

空き家利活用による集落の活性化に関する研究

奈良県立大学 神吉 優美
奈良女子大学 室崎 千重

1. 研究の背景

空き家が年々増加しており、社会問題化している。マスコミで空き家「問題」としてとりあげられ、マイナスな病巣として捉えられることが多い。平成 27 年には、空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、空き家条例を制定する自治体も増えてきており、その対策に国や地方自治体が乗り出した。一方、空き家を積極的に活用して社会が抱える問題に対処している事例も増えてきており、空き家を「問題」として捉えるだけでなく、「活用できる資源」として捉える発想の転換も必要ではないか。

本研究では、日本における空き家の現状および国や自治体による空き家対策を概観した上で、空き家を活用して社会的課題に対処している活動を対象とした調査から、空き家率の高い過疎地域集落における空き家の積極的利活用の方策を探ることを目的としている。

2. 空き家の状況

住宅・土地統計調査が開始された昭和 33 年以降、空き家率は上昇を続けており、平成 25 年には 13.5% に達した。空き家率とは、空き家数を総住宅数で除した割合であるが、この空き家は統計上、「(別荘等の) 二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に分類されており、社会上問題となる可能性が高いのは「その他の住宅」であると考えられる。「その他の住宅」についてみると、その数は全国で 318 万戸あり、総住宅数の 5.3% を占める。都道府県別では、鹿児島県の 10.6% が最も高く、次いで高知県の 10.1%、和歌山県の 9.9% である。

奈良県では、総住宅数 615,000 戸の内、空き家が 84,500 戸、空き家率 13.7% であり、「その他の住宅」に限定するとその数は 42,700 戸、6.9% であり、全国 26 位である。

3. 空き家対策

①空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 27 年、空家等対策の推進に関する特別措置法が施行された。これは、適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として制定された。

国
・基本方針の策定
都道府県
・市町村への情報提供・技術的助言・市町村間の連絡調整
市町村
・空き家等対策計画の策定 ・協議会の設置 ・空き家等の所在や所有者の調査 ・固定資産税情報の内部利用 ・データベース整備 ・適切な管理促進のための所有者等への情報提供、助言、援助 ・空き家等および跡地の活用
所有者等
・周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空き家等の適切な管理

図 1 空き家等対策におけるそれぞれの役割

空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、図1に示すように国・都道府県・市町村・空き家等所有者それぞれが果たすべき役割を示した。

さらに、市町村が特定空き家等（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の空き家等）所有者等に対して、当該特定空き家等の除却、修繕、立木竹の伐採等必要な措置をとるよう、指導、勧告、命令できるとし、所有者等がその措置を履行しない場合は行政代執行できるとしている。

②特定空き家等に対する固定資産税等における住宅用地特例の解除

これまで土地に住宅が建っている場合、固定資産税等が「住宅用地の特例」¹⁾を受けて減免されてきた。しかし、平成27年度の税制改正に伴い、必要な措置の勧告対象の特定空き家等となった場合、この特例措置対象から除外されることになった。

③自治体による空き家対策条例

平成26年4月1日現在、355の自治体が空き家対策の条例を制定しており、各地域が抱える課題に応じて、生活・環境保全、火災予防、景観保全、豪雪による倒壊防止などその目的は多岐にわたる。条例に規定されている処分等を表1にまとめる。

表1 空き家対策条例に規定されている処分

	勧告	命令	公表	罰則	行政代執行
自治体数	334	306	272	31	184
割合	94.1%	86.2%	76.6%	8.7%	51.8%

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴い、自治体には対策計画の策定等さらなる対応が求められている。

