論　文

人口減少社会における空き家問題とまちづくり

今井　康裕

はじめに

2018 年 10 月の総務省の調査によると、日本の空き家は増加の一途をたどっており、このままでは空き家だらけの日本になってしまう可能性もある。その背景には人口の減少や高齢化だけでなく税制度など様々なものがある。空き家が増加することによって問題が発生し社会問題にまで発展している場合もあれば、他の問題によって空き家が増加していく場合もある。さらに、空き家問題が他の問題と混合していく可能性もある。今回は空き家と隣接する問題として人口減少を取り上げる。

本稿では、空き家の現状として日本の空き家の問題点と増加した原因を考察し、国や自治体、企業などの活用事例をみていき、空き家の対策及び人口減少社会におけるまちづくりの在り方を考察していく。

さまざまな方面からのアプローチで空き家問題を解決している活用法を広げ日本の空き家を減少させるとともに地域を活性化する取り組みやまちづくりがあるのではないだろうか。

第 1 節　空き家の現状について

日本における空き家は空家等対策の推進に関する特別措置法によると、「「空家等」とは、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[1]。」と定義づけされている。このように法律でも対策を講じる必要性がある空き家が日本及び海外ではどのような存在なのかみていく。

1.1　日本の空き家の現状

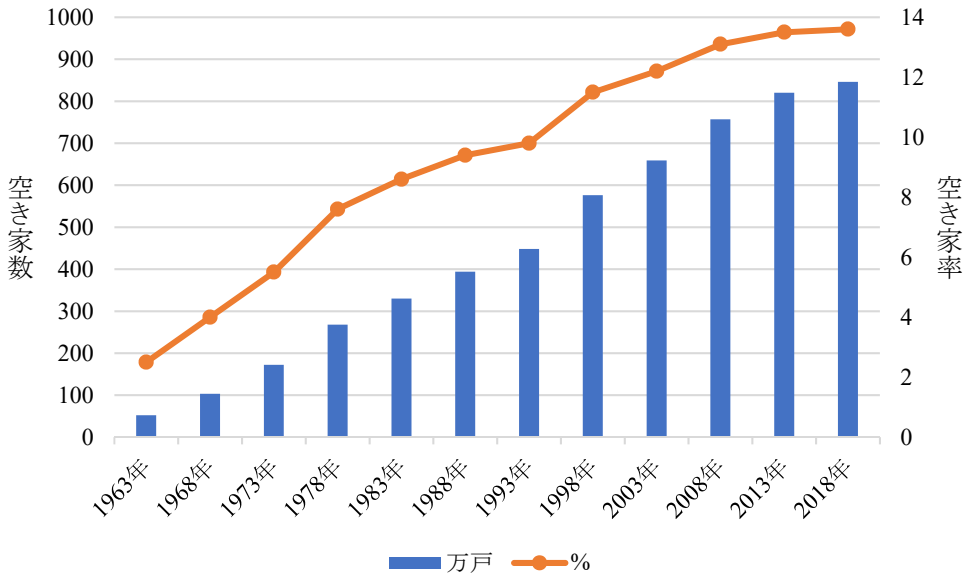
まず、日本の空き家の現状をみていきたい。図 1 のように 2018 年 10 月 1 日における日本の総住宅数は 6242 万戸であり、2013 年と比べ、179 万戸の増加となっている。総住宅数の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、1988 年から 2018 年までの 30 年間で 2041 万戸（48.6%）増加している。総住宅数の内訳を居住世帯の有無別にみると、「居住世帯のある住宅」は 5366 万戸（86.0%）、空き家, 建築中の住宅などの「居住世帯のない住宅」は 876 万戸（14.0%）となっている。その「居住世帯のない住宅」のうち、空き家は 846 万戸と、2013 年と比べて 26

[1] 国土交通省（2014）.

万戸（3.2%）の増加となっている[2]。

次に、2013 年から総住宅数の増加数を都道府県別にみてみると、東京都が 31 万戸と最も多く、次いで神奈川県が 15 万戸、千葉県が 14 万戸、埼玉県が 12 万戸となっており、この 1 都 3 県で全国の増加数の 4 割を占めている。そして、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 13.6%と、2013 年から 0.1 ポイント上昇し、過去最高となっている。別荘などの二次的住宅を除くと 12.9%となっている[3]。

図 1　空き家数及び空き家率の推移

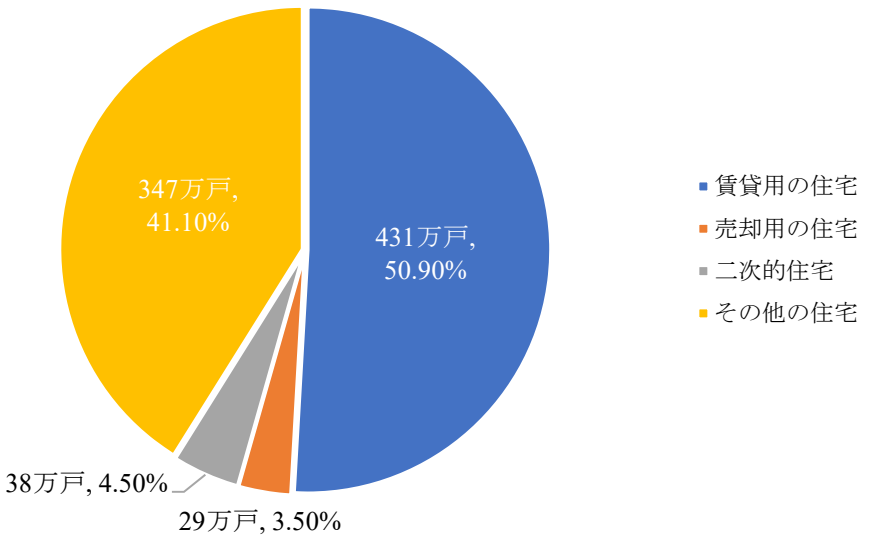


（出所）総務省（2019）p. 2 より筆者作成。

図 2 のように、空き家の内訳を種類別にみると、「賃貸用の住宅」が 431 万戸（50.9%）、「売却用の住宅」が 29 万戸（3.5%）、「二次的住宅」が 38 万戸（4.5%）、「その他の住宅」が 347 万戸（41.1%）、となっている。2013 年と比べると、それぞれ、2 万戸（0.4%）の増加、1 万戸（4.5%）の減少、3 万戸（7.3%）の減少、29 万戸（9.1%）の増加となっている。また、空き家の種類別割合の推移をみると、2003 年以降、「賃貸用の住宅」の割合は低下を続ける一方で、「その他の住宅」の割合は上昇を続けている[4]。この「その他の空き家」をどのように減少させていくかが課題となっている。

[2] 総務省（2019）pp. 1-2.
[3] 総務省（2019）pp. 1-2.
[4] 総務省（2019）p. 2.

