

# 急増する空き家とこれからの まちづくり

2014年12月4日

富士通総研 経済研究所

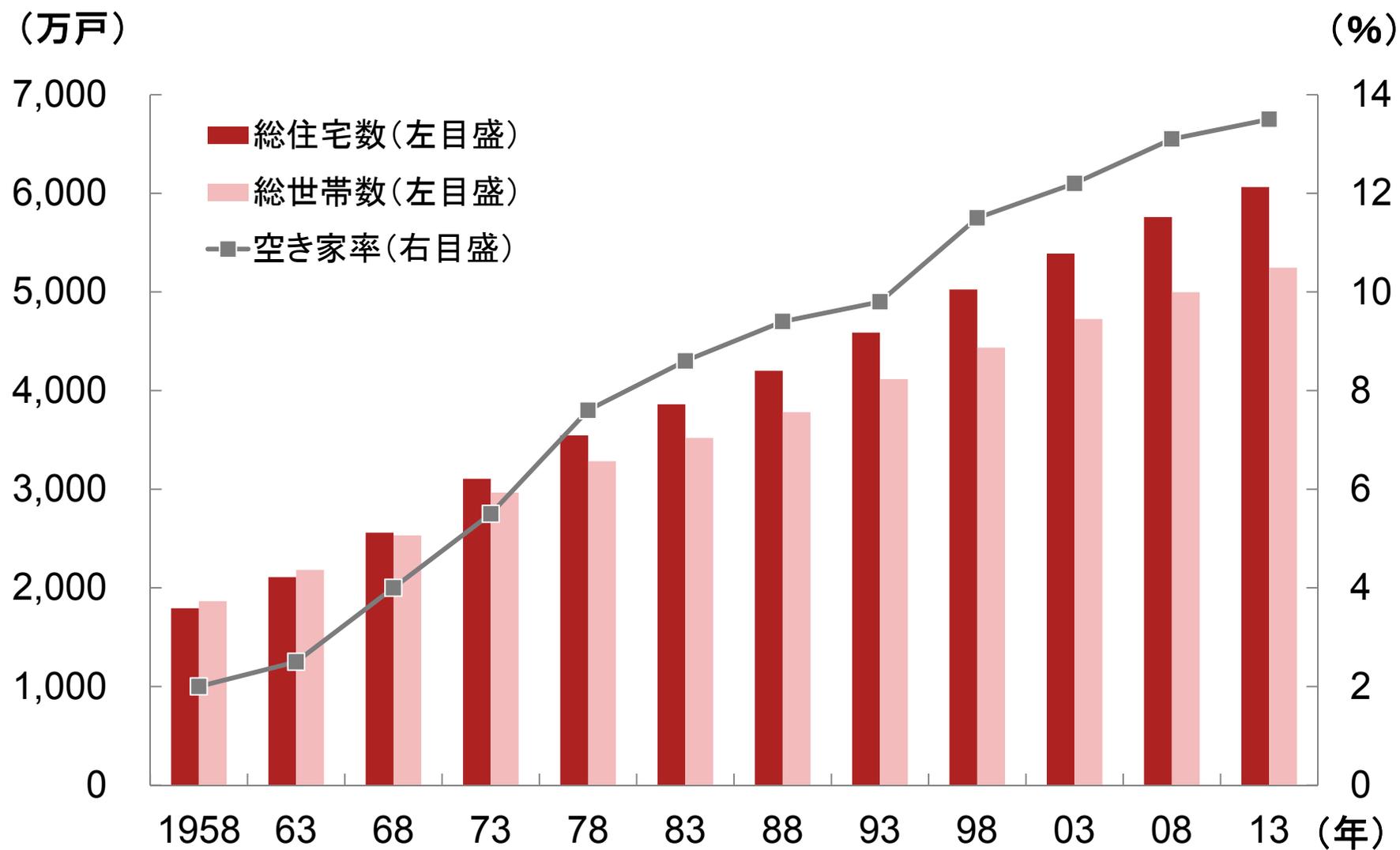
上席主任研究員 米山秀隆

[yoneyama.hide@jp.fujitsu.com](mailto:yoneyama.hide@jp.fujitsu.com)

1. 空き家の実態
2. 空き家発生に伴う問題
3. 空き家対策①: 撤去促進策
4. 空き家対策②: 利活用促進策
5. まちづくりとの連動

# 1.空き家の実態

# 総住宅数、総世帯数、空き家率



(出所)総務省「住宅・土地統計調査」

# 空き家の内訳



(千戸、%)

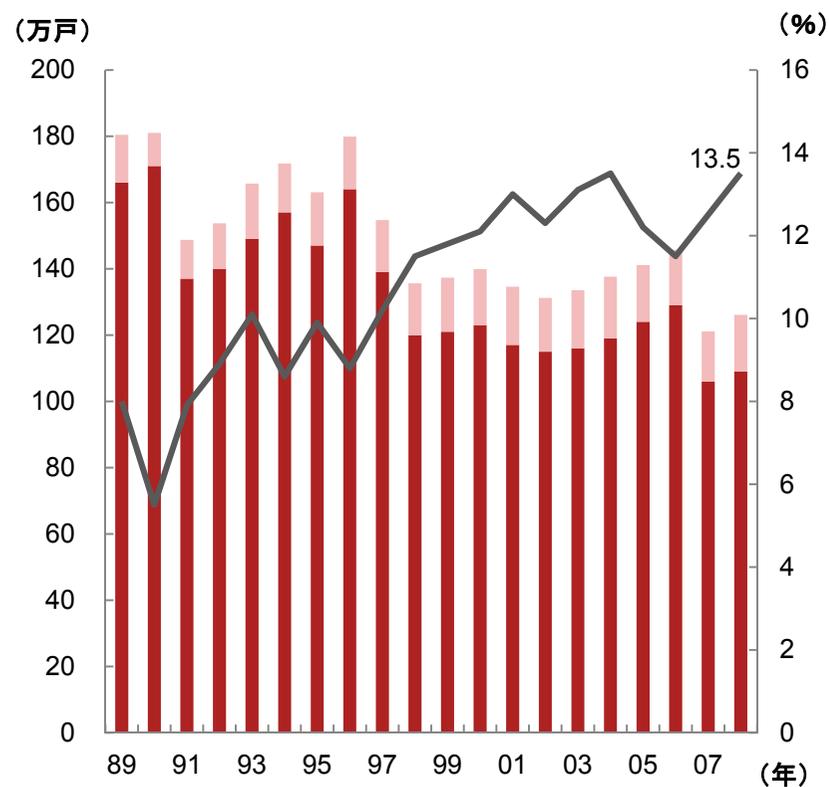
	2003年	2008年	2013年
総住宅数(A)	53,891	57,586	60,631
世帯数(居住する建物数)	46,863	49,598	52,104
持ち家(B)	28,666	30,316	32,238
借家(賃貸住宅)(C)	17,166	17,770	18,449
空き家数(D)	6,593	7,568	8,196
売却用の住宅(E)	303	349	308
賃貸用の住宅(F)	3,675	4,127	4,292
二次的住宅	498	411	412
別荘(G)	257	244	254
その他	241	168	158
その他の住宅(H)	2,118	2,681	3,184
空き家率(D/A)	12.2	13.1	13.5
売却用空き家率(E/(B+E))	1.0	1.1	0.9
賃貸用空き家率(F/(C+F))	17.6	18.8	18.9
その他空き家率(H/A)	3.9	4.7	5.3
別荘比率(G/A)	0.5	0.4	0.4

構成比	(%)	
	2008年	2013年
	4.6	3.8
	54.5	52.4
	5.4	5.0
	3.2	3.1
	2.2	1.9
	35.4	38.8
アメリカ	2011年	
	10.5	
	3.2	
	9.1	
	2.5	
	3.1	

(出所)総務省「住宅・土地統計調査」、米国住宅開発省・商務省により作成

# 中古市場の国際比較

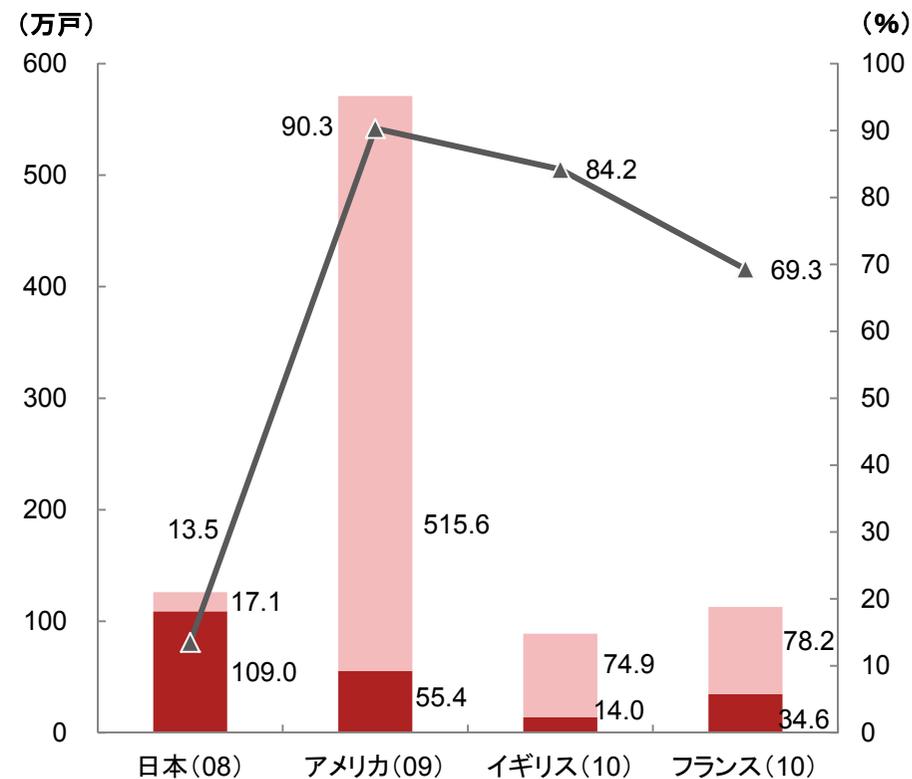
## 中古住宅流通シェア



■ 中古住宅取引戸数(左目盛)  
■ 新築住宅着工戸数(左目盛)  
—▲— 中古取引/全体(新築+中古)取引(右目盛)

(出所)総務省「住宅・土地統計調査」

## 中古住宅流通シェアの国際比較

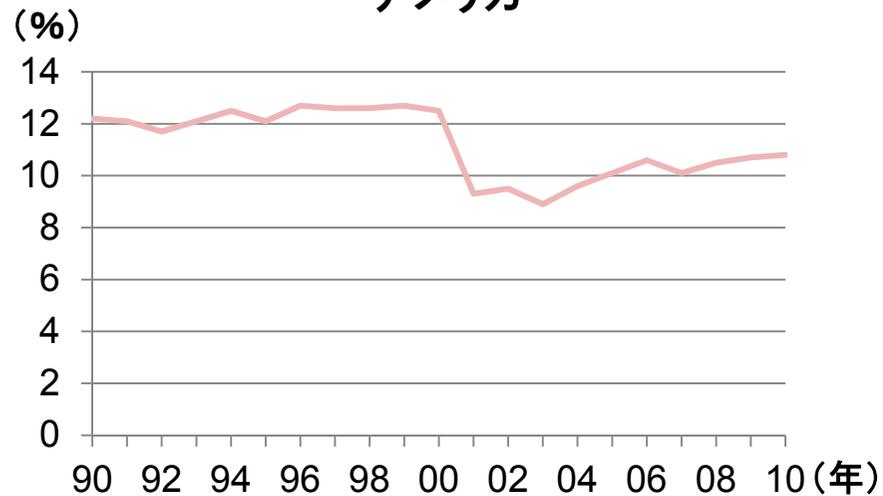


■ 中古住宅取引戸数(左目盛)  
■ 新築住宅着工戸数(左目盛)  
—▲— 中古取引/全体(新築+中古)取引(右目盛)

