

弘前大学 青森県西北地域県民局委託研究
住民参加型空き家可視化方法の検討及び事例調査 成果報告書

住民参加型の空き家予防・利活用に関する調査研究

青森県をはじめとする地方部で有効な空き家政策・施策の探求

(抜粋版：弘前大学人文学部 金融論ゼミナール)

2015年3月

はしがき

本報告書は、青森県西北地域県民局の委託を受け（研究題目：住民参加型の空き家可視化方法の検討及び事例調査）、地方部における今後の空き家政策を模索した調査研究をまとめたものである。

地方部における空き家政策を検討するということは、次の想定をすることである。

まず、今後地域で発生する空き家は、時を経ても売却・賃貸が可能とは限らない。まして空き家の発生地域を一括再開発すれば高層住宅・オフィスになることなど、全く見込むことはできない。つまり、通常土地取引に委ねることは問題の有効な解決にはならず、「空き家は利活用する」しか道はない。そのような困難な状況を想定することである。

一方で、住民間のつながりが色濃く残り（地域の「祭り」は、その文化的・精神的象徴である）、問題に住民が連携してあたることを検討できる強みがある。言い換えると、「住民参加」の空き家政策が現実的選択肢になりうる状況を想定することである。

以上のことから、本調査研究は、「住民参加型の空き家予防・利活用」をテーマとし—もちろん「住民参加型の空き家可視化」は政策上の重要な手段であり検討課題の一つである—「青森県をはじめとする地方部で有効な空き家政策・施策の探求」を目的に定めた。

具体的な調査研究方針は次の通りである。

1. 各自治体・民間企業・海外の空き家諸施策を調査する：これによって、空き家問題にどんな対処法があるのかを知る
2. 成功先行事例を訪問調査する：インタビューと実見を通じて、どんな成果がどれだけのコストで上がっているか、成功要因は何かを理解する
3. 西北地域県民局管内（五所川原市）において、町内会長と市役所担当者等に聞き取りを行う：空き家の現状はどうか、「住民参加型の空き家政策」の実施組織として適当かどうかを探る
4. 住宅に関する理論分析：空き家が発生、固定化するメカニズムを理解し、その基礎にもとづいて、地方部で有効な空き家政策を検討する

このように、調査研究の方針はごく標準的・正統的である。それにより「青森県をはじめとする地方部で有効な空き家政策・施策の探求」という目的を、確実に達成することを目指した。

そして、この方針の下に実施した調査研究の成果が、本報告書である。全5章と補論から構成されている(ただし、ここでは学生グループ研究を掲載するという趣旨から、大学院生・教員の研究である第3章と第5章は省略している)。

第1章「空き家対策に関する調査報告：国内事例と海外事例に対する考察」(鈴木広一、田倉聖子)は、空き家の利活用に関する事例研究である。

次の2点の特徴をもち、空き家問題を議論する上で便利な「事例集」となっている。まず、(1)「危険空き家への対応」「空き家の利活用」の両方をカバーしていること。さらに、(2)「国内事例」だけでなく「海外事例」や「民間事例」も含めていることである。これらを縦覧することで、空き家政策の全体像が見えてくる。

第2章「住民参加型の空き家活用に関する先行事例報告：『尾道空き家再生プロジェクト』の調査研究」(田倉聖子、西島宏幸)は、広島県尾道市で行われている同事業のインタビューと実見の調査研究である。

対象としたプロジェクトは、住民が空き家を利用する事業からスタートし、事業を通じて地域の魅力を高め評判を確立、空き家バンクによる移住促進を好転させた注目すべき事例である。その成果とコストを整理し、先入観なく成功の秘訣を探っている。示唆に富む報告となっている。

第3章「UI ターンによる空き家の活用」(成田晨紀、曾我亨)は島根県のUI ターンを中心として空き家問題解決の可能性について論じている(大学院生の研究であり省略)。

第4章「五所川原市街地を中心とする空き家状況のインタビュー調査：住民参加型空き家対策を目指して」(厚海史織、西島宏幸、野宮俊太郎)は、西北地域県民局管内で実施した聞き取り調査のまとめである。

五所川原市役所の協力により、15名の町内会長から「町内空き家の現状と問題意識」「住民間のつながり」「町内会と行政の関係」等を聴取した。他に、五所川原市役所の担当者、不動産会社、地域金融機関にも聞き取りを行っている。この結果をまとめたのが本章である。インタビューでは、空き家政策を実施する上で参考になる思いもよらぬヒントも得られた。後述する「松島みんなの家」「連絡カード」「香典やり取り時の情報把握」などであり、その結果は次章にも活かされている。

第5章「空き家政策の可能性と課題」（飯島裕胤）は、地方部における有効な空き家政策を探っている。この章の特徴は、理論分析にもとづいて空き家政策の可能性と課題を探っていることである（教員の研究であり省略）。

その後、補論として「空き家の住民利用」に関する具体的提案を紹介する。「これからの空き家対策と地域金融機関：『タウンシェアハウス』の可能性」（福田紗紀、斉藤光、野宮俊太郎、西島宏幸、厚海史織、鈴木広一、田倉聖子、高田真鈴）であり、日本銀行主催の「第10回日銀グランプリ」佳作論文の転載である。第5章で検討した「空き家の住民利用」の長期的あり方を、推計・シミュレーションを加えつつ、きわめて具体的に踏み込んで示している。資料として有用と思われたのでここに掲載する。

委託研究の開始（2014年8月下旬）から7か月非常には短く、空き家政策を調べ尽した、研究し尽したとは、とても言えない。調査訪問をしたい先行事例は、まだまだある。今後も研究を継続したい。

それでも、今後青森県（とくに西北地域）において、自治体・住民・大学が連携して実際に空き家政策を練り上げる際の「道すじ」を、明確に示すことができたと自負している。精力的活動の中で貴重な時間を割いて頂いたインタビュー対象者の方々に深く感謝したい。また、本調査研究のきっかけを作り、多大な支援をして下さった青森県西北地域県民局に、敬意をもってお礼を申し上げたい。

2015年3月

編者

目次

はしがき

第1章	空き家対策に関する調査報告：.....	8
1	はじめに.....	8
2	研究目的.....	9
3	国内事例.....	9
3.1	空き家に関する条例.....	9
3.2	空き家解体ローン.....	10
3.3	空き家の活用事例.....	11
3.3.1	古民家の再生.....	11
3.3.2	空き家のイベント利用.....	11
3.3.3	空き家バンク.....	12
3.3.4	公営住宅としての活用.....	14
3.4	国内事例についての考察.....	14
4	海外事例.....	15
4.1	アメリカ.....	15
4.2	イギリス.....	16
4.3	ドイツ.....	18
4.4	フランス.....	20
4.5	海外事例についての考察.....	21
5	民間による空きスペースの活用.....	22
5.1	概要.....	22
5.2	実績と特徴.....	23
5.3	考察.....	25
6	まとめ.....	26
第2章	住民参加型の空き家活用に関する先行事例報告：.....	31
1	調査研究の概要.....	31
2	「尾道空き家再生プロジェクト」と「尾道市空き家バンク」のあゆみ.....	31
3	両事業の成果と費用.....	34
3.1	再生実績.....	34
3.2	運営方法と費用について.....	35

4	住民参加型の空き家利活用における成功の条件、利点	36
4.1	尾道空き家再生プロジェクトについて	36
4.2	尾道市空き家バンクについて	37
4.3	まとめ	38
第4章 五所川原市街地を中心とする空き家状況のインタビュー		39
1	インタビュー調査の目的	39
2	調査方法	40
2.1	インタビュー対象	40
2.2	日程	40
2.3	質問の趣旨	41
3	用語解説	43
4	インタビュー結果	44
4.1.1	町内会長のインタビュー結果	44
4.1.2	町内会インタビューの考察	54
4.2.1	五所川原市役所でのインタビュー結果	55
4.2.2	市役所インタビューの考察	58
4.3.1	不動産会社でのインタビュー結果	58
4.3.2	不動産会社インタビューの考察	64
4.4.1	地域金融機関でのインタビュー結果	64
4.4.2	地域金融機関インタビューの考察	70
4.5.1	松島みんなの家でのインタビュー結果	70
4.5.2	松島みんなの家インタビューの考察	73
5	まとめ	73
補論 これからの空き家対策と地域金融機関		76
1	論文要旨	76
2	はじめに	77
3	空き家問題の現状	77
4	空き家利用の先行事例	78
5	提言	78
5.1	タウンシェアハウスの仕組み	79
5.2	タウンシェアハウスの実現性	80

5.2.1 町内会が仲介することのメリット.....	80
5.2.2 空き家所有者(貸し手)のメリット.....	80
5.3 地域金融機関の役割とメリット.....	81
5.4 政策課題	82
6 おわりに.....	82

第1章 空き家対策に関する調査報告： 国内事例と海外事例に対する考察

弘前大学人文学部経済経営課程 鈴木広一、田倉聖子 [著]

弘前大学人文学部 飯島裕胤 [監修]

1 はじめに

総務省の「平成 25 年 住宅・土地統計調査」によれば、日本の総住宅数は 6063 万戸、総世帯数は 5246 万世帯となっており、総住宅数が総世帯数を上回る状況が続いている。空き家率は、平成 10 年に初めて 1 割を超えて 11.5% となり、平成 25 年には 13.5% と平成 20 年の 13.1% に比べ 0.4 ポイント上昇し、過去最高となっている。現在日本では急激な人口減少と少子高齢化が続いている。出生数が死亡数よりも圧倒的に少ないため、空き家は構造的に増加する傾向にある。

空き家は大きく分けて 4 つに分類することができる。「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」・「二次的住宅」・「その他の住宅」である。「その他の住宅」とは、例えば、居住世帯が転勤や入院などによって長期にわたって不在となっている住宅のように、賃貸や売却など市場に出回ることのない住宅や、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である。空き家の増加が問題になっているが、ここでの“空き家”とは「その他の住宅」を指している。

空き家の増加が地域に与える影響は大きい。老朽化による倒壊の危険性や、放火等による犯罪の誘発など外部不経済の問題が発生する可能性がある。また、空き家の増加は地域経済の荒廃につながる危険性もある。こういった問題意識から、国や各地方自治体において様々な空き家対策が講じられてきた。これら空き家対策には大きく分けて二つの方向性がある。一つは、倒壊する可能性がある危険な空き家を除去すること。もう一つは、まだ使える空き家を有効活用するという方向性である。

本稿では、これら二つの方向性を意識しながら国内事例並びに海外事例について紹介・考察していく。また、本稿の記述で特に力を入れたのが 4 節の民間による空きスペースの活用に関する考察である。サービスの世界展開に成功している「airbnb」や、国内での利用が増えている「軒先.com」についての考察を通じて、空き家バンクが抱えている課題について言及している。また、空きスペースの活用にみられる工夫やサービスの特徴から、今後の空き家対策に必要なことを検討している。

本稿の構成は以下の通りである。2 では、国内事例について述べる。危険空き家の除去に

については、各自治体が制定している空き家についての条約を中心に、秋田銀行が行っている「空き家解体ローン」についても記述する。秋田銀行による「空き家解体ローン」は、全国初の取り組みとして今後の成長が期待される。利用価値のある空き家の有効活用については、空き家バンクを中心に、古民家の再生や空き家のイベント活用について紹介する。3では、海外の事例について日本との異同を分析する。アメリカ・イギリス・ドイツ・フランスの4か国・6都市を取り上げている。4では、新たな視点として民間による空きスペースの活用について考察する。

2 研究目的

今後日本では人口減少や少子高齢化によって、空き家は加速度的に増加していくであろう。そのような中で、これまで取り組まれてきた空き家対策だけでは今後増え続ける空き家に対処しきれない可能性がある。そこでこれまで行われてきた空き家対策についての事例を考察し、これからの空き家対策の方向性を探っていくことが本研究の目的である。

紹介する事例は、国内だけにとどまらず海外にも視野を広げた。また、公的な空き家対策に限らず、民間で行われている空きスペースの活用についても記述している。

3 国内事例

3.1 空き家に関する条例

国土交通省の調査によれば、2014年4月現在の空き家等適正管理条例は355件が施行されているとの報告がある。昨年10月31日の時点では187条例であったことを考えると、各自治体が空き家問題に対して抱く懸念の大きさがうかがえる。この半年で増加した条例の多くは「行政代執行」を規定したものが多く、実際に代執行が行われるケースは稀であるが、空き家を放置する抑止力となることを期待して規定する自治体が増えている。

実際に代執行が行われた事例として秋田県大仙市を、代執行の規定はないものの空き家を放置する抑止力をもっている事例として埼玉県所沢市を紹介する。また、特徴的な事例として東京都足立区の条例を取りあげる。

[秋田県大仙市]

大仙市は、2012年に「**大仙市空き家等の適正管理に関する条例**」を施行した。内容としては、近隣住民からの相談・情報提供から始まり、職員による実地・立入調査を行い、倒壊などの恐れがある危険な状態であると判断した場合、市長による助言または指導、勧告、助成、公表、命令の順にし、それでも空き家所有者が従わない場合、最終的に代執行により危険状態にある空き家を撤去する。これまででは、**13軒ほど代執行**まで至っている。

しかし**代執行には、最終的に費用を回収できなくなるリスク**もある。事実、大仙市ではこれまでに600万円ほどの解体費用が回収できていないため代執行を行うには数的に限りがある

と言える。

[埼玉県所沢市]

所沢市では2012年に「**所沢市空き家等の適正管理に関する条例**」を施行した。(HP参照) 内容としては、近隣住民からの相談・情報提供から始まり、職員による実地・立入調査を行い、倒壊などの恐れがある危険な状態であると判断した場合、市長による助言または指導、勧告、命令の順にし、それでも空き家所有者が従わない場合は、所有者の住所・氏名・命令内容の公表するものである。特徴はやはり、**最終的に所有者の住所・氏名・命令内容の公表する**ところであり、秋田県大仙市と比べ、代執行まではしないとしている。

[東京都足立区]

足立区では、2011年に「**足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例**」を施行した。内容としては、実態調査により危険な状態にある建物と判断した場合、区長の名の下に指導、勧告できる。この時「老朽家屋等審議会」で認められた特に危険な老朽家屋に含まれるとされると、「老朽家屋等解体工事助成」により解体に助成金が出る。また区長は、建物等の危険な状態が切迫している場合で、所有者等から自ら危険な状態の解消をすることができないとの申出があったときには、所有者の同意の下に危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置(緊急安全装置)を行うことが可能であること。そして、その**対象は空き家ではなく老朽家屋としていて必ずしも無人である必要はない**ところに特徴があると言える。(米山秀隆2014)

3.2 空き家解体ローン

2014年6月から秋田銀行によって「空き家解体ローン」のサービスが開始された。概要は以下のとおりである。

[秋田県と秋田銀行]

秋田銀行は秋田県大仙市と提携して空き家対策事業を開始した。この事業は**秋田銀行が独自に行っている「空き家解体ローン」という低利子支援に補助金を大仙市が出すことで、元々の低利子率をさらに低め、空き家解体という選択をしやすい環境づくり**をしている。具体的には、秋田銀行が行う空き家解体ローンの金利2.0%を行政からの補助金により金利1.7%まで引き下げるとしたものである。この秋田銀行との提携は大仙市の他に仙北市、美郷町、男鹿市、鹿角市、横手市、秋田市、湯沢市、小坂町、八峰町、三種町、羽後町が行っている。(HP参照)

秋田銀行のこの取り組みは画期的であるといえる。解体費用の捻出が難しく、空き家を放置する所有者の数は多いからだ。これまで空き家の解体、撤去に対しての財政支援は、国や

各自治体が定める条例による助成金が主であった。しかし、少子高齢化によって行政の財政状況は今後さらに厳しくなると予想できる。そのため、行政による財政支援の拡大は期待できないだろう。そうした背景もあり、全国初であるこの取り組みの今後の成長が期待される。

秋田銀行による「空き家解体ローン」サービスが成功すれば、他の金融機関も類似のサービスを展開するかもしれない。民間での空き家に対する財政支援サービスが充実すれば、行政にかかる負担を軽減することができるのではないだろうか。

3.3 空き家の活用事例

3.3.1 古民家の再生

[茨城県常陸太田市]

常陸太田市の事例は、**任意団体である里美ツーリズム探究会が荒蒔邸という名の会員制農家民宿（2002年開始）を運営しているものである。**この民宿はもともと空き家であった古民家を改修したもので、**会員数が38組(20組以上がリピーター)**（2006年まで）であり週末はよく利用されているということで、**空き家活用において成功した例と言える（国土交通省）。****特徴としては会員制でかつリピーターも多いところで、安定した経営を行っていることや地元の人との交流が深まりやすく、将来的な定住者数の増加も期待できる。**ただ、この会員制民宿という方法は周辺地域に少数であるから成り立つもので、全体的な空き家活用から見れば1つの方法でしかないことに注意すべきである。

[富山県富山市]

富山市の事例は、**民間企業である岩瀬まちづくり株式会社が購入した歴史的建造物の改修・復元を行い、街並み保全に取り組んでいる。**修復物件の多くにテナントが入居し、地域の観光にも貢献している。この取り組みは富山市の「**富山市岩瀬町・新川町通り修景等整備事業**」を活用し、**地区内の土地61筆、建物12棟を取得している。**（国土交通省 参照）この事例の特徴は、民間企業の社長が「魅力ある街づくり」を目標に独自に空き家を購入し修復している点にある。この事例は成功しているが、空き家の取得や改修費用にまとまった金銭が必要になってくるとことや手間暇などを考えるとリスクも大きいことがわかる。

3.3.2 空き家のイベント利用

[新潟県十日町市]

十日町市では津南町と共に、大地の芸術祭実行委員会（十日町広域事務組合）の運営の下、「**コミュニティー・ミュージアム・オーナー・プロジェクト**」に取り組んでいる。これは、**空き家などをアートとして活用することで、外部から人を呼び込み、地域産業の発展に貢献**することや、民家の中に含まれる先人の知恵を発掘することを目的として行われている。具体的には、上の運営主体がコーディネーターとなって空き家についての情報を把握し、**建築家・アーティスト**

ト・工務店との交渉、オーナー募集も全てを実施している。(国土交通省 参照) このプロジェクトは3年に1度開催される「大地の芸術祭」にも出展していて地域発展に一役買っている。**2006年の大地の芸術祭では、40を越える家を活用し、今でも10以上が残っていてレストラン、ギャラリーなどに用いている。**このようにアートと空き家活用を関連づけて地域活性化を目指している所に特徴があると言える。

[広島県尾道市]

尾道市では、「尾道空き家再生プロジェクト」として戦前の建築技法が詰め込まれた**古民家を改修・再生してイベント利用**を行っている。古民家の改修・再生に関して、掃除やゴミの運び出しといった単純作業はボランティアを募って行っている。**再生物件は16件**ほどあり、それぞれの特徴を活かした利用が行われている。こうした古民家の改修費は、すでに再生済みの空き家で開催されるチャリティイベントやフリーマーケットなどによって賄われている。

また、「尾道空き家再生プロジェクト」の特徴として、情報発信の場が多いことがあげられる。市民に対して空き家問題の理解を深めてもらうために開催している「尾道まちづくり発表会」をはじめ、さまざまなゲストを招いて空き家に関する情報交換の場を設けたり、専門家と共に再生物件を散策する「尾道建築塾」など多岐にわたる。市民が空き家問題についての関心を深めることは、空き家の放置を抑制する効果があると思われる。

3.3.3 空き家バンク

現在日本で広く取り組まれている空き家対策のひとつとして、「空き家バンク」があげられる。空き家バンクとは、各地方自治体などが仲介役となって移住希望者と空き家の売却(貸出)希望者をマッチングする仕組みのことである。

NPO主導で運営されている事例として北海道芦別市を、民間会社が運営している事例として東京都新宿区、自治体主導で運営されている事例として島根県雲南市と大分県竹田市を取り上げる。また、NPOと自治体の協同によって運営されている広島県尾道市、自治体・NPO・宅地建物取引業者が連携して運営している事例として島根県江津市を紹介する。

[北海道芦別市]

芦別市では、「**NPO 法人北海道 B&B 協会**」運営の下、B&B(ベッド・アンド・ブレイクファースト)利用登録者の中から面接で希望条件や信頼できる者かを判断した上で、**人脈のある周辺地域のリーダーを空き家利用希望者、提供者との間に挟むことで円滑に利用できる**ようにしているところに特徴がある。この流れでこれまで**100件ほど希望者に紹介し、15件程度が居住に至っている。**(国土交通省 参照)

[東京都新宿区]

新宿区では、**ふるさと情報館(株式会社ラーバン)**によって**空き家バンクが運営**されている。全国の売却希望物件をデータベース化し、会員に情報を提供している。**年会費は 3600 円で、『月刊ふるさとネットワーク』を年間購読することによって「ふるさと会員」となる。**登録物件数は 700 件前後である。山梨県・長野県は登録物件数が多いが、北陸地方や中国地方など物件の登録がされていない地域もある(HP 参照)。**賃貸物件の仲介は行っていない模様。**実績として**毎年約 350 件が成約**している(国土交通省)。

[島根県雲南市]

雲南市は、主に**自治体が中心となって空き家バンクを運営**している。**定住推進委員 3 名の他に、移住支援コーディネーターと呼ばれるアドバイザーがサポートする仕組み**である。主な業務内容は、空き家調査員の雇用業務、空き家調査の実施方法の調整・研修、地域との協議・調整、定例会議等の進行管理などがあげられる。雲南市の平成 23 年度「空き家調査事業 事務事業マネジメントシート」によると、**空き家バンクの登録物件数は 85 件、市外からの移住人数は 55 人(平成 23 年度のみ)**となっている。

また、雲南市では、**空き家改修費用の 2 分の 1(上限 50 万円)を補助する制度**が設けられているほか、農地つき空き家活用制度の運用も行われている。

[大分県竹田市]

竹田市では、平成 17 年度から**行政主導による空き家バンクが創設**された。竹田市の空き家バンクの**特徴として、「空き家を売却または貸し出した場合、成約時に 10 万円を支給する」という空き家所有者に対して物件を登録するインセンティブを与えた点**があげられる。空き家バンクを活用した移住者は 2012 年度までに 126 人に達している(米山[2014])。

また同市は、平成 21 年度に「**農村回帰宣言市**」を提唱し、**農村回帰支援センターの設置(移住者へのワンストップサービス)、改修費の補助(費用の 1/2、最大 100 万円)、お試し暮らし助成金(最大 6000 円/1 人)、集落支援員の配置(旧来の住民との橋渡し)等の移住促進策、竹工芸・紙すき・陶芸などの分野で空き家・空き店舗を活用して起業する場合の補助制度(最大 100 万円)**に取り組んできた(米山[2014])。

[広島県尾道市]

尾道市では、2009 年に **NPO 法人尾道の空き家再生プロジェクトと尾道市の協働によって「尾道市空き家バンク」が創設**された。利用希望者は、電話で予約したのち利用者登録を行うことで、事務所または WEB 上(非公開)にて空き家物件情報を閲覧することができる。窓口対応は主に NPO 法人が行っている。行政の主な役割は登録情報の管理や契約の仲介などである。空き家の交渉及び賃貸借等の契約については、直接の関与はしていない模様。