図 2　空き家の種類別内訳



（出所）総務省（2019）p. 2 より筆者作成。

次に、二次的住宅を除いた空き家率を都道府県別にみると、最も高いのは、和歌山県の 18.8%で、次いで徳島県が 18.6%、鹿児島県が 18.4%、高知県が 18.3%、愛媛県が 17.5%などとなっている。一方、二次的住宅を除いた空き家率が最も低いのは、沖縄県の 9.7%で、次いで埼玉県が 10.0%、神奈川県が 10.3%、東京都が 10.4%、愛知県が 11.0%となっている[5]。空き家率が高い都道府県の特徴は都市部から離れた地域が多く、空き家率が低い地域は首都圏に近い地域が多いことがわかる。これには地方の過疎化や東京一極集中などのさまざまな問題との関連もあるようにみえる。それだけではなく、空き家率が低い地域でも一割程度は空き家があるということになっている。

1.2　空き家の問題点

空き家が増加することで起こる社会問題が複数ある。第一に、倒壊による安全面の問題である。老朽化で崩れ落ちた外壁・柱などにより通行人や隣地の住民がケガをする[6]など空き家が放置されることで問題が発生する。

第二に、治安の悪化である。空き家として放置されることで、廃棄物が不法投棄されることもある。誰かが不法投棄を始めて、それが集積されていくと、「そこに捨ててもいいのだ」と不法投棄が止まらなくなる。さらに、周辺の非行者や、場合によっては反社会的勢力が不法に侵入し、

[5] 総務省（2019）p. 3.
[6] 服部（2017）p. 9.

そのたまり場になることも懸念される[7]。空き家が一軒あるだけで犯罪者や非行者などが近づき、犯罪や事故に巻き込まれてしまう危険性が高まってしまうことにつながる。

第三に、景観の悪化である。管理の行き届いていない空き家は、草木が生い茂って付近の景観の悪化だけにとどまらず、害虫や害獣が発生する[8]。空き家が一軒あるだけでも景観にとても大きな影響を与えることになる。その空き家の数が増えれば増えるほど景観の悪化は加速することになると考えられる。

第四に、空き家周辺の生活環境の悪化である。空き家が劣化して見た目が悪くなれば、周辺住民の景観利益を損なうし、反社会的勢力などの不法侵入や火災の危険性が増すところまでいくと、周辺住民の身体や財産が危険にさらされてしまう。空き家は、地域の景観や治安といった重要な「共有資産」を損壊し、周辺住民の資産価値も落としてしまう[9]。

1.3　空き家が増加した原因

さまざまな問題を抱える空き家であるが、なぜ、空き家が増加することになったのかという原因についてみていきたい。まず、原因として挙げられることは日本人に根付いた考え方が関わっていると考えられる。戦後の日本では戦災のために住宅の供給は急務であり、戦後行われてきた住宅への支援は、住宅金融公庫による持ち家支援が中心となっていた[10]。

この支援策から、新築住宅が増加していき、持ち家に対するこだわりと新築に対するこだわりが生まれ始めたと考えられる。そして、居住者が亡くなり、引っ越しなどで不在となっても売却されず、賃貸にも出されないことで空き家が増加している。それに加えて、日本全体で人口が減少しており、必然的に住宅の需要が減少している。この日本の状況と日本人の新築への思いが重なってより中古住宅が売れない状況となっていると考えられる。

次に、税制的な問題も原因に挙げられる。空き家には土地と住宅に関わる固定資産税が課税されている。空き家は使っていなくても所有しているだけで固定資産税を支払う必要がある。固定資産税には「住宅用地の課税標準の特例」といって敷地面積のうち 200 ㎡までの部分を小規模住宅用地と定義し、課税標準を登録価格の 6 分の 1 にするという調整措置がある。

ところが、土地の上にあった家屋が消滅すると課税標準計算上は「住宅用地」とみなされず、ただの更地としてカウントされる。つまり、敷地面積が 200 ㎡以下だった家屋については解体更地化した瞬間に固定資産税は「6 倍」に跳ね上がる[11]。この税制が税負担を抑えたい人を増加させ、使用しない住宅が残り続ける要因になっていると考えられる。

さらに、空き家を含めた中古住宅が増加する原因となっている税制がある。居住用の住宅を購入するときに発生する税金が新築住宅を購入するときと中古住宅を購入するときとで大きな差

---

[7] 砂原（2018）p. 182.
[8] 服部（2017）p. 9.
[9] 砂原（2018）pp. 182-183.
[10] 砂原（2018）pp. 69-99.
[11] 牧野（2014）p. 76.

が生まれる。新築住宅を購入するとき、不動産取得税率 4%であるが、特例で 3%となり、それに加えて 1200 万円の控除があり、中古住宅を購入するときには 1200 万円の控除がない。登録免許税は土地と建物を分けて計算する。土地部分は 1.5%で、建物については 2%のところが 0.3%になる特例がある[12]。

最後に挙げる中古住宅及び空き家増加の原因となっている税制は消費税である。住宅を業者から購入する時は、土地部分を除き消費税を負担しなければならない。しかし、消費税の課税対象となる取引は、国内において事業者が事業として対価を得て行う資産の譲渡等とされているので、個人が中古住宅を売却するときは、事業者ではないので、消費税の課税取引ではないとして、消費税の申告をする必要はない[13]。

逆に、消費税分を乗せた価格で売却できるかどうかは、個人と個人の力関係次第ではあるが、当然のように上乗せして、買主も納得するという状況ではない。これでは、消費税を払って購入した家を中古で売るときにその消費税分は損するのが普通である[14]。このように新築中心だった日本の税制が今になって中古住宅の流通を妨げているように考えられる。

1.4　海外の空き家について

これまで日本の空き家を見てきたが、海外にも空き家は存在する。日本と同様に人口減少社会に陥っているドイツに注目していく。ドイツでは、1990 年代後半から人口が頭打ちになり、総人口は 2003 年をピークに減少傾向がみられ少子高齢化も進展している。2013 年では 60 歳以上の人口比率は 27.1％と高く、20 才未満人口は 18.1％、合計特殊出生率は 2012 年で 1.38 と同年度の日本よりも低い[15]。

一方で、住宅の建設は、1995 年の 55 万 3 千棟と比較すると、2008 年 14 万 8 千棟は 3 割に満たず、2013 年約 23 万 7 千棟も 4 割強であり激減している。日本の新設住宅戸数は、1987 年が 173 万戸、1995 年が 148 万戸、最も減少した 2009 年が 78 万戸、2013 年で 99 万戸と推移しており、日本と比較するとドイツは住宅新設の減少が著しいといえよう[16]。

ドイツの空き家は、2011 年センサスによれば、全国レベルの空き家率は 4.4％、空き家住宅総数で約 170 万戸となっている[17]。ドイツは日本よりも合計特殊出生率が低く人口減少の不安が大きいが、新築住宅の建設数は減少しており、それが日本の空き家率との差につながっていると考えられる。

次にドイツの空き家に対する対策を見ていく。主に 2 つの対策があり、個別の建物の管理については、建物の状態に応じて 2 段階に区分して対策を講じている。近代化や修繕で建物の不良や

[12] 阿部（2017）pp. 387-388.
[13] 阿部（2017）p. 389.
[14] 阿部（2017）p. 389.
[15] 室田（2015）p. 80.
[16] 室田（2015）p. 80.
[17] 室田（2015）p. 81.