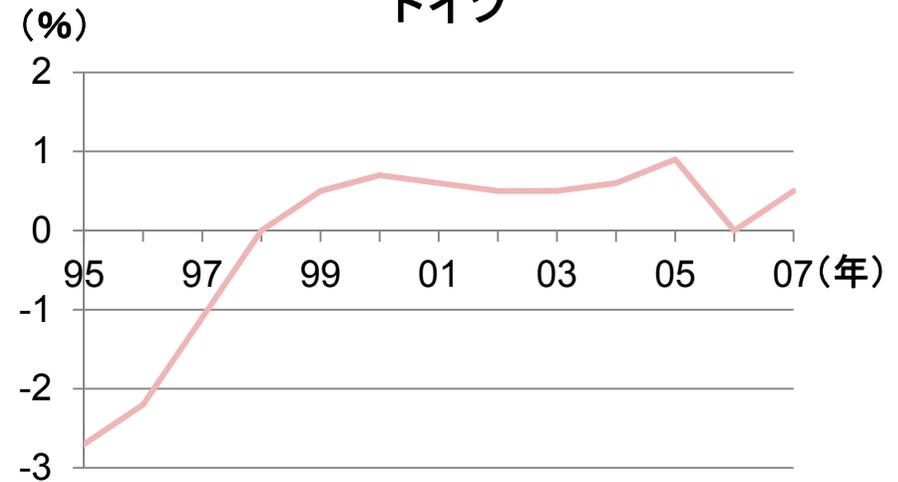
(出所)国土交通省

# 海外の空き家率

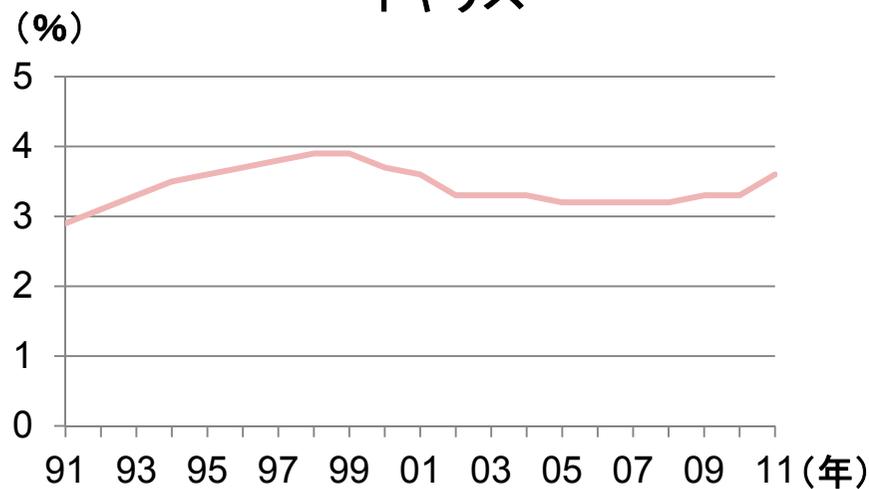
## アメリカ



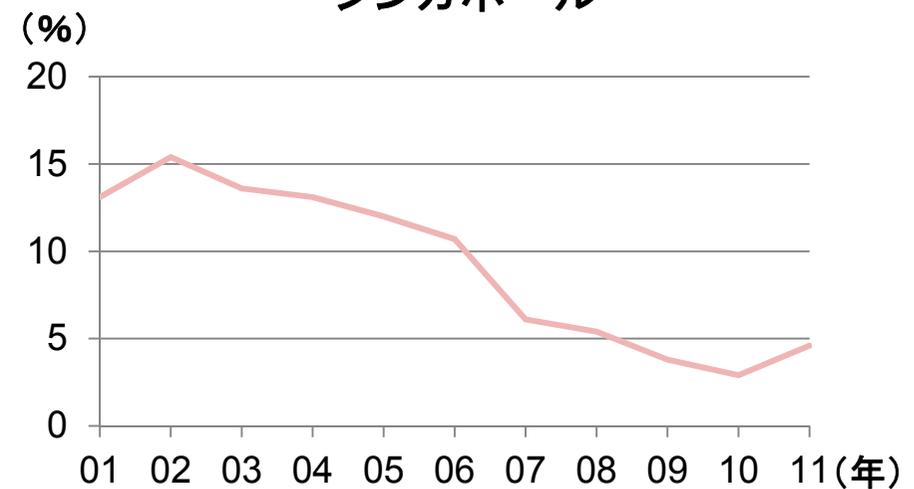
## ドイツ



## イギリス



## シンガポール



(出所)不動産流通近代化センター「不動産コンサルティングに関わる海外調査」2013年

(注)空き家率は、総世帯数と総住宅数との差を総住宅数で除したもの

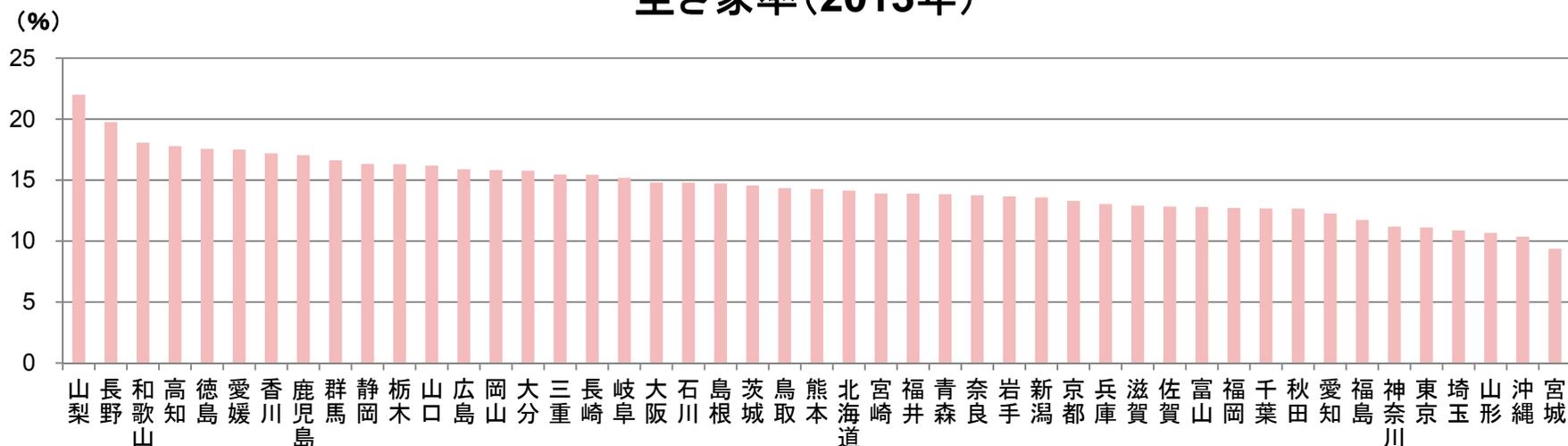
# 「その他の空き家」の特徴

- 全国で318万戸（空き家全体のうち39%）  
（三大都市圏では31%、三大都市圏以外では46%）
- 5年前に比べ1.2倍（2008年：268万戸→2013年：318万戸）  
（空き家全体では1.1倍）
- 2008年調査
  - 268万戸のうち、木造戸建住宅が173万戸（65%）  
（全住宅に占める木造戸建住宅の割合は51%）
  - 268万戸のうち、腐食・破損のある住宅は85万戸（32%）  
173万戸のうち、腐食・破損のある住宅は61万戸（35%）  
（全住宅に占める腐食・破損のある住宅の割合は9%）

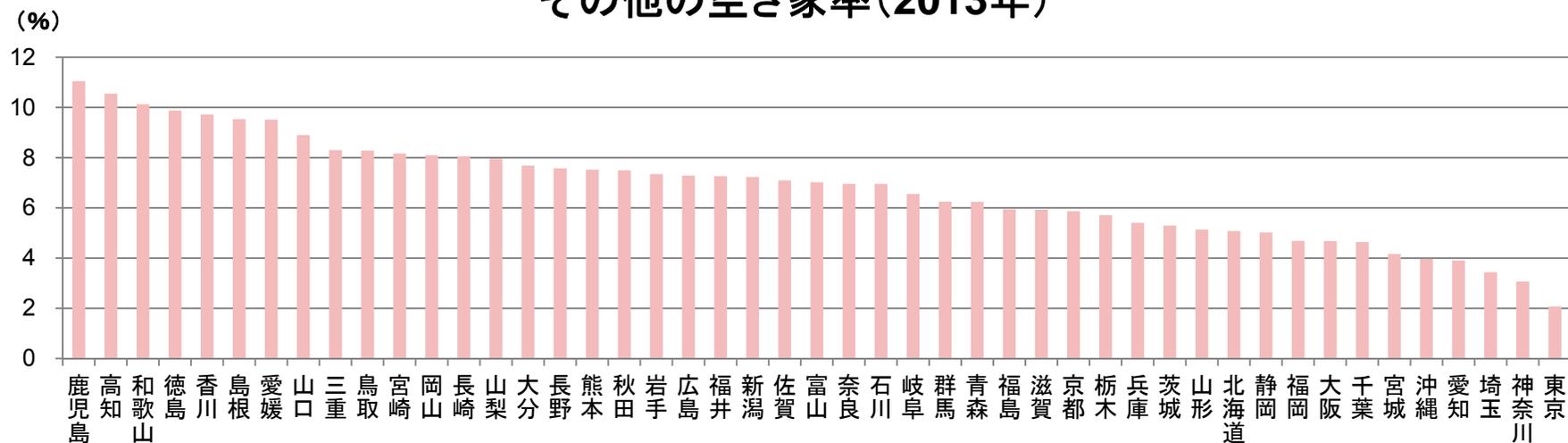
（出所）総務省「住宅・土地統計調査」

# 都道府県別空き家率①

## 空き家率(2013年)



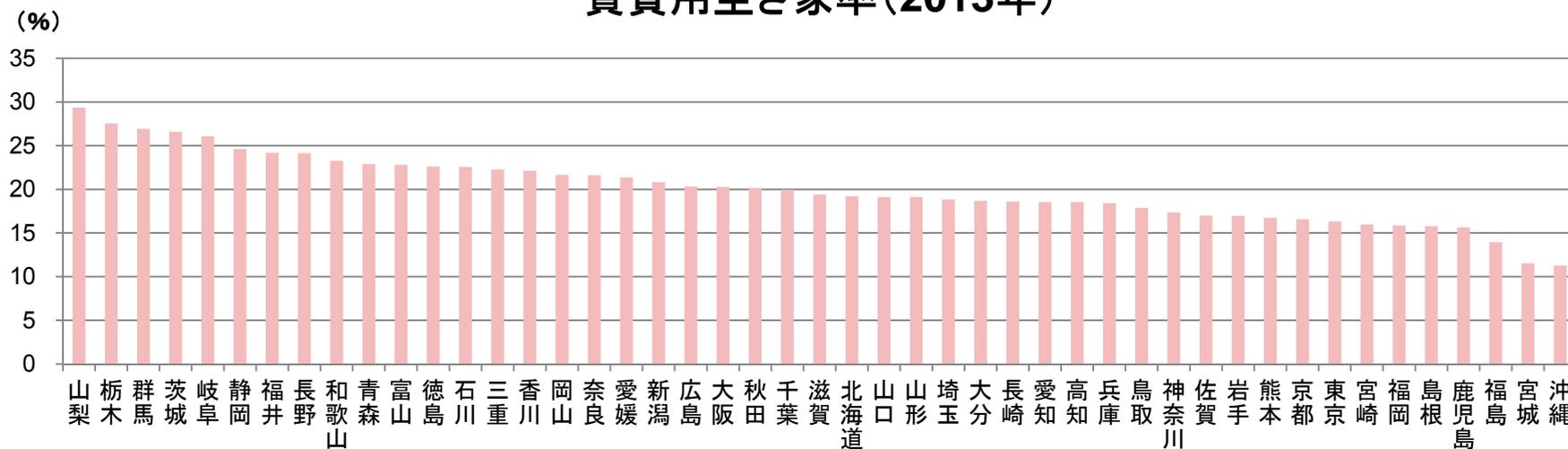
## その他の空き家率(2013年)



