

調査

住宅・土地統計調査からみた 県内の空き家の現状について

<要 旨>

1. 県内の住宅数推移

本県の居住者がいる住宅数は、震災による損壊や避難者の出現によって持ち家数が減少し、平成25年の県内住宅数は平成20年比2.0%減少した。

2. 空き家数

県内の空き家数は増加基調で推移してきていたが、震災後は民営借家など住宅需要増加によって空き家数が減少した。空き家率は13.0%（平成20年）から11.7%（平成25年）に低下した。

3. 空き家問題・対策について

空き家対策法が平成27年5月全面施行となり、行政代執行による強制撤去が可能となった。

4. 空き家の有効活用

自治体による空き家情報の提供など「空き家バンク」制度の拡充、空き家を地域住民のコミュニティ施設として活用することなどが期待される。

はじめに

平成25年10月に総務省統計局の「平成25年住宅・土地統計調査」（5年ごと実施）が行われ、平成26年10月以降順次、調査結果が公表された。同調査では、持ち家や借家などの所有形態別の住宅数、空き家数などをはじめ、全国、都道府県別、主な都市別に住宅に関する統計値が公表されている。今回調査と前回調査の間に東日本大震災が発生しており、今なお避難生活を送る住民が多いことなど、本県では住宅についての特殊要因が結果に反映されている。

本稿は、同調査の結果をもとに本県の住宅について考察したものであり、さらに、全国各地で問題となっている「空き家」状況についてまとめた

ものである。「1」で空き家の動向に影響を及ぼす、住宅数推移について触れたあと、「2」以降で空き家数の推移について述べた。

1. 所有形態別の住宅数推移

(1) 全 国

～全国の居住者がいる住宅数は増加が続いている～

① 住宅数推移

居住者がいる全国住宅数は、平成25年10月1日時点で50,685千戸あり、前回調査時（平成20年）に比べ5.4%増加した。所有形態別での内訳をみると、持ち家数と民営借家数は、毎回増加してきており、総住宅数も同様に増加が続いてきている。

人口は減少しているものの、世帯数は核家族化などから依然として増加しており、全国の住宅数は増加が続いている。公営借家は老朽化などから減少し、給与住宅（企業の社宅・官舎など）も企業の福利厚生見直しなどから減少傾向にある（図表1）。

持ち家が63.5%と6割を超え、民間借家が28.8%である（形態不詳や住宅以外の居住建物は除いて算出）。平成以降、公営借家と給与住宅は減少傾向が続く一方、持ち家と民間借家は上昇傾向が続いている（図表2）。

② 構成比推移

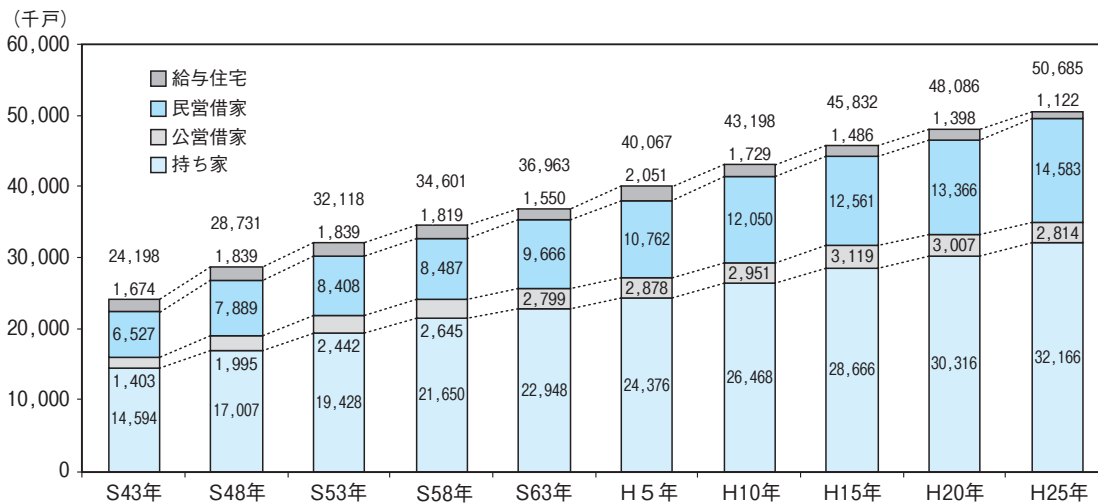
所有形態別の構成比をみると、全国の住宅は、

(2) 県内

① 住宅数推移

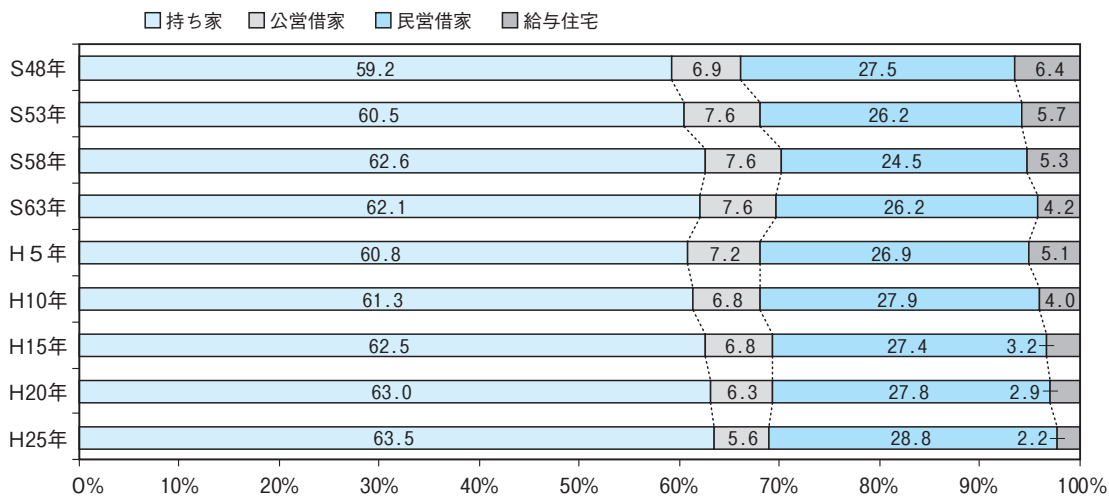
居住者がいる県内住宅数は、平成25年10月1日

図表1 全国の所有形態別の住宅数推移（居住者がいる住宅）



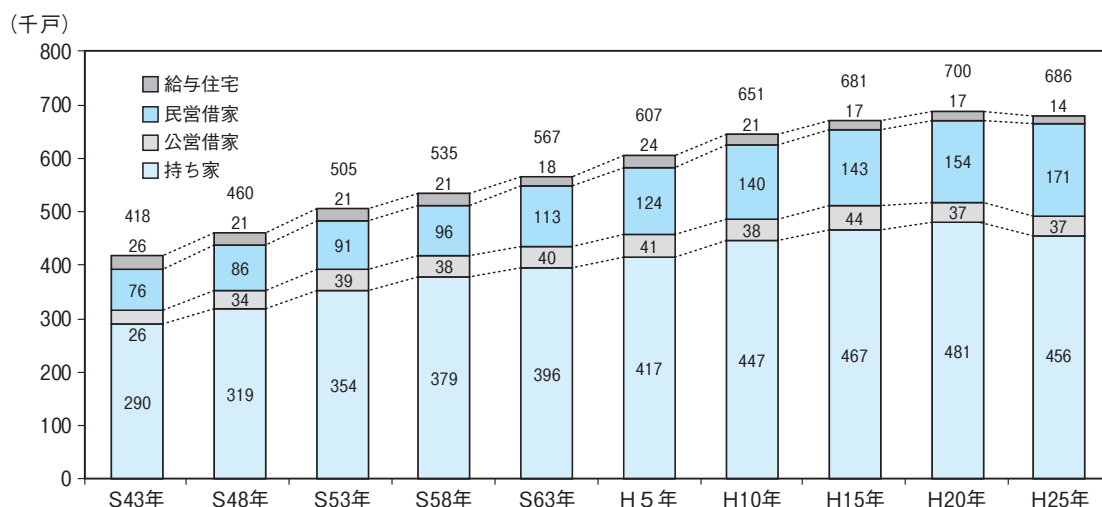
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」
 ※形態不明及び住宅以外で人が居住する建物は除く
 ※公営借家には都市再生機構（UR）や公社の借家を含む（以降の図表も同じ）

