

## 特定テーマに関する調査研究報告書

### 1 テーマ

空き家対策について

～人口減少・少子高齢社会における空き家増加への対応について～

### 2 調査・研究の内容

#### (1) 当局の取り組み

○開催日 平成26年9月16日（火）

○場所 第6委員会室

○報告者 谷山拓也 住宅政策課長

○主な意見等

- ・老朽化した住宅はたくさんあるにもかかわらず、新たな住宅がどんどん供給され、老朽化したものは空き家となり、新しいものに居住者が移っていくという、空き家の悪循環のようなものがある。
- ・空き家問題の根源の一つに、地方から都市部への若者の人口流出があり、これは、まちづくりの方向性の転換が求められるとの意見があり、これに対し当局からは、「これは、住宅政策だけの問題ではなく、政府にまち・ひと・しごと創生本部ができており、様々な部局、市町との連携で、様々な政策を動員して解決すべき課題である」との回答があった。
- ・被災地の農家が仕事をすることができなくなった場合に、但馬、丹波の農家の空き家情報があれば、迎え入れることができる。被災者の方々を助けていくという意味においても、一つの有効な手段である。
- ・相続の紛争で空き家が出てきており、これを解決する何か良い事例はないかとの質問があり、これに対し当局からは、「相続を経た住宅は、住宅の8分の1や16分の1というような相続権を所持しているため、当事者意識が薄く、全国的な問題であり、引き続き研究していきたい」との回答があった。
- ・空き家対策の一つとして、危険家屋となった空き家は、損害賠償請求を受ける可能性がある等のPRの方法もある。
- ・空き家が放置される原因として、除却費用の高騰があり、特に地方部では、除却費用と土地代が同じくらいになってしまい除却が進まない原因となっている。

(2) 学識経験者等の意見聴取について

○開催日 平成26年10月27日(月)

○場所 第6委員会室

○報告者 安田 丑作 神戸大学名誉教授

○主な意見等

- ・借手手が過剰な修繕要求をする等、賃貸住宅を提供することによるトラブルにかかる意見があり、これに対し、報告者から「あくまで民事上の問題であるが、このような、賃貸に出すことによる不安があり、今後、賃貸を出す際、問題が発生しないよう条件等を整理することも考えられる」との回答があった。
- ・空き家が非常に増えている中で、賃貸市場も動いていない感がある。また、敷金、保証金の値崩れが起きていて賃貸住宅の修繕費が出てこず、経営が成り立たない状況が発生している。
- ・空き家対策にかかる、先進的な良い事例について紹介して欲しいとの意見があり、これに対し、報告者から「イタリアの事例として、地域として自ら厳しい建築規制を課せる勇気がない限り、空き家問題は乗り切れない。建築の自由を認めてしまうと、空き地と空き家が散在してしまうと考えられる」との回答があり、また、「専門家を通じて古民家再生等により残していくことや、他の福祉、老人施設に切り替えていく、シェアハウスにしていくというメニューが、これからは必要と考えられる」とのことであった。
- ・地方部での空き家活用には、雇用創出、土地利用が重要であるとの意見があり、報告者から「地方部においては、今後、ビジネスを生み出していく工夫、スモールビジネス、コミュニティビジネスといったものが重要である。また、大変な数の空き家の除却に助成をすることは行政では限度があり、そこに、ビジネスが生まれる可能性もあると考えられる。さらに、土地利用の観点からは、縮退も重要であり、危険区域に居住する人を他の集落の空き家に受け入れることや、道路もつながっていない不便な地域に居住している人に同意をとった上で適切な場所に住んでいただくような取り組みが必要である」との回答があった。

(3) 事例調査

ア 川西市オールドニュータウンでの意見交換

日時：平成26年9月4日 14:50～16:05

場所：川西市多田グリーンハイツ第2自治会館

概要：川西市総合政策部経営改革課飯田課長から、ふるさと団地再生モデル事業の概要を聴取し、多田グリーンハイツ自治会役員等と多田グリーンハイツの現状と課題について意見交換を行った。その中で、多田グリーンハイツでは、まだ空き家率は約2%程度で大きな問題とはなっていないが、高齢化率40%程度となっており、また、アンケート上でも空き家の増加が生活上の不安として上がっており、今後大きな問題となると考えられる。

また、多田グリーンハイツ自治会役員等との意見交換では、今後空き家が増えていく中で、所有者情報等の入手ができるのは自治会であり、空き家の管理ができるのは自治会であるとの意見があった。

