

中部地方における空き家対策の取組みについて ～空き家対策の取組事例と今後の課題～

花井 祐司

中部地方整備局 建政部 住宅整備課 (〒460-8514 愛知県名古屋市中区三の丸2-5-1)

人口減少等の社会情勢の変化に伴い、使用目的のない空き家の総数は増加を続けており、中部地方においても同様の傾向がみられる。こうした空き家のうち、管理が不十分なものは、安全性の低下や公衆衛生の悪化など、多岐にわたる問題を引き起こしており、社会問題となっている。この問題に対し、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定や支援制度の創設などを通じて、空き家対策の主体である地方公共団体の支援を行っている。本稿では、中部地方における空き家の現状および対策事例を整理・分析することで、今後の空き家対策の方向性を提示する。また、将来の空き家の増加を見据え、課題を明らかにすることを目的とする。

キーワード 空き家対策，空家等対策の推進に関する特別措置法，ストック活用

1. はじめに

総務省「住宅・土地統計調査」（2023年）によれば、全国の空き家数は約900万戸に達し、総住宅数に占める空き家率は13.8%と過去最高水準を記録した。この数値は1998年（約576万戸）と比較して約1.5倍に増加しており、今後も少子高齢化の進展に伴い増加傾向が継続するものと予測される。また、このうち賃貸・売却用、別荘・セカンドハウス用を除いた「使用目的のない空き家」は約385万戸を占めている。385万戸という規模は、大阪府の世帯数にほぼ匹敵するものであり、単一の都道府県規模に相当する膨大な住宅ストックが空き家として存在していることを示している。

管理が不十分な空き家は、老朽化による倒壊リスクや火災の発生源となる危険性を有する。また、不法投棄の温床となるほか、害虫・害獣の繁殖や雑草の繁茂により、周辺住民の生活環境を著しく悪化させる事例が各地で報告されている。¹⁾

2. 空き家問題に対する国の制度・取組

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

法制定以前においては、空き家問題に特化した全国統一の法律は存在しなかった。そのため、行政が空き家に対して介入する際の法的根拠は必ずしも明確ではなく、

対応は既存の一般法規の解釈・援用に依拠していた。

こうした法的空白を補完するため、一部の自治体では独自の空き家条例を制定し対応していた。しかし、条例の内容や強制力には自治体間で大きな差異があり、全国的な対応の均一性を欠いていた。

さらに、空き家は私人の財産であることから、行政による措置は憲法上の財産権との関係で慎重な判断が求められ、実効的な対策を講じるうえで制度的な制約があった。

このような状況を背景として、全国的に統一された法整備の必要性が高まり、2014年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法）が議員立法により成立し、2015年12月に全面施行された。

空家法の制定により、空き家対策に関する国および地方公共団体の責務が明確化され、市町村は空き家問題に体系的に対応するための基本的方針として「空家等対策計画」を策定し、総合的な対策を推進することが可能となった。具体的な施策としては、倒壊の危険性や衛生上の有害性等、一定の要件に該当する空き家を「特定空家等」として認定し、指導・勧告・命令・代執行といった段階的措置を講ずる制度が整備された点が挙げられる。特に、勧告を受けた場合には固定資産税の住宅用地特例の適用が除外されるなど、税制上の不利益が生じるため、所有者に対して自発的な改善を促す経済的インセンティブとして機能する仕組みとなっている。

同法の施行により一定の成果が見られた一方、根本的な問題として、特定空家等への対応が事後的・対症療法的にとどまっていた点が挙げられる。同法は、空き家が

既に危険・有害な状態に至った後でなければ介入できない構造となっており、問題が深刻化する前の予防的介入の手段を欠いていた。また、相続未登記等により所有者が特定できない場合の対応手段が限定的であり、所有者不明空き家に対して実効的な措置を講じることが困難な状況が続いていた。こうした状況への対応として、2023年6月改正空家法が成立し、同年12月に施行された。本改正では、放置すれば将来的に特定空家等に該当するおそれのある状態の空き家を「管理不全空家等」として位置付け、危険な状態に至る前の段階から行政が関与できる仕組みが導入された。これにより、空き家の早期対応および利活用の促進が図られることが期待されている。

