

# 空き家の利活用や解消等の取り組みについて

仁木 啓太

近畿地方整備局 建政部 住宅整備課 (〒540-8586大阪府大阪市中央区大手前1-5-44)

近年、人口減少等の社会の変化により、空き家が増加してきている。総務省の2008年住宅・土地統計調査によると、空き家の総数は757 万戸、空き家率は13.1%となっている。

空き家が発生し、老朽化すると、倒壊の危険、治安の悪化、景観の悪化など、周辺環境への多大な悪影響をもたらす場合がある。

今後さらに増加すると考えられる空き家を利活用、解消等するための施策について考察する。

キーワード 空き家、適正な管理、予防、行政の連携

## 1. 空き家の現状

### (1) 空き家率

近年、少子・高齢化の進行、人口減少社会の進展や産業構造の変化等により、空き家が増加してきている。総務省の2008年住宅・土地統計調査によると、空き家の総数は757 万戸、空き家率は13.1%となっている。2003年の調査よりも0.9 ポイント増加している。

全国の空き家総数は今後、人口減少や高齢化等のさらなる進展により、一層増加すると予想されている。

近畿圏全体の住宅総数に占める割合（空き家率）は14.1%である。全国の空き家率13.1%と比較して、若干高い値となっている。和歌山県（17.9%）、福井（15.1%）、奈良県（14.6%）、大阪府（14.4%）及び兵庫県（13.3%）の空き家率が全国の空き家率（13.1%）を上回っており、滋賀県（12.9%）が下回っている。

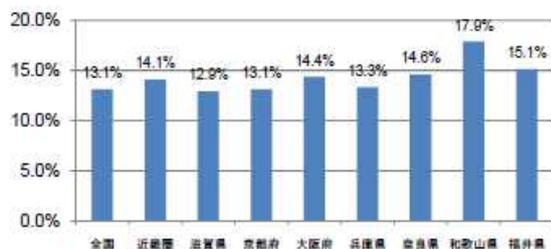


図-1 近畿地方整備局管内の各府県の空き家率<sup>1)</sup>

全国の空き家 757 万戸のうち、賃貸又は売却の予定がなく、別荘等でもない空き家（転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などが含まれ

る。)が3分の1を占めている。このような空き家は管理が不十分になりがちと考えられる。

### (2) 今後の人口と世帯数

今後の人口や世帯数の推移を見ると、我が国の人口のピークは2010年の128,057千人であり、今後減少していくことが見込まれ、世帯数も2015年をピークにその後減少に転じる見込みである。将来的に更なる空き家の増加が見込まれる。

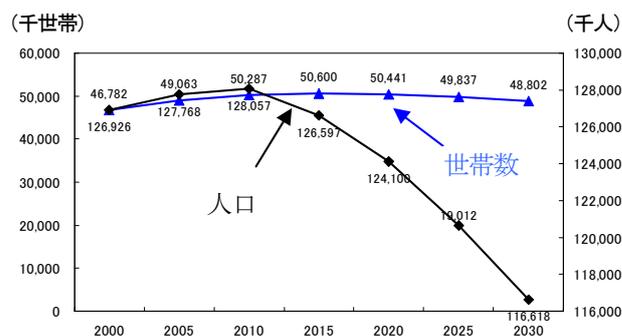


図-2 人口・世帯数の推移<sup>2)</sup>

## 2. 空き家の問題

### (1) 空き家による問題の発生

管理が不十分な空き家では、倒壊や屋根・外壁の落下、火災等が発生し、新聞等にも取り上げられている。

近畿地方整備局管内では、2012年2月に福井県大野市で積雪により木造2階建て住宅の2階部分が抜け落ち、新聞等で報じられた。また、空き家が密集市街地の中で急

増している地域もあり、地震等の災害時、避難路を塞いでしまう危険性もある。加えて防犯機能の低下や景観の悪化、衛生の悪化などの問題も発生する。これら空き家問題への対処方法としては、空き家の除却、空き家の利活用、適正な管理、空き家発生の予防、空き家に関する情報の提供が考えられる。

(2) 地方自治体の問題意識と対策の実施状況

国土交通省が地方公共団体に対して空き家に対する問題意識と取組み状況についてアンケート調査をした結果、約4分の3の地方公共団体が問題意識を持っていると回答したが、一方で取組みを実施していると回答した地方公共団体は3割に満たない。問題意識は高いが、対策の実施をしている地方公共団体は3割に満たない。

