

## 研究報告

# 空き家の現状と対応方策の検討



鈴木 圭一

都市・住宅・地域  
政策グループ  
主任研究員



伊藤 伸一

都市・住宅・地域  
政策グループ  
首席研究員

## 1. 研究の背景と目的

### 1.1 本研究の背景

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。空き家が発生し、老朽化すると、倒壊の危険、治安の悪化、景観の悪化や不動産価値の低下等、周辺環境への多大な悪影響をもたらす場合がある。また、老朽化していなくても空き家が増加することで地域の活力低下や行政運営の効率性の低下等の問題を引き起こす場合がある。



図 1-1 兵庫県相生市の老朽化が進んだ空き家の状況

空き家の増加が懸念される一方で、地方圏においては、二地域居住・UIJ ターンの需要の増加、まちなか居住等空き家に対する新たな需要も生まれている(図 1-2)。さらに、空き家を活用しての中心市街地の活性化・地域コミュニティビジネスの需要や社会福祉施設・子育て支援施設等の地域サービス拠点の整備、歴史的な価値を持つ町家や古民家の維持といった様々な需要も生まれてきている。

空き家再生の取組については、平成 23 年 3 月の住生活基本計画(全国計画)において、「空き家の再生及び除却や情報提供等により空き家の有効活用等を促進する」ことが「多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消」のための施策の一つとして位置づけられる<sup>1)</sup>等、国においても本格的な取組が進められているところである。



図 1-2 二地域居住等に関する希望・意欲(世代別)<sup>注1)</sup>

(出典: 国土交通省国土計画局「二地域居住等に関する調査結果の公表について」、平成 20 年 5 月)

### 1.2 本研究の目的

本研究では、近畿圏管内(2府5県)を対象に空き家の利活用・解消による防災性・防犯性等の改善や地方部における人口増、若年層の受け入れによる地域の活性化等を推進するため、自治体や民間事業者等による空き家等の利活用や解消に向けた取組を調査した。調査結果を基に、今後空き家等の利活用・解消を進める自治体職員等が参照できる先進的な取り組み事例等及び今後の空き家対策に向けての基本的な考え方をとりまとめた。

本研究の検討内容は、以下の通りである。

#### (1) 空き家の現況と課題

空き家等の現況と課題について整理した。さらに、アンケート調査により、自治体における問題意識と対応状況等を整理した。

#### (2) 空き家問題の発生メカニズムの検討

アンケート調査結果等を踏まえ、空き家問題の発生にかかるメカニズムをとりまとめた。

#### (3) 効果的な対策案の検討

空き家問題の発生メカニズムの各段階において必要とされる対策に関して、文献調査・アンケート調査から抽出し

た事例に対して、ヒアリング等の現地詳細調査を実施し、各施策について、実施に至った経緯、施策の内容（目的、除却・利活用の別、政策手段）、現行の取組上の課題（工夫・留意点）等についてとりまとめた。

#### (4) まとめ

先進的な取り組みの実施状況・効果等を勘案し、今後、各自治体職員等が空き家の利活用等に関する施策を実施していく上での留意事項等を取りまとめた。

## 2. 空き家の現況と課題

### 2.1 空き家等の現況

「平成 20 年住宅・土地統計調査」によると全国で約 757 万戸（全国住宅戸数約 5,759 万戸の 13.1%）の空き家が確認されている（図 2-1、表 2-1）。

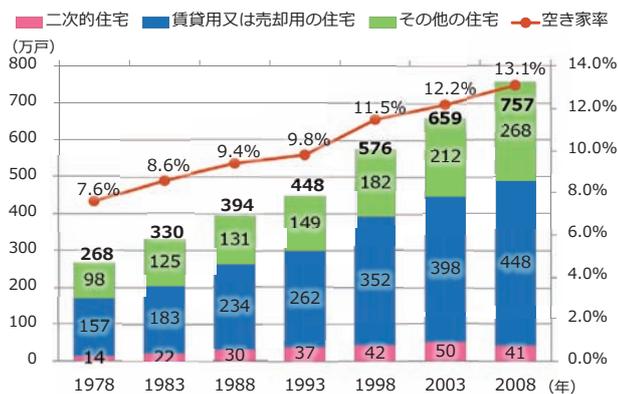


図 2-1 空き家の推移

(出典：総務省統計局 HP「平成 20 年住宅・土地統計調査」より作成)

