

住宅宅地分科会第1回勉強会への発言内容

平成27年7月9日
(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長 川口雄一郎

所用により、誠に残念ながら第1回勉強会に出席できないため、文書にて発言させていただきます。
今回の意見交換会の際に、ご参考にして頂ければ有難く存じます。

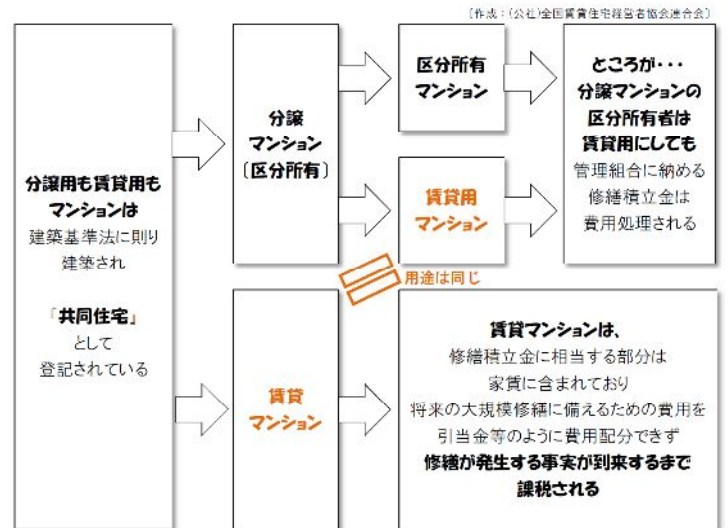
1. 民間賃貸住宅の適正な管理の促進について

計画的な維持管理を行うためには、分譲マンション同様、賃貸マンションにおいても「大規模修繕積立金」が必要であると考えます。

そもそも、分譲も賃貸も「共同住宅」として登記されています。分譲の場合は、修繕積立金を管理組合に納めることにより費用が配分されております。

賃貸の場合は、修繕積立金に相当する部分は家賃に含まれており、将来の大規模修繕に備えるための費用を引当金等のように費用配分できず、修繕が発生する事実が到来するまで課税されております。

分譲マンションの中には賃貸用としているものもあり、不平等な状況となっておりますが、これを改善するためにも賃貸マンションの大規模修繕積立金の創出が必要だと考えます。



2. 既存住宅ストックの活用について

住宅ストックと一口に言っても、その中には空き家もあれば、民間・公営・UR等の賃貸住宅もあり、地域によってもニーズや活用方法は様々です。そのため、全てを同じように考えるのではなく、「どこで・何を・誰が・どのように」活用するかという整理が必要だと考えます。

また、「良質な住宅ストック」として改修することも重要ですが、現在、生活保護の住宅扶助費受給者は180万人以上おり、こうした方々が入居できる必要最低限の機能を有した住宅ストックをそのまま活用することも重要です。

3. 建物評価手法の改善と市場への定着について

建物評価手法の改善については、国土交通省を中心に取り組んで頂いておりますが、おおよそ築20年経ったアパートの担保評価が、土地評価のみであることも改善が必要だと思います。修繕履歴や設備情報、運用情報(家賃滞納状況)なども担保評価として反映されることで、既存住宅の適切な管理や質が向上し、市場への定着につながると考えます。

4. 空き家の再生・活用促進及び管理不全の住宅の除却について

当会では、報道機関でも空き家対策に先進的と言われている都内4区(文京区・大田区・墨田区・足立区)を取材したところ、①安全確保のための除却が優先し、活用が進展しない ②行政代執行で除却するにも、所有者に対する費用の未回収が懸念され進展しない ③地方自治体の財源が解体費用等に優先されていない等、多くの課題を抱えております(裏面参照)。標題の空き家問題に対して積極的に取り組むためには、財源に関する議論がとても重要であると考えます。

5. ICT(情報通信技術)を活用した高齢者の見守りサービスについて

高齢者の見守りサービスについては、各業界が様々な商品やサービス等を開発して提供されておりますが、センサー等で機械的に見守りをする場合は、その機器の使い勝手や性能、また緊急時の対応などが重要視されます。また、人的な見守りサービスの場合は、マンパワーやコスト面での課題もあります。どちらにしても、高齢者目線でのサービス内容であるかどうかがとても重要だと思います。

