

空き家対策における自治体の果たす役割

明治大学 経営学部 公共経営学科
4年 8組 39番 渡邊涼太

目次

1. はじめに	2
2. 空き家問題の現状	3
2-1 空き家の現状	
2-2 空き家が増える原因	
2-3 空き家のもたらす問題	
3. 空き家に関する条例や法律	5
3-1 空き家条例の発生と問題点	
3-2 空家等対策の推進に関する特別措置法	
4. 木更津市を例に他市との比較	7
4-1 木更津市の概要	
4-2 木更津市の空き家対策の流れ	
4-3 木更津市の特徴から課題を考える	
4-4 千葉県内の他市との比較	
5. 自治体による空き家活用の可能性	12
5-1 空き家バンク	
5-2 地域包括ケアシステム	
6. 空き家化を予防する取り組み	14
6-1 異世代間ホームシェア	
6-2 管理ビジネス代行	
7. 空き家対策における課題から考える	16
7-1 自治体の費用負担	
7-2 所有者が不明の場合	
8. 自治体の果たす役割	17
9. 郊外住宅地における空き家対策について	19
10. まとめ	22

1 はじめに

近年、高齢化・人口流出に伴う過疎化などが問題となっている地方部だけではなく、都市部でも空き家の増加が取り上げられている。しばしばニュースなど¹で取り上げられたり、空き家に関連したビジネス²が起こるなど注目度が高まってきている。少子高齢化や核家族化といった社会問題に伴い、全国的な空き家問題が深刻化してきており、その中でも適切な管理がなされていない空き家は防災・衛生・景観等の様々な問題を生じさせるため管理や活用などの対応が求められる。

一口に空き家問題と言っても、立場や見方によって空き家の何が問題なのかが異なるため、本論文では地方自治体の視点から空き家を捉え、地方自治体が空き家対策のために取り組むべき課題を整理し、各自治体の対策事例等を挙げながら、地方自治体が空き家対策を講じるにあたってどのような役割を果たして行くべきなのかを考察していく。

空き家は大きく機会損失と外部不経済という問題を抱えている。筆者はその内、地方自治体にとって機会損失の影響が大きいのではないかと考えている。公共施設等に利用出来たはずの土地や建物を利用出来ないだけでなく、空き家が放置されたままとなり、新しい土地に新しい建物を建てることは費用も大きくなってしまうため、空き家を地域資源として利用することで費用を削減しつつも地域課題解決に役立てる手段を講じていくべきである。そのため空き家対策の中でも空き家の活用を中心に焦点を当てていきたい。

また対象であるが、自治体ごとに人口減少の進む地方都市、人口集中の都市部では人口や地域の特色などに差があり、各自治体の現状に即した対応が必要で本論文内ではその全てを扱うと範囲が広くなりすぎてしまう。人口 5 万人未満では該当する自治体の数が多いが過疎化の進む地方都市、人口 20 万人以上では該当する自治体の数も少なく都市部に偏ってしまうため³、東京湾アクアラインが通るなど千葉県の交通の要所であり、筆者の馴染みのある千葉県木更津市を例にとり、人口 10 万人規模の自治体を念頭に置きながら考えていく。

2 空き家問題の現状

¹ANNnewsCH 「7 軒に 1 軒が「空き家」・・・特措法施行で問題解決へ」(平成 27 年 2 月 25 日公開) <https://www.youtube.com/watch?v=YU6qayXlrCQ> (平成 29 年 12 月 24 日閲覧)

朝日新聞 DIGITAL 「空き家撤去費、回収できず 所有者不在 8 割で自治体負担」(平成 29 年 1 月 12 日) <https://www.asahi.com/articles/ASJDM6KPJJDMUTIL055.html> (平成 29 年 12 月 24 日 閲覧)

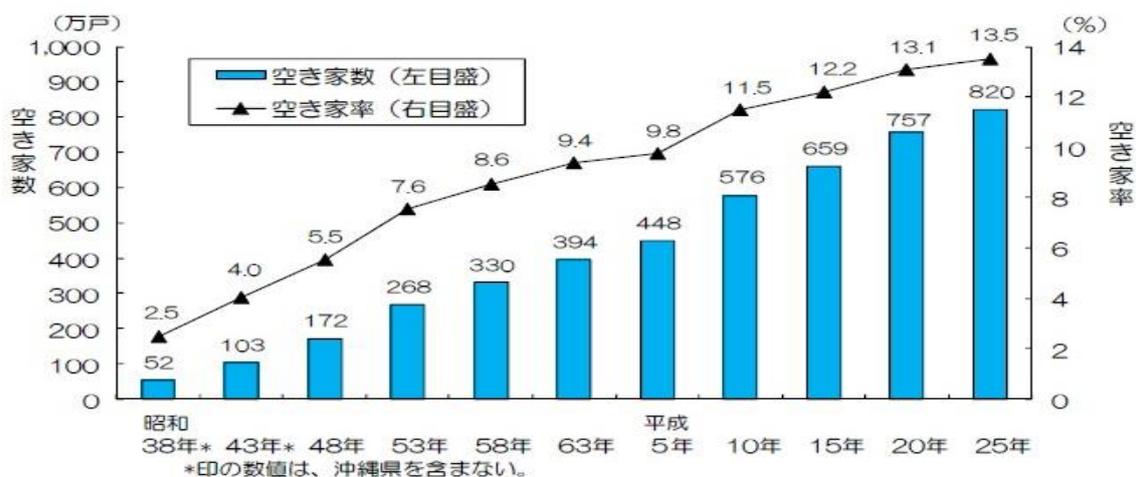
² TATE-MEGA 巨大市場となるか？空き家管理ビジネスに注目
<https://tate-maga.tateru.co/real-estate-investment/170127/> (平成 30 年 1 月 4 日閲覧)

³ HITACHI 市町村が合併する：第 4 回 市町村人口規模の変化
<http://www.hitachi.co.jp/Div/jkk/jichitai/column/column002/004.html> (平成 29 年 11 月 18 日閲覧)

2-1 空き家の現状

総務省が5年ごとに実施する住宅・土地統計調査によれば、平成25年においては日本の空き家数は820万戸、空き家率が13.5%と過去最高を記録した⁴。(図表1)前回の平成20年と比べると、空き家数は63万戸、空き家率は0.4%上昇しており、この数値は今後も上昇していくことが予想される。

図表1 空き家数及び空き家率の推移—全国(昭和38年～平成25年)



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査結果」

(出典)総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査特別集計』

また同調査では空き家を「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「二次的住宅」、「その他の住宅」の4つに分類しており、その内「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」が全体の90%を占めている。(図表2)このうち特に問題となるのが、「その他の住宅⁵」である。賃貸用・売却用と異なり、管理が不十分であることが考えられ、放置期間が長引くと安全面や衛生面で周囲に影響を与える問題空き家になってしまう可能性がある。

⁴平成25年住宅・土地統計調査特別集計

http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tokubetu_2.htm (平成29年10月21日閲覧)

⁵同調査において、「その他の住宅」とは、「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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)」をいう。(総務省統計局 平成25年住宅・土地統計調査 用語の解説) <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/1.htm> (平成29年11月19日閲覧)

図表 2 建て方、空き家の種類別空家数—全国(平成 25 年)

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅
総数	8,195,600	2,999,200	454,600	4,711,900
二次的住宅	412,000	280,500	7,100	121,100
売却用の住宅	308,200	164,500	7,300	135,300
賃貸用の住宅	4,291,800	248,900	292,900	3,745,000
その他の住宅	3,183,600	2,305,400	147,100	710,600

資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査結果」

(出典) 総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査特別集計』

2-2 空き家が増える原因

空き家が増える要因としては主に以下の 4 点が考えられる。

① 少子高齢化と核家族化

高齢者が死亡した際に相続する人がいないケースや、核家族化が進むことで高齢者が老人ホーム等に移住した際に引き継ぐ世代がないケースなどが考えられる。

② 固定資産税の関係

空き家が放置される原因として、住宅を解体した場合に固定資産税が増えることが挙げられる。住宅を解体した場合、住宅用地に対する固定資産税の特例措置が適用されなくなり、固定資産税が 6 倍となる⁶ケースもあるため、そのまま放置したほうが有利となり、空き家として残されるケースが多い。

