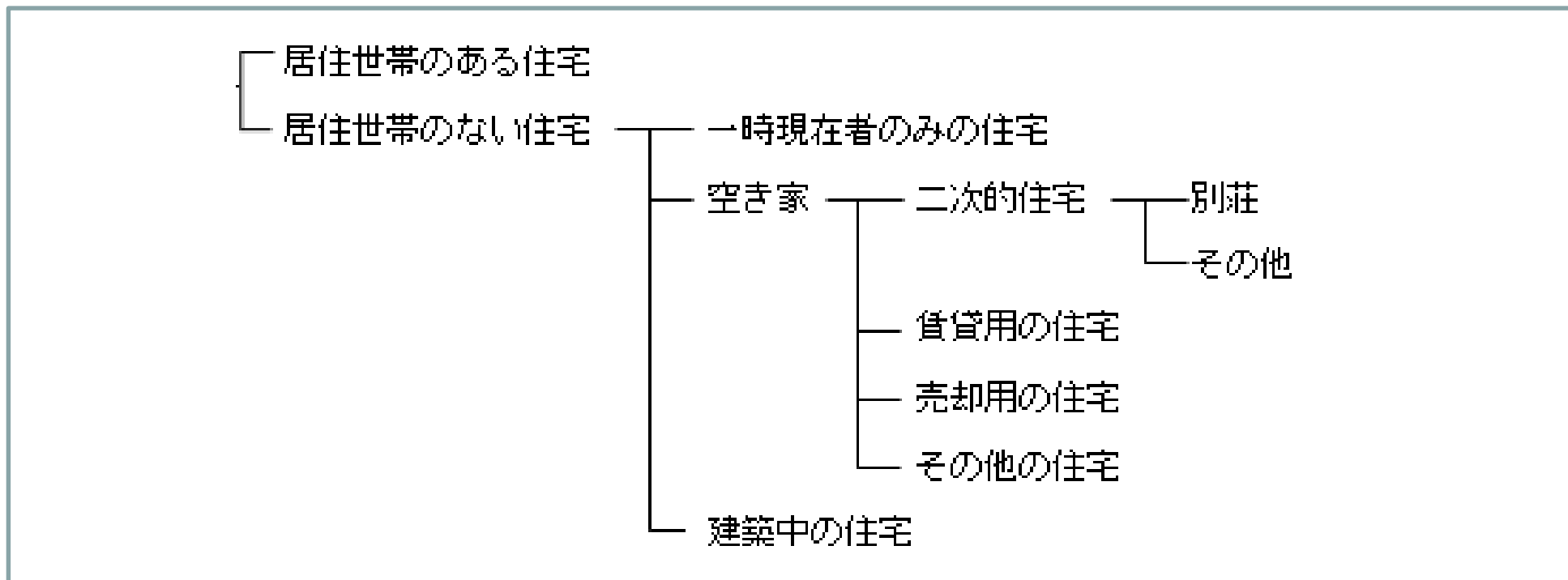


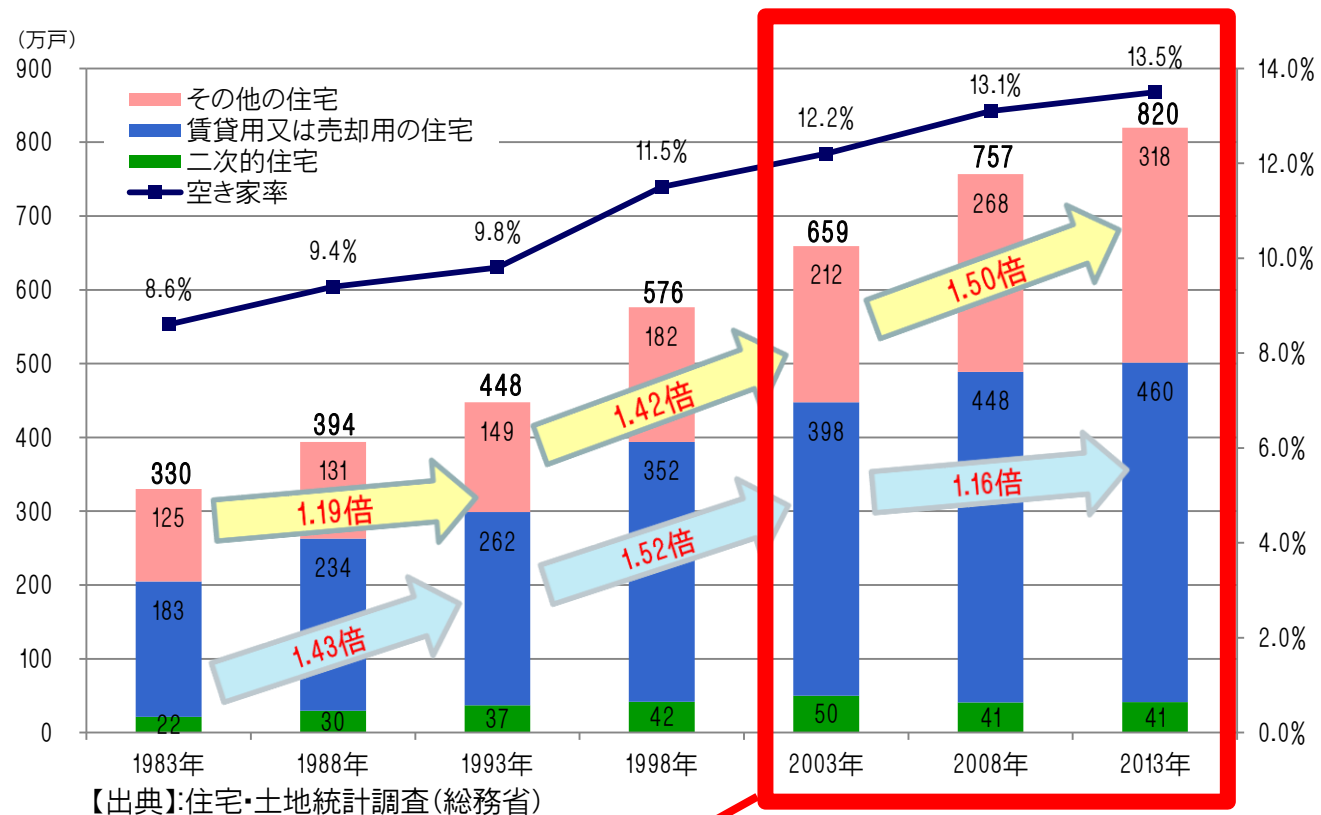
# 空き家の現状と論点

## 住宅・土地統計調査による定義

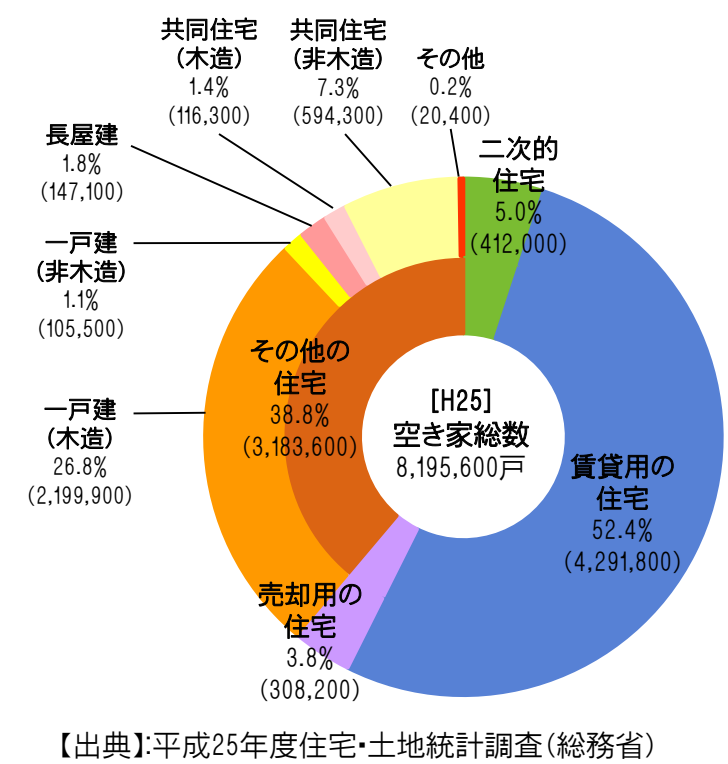


- 「一時現在者のみの住宅」 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
- 「空き家」
  - 二次的住宅
    - 別荘…… 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
    - その他…… ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
  - 賃貸用の住宅 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
  - 売却用の住宅 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
  - その他の住宅 上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、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(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)
- 「建築中の住宅」 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



以下について整理(次ページ)

- ・ 持家ストックにおける「その他の空き家」率
- ・ 借家ストックにおける「賃貸用の空き家」率

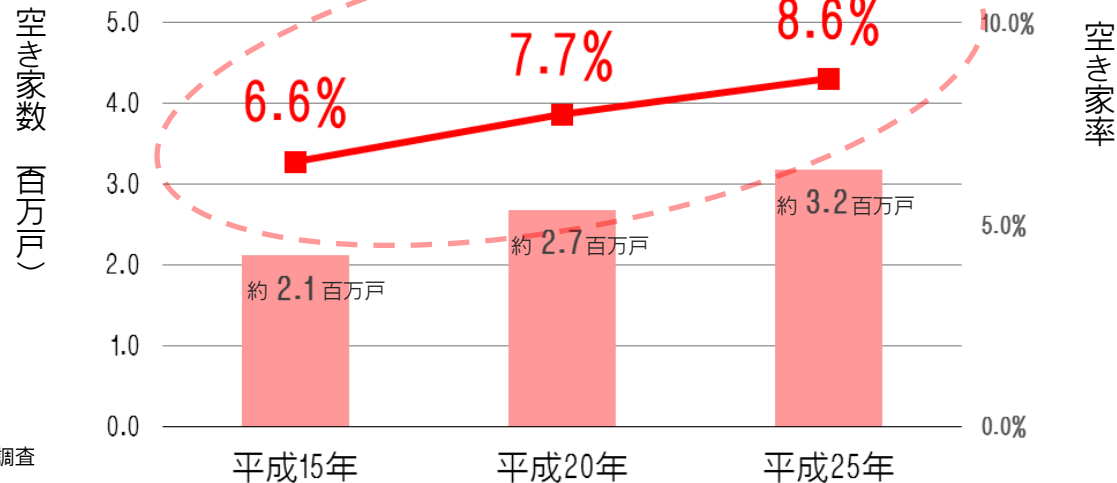
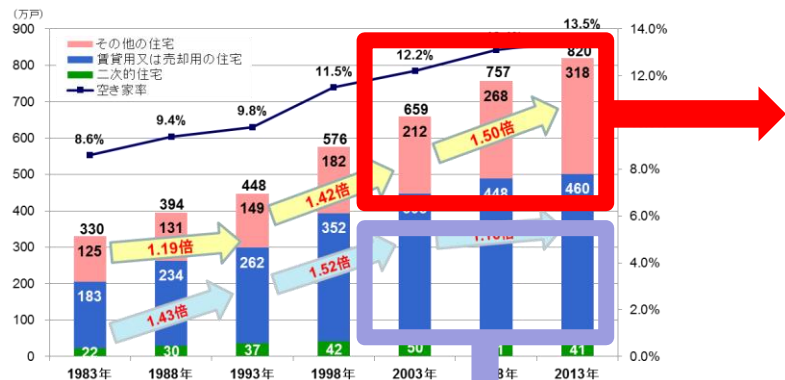
【空き家の種類】

二次的住宅:別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)  
 賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、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

