



地域・国家の防災体制・ レジリエンスの強化 ～空き家の有効活用等～

2025年6月4日

目 次

1. 今回の提言の全体像
2. 空き家をめぐる現状、課題、
潜在的可能性（波及効果）
3. 具体的な打ち手

1. 今回の提言の全体像

背景① 南海トラフ巨大地震の被害想定(2025年3月31日公表)

- 全壊焼失棟数は**最大で約235万棟**。日本全国の空き家数は**約900万戸**(2023年時点)。
- 南海トラフをはじめとした甚大な被害に対応するためには、**新たに被災者を収容する施設を整備するだけでは不十分であり、空き家の徹底活用が有効である可能性やフェイズフリーの必要性を示唆**

政府の被害想定概要

	H26基本計画	R7被害想定
死者数	約21.9万人～ 約33.2万人 (早期避難意識70%) (早期避難意識20%)	約17.7万人～ 約29.8万人 (早期避難意識70%) (早期避難意識20%) ※地震動：陸側、津波ケース⑤、冬・深夜、風速8m/s
建物倒壊	約9.3万人	約7.3万人
津波	約11.6万人～約22.9万人 (早期避難意識70%) (早期避難意識20%)	約9.4万人～ 約21.5万人 (早期避難意識70%) (早期避難意識20%)
地震火災	約1.0万人	約0.9万人
全壊焼失棟数	約250.4万棟	約235.0万棟 ※地震動：陸側、津波ケース⑤、冬・夕方、風速8m/s
揺れ	約150.0万棟	約127.9万棟
津波	約14.6万棟	約18.8万棟
地震火災	約85.8万棟	約76.7万棟
電力(停電軒数)	最大 約2,710万軒	最大 約2,950万軒
情報通信(不通回線数)	最大 約930万回線	最大 約1,310万回線
避難者数	最大 約950万人	最大 約1,230万人
食糧不足(3日間)	最大 約3,200万食	最大 約1,990万食
資産等の被害	約169.5兆円	約224.9兆円
経済活動への影響	約44.7兆円	約45.4兆円

政府の地震対策における記述抜粋

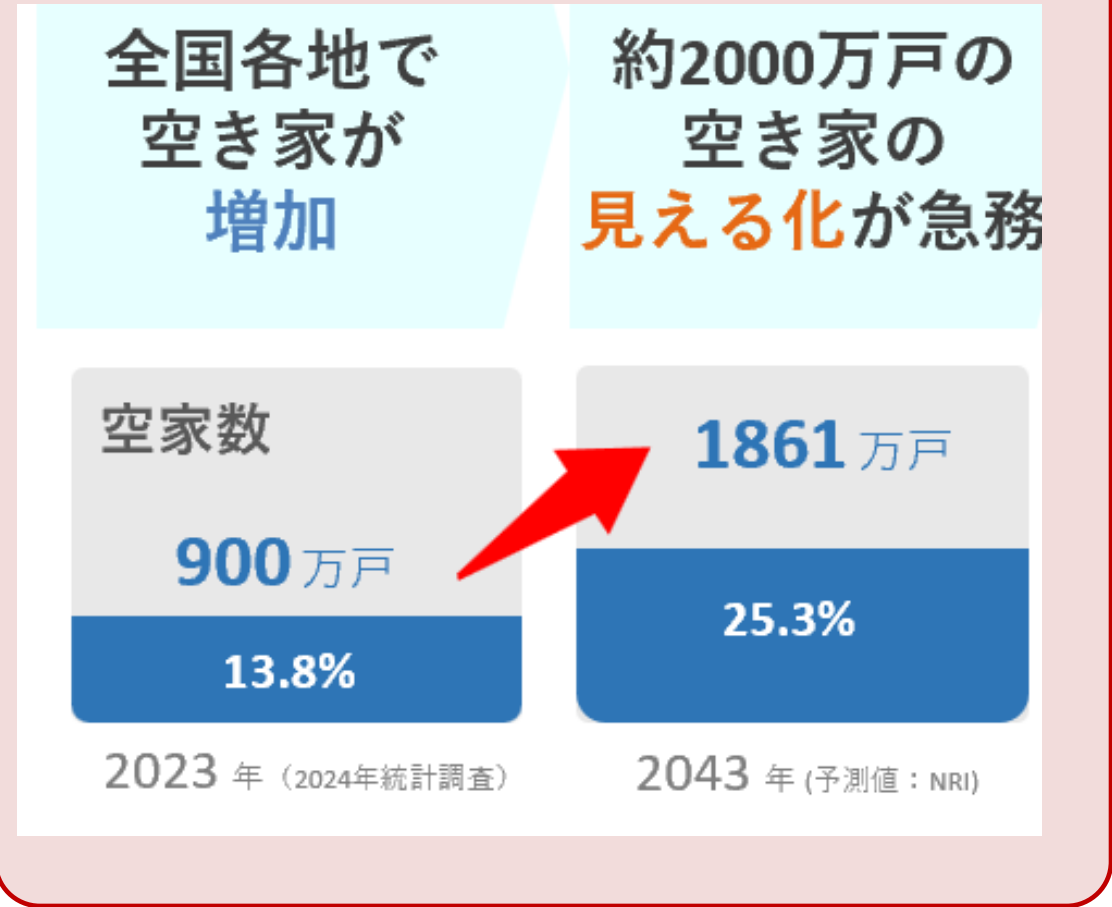
下記の通り、空き家の活用に言及

「**応急住宅としての空き家・空き室の活用等について検討**」
「災害時における被災者用の住居として利用可能な公営住宅や**空き家等の把握に努め、災害時に迅速にあっせんできるように、あらかじめ体制を整備する必要がある**」

