

1. 対象に応じた対策のあり方

空き家には、所有形態や建て方によって様々なものがあり、課題や状況はそれぞれに異なる。そのため、空き家対策を、適正管理を求め管理不全状態を解消する規制的なものと、空き家化を予防し活用を促進するなどの誘導的なものとに大別したうえで、以下のとおり、対象に応じて対策のあり方を整理する。

1 規制的なもの：管理不全状態への対応

所有形態、建て方等を問わず、すべての空き家を対象とする。
また、建築物だけでなく、敷地（庭等）も含める。

（考え方）

放置され周囲へ悪影響を及ぼすなど管理不全状態が問題として顕在化しているもののほとんどは、所有者に活用意向のない「その他」の戸建住宅である。しかしながら、それ以外の住宅であっても、管理不全が周囲への悪影響を生じさせる場合がある。このため、基本は「その他」の戸建住宅となるが、それだけに限定せず、すべての空き家を対象とする。

また、敷地内にある建築物以外の工作物や庭の管理も問題となるため、それらも対象に含める。

さらに、住宅以外の建築物についても、使用されずに放置され、管理不全状態となる場合がある。市街地の安全確保のためには、それらも「空き家」として上記と同様の対応を行う。

2 誘導的なもの：空き家化の予防、活用の促進等

売却用、賃貸用、「その他」の別、建て方別に応じて、以下のとおり対策を検討する。

売却用（共同住宅、戸建）	：	既存住宅の流通活性化のための条件整備	
賃貸用（共同住宅、戸建）	：	官民連携による政策目的に応じた活用	
その他の住宅	共同住宅	：	
	戸建	：	
		：	マンションの管理対策として対応
		：	重点的に誘導施策・支援等を検討

また、共通の対策として、主に戸建を対象に、細街路対策等による建替え等の円滑化を図る。

(考え方)

住宅の空き家は、住宅・土地統計調査に従えば、二次的住宅、売却用住宅、賃貸用住宅、「その他」の住宅の4つに分類される。その分類及び建て方の別に応じて、以下のとおり対策を検討する。

【二次的住宅】

適切に管理されていれば、対策が必要な空き家として取り扱う必要はない。

【売却用住宅】（共同住宅・戸建とも）

基本的には価格調整等を通して市場原理で解決されるべきものだが、中古住宅市場は十分に整備されているとはいえないため、流通促進に向けて、既存住宅が正当に評価されるための仕組等を検討する。また、法的制約等により再建築が難しく老朽化したものについては、建て替え等の円滑化を通して質の向上を図るため、密集市街地・細街路対策を推進する。

（具体策）

- ・中古住宅・リフォームトータルプラン（国）
- ・金融機関との連携など

【賃貸用住宅】（共同住宅・戸建とも）

基本的には所有者（事業者）の営利活動の中で解決されるべきものだが、一定の質を有するものについては、機動性の高い住宅ストックと捉え、官民連携のもと、政策目的に応じた活用を行う。また、法的制約等により再建築が難しく老朽化したものについては、建て替え等の円滑化を通して質の向上を図るため、密集市街地・細街路対策を推進する。

（具体策）

- ・民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

【その他の住宅】

「その他」の空き家については、共同住宅と戸建（長屋を含む）の建て方別に応じて、以下のとおり対策を検討する。

①共同住宅

共同住宅については、ほとんどが分譲マンションと推察されるため、中古住宅の流通促進という視点に加え、住戸ごとの空き家対策ではなく、マンション全体の管理対策として対応を図る。

（具体策）

- ・中古住宅・リフォームトータルプラン（国）
- ・高経年マンション専門家派遣制度
- ・マンション管理セミナー

②戸建・長屋

戸建・長屋については、「その他」の空き家の大半を占めるとともに、所有者の意向に左右され、そのまま放置される蓋然性が高いこと、また、それによって周囲への悪影響が生じやすいことから、予防から活用、除却までを含めた対策を重点的に検討する。

なお、検討の結果、各施策が「その他」の戸建・長屋以外の空き家にも適用可能である場合は、それらに対しても積極的な活用を行う。

【対象に応じた対策のあり方】

○管理不全対策については、すべての「空き家」を対象とする。

○新たな誘導・支援策等については、「その他」の戸建を主対象として検討する。

○また、共通の対策として、主に戸建を対象に、細街路対策等による建替え等の円滑化を図る。

