

滋賀県内の空き家について

～平成 25 年住宅・土地統計調査より～

平成 27 年 3 月

 ㈱しがぎん経済文化センター
 産業・市場調査部 吉川

近年、人口や世帯の減少、高齢化の進展などにより、管理されない空き家が増加している。空き家は全国で 800 万戸をこえており、老朽化による倒壊や防災・防犯上の問題、景観の悪化などさまざまな問題が指摘されている。そこで今回は、平成 25 年住宅・土地統計調査より、滋賀県内の空き家についてみてみたい。

1. 県内の空き家率は過去最高となるも全国比較では低水準

平成 25 年調査において、県内の空き家数（別荘などの二次的住宅を除く）は 6 万 9,900 戸で、全国の空き家数の約 0.9% を占めている（全国計 819 万 6,000 戸）。

各都道府県の空き家率（図表 1）をみると、空き家数は過去最高となったものの、当県は 11.6% と全国平均（13.5%）を下回り、全国で 40 位となっている。空き家率の低さでは全国 8 位と近隣府県ではトップで、全国との比較でも低い水準となった。

図表 1 空き家率（二次的住宅を除く）

順位	都道府県	総住宅戸数	空き家数	空き家率
1	山梨県	422,100	72,700	17.2%
2	愛媛県	705,200	119,500	16.9%
3	高知県	392,400	66,100	16.8%
4	徳島県	364,900	60,600	16.6%
5	香川県	470,500	77,900	16.6%
6	鹿児島県	864,700	142,700	16.5%
7	和歌山県	475,900	78,400	16.5%
8	山口県	706,400	110,100	15.6%
9	岡山県	885,300	136,500	15.4%
10	広島県	1,393,500	212,900	15.3%
11	長崎県	660,100	98,200	14.9%
12	大分県	569,500	84,500	14.8%
13	三重県	831,200	122,800	14.8%
14	群馬県	902,900	133,200	14.8%
15	栃木県	879,000	128,800	14.7%
16	長野県	982,200	143,000	14.6%
17	大阪府	4,586,000	665,000	14.5%
18	岐阜県	878,400	124,500	14.2%
19	石川県	520,400	73,400	14.1%
20	島根県	304,200	42,700	14.0%
21	茨城県	1,268,200	176,200	13.9%
22	熊本県	804,300	110,900	13.8%
23	鳥取県	250,100	34,400	13.8%
24	静岡県	1,659,300	228,000	13.7%
25	北海道	2,746,600	376,100	13.7%
26	宮崎県	533,900	72,500	13.6%
27	青森県	586,300	79,200	13.5%
28	福井県	309,600	41,800	13.5%
29	奈良県	615,000	81,600	13.3%
30	岩手県	552,100	72,200	13.1%
31	新潟県	972,300	124,300	12.8%
32	京都府	1,320,300	166,100	12.6%
33	兵庫県	2,733,700	341,700	12.5%
34	富山県	439,000	54,800	12.5%
35	佐賀県	338,200	42,200	12.5%
36	福岡県	2,492,700	310,100	12.4%
37	秋田県	446,900	55,300	12.4%
38	愛知県	3,439,000	413,400	12.0%
39	千葉県	2,896,200	343,800	11.9%
40	滋賀県	602,500	69,900	11.6%
41	福島県	782,300	86,400	11.0%
42	東京都	7,359,400	805,100	10.9%
43	神奈川県	4,350,800	462,100	10.6%
44	埼玉県	3,266,300	345,800	10.6%
45	山形県	431,900	43,800	10.1%
46	沖縄県	602,800	59,300	9.8%
47	宮城県	1,034,100	93,800	9.1%
	全国	60,628,600	8,196,000	13.5%

