

17 スマートシティ まちづくり・住まい

1 国際競争力強化に資するまちづくりの推進

【最重点】

(提案要求先 内閣府・国土交通省)
(都所管局 都市整備局)

国際的な都市間競争に勝ち抜くため、都市再生緊急整備地域等における都市拠点インフラの整備や、優良な民間開発の誘導に必要な財源を確保するとともに、制度の拡充等を図ること。

<現状・課題>

平成 23 年 4 月、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）の改正により、「特定都市再生緊急整備地域」の制度が創設され、都市拠点インフラの整備に係る予算支援が創設されるとともに、民間都市再生事業に対する金融支援が充実された。

また、平成 25 年 12 月には、国家戦略特別区域法（平成 25 年法律第 107 号）が施行され、産業の国際競争力強化や国際的な経済活動の拠点の形成を図るため、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）や民間都市再生事業計画の認定の特例措置が創設されるなど、更なる制度拡充が図られた。

さらに、平成 28 年 6 月には、「日本再興戦略 2016」において、都市再生特別措置法の特例等を活用する都市再生プロジェクトの合計数を今後 2 年間で 100 事業とする構想を掲げ、その早期実現を目指すことが示された。令和 8 年 3 月末現在、東京都では、国家戦略特別区域会議に 55 のプロジェクトを提案しており、国、都、民間事業者等が連携し、都市再生の推進に取り組んでいるところである。

<具体的要求内容>

- (1) 特定都市再生緊急整備地域の整備計画等の実施に必要な財源を確保すること。
- (2) 民間が行う都市再生事業が着実に推進されるよう、都市再生事業として認定された事業において、市街地再開発事業の保留床取得について、権利床取得者と同等の税制上の優遇措置を行うなど、支援拡充を行うこと。

2 市街地の開発に係る諸事業の推進

1 土地区画整理事業の推進【最重点】

(提案要求先 国土交通省)
(都所管局 都市整備局)

- (1) 都市再生や都市機能の更新に資する土地区画整理事業の推進に必要な財源を確保すること。
- (2) 沿道整備街路事業に対する助成制度の拡充を検討すること。
- (3) 公園の用地確保を目的とした、沿道整備街路事業と同様の手法による制度を制定すること。

<現状・課題>

- (1) 土地区画整理事業は、未整備な市街地又は市街地予定地において、道路や公園などの公共施設と宅地を一体的・総合的に整備し、交通の円滑化、防災性の向上、地域の活性化などを図り、安全で快適な市街地を創出する重要な事業である。

現在、都内では区部及び多摩地域の 49 (民間 21) 地区で公共施行、民間施行の土地区画整理事業が行われているが、これらの地区では保留地処分金以外に各種補助金の導入なくしては事業が成立しない。

また、ターミナル駅の再編整備等の大規模な都市基盤整備など、東京の都市再生に資する取組を着実に進めるためにも、引き続き安定的・継続的に財源を確保することが必要不可欠である。

- (2) 都市計画道路の整備は、地域の幹線道路網の形成、交通の円滑化、防災性の向上などを図る重要な事業である。

その促進のため、多様化する権利者の意向に応えられる「沿道整備街路事業」などのまちづくり手法を活用した道路整備を導入していく必要がある。

- (3) 公園の用地確保に当たっては、用地取得の際に残地が発生することや、地権者自身による移転先確保が難しいといった理由により、地権者の同意が得られにくいという課題がある。

沿道整備街路事業は、街路事業に併せて敷地レベルの土地区画整理事業を実施することで、残地の解消や周辺の低未利用地の活用が可能となり、もって街路事業と周辺市街地の整備を促進することができる。同様の手法を公園に適用できるようにすることで、公園と周辺市街地の一体的な整備促進を図ることが必要である。

<具体的要求内容>

- (1) 事業を着実に推進するため、必要な財源を安定的・継続的に確保する必要がある。万が一財源が削減された場合、東京の都市再生に資する大規模な都

市基盤整備や面的な無電柱化等の着実な推進、早期の事業完成を望む地権者等に深刻な影響を与える。

特に、既成市街地の公共施設整備を行う日野市施行の西平山地区、羽村市施行の羽村駅西口地区、町田市施行の鶴川駅南地区、都市再生機構施行の中野三丁目地区や、大規模な都市基盤整備を伴う渋谷駅街区地区などに対する財源を事業期間に応じて確保すること。

- (2) 沿道整備街路事業を推進するため、事業の用に供する土地の先行取得、都市計画道路区域外の建物移転や工事に対する助成制度の拡充を検討すること。
- (3) 公園の用地確保を促進するため、沿道整備街路事業と同様の、公共管理者の負担金制度を活用した敷地レベルの土地区画整理事業の制度を制定すること。

参 考

1 土地区画整理事業の推進（都市整備局所管分）

【事業中地区数】

（ ）は令和7年度交付金等対象地区数

施行者	区部	多摩	計
都	9 (0)	0 (0)	9 (0)
区市町	3 (2)	18 (18)	21 (20)
都市再生機構	7 (2)	0 (0)	7 (2)
組合	0 (0)	6 (2)	6 (2)
個人	4 (1)	4 (1)	8 (2)
計	22 (5)	27 (21)	49 (26)

(令和8年3月31日現在)

2 市街地再開発事業の推進【最重点】

(提案要求先 国土交通省)
(都所管局 都市整備局)

- (1) 近年の建設工事費の高騰等を踏まえ、都市再生や都市機能の更新に資する市街地再開発事業の推進に必要な財源を確保すること。
- (2) 大街区化の推進に必要な財源を確保すること。
- (3) 事業促進を可能にする柔軟な権利変換手法を導入すること。
- (4) 組合設立等に係る人数同意要件を合理的にすること。
- (5) 市街地再開発事業により整備された住宅や事務所等の複合建築物のうち、従前の住宅部分に対応して取得された住宅部分に係る固定資産税及び都市計画税について、床面積割合にかかわらず、通常の住宅と同様の税負担とする措置を講じること。

<現状・課題>

- (1) 市街地再開発事業は、都市の骨格である道路・公園等の公共施設の整備、敷地の統合や共同建築物の建築等により、土地の高度有効利用と都市機能の更新や魅力ある都市拠点の形成・国際競争力の強化、密集市街地の解消など東京の都市再生を図る上で重要な事業である。
現在、都内では66地区が事業中であり、公共施行だけでなく、民間による組合施行も多く行われている。これらの地区は、建設業界等の人手不足や長引く建設工事費高騰の影響を大きく受けており、確実な国費の導入が不可欠である。今後、月島三丁目南地区、南池袋二丁目C地区、東五反田二丁目第3地区で事業が最盛期を迎え、また、三田五丁目西地区、三河島駅前北地区、武蔵小金井駅北口駅前東地区など複数の市街地再開発事業が工事に着手する予定であり、引き続き安定的・継続的に財源を確保することが、事業を着実に進めていくために不可欠である。
- (2) 都心部等では、街区規模が小さい、区画道路の幅員が狭いなどにより、ポテンシャルを生かし切れていない地区がある。市街地環境の改善や土地の有効・高度利用を図るためには、市街地再開発事業を活用した大街区化を進める必要がある。
- (3) 平成28年の都市再開発法(昭和44年法律第38号)の改正により、施設建築敷地予定地内に既に地下鉄等の区分地上権が設定されている場合、権利者全員の合意を得ることなく当該地上権の保全が可能となったが、市街地再開発事業の実施に合わせて、新たに地下鉄等を整備する場合、権利者全員の合

意が得られない限り、当該区分地上権の設定ができず、事業の円滑な推進が困難である。

- (4) 現行の都市再開発法では、組合設立等の際し、区域内の宅地所有者等の3分の2以上の同意を要するが、宅地分割を行ってこの人数要件を成立又は不成立にさせようとする者がいた場合、分割された後の宅地所有者等の人数によって算定しなければならない。
- (5) 戸建住宅や集合住宅を、市街地再開発事業により住宅や事務所等の複合建築物として整備し、当該建築物の総床面積に占める住宅の床面積割合が一定の割合に満たない場合、土地及び家屋の固定資産税及び都市計画税について、住宅部分であっても非住宅用途としての取扱いを受けることとなり、従前と同様に住宅用途として評価・課税される場合と比べて税の負担が増大する。

<具体的要求内容>

- (1) 市街地再開発事業の財源が削減された場合、東京の都市再生や都市防災機能強化に向けた不燃化・面的な無電柱化などの取組や、早期の事業完成を望む地権者等に深刻な影響を与える。このため、事業の着実な推進に必要な財源を安定的・継続的に確保すること。
近年の資材価格の上昇等への対応について、令和4年度に制度化された建設工事費高騰の影響を受けた事業に対する支援策を継続するとともに、令和7年度に制度化された想定外の工事費高騰に対する支援の対象要件を実情に即したものに拡大すること。
令和7年度の改正により補助対象の重点化が図られたが、従来の制度を前提に市街地再開発事業の検討を進めている地区の中には、既に事業の蓋然性は高まっているものの、都市計画決定までに期間を要する地区が相当数見込まれることから、更なる経過措置期間の延長等を行うこと。
- (2) 都心をはじめとする既成市街地において、街区再編や機能更新を計画的に行い、都市再生を進めていくための、大街区化の推進に必要な財源を継続的かつ安定的に確保すること。
- (3) 権利者全員の合意が得られない場合でも事業促進が可能となるように、施設建築敷地内に新たに整備する地下鉄等の区分地上権を設定できる柔軟な権利変換手法を導入すること。
- (4) 宅地の小割り・分割を行っても同意対象人数が増えないような算定の方法とするなど、人数同意要件の算定方法の見直しを行うこと。
- (5) 市街地再開発事業により整備された住宅や事務所等の複合建築物のうち、従前の住宅部分に対応して取得された住宅部分に係る固定資産税及び都市計画税について、総床面積に占める住宅の床面積割合にかかわらず、通常の住宅と同様の税負担とする措置を講じること。