図表2 全国の所有形態別の住宅構成比推移（居住者がいる住宅）



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」
 ※形態不詳及び住宅以外で人が居住する建物を除く

図表3 福島県内の所有形態別の住宅数推移（居住者がいる住宅）



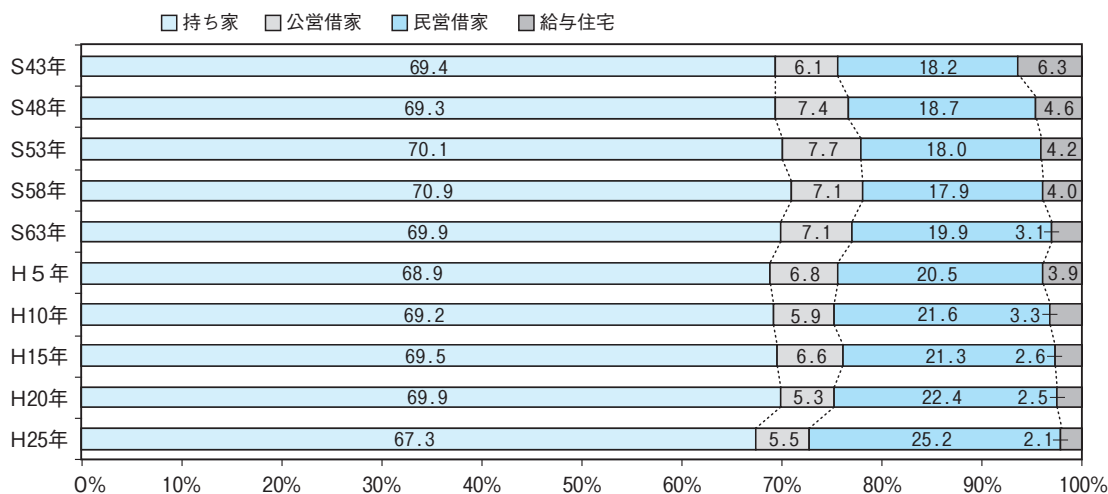
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」
 ※形態不詳及び住宅以外で人が居住する建物は除く

時点で686千戸あり、前回調査時に比べ2.0%減少した。所有形態別の内訳をみると、持ち家が25千戸減少したのに対し、民営借家が17千戸増加した。県内住宅数は、前回調査まで持ち家数と民営借家数が毎回増加し総住宅数も増加が続いてきたが、今回調査で初めて持ち家数が減少し、全体でも初めての減少となった。震災により自宅が損壊した人や原発事故で避難生活を送る人が借り上げ住宅等に居住していることによって、居住してい

る持ち家数が減少し、民営借家数の増加につながったとみられる。公営住宅は、被災者や避難者向けの仮設住宅が建設されたことなどによって、横ばいでの推移にとどまった（図表3）。

本県では、震災と原発事故による避難者の発生が居住者のいる住宅数に大きく影響している。震災による本県の住宅被害は、全壊18,034棟、半壊75,159棟に上る。また、平成27年6月4日現在、県内避難者が65,300人、県外避難者が45,395人と

図表4 福島県内の所有形態別の住宅構成比推移（居住者がいる住宅）



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」
 ※形態不詳及び住宅以外で人が居住する建物を除く

なっている。

② 住宅の所有形態別構成比

所有形態別の構成比をみると、本県内の住宅は、持ち家が67.3%と7割近くを占め、民営借家が25.2%である。全国と比べると持ち家の構成比が大きく、昭和43年調査以降、7割近くで推移してきたが、前回調査時と比較すると2.6ポイント減少した。本県では、避難者が持ち家である自宅を離れて、仮設住宅や借上げ住宅などに居住している特殊な状況下にあるため、持ち家構成比の増加が続く全国の動きと逆になった。給与住宅は平成以降、全国同様に減少傾向が続いている（図表4）。

(3) 県内市町村の形態別所有内訳

平成25年10月現在における県内市町村の所有形態別の住宅数（居住者がいる住宅）をみると、平成20年と比較した住宅総数は、福島市（前回調査比+2.7%）や郡山市（同+6.7%）など中通り地域での増加が目立っている。一方、いわき市（同△2.0%）や相馬市（同△0.8%）など浜通り地域では減少している。浜通り地域では市外からの避難者が多い反面、市外へ避難する住民も多いことなどが減少要因とみられる。

形態別にみると、持ち家は、郡山市（同+4.4%）や須賀川市（同+7.0%）など県中地区、西郷村（同+11.2%）など県南地区を中心に増加している。

図表5 県内市町村の住宅（居住あり）の所有内訳（平成25年10月現在）

（単位：戸、%）

	総数		持ち家		公営借家		民営借家		給与住宅	
	戸数	増減率	戸数	増減率	戸数	増減率	戸数	増減率	戸数	増減率
福島市	114,690	2.7	67,020	△1.4	5,520	△2.1	36,570	13.7	4,020	6.6
会津若松市	47,210	△1.2	29,300	△3.9	3,790	38.8	12,010	0.8	780	△3.7
郡山市	133,340	6.7	72,830	4.4	5,180	10.7	51,590	16.6	2,400	△30.2
いわき市	123,240	△2.0	78,120	△6.6	6,760	△28.4	33,230	22.1	3,180	12.0
白河市	22,270	△1.2	15,350	△2.0	1,570	29.8	4,580	2.2	330	△60.7
須賀川市	25,290	3.1	19,300	7.0	640	△51.1	4,910	3.4	260	△36.6
喜多方市	16,990	0.8	13,500	1.2	510	△17.7	2,700	8.4	150	7.1
相馬市	12,960	△0.8	7,670	△12.1	1,600	213.7	3,120	16.0	410	△49.4
二本松市	18,000	△0.9	14,030	△4.1	1,410	107.4	2,300	△0.9	170	△62.2
田村市	11,530	△2.6	9,700	△5.2	690	△8.0	1,050	38.2	90	28.6
南相馬市	22,240	0.7	14,100	△16.0	3,580	225.5	4,080	13.0	300	△45.5
伊達市	20,970	4.3	17,790	7.0	200	△72.2	2,640	1.9	120	9.1
本宮市	9,720	8.0	7,480	0.9	420	23.5	1,660	41.9	180	100.0
川俣町	5,020	△4.9	4,080	0.2	0	△100.0	710	△10.1	230	187.5
南会津町	6,000	△7.0	5,010	△7.4	80	△68.0	660	65.0	250	△35.9
猪苗代町	4,700	△7.3	3,920	△6.2	260	4.0	440	△17.0	70	△36.4
会津坂下町	5,210	0.2	3,940	△10.3	190	△52.5	1,000	143.9	90	-
会津美里町	6,870	2.5	6,080	3.2	150	△58.3	630	133.3	10	△93.8
西郷村	6,180	△8.3	4,870	11.2	0	△100.0	1,250	△29.0	70	△50.0
矢吹町	6,020	4.5	4,710	11.6	310	△41.5	970	7.8	0	△100.0
棚倉町	4,430	3.0	3,650	2.5	0	△100.0	740	54.2	0	-
石川町	5,010	△0.6	4,410	6.0	160	6.7	360	△45.5	80	0.0
三春町	5,710	0.4	4,490	△15.3	750	275.0	320	88.2	170	750.0

