

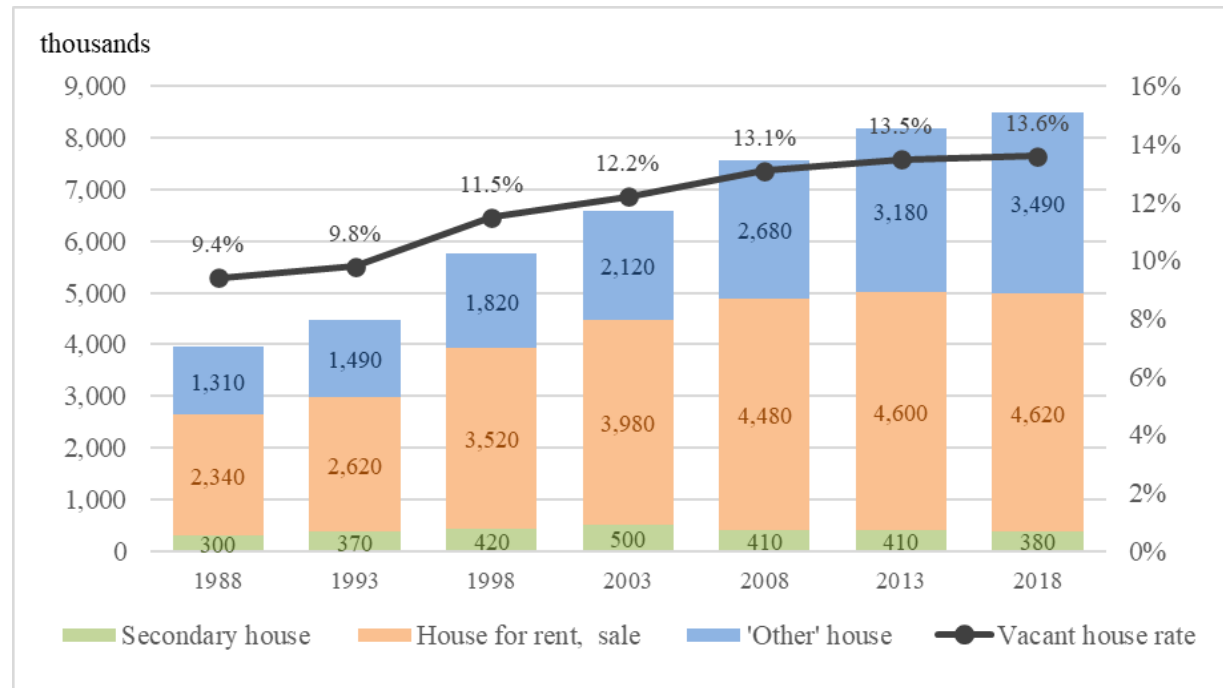
空き家・空き地問題とその利活用・流通促進

国土交通政策研究所
研究官 伊藤 夏樹

■空き家の増加

○住宅ストックが世帯数を上回る中、近年は人口減少・高齢化が進み、空き家は一貫して増加

- ・近年、賃貸・売却や二次利用以外の「その他の空き家」が増加
(直近10年で約1.3倍)
- ・2014年には空家等対策の推進に関する特別措置法が成立



空家数と空き家率の推移

※総務省「住宅・土地統計調査」より作成

