

空き家の現状と取組

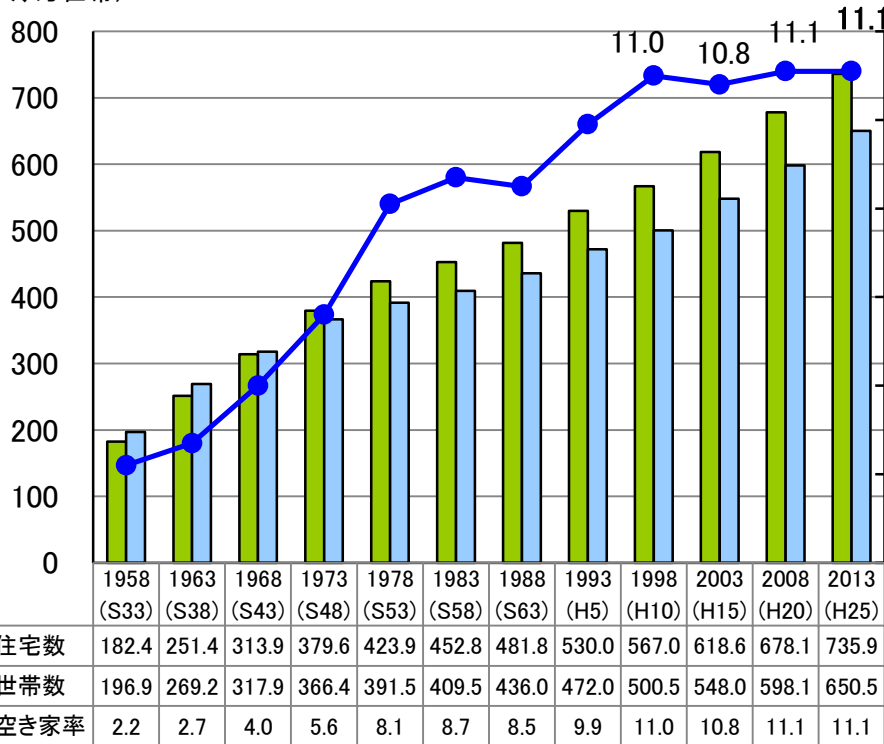
◇ 都内の空き家等の状況	1
◇ 空き家所有者の意向	7
◇ 空家等対策の推進に関する特別措置法	9
◇ 国の空き家に関する取組	11
◇ 都の空き家に関する取組	14
◇ 区市町村の空き家に関する取組	17
◇ 空き家に関連する税制度	24
◇ 空き家の宿泊施設としての活用	30

都内の空き家の状況

- ◇平成25年において住宅ストック数(約735万戸)は、総世帯数(約650万世帯)に対し、1.13倍となっている
- ◇平成25年時点での空き家は約82万戸であり、空き家率は平成10年からほぼ横ばいで、平成25年では11.1%となっている。
- ◇内訳をみると、空き家のうち、約60万戸は賃貸用であり、平成20年と比較して、10万戸以上増加している。
- ◇一方で、長期不在・取り壊し予定の空き家は平成20年と比較して減少しているものの、約15万戸存在している。

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移(東京都)

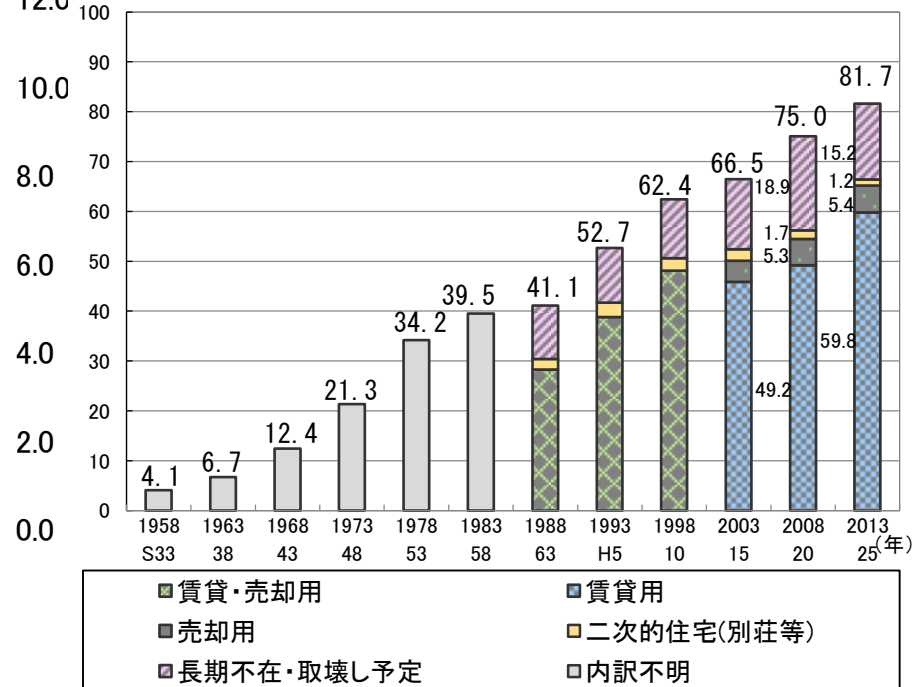
(万人、万世帯)



空き家数の推移(東京都)

(%)

(万戸)



(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

都内の空き家の状況

- ◇平成25年の東京都の空き家総数82万戸のうち、活用可能と想定される「腐朽・破損なし」の空き家数は65.6万戸である。
- ◇活用可能な空き家は、賃貸用の住宅が多い。
- ◇「腐朽・破損あり」の空き家数は約16万戸であり、空き家総戸数の約2割を占める。このうち、長期不在等のものは約4万戸である。

都内の活用可能な空き家

<空き家総数 81.7万戸の内訳>

	賃貸用					その他(居住世帯が長期不在等※)					二次的住宅 (別荘等)	売却用
	戸建	長屋建	共同住宅		その他	戸建	長屋建	共同住宅		その他		
			木造	非木造				木造	非木造			
腐朽・破損なし (65.6万戸)	1.1万戸	0.7万戸	10.1万戸	37.0万戸	0.1万戸	4.9万戸	0.3万戸	0.9万戸	4.7万戸	0.2万戸	1.0万戸	4.6万戸
腐朽・破損あり (16.1万戸)	10.9万戸					4.2万戸					0.2万戸	0.8万戸
合計 (81.7万戸)	59.8万戸					15.2万戸					1.2万戸	5.4万戸

賃貸用
計49.0万戸

長期不在等
計11.0万戸

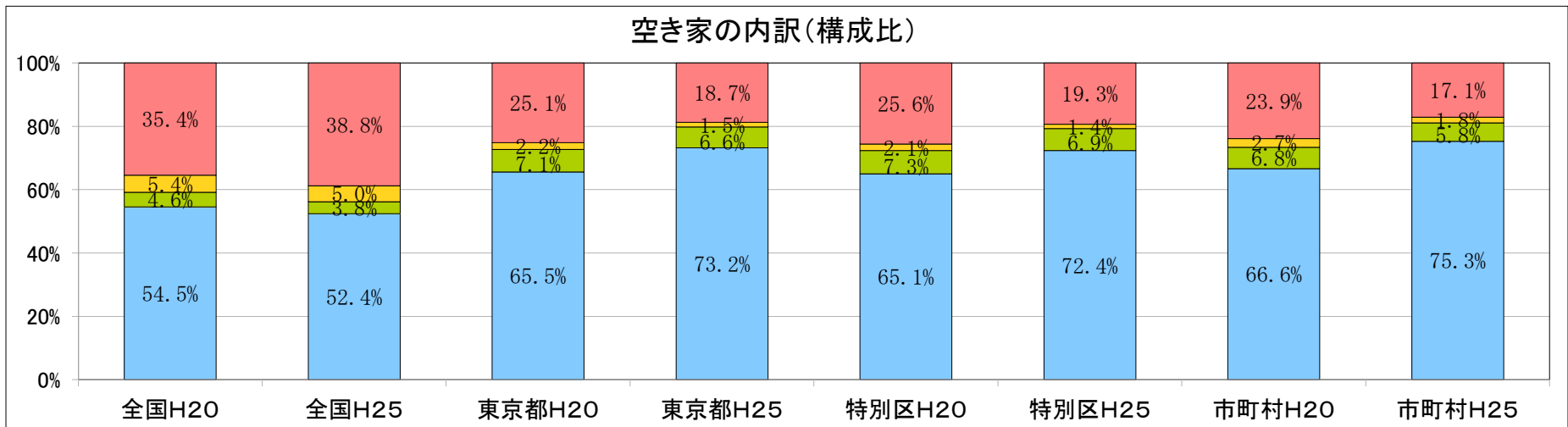
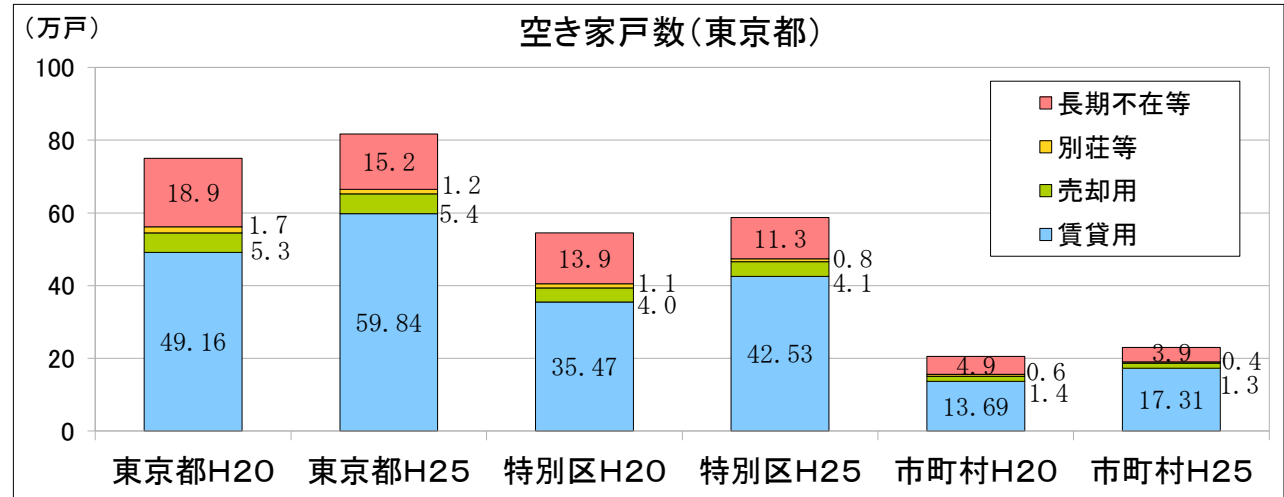
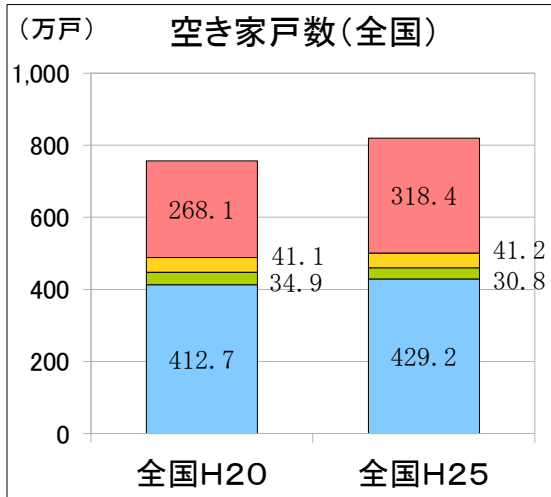
(※) 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
(資料) 平成25年住宅・土地統計調査／総務省

