

1-1 空家のことをご存知ですか

「あなたの身の回りに空き家がありますか？」と問われたら、「あそこにも空き家がある。ここにもある。」という答が返ってくると思います。

さて、その家が「空き家」だと判断した決め手は何でしょうか。

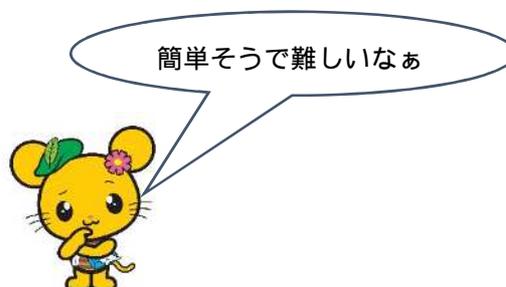
「空(き)家」を辞書でひくと「人の住んでいない家」と説明されています。

それでは、「人が住んでいるのか住んでいないのか」を判断する基準は、どこにあるのでしょうか。実は簡単そうで難しい問題です。

また、「家」とは住宅だけを指すのでしょうか。それとも店舗や工場も含むのでしょうか。

空き家対策の基本となる**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 以下「空家法」と略します。）では「**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（立木その他の土地に定着する物を含む。）**」と「**空家等**」と定義しています（第 2 条第 1 項）。少し噛み砕いてみると、住宅に限らず店舗や工場など全ての建築物のうち、稀に使用されることがあっても大抵は使われていないもので、その敷地と門・塀や庭の樹木などまでを含めて「空家等」として捉えます。

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」という定義を示されても、具体的に判断していくことは簡単そうで難しいですね。



ところで、「空家」なのか「空き家」なのか、どちらなのでしょう。

「送り仮名のつけ方」というルールに従えば「空き家」が正解です。一方で、空家を論じるなかでは、空家法の「空家等」が頻繁に使われます。本来は、きちんと使い分けるべきですが、たとえば「空き家問題」なのか「空家問題」なのか、「空き家」と「空家等」が並ぶと違和感がある、という声もあり、当市空家等対策計画では「空家」で統一しており、この冊子でも「空家」と表記するものとします。

また、「空家」という言葉は、使われる場面や使う人の思いによって、いろいろな意味を帯びてきます。たとえば、老朽化して危険な空家、古民家として活用できる空家、住んでいる人がいない借家など様々な意味合いを込めて用いられます。

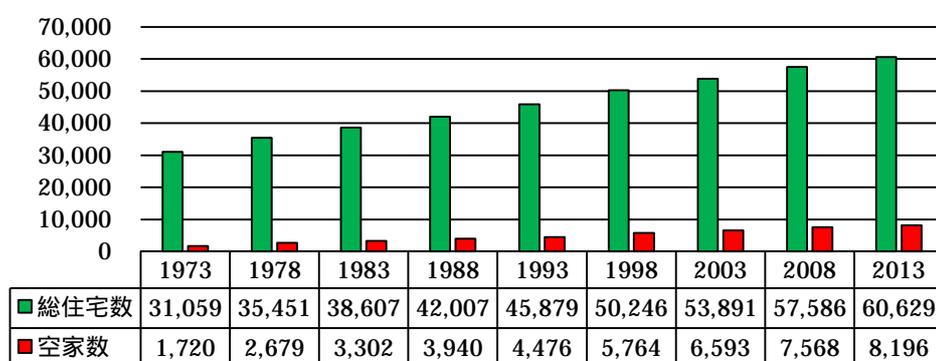
1-2 空家がどのくらいあるのかご存知ですか

全国の状況

住宅・土地統計調査（平成 25（2013）年調査）によると、全国の総住宅数は約 6,063 万戸で、5 年前（平成 20（2008）年）に比べ約 304 万戸増加（5.3%増）しています。

そのうち、空家は約 820 万戸で、5 年前に比べ約 63 万戸増加（8.3%増）、総住宅数に対する空家総数の割合（空家率）は 13.5%となっています。空家数、空家率共に増加傾向にあり、過去最高の数字を示しています。

全国の総住宅数と空家の推移（単位：千戸）



住宅・土地統計調査

当市の状況

当市では、平成 27 年（2015 年）に初めて実態調査を行いました。全域を踏査して、敷地外からの目視により判断したものです。住宅・土地統計とは調査方法等が異なるので、比較することはできません。