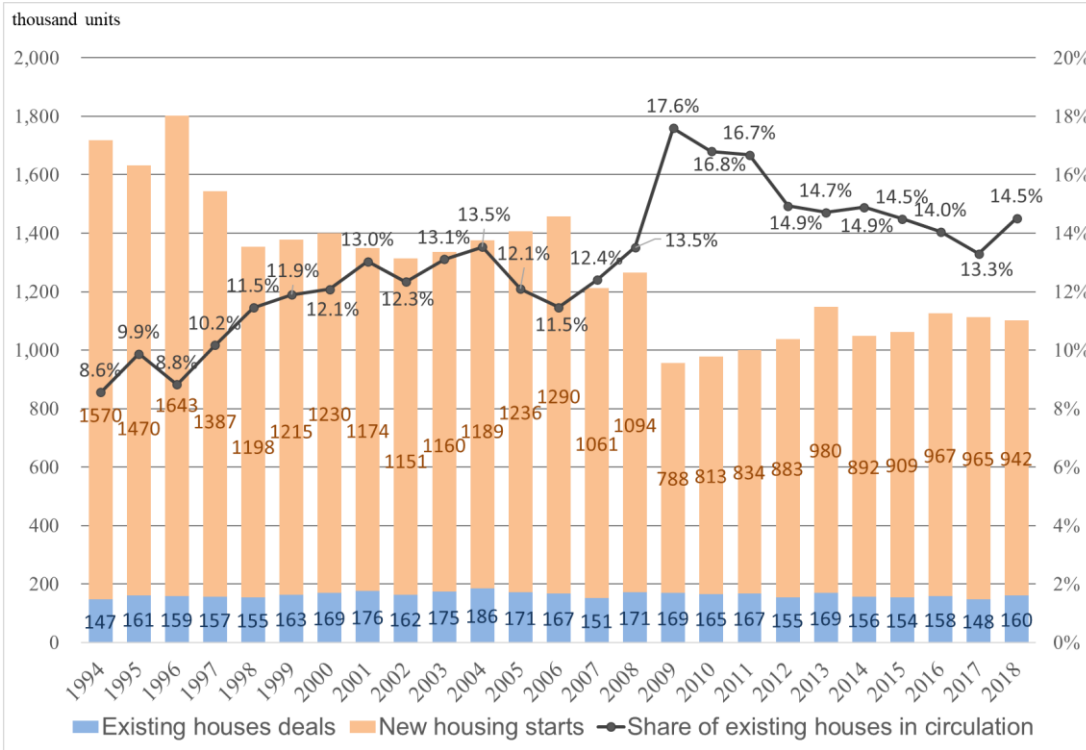
■既存住宅の流通

○空き家の増加の一方で、既存住宅の活用は進まず

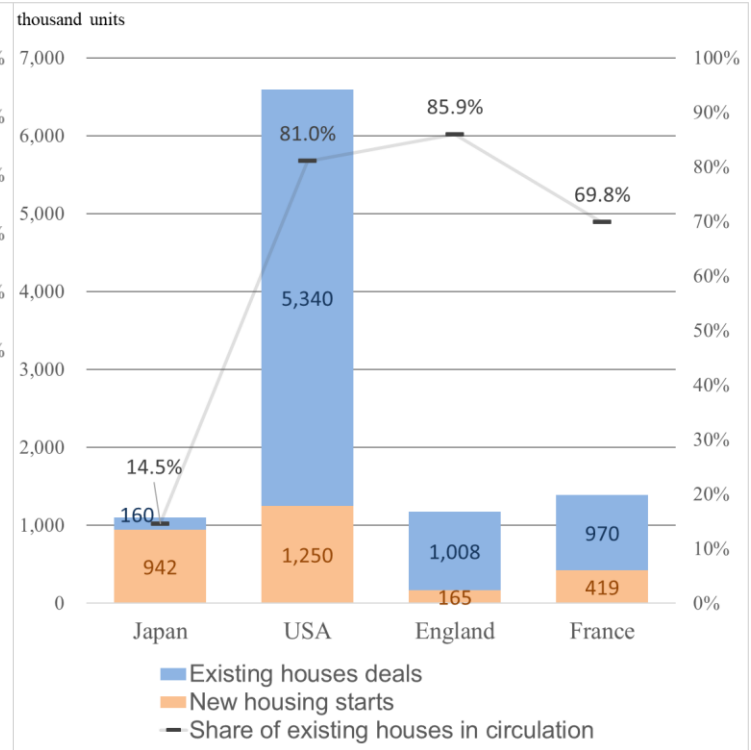
- ・全流通量に占める既存住宅のシェアは14.5%と欧米諸国の1/6から1/5程度

○要因として、新築志向や建物の経年減価による売り手のメリットの低さ等

※建物の質の向上のため、インスペクションの導入など市場改善を図っている



既存住宅流通シェアの推移



既存住宅流通シェアの国際比較(2018)