背景② 空き家の現状

空き家の膨大な数に比べて、除却、修繕、利活用等の対策が取られているものは極めて限られる。**抜本的対策が引き続き強く求められる。**

空き家の現状地と予測値



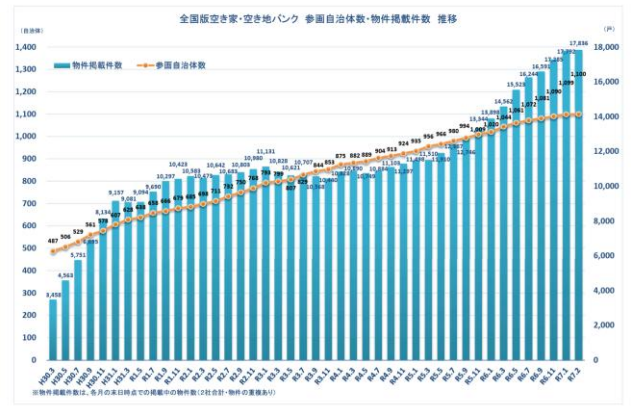
空き家特措法等による対応件数 (2024年3月31日時点) 約19万件

6. 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

	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	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	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	166,885
合 計	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

全国版空き家バンク物件掲載数 約1.8万戸



【提言の全体像】地域・国家の防災体制・レジリエンスの強化～空き家の有効活用等～

「負動産」である空き家を「超短期間」でアップサイクル(新工法のインスタントリフォーム)等
→平時と災害時双方で活用できる「フェイズフリー」の拠点を一気に全国で整備

空き家の潜在的な可能性(負動産から富動産へ)

平 時

- ①二地域居住拠点
- ②民泊
- ③地域交流スペース
- ④通常の住居
- ⑤防災ストックヤード
(防災グッズ・物資保管)

災害時

- ①避難所
- ②緊急物資備蓄と配布拠点
- ③一時宿泊所
- ④情報収集発信拠点
- ⑤外部からの支援者用の拠点

具体的な打ち手

令和8年度以降の「国土強靱化実施中期計画」、地方創生2.0基本構想、骨太方針等にも位置づけながら、下記を措置。

- ①耐震・断熱リフォームへの補助金付与(全国統一ルールで整備)
- ②被災者向けキャパシティとして空き家や移動型施設(トレーラーハウス等)を活用するため、事前登録制度(「レジリエンス版ドナー登録制度」)の構築と運用等
- ③トレーラーハウス等の税制上の取扱いに関する全国統一ルールの設定
- ④空き家の有効活用の前提として、空き家関連データの連携結合の枠組みを整備する

防災やレジリエンス力向上、国土強靱化実現/持続可能な地域づくり・「地域生活圏構想」の実現/
地方創生2.0の実現/観光立国の実現

2. 空き家をめぐる現状、課題、 潜在的の可能性（波及効果）

空き家問題の現状と課題解決のポイント

- 空き家の有効活用は、依然として、地域での大きな課題のまま。
- 空き家を商品化して流通させるには、**空き家の見える化(情報基盤の整備)**と**超短時間でできるリフォームの実施**が必要不可欠。
- 平時での活用と災害時の活用を前提とした**フェイズフリー**で空き家を有効活用することが、**政策の費用対効果**が大きくて、より適切。

現状の課題

課題解決のポイント

課題 1

全国各地で
空き家が
増加

空家数

900 万戸

13.8%

2023 年 (2024年統計調査)

課題 2

約2000万戸の
空き家の
見える化が急務

1861 万戸

25.3%

2043 年 (予測値：NRI)