③ 住宅市場の問題

日本は他国に比べて中古住宅市場が未成熟である。中古住宅市場が成長していかない背景には、耐用年数を使った間違った査定方法が 1 つとして挙げられる。⁷住宅の査定を行う時法定耐用年数を使うことが一般的となっている。法定耐用年数は原価売却のための指標でありその住宅の実状を表すものではない。しかし、日本の住宅市場では一般的な査定方法として用いられているため、中古住宅市場を活性化させるためにはこの認識を変えていく必要があるだろう。

⁶ 解体工事の情報館 固定資産税が 6 倍に！？空き家対策特別措置法で損しない！お金の知識 <https://www.kaitaiguide-blog.net/akiya-zeikin-14998/> (平成 30 年 1 月 4 日閲覧)

⁷ わかった不動産 中古住宅の査定額は「築年数」で 8 割決まる <https://antenna-re.com/age-of-building-decide-price-of-house/> (平成 30 年 1 月 4 日閲覧)

④住宅余剰

住宅数の増加が世帯数の増加を上回っていることも空き家が増える原因として挙げられる。総住宅数と総世帯数を比較すると、昭和 38 年までは総世帯数が総住宅数を上回っていたが、昭和 43 年には総住宅数が総世帯数を上回り、その後も総住宅数と総世帯数の差は拡大し続けている。⁸日本は人口減少傾向にあり、このまま人口は減少するが新しい住宅が建ち続けるとさらなる空き家の増加に繋がる恐れがある。

2-3 空き家のもたらす問題

多摩・島しょ地域アンケート調査によると、空き家のもたらす問題として、「雑草・悪臭などの衛生環境悪化」、「景観の悪化」、「不法侵入などによる治安の悪化」、「生命・身体への被害のおそれ」、「土地(住宅地)利用の非効率化」の順に回答数が多くなっている⁹ことから、空き家が近隣住民等に損害を与える外部不経済と土地利用の非効率化という機会損失の大きく 2 つに分けることが出来る。本論文ではその内、機会損失に焦点を当て、空き家の利活用を中心に扱っていきたい。

3 空き家に関する条例や法律

3-1 空き家条例の発生と問題点

空き家に対応するために各自治体では空き家管理条例を定めているところもある。その背景には既存の法律では対応が難しいという点がある。例えば、建築基準法第 10 条において著しく保安上危険及び衛生上有害となると認められる場合の措置について規定があるが不十分なものであると指摘されていた。¹⁰

自治体が条例によって空き家に対応する場合、景観・環境関係の条例を定めるケースと新たに空き家対策の条例を定めるケースがあるが、景観関係の条例としては北海道ニセコ町の「ニセコ町景観条例」(平成 16 年 10 月施行)、環境関係の条例では千葉県勝浦市の「勝浦市きれいで住み良い環境づくり条例」(平成 15 年 4 月施行)などが挙げられる。

景観・環境関係の条例は早くからあったが、空き家問題を初めて正面から扱い注目を集めたのが埼玉県所沢の「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」(平成 22 年 10 月施行)であ

⁸ 総務省統計局 平成 20 年住宅・土地統計調査の解説

http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/nihon/1_1.htm (平成 29 年 11 月 19 日閲覧)

⁹ 自治体の空き家対策に関する調査研究報告書

http://www.tama-100.or.jp/cmsfiles/contents/0000000/376/ALL_L.pdf (平成 29 年 11 月 19 日閲覧)

¹⁰ 米山秀隆(2014)『空き家対策の最新事例と残された課題』富士通総研 研究レポート No.416

る。以前の条例は空き家対策を主眼においたものではなく、所沢市の条例が空き家対策の先駆けとして評価された。その後の所沢市を皮切りに空き家条例ブームにつながり、平成 26 年 10 月時点で約 400 にまで急速に増えた。¹¹

しかし、以下のような点が問題点として認識されていた¹²。

- ①所有者等の了解を得ないで立入調査が可能かどうか
- ②所有者が判明しない場合固定資産税情報を利用可能かどうか
- ③固定資産税の特例措置や都市計画税の特例措置
- ④行政代執行により除去したくても相手方が判明しないかぎり手が打てない

これらの問題点は、平成 27 年に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法において、法案に盛り込まれ、自治体が対応出来るように改善されている。

3-2 空家等対策の推進に関する特別措置法

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下特措法)が平成 26 年 11 月 19 日に公布され、平成 27 年 2 月 26 日に一部施行、同年 5 月 26 日に全面施行された。この法律は議員立法であることと、地方の条例が先行したことに特徴がある。

この法律が施行される前までは、建築基準法や景観法といった既存の法律で対応したり、法律で対応しきれない部分は各自治体の条例によって対応していた。

特措法の施行によって何が変わったのか。重要な点としては次の 4 つが挙げられる。¹³これらの点は 3-1 で指摘した問題点の改善につながるものである。

- ①市町村による空き家への立入調査が可能となる(第 9 条)
- ②空き家所有者の把握のために固定資産税情報の利用が可能となる(第 10 条)
- ③特定空き家に対する助言・指導・勧告・命令・代執行が可能となる(第 14 条)
- ④空き家にも適用されていた税制優遇措置が除外となる(税制改正)

空き家が増加する原因の 1 つでもある住宅用地に対する税制優遇措置が除外されたことで、今まで空き家を放置していた人に空き家を除去または利用するインセンティブが与えられたことや、今までは地方税法の規定により利用することの出来なかった固定資産税の情報を利用出来るようになることで自治体の空き家への対応がよりし易くなることが期待出来る。しかし、条例よりも法律に根拠を求めてしまったり、法律に即した条例の制定に留まってしまうことも考えられる。国としての法律が成立したとしても、法律でカバー出来る範囲を超えるような、地域の実情に合った柔軟な条例や規定を作るなどの必要がある。このことから自治体が空き家対策に果たす役割は今後も大きいのではないだろうか。平成 27 年

¹¹ ちば自治体法務研究会(2016)『自治体の「困った空き家」対策解決への道しるべ』学陽書房

¹² 北村喜宣、米山秀隆、岡田博史(2016)『空き家対策の実務』有斐閣

¹³ MADcity 空き家対策特別措置法の施行で何が変わる？

<https://madcity.jp/akiyatokusohou/> (2017 年 10 月 22 日閲覧)

は空き家対策元年とも言われ、空き家対策において大きな局面を迎えている。

特措法の問題点としては、所有者はを見つけるために固定資産税の情報を利用することが出来るようになり、所有者の判明が進むことが期待できるが、山林や農村などで登記放棄された土地が増えてきており、空き家についても所有者不明の物件が増えてくることが指摘されている。¹⁴現在の制度では、登記は義務ではないため、この問題点を解決するために法改正が成されるなどの解決案が待たれる。

4 木更津市を例に他市との比較

4-1 木更津市の概要¹⁵

千葉県木更津市は南房総・東京湾岸に位置しており、東京湾アクアラインが通っている。



(画像出典)コトバンク 木更津市 千葉県木更津市位置図

- ・人口 135,243人 内訳 男：68,065 女：67,178 (平成29年10月現在)
- ・面積 138.95km²
- ・木更津市は昭和17年11月3日に市政施行、平成29年で市政施行75年を迎える。
- ・千葉県木更津市は、館山自動車道、圏央道(首都圏中央連絡自動車道)、東京湾アクアラインが通る交通の要所である。

4-2 木更津市の空き家対策の流れ

2014年6月26日 木更津市空き家等の適正な管理に関する条例制定

2014年12月1日 木更津市空き家等審議会設置

(2015年2月26日 空き家対策の推進に関する特別措置法施行)

2017年3月23日 木更津市空家等対策の推進に関する条例制定

特措法制定に伴い、勧告や命令などの旧条例と重複する部分を削除し、新しく新条例(木更

¹⁴ 中川寛子(2015)『解決空き家問題』筑摩書房

¹⁵ 千葉県木更津市 HP 市のプロフィール

<http://www.city.kisarazu.lg.jp/13,0,31.html> (2017年10月28日閲覧)