※国土交通省「令和2年度住宅経済関連データ」を一部修正

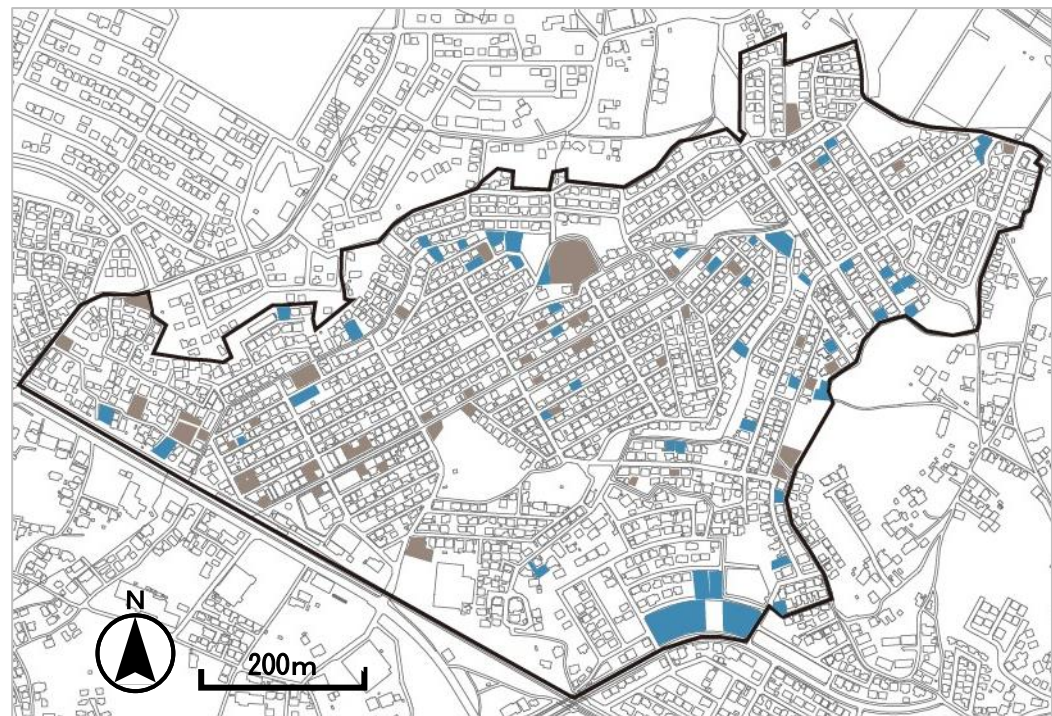
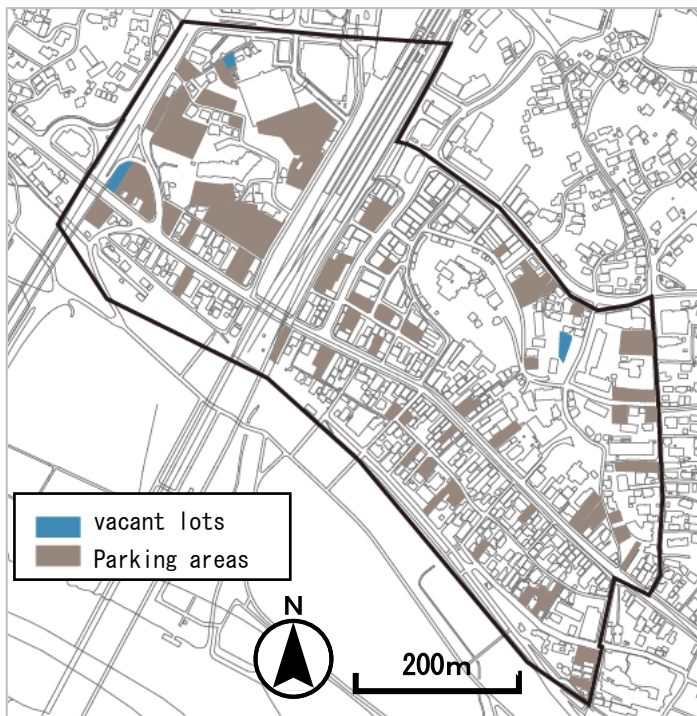
(https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html)

2 都市のスポンジ化

■都市のスポンジ化とは

都市内部において空き地や空き家などが小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生すること及びその状態

社会整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会 都市計画基本問題小委員会 (2017)