課題 3

膨大な空き家
を二地域居住
など有効活用
が必要



二地域居住 民泊
住居 カフェ 等

解決案 1

空き家の
見える化
により掘り
起こし促進

自治体データ の活用

自治体の保有する
水道使用量データ等
により空き家を抽出

現地調査なしで
再現率82%

解決案 2

空き家情報
を集約し
意向確認
を促進

窓口のONE STOP化

地域おこし協力隊を
活用し実施体制強化



解決案 3

新たな施工
技術を導入
し活用促進



1日でリノベーション

半日～1日で耐震、断熱
リフォームが安価に完了
することが可能。

解決案 4

民間の財源を
活用して
利活用を促進

不動産投資の仕組み化

現物不動産投資

不特法小口化

不動産STO

不動産NFT



解決案 5

二地域居住
を災害時に
も利活用

空き家の利活用
二地域居住先、
災害時の避難先

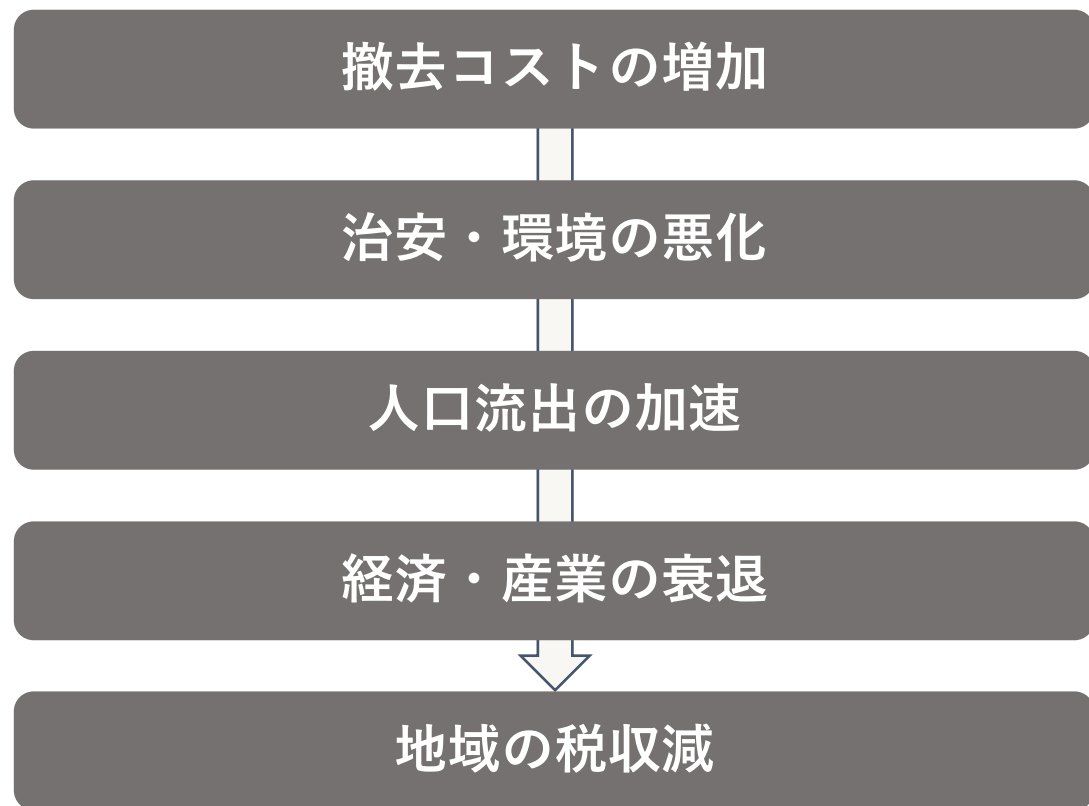
事前に物件
ドナー登録

発災時
被災者に即時提供

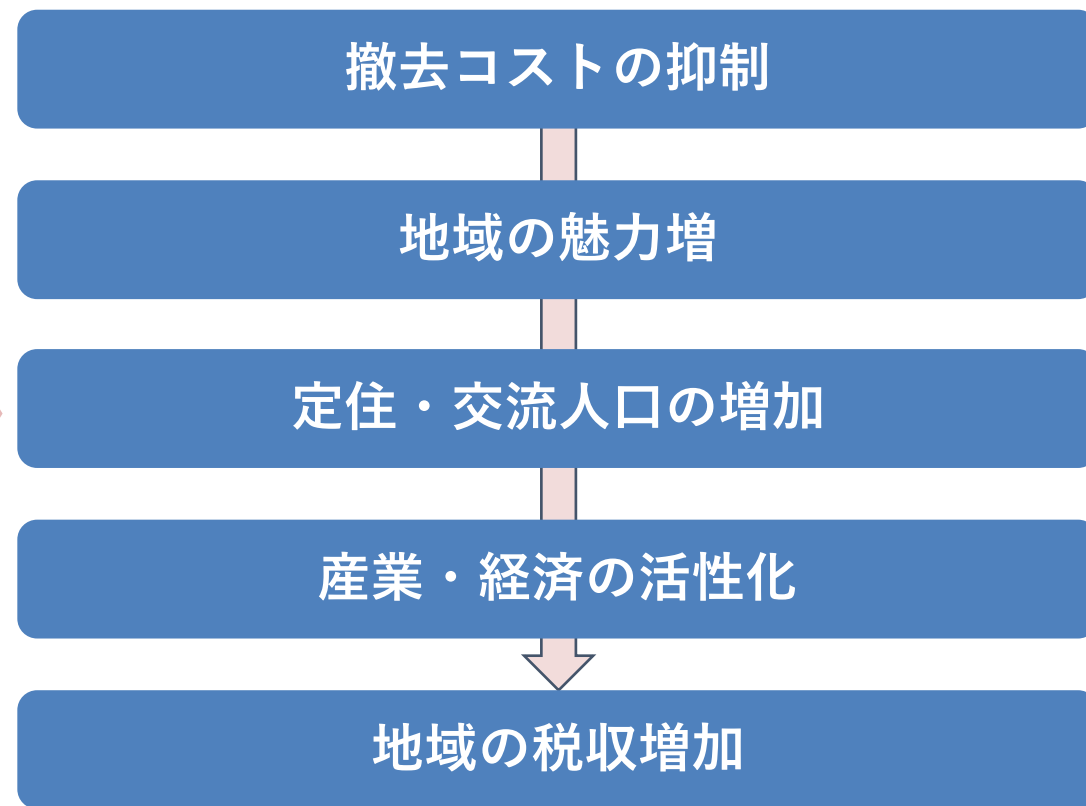


負債となる空き家の有効活用 ～負債資産を**富資産**へ～

■ 空き家を放置することで発生する**諸問題**



■ 空き家の利活用促進の**メリット**



空き家の課題解決による波及効果①

「新たな市場の創出」

空き家の取得による市場規模
(500～1,500万戸 × 取得600万円)

30～90
兆円

交流人口による市場規模
(1日250万泊 × 360日=9億泊/年)

9 兆円/年
<民泊の場合>

市場創出

「関係人口の増加」

潜在的な需要例

テレワーク就業者(東京23区) **213** 万人

地方移住の関心層(東京23区) **235** 万人

空き家を探すユーザー **250** 万人

関係人口

空き家の課題解決による波及効果②

「インバウンド観光客」
「対応キャパ増加」

観光立国に関する政府目標への貢献
(訪日外国人旅行消費額5兆円)

「災害時の利活用」



空き家の利活用

災害時の避難先

事前に物件ドナー登録



発災時

被災者に即時提供



3. 具体的な打ち手

具体的な打ち手①

耐震・断熱リフォームへの補助金付与（全国統一ルールで整備）

KPI

2040年に2,000万戸まで増加する空き家を民間の資金でアップサイクル
→フェイズフリーな拠点（平時は、二地域居住、民泊、カフェ、交流拠点等、
災害時は避難所、防災拠点等）として有効活用