# 持家・借家別の空き家率の推移

▶ 「その他の空き家」率(持家ストックに占める)は 6.6%(H15)→8.6%(H25)で、2ポイント上昇

＜持家ストックに占める「その他の空き家」率および数＞



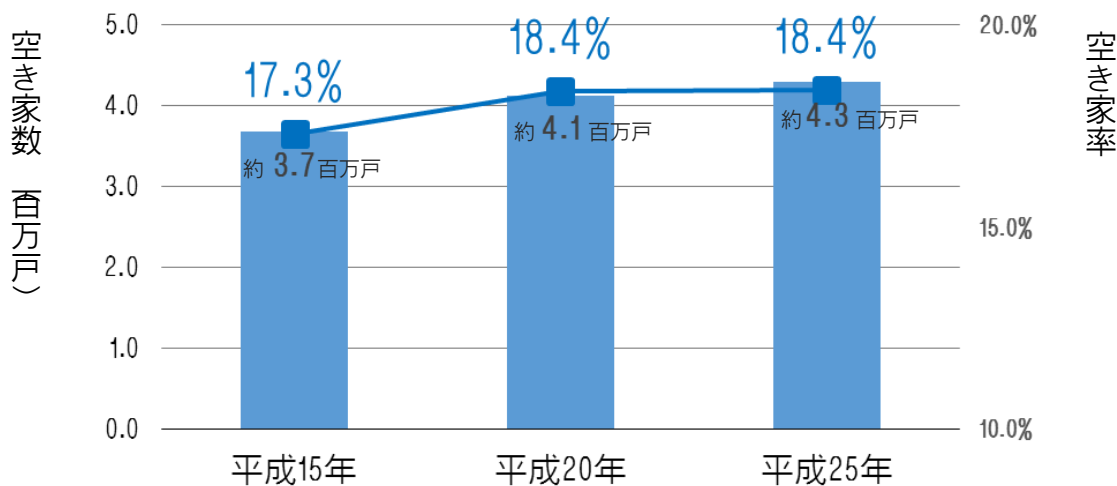
出典:住宅・土地統計調査

[出典]  
住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]  
賃貸用の住宅  
新築・中古を問わず、賃貸のために  
空き家になっている住宅  
その他の住宅  
上記の他に人が住んでいない住宅で、  
例えば、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

[空き家率の算定]  
持家ストックに占める其他空き家率  
其他空き家戸数 ÷  
持家ストック(居住世帯あり持家  
+売却用空き家+二次的空き家  
+其他空き家)  
借家ストックに占める賃貸用空き家率  
賃貸用空き家戸数 ÷  
借家ストック(居住世帯あり借家  
+賃貸用空き家)

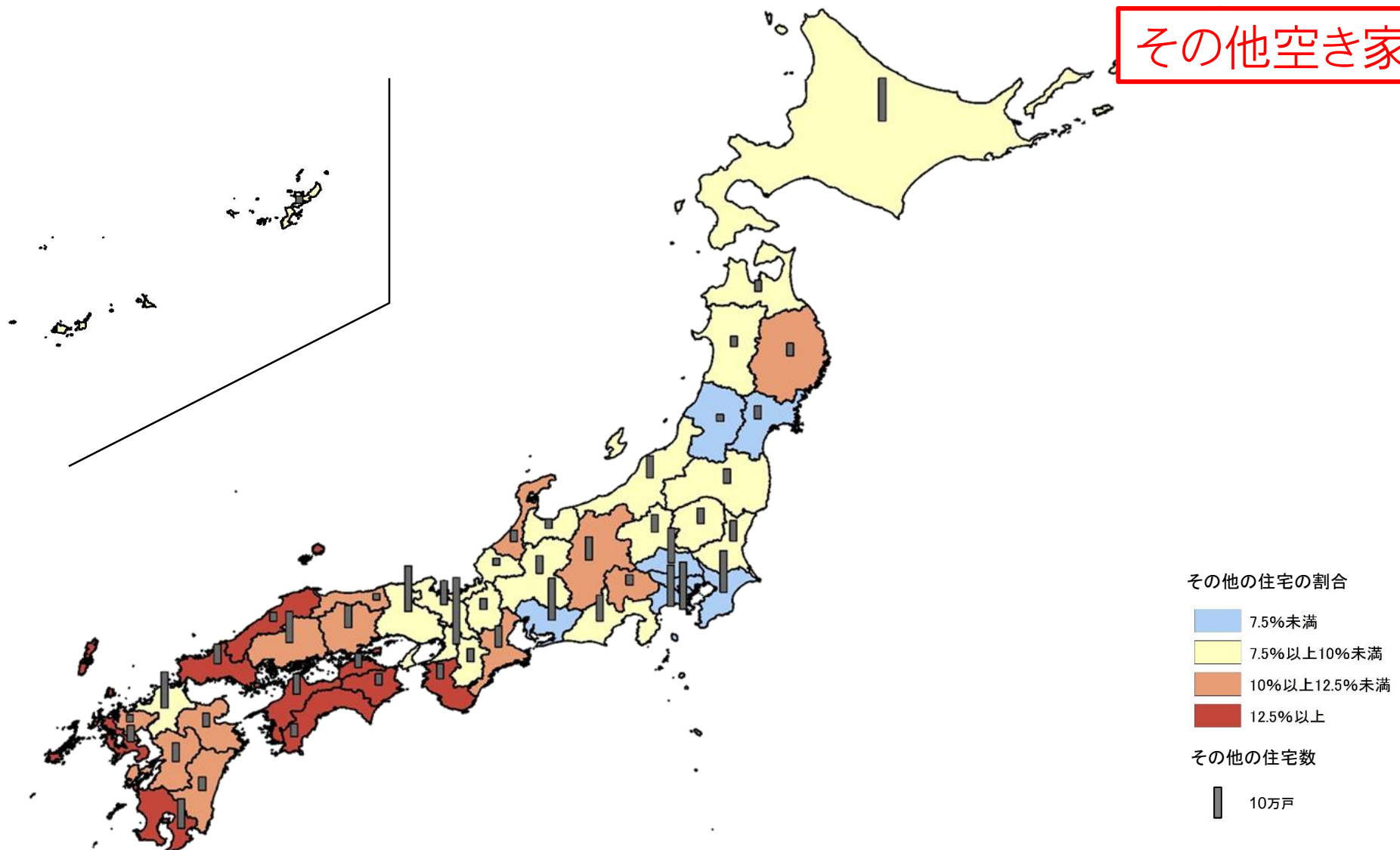
＜借家ストックに占める「賃貸用の空き家」率および数＞



# 【地域差】都道府県別 その他空き家率

▶ その他空き家が、都道府県毎の持家ストック全体(空き家を含む。)に占める割合

その他空き家



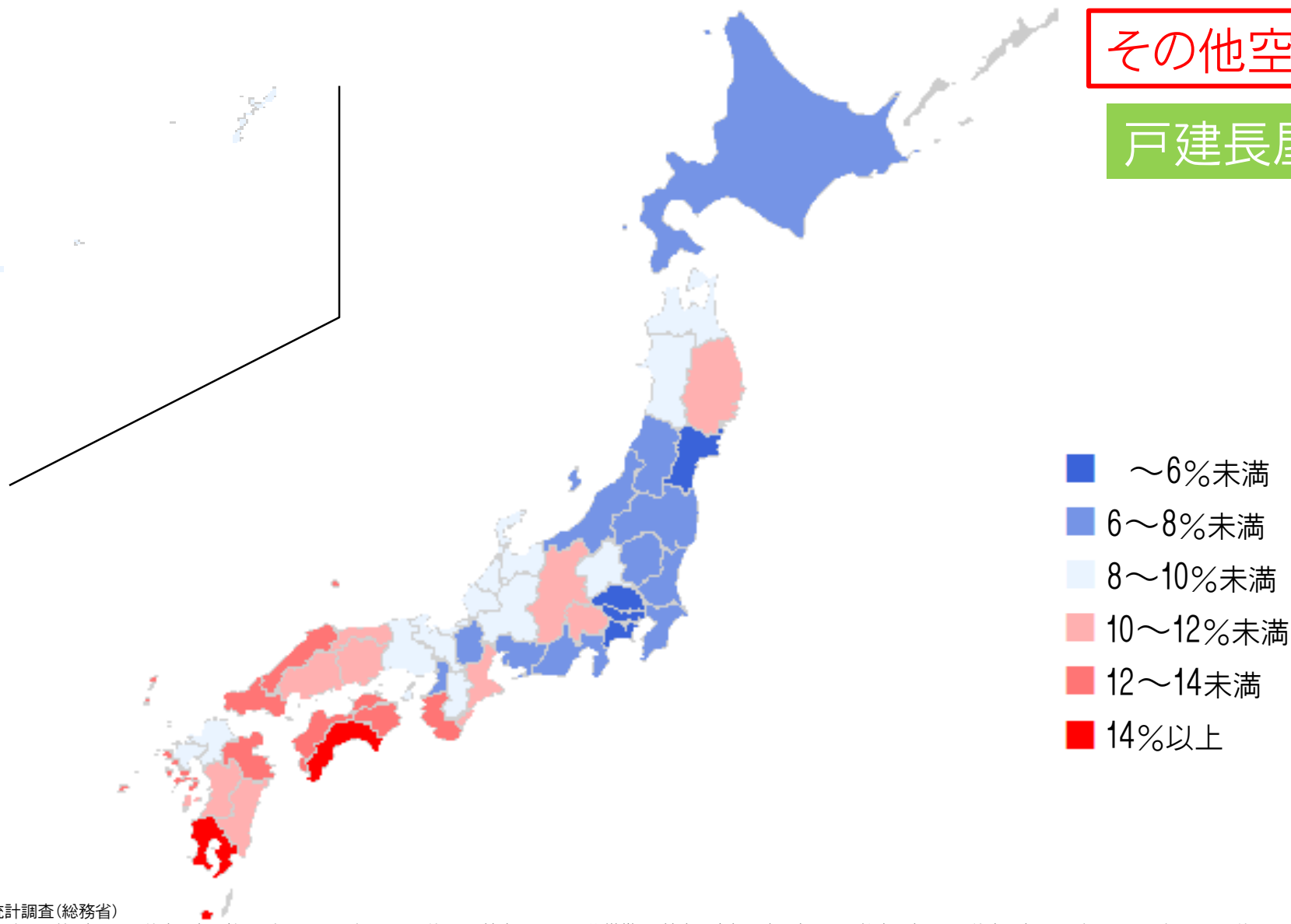
出典：住宅・土地統計調査(総務省)  
 ※ その他空き家率 = その他空き家戸数 ÷ 持家ストック(居住世帯あり持家 + 売却用空き家 + 二次的空き家 + その他空き家)

