

東京における空き家施策実施方針  
(案)

2023（令和5）年2月  
東京都

## 目 次

|                 |                                 |            |
|-----------------|---------------------------------|------------|
| <b>第 1 章</b>    | <b>実施方針の概要</b> .....            | <b>1</b>   |
|                 | 1 策定の背景と目的.....                 | 1          |
| <b>第 2 章</b>    | <b>現状と課題</b> .....              | <b>2</b>   |
|                 | 1 東京の空き家を取り巻く状況.....            | 2          |
|                 | 2 東京の空き家の現状と課題.....             | 6          |
| <b>第 3 章</b>    | <b>施策展開に当たっての基本方針</b> .....     | <b>1 2</b> |
|                 | 1 これまでの取組.....                  | 1 2        |
|                 | 2 今後の空き家対策の基本的考え方.....          | 1 5        |
| <b>第 4 章</b>    | <b>3つの視点に基づく具体的な施策展開</b> .....  | <b>1 7</b> |
|                 | 1 既存住宅市場での流通促進.....             | 1 7        |
|                 | 2 地域資源としての空き家の利活用.....          | 1 9        |
|                 | 3 利活用見込みがない空き家の除却等.....         | 2 1        |
| <b>第 5 章</b>    | <b>国への働きかけ</b> .....            | <b>2 3</b> |
|                 | 1 既存住宅市場での流通促進.....             | 2 3        |
|                 | 2 地域資源としての空き家の利活用.....          | 2 5        |
|                 | 3 利活用見込みがない空き家の除却等.....         | 2 6        |
| <b>第 6 章</b>    | <b>施策の推進に向けた各主体の基本的役割</b> ..... | <b>2 9</b> |
|                 | 1 各主体の基本的役割.....                | 2 9        |
| <br><b>参考資料</b> |                                 |            |
|                 | 1 エリアごとに想定される施策の展開例.....        | 3 1        |
|                 | 2 施策の推進体制.....                  | 3 3        |

## 1 策定の背景と目的

- 空き家対策は、これまで、2015（平成 27）年に施行された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。以下「空家特措法」という。）等に基づき、地域の実情を把握している区市町村が主体となって進められてきた。
- しかしながら、少子高齢化の一層の進展や人口・世帯数の減少が見込まれる中、都内には 2018（平成 30）年時点で 80 万戸を超える空き家が存在している。加えて、65 歳以上の世帯員がいる单身又は夫婦のみ世帯が居住する持ち家については、特に、将来、空き家になるおそれがあり、こうした「空き家予備軍」の存在などにより、今後、空き家が更に増えることが懸念される。
- 都では、2022（令和 4）年 3 月に改定した「東京都住宅マスタープラン<sup>1</sup>」において、目標の一つに「空き家対策の推進による地域の活性化」を掲げ、2030 年度末までに全区市町村が空家等対策計画<sup>2</sup>を策定することなどを政策指標とし、その達成に向けて、取組を進めている。
- 現在、国においても、空き家の発生抑制や活用促進、適切な管理・除却の促進に向けた取組の強化など、今後の空き家対策の在り方について検討がなされているところである。
- この度、こうした空き家を取り巻く環境変化を踏まえ、効果的な空き家対策が都内全域で着実に展開されるよう、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とりまとめ、区市町村や民間事業者などの関係者に分かりやすくお示しするため、「東京における空き家施策実施方針」を策定することとした。
- 本実施方針は、東京における空き家施策を推進するための基本となる方針であるとともに、区市町村が空家等対策計画や地域の実情に応じた空き家施策を立案・実施する際の参考となるよう、作成するものである。
- 本実施方針は、2030（令和 12）年までの施策展開の方向を示すものとし、社会経済状況の変化に的確に対応し得るよう、今後、おおむね 5 年ごとに見直しを行う。

.....

<sup>1</sup> **東京都住宅マスタープラン**：東京都住宅基本条例（平成 18 年東京都条例第 165 号）に基づいて策定され、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画。住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格も併せ持つ。

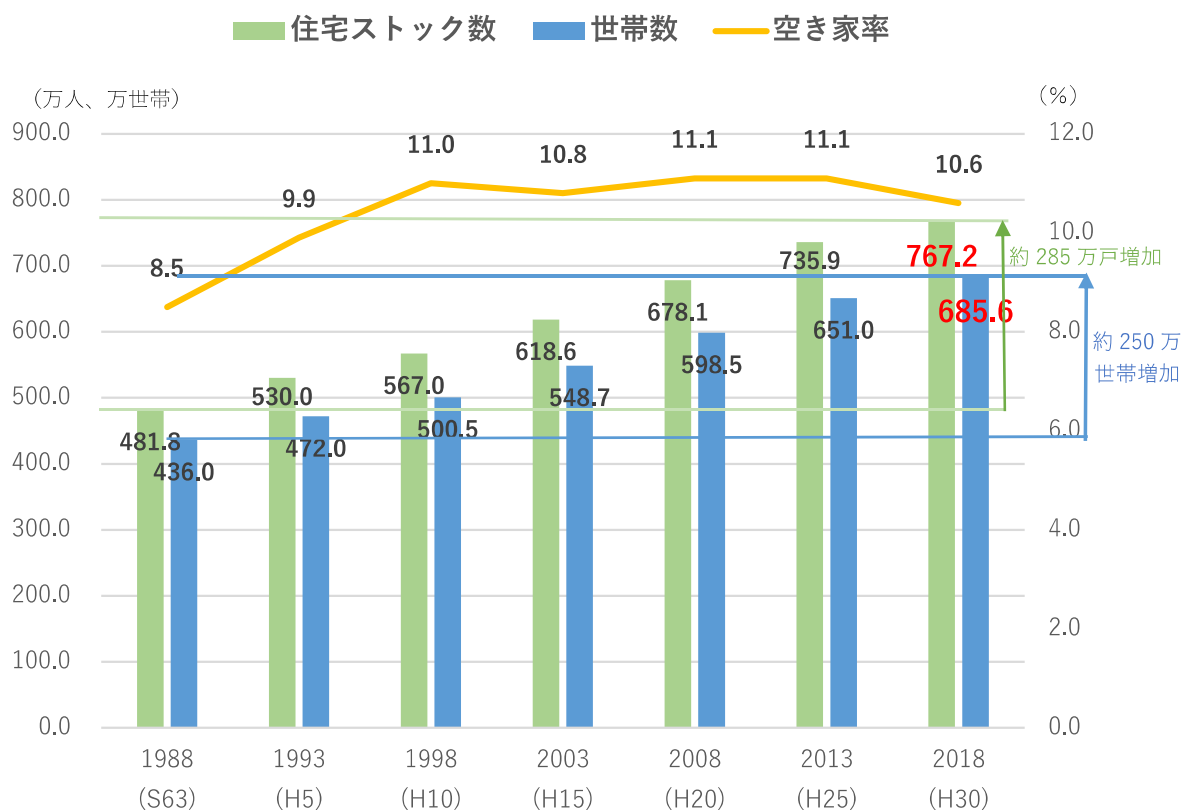
<sup>2</sup> **空家等対策計画**：空家特措法第 6 条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定める基本指針に即して、区市町村がその区域内で空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために作成する計画

## 1 東京の空き家を取り巻く状況

## (1) 住宅ストック数と世帯数、空き家率の推移

- ・「住宅・土地統計調査」によれば、都内の2018（平成30）年時点の空き家数は約81万戸である。1988（昭和63）年以来、世帯数が約250万世帯増える一方で、住宅ストックの増加数は280万戸を超えており、空き家の絶対数は増加している。
- ・一方、空き家率については、全国の空き家率が過去30年間増加を続けているのに対し、都では1998（平成10）年からほぼ横ばいとなっているが、現状ではおよそ10戸に1戸は空き家となっている。
- ・なお、住宅ストック数は、直近30年間でみると増加傾向にあるものの、近年ペースは鈍化している。

図表1 住宅ストック数と世帯数、空き家率の推移（東京都）



(資料) 「住宅・土地統計調査」／総務省を基に作成



## (2) 人口と世帯数の推移

- 東京の人口は、2030（令和 12）年にピークを迎え、その後、減少が続くと見込まれている。
- また、世帯数についても、2040（令和 22）年を境に減少に転じると見込まれており、今後、世帯数の減少に伴い、都内において空き家が増加していくことが懸念される。

