

現状と今後の方向性について

【 住宅セーフティネット 】

(11月20日本審において都が提示した論点)

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

- これまでのご意見の概要 P 2
- 現状・これまででの主な取組 P18
- 今後の方向性について議論するにあたってのご意見 P25
- これまでのご意見のまとめ P26
- (参考) 前回提示資料 P31

これまでのご意見の概要 【 住宅セーフティネット 】

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

現状を踏まえた問題意識（前回提示）

[低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点]

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

[高齢者等向けの民間住宅ストックの観点]

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

総論

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 東京は全国で最も単身高齢者が多い地域であり、単身高齢者の増加への対応として、特に住宅政策と福祉部門が関係した課題など、もう一段ギアを上げて全国に先駆けた取組、様々な検討をしていくべき。
- 単身高齢者が増えている中で、住宅政策の支援・サポートの取組が拡充されることが重要。
- 高齢者やマンションに関して、スペックアップをして、フィールドごとに解像度高く課題と方向性を示したほうが良い。

総論（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 単身高齢者の増加については、今後、人口動向をしっかりと押さえていくことが重要。単身高齢者と一括りにするだけではなく、その中身をもう少し丁寧に見ながら対策を考えていく必要があるのではないか。
- 今後高齢者になる世代の単身率が非常に高く、賃貸住宅に多く居住しているが、未婚の男性は健康寿命や平均寿命が短いというデータもあり、高齢期に入った段階から様々な懸念が生じる可能性がある。

住宅ストック

- シニア向け賃貸住宅を検討される方は60歳前後の方が多く、第二、第三の人生のためにニーズが非常に高いが、受け皿がほとんどないのが現状である。
- 建替えや耐震性の問題で住まいを出るよう言われた高齢者について、従来は住替えできていた古い物件が現在は民泊など別の価値が生まれてしまい、所得によっては同一地域内で住まいを確保できない状況がある。
- 85歳以上の単身者は、半数は施設、半数は自宅で暮らしているというデータがある。今後単身高齢者が増加することを踏まえ、施設をつくっていく必要がある一方で、施設は職員の配置等重装備であることから、施設だけではなく、自立した生活を支援する高齢者向けの住宅の整備が必要。
- サービス付き高齢者向け住宅や居住サポート住宅などの供給の計画的な促進のほか、住宅の長寿命化、DXを活用した見守り、バリアフリー化への支援の充実など、高齢社会に対応した住まいの質・量、両面での充実が必要。
- まだ元気で老人ホーム等への入居を希望する高齢者が多くいる中で、元気な高齢者（アクティブシニア）向けのサ高住の数が不足している。建物そのものを作るのは難しいので、分散型サ高住や居住サポート住宅の形で進められるとよい。
- セーフティネット住宅は登録住宅は多い一方で専用住宅が少なく、実際の活用状況も十分把握されていないことから、登録住宅を専用住宅へと移行させる仕組みを検討することが重要。

住宅ストック（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 高齢者受入れの心理的障壁の一つが孤独死であるため、見守りなど入居中の居住支援が重要。現行の、見守りの初期費用への補助を、継続的な支援にするなどにより、オーナーの不安を解消することで、専用住宅への移行を進める仕組みができるのではないか。
- 現在のファミリー世帯は100～120㎡規模の住宅を必ずしも必要としていないため、二世帯住宅への改修やシェアハウス、セーフティネット住宅の専用住宅として活用するなど、既存住宅を活用する仕組みが広がるとよい。
- 高層マンションを建てる際に、低層部にセーフティネット住宅を附置する場合に容積緩和をするなど、民間開発と連動した形で供給を拡大する仕組みの検討が必要。

生活・居住支援

- 高齢者自身が住まいや生活支援サービスなどの複雑な契約を単独で結ぶのは容易でないため、契約環境の整備を検討してはどうか。その際、高齢者自身やそれらを支援する方々へのアドバイスなども必要になるのではないか。
- 単身高齢者の居住支援は低所得寄りのイメージだが、東京では高価格帯ゆえに借りにくい事実もあることも考えることが重要。一般的な福祉の範囲を超え、支援よりも応援の視点で住宅政策と福祉政策の関係を考えてほしい。
- 単身高齢者の孤独死問題が増え、持ち家、民間借家も含めて一般住宅で問題になっており、居住支援法人や協議会の役割がますます重要になるのではないか。
- 家族機能が低下する中で、身寄りのない方や高齢者の方にとって、残置物など入居後の居住支援が課題になる。既に入居中の賃貸住宅においても、居住支援が広く浸透するような仕掛けや情報提供を行ってほしい。
- 住宅の価値を落とさないためには、亡くなったときの見送り方も重要であることから、家族機能の代替としての居住支援においては、最期の時間の過ごし方や見送り方といった視点も含めて検討していくことが重要。

生活・居住支援（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 高齢化が進む中で、生活の困りごとを気楽に相談できる体制が必要であるため、公社住宅の「住みいるアシスタント」のノウハウを、民間の住宅などでも使えるとよい。例えば一般の方をアシスタントとして任命し、支援を行ってもらう、という可能性もあるのではないか。
- みんなのおうちに太陽光事業は、都が選定した事業者に太陽光パネルや蓄電池の設置をお願いできる仕組みであり、利用者は安心感を得られる。住宅の金融や高齢者向けサポートについても同様の仕組みが有効と考えられる。
- 賃貸マンションの家主の高齢化により、物件管理の外部化や建替えが進むと、建築費高騰の影響で賃料が上がり、居住者像が大きく変わる。結果として低所得の人たちの住む場所が失われていくおそれがある。

住替え支援

- 高齢者が元気なうちに、自分たちの意思で住み替えることが重要であり、そのためには、福祉と連携した丁寧な相談の支援体制が必要。
- 早めの住替え希望者は一定割合いるが、マンションやサービス付きの住宅など、住替え先の振り分けについて中立性をもって相談できる場所がない。事業者がビジネスとして対応することも難しいため、公的に相談機能を整備する必要がある。
- 特に都心部の高齢者は、病院に通える範囲のみを住替えの選択肢としてしまうが、医療機関と連携し、病院を移った場合のメリットや暮らし方等の情報発信があると、住替えができるようになるのではないか。
- 郊外の大規模団地などで、住宅の確保には困っていないが、設備や費用面など居住の面で困りごとを抱える高齢者がいる。そういった方が転居を考える際の選択肢として、単身の高齢者が安心して住むことができる住宅をつくっていけるかどうか、住宅の循環という観点から重要。

関連する支援等

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 賃料上昇の中で高齢者の住まい確保が困難となっているため、最低限暮らすために必要な補助が必要。高齢者は家賃保証が受けづらく、区ごとに家賃保証制度が異なるため、都がリードして支援の仕組みを作る必要がある。
- 都は各区市町村とのつながりが薄く、各区市町村も縦割り。高齢者などセーフティネットを求めている方々は、地元の区市町村に相談するが、その区市町村内で斡旋できないと諦めている状況がある。
- 所得が少なくなれば都心三区に住めなくなるのは当たり前という前提がある一方で、転居することで生活の質が著しく落ちてしまう高齢者については把握し、そこに対しての支援を考えていく必要がある。
- 「住宅という箱」をつくる一方、現在住んでいる方々への生活支援や見守りを充実させ、その支援の仕組みを地域の住宅に分散的に組み込んでいくことで、分散型サ高住や居住サポート住宅につながっていくのではないかと。
- リースバックやリバースモーゲージなど住宅を資金化する選択肢は、騙されないよう判断する力が必要であり、ハードルが高い。住宅版ケアマネージャーのような支援機能や、安心できる事業者を都が紹介する仕組みが重要。
- リースバックは事業者ごとにやり方が異なるため、リスクを理解した上で判断する必要があるが、制度が普及していない。自分の資産を活用し、高齢期を安心して暮らすため、自治体の支援のあり方を検討する必要がある。
- 定期借家契約の増加により、高齢者が賃料上昇や更新拒否で住まいを失うリスクが高まっているため、普通借家の確保や契約条件の緩和など、民間賃貸住宅における高齢者の受入れを安定させるための対策が必要。
- 定期借家契約は、マンションのその後を考える上では有効な方法だが、契約満了時に居住者の一斉退去が生じ、これまでになかったまとめた支援が必要になるため、物件の管理と入居者の支援はお互いに連携すべきである。

その他

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 育児や親の介護で大きなサポートとなる公社住宅の「近居であんしん登録制度」を拡充してほしい。
- 多摩地区の大学でリカレントを推進する際に、「近居であんしん登録制度」等を拡充し、リカレントを希望する親と子育て世帯の近居を促すことで、公営住宅の空き住戸の活用や子育て支援につながるのではないか。
- 高齢者が、リスクが高いことを理由に入居を拒まれる一方で、外国人は、専門の仲介業者もいて家賃保証会社の審査が通りやすいなど、高齢者よりも外国人を入居させるオーナーが多くなっている状況。

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

現状を踏まえた問題意識（前回提示）

[都営住宅を的確に供給・管理する観点]

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

[都営住宅等の適切な維持・更新の観点]

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

供給・管理

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 高齢化している都営住宅で、例えば、単身高齢者が老後も安心して暮らせる環境の新しいモデルを作るということも、一つの方向性としてあるのではないか。
- 都営住宅では倍率が非常に高い一方で応募がない住宅もあり、こうした状況の解消に向けた施策が重要である。例えば多摩エリアにおける子育て世帯の収入要件の弾力的な運用など、都として検討を進めてほしい。
- 単身世帯が増える一方で、公営住宅の入居資格に同居親族要件があるという状況の中で、このまま高齢者の入居を進めるのか、単身の若者にも広げていくのか、公共住宅の入居者構成の考え方を整理する必要がある。

供給・管理（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 都営住宅の建替えに当たっては、多様な世帯が入居するミクストコミュニティを大前提とし、その上で、家族世帯の入居が進まないという課題に対しては、公的住宅間の連携や目的外使用など色々な形で手当てができるとうよい。
- 都営住宅団地は、広い敷地など近傍に比べ豊かな空間資源を有しており、それらを地域住民の住生活の向上のために活用する観点から、団地の環境全体を適切に評価し改善する仕組みが必要。
- 「東京みんなでサロン」で実施している集会所等の地域開放に加え、都営住宅の目的外使用をいかに効果的・複合的に活用できるかが重要であり、その中で、居住サポート住宅の活用についても検討が必要。
- 共有部の維持管理や共益費負担の軽減に向け、都が積極的に関与するとともに、中期的には、共有部の維持管理等は、都が主体的に担う方向で制度設計を行うべき。
- 都営住宅の応募割れについて、要因をしっかりと調査する必要があるのではないか。
- 都営住宅は条例で同居親族要件を設けているが、今後単身者が増えていく社会になっていく中で大きな課題になる。単身者向け倍率が高いことも踏まえ、同居親族要件の緩和を進めていく可能性はないのか。
- 都営住宅や公的住宅は入居の手続に時間がかかるため、DX化等にも取り組んでいると思うが、できるだけ空き家になる期間を短くする仕組みが大事。
- 公営住宅団地における社会的孤立の問題への対応として、都営住宅における「東京みんなでサロン」は意義のある事業であり、既存事業の効果を検証しつつ取組を拡げていくべき。
- 現在、中高年の単身者が非常に多く、今後公営住宅などで80歳以上の単身者が増加することを考えると、「みんなでサロン」などの居場所づくりの取組が非常に重要になっていく。

供給・管理（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 目的外使用により、都営住宅の集会室や住宅の一部を、居住者だけでなく様々な人が活用できる場とすることで、外部の人にも居住サポートの担い手として団地に関わってもらえる形を検討すべき。