2014年3月現在、登録物件数は100件を超え、そのうち70件以上が成約している(HP参照)。

[島根県江津市]

江津市は、平成18年度に空き家バンクを創設。自治体、宅地建物取引業者、NPO法人が連携して活動している。空き家の情報提供があった場合、**空き家の家主との交渉する役割を担うのが市**で、空き家の利用可能性、改修の必要性などの判断については宅建業者が行い、**NPO法人は空き家の情報発信と窓口対応**の役割を果たしている。2006～12年度の空き家の活用は79件、移住者は194人に達する(米山[2014])。

江津市は、**移住者に対する支援策として空き家改修費用の2分の1(上限100万円)を補助する制度**を設けている。

3.3.4 公営住宅としての活用

現在、多くの自治体が老朽化した市営住宅の対処に頭を悩ませている。財政的にあまり余裕のない自治体は、老朽化した市営住宅の改築および新たな市営住宅の建設ができない状況にあるからだ。このような現状を解決する一つの方法として、茨城県ひたちなか市の事例を紹介したい。

[茨城県ひたちなか市]

ひたちなか市では、平成22年度から**民間賃貸住宅の空き家(家賃5万円以内)に市営住宅入居資格がある市民が入居した場合に、家賃の二分之一(上限2万円)を5年間補助する事業**を開始した。この背景には、市営住宅の老朽化による用途廃止に伴い市営住宅数が不足したが、財政面の制約から新規の市営住宅の建設は困難だったという経緯がある。市民は、200戸以上の家賃や住所、間取りなどの情報を集めたファイルをひたちなか市役所内にて無料で閲覧できる。**平成25年度までに80戸の補助**を実施している(「第7次ひたちなか市行財政改革大綱 平成25年度実績報告書」より)。この制度のメリットは、自治体が住宅を保有しなくてすむという点だ。住宅の管理・維持義務が発生しないので、老朽化による解体費用や市営住宅の新設費用による財政支出を軽減することができる。課題としては、「希望者の収入や資産状況などを調べる必要があり、補助対象を絞り込むのが難しい」といったことがあげられる。

3.4 国内事例についての考察

日本で行われている空き家対策は**行政主導のものが多い**。そのため**行政にかかる負担が大き**くこのままでは財政圧迫の要因になることが予想される。問題のある空き家の撤去に関しては、各自治体の定める条例(事例：秋田県大仙市，埼玉県所沢市，東京都足立区)によって指

導・勧告・代執行が行われている。しかし、今年になって地域金融機関が自治体と提携して「空き家解体ローン」という新しいサービスを開始した(事例：秋田県と秋田銀行)。自治体と連携した「空き家解体ローン」というサービスは、全国初の試みである。これによって他の民間組織の参入が増えることを期待したい。

行政にかかる負担の一因として、今後増えてくるであろう老朽化した市営・公営住宅の問題も指摘できる。これに対しては、茨城県ひたちなか市の取り組みが効果的である。自治体は耐久消費財である住宅を所有するというリスクを避け、市営・公営住宅の管理・維持費用を軽減することができるからだ。

また、空き家の活用に関しては“賃貸・売却”への転換が多くを占めている。空き家バンクを例にあげると、移住・定住の促進をうたっているため、多くの場合、空き家所有者が一度空き家を手放したらもう二度と戻ってこないという印象を受ける。つまり、**空き家の長期的活用については対策や仕組みが充実しているが、空き家の短期的活用についての対策・仕組みはまだ不足している**という現状である。

もちろん空き家の短期的活用を行っている事例もある。たとえば、広島県尾道市の事例だ。再生した古民家でイベントを行い、地域交流の場として活用している。しかし、まだまだこのような短期的活用に空き家を用いている事例は少ない。

次節からは、他国の空き家対策を紹介する。各国と日本には国民性の違いや政治・経済構造の違いなどがあるため、以下で紹介する事例をそのまま日本で活用することは困難である。しかし、その取り組みや特徴、問題点を知ることは、これまでの空き家対策の改善や新たな施策への手掛かりとなるだろう。

4 海外事例

4.1 アメリカ

[ミシガン州ジェネシー郡フリント市]

フリント市はミシガン州内で4番目に大きな都市である。人口は12万4943人(国勢調査[2000])、ピークである1960年代の約19万6000人以降、人口減少が起きている。人口減少の主な要因は自動車産業の衰退があげられる。

主にランドバンク(LB)を活用している。

LBとは、アメリカにおいて州や郡、市などの単位で設けられている行政組織で、**固定資産税を払うことができなくなった人から物件を優先的に取得する権利を持つ**。これによって、投機的目的のみで物件を所有しようとする不動産投機家よりも先に物件を所有することができる。**行政が放棄された土地や物件を所有することで、土地利用をコントロールする役割を果たしている**。取得した物件は再利用ないし解体(解体後は緑地やコミュニティスペースに転換)され、まちづくりに活用される。

ミシガン州ジェネシー州の LB では、放棄物件の活用を図るため、滞納者への支援・アドバイス、物件の解体・売却、物件の改修(後に賃貸)、市街地の再開発、工場跡地の再開発、地域計画の作成と地域の改善、隣家への売却などの事業を行う。また、地域住民との協働による清掃・緑化活動や、収用物件を地域に管理委託して行うコミュニティガーデン事業等を通じて居住環境改善に寄与している。実績として、ミシガン州ジェネシー州の LB は年間 1000 件前後の空き家を収用している(前根・中山・清水[2010])。

LB の課題として、**管理と費用**があげられる。現在の**取得物件数は 1000 件を超え、その莫大な物件の管理と費用に追われている。**

[オハイオ州マホニング郡ヤングスタウン市]

ヤングスタウン市はアメリカ中西部のオハイオ州の北東に位置する、かつて鉄鋼業で栄えた都市である。1970 年代に鉄鋼業が衰退すると、全盛期の頃は約 16 万 7000 人だった人口も、2000 年の国勢調査では 8 万 2026 人と半減した。

行政が市民やヤングスタウン州立大学、NPO などと共同して「ヤングスタウン 2010」という都市計画案を作成した。2005 年に策定された。

大まかな内容として、以下のような縮小都市政策がとられることになった。

- ・人口 8 万人規模の都市規模に縮小する。
- ・水辺や緑はそのままにして、緑地を増やす。
- ・インフラのある地区に新規投資し、行政の負担を軽減させる。
- ・歴史的建築物をコンバージョンして再利用する。

ヤングスタウン市では、市内で 3300 戸程度の住宅が過剰になっていると試算され、空き家の解体が積極的に行われることになった。**2005～2009 年までの解体件数は 1289 件、かかった費用は 379 万ドル**である(前根・中山・清水[2010])。

「ヤングスタウン 2010」の課題として、**実行のための費用の捻出、土地利用の再編にかかる時間、新産業の誘致・育成**などがあげられる。

日本においても、市町村合併や郊外の大型商業施設の建設など街の規模は拡大していった。そこで人口減少対策の一つとして、**街の規模を縮小してコンパクトシティ化**していくのは有効的である。

4.2 イギリス

[ショートライフハウジング]

ショートライフハウジングとは、「**長期を要する再開発を伴い取り壊し待ちの空き家をハウジングアソシエーションや住宅生協を通じて一時的に転貸するもの**」である。(Ireland 2006 年) 家賃は無料である一方、家主から返還請求があればすぐに返すという仕組みで成り立っている。

所有者にとっては空き家を管理する際に発生する費用を減らし、空き家に伴う悪いイメージか

ら逃れられるメリットがある。利用者側としても、ホテル暮らしをしている人などにとっては無料で借りられるというメリットがあるとされている。なお、貸付や修理、管理はハウジングアソシエーションが行っている。

ロンドンでは 320 戸のもの空き家がこの方法で運営されており、利用者の 75%は有職者であった。(倉橋透 2010 年)

評価としては始めにある程度の型を作ってしまうと、費用も特に発生しないことから取り組み安い事例であると言える。ただその型を作る際、空き家所有者をいかに取り込むかにおいては何なる改善が必要と予想される。

[シェフィールド・シティ・カウンスル]

シェフィールド・シティ・カウンスル(2001 年に制度化)とは、「地方自治体が所有する資産価値 4 万ポンドまでの住宅を、購入者に修繕などの投資をすることを義務づける代わりに大幅に値引きして売却するという制度」(Ireland 2006 年)である。この制度は、衰退地域に新たな人と資金を呼ぶこむ効果を期待してなされたものである。

なお、購入者には以下の条件が課される。(Ireland 2006 年)

- 1) 住宅を地方自治体と合意された水準まで改良する
- 2) 住宅購入後、2 年以内に改良する
- 3) 唯一の主要住宅として、その住宅に居住する
- 4) 3 万 5000 ポンドから 5 万ポンド用意できる
- 5) 手数料 600 ポンド払う
- 6) 購入後 3 年以内は住宅を売却しない

このような、制度でこれまで 19 戸が適用をされている。(倉橋透 2010 年)

評価としてはある程度購入者を制限しているか、それともその住宅に需要がないからなのかはわからないが適用件数が 19 戸と少ないところから、我が国で行うとしても、その点の改良は必須であるという印象を受ける。

[EDMO (Empty Dwelling Management Orders)]

EDMO(2006 年施行)は、「一定の期間空き家となっている住宅を対象として、Local Housing Authority(地方住宅庁)が、その所有者に代わって、必要な改修を行った上で住宅を必要とする者にこれを使用する権利を設定し、利用者が支払う賃料を所有者に代わって受領してその中から改修費用を回収する制度」(倉橋透 2010 年)である。

具体的には、利用者への貸し出しにあたって所有者の同意が必要な暫定 EDMO (適用期間: 12 か月)と最後の手段として同意なく強制的に実行する最終 EDMO (適用期間: 7 年)がある。つまり、原則としては任意の空き家賃貸を促すが、どうしても所有者の協力を得られないときは強制的に賃貸のほうに導くというものである。

評価としてはこの制度を用いれば、空き家を放置したままの所有者を強制的に排除でき、円滑に空き家活用を進められるメリットがあるが、そもそも制度にまでこぎつけられるか疑問が残る。実現するには住民の空き家問題に対する意識の高まりが何より必要である。何よりこの事例は、空き家所有者の権利を法的に制限するわけであるから最終手段という位置づけと考えるべきである。

4.3 ドイツ

[ライプチヒの事例①]

ライプチヒは、旧東ドイツではベルリンに次ぐ第二の都市で工業を中心に栄えた。しかし、東西統一などを背景に1989～98年の10年間にかけて約10万人減少し、2000年時点では、市内の住宅の20%である6万戸の空き家があった。

そこで、人口減少に伴う空き家増加など都市の荒廃に対処するため、2000年に新たな都市計画が打ち出された。「**「労働」「居住」「自然」をテーマに持続可能な社会の実現を目指す「東部ドイツ都市改造プログラム**」(2002年開始)」(環境省 2008年)という補助金支援政策がとられた。これは、住宅の取り壊し・減築などに対し補助金を支給するものである(2002～2009年の予算は25億ユーロ、35万戸の空き家解体を想定) **補助金は連邦と州で2分の1ずつ負担した**。(米山秀隆 2013年)

さらに、注目すべき点は、**所有者に空き家のまま放置せず解体するインセンティブを与え、その土地を公共目的で利用される仕組み**を設けたことにある。具体的には、市と所有者が協定を結び、10年程度の間、緑地などにして使用する代わりに、固定資産税を免除するというものである。

「こうした一連の施策の結果、空き家が解体されるに伴い住居の新築が抑制され、ライプチヒの空き家率は2004年には16%にまで低下した。前述の協定も**2004年までに150件以上締結された**」。(米山秀隆 2013年)

評価できるのは、やはり**10年間程度の間、緑地などにして使用する代わりに、固定資産税を免除した部分**である。これにより**空き家所有者を住宅の放置から取り壊しへ導いた点**を評価できる。ただ、この事例はオリンピックの誘致に向けた都市改造プロジェクトから予算が出たので可能であったと言わざるを得ず、**予算における問題の解決が特に必要な事例**であるとも言える。

[ライプチヒの事例②]

ライプチヒでは前述の他に、「所有者による一部改修資金負担を期待しては、改修実施の目処が全く立たない。そのため、考え方を転換して、空き家を現状以上傷まないように最低限のケアをしてくれる人に使ってもらうことを検討した。**「利用による保全」**を目指した家守事業」(村島正彦 2013年)である。

具体的には、2004年に市の職員と学生、建築家等からなる「**空き家仲介団体・ハウスハルテン**」を設立。そして、家賃を無料で利用者を募集したところアトリエや音楽のためのスタジオなど創造的な事をする場所を探していたアーティストや企業家等が集まった。ハウスハルテンの活動により、**2012年までに20棟近くが利用**されている。

この仕組みは、所有者側には空き家の維持管理を免れ、自己負担なしに建物へのダメージを未然に防ぐというメリットと、契約期間内に空き家の建物自体にどれほどの需要があるかテストできるというメリットがある。一方、家守側としては原則家賃負担なしで活動できる空間を得られ、好きなように改変できるといういわゆるDIYとしての側面でのメリットがある。もちろん、**現状復帰義務はない**。このような双方をハウスハルテンが結びつけることで管理されていない空き家を減らし、最近ではドイツの周辺都市でも取り組みが始まっている。**注意すべき点としては賃貸契約ではなく、あくまで使用契約**であることである。つまり、利用者が建物を利用している際、破損等が生じた場合は利用者負担となる。

このライブチヒの事例は「補論」で言及する「タウンシェアハウス（住民利用型の空き家施策）」と考え方が共通している。具体的には「利用による保全」を目指し、利用者に空き家を使ってもらうことで、建物の維持管理を達成するという考え方がマッチしている。このような方法を用いれば、自治体にかかる費用は最小限に抑えられるという点にメリットがある。我が国における事例の中では、広島県尾道市の事例に近いと言える。

[ライネフィルデの事例]

ライネフィルデはドイツ中部のチューリンゲン州にあり、旧西ドイツとの国境近くに位置する都市で、現在はライネフィルデ・ヴォルビス市の一部である。かつては工業都市であったが、東西統一後は繊維産業が衰退し、それに伴い人口が減少。市全体での空き家率は20%に達した。

そこで、1994年に市主導で団地などの修復に乗り出すことを決断し、**著名な都市計画家を招き人口規模に合わせ団地の規模を縮小するとともに、建て替えではなく改修を重視する考えの下、団地再生を図った。**

このプロジェクトは2010年に完了し、その間、**1600戸が取り壊され、2002戸が完全にリニューアル、878戸が部分的リニューアル、40戸が新築された。**団地の規模が縮小されたため、団地の人口は1980年末の約1万4000人から2006年の約5700人となった。資金は東部ドイツ都市改造プログラムなどの各種の補助金を活用し、約1億4000万ユーロが投じられた。(米山秀隆 2013年)

ここで注目すべき点は、**団地の改修を進めると同時に、工業団地の整備も並行して進めた。**団地を改修し魅力のあるものとするれば、企業の誘致も行いやすくなるとの目論見が当たり、様々な企業が進出し、4000人ほどの雇用が創出された。

この事例は街の規模を人口の規模に合わせていくだけではなく、同時に企業を誘致しや

すい環境へと変化させることにも取り組み、雇用も創出した点は評価できる。ただ、この事例は**ライプチヒ1の事例と同様に予算の部分の問題解決が必須**である。

4.4 フランス

フランスの現在の人口は 6582 万人である(仏国立統計経済研究所[2014])。住宅総数は 2930 万戸で、そのうち空き家は 200 万戸である(「フランスの住居と居住環境」より)。年間 30 万件以上の住宅が建設され、その**4分の3以上が国家の援助**を受けている。

樋野公宏[2013]によると、フランスでは行政主導で空き家対策を行っている。その主な要因として、住宅関連事業の大部分が国の管轄になっていることがあげられる。こうして国が空き家に対して税金を課したり制度の整備をしているため、民間の空き家対策事業はほとんどなく行政にかかる負担が大きいと思われる。

[空き家税]

1998 年反排除法により創設。人口 20 万人以上で住宅需給に不均衡が存在する市町村で課税される。また、2006 年にその他の都市も**個別に空き家に対する住民税**(la taxe d'habitation sur les logements vacants -- THLV)が創設。**課税対象は、過去 2 年継続して利用されていない空き家(THLV の場合は 5 年)**であるが、空き家の理由が所有者の意思によらない場合課税されない。(たとえば、賃貸を意図したが賃借人を見つけられなかった、大規模な工事なくして賃貸できない場合、セカンドハウスの場合、侵入者によって不法に住まわれている場合など)

2000 年 6 月 20 日の時点では、**8 つの都市圏の 708 のコミューヌ(市町村)で導入され、7670 万フランの税収があった**(「フランスの住居と居住環境」より)。

[明白放棄財産制度・無主財産制度]

放棄された空き家への対応策。前者は、**市町村長が所有者に放棄状態の停止を命令し、反応がなければ、公用収用の手続きで当該財産を取得する**。後者は、所有者がいない空き家への対応であり、**相続人が現れない場合や 3 年以上土地税が支払われていない場合に、補償なくその所有者が市町村に帰属する**。

[崩壊危険建築物制度・衛生危険建築物制度]

建築物が危険になった場合の対応策。前者は、**自然災害等外部起因の崩壊危険の場合は市町村が自らの費用で危険を除去、建築物内部起因の崩壊危険の場合は所有者に命令して所有者負担で危険を除去する制度**である。後者は、非衛生状態の是正が可能と知事が判断した場合には、一定期間内の衛生危険除去命令を発出し、不可能の場合には、最終的居住禁止命令を出し、公用収用措置も執りうるという制度である。

[賃貸借契約の奨励]

民間の住宅所有者が、税制上の優遇措置を受ける代わりに一定の条件のもとで賃貸住宅を提供するシステム。(条件として、適正な家賃や期間(最低 9 年間)、賃貸借人の所得などがある) 政府によって奨励されている。

4.5 海外事例についての考察

海外の事例を総括すると、**制度は大胆かつ徹底している**と言える。フランスでは空き家税(課題は後で触れる)という大胆に新たな税を設けて収入源にしてしまおうという方法(事例: 空き家税)を採用していた。この効果としては新たな納税を避けるため、自発的に所有者に空き家を管理させる作用も持つ。また、アメリカなど広い国では、コンパクトシティ化(事例: オハイオ州マホニング郡ヤングスタウン市)など将来を見越した上で、空き家を減らしつつ街全体を時代に適した大きさに大胆に再開発するといった思い切りの良い政策があった。

また、**解体した後の土地利用における工夫も見逃せない**。ドイツでは空き家を自主的に解体させるために、10 年間ほど緑地などにして使用すると、固定資産税を免除するという特典を付ける方法を採用した。こうすることで空き家を減らすことがそのまま環境保全につながり、景観の面でも改善が期待できる。(事例: ライプチヒの事例①)他にも、解体によりできたスペースを産業誘致に利用することで、雇用面での増加にもつなげられることも証明した。この産業誘致は大規模のスペースが必要になることから、コンパクトシティ化とセットで行うことが良いと言える。(事例: ライネフィルデの事例)

さらに、**空き家所有者が固定資産税を納めなかったり、管理を怠った場合、条例(制度)などを根拠に積極的に自治体自ら空き家を管理しようとする傾向**も見られる。これは、アメリカ(事例: ミシガン州ジェネシー郡フリント市)、フランス(事例: 明白放棄財産制度・無主財産制度)に見られ、イギリスにもこの形に近い事例((最終的)EDMO)がある。目的は、投機目的の売買の阻止、言うことを聞かない空き家所有者(が持つ権利)からの脱却などであるが、要するに空き家(土地も含む)を自分たちのコントロール下に置くためとまとめられる。この考え方は、自治体が空き家を自由に利用できるようにこれからの街づくりに有効活用できるというメリットがある反面、デメリットとして空き家の管理に費用も掛かることを忘れてはならない。イメージとして公営住宅を思い浮かべれば理解しやすいだろう。必要性があるからと言っても、管理できる数には限りがあるということである。

そこで、次に課題点について触れていく。まず、何と言っても費用面である。**費用における課題は全体的に目立つ**。先ほど述べた自治体自ら空き家を管理するのに掛かる費用、空き家利用促進するための支援制度(事例: シェフィールド・シティ・カウンスル)の支援金などがある。しかし、やはり特に費用が掛かるのは、コンパクトシティ化であろう。コンパクト

トシティ化は、つまり街全体をリフォームするわけであるから、莫大なお金が掛かる。今回取り上げた事例も、実現できたのはちょうどオリンピック誘致の時期で、特別な予算が下りてきたからであり、何も対策しないままだと現実に実行に移すには難しいだろう。

また、**日本国民の性格的に実現が難しそう**な事例もあった。それはフランスの空き家税である。昨今の消費税増税に対する反発から考えると、空き家の管理目的とはいえ納得までこぎつけるのは困難である。このような課題から、海外事例を参考にする場合はその点をどう克服するかが重要であると言える。

対策として、まずは住民の空き家問題に関する認知度を高めることである。現時点でも積雪・台風による倒壊の恐れ、ゴミの不法投棄・雑草の不整備などから来る景観の悪化、放火・不法侵入など犯罪の温床という点での治安の悪化など様々な問題が発生しており、これからは少子高齢化・人口の過疎化（主に地方の場合）により空き家がますます増え続け、問題はさらに深刻化していくことが予想されている。こうしたことをまず住民に知ってもらい、対策の必要性を理解してもらおう。ただ、そこらいきなりコンパクトシティ化まで持つていくのは費用面も含め現実的ではない。そこで、**利用件数は小規模かつ短期的な政策ではあるが費用があまり掛からず取り組み易いもの(事例:ライブチヒの事例②、ショートライフハウジング)などから始めていき、ゆくゆくはそれを街全体に広げていく**。また、コンパクトシティ化を街単位ではなく、さらに範囲を限定して地区ごとなど細分化していくことで費用も細分化するという方法もある。一つの地区で成果を挙げられれば、予算が下りるきっかけになるかも知れない。しかし、この方法を選択するには地区選びが重要になる。それぞれの地区に住む住民達を納得させる根拠が必要だからである。その視点から先ほどのライネフィルデの事例を見てみると、費用削減のため空き家の取り壊しをできる限り減らし改修を重視していることから、取り壊しの必要性が少ない空き家が多い地区が良いと言える。もしくはそもそも空き家を含む建物が少ない地区というのも一つの例である。そうした、費用面とコンパクトシティ化後の経済効果などを秤にかけながら決めていくという方法が現実的であろう。そのような方向性で事例をうまく参考にして頂ければ、空き家問題の解決の足掛かりになるだろう。

5 民間による空きスペースの活用

5.1 概要

空きスペースとは、ありとあらゆる空間のことを指す。1台分の駐車場や軒先のちょっとした空間といった身近な小さなスペースから、球場やお寺といった普段利用することがないような大きなスペースまで様々である。見方を変えたら、**自分の周りの使われていない空間すべてが空きスペース**であるともいえる。もちろん、空きスペースの中には空き家も含まれている。この、どこにでもある空きスペースを活用したビジネスが行われている。貸し手と借り手をうまくマッチングすることで、様々な人々が様々な用途で活用し、**何もなかった**