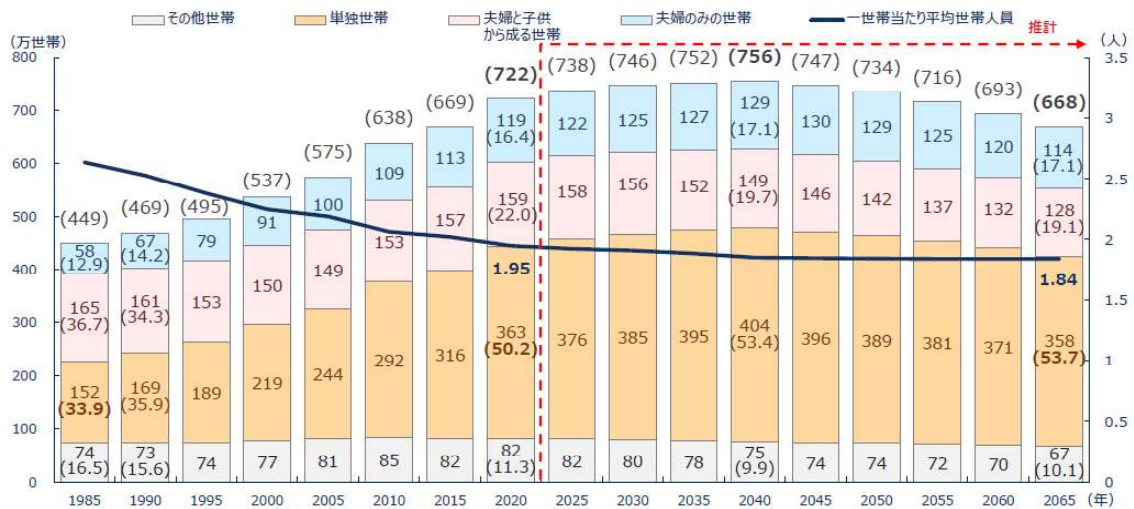
図表2 人口の推移（全国、都、区部、多摩・島しょ）



（資料）「『未来の東京』戦略 付属資料」／東京都政策企画局、国勢調査／総務省、「日本の将来推計人口（平成 29 年推計）」／国立社会保障・人口問題研究所等を基に作成

（備考）2025（令和 7）年以降の東京都の人口は東京都政策企画局による推計

図表3 家族類型別世帯数の推移（東京都）

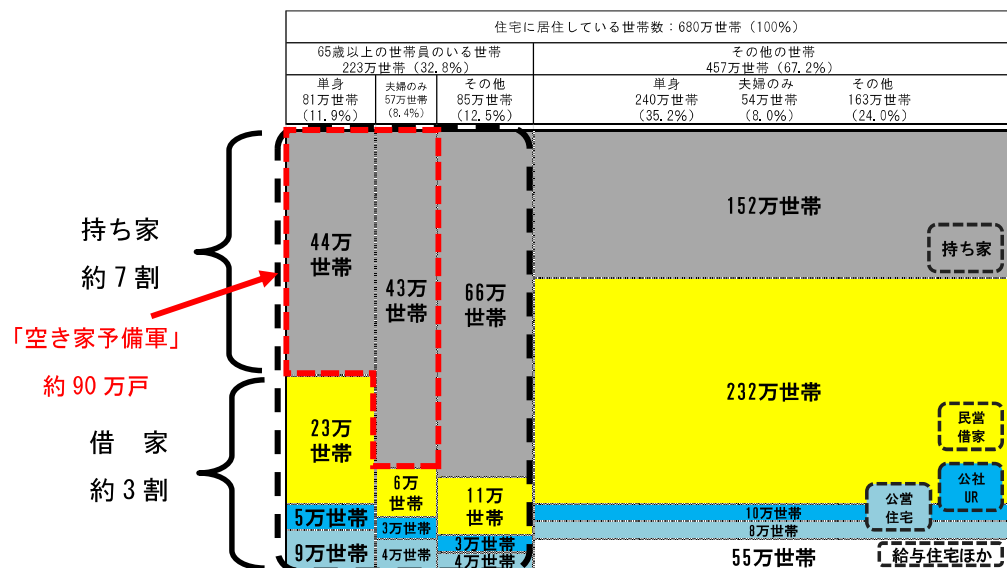


- (資料) 「国勢調査」／総務省、「東京都世帯数の予測」／東京都総務局等を基に作成  
 (備考) 1. 2025（令和7）年以降は、東京都政策企画局による推計  
 2. 2015（平成27）年以前の数値については、「東京都世帯数の予測」で用いられている、「国勢調査」に基づき世帯不詳をあん分した数値。2020（令和2）年の数値については、世帯不詳は「その他世帯」に含めた数値  
 3. グラフ上部の（）内の数字は、一般世帯数の総計。内訳の（）内の数字は、一般世帯数に占める割合  
 4. 四捨五入により、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

### （3）高齢者の「住まい」の現状

- 65歳以上の世帯員のいる世帯の住まいの状況についてみると、持ち家は約7割、借家は約3割となっている。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90万戸）は、将来、空き家になるおそれがある、「空き家予備軍」と考えられる。
- 今後、人口減少と少子高齢化が急速に進展して、高齢者のみの世帯が増えることにより、相続を契機に空き家が増加していくことが懸念される。

図表4 高齢者世帯の住まいの状況（持ち家・借家）

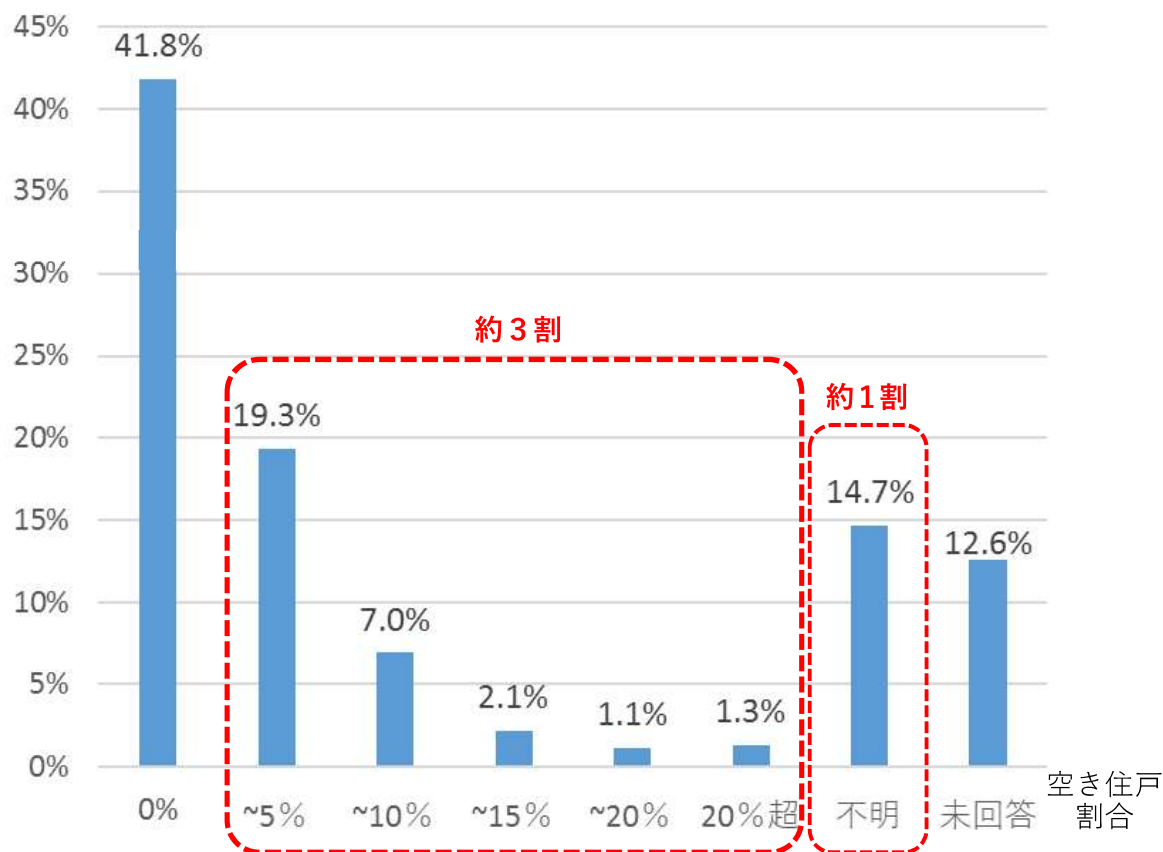


(資料) 「平成30年住宅・土地統計調査」／総務省を基に作成

#### (4) 高経年マンションにおける空き住戸の状況

- 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）による管理状況届出制度<sup>1</sup>によって届出のあったマンションについて、空き住戸の状況をみると、全体の約 3 割に空き住戸があり、空き住戸の割合が不明と回答したマンションも 1 割程度存在する。
- マンションは、戸建住宅に比べて外観からは住戸の状況把握が難しいことに加え、空き住戸が生じた場合、その住戸の区分所有者や相続人によって管理面での負担となるだけでなく、マンション全体の管理上の問題も発生するなど、区分所有建物ならではの課題がある。