表 2-1 空き家数と空き家率

	全国
住宅総数	57,586,000 戸
空き家総数	7,576,900 戸
空き家率 (空き家総数 / 住宅総数)	13.1%

(出典：国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書」、平成 24 年 3 月)

空き家の内訳としては、賃貸用の住宅が半数強の約 413 万戸となっている。それ以外には、二次的住宅（別荘やたまに寝泊まりするための住宅）約 41 万戸、売却用住宅約 35 万戸等となっている。その他の住宅（上記以外の方が住んでいない住宅、転勤・入院等による長期不在や建替えのために取り壊し予定となっている住宅等）268 万戸となっている。その他の住宅は、最近 10 年で、1.47 倍となっており、これらのうち、特に管理が行き届

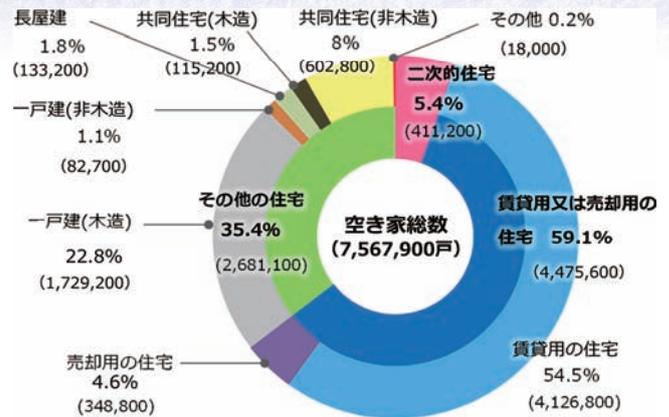


図 2-2 空き家の内訳

(出典：総務省統計局 HP「平成 20 年住宅・土地統計調査」より作成)

かず、老朽化の進展が想定される一戸建（木造）は、約 173 万戸となっている（図 2-2）。

さらに、空き家数の発生に大きな要因を与えると考えられる世帯数の推移を見てみると、総人口は既に減少局面を迎えているが、世帯数についても 2015 年頃がピークと想定されている。その後は、世帯数も減少局面を迎えることとなり、空き家数のさらなる拡大が懸念される（図 2-3）。

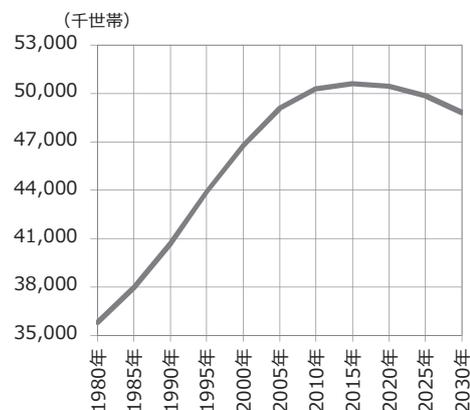


図 2-3 一般世帯総数の推移 (全国)

(出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計 (全国推計)-2008 年 3 月推計」より作成)

また、空き家の内訳においては、地域毎に差（地域特性）が見られる。今回の研究において、詳細調査を実施した近畿圏管内では、図 2-4 のようになっている。

近畿圏管内の 2 府 5 県では、和歌山県の空き家率が約 18% と、全国平均と比較し 5 ポイントほど高くなっている。その他の住宅が多いのが主な原因であるが、二次的住宅のうちの別荘の比率が高いことも要因の一つとなっている。また、大阪府は、特に賃貸用住宅で空き家が多いことが特徴的である。

