

# 茨城県の経済動向

(2025年7月調査)

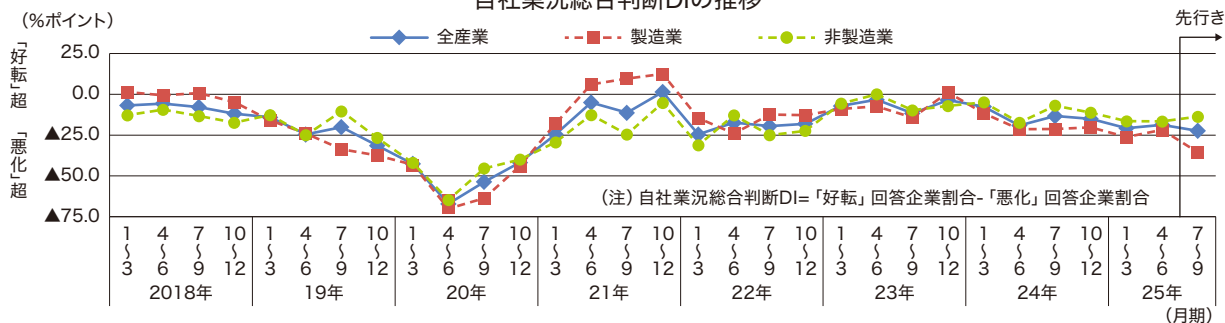
地域研究センター 研究員 中橋 彩乃

県内経済は、一部に弱さがみられるものの、総じてみれば持ち直している

## <今月のポイント>

- 県内経済は、生産活動や住宅投資など弱さがみられるものの、総じてみれば持ち直していることから、総合判断は上記とした。
- 各項目の判断も据え置き。設備投資は、日銀短観（茨城県、6月）によると、25年度の設備投資額が全産業で前年度を上回る見通しにあるなど、企業の投資意欲が底堅く推移していることから、「持ち直している」との判断を据え置いた。
- 当社の「茨城県内主要企業の経営動向調査（25年4-6月期）」によると、県内企業の景況感を表す自社業況総合判断DIは、全産業で概ね横ばいであった。先行き（7-9月期）は、製造業で13.7pt低下、非製造業で2.9pt上昇の見通しとなっている。
- ヒアリングによると、日米関税協議の合意（7月23日）を受け、県内企業の多くでトランプ通商政策による懸念は和らいだものの、先行きへの警戒は続いている。今後は、同影響の行方に加え、海外における地政学リスク、国内における物価高や賃上げ、価格転嫁、国の物価高対策等の動向などに注意する必要がある。

自社業況総合判断DIの推移



出所：「茨城県内主要企業の経営動向調査結果（2025年4～6月期速報）」

## <基調判断・天気図>

	基調判断		天気図		
	前月からの変化	2025年7月調査	5月調査	6月調査	7月調査
総合判断	➡	一部に弱さがみられるものの、総じてみれば持ち直している			
生産活動	➡	弱い動きとなっている			
設備投資	➡	持ち直している			
住宅投資	➡	弱めの動きとなっている			
公共投資	➡	持ち直している			
個人消費	➡	一部に弱さがみられるものの、緩やかに回復している			
雇用情勢	➡	持ち直している - 労働需給は引き続きタイトな状況			

◆基調判断に添えた矢印は方向感を、天気図は水準を示します

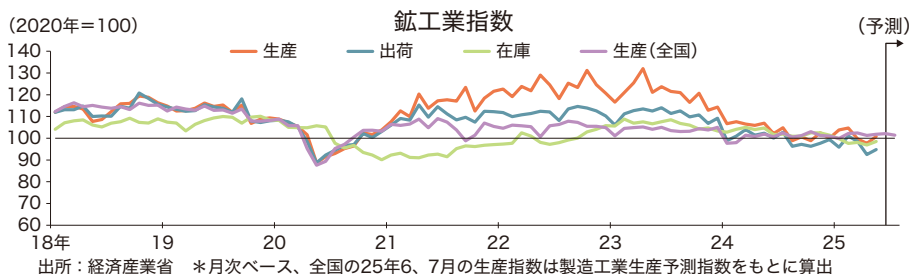
## 1 生産活動 弱い動きとなっている

5月の鉱工業生産指数(2020年=100、季節調整値<sup>\*1</sup>)は100.8、前月比3.3%増と3か月振りに上昇した。業種別の内訳は、化学、輸送機械、食料品・たばこ、汎用・業務用機械等が上昇し、電気機械、非鉄金属、鉄鋼等が低下した。

一方、当社企業調査(6月)をみると、4-6月期の生産判断DI<sup>\*2</sup>は▲10.2%、前期比1.1pt低下であった。企業ヒアリング(6月)では「原料の食用油の仕入単価上昇により採算が低下」(食料品)など、コスト増加を課題とする企業の声が目立った。生産指数は単月で上昇したものの小幅改善にとどまっており、ヒアリングも踏まえ、生産活動は「弱い動きとなっている」との判断を据え置いた。

当社が日米協議合意後に実施した製造業者へのヒアリングによると、「不透明感が払しょくされたとは言えない。今後の推移を見極めていく必要がある」(金属製品)など慎重な見方が目立った。米通商政策による海外経済への影響や、川上の輸出関連企業の動向は、引き続き注意が必要とみられる。

<sup>\*1</sup>: 原数値から季節的要因を調整した数値 <sup>\*2</sup>: 前年比で生産の「増加」と「減少」との回答割合



### ● 鉱工業指数(季調値)(5月)

	前月比
生産	100.8 <b>3.3%</b>
出荷	94.8 <b>2.5%</b>
在庫	98.5 <b>1.7%</b>

### ● 主要業種の鉱工業指数(季調値)(5月)

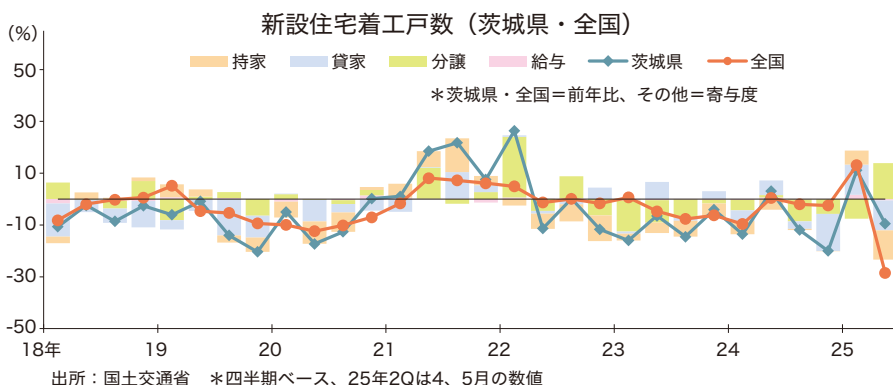
(生産)	前月比
食料品・たばこ工業	94.8 <b>3.5%</b>
化学工業	131.2 <b>25.6%</b>
輸送機械工業	146.5 <b>9.6%</b>
汎用・業務用機械工業	90.9 <b>5.2%</b>
電気機械工業	91.6 <b>△14.4%</b>
生産用機械工業	82.4 <b>4.6%</b>

### ● 県内税関輸出額(5月)

	前年同月比
鹿島	275.45億円 <b>△43.4%</b>
日立	998.92億円 <b>△15.3%</b>
つくば	91.62億円 <b>17.1%</b>

