

# 人口減少が地域社会に与える影響

## 第4回「空き家」

ぶぎん地域経済研究所 調査事業部長兼首席研究員 藤坂 浩司

人口減少が進行する日本。その影響は社会生活の様々な事象で表面化しているが、その1つに「空き家」が挙げられる。総務省の「平成30年住宅・土地統計調査」によれば、全国の空き家の総数は849万戸となり、過去20年で約1.5倍にまで増加（図表2参照）している。今後も人口減少が継続的に続くことで空き家が増えることが見込まれている。そこでシリーズ第4回は空き家を取上げる。最初に全国の空き家の動向について考察し、その後、本県の動向について自治体へのアンケート調査結果を踏まえて紹介する。

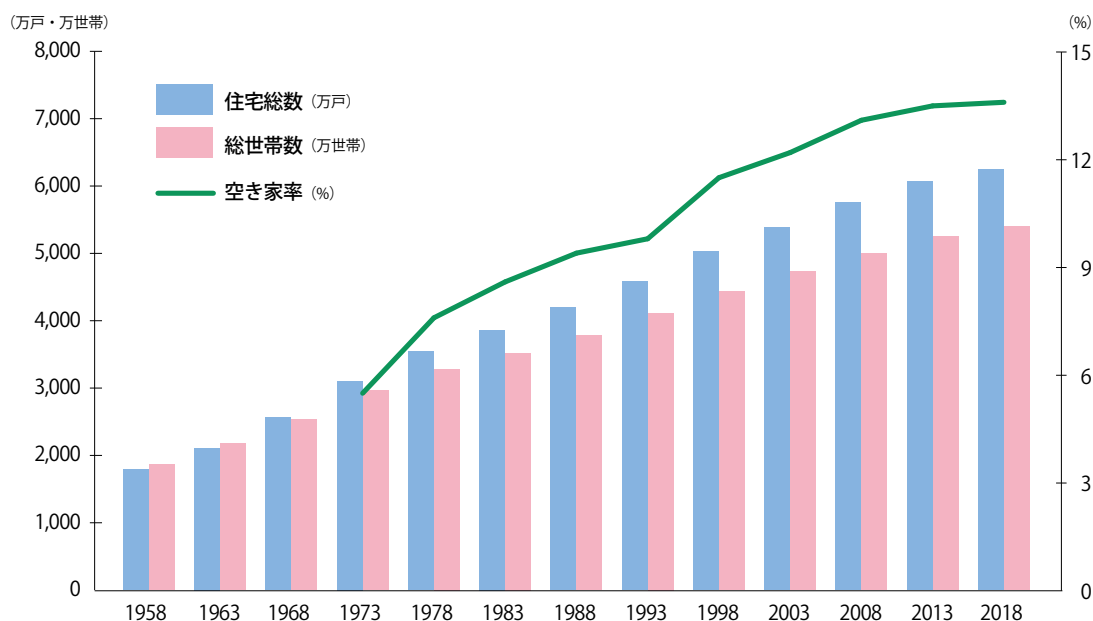
### 空き家とはどのような住宅なのか？

空き家とは、何らかの事情で人が一時的、恒常的に住んでいない住宅を指すものだが、図表1は、過去60年間のわが国の住宅総数、総世帯数、空き家率の推移を示したものだ。1968年調査時点で住宅

総数が総世帯数を上回り、その後次第に1世帯あたりの住宅数の割合が増えていることが分かる。最新の2018年調査では、総世帯数（約5,400万世帯）に対して、住宅総数（約6,240万戸）は1.16倍へと広がっている。