欠陥の状態が排除できる場合は近代化・修繕命令を行うことができ、できない場合は取り壊し命令を行うことができる[18]。

ア．近代化命令・修繕命令について建設法典 177 条では、近代化命令と修繕命令について、「建物が不良または欠陥状態にある場合、近代化命令や修繕命令でこれらの除去や排除が可能な場合は、市町村は近代化命令による不良状態の除去や修繕命令による欠陥状態の排除を命令できる。建物の所有者は不良状態の除去や欠陥状態の排除が義務づけられる」とする[19]。

イ．取り壊し命令について建設法典 179 条では、市町村は、不良又は欠陥状態にある建物について、近代化や修繕によって排除できない場合は、建物の全部または一部を取り壊すことを受忍することを義務づけられるとしている。ただし、除去の時点で、住居空間では居住者が適切な代替住居空間を適切な条件で利用できる場合のみ、業務空間では別の適切な空間を適切な条件で利用できる場合のみ実施が可能とする。手続きとしては、近代化命令・修繕命令と同様であり、利害関係者に対しての事前の協議と当該措置の実施方法や資金についてのアドバイスが必要である[20]。

取り壊し費用については、取り壊しによって発生が期待される利益までを所有者は負担しなければならない[21]。ドイツとの比較で新築住宅に固執する日本人の考え方が日本の空き家率上昇を招いていることになると考えられる。

最後に各都市における対策を見ていく。ドイツのヴッパータールでは不動産に注目した対策をしている。不動産を 4 タイプに区分しており、タイプ 1：所有者が問題を認識し解決のための財政力があるケース、タイプ 2：所有者が行動を起こさない非協力的なケース、タイプ 3：所有者が年齢や経済的な理由で行動を起こせないケース、タイプ 4：所有者が不明、または所有者自身が所有を認識していないケースとする[22]。

タイプ 1 は、市職員と話し合いをすることにより解決が見込まれ、情報交換をしつつ解決を目指している。タイプ 2 は、解決が困難で時間も費用もかかる。安全対策として市が取り壊しを行った例があり、税金を払っていないと強制売買可能になるので強制売買をしたケースもあるが、新たな所有者が取り壊しをしないと問題解決に結びつかない。タイプ 3 は市が様々な支援を行う必要があり、財政的なアドバイス、銀行等の紹介、その他のきめ細やかな支援を行いつつ、安全対策の実施を強く要請する。タイプ 4 は、まずは所有者を特定し、その後、タイプ 1、2、3 のタイプに分かれることになる[23]。この対策のように所有者の状態によるタイプ分けをし、マニュアル化することで効率よく対策を行っていると考えられる。

---

[18] 室田（2015）p. 82.
[19] 室田（2015）pp. 82-83.
[20] 室田（2015）pp. 83-84.
[21] 室田（2015）p. 84.
[22] 室田（2015）pp. 85-86.
[23] 室田（2015）p. 86.

第 2 節　日本の人口減少と地方の課題

空き家が増加する原因は多岐にわたってあるが、前述したように、日本人が新築へのこだわりが強いとしても住宅への需要が高ければ空き家が増加しないと考えられる。つまり、居住者が不在となって住宅が供給されるスピードに新築や中古にかかわらず新たに住宅を購入しようとする需要が追いついていないと考えられる。冒頭でも述べたように、要因として考えられるのは日本が人口減少社会ということになる。

さらに、第 1 節で都道府県別の空き家率を見たように、空き家率の高い地域は東京都から離れた地域が多いという傾向になっている。特に、四国地域に関しては 4 つの県全てが空き家率の高い都道府県の上位に名を連ねてしまっている。ここでは、空き家増加の原因と考えられる人口減少とともに地方から都市部への人口流入についてみていきたい。

2.1　日本における人口減少

人口の増減を見るにあたって、増加にあたる出生と減少にあたる死亡は欠かせない指標となる。2018 年に行われた厚生労働省の人口動態統計の年間推計では出生数は 91 万 8400 人、死亡数は 136 万 2470 人となり、自然増減数は 44 万 4070 人の減少となっている[24]。合計特殊出生率に関しても人口の維持ができる水準を満たしていない。合計特殊出生率とは、「15～49 歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの[25]」である。2018 年の日本の合計特殊出生率は 1.42 と低い水準となっている。このままでは人口減少は加速していくと同時に高齢化と相乗効果で住宅を新たに必要とする若い世代が減少していくことになってしまう。

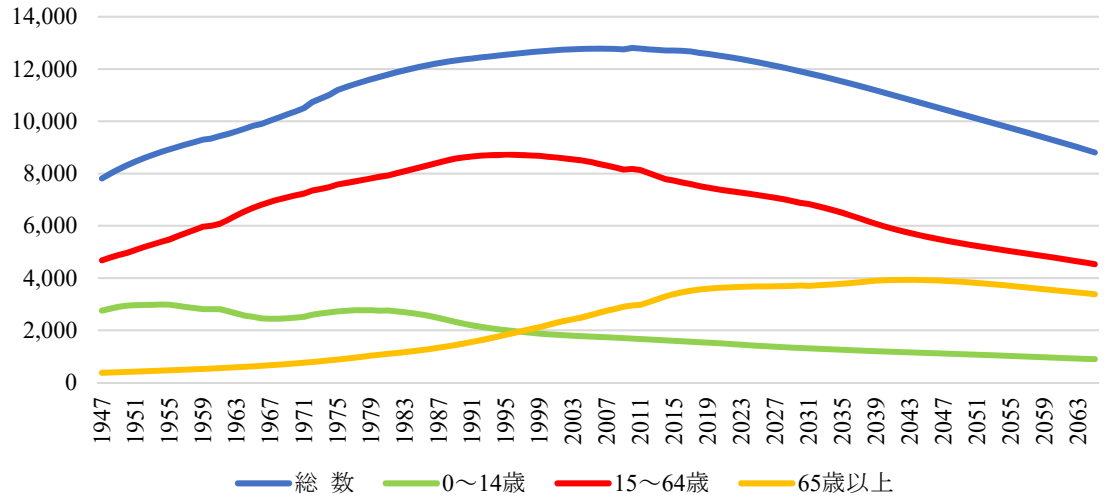
図 3 のように国立社会保障・人口問題研究所の将来推計では、総人口は 2040 年に 1 億 1092 万人を経て、2053 年には 1 億人を割って 9924 万人となり、2065 年には 8808 万人になるものと推計され、日本は長期的な人口減少社会となると報告している。人口減少が続くということは主に労働者として従事している生産年齢人口にあたる 15～64 歳の人々も減少していくということになる。同様の将来推計では、戦後一貫して増加を続けていた生産年齢人口も 2015 年の国勢調査によると 7728 万人となっている[26]。

将来の生産年齢人口は 2029 年、2040 年、2056 年にはそれぞれ 7000 万人、6000 万人、5000 万人を割り、2065 年には 4529 万人となる[27]。2019 年の 3 大都市圏（東京圏、名古屋圏及び大阪圏）の転入・転出超過数をみると、3 大都市圏全体では 12 万 9669 人の転入超過となっている[28]。このように生産年齢人口を含めた人口減少は日常的なサービスの縮小や税収減による行政サービスの劣化などを引き起こし、私たちを取り巻く社会、経済に多大な影響を与えることになる。し

[24] 厚生労働省（2019）p. 3.
[25] 厚生労働省（2019）p. 2.
[26] 国立社会保障・人口問題研究所（2017）pp. 1-2.
[27] 国立社会保障・人口問題研究所（2017）p. 2.
[28] 総務省（2020）p. 6.