自治会・居住者

- 都営住宅の外国人居住者に関わる自治会運営の課題への対策を検討すべき。
- 自治会や管理組合に外国人が関わる仕掛けは大事だが、そもそも日本人だけでも運営自体が難しくなっており、従来型の運営形態だけでなく、より多くの人に関わりやすい運営形態を考えていくことが必要ではないか。
- 小規模な都営住宅団地における居住者の高齢化による買い物難民対策について検討すべき。
- 地域福祉の専門職等との連携をどう進めるか、集会所などの施設をどうコミュニティ形成に活用するが求められており、集会所等の管理を、担い手不足が進む自治会だけに委ねることは難しくなりつつあるのではないか。
- 高齢者同士では支え合いが成立しにくいいため、高齢者以外の入居が必要。公的賃貸住宅においては、低所得の若者やケアリーバー、若年女性の困窮者などを受け入れ、目的外使用で居住支援団体と連携し、支援につなげていく仕組みが必要ではないか。
- 起業する人や地域で何かをやりたい外の人が、自治会運営や家族機能をカバーするような仕組みを団地の中に作れるとよい。集会施設などを活用し、地域の課題解決のための活動に外の人に関われる余地を作ることが重要。
- 成り手不足など公営住宅の自治会運営が困難となる中、大学と連携した取組は、大学側も地域貢献が求められているのでいい形だと思う。
- 学生の関与を清掃や行事の手伝いにとどめず、役員など、自治会活動の中核に関わる形はできないか。成り手不足の解消や高齢者が学生と触れると若返っていくという相乗効果が生まれてくるのではないか。

自治会・居住者（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 都営住宅において、自治会長や役員での対応が難しい、福祉的なアプローチが必要な対応については、居住サポート住宅制度の活用や都独自の同様の支援事業などにより、自治会の負担軽減を図る方策の検討が必要。
- 外部人材の自治会参加を進めるためには、自治会規約の見直しなどが必要であることから、規約等法的側面の支援のあり方を幅広く見直すとともに、自治会運営にまつわる専門的、技術的な知識の情報発信を行うことが重要。自治会運営に全般に関する法律相談の機会があるとよい。

都営住宅ストック

- 住宅セーフティネットの要である都営住宅を大幅に増設し、入居要件も緩和することが必要。また、公社住宅等を借上住宅にして家賃補助制度の創設なども必要。
- 今後単身世帯が大きく増大するため、都のセーフティネット機能の充実に向け、都営団地建替え時の総戸数の維持を含む公的住宅の供給力強化を図ることが必要。
- 単身者が増えて単身者住宅が必要となる一方で、自治体としては世帯の入居や地域コミュニティの維持も求められるため、今後建替えを進めていく中で、単身者用とファミリー用の住戸規模のあり方は重要な視点である。
- 公営住宅は、法定年限に縛られない長期のストック活用を積極的に考えた方がよい。民間の分譲マンションでも近年想定を超える長期の利用を視野に入れられないといけないう状態になってきており、近年求められている断熱性や耐震性などの住宅性能を踏まえ、年数が古いことだけで廃止とする考え方については考慮が必要。
- 都営住宅等において、ペロブスカイト・Airソーラーの導入を推進すべき。
- 高齢者や障害者世帯に対応するため、都営団地の建替えに伴う創出用地において、健康増進施設やグループホームなど福祉機能の充実やにぎわいの創出への取組も重要。

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

現状を踏まえた問題意識（前回提示）

[住宅セーフティネットを支える公的賃貸住宅の適切な供給の観点]

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

[居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点]

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

公的主体の役割

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

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

公的主体の役割（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 住替え先の振り分けに関する民間の工夫には、AIを活用した診断や行政が絡む住まい相談があるが、行政と連携した相談会は参加者が安心して相談できるため、行政と民間の連携による相談機能のあり方を検討する必要がある。
- みんなのうちに太陽光事業は、都が選定した事業者に太陽光パネルや蓄電池の設置をお願いできる仕組みであり、利用者は安心感を得られる。住宅の金融や高齢者向けサポートについても同様の仕組みが有効。〈再掲〉
- 公的住宅は「住みいるアシスタント」などの配置により、物件管理と入居者支援の一部を併せて実施しているが、より支援が必要な場合に居住支援法人を活用し、各主体が重層的に関わることが重要である。
- 高齢化が進む中で、生活の困りごとを気楽に相談できる体制が必要であるため、公社住宅の「住みいるアシスタント」のノウハウを、民間の住宅などでも使えるとよい。例えば一般の方をアシスタントとして任命し、支援を行ってもらう、という可能性もあるのではないか。〈再掲〉
- 公社住宅の「住みいるアシスタント」やURの「くらしつながるサポーター」など、公的住宅での物件管理と入居者支援の取組を整理した上で、分譲マンションや民間賃貸住宅、さらには戸建住宅へ展開していくことが重要。
- JKKやURなどが実施する支援の取組について、対象を居住者に限らず、周辺の賃貸住宅や分譲住宅、戸建住宅にも広げていくことを、都が明確に応援していくことが重要ではないか。
- 都営住宅の建替えに当たっては、多様な世帯が入居するミクストコミュニティを大前提とし、その上で、家族世帯の入居が進まないという課題に対しては、公的住宅間の連携や目的外使用など色々な形で手当てができるとうい。〈再掲〉

居住支援に対する関わり方

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- ソーシャルビジネスとして地域の居場所づくりを行ったり、福祉の仕組みと連動してビジネス的な観点も持ちながら地域に入っているようなプレイヤーの方々が活躍できる土壌を提供することが重要。
- 高齢者だけでなく多世代が孤立せず安心して暮らせる住環境形成のため、地域のコミュニティの再生が課題。
- 居住サポート住宅において、居住支援法人等が行う入居中のサポートについて、法人が独自に負担しなければならないなどの課題があるため、こうした社会的事業への公的な支援についても積極的に考えていくべき。
- 居住サポート住宅の活用意向が低い背景には貸主の理解不足があるため、居住支援法人等との連携を貸主に理解してもらえよう、行政が貸主と居住支援法人とをつなぐ役割を果たすことが重要。
- 居住支援法人に対する補助金減少により、制度外のサポート部分は法人の持ち出しで担っている状況があるため、その負担部分を都政としてどう補っていくかが重要な論点である。
- 民間賃貸住宅における居住支援について、不動産系の居住支援法人は物件の管理を担うことで一定の収益が確保でき、ビジネスモデルの構築が可能であることから、不動産系法人の活用は比較的現実的な取組である。
- 都は各区市町村とのつながりが薄く、各区市町村も縦割り。高齢者などセーフティネットを求めている方々は、地元の区市町村に相談するが、その区市町村内で斡旋できないと諦めている状況がある。〈再掲〉
- 居住支援において、区市町村を超えた横の連携については、都がもう少しリードする余地があるのではないか。
- 居住支援ニーズが把握できていない基礎自治体が多いため、居住支援協議会が調査機能を充実し、地域で困っている人の住生活の実態を把握・集約することが重要。
- 居住支援協議会は区や市によって運営の仕方や性格が異なり、そもそもの住宅事情も違うため、まずは現状を詳しく把握・整理し、議論できる前提を明確にすることが必要。

居住支援に対する関わり方（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 自治体をまたいだ支援を実施している居住支援協議会もあることから、区市町村間での連携や情報交換が進めば、今後の居住支援の取組に期待できるのではないかと。
- 空き家対策の審議会等が集まる空き家の実態に関する情報が、ほとんど特定空家等や管理不全空家等の把握にしか使われていないため、空き家担当の居住支援協議会への参加などにより、居住支援にもつなげられるとよい。
- 空き家対策協議会と居住支援協議会は構成メンバーが似ているものの、別々で情報が分断されている。両者の連携を強化することで、空き家の利活用をスムーズに福祉分野へつなげることができるのではないかと。
- 入居者を支援する側から住宅担当への情報提供により、空き家予備軍を把握できるため、両者の連携が重要。情報を共有することで、自立した生活から支援が必要な生活への移行過程で、住宅を元気な状態で次の住み手に引き渡す支援が可能となり、空き家の防止に有効である。
- これまで家族が担ってきた機能が縮小し、家族機能の格差も拡大している状況があることから、家族機能を補完する視点が重要。

福祉との連携

- 東京は全国で最も単身高齢者が多い地域であり、単身高齢者の増加への対応として、特に住宅政策と福祉部門が関係した課題など、もう一段ギアを上げて全国に先駆けた取組、様々な検討をしていくべき。〈再掲〉
- 単に人間関係が少ないということからの孤立だけでなく、生活困窮や心身の健康の問題など、複合的な問題から孤立している入居者を早期に発見し、福祉的支援へつなげることも喫緊の課題。
- 福祉と住宅という部局を超えた連携の取りづらさと、都営住宅所管の都と福祉行政を担う区市町村という自治体レベルの違いの二つのハードルの克服を目指し、特に基礎自治体の福祉部局との連携促進策の議論が必要。

福祉との連携（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 単身高齢者の居住支援は低所得寄りのイメージだが、東京では高価格帯ゆえに借りにくい事実もあることも考えることが重要。一般的な福祉の範囲を超え、支援よりも応援の視点で住宅政策と福祉政策の関係を考えてほしい。
＜再掲＞
- 高齢者が元気なうちに、自分たちの意思で住み替えることが重要であり、そのためには、福祉と連携した丁寧な相談の支援体制が必要。＜再掲＞
- 居住サポート住宅制度において、サポート費用が手当てされないことは普及の課題となる。その中で、対応できる範囲を明確にし、必要に応じて福祉サービスにつなげていく必要があるため、福祉部局で提供される支援との整理が必要。
- 居住サポート住宅を増やすため、居住支援法人等への多様なサポートの充実が重要であり、見守りの中で福祉サービスへのつなぎを行う消費者安全確保地域協議会（見守りネットワーク）の取組が参考になる。
- 見守りネットワークにおいて、消費者行政部局と福祉部局のつながりは重要視されているが、住宅に係るトラブルも消費者問題の一つであるにも関わらず、住宅部局は参画していないことが多い。居住支援法人へのサポート内容の充実を図ることが重要。
- 都営住宅において、自治会長や役員での対応が難しい、福祉的なアプローチが必要な対応については、居住サポート住宅制度の活用や都独自の同様の支援事業などにより、自治会の負担軽減を図る方策の検討が必要。
＜再掲＞
- 住宅は市場に任せていくのが基本だが、それではもたなくなっている部分を明確化し、居住支援を行政サービスとして一定程度対応していく方向性を示す必要がある。

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・設備更新などにより、新たな住宅ニーズに対応した長期活用や更新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。
- 都営住宅ストックや創出用地は、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。
- 地域のニーズに応じて、ストックの活用等により、子育て世帯向け等の住戸や住棟と整備していくことが必要
- 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。

- ◇ 公共住宅等の積極的な活用に加え、民間賃貸住宅を活用した施策等を実施することで重層的な住宅セーフティネットを構築し、住宅の確保に配慮を要する都民の安定した居住の確保を図ることが必要

住宅市場

住宅は、都民が市場において自力で確保することが基本

自力での円滑な住宅確保が困難

住宅の確保に配慮を要する都民

低所得者等

子育て世帯

高齢者

など

民間賃貸住宅

- 東京ささエール住宅 [約57千戸]
- サービス付き高齢者向け住宅等 [約24千戸]
- その他一般賃貸住宅

公営住宅

- 都営住宅 [約247千戸]
- 区市町村営住宅 [約22千戸]

