

平成 27 年度

政策課題共同研究 報告書

概要版

人口減少社会突破戦略

～ 2040年 埼玉県民 705万人の安心に向けて～

「埼玉県の空き家」の課題パターン抽出と その解決策の提言

『人口減少社会突破戦略』

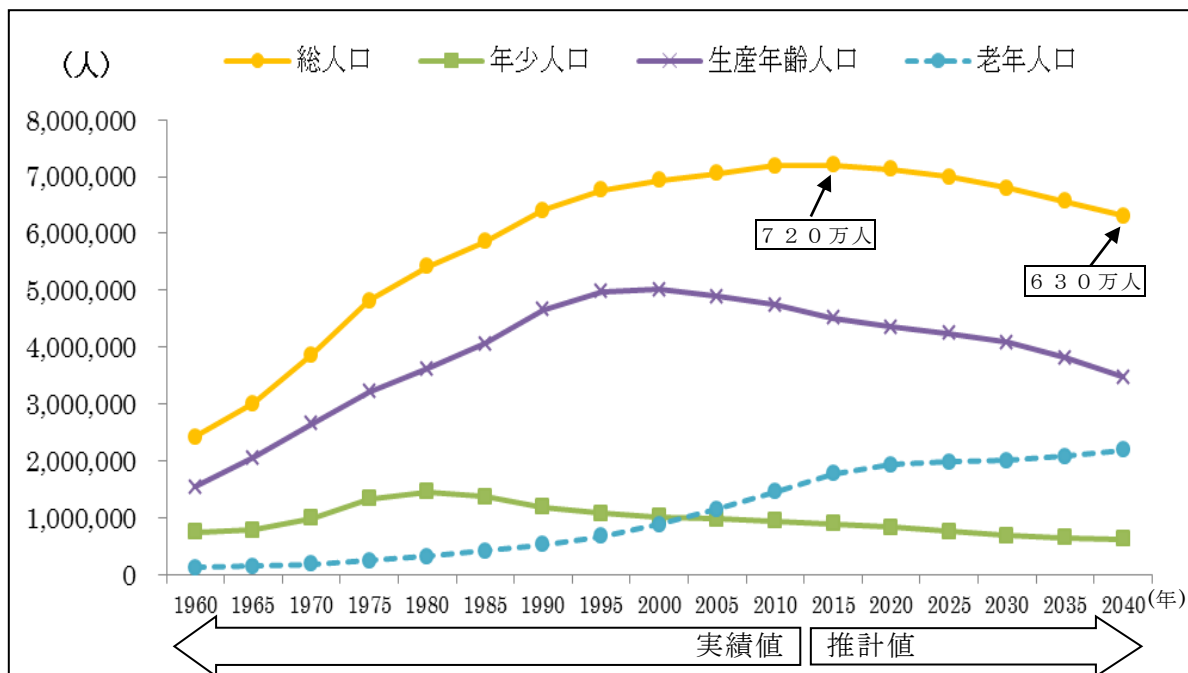
～2040年 埼玉県民705万人の安心に向けて～

(目次)

- 第1章 本報告書の概要
- 第2章 人口減少社会突破戦略に向けた具体的提案
- 第3章 人口減少社会突破戦略を成功させる視点

第1章 本報告書の概要

日本は現在少子化危機とも言える状況にあり、人口減少が加速度的に進行すると予測されている。埼玉県も例外でなく、平成27(2015)年の総人口約720万人をピークに減少の一途をたどり、平成52(2040)年にはおよそ630万人にまで減少すると推計されている。