## イ 千葉県市川市での事例調査

日時：平成26年10月31日 12:50～14:45

場所：市川市役所

概要：市川市街づくり部住環境整備課吉原課長から、「市川市空き家等の適正な管理に関する条例」の概要とその運用についてを聴取し意見交換を行った。

市川市の空き家対策としては、マイホーム借り上げ制度、空き家除却助成事業等があるとのことであった。

マイホーム借り上げ制度については、借り手側からの問い合わせが少なくPRが課題であること、空き家除去助成事業については、市長が青空こども広場という子育てに適した広場をつくっていくことを公約しておりすすめているところであるが、規制的な条例を制定し代執行という措置もある中で助成をすることについては、疑問の声もあり長い期間検討をしている状況であった。

## 3 今後の方向性について

### (1) 空き家の現状

兵庫県の人口は、平成21年11月に560万人を突破したものの、以後減少しており平成26年1月1日現在の推計人口は約556万人となっている。その中で、総住宅数は着実に増加しており、空き家数、空き家率も増加傾向にある。

兵庫県では、平成25年10月時点の総務省調査で空き家率13.0%で全国平均の13.5%より低いものの空き家数が35万6500戸と前回調査（平成20年調査）から約2万戸も増えている状況にあり、特に高齢化や過疎化が進む地域では、地域社会自体が衰退していくことにより、空き家の増大が懸念されている状況にある。

### (2) 空き家が増加することにより発生する問題

- ・住宅の老朽化や雑草の繁茂により風景・景観の悪化を招く
- ・住民の目が行き届かなくなることにより防災や防犯機能が悪化する
- ・空き地、空き家にゴミなどの不法投棄を誘発する
- ・火災の発生を誘発、また、火災の延焼を招く
- ・老朽化した空き家の部材の落下、飛散事故を招く
- ・地域力の低下を招く

### (3) 空き家が発生する要因

- ・子供の成長・独立による親世帯のみの居住、高齢化、施設入居・死去
- ・転勤や仕事の都合での転居、借り主・管理する人がいないこと
- ・親の実家を長期間処分できないこと（相続人が複数、相続の紛争、住まいの思い出）
- ・土地家屋の市場価値が低いこと（敷金、保証金の低下等中古住宅市場の未成立、除却費用の高騰、不良資産化[特に旧耐震基準住宅]）

- ・若い世代が既存の集落の中に転居せず、新しい住宅街、マンション等の新築住宅に転居すること
- ・特に地方部における、雇用不足、子育て環境等の問題による若い世代の人口流出
- ・地方部、特に市街化調整区域に設定された集落において人口が減少し活力が低下しつつあること
- ・人口減少傾向にありながら人口動態に関係なく新築住宅の供給があること

#### (4) 空き家対策にかかる提言

##### ① 中古住宅の流通を促進すること

- ・借り手の過剰な修繕要求等が発生しないよう賃貸条件等を整理するなどにより貸し手の不安を解消すること
- ・住宅に関わる事業者団体と連携して建築士等の第三者による建物検査と耐震診断、耐震改修、リフォーム促進等の対応により借り手の不安を解消すること
- ・良質な中古住宅を貸し手、借り手のニーズに応じた適切なマッチングを促す事業を実施すること
- ・中古住宅として活用できるよう家の資産価値を維持・管理していくための情報提供を行うこと

##### ② 空き家の活用、適正管理、除却を促進すること

- ・空き家活用に向けた取り組みを行政のみならず、地域住民、関係団体等連携して実施すること
- ・空き家を地域福祉の拠点等他の用途へ活用する方途を検討すること
- ・空き家活用方策（古民家再生事業、マイホーム借り上げ制度、さとの空き家活用支援事業等）の効果的な普及啓発すること
- ・老朽化した空き家を持つことによる危険性をPRし除去を促すこと
- ・危険な空き家の除却に対して適正な助成を検討すること
- ・危険な空き家の強制除却に対しては、法に基づき国が策定する指針等を踏まえた対応を行うこと

##### ③ 空き家を作らないまちづくりを目指すこと

- ・危険区域等に居住する人を合意の上、他の集落の空き家に受け入れる等、居住区域の縮退を促す方策について検討すること
- ・地方から都市部への若者の人口流出を抑制するような、雇用創出、子育て支援、等まちづくりの方向性の転換すること