資料３－１－１

現状と今後の方向性について

（ 都営住宅 ）

有識者からのご意見（大牟田市居住支援協議会 事務局長　牧嶋 誠吾 様）

【福祉サービスとの連携】

- 都営住宅は各区に移管等の動きはあるものの、都が大きく抱えている。住民から遠く、きめ細かい支援ができにくいのは課題。福祉の高齢者サービスや障害者サービスはすべて市町村でやっている。
- 今までの公営住宅政策は箱物提供だった。箱物提供であれば都営住宅でもよかったが、時代が変わって、量から質へ、箱物づくりから人に対する支援になってきた。質になると箱物管理だけじゃ立ち行かなくなってる。高齢化が進み単身化が進む。そこに住宅に対して付加価値がいるんじゃないか。
  高齢者や障害者、手帳を持っていない障害者をどうサポートするか。暮らしの支援ができる制度サービスと、制度外サービスをどうくっつけるかが、これからの住宅に求められる。

【孤独死への対応】

- 都営住宅の単身高齢者も65歳以上、75歳以上がどんどん増えている。2035年になると団塊世代が85歳になり、要介護認定率は半数を超える。高齢単身者の孤独死が増加する、という状況が10年、15年先に増えていくと思う。
- 自分が役所にいた時、朝ベランダに青いタオルをかけて、夕方取り込んでもらう取組みをした。安否確認は団地自治会での当番やできる人にやってもらったりした。本来入居資格のない学生に、自治会活動に参加することを要件に目的外使用で入居してもらう取組も行った。
- （市営住宅では）入居時に連帯保証人を求めていないが、緊急連絡先の届出が必要。現在は我々の居住支援法人が緊急連絡先となり、見守りを行っている。官民限らず、本人負担でモーションセンサーをつけてもらっており、24時間動きがなかったら連絡がいく仕組み。孤独死を防ぐことは難しいが、原状回復のことを考えると、何日も気付いてもらえないという状態をなくすことが重要。

有識者からのご意見（国立研究開発法人建築研究所 理事　長谷川 洋 様）

【都営住宅等の適切な維持・更新の観点】

- 補助金や交付金と担当部署の制約、金利上昇による財政負担を踏まえると、需要を踏まえながら　建替え中心からストック活用・改善事業重視へ転換することが求められる。
- 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。法定耐用年数（70年）を超過した住棟についても、改善による長寿命化を積極的に進めることが重要であり、全国のモデルとなるような先進的ストック活用の取組が期待される。官民連携により、民間のノウハウを活用した改修・運営の手法も検討に値する。
- 安全性・実用性を維持しつつ、世帯構成等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。
- 計画修繕では、高耐久部材の使用や小規模修繕の積み重ねにより、維持管理費の抑制と長寿命化を図る必要がある。そのためには、計画的判断ができる技術者の育成やマンパワーの確保が課題となる。
- 創出用地については、地域に不足する生活支援機能を補完する視点を持つことが必要である。
- 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、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。
- 区市町村等との連携強化も重要である。

【コミュニティの活性化】

- 公営住宅団地は、団地再生の観点から、多様なタイプの世帯が混住するミクスド・コミュニティを実現すべき。
- 公営住宅は「トランポリン型福祉」として機能させるべき。この観点では「東京みんなでサロン」はすばらしい取組。公営住宅団地の集会所等を活用し、地域に開放された小さな福祉拠点・コミュニティ拠点（見守りや生活相談、サードプレイス・居場所）を形成する取組のさらなる推進を期待。

これまでの主な取組（ 都営住宅と公的賃貸住宅との連携 ）

再掲

連携事例１：公的賃貸住宅相互の優先入居

■ 都営住宅では、**ＪＫＫ住宅･ＵＲ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

■ ＪＫＫ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

■ ＪＫＫでは、**管理する住宅（都営住宅やＪＫＫ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

■ ＪＫＫ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**

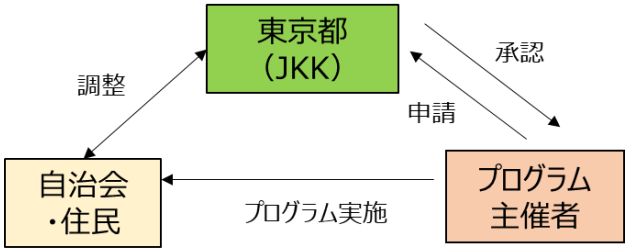
これまでの主な取組（東京みんなでサロンの実施）

※前回提示資料

- 高齢化の進行、単身世帯の増加や近隣関係の希薄化に伴い、居住者同士や地域との交流の場が不足
- 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
- 令和６年度に緑化活動プログラムを追加するなど、制度開始以降、着実に実施数・プログラムが増加

実施主体について

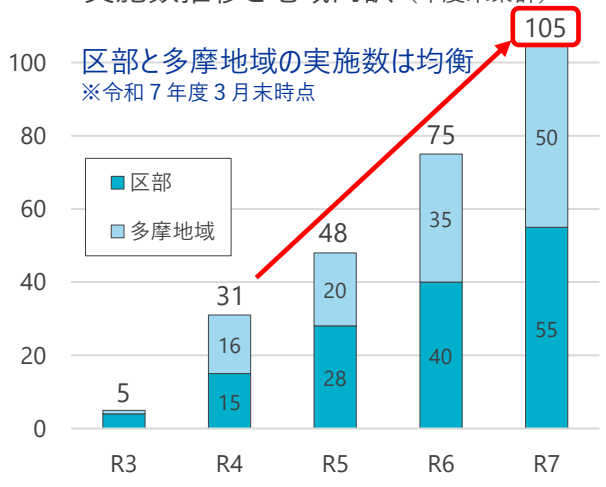
・地域住民や自治会によるプログラム実施が大きく増加し、地域主体の交流が一層活性化
・都や公社が実施する自主事業も年々増加（医療機関と連携による取組や就労支援イベント等）



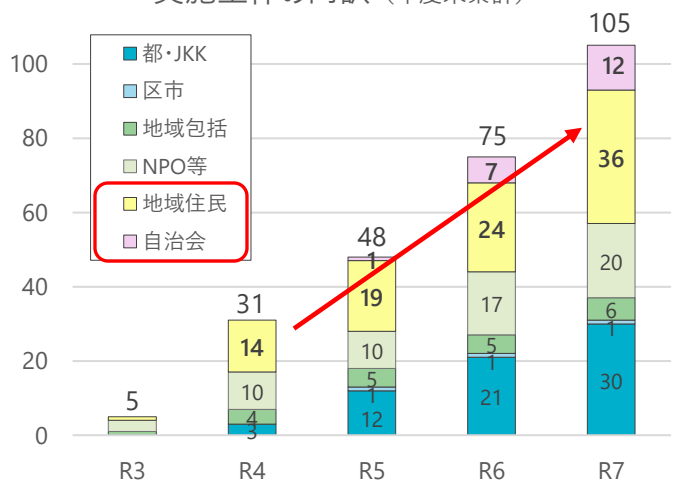
実施プログラムについて

・健康増進など、高齢者を中心としたプログラムが堅調に増加
・令和６年度に新規追加した緑化活動プログラムは大きく増加。参加者の交流に加え、環境改善や景観形成に寄与

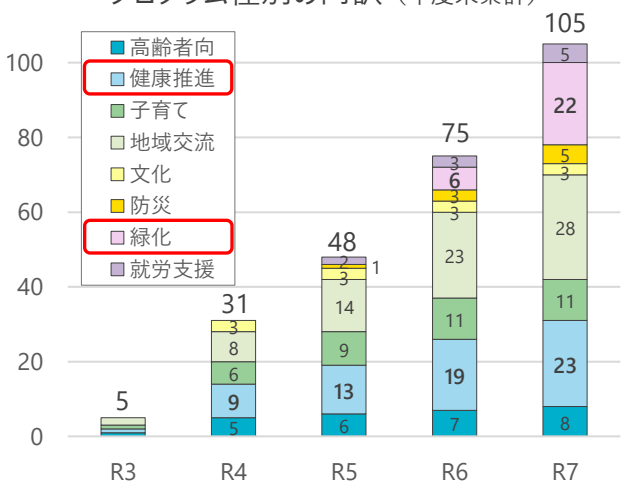
実施数推移と地域内訳（年度末累計）



実施主体の内訳（年度末累計）



プログラム種別の内訳（年度末累計）



【参考】現行住宅マスタープランにおける政策指標の状況

政策指標	進捗状況	目標
都営住宅における居場所の創出（東京みんなでサロンの実施）	105か所（2026年3月）	100か所（2030年度末）

現状（ 公的住宅の管理戸数及び高齢化の状況 ）

※前回提示資料

◇ 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

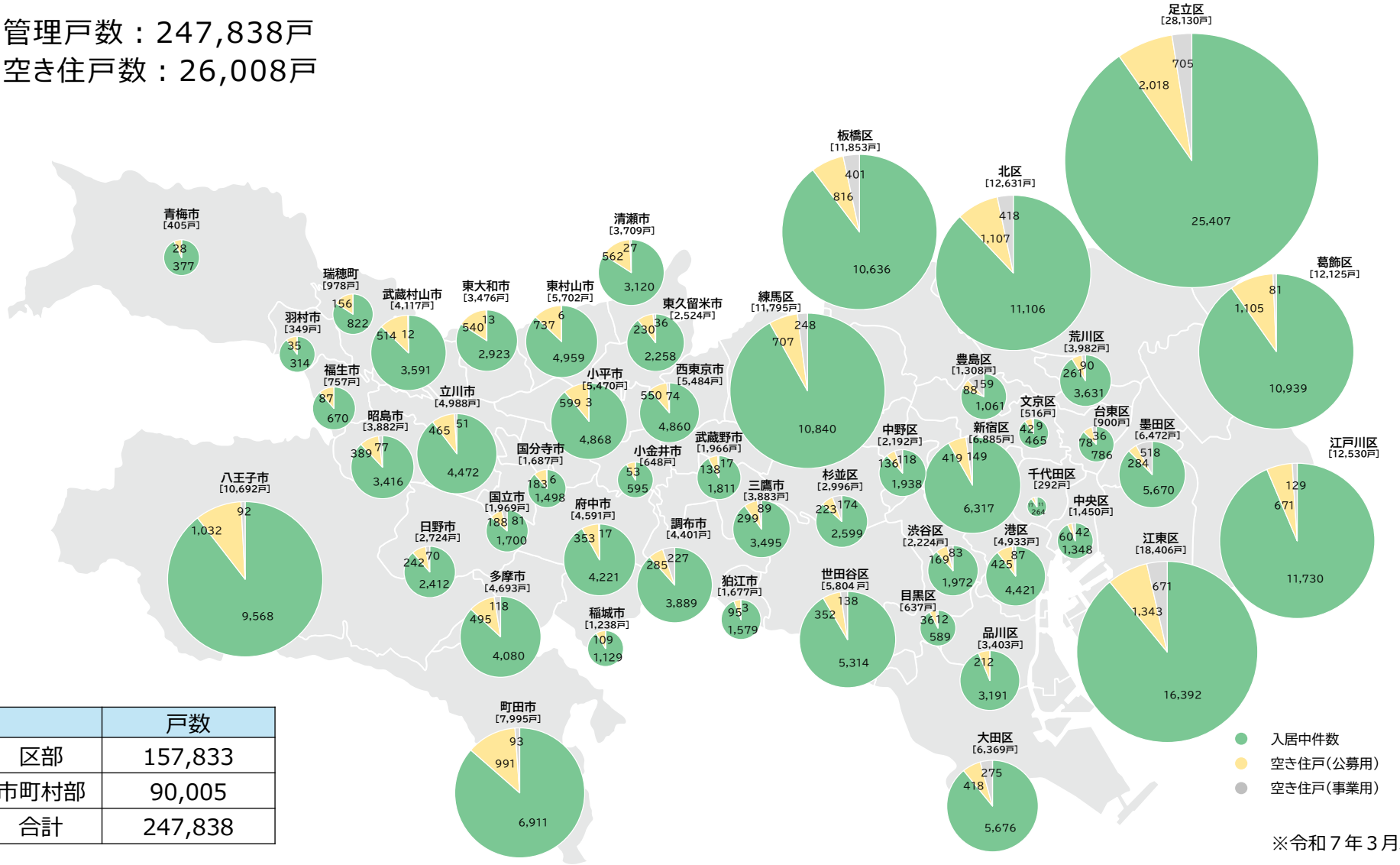
（備考）・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

