

1. 課題区分・管理番号 地域活性化課題・26-c001

2. 研究テーマ名 空き家を活用した定住促進事業

3. 研究期間 平成26年8月1日 ～ 平成27年3月31日

4. 研究代表者 工学部／ 建築学科 准教授 堤洋樹

5. 課題提案者 前橋市（建築住宅課住宅政策係）

6. 研究成果の概要

下欄には当該研究成果について、その具体的内容、意義、重要性等を、地域課題研究事業計画書に記載した「研究目的」と「研究計画・方法」に照らし、A4で2～3枚程度で、できるだけ分かりやすく記載願います。文章の他に、研究成果を端的に表す図表を貼り付けても構いません。本学HPにて公表しますので、公表できる内容としてください。

別紙参照

1. 課題区分・管理番号 26-c001
2. 研究テーマ名 空き家を活用した定住促進事業
3. 研究期間 平成26年8月1日 ～ 平成27年3月31日
4. 研究代表者 工学部／ 建築学科 准教授 堤洋樹
5. 課題提案者 前橋市（建築住宅課住宅政策係）

1. はじめに

全国的に空き家に関する様々な問題が注目され、国・地方自治体でも様々な取組みが行われているが、解決への道りはまだ遠い。そこで本研究では、空き家活用による定住化の促進を含め、今後の空き家対策に行政がどのように関わるべきであるか考察するため、全国で行われている各種空き家対策の事例を類型化し、今後の効率的な空き家対策に不可欠な活用方法を検討する。

2. 研究方法

本研究では、平成26年10月から平成27年1月にかけて7自治体1組織におけるヒアリング調査を中心に、行政、民間・地域組織、利用者、所有者の関係を図式化することで空き家対策の事例を類型化し、類型化別にその効果や活用方法を検証した。なお前橋市から提供していただいた前橋市内の空き家データを用いてGISを用いて人口密度・用途地域との関係性に関する分析、また前橋市内の住宅団地における空き家調査等の傾向についての分析を行っているが、現在取りまとめ中のため結果は割愛させていただく（後日学会等で発表する予定である）。

3. 空き家対策の特徴と効果

ヒアリング調査の他にも多くの自治体や民間企業で実施されている空き家対策に関する事例を収集し、その内特徴的な12事例を仕組み別に類型化した結果、大きく（1）組織支援型、（2）行政主導型、（3）整備活用型、（4）市場管理型、（5）拠点活用型、（6）仕組構築型、（7）除却推進型、の7つに分類できた。以下にその概要を示す。

（1）組織支援型の概要

空き家活用に関する民間・地域組織を行政が支援するこの対策は、別途利用者に支援する体制が整っている場合が多いが、基本的には行政は直接業務に関わらず組織の支援に留まる。そのため強力な組織体制を如何に確立するかが鍵となるが、地域団体の推進力・支援体制が確立していないと難しいため、歴史・文化が存在する地域では有効だと考えられる。（図1）

（2）行政主導型の概要

行政が主導し、民間・地域組織はサポートに回るこの対策は、地方自治体自体に十分な体制（人材）や予算（費用）が求められるが、民間・地域組織にとっては負担が少なく活動しやすい。しかし現実的には空き家対策に投入される組織や予算に比べその効果は相対的に見ると低く、人口や産業が少なく財政面から見て体力のない自治体では継続的な対応は難しい。（図2）

（3）整備活用型の概要

行政が空き家やその敷地を都市整備に活用するこの対策は、行政が行うべき都市整備に空き家を活用する事が出来るため、その都市整備が必須な事業であるほど有効な対策である。しかし行政・所有者共に柔軟な認識が求められるため、実現的に様々な障壁を取り除く必要がある。（図3）

（4）市場管理型の概要

空き家の管理を民間企業が運営可能な市場が確立されているこの対策は、行政は基本的に支援を行わないため都市部などを除き市場原理が働かない多くの地域では難しい。一方で行政の支援が無くても導入可能な対策であり、仮に導入が難しい地域であっても行政が支援する仕組みを検討することから始めることが望ましい。（図4）

