

# 現状と今後の方向性について

## 【 その他論点 】

### 別冊 「これまでの主な取組」

# 住宅まちづくり

## 「住宅まちづくり」における主な取組一覧

※個別の取組内容は、資料3-3-1に記載

※現行の東京都住宅マスタープランや都市づくりのランドデザインに記載のある取組等を抜粋して掲載

主な取組	施策	別冊（ページ数）
ランドデザイン	ランドデザインとの連携（地域区分別の将来イメージ）	4 - 8
区市町村計画	立地適正化計画（集約型の地域構造への再編に向けた取組の推進）	9
多摩のまちづくり	多摩都市モルール延伸部沿線まちづくり	10 - 11
	多摩ニュータウンの新たな再生方針に基づく取組	12 - 13
住宅団地の再生	住宅団地の再生に向けた取組	14
	都営住宅の創出用地における民間活用事業	15
みどり・景観	緑農住まちづくり	16
	まちづくりと連動したみどりの確保・質の向上	17
	みどりを創出する制度（市民緑地認定制度、緑化地域制度）	18
	地域の歴史・文化に応じた住まい	19 - 20
	宅地開発における無電柱化の推進	21 - 22
	都営住宅建替事業における無電柱化の取組	23
コミュニティ・暮らし	ウォークアブルなまちづくりの推進	24
	自動運転の社会実装	25
	東京みんなでサロン事業	26
	すくすく住宅・いきいき住宅の供給を通じたコミュニティ形成	27

[都のすべての取組を記載したものではありません]

※別冊に取組内容の説明があるものは実線囲み

◇ 主な取組の見取り図（住宅まちづくり）

全体計画

個別事業

住まい

まちづくり

東京都住宅マスタープラン

東京における空き家施策実施方針

東京 マンション管理・再生促進計画

住生活基本計画（市町村計画）

etc.

都市づくりのグランドデザイン

防災都市づくり推進計画

都市計画マスタープラン

立地適正化計画

etc.

緑農住まちづくり

多摩ニュータウンの新たな再生方針

多摩都市モルール延伸部沿線まちづくり

ウォーカブルなまちづくりの推進

自動運転の社会実装

宅地開発における無電柱化の推進

地域特性や居住ニーズを踏まえた  
住まい方実現に向けた連携

既存ビルのリノベーションによる再生まちづくり

まちづくりと連動したみどりの確保・質の向上

みどりを創出する制度（市民緑地認定制度、緑化地域制度）

市街地再開発事業等によるまちづくり

住宅団地の再生に向けた取組

東京みんなでサロン事業

空き家・マンション・子育て等住宅政策

アフォーダブル住宅

都営住宅建替事業における無電柱化・創出用地活用

すくすく・いきいき住宅によるコミュニティ形成

地域の歴史・文化に応じた住まい

道路空間再編事業

## グランドデザインとの連携（地域区分別の将来イメージ）①

### 概要

- ◇ 2040年代の目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策
- ◇ 令和8年度の改定に向け、8年3月『「都市づくりのグランドデザイン」改定に向けた中間のまとめ』を公表

「都市づくりのグランドデザイン」  
改定に向けた中間のまとめ

令和8（2026）年3月  
東京都都市整備局

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

【中間のまとめにおける目指すべき都市像】

- 都市づくりの目標
- 日本と世界における東京の役割
- 広域、地域の都市構造
- **広域的な4つの地域区分と都民活動イメージ**

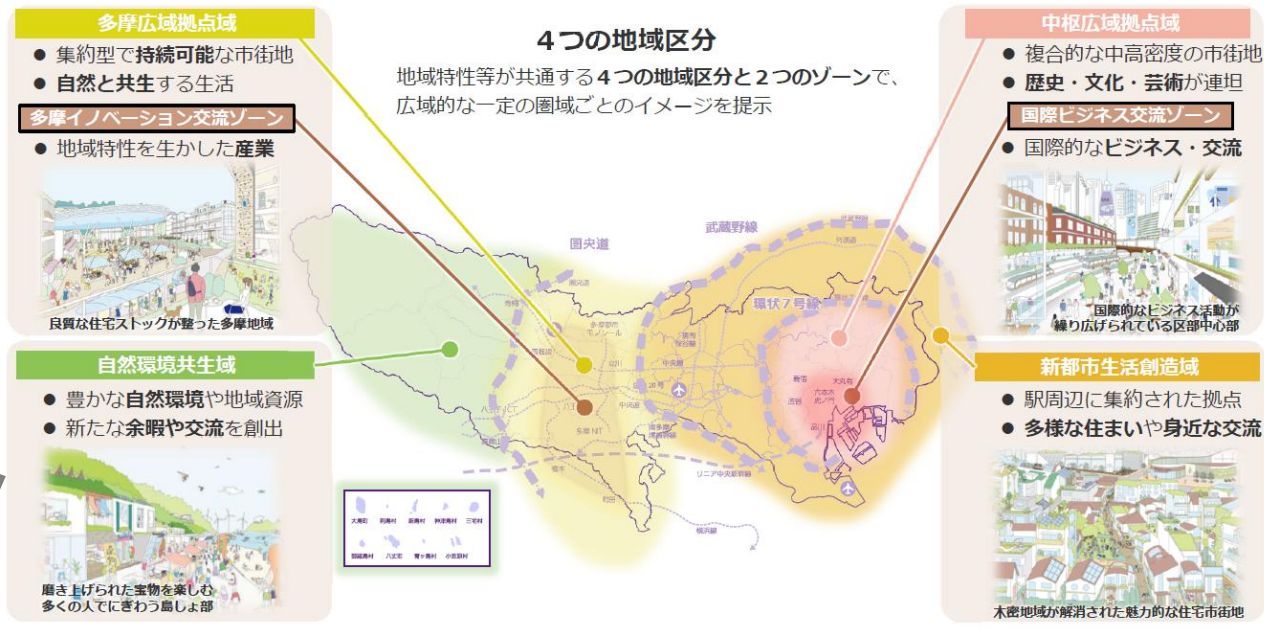
### ③ 目指すべき都市像（広域的な4つの地域区分と都民活動イメージ）<sup>[12]</sup>

【広域的な地域区分】

地域ごとに強みや特色を最大限際立たせ、東京全体で多様な活力と魅力を発揮

【都民活動イメージ】

個性ある様々な地域で、多様な住まい方・働き方・憩い方を選択できている



## グランドデザインとの連携（地域区分別の将来イメージ）②

### 中枢広域拠点域（おおむね環状7号線内側の区域）

#### 【将来像】

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

#### ～国際ビジネス交流ゾーン～

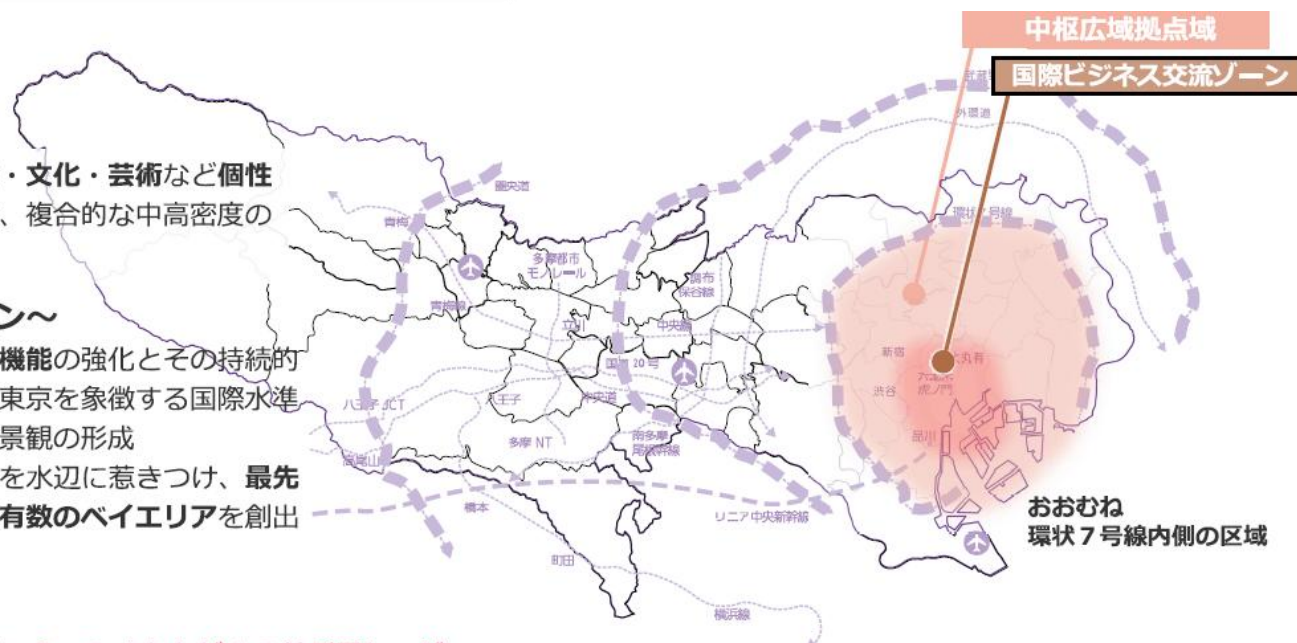
- ✓ 国際的なビジネス・交流機能の強化とその持続的な更新・拡張が図られ、東京を象徴する国際水準の都市環境の整備や都市景観の形成
- ✓ 臨海部のにぎわいが人々を水辺に惹きつけ、最先端技術を取り入れた世界有数のベイエリアを創出

#### 【都民の活動イメージ】

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

#### ※国際ビジネス交流ゾーン

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



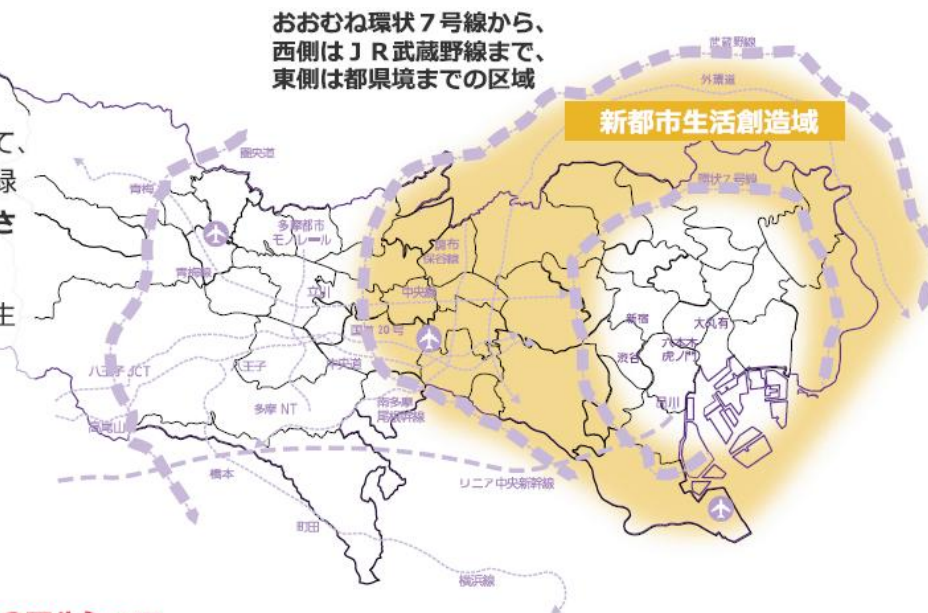
※画像生成AIにより作成

## グランドデザインとの連携（地域区分別の将来イメージ）③

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

### 【将来像】

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



### 【都民の活動イメージ】

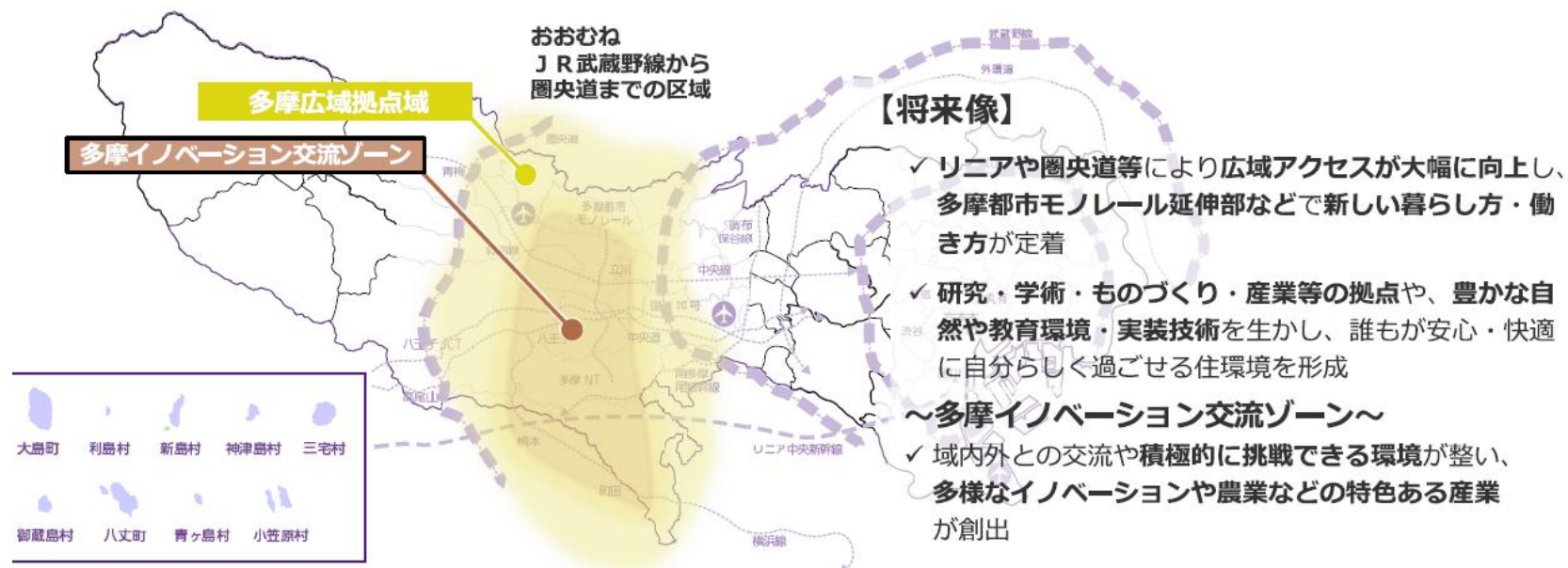
- ✓ 顔なじみの多国籍料理店が出店する駅前広場のマルシェで、**様々な世代や国籍の人々と交流の輪を広げ、街への愛着が醸成されている**
- ✓ かつての木密エリアで、**空き家を改修した玄関先の路上で子供達が安心して遊ぶ**
- ✓ 昭和の風情が残る下町の商店街や銭湯で、**高齢者と観光客が程よい距離感で交流**
- ✓ 空き家や高経年マンションを自分好みに改修した部屋で、地域のカルチャーをおう歌する若者が、**リメイクされた地元の道路で仲間と交流し、月1回はホログラムで西海岸のイベントでパフォーマンス**



※画像生成AIにより作成

## グランドデザインとの連携（地域区分別の将来イメージ）④

### 多摩広域拠点域（おおむねJR武蔵野線から圏央道までの区域）



### 【都民の活動イメージ】

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

### ※多摩イノベーション交流ゾーン

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

※画像生成AIにより作成

## グランドデザインとの連携（地域区別の将来イメージ）⑤

### 自然環境共生域（おおむね圏央道の外側及び島しょ部の区域）



### 【都民の活動イメージ】

- ✓ 週休3日を利用して、多摩川源流をたどるアドベンチャーツーリズムを堪能
- ✓ ドローンで手荷物を運びながらのサイクリングやトレッキングなど、身軽に余暇を楽しんでいる
- ✓ 自然でクリーンな環境を好む人々が、ワーケーションの傍ら、島民から工芸品の製法を学び、地域固有の文化や伝統を継承・発展
- ✓ スーパーヨットの観光客が、アイランドホッピングで各島の多彩な魅力を体験するなど、自然の中で多くの人々が非日常を楽しんでいる



※画像生成AIにより作成

# 立地適正化計画（集約型の地域構造への再編に向けた取組の推進）

## 概要

- ◇ 立地適正化計画を作成する区市町村を支援し、集約型地域構造への再編を促進
- ◇ 区市町村に対して、①広域的な観点から助言するとともに、②計画策定に要する経費の一部を補助

### 立地適正化計画策定状況



#### 策定自治体数

令和8年3月末時点

9自治体/57自治体\*

※都市計画区域内の区市町村数

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

集約型の地域構造への再編に向けた指針

令和4（2022）年3月改定 東京都

### 立地適正化計画を作成する区市町村に対する都の支援

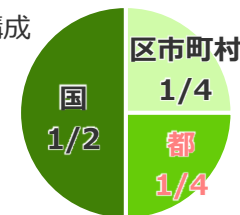
① 立地適正化計画の作成時に、都への意見照会を実施

(任意の意見照会)



