

滋賀県「空き家」の現状と対応

平成 28 年 3 月
 (株)しがぎん経済文化センター
 産業・市場調査部：鷹羽

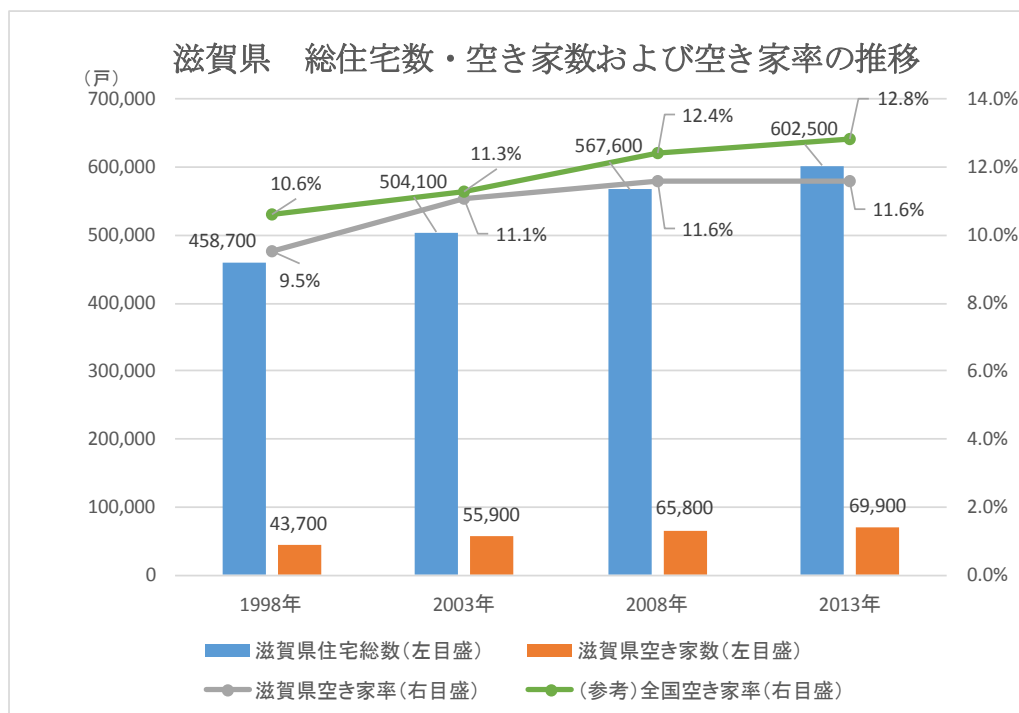
820万戸—2013年現在の全国の空き家総数だ。これは、住宅総数の13.5%にあたる。今後、人口減少等に伴い、更に増加する見込みであり、適切な管理が行われない空き家の増加は、犯罪行為の温床になるなど、日本全体で喫緊の社会的課題となっている。滋賀県の空き家数は、別荘等の二次的住宅を除いたベースで、13年現在で69,900戸、空き家率は08年と同じく11.6%である。これは、全国平均以下で近畿でも最低水準にあるが、今後、人口減少が進むと、空き家率は大幅に上昇すると推測される。本稿では、滋賀県における「空き家」の現状を把握するとともに、今後の対応を考えてみたい。

1. 滋賀県「空き家」の現状

(1) 県の空き家率推移～現状は全国平均以下

2013年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は60,628,600戸、空き家数7,783,600戸(別荘等の二次的住宅除く)、空き家率12.8%であったのに対し、滋賀県の総住宅数は602,500戸、空き家数69,900戸、空き家率11.6%となった。現状、空き家率は全国平均以下であるが、滋賀県も人口減少に転じたことを勘案すると、今後はこれまで以上に空き家の増加は進むと見込まれる。(図表1)。

(図表1)



注) 二次的住宅を除く
 出所) 住宅・土地統計調査

(2) 県内市町別の空き家率推移～地域により異なる傾向

県内市町別の空き家率の推移は（図表2）の通りとなる。

2013年の空き家率が最も高いのは彦根市で18.5%、最も低いのは守山市と栗東市で8.1%となっている。2008年との比較でみると、野洲市が4.5ポイント増で最も増加しており、東近江市が5.9%減で最も減少している。

(図表2)