（**負動産**から**富動産**になり、民間資金があつまる好循環が発生）

打ち手

空き家の**約60%が木造住宅**

→**耐震性能(震度6.5対応)と断熱性能を飛躍的に向上させる新たな
建築技術※の活用により、半日～1日でインスタントリフォーム
を実施可能（次頁参照）。** ※指定性能評価機関である「一般財団法人日本建築防災協会」で審査中

要望

国の政策として、**耐震・断熱リフォームへの補助金付与**

※1 空き家利活用のための民間投資の呼び水としての効果

※2 地方によるバラバラの施策でなく、「全国統一ルール」

新工法の例

低コストで断熱と耐震補強を同時に実現する改修工法: **PU断熱耐力壁**

■ 一般的な断熱改修・耐震改修の特徴と問題点

- ・旧耐震の築古住戸は断熱性能が低いことが多く、耐震改修をしてさらに居住性能を上げるためには**高額な費用が必要**。
- ・築古住戸の改修にあまりお金をかけずに空き家を安く活用したいというニーズに合わないため、**多くの住戸は改修がなされず倒壊等の危険性が大きいまま老朽化が進行**。

■ 上記問題の解決策としてのPU断熱耐力壁とは

- ・**断熱材(発泡ウレタン)**を既存木造住宅の壁に吹き付けて硬化させることで、裏面材や軸組に断熱材を接着させ、既存壁を補強する工法

■ 断熱リフォームの効果

- ・日々の居住性の向上
- ・冷暖房効率を高めて光熱費を安く抑える。
- ・部屋間の温度差をなくすことで、ヒートショック等のリスクを減らし、健康面へのメリットも期待



(参考)補助金をめぐる試算

○補助金で国が支出をした結果、経済効果とレジリエンス国家を創る**社会経済的效果**を創出可能。また、**税收効果も期待**できる。

補助金枠組み(仮置き)

1. 想定家屋
3LDK、80平米
2. 補助対象
断熱材である発泡ウレタンの吹き付けの経費(1家屋当たり300万円)
3. 補助率 1/2
4. 補助対象個所数 1年で1万戸
5. 想定所要額(1年間)
 $300\text{万円} \times 1/2 \times 1\text{万戸} = 150\text{億円}$

新市場の創出による経済効果(年間ベース)

- ① 民間資金の投資による空き家取得の市場
600億円
 $1\text{万戸} \times \text{取得}600\text{万円}$
- ② 空き家の半数が民泊利用とした場合の市場
90億円
 $1\text{万戸} \times 1/2 \times 180\text{日稼働} \times \text{宿泊料}1\text{万円}$

上記に伴う税收増加効果(年間ベース)

