

遠州地域の空き家等の現状と課題

しんきん経済研究所 研究員 菅沼 靖

空き家を研究対象とした背景と目的

空き家が発生し、空き家が老朽化すると、倒壊の危険、治安の悪化、景観の悪化や不動産価値の低下など、周辺環境に多大な悪影響をもたらす場合がある。また、老朽化していなくても空き家が増加することで地域コミュニティが衰退し、都市機能の維持・更新等に支障を及ぼすことが想定される。

遠州地域各市町で効果的な空き家対策を行っていくには、遠州地域の空き家の発生・増加の原因を究明していく必要があると考え今回の研究対象とした。

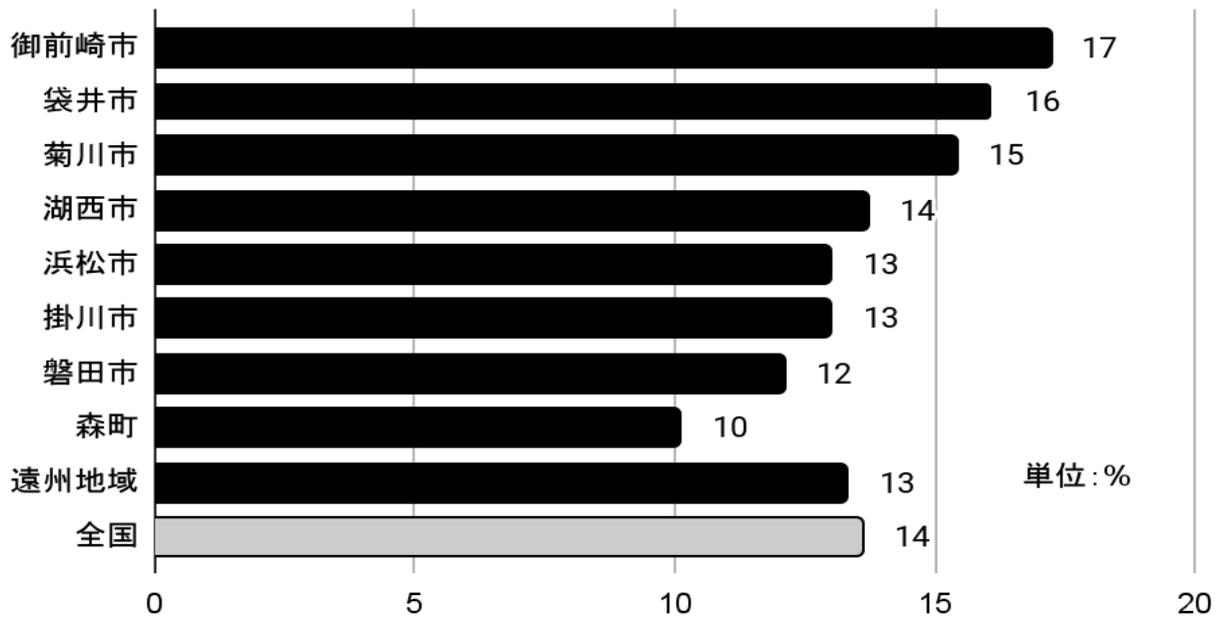
遠州地域市町別空き家の現状

2018年の遠州地域の市町別に空き家の割合をしてみると、御前崎市が17%で一番高く、次いで袋井市が16%であった。遠州地域で空き家の割合が1番低かったのは森町の10%であった。

