

平成27年度  
空き家の利活用に関する調査研究

# 空き家の現状と課題

○平成25年住宅・土地統計調査によると、**空き家数は820万戸**で、5年前から63万戸(8.3%)増加。**空き家率は、13.5%**。

## ■空き家の増加による課題

- 建物の管理が行き届かず、**防災性の低下の恐れ**
- 地域の人口が減少し、犯罪を誘発する等、**防犯性の低下の恐れ**
- ごみの不法投棄による**衛生の悪化、悪臭の発生**
- 空き家の敷地が不法投棄地となり**景観が悪化する可能性**
- 庭の手入れが不十分になり、**樹枝の越境、雑草の繁茂の危険**

空き家の増加による課題・  
問題点解決が困難な理由



- 所有権・利用権が空き家の所有者ないし利用権者にあるため、周辺住民の関与が困難**
- 現行法令では、不動産は所有者のものであり、所有者が適切に利用し、維持管理することを想定しているため、**周辺住民が是正措置をとるのは困難**

# 空き家利活用の可能性

## 1. 「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行による国及び地方自治体の空き家対策の促進

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、国による基本方針の策定や地方自治体による空き家の情報収集と「空家等対策計画」の策定、協議会の設置等が可能になり、**全国で空き家対策が促進**
- 倒壊や保安上危険となるおそれのある建物を「特定空家」に指定することにより、**除却、修繕等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能**なり、さらに行政代執行による強制執行が可能

## 2. 地方自治体による空き家条例施行の増加による空き家対策の促進

- 平成22年10月に埼玉県所沢市で全国初の「空き家条例」が施行されて以降、全国の自治体で空き家条例の施行が増加
- 空き家条例により、**空き家の撤去命令や空き家の修繕・撤去のための助成等、様々な取組み**により、自治体主導による空き家対策が促進

### 3. 多様な取組みによる空き家利活用の可能性の増加

#### ① 空き家バンクと住み替え支援策の相乗効果

- 空き家バンクと、住み替え支援を一体的に実施することで、空き家の解消と移住促進が同時に実現できる可能性
- 空き家への移住の際には、住宅の改修費用の補助や家賃補助を行っている自治体も
- 住み替え支援は、自治体と地域の不動産事業者、または「一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)」等とが連携することにより、個別対応が必要な空き家の利活用と住民の多様な住み替え・移住のニーズに応えることが可能

#### ② 地域の特性・ニーズに応じた様々な用途による利活用

- 空き家を福祉施設や子どもの遊び場等の公益用途や、サービス付き高齢者向け住宅等、地域の特性・ニーズに応じた活用
- 空き家バンク等により空き家情報の収集・情報提供と、空き家を借りて活用したいと考えている人々とのマッチングを上手く実現する仕組みづくりが必要

### ③団地の空き住戸の有効活用

- 空き家は、一戸建て住宅だけではなく、団地やマンションにおいても増加しており、積極的な利活用が必要
- 竣工から年数が経ったものの、耐用年数には達していない郊外に立地する団地では、新たな利活用の一つとしてサービス付き高齢者向け住宅への転用等は、取組み増加の可能性

### ④民間企業による様々なサービスの組み合わせ

- 住宅メーカーや不動産業者、警備会社等がそれぞれの強みを生かして空き家の管理サービスや活用の提案を実施
- 異なる業界の企業が連携してサービスを行っている事例も増加
- 様々なサービスをワンストップで行うことにより、空き家の所有者が、空き家の管理から売却・除却等が容易となり、空き家を借りたいと考えている人々のニーズにも応えることに繋がる可能性

## ■課題を解決するために

### ①空き家所有者の多様な要望への対応

○空き家となった理由には様々なものがあり、空き家を利活用したいと考えている人々のニーズも多様。

⇒空き家所有者の意向と、空き家を利活用したい人々のニーズの**マッチング**を、**自治体の空き家バンクや民間企業等のサービスを通じて促進**する必要。

### ②地方自治体の空き家対策と民間企業等のサービスの連携

○地方自治体は、地域の実情に合わせて様々な空き家対策を実施し、また民間企業も独自のノウハウを基にした新たなサービスを提供。

⇒自治体の空き家対策と民間企業等の空き家利活用のサービスの連携は、必ずしも進んでいない。**自治体が可能な対策と民間企業のノウハウ**を十分生かすために、両者の**連携**がより一層必要。