空間から新たな利益を生み出していくという新たな形のビジネスである。

しかし、ひとえに貸し手と借り手のマッチングといっても簡単な事ではない。貸し手はいざ他人に貸し出すとなると、「どこからどこまでのスペースを、誰に、どの位の期間貸し出すのか」など考慮することが山ほどある。このような手間が多ければ多いほど、人は面倒であると感じるため取り組もうとはしないだろう。また、借り手は「誰に訊けばいいのか、いくらで借りられるのか、そもそも借りられるのか」などの情報がわからないと行動することができないだろう。つまり、この貸し手側と借り手側の間には、双方の手間を減らし、円滑に事が運ぶようにする媒体の存在が必要になってくる。空きスペースの活用におけるその役割を果たしている媒体は、民間によるインターネットでのウェブサービス（サイト）である。

インターネットが利用されている理由として、利便性があげられる。インターネット上であれば物理的な距離も時差も関係ないからだ。どこからでも、だれでも借りる(貸す)予約ができるのである。インターネットを利用することで、借り手と貸し手のマッチングにかかるコストをほとんど出さずにスムーズに進めることができる。

しかし、そもそも需要がないから空きスペースとなっている空間に需要などあるのだろうか。そこで、次に実際に行われているサービスについて記述していく。

5.2 実績と特徴

主要なウェブサービスとして、「軒先.com」、「airbnb」、「スペースマーケット」を紹介する。

「軒先.com」は2008年に軒先株式会社というベンチャー企業によって設立された。現在保有している空きスペースの情報は3000を超えており、今後の成長も期待されている。サービスの利用は、主に物品販売や移動販売車の駐車等が多いようである。軒先.comの特徴として、「提供する空きスペースは飲食業としての利用は禁止されている」という点がある。これはもし借り手が食中毒などの問題を起こした場合、貸し手に責任が及ばないようにするための予防措置とされている。

「airbnb」は、2008年にアメリカのサンフランシスコでベンチャー企業によって設立された。世界190ヶ国34,000以上の街で活用されている。主に宿泊場所を扱っており、ゲスト（利用者）とホスト（提供者）をマッチングするサービスとして活用されている。Airbnbの特徴は、「取り扱う空きスペースを宿泊場所に限定している」という点である。

サービスの工夫として、借り手と貸し手の両方が利用しやすい仕組みがみられた。たとえば、部屋のタイプを3つに分類(貸切・個室・シェアルーム)したり、過去に利用した人の評価や感想を公表することで安心感を目に見える形で表しているところである。また、借り手

と貸し手の衝突を未然に防ぐため、一件一件に“ハウスルール”が決められている。これはたとえば、「防音がしっかりしていないため、夜間はお静かにお願いします。」というように守ってほしいルールを事前に伝えることで、互いに気持ちよく利用できるような工夫である。このような工夫やホテルなどに比べて宿泊代が安く済むなどの理由から、特に観光客を中心に世界中で利用されている。

しかし、課題もある。それは都市と地方では取り扱う件数に格差があることだ。地方において貸し出されている件数は少なく、地域によっては利用するうえでまだまだ物足りなさを感じた。たとえば、東京都では1000件以上の宿泊場所が見つかるが、青森県では8件しか見つけることができなかった。このように、特に地方における貸し手の数をどのようにして伸ばしていくかという課題があるようだ。もちろん、この課題は空きスペースの活用すべてに当てはまるかも知れないが、宿泊場所に限定した **airbnb** においてこの特徴が顕著に表れていた。

「スペースマーケット」は、2014年1月に東京にある株式会社スペースマーケットによって設立された。2014年9月時点での情報保有数は775件である。設立が比較的最近であるため、上記2つと比べるとまだまだ小規模ではある。しかし、いくつか注目すべき特徴がある。一つは、ウェブページが **airbnb** と酷似している点。もちろんこれは、偶然ではない。設立者であるスペースマーケットがウェブページを作るにあたって、宿泊場所限定ではあるが、世界展開に成功している **airbnb** について徹底的に研究した結果である。もう一つは、貸し出しの対象が企業中心であることだ。例としていくつかキャッチフレーズを紹介する。「そうだ、古民家で会議しよう」「そうだ、帆船で研修しよう」「そうだ、球場で社員総会をしよう」などである。これらの例からもわかるとおり、普段の生活では利用しないような意外な場所。言い換えれば、インパクトがありかつ広い空きスペースを集めている印象を受けた。

課題としては、ターゲットの拡大があげられる。サービスの普及を目標とする以上、やはり個人にも裾野を広げていかなければならない。その時に問題となる点は、企業に比べてどうしても薄くなってしまいう保障・責任・安心感などの部分をどうカバーしていくかという所である。つまり、空きスペースを提供してくれる貸し手側の信頼をどう得ていくかということである。

次は、これまでみてきた事例からどのようなことが言えるのか、空き家の代表的な活用例である「空き家バンク」と比較しながら考察していく。

よって、以下では「空きスペースの活用サービス」を規模はまだまだ小さいが宿泊場所だけに限定せず、空きスペース全般を範囲とした **airbnb** とイメージしてもらいたい。

5.3 考察

まず、「空き家バンク」とはどのようなものかを再度簡単に説明していく。空き家バンクとは、各地方自治体が仲介役となって移住希望者と空き家の売却（貸出）希望者をマッチングする仕組みのことである。しかし、仕組みは作ったのは良いものの実態は開店休業中と言えるものがほとんどである。比較的成功していると言われる島根県江津市、雲南市でもそれぞれ5年間で47件（2006～2010年）、126件（2005～2009年）しか成約までこぎ着けていない。では現状の空き家バンクと現在も増加し続けている空きスペースの活用ではどこに違いがあるのだろうか。

一つは、利用期間の長さである。**空きスペースは1時間という短い期間から借りられるのがほとんどであるのに対し、空き家バンクは基本的には一度移住を決めてしまえば、ある意味倒壊するまで利用できるという違いがある。**この事からどちらが利用しやすいかは一目瞭然だろう。そもそも、地方に移住を決めることにどれほどの覚悟が必要であろうかを考えると、よほどの魅力がない限り空き家バンクを利用しないのではないかと考える。一方、空きスペースは借り手が借りたい時に、借りたい期間だけ借りられる。つまり、サービスを小分けにして利用しやすい工夫がなされている。同じことが、空間の広さにも言える。空き家バンクの場合であると、空き家一軒一軒をサービスの一単位としている。これは空きスペースの活用の視点で見ると、さらに細分化できる。具体的には、空き家をさらに、部屋単位で区切ったり、駐車場、軒先などを別にすることも可能ではないだろうか。このように、空きスペースの活用は、期間や広さを小分けにしている点で空き家バンクよりは利用しやすいといえる。

次は、仲介機関の違いである。**空きスペースは民間企業であるのに対し、空き家バンクは地方自治体**である。マッチング方法は両者ともインターネットにおけるウェブサービスで共通しているが、目的には大きな違いがある。民間企業は、空きスペースを使って、いかにして多くの利益を上げるかを考えている。よって、そのスペースをどのようにして使うか、方法に制限はほとんどない（飲食業は制限されている事例はある）。一方、地方自治体は都市などよその地域からの移住者（定住者）を確保することに重きを置いている。確かに今まで使われていなかった空き家をうまく利用すれば、人口も増加し空き家の管理もでき、正に一石二鳥となるため素晴らしい考えではある。しかし、空き家バンクの運営が滞っている現状では、空き家の管理すら達成できないだろう。これは、空き家というスペースを居住だけに限定していることも一つの要因であると考えられる。空き家を「家」としてとらえるのではなく、「屋根のあるスペース」と捉えれば、色々用途が見つかってくるのではないだろうか。この例として、五所川原市の松島町内会の「みんなの家」を挙げておく。もちろん、公共の場とすれば管理費などの費用はどうなるのかという新たな課題が出てくるであろう。しかし、空き家の管理（利用）を目的とすれば、このような例も新たな選択肢として考えられるのではないだろうか。

話が少しそれてしまったが、ここでは**利用方法を居住だけに限定せず、様々な可能性を残**

している点。この点から見れば、空きスペースの活用は広範囲の顧客を確保できるため、その分成長も期待できると考える。

大きな課題は共通している。それは、**地方と都会に利用件数に開きがある**ことだ。この課題の本質的な原因は、何と言っても人口の違いである。都会では、空きスペースを借りる人（企業）も貸す人（企業）もたくさんいるため、マッチングがしやすく利用件数も増加する。反対に地方では、空きスペースや空き家はあるが借りる人が極端に少ない。そのため、貸す人も大した利益を期待できないことから結果的に貸出件数は減り、利用件数も少なくなる。しかし、この課題を解決しようにも本質的な原因である人口の違いを変化させるのには無理がある。

そこで、利用する人が限られているなら一人一人の利用回数を増やしていく工夫が必要である。そう考えると、ターゲットは自ずと絞られてくる。それは、当たり前のことであるが空きスペース（空き家）の近隣住民である。極端な例ではあるが、東京に住む人が青森の空きスペースを借りようとするであろうか。もちろん、0ではないであろうがほとんど居ないだろうし、ましてや利用頻度が高いとは到底思えない。そうすると、やはりターゲットは青森県民ということになるだろう。しかし、それでもまだ広すぎる。できることなら、空きスペース（空き家）に徒歩ですぐ行ける範囲の人々にターゲットを絞るとよいだろう。「補論」で言及する「タウンシェアハウス」はこのような考え方から来ている。

さてターゲットの特定の次は、彼らにどのような方法で利用させるとよいかを考えていく。これは、先ほど言っていた居住だけに限定せず、利用方法を広げるべきということと矛盾していると思うかもしれない。しかし、同じ人をターゲットに同じスペースを何度も利用させるには、普段日常でする事ができる環境にしてあげる工夫をした方がよいと思う。空き家の場合だと、〇〇教室、女子会、趣味をする場などである。つまり、ターゲットが何度も利用したくなるような環境づくりを心掛けることが必要である。

以上から、この課題を解決するための一つの方法として、**特に利用者の少ない地方ではターゲットを限定して、彼らに何度も使ってもらえるようその地域にあった独自の工夫が必要である**と考える。そうすることで、空きスペース（空き家）の活用がさらに活気づくのではないかと期待したい。

6 まとめ

さて、最後に今まで見てきた事例の全体的なまとめをしていく。内容が重なるがもう一度それぞれの事例の現状を確認してみると、**国内事例では、空き家問題の対策として行政が中心に条例・空き家バンク・資金面での解体支援・一部ではあるが公営住宅としての活用などが見られた**。しかし、どの対策においても解決件数は、すでに存在する母数としての全空き家件数から考えると、まさに氷山の一角でしかなく根本的な問題の解決には至っていない状況だと言える。また、その一角の対応ですら特に空き家解体で発生する費用面での問題が見られ

る。そして同様のことが、海外事例においても言える。海外事例は、国内事例と比べるとより空き家問題を重く見ているのか、空き家を減らすために大胆かつ徹底した方法を採用している。条例（制度）一つ見ても、国内においては指導・勧告・代執行までで止まっているのに対し、海外では空き家所有者から権利自体を剥奪している。また、解体するにしても国内では崩壊の恐れがある危険空き家と判断されたものだけを解体するのがやっとなのであるのに対し、海外ではコンパクトシティ化の名の下に一定の地域全体を範囲とするため、空き家の解体戸数も段違いであろう。もちろん、なるべく現存の空き家を利用するよう心掛けている（事例：ライネフィルデの事例）ようであるが、**それでも発生する問題はやはり費用**である。そして、海外の方法だと国内事例よりも規模が大きいためさらにコストが掛かり、実際に取り組むことを考えると現実的ではないと言わざるを得ない。

では、やはり費用を多く掛けることができない現状では空き家問題を解決することは不可能なのだろうか。難しいことは否定できないが、それでも可能性はある。例えば、国内事例において何が不足しているのかというと、長期的活用ばかりに目が行ってしまい短期的活用の部分が薄いということである。長期的活用（移住者の誘致）という理念は素晴らしいし、そうすることができるのであればそれに越したことはないのだが、利用者視点から考えるとやはり実行するためのハードルが高すぎると言えるし、事実件数も伸びていない。これが現状である。そこで**一つの解決策として、少し長期的活用から離れてハードルの低い短期的な活用の面を改善していく**というのはいかがだろうか。国内事例では短期的活用はまだまだ数が少なく十分改善の余地があると言える。

この考えを手助けしてくれる要素は二つある。一つ目に海外事例の考察の中で取り上げた費用があまり掛からないため取り組み易い事例（ライプチヒの事例②、ショートライフハウジング）。そして二つ目は空きスペースの活用である。まず、海外事例の方は空き家において何より問題なのは、空き家を誰も管理していないことであると考えた。というのも、家というのは管理していないものすごい勢いで劣化していくからである。そこで生み出された対策は、シンプルに短期的な移住でも良いので取りあえず空き家を利用してもらうことであった。利用することが直接管理に繋がるからである。もちろん期間の設定（事例：ライプチヒの事例②では 5 年間）など細かな基準づくりにおいてはまだまだ改善の余地はあるが、移住という大きな決断をする場合において、少しでもハードルを下げたことで今まで一歩踏み出せなかった潜在的な移住者にも利用してもらえるように工夫した点は大いに参考にできる。そして二つ目は、その海外事例以上に利用者にとってハードルを低くした空きスペースの活用である。空きスペースの活用において重要なことは、空き家を居住のみをする空間と捉えるのではなく、どのようなことにも利用できる空間の一つとして捉えた点。そして、そのような発想の転換をすることで、空き家においても需要は存在することを証明した点である。つまり、空き家の利用方法を移住のみに限定するのではなく、利用する人が自由に決めるというようにすればますます利用数の増加が期待でき、空き家の

管理という目標をコストをあまり掛けずに達成できるという可能性が見えてくるわけである。また、空き家利用者のターゲットを絞ってそのターゲットに合った環境づくりをするのが良いというのは空きスペースの考察で述べたとおりである。(例：子供達には〇〇教室、婦人の方々であれば女子会など)。

ここまでは、あくまで理想としての対策を述べてきたが、それでも解決すべき点はまだまだ存在する。例えば、まずは**利用者と空き家所有者のマッチング上の課題**がある。どのような契約内容にすれば、双方にとって魅力のあるものになるのかなどは前例が少なく、また地域(都会と地方)によって違いがあると思われるので、そこをどう詰めていくかという点である。この課題に関係する住民に直接会って丁寧に話を聞く必要がある。というのも、利用者にとって魅力のある条件や使い方は利用住民に聞くことが最も的確だからである。私達も今回の空き家調査において様々な人から話を聞く機会があったが、事前にインターネット・文献を中心に調査した内容と印象が異なることが多くあり、特にその地域住民ならではの悩みであったり、要望はその人達に聞いてみないとわからない。

他にも、**解体をするしかないような危険空き家などについては、解体という方法しかないのか。ないとしても、コストを削減する改善策はないのかという課題**がある。対策としては少しでも空き家を利用(管理)する期間を延ばすことで、危険空き家になるまでの時間を遅らせることが一つである。しかし、それでも危険空き家というものは必ず出てくるものであるから、そうした場合はいかに空き家所有者に自発的に解体させるかが重要である。この場合において参考になる事例は、秋田県と秋田銀行の空き家解体ローンとライブチヒ①である。どちらにも共通していることは、空き家所有者にとっての負担感を減らす工夫がされている点である。このように空き家所有者の目線に立ち、自発的に空き家解体に移すインセンティブを付けていくという方法も参考にできると思われる。

また、民間企業を巻き込むのはどうだろうか。富山県の事例のように民間企業が主導で自治体はサポートに回ることで、コストも分担されることが期待できる。この事はもちろんベンチャー企業が行っている空きスペースの事例についても当てはまる。ただ、そうした民間企業を巻き込む場合はその企業にとっての利益となるもの、つまりインセンティブについて検討すること。そして、民間企業と自治体の役割における境界線をどこに引くかについても検討が必要であろう。しかし、この課題を克服しうまく民間企業を巻き込んだ提案を作成できれば、民間の経営的な戦略も活用することができ取り組み内容に幅ができるであろう。

さて最後に、これまで国内、海外、空きスペースと**様々な事例を見てきたがどれも完全な対策と呼べるものがないことがわかる。しかし同時に、それぞれの事例の長所をうまく組み合わせれば有効な対策となりうる可能性も見えてきた**のではないだろうか。ここで言及した提案も、多くはそのようにして作り上げられてきたものだ。全て一から新しいもの作り出す必要はないのである。これから空き家問題について対峙していく際、今回の事例研究がヒントになることを期待し、以上を持って事例研究の報告を終わりにする。

[参考文献]

- 環境省「平成 20 年度ヒートアイランド現象による環境影響等に関する調査業務報告書 資料 6 縮小都市に対する政策」 2008 年
- 北村喜宣「空き家の適正管理対策—自治体の対応の在り方について—」月刊地域づくり一般財団法人地域活性化センター第 284 号 平成 25 年 2 月特集 空き家の適正管理に向けて
- 倉橋透「海外住宅情報シリーズ 157 イギリスの空き家対策」月刊 住宅着工統計 2010 年 2 月
- 倉持裕彌, 水上啓吾「人口減少社会における空き家・空き地に関する考察—鳥取県および米国の事例を中心に—」財団法人とっとり地域連携・総合研究センター『TORC レポート』No.35
- 樋野公宏「空き家問題をめぐる状況を概括する」一般社団法人日本住宅協会 機関紙「住宅」2013 年 1 月号
- 前根美穂, 清水陽子, 中山徹「アメリカにおける空き家対策事業に関する研究—ミシガン州フrint市・オハイオ州ヤングスタウン市について—」日本都市計画学会 都市計画報告集No.9 2010 年 5 月
- 三吉卓也「イギリスの Empty dwelling Management Orders(EDMO 空き家管理命令)について (その 1)」国土交通政策研究所報 42 号 2011 年秋季
- 村島正彦「建物の維持管理 <第 14 回>」建材試験センター 建材試験情報 8 月号 2013 年
- 八甫谷邦明『季刊まちづくり 38 特集: 里山資産を活かした地域づくり』学芸出版 2013 年
- 米山秀隆「研究レポート 自治体の空き家対策と海外における対応事例」富士通総研 (FRI) 経済研究所 2013 年 No.403
- 米山秀隆「空き家対策の最新事例と残された課題」富士通総研 (FRI) 経済研究所 (研究レポート No.416) 2014 年 5 月
- Ireland, David “A Cure for Empty Homes” Improvement and Development Agency, 2006
- 足立区 HP ホーム>まちづくり・住宅>建築物の耐震化>老朽家屋等の適正管理について (閲覧日: 2014/10/19)
- <http://www.city.adachi.tokyo.jp/k-anzen/machi/taishinka/taisaku-rokyukaoku.html>
- 秋田銀行 HP ホーム>ニュース>羽後町と株式会社秋田銀行との「空き家解体ローン提携に関する覚書」締結について (閲覧日: 2014/10/19)
- http://www.akita-bank.co.jp/news/news_release/26101501.htm
- 茨城県ひたちなか市 HP
- トップページ > 企画調整課 > 平成 25 年度ひたちなか市施政方針

<http://www.city.hitachinaka.ibaraki.jp/soshiki/3/guideline25.html> (閲覧日:2014/10/21)

「第7次ひたちなか市行財政改革大綱 平成25年度実績報告書」

<http://www.city.hitachinaka.lg.jp/uploaded/attachment/18982.pdf> (閲覧日:2014/10/21)

越後妻有空家プロジェクト HP Home>空家プロジェクトとは (閲覧日:2014/10/19)

<http://tsumari-artfield.com/akiya/project/>

airbnb HP トップページ>airbnb とは

<https://www.airbnb.jp/about/about-us>

NPO 法人 尾道空き家再生プロジェクト HP

<http://www.onomichisaisei.com/index.php> (閲覧日:2014/10/21)

クボコミュニケーション「フランスにおける空き家にかかる税」

http://www.kokubo-co.net/Pages/KB_kotsu_life_54.aspx (閲覧日:2014/10/16)

国土交通省「参考資料3 空き家の活用事例」

<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/02/020707/03.pdf> (閲覧日:2014/10/21)

大分県竹田市 HP

<http://www.city.taketa.oita.jp/nouson/> (閲覧日:2014/10/21)

SPACE SHARE トップページ

<http://s-share.net/>

SPACE MARKET HP トップページ>運営会社

<http://spacemarket.co.jp/>

THE BRIDGE Data ホーム>お寺から球場までを1時間からレンタルできる「スペースマーケット」が約1億円で資金調達

<http://thebridge.jp/2014/10/space-market-funding>

所沢市 HP トップページ>くらし>もしものとき>防災・防犯>防犯>空き家等の適正管理について (閲覧日:2014/10/19)

<http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/moshimo/bohanbosai/bohan/bouhanjourei/index.html>

認定NPO法人まちぽっと HP ホーム>情報発信

「空き家等適正管理条例、300条例を越す」

<http://machi-pot.org/modules/project/uploads/research/20140630.pdf>

「空き家等適正管理条例の制定状況」

<http://machi-pot.org/modules/project/uploads/research/20140630shiryou.pdf>

軒先.com HP トップページ>軒先.com とは

<http://www.nokisaki.com/Tool/HTML/View/Info/about.html>

著者不明「フランスの住居と居住環境」2001年1月

<http://www.ambafrance-jp.org/IMG/pdf/Habitat.pdf> (閲覧日:2014/10/16)

第2章 住民参加型の空き家活用に関する先行事例報告： 「尾道空き家再生プロジェクト」の調査研究*

弘前大学人文学部経済経営課程 田倉聖子、西島宏幸 [著]

弘前大学人文学部 飯島裕胤 [監修]

1 調査研究の概要

本研究では、広島県尾道市のNPO法人「尾道空き家再生プロジェクト」を主対象としてインタビューを行った。対象の選定理由は、以下の3つである。

- 空き家の再生実績が10件以上あること
- 現在も積極的な活動を続けていること
- 空き家の活用において、“居住”と“利用”の両方を行っていること

次節では、まずNPO法人「尾道空き家再生プロジェクト」と「尾道市空き家バンク」のあゆみとして、これまで実施してきた主な事業やイベントを一覧できるように、年表形式にしてまとめる¹。

次に、両事業の成果と費用について述べる。プロジェクトに関しては、再生した空き家物件や、実施しているイベントの趣旨等を掘り下げて記載する。また、費用に関して、その軽減方法を中心に述べる。空き家バンクに関しては、成約件数の推移について触れる。

最後に、住民参加型の空き家利活用について、インタビュー内容をふまえながら、その利点や成功の条件を述べる。

2 「尾道空き家再生プロジェクト」と「尾道市空き家バンク」のあゆみ

(2007年プロジェクトの設立以前の6年間のあゆみは、次のように紹介されている。)

「日本の利便性や採算性ばかりを重視したまちづくりに疑問を抱く。

観光・文化の中心である中心市街地では空き家が増え、車通りの多い場所には町の景観と

* 本調査研究は、尾道空き家再生プロジェクトと尾道市に対するインタビューにもとづき、考察を加えたものである。きわめて多忙な中でインタビューに応じて下さった、尾道空き家再生プロジェクトの豊田雅子代表理事、メンバーでゲストハウスを管理する山本壮一郎氏、尾道市役所企画財務部の神尾雅志氏に深く感謝する。なお、ありうる誤謬は監修者・著者の責任である。