## 2 住宅投資 弱めの動きとなっている

5月の新設住宅着工戸数は860戸、前年同月比39.2%減と4か月振りに前年水準を下回った。内訳をみると、持家は417戸、同29.2%減と2か月連続で減少、貸家は286戸、同37.0%減と2か月連続で減少した。分譲住宅も155戸(うち分譲マンション0戸)、同57.9%減と3か月振りに減少した。このところの着工戸数総数は、建築基準法改正前の駆け込み需要の発生や大型分譲マンション着工などにより増加していたものの、当月はその反動もあって、持家、貸家、分譲いずれも二桁の減少となった。住宅価格の上昇や人口動態により、先行きの住宅需要は緩やかな減少トレンドが予想されることも踏まえ、住宅投資は「弱めの動きとなっている」との判断を据え置いた。



### ● 新設住宅着工戸数(5月)

	前年同月比
持家	417戸 <b>△29.2%</b>
貸家	286戸 <b>△37.0%</b>
分譲	155戸 <b>△57.9%</b>
給与	2戸 <b>△33.3%</b>
合計	860戸 <b>△39.2%</b>

### \* 四半期ベース(「市」のみ合計)(25年1-3月期)

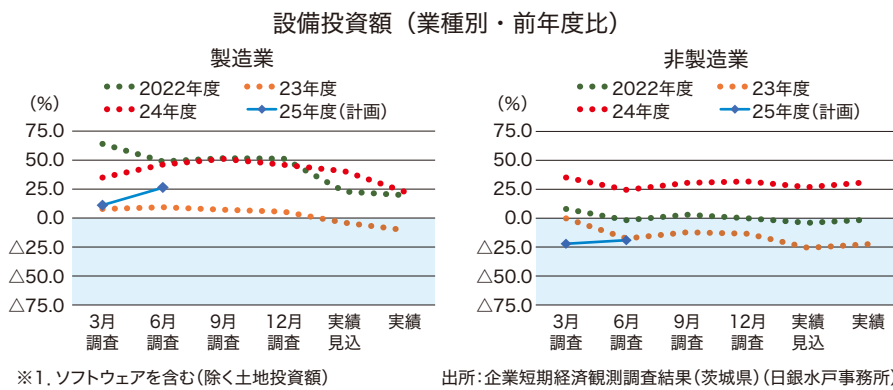
	前年同期比
県北	251戸 <b>8.7%</b>
県央	968戸 <b>12.0%</b>
鹿行	345戸 <b>4.9%</b>
県西	493戸 <b>17.7%</b>
県南	1,677戸 <b>9.2%</b>
合計	3,734戸 <b>10.5%</b>

### 3 設備投資 持ち直している

民間設備投資についてみると、5月の建築物着工床面積（民間非居住用）は倉庫などの増加により146千㎡、前年同月比49.8%増と2か月連続で前年水準を上回った。

日銀短観（茨城県、6月）によると、県内企業の25年度の設備投資額※（金額ベース）は、全産業で前年度比11.8%増の見通し（製造業：同26.2%増、非製造業：同19.0%減）。同調査からは、企業の投資意欲は、業種間で違いが見られるものの、全体として底堅く推移しているとみられることから、設備投資は「持ち直している」との判断を据え置いた。

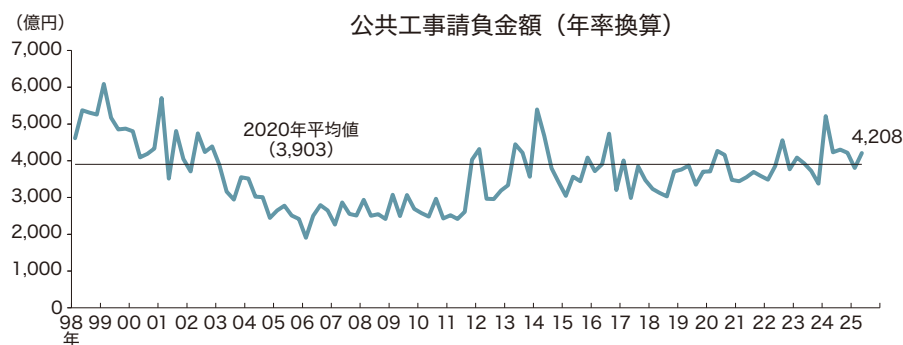
※ともにソフトウェアを含む（除く土地投資額）



### 4 公共投資 持ち直している

6月の公共工事請負金額は505億71百万円、前年同月比30.6%増と2か月振りに前年水準を上回った。内訳をみると、国、県、市町村が増加、独立行政法人等が減少した。25年6月までの年度累計は115,607百万円、前年度比0.0%と横ばいであった。

公共投資は請負金額が単月で2か月ぶりに増加するとともに、25年度の県などの公共投資関連予算は概ね前年度並みで推移する見通しにあることから、「持ち直している」との判断を据え置いた。



#### ●建築物着工床面積（5月）

	前年同月比
民間非居住用	49.8%
146千㎡	

#### ●茨城県内主要企業の経営動向調査

設備投資実施割合（25年1～6月期）  
※設備投資実績「有」の企業数/回答企業数×100

全産業	51.7%
製造業	58.2%
非製造業	47.5%

#### ●公共工事請負金額（6月）

	前年同月比
国発注	157.5%
12,472百万円	
独法発注	△41.0%
2,196百万円	
県発注	23.2%
7,192百万円	
市町村発注	11.6%
25,472百万円	
地方公社発注	△99.3%
6百万円	
その他発注	522.2%
3,231百万円	
合計	30.6%
50,571百万円	

#### ● // 当月までの年度累計（25年6月）

	前年度比
25年度累計	0.0%
115,607百万円	

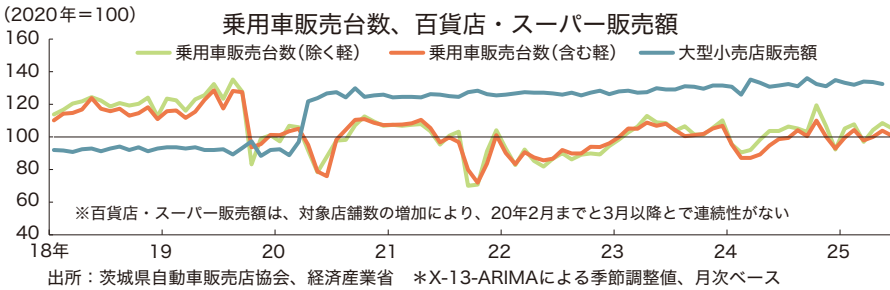
## 5 個人消費 一部に弱さがみられるものの、 緩やかに回復している

6月の乗用車販売台数は8,355台、前年同月比11.8%増と、6か月連続で前年水準を上回った。

5月の百貨店・スーパー販売額は、全店ベースで前年同月比2.2%増、既存店ベースは同1.6%増と、ともに3か月連続で前年水準を上回った。専門量販店販売額は、ホームセンターは7か月振りに前年水準を下回った一方、家電量販店が18か月連続で、ドラッグストアは49か月連続で、コンビニエンスストアも13か月連続で前年水準を上回った。

企業ヒアリング（6月）では、「Windows OSサポート終了（10月）に伴い、PCの売上は増加の傾向」（家電量販店）、「予約が増えている」（ゴルフ場）との声が聞かれた一方、「催事やセールにより集客は良いものの、不安定な気温差により季節商材が鈍い」（小売業）、など、天候不順の悪影響を指摘する声も聞かれた。

このように個人消費は、物価高による消費マインドの低下の影響を受けつつも供給サイドの販売動向は引き続き堅調であることなどから、「一部に弱さがみられるものの、緩やかに回復している」との判断を据え置いた。



