

# 兵庫県の空き家の 現状と施策



住宅金融支援機構  
近畿支店  
兵庫センター長

**藤井 崇文**  
(ふじい たかふみ)

1993年法政大学工学部建築学科卒業、同年住宅金融公庫入庫。  
南九州支店、建設サービス部、近畿支店、首都圏支店埼玉セ  
ンター、北海道支店などを経て2017年4月より現職。



住宅金融支援機構  
地域支援部技術統括室  
技術支援グループ 副調査役

**織田 真実**  
(おだ まさみ)

2015年明治大学大学院理工学研究科修了、同年住宅金融支援  
機構入構。近畿支店を経て、2018年4月より現職。

## 1 はじめに

日本全国で空き家の増加が深刻な社会問題となっ  
ており、2015年からは「空き家等対策の推進に関  
する特別措置法」が施行される等、対策を迫られて  
いる。

兵庫県では、平成7年の阪神淡路大震災の影響を  
受けつつも、人口は平成20年まで増加を続けてい  
たが、平成25年には減少に転じた。しかし総住宅  
数は未だに増加傾向にあり、空き家数も増加してい  
る。

こうした状況を踏まえ、兵庫県内の各地方公共団  
体では、空き家対策として様々な施策を講じている。  
本レポートでは、兵庫県下における空き家の状況及  
び兵庫県内の先進的な空き家問題への取組事例をも  
とに、兵庫県における空き家活用対策に対して、ど  
のような面で住宅金融支援機構が支援できる可能性  
があるか検討する。

## 2 兵庫県の空き家の現状

「兵庫県統計書（平成27年）」によると、兵庫県  
内の人口は、平成25年には減少に転じた。また、  
世帯数は今なお増加しているものの、平均世帯人員  
は1世帯2.43人にまで減少している。このまま核  
家族化が進み、親から相続した住宅に居住しない

ケースが増加すれば、その住宅は空き家として放置されかねない。

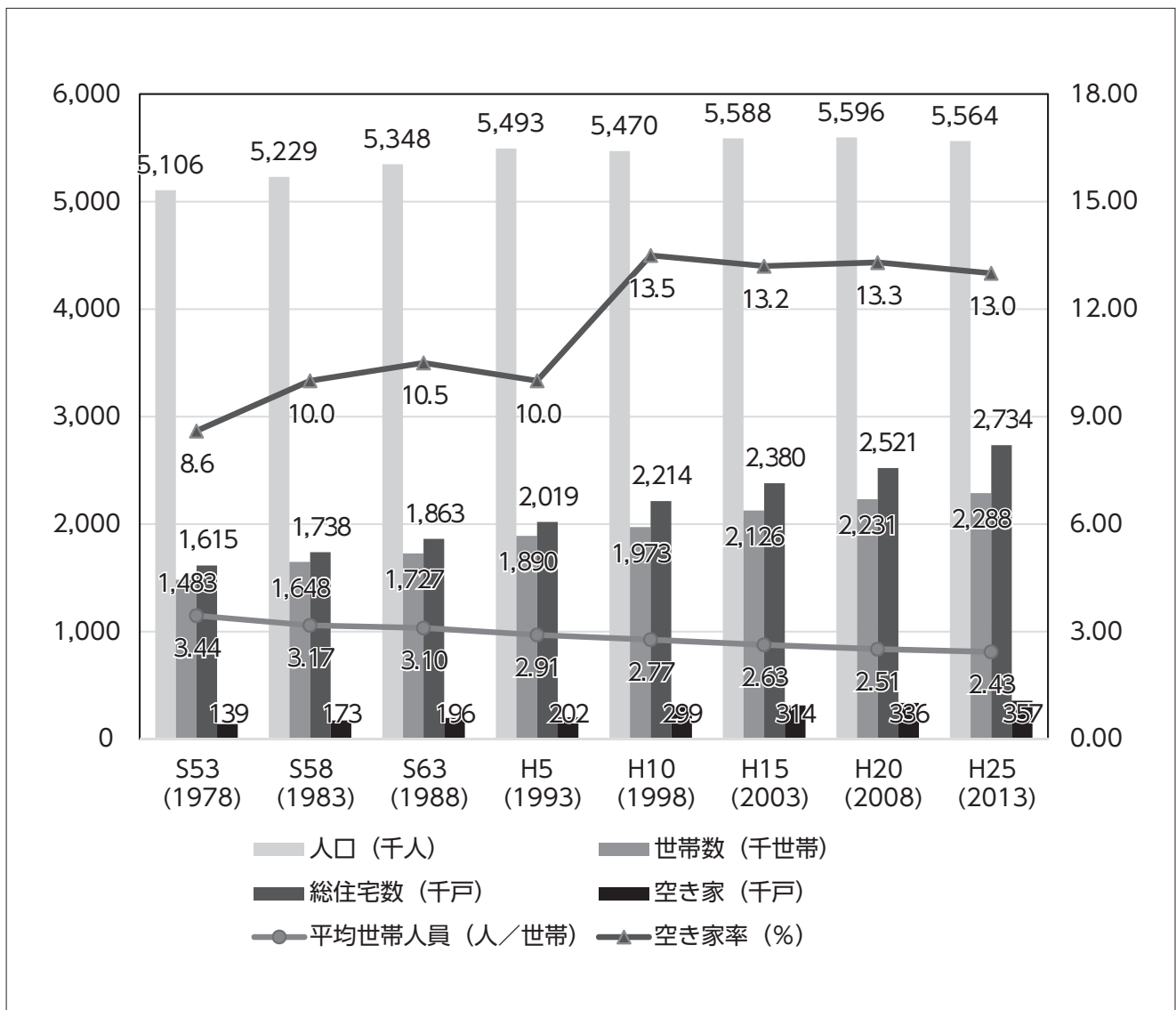
また、住宅ストック数は未だに増加傾向にあり、空き家数も増加している。住宅ストック数は平成25年で273.4万戸となっており、世帯数228.8万世帯（平成25年）より約19%多い。空き家数は、平成25年で約35.7万戸に上り、平成20年に比べると約2.1万戸増加している。量的には住宅が充足している中で、高齢化や過疎化が進行し、地域社会自体が衰退していくと、今後さらなる空き家の増大が懸念される。

