公益社団法人福井県不動産鑑定士協会公開講座

空き家対策の現状と課題について

2016年8月30日

福井大学大学院工学研究科

菊地 吉信

国立大学法人 福井大学 UNIVERSITY OF FUKUI

本日の内容

１．統計データにみる空き家

２．政策・制度面の動き

３．空き家の利活用

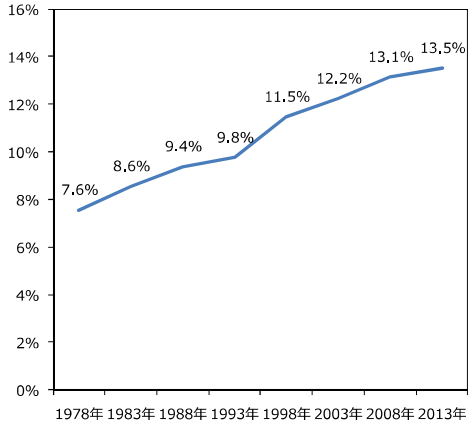
４．空き家の解体・除却

５．総合的な空き家対策に向けて

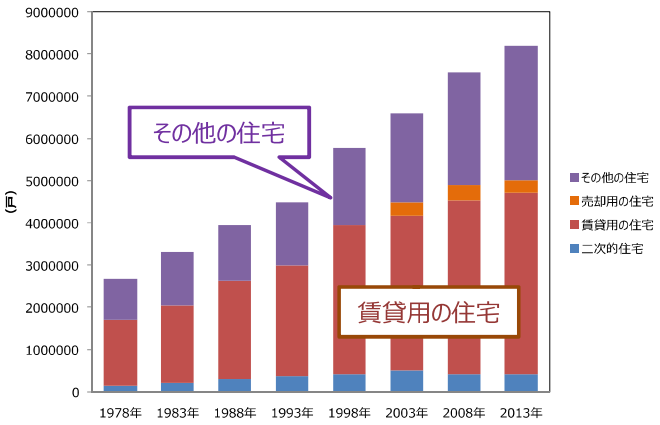
空き家数の推移（全国値）

	1978年	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年
住宅総数	35,450,500	38,606,800	42,007,300	45,878,800	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
空き家総数	2,679,200	3,301,800	3,940,400	4,475,800	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
二次的住宅	137,200	216,200	295,000	369,100	419,300	498,200	411,200	412,000
賃貸用の住宅	1,565,400	1,834,000	2,335,800	2,618,900	3,520,000	3,674,900	4,126,800	4,291,800
売却用の住宅	*	*	*	*	*	302,600	348,800	308,200
その他の住宅	976,600	1,251,500	1,309,500	1,487,800	1,824,900	2,117,600	2,681,100	3,183,600
建築中の住宅	264,100	153,700	218,200	201,000	166,200	108,800	93,300	88,100
一時現住者のみ	318,400	446,900	435,300	428,600	393,600	325,900	326,400	242,800

