14 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

（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８月末現在、東京都では、国家戦略特別区域会議に 56 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

（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補助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かつ総合的に整備し、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 51（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。一方、社会資本整備総合交付金等の国費の配分が十分ではない状況が続いている。

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、引き続き安定的かつ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かつ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（取得に伴う建物移転を含む）に対する補助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８年度交付金等対象地区数

施行者	区部	多摩	計
都	９（２）	０（０）	９（２）
区市町	３（３）	18（15）	21（18）
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	23（８）	28（18）	51（26）

（令和８年８月 31 日現在）

２　市街地再開発事業の推進

（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）組合設立等に係る人数同意要件を合理的にすること。

（４）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や公園等の公共施設の整備、敷地の統合及び共同建築物の建築等により、土地の高度有効利用及び都市機能の更新並びに魅力ある都市拠点の形成、国際競争力の強化及び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 57 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も大きく受けており、確実な国費の導入が不可欠であるが、社会資本整備総合交付金等の国費の配分が十分ではない状況が続いている。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ことが必要である。

（３）現行の都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）では、組合設立等に際し、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。

（４）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）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。

（４）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　道路整備と一体的に進める沿道のまちづくりの推進

（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。

４　市街地開発事業などにおける無電柱化の推進

（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及び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」（令和８年東京都条例第 31 号）を制定し、同年 10 月 31 日に施行した。

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、令和２年度に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。

　また、現在、国において検討が進められている防災対策街区境界調査（仮称）について、各自治体が活用しやすい手法とすること。

＜現状・課題＞

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、ＤＩＤ（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。

一方、都市部では土地が細分化され、土地の権利関係が輻輳（ふくそう）化しているなどの課題があり、都における令和７年度末の地籍調査の進捗率は、全国平均の 53％を大きく下回る 25％である。

地籍調査の効果は、都市再生などまちづくりの推進はもとより、災害復旧の迅速化、所有者不明土地の解消や空き家対策の推進など多方面に及ぶ。

とりわけ、近年、熊本地震をはじめとする大規模災害が頻発化し激甚化する中、都市の強靭化をさらに加速させる観点から、災害時における道路及び上下水道等のライフラインや住宅などの迅速な復旧と復興を支える基盤として、地籍調査の重要性はますます高まっている。地籍調査を一層推進するため、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。

　しかしながら、近年、国の内示額は要望額の約半分にとどまる状況が続いており、多くの区市町村では事業規模の縮小や調査の延期を余儀なくされている。このため、国においては、区市町村が計画的かつ継続的に地籍調査を実施できるよう、要望額に見合った十分な予算を確保すること。

（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ことなど､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及び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。

また、現在、国において検討が進められている防災対策街区境界調査（仮称）について、各自治体が活用しやすい手法とするとともに、早期に制度を具体化し、詳細を明らかにすること。

４　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

（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 ㎡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 ㎡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 ㎡以上のマンション）

