

第199回政策課題勉強会

## 人口減少社会における土地利用・住宅政策のあり方 ～都市・郊外・地方部、それぞれの空き家問題とその処方箋～

東洋大学理工学部建築学科  
野澤千絵

### 住宅過剰社会とは

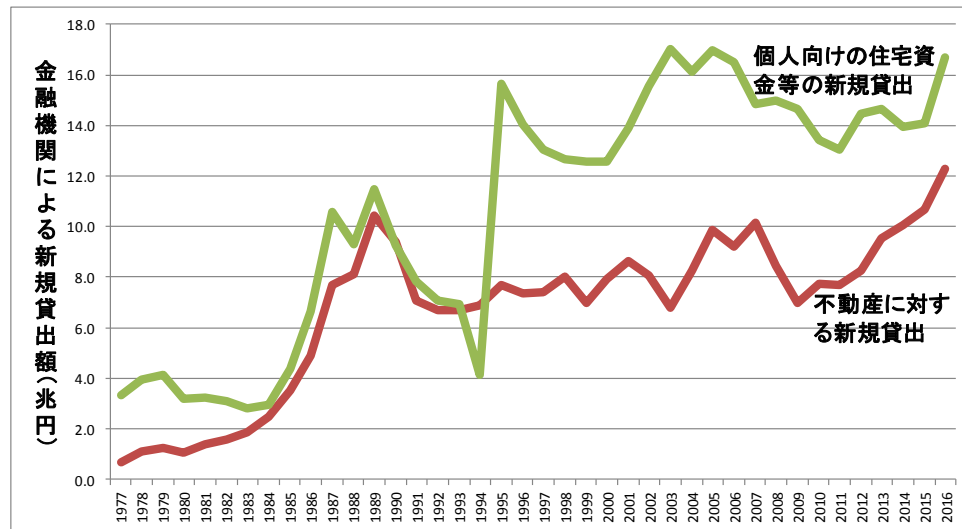
世帯数を大幅に超えた住宅がすでにあり、  
空き家が右肩上がりに増えているにもかかわらず、  
将来世代への深刻な影響を見過ごし、  
居住地を焼畑的に広げながら、  
大量に住宅をつくり続ける社会のこと。

このまま住宅過剰社会を続けると・・・  
資産としての住宅の有用性が根本から揺らぎかねず、  
安心して住宅を資産として持てなくなる危険性が  
あるのではないか。



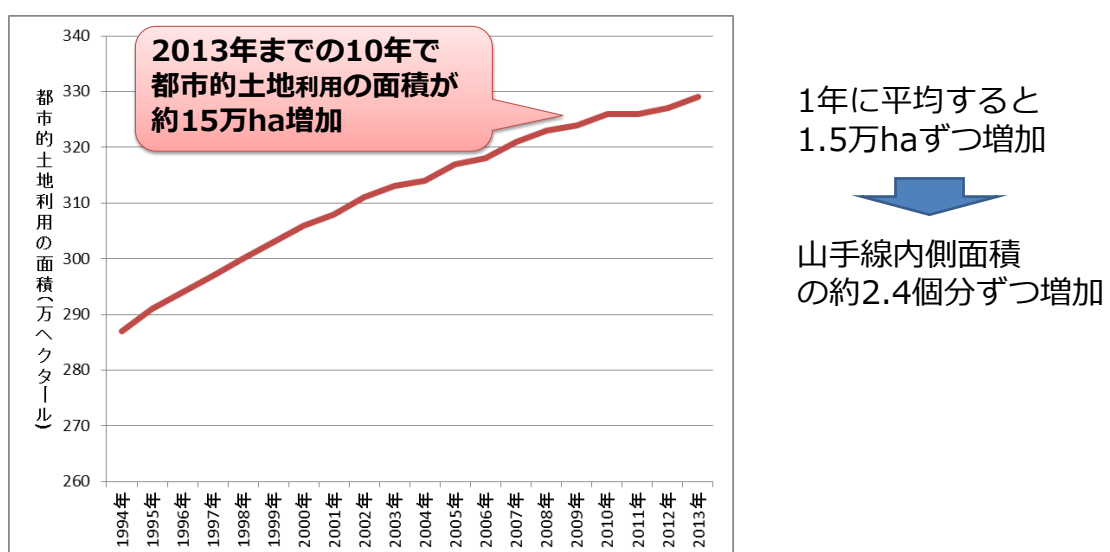
拙著「老いる家 崩れる街～住宅過剰社会の末路」（講談社現代新書） 2016年11月