空き家率の推移



空き家の内訳

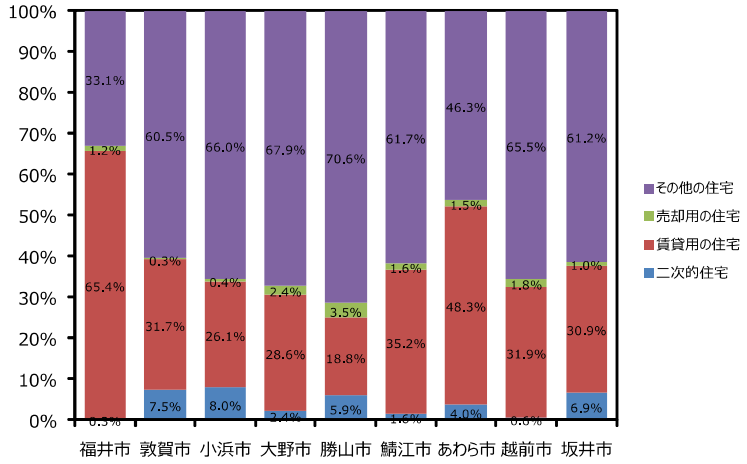


▶1．統計データにみる空き家　2．政策･制度面の動き　3．空き家の利活用　4．空き家の解体･除却　5．総合的な空き家対策に向けて

空き家率　福井県内各市

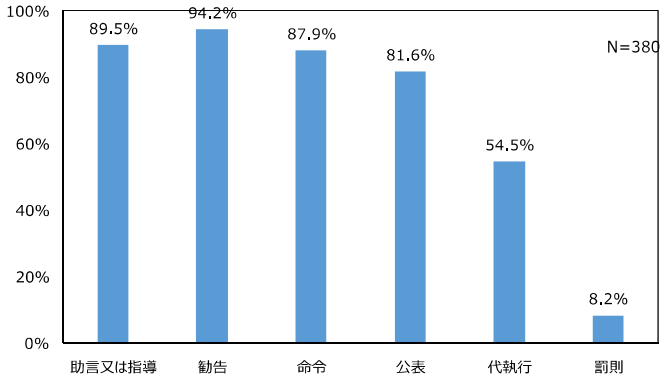
	福井市	敦賀市	小浜市	大野市	勝山市	鯖江市	あわら市	越前市	坂井市
空き家総数	17,990	3,850	2,380	840	850	2,530	2,010	4,950	3,920
二次的住宅	60	290	190	20	50	40	80	30	270
賃貸用の住宅	11,770	1,220	620	240	160	890	970	1,580	1,210
売却用の住宅	210	10	10	20	30	40	30	90	40
その他の住宅	5,950	2,330	1,570	570	600	1,560	930	3,240	2,400

出所：住宅･土地統計調査



適正管理条例

項目	条文の例
助言又は指導	市長は、前条により認定された空き家等の管理義務者に対し、必要な措置について、助言又は指導することができる。
勧告	市長は、前条の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該管理義務者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
命令	市長は、前条の勧告に応じないときは、当該管理義務者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。
公表	市長は、前条の命令を行ったにもかかわらず、当該管理義務者が正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。
代執行	市長は、第〇条の命令（他人が代わってなすことのできる行為に係る命令に限る。）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、行政代執行法で定めるところにより代執行することができる。
罰則	市長は、第〇条の命令に従わない者に対して、〇万円以下の過料を科すことができる。



出所：内田洋紀「空き家解体施策の全国的動向と解体スキームについての考察」
平成27年度福井大学修士論文

1．統計データにみる空き家　▶2．政策・制度面の動き　3．空き家の利活用　4．空き家の解体・除却　5．総合的な空き家対策に向けて

空き家特措法

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

背　景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定　義

○　「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2 条 1 項)

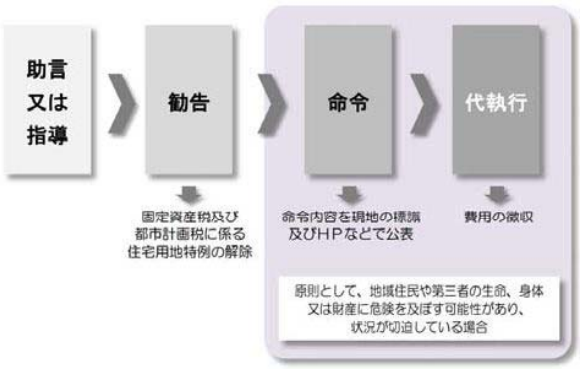
○　「特定空家等」とは、
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
にある空家等をいう。(2 条 2 項)

空家等
- 市町村による空家等対策計画の策定
- 空家等の所在や所有者の調査
- 固定資産税情報の内部利用等
- データベースの整備等
- 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等
- 措置の実施のための立入調査
- 指導→勧告→命令→代執行の措置

出所：国土交通省
http://www.mlit.go.jp/common/001080534.pdf

特定空き家等への対応



【図8　特定空家等に対する措置の流れ】

出所：神戸市空家等対策計画（H28）

出所：ttp://www.pref.fukui.lg.jp/doc/kenchikujyuutakuka/akiyamanyuaru2.html

1．統計データにみる空き家　▶2．政策・制度面の動き　3．空き家の利活用　4．空き家の解体・除却　5．総合的な空き家対策に向けて

住生活基本計画

出所：国土交通省
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000032.html

空き家対策のマクロな視点

- 住宅セーフティネット機能
- 既存住宅の流通促進，それによる空き家増加の抑制
- 地方移住、二地域居住等
- 古民家等の再生
- 他用途転換
- 住宅ストックビジネス（既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査（インスペクション）、住宅ファイル、空き家管理 等）
- 相談体制、情報の収集・開示
- 計画的な解体・撤去
- 空き家の多いマンションの合意形成，建て替え