【空家等の総数】 3,033 戸（空家率 8.4%）

調査を受託した住宅地図業者が把握する市内の建物総数は 36,227 戸です。そのうち空家は 3,033 戸であり、空家率は 8.4%です。

【地域別分布】

項目	全体	川之江	三島	土居	新宮
空家戸数	3,033	1,060	1,098	621	254
全建物戸数	36,227	14,047	13,922	7,370	888
空家率	8.4%	7.5%	7.9%	8.4%	28.6%

【建物種別分布】

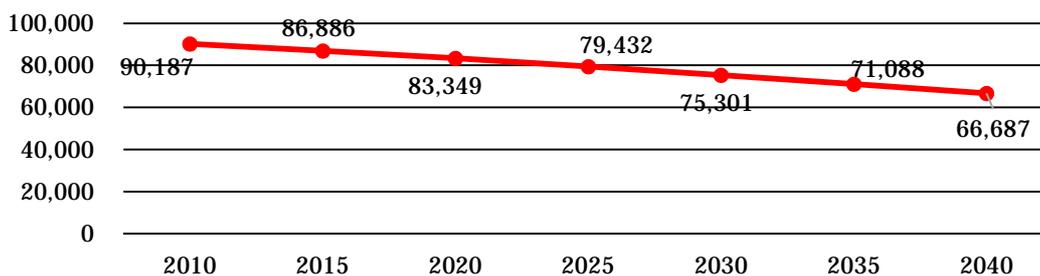
項目	全体	川之江	三島	土居	新宮
戸建住宅	2,142	791	708	457	186
長屋住宅	242	62	136	42	2
併用住宅	120	58	41	19	2
店舗・事務所	223	84	92	46	1
その他	86	29	33	18	6
調査可能空家計	2,813	1,024	1,010	582	197

将来の見通し

空家が増加する底流には人口減少があり、空家は増加していくものと考えられます。民間シンクタンクが、10年後には国全体で概ね1.6倍に増加するという予測を示しており、参考とされることが多いようです。

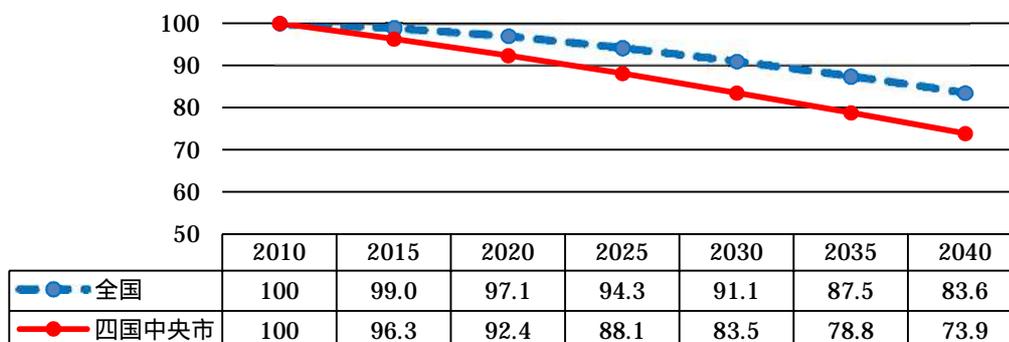
人口減少が国全体よりも早く進む四国中央市では、もっと早いペースで空家が増加するもの想定されます。

四国中央市の将来推計人口（単位：人）



国立社会保障・人口問題研究所
「日本の地域別将来人口（平成25年3月推計）」出生中位・死亡中位

2010年の人口を100とした全国と当市の比較 （国立社会保障・人口問題研究所推計から）



1-3 空家のままでいいのでしょうか

ご自宅の周りで空家が増え続けることを想像してください。

増え続ける空家は、周辺環境に悪影響を及ぼすばかりか、その敷地は全く活用されません。

利用可能な土地や建物が放置されることは、個人の損失であると同時に、社会全体としても損失となります。土地や建物は個人の財産ですが、公共の財産としての側面を有します。

社会全体の問題として「空家のリユース」、「空家のリメイク」そして「空家のリサイクル」に取り組んでいかなければなりません。

空家の3R

空家のリユース

譲渡（売却）や 貸借

空家のリメイク

耐震補強 や リフォーム

空家のリサイクル

取り壊し と 土地活用