② 計画策定に要する経費の1/4の額を都が補助

財源構成

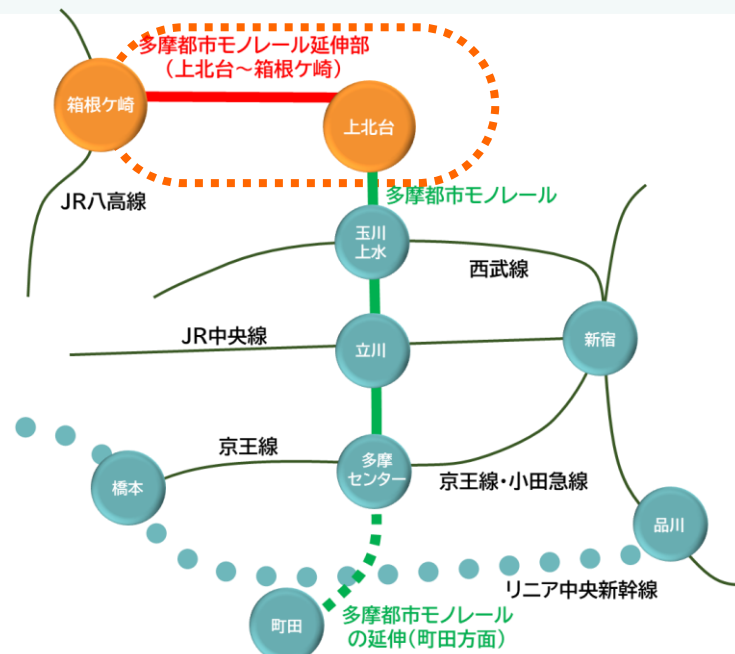


④(必要に応じて)継続協議

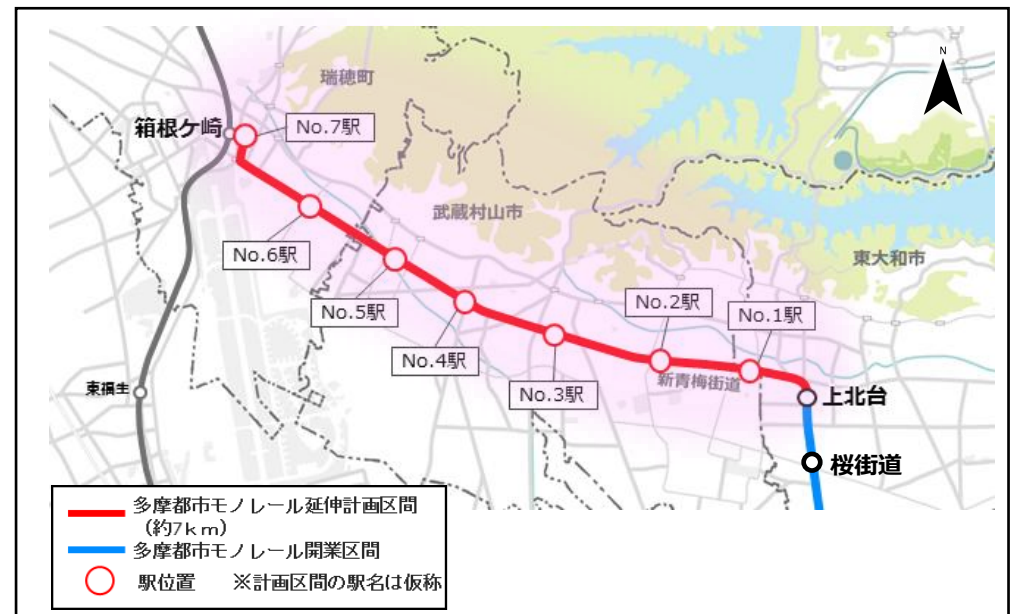
## 多摩都市モノレール延伸部沿線まちづくり①

### 事業概要

- ◇ 多摩都市モノレールは、多摩を南北に縦断する交通ネットワークであり、多摩の成長に不可欠な基幹的インフラ
- ◇ 2030年代半ばの開業を目指す多摩都市モノレール箱根ヶ崎方面への延伸は、まちづくりの起爆剤
- ◇ **モノレール延伸の機会を捉え**、その沿線で、狭山丘陵の緑豊かな環境や食・農・工など特徴ある地域産業を生かした**まちづくりを進め**、**多摩の魅力を引き上げていく**。
- ◇ 『**新しい暮らし方・働き方のモデルとなり**、多様な**都市機能**が人を呼び込み、**緑の恵み**を最大限にいかしたまち』を将来像とし、実現に向けて、インフラや土地利用、子育て、観光、産業等の分野別のプロジェクトを位置付け



多摩都市モノレール延伸部 (上北台～箱根ヶ崎)

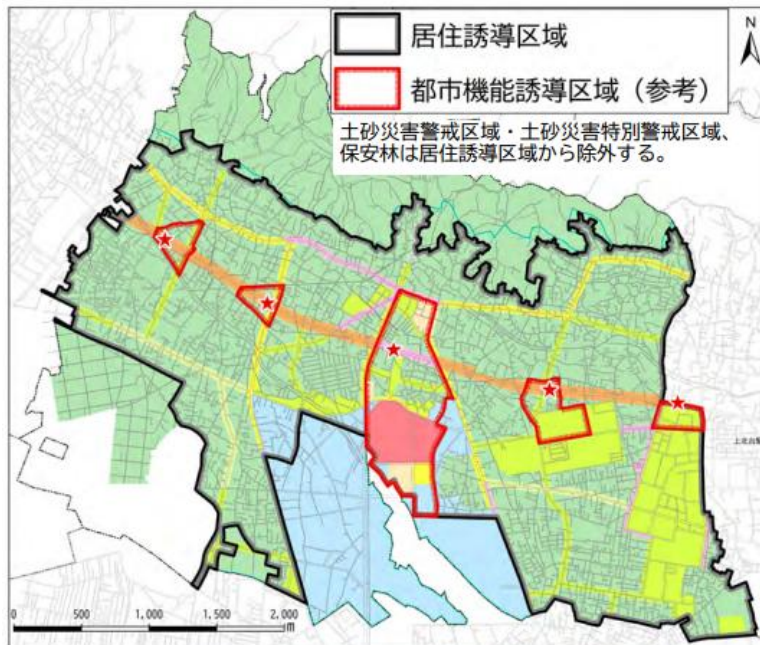


## 多摩都市モノレール延伸部沿線まちづくり②

### 事業概要

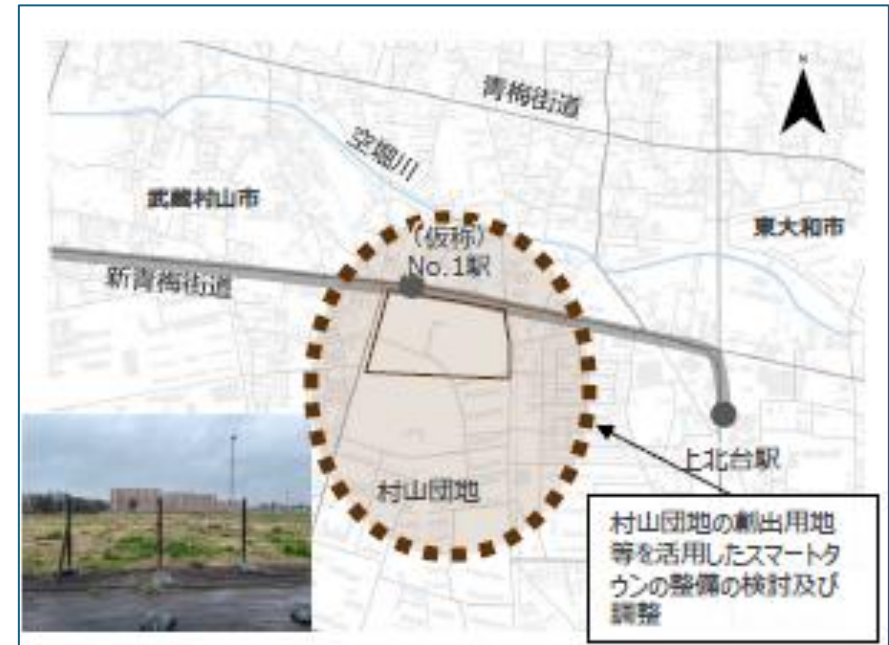
- ◇ プロジェクトの1つ、『歩いて暮らせるまちづくり』では、**新たに整備される駅周辺へ、商業施設、医療・福祉施設や住宅等を集約するまちづくりを進めていくことを明示**
  - ・ 立地適正化計画に基づく都市計画（用途地域等）の見直しにより、都市機能誘導区域や居住誘導区域への施設の誘導
  - ・ 村山団地の創出用地等を活用し、新たな暮らし方・働き方のモデルとなる、緑豊かなスマートタウンを整備（No.1 駅）
  - ・ 都市核地区土地区画整理事業（No. 3 駅）、殿ヶ谷土地区画整理事業（No. 6 駅）による良好な市街地環境の形成

立地適正化計画



出典：武蔵村山市立地適正化計画（武蔵村山市）

村山団地創出用地等の活用



## 多摩ニュータウンの新たな再生方針に基づく取組①

### 事業概要

- ◇ 都は、多摩ニュータウンの新たな再生方針を策定し、多摩ニュータウンを従来のベッドタウンから、住・育・職が連携した次世代の中核的な拠点として再生するため、多摩ニュータウンに蓄積してきた「強み」を最大限活用しながら「弱み」を克服し、さらに2050年代の将来に向かう「社会変化」を見据えて取組を推進していくことを明記
- ◇ 再生方針では「みどり豊かで良質な住環境のストックを生かしながら、多様な人々に開かれ、誰もが活躍し、安心して住み交流できる、住・育・職が連携した新たなまち」を将来像として掲げ、7つの取組方針を明示

### 【多摩ニュータウンの新たな再生方針】



### 【7つの取組方針】

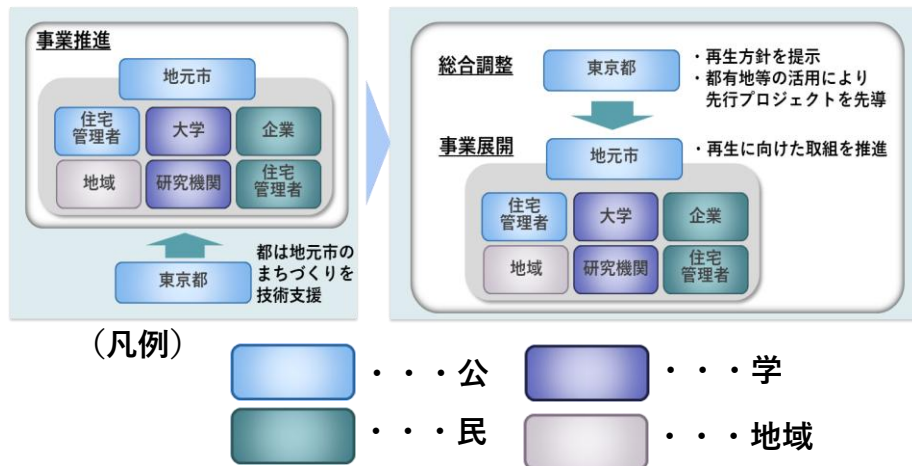
- <方針1> 既存ストックを生かしながら時代のニーズにあった新たな都市機能を集積する
- <方針2> 世代構成を平準化し、学生や子育て世代、高齢者等、多様な人々が末永く住み交流できる
- <方針3> 歩車分離された既存の道路ネットワークを生かすなど、誰もが快適に動ける
- <方針4> デジタルトランスフォーメーション（DX）を推進し、クオリティオブライフ（QOL）を向上させる
- <方針5> 誰もが安全、安心に暮らせる
- <方針6> 豊かなみどりを多面的に活用し、暮らし住みたくなる
- <方針7> 脱炭素化を進め、持続可能な社会を実現する

## 多摩ニュータウンの新たな再生方針に基づく取組②

### 事業概要

- ◇ 都は、再生の総合調整役として、多様な主体との連携を図りながら、今後の取組のモデルとなる地区での  
 所有地等を活用した先行プロジェクトの実施によりまちづくりを先導するとともに、これらのプロジェクトを踏まえ、  
 エリア別プロジェクトを推進する地元市と連携することにより、ニュータウン全域に横展開
- ◇ 先行プロジェクトは、ニュータウン始まりの地である「諏訪・永山まちづくり」、ニュータウンの中心を担う「多摩  
 センター駅周辺再構築」、住宅エリアにおけるスマートシティのモデルとして「南大沢スマートシティ」としている。

【多摩ニュータウン再生に向けた今後の体制イメージ】



【3つの先行プロジェクト】

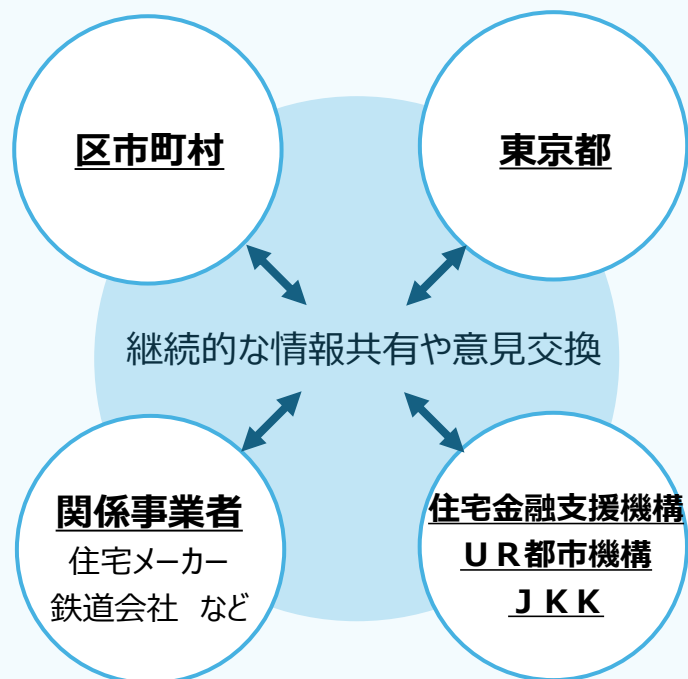


## 住宅団地の再生に向けた取組

### 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



#### 成瀬台作戦会議 “成瀬台でやりたいをつなげよう！”



成瀬台3丁目地区の取組

## 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>

※年月は実施方針の公表時期

#### 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 桐ヶ丘一丁目地区  
(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)

### 政策指標

都営住宅の創出用地における民間活用事業の実施数

### 進捗状況

3か所  
(2026年4月)

### 目標

10か所  
(2021年度～2030年度)

## 緑農住まちづくり

### 策定の目的

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

### 策定経緯

令和元年 都の大学提案制度により、東京大学と事業開始

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

### 「緑農住」まちづくりとは

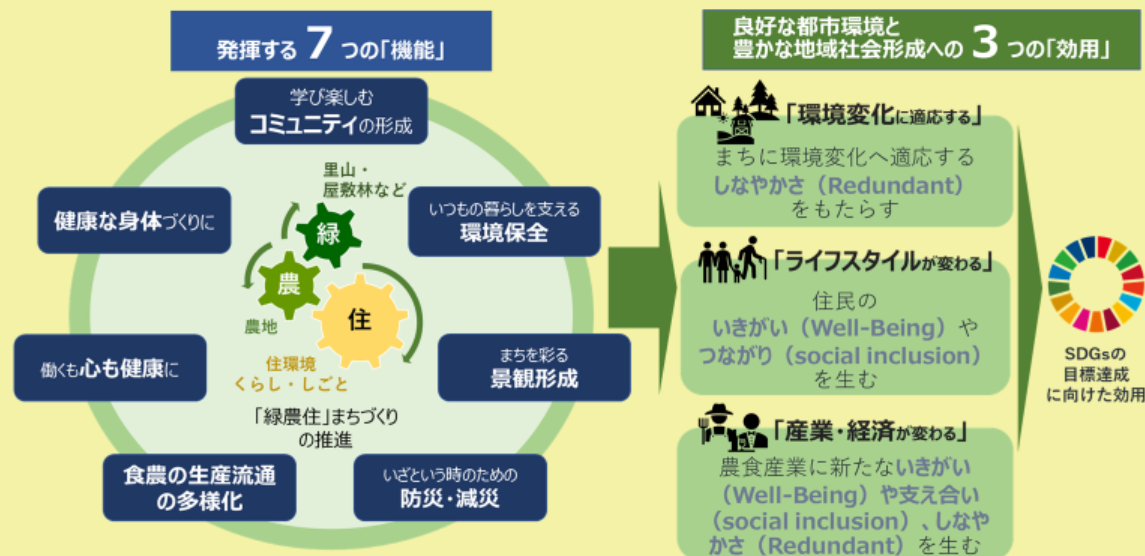
産官学民の多様な主体が連携して、「緑農住」空間※のポテンシャルを活かし、**地域課題の解決と暮らしに新たな価値の創出**を図り、**禍災に強く持続的でグリーンな社会の形成を進めること**