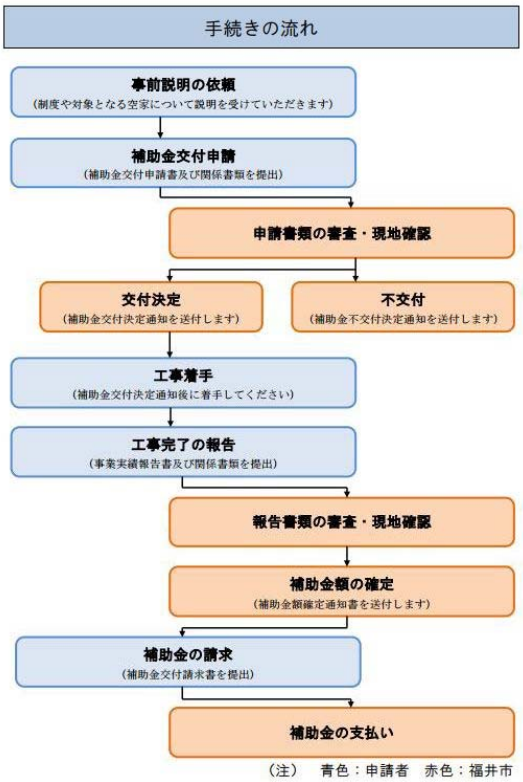
1．統計データにみる空き家　▶2．政策・制度面の動き　3．空き家の利活用　4．空き家の解体・除却　5．総合的な空き家対策に向けて

