

# 東京都の住宅政策の取組 ～既存ストック活用の観点から～

---

令和7年5月29日

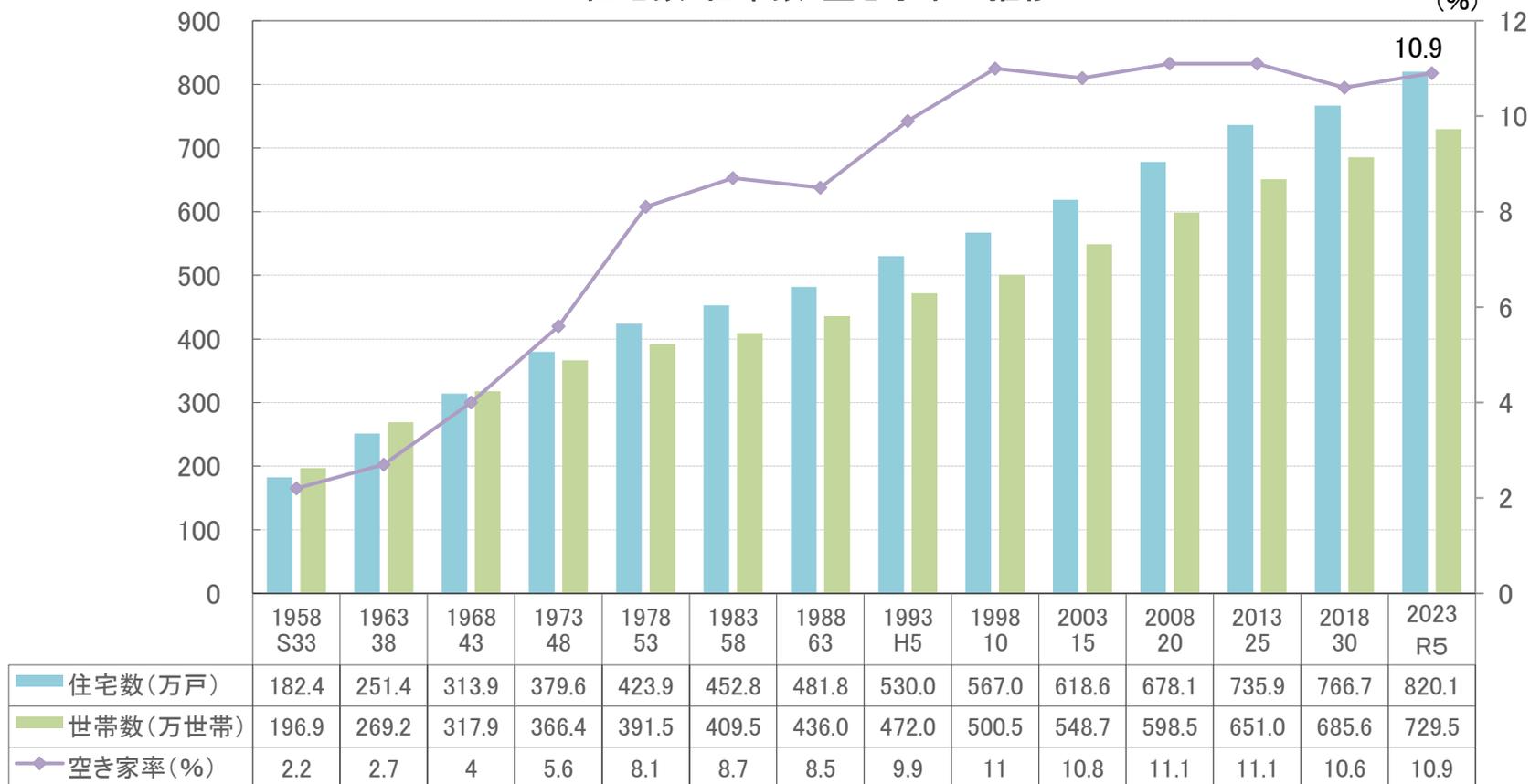
東京都 住宅政策本部 住宅企画部長  
鈴木 誠司

# 都内の住宅ストックの状況

- 住宅総数は世帯数を大きく上回っており、住宅は量的には充足
- 都内の空き家率は約10.9%、空き家数約90万戸であるが、今後、人口減少と少子高齢化の進展による世帯数の減少で、空き家が増加していくことが見込まれる

(万戸, 万世帯)