図表 5 空き住戸の割合別 届出マンションに対する占有率



（資料）管理状況届出制度の集計データ（2022（令和 4）年 9 月末）を基に作成

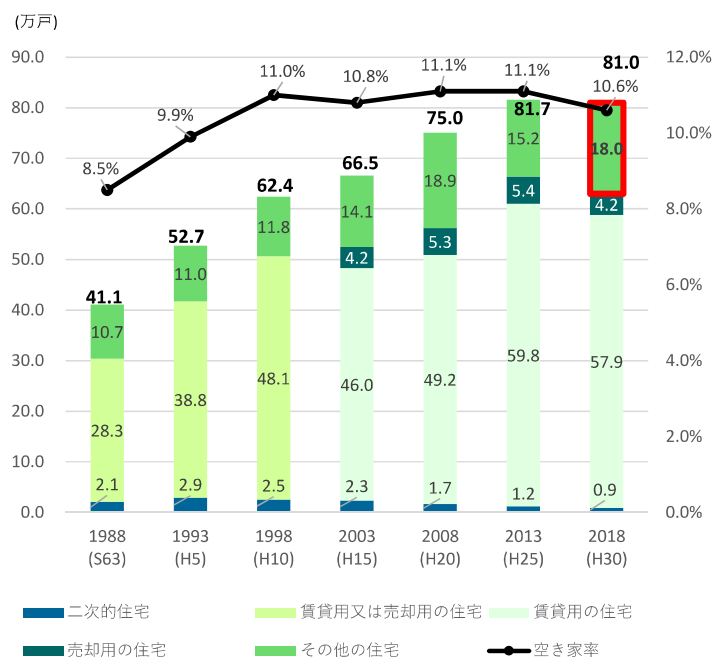
<sup>1</sup> **管理状況届出制度**：東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づき、要届出マンション（1983（昭和 58）年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの）の管理組合に対する管理状況の届出を義務付ける制度。また、届出により、行政が把握した個々のマンションの管理状況に応じ、必要な助言や支援等を行うこととしている。

## 2 東京の空き家の現状と課題

### (1) 空き家数の概況

- 空き家は、発生原因や空き家である期間、種類（「平成 30 年住宅・土地統計調査」による区分<sup>1)</sup>、建物の状態などにより、取るべき対策が異なる。そのため、それぞれの状況に応じた対策が必要である。
- 2018（平成 30）年の「住宅・土地統計調査」によれば、都内には空き家が約 81 万戸存在する。その種類別内訳では、「賃貸用の住宅」が約 57.9 万戸と最も多く、次いで、一般に管理が行き届かない可能性が高い長期不在等の「その他の住宅」（以下「その他空き家」という。）が約 18 万戸、「売却用の住宅」が約 4.2 万戸、「二次的住宅」（別荘など）が約 0.9 万戸である。
- さらに、約 81 万戸について腐朽・破損の有無をみると、「腐朽・破損なし」は約 69 万戸、壊れた空き家である「腐朽・破損あり」は約 12 万戸である。

図表 6 空き家の種類別の空き家数の推移



（資料）「住宅・土地統計調査」／総務省を基に作成

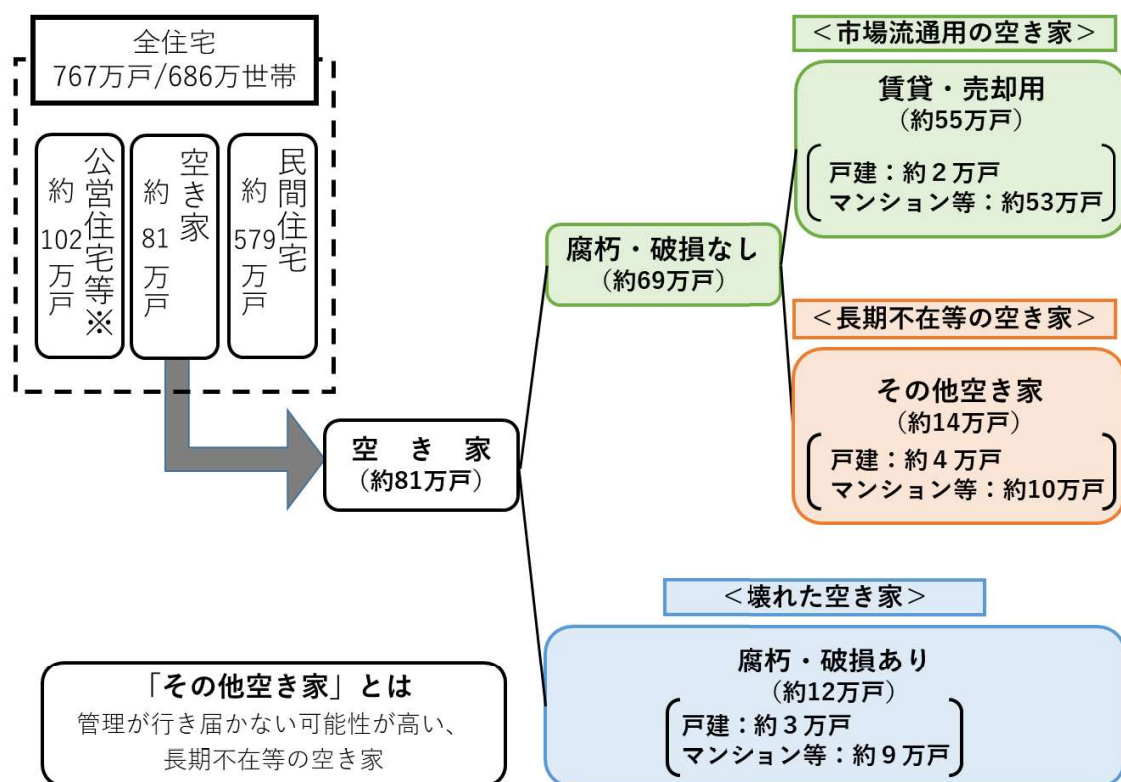
.....  
<sup>1</sup> 「平成 30 年住宅・土地統計調査」による区分：住宅・土地統計調査では、空き家を次のとおり区分している。

| 空き家    |     | 二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅                                                                         |
|--------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 二次的住宅  | 別荘  | 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅                                                       |
|        | その他 | ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅                                               |
| 賃貸用の住宅 |     | 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅                                                                        |
| 売却用の住宅 |     | 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅                                                                        |
| その他の住宅 |     | 上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。） |

## (2) 都内の空き家の類型

- ・都内の空き家について、建物の区分と状態（腐朽・破損の有無）に着目してみると、以下の状況となっている。
- ・「腐朽・破損なし」のうち、「賃貸用の住宅」と「売却用の住宅」は合わせて約 55 万戸あり、これらについては、市場流通用の空き家であることから、流通の活性化が必要である。
- ・「腐朽・破損なし」のうち、相続等を契機に発生することの多い「その他空き家」は約 14 万戸あり、これらについては、長期不在等の空き家であることから、利活用が求められる。
- ・「腐朽・破損あり」の約 12 万戸とは、壁や柱など建物の主要部分が壊れた空き家であり、その中には空家特措法に基づく特定空家等<sup>1</sup>が含まれていることから、地域の環境に悪影響を及ぼさないよう、修繕や除却等の適切な管理が求められる。

図表 7 都内の空き家の類型



※公営住宅等…公営住宅、公社住宅、UR住宅、給与住宅ほか

（備考）戸数は「平成 30 年住宅・土地統計調査」（総務省）による。

.....  
<sup>1</sup> 特定空家等：空家特措法に定めのある、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

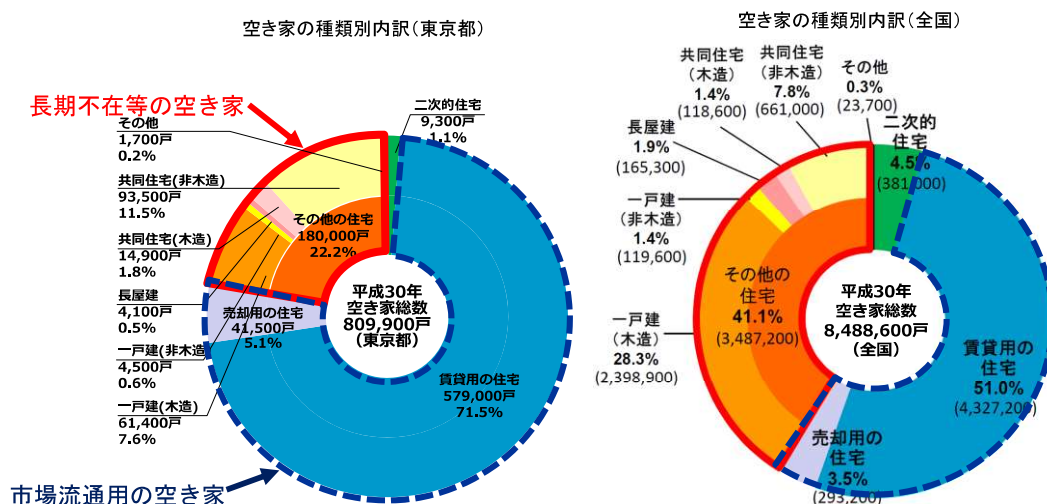


### (3) 空き家の類型ごとの課題

#### ア 市場流通用の空き家

- ・東京の空き家は、全国に比べて市場流通用の空き家の割合が多い(約 81 万戸ある空き家の 7 割弱) ことが特徴であることから、これに対する対策が重要となる。

図表 8 空き家の種類別内訳 (東京都、全国)