# 【地域差】都道府県別 その他空き家率(建て方別)

▶ 戸建その他空き家、都道府県毎の持家戸建ストック全体(空き家を含む。)に占める割合

その他空き家

戸建長屋等

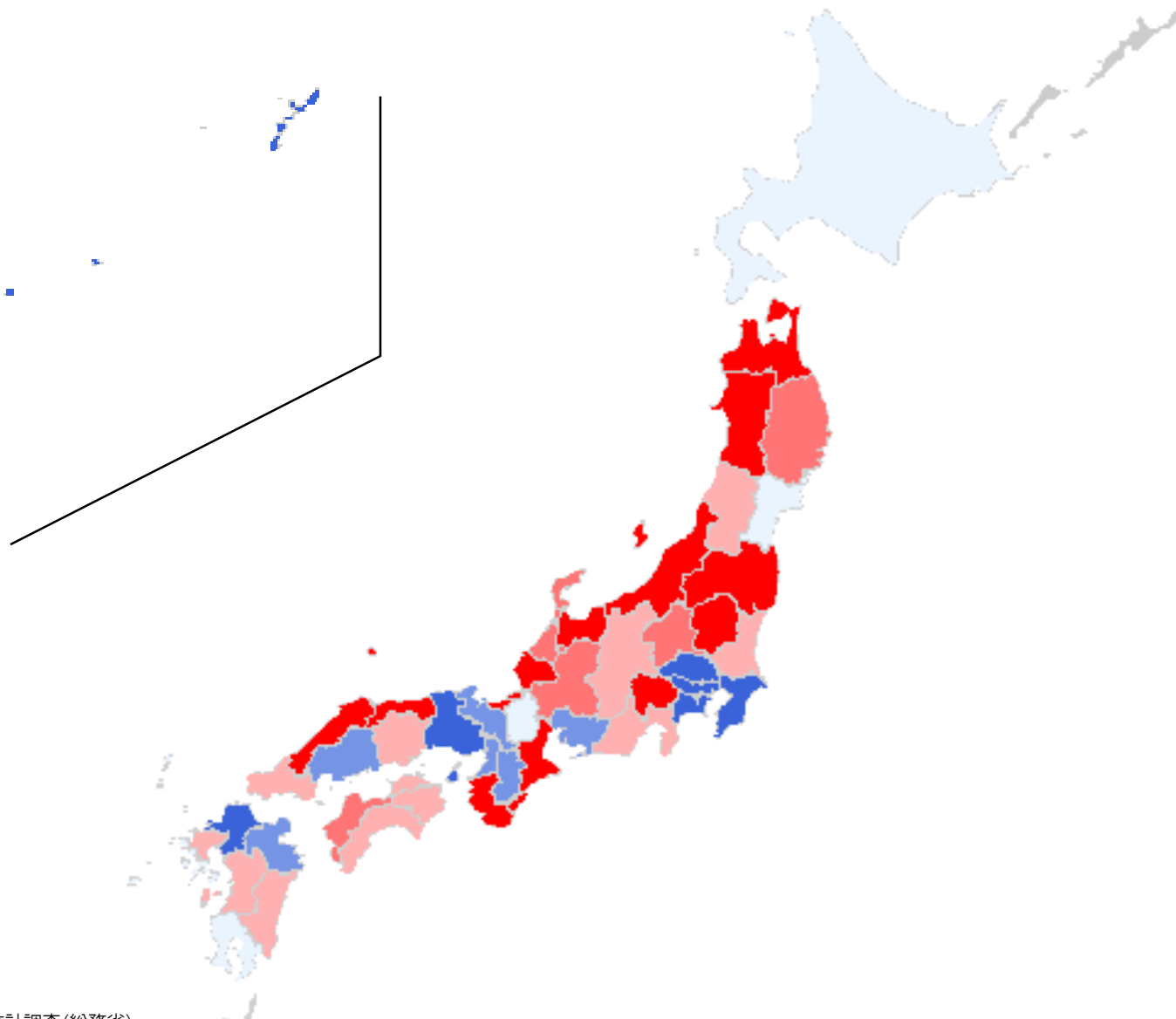


出典：住宅・土地統計調査(総務省)

※ その他空き家(戸建長屋等)率=その他空き家戸数(戸建て+長屋建て+その他) ÷ 持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的空き家+その他空き家)(戸建て+長屋建て+その他)

# 【地域差】都道府県別 その他空き家率(建て方別)

▶ 共同住宅その他空き家が、都道府県毎の持家共同住宅ストック全体(空き家を含む。)に占める割合



その他空き家

共同住宅

- ~10%未満
- 10~15%未満
- 15~20%未満
- 20~25%未満
- 25~30%未満
- 30%以上

出典：住宅・土地統計調査(総務省)

※ その他空き家(共同住宅)率=その他空き家戸数(共同住宅) ÷ 持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的空き家+その他空き家) (共同住宅)

# その他空き家率 と 高齢化

## ▶ その他空き家率 と 高齢化率 の都道府県別 推移

### その他空き家率

- ~5%未満
- 5~7%未満
- 7~9%未満
- 9~11%未満
- 11~13%未満
- 13~15%未満
- 15%以上

H15

H20

H25

### 高齢化率

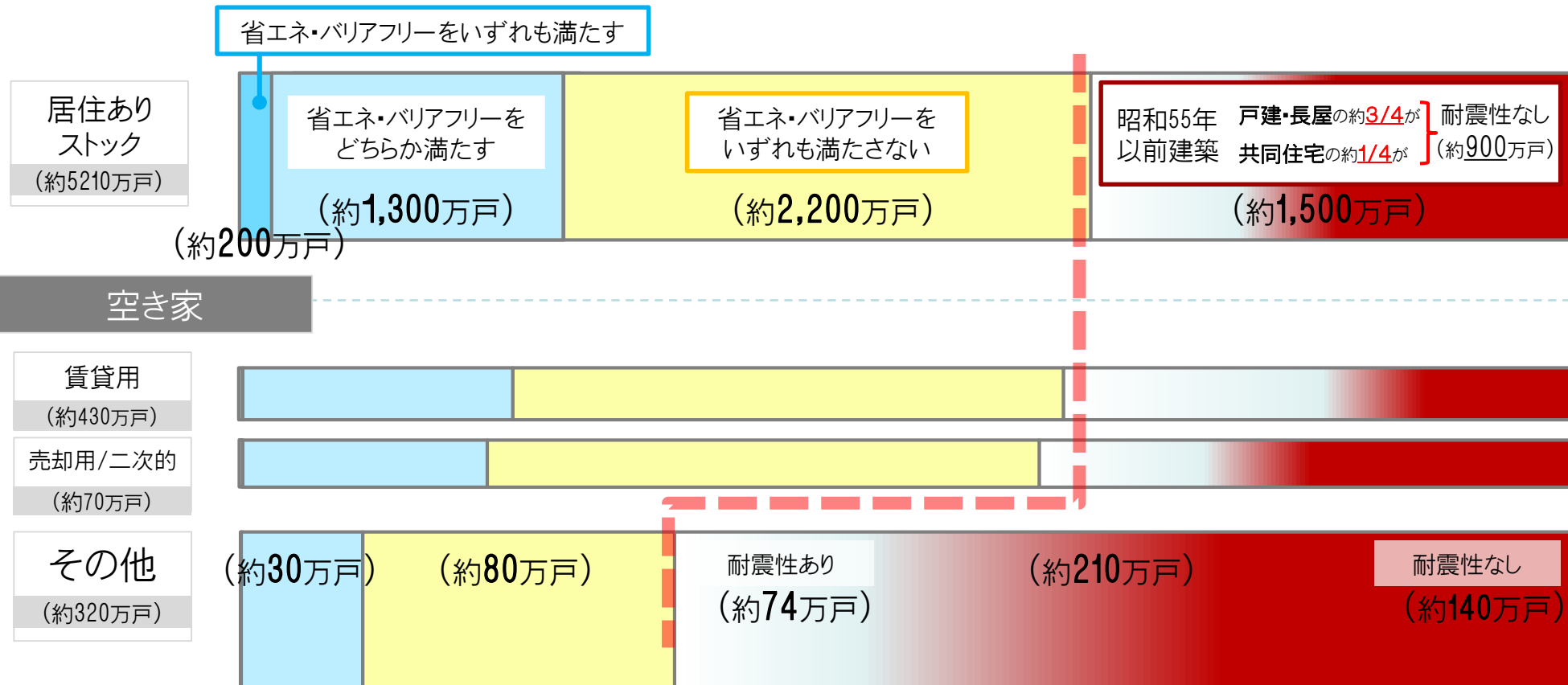
- ~19%未満
- 19~21%未満
- 21~23%未満
- 23~25%未満
- 25~27%未満
- 27~29%未満
- 29%以上

出典：住宅・土地統計調査(総務省)

出典：人口動態調査(厚生労働省)



▶ 空き家について、耐震性・断熱性・バリアフリーの状況毎にストック数推計を実施した。



➡ その他空き家は、旧耐震基準時代に建設されたストックが多く、さらに、腐朽・破損状況、立地を勘案すると、**利活用可能なストック数は限定的**

出典：住宅・土地統計調査(総務省)、空家実態調査(国土交通省)

※ 建築時期が不詳であるものについては按分して加算している。

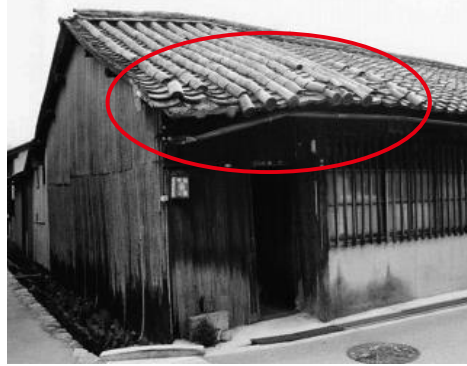
※ 空き家の建築時期は、空家実態調査に基づき推計している。

※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国交省推計による建て別耐震割合をもとに算定を行った。

※ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データにおいて、住宅性能表示制度における高齢者等配慮対策 等級2相当(段差のない室内+トイレ・浴室の手すりあり)を満たしていることを判断基準とした。

※ 「省エネを満たす」とされているストック数は、平成4年省エネルギー基準(住宅性能表示制度 断熱等性能等級3相当)を達成しているものとし、国交省推計による建築時期毎の達成割合をもとに算定を行った。