### 3 兵庫県内の 空き家対策に関する取り組み

このような状況の中で、兵庫県内の地方公共団体では、空き家に対して様々な補助制度を設けている。

まず、県が実施する空き家対策にの1つに、「空き家活用支援事業」という補助制度がある。当事業では、住宅に限らず、事業所や店舗といった用途でも改修費及び移転費について補助を行う。その他にも、急激な人口減少・高齢化による空き家の増加が懸念される郊外型住宅団地へ転入する場合に、改修費用について利子補給を行う事業や、若手起業家が

資料1 兵庫県の人口・世帯数及び住宅ストック数の推移



空き家等を活用して起業しようとする場合に、起業費用と併せて改修費を支援する事業等がある。

また、各市町が実施する空き家対策は、各事業の補助対象経費に着目し分類すると、空き家の改修費

や取得費への補助が多数を占めるが、遊休施設等の建替えや耐震化等のリニューアル工事費用、経済的な創業支援を行っている補助事業も見られる。

表1 兵庫県内の各市町における補助対象経費別に見た空き家活用に関する補助制度数

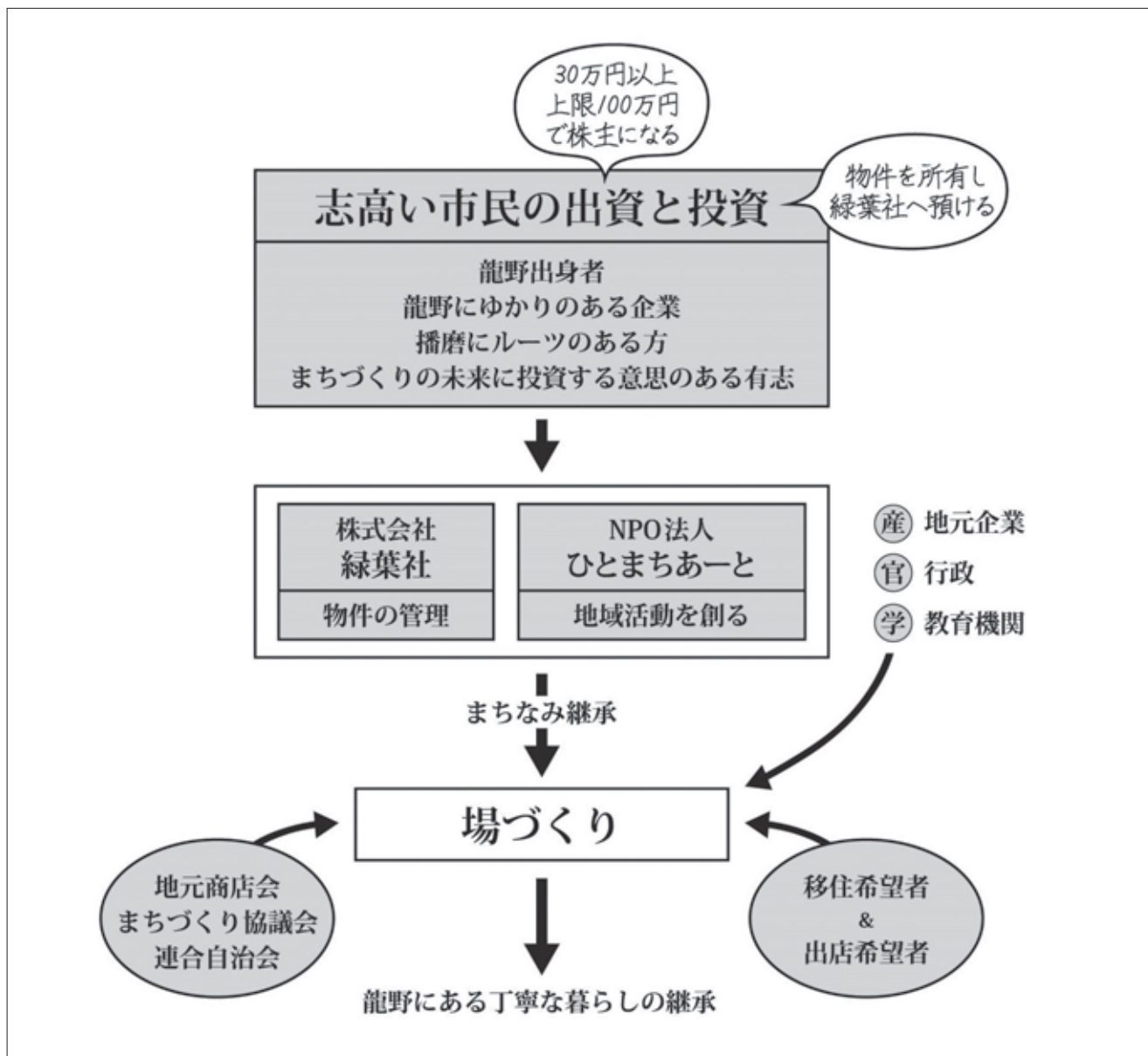
| 補助対象経費 | 改修費 | 移転費 | 取得費 | その他 |
|--------|-----|-----|-----|-----|
| 補助制度数  | 57  | 7   | 20  | 30  |