津市空家等対策の推進に関する条例)が制定された。

2017年4月1日 新条例施行(旧条例廃止)

木更津市空家等対策協議会設置(審議会廃止)

新条例が施行されたことに伴い木更津市空き家等審議会を廃止し、特措法に基づき木更津市空家等対策協議会が設置された。委員は学識経験者、地域住民、市議会議員、行政からなり、空家等対策計画の作成・変更、実施に関する協議を行う。

2017年11月 木更津市空家等対策計画決定

2017年12月 木更津市空家バンク制度運用開始

市場に流通していない空き家を地域資源として利活用することで、移住定住や地域コミュニティ形成につなげることを目的に空家バンク制度の運用が開始された。

2018年4月 木更津市空家リフォーム助成制度運用開始

空家バンクに登録された空き家を利活用するリフォームをする者に対して助成を行うことを目的として助成制度が作られた。助成の基本額に加えて、市外からの転入者や新婚世帯などについての加算なども含まれている。

4-3 木更津市の特徴から課題を考える

木更津市の特徴から自治体に取り組むべき空き家対策の課題を考える。木更津市が平成28年に行った実態調査、意向調査の結果を参考に、特に集中して取り組まなければならないと考えられる木更津市の空き家対策の課題として次の2点を挙げたい。

まずは木更津市の空き家を建設時期別に見てみると、昭和55年以前に建てられたものが全体の59.7%と多いことがわかる。(図表3)

図表3 空き家建設時期ごとの割合

建設時期	S45以前	S46～S55	S56～H2	H3以降	不明	無回答
	29.4%	30.3%	12.7%	5.7%	6.5%	15.4%

(出所)木更津市空家等対策計画「所有者に対する活用意向調査」より筆者作成

このような特徴が見られる背景には木更津市の都市開発の経緯が関係している。千葉県木更津市は高度経済成長期に隣接する君津市に八幡製鉄所(現新日鉄住金)の君津製鉄所が

誘致されたことに伴い¹⁶、君津市と隣接する地区を中心とした郊外の住宅が整備され、木更津市にも社員やその家族の移住したことなどにより人口が増加した。そのため、昭和 40 年代、50 年代に開発された郊外型住宅地における空き家が多く見られる。また、この時期に住宅を建てた世代の高齢化や子供の独立などによる核家族化によって、空き家数は今後も増えていくことが予想される。そのため、これらの空き家の利用促進が求められる。また昭和 55 年以前は旧耐震基準の建物であるため、利活用を考えた際の改修費などの費用面も課題になってくるであろう。

次に市に期待する空家に関する施策の取組みについてのアンケート調査においては、「解体費用に対する補助金」、「公的機関による借上げ、買取制度」、「不動産の活用に関する情報提供や専門家によるアドバイス」の順で高くなっている。補助金や公的機関による利用のほかに、不動産を利用するための情報のニーズが高いことがわかる。今後の利用意向について「空家のまま」と答えた人が 20.6%、賃貸・売却に関する対応について「まだ何もしていない」と答えた人が 42.9%と一定の割合で存在することから、利用したくてもどのように利用して良いかがわからず空家をそのままにしている人が多いのではないだろうか。このことから、空家法について内容を知らない所有者が多いということも含め、空き家を管理・利用するための情報提供を進めていく必要がある。

以上のことから、①経済事情を背景に、昭和 40 年代、50 年代に建てられた郊外型住宅地の空き家の利活用促進を図ることによる地域活性化、②高齢者や相続などを期に空き家を所有する人が適切に空き家を管理、もしくは活用することが出来るように、空家法を含めた空き家利用に向けての情報提供の 2 点が木更津市の空き家対策の大きな課題として挙げられる。

4-4 千葉県内の他市との比較

次に木更津市と他市とを比較し共通している課題を探っていく。現在空家等対策の推進に関する特別措置法第 6 条に基づいて、各自治体が作成している空家等対策計画を用いて比較し、課題を整理する。調査対象は木更津市と、木更津市と隣接し臨海部に石油化学コンビナートなどを有する立地条件の近い袖ヶ浦市、人口流出の進む過疎地であり千葉県内でも空き家率の高い南房総市の 3 市である。

各自治体の空家等対策計画や国勢調査などの数値データを用いて比較を行う。(図表 4)

¹⁶ 新日鉄住金 HP 歴史沿革

<http://www.nssmc.com/works/kimitsu/about/history.html> (平成 29 年 11 月 25 日閲覧)

図表4 各自治体の人口推移

人口	H7	H12	H17	H22	H27
木更津	123,499	122,768	122,234	129,312	134,141
袖ヶ浦	57,575	58,593	59,108	60,355	60,964
南房総	48,945	47,154	44,763	42,104	39,033

(出所)木更津市空家等対策計画、南房総市空家等対策計画、国勢調査より筆者作成

木更津市、袖ヶ浦市では増加傾向、南房総市では減少傾向にある。また共通する特徴としては表にはしていないが、3市ともに15歳未満人口が減少、65歳以上人口が増加傾向にある。さらに木更津市¹⁷と袖ヶ浦市¹⁸では平均世帯人数が減少傾向にあり、南房総市¹⁹では人口が減少しているのに対して世帯数が増加していることから人口の増減に関わらず少子高齢化、核家族化の傾向にあることが推測出来る。

図表5 各自治体の空き家率の推移

空き家率	H15	H20	H25
千葉県	12.7%	13.1%	12.7%
木更津	17.9%	15.3%	16.2%
袖ヶ浦	14.7%	11.8%	8.7%
南房総	—	22.3%	24.4%

(出所)総務省住宅・土地統計調査、木更津市空家等対策計画、袖ヶ浦市空家等対策計画、南房総市空家等対策計画より筆者作成（注：南房総市のH15年度空き家率は未掲載）

空き家率は木更津市はほぼ横ばい、袖ヶ浦市では減少傾向、南房総市では増加傾向にある。木更津市、南房総市は千葉県の空き家率を上回っている。空き家率が減少した袖ヶ浦市では空き家の4分類(「二次的住宅」、「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「その他の住宅」)のうち賃貸用住宅に大幅な減少が見られた。また今後の利用意向でも賃貸売却用の住宅については賃貸または売却するという回答が50%を超えている。また木更津市、袖ヶ浦市は東京湾アクアライン、館山自動車道など交通アクセスが良いなどの理由から不動産需要は保たれていると考えられるため、空き家の所有者に活用の意志があれば空き家を活用することの出来る可能性は高いといえる。実際に袖ヶ浦市で賃貸用の空き家数が下がったことから隣接する木更津市でも同様に減らすことの出来る可能性は高いのではないだろうか。しかし、みずほコーポレート銀行の調査²⁰では2030年に向けて日本の賃貸住宅市場は大きく減

¹⁷ 木更津市地域福祉推進プラン 第2章地域福祉を取り巻く現状と課題 P13

¹⁸ 袖ヶ浦市空家等対策計画 P3

¹⁹ 南房総市空家等対策計画 P3

²⁰ みずほコーポレート銀行産業調査部(2013)『賃貸住宅市場の現状と展望～2030年の市

少することが予想されているため、市場動向に合わせた対策も必要である。一方で、空き家率が上昇している南房総市では人口が減少していることから今後も空き家が増えていくことが予想される。また南房総市は過疎地域に指定されているため、大学生を対象とした体験ツアーなども企画しているが、人口流出を防ぐための政策や移住希望者を増やす政策に力をいれる必要がある。南房総市はサーフィンのポイントでもあり、都心からもそう遠くはないため移住者希望者から選ばれるように PR を行っていくべきである。

図表 6 空き家の建設時期(割合)

建築時期	S45 以前	S46～S55	S56～H2	H3 以降	不明
木更津	29.4%	30.3%	12.7%	5.7%	6.5%
袖ヶ浦	10%	46%	17%	7%	20%