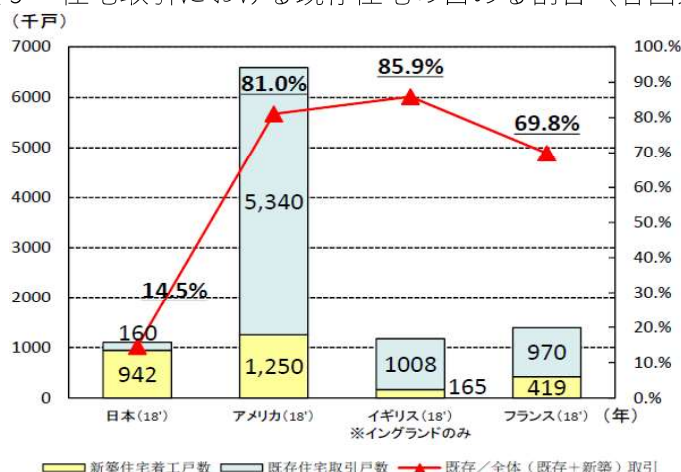


(資料) 「平成 30 年住宅・土地統計調査」／総務省を基に作成

(備考) このグラフにおける東京都の「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」の計約 62 万戸には、「腐朽・破損あり」の「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」の計約 8 万戸を含む。

- ・日本では、既存住宅(中古住宅)の流通シェアは、諸外国と比較しても、新築住宅に比べ低く、14.5%となっている。さらに、都内の既存住宅の流通シェアについては、12.8%となっている。

図表 9 住宅取引における既存住宅の占める割合 (各国比較)



(資料) 住宅経済関連データ／国土交通省

- ・都内の既存住宅の流通シェアのうちマンションのシェアが 10.3%であるのに対し、戸建住宅は 2.5%であり、既存戸建住宅の流通割合が特に低い。

図表 10 都内における既存住宅流通シェアの内訳

| 合計             |         |               |         |
|----------------|---------|---------------|---------|
| 166,013戸       |         |               |         |
| 新築着工戸数         |         | 既存成約戸数        |         |
| 144,813戸 87.2% |         | 21,200戸 12.8% |         |
| 戸建             | マンション   | 戸建            | マンション   |
| 47,517戸        | 97,296戸 | 4,138戸        | 17,062戸 |
| 28.6%          | 58.6%   | 2.5%          | 10.3%   |

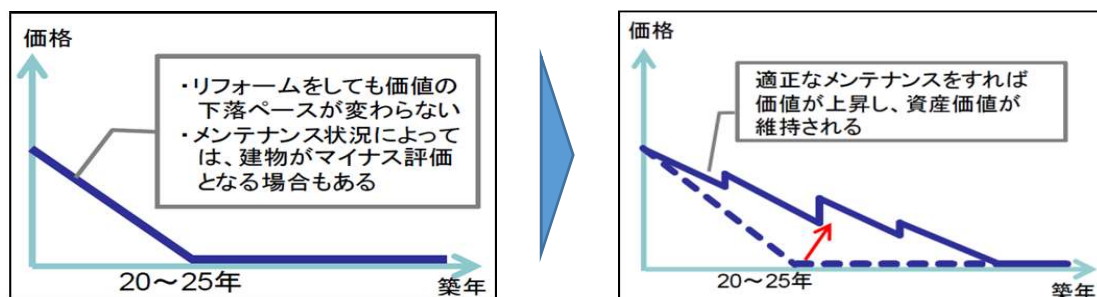
既存住宅流通のシェア

既存戸建住宅のシェア      既存マンションのシェア

(資料) 「平成 30 年住宅土地・統計調査」／総務省、  
「住宅着工統計」／東京都住宅政策本部を基に作成

- ・既存住宅を購入する場合、新築住宅と比べ、建物・設備や物件価格の妥当性等について不安を感じる人が多く、既存住宅流通の活性化に向けては、既存住宅に対する消費者の不安の払拭が求められる。
- ・また、新築住宅のみならず一定の品質を有する既存住宅の取得においても、その品質や性能等に応じた税制優遇措置を更に講じるなど、既存住宅市場の環境整備に向けた制度の充実が必要である。
- ・さらに、特に、戸建住宅では、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し、適切な維持管理やリフォームによる質の向上が取引時に適正に評価されにくい状況がある。そのため、既存住宅の価値が適正に評価される建物評価手法の更なる改善が求められる。

図表 11 建物評価手法の改善イメージ



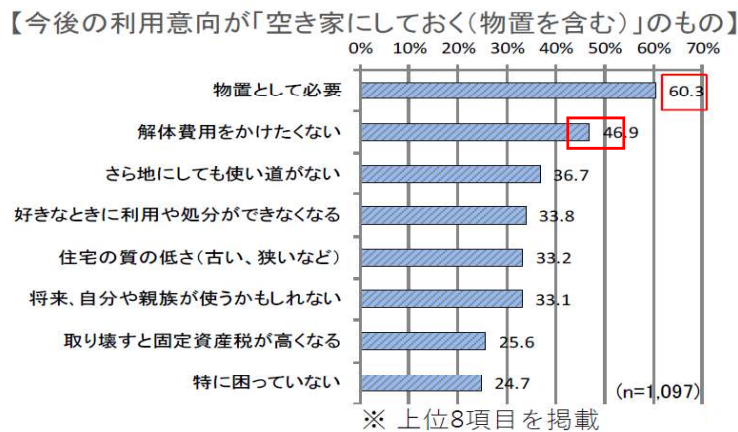
(資料) 平成 26 年中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会資料／国土交通省

## イ 長期不在等の空き家

- ・東京では、全国と比較して「その他空き家」の割合は低い状況にあるが、今後、相続等を契機に「その他空き家」の数や割合が増加していく懸念があることから、都として早急に対策を強化していく必要がある。

- 国土交通省が実施した「令和元年空き家所有者実態調査」によると、「物置として必要」や「解体費用をかけたくない」という理由で、所有者が空き家にしておくことが多い。
- 「その他空き家」は、管理が行き届かなくなることがないように、発生段階から、所有者に対し売却や利活用等の動機づけなどを行っていくことが必要である。
- 具体的には、空き家を放置するリスク（放火、修繕費の負担など）について所有者等へ啓発するとともに、特に戸建住宅については、所有者自身による売却等を後押しする税制等の仕組みや、地域資源としての利活用を促進するための制度の更なる改善が必要である。

図表 12 空き家にしておく理由



(資料) 「令和元年空き家所有者実態調査」／国土交通省

#### ウ 腐朽・破損のある空き家（壊れた空き家）

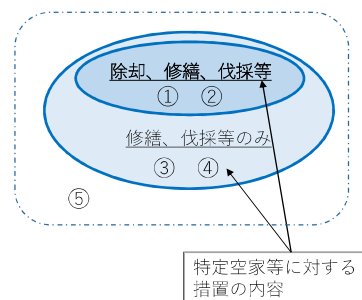
- 空家特措法では、特定空家等に対する措置をはじめ、空き家を適切に管理する制度や、区市町村が行う取組への財政支援などが講じられている。
- また、自主条例等に基づき、特定空家等になる前段階の適切な管理が行われていない空き家等に対し、修繕や除却等の取組を進める自治体もある。
- 一方で、こうした空き家対策の取組については、実施主体である区市町村により状況が異なるとともに、所有者不明の空き家は、所有者の特定が難しいことなどにより、除却等が進みにくいとの課題もある。
- 空き家が更に増えることが懸念される中、空家特措法の見直しにより、措置（指導・助言、勧告）の対象となる空き家の範囲の拡大や自治体の主体的な取組への支援の拡充等を行うことが必要である。



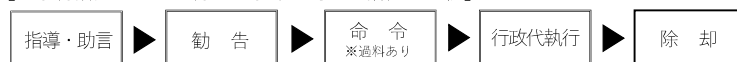
図表 13 空家特措法における空家等の定義及び特定空家等に対する措置

■ 空家等の定義

- ・ 空家等…居住その他の使用がなされていないことが常態の建築物等 (⑤)
- ・ 特定空家等…以下の状態にあると認められる空家等
  - ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれ
  - ②著しく衛生上有害となるおそれ
  - ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なう
  - ④周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切



【空家特措法に基づく特定空家等に対する措置の手続】



※所有者不明の場合、指導等のプロセスを経ず、代執行（略式代執行）

図表 14 空家特措法に基づく都内の特定空家等に対する措置の実績  
(平成 27 年度～令和 3 年度の 7 年間)

| 措置    | 実施自治体数 (%) |       | 件数    |
|-------|------------|-------|-------|
| 指導・助言 | 26         | (42%) | 355 件 |
| 勧告    | 18         | (29%) | 94 件  |
| 命令    | 8          | (13%) | 18 件  |
| 行政代執行 | 4          | (6%)  | 4 件   |
| 略式代執行 | 4          | (6%)  | 4 件   |

図表 15 都内の管理不全の空き家の除却や改善等の状況  
(空家特措法施行から令和 4 年 3 月 31 日までの累計)

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| 空家特措法の措置により除却や修繕等がなされた特定空家等の件数 | 225 件   |
| 上記以外の除却や修繕等がなされた管理不全の空き家の件数    | 7,523 件 |