また、経済面で空き家対策を後押しするだけでなく、ソフト面でサポートする動きもみられる。

兵庫県たつの市にあるNPO法人では、市民の出資等により、空き家問題に取り組んでいる。単なる

建物保存や観光誘致といったことではなく、市民提案型のまちづくりとして、移住希望者や出店希望者と空き家のマッチングを進めており、実際に空き家が飲食店等の非住宅として活用され始めている。

資料2 事業概略図



資料3 たつの市内の遊休不動産をカフェとして再活用した事例



そのほかにも、兵庫県篠山市では、移住相談用のWebサイトを開設し、仕事探しや結婚相談等のページを設けている。特に住宅探しのページには、空き家バンクの検索画面が設けられており、登録物件数が151件と公共団体の空き家バンクでは多く、価格帯や築年数、設備の付帯状況等による絞り込み検索ができるといった工夫がみられる。

経済的支援に加え、こうしたサービス・ソフト面でも支援を行い、多角的に対策を講じていくことが、空き家活用の推進の上で欠かせないことが窺える。

## 4 住宅金融支援機構の 今後の支援に向けて

住宅金融支援機構でも、今年度4月から【フラット35】地域活性化型に「空き家対策タイプ」が加わり、地方公共団体が実施する空き家活用に関する

補助事業と連携して、【フラット35】の金利を引き下げることで、地域の活性化を支援している。

また、機構のリフォーム融資でも、空き家を耐震改修して第三者へ賃貸する場合も融資の対象にできるようになり、自宅とは別に空き家を所有する方にとって融資の選択肢が広がった。しかしどちらも受理数は僅かで、実質的な空き家活用支援としてはまだまだ課題が残り、今後さらなる制度拡充等が必要である。

地方の空き家は、比較的安価で取得できる一方で、その土地で暮らしていくための職をどうするかが課題であり、移住者自身で飲食店等の店舗を開業したり、農業を始めたりすることにより、解決するケースも多い。その場合、店舗等併用住宅とすることで住居と職の場所を確保するケースが想定される。しかし、店舗等併用住宅の改修費の融資を希望された場合、機構の直接融資では非住宅部分への改修費が融資対象外となる。住宅融資保険付きのリフォーム融資では、非住宅部分が全体の2分の1以内であれば、非住宅部分も含めて融資対象となるが、取扱金融機関が限定的であり、住宅部分より非住宅部分が大きいと対象外となるという制約がある。前述のたつの市のNPO法人のように、住宅以外の用途で空き家を活用する事例も見られるようになり、非住宅部分の融資対象の拡大について必要性を感じるころである。兵庫県内の空き家に対する最近の取組を鑑みると、非住宅（店舗）併用住宅への取得・改修する際、非住宅部分についても、民間金融機関との協調融資等によって、より柔軟に融資ができるよう検討していく必要があるものと思料する。

(参考文献)

- ・兵庫県「兵庫県統計書（平成27年）」
- ・総務省統計局「住宅・土地統計調査」（各年）
- ・兵庫県「平成30年度 ひょうごの空き家を活用した移住・起業のしおり」

※本稿の意見に係る部分については、著者個人の意見であり、住宅金融支援機構の意見ではありません。