さらに、市区町村が空き家の活用を重点的に推進する区域として「空家等活用促進区域」を指定し、用途規制や接道規制の緩和を可能とする制度が創設された。

また、行政単独では対応が困難な空き家の管理・活用については、NPO法人や一般社団法人等を「空家等管理活用支援法人」として指定し、官民連携を推進する仕組みが整備された。加えて、相続人不存在や相続放棄等により所有者が不明となった空き家については、民法上の財産管理人制度の活用が明確化され、所有者不明空き家への対応の実効性向上が図られている。¹⁾

(2) 空き家対策に関する国の取組（支援制度）

国の空き家対策における財政支援は、主に市町村を対象とした補助制度として展開されている。その代表例である「空き家対策総合支援事業（個別補助金）」および「空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）」では、空き家の除却、コミュニティ施設や移住者向け住宅への利活用、実態調査、所有者特定等、幅広い事業が補助対象となっており、多くの自治体で活用されている。

なお、個人への支援については、国が直接補助を行うのではなく、市町村の補助制度を通じて支援される仕組みとなっている。この方式により、各地域の空き家の状況や人口動態といった特性を踏まえた、柔軟かつ実効性の高い施策の展開が可能となっている。

税制上の措置としては、売却・除却を促進するための優遇策と、放置を抑制するための負担増措置の双方が講じられている。前者としては、相続した空き家またはその除却後の敷地を売却する場合に、譲渡所得から最大3,000万円を控除できる特例措置が設けられている。一方、後者として、空家法に基づく勧告を受けた場合には、住宅用地に適用される固定資産税・都市計画税の課税標準の特例措置が解除される。この結果、固定資産税負担が大幅に増加し、所有者に対して適切な管理や除却等を促すインセンティブとして機能する制度となっている。

¹⁾

(3) 空き家対策に関する国の取組（普及啓発等）

空き家の発生には、相続問題、維持管理の負担、利活

用に関する知識不足など複数の要因が関与している。とりわけ、多くの所有者が空き家問題を自らの問題として十分に認識しておらず、その結果として放置が長期化する傾向がみられる。

このため、所有者や市民に対する普及啓発活動は、空き家の未然防止および適正管理の促進において重要な役割を担っている。

国土交通省においては、「空き家すごろく」や「すまいのエンディングノート」など、住まいの将来について早期に家族で話し合う契機となるツールを提供しているほか、マスコットキャラクター「あきにゃん」を用いたパンフレット(図-1)や動画(図-2)を作成するなど、周知啓発に取り組んでいる。¹⁾



図-1 「あきにゃん」を用いたパンフレット



図-2 動画による広報・周知。30秒のショート動画はYouTubeで900万回以上再生されている

3. 中部地方における空き家の現状

1998～2023年における中部地方4県での使用目的のない空き家数の推移および2023年の空き家率を示した。

この25年間で使用目的のない空き家数が約1.8～2.5倍に増加しており、すべての県において一貫した増加傾向が確認される。(図-3)

また、愛知県は空き家数自体は多いものの、人口流入や住宅需要が比較的強いことから、空き家が発生しても市場に再流通する割合が高く、空き家率は相対的に低い水準にとどまっている。一方、岐阜県および三重県では、空き家数は中規模であるものの、高齢化や人口減少の影響により相続後も利用されないまま放置される事例が多く、結果として空き家率が高くなる傾向がみられる。

(図-4)

さらに、市町村ごとの使用目的のない空き家率を航空写真に重ね合わせると、名古屋市や浜松市といった都市部では空き家率が比較的低いのに対し、岐阜県北部や三重県南部などの山間地域や伊豆半島では高い傾向が確認できる。このことから、都市部と周辺の過疎地域との間で空き家の分布に明確な地域差が存在することが分かる。

(図-5)