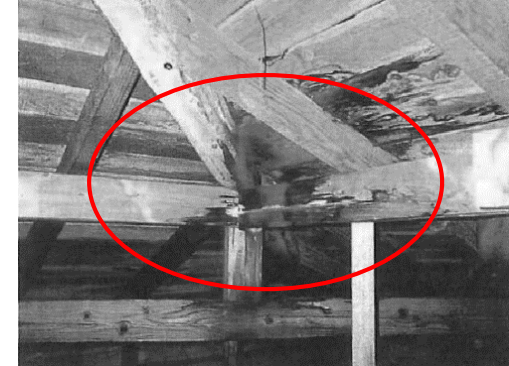
(例1) 屋根が変形し、ゆがんでいる。



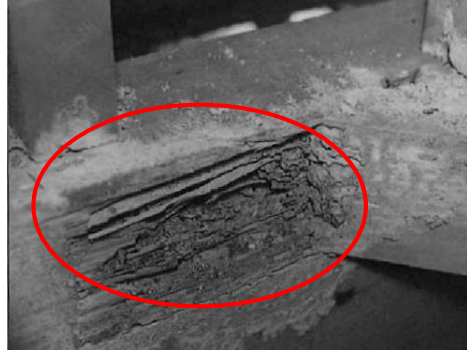
(例2) 柱が傾いている。



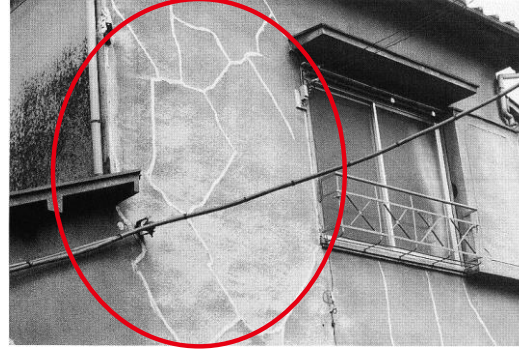
(例3) 天井裏が著しく腐朽している。



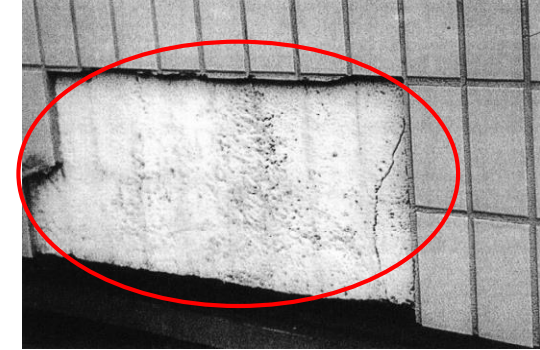
(例4) 土台が著しく腐朽している。



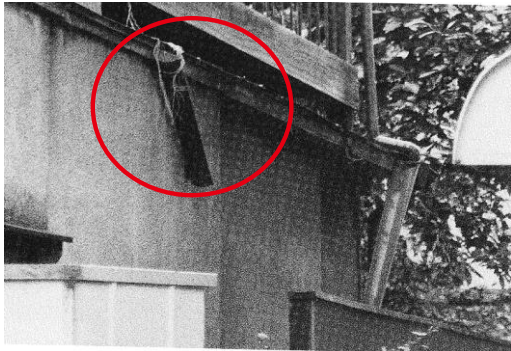
(例5) 外壁が破損している。



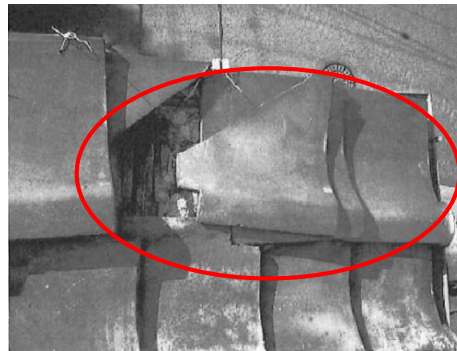
(例6) タイルが剥がれている。



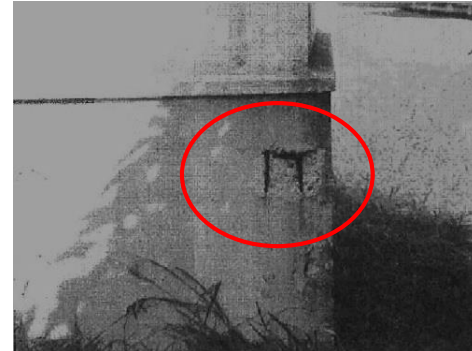
(例7) 雨どいが破損して落ちている。



(例8) かわらが一部はずれている。



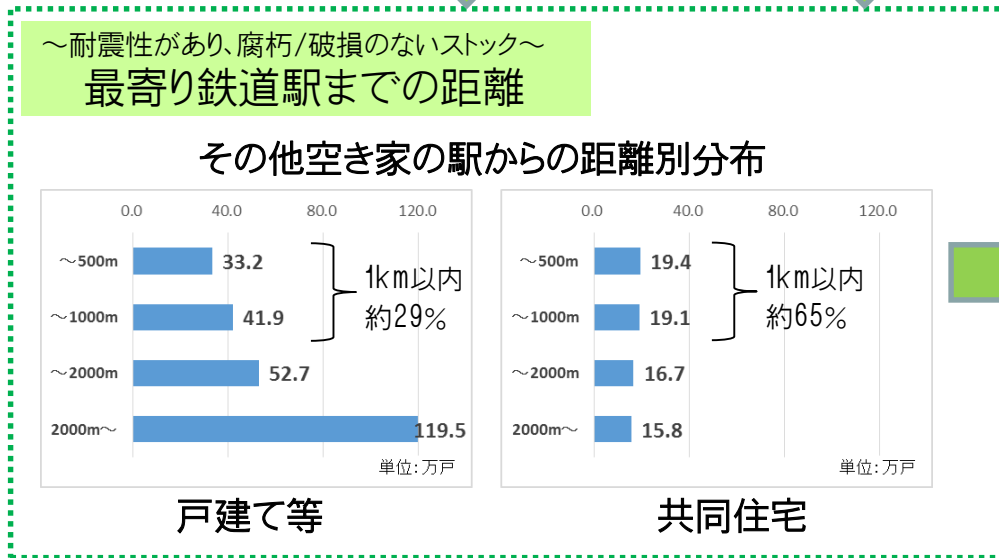
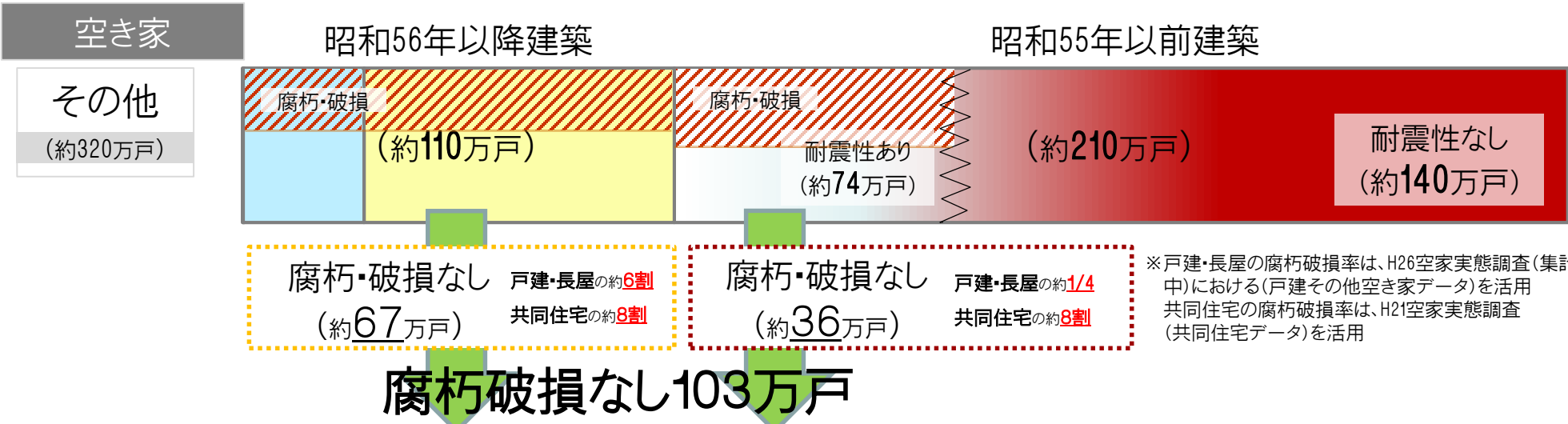
(例9) 基礎のコンクリートがひび割れている。



※ 写真は、空家実態調査(平成26年)における調査協力依頼文より抜粋

# 活用可能なその他空き家数の推計

▶ その他空き家について、耐震性、腐朽・破損、立地の状況毎に利活用が有望なストック数を推計した。



駅から1km以内で、  
簡易な手入れにより  
活用可能なその他空き家

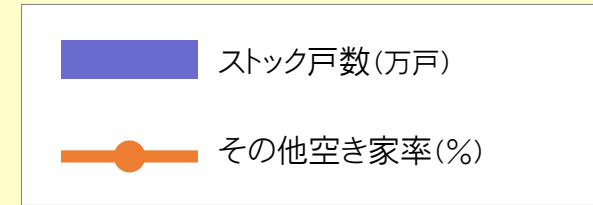
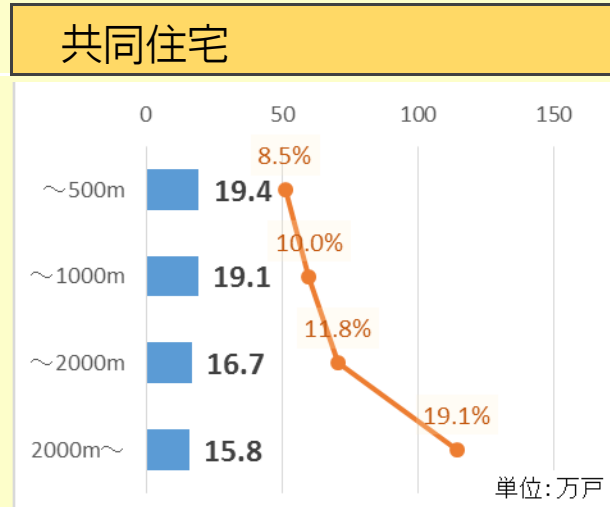
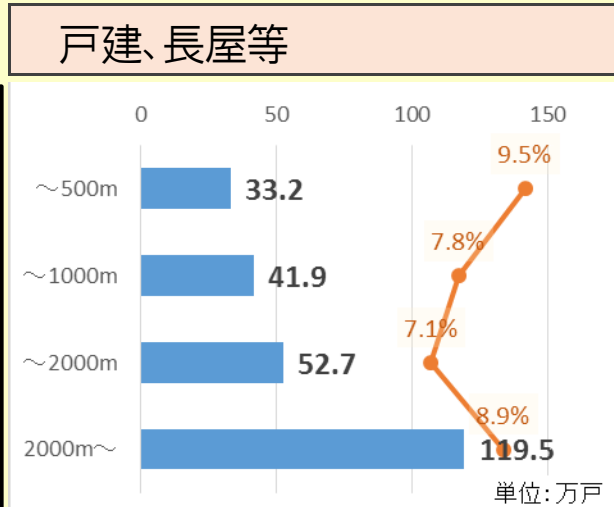
**全国で約48万戸**

出典：住宅・土地統計調査(総務省)、空家実態調査(国土交通省)  
 ※ 建築時期が不詳であるものについては按分して加算している。  
 ※ 空き家の建築時期は、空き屋実態調査に基づき推計している。  
 ※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国土省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。

# 【立地】最寄り鉄道駅までの距離別 空き家ストック

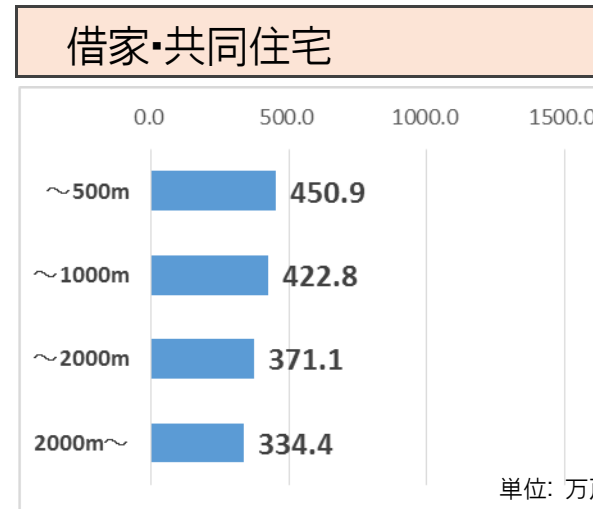
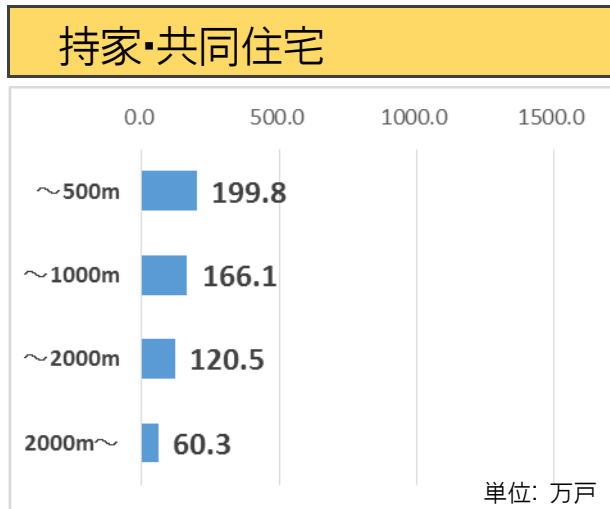
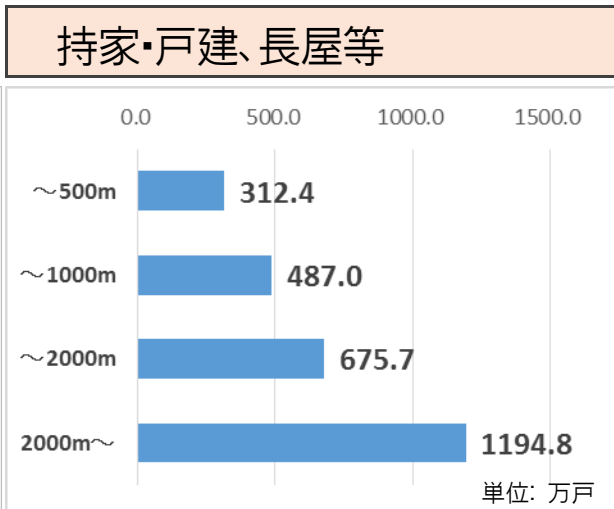
## 全国