## 6 雇用情勢 持ち直している —労働需給は引き続きタイトな状況—

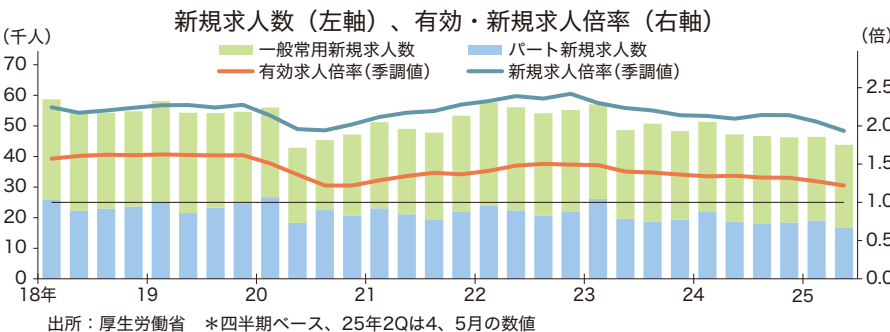
5月の有効求人倍率（季調値）は1.23倍、前月比0.02pt増と4か月振りに上昇した。新規求人倍率は1.96倍、前月比0.05pt増と2か月振りに上昇した。

新規求人数は15,098人、前年同月比8.6%減と5か月連続で前年水準を下回った。新規求人数（パートを除く）の内訳を産業別にみると、宿泊業・飲食サービス業、生活関連サービス業・娯楽業、情報通信業、教育・学習支援業などが増加、学術研究、専門・技術サービス業、医療・福祉、運輸業・郵便業などが減少した。

一方、日銀短観（茨城県・6月）によると、企業の人手不足感を示す雇用人員判断DI※（全産業）は▲32と、引き続き大幅な「不足」超となっている。県内の広告求人情数も前年水準を上回って推移しており、民間職業紹介を含めた県内の求人動向は底堅く推移している。

雇用情勢は、人手不足を背景に、労働需給がタイトな（引き締まった）状況に大きな変化がないことから、労働者側から見て「持ち直している」との判断を据え置いた。

※「過剰」-「不足」



### ●大型小売店販売額（5月）

	前年同月比
全店ベース	2.2%
既存店ベース	1.6%

### ●専門量販店販売額（5月）

家電	0.5%
ドラッグストア	4.0%
ホームセンター	△ 0.7%
コンビニ	2.1%

### ●新車登録台数（6月）

普通乗用車	△ 0.1%
小型乗用車	12.1%
軽乗用車	31.5%
普通・小型・軽合計	11.8%

### ●求人倍率（季調値）（5月）

	前月比
受理地ベース	
有効求人倍率	1.23倍 0.02pt
新規求人倍率	1.96倍 0.05pt
就業地ベース	
有効求人倍率	1.44倍 △0.01pt
新規求人倍率	2.24倍 △0.01pt

### ●雇用保険受給者数（5月）

	前年同月比
8,318人	0.9%



### 茨城県の主要経済指標

企業 景況感	自営業総合判断DI		生産関連 指標	鉱工業生産指数 2020年=100			生産者出荷指数 2020年=100			生産者製品在庫指数 2020年=100		
	製造業	非製造業		指数	前期(月)比(%)	前年比(%)	指数	前期(月)比(%)	前年比(%)	指数	前期(月)比(%)	前年比(%)
2023 II	6.1	△ 12.7	2022 年度	123.5	-	3.7	111.5	-	0.4	104.3	-	4.1
III	9.6	△ 24.6	2023	116.5	-	△ 5.7	108.6	-	△ 2.6	103.2	-	△ 1.1
IV	12.5	△ 5.2	2024	102.3	-	△ 12.2	99.0	-	△ 8.8	96.5	-	△ 6.5
2022 I	△ 14.6	△ 31.2	2024 4	105.9	△ 0.6	△ 17.1	101.4	△ 2.5	△ 7.8	104.0	△ 1.0	△ 2.5
II	△ 24.0	△ 12.8	5	106.9	0.9	△ 10.3	102.3	0.9	△ 7.7	104.7	0.7	△ 1.3
III	△ 12.4	△ 25.0	6	102.1	△ 4.5	△ 20.0	100.1	△ 2.2	△ 15.5	101.7	△ 2.9	△ 5.9
IV	△ 12.8	△ 22.4	7	104.8	2.6	△ 9.4	102.7	2.6	△ 4.3	101.9	0.2	△ 6.0
2023 I	△ 9.0	△ 5.7	8	98.9	△ 5.6	△ 20.1	96.3	△ 6.2	△ 16.7	100.9	△ 1.0	△ 6.0
II	△ 7.4	0.0	9	100.6	1.7	△ 13.9	97.2	0.9	△ 12.1	100.9	0.0	△ 5.4
III	△ 14.3	△ 9.8	10	98.9	△ 1.7	△ 17.4	96.3	△ 0.9	△ 11.4	102.5	1.6	△ 1.6
IV	1.2	△ 7.1	11	102.5	3.6	△ 9.4	97.7	1.5	△ 9.7	102.5	0.0	△ 1.9
2024 I	△ 11.6	△ 4.9	12	100.1	△ 2.3	△ 10.1	99.4	1.7	△ 5.9	101.4	△ 1.1	△ 2.1
II	△ 21.4	△ 17.4	2025 1	103.8	3.7	△ 2.7	95.9	△ 3.5	△ 3.0	99.8	△ 1.6	△ 2.9
III	△ 21.2	△ 6.9	2	104.7	0.9	△ 6.8	101.0	5.3	△ 5.4	97.6	△ 2.2	△ 6.3
IV	△ 20.3	△ 11.2	3	99.8	△ 4.7	△ 6.3	98.6	△ 2.4	△ 5.2	98.1	0.5	△ 6.5
2025 I	△ 26.2	△ 16.5	4	97.6	△ 2.2	△ 7.8	92.5	△ 6.2	△ 8.8	96.9	△ 1.2	△ 6.8
II	△ 21.8	△ 16.6	5	100.8	3.3	△ 7.4	94.8	2.5	△ 9.2	98.5	1.7	△ 6.0
出所	常陽産業研究所		出所	茨城県統計課								

投資関連 指標	公共工事請負金額						新設住宅着工				建築物着工床面積 (民間非居住用)	
	県		市町村		戸数		床面積					
	金額(百万円)	前年比(%)	金額(百万円)	前年比(%)	金額(百万円)	前年比(%)	戸数(戸)	前年比(%)	面積(千㎡)	前年比(%)	面積(千㎡)	前年比(%)
2022 年度	414,919	12.6	108,373	△ 3.6	126,985	4.4	17,498	△ 9.7	1,625	△ 11.4	1,497	△ 29.2
2023	397,145	△ 4.3	111,277	2.7	128,248	1.0	15,771	△ 9.9	1,425	△ 12.3	1,292	△ 13.7
2024	413,368	4.1	105,254	△ 5.4	147,636	15.1	15,024	△ 4.7	1,338	△ 6.1	1,035	△ 19.8
2024 4	28,456	30.9	5,742	8.3	12,262	377.2	1,523	15.8	128	5.9	71	△ 20.0
5	48,429	26.6	4,197	41.5	9,519	8.7	1,414	△ 0.1	126	△ 2.6	97	52.9
6	38,714	△ 21.6	5,838	△ 59.8	22,823	18.6	1,215	△ 6.3	107	△ 9.9	83	△ 29.3
7	51,545	52.0	12,696	46.6	23,506	18.4	1,291	△ 4.4	113	△ 10.4	105	△ 24.8
8	40,098	7.3	15,625	21.6	11,982	△ 21.9	1,172	△ 2.0	111	3.4	71	△ 56.5
9	50,165	△ 4.1	14,488	△ 24.5	15,621	△ 24.2	1,200	△ 25.7	107	△ 25.0	64	△ 21.1
10	39,954	47.7	14,006	52.5	14,337	43.8	1,140	△ 15.4	107	△ 10.0	153	207.5
11	22,392	1.8	9,640	5.1	8,372	1.8	1,140	△ 11.1	105	△ 7.3	102	56.1
12	22,749	25.3	5,481	17.8	6,458	△ 22.3	853	△ 33.7	79	△ 31.1	52	△ 67.1
2025 1	9,652	6.0	2,874	32.8	4,089	26.1	1,076	△ 21.2	95	△ 20.3	51	△ 73.5
2	18,446	△ 43.5	1,828	△ 48.7	12,397	97.1	1,192	3.0	102	△ 2.8	113	20.3
3	42,763	△ 22.5	12,833	△ 32.6	6,262	7.4	1,808	58.0	156	46.4	72	△ 5.5
4	32,945	15.8	6,376	11.0	9,309	△ 24.1	1,645	8.0	138	8.1	95	33.8
5	32,090	△ 33.7	3,267	△ 22.2	22,264	133.9	860	△ 39.2	76	△ 39.8	146	49.8
6	50,571	30.6	7,192	23.2	25,472	11.6	-	-	-	-	-	-
出所	東日本建設業保証						国土交通省					