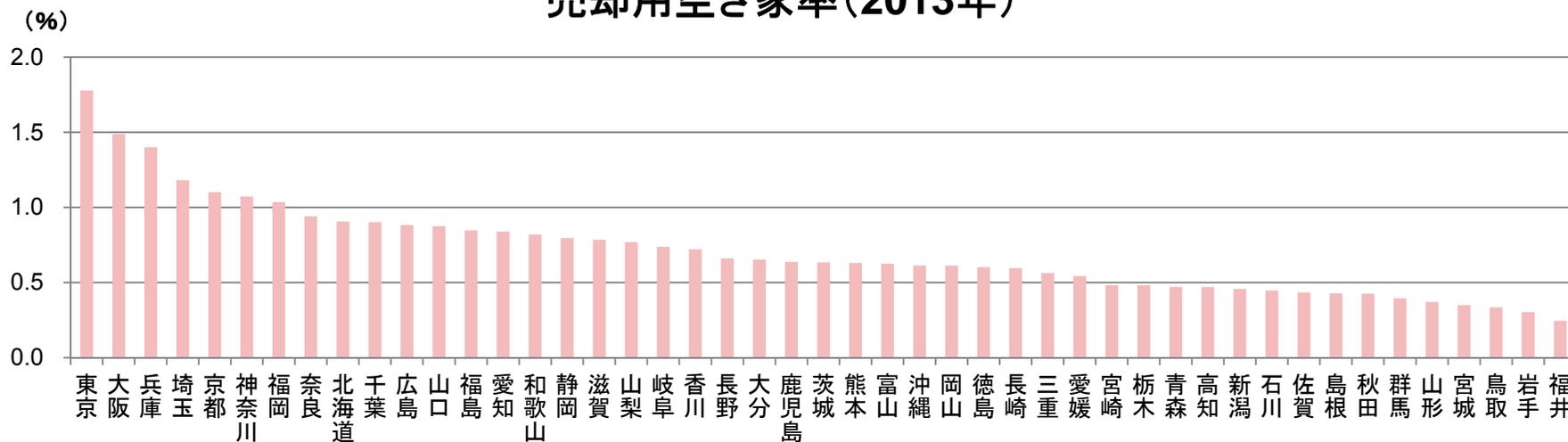
(出所)総務省「住宅・土地統計調査」

# 都道府県別空き家率②

## 賃貸用空き家率(2013年)



## 売却用空き家率(2013年)



(出所)総務省「住宅・土地統計調査」

- 大都市（東京、大阪）およびその周辺、2010年調査
- 空き家になった理由（持ち家）：別の住居へ転居した（28.6%）、相続により取得したが入居していない（20.4%）、転勤等の長期不在（8.2%）
- 空き家の継続期間（持ち家）：5年以上（44.9%）
- 空き家の腐朽・破損状況（持ち家）：腐朽・破損あり（46.9%）
- 空き家の募集状況（持ち家）：非募集（93.9%）
- 非募集住戸の利用状況（持ち家）：特に利用していない（52.2%）、物置・トランクルームとしての利用（26.1%）
- 今後5年間の活用意向（持ち家）：現在と同じ利用方法を継続（54.3%）、親や子供等の親族の利用に供したい（15.2%）、賃貸の入居者を募集したい（2.2%）、購入者を募集したい（8.7%）

（出所）国土交通省「空き家実態調査」2010年

## 空き家率

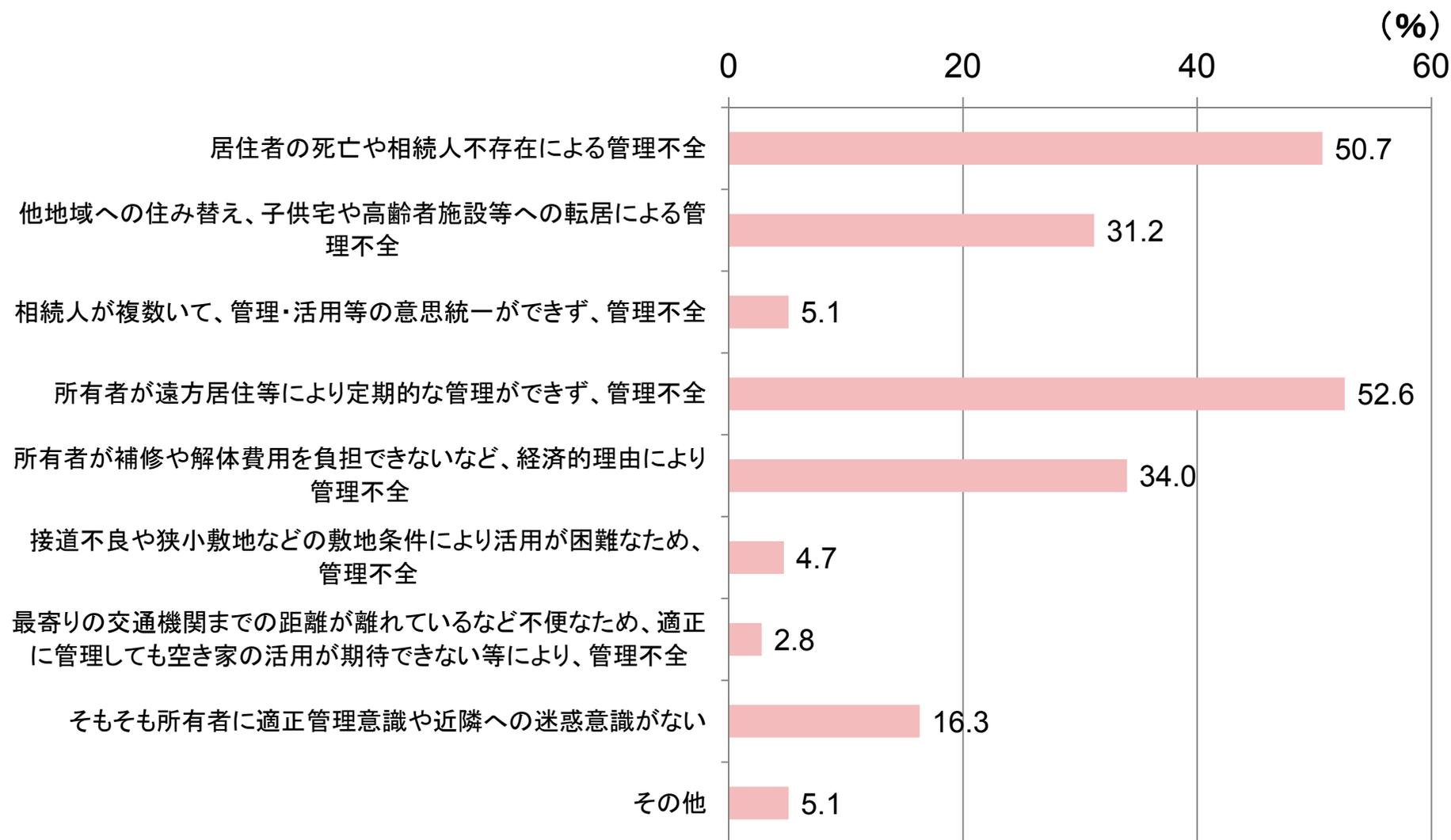
全体	19.0%
海岸部	20.6%
河岸部	17.0%
内陸部	17.6%
山間部	23.8%

(出所)総務省・江津市「都市と農山漁村の新たな共生・対流システムモデル調査報告書」2007年

- 状態：そのまま居住が可能(30.5%)、若干の修理で居住可能(23.8%)、居住不可能なくらい痛んでいる(11.2%)、柱や屋根などの建材が朽ち果てている(13.3%)
- 空き家の利用意向：所有し続けることを希望(39.5%)、売却(16.3%)、貸し出し(18.6%)