#### ※「緑農住」空間

農地や里山、屋敷林等と住宅地が一体となる空間を提供

### 「緑農住」まちづくりを進めることで、

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



### ガイドラインの概要

#### I 「緑農住」まちづくりの必要性

持続可能な社会のため、「緑農住」まちづくりの可能性と必要性を示す

#### II 「緑農住」まちづくりが発揮する7つ機能と実現するまちの姿

7つの機能を発揮、良好な都市環境と豊かな地域社会を形成⇒ SDGs寄与

#### III 「緑農住」まちづくりの先進事例の紹介

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

#### IV 「緑農住」まちづくりの初動期のモデルケースの紹介

取組を進める2自治体（町田市・西東京市）の事例紹介

#### V 「緑農住」まちづくりの推進に向けて

### R4年度以降の取組

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

# まちづくりと連動したみどりの確保・質の向上

## 事業概要

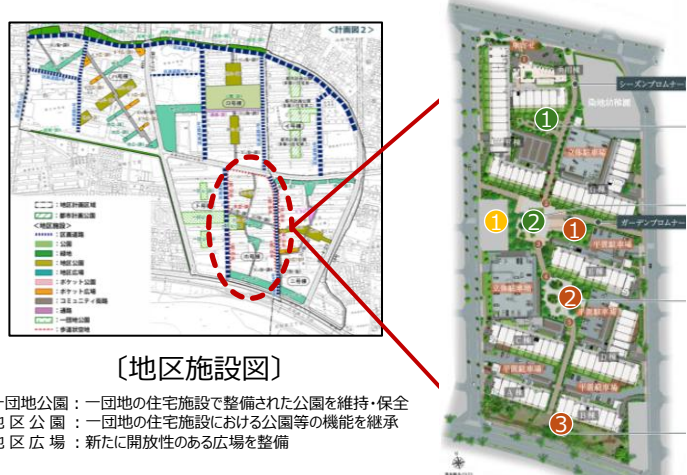
### ◇ 地区計画を活用した緑の保全・創出

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

### 【大規模団地建替えにおける取組事例】

－ 多摩川住宅地区地区計画（調布市・狛江市）－

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



〔地区施設図〕

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

### 【都内における一団地の住宅施設】 R8.3.31現在

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



（主な地区施設）

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

### （その他）

建築敷地における緑化率  
**25%**

### 【住宅市街地における取組事例】

－ 上平尾地区地区計画（稲城市）－

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

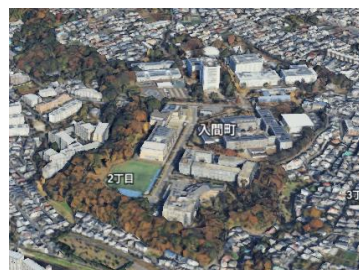


出典：Google Maps（ストリートビュー）

### 【既存みどりの保全事例】

－ 入間町地区地区計画（調布市）－

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



出典：Google Earth



■ 地区施設（緑地）

## みどりを創出する制度

### 概要

#### ◇ 市民緑地認定制度

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

#### ◇ 緑化地域制度

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

### ■ 市民緑地認定制度

#### ◇ 対象要件

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

#### ◇ 認定基準

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

#### ◇ 支援措置【税制】

みどり法人が設置管理する認定市民緑地のうち一定の条件を満たす土地に係る固定資産税・都市計画税の軽減

[ 3年間 原則 1 / 3 軽減 ( 1 / 2 ~ 1 / 6 で条例で規定 ) ]

※ 令和9年3月31日までの時限措置

#### ◇ 支援措置【予算】

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

【社交金：市民緑地等整備事業の拡充】

### ■ 緑化地域制度

#### ◇ 指定要件

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

#### ◇ 指定主体

緑化地域は、都市計画法における地域地区として市町村が計画決定

#### ◇ 指定事例

東京都では世田谷区のみ



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

※ 令和7年3月31日現在

(参考) 国土交通省HP

## 地域の歴史・文化に応じた住まい①

### 事業概要

- ◇ 伝統文化を感じる町並み・景観をいかし、個性に着目した地域づくりを推進
- ◇ 景観法及び景観条例に基づき、地域特性を踏まえた重点地区において良好な景観形成を誘導

### 深大寺通り周辺景観形成重点地区の景観形成（調布市）

#### 地域の歴史・文化を継承した魅力ある街並み景観の形成

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



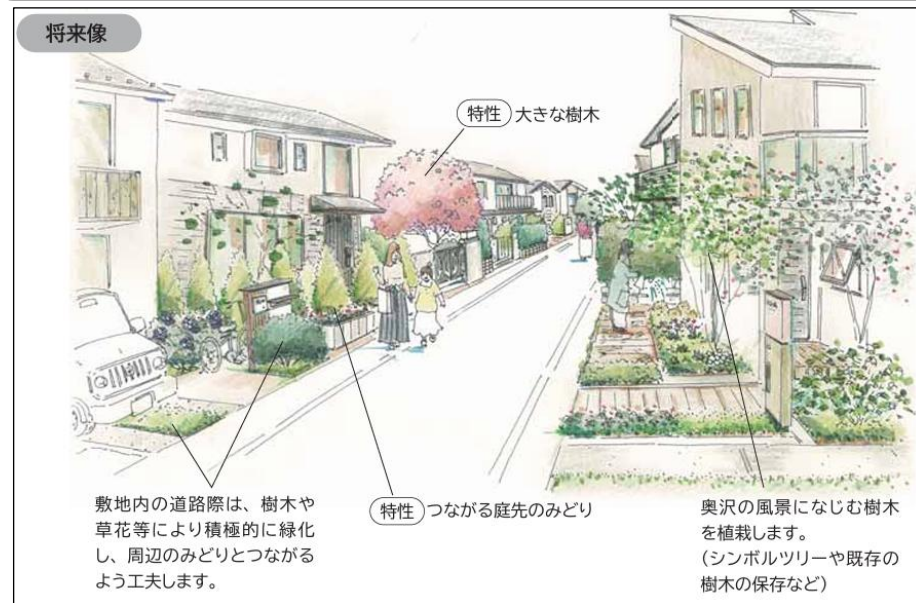
図 景観形成のイメージ

出典：調布市景観計画（調布市）

### 奥沢1～3丁目等界わい形成地区（世田谷区）

#### ～みどりと人がつなぐ おくさわの風景づくり～

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



出典：風景づくりの手引き奥沢1～3丁目等界わい形成地区（世田谷区）

## 地域の歴史・文化に応じた住まい②

### 事業概要

- ◇ 地域の自然素材等を利用した気候・風土・文化に合わせた住宅整備を実施

### ◆木材利用ポイント事業

多摩産材を使用した住宅の新築及び内装木質化（リフォーム）を支援



出典：産業労働局HP

### ◆都営住宅

都営住宅における整備事例



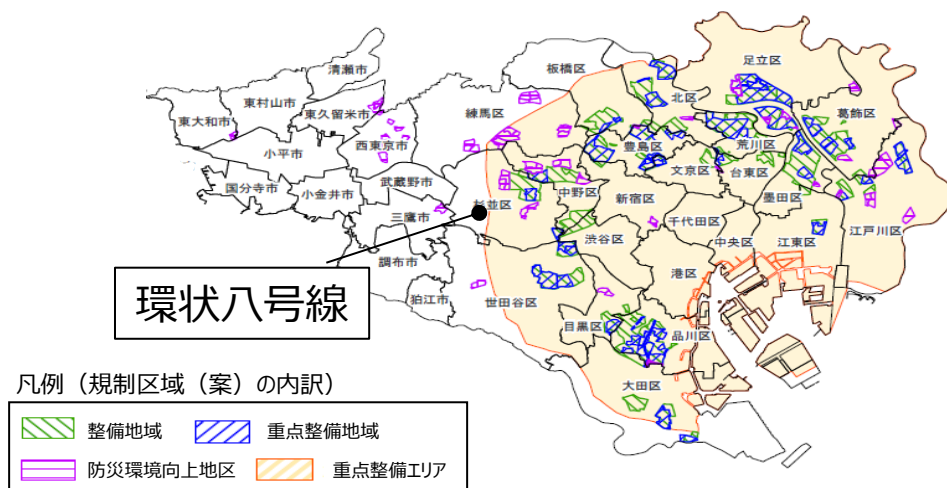
## 宅地開発における無電柱化の推進①

### 事業概要

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

### 条例による規制（概要）

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



規制区域（案）

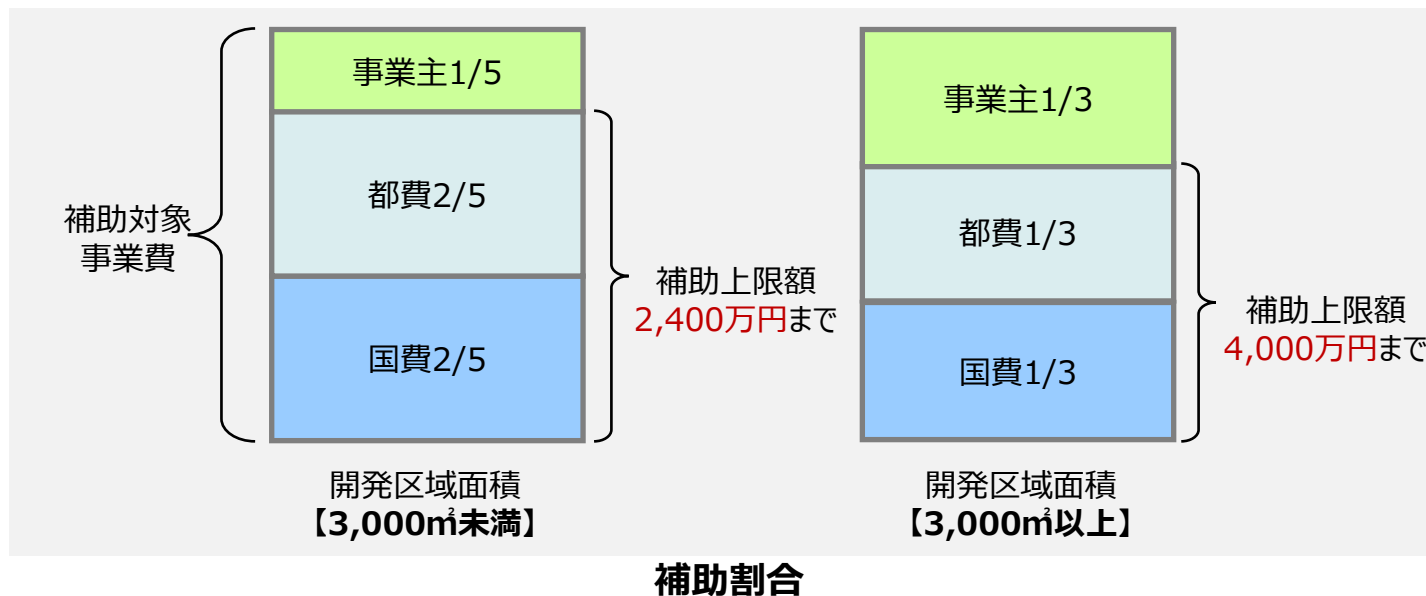


宅地開発における無電柱化の実施事例

## 宅地開発における無電柱化の推進②

### 開発事業者への支援

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



認定事業者と連携し普及啓発イベントを開催

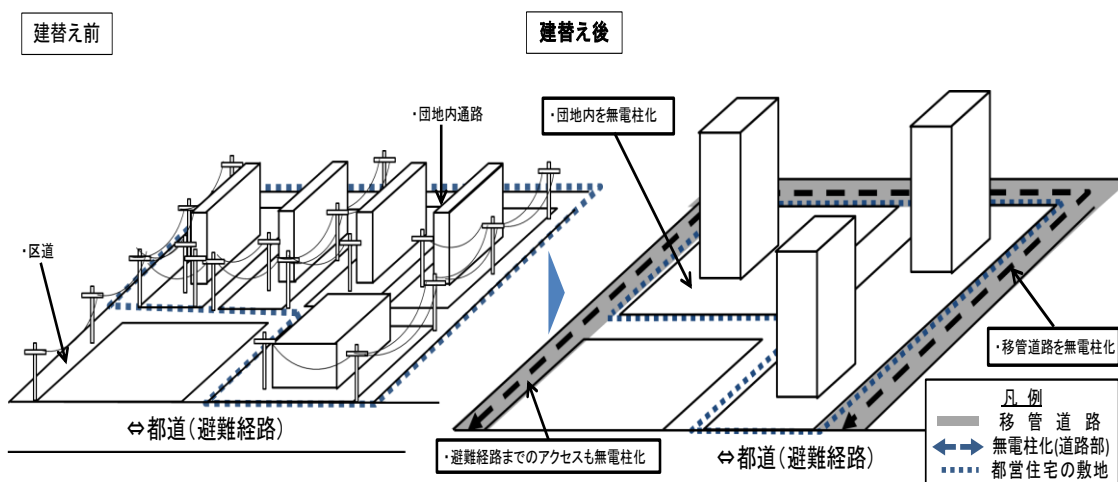


## 都営住宅建替事業における無電柱化の取組

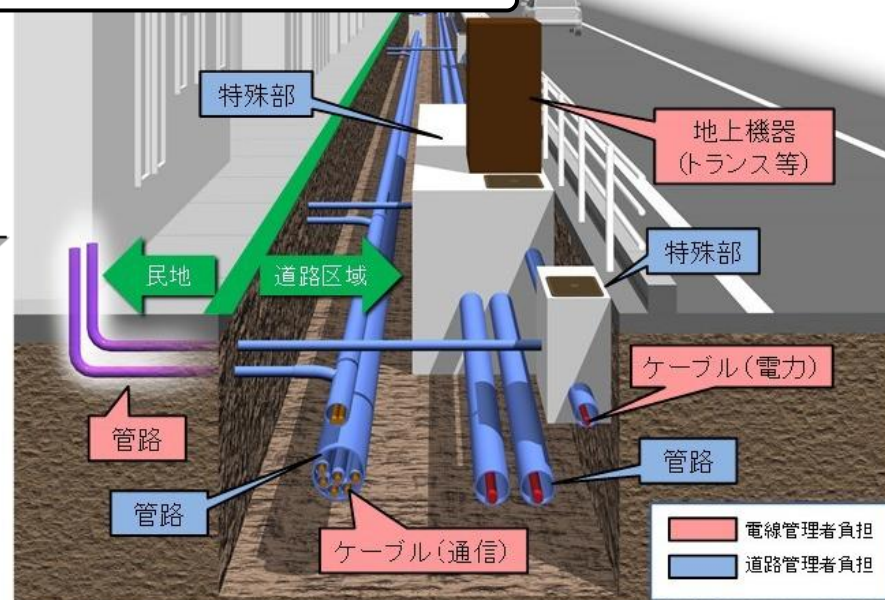
### 事業概要

- ◇ 都営住宅の建替えに併せて、地元自治体に移管する道路（移管道路）や、避難場所に指定されているなど一定の要件に該当する団地内において無電柱化を推進

### 都営住宅の無電柱化のイメージ



### (参考) 電線共同溝イメージ



出典：国土交通省ホームページ

## ウォーカブルなまちづくりの推進

### 事業概要

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

### <駅周辺などまちの回遊性の向上>

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



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

## 自動運転の社会実装

### 事業概要

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

### 主な施策

#### 自動運転の社会実装

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

### 政策目標

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

※西新宿、瑞穂町でレベル2自動運転の通年運行を展開

### 主な都内における自動運転の取組（R7年度実績）

#### ①西新宿

バス

- ・ R7年2月～  
レベル2 通年運行



#### ②有明・台場

タクシー等

- ・ R7年1月～  
レベル2 通年運行



#### ③箱根ヶ崎駅周辺

バス

- ・ R8年2月～  
レベル2 実証走行



#### ④海の森公園

バス

- ・ R7年7月～  
レベル2 実証走行



#### ⑤高尾駅周辺

バス

- ・ R7年8月  
レベル2 実証走行



#### ⑥河辺駅周辺

グリコ

- ・ R8年2月  
レベル2 実証走行



## 東京みんなでサロン事業

### 事業概要

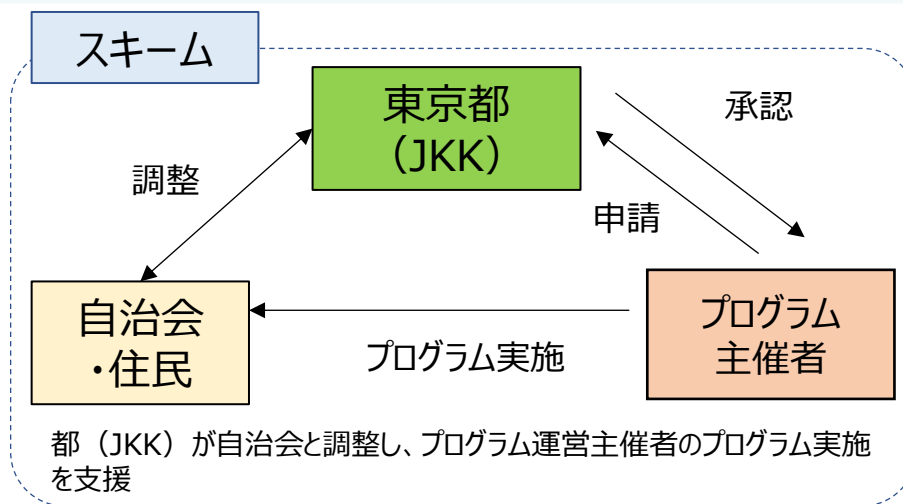
- ◇ 都営住宅の集会所等で、プログラム運営主催者が地域の方の交流につながるプログラムを実施し、だれもが集いつながる居場所をつくる事業

### 【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



#### 政策指標

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）

#### 進捗状況

105か所（2026年3月）

#### 目標

100か所（2030年度末）

## すくすく住宅・いきいき住宅の供給を通じたコミュニティ形成

### 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、居住者間の交流機会の創出など、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。コミュニティスペースを含む整備費に対し、都が直接補助
- ◇ 元気で自立した高齢者の住まいの選択肢として、見守り機能に加え、居住者の交流機会の創出などに配慮された賃貸住宅に対する都独自の高齢者いきいき住宅認定制度を令和8年度に創設。認定制度の創設に併せて、コミュニティスペースを含む、整備費に対する都による直接補助を開始