かし、地方から都市部へ多くの人が流入していることを考慮すると、その被害は地方が特に大きく被ることになると考えられる。

図 3　日本の人口及び人口構成の推移



（出所）2017 年まで　総務省「国勢調査」、「人口推計」
2018 年以降　国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」より筆者作成。

2.2　都道府県間移動による人口減少

どれほどの人が地方から都市部へ流入しているのか見ていきたい。2019 年の 1 年間における日本国内の移動者を市区町村間移動者数と都道府県内移動者数に分けてみると，都道府県間移動者数は 256 万 8086 人となっており、都道府県間移動者数を年齢 5 歳階級別にみると、20～24 歳で 57 万 7525 人と最も多く、次いで 25～29 歳で 49 万 4555 人、30～34 歳で 32 万 4201 人となっている[29]。

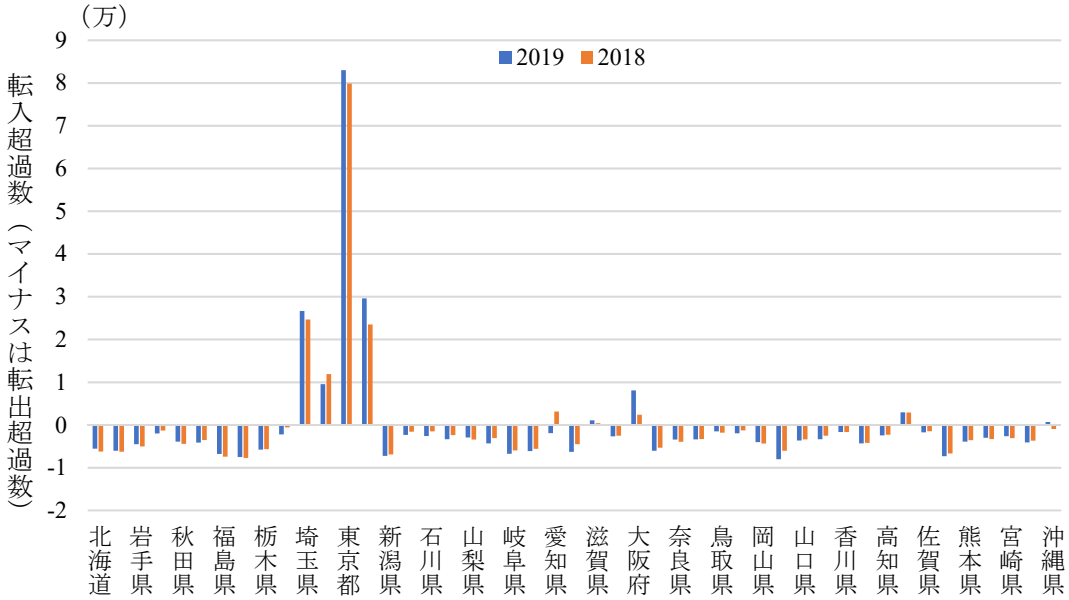
図 4 のように転入者数を都道府県別にみると，東京都への転入者数が 46 万 6849 人と最も多く、次いで神奈川県が 23 万 7890 人となっているほか、埼玉県、大阪府、千葉県、愛知県及び福岡県の 5 府県が 10 万人台となっている。これら 7 都府県への転入者数の合計は 147 万 4314 人となり、転入者総数の 57.4%を占めている[30]。

これらの情報からわかるように都市部の都道府県に流入人口が集中しており、その年代も働き盛りの若い世代が半数を占めている。とりわけ、「次の世代」を出産する 20～39 歳の女性の都会流出は、人口が減り始めた地方にとっては痛手となる。この世代の女性が半数以下になった自

[29] 総務省（2020）p. 1.
[30] 総務省（2020）p. 3.

治体は、残った女性の合計特殊出生率が改善しても人口が減り続け、消滅する運命にある[31]。このような事態を避けるためにも、若い世代が都市部に移動する理由に挙げられる進学や都市部の豊富な雇用環境に着目していく必要があると考えられる。このような地方からの人口流出を防ぐために地方は都市部に負けないような環境や魅力が必要であり、これらを創出することが課題となると考えられる。

図 4　都道府県別転入超過数（2018、2019 年）



（出所）総務省（2020）p. 5 より筆者作成。

2.3　人口流出による地方の課題

地域の課題は日本全体に降りかかるような人口減少や高齢化などだけではなく、その地域独自の地場産業の衰退や異常気象による災害など多岐にわたって存在している。これらの課題のほとんどは根底でつながり、互いに強く影響し合っている[32]。

このような多くの課題の中で、前述した人口流出による地方の課題をみていきたい。人口流出による問題も多岐にわたっていて且つ連鎖的になっている。まず、生活関連サービス業の縮小と撤退が挙げられる。日常生活を送るために必要な各種サービスは、一定の人口規模のうえに成立している。こうした生活関連サービスの立地に必要な人口規模を下回る場合には、地域からサービス産業の撤退が進み、生活に必要な商品やサービスを入手することが困難になるなど、日々の生活が不便になるおそれがある。これに加えて、サービス業等の第 3 次産業は地方圏の雇用の 6 割以上を占めており、こうしたサービス産業の撤退は地域の雇用機会の減少へとつながり、さら

[31] 河合（2017）p. 110.
[32] 筧（2019）p. 50.

なる人口減少を招きかねない[33]。

次に挙げられる問題は税収減による行政サービス水準の低下である。人口減少は地方財政にも大きな影響を及ぼす。人口減少に伴う経済・産業活動の縮小によって、地方公共団体の税収入は減少するが、その一方で、高齢化の進行から社会保障費の増加が見込まれており、地方財政はますます厳しさを増していくことが予想される。こうした状況が続いた場合、それまで受けられていた行政サービスが廃止又は有料化されるといったことも考えられ、結果として生活利便性が低下することになる[34]。

最後に挙げられる問題は、地域コミュニティの機能低下である。人口減少は、地域コミュニティの機能の低下に与える影響も大きい。町内会や自治会といった住民組織の担い手が不足し共助機能が低下するほか、地域住民によって構成される消防団の団員数の減少は、地域の防災力を低下させる懸念がある。児童・生徒数の減少が進み、学級数の減少が予想され、いずれは学校の統廃合という事態も起こり得る。こうした若年層の減少は、地域の歴史や伝統文化の継承を困難にし、地域の祭りのような伝統行事が継続できなくなるおそれがある。そして、住民の地域活動が縮小することによって、住民同士の交流の機会が減少し、地域のにぎわいや地域への愛着が失われていくことも考えられる[35]。

このように、人口減少によってまち全体の機能が低下していくことで、さらなる人口流出をもたらすというような負の連鎖になっていくと考えられる。それに加えて、人口流出によって人口が減り住まなくなる家が増え、空き家も増加することになる。この負の連鎖を止めるために各地方が危機意識をもってさまざまな対策を講じてまちづくり・地域づくりをしていくことが必要だと考えられる。

2.4　まちに残ってもらうための方法

人口減少や人口流出がもたらす問題が甚大であり、これを防ぐ方法を模索しなければならない。特にまち自体が消滅しないために若い世代の人口流出を防ぐことが重要な課題となってくる。そして、若い世代が残り、生涯その地域で住んでもらえるようにしていく必要がある。そのためには、人生の中で重要な就職、結婚、出産への対策をし、この地域では働きやすく子育てしやすく住みやすいまちだと思ってもらう必要があると考えられる。これらの対策をして、まちに残ってもらえると仮定するとその人たちの仕事が存在しなければ生活が成り立たない。

そこで、政府が人口減少社会における地方創生として推進しているテレワークに注目したい。2020 年新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の流行もあり「テレワーク」や「サテライトオフィス」などの言葉をよく耳にするようになった。このテレワークによって、大都市への一極集中の是正による地方における「しごと」の創出やワーク・ライフ・バランスの実現を見込める。

---

[33] 国土交通省（2015a）pp. 19-20.
[34] 国土交通省（2015a）p. 20.
[35] 国土交通省（2015a）p. 21.