その他空き家



(参考)

居住あり



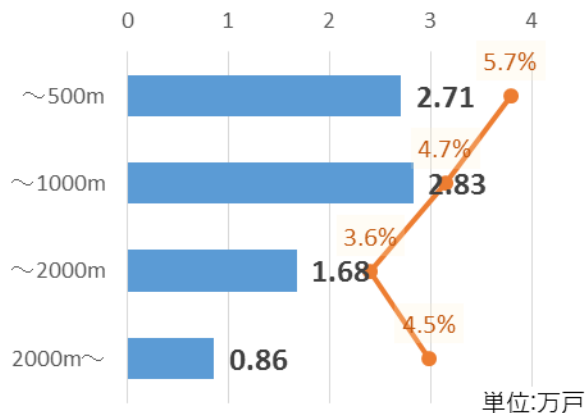
出典：住宅・土地統計調査(総務省)  
 ※その他空き家率=その他空き家戸数 ÷ 持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的空き家+その他空き家)  
 ※ 居住あり(=居住世帯あり)には、持家・借家別が不詳のものは除外。

# 【立地】最寄り鉄道駅までの距離別 空き家ストック

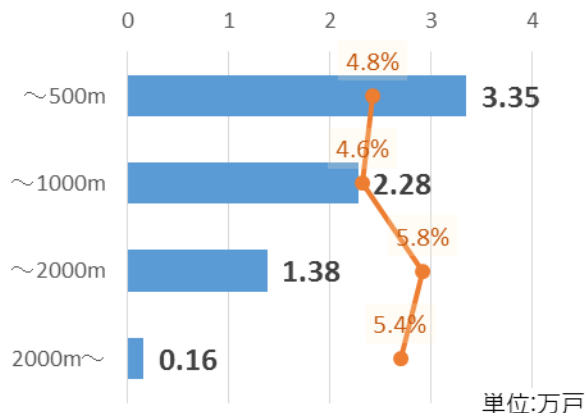

## 東京都


その他空き家

### 戸建、長屋等



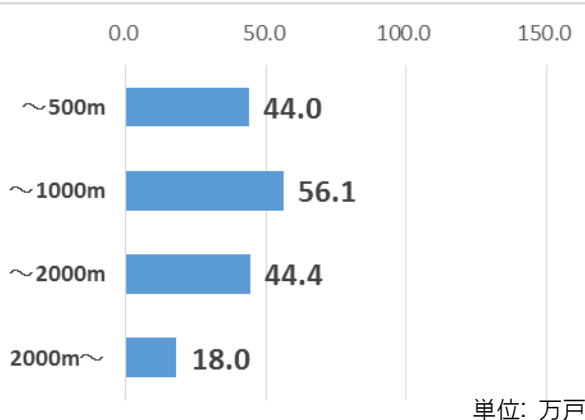
### 共同住宅


 ストック戸数(万戸)

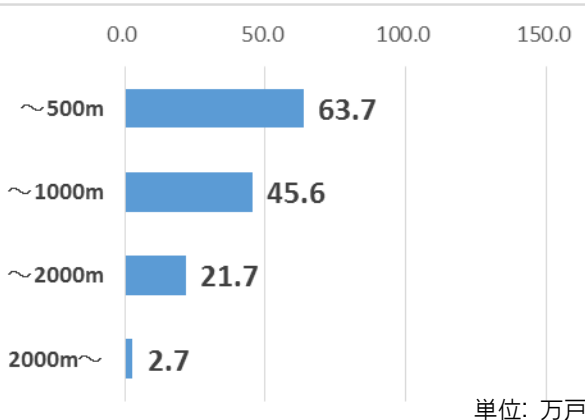
 その他空き家率(%)

(参考)

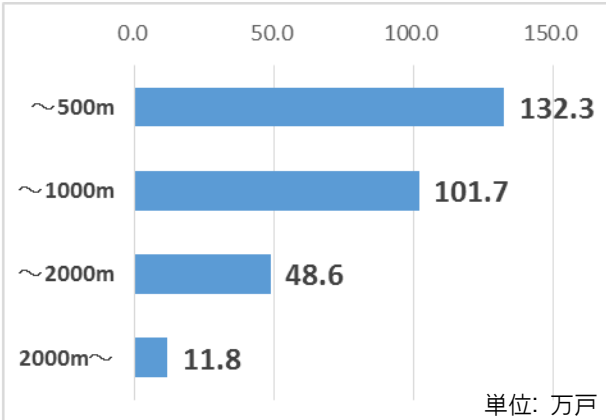
### 持家・戸建、長屋等



### 持家・共同住宅



### 借家・共同住宅



出典：住宅・土地統計調査(総務省)

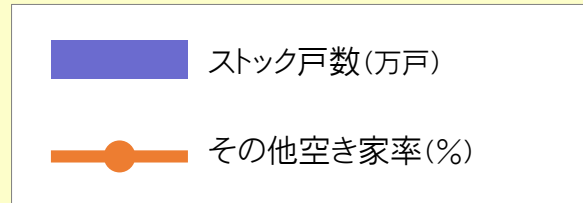
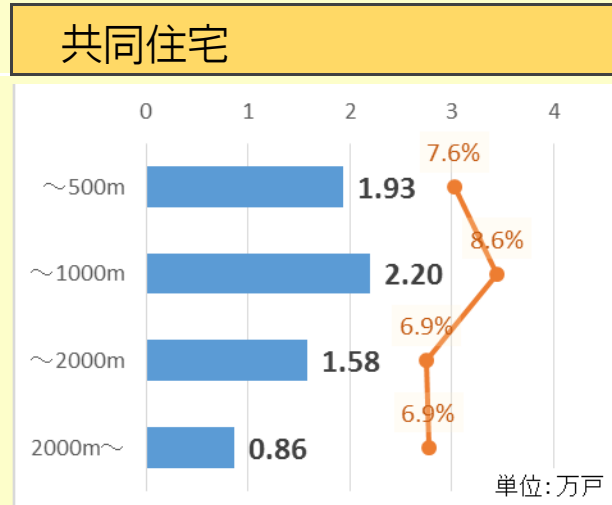
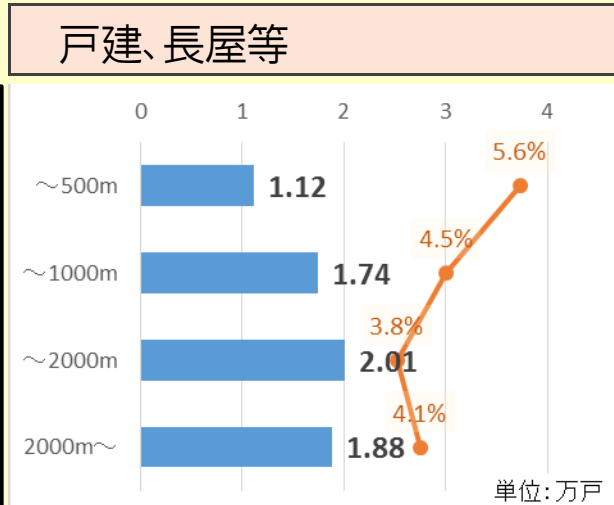
※その他空き家率=その他空き家戸数 ÷ 持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的空き家+その他空き家)

※ 居住あり(=居住世帯あり)には、持家・借家別が不詳のものは除外。

# 【立地】最寄り鉄道駅までの距離別 空き家ストック

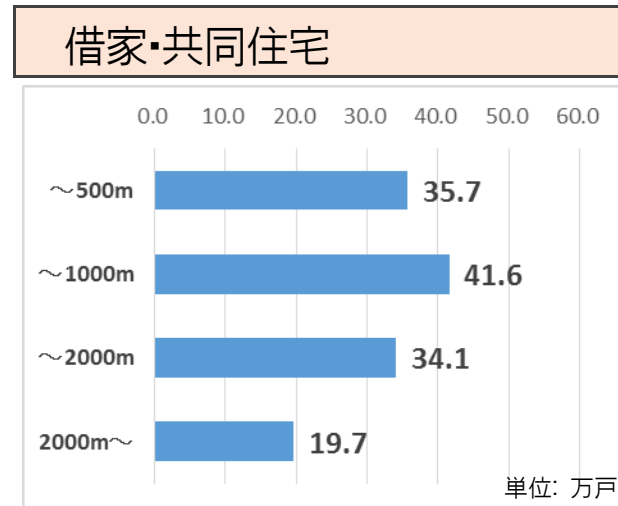
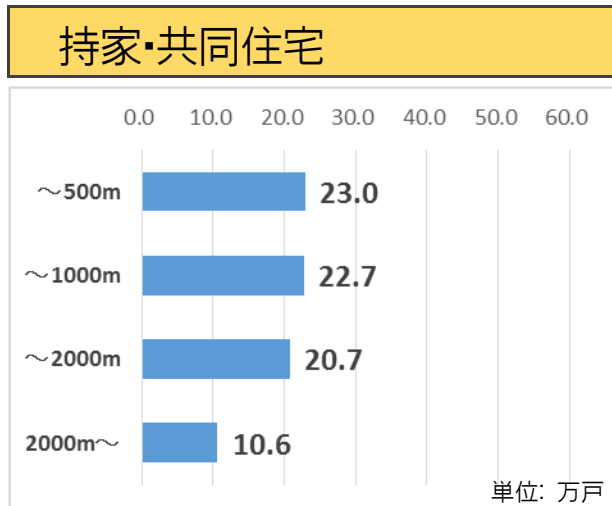
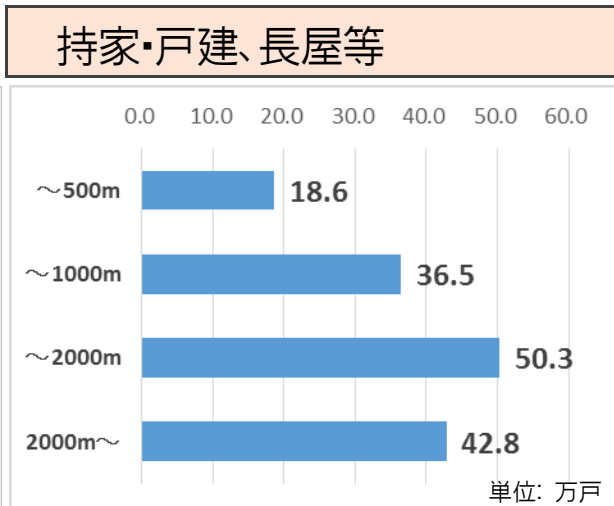
## 神奈川県

その他空き家



(参考)