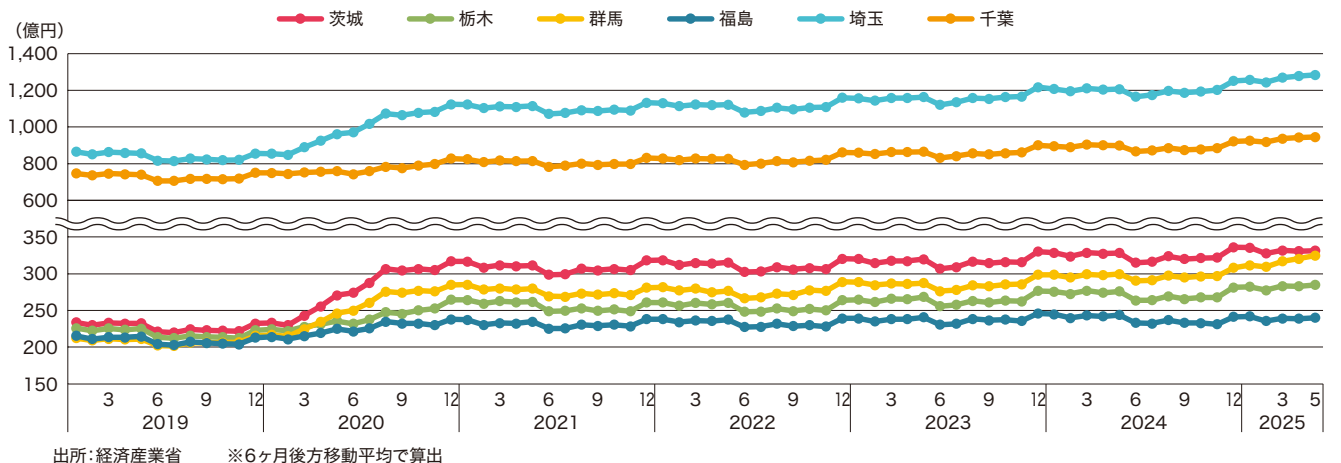
消費関連 指標	家計消費支出 (水戸市)(勤労者世帯)		百貨店・スーパー販売額		専門店販売額				消費者物価指数(水戸市) 2020年=100		新車登録台数			
			全店ベース		家電		ドラッグストア				普通・小型乗用車+軽乗用車		普通・小型乗用車	
	支出額(千円)	前年比(%)	前年比(%)	前年比(%)	前年比(%)	前年比(%)	前年比(%)	前年比(%)	指数	前年比(%)	台数(台)	前年比(%)	台数(台)	前年比(%)
2022 年度	339	13.4	0.6	0.4	△ 4.9	5.3	△ 1.4	4.0	103.4	3.4	93,364	4.4	60,142	0.9
2023	328	△ 3.1	3.1	1.5	△ 0.7	6.5	0.9	2.2	106.2	2.7	97,763	4.7	66,354	10.3
2024	336	2.5	1.5	0.8	12.8	3.3	2.5	1.4	109.4	3.0	98,313	0.6	67,534	1.8
2024 4	294	△ 3.5	0.6	△ 1.0	16.0	3.2	3.0	△ 0.2	107.6	2.1	6,344	△ 14.4	4,565	△ 8.9
5	372	31.9	0.7	△ 0.7	20.2	2.9	2.9	1.2	107.9	2.4	6,688	△ 7.5	4,623	△ 3.5
6	311	△ 13.2	3.2	2.2	26.8	3.7	5.2	2.0	107.9	2.2	7,471	△ 10.6	5,303	△ 6.9
7	285	△ 29.2	△ 0.3	△ 1.2	13.4	2.2	△ 2.1	0.1	108.2	2.5	8,581	9.2	5,837	6.4
8	348	20.2	4.5	3.3	13.9	3.5	5.4	0.3	109.1	2.9	6,700	△ 3.5	4,564	△ 2.8
9	330	△ 3.6	2.6	1.4	15.0	1.0	3.9	0.4	109.1	2.7	8,965	△ 3.2	6,064	0.8
10	382	1.8	△ 0.3	△ 0.8	8.7	1.3	△ 1.5	1.3	109.3	2.1	9,291	7.2	6,668	19.4
11	332	12.4	3.1	2.6	21.8	3.5	3.9	1.7	109.9	3.2	8,734	△ 2.4	5,877	△ 0.6
12	377	26.5	1.9	2.0	8.4	7.5	5.2	2.4	110.3	3.3	6,990	△ 12.0	4,609	△ 14.7
2025 1	321	0.4	1.1	1.1	5.2	3.4	1.1	3.8	111.3	4.1	8,895	12.3	5,984	9.9
2	312	10.9	△ 0.4	△ 0.5	2.2	1.4	2.4	0.3	111.1	4.2	9,425	18.5	6,333	14.5
3	371	△ 4.6	0.7	1.2	1.7	6.3	0.9	3.5	111.0	3.8	10,229	10.3	7,107	4.7
4	353	20.0	0.7	1.2	1.2	5.1	0.2	2.4	111.4	3.6	7,040	11.0	4,862	6.5
5	351	△ 5.7	2.2	1.6	0.5	4.0	△ 0.7	2.1	111.9	3.8	6,926	3.6	4,793	3.7
6	-	-	-	-	-	-	-	-	111.7	3.6	8,355	11.8	5,504	3.8
出所	総務省		関東経済産業局				茨城県		茨城県自動車販売店協会					