## 2016年の金融機関による新規の不動産融が過去最高に



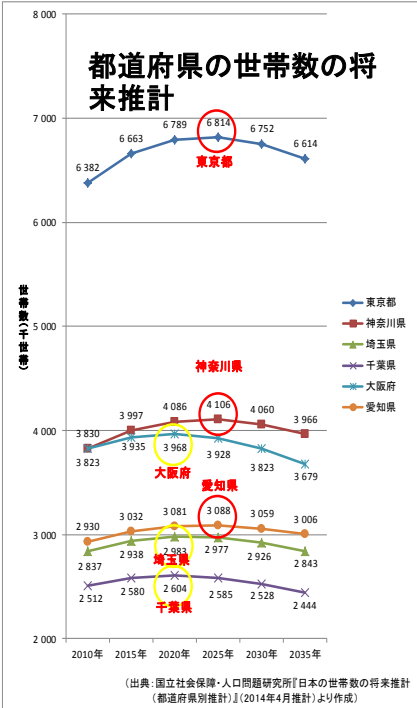
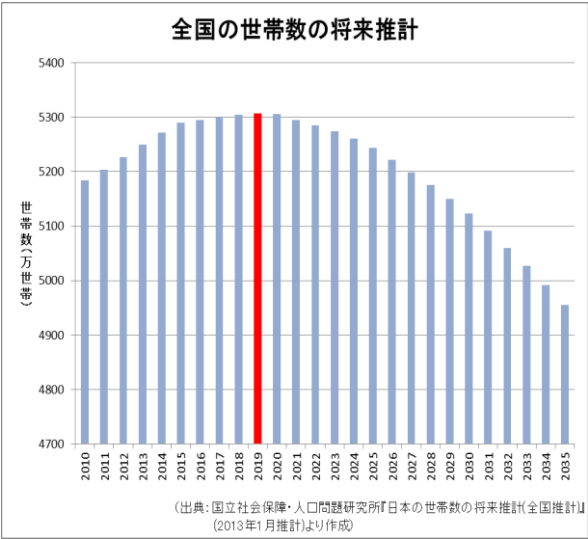
金融機関による不動産・住宅資金等への新規貸出額の推移  
(出典：日本銀行「貸出先別貸出金」(2016年2月9日発表)より作成)

## 拡大し続ける居住地～1年で山手線内側面積の2.4個分ずつ増加



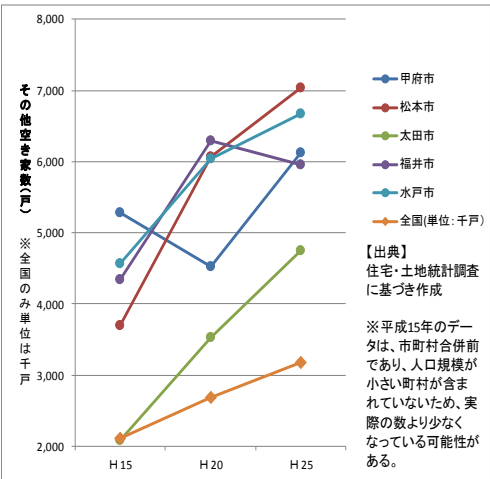
出典：平成27年度土地所有・利用現況調査報告書(平成28年3月)、国土交通省土地・建設産業局企画課より作成

2019年全国の世帯数も減少に転じる



増え続ける「その他空き家」

全国の「その他空き家」増加率  
5年間で1.2倍



空き家率の高い施行時特例市の「その他空き家」の増加スピード

「住生活基本計画(全国計画)」の目標  
その他空き家318万戸(2013年)を、  
2025年に400万戸程度に抑える

このままのスピードとして  
計算すると・・・

2025年には  
**908万戸**

|       | 平成20年から25年の増加率 |                 |
|-------|----------------|-----------------|
|       | 住宅総数<br>増加率    | 「その他空き家」<br>増加率 |
| 甲 府 市 | 1.064          | 1.354           |
| 太 田 市 | 1.098          | 1.346           |
| 松 本 市 | 1.077          | 1.160           |
| 福 井 市 | 0.996          | 0.946           |
| 水 戸 市 | 1.044          | 1.104           |
| 全 国   | 1.053          | 1.187           |

※住宅・土地統計調査に基づき作成(平成15年のデータは、市町村合併前の人口規模が小さい町村が含まれていないため、平成20年から25年の増加率を対象とした。)

あと8年で、  
その他空き家の  
増加率を半減  
できるか？

**大量の空き家予備軍**  
将来、空き家となる危険性がある、65歳以上の者のみの世帯が住む一戸建て住宅

■甲府市：14,920戸  
■太田市：11,440戸  
(※住宅・土地統計調査(平成25年))

その他空き家の増加スピードが高い甲府市と太田市の共通点

- 平地で郊外に農地、自家用車の依存率が高い。
- 自家用車を利用すれば、買い物、通勤、通院といった生活に支障がないと判断。
- 条例で市街化調整区域の開発規制の緩和を展開



だらだらと広く薄く居住地が拡大

- 甲府盆地  
市街化区域（市街化を促進すべき区域）等の人口密度は低下しているのに、郊外の農地エリアの市街化調整区域等で人口密度が上昇。
- 太田市  
市街化区域よりも地価が安く、都市計画税も不要ということもあり、市街化調整区域の農地エリアに、虫食い状に多くの住宅が建ち並んだ。