公社・UR等

- 都民住宅 [約4千戸]
- 公社一般賃貸住宅 [約71千戸]
- UR賃貸住宅 [約159千戸]

重層的な住宅セーフティネット

※戸数は令和8年3月末時点

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

J K K住まいるアシスタントの取組

- 公社住宅では高齢化や世帯の単身化の進行、また建替え時における入居者の入れ替わりなどによる、入居者同士がつながり、支えあうコミュニティ機能の低下が懸念
- 令和3年度から、入居者同士のコミュニティ活動のきっかけづくり等に取り組む専門スタッフ「J K K住まいるアシスタント」の活動を開始し、地元自治体等と連携した事業や独自のイベントを企画・開催するなど、コミュニティの活性化に取り組んでいる。



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

<子育て世帯向けイベント>



クリスマス工作イベント



バルーンアート体験

<高齢者向けイベント>



地元自治体と連携した「10の筋トレ」



スマホ相談教室

開催イベント数等

R5	237件（うち新規 90件）
R6	428件（うち新規 101件）
R7	334件（うち新規 51件）

（都営住宅ストックの状況）

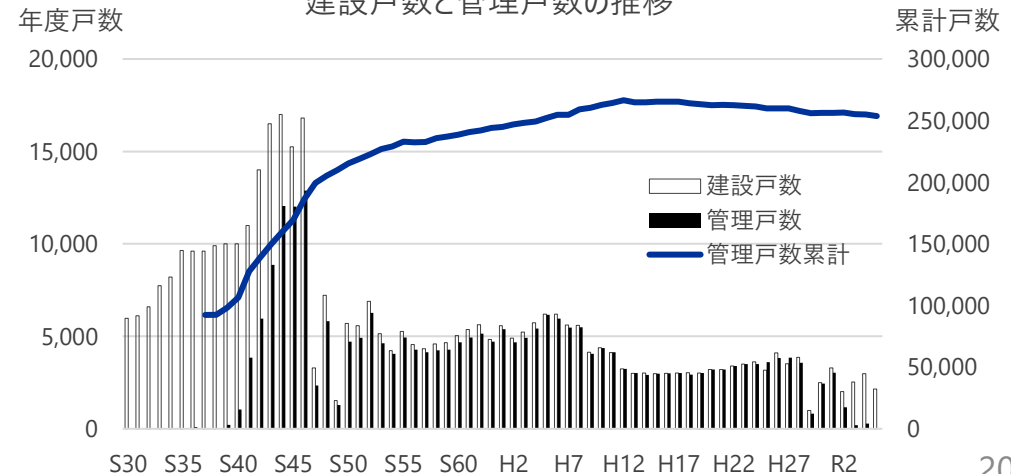
- ◇ 約25万戸の都営住宅ストックを適切に維持更新
- ◇ 公営住宅法上の耐用年数70年を超えないよう、昭和40年代以前に建設された中層住棟を中心に建替えを実施
- ◇ 建設年度、改修の有無や老朽化の度合い、地域のまちづくりとの連携等を勘案して実施
- ◇ 建替え後の戸数が概ね100戸未満となる小規模団地については、原則として現地での建替えは行わず、区への移管、周辺の団地との集約・撤去等を実施

- 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4,200m³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



東京みんなでサロンの実施

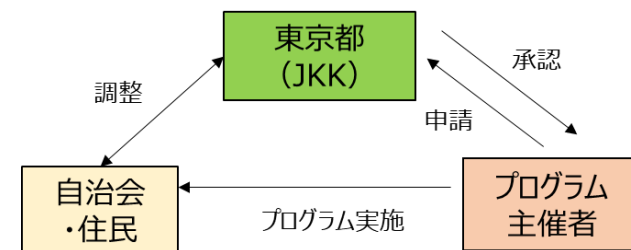
- 高齢化の進行、単身世帯の増加や近隣関係の希薄化に伴い、居住者同士や地域との交流の場が不足
- 都営住宅の集会所等で、プログラム運営主催者が地域の方の交流につながるプログラムを実施し、だれもが集いつながる居場所をつくる事業
- 令和6年度に緑化活動プログラムを追加するなど、制度開始以降、着実に実施数・プログラムが増加

実施主体について

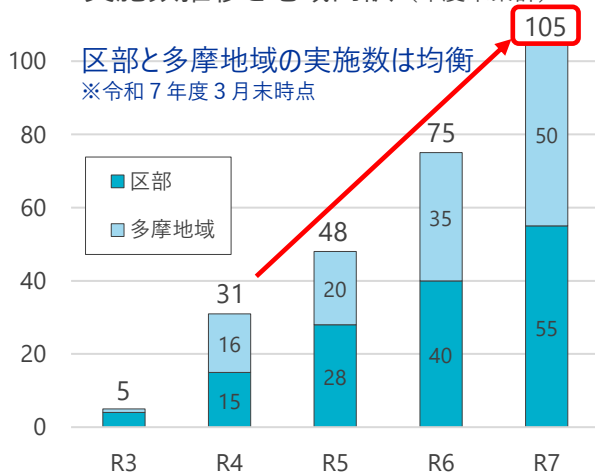
- ・ 地域住民や自治会によるプログラム実施が大きく増加し、地域主体の交流が一層活性化
- ・ 都や公社が実施する自主事業も年々増加（医療機関と連携による取組や就労支援イベント等）

実施プログラムについて

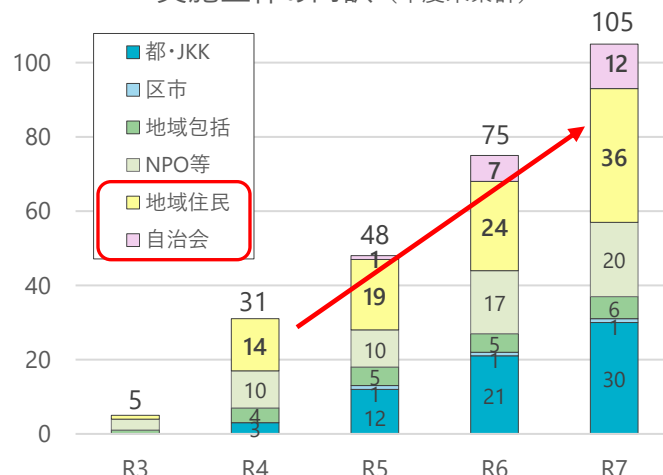
- ・ 健康増進など、高齢者を中心としたプログラムが堅調に増加
- ・ 令和6年度に新規追加した緑化活動プログラムは大きく増加。参加者の交流に加え、環境改善や景観形成に寄与



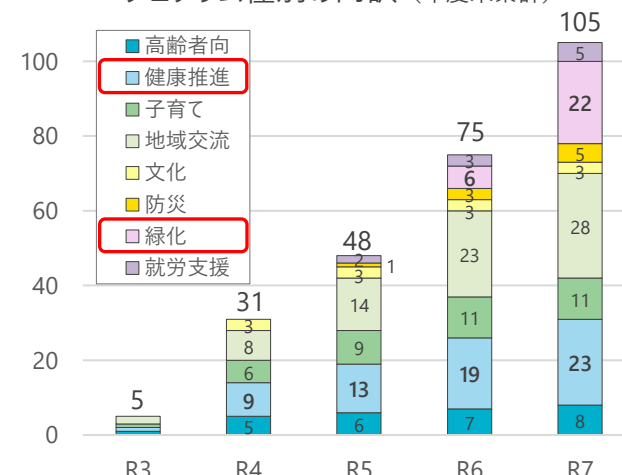
実施数推移と地域内訳（年度末累計）



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）

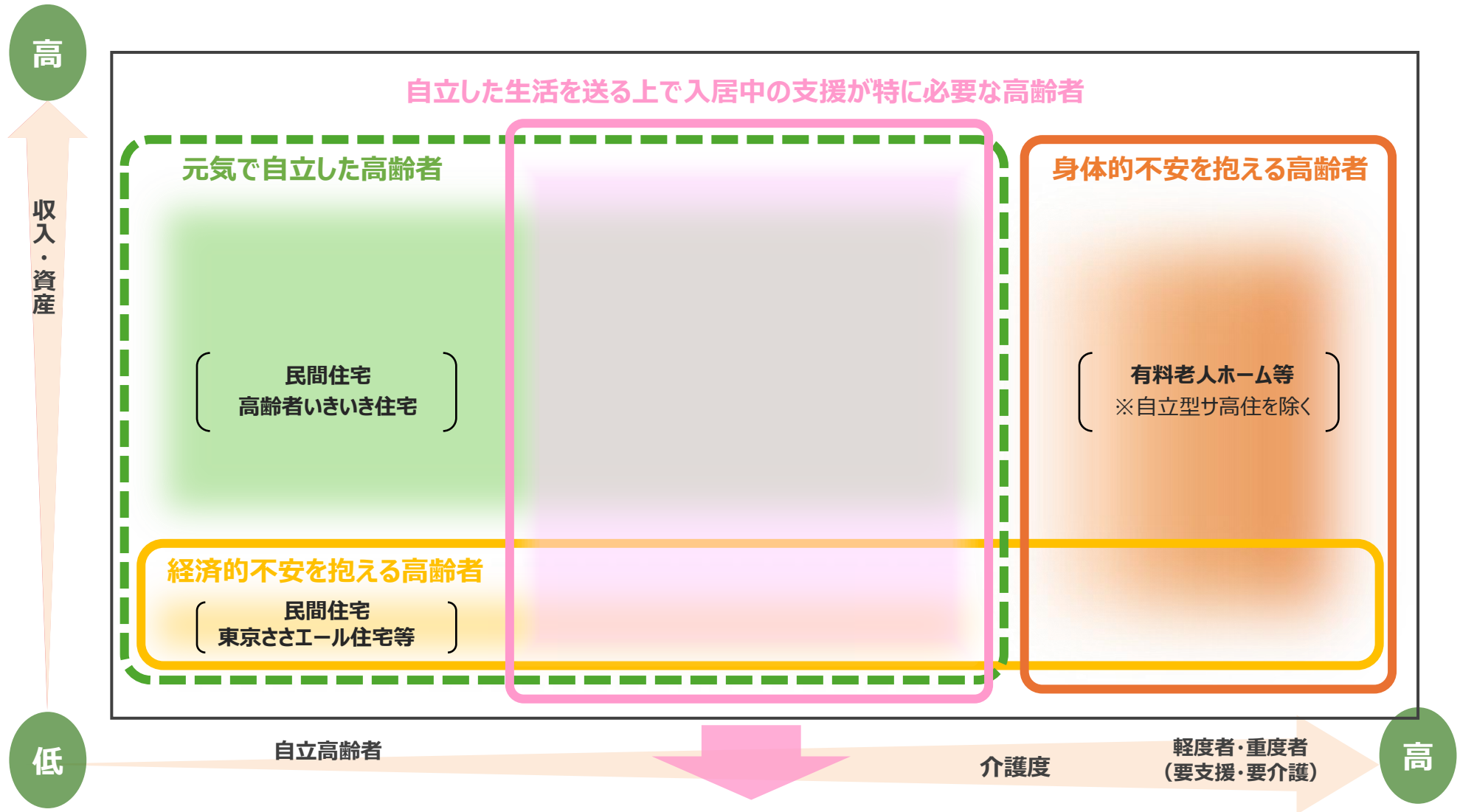


【参考】現行住宅マスタープランにおける政策指標の状況

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）

民間賃貸住宅の全体像

高齢世帯の分類イメージ



多様な主体と連携したサポート体制の仕組みづくりが必要

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

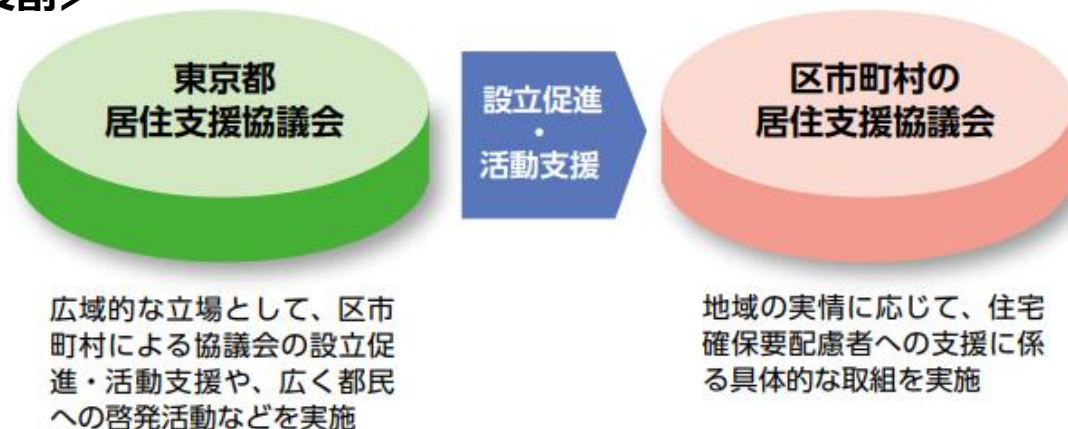
- ・ セミナーの開催（区市町村向け、都民向け）
- ・ 区市と居住支援法人の意見交換会の実施
- ・ 区市町村協議会の設立や活動に対する支援