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

※増減率は平成20年10月との比較

※ここでの住宅総数は形態不詳を含み、会社・学校等の寄宿舎など住宅以外で人が居住する建物を除く

いわき市は△6.6%と調査時点では減少しているが、双葉郡等からの避難者の住宅購入や市外避難者の帰還の動きなどから、今後増加に転じていくものと推測される。

公営借家は、南相馬市（同+225.5%）、相馬市（同+213.7%）など津波被災地において増加率が高いほか、浪江町民の仮設住宅がある二本松市（同+107.4%）など避難者の仮設住宅が設けられている市町村で大きく増加した。

民営借家はいわき市（同+22.1%）、郡山市（同+16.6%）など、避難者のみなし仮設住宅とされ

た借り上げ住宅や復興関係者の借家需要から、県内各地で高い増加率となった（図表5）。

2. 空き家数

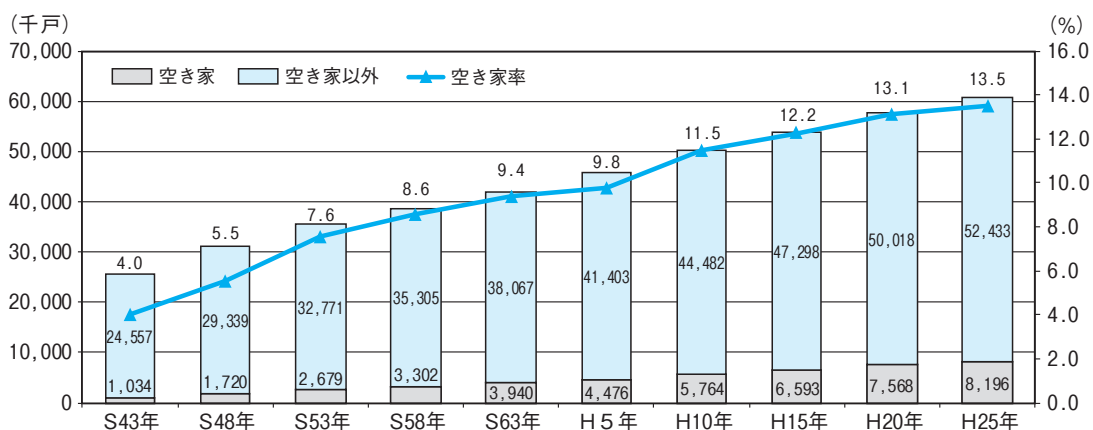
(1) 全 国

～放置状態の空き家が増え、空き室率の増加が続く～

① 空き家数・空き家率の推移

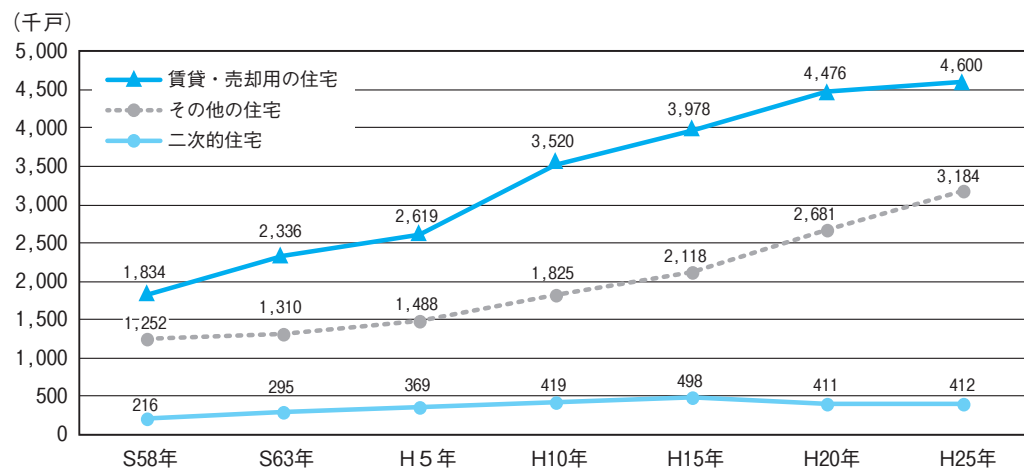
居住者がいない住宅、いわゆる空き家の数は、平成25年10月現在で全国に8,196千戸あり、総住

図表6 全国の空き家数・空き家率の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

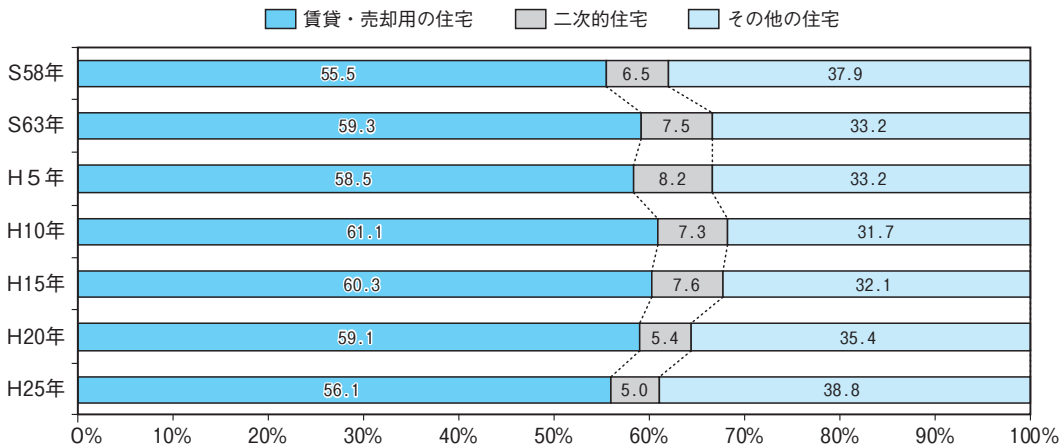
図表7 全国の用途別空き家数の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

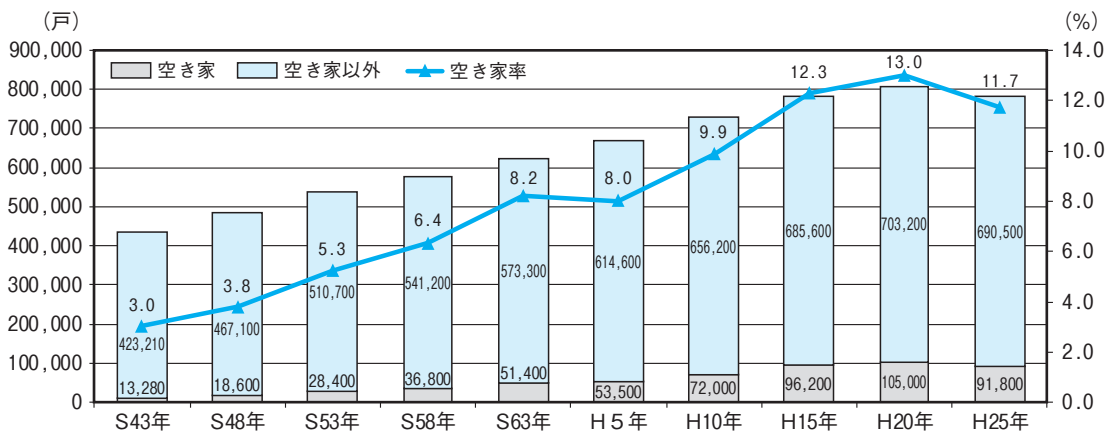
※二次的住宅とは別荘や普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りしている人がいる住宅