④豊島区リノベーションまちづくり構想

豊島区は、東京23区内で最も空き家率が高く、また23区で唯一「消滅可能性都市」に名を連ねた。これを契機として、都内としては初めてリノベーションスクールを開催し、融資認定制度を作成する等、民間主導でリノベーションしやすい仕組みを構築してきた。そして、2016年1月、豊島区リノベーションまちづくり構想を策定した。これは、民間・公共の空き家等の遊休不動産を活用して子育て世帯のニーズに合った住宅や雇用や収益を生み出す店舗に再生する等のリノベーションまちづくりによって、「住んで子育てして働きながら暮らし続けられるまち」を目指したものである。空家等対策の推進に関する特別措置法や各自治体の空き家対策条例では、地域環境に危険を及ぼす可能性の高い空き家等の除却等を含めた措置を主な目的としているのに対し、豊島区では空き家を資源として活用して地域課題に取り組んでおり、今後の空き家等活用の指針となろう。

4. 空き家利活用による社会課題に対処する活動事例～リノベーションスクール～

リノベーションスクールとは、3～4日間の合宿形式で、リノベーション業界の第一線で活躍するユニットマスター（講師）と全国から集まった受講生たちが一丸となって、地域にある空き家等の遊休不動産を使ったリノベーションの事業プランを提案する実践型のスクールである。最終日には物件所有者に向けて公開プレゼンテーションを行い、所有者

がその提案を気に入れば事業化に向かう。空き家の解消のみを目的としているのではなく、事業によって新しいビジネスを生み出して地域を再生することを目的としている。

2011年に第1回リノベーションスクールが開催された北九州市では既に9回開催され、現在、リノベーションスクールは豊島区、鳥取市、山形市、鹿屋市、浜松市、水戸市、鶴岡市、紫波町等、全国で展開されている。

5. 今後の研究の進め方

空き家利活用による社会課題に対処する活動事例として、リノベーションスクール@豊島区での事業提案を受けて事業化されたカフェバーとゲストハウスからなる「シーナと一平」(2016年2月17日)、リノベーション店舗が80軒以上集積している長野市善光寺門前町周辺(2月18日)、斜面地の空き家を活用して建築や環境を考えコミュニティを再生させ観光を促進する活動を展開しているNPO法人尾道空き家再生プロジェクト(2月20日)、空き家をリノベーションしておしゃれなカフェや雑貨店等に再生して地域がブランド化された大阪市空堀地区(2月21日)を対象として調査を実施する予定である。また、3月には十津川村において移住者および空き家所有者を対象としたヒアリング調査を実施する予定である。

〈注釈〉

- 1) 土地面積が200㎡以下の場合、課税標準額が固定資産税では1/6、都市計画税が1/3に、土地面積が200㎡を越える場合は、固定資産税では1/3、都市計画税が2/3に軽減される。

〈参考文献〉

- 1) 平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)
- 2) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 3) 地方税法
- 4) 平成27年度税制改正の大綱:財務省HP(URL:http://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2015/27taikou_02.htm)、2016年1月25日閲覧
- 5) 個人住宅の賃貸流通促進のための改修および賃貸スキームの構築を目的とした事業調査業務報告書:国土交通省住宅局住宅総合整備課、平成27年3月
- 6) 自治体の空き家対策条例(平成26年4月1日現在)(国土交通省による都道府県等への調査結果)(URL:http://www3.nhk.or.jp/news/akiya/pdf/jyorei_H260401.pdf#search='%E5%9B%BD%E5%9C%9F%E4%BA%A4%E9%80%9A%E7%9C%81+%E7%A9%BA%E3%81%8D%E5%AE%B6%E6%9D%A1%E4%BE%8B')、2016年1月25日閲覧
- 7) 増田 寛也:地方消滅—東京一極集中が招く人口急減、中央公論新社、2014年
- 8) 豊島区リノベーションまちづくり構想、豊島区HP(URL:http://www.city.toshima.lg.jp/310/kuse/shisaku/shisaku/kekaku/008446/documents/toshima_renovkousou.pdf)、2016年1月22日閲覧
- 9) 嶋田洋平:ぼくらのリノベーションまちづくり、日経BP社、2015年