



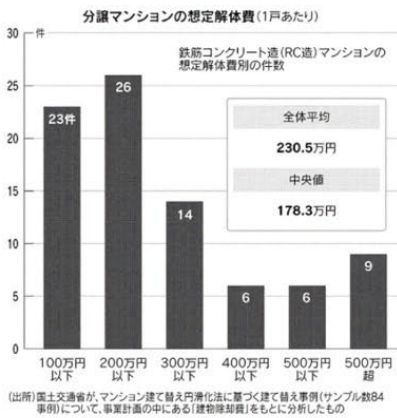
よねくら ひろたか
65年生まれ。筑波大
院政経。専門は住宅
地政学、日本経済、高土
通総研などを経て現職

空き家問題が建ての
ならずマンションにも
波及しつつある現在、特
に今後住宅市場の再構築
が急務となっている。
空き家問題の解決は、高
度成長期の住宅の大急
供給に求められる。量の
確保先でまちが広げられ
る後は後述に示した。だが
人口減少時代にあって、立
地条件の悪さなどで需要の
ないものから空き家にな
った。都市でも新陳代謝が
進まないエリアでは、空
家が自立した状態とな
り、空き家所有者が管理責任
を負えない状況が増える
なか、2019年施行の空
家対策特別措置法により
「特定空き家」という状態
の極めて悪い空き家の所有
者にプレッシャーをかける
仕組みが設けられた。そ
れで論争したのは、所有者が
責任を負えないと代執行
という形で行政が代行わ
りさせるを許す、時にはその
費用を回収できず納税者負
担に転じてしまうことだ。

日本の住宅市場の特質と課題 ④

米山秀隆 大阪経済法科大学教授

空き家解消へ解体費用確保



ポイント

- 空き家発生と経済的背景に住宅市場の構造問題
- 都市計画と経済的手法の組み合わせカギ
- 住宅所有者の費用負担の徹底が不可欠

定解体費は1戸あたり0
0万円超える。500万の場
合には1億超となる計算
だ。なお、代執行による前
の段階で目的解体を促す
ため、行政が解体費用を助
する場合は納税者負担にな
ると変わらなければならない。
日本の住宅は、空き家の
大量発生に象徴されるよう
に、次世代には引き継がれ
ずに放置されたまじり、行
政が後進をしなければならない
状況と捉えられている。

一方、空き家発生し
にくい市場と考えられる。居
宅を形成する取り組みは
なっていないことだ。
以上、都市計画的手法
中心として、空き家の発生
を抑制し、解体費用を
もたす外部不経済、民間
に与える影響を内消化
する(住宅所有者に過大な
費用負担を課す)という対
処方法ありありだ。
特定空き家の発生に
対応する行政が赤字に
なればならぬ。また、そ
うなエリアで「コンパク
ティ」政策を徹底する場
合には、道路、上下水道
などのインフラ整備・維持
の費用を行政が赤字に担
う必要がある。また、そ
うなエリアで「コンパク
ティ」政策を徹底する場
合には、道路、上下水道
などのインフラ整備・維持
の費用を行政が赤字に担
う必要がある。また、そ
うなエリアで「コンパク
ティ」政策を徹底する場
合には、道路、上下水道
などのインフラ整備・維持
の費用を行政が赤字に担
う必要がある。

解体費用を回収でき
ず、つまずいた土地の流
転価格が解体費用以上な
れば、解体費用は回収でき
ない。このことを消費者が
受け止めるには、住宅所
有者の場合、現在に比べて
高い価格で売却する準備
が解体費用以上の土地が
多いという状況になる。
こうしたエリアはコンパ
クティ政策における居
住誘導区域に近いものが
想定できるかもしれない。
そう考えると、解体費用
の義務づけは、まちを
なくして、都市計画の手法
と似た結果をもたらす。
ただし、消費者が解体
費用を回収できなくても
買手が買ってくれる場合
は、価値が残るエリア外
の住宅所有を有効に
活用できない。コンパク
ティ政策を徹底する場
合には、道路、上下水道
などのインフラ整備・維持
の費用を行政が赤字に担
う必要がある。また、そ
うなエリアで「コンパク
ティ」政策を徹底する場
合には、道路、上下水道
などのインフラ整備・維持
の費用を行政が赤字に担
う必要がある。また、そ
うなエリアで「コンパク
ティ」政策を徹底する場
合には、道路、上下水道
などのインフラ整備・維持
の費用を行政が赤字に担
う必要がある。

ないという都市計画の手法
と似た結果をもたらす。
ただし、消費者が解体
費用を回収できなくても
買手が買ってくれる場合
は、価値が残るエリア外
の住宅所有を有効に
活用できない。コンパク
ティ政策を徹底する場
合には、道路、上下水道
などのインフラ整備・維持
の費用を行政が赤字に担
う必要がある。また、そ
うなエリアで「コンパク
ティ」政策を徹底する場
合には、道路、上下水道
などのインフラ整備・維持
の費用を行政が赤字に担
う必要がある。また、そ
うなエリアで「コンパク
ティ」政策を徹底する場
合には、道路、上下水道
などのインフラ整備・維持
の費用を行政が赤字に担
う必要がある。

20230927.日経新聞朝刊

ここが足りない！
空き家の法整備
解体費用の積み立て義務化を
不動産の所有権放棄は不可欠

今後、空き家がさらに増加することを考えれば、将来を見越えた新たなルール作りが必要となる。

米山 秀隆
(シンクタンク研究家)