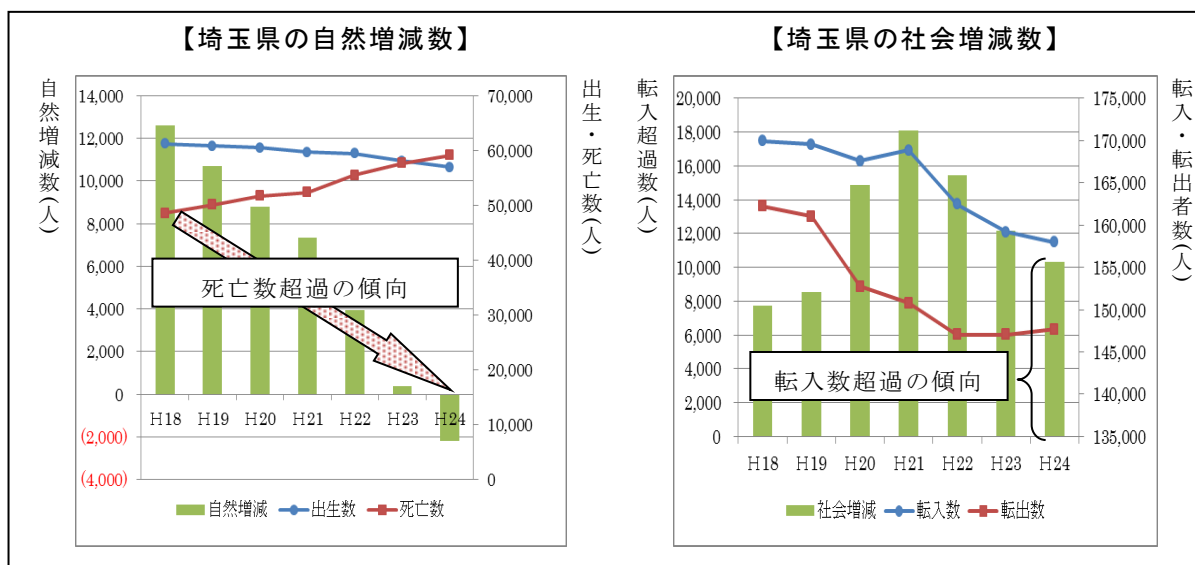
【資料】地域経済分析システム (RESAS) から作成

なぜ埼玉県は人口減少が進行すると予測されているのか。

本研究会ではこの推計を、出生・死亡による自然増減数の推移、転入・転出による社会増減数の推移という2つの観点から分析した。

その結果、人口減少の要因は「死亡数の上昇による自然減及び転入超過による社会増の状態は継続する。しかしながら、今後は自然減による減少数が拡大し、社会増による増加数が縮小していく。これにより、自然減が社会増を上回る状態となり、そしてこの状態が進行していく」ことであると仮定した。

本研究会は、この仮定を基に政策提案を行っていく。



【資料】埼玉県統計年鑑、埼玉県人口動態概況

第2章 人口減少社会突破戦略に向けた具体的提案

政策提案をするにあたり、本研究会では、自然増、社会増、雇用増の3つの切り口から研究を行った。

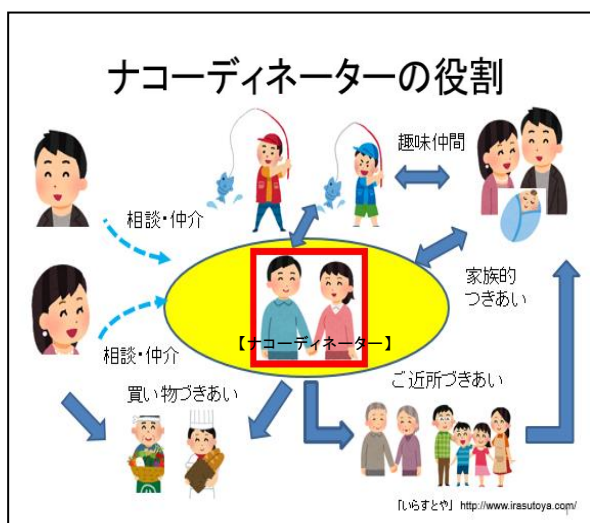
(1) 自然増を達成するための具体的提案

出生数の増加・死亡数の減少による自然増実現を目的に、その中でもとりわけ出生数の増加に着目し、結婚に向けた意識醸成から結婚後の子育て支援まで、包括的な政策提案を行う。

