空き家の実態と空き家対策の現状と課題

伊籐久雄（ＮＰＯ法人まちぽっとスタッフ）

空き家も空き家率もともに増え続けている。国土交通省の調査によれば（後述）、空き家の約６割は相続されたものであり、その相続空き家の７割超は 1980 年以前に建築された住宅である。また､約６割は所有者の「死亡」を契機に空き家となっている。

空き家の実態と空き家対策の現状を総務省と国土交通省の調査からみるとともに、今後の課題を考えてみたいと思う。

１．空き家の現状

(1)　総務省調査から

総務省は、2023 年（令和５年）10 月１日現在で「住宅・土地統計調査」を実施し（1948 年－昭和 23 年－以来５年ごとに実施しており、今回で 16 回目）、令和６年９月 25 日、確定集計を公表した。

空き家数及び空き家率の推移－全国（1978 年～2023 年）



総住宅数のうち、空き家は 900 万２千戸と、2018 年（848 万９千戸）と比べ、51 万３千戸の増加で過去最多となっており、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 13.8％と、2018 年（13.6％）から 0.2 ポイント上昇し、過去最高となっている。空き家数の推移をみる

と、これまで一貫して増加が続いており、1993 年から 2023 年までの 30 年間で約２倍となっている。

空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は 385 万６千戸と、2018 年と比べ、36 万９千戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は 5.9%となっている。

○空き家の種類と説明

空き家の種類			説明
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など （注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の空き家		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

なお東京都の空き家は　896,500 戸で、空き家率は 10.9%となっている。平成 30 年と比較すると、「空き家」は 86,600 戸増加し、空き家率は 10.6%から 10.9%に上昇している。45 年前の昭和 53 年と比較すると、「空き家」は約 2.6 倍に増加している（東京都の統計）。

(2)　国土交通省調査から

国土交通省は、空き家を所有している世帯を抽出して、空き家の管理状況や利用意向などを調査することにより、国及び自治体における空き家に関する基本的施策を推進する上での基礎資料を得ることを目的として、空き家所有者実態調査を実施している。この調査は昭和 55 年から概ね５年ごとに統計法に基づき実施している一般統計である（6 年度調査で 10 回)。令和７年８月 29 日、集計結果をとりまとめ、公表した。

この調査は、総務省が実施した「令和５年住宅・土地統計調査」において「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」とご回答した世帯の中から、全国で約１万３千世帯を無作為に抽出して調査の対象としている。両調査のデータを結びつけて集計・分析することにより、住宅・世帯の実態と空き家の管理状況や利用意向などの実態との関係性を明らかにすることが目的である。調査結果は以下のとおり。

○ 空き家の約６割は相続されたものであり、その相続空き家の７割超は 1980 年以前に建築された住宅。また､約６割は所有者の｢死亡｣を契機に空き家となっている。

○ 相続空き家の相続前に対策を実施している世帯は２割超で、｢被相続人との話し合い｣が最多。

○ 相続前に対策を実施していない空き家は、対策を実施した空き家と比べて、何もせずにそのまま空き家として所有され続けている割合※が約 1.5 倍。

※建物の 活用（売却・ 賃貸・ 居住等）や 解体意向なく、「空き 家として 所有していた空き家の取得経緯等」割合

○空き家の種別ごとに直近１年間※１の空き家の利用状況の変化を見ると、使用目的のない空き家の約 15%が空き家を解消※２、貸家・売却用の空き家の約３割が空き家を解消。

○今後の空き家の利用意向を見ると、使用目的のない空き家の所有世帯の約４割が今後も空き家として所有する意向がある一方で、４割弱に除却又は売却する意向がある。

※１令和５年住宅・土地統計調査の調査基準日である令和５年 10 月 1 日時点～本調査の調査基準日である令和６年 12 月１日まで。

※２居住世帯のない状況（空き家）ではなくなったもの（所有者等が居住、除却、売却、非住宅に転用など)。

２．空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の取組み状況等について

空家等対策の推進に関する特別措置法施行（平成 27 年 5 月 26 日、以下特措法）以降の法改正等については、参考資料の「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」や「空家等対策に係る関連施策等（令和５年 12 月版)」等をみて頂きたい。

ここでは、空き家対策に取り組む全国の市区町村の状況について、特別措置法の施行状況等について」等（令和７年３月 31 日時点）からみておきたい。特別措置法の施行状況等について、令和５年改正による措置を含め、取組み状況の調査結果が公表されている（参考資料)。調査結果のポイントは次のとおり。