代執行の費用回収状況(2015-17年度の実績⑨)

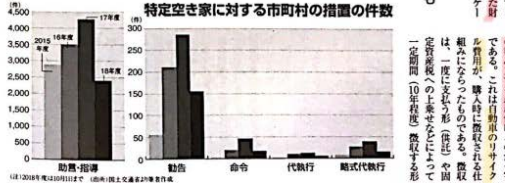
回収方法	(件)
所有権等から費用全額を回収済みまたは回収見込み	1
全額回収の見込みがなく費用の一部を回収済みまたは回収見込み	3
所有者等が分割納付中	2
所有者等へ請求中	3
費用回収方法を検討中	1
合計	10

⑨ 国土交通省「特定空き家に対する市町村の措置の件数」(2019年7月現在)

「特定空き家」の定義は、一定の期間以上無人で放置され、かつ、一定の期間以上無人で放置されている状態にあることである。この定義は、空き家の実態を踏まえ、一定の期間以上無人で放置されている状態にあることを判断基準としている。また、一定の期間以上無人で放置されている状態にあることを判断基準としている。また、一定の期間以上無人で放置されている状態にあることを判断基準としている。

2015年10月1日に施行された「特定空き家に対する市町村の措置の件数」は、市町村が特定空き家に対する措置を講じている状況を把握するための調査結果である。この調査結果によると、特定空き家に対する措置の件数は、2015年度から2017年度にかけて増加傾向にあることが確認された。

特定空き家に対する市町村の措置の件数

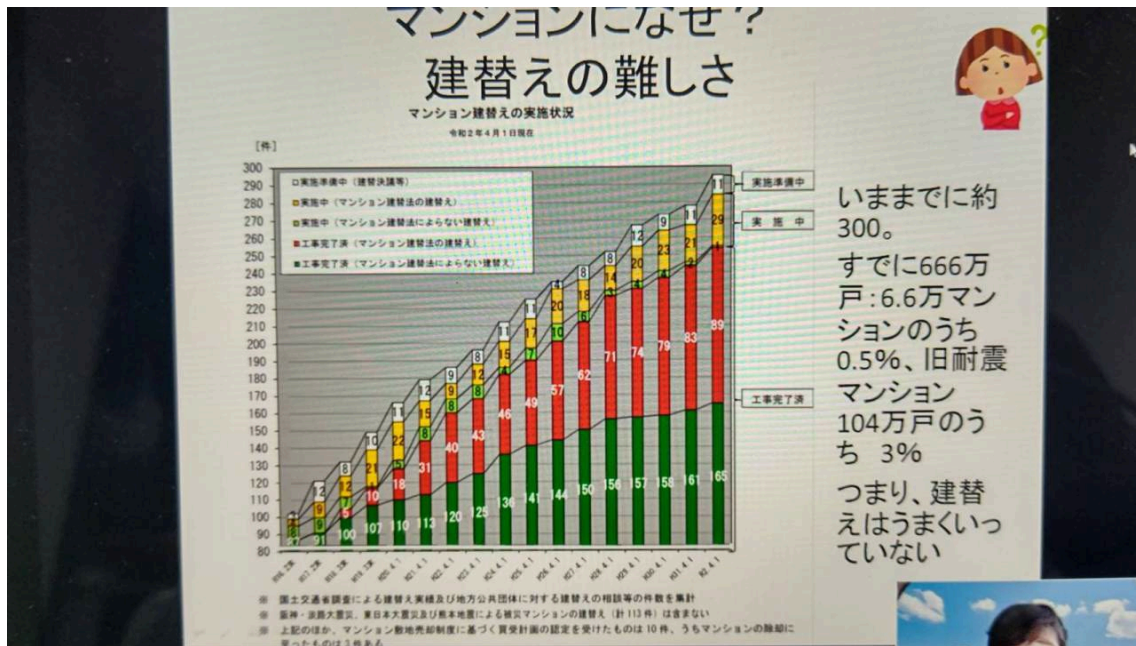


廃墟マンション解体費は1億1800万円 所有者9人に請求へ
滋賀・野洲市が代執行 令和2年1月25日

市は費用を所有者らに請求するが、全額回収の見込みは立っていない。回収できなかった分は、建築基準法に基づく勧告を放置していた責任があるとして、滋賀県にも費用を請求するとしている。



令和2年7月1日京都新聞記事参考



Design 街とシニアとこどもと暮らし

一般社団法人ライフリンクデザイン研究所

暮らしを見据えた住まいづくりのサポートはお任せください！



- ◆定期借地権を活用した不動産の利活用
- ◆集合住宅のコンセプト設計から住民サービス提供までのサポート
- ◆街づくり企画やコミュニティ支援事業の育成
- ◆家ナカサービスの事業育成
- ◆介護・子育てサポートサービス付き住宅の企画
- ◆空家対策や多世代共生モデル事業育成

これからますます必要な、多様な世代へのアプローチ方法やサービス事業育成をサポートし、地域貢献に役立つ住宅づくりのお手伝いをします。



株式会社

未来住建

健康住宅建材はお任せください！



クロス
天井
壁

からだにやさしい構造+設備

壁からのマイナスイオンがお部屋を満たす
kTパネルで健康生活を実現する住まい環境を提供します。
住宅建設の際にはぜひ、ご相談ください。

お問合せは ライフリンクデザイン研究所まで info@life-link-design.jp