また、折れ線グラフは住宅総数に占める空き家の割合を示している。統計のある1968年調査からの

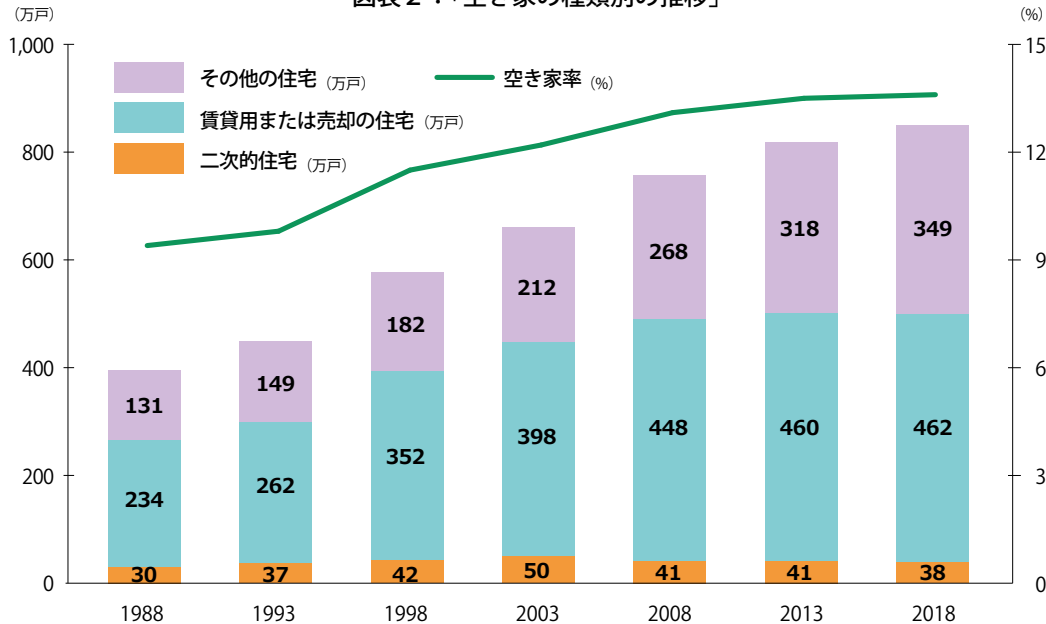
図表1：「わが国の住宅ストック数と世帯数の推移」



総務省『平成30年住宅・土地統計調査』を基に当研究所で作成



図表2：「空き家の種類別の推移」



総務省『住宅・土地統計調査』を基に当研究所で作成

推移を見ると、空き家率も次第に伸びていることが分かり、データからは、総世帯数以上に住宅総数が多いことが空き家の増加に少なからず影響を与えていることが理解できる。次に種類別に見た空き家の推移を図表2に示している。

一般的に“空き家”と総称されている住宅は、具体的には4分類（図表3）に区分けされている。2014年11月に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（通称：空き家対策特別措置法）で定められたもので、同法では、空き家を含めた空家等について「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く」と定義している。

図表2では、「賃貸用または売却用の住宅」が空き家全体の半数近くを占めるが、増減率で見ると「その他の住宅」が最も増えている。「その他の住宅」は、本稿のテーマである人口減少が地域社会に与える影響という観点での関連性が高く、各種調査でも「その他の住宅」の割合が拡大傾向にあることが近年の課題として指摘されている。