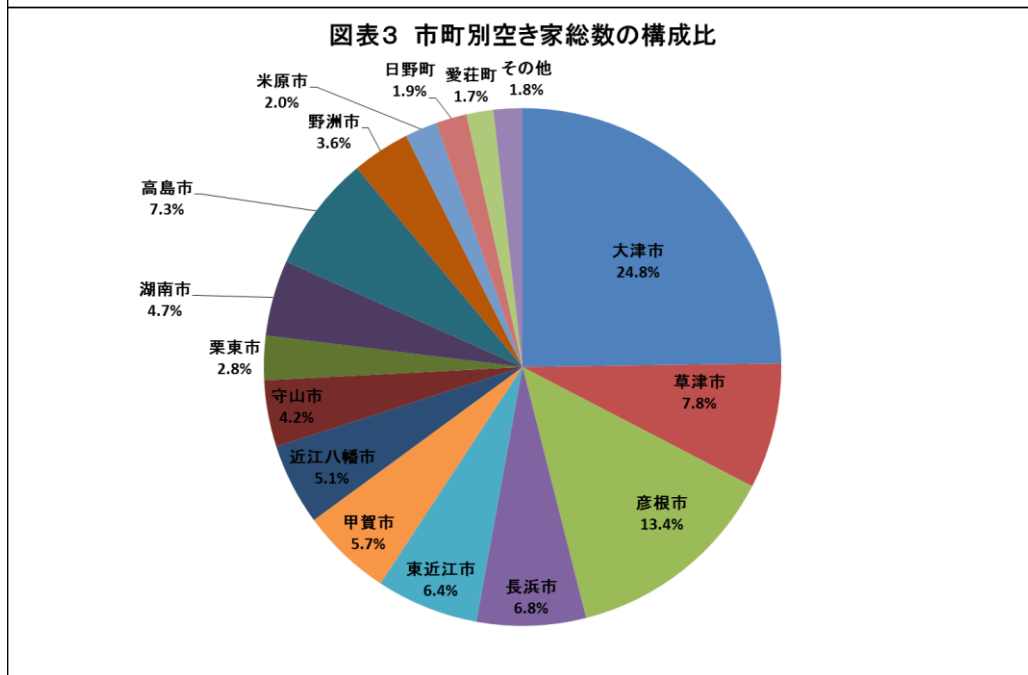
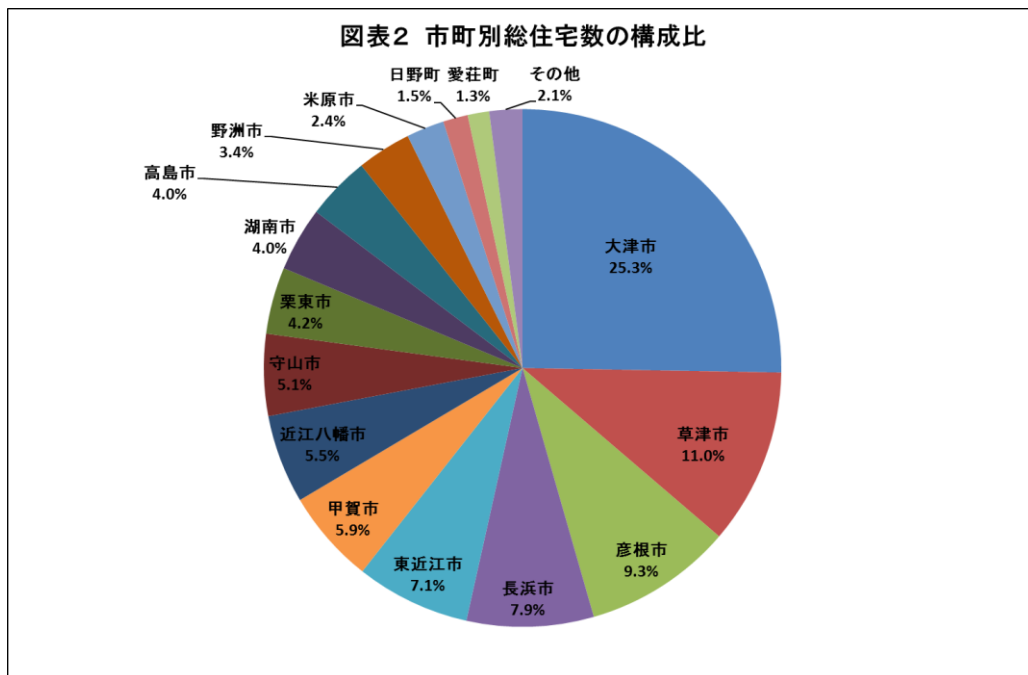
資料）総務省「平成25年住宅・土地統計調査より」

2. 住宅総数、空き家総数とも大津市がトップ

図表2および3は、それぞれ住宅総数、空き家総数の市町別の構成比を表したものだ。

県内の総住宅数は60万2,500戸で、全国の約1.0%を占めている（全国住宅総数：6,062万8,600戸）。住宅総数の割合は、大津市が25.3%（15万2,310戸）と最も多く、次いで草津市が11.0%（6万6,200戸）、彦根市が9.3%（5万5,970戸）となっており、全13市を合わせると県内全体（60万2,500戸）の95.0%を占めている。