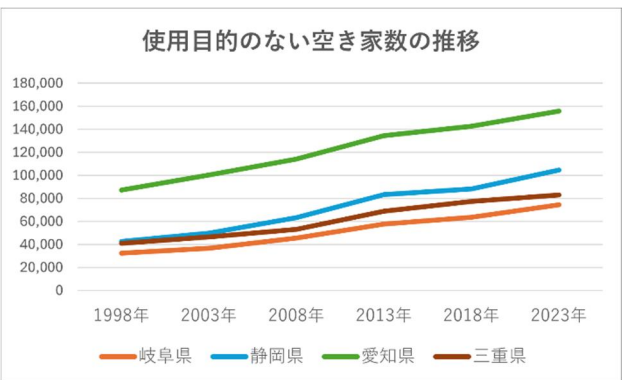


図-3 使用目的のない空き家数の推移³⁾

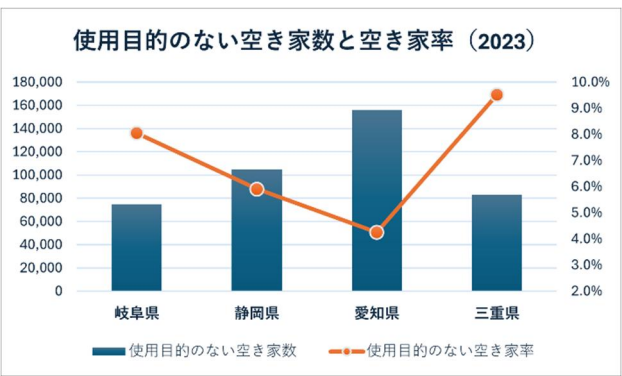


図-4 使用目的のない空き家数と空き家率(2023年)³⁾

4. 中部地方における空き家対策の取組

(1) 管内自治体における空家法の施行状況

表-1の2024年度末における空家法の施行状況をみると、空家等対策計画はいずれも90～100%と全国88%と比較しても高い策定率に達しており、各自治体における空き家問題への関心の高さがうかがえる。

都道府県別にみると、三重県では特定空家等の件数が突出しており、危険性の高い空き家に対する行政代執行の措置件数の増加と関連しているものと考えられる。一方、愛知県では管理不全空家の件数が相対的に多く、現時点では特定空家等に至っていないものの、今後、適切な管理が行われなければ、腐朽や破損の進行により特定空家等へ移行する潜在的风险が高いと指摘できる。

また、空家等管理活用法人および空家等活用促進区域の指定については、2023年の法改正により導入された新たな制度であるため、現時点では指定に至った自治体は限定的であるものの徐々に増加しており、今後の制度活用の進展が期待される。

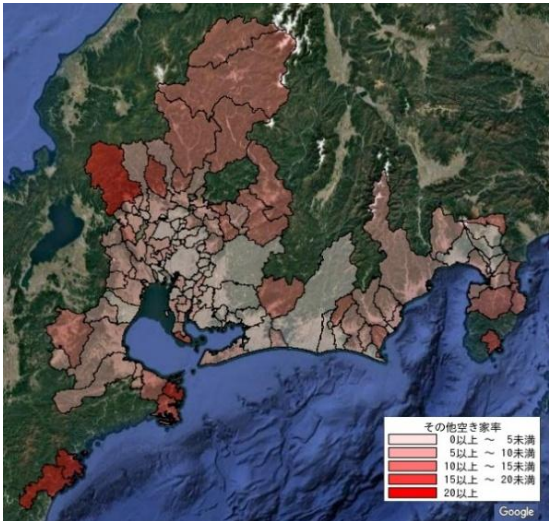


図-5 使用目的のない空き家の分布³⁾

※人口1万5千人未満の自治体の統計結果は未公表のため着色無し

表-1 2024年度末の空家法の施行状況⁴⁾

	岐阜	静岡	愛知	三重
空家等対策計画策定済み自治体数 (※県内策定率)	42 (100%)	32 (91%)	49 (91%)	29 (100%)
代執行 (行政・略式・緊急合算)	23	17	15	27
現存する管理不全空家等	252	181	632	434
現存する特定空家等	120	70	222	351
空家等活用促進区域指定済み自治体数 (2026. 4. 1時点)	0	0	2	0
空家等管理活用支援法人指定済み自治体数 (2026. 2. 28時点)	5	3	3	2

(2) 管内自治体における空き家対策の取組事例

空き家の活用・発生予防に対する管内自治体の取組について、その有効性を分析する。

a) 三重県伊賀市：古民家の分散型ホテル等への活用（図-6）

伊賀市は400年以上の歴史・文化を有する城下町であるが、近年は人口減少が著しく、歴史的建造物の解体が進行し、地域の活気や賑わいが失われつつあることが課題となっている。