都内の空き家の状況

◇平成25年における空き家率は全国では13.5%と増加しているが、都では11.1%と増減なし。

◇都内の「賃貸用」の空き家は、区部、市町村部ともに増加。

一方で、「長期不在、取壊し予定」の空き家数は、区部、市町村部ともに、約20%の減少。

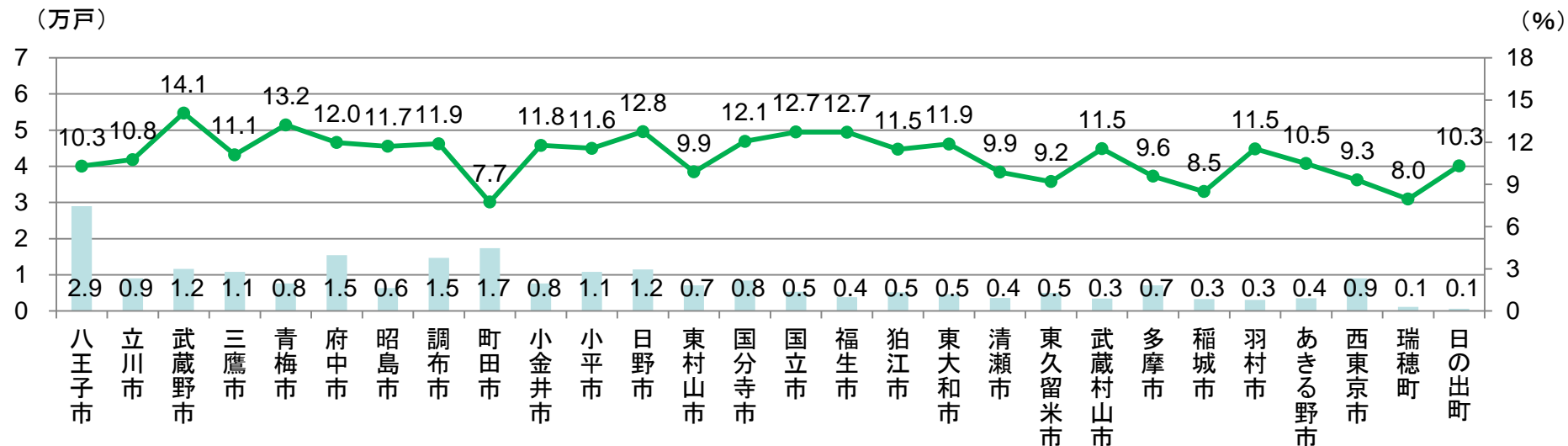
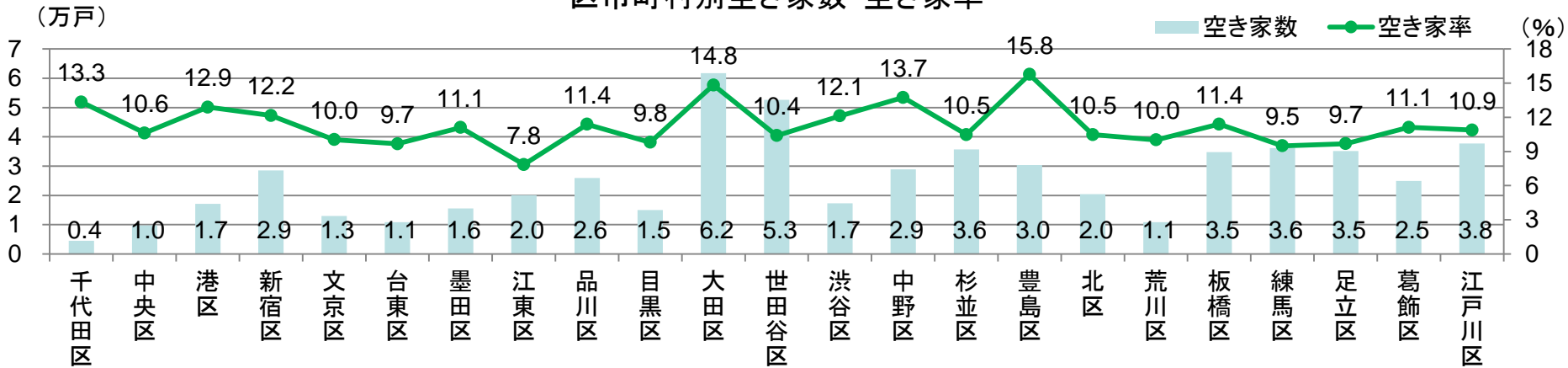


区市町村別空き家の状況

◇空き家数は、大田区(6.2万戸)が最も多く、世田谷区(5.3万戸)、江戸川区(3.8万戸)と続いている

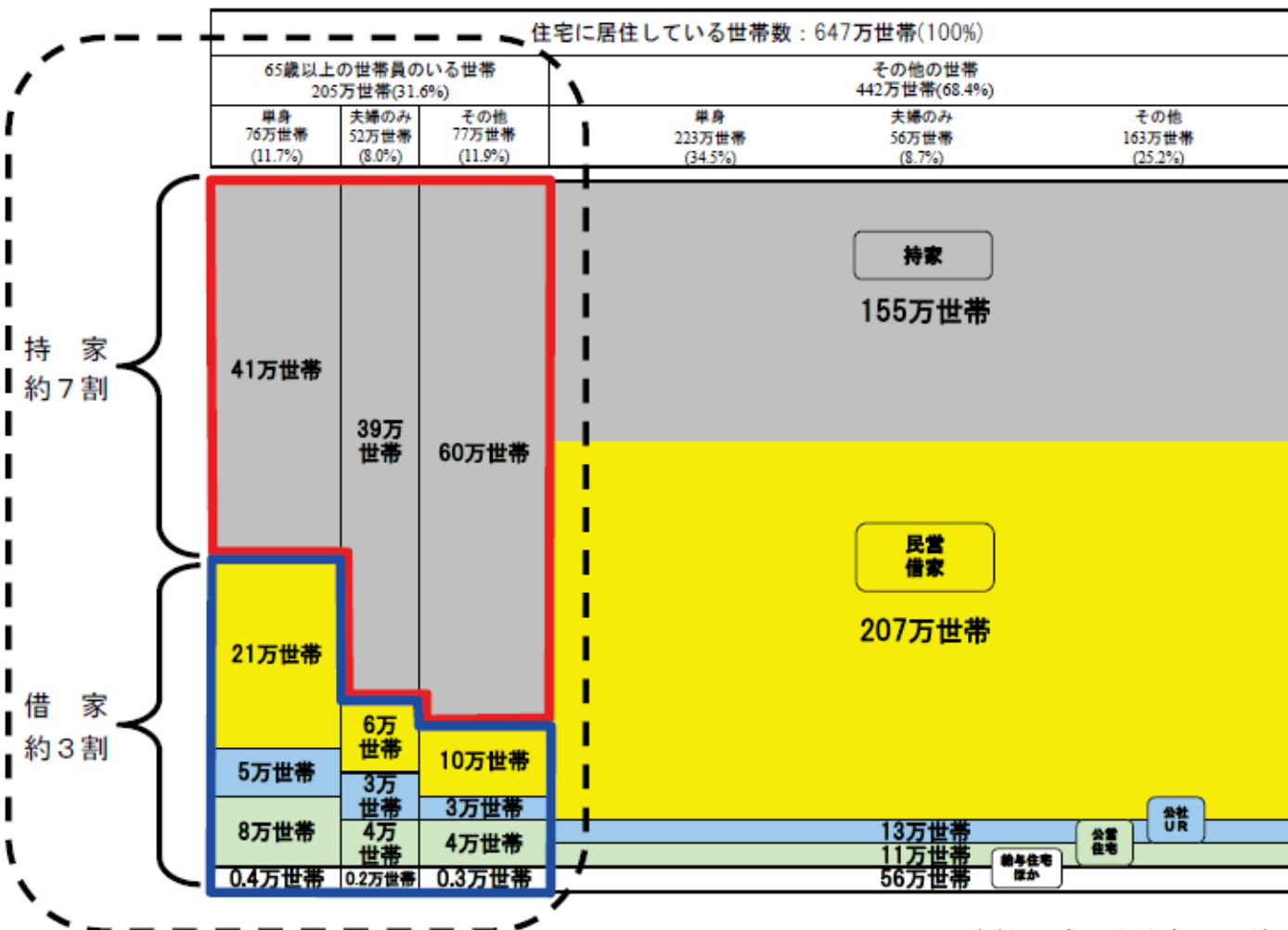
◇空き家率は、豊島区(15.8%)が最も高く、大田区(14.8%)、武蔵野市(14.1%)と続いている