居住あり



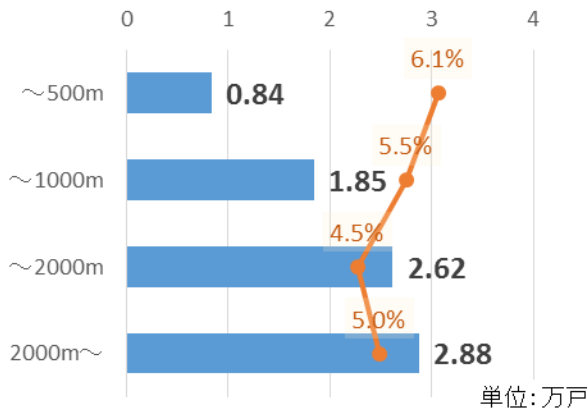
出典：住宅・土地統計調査(総務省)  
 ※その他空き家率＝その他空き家戸数 ÷ 持家ストック(居住世帯あり持家＋売却用空き家＋二次的空き家＋その他空き家)  
 ※居住あり(＝居住世帯あり)には、持家・借家別が不詳のものは除外。

# 【立地】最寄り鉄道駅までの距離別 空き家ストック

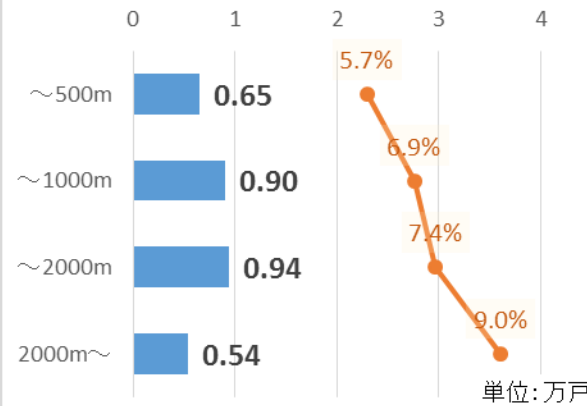
## 埼玉県



その他空き家

### 戸建、長屋等



### 共同住宅

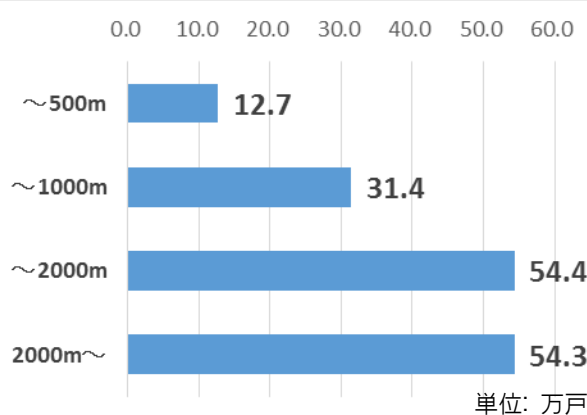


 ストック戸数(万戸)  
 その他空き家率(%)

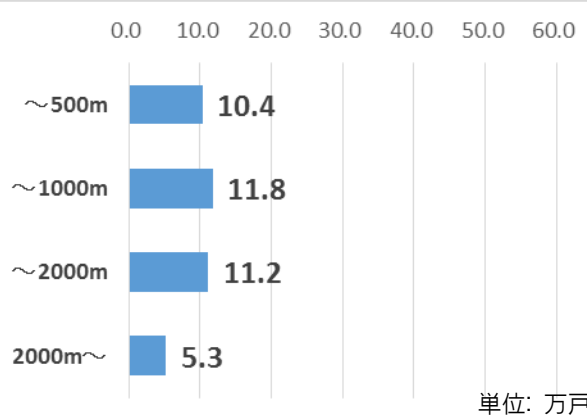
(参考)

居住あり

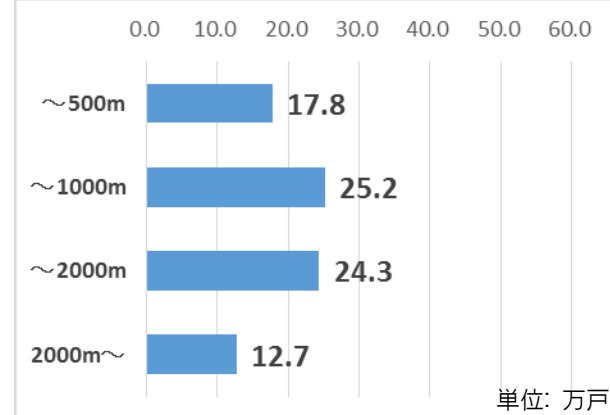
### 持家・戸建、長屋等



### 持家・共同住宅



### 借家・共同住宅



出典：住宅・土地統計調査(総務省)

※その他空き家率＝その他空き家戸数 ÷ 持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的空き家+その他空き家)

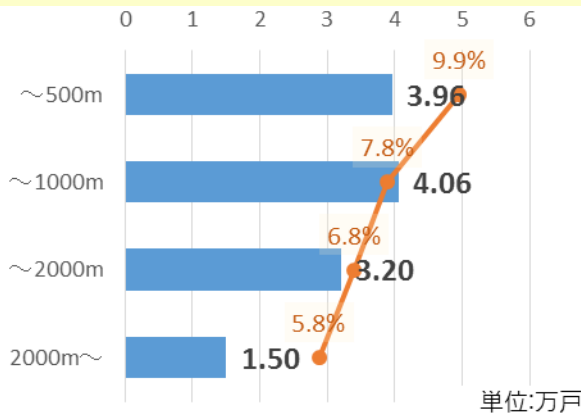
※ 居住あり(=居住世帯あり)には、持家・借家別が不詳のものは除外。

# 【立地】最寄り鉄道駅までの距離別 空き家ストック

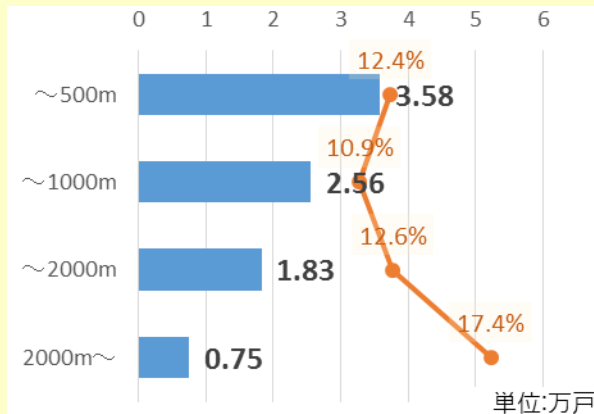
## 大阪府



その他空き家

### 戸建、長屋等



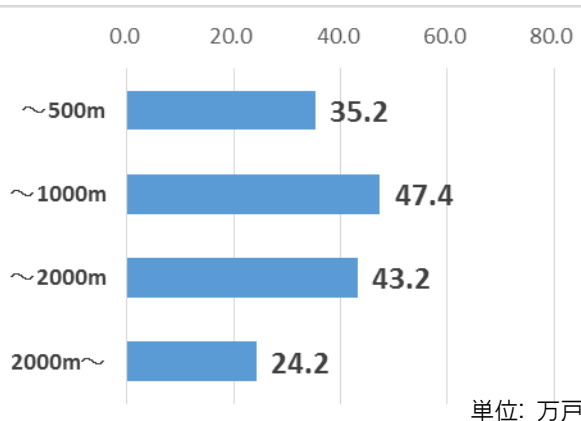
### 共同住宅



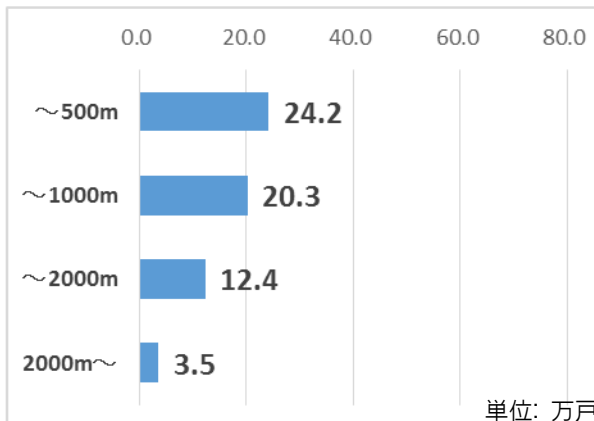
 ストック戸数(万戸)  
 その他空き家率(%)

(参考)

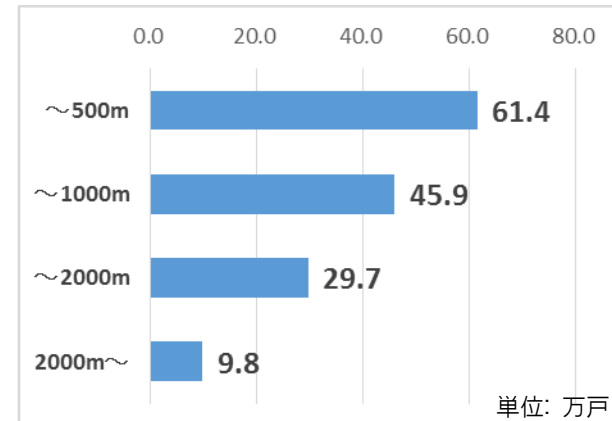
### 持家・戸建、長屋等



### 持家・共同住宅



### 借家・共同住宅



出典：住宅・土地統計調査(総務省)

※その他空き家率=その他空き家戸数 ÷ 持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的空き家+その他空き家)

※ 居住あり(=居住世帯あり)には、持家・借家別が不詳のものは除外。

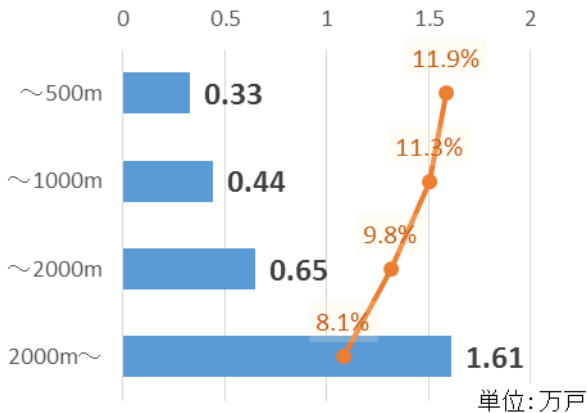


# 【立地】最寄り鉄道駅までの距離別 空き家ストック

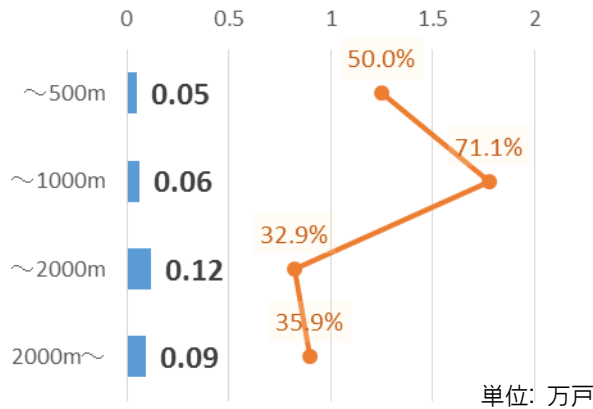
## 秋田県

その他空き家

### 戸建、長屋等



### 共同住宅

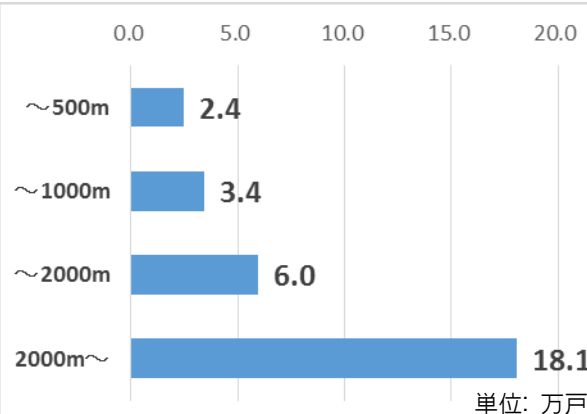


■ ストック戸数(万戸)  
●— その他空き家率(%)