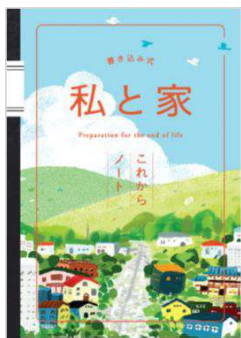
(資料) 「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」(令和 4 年 3 月 31 日時点 国土交通省・総務省調査) / 国土交通省を基に作成

## 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ビジネスの場など、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。

- 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 Highway<sup>1</sup>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<sup>2</sup>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 16 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  
作成・配布



改修前



改修後

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

- 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。

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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）」との意味を込め、都独自に付けた愛称

図表 17 これまでの都の取組と国の動き

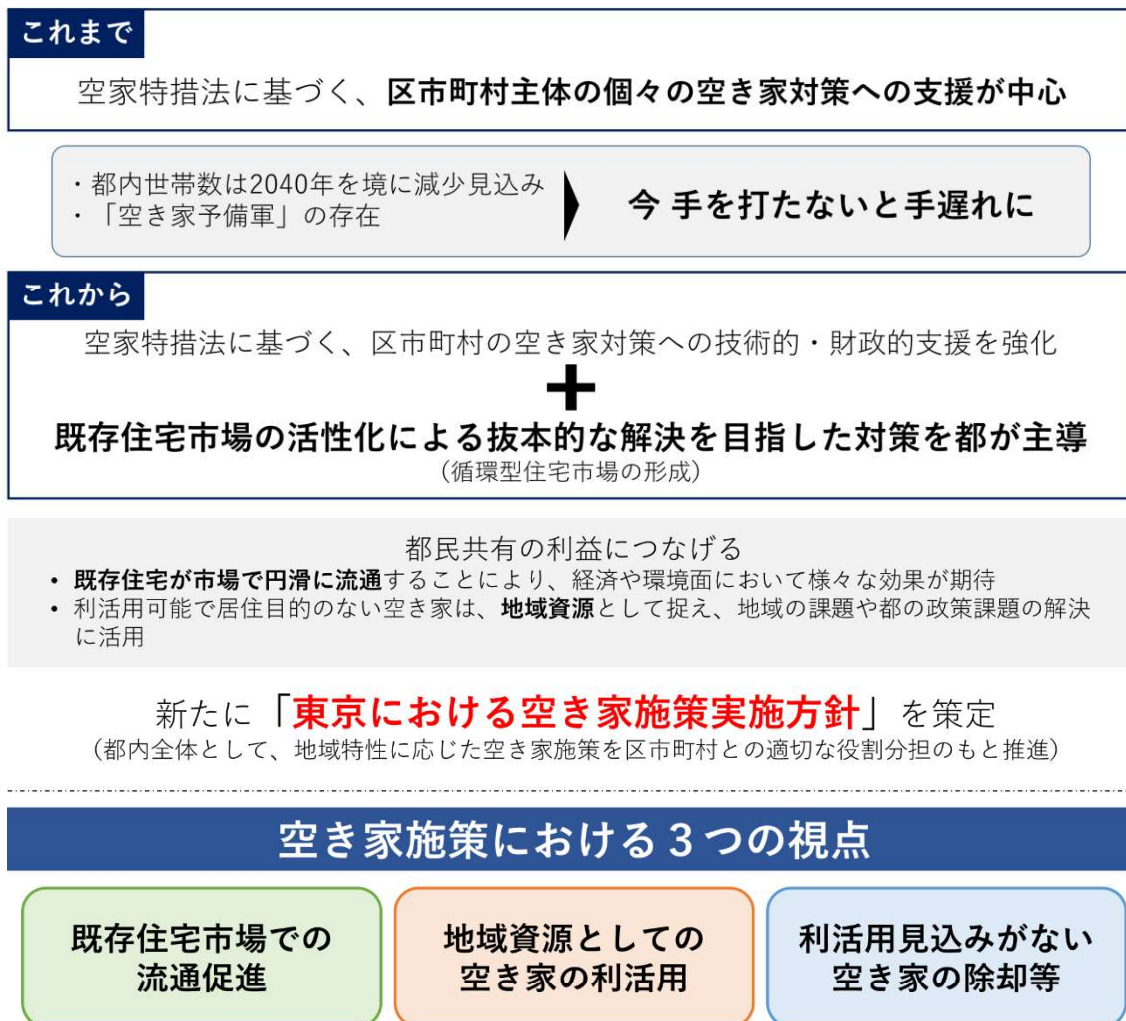
| 年度   | 都の取組                                                                                        | 国の動き                                                                                          |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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   | ・「空き家利活用等区市町村支援事業」を開始<br>・「空き家対策連絡会」を立ち上げ<br>・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   | ・「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）<br>・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）               | ・「空き家対策総合支援事業」を開始（H28～）<br>・空き家の発生を抑制するための特別措置を開始（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）（H28～）               |
| 29   | ・「東京都空き家対策連絡協議会」を設置<br>・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）                                 | ・「全国空き家対策推進協議会」を設置<br>・「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）<br>・「全国版空き家・空き地バンク」を設置 |
| 30   | ・「東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」を開始<br>・「東京都空き家情報サイト」の開設<br>・「東京空き家ガイドブック」の発行                         |                                                                                               |
| 令元   | ・「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）<br>・「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別措置（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 18 「東京における空き家施策実施方針」策定の考え方



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

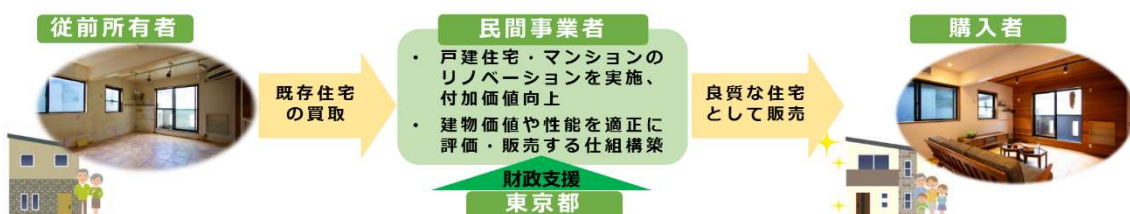
### (1) 施策展開の考え方

- ・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の確保に取り組む。
- ・賃貸・売却用の空き家に加え、長期間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。

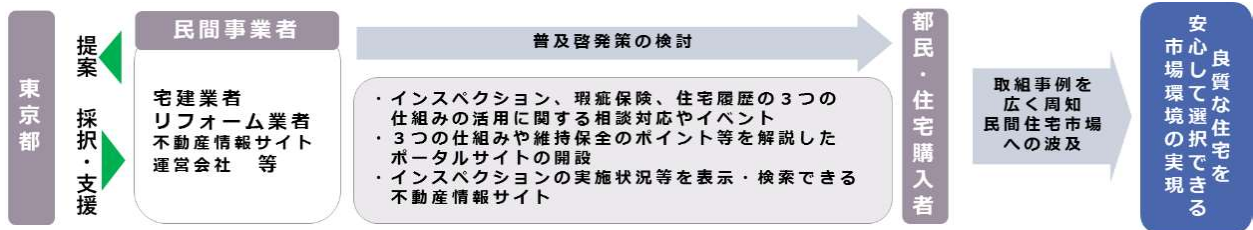
図表 19 既存住宅流通市場の形成を促す事業のイメージ





- ・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 20 3つの仕組みの普及促進を図る事業のイメージ



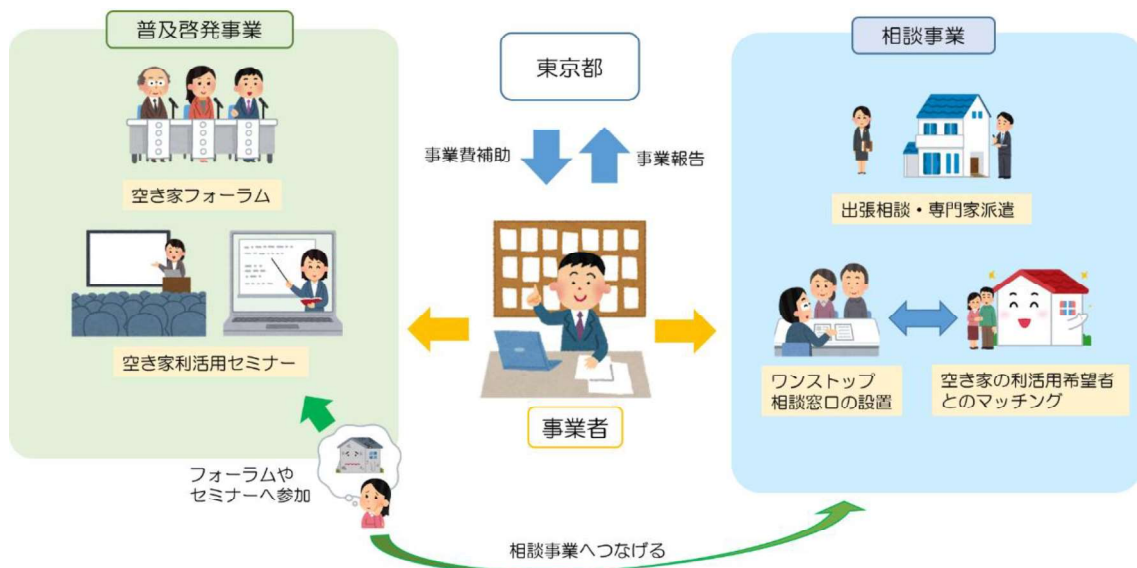
- ・リノベーション（住宅の価値を向上させる全体的な改修）を実施した住宅をモデルハウスとして活用する民間事業者に対して支援を行うことにより、既存住宅の流通や省エネリフォーム等を促進するための情報発信を後押しする。