○ 都内の居住支援協議会 設立状況

- ・ 都及び22区14市で設立（2026年3月末）
- ※ 改正住宅セーフティネット法により協議会設置の努力義務化

政策指標	策定時	進捗状況	目標
居住支援協議会を設立している区市町村の人口カバー率	74.3% (2020年度末)	90.0% (2026年3月末)	95%以上 (2030年度末)

<居住支援協議会の役割>



取組に係る参考資料（居住支援協議会）

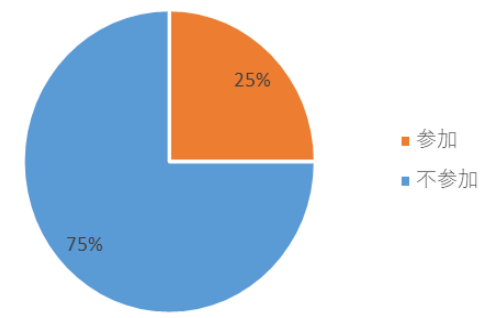
居住支援協議会設置済み自治体 36自治体（令和8年4月1日時点）

※オレンジ色の自治体は設立について具体的に検討中

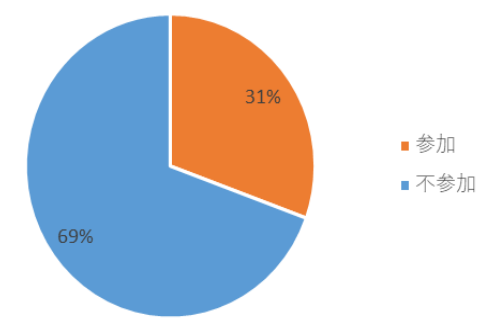
※太字の自治体は東京都居住支援協議会に参加



東京都住宅供給公社の参加割合



都市再生機構の参加割合



有識者（東京都住宅政策審議会委員）からのご意見 （立教大学コミュニティ福祉学部 教授 川村 岳人 様）

団地の孤立防止と地域とのつながりを意識した環境整備

- 高度経済成長期に建設された都営住宅のすべてを一斉に建て替えることは現実的ではないことを踏まえると、長期活用には一定の合理性がある。したがって、良好なストックについては、適切にメンテナンスしながら活用していくことが重要である。
- 一方で、老朽化した外観や手入れの行き届いていない共用部は、団地内外の住民が抱く団地の印象にネガティブな影響を及ぼし得る。また、店舗や保育・福祉施設の存在、あるいは通り抜けやすい立地・構造など、人の流れを生み出す要素を備えた団地では、周辺住民との接点生まれやすい。反対に、こうした接点が乏しくなると、団地自体が地域社会から孤立した空間となり、ひいてはそこで暮らす入居者の孤立リスクを高めることになる。
- 既存のストックを長期的に活用していく場合でも、外観や共用空間を適切に維持管理するとともに、周辺住民とのつながりを意識した動線づくりが重要である。
- JKK住宅の建替えと連携した再編は、公的住宅全体を俯瞰した効率的な更新につながる。

住宅・福祉部門間の連携と地域の相談支援体制の強化

- 東京都では、住宅政策は都、福祉は基礎自治体を中心に担っているが、主体や所管部署の違いが連携を難しくしているのではないかと。居住者が住宅部門と福祉部門のどちらに相談しても、双方が情報共有し、背後で連携して対応できる体制が必要である。
- 孤立している人ほど行政の制度利用への意欲が低下しやすいといわれている。使用料の減免制度などで、必要な人ほど申請に至らない場合もあり、待ちの体制での相談対応だけでなく、例えば、立ち寄り所や集会室などに、常駐でなくとも相談機能を置き、JKK職員と福祉専門職が連携しながら、居住者に身近な場所からつなぎやアウトリーチを行う仕組みが重要である。
- 社会福祉協議会が地域によって設置しているコミュニティソーシャルワーカーは、各担当エリアに深く入って活動しており、団地支援や地域活性化の担い手となる可能性がある。しかし、社協等とJKKの間では、担当者や窓口が互いに見えにくく、連携の糸口が不足していることが課題である。居住支援協議会のような基礎自治体レベルの枠組みを活用しながら、現場の団地単位でJKK職員や社協の担当者等が顔の見える関係を作ることを組み合わせ、継続的な連携関係を構築していくことが必要である。

住宅セーフティネットを支える公的賃貸住宅の適切な供給の観点

- 公社住宅については、立地やストックの特性を生かし、地域の住宅市場の実情や入居ニーズを踏まえつつ、東京都と連携してアフターダブルな住宅としての機能を一部担うことが重要。また、周辺の公的賃貸住宅団地等と連携した孤立防止やコミュニティ形成支援などの取組も重要。
- 居住支援協議会の仕組みなどを通じた区市町村間の連携や情報交換が重要であり、横の連携について都がリードする視点が必要。また、公社住宅などの取組を分譲マンションや民間賃貸住宅、更には戸建て住宅に展開していくことも重要。
- 供給主体の異なる住宅の情報を一体で得ることで様々な側面から自分にふさわしい住宅を考えられるよう、DXやネットワーク構築による都民への情報提供の仕組みの検討が必要。

都営住宅を的確に供給・管理する観点

【地域によって応募状況が異なる中での都営住宅の的確な供給のための取組】

- 多様な世代や世帯構成が混住するミクストコミュニティが実現される取組みの検討が必要。
- 既存ストックを有効活用する観点から、応募がない住戸を目的外使用で活用するなど柔軟な取組が必要。

【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などへの支援の拡大が必要。
- 区市町の福祉部門や社会福祉協議会、居住支援法人との連携を積極的に進め、見守りや支援が必要な高齢者や心身の状態に配慮を要する居住者を早期に把握し、福祉サービスにつなげる取組が必要。

【団地の適切な管理による住環境の魅力向上】

- 自治会活動の維持に向けた取組みや支援策が必要。
- 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。
- 多様な世代の居住を促進するとともに、団地を核とした地域のコミュニティを活性化する取組が必要。

都営住宅等の適切な維持・更新の観点

【地域・立地ごとのニーズを踏まえたストックの維持・更新】

- ニーズが地域・立地ごとに異なる中では、画一的な更新ではなく、地域の状況を反映した供給計画が必要。
- 応募状況等を踏まえて戸数や間取りを計画する取組は、限られたストックを有効活用する上で合理的であり、世帯構成等の変化に応じた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】

- 都営住宅は、法定年限に縛られない長期の活用を積極的に考えた方がよい。年数が古いことだけで廃止とする考え方については考慮が必要。
- 断熱性やバリアフリーなどの住宅性能の確保は近年求められており、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。
- J K K 住宅の建替えと連携した再編は、公的住宅全体を俯瞰した効率的な更新につながる。

【まちづくりに資する創出用地の活用】

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

低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点

【民間住宅ストックの活用促進】

- 東京ささエール住宅等の供給促進に向けては、空き家・空き室等の活用が想定される。その際、家主の経営的なリスクを軽減させ、空き家・空き室の活用を促進するため、居住支援法人等との連携を強化すべき。
- 入居中の日常生活へのサポート・支援の提供や、残置物など入居後に起こりうる課題に総合的に対処できるようにし、家主に対する安心感を付与することが重要。
- 定期借家契約は、賃料上昇や更新拒否で入居者が住まいを失うリスクを踏まえ、居住を安定させるための対応が必要であり、物件管理と入居者支援が相互に連携すべきである。
- 東京ささエール住宅等の確保を図る上で、一定の居住水準等に配慮しつつ、シェアハウスを含め幅広く活用できるよう面積基準等を緩和することも考えられる。

【住まいにおける居住支援の推進】

- 居住支援法人等との連携に当たっては、居住支援法人等にサポートの費用が手当されないことが普及の課題。福祉部門との連携や役割を整理し、福祉サービスにつなげていくことが必要。
- 居住支援法人等のビジネスにおいては、家賃低廉化補助等により安定的な収益構造を作ることが重要。
- 特別な住宅の供給を伴わない場合でも、居住支援法人等が要配慮者を伴走支援しながら、関係する福祉などの支援制度につなげる仕組みの構築が必要。

高齢者等向けの民間住宅ストックの観点

【地域における多様な住まいの選択肢の充実】

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

【高齢者の住替え環境の整備】

- 高齢者が元気なうちに自らの意思で住み替えることが重要。
- 自立した高齢者の住替えを進める上では、Well-Beingの拡大など新たな住まい方のメリット等について発信して訴求力を高めていくべき。
- 住替え先への民間の支援には、相談者が安心して相談できるよう、行政と連携した相談会等の実施も考えられる。
- 公的機関が関与する住替えの仕組みなど、高齢者が安心して住み替えられる環境の整備が必要。
- メリットやリスクを理解した上で、自身の資産を活用して、高齢期の暮らしを充実させることは重要。

居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点

【居住支援体制・ネットワークの形成・強化】

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

【持続可能で実働的な居住支援協議会の体制構築】

- 住民に身近な区市町村や区市町村居住支援協議会において、要配慮者の居住支援ニーズを把握するとともに、住まいに必要な情報や支援が提供できる体制が必要。
- 行政や居住支援法人等の関係者間での地域の課題解決のためのプロセス共有が重要であり、区市町村居住支援協議会はその体制・環境づくりを担う。
- 居住支援協議会が持続的に活動するためには、ノウハウの蓄積や行政界・組織を超えた連携の観点からも、居住支援法人等の民間との協働が有効。
- 居住支援法人の数は増えており、その活動状況や特性等を踏まえ、適切な支援や行政との連携方法を検討していくべき。
- 地域の居住支援協議会の運営を民間主体とし、活動の採算性を向上させながら、持続可能で実働的な運営体制を構築することも考えられる。
- 複数の市町村で連携して一つの居住支援協議会を設立することや各市町村居住支援協議会の連携体制の構築も必要。東京都及び東京都居住支援協議会がその取組もサポートすべき。