3 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）の推進

（提案要求先 国土交通省）

（都所管局 都市整備局）

安全で快適な住宅市街地の形成を図るため、住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）の推進に必要な財源を確保するとともに、地区公共施設等整備に係る国費率を引き上げること。

<現状・課題>

現在、都内では 13 地区が事業中であり、住宅や公共施設の整備等を総合的に行うことにより、快適な居住環境の創出や密集市街地の改善が図られている。

住宅市街地総合整備事業を着実に進めていくためには、今後も引き続き財源を安定的・継続的に確保することが必要不可欠である。

また、良好な住宅市街地整備には、都市計画道路などの関連公共施設のみならず、関連公共施設の採択基準に満たない規模の小さな区画道路などの地区公共施設整備も行われる。こうした施設は、居住者が利用し、生活に密着した施設が多いが、国費率が関連公共施設と比較して低く、事業を推進するに当たり、地方公共団体の財政の負担が大きくなっている。

<具体的要求内容>

住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）の財源が削減された場合、早期の事業完成を望む地権者等に深刻な影響を与える。安全で快適な住宅市街地の形成を図るため、事業の推進に必要な財源を安定的・継続的に確保するとともに、地区公共施設等整備の現行国費率 3 分の 1 を都市計画道路などの関連公共施設整備や住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）と同率の 2 分の 1 に引き上げること。

4 道路整備と一体的に進める沿道のまちづくりの推進【最重点】

(提案要求先 国土交通省)
(都所管局 都市整備局・建設局)

道路整備と一体的に進める沿道のまちづくりの推進に必要な財源を確保するとともに、税制上の優遇措置を講じること。

<現状・課題>

首都直下地震による東京の被害想定によると、大地震が発生した場合、最悪のケースでは、建物の全壊・焼失は約 19 万棟にも及ぶとされ、都内に約 7,100ha 存在する木造住宅密集地域では、大規模な市街地火災が発生するおそれがある。このため、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯の形成が重要である。

木造住宅密集地域等で実施している「一体開発誘発型街路事業（道路整備と一体的に進める沿道のまちづくり）」は、道路整備により発生する沿道の小規模、不整形な残地を交換・集約化した上で建物の共同化を図るなど、沿道地域の土地利用の高度化と延焼遮断帯形成による防災性、安全性の向上を早期に発現させる整備効果が大きい重要な事業である。

都内で事業中の地区においては、道路用地買収の進捗により火災の延焼防止や緊急時の避難路としての空間が生まれ、当該地域での防災性が向上している。これに併せ、沿道においても、共同化住宅が完成するなど、沿道の不燃化等に資するまちづくりが着実に前進している。

一体開発誘発型街路事業の財源が削減された場合、早期の事業完成を望む地権者等に深刻な影響を与える。今後も事業を着実に進めていくため、事業の推進に必要な財源を引き続き安定的・継続的に確保することが必要不可欠である。

<具体的要求内容>

- (1) 一体開発誘発型街路事業は、道路ネットワークの形成を図るとともに、沿道における建替え促進等による共同化・不燃化により延焼遮断帯が形成され、地域の防災性向上が早期に発現するなど、整備効果が大きい。事業の円滑な推進のため、国費を重点的に配分するとともに、事業の推進に必要な財源を安定的・継続的に確保すること。
- (2) 一体開発誘発型街路事業の推進に当たり、都市防災総合推進事業及び住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)と連携し重層的な展開を図り、延焼遮断帯の形成を促進することが重要である。そのため、事業の推進に必要な財源を安定的・継続的に確保すること。
- (3) 一体開発誘発型街路事業の推進に当たり、当該道路用地取得により生じた残地の売却について、都市計画道路区域内と同様に、譲渡所得に対する税制上の優遇措置を講じること。

5 市街地開発事業などにおける無電柱化の推進【最重点】

(提案要求先 国土交通省)

(都所管局 都市整備局)

- (1) 土地区画整理事業や宅地開発などにおける無電柱化の推進に必要な財源を確保するとともに、無電柱化に伴う技術基準を示すこと。
- (2) 無電柱化推進に不可欠であるコスト低減等を図り、開発行為において電柱新設を抑制する方策を検討すること。

<現状・課題>

- (1) 地震や台風など大規模災害時に電柱倒壊による道路閉塞や停電の長期化による二次被害を防ぐために、まちづくりにおいても無電柱化を積極的に進める必要がある。

土地区画整理事業や都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する開発許可を受けて行う宅地開発などは、道路整備に合わせて低コストで効率的に無電柱化を進めることができる絶好の機会である。

しかし、都市計画道路等の幹線道路以外の道路については、無電柱化に係る整備費負担などの財政的課題、地上機器の設置場所などの技術的課題の両面から、無電柱化が進まない状況である。

また、令和4年に「無電柱化まちづくり促進事業」が創設されたが、無電柱化施設の移管先である地方公共団体や電線管理者への移管を容易にさせる法的根拠や台帳資料等の統一的なルールがないため、同促進事業の実施が進まない状況である。

土地区画整理事業や宅地開発などにおける無電柱化を進めるためには、更なる財源の確保や技術的基準を示すなどの取組が必要である。

- (2) 「無電柱化まちづくり促進事業」の創設により、事業者の負担軽減が図られているものの、開発行為における宅地開発とあわせた無電柱化においては、整備費用が高いことや調整・施工に期間を要することなどが、依然として無電柱化加速の阻害要因となっている。

都は、開発事業者に対し、補助制度による財政的支援や無電柱化ノウハウの提供などの技術支援を行うとともに、令和8年3月に、まちづくりの機会を捉えた無電柱化を推進するため「東京における宅地開発の無電柱化の推進に関する条例」（東京都条例第31号）を制定し、令和8年秋の施行を予定している。

無電柱化を一層加速していくためには、費用低減等に加えて、電柱がない街を標準化していくための仕組みづくりが必要である。

< 具体的要求内容 >

- (1) 土地区画整理事業や宅地開発などにおける無電柱化を推進するため、「無電柱化まちづくり促進事業」の財源確保とあわせて、以下に掲げる必要な根拠の整理、制度の拡充、新たな技術基準等の制定を行うこと。
- ① 「無電柱化まちづくり促進事業」を活用し、土地区画整理事業施行者や開発事業者がより無電柱化に積極的に取り組むよう、補助率等更なる制度の拡充を図ること。
 - ② 市街地開発事業等における小規模事業を含めた無電柱化の取組を更に進めるため、無電柱化施設の将来管理者への移管を容易にさせる方策を検討すること。
 - ③ 土地区画整理事業の設計の概要の策定において、無電柱化を行う場合の基準等を新たに定めること。
- (2) 開発行為を行う区域内の無電柱化を推進するために、以下に取り組むこと。
- ① 開発行為における宅地開発とあわせて行う無電柱化の特徴を踏まえた無電柱化に要するコスト低減等を図るための方策を検討すること。
 - ② 電柱新設を抑制できる方策を検討すること。

3 大都市圏における地籍調査の推進

(提案要求先 国土交通省)

(都所管局 都市整備局)

- (1) 都市部における地籍調査の重要性に鑑み、区市町村からの要望額を満たす適正な予算額を確保すること。
- (2) 都市部における市街地の状況や権利関係の輻輳^{ふくそう}している状況などに鑑み、新たな仕組みとして導入された街区境界調査について、区市の実情に応じた従来の官民境界等先行調査に近い手法で取組ができるようにすること。

<現状・課題>

地籍調査の効果は多方面に及び、公共事業・民間開発事業のコスト縮減、災害復旧の迅速化、公共物管理の適正化などが挙げられる。

令和6年度末の地籍調査の進捗率は、全国平均で53%であるが、都は全国平均を大きく下回る25%である。

都では首都直下地震等の被災の影響が想定されている木造密集地区をはじめ、D I D（人口集中地区）を中心に、地籍調査の積極的な推進に取り組んでいるところである。

平成23年3月に発生した東日本大震災を契機として、地籍調査の成果が迅速な災害復旧に貢献するものとして改めて認識された。今後、地籍調査の重要性が増大していくので、地籍調査の一層の推進のため、国の積極的な支援が必要である。

<具体的要求内容>

- (1) 地籍調査は2、3年継続して行うことが一般的であり、予算上の裏付けが確保されないと事業の継続が困難となるものである。

細街路や密集市街地など土地の権利関係が輻輳^{ふくそう}化している都市部において、地籍調査は、都市再生などまちづくりの推進はもとより、災害時の境界復元にも極めて有効であるので、国においては、区市町村の要望どおりの適正な予算額を確保すること。

- (2) 土地が細分化されていること、土地の権利関係が輻輳^{ふくそう}化していること、地価が高く同意の取得に時間を要するなど、都市部特有の問題点を考慮し、令和2年度に法が改正され地籍調査の円滑化・迅速化のため導入された街区境界調査について、区市の実情に応じた従来の官民境界等先行調査に近い取組手法も補助の対象とすること。

4 大都市補正の適用地区拡大

(提案要求先 国土交通省)
(都所管局 建設局)