図表 21 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に際し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 22 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

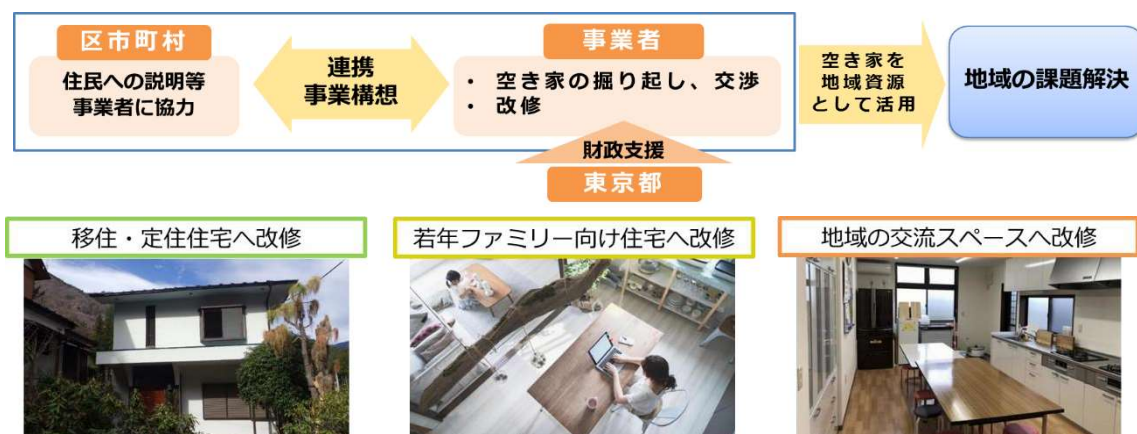
### (1) 施策展開の考え方

- ・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

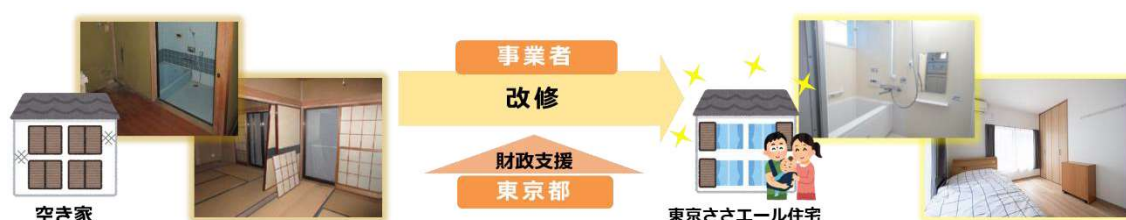
- ・「エリアリノベーション推進支援事業」の成果等を踏まえ、こうした取組がより多くの地域で展開されるよう、区市町村と連携しつつ、空き家を地域資源として活用して移住・定住促進などの地域課題の解決に取り組む民間事業者を支援していく。また、取組事例やノウハウを関係者間で情報共有し、将来的には各区市町村と民間事業者とが自律的に協働し、空き家を活用して地域課題の解決に取り組む環境の構築を促していく。

図表 23 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繋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 24 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<sup>1</sup>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。

<sup>1</sup> 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 25 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。

本実施方針の実効性を高める観点から、施策の充実・強化に加え、対策の障壁となっている各種法令や諸制度の見直しを並行して進めていく必要がある。これまで国に要求してきた以下の事項の実現をはじめ、今後も、区市町村とも連携を図りながら、必要に応じ、時機を逸することなく、国に法整備や支援策の拡充等を働きかけ、その実現を目指していく。

## 1 既存住宅市場での流通促進

### (1) 既存住宅流通の活性化について

#### <要求の背景>

- ・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し、適切な維持管理やリフォームによる質の向上が取引時に適正に評価されにくい状況がある。
- ・これまで国は、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」や、それを踏まえた「既存住宅価格査定マニュアル」によって、建物の維持管理状況等が取引価格に適切に反映される建物評価手法の整備を進めてきたが、この仕組みは内容が複雑で、価格査定実務を行う宅地建物取引業者等にとって活用しにくいものとなっている。
- ・加えて、既存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。

#### <具体的要求内容>

- ・既存住宅の流通促進を総合的に推進するため、建物評価手法について、宅地建物取引業者等にとって活用しやすいよう、簡便で統一的なものにするとともに、金融機関等にも広く普及すること。
- ・既存住宅の流通活性化に向けて、いわゆる住宅ローン減税について、安心R住宅<sup>1</sup>など一定の品質を有する既存住宅の取得においても優遇措置を講じること。

.....

<sup>1</sup> 安心R住宅：耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォームの実施または提案が行われる既存住宅



図表 26 既存住宅よりも新築を優遇する住宅ローン減税制度

| 住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置(所得税・相続税・贈与税・個人住民税)別紙1                          |           |                                         |                                             |           |                                  |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|
| 住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。 |           |                                         |                                             |           |                                  |           |
| 控除率                                                                     |           | 一律0.7% <入居年>                            | 2022(R4)年                                   | 2023(R5)年 | 2024(R6)年                        | 2025(R7)年 |
| 借入限度額                                                                   | 新築住宅・買取再販 | 長期優良住宅・低炭素住宅                            | 5,000万円                                     |           | 4,500万円                          |           |
|                                                                         |           | ZEH水準省エネ住宅                              | 4,500万円                                     |           | 3,500万円                          |           |
|                                                                         |           | 省エネ基準適合住宅                               | 4,000万円                                     |           | 3,000万円                          |           |
|                                                                         |           | その他の住宅                                  | 3,000万円                                     |           | 0円<br>(2023年までに新築の建築確認: 2,000万円) |           |
|                                                                         | 既存住宅      | 長期優良住宅・低炭素住宅<br>ZEH水準省エネ住宅<br>省エネ基準適合住宅 | 3,000万円                                     |           |                                  |           |
|                                                                         |           | その他の住宅                                  | 2,000万円                                     |           |                                  |           |
| 控除期間                                                                    |           | 新築住宅・買取再販                               | 13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)            |           |                                  |           |
|                                                                         |           | 既存住宅                                    | 10年                                         |           |                                  |           |
| 所得要件                                                                    |           |                                         | 2,000万円                                     |           |                                  |           |
| 床面積要件                                                                   |           |                                         | 50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認: 40㎡(所得要件: 1,000万円)) |           |                                  |           |

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

➢ 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。

＊良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。

＊既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。

➢ 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

(資料)「住宅ローン減税等が延長されます！」(令和3年12月)／国土交通省を基に作成

## (2) 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)について

### <要求の背景>

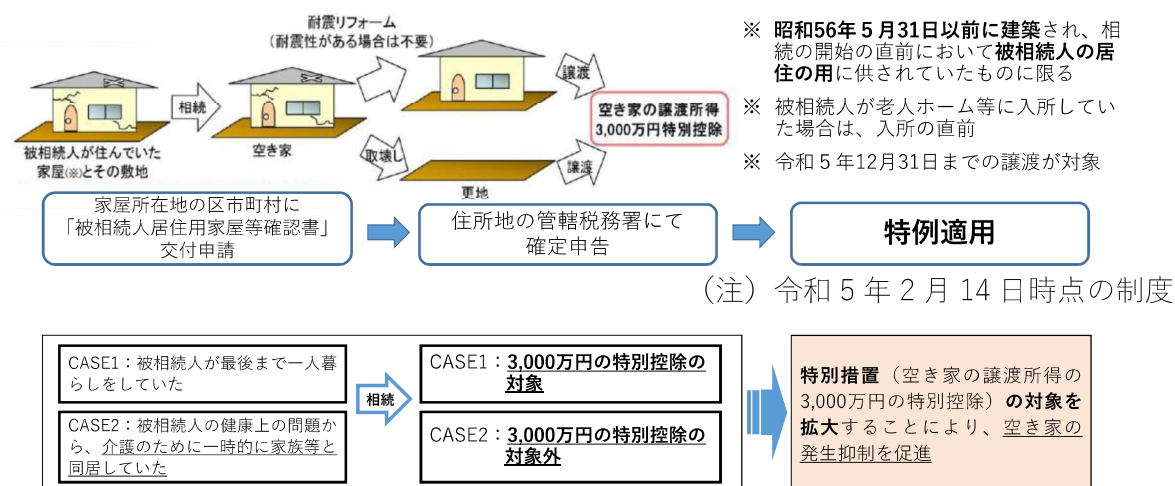
- 2016(平成28)年度、国は、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該居住用家屋又はその敷地等を譲渡し、一定の要件に当てはまる場合に、譲渡所得から3,000万円の特別控除が受けられる制度(空き家の発生を抑制するための特例措置)を開始した。
- この特例措置は、相続開始の直前において当該被相続人以外に住んでいた者がいなかった家屋を対象としているが、被相続人の中には、介護が必要なため子供世帯との同居を選択する人もおり、その場合は適用要件を満たさず、特別控除を受けることができない。