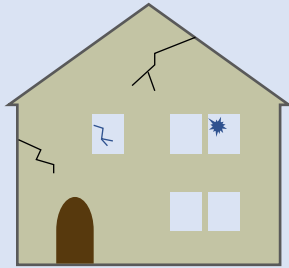
東京近郊都市の中心市街地（左）と郊外住宅地（右）の低未利用地の状況

2 都市のスポンジ化

■都市のスポンジ化の要因

物件に由来する要因

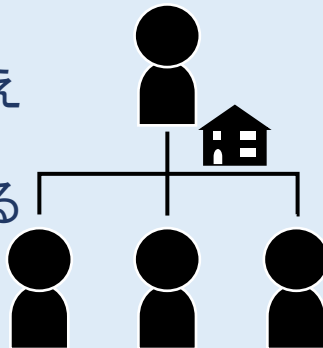
- ・ 建物の築年の古さ
老朽化の進行
- ・ 敷地の形状や
接道条件の悪さ
- ・ 斜面地・交通不便地等
立地条件の悪さ



人的要因

利用しない空き家の増加
(その他の空き家)

- ・ 自己所有住宅に加え
親の住宅を相続
- ・ 相続や処分にかかる
コストの大きさ



都市構造上の要因

郊外開発の継続



■都市のスポンジ化の影響

直接的影響

管理不全による外部不経済

- ・ 保安上の危険性
- ・ 衛生上の有害性
- ・ 景観の阻害
- ・ 生活環境上の不適切



間接的影響

- ・ 世帯の入れ替わりの停滞による人口減少、高齢化
- ・ 店舗等の減少に伴う生活利便性の低下
- ・ 上記による地域活力の低下

3 空き家等の利活用による地域課題解決

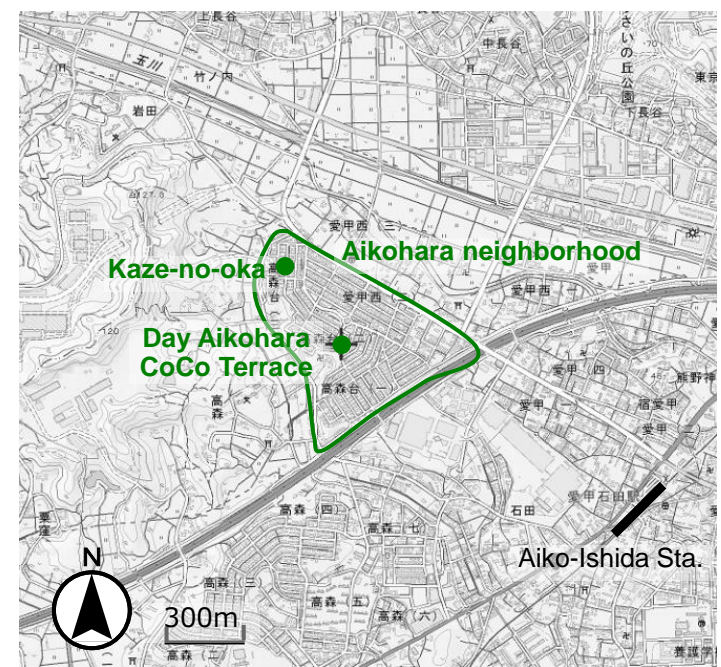
■ 愛甲原団地(神奈川県伊勢原市)

地域概要

- ・ 1960年代に分譲開発された住宅地
- ・ 人口、世帯数は停滞し、高齢化が進行 (32%)

活動経緯

- ・ 高齢化に対応するため、有志で1987年に家事支援サービスを立上げ
- ・ 翌年「福祉のまちづくり勉強会」を立ち上げ高齢者福祉の活動に取り組む



立地図 (国土地理院地図を加工)

3 空き家等の利活用による地域課題解決

■ 愛甲原団地(神奈川県伊勢原市)