立地適正化計画

出所：国土交通省
http://www.mlit.go.jp/common/001050341.pdf

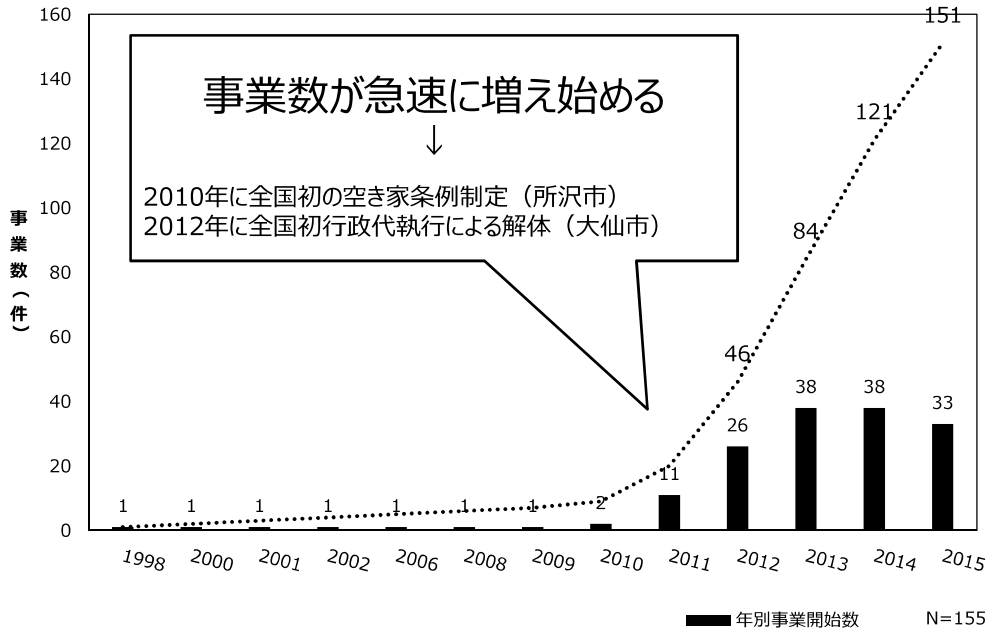
自治体による解体補助事業

（例）福井市



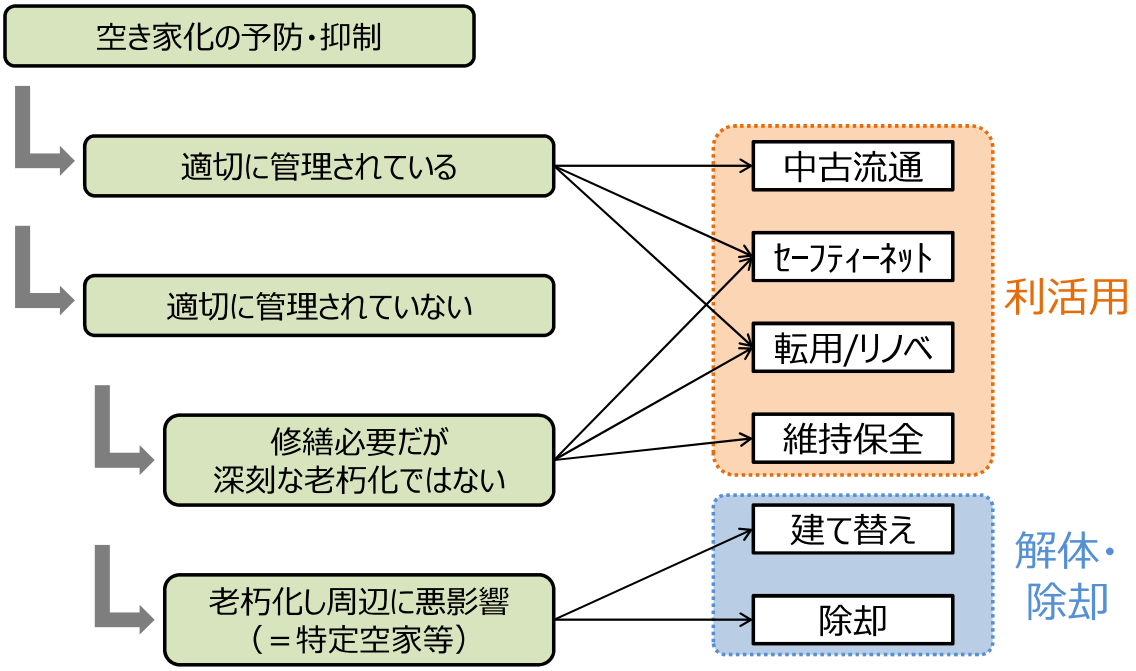
出所：福井市　http://www.city.fukui.lg.jp/kurasi/jutaku/akiyataisaku/akiya_elimination.html

自治体による空き家解体関連事業



出所：内田洋紀「空き家解体施策の全国的動向と解体スキームについての考察」平成27年度福井大学修士論文

空き家対策のミクロな視点



尾道空き家再生プロジェクト

からほり倶楽部
長屋すとっくばんくネットワーク

六原学区

金澤町家研究会

居住支援協議会

居住支援協議会の概要

○住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

（※）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条第1項に基づく協議会

○ 概要

（1）設立状況

６１協議会が設立（H28.4.27時点）[４７都道府県・１４区市町]

○都道府県

・北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

○区市

・北海道本別町、山形県鶴岡市、江東区、豊島区、板橋区、八王子市、調布市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

（2）居住支援協議会による主な活動内容

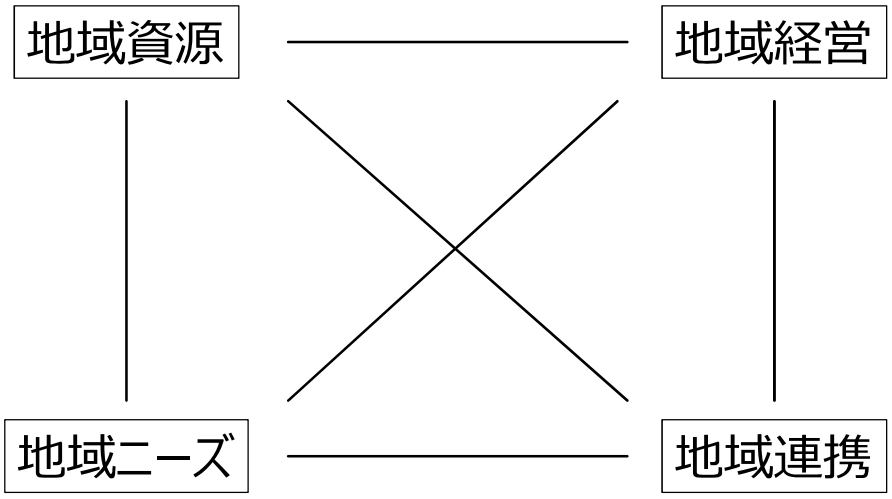
・メンバー間の意見・情報交換
・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
・住宅相談サービスの実施
（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等）
・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催　等

