

空き家の発生には、個々の所有者の事情だけでなく、地域における人口構成や世帯数、住宅の需給動向など、多様で複合的な要因が存在する。

そのため、都は、空き家施策における3つの視点を踏まえ、区市町村による空き家対策への支援はもとより、住宅流通等に関わる民間事業者との連携・協力、所有者等への普及啓発、更には区市町村や民間事業者等と連携して進める先導的な施策など、多角的な取組を通じて、東京の空き家対策を強力に推進していく。

1 既存住宅市場での流通促進

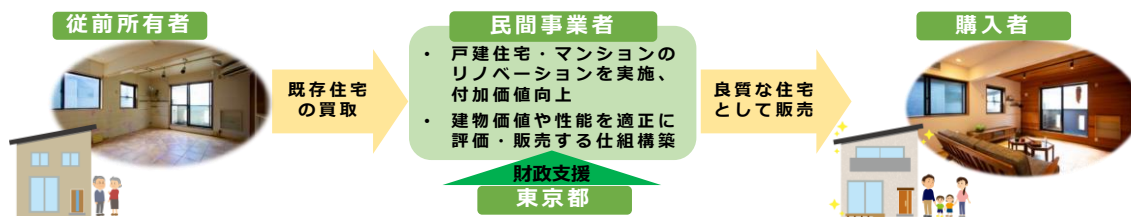
(1) 施策展開の考え方

- 既存住宅市場での流通促進に当たっては、住宅ストックの質の向上及び住宅に係る取引の安全・安心の確保を図る。
- そのため、専門家による建物の劣化や不具合を調査するインスペクション（建物状況調査）や、購入した既存住宅に構造上の不具合や雨漏り等があった際に補修費用等が支払われる既存住宅売買瑕疵保険、住宅の維持管理やリフォーム履歴を記録した住宅履歴情報の活用等の促進と認知度の向上を図るとともに、不動産の取引の公正性の確保に取り組む。
- 賃貸・売却用の空き家に加え、長期不在等の空き家や修繕等が可能な腐朽・破損のある空き家などについても、既存住宅市場において流通できる空き家については、普及啓発や相談窓口等を通じて、所有者による売却等について啓発や支援を行う。

(2) 具体的な施策展開

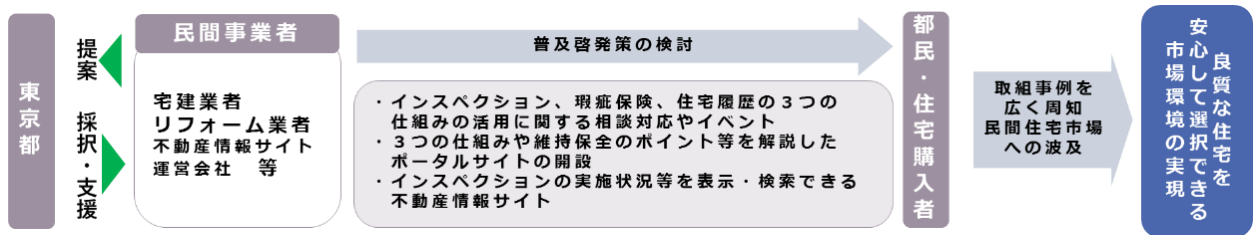
- 消費者が既存住宅を安心して売買できる住宅流通市場の整備に向けて、既存住宅を、高い省エネ性能を有するなどの良質な住宅などに改修し、適正な評価のもとで販売する一体的な取組等を行う民間事業者を支援する。

図表 20 既存住宅流通市場の形成を促す事業のイメージ



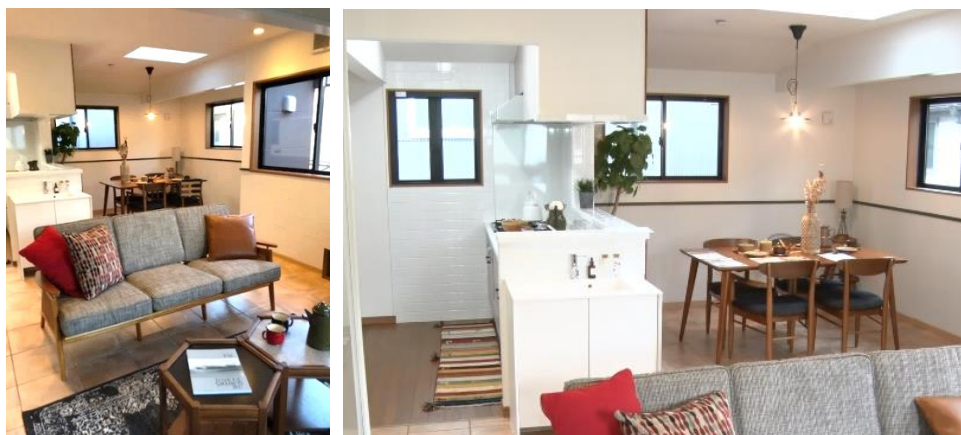
- 都民に対し、インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険、住宅履歴情報の活用（3つの仕組み）に関する普及啓発を行う民間事業者の取組を支援し、既存住宅流通市場における3つの仕組みの普及促進を図る。