・都営住宅 －改良住宅等を除く。

（都営住宅ストックの状況）

◇ 都営住宅約25万戸の約64%が区部に立地（団地数　約1,600団地）※令和７年３月末時点

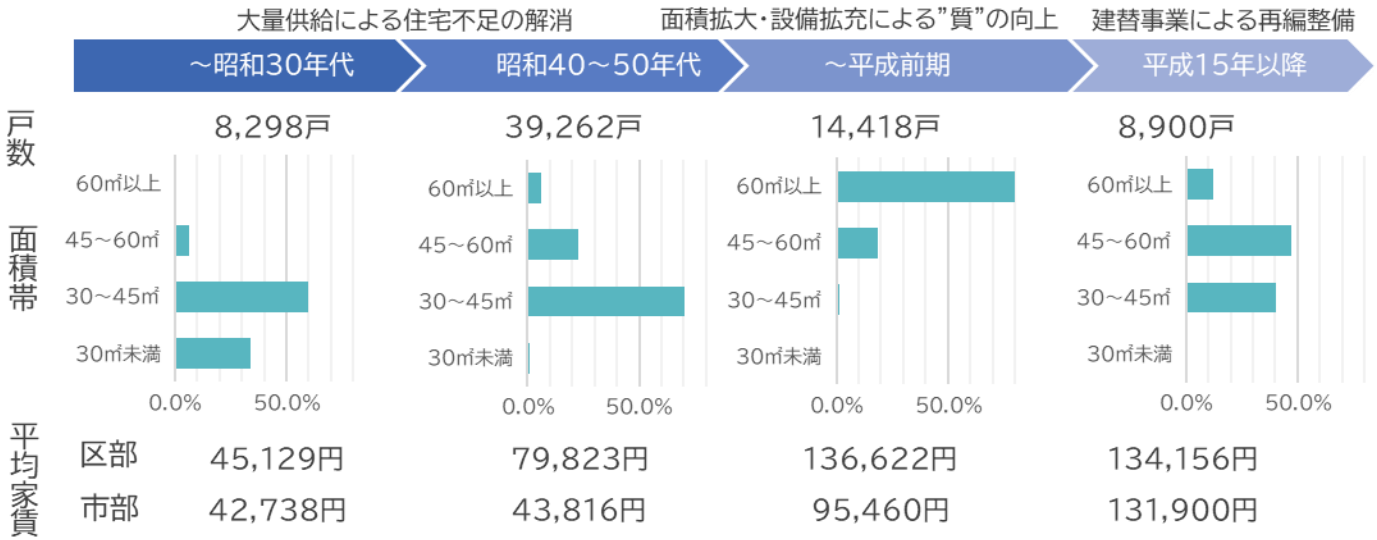
管理戸数：247,838戸
空き住戸数：26,008戸



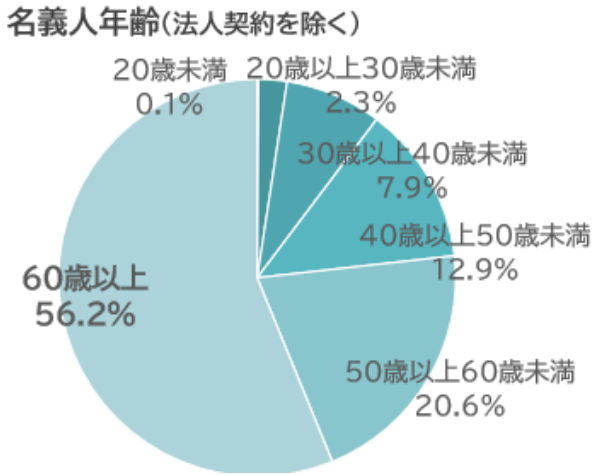
※令和７年３月末時点

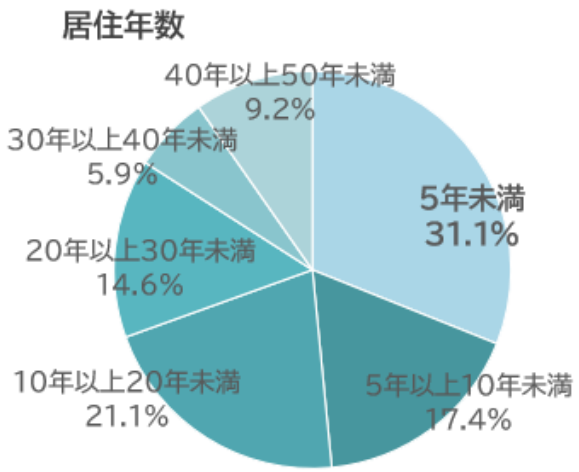
	戸数
区部	157,833
市町村部	90,005
合計	247,838

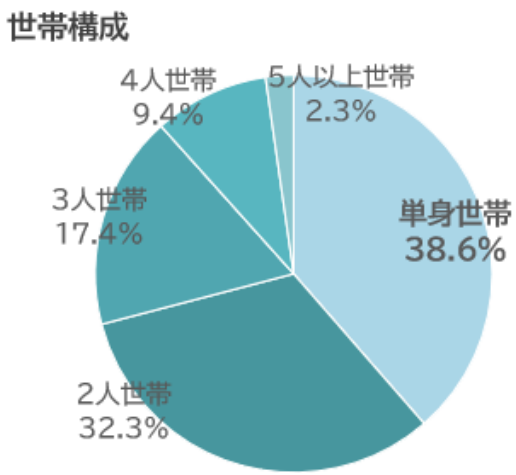
建設年代別の状況



3 JKK住宅の入居者属性



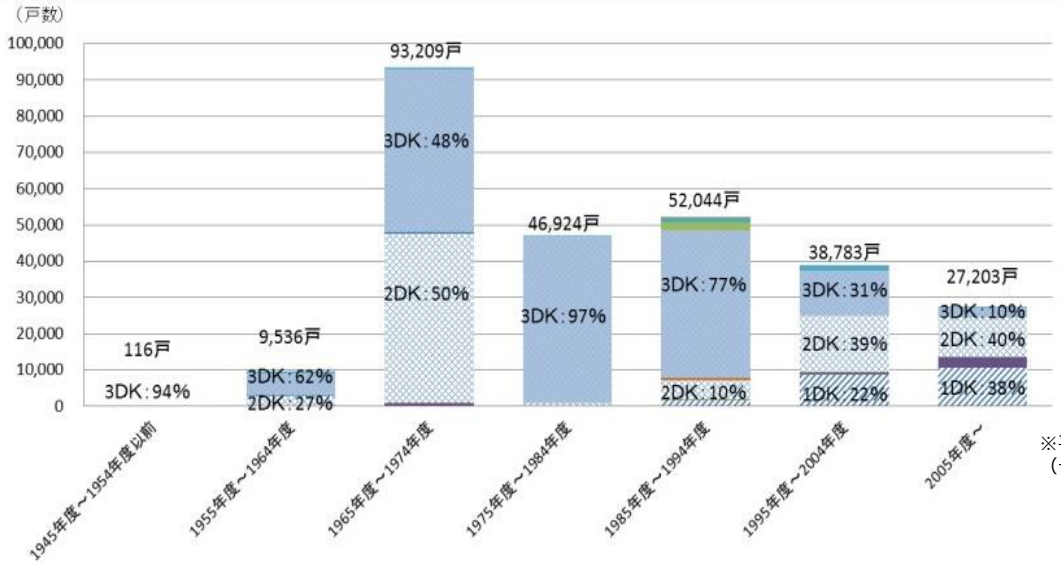




（建設年代別に見た団地と建物）

◇ 専用面積は、昭和40年代以前は30㎡台、50年代前半は50㎡台、50年代後半以降は60㎡台が最も多く、年代とともに広くなっている。

◇ 昭和40年代の間取りは２DKと３DKが多く、50年代住棟は３DKが多く、どちらもファミリー世帯向けとなっている。



※平成28年12月末時点
（一般都営住宅、改良住宅・再開発住宅等及び閉鎖住宅を含む）

建設年代別専用面積

※ 令和７年３月末時点

	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	70㎡超
昭和40年代以前	46戸	**48,525戸**	14,170戸	3,537戸	174戸	
昭和50年代前半		71戸	3,795戸	**23,021戸**	2,573戸	57戸
昭和50年代後半			82戸	5,533戸	**11,196戸**	120戸
昭和60年代以降		32,260戸	23,062戸	32,850戸	**41,460戸**	9,584戸
計	46戸	80,856戸	41,109戸	64,941戸	55,403戸	9,761戸

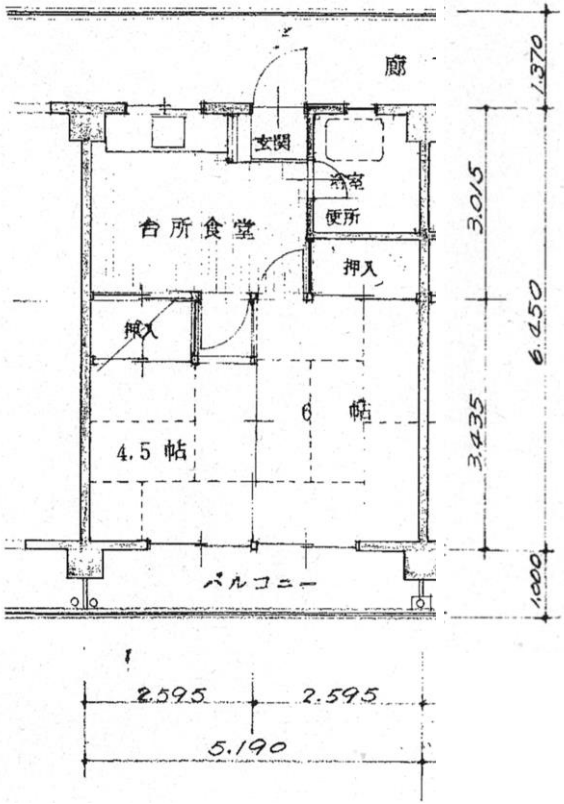
現状（ 都営住宅 ）

※前回提示資料

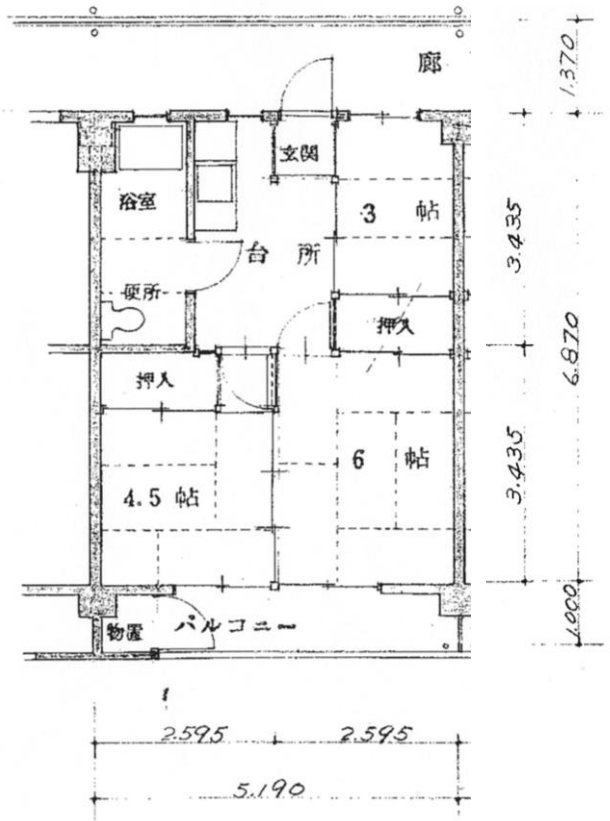
（昭和40年代、50年代に建設した住宅）

◇ 昭和40年代に建設した住宅は、２DKで30～50㎡、３DKで50㎡台。昭和50年代では、住戸面積は59～76㎡平均と拡大され、６畳、６畳、4.5畳の標準設計を採用し、３DKを中心に建設してきた。

