

# 空き家対策にかかる提言

平成26年2月

兵庫県住宅審議会

## 空き家対策にかかる提言

### はじめに

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、兵庫県内の人口・世帯数は減少傾向に転じる見込みであるにも関わらず、住宅の総数については未だに増加傾向にある。空き家数及び空き家率も増加傾向にあり、平成 20 年で空き家数は約 33.6 万戸、空き家率は 13.3%となっており、平成 15 年に比べると空き家数で約 2.3 万戸増加している。

住宅ストック数は平成 20 年で 252.1 万戸となっており、世帯数 218.4 万世帯（平成 22 年）より約 15%多く、量的には充足している上に、世帯数の減少等により、今後さらに余剰が拡大する見込みである。また、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。

平成 22 年度に県が実施した空き家所有者の意向に関するアンケート結果を見ると、空き家所有者の約 1 / 4 は適切な維持管理をしていないとしている。空き家化の理由としては、約半数が別の住居へ転居・退去したため、また約 2 割が相続により取得後入居していないためと回答しており、住宅として利用しきれていない中、今後 5 年間の空き家の活用意向についても、約半数が現在と同じ利用方法を継続したいと回答している。

空き家の増加は、中古住宅ストックとしての有効活用が図られないばかりか、適正管理されない空き家の放置により、屋根や外壁材等の落下・飛散事故や、老朽化による倒壊事故、ゴミ投棄や火災の発生、周辺景観の阻害など、住環境への悪化等の問題が懸念されている。また、放置された空き家の増加は、地域の活性化にも支障を与えている。

人が居住しておらず、住宅ストックとしても有効活用されておらず、さらには適切な維持管理が困難と考えられる空き家については、既に住環境へ悪影響を及ぼしているものは当然ながら、今後放置しておくことにより住環境へ悪影響を及ぼす恐れのあるものも含めて対策が必要である。また、これらの対策は、現に空き家を所有している県民や、これから空き家になる可能性がある住宅を所有している県民に対し、広く周知されなければいけない。

空き家対策については、中古住宅の流通や空き家の活用、適正管理を含め

た総合的な対策が必要である。県は、広域的な見地から空き家対策の方向性の提示や市町への情報提供・支援に取り組み、市町は、空き家の実態把握や条例等に基づく適切な維持管理に向けた指導等の施策を行い、空き家所有者である県民は、空き家が管理不全な状態とならないように適正に維持管理に努める必要がある。さらに、空き家問題は多岐にわたるため、県と市町が連携し、行政と県民が一体となって取り組まなければならない。

## 空き家対策の現状と課題

中古住宅の流通においては、中古住宅の性能や品質、価格に対する消費者の不安や不満、世代や所得に応じた中古住宅の物件情報の不足、使わないが手放したくない等の所有者の意向などが大きく影響している。

中古住宅の性能・品質に対する消費者の不安を解消し、適正な建物評価を行うとともに、中古住宅物件情報を充実させる必要がある。また、空き家の所有者に対しては、適切な維持管理の必要性と中古住宅の価値の確認や中古住宅流通についての普及啓発が必要である。

空き家の活用については、空き家バンク等の空き家の情報発信の取組が行われているが、登録物件の不足や、空き家情報提供以外のサポートの不足、制度の認知度の低さなどから成果が伸びていない取組もある。

このため、登録物件の増加に向けた取組や、地元自治会や不動産業団体等との連携及び協力体制の構築、日常生活に必要な情報の提供や制度PRなどが必要である。

地域においては人口減少と空き家の増加により、放置された廃屋による地域景観の阻害や、地域の空洞化による行政サービスの負担の増大など、空き家の問題がまちや地域社会全体の問題となっている。

これらの地域では、地域の活性化に向けた空き家の活用や、まちづくりとしての取組が必要である。

適正管理されずに問題となる空き家については、実態把握の難しさや既存法令による指導の限界、所有者の問題意識の薄さや空き家の除却費用の問題などにより、適正管理や除却が困難となっている状況がある。

行政による空き家の把握や監視、指導根拠や判断基準の明確化、行政内部の指導体制の確保とともに、所有者への普及啓発や費用負担の軽減など、空き家の適正管理や除却に向けた取組が必要である。

以上のように、空き家問題は多岐にわたり、管理不全な空き家の問題から地域社会全体にかかる問題まで、地域によってその現状や課題は異なる。空き家対策についても、いろいろな視点からの検討が必要である。よって、空き家所有者を始め、地域住民や関係事業者、行政など、全ての県民が空き家問題を共有し、理解し、空き家対策に取り組んでいかなければならない。

