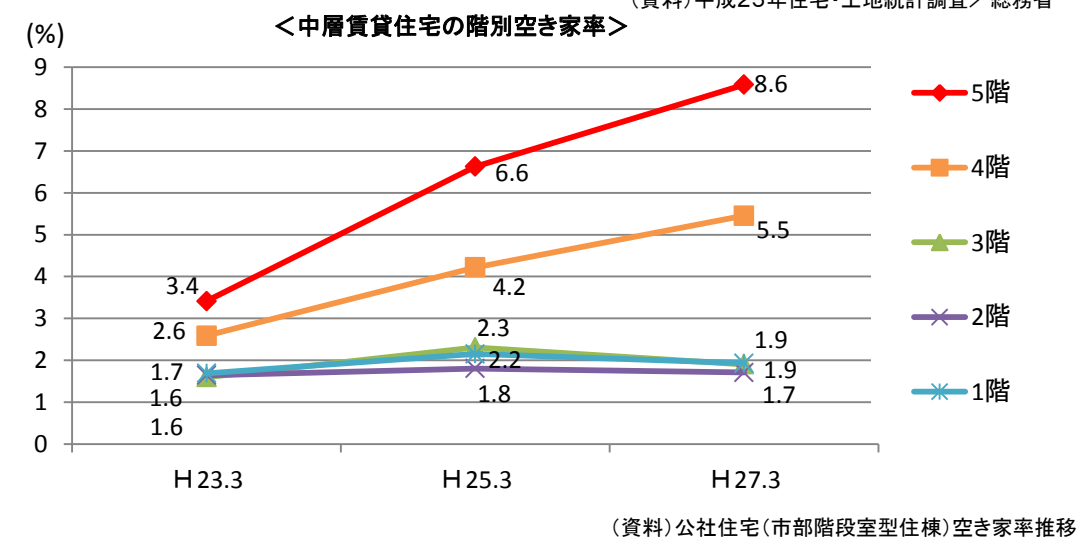
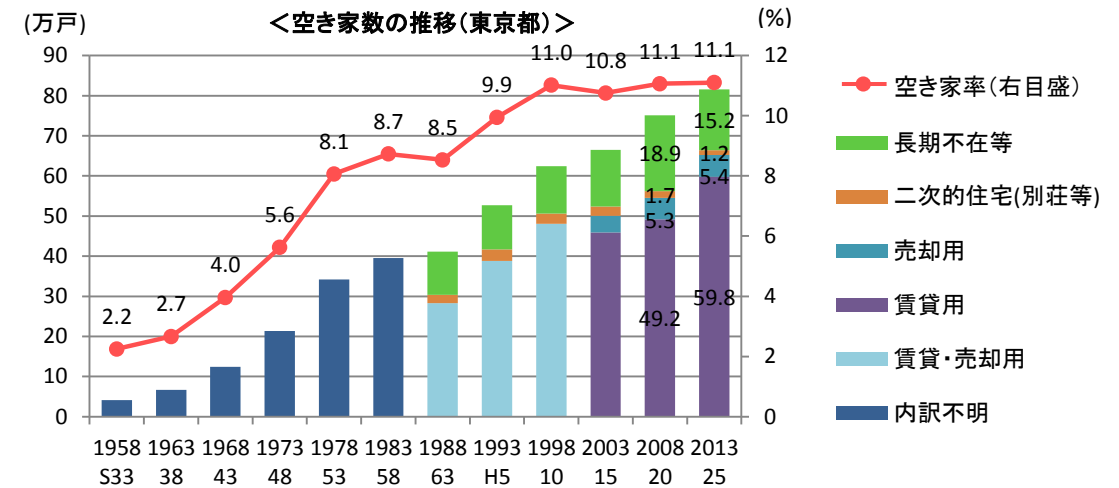