### 〇すくすく住宅の取組事例

- 既存集合住宅を、キッズスペースを併設した子育て世帯向け賃貸住宅に改修、キッズスペースでこども食堂を運営、地域コミュニティ形成に貢献
- J K K住宅内に、居住者同士の交流を深めるコミュニティサロン等を整備、子育て支援イベントや交流プログラムを開催

- ・ 集会所を改修したキッズスペース
- ・ コミュニティサロンでの交流イベント



### 〇いきいき住宅の取組イメージ

- 日常的な交流機会等の創出を必須とするとともに、コミュニティスペースの整備等を支援
- 先行して供給が拡大しているすくすく住宅と併せて整備して、多世代交流を図る取組に対して、補助金を加算して強力に後押し

- ・ 日常的な交流機会の提供



- ・ コミュニティスペースの整備



# 防災・減災

「防災・減災」における主な取組一覧

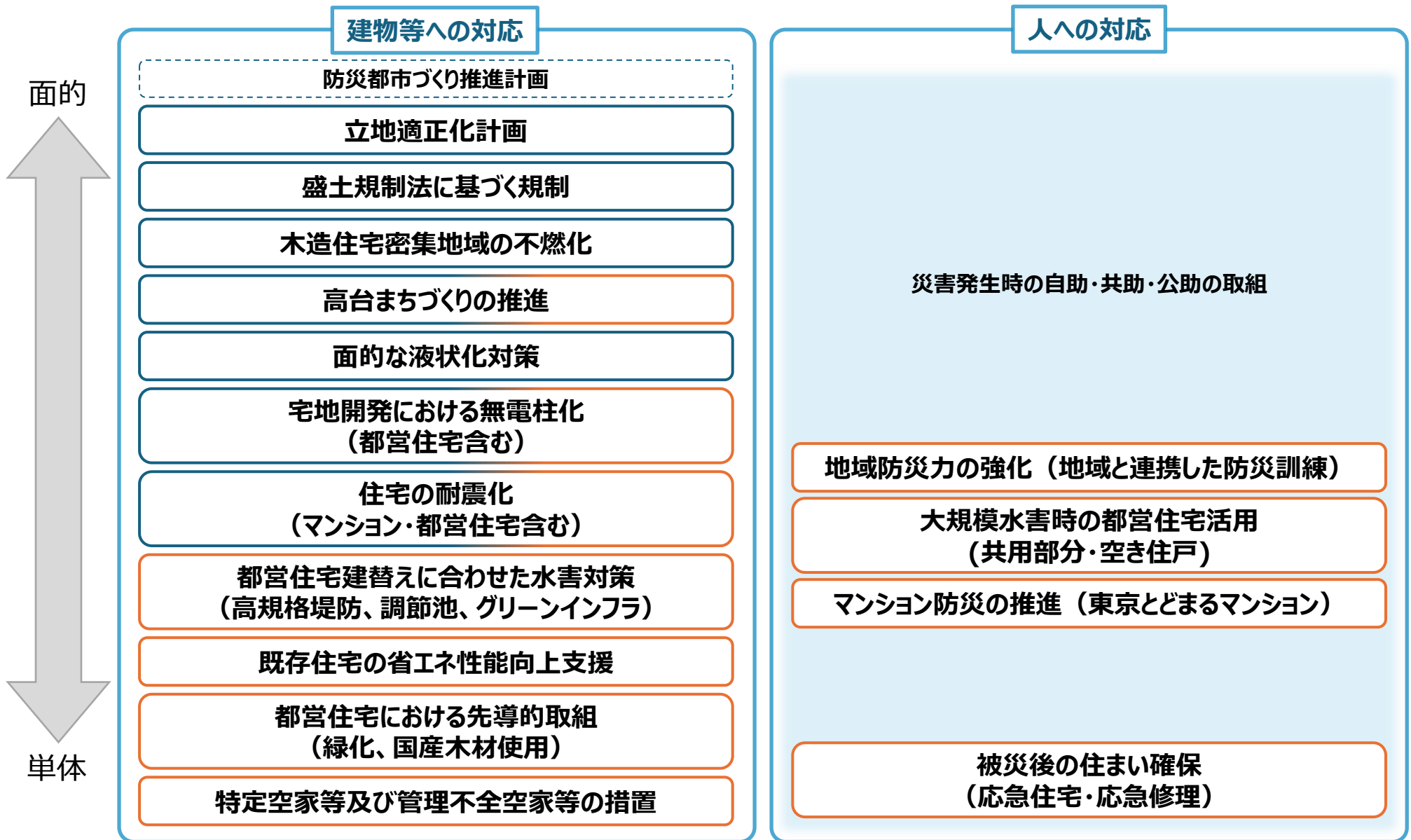
※個別の取組内容は、資料3-3-1に記載

※現行の東京都住宅マスタープランや都市づくりのグランドデザインに記載のある取組等を抜粋して掲載

主な取組		施策	別冊（ページ数）
地震	耐震化	住宅の耐震化（東京都耐震改修促進計画（改定）令和8年3月）	31
		マンションの耐震化	32
		都営住宅の耐震化	33
	無電柱化	宅地開発における無電柱化の推進<再掲>	34-35
		都営住宅建替事業における無電柱化の取組<再掲>	36
液状化対策	面的な液状化対策	37	
風水害	水害対策	大規模水害時における都営住宅等の共用部分・空き住戸の活用	38
		高台まちづくりの推進	39-40
		都営住宅の建替えと併せた高規格堤防の整備	41
		都営住宅建替えと併せた調節池、グリーンインフラの整備	42
	土砂災害対策	盛土規制法に基づく規制	43-44
暑さ	住環境整備	既存住宅の省エネ性能向上を図るための支援策	45
		都営住宅における先導的取組（緑化、国産木材使用）	46-47
その他	命を守る行動	マンション防災の推進（東京とどまるマンション）	48-49
		地域防災力の強化（地域と連携した防災訓練）	50
	市街地の不燃化	木造住宅密集地域の不燃化	51-52
		特定空家等及び管理不全空家等の措置	53
	被災後の住まい確保	被災後の住まい確保（応急修理等の実施）	54
		被災後の住まい確保（応急住宅等の提供）	55
立地適正化	立地適正化計画（集約型の地域構造への再編に向けた取組の推進）<再掲>	56	

[都のすべての取組を記載したものではありません]  
 ※別冊に取組内容の説明があるものは実線囲み

◇ 主な取組の見取り図（防災・減災）



# 住宅の耐震化（東京都耐震改修促進計画（改定）令和8年3月）

## 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強靱化プロジェクト等を踏まえ、「大地震があっても『倒れない』世界で最も強靱な都市へ」を基本理念とし、新たな目標と施策を提示

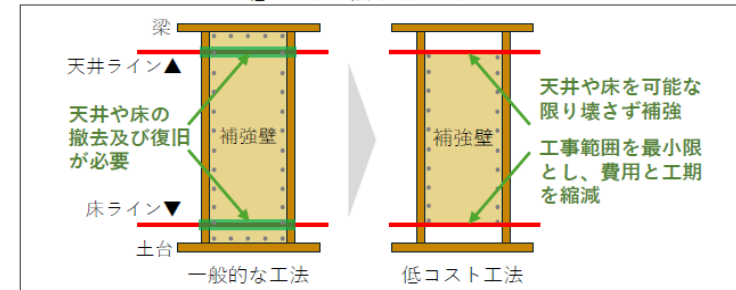
## 東京都耐震改修促進計画の主な概要（計画期間：令和8年度～令和17年度）

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% <sup>※2</sup> 、 区間到達率 95%未満 <sup>※2</sup> の解消	総合到達率 100% <sup>※2</sup>
	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% <sup>※1</sup>	耐震化率 95% <sup>※1</sup>	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
	マンション	〃	耐震化率 94.9%	耐震性が不十分なマンションをおおむね解消	

※1 木造住宅は2000年基準、非木造住宅は新耐震基準を満たす耐震化率

※2 ネットワーク強化区間の通行を加味して算出

<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

## 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

政策指標	策定時	進捗状況	目標
住宅の耐震化率	R元年度末 92.0% (新耐震基準)	R6年度末 <b>93.4%</b> (新耐震基準) <b>91.3%</b> (2000年基準)	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消 (2025年度末 <sup>※</sup> ) ※東京都耐震改修促進計画（令和8年3月改定）で2035年度末に更新

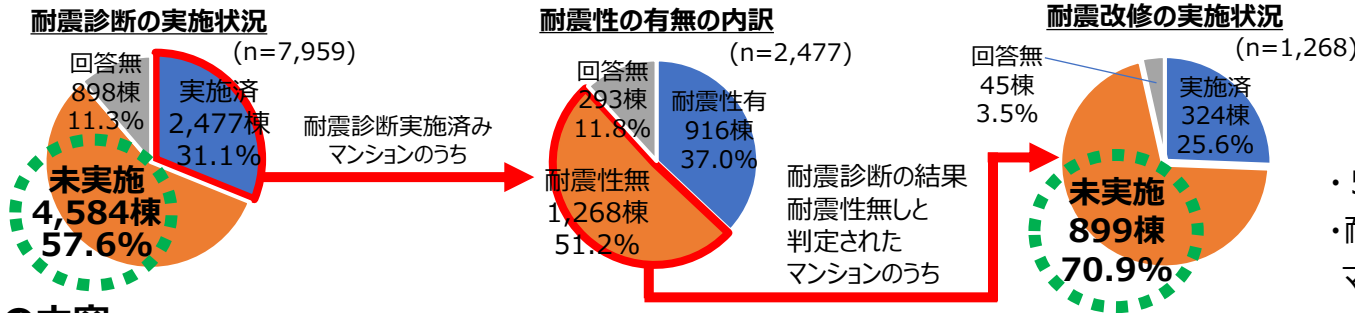
# マンションの耐震化

## 耐震化の目標（東京都耐震改修促進計画 令和8年3月改定）

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 <b>広報物を送付</b> 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 <b>耐震診断未実施</b> のマンション管理組合等に対して、 <b>新たに個別訪問</b> を行うことで耐震診断を促進
	専門家派遣	マンション管理組合の耐震化の状況に応じて、 <b>無料で複数回</b> 、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、計画案作成により合意形成を支援。令和8年度から <b>耐震診断未実施のマンションも専門家派遣の対象に拡大</b>
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 <b>区市町村に対して補助</b> 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 <b>ピロティ階の補強</b> に取り組む費用の一部を <b>都が補助</b>

政策指標	策定時	進捗状況	目標
マンションの耐震化率	94.4% (2019年度末)	<b>94.9%</b> (2024年度末)	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消 (2025年度末※)

## 都営住宅の耐震化

### 事業概要

- ◇ 「都営住宅耐震化整備プログラム(令和2年度改定)」に基づき、耐震化が必要な都営住宅について、建替え、撤去、耐震改修を進め、おおむね目標を達成。



外付け耐震ブレース補強



枠組耐震ブレース補強

政策指標	策定時	進捗状況	目標
都営住宅の耐震化率	96.6% (2020年度末)	<b>99.5%</b> (2025年度末)	100% (2025年度末)

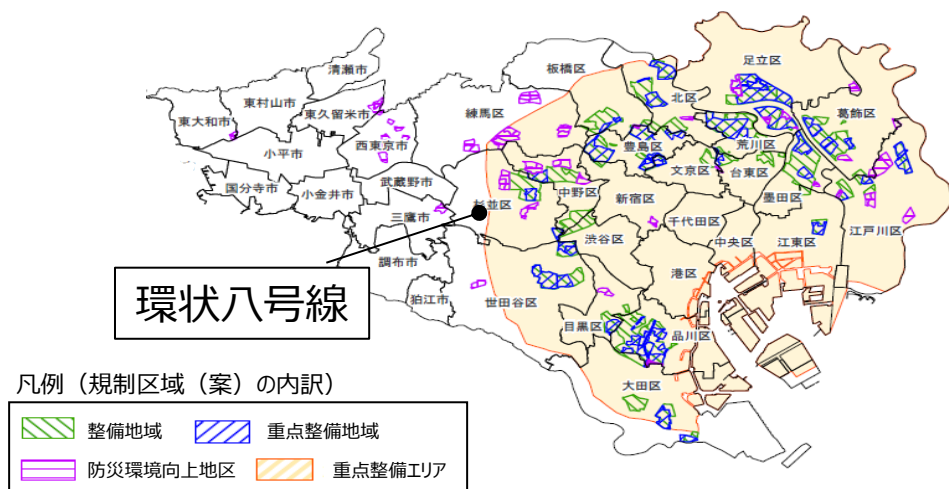
## 宅地開発における無電柱化の推進①

### 事業概要

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

### 条例による規制（概要）

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



規制区域（案）

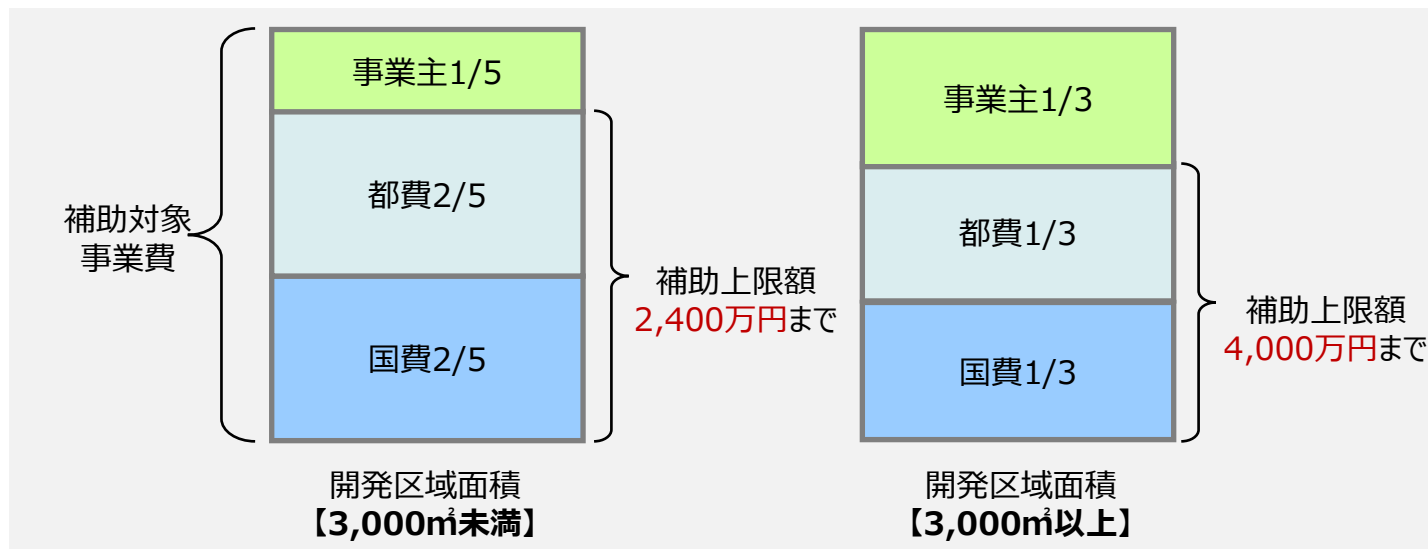


宅地開発における無電柱化の実施事例

## 宅地開発における無電柱化の推進②

### 開発事業者への支援

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



補助割合



認定事業者と連携し普及啓発イベントを開催

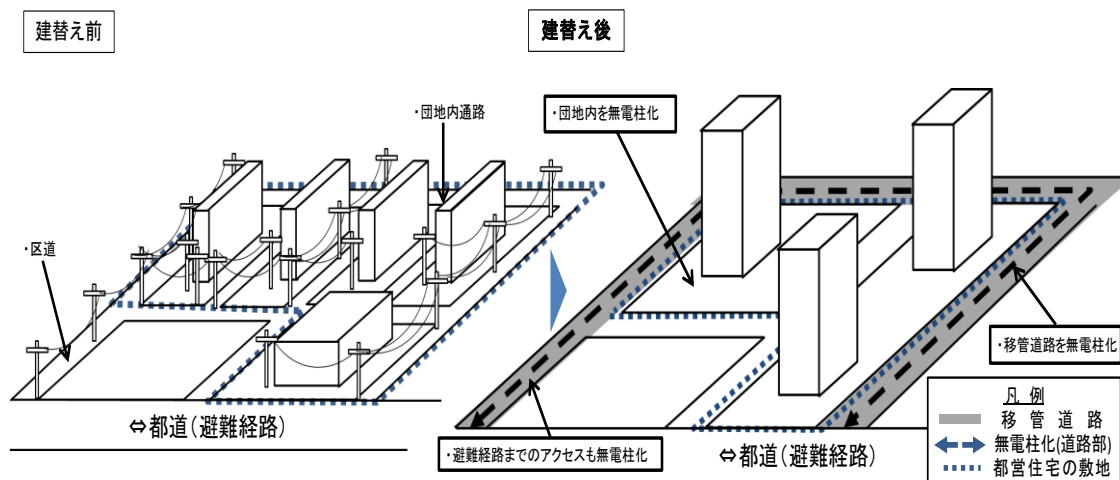


## 都営住宅建替事業における無電柱化の取組

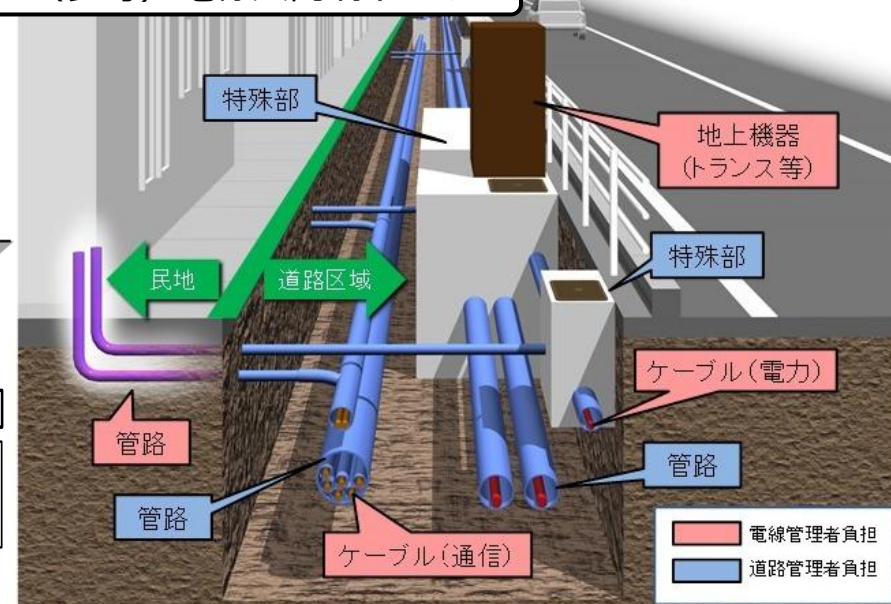
### 事業概要

- ◇ 都営住宅の建替えに併せて、地元自治体に移管する道路（移管道路）や、避難場所に指定されているなど一定の要件に該当する団地内において無電柱化を推進

#### 都営住宅の無電柱化のイメージ



#### (参考) 電線共同溝イメージ



出典：国土交通省ホームページ

## 面的な液状化対策

### 事業概要

- ◇ 東日本大震災において、広域的に液状化被害が発生したことから、国は、道路・下水道等の公共施設と隣接宅地等との一体的な対策推進に向け、「宅地液状化防止事業」を創設
- ◇ 都内にも東部低地帯を中心に液状化エリアが存在することから、地震後も生活が継続できる安全・安心なまちの形成に向け、東京都でも面的液状化対策について検討