空き家率の推移

			2008年	2013年	増減
大	津	市	10.7%	11.1%	0.4
彦	根	市	16.3%	18.5%	2.2
長	浜	市	12.2%	10.7%	-1.5
近	江	八幡市	10.3%	11.2%	1.0
草	津	市	9.4%	8.5%	-0.8
守	山	市	10.3%	8.1%	-2.2
栗	東	市	11.5%	8.1%	-3.4
甲	賀	市	8.7%	12.2%	3.5
野	洲	市	9.0%	13.5%	4.5
湖	南	市	12.6%	13.6%	1.1
高	島	市	10.9%	11.9%	1.0
東	近	江市	17.2%	11.3%	-5.9
米	原	市	10.6%	10.8%	0.2
日	野	町	13.5%	15.8%	2.2
愛	荘	町	15.7%	15.6%	-0.1

注) 二次的住宅を除く
出所) 住宅・土地統計調査

空き家の種類をみると、市町によって傾向が異なる。貸家の比率が高いのは、草津市、栗東市、彦根市で空き家総数の6割超を占め、その他住宅（世帯が長期に渡って不在の住宅）の比率が高いのは米原市、野洲市、高島市、日野町で空き家総数の7割超を占めている（図表3）。

(図表3)

空き家の種類別内訳

			空き家数	貸家		その他住宅	
				比率	比率	比率	比率
大	津	市	16,900	7,330	43.4%	8,830	52.2%
彦	根	市	10,330	6,200	60.0%	3,560	34.5%
長	浜	市	5,110	2,310	45.2%	2,650	51.9%
近	江	八幡市	3,750	1,140	30.4%	2,450	65.3%
草	津	市	5,640	3,720	66.0%	1,690	30.0%
守	山	市	2,500	1,230	49.2%	1,150	46.0%
栗	東	市	2,030	1,300	64.0%	710	35.0%
甲	賀	市	4,310	1,490	34.6%	2,580	59.9%
野	洲	市	2,740	590	21.5%	2,100	76.6%
湖	南	市	3,290	1,630	49.5%	1,330	40.4%
高	島	市	2,870	700	24.4%	2,100	73.2%
東	近	江市	4,840	2,280	47.1%	2,490	51.4%
米	原	市	1,540	270	17.5%	1,220	79.2%
日	野	町	1,470	380	25.9%	1,060	72.1%
愛	荘	町	1,260	610	48.4%	560	44.4%

注) 二次的住宅を除く。「その他住宅」は世帯が長期にわたって不在の住宅。
出所) 2013年住宅・土地統計調査

2. 空き家問題への対応

(1) 空き家の実態

県内空き家の活用可能性を検証するにあたり、空き家の実態（居住可能性、腐朽・破損の有無）を把握する必要がある。2013年住宅・土地統計調査によると、滋賀県の空き家に占める居住困難な（腐朽・破損のある）住宅の比率は、全国的にみても東京都に次いで2番目に低い水準である。すなわち、滋賀県の空き家は居住可能な物件が多く活用可能性が高いといえよう。

(図表4)

「空き家」の腐朽・破損比率

順位	都道府県	空き家総数	腐朽破損あり	腐朽破損比率
1	東京都	805,000	159,800	19.9%
2	滋賀県	69,900	14,500	20.7%
3	神奈川県	462,100	97,800	21.2%
4	千葉県	343,800	73,100	21.3%
5	三重県	122,800	27,700	22.6%
6	埼玉県	345,800	78,900	22.8%
7	栃木県	128,800	30,100	23.4%
8	静岡県	228,000	56,200	24.6%
9	福井県	41,800	10,600	25.4%
10	茨城県	176,200	46,900	26.6%
11	愛知県	413,400	111,200	26.9%
12	長野県	142,900	38,600	27.0%
13	兵庫県	341,700	92,400	27.0%
14	大阪府	665,000	180,100	27.1%
15	群馬県	133,200	36,900	27.7%
16	福岡県	310,100	87,200	28.1%
17	広島県	213,000	60,100	28.2%
18	福島県	86,400	24,400	28.2%
19	香川県	77,900	22,000	28.2%
20	京都府	165,900	47,000	28.3%
21	北海道	376,100	106,800	28.4%
22	山梨県	72,700	20,800	28.6%
23	岐阜県	124,500	35,900	28.8%
24	宮城県	93,700	27,100	28.9%
25	新潟県	124,300	36,300	29.2%