以上

空き家等老朽危険家屋への 独自対策の現状レポート

都内
4区

空き家問題解決を進めるには、
国の解体費用等に限定した補助が不可欠

大田区・墨田区・足立区・文京区の空き家等老朽危険家屋への対応

取材日：【文京区】平成27年3月10日
【大田区・墨田区・足立区】平成27年4月23日

自治体	空き家等老朽危険家屋件数	対応方法	1件	所有者への助成金	課題
大田区	1件	行政代執行にて除却	1件	なし	●除却費用の回収
		空き家所有者と利用希望者のマッチング	0件	なし	●取材日時点、空き家所有者5件、利用希望者15件の登録があるが、実績がまだない
墨田区	10件	行政代執行にて除却	1件	なし	●地理的性質上、古い家屋は権利関係があいまいなものがあり、所有者特定が困難 ●除却費用の回収
足立区	①緊急 88件	除却	60件 (①対応実績。解体助成金の適用件数は40件)	解体助成金： (木造)9/10 上限100万円 (非木造)1/2 上限100万円 耐震診断助成金： 戸建 上限10万円 共同住宅 上限500万円	●相続関係の整理や、相続人の不在のため除却が進まない ●居住者の居住継続意向への対応、転居費用他
	②指導 339件	-			
	③予備軍1,706件	-			
文京区	180件	除却後、区が行政目的で借上げ	2件	解体助成金： 上限200万円	●区外所有者への周知方法

特定空き家等とは

次のような状態にあるもので、“空き家の状態”と“周辺環境へ及ぼす悪影響の程度”の両面から判断される。

- 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ていないこと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

空き家等老朽危険家屋 対策に取り組む区を取材

平成27年5月26日に全面施行された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成27年2月26日に一部施行）。これにより、市区町村長に「特定空き家等」と認定され、自治体による空き家への立入検査や、市区町村長の命令に空き家所有者が従わなかった場合、50万円以下の過料が科せられることとなった。また、所有者が命令に従わなかった場合や不明な場合は、行政が代わりに解体できることが定められ、かつ住宅に係わる固定資産税等の特例対象から除外されるなど、所有者に対する自治体の権限が強化されることとなったが、当事者である所有者には、現状の把握と問題点の整理、そして解決方法の提示を行う必要がある。

そこで、当会では同法律の認知度を高めるため、また、空き家を賃貸住宅とするなどの有効活用を提案するために、国土交通省の協力を得て「空き家所有者向け」空き家活用ガイドブックを作成し、その周知を行うために、47都道府県を含む全国1788自治体及び都銀を除く589の金融機関へ提供した。本ガ

イドブックは、空き家相談者用資料として庁舎内に設置、町内会で配布、職員の会議の参考資料等として多くの自治体に活用されている。

こうしたなか、同法律施行後から空き家対策を講じる自治体も多いため、独自の条例等により、いち早く空き家等老朽危険家屋対策に取り組む東京都内4区を取材し、その現状と課題を探った。

平成26年5月、東京都内で初めて条例に基づく行政代執行にて放置空きアパートを除却した大田区では、空き家活用相談窓口を設置。地域貢献のために空き家を提供したい所有者と、地域の集いの場などに空き家を活用したい希望者をマッチングさせる「空き家等地域貢献活用事業」を実施し、空き家の有効活用による、まちおこしや地域活性化を狙う。

また、平成26年12月に都内で2例目となる行政代執行を実施したの



大田区：空き家等地域貢献活用事業

大田区、墨田区ともに、条例と行政代執行法に基づき代執行に踏み切ったが、一方で、所有者自らの除却を促進するために解体助成金を設けているのが足立区と文京区。



墨田区：行政代執行にて除却した空き家

平成23年に東京都内で初めて老朽家屋等対策条例を制定した足立区では、老朽家屋等の対応に優先順位をつけるための実態調査を実施。

①緊急に対応を要する
②指導を要する
③予備軍

の3種類に区分し、優先度が高い①は、早期解決に向けて解体助成金を交付する。また、②③については耐震診断の助成を設け、危険と診断された場合には①と同様に解体助成金の支給対象となる。

同じく、解体助成金を設けている文京区では、危険で管理不全な空き家等の除却の促進に加え、跡地の有効活用に取り組んでいる。更地となった土地を所有者から無償にて10年間借り受け、憩いの広場など行政目的で活用。代わりに、所有者は10年



文京区：除却後、「憩いの広場」として活用

間固定資産税が非課税になる仕組みだ。

これら4区は、戦後の住宅供給が十分ではなかった時期に建てられた低層の木造建築住宅の密集地域であり、管理不全な空き家や倒壊等の恐れのある危険な家屋の予備軍が多い。そのため、近隣住民や町内会等から倒壊寸前の放置空き家等に対する苦情を受け、危機管理を担う部署で対応している。

しかし、「安全確保のための除却が優先し、活用が進まない」「行政代執行で除却するにも所有者に対する費用の未回収が懸念され進展しない」など、多くの課題を抱えている実態が浮かび上がった。

国から自治体への空き家対策に係る補助金として、道路・河川・まちづくり・下水道・住宅などに対し、自治体の裁量で使途を定められる「社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金」が一括交付されているが、その多くは道路や河川等の公共事業に使われている現状がある。そのため、空き家問題解決に向けた自治体の取り組みを促進させるためには、国による空き家対策に特化した自治体への段階的な補助金交付など、具体的な対応が求められている。