(出所)木更津市空家等対策計画、袖ヶ浦市空家等対策計画より筆者作成

木更津市、袖ヶ浦市共に昭和 46 年から平成 2 年までに建てられた住宅の空き家が高い割合を占めている。先述したように木更津市では君津市への八幡製鉄所(現新日鉄住金)が誘致されたことに起因する宅地整備が行われた郊外住宅地で空き家が多いという特徴があるが、袖ヶ浦市も同様に臨海地区のコンビナート形成を契機とした宅地開発が始まった昭和 40 年代、50 年代の空き家率が高い。空き家率が高い要因には、1961 年(昭和 56 年)5 月以前の旧耐震基準の住宅のため、解体費用やリフォーム費用の負担が大きいという費用面と解体後の固定資産税増額の税制面の問題がある。また中古住宅の需要が少ない、空き家を管理・売買する情報やノウハウがないことも空き家が残される要因として挙げられる。

以上の比較から次の 2 点が共通の課題として挙げられる。

①少子高齢化・核家族化の傾向があること

高齢の所有者が増えることで、自身で空き家を適切に管理することが難しくなったり、核家族化により高齢者単独世帯が増え、住人の死亡や施設への転居により使用する人がいなくなることや、相続人が見つからず所有者不明になってしまうなどの問題が予想される。

②昭和 40 年代、50 年代の空き家が多いこと

木更津市と袖ヶ浦市の共通する特徴は昭和 40 年代、50 年代に整備された郊外型住宅地に空き家が多いことである。またこのことは、工業地帯形成、企業誘致などにより宅地開発が進んだその他の同様の条件にある自治体でも同じ傾向にあることが推測される。²¹

場規模予測と事業の方向性～』(平成 29 年 11 月 29 日閲覧)

https://www.mizuhobank.co.jp/corporate/bizinfo/industry/sangyou/pdf/mif_121.pdf

²¹ 郊外住宅地の見えない空き家 NHK ニュース・NHK オンライン(平成 26 年 11 月 19 日配信)

日本は平成 17 年より人口減少社会となり、高齢化率も右肩あがりです上昇している。今後この傾向が続けば、空き家は増え続けていくだろう。また、高度経済成長期に整備された住宅地といった経済要因、日本では中古住宅市場が成長しておらず新たな住宅供給が多いという市場要因なども空き家が増える背景にある。空き家対策として現在空き家になっている住居だけではなく、その他の社会情勢も含めた対応が必要である。

5 自治体による空き家利用の可能性

5-1 空き家バンク

自治体の代表的な制度に空き家バンクがある。空き家バンクとは自治体等が地域の空き家・移住情報をインターネット上で公開し、空き家の所有者と利用者を結びつけることで、空き家の利活用を図ると共に地域活性化を目的とした取り組みである。

空き家バンクの詳しい状況は一般社団法人移住・交流推進機構が平成 26 年に行ったアンケート調査から見る事が出来る。²²アンケート調査によると回答のあった 1,158 の市町村において、移住・交流促進施策を実施している自治体が 51.4%(595 市町村)であり、その内の空き家バンクを実施している自治体は 62.9%(374 市町村)であった(平成 25 年度)。また現在、実施していないが、今後は実施する計画があると答えた自治体が 13.4%(80 市町村)あるため、今後も空き家バンクを取り入れる自治体が増えていくことが予想される。

行政主体の成功事例としては島根県雲南市が挙げられる。雲南市は人口 39,338 人(平成 29 年 10 月末現在)であり、国勢調査によると平成 17 年から平成 22 年の 5 年間に総人口が 2,486 人減少と人口減少傾向にある地域で定住促進に力を入れている。²³平成 17 年からの 10 年間で市内転居を含め 275 世帯を定住に結びつけた実績があり、その内 229 世帯が空き家バンク利用によるもので定住促進において成果を挙げたと言える。²⁴雲南市の取り組みの特徴は定住推進員と呼ばれる担当者が、定住相談をワンストップでサービスする点にある。定住推進員が専属でワンストップの窓口として、居住情報だけでなく就業支援、定住後の生活サポートなどを行っている。

木更津市においても平成 29 年 12 月より空き家バンクが開始されたが、利用対象者として、定住を考えている人だけでなく、地域コミュニティ施設などへの利用を考えている人も

<http://www.nhk.or.jp/d-navi/link/akiya/index.html> (平成 29 年 10 月 29 日閲覧)

²² 一般社団法人移住・交流推進機構 「空き家バンク」を活用した移住・交流促進事業自治体調査報告書 https://www.iju-join.jp/research/pdf/akiyabank_report.pdf (平成 29 年 11 月 26 日閲覧)

²³ 島根県雲南市 HP 雲南市の地域特性

<http://www.city.unnan.shimane.jp/unnan/shiseijouhou/gaiyou/feature.html> (平成 29 年 11 月 26 日閲覧)

²⁴ 中川寛子(2015) 『解決！空き家問題』 筑摩書房

対象にしている。定住・移住対策としての色合いが強いが、地域再生のための空き家利用を進める手立てとしても空き家バンク制度を活用することが出来る。

地域の情報に乏しい移住者に対して地域に詳しい自治体から情報提供などのサポートが行われていること、定住推進員という担当者が決まっていることで適切なワンストップサービスを提供していることが移住者を呼び込む成功要因として挙げられる。自治体としては空き家バンクに関する補助制度などを取り入れている自治体もあるが、空き家を利用したい人への十分な地域情報の提供、空き家を利用し始めた後の適切なサポート体制の整備し、利用者のニーズに合った提案をしていくことが求められる。

また、これまでの自治体の空き家対策の問題点として担当部署が定まっていなかったことがあったが、特措法 6 条 7 号 8 号によって相談体制や実施体制を定めることで、住民の相談先や対応部署が明確になり、自治体が効率的に対応出来るようになることが期待される。

5-2 地域包括ケアシステム

詳しい説明は割愛するが、地域包括ケアシステムは医療・介護・予防・住まい・生活支援の 5 要素からなり、その中の生活支援における活用事例を取り上げる。東京都世田谷区の取り組みの事例では『生活支援』に関して取り組みのポイントとして「地域資源(空き家・空き部屋等)をうまく活用した地域活動(サロンやミニデイ等)の拠点整備」が挙げられている。²⁵世田谷区では空き家を使った地域課題解決に向けた地域貢献するような「空き家等の地域貢献活用企画」を募集し、最大で 300 万円の助成をしている。また「世田谷の空き家等活用ゼミナール」を開催し、空き家利用を考えている人に対して、専門家を呼び実践的に活用を学ぶ場を提供している。株式会社東京情報堂代表中川寛子氏は「活用については必ずしも行政がやる必要はない。」と述べている。²⁶自治体としては空き家を地域で生かすことを広めたり、活用を考えている人に対しての相談体制を整えるなど、空き家利用を促進する活動にこそ重要性があるのではないだろうか。

地域資源としての空き家の活用の 1 例として福祉転用という手段がある。「『福祉転用』とは使われなくなった空き家・空きビル等の不動産を『地域資源』とみなし、不足している用途にマッチングさせる取り組みである。メリットとしては施設設備コストの低減、家庭的なスケール感や雰囲気、地域の空き家の解消などが挙げられる。²⁷」高齢化により福祉の重要性が高まってきているが、福祉施設を新しく建てるとなると多額の費用がかかってしまう。地域の既存ストックを利用することでイニシャルコストを下げる事につながり、新しく

²⁵ 厚生労働省地域包括ケアシステム構築へ向けた取り組み事例～東京都世田谷区の取組～
http://www.mhlw.go.jp/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/chiiki-houkatsu/dl/model01.pdf (平成 29 年 11 月 27 日閲覧)

²⁶ 世田谷区空き家活用フォーラムに見る、空き家等の地域貢献活用のこれから
https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_00070/ (平成 29 年 11 月 27 日閲覧)

²⁷ 福祉転用不動産 HP <https://www.fukushisite.com/> (平成 29 年 11 月 27 日閲覧)

施設を作るハードルも下げることが出来る。また元々その地域に存在していた建物を再利用するため、目新しい建物よりも地域住民が馴染みやすく利用しやすいこともメリットの1つである。