図表8 全国の空き家の用途別構成比の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

図表9 福島県内の空き家数・空き家率の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

宅数60,629千戸の13.5%を占める。空き家数は一貫して増加を続けてきており、20年前（平成5年）の倍近い水準まで達している。空き家率についても増加が続いており、平成10年調査以降、10%台で推移している（図表6）。

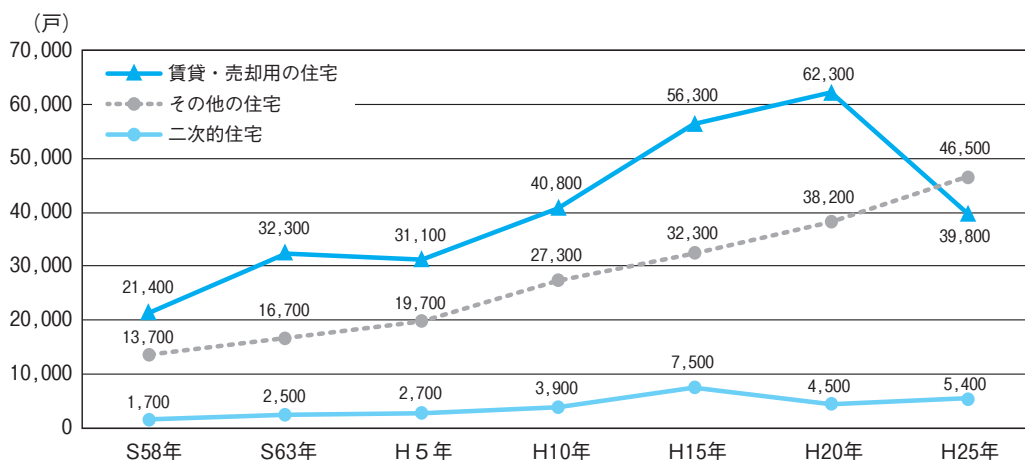
野村総合研究所が平成27年6月22日に公表した「日本の総住宅数・空き家数・空き家率の予測」は、既存住宅の除却や住宅用途以外への有効活用が進まないと仮定した場合、10年後（平成35年）の空き家数は13,940千戸、空き家率21.0%、20年後（平成45年）には同21,466千戸、同30.2%になると予測している。国立社会保障人口問題研究所

は全国の将来世帯数が平成32年にピークとなり、その後減少すると推計している。新設住宅着工戸数の減少と世帯数の減少が、空き家数の増加と空き家率の上昇をもたらすとみられている。

② 空き家の用途別構成の推移

空き家には、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、別荘や通勤するためのセカンドハウスなどの「二次的住宅」、「その他の住宅」の4つの用途に区分される。近年、社会問題化されている「誰も住んでおらず放置状態にされている住宅」は、「その他の住宅」に分類される。

図表10 福島県内の用途別空き家数の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

全国の用途別の空き家数は、「賃貸・売却用の住宅」が平成20年の4,476千戸から平成25年に4,600千戸で2.8%の微増であったのに対し、「その他の住宅」は同2,681千戸から同3,184千戸で+18.8%と大きく増加している。放置状態にされた空き家が全国的に増加している実態があらわれている（図表7）。

空き家の用途別構成比は、平成25年調査において、「賃貸・売却用の住宅」が56.1%、「その他の住宅」が38.8%などとなっている。平成以降、「賃貸・売却用の住宅」の比率が低下し、「その他の住宅」の比率が上昇している（図表8）。

(2) 県内

～本県の空き家数は震災後に減少～

① 空き家数・空き家率の推移

空き家数は、平成25年10月現在で91,800戸あり、総住宅数782千戸の11.7%を占める。県内の空き家数は、増加基調で推移し、平成20年に105,000戸で県内総住宅数の13.0%に達したが、震災による損壊・取り壊し、住宅需要増加による空き家解消などによって、全国と異なり空き家率が低下した（図表9）。

② 空き家の用途別構成の推移

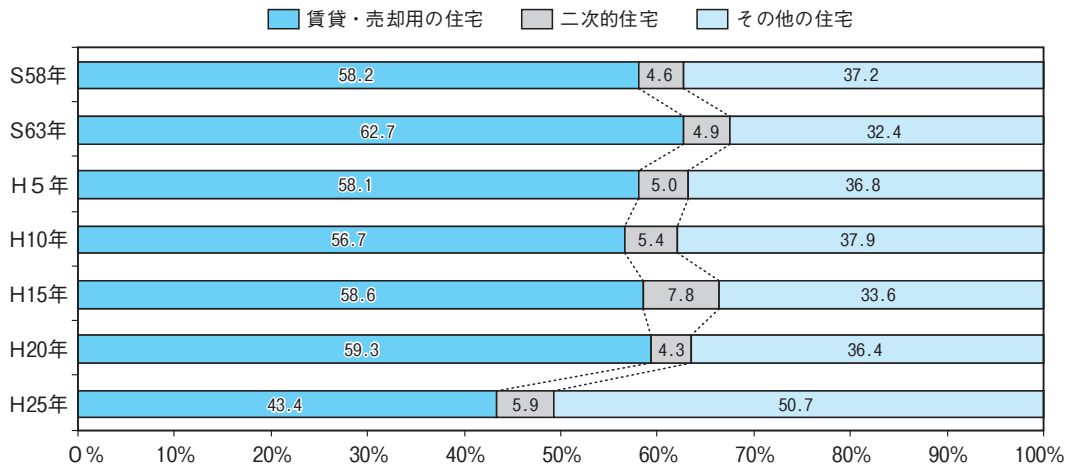
用途別の空き家数は、「賃貸・売却用の住宅」が平成20年の62,300戸から平成25年に39,800戸で△36.1%と大きく減少した。避難者や復興関係者が「賃貸・売却用の住宅」の空き家に入居したことが、減少につながったものとみられる。一方、「その他の住宅」は同38,200戸から同46,500戸で+21.7%と大きく増加している。原発事故による自主避難者が生じたことによって、避難者の持ち家が空き家状態になったことが影響したものとみられる（図表10）。

本県の空き家の用途別構成比は、平成25年調査において、「その他の住宅」が50.7%と最も大きい。「賃貸・売却用の住宅」は平成20年調査まで60%前後で推移してきたが、空き家数が大きく減少したことで、今回調査で43.4%（前回調査比△15.9%）に大きく低下した。別荘等の「二次的住宅」の構成比は、猪苗代町など首都圏にも近い避暑地を有することから、全国平均に比べやや高めの5.9%である（図表11）。

③ 県内市町村の空き家数の推移

県内市町村の空き家数の推移は図表12の通りである。前回調査比でいわき市が△38.9%、郡山市

図表11 福島県内の空き家の用途別構成比の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

図表12 福島県内市町村の空き家推移

(単位：戸、%)