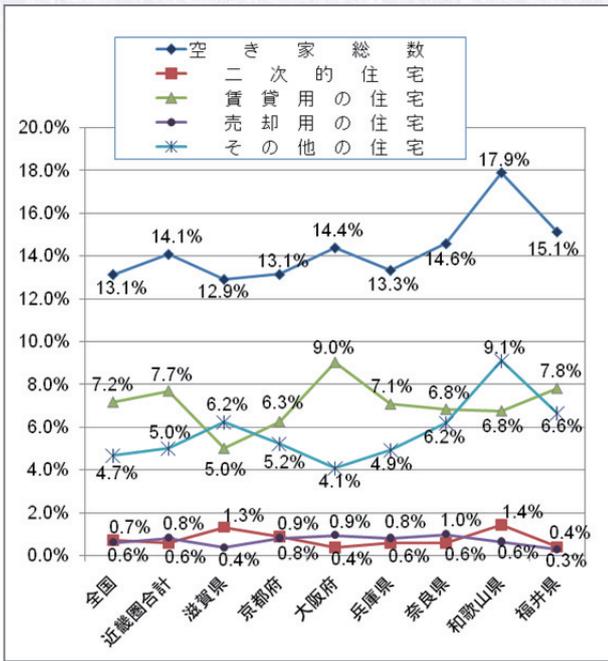


図 2-4 近畿圏における府県ごとの空き家の内訳

(出典：総務省統計局 HP「平成 20 年住宅・土地統計調査」より作成)

## 2.2 自治体における問題意識

近畿圏管内の市町村へのアンケート調査によると、空き家の問題事象としては、「空き家敷地内での雑草の繁茂等」(42.8%) が最も多くなっている。次いで、「まだ問題事象は発生していないものの、問題事象の発生を懸念する相談」(36.3%) が多くなっている (図 2-5)。

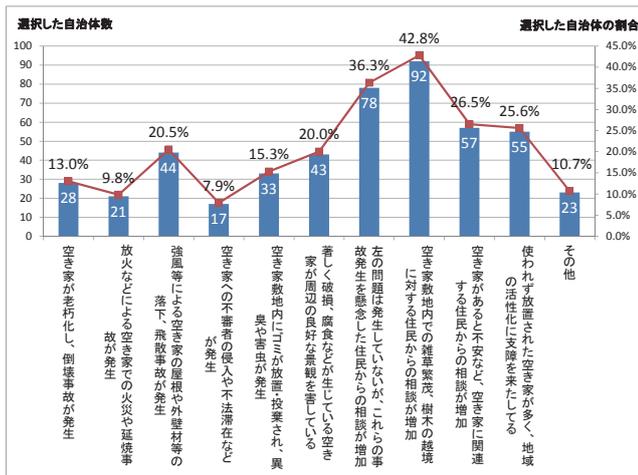


図 2-5 空き家における問題事象の発生状況

(出典：国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書」、平成 24 年 3 月)

別途調査 (国土交通省土地・水資源局「地域に著しい迷惑 (外部不経済) をもたらす土地利用の実態把握アンケート調査結果 (平成 21 年 1 月) 」) においても、「風景・景

観の悪化」が第一に挙げられ、次いで「防災や防犯機能の低下」となっている (図 2-6)。

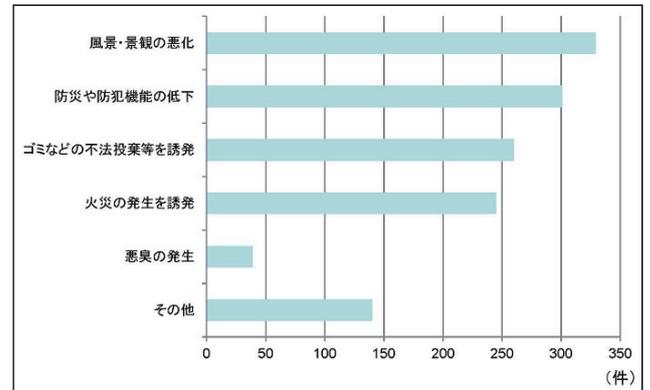


図 2-6 管理水準の低下した空き家等の周辺への影響

※国土交通省による全国 1,804 全市区町村を対象とするアンケート (H21.1) 結果。回答率は 67%、複数回答。  
(出典：国土交通省住宅局・一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会 空家住宅情報 HP「空き家の現状と課題」)