区市町村別空き家数・空き家率



高齢者世帯の持家状況

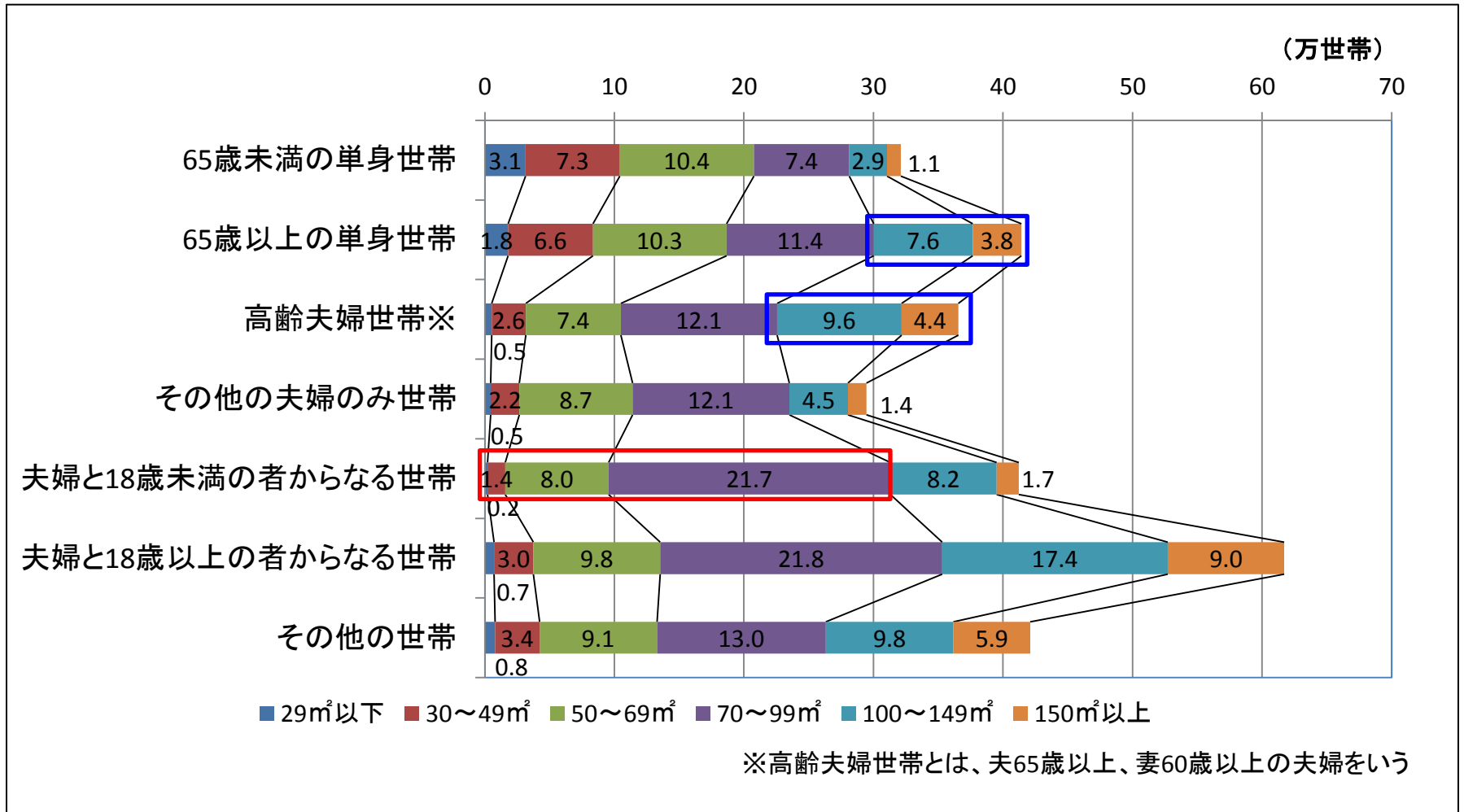
◇東京の人口は平成32年をピークに減少すると推計される中、65歳以上のみの世帯が居住する持家は平成25年で約80万戸存在する。



(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

世帯類型別の持家床面積の状況

- ◇65歳以上の単身及び夫婦の持家住宅の約33%は100㎡以上(25.4万世帯)。
- ◇夫婦と18歳未満の者からなる世帯の持家住宅の約76%は100㎡未満(31.3万世帯)

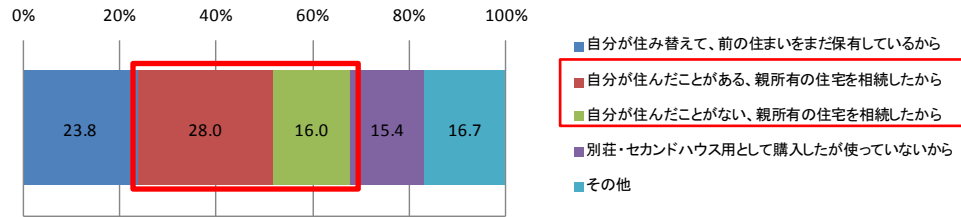


(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

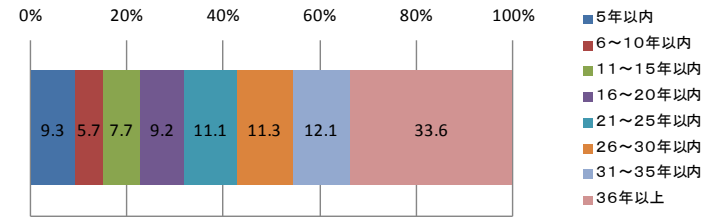
空き家所有者の意向調査（全国）

- ◇空き家となった理由では、「親所有の住宅の相続」が44%と最も多い。
- ◇「売却及び賃貸するつもりがない」は約28%となっている。また、「将来条件があれば売却又は賃貸しようと思っている」は約44%存在するなど、多くは売却や賃貸の意向は明確となっていない。