図表 21 3つの仕組みの普及促進を図る事業のイメージ



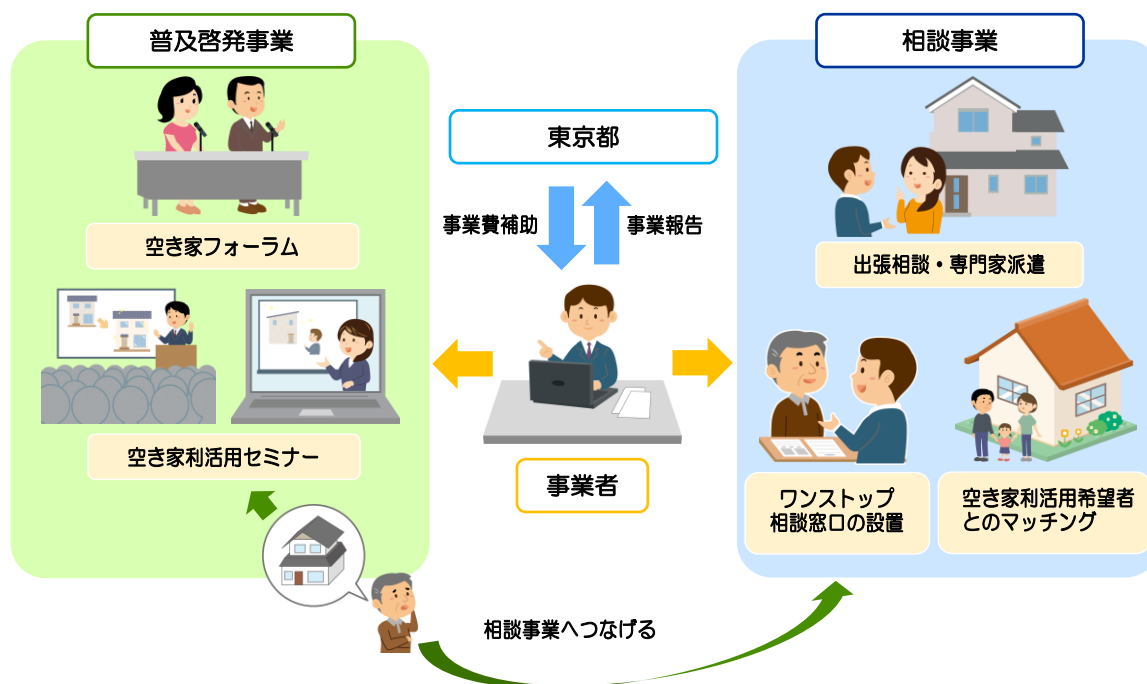
- リノベーション（住宅の価値を向上させる全体的な改修）を実施した住宅をモデルハウスとして活用する民間事業者に対して支援を行うことにより、既存住宅の流通や省エネリフォーム等を促進するための情報発信を後押しする。

図表 22 リノベーション後の住宅イメージ



- 消費者が安心して不動産取引を行うことができるよう、宅地建物取引業者等に対する研修や指導等を通じて、業務の適正な運営や取引の公正性の確保を図る。
- 固定資産税・都市計画税の納税通知書等を活用し、空き家の売却等に係る所有者への情報提供など、税務部門と連携して空き家所有者等に向けた効果的な啓発に取り組む。
- 相続した空き家の売買等の際に留意すべき事項をホームページに掲載することにより、空き家の売却等に役立つ情報発信を行う。
- 空き家所有者等に対して空き家の利活用等の普及啓発と相談業務を一体的に実施する民間事業者等を支援する。

図表 23 普及啓発と相談業務を一体的に実施する事業者への支援のイメージ



2 地域資源としての空き家の利活用

(1) 施策展開の考え方

- 移住・定住促進やまちの活力向上などの地域課題やセーフティネット専用住宅の供給など住宅政策課題の解決のために、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、区市町村や民間事業者等への支援により、地域資源としての利活用を促すとともに、空き家所有者や利活用希望者からの相談に対応できる体制を整備する。