については、空き家の活用や適正管理が促進され、県民にとって安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全につながることを願いつつ、空き家の活用に主眼をおいて以下のとおり提言する。

## 5つの視点

中古住宅の品質・性能に対する消費者の不安解消と物件情報の充実

空き家活用に向けた行政、地域住民、関係団体等の連携と必要な情報の提供、効果的なPR

空き家を活用したまちづくりと空き家化を防ぐ地域の価値や社会意識の向上

空き家所有者による適正管理と行政による空き家の適正管理・除却に向けた指導体制

多様な地域を持つ兵庫県の特性を踏まえ、地域性を考慮した空き家対策の推進

## 8つの提言

### 1 安心して中古住宅を流通させるための、売主による情報開示や買主による情報収集、専門家等による取引業務への関与等の仕組みの検討

中古住宅に必要な建物の改修履歴や瑕疵などの情報について、売主側による開示や買主側が入手できる仕組み、中古住宅の適切な建物評価手法の構築、不動産業者以外の専門家等も取引業務へ関与する仕組みや中古住宅を現代的な間取りに改修するためのアドバイザーによる支援など、国の動向を見ながら、中古住宅流通のあり方や仕組みについて検討すること。

また、中古住宅流通に関連して、既存住宅の耐震性やバリアフリー、省エネルギー性などの住宅性能を向上させることの重要性と、既存住宅の改修を支援する制度活用の普及啓発に努めること。

## 2 流通時における第三者による建物検査(インスペクション)と耐震診断・耐震改修及びリフォーム促進に向けた関係事業者による連携体制の整備

中古住宅流通時において第三者の専門家による建物検査(インスペクション)を実施し、耐震診断・耐震改修や瑕疵保険加入を促進することにより、消費者に安全・安心で良質な中古住宅を供給できるよう、中古住宅流通に携わる事業者間の連携によるワンストップサービスの提供、所有者への維持管理の必要性のアピールなど、関係事業者による連携体制を整備し、消費者に対して普及啓発を行うこと。

併せて、住宅にかかる性能やリフォーム等の履歴情報の適切な管理や、中古住宅流通に携わる関係事業者の総合コンサルティング機能と意識の向上などの啓発に努めること。

## 3 良質な中古住宅のライフステージに応じた円滑な循環と適切なマッチング制度の仕組みづくり

入居者が、退職や子育て期などの世代や所得といったライフステージに応じてマイホームを住み替えることにより、良質な中古住宅を円滑に循環させるため、貸し主からは良質なマイホームを借り上げ、借り主には良質な借家を提供するなどにより、両者を適切にマッチングさせる制度の仕組みづくりを検討すること。

## 4 空き家活用に向けた行政、地域住民、関係団体等による連携と適切な役割分担の仕組みづくり

地域の空き家が有効に活用されるよう、行政や地元自治会等による所有者への呼び掛けや、不動産業団体との不動産媒介業務に関する連携、地域住民や地元自治会による空き家への移住者の受け入れ支援など、行政と地域住民、地元自治会、不動産業団体や地元業者、利活用を図る事業者、まちづくりに関する専門家、地域振興にかかわる地域団体やNPO等の連携と、適切な役割分担の仕組みづくりを検討すること。

また、行政においては、住宅、福祉、医療、環境、景観などの部局や施策間の連携に努めること。

## 5 空き家活用に際し希望者が必要とする情報提供と、空き家活用にかかる制度の効果的な普及啓発

空き家バンクの活用を推進し、空き家の活用に際し、希望者が物件情報以外に必要な地域の求人情報や生活情報などを、ホームページや窓口において提供したり、移住者の日常生活にかかる相談に対応するなど、利用者のニーズに沿った空き家活用にかかる制度を検討すること。

また、空き家所有者に対しては、広報誌やホームページへの掲載やセミナーの開催等により、物件情報の提供を呼び掛けるとともに、空き家活用にかかる制度を広く周知したり、周辺市町の制度とホームページ間の相互リンクや同一フォーマットにより物件情報を提供するなど、制度の効果的なPRに努めること。

## 6 まちづくりの資源としての空き家活用や空き家化を防ぐための地域の価値・社会意識の向上、住民参画と世代交流による地域やコミュニティの活性化と再生・再編のまちづくりの推進

まちづくりの活動・施策と連携しながら、空き家を地域の活動拠点や交流拠点、福祉施設や防災拠点など、まちづくりの資源として活用するよう努めること。

また、住みやすさの向上や良好な景観の保全・創造などにより、空き家化を防ぐための地域の価値や社会意識を向上させる取組を行うこと。

併せて、人口減少が進む地域では、空き家の減築や団地の再生を視野に入れた再生・再編のまちづくりを検討するとともに、空き家所有者を含めた住民参画と空き家を活用した世代交流による地域やコミュニティの活性化と魅力あるまちづくりに努めること。