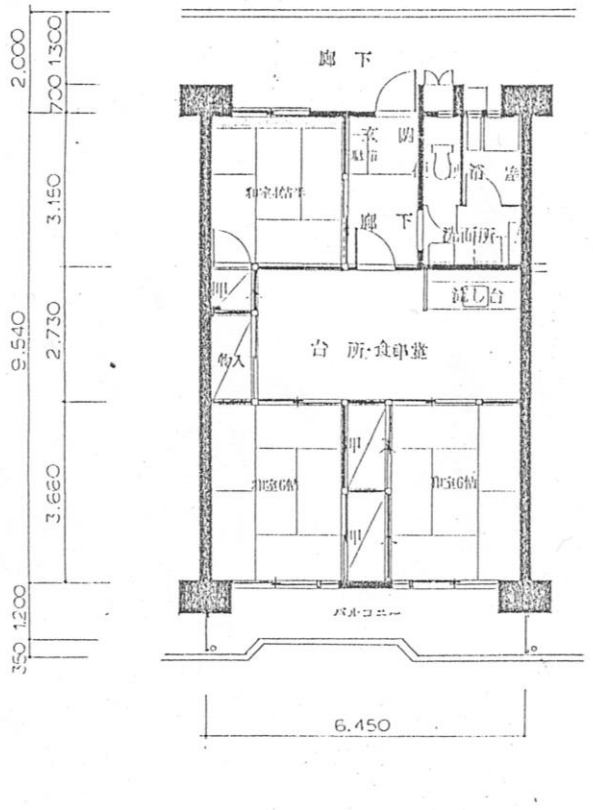
◇ 昭和40年代の住宅は、断熱性や遮音性といった基本性能、階高の低さ、バリアフリー性能、設備類の規格水準などの課題が多い。



昭和40年代前半の２DKの例
44年設計　39.7㎡



昭和40年代前半の３DKの例
44年設計　43.0㎡



昭和50年代後半の３DKの例
57年設計　71.0㎡

現状（ 都営住宅 ）

※前回提示資料

（都営住宅ストックの状況）

◇ **約25万戸の都営住宅ストックを適切に維持更新**

◇ 公営住宅法上の耐用年数70年を超えないよう、昭和40年代以前に建設された中層住棟を中心に建替えを実施

◇ 建設年度、改修の有無や老朽化の度合い、地域のまちづくりとの連携等を勘案して実施

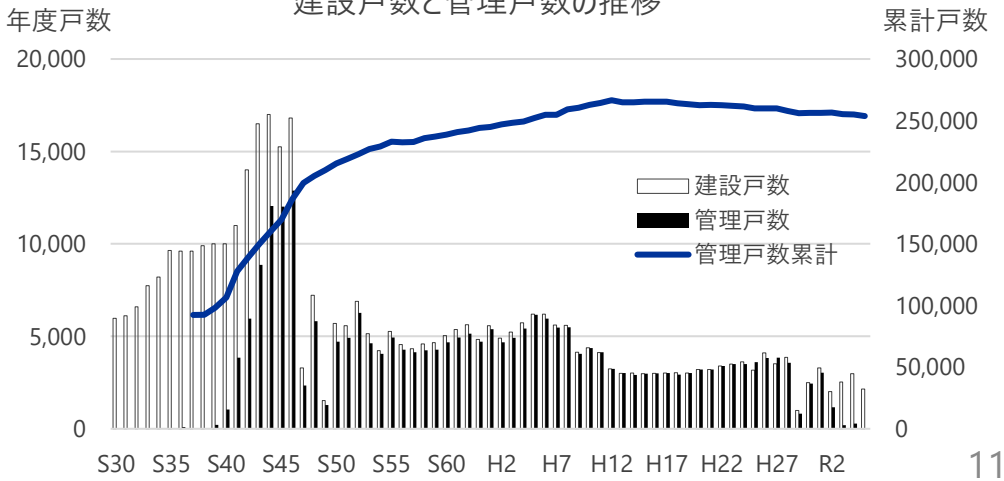
◇ 建替え後の戸数が概ね100戸未満となる小規模団地については、原則として現地での建替えは行わず、区への移管、周辺の団地との集約・撤去等を実施

- **昭和40年代に建設した住宅（約７万戸）が主な建替え対象**
- **年間建替目標戸数を約3,800戸**とし、その後、財政状況等も勘案しながら、最大年間4,000戸程度が目標
- **旧耐震基準の住棟の耐震改修は令和７年度末で概ね完了。**耐震改修済み住棟については、改修後概ね10年過後に建て替えることも含め、建替えの優先順位を検討
- **スーパーリフォーム（全面的な住戸改善事業）**を実施した住棟については、実施後おおむね30年以上維持する必要があるため、**当面建替えは行わない。**
- 建替えに当たっては国産木材の使用を図り、**令和３年度から６年度までの４年間で、約4,200㎥を使用**
- 建替えに合わせて、外周部の道路整備や、公園・緑地整備なども併せて実施

区・市部別管理戸数内訳

	戸数
区部	157,833戸
市町村部	90,005戸
合計	247,838戸

建設戸数と管理戸数の推移



これまでの主な取組（居住世帯に合わせた住宅の建替え）

※前回提示資料

- 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%

これまでの主な取組（近年の建替事業の状況）

※前回提示資料

■ 近年の建替え実績は、年間建替戸数目標の3,800戸を下回っている。
建替事業の複雑化・困難化により準備期間が長期化したことに加え入札不調等により建替事業が停滞。さらに、近年は必要な国庫補助の配分が不足する傾向

■ 引き続き、建替え戸数が年間3,800戸未満の場合、建設後70年を超える住宅が発生

近年の建替事業の実績

年度	R3	R4	R5	R6	R7
建替戸数	2,530	2,988	2,149	1,911	1,406

建設後70年を超える住宅の発生

・昭和40年代には、年間１万戸を超える都営住宅を建設

現在残る**昭和40年代以前に建設した住宅：約70,000戸**
年間3,800戸で建替えを実施 ⇒ **建替えに約18年が必要（令和26年頃まで必要）**

・**令和26年には、昭和49年度に建設した住宅が築後70年**

・昭和50年代は年間4,000～6,000戸を住宅を建設（合計約47,000戸）

昭和50年代に建設したストックは、築70年を超える住宅の発生が常態化する見込み

これまでの主な取組（建替えに伴い創出した用地の活用）

※前回提示資料

- 建替え等にあたって敷地の高度利用等により、周辺のまちづくり等に活用する用地を創出
- 子育て支援施設や高齢者施設の整備を促進するため福祉局に提供 （令和６年度までに32haを情報提供）
  調節池や公園、道路等のインフラ整備や地元区市町村の施策にも活用（年間10カ所程度を提供）
- 民間活用事業により、多様な住宅の供給や地域の生活支援機能を担う「生活の中心地」の形成などに活用
  （令和８年４月公表の中野山王地区を含む12カ所で実施）