(2) 具体的な施策展開

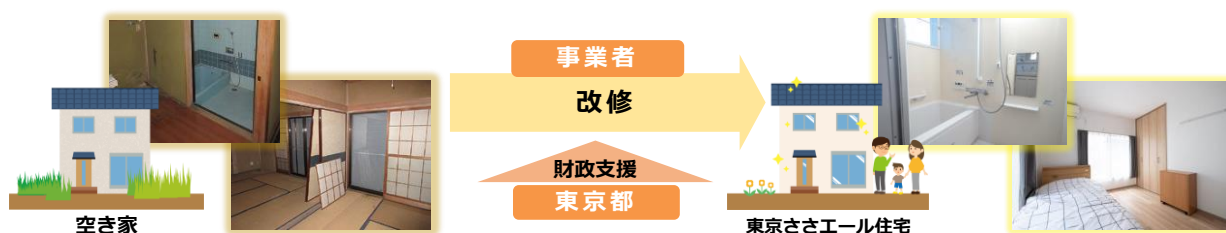
- 「エリアリノベーション推進支援事業」の成果等を踏まえ、こうした取組がより多くの地域で展開されるよう、区市町村と連携しつつ、空き家を地域資源として活用して移住・定住促進などの地域課題の解決に取り組む民間事業者を支援していく。また、取組事例やノウハウを関係者間で情報共有し、将来的には各区市町村と民間事業者とが自律的に協働し、空き家を活用して地域課題の解決に取り組む環境の構築を促していく。

図表 24 空き家活用により地域課題解決を図る事業のイメージ



- 「民間空き家対策東京モデル支援事業」の成果等を踏まえ、住宅政策課題の解決につながる事業に重点化を行う。具体的には、空き家を改修して、東京ささエール住宅や子育て世帯向け住宅等に活用する民間事業者を支援していく。また、活用事例を蓄積し、情報発信していくことで、新たに事業者等が空き家の利活用に取り組む気運を醸成していく。

図表 25 空き家活用により政策課題解決を図る事業のイメージ



- 移住・定住促進に向けて、市町村が取り組む空き家バンク¹への支援を拡充するなど、空き家の利活用を促進していく。
- 空き家所有者と地域資源としての空き家の利活用希望者とのマッチングに取り組む民間事業者等を支援する。

¹ 空き家バンク：空き家の売却又は賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、当該自治体への定住等を目的として空き家の利用を希望する者に対し紹介する制度

3 利活用見込みがない空き家の除却等

(1) 施策展開の考え方

- 腐朽・破損のある空き家について、修繕や改修を行えば市場での流通が期待できる空き家は、修繕等を行い既存住宅市場に流通させるとともに、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は利活用を促進する。それでもなお、利活用が困難な空き家については、除却を促進する。
- また、空き家の除却等を円滑に進めるため、空き家所有者や相続予定者に対し、空き家の保有コストなど空き家を所有し続けることのリスクや、住まいの片付けに関する留意点について情報提供するほか、所有者による適切な管理を支援する相談窓口を整備する。
- 区市町村が地域における空き家の所在や状態等を把握した上で、空家等対策計画を策定し、着実に空き家対策の取組を推進するとともに、区市町村の主体的な取組が促進されるよう、技術的・財政的に支援していく。
- マンションの空き住戸については、戸建住宅のような除却といった住戸単位での対応が困難であることを踏まえ、相続後に空き住戸のまま放置されること等により管理上の問題を招くことがないよう、管理組合による取組を支援する。

(2) 具体的な施策展開

- 空き家の家財整理や除却方法に悩む所有者等の相談業務を行う民間事業者等を支援する。
- 空き家の除却に関する留意点等を整理した「住まいの片付けガイドブック（仮称）」を作成し、区市町村等と連携して、住まいの終活などの普及啓発を行う。
- 区市町村が行う空き家の除却・跡地活用等に対する財政支援を拡充する。特に、災害の多発化・激甚化を見据え、台風等の強風時における倒壊や飛来物の要因にもなる空き家や土砂災害特別警戒区域などのレッドゾーンにある利活用が困難な空き家等の除却費補助を拡充するなど、区市町村が必要な措置を講じられるよう支援する。

図表 26 除却跡地を防災空地として活用した例



- 区市町村による計画的な空き家対策の促進に向け、区市町村が行う空き家実態調査、空家等対策計画策定に係る財政支援や、空家等対策計画に盛り込むべき要点などを示したモデル計画の作成により、具体的な施策実施に結びつく空家等対策計画の策定及び改定を促していく。
- 空き住戸率が高いマンションなどを対象に、区市町村やマンション管理士等と連携して、相続発生時に法定相続人の届出等が円滑になされるような仕組みづくりなどについて、管理組合に対し啓発や助言を行う。
- 見守りやマンション内イベントの実施など、マンションにおける居住者コミュニティの形成に取り組む管理組合を、マンション管理士や福祉部門等と連携して支援することで、一人暮らし区分所有者の孤独・孤立死や、それに起因する所有者不明住戸の発生の防止等に努めていく。