# 増える空き家の現状と課題

鳥取環境大学 地域イノベーション研究センター 講師 倉持 裕彌

### これまで&現在行っている調査

- □ 中山間地域の空き家を移住定住向けに活用することを 検討
- □ 鳥取市・倉吉市の街なか、住宅地の空き家を調査
- □ アメリカにおける人口減少の地域への影響、空き家への対応を調査
- □ 国内、ドイツの空き家、空き地への対応、利活用を調査
- □ 鳥取市の街なかの空き家を調査(現在進行中)

# 「空き家」

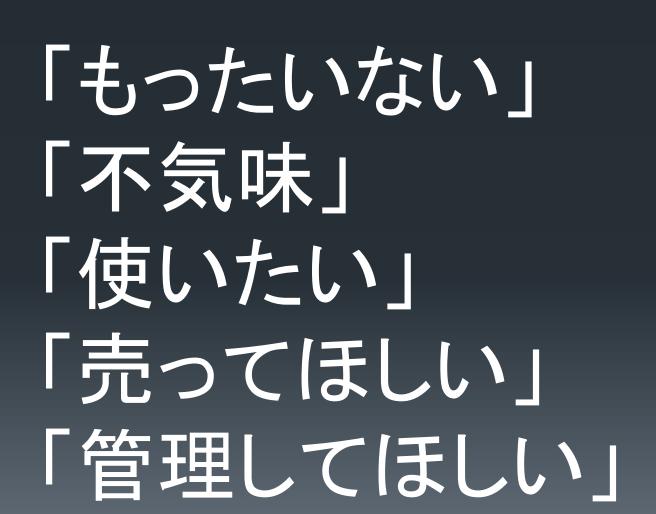
空き家の定義

【住宅土地統計】居住のない住宅の一部... 別荘などを含む。

- ※現在問題として取り上げているのは「空き家」のうち 「その他の住宅」
- ・市内に所在する建物その他の工作物で、 常時無人の状態にあるものをいう。(所沢市)
- ※「管理不全な状態」を加えて、危険な空き家等を 定義している。



# 空き家を取り巻く視線



# 空き家の増加

■鳥取県の空き家率は全国で7番目に多い。



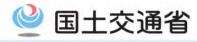
# 人口減少率と高齢化率

- 人口減少率が高いと空き家率も高い
- ■高齢化率が高いと空き家率も高い

(平成20年 住宅・土地統計調査より)

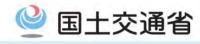
# 空き家=「非流動化」

- 【社会的要因】
  - ■衰退による居住環境の悪化、家族の問題等
- 【経済的要因】
  - ▶地価の減少、撤去費用
- -【法律的要因】
  - ■建築基準法(既存不適格物件)
  - ■地方税法(固定資産税の軽減措置)



- 2 空き家による周辺への悪影響は多岐にわたる
- 4 「空いていること」ではなく、「管理が不十分なこと」が問題
- ⑤ いったん空き家になると、打ち手が限られる

### 2空き家による周辺への悪影響は多岐にわたる



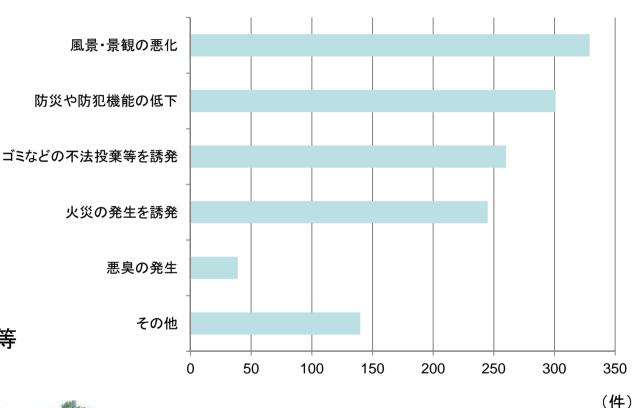
○ 空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様でない。

### 想定される問題の例

- ○防災性の低下 倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下 火災発生のおそれ
- **○防犯性の低下** 犯罪の誘発
- 〇ごみの不法投棄
- ○衛生の悪化、悪臭の発生 蚊、蝿、ねずみ、野良猫の発生、集中
- ○風景、景観の悪化
- 〇その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等

#### 管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とする アンケート(H21.1)結果。回答率は67% ※上記の件数は、複数回答によるもの





### 4「空いていること」ではなく、「管理が不十分なこと」が問題



空き家ではないのに倒壊・損壊するケースもある。空き家となっていることが問題なのではなく、管理が不十 分になることが問題。

阿市東区奈多2丁目の、 少年が意識不明民家の屋根崩落 6日午前5時ごろ、福 さん(18)が下敷きにな ざんは全身を きん(66) 区 いる。 屋の老朽化が原因とみて には当時、 て無事だった。 さんの母(42)と妹(15) 福岡東署によると、