不調・不落対策として八王子市だけでなく都市計画区域内の多摩地区全体を大都市補正（共通仮設費、現場管理費の上乗せ補正）の適用地区に指定すること。

<現状・課題>

国土交通省では、不調・不落対策として、平成 21 年度から 3 大都市（東京 23 区、横浜市、川崎市、大阪市及び名古屋市の市街地）で行う鋼橋架設工事、舗装工事、電線共同溝工事及び道路維持工事等を対象に、大都市補正（共通仮設費、現場管理費の上乗せ補正）を導入している。

平成 22 年度には札幌市や仙台市、さいたま市など 18 市が大都市補正の適用地区となり、平成 23 年度には更に相模原市、平成 24 年度には八王子市や静岡市など 4 市も追加され、適用地区は順次拡大している。

平成 27 年度には「都市計画区域内の多摩地区」^{※1}（25 市 2 町）についても適用される市街地補正（大都市補正よりも補正值を低減）が導入されたものの、これらの地区は、大都市補正の適用地区に指定された市^{※2}と人口密度を比較しても同等以上であることなどから、大都市補正の適用地区に指定されるべきであると考ええる。

※ 1 都市計画区域内の多摩地区(25 市 2 町)の人口密度（括弧内は D I D 地区内の人口密度）
5,764 人/㎢（9,042 人/㎢）

※ 2 既適用地区の人口密度

北九州市 1,910 人/㎢（5,196 人/㎢）、仙台市 1,395 人/㎢（6,688 人/㎢）、
新潟市 1,087 人/㎢（5,218 人/㎢）、相模原市 2,206 人/㎢（9,516 人/㎢）、
八王子市 3,108 人/㎢（7,753 人/㎢）、川口市 9,593 人/㎢（10,750 人/㎢）、
草加市 9,042 人/㎢（9,796 人/㎢）、静岡市 491 人/㎢（5,798 人/㎢）など

・大都市補正は適用地区に指定された市の D I D 地区で適用

・数値は令和 2 年国勢調査による

<具体的要求内容>

不調・不落対策として八王子市だけでなく都市計画区域内の多摩地区（武蔵野市や三鷹市、町田市、日の出町など 25 市 2 町）を地区全体として大都市補正（共通仮設費、現場管理費の上乗せ補正）の適用地区に指定すること。

注) 入札時に応札者がいない場合を「不調」、応札価格が予定価格を超える場合を「不落」という。

5 マンションの適正な管理と円滑な再生による良質なストックの形成促進【最重要】

(提案要求先 法務省・国土交通省)
(都所管局 住宅政策本部)

大都市における主要な居住形態として広く普及しているマンションの適正な管理と円滑な再生を促進するための更なる支援策を講じること。

<現状・課題>

これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行するに当たり、都内における主要な居住形態として広く普及しているマンションを良質なストックとして長寿命化を図ることは不可避な課題である。

今後、高経年マンションは急増する見込みであり、長寿命化を図っていくには、適切な積立に基づく修繕など、適正な管理が必要であり、管理組合による自主的な取組の促進が急務となっている。

都は、こうした課題認識なども踏まえ、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成 31 年東京都条例第 30 号）を制定し、昭和 58 年以前に建築された 6 戸以上のマンションを対象として管理状況の届出を義務付け、把握した状況に応じて区市町村と連携しながら管理組合に対する助言・支援等を行っている。

国においては、マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法が成立し、管理計画認定制度の新築マンションへの拡充や、管理不全のマンションに対する財産管理制度の特例措置など地方自治体の権限を強化する仕組みの創設等のほか、マンションの建替え円滑化に向けた事業手法の充実などが盛り込まれた。今後、各自治体がマンションの再生に取り組む管理組合を広く支援できるよう、更なる施策が必要である。

マンションの長寿命化については、令和 7 年度税制改正において、長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税の特例措置（長寿命化促進税制）が 2 年間延長されたほか、国においてマンションストック長寿命化等モデル事業により先導的な長寿命化事例への支援策が実施されているが、より広く長寿命化を普及させるためには更なる施策が必要である。

また、標準管理規約に EV 用充電設備の設置について明記されたところであるが、既存マンションの環境性能の向上のためには太陽光発電設備設置に向けた取組の強化も重要である。

こうした施策の着実な推進を図るためには、国において更なる制度改正や支援策の拡充等が必要である。

< 具体的要求内容 >

[マンションの管理水準の向上]

- (1) 新築マンションについて、分譲事業者が適切な修繕積立金の設定を行うよう、購入者が住宅金融支援機構の優遇融資を受けるために必要な管理計画認定制度において、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で望ましい積立方式として示された「均等積立方式」や「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」を認定要件とすること。
- (2) 管理不全の兆候のあるマンションの管理組合が、外部専門家の知見を活用し改善に取り組んだ場合、住宅金融支援機構の共用部分リフォームの優遇融資を設けるなど、インセンティブを付与すること。
また、法改正により管理状況の報告徴収の仕組みが創設されたが、この仕組みを自治体が適切に運用できるよう、報告に応じないマンションへの個別訪問や調査等を実施するための財政措置を講じること。
- (3) 管理組合が機能せず、自主的な管理適正化が望めないマンションへの対応について、法改正により自治体が財産管理制度を活用できる特例が創設されたが、個人の財産権に関わるものであり、統一的な運用が不可欠であることから、法的枠組みに基づく国の関与の仕組みを構築するとともに、円滑な実施のため自治体に対する財政措置を講じること。

[マンションの長寿命化等による再生の促進]

- (4) マンションの長寿命化促進のため、長寿命化促進税制について要件を緩和するとともに、本措置の恒久化や対象税目の拡大等を図ること。
また、現在国が直接実施しているモデル事業の成果も踏まえながら、地域の実情に応じて各自治体がマンションの長寿命化に取り組めるよう新たな補助制度の構築など、財政措置を講じること。
- (5) 耐震診断及び耐震化のための計画策定や、耐震改修工事にかかる区分所有者の自己負担がより軽減されるよう、住宅・建築物安全ストック形成事業における国の補助割合を拡大すること。
- (6) 既存マンションの共用部分への太陽光発電設備等の導入については、区分所有法等において共用部分の変更として扱うことを明確にするなど、合意形成をより円滑に進めるための措置を講じること。
- (7) マンションの管理・再生の円滑化等の改正法により、建替え等の決議要件の緩和や、隣接地等を含む権利変換を可能とする手続が創設されるとともに、必要な規定やガイドライン等が整備されたが、これらの制度が管理組合等や自治体において円滑に活用・運用がされるよう、管理組合を支援する専門家の育成に取り組むとともに、専門家を活用した合意形成を支援する補助制度の拡充や、隣接施行敷地への所得税の特例措置等を講じること。

参 考

(5) 住宅・建築物安全ストック形成事業の耐震化支援の概要

※平成 22 年度から「社会資本整備総合交付金」に再編

	制度概要（主な要件等）
耐震診断及び耐震化のための計画の策定	補助率：地方公共団体が実施する場合 国 1 / 2 地方公共団体以外が実施する場合 国 1 / 3 + 地方公共団体 1 / 3
耐震改修工事	補助対象：耐震改修工事費（建替えを含む。） 補助率： (1,000 m ² 以上のマンション) 1 / 3（国 1 / 6 + 地方公共団体 1 / 6） 工事費の 1 / 3 について、国費で 1 / 2 を補助 (1,000 m ² 未満のマンション) 23.0%（国 11.5% + 地方公共団体 11.5%） 工事費の 23.0% について、国費で 1 / 2 を補助

○耐震診断及び耐震化のための計画策定

■ 現行の助成制度

国 1 / 3	地方自治体 1 / 3	自己負担 1 / 3
------------	----------------	---------------

※現行の自己負担割合 1 / 3 を軽減するため、国の補助割合の拡大を要望

○耐震改修工事

■ 現行の助成制度

(1,000 m²以上のマンション)

国 1 / 6	地方 1 / 6	自己負担 2 / 3
------------	-------------	---------------

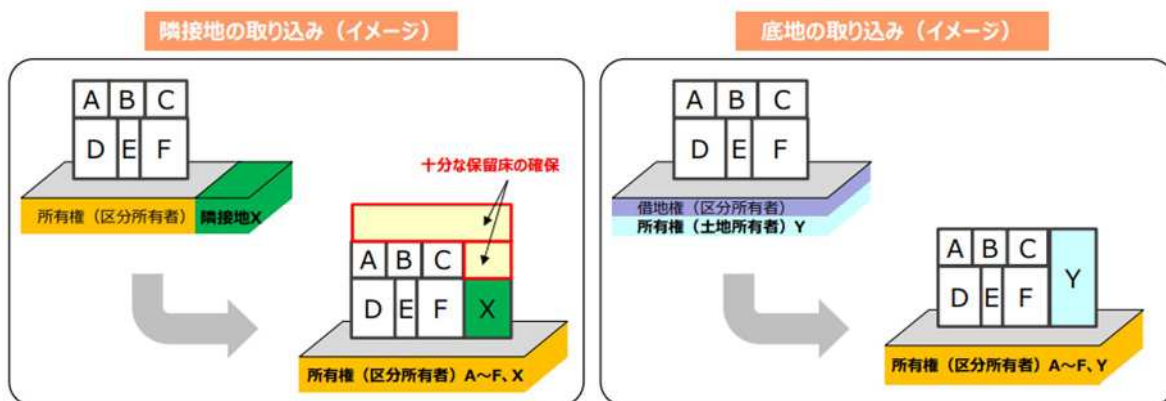
(1,000 m²未満のマンション)