¹ 年表を作成するにあたり、ホームページで日付等が公表されているものについては漏れがないように努めた。しかし、再生された空き家のうち、詳しい年月日が記載されていないものもある。文章での記載は、NPO法人「尾道空き家再生プロジェクト」のホームページを参照されたい。

は調和しないビルやマンションが増えていく現状に、尾道の古い歴史と街並みが失われようとしていることに危機感を感じる。

そこで尾道の“顔”ともいうべき場所を守らなければという思いから空き家物件の探索を開始した。

6年間にわたる空き家探しの末、通称「尾道ガウディハウス」と呼ばれる空き家に出会う。」

2007年

- 春 個人ブログの開設。
- 5月 尾道ガウディハウスの再生開始
- 6月 北村洋品店の再生開始
- 7月 「尾道空き家再生プロジェクト」の立ち上げ
第1回「空き家再生★現地でチャリティ蚤の市」開催
- 10月 「空き家再生チャリティイベント」開催スタート
- 11月 「尾道空き家談議」開催スタート

2008年

森の家の再生開始

- 1月 特定非営利活動法人化
- 3月 第1回 尾道まちづくり発表会～研究者からの提言～
- 5月 「尾道建築塾 第一期 たてもの探訪編」開催(全3回)
- 9月 「尾道建築塾 第二期 再生現場編」開催(2コース各3回)
- 10月 「尾道建築塾 第三期 たてもの探訪編」開催(全3回)

2009年

光明寺會館の再生開始

本の家の再生開始

- 1月 「尾道建築塾 第四期 再生現場編」開催(全2回)
アートイベント「家をつくるということ。」の開催
- 2月 「子連れママの井戸端サロン・北村洋品店」オープン
- 3月 第2回 尾道まちづくり発表会～研究者からの提言～
『空きプレス vol.1』発行
- 5月 三軒家アパートメントの再生開始
「尾道建築塾 第一期 たてもの探訪編」再開(全3回)
- 10月 尾道市から「空き家バンク」の委託を受ける
→4年で約60件の空き家が成約

第1回 夏合宿「森の家」

11月 空き家バンクツアー（土堂エリア）

12月 空き家バンクツアー（長江エリア）

2010年

1月 空き家バンクツアー（東久保エリア）

3月 第3回 尾道まちづくり発表会
『空きプレス vol.2』発行

2011年

3月 第4回 尾道まちづくり発表会
『空きプレス vol.3』発行

4月 ツタの家の再生開始

8月 東京工業大学真野研究室と共同で路地の家の再生開始
第2回 夏合宿「アクアの森」

2012年

3月 第5回 尾道まちづくり発表会
「おのみち暮らしサポートメニュー」サービスの開始
『空きプレス vol.4』発行

尾道ゲストハウス あなごのねどこの再生開始

7月 「尾道建築塾 尾道名旅館建築巡り」開催(全5回)
第3回 夏合宿「森の家 ツリーハウス」

8月 **OPEN STUDIO/ON AIR**

10月 尾道ゲストハウス「あなごのねどこ」オープン

2013年

1月 「あくびカフェ」オープン

2月 『尾道式空き家再生術』発行

3月 第6回 尾道まちづくり発表会
『空きプレス vol.5』発行

4月 「尾道建築塾 たてもの探訪編 2013」開催(全4回)

6月 会話のはじまりの会議 2013

8月 夏合宿 2013 「～土の中で暮らそう！小さな隠れ家土の家づくり～」

10月 ワークショップ「元旅館みはらし亭を考える。」開催

12月 尾道ガウディハウス、みはらし亭が登録有形文化財に

2014年

1月 「尾道建築塾 尾道の登録文化財をめぐる」開催

3月 第7回 尾道まちづくり発表会

5月 「尾道建築塾 たてもの探訪編 2014」開催(全4回)

2015年

3月 春合宿「みはらし亭再生合宿 第一弾」開催予定

3 両事業の成果と費用

3.1 再生実績

NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトはさまざまな空き家物件を再生させてきた。現在も再生中の物件を含めるとその数は16軒にのぼる。ここでは3軒の再生物件を中心に紹介したい。

まずは、このプロジェクトの立ち上げのきっかけとなった「尾道ガウディハウス」は、昭和8年に建てられわずか10坪の狭い建物の中に当時流行った建築技法が所狭しとちりばめられた洋館付き住宅である。この建物は地元では昔から有名であったが、跡継ぎ不足と老朽化で25年間ほど空き家となっていた。代表である豊田氏が見つけた時には取り壊そうという話も出ていた（インタビューによる）。当初は、豊田氏の「セカンドハウス」として購入されたが、再生過程をブログで綴っていくうちに豊田氏の取り組みに賛同し協力したいとの反響が大きくなり、プロジェクトを立ち上げるに至った。再生後は空き家再生チャリティイベントなど様々なイベントに活用され、2013年12月24日には登録有形文化財にも登録された。

次に、尾道ガウディハウスと同時期に再生を開始した「北村洋品店」についてである。この物件は、昭和30年代に建てられた木造モルタル2階建てで20年近く空き家だった。物件を発見した当時は天井に大きな穴、長年の雨漏りによる腐食がひどく、シロアリも大量に発生していた。このような「酷い」状態だったため基礎工事はプロジェクトに参加している専門の大工の方々に依頼し工事されたが、内装はワークショップという形で多くの住民が参加して作り上げた。北村洋品店の再生コンセプトは、子連れのママさんたちが赤ちゃんや小さい子を連れてきても楽しめるような家で、その再生プロセスにおいて多くの人に家を建てるということの面白さを感じてもらえるような家だということだ。現在は「子連れママの井戸端サロン・北村洋品店」としてオープンし、さまざまな雑貨が販売されている。またプロジェクトの事務所も兼ねている。

最後に、「あなごのねどこ」について記述する。この物件は、奥行きが深い尾道町屋である。尾道に移住してきた若い担い手の活躍の場の創出と今までにない観光市場の拡大を目的に、2012年秋に尾道ゲストハウス「あなごのねどこ」としてオープンした。今回インタビューに協力してくれた山本氏もプロジェクトに参加するきっかけとして、尾道に移住を決めた時に「あなごのねどこ」で住み込みのスタッフを募集していたからだと話してくれた。尾道ゲストハウス「あなごのねどこ」には、多い時で一か月間 700 人くらいの人が利用している。客層は 20～30 代の人が多く、観光客やサイクリスト、外国の方の利用が多いとのことだ。

今まで紹介した物件の他にも、明治後半から大正にかけて豪商が設けた「茶園」と呼ばれる別荘住宅を再生した「児玉茶園」や、ものづくりの発信拠点としてエリアの活性化を目指す「三軒家アパートメント」、坂暮らし体験ハウスとなっている昭和初期に建てられた洋風長屋である「坂の家」、東京の大学研究室と共同で再生している路地裏初の再生となる木造 2 階建ての「路地の家」など用途は多岐にわたる。

空き家バンクについては、市が単独で運営・管理していたときは 5 年で 5 件程度の成約実績しかなかった。しかし、NPO 法人「尾道空き家再生プロジェクト」に運営の一部を委託したところ 5 年間で 50 件以上の成約がなされた。(尾道市役所の担当者による)。プロジェクトが尾道の魅力・価値を高め、評判を確立したことが大きいようである。

3.2 運営方法と費用について

同プロジェクトは数々の空き家を再生させてきた。では、その再生にかかる費用はどのようにして賄っているのだろうか。このプロジェクトの成功を参考に、同様の事業を行おうと考える人にとって、気がかりな点である。

以下では会員からの年会費や市からの委託料といった収入の面と、費用の軽減という二つの側面から考察を交えて記述していく。

NPO 法人「尾道空き家再生プロジェクト」は、現在総会員数 166 名(平成 25 年 5 月時点)の比較的規模の大きい団体である。その内訳は、正会員 92 名、賛助会員 19 名、ボランティア会員 55 名となっている。年会費は、正会員は 5 千円、賛助会員は 1 万円、ボランティア会員は無料である。よって、プロジェクトは年に 65 万円ほどの年会費収入を見込むことができる²。また、市から空き家バンクの委託料として年間 180 万円の収入がある。しかし、これらの収入は、空き家バンクの運営事務などの人件費にあてねばならない(代表の豊田氏による)。

数ある空き家を再生するには、コストを抑えるための様々な工夫が必要である。まず、空

² この収入はプロジェクトの魅力と努力によるものである。当然だが、同様の事業を行えばえれば得られるものではない。

空き家の再生にあたって必要になるのは工事である。基盤修理や水道管工事など一軒の空き家を再生するためには多くの工事が必要となってくる。しかし、豊田氏によると「うちは外注はやっていない」という。プロジェクト内には、大工や美術系の専門学生など技術分野に秀でた人が多数所属しているという³。そのため、外注はせずにきちんと依頼料を支払ったうえでプロジェクトメンバーにまかせているとのことだ。また、空き家の再生には古材を積極的に使用しているため材料費も安く抑えられるという。具体的な数字は教えてもらえなかったが、古材を使用することで大体 10 分の 1 に抑えられるらしい。

次に、空き家を再生するにあたって必要になってくるのは人手である。空き家内の清掃や家財の運搬など人手は多く必要になってくる。この問題は、不定期で開催するワークショップ等によって解消している。ワークショップという形で参加者をつのり、長い年月をかけて改修することによって人件費の削減に寄与している。

このようにプロジェクトでは、さまざまな工夫を凝らして運営を行っている。プロジェクトに参加している山本氏は、「メンバーは皆古いものが好き」で「直して使いたいという思いを共通して持っている」という。また「片付けはきついけれど、爽快」とのことである。共通の目的と価値観をもち、楽しみがあることで、費用を節約している。

他に、市から補助金もあるが、それに頼らず最小限で大きな成果をあげている⁴。

4 住民参加型の空き家利活用における成功の条件、利点

「尾道空き家再生プロジェクト」と「尾道市空き家バンク」のインタビュー調査と実見から考える、住民参加型の空き家利活用の「成功の条件」と「利点」を述べる。

4.1 尾道空き家再生プロジェクトについて

成功の条件は次の 3 点にまとめられる。

1 つ目は事業そのものに魅力があることである。尾道空き家再生プロジェクトは古くて良い建物を再生する事業である。古く、魅力的な建物を修復する事業は、古くて良いものが好きな人なら魅力的に感じられる事業である。実際 2 件目に再生した北村洋品店では建物の再生においてワークショップを行い建物の修復や出来るまでの過程を学びたい人を募ったが、のべ 100 人以上集まる結果となった（設立代表者の豊田氏による）。魅力的な事業であれば事業が続きやすく、また協力者も多く募りやすい。

2 つ目は需要の確保がしっかり行われていることである。空き家は再生するだけでも意味があるが、再生後も使用されなければいずれ劣化してしまう。尾道市は有名な観光スポットでもあり、移住希望者は多い土地である（尾道市役所の資料より）。空き家にすむ移住者が

³ これも、魅力によって集まってきたというべきだろう。

⁴ 「尾道空き家再生プロジェクト」に限定した補助金ではなく、市の公募制の補助金（「まちなみ形成事業補助金」など）である。

決まってから再生を始めたり、使う目的が決まってから再生することで再生後も利用・管理が行われる。また尾道空き家再生プロジェクトでは人々が集まる空間として再生を行うこともある。その際ワークショップを開いて多く協力者を募ることでワークショップに参加した人がその後の利用にもつながりやすい。再生の段階から需要の確保も行われているのだ。

3つ目は地方自治体との協力体制があることである。尾道市役所では直接「尾道空き家再生プロジェクト」に支援を行っているわけではない。しかし制度を整えることで間接的に支援を行っている。「まちなみ形成事業補助金」、「空き家再生促進事業補助金」、「沿道建造物等修景事業補助金」の3つの補助金交付の制度を整えることにより金銭的支援を行っている。

次に、住民参加型であることのメリットである。これも3点にまとめられる。

1つ目は人のつながりを利用できることである。「尾道空き家再生プロジェクト」では代表者の豊田氏の家族、友人だけでなく、尾道市立大学の学生や地域出身の芸術家、古くて良いものに興味のある人や観光客などが再生事業に参加している（豊田氏による）。こうした住民同士のつながりが活かせるのは非常に良い点だろう。

2つ目は金銭的にコストが低くなることである。空き家再生に関して、基礎部分の一部はプロの大工の知識と技能が必要である。しかし荷物の搬出や内装に関しては、住民でも出来る部分は自分たちで行うことで作業費を抑えることが出来る。

3つ目は工夫が行われることである。先ほども述べたが再生の際にワークショップを開き建物について学びの場にしたり、再生に多くの人を参加させることで再生後の利用につなげることや、どのように空き家を利用していくのかを考えることは空き家が好きな住民ならではの工夫やアイデアが出てくる。

4.2 尾道市空き家バンクについて

「尾道市空き家バンク」の成功条件は2つ考えられる。

1つ目は意欲的な人物、団体に事業を任せることである。「尾道市空き家バンク」は、平成21年10月から「尾道空き家再生プロジェクト」に空き家バンク事業の一部を委託している（インタビューで頂いた尾道市役所の資料より）。地方自治体は空き家対策以外にも多くの仕事があり、空き家にかける時間や人員や予算にも限界がある。意欲的な人物、団体に任せることで、多くの時間や労力をかけ、また知識やアイディア、ネットワークを活用して、空き家バンク事業を行ってもらえる。

2つ目は移住希望者が多かったことである。これは「尾道空き家再生プロジェクト」の項でも述べたが尾道市は移住希望者が多い⁵。空き家バンクに需要が多いことは成功には重要

⁵ 底流に多くの潜在的希望者があつ、そこに「尾道空き家再生プロジェクト」の魅力・

なことだろう。

最後に住民参加の空き家バンクの利点を2つ挙げる。

1つは人的コストの削減である。事業を委託してしまうことで市役所員の人員も削減することができる上、意欲的な人物や団体が人員も見繕って事業を行ってもらえるため市役所としては人を雇うコストを削減できる。

2つ目は高い成果を見込めることである。市役所は人員や時間や予算に制約がある。意欲的な人物や団体が事業を行う方が時間や労力をかける分、成果も多くなる。これは実際に尾道市空き家バンクの成果から見て取れる（尾道市役所のインタビュー資料より）。

4.3 まとめ

以上、「尾道空き家再生プロジェクト」と「尾道市空き家バンク」からみられる、住民参加による空き家利活用の「成功条件」「利点」を挙げてきた。双方に共通することは意欲的な人物や団体のリーダーシップが非常に大切であるということである。事業を引っ張っていくことや様々な工夫は参考にすべきところが多くあるだろう。それだけではない。意欲的な人物や団体が行う事業は人を惹きつける魅力が存在する。これが事業を長続きさせ、大きな成果をあげる重要なことではないだろうか。インタビューで、「尾道空き家再生プロジェクト」の代表者豊田氏は「無理なく楽しく続けられる事業」がとても大切だと述べた。魅力がなければ空き家は使われない。楽しくなければ事業は続かない。魅力があり、楽しめる空き家再生・活用。これが重要なことである。

評判が加わったのであろう。

第4章 五所川原市街地を中心とする空き家状況のインタビュー調査：住民参加型空き家対策を目指して

弘前大学人文学部経済経営課程 厚海史織、西島宏幸、野宮俊太郎 [著]
弘前大学人文学部 飯島裕胤 [監修]

1 インタビュー調査の目的

人口減少を続ける日本では空き家は構造的に増加してしまう。そして空き家の多くはそのまま放置されてしまう。放置された空き家は劣化を続けていき破損や倒壊、治安や景観の悪化を招く。このような地域の荒廃へつながる空き家は早急に対策する必要がある。

すでに空き家に関する様々な取り組みや対策が取られている。中でも広く行われているのが「空き家バンク」である。これは使用していない空き家を外部の人に貸し出し、居住をしてもらうというものである。行政が空き家を調べ、所有者と交渉し、ホームページで実際に居住の呼びかけを行うことで空き家の利用を促している。空き家バンクは一定の成果を上げているがいくつか課題もある。一般に、空き家対策は次の2つが問題となる。

第一の課題は「情報収集」である。**空き家の位置や所有者の情報を行政が集めるには多大なコストと時間がかかってしまう。**空き家の有無を把握するには直接町を歩き回り一件一件確認をとるしかない。特に所有者の死亡により空き家になった場合は戸籍情報を辿って調べる必要があり、さらにコストと時間を要することになる。情報収集の範囲と手間を削減する工夫が望まれる。

第二の課題は「対応できる空き家数」である。空き家バンクの中でも特に成功している鳥取県雲南市では一年あたり20件の空き家を貸し出すことに成功しているが、雲南市にある空き家の総数は1350件であり**今後増え続ける空き家の数に対応することが出来ない。**空き家を利用しやすい制度を作る必要があるだろう。

そこで私たちは町内会が中心となって空き家対策を行うことを考えた⁶。町内会が空き家対策を行うメリットは二つある。

第一のメリットは「情報収集」が効率的に行えることである。**町内会は町内の住宅情報や住民の情報をよく把握している。**行政やNPO団体が空き家の情報を集めるより効率的に行

⁶ 空き家対策をコストをできるだけかけずに、増加する空き家に対処するように行うにはどうすればよいだろうか。行政だけでは不可能、あるいは限界があるとなれば、どんな組織と連携すべきだろうか。本調査研究では第5章と補論において、町内会を中心とする空き家の利活用の仕組みを提言する。

える。また町内会の民生委員は住民の情報を把握している。一人暮らしの高齢者を把握していることで将来空き家になる家を予想することができる。

第二のメリットは「空き家の利活用が広がる」ことである。空き家バンクの場合は空き家の使い道を居住に限っていたため対応できる空き家の数も限定され、また改装・改築等に大きなコストがかかる場合が多い。しかし単に居住目的だけではなく楽器の練習スペースや高齢者の集会所、子供の勉強スペースなどあらゆる利用の可能性が空き家にはある。五所川原市の松島町内にある「松島みんなの家」では高齢者が集まりトランプやお茶会などが行われている。利用者は月に60～80人と非常に多く、空き家を利用したいと考える人は多いことがわかる。空き家を実際に利用したい人は、外部に住んでいる人とその地域の中に住んでいる人のどちらが多いだろうか。地域の中にある町内会には空き家の利活用の可能性があると考えている。

今回は五所川原市内の15町内会の町内会長にインタビューを行った。これは空き家対策を町内会が担うことで「情報収集」と「利活用」をより効率よく行うことが出来るかどうかを検証するためである。実際に「町内にどのくらい空き家がありますか」と質問したところ平均4.5件の空き家があることがわかり、ほとんどの町内会が空き家をしっかりと把握していることがわかった。また町内会にインタビューを行ったのもう一つ理由がある。それは空き家の劣化による破損や倒壊、雑草が生い茂ることによる害虫の発生に困っているのはその地域に住む町内の人たちだと考えたからだ。空き家問題は町内会の人たちと共に考える必要がある。

他にも、五所川原市内の空き家の現状及び対策を知るために五所川原市役所（空き家対応の担当者）にインタビューを行った。また住居や空き家という資産の専門家である不動産や地域金融機関、そして実際に空き家の利活用を行っている松島みんなの家の事務局長さんにインタビューを行った。

2 調査方法

2.1 インタビュー対象

インタビュー対象は町内会連合会に加入する町内会にインタビューのお願いをして了承を得た町内会の町内会長、電話交渉でインタビューの了承を得た、五所川原市役所、不動産、地域金融機関、松島みんなの家を対象とした。

今回インタビューしたのは町内会長15件、五所川原市役所1件、不動産5件、地域金融機関4件、松島みんなの家の計26件にインタビューを行った。

2.2 日程

インタビューは対象地へ赴き、直接お話をうかがう形式をとった。町内会長へのインタビューは五所川原市役所の協力のもと、五所川原市町内会連合会にインタビュー依頼を行っ

た。実際の日時と対象は以下の通りである。

	日時	対象	件数
第一回	平成 26 年 9 月 10 日	町内会長 8 件、不動産 3 件	11 件
第二回	平成 26 年 9 月 11 日	町内会長 7 件、市役所 1 件、 不動産 1 件	9 件
第三回	平成 26 年 9 月 18 日	金融機関 2 件、不動産 1 件	3 件
第四回	平成 26 年 9 月 19 日	金融機関 1 件	1 件
第五回	平成 26 年 10 月 15 日	松島みんなの家 1 件	1 件

※地域金融機関 1 件は FAX での回答。

2.3 質問の趣旨

「町内会」

町内会でのインタビューは、以下のような趣旨で行った。

- ・ 現在空き家が放置されていることを知る。
- ・ 町内会がどの程度空き家を把握しているかを知る。
- ・ 空き家の放置によってどのような問題が生じるかを知る。
- ・ 町内会が空き家の調査を実施可能であることを確かめる。
- ・ 将来発生しうる空き家の予測がつくかを知る。
- ・ 町内会が空き家の所有者を特定できるかを知る。
- ・ 町内会の活動が空き家の管理につながることを確かめる。
- ・ 空き家利用の際に、どのような広告・宣伝活動が適しているかを知る。
- ・ 町内会が空き家を利用することにどの程度潜在的ニーズがあるかを知る。
- ・ 町内会で空き家の管理を行うことが可能であるか確かめる。
- ・ 必要な情報または支援は何かを探る。
- ・ 町内会長が空き家の利活用に関して、どのように感じているか。
- ・ 町内会長が考える理想の街について知る。

「市役所」

市役所でのインタビューは、以下のような趣旨で行った。

- ・ 五所川原市における空き家の実態を知る。
- ・ 行政が空き家に対して困っているという裏付けをとる。
- ・ 現状行われている空き家対策を知る。
- ・ 町内会が空き家の情報を収集することのメリットを確認する。

- ・現状行われている対策の問題点を知り、対策の改善に役立てること。
- ・空き家の情報収集の問題点を知り、対策改善につなげる。
- ・これからの空き家対策の方向性を知る。また解体のみの政策の限界を語ってもらう。
- ・空き家を利活用することに対する感想。また市役所員の目線からの感想を聞く。
- ・空き家になることを未然に防ぐための方策を取ることは可能かを知る。
- ・行政は町内会が主体となって行う空き家対策に対してどの程度の金銭的支援が行えるかを知る。

「不動産会社」

不動産会社でのインタビューは、以下のような趣旨で行った。

- ・空き家があることでどのような問題が発生するか知る。
- ・不動産会社が空き家の問題をどの程度把握しているか。
- ・不動産会社の空き家の管理方法を知る。
- ・不動産会社が行っている空き家調査を知る。
- ・不動産会社が考える空き家の悪影響を知る。
- ・不動産会社として空き家対策について専門家の見解を知る。
- ・使用することが空き家の劣化を防ぐことの裏付けをとる。
- ・空き家の売却・賃貸が実際に成立しているかを知る。
- ・空き家を売却・賃貸する上で所有者側の必要な条件を知る。
- ・空き家を売却・賃貸する際にどのような問題があるかを知る。
- ・私たちの提案するタウンシェアハウスについて専門家から意見を聞く。
- ・空き家調査にかかる日数と費用を知る。
- ・空き家の中にある荷物にかかる費用と管理を知る。
- ・住民が空き家の利用、管理を行うことで想定される問題点を知る。