住宅数・世帯数・空き家率の推移



# 都内の空き家の類型ごとの状況

空き家

約90万戸

腐朽・破損なし

約79万戸

<市場流通用の空き家>

- ・売却用の空き家
- ・賃貸マンションの空室 など

約61万戸

<長期不在等の空き家>

- ・物置となっている空き家
- ・相続問題が未解決な空き家
- ・古く不便な立地の空き家 など

約18万戸

<壊れた空き家>

- ・壁や柱など主要部分が腐朽した空き家

約11万戸

戸数は「令和5年住宅・土地統計調査」／総務省による

# 「空き家予備軍」

- 65歳以上の世帯員のいる世帯の住まいの状況は、持ち家は約7割、借家は約3割
- このうち、65歳以上の世帯員がいる単身又は夫婦のみ世帯の持ち家(約100万戸)は、将来空き家になるおそれがある「空き家予備軍」

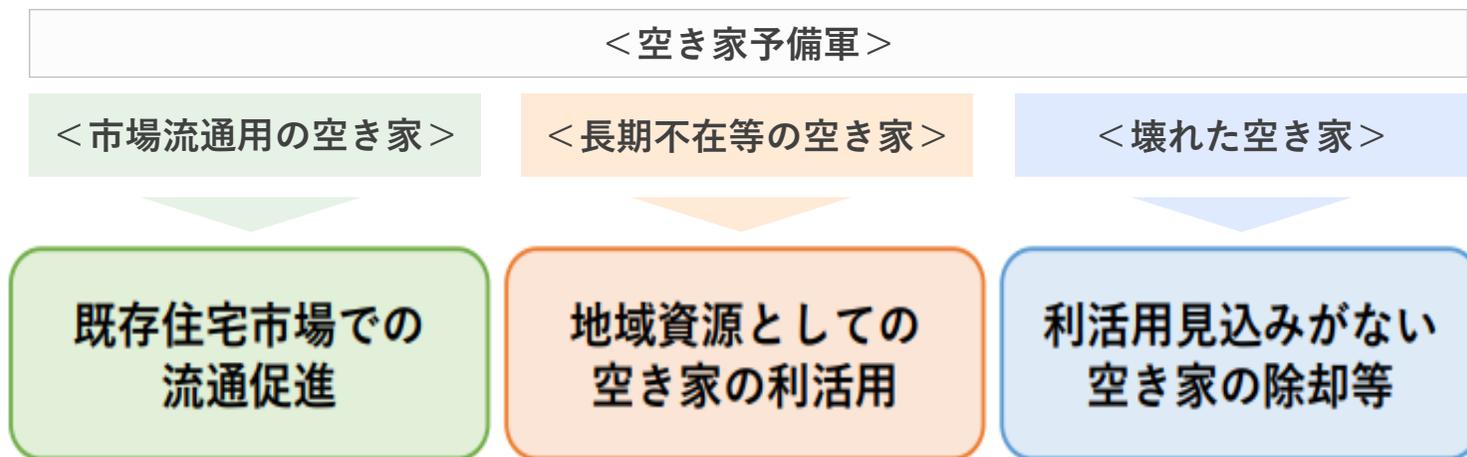
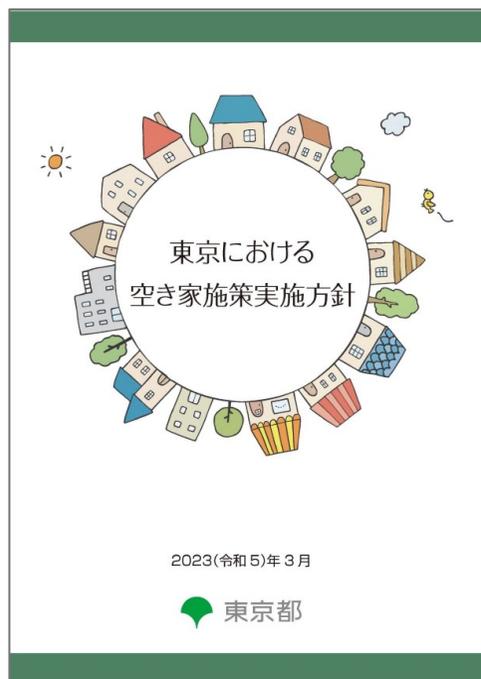
高齢者世帯の住まいの状況(持ち家・借家)

住宅に居住している世帯数 724万世帯 (100%)					
65歳以上の世帯員のいる世帯 234万世帯 (32.3%)			その他の世帯 490万世帯 (67.7%)		
単身 94万世帯 (13.0%)	夫婦のみ 57万世帯 (8.0%)	その他 83万世帯 (11.3%)	単身 273万世帯 (37.8%)	夫婦のみ 61万世帯 (8.4%)	その他 157万世帯 (21.7%)
<div style="border: 2px dashed red; padding: 5px;"> <p><b>「空き家予備軍」 約100万戸</b></p> </div>			161万世帯 <span style="border: 1px dashed black; border-radius: 10px; padding: 2px;">持ち家</span>		
			246万世帯 <span style="border: 1px dashed black; border-radius: 10px; padding: 2px;">民営借家</span>		
24万世帯	6万世帯	11万世帯	9万世帯 <span style="border: 1px dashed black; border-radius: 10px; padding: 2px;">公社UR</span>		
6万世帯	3万世帯	3万世帯	7万世帯 <span style="border: 1px dashed black; border-radius: 10px; padding: 2px;">公営住宅</span>		
9万世帯	4万世帯	4万世帯	67万世帯 <span style="border: 1px dashed black; border-radius: 10px; padding: 2px;">給与住宅ほか</span>		