国 11.5%	地方 11.5%	自己負担 77%
------------	-------------	-------------

(7) 隣接施行敷地の所得税の特例措置等の概要

マンション再生円滑化法の改正により、これまでできなかった隣接地や底地を含む権利変換の手続きが可能となった。

※ 隣接地や底地を含む権利変換（イメージ）



法改正前は権利変換の対象でなかった隣接地 X と借地の底地 Y の所有者が法改正後は権利変換可能となる。

一方、現在、マンション再生円滑化法に基づく権利変換を受けて区分所有者がマンション又は敷地を取得した場合、従前資産の譲渡がなかったとみなされる所得税の特例措置があり、A～Fの区分所有者は対象となるが、法改正により権利変換の対象となる隣接地 X や底地 Y の所有者は対象となっていない。

所有者	権利変換		所得税の特例措置	
	法改正前	法改正後	法改正前	法改正後
A～F	○	○	○	○
隣接地 X	×	○	×	×
底地 Y	×	○	×	×

6 空き家対策の促進と既存住宅ストックの活用

【最重点】

1 空き家対策の促進

(提案要求先 国土交通省・法務省)
(都所管局 住宅政策本部)

空き家の増加を防ぐため、適切に管理されていない空き家への対策に加え、空き家を地域の資源と捉え、利活用を促すなど施策の更なる拡充を図ること。

<現状・課題>

東京都は、令和5年3月に「東京における空き家施策実施方針」を策定し、「既存住宅市場での流通促進」「地域資源としての空き家の利活用」「利活用見込みがない空き家の除却等」の三つの視点に基づき、都内全体として、区市町村との適切な役割分担の下、地域特性に応じた空き家施策を誘導・展開している。

しかしながら、令和5年住宅・土地統計調査によると、空き家は全国で約900万戸、東京都で約90万戸と5年前の調査と比べて増加している。加えて、65歳以上の世帯員がいる单身又は夫婦のみ世帯が居住する持ち家の存在などにより、空き家が更に増えることが懸念される。こうした状況のもと、都は、令和7年3月に策定した「2050東京戦略」の政策目標において、東京の地域資源としての空き家の活用を促進することなどにより、長期不在等の「その他空き家」の「住宅総数」に占める割合をこれ以上増やさないことを目標とし、空き家対策の取組を強化していく。今後、こうした取組を強力に進めていくためには、更なる施策の充実が必要である。

(1) 地域活性化施設として利活用する際の補助金及び交付金の要件について

空き家対策総合支援事業（補助金）及び空き家再生等推進事業（交付金）では、空き家を地域活性化施設として利活用する場合、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものという要件が課されている。

しかし、この期間の長さでは、所有者等が空き家の利活用に躊躇することがあり、また、条例でこれよりも短い期間を補助要件としている自治体では、国の制度を活用することができない。

そこで、地域の状況を踏まえた空き家の利活用等をより一層促進するために、空き家を地域活性化施設として利活用する際の補助金及び交付金の要件を緩和する必要がある。

(2) 空き家に関する税制度の改正について

空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）では、相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋であって、当該相続開始の直前において当該被相続人以外に居住をし

ていた者がいなかったものに限って対象としている。

しかし、被相続人が高齢期に健康を保って一人暮らしができる人ばかりではなく、介護が必要なため子供世帯との同居を選択する人もいる。

この特例措置は、相続人が使用していない放置された古い空き家や、その取壊し等後の敷地の流通による有効活用を促進し、空き家の発生を抑制することを目的としているため、一時的な居住の実態により特例の対象とならないことについて、区市町村の担当者からも疑問が呈されており、特例の対象要件を見直す必要がある。

また、空き家に関する現在の税制は、空き家の管理が不適正になる前の段階において、空き家所有者に空き家の処分・活用を促していく仕組みが不十分であり、全国的な税制上の仕組みを検討することが必要である。

- (3) 空き家の利活用や発生抑制、相続登記等の機運醸成及び普及啓発について
管理が行き届かない可能性が高い長期不在等の空き家については、発生段階から所有者に対して建物の管理や利活用などを促していくことが重要である。

令和5年度には、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）が改正（以下「改正空家特措法」という。）され、管理不全空家等の制度が創設されるなど、老朽化した空き家に対する施策の充実が図られた。

今後は、適切に管理されていない空き家への対策に加え、腐朽・破損が無く長期間使われていない空き家を地域の資源と捉え、空き家の利活用を促すことや、現在の住まいの将来について考えてもらう「住まいの終活」の周知など、空き家の増加の抑制に向け、更なる取組を行っていく必要がある。

また、空き家対策を推進するに当たり、所有者の特定が重要であることから相続登記に関する制度について、より一層の認知度向上を図っていく必要がある。

- (4) 空き家の所有者等に関する情報の利用について

空き家対策を効果的に進めていく上では、空き家の所有者に関する情報を、自治体や民間事業者など、空き家対策に関連する様々な関係者が活用しやすくすることが重要である。

同一の自治体における部局間でのこうした情報の共有や、自治体から民間事業者への情報提供は、令和5年12月に改訂された「空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン」により留意点や運用の仕組み等が示され、自治体による取組も一定程度進んでいる。

一方、異なる市町村の間においては、改正空家特措法第10条3項で空き家等の所有者等に関する情報の提供を求めることができることとなったが、十分な活用がされていない状況にある。

特に、空き家が所在する自治体と所有者が居住している自治体同士が情報共有を行う場合や、都道府県が区市町村を支援する場合には、より一層緊密な連携が必要である。

<具体的要求内容>

- (1) 地域の状況を踏まえた空き家の利活用等をより一層促進するために、空き

家を地域活性化施設として利活用する際の補助金及び交付金の要件を緩和すること。

- (2) 空き家に関する以下の税制措置を講ずること。

租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）の空き家の譲渡所得の特別控除の特例措置について、被相続人の一時的な転居や被相続人以外の者が同居していた場合について、相続により生じた相続人が使う見込みがない古い空き家又は当該空き家の取壊し等後の敷地の譲渡（譲渡価額が 1 億円以下）であれば、特例措置の対象とすること。

加えて、居住の実態がない空き家の処分・活用全般を促す税制上の仕組みの構築を検討すること。

- (3) 長期間使われていない空き家が地域資源として積極的に活用されるよう、業界団体とも連携を図りながら、空き家を改修して利活用する魅力を発信するなど、国の発信力を生かし、空き家の増加の抑制に向けた機運醸成や啓発活動を強化すること。

また、特定空家等や管理不全空家等に認定されたのちの措置内容や相続登記及び住所等変更登記の申請義務化、住まいの終活の重要性等について更なる周知を行うこと。

- (4) 行政が一体となった空き家対策が進められるよう、水道閉栓情報などの空き家の所有者等に関する情報について、都道府県や区市町村を含めた自治体間で相互活用を促進する仕組みを検討すること。

参 考

- (2) 平成 28 年度税制改正により導入された空き家の発生を抑制するための特例措置について

相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供されていた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し等後の土地を譲渡した場合（譲渡価額が 1 億円以下）には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する。

この特例を適用するために、相続人が確定申告時に必要となる「被相続人居住用家屋等確認書」の発行を区市町村が行うこととされている。

<適用期間>

平成 28 年 4 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日までに譲渡すること。

<対象となる家屋についての主な要件>

- ①相続の開始の直前に、被相続人以外に居住をしていた者がいない。
- ②昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建物（区分所有建築物を除く。）
- ③相続の時から譲渡の時まで、居住等の用に供されていたことがない。

2 既存住宅流通の活性化

(提案要求先 国土交通省)
(都所管局 住宅政策本部)

既存住宅の価値が適切に評価される市場の形成に向けて必要な施策を総合的に推進すること。

<現状・課題>

我が国では、既存住宅は、その品質や管理状態とは関係なく築年数の経過とともに市場での価値が低下する状況にあり、そのため、住宅の平均使用年数は欧米と比べて短く、既存住宅市場も十分に活性化していない。

国は、平成 25 年度に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定し、それを踏まえ、平成 27 年度には「既存住宅価格査定マニュアル」が改訂されるなど、建物の維持管理状況等が適切に反映される建物評価手法の整備が進められてきた。

また、平成 30 年 4 月から、既存住宅売買時における建物状況調査（インスペクション）に関する説明が宅地建物取引業者の義務になるとともに、一定の要件を満たす既存住宅の広告販売時に、国の定める標章を付与できる「安心 R 住宅」制度が開始された。

さらに、令和 5 年度より、新たに地域金融機関に対し、リフォームによる価値向上を反映した担保評価モデルの構築を促す取組が開始されている。

東京都においても、平成 30 年 3 月には、事業者向けに「既存住宅の流通促進に向けた指針」を策定したほか、令和 5 年度からは、既存住宅を良質な住宅に改修して適正な評価の下で流通させる取組などを行う民間事業者等を支援する事業を実施するなど既存住宅の流通促進に取り組んでいる。

しかしながら、都内の既存住宅の流通シェアは依然として 14.6%と低い状況に留まっている。その理由として、既存住宅を購入する場合、新築と比べ、建物・設備の品質や物件価格の妥当性等について不安を感じる人が多いことや、一定の品質を有する既存住宅であっても新築と比べ、取得時の税制優遇措置が十分ではないことなどが考えられる。

既存住宅を、消費者が安心して選択できるような魅力あるものにしていくためには、新築時から維持管理期、売買時までの全体を通じて、住宅の品質及び性能が確保され、取引時にそれらが明らかになり、その価値が適切に評価されるような市場の形成が必要であり、既存住宅及び買取再販住宅の取得やリフォーム等に当たって、税制面からの積極的な支援も必要である。

