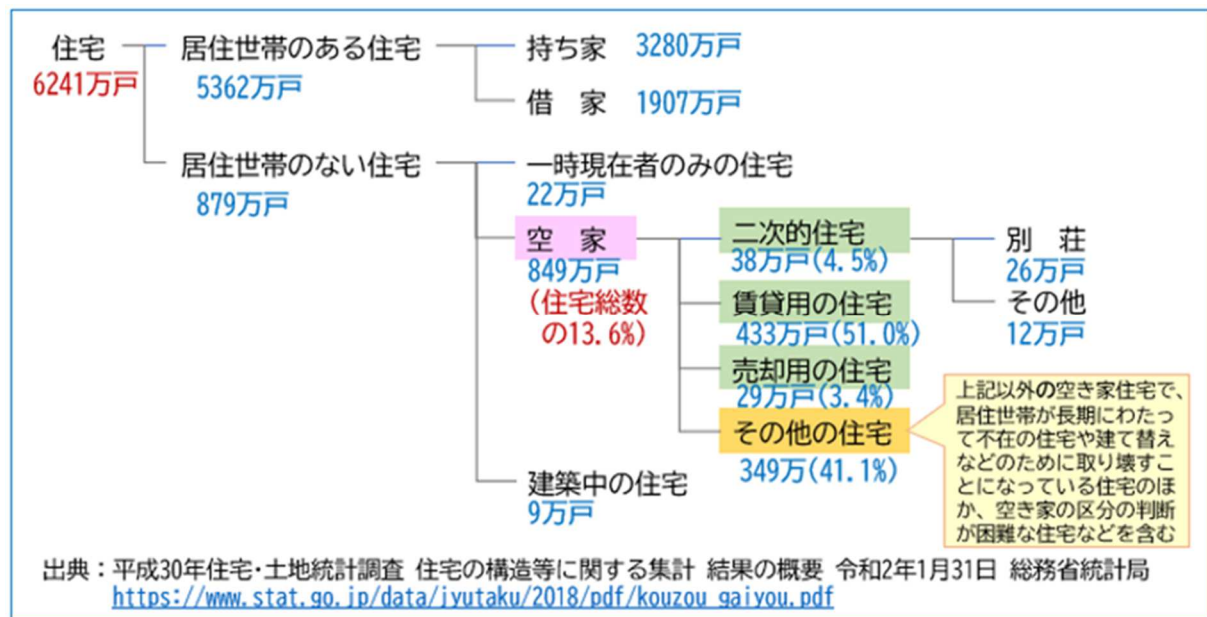


5. 解説：空き家問題

わが国における「空き家」は次の2つに大別される。

- ① 流通市場における空き家住宅：「二次的（別荘等）・賃貸用・売却用住宅」の空き家
 - 流通市場での価値が低い住宅の流通化促進をどう促すかが課題
- ② 非流通市場の空き家住宅：「その他の住宅」
 - 適正な管理・処分をどう促すかが課題

巷間云われる「空き家」総数は上記①の「空家」（下図の849万戸）であるが、実際に問題となる空き家は上記②の「その他の住宅」（下図の349万戸）である。



空き家問題が認識されて久しいが、空き家問題は地域問題の包摂的課題の象徴的表出である。

- ① 空き家問題は住宅・土地問題
 - 政策、計画、税制等のすべてが景気対策として新築優遇〔供給過剰〕
 - ✓ 相続税対策のための需要のない賃貸アパートの新築も、隠れた空き家予備軍
- ② 空き家問題は高齢者問題
 - 不動産所有者の太宗は高齢者（＝空き家予備軍）
 - ✓ 要介護/認知症(成年後見人問題)・相続問題と連動〔生前相続の重要性の周知不足〕
- ③ 空き家問題はコミュニティ問題
 - 「空き家があることが問題」（コミュニティに外部不経済〔衛生環境、景観、防災、治安等の悪化〕を及ぼす空き家 → 特定空き家は撤去〔空家等特措法〕
 - 「空き家になることが問題」（「居なくなる」→ 地域人口減 → コミュニティ力減）

補：「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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と認められる空家等をいう。〔空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項〕