

ズームイン 空き家問題と中古住宅市場

全国の空き家率は住宅ストックの13.5%を占めるが、人口減少が始まっている近畿圏での空き家率はさらに高い。今回は注目が集まっている空き家問題について、近畿圏における空き家の実態も交えながら、行政の対策や住宅流通を促す民間事業者の新たな取り組みについて紹介する。

1. 近畿圏の空き家の実態と問題点等

- 2013年の前後区の空き家は約820万戸、空き家率は13.5%を占める。なかでも増加が目立つのが一般に放置空き家と呼ばれることが多い「その他の住宅」である(図表1)。
- 既に人口減少が進んでいる近畿圏も例外ではなく、和歌山県の空き家率は16.5%で全国7位、大阪府は14.5%で17位と上位を占めるなど、近畿圏は空き家に関する課題先進地域と言える。
- 空き家は景観の悪化や防災・防犯上の問題、ゴミの不法投棄、火災の発生などを引き起こすだけでなく、管理不全による所有者の工作物責任や保有コストも大きな問題として挙げられる。

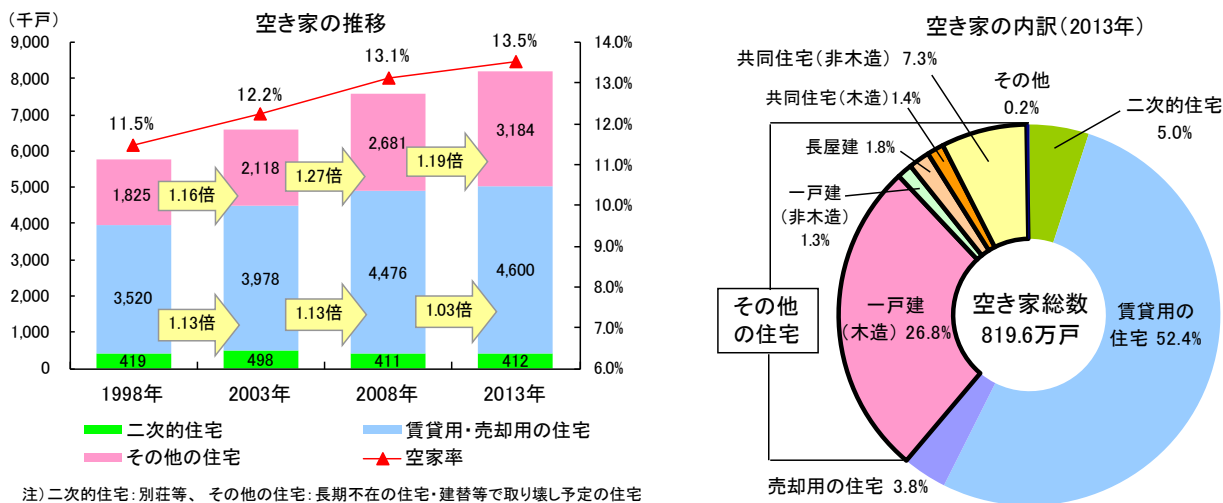
2. 行政における空き家対策

- 国は空家対策に関する特別措置法を15年5月に施行。市町村は対策計画を策定し、実態調査を踏まえて、重点地区での適切な管理や利活用の方針、特定空家等に対する措置を定めることに。
- 特定空家等は特に倒壊の危険等があるものを指し、指定されると自治体による立入調査や所有者に対する修繕・除却に関する助言、指導、勧告、命令、行政代執行が可能となった。

3. 民間事業者が提供する空き家関連サービス

- 民間事業者等が提供する空き家サービスは、建物の状態に応じて空き家予備軍(予防)、現状維持(管理)、利活用(自己利用・賃貸・売却)、除却(賃貸・売却)などのタイプに分けられる。
- 空き家の予防では、行政が事業者や関係団体と連携した相談業務を行う例や、管理では月1回程度の定期巡回による換気や清掃、郵便物の整理などが中心。利活用では借主が自費で室内をリフォームできるDIY賃貸や、居室の一部を貸し出すパーシャル賃貸も提唱されている。

図表1 全国における空き家の状況



注) 二次的住宅: 別荘等、その他の住宅: 長期不在の住宅・建替等で取り壊し予定の住宅

資料: 住宅・土地統計調査(総務省)口