(参考) 前回提示資料

※一部時点更新

現状（重層的な住宅セーフティネット）

- ◇ 公共住宅等の積極的な活用に加え、民間賃貸住宅を活用した施策等を実施することで重層的な住宅セーフティネットを構築し、住宅の確保に配慮を要する都民の安定した居住の確保を図ることが必要

住宅市場

住宅は、都民が市場において自力で確保することが基本

自力での円滑な住宅確保が困難

住宅の確保に配慮を要する都民

低所得者等

子育て世帯

高齢者

など

民間賃貸住宅

- ・ 東京ささエール住宅 [約57千戸]
- ・ サービス付き高齢者向け住宅等 [約24千戸]
- ・ その他一般賃貸住宅

公営住宅

- ・ 都営住宅 [約247千戸]
- ・ 区市町村営住宅 [約22千戸]

公社・UR等

- ・ 都民住宅 [約4千戸]
- ・ 公社一般賃貸住宅 [約71千戸]
- ・ UR賃貸住宅 [約159千戸]

重層的な住宅セーフティネット

※戸数は令和8年3月末時点

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

連携事例1：公的賃貸住宅相互の優先入居

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

連携事例2：安否確認の強化

- J K Kでは、**管理する住宅（都営住宅やJ K K住宅等）の入居者の安否確認時（24時間365日）の対応**について、迅速な情報収集及び入室確認等を行うことを目的として、**地元自治体と協定を締結（41区市町村）**



連携事例3：住まいるアシスタントとの連携

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

（参考）セーフティネット専用住宅（家賃低廉化補助付き）の供給について

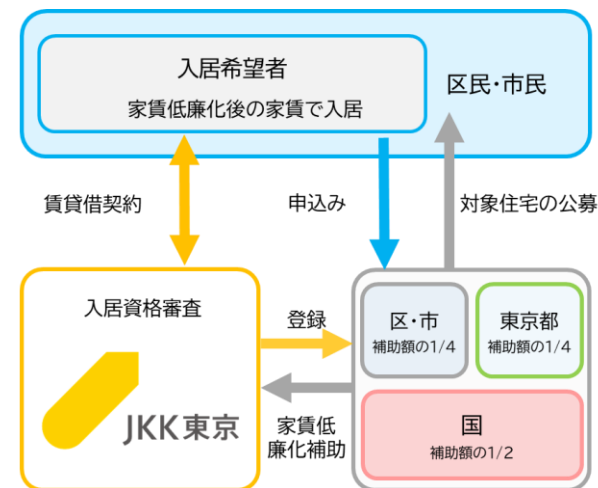
1 提供スキーム

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

2 供給実績

- 令和8年3月末時点で合計104戸登録

■家賃低廉化補助付きセーフティネット専用住宅の登録戸数



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

住宅セーフティネットを支える公的賃貸住宅の適切な供給の観点

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

都営住宅を的確に供給・管理する観点

【地域によって応募状況が異なる中での都営住宅の的確な供給のための取組】

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

【高齢者や子育て世帯等のニーズへの対応】

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

【団地の適切な管理による住環境の魅力向上】

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

都営住宅等の適切な維持・更新の観点

【地域・立地ごとのニーズを踏まえたストックの維持・更新】

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

【持続可能な維持・更新への対応】

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

【まちづくりに資する創出用地の活用】

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

低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点

【民間住宅ストックの活用促進】

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

【住まいにおける居住支援の推進】

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

高齢者等向けの民間住宅ストックの観点

【地域における多様な住まいの選択肢の充実】

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

【高齢者の住替え環境の整備】

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

居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点

【居住支援体制・ネットワークの形成・強化】

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

【持続可能で実働的な居住支援協議会の体制構築】

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

(参考) 前回提示資料

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あるんじゃないか。
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るが、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。

連携事例1：公的賃貸住宅相互の優先入居

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

連携事例2：安否確認の強化

- J K Kでは、**管理する住宅（都営住宅やJ K K住宅等）の入居者の安否確認時（24時間365日）の対応**について、迅速な情報収集及び入室確認等を行うことを目的として、**地元自治体と協定を締結（41区市町村）**



連携事例3：住まいるアシスタントとの連携

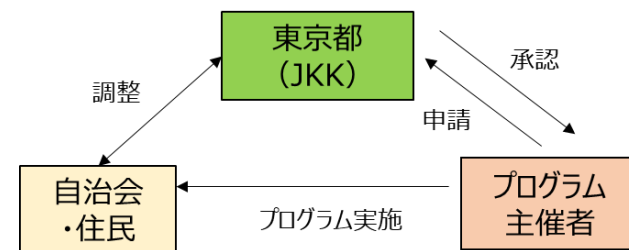
- J K Kでは、高齢者等からの相談対応や、集会所を活用した入居者同士のコミュニティ活動のきっかけづくりなどに取り組む専門スタッフである「住まいるアシスタント」を設置
- 「住まいるアシスタント」の知見を活かして、都営住宅での「東京みんなでサロン」を実施

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

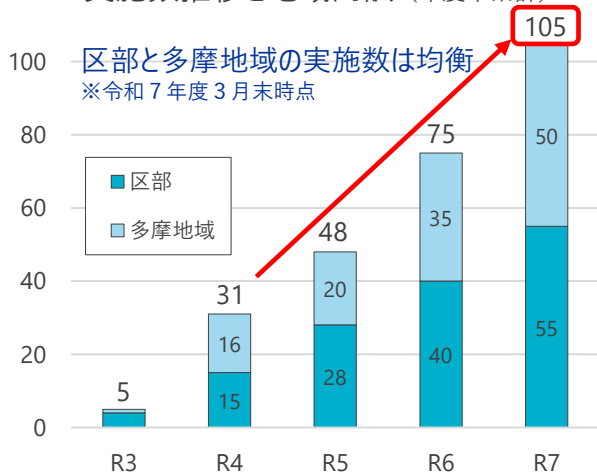
- ・ 地域住民や自治会によるプログラム実施が大きく増加し、地域主体の交流が一層活性化
- ・ 都や公社が実施する自主事業も年々増加（医療機関と連携による取組や就労支援イベント等）