【調査結果のポイント】

１．令和５年改正法による措置について、令和５年 12 月 13 日の施行後、令和７年３月 31 日までの取組状況は次のとおり。

［１］空家等管理活用支援法人（法第 23 条）は、95 法人（64 市町村）が指定され、120 法人（98 市区町村）において指定が検討されている。

［２］空家等活用促進区域（法第７条）は、４区域（４市）が指定され、36 区域（27 市区町）において指定が検討されている。

［３］管理不全空家等に対する措置（法第 13 条）は、指導が 3,211 件（185 市区町村)、勧告が 378 件（40 市区町村）講じられた。

［４］緊急代執行（法第 22 条）は、12 件（10 市町）講じられました。

※［１］において、法人数は延べ数である（異なる市区町村で同一の法人が指定され、または、指定を検討されている場合がある)。
また、指定を検討している市区町村には、既に異なる法人を指定済の市区町村が一部含まれる。

２．従前からの特定空家等に対する措置（法第 22 条）については、平成 27 年の空家法施

行後、令和７年３月 31 日までに、助言・指導が 42,768 件、勧告が 4,153 件、代執行（略式代執行含む）が 878 件講じられた。

適切に管理されていない空き家に対する
市区町村の取組による除却や修繕等※の推進

（令和6年度までの累計、【】は前年度）	件数
空家法の措置により除却や修繕等※がなされた管理不全空家等	3,757 【1,220】
空家法の措置により除却や修繕等※がなされた特定空家等	27,244 【24,435】
上記以外の市区町村による空き家対策の取組により、除却や修繕等※がなされた空き家	189,029 【166,885】
合　計	220,030 【192,540】

※除却や修繕等：除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

特定空家等に対する措置状況（数字は市町村数）

助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行	緊急代執行	合計
2,193 (118)	59 (23)	6 (5)	2 (2)	8 (8)		2,268 (122)
3,057 (198)	215 (73)	19 (16)	10 (10)	28 (24)		3,329 (214)
4,034 (271)	306 (94)	37 (27)	12 (12)	40 (33)		4,429 (298)
4,507 (321)	377 (106)	43 (21)	18 (14)	51 (46)		4,996 (355)
5,275 (393)	440 (137)	37 (29)	28 (25)	67 (55)		5,847 (439)
5,743 (399)	471 (146)	64 (45)	25 (22)	67 (55)		6,370 (446)
5,304 (405)	541 (156)	82 (61)	47 (43)	84 (74)		6,058 (475)
4,351 (409)	601 (159)	87 (55)	39 (36)	71 (54)		5,149 (459)
4,278 (373)	543 (160)	75 (62)	34 (32)	95 (81)	3 (3)	5,694 (536)
4,026 (387)	600 (158)	101 (44)	71 (35)	81 (75)	9 (8)	7,811 (546)
42,768 (875)	4,153 (495)	551 (237)	286 (175)	592 (296)	12 (10)	
48,362 (923)						51,951 (955)

※」平成 27 年度から令和 6 年度

ただし、都道府県別にみると状況は相当に異なる

● 空家等対策計画の策定状況

全国平均の策定率 88.5%に対し、100%なのが石川県、福井県、山梨県、岐阜県、三重県、滋賀県、兵庫県、和歌山県、島根県、岡山県、徳島県、愛媛県、高知県、熊本県、大分県、宮崎県と 16 県に上るのに対し、80%を割る東京都 72.6%。沖縄県 31.7%が目立って低い。

● 法定協議会の設置状況

全国平均 60.4%に対し、90%を超えるのが茨城県、群馬県、福井県、岡山県、山口県、

香川県、佐賀県、大分県で8県ある。これに対して30%に満たないのが東京都、山梨県、和歌山県、高知県、宮崎県、沖縄県である。

※この２つの調査で、両方とも下位にあるのは東京都と沖縄県である。

● 空家等活用促進区域の指定状況

指定されている区域数は全国で4区域（４市区町村）しかない。それは茨城県、千葉県、岡山県、山口県の各１地区である。今後の指定予定をみても全国で36地区、北海道1地区、岩手県2地区、山形県、福島県、茨城県、群馬県、埼玉県、東京都、新潟県、山梨県各1地区、長野県2地区、岐阜県3地区、静岡県1地区、愛知県3地区、三重県、滋賀県、京都府各1地区、奈良県5地区、岡山県2地区、愛媛県3地区、佐賀県、長崎県、熊本県各1地区と、指定予定のある県は23都道府県に過ぎない。

● 空家等管理活用支援法人の指定状況

全国の指定状況は指定済法人96地区（64市区町村）、指定予定120法人（98市区町村）となっている。指定済、指定予定ともに０（ゼロ）の都道府県はない。

● 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況（都道府県別）

この都道府県別措置状況は、表が7表作成されている。そのうち指導。勧告に関する第1表について、関東地区のみ取り出してみる。

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況（都道府県別）

（　　令和７年３月31日時点）

都道府県	指導	勧告	指導	勧告	累計
	令和5年度		令和6年度		
全国計	666	0	2,545	378	3,589
茨城県	129	0	249	26	404
栃木県	69	0	278	8	355
群馬県	12.	O	48	10	70
埼玉県	37	O	184	4	225
千葉県	4	0	63	16	83
東京都	0	0	108	34	132
神奈川県	0	0	97	13	110