国 １／６	地方 １／６	自己負担 ２／３

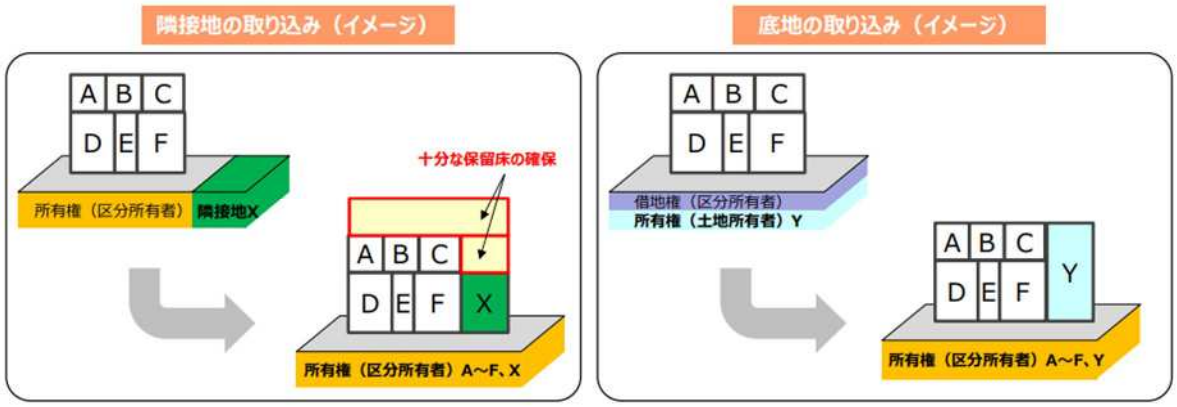
（1,000 ㎡未満のマンション）

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	×	○	×	×

５　空き家対策の促進と既存住宅ストックの活用

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、空き家予備軍への対応を含め、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単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（ちゅうちょ）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

空き家に関する現在の税制度は、空き家所有者に対して、当該空き家が管理不全に陥る前に売却、除却、賃貸等を促す税制上の措置が十分に講じられていない。また、相続により空き家を取得することになった者に対して、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）により、売却時に税負担を軽減する措置は講じられているものの、当該特別措置は要件が限定的であり、早期の処分及び活用を促す仕組みも十分

ではない。

空き家の取得経緯として、「相続」が最も多い（約６割）という状況も踏まえ、相続のタイミングを的確に捉えた税制度をより一層強化し、空き家の長期化の未然防止や早期の処分及び活用を更に促進することが不可欠である。

（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）空き家対策に必要な所有者情報の活用について

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 条第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、相続空き家など、居住の実態がない空き家の売却、除却、賃貸等を後押しする税制上の仕組みを構築すること。

（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）空き家が所在する自治体とその所有者等が居住する自治体との間において空き家対策の実施に必要な所有者情報を円滑に共有及び活用できる仕組みを構築すること。

また、水道の使用・閉栓情報や住民基本台帳に関する情報、税務情報その他空き家の把握に資する情報について、個人情報の保護に十分配慮しつつ、都道府県及び区市町村が空き家対策のために適切に活用できるよう、法令上の整理及び統一的な運用ルールを整備すること。

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。

また、住宅価格等の上昇に加え、昨今の住宅ローン金利の上昇により、既存住宅の取得や改修に要する費用負担は一層重くなっており、金利上昇等に伴う消費者の負担軽減策を早急に講じる必要がある。

＜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。

（４）良質な既存住宅の取得や性能向上リフォームを促進するため、住宅金融支援機構における金利優遇措置の拡充などの負担軽減策を講じること。

６　公営住宅の建替え等に必要な予算の確保・配分

（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都民生活の安定に不可欠な役割を担っている。

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、令和６年度以降、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ないため、計画的な維持・更新に支障が生じており、このままでは、安全・安心が確保された都営住宅を供給することが困難になる。

また、本年８月に公表された国土交通省の「令和９年度予算概算要求概要」の基本的な考え方の中で、インフラ老朽化対策の加速等、防災・減災、国土強靭化の着実な推進を掲げており、老朽化した都営住宅の建替事業等による防災・減災対策の強化は急務となっている。

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。

【都営住宅の建替計画と実績】

令和６年度　計画：3,800 戸　　実績：1,911 戸
令和７年度　計画：3,800 戸　　実績：1,406 戸

※昭和 40 年代以前の都営住宅を計画的に建替え

＜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。

7　「アフォーダブル住宅」の供給促進

（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成住宅地において、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。

８　住宅の投機的取引の抑制

（提案要求先　国土交通省）
（都所管局　住宅政策本部）

実需に基づかない投機的取引の抑制に向け、税制措置を含めた総合的な対策を講じること。

＜現状・課題＞

住宅価格は、建築費の高騰や新築マンションの供給減など様々な要因により上昇しており、短期転売などの投機的取引も一因と指摘されている。

こうした中、国は新築マンションにおける短期売買の状況等に係る調査を実施しており、令和８年９月に公表された調査では、短期売買割合が都心６区で12.1%、23区で9.7%であることが示されたが、短期売買による住宅価格への影響は特定されていない状況である。