課題としては建築基準法や自治体独自の条例といった建築制度や、介護保険法や老人福祉法などの福祉制度との兼ね合いが挙げられる²⁸。これらの課題を解決するために自治体だけで対応するのではなく、不動産専門のノウハウを持つ団体などと協働して進めていくことが不可欠である。

空き家を地域資源として地域のために生かしていく上では、自治体として民間主導の活動を促す支援や仕組み作りを行うことが必要である。また空き家活用と地域福祉向上を絡めることで地域コミュニティの活性化にも寄与出来るかもしれない。空き家を効率的に活用していくため、専門のノウハウを持った民間の不動産会社等との連携の構築も必要になってくる。自治体が主体で空き家を活用することよりも、空き家活用を円滑に進めるためのサポート役としての役割が求められるのではないかと考える。

6 空き家化を予防する取り組み

6-1 異世代間ホームシェア

文京区本郷を中心に活動している NPO 法人街 ing 本郷が「ひとつ屋根の下プロジェクト」という地域の高齢者の住宅の空き室に学生を下宿させる活動を行っている。高齢者と学生を結びつけることで新しい共助の関係性の構築を目指すものであるが、空き家・空き室の活用、ひいては空き家化の予防策として期待出来る。空き家化の大きな要因の1つに独居高齢者があり、死亡または介護が必要になり老人ホーム等に移住することで元々住んでいた住居が空き家となってしまう。若者と一緒に住むことで、日々の生活にはりあいがでて介護予防になると共に空き家化の予防にもつながる。

ホームシェアは若者を中心に注目されており、高齢化率が高まる中での異世代ホームシェアという考えは時宜を得ているのではないだろうか。高齢者と若者、高齢者と地域を結びつけることでコミュニティ再生にもつなげることが出来るだろう。

このような取り組み対しても自治体が関与することでより活動を促進していきけるのではないかと考える。活動の課題として、街 ing 本郷代表理事の長谷川大氏はインタビューで、高齢者側の問題として「どんな大学生が来るのか分からないから怖い」、学生側の問題として「高齢者の介護をしなければいけないのではないか」といった声があったこと、また活動への理解者を増やしていかなければいけないと答えている。²⁹自治体が関われる役割の1つ

²⁸ 一般社団法人日本建築学会(2012)空き家・空きビルの福祉転用地域資源のコンバージョン 学芸出版社

²⁹ ヨムーノ住まいと暮らしの情報サイト 「ひとつ屋根の下」にいた大学生が、命を救ってくれた。～高齢者と大学生の、異世代ホームシェア～
<http://www.o-uccino.jp/article/archive/kurashi/20160317-hitotsuyanenoshita/> (平成 29

は行政の信用性がある。自治体に関わることで活動の認知度が上がり、活動に賛同してくれる人を増やせるのではないだろうか。実際に住み始める前のマッチング会を開催したり、福祉課と連携し相談体制を整えることで学生の不安を取り除くなどの関わり方も出来る。また自治体の持っている住民情報を基に活動に参加してくれる高齢者を探すなど候補者を集めることも出来る。文京区には大学が多く存在しているが、大学の少ない地方都市では大学生だけでなく20代、30代にも活動の対象を広げることで活動を進められるであろう。自治体としては民間団体が活動する中で課題となっている点に対して、部分的に補完することで活動を推進していく関わり方も有効的ではないかと考える。

6-2 管理代行サービス

富山県高岡市では県、市、民間団体等の連携により高岡市空き家活用推進協議会を設置し、空き家の管理代行サービスに力を入れている。管理の仕組みとしては、月に1度巡回と写真付の巡回報告書を送ってもらえるというものである。また巡回時に異常があれば改善の提案もしてもらえるなど、管理をまかせている住宅の様子を確認することが出来るし、改善提案に基づく対応も行うことが出来る。特措法に基づいて自治体は助言、指導、勧告、命令、代執行の順で対応出来る。助言、指導の実績数と比べて勧告、命令の実績数が大幅に少ない³⁰ことから、助言、指導の段階で適切なアプローチを取ることが出来れば空き家が深刻化することを防ぐことが出来ることを示している。自治体に対応した際に、所有者自身で適切な管理を行えることが理想的ではあるが、高齢者で自力での管理が難しい遠方に住んでおり管理ができない人の場合には管理代行サービスによって適切な管理を行うことも有効である³¹と考える。自治体では市民から寄せられる相談に対してより専門的な対応が出来るように不動産事業者などの民間団体との連携体制を構築³¹しているため、自治体からの紹介で管理代行サービスを頼むことで、自治体は空き家の管理状態を把握することができ、所有者も安心感をもって管理を任せることが出来る。そして、管理が適切になされていれば賃貸や売却などの利活用を考えた時に、住宅市場での価値を損なうことなく活用することが出来るため空き家活用促進にもつながる。空き家に関わる問題は管理だけではなく、利活用や衛生面、防災面などの住民問題など多岐にわたるため、関係団体との連携による協力体制を構築することで、空き家の所有者に相続などの法的な知識や不動産に関する情報を提供することの出来る体制を整えることが求められる。

年11月29日閲覧)

³⁰ 国土交通省空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況調査概要

<http://www.mlit.go.jp/common/001123128.pdf> (平成29年11月30日閲覧)

³¹ 木更津市空家等対策計画 実施体制の例として木更津市の例を挙げる

http://www.city.kisarazu.lg.jp/resources/content/63653/akiya_taisaku_keikaku_20171109.pdf (平成29年11月30日閲覧)

7 空き家対策における課題から考える

7-1 自治体の費用負担

自治体の中では空き家対策に関して、撤去費や改修費などの補助金制度を設けているところもある。また、特措法により自治体が空き家の所有者に撤去を命令し、従わない場合には行政代執行を行い空き家を撤去できるようになり、実際に撤去を行った例もある。代執行を行った際にはかかった費用を本来の義務者から徴収することが出来るが、所有者が不明の場合には略式代執行が行われるがこの場合には費用を回収することが出来ない。国土交通省の調べでは平成 29 年 3 月 31 日時点で、特措法に基づく代執行が 11 件、略式代執行が 35 件³²であり、約 8 割が所有者が不明で、費用の大半が回収不能になっていることがわかる。今後も空き家は増加すると予想されている中で、公費から費用を出し続けることは自治体の財政を圧迫することとなり、空き家を放置しておいても補助金や公費で撤去してもらえらるという所有者側のモラルハザードにもつながる。特措法の中で特定空家とされたものについては、固定資産税の特例措置から除外されるなど空き家の所有者の対処を促す制度も整備されつつある。自治体としては公費をただつぎ込むのではなく、解体費用を賄うことの出来る仕組みをつくることを視野にいれていくことも考えられる。富士通総研の米山秀隆氏は住宅を購入、建設した人に対して解体費用の積み立てを義務付ける案を主張している。³³形としては固定資産税に解体費に充てる分を上乗せするというものなどが考えられる。解体費用が確保されていれば、所有者が不明で費用回収のめどが立たない場合でも撤去を行うことが出来るようになる。

自治体としては空き家対策に対して費用を工面することの出来る仕組みを作ることも必要であるが、代執行に至る前に深刻な空き家になるのを防ぐ対策を進める必要もある。そのためには空き家の実態調査を行い、所有者や管理者とのやりとりを通して適切な管理が行われるように対応することが求められる。

7-2 所有者不明のもの

もう 1 つ、建物や土地の所有者不明のものが空き家対策の課題となっている。固定資産税の徴収が難しくなったり、管理者がいなくなり腐敗が進むなどの問題がある。先述した所有者不明の場合での略式代執行は費用回収が限りなく難しく、自治体の費用面でも問題となる。所有者不明のものが出てくる背景には、現在の制度では相続登記が義務ではなく未登記

³² 国土交通省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

<http://www.mlit.go.jp/common/001189917.pdf> (平成 29 年 11 月 29 日閲覧)