このような状況に対し、伊賀市と民間事業者が連携した官民連携事業として、空き家であった歴史的建造物を含む古民家を宿泊施設として再生する取組が進められている。同事業は、建物の利活用を通じて維持管理を可能とするとともに、景観保全にも寄与するものである。

さらに、分散型ホテルの手法を採用し、複数の古民家（現在は5棟以上）を客室として活用することで、点的な整備にとどまらず、面的なまちづくりが地域再生に繋がっている。この結果、地域全体の景観形成や観光資源の活用が促進されている。このように、歴史的建造物の点的な保存にとどまらず、面的な活用へと展開することが、地域全体の価値向上と持続的な地域再生に資する。

b) 岐阜県恵那市：官学連携による空き家の活用

市と包括連携協定を締結しているオンライン大学の学生と協働し、空き家となっていた旧職員住宅をリノベーションし、移住希望者の体験施設および学生の滞在拠点として再生した事例である。本プロジェクトでは、学生が設計段階から参画し、解体作業や家具製作といった施工、さらには活用方法の提案に至るまで主体的に関与した点が特徴である。また、市内の工務店や地域住民とも連携し、地域一体となって事業が推進された。

この取組は、単なる空き家活用にとどまらず、若者と地域住民との交流を創出し、地域の活性化に寄与している。加えて、地元工務店との協働を通じて建設業界の魅力を発信する機会ともなっており、多面的な効果を生み出している好事例といえる。

c) 静岡県掛川市：官民協定に基づく地域活性化（図-7）

掛川市では、2018年にNPO法人かけがわランド・バンクと「空き家対策に関する協定」を締結し、同協定に基づいて、掛川市、かけがわランド・バンク、市民の3者協働による空き家問題の解決に向けて取り組んでいる。

同NPO法人は、空き家等の利活用による地域活性化推進等を目的に設立され、建築士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、税理士などの専門家を構成員とする。この強みを生かし、特定空き家等の除却に向けた所有者交渉や空き家活用等の方向性決定といった公的サービス活動、及び除却後の土地に関する仲介・買取など事業収益を前提とした私的サービス活動の双方に包括的に

取り組むことが可能であり、行政・市民との協働により効果的に空き家対策を推進できるスキームとなっている。

2023年の改正空家法による空家等管理活用支援法人の指定制度創設等を背景に、今後、空き家対策の推進に向けた官民連携の強化がますます期待されるところであり、本取組はその先駆けとなる先進事例といえる。



図-6 古民家を活用したホテルと城下町の面的整備（伊賀市）

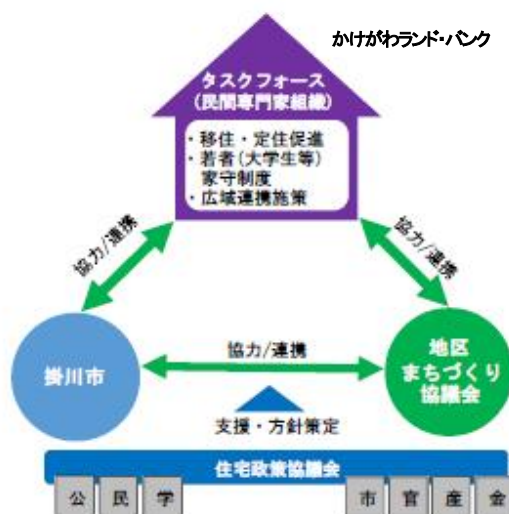


図-7 行政・NPO法人・市民の3者協働での効果的な空き家対策の取組体制の構築（掛川市）

d) 愛知県新城市：空家等活用促進地域での建築規制の合理化・緩和（図-8）

2023年の改正空家法により、自治体は空き家の活用を重点的に進めるエリアとして「空家等活用促進区域」を指定できるようになり、当該区域内では一定の条件のもと建築規制の合理化・緩和が可能となった。

新城市では、2026年3月にこの空家活用に特化した重点エリア制度を全国に先駆けて指定し、「集落保全」と「観光活用」を目的とした2つのゾーンを設定している。これにより、本来は建築規制が厳しい市街化調整区域においても、店舗や宿泊施設への用途変更や空き家の賃貸活用を可能とするなど、柔軟な運用が行われている。

