

空き家の要因・背景

空き家が発生・長期化する要因・背景は、これまでの調査結果や一般的に指摘されていることから、以下のものが考えられる。

【所有者側】

- 所有者が特定できない。
連絡先が分からない、所有者が死亡・行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い など
- 管理者としての意識が低い。
相続などにより、所有者や管理者としての意識がない
高齢で判断ができない など
- 活用や除却の意向がない。
特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、
愛着がある、将来のため・子どものために置いてある など
- 他人に貸すことへの抵抗
貸したら返ってこないのではないかという不安 など
- 情報・知識不足
活用の仕方が分からない、相談先が分からない など
- 改修・除却費用を負担する余裕がない、できない。
高齢で費用がない、老朽化により改修費用が掛かる など

【地域側】

- 関心がない。
自分は所有していない、隣が空き家でない、関係がない など
- 所有者に働きかけることが難しい。
近所づきあいから問題にしにくい など
- 情報・知識不足
地域としてどのように対応して良いかわからない など

【市場面】

- ・需給マッチングのズレ
価格の妥当性、建築規模・間取り・立地環境 など
- ・既存住宅市場が未成熟
性能の見えにくさ、情報不足、フロー重視の優遇制度 など

【法制度面】

- 建築基準法上、再建築等が困難
接道要件、敷地規模、遡及適用などの制約により、再建築、増築、大規模修繕等が困難
- 固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない。
空き家を除却し、空き地にすると、固定資産税が上がるため、除却することに抵抗がある。
- 個人情報保護
所有者を特定する際に税関係の情報を活用できない など

空き家の発生・長期化

【社会的背景】

人口減少、所有者の高齢化 など

1. 建築基準法上の規制について

(1) 道路に関する規定

- ・建築基準法では、道路の幅員は原則として4 m以上必要とされている。敷地が接している道の幅員が4 m未満の場合、以下のような規制や条件がある。(京都市の場合)

○幅員1. 8 m以上の通り抜けの道(2項道路)
建築は可能だが、敷地を道路から後退させる必要がある。
○幅員1. 8 m以上の袋路(ただし書通路)
特例許可により、敷地を道路から後退させることに加え、2階建以下等の建築条件が付されたうえで、建替えが可能
○幅員1. 8 m未満の通り抜けの道及び袋路
建て替えはもとより、増築や大規模修繕等もできない。

(2) 遡及適用に関する規定

- ・建築基準法の施行以前または改正前に建てられた建築物に、増築や大規模修繕等を行おうとする場合、幾つかの規定を除き、現行法の規定に適合させなければならないと規定されており、この遡及適用規定が、町家等の増築等が進まない一因と指摘されている。

2. 固定資産税の住宅用地の特例

- ・住宅やアパート等の敷地として利用されている住宅用地については、特例措置があり、税金が軽減される。
- ・特例率については、税負担を特に軽減する必要から、面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用される。

表 固定資産税の住宅用地の特例率

住宅用地 の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模 住宅用地	面積が200 m ² 以下の住宅用地(200 m ² を超える場合は1戸当たり200 m ² までの部分)	1 / 6	1 / 3
一般 住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となる。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

3. 固定資産課税台帳に記載されている情報の取扱いについて

- ・地方税法第22条では、税の事務に関して知りえた「秘密」を漏らしてはならないと規定されている。
- ・固定資産課税台帳に記載されている事項は、上記の「秘密」に該当するため、原則として、公用であっても税務所管課外に提供することはできないとされている。