- ① 法人税 **約54億円**
 $1\text{万戸} \times \text{空き家の買取額}600\text{万円} \times \text{利益率}30\%(\text{想定}) \times \text{実効税率}29.74\%$
- ② 消費税 **約9億円**
 $90\text{億円} \times 10\%$

具体的な打ち手②:

災害時の被災者向けキャパシティ確保のため、
空き家や移動型施設(トレーラーハウス等)の事前登録制度
(「レジリエンス版ドナー登録制度」)の構築と運用等

KPI

首都直下型、南海トラフ、台風、洪水等の被災者をすぐに受け入れられる
キャパシティを用意する。
(民間資金の誘導でレジリエンス国家を実現する)

打ち手

二地域居住等のために使用する空き家900万件(2023年)や
移動型施設(トレーラーハウス等)を『被災者向けのキャパシティ』として、
平時は二地域居住や宿泊先等として活用し収益化。
非常時には被災者が利用できる状態を国土全体に広げていく。(フェイズ
フリー)

要望

- ①二地域居住や簡易宿泊、民泊物件をあらかじめドナー登録する
データベースの構築。
- ②トレーラーハウス等を民間資金で全国配備したうえで
あらかじめドナー登録しておき、要請に応じて即日被災地に移動可能に
する。※5月30日、内閣府防災担当が登録制度構築をリリース

(参考) 空き家を活用したフェイズフリー防災の事例

①神奈川県山北町 × Solar Crew

- ・空き家をリノベーションし、通常は子ども食堂やワークショップの拠点として活用。
- ・停電時には、太陽光＋蓄電池で給電が可能な「災害時オープンスペース」に早変わり。

②長野県飯田市

- ・空き家を地域の高齢者の「居場所づくり＋防災備蓄拠点」として複合的に利用。
- ・平常時は健康相談やお茶会、非常時には避難場所・物資拠点に。

③奈良県十津川村:「高森のいえ」プロジェクト

- ・2011年の十津川豪雨災害後、村は高台にある空き家を活用し、被災者が日常的に利用できる「高森のいえ」を整備。
- ・平時は、地域住民の交流拠点として、災害時には避難所として機能する、フェーズフリーな空間となっている。
- ・住民は、元の住居と「高森のいえ」を行き来しながら生活を再建する「二地域居住」を実践。

④高台の空き家を活用した二拠点居住(南海トラフ地震対策)

- ・南海トラフ地震による津波被害が想定される地域では、高台にある空き家を活用して、平時から二拠点居住を実践する取り組みが進められている。

(参考)「災害対応車両登録制度」

※D-TRACEとは、「災害対応車両検索システム」の英語表記(Disaster Trailers-containers-vehicles Registration And Coordination Engine)の頭文字をとったもの

登録制度の概要

- **災害対応車両**(以下「車両」という。)とは、発災時に、**避難所、仮設住宅**若しくは**トイレ**の用途に供され、又は、**食事、洗濯若しくは入浴サービス**を提供する用途に供される自走型、牽引型(トレーラー等)、運搬型(コンテナ等)の車両をいう。
- 登録の対象は、**車両**又は**災害対応車両調整法人**(発災時に車両の配車調整等を行う法人。以下「調整法人」という。)のいずれか。
- 内閣総理大臣は、**車両の所有者**又は**調整法人**の申請に基づき、各申請者が**発災時に被災自治体を支援する意思を有しているか、車両が登録基準に適合するか**等を確認し、登録。登録した車両又は調整法人の情報は、**データベース化**し、自治体等へ共有(下図①②)。
- 被災自治体は、車両を必要とする場合、**災害対応車両検索システム(D-TRACE)**を参照し、**所有者又は調整法人と個別に調整**(下図③④)。国は、被災自治体による活用を支援し、必要に応じて調整を実施。
- 内閣総理大臣は、車両の提供を受けた被災自治体が負担した各種費用について、**災害救助法に基づき負担**(下図⑤)。
- 上記制度の骨格は、告示(災害対応車両等登録規程)で規定。**本年6月1日**より施行(同月中に運用開始)。

■ 災害対応車両の例

※発災時に①避難所、②住まい、③トイレ、又は④食事・⑤洗濯・⑥入浴のためのサービスを提供する用途に供される**自走型、牽引型(トレーラー等)、運搬型(コンテナ等)**の車両をいう