## 2.空き家発生に伴う問題

# 空き家が管理不全となる理由

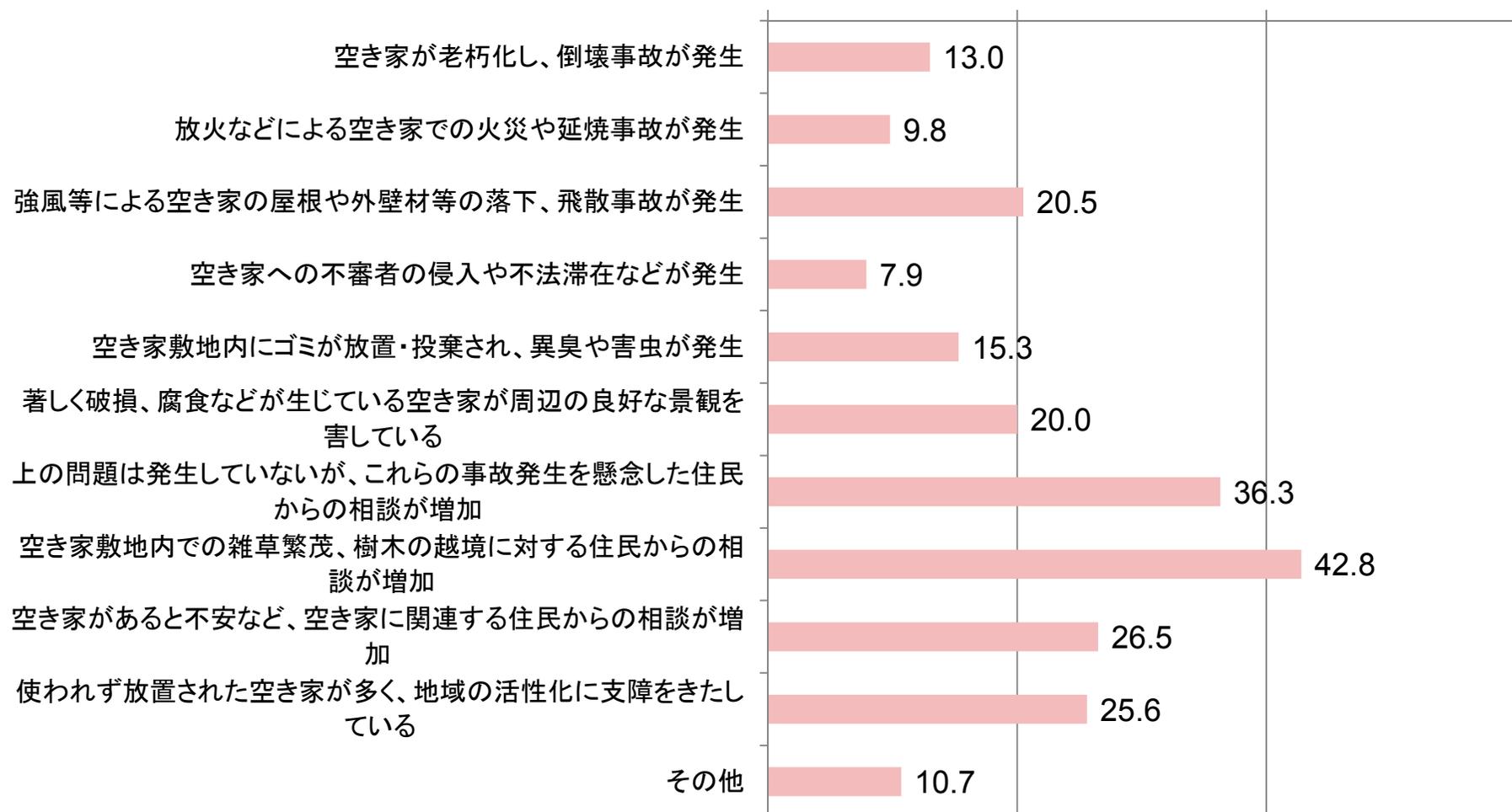


(出所)国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書」2012年3月

(注)複数回答

# 空き家発生に伴う問題

(%)  
0 20 40 60



(出所)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」2012年3月

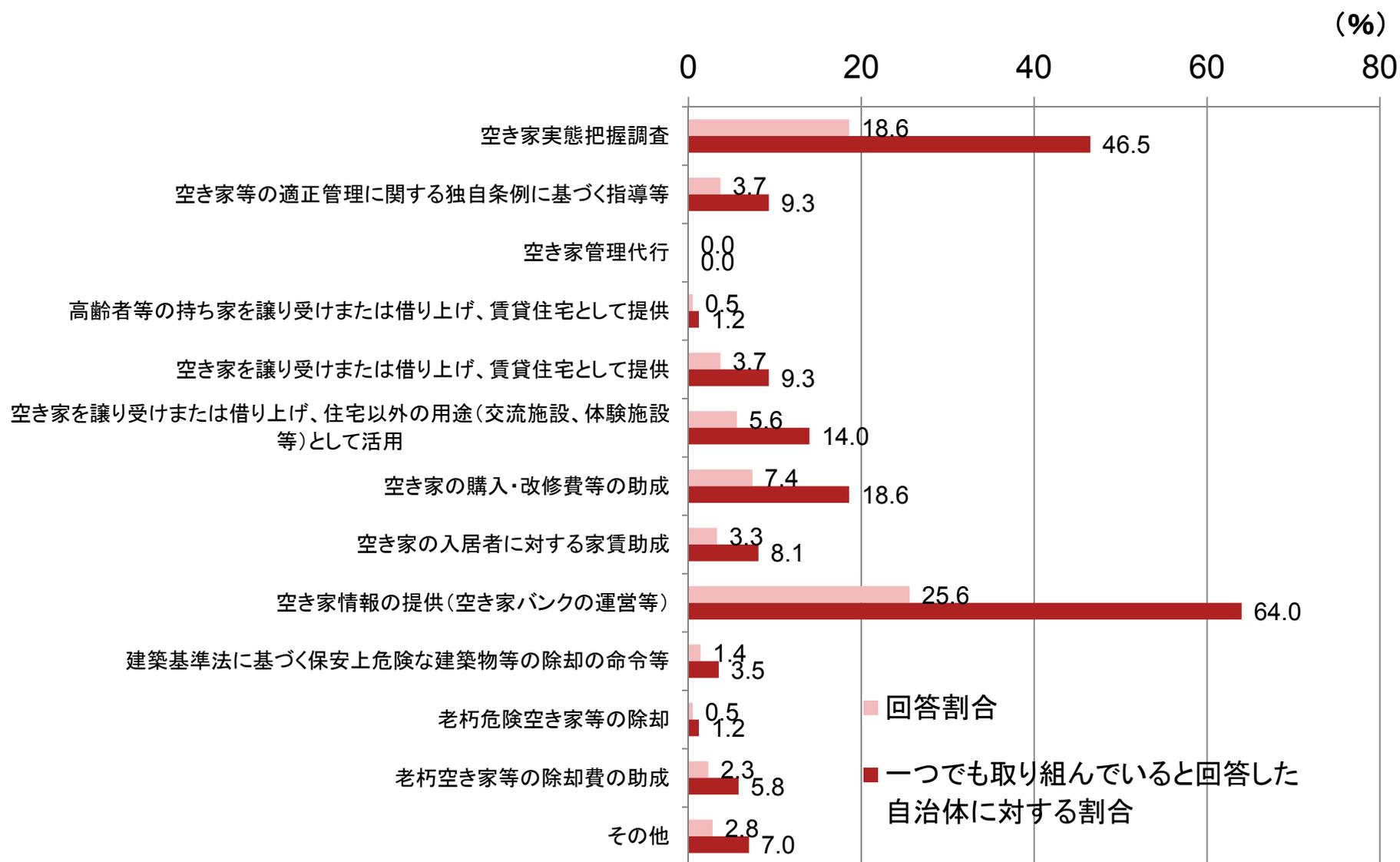
(注)複数回答

# 3.空き家対策①:撤去促進策

# 空き家対策の類型

課題	考えられる対策
[危険な空き家の撤去]	
①所有者による自主的な改善困難、相続放棄	空き家管理条例(指導・勧告・命令・代執行) 撤去費補助、寄付を条件とした公費撤去 固定資産税滞納を理由とした公売 相続財産管理人の選定
②固定資産税等の住宅用地特例を受けるため、危険家屋でも積極的に残しておく	危険家屋に対する特例の適用解除、解除する場合の猶予期間の設定
③所有者が特定できない	固定資産税の課税情報の活用
④再建築不可能(接道条件等)	隣地との集約
[ストックとしての空き家の活用]	
①マッチングが困難	空き家バンク、マイホーム借り上げ制度(移住・住み替え支援機構) 公的活用(コミュニティ施設、公営住宅等)
②活用するのにお金がかかる	改修費補助、家賃補助
③所有者が空き家流動化に消極的	成約時の所有者への補助金 空き家の片付け支援

# 空き家対策の取り組み状況



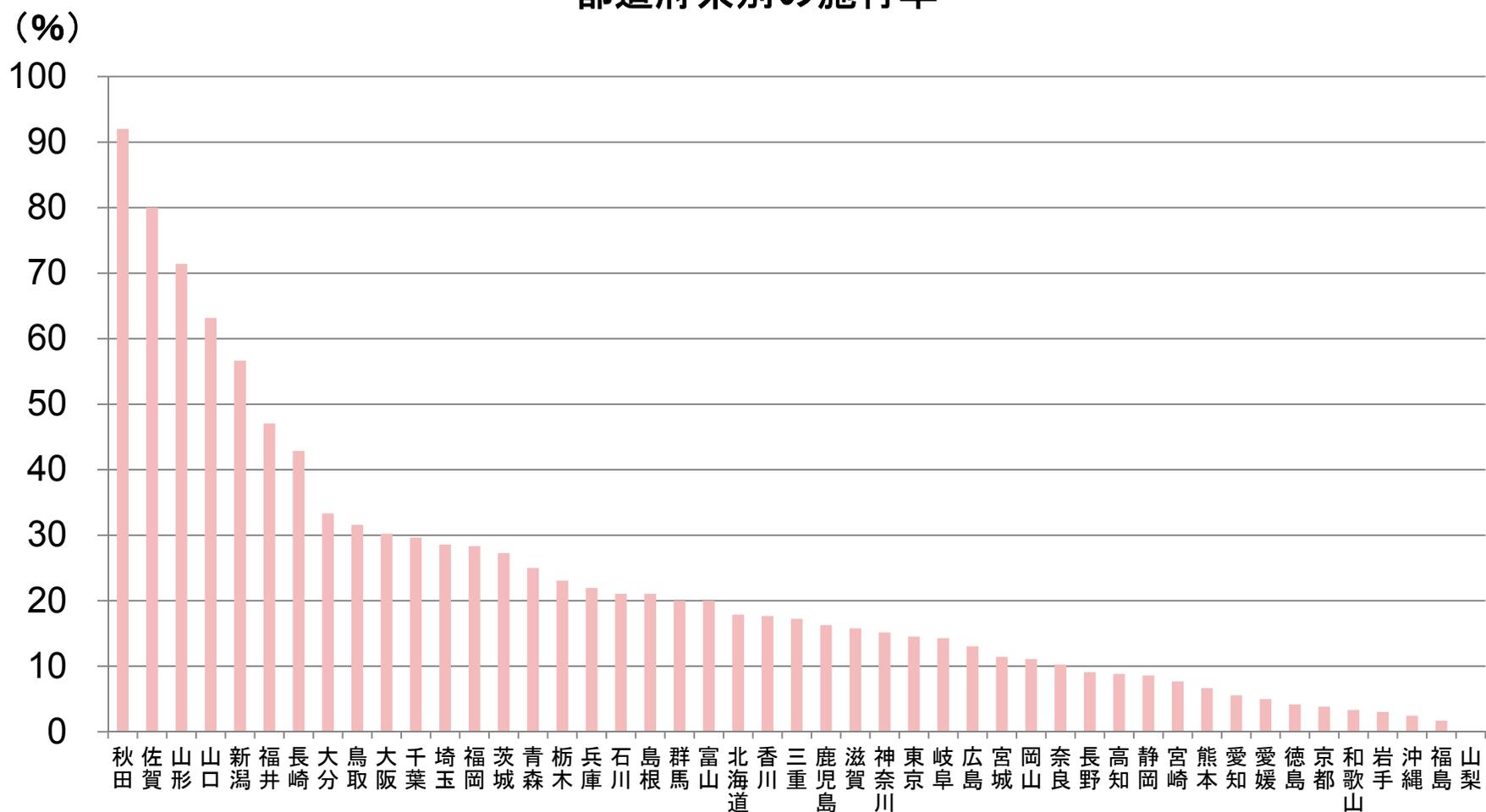
(出所)国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書」2012年3月

(注)複数回答

- 指導・勧告・命令・行政代執行、公売
  - 空き家管理条例(2014年4月で355自治体が施行、296自治体検討)
  - 固定資産税滞納に伴う公売(福岡県宗像市)
- 撤去費用
  - 撤去費の補助(東京都足立区、広島県呉市など)
  - 市への土地・建物の寄付等を条件に公費で撤去(長崎市、山形市、富山県滑川市)
- 固定資産税の納税情報の目的外使用
  - 個人情報保護審議会への諮問(札幌市、東京都小金井市)
- 固定資産税
  - 空き家の場合の固定資産税の特例解除(新潟県見附市、富山県立山町、富山市、福岡県豊前市)
  - 固定資産税を減免する代わりに、一定期間公共利用(福井県越前町、神戸市、東京都文京区)

# 空き家管理条例の制定状況

## 都道府県別の施行率



(出所)国土交通省・すまいづくりまちづくりセンター連合会「空き家住宅情報 地方公共団体等による取り組み事例」により作成

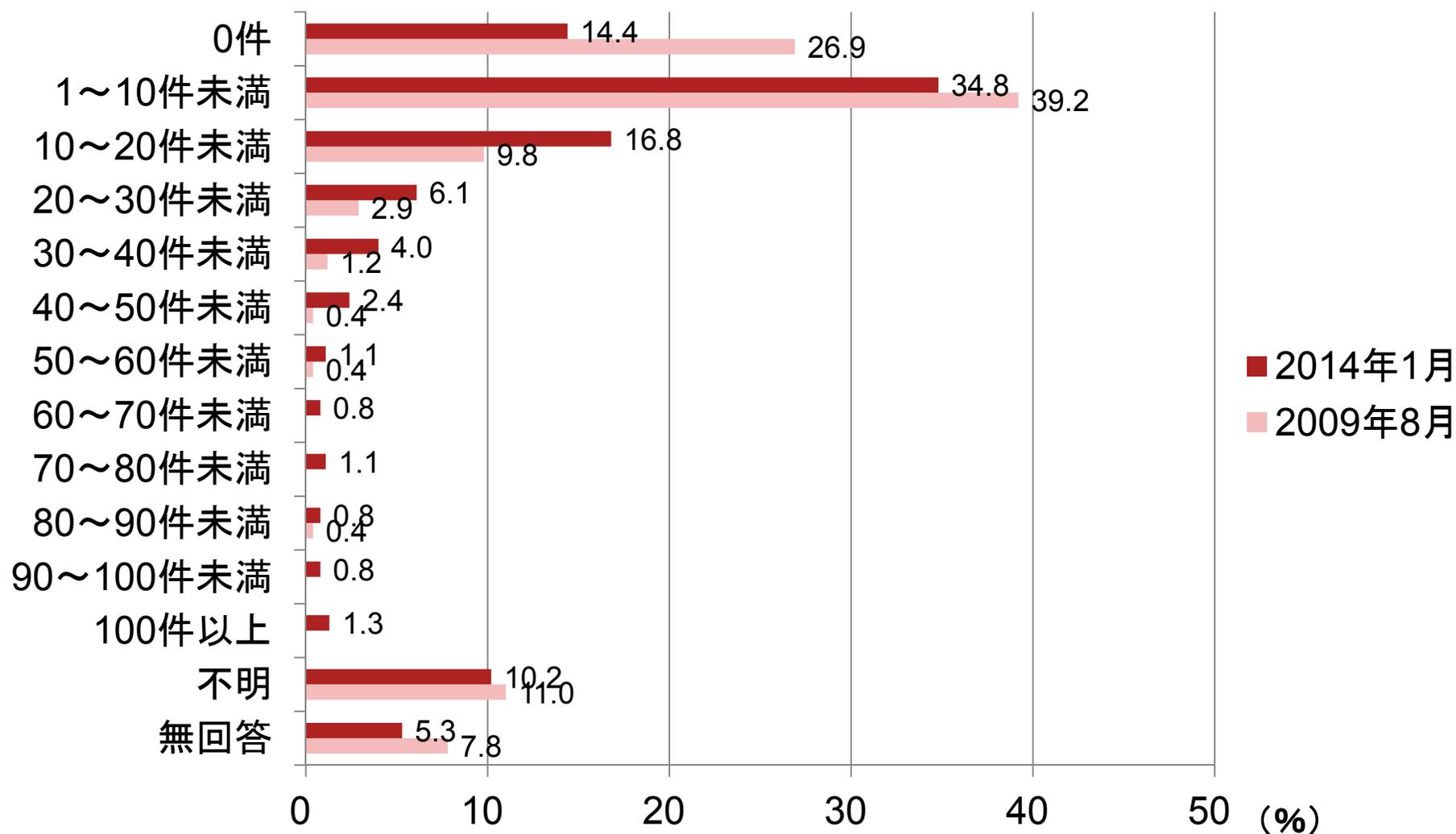
(注) 1.全自治体に占める、空き家管理条例施行済みの自治体の割合。2014年4月1日時点で施行済みの条例が対象