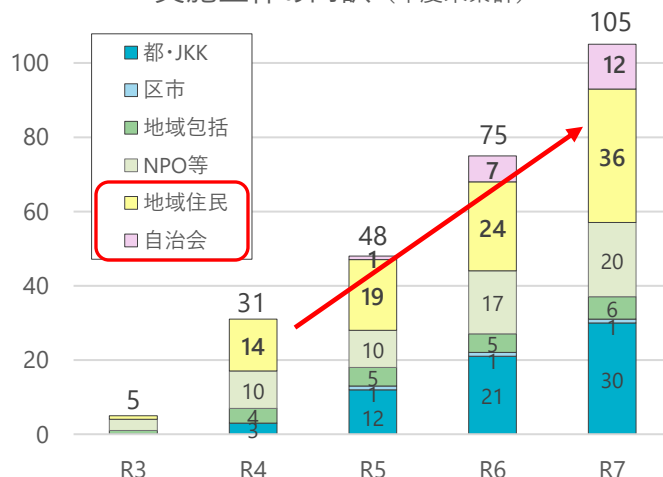
実施プログラムについて

- ・ 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

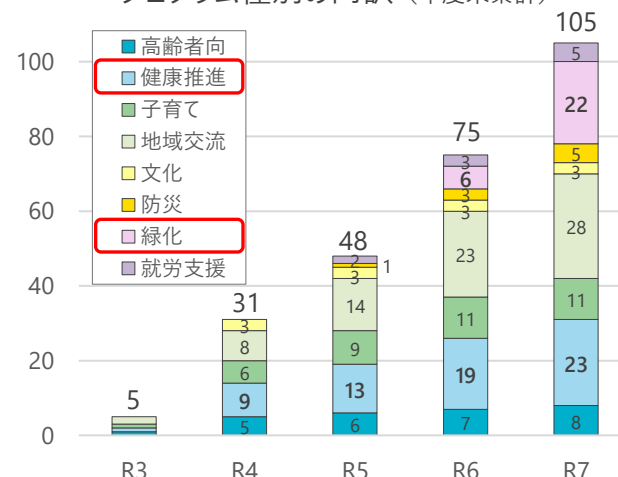
実施数推移と地域内訳（年度末累計）



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）

◇ 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。

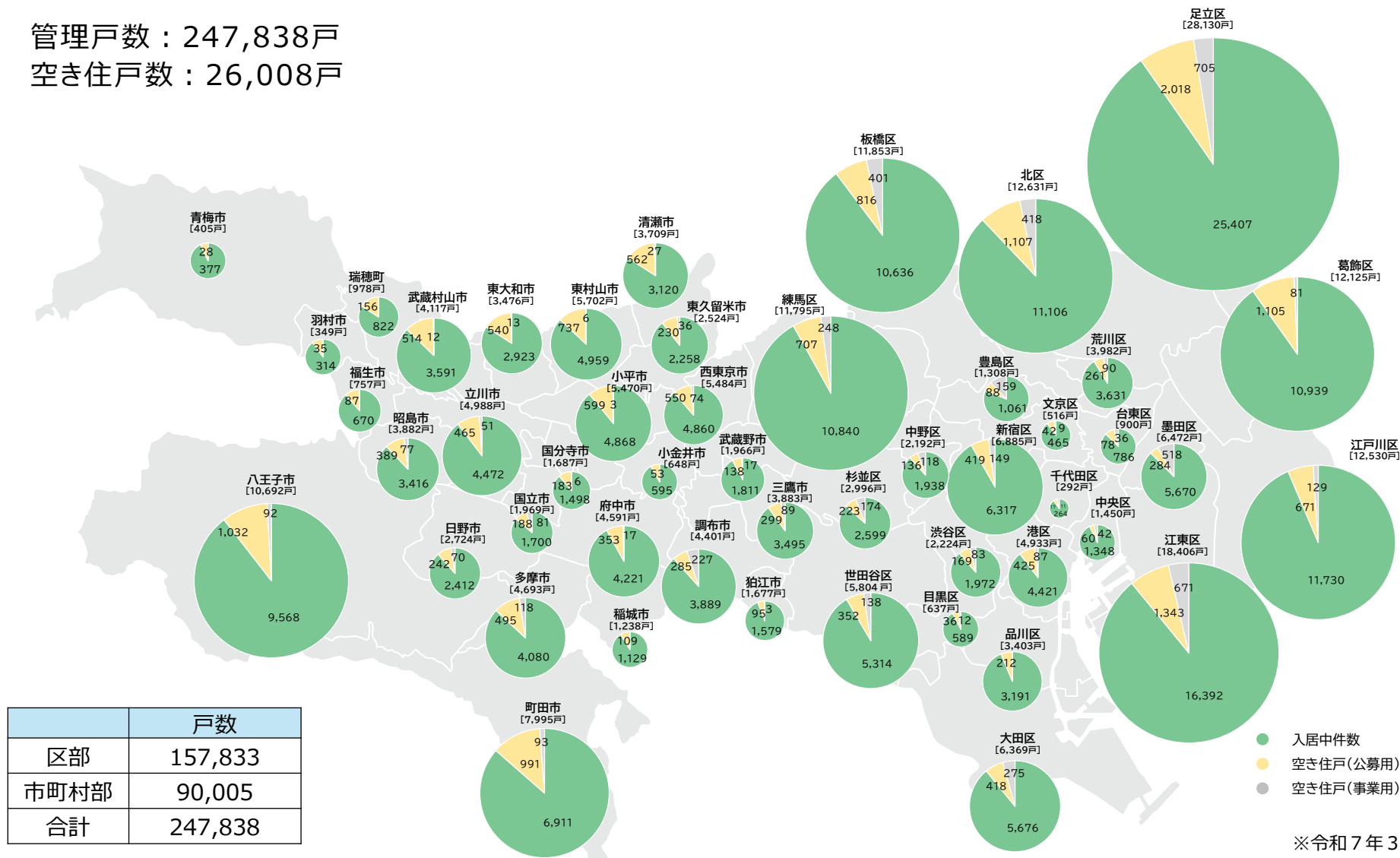
現状（都営住宅）

（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

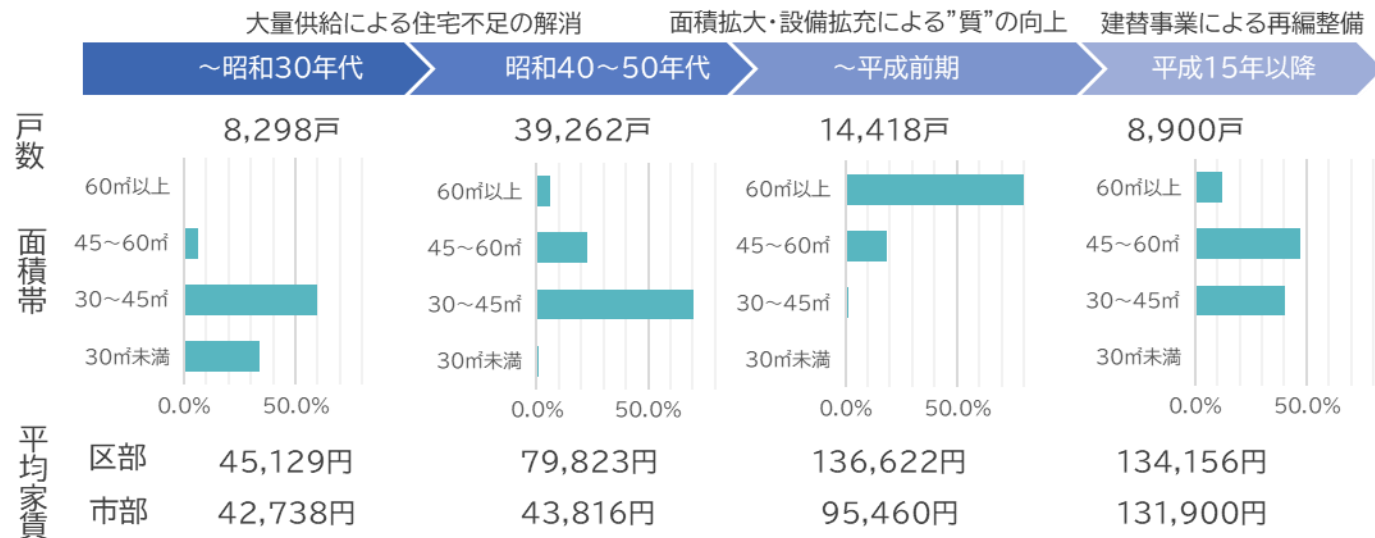
空き住戸数：26,008戸



※令和7年3月末時点

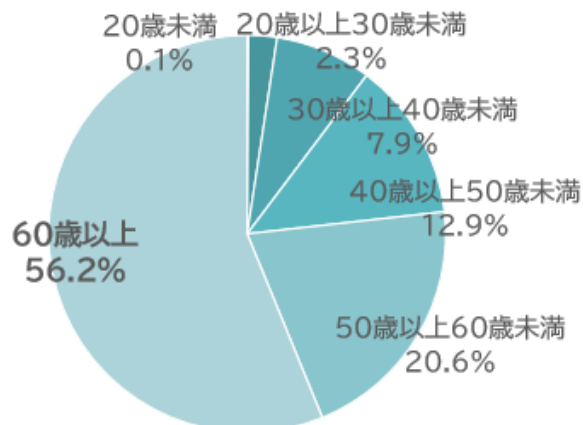
現状（ 公社一般賃貸住宅 ）

建設年代別の状況

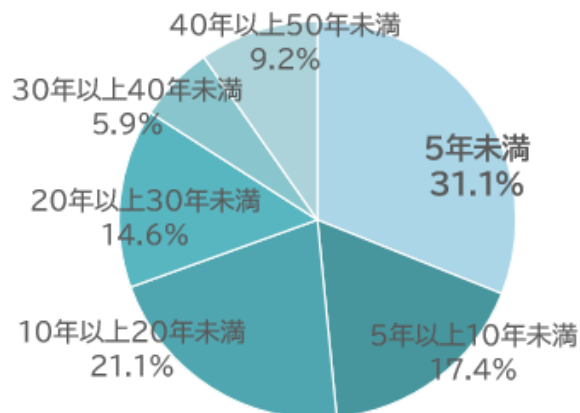


3 JKK住宅の入居者属性

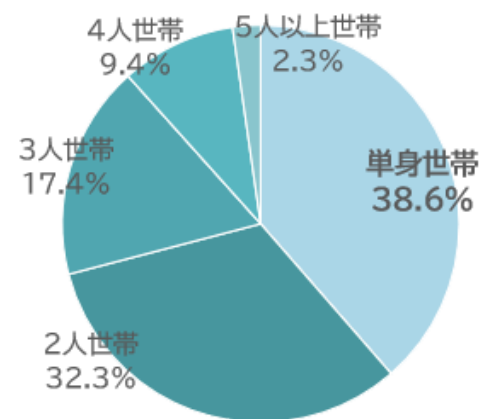
名義人年齢(法人契約を除く)



居住年数

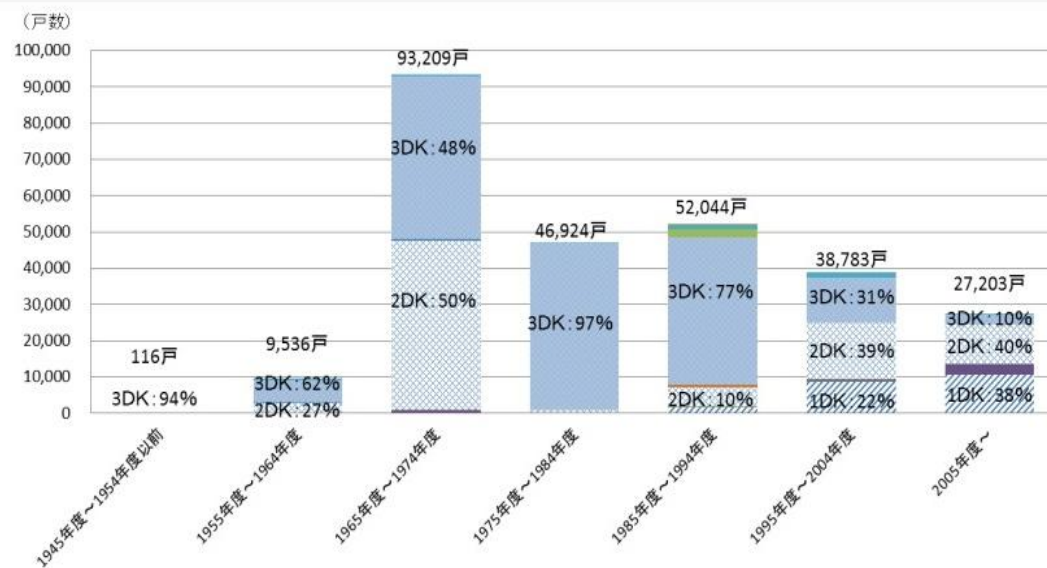


世帯構成



（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、年代とともに広がっている。
- ◇ 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

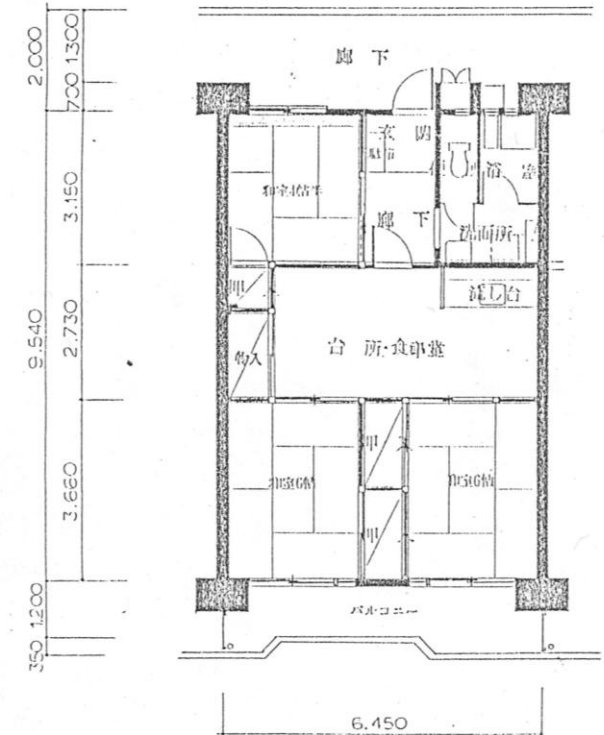
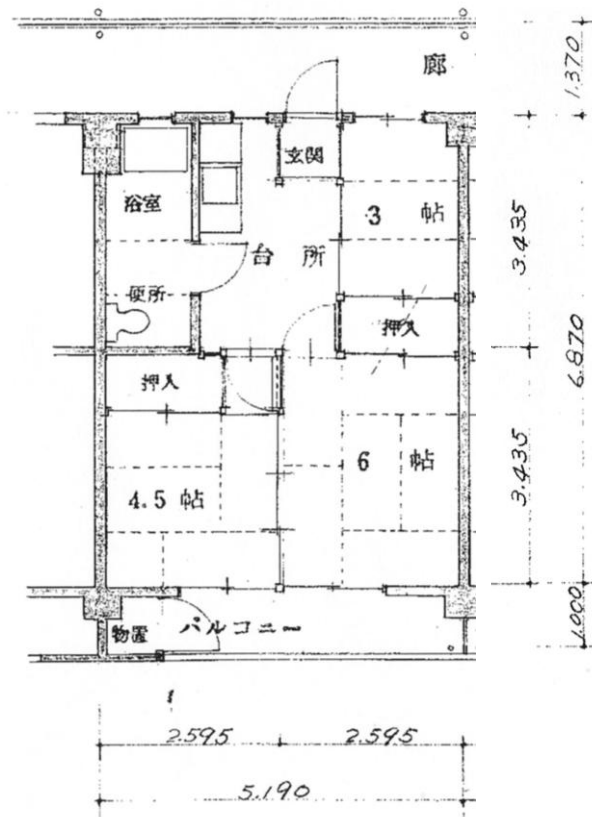
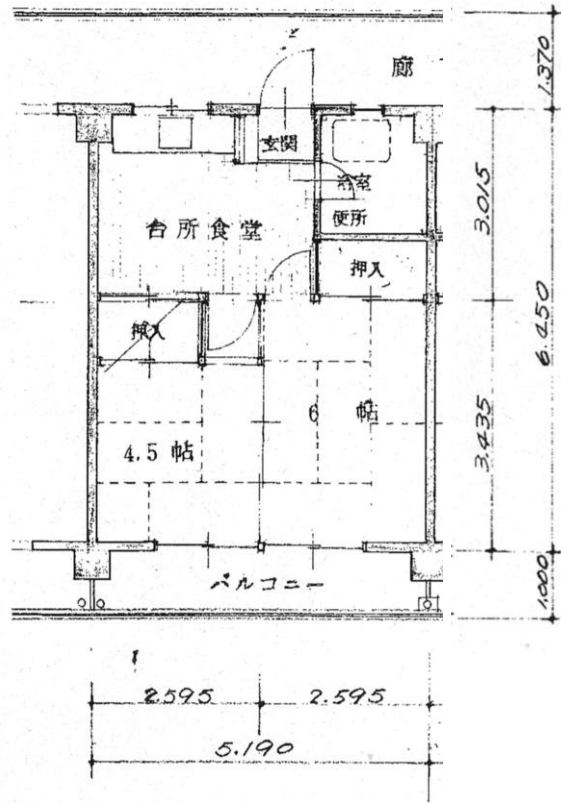
※令和7年3月末時点