これらの利点を生かすと同時にサテライトオフィスで若年層の流入に成功している事例がある。それが、「とくしまサテライトオフィスプロジェクト」である。このプロジェクトでは「お試しサテライト」という企業向けの取り組みをしており、海・山・川などの大自然を活かしながら、普段のお仕事を、普段とは違った場所で体験できるサービスを提供している[36]。このようにテレワークやサテライトオフィスを活用して、「しごと」の創出を行うと同時に、サテライトオフィスを作る際に、空き家を利用すれば地方の問題を 2 方面から解決できることになる。

第 3 節　空き家への対策及び活用

3.1　空家等対策の推進に関する特別措置法と自治体における条例

空き家に対する法律的な対策をみていく。2014 年に「適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要[37]」とされ空家等対策の推進に関する特別措置法（以下特措法とする）が公布された。この法律による施策の概要は国と市町村の指針や計画を策定し、空き家に関する情報やデータを集め、空き家及びその跡地の活用、深刻な問題のある特定空き家への措置、財政上及び税制上の措置を行うことになっている[38]。空き家の対策するうえで空き家の減少が求められる。そのためには、新築住宅の需要を減らし、中古住宅の利用価値を高めていくことが必要になってくると考えられる。

まず、特措法によって変わった点について 2 つ注目する。第一に、空き家の所有者を特定するために情報の利用が容易になった点である。特措法制定前は自治体が固定資産税の課税のために保有していた情報は、空き家の所有者を調べるために利用することができなかった。「空家等」に該当するかどうか判断するには、最低限として不動産登記情報、住民票情報、戸籍謄本、固定資産課税台帳記載の情報、電気とガスの使用状況などを調査するべきである[39]。これらの情報を地方自治体が所有者特定のために利用することができるようになった。

この法律の制定前では、自治体としてできることは限られており、せいぜい所有者に連絡して是正を依頼するなどのお願いをする程度であった。以前も法律建築基準法によって、必要最低限の適用範囲で危険な空き家を除却する措置をとることができた。しかし、この法律の適用範囲を証明するには屋根材が飛散するなど著しく危険であることを証明する必要があり、この点でハードルが高かった[40]。以前は、所有者がわかる場合は改善を依頼し、所有者が不明の場合は危険度が最終段階になるまで手を出せなかった。

第二に変化した点では、所有者が不明な場合でも代執行を行うことができるようになった点

---

[36] とくしまサテライトオフィスプロジェクト.
[37] 国土交通省（2014）.
[38] 国土交通省（2014）.
[39] 弁護士法人リレーション（2015）pp. 34-36.
[40] 米山（2012）pp. 120-121.

である。代執行は「特定空家等」という危険な状態に陥ってしまった住宅の所有者に対して改善の命令を下してもなお改善されない場合に、地方自治体が所有者に代わって特定空家等の危険性を除去するための措置である[41]。

特定空家等の定義は 4 つに分類されている。1 つ目は、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、2 つ目は、そのまま放置それば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、3 つ目は、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、4 つ目は、その他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である状態と定義づけられている[42]。

しかし、何の前触れもなく代執行を行うわけではなく一定の過程を経て実行する。流れとしてはまず助言・指導、次に勧告、命令、代執行という順で進んでいく。助言・指導と勧告の間には所有者に改善の義務があるわけではないが、改善がみられない場合には命令の段階で義務を負うことになり、その後、代執行が実行される。略式代執行という制度もあり、所有者が不明の場合には助言・指導、勧告、命令という過程を経ずに代執行を行うことができ、これも特措法の特徴といえる[43]。

特措法制定前は、空き家の処理が困難だったため独自に条例を発し対応していた自治体も少なくない。全国に 1741 の地方自治体があり、国土交通省の資料によれば、401 の自治体が空き家条例を制定しているとされている[44]。その例には、景観関連の条例や空き家の管理に関する条例などがある。こういった自治体は早い段階で独自の課題に着目して条例を制定している。しかし、他の多くの自治体は条例を制定していない。

条例を制定していなかった自治体は必要に応じ、条例を制定すべきである。例えば、降雪量が多く、家屋が倒壊した場合に周辺道路に影響を及ばすおそれが高い地域であるとか、破損した家屋の破片が台風や暴風により飛散するおそれが高い地域など、他の地域とは異なる特性がある地域において、地域の実態に応じた条例を制定する必要がある場合は条例を制定すべきである[45]。

3.2　DIY 型賃貸借

空き家はもともと住宅であったため、一番簡単に活用するには賃貸物件として利用することが考えられる。そして、住宅の長寿命化を政府が望んでいる。実際、日本は、世界でも群を抜いて、家の寿命が短い国である。たとえば、家が新築されてから壊されるまでの年数をみると、アメリカは平均約 55 年、イギリスは平均 77 年であるのに対して、日本は約 30 年と極端に短くなっている。住宅全体の取引戸数における中古住宅の流通シェアについても、アメリカが 77.6%、

[41] 弁護士法人リレーション（2015）p. 63.
[42] 国土交通省（2015b）pp. 1-2.
[43] 弁護士法人リレーション（2015）pp. 49-69.
[44] 弁護士法人リレーション（2015）p. 130.
[45] 弁護士法人リレーション（2015）p. 134.

イギリスが 88.8%、フランスが 66.4%に上っているのに対して、日本はわずか 13.1%にすぎない[46]。

日本では中古住宅をリフォームして住環境をよくすることよりも、新築住宅によりすべてを新しくすることが好まれてきた。しかし、経済成長にも限界が見え、資源の枯渇も懸念される中で中古住宅の維持保全、リフォーム、リノベーションし、快適な住まいにするとともに、「長く住み続けられる家」にしていくことが、多くのメリットをもたらすと期待されている[47]。

そのなかで、政府も普及を進める借主自身がセルフリノベーションを施して住む DIY 型賃貸借という形式がある。東京都でもセルフリノベーションを実施する際に補助金の交付を行っている。この制度では、木造住宅密集地域内の従前居住者の移転先として活用するもの、高齢者等住宅確保要配慮者の共同居住用として活用するもの、多世代同居・子育て世帯向け用として活用するもの、セルフリノベーション用として活用する事業者の募集を行い、審査の上補助金の交付を決定している[48]。

しかし、従来の賃貸契約では、借主が賃貸物件に手を加える事は禁止されている場合がほとんどで、もし許可が出たとしても退去の際には元の状態に戻さなければいけない「原状回復」の義務があるものが多い。セルフリノベーションを普及させるために、政府が 2016 年に「DIY 型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックについて」を公表した。これは DIY 型賃貸借契約で工事の内容、工事部分の所有権の帰属、明渡し時の収去等並びに原状回復義務及び明渡し時の精算等の有無等について規定し、借主の申請に対し貸主が承諾する[49]という契約を結ぶことができるようになった。これによって「原状回復」というセルフリノベーション推進への障害を緩和させた。

