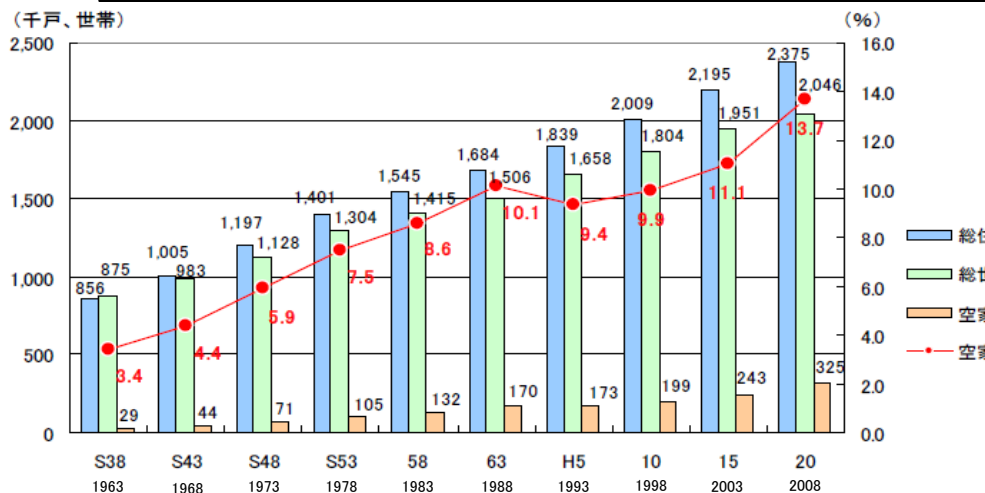


はじめに

人口減少社会等を背景に空き家の発生が顕著で新たな社会問題となってきた。総務省が5年に一度実施する「住宅・土地統計調査」によると、平成20年時点で、全国の空き家率は13.1%と平成15年調査を0.9%上回り、過去最高となった。各自治体では、本格的な「住宅余剰時代」を迎え、地域内には空き家が多数発生することで、地域活力及び治安の低下、地域のイメージ悪化など様々な問題を抱えることになる。我が国ではこれまで、住宅は個人の資産であり、「空き家」解決のための対応については所有者等が主体性を持って行うこととされてきた。しかし、今後空き家が増加することで、私たちの暮らしの中に新たな社会問題を引き起こす可能性が非常に高く、行政もこの問題について議論し、早急に対策を立てることが喫緊の課題であると考えている。本研究では、福岡県内の空き家の実態及び今後の予測、先進自治体の取り組み状況を研究し、今後、県内の自治体で空き家の活用対策を実施するための提言を行う。

第1章 空き家の現状と課題



資料：平成5年までは住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査

空き家数・空き家率の推移(福岡県)

空き家率は平成20年に過去最高の13.7%となった。総住宅数と総世帯数を比較すると、昭和43年に住宅数が世帯数を上回り、以降は住宅数が充足している状態が続いている。

<所有者の声>
・先祖代々の家だから売れない(貸せない)
・リフォームにお金がかかる
・知らない人を入れ近所に迷惑をかける等

<不動産業者の声>
・一人暮らしには貸しづらい
・リフォームするだけの価値がない
・低料金にすると未払いしそうな入居者が入る等

<自治体の声>
・個人財産のため行政が踏み込めない
・管理者不在の場合が多い等

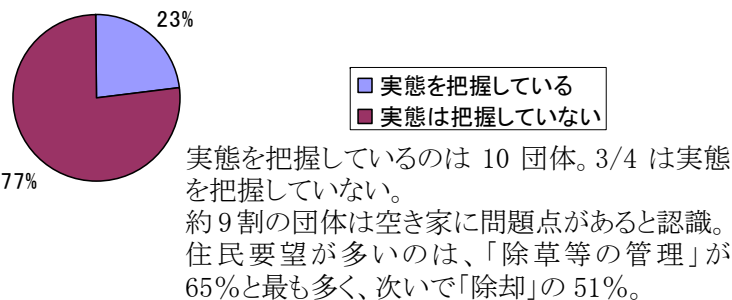
第2章 先進自治体における取り組み

- ① 空き家を「活用」する
 - 空き家バンク
山梨県山梨市、群馬県桐生市、福岡県
 - 地域交流サロン等での活用
大牟田市社会福祉協議会
 - リフォーム補助、中古住宅購入補助
長崎県長崎市、福岡県宗像市
 - 民間賃貸住宅家賃補助
岐阜県多治見市、大分県大分市
 - 居住体験事業
福岡県
- ② 空き家を「処分」する
 - 寄付を受けた後行政で除却
長崎県長崎市
 - 除却費の一部補助
福岡県大牟田市、長崎県長崎市
 - 老朽危険家屋の公売
福岡県宗像市
- ③ 空き家を「維持」する
 - 事業者、NPO等が管理を代行
島根県松江市