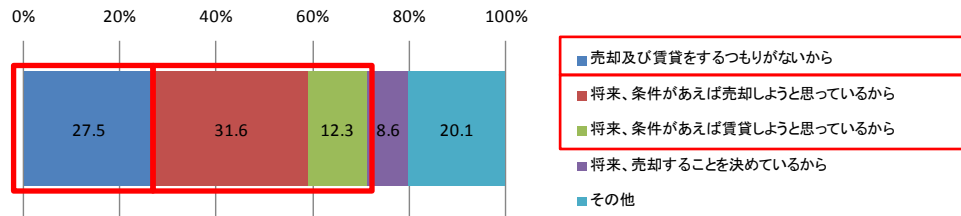
＜空き家となった理由＞



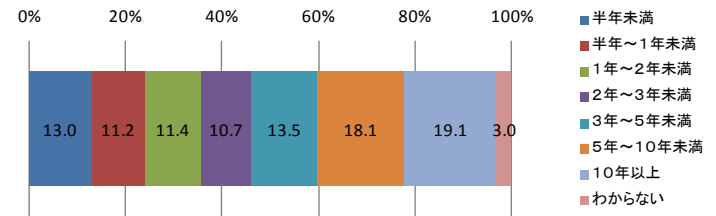
＜空き家となっている住宅の築年数＞



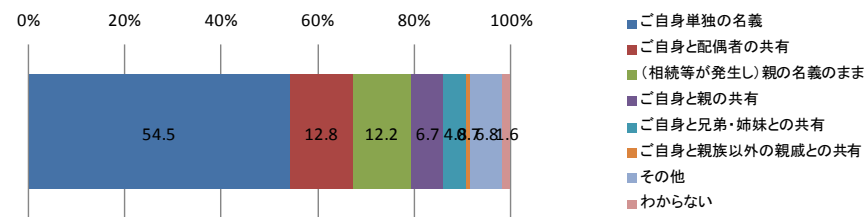
＜空き家のまま保有している理由＞



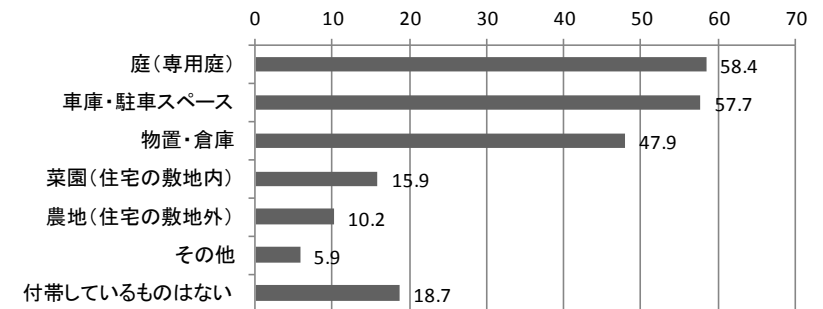
＜空き家となっている期間＞



＜空き家となっている住宅の所有名義＞



＜家屋以外の付帯物＞



調査対象（サンプル抽出方法）

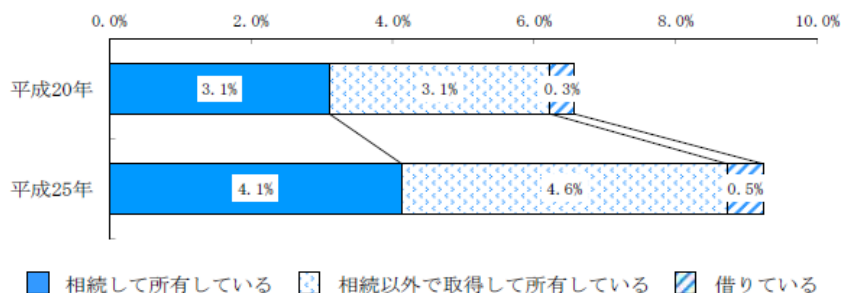
1. 空き家所有者アンケート調査

- ・全国の15193人を対象にスクリーニング調査を実施
- ・「現在の住まい以外」に「個人用住宅を所有」し、それが「空き家」となっている方から2187人を抽出し、本調査を実施

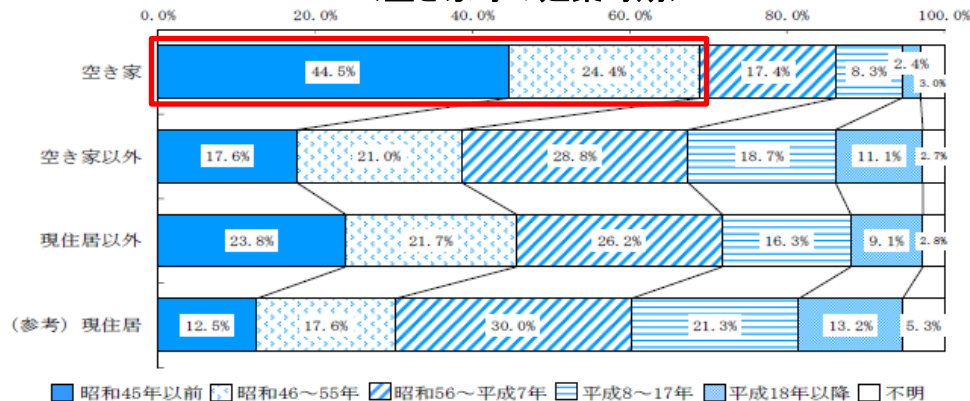
空き家の利用状況・所有者の意向（全国）

- ◇現住居以外に所有・賃貸している住宅がある世帯の22.9%は、その住宅を「空き家」にしている。
- ◇空き家の建築時期は、昭和55年以前の割合が全体の約2/3を占める。
- ◇空き家の今後の活用意向は「空き家のままにしておく」が、約半数。
- ◇空き家の管理については、ほとんど何もしていない所有者では、今後も「空家のままにしておく」が約6割。

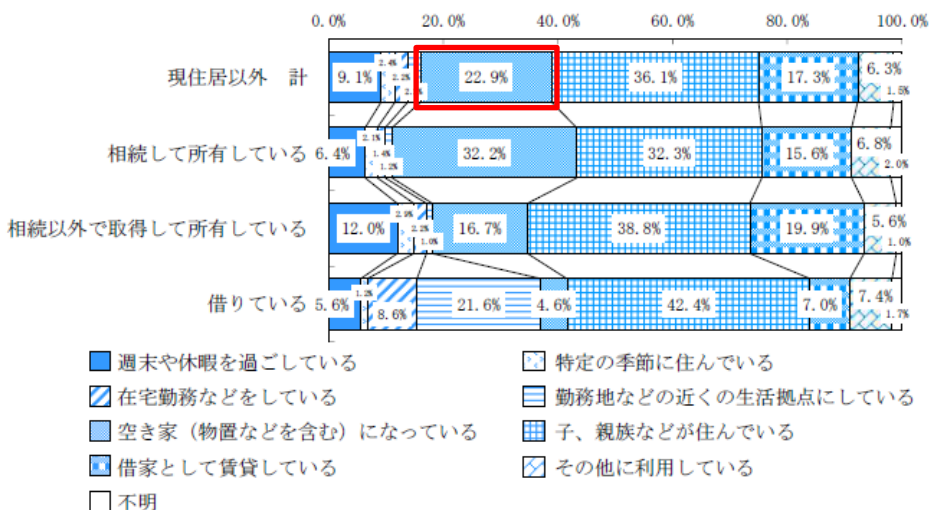
＜現住居以外に所有・賃借している住宅がある世帯＞



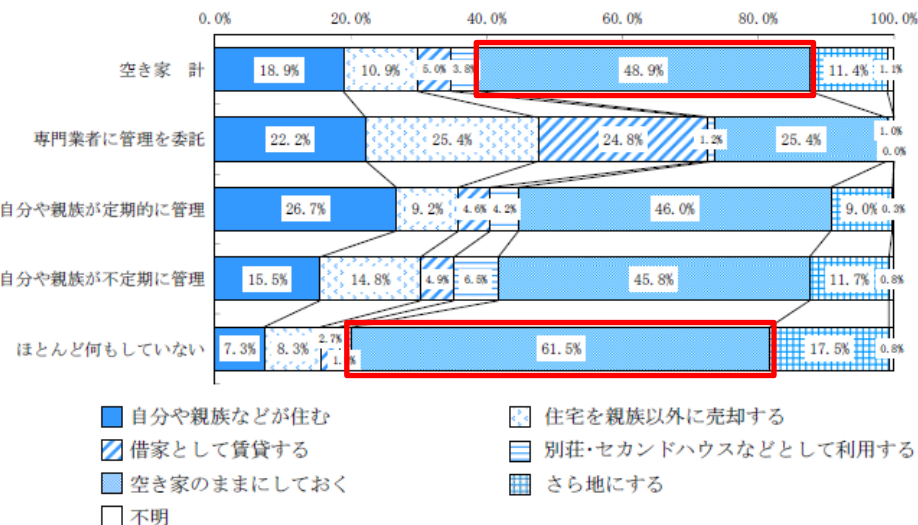
＜空き家等の建築時期＞



＜現住居以外に所有・賃借している住宅の利用状況＞



＜空き家の管理状況及び建物の状態＞



空家等対策の推進に関する特別措置法

◇平成26年11月27日公布。(一部施行:平成27年2月26日、全面施行:平成27年5月26日)

◇国は空家等に関する施策の基本的指針を策定、市町村は国の指針に即した空家等対策計画の策定、これに基づく対策の実施、都道府県は市町村に対する技術的な助言等を行う。

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対応が必要(1条)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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空家等をいう。(2条2項)

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

空家等対策の推進に関する特別措置法

施策の概要

国による基本指針の策定・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）
- 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）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、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

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条） 等が可能
- 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）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

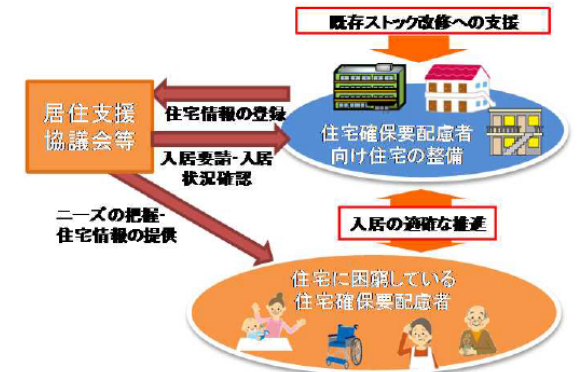
空き家を活用した住宅確保用配慮者の居住の安定確保(国)

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

住宅に困窮している低所得の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援する。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援 [活用]
-------	-------	-------	------------