大量の空き家予備軍

- 空き家予備軍となる危険性がある、65歳以上の者のみの世帯が住む一戸建て住宅
- 甲府市：14,920戸
  - 太田市：11,440戸
- (※住宅・土地統計調査（平成25年）)

駅に近いほど、戸建て等の空き家率が高い(全国・東京都・大阪府)

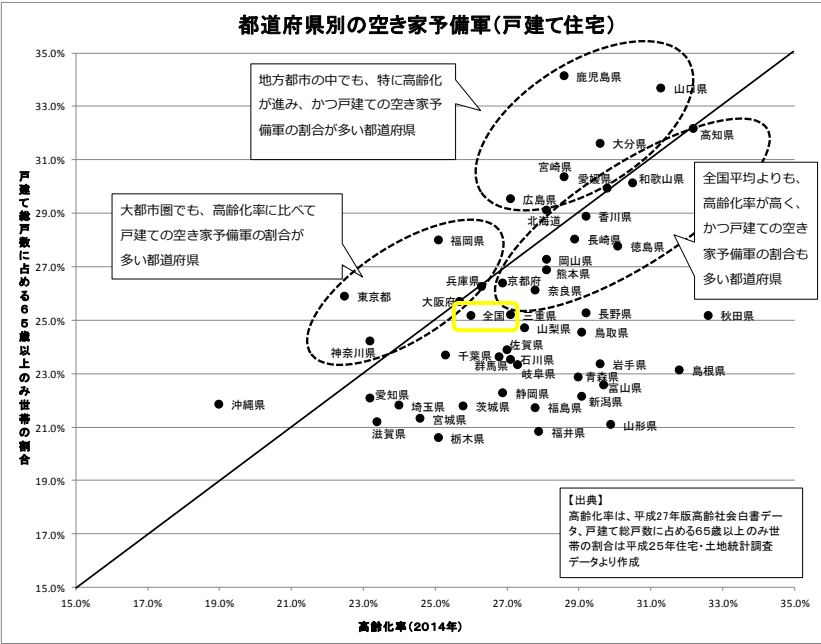


図表 空き家の立地動向(最寄り鉄道駅までの距離別)  
出典: 国土交通省社会資本整備審議会第42回住宅地分科会資料(2015年10月26日)

都市の中心が古くて、  
郊外が新しい  
↓  
市街化した時期から年数を経ると、  
居住者の高齢化により、  
施設等に入居したり、  
相続後に相続人が引き続き住まず  
空き家化  
  
※子供世代は既に各自、家を購入済で、  
相続しても、実家を継がない人が多い  
(+ 人の長寿命化)

大量相続時代の到来

団塊世代の実家相続 + 団塊ジュニアの実家相続



首都圏の戸建て空き家予備軍ランキング①

■都心から20km圏内の戸建ての空き家予備軍ランキング

| 順位                                       | 市区町村名   | 戸建ての<br>空き家予備軍<br>(戸建てに住む<br>「高齢者のみ世帯」) | 戸建ての<br>空き家予備軍率<br>(戸建て総戸数に占める<br>「高齢者のみ世帯」の割合) |
|------------------------------------------|---------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1位                                       | 台東区     | 6,430                                   | 33.3%                                           |
| 2位                                       | 品川区     | 12,710                                  | 32.2%                                           |
| 3位                                       | 練馬区     | 34,050                                  | 31.9%                                           |
| 4位                                       | 北区      | 13,140                                  | 31.6%                                           |
| 5位                                       | 杉並区     | 24,450                                  | 30.8%                                           |
| 6位                                       | 豊島区     | 8,650                                   | 30.6%                                           |
| 7位                                       | 三鷹市     | 8,030                                   | 30.0%                                           |
| 8位                                       | 武蔵野市    | 5,190                                   | 29.3%                                           |
| 9位                                       | 中野区     | 10,720                                  | 28.5%                                           |
| 9位                                       | 新宿区     | 6,930                                   | 28.5%                                           |
| 11位                                      | 渋谷区     | 4,400                                   | 28.3%                                           |
| 12位                                      | 幸区(川崎市) | 5,150                                   | 27.8%                                           |
| 13位                                      | 荒川区     | 6,700                                   | 27.5%                                           |
| 14位                                      | 目黒区     | 8,830                                   | 27.4%                                           |
| 15位                                      | 江戸川区    | 24,950                                  | 26.7%                                           |
| 16位                                      | 大田区     | 24,360                                  | 26.6%                                           |
| 17位                                      | 文京区     | 5,790                                   | 26.3%                                           |
| 18位                                      | 狛江市     | 3,370                                   | 26.2%                                           |
| 19位                                      | 市川市     | 18,340                                  | 26.1%                                           |
| 20位                                      | 板橋区     | 14,050                                  | 25.8%                                           |
| 都心から20km圏内の42市区町村の戸建ての空き家予備軍の合計＝423,770戸 |         |                                         |                                                 |