	空き家総数			空き家率		空き家の内訳					
	20年	25年	増減率	20年	25年	賃貸用の住宅			その他の住宅		
						20年	25年	増減率	20年	25年	増減率
福島県	105,000	91,800	△12.6	13.0	11.7	60,100	35,900	△40.3	38,200	46,500	21.7
福島市	17,520	15,840	△9.6	13.5	12.1	10,990	7,590	△30.9	5,820	7,000	20.3
会津若松市	9,090	9,450	4.0	15.9	16.6	5,790	5,680	△1.9	2,940	3,290	11.9
郡山市	20,150	17,220	△14.5	13.8	11.4	15,110	7,950	△47.4	3,900	6,490	66.4
いわき市	21,300	13,020	△38.9	14.4	9.5	12,370	4,460	△63.9	7,750	7,580	△2.2
白河市	4,090	3,980	△2.7	15.3	15.0	1,910	2,060	7.9	1,920	1,500	△21.9
須賀川市	2,580	2,250	△12.8	9.5	8.1	1,480	1,070	△27.7	870	1,090	25.3
喜多方市	2,390	2,970	24.3	12.4	14.9	880	770	△12.5	1,380	2,050	48.6
相馬市	1,920	2,070	7.8	12.8	13.7	890	940	5.6	980	1,050	7.1
二本松市	1,920	2,600	35.4	9.6	12.6	890	570	△36.0	940	1,820	93.6
田村市	1,660	1,160	△30.1	12.3	9.1	530	220	△58.5	940	890	△5.3
南相馬市	2,890	2,420	△16.3	11.5	9.8	1,610	470	△70.8	1,170	1,850	58.1
伊達市	2,030	2,220	9.4	9.1	9.5	680	650	△4.4	1,300	1,450	11.5
本宮市	1,250	1,200	△4.0	12.2	11.0	810	540	△33.3	430	600	39.5
川俣町	330	560	69.7	5.9	10.0	140	30	△78.6	180	470	161.1
南会津町	910	1,240	36.3	12.3	17.0	100	340	240.0	580	800	37.9
猪苗代町	1,900	1,530	△19.5	27.0	24.6	330	60	△81.8	450	240	△46.7
会津坂下町	710	600	△15.5	12.0	10.3	340	70	△79.4	360	530	47.2
会津美里町	630	750	19.0	8.6	9.8	100	100	0.0	520	660	26.9
西郷村	880	910	3.4	11.5	12.7	640	280	△56.3	170	600	252.9
矢吹町	700	650	△7.1	10.8	9.7	380	290	△23.7	280	270	△3.6
棚倉町	830	750	△9.6	16.1	14.3	590	510	△13.6	220	220	0.0
石川町	680	660	△2.9	11.9	11.6	370	190	△48.6	270	480	77.8
三春町	800	730	△8.8	12.3	11.3	140	10	△92.9	550	720	30.9

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

※空き家の内訳のうち、売却用の住宅と二次的住宅は記載省略

図表13 都道府県別の空き家数推移

(単位：戸、%)

	空き家総数			空き家率		空き家の内訳					
	20年	25年	増減率	20年	25年	賃貸用の住宅			その他の住宅		
						20年	25年	増減率	20年	25年	増減率
全 国	7,567,900	8,195,600	8.3	13.1	13.5	4,126,800	4,291,800	4.0	2,681,100	3,183,600	18.7
北 海 道	374,400	388,200	3.7	13.7	14.1	239,600	224,300	△6.4	109,100	139,500	27.9
青 森 県	84,700	81,200	△4.1	14.6	13.8	47,700	40,900	△14.3	33,600	36,600	8.9
岩 手 県	77,300	76,300	△1.3	14.1	13.8	38,300	30,200	△21.1	33,400	41,000	22.8
宮 城 県	138,400	96,900	△30.0	13.7	9.4	89,100	48,800	△45.2	39,500	43,000	8.9
秋 田 県	55,300	56,600	2.4	12.6	12.7	25,200	20,500	△18.7	26,700	33,500	25.5
山 形 県	47,500	46,100	△2.9	11.0	10.7	24,700	20,400	△17.4	20,200	22,200	9.9
福 島 県	105,000	91,800	△12.6	13.0	11.7	60,100	35,900	△40.3	38,200	46,500	21.7
茨 城 県	178,400	184,700	3.5	14.6	14.6	107,200	104,100	△2.9	55,900	67,200	20.2
栃 木 県	126,300	143,400	13.5	15.0	16.3	67,100	76,000	13.3	42,300	50,200	18.7
群 馬 県	123,100	150,100	21.9	14.4	16.6	66,700	74,700	12.0	44,800	56,400	25.9
埼 玉 県	322,600	355,000	10.0	10.7	10.9	191,700	210,700	9.9	98,100	112,200	14.4
千 葉 県	355,900	367,200	3.2	13.1	12.7	190,800	194,200	1.8	111,500	134,400	20.5
東 京 都	750,300	817,100	8.9	11.1	11.1	491,600	598,400	21.7	188,500	152,400	△19.2
神 奈 川 県	428,600	486,700	13.6	10.5	11.2	260,700	304,300	16.7	116,300	133,200	14.5
新 潟 県	112,800	132,000	17.0	12.1	13.6	53,200	51,100	△3.9	46,000	70,300	52.8
富 山 県	52,200	56,200	7.7	12.3	12.8	24,900	22,000	△11.6	23,300	30,800	32.2
石 川 県	72,700	76,900	5.8	14.6	14.8	38,100	35,900	△5.8	28,900	36,200	25.3
福 井 県	46,700	43,000	△7.9	15.1	13.9	24,100	18,800	△22.0	20,500	22,500	9.8
山 梨 県	80,900	92,900	14.8	20.3	22.0	35,600	37,400	5.1	25,400	33,600	32.3
長 野 県	183,000	194,000	6.0	19.3	19.8	76,200	64,800	△15.0	59,500	74,400	25.0
岐 阜 県	117,900	133,400	13.1	14.1	15.2	60,400	62,700	3.8	45,700	57,600	26.0
静 岡 県	226,800	270,900	19.4	14.2	16.3	104,800	137,200	30.9	63,300	83,300	31.6
愛 知 県	343,600	422,000	22.8	11.0	12.3	206,400	264,100	28.0	114,300	134,500	17.7
三 重 県	104,600	128,500	22.8	13.2	15.5	41,600	51,000	22.6	53,200	69,000	29.7
滋 賀 県	73,300	77,800	6.1	12.9	12.9	28,400	31,300	10.2	35,300	35,700	1.1
京 都 府	167,000	175,300	5.0	13.1	13.3	79,400	80,600	1.5	66,300	77,500	16.9
大 阪 府	625,100	678,800	8.6	14.4	14.8	392,100	418,700	6.8	176,700	214,400	21.3
兵 庫 県	336,200	356,500	6.0	13.3	13.0	178,200	172,700	△3.1	123,900	147,700	19.2
奈 良 県	86,400	84,500	△2.2	14.6	13.7	40,500	35,100	△13.3	36,700	42,700	16.3
和 歌 山 県	83,700	86,000	2.7	17.9	18.1	31,600	27,800	△12.0	42,500	48,200	13.4
鳥 取 県	38,000	35,900	△5.5	15.4	14.4	17,100	13,200	△22.8	18,500	20,700	11.9
鳥 根 県	44,200	44,800	1.4	14.9	14.7	15,000	12,900	△14.0	26,600	29,000	9.0
岡 山 県	128,300	140,100	9.2	14.8	15.8	53,200	61,600	15.8	67,400	71,700	6.4
広 島 県	198,300	221,300	11.6	14.6	15.9	95,200	105,100	10.4	84,600	101,400	19.9
山 口 県	104,600	114,400	9.4	15.1	16.2	44,400	43,700	△1.6	54,400	62,900	15.6
徳 島 県	56,500	64,000	13.3	15.9	17.5	24,000	23,300	△2.9	28,000	36,000	28.6
香 川 県	71,400	80,900	13.3	16.0	17.2	33,200	30,300	△8.7	33,100	45,700	38.1
愛 媛 県	102,800	123,400	20.0	15.1	17.5	49,100	50,300	2.4	48,000	67,100	39.8
高 知 県	62,600	69,800	11.5	16.6	17.8	27,400	23,700	△13.5	30,800	41,400	34.4
福 岡 県	324,600	316,800	△2.4	13.7	12.7	203,500	181,200	△11.0	97,700	116,700	19.4
佐 賀 県	35,700	43,300	21.3	11.1	12.8	15,800	17,200	8.9	17,600	24,000	36.4
長 崎 県	88,800	101,800	14.6	14.1	15.4	38,900	42,700	9.8	45,200	53,200	17.7
熊 本 県	102,800	114,800	11.7	13.4	14.3	48,500	47,700	△1.6	46,500	60,400	29.9
大 分 県	77,200	89,900	16.5	14.1	15.8	37,500	38,800	3.5	34,400	43,800	27.3
宮 崎 県	62,900	74,200	18.0	12.3	13.9	27,100	27,500	1.5	32,100	43,600	35.8
鹿 児 島 県	129,900	147,300	13.4	15.3	17.0	48,700	44,300	△9.0	75,000	95,500	27.3
沖 縄 県	58,400	62,400	6.8	10.3	10.4	32,200	33,900	5.3	21,900	23,800	8.7