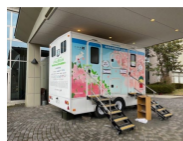
キッチンカー



トレーラーハウス



ムービングハウス



トイレトレーラー



キャンピングカー

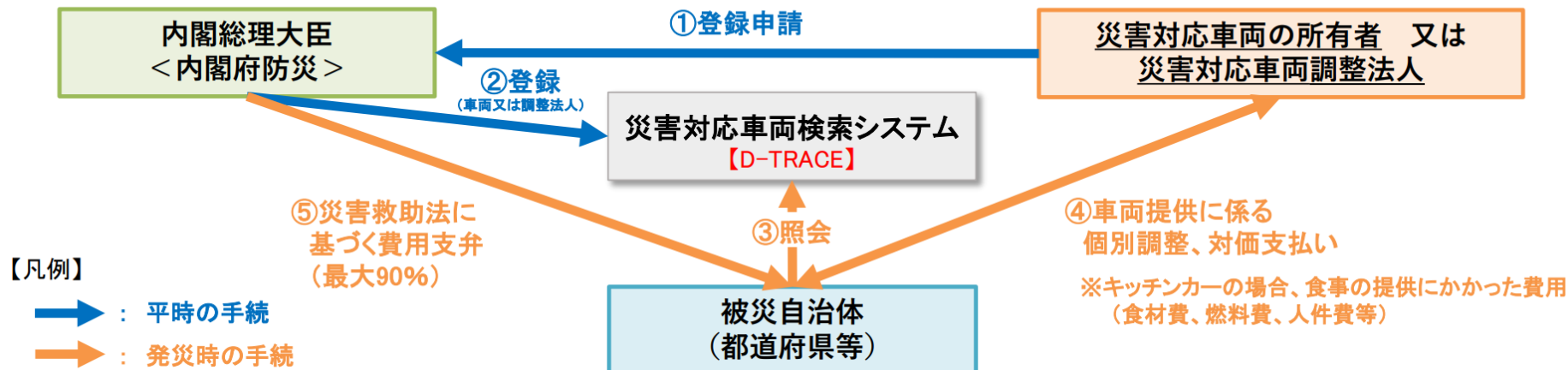


ランドリーカー



シャワートレーラー

■ 登録制度イメージ



具体的な打ち手③:トレーラーハウス等に関する全国統ールールの設定

KPI

首都直下型、南海トラフ、台風、洪水等の被災者をすぐに受け入れられるキャパシティを用意する。

(民間資金の誘導でレジリエンス国家を実現する)

打ち手

移動型施設(トレーラーハウス等)を『被災者向けのキャパシティ』として活用。平時は二地域居住や宿泊先等として活用し収益化。

非常時には被災者が利用できる状態を国土全体に広げていく。

(フェイズフリー)

要望

下記の通り、全国一律のルールの設定を求める。

①各地の裁量行政(担当者の裁量)で「建築物」か「車両」扱いになるか基準が不明瞭で曖昧なため、民間は対応に苦労している。

(次頁参照)

②全国一律でトレーラーハウス等は「車両」とし、その基準を明確化。償却期間は一律4年とすることを要望。

コンテナハウス、トレーラーハウスの取り扱い

	トレーラーハウス	コンテナハウス
法律上の定義	建築基準法・道路運送車両法上で「車両」に該当 ※随時かつ任意に移動できるかどうかポイント	建築基準法第2条第1号で「建築物」に該当
法定耐用年数(償却期間)	4年(車両扱いの場合)	31年(「建物」扱いの場合) ※「器具備品」に該当するコンテナは7年
税金	自動車税	固定資産税
環境整備として必要なこと	・具体的な運用・あてはめが地域でバラバラ。 ・トレーラーハウスの「車両」としての取り扱い及び法定耐用年数に関する統一見解を出してもらう	・コンテナハウスの活用促進に向け、法定耐用年数を二拠点居住整備の促進等一定の場合に短縮化(任意で移動可能な「器具備品」該当のコンテナと同程度に)

具体的な打ち手④

空き家の有効活用的前提として、**空き家関連情報のデータ連携・結合の仕組みを整備**する

KPI

消費者、宅建事業者等が容易かつ効率的に情報を活用できる環境を整備することで、**不動産流通市場を活性化**する

打ち手

空き家を含む物件情報や防災・まちづくり情報などの地域情報等の**不動産に関係するデータ連携・結合の仕組みを整備**する

要望

国土交通省の既存の政策方針（**不動産ID政策、建築・都市のDX、不動産情報ライブラリ整備**等）（22～24頁）の中で、**空き家関連情報に係るデータの連携・結合も対象にする方針と工程表を明らかにすべき。**

・連携・結合対象データの範囲：レインズ、空き家バンク、農地DB、公的不動産PRE（ポータルサイト）、林地台帳DB、その他今後整備が期待されるデータベース（廃校情報等）、民間企業や行政が保有する空き家特定に関連するクローズデータなど