公共・公益施設への活用

福祉インフラ用地として所管替え（福祉局）

大田区 鵜の木三丁目団地

調節池用地として所管替え（建設局）

中野区 白鷺一丁目第３アパート

民間活用事業の実施

中堅所得者向け住宅の供給

港区 港南四丁目地区

高品質・低価格な戸建住宅の供給

東村山市 本町地区

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

商業、医療、福祉等の生活支援機能や交流施設等の整備

八王子市 長房地区

東大和市 東京街道団地地区

北区 桐ケ丘一丁目地区

これまでのご意見のまとめ（案）【　住宅セーフティネット（都営住宅）　】

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ぎが必要。

【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。

これまでのご意見のまとめ（案）【　住宅セーフティネット（都営住宅）　】

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。

（参考）前回提示資料

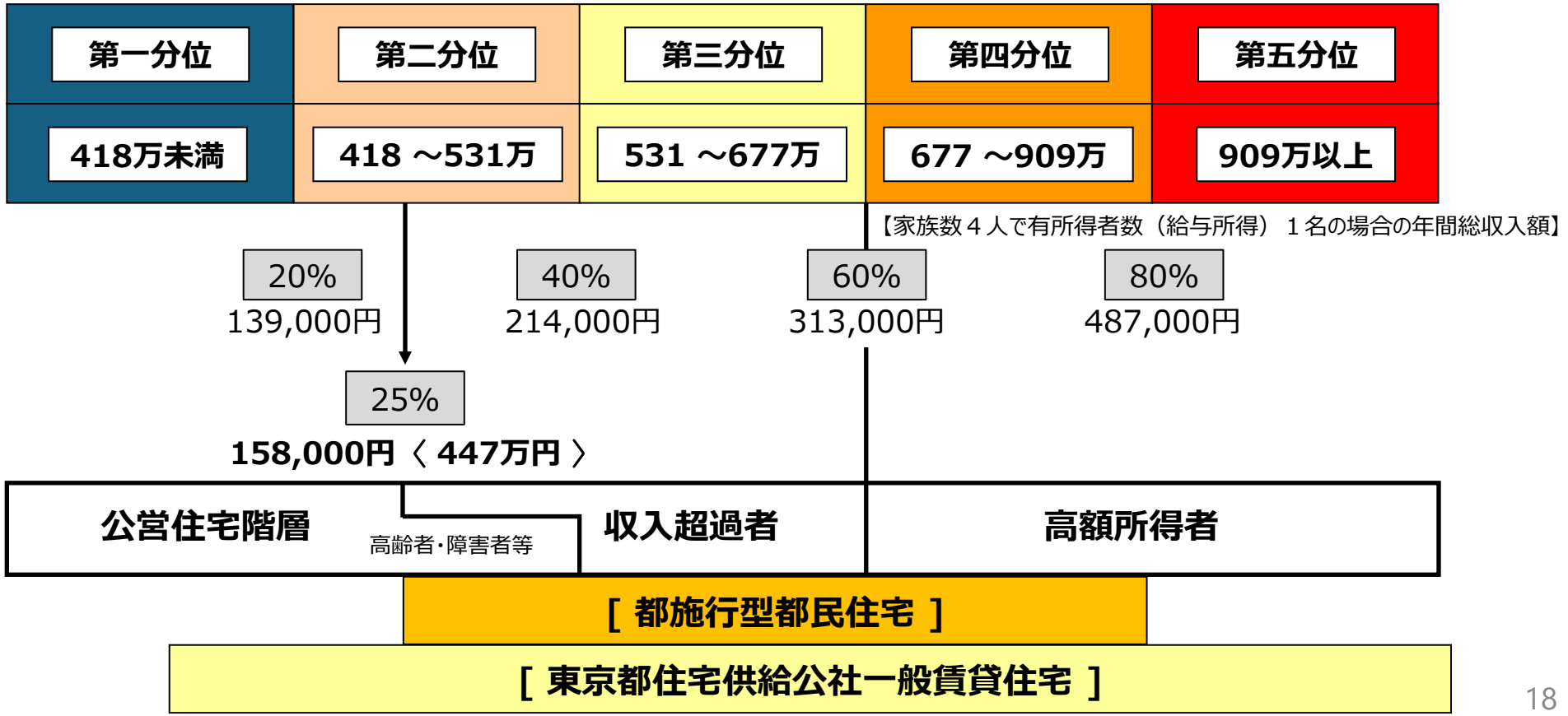
現状（ 都営住宅 ）

（都営住宅の対象世帯）

◇ 本来入居者　認定所得月額158,000円以下（収入分位下位25%）

◇ 都の裁量により高齢者、障害者、子育て世帯等は認定所得月額214,000円以下についても入居を認めている。

◇ 入居後に収入が増えて一定の基準を超える場合には、家賃の割増や住戸の明渡しなどの各種対策を講じている。

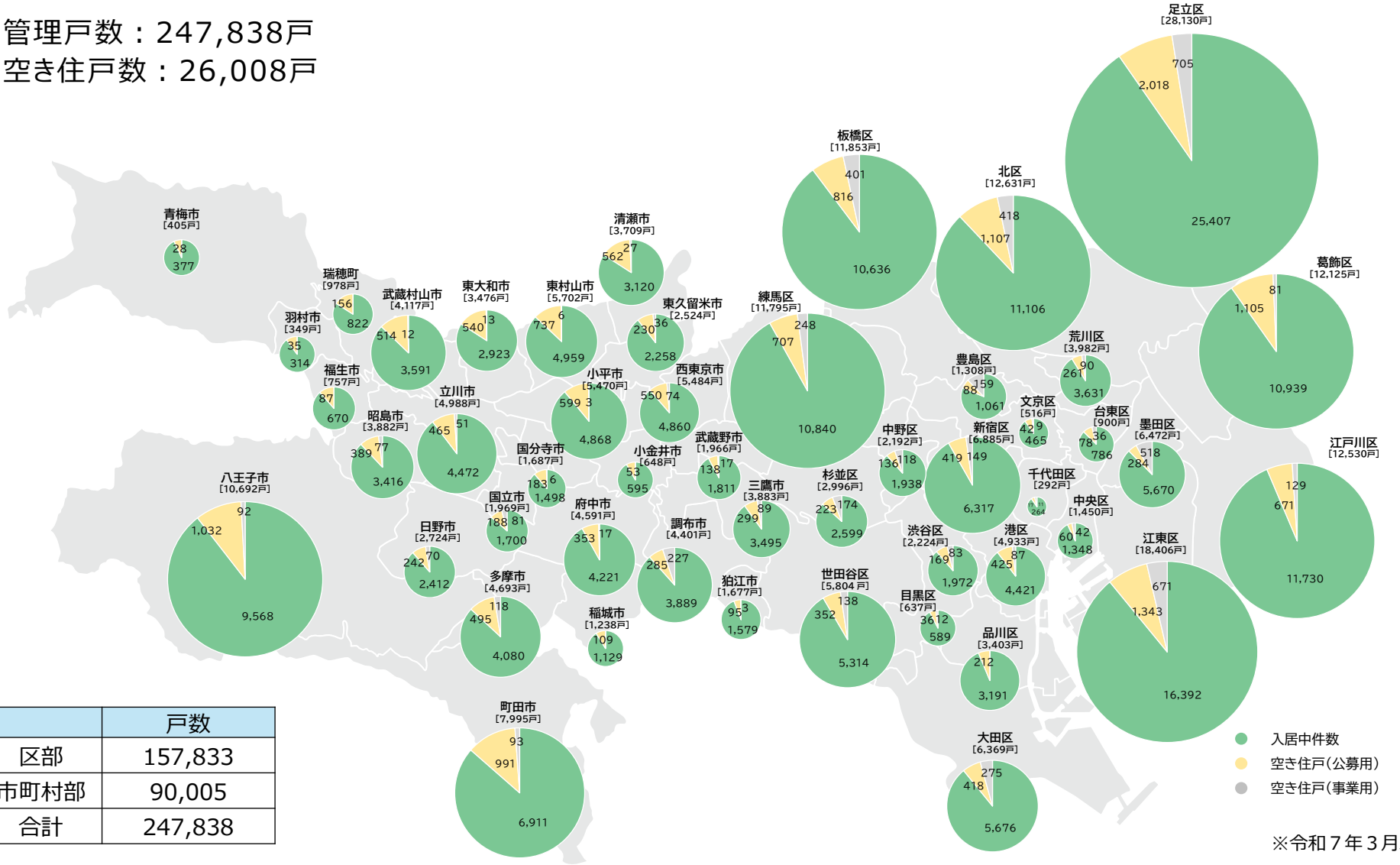


現状（ 都営住宅 ）

（都営住宅ストックの状況）

◇ 都営住宅約25万戸の約64%が区部に立地（団地数 約1,600団地）※令和７年３月末時点

管理戸数：247,838戸
空き住戸数：26,008戸



	戸数
区部	157,833
市町村部	90,005
合計	247,838

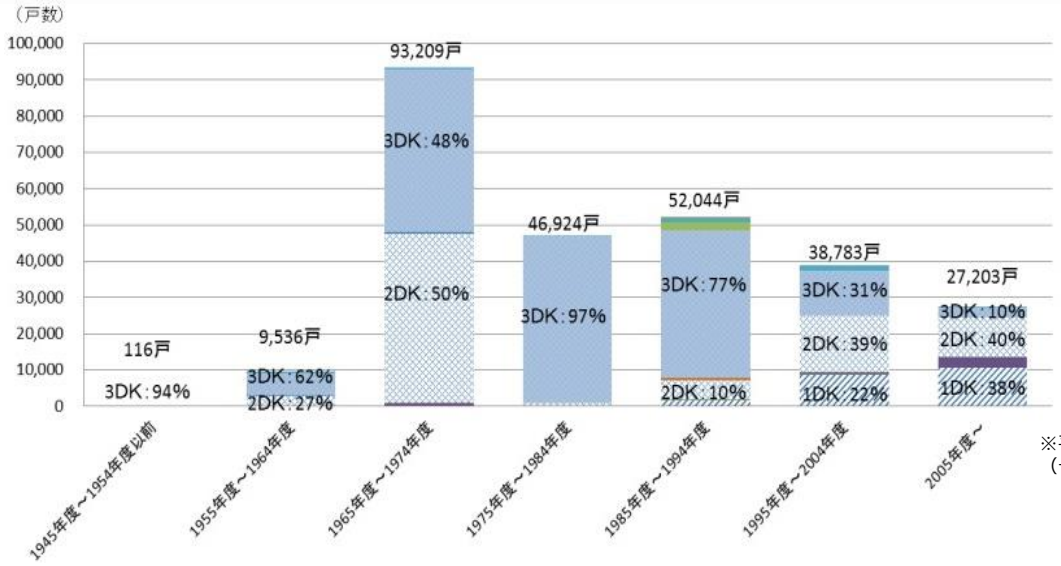
※令和７年３月末時点

現状（ 都営住宅 ）

（建設年代別に見た団地と建物）

◇ 専用面積は、昭和40年代以前は30㎡台、50年代前半は50㎡台、50年代後半以降は60㎡台が最も多く、年代とともに広くなっている。

◇ 昭和40年代の間取りは２DKと３DKが多く、50年代住棟は３DKが多く、どちらもファミリー世帯向けとなっている。



※平成28年12月末時点
（一般都営住宅、改良住宅・再開発住宅等及び閉鎖住宅を含む）

建設年代別専用面積

※ 令和７年３月末時点

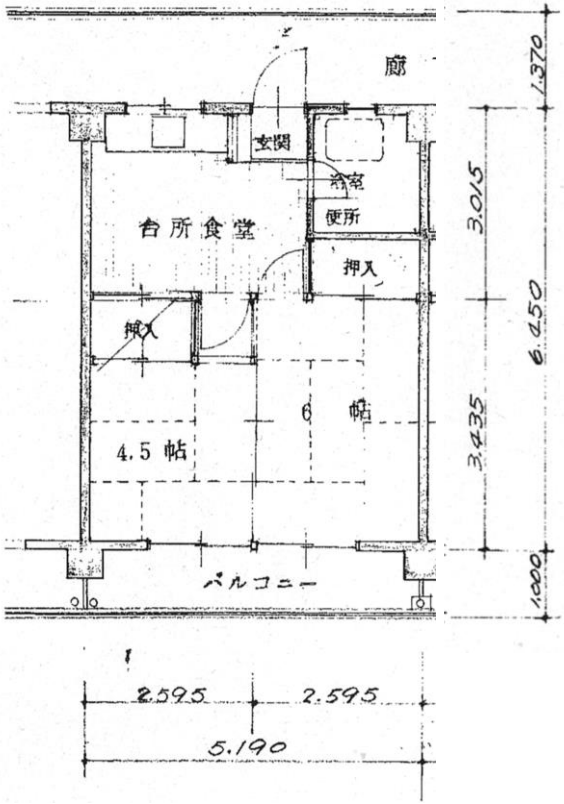
	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	70㎡超
昭和40年代以前	46戸	**48,525戸**	14,170戸	3,537戸	174戸	
昭和50年代前半		71戸	3,795戸	**23,021戸**	2,573戸	57戸
昭和50年代後半			82戸	5,533戸	**11,196戸**	120戸
昭和60年代以降		32,260戸	23,062戸	32,850戸	**41,460戸**	9,584戸
計	46戸	80,856戸	41,109戸	64,941戸	55,403戸	9,761戸

現状（ 都営住宅 ）

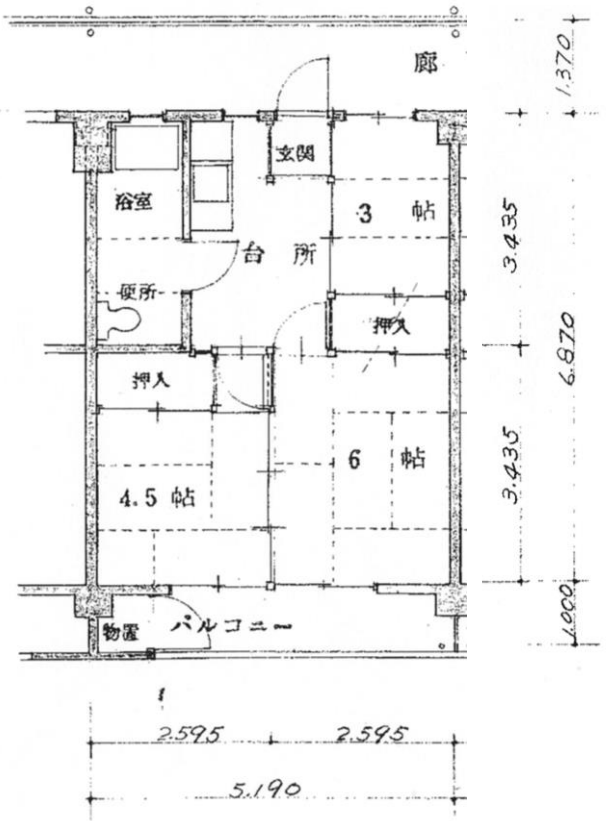
（昭和40年代、50年代に建設した住宅）

◇ 昭和40年代に建設した住宅は、２DKで30～50㎡、３DKで50㎡台。昭和50年代では、住戸面積は59～76㎡平均と拡大され、６畳、６畳、4.5畳の標準設計を採用し、３DKを中心に建設してきた。

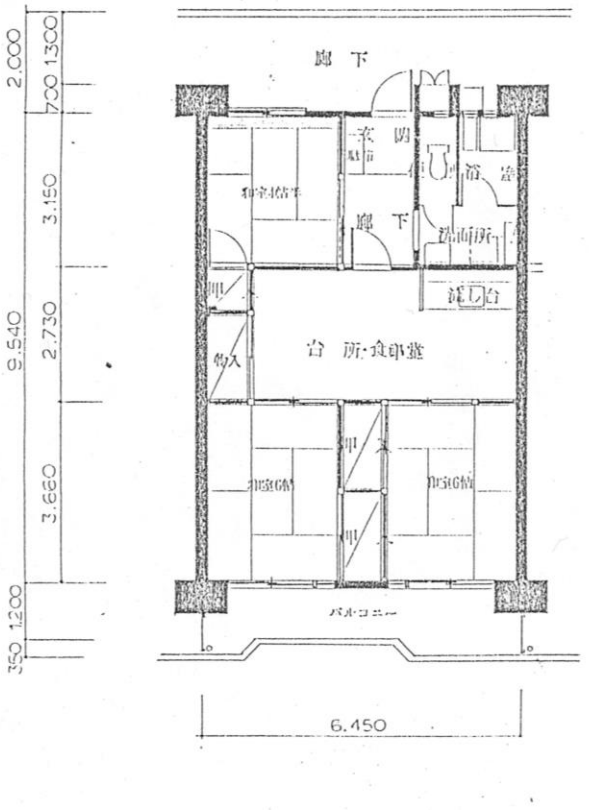
◇ 昭和40年代の住宅は、断熱性や遮音性といった基本性能、階高の低さ、バリアフリー性能、設備類の規格水準などの課題が多い。



昭和40年代前半の２DKの例
44年設計　39.7㎡



昭和40年代前半の３DKの例
44年設計　43.0㎡



昭和50年代後半の３DKの例
57年設計　71.0㎡

現状（ 都営住宅 ）

（都営住宅の募集方法）

◇ 年４回の定期募集のほか、毎月募集、随時募集を実施

◇ 優先入居として、倍率優遇、ポイント方式、若年夫婦・子育て世帯向を実施

区　分			６年度募集 実績（戸）
抽選方式	５月・11月	一般、 若年夫婦・子育て世帯 （期限付き）等 居室内で病死等があった住宅	13,393
	２月・８月	単身、シルバーピア等 居室内で病死等があった住宅	
	毎月	一般、若年夫婦・子育て世帯等	
随時募集		一般	3,682
高齢者ふれあい同居		高齢者シェア	18
ポイント方式 （２月・８月）		ひとり親、高齢者、心身障害者、 多子、車椅子世帯等	2,580