# 空き家の現状と取組の方向性(案)

# 空き家をめぐる状況

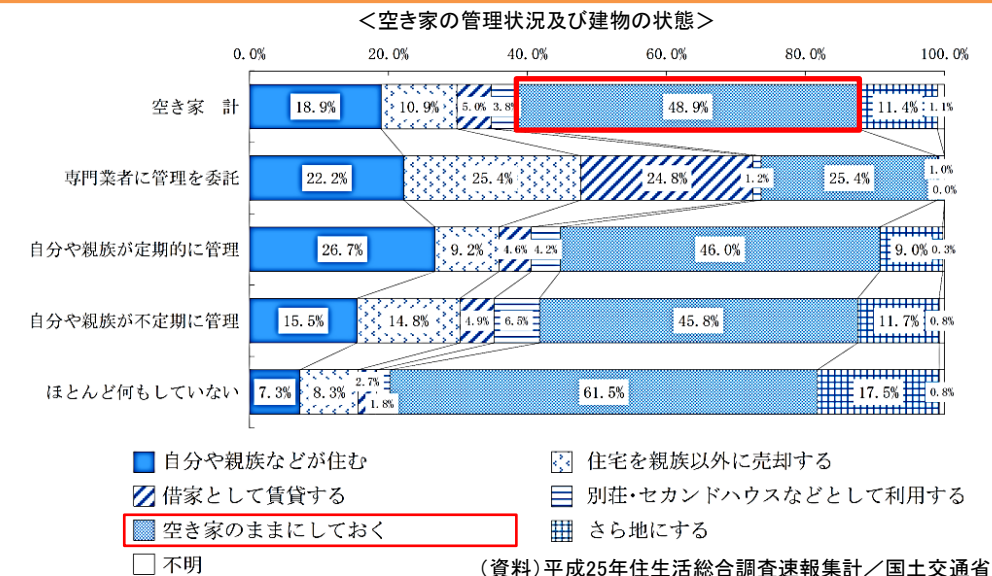
## 都内の空き家の現状

- 都内の空き家率は11.1%(平成25年時点)で、平成10年からほぼ横ばい
- 空き家総数は、約82万戸に増加
  - うち { 賃貸用の空き家は、約60万戸
  - 相続・転居等による長期不在等の空き家は、約15万戸
- 空き家総数の約2割(約16万戸)は「腐朽・破損あり」であり、維持管理が適切に行われていない
- エレベーターの無い中層(5階建て以下)の賃貸住宅では、4・5階部分の空き家率が高いなど、市場ニーズに合わない住宅が空き家化している
- 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



## 将来の見通し

- 空き家の所有者の活用意向は「空き家をそのままにしておく」が約半数
- 平成32年をピークに人口減少が見込まれるが、年間約14万戸の住宅が新規着工(うち約12万戸が新規開発、約2万戸が建替えと推計)
- 高齢单身又は高齢夫婦が居住する持家は約80万戸



## これまでの取組

### 区市町村の取組

(平成27年7月時点)

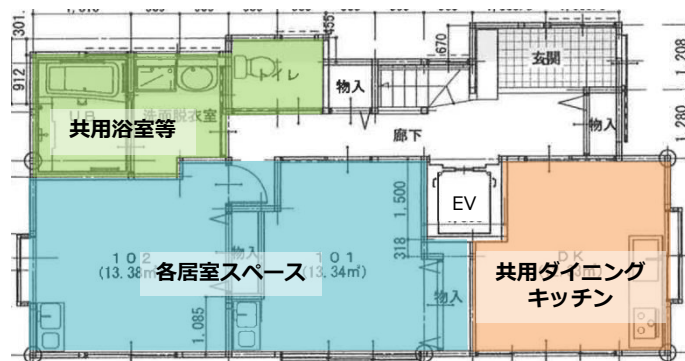
- ・空き家管理等の条例制定 11団体
- ・実態調査の実施 32団体 (うち、実施中8団体)
- ・空き家改修助成の実施 5団体

### 都の取組

#### 空き家活用モデル事業 (平成24年度～26年度)

- ・賃貸住宅として利用することを条件に、空き家の改修工事費用の一部を補助

<高齢者の共同居住 (グループリビング) への改修>



#### 空き家の実態把握・利活用の促進 (平成27年度から)

- ・区市町村が実施する
  - ①空き家実態調査
  - ②空き家等対策計画作成
  - ③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

#### 老朽住宅の除却の促進 (平成25年度から)

- ・区が実施する不燃化特区内の老朽木造住宅の除却費用の助成について、財政支援を実施
- ・不燃化特区内の老朽住宅の除却後の更地について、土地の固定資産税等を5年度分住宅用地並みの課税に優遇

## 空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成27年5月26日施行)

### 【目的】

- ・適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことのないよう、空家対策を推進

### 【施策の概要】

#### ○国・都・区市町村の役割

- ・国は、空家等に関する施策の基本指針を策定
- ・区市町村は、空家等対策計画を策定
- ・都道府県は、区市町村に対して技術的な助言等を実施

#### ○空家等についての情報収集

- ・区市町村は、
  - ①空家等への立入調査が可能
  - ②所有者把握のために固定資産税課税情報の利用等が可能

#### ○老朽空家等に対する措置

- ・区市町村は、周囲に著しい影響を及ぼしている老朽空家等に対して、除却、修繕等の措置の助言・指導、勧告、命令のほか、行政代執行も可能

#### ○財政上・税制上の措置

- ・国及び都道府県は、区市町村に対して補助等を実施
- ・勧告を受けた老朽空家等の敷地の固定資産税等は、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)

## 基本認識

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、維持管理は所有者の責任で行うことが原則

しかし、空き家が増加し、適正に維持管理されないと  
防災、治安、衛生、景観等の住宅市街地の生活環境の悪化  
住宅市街地の活力・コミュニティの衰退、行政サービスの効率低下

行政の関与  
が必要

## 取組の方向性

(1)空き家の適正管理 …… 都は、国の制度も活用しつつ、区市町村の取組を支援する

### 区市町村による実態把握

◇法に基づき、空き家の実態把握を実施

### 空き家の適正管理と除却促進

◇法に基づき、適正管理や修繕・除却等の指導・助言・命令等を実施  
◇跡地が公的に活用される場合等の除却の促進

(2)空き家の有効活用 …… 都は、国の制度も活用しつつ、区市町村の取組を支援する

### 高齢者向け住宅等への活用

◇市場の現状・動向の分析  
◇高齢者等の住宅としての活用を促進

### 他用途への転用

◇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

(3)空き家の発生抑制

### ストック活用中心の市場への転換

◇住宅ストックの質の向上と流通促進及び住宅に係る取引の安全の確保を図るための市場環境整備

(4)  
意識啓発・相談体制の整備

## 取組にあたっての留意点

まちづくりと連携したメリハリのある施策の展開

立地に応じた利活用や除却等の促進

住宅類型等に応じた施策の展開

戸建住宅、マンション、アパートなどの住宅類型や立地条件等に応じた施策の実施