「地域金融機関」

地域金融機関でのインタビューは、以下のような趣旨で行った。

- ・金融機関の空き家に対する意識を知る。
- ・金融機関での空き家対策の現状を知る。
- ・先行事例をもとに、県内での金融機関の空き家活用の実現可能性と、その意識を知る。
- ・空き家対策に向けた業種間連携の一側面として、金融機関同士の提携状態を知る。
- ・金融機関の保有する情報を、空き家活用の仕組みに活用できるかを知る。
- ・空き家活用の取り組みを、社会貢献として実施できるかを探るために、既存の社会貢献の内容からその実現可能性を探る。
- ・社会貢献の実施基準を知る。

- ・タウンシェアハウスの仕組みを、金融機関の目線から判断してもらうことで、提案の実現可能性を知る。
- ・提案における課題を専門家の視点から確認してもらう。
- ・提案の課題を知ったうえで、実現性を高めるためのアドバイスを受ける。
- ・金融機関が、事業実行の基準をどこに置いているのか知る。

「松島みんなの家」

松島みんなの家でのインタビューは、以下のような趣旨で行った。

- ・空き家を利用した事業を行った動機を知る。
- ・空き家の利活用を行っている活動の実態を知る。
- ・空き家の利活用を行う場合どの程度の利用してもらえるかの目安を知る。
- ・松島みんなの家の利用者状況の把握。
- ・空き家を利用することが管理につながることを確認。また具体的な維持管理の方法を知る。
- ・雪国の空き家管理では特に問題となる雪かきをどのように行っているのかを知る。
- ・空き家の利用、管理にかかる費用をどのように計算して利用料を算出したのかを知る。
- ・空き家の利用、管理にどのような費用がかかっているのかを知る。
- ・空き家の契約に特に気をつける点や、名義は誰になっているのかを知る。
- ・空き家の利活用に関して自分達では想定できない困難があったらここで聞き出す。
- ・空き家の利活用のメリットを知る。

3 用語解説

「空き家」

空き家は三つに分類できる。一つ目は売却・賃貸用の空き家。二つ目は二次的住宅の空き家。これは別荘などの空き家のことである。三つ目はその他の空き家である。これは市場にも出ておらず、利用や管理が一切ない空き家のことである。五所川原市では全空き家数の半数以上がその他の空き家である。今回インタビューの対象とした空き家はその他に分類される空き家のことである。

「松島みんなの家」

松島みんなの家とは空き家を利用して周辺住民の憩いの場を提供している施設である。具体的にはトランプ大会やお茶会などを週三回のペースで行っており、月にのべ60～80人の利用者がいる。利用者は主に高齢者であり、人生経験豊かな高齢者が自分の経験を活かして教えあうことがコンセプトである。

4 インタビュー結果

4.1.1 町内会長のインタビュー結果

五所川原市の15町内会を対象にインタビュー調査を行った。対象町内会は以下の通りである。質問は13項目である。

<対象町内会>

元町	東町	錦町	さつき町	若葉第二
若葉第一	末広町	平井町	松島七丁目	布屋町
旭町	松島六丁目	川端町	田園町	烏森町

町内会のインタビューでは以下のような趣旨に基づいて質問を行った。

1. 空き家の問題・意識について（町内の空き家の状況）

- (1) 質問：「町内に空き家はどのくらいありますか、把握できていない空き家がありますか」

質問趣旨：現在空き家が放置されていることを知る。

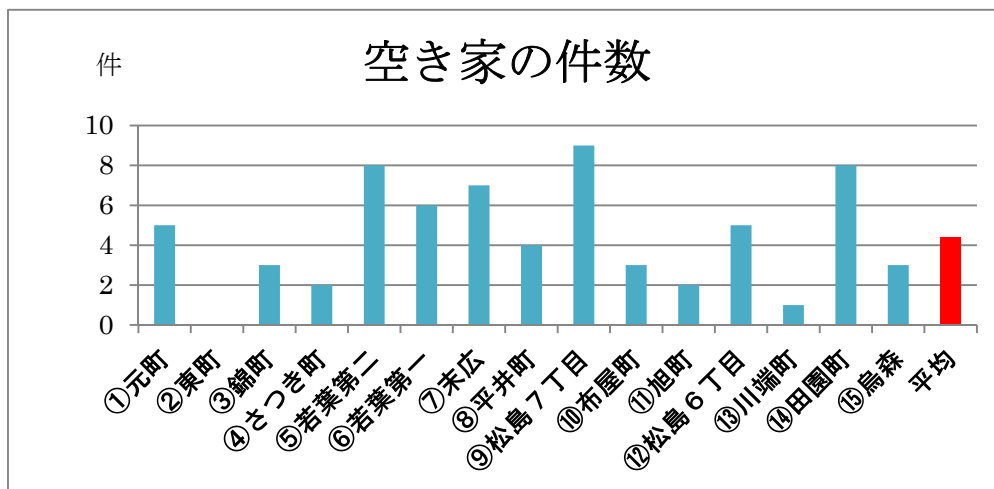
町内会がどの程度空き家を把握しているかを知る。

主な回答

- ・居住者が亡くなり、所有者のわからない空き家になった。
- ・現在はない。店舗の空き家はあり。条例から意識が浸透。
- ・地図上に空き家状況を記載。新しい住民が来れば世帯カードを書いてもらう。
(家族、親せき、子供などの連絡先、年齢、住所などが書いてある。)
- ・把握している。町内会長として知っている。
- ・所有者について、連絡先のわからないものもある。

回答のまとめ

○15町内会で平均4.5件の空き家がある。
○空き家の件数は町内会で把握している。
⇒空き家の有無、または件数はすべての町内会が把握している。所有者について、連絡先のわからないものもある。



(2) 質問:「空き家に関する問題が起こったことはありますか」

質問趣旨: 空き家の放置によってどのような問題が生じるかを知る。

現状把握のための調査

主な回答

- ・ 苦情はない。この辺（地域）ではない感じ。
- ・ とたん屋根が飛び、隣の窓ガラスが割れた。
- ・ 危険家屋は市に取り壊しを申請し、今は撤去済み。
- ・ 雑草が放置されているため、虫が湧く。
- ・ 除排雪の問題（通学路に雪が落ち、冬場の交通が阻害されるなど）。
- ・ 勝手に空き家の敷地内に入ることはできないため、所有者との交渉が必要となる。
- ・ 子供が侵入しないよう、早く解体してほしい。

回答のまとめ

○13 件/15 件、問題あり。とたん屋根が飛び、隣の家の窓ガラスが割れた。

○除排雪の問題、虫の大量発生。

⇒苦情のない町内会もあるが、苦情のある町内会では空き家が放置されることで、空き家の弊害が生じている。特に落雪、除排雪の問題や、「とたん屋根が飛び、隣の家の窓ガラスが割れた」などの、危険家屋の隣家に対する被害などがあげられる。「子供が侵入して怪我やトラブルが起きる前に、早く解体してほしい」という意見もある。

2. 空き家調査について

(1) 質問:「空き家の調査をしていますか、それはどのような方法ですか」

質問趣旨：町内会が空き家の調査を実施可能であるかを確認する。

主な回答

- ・市役所から危険空き家の調査を依頼された。
- ・調査は行っていない。把握のみ。
- ・町内会の役員や、地域住民からの情報によって把握。
- ・自主的な調査は行っていない。空き家に関する苦情が来たときのみ、市役所をお願いする形で調査している。
- ・民生委員からの情報を基にしている。
- ・やっている。依頼されて報告。市との委託、契約。住所を調べて、写真を撮り、聞き取り。

回答のまとめ

- している・・・2件（市役所の依頼を受け）、していないが情報は把握している・・・9件。
- 自主的な調査はしていない。空き家に関する苦情が来たときのみ、市役所をお願いする形で調査している。
- やっている。依頼されて報告。市との委託、契約。住所を調べて、写真を撮り、聞き取り。
⇒空き家の調査はほとんど行われていない。市役所の依頼を受けた町内会のみ実施されている。その方法は、住所の調査から、写真撮影、聞き取り調査などである。空き家の調査はしていないが**地域住民同士の付き合いや、繋がりを基に、空き家の状況を把握しているのが主である。**

(2)質問：「町内会住民、特に高齢の方の情報を把握していますか」

質問趣旨：将来発生しうる空き家の予測がつくかを知る。

主な回答

- ・近隣の人たちでさえ、交流がない。ゴミ捨ての時に話すくらい。
- ・高齢者主体で、交流が減少してきている。人と話せる場を作るのが難しい。
- ・孤独死対策。一人暮らしの高齢者あり。空き家になりそうなものわかる。
- ・独自の体制で、「自主防災会」を組織。二人一組にして2人の高齢者を一人が守る体制。
- ・世帯カードを配布し、パソコンで年齢、氏名などを管理している。
- ・聞くこともできない。仲良くしていても個人情報には教えられる。
- ・通夜、葬式などで一応把握。募金等で季節ごとに声をかけて高齢者の見回りをしている。

回答のまとめ

- 独自の体制で、「**自主防災会**」を組織。二人一組にして2人の高齢者を一人が守る体制。「**世帯カード**」を配布し、パソコンで年齢、氏名などを管理している。

○高齢者の把握は概ねできている。
 ⇒「通夜、葬式などで一応把握。募金等で季節ごとに声をかけて高齢者の見回りをしている。」町内会は**香典を送るときに、親類の方々の連絡先を事前に把握できる**ということがわかった。
 「住所を聞くこともできない。仲良くしていても個人情報には教えられない。」という意見もある。
 孤独死対策を行っている町内会もあり、将来空き家になる住居の予想もできる。
 地域の繋がりが薄くなってきているので、高齢者の孤独死の問題がある。「近隣の人たちでさえ、交流がない」という現状から、**町内会での交流の場を必要としている**と言える。

(2) 質問：「空き家の現所有者を特定できますか（所有者と個人的つながりがあるものですか）」

質問趣旨：町内会が空き家の所有者を特定できるかを知る。

主な回答

- ・おおむね特定できている。
- ・親戚などの連絡先も、町内会加入時に連絡してもらっている。
- ・把握しきれていない。町内にある4件の空き家は所有者不明。
- ・遠方に住んでいる子供などの情報までは分からない。
- ・所有者はほとんどわかるが電話番号は知らない。
- ・わからない。

回答のまとめ

○現所有者を**特定でき、連絡先も分かる**・・・9件。
 ○所有者はほとんどわかるが電話番号は知らない。
 ○把握しきれていない。町内にある4件の空き家は所有者不明。
 ⇒「所有者の特定、所有者の連絡先がわからない。」「所有者はほとんどわかるが電話番号は知らない。」など**町内会によって異なる**。

3. 町内会について

(1) 質問：「現在、町内会で行っている活動は何ですか」

質問趣旨：町内会の活動が空き家の管理につながることを確かめる。

主な回答

- ・側溝の泥上げや、ゴミ拾い、草刈りを行っている。
- ・ゴミの回収場所の清掃を週1交代で実施。
- ・町内会大家族交流レク、納涼祭、もちつき、トランプ大会などの行事。側溝の泥上げ。遊

び場（公園など）の草刈り（子どもたちの遊び場をきれいに）。

- ・側溝の泥上げ、センターに頼む、年1の懇親会（日帰り、旅行）、クリスマスなど。
- ・街灯の修理。

回答のまとめ

- 側溝の泥上げや、ゴミ拾い、草刈りを行っている。
- 町内会大家族交流レク、納涼祭、もちつき、トランプ大会などの行事。側溝の泥上げ。遊び場（公園など）の草刈り（子どもたちの遊び場をきれいに）。
- ゴミの回収場所の清掃を週1交代で実施。
⇒側溝の泥上げ、ゴミ拾い、草刈り、ゴミの回収場所の清掃を行っている。それらはボランティア活動で実施している町内会が多い。活動が活発な町内会は、納涼祭、日帰り旅行などの懇親会、クリスマス会等の催しごとに力を入れて、地域住民の結びつきを深めている。

(2) 質問：「行政とどのくらい連携を取っていますか」

質問趣旨：現状把握のための調査

主な回答

- ・保険、広報、ゴミ減量推進員を通じた連携。避難訓練の実施依頼。
- ・問題があれば市に連絡し、対応をお願いしている。
- ・意識的にコンタクトを図っている。役所の連絡は月3。
- ・行政懇談会があり、活動を報告している。
- ・年1の町内会連合会に出席。役所での手続き書類が面倒。

回答のまとめ

- 保険、広報、ゴミ減量推進員を通じた連携。避難訓練の実施依頼。
- 意識的にコンタクトを図っている。役所の連絡は月3。
- 年1の町内会連合会に出席。役所での手続き書類が面倒。
⇒町内会と行政（市役所）との連携は概ねとれている。要望があれば、役所側の迅速な対応が為されている。年1回の報告のみの町内会が4件。
現在、行政との連携は町内会側発信によって成り立っている。市役所の情報が行き届いていない町内会との格差が生じている。

(3) 質問：「町内会での広告・宣伝活動はしていますか」

質問趣旨：空き家利用の際に、どのような広告・宣伝活動が適しているかを知る。

主な回答

- ・町内のHP（ホームページ）はない。回覧板で行う。
- ・HPはない。自主防災会の広報を配布している。

- ・回覧板での報告は逐一。パソコンの得意な人はいる。
- ・回覧板。HPは無理。パソコンの使えないお年寄りばかりだから。
- ・町内会広報を住民に配る。(年7~8)、回覧板。

回答のまとめ

- 町内のHP（ホームページ）はない。回覧板で行う。
- HPはない。自主防災会の広報を配布している。
- ⇒回覧板での告知が中心。ほぼすべての町内会で実施。「町内会広報を住民に配る。」などを例に、独自に広報を制作している町内会もある。「HPは無理。パソコンの使えないお年寄りばかりだから。」パソコン操作が得意な人が多くはないためにHPは制作されていない。
- 空き家利用の呼びかけでは回覧板を利用することができる。

(4) 質問：「住民からの要望で実現したいと思っていること、困っていることは何ですか」

質問趣旨：町内会が空き家を利用することにどの程度潜在的ニーズがあるかを知る。

主な回答

- ・側溝のふたや街頭の問題は、市役所に依頼。道路に水がたまるという問題は、改修を行った。
- ・街頭の交換を迅速にしてほしい。趣味のスペースがあったらいい。かつては老人クラブがあった。町内会に入っていない人が多いという問題。町内会費を払って、町内会の相互扶助をするという意識が低くなっている。
- ・側溝の泥上げを行ってほしい。泥上げは高齢者に難しい。
- ・高齢者が多く、子供が少ない。子供向けの行事を企画しても、参加率が良くない。(いない訳ではないが・・・)公園の遊具を改修してほしい。
- ・雪捨て場に困る。自費で除雪機を購入し、一人暮らしの人の家の前を除雪した。(同意見)：雪かきが行き届いてない。
- ・ゴミ置き場が欲しい。市に無許可で建てた。

回答のまとめ

- 街灯の交換を迅速にしてほしい。趣味のスペースがあったらいい。かつては老人クラブがあった。
- 側溝の泥上げを行ってほしい。雪捨て場などの雪に対する苦情。ゴミ置き場が欲しい。
- 高齢者が多く、子供が少ない。子供向けの行事を企画しても、参加率が良くない。(いない訳ではないが・・・)公園の遊具を改修してほしい。
- ⇒生活上の問題を解決してほしいという要望が多い。「側溝のふたや街灯の問題は、

市役所に依頼。道路に水がたまるという問題は、改修を行った。」「雪捨て場に困る。自費で除雪機を購入し、一人暮らしの人の家の前を除雪した。」などを例に、生活上の問題の対処は、**市役所に依頼する場合と、町内会が自主的に解決する場合がある。**

空き家の敷地内では特に側溝の泥上げや雪かきなどの問題がある。

4. 管理について

- (1) 質問：「A. 町内会として、空き家の手入れ（草刈りや雪下ろしなど）を行っていますか。B. 管理できるとしたら管理したいですか、また、管理にはどのような支援が必要ですか」

質問：「A. 町内会として、空き家の手入れ（草刈りや雪下ろしなど）を行っていますか」

質問趣旨：町内会で空き家の管理を行うことが可能であるか確かめる。

主な回答

- ・空き家の所有者が各自で行っている。
- ・やっていない。お金がかかるから放置。
- ・近所からの苦情もあり、空き家周辺の草刈りは行っている。
- ・手入れはしていないが、通学路に面した空き家の問題が心配。
- ・草刈りはやっていないが、泥上げは行っている。
- ・やっていない。雑草は市役所に頼み、調査・実行済み。
- ・所有者が行っている。許可があれば草刈りや側溝の掃除をしている。

質問：「B. 管理できるとしたら管理したいですか？また、管理にはどのような支援が必要ですか」

質問趣旨：必要な情報または支援は何かを探る。

- ・権利がないから管理できない。よその財産に立ち入るのは難しい。相談があれば別途対処（雪問題とか）。
- ・今のところ、問題が起きていないので管理する気にはならない。
- ・害虫の発生などで隣家からの苦情もあり、解決すべき問題とは考えている。
- ・雪下ろしはその所有者がやってほしい。
- ・雪下ろしには20～50万かかる。自分の自宅で手いっぱい。
- ・本人から依頼が来たら考える。
- ・災害時の見回りはできる。行政が所有者や地権の確認をしなければいけない

回答のまとめ

- A. ○空き家の所有者が各自で行っている。
 ○近所からの苦情もあり、空き家周辺の草刈りは行っている。
 ○草刈りはやっていないが、泥上げは行っている。
 ○やっていない。雑草は市役所に頼み、調査・実行済み。
- ⇒「近所からの苦情もあり、空き家周辺の草刈りは行っている。」など、空き家の管理を行う必要性があり、町内会が行う場合もある。所有者が各自で行っている場合は良いが、「やっていない。お金がかかるから放置。」という町内会は今後危険空き家が増え続けることになる。
- B. ○権利がないから管理できない。よその財産に立ち入るのは難しい。相談があれば別途対処（雪問題とか）。
 ○今のところ、問題が起きていないので管理する気にはならない。
 ○雪下ろしはその所有者がやってほしい。
 ○本人から依頼が来たら考える。
- ⇒誰が空き家を管理すべきなのか、という意識の違いがある。所有者本人の責任によるという意識の町内会もある。「雪下ろしには20～50万かかる。自分の自宅で手いっぱい。」などを例に、費用面での問題が生じる。

5. 町内会での住民利用とより良い街づくりについて

- (1) 質問：「町内で、趣味や勉強、団らんなどで場所が欲しいと思っている人はどのくらいいると考えていますか（具体的にはどんなことがしたいですか）」※広島県尾道市⁷の先行事例を説明

質問趣旨：町内会が空き家を利用することにどの程度潜在的ニーズがあるかを知る。

主な回答

- ・コミュニティーセンターなどの集会所が既にあるから、空き家を使うことは考えていない。
- ・空き家を利用するより、解体して雪捨て場にしたい。
- ・コミュニティーセンターが遠いので、やっぱり町内会に1つは集まれる場所が欲しい。
- ・カラオケとかトランプがしたい。どこかいく場所が大事。
- ・地域の集まる場所があれば良いと思う。あれば利用者はいると思うが、使用料などの金銭の問題がある。

⁷ 広島県尾道市事例：古民家を改修して地域住民が趣味の場として、空き家を利用した事例（「尾道空き家再生プロジェクト」）。

- ・利用があればいいなと思う。貸してくれる方向になってくれるといい。
- ・空き家の回収にお金がかかる。お金が無いと無理。町内会としてできるものではない。
- ・古民家は価値がある。
- ・松島みんなの家⁸には人がたくさん集まる。

回答のまとめ

- コミュニティセンターが遠いので、やっぱり町内会に1つは集まれる場所が欲しい。
- カラオケとかトランプがしたい。どこかいく場所が大事。
- コミュニティセンターなどの集会所が既にあるから、空き家を使うことは考えていない。
- 空き家を利用するより、解体して雪捨て場にしたい。
 - ⇒「コミュニティセンターが遠いので、やっぱり町内会に1つは集まれる場所が欲しい」などの意見を例に、集会所がない町内会にとっては、先行事例のように趣味や団欒のために空き家を利用することには好印象である。トランプやカラオケなど気軽にみんなで楽しめる遊びが望まれる。
 - 「コミュニティセンターなどの集会所が既にあるから、空き家を使うことは考えていない。」既に集会所があり、行事はそこでやっているのだから新たな交流の場所を必要としていない。
 - 「古民家は価値がある。」「松島みんなの家には人がたくさん集まる。」など、**空き家を団欒の場として利用するという需要（ニーズ）はある。**

(2) 質問:「尾道市のようにして、売却・賃貸のついていない空き家を、何とか利用できないでしょうか」

質問趣旨: 町内会長が空き家の利活用に関して、どのように感じているか。

主な回答

- ・公民館などに利用してはどうか。維持費は市から捻出してほしい。
- ・倉庫、車庫、雪捨て場など（固定資産税がゼロなので）。
- ・管理する人がいるのか。お金の問題。
- ・考えてもいない。利用者がつくかは厳しい。
- ・利用できるのならやってみたい。いいことだ。できると思う。集会所はあるからいらない。
- ・集会所が遠く、足の悪い人が来ることができない。町内にあると良い。

⁸ 「松島みんなの家」: 空き家を利用して周辺住民の憩いの場を提供している施設である。具体的にはトランプ大会やお茶会などを週三回のペースで行っており、月にのべ60~80人の利用者がいる。利用者は主に高齢者であり、人生経験豊かな高齢者が自分の経験を活かして教えあうことがコンセプトである。

- ・月曜にカード遊びをしている。

回答のまとめ

- 公民館などに利用してはどうか。維持費は市から捻出してほしい。
- 倉庫、車庫、雪捨て場など（固定資産税がゼロなので）。
- 管理する人がいるのか。お金の問題。
- 考えてもいない。利用者がつくかは厳しい。
⇒資金や利用者の確保をすることが難しい、など利用することに対して不安の意見がある。空き家を活用するには**資金と利用者の確保が課題**であることがわかった。「集会所が遠く、足の悪い人が来ることができない。町内にあると良い。」
「月曜にカード遊びをしている。」などを例に、**町内会住民の意見・要望にあった利用方法を考えるとよい。**

(3) 質問：「今後、町内会をどのような町にしていきたいですか」

質問趣旨：必要な情報または支援は何かを探る。

町内会長が考える理想の街について知る。

主な回答

- ・人口を増やし、町内活性化をしたい。一大決心をしなくても気軽に帰ってこられる町にしたい。
- ・孤独死や災害の防止を行い、地域密着型の町内会を目指す。納涼祭などで若い人の活力を使うなどして、若い人に働いてもらいたい。町内会を将来にわたって運営できるような仕組みを作りたい。
- ・住んで良かったと思う環境づくりと、心豊かに「ふれあう」まちにしたい
- ・触れ合いを大事に、地域の人同士の結びつきを強くしたい。
- ・もっと高齢者が出て参加できるようなイベントをしたい。子供も。
- ・助け合いの町にしたい（互助意識を高めたい）。
- ・お年寄りには元気に、子供たちは明るく走り回るような、にぎやかな町にしたい。交通が激しいが、外で遊んでほしい。みんなで子供たちを見守っていけるような、恩返しできる環境にしたい。
- ・世代間、男女間の交流がある町にしたい。