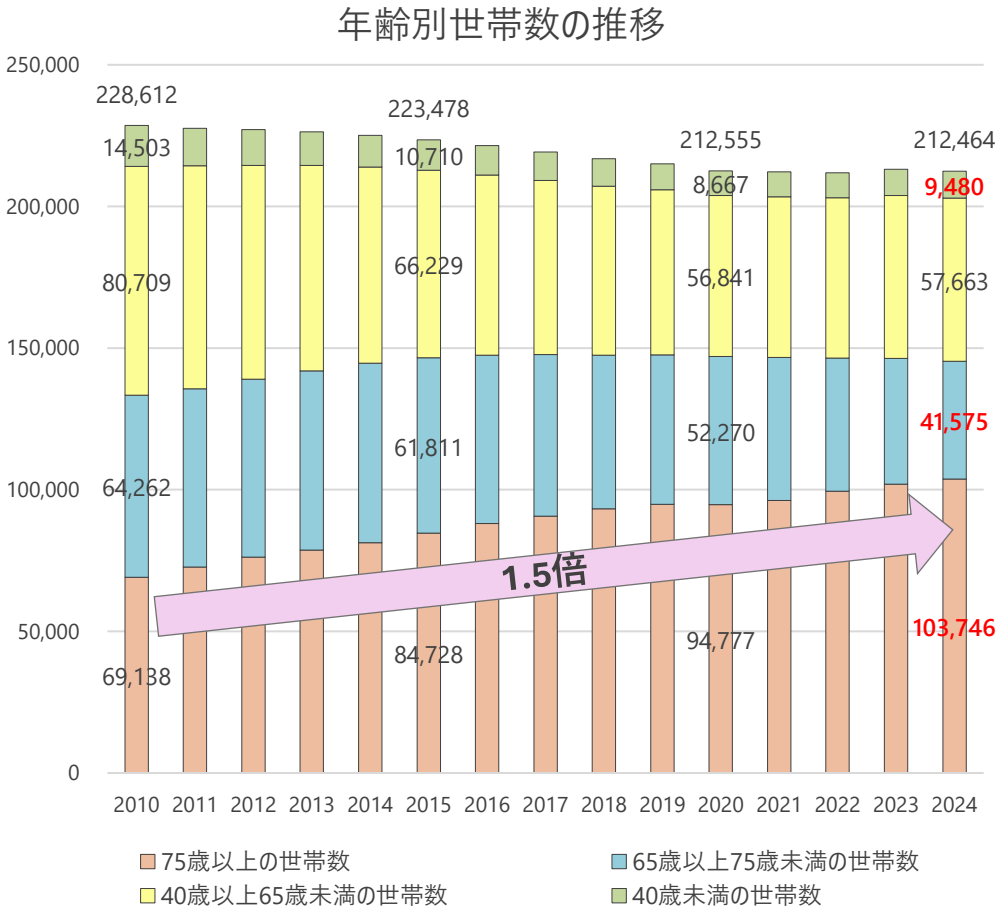
現状（ 都営住宅 ）

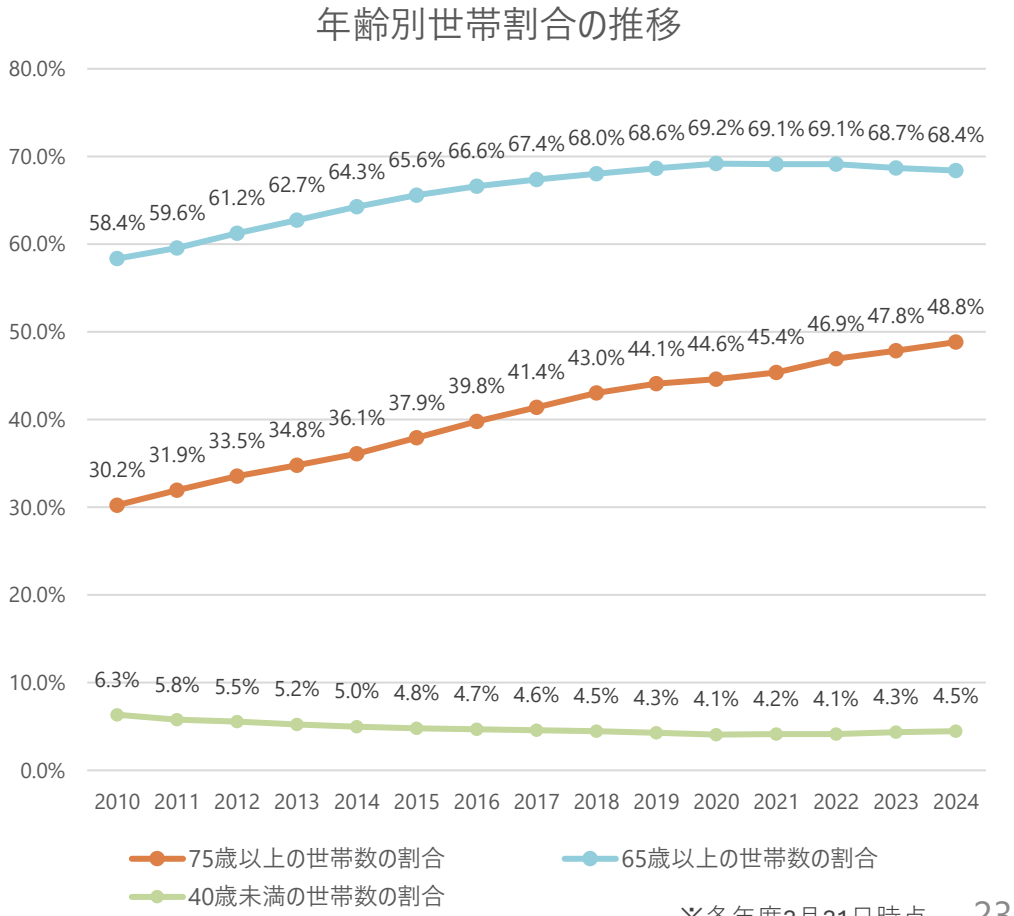
（名義人の年代別推移）

◇ 都営住宅の名義人が65歳以上の世帯は68.4%となっている。

◇ 名義人が後期高齢者である75歳以上の世帯は103,746世帯で全体の約49%となっており、増加の一途。2010年度と比べ34,608世帯増（1.5倍）

◇ 名義人が40歳未満の世帯は9,480世帯。2010年度と比べ5,023世帯減（△34.6%）





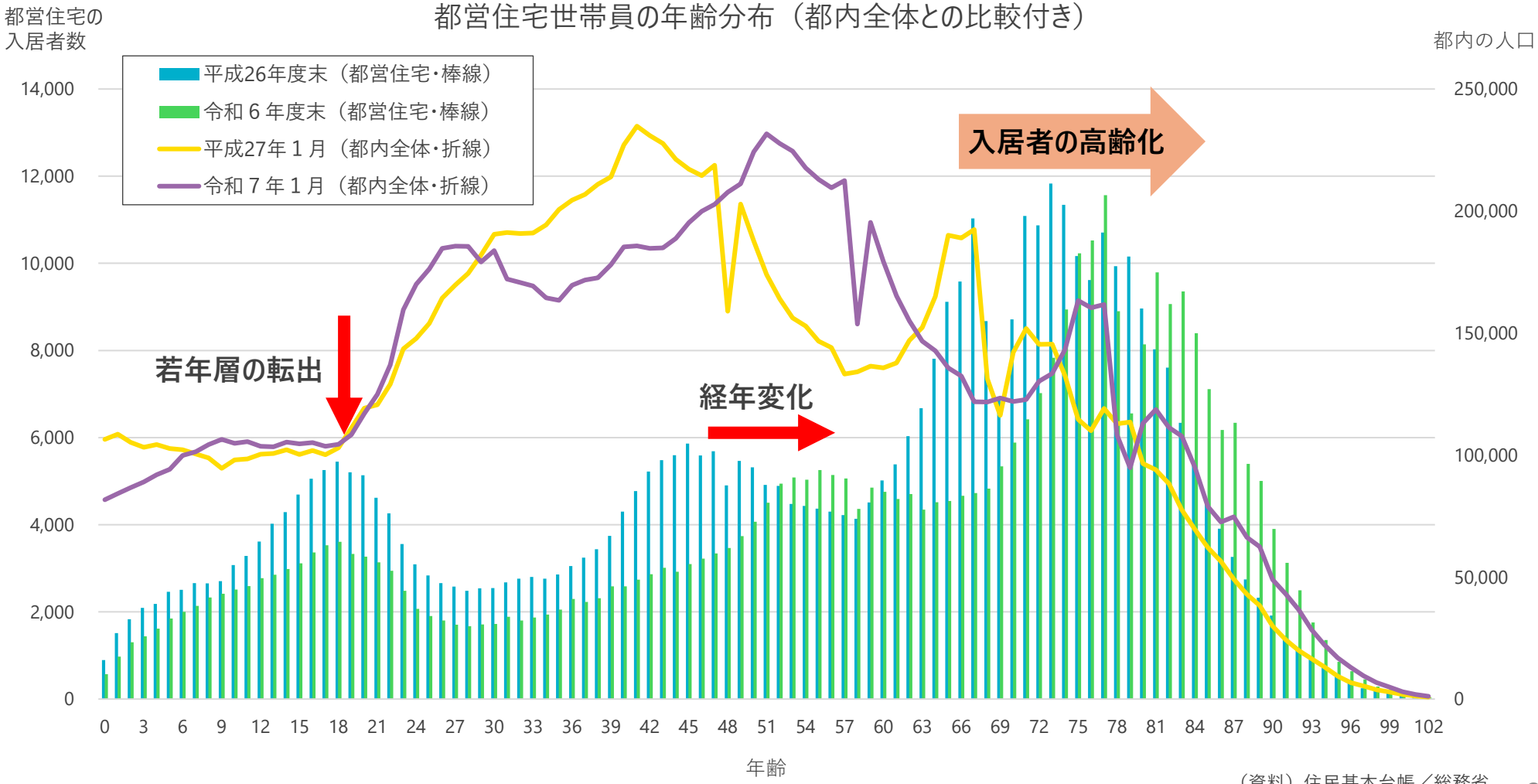
※各年度3月31日時点

現状（ 都営住宅 ）

（都営住宅世帯員の年齢分布）

◇ 都内全体、都営住宅ともに高齢化が進展

◇ 都営住宅は若年単身が入居対象でないため、若い世代が少ない一方、高齢者が多い。



（資料）住民基本台帳／総務省

現状（ 都営住宅 ）

（都営住宅の世帯構成）

◇ 都営住宅、都内全体ともに単身化、高齢化が進展

◇ **18歳未満のいる世帯**は10.9%で、都内平均（16.3%）よりは低いが一定数入居

◇ **単身高齢者世帯**は39.2%（都内平均11.2%）、ひとり親世帯は5.4%（都内平均0.8%）でいずれも都内平均より高い。

都営住宅	H26		R6	
	世帯数	全世帯に占める割合	世帯数	全世帯に占める割合
総世帯	236,592		220,460	
うち単身世帯	92,396	39.1%	106,656	48.4%
うち単身高齢者（65歳以上）世帯	73,437	31.0%	86,386	39.2%
うち２人以上世帯	144,196	60.9%	113,804	51.6%
うち高齢者（65歳以上）のみ世帯	41,728	17.6%	35,159	15.9%
うち18歳未満のいる世帯	32,118	13.6%	24,020	10.9%
ひとり親世帯　※１	12,749	5.4%	11,930	5.4%

【参考】都内全体　※２	H22		R2	
	世帯数	全世帯に占める割合	世帯数	全世帯に占める割合
総世帯	6,382,049		7,216,650	
うち単身世帯	2,922,488	45.8%	3,625,810	50.2%
うち単身高齢者（65歳以上）世帯	622,326	9.8%	811,408	11.2%
うち２人以上世帯	3,459,561	54.2%	3,590,840	49.8%
うち高齢者（65歳以上）のみ世帯	440,297	6.9%	550,050	7.6%
うち18歳未満のいる世帯	1,102,240	17.3%	1,175,885	16.3%
ひとり親世帯　※１	65,814	1.0%	59,024	0.8%