こうした取組は、空き家の有効活用を通じて、移住の促進、観光振興、地域コミュニティの維持といった地域活性化を図ることを目的とするものであり、先進的な空き家対策の事例といえる。

e) 愛知県岡崎市：空き家かるたを用いた周知・啓発（図-9）

空き家の発生予防は、相続手続の未了や所有者の意識不足により住宅が放置されることが主な要因であることから、早期段階での対応が重要である。

市のキャラクターである「オカザえもん」を用いた、空き家問題をテーマとするかるたを作成し、周知・啓発に活用している。本かるたは、地域の交流イベントや市職員による出前講座等において使用され、参加者が遊びを通じて空き家の活用方法や適切な管理の重要性について理解を深め、関心を喚起することを目的としている。

また、本取組の特徴は、発生後の対応に偏りがちな従来の空き家対策に対し、発生の未然防止に重点を置いている点にある。すなわち、住民の意識啓発を通じて空き家の発生抑制を図るものであり、予防的アプローチとして地域の特色を発揮しつつ他地域にも展開可能な独自性ある取組である。

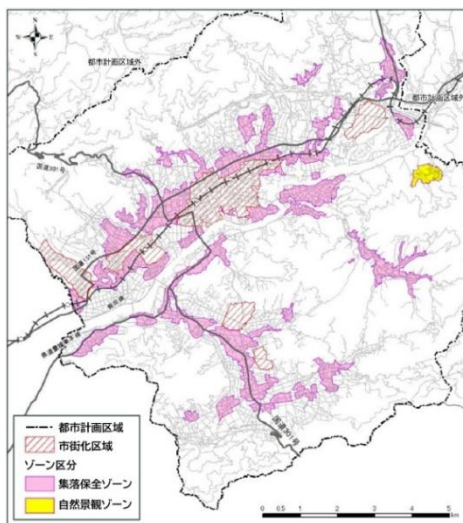


図-8 促進区域(集落保全、自然景観ゾーン)の指定(新城市)

(3) 中部地方整備局における空き家対策の取組

中部地方整備局では財政・税制支援をはじめとした空き家対策の取組を行っており、その一部を紹介する。

a) 空き家・空き地取組みマップの作成（図-10）

空き家・空き地問題に関する施策および地域特性を地理的に可視化し、自治体間比較と民間活用を促進することを目的とした情報統合プラットフォーム（空き家・空き地マップ）を作成しており、整備局HPにて公開している。特に、空き家率や支援制度、活用事例を一体的に提供することで、空き家活用の意思決定支援ツールとしても活用可能なものとなっている。

b) 管内自治体との連絡調整会議の開催等

管内4県及び中部地方整備局を構成員とした「中部ブロック空家等対策に係る連絡調整会議」を開催し、空き家の発生予防・流通・活用・除却といった各側面から各県が行う空き家対策の取組状況について構成員相互の情報交換を行っている。特に近年では、2023年施行の改正空家法も踏まえ、指定法人等との官民連携による空き家対策に係る直近の取組や今後の課題・方向性についても情報交換を実施している。

また、各県が主催する市町村向けの連絡会議に参画し、国からの最新の政策動向や補助制度に関する情報提供・周知を実施しており、国・県・市町村間の連携強化と情報共有を通じて、空き家対策の体制強化を図っている。



図-9 啓発活動の実施(空き家かるた)(岡崎市)

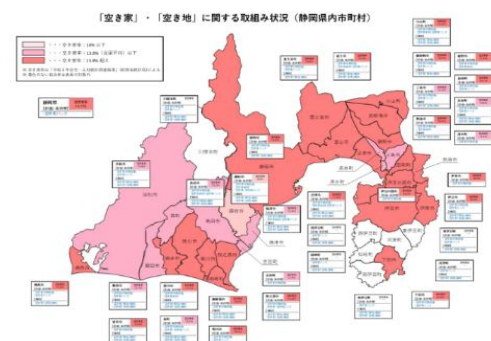


図-10 空き家・空き地取組みマップ

c) 用地部（所有者不明土地対策）との連携

空き家と所有者不明土地は密接に関連しており、両者が併存する地域においては、所有者およびその所在の探索といった空き家対策と所有者不明土地対策を市町村が一体的に実施することが、適切な管理および利活用を図る上で有効であると考えられる。

このため、空家等対策計画は、所有者不明土地対策計画と一体的に策定し、双方の施策を包含する計画とすることが可能とされているほか、対策協議会についても一体的に運営することが認められている。