<具体的要求内容>

- (1) 既存住宅の価値が適切に評価される市場の形成に向けて、平成 25 年度に策定された評価指針に基づく建物評価手法については、価格査定実務を行う宅地建物取引業者等に対し更なる普及を図り活用を促すとともに、令和 5 年度から開始した金融機関を対象としたモデル事業の成果について検証し、金融

機関において既存住宅のリフォームや維持保全による価値向上が担保価値として適切に評価される仕組みを構築した上で、その普及を図ること。

- (2) 既存住宅の流通活性化に向け、適正な維持管理や質の向上を図る観点から、住宅取得に関する税制優遇を見直し、住宅ローン減税について、既存住宅（長期優良住宅等の一定の品質を有するものを除く。）及び買取再販住宅の取得における更なる優遇措置を講じること。
- (3) 適正な維持管理や質の向上に寄与するリフォーム等を促進する観点から、省エネルギー改修など一定のリフォーム等を行った場合に受けられる税制優遇措置の拡充や、適用要件の緩和を図るなど、住宅所有者の自主的な取組を促進するための措置を講じること。

特に、税制優遇措置の拡充については、築年数が経過した住宅ほどリフォームには費用がかかるため、築年数に応じたリフォーム促進税制や住宅ローン減税の最大控除額の引上げを行うこと。

7 都営住宅ストックの有効活用

(提案要求先 国土交通省)
(都所管局 住宅政策本部)

- (1) 東京都における都営住宅ストックの有効活用が着実に図られるよう事業推進に必要な財源を確保すること。
- (2) 都営住宅の敷地内にある駐車場について、電気自動車への充電が可能となる設備の整備に係る費用について国費の対象とすること。
- (3) 民間所有者が区分所有している併存店舗付都営住宅の建替え・撤去を確実に推進するため、税制上の優遇措置に係る規定の見直しをすること。

<現状・課題>

令和4年3月に東京都住宅マスタープランを改定し、目標の一つに「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」を掲げ、都営住宅では、その中心的な役割を果たすため、適切に維持更新しながら、既存ストックを有効活用していくこととしている。

このため、東京都では、昭和40年代以前に建設された都営住宅の建替えを進め、エレベーターの設置や玄関、室内の段差解消など、バリアフリー化された良質な公的住宅ストックへの更新を図っている。

また、建替えに当たっては、敷地の有効利用により生み出された用地を活用し、道路、公園の整備による住環境や防災性の向上、子育て支援施設や高齢者福祉施設の整備促進などに取り組んでいる。さらに、避難場所に指定されている団地等において、周辺からの避難経路や敷地の安全性、緊急車両の通行を確保するため、周辺道路や団地内の無電柱化を進めている。

今後は、バリアフリー化とともに、断熱性能の向上や太陽光発電設備の拡大などと併せて、建替規模をおおむね年間4,000戸程度を目標とし、より高機能なストックへの更新を加速していくことが不可欠である。

また、ストックの長寿命化に向けて、耐久性の向上等を図る修繕事業を計画的に実施していくことや、都営住宅の耐震化の推進、環境負荷軽減への取組としての共用部等の照明器具のLED化等も併せて進めていく必要がある。

都営住宅の敷地内にある駐車場について、脱炭素社会への実現に向けた取組の一つである電気自動車への転換に向け、今後公的主体である地方公共団体が率先して推進していくため、電気自動車を充電できる設備の整備が必要である。

都営住宅には、民間が区分所有している店舗を併存する都営住宅（以下「併存店舗付都営住宅」という。）が含まれている。併存店舗付都営住宅は、昭和30

年代からの大規模な団地建設の際に、周辺部に商店などの生活利便施設が少なかったことから、居住者の生活利便性確保のために建設され、地域に大きく貢献してきた。

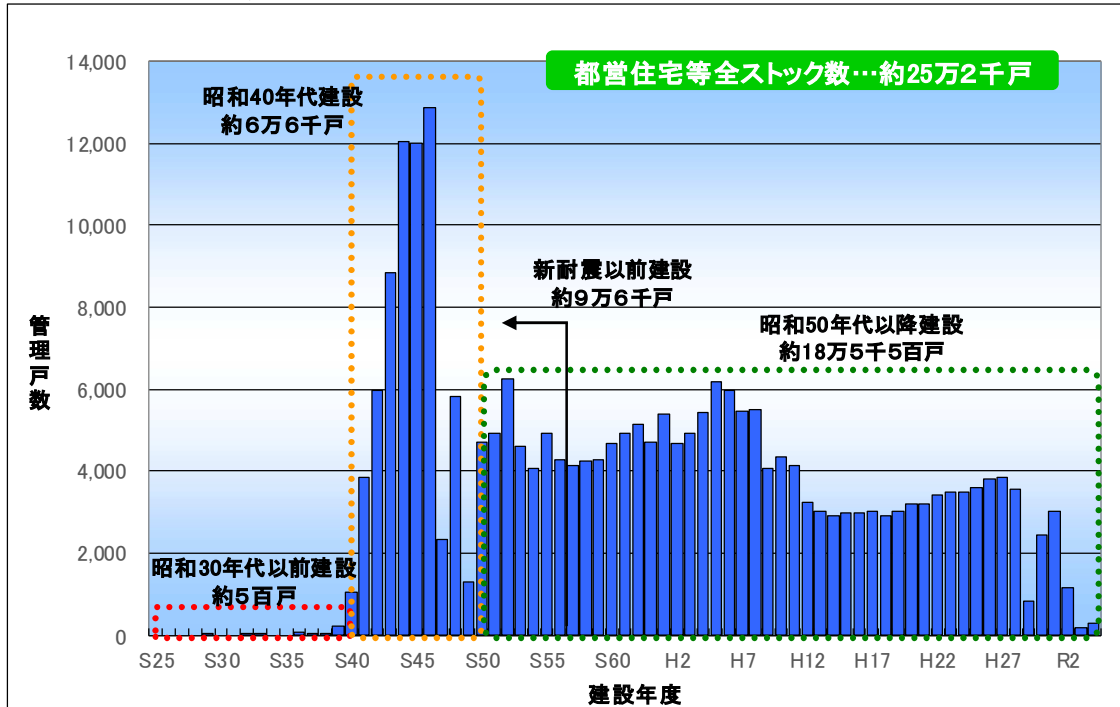
しかしながら、併存店舗付都営住宅の多くは老朽化が進み、建替えや撤去の時期を迎えている。一つの建物を都と民間が区分所有していることから、建替えや撤去に際し、都が区分所有権の買取りを行っているが、民間所有者の同意が得られず、買取りが円滑に進んでいないのが現状である。特に、一定規模以下の建替えや撤去の場合には、区分所有権の譲渡所得に対して、租税特別措置法の規定が適用されないことも同意を妨げる要因の一つとなっている。

< 具体的要求内容 >

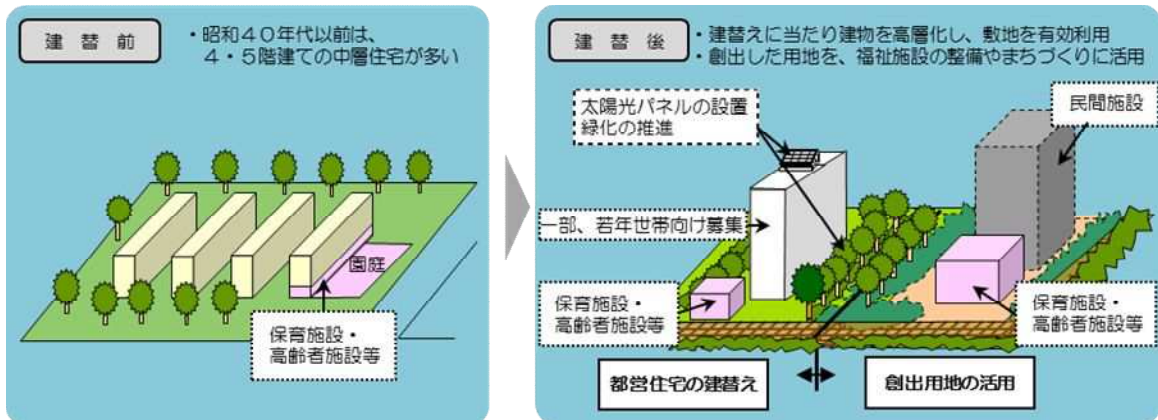
- (1) 東京都における都営住宅の建物及びその敷地のストックの有効活用が着実に実施されるよう、都営住宅の建替事業、長寿命化に向けた耐久性の向上等を図る修繕及び 2050 年カーボンニュートラル実現に向けた環境配慮の取組等の推進に必要な財源を確保すること。
- (2) 脱炭素社会の実現に向けた取組の一つである、電気自動車への転換を推進するため、今後新規に整備する駐車場について、整備基準の見直し等により、電気自動車が充電できる設備の設置に係る費用について国費の対象とすること。
- (3) 東京都が、建替えや撤去を目的として併存店舗付都営住宅の区分所有権を買い取る場合、全ての当該譲渡所得に対して、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 33 条の特別控除を適用すること。

参 考

都営住宅等の建設年度別ストックの状況(令和7年3月31日現在)



都営住宅の創出用地を活用したまちづくりのイメージ



8 公営住宅における家賃設定の適正化

(提案要求先 国土交通省)

(都所管局 住宅政策本部)