上表のように、指導、勧告は茨城県、栃木県が群を抜いて多い。この2県で全国累計の2割以上を占める、とりわけ茨城県は空家等対策計画の策定状況も97.7%と100%ちかかったので、すべての調査項目で全国上位にある。

これに対して東京都と神奈川県（の市区町村）は、ようやく6年度に指導、勧告の取組みにエンジンがかかってきたと思われる。

３．最近の取組みについて

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関す

る法律」の施行に伴い空家等対策の推進に関する特別措置法の一部が改正され（令和８年９月３日施行）、同法の施行等に伴い、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年総務省・国土交通省告示）が変更された。ガイドライン等についてもそれぞれ一部変更し、公表された。

「必要な指針」は、管理不全空家等、特定空家等への措置の判断の参考となる基準などを示すものである。

＜管理指針、管理不全空家の参考基準＞

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、４つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。

また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



＜管理不全空家・特定空家の参考基準＞

○特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜　等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜　等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜　等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出　等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状　等
	(3)部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落　等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落　等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落　等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の大枝の飛散　等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
2．衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散		石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出　等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生　等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等　等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	（景観悪化）		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損　等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生		排水設備の汚水等による悪臭の発生　等	排水設備の破損等又は封水切れ　等
	(2)不法侵入の発生		不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等　等	開口部等の破損等
	(3)落雪による通行障害等の発生		頻繁な落雪の形跡　等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態　等
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生		周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
	(5)動物等による騒音の発生		著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
	(6)動物等の侵入等の発生		周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

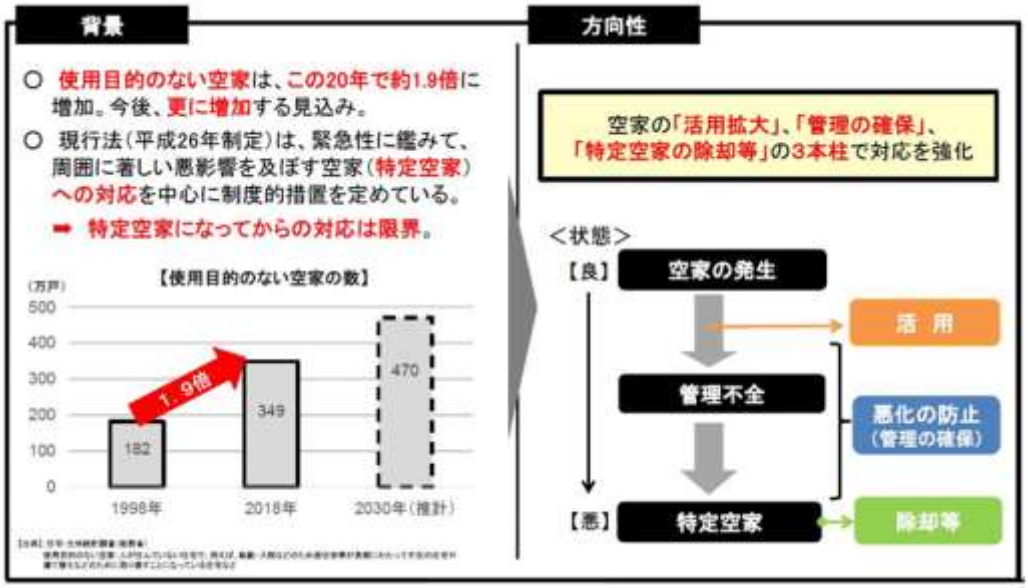
管理不全空家等及び特定空家等に対するガイドラインは、空家等活用促進区域ガイドラインと空家等管理活用支援法人の指定等の手引きが示されている。取組み状況の調査結果でみたように、空家等管理活用支援法人の指定は少しずつ進んでいると思われるので、ここでは全国的に取組みの進んでいない空家等活用促進区域ガイドラインをみておきたい。

＜空家等活用促進区域ガイドライン＞

ガイドラインは令和５年の法改正で創設されたもので、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切

な管理を確保し、空家等対策を総合的に強化するものである。改正法は、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を３本柱とするもので、このうち「活用拡大」として、本ガイドラインで説明する空家等活用促進区域に係る措置等が講じられている。