図表3：「空き家の種類」

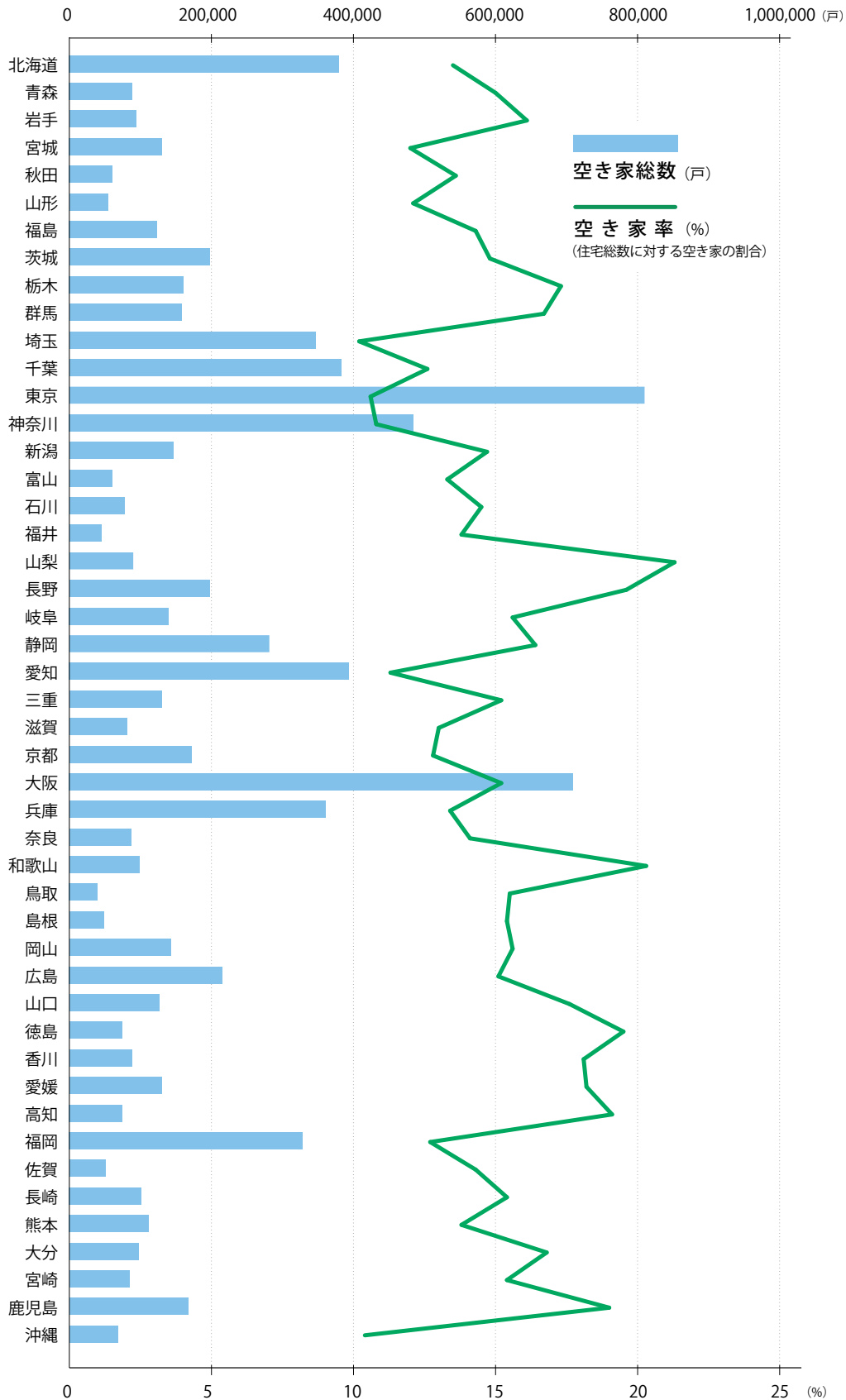
<b>賃貸用の住宅</b>	入居者を募集中のマンションやアパートなど集合住宅 戸建ての賃貸物件の空き家
<b>売却用の住宅</b>	中古物件、新築物件を問わず販売中の空き家
<b>二次的住宅</b>	別荘やリゾートマンション、セカンドハウスなどたまに寝泊まりする人が使う住宅
<b>その他の住宅</b>	上記以外の住宅。例えば 所有者が特定できない住宅や住人が高齢化によって福祉施設や子供などがいる別の住宅に引っ越して空き家になった住宅など

国土交通省資料などを基に当研究所で作成

## 空き家の現状

この「その他の住宅」について言及する前に、空き家の最新データについて確認したい。図表4は「平成30年住宅・土地統計調査」に基づく全国都道府県の空き家総数と住宅総数に占める空き家率を示したもののだが、空き家数が多い上位自治体は東京、大阪を中心に首都圏や関西圏に集中している。高度経済成長を経て首都圏や関西圏など都市部に人口が集中し並行して住宅数が増えてきたが、高齢化社会を迎えてそれら住宅が空き家となり始めていることを

