

空き家問題の現状調査と固定資産税の住宅用地特例の引き下げに関する提案

高知工科大学 学生会員 ○志岐仁成
高知工科大学 正会員 五艘隆志

1. 研究背景と目的

国内の空き家数は年々増加しており、2013年度時点で約820万戸¹⁾存在する。空き家の放置により、景観・防犯・保安・安全上の問題が発生する。今後人口減少と高齢化により空き家数はさらに増加すると見込まれており、空き家の発生抑制策が求められている。特に地方部では都市部と比べてこの課題はより重要になると考えられる。本研究は、地方部における空き家の現状を調査し、空き家発生の抑制策を提案するものである。

2. 空き家発生・放置の原因

2. 1 空き家発生の原因

空き家ができる原因の一つは所有者の死亡である。核家族化の進行から相続者が都市部等遠方に居住するケースが多く、継続して住む者がいないまま放置されることから空き家発生が増加しているものと考えられる。

2. 2 所有者が空き家を放置する原因

現状では固定資産税の住宅用地特例により、住宅が建っている場合の方が更地の場合よりも納税額が低くなる。この特例の成立背景にはオイルショック以前までの経済成長期における地価の高騰が関係している。図-1は日本国内の地価変動²⁾に2005年基準のデフレーター³⁾を乗じたものである。オイルショック以前は住宅供給量確保が重要課題であったのに対し、地価の高騰により課税評価額が上昇し、住宅取得に対する税負担が大きくなった。そのため、負担軽減措置として住宅用地特例が導入された。バブル崩壊後地価は一貫して下落しており、2010年以降、実質的な地価は住宅用地特例が導入された1973年を下回っている。また、住宅供給量の確保といった政策目標も既に達成されており、政策の転換期にあるものと考えられる。

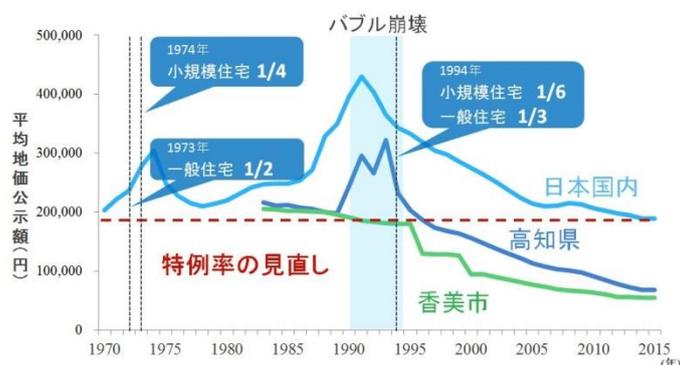


図-1 2005年基準デフレーターを考慮した
年度別平均地価公示額

3. 国内の空き家削減策

2015年5月に「空き家等対策の促進に関する特別措置法⁴⁾」が全面施行された。これにより、特定空き家と認定された空き家を住宅用地特例の対象から除き、土地の固定資産税は更地の場合と変わらない金額とすることが可能となった。その後空き家の改善が見受けられなかった場合は自治体が解体の代執行を行えるようになった。これは“現存する危険な家屋を除去する”施策であり、いわば事後的施策といえる。当然これは必要な施策ではあるが、“危険な空き家を発生させない”という予防的施策も併せて必要であると考えられる。

4. 危険な空き家数の現状推定

住宅・土地統計調査¹⁾は全国約350万戸の抽出調査であり、本研究では高知県香美市土佐山田町における実数把握を試みた。今後人口減少に伴い、交通網や生活に必須の施設に乏しい地域の将来人口は減少すると予測される。このような地域を後述4.2の基準で“集落の持続が難しいと考えられる地域”と定義し、この地域における現存する危険な空き家数を確認した。併せて市街地においても同様の調査を行い、比較を行った。

4. 1 調査対象と推定方法

住宅データとして、2013年版ゼンリン住宅地図に世帯主名が記載されている建築物 6,207 棟を QGIS (Ver. 2.4.0)⁵⁾ 上に入力した。次いで今後“集落として持続が難しいと考えられる地域”を次節 4.2 の基準にて設定した。その上で市街地と“集落として持続できないと考えられる地域”の家屋現地踏査を行い、目視にて危険な空き家の確認を行った。