制度の概要	<p>【補助要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○入居対象者 収入分位25%以下*の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している（狭小な住宅に居住等）世帯 *居住支援協議会等が認める場合には、地方公共団体が条例で定める高齢者、障害者、子育て世帯向けの公営住宅の入居収入基準以下にできる ○住宅要件 住戸の床面積は原則として25㎡以上、住宅設備を有すること（台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室）、現行の耐震基準に適合していること、一定のバリアフリー化がなされていること ○家賃 公営住宅の家賃に準じたもの 		
	<p>【対象工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住のための改修工事、入居対象者の居住の安定確保を図るため居住支援協議会等が必要と認める改修工事 <p>【補助率・補助限度額】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○補助率：1 / 3（上限50万円/戸） （共同居住用住居に用途変更する場合、100万円/戸） ○事業主体：民間事業者等 <p>【居住支援協議会等との連携】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○各地域における整備量の設定 ○住宅情報の登録 ○住宅情報の提供 ○入居状況の確認 		



(出典 「空き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」(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)【参考資料】)

空き家の利活用に対する支援事業（国）

空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

対象地域

- ▶ 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- ▶ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- ▶ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域（居住誘導区域※4を定めた場合はその区域内に限る。）

対象施設

- ▶ 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物

※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

- ※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
- ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
- ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
- ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【奈良県五條市】
町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】
長屋住宅を交流・展示施設として活用

事業内容

- ▶ 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う

助成対象費用

- ▶ 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用
空き家住宅等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等
- ▶ 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- ▶ 空家等対策計画の策定等に必要となる空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6
負担割合 (□ が 交付対象 限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	1/2	1/3
	1/2	1/3
		民間
		1/3

※5 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金のうちいずれか少ない額
※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

空き家の利活用、除却等に対する支援事業（国）

空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
- 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

対象施設

➤ 不良住宅

- ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの
(空き家かどうかにかかわらず対象)

➤ 空き家住宅

- ・跡地が地域活性化のために供されるもの

➤ 空き建築物

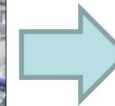
- ・跡地が地域活性化のために供されるもの

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画

※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画

※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画

※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【福井県越前町】 老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

助成対象費用

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用

(「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※5×8/10

※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。

(注)空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用

所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

- 空家等対策計画の策定等に必要空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※6
負担割合 (除却等に要する費用は □が 交付対象限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業) 【平成24年度～26年度事業】

空き家の利活用の可能性を検証するため、賃貸住宅として管理することを条件に、空き家の改修工事費用の一部(補助対象費用の3分の1。限度額有)を補助するモデル事業を実施

《補助の内容、要件等》

	国補助併用型 国の「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の補助を受けるものに加えて補助	都独自補助型 都が独自に改修工事の一部を補助	
活用目的	<ul style="list-style-type: none"> ●木造住宅密集地域内の従前居住者の移転先用 ●住宅確保要配慮者(※)の共同居住(グループリビング)用 ●多世代同居・子育て世帯向け用(戸建て住宅) (※)高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯、所得が214,000円を超えない方及び被災者世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ●多世代同居・子育て世帯向け用(戸建て住宅) 	<ul style="list-style-type: none"> ●セルフリノベーション用入居者が、賃借している物件の改修を行うこと
対象となる空き家	補助金申請の時点で、入居者募集していたにもかかわらず3カ月以上人が居住していない住戸(工事着手予定日時点の場合も含む)	補助金申請の時点で人が居住していない戸建て住宅	賃貸借契約を締結済みの空き家(未入居)
対象となる工事	<ul style="list-style-type: none"> ●バリアフリー改修工事 ●省エネルギー改修工事 ●耐震改修工事 ●上記いずれかの工事を行う場合は、屋根・外壁等の改修工事 	<ul style="list-style-type: none"> ●バリアフリー改修工事 ●「子育てに配慮した住宅のガイドブック」記載の工事 ※上記工事どちらかを含む改修工事一式 	<ul style="list-style-type: none"> ●バリアフリー改修工事 ●省エネルギー改修工事 ※上記工事どちらかを含む改修工事一式
改修後の家賃の上限額	111,000円かつ近傍同種の住宅の家賃の額	178,000円かつ近傍同種の住宅の家賃の額	

空き家の利活用の事例（東京都）

東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)を活用した住宅の事例

- 戸建て住宅を高齢者の共同居住(グループリビング5戸)用に改修

改修工事前(外観)



改修後



空き家利活用等区市町村支援事業（平成27年度）

◇ 事業概要

区市町村による計画的な空き家の利活用等を促進することを目的に、区市町村が実施する、空き家の実態調査、総合的な対策を定める計画の作成、高齢者や子育て世帯などに民間が賃貸する住宅への改修補助に対し、助成する。

◆ 予算額

1億円（平成27年度）

◆ 助成対象

① 空き家実態調査

空き家の実態を把握するための調査費用
（現地調査、所有者へのヒアリング調査、データベースの作成など）

② 空き家対策計画作成

空家等対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」作成のための費用

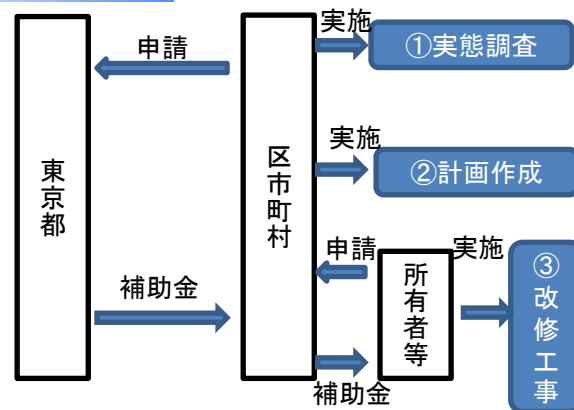
③ 空き家の改修工事への補助

空き家を高齢者や子育て世帯等に賃貸するために、所有者等が行う、バリアフリー改修、省エネ改修、子育てに配慮した改修等の工事費用への補助

◆ 助成額

- ①: 補助対象事業費の2分の1かつ1区市町村当たり、上限1,000万円
※国の補助を受ける場合、補助対象事業費から国の補助額を控除した額の2分の1
- ②: 補助対象事業費の2分の1かつ1区市町村当たり、上限300万円
※国の補助を受ける場合、補助対象事業費から国の補助額を控除した額の2分の1
- ③: 区市町村による所有者等への補助額の2分の1（1戸当たり上限50万円）

◆ 事業スキーム



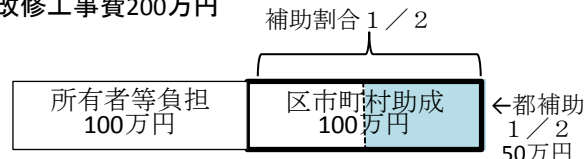
①の例: 国の交付金の交付を受ける場合
補助対象事業費3,640万円

国 (45%)	都 (27.5%)	区市町村
1,640万円	1,000万円	1,000万円

②の例: 国の交付金の交付を受ける場合
補助対象事業費1,090万円

国 (45%)	都 (27.5%)	区市町村
490万円	300万円	300万円

③の例: 区市町村が改修工事費の1/2を補助する場合
改修工事費200万円



区市町村の空き家に関する取組

区市町村名	実態調査	条例	利活用	除却支援
千代田区				
中央区				
港区				
新宿区		○		
文京区	○			○
台東区	○	○	○	○
墨田区	○	○		
江東区				
品川区	○	○	○	
目黒区			○	
大田区	○	○		
世田谷区			○	
渋谷区	○	○		
中野区				
杉並区	○			
豊島区	○	○		○
北区	○			○
荒川区	○			○
板橋区	○			
練馬区	○			
足立区	○	○		○
葛飾区	○			
江戸川区				

区部計	14	8	4	6
-----	----	---	---	---

区市町村名	実態調査	条例	利活用	除却支援
八王子市		○		
立川市				
武蔵野市				○
三鷹市	○			
青梅市	○			
府中市	○			
昭島市				
調布市	○			
町田市				
小金井市	○			
小平市	○	○		
日野市	○			
東村山市	○			
国分寺市	○	○		
国立市				
福生市	○			○
狛江市				
東大和市				
清瀬市	○			
東久留米市				
武蔵村山市				
多摩市				
稲城市				
羽村市	○			
あきる野市	○			
西東京市				

市部計	13	3	0	2
-----	----	---	---	---

区市町村名	実態調査	条例	利活用	除却支援
瑞穂町				
日の出町	○			
檜原村	○		○	
奥多摩町	○			
大島町				
利島村				
新島村	○			
神津島村				
三宅村				
御蔵島村				
八丈町	○			
青ヶ島村				
小笠原村				

町村部計	5	0	1	0
------	---	---	---	---

区市町村合計	32	11	5	8
--------	----	----	---	---

区市町村の空き家活用の取組①

◇区市町村の実態に応じた空き家の活用に向けた取組が展開されている。

世田谷区空き家等地域貢献活用相談窓口 **空き家のマッチング**

区内にある空き家等(空き家、空室、空き部屋)を地域資源と捉え、空き家等の地域貢献活用を目的とした相談窓口を開設。空き家等を地域資源として有効活用することで、地域の人々がゆるやかにつながりを持ちながら共に暮らしていける「地域コミュニティの活性化・再生」をめざす。