図表4：「都道府県別の空き家総数と空き家率」



総務省『平成30年住宅・土地統計調査』を基に当研究所で作成



図表5：「住宅総数に占める空き家率の高い上位自治体」

	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
1	長野 (15.3)	山梨 (19.4)	山梨 (20.3)	山梨 (22.0)	山梨 (21.3)
2	山梨 (14.8)	和歌山 (17.5)	長野 (19.3)	長野 (19.8)	和歌山 (20.3)
3	和歌山 (14.5)	長野 (16.7)	和歌山 (17.9)	和歌山 (18.1)	長野 (19.6)
4	兵庫 (13.5)	大阪 (14.6)	高知 (16.6)	高知 (17.8)	徳島 (19.5)
5	高知 (13.3)	高知 (14.1)	香川 (16.0)	徳島 愛媛 (17.5)	高知 (19.1)
6	岡山 (13.2)	香川 (13.9)	徳島 (15.9)	香川 (17.2)	鹿児島 (19.0)
7	広島 (13.1)	三重 徳島 愛媛 (13.7)	鳥取 (15.4)	鹿児島 (17.0)	愛媛 (18.2)
8	大阪 (13.0)	群馬 (13.6)	鹿児島 (15.3)	群馬 (16.6)	香川 (18.1)
9	徳島 (12.8)	栃木 石川 静岡 奈良 広島 (13.5)	福井 山口 愛媛 (15.1)	栃木 静岡 (16.3)	山口 (17.6)
10	千葉 (12.7)	兵庫 (13.2)	栃木 (15.0)	山口 (16.2)	栃木 (17.3)

総務省『住宅・土地統計調査』を基に当研究所で作成

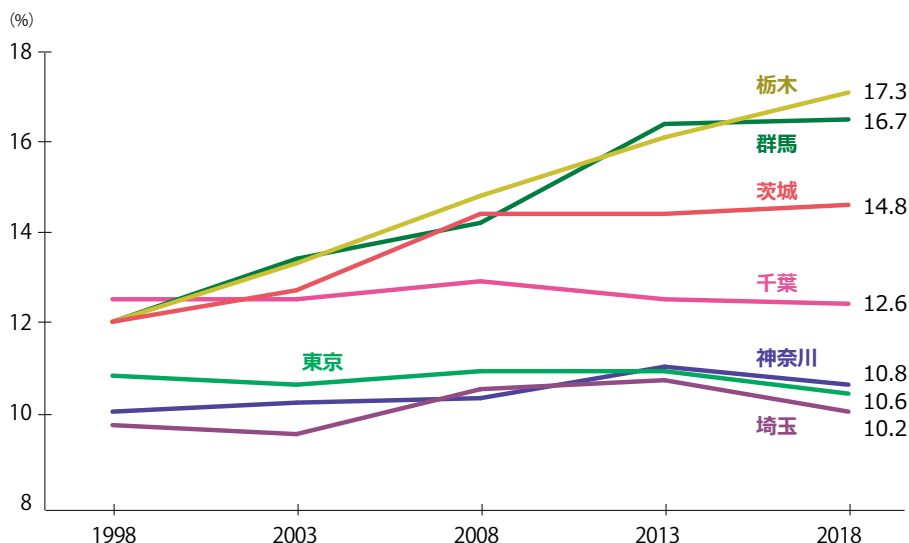
データは示している。一方、住宅総数に占める空き家率の割合が高い自治体は都市部よりも地方部に多いことが分かる。

図表5は空き家率の高い上位自治体をまとめたものだが、過去5つの調査時点ではいずれもベスト3は山梨、長野、和歌山となっている。いずれの地域も別荘やリゾートマンションなどが多く、こうした住宅物件が「二次的住宅」として統計に反映されている。また、平成10年調査を除いた4時点調査では四国4県すべてが上位に入っており、四国地方の人口減少や過疎化が他地域よりも進んでいることが