現在、日本では未婚化が進行している。日本における子どもの出生を見ると、約98%が結婚した夫婦から生まれていることから、出生数を増加させるためには結婚組数の増加を図ることが有効であると考えられる。

そこで自然増を達成するための柱となる事業として、結婚をサポートする「ナコーディネーター事業」を提案する。

〈ナコーディネーター 事業イメージ〉



この事業は、男女が結婚するまでのみならず、結婚後も夫婦の相談などを
受け、結婚生活を支えるものである。

この事業以外にも柱となる政策を2事業、その他の事業として33事業提
案し、平成52(2040)年までに35万人の自然増を目指す。

(2) 社会増を達成するための具体的提案

他の都道府県・市町村などからの転入を増加させ、転出を減少させること
を目的に、政策によって地域の魅力を高め、その地域に長く居住してもらう
ことをねらう政策提案を行う。

15歳～19歳は比較的人口移動
が活発な時期であり、その多く
は高校卒業を機に「就職する新
社会人」や「地方から上京する
学生」などであると推測される。

なかでも後者の学生層に焦点
をあて、埼玉県内に居住するこ
とをさらに促進させるため、「学
生さん！埼玉にいらっ彩」とい
う家賃補助と地域貢献を融合さ
せた政策を提案する。

この事業は、学生が地域貢献活動に参加することで家賃補助を受けること
ができるものである。地域貢献活動への参加回数によりグレードが上昇し、
グレードに応じて月額5千円～2万円の家賃補助を受けることができる。

学生の住宅支援という側面もあるが、居住する学生に埼玉県の魅力を体感
してもらうことで、学校卒業後も埼玉県に住み続けてもらうための政策であ
る。

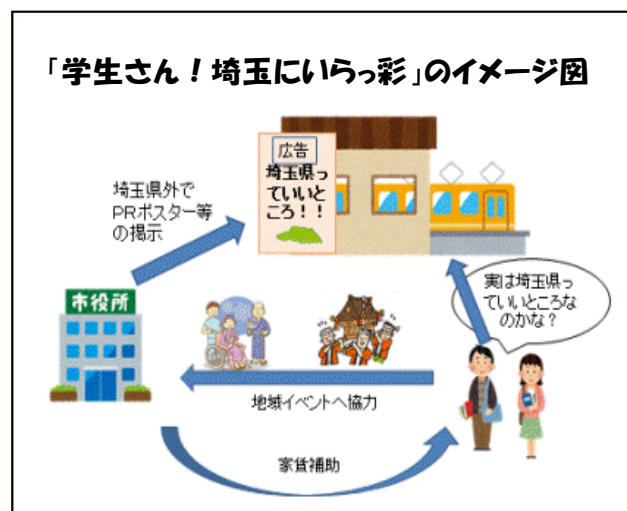
この事業以外にも柱となる政策を2事業、その他の事業として22事業提
案し、平成52(2040)までに40万人の社会増を目指す。

(3) 雇用増の実現に向けて

自然増と社会増を推進するためには、生活の基盤である雇用・収入の安定
が必要である。そのための働き口の増加、働く質の改善、働きやすい環境の
整備を目的とした政策提案を行う。