また、国土交通省は、令和９年度税制改正要望において、新築マンションの価格高騰に対応するため、実需に基づかない投機的取引を抑制するための方策について、必要な検討を行い所要の措置を講じることを求めたが、確実に施策へつなげていくことが重要である。

住宅は生活の基盤であり、実需に基づかない投機的取引は好ましくないことから、その抑制に向け、国において総合的に対策を講じていくことが必要である。

＜具体的要求内容＞

短期転売の取引の実態等を継続的に調査及び分析するとともに、実需に基づかない投機的取引の抑制に向けて、税制措置を含めた総合的な対策を検討し、実施すること。

９　不法係留船対策の推進

（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早期に創設すること。

＜現状・課題＞

首都東京の河川には、現在約 150 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、暫定係留施設の整備及び代執行等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ることから、都は船舶の保管場所を義務付ける法制度の創設を継続的に要望してきたが、現時点においても不法係留船の根絶には至っていないため適正化に苦慮している。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早期創設が必要である。

なお、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。

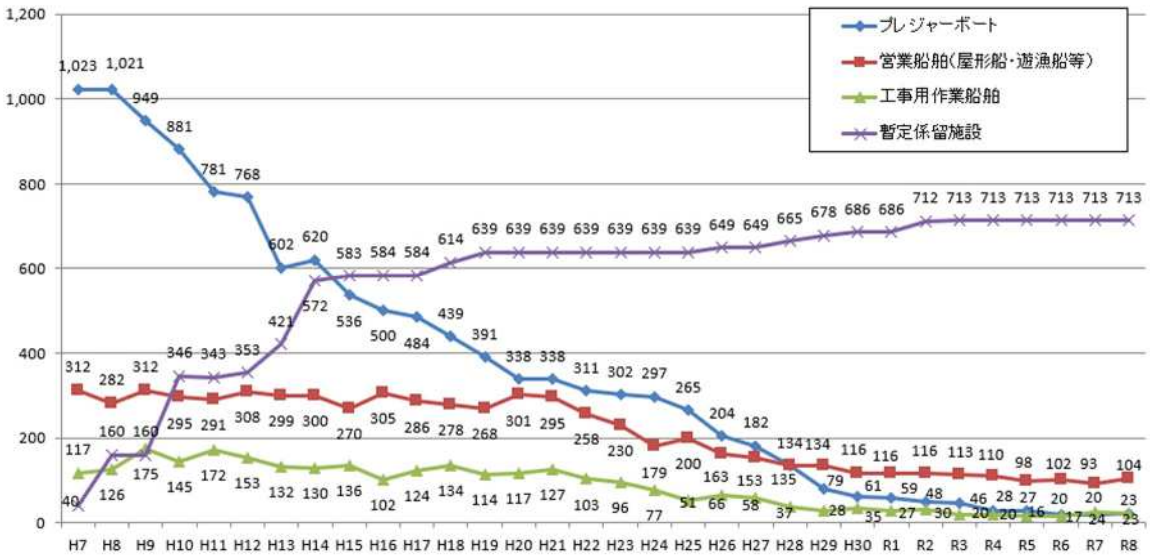
＜具体的要求内容＞

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早期に創設すること。

参　　考

【都内河川の不法係留船の推移】

隻



【小型船舶操縦士免許受有者の推移　全国】

（単位：人）

資　格	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	令和8年3月末
一級小型＋特殊	889, 360	895, 820	901, 026	905, 904	910, 310
二級小型＋特殊	2, 049, 703	2, 051, 382	2, 052, 737	2, 054, 223	2, 055, 818
一級小型のみ	170, 955	181, 692	191, 296	200, 196	208, 770
二級小型のみ	413, 727	431, 913	447, 783	463, 505	478, 816
特殊のみ	221, 400	231, 465	240, 546	249, 684	258, 098
計	3, 745, 145	3, 792, 272	3, 833, 388	3, 873, 512	3, 911, 812

新規免許取得者が
放置をする前に
法制度の整備を！

保管場所の義務付けの効果

↓

小型艇の陸上保管の促進
保管業への民間参入の促進

↓

河川管理者の施設整備の負担減
不法係留船の縮減とモラル向上