### ③団地等の集合住宅の空き住戸の利活用の促進

○建物が老朽化し、住民が高齢化した一部の団地では、住み替えや移住促進のための取組みが行われている。

⇒多様な住民が居住し、分譲住戸と賃貸住戸が混在した団地では、多くの困難が予想されることから、団地を含む**地域全体としての取組み**が必要。

# おわりに

- 空き家を今後の人口減少、少子高齢化社会における貴重な**地域**の**資産・財産**として捉え直した上で利活用することで、街や地域を再生できる可能性
- 空き家の利活用を促進するためには、地方自治体の取組みと民間企業等のサービスが個別に対応していたのでは限界があることから、地方自治体と民間企業等が同じ方向性で取組みが行えるような**プラットフォームが必要**
- 空き家が日本の成熟した地域の中でどのような役割を担えるのかを考え、「空き家」を「資産」と捉えることで、空き家の所有者や地域の人々、社会にとって有効な利活用につながる

# 參考資料



## ■空き家利活用の取組み

取組み名称	分類	特徴	前提条件	効果・課題
空き家再生等推進事業（国交省）	行政	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用事業は、空き家等を改修・活用し、地域の活性化やコミュニティ維持・再生のため助成</li> <li>・除却事業は、空き家等を除却し、防災性や防犯性向上のため助成</li> </ul>	社会資本整備総合交付金等の基幹事業として、国費負担が1/2であり、地方自治体も負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事例は、長屋住宅を地域の交流・展示施設として活用（広島県庄原市）等</li> </ul>
空き家管理等基盤強化推進事業（国交省）	行政	空き家等の管理、売買、賃貸、解体等に関する相談体制の整備や関連ビジネス育成のため助成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談体制の整備は民間企業、専門家等から構成され、都道府県が関与する団体が応募対象者</li> <li>・関連ビジネスの育成は民間企業、専門家等から構成される団体が応募対象者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成26年度は相談体制23団体、関連ビジネス4団体が助成対象</li> <li>・平成27年度は相談体制17団体が助成対象</li> </ul>
空き家活用・住みかえ支援事業（群馬県）	連携型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県民の持ち家を「一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）」が借り上げ、3年の定期借家契約により安定した家賃収入を保証し、借上げた住宅は、子育て世帯等に転貸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象は50歳以上の持ち家所有者</li> </ul>	行政とJTIが連携した住替え支援の取組みで、他の多くの自治体でも同様の取組みを実施
和歌山県移住推進空き家活用事業（和歌山県）	連携型	移住を推進するために、和歌山県、市町村、民間事業者が、空き家活用の仕組みづくりや、空き家流動化のための改修支援を実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の改修工事の対象住宅は県外からの移住者用の空き家</li> <li>・空き家の改修工事に要する経費（他の補助金の算定基本額に含まれる経費は除く）の2/3、上限80万円を補助</li> </ul>	過疎・高齢化が進行している地域への人口流入による地域活性化