回答のまとめ

- 人口を増やし、**町内活性化をしたい**。一大決心をしなくても気軽に帰ってこられる町にしたい。
- お年寄りには元気に、子供たちは明るく走り回るような、にぎやかな町にしたい。交通が激しいが、外で遊んでほしい。みんなで子供たちを見守っていけるような、**恩**

返しできる環境にしたい。

○住んで良かったと思う環境づくりと、心豊かに「ふれあう」まちにしたい。

○もっと高齢者が出て参加できるようなイベントをしたい。子供も。

⇒活気のある町内会にしたい、子供も高齢者も明るく元気な町にしたい。「町内会を将来にわたって運営できるような仕組みを作りたい」など持続可能性のある町にしたいという意見。それぞれの町内会に、明白な今後の理想や展望があり、その目標に向かって活動をしているということがわかった。この理想を実現できるような取り組みを考えていくのが今後の課題である。

4.1.2 町内会インタビューの考察

空き家の問題が生じる原因は、空き家が放置されているからである。

町内会のインタビューより、「とたん屋根が飛び、隣の窓ガラスが割れた。」などを例に空き家は隣家や近辺の住人に、倒壊や破損の危険、除排雪や害虫の発生などの被害をもたらしている。町内の自治をする町内会にとっても空き家の存在に困っている。

現状は空き家を管理する人がいないので、空き家が放置されている状態にある。よって、今後は空き家を管理することが課題である。

ある町内会を例に挙げると、「世帯カード」を配布し、世帯状況や住民の親族の連絡先などを把握していることがわかった。これにより町内会は住民との結びつきが強く、住民の情報を把握していると言える。したがって町内会が空き家を管理することも可能ではないかと考えられる。

本研究では、「補論」において町内会が窓口になり空き家を住民利用するという「タウンシェアハウス⁹」という提案をする。ただし、このインタビュー結果をふまえると以下のような課題が考えられる。

例えば「資金や利用者の確保をすることが難しい」など、利用することに対して不安の意見があった。また空き家の管理や利活用が行われることを望ましいと考えてはいるが、空き家対策を町内会が担うことについては否定的であるところが目立った。

このような意見を踏まえ、誰がどのように利用するのか、自然に助け合って利用していくという仕組みづくりをしなければならない。また町内会に合わせた現実的な空き家対策を行い、空き家が利活用されることの利点を示す必要がある。まずは町内会住民の結びつきを強くし、相互扶助意識を高めることが重要である。

「集会所が遠く、足の悪い人が来ることができない。町内にあると良い。」など交流の場を必要としている町内会が数多くみられた。「月曜にカード遊びをしている。」「カラオケ

⁹ タウンシェアハウス：空き家を主に町内会住民が利用し、町内会が空き家利用の窓口として仲介を行うしくみ。

とかトランプがしたい。」などのそれぞれの町内会住民の意見・要望にあった利用方法を考えると効果的である。

さらに、町内会それぞれに「活気のある町内会にしたい、子供も高齢者も明るく元気な町にしたい」など、今後の理想や展望があるということがわかった。この理想を実現できるような取り組みを考えていくのが今後の課題である。

4.2.2 五所川原市役所でのインタビュー結果

五所川原市市役所において空き家対策を行っている市役所員一名を対象にインタビューを行った。質問は10項目である。

1. 五所川原における空き家の現状について

(1) 質問: 「空き家の特徴はありますか」

質問趣旨: 五所川原市における空き家の実態を知る。

回答のまとめ

- 五所川原の中心地はそれほど多くないが郊外は空き家がかかなり多い。
⇒五所川原市の中でも特に**過疎地域**が深刻である。

(2) 質問: 「寄せられている苦情はありますか」

質問趣旨: 行政が空き家に対して困っていることについて、裏付けをとる。

回答のまとめ

- トタンがとぶ、くさい、害虫がわく、雪害がある。
⇒**公衆衛生上、防犯上の悪影響**が発生している。空き家に対する苦情は市役所にも寄せられているので市でも空き家対策を行う必要性を感じた。

2. 五所川原市役所が行っている空き家対策について

(1) 質問: 「対策について詳しく教えてください」

質問趣旨: 現状行われている空き家対策を知る。

回答のまとめ

- 「五所川原市空き家等の適正管理に関する条例」を制定している。
- 空き家管理に関してホームページなどで広報。
⇒主に**市民の生活を脅かす危険空き家¹⁰**に対する対策である。空き家の状態が比較的良いものについては十分に対策を行えていないと感じた。

¹⁰ 危険空き家:劣化の状態が特に進行している空き家。破損や倒壊の危険があるため早急に対策が必要な空き家である。

(2)質問:「町内会と協力して良かったことは何ですか」

質問趣旨:町内会が空き家の情報を収集することのメリットを確認する。

回答のまとめ

- 所有者の事情がよくわかる。
- 空き家の位置や所有者の特定が早い。
⇒行政が空き家の調査を行うよりも**町内会を通す方が効率がよい。**

(3)質問:「対策において困っていることはありますか」

質問趣旨:現状行われている対策の問題点を知り、対策の改善に役立てること。

回答のまとめ

- 所有者に指導命令を行うが最終的な決定権は市役所にはないので進まないことも多い。
- 住所はわかるが**電話番号はわからない**ため連絡をとれない場合がある。
⇒五所川原市の空き家対策でも課題となるのは所有者の**情報収集**である。また空き家の所有者が空き家に対して**関心がない場合**や**解体費用を負担する余裕がない場合**は対策が進まなくなることが多い。

(4)質問:「空き家の特定にはどのような難しさがあるのですか」

質問趣旨:空き家の情報収集の問題点を知り、対策改善につなげる。

回答のまとめ

- 住所の把握はできるが**電話番号は分からない**ことが多い。
- 空き家対策において**税の情報**を使うことが出来るが時間がかかる。
⇒住所に文書を送付しても返答がなかった場合は対策をとることができなくなってしまふ。所有者の連絡先を収集することは空き家対策の課題となるだろう。また相続などで所有者が変更されている場合、市役所では**税の情報**を使って所有者を特定するが**税の情報を空き家に使うには時間とコスト**がかかってしまうという大きな問題がある。

3. 今後の空き家対策について

(1)質問:「今後空き家対策を新しく行う予定はありますか、またどのような改善が必要になりそうですか」

質問趣旨:これからの空き家対策の方向性を知る。また解体のみの政策の限界を語ってもらう。

回答のまとめ

- 現在は危険空き家の対策しか行っていないが将来的に危険空き家以外の空き家の対策も

行っていきたい。

○今までは規制面重視だったが**利活用・解体の両面から**支援していきたい。

⇒市役所としても空き家対策を段階的に行っており、現在は住民に被害を及ぼす可能性が高い危険空き家に対して対策を行っている。しかし危険空き家ではない空き家も**管理されていなければ劣化していき危険空き家となってしまう**。そのため今後は危険空き家以外の空き家も対策を行う必要がある。また解体だけでなく利活用を含めたあらゆる手段で空き家を対策していく必要がある。

4. 他の自治体が行っている空き家対策についてどう思うか

(1)質問:「松島みんなの家の事例についてどう思いますか」

質問趣旨:空き家を利活用することに対する感想。また市役所員の目線からの感想を聞く。

回答のまとめ

○市職員が主導になって運営することは出来ないと思う。

○間接的に関わることはできる。

⇒行政主導で松島みんなの家のような施設を運営することは出来ないが**補助**をすることはできる。

5. 町内会が行う空き家対策に対してどのような支援ができるのか

(1)質問:「町内会が調べた将来空き家になりそうな家をチェックしておくことは可能ですか」

質問趣旨:空き家になることを未然に防ぐための方策を取ることは可能かを知る。

回答のまとめ

○町内会が情報を提供してくれるならば受け取ることはできる。

○ただ市から情報を提供することは出来ない。

⇒町内会から一方的に情報を受け取ることは可能だが、町内会に空き家所有者に関する情報を提供することは難しい。行政と町内会で**情報共有**できる枠組みがあればより空き家対策は進むはずである。

(2)質問:「町内会が行う空き家対策について金銭的な支援は行えますか」

質問趣旨:行政は町内会が主体となって行う空き家対策に対してどの程度の金銭的支援が行えるかを知る。

回答のまとめ

○財政状況を考えてみて補助金を出すことは可能かもしれない。

○水道料金の割引に関しては交渉が必要。

⇒空き家の問題は行政としても解決すべき課題である。空き家対策については積極的に金銭的支援を行うべきだろう。しかし空き家対策に補助する金額や期間については財政状況などを勘案する必要があるだろう。

4.2.2 市役所インタビューの考察

市役所の空き家対策は市民の生命や財産に危害を及ぼす空き家の撤去が中心であった。しかし市民の生命や財産に危害を及ぼすほどではない空き家も害虫の発生や悪臭を放つなど周辺住民に害を及ぼす。また空き家対策が撤去だけだと取り組める件数に限界が生じてしまう。そこで対応すべき空き家の範囲を拡大し**撤去以外の空き家対策**を講じる必要性を感じた。

また市役所が行う空き家所有者の情報収集は**税の情報**を使って調べていることがわかった。しかしそれでは時間とコストが大幅にかかってしまう。情報収集の面でさらに浮き彫りとなった課題は**情報共有がなされていない**ことである。空き家対策を行う意志がある町内会に対しても市役所は個人情報保護の観点で所有者の情報を提供することが出来ない。これでは空き家対策を進めることは難しいだろう。空き家対策のために収集した情報は必要とするところにしっかりと伝えなければならない。今後情報共有が課題となるだろう。

空き家対策を行うところへの補助は市役所との交渉次第で行える。空き家対策は行政と連携をとり、必要であれば補助を受けながら行う必要がある。

4.3.1 不動産会社でのインタビュー結果

五所川原市にある5件の不動産会社を対象にインタビュー調査を行った。対象不動産会社は以下の通りである。質問は15項目である。

<対象不動産会社>

東信不動産	青森宅建	かしわや不動産	五所川原駅前 不動産	タクモト開発
-------	------	---------	---------------	--------

1. 空き家の状況

(1) 質問：「不動産に寄せられている空き家の相談・苦情件数はどのくらいか、またそれはどのような相談があるか、また、五所川原で実際におきたトラブル事例を教えてください」

質問趣旨：空き家があることでどのような問題が発生するか知る。

不動産会社が空き家の問題をどの程度把握しているか。

主な回答

- ・月 2～3 件。
- ・相談 1～2 件。売却について。相談者は都会又は別の人。

回答のまとめ

- 賃貸、売却の意思がある人が相談にくる。
- 不動産は賃貸・売却が業務なので、放置している人は相談に来ない。
⇒相談・苦情件数は少なく、トラブル事例なども特にないので、
不動産会社は、実質的な空き家に関する問題についての知識は少ない。

(2) 質問：「管理を依頼されている件数と、具体的にどのような管理をしているか」

質問趣旨：不動産会社の空き家の管理方法を知る。

主な回答

- ・三好不動産では空き家管理業がサービスとしてある。(月 9000 円くらい)

回答のまとめ

- 相続人が県外の場合、不動産が管理をしている。(料金発生なし)
- 賃貸 (3 件) は大家が管理し、仲介手数料が発生する。
- 売却 (2 件) は売却まで放置、仲介手数料が発生する。
⇒不動産に管理を依頼すると、仲介手数料が発生する。

(3) 質問：「独自で、又は依頼で空き家調査をしたことがあるか」

質問趣旨：不動産会社が行っている空き家調査を知る。

回答のまとめ

- ほとんどやっていない。
⇒賃貸や売却などの利益に繋がらないので、調査はしていない。

2. 空き家に対する意識について

(1) 質問：「不動産会社として、放置されている空き家に対して困っていることは」

質問趣旨：不動産会社が考える空き家の悪影響を知る。

主な回答

- ・全くなし。
- ・冬期の除雪が困る。特に屋根の積雪、または家の周囲の積雪。
- ・不動産として空き家が放置されていても影響はない。

回答のまとめ

- 冬期の除雪が困る。特に屋根の積雪、または家の周囲の積雪。

○不動産として空き家が放置されていても影響はない。

⇒空き家に対しての対策が為されていない。一方で、不動産会社としては困らないという見解もある。

(2) 質問：「五所川原市で実施している現行の空き家対策の不足点は何か」

質問趣旨：不動産会社として空き家対策について専門家の見解を知る。

主な回答

・行政の対策をほとんど知らない。

回答のまとめ

○解体の補助金制度について知らない。

○行政と不動産の連携が不十分、情報不足。

⇒行政との結びつきが極めて弱い。

3. 空き家の外部不経済について

(1) 質問：「管理している空き家と放置されている空き家の劣化の速さはどのくらい違うのか」

質問趣旨：使用することが空き家の劣化を防ぐという情報について、裏付けをとる。

主な回答

・中の設備は、使っていれば錆びることはない。

・管理している空き家は修繕が必要。水道と電気は使った方が良い。

・外観の劣化の速さは同じ。

・管理するうえで重要なこと→通気、換気。除雪、害虫駆除の早期発見。

回答のまとめ

○外観の劣化の速さは同じ。

○管理するうえで重要なこと→通気、換気。除雪、害虫駆除の早期発見。

⇒管理していることで劣化を遅らせることができる。

4. 過去の対策について

(1) 質問：「管理している空き家の中で、実際に売却・賃貸が成立した件数はどのくらいですか」

質問趣旨：空き家の売却・賃貸が実際に成立しているかを知る。

主な回答

・1年間で売却1~2件。賃貸3~4件。

・成約1~2件。中古住宅の需要が高い。賃貸であれば成約件数は多い。

- ・成約 1~2 件。中古住宅の需要が高く一カ月ぐらいで成立。賃貸だと少ない。
- ・一カ月もあれば、早くで一週間。

回答のまとめ

- 1年間で1~2件の成約がある。
- ⇒中古住宅の需要は高く、およそ一カ月で成立することができる。

(2) 質問：「売却・賃貸に出す上での所有者側の条件（金銭、管理、その他）はどんなものですか」

質問趣旨：空き家を売却・賃貸する上で所有者側の必要な条件を知る。

主な回答

- ・相続物件は、相場より安くても早く売却したい。
- ・売却は、金銭（税金、ローンなど）の分を上乗せ。価格は立地条件を考慮
- ・搬出、クリーニングなどに掛かる費用 25 万円くらいを回収できる価格
- ・相場に従う

回答のまとめ

- 売却・賃貸に対する費用を回収できる利益があること。
- 相続物件は相場より安くても早く売却したい、という意見もある。

(3) 質問：「売却・賃貸の際に所有者側から受けた相談はどのようなものか、またその際不動産会社としてどんな働きかけを行いましたか」

質問趣旨：空き家を売却・賃貸する際にどのような問題があるかを知る。

主な回答

- ・売却についての相談。買い手の需要に合っていれば成立が早い。
- ・価格設定についての相談。予算＝価格＋リフォーム代、賃貸・売却はリフォームなど費用の分担の説明をする。
- ・売却時に荷物を所有者が処分するように働きかける。（荷物の搬出）
- ・だめなら処分する。（荷物の搬出にかかる費用を回収できない場合）

回答のまとめ

- 売却や価格設定についての相談がほとんど。
- 荷物の処分など、所有者が気にかけていないことに対して、働きかける。
- ⇒予算についての試算は専門家である不動産の知識が有力ではあるが、ある程度の知識があれば、説明ができそうなことである。

5. 先行事例について

(1)質問：「不動産業者の立場から考える、空き家の良い解決方法はありますか」

質問趣旨：空き家の解決方法を考える上での参考にする。

主な回答

- ・売却、賃貸に回す。
- ・行政が空き家バンクとして空き家を一括りに募集し、不動産業者が仲介する仕組みを作る
- ・不動産業者が損をしない仕組みが必要である。(→補助金)

回答のまとめ

○賃貸とし、利用者の募集をかけるというのが基本。
⇒不動産業者単体では、**賃貸としての活用が限界**。ただし、行政の協力があれば、空き家バンクなどの仕組みも構築できそうである。

(2)質問：「他県で行っている民間の空き家対策についてどう思うか、

五所川原市で行うとすれば、どのようなメリット、問題点が考えられるか」

質問趣旨：現状の空き家対策について専門家の視点から意見をもらう。

回答のまとめ

○**行政からの情報が必要**。
○個別利用については**需要を調査する必要**がある。
⇒行政との協力が求められる課題である。

6. 提言の補強について

(1)質問：「私たちは現在『町内会での空き家利活用（タウンシェアハウス¹¹）』を考えています。売却・賃貸がついていないが使える空き家を町内の様々な目的に利活用しようとしています。この提案に対して、空き家問題を解決するために、専門家としての意見を聞かせて下さい。」

質問趣旨：提案について専門家から意見を聞く。

主な回答

- ・A～B ランクの空き家（空き家になってから日が浅く、劣化があまり進んでいないもの）であれば、8～9割は賃貸・売却に出してしまう。
- ・それぞれの主体の棲み分けは難しい。
- ・所有者と町内会、不動産業者のそれぞれの責任（リスク）が不明確。
- ・トラブルに対処する方法が必要である。

回答のまとめ

○A～B ランクの空き家（空き家になってから日が浅く、劣化があまり進んでいない

¹¹ 脚注4を参照。

もの)であれば、8~9割は賃貸・売却に出してしまう。

○所有者と町内会、不動産業者のそれぞれの責任(リスク)が不明確。

○トラブルに対処する方法が必要である。

⇒空き家活用に携わる主体のそれぞれの役割とリスクを明確にする必要がある。

(2)質問:「空き家の状況調査の依頼が来たとして、依頼された日から調査が終了するまでに
かかる日数はどれくらいか、調査の費用はどれくらいか(間取り作成を含む
等)」

質問趣旨: 空き家調査にかかる日数と費用を知る。

主な回答

- ・構造診断、建築関係については見積もり無料。作業を含む場合有料
- ・外装診断については無料。
- ・最短で1、2日。長くても1週間以内にはできる。
- ・調査自体は無料であるが、作業を伴う場合は有料となる

回答のまとめ

○最短で1、2日。長くても1週間以内にはできる。

○調査自体は無料であるが、作業を伴う場合は有料となる。

⇒おおむね、調査自体は無料となっている。

(3)質問:「空き家の中にある所有者の荷物(仏壇、家具)の搬出にかかる費用、荷物の管
理はどのように行うのが適切か」

質問趣旨: 空き家の中にある荷物にかかる費用と管理を知る。

主な回答

- ・処分。使えるものは倉庫へ。(日常生活品は設置)、使えないものは所有者へ引き渡す。
- ・処分はするが、産業廃棄物の処理などが問題。
- ・特約によって、残置物の処理を決める。

回答のまとめ

○処分が基本であるが、所有者との取り決め等により、利用できるものは倉庫などへ
移動させ、不要なものは所有者へ返還する。

⇒所有者との取り決めによって決定する。

(4)質問:「住民が空き家の利用、管理する上で想定される問題点はなにか、費用はどれくら
いか」

質問趣旨: 住民が空き家の利用、管理を行うことで想定される問題点を知る。

回答のまとめ

- セキュリティの問題（鍵の管理なども）。
- 不動産業法の問題がある。
- ⇒町内会での管理をする以上、責任の所在を明確にする必要がある。

5.3.2 不動産会社インタビューの考察

インタビューを行って、不動産会社は空き家の対策をほとんどしていないということがわかった。それは不動産会社の利益に繋がらないからであるという。

不動産会社は空き家を探すコストと、売却によって得られる利益がそれに見合わないため、空き家を商品対象として考えていない。

一方、所有者に空き家の賃貸売却を頼まれた場合は引き受けるが、民間の企業であるため、不動産会社の利益を優先してしまうという側面がある。それは所有者側にとっての利益が損なわれることに繋がる。さらに、元々空き家では不動産会社に得られる利益も少ないため、不動産会社は空き家を売ろうとはしない。

したがって、空き家は民間では対処できない。

一方、売却・賃貸に出す上での所有者側の条件が以下の通りであることが分かった。「売却・賃貸に対する費用を回収できる利益があること」「相続物件は相場より安くても早く売却したいという意見があること」これら二つの条件をふまえて、空き家の売却・賃貸を促進できるような空き家対策を考えることも課題の一つである。

5.4.1 地域金融機関でのインタビュー結果

青森県内にある 4 件の地域金融機関を対象にインタビュー調査を行った。対象金融機関は以下の通りである。質問は 12 項目である。

<対象金融機関>

みちのく銀行	青森銀行	青い森信用金庫	A 金融機関※
--------	------	---------	---------

※A金融機関については、匿名を条件に回答を得た。

1. 空き家の意識について

(1) 質問: 「人口減少などに伴い、これから空き家は増加していくと考えられるが、金融機関として考えている空き家に対する問題意識や、デメリットについて教えてください」

質問趣旨: 金融機関の空き家に対する意識を知る。

主な回答

・地域の大きな問題として意識はしている。だが、空き家そのものに対する具体的な取り組みには至っていない。

・空き店舗についての利用促進の取り組みは行っている。

・人口減少に伴うお客様の減少は、金融機関の利益減少につながる問題である。ただ、銀行として取り組める業務は限られている。

回答のまとめ

○重要な問題として認識はしている。

○だが、具体的な取り組みはどの金融機関でも行っていない。

⇒空き家に対する意識はどの金融機関も問題として捉えているが、県内の金融機関においては空き家に対する取り組みを行っている所はみられない。

2. 空き家を活用した取り組みについて

(1)質問：「将来さらに空き家が増加すると予想されています。それを踏まえた対策などは行っていますか」

質問趣旨：金融機関での空き家対策の現状を知る。

主な回答

・町内会を法人格とみなして、融資をすることは可能であるが、そのような事例は現時点ではない。

・リフォームローンや、中古住宅の購入のためのローンという形での融資は可能である。

回答のまとめ

○空き家活用そのものを促進するようなローンの取り扱いは、どの金融機関も行っていない。

⇒現状では、空き家活用、解体等に関して金融機関としての取り組みの必要性は低いと考えられている。

3. 他の金融機関の空き家活用の事例について

(1)質問：「秋田銀行、北都銀行では、空き家対策として、空き家解体などに対し低利融資を行って、空き家の解体や活用を促進する商品を地方自治体と提携して作っていますが、この事例に対する感想等をお聞かせください。また、青森で同様の商品は実現可能でしょうか」

質問趣旨：先行事例をもとに、県内での金融機関の空き家活用の実現可能性と、その意識を知る。

主な回答

・空き家解消に向けた全国初の取り組みとして評価できる。

・住宅ローンや、リフォームローンは現状でも可能。

- ・空き家の解体への融資は厳しいが、行政からの支援があれば検討できる。
- ・空き家は大きな問題なので、自治体の動きを見て行動したい。
- ・中古住宅の利用促進のセミナーなどを行っている自治体もある。
- ・所有者がローンを組むのか、空き家利用者が組む（利用料から捻出）のかが問題となる。