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

### 目的

公共施設と宅地との一体的な面的液状化対策の事前対策事例を創出し、都民や事業者に対策の必要性を周知・展開

### 対象事業

宅地内の液状化対策

### 対象者

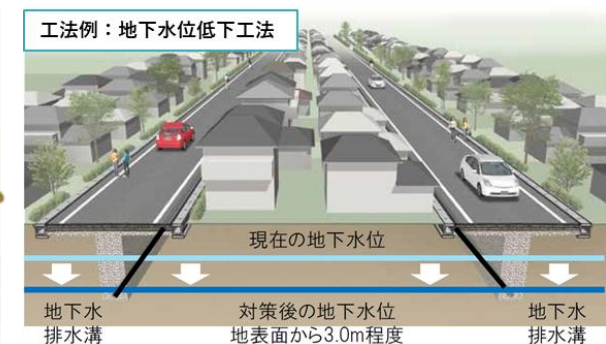
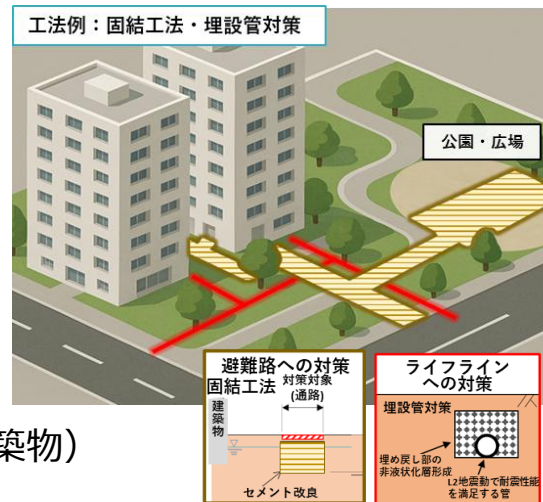
区市・民間事業者等

### 主な公募要件

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

### 補助スキーム

設計費・工事費	
国費 1 / 4	都費 3 / 4



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



## 高台まちづくりの推進①

### 事業概要

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

### ▶ 土地区画整理、公園、高規格堤防等の整備による高台づくり

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

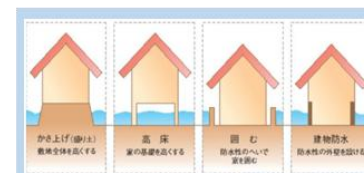
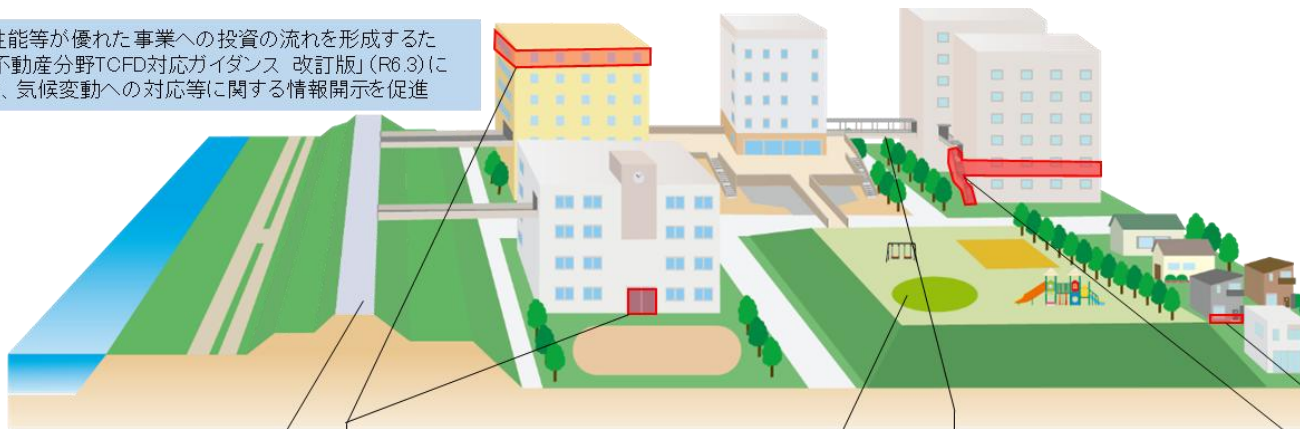


## 高台まちづくりの推進②

- ▶ 避難スペースを確保した建築物等の整備・確保
- ▶ 建築物から浸水区域外へ移動を可能とする通路の整備
- ▶ 民間活力を活用した建築物、高台の整備

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

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

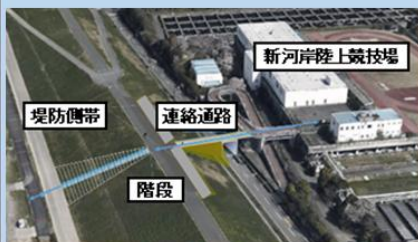


出典:国土交通省住宅局資料

▶ 住宅市街地総合整備事業(水害対策型)の倉庫敷こより、被害軽減のための浸水対策改修など、住宅市街地における水害対策を総合的に支援

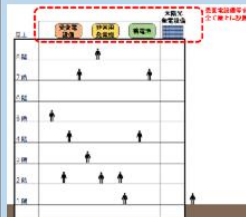
▶ 直ちに避難が可能となるよう公園の高台化

### 【板橋区 新河岸地区(事業中)】



出典:第4回高台まちづくり推進方策検討WG資料1

▶ 建築物等と堤防を繋ぐ連絡通路の整備



電気設備の屋上設置イメージ



倉庫に準備された脱着型防潮板の一例 地下駐車場入口にある起伏式防潮板の一例

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

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

### 【江戸川区 船堀地区(計画中)】



出典:江戸川区新庁舎基本設計(R6.7)

▶ 再開発事業において避難スペースや連絡通路等の整備を計画段階から誘導

### 【江戸川区 JR小岩駅周辺地区(事業中)】

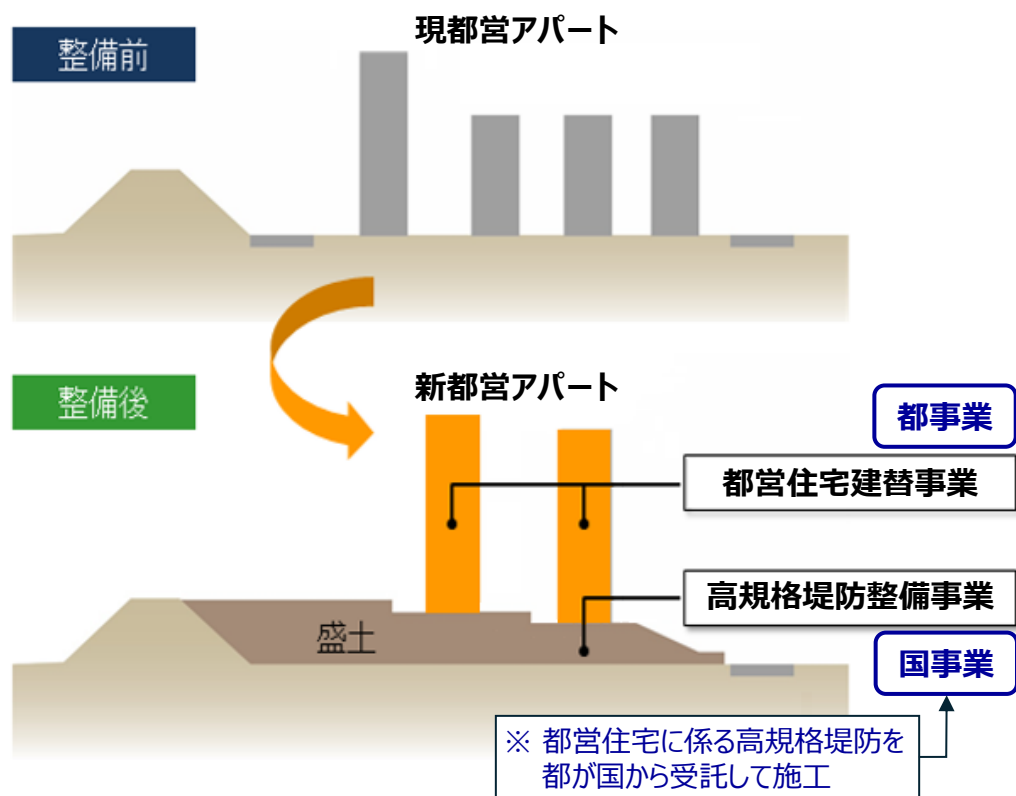


▶ 建築物同士をつなぐ浸水しない通路の整備  
▶ 学校・公共施設等での避難スペースの整備・確保

## 都営住宅の建替えと併せた高規格堤防の整備

### 事業概要

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



都営住宅の建替えと併せた高規格堤防整備のイメージ（新田一丁目）

## 都営住宅の建替えと併せた調節池、グリーンインフラの整備

### 事業概要

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

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



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



## 盛土規制法に基づく規制①

### 概要

- ◇ 盛土等による災害から国民の生命・身体を守る観点から、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する盛土規制法が定められた。
- ◇ 都では令和6年7月に、盛土規制法に基づく規制を開始

#### 【規制区域の指定】

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

#### 【安全な盛土等の造成】

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

#### 【盛土等を安全に保つ責務】

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

#### 【実効性のある罰則】

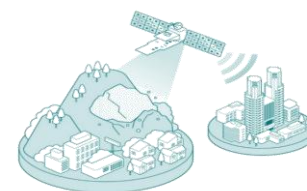
- 無許可で盛土等を行った場合、罰則の対象  
(不適正盛土監視のための取組)



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



警視庁を含めた関係機関との合同パトロール



衛星による不適正盛土検知

## 盛土規制法に基づく規制② 東京都盛土対策補助

(盛土規制法の運用開始に合わせ令和6年度に創設)

### ① 土地所有者等<sup>※1</sup>や区市町村が行う盛土の危険度調査の費用を補助

土地所有者等主体：	都 1/2	区市町村、土地所有者等 <sup>※2</sup> 1/2
区市町村主体 <sup>※3</sup> ：	国 1/3	都 1/2 区市町村 1/6

### ② 不適格な盛土等に対する対策工事の費用を補助

恒久対策工事：	都 1/3	区市町村、土地所有者等 <sup>※2</sup> 2/3
応急対策工事：	国 1/3	都 1/3 区市町村、土地所有者等 <sup>※2</sup> 1/3

※1 区市町村を介した間接補助 (区市町村の補助制度が必要)

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

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

「① 危険度調査」の都費補助限度額は、250万円

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

## 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・再エネ性能向上を図るため、省エネ・再エネリフォームについて、検討段階から診断・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

戸建住宅  
省エネ・再エネリフォームガイドブック



マンション  
省エネ・再エネリフォームガイドブック



### 住まいの状況に応じたアドバイザー派遣（点検キャンペーン）

#### 【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）

### 省エネ診断・設計が必要な改修のみ

<住宅政策本部>

東京都既存住宅省エネ診断・設計等支援事業

<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

検討

診断  
設計

改修

## 都営住宅における先導的取組①（緑化）

### 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

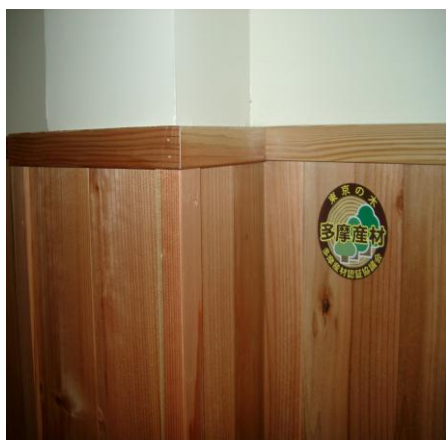


## 都営住宅における先導的取組②（国産木材使用）

### 事業概要

- ◇ 地球温暖化防止につながる森林循環が図られるよう多摩産材の普及を図るとともに、多摩産材等を活用した木造住宅を建設する地域工務店の取組等を支援する。
- ◇ 都営住宅の建替えに当たり、集会所の内装材の一部（腰壁）や緑地整備工事（植栽の支柱）、住戸の内装構造材（付長押、壁パネルの芯材）に多摩産材を含む国産木材の使用を推進し、公共住宅での使用量の拡大を図る。

### ■ 多摩産材使用イメージ（集会所腰壁・植栽工事の支柱・付長押・間仕切り）



集会所腰壁



植栽の支柱



付長押



壁パネルの芯材

政策指標	策定時	進捗状況	目標
都営住宅における国産木材使用量	約5,000m <sup>3</sup> (2016~2020年度累計)	約 <b>5,400m<sup>3</sup></b> (2021~2025年度累計)	約7,500m <sup>3</sup> (2021~2025年度累計)

## マンション防災の推進（東京とどまるマンション）①

### 事業概要

- ◇ 東日本大震災の際、建物自体が損傷を受けていなくても、停電により、特にマンションではエレベーターや給水ポンプが動かせなくなり、結果として、自宅での生活を続けられなくなる事態が発生
- ◇ マンションでの在宅避難を可能とし、避難者の発生を極力抑えていくことが重要
- ◇ エレベーターや給水ポンプの非常用電源の確保、防災マニュアルに基づく防災訓練・備蓄などに取り組む  
共同住宅を「東京とどまるマンション」として登録・公表（令和8年3月末時点：951件、約13.0万戸）



### ●登録要件（旧基準、令和8年6月5日改正）

耐震基準を満たしていること（前提）

+

ハード対策：非常用電源を設置

ソフト対策：防災マニュアル等を整備

いずれか

（ソフト対策のみでも登録可）

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

### ●支援事業一覧（令和8年度現在）

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

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

## マンション防災の推進（東京とどまるマンション）②

### ◆ 令和8年6月5日、ソフト対策の登録要件と表示制度を見直し

#### ●登録要件 <選択事項の見直し>

##### ソフト対策

(必須事項) 防災マニュアルを策定していること

+

(選択事項) 「年1回以上の防災訓練の実施」、「**安否確認方法の構築**」のうちいずれか一つ実施

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

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

## 地域防災力の強化（地域と連携した防災訓練）

### 事業概要

- ◇ 町会・マンションみんなで防災訓練（生活文化局）  
マンションと合同で防災訓練を行った場合に、町会等に対して備蓄資器材の購入費を補助  
⇒ 令和7年度実績：36件
- ◇ とどまるマンション補助事業（住宅政策本部）  
町会・自治会等と合同で防災訓練を行った場合に、マンション管理組合等に対して備蓄資器材の購入費を補助（令和8年6月5日より、補助上限額を150万円に引き上げ）  
⇒ 令和7年度実績：17件