DIY 型賃貸借は相場よりも家賃が安く借りることに加えて、自己負担ではあるが自分で改修して持ち家感覚で住むことができる。この点において他の住宅との差別化ができ、中古住宅に新たな需要を生み出していると考えられる。借主だけではなく貸主側にも修繕を行わず現状のまま貸す事ができて費用や手間がかからないというメリットがある。さらに、借主が自己負担で DIY を行うことで、借主がその家に愛着を持ち長期的に居住してくれる可能性があり安定収入を見込むことができる。退去時には借主の DIY によってはその物件の価値が上がっている家が返ってくる可能性もある。借りる側も自分の好きな模様替えができ、満足度が高まるだろうし、賃料が安くなるのもうれしい、原状回復の義務がないのも気が楽である[50]。

3.3　空き家管理事業

空き家の対策には、ウェブサイト上で物件情報を公開して買い手や借り手を探すというマッチングサービスである空き家バンク、災害時の公的活用、オリンピックに備えて宿泊施設として

---

[46] 山下（2020）p. 198.
[47] 山下（2020）p. 199.
[48] 東京都都市整備局（2014）p. 1.
[49] 国土交通省（2016）p. 4.
[50] 中川（2015）pp. 93-95.

の活用、周辺住民が集うシェアハウスへの転用などさまざまな対策がある。そういった対策の中で、空き家を何かに活用するのではなく管理をするサービスが存在する。空き家の所有者には諸事情により放置してしまっている場合が多い。そういった人のために空き家管理の専門業者も存在している。民間企業や NPO 法人などが空き家問題の予防策として空き家管理業務を請け負うサービスを行っている。

空き家の管理業務には 3 種類ある。第一に、室外に関する管理である。この管理業務は、塗装や外壁仕上げなどのメンテナンス、庭木の確認、ドアや窓などの開口部分施錠確認、郵便物の整理などで、空き家の所有者から鍵を預かる必要がないので、利用しやすいサービスとなっている。第二に、室内に関する管理である。この管理業務は、通期管理や雨漏り確認、清掃、通水に至るまで、住人がいなくても、それに近い管理が維持できるよう支援するサービスである。第三に、周辺に関する管理である。この管理業務は周辺住民に迷惑がかかっていないかのチェックや、侵入形跡がないかなどの異常チェック、建物の修繕手配、入居者を募集する業務、転貸借契約の仲介、入居前チェックなど、多岐にわたったサービスである[51]。

この空き家管理事業は政府や自治体も空き家管理等基盤強化推進事業として推進しており、地域の空き家の適正管理等に関する相談体制を整備する事業を行おうとする者や、空き家の適正な管理を支援する空き家管理ビジネスを育成・普及する事業を行おうとする者に対して、実施に要する費用の一部が国費により補助される[52]。

以前は管理代行ビジネスの認知度は低く、利用は低調であったが、空き家法の施行に伴い空き家の所有者の意識が高まり、遠方や高齢などの理由で自分が管理できない場合に空き家管理サービスを利用するケースが増えつつある[53]。

3.4　中古住宅買取再販事業

中古住宅買取再販事業とは、中古住宅を事業者が買い取って、リフォームやリノベーションを実施したうえで、事業者が売主となって再度販売するものである。この事業の代表的な事業者が株式会社カチタス（群馬県桐生市）である。

カチタスは築年数が古い、内外装が傷んでいるなど、一般の中古住宅市場では流通しにくい物件を買取り、市場ニーズを満たす内容にリフォームして販売することで、中古住宅流通を活性化させるとともに空き家問題の解消と地域の活性化に貢献している。1998 年に買取再販事業を開始して以降、累計再販物件数は、4 万棟に迫る[54]。

この事業の仕組みはまず地方都市を中心に中古住宅を売りたい顧客から買い取り、仕入れを行う。次に、工務店などと協力し一か月半程度で住宅のリフォームを行う。最後に、お客様にその住宅を販売するという 3 段階にわかれている。その中で、「住んでから安心なリフォーム」を

[51] 服部（2017）p. 238.
[52] 服部（2017）p. 235.
[53] 北村・米山・岡田（2017）p. 209.
[54] 経済産業省（2016）p. 15.

モットーに、設備の入れ替えやクロスの貼り替えなどの見栄えの向上だけでなく、隣地との境界確定や給排水管の越境解消まで行い、協力事業者との協働によりリフォーム費用を半分程度に抑えることで、消費者に対する安心を提供している[55]。

2015 年 5 月に空家等対策の推進に関する特別措置法が全面施行され、空き家問題への社会的関心が高まっている。仕入物件の約 6～7 割がそのままでは流通できない状態の空き家を含め、年間 1800～2000 件程度の空き家を再生し流通させる役割を果たしている[56]。

このように、仕入れの段階で、立地や住宅サイズなどからターゲットを設定し、その狙いに合ったリフォームを行い、効率よく販売していくことが中古住宅や空き家を再生させることにつながっていると考えられる。

さらに、消費者に対して、新築と中古住宅と賃貸物件に加えて中古リノベーション住宅として第 4 の選択肢を提供している。このような企業が中古住宅買取再販事業という新たな事業を生み出し、他の企業も巻き込みながら成長していくことで、消費者の選択肢も増えるとともに、消費者の空き家問題への意識も変えることができる。こういった企業を増やし、政府や地方自治体と連携していくことで、政府と企業と消費者という 3 点から問題解決に臨むことができると考えられる。

第 4 節　空き家問題解消と人口減少社会におけるまちづくり

ここまで空き家の現状や対策と人口減少、人口流出などの社会的問題について見てきた。ここからは問題となっている空き家の削減と人口流出させないためのまちづくりについてみていきたい。

4.1　アメリカの持ち家政策

アメリカには低所得者向けの持ち家政策があり、その住宅をアフォーダブル住宅と呼ばれる。アフォーダブル住宅とは、低所得者にも手の届く良質で安価な住宅のことである。アフォーダブル住宅を供給している組織であるダラスの Builders of Hope CDC は良質な住宅を供給することを任務としていることに加えて 4 つの使命を掲げている。第一に、アフォーダブル住宅の供給であり、第二に、住宅購入者への教育とカウンセリングであり、第三に、家族サポート・サービスであり、第四に、コミュニティの安全・健全化である[57]。

CDC は 2009 年において 59 戸中 55 戸の住宅を販売し、そのうちの 1 件も 2007~2008 年のサブプライム・ショックやリーマン・ショックによる差し押さえを受けなかった。この成果は低所得の住宅購入者に対する徹底的な資産管理の教育とカウンセリングのおかげだといえる[58]。

---

[55] 経済産業省（2016）pp. 15-17.
[56] 経済産業省（2016）p. 17.
[57] 岡田（2016）pp. 149-150.
[58] 岡田（2016）p. 158.