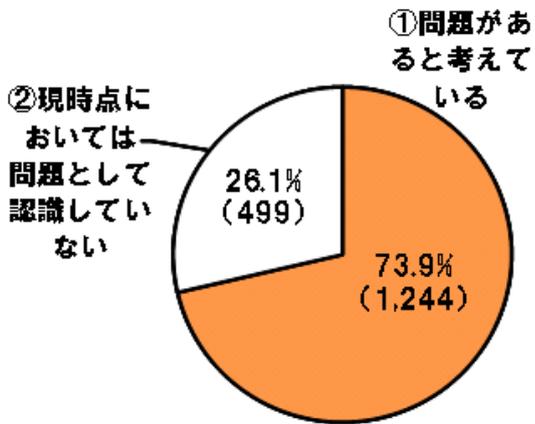


図-3 全国における空き家に関する問題意識<sup>3)</sup>

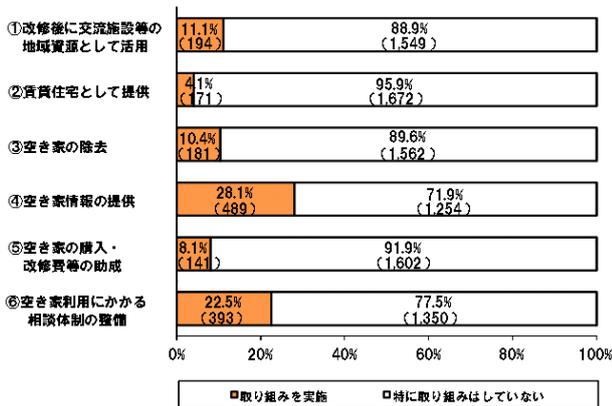


図-4 全国における空き家対策の実施状況<sup>4)</sup>

3. 空き家対策事例

(1) 空き家を利活用、除却

a) 利活用の事例 (奈良県五條市)

空き家再生等推進事業による支援を受け、空き家とな

っていた町家の離れと蔵を改修し、滞在体験型宿泊観光施設として活用した事例である。観光客等が滞在して様々な体験をしてもらうことが可能になり、地域の活性化にも寄与している。



図-5 改修前 (五條市)



図-6 改修後の空き家 (五條市)

b) 除却の事例 (福井県越前町)

空き家再生等推進事業による支援を受け、防災・防犯上危険な空き家を除却し、跡地を町がポケットパークとして整備した事例である。



図-7 除却前の空き家 (越前町)



図-8 除却後ポケットパークを整備（越前町）

(2) 空き家発生の予防

高齢者世帯が居住している住宅は将来、子供と同居するための移住や、施設へ入所するなど、高齢者世帯以外の世帯に比べ空き家となりやすいことが考えられる。

総務省の2008年住宅・土地統計調査をもとに推計すると、高齢単身・夫婦の持家世帯で100㎡以上の住宅に住んでいる割合は約57%である一方、4人以上家族の持家世帯が100㎡未満の住宅に住んでいる割合は約29%であり、居住人数と住宅の広さにミスマッチが見られる。

また、国土交通省の2008年住生活総合調査によると「住宅の広さや間取り」に対する不満は、子育て世帯ほど多い。また、内閣府の2010年度「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」では、高齢者が住宅で困っていることのうち、「住宅が広すぎて管理が大変」という回答が増加傾向にある。

高齢者世帯が居住している住宅は将来、子供と同居するための移住や、施設へ入所するなど、高齢者世帯以外の世帯に比べ空き家となりやすいことが考えられる。

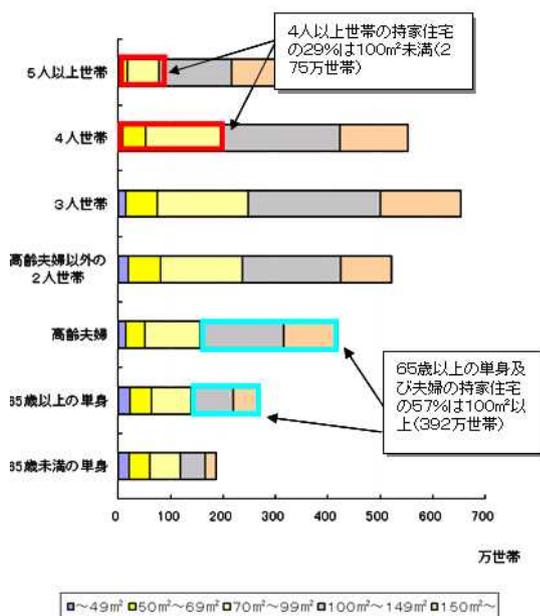


図-9 世帯類型別床面積構造<sup>5)</sup>

このようなミスマッチを解消する事業として、高齢者等の住み替え支援事業がある。高齢者等の住み替え支援事業とは、高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度である。子育て世帯等に広い住生活空間を提供し、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進するとともに、空き家の発生を予防する機能も有すると言える。

(3) 空き家バンク

空き家バンクとは、各地方公共団体が住民から空き家に関する情報提供等を受け、インターネット上でそれらの物件情報を公開するものである。

また、空家住宅情報サイトでは、全国の空き家バンク等の約4割（196サイト：2013年5月時点）を網羅し、希望エリア、地域のアピールポイント等の条件を指定して検索することができる。地方公共団体の取り組み事例や、国の主な支援制度等も併せて紹介しており、空き屋に関する情報を簡単に入手できるツールである。