※ 住宅・土地統計調査(2013年)のデータにより作成  
※ 都心3区(中央区・港区・千代田区)は、戸建て総数が少ないため、ランキングからは除外した。  
※ 住宅・土地統計調査では、戸建て住宅に住む高齢者のみ世帯数として算出されているが、本稿では世帯数は戸建ての住戸数と同様とみなした。  
※ 空き家予備軍率: 戸建て総戸数に占める「高齢者のみ世帯」の割合  
※ 都心からの距離は東京駅からの直線距離とし、各市町村の区域の過半が属している方の圏域とした。

■都心から20～30km圏内の戸建ての空き家予備軍ランキング

| 順位                                          | 市区町村名      | 戸建ての<br>空き家予備軍<br>(戸建てに住む<br>「高齢者のみ世帯」) | 戸建ての<br>空き家予備軍率<br>(戸建て総戸数に占める<br>「高齢者のみ世帯」の割合) |
|---------------------------------------------|------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1位                                          | 花見川区(千葉市)  | 10,000                                  | 30.2%                                           |
| 2位                                          | 国分寺市       | 6,690                                   | 28.6%                                           |
| 3位                                          | 美浜区(千葉市)   | 1,640                                   | 27.7%                                           |
| 4位                                          | 神奈川区(横浜市)  | 8,790                                   | 27.5%                                           |
| 5位                                          | 小平市        | 9,200                                   | 27.4%                                           |
| 6位                                          | 府中市        | 9,350                                   | 26.3%                                           |
| 6位                                          | 大宮区(さいたま市) | 4,830                                   | 26.3%                                           |
| 8位                                          | 小金井市       | 5,130                                   | 26.2%                                           |
| 9位                                          | 鎌ヶ谷市       | 7,370                                   | 26.0%                                           |
| 10位                                         | 保土ヶ谷区(横浜市) | 8,750                                   | 25.8%                                           |
| 11位                                         | 西東京市       | 8,520                                   | 25.6%                                           |
| 12位                                         | 国立市        | 2,680                                   | 25.4%                                           |
| 13位                                         | 習志野市       | 5,900                                   | 25.1%                                           |
| 14位                                         | 多摩区(川崎市)   | 5,990                                   | 24.8%                                           |
| 15位                                         | 港北区(横浜市)   | 10,520                                  | 24.7%                                           |
| 15位                                         | 浦和区(さいたま市) | 5,590                                   | 24.7%                                           |
| 17位                                         | 中区(横浜市)    | 3,970                                   | 24.6%                                           |
| 17位                                         | 東村山市       | 6,900                                   | 24.6%                                           |
| 19位                                         | 緑区(横浜市)    | 6,000                                   | 24.3%                                           |
| 20位                                         | 中央区(さいたま市) | 3,200                                   | 24.2%                                           |
| 都心から20～30km圏内の48市区町村の戸建ての空き家予備軍の合計＝321,020戸 |            |                                         |                                                 |

首都圏の戸建て空き家予備軍ランキング②

■都心から30～40km圏内の戸建ての空き家予備軍ランキング

| 順位                                              | 市区町村名     | 戸建ての<br>空き家予備軍<br>(戸建てに住む<br>「高齢者のみ世帯」) | 戸建ての<br>空き家予備軍率<br>(戸建て総戸数に占める<br>「高齢者のみ世帯」の割合) |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1位                                              | 栄区(横浜市)   | 7,160                                   | 32.2%                                           |
| 2位                                              | 若葉区(千葉市)  | 12,060                                  | 31.0%                                           |
| 3位                                              | 我孫子市      | 10,170                                  | 30.7%                                           |
| 4位                                              | 港南区(横浜市)  | 11,360                                  | 29.4%                                           |
| 5位                                              | 金沢区(横浜市)  | 10,210                                  | 28.9%                                           |
| 6位                                              | 日野市       | 8,780                                   | 28.1%                                           |
| 7位                                              | 瀬谷区(横浜市)  | 7,290                                   | 27.9%                                           |
| 8位                                              | 綾子区(横浜市)  | 7,090                                   | 27.4%                                           |
| 9位                                              | 旭区(横浜市)   | 13,060                                  | 27.3%                                           |
| 10位                                             | 泉区(横浜市)   | 9,090                                   | 27.0%                                           |
| 11位                                             | 中央区(千葉市)  | 9,910                                   | 26.9%                                           |
| 12位                                             | 稲毛区(千葉市)  | 5,630                                   | 25.7%                                           |
| 12位                                             | 福生市       | 2,580                                   | 25.7%                                           |
| 14位                                             | 人間市       | 8,430                                   | 25.5%                                           |
| 15位                                             | 町田市       | 24,280                                  | 25.4%                                           |
| 16位                                             | ふじみ野市     | 5,810                                   | 25.2%                                           |
| 17位                                             | 南区(横浜市)   | 8,200                                   | 25.0%                                           |
| 17位                                             | 大和市       | 10,130                                  | 25.0%                                           |
| 19位                                             | 北区(さいたま市) | 5,120                                   | 24.9%                                           |
| 20位                                             | 宮代町       | 2,450                                   | 24.6%                                           |
| 都心から30～40km圏内の45市区町村の戸建ての空き家予備軍の合計<br>＝353,400戸 |           |                                         |                                                 |