空き家総数（二次的住宅を含む）でも、大津市が24.8%（1万9,270戸）とトップとなり、次いで彦根市が13.4%（1万440戸）、草津市が7.8%（6,100戸）、高島市が7.3%（5,650戸）となっている。

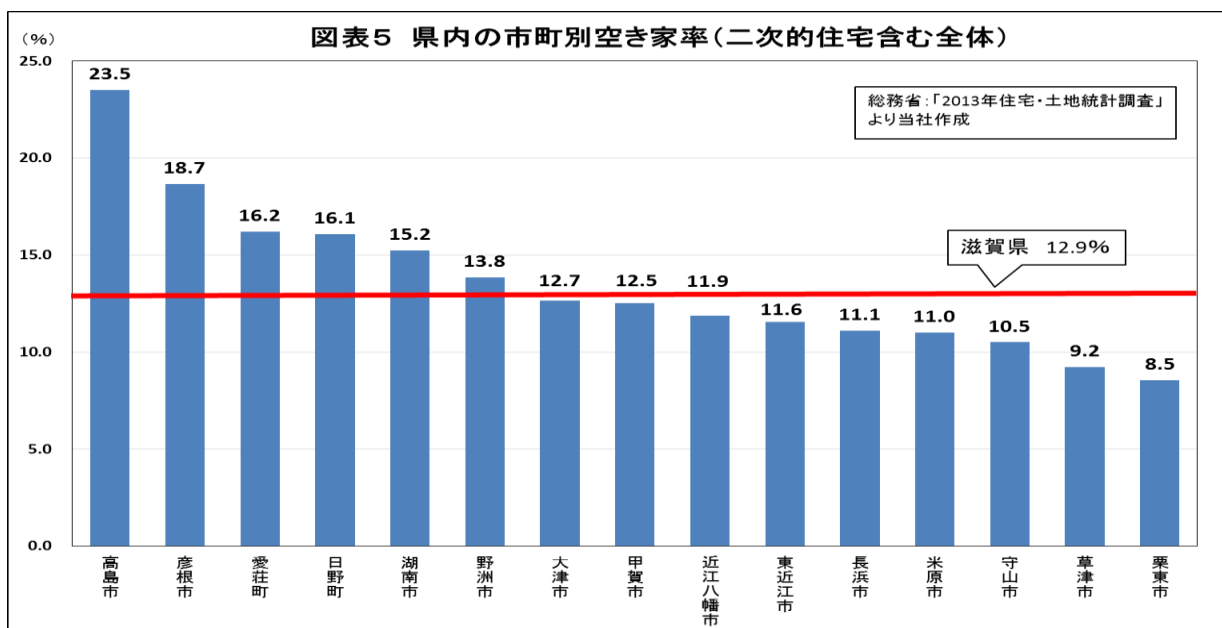
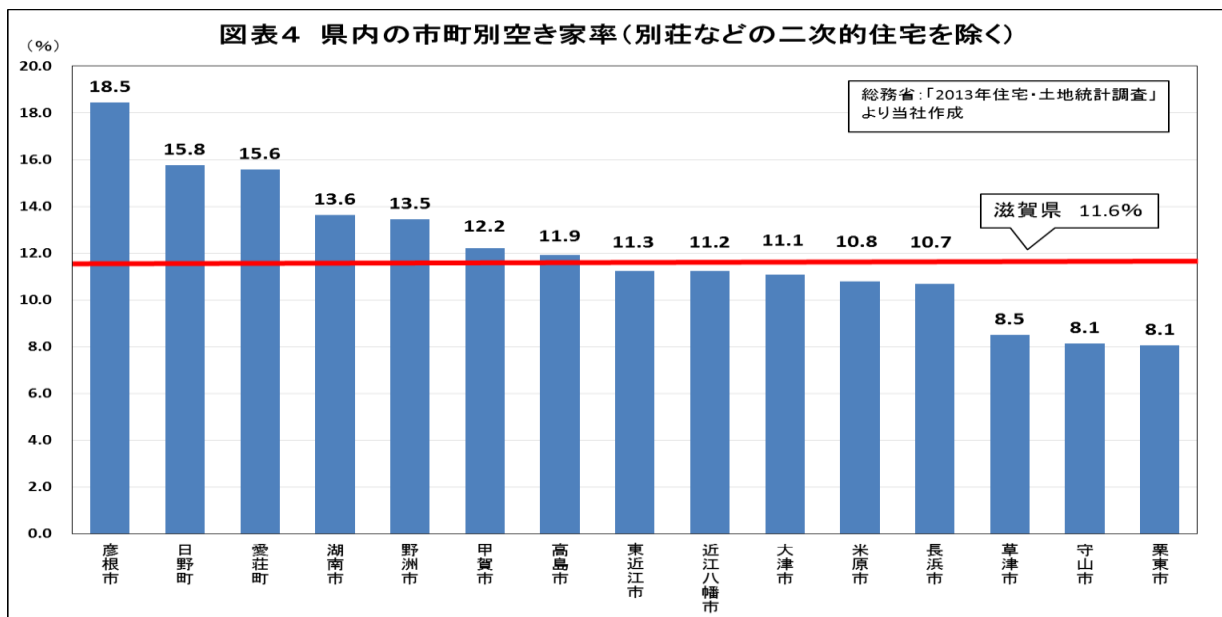