※１　名義人（世帯主）と20歳未満の子どものみで構成される世帯　　※２　国勢調査／総務省 より

現状（ 都営住宅 ）

（入居資格）

◇ 入居資格は収入基準や居住要件などを、公営住宅法及び都営住宅条例により規定している。

◇ 都営住宅の収入基準は収入分位40%が上限、公営住宅法上の上限は収入分位50%である。

◇ 都では高齢者や障害者等を除き、同居親族がいることを要件としている（公営住宅法では要件なし）。

主な入居資格と根拠

① **収入が一定基準額以下であること**

② 住宅に困窮していること

※住宅や土地の所有者でないこと等

公営法 / 都条例

③ 都内に在住していること

④ **同居親族がいること**

⑤ 暴力団員でないこと

都条例

都条例に規定

④ 同居親族がなく単身申込みできるのは以下のみ

※ただし都内3年以上居住者に限る

- 高齢者（60歳以上）
- 障害者
- 生活保護受給者
- 中国残留邦人支援給付受給者
- 海外からの引揚者
- ハンセン病療養所入所者等
- 単身DV被害者

（例）**60歳未満の若年単身者** ⇒申込不可×

①一定基準額は以下のとおり

		収入月額	年収目安	
			（例１）3人世帯	（例２）4人世帯
都の上限	**一般区分**（収入分位25%）	158,000円以下	400万円	447万円
	特別区分（収入分位40%）	214,000円以下	484万円	531万円
<参考>国の定める上限（収入分位50%）		259,000円以下	551万円	599万円

【一般区分】特別区分に該当しない世帯に適用

【特別区分】 **都条例に規定**

- 障害者世帯
- 高齢者世帯
- 高校修了期までの子供がいる世帯
- 原子爆弾被爆者世帯
- 海外からの引揚者世帯
- ハンセン病療養所入所者等世帯

（例）**子育て世帯（4人世帯）** ⇒世帯年収531万円を超えると申込不可×

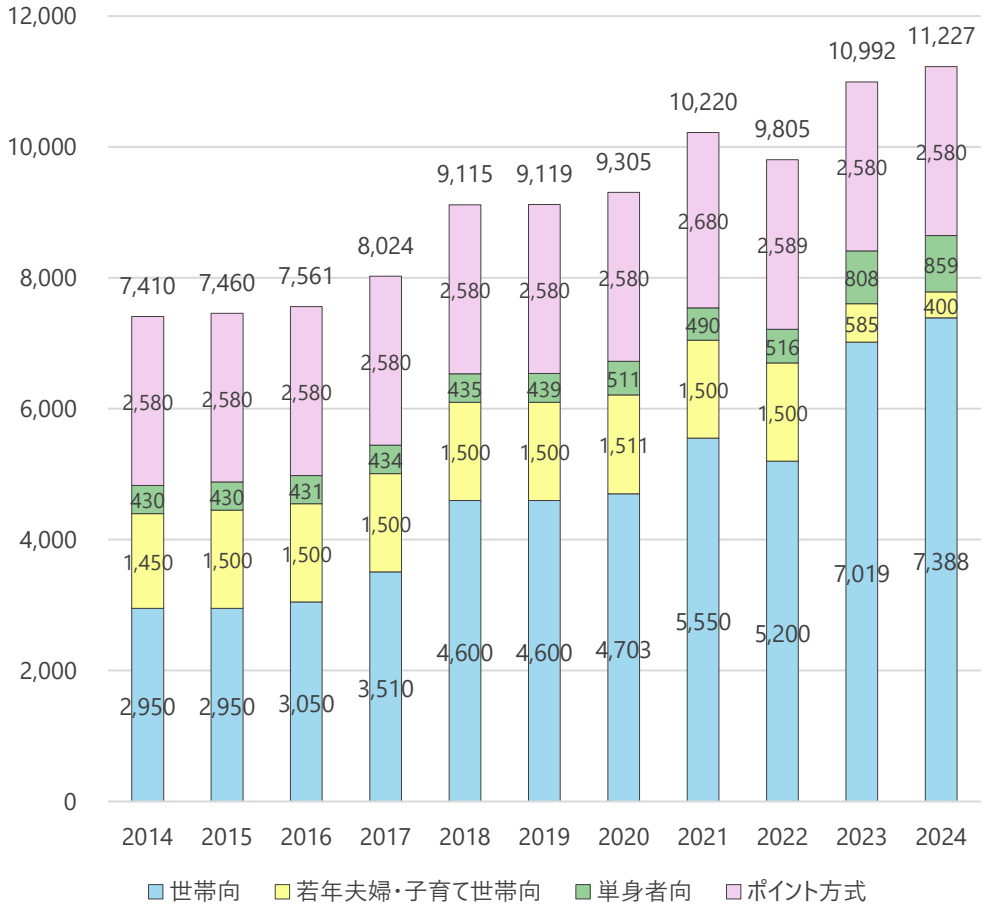
現状（ 都営住宅 ）

（定期募集の募集戸数･応募倍率の推移）

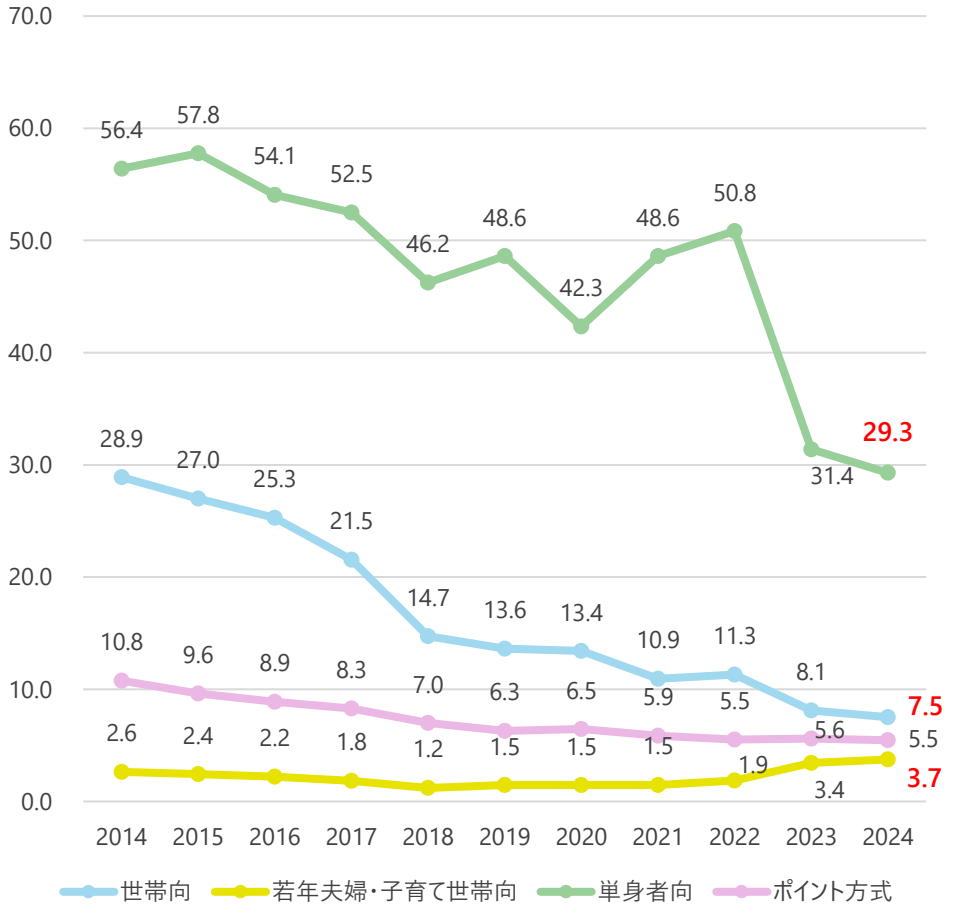
◇ 直近（令和６年度）の平均応募倍率は、単身者向けで約30倍、世帯向けで約7.5倍、若年ファミリー向けで約４倍

◇ 単身者向け、世帯向け、ポイント方式の平均応募倍率は減少傾向

定期募集の推移



定期募集の応募倍率



現状（ 都営住宅 ）

（定期募集における応募がない住戸の状況）

◇ 世帯向けの募集は、区部で9.5%、多摩地域で36.2%の住戸で応募なし

◇ 若年夫婦・子育て世帯向けの募集は、区部で13.6%、多摩地域で57.6%の住戸で応募なし

◇ 多摩地域や世帯向けの間取りで応募のない戸数が多く発生する傾向

【令和７年度の応募状況】

	世帯向け			若年夫婦・子育て世帯向		
	募集戸数（A）	応募なし戸数（B）	割合（B/A）	募集戸数（C）	応募なし戸数（D）	割合（D/C）
区部	5,286	500	9.5%	272	37	13.6%
多摩	3,822	1,383	36.2%	151	87	57.6%
合計	9,108	1,883	20.7%	423	124	29.3%

【応募がない住戸の傾向】

① 建設年度が昭和以前の住宅数が多い
設備の古さがネックの可能性
EVなしかつバス利用の住宅も目立つ

② 建設年度が平成５年度以降の型別供給により建設された住宅は、単身緩和ができず、**間取りのミスマッチ**がネックの可能性

エリア的には**埼玉県境**や**神奈川県境**の市部に集中しており、都心からの交通利便性が影響していると思われる

【令和７年度の間取り別（世帯向け）の状況】

	総計	1 DK・1 LDK・2 K（主に１～２人）	2 DK・2 LDK（主に２～３人）	3 DK・3 LDK（主に４人）	4 DK（主に５人）
公募戸数	9,108戸	1,319戸	3,244戸	4,152戸	393戸
申込なし	1,883戸	13戸	668戸	1,108戸	94戸
割合	20.7%	1.0%	20.6%	26.7%	23.9%

現状（ 都営住宅 ）

（都営住宅ストックの状況）

◇ **約25万戸の都営住宅ストックを適切に維持更新**

◇ 公営住宅法上の耐用年数70年を超えないよう、昭和40年代以前に建設された中層住棟を中心に建替えを実施

◇ 建設年度、改修の有無や老朽化の度合い、地域のまちづくりとの連携等を勘案して実施

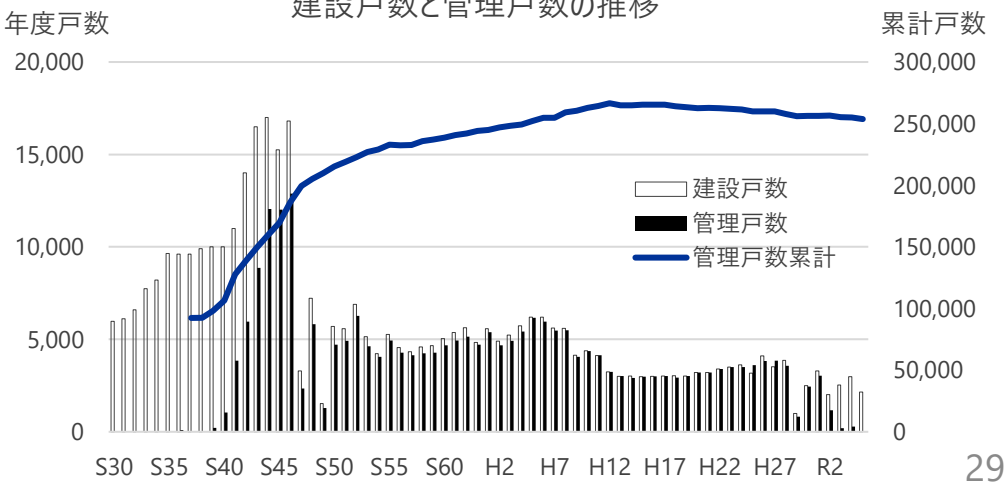
◇ 建替え後の戸数が概ね100戸未満となる小規模団地については、原則として現地での建替えは行わず、区への移管、周辺の団地との集約・撤去等を実施

- **昭和40年代に建設した住宅（約７万戸）が主な建替え対象**
- **年間建替目標戸数を約3,800戸**とし、その後、財政状況等も勘案しながら、最大年間4,000戸程度が目標
- **旧耐震基準の住棟の耐震改修は令和７年度末で概ね完了。**耐震改修済み住棟については、改修後概ね10年過後に建て替えることも含め、建替えの優先順位を検討
- **スーパーリフォーム（全面的な住戸改善事業）**を実施した住棟については、実施後おおむね30年以上維持する必要があるため、**当面建替えは行わない。**
- 建替えに当たっては国産木材の使用を図り、**令和３年度から６年度までの４年間で、約4,200㎥を使用**
- 建替えに合わせて、外周部の道路整備や、公園・緑地整備なども併せて実施

区・市部別管理戸数内訳

	戸数
区部	157,833戸
市町村部	90,005戸
合計	247,838戸

建設戸数と管理戸数の推移



これまでの主な取組（社会状況の変化に応じた募集改善）

■ 都営住宅では、高齢化の進行や、世帯の小規模化などの社会状況の変化を背景に、ファミリー世帯の応募が減少傾向にある。また、応募倍率が高い住戸がある一方で、応募のない住戸も存在している。