	～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㎡

（都営住宅ストックの状況）

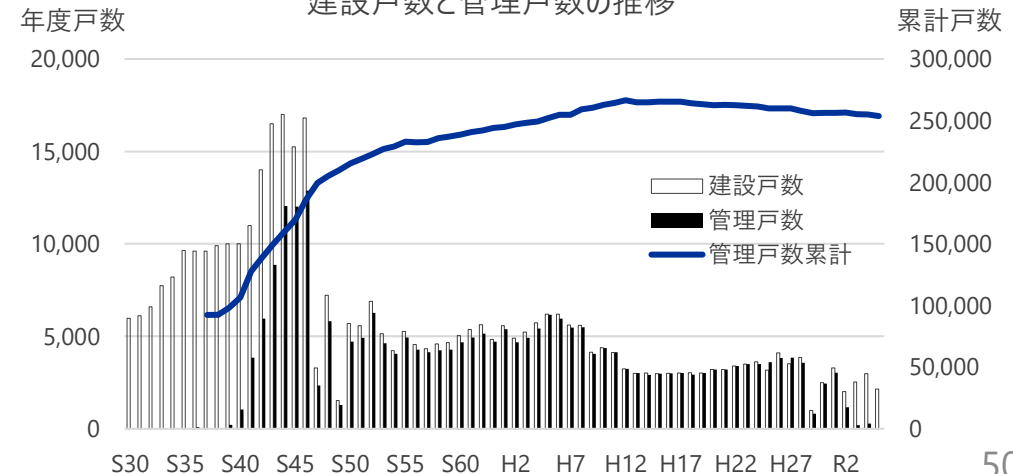
- ◇ 約25万戸の都営住宅ストックを適切に維持更新
- ◇ 公営住宅法上の耐用年数70年を超えないよう、昭和40年代以前に建設された中層住棟を中心に建替えを実施
- ◇ 建設年度、改修の有無や老朽化の度合い、地域のまちづくりとの連携等を勘案して実施
- ◇ 建替え後の戸数が概ね100戸未満となる小規模団地については、原則として現地での建替えは行わず、区への移管、周辺の団地との集約・撤去等を実施

- 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4,200m³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）

- 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 桐ヶ丘一丁目地区

(参考) 前回提示資料

民間賃貸住宅

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）

【居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点】

- 区市町村居住支援協議会の持続的な運営において専属的なマンパワー・人材不足、運営財源は全国的課題。課題を補うには居住支援法人等の民間との協働が有効。ノウハウの蓄積や行政界・組織を超えた連携などの観点でも、居住支援法人等の協働はもとより、行政と居住支援法人等の民間との共同の協議会体制が重要。
- 居住に関する問題は個人の問題と密接に関係する。協議会が窓口となり、相談者に寄り添う伴走支援を民間が受け、専門家を交えたゆるやかなネットワークの構築が効果的。居住支援法人の活動の活性化も含め、そうした法人の活動を支えながら、居住者の暮らしへの支援を提供していく必要がある。
- 住民に身近な区市町村協議会が要配慮者の住まいに必要な情報や支援を提供できる体制が必要。行政は空き家対策や公営住宅の活用を含めた居住政策を持ち、居住支援法人等の民間がプレイヤーとなって地域の居住政策の実現に向けて取り組める環境が必要。居住支援協議会はその体制・環境づくりを担う。その際、参画する関係者間での地域の課題解決のためのプロセスの共有が非常に重要。
- 福祉関係者と住宅ストックの関係者のつなぎ役を民間と協働して居住支援協議会が担い、連携を図ることが有効。

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）

【低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点】

- 地域の各世帯の属性別の状況と住宅ストックの実態を踏まえ、都営住宅、他の公的賃貸住宅、市区町村営住宅との関係の中で、民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅等の役割を考えるべき。
- セーフティネット住宅等の供給促進に向けては、今後大量発生する相続空き家、民間賃貸住宅の空き家・空室の活用が想定される。貸主の経営的なリスクを軽減させ、空き家・空室の活用を促進する上では、信頼性を有する事業者（居住支援法人等）を介在させる仕組みの強化が重要。また、戸建の相続空き家を活用したシェアハウスの供給も家賃負担の軽減等においてメリットがあると考えられる。
- セーフティネット住宅等の確保を図る上では、東京の実情を踏まえ、住戸内での生活を想定しつつ、シェアハウスの場合の基準の緩和や新築の面積基準（25㎡）を既存（18㎡）と同様に見直すことなどにより、国の告示基準よりも面積基準を小さくすることも考えられる。
- 要配慮者の福祉的ニーズに対応し、住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅等として民間住宅の活用を推進していくためにも、入居中の日常生活へのサポート・支援の提供など、入居後に起こりうる課題に総合的に対処できるようにし、家主に対する安心感を付与することが重要。

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）

【高齢者向けの民間住宅ストックの観点】

- 地域において多様な住まいの選択肢が必要。また、建築・医療・介護の専門家が連携した住宅改修は要介護度の進行防止効果があり、自宅に住み続ける場合のバリアフリー改修やヒートショック対策も重要。
- 単身高齢者は、元気で自立していても（会話が減ることや孤食などにより）、健康寿命の延伸上のリスクがある。これに対し、集住型の住まいは、健康寿命延伸などの効果が期待が期待できる。
- 元気で自立した高齢者（アクティブシニア）の住み替えを進展させるために、各生活圏における多様な住み替え先の供給誘導に併せて、アクティブシニアに「健康寿命の延伸」や「Well-Beingの拡大」をアピールすべき。エンブティネスト期（※）の住み替えメリット（「維持管理の負担軽減」や「利便性の向上」等）の発信やアクティブシニア期以降のライフプランを考える気づきを与える取組の充実も考えられる。
※子供が独立して親元を離れ、親が夫婦だけの生活を送るようになる時期
- 「健康寿命の延伸」や「Well-Beingの拡大」などの観点から、自立型の高齢者住宅における取組を検証、評価することや、ソーシャルインパクトボンドの活用などにより、民間事業者の取組を誘導することも考えられる。

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）

【居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点】

- 「気づき」と「つなぎ」の居住支援を推進するためには、住宅、福祉等の関係部署間での包括的な連携が求められる。居住支援協議会等の住宅相談の窓口での相談をもとに、各連携組織が状況把握などの初期対応を合わせて実施し、住宅確保が困難な背景にある生活上の課題を抽出し、関係する福祉などの支援制度につなげる仕組みの構築が必要。
- 居住支援協議会は市町村レベルでの設立が求められるが、複数の市町村で連携して一つの居住支援協議会を設立することや市場圏域（生活圏域）レベルで、各市町村居住支援協議会の連携体制の構築も考えられる。

有識者からのご意見（NPO法人抱樸理事長 奥田 知志 様）

【低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点】

- 低家賃で25㎡以上は難しいが、面積水準を緩和したとしても一定の居住水準に配慮しつつ、家賃低廉化補助や生活保護制度を併用して低家賃の居住環境を実現すべき。

【居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点】

- 単身高齢者の増加等に伴い、これまでの「身内家族ありき」でつくられてきた不動産契約や福祉の仕組みに限界が来ている。居住支援は、住宅の提供に限らず、「家族機能」の代替としての「気づき」と「つなぎ」、そして切れ目のない伴走型支援を中核に置くべき。
- ICTによる見守りは多様化している。支援者側の人材不足を前提として、日常の変化検知等による支援者のサポートのためのICTにも低廉なものもあり、こうした技術の活用も「孤独死防止」に限らず後押しすべき。
- 居住支援法人等のビジネスにおける最大の課題は持続性であり、家賃低廉化補助等により、居住支援法人等によるソーシャルビジネスモデルにおける安定的な収益構造を作ることが重要。

有識者からのご意見（NPO法人抱樸理事長 奥田 知志 様）

- 地域の居住支援協議会の運営を民間主体とし、福祉関連制度の主体や寄附の受け皿となることなどにより、活動の採算性を向上させながら、持続可能で実働的な運営体制を構築することも考えられる。
- 居住支援協議会においては、住宅部門、福祉部門に加え、環境（ごみ処理等）、司法等多角的な観点で解決策を検討できる環境をつくるべき。加えて、居住支援協議会の枠組み等を通じて、生活困窮者自立支援制度との連携を一層強化していくべき。
- 全国的にも居住支援法人の数は増えており、居住支援法人の活動状況や特性等を踏まえ、適切な支援や行政との連携方法を検討していくべき。

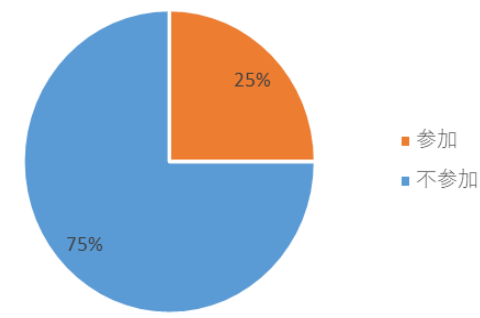
居住支援協議会設置済み自治体 36自治体（令和8年4月1日時点）

※ **オレンジ色**の自治体は設立について具体的に検討中

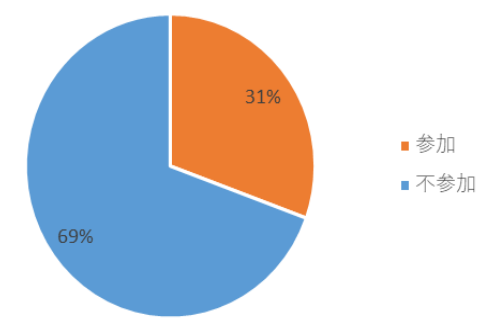
※ **太字**の自治体は東京都居住支援協議会に参加



東京都住宅供給公社の参加割合



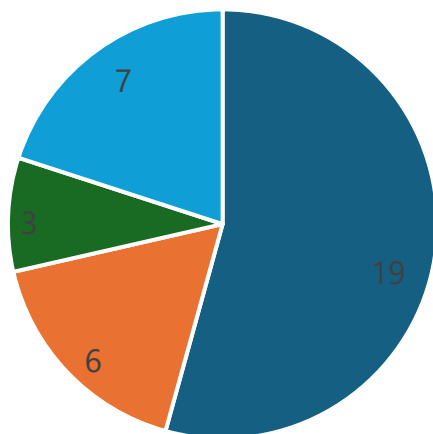
都市再生機構の参加割合



（居住支援協議会の活動状況①）

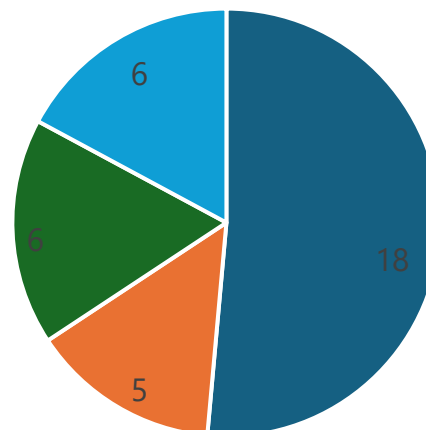
- ◇ 住宅相談の対象者については、約半数の自治体が当該自治体内の転居希望者に加えて「他自治体からの転入者」「他自治体への転出者」も対象としている。
- ◇ 居住支援協議会を設置している自治体における住宅相談の実施体制について、約半数の自治体において住宅部署で対応をしている。居住支援法人に委託をしている自治体も一定数見られる。