次に、空き家が、どのような経緯で地域での問題事象となってきたかについて整理した。

空き家が問題事象となっていたのは、適切な管理がなされなかったためであり、その理由としては、「所有者が遠方居住等の理由で定期的に管理ができない。」(52.6%) 「居住者の死亡や相続人不存在による管理不全」(50.7%) 等が理由となっている (図 2-7)。

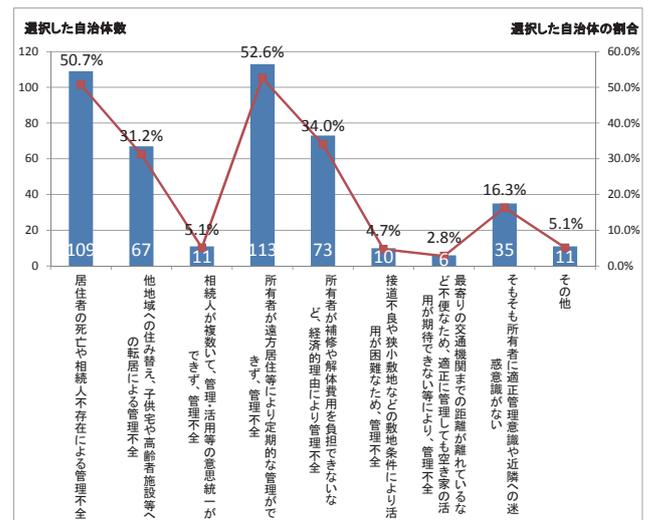


図 2-7 空き家の管理ができない理由

(出典：国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書」、平成 24 年 3 月)

このように空き家が管理不全等で地域の問題事象となっている中で、自治体は、どのような取組を行っているのかを整理した。

自治体の取組としては、「空き家に関する情報発信（空き家バンク）」（64.0%）と「空き家に関する実態調査の実施」（46.5%）がほとんどであり、具体的な空き家の利活用・除去に関する対策（自治体による空き家の購入や改修費の補助等）は、ほとんど実施されていないことがわかった（図 2-8）。

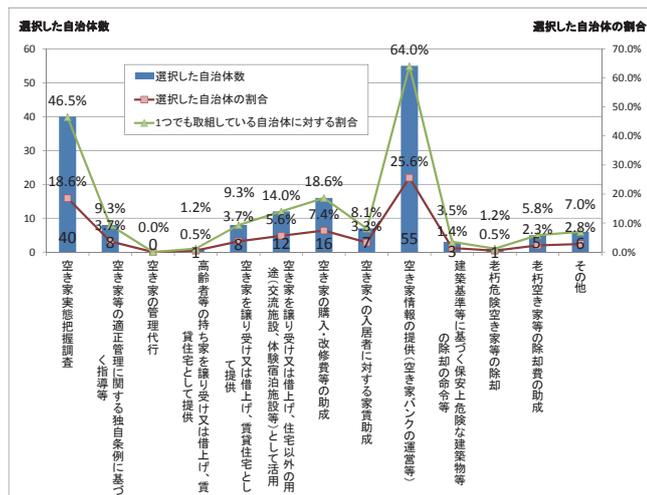


図 2-8 空き家対策の取組

（出典：国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書」、平成 24 年 3 月）

空き家における課題と現状の自治体における対策内容等を勘案すると、空き家が管理の行き届かない状況になると周辺環境に悪影響を与えることを自治体として認識はしているが、現状としては、現況把握等に留まり、具体的・積極的な対策が十分に図られていないことがわかった。そのため、こうした自治体の実態から、先進的な空き家対策（利活用及び除去）の取組事例を収集し、情報発信していくことが有効と考えられる。