# 東京における空き家施策実施方針（令和5年3月策定）

- 中長期的な視点からの都の空き家対策の考え方や具体的な取組の方針を示した「東京における空き家施策実施方針」を策定

## 〈東京の空き家施策における3つの視点〉



# 既存住宅市場での流通促進

## <既存住宅流通促進民間支援事業>

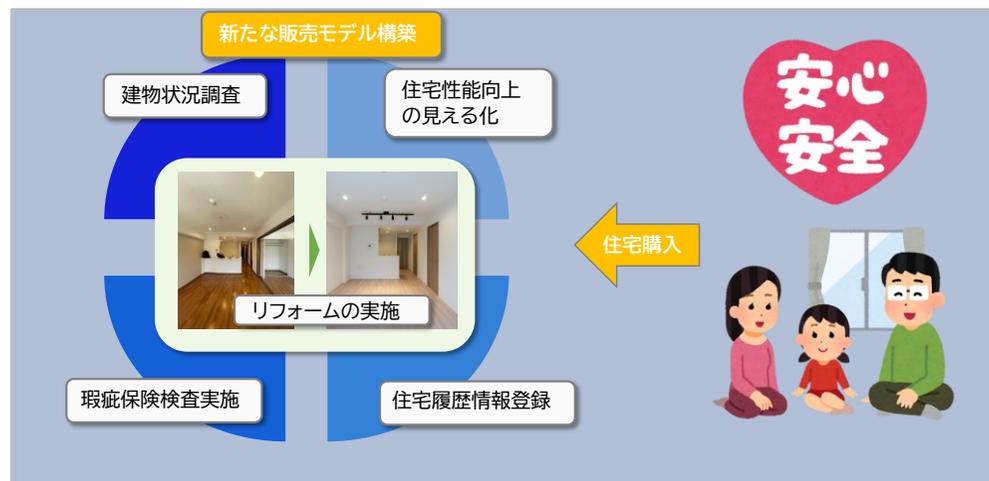
流通促進

➤ 循環型の住宅市場の形成に向け、既存住宅を安心して売買等できる市場の整備を促進



### 【取組事例】

買取再販事業において、建物状況調査結果や、リノベーションにより向上した省エネ性能の内容等を、購入予定者にわかりやすく解説することなど、新たなビジネスモデルの構築を支援



(写真提供)株式会社インテリックス

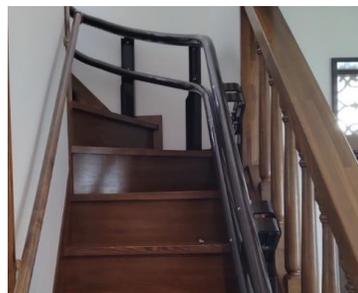
## <政策課題解決型空き家活用支援事業>

利活用

- 民間事業者等が、活用されていない主に戸建ての空き家を住宅政策の課題解決につながる用途に改修する費用について、都が財政支援することにより、空き家を活用する取組を促進（セーフティネット住宅／子育て世帯向け住宅／居場所づくりなど）

### 【取組事例】

戸建ての空き家を、単身の高齢者と低所得の若者が共に暮らす共同居住型住宅(シェアハウス)に改修



<階段へのリフト設置>



<段差解消>

(写真提供)一般社団法人HAHA

# 利活用見込みがない空き家の除却等

## <空き家利活用等区市町村支援事業>

除却等

財政支援

- 区市町村が取り組む空き家対策に対して財政支援を実施

### 【取組事例】

区市町村が管理不全空家等や特定空家等の対策を行うための支援

- ①空家等対策計画策定、空き家実態調査、建物調査に要する費用
- ②管理不全空家等や特定空家等を認定するための会議に要する費用

※①については令和6年度から補助率を1/2から2/3に拡充

## <東京都空き家対策連絡協議会>

除却等

技術支援

- 全区市町村が参画する東京都空き家対策連絡協議会を設置し、空き家対策に取り組む区市町村に対し、他自治体の取組の情報共有等を図るとともに、空き家対策における課題解決に向けた共同検討の場(ワーキンググループ)を設けるなど、技術支援を実施