（3）支援

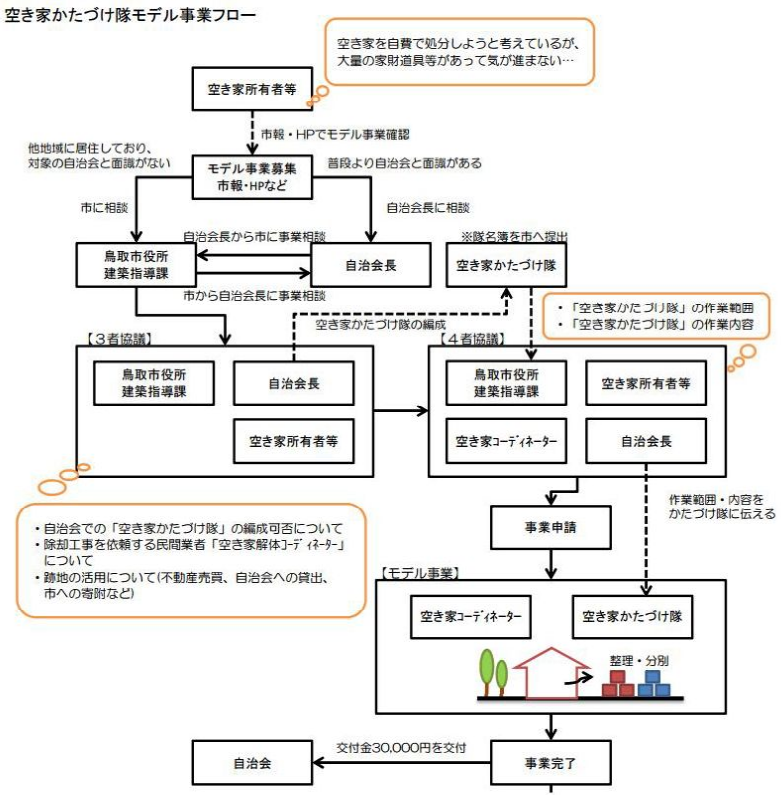
居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
・予算：H28年度　重層的住宅セーフティネット構築支援事業（2.1億円）の内数