窺える。次に首都圏について現状を見てみたい。

図表6は1都6県の住宅総数に対する空き家の比率推移を示している。このうち栃木、群馬の比率は他の自治体に比べて高く、特に栃木は一貫して比率が増え続けている。図表5の平成30年調査でも栃木は全国で10番目に空き家率が高くなっている。対して、最新の調査結果では埼玉は最も低く、東京、神奈川と合わせて10%台となっている。しかし、今後、少子高齢化に伴う人口減少が進んでいくことで、都市部の自治体でも次第に空き家比率が上昇していくことが予想される。

図表6：「首都圏1都6県の空き家比率の推移」



総務省『住宅・土地統計調査』を基に当研究所で作成

## 「その他の住宅」の傾向

次に近年、増加傾向にある「その他の住宅」について見てみたい。図表3で示す通り「その他の住宅」に該当する空き家物件は幅広い。同じ空き家でも「賃貸用・売却用住宅」、「二次的住宅」と大きく

異なる点は、「その他の住宅」は、それまで人が恒常的に住んでいた住宅から何らかの理由で人が居なくなる、住まなくなる、その結果、放置されたままの状態になる住宅が主な対象となっている。そのため、人口、世帯数の多い自治体にとっては今後、「その他の住宅」の増加が地域活性化を進める上で“足かせ”になる可能性も高い。図表7は、首都圏1都6県の

図表7：「首都圏1都6県の『その他の住宅』の推移」

	1998 (A)	2003	2008	2013	2018 (B)	B / A
茨城	39,700	42,700	55,900	67,200	78,200	1.97
栃木	25,700	27,000	42,300	50,200	57,500	2.24
群馬	25,000	38,400	44,800	56,400	62,600	2.50
埼玉	64,200	75,400	98,100	112,200	124,100	1.93
千葉	72,900	89,100	111,500	134,400	144,400	1.98
東京	118,100	140,800	188,500	152,400	180,000	1.52
神奈川	73,500	86,600	116,300	133,200	147,700	2.01

総務省『住宅・土地統計調査』を基に当研究所で作成

図表8：「首都圏1都6県の60歳以上の人口推移」

	1998 (A)	2003	2008	2013	2018 (B)	B / A
茨城	626,674	724,180	831,650	957,056	1,012,439	1.62
栃木	433,472	489,125	551,991	634,428	672,239	1.55
群馬	460,419	520,999	588,823	663,538	690,584	1.50
埼玉	1,162,291	1,489,096	1,827,540	2,159,008	2,299,621	1.98
千葉	1,078,574	1,343,771	1,628,113	1,905,162	2,020,443	1.87
東京	2,443,221	2,846,434	3,243,364	3,631,355	3,757,682	1.54
神奈川	1,516,570	1,876,694	2,246,419	2,605,322	2,741,689	1.81

総務省「人口推計」を基に当研究所で作成

図表9：「首都圏1都6県の社会増減数の推移」

	1998	2003	2008	2013	2018	合計数
茨城	1,723	▲3,753	▲1,825	▲1,928	5,086	▲697
栃木	1,347	▲844	1,126	▲946	3,439	4,122
群馬	328	▲448	▲2,394	▲187	3,878	1,177
埼玉	6,866	7,616	13,967	13,123	37,711	79,283
千葉	6,797	16,567	25,754	▲2,981	33,699	79,836
東京	21,535	80,238	90,293	79,187	130,424	401,677
神奈川	14,249	34,859	38,164	7,377	30,320	124,969

総務省「人口推計」を基に当研究所で作成

図表 10：「空き家の定義」

1年以上、人が生活している、使われている形跡がない住居	8自治体
空き家対策特別措置法の第2条第1項による定義	5自治体
一定期間以上、人が生活している、使われている形跡がない住居	3自治体
居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの	2自治体
その他	4自治体