■都心から40～50km圏内の戸建ての空き家予備軍ランキング

| 順位                                              | 市区町村名 | 戸建ての<br>空き家予備軍<br>(戸建てに住む<br>「高齢者のみ世帯」) | 戸建ての<br>空き家予備軍率<br>(戸建て総戸数に占める<br>「高齢者のみ世帯」の割合) |
|-------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1位                                              | 逗子市   | 4,670                                   | 30.1%                                           |
| 2位                                              | 栗山町   | 3,240                                   | 29.7%                                           |
| 3位                                              | 鎌倉市   | 12,190                                  | 28.9%                                           |
| 4位                                              | 酒々井町  | 1,500                                   | 27.9%                                           |
| 5位                                              | 横須賀市  | 26,570                                  | 27.3%                                           |
| 6位                                              | 日の出町  | 1,280                                   | 25.5%                                           |
| 7位                                              | 北本市   | 4,070                                   | 25.0%                                           |
| 8位                                              | 羽村市   | 2,850                                   | 24.8%                                           |
| 9位                                              | 毛呂山町  | 2,900                                   | 24.2%                                           |
| 10位                                             | 藤沢市   | 18,640                                  | 23.6%                                           |
| 10位                                             | 栄町    | 1,830                                   | 23.6%                                           |
| 12位                                             | あきる野市 | 5,630                                   | 23.4%                                           |
| 12位                                             | 君津市   | 5,760                                   | 23.4%                                           |
| 14位                                             | 佐倉市   | 10,800                                  | 22.8%                                           |
| 15位                                             | 桶川市   | 4,600                                   | 22.7%                                           |
| 16位                                             | 嵐山町   | 1,330                                   | 22.6%                                           |
| 16位                                             | 小川町   | 2,340                                   | 22.6%                                           |
| 18位                                             | 青梅市   | 6,550                                   | 22.3%                                           |
| 18位                                             | 菱川町   | 2,750                                   | 22.3%                                           |
| 18位                                             | 坂戸市   | 5,270                                   | 22.3%                                           |
| 都心から40～50km圏内の36市区町村の戸建ての空き家予備軍の合計<br>＝221,730戸 |       |                                         |                                                 |

※ 住宅・土地統計調査(2013年)のデータにより作成  
※ 都心3区(中央区・港区・千代田区)は、戸建て総数が少ないため、ランキングからは除外した。  
※ 住宅・土地統計調査では、戸建て住宅に住む高齢者のみ世帯数として算出されているが、本稿では世帯数は戸建ての住戸数と同様とみなした。  
※ 空き家予備軍率：戸建て総戸数に占める「高齢者のみ世帯」の割合  
※ 都心からの距離は東京駅からの直線距離とし、各市町村の区域の過半が属している方の圏域とした。



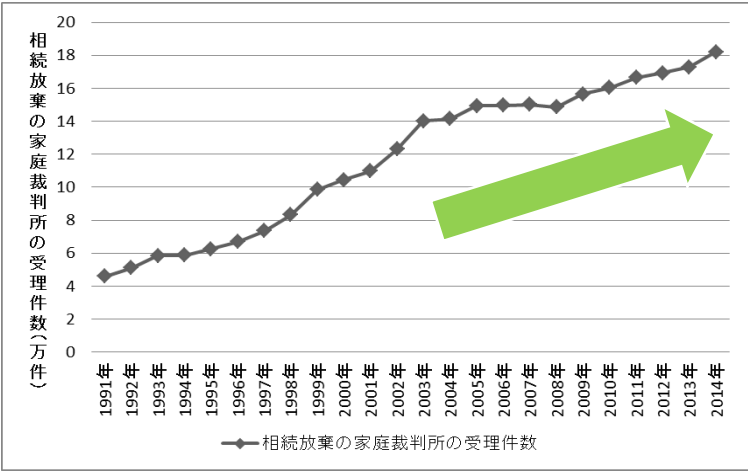
売るに売れない  
貸すに貸せない  
＝「負動産」  
＋  
放置・放棄化した  
空き家の増加



都市のスポンジ化  
の深刻化リスク



# 相続放棄の急増



図表2-4 相続放棄の家庭裁判所の受理件数  
(出典：司法統計第2票家事審判・調停事件の事件別新受理件数より作成)

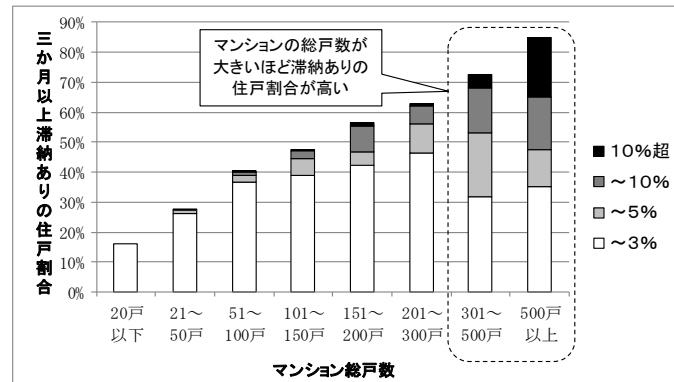
## 新築住宅をつくる・購入すること自体が悪いわけではない

新築住宅は・・・  
たとえ人口減少社会でも、  
空き家増加社会でも、住宅を新たに購入したい人  
住み替えたい人、古くなった住宅を建て替えたい人  
などのために、**これから必要不可欠**