### 3. 空き家問題の発生メカニズムの検討

アンケート調査結果等を踏まえ、空き家の問題が発生するまでのメカニズムを整理する（図 3-1）。

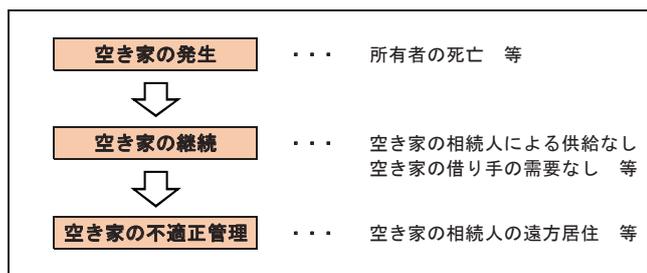


図 3-1 空き家問題が発生するまでのメカニズム（イメージ）

### 3.1 空き家の発生要因

一般的に、空き家の発生の主要因は、世帯分離された高齢世帯が高齢等により亡くなり、または高齢化に伴う身体的能力等の低下により社会福祉施設等に転居すること、若しくは他の場所に移り住んだ子供世帯に同居することによって考えられる。

このうち一番多いのは居住者が高齢等により死亡することが発端で発生する場合であると考えられる。よって、今回の空き家問題の発生メカニズムの分析においては基本的に空き家所有者が高齢等により亡くなった場合を想定する（図 3-2）。

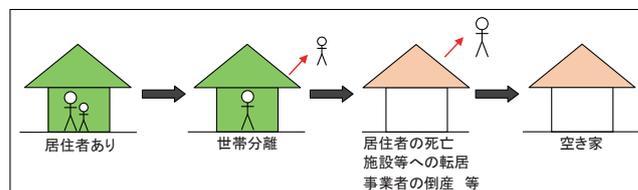


図 3-2 空き家の発生要因（イメージ）

### 3.2 空き家の継続要因

発生した空き家が継続する要因として、空き家を相続した相続人等が空き家を市場に供給しないという「供給者側の要因」と、市場には供給されるが空き家に対する需要がないという「需要者側の要因」との 2 つに整理できると考えられる（図 3-3）。

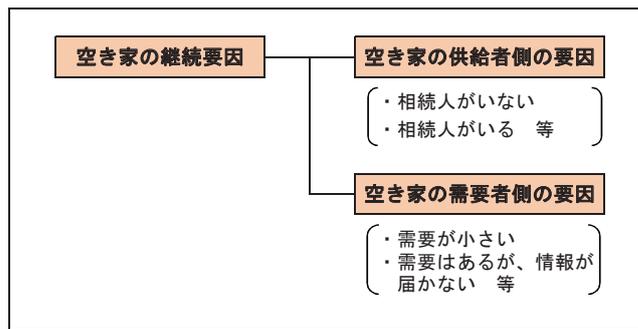


図 3-3 空き家の継続要因

#### (1) 供給者側の要因

空き家が継続する供給者側の要因としては、空き家が発生した後に、「空き家の相続人がある場合」と「相続人がいない場合」との 2 つの場合が考えられる。

空き家の相続人がある場合でも相続人が所有者であることを認識していない場合は空き家として継続することとなる。その際には、空き家の所有者であることを認識していない対象に対して、所有者である旨を周知する取組が必要となる。