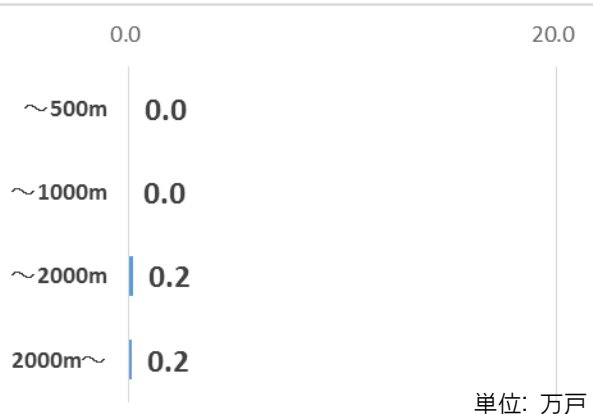
(参考)

居住あり

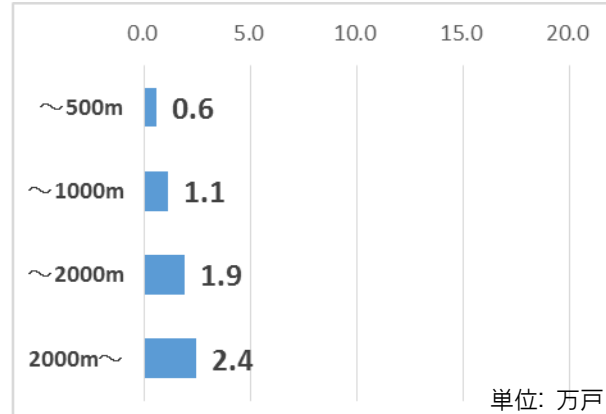
### 持家・戸建、長屋等



### 持家・共同住宅



### 借家・共同住宅



出典：住宅・土地統計調査(総務省)

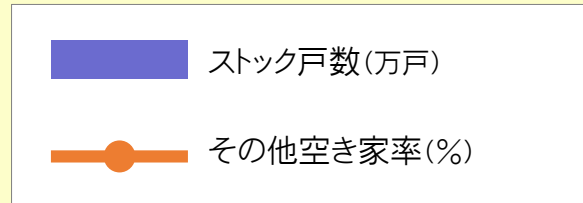
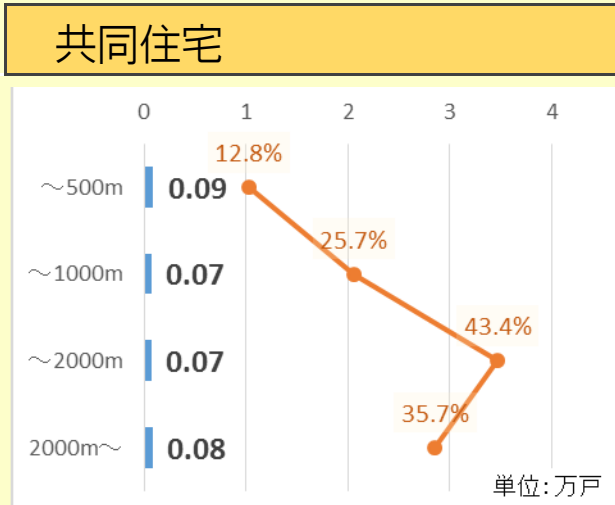
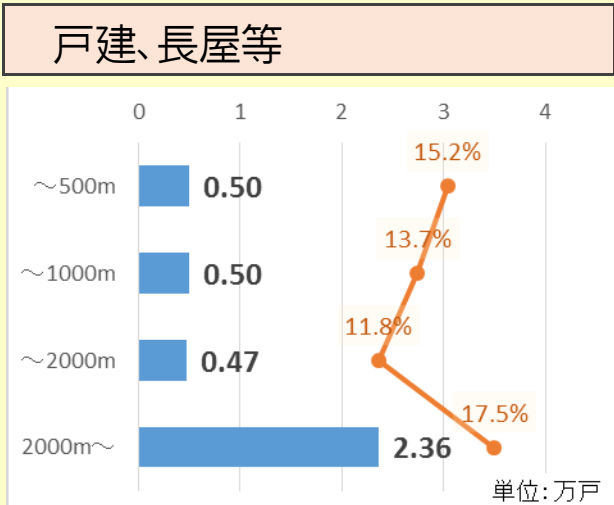
※その他空き家率=その他空き家戸数 ÷ 持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的空き家+その他空き家)

※ 居住あり(=居住世帯あり)には、持家・借家別が不詳のものは除外。

# 【立地】最寄り鉄道駅までの距離別 空き家ストック

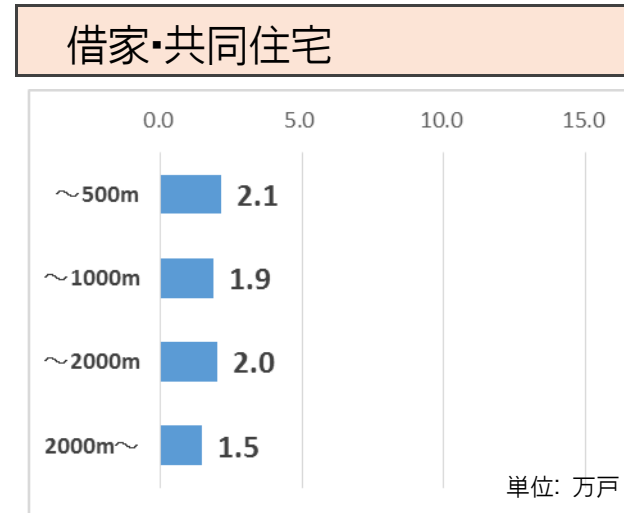
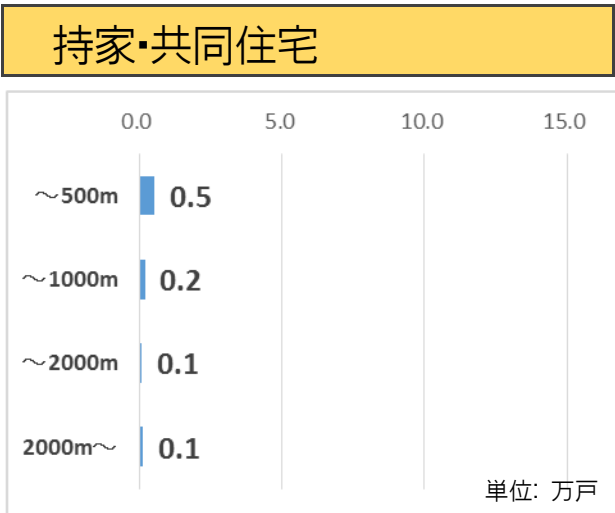
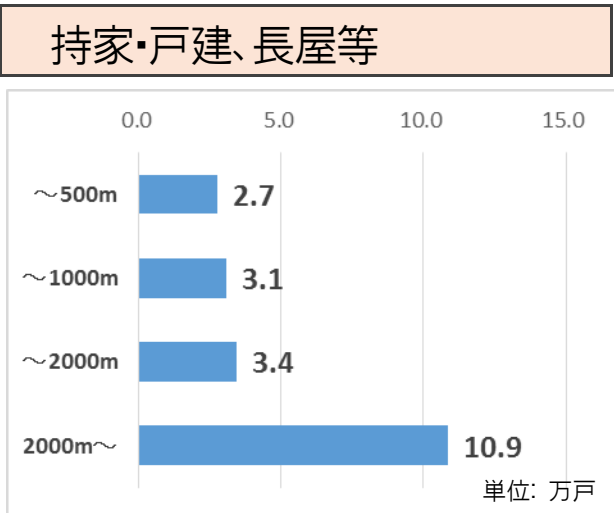
## 高知県

その他空き家



(参考)

居住あり



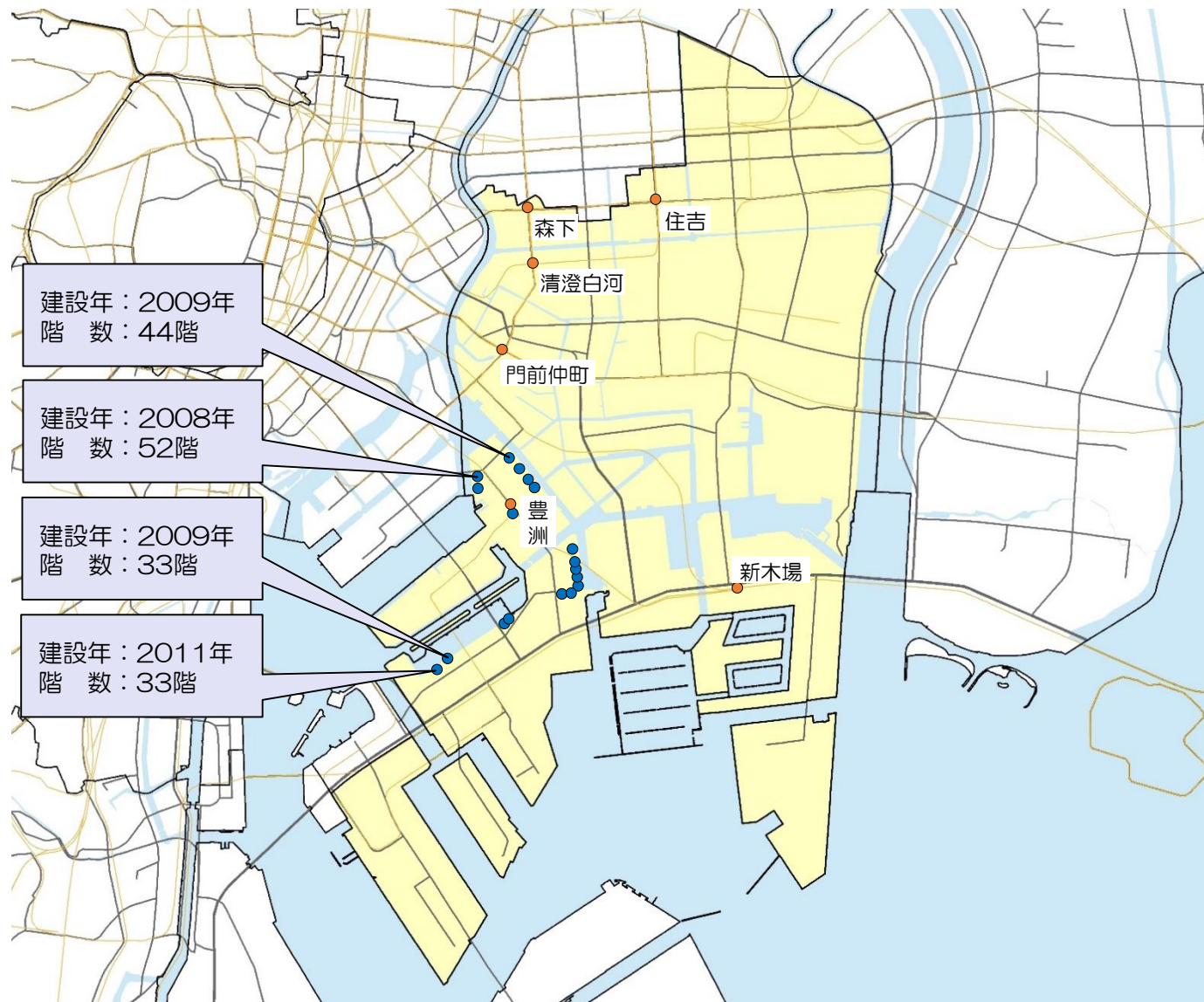
出典：住宅・土地統計調査(総務省)  
 ※その他空き家率=その他空き家戸数 ÷ 持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的空き家+その他空き家)  
 ※ 居住あり(=居住世帯あり)には、持家・借家別が不詳のものは除外。