ざんと

別の部屋にい

同署は家



1階屋根部分が崩落した民家(平成24年5月6日毎日新聞)

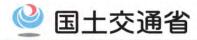
平成24年5月8日西日本新聞

#### 平成24年豪雪による建築物被害状況(新潟県・平成24年2月末現在)

住宅			非住宅			ᄉᆂ
全壊	半壊	一部損壊	全壊	半壊	一部損壊	合計
33(25)	10(5)	36(8)	82(5)	14(0)	36(4)	211(47)

※()内はそのうちの空き家数

### 5いったん空き家になると、打ち手が限られる



- 通風や通水などの管理をせずに空き家を放置すると、湿気の滞留による畳の膨張や壁紙へのカビの発生、 雨水の浸入による構造材の腐食、排水トラップの破封による悪臭や害虫の侵入など劣化が進行。
- 利用しているうちは市場価値があると判断されるが、いったん空き家になると市場性がない物件とされ、市場 へ戻すのに多大なエネルギーが必要。

#### ■10年間放置した空き家の劣化状況の例







畳の劣化

シロアリ等の被害により、床下 の根太が折れ、畳が陥没してい る。

床下の腐朽

湿気、カビ、シロアリ等の原因 により床下が腐っている。

柱の傾斜

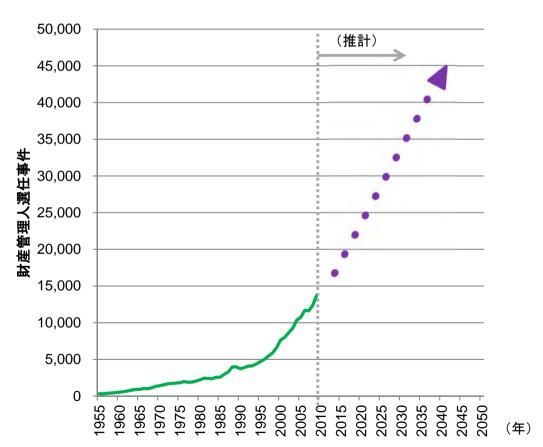
建物全体の傾きにより、扉、ドア、襖などが正常に閉まらなくなっている。

### ⑤いったん空き家になると、打ち手が限られる 【参考】所有者不明な不動産が増加



○ 相続人不存在の場合の財産管理人選任事件の件数は、ここ10年の死亡者あたりの事件件数の増加割合が 今後も続くと仮定すると、2050年には現在の約4倍まで増加する可能性があり、所有者が不明確な不動産が 増加すると予測される。

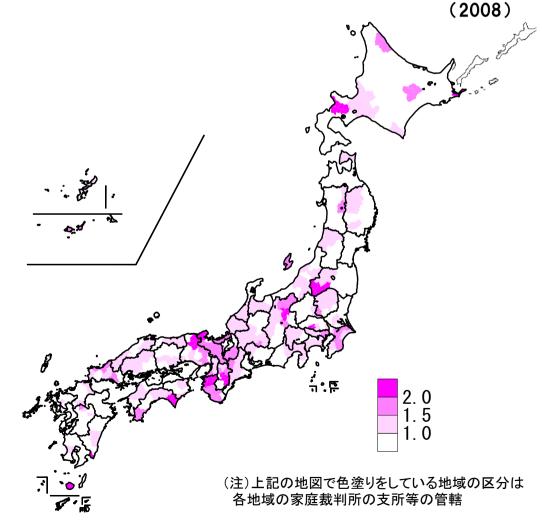
#### 相続人不存在の場合の財産管理人選任事件の推移と将来推計



(出典)最高裁判所「司法統計年報」、最高裁資料をもとに、国土交通省国土計画 局作成

(注)「相続人不存在の場合の財産管理人選任事件」とは、相続人が明らかでない場合、家庭裁判所が利害関係人等の請求により相続財産の管理人を選任する等の手続き。

#### 死亡者100人当たり相続人不存在の場合の財産管理人選任事件数



## 空き家のステージ



# 対応(自治体)

- ■利活用【移住・定住者向け物件】
  - ■中山間地・漁村等で取り組み
  - ■空き家バンク、対応窓口設置
- ■条例制定【危険家屋撤去•寄付】
  - ■「空き家条例」所沢市など
  - ▶米子市も「空き家条例」制定
    - ■「行政代執行」ができるようにする。
  - ■長崎市は寄付を受け付けている。



# 琴浦町お試し 住宅



### ・現状と課題

・現在の状況を踏まえた空き家の定義・位置づけがまだないこと(まちづくりのビジョンとの関連も含めて)※「社会的合意」を得ていく上でも重要。

社会的合意?

・社会問題化する空き家を発生させない仕組みも必要。<br/>
※啓発活動