住宅相談の対象者



- 自自治体内の転居希望者のみ
- 自自治体内の転居希望者、他自治体からの転入者
- 自自治体内の転居希望者、他自治体への転出者
- 自自治体内の転居希望者、他自治体からの転入者、他自治体への転出者

住宅相談の実施体制



- 自治体の住宅部署で対応している（協議会事務局が住宅部署である場合を含む。）
- 自治体の福祉部署で対応している（協議会事務局が福祉部署である場合を含む。）
- 居住支援法人に委託している
- その他

「その他」の内容

- ・ 民間賃貸住宅への入居支援については、福祉部署で受付を行い、住宅部署が取りまとめている。居住支援法人との連携は住宅部署が窓口となっている。
- ・ 相談内容に応じて住宅部署と福祉部署が連携して対応している。
- ・ 社会福祉協議会への委託
- ・ 主管課は住宅部署となっているが、予約窓口は社会福祉法人、相談は居住支援法人に委託
- ・ 福祉部門の生活困窮者自立支援事業を受託している企業へ委託

※住宅相談（「常設の相談窓口」又は「相談会」）を「実施している」と回答した35自治体からの回答

（資料）東京都住宅政策本部による区市町村向けアンケート（令和8年度実施）

（居住支援協議会の活動状況②）

- ◇ 自治体内で希望の物件が見つからない場合、約 8 割の自治体で居住支援法人を紹介している。
- ◇ 協力不動産店に照会后、入居に至らなかった場合、約 4 割の自治体で居住支援法人を紹介している。

自治体内で希望の物件が見つからない場合の対応（複数回答）

	団体数	割合
居住支援法人を紹介している	28	85%
他自治体（居住支援協議会）を紹介している	3	9%
他自治体（居住支援協議会）に相談を取り次いでいる	2	6%
その他	11	33%
相談対応を終了する	3	9%

※住宅相談（「常設の相談窓口」又は「相談会」）を「実施している」と回答した35自治体からの回答

「その他」の内容

- ・ ケースごとに状況や希望を詳細に伺いつつ、他自治体や施設等の選択肢も含めて案内している。
- ・ 相談者と状況を整理し、家賃や立地、間取り等について 条件緩和の可能性を相談した上で、改めて物件 探索を行う。それでも物件が見つからない場合や条件緩和が困難な場合には、相談内容に応じて、生活困窮、福祉 サービス、他機関等との連携を行い、必要な支援につなげる。

協力不動産店に照会后、入居に至らなかった場合の対応（複数回答）

	団体数	割合
居住支援法人を紹介している	12	43%
他自治体（居住支援協議会）を紹介している	1	4%
その他	11	39%
入居の状況を把握していない	7	25%

※協力不動産店制度を「実施している」と回答した28自治体からの回答

「その他」の内容

- ・ ケースごとに状況や希望を詳細に伺いつつ、本人が納得する形となるまで、あるいは他機関へ連携が完了するまでフォローするよう努めている。
- ・ 相談者と状況を整理し、家賃や立地、間取り等について 条件緩和の可能性を相談した上で、改めて物件 探索を行う。それでも物件が見つからない場合や条件緩和が困難な場合には、相談内容に応じて、生活困窮、福祉 サービス、他機関等との連携を行い、必要な支援につなげる。

これまでの主な取組（民間賃貸住宅の全体像）

住宅確保要配慮者向けの主な施策の対応イメージ

住宅確保要配慮者・・・低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人など（住宅SN法等により規定）

一般民間賃貸住宅

要配慮者向け賃貸住宅

主な取組
東京ささエール住宅
居住サポート住宅

子育て世帯向け賃貸住宅

子育て世帯

主な取組
東京こどもすくすく住宅

高齢者向け賃貸住宅

元気で自立した
高齢者

主な取組
高齢者いきいき住宅

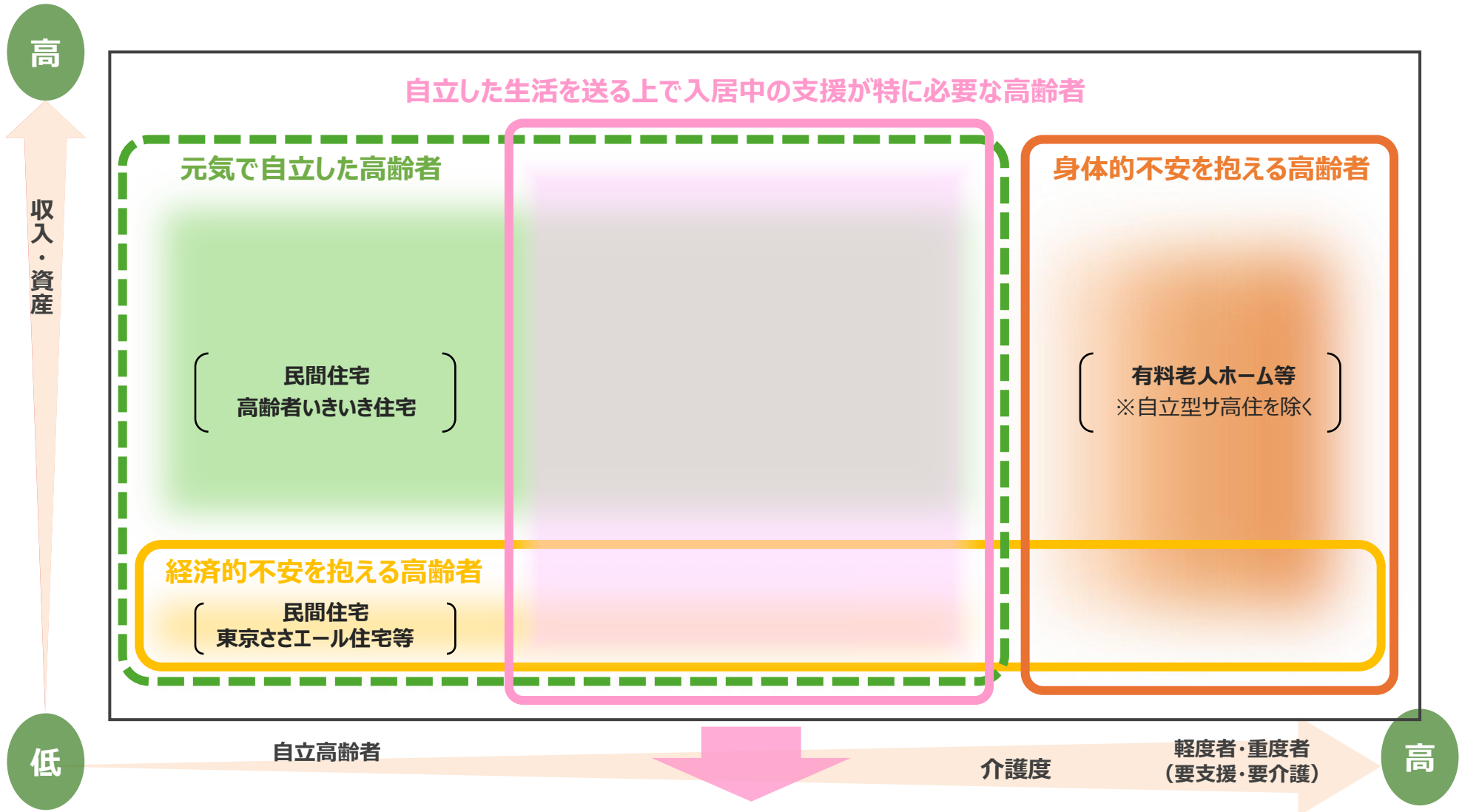
身体的不安を
抱える高齢者

主な取組
サービス付き高齢者向け住宅
(有料老人ホーム)

主な取組
居住支援法人・居住支援協議会による支援

これまでの主な取組（民間賃貸住宅の全体像）

高齢世帯の分類イメージ



多様な主体と連携したサポート体制の仕組みづくりが必要

1. ⑤ 有料老人ホームに係る見直しについて

現状・課題

- **有料老人ホームには、住まいと介護サービスを一体的に提供する「介護付きホーム」と、必要な介護サービスは外部の事業所を利用する「住宅型ホーム」の2類型が存在。**近年、多様な介護ニーズの受け皿として、その重要性が増大する中、**中重度の要介護者の増加など両者は機能的に近接**する一方で、制度上の位置付けには顕著な差があり、**両者について制度上の均衡確保が課題。**
- 「住宅型ホーム」は、制度上、介護サービスの提供への関与が想定されていない。一方で、**実態上は、併設・隣接する介護サービス事業所等の利用への限定・誘導などにより、入居者の主体的な介護サービスの選択が制約され、過剰な介護サービスが提供される事例（＝いわゆる「囲い込み」）**など、自立支援・重度化防止にとっての課題が顕在化。|

見直し内容

※有料老人ホーム：老人を入居させ、①～④のいずれかのサービス(複数も可)を提供
 ①食事の提供、②介護(入浴・排泄・食事)の提供、③洗濯・掃除等の家事の供与、④健康管理

いわゆる「囲い込み」対策の強化

「住宅型」と「介護付き」の制度上の均衡確保

- 有料老人ホームのうち、**中重度の要介護者など特に入居者保護の必要性の高い者を入居対象とするホームを対象に、登録制を導入。**
 (※) 対象ホームは入居対象者の要件で判断。
 (※) 中重度の要介護状態となった等の場合に住み替えを求める場合を除き、現存する有料老人ホームの大半が要件に該当することを想定。【老福法】
- 登録制の対象となる「住宅型ホーム」について、**相談支援(ケアマネジメント)を行う事業者や、介護サービスを提供する事業者との独立性確保の措置を新たに導入【老福法】**
 (※) 特定の事業者の利用をホーム入居の要件とするものの禁止、ケアマネジメントの独立性確保に係る方針の策定・公表 等
- 登録制の対象となる「住宅型ホーム」の入居者に対して、**ケアプラン作成と地域生活相談(注)を包括的に提供する新たな相談支援類型(登録施設介護(予防)支援)を導入(居宅のケアマネジメントとは異なる仕組み)【介保法】**
 (注) 適切な介護サービスの提供とあわせて、**本人の意思に即した地域活動等への参画も含めてトータルに支援**
- 入居希望者等の選択に資する環境整備として、**有料老人ホーム協会による入居者紹介事業の優良事業者認定制度を創設**
 (※) 同協会の業務規定に、ホームによる**入居者紹介事業者(情報提供事業者)の適正な利用の確保に関する調査・研究、情報提供等**を追加【老福法】
- 登録制において、
 ①「住宅型ホーム」・「介護付きホーム」について、**運営・人員に係る基準及び利用者保護に関する規制を導入【老福法】**
 ②「住宅型ホーム」について、**新たな相談支援類型の事業者による適切な相談支援、適切な介護サービスの利用を確保する責務を規定【老福法】**
- 登録制の対象となる「住宅型ホーム」の入居者に対して、**ケアプラン作成と地域生活相談を包括的に提供する新たな相談支援類型(登録施設介護(予防)支援)を導入(居宅のケアマネジメントとは異なる仕組み)【介保法】**
 (※) ホームと対等な立場で、ホームから入居者の自立支援・重度化防止に必要な情報を得て、相談支援業務を実施
- **新たな相談支援類型について、「介護付きホーム」と同様、原則1割の利用者負担【介保法】**