取組み名称	分類	特徴	前提条件	効果・課題
移住促進のための空き家活用事業（島根県江津市）	連携型	産・民・官の連携により、空き家地図情報システムにより市の住居情報を集積・管理し、WEB上に配信し、空き家活用マニュアルを作成し、空き家の利用及び登録を促進	空き家の売却、賃貸は、江津市への移住希望者や滞在希望者が対象	都市からの定住促進や滞在等の促進
金沢まちなか住宅再生バンク（石川県金沢市）	連携型	金沢市、石川県宅建業協会、石川県建築士会からなる「かなざわ定住推進ネットワーク」が空家等の調査、仲介・斡旋、改修相談を実施	対象は、昭和26年以後に建築された住宅又は併用住宅等で、建築から1年を経過し、現在使用されていないもの又は今後使用しないことが確実な空き家	空地、空家、空住戸、町家の流通促進
山梨市空き家バンク制度（山梨県山梨市）	連携型	山梨県宅地建物取引業協会と市が協定を結び、空き家の調査・案内・契約などを実施し、登録された物件は担当窓口やホームページなどで情報を発信	空き家バンクへの加入要件は、定住または定期的に滞在して、経済、教育、文化、芸術活動などを行うことを希望している人等	平成25年度の成約物件は4件、平成26年度は3件、平成27年度は9件
横須賀市谷戸モデル地区空き家バンク（神奈川県横須賀市）	連携型	車が入れない階段道路が多く、空き家・空き地が多く発生している谷戸地域を対象に、空き家バンクを実施	・対象地域は、車が入れる場所から概ね階段40段以上の地域（高低差約10m） ・空き家バンクの登録物件は、リフォーム助成を利用可能（リフォーム費用の半分、上限30万円）	土地・家屋の有効活用による谷戸地域の活性化
空き家活用相談窓口（東京都大田区）	行政	空き家の所有者と、空き家を活動の拠点や場所として利用したい住民の双方のマッチングを行い、空き家の有効活用を目指す	空き家を提供したい所有者は、大田区の窓口に応じ、物件を調査した上で登録・掲載し、空き家を借りたい住民に情報提供	空き家が保育ママ（家庭福祉員）の活動場所や、子どもの遊び場として活用された実績有り

取組み名称	分類	特徴	前提条件	効果・課題
空き家再生促進事業(広島県尾道市)	行政	尾道のまちの景観に溶け込んでいる既存建造物を再生し活用を目指す	尾道市歴史的風致維持向上計画の重点区域内にある空き家を改修して居住する場合に、改修経費の3分の2(平成27年度は最大30万円)を助成	尾道市の景観を維持しながら、空き家の利活用を促進
松江市戸建賃貸住宅改修支援事業(島根県松江市)	行政	戸建の空き家を賃貸住宅にするための改修費及び片付け費用の一部を助成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象空き家は、築10年以上の個人居住用住宅で、概ね5年以上の空き家の建物</li> <li>・玄関、トイレ、浴室及び台所が設置されている一戸建の住宅で、延べ床面積が80㎡以上の住宅</li> </ul>	住み替えや定住推進を図ることによる市街地の活性化
氷見市定住促進家賃補助金交付制度	行政	市外からの転入者への居住を支援し、定住人口の増加を図るため、「氷見市空き家情報バンク」に登録されている空き家を借りて居住する住民を対象に補助金を交付	<ul style="list-style-type: none"> <li>・氷見市の空き家バンクへの登録空き家を借り上げて居住し、家賃を支払っている住民等</li> <li>・補助金は1月当りの家賃の1/2の額(2万円限度)で、交付対象期間は2年間</li> </ul>	移住促進による定住人口の増加
神奈川県立保健福祉大学学生居住支援事業	行政	学生が、谷戸上部の空き家にシェアハウスの形態で居住し、居住地周辺の高齢者の買い物やゴミ出し等のサポートをすることにより、空き家の解消と高齢者の生活環境の改善を図る	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大家:工事費の2/3、上限100万円(うち国庫補助50万円)のリフォーム費助成</li> <li>・学生:1棟につき毎月1万円(地域活動報告書の提出があった場合に限る)の家賃補助</li> </ul>	高齢者の生活支援と空き家の解消
老朽危険空き家除却費補助金(長崎県長崎市)	行政	老朽化し危険な空き家住宅の除却を行う際に、除却費の一部(最大50万円)を補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>以下をすべて満たす建築物</li> <li>・空き家で木造又は鉄骨造</li> <li>・過半が住宅として使用</li> <li>・周囲に悪影響を及ぼしている又は及ぼすおそれがあるもの</li> </ul>	危険な空き家の除去を促進