回答のまとめ

○行政からの支援があれば、同様の商品は十分に検討することが可能。
 ⇒どの金融機関も、先行する活用事例を評価。資金面で空き家の活用に金融機関が協力することには前向きである。

4. 金融機関の活動について

(1)質問：「他の金融機関と業務における提携関係などを結んでいますか」

質問趣旨：空き家対策に向けた業種間連携の一側面として、金融機関同士の提携状態を知る。

主な回答

- ・ATMの合同管理を行っているが、踏み込んだものは無い。
- ・信用金庫同士での協力。

回答のまとめ

○ATMの合同管理などで提携を結んでいる。
 ○信用金庫同士では、仲間の金融機関という意味合いで協力を行っている
 ⇒金融機関同士の競争意識が高いため、積極的な提携関係はない。

(2)質問：「預金者、ローン利用者についての個人情報金融機関はどれくらい保有していますか。(家族構成や職業、持ち家の情報、それに付随する抵当権などの権利情報など) また、それを活用することは可能でしょうか」

質問趣旨：金融機関の保有情報を、空き家活用の仕組みに活用できるかを知る。

主な回答

・氏名、住所、生年月日、職業の情報等が基本。融資の場合、返済能力調査のため持ち家資産などの情報も保有する。ただし、個別の空き家情報は無い。

また、目的外の利用は難しく、仮に情報提供するにしても大まかな情報のみにとどめる。

回答のまとめ

○融資に必要な個人情報を相当数保有している。
 ○個人情報保護の観点から、利用目的以外の用途に個人情報を利用することができない。
 ⇒金融機関は融資に際し、返済能力調査のために顧客の様々な情報を保有している。
 ただし、目的外の利用は個人情報保護の観点から難しい。

(3) 質問：「現在貴行では、どのような社会貢献を行っていますか」

質問趣旨：空き家活用の取り組みを、社会貢献として実施できるかを探るために、既存の社会貢献の内容からその実現可能性を探る。

主な意見

- ・環境改善、人口減少対策、農業支援。
- ・ビジネスマッチングの取り組み。地元企業の商品の売り込みを銀行が仲介。
- ・地域の清掃活動の実施。
- ・マネースクール（子供向けの金融知識向上の授業）

回答のまとめ

○地域企業や子供向けのセミナー、農業支援、環境改善のための施策など多岐に渡って実施している。
⇒金融機関は、地域に根差した形での様々な社会貢献を実施している。

(4) 質問：「社会貢献事業を行う際、どのような基準、決め手を持って実行に移しますか」

質問趣旨：社会貢献の実施基準を知る。

主な回答

- ・CSR（企業の社会的責任）、やはり、行政支援からの観点から検討。
- ・お客様のためになるということが第一。
- ・地域の人々のためになることをしている。
- ・個別にコスト、事務負担、貢献度を判断し実行。

回答のまとめ

○地域の人々、企業のためになることを第一条件として実施している金融機関が多い。
○企業の社会的責任も考慮した上で実施している。
⇒地域のためになると判断できる事業については、社会貢献として実施できるケースが多い。

5. 空き家活用のシステムについての講評

(1) 質問：「私たちの空き家活用に向けた提案について、どのような印象を受けましたか」

質問趣旨：タウンシェアハウス¹²の仕組みを、金融機関の目線から判断してもらうことで、提案の実現可能性を知る。

主な回答

¹² 脚注4を参照。

- ・人口減少という問題はどうか解決するか？（空き家の利用促進に対し人口減少が続けば、利用の需要も減少していくのではないか）
- ・提案にあるように、空き家を趣味の場として活用する場合、固定資産税はだれに負担させるのか？
- ・空き家を有効利用したいから、リフォームしたいというならば、積極的にリフォームしたい。

回答のまとめ

- 金融機関が主導して空き家問題を解決するのは難しい。
- 人口減少の問題とどう折り合いをつけながら空き家活用をしていくかが問題。
- ⇒現状では融資の実施以外で、金融機関が協力するのは難しい。今後、空き家ビジネスの市場が構築されていけば、他にも参入できる部分もある。

(2) 質問：「提案の実行可能性についてご意見をお聞かせください。

その中で、たとえば社会貢献として実行可能なものはありますか」

質問趣旨：提案における課題を専門家の視点から確認してもらう。

主な回答

- ・あくまでもビジネスの形での協力なら可能である（低利融資など）
- ・建物の取り壊し、リフォームの際の低利のローン商品販売については実現できる。

回答のまとめ

- 社会貢献として、無償で取り組みを実行するのは難しい。
- 空き家ローンの提供といった、ビジネスとしての協力なら可能である。
- ⇒金融機関は営利企業である以上、完全な社会貢献を実現することは難しい。ビジネスとして、ある程度金融機関にインセンティブが生まれる形であれば協力はできそうである。

(3) 質問：「もし私たちの提案を基にして金融機関が空き家活用の仕組みを作り上げていく場合、どのような点が金融機関としての現実的な問題、課題でしょうか」

質問趣旨：提案の課題を知ったうえで、実現性を高めるためのアドバイスを受ける。

主な回答

- ・協力する場合、窓口が必要
- ・どれくらいの人が空き家を利用してくれるのか予測する必要がある。
- ・ローンは誰に負担させるのか？
- ・賃料の中で貸付資金を充当できるのか？
- ・全く手を加えないならいいが、ある程度お金を貸すとなると、財源が難しい。

回答のまとめ

○融資する場合、誰に資金を貸し付けするのか？
○返済能力はあるか。利用料を徴収する場合、事業の採算性についての審査。
⇒資金の貸付をする場合、誰が債務者（事業主体）となるかが問題。金融機関としては、融資に対する返済能力の審査が重要。

6. 空き家の活用で生じる、金融機関のメリットについて

(1)質問：「私たちの提案する空き家活用に伴う金融機関のメリットで、実際に金融機関が取組を実行に移すことができると思いますか。また、難しいと考える場合、どんなメリットがあれば実行に移すことができるでしょうか」

質問趣旨：提案の課題を知ったうえで、実現性を高めるためのアドバイスを受ける。

主な回答

- ・コストは考える必要がある。所有者に対する協力は可能。
- ・融資に関しては、年齢などの対象者が絞られているのかが重要。高齢者の場合、返済能力の観点から基本的に大きな融資は難しい。
- ・町内会という枠組みの中で無条件での貸し出しは厳しい。
- ・行政からの支援があれば実行可能な部分もある。

回答のまとめ

○事業全体のコストを算出する必要がある。
○融資については、対象者の絞り込みを行うことが必要。（返済能力の有無）
○行政支援の必要性。
⇒利用に伴うコストの算出が重要。行政支援があれば、他にも協力可能な部分もある。

7. その他補足的な質問

(1)質問：「金融機関が新規の事業（融資や投資、地域支援）に乗り出そうと考えているとき、どういうメリットがあれば乗り出すのでしょうか。もしくは何を基準に実行の是非を判断するのでしょうか」

質問趣旨：金融機関が、事業実行の基準をどこに置いているのか知る。

主な回答

- ・将来性、計画の完成度（雇用、数字、信用）を見て判断、その観点からみて地域に根差した提案をしているかどうか。
- ・地域の発展のためならあらゆることに積極的に支援したい。基準としては人だけではなく、企業も見る。将来のビジョンがしっかりしているか。
- ・地域、企業、住人にメリットがある場合に実行。

回答のまとめ

○地域の発展に繋がることであれば実行できる。
○将来性、計画の完成度を基に判断。
⇒事業の利益だけでなく、企業や人のビジョンがしっかりしているかも重視し、総合的に判断している。

5.4.2 地域金融機関インタビューの考察

金融機関としては、空き家の解体やリフォームなどに関して、必要な資金を融資することについては協力できる。しかし、我々が提案するタウンシェアハウスの仕組みに直接入り込むには採算上の観点などから難しいという意見が多かった。

現状で、他の銀行で行われている空き家活用ローンについては、自治体からの支援を受けた上で実施されているものであり、そのような支援の枠組みが構築されれば、金融機関が空き家対策に協力することは可能である。

ただ、「補論」で提案するタウンシェアハウスの仕組みでは、大規模なリフォームや、改修などを必要とするものではないため、金融機関に対し、融資を依頼する頻度は少ないと考えられる。むしろ、専門的な知識が必要な使用料、管理料などの設定方針についての指導や、空き家活用を推進するような講座などを、社会貢献の一環として金融機関がセミナーなどを開き、地域住民に活動の輪を広めていくきっかけをつくってもらうことが重要となる。

4.5.1 松島みんなの家でのインタビュー結果

五所川原市の松島町で空き家を利用した地域交流の場を提供している松島みんなの家にインタビューを行った。質問は11項目である。

1. 松島みんなの家発足の経緯

(1)質問:「松島みんなの家を立ち上げようと思った理由を教えてください」

質問趣旨:空き家を利用した事業を行った動機を知る。

回答のまとめ

○社会福祉協議会から立ち上げを依頼されて立ち上げを始めた。
○近所の人たちの居場所を作ってあげたい。
⇒信頼のある団体によって松島みんなの家が提案される。松島みんなの家の理念に賛同したボランティアの人たちが実際に始める。

(2)質問:「運営主体はどこですか」

質問趣旨:空き家の利活用を行っている活動の実態を知る。

回答のまとめ

○一般市民、ボランティアの人たち。

⇒元社会福祉協議会の人を中心となってボランティアの人たちが運営。ボランティアのほとんどは高齢の方である。社会福祉協議会という信頼のおける団体が発足元であったため安心してボランティアに参加できる。

2. 松島みんなの家の利用状況

(1)質問:「松島みんなの家はどのくらい利用者がいるのですか」

質問趣旨:空き家の利活用を行う場合どの程度の利用してもらえるかの目安を知る。

回答のまとめ

○一ヶ月でのべ60人から80人ほど。

⇒利用者は非常に多い。また広報活動も周辺の町内に回覧板を回すのみにとどめているため、インターネットを利用するなどして広報活動に力を入れるとまだ利用者は増えると予想される。

(2)質問:「利用者の年齢層や来る人の特徴はどういったものがありますか」

質問趣旨:松島みんなの家の利用者状況の把握。

回答のまとめ

○高齢者の方がほとんど。

○夏祭りなどのイベントを行っている時は親子連れなども来る。

⇒松島みんなの家は高齢者をターゲットにしているため高齢者が非常に多い。特別なイベントを催した場合は親子連れなども利用する。

3. 松島みんなの家の管理

(1)質問:「具体的に行っている家屋の維持管理はありますか」

質問趣旨:空き家を利用することが管理につながることを確認。また具体的な維持管理の方法を知る。

回答のまとめ

○使用しているだけでも家屋の劣化は防げる。

○それでもどうしてもない破損については大家さんに修理を依頼。

⇒家屋は使用することで劣化を防ぐ効果がある。ただ大きな破損については大家さんなどが家の修理をする役割を担うことが必要である。

(2)質問:「特に雪かきは月何回行っていますか」

質問趣旨:雪国の空き家管理では特に問題となる雪かきをどのように行っているのかを知

る。

回答のまとめ

○雪が降るたびに利用者の方々に頼んでやってもらっている。
⇒自分が利用している施設では心よくやってくれることが多いようだ。自分に関わりのある場所ではボランティアが働きやすくなる。

4. お金について

(1)質問:「使用料はどのように決められたのですか」(使用料は100円、冬季200円)

質問趣旨:空き家の利用、管理にかかる費用をどのように計算して利用料を算出したのかを知る。

回答のまとめ

○払いやすさを重視した。
⇒払いやすいようにキリの良い金額が良い。

(2)質問:「具体的にどのような費用がかかっているのですか」

質問趣旨:空き家の利用、管理にどのような費用がかかっているのかを知る。

回答のまとめ

○公共料金、家賃、提供している昼食やコーヒーの材料費など。
⇒賃貸契約のために家賃の支払いが一番大きい費用である。そのほかにも使用にかかる公共料金や材料費に費用がかかっている。

5. 契約

(1)質問:「空き家の所有者の方とはどのような契約を交わしましたか」

質問趣旨:空き家の契約に特に気をつける点や、名義は誰になっているのかを知る。

回答のまとめ

○松島みんなの家運営ボランティア名義で所有者と賃貸契約を交わした。
⇒社会福祉協議会が主導していた計画だったので契約はスムーズに行われた。契約は空き家所有者個人とボランティア団体の間で交わされている。また不動産会社は介していない。

6. 人的費用(労力)と成果

(1)質問:「運営において一番大変なことはなんですか」

質問趣旨:空き家の利活用に関して自分達では想定できない困難があればここで聞き出す。

回答のまとめ

○利用者が多くいるため困っていることは特にない。
○今後松島みんなの家を継続して行ってくれる人がいたらいいがいなかったら松島みんなの家を普通の家屋に戻すことになっても構わない。
⇒運営はうまくいっているようで困っていることはないようだ。ただ今後も継続的に行える仕組みがあればもっと良いと言っていた。

(2)質問:「空き家を利用してよかったことはなんですか」

質問趣旨:空き家の利活用のメリットを知る。

回答のまとめ

○古い空き家を利用したことで親しみやすさがある。
○街の集会所となりやすいこと。
⇒空き家はどこにでもあるので町内から近い場所で運営できることや古い空き家を使うことで高齢者に親しみやすい空間を作ることができたようだ。

4.5.2 松島みんなの家インタビューの考察

松島みんなの家では利用者が多く、運営における問題点も少ない。しかし松島みんなの家はターゲットを高齢者としているので幅広い年齢層にターゲットを広げることで利用者の拡大が図れるだろう。また広報を積極的に行っていないため広報活動を周辺地域への回覧板だけでなくインターネットを使うことやより広い地域に拡大することで利用者の拡大を狙える。

ただし、松島みんなの家では現在でも利用者数が多いため積極的な広報活動を行っていない。

5 まとめ

空き家の「情報収集」と「利活用」の二つの観点から、町内会が中心となり空き家対策を行うことが望ましいと考えてインタビューを行った。

情報収集において町内会は町内の**空き家の数を具体的に把握していた**。また一人暮らしの高齢者が亡くなり、空き家になったケースでは、相続人の連絡先を香典を出す際に聞き出す町内会があった。このように空き家の情報収集は町内会が**効率よく行える**ことがわかった。

利活用に関しては「資金は誰が出すのか」、「利用者がつくとは思えない」「既存の集会所があるから必要ない」など否定的な意見が目立った。また利活用が行われると良いという意見もあったが町内会として行うことに対しては否定的であった。

今回インタビューをして特に印象深かったのは「**孤独死**」の問題である。町内会では非常

に重大な問題として捉えており、空き家よりも孤独死を解決することに関心が向けられていた。しかし孤独死を解決するために一人暮らしの高齢者が気軽に集まれる空間を、空き家で作り出すことは出来ないだろうか。高齢者が家から出ず、周囲の住民も高齢者の状況がわからない時に孤独死は発生してしまう。もし高齢者が気軽に集まれる空間があれば一人暮らしの高齢者の情報は空き家の利用者間で交換され、孤独死を防ぐことにつながる可能性がある。空き家はあらゆる使い道があるはずだ。その町内会に合った使い道を探ることが出来れば利活用が行えるだろう。

町内会長へのインタビュー全体を通して、空き家への問題意識はあるが、町内会がやるべきことと捉えてはいない町内会が多いと感じた。空き家の管理や利活用が出来れば良いと考えてはいるが町内会として取り組む必要性は感じていない。空き家対策を町内会が担うためには町内会に合わせた方策を考え、空き家対策を行うことの利点を示す必要がある。

市役所に関しては、現状の空き家対策は主に危険空き家が対象である。市役所でも「現在は危険空き家の対策しか行っていないが将来的に危険空き家以外の空き家の対策も行っていきたい」「今までは規制面重視だったが利活用・解体の両面から支援していきたい」等の回答から分かるように**空き家に対する問題意識は大きい**。また民間が行う空き家対策への補助も検討する姿勢である。

市役所が空き家に関する情報を収集する際、税の情報も使用しているとのことだった。空き家には固定資産税がかかるため必ず税を負担する人がいる。そのため税の情報を空き家にも利用しているのだ。しかし税の情報を空き家対策に利用するには大きな課題がある。税の個人情報情報は税金を徴収するために収集しているものであり、空き家対策のために収集したものではない。税の情報を空き家対策で利用するには特例として使用する必要があるため非常に時間と手間がかかる。市役所は空き家情報収集に力を注いでいるが課題も多くなるようだ¹³。

空き家の専門家として意見をいただくためにインタビューを行った不動産では非常に意外な結果を得た。空き家に対して不動産はあまり関係ないことがわかったのである。空き家は不動産にとって利益にならないため事業として取り組んでいない。民間企業は利益の追求が目的のため、**空き家問題は民間には任せることができない**のである。しかし住宅関係についてはリスクと責任を明確にすることが重要だとアドバイスされた。事業が失敗したら誰が責任を負うのか、対策を行う上でリスクがあるところはどこか、など民間ならではの視点が見られた。

地域金融機関では現在空き家対策はほとんど行っていないことがわかった。しかし解体やリフォームのローン支援などは行える可能性があるとのことだ。地域金融機関にインタ

¹³ また、税の情報では電話番号を把握できない場合がある。所有者の意向は全く分からない。

ビューを行って気付いたことは二点ある。まず一点目は**行政からの後押しがあれば空き家対策を行う意志がある**ということである。空き家に限らず行政から要請があれば地域金融機関は事業に取り組む可能性があり、いかに行政と地域金融機関をつなぐかが課題となる。そして二点目は**社会貢献や地域貢献に対する意識が高い**ことである。地元企業の応援、清掃活動、マネースクールなど、利益に繋がらなくとも地域の貢献につながるならば積極的に活動している。空き家対策が地域貢献なることを地域金融機関に対してアピールすることが大事だろう。

実際に空き家を利用して地域貢献を行っている「松島みんなの家」のもインタビューを行った。その利用者は月にのべ60~80人と予想より多かった。地域交流の場としての需要は大きいようだ。こういった施設は多くの地域で実施されるべきだろう。また興味深かったのは空き家の雪かきなどは利用者が行っているということだった。松島みんなの家の利用者は高齢者がほとんどなのだが、雪かきを利用者をお願いすれば心よく引き受けてくれるとのことだった。**空き家を実際に利用することで空き家に意識が向き、その管理にも協力してくれやすくなる**ことがわかった。空き家の利活用は住民が空き家に関心を持つことになるので管理しようとする意識も芽生える効果が期待できるだろう。

全体のインタビューを通して多くの人が空き家に対して問題意識を持っていることがわかったが実際に空き家対策を行っている人は少ない。しかしこれから空き家対策を行える可能性がある人や団体は多い。空き家に対して問題意識を持つ人たちをしっかりとつなげ、協力して空き家対策を行うことで空き家問題を解決する道筋がみえてくるだろう。今回のインタビューから現行の空き家対策の問題点や課題が浮かび上がった。そして同時に空き家対策を行う上で非常に心強い意見もあった。インタビュー内容を踏まえて今後の課題を見据え、効果的な空き家対策へとつなげることが重要である。

補論 これからの空き家対策と地域金融機関： 「タウンシェアハウス」の可能性*

弘前大学人文学部経済経営課程 福田紗紀、斉藤光、野宮俊太郎、西島宏幸
厚海史織、鈴木広一、田倉聖子、高田真鈴

1 論文要旨

現在日本では急激な人口減少と少子高齢化が続いている。全国的に空き家は増加しているが、今後はさらに深刻になると考えられる。空き家が放置され続けると治安・景観が悪化し、資産価格が低下して地域社会は荒廃するだろう。私たちは今回、先行事例の調査やインタビューを通して、空き家の本質的問題は2つあることに気付いた。

まず1つ目は「資源（資産）の無駄」である。空き家という空間を使用すれば、今より生活を豊かにすることができる。空き家を放置しておくことは、その可能性を放棄することである。そして2つ目は「外部不経済」である。空き家の放置は建物そのものを劣化させ、破損や倒壊の危険性があらわれる。周辺住民の生命や財産に害を及ぼすだけでなく、景観を悪化させて街全体の資産価値を低下させる。

この2つの問題を解決するため、私たちは「タウンシェアハウス」の理念を考えた。「タウンシェアハウス」とは、ひとつの家を街全体で共有することである。空き家を幅広い用途で活用し、利用しながら維持管理も図る。

そして私たちは、このタウンシェアハウスを広く実現するための仕組みを提言する。空き家の所有者と利用者が、町内会（自治会）を仲介機関としてつながる仕組みである。

この仕組みは大きく2つの部分から成り立っている。まず、利用されていない空き家を町内会が借り受ける。町内会は所有者に空き家の管理サービスを提供し、代わりに空き家を借り受ける。次に、空き家の利用である。町内会は告知して空き家の利用者を募る。利用者は空き家を幅広い用途に利用する代わりに、利用料の支払いと、簡単だが重要な管理作業をする。

町内会が窓口になることで、効率的かつ安価に空き家の有効活用を進めることができる。また行政と地域金融機関は町内会だけでは力不足である部分を助ける。たとえば行政は契約書のテンプレートを提供する。地域金融機関は空き家利用にかかる費用を考慮した料金

* 補論（参考資料）として、「空き家の住民利用」に関する具体的提案を紹介する。本稿は日本銀行主催の「第10回日銀グランプリ」佳作論文である。（報告書全体にあわせて体裁を整え、また文言を若干修正している。）

設定を補助する。行政と地域金融機関は、この仕組みに信用を付与し、所有者の不安を取り除く意味もある。

タウンシェアハウスの仕組みは空き家を街の資産へと変える。そして「資産の無駄」と「外部不経済」を同時に解決する。今後空き家は増え続ける。多くの空き家を恒常的に利用する仕組みが必要となる。

2 はじめに

平成 25 年、日本全国の空き家率は 13.5%¹⁴と過去最高となった。出生数が死亡数よりも圧倒的に少ないため、空き家は構造的に増加する傾向にある。そのため、空き家率は今後も上昇していくと考えられる。また、空き家の多くは、利用されず放置されている状況にある。この状況が変わらない限り、空き家の外部不経済は治安・景観の悪化に留まらず、将来的には地域の荒廃に繋がるだろう。そのため、地域活性化のために早急に対策に取り組まなければならない。しかし、これまでも自治体や民間による取り組みが行われているが、根本的な解決には至っていない。

私たちは今回、先行事例を分析し、実際に青森県五所川原市でインタビュー調査を行い、空き家対策を研究した¹⁵。なお、五所川原市を選定したのは、高齢者世帯の全世帯に占める割合が 46.7%、そして高齢者世帯の 90.6%が持ち家¹⁶という、今後空き家の増加が加速度的に進行すると考えられるためである。

以上を踏まえ、問題の本質を捉えた革新的な空き家対策を提言することがこの論文の趣旨である。

3 空き家問題の現状

近年では空き家の適正な維持管理を呼びかける自治体が増え始めた。特に屋根や外壁の飛散、建物の倒壊の危険性のある空き家（以下、危険空き家と呼ぶ）に対しては行政代執行や解体補助などを規定している。しかし、これは問題の根本的な解決策ではない。今後増加する空き家を行政主導で管理するには財政的に困難である。また、危険空き家の発生を防ぐことできない。