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

※空き家の内訳のうち、売却用の住宅と二次的住宅は記載省略

が△14.5%など減少している市町村が多くみられる。

いわき市では、避難者向けの借り上げ住宅や復興関係者向け住宅として借家需要が旺盛であり、平成25年調査において「賃貸用の住宅」の空き家が△63.9%と大きく減少したことで、全体の空き家率が5割近く低下した。県内各地で避難者向け等の借家需要が拡大したことによって、ほとんどの市町村で「賃貸用の住宅」の空き家数は減少している。

一方、「その他の住宅」については、所有者の死亡により放置状態となっている住宅に加え、震災による避難者の発生により、県内各地で増加している。

なお、猪苗代町の平成25年の空き家率は24.6%となっている。同町は磐梯山周辺などに別荘が多く立地していることから、他市町村に比べ空き家率が高いと考えられる（図表12）。

(3) 都道府県別の空き家数

～被災県や避難者受け入れ県において減少～

① 空き家数の推移

全国の空き家数は「賃貸用の住宅」が微増、

「その他の住宅」が大きく増えており、全体として増加している中、減少している都道府県もある。平成25年調査で空き家総数が減少したのは、宮城県（前回調査比△30.0%）や本県（同△12.6%）など9県ある。「賃貸用の住宅」の空き家数が減少したのは、宮城県（同△45.2%）など被災県のほか、鳥取県（同△22.8%）、福井県（同△22.0%）など25道県に上る。

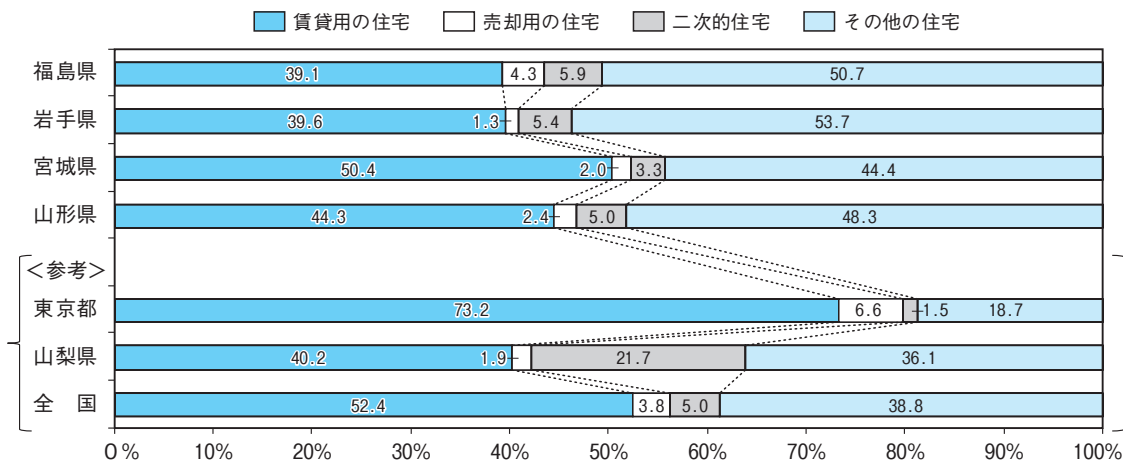
一方、「その他の住宅」の空き家数は東京都を除きいずれも増加しており、空き家問題は全国的な課題となっている（図表13）。

② 近県の用途別構成比

空き家数の構成比（全国）をみると、「賃貸用の住宅」が52.4%と最も大きく、「その他の住宅」は38.8%である。人口が多く賃貸用住宅数も多い東京都では、「賃貸用の住宅」が73.2%と高く、「その他の住宅」は18.7%と比率が低い。岩手県や山形県は本県の構成比に近く、「その他の住宅」の構成比が全国平均より高めである。なお、多くの別荘を有する山梨県は、「二次的住宅」の構成比が21.7%と全国平均の4倍を超える（図表14）。

図表14 近県の空き家の用途別構成比

※平成25年調査



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

③ 空き家率の高い県・低い県

空き家率の順位をみると、空き家全体では、山梨県や長野県など首都圏に近い避暑地で多くの別荘を有する県が上位を占めている。本県は震災後に空き家率が低下し、平成25年は第41位となっており、また、宮城県が第47位と被災両県は全国でも空き家率が低い（図表15）。

いわゆる放置住宅等が含まれる「その他の住宅」の空き家率の順位は、鹿児島県や高知県などが上位となっている。本県は全国順位が30位台前半で推移している。東京都、神奈川県、埼玉県など大都市部では住宅需要が旺盛であることから、「その他の住宅」の空き家率は低い（図表16）。

図表15 空き家率の高い・低い都道府県の推移（空き家全体）

（単位：％、位）

平成10年			平成15年			平成20年			平成25年		
順位	都道府県名	空き家率	順位	都道府県名	空き家率	順位	都道府県名	空き家率	順位	都道府県名	空き家率
1	長野	15.3	1	山梨	19.4	1	山梨	20.3	1	山梨	22.0
2	山梨	14.8	2	和歌山	17.5	2	長野	19.3	2	長野	19.8
3	和歌山	14.5	3	長野	16.7	3	和歌山	17.9	3	和歌山	18.1
4	兵庫	13.5	4	大阪	14.6	4	高知	16.6	4	高知	17.8
5	高知	13.3	5	高知	14.1	5	香川	16.0	5	徳島	17.5
42	福島	9.9	30	福島	12.3	35	福島	13.0	41	福島	11.7
43	富山	9.8	43	秋田	10.3	43	山形	11.0	43	東京	11.1
44	新潟	9.0	44	沖縄	10.0	44	愛知	11.0	44	埼玉	10.9
45	秋田	9.0	45	埼玉	9.7	45	埼玉	10.7	45	山形	10.7
46	佐賀	8.2	46	山形	9.6	46	神奈川	10.5	46	沖縄	10.4
47	山形	7.1	47	佐賀	9.4	47	沖縄	10.3	47	宮城	9.4
全国平均		11.5	全国平均		12.2	全国平均		13.1	全国平均		13.5