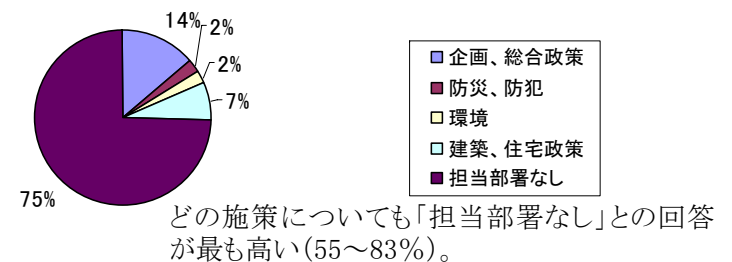
第3章 福岡県市町村アンケート調査

◇ 福岡県内の自治体を対象に、空き家に対する認識、問題意識の確認及び空き家対策の実施状況等を把握する目的で実施した。
◇ 調査対象：福岡県内 60市町村
◇ 調査方法：電子メールによるアンケート調査
◇ 回収状況：43市町村(回収率 71.7%)

◆ 空き家に対する認識・問題意識



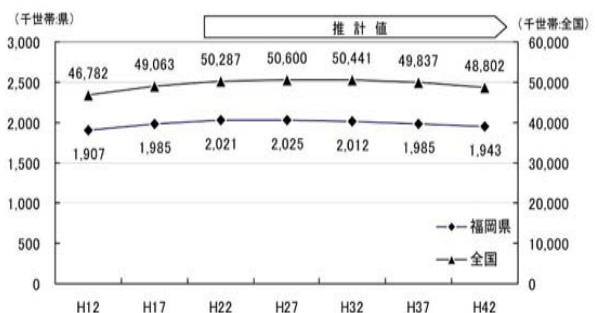
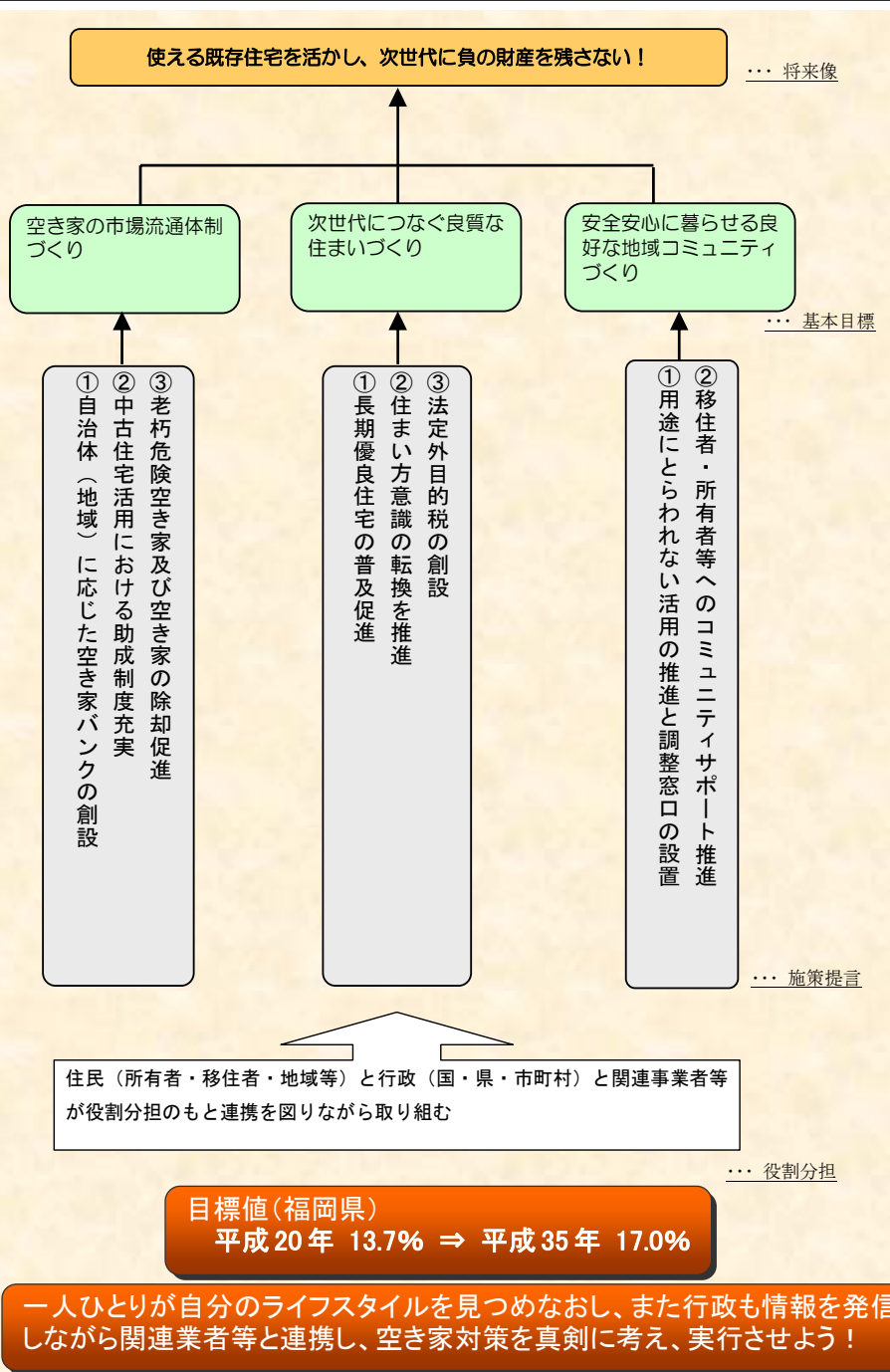
◆ 取り組みの担当部署