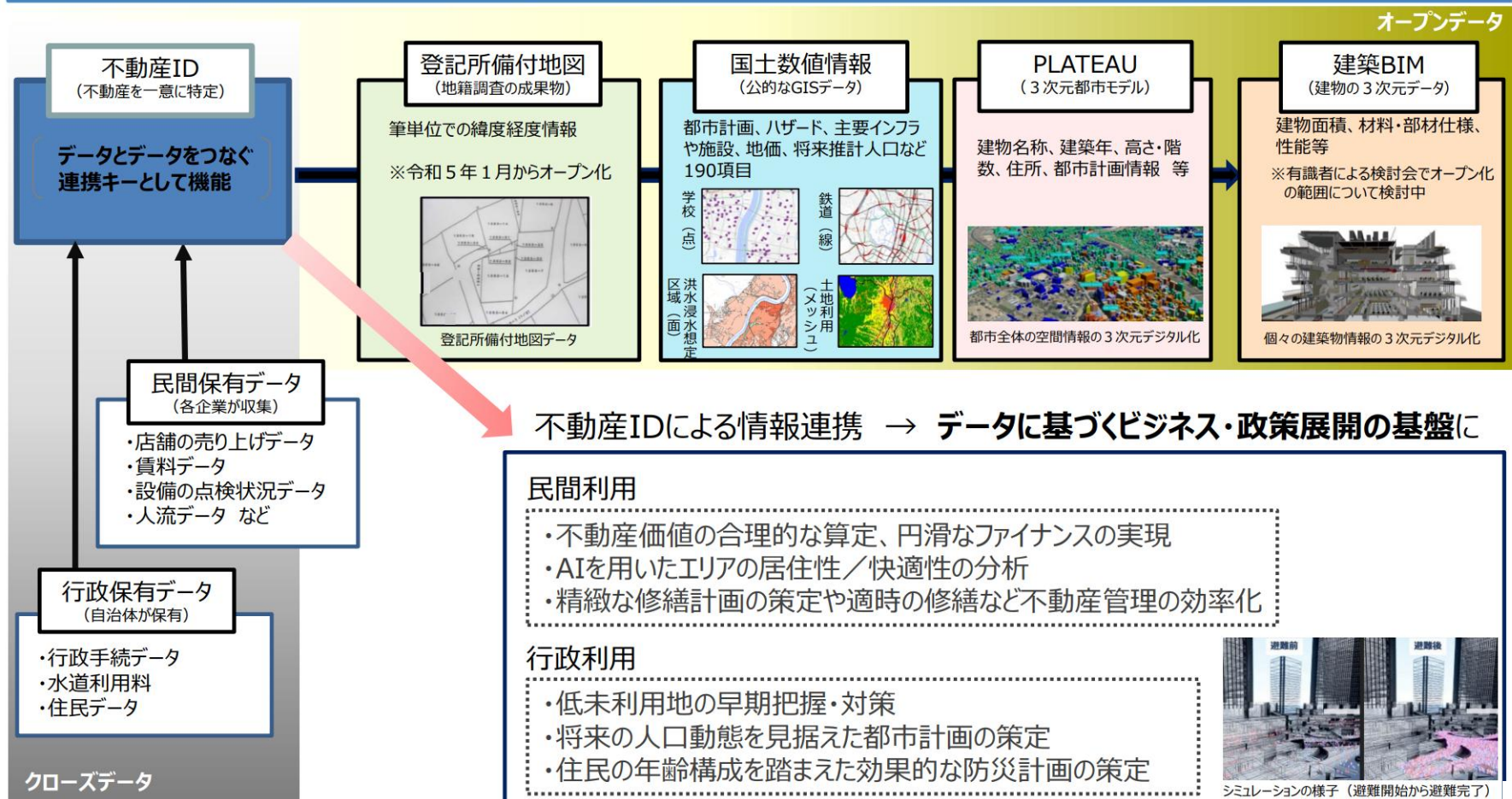
・空き家の認定のため、固定資産税台帳等の税務当局データとの連携

・連携・結合されたデータは、APIで民間開放

(参考) 国土交通省の構想 不動産IDを連携キーとして活用したデータ連携・結合

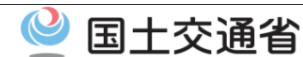
不動産IDを起点とした情報連携がもたらす社会（多様なデータの連携推進） 国土交通省

- ・「**建築・都市のDX**」施策の進展により、不動産に関する多様なオープンデータを、**不動産を一意に特定する不動産ID**で連結することが可能となる
- ・さらに、不動産IDを、民間企業や行政機関が保有する**クローズデータ**と紐付けることで、オープンデータとクローズデータの結合が可能となり、不動産分野におけるDXが飛躍的に進展し、**データに基づく効率的なビジネス展開・行政政策の実施**が期待される