³³ 空き家急増で浮上した新たな課題—解体費用の負担、所有権放棄ルール、利用優先の住宅供給— 富士通総研 米山秀隆

http://www.jctc.jp/wordpress/wp-content/uploads/018-021_20170913.pdf (平成 29 年 11 月 29 日閲覧)

のまま放置されるものがあるということが大きな要因として挙げられる。相続登記が行われなかった場合、時間が経つにつれ相続人は膨れ上がり問題は深刻化していく。自治体も税情報などを基に、登記が途切れているものに対しては実態把握を進めていかなければならないが何年も放置されたケースでは全貌を把握することは困難である。登記を義務化すれば良いとも考えられるが、不動産登記法は民法がらみのものであり、民法上の問題から整理をしていかなければならず法改正には時間がかかること、また仮に義務化したとしても土地を売却するなどの必要性がなければ必ずしも登記がされるとは限らないということが問題点として挙げられる。³⁴相続登記を強制にしても罰則が 10、20 万円程度の過料であれば登記コストのほうが高く実効性がない。登記制度の改善点として市町村、法務局で切り離されている志望届を IT でつなぐことで市役所に志望届が出された段階で法務局などから相続登記を促していけば問題解決に役立つのではないかと早稲田大学大学院法務研究科、山野目章夫教授は指摘する。³⁵罰則規定などを含めた法改正や手続きに必要な書類や登記料を下げるなどの対応が進むことが課題として残されている。

8 自治体の果たす役割

ここまで空き家の活用、予防、そして空き家対策における課題について、自治体の取り組みや民間の事業を通じて触れてきたが、事例調査から見えてきた自治体が果たす役割を示していく。

①情報提供

空き家を利用しようと考えた時に、情報を得る手段として、中古住宅情報等を扱っている民間の不動産業者だけでなく自治体から情報を得ることも出来る。空き家バンクの成功事例として挙げた島根県雲南市のように空き家情報だけでなく、その他の地域情報まで併せて自治体が提供することが出来れば空き家利用者にとって大変有益な情報になるであろう。移住を考えている人は新しく住む土地の情報に乏しいため、移住者を増やしたいという意図を持っている自治体は、その自治体の良さを PR するだけではなく移住した後の生活も含めた支援をすることで移住者により選ばれる自治体になることが出来ると考える。

空き家に関する様々なニーズに対応するための相談体制を整えることも必要である。一例としては富山県高岡市「住まいの総合相談所」がある高岡市空き家活用推進協議会を設立し、宅建業者や建築士などの構成団体の専門性を生かした相談体制を構築する他、月 2 回の定例相談会、出張相談会を実施している。相談を受けるだけでなく、空き家活用セミナー

³⁴ 吉原祥子(2017) 『人口減少時代の土地問題』中央公論社

³⁵ 日本経済新聞電子版(平成 28 年 4 月 10 日)所有者不明の土地にどう対応？専門家に聞く <https://www.nikkei.com/article/DGXMZO99340450W6A400C1I00000/> (平成 29 年 11 月 30 日閲覧)

や空き家フォーラムなどを開催することによって市民への啓発活動を行うことも有効であろう。

また、情報を提供するためには情報を持っていなければならない。そのためには十分な実態調査を行い現在の状況を把握し、空き家等のデータベースを整備することなどが求められる。これから実態調査を行う自治体が増えると共に、国が実施する実態調査と合わせて自治体が空き家対策を行う重要な資料となる。

②財政支援

空き家の所有者や利用を考えている人に対しての金銭的インセンティブとして補助金などの財政支援を行っている自治体もある。空き家を撤去する際の解体費、空き家の活用を視野に入れた改修費や事業費に補助金を交付することが考えられるが、自治体ごとに対象や金額が異なっており、自治体の方向性に合わせて支援メニューを工夫することで効率的な支援を行うことが重要である。一方で、財政支援は行政の財政を圧迫しかねないことも事実であり、公平性の観点から財政支出の在り方も求められるため、説明責任をしっかりと果たすなど慎重な対策を採ることが求められる。

しかし、全ての空き家に対して財源を支出することが出来ないため、空き家対策の課題として先述したが、ただ公費を支出するのではなく、費用を賄う仕組み作りも行う必要がある。空き家の対応を考えているがまとまった費用を準備することが出来ない人のために、資金を用意する手段として地方銀行などの金融機関との提携が考えられる。全国の地方銀行などの金融機関で空き家対策に向けたローンの取り扱いをしているところはいくつかあるが、例として千葉銀行では「ちばぎん空き家対策支援ローン」を行っており、自治体の空き家対策にかかる補助金制度の適用が確認できる資料を揃えると金利割引を受けることが出来る。費用の補填を自治体からの補助金に頼ることなく、低金利でローンを組むことが出来るようになることで、自治体の費用負担を抑えることが出来る。

③コミュニティ活動支援

①情報提供、②財政支援については、専門知識のある不動産業者や融資を行う銀行も同様の働きをしているが、空き家の活用によるコミュニティ活動を支援することは自治体が果たす最も大きな役割ではないだろうか。人口流出や核家族化などの社会背景と空き家化が結びつくことで地域コミュニティが減退してしまうのを防ぐために、空き家を地域コミュニティの再生、地域活性化の活動に結び付けていくことが重要である。空き家を地区にとってマイナスなものとして決めつけるのではなく、地域資源として捉え活用していくことで適切な管理がされないまま放置され深刻な影響を与えることを防ぐことが出来る。

事例として紹介した世田谷区の取組のように空き家を利用することによる地域課題の解決に向けた事業を募集し補助金を出すような仕組みを推し進めていく必要がある。そして、自治体からの募集に始まり、市民からの提案へとつながることで地域市民、地域団体による

取り組みが盛り上がっていくことに期待したい。

地域住民または団体の活動を支援するために、空き家活用に関する情報提供、活用に向けた財政支援に加え、自治体の信用力を生かした広報活動や関係団体との調整など民間による活動の後ろ盾をする役割が求められる。都市開発や自治体による空き家の撤去など自治体による処置だけでは次に続いていかないため、空き家の所有者・利用者の意識を高めていくことが大切である。

9 郊外住宅地における空き家対策について

ここまで空き家活用を中心にいくつかの事例を紹介し、自治体が果たす役割を整理した。本論文では木更津市を例に、他の自治体との比較も踏まえながら課題を整理したが、木更津市の空き家対策の課題として高度経済長期における住宅整備を背景に高齢化やその子供世代が転出することなどによる郊外住宅地の空き家が指摘される。そしてこの郊外住宅地は全国でもみられるものである。ここから郊外住宅地における空き家対策について木更津市の取り組みを踏まえながら考察していく。

郊外住宅地の空き家への対応の課題として、①高度経済成長期に住宅整備が行われた際に人々が一斉に転入してきたため、全体として高齢化が進んでおり高齢者への対応が必要であること、②高齢化が進んでいる住宅地を再生し、活性化させるために若い世代の転入者を増やすことの2点について考える。

まずは1点目の高齢者への対応についてである。老人ホーム等への入所や相続の際に引き継ぎ手がおらずそのまま空き家になってしまうなどの空き家の発生を予防することが大事である。空き家という崩れかけの空き家をイメージするが、大半は居住者が死亡したり、高齢者施設に入居したりするなどで空いてしまっている住居であるため、適切な管理・活用を促すことで深刻な空き家化を予防することにつながる。空き家対策というと、空き家バンクなどの住む人がいなくなった空き家をどうするかという政策が多いが、空き家を生み出さない働き掛けも自治体として必要になってくる。

その働き掛けの1つが自治体の果たす役割の1つとしても述べた情報提供である。木更津市では毎年4月に発送する固定資産税の納税通知書に空き家の利活用を含めた周知・啓発チラシを同封することを予定している。また市民活動支援課では法律相談も行っているため法律が絡む問題にも対応することが出来る。窓口を一本化し相談体制を整えても待っているだけでは相談を持ちかける人はなかなか増えていかない。相談体制を整えることも重要だが、情報に乏しい高齢者に対して自治体から情報を投げかけて目に留まった人に少しでも多く住宅を手放す前に住宅の今後の在り方について考えてもらうことが大切になってくる。