労働関連指標	常用雇用指数 (事業所規模5人以上)				現金給与総額名目・実質賃金指数 (事業所規模5人以上)				所定外労働時間指数 (事業所規模5人以上)		有効求人倍率		新規求人倍率		失業者数 (雇用保険受給者数)	
	全産業		製造業		名目		実質		全産業	製造業	季節調整値	原数値	季節調整値	原数値	人数(人)	前年比(%)
	指数	前年比(%)	指数	前年比(%)	指数	前年比(%)	指数	前年比(%)	指数	指数	倍率(倍)	倍率(倍)	倍率(倍)	倍率(倍)		
2022 年度	101.0	0.7	99.7	△ 0.2	99.0	△ 1.2	95.4	△ 4.9	97.2	115.7	-	1.49	-	2.34	7,744	△ 7.7
2023	101.0	△ 0.1	99.0	△ 0.7	101.0	-	94.4	-	97.0	103.2	-	1.37	-	2.18	8,273	6.8
2024	102.6	1.7	98.8	△ 0.2	103.6	2.6	102.6	8.7	99.7	105.2	-	1.32	-	2.16	8,321	0.6
2024 4	101.5	1.0	99.2	△ 0.3	86.5	△ 0.7	79.7	△ 2.9	111.1	104.3	1.36	1.26	2.11	1.55	7,486	7.6
5	102.3	1.5	100.7	1.5	88.4	△ 2.2	81.1	△ 4.8	104.6	94.3	1.35	1.20	2.09	1.83	8,245	2.0
6	102.1	1.2	100.9	0.5	150.7	2.4	138.4	△ 0.7	99.1	97.9	1.33	1.23	2.08	2.15	8,362	△ 1.9
7	102.6	1.8	99.5	△ 0.6	114.5	1.6	104.8	△ 1.2	98.1	105.7	1.32	1.26	2.11	2.20	9,471	4.6
8	102.7	2.2	98.9	△ 0.6	87.8	2.6	79.6	△ 0.7	87.0	102.1	1.32	1.29	2.17	2.31	9,371	△ 0.8
9	102.5	1.8	98.8	0.5	87.5	2.6	79.3	△ 0.6	99.1	105.0	1.33	1.32	2.15	2.15	8,983	1.5
10	101.9	1.1	98.8	0.4	85.7	1.5	77.5	△ 0.9	104.6	114.3	1.33	1.34	2.01	2.16	8,827	△ 0.8
11	103.4	2.0	98.8	0.5	91.5	0.8	82.2	△ 3.0	103.7	117.9	1.32	1.38	2.17	2.56	8,092	△ 5.8
12	103.6	2.1	98.8	0.4	181.9	2.5	163.4	△ 0.9	100.9	114.3	1.31	1.43	2.24	2.84	8,046	0.7
2025 1	102.6	1.8	97.0	△ 2.1	87.4	5.4	77.4	0.5	88.9	95.0	1.32	1.44	2.04	2.16	7,949	△ 1.1
2	103.5	2.2	97.8	△ 1.3	88.4	4.2	78.5	△ 0.6	99.1	105.7	1.26	1.37	1.98	2.01	7,587	0.3
3	102.8	1.3	96.6	△ 1.9	92.5	3.9	82.2	△ 0.5	100.0	105.7	1.25	1.30	2.15	1.94	7,434	2.0
4	102.4	0.9	95.7	△ 3.5	89.1	3.0	78.8	△ 1.1	103.7	107.1	1.21	1.13	1.91	1.39	7,456	△ 0.4
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.23	1.09	1.96	1.76	8,318	0.9
出所	茨城県統計課								茨城労働局							

※調査対象事業所の入れ替えにより、18年1月以降の現金給与総額・所定外労働時間・常用雇用指数は毎年、前年12月までと当年1月以降で連続性がない。  
 ※現金給与総額の24年1～12月の前年比=(当該月の指数/前年同月の指数(ベンチマーク更新の影響を除くため、県が公表した参考値)-1)×100  
 ※常用雇用指数は、2024年4月改定時に基準年(2020年)平均が100となるよう修正を行ったものに変更。

企業経営・金融関連指標	信用保証				企業倒産				実質預金 金融機関合計		貸出金 金融機関合計	
	保証承諾		代位弁済件数		件数(件)		金額(百万円)		末残(億円)	前年比(%)	末残(億円)	前年比(%)
	金額(百万円)	前年比(%)	件数(件)	前年比(件)	件数(件)	前年比(件)	金額(百万円)	前年比(百万円)				
2022 年度	174,192	19.4	763	△ 83	123	23	28,938	14,138	147,629	0.2	65,876	0.0
2023	267,238	53.4	1,035	272	140	17	32,720	3,782	153,014	3.6	68,518	4.0
2024	208,068	△ 22.1	1,082	△ 82	106	△ 34	29,169	△ 3,551	154,475	1.0	70,695	3.2
2024 4	16,118	22.5	106	9	4	△ 6	280	△ 1,411	155,224	1.6	69,181	2.4
5	23,949	31.6	87	16	21	7	2,820	△ 3,386	154,555	1.5	69,699	2.6
6	42,548	77.7	107	△ 1	15	1	1,529	△ 505	156,642	1.7	69,953	2.9
7	21,039	△ 3.6	86	△ 7	11	△ 7	1,022	△ 1,452	155,188	1.1	70,059	3.0
8	11,249	△ 50.1	89	13	8	△ 4	2,280	613	154,665	0.9	70,316	3.2
9	14,305	△ 43.7	102	31	13	4	2,869	1,236	154,240	1.3	70,746	3.2
10	11,857	△ 38.7	85	19	11	△ 5	1,060	△ 4,305	153,954	0.8	70,843	3.4
11	12,137	△ 46.8	95	34	15	10	15,361	14,431	154,613	1.4	71,183	3.7
12	16,449	△ 53.0	125	12	15	8	3,853	2,723	155,229	1.4	71,554	3.5
2025 1	10,026	△ 40.6	56	△ 28	5	△ 2	208	△ 974	154,006	0.9	71,464	3.4
2	11,384	△ 38.7	77	△ 31	12	△ 2	1,292	△ 5,493	152,741	0.2	71,408	3.4
3	17,008	△ 42.4	67	△ 20	16	2	1,224	△ 399	152,640	△ 1.5	71,931	3.4
4	11,391	△ 29.3	124	18	7	3	650	370	154,121	△ 0.7	71,881	3.9
5	13,195	△ 44.9	96	9	13	△ 8	2,143	△ 677	-	-	-	-
6	16,223	△ 61.9	89	△ 18	10	△ 5	1,082	△ 447	-	-	-	-
出所	茨城県信用保証協会				東京商工リサーチ水戸支店				日本銀行 水戸事務所			

茨城県・近隣県のグラフ<百貨店・スーパー販売額(全店ベース)の推移>



# 茨城県の空き家の現状と展望（後編） ～県内市町村による空き家対策の課題と今後の方向性

地域コンサルティング部 主任調査役 廣田 善文

空き家対策特別措置法が施行されて10年を迎える中、当社は2025年、茨城県の空き家の現状と課題、今後の展望について調査を実施した。

前回の8月号では、前編として、統計指標より茨城県内の空き家数の現状や国による空き家対策を確認した上で、県内市町村に対する空き家対策に関するアンケート調査を踏まえて、県内における空き家対策の現状を把握した。

その中で、県内自治体の空き家対策が進んでいる一方、長年放置されると悪影響を及ぼす恐れがある「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の数は過去最多となり、対策を上回るペースで増加していることを確認した。

後編の9月号では、県内外の市町村や事業者・団体へのヒアリングを踏まえて、県内の空き家対策の課題を整理し、今後の方向性を提示する。

## 1. 県内外の市町村による空き家対策事例

今回は、県内外の市町村による空き家対策の取り組みとして4つの事例（図表1）を紹介する。

図表1 市町村による空き家対策事例一覧

	自治体・団体等	市町村
県内	牛久市 建設部空家対策課	茨城県牛久市
	桜川市 建設部都市整備課	茨城県桜川市
県外	四日市市 都市整備部都市計画課	三重県四日市市
	栃木市 都市建設部建築住宅課	栃木県栃木市