利便性を適切に反映させた家賃設定ができるよう、家賃算定の係数の範囲の見直しを行うこと。

<現状・課題>

公営住宅の家賃算定は、家賃算定基礎額に四つの係数を乗じて行うことと公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）において規定されており、地方自治体の裁量は四つの係数のうち、利便性係数の設定においてのみ認められている。その利便性係数についても、公営住宅法施行令では上限は1.3とされ、かつ、1.6を市町村立地係数で除した数値が1.3より小さい場合はその数値が上限と規定されている。したがって、市町村立地係数が都内最高値の1.6の東京都千代田区では、 $1.6 \div 1.6 = 1 < 1.3$ のため、利便性係数は1が上限となっている。制度上は、市町村立地係数が1.6より低い他の区市町では、1を超える利便性係数の設定は可能であるが、立地便益の低い区市町ほど利便性係数が上昇するのは非合理的であるため、事実上、東京都においては利便性係数の上限は1となっている。

これにより、以下のような不都合が発生している。

- (1) 利便性係数が低く抑えられることで、市町村立地係数によって反映させた地域差が打ち消され、東京の立地の利便性が適切に反映されていない
- (2) 市町村立地係数の高い地区を抱えていない自治体（区市町）においては、1を超える利便性係数を設定することが可能であることから、市町村立地係数が低い地域の方が使用料を高く設定できるという逆転現象を起こしている。

【逆転現象の例】

港区の都営住宅 市町村立地係数 1.5 × 利便性係数 1 = 1.5

台東区の区営住宅 市町村立地係数 1.2 × 利便性係数 1.3 = 1.56

台東区の都営住宅 市町村立地係数 1.2 × 利便性係数 1 = 1.2

※上記のように都営住宅同士では逆転現象は発生しないが、区営住宅と都営住宅との間で逆転現象が生じる。

- (3) 利便性係数が低く抑えられているため、東京都においては、現行の応能応益家賃制度への移行以来、利便性が高い住戸については、利便性係数が事実上の上限である1になるよう利便性係数の設定を行ってきた。このため、居住水準の変化等を踏まえ、断熱性の向上等の住宅の利便性の更なる引き上げを企図する場合に、利便性係数を上げて、居住者に適切な負担を求めることができない。

<具体的要求内容>

利便性を適切に家賃に反映させることができるよう、公営住宅法施行令第2条第1項第4号ロ(2)を削除する等、家賃算定の係数設定における地方自治体の裁量を拡大すること。

参 考

【家賃算定方式】

$$\text{家賃算定基礎額} \times \left\{ \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数} \right\}$$

【利便性係数の範囲（公営住宅法施行令第2条第1項第4号）】

下限：0.5

上限：1.3又は市町村立地係数の上限1.6を市町村立地係数で除した数値のうち小さい方

【市町村立地係数】

数値	区市町村名
1.60	千代田区
1.50	港区
1.40	渋谷区
1.35	中央区、品川区
1.30	新宿区、文京区、目黒区、大田区
1.25	江東区、世田谷区、豊島区
1.20	台東区、北区
1.15	中野区、杉並区、板橋区、練馬区、江戸川区、武蔵野市
1.10	荒川区、足立区、葛飾区、立川市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、国立市、狛江市、東久留米市、西東京市
1.05	墨田区、八王子市、町田市、小平市、東村山市、国分寺市、清瀬市、多摩市
1.00	昭島市、日野市、東大和市、稲城市
0.95	青梅市、福生市、武蔵村山市、羽村市
0.90	あきる野市、瑞穂町
0.85	日の出町
0.70	奥多摩町、檜原村

9 公営住宅の建替え等に必要なる予算の確保・配分

【最重点】

(提案要求先 国土交通省)
(都所管局 住宅政策本部)

都営住宅が住宅セーフティネットの中核としての機能を果たせるよう、建替事業等の推進に必要な財源として、国の責任において国費を確実に措置すること。

<現状・課題>

都営住宅は、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号。以下「法」という。）その他関連する法令に基づき、自力では最低居住水準の住宅を確保できない真に住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅であり、居住面におけるナショナルミニマムの確保を図り、住宅セーフティネットの中核としての役割を担うものである。

法第 7 条第 1 項は、「国は、事業主体が住生活基本法第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画に基づいて公営住宅の建設等をする場合においては、予算の範囲内において、当該公営住宅の建設等に要する費用の 2 分の 1 を補助する」（同条第 5 項において、同項に掲げる交付金は国の補助とみなすこととされている。）こととしており、法は、国に対し、予算の範囲内で公営住宅の建設等に補助することを義務付けている。

しかし、近年の都営住宅の建替事業等に対する社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金等が十分に配分されていないため、建替え等による都営住宅の計画的な維持・更新が困難となっておりこのような状況が続けば住宅に困窮する都民に的確に供給することができなくなるなど、多大な支障が発生することになる。

特に、「災害外力の増大」に係る対策が求められる中、国土強靱化に向け、老朽化した都営住宅の建替事業等の推進により防災・減災対策の強化を図ることが急務となっている。その着実かつ安定的な実施のためには、建設工事費の高騰等も踏まえた確実な財政措置が求められる。

<具体的要求内容>

住宅に困窮する都民に的確に供給することで、都営住宅が住宅セーフティネットの中核としての機能を果たせるよう、建替事業等の推進に必要な財源として、令和 6 年度及び令和 7 年度に引き続き不足が生じている令和 8 年度分も含め、予算措置の機会を的確にとらえ、国の責任において社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金等を確実に措置すること。

10 「アフォーダブル住宅」の供給促進【最重点】

(提案要求先 国土交通省)

(都所管局 住宅政策本部)

住生活基本計画（全国計画）で掲げる施策を着実に実施するとともに、特に、人口が集積する大都市において、子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことができるよう、「アフォーダブル住宅」の供給拡大に向け、UR団地等の公的住宅の積極的な活用や独立行政法人住宅金融支援機構による金融支援などに取り組むこと。

<現状・課題>

住宅は、生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素であり、住民が安全・安心に包まれ、豊かさを実感できる住生活の実現は重要である。東京をはじめとする大都市が、今後も持続可能な都市として機能していくためには、次代を担う子供を育てる世帯等が様々な地域で安心して住まえることが重要である。

このため都は、民間活力や既存ストックを活用して、住まいの選択肢をより一層充実させる施策の一環として、まちづくりの観点も持ちながら、子育て世帯等が手頃な家賃で安心して住むことができる「アフォーダブル住宅」の供給の誘導に取り組んでいる。

国においては、令和8年3月27日に「住生活基本計画（全国計画）」を策定し、目標2として、「若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現」、目標4として、「過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備」を掲げ、当面10年で取り組む施策の方向性として、「比較的利便性の高い既存住宅地において、今後増加が見込まれる相続空き家等を、若年・子育て世帯等向けの良質でアフォーダブル（比較的手頃）な住宅や子育て支援施設等として活用すること等を通じた、若年・子育て世帯をはじめとする多様な世帯が居住しやすい住環境の整備」や「都市部を中心に居住する中所得者層や子育て世帯等がアフォーダブルな価格で購入・賃借できる良質な住まいの供給の推進及びデジタル技術を活用した情報提供・相談の体制整備」などが盛り込まれている。

こうした方向性については、既存ストックや民間活力を活用して供給の誘導を図ろうとする東京都のアフォーダブル住宅の取組と軌を一にするものであり、とりわけ若者等の人口が集積する都市部において、子育てしやすい住環境の整備をスピード感をもって推進していくことが必要である。

<具体的要求内容>

住生活基本計画（全国計画）で掲げる施策を着実に実施するとともに、特に、人口が集積する大都市において、子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことができるよう、「アフォーダブル住宅」の供給拡大に向け、UR団地等の公的住宅の積極的な活用や独立行政法人住宅金融支援機構による金融支援などに取り組むこと。

1 1 住宅セーフティネット制度の改善

(提案要求先 国土交通省)

(都所管局 住宅政策本部)

- (1) セーフティネット住宅と居住サポート住宅との関係性等を明らかにし、住宅セーフティネット制度全体の認知度を向上させるための取組を強化すること。
- (2) 住宅確保要配慮者や貸主の双方が活用しやすい補助制度となるよう補助要件を見直すこと。
- (3) 居住支援協議会や居住支援法人の活動を支援するための財源を確保すること。

<現状・課題>

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）の全国の登録戸数は、令和8年3月末現在で約96万戸であるのに対し、住宅確保要配慮者のみが入居できる専用住宅の戸数は約7千戸となっており、要配慮者の居住の安定を確保するためには、専用住宅の登録を更に促進していく必要がある。

また、令和8年3月末現在、都内区市町村の居住支援協議会は22区14市で設立されており、都が指定した居住支援法人は67法人と着実に増加しているものの、家賃低廉化補助を実施した区市町村は昨年度において14自治体にとどまっているなど、住宅セーフティネット制度の機能が最大限に発揮されていない。

加えて、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和6年法律第43号）が令和7年10月に施行されたことにより、居住支援法人等が入居中サポートを行う居住安定援助賃貸住宅（以下「居住サポート住宅」という。）の認定制度などが新たに開始されたが、十分浸透しているとは言い難い。セーフティネット住宅との関係性や役割分担を示した上で、国において住宅セーフティネット制度の認知度向上を強力に推進する必要がある。

以上のことから、住宅セーフティネット制度の改善が必要である。

- (1) 住宅セーフティネット制度を推進するため、各自治体では本制度の普及に向け、リーフレットの作成や不動産関連団体を通じた周知等、様々な取組を実施しているところである。しかし、不動産業界関係者への聞き取りや都が独自に実施した認知度調査の結果等によれば、本制度が登録申請者である貸主や居住支援を行っている団体等に十分浸透しているとは言い難い。加えて、居住サポート住宅制度が新たに始まるなど、制度が複雑化しているが、貸主や不動産事業者への周知に関して、各自治体の個別的な取組では周知効果を