出所：国土交通省
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html

1，統計データにみる空き家　2，政策・制度面の動き　▶3，空き家の利活用　4，空き家の解体・除却　5，総合的な空き家対策に向けて

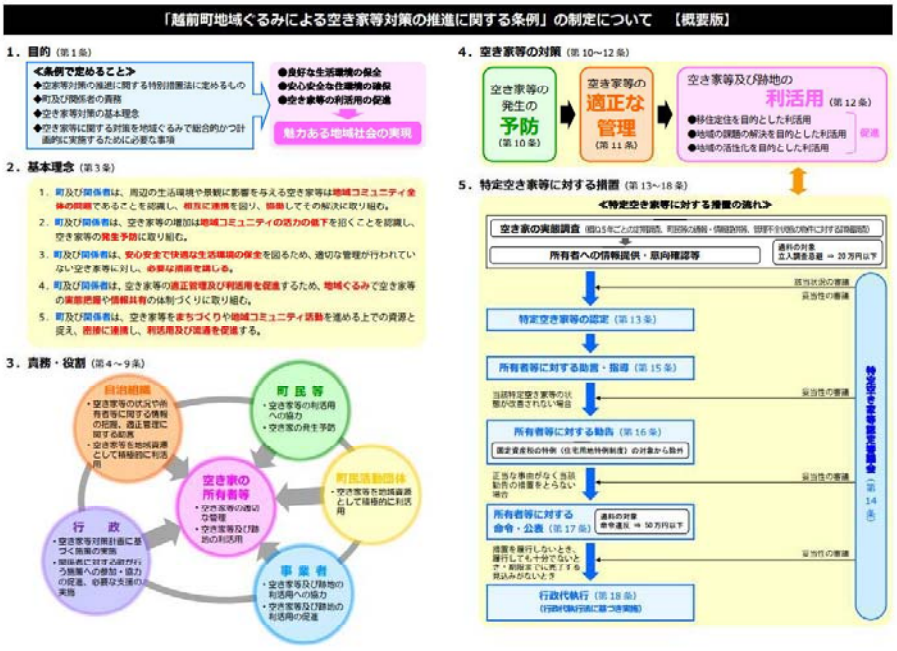


鳥取市
空き家かたづけ隊



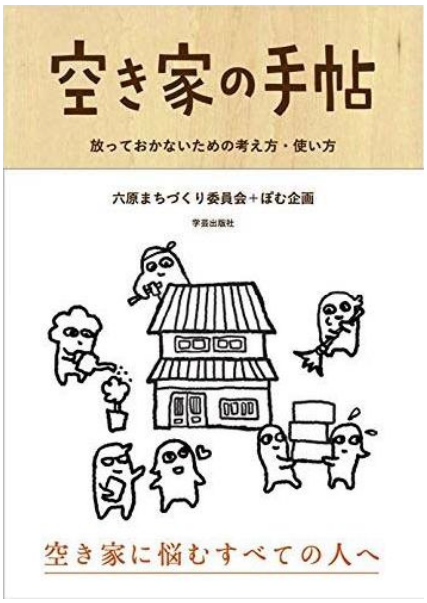
出所：鳥取市
http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1363925867065/

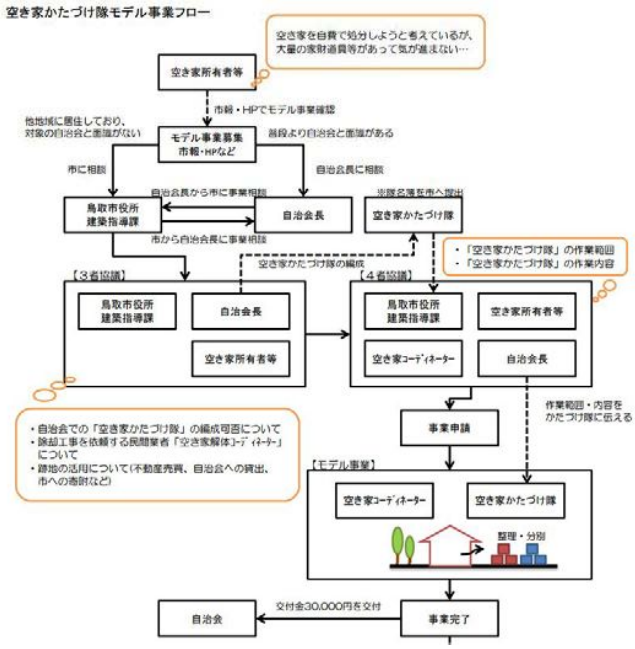
プラットフォームの整備

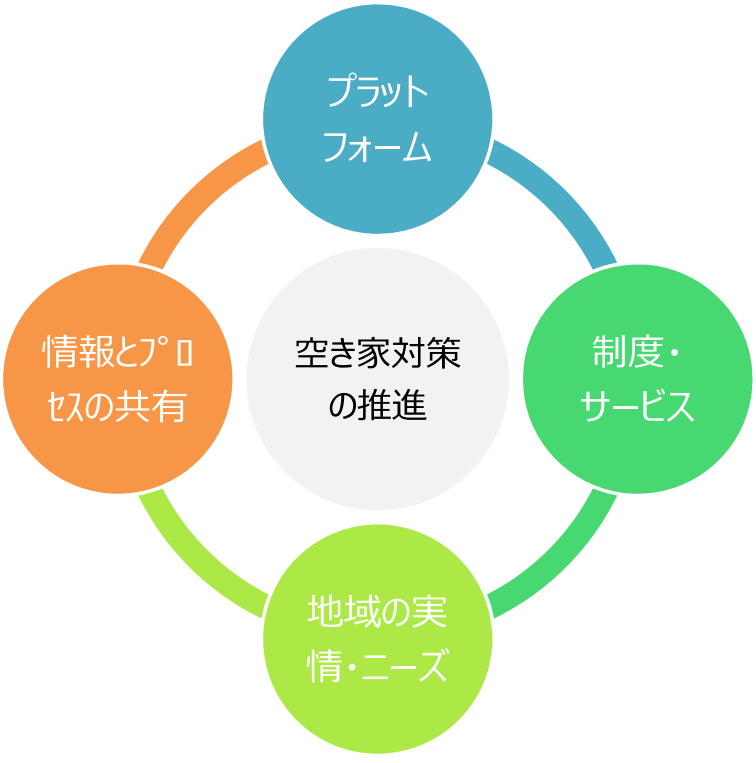


出所：越前町　http://www.town.echizen.fukui.jp/webworks/web/info/detail.jsp?id=3620

プロセスの共有を啓蒙・情報発信につなげる





1．統計データにみる空き家　2．政策・制度面の動き　3．空き家の利活用　4．空き家の解体・除却　▶5．総合的な空き家対策に向けて

総合的な空き家対策へ