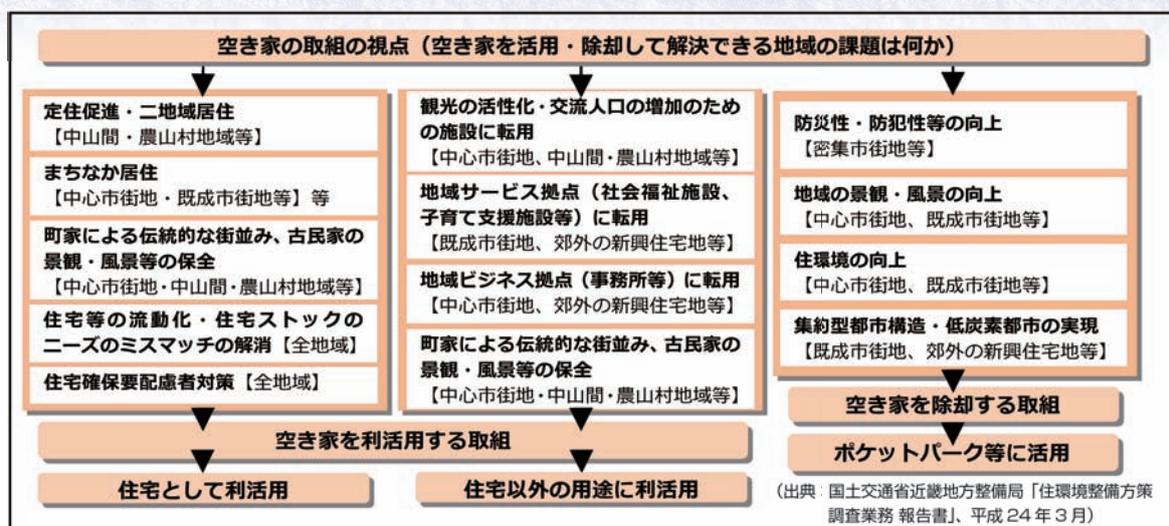


図 4-1 地域特性を踏まえた空き家の利活用と除却等の取組の方向性のイメージ

所有者であることが認識されている場合で、売却あるいは賃貸目的で市場に出される場合は良いが、売却あるいは賃貸する意思が無い場合は空き家が継続することとなる。このように空き家を市場に供給する意思のない所有者は、「賃貸等を行った場合、新たな入居者と地域住民間のトラブルが心配」や「市場に出すための補修費用等の負担ができない」といった不安要素を抱えている。

(2) 需要者側の要因

空き家の相続人が空き家を市場に提供しているにも関わらず、そうした情報が需要者に届かない場合がある。需要者側としても、空き家情報が的確に入手できないことが問題となっている。

3.3 空き家の不適正管理の要因

空き家が適正に管理されないと、空き家は廃墟・廃屋化する。この最も大きな要因は、空き家の所有者（相続人）が適正な管理をしないことによる悪影響を直接に受けられないためである。

それ以外の問題として、空き家の所有者の「居住地に係る問題」、「身体的な問題」、「経済的な問題」及び「手続的な問題」によって対応できない場合がある。

以上の要因が重なることで空き家の問題が発生する。

4. 効果的な対策案の検討

4.1 地域特性と取組の方向性

空き家問題は、人口減少に伴う住宅需要の減少を背景に有し、今後こうした社会経済構造について基本的に大きな変化は想定されないが、他方、地域の活性化のために、空き家を新たな地域資源（ストック）と捉えた様々な取組の

需要が高まっており、このような需要に対して空き家を利活用していくことにより、空き家問題の解決に資することができると考えられる。一方で、市場性のない空き家に関しては、周辺への悪影響を考慮し、除去していくことも一つの選択肢と考えられる。

それぞれの地域の課題に対して、地域毎に地域特性を踏まえて、住宅として利活用するのか、住宅以外の用途として利活用するのか、それとも両方の取組を行っていくのか、あるいは、除去をするのか等考えられる。取組の方向性のイメージを図 4-1 に整理して示す。

4.2 空き家対策に向けた取組事例

空き家対策の対象を供給者側、需要者側及びその両方とし、さらに、対策の内容として「利活用」か「除去」等の視点で効果的な空き家対策の取組事例を整理したものを表 4-1 に示す。また、取組事例の詳細を以下に紹介する。