問題なのは・・・  
新築住宅が、居住地としての基盤が十分に整っ  
ていないような区域でも、未だに野放図につくり続  
けられ、**居住地の拡大が止まらないこと**

世帯数の折り返し地点が見えてきた今、居住地を焼畑的に拡大すると、  
限られた人口や開発需要というパイを**単に近隣のエリア同士で奪い合うだけで、**  
居住地を維持するために必要な**税金の支出だけが増大していくという**  
**非効率な状況をつくり出してしまっていることが大問題！**  
(新規の整備費用だけでなく、既存＋新規の維持管理・更新費用が  
**「永続的に」必要となる**ことにも目を向ける時期に突入)

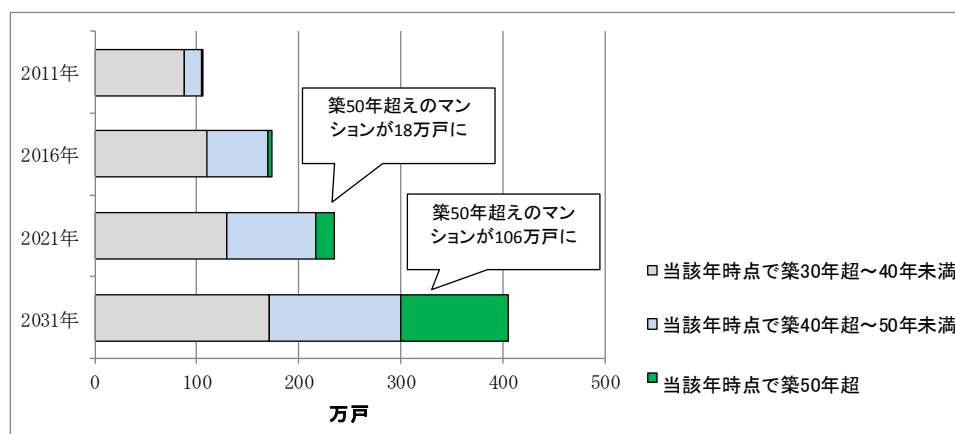
## 住戸数の多いマンションほど滞納あり割合が多い



図表 マンション総戸数別の管理費等を3か月以上滞納ありの住戸割合  
(出典:国土交通省「2013年マンション総合調査」によるデータにより作成)

## マンションの相続放棄問題が今後、深刻化する懸念

## 老いたマンションの急増 ～1年で文京区の住戸数分増加していく



図表 老いた分譲マンション数の予測  
(出典:国土交通省「マンションの新たな管理方式」(平成24年1月))