第4章 課題の整理

- ① 利用者を募集している空き家の場合
地域コミュニティに重点をおいた事業が少ない。
- ② 利用者を募集していない、特定不可能な空き家の場合
管理体制がなく、腐朽が加速。権利者等への継続的なアプローチ体制がほとんどない。
- ③ 志向の変化に応じて求められる住まいの姿
新築志向が強い。高齢者人口の増加に対応した活用策など。

第5章 政策提言

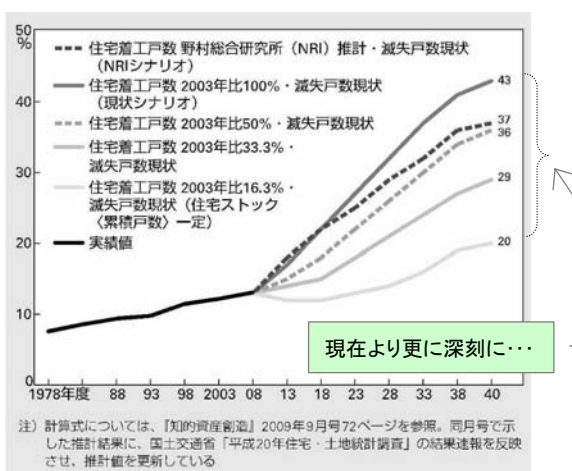


世帯数の推移と将来推計(全国・福岡県)

平成27年頃をピークに世帯数は減少傾向に転ずると推測されている。核家族化の進行に伴い、高齢者のみの世帯は増加傾向にある。特に65歳以上のひとり暮らし高齢者の増加に伴い、子どもと同居するため元の居宅を離れたり、高齢者向け施設へ入所したりするなど、空き家となる危険性の高い要因が様々挙げられる。

野村総合研究所が2009年10月の『知的資産創造』にて発表したデータによると、住宅戸数の純増が今後も続くと仮定した場合、2040年には空き家率が40%を超えることになる。また、住宅着工数が現状の半分、減失戸数が現状維持と仮定した場合でも2040年までに空き家率が30%を超えることになる。

高齢単身・夫婦世帯数の推移と将来推計(福岡県)



空き家率の推移と将来推計(全国)

(知的資産創造/2009年10月号より)