表 4-1 空き家対策の取組事例

取組例	対象			取組事例
	供給側	需要側	両者	
空き家所有者の意向把握	○			自治会等地元住民による意向把握「事例 1: 兵庫県神戸町」、不在地主に対する空き家活用パンフの配布（固定資産税納税通知書に添付）「事例 2: 和歌山県」
空き家バンク			○	空き家情報に加え地元での求人情報、移住者の体験談、地域でのつきあい方等、生活関連情報が充実「事例 3: 島根県雲南市」
住宅としての利活用		○		移住希望者へのお試し居住「事例 4: 兵庫県神戸町」
住宅以外としての利活用			○	まちづくり会社が主体となり店舗・レストランへのサブリース「事例 5: 愛知県犬山市」
除去	○			条例に基づく行政代執行による空き家除去「事例 6: 秋田県大仙市」

### <事例 1：神河町の田舎暮らし相談員>

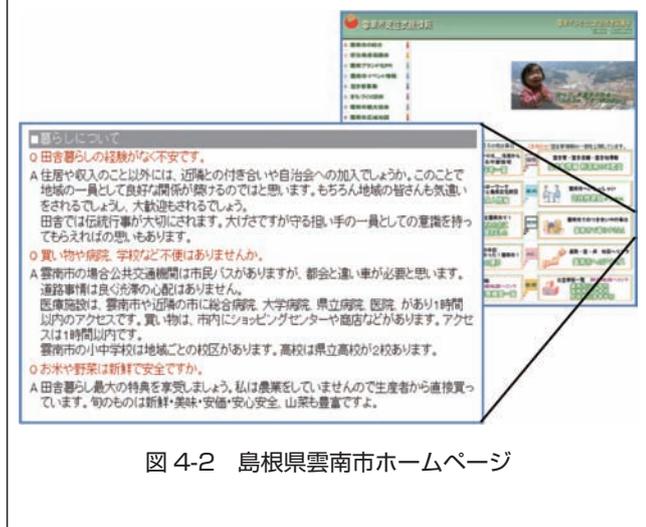
兵庫県神河町では、空き家物件の確保にあたって、各集落（39 集落）（2 名）から田舎暮らし相談員を選任してもらい、空き家物件の掘り起こし作業を依頼している。同相談員が各集落内の地図上に空き家をマークして、町役場に提供している。これを受けて行政側が庁内情報により所有者等を確認している。

### <事例 2：固定資産税の納税通知書の活用（和歌山県）>

和歌山県では、空き家バンクの認知度を高めるとともに、空き家バンクへの登録件数を増加させるため、税務部局と協力して固定資産税の納税通知書に空き家バンクのチラシを同封している。

### <事例 3：空き家及び定住支援としての生活情報の提供>

島根県雲南市では、定住支援の一環として、空き家に関する情報に加えて、求人情報、移住者の体験談、雲南市でのつきあいや行事に関する情報、病院・学校等に関する情報等、移住者が移住にあたって必要となる情報を一元的に情報提供している。



### <事例 4：田舎暮らし体験施設

（古家 ふくもと（移住希望者へのお試し居住））>

兵庫県神河町では、空き家利活用再生事業を利用し、築 80 年以上の古民家を再生して、移住希望者等に対して低価格な料金での短期滞在の機会を提供している。

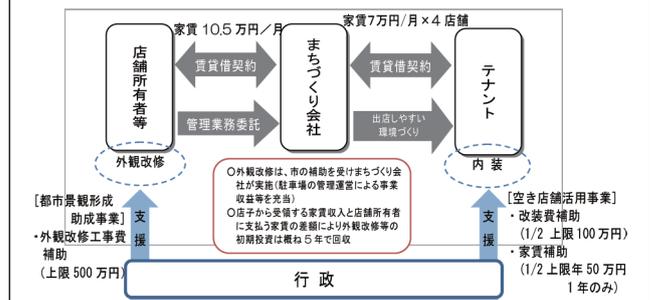


（条件等）

1. 滞在期間：3 日以上 3 週間未満の滞在を条件とする。
2. 利用資格：神河町空き家バンク登録者（未登録の方は、滞在前に登録書に記入いただく）。
3. 滞在体験：兵庫県神崎郡神河町福本の古民家再生物件での田舎暮らし滞在体験ができる。
4. 食事は自炊が原則（町内のスーパー等で食材を確保）。