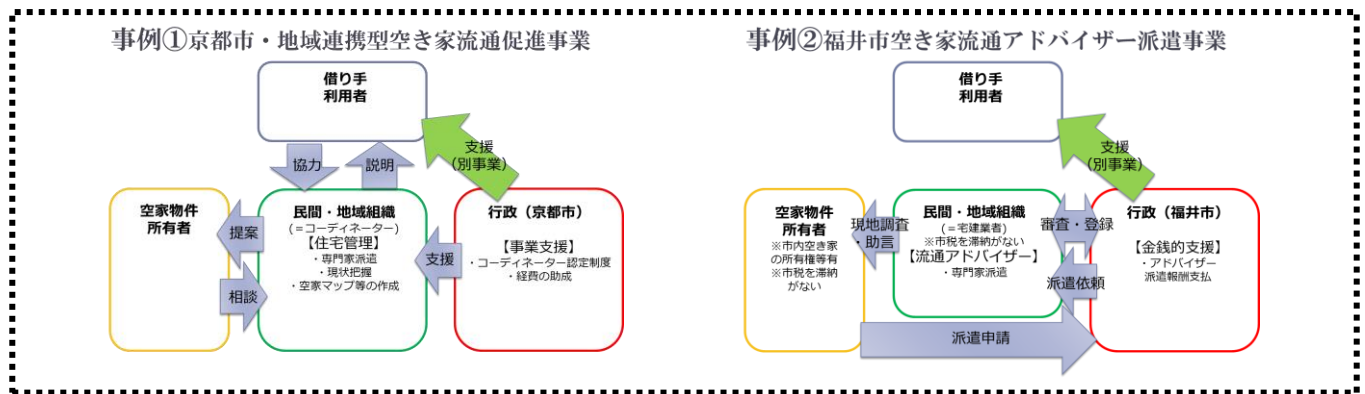


図 1 組織支援型の空き家対策

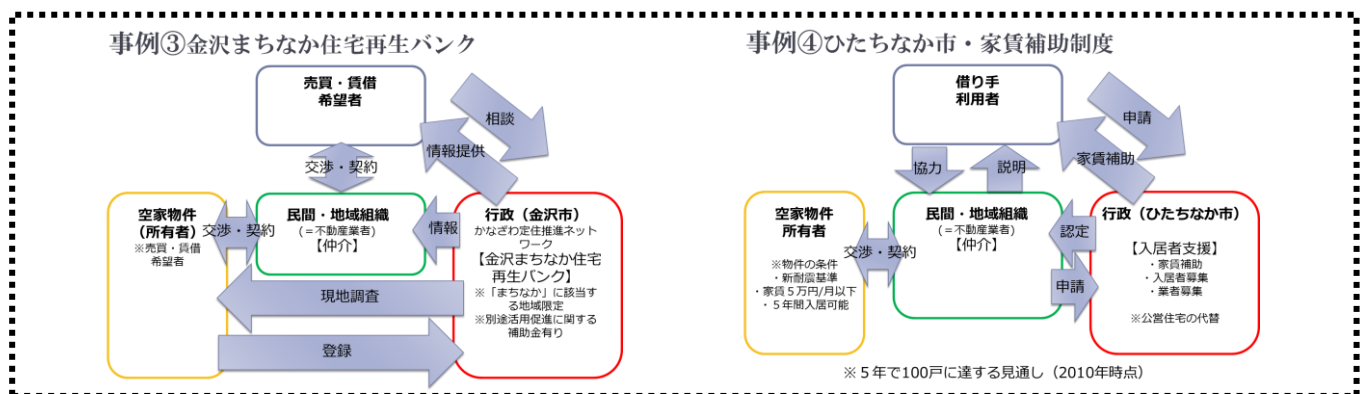


図 2 行政主導型の空き家対策

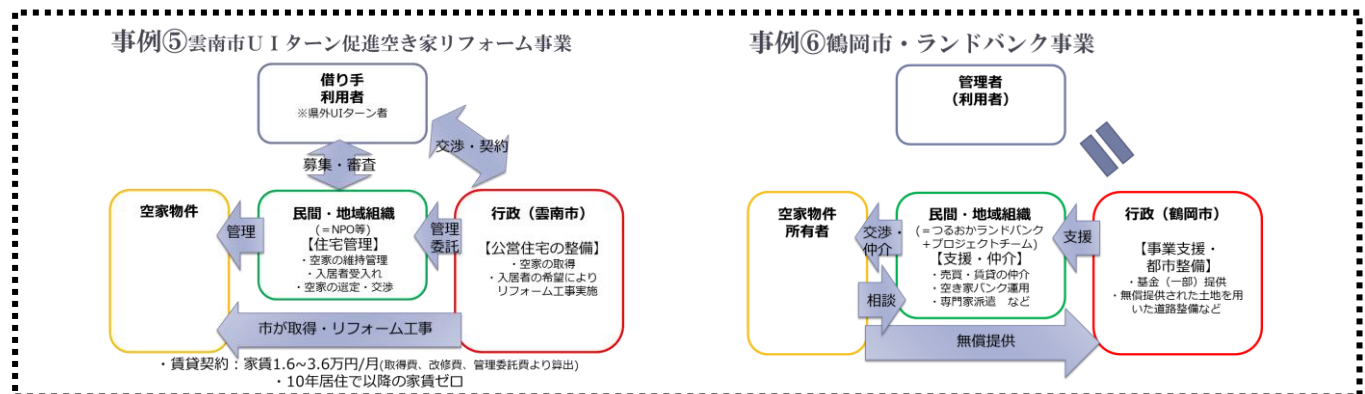


図 3 整備活用型の空き家対策

（5）拠点活用型の概要

民間・地域組織が空き家の活用手法を提案・実施するこの対策は、強力な推進力を持つ民間・地域組織が不可欠であり、行政としては適任である組織が存在すれば幸運である。しかし現実的には継続的な運用が可能な程度までの事業は難しく、行政が積極的な支援を行えるかが鍵になる。（図5）

（6）仕組構築型の概要

リースバックやリバースモーゲージなど、未だ日本では一般的でない主に欧米の活用手法を日本に取り入れるこの対策は、行政が率先して導入するのは現実的に難しく、民間主導に頼らざるを得ない傾向がある。しかし従来の仕組み自体から根本的に変える必要があるため一民間・地域組織では難しく、行政は法整備などの面から積極的な支援が望ましい。（図6）

（7）除却推進型の概要

空き家を積極的に解体し、新たな土地活用を誘導するこの対策は、危険の回避という視点から見れば行政が推進すべき事業である。しかし特に解体作業の代執行の手続き等は煩雑で多くの労力が必要になるため、導入を躊躇する自治体は多い。また解体した建物自体は社会資産にはならないこと、行政が個人資産の整理に手を出すことの意味等を踏まえ、単なる助成・補助金で終わらない対策が必要である。（図7）