事業と利用施設

NPO法人を立ち上げ、地域の高齢者が地元で暮らし続けるための支援を実施

【デイ愛甲原】 「介護が必要でも支援が得れば暮らし続けたい」ニーズに対応するため、2003年、空き店舗にデイサービス施設を開設

【風の丘】 デイ利用者からの宿泊要望を受け、地域住民から土地贈与を受け2006年に建設（小規模多機能型居宅介護施設と老人ホーム）

【CoCoてらす】 デイ隣接の店舗撤退跡地に2012年、コミュニティスペースとして開所し、カフェ、カラオケ、講座等様々に利用



デイ愛甲原（デイサービス）・CoCoてらす（コミュニティスペース）



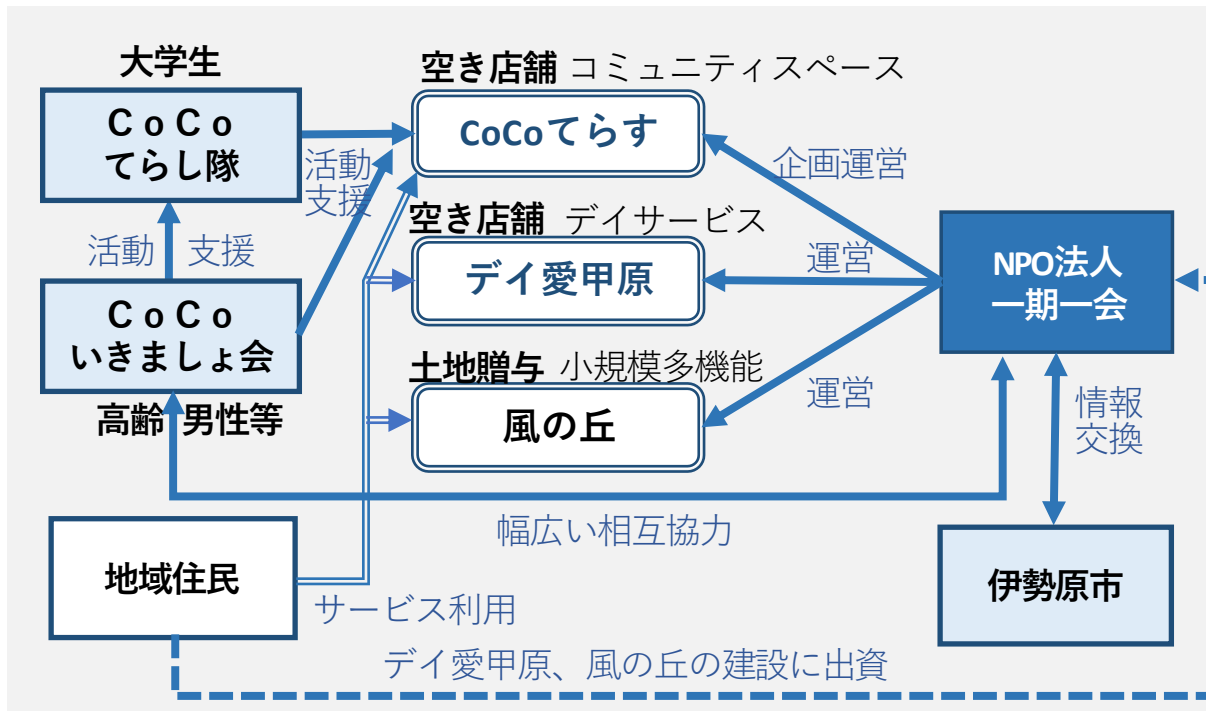
風の丘（小規模多機能型居宅介護）

3 空き家等の利活用による地域課題解決

■ 愛甲原団地(神奈川県伊勢原市)

運 営

- ・ 2005年にNPO法人「一期一会」を立ち上げ
- ・ デイ愛甲原は看護師を含め10名、風の丘は介護スタッフ、看護師、管理栄養士等42名が在籍
- ・ 協力組織として、地域の高齢男性による「CoCoいきましょ会」、学生ボランティアグループの「CoCoてらし隊」が活動



運営体制



CoCoいきましょ会による空き家の庭整備



CoCoてらし隊と住民による壁画

■既存住宅の流通促進に向けた調査研究（2021～）

調査概要

- ・ 背景：近年は都心でも空き家が増加している一方で、戸建て既存住宅の流通量は少ない
- ・ 目的：所有者や不動産事業者へのインタビューを通じ、供給側の視点から既存住宅の市場流通を阻害する具体的理由を探る
- ・ 手法：世田谷区を対象に、2017年の区調査による空き家を改めて現地確認、現時点での空き家所有者にアンケート、インタビューを実施

Number of vacant houses confirmed : 593 units

| | |
|--|-----------|
| Number of vacant houses confirmed by Setagaya Ward | 720 units |
| Number of houses that are currently vacant | 477 units |
| Number of newly confirmed vacant houses after checking on site | 116 units |