改正の背景と方向性



本改正は用途特例適用要件の検討が主要な改正点だと思われる。

● 用途特例適用要件の検討

（基本的な考え方）

用途特例適用要件は、空家等の活用を促進するという政策ニーズに対応しながら、各用途地域に応じた市街地環境を確保するという用途規制の本来の目的を踏まえて設定されるものである。建築基準法第 48 条第 1 項から第 13 項までの規定のただし書の特例許可を受けることができるのは、特定行政庁が、次の①又は②に該当すると認めた場合に限られるが、

① 用途地域ごとの市街地環境を害する恐れがない

② 公益上やむを得ない

本改正による促進区域内では、

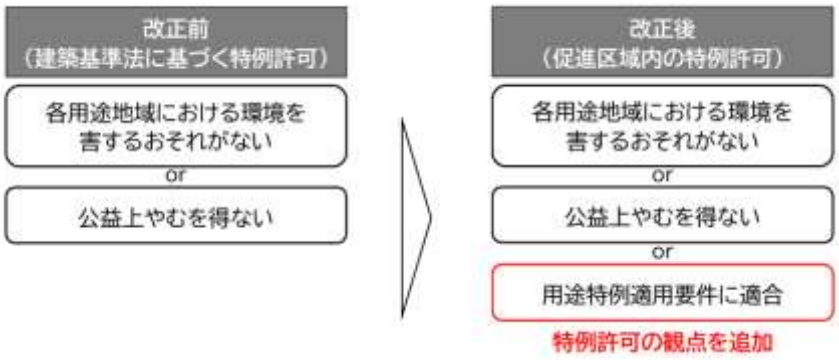
③ 用途特例適用要件に適合すると特定行政庁が認めた場合にも、特例許可を受けることが可能となる。 【用途規制の合理化による効果】 （次ページ）

ただし、上記③については、空家等の活用であれば全て用途特例適用要件に規定できるという旨ではなく、上記の①や②の観点も踏まえ、「空家等を用途特例適用要件に適合する用途に供することが促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ない（特定行政庁協議の同意条件）」ものとなるように検討することが必要である。

※特定行政庁とは、建築主事を置く市町村では「市町村長」、建築主事を置かない市町村では「都道府県知事」を指している。建築主事とは、建築確認等に関する事務を行う市町村

または都道府県の職員のことをいう。

【用途規制の合理化による効果】



４．今後の課題

特定空家対策特別措置法は平成 26 年（2014 年）の創設であるから、すでに 12 年が経過した。２．でみたように、この間（令和 7 年度）の取組み状況は、助言・指導 42,766 件、勧告 4,153 件、命令 551 件、行政代執行 266 件、略式田尾執行 592 件、緊急代執行 12 件である。この数字をどうみるか。勧告、命令はやはり少ないと思わざるをえない。

この数字の少なさは、空き家や空家率が増え続けている現実に表れてれている。今年、特措法、指針、ガイドラインの改正が行われたが、取り組み状況が飛躍的に改善するとは思えない。それは空き家になった家屋の活用拡大、管理（悪化の防止）、特定空家の指定（除却等）は基本的に市町村の業務だからである。

市区町村は特別区と言えども人員（人材）不足である。空家等管理活用支援法人（令和 5 年の改正空家法）など、民家団体等との連携、活用等に取組んでいるが、管理活用法人の指定は 96 地区（64 市区町村）であって、都道府県の取組みに較差があるように、市区町村の取組みの違いはもっと大きいと思われる。

市区町村の人材を育て、確保していく取組みが遠回りであるように思われるが、最も早道だと私は思う。

＜参考資料＞

■令和５年住宅・土地統計調査－住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果
https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/kihon_gaiyou.pdf
■東京の統計　令和５年住宅・土地統計調査－住宅・世帯の概況（(2) 居住世帯の有無）
https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/jyutaku/2023/jt23tf0002.pdf
■令和６年空き家所有者実態調査（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/R6_akiya_syoyuusya_jittaityousa.html

■令和６年空き家所有者実態調査 結果のポイント

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001907473.pdf

■空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

■令和５年改正空家法に基づく取組が広がる～空き家対策に取り組む全国の市区町村の状況について（令和７年３月 31 日時点調査）～

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000257.html

■空家等対策に係る関連施策等（令和５年 12 月版） （一覧）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/002021044.pdf

■空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について（令和７年３月 31 日時点）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001984996.pdf

■都道府県別等の調査結果（令和７年３月 31 日時点）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001975340.pdf

■「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行に伴う空家等対策の推進に関する特別措置法の 一部改正等について（通知 令和８年９月３日 国土交通省

https://www.cao.go.jp/bunkesuishin/ikkatsu/doc/16ikkatsu/16ikkatsu_tsuchi_16.pdf

■管理不全空家等及び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（最終改正：令和８年９月３日） （概要資料）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/002019812.pdf

■空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（最終改正：令和８年９月３日）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/002019840.pdf