

## R6ワーキンググループの取組

1. 空き家の有効な利活用方法（利活用促進のためのマッチング制度等、空き家の有効な利活用方法の事例を収集）
2. 空家等活用促進区域について（先行事例の情報収集）

### 1. 空き家の有効な利活用方法

#### ①空き家の有効な利活用方法（「マッチング体制の整備」及び「改修費補助」）の事例（都内）

- マッチング体制の整備を行っている自治体は**14**
- 改修費助成を行っている自治体は**23**、除却費助成を行っている自治体は**38**

##### ○ 都内自治体の取組

- ➔ 空き家相談窓口の設置（公社に委託）
- ➔ 専門家派遣（協定団体と連携）
- ➔ 空き家活用マッチング支援事業（第三セクターが窓口）
- ➔ 空き家バンク（不動産協会・宅建協会に委託）
- ➔ 無料相談窓口（協定団体と連携）
- ➔ 空き家利活用事業 など

様々な団体と連携したマッチング支援の取組

豊島区では、プロジェクトチームを立ち上げ、「空き家利活用事業（地域貢献型・共同居住型）」を構築

##### WGでの意見

- ・ **新耐震のみを補助等の対象**としているケースが多いため、**マッチングや補助の件数が伸びない**
- ・ マッチングや改修費補助の対象とする物件の**安全性を判断することが困難**
- ・ 空き家の利活用について、**オーナーの意見に用途が限定されがち**なので、公益性のある活用が難しい。（一時避難用の住宅やシェルター的な活用など）

#### ②東京都以外の自治体の取組の工夫

##### 工夫

- ➔ **実態に応じて**少しずつ**制度の見直し**を検討
- ➔ 空き家バンクの登録やマッチングを地域団体に委託、**地域の实情に合わせて**、それぞれに働きかけを実施していただく

##### 今後取り組みたいこと

- ➔ **SNSでの広報**
- ➔ 連携企業を増やし、**「空家に関する相談窓口」を増やす**
- ➔ **中心市街地内の空き家**で活用できそうなものの中から所有者への意向確認調査
- ➔ 空き家バンクに登録されているものの、**なかなか買い手が付かない物件への取組**の検討 など

その他、空き家の草木繁茂の剪定の補助等の事例を収集

- ➔ 神戸市では「ふるさと納税」も活用

※本資料は、令和7年1月に都内の区市町村を対象とした「マッチング体制の整備」及び「改修費補助」アンケートの調査回答を基に作成しています。

## ③区市町村へのアンケート調査について

- 【アンケート調査項目】
- ◆空き家の改修費の補助について（16自治体を対象）
  - ◆空き家活用マッチング支援事業について（16自治体を対象）

### ◆空き家の改修費の補助について

#### 想定している申請件数（年間）

- ・1件～4件程度
- ・概ね**1件**の自治体が多い
- ・複数の事業を併せて**9件**想定している自治体もあり
- ・空き家のみを対象とした補助事業は実施していない自治体もあり

#### 改修費の補助の対象

- ・半数の自治体は、**旧耐震も含めて対象**としている
- ・**事業によって対象を変えている**自治体もある

#### 補助の対象（設備や工事）

- ・補助の対象は比較的広く、電気・ガス・水道等のインフラ設備の整備（増設工事を含む）や**エアコン等の家電の設置工事等を含んでいる**場合も多い
- ・当該工事にかかる設計費、工事に係る調査設計計画（**インスペクション**を含む）、室内に残存する**家財道具等の処分に係る費用**なども対象としている事例もある

### ◆空き家活用マッチング支援事業について

#### 成立させるための工夫について

#### 事業の検討にかかった期間

- ・**半年～5年**と、自治体によってかかった期間に**差がある**
- ・**1年程度と回答した自治体が多い。**

#### 不動産業者等との役割分担への配慮

- ・相談や契約に関することなど、**役割によるすみ分け**や、**対象とする物件でのすみ分け**（対象を地域貢献や福祉に絞るなど）を図っている自治体が多い（13自治体）
- ・**特に配慮していない**自治体もある（3自治体）

#### マッチングを成立させるための工夫

- ・多くの自治体で**積極的な広報**の取組や、**丁寧なニーズの聞き取り**、**きめ細やかなサポート**を行うなどの工夫をしている

<取組の例>

- ➡相談時の**ヒアリング**で詳しく条件等を聞き取り、紹介後も**双方の調整を積極的に実施**
- ➡マッチング前から運用開始までの**密接なサポート**（対オーナー及び事業者）を実施
- ➡利活用可能空家等募集チラシに「**所有者の心を動かすような事業への「想い」の部分**を記入」するよう働きかけ
- ➡建物や植栽の管理が不要なことや、所有者の意向に合わせて柔軟に契約形態を変えられる点などを伝え、**所有者の心理的ハードルを下げるように配慮**

マッチング件数の増加につながっている

◆空き家活用マッチング支援事業について

マッチング成立のボトルネックとなっている課題

- ・空家所有者からの登録が伸びないことを課題とする自治体が多い（10自治体）
- ・耐震要件・建築基準法に合致せず、登録できない物件や改修が必要な物件が多い
- ・オーナーの高年齢化、空家所有者の心理的負担が大きい
- ・所有者と利用希望者の意向が合わない
- ・事業者の運営・経営能力、ノウハウ不足 など

築古等の理由による改修費の高額化

モチベーションの低さ、家族等周囲からの反対・抵抗

空き家は超割安で借りられると誤解している人が多い

事業の継続運営が疑問視される業者が多い

旧耐震の空き家等の扱い

- ・旧耐震基準の家屋を対象としているのは5自治体
- ・新耐震基準に適合している家屋のみを対象としているのは7自治体
- ・事業によって異なる対応をしているのは1自治体
- ・旧耐震基準の家屋を対象としている自治体でも、改修費の補助対象からは外れる場合がある

関係団体との連携について

連携している関係団体

- ・空き家活用マッチング支援事業に取り組んでいる自治体の半数以上は、公社やNPO等の関係団体と連携（10自治体）

関係団体との関わり方

- ・多くの自治体では協定、または委託契約を結んでいる
- ・協定や委託契約は締結していない自治体もある

■利活用（マッチング体制の整備及び改修費補助）する上での課題

課題①「利活用できる空き家の掘り起こし」

課題②「制度を利用できない空き家への対応」

課題③「高額な改修費への対応」

課題④「利活用希望者への意識啓発」