自治体からの情報提供の手段として、木更津市が予定している広報チラシを配ることの他に、情報収集力の弱い高齢者の情報格差をなくすために、自治体が不動産についての勉強会を設定し足を運んでもらうことでインターネットなどに疎い高齢者に対しても情報を提供することも出来るだろう。

次に 2 点目の若い世代を増やすことについてである。空き家が点々と見られる分にはその空き家だけの対応で済むが、住宅街単位で空き家が進んでしまうと地域として問題が生じてくる。木更津市においてもこのままの状態が続けば郊外住宅地の高齢化はさらに進展し、住む人が減れば空き家化も進んでしまうため、外部からの転入者を呼び込む必要がある。木更津市では移住・定住相談窓口を設けて情報提供を行っているが、空き家を利用した移住促進としては 12 月より空家バンク制度が開始され、空家バンク制度に関連したリフォーム助成制度も予定されている。住居として活用する場合は、基本額の上限が 50 万円、加算額を含めると最大で 200 万円の助成を受けることが出来る。空き家バンクに登録してある住居を想定することで自治体の実態を把握している住居に助成を出すため、助成のための審査もしやすく、今後の活用法についても具体的な提案をすることが出来るだろう。しかし、前述の一般社団法人移住・交流推進機構が平成 26 年に行ったアンケート調査では登録件数が 1~9 件の市町村が約 50%と、個々の自治体名は不明なので断言は出来ないが木更津市においても空き家バンクが十分に活用される保証はない。現在の登録件数は 1 件であるが、まだ開始されたばかりなので今後の利用状況に合わせて助成対象を拡大することも視野に入れていく必要も出てくるのではないだろうか。また、リフォーム助成を受けるにあたっての遵守事項に地域の自治会活動への参加に努めるとあるため、外部からの転入者が地域に入っていけるよう働きかけることも必要になってくる。空き家バンクを利用して移住して来た人の地域活動への参加などがスムーズにいけば定住にもつながる。また木更津市は東京湾アクアラインが通り、高速バスも走っているため神奈川県や東京都への交通アクセスがよく、東京駅へは快速で約 70 分、千葉駅へは快速で約 37 分と電車でのアクセスも良い。また平成 24 年には三井アウトレットパーク木更津もオープンしたことなども相まってこれからは人口は増え続けていくことが期待できる。そのため、空き家バンク利用に伴う助成とは差をつける形でそれ以外の転入者に対しても助成を行うことも移住者を増やすために有効ではないかと考える。

住宅街を再生するには若い世代の人数が増えることが大切であり、就労支援や子育て支援による若年層の移住促進を行っている自治体も見られるが、本論文では筆者が学生であることから大学生を呼び込む一案として、事例でも紹介した異世代間ホームシェアを提案したい。木更津市にある大学は私立清和大学と私立清和大学短期大学部と少ないが、木更津駅から千葉大学のある西千葉駅まで約 50 分、都内の大学へも東京湾アクアラインを通る高速バスで通うことが出来るため、木更津市は地方などから出てきた大学生を呼び込むのに適していると言えるだろう。東京湾アクアラインの高速バスで木更津駅から東京駅、横浜駅

まで約 1 時間、選択肢は多少狭まってしまうが、都内で部屋を借りる費用を考慮すると地方出身者が木更津から通うという選択肢もあるだろう。1 人暮らしが大丈夫で、自分が使える時間を大切にしたい学生を呼び込むことは難しいが、1 人暮らしに不安がある女子大学生などは、高齢者と暮らすことで、帰れば家に誰かがいてくれる安心感から保護者にも地方から都心への進学を理解を得ることが出来るだろう。見知らぬ学生と同居するため市民の方に理解を得る必要はあるが、単身高齢者が施設に入居するなど空き家となってしまうことを予防することと、10 代、20 代の学生を呼び込むことの両方を補える有効な手法であると考えられる。そのために前述した事例では NPO が中心となっていたが、自治体を中心となつて高齢者と学生のマッチングを行うことで、双方からの理解も得ることが出来るだろう。また住宅課だけではなく、福祉課、地域振興課とも連携することで学生の高齢者と住むことへの不安を取り除いたり、地域に入っていくための橋渡しの役割も担うことも必要である。

さらに進学を期に大学生を呼び込んだその後として、空き家対策とは分野が異なるが、木更津市は東京湾アクアラインや首都圏中央連絡自動車道による交通利便性や基盤整備がされた産業用地など企業誘致を行うための強みを有しているため、誘致した市内の企業等による就職説明会を開催し市内での就職を促すことで、進学により転入してきた学生の就職による転出を抑え若い世代の定着につなげることも出来る。木更津市は通勤は流出超過の傾向が見られる。就職先として市内の企業を選び木更津市を生活基盤とする、もしくは都内など市外への就職をしたとしても市内での生活を選んでもらえるような取り組みを進めていくことで、若者世代が増え、住宅街が若返り地域コミュニティの再生を達成すると共に市全体として生産年齢人口(15 歳～64 歳)を増やしていくことも出来るのではないだろうか。進学による転入を増やし、転入してきた学生の就職による転出を抑えることで、若者世代が木更津市に増え、結婚し子供を作ることで世代をつないでいくことが出来る。

郊外住宅地を抱える自治体にとって喫緊の課題は高齢者への対処である。高度経済成長期に一気に流入してきた人々が一斉に高齢化するため、空き家化が進まないよう情報を発信し予防していくことが求められる。高齢者だけではなく相続人にも働きかけ、空き家が放置されないように、さらには所有者不明となり自治体での対応が難しくなる最悪のケースを避けなければならない。また人口減少を抑制し、住宅地を再生させるためにも若い世代を呼び込むことも不可欠である。子育てがしやすい、企業が多く働き口があるなど若い世代を呼び込む要因はいくつかあるが、事例として挙げた木更津市では交通利便性、大型商業施設、そして企業誘致による就職促進が学生だけでなく若者世代の転入者増加を後押ししてくれるだろう。その他の自治体でも高齢化が進む住宅地再生に向けて若者を呼び込む売りを作っていく必要がある。

まとめ

現在空き家数、空き家率共に増加傾向にあり、空き家数・空き家率の数值は今後も上がり続けることが予想されている。住宅の過剰供給や人口減少などの要因から空き家が増え続けることは明らかであり、空き家対策の必要性はますます高まってくる。空き家対策は国や自治体、そして民間の不動産業者なども行っているが、抱えている問題や対策の方向性は地域によって違うため地域に根差した自治体による対策がより重要になってくる。

空き家対策を行う上で、空き家対策における課題として費用面と所有者不明となってしまう制度面を指摘したが、自治体が全ての空き家に対処することは難しい。人口減少が進むことを考えると、都市部以外では地域全体としての都市開発や土地区画整理事業を行うことは難しく、自治体による面的整備を行える範囲は限定されていくだろう。また、公費でもって空き家の解体などを行えば自治体に対処してくれるだろうというモラルハザードを生み、自治体の対応能力に時期に限界が来てしまう。そのため、空き家の所有者や利用を考えている人の活動を促進させていくことが重要である。まずは空き家の所有者、利用者の動きを促す対策を行ったうえで、著しく外部不経済を引き起こし、所有者不明などで対応する人がいない場合などに限って自治体の責任で空き家となっている住宅の撤去や利活用を行うことが賢明であると考えられる。

所有者が高齢化し自身で適切な管理を行えない、空き家を相続したがどうすれば良いのかわからない等という人に対しては、空き家化を防ぐための相談会や相続や売買に関する情報の提供による情報面の支援を行い適切に管理されていない空き家を生み出さないことが重要である。自身で管理が行えないという場合には、管理業者の紹介などの情報面の支援や管理が行えないため撤去を考えている所有者に対して撤去費などの費用面の支援が必要となる。

空き家の利用を考えている人に対しては、空き家活用セミナーなどによる情報共有の場を設定するなど利用に向けた情報面の支援が必要である。自治体は空き家利活用の方法の情報などを積極的に発信することで所有者等が空き家を売買、活用出来るような対応を進めていくべきである。元々その地域に住んでいなかった人が空き家バンクなどを通して空き家を利用したいと考えている場合には、空き家の住宅情報を提供するだけでなく、地域の情報も含めた対応がその地域を選んでもらうことに繋がる。