それでは空き家問題とは何か。この問題の本質は 2 つある。

第 1 に、「資源（資産）の無駄」である。空き家の空間は、あらゆる可能性に満ちている。活用することで今より生活を豊かにすることもできるだろう。それにもかかわらず、使わないという選択はその可能性を放棄していると言える。空き家が有効活用できれば、資産の無駄を解消できる。

14 出所：総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」。

15 インタビュー調査の概要は（補足資料の）図表 1 に示した。

16 出所：五所川原市「五所川原市住生活基本計画」（2011 年 3 月）。

第2に、「外部不経済」である。放置された空き家によって、地域の景観や治安は悪化する。空き家が多数放置された街に住みたい人はいない。そのため、将来的には地域の荒廃にも繋がる。また、この問題は企業や金融機関にも不利益をもたらす¹⁷。空き家は管理することで、建物の劣化を抑え、利用することで交流が深まる。これにより、街は活性化するだろう。

この2つの問題を解決することが、空き家対策として求められる。

4 空き家利用の先行事例

危険空き家対策とは異なり、空き家に移住者を呼び込むという方向性もある。

「空き家バンク」は、各自治体で広く取り組まれている空き家対策である。空き家バンクとは、自治体などが地元の空き家情報や移住に関する情報をインターネット上などで公開することによって、全国から入居者や購入者を募集し、地域に住人を呼び込もうとする仕組みである。

登録物件数が少なく実質的な活動が行えていない自治体も多い中で、成約実績の多い成功事例として、島根県雲南市と江津市があげられる。雲南市では主に自治体を中心となって運営している。定住推進委員3名の他に、移住支援コーディネーターと呼ばれるアドバイザーがサポートする仕組みである。また、雲南不動産協力会と提携している。成約実績は毎年約20件とのこと。江津市は自治体の他に、宅地建物取引業者、NPOが連携している。成約実績は2006年度から2010年度までで、47件となっており、年間の平均は約11件となっている。両事例から、自治体が積極的に活動していること、NPOや不動産などと連携することが重要であることが分かる。

空き家バンクは地域に住人を呼び込むことで、地域を活気づけ自治体の税収も増える画期的な仕組みである。しかし、例えば江津市にしても市で1,401件ある空き家¹⁸を減少させるには、空き家バンクの実績だけでは不足である¹⁹。他の対策を付加する必要がある。

5 提言

今後の人口減少によって、空き家は構造的に増加する。既存の対策では明らかに不十分である。多数の空き家が放置され、そんな街に人は住みたいと思わず、悪循環に陥ってしまう。私たちはそんな状況を変えたい。

¹⁷ また、所有者が賃貸や売却を希望しても、放置した空き家では修繕・維持管理負担の大きさから結果的にも損である、という助言を受けた（図表2、不動産会社に対するインタビュー）。

¹⁸ 出所：江津市・島根大学作野研究室「江津市の空き家実態調査(2006～2007)」。

¹⁹ 市役所担当者から、自治体職員は行財政改革により削減傾向で、担当者は不足していると指摘された（図表3）。

空き家問題の本質は、「資産の無駄」と「外部不経済」である。売却・賃貸がつかない空き家があるなら、積極的に使用して生活をより豊かにするべきである。このことは、建物の維持管理につながり、危険空き家の発生を遅らせる。

この理念を表したコンセプトが「タウンシェアハウス」である。タウンシェアハウスとは、ひとつの家を街全体で共に利用することである。これまでは、「趣味の楽器を練習する場所がほしい」という潜在的ニーズはあるが、空き家を使う発想も、空き家を使う仕組みもない。私たちは、タウンシェアハウスを広く実現するために、空き家の所有者と利用者が、町内会（自治会）を仲介機関としてつながる仕組みを提案する。なお、具体的な利用例は図表 4 の通りである。

タウンシェアハウスの考え方は、部分的には既にも実績がある。広島県尾道市では、「尾道空き家再生プロジェクト」として戦前の建築技法が詰めこまれた古民家を改修・再生し、再生完了後はお茶会や雛祭りなど様々なイベントを開催している。また五所川原市松島町では、町内にある一軒の空き家を地域交流の場として活用している（「松島みんなの家」）²⁰。当初は週に一度のペースで開放されていたが、利用希望者が増え「もっと開放日を増やしてほしい」との要望も有ったため、現在は週 3 日のペースで利用されている²¹。

これらの事例は、趣味や交流の場として空き家を使う「理念」が正しいことを示している。問題は、使うための「仲介機関」がないことである。多くの空き家を恒常的に利用できるようにするためには、仲介機関のしくみが重要である。以下、その仕組みを説明する。

5.1 タウンシェアハウスの仕組み

私たちが提案するタウンシェアハウスは、町内会が空き家の所有者と利用者をつなぐ。その役割は以下の 2 点である。

1. 空き家を趣味や交流の場として利用者に貸し出す
2. 利用を通して空き家の管理を行い、空き家の劣化を防ぐ

この仕組みは大きく 2 つの部分から成り立っている（図表 6 参照）。まず、利用されていない空き家を町内会が借り受ける。町内会は所有者に空き家の管理サービスを提供し（また空き家の状態についての月例報告も提供する）、代わりに空き家を借りる。次に、空き家の利用である。町内会は告知して空き家の利用者を募る。利用者は空き家を幅広い用途に利用する代わりに、利用料の支払いと、簡単だが重要な管理作業（後述）をする。

また、行政と地域金融機関は、町内会だけでは力不足である部分を助ける。たとえば、行政は契約書のテンプレートを提供する（地域金融機関については後述）。行政や地域金融機関がサポートすることで、所有者や利用者もタウンシェアハウスに信用がもてるようにな

²⁰ 図表 5 参照。

²¹ 海外の事例では、「空き家仲介団体・ハウスハルテン」（ドイツ、ライプチヒ）がある。ここでは、「本来、空間は使われることで初めて価値を持つ」とうたわれている。

る。

既存の対策ではいわば街の「外」の人に空き家を使ってもらおうという発想だった。しかし、潜在的に利用頻度が高いのはその街に住む「内」の人である²²。「内」の人に使うことによって街の活性化を目指し、「外」の人の呼び込みにつなげる。

5.2 タウンシェアハウスの実現性

5.2.1 町内会が仲介することのメリット

町内会が空き家の貸借を仲介することで、空き家の維持管理・利用にかかる費用を抑えることができる。以下、仲介機関を町内会とすることのメリットと、その下での費用負担の試算を説明する。

通常、民間に空き家管理を委託した場合、1カ月6,650円程度の費用が発生する(図表7)。項目は、通気通水確認、雨漏り確認、草刈り、庭木の手入れ、付近の確認、清掃、有事後の巡回などである²³。タウンシェアハウスでは、利用者が掃除や設備の確認を行うことで、費用をほぼ0円にできる。破損などに備えた積立や、通水・通電のための実費の支払いを考えると、月2,000円程度である²⁴。

利用者負担の算出は、図表8の通りである。月に空き家の利用が10回あったと仮定し、利用に伴う光熱費、消耗、破損、所有者への還元などの費用を試算して、発生する費用と収入が均衡するように設定したものである。利用者から月1,525円、1回153円以上の利用料を徴収することで収支が均衡する²⁵。

タウンシェアハウスでは、空き家を利用しながら維持管理を実施して、費用を抑える。その実行には、周囲の目があり、相互扶助意識が強い町内会が窓口になることが適している。

5.2.2 空き家所有者(貸し手)のメリット

空き家所有者にはタウンシェアハウスを利用することで、空き家が維持管理されるメリットがある。これは金銭的に大きい。

現在、固定資産税等(都市計画税を含む)の住宅用地特例の見直しが検討されている(図表

²² この提案が軌道に乗れば、多くの空き家が使われ、管理される。五所川原市を例にとると、町内会あたり3件としても、市内の町内会は(連合会加入団体に限っても)60以上あるので、180件以上の空き家が利用・管理される。

²³ 民間の管理サービスでは、さらに経費や利益を上乗せして、月10,000円程度が相場となっている。(東急リバブル、大東建物管理など。)

²⁴ 利用に伴う電気、水道の使用量は僅少であるため、契約アンペア、口径を最小化し基本料金を縮減できる。東北電力なら、一般家庭の契約アンペアである30A~50Aを10Aとすることで、月972~1,620円発生する基本料金が324円となる。

²⁵ これは財政支援を含めていない。なお、市役所担当者から、町内会という公共的性格をもつ団体であれば支援しやすい、と指摘された(図表3)。

9)。要点は、危険空き家の特例適用を中止することである。これが実施された場合、タウンシェアハウスに貸出して維持管理を図ることは、税負担の増加リスクの軽減につながる。

図表 10 は、所有者が、①危険空き家になっても放置し、土地・建物の税金を支払う、②危険空き家になったときに解体し、土地の税金を支払う、③タウンシェアハウスへの貸出により維持管理されている、それぞれの場合の固定資産税等を算出し、比較している。この結果から次のことが分かる。

(1)タウンシェアハウスを利用しない場合、所有者は放置か解体の選択肢がある。ただし解体の方が税負担は軽い。解体費用の捻出が困難な場合を除き、解体を選ぶ。(2)タウンシェアハウスを利用して維持管理されていれば、1 か月 2,000 円程度の実費負担があるものの、特例が適用され続ける。解体より大幅に税負担が低い。つまり、売却・賃貸がつくまで維持管理してもらうことは、税制上のメリットがある。

また、タウンシェアハウスは利用料の一部が所有者に還元される仕組みであるから、少額だが収入を見込める。さらに、間接的に地域の活性化のための社会貢献にもなっている。

5.3 地域金融機関の役割とメリット

タウンシェアハウスの仕組みを町内会の力だけで機能させるのは難しい。例えば、実際の料金設定である²⁶。空き家利用の費用とそれを賄う収入を均衡させるためには、経理の知識・感覚が欠かせない。その役割は金融機関が担うのが最善である。

知識面だけであれば、地域の不動産会社も考えられる。ただ、この場合、利益相反の恐れがある。私たちが不動産会社に行ったインタビューでも「少なくとも軌道に乗るまでは、介在させるべきではない」という助言を受け(図表 2)、不動産会社は、部分的な協力にとどめるべきであると結論付けた。

さらに、金融機関には空き家セミナーという形で情報発信を期待したい。住宅所有者向けの、空き家を放置することによって発生する費用、問題点、解決策(各町内会の試み)など、空き家についての包括的な情報提供である。地域金融機関は「お金について学ぶ学生向け講座」などの社会貢献を独自に実施しているので²⁷、実現は可能であろう。

地域金融機関が地域のエキスパートとしてこれらに携わることは、地域社会との結びつきを一層深める。住宅リフォームの際、あるいは外部からの空き家移住希望者が現れた場合などに、新規融資につながる。

ただし、地域金融機関に対するインタビューでは、現時点でタウンシェアハウスに協力したいとの回答は、3 行中 1 行で反応は良好とはいえない²⁸。そこで、必要な政策課題を次項で述べる。

²⁶ 水道・電気料金や空調管理など、地域で費用面に差が出てくるからである。

²⁷ 図表 11 参照。

²⁸ 同上参照。

5.4 政策課題

政策の後押しがあれば、タウンシェアハウスの仕組みは軌道に乗りやすい。

第1に、固定資産税等に関する住宅用地特例の適用を現在検討されている形で見直すことである(先述の図表9)。この見直しは、危険空き家の解体を促すものである。同時に、先述のように、空き家所有者がタウンシェアハウスの維持管理を利用するインセンティブにつながる。

第2に、現在特区内で認められている不動産契約に関する特例措置²⁹の適用の幅を広げることである。この特例措置は、宅地建物取引業の免許を持たなくても、公的団体が空き家を貸借し、希望者に空き家を転貸することを許可するものである。これによって、町内会を介して空き家を利用する道が開ける。

第3に、タウンシェアハウスの仕組みを、国や自治体の施策とすることである。地域金融機関は、施策指定があると社会貢献を進めやすいようである(図表11)。

6 おわりに

空き家は今後も日本各地で増え続けていく。タウンシェアハウスの仕組みは空き家の本質的な問題である「資産の無駄」と「外部不経済」を同時に解決することができる。人口減少問題は課題が大きい。「コンパクトシティ」や「都会からの移住策」、そこに「タウンシェアハウス」を組み合わせ、街を活性化しながら対応にあたるべきである。

²⁹ 「地域活性化のための空き家情報提供等の推奨事業」。

[補足資料]

図表 1 インタビュー調査の概要

対象	質問内容	実施日
不動産会社 (5 社)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の問題意識 ・ 空き家の外部不経済について ・ 提案の問題点 等 22 項目 	9 月 10,11,18 日
町内会長 (15 人)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の問題意識 ・ 町内の空き家把握 ・ 空き家利用方法 等 13 項目 	9 月 10,11 日
市役所担当職員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他の自治体の対策について ・ 町内会との協力について 等 5 項目 	9 月 11 日
地域金融機関(3 行)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過去の社会貢献の内容 ・ タウンシェアハウスへの協力 ・ 提案の問題点 等 12 項目 	9 月 18,19 日

筆者作成

図表 2 不動産会社へのインタビュー内容

主な質問項目	回答
空き家の問題意識	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市場に出せる住宅は増やしたい。 ・ 空き家を放置していた後で賃貸・売却を希望しても結果的には損をする。
空き家の劣化について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の外観の劣化の速さは同じだが、内装は管理と放置では修繕費用が段違いとなる。
提案の問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各会社の住み分けが難しい。少なくとも軌道に乗るまでは、介在させるべきではない。 ・ ビジネスとして利益がなければ不動産会社は介在しない。

筆者作成

図表 3 市役所職員へのインタビュー内容

主な質問項目	回答
他の自治体の空き家対策について	・行財政改革で現在人手不足。他にも、物件の売買など、専門知識がないので市職員だけでは無理である。
町内会との協力について	・空き家所有者の事情がよく分かり、特定も速い。 町内会という公共的性格を持つ団体であれば、支援もしやすい。

筆者作成

図表 4 タウンシェアハウスのコンセプトと利用例

<p>まちの居間 ～高齢者向け～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お茶を飲んだり、おしゃべりできるスペース ・ボードゲーム（囲碁・将棋・トランプ等） 	<p>まちの女子会 ～女性向け～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・料理教室 ・ガーデニング ・アロマ教室 ・保育教室
<p>まちの学び舎 ～子供向け～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・勉強スペース ・環境教育 ・書道教室 ・天体観測 	<p>まちの基地 ～若者向け～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ギターや楽器の練習場所 ・ガレージや倉庫（バイク、車、収集物） ＝趣味の活動場所。

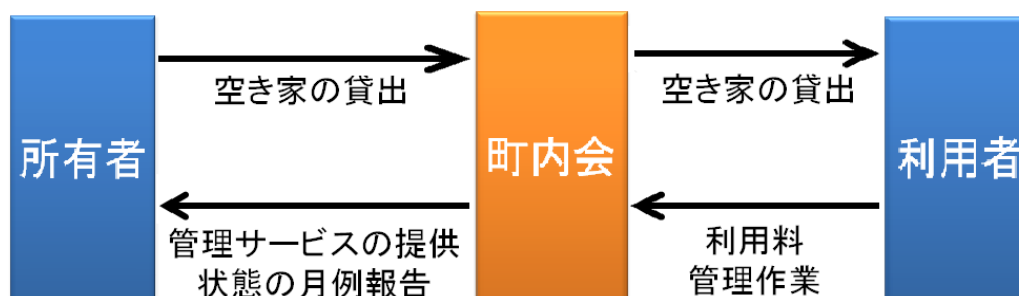
筆者作成

図表 5 町内会へのインタビュー内容

質問内容	回答
空き家の問題意識	<ul style="list-style-type: none"> ・危険・放置空き家の虫や草木で迷惑している。 ・できるなら雪おろししたい。
町内の空き家把握	<ul style="list-style-type: none"> ・連絡や子孫等は解らないが、今のところ所有者の把握は概ねできている。
空き家の利用方法	<ul style="list-style-type: none"> ・カラオケやトランプをする場所として活用したい。 ・憩いの場は必要である。(近所ならなお良い) ・「松島みんなの家」として、空き家を団欒の場として活用している。

筆者作成

図表 6 タウンシェアハウスの仕組み



- ・ 空き家の利用と維持管理を行う仕組み
- ・ 町内会が窓口となり、所有者と利用者をつなぐ

筆者作成

図表 7 空き家管理費の比較

必要な管理業務	民間の場合	町内会の場合
通気換気確認	350 円程度	0 円 (利用を通じて確認)
通水確認	350 円程度	0 円 (利用を通じて確認)
雨漏り確認	350 円程度	0 円 (利用を通じて確認)
草刈り、庭木の手入れ	3,000 円 (1 時間 1,500 円× 2 時間)	0 円 (利用の一環として確 認、管理してもらうため)
付近の確認	100 円程度	0 円
清掃	2,000 円	0 円 (利用者責任で片付け)
有事後の巡回	500 円(※)	0 円
合計	6,650 円	0 円 (+管理にかかる実費程度)

※有事後の巡回の為の出張費を 1 回 3,000 円とし、仮に台風などの災害に年 2 回見舞われると想定した場合の 1 カ月当たりの平均の費用。

筆者作成

図表 8 仲介者が町内会の場合の試算

収入	費用
利用料収入 ¥1,525 (1 回当たり 153 円)	破損・消耗などに対する保証費 ¥426
	水道、電気の従量料金部分 ¥799
	現所有者への還元費 ¥300
実費徴収 (所有者から) ¥2,000	水道・電気基本料金 ¥1,394
	積立金 ¥606
合計 ¥3,525	合計 ¥3,525

- ・ 管理を民間に委託した場合には、費用合計は 10,175 (=3,525+6,650) 円。
- ・ 以上は、行政の財政支援を見込んでいない。財政支援があれば、利用料をさらに引き下げることが可能である。

利用料の算出方法

- ・ 保証費 42.6 円/回：家具破損や備品消耗の発生頻度、費用から平均して推定。
42.6 円×10 回=426 円
- ・ 水道、電気の従量料金 79.9 円/回：空調設備やトイレの利用頻度等から平均して推定。
79.9 円×10 回=799 円
- ・ 所有者への還元 30 円/回：所有者へ利用の対価として 1 回当たり 30 円の還元を想定。
30 円×10 回=300 円

水道基本料金の算出方法

- ・ 電気料金 10 アンペア契約時の 1 カ月当たり基本料金 324 円（東北電力、従量電灯 B の場合）
- ・ 水道料金 口径 13mm 契約時の 1 カ月当たり基本料金 1,070 円（青森県五所川原市の場合）

筆者作成

図表 9 固定資産税等に関する住宅用地特例の適用見直し(新聞記事)

空き家撤去へ税制改正 政府検討、15年度実現目指す

政府は荒廃した空き家の撤去を促すため、住宅が建つ土地の固定資産税を軽減する措置を見直す検討に入った。屋根が飛ぶなど近隣の住民に迷惑がかかる空き家を減税の対象から外すことを検討する。2015年度税制改正での実現をめざす。

土地の固定資産税は住宅が建っていれば本来の6分の1に軽減される。高度成長期の1973年に農地などの宅地化を進めるために導入された。空き家でも軽減されるため、いつまでも荒廃したまま取り壊さずに放っておく原因になっている。

13年時点で全国の空き家は過去最高の820万戸に達し、住宅全体の13.5%を占めた。火災が起きたり犯罪の温床になったりする恐れもあるため、政府は撤去を促す対策が必要と判断した。

自治体が危ないと判断した空き家を軽減の対象から外すことを検討。持ち主が自主的に更地にした場合、一定期間は固定資産税の軽減を続けることも検討する。

出典：日本経済新聞(2014年8月2日)

図表 10 空き家所有者の固定資産税等シミュレーション

- ・住宅用地特例見直し(危険空き家には特例を適用せず)後の試算
- ・管理をせず危険空き家になった場合の税額(①②)と、タウンシェアハウスの利用により管理している場合(③)の税額の比較
- ・土地の坪単価ごとに試算 (単位は万円、年額)

①危険空き家になり、特例が不適用となる。しかし、所有者は解体せず、建物部分を含め税金を支払う

坪単価	10	15	20	25	35	45
固定資産税等	18.9	24.0	29.2	34.4	44.7	55.1

②危険空き家になり、特例が不適用となる。そのため、解体し(解体費用を 30 年間で平均化)、更地の場合の税金を支払う。

固定資産税等	10.4	15.5	20.7	25.9	36.2	46.6
解体費用	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	14.7	19.8	25.0	30.2	40.6	50.9

③空き家の管理のために、タウンシェアハウスへの貸出を行う。そのため、特例が適用された税金と光熱費等の実費を支払う。

固定資産税等	11.2	12.5	13.8	15.2	17.8	20.5
実費	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
合計	13.6	14.9	16.2	17.6	20.2	22.9

→ 「①放置」と「②解体」の少ない方と比較しても、「③貸出」が有利である

計算方法

- ・土地の税額＝坪単価 10～45 万円×敷地 86 坪×固定資産税評価率 70%×軽減率 1/6 もしくは 1/3(都市計画税は 1/3 もしくは 2/3)×税率 1.4%
 - ・建物の税額＝建物価格 1000 万円×固定資産税評価率 50%×税率 0.3%
 - ・解体費用 129.5 万円＝床面積 37 坪×1 坪あたりの解体費用 3.5 万円
 - ・実費 2.4 万円＝1 ヶ月当たりの実費 0.2 万円×12 ヶ月
- ※更地は軽減率が適用されない。

数値は小数点 2 位以下を四捨五入

筆者作成

図表 11 地域金融機関へのインタビュー内容

主な質問項目	回答
過去の社会貢献の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境改善や農業融資 ・ ビジネスマッチング ・ マネースクール <p style="text-align: right;">等</p>
社会貢献の基準は何か	<ul style="list-style-type: none"> ・ CSR、はやり、行政支援。 ・ 地域の人々のためになることをする。
タウンシェアハウスへの協力	<ul style="list-style-type: none"> ・ ビジネスとしては難しい。 ・ 国や施策であれば実行し易い。

筆者作成

[参考文献]

浅見泰司編（2014）『都市の空閑地・空き家を考える』プロGRESS

伊藤雅春他編（2011）『都市計画とまちづくりがわかる本』彰国社

江津市（島根県）「空き家活用による定住の促進～人材移入プロジェクト～」

五所川原市（青森県）「五所川原市住生活基本計画」（2011年3月）

総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

URL: <http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001025163&cycode=0>

総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

URL: <http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/NewList.do?tid=000001063455>

地域活性化センター「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進調査研究報告書」（2010年3月）

富士通総研(FRI)経済研究所（米山秀隆 研究レポート）「空き家率の将来展望と空き家対策」（2012年5月）

富士通総研(FRI)経済研究所（米山秀隆 研究レポート）「自治体の空き家対策と海外における対応事例」（2013年4月）

富士通総研(FRI)経済研究所（米山秀隆 研究レポート）「空き家対策の最新事例と残された課題」（2014年5月）

米山秀隆 『空き家急増の真実—放置・倒壊・限界マンション化を防げ』

第1版 日本経済新聞出版社（2012年6月）