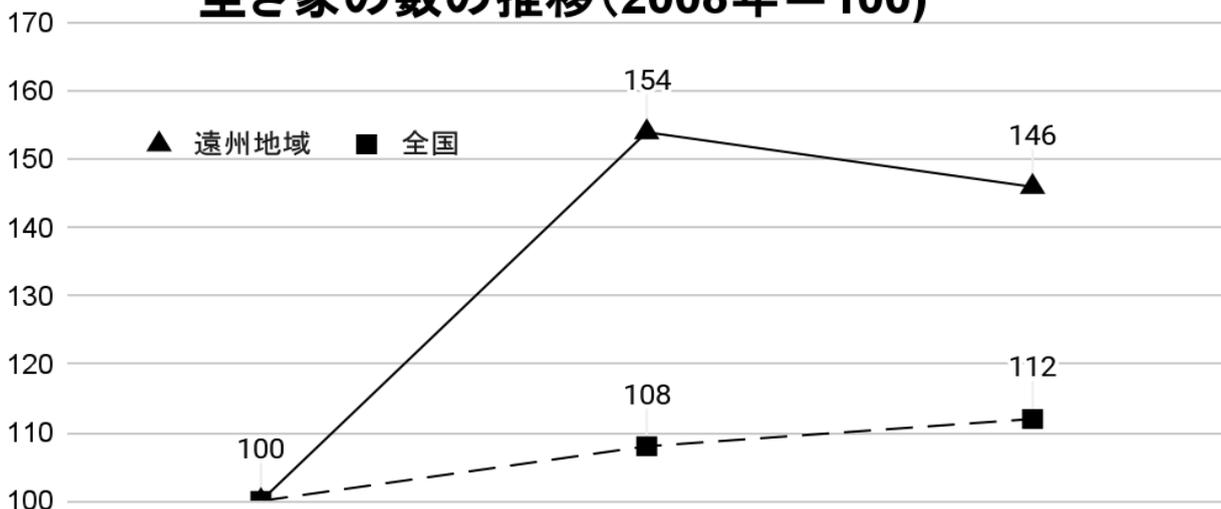
遠州地域の空き家の割合は13%で全国14%と比較すると1ポイント下回っていた。

2018年の遠州地域7市町の空き家の割合は全国平均を下回っていたが、空き家数の増え方はどうだろうか。

2018年遠州地域の空き家の割合

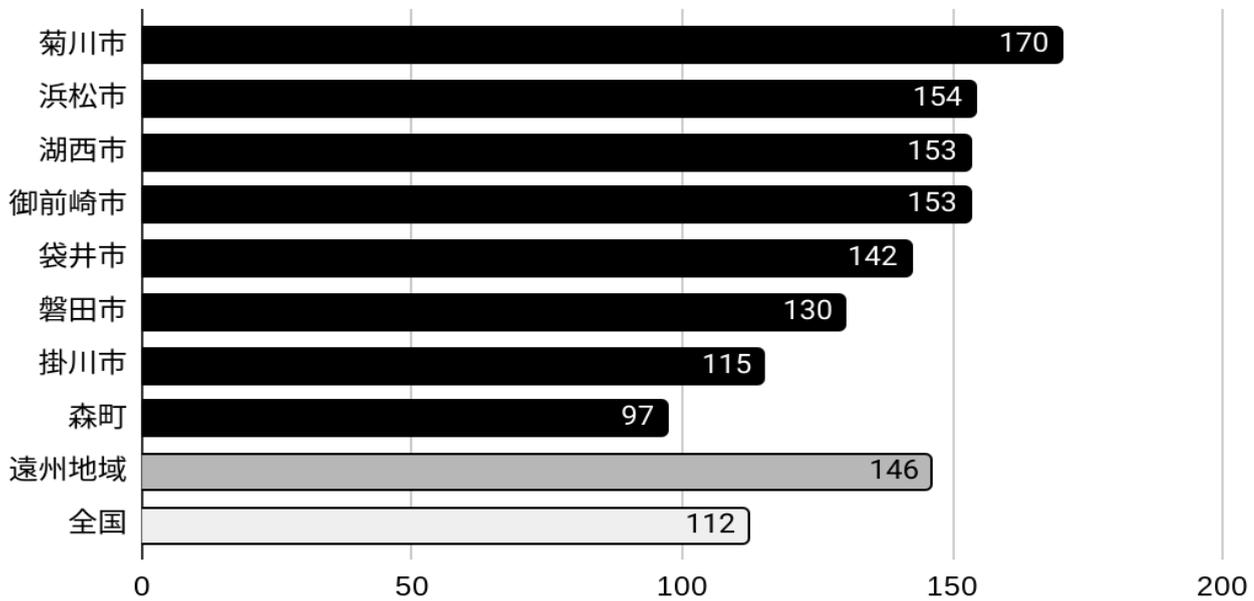


空き家数の推移 (2008年=100)



2008年を100として、遠州地域と全国の2013年と2018年の空き家の数を見てみると、2013年は154と2008年を54ポイント上回った。2018年は2013年より8ポイント減少したが、2008年を46ポイント上回っている。同じ条件での2018年の全国の数値は112であった。遠州地域の2018年の空き家の割合は全国平均を下回っているが、増え方で見ると、遠州地域は全国を大きく上回っている。