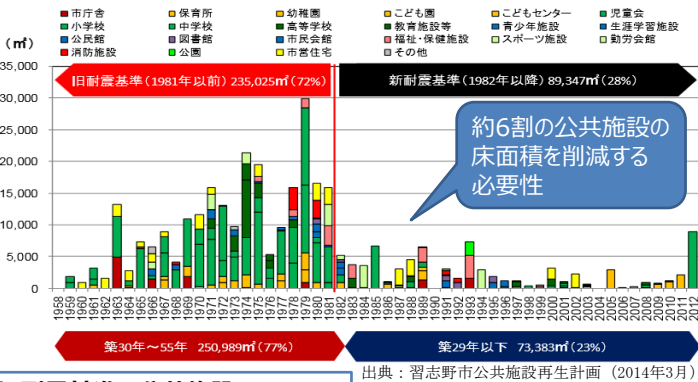
23区の潜在空き家：20万戸ものマンション

| 絶対数      | 1980年以前に建てられた<br>3階建以上の共同住宅の<br>住戸数 | 持ち家の共同住宅に占め<br>る1980年以前に建てられ<br>た持ち家共同住宅の割合 |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| 100 特別区部 | 199,990                             | 19.1%                                       |
| 111 大田区  | 17,720                              | 24.0%                                       |
| 112 世田谷区 | 16,200                              | 19.4%                                       |
| 119 板橋区  | 15,700                              | 24.2%                                       |
| 108 江東区  | 15,170                              | 17.7%                                       |
| 104 新宿区  | 14,790                              | 29.5%                                       |
| 110 目黒区  | 11,050                              | 33.7%                                       |
| 115 杉並区  | 11,000                              | 24.3%                                       |
| 109 品川区  | 9,670                               | 17.3%                                       |
| 103 港区   | 9,100                               | 21.9%                                       |
| 114 中野区  | 8,730                               | 29.9%                                       |
| 120 練馬区  | 8,110                               | 14.8%                                       |
| 121 足立区  | 7,890                               | 12.1%                                       |
| 116 豊島区  | 7,450                               | 18.2%                                       |
| 113 渋谷区  | 7,430                               | 21.6%                                       |
| 123 江戸川区 | 7,340                               | 14.2%                                       |
| 105 文京区  | 5,330                               | 17.3%                                       |
| 117 北区   | 4,800                               | 14.7%                                       |
| 106 台東区  | 4,660                               | 14.1%                                       |
| 122 葛飾区  | 4,550                               | 11.2%                                       |
| 107 墨田区  | 4,270                               | 14.3%                                       |
| 118 荒川区  | 4,150                               | 13.0%                                       |
| 102 中央区  | 3,290                               | 11.9%                                       |
| 101 千代田区 | 1,640                               | 17.9%                                       |

| 割合       | 1980年以前に建てられた<br>3階建以上の共同住宅の<br>住戸数 | 持ち家の共同住宅に占め<br>る1980年以前に建てられ<br>た持ち家共同住宅の割合 |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| 100 特別区部 | 199,990                             | 19.1%                                       |
| 110 目黒区  | 11,050                              | 33.7%                                       |
| 114 中野区  | 8,730                               | 29.9%                                       |
| 104 新宿区  | 14,790                              | 29.5%                                       |
| 115 杉並区  | 11,000                              | 24.3%                                       |
| 119 板橋区  | 15,700                              | 24.2%                                       |
| 111 大田区  | 17,720                              | 24.0%                                       |
| 103 港区   | 9,100                               | 21.9%                                       |
| 113 渋谷区  | 7,430                               | 21.6%                                       |
| 112 世田谷区 | 16,200                              | 19.4%                                       |
| 116 豊島区  | 7,450                               | 18.2%                                       |
| 101 千代田区 | 1,640                               | 17.9%                                       |
| 108 江東区  | 15,170                              | 17.7%                                       |
| 109 品川区  | 9,670                               | 17.3%                                       |
| 105 文京区  | 5,330                               | 17.3%                                       |
| 120 練馬区  | 8,110                               | 14.8%                                       |
| 117 北区   | 4,800                               | 14.7%                                       |
| 107 墨田区  | 4,270                               | 14.3%                                       |
| 123 江戸川区 | 7,340                               | 14.2%                                       |
| 106 台東区  | 4,660                               | 14.1%                                       |
| 118 荒川区  | 4,150                               | 13.0%                                       |
| 121 足立区  | 7,890                               | 12.1%                                       |
| 102 中央区  | 3,290                               | 11.9%                                       |
| 122 葛飾区  | 4,550                               | 11.2%                                       |

まちも老いている～インフラ・公共施設の老朽化問題

旧耐震基準の公共施設の割合例（習志野市）



旧耐震基準の公共施設  
延べ床割合（築30年以上）

- 習志野市72%（2009年）
- 目黒区58.6%（2013年）
- 三鷹市55.2%（2012年）
- さいたま市51.9%（2012年）

全ての公共施設  
（+インフラ）  
を更新することは  
不可能

インフラの老朽化・更新問題例

■ 橋梁

危険性が増して通行止め・通行規制が行われている橋は、全国で**1400件**（2013年）（国土交通白書）

■ 水道管

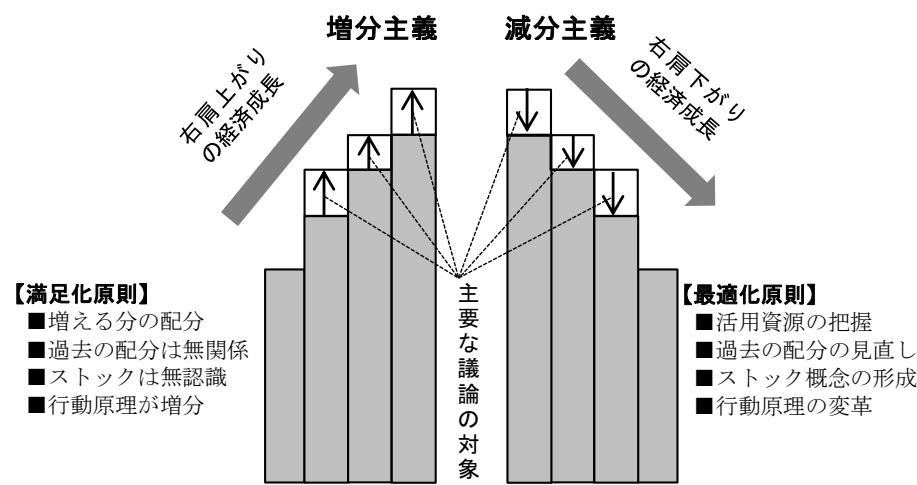
法定耐用年数40年を超える水道管の割合 **12・1%**（2014年度末）  
2014年度中に更新できた水道管は**0.76%**