### <具体的要求内容>

- 空き家及び取壊し後の敷地の有効活用の促進と空き家の発生抑制を進めるために、当該家屋の譲渡所得の3,000万円特別控除を受ける場合の対象要件を拡大(被相続人の一人暮らし要件の緩和)すること。



図表 27 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）



## 2 地域資源としての空き家の利活用

### （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

#### <要求の背景>

- 空き家対策総合支援事業<sup>1</sup>（補助金）及び空き家再生等推進事業<sup>2</sup>（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 年以上活用すること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、国の補助金及び交付金を活用することができない。

#### <具体的要求内容>

- 地域の状況を踏まえた空き家の利活用をより一層促進するため、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交付要件を緩和すること。

<sup>1</sup> 空き家対策総合支援事業：空家特措法の空家等対策計画に基づき区市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPO や民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討または改修工事を行う場合に国が支援を行う事業

<sup>2</sup> 空き家再生等推進事業：空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家の活用、空き家・不良住宅の除却等に取り組む地方公共団体に対して国が支援を行う事業

### 3 利活用見込みがない空き家の除却等

---

#### (1) 空家等の所有者等に関する情報の把握について

##### <要求の背景>

- 空家特措法により、区市町村長は、必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対し空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。
- しかし、空家特措法に基づき、電気、ガス等の供給事業者に空家等の所有者等の把握に関し有益な、契約者情報などの提供を求めても、事業者は個人情報等を理由に提供を断ることがあり、空家等の所有者等の特定に支障をきたしている。

##### <具体的要求内容>

- 電気・ガスの契約者情報などを区市町村が活用できるよう法律に規定するとともに、目的外利用できる情報の範囲を拡大すること。

#### (2) 即時執行の法律等への明記について

##### <要求の背景>

- 空家特措法の制定後、自治体は空家特措法に基づき、一定の手続を経て、代執行による除却等の措置を講じることができるようになった。
- 一方で、都内では、空家特措法の施行前から、空家特措法に規定されていない即時執行（災害等により、人の生命、身体又は財産に危険が差し迫る状態の空き家等に対して、所有者の同意を得ずに必要な最小限度の措置を講ずること。）について条例で規定している自治体もある。
- この即時執行の規定は、空家特措法における代執行の規定との整合性が整理されておらず、法的根拠を明確にする観点から、即時執行（これに要した費用の徴収に関する規定も含む。）について空家特措法に規定し、位置付けを明確にする必要がある。

##### <具体的要求内容>

- 災害等により空き家を緊急に除却等する必要があるときは、区市町村が所有者の同意なしに必要な措置を行えるよう即時執行（これに要した費用の徴収に関する規定も含む。）について法律等に明記すること。

### (3) 所有者に適切な管理を促すことを可能とする仕組みについて

#### <要求の背景>

- ・空家特措法では、区市町村長が特定空家等の所有者に対して除却や修繕などを行えるよう、助言・指導、勧告・命令や代執行の措置を規定している。さらに、勧告により当該空き家の敷地に係る固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなり、税の負担が高くなるなどの仕組みがある。
- ・同法により、特定空家等の除却等の取組は一定程度進んできたところであるが、特定空家等になる前段階の適切な管理が行われていない空き家については、措置の対象となっていない。
- ・今後、空き家の増加が懸念されている現状において、同法の勧告の対象となる空き家の範囲を拡大することなどにより、空き家対策の実効性を高める必要がある。
- ・現在、国において、固定資産税等の住宅用地特例の解除も含め、区市町村が特定空家等となる前の段階で所有者に適切な管理を促すことを可能とする仕組みなど、空き家対策の取組強化が検討されている。
- ・区市町村では、地域の状況に応じ、総合的かつ計画的に空き家に関する施策等が進められているところであり、制度の見直しに当たっては、空き家対策の主体である区市町村が、運用しやすい仕組みであるとともに、所有者自身による適切な管理が推進されるよう、より実効的な取組を促進するものにしていく必要がある。

#### <具体的要求内容>

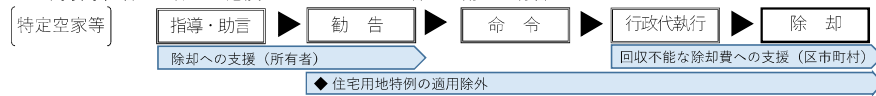
- ・空家特措法に基づく措置の対象を、特定空家等になる前段階の適切な管理が行われていない空家等（管理不全空家等）に拡大し、区市町村が所有者等に対する措置を行えるよう、空家特措法に位置付けること。
- ・対象の拡大に当たっては、措置の対象について分かりやすく定義するとともに、定義付けに当たっては、自治体の意見を聞くなど、現場実態を踏まえた内容とすること。
- ・管理不全空家等についても、特定空家等と同様に、勧告に基づく固定資産税等の住宅用地特例の適用除外対象にすること。
- ・措置の実効性を高めるため、管理不全の状態を解消するために必要最小限な修繕等に対する財政支援の仕組みを構築することにより、所有者自身による自発的な改善や、区市町村による積極的な運用を促すこと。
- ・区市町村が円滑に制度を運用できるよう、ガイドラインを示すこと。

図表 28 空家特措法に基づく措置の対象拡大のイメージ

■ 現行の空家特措法の措置の対象

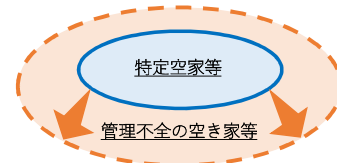
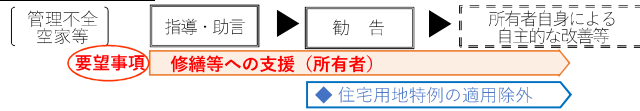
特定空家等…以下の状態にあると認められる空家等

・倒壊等、著しく保安上危険となるおそれ ・著しく衛生上有害となるおそれ など



■ 空家特措法の措置の対象の拡大

管理不全の空き家等



◆ 現行の特定空家等への指導・助言の内容

- ・空き家の状態や周辺の生活環境へ影響
- ・修繕等の必要な内容
- ・相談窓口（専門家等）の紹介等

◆ 新たに財政支援の仕組み構築を要望

- ・管理不全状態の解消に必要最小限な修繕等への支援

措置の対象を拡大

## 1 各主体の基本的役割

- ・空き家の所有者等や行政、民間事業者など施策に関わる各主体が、役割を適切に果たしつつ、相互に連携することにより、空き家対策を総合的に推進していく。

### □空き家の所有者等の役割

- ・空き家の管理責任は自らにあることを認識し、空き家を放置することのリスクや近隣への悪影響を理解して、適切な管理や利活用に努める。

○具体的な役割として以下のような取組が求められる。

- ・空き家を放置すると劣化が早く、防災・防犯面でのリスクが高くなることや近隣へ悪影響を及ぼすことを理解し、空き家が管理不全な状態にならないよう適切に管理する。
- ・積極的に空き家の利活用等を進めるなど、空き家の早急な解消に努める。

### □区市町村の役割

- ・空き家対策の主体的な役割を担う立場として、空き家所有者等や民間事業者等と連携し、地域特性に応じた空き家施策を展開する。

○具体的な役割として以下のような取組が求められる。

- ・継続的な空き家の実態把握に努めるとともに、空家等対策計画を策定・改定し、計画的な空き家対策に取り組む。
- ・空き家の所有者等や関係団体、専門家等と連携して、空き家の利活用等に取り組むとともに、管理不全空家等に対して適切な対策を図るなど、地域の特性に応じた空き家施策を展開する。
- ・高齢の住宅所有者が住まいを相続する世代等に円滑に引き継げるよう、空き家担当部局と福祉部局等とが連携して、空き家対策に係る普及啓発を行う。

## □都の役割

- 区市町村の空き家対策を技術的・財政的に支援するとともに、民間事業者等との連携や都民への普及啓発等を通じて、都における空き家対策を牽引する。

○具体的な役割として以下のような取組を推進する。

- 空き家の発生を未然に防止するため、都内の既存住宅流通の活性化に向け、良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現に取り組む。
- 民間事業者等と連携して、空き家所有者等の相談体制を整備して、空き家の売却、地域資源としての利活用、除却等に向けた取組を推進していく。
- ホームページやガイドブック等を通じた都民に対する空き家に係る普及啓発や相談窓口の整備に努める。
- 空家特措法など関係法令を活用しながら、区市町村が効果的かつ効率的に空き家対策を行えるよう、区市町村の事例やノウハウの蓄積・共有など、技術的な支援を行う。
- 区市町村に対する財政支援のほか、区市町村間の連絡調整や民間事業者等と連携する機会の提供など、必要な支援を行うとともに、国に対して、空き家対策を更に効果的に進める観点から、制度改善等に向けた働きかけを行う。