2.和歌山県の施行済み自治体数は1つであるが、県が条例を施行

- 自治体に立入調査権を認める
- 空き家所有者を特定する際に、固定資産税の課税情報を使えるようにする
- 特定空き家(倒壊等保安上危険、衛生上有害、景観を損なっている状態等)に対し、除却や修繕を指導・助言、勧告、命令(従わない場合は過料)、行政代執行の措置を実施できる
- 所有者が不明の場合(不確知事案)でも、行政代執行できるようにする
- 必要な税制上の措置

## 4.空き家対策②:利活用促進策

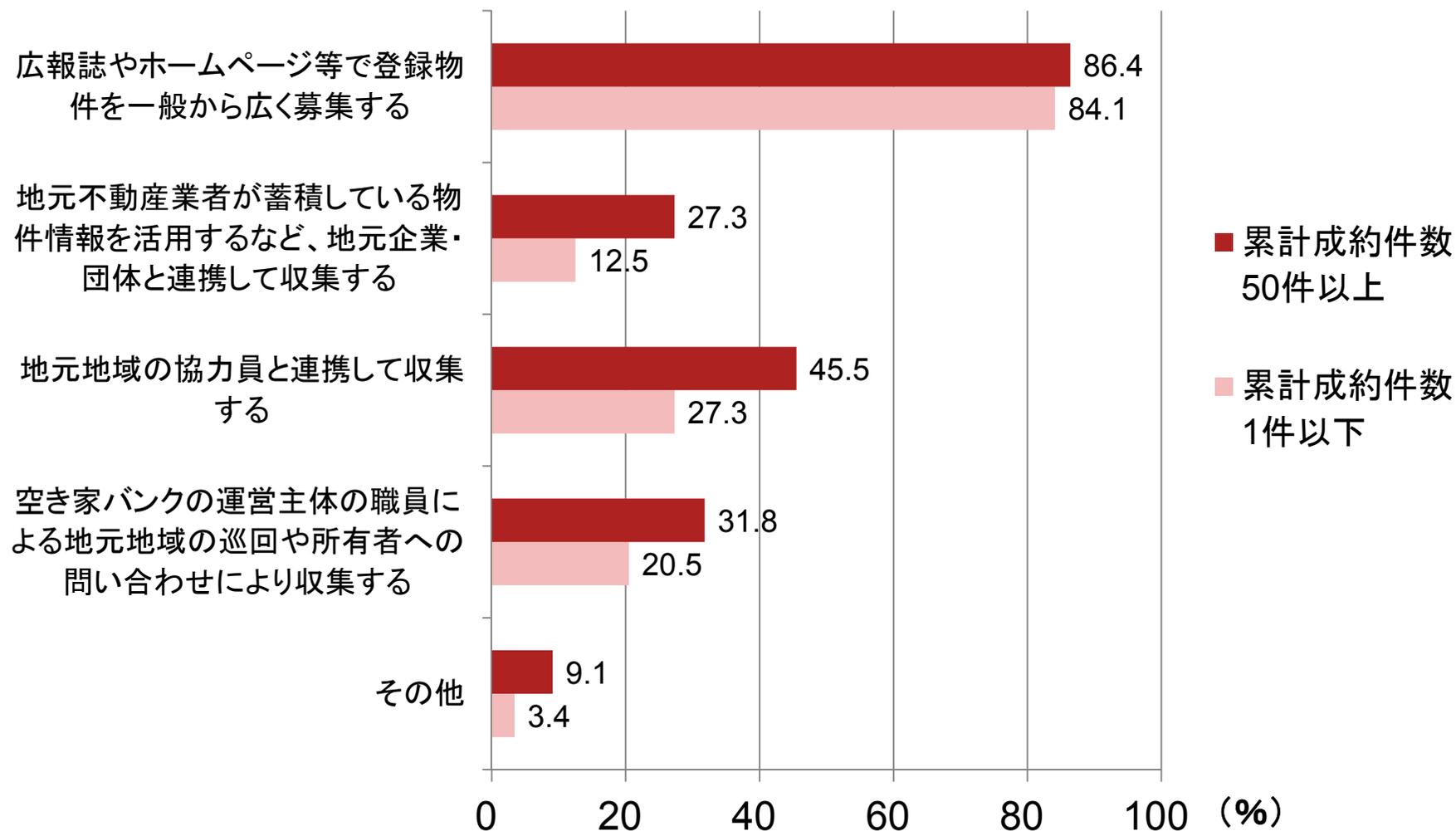
# 空き家バンク①：成約件数（開設以来の累計）



(出所) 地域活性化センター「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進調査研究報告書」2010年3月

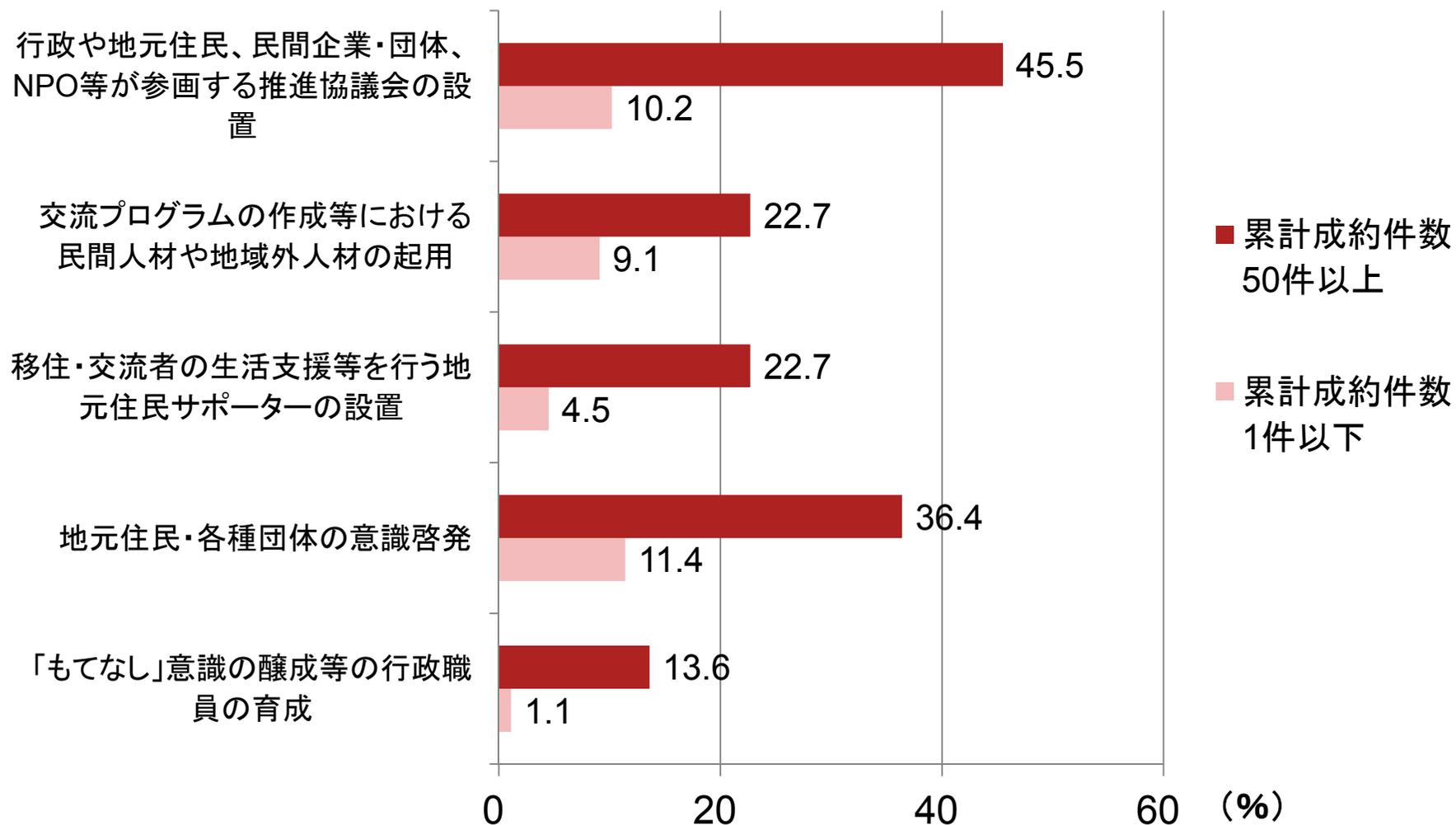
移住・交流推進機構「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進 自治体調査報告書」2014年3月

# 空き家バンク②：物件収集方法と成約件数



(出所) 移住・交流推進機構「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進自治体調査報告書」2014年3月

# 空き家バンク③：受け入れ体制と成約件数



(出所) 移住・交流推進機構「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進自治体調査報告書」2014年3月

## ■ 空き家流動化の難点

- ① 帰省時に利用
- ② 物置として利用
- ③ 仏壇、タンスなどの家財道具を残している
- ④ 普通借家に対する悪いイメージ(いったん貸すと借家人の権利が強く保護され、返還を求めることが困難)

## ■ 空き家を貸し出すための条件(島根県江津市の例)

- ① 空き家の修繕費用を入居者が負担
- ② 賃貸期間を5年や10年に限定する場合(定期借家)
- ③ 仏壇や位牌の安置場所が確保された場合

# 中古住宅の改修費補助の事例：福岡県

- 2013年6月、中古住宅の購入者を対象に、改修費用を補助する制度を創設(全国初)
- 改修費の20%(最大20万円)を補助。対象は、マンション、一戸建てのうち、県建築住宅センターによる住宅の性能調査(「住まいの健康診断」)を受けた住宅を居住目的で購入する場合
- 2013年度枠120戸(予算2,400万円)、2014年度枠も120戸
- 福岡県の中古住宅取引比率(中古住宅取引戸数/(新設住宅着工戸数+中古住宅取引戸数))は15.1%(2008年、全国は13.5%)

# 定住支援策の事例①:大分県竹田市

- 後期高齢化率全国1位 25.2%(2010年)
- 2009年農村回帰宣言
  - 農村回帰支援センターの設置(移住者へのワンストップサービス)
  - 集落支援員の創設(旧来の住民との橋渡し)
  - お試し暮らし助成金(一人当たり最大6,000円)
  - 改修費の半額補助(最大100万円)
  - 竹工芸、紙すき、陶芸などの分野で、空き家・空き店舗を活用して起業する場合の補助(最大100万円):2013年度までに9件
  - 空き家所有者に対するインセンティブ:売却または貸し出した場合、成約時に10万円
- 空き家バンクを活用した移住者が増加:2013年度までに80世帯、153人
- 「『住みたい田舎』ベストランキング」3位(『いなか暮らしの本』2014年2月号、2013年は6位)

