

改正法案の成立により、空き家の活用や適正管理に対する機運が高まるとみられる。行政支援を含めた様々な取り組みなどを通じて、解体だけでなく積極的な利活用につながることを期待したい。

国は6月、空き家に関する固定資産税の優遇措置を一部解除する「空き家対策特別措置法」の改正案を成立させた。住宅地には固定資産税を減額する特例がある。現行制度では倒壊する危険がある「特定空き家」について改善勧告に従わない場合、特例から除くことができたが、法改正後はその予備軍である「管理不全空き家」も除外対象に加わる。法案成立の背景には、増加の一途を辿る空き家戸数(直近2018年:848.9万戸)を原因とする景観や治安の悪化問題があり、税の優遇措置を一部解除することで、空き家の活用や適正管理を促進する構えだ。

県内の動きをみると、空き家数は18年時点で38.3万戸と全国で5番目に多く、1998年(29.5万戸)から20年間で3割近く増加している(図表1)。

また、市町村ごとの空き家率をみると、県南部(勝浦市や鴨川市など)や東部(銚子市や九十九里町など)といった地方部の高さが目立つ(図表2)。高齢化率の高い地方部で空き家率が高くなっているものと考えられる。

空き家の増加が目立つなか、行政による対応や民間等による活用方法は、今後どうあるべきだろうか。

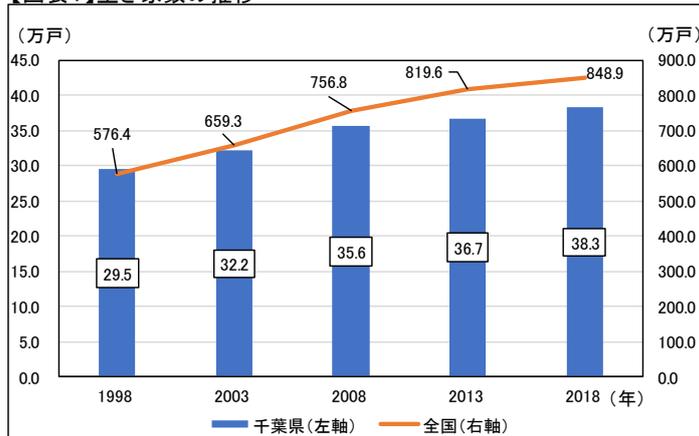
都市部では、空き家の絶対数が多いことから、行政による速やかな実態調査や所有者への指導とともに、利活用や改修、解体の支援強化が望まれる。県内自治体でも、補助制度を設けている先がみられるが(図表3)、法改正を機に制度の充実化が期待される。民間では、こうした補助も活用して、解体のみならず、改修による再利活用や売買マッチングも加速したい。

住宅需要に限られる地方部では、民泊施設や小規模介護福祉施設、ワーケーション施設、移住希望者向けの体験用住宅など、幅広い用途を検討したい。

移住者向けには、空き家の紹介だけではなく、同時に、豊かな自然や美味しい食べ物と組み合わせたライフスタイルを提案することも一案だ。いすみ市や鴨川市では空き家バンク<sup>1</sup>から農地付き空き家の情報を積極的に発信するなど「農ある暮らし」の提案に力を入れており、実際に一宮町では、サーファーの移住が人口の社会増に結び付いている。

今回の改正法案成立を機に、空き家の活用や適正管理に対する機運は徐々に高まっていくだろう。売却・賃貸はもちろん、事業用途や移住定住促進など幅広い用途に現空き家が活用され、地域活性化の一助となることを期待したい(竹津)。

【図表1】空き家数の推移



(出所)総務省「住宅・土地統計調査」

【図表2】県内市町村の空き家率

(単位:%)

順位	市町村名	空き家率	順位	市町村名	空き家率	順位	市町村名	空き家率
1	勝浦市	47.1	16	匝瑳市	14.5	31	船橋市	10.4
2	鴨川市	28.4	17	香取市	14.4	32	我孫子市	10.3
3	館山市	27.1	18	木更津市	13.9	33	酒々井町	10.2
4	南房総市	26.9	19	旭市	13.4	34	袖ヶ浦市	9.9
5	いすみ市	26.2	20	八街市	12.9	35	鎌ヶ谷市	9.5
6	横芝光町	21.8	21	松戸市	12.7	36	印西市	9.5
7	茂原市	19.6	22	成田市	12.3	37	佐倉市	9.3
8	銚子市	18.2	23	千葉市	12.1	38	流山市	8.8
9	九十九里町	18.0	24	富里市	11.6	39	栄町	8.3
10	東金市	17.7	25	市川市	11.2	40	四街道市	7.6
11	山武市	17.6	26	柏市	11.0	41	白井市	7.5
12	富津市	17.4	27	習志野市	10.8		県平均	12.6
13	大網白里市	16.2	28	八千代市	10.6			
14	君津市	15.4	29	浦安市	10.5			
15	市原市	14.6	30	野田市	10.5			

(注)1. 出所:総務省「住宅・土地統計調査」(18年)

2. 表に記載されていない13自治体(神崎町、多古町、東庄町、芝山町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町、大多喜町、御宿町、鋸南町)の空き家率は公表されていない。

【図表3】県内自治体の補助事業

自治体	制度名	概要
市川市	市川市空家除却・活用事業補助制度	除却等の費用の一部(上限100万円)を助成
野田市	空家改修工事助成金	野田市空家バンクに登録された空家等の改修に要する費用の一部(上限25万円)を助成
柏市	おうち活用事業補助金	空き家を居住以外に活用し、工事・改修等を行う個人または団体への整備補助(上限300万円)
銚子市	銚子市危険空家等除却事業補助金	倒壊などの恐れがあり、利活用が難しい空家の除却費用に要する経費(上限100万円)を補助
睦沢町	睦沢町空き家利用促進事業補助金	リフォーム等の改修費に対し、補助金(上限50万円)を交付
大多喜町	空き家利用促進奨励金	大多喜町空き家バンク制度に登録された物件で家屋の改修工事を補助(上限100万円)

(出所)千葉県および各自治体HPよりちばぎん総合研究所が作成

※2023年5月30日時点のデータであり、県全体を網羅的に示したものではない

<sup>1</sup> 市町村やNPO法人が主体となり、都市部からの定住促進を目的として、空き家の情報登録や居住希望者への情報提供を行う仕組み。