

空き家の現状と主な論点（案）

I 空き家の現状とこれまでの取組

- 平成 25 年時点での都の空き家率は約 11%で、平成 10 年から横ばいであるものの、戸数は約 82 万戸と増加した。
（内訳：賃貸用約 60 万戸、長期不在等約 15 万戸、売却用約 5 万戸、別荘等二次的住宅約 1 万戸）
- 空き家の所有者の今後の活用意向は、「空き家をそのままにしておく」が約半数を占め、空き家を積極的に売却・賃貸する意識が低い。
- 空き家総数の約 2 割（約 16 万戸）は「腐朽・破損あり」となっており、維持管理が適切に行われていないと考えられる。
（内訳：賃貸用約 11 万戸、長期不在等約 4 万戸、売却用約 1 万戸等）
- 空き家の管理について、ほとんど何もしていない所有者の約 6 割は、今後も「空き家をそのままにしておく」との意向で、適正な維持管理への意識が低い。
- 東京の人口は平成 32 年をピークに減少が見込まれるが年間約 14 万戸の住宅が新築（このうち約 12 万戸が新規建設、約 2 万戸が建替え）されているとともに、65 歳以上のみの世帯が居住する持家は約 80 万戸存在しており、こうした持家が相続されて活用されなければ、空き家は更に増加する。
- 空き家の統計的な把握はなされているが、個別の空き家の状況や所有者の意向などの実態把握は進んでいない。
- 都内の区市町村では、空き家の管理等に関する条例を 13 団体で制定、実態調査を 26 団体で実施、空き家利活用事業を 12 団体で実施している（平成 27 年 1 月時点）。
- 都は、平成 27 年度から、区市町村が実施する、空き家の実態調査や、総合的な対策計画の作成、高齢者など住宅確保要配慮者向け住宅への改修助成に対して、財政支援を実施している。

II 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（平成 27 年 5 月 26 日施行）

【背景】

- 適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要（1 条）
- 「空家等」（2 条 1 項等）→概ね 1 年以上、居住等に使用していない住宅その他の建築物等（戸建の店舗・工場、棟全体が使用されていないアパート、ビル等を含む）

【施策の概要】

○国による基本指針の策定・区市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 区市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）
- 都道府県は、区市町村に対して技術的な助言、区市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

○空家等についての情報収集

- 区市町村長は、①法律で規定する限度において、空家等への立入調査（9 条）
②空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の利用（10 条）等が可能
- 区市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

○特定空家等に対する措置

- 「特定空家等」（2 条 2 項）
→保安上危険・衛生上有害または著しく景観を損なっているなど、生活環境保全のため放置が不適切な空家等
- 特定空家等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言・指導、勧告、命令等が可能（14 条）

○財政上の措置・税制上の措置

- 国・都道府県は、区市町村の行う空家等に関する施策に要する費用に対して、補助等を実施（15 条 1 項）
- 勧告を受けた特定空家等の敷地に係る固定資産税等について、小規模宅地の特例（最大 1/6 に軽減）の適用から除外（地方税法）

III 検討すべき主な論点等（案）

【行政による関与の基本的あり方】

- 空き家を使用するか否かは所有者が判断すべきことであり、空き家の維持管理は所有者の責任で行うことが原則であるが、住宅は単なる私的財産にとどまらず、都市を形づくる基本的な要素であり、空き家の存在や管理状況が地域社会や居住環境に大きな影響を及ぼす場合には、行政が一定程度、関与すべきではないか。
- 例えば、空き家の増加により居住密度が下がることで、地域活力の衰退や行政サービスの効率低下が懸念される場合には、**空き家の有効活用**を促進すべきではないか。
- また、適切に維持管理されず放置されることで地域の居住環境の悪化が懸念される場合には、**除却を含む適切な維持管理**を促すべきではないか。

【関与にあたっての留意点】

- 将来的に人口減少が見込まれる中で、これまでの新築を中心とした住宅市場から、空き家を含めた既存ストックの流通や活用を中心とした市場構造への転換を進めるべきではないか。
- 建替えを含めた新規建設時には、世代を超えて使い続けられる良質な住宅となるよう誘導すべきでないか。
- 都市計画区域マスタープランで目指す集約型の地域構造への再編の観点から、立地に応じて利活用または除却を促進するなど、まちづくりと連携したメリハリのある施策を講じることが必要ではないか。
- 私的財産である空き家への支援については、例えば、老朽空き家の除却等への支援が、「放置すれば行政が支援してくれる」といったモラルハザードを起こさないよう、慎重に検討する必要があるのではないか。
- 戸建住宅と共同住宅、また、持家と借家では、空き家（空き室）の所有や管理の形態が異なり、それぞれの状況に応じた対策を講じるべきではないか。
- 住宅としての活用に留まらず、地域の活性化に資する施設など非住宅としての活用を促進することも必要ではないか。
- 地域の状況などに応じて、空き家除却後の跡地について、防災やまちづくりなどの公共的な活用について検討すべきではないか。

【都と区市町村との連携】

- 区市町村が地域の特性に応じた施策を講じていくことが重要であり、都は広域的自治体として、区市町村への技術的・財政的な支援を行うにあたって、地域の実情に対応できるような柔軟な仕組みを構築するとともに、関係団体との連携体制の土台づくりなどのソフト面での支援を充実すべきではないか。