# 令和7年度の空き家等既存ストック活用関連施策

## < 子育て世帯に配慮した住宅の供給促進 >

流通促進

既存ストックの有効活用や良質な賃貸住宅の供給を促進するため、令和7年度から賃貸住宅の改修時における補助率・補助限度額を引き上げるとともに対象を戸建住宅にも拡大するなど、「東京こどもすくすく住宅認定制度」に基づき住宅の整備費への補助などを実施

## < 東京版空き家マップの整備及び空き家情報の掘り起こし >

流通促進

利活用

空き家の有効活用を推進するため、既存の空き家バンクの情報を活用し、都全域をカバーする空き家マップを整備するとともに、民間のノウハウ等を活用しながら、西多摩・島しょ地域の空き家情報の掘り起こしを実施

## < 島しょ部の空き家所有者等に対する普及啓発 >

流通促進

利活用

主に島内に空き家を所有する人々に向け、島しょ地域において空き家の利活用や移住・定住活動を行う個人・団体等の取組を紹介し、空き家の利活用を促す意識啓発イベントを開催

## < TOKYO空き家活用魅力発信プロジェクト >

利活用

空き家の地域資源としてのポテンシャルを引き出すため、都内大学が持つ知見や都職員の技術力を活用し空き家のリノベーションのデザイン案を作成し、西多摩・島しょ地域の空き家を改修するとともに、一連の過程を動画で公開し、魅力を発信

## < 空き家リノベーションコンテスト >

利活用

「作っては壊す」社会から、「長く大切に使う」社会への転換を促すため、空き家活用の可能性を発信することで、「新築から改修へ」のムーブメントを醸成

## < 東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業 >

利活用

区市町村と連携し、空き家を地域資源として活用し地域の課題解決に取り組む民間事業者等に対して、ひとり親世帯等を対象としたシェアハウスへの改修に係るメニューを新たに設けるなど、取組を後押し

# 「2050東京戦略」(令和7年3月策定)に掲げる住まいに関する施策

- 社会の成熟化に応じた施策の強化を図り、居住の場としての東京の魅力向上
- 区市町村や民間等との連携や**既存ストックの活用**により、誰もが安心して生活できる住まいを供給

## 主な施策

### 空き家など既存ストックの活用・更新

- 既存の空き家バンクの情報を活用し、「東京版空き家マップ」を整備するとともに、空き家情報の掘り起こしを実施【新】
- 創意工夫を凝らした空き家のリノベーションに関するアイデアコンテストなどを実施し、優れたものを表彰、発信【新】
- 大学の持つ知見等を活用し、西多摩・島しょ地域の空き家を移住定住用住宅等にリノベーションするとともに、一連の過程を動画作成・発信するTOKYO空き家活用魅力発信プロジェクトを実施【新】

### 災害に強い住環境の形成

- 災害時でも生活を継続しやすい東京とどまるマンションの登録促進に加え、在宅避難の実効性を高める支援を充実【拡】
- 木造住宅密集地域における住宅の不燃化・耐震化を促進【拡】

### コミュニティを育むまちづくり

- 都営住宅の建替え等による創出用地を活用し、民間の創意工夫を活かしたまちづくりを推進
- 都営住宅の集会所等を地域交流の場として活用する「東京みんなでサロン」を実施し、コミュニティを活性化



民間事業者による空き家改修の都の支援事例

### 居住者の多様なニーズ等に応じた良質な住まいの誘導

- 東京こどもすくすく住宅に係る改修物件への取組強化、戸建住宅への対象拡大を通じ、住宅の整備・改修を行う事業者等を支援【拡】
- 高齢者いきいき住宅認定制度の構築に向け、元気で自立した高齢者向けの賃貸住宅を整備する事業者の先導的な取組を支援【拡】
- 管理状況届出制度を活用し、マンションの適正な維持管理を促進
- 賃貸マンション等の所有者に対する支援策を網羅したガイドブックの作成等、賃貸マンションにおける居住環境の維持・向上を促進【新】
- 断熱性能の向上や太陽光発電設備の導入など、都営住宅の建替えにおいて脱炭素化を推進

### 住宅セーフティネットの充実

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う都営住宅を的確に供給
- 賃貸住宅の貸主等が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として都に登録する東京ささエール住宅の供給を促進

#### 転落防止に配慮された屋内階段



【チャイルドフェンス用の補強下地の整備】

【子供が昇降しやすい勾配、下階に軽げ落ちる心配のない形状の階段】

#### 不審者の侵入防止対策



【防犯灯の設置などによる防犯上有効な照度の確保】

【人の行動を見逃せる高さの柵や生垣等の設置、窓やバルコニーへの侵入の足場とならない外構】

子育てに適した戸建住宅における取組のイメージ

(出典) 国土交通省国土技術政策総合研究所の資料を基に作成

