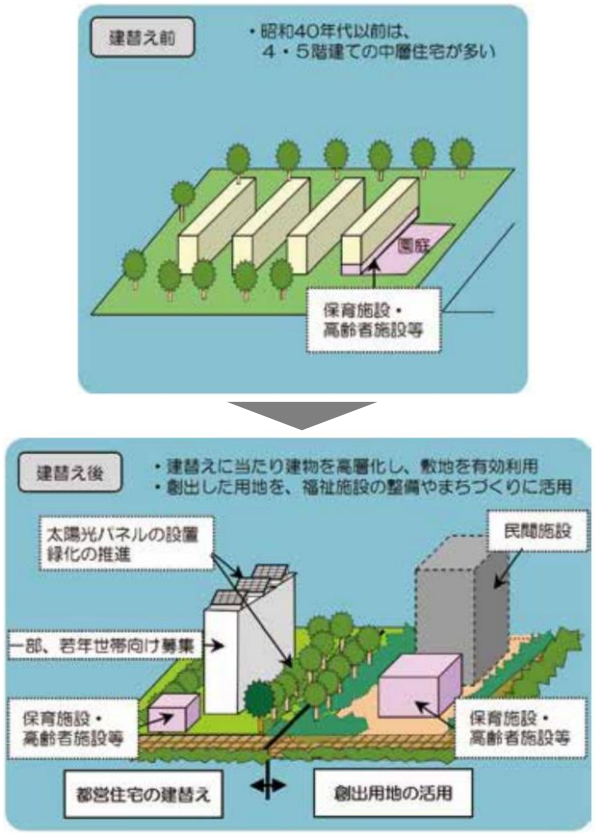
都営住宅等の建設年度別ストック



（資料）東京都住宅政策本部（令和７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



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）

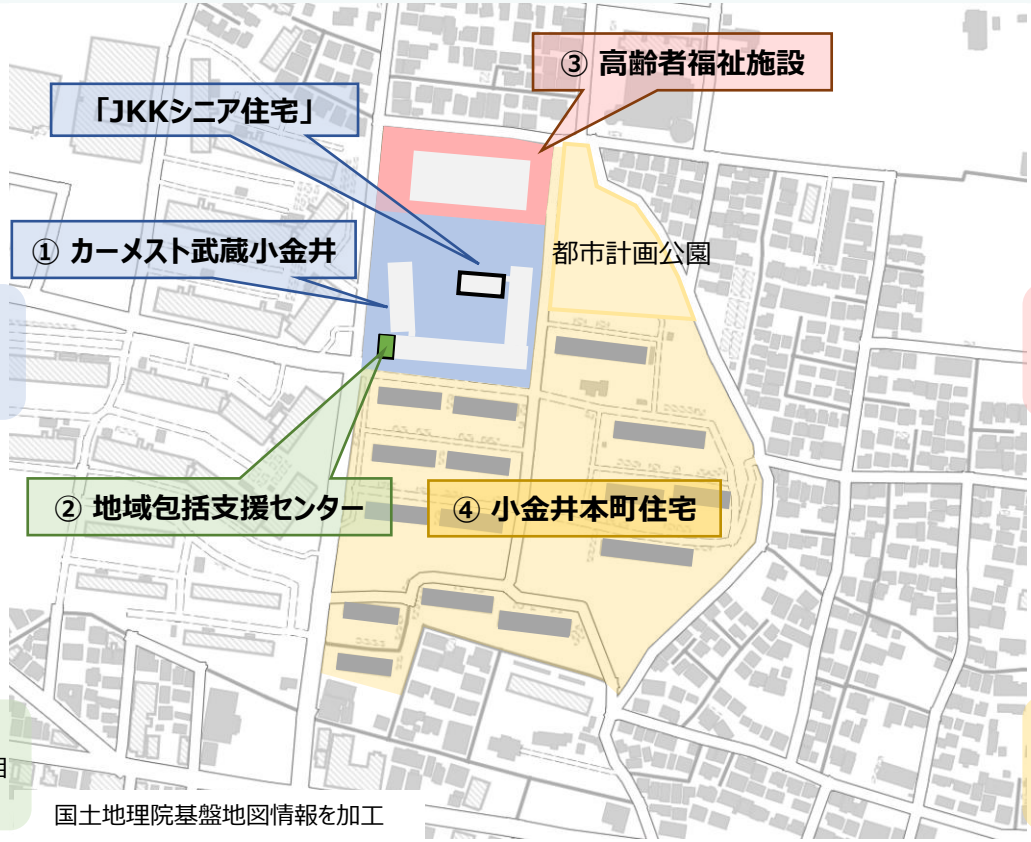
事業概要

◇ 「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

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



国土地理院基盤地図情報を加工

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

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