## 7 空き家の適正管理・除却に向けた行政の指導體制の整備と、空き家の適正管理に関する所有者の意識向上

空き家が適切に維持管理されるよう、所有者等への適正管理に関する意識啓発に努めること。

また、行政が空き家の適正管理や除却にかかる取組方法を共有するためのガイドラインを作成するとともに、行政内部の関係部局が連携して取り組むなど、行政の指導體制の整備に努めること。

さらに、県と市町が連携を図りながら、空き家の適正管理や活用などに  
関する県民からの相談に対応できるよう、各市町における相談窓口の設置  
や既存相談窓口の機能拡充を検討すること。

加えて、所有者等が自ら住環境へ悪影響を及ぼしている空き家を除却す  
ることができるよう県と市町が協力して助成制度を創設するとともに、所  
有者等による空き家の除却を促すための税制度の見直しを国へ要望するこ  
と。

## 8 住宅の密集度や立地条件、まちの形成過程などの地域性に応じた空き家 対策の推進

兵庫県は、瀬戸内臨海部に連たんする都市の既成市街地や密集市街地、地  
方都市の中心市街地、多自然地域の集落群、高度成長期以降に開発された郊  
外住宅地といった多様な地域から成り立っている。そのため、住宅の密集度  
や立地条件、まちの形成過程、住宅の構造や工法、人口動向や世代構成、雇  
用環境、コミュニティの状況、震災や風水害等の災害時の安全性など、地域  
によって異なる課題を考慮しつつ、1から7の提言をもとに行政や地域住民、  
事業者などの県民が協働して、施策の重点化・効率化を図りながら、適切な  
空き家対策に取り組むこと。

### おわりに

空き家問題は戸建て住宅に限らず、都市部の分譲マンションなどにおいて  
も空き住戸の増加により維持管理や建て替え費用が確保できず、中古流通や  
適正管理・除却がままならないといった共同住宅独自の問題も全国的には生  
じており、本県においても今後の重要な課題である。

この提言を踏まえ、今後も空き家の動向に着目しながら、背景にあるまち  
やコミュニティの衰退をどのように再生につなげていくのか、まちづくりと  
してどう取り組むべきか、住宅政策という枠にとらわれない議論のもとに、  
具体的な検討が進められるとともに、その内容が広く周知され、所有者や住  
民にも問題意識が共有されることを期待する。

## 兵庫県住宅審議会

会 長	小 森 星 児	
副会長	安 田 丑 作	
委 員	檜 谷 美 恵 子	
委 員	キラン・シン・セティ	
委 員	山 端 和 幸	(H24.7~)
( 委 員	堤 純 次	(~H24.7) )
委 員	三 輪 康 一	
委 員	野 崎 隆 一	
委 員	松 原 一 郎	
委 員	中 野 則 子	(H25.7~)
( 委 員	大 森 綏 子	(~H25.7) )
委 員	市 川 禮 子	
委 員	濱 田 洋	
委 員	柴 田 眞 里	
委 員	三 上 喜 美 男	
委 員	門 田 ゆ き え	
委 員	福 永 明	(H25.11~)
( 委 員	辻 芳 治	(~H25.11) )
委 員	新 保 雅 子	
委 員	前 川 容 洋	
委 員	中 野 敬 偉 子	
委 員	岡 村 英 樹	
委 員	柴 田 愛	
委 員	原 吉 三	(H25.7~)
( 委 員	立 石 幸 雄	(~H25.7) )
委 員	大 塚 た か ひ ろ	(H25.7~)
( 委 員	前 田 と も き	(~H25.7) )
委 員	下 地 光 次	
委 員	い そ み 恵 子	
委 員	樽 本 庄 一	
委 員	北 川 嘉 明	(H25.2~)
( 委 員	庵 途 典 章	(~H25.2) )
委 員	吉 村 正 弘	(H25.5~)
( 委 員	麻 生 隆	(~H25.5) )
委 員	大 西 誠	(H24.9~)
( 委 員	糟 谷 明 人	(~H24.9) )

## 空き家対策にかかると検討小委員会

委員長	安 田 丑 作	
委 員	山 端 和 幸	(H24.7~)
( 委 員	堤 純 次	(~H24.7) )
委 員	三 輪 康 一	
委 員	濱 田 洋	
委 員	中 野 敬 偉 子	