→このままのペースだと、今ある水道管の更新に約 **130年**、費用は**9700億円**要すると試算（水資源白書、2014年構成労働省推計）

■ 下水道

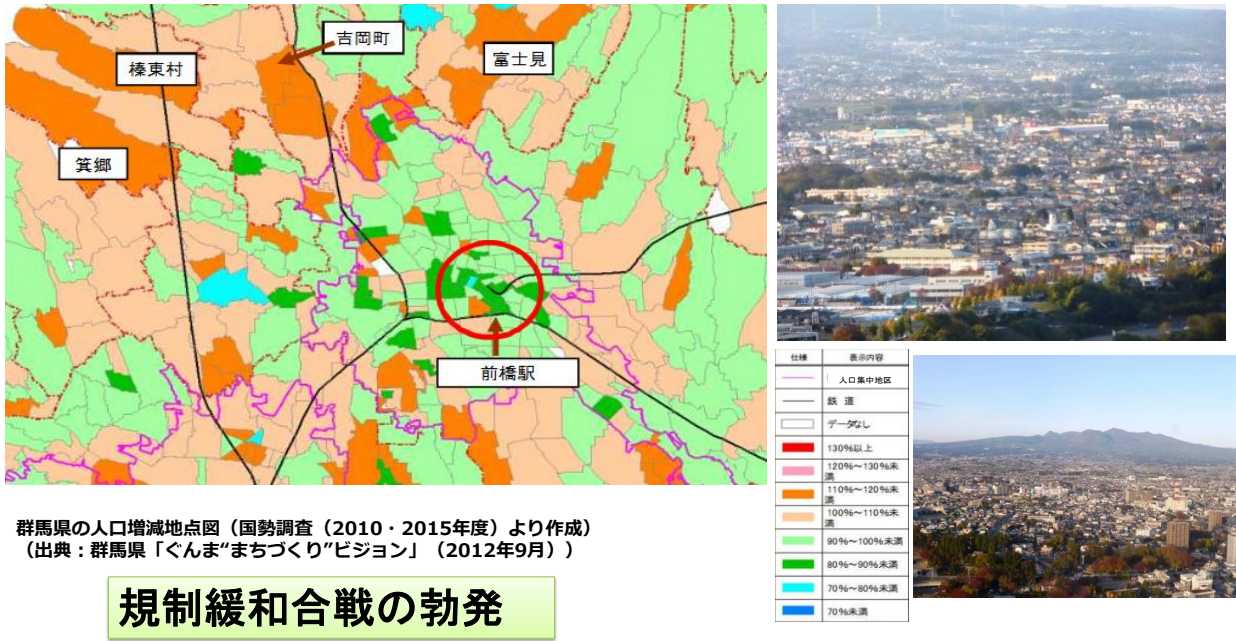
市街化区域内の人口減少で経営難が深刻化

増分主義から減分主義へ



図表 増分主義と減分主義  
(宮脇淳編著「自治体戦略の思考と財政健全化」を参考に作成)

土地利用規制の強度の不連続・権限まだら化の弊害



## 住宅過剰社会から脱却するための7つの方策

- 方策① 私たち一人一人が自分たちのまちへの無関心・無意識をやめる
- 方策② 住宅総量と居住地面積をこれ以上増やさない
- 方策③ 「それなりの」暮らしが成り立つ「まちのまとまり」をつくる
- 方策④ 住宅の立地誘導のための実効性ある仕組みをつくる
- 方策⑤ 既に今ある住宅・居住地の再生や更新を重視する枠組みに軸足を移す
- 方策⑥ 住宅の維持管理や終末期への対応策を早急に構築する
- 方策⑦ もう一步先の将来リスクを見極める

## 本日、議論したいこと

①世帯数減少、住宅総数の積み上がりの中で、全体として、住宅資産の低下に歯止めをかけるために、何ができるか？

②特に、駅近でインフラ整備済の古い市街地での、空き地・空き家・中古住宅の住宅需要をとりもどすために、また、そのままの状態では市場性がない中古住宅・空き家に投資をして、市場へ流通させるために

②-1 「空き家トリアージ」はどのような主体がどのようにやるべきか？

アメリカのランドバンクのような組織づくりはできないか？（都道府県レベル？）

②-2 民間がもうかる（手を出す）仕組みづくりとは？

③空き家解体・除却支援の充実はできないか？

（立地要件は必要）

（解体費が上乗せされると郊外等の地価の安いところの住宅と競争できない）

④そもそも、なぜ、住宅政策と都市計画の連携がなぜできないのか？

どうすればできるの？

⑤住宅の終末期、特に所有者不明・不在の空き家増加への具体的な解決策は？

※アメリカのランドバンクは、放棄された空き家を管理・所有し、空き家を解体するか、手を加えて賃貸・売却するかなどを見極め、解体した後の土地は緑地やコミュニティスペースに転換するといった取り組み。  
活動資金は、企業の財団や政府からの支援、税金滞納者への罰金等、入手した物件の賃料や売り上げ等を活用