4. 2 “集落として持続が難しいと考えられる地域”の設定

集落維持に最低限必要だと考えられる表-1 の 13 施設に着目し、利用頻度及び営業範囲から設定した。

- 利用頻度：各施設の利用頻度などにより設定
- 営業範囲：利用頻度に応じて表-1 の通り設定
- 13 施設の営業範囲を QGIS 上に入力し、6 施設以上の営業範囲に入らない地域を当該地域と定義
- 13 施設の中でもさらに必要だと考えられる 3 施設を A 群とし、A 群の営業範囲に一つも該当しない地域も当該地域と定義

4. 3 危険な空き家現地調査結果

現地踏査による調査結果を表-2、図-2 に示す。“持続が難しいと考えられる地域”における危険な空き家の割合が高い。またこういった地域は市街地と比べると高齢化も進んでおり、将来的な空き家発生の防止策が市街地以上に必要になってくる。

表-2 現地調査結果

	家屋数(棟)	調査数(棟)	危険な 空き家数(棟)	危険な 空き家率
今後集落として持続が 難しいと考えられる地域	372	341	11	3.23%
市街地	5,835	875	2	0.23%
合計	6,207	1,216	13	1.07%

表-1 利用頻度と営業範囲

旧土佐山田町内の 建築物の数		利用頻度	営業範囲
A群	スーパー・ドラッグストア	週2~4	1km
	銀行・信用金庫	月1	3km
	病院	月1	3km
	バス停	-	500m
	コンビニエンスストア	週2~3	1km
	郵便局	月2~3	3km
	小中学校	-	5km
	鉄道駅	-	5km
B群	ガソリンスタンド	月2~3	3km
	市役所	半月1	5km
	公園	-	街区公園250m 近隣公園500m 地区公園1km
	飲食店	月1~3	3km
	警察署・交番・消防署等	-	5km

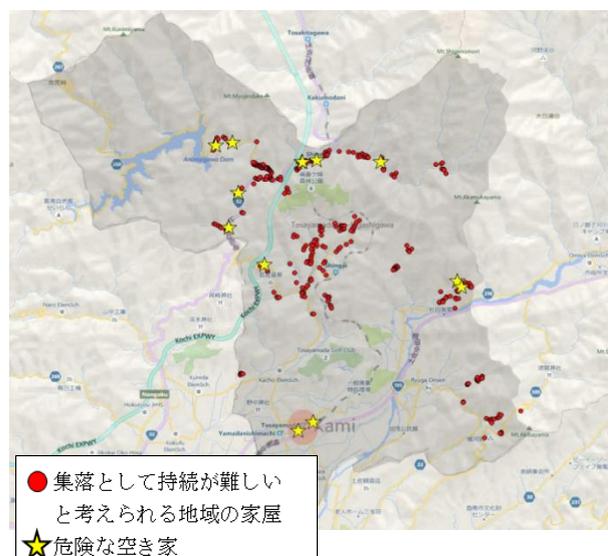


図-2 持続が難しいと考えられる地域の家屋
と危険な空き家

5. 空き家削減策の提案と今後の課題

人口減少地域の住宅需要はさらに低くなると考えられる。域外からの移住促進や再利用といった施策と併せて、自主的な解体を促進することが重要である。制定されたばかりの「空き家等対策の促進に関する特別措置法⁴⁾」の着実な実施と併せて、相続後に居住実態のない家屋に対する住宅用地特例の引き下げ等の検討も今後必要であると考えられる。一方で、解体を促進すると同時に、解体後の更地の土地活用や売買促進なども今後の課題となってくる。

参考文献

- 1) 総務省統計局：平成25年住宅・土地統計調査結果 <http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001051892&cycode=0>(2016.02)
- 2) 国土交通省：平成27年地価公示 <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2015/>(2016.02)
- 3) 内閣府：国民経済計算2007年基準 http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kakuhou/files/h26/h26_kaku_top.html(2016.02)
- 4) 国土交通省：空き家等対策の推進に関する特別措置法 <http://www.mlit.go.jp/common/001080536.pdf>(2016.02)
- 5) QGIS ホームページ, <http://www2.qgis.org/ja/site/>(2016.02)