4. 空き家対策の課題

(1) 所有者の特定等が困難

近畿地方整備局では2012年度に管内の空き家の有効活用等の取り組みを実施している91の地方公共団体を対象に、「空き家の利活用・解消に向けた取り組み及びその課題」についてアンケート調査を行った。（91団体中回答があったのは50団体。）

取り組んでいる内容として1番目に多かったのは「空き家に関する情報提供等（空き家バンク）」の29団体で、2番目に多かったのは「空き家の利活用に関する研究・調査（空き家の実態把握を含む。）」の15団体であった。課題として1番多く見られたのは「空き家希望者に対し、空き家バンクに登録されている物件数が不足している。」であった。

空き家は存在するものの、「所有者が判らない」、「所有者との連絡が困難である」、「所有者の理解が得られない」などの理由で空き家バンクへの登録に至っていないというケースが多く見受けられた。

(2) 空き家の多様なバリエーション

ひと口に空き家といっても、多様なバリエーションが存在する。例えば、引き続き住宅として使用できるもの、倒壊の危険性があるもの、雑草が繁茂しているもの、1戸建てのもの、共同住宅、店舗、倉庫など状態や形態が多様である。また、密集市街地、豪雪地帯、過疎地域など多様な地域に空き家が存在する。

故に空き家が外部にもたらす問題も多様になり、個々の空き家の実態や地域性を把握し、それぞれに適した対策を講じていくことが必要である。

(3)管理が不十分

空き家となり、その後、通風等の管理を怠ると、湿気やシロアリ等により床や柱が腐朽する危険性がある。

一度、そのような状態になると、市場価値を回復させるための打ち手が限られ、利活用が困難になる。管理を適正に行うよう所有者等へ働きかけることが重要である。



図-10 10年間放置した空き家の床下

5.まとめ

(1)空き家所有者の特定

空き家の所有者は、当該不動産が存在する法務局にて登記事項証明書を閲覧することにより把握できるし、地方公共団体が法令に定める事務を遂行するためであれば、戸籍及び戸籍の附票の写しを請求し、住所や相続関係を明らかにすることも可能である。

しかし、相続人が多い場合は、相続調査等の事務の負担が重くなり、住所等を特定したとしても、相続人と連絡が取れるとは限らない。また、地方公共団体では、税務担当が固定資産台帳等で所有者の情報を有しているが、基本的には税金の徴収のための情報であり、空き家対策のために活用できない地方公共団体もある。

(2)行政庁内の連携

地方公共団体では、空き家に関する、多様な問題に対処できるよう、様々な部署と連携する体制を確立することが重要である。建築指導、消防、衛生、密集市街地整備など様々な分野で、各種法令や条例に基づき指導・命令等を行う立場にある部署の協力を得ることで、空き家の所有者に対し適正な管理を働きかけが行える。

また、外部との窓口を一本化することで、空き家の実態、適正な管理の働きかけ、空き家の利活用の情報提供の事務を集約し、円滑に対策を講じることができる。

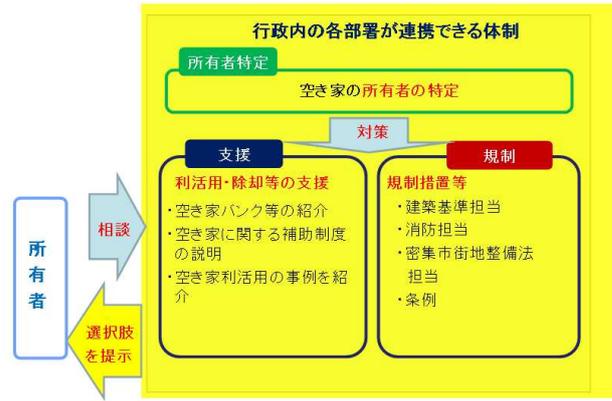


図-11 地方公共団体内連携のイメージ

(3)地域政策と市場環境整備の両輪で取り組み

行政として、地方公共団体内における連携体制を確立するとともに、国が空き家自体をビジネスの場となるような環境を整備することも重要であると考えます。

例えば、空き家管理を代行するサービスの育成、中古市場の整備（空き家の客観的な価値を判断する基準の作成等）が考えられる。地方公共団体の地域政策と国の市場環境整備の両輪で取り組みを進めていくことが有効であると考えます。

参考資料

- 1)総務省：2008年住宅・土地・統計調査
- 2)国立社会保障・人口問題研究所：「日本の将来推計人口(2012年1月推計)」  
「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)」  
総務省：2000年、2005年、2010年国勢調査
- 3)国土交通省住宅局：「地方公共団体の空き家等対策に関するアンケート調査」(2011年3月)
- 4)国土交通省住宅局：「地方公共団体の空き家等対策に関するアンケート調査」(2011年3月)
- 5)総務省：2008年住宅・土地・統計調査