次に、カンザスシティのアフォーダブル住宅供給者は BDC と呼ばれ、こちらの使命はコミュニティ開発を促進することや勤労家族にアフォーダブル住宅の取得機会を提供する、低・中所得者の個人や家族にアフォーダブル住宅を取得する手法を手ほどきする、これらの目的の遂行に助力となる、あらゆる近隣再生や教育活動に従事する等である[59]。この 2 つの組織は多くの共通点を持ち、人口密度の低い地域を活動拠点として、家を提供するだけでなく、その後のサポートまでしている点に大きな意義がある。

アフォーダブル住宅事業におけるソフト面のサポートを見ていく。前述のようにハード面の住宅を提供して終わりではなく、その後の充実したソフト面のサポートを提供している。低所得者アフォーダブル住宅を提供するだけでなく、それをどのように取得し維持するのかというソフト面としてさまざまな教室や教育プログラムを提供する。コミュニティが敬遠されがちな犯罪経験者やドラッグ経験のある若者を住宅現場に雇用する。そうすることで生活していくためのスキルを身に着け、給料を手にすることで経済的にも安定し、再び犯罪やドラッグに手を染めることがなくなってくる[60]。

第 3 説で挙げたカチタスも比較的安価な中古住宅を販売している点は同じであるが、アフォーダブル住宅事業にはアフターフォローがある点で大きな差がある。アフォーダブル住宅事業は一軒の住宅を供給すると同時に、その近隣のコミュニティを改善・活性化していこうとしていることにとても魅力がある。カチタスは低所得者のみを対象にビジネスを行っているわけではないが、低所得者だけをターゲットに絞ったビジネスをしていくことも必要なことだと考えられる。日本ではワーキングプアやひとり親世帯など所得面での問題を抱える家庭が増えている。このような家庭にこの制度はマッチするのではないだろうか。

4.2　空き家問題解決のための税制度と補助金制度

空き家を管理するにも、処理するにも関わってくるものが税制度である。空き家対策ついては、当面は危険なものの除却を進めることと、利活用可能なものは少しでも活用を進めていくことが必要になってくる。しかし、これは対症療法であり、より根本的な解決を図るためには、日本の住宅市場を欧米の住宅市場のように、いいものを造って、それを長く使っていく構造に変えていく必要がある[61]。

利活用するにしても、空き家を需要の高まっている民泊やゲストハウスに転用しようとする場合にも許可を得る必要があるため簡単にはいかない。このように空き家を減らしていくためにも、制度を変えていく必要があると考えられる。

不動産である住宅は多くの税制度に関わっており、空き家となってもそれは変わらない。前述したように、日本の税制度では新築住宅と中古住宅で圧倒的といっていいほどの差があり、新築

[59] 岡田（2016）pp. 150-151.
[60] 岡田（2016）pp. 161-162.
[61] 武市（2018）p. 221.

住宅が優遇されている。この現状を変えて、中古住宅を買いやすくなり、日本の新築住宅へのこだわりを取り払っていく必要がある。しかし、税制度を根本から変えていくのは時間がとてもかかるうえに、そう簡単には進まない。そのため、第 3 節でも挙げた DIY 型賃貸借の場合のように、推進するものに補助金を交付することで税制度改革の代用ができると考えられる。

東京都の足立区や和歌山県の条例では、空き家撤去の費用の一部を自治体が負担する仕組みになっているように、空き家撤去を促すためには、命令や代執行などの強制的な手段だけではなく、場合によっては撤去するための費用を財政支援することも必要である。住宅の撤去費用は 30 坪程度の住宅では、100 万円程度かかるとされるが、この費用を負担できないために放置されているものも多い[62]。

もうすでに、政府だけでなく自治体単位でも補助金を交付している地域もある。こういった流れを日本全体に広げていくことで空き家の減少及び住宅に対する意識変革につながるのではないだろうか。

4.3　空き家削減と人口流入

ここまで空き家を減少させるための取り組みや人口が減少して地方が危機に陥っていることについて見てきた。空き家を減少させて、人口が流入することは地方にとって最高の形である。

その理想を現実にしているのが空き家を活用し再生させているまちづくりプロジェクトである「尾道空き家再生プロジェクト」である。このプロジェクトは 2007 年に豊田雅子というひとりの主婦が一軒の「ガウディハウス」という名の空き家を購入し、空き家を再生させるという内容のブログを発信したことから活動が始まった。2008 年には認定 NPO 法人を取得し、さまざまな意識と目的を持って、泊まり込みで作業を手伝ってくれた有志の活躍もあって、2009 年には移住が決まった物件は約 90 件になり、移住希望者は増え続けていた[63]。

このプロジェクトの活動拠点である尾道は瀬戸内海のおだやかな海と山々に囲まれた街であり、尾道固有の町並みや建物はそこで営まれてきた暮らしの歴史であり文化となっている。その中でも特にユニークな環境をもつ山手地区であるが、空洞化と高齢化が進み、空き家が数多く存在している。その中には建築的価値が高いもの、不思議で個性的なもの、景観が優れているもの等さまざまな魅力をもった空き家を尾道空き家再生プロジェクトでは再生し、新たな活用を模索し、この活動を通じてほかにはない尾道らしいまちづくりを展開していくことを活動趣旨として活動している[64]。

このプロジェクトは 5 つの柱をもっており、その 1 つが「空き家×コミュニティ」という項目がある。いくら古い建物や景観を守っても、そこに人がいないと魅力的な町とはいえない。次世代が住まなくなった空き家の里親探しや、新しい移住者さんへの暮らしのアドバイス、空き家・

---

[62] 米山（2012）pp. 129-130.
[63] 渡邊（2018）pp. 30-44.
[64] 尾道空き家再生プロジェクト.

空き地を使った世代間の交流、イベント企画など新しいコミュニティづくりのお手伝いを柱の 1 つとして掲げている[65]。

このような空き家を再生させるだけではなくコミュニティも再生させようとする理念が多くの移住者を引き込んだ要因になっていると考えられる。このプロジェクトはまちをもっといいものにしていきたいという熱意を持った人に惹かれて、人が集まり成長していった。まちという小さなくくりを超えて地域を再生させる場合にもこういったリーダー的な役割を持ちみんなを引っ張っていけるプロジェクトチームが地域を牽引することもとても魅力的である。

4.4　コンパクトシティによるまちづくり

人口減少社会において、注目されている都市政策としてコンパクトシティが挙げられる。コンパクトシティとは、人口が本格的な減少傾向にある中、成長期に外延に拡散した市街地を縮小し、中心市街地に居住を誘導することによって、住みやすい街づくりを行っていこうとする政策のことである[66]。このコンパクトシティでは基本的に公共交通機関や徒歩を中心と考え、自動車での生活を減少させる。都市機能がコンパクトに集約されれば、高齢化が進む中、高齢者にとっては歩いて暮らせる利便性の高い街となる。一方、自治体にとっては財政状況が深刻化し、広い範囲でインフラを 維持・更新していくことは困難になりつつある事情があり、積極的に進めたいという考えもある[67]。

コンパクトシティのメリットは街が集積されることにより、すべての施設へのアクセスが簡易化するため利便性が向上し、通勤時間などの移動時間が短縮できる。次に、自治体の運営や活動が効率化され、住民サービスが充実する。さらに、コンパクトシティごとにコミュニティが形成され、全世代が住み続ける街になり、それぞれが相互的に助け合いながら生活することができる。その他にも環境への対策として移動距離が減少し、自動車の排出ガスの排出量が削減されることもメリットとして挙げられる。

このコンパクトシティを目指している地域もすでにあり、代表例として富士市や大分市などコンパクトシティの取り組みを行った地域が挙げられる。特にコンパクトシティの成功例として挙げられる富士市では公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりを実施した。富士市も人口減少に懸念を抱き、30 年後や 50 年後の状況を見据え、もう一度公共交通の質を上げる取り組みを始めることによって、車に頼れない世代の人たちも健康で明るく暮らせるまちをつくる必要がある[68]と考えたことがきっかけとなった。

富山市は、2007 年に「第 1 期中心市街地活性化基本計画」を策定し、国から中心市街地活性化法における認定中心市街地の第 1 号認定を受けた。2012 年に「第 2 期計画」を策定し中心市街地の活性化を図ることになる。公設民営で LRT（新型路面電車）を導入し、環状線化も進める

[65] 尾道空き家再生プロジェクト.
[66] 武市（2018）p. 217.
[67] 武市（2018）p. 217.
[68] 森（2017）p. 28.