- ◆ 相談窓口
- ◆ 空き家等の物件情報
- ◆ 活用希望者からの相談事例一覧

[マッチング事例]

活用事例	空き家	活用目的
きぬたまの家	一軒家の1階及び2階の一部	子育て支援に利用
いいおかさんちであ・そ・ぼ	一軒家(自宅)の1階 居間、食堂、客間など	地域の子どもたちの見守りや子育て、地域の交流をテーマに活用

世田谷らしい空き家等の地域貢献活用モデル **空き家活用事例のモデル選定**

世田谷区内において、空き家等(空き家・空室・空き部屋)で、オーナー及び地域活動団体が主体となって行う地域貢献活用企画を募集し、その活用事例をモデルとして選定し、今後の世田谷における、空き家等の地域貢献活用の普及・促進をめざす。

[助成金額]

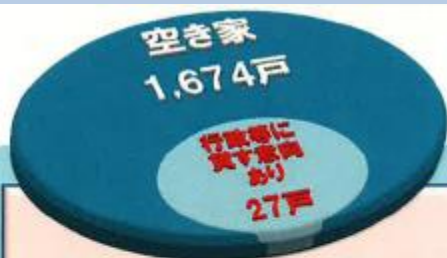
1モデル 最大200万円

⇒空き家等の地域貢献活用にあたって必要な、改修工事や備品および消耗品購入のための初期整備費用

	グループ名	企画概要
25年度	グリーフサポートせたがや	死別体験などによる心に深い悲しみを抱える子どもたちが集い遊べる場『グリーフサポートセンターせたがや』の設立
	シェア奥沢	シェアキッチン、コワーキング、イベントの開催のためのコモンスペース「シェア奥沢」の整備
	ANDITO+大蔵プロジェクト推進チーム	デイサービスと認知症カフェを備えた地域の多世代交流拠点づくり
26年度	NPO法人にじのこ	障害を持つ未就学児が親子で安心して過ごせる地域の居場所づくり
	社団法人凸凹kidsすぺいす♪	障害を持つ子供達の放課後の居場所作り

区市町村の空き家活用の取組②

品川区空き家活用モデル事業(平成27年度～)



*1 平成26年空き家等実態調査により
空き家である可能性が高い建物数

*2 平成26年空き家等実態調査において実施した
住まい方アンケート(回答546件)から

公共的施設の活用モデル

内容

空き家を地域の活性化に資する公共的施設として活用するため、当該住宅の改修費用を助成する。この過程で、空き家活用事業の課題を検証し、今後の施策形成に生かす。
助成金額:2/3(上限額1,500千円)
実施件数:1件



交流施設、文化施設、町会会館、
体験宿泊施設、体験学習施設、
創作活動施設等へ活用

区による活用モデル

内容

行政等に貸す意向がある27戸について、区内各課で実施する事業への活用を検討し、実施する。



「産」「学」「官」協働活用モデル

内容

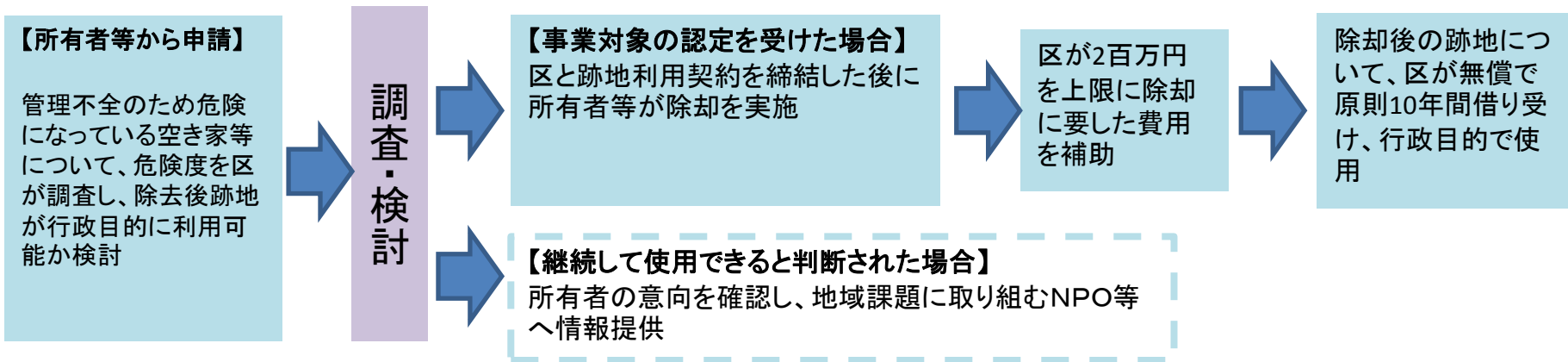
行政等に貸す意向がある27戸について、「大学・専門学校」および「産業」と協働で、若年層の観点から、地域の活性化に資する施設等(居住用途を含む)への活用を検討し、所有者に提案する。



区市町村の空き家活用の取組③

文京区空き家等対策事業(平成26年12月～) **空き家等跡地の有効活用**

空き家等を有効活用することにより、防犯・防災対策等を進め、地域コミュニティをより一層充実させることを目的として、事業を開始。



大田区空き家活用相談窓口(平成26年12月～) **空き家のマッチング**

◆事業目的

空き家を地域資源として、公益目的に活用するため「大田区空き家活用相談窓口」を開設し、空き家を利用してほしい方と、空き家を活動の拠点や場所として利用したい方双方のマッチング(引き合わせ)を行うことによって、空き家の有効活用と地域貢献を目指す。

◆業務内容

- ・空き家を所有し、公益目的に活用してほしいオーナーからの相談
- ・活用可能な空き家の物件登録
- ・空き家を活用したい人への相談・物件紹介
- ・空き家の活用希望者登録
- ・空き家のオーナーと活用希望者とのマッチング(引き合わせ)
- ・事例等紹介・資料提供など

老朽空き家対策の事例（大田区）

◇大田区の空き家の状況 : 43,700戸（平成20年住宅・土地統計調査）

◇「大田区空き家の適正管理に関する条例」(平成25年4月1日施行)

⇒代執行を行うことができる規定

代執行の実施(平成26年5月29日)

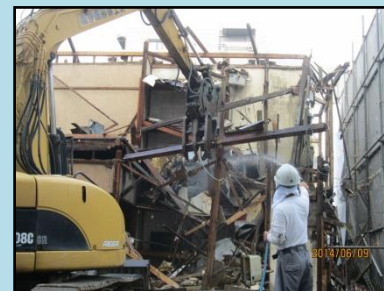
所在する老朽アパートについて、所有者が度重なる区の指導等にもかかわらず必要な措置を講じないことから、地域の安全に重大な影響があり、これ以上放置することはできないと判断し、行政代執行法に基づく代執行を実施

【代執行に至る経緯】

平成16年頃 空き家になる
平成18年 苦情等が出始め、指導
平成25年 条例に基づき指導・勧告
平成26年1月 条例に基づく判定委員会
⇒措置命令、公表の実施
平成26年5月 **行政代執行**

【建物概要】

木造2階建て アパート（築46年）



(資料提供)大田区

京都市の空き家活用の取組①

空き家活用・流通支援等補助金

※空き家を、活用・流通させる場合に改修費や家財の撤去費の一部を補助(最大90万円)する制度。

(空き家活用例)

◆交付対象者

- (1) 賃貸又は売却用として活用・流通しようとする空き家の所有者
- (2) 空き家を賃借又は購入し、居住又は利用する者
- (3) 空き家のサブリースを行おうとする者

●活用・流通促進タイプ(空き家を、賃貸用または売却用として流通させる場合)

◆補助金額

- ・改修工事にかかる費用の2分の1
- ・上限額30万円(京町家等の場合は、60万円)
- ・家財の撤去に係る費用は、上限5万円



東山 アーティスツ・プレイ
メント・サービス (HAPS)
の事務所兼ギャラリー

●特定目的活用支援タイプ(空き家を、まちづくり活動拠点など以下のように活用する場合)

- | | |
|--|-------------------------|
| ①地域の居場所づくり(高齢者の居場所、町内会の活動拠点、観光客との交流の場、子育て世代の情報交換の場等) | ⑤大学生等の住まい |
| ②中山間地等に移住する者の住まい | ⑥京町家のゲストハウス |
| ③若手芸術家の居住・制作・発表の場づくり | ⑦商業集積地域における小売業、飲食業等での活用 |
| ④京都版トキワ荘事業(漫画家志望者支援) | ⑧留学生等の住まい |
| | ⑨住宅確保要配慮者の住まい など |

◆補助金額

- ・改修工事にかかる費用の3分の2
- ・上限額は60万円(京町家等の場合は、90万円)
- ・家財の撤去に係る費用は、上限5万円

京都市の空き家活用の取組②

跡地の活用に関する取組

※密集市街地や細街路において、老朽化した空き家等を除却し、跡地を活用

●老朽木造建築物除却事業

【内容】地域の防災性向上を目的に老朽化した木造建築物を除却する場合に、除却費の一部を補助。

【対象】 ・以下のいずれかに該当するもの
優先地区内の細街路(幅員4m未満)に接していること
袋路に接していること
幅員1.8m未満の道にのみ接していること
・昭和56年以前に建築された建築物であること など

【補助額】 上限60万円(補助率2/3)