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

※空き家率は、空き家数を住宅総数で除して算出

図表16 空き家率の高い・低い都道府県の推移（その他住宅）

（単位：％、位）

平成10年			平成15年			平成20年			平成25年		
順位	都道府県名	空き家率	順位	都道府県名	空き家率	順位	都道府県名	空き家率	順位	都道府県名	空き家率
1	高知	7.3	1	鹿児島	7.6	1	和歌山	9.1	1	鹿児島	11.0
2	鹿児島	6.9	2	和歌山	7.6	2	島根	9.0	2	高知	10.6
3	島根	6.6	3	高知	7.4	3	鹿児島	8.8	3	和歌山	10.1
4	和歌山	6.2	4	島根	6.8	4	高知	8.2	4	徳島	9.9
5	三重	6.0	5	徳島	6.6	5	徳島	7.9	5	香川	9.7
32	福島	3.7	33	福島	4.1	34	福島	4.7	30	福島	5.9
43	大阪	2.8	43	大阪	3.1	43	沖縄	3.9	43	沖縄	3.9
44	埼玉	2.5	44	宮城	2.8	44	愛知	3.6	44	愛知	3.9
45	宮城	2.4	45	埼玉	2.7	45	埼玉	3.2	45	埼玉	3.4
46	神奈川	2.2	46	神奈川	2.3	46	神奈川	2.9	46	神奈川	3.1
47	東京	2.1	47	東京	2.3	47	東京	2.8	47	東京	2.1
全国平均		3.6	全国平均		3.9	全国平均		4.7	全国平均		5.3

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

※空き家率は、空き家数を住宅総数で除して算出

図表17 近県の空き家推移

(単位：百戸、%、対)

	住宅総数			空き家総数			空き家率					
	20年	25年	増減率	20年	25年	増減率	20年	25年	増減率			
全 国	575,860	606,286	5.3	75,679	81,956	8.3	13.1	13.5	0.4			
福 島 県	8,082	7,823	△3.2	1,050	918	△12.6	13.0	11.7	△1.3			
岩 手 県	5,495	5,521	0.5	773	763	△1.3	14.1	13.8	△0.3			
宮 城 県	10,139	10,341	2.0	1,384	969	△30.0	13.7	9.4	△4.3			
山 形 県	4,327	4,319	△0.2	475	461	△2.9	11.0	10.7	△0.3			
東 京 都	67,805	73,594	8.5	7,503	8,171	8.9	11.1	11.1	0.0			
	空き家の内訳											
	二次的住宅			賃貸用の住宅			売却用の住宅			その他の住宅		
	20年	25年	増減率	20年	25年	増減率	20年	25年	増減率	20年	25年	増減率
全 国	4,112	4,120	0.2	41,268	42,918	4.0	3,488	3,082	△11.6	26,811	31,836	18.7
福 島 県	45	54	20.0	601	359	△40.3	22	39	77.3	382	465	21.7
岩 手 県	37	41	10.8	383	302	△21.1	20	10	△50.0	334	410	22.8
宮 城 県	49	32	△34.7	891	488	△45.2	49	19	△61.2	395	430	8.9
山 形 県	16	23	43.8	247	204	△17.4	10	11	10.0	202	222	9.9
東 京 都	168	121	△28.0	4,916	5,984	21.7	534	541	1.3	1,885	1,524	△19.2

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

※二次的住宅とは別荘や普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りしている人がいる住宅

※ここでの住宅総数は会社・学校等の寄宿舎など住宅以外で人が居住する建物を除く

④ 近県の空き家数推移

空き家総数については、前回調査比で全国が8.3%増加、東京都も同8.9%増加するなど、全国的に増加傾向にある。一方、東北の被災県においては、宮城県△30.0%、本県△12.6%、岩手県△1.3%といずれも減少している。「賃貸用の住宅」において避難者用の借り上げ住宅や復興関係者の借家需要があり、被災3県はいずれも空き家数が減少している。中でも、宮城県は「賃貸用の住宅」が△45.2%と大きく減少しており、全体の空き家率が大きく低下している。震災による避難者を受入れる側の県である山形県についても、空き家数は「賃貸用の住宅」が△17.4%と大きく減少した。避難者の借家需要による影響が大きかったものとみられる。

宮城県、岩手県、山形県のいずれも空き家率が平成20年調査まで上昇してきたが、平成25年調査ではいずれも低下した。特に宮城県は震災被害が

大きく、多くの避難者が発生したことなどから空き家の減少率は30.0%と大きい。

東京都では「その他の住宅」は再開発等によって減少しているが、投資用物件の増加などから「賃貸用の住宅」が+21.7%と大きく増加しており、空き家全体で+8.9%の増加となった（図表17～20）。

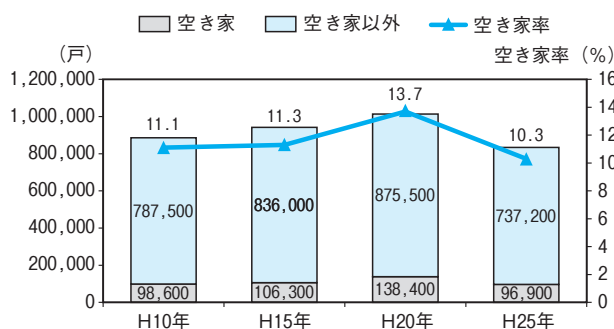
3. 空き家問題・対策について

(1) 空き家の発生要因

～税制面改革や費用補助制度が大切～

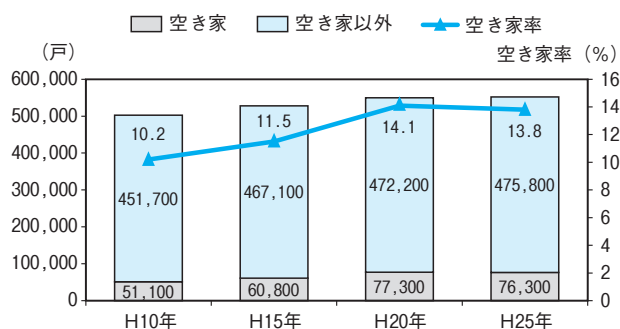
ライフサイクルの変化によって核家族化が進み、1人で暮らす高齢者世帯が増えている。高齢者世帯の住人が亡くなったり、福祉施設に入居したり、他の場所に住む子世帯に同居することなどで空き家が発生する。転勤に伴い空き家となっている住宅や取り壊し予定で空いている住宅など、空き家

図表18 空き家率推移（宮城県）



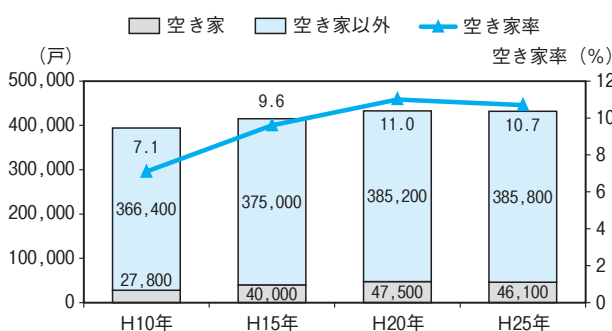
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

図表19 空き家率推移（岩手県）



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

図表20 空き家率推移（山形県）



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

解消の見込みがある住宅は別として、大きな社会問題となっているのは、所有者が死亡した後、放置状態になっている住宅である。

所有者の死亡によって、相続人に空き家が相続された後、空き家を賃貸市場に供給しない或いは供給するも需要が無い場合、空き家として定義されることとなる。現行の税制では、空き家を撤去し更地にした場合、住宅用地に対する固定資産税の軽減措置（小規模住宅用地は更地の1/6）が受けられなくなり、家が建っている場合よりも税金が6倍かかる（後述の「空き家対策法」施行により特定空き家は特例措置から除外された）。