など交通の利便性を高めたほか、商業・住宅の複合施設やイベント広場を設備するなどの市街地再開発も推進した。まちなか居住を推進するために、ア）「まちなか居住・住居環境指針」に適合した共同住宅を建設した事業者に対し、一戸につき 100 万円（上限）の補助、イ）住宅購入者に対し、一戸につき 50 万円（上限）の補助、ウ）まちなかの一定の条件を満たした賃貸住宅に住む場合、最長 3 年間、月額 1 万円（上限）の補助などの施策を講じた。こうした結果、中心部では 5 年連続で転入超過を記録した[69]。

このように中心市街地に人が集まるようになれば、その地にある空き家を活用することになると考えられる。コンパクトシティは富士市のような交通政策だけではなく産業の活性化、高齢者の生きがいと健康促進、若者の雇用、住環境整備、教育水準の維持など包括的な取り組みを実現しなければならない。どこか一領域ではなく、総合的な力が必要になる[70]。今後も人口減少が続き、コンパクトシティ化を目指す市町村が増加するということが予想される。地域ごとにそれぞれ課題があり、その課題をコンパクトシティ化と並行して改善していくことが求められる。その中で、コンパクトシティを形成する際に空き家を活用すれば、都市政策と空き家対策を同時に進めることができるのではないだろうか。

おわりに

日本全体でどれだけ空き家が増加しており、それによって起こりうる問題やそれと並行して起きている他の問題とも合わせて分析した。

本稿では、その解決策になるものをみてきた。その中で、政府や自治体が行う対策や企業が行っている対策、海外での対策など、多くの視点から対策されている。空き家は一見所有者だけの問題であるように思えるが、そうではなく固定概念や税制度、個人の事情などさまざまな要素が原因となっている。それによって都市の人口が減ることにもつながり、負の連鎖が起きていることが現状である。

この負の連鎖を食い止めるような空き家問題の解決している事例もあり、地域を盛り上げ、地域の人々が集まる活用の仕方がある。さらに、単に空き家を処理・活用するだけでなく、海外では居住後の生活もケアしてくれるような組織もあった。成功している活用法を広げ日本の空き家を減少させるとともに地域を活性化する取り組みが必要となると考えられる。それに加えて、空き家を活用できるようなまちづくりのあり方を模索していく必要があると考えられる。

[69] 武市（2018）p. 217.
[70] 筧（2019）p. 133.

参考文献

・阿部泰隆（2017）「まちづくりと法―都市計画、自動車、自転車、土地、地下水、住宅、借地借家―」信山社.

・岡田徹太郎（2016）『アメリカの住宅・コミュニティ開発政策』東京大学出版会.

・筧裕介（2019）『持続可能な地域のつくり方　未来を育む「人と経済の生態系」のデザイン』英治出版.

・河合雅司（2017）『未来の年表　人口減少日本でこれから起きること』講談社.

・北村喜宣・米山秀隆・岡田博史（2016）『空き家対策の実務』有斐閣.

・砂原庸介（2018）『新築がお好きですか？―日本における住宅と政治―』ミネルヴァ書房.

・武市瑞紀（2018）『日本における空き家の利活用と住宅市場の改変』経済政策研究第 14 号.

・中川寛子（2015）『解決！空き家問題』ちくま新書.

・服部真和（2017）『すぐに役立つ　売却、賃貸、民泊、税金対策まで　入門図解　実家の空き家をめぐる　法律問題と対策実践マニュアル』三修社.

・弁護士法人リレーション（2015）『よくわかる空き家対策と特措法の手引き―空き家のないまちへ―』日本加除出版.

・牧野知弘（2014）『空き家問題－1000 万戸の衝撃』祥伝社.

・室田昌子（2015）『ドイツの空き家実態と空き家対策』,
http://www.toshi.or.jp/app-def/wp/wp-content/uploads/2015/10/reportg24_3_21.pdf

・森雅志（2017）「路面電車によるコンパクトシティ　富士市の高齢化対策」田代孝雄・内田要『まちづくりとしての地域包括ケアシステム　持続可能な地域共生社会をめざして』東京大学出版会.

・山下隆盛（2020）『あなたの持ち家が危ない』アスコム.

・米山秀隆（2012）『空き家急増の真実　放置・倒壊・限界マンション化を防げ』日本経済新聞出版社.

・渡邊義孝（2018）「尾道での空き家利活用の教訓―空き家再生プロジェクトの 10 年間」日本弁護士連合会法律サービス展開本部自治体等連携センター・日本弁護士連合会公害対策・環境保全委員会『深刻化する「空き家」問題―全国実態調査からみた現状と対策』明石書店.

・尾道空き家再生プロジェクト「空き家×？＝」,
http://www.onomichisaisei.com/

・経済産業省（2016）「株式会社カチタス　中古住宅のリフォームコストを最小化する仕組みを構築し地方を中心に戸建買取再販事業を展開」,『平成 27 年度　先進的なリフォーム事業者表彰　ベストプラクティス集』,
https://www.meti.go.jp/policy/mono_info_service/mono/jyutaku/18.pdf

・厚生労働省（2019）『平成 30 年（2018）人口動態統計（確定数）の概況』,
https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/jinkou/kakutei18/index.html

・国土交通省（2014）『空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要』,
https://www.mlit.go.jp/common/001080534.pdf
・国土交通省（2015a）「人口減少が地方のまち・生活に与える影響」,『平成 26 年度国土交通白書』,
https://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h26/hakusho/h27/pdf/np101200.pdf
・国土交通省（2015b）『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』,
https://www.mlit.go.jp/common/001090531.pdf
・国土交通省（2016）『DIY 型賃貸借に関する契約書式例及びガイドブックについて』,
https://www.mlit.go.jp/common/001127687.pdf
・国立社会保障・人口問題研究所（2017）『日本の将来推計人口（平成 29 年推計）』,
http://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2017/pp29_gaiyou.pdf
・総務省（2020）『住民基本台帳人口移動報告　2019 年結果』,
https://www.stat.go.jp/data/idou/2019np/kihon/pdf/gaiyou.pdf
・総務省（2019）『平成 30 年住宅・土地統計調査　住宅数概数集計　結果の概要』,
https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf
・東京都都市整備局（2014）『東京都民間住宅活用モデル事業（空き家活用モデル事業）　事業者募集要項』,
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/data/280jyosei_04_h26_boshu.pdf?1504
・とくしまサテライトオフィスプロジェクト「お試しトライアル」,
https://www.tokushima-workingstyles.com/trial/