【跡地の要件】 ・菜園として利用など適正に管理されること
・隣地と一体利用するもの など

●まちなかコモンズ(防災ひろば)整備事業

【内容】 空き地や建物除却後の跡地を利用し、身近な防災ひろばの整備に要する費用を補助。
(跡地の固定資産税は非課税。)

【対象】 ・優先地区内にあるもの又は細街路に接しているもの
・土地面積が40㎡以上(原則) など

【補助額】 除却費 : 上限100万円(補助率9/10)
整備費 : 上限200万円(全額補助)

【要件】 ・京都市に5年以上無償貸与すること
・町内会等が維持管理すること など

所得税・住民税の住宅ローン減税制度

住宅ローン減税制度

金融機関等から返済期間10年以上の住宅ローンを受けて住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、10年間、各年末の住宅ローン残高の一定割合を所得税額から控除する制度

$$\text{控除額} = \text{住宅借入金等年末残高} \times \text{控除率}$$

一般住宅

入居年月	借入 限度額	控除率	控除期間	最大 控除額
H25～H26.3	2,000万円	1.00%	10年間	200万円
H26.4～H31.6	4,000万円	1.00%	10年間	400万円

※所得税から控除しきれなかった住宅ローン控除額がある場合は、翌年度分の住民税から控除
(最大13.65万円 (H26.3までに入居した場合は9.75万円))

長期優良住宅・低炭素住宅

入居年月	借入 限度額	控除率	控除期間	最大 控除額
H25～H26.3	3,000万円	1.00%	10年間	300万円
H26.4～H31.6	5,000万円	1.00%	10年間	500万円

※既存住宅の場合、以下のいずれかを満たすものであること (一般住宅のみ)

- i) 木造 築後20年以内
- マンション等 築後25年以内

ii) 一定の耐震基準を満たすことが証明されるもの

※増改築等の場合、工事費が100万円以上であること

リフォーム減税制度（所得税）

特定の増改築等をした場合の住宅借入金等特別控除

- 省エネ改修工事又はバリアフリー改修工事を含む特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合、5年間にわたって各年分の所得税額から一定額を控除

入居年月	特定増改築等限度額	控除率	各年の控除限度額	控除限度額
	その他の借入限度額			
H25.1～H26.3	200万円	2.00%	4万円	60万円
	800万円	1.00%	8万円	
H26.4～H31.6	250万円	2.00%	5万円	62.5万円
	750万円	1.00%	7.5万円	

既存住宅を改修工事をした場合の所得税額の特別控除

- 省エネ改修工事を含む増改築等を行った場合

入居年月	改修工事限度額	控除率	控除限度額
H25.1～H26.3	200万円	10%	20万円
H26.4～H31.6	250万円	10%	25万円

- 50歳以上等一定の居住者がバリアフリー改修工事を含む増改築等を行った場合

入居年月	改修工事限度額	控除率	控除限度額
H25.1～H31.6	200万円	10%	20万円

既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除

- 昭和56年5月31日以前に建築された住宅で、現行の耐震基準に適合させるための耐震改修を行った場合

工事完了年月	耐震改修工事限度額	控除率	控除限度額
H25.1～H26.3	200万円	10%	20万円
H26.4～H31.6	250万円	10%	25万円

リフォーム減税制度（固定資産税）

住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額

・昭和57年1月1日以前から所在する住宅に対し、現行の耐震基準に適合させるための一定の耐震改修工事を行った場合

工事完了年月	減額期間	軽減額
H25.1～H27.12	1年度分 (工事完了日の翌年度分)	当該家屋に係る固定資産税額の1/2を減額 (1戸あたり床面積120㎡相当分まで)

住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額

・平成19年1月1日以前から存在する住宅（賃貸部分を除く。）のうち、65歳以上の高齢者など一定の者が居住するものに対し、一定のバリアフリー改修工事を行った場合

工事完了年月	減額期間	軽減額
H19.4～H28.3	1年度分 (工事完了日の翌年度分)	当該家屋に係る固定資産税額の1/3を減額 (1戸あたり床面積100㎡相当分まで)

住宅の省エネ改修に伴う固定資産税の減額

・平成20年1月1日以前から存在する住宅（賃貸部分を除く。）に対し、窓の断熱等の一定の省エネ改修工事を行った場合

工事完了年月	減額期間	軽減額
H20.4～H28.3	1年度分 (工事完了日の翌年度分)	当該家屋に係る固定資産税額の1/3を減額 (1戸あたり床面積120㎡相当分まで)

宅地に関する相続税

相続税

宅地の評価

宅地の利用単位となっている一画地ごとに評価。

(1) 路線価方式

市街地にある宅地は、原則として宅地が面する道路の路線価を基に評価額を算出。

(2) 倍率方式

路線価方式により評価する地域以外の宅地については、固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価額を算出。

小規模宅地等の特例

被相続人又は被相続人と生計を一にしていた親族が事業の用又は居住の用に供していた宅地等を、相続又は遺贈により取得した場合には、下表の限度面積までの部分について、通常の評価額から一定割合を減額して課税価格を計算。

小規模宅地等の種類	限度面積	減額割合
特定事業用等宅地等	400㎡	80%
特定居住用宅地等	330㎡	80%
貸付事業用宅地等	200㎡	50%

※空き家を相続した場合は対象外

空き家に関する税制度

固定資産税・都市計画税

固定資産税 $\text{税額} = \text{課税標準額}^{\ast 1} \times \text{税率}(1.4\%) - \text{軽減額等}$

都市計画税 $\text{税額} = \text{課税標準額}^{\ast 1} \times \text{税率}(0.3\%)^{23\text{区内}} - \text{軽減額等}$

※1 課税台帳に登録されている価格

※2 23区内では、小規模住宅用地に係る都市計画税について、税額の2分の1を軽減

住宅用地の特例措置（住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられている。）


特例を適用した課税標準額

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

特定空家等に対する取扱い

平成27年度税制改正により、空家特措法の規定により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地については、特例の適用から除外される。

（ただし、特例の適用が外れても、負担調整措置などにより、固定資産税額は単純に6倍とはならない。

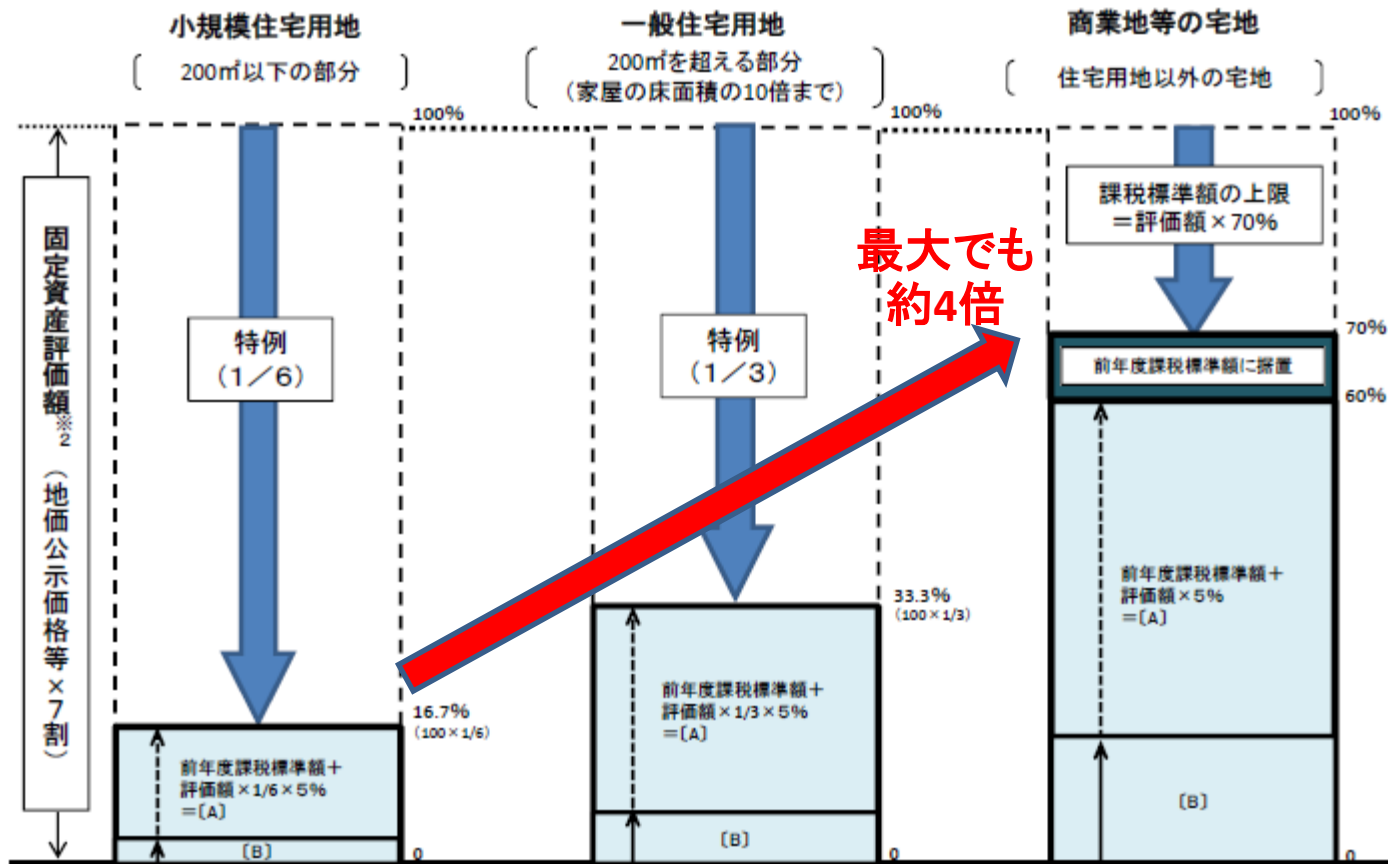
 [次ページ](#)

