

1 これまでの取組

- 空き家の増加は、防災、防犯等の面から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあるため、効果的な対策を講じていく必要がある。
- これまで、空家特措法等に基づき、区市町村が主体となって、空き家対策が進められ、都は、区市町村の取組に対し、技術的・財政的支援等を行ってきた。その成果として、約8割の区市町村が空き家の実態調査を行い、約6割が空家等対策計画を策定するなど、空き家対策の取組は一定程度進んできたところである。
- こうした中、都は2019（令和元）年度から、「エリアリノベーション推進支援事業」により、区市町村と民間事業者が連携して特定のエリアにおける空き家等の集中的・連鎖的な活用や再生を推進する取組に対して、財政支援を行ってきた。本事業により、エリアリノベーションを5区市で先導的に展開し、地域に開かれたギャラリー兼イベントスペースや地域と連携したチャレンジの場など、空き家を居場所づくりや地域の再生などの地域課題の解決に利活用する取組を促進してきた。

図表 16 エリアリノベーションの取組例（調布市富士見町エリア）



空き家を地域と交流しながら新たな事業に挑戦する方の場や、地域の方の居場所として活用

- また、都は、区市町村等と連携した空き家対策の取組に加え、2020（令和2）年度から「民間空き家対策東京モデル支援事業」により、TOKYO Data Highway¹等を活用した先端技術を駆使した空き家対策や「空き家予備軍」へのアプローチを通じた空き家の発生抑制に資する取組、東京ささエール住宅²に改修する取組への支援など、民間の力や知見を空き家対策に活用する施策を展開してきた。これにより、将来的な空き家化を防止するための効果的な普及啓発や空き家を子育て向けの住宅へ改修することなど、民間事業者への補助を通じた施策に一定の成果が得られた。

図表 17 民間事業者への補助を通じた取組例



エンディングノートの 空き家を障害児通所支援事業所（放課後等デイサービス）へ改修作成・配布



- 加えて、空き家の利活用等に係る情報や事例集を掲載した「東京空き家ガイドブック」及び既存住宅の売買に当たって参考となるポイントをまとめた「東京既存住宅ガイドブック」を発行し、積極的に情報を発信するとともに、セミナー等による普及啓発の取組とワンストップ相談業務を一体的に実施する民間事業者等への支援を行ってきた。

.....

¹ TOKYO Data Highway：「TOKYO Data Highway 基本戦略」（2019（令和元）年8月策定）で示された、21世紀の基幹インフラ「電波の道」として構築を目指す、高速モバイルインターネット網をいう。

² 東京ささエール住宅：住宅セーフティネット法第8条に基づき登録された住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅について、より一層親しみやすく分かりやすいものになるよう、住宅確保要配慮者を「社会全体で支え、応援する（エールを送る）」との意味を含め、都独自に付けた愛称

図表 18 これまでの都の取組と国の動き

年度	都の取組	国の動き
平 20		・「空き家再生等推進事業」を開始（H20～）
24	・「東京都民間住宅活用モデル事業（空き家活用モデル事業）」を開始（H26 年度末まで）	・「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」を開始（H26 年度末まで）
26		・「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定（H26.11.27 公布、H27.2.26 一部施行）
27	<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家利活用等区市町村支援事業」を開始 ・「空き家対策連絡会」を立ち上げ ・専門家団体等と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結（9 団体、2 金融機関） 	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」を全面施行（H27.5.26）
28	<ul style="list-style-type: none"> ・「東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業」を開始（H29 年度末まで） ・専門家団体と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結（2 団体） 	<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家対策総合支援事業」を開始（H28～） ・「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）」を開始（H28～）
29	<ul style="list-style-type: none"> ・「東京都空き家対策連絡協議会」を設置  <ul style="list-style-type: none"> ・専門家団体と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結（1 団体） 	<ul style="list-style-type: none"> ・「全国空き家対策推進協議会」を設置 ・「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」を改正（H29.10.25 施行） ・「全国版空き家・空き地バンク」を設置
30	<ul style="list-style-type: none"> ・「東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」を開始 ・「東京都空き家情報サイト」の開設 ・「東京空き家ガイドブック」の発行 	
令元	<ul style="list-style-type: none"> ・「先駆的空き家対策東京モデル支援事業」を開始（空き家対策の共通課題を解決するため、高度なノウハウを要する事業で、成果を情報発信） ・「エリアリノベーション推進支援事業」を開始 	・「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）」の適用対象を拡大（老人ホーム等の入所についても対象として追加）
2	・「民間空き家対策東京モデル支援事業」を開始（民間の力や知見も最大限活用し、民間事業者の取組へ新たに直接、財政支援を実施）	
3	・「東京空き家ガイドブック」の全面改訂	・「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」を改定（R3.6.30）

2 今後の空き家対策の基本的考え方

- 空き家は、所有者等の責任において適切に管理されることが基本である。これまで、空家特措法に基づき、区市町村が主体となり、空き家の適正管理や有効活用など、個々の空き家の状況に応じた対策が進められてきた。
- しかし、東京の世帯数が2040（令和22）年を境に減少することや、「空き家予備軍」の存在などにより、今後、空き家の増加が懸念され、これまでの延長線上の対策では、対応できなくなるおそれがある。
- そのような状況を迎えて手遅れになる前に、空家特措法に基づく、区市町村の空き家対策への技術的・財政的支援を強化するとともに、既存住宅市場の活性化対策を都が主導し、循環型住宅市場を形成することにより、空き家問題の抜本的な解決を目指していくことが必要である。【視点1】
- あわせて、地域における住宅の需給動向等により市場での流通に乗らない空き家や、所有者の意向や地域のニーズにより利活用が可能な空き家については、移住・定住促進やまちの活力向上などの地域課題や住宅政策課題の解決のため、地域資源としての利活用を促していく。【視点2】
- さらに、流通や利活用といった空き家の活用方法が決まるまでは、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことがないように、所有者に空き家の修繕等の適切な管理を求める一方、管理不全となり利活用が困難な空き家については、防災・防犯等の観点から、除却等を促していく。【視点3】
- 本実施方針では、以上の考え方を踏まえ、「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3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もと、地域特性に応じた空き家施策を誘導・展開していく。

図表 19 「東京における空き家施策実施方針」策定の考え方

これまで

空家特措法に基づく、**区市町村主体の個々の空き家対策への支援が中心**

- ・ 都内世帯数は2040年を境に減少見込み
- ・ 「空き家予備軍」の存在

▶ **今手を打たないと手遅れに**

これから

空家特措法に基づく、**区市町村の空き家対策への技術的・財政的支援を強化**



既存住宅市場の活性化による抜本的な解決を目指した対策を都が主導
(循環型住宅市場の形成)

都民共有の利益につなげる

- ・ **既存住宅が市場で円滑に流通**することにより、経済や環境面において様々な効果が期待
- ・ 利活用可能で居住目的のない空き家は、**地域資源**として捉え、地域の課題や都の政策課題の解決に活用

新たに「**東京における空き家施策実施方針**」を策定
(都内全体として、地域特性に応じた空き家施策を区市町村との適切な役割分担のもと推進)

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

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