## 2. 県内外の空き家対策の取り組み

### (1) 牛久市 建設部 空家対策課 【茨城県牛久市】

茨城県牛久市は2017年に空家対策課を新設し、現在においても県内で唯一空家対策を課単位で実施している市町村である。

同市は、「空家等の発生予防と抑制」、「空家等の活用の促進」、「管理不全な空家等の解消」の3つを基本方針に基づき対策を進めている。

本号では、同市の「空家等の発生予防と抑制」に関する取り組みを中心に紹介する。

### 終活ノートや啓発チラシ、ガイドブック等を発行

同市は2017年から、市民や空家等所有者等の意識啓発ツールとして「空家等啓発チラシ」を作成している。チラシを通じて、空き家の適正管理や相続登記の義務化、空家・空地バンク、住まいの終活に関する情報を発信している。

また、2018年には、市民や空き家所有者などの意識啓発ツールとして、「牛久市空家ガイドブック」を作成し、全戸に配布、2022年度には2版を発刊した。

空家等啓発チラシ（左）と「わが家」の終活ノート（右）



出所：牛久市HP



その他、2023年、空家等の発生予防・抑制や空家等の管理不全化防止及び高齢者への意識啓発を目的に「わが家」の終活ノート」を作成し、窓口や出前講座などで配布している。高齢者が終活を通じて、元気なうちに住まいの今後について考えてもらいたいと考えている。

#### 今後は、空き家の発生予防や初期段階での対応を強化

同市は、空き家対策の課題として、増加の恐れがある相続放棄への対応を挙げている。管理不全の空き家の所有者に対して改善を促す取り組みを実施する中で、すでに相続放棄を行っている所有者や、市の通知後に相続放棄を行う所有者が増えていると実感している。

今後、相続人不在の管理不全な空き家がさらに増加し、行政として対応せざるを得なくなることを懸念しており、空き家の発生予防や初期段階での対応を強化していく。

## (2) 桜川市 建設部 都市計画課 【茨城県桜川市】

桜川市は空き家対策特別措置法の改正後の数年間で空き家対策の取り組みを強化している。本号では、近年登録件数が伸びている空き家バンクや、同法の改正を踏まえた管理不全空家等への取り組み、空家等管理活用支援法人及び空家等活用促進区域の指定状況を中心に紹介する。

### 固定資産税の納付書に空き家バンクのチラシを同封

同市は2017年度より空き家バンクの運営を開始した。一定期間の運営状況を踏まえて、2023年度の固定資産税の納付書に空き家バンクと空き家の適正管理のチラシを同封したところ、2023年度の登録戸数は14件、2024年度は16件と大きく増加した。

### 「管理不全空家等」の制度活用による放置される空き家への対策

同市は、空き家対策特別措置法の改正を受けて、「特定空家等」となることを未然に防止するため、「管理不全空家等」の制度を活用している。

まず、管理不全空家等として対応する前に、所有者等に対して「このまま放置すると、管理不全空家等として対応すること」、また、「管理不全空家等として勧告される

と土地の固定資産税が3～6倍になること」を通知している。それでも対処しない所有者には「管理不全空家等」として対応し、指導書を送付する。それ以降も対応を行わない所有者に対しては勧告書を送付している。勧告された空き家は、勧告された年の12月31日までに是正しないと、固定資産税の住宅用地の特例措置を解除される。

桜川市によると、管理不全空家等として指導及び勧告を受けたことで所有者が対応を行い、管理不全の状況が是正された事例が一定程度あり、空き家問題の解消に繋がっているという。

### (一社) 茨城県宅地建物取引業協会を空家等管理活用支援法人に指定

同市は2024年6月、(一社) 茨城県宅地建物取引業協会を空家等管理活用支援法人に、2025年1月には桜川市真壁伝統的建造物群保存地区(以下 伝建地区) 全域にあたるエリアを桜川市空家等活用促進区域に指定した。

同法人には空家等活用促進区域における空き家マッチングなどの役割を期待しており、空き家対策と伝建地区の歴史的風致の維持と活性化を実現するため、(一社) 茨城県宅地建物取引業協会と協議・連携の上で取り組みを進めていく方針である。

桜川市真壁伝統的建造物群保存地区



提供：桜川市

### 今後の課題は、未登記・所有者不明の空き家への対応と空き家発生抑制、空家等活用促進区域における取り組み推進

同市は、空き家対策を進める上での課題として未登記・所有者不明の空き家への対応と空き家発生抑制、空家等活用促進区域での取り組み実施を挙げている。同



市内には未登記・所有者不明の空き家が多く、相続人などの把握に時間を要しているのが実情だ。

また、空き家バンクなどのチラシを固定資産税の納税通知書に同封しても反応が薄い層が一定数いることから、そのような所有者に早期の段階での空き家の活用を促していきたいと考えている。

そのほか、桜川市空家等活用促進区域（伝建地区）における取り組みでは、空き家の外観の改修等の現状変更を行う「桜川市伝統的建造物群保存地区保存事業補助金」に加えて、2025年度から建物内部の居住に要する部分を補助対象とする補助金を新設し、同区域の活性化を図っていく。

### (3) 四日市市 都市整備部 都市計画課

#### 【三重県四日市市】

三重県四日市市は各地区の地域住民が主となって地区の将来のまちづくりの目標や方向性を定めた「地区まちづくり構想」を策定し、その内容を地区ごとの「都市計画マスタープラン」に位置付け、市民との協働によるまちづくりを進めている。

本号では、地域住民との協働による、市街化調整区域の空き家活用の取り組みを紹介する。

#### 市街化調整区域内の空き家の賃貸住宅利用を許可

同市は、市街化調整区域内の指定既存集落において法律に適合して建築された空き家について、既存の一戸建て専用住宅から一戸建て賃貸住宅への用途変更を許可する取り扱いを定め、2023年3月1日より運用開始した。

この運用を後押しするために、市街化調整区域の空き家を賃貸利用する方に対し、リフォーム工事や賃貸住宅への用途変更に伴う許可申請書類の作成にかかる費用について補助する「四日市市市街化調整区域における空き家賃貸活用補助金」を創設している。

#### 市街化調整区域において、地域資源を活用した空き家の店舗利用を支援

市街化調整区域にある空き家や空き店舗を新たな定住者の住まいや地域の魅力を活かした店舗等へ活用していくために、人口減少率の高い市街化調整区域の水沢

地区と小山田地区をモデル地区とし、空き家・空き店舗を、地域住民が策定する「地区空き家等活用計画」に定める地域資源を活用した店舗などに用途変更を許可する取扱いを定め、2024年4月1日より運用開始した。

#### 地域住民主導で「地区空き家等活用計画」を策定

「地区空き家等活用計画」は、既存集落の維持、観光振興等による地域再生に資することを目的に、「地区まちづくり構想」の実現に向けて、空き家や空き店舗の有効活用等に関する地区のアクションプランである。また、市ではなく自治会や社会福祉協議会などの地域住民団体が主導で策定する計画である。

地区の空き家等活用の方針や地域資源を活用した店舗などの考え方、空き家等活用推進委員会の設置などに関する項目を記載要件として定められており、コンサルタントの支援を受けて住民によるワークショップを通じて策定される。

地区空き家等活用計画



出所：四日市市HP

#### 住民説明会での合意形成後に開発許可を実施

開発許可の手続きとしては、市が「地区空き家等活用計画」を踏まえて、事前に開発審査会<sup>(※)</sup>に諮り提案基準を定めており、空き家を活用したい事業者などが現れると、「地区空き家等活用計画」との整合性を地区の空き家等活用推進委員会が確認した上で、空き家所有者が個別に提案基準に基づく許可申請を行い、開発審査会の審議を経て、都市計画法の許可を得ることとなる。

(※) 市街化調整区域内での一定開発許可などに対する議決や審査請求に対する裁決などを行う機関。

## 計画策定を通じて移住者や出店者を受け入れる意識を醸成

一方、空き家を新たに利用する移住者や出店者が見つかったとしても、地域に溶け込めないと再度空き家となる恐れがある。そのため、地域住民が空き家に入った店舗を支えていたり、移住者をサポートしたりする意識が不可欠である。