各自治体の回答結果を基に当研究所で作成

「その他の住宅」の推移を比較したものだ。過去20年の推移で見ると、各自治体とも増加傾向にあり、埼玉県は「その他の住宅」だけで約6万戸増えている。

ではその増加要因はどこにあるのだろうか？1つの指標として高齢者数と比較してみたい。図表8は首都圏1都6県の人口のうち、60歳以上の年齢の人口推移をまとめたものだが、高齢者の増加率と「その他の住宅」の増加率は必ずしも一致していないことが分かる。埼玉県は1都6県で高齢者の増加率は最も高いが、「その他の住宅」では東京都に次いで低い1.93%となっている。一方、栃木県、群馬県は「その他の住宅」の増加率は他の自治体よりも高いものの、高齢者の増加率は他の自治体よりも低い。統計は全県単位の集計で各県内の地域格差の実態はデータからは分からないが、高齢化が進むことだけが「その他の住宅」が増える要因ではないことが分かる。

もう1つ図表9として1都6県の社会人口の増減数（転入者から転出者を差し引いた数字）の推移を示した。合計値は過去5時点の増減数の合算で、茨城県、群馬県、栃木県は他の自治体と比べて社会人口の増加が少なく、「その他の住宅」の比率と照合すれば、地域から人がいなくなることで空き家の増加につながっていることが窺える。一方、神奈川県は東京に次いで人口流入が多いものの、「その他の住宅」の増加率では首都圏の中で3番目に多い。この背景には地理的な要因も関係していると考えられる。例えば南部地域など平野部に人口が集中する埼玉県と比べて、神奈川県の場合、人口が集中する横浜市、川崎

市、横須賀市など県東部地域は平野部ばかりではなく山間部も少なくない。高度経済成長期に山肌を崩して建設した住宅地に住む住人が高齢化に伴い、何らかの理由で家を離れてその後空き家化するなどのケースが少なくない。このように「その他の住宅」は、地域性や地理的など複合的な要素が絡み合い増加傾向にあると考えられる。

## アンケート調査結果に基づく空き家の動向

ぶぎん地域経済研究所は埼玉県の「市町村空き家バンク」に登録している自治体を対象に空き家に関する実態調査（調査期間：2023年1月～2月、対象自治体41、回答自治体22）を行った。半数の自治体から回答を得たが、その結果についてポイントを紹介する。まず、空き家の定義（図表10）について伺ったところ、自治体によってまちまちであることが分かった。「空家等対策の推進に関する特別措置法」（前掲9頁参照）では定義が定められ、各自治体とも同定義を参照にしているものの、実際に空き家を判断する運用上の定義は自治体の判断に委ねられている。

次に図表11を見ていただきたい。実際の運用で自治体は何を空き家の判断基準にしているのかまとめたものだが、最も多いのが「人の出入り」で、「水道の使用状況」が続いている。

住宅は個人などの財産であり、仮に空き家の可能性があったとしても行政が生活実態を把握することは容易ではない。例えば、日常生活では対象物件に暮らしてはいないものの、長期間にわたって物置小屋として住宅を利用しているケースなどもある。自治体が苦労しながらも工夫を凝らして空き家の実態を把握していることが推察される。また、空き家の推移（図表12）については、「想定以上に増加」「確実に増加」を合わせると13自治体になり、県内各地で空き家が着実に増えていることが分かる。一方、実態が分からないと回答を寄せた自治体もあり、そうした自治体を入れればさらに増加傾向が顕著になると考える。