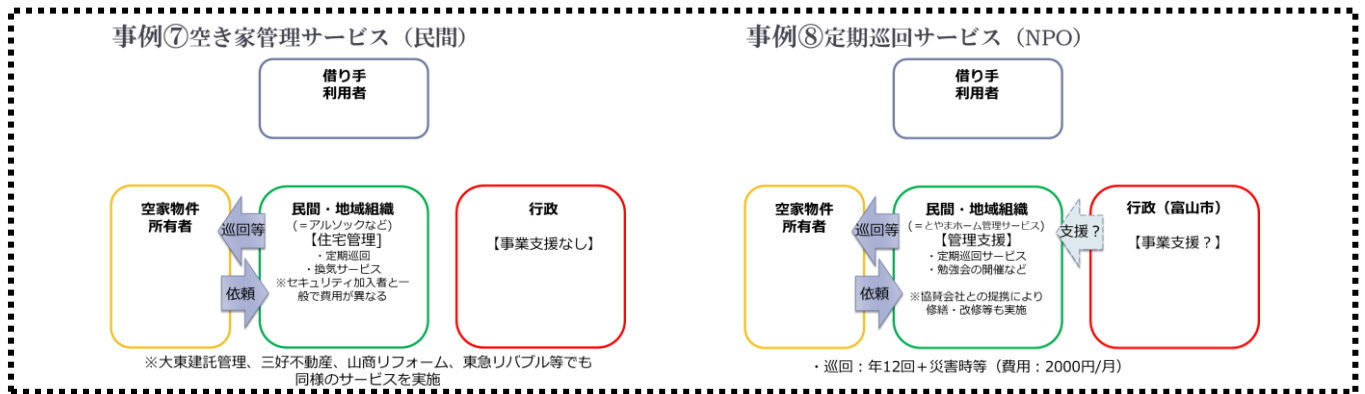


図 4 市場管理型の空き家対策



図 5 拠点活用型の空き家対策

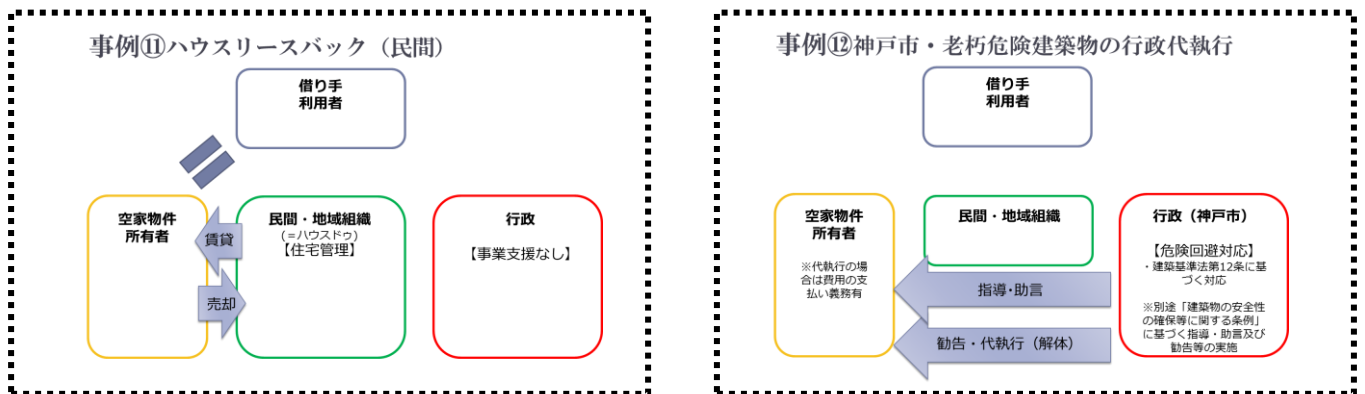


図 6 仕組構築型の空き家対策

図 7 除却推進型の空き家対策

4. まとめ

建築物の管理に対する意識は、従来のスクラップ＆ビルドとは大きく変わり、長寿命化や環境負荷削減を実現することが前提になった。この状況は、空き家に対するイメージも大きく変え、古い建物に対して愛着や関心が高い借り手も増えている。そのため以前よりも空き家の有効活用手法は幅が広がると共に、可能性が高くなったと考えられる。しかし現実的には、適切な管理が行われていない空き家が多いこと、また民間・地域組織の参入が少なく、空き家問題は解決する目処が見えない。行政もどこまで積極的に介入すべきか様子をうかがっている状況である。

本研究を通して、民間・地域団体が自主的に参入する市場づくりを行政が支援する仕組みが最も有用であると思われる。しかし民間・地域団体が自主的に参入する市場づくりが難しい場合は、空き家のハード面は所有者が、空き家のソフト面は民間・地域団体が主導で整備を行い、行政はその活動に支援する仕組みづくりが、3者の役割分担が明確かつ負担が少ないと考えられる。なお行政の支援は、継続的な活動にするためにも金銭的な支援は最低限にすべきであり、代わりに参入のインセンティブや規制緩和などによる誘導対策が有効であると考えられる。また行政が直接支援する必要があるのであれば、都市整備の一環として公共施設・インフラの代替として空き家を利用することを考えるべきではないだろうか。