四日市市は、地域住民が主体的に計画を策定していく過程でその意識が醸成されると考えている。

実際に、水沢地区や小山田地区では、地区の空き家活用を推進するため、地域主体で地区空き家等活用推進委員会を設立し、地区の魅力や生活を発信するパンフレットの作成や空き家調査を実施するなど、移住者を迎え入れる体制や空き家を活用したまちづくりの機運が醸成されつつある。

住民が主体となって作成した紹介パンフレット



提供：四日市市

## 今後は、空き家の情報整理や発信、不動産業者との連携を強化

市街化調整区域における空き家活用の問題は、区域内の空き家にはそのままでは活用できない空き家や未相続・所有者不明の空き家などがあり、実績に結び付きにくいことである。

今後は、空き家の情報整理や発信、不動産業者との連携を強化することによって、市街化調整区域における空き家の住宅や店舗などへの利用を後押ししていく。

### (4) 栃木市 都市建設部 建築住宅課【栃木県栃木市】

栃木県栃木市の空き家対策の特徴としては、空き家バンクの成約件数の多さや移住定住支援の両立、解体

補助金を活用した空き家除却数の多さなどが挙げられる。

本号では、同市の空き家対策方針や、空き家バンクの運用状況、空き家を活用した移住定住施策、解体補助金、空き家や空き家所有者に対する周知・啓発の取り組みを確認する。

## 4つの方針を掲げて空き家対策を推進

同市は、「栃木市空き家等対策計画（2022年3月改定）」において以下の4つの方針を掲げている。

改定前の計画と比べると、「新たな空き家の発生を抑制する」が追加されている。

- ・方針1：新たな空き家の発生を抑制する
- ・方針2：空き家のまま維持する場合は、適正に管理してもらう
- ・方針3：使える空き家は活用してもらう
- ・方針4：再利用できない空き家は解体し、敷地を活用してもらう

## 空き家バンクでは、農地付き空き家や農業者限定農地付き空き家の取り扱いを開始

同市は2014年1月より、空き家バンク「あったか住まいのバンク」を運営するとともに、空き家バンクの利用を促進するために、売買契約から2年経過するまでに対象経費の2分の1（上限50万円）を補助する「リフォーム補助金」を創設している。

2021年4月より農地付き空き家の取り扱いを開始した。農家以外の方も家庭菜園付き住宅として農地付き空き家を購入することができる。これまでの実績をみると、登録実績17件中14件が成約となっており、登録後すぐに問合せが殺到するほど農地付き空き家は人気物件となっている。

さらに、2024年10月より農業者限定農地付き空き家の取り扱いを開始した。

空き家バンクの実績をみると2013年度以降の累計では、物件登録数が965件、成約数は669件となっている。

同市は、成約数が多い大きな理由として、地元の不動産会社が積極的に流通に関わっている点を挙げている。

## 空き家対策と移住定住施策を一体展開

同市は、浅草まで特急で約1時間と都心へのアクセスも良く、高校が多くあるなど教育環境が良いため、移住希望者が多い。このような強みを生かして、空き家対策と移住定住施策を一体的に展開している。

同市は、様々な定住促進関連支援策（図表2）を用意し、移住者には空き家バンクと合わせて案内している。

図表2 移住定住関連の補助金

補助金名	補助額
とちぎで暮らそIJU支援補助金 (移住者限定)	基本額：新築30万円、中古10万円 そのほか、「あるが嬉しい加算」あり
結婚新生活支援補助金	上限30万円
東京都通勤者支援補助金	特急券、新幹線定期券購入費に対し、 上限1万円/月
通学者定期券購入費補助金	都内の大学などに通学する際の定期券 購入費に対し、上限2万円/年

また、長らく空き家となっていた古民家や蔵を移住体験宿泊施設として「蔵の街やどかりの家」と「IJUテラス蔵人館」の2棟を整備し、その利用者のうち27組61名が栃木市へ移住した。

移住体験宿泊施設「IJUテラス蔵人館」



提供：栃木市

## 空き家解体費補助金により除却を支援

同市は、1981年5月31日以前に着工された営利目的ではない住居の解体経費の2分の1を「空き家解体費補助金」として補助している。倒壊の恐れがある場合には上限50万円、修繕が困難な場合には上限25万円としている。

空き家解体費補助金の実績をみると、2015年度以降で累計862件となっている。

## 周知・啓発のためのセミナー開催や冊子の配布等

2022年度より、空き家所有者などに対する周知・意

識啓発の取り組みとして「空き家発生予防セミナー」を開催し、空き家の適正管理や有効活用、発生予防について学べる機会を創出している。

また、空き家の所有者には市外在住者が多いことを踏まえ、建物の全所有者に対して情報を確実に伝えるために固定資産税の納税通知書に空き家対策に関するチラシを同封している。

その他、将来の資産をどうするか家族で話し合ってもらうなどのための「わが家の終活ノート」を栃木県が作成したことを受けて、同市は2024年度、このノートをもとにしたわが家の終活ノートの類似ツール「わが家の住まいのメモ」を作成・配布した。このツールはA4両面1枚の形式であることから冷蔵庫やタンスなどに保管しておくことができる。2025年度は、固定資産税の納税通知書に同封するチラシにもわが家の住まいのメモと同様の内容（所有資産の情報を記入するための欄など）を設けた。

それ以外にも、2023年12月から民間事業者が作成した空き家対策冊子を配布している。

## 3. 県内の空き家対策の課題と方向性（図表3）

以下では、公表資料や様々な自治体や事業者、団体へのヒアリングを踏まえて、県内における空き家対策の課題と方向性について提示する。

空き家のフェーズは「空き家になる前（利用中）の住まい」⇒「管理されている空き家」⇒「管理不全の空き家」の3つのフェーズに区分できる。

今回は、これら3つのフェーズと「空き家対策を担う実施体制」、「空き家対策とまちづくりの連携」の5つの視点から整理を行う。

### (1) 空き家になる前（利用中）の住まいへの対応

#### 住まいの所有者や家族に対する意識変革

管理不全になる前の空き家（住まい）に対する対応に向けた課題は、住宅所有者やその家族に対する意識変革である。

県内市町村は、空き家対策の課題として空き家の発生抑制を最重要視している。

なぜなら、人口減少や総住宅数が高止まりする中で、高齢者世帯等の持ち家などの「空き家予備軍」は茨城県



内に多く存在するとみられ、空き家の更なる増加を防ぐためには、空き家の発生抑制の取り組みを強化していく必要があるからだ。

空き家を含めて住宅はあくまで「個人の資産」であり、空き家を適正に管理する責任は所有者やその相続人にある。空き家問題は個人に端を発する問題である。

いくつかの県内市町村では、空き家の発生抑制に向けて終活セミナーを開催しているものの、セミナー開催以降はフォローしきれておらず、住まいや空き家に対する多くの所有者の意識を変えて行動を促すまでには至っていない。

今後は、特に高齢者世帯とその住まいを受け継ぐ可能性がある家族に対して、終活セミナーやワークショップなどの機会を増やすと同時に、その後のフォローアップを行うことで住まいや空き家に対する意識を徐々に変革していく必要がある。

## (2) 管理されている空き家への対応

### 空き家の適正管理の促進

管理されている空き家への対応における1つ目の課題は空き家の適正管理の促進である。

県内をみると、「空き家見守りサービスの実施及び支援」を実施している市町村は依然として少ない。これらの市町村はシルバー人材センターなどと連携して対応しているものの、時期などによっては担い手が不足しているという声も一部から聞かれる。