順位	都道府県	空き家総数	腐朽破損あり	腐朽破損比率
26	大分県	84,500	24,800	29.3%
27	岩手県	72,200	21,300	29.5%
28	岡山県	136,400	40,400	29.6%
29	富山県	54,800	16,600	30.3%
30	和歌山県	78,400	23,800	30.4%
31	長崎県	98,100	30,300	30.9%
32	奈良県	81,500	25,300	31.0%
33	佐賀県	42,100	13,100	31.1%
34	島根県	42,700	13,400	31.4%
35	熊本県	110,900	35,000	31.6%
36	山形県	43,800	13,900	31.7%
37	愛媛県	119,500	38,100	31.9%
38	鳥取県	34,400	11,000	32.0%
39	鹿児島県	142,700	45,700	32.0%
40	徳島県	60,600	19,500	32.2%
41	石川県	73,400	24,500	33.4%
42	沖縄県	59,200	19,900	33.6%
43	高知県	66,100	22,700	34.3%
44	山口県	110,100	39,100	35.5%
45	宮崎県	72,500	26,300	36.3%
46	青森県	79,200	29,200	36.9%
47	秋田県	55,300	22,200	40.1%

注) 二次的住宅を除く

出所) 2013年住宅・土地統計調査

更に、県内の腐朽破損の状況をみると（図表5）の通りとなる。高島市が腐朽破損比率35.9%で全国平均（26.7%）を上回り、次いで、東近江市、近江八幡市、彦根市、米原市が20%を超え滋賀県平均（20.7%）を上回っている。

空き家数が県内で最も多い大津市は18.3%にとどまっているが、2番目に空き家数が多い彦根市の腐朽破損比率は25.3%と県平均以上となっている。

(図表5)

空き家の腐朽・破損比率（市別）

(戸)

順位	市名	空き家総数	腐朽破損あり	腐朽破損比率
1	高 島 市	2,870	1,030	35.9%
2	東 近 江 市	4,840	1,260	26.0%
3	近 江 八 幡 市	3,750	970	25.9%
4	彦 根 市	10,330	2,610	25.3%
5	米 原 市	1,540	360	23.4%
6	湖 南 市	3,290	650	19.8%
7	長 浜 市	5,110	950	18.6%
8	大 津 市	16,900	3,090	18.3%
9	守 山 市	2,500	430	17.2%
10	草 津 市	5,640	880	15.6%
11	野 洲 市	2,740	370	13.5%
12	甲 賀 市	4,310	540	12.5%
13	栗 東 市	2,030	160	7.9%
	全 国	7,783,600	2,079,100	26.7%
	滋 賀 県	69,900	14,500	20.7%

注) 二次的住宅を除く

出所) 2013年住宅・土地統計調査

賃貸用住宅の空き家では、高島市（40.0%）と彦根市（25.8%）が全国平均（22.7%）よりも腐朽・破損比率が高い。一方で、賃貸用住宅の空き家数が最も多い大津市の腐朽・破損比率は13.6%で比較的良好な物件が多いことが分かる。

次に、その他住宅の空き家では、東近江市（40.2%）と高島市（35.7%）が全国平均（33.1%）よりも腐朽・破損比率が高い。一方で、賃貸用住宅と同様に、その他住宅の空き家数が最も多い大津市の腐朽・破損比率は21.7%と比較的良好な物件が多い。

空き家対策を検討するにあたっては、地域の空き家の状況を踏まえたうえで検討する必要がある。

(図表6)

賃貸用住宅の腐朽・破損比率（市別）

(戸)

順位	市名	空き家総数	腐朽破損あり	腐朽破損比率
1	高 島 市	700	280	40.0%
2	彦 根 市	6,200	1,600	25.8%
3	湖 南 市	1,630	310	19.0%
4	守 山 市	1,230	210	17.1%
5	近 江 八 幡 市	1,140	180	15.8%
6	草 津 市	3,720	570	15.3%
7	大 津 市	7,330	1,000	13.6%
8	甲 賀 市	1,490	190	12.8%
9	長 浜 市	2,310	280	12.1%
10	東 近 江 市	2,280	250	11.0%
11	野 洲 市	590	50	8.5%
12	栗 東 市	1,300	90	6.9%
13	米 原 市	270	0	0.0%
	全 国	4,291,800	972,200	22.7%
	滋 賀 県	31,300	5,100	16.3%

その他住宅の腐朽・破損比率（市別）

(戸)

順位	市名	空き家総数	腐朽破損あり	腐朽破損比率
1	東 近 江 市	2,490	1,000	40.2%
2	高 島 市	2,100	750	35.7%
3	近 江 八 幡 市	2,450	760	31.0%
4	米 原 市	1,220	360	29.5%
5	彦 根 市	3,560	890	25.0%
6	長 浜 市	2,650	620	23.4%
7	湖 南 市	1,330	310	23.3%
8	大 津 市	8,830	1,920	21.7%
9	守 山 市	1,150	210	18.3%
10	草 津 市	1,690	270	16.0%
11	野 洲 市	2,100	300	14.3%
12	甲 賀 市	2,580	330	12.8%
13	栗 東 市	710	80	11.3%
	全 国	3,183,600	1,054,800	33.1%
	滋 賀 県	35,700	8,900	24.9%