中部地方整備局では、こうした両対策の統合的な推進による効率的な対応の可能性や両対策に跨る幅広い観点からの国の補助制度の活用等について、所有者不明土地対策の所管である用地部と共に先述の連絡調整会議等を通じて積極的に周知・呼びかけを実施している。

5. 今後想定される空き家問題の課題と展望

今後の空き家問題は、単なる数の増加にとどまらず、地域特性や建築物の性質に応じた多様かつ複雑な課題として顕在化することが想定される。主な課題として、以下の三点が挙げられる。

第一に、山間部における市場不成立の問題である。過疎化により空き家は急増する一方で需要が乏しく、市場による解決が期待できない。このため、集落再編や公的支援を含めた地域政策と一体となった対応が不可欠である。国は2026年度より公共交通の利便が困難な地域に立地する耐震性不足の住宅の除却とまちなかへの移転をセットで支援する制度を創設しており、こうした支援策の活用等を通じて、空き家対策・耐震化・立地誘導等に総合的に寄与する取組の進展が期待される。

第二に、都市部における空き家の増加である。密集市街地での空き家の増加は延焼等の大規模火災リスクを高めるため、特定空家制度の適切な運用や不燃化・建替えの促進を通じ、防災政策と連動した対策が必要となる。また、都心部を中心に住宅価格が高騰している一方で、都心通勤圏等の既成住宅地では、今後、戸建住宅のみならず共同住宅も含めて、高齢化・相続の増加等により更なる空き家の急増が見込まれる。こうした中、国は2026年度より「既成住宅地再生推進モデル事業」を創設し、都心通勤圏等の空き家やその予備軍等の流通促進・活動等に係るモデル的な対策に取り組む市町村への支援を通じて、既成住宅地の再生を図る有効な支援策・誘導策の検討を深めることとしており、同事業等による検討を通じて、各地域特性に応じた既成住宅地に対する面的な空き家対策の在り方について検討が進むことが期待される。

第三に、地方における廃旅館等の大規模空き建築物の問題である。これらは解体費用が高額であり個人での対

応が困難なため、放置されることで安全性や景観の悪化を招くという課題が指摘されており、今後の公的関与や官民連携による再生・除却の仕組みの検討が必要と考えられる。

このほかにも、空き家をセーフティネット住宅等の居住支援の受け皿として有効活用するなど、空き家対策の視点のみにとどまらず他施策と連携した取組を進めることで、複合的な社会課題の同時解決を図る視点も効果的であり、そのためには地方公共団体等における分野横断での関係者連携もますます肝要となる。

以上のような観点も踏まえながら、空家等活用促進区域の活用による建築規制の柔軟化や、空家等管理活用支援法人との連携による民間ノウハウの活用により、自治体の担い手不足や専門性不足を補完しつつ、持続的かつ実効性の高い空き家対策を推進していくことが今後期待される。

6. おわりに

今後、人口減少や高齢化の進行に伴い、空き家の増加は一層の加速が見込まれ、こうした状況においては、空き家発生後の除却や管理といった事後的対応のみでは空き家の増加に対応しきれず、問題解決に限界がある。

そのため、空き家の発生を未然に防止する予防的取組の重要性がますます高まっており、具体的には、所有者への意識啓発や相続対策などによる早期段階での対応に加え、空き家の利活用の促進や住宅市場における再流通の活性化が求められるところである。

さらに、既存住宅ストックを活用したアフオーダブルな住宅供給を進めることで、移住・定住の促進や地域活力の維持・向上を図るなど、これらの施策を一体的に推進していくことが重要である。

国が2026年3月に改定した「住生活基本計画（全国計画）」では、2050年を見据えた当面の住宅政策の方向性として、多世代にわたる住宅ストックの活用、持続可能な住宅地の形成、担い手の確保や国・地方公共団体・民間法人等の連携・役割分担等の重要性が明記された。同計画も踏まえ、関係者の一層の協働・連携や多角的な取組により総合的に空き家対策に取り組むことが必要である。

参考文献

- 1) 国土交通省 HP「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」
- 2) 国土交通省「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」
- 3) 総務省統計局「住宅土地統計調査」
- 4) 国土交通省住宅局によるアンケート調査結果