十分に発揮することが困難である。そのため、国レベルでの強力な普及啓発が改めて必要であり、具体的には、居住サポート住宅と既存のセーフティネット住宅との関係性や役割の違い、双方のメリット等を具体的に比較するなど、貸主や居住支援法人等にとって分かりやすい発信が必要である。

(2) 住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、貸主の理解と協力を得ながら、セーフティネット住宅の専用住宅の登録や補助制度の活用を図っていく必要がある。都では、令和12年度までに専用住宅の戸数を3千5百戸とする目標を掲げ、供給促進に取り組んでいる。一方、国は、要配慮者の受入れに当たり貸主が抱く不安を軽減するための経済的支援として、家賃・家賃債務保証料等低廉化補助や改修費補助の制度を設けているものの、以下の補助要件等が貸主にとって活用の妨げとなっており、制度が十分に活用されない状況に陥っている。

① 家賃低廉化補助の収入基準について、子育て世帯など一部の属性を除き入居者の政令月収が「15万8千円を超えないもの」とされているが、都は全国平均よりも民間賃貸住宅の家賃が高いため、都営住宅の入居資格収入基準の裁量階層に相当する、より高い月収の世帯についても家賃低廉化補助の対象とする必要があるなど、活用における課題がある。

② 家賃低廉化補助の補助期間は、地方公共団体において設定が可能となり、国費の補助総額も増額され300万円を超えない範囲で定めることができるようになったものの、民間賃貸住宅の家賃が高い都においては、要配慮者の実情に応じた適正な家賃と補助期間を設定することができない。

また、上記①に記載した子育て世帯や多子世帯における収入基準の緩和について、補助期間が6年以内で地方公共団体が定める期間のものとされており、制度の活用が図りづらいものとなっている。

③ 入居者負担を軽減するための補助は、国費の補助限度額が、家賃低廉化補助が2.5万円/戸・月、家賃債務保証料等低廉化補助が3.7万円/戸であるにもかかわらず、両者を併用した場合の合計の補助総額が家賃低廉化補助の総額300万円と同額に設定されており、両者をそれぞれの限度額まで活用できない仕組みとなっている。

(3) 居住支援協議会・居住支援法人の居住支援活動を支援する居住支援協議会等活動支援事業は、令和10年度までの時限措置とされている。居住支援協議会は、都において、令和12年度までに都内で協議会を設立した区市町村の人口カバー率を95%以上とする目標を掲げている。区市町村における設立後の協議会活動を活性化させていくため、引き続きの財政支援が必要である。

また、居住支援法人については、特定非営利活動法人や一般社団法人など非営利法人も多く、そのほとんどが中小事業者で必要な財源と体制の確保が難しい状況にあり、入居者への見守りなどの居住支援業務を軌道に乗せることが困難である。住宅セーフティネット法改正により創設された居住サポート住宅制度においても居住支援法人が重要な役割を果たすことも踏まえ、居住支援法人の活動への支援がますます重要となってくる。

< 具体的要求内容 >

- (1) 住宅セーフティネット制度の認知度向上を図るため、居住サポート住宅とセーフティネット住宅との関係性や役割の違い等を明らかにした上で、国においてこれまで以上に普及啓発の取組を推進すること。
- (2) セーフティネット住宅の専用住宅や居住サポート住宅の供給促進に向けて、居住サポート住宅とセーフティネット住宅との関係性や役割の違い等を明らかにした上で、貸主と入居者の双方が活用しやすい補助制度となるよう、次のとおり補助要件等を見直すこと。
 - ① 家賃低廉化補助の入居者の政令月収に係る要件を、子育て世帯などの属性以外の住宅確保要配慮者においても「21万4千円を超えないもの」に改めること。
 - ② 家賃低廉化補助の活用促進に向けて、入居者の属性や状況に合わせた弾力的な運用が可能となるよう、補助総額・補助期間を見直すこと。
 - ③ 家賃・家賃債務保証料等の低廉化補助について、それぞれの限度額まで活用できるよう、合計の補助総額の見直しを行うこと。
- (3) 居住支援協議会や居住支援法人について、その活動を支援するとともに、新制度を円滑に運用できるようにすること。
 - ① 区市町村居住支援協議会の活動を支援するために必要な財源を確保すること。
 - ② 居住支援法人の活動を支援するために十分な財源を確保すること。特に居住支援法人が重要な役割を担う居住サポート住宅制度において、居住支援法人が制度に参画しやすくなるよう、取組を支援すること。

参 考

(2) 補助制度の概要

【家賃・家賃債務保証料等の低廉化補助】

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料等の低廉化に係る補助
対象世帯	原則月収 15.8 万円（収入分位 25%）以下の世帯 子育て世帯・新婚世帯は 21.4 万円 多子世帯は 25.9 万円	
補助率・補助限度額	国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (国費限度額: 2.5 万円 / 戸・月)	国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (国費限度額: 3.7 万円 / 戸)
	家賃と保証料に係る支援は、合計して原則 30 万円 / 戸・年を限度として併用可能。ただし、補助総額が 300 万円を超えない限りにおいて、年度の補助限度額にかかわらず補助が可能	
補助期間	原則 10 年以内 ※1 補助総額 300 万円を超えない範囲で地方公共団体が定める期間 ※2 収入要件の緩和が適用される場合、子育て世帯・多子世帯は 6 年、新婚世帯は 3 年	入居時のみ

(3) 居住支援協議会等活動支援事業

【目的】

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、居住支援協議会・居住支援法人による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組等を支援する。

【対象事業】

<居住支援協議会>

- 市区町村居住支援協議会立ち上げ支援（対象：都道府県）
- 協議会運営（対象：都道府県、市区町村居住支援協議会、居住支援協議会設立準備会）
 - ・地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備
 - ・制度の周知・普及
 - ・居住支援の現状・ニーズの把握・分析
- 協議会設立に向けた準備に係る取組（対象：居住支援協議会設立準備会）

<居住支援法人>

- 入居前相談支援（不動産店への同行やコーディネーターなど民間賃貸住宅への円滑な入居支援）
- 入居中の居住支援（訪問等による見守りや居住継続のための生活相談等）
- 特定居住支援（孤独・孤立対策に資する居住支援等）
- 地域の居住支援体制（居住サポート住宅の計画認定に向けた準備等）

【補助金の額】※令和7年度

<居住支援協議会>

- ・単年度当たり 500 万円を限度に支援（補助率 10/10）

<居住支援法人>

- ・単年度当たり 700 万円（スタートアップ加算該当の場合は 750 万円）を限度に支援（補助率 10/10）

1 2 不法係留船対策の推進【最重点】

(提案要求先 国土交通省)

(都所管局 建設局)

不法係留船を根絶するため、船舶について、保管場所を義務付ける制度を創設すること。

<現状・課題>

首都東京の河川には、現在約 140 隻の不法係留船がある。これまで、不法係留船について都は、暫定係留施設の整備と代執行等の強制措置により、プレジャーボートを中心として縮減に一定の成果を上げてきたが、暫定係留施設及び代執行には多大な費用がかかる。

また、小型船舶操縦士免許受有者は増加傾向にあり、問題の抜本的な解決を図るためには、船舶について保管場所を義務付ける法制度の創設が必要である。

平成 19 年 6 月「プレジャーボートの三水域連携による放置艇対策検討委員会」の提言では、「特に放置艇対策が進捗している地域では係留・保管能力が十分であると想定されるため、保管場所確保の法制化を早期に図るべき」としている。

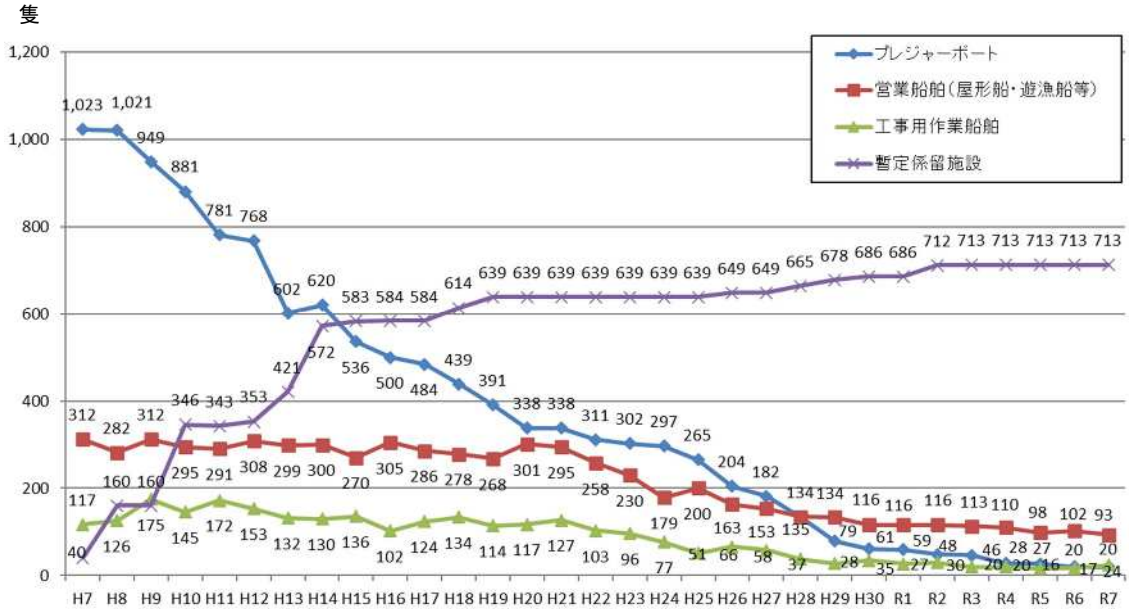
このため、「自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和 37 年法律第 145 号）」に相当するような制度を創設する必要がある。本要望は平成 5 年以降、九都県市首脳会議においても要望しているものである。