図表 11：「空き家の判断基準」

	人の出入りが見られない	電気の使用状況	ガスの使用状況	水道の使用状況	物件の管理状況	所有者の利用実績	固定資産税など税金の支払い状況	その他
飯能市	●			●	●			
加須市	●			●	●		●	
東松山市		●	●	●	●			
羽生市	●				●		●	周辺住民等からの情報、所有者等の主張
鴻巣市	●			●	●			
上尾市	●	●	●	●	●			
草加市	無回答							
入間市	●				●	●		
新座市	●	●	●	●	●	●		
八潮市	●	●	●	●	●	●		
三郷市	●	●	●	●	●	●		
鶴ヶ島市	●	●	●	●		●		
吉川市	●			●	●			
白岡市		●			●			
伊奈町	計画策定に向け準備している段階であり、明確な基準は現在なし							
毛呂山町	●			●	●			
嵐山町	●			●	●			ドア・窓・洗濯物の状況、老朽化や荒廃の程度
鳩山町	●			●	●			
ときがわ町								所有者からの相談やご近所からの情報提供
東秩父村	●	●	●	●		●		近隣住民からの情報
宮代町	●			●				
松伏町								空き家と判断する運用がない、適正に管理されていれば問題ないため

各自治体の回答結果を基に当研究所で作成

空き家が地域社会に与える影響は、人口減少で単に人が住まない家が増えるということに留まらず、樹木や老朽化した建物が近隣に影響を及ぼすことや犯罪の温床の可能性、あるいは景観上の問題や野生生物のすみかになるなど様々な問題を引き起こす。アンケート調査では、どのような観点から空き家の管理を行っているかについても尋ねたが、大きく「防犯」(5自治体)と「都市計画」(1自治体)および「防犯と都市計画」(7自治体)、「その他」(9自治体)に分かれた。

また、空き家は認定されて以降の対策もさることながら、空き家になることを未然に防ぐ予防的措置も今後、より重要な施策となる。「コーディネータによる無料相談会の開催」(伊奈町)や「自治会と連携

図表 12：「過去 10 年の空き家の推移」

想定以上に増加	2自治体
想定以上ではないが確実に増加	11自治体
横ばいで推移	4自治体
減少	0自治体
実態不明	4自治体
無回答	1自治体

各自治体の回答結果を基に当研究所で作成



図表 13：「空き家への対応の観点について」

	防犯	都市計画	防犯と都市計画	その他
飯能市				防犯、都市計画のみならず、環境なども含め総合的に取り組んでいる
加須市	●			
東松山市				適正管理の観点を重視して取り組んでいる
羽生市			●	
鴻巣市			●	
上尾市			●	
草加市			●	
入間市			●	
新座市				まちづくり全般の問題として取り組んでいる 防犯、防災、環境、地域コミュニティ、都市計画、人口、福祉、税収等
八潮市			●	
三郷市		●		
鶴ヶ島市	●			
吉川市	●			
白岡市				空家化の予防を重視して取り組んでいる
伊奈町				●
毛呂山町				●
嵐山町	●			
鳩山町	無回答			
ときがわ町				移住希望者への支援を通じて地域力の向上を重視している
東秩父村			●	
宮代町	●			
松伏町				景観、衛生、防災、防犯

各自治体の回答結果を基に当研究所で作成

して、空き家になりそうな住居を事前に把握している」(加須市)、「固定資産税納付書送付時、対象者に空き家対策を講じるよう促している」(入間市)など、地域の実情や予算との兼ね合いの中で様々な取り組みが自治体ごとに行われているが、今後は自治体を横断した空き家防止の成功事例などを積極的に情報共有するなど一歩踏み込んだ対策が期待される。

## まとめ

空き家の対策については、空き家の活用方法として「空き家バンク」が知られている。県内でも多くの自治体が空き家バンクに登録、対応しているが、販売価値のある物件は空き家バンクへの登録以前に

民間事業者を介して販売されてしまうケースも見られ、「空き家バンク」自体の活性化が課題でもある。埼玉県は今後、本格的な人口減少社会に突入していくことが予想されているが、空き家の中でもとりわけ「その他の住宅」への対策が急務である。かつて空き家と言えば、過疎化の結果として生まれた住宅のイメージがあったが、近年では街中でも空き家は目立つようになっている。

図表 8 でも示した通り、埼玉県は首都圏の中でも高齢化の進行が最も速く、今後、都市型の空き家が急増していく潜在的可能性が高いだけに、民間と連携した行政の一層の取り組みが期待される。