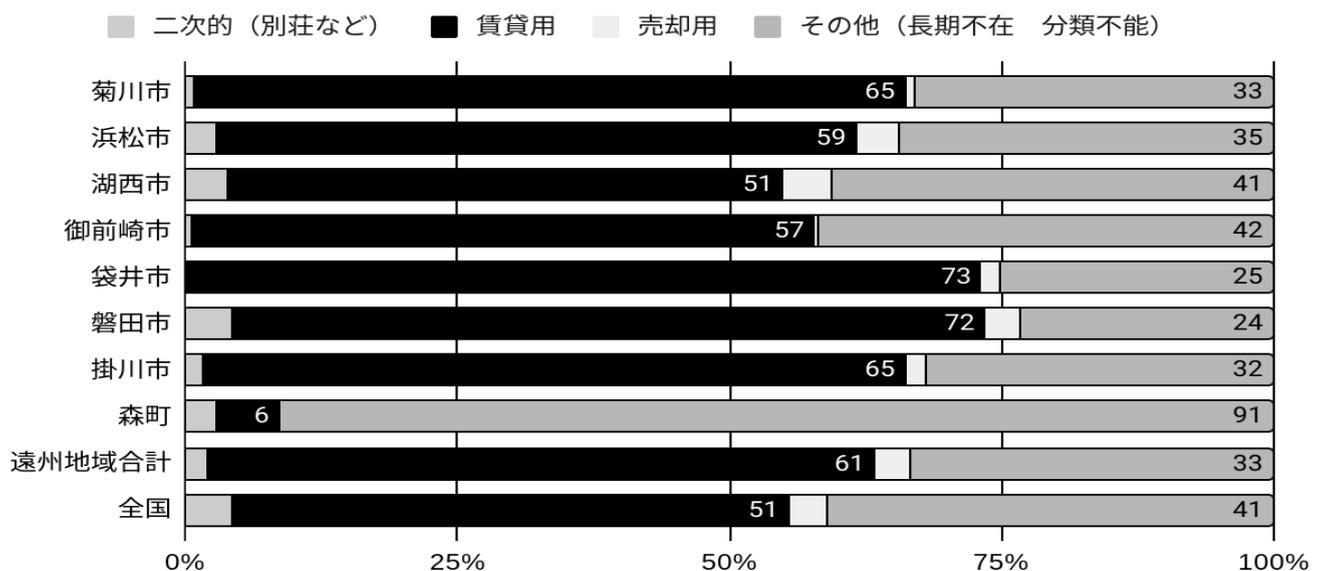
2018年 遠州地域市町別空き家の数 (2008年=100)



2008年を100として2018年の遠州地域の空き家の数を見てみると、菊川市が170で一番高く、次いで浜松市が154、湖西市と御前崎市が153であった。遠州地域7市1町のうち森町を除く7市が全国の数値を上回っていた。森町の数値は97で遠州地域の中で唯一2008年の空き家数を下回っていた。一番高い菊川市と一番低い森町では数値で73の差があった。同じ遠州地域の市町で空き家の数の増え方が大きく相違した。市町別に空き家の数を種類別に見てみると種類別の割合も相違していた。