不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免(23区内)

不燃化のために老朽住宅を除却した土地にかかる固定資産税・都市計画税を最長5年度分、住宅の敷地並みになるよう8割減免

空き家に関連する税制度

宅地等に対する固定資産税の課税の仕組み(平成27年度～平成29年度)



- ※1 住宅用地の課税標準額は、評価額 × 住宅用地特例率と[A]のいずれか低い方。商業地等の宅地の課税標準額は、評価額 × 70%と[A]のいずれか低い方。ただし、[A]が評価額 × 60%を超える場合は評価額 × 60%、前年度の課税標準額が評価額の60%～70%の水準にある場合は前年度課税標準額に据え置き。
- なお、[A]が評価額(又は評価額 × 住宅用地特例率) × 20%を下回る場合は、評価額(又は評価額 × 住宅用地特例率) × 20%に引上げ(=[B])。
- ※2 据置年度においても、地価が下落し課税上著しく均衡を失うと認める場合、評価額を下落修正することができる。

空き家の宿泊施設としての活用

国家戦略特区法における旅館業法の特例

原則

- 外国人滞在向けのサービスアパートメント・空マンション等について、旅館業法の許可をとらず、賃貸借契約で営業するためには**利用期間は1か月以上必要**

旅館業法が適用除外
される滞在施設

↑
1か月

→
宿泊日数

特例

- 特区法の特例により、**7日から10日までの範囲内において条例で定める期間以上**にすることが可能。（保健所設置区市は、区長又は市長、未設置市町村は、都知事が条例を定める。）

旅館業法の
適用除外
範囲が拡大

旅館業法が適用除外
される滞在施設

※都道府県条例で定める
(特別区にあっては区条例) **7~10日**

↑
1か月

→
宿泊日数

各室の要件

- ・滞在に適した広さ（原則25㎡以上）
- ・適当な換気、採光、照明、防湿、冷暖房の設備
- ・浴室、洗面、トイレ、寝具、調理、収納、清掃のための設備・器具
- ・使用前の居室の清潔の保持

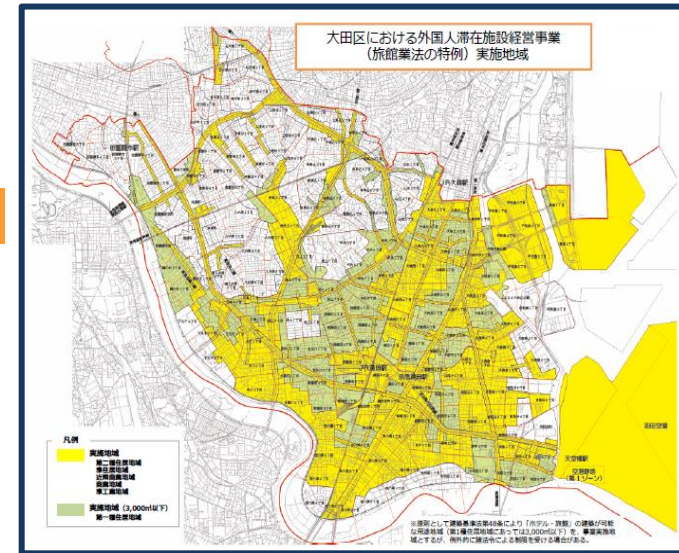
大田区の実施（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）

○背景・目的

- ・訪日外国人客の増加等を背景に、区内旅館等の客室稼働率が上昇。
- ・東京オリンピック・パラリンピックの開催に向け、宿泊施設の不足が見込まれる中、安全性や衛生面に配慮した滞在施設を提供する環境を整備する。

○事業の内容

- ・外国人旅行者の増加に対応するため、旅館業法の特例を、平成28年1月に始める計画を公表。
- ・平成27年12月議会で条例案が可決。
- ・条例案の概要：最低宿泊日数7日、立ち入り権限、等
- ・事業実施地域：原則として**建築基準法第48条**により「ホテル・旅館」の建築が可能な用途地域（右図）



「民泊サービス」のあり方に関する検討会(厚生労働省・観光庁)

「民泊サービス」のあり方に関する検討会 趣旨

観光立国を推進するため、宿泊需要への対応や、空きキャパシティの有効活用などの要請に応えるためには、適切なルールづくりが求められている。

「規制改革実施計画」(平成27年6月30日閣議決定)において、「インターネットを通じ宿泊者を募集する一般住宅、別荘等を活用した民泊サービスについては、関係省庁において実態の把握等を行った上で、旅館・ホテルとの競争条件を含め、幅広い観点から検討し、結論を得る(平成27年検討開始、平成28年末結論)」とされており、こうした検討課題に対応するため、検討会を設置。

検討会 スケジュール(案)

- 第1回検討会 平成27年11月27日
※以降、月1～2回程度を目途に開催
- 平成28年3月中を目途に、中間的な論点整理
- 平成28年夏から秋を目途に、報告書を取りまとめ

第1回 「民泊サービス」のあり方に関する検討会 資料

資料5 今後の検討に当たっての基本的な視点と想定される主な論点（案）

民泊サービスに関する議論の背景

1 民泊サービスとは

- 民泊サービスとは、一般には、自宅の一部や空き別荘、マンションの空き室などを活用して宿泊サービスを提供するもの。
- ここ数年、アメリカに本社を置くAirbnb（エアビーアンドビー）社が、空き室を短期で貸したい人と旅行者や観光客をインターネットで仲介するサイトによるビジネスを世界各国で展開しており、同社によると日本でも約2万1千件の登録物件がある。

2 課題

- 空き室を旅行者に対して仲介する行為自体は、旅館業法の規制対象ではないが、こうしたサイトを通じて、反復継続して有償で部屋を提供する者は、旅館業法の許可が必要。
(注) 旅館業法においては、衛生水準の確保や宿泊者の安全性を確保するため、施設の衛生基準や構造設備基準などを定め、営業者に対し、これを満たすことを求めている。
- 他方、観光立国を推進するため、急増する訪日外国人観光客の宿泊需要や、空きキャパシティの有効活用等地域活性化などの要請に答えることが求められており、テロ防止や感染症まん延防止などの適正な管理、安全性の確保を図りつつ、民泊サービスの活用が図られるようなルールづくりが求められている。

今後の検討に当たっての基本的な視点と想定される主な論点(案)

(基本的な視点)

- 衛生管理面、テロ等悪用防止の観点から、宿泊者の把握を含む管理機能が確保され、安全性が確保されること。
- 地域住民とのトラブル防止、宿泊者とのトラブル防止に留意すべきこと。
- 観光立国を推進するため、急増する訪日外国人観光客の宿泊需要や、空きキャパシティの有効活用等地域活性化などの要請に応えること。

(想定される主な論点)

- 民泊の必要性（位置付け）
- 旅館業法との関係
 - ・位置付け
 - ・構造設備基準との関係
- 建築基準法における用途地域規制との関係
- 建築基準法、消防法における構造設備基準との関係
- 旅行業法との関係
- 仲介事業者の位置付け・役割等
- その他

(検討に際して留意すべき点)

- 旅館・ホテルとの競争条件
- 地域ごとの宿泊需給の状況
- 規制内容や方法に対応した自治体の体制
- 課税の適正化
- その他

(参考1)

想定される民泊活用物件の類型

物件の類型	家主の居住 ・非居住	考えられる課題（例）
一般住宅 (戸建)	家主居住	・ 宿泊スペースの確保 など
	家主不在	・ 宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など
共同住宅	家主居住	・ 宿泊スペースの確保 ・ 管理規約・賃貸契約の遵守（転貸禁止など） など
	家主不在	・ 宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ 管理規約・賃貸契約の遵守（転貸禁止など） ・ ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など

(参考2)

現行制度上、実施可能な「民泊」について

	対 象	旅館業法との関係
国家戦略特区 (外国人滞在施設経営事業)	一定の要件を満たす特区内の施設を、賃貸借契約に基づき条例で定めた期間(7日~10日)以上、外国人旅客に提供するもの	適用なし (適用除外の特例)
農林漁業体験民宿業	農山漁村余暇法に基づく農林漁業体験民宿業のうち、農林漁業者が営むもの	適用あり 構造設備基準の特例(簡易宿所の客室延床面積33㎡以上の基準を適用除外)
イベント民泊	年1回(2~3日程度)のイベント開催時であって、宿泊施設の不足が見込まれることにより、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いもの	適用なし (「反復継続性」がなく「業」に当たらないと判断されるため、旅館業に該当しない。)

※ この他、簡易宿所営業の許可要件を満たせば、自宅の一部やマンションの空き室等を活用した旅館業(「民泊」)を行うことは可能。