人口増のためには出生が不可欠であるが、埼玉県では保育所等の整備が需

〈学生さん！埼玉にいらっ彩 事業イメージ〉



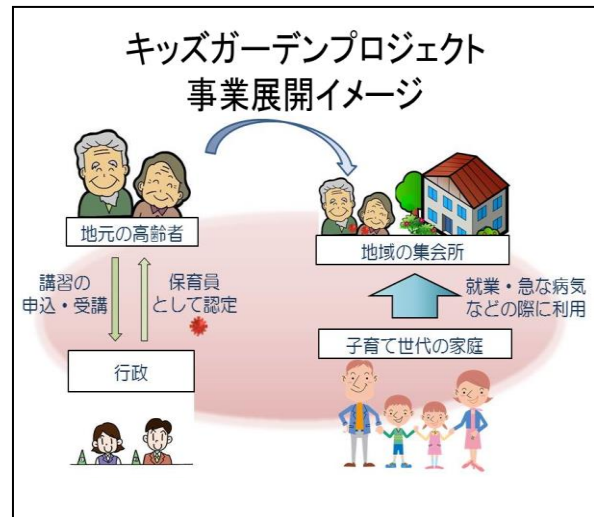
要に追い付いていない。そのため、保育所に入れない子どもの親は働くことができず世帯収入を十分に確保できない。このことなどから「経済的にやっ
ていけるか」という子育ての不安を感じている。そこで待機児童を解消する
ため、「キッズガーデンプロジェクト」として、新しい保育の場を提供する政
策を提案する。

〈キッズガーデンプロジェクト 事業イメージ〉

キッズガーデンプロジェクトの
実施場所は地域の集会所である。
既存の施設を利用することで、通
常の保育所を整備するよりも早く、
安く整備することができる。また、
保育員には地域の高齢者を起用し、
より質の高い保育の提供という観
点から保育士も常勤させる。

高齢者は認定保育員になるため
の講習の受講を必須とし、保育の
安全面の確保も行う。子育て家庭も認定保育員の高齢者も同じ地域に居住し
ているので地域コミュニティの活性化も期待できる政策である。

この事業以外にも柱となる政策を2事業、その他の事業として36事業提
案し、自然増政策・社会増政策の提案を下支えする。



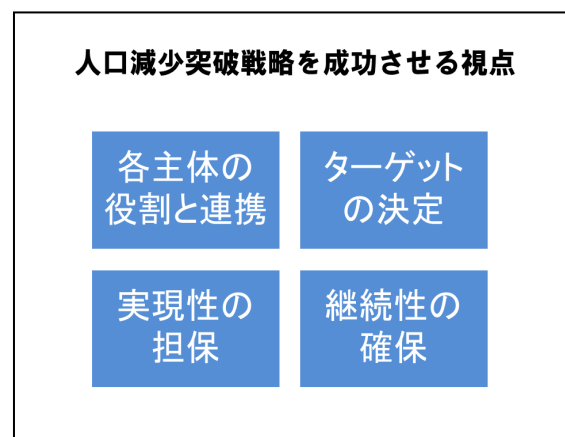
第3章 人口減少社会突破戦略を成功させる視点

本研究会では、3つの切り口から人口減少社会を突破する手段の研究を行い、
計100事業の政策を提案した。これら人口減少社会を突破する戦略を成功さ
せる視点として、以下の4点を挙げる。

- ① 各主体の役割と連携
- ② ターゲットの決定
- ③ 実現性の担保
- ④ 継続性の確保

事業を行うにあたっては、この4点を
念頭に進めていくことが重要となる。

本研究会において提案した事業は、各
自治体ですぐに実施できそうな事業案
や、少しの工夫を加えれば実施できるであろう事業案が必ずあると思う。私た
ちの提案が、各自治体に根ざした政策となることを期待している。



「埼玉県空き家」の課題パターン抽出とその解決策の提言

第1章 研究の目的・対象・方法	第5章 埼玉県の空き家の課題パターン抽出と提言に向けて
第2章 埼玉県全体の空き家状況の概況	第6章 埼玉県の空き家の課題パターンごとの解決策の提言
第3章 埼玉県の空間特性と課題分析における枠組み設定	第7章 まとめ
第4章 鉄道4路線沿線の空き家問題の分析と課題	