## 定住支援策の事例②：島根県江津市

- 空き家バンクの登録数を増やすため、空き家所有者の費用負担を軽減→改修費半額補助(上限350万円、総務省定住促進空き家活用事業)
- UIターン者の地域とのトラブル回避→事前に地域活動への参加が可能かどうかをヒアリング
- 働き場がないなら、働き場を作り出すことのできる人材を誘致→ビジネスプランコンテスト(2010年度1,000万円、総務省過疎地域自立活性化推進交付金)
- 地域おこし支援のNPO法人「てごねっと石見」の設立→UIターン希望者と地元の人材(経営者、教育者、若者等)、行政との交流
- インキュベーション施設(共同オフィス)の設置
- 2006～12年度実績: 空き家(室)活用79件、移住者194人
- 空き家の多くは、旧耐震基準のため、空き家活用にはリスクもある

## 定住支援策の事例③：広島県尾道市

- NPO法人尾道空き家再生プロジェクト：2007年設立、これまでに13件の空き家・空き店舗を再生。芸術家向けアパートやゲストハウス、カフェなどに。改修は地域の若者などがDIYで手がける
- 2009年、市とNPO法人が連携して「尾道市空き家バンク」を開始。2009～13年度で、50件以上の空き家を仲介。家財道具の片付け支援も（「空き家片付け隊」）
- 改修費の補助：重点区域内において建築後30年以上経過、おおむね1年以上空き家状態の物件に住む場合、改修費の3分の2を補助（上限30万円）。2013年度までに9件利用
- 撤去費の補助：住環境改善、良好な景観形成のため撤去費の3分の2を補助（上限60万円）。2013年度までに14件撤去
- 2014年度、遊休スペースとなっている公共施設（廃校など）を改修して使う企業に対し、改修費の半額補助（最大1,000万円）を開始。IT企業などのサテライトオフィス誘致がねらい

# 家賃補助の事例

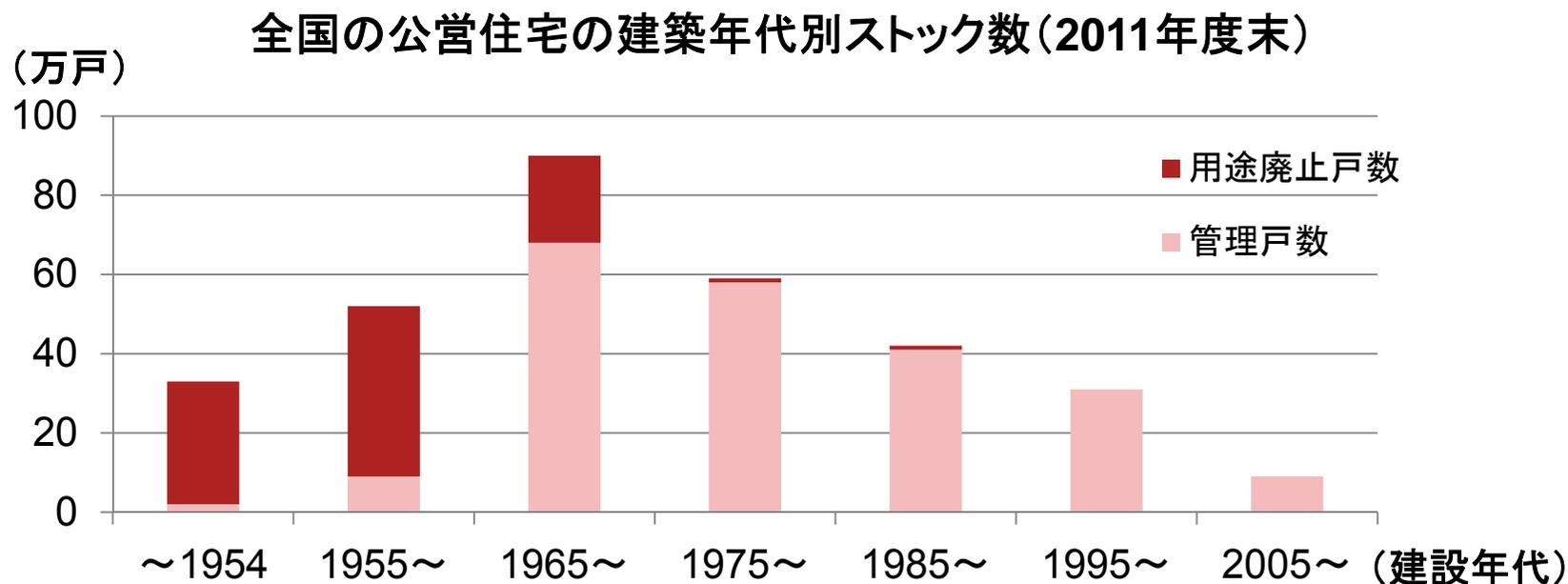
	大分県大分市	神奈川県横須賀市
事業費	・103万円(2012年度)	・100万円(2012年度)
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2011年度より若い世代の団地への住み替えを促進するため、子育て世帯への家賃補助(家賃の2/3(上限4万円/月))を実施</li> <li>・2011年8月1日以降に大分市富士見が丘団地外から団地内の一戸建て住宅を賃借し、3ヵ月以内に転居した18歳未満の構成員のいる世帯</li> <li>※2013年度に新事業開始。「住み替え情報バンク」で中古住宅、空き地を購入した子育て世帯の固定資産税相当額(土地分)を3年間補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内(谷戸地域)に点在する空き家の活用を促進</li> <li>・空き家の家賃の一部を市の予算の範囲内で補助</li> <li>・補助対象者:改修した空き家に住む者(神奈川県立保健福祉大学学生)</li> <li>・補助対象経費:家賃補助(1棟につき1万円/月)</li> <li>・その他:学生が地域のための活動に参加(買い物、ゴミ出し、清掃、地域パトロール活動等)</li> </ul>
事業実績	・2011年度に7世帯が入居(応募は延べ114世帯、物件提供は10件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2012年10月開始。1棟に学生2名がルームシェア</li> <li>・2013年度実績:2棟に5名</li> <li>・2014年度:1棟追加予定</li> </ul>

(出所)国土交通省等

- 市内の一定の条件を満たした民間賃貸住宅の空き家を活用して、それらの住宅に市営住宅入居資格がある市民が入居した場合に、家賃の一部を補助
- 2009年に老朽化した市営住宅113戸を廃止（市営住宅の現存数は1,935戸）。市の財政状況では新規の市営住宅の建設が困難。
- 民間賃貸住宅14,000戸のうち500戸が空き家。空き家となっている民間賃貸住宅を活用し、市営住宅を補完するとともに、まちの活性化を図る

## 公的活用の事例：茨城県ひたちなか市②

- 民間賃貸物件の要件：新耐震基準、家賃は5万円以下、敷金2ヵ月分、礼金なし
- 家賃補助額：2分の1(上限2万円)、補助期間60ヵ月
- 家賃補助戸数：2010～14年度で100戸。2013年度実績80戸

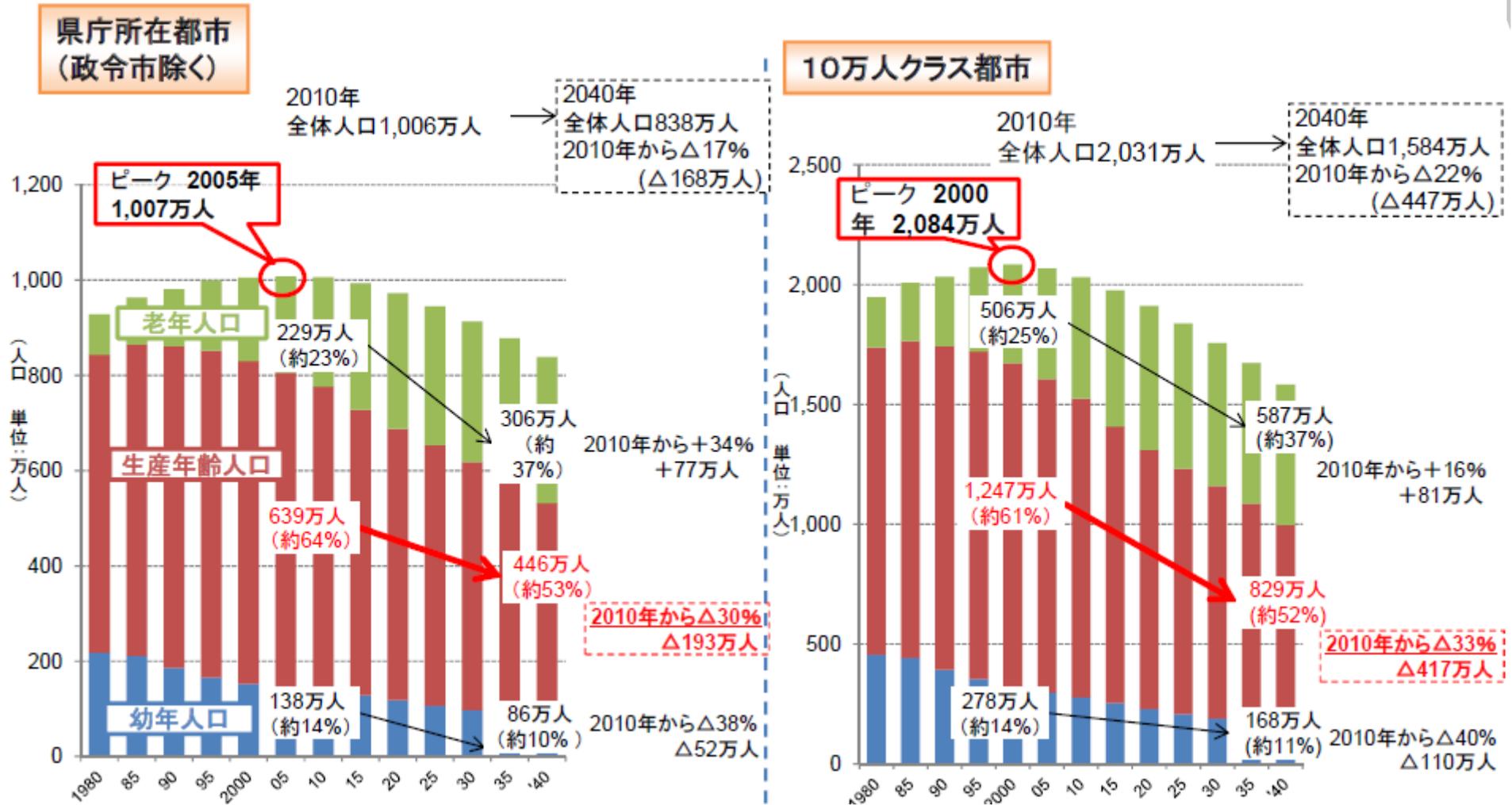


(出所)国土交通省

(注)用途廃止戸数は、建設年代ごとの整備戸数と、2011年度末時点の建設年代ごとの管理戸数の差

# 5.まちづくりとの連動

# 地方都市における人口減少



(出所) 国土交通省「国土交通省におけるコンパクトシティの取り組みについて」2013年8月

(注) 1. 原データは、総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」(2013年3月推計)