■ これまで、都営住宅ストックを有効活用し、住宅に困窮する都民に的確に供給する取組を実施してきた。令和３年度から６年度までの４年間で、73,176戸を募集

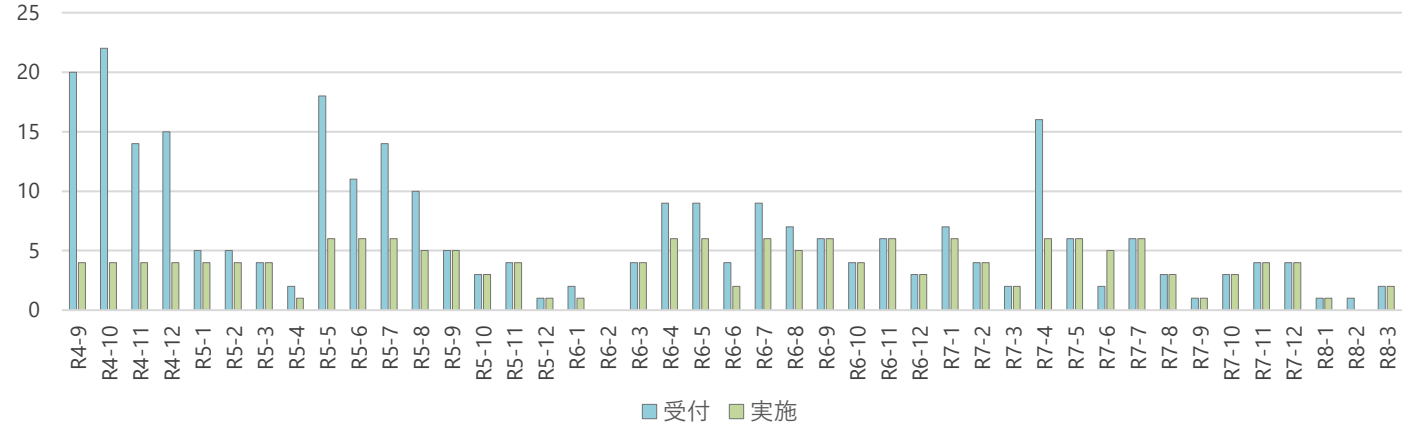
これまで実施した取組

年度	取組
昭和55年度	単身者向募集を開始
平成11年度	若年ファミリー向募集を開始
平成13年度	若年ファミリー世帯・多子世帯に期限付き入居制度を導入
平成15年度	親子ふれあい住み替え入居募集を開始
平成18年度	子育て世帯の入居収入基準の緩和（原則158,000→特例214,000）
平成29年度	子育て世帯の入居収入基準の特例（原則158,000→特例214,000）の対象範囲を小学校就学前の子供のいる世帯から高校修了期までの子供のいる世帯に拡大
平成29年度	若年夫婦・子育て世帯向に毎月募集を開始
令和元年度	世帯向け募集において随時募集を開始
令和元年度	間取りや広さにより応募ができる入居人数の基準を緩和
令和元年度	期限付き入居制度の入居期間延長（10年間→末子の年齢が18歳に達するまで入居期間を延長）、対象をひとり親世帯にも拡大
令和３年度 ／令和４年度	すべての入居者募集においてオンライン申込を導入
令和４年度	パートナーシップ関係の相手方との家族向け募集申込み開始
令和４年度	親族でない高齢者の方同士などが共に暮らす「高齢者等ふれあい同居」募集の開始
令和５年度	結婚予定者向募集の開始

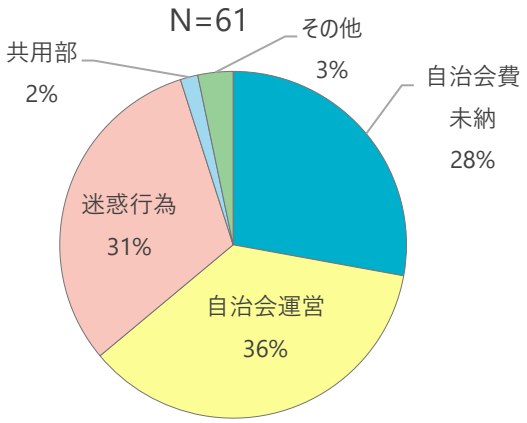
これまでの主な取組（都営住宅の自治会支援）

- 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。

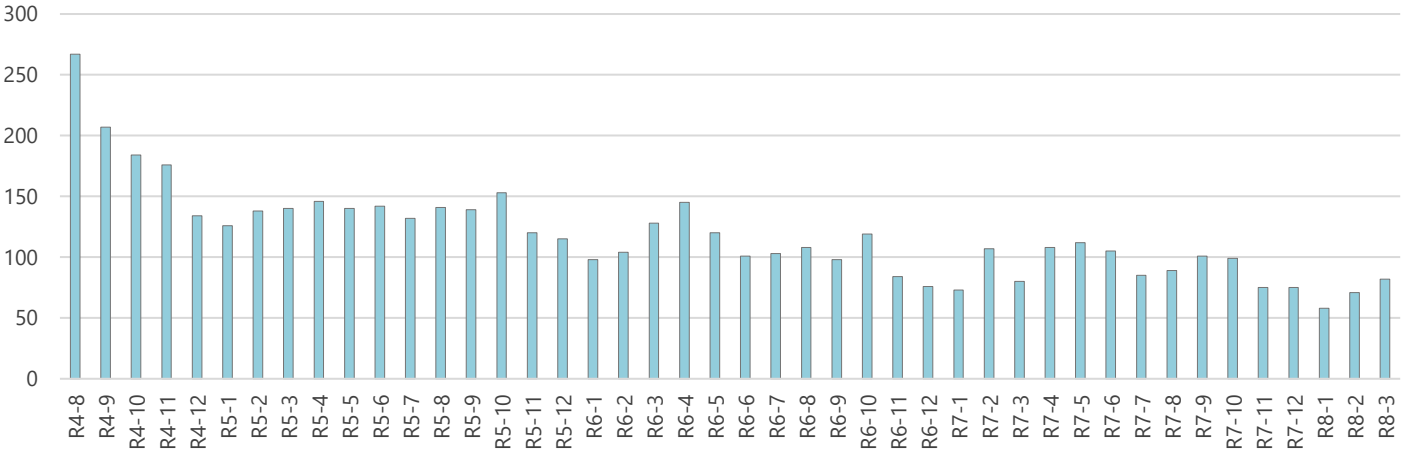
法律相談受付・実施件数



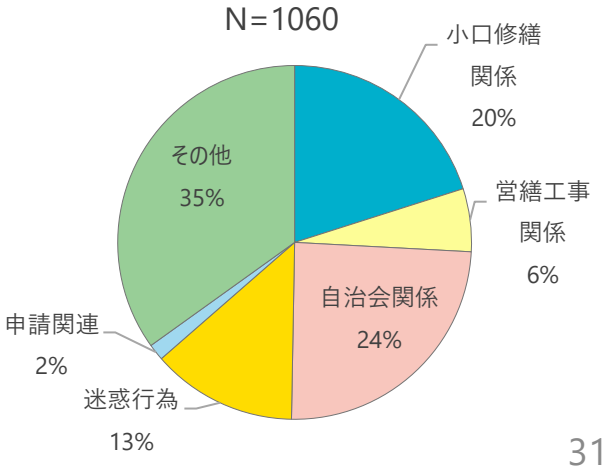
R7自治会法律相談内容



自治会専用ダイヤルの相談件数



R7自治会専用ダイヤル内容



これまでの主な取組（自治会支援：共益費徴収事業）

- 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ことが課題
- 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年度より実施している。

～共益費徴収のイメージ～

自治会活動

- 共用部分の電気・水道料金などの支払い
- 共用部分の電管球などの交換
- 敷地の草刈りや、落ち葉の清掃
- 共用部分の雑排水管の清掃
- 集会所（室）の維持、管理
- 共用廊下やエントランスの清掃
- ごみ集積場の清掃

ほか

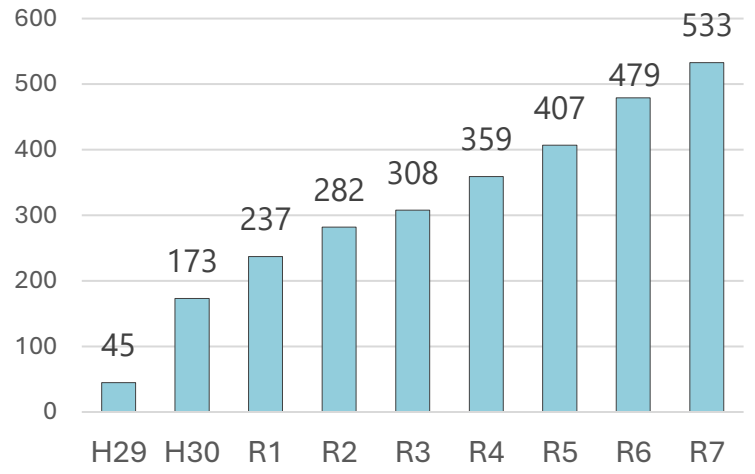
共益費徴収

- (1)共用部分の電気・水道料金などの支払い
- (2)共用部分の電管球などの交換
- (3)草刈り、中低木の刈込み・せん定
- (4)落ち葉清掃

↑必要な項目を選択して申込みが可能

利用自治会数の推移

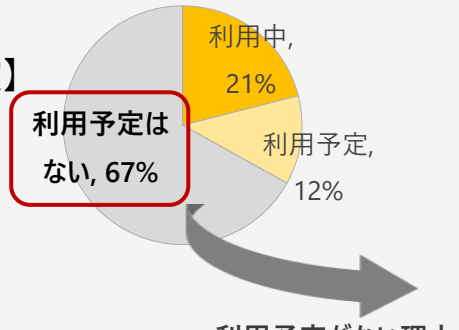
R7年度実績：533団地／約2,000自治会

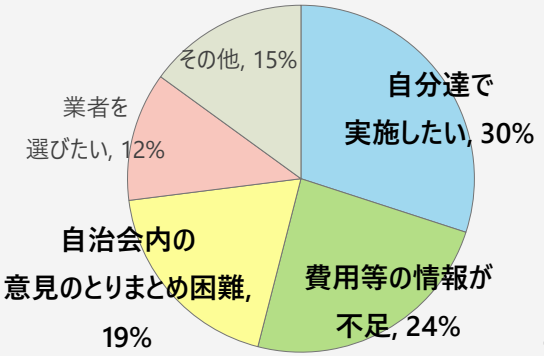


R6.11自治会アンケート

R6.11月にアンケートを実施【草刈り、中低木の刈込み、せん定】

- 今後も**利用予定がない自治会が多い（67%）**
- 利用予定がない理由
  1位：自分たちで実施したい　30%
  2位：費用等の情報が不足していて判断できない　24%
  3位：**自治会内の意見のとりまとめが難しい　19%**





これまでの主な取組（東京みんなでサロンの実施）

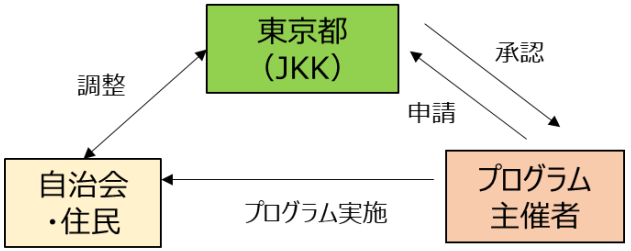
- 高齢化の進行、単身世帯の増加や近隣関係の希薄化に伴い、居住者同士や地域との交流の場が不足
- 都営住宅の集会所等で、プログラム運営主催者が地域の方の交流につながるプログラムを実施し、だれもが集いつながる居場所をつくる事業
- 令和６年度に緑化活動プログラムを追加するなど、制度開始以降、着実に実施数・プログラムが増加