第1章 研究の目的・対象・方法

【目的】埼玉県における空き家問題の解決策を提言する。

【対象】埼玉県内にある1年以上使用のない住居や店舗等で活用が可能なもの。

※「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項に該当し、第2項「特定空家等」以外のもの

【方法】埼玉県の鉄道通勤圏に着目し、沿線ごとの都内通勤率に基づく空き家の現状把握と課題分析を立地に照らして行い、それに基づく解決策の提言を行う。

第2章 埼玉県全体の空き家状況の概況

埼玉県の空き家の現状や発生要因を総務省や国立社会保障・人口問題研究所の統計資料から調査・分析した。埼玉県の空き家は約36万戸であり、全国平均の約2倍、全国順位で8番目に多い。また、将来的な空き家リスクにつながる将来人口の減少数は、約90万人と全国平均の約5倍であり、どちらも非常に厳しい状況がうかがえる。空き家が発生する要因と背景は、人口減少や相続等の社会的要因と税制や中古住宅市場等の制度的要因の2つの側面から捉えることができ、それぞれに応じた対策が必要となる。建物は適切に管理されなければ劣化しやすく、周辺環境に影響（例えば倒壊、防災、防犯、衛生、景観）を与えかねない。このような問題に対して、国や自治体、民間では種々の取り組みを実施し始めている。

第3章 埼玉県の空間特性と課題分析における枠組み設定

埼玉県内の空き家の地理的分布状況をみると、概ね都心から離れるにしたがって増加傾向にあることが分かった。また、埼玉県の歴史から見た地理的特徴として、高度成長期以降、東京のベッドタウンとして鉄道沿線ごとに都市開発が行われてきた。このような経緯に鑑み、都内から延びる鉄道4路線（東武伊勢崎線、JR高崎線、東武東上線、西武池袋線）に着目するとともに、都内への通勤率に応じて、安定通勤圏（都内通勤率25%以上）、変動通勤圏（都内通勤率10%以上25%未満）、地域通勤圏（都内通勤率10%未満）として区分した。この鉄道4路線と通勤圏3区分をクロスさせ12の枠組みを設定した。

第4章 鉄道4路線沿線の空き家問題の分析と課題

第3章の空間把握の枠組みを踏まえ、現状把握と課題分析を行ったところ、図表1のような課題パターンが抽出された。

図表1 鉄道4路線ごとの課題パターン図

	東武伊勢崎線	JR高崎線	東武東上線	西武池袋線
安定通勤圏	【実態】 ・UR大規模団地の更新 ・駅前、幹線道路沿線開発 ・古民家等の民間整備 【課題】 ・利活用の仕組み構築が不十分(民間活力を引き出す工夫も含む) 【例】 草加市ほか	【実態】 ・資産価値が高い ・住宅密集 【課題】 ・相続問題 ・法令上の再建築不可 ・利活用の仕組み構築が不十分 【例】 さいたま市ほか	【実態】 ・資産価値が高い ・人口増加 【課題】 ・利活用の仕組み構築が不十分 【例】 志木市ほか	【実態】 ・ニュータウン ・資産価値が高い ・住宅密集 【課題】 ・相続問題 ・法令上の再建築不可 ・利活用の仕組み構築が不十分 【例】 所沢市ほか
変動通勤圏	【実態】 ・通勤圏の縮小 ・UR大規模団地の老朽化 ・歴史的町並み、景観 【課題】 ・UR団地の更新問題 ・潜在空き家 ・歴史的建物の放置 【例】 杉戸町・幸手市ほか	【実態】 ・通勤圏の縮小 【課題】 ・潜在空き家 【例】 上尾市・鴻巣市ほか	【実態】 ・通勤圏の縮小 ・大学、工場が多い ・賃貸住宅の空き家が多い 【課題】 ・潜在空き家(賃貸、集合住宅) 【例】 坂戸市ほか	【実態】 ・通勤圏の縮小 ・ニュータウン ・戸建て、持家比率が高い 【課題】 ・潜在空き家(戸建て) 【例】 飯能市ほか
地域通勤圏	【実態】 ・過剰な住宅供給 ・法令による宅地規制の緩和 【課題】 ・賃貸集合住宅の空き室増加 【例】 羽生市ほか	【実態】 ・幹線道路沿いへの商機機能のシフト 【課題】 ・中心市街地の空き店舗の増加 【例】 熊谷市ほか	【実態】 ・過疎化 ・戸建て住宅比率が高い 【課題】 ・その他(戸建て)空き家の増加 【例】 小川町ほか	【実態】 ・過疎化 ・単身高齢者世帯率が高い ・戸建て、持家比率が高い 【課題】 ・その他(戸建て)空き家の増加 【例】 秩父市ほか