2. 県庁所在都市は、三大都市圏を除く、道県庁を有する市。人口10万人クラス都市は、人口5~15万人の市町村

# 市街地拡散と人口減少

図 県庁所在地の人口の推移  
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

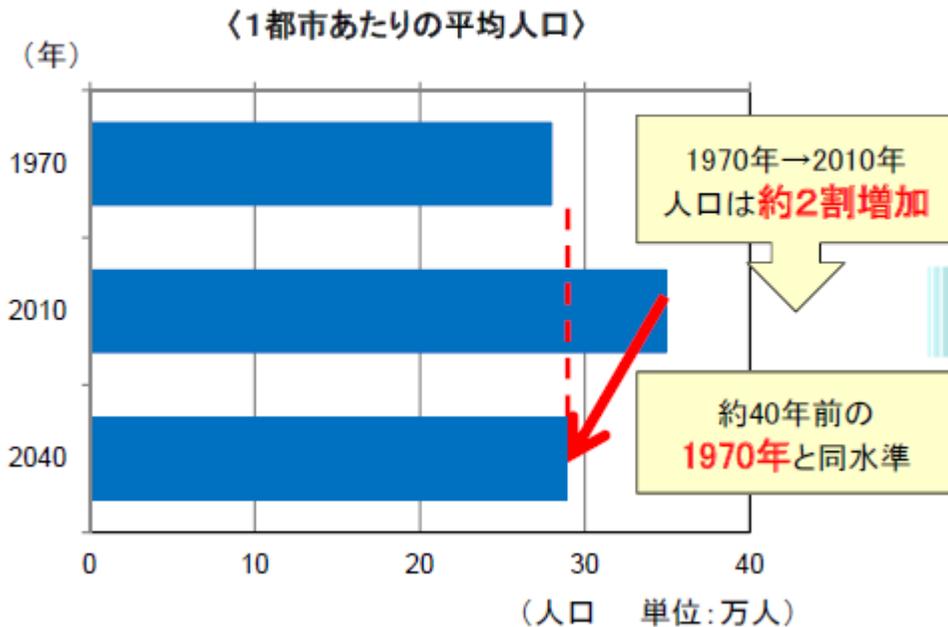
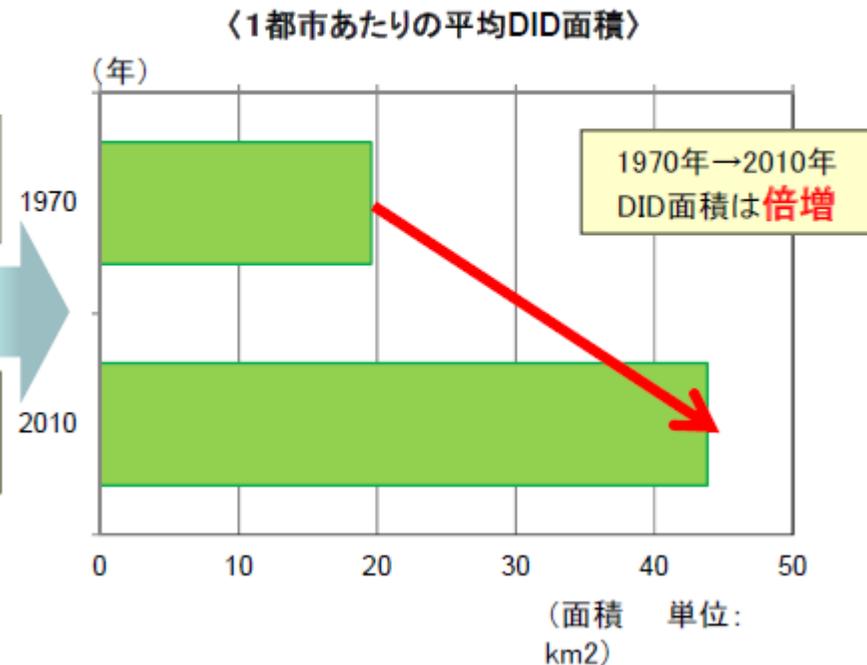


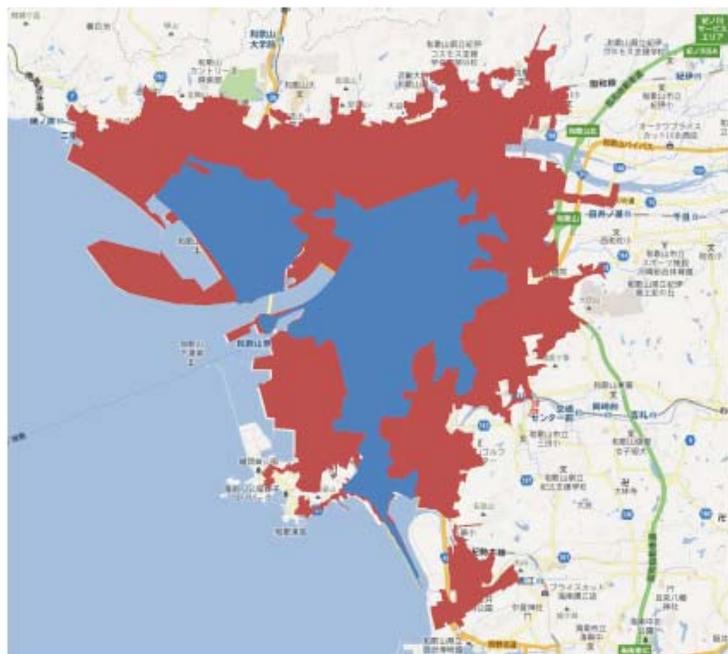
図 県庁所在地のDID面積の推移  
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



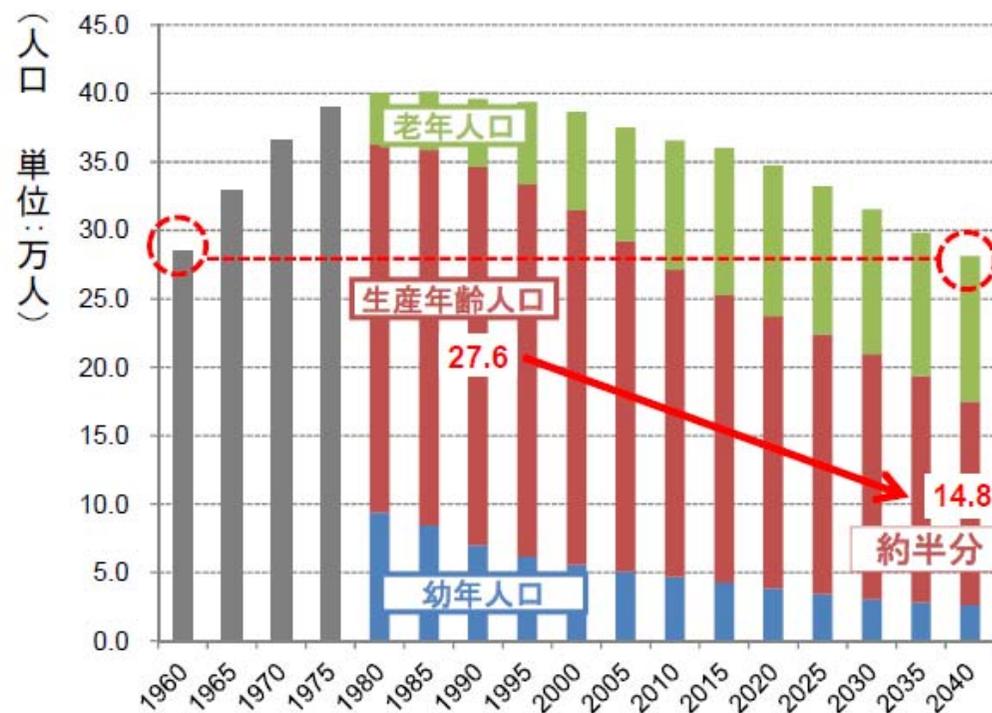
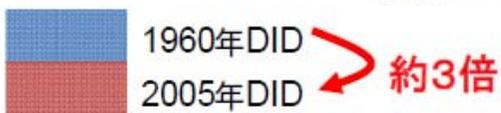
(出所)国土交通省「国土交通省におけるコンパクトシティの取り組みについて」2013年8月

(注)DID(人口集中地区)とは、人口密度が4,000人以上/㎢の基本単位区が市町村の境界内で他界に隣接し、それらの隣接した地域全体の人口が5,000人以上を有する地域。2010年の国勢調査では、全国1,728市町村の48%に当たる829市町村で、1,319地区が設定。多くの市町村では、中心市街地等の中心部を含む高密度人口の地域が唯一のDIDとして設定されているが、合併市町村等では、複数のDIDが設定されていることもある

# 市街地拡散と人口減少の事例：和歌山市



出典：Googleマップ



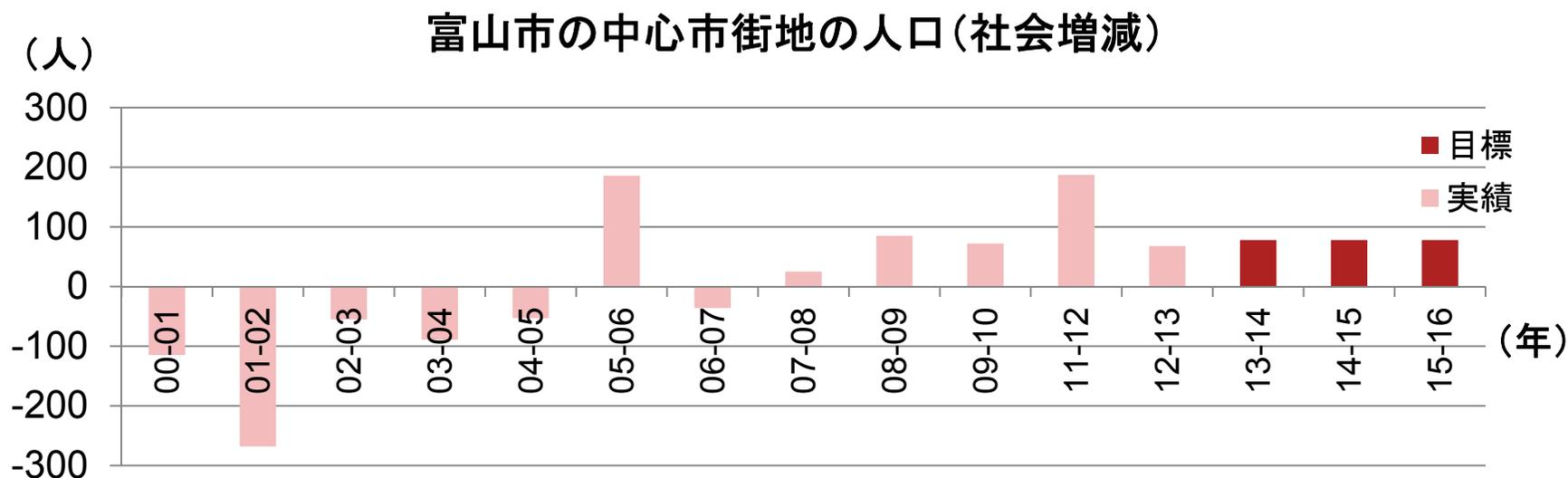
(出所)国土交通省「我が国の都市を巡る現状について」2013年4月

(注)原データは、総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」(2013年3月推計)

- 2007年「第1期中心市街地活性化基本計画」(国から第1号認定)、2012年「第2期計画」
  - 路面電車の整備(公設民営でLRTの導入、環状線化)
  - 市街地再開発の推進(商業・住宅の複合施設、イベント広場)
  - まちなか居住の推進
- ① 「まちなか住宅・居住環境指針」に適合した共同住宅を建設した事業者に対し、1戸に対し100万円(上限)の補助
  - ② 住宅購入者に対し、1戸につき50万円(上限)補助
  - ③ まちなかの一定の条件を満たした賃貸住宅に住む場合、最長3年間、月額1万円(上限)を補助

## 中心市街地活性化の事例：富山市②

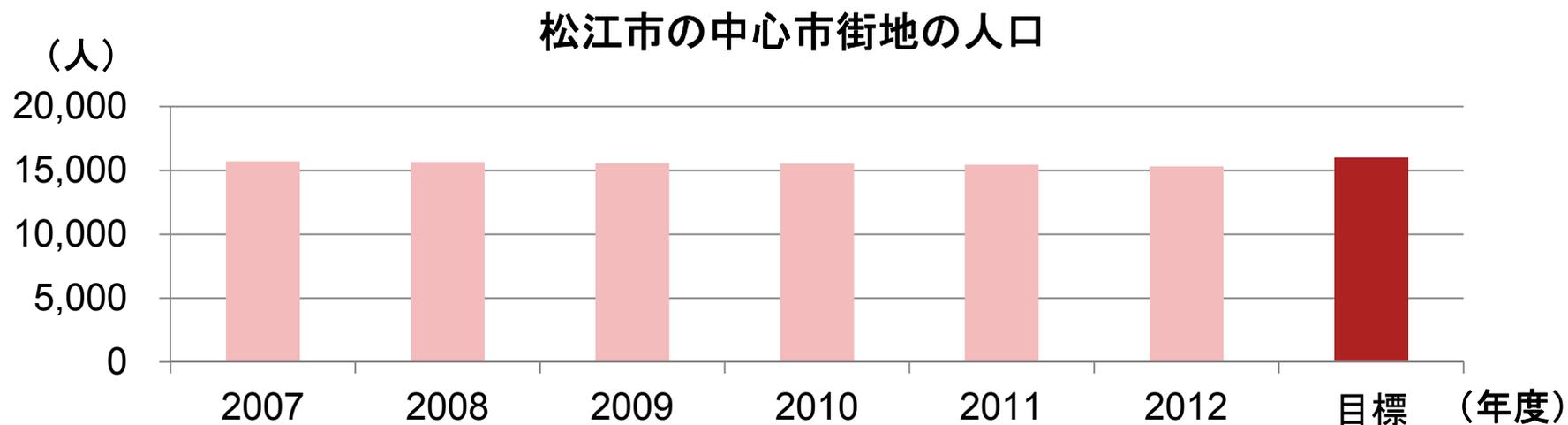
- 中心市街地では5年連続で転入超過
- 中心市街地の面積は市全体の0.4%に過ぎないが、固定資産税・都市計画税では22.2%を占める→中心部に投資し、その価値を維持する必要性