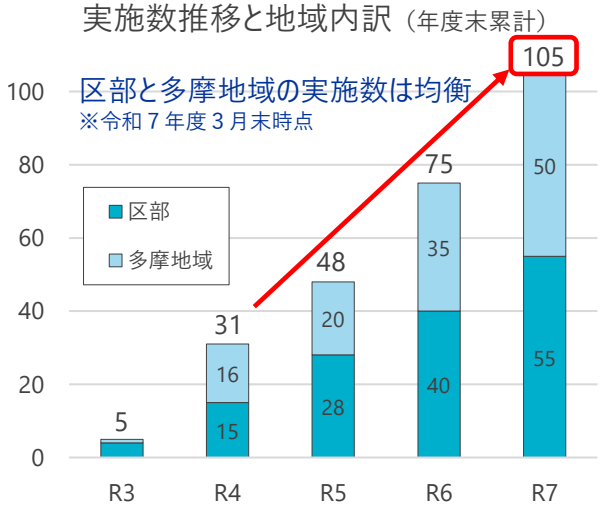
実施主体について

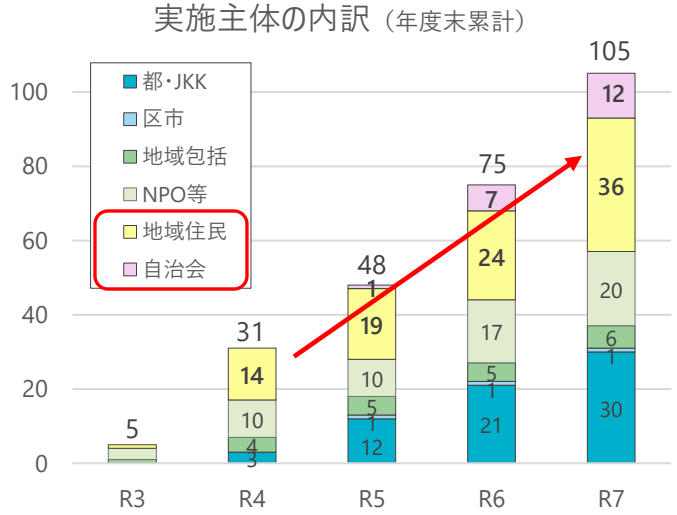
・地域住民や自治会によるプログラム実施が大きく増加し、地域主体の交流が一層活性化
・都や公社が実施する自主事業も年々増加（医療機関と連携による取組や就労支援イベント等）

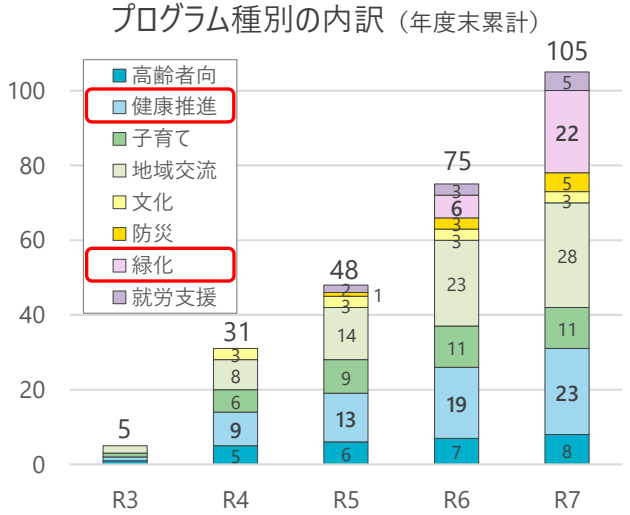
実施プログラムについて

・健康増進など、高齢者を中心としたプログラムが堅調に増加
・令和６年度に新規追加した緑化活動プログラムは大きく増加。参加者の交流に加え、環境改善や景観形成に寄与









【参考】現行住宅マスタープランにおける政策指標の状況

政策指標	進捗状況	目標
都営住宅における居場所の創出（東京みんなでサロンの実施）	105か所（2026年3月）	100か所（2030年度末）

これまでの主な取組（都営住宅における買物弱者支援事業（移動販売））

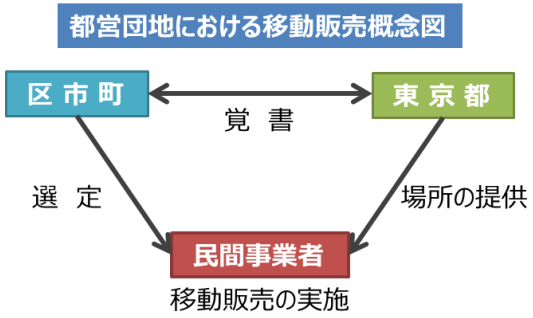
- 日常の買物が困難な買物弱者への支援策として、区市町と連携して団地内でスーパー等の移動販売サービスを提供
- 令和５年度には、令和12年度末時点の目標である100箇所を達成
- コミュニティ形成、見守り機能も備える買物弱者支援事業（移動販売）の拡大に向け、区市町等への働きかけを推進

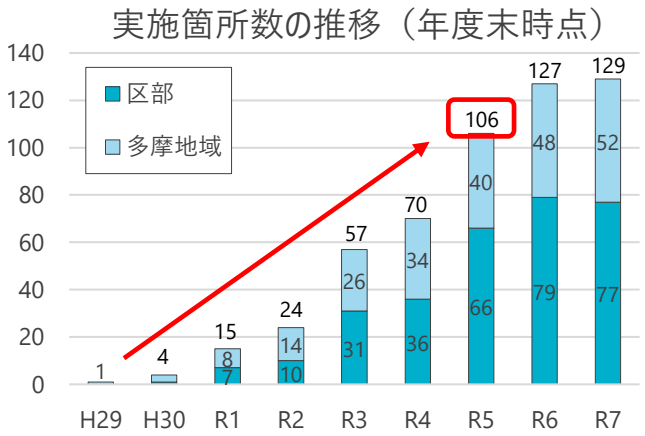
実施箇所について

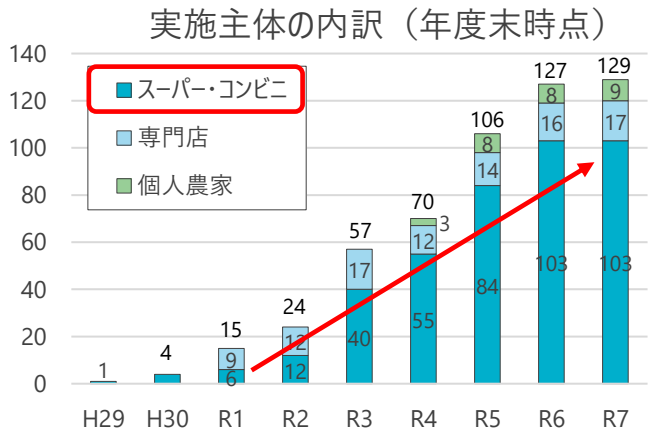
当初は、区部と多摩地域の実施数はほぼ均衡していたが、令和５年度以降は区部の割合が増加
⇒現在13区12市1町で実施

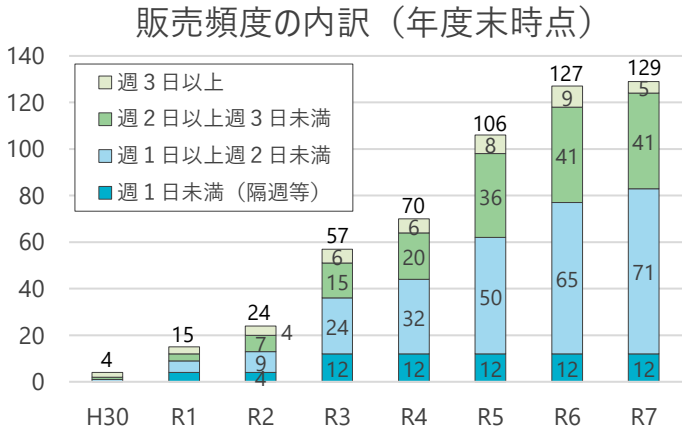
実施主体について

近年は、スーパー・コンビニの事業実施が大きく増加
一方、八百屋などの専門店や個人農家等も一定数の実施を維持









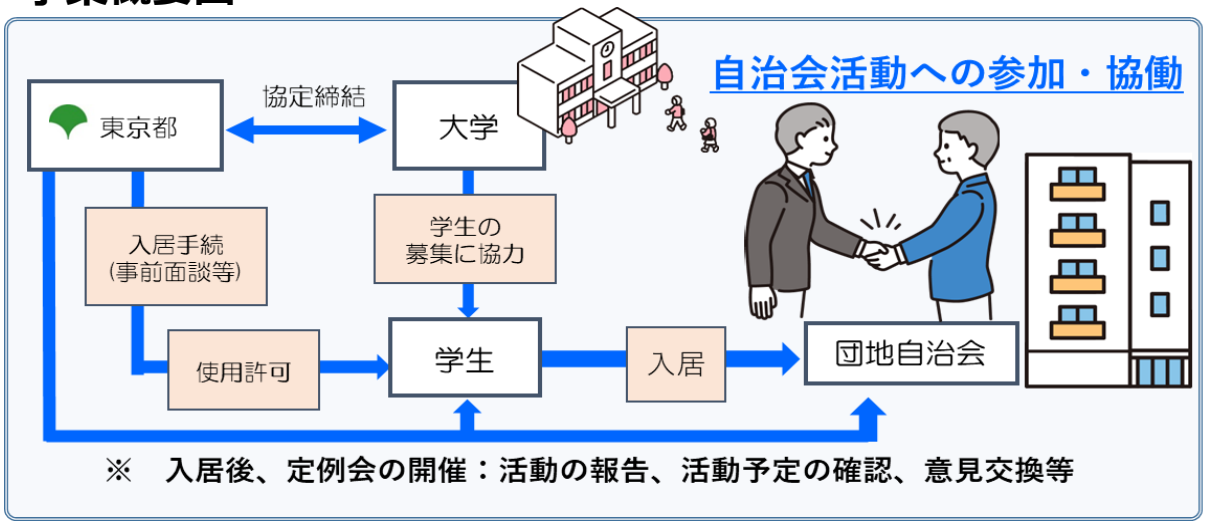
【参考】現行住宅マスタープランにおける政策指標の状況

政策指標	進捗状況	目標
都営住宅で移動販売サービスを実施する箇所数	129か所（2026年3月）	100か所（2030年度末）

これまでの主な取組（大学と連携した学生入居による地域コミュニティ支援事業）

- 居住者の高齢化、世帯の単身化に伴う団地自治会・地域コミュニティ活動の低下
- 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３月31日現在、21団地に97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３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
合計	19大学

これまでの主な取組（居住世帯に合わせた住宅の建替え）

- 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%

これまでの主な取組（近年の建替事業の状況）

■ 近年の建替え実績は、年間建替戸数目標の3,800戸を下回っている。
建替事業の複雑化・困難化により準備期間が長期化したことに加え入札不調等により建替事業が停滞。さらに、近年は必要な国庫補助の配分が不足する傾向

■ 引き続き、建替え戸数が年間3,800戸未満の場合、建設後70年を超える住宅が発生

近年の建替事業の実績

年度	R3	R4	R5	R6	R7
建替戸数	2,530	2,988	2,149	1,911	1,406

建設後70年を超える住宅の発生

・昭和40年代には、年間１万戸を超える都営住宅を建設

現在残る**昭和40年代以前に建設した住宅：約70,000戸**
年間3,800戸で建替えを実施 ⇒ **建替えに約18年が必要（令和26年頃まで必要）**

・**令和26年には、昭和49年度に建設した住宅が築後70年**

・昭和50年代は年間4,000～6,000戸を住宅を建設（合計約47,000戸）

昭和50年代に建設したストックは、築70年を超える住宅の発生が常態化する見込み

これまでの主な取組（建替えに伴い創出した用地の活用）

- 建替え等にあたって敷地の高度利用等により、周辺のまちづくり等に活用する用地を創出
- 子育て支援施設や高齢者施設の整備を促進するため福祉局に提供 （令和６年度までに32haを情報提供）
  調節池や公園、道路等のインフラ整備や地元区市町村の施策にも活用（年間10カ所程度を提供）
- 民間活用事業により、多様な住宅の供給や地域の生活支援機能を担う「生活の中心地」の形成などに活用
  （令和８年４月公表の中野山王地区を含む12カ所で実施）

公共・公益施設への活用

福祉インフラ用地として所管替え（福祉局）

大田区 鵜の木三丁目団地

調節池用地として所管替え（建設局）

中野区 白鷺一丁目第３アパート

民間活用事業の実施

中堅所得者向け住宅の供給

港区 港南四丁目地区

高品質・低価格な戸建住宅の供給

東村山市 本町地区

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

商業、医療、福祉等の生活支援機能や交流施設等の整備

八王子市 長房地区

東大和市 東京街道団地地区

北区 桐ケ丘一丁目地区

現状を踏まえた問題意識 【 住宅セーフティネット（都営住宅等公的賃貸住宅） 】

［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。

［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する中、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。