<具体的要求内容>

不法係留船を根絶するため、船舶について、保管場所を義務付ける「自動車の保管場所の確保等に関する法律」に相当する法制度を創設すること。

参 考

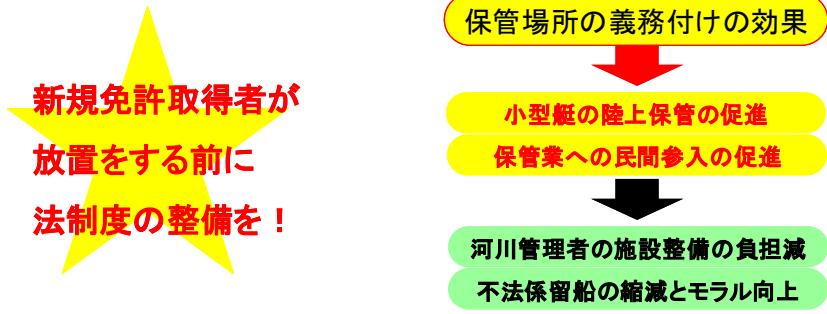
【都内河川の不法係留船の推移】



【小型船舶操縦士免許受有者の推移 全国】

(単位：人)

資格	令和3年3月末	令和4年3月末	令和5年3月末	令和6年3月末	令和7年3月末
一級小型+特殊	881,483	889,360	895,820	901,012	905,904
二級小型+特殊	2,047,351	2,049,703	2,051,382	2,052,721	2,054,223
一級小型のみ	158,540	170,955	181,692	191,294	200,196
二級小型のみ	391,029	413,727	431,913	447,782	463,505
特殊のみ	208,016	221,400	231,465	240,546	249,684
計	3,686,419	3,745,145	3,792,272	3,833,355	3,873,512



1 3 不動産特定共同事業法の業務の適正な運営の確保

(提案要求先 金融庁・国土交通省)
(都所管局 住宅政策本部)

不動産特定共同事業については、近年、対象不動産が広域に及ぶものが多いことなどを踏まえ、投資家保護の観点から、国の責任において適切に判断する仕組みとするなど必要な見直しを行うこと。

<現状・課題>

- (1) 不動産特定共同事業は、Jリートと同様に不動産の証券化手法の一類型とされ、全国から投資家を募り、その出資によって不動産を運用し、収益の分配を行う事業であり、金融サービスの提供に関する法律（平成 12 年法律第 101 号）において金融商品とされている。そのため、金融商品取引法と同等の販売・勧誘ルールにより事業者を規制し、消費者保護を図っている。
また、不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号。以下「不特法」という。）においても、SPCによる倒産隔離の仕組みを採用し、民間資金の導入を図るなど、他の投資性の高い金融商品と差異のないものとなっている。
- (2) 不動産特定共同事業以外の金融商品については、国が事業者を一元的に規制しているが、不動産特定共同事業においては、事務所が単一の都道府県に存する場合は当該都道府県知事が規制することとされている。
- (3) 平成 29 年 12 月の不特法の改正による小規模不動産特定共同事業の登録制度の創設や電子取引業務が可能となったことにより、事業者や商品が増加している。これに伴って、指導監督の困難な案件の増加が見込まれる。中でも開発型や多くの投資家が参加している商品においては、事業者がひとたび破綻するようなことがあれば、その影響は甚大なものになる。
- (4) このような状況の中、都道府県知事はその行政裁量により指導監督を迅速かつ適切に行い、不特法の目的である投資家保護を十分に図るためには、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）における「監督処分の基準」のような基準等が必要であるが、いまだ示されていない。
- (5) また、不特法商品の適正性（適切な価格設定、将来の償還の確実性等）の判断に関しては、金融に関する知見を有する人材を含め、高度な専門性が求められることに加え、近年、商品を組成する 1 号事業者と販売代理である 2 号事業者に対する監督官庁が異なり、対象不動産も広域に及ぶ事案が発生していることや、国内の不動産だけでなく外国の不動産をも対象としようことから、迅速かつ適切な指導監督を行うには国が一層の責任を果たすことが重要である。

なお、国は、一般投資家向けに投資を募集する商品が拡大するなど、不動産特定共同事業に参加する投資家層に変化が見られることから、一般投資家

向けの情報開示の充実など今後の不動産特定共同事業の在り方について検討しており、省令改正により一定の見直しが行われる見込みであるが、引き続き許可権者である都道府県の意見を聴取し、上記の事項も含め、投資家保護の観点から仕組みを見直していくことが必要である。

- (6) 加えて、不動産特定共同事業の許可は、対象となる事業が長期の履行期間を有する契約に基づいて行われることもあり、小規模不動産特定共同事業の登録のような更新制がとられていないことから、事業者が許可を得た後に、許可申請時の組織体制が維持されていないおそれもあるため、事業者の許可要件を定期的に確認することにより、的確な指導監督を行う必要がある。さらに、許可申請に関する許可基準は、「不動産特定共同事業を適格に遂行するに足りる財産的基礎及び人的構成を有するものであること」といった表現に留まるものであり、具体的な判断基準は示されていない。

< 具体的要求内容 >

今後の不動産特定共同事業の在り方の検討においては、許可権者である都道府県の意見を聴取し、投資家保護の観点から仕組みの見直しを行うこと。

見直しに当たっては、不動産特定共同事業法に基づく商品の適正性（適切な価格設定、将来の償還の確実性等）や、広域に及ぶ事案について、国の責任において適切に判断し、必要な対応を行う仕組みとすること。

あわせて、不動産特定共同事業法に基づく事業の許可に対し、更新制を導入するとともに、許可等の審査や指導監督に当たっての具体的な基準等を明確に示すこと。

1 4 不動産取引のオンライン化・広域化への対応

(提案要求先 国土交通省)

(都所管局 住宅政策本部)

不動産取引のオンライン化・広域化の実態を国において把握し、迅速かつ適切な指導監督につなげることができるよう、その実態について各都道府県に情報提供を行うこと。

<現状・課題>

- (1) 近年、都において、投資用不動産の取引に関する若年者等からの相談が寄せられており、取引に当たり、長時間の勧誘又は深夜の取引、説明不足等がある場合もみられている。
- (2) このため、都では、業界団体に対して投資用不動産販売における法令遵守と従業員等の教育及び啓発を行うよう通知するほか、新たに投資用不動産特別相談窓口を開設して相談体制を整備するとともに、不動産投資の際に注意すべきことについて啓発を行っている。
- (3) とりわけ、オンライン手順のみで不動産売買の契約ができるようになるなど、民間では様々なビジネスモデルが登場し、不動産投資をしやすい環境となっており、宅地建物取引業者の対象顧客が一つの都道府県の域に止まらないケースが増えてきている。そのため、当該業者の免許権者である各都道府県知事が単独でこうした実態を正確に把握して、指導監督につなげていくことが難しくなっている。

<具体的要求内容>

不動産取引のオンライン化・広域化の実態を国において把握し、迅速かつ適切な指導監督につなげることができるよう、その実態について各都道府県に情報提供を行うこと。

1 5 東京における一体的な都市づくり推進のための 仕組みづくり

(提案要求先 内閣府・国土交通省)
(都所管局 都市整備局)

- (1) 用途地域等に関する権限移譲が行われた多摩部においても、引き続き、広域の見地から一体的な都市づくりの推進が担保できるよう、都市計画法等において、実効ある仕組みを講じること。
- (2) 区市町村が立地適正化計画の作成を着実に進められるよう、集約都市形成支援事業について、必要な財源を確保すること。

<現状・課題>

平成 22 年に策定された地域主権戦略大綱や、平成 23 年に成立した「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成 23 年法律第 37 号）」を受け、三大都市圏における用途地域等の都市計画決定権限については、平成 24 年 4 月に特別区を除き、全ての市町村へ権限が移譲された。

用途地域は、市街地の土地利用を定め、都市の在り方を方向付ける基本的な都市計画である。東京は、区部と多摩部にわたり、歴史的にも市街地が連担していることから、区部の決定権限が都に留保されたとしても、多摩部の権限が移譲された状況では、日本の心臓部・頭脳部の役割を担ってきた東京において、都が今日まで取り組んできた、一体的な都市づくりの継続が困難となる。

その結果、政治、経済、文化など、あらゆる面で高次の機能が集積している東京はもとより、首都圏全体の活力、ひいては日本全体の国際競争力の維持・向上に支障を来すことにもなりかねない。

また、国においては、集約型の都市構造の形成を推進するため「集約都市形成支援事業」の補助制度が設けられている。都では、市街地が連担している東京の特性も踏まえ、区市町村が立地適正化計画の作成などの取組を適切に進められるよう誘導を図っているが、計画的な検討を進めるためには着実な財源の確保が不可欠である。

<具体的要求内容>

用途地域等に関する権限移譲が行われた多摩部においても、引き続き、広域の見地から一体的な都市づくりの推進が担保できるよう、都市計画法等において、実効ある仕組みを講じること。

区市町村が立地適正化計画の作成を着実に進められるよう、集約都市形成支援事業について、必要な財源を確保すること。