第5章 埼玉県空き家の課題パターン抽出と提言に向けて

第4章での分析結果をもとに、埼玉県空き家における主要な課題パターンとその解決テーマについて整理し(図表2)、下記4項目に対して提言を行うものとした。

- ①集合住宅における空き家・空き室
- ②変動通勤圏のニュータウンにおける潜在空き家
- ③地域通勤圏における単体ストックの利活用
- ④公民連携によるストック群の活用とまちづくり

図表2 課題パターンと解決テーマ

	課題パターン	解決テーマ
安定通勤圏	・法令上の再建築不可	・公民連携によるストック群の活用とまちづくり(6-4)
	・相続問題	・税法改正やリバースモーゲージ等
	・利活用の仕組み構築が不十分	・中古住宅市場活性化に向けた8つの提言(注1)
変動通勤圏	・潜在空き家(戸建て)	・変動通勤圏のニュータウンにおける潜在空き家(6-2)
	・潜在空き家(賃貸・集合住宅)、UR団地	・集合住宅における空き家・空き室(6-1)
	・歴史的建築物の放置	・公民連携によるストック群の活用とまちづくり(6-4)
地域通勤圏	・その他(戸建て)空き家の増加	・地域通勤圏における単体ストックの利活用(6-3)
	・中心市街地の空き店舗増加	・公民連携によるストック群の活用とまちづくり(6-4)
	・賃貸集合住宅の空き室増加	・集合住宅における空き家・空き室(6-1)

※()内の番号は、報告書第6章における節番号

※注1 自由民主党 中古住宅市場活性化小委員会『中古住宅市場活性化に向けた提言』(2015年5月26日)

第6章 埼玉県空き家の課題パターンごとの解決策の提言

①集合住宅における空き家・空き室

集合住宅のタイプ別に「分譲集合住宅」、「小規模賃貸住宅」、「公的賃貸住宅」の3つに分類して現状と課題を分析し、対応策を基礎的対策と抜本的対策として提言した。基礎的対策として、団地のリノベーションによる再生や福祉的利用といった資源の有効活用等による「利活用」と、分譲集合住宅の適切な維持管理を目的とした管理組合の支援等による「保全」を提言した。また、抜本的対策として、マンション再生基金の設立による「除却」や都市計画・新規供給制限による「供給抑制」、民間集合住宅の空き室活用といった時代に即した「公的住宅の役割設定」を提言した。

②変動通勤圏のニュータウンにおける潜在空き家

ニュータウンにおける住民の一斉高齢化と建物の一斉老朽化には、その開発期間に深い係わりがあることに着目し、短期開発型及び長期開発型ニュータウンの事例を調査した。その結果、住民組織と開発業者等との良好な相互連携体制が、空き家発生状況の把握を容易にし、早期対策により潜在空き家の顕在化を防いでいることを導出した。そこで、「まちのマネジメント機能の構築と強化」及び「多世代循環によるバランスのとれた人口構成に向けた仕組みづくり」のため、住民組織等を支援するニュータウンコーディネーターの配置(基礎的取組)及び各ニュータウンにおける問題を共有するニュータウンサミット(広域的取組)を提言した。