注) 二次的住宅を除く

出所) 2013年住宅・土地統計調査

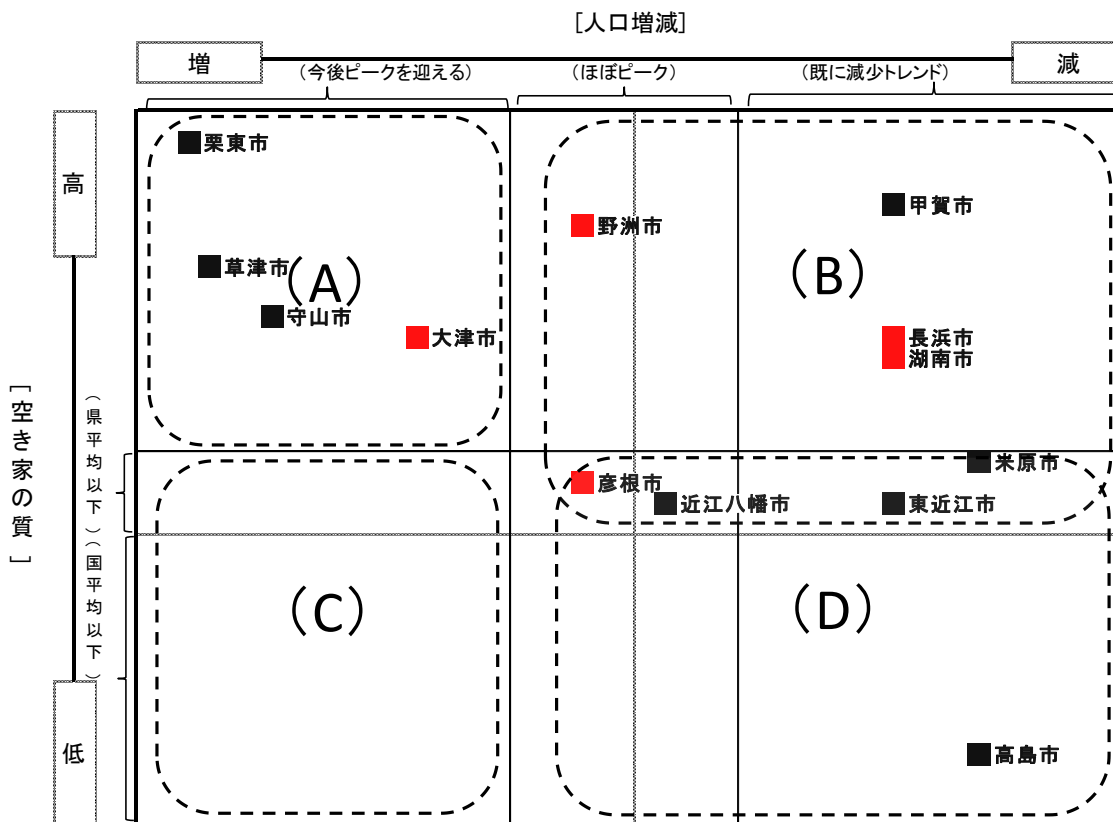
(2) 空き家問題への対応の類型化

空き家問題への対応を検討するにあたり、前項で検証した空き家の実態に人口増減の状況を加味し、次の通り4つのゾーンに分類し、県内各市をマッピングした(図7)。

分類	内容
Aゾーン	人口が現在増加中であり、良好な状態の空き家比率が高い地域。
Bゾーン	人口増加のピークを迎えた、又はすでに減少トレンドに入っているが、良好な状態の空き家比率が高い地域。
Cゾーン	人口が現在増加中であるが、居住困難な空き家比率が高い地域。
Dゾーン	人口増加のピークを迎えた、又はすでに減少トレンドに入っており、居住困難な空き家比率が高い地域。

(図表7)

各市の空き家実態マッピング



注) ■ は空き家数上位3市(大津市、彦根市、長浜市)、空き家率上位3市(彦根市、湖南市、野洲市) 人口増減は、社人研の推計に基づく。

以下、ゾーンごとに対応方法を考えてみたい。

① Aゾーンでの対応

Aゾーンは、今後も人口増加が見込まれかつ状態が良好な空き家が多いゾーンである。ここには栗東市、草津市、守山市、大津市が含まれる。

このゾーンは、中古住宅としての活用可能性が見込まれる地域であり、中古住宅流通の基盤整備をいかに進めていくかが課題となろう。

基本的にこのゾーンでの空き家問題は他のゾーンに比べると大きな問題ではないが、大津市は、空き家数が16,900戸と最も多く、また、国立社会保障・人口問題研究所の推計では2020年以降人口減少に転ずる見込みであり、Bゾーンでの施策も含めた対応が望ましい。