取組み名称	分類	特徴	前提条件	効果・課題
呉市危険建物除却促進事業	行政	呉市内にある危険建物の倒壊等による近隣及び道路への危険防止のために、危険建物の除却工事に対して工事に要する経費の30%、かつ30万円以下(消費税を含む)を補助	以下の3項目を満たし、危険建物と認定された建物 ・戸建て住宅、長屋、共同住宅 ・併用住宅で居住の為の建物 ・「住宅の不良度判定基準」かつ「周辺への危険度判定」を満たした建物	危険な空き家の除去を促進
空き家トータルサポート(三井住友トラスト不動産(株)他2社)	民間	三井住友トラスト不動産(株)が窓口となり、空き家所有者に想定される中古住宅の流通促進やリフォーム受注セキュリティや見回りサービス等への対応と、所有者への総合的なコンサルティングなどを強化し、サービスを提供	・東京都内エリアから順次サービスエリアを拡大	空き家利活用のための総合的なサービスを提供可能
東急リバブル「リバブル『空き家』相談」	民間	空き家を売却、賃貸、管理の3つの視点から総合的に診断して空き家所有者へ活用方法を提案	・対象は空き家の一戸建・マンション(専用住宅)(ワンルーム等賃貸用不動産は除く) ・サービスエリアは首都圏、近畿圏等	空き家利活用のための総合的なサービスを提供可能
積和不動産の空き家活用・空き家管理サービス	民間	総合不動産企業として、空き家の管理、活用(賃貸、リフォーム)、売却まで含めた総合的なサービスを実施	同社の巡回可能エリア内の住宅が対象	空き家利活用のための総合的なサービスを提供可能
ALSOKるすたくサービス	民間	別荘やセカンドハウス、空き家等を対象に、見回りによる現地の状況確認や、対象施設内の郵便受けに投函された投函物の回収・整頓を行うサービス	料金は同社のホームセキュリティ導入済みの場合は、月額2,000円(税別)、一般契約の場合は月額4,000円(税別)	空き家の適正な管理

取組み名称	分類	特徴	前提条件	効果・課題
京王電鉄株式会社「空き家巡回サービス」	民間	居住していない一戸建てやマンションを所有する住民に代わり、物件を定期的に巡回し、郵便物の確認や施錠・換気・通水や水漏れ、雨漏りの確認・簡易清掃等を行い、写真つきのレポートで所有者に報告	・サービス対象地域は、京王線と井の頭線沿線の全域 ・一戸建て簡易プランで5,000円／月	空き家の適正な管理、自社鉄道沿線の住宅地の価値向上
三井不動産リアルティ株式会社「【空家・空地】巡回サービス」	民間	空き家・空地を巡回して所有者に報告するサービスで、月1回メンテナンス確認、雨漏り・カビ確認、通気・換気、郵便物の確認、清掃、庭木の確認等を行い、所有者に書面で報告	基本プラン(マンション・戸建て)で1回／月、7,650円／月	空き家の適正な管理
横浜市左近山団地の空き家対策	連携型	空き家対策として子育て世代の入居を目指し、自治会へのアンケート、子供会などのヒアリングを実施、また住宅所有者へのアンケート調査により、利用・所有、売却、賃借などの意向を把握し団地再生につなげる予定	左近山団地再生の一環として「環境整備」とともに「空き家対策」を柱として実施予定	団地再生の柱の一つとして実施
横浜市若葉台団地の空き家活用、流通促進	連携型	国交省の「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」を活用し、住民団体・公社・若葉台まちづくりセンターが連携して、「(仮称)世代循環型団地プロジェクト」を組成し、住み替えを促す取り組みを予定	住民ニーズの調査・把握等を行った上で、具体的な取組みを実施予定	住替希望者と移住希望者をつなぐ、分譲住宅の流通マネジメントを実施
空き住戸を活用した分散型サービス付き高齢者向け住宅(高島平団地)	連携型	住棟の空き住戸を改修した、分散型のサービス付き高齢者向け住宅で、公募で選定された株式会社コミュニティネットが、住宅を住戸単位で20年間借上げ、サービス付き高齢者向け住宅に自ら改修し運営	空き住戸の発生状況により事業規模が変化	UR都市機構の住宅ストックを活用し、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられることが可能