③地域通勤圏における単体ストックの利活用

地域通勤圏においては、人口減少や少子高齢化といった社会情勢の変化に加え、地域活力の低下や地域産業の衰退など圏域特有の課題があり、これらの課題と連動して空き家が増加している。そのため、単に空き家の売却や除却を進めるだけでは抜本的な解決は難しい。そこで、地域通勤圏特有の課題の解決とも結びつく対策として、「ソーシャルネットワークを利用した就業支援事業」、「ハイヤー民泊」、「マイホーム葬」の3事業を提言した。3事業とも空き家の利活用と併せて、産業支援や就業支援、二地域居住の需要取込、交流人口増加、住宅の適切な更新等と連動した提言となっている。

④公民連携によるストック群活用とまちづくり

県内全域の特徴的課題である商店街の空き店舗及び歴史的建築物並びに安定通勤圏化の課題である密集市街地の再建築不可住宅の空き家の活用に対する提言を行った。商店街の空き店舗に対しては魅力的な店舗を呼び込むためのリノベーションと創業支援を一体化した事業を、歴史的建築物に対しては民間主体での地域活性化を目的としたルール作りを提言した。また、密集市街地の再建築不可住宅の空き家に対しては学生居住や高齢者の居場所づくりによる地域活性化を提言した。いずれも、地域(エリア)価値向上につなげる視点(点から面へ)やまちづくりの観点から取り組む視点(面から点へ)が必要であるとした。

図表3 課題と提言一覧

エリア	解決テーマ	課題	提言	ポイント
変 動 圏	集合住宅における空き家・空き室	・分譲集合住宅 ・小規模賃貸住宅 ・公的賃貸住宅	【基礎的対策】 ・利活用(資源有効活用等) ・保全(管理組合支援等) 【抜本的対策】 ・除却(マンション再生基金、公的住宅の役割設定) ・供給抑制(都市計画・新規供給制限)	・行政の積極的取組
	ニュータウンにおける潜在空き家	・潜在空き家	【基礎的取組】 ・ニュータウンコーディネーターの配置 【広域的取組】 ・ニュータウンサミット	・まちのマネジメント機能の構築と強化 ・多世代循環によるバランスのとれた人口構成に向けた仕組みづくり
地 域 通 勤 圏	単体ストックの利活用	・戸建ての「その他空き家」	・ソーシャルネットワークを利用した就業支援事業 ・ハイヤー民泊 ・マイホーム葬	・地域通勤圏特有の課題の解決とも結びつく対策(産業支援、就業支援等)
安 定 通 勤 圏	ストック群の活用とまちづくり	・密集市街地の再建築不可住宅	・再建築不可住宅の空き家を活用した地域活性化事業(学生居住、高齢者福祉の充実)	・エリア価値の向上
県 全 内 域		・商店街の空き店舗 ・歴史的建築物	・リノベーションと創業支援の一体化 ・民間主体の町並みルール策定	

第7章 まとめ

①埼玉県における空き家の課題整理

- ・空き家数は全国第8位。絶対数として多くの空き家を抱える。
- ・人口減少により都内への通勤圏縮小が見込まれる中、住民の高齢化、建物の老朽化の進行とあわせ、ニュータウンの「潜在空き家」対策が大きな課題である。
- ・駅から徒歩10分以上の建て替えが困難な非事業性分譲集合住宅は、県内に17.7万戸あり、除却だけで1,770億円の費用を要することから、行政だけで対応は困難である。

②空き家へのアプローチ方法

【空き家活用はまちづくり】

個別対策ではなく、「まちづくり」を意識した面的なアプローチが必要。また、建設費が縮小する中、高齢者福祉や子育て支援等と連携した事業が求められる。

【多様な主体の連携・協働】

限りある財源の中で持続的な取り組みを行うためには、「産学官金民」といった多様な主体の連携・協働が必要であり、特に、鉄道事業者や福祉・介護事業者との連携が重要と考えられる。また、広域的な連携やファシリティマネジメントの視点も求められる。

③空き家対策への最終提言

【管 理】 地域コミュニティとの連携

【有効活用】 リノベーション、複数事業のパッケージ化等による抜本的対策

【防 止】 まちのマネジメント機能再生と住宅の供給抑制

【除 却】 将来的な除却のための資金調達