3. 二次的住宅を除く空き家率では彦根市が最も高い

別荘などの二次的住宅を除く空き家率を市町別にみても、彦根市が18.5%と最も高く、日野町(15.8%)、愛荘町(15.6%)が続いた。彦根市では賃貸住宅の空き家が6,200戸と、賃貸住宅のウェイトが他の市町と比較して高いことが全体を押し上げる要因となっているようだ。

一方、空き家率の低さでは、栗東市、守山市がトップの8.1%で、草津市(8.5%)がこれに続き、人口増加を維持する3市が10%を切る水準となった(図表4)。

二次的住宅を含む空き家率をみても、高島市が23.5%と最も高く、総住宅数の約4分の1が空き家となった。次いで、彦根市(18.7%)、愛荘町(16.2%)が続いた。高島市では、別荘等の二次的住宅が総住宅数の11.6%と多いことから空き家率が特に高くなっている。高島市を除いては図表4の二次的住宅を除く空き家率と大きな変動はなかった(図表5)。



4. 空き家の利活用に期待

昨年11月に制定された「空き家対策推進特別措置法」では、特定空き家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の指導・助言、勧告、命令が可能となった。また、2015年度の税制改正では、更地の6分の1に軽減されている現行の固定資産税の特例が、隣接地などに危険が及ぶ場合などに更地並みに課税されるようになる。

このような背景から全国的に空き家の利活用の機運が高まっている。各自治体や地域の商工会でも空き家対策としてさまざまな取り組みが行われており、また、民間企業でも「空き家ビジネス」が展開されている。各種の施策が奏功し、空き家の利活用が地域活性化につながることを期待したい。

自治体の取組み

事業主体	プロジェクト名	内容
おうみはちまん町屋再生ネットワーク	空き家バンク	空き町家の所有者と空き町家の活用を希望する方との情報を集約し、町家に価値を見出し、利活用希望者と町家の所有者との橋渡しを行うことを目的に、物件情報をインターネット等により発信。
高島市	遊休民家流通による定住促進	空き家分布、所有者意向等の調査、「地域の教科書づくり」など定住促進の仕組みづくりを総務省地域力創造アドバイザーと共に構築。遊休民家を活用して移住者と地域を結ぶ。

地域商工会の取組み

事業主体	プロジェクト名	内容
彦根商工会議所	小江戸ひこね町屋情報バンク	彦根商工会議所を中心に滋賀大学地域産学連携センター等の7団体がコンソーシアムを立ち上げ、空き町屋の紹介のほか、物件管理等を行う。
長浜北商工会	あるやん木之本	賃貸可能物件を選定し、長浜北商工会が借主となって、借主に一定期間無償で提供(現在無償期間は終了)。

民間企業の取組み

事業主体	プロジェクト名	内容
三井住友トラスト不動産 ALSOK 積水ハウスグループ	-	三井住友トラスト不動産が空き家所有者の窓口となり2社に情報提供。ALSOKは空き家の管理、セキュリティ等を行う。積水ハウスは建替え、リフォーム、等価交換を含めた開発等を担う。
東急リパブル	-	「売却」「賃貸」「管理」3つの視点で総合的に診断を行い、利活用の提案を行う。

以上