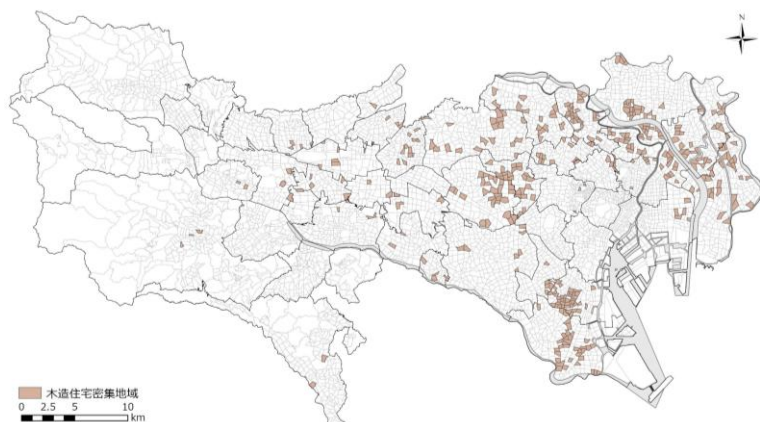
### ●町会・自治会等の地域と連携した合同防災訓練の様子



## 木造住宅密集地域の不燃化①

### 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

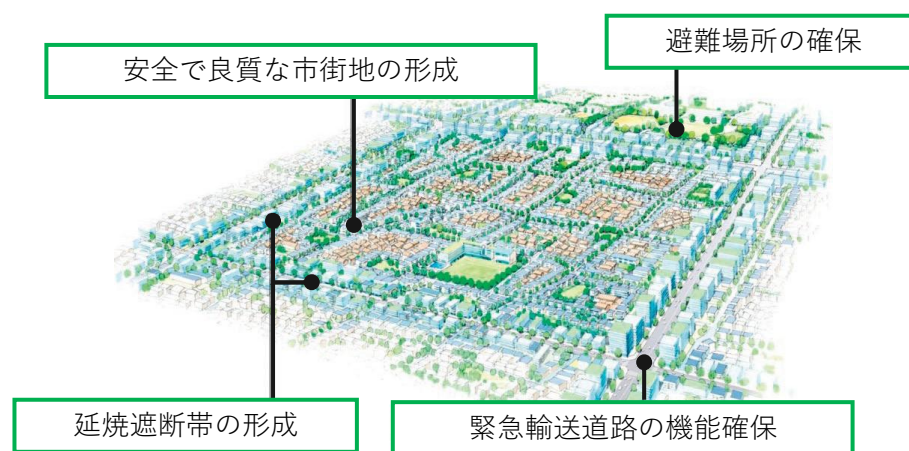


J R山手線外周部を中心に広範に形成

**木造住宅密集地域（約7,100ha）**

### 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



防災都市づくりのイメージ



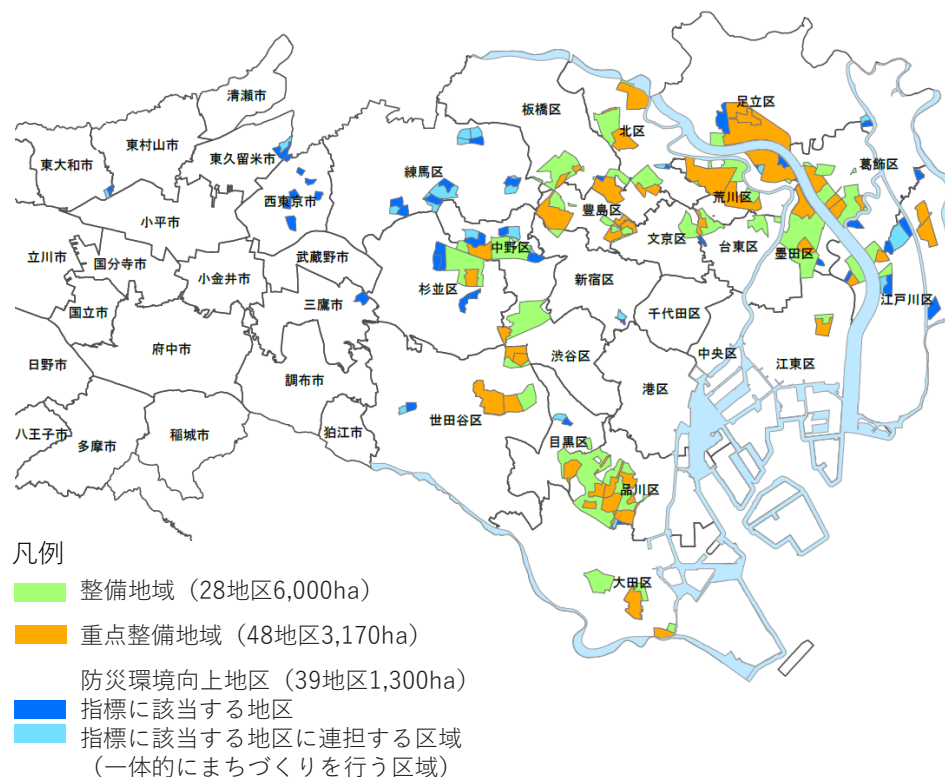
延焼遮断帯のイメージ

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

## 木造住宅密集地域の不燃化②

### 市街地の整備の主な取組

- 整備地域**  
 老朽建築物等の建替え促進、防災生活道路整備に加え、防災機能を備えた公園整備への支援の拡充等を行い、防災性向上と居住環境の整備を行うとともに、大規模な市街地大火発生に備えて、延焼遮断帯を早期に形成
- 重点整備地域**  
 不燃化特区制度等を活用し、老朽建築物等の除却費や建築設計費・工事費等の一部を助成。加えて、高齢者世帯が居住する老朽建築物や、無接道敷地にある老朽建築物の除却及び建替えを促進
- 防災環境向上地区**  
 防災生活道路・公園などの整備等への支援に加え、老朽建築物等の建替えを促進するなど、防災性向上と居住環境の整備を実施



整備地域・重点整備地域・防災環境向上地区

政策指標	策定時	進捗状況	目標
整備地域全28地域のうち不燃領域率70%以上の地域数	4地域 (2016年度末時点)	6地域 (2024年度末時点)	全地域 (2030年度末)

## 特定空家等及び管理不全空家等の措置

### 事業概要

- ◇ 平成27年度から、区市町村が取り組む基本的な空き家対策である空家特措法に基づく対策計画の作成や、区市町村が行う管理不全状態の空き家等や特定空家等の判断等のための建物調査、特定空家等の判定等に係る協議会等の運営等に対して財政支援を行う空き家利活用等区市町村支援事業を実施している。
- ◇ 平成29年度から、全区市町村が参画する東京都空き家対策連絡協議会を設置し、管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置等、空き家対策に取り組む区市町村に対し、情報提供・共有や専門知識の習得を図るなど技術支援を行っている。

### ● 空き家利活用等区市町村支援事業

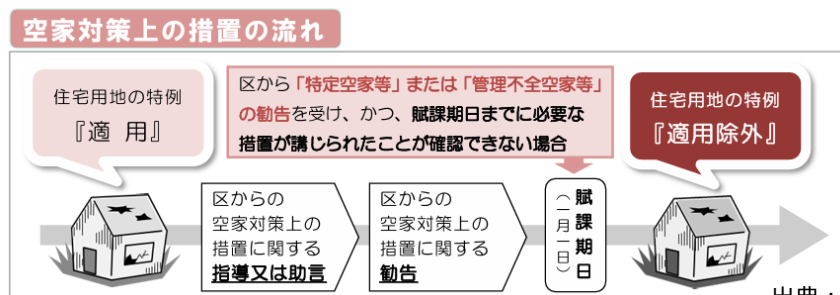
令和8年度からは、輪島市等での火災を踏まえ、火災の発生等に繋がるおそれのある家屋の速やかな撤去を促すため、区市町村が支援する管理不全空家等と特定空家等の除却費について、現行よりも所有者負担を下げた場合など、5年間の時限で都が10分の10補助する拡充を行っている。

### ● 区市町村への技術支援

令和8年度は、空き家対策の一層の推進に向け、地域の特色や課題に応じた空き家対策、管理不全空家などの認定に取り組んでいる区市町村とプロジェクトチームを設置し管理不全空家等の除却に向けて技術的な支援を行う。

### ● 住宅用地の特例『適用除外』

区市町村長からの勧告に対する必要な措置が講じられない家屋の敷地については、固定資産税・都市計画税の住宅用地に係る課税標準の特例の適用対象から除外



## 被災後の住まい確保（応急修理等の実施）

### 事業概要

- ◇ 被災後、修理すれば居住できる住家には災害救助法に基づく「応急修理」を実施
- ◇ 応急修理は、「住宅の被害の拡大を防止するための緊急の修理」と「日常生活に必要な最小限度の部分の修理」の2種類があり、いずれも修理費用の一部を国と都が負担
- ◇ 災害時に応急修理を円滑に実施できるよう、訓練等を実施

### ○ 緊急の修理

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



### ○ 最小限度の部分の修理

- ・ 住家が半壊程度の損傷を受け、自らの資力では応急修理をすることができない者又は大規模な補修を行わなければ居住困難である程度に住家が半壊した者に、居室、炊事場、便所等日常生活に必要な最低限度の修理を行う。

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

## 被災後の住まい確保（応急住宅等の提供）

### 事業概要

- ◇ 災害のため住家が全壊、全焼又は流出し、自らの資力では住宅を得ることが出来ない被災者に対して  
応急仮設住宅等を提供
- ◇ 応急仮設住宅等の円滑な提供に向け、訓練等を実施

### ○ 公的住宅等の空き住戸の活用

- ・ 都営住宅等の提供に当たっては、指定管理者である東京都住宅供給公社とのスムーズな連携が不可欠であるため、同公社と住宅供給に係る訓練を実施

### ○ 賃貸型応急住宅の提供

- ・ 災害時に賃貸型応急住宅を被災者に円滑に提供するため、宅地建物取引業団体等との間で「震災時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」等を締結しており、契約事務手続きに係る訓練を実施

### ○ 建設型応急住宅の提供

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

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



政策指標

進捗状況

目標

応急仮設住宅等の提供に係る訓練に参加した団体数

延べ**223団体**  
(2021年度～2025年度)

延べ**250団体**  
(2021年度～2030年度の10年間)

# 立地適正化計画（集約型の地域構造への再編に向けた取組の推進）

## 概要

- ◇ 立地適正化計画を作成する区市町村を支援し、集約型地域構造への再編を促進
- ◇ 区市町村に対して、①広域的な観点から助言するとともに、②計画策定に要する経費の一部を補助

### 立地適正化計画策定状況



#### 策定自治体数

令和8年3月末時点

9自治体/57自治体※

※都市計画区域内の区市町村数

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

集約型の地域構造への再編に向けた指針

令和4（2022）年3月改定 東京都

### 立地適正化計画を作成する区市町村に対する都の支援

① 立地適正化計画の作成時に、都への意見照会を実施

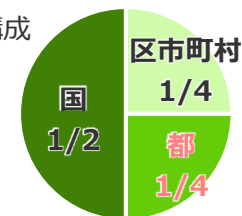
(任意の意見照会)



④ (必要に応じて) 継続協議 (Continued consultation as needed)

② 計画策定に要する経費の1/4の額を都が補助

財源構成



**ゼロエミッション**

「ゼロエミッション」における主な取組一覧

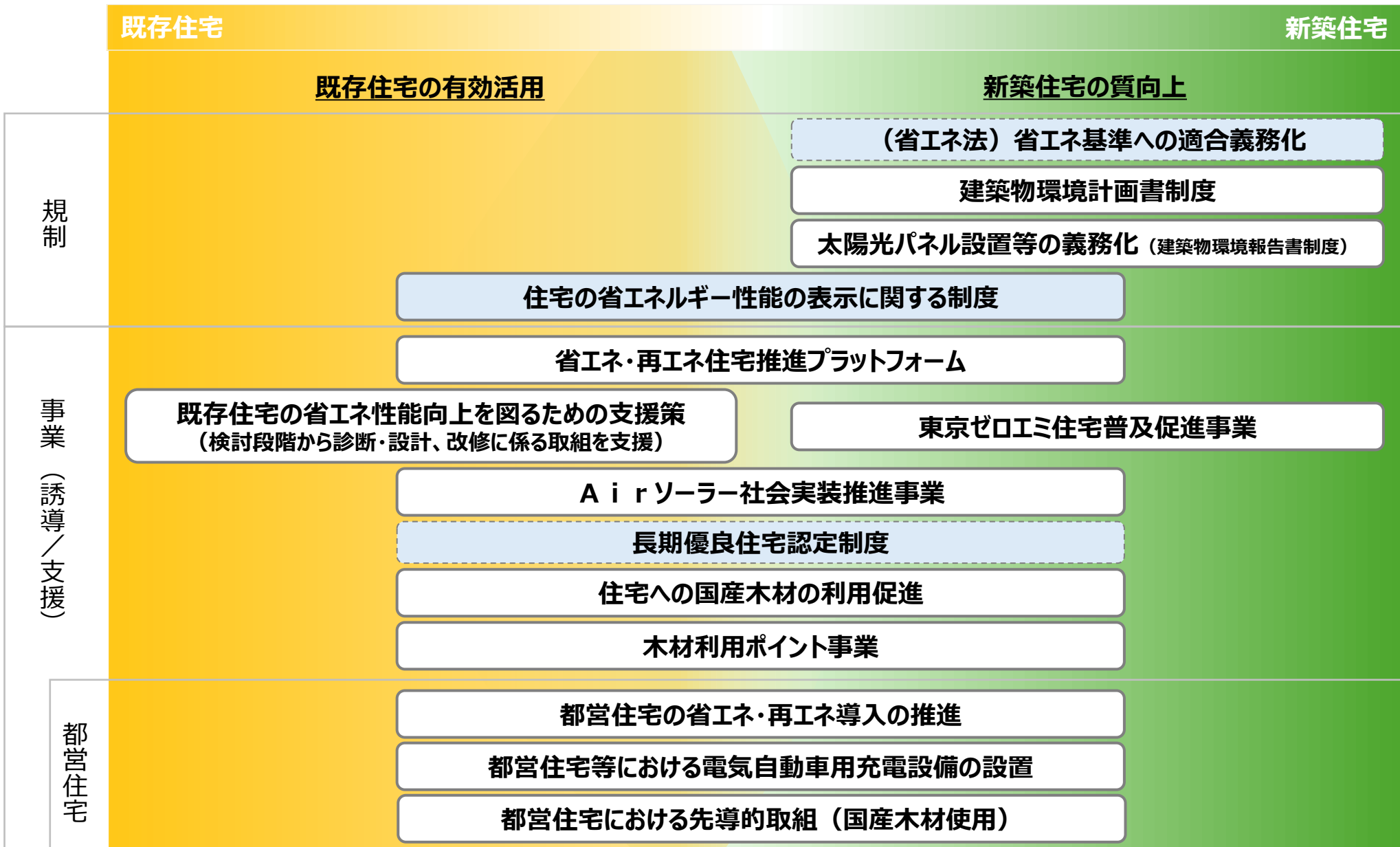
※個別の取組内容は、資料3-3-1に記載

※現行の東京都住宅マスタープランや都市づくりのグランドデザインに記載のある取組等を抜粋して掲載

主な取組	施策	別冊（ページ数）
環境性能の向上	省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム	60
	住宅の省エネルギー性能の表示に関する制度	61
	東京ゼロエミ住宅普及促進事業	62
	建築物環境計画書制度	63
	既存住宅の省エネ性能向上を図るための支援策<再掲>	64
	東京都既存住宅省エネ診断・設計等支援事業	65
	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	66
	太陽光パネル設置等の義務化（建築物環境報告書制度）	67-68
	A i rソーラー社会実装推進事業	69
	都営住宅の省エネ・再エネ導入の推進	70
	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	71
国産木材利用	住宅への国産木材の利用促進	72
	都営住宅における先導的取組（国産木材使用）<再掲>	73
	木材利用ポイント事業	74

[都のすべての取組を記載したものではありません]  
 ※別冊に取組内容の説明があるものは実線囲み

◇ 主な取組の見取り図（ゼロエミッション）

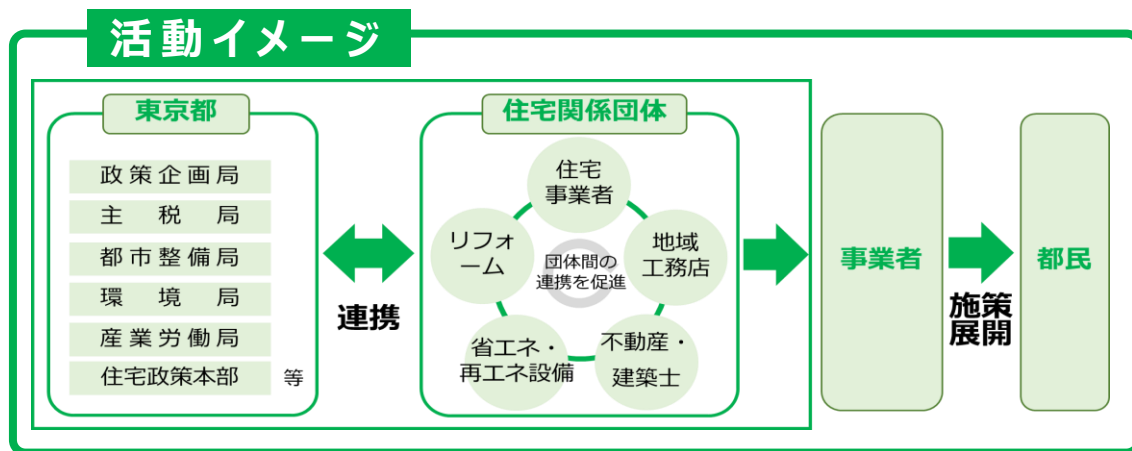


## 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム

### 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年度設立、令和8年5月末56団体参加）

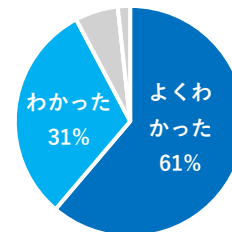
### 活動イメージ



### ○ 補助金による団体の活動支援

普及啓発、相談窓口等設置、技術力向上の取組を補助（2 / 3、各350万円限度）

### ○ 都民向け断熱性能体感イベントの開催



### ○ 情報共有等

	内容	実施方法
連絡協議会	都の計画・支援策等の説明	最終回には事業者向けセミナーを同時開催
分科会	テーマに基づく情報共有と意見交換	R7から年4回を6回にし、意見交換活性化
ホームページ	都や団体の取組等の公開	R7に補助金検索や掲示板等の機能充実
メールマガジン	都の団体の取組等をタイムリーに発信	R6から発行数倍増（R7：31回発行）
事業者向けイベント	事業者の取組等を共有し、連携を促進	R8実施予定