### <事例 5：まちづくり会社によるサブリース事業>

愛知県犬山市の犬山まちづくり株式会社では、所有者から空き家を借り受け改修した上で新規事業希望の店子に貸出している。所有者とは 10 年の契約（店子とは相手の事情に応じて契約年を設定）。契約期間に家賃徴収の差額で改修費を回収する。



（出典：国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書」、平成 24 年 3 月；事例 1～4）

（出典：国土交通省都市局「民間資金による中心市街地再生方策に関する検討調査業務報告書」、平成 24 年 3 月；事例 5）

### <事例 6:空き家の適正管理条例による行政代執行の事例>

大仙市は5日、行政代執行法に基づき、同市の空き家の解体を始めた。対象は元建設会社事務所や小屋など5棟。今月末までに解体や廃材の撤去、整地作業などを行った後、男性に費用178万5千円を請求する。県内自治体による空き家条例施行後、解体を代執行するのは初めて。

空き家に隣接する小学校や近隣住民が、「壊れた屋根や外壁が強風時、周辺に飛ぶ危険性がある」として市に相談。市は所有者に対し勧告、措置命令を出し、代執行を戒告した。所有者が応じなかったため、代執行を実施。

市は所有者が解体費用を支払わない場合、土地などの資産を差し押さえる。

(出典：さきがけ onTheWeb, 平成24年3月5日)

#### ○大仙市空き家等の適正管理に関する条例 (平成23年12月26日条例第59条)

(目的)

第1条 この条例は、法令に定めるもののほか、空き家等の管理の適正化を図ることにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(略)

(代執行)

第13条 市長は、前条の命令を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより代執行を行うことができる。

(略)

附 則

この条例は、平成24年1月1日から施行する。

(出典：大仙市 HP)

る<sup>2)</sup>が、供給側の提供が追いついていないのが実情のようである。そのような状況の中、空き家の所有と利用を分離した「サブリース方式」の取組において、効果的な実践例がいくつか見られ始めている。

サブリースの主体は、中山間地では自治体が担い、中心市街地や住宅団地では、まちづくり会社やNPOが担っている。空き家所有者の意向(知らない人に貸すことへの不安)を踏まえると、こうしたサブリース方式の空き家利活用の取組に関する情報発信を効果的に実施していくことが有効と考えられる。

また、空き家の除去に関しては、除去に対して自治体が助成を行う(長野県白馬村の廃屋対策事業補助金制度等)取組がいくつか見られていたが、平成23年12月に秋田県大仙市で制定された「空き家等の適正管理に関する条例」では、空き家の除去を行政代執行で実施できるものとなった(平成24年4月1日現在、全国12市町村で行政代執行を条例に規定<sup>3)</sup>)。

今後、このような空き家除去の取組が進んでいくことが想定されるが、除去する空き家をどのように定義づけるのか、また、その基準づくりが課題と考えられる。

注釈

注1) 3万人アンケート調査で、二地域居住等を実践していない非実践者(25,778サンプル)を対象に、移住・定住、二地域居住の希望(今後したいと思う)と意欲(これから10年の間に実行しようという意欲がある)について聞いた結果を集計。

参考文献

- 1) 国土交通省「住生活基本計画(全国計画)」、平成23年3月  
(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/jyuseikatsu/kihonkeikaku.pdf>)
- 2) 国土交通省都市局「民間資金による中心市街地再生方策に関する検討調査業務報告書(JICE受託業務)」、pp2-10、平成24年3月
- 3) 国土交通省住宅局・一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会 HP「空家住宅情報」  
([http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/akiya/pdf/top\\_02chihoutorikumi\\_2012.pdf](http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/akiya/pdf/top_02chihoutorikumi_2012.pdf))

## 5. まとめ

空き家対策に関する取組は、昨今マスメディア等にも多く取り上げられ、自治体等への取組への期待が高まっていると言える。

空き家対策に関する現地調査によれば、空き家利活用の需要は、地元自治体等に多く寄せられているとのことであ