今回は人口10万人規模の自治体の中から木更津市について空き家に関する課題や取り組みについて考える中で、木更津市の特徴に郊外住宅地の空き家があり、郊外住宅地の空き家への対応として高齢者への対応と若者を呼び込むという2点について考えた。今回焦点を当てた郊外住宅地における空き家への対応では空き家を撤去する、空き家を再利用するという空き家そのものへの対応よりも、将来的に空き家となってしまう可能性の高い高齢者への対応や、住宅街を再生させるために若者を呼び込み、就職機会を確保するなど若い世代の定着を図るといった空き家を生み出さない政策に力をいれていくべきである。自治体によって条件は異なるが、郊外住宅地に限定せずとも今後の空き家対策としていかに空き家

化を予防するのが重要になってくるのではないだろうか。一度空き家になってしまうと、再利用のための改修の費用がかさんでしまったり、所有者不明になると対応が困難になってしまうため、自治体には住宅の利用や相続についての情報提供や、若い世代を引き込む強みを伸ばしていくなど全く空き家をつくらないことは難しいとしても、問題の深刻な空き家をつくらない予防的取り組みを行っていくことが求められるだろう。

本論文では各論文や各自治体のホームページなどを利用し、自治体の取り組みを中心に調べたが、実際の空き家の実態調査を行えていないことが課題として残っている。空き家の所有者1人1人活用意向は異なる。売買するのかそのまま利用するのか、今後の利用を見据えて管理を行うのか個人によって考え方は異なり、空き家の立地条件によって活用出来る範囲も変わってくるため、空き家利用を考えている人、また実際に空き家を取得し利用している人にもインタビューを行うことで空き家対策に向けた新たな課題や対応策を見出していく必要がある。

参考文献一覧

【自治体資料】

袖ヶ浦市空家等対策計画(平成 29 年 3 月)

木更津市空家等対策計画(平成 29 年 11 月)

木更津市地域福祉推進プラン(平成 29 年 3 月)

南房総市空家等対策計画(平成 28 年 3 月)

【書籍 論文】

一般社団法人日本建築学会(2012)空き家・空きビルの福祉転用地域資源のコンバージョン
学芸出版社

ちば自治体法務研究会(2016)『自治体の「困った空き家」対策解決への道しるべ』学陽書房
北村喜宣、米山秀隆、岡田博史(2016)『空き家対策の実務』有斐閣

中川寛子(2015)『解決！空き家問題』筑摩書房

吉原祥子(2017)『人口減少時代の土地問題』中央公論社

米山秀隆(2014)『空き家対策の最新事例と残された課題』富士通総研 研究レポート No.416

【ウェブサイト】

ANNnewsCH 「7 軒に 1 軒が「空き家」・・・特措法施行で問題解決へ」(平成 27 年 2 月
25 日公開) <https://www.youtube.com/watch?v=YU6qayXlrCQ> (平成 29 年 12 月 24 日

閲覧)

朝日新聞 DIGITAL 「空き家撤去費、回収できず 所有者不在 8 割で自治体負担」(平成 29 年 1 月 12 日) <https://www.asahi.com/articles/ASJDM6KPJJDMUTIL055.html> (平成 29 年 12 月 24 日 閲覧)

一般社団法人移住・交流推進機構 「空き家バンク」を活用した移住・交流促進事業自治体調査報告書 https://www.iju-join.jp/research/pdf/akiyabank_report.pdf (平成 29 年 11 月 26 日 閲覧)

解体工事の情報館 固定資産税が 6 倍に!? 空き家対策特別措置法で損しない! お金の知識 <https://www.kaitaiguide-blog.net/akiya-zeikin-14998/> (平成 30 年 1 月 4 日 閲覧)

木更津市 HP 市のプロフィール

<http://www.city.kisarazu.lg.jp/13,0,31.html> (2017 年 10 月 28 日 閲覧)

郊外住宅地の見えない空き家 NHK ニュース-NHK オンライン(平成 26 年 11 月 19 日 配信)

<http://www.nhk.or.jp/d-navi/link/akiya/index.html> (2017 年 10 月 29 日 閲覧)

厚生労働省地域包括ケアシステム構築へ向けた取り組み事例～東京都世田谷区 of 取組～
http://www.mhlw.go.jp/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/chiiki-houkatsu/dl/model01.pdf (平成 29 年 11 月 27 日 閲覧)

国土交通省空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況調査概要

<http://www.mlit.go.jp/common/001123128.pdf> (平成 29 年 11 月 30 日 閲覧)

国土交通省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

<http://www.mlit.go.jp/common/001189917.pdf> (平成 29 年 11 月 29 日 閲覧)

TATE-MEGA 巨大市場となるか? 空き家管理ビジネスに注目

<https://tate-maga.tateru.co/real-estate-investment/170127/> (平成 30 年 1 月 4 日 閲覧)

自治体の空き家対策に関する調査研究報告書

http://www.tama-100.or.jp/cmsfiles/contents/0000000/376/ALL_L.pdf (平成 29 年 11 月 19 日 閲覧)

島根県雲南市 HP 雲南市の地域特性

<http://www.city.unnan.shimane.jp/unnan/shiseijouhou/gaiyou/feature.html> (平成 29 年 11 月 26 日 閲覧)

新日鉄住金 HP 君津製鉄所 歴史・沿革

<http://www.nssmc.com/works/kimitsu/about/history.html> (2017 年 10 月 29 日 閲覧)

世田谷区空き家活用フォーラムに見る、空き家等の地域貢献活用のこれから

https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_00070/ (平成 29 年 11 月 27 日 閲覧)

総務省統計局 平成 20 年住宅・土地統計調査の解説

http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/nihon/1_1.htm (平成 29 年 11 月 19 日 閲覧)

総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査特別集計』

http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tokubetu_2.htm (平成 29 年 10 月 21 日閲覧)

日本経済新聞電子版(平成 28 年 4 月 10 日)所有者不明の土地にどう対応? 専門家に聞く

<https://www.nikkei.com/article/DGXMZO99340450W6A400C1I00000/> (平成 29 年 11 月 30 日閲覧)

HITACHI 市町村が合併する : 第 4 回 市町村人口規模の変化

<http://www.hitachi.co.jp/Div/jkk/jichitai/column/column002/004.html> (平成 29 年 11 月 18 日閲覧)

平成 25 年住宅・土地統計調査用語の解説

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/1.htm> (平成 29 年 11 月 19 日閲覧)

福祉転用不動産 HP <https://www.fukushisite.com/> (平成 29 年 11 月 27 日閲覧)

MADcity 空き家対策特別措置法の施行で何が変わる?

<https://madcity.jp/akiyatokusohou/> (2017 年 10 月 22 日閲覧)

みずほコーポレート銀行産業調査部(2013)『賃貸住宅市場の現状と展望～2030 年の市場規模予測と事業の方向性～』(平成 29 年 11 月 29 日閲覧)

https://www.mizuhobank.co.jp/corporate/bizinfo/industry/sangyou/pdf/mif_121.pdf

米山秀隆(2017)「空き家急増で浮上した新たな課題—解体費用の負担、所有権放棄ルール、利用優先の住宅供給—」『国づくりと研修』138号 富士通総研

http://www.jctc.jp/wordpress/wp-content/uploads/018-021_20170913.pdf (平成 29 年 11 月 29 日閲覧)

ヨムーノ住まいと暮らしの情報サイト 「ひとつ屋根の下」にいた大学生が、命を救ってくれた。～高齢者と大学生の、異世代ホームシェア～

<http://www.o-uccino.jp/article/archive/kurashi/20160317-hitotsuyanenoshita/> (平成 29 年 11 月 29 日閲覧)

わかった不動産 中古住宅の査定額は「築年数」で 8 割決まる

<https://antenna-re.com/age-of-building-decide-price-of-house/> (平成 30 年 1 月 4 日閲覧)