## 住宅の省エネルギー性能の表示に関する制度

### 概要

#### ◇ 省エネ性能表示制度（令和6年度～）

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



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

### 不動産事業者における省エネ・再エネ住宅普及促進事業（令和4～7年度）

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

### 参考：住宅性能表示制度（平成12年度～）

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

## 東京ゼロエミ住宅普及促進事業

### 事業概要

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

### 【東京ゼロエミ住宅に求められる環境性能】

分類		水準C	水準B	水準A
外皮平均熱貫流率 (単位：W/m <sup>2</sup> K)		0.60以下	0.46以下	0.35以下
国の省エネ基準 からの 削減率（再エネ 除く）	戸建住宅	30%以上	40%以上	45%以上
	集合住宅等	30%以上	35%以上	40%以上

+ 再エネ利用設備（太陽光発電設備等）を原則設置

### 【助成金額（/戸）】

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

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

### 【機器設置費への助成金額】

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

## 建築物環境計画書制度

### 概要

- ◇ 建築計画の段階から、建築主の環境に対する積極的な取組を誘導
  - 制度対象：延床面積2,000㎡以上※の建物を新築（新築・増築・改築）する建築主（年間約800件程度）  
（延床面積2,000㎡未満の建築物も任意で計画書を提出可能）
  - 棟数ベースでは、新築建物（ビル・住宅）年間着工数の約2%、延床面積ベースでは約5割を占める。

### <制度概要>

- 都が定める配慮指針に基づき、**建築主に環境配慮の取組の内容と評価（3段階）を記載した計画書の提出を義務付け**。概要を都がHPで公表
- 都が定める「**省エネルギー性能基準（断熱・省エネ）への適合**」、「**再エネ利用設備設置**」、「**充電設備等整備**」を義務付け
- <住宅> マンションの販売等の広告に「**マンション環境性能表示**」の表示を義務付け
- <非住宅> 延床面積が一定以上を超えるものを対象に、賃借人等に建物の環境性能の評価を記載した「**環境性能評価書**」の交付を義務付け



4分野	主な環境配慮事項
エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換	<ul style="list-style-type: none"> <li>○外皮（断熱）、省エネ性能</li> <li>○再エネの直接（パッシブ）利用、間接利用（オンサイト設置）、電気の再エネ化率）</li> <li>○エネルギーマネジメントシステム（DR機能）</li> </ul>
資源の適正利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○低炭素資材（木材等）の利用、節水</li> <li>○建設に係るCO2排出量の把握</li> <li>○建設副産物（発生土等）のリサイクル・適正処分</li> <li>○長寿命化等（躯体の劣化対策、更新の容易性等）</li> </ul>
生物多様性の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>○雨水浸透</li> <li>○敷地・建築物上の緑の量及び質の確保（エコロジカルネットワーク）</li> <li>○良好な景観形成等</li> </ul>
気候変動への適応	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ヒート対策（建築設備からの人工排熱対策）</li> <li>○災害レジリエンス（避難場所、備蓄、非常用発電（EV及びPHV用の充電設備）の設置）</li> </ul>

## 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・再エネ性能向上を図るため、省エネ・再エネリフォームについて、検討段階から診断・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

戸建住宅  
省エネ・再エネリフォームガイドブック



マンション  
省エネ・再エネリフォームガイドブック



### 住まいの状況に応じたアドバイザー派遣（点検キャンペーン）

#### 【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）

### 省エネ診断・設計が必要な改修のみ

<住宅政策本部>

東京都既存住宅省エネ診断・設計等支援事業

<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

検討

診断  
設計

改修

## 東京都既存住宅省エネ診断・設計等支援事業

### 事業概要

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

### 【補助対象事業と補助率等】

補助対象者：住宅の所有者、マンション管理組合等 ※

補助対象事業		補助内容	補助率	交付限度額
省エネ診断		<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ診断に必要な調査費用</li> <li>・BELSの評価・認証取得に必要な費用 等</li> </ul>	2 / 3	210千円／戸
省エネ設計等	省エネ基準適合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ改修に必要な調査・設計・計画に係る費用</li> <li>・改修設計についてBELSの評価・認証取得に必要な費用</li> </ul>	2 / 5	180千円／戸
	ZEH水準適合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ改修工事の工事監理に係る費用 等</li> </ul>	4 / 5	360千円／戸

※既存住宅購入者、買取再販を行う宅地建物取引業者も対象

### 【省エネ診断・設計等を行うメリット】

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

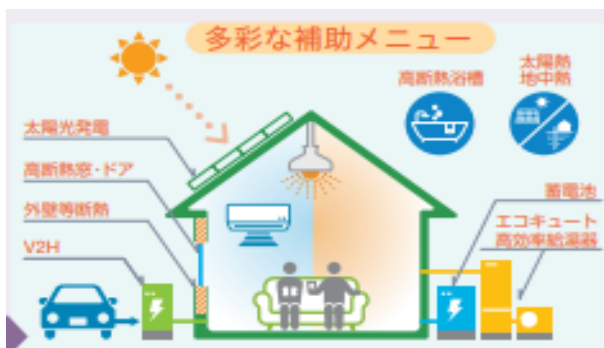
## 災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業

### 事業概要

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

### 【助成対象設備と助成額等（例）】

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



### 断熱リフォームのメリット

**快適性アップ**  
室温を一定に保ち、年中快適に過ごせる。

**健康効果**  
日射を防ぎ、熱中症対策にも有効！

**光熱費削減(省エネ)**  
冷暖房の効きがよくなり光熱費がお得に！

**結露対策**  
結露が減りカビ・ダニの発生防止に有効！  
即座を綺麗に保てます。

## 太陽光パネル設置等の義務化（建築物環境報告書制度）①

### 事業概要

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

### 【特定供給事業者に義務付ける5つの事項】

#### 新築する建物において、都が定める基準に適合する義務

##### ① 断熱・省エネ性能を確保

→国の住宅トップランナー制度を基に設定

##### ② 太陽光発電設備等の設置

→日照などの立地条件や住宅の形状等を考慮しながら、事業者単位で設置基準の達成を求める（次ページ参照）

##### ③ 電気自動車充電設備等の設置

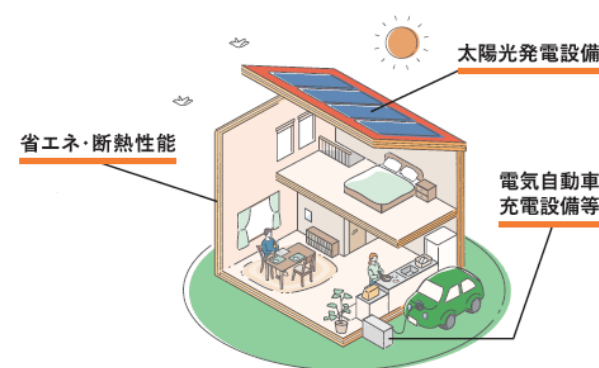
→駐車場付建物1棟ごとに充電設備用配管等、駐車区画10台以上の場合普通充電設備を整備

##### ④ 施主や購入者等に対して新築建物の環境性能を説明

→都が定める説明事項を説明

##### ⑤ 基準への適合状況等の報告（建築物環境報告書の提出※<sup>2</sup>）

→事業者からの報告内容を都が公表



※<sup>1</sup> 1棟当たりの延べ面積が2,000㎡未満の中小規模建物を都内で年間2万㎡以上供給する事業者

※<sup>2</sup> 翌年度の9月末までに提出

## 太陽光パネル設置等の義務化（建築物環境報告書制度）②

【太陽光発電設備等の設置（再生可能エネルギー利用設備設置基準）】

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

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{年間の設置可能棟数} & \times & \text{算定基準率} & \times & \text{棟当たり基準量} & = & \text{再エネ設置基準} \\
 500\text{棟} & & 85\% \text{（一律）} & & 2\text{kW/棟} & & 850\text{kW}
 \end{array}$$

### ●基準適合イメージ①



4 kWを100棟に設置 ⇒ 400kW

2 kWを250棟に設置 ⇒ 500kW

設置に適さない住宅等 150棟 ⇒ 0 kW

合計設置容量

900kW > 再エネ設置基準（850kW）

⇒**基準適合**

### ●基準適合イメージ②



5 kWを200棟に設置 ⇒ 1,000kW

設置に適さない住宅等 300棟 ⇒ 0 kW

合計設置容量

1,000kW > 再エネ設置基準（850kW）

⇒**基準適合**

## A i r ソーラー社会実装推進事業

### 事業概要

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

### 令和7年度採択事業（住宅関連）

モデルハウスへAirソーラーを設置し、稼働検証や設置工法評価を行う。

#### ◀ 検証内容 ▶

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

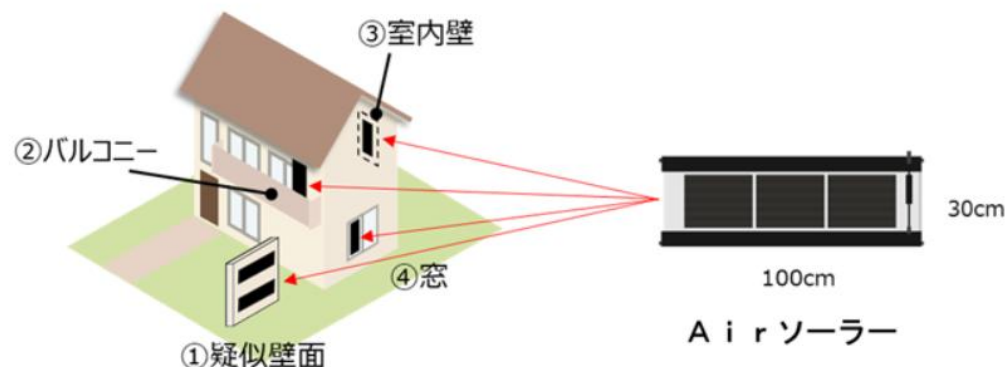
◀ 設置場所 ▶ 日野市内モデルハウス

◀ 期間 ▶ 令和8年1月から令和8年12月まで（予定）

#### Airソーラーについて

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

#### ○住宅設置のイメージ図



**Air**  
ソーラー

Anywhere (どこでも)  
Innovative (革新的な)  
Renewable energy  
(再生可能エネルギー)

空気のようにあらゆる場所に

## 都営住宅の省エネ化・再エネ導入の推進

### 事業概要

- ◇ 脱炭素社会の実現に向けた都有施設の率先行動として、都営住宅においても断熱性能向上や太陽光発電設備の設置拡大、照明のLED化など省エネ化・再エネ導入を推進

	都営住宅の建替え	既存住棟の改修
省エネ化	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 平成23年度から<b>高効率給湯器の導入</b>、平成27年度から建物の<b>断熱性能の向上</b>と併せ、共用部及び住戸内に<b>LED照明器具</b>を採用するなどの取組を実施</li> <li>◇ 令和5年度に<b>建替住棟の断熱性能のZEH水準への引上げ</b>や、<b>太陽光発電設備の設置拡大</b>などを盛り込んだ基準建物設計の見直しを実施し、<b>順次建替工事の基本設計に反映</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 屋上防水における<b>断熱工法・高反射塗料の採用</b>に加え、住棟の耐用年数などを勘案しながら<b>共用部のLED照明器具の設置</b>、<b>高効率給湯器への更新</b>を推進</li> </ul>
再エネ導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 平成16年度から<b>住棟の屋上に太陽光発電設備を設置</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>発電した電力を廊下等の共用部に利用</b>するとともに、<b>その他は売電</b></li> <li>・ 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、<b>エントランス等に非常用コンセントを整備</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 平成25年度から<b>住棟の屋上に太陽光発電設備の設置を開始</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和4年度からは<b>年間約100棟に約2,000kW設置</b>し、<b>発電した電力を売電</b></li> <li>・ 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、<b>エントランス等に非常用コンセントを整備</b></li> </ul> </li> </ul>

政策指標	進捗状況	目標
都営住宅及び公社住宅の共用部における照明器具のLED化	約70% (都営住宅、2026年3月) ※	全棟 (2030年度末)
都営住宅・公社住宅における太陽光発電導入量	約14,200kW (都営住宅、2026年3月)	約4,800kW (2030年度末)

※令和6年度末の管理戸数に基づく推定値

## 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、Z E V（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E V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E V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E V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	

## 住宅への国産木材の利用促進

### 事業概要

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

### ■ 都民への普及啓発

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



都庁 1 階展示

新宿西口展示イベント



### ■ 中小住宅生産者の技術力向上支援

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

	東京都 共同住宅数 (棟数)		令和 5 年住宅土地統計調査／総務省 (戸数)		
	木造	非木造	木造	非木造	
1～2階	126,400	81,000	1～2階	531,900	383,000
3～5階	<b>10,100</b>	<b>185,100</b>	3～5階	<b>48,500</b>	<b>1,895,300</b>
6～10階	—	40,000	6～10階	—	1,220,900
11階以上	—	13,800	11階以上	—	310,000

▶ 東京都の共同住宅は、3～5階が最も多い

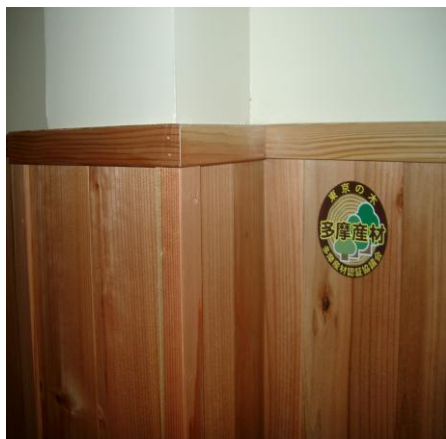
法改正により木造利用の可能性が拡大し、中層建築に木造の利用が増加していく状況にあるが、中小工務店や設計事務所は、中層木造の設計等の技術力が不足しているため、知識習得の機会を提供し、中層共同住宅の木造化を促進

## 都営住宅における先導的取組（国産木材使用）

### 事業概要

- ◇ 地球温暖化防止につながる森林循環が図られるよう多摩産材の普及を図るとともに、多摩産材等を活用した木造住宅を建設する地域工務店の取組等を支援する。
- ◇ 都営住宅の建替えに当たり、集会所の内装材の一部（腰壁）や緑地整備工事（植栽の支柱）、住戸の内装構造材（付長押、壁パネルの芯材）に多摩産材を含む国産木材の使用を推進し、公共住宅での使用量の拡大を図る。

### ■多摩産材使用イメージ（集会所腰壁・植栽工事の支柱・付長押・間仕切り）



集会所腰壁



植栽の支柱



付長押



壁パネルの芯材

政策指標	策定時	進捗状況	目標
都営住宅における国産木材使用量	約5,000m <sup>3</sup> (2016~2020年度累計)	約 <b>5,400m<sup>3</sup></b> (2021~2025年度累計)	約7,500m <sup>3</sup> (2021~2025年度累計)

## 木材利用ポイント事業

### 事業概要

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

### ■ 対象住宅の要件

以下すべての要件を満たすこと

都内において自らの居住用に新築した戸建住宅	都内において自ら居住する住宅（集合住宅含む）のリフォーム（賃貸を除く）
多摩産材を4 m <sup>3</sup> 以上使用	多摩産材を9 m <sup>3</sup> 以上使用 (床、壁又は天井の室内に面する部分が対象) (内装材の厚さは9 mm以上)
令和6年4月1日以降に完成 ※東京ゼロエミ住宅認定取得の場合は別途設定	令和6年4月1日以降に内装木質化が完了 ※CO2削減を目的とする都等の補助金を受けて改修された住宅は別途設定
建築基準法等の関係法令に適合	