平成27年都道府県地価調査によると滋賀県の住宅地の平均地価は46,400円/㎡であり全国平均(49,702円/㎡)より下回っている。中古住宅よりも新築住宅を選好する傾向は根強い。

中古住宅の品質性能が消費者の視点でいかに分かりやすく評価されるか、築20年で資産価値ゼロの住宅の資産価値を長期にわたり維持させる環境をいかに整備していくか、行政のみならず市場プレイヤーの積極的な取り組みが待たれるところである。

② Bゾーンでの対応

Bゾーンは、人口増加のピークを迎え人口減少トレンドに入っているが状態が良好な空き家が多い地域である。ここには、野洲市、甲賀市、長浜市、湖南市が含まれる。加えて、空き家の腐朽・破損比率が県平均以上であるが全国平均以下の彦根市、近江八幡市、米原市、東近江市がDゾーンとの境界線に位置する。

このゾーンは、状態が良好な空き家を住居以外の用途(具体的には、オフィスや外国人向け宿泊施設、CCRCなどの高齢者関連施設など)に変更していく対応が考えられる。

ただし、彦根市は賃貸用住宅で東近江市はその他住宅で腐朽・破損比率が全国平均以上となっており、Dゾーンでの施策も含めた対応が望ましい。

③ Cゾーンでの対応

Cゾーンは、居住困難な空き家の比率が高く、人口増加が見込まれる地域である。滋賀県には、このゾーンに当てはまる市はない。

このゾーンは、居住困難な空き家の建替え、リノベーションの推進が必要となろう。

④ Dゾーンでの対応

Dゾーンは、居住困難な空き家の比率が高く、人口減少トレンドにある地域である。ここには、高島市が含まれる。加えて、空き家の腐朽・破損比率が全国平均以下であるが県平均以上の米原市、東近江市、彦根市、近江八幡市がBゾーンとの境界線に位置する。

このゾーンは、空き家の除却や減築の推進が必要と考えられる。ただ、これは住居の所有者個人では推進が難しく、行政主導でコンパクトシティ推進などの地域全体の施策に歩調を合わせる形で進めるのが妥当といえよう。

以上

(参考)「空き家撤去のための条例整備」の状況

空き家問題で避けて通れない課題は、「問題空き家」の撤去である。自治体は空き家管理条例を制定するなどの対応を進めているが、条例の制定・施行状況には地域差が大きい。国土交通省の調査によると2015年4月現在で、空き家の腐朽破損比率が4割を超える秋田県は25市町のうち23市町で制定・施行されているのに対し、滋賀県の場合は、19市町のうち彦根市、野洲市、高島市の3市のみにとどまっている。

県内各市のその後の動きは、米原市が「米原市空家等の発生予防、管理および活用の推進に関する条例」を2015年7月1日に施行、大津市が「大津市空家等の適正管理に関する条例」を2016年6月1日施行予定で検討中である。また、東近江市が「市空家等対策計画」を2016年3月に策定し、空き家の活用や「問題空き家」の撤去を今後5年間で進める。

条例の内容については、初期段階は「勧告」、「命令」のみの内容が多かったが、最近は、直面する課題に応じ様々な規定を含む条例が増えている。なかでも、問題物件を迅速に撤去できるようにするため、条例の内容に「行政代執行」の規定まで設ける傾向があり、県内では最近空き家率が大幅に増加している野洲市の条例に同規定が制定されている。また、来年度制定を予定している大津市の条例にも盛り込まれる見込みである。

市町名	条例名	施行年月日			内容				
		年	月	日	勧告	命令	公表	罰則	代執行
彦根市	彦根市空き家等の適正管理に関する条例	H25	4	1	●	●	●		
野洲市	野洲市空き家の適正管理に関する条例	H25	4	1	●	●	●		●
高島市	高島市未来へ誇れる環境保全条例	H19	7	9	●	●		●	

(注) 2015年4月1日現在で施行済のもの、国土交通省・しまいづくりまちづくりセンター連合会資料より

条例整備が進む中で、課題となってくるのが撤去に係る財政負担の問題である。所有者による自主撤去を促すのが基本であるが、解体助成事業等でどうしても自治体の財政負担が増加していくことは回避できない。すべての空き家を公費で解体することは不可能である。各自治体は各々の居住環境の整備計画に基づき、解体すべき空き家を選別のうえ対応していくことが必要となる。

以上