(出所)富山市「2013年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告」2014年3月

# 中心市街地活性化の事例：島根県松江市①

- 松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例(2011年10月施行)
- 問題空き家への勧告、命令、代執行。まちなか居住促進を目的として空き家を有効活用する取り組みに対し支援
- 中心市街地活性化基本計画の認定(2008年)



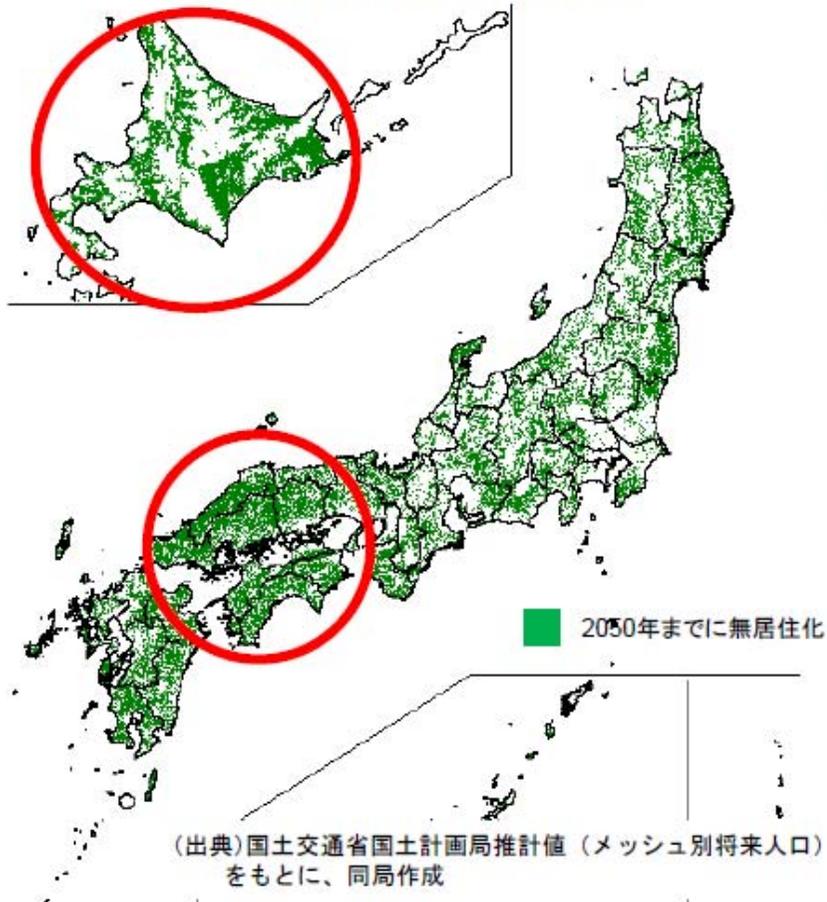
(出所)松江市「認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告」2013年6月

## ■ 支援内容

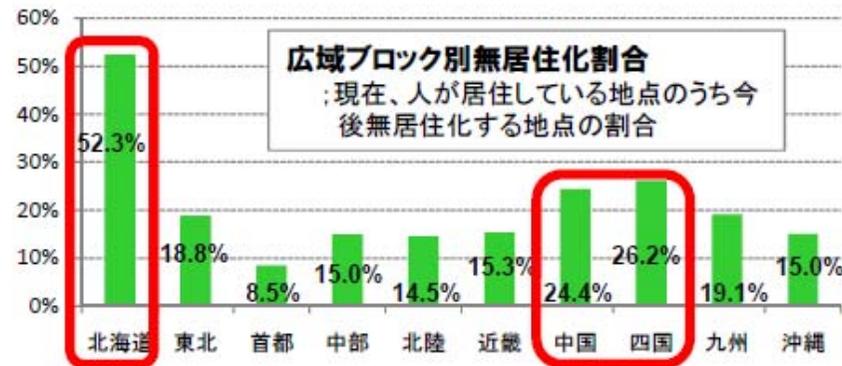
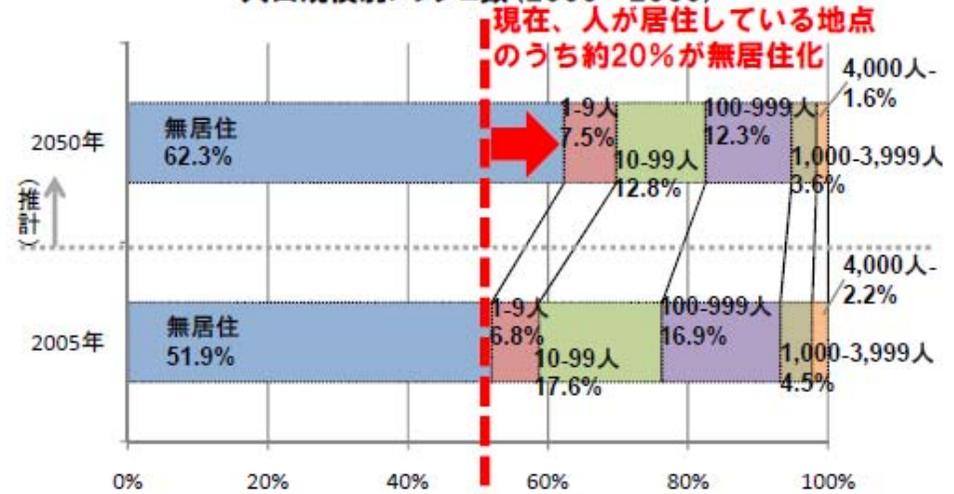
- ① 若年者（新婚世帯、Uターン者）がまちなか住宅に住む場合の家賃補助（上限1万円、3年以内）
- ② 住宅を取得する場合の改修費等の補助（改修費最大40万円、固定資産相当額最大5万円×5年間、まちなか住宅の場合は補助率上乘せ）
- ③ 一戸建ての空き家を賃貸住宅として貸し出すために行った改修費等の補助（改修費最大40万円、まちなか住宅の場合補助率上乘せ）などの支援

# 2050年の無居住地域

2050年までに無居住化する地点



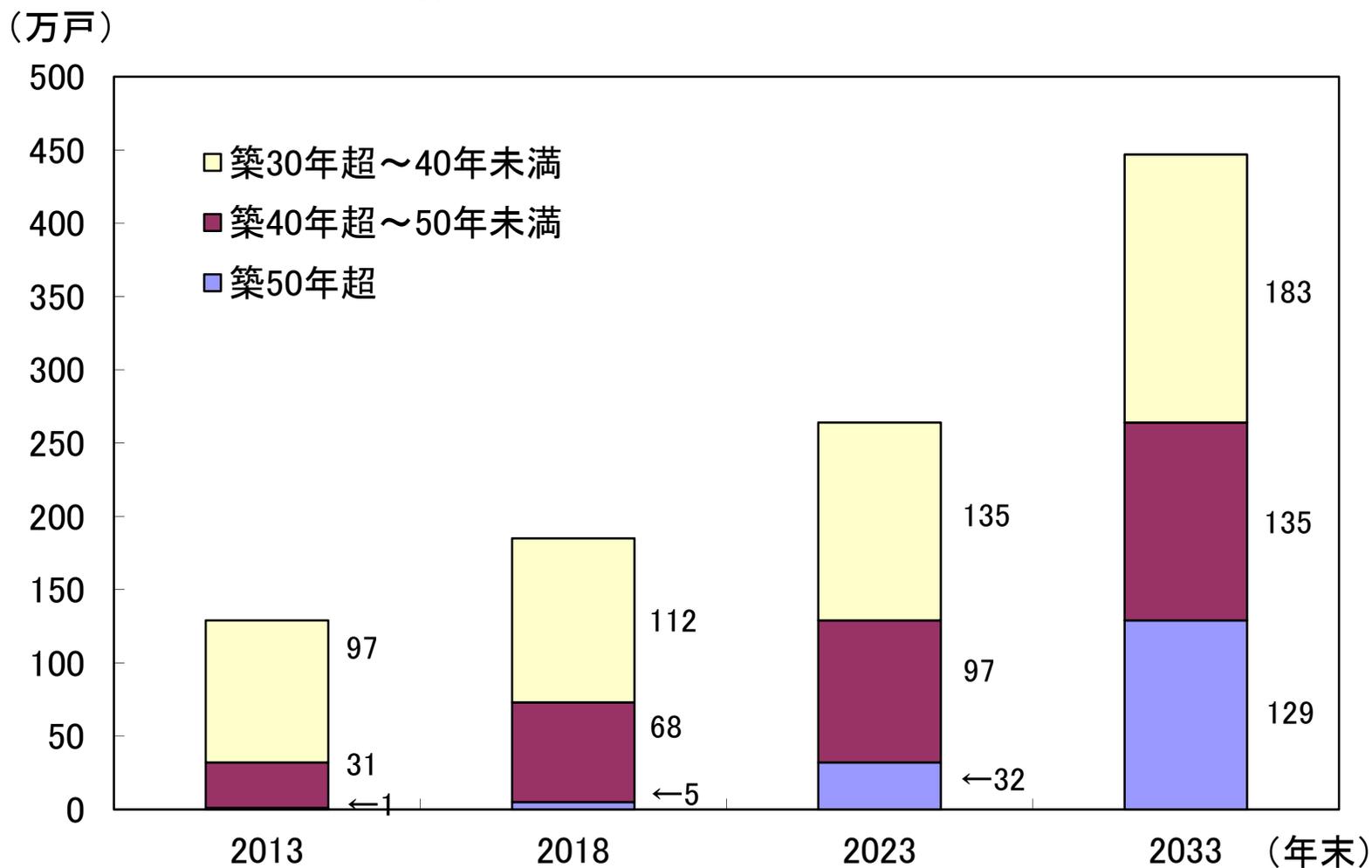
人口規模別メッシュ数(2005→2050)



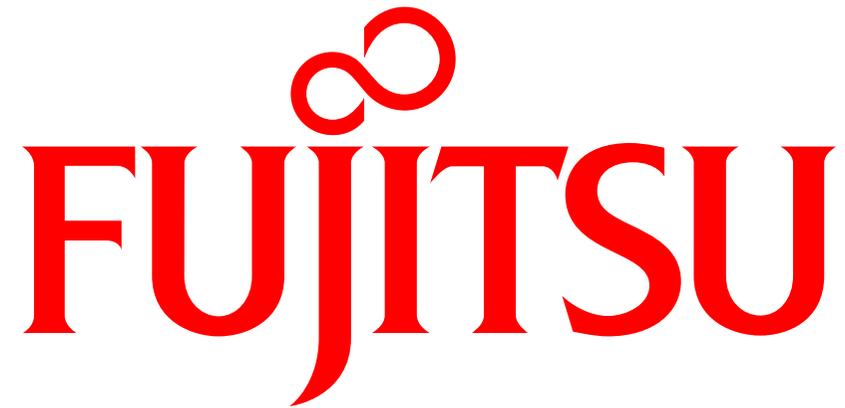
(出所)国土審議会「第3回長期展望委員会資料」2011年2月

# 次に来る空き家問題：分譲マンション

## 分譲マンションの築年数別ストック



(出所)国土交通省



shaping tomorrow with you