### ■ 対象住宅1件あたりの交付ポイント数

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

出典：事業チラシ（公財東京都農林水産振興財団事業）

**AI · DX**

## 「A I ・ D X」における主な取組一覧

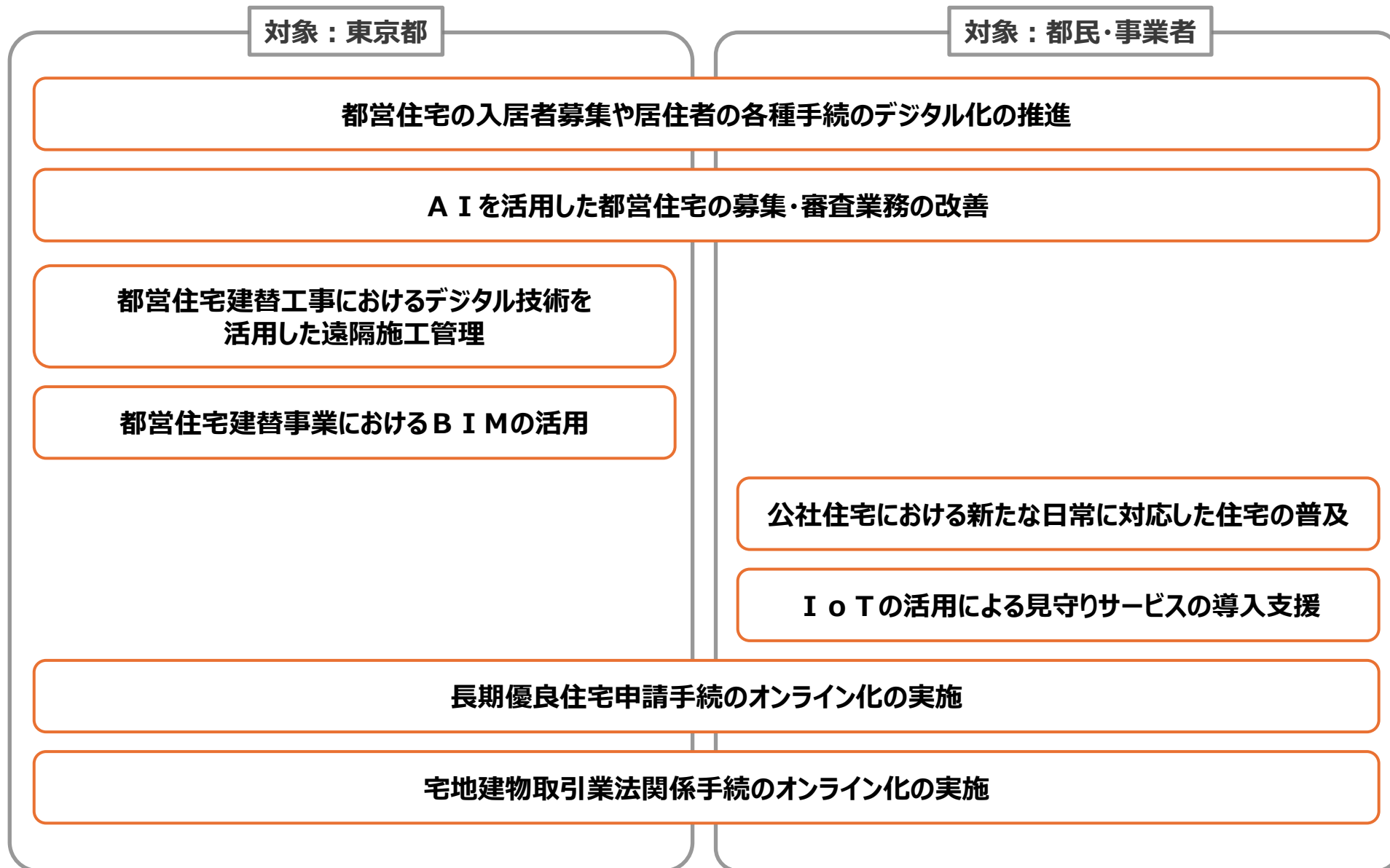
※個別の取組内容は、資料3-3-1に記載

※現行の東京都住宅マスタープランや都市づくりのランドデザイン等に記載のある取組を抜粋して掲載

主な取組	施策	別冊（ページ数）
環境整備	公社住宅における新たな日常に対応した住宅の普及	78
	I o Tの活用による見守りサービスの導入支援	79
都民サービス	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	80
	宅地建物取引業法関係手続のオンライン化の実施	81
	長期優良住宅申請手続のオンライン化の実施	82
	A Iを活用した都営住宅の募集・審査業務の改善	83
業務効率化	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	84
	都営住宅建替事業におけるB I Mの活用	85

[都のすべての取組を記載したものではありません]  
※別冊に取組内容の説明があるものは実線囲み

## ◇ 主な取組の見取り図（A I・D X）

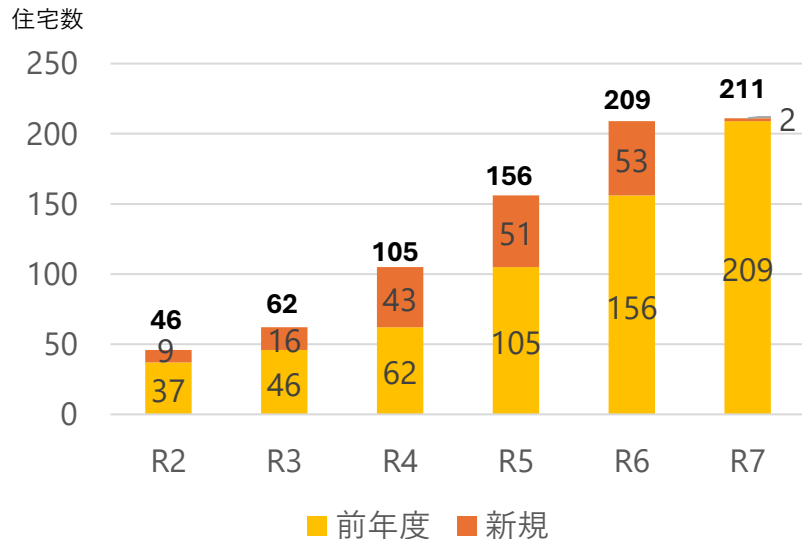


## 公社住宅における新たな日常に対応した住宅の普及

### 事業概要

- ◇ 建替えを通じて、テレワークスペースとして活用可能な空間やWi-Fi環境、宅配ボックスのある住宅の整備を推進
- ◇ 既存住宅においても、コミュニティサロン（集会所）にWi-Fi環境を整備

＜政策指標に対する実績（累計）の推移＞



＜具体の取組イメージ＞



テレワーク等が可能なスペース



宅配ボックス

政策指標	策定時	進捗状況	目標
公社住宅におけるWi-Fi環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターのいずれかが整備された住宅	46住宅 (2020年度末)	<b>211住宅</b> (2025年度末)	150住宅 (2030年度末)

## I o Tの活用による見守りサービスの導入支援

### 事業概要

- ◇ 東京ささエール住宅や高齢者いきいき住宅において、I o Tを活用した見守り機器の導入等に対して都が直接支援。高齢者を安心して受け入れられる環境を整備
- ◇ 東京こどもすくすく住宅認定制度において、「子供の見守りに資する設備」を認定基準に設け、子供の安全が確保され、快適な子育てが可能となる住宅を誘導

### ○東京ささエール住宅（セーフティネット住宅）

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

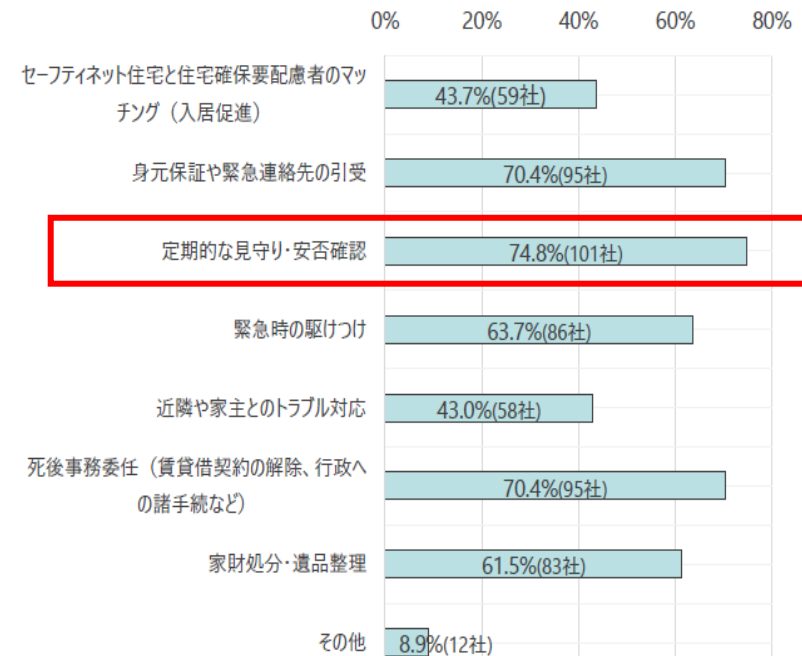
### ○高齢者いきいき住宅認定制度

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

### ○東京こどもすくすく住宅認定制度

- 住宅内に関する基準【子供の見守りに資する設備】（戸建の場合）先進的な情報技術の活用などによる子供の**見守りに資する設備**を設置する。  
 （例えば、リビング等に宅内カメラを設置し、家事を行いながらスマートフォン等で子供の様子を見守ることができるシステム など）

### 高齢者等の受け入れのために必要と思われる支援策



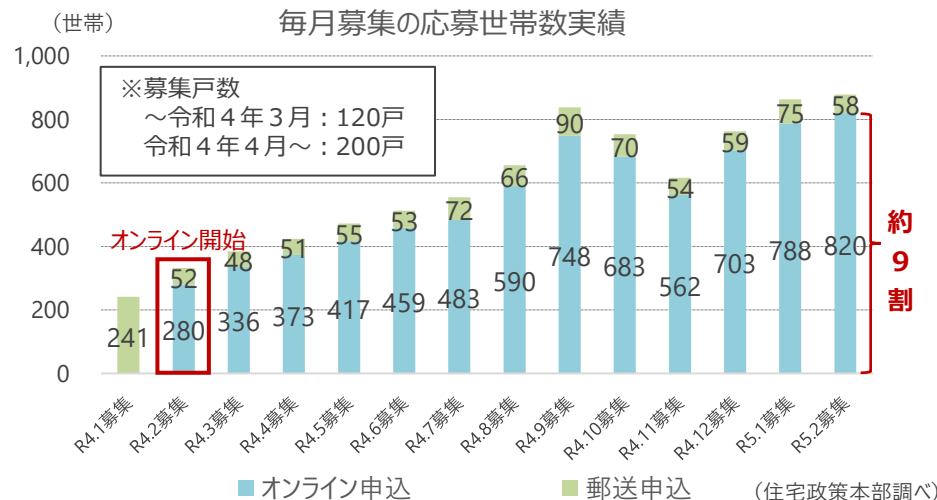
## 都営住宅の入居者募集や居住者の各種手続のデジタル化の推進

### 事業概要

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

### 【入居者募集】

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



### 【居住者の各種手続】

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

#### オンライン化した主な手続

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

### 【今後の取組】

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

政策指標	策定時	進捗状況	目標
都営住宅の募集に係る手続のうち、オンラインで行うことができる手続の割合	0.0% (2020年度末)	原則全ての募集でオンライン申請可 (2022年度末)	100% (2026年度末)

# 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

事務の  
効率化

利便性の  
向上

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

### 政策指標

### 策定時

### 進捗状況

### 目標

宅地建物取引業法関係手続のうちオンラインで行うことができる手続の割合

9.1%  
(2020年度末)

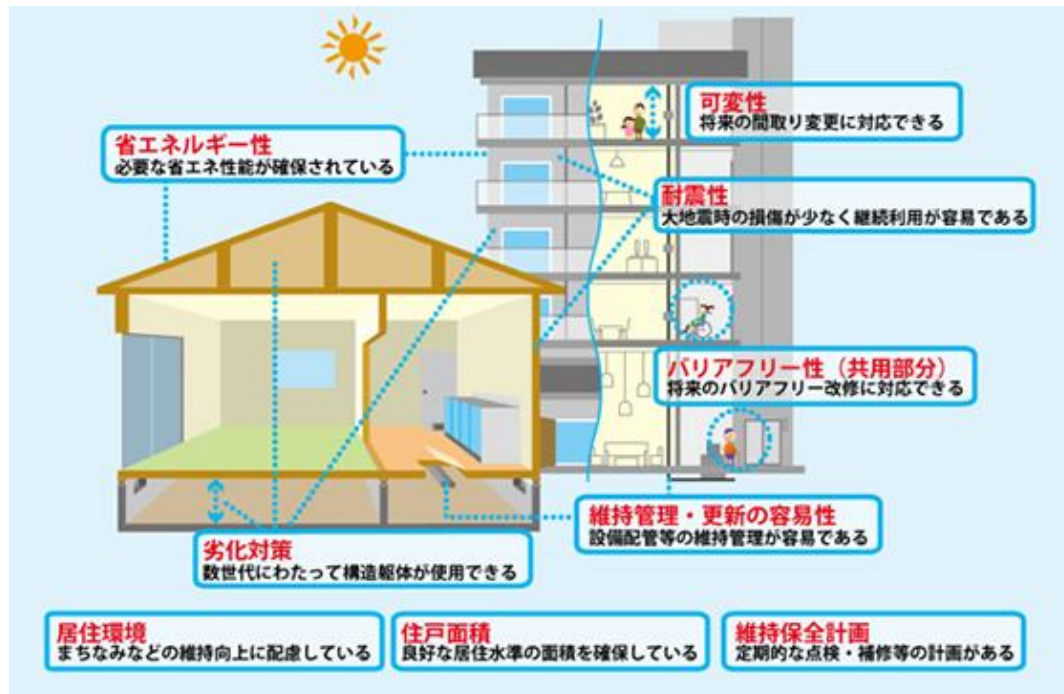
100%  
(2024年度末)

100%  
(2030年度末)

## 長期優良住宅申請手続のオンライン化の実施

### 事業概要

- ◇ 都は、特別区においては延べ面積が10,000㎡を超える住宅、また、建築主事を設置していない市町村においては当該住宅について、長期優良住宅の認定事務を実施
- ◇ 都市整備局が導入した建築確認等電子申請システムを活用し、長期優良住宅の申請手続について、令和6年3月から電子申請による受付を開始



(一般社団法人 住宅性能評価・表示協会の資料を基に作成)

### 電子申請が可能となった手続

新規認定	新築
	増改築
	建築行為なし
変更認定	計画の変更
	譲受人の決定
	管理者等の選任
承認	地位の承継
提出	工事完了報告

## A I を活用した都営住宅の募集・審査業務の改善

### 事業概要

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

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

取組：A I を活用した空き住戸発生予測による見込募集を実施

#### ① A I 学習

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

#### ② 予測の精度向上

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

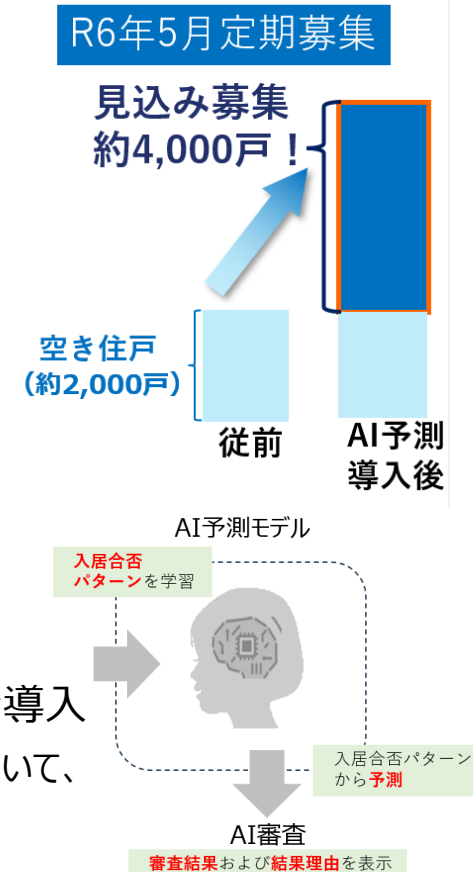
効果：空き住戸発生を予測し、募集することで、応募する都民の選択の幅の拡大や空き住戸期間の短縮を実現（令和8年度現在も見込募集を継続中）

### (2) 都営住宅の入居資格審査業務へのA I活用 令和8年4月より運用開始

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

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

効果：審査ノウハウの継承、属人化の解消、業務効率化等を期待



## 都営住宅建替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

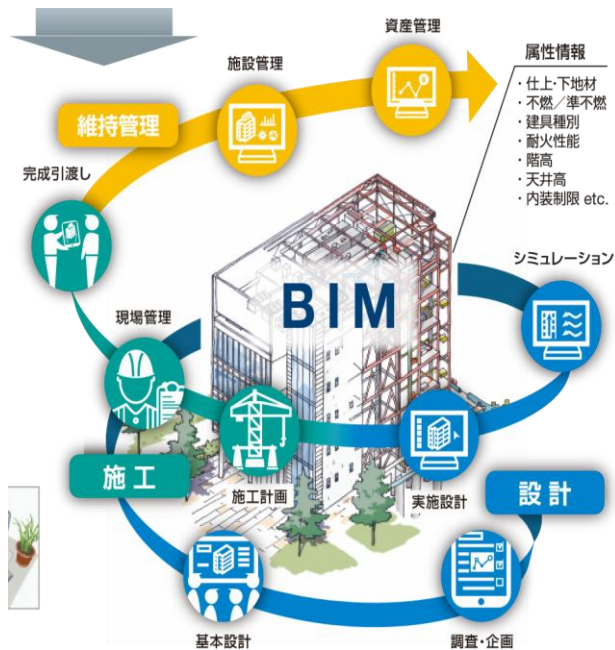
## 都営住宅建替事業におけるB I Mの活用

### 事業概要

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

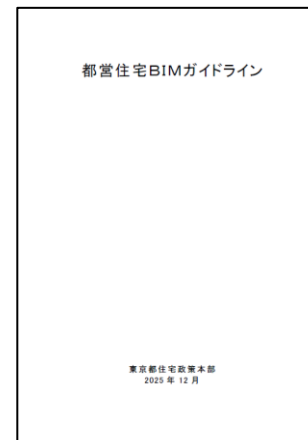
※ コンピュータ上に作成した3次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・仕上げ等、建築物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築したもの

### 「B I Mを活用した建築生産・維持管理プロセス」



### 「現在までの取組」

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



B I Mガイドライン



B I Mモデル

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