## □民間事業者等の役割

- 知見やノウハウをいかして行政の空き家対策に協力するとともに、事業活動を通じて良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現に寄与する。

○具体的な役割として以下のような取組が求められる。

- 建築や住宅リフォームに携わる事業者、不動産事業者など、住宅に関わる事業者は、都や国、区市町村と連携し、空き家所有者等の相談に対応するなど、その専門性をいかし、空き家の流通促進や利活用などに取り組む。
- 都や国、区市町村と連携して、良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現に向けて取り組む。



## 参考資料

### 1 エリアごとに想定される施策の展開例

区市町村における空家等対策計画の策定や施策の検討にあたり、参考となるエリアごとの施策の展開例は、以下のようなものが想定される。

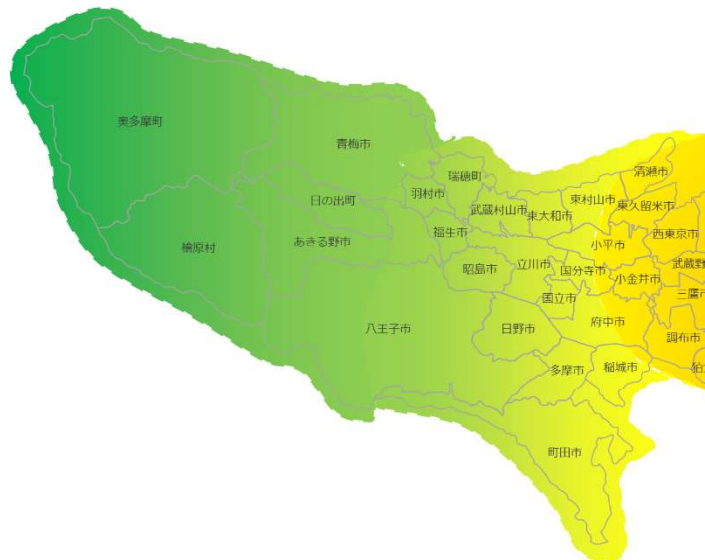
#### 島しょ地域など

##### ア 移住・定住促進に向けた空き家情報の積極的な提供

- ・空き家バンクにおいては、将来的に移住者がその地域の管理をしていくことを見据えて、空き家周辺情報も含め情報発信

##### イ 地域の人材等を活用した空き家の適切な管理等の促進

- ・空き家の情報共有、所有者からの受託による点検や除草などの管理



#### 区部から離れた多摩地域など

##### ア 大規模な戸建住宅団地等において空き家の地域活性化施設への活用を促進

- ・大規模な戸建住宅団地等の生活の中心地やその徒歩圏で利便性の高い地域では、空き家を活用し、生活利便性と地域のコミュニティを支える生活に密着した用途を誘導

##### イ 駅等から離れた地域における空き家の除却や、跡地を活用したみどりの創出を促進

- ・駅から離れた地域等、空き家の利活用が見込めない地域では、空き家の除却や跡地の緑化等によりみどり豊かな環境を保全・形成

##### ウ 移住・定住促進に向けた空き家情報の提供などの取組を支援

- ・多様なライフスタイルに対応した住宅、移住・定住希望者への住宅、子育て世帯向け住宅等としての空き家の活用を促進

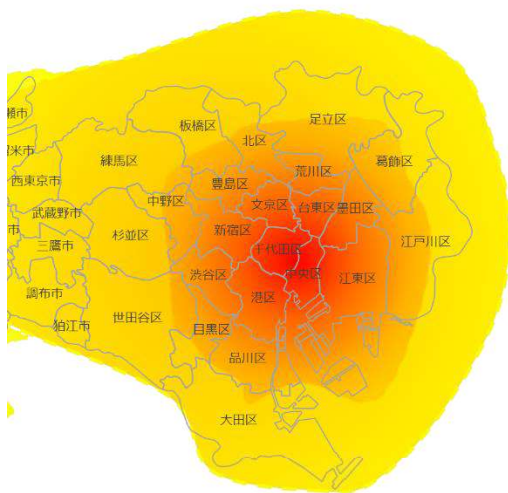
#### 区部中心部など

##### ア 積極的に空き家を市場に流通させる取組への支援

- ・所有者が安心して売却・賃貸できるよう所有者に対する既存住宅取引に係る制度の情報提供

##### イ 高経年マンションに居住する高齢の区分所有者に向けた空き住戸の発生抑制対策

- ・マンションの空き住戸を含めた実態調査などを行い、高齢の区分所有者を把握し、住まいの終活の普及によりマンション空き住戸の発生を抑制



#### 区部周辺部・区部近接多摩地域など

##### ア 高齢者世帯の持ち家が多い地域において、重点的な普及啓発を実施

- ・相続対策をテーマにしたセミナーの実施など、持ち家に住む高齢者及び相続世代に対する効果的な普及啓発

##### イ 駅周辺等の利便性の高い地域において、都市計画や建築行政とも連携し、空き家の多様な用途での活用を促進

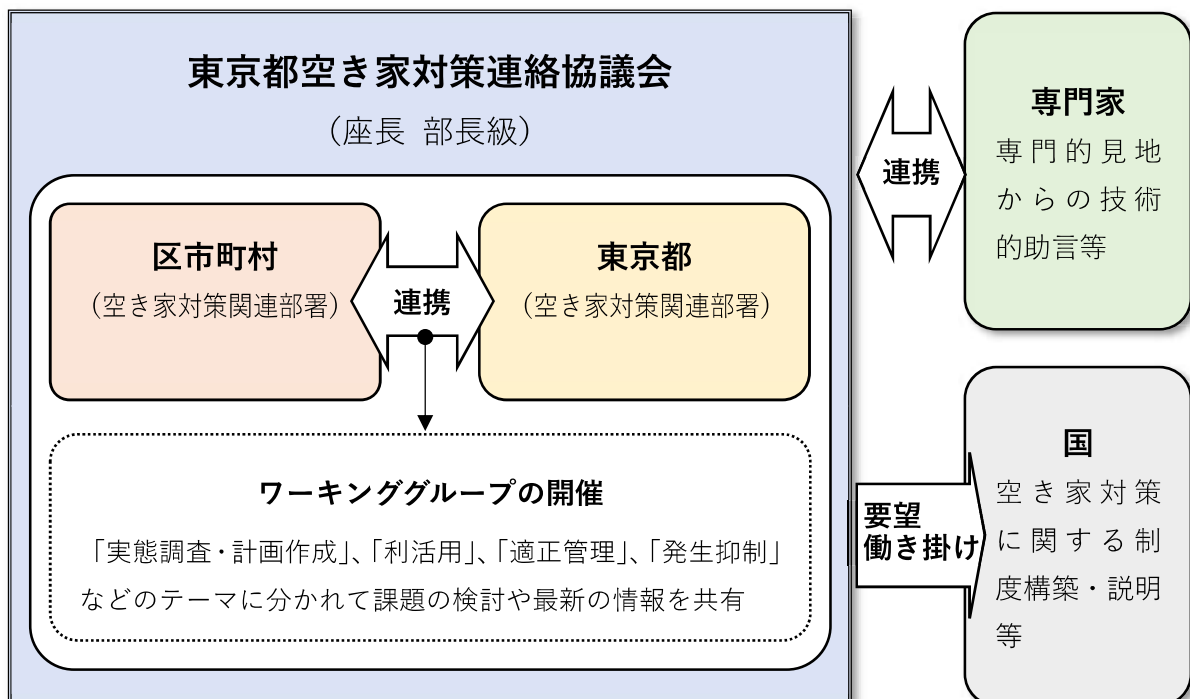
- ・駅周辺等の生活の中心地やその徒歩圏で利便性の高い地域では、空き家を活用し、生活利便性と地域のコミュニティを支える生活に密着した用途を誘導
- ・その際、利便性の高い場所にありながら、低層住居専用地域が広範に指定されている地域などでは、立地適正化計画をはじめとする誘導策と都市計画法に基づく土地利用規制や開発許可を一体的に運用し、都市づくりを進めていくことで、多様な世代やライフスタイルに対応した誰もが活動しやすく快適に暮らせる住宅市街地を形成
- ・木造住宅密集地域等では、空き家の除却促進による跡地の防災空地や緑化スペースとしての活用、無接道敷地での隣地への買い取りあっせんによる２戸１化などにより、空き家の解消と併せて、安全な住宅市街地を形成

## 2 施策の推進体制

### (1) 東京都空き家対策連絡協議会による情報共有・技術的支援

- ・ 都内全区市町村が参加する「東京都空き家対策連絡協議会」を定期的開催し、他の自治体の取組の情報提供・共有や専門知識の習得を図るとともに、課題解決に向けた共同検討の場を設置・運営している。

図表 29 東京都空き家対策連絡協議会の会議体



### (2) 空き家の有効活用、適正管理等の推進に向けた専門家団体等との協定

- ・ 空き家の有効活用、適正管理、空き家の発生の未然防止等を推進するため、現在、不動産・建築・法律等の専門家団体（12 団体）及び金融機関（2 機関）と協力・連携に関する協定を締結しており、各団体等が都内の空き家所有者等に向けた相談窓口を設置・運営している。