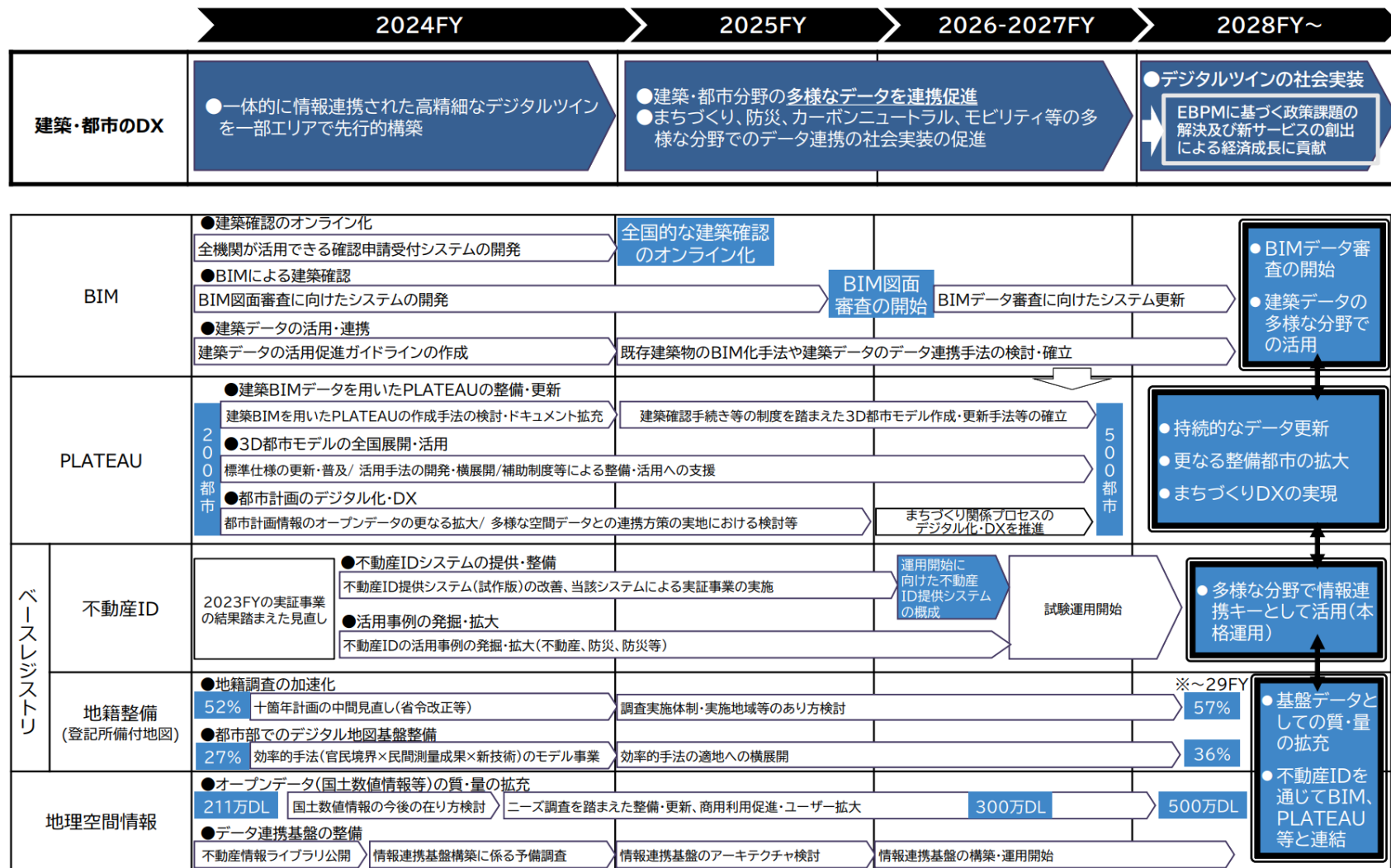


(参考)「建築・都市のDX」官民ロードマップ

「建築・都市のDX」官民ロードマップ（令和6年6月改訂）



- 2025年～データ連携を推進、2028年～デジタルツインの社会実装を目指す。



(参考)不動産情報ライブラリ

不動産情報ライブラリ 概要



- ・円滑な不動産取引を促進する観点から、**不動産に関するオープンデータ**を利用者のニーズに応じて地図上に表示する「**不動産情報ライブラリ**」を2024年4月1日に公開。
- ・利用にあたって特別なソフトを必要としないWebGISを採用し、**スマートフォンでも閲覧可能**。
- ・表示するデータについては、民間事業者等とのシステム連携（※）を可能としており、**新たなサービスの基盤となる**ことを期待。

※API（Application Programming Interface）連携

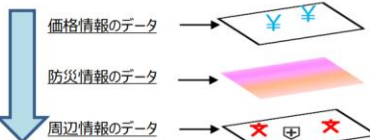
【不動産情報ライブラリ：画面イメージ】



ライブラリの特徴

不動産取引に必要な複数のテーマを同じ地図上に重ね合わせる事が可能。

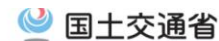
オープンデータが様々なサイト・データ形式で公開されており、これらを重ね合わせて、同時に表示し、位置関係を把握できるシステムがない



ライブラリによって、**複数のテーマの情報を重ね合わせて「見える化」**することができる。

例) 地価公示・地価調査、洪水浸水想定区域、周辺施設のデータを重ね合わせ

掲載情報



①周辺施設情報

公共施設（市役所など）、小中学校及びその学区、幼稚園・保育園、医療機関 など

②ハザード情報

洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、津波浸水想定区域、高潮浸水想定区域、地すべり防止地区、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域、避難施設

③都市計画情報

都市計画区域、用途地域、防火・準防火地域、立地適正化計画、地区計画、高度利用地区

④価格情報

地価公示、都道府県地価調査、取引価格情報（※）、成約価格情報（※）
※いずれも個別の物件・取引が特定されないように加工されたもの

⑤地形

大規模盛土造成地、土地条件図など

⑥人口

2050年までの将来人口推計（500mメッシュ）、駅ごとの1日あたり乗降客数 など