2018年 遠州地域市町別空家の種類の割合

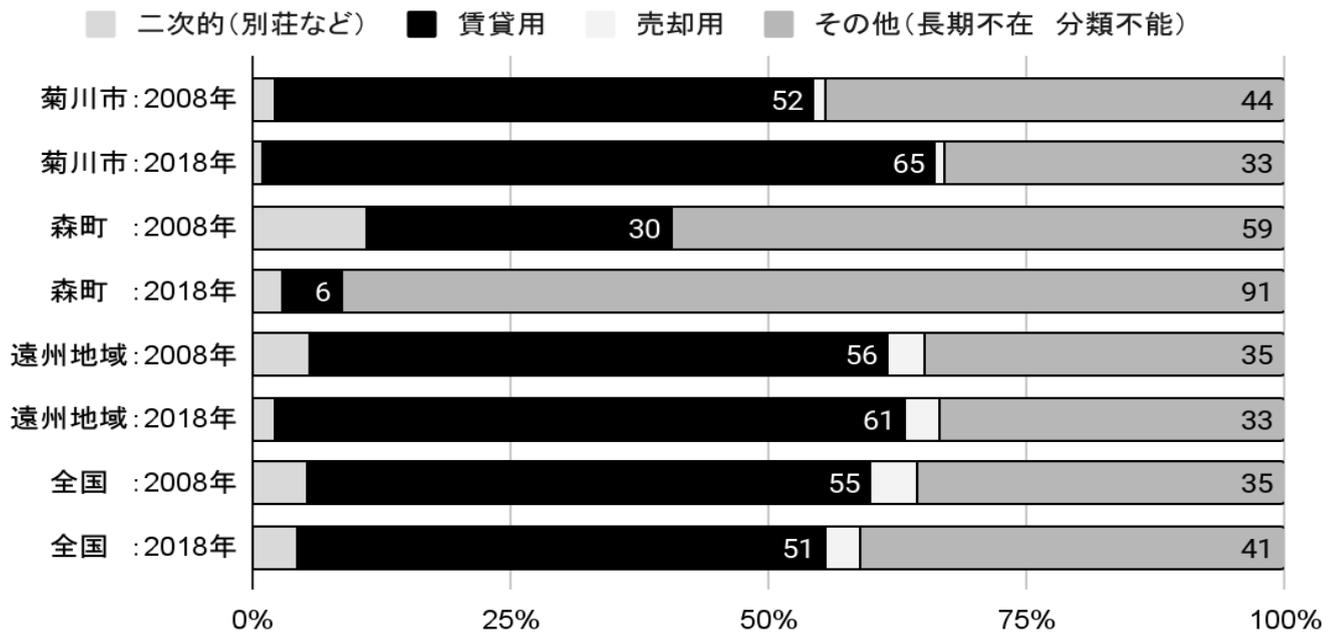
2018年種類別空家の割合



種類別の空き家の割合は、政令指定都市の浜松市に通勤・通学に便利で需要が見込まれるといわれていた袋井市、磐田市、菊川市、掛川市の賃貸用の空き家割合が高かった。菊川市の場合は政令指定都市である、浜松市、静岡市の両方に通勤・通学が可

能であると、駅周辺に多くの賃貸用住宅が建設された。しかし、期待したほどには居住者が増えず、賃貸用の空き家の数が増加した。その他の空き家の割合は森町が91%と最も高く、次いで、御前崎市が42%だった。

種類別空き家の割合の推移



空き家増加数の1番多かった菊川市と1番少なかった森町を種類別空き家の割合で推移に違いがあるのかをみると、菊川市は、賃貸用が13ポイント上昇し、その他が11ポイント低下した。森町は逆に、賃貸用が24ポイント低下し、その他が32ポイント増加した。遠州地域と全国では、増加数が多かった遠州地域は賃貸用の割合が5ポイント上昇し、その他は2ポイント低下した。全国は賃貸用が4ポイント低下し、その他は6ポイント上昇した。賃貸用の割合が高まると空家の増加数が多くなる傾向が見られる。菊川市の空き家数の増加が多かったのは賃貸用不動産の空き家数の増加が影響していると考えられる。

行政の行っている空き家対策

空き家問題はどの市町にとっても対策が必要と認識されており、各市町で様々な取り組みが行われている。「空き家バンク」はすべての市町で設置されており、いくつかの市では空き家リフォーム補助金、空き家等除去補助金などを支給をして空き家対策を行っている。

補助金等の名称 補助限度額の一例

市町名	補助金等の名称	補助限度額
浜松市	空き家等除去促進事業費補助金	解体費用の3分の1 限度額50万円
御前崎市	御前崎市内の危険空き家を所有する者が除去を行う場合	補助限度額60万円
袋井市	空き家改修支援事業	補助限度額60万円(重点地域90万円)
	三世同居・近居のための空き家改修等支援事業	補助限度額30万円(重点地域45万円)
磐田市	中古建物リフォーム事業補助金	工事代金50%以内 限度額100万円

上記図表に記載したのはほんの一例で、上記以外にも、各市町において様々な方法で空き家を減らすための施策が行われている。

まとめとして

空き家問題は遠州地域すべての市町で解決すべき喫緊の課題となっている。空き家対策を行うため、すべての市町で「空家等対策の推進に関する特別措置法」で、責務として定められている空家等対策計画を作成し、広報等で周知を図っている。また、空き家バンクの創設、空き家の譲渡所得の特別制度、空き家ワンストップ相談会などを実施している。

今回の空き家調査資料作成にあたり、2008年を100として2018年の数値を算出し比較してみたが、いくつかの市では、10年間で空き家の数が、50%以上も増えていた。空き家に関する統計調査が実際にどのように行われているかを知るために、菊川市で2023年に実施される「住宅・土地統計調査」に統計調査員として参加することとした。(居住地である静岡県菊川市の調査対象区域は、1区域200～300世帯、全110区域を予定)

有効な空き家対策を行なうには、行政と民間の連携を今以上に幅広く深めていく必要がある。不動産業、宅建士、建築施工業、空き家コンシェルジュなど住宅に関連性の高い事業者だけでなく、飲食業や観光業、地方創生に意欲的に取り組んでいる地域金融機関なども積極的に協力し、空き家所有者に有益な提案を行っていく必要がある。空き家をリノベーションすることにより、商業施設などで有効活用することができれば地域の活性化にも繋がる。

空き家について調べていくと、地方が抱える、未婚化による出生人口の減少、少子高齢化の進展、若年者層の流失、高齢者単身世帯の増加、地域経済の疲弊などと密接に関係している事がわかる。空き家問題の解決に向けての取り組みは地域の活性化に繋がっている。

今回の図表は法務省統計局「住宅・土地統計調査」をもとにしんきん経済研究所で加工