空き家管理サービスの担い手の一つとして不動産業者が考えられるものの、不動産業者からみると、空き家管理サービスは需要が今のところ少なく、物件間の移動に時間を要するなど費用対効果が高い事業とはいえない。

こうした中で、国は「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定し、不動産業に対して空き家の発生から流通・活用まで一貫してサポートすることを後押ししている。当プログラムの中では「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及により、管理の受託を促進することを明記しており、不動産業による空き家管理サービスの供給が増えてくるとみられる。

今後は、空き家管理サービスの利用促進とその担い手の拡大を通じて、空き家の適正管理を促す必要がある。

### 空き家バンクの登録物件の掘り起こし促進

2つ目の課題は空き家バンクの登録物件の掘り起こし促進である。

空き家バンクの運営を不調だと評価する県内10市町村全てが理由として「登録物件の伸び悩み」を挙げている。

また、好調だと評価する市町村も、登録物件が少なく、登録直後に成約となることが多いことから登録物件の増加を課題と認識している。

そのため、意識変革を促す終活セミナーや適正管理の取り組みなどを通じて、住まいや空き家の所有者に対して空き家バンクの周知と登録の促進を図っていく必要がある。

## (3) 管理不全の空き家への対応

### 管理不全空家等への指定・措置の実施強化

管理不全の空き家への対応に向けた1つ目の課題は、管理不全空家等への指定・措置の実施強化である。

市町村は空き家対策特別措置法の改正により、放置すれば特定空家等（生活環境に悪影響を及ぼす空き家等）になる恐れがある空家を「管理不全空家等」に指定できるようになった。県内市町村の管理不全空家等の指定状況を見ると、指定したことがある市町村は10市町村（2024年12月末現在）と全体の3割未満となっている。

指定している市町村は、管理不全空家が勧告の措置を受けると固定資産税の住宅用地特例が解除されることから、管理不全空家等の指定が空き家問題の早期解消につながっていると評価している。

住環境に悪影響を及ぼす空き家をこれ以上増やさないためには、市町村が「管理不全空家等」の指定事例を着実に増やしていくことが必要となる。

### 代執行円滑化の取り組みや財産管理人制度の利用促進

2つ目の課題は代執行の円滑化制度や財産管理人制度の利用促進である。

空き家対策特別措置法の改正により、緊急代執行や代執行費用の円滑化が可能となった一方で、県内では、



緊急代執行を実施した市町村はなく、代執行時の費用回収についても半数が自治体の全額負担となっている。こうしたことから、代執行の円滑化制度を活用した特定空家等への除却を促していく必要がある。

また、同法の改正によって市町村長は財産管理人を裁判所に対して選任請求できるようになったものの、活用状況を見ると、選任申立を実施した県内市町村は全体の一部にとどまっている。

財産管理人制度は、物件の売却資金などにより家庭裁判所に支払う予納金を全額回収できる可能性もあることから、当制度の活用による管理不全の空き家の除却を拡大させていくことが求められる。

今後は、県内市町村間において代執行の円滑化の取り組みや財産管理人制度の利用事例の共有が進められることが必要となる。

#### (4) 空き家対策を担う実施体制

##### 事業継続性の確保

空き家対策を推進する運営組織体制の構築に向けた課題は事業継続性の確保である。

市町村は空家等管理活用支援法人に関する事業について国から2分の1の補助を受けることができるものの、ヒアリングなどによれば、空家等管理活用支援法人の指定を行っている市町村が同法人に委託業務として事業を発注する動きは確認できなかった。背景には、市町村は財源に限りがある中で、様々な優先的事業に予算配分する中で空き家対策に一定の予算を割くことが難しい面がある。

県外をみると、空き家対策事業を手掛けるNPO法人や株式会社が出てきている一方、これらの法人や企業は、空き家の相談や発生抑制、早期発見、コーディネートに関連する事業の自立化に苦慮している。

こうした中で、国は2024年、「不動産業による空き家

対策推進プログラム」を策定し、空き家等に係る媒介報酬の上限を引き上げ、不動産業者による空き家ビジネス環境を整備した。

今後は不動産業による空き家ビジネスの自立化が期待される中で、空き家対策を担う団体や企業はビジネスモデルを構築し、事業の継続性を担保していくことが求められる。

#### (5) 空き家対策とまちづくりの連携

##### 重要性の高いまちづくり事業との連携強化

1つ目の課題は重要性の高いまちづくり事業との連携強化である。

住みたくなるような街の魅力向上が空き家の発生抑制及び流通促進に繋がることから、空き家対策はまちづくり事業と合わせて推進することが求められる。また、予算化が難しい空き家事業を重点まちづくり事業に組み入れることで予算の確保にもつながると考えられる。

市町村は空き家対策特別措置法の改正により、空家の活用が必要な中心市街地や地域再生拠点を「空家等活用促進区域」に指定し、規制の合理化を図ることができる。一方で、県内で空家等活用促進区域を指定している市町村は現在桜川市のみだとみられる。

今後は「空家等活用促進区域」のさらなる周知を図るとともに、同区域に指定した事例の共有などにより、同区域の指定を促すことが求められる。

また、空き家活用施策と連携した移住定住施策や、空き家発生予防施策と連携した福祉事業を展開することも方向性として考えられる。

##### 地域住民との協働による空き家活用・まちづくりの展開

2つ目は、地域住民との協働による空き家活用・まちづくりの展開である。

空き家問題においては、住宅はあくまで「個人の資産」であることから、資産の所有者が空き家問題の責任を担うことが大前提である。

また、空き家対策特別措置法では、所有者等の経済的な事情等から空き家の管理責任を全うできない場合、個別の空き家の状況を把握することが可能な立場にある、住民に最も近い市町村が対策を実施していくことが重要と明記されている。

しかし、地域の空き家問題を解決していくためには、地域住民の関与も必要となると考えられる。空き家を新たに利用する移住者や店舗が見つかったり、地域に溶け込めなかったり、地域に応援されたりしないと再度空き家となる恐れがあるからだ。

四日市市は、市街化調整区域の空家の活用に向けて、各地区の住民がワークショップを開催し、「地区空き家等活用計画」を策定し、市が「地区空き家等活用計画」を踏まえて開発審査会に諮り提案基準を定め、飲食店などへの賃貸を許可している。地域住民が主体的に計画を策定していく過程で、地域住民が空き家に入った店舗を支えていたり、移住者を受け入れようとしたりする意識が醸成されている。

このように空き家の多い地域・地区においては地域住民を巻き込んだ空き家を活用したまちづくりが地域の維持に必要となるとみられる。

## おわりに

「空き家になる前（利用中）の住まい」⇒「管理され

ている空き家」⇒「管理不全の空き家」の3つの空き家（住まい）のフェーズごとに対策を担う主体をみると、行政は現在、全てのフェーズに対する支援を実施している。しかし、行政の支援は、空き家バンクの運営などの「管理されている空き家」の利活用と「管理不全の空き家」の利活用・除却が中心となっている。

また、不動産業は、空き家バンクなどにおいて空き家の売買の仲介業務を行うなど、「管理されている空き家」を中心に役割を担っている。

こうした中で、「空き家になる前（利用中）の住まい」に対策を講じるプレイヤーが少ない状況にある。その背景には、事業化の難しさや市町村による財源確保が難しいことがあると考えられる。

現時点で空き家対策の効果を上回るペースで空き家が増加していることを踏まえると、空き家の発生抑制の取り組みを強化していく必要がある。

今後は、空き家予備軍となる住まいを所有する高齢者などが子供と住まいの将来を考えてもらう機会を増やし、意識の変革を促していく担い手の育成が求められる。

図表3 空き家対策の課題と方向性