所有者が遠隔地に居住している場合などは、空き家が適正に管理されず、住宅が劣化していくのに加え、景観の悪化、老朽化による倒壊の危険などが懸念される。空き家状態を解消するためには、所有者が物件を売却あるいは賃貸する必要があるが、賃貸用に補修する費用がかかることや、物件

が空き家である情報が市場に十分流通しないなどの問題がある。また、空き家を取り壊すにも費用がかかるため、所有者が費用を負担できない場合にどうするかという問題がある。空き家には、「原則幅員4m以上の道路に2m以上接する」という建築基準法の基準を満たしていない同法施行以前の家もあり、取り壊すと再建築ができず不動産価値が無く、売却できない物件もある。

(2) 空き家対策の法整備

～空き家対策の計画づくりと適切な処置が大切～

国は増え続ける空き家対策として、平成26年11月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（空き家対策法）を制定し、平成27年5月全面施行された。同法では、空き家の所有者等の責務として、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空き家の適切な管理に努めること、市町村の責務

として、空き家対策計画の作成及びこれに基づく対策実施や必要な措置を適切に講じるよう定められた。

指導、勧告、命令や代執行の措置をとることができる「特定空き家」は、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他の周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空き家等と定義された。外壁等の損傷の激しい住宅や、いわゆるゴミ屋敷などが特定空き家等に含まれる。

市町村については、法律で規定する限度において空き家等への立ち入り調査を行うことが可能になったことや、空き家等の所有者を把握するために固定資産税情報の内部利用を行うことが可能となった。特定空き家と判断され撤去や修繕の勧告を受けると、固定資産税の住宅用地特例から除外されることとなり、税額が最大6倍に跳ね上がる。

特定空き家等に対する措置としては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言または指導、勧告、命令が可能となり、要件が明確化された行政代執行により強制撤去が可能となった。勧告を受けても従わない場合には、市町村から命令が出され、命令に従わなければ50万円以下の過料が科される。代執行に要した費用は、市町村が所有者から徴収できることとなった。これにより危険な放置空き家を撤去することができるなど、近隣住民の不安が解消されることが期待される。

(3) 空き家条例のある県内自治体

～南会津町・湯川村などで条例施行～

全国各地の自治体では、空き家問題対策として、空き家条例を制定している。本県では、県が「福島県空き家・ふるさと復興支援事業」を設け、平成26年度より県外から本県への移住者を対象として、リフォーム費用の1/2（最大150万円）、ハウスクリーニング費用等（最大40万円）、最大合

計190万円が補助されることとなった（募集枠があり、予算が無くなり次第終了）。平成27年度からは対象要件が拡大され、東日本大震災で被災・避難した人で避難指示等が解除された区域からの避難者も補助対象となった。

市町村においては、平成26年4月に「南会津町空き家等の適性管理に関する条例」と「湯川村空き家等の適性管理及び定住促進に関する条例」の2つが施行された。また、補助金制度としては、「三島町空き家・住宅改修費等助成金」などがある。南会津町と湯川村の条例では、空き家等の実態調査を行い、その結果、所有者に対し助言や指導を行い、それでも管理不全であれば命令、命令に従わない場合に氏名・住所等が公表される。

南会津町の条例については、命令に従わない場合で、空き家等が倒壊等により町民の生命・身体・財産に危害を及ぼす危険な状態と認められるときに、代執行が行うことができる。費用は所有者に請求される。

三島町の制度は、定住・二地域居住などの促進が見込まれる空き家の改修、利活用の見込みがない空き家や倒壊のおそれがある空き家の解体などに経費の2/3以内の額（上限100万円）が助成金として支給される。

4. 空き家の有効活用

空き家については、補助金で取り壊すなどの対策のほかに、空き家を改修し地域資源として有効活用していくことや、空き家に居住したいという人を探すことも必要である。

(1) 空き家バンク制度

～自治体が空き家情報を発信～

自治体では空き家を有効活用するために、ホームページや直接の問い合わせ等による空き家情報の提供を行っている。複数の県内自治体で空き家バンク制度を設けており、ホームページで空き家

情報を公開しているのは、二本松市や西会津町などである。自治体では空き家情報の提供を行い、所有者と利用希望者のマッチングまで行い、空き家に関する交渉や契約は当事者間で直接行うか不動産業者に仲介を依頼するようになる。

本県は、首都圏から時間的・距離的に近く、雄大な自然に恵まれているのがメリットであり、週末や定年後に田舎暮らしをしたい人などにアピールできるのではないだろうか。県外からの定住者が増えることで地域活性化につながっていくことが期待される。

昭和村では、NPO 法人が古民家を改修し、田舎暮らしを体験できる施設を整備している。「古民家で田舎暮らしを体験してみませんか？」と銘打って、移住希望者に対し農業や地域住民との交流などを通じ、1週間～1年程度の「プレ移住」を体験してもらっている。

また、県外からの移住者に限らず同じ地域内においても、安価な住宅を求める若いファミリー層などの住宅需要に対応できる制度づくりとPR発信も必要になってくるのではないだろうか。

(2) コミュニティ施設としての利活用

～空き家を地域住民の憩いの場などに活用～

空き家となっているが売却する意向のない住宅などは、所有者から安価に貸し出してもらい、地域住民の憩いの場や子育て支援の場所、田舎暮らしの体験施設などとして活用していくことも考えられる。少子高齢化によって1人暮らしの高齢者が増える環境下において、地域の高齢者が気軽に集まれる施設があれば、お互いの安否確認や孤独感の解消など高齢者にまつわる問題の一部が解消されることが期待される。

県内での空き家利活用事例としては、南会津町にある古民家を再生し、原発事故後に外遊びが少なくなった地域からの子供たちを受け入れて、「子供たちのための外遊び場」として整備した例がある。NPO 法人が「南会津・古民家再生プロ

ジェクト」を立ち上げ、地域活性化を支援して行うとする試みである。

また、古民家が空き家となっている場合には、宿泊施設として開放し、古き良き時代の田舎を都市住民などが体験することにより、日常を忘れてリフレッシュしてもらうのも方策の1つであると考えられる。空き家活用に地域特性を活かした知恵を出し合って、空き家を地域資源として活用していくことが求められる。

5. さいごに

- (1) 本県では、震災による損壊や避難者が家を離れていることで、平成25年調査において居住者がいる住宅数が震災前の平成20年に比べ減少した。持ち家が減少している一方、民営借家については、みなし仮設住宅や復興関係者の借家として利用されていることから急増した。
- (2) 避難者・復興関係者の住居として民営借家の需要が旺盛であり、震災後に多くの新規物件が建築された。避難生活は当面続くことが予想され、民営借家の需要は維持されていくとみられるが、避難生活が終わった後の借家が過剰となり空き家とならないような対策づくりが将来的に必要となってくる。
- (3) 既存の空き家については、特定空き家指定による税制面での優遇措置の見直し、取り壊しに関する助成金の拡充、空き家バンクの活性化などによって、少しでも多くの住宅の空き家状態が解消されることが望まれる。
- (4) 空き家の改修利用などにより、地域資源として有効活用する取り組みはすでに始まっている。空き家を、移住希望者の「プレ移住体験」や地域住民らの「ふれあいスペース」として利用することにより、地域の過疎化や少子高齢化社会における地域コミュニティの活性化が円滑に図れることなどが期待される。

(担当：高橋)