東京都江東区において「新築」かつ「共同住宅に持家として入居」した世帯の従前居住状況を集計  
 (住宅・土地統計調査による集計。対象期間は、平成21年1月～平成25年10月の5年間)

## 調査概要

「住宅・土地統計調査(総務省)」に基づき平成21年1月～平成25年10月の5年間で東京都江東区内の新築持家共同住宅へ入居した世帯 約1,900件を対象に前住居の場所および所有関係の種類を集計。

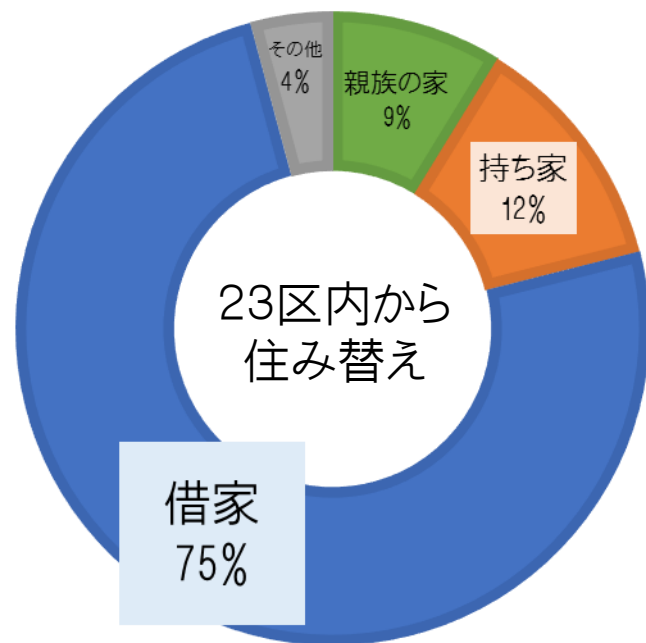
前住居は、「23区内」「一都三県内(東京都は23区外)」「一都三県外」の3つに分類。  
 所有関係は「親族の家」「持家」「借家」「その他」の4つに分類。



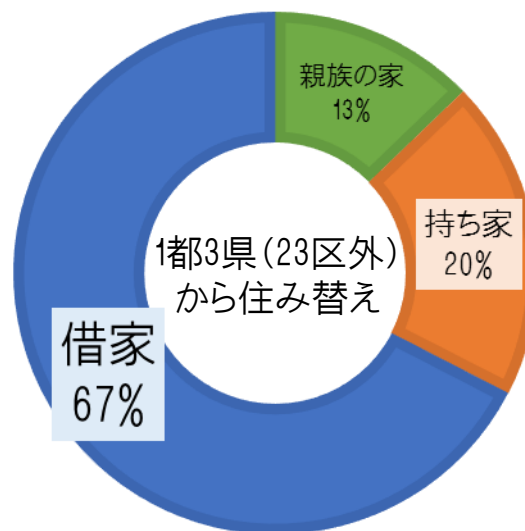
集計結果: **周辺地域かつ借家からの住み替え**が大多数

【 江東区の「新築」かつ「共同住宅に持家として入居」した世帯の従前居住状況を集計 (H21.1～H25.10) 】

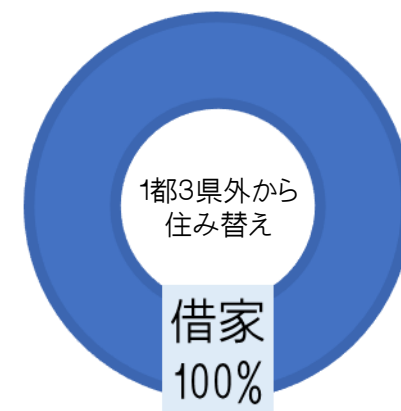
該当世帯数: **1929**件



1,220件(63%)



580件(30%)



129件(7%)

東京都杉並区の住宅建築計画において従前/従後の用途を集計（対象期間は、2015/4/1～2015/8/21）

## 調査概要

2015/4/1～2015/8/21における  
同区内 建築確認申請時の建築  
計画概要書 1,100件を対象に調査。

当該建築計画における  
従前の用途と従後の用途を  
抽出し、従後の用途が「住宅」（一戸  
建ての住宅、長屋、共同住宅）のも  
のに限定し、従前用途との関係を集  
計した。

※調査実施期間中に確認できなかった51件、  
計画変更により重複していた47件、  
従後の用途が「他用途」のもの49件、  
1,100件のうち上記を除いた953件を  
集計対象とした。



（出典）：すぎナビ（<http://www2.wagmap.jp/suginami/top/>）

- ※ 従前の用途が駐車場・田畑・果樹園に該当するものは、「更地」として集計した。
- ※ 従前の用途が「店舗兼住宅」、「事務所兼住宅」等のように他用途を兼ねる住宅の場合、「住宅」として集計した。
- ※ 従後の用途が「長屋、共同住宅」のように複数ある場合、「共同住宅」として集計した。

▶ 調査結果: 新築のうち**全体で約7割は建替え**(戸建ては約2/3、共同住宅は約4/5)

従前の用途 \ 従後の用途	住宅			
	住宅	戸建て	長屋	共同住宅
住宅 (一部該当含む)	648 (68.0%)	475 (65.3%)	73 (73.0%)	100 (79.4%)
他用途	26 (2.7%)	19 (2.6%)	5 (5.0%)	2 (1.6%)
更地	279 (29.3%)	233 (32.0%)	22 (22.0%)	24 (19.0%)
計	953 (100.0%)	727 (100.0%)	100 (100.0%)	126 (100.0%)

※ 従前の用途が駐車場・田畑・果樹園に該当するものは、「更地」として集計した。

※ 従前の用途が「店舗兼住宅」、「事務所兼住宅」等のように他用途を兼ねる住宅の場合、「住宅」として集計した。

※ 従後の用途が「長屋、共同住宅」のように複数ある場合、「共同住宅」として集計した。

# その他空き家の発生理由

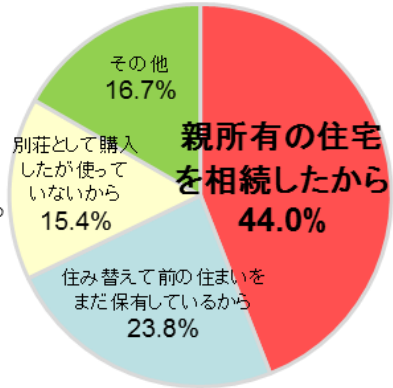
▶ 相続して取得した住宅がその他空き家となっていく場合が多い

空き家所有者アンケート(価値総合研究所)  
 <サンプル数2,187人、平成25年11月>

<個人住宅が空き家となった理由>

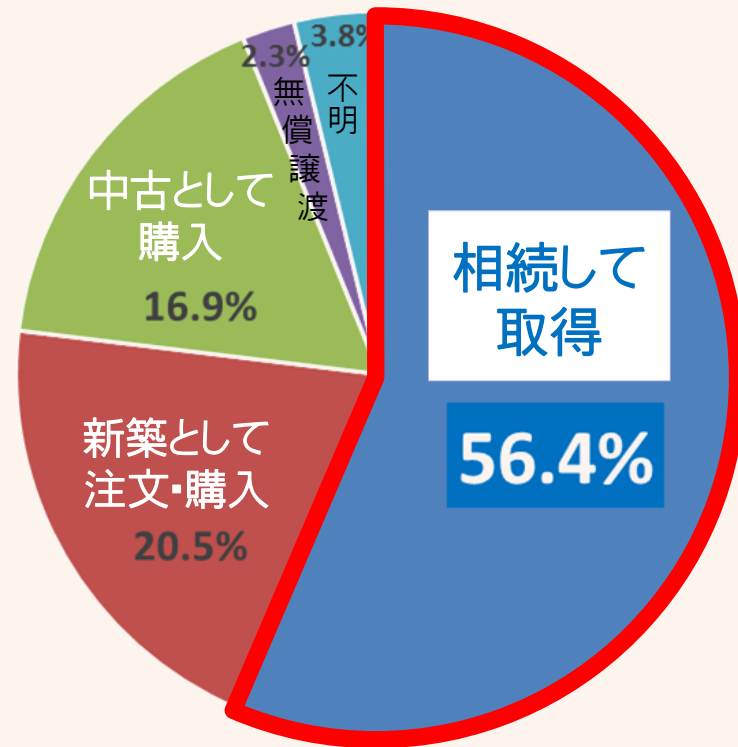
居住用家屋が  
**空き家化する**

契機として  
**「相続時」が最多。**



アンケート結果は、別荘など二次的利用を含む

## 国土交通省調査における その他空き家の住宅取得時の経緯



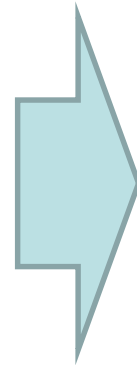
(n=897)

出典：平成26年空家実態調査(集計中)

- ▶ 伝統的な町家の魅力を活かし、若い世代が希望をもてるようなまちづくりを目指して、空き家となっていた町家の離れと蔵を改修し、滞在体験施設として活用。



改修前



改修後



- ▶ 中心市街地の住環境の改善及びまちなかの賑わい創出を目指して、老朽化し空き家となっていた長屋住宅を改修し、コミュニティレストランや特産物販売を行う店舗や展示・交流のスペース(貸し会場)として活用。



改修前

改修後

# 空き家の利活用・除却の促進に関する主な論点

## 論点

### 【利活用】

- 適切な管理がなされていない空き家（特に戸建）の発生抑制のためにどのような取組が必要か
- 空き家の改修促進のためどのような取組が必要か
- 空き家と利用者のマッチングの促進に向けて、都市部、地方部それぞれでどのような取組が必要か  
（特に地方部で顕在化している土地利用ニーズが低い空き家ではどのような取組が可能か）
- 空き家の用途変更を促進するためどのような取組が必要か

### 【除却】

- 自主的除却に対するインセンティブはどうあるべきか  
（公的支援の是非、モラルハザードの防止等）
- 空家法の適切な運用に向けた取組はどうすべきか
  - ・市町村の空家等対策計画の策定をどのように促進すべきか
  - ・相続放棄された空き家や所有者不明の空き家にどのような対策が必要か

## 施策の方向性

### 【利活用】

- 空き家管理ビジネスの活性化
- 空き家のリフォームを促進する支援策の検討
- 既存住宅の流通の促進（再）
- 二地域居住、移住等地方創生に資する既存住宅の活用のためのワンストップ相談体制等への支援
- DIY型賃貸借の普及
- 用途変更における規制のあり方の検討
- 空き家の利活用支援とコンパクトシティの形成などまちづくりとの連携（例：支援対象地区と都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域の連携）

### 【除却】

- 自主的な除却を促進する支援策の検討
- 空家法の適切な運用への支援（市町村に対する技術的助言等）
- 空き家の除却支援とコンパクトシティの形成などまちづくりとの連携