

# 空き家対策の課題と解決策

平成 26 年度 上越まちづくり市民大学

上野一美・青木諒太郎・小松数浩・増田和昭・中村真二・古海誠一・矢澤正隆

市民大学のまちづくり活動テーマとして夜チームは「空き家対策」の課題について検討致しました。

## 目 的

全国的に人口減少と少子・高齢化と核家族化により、空き家が増え、上越市においても 8800 戸の空き家があると言われている。所有者の自主的撤去が基本ではあるが、所有者不明、諸事情による放置空き家が社会問題化している。この課題について①放置空き家にさせない取組②空き家活用の取り組みの 2 点について解決策を探る。

## 背 景

### ① 放置空き家にさせない取組の重要性

空き家の活用数より、新たに発生する数が上回り今後も空き家が増加するが、この水際で所有者に責任を持ってキチンと空き家管理をする仕組みが必要である。

### ② 空き家活用の取り組みの重要性

活用できる空き家にどのようにしたら移住して頂き、地域活性化を維持できる可能性を探る。

## 国の空き家等対策の推進に関する特別措置法案」が成立

平成 26 年 11 月 27 日公布

今まで法規定がなかったが、拘束力のある取組が可能になる。

## 空き家の対策を法律で規定する理由

総務省の「2013 年住宅・土地統計調査」によると、全国の住宅に占める空き家の割合は 2013 年 10 月時点で 13.5%、820 万戸に上り、年々増加している。地方だけでなく、都市部でも増えており、管理不十分な空き家が防災や防犯の問題衛生上の問題、景観の悪化などの諸問題をひきおこしている。

空き家といえども個人の財産であり、条例などにより所有者に適切な管理の勧告や命令を行うことになるが、それでもなお適正な管理が行われない場合も多い。放置されたままでは地域住民の安全が損なわれる判断された場合、地方自治体などの行政機関が所有者に代わって「行政代執行」が可能になる。

こうした問題のある空き家の適切な管理を強く促し、倒壊の恐れがある空き家を撤去することなどを地方自治体が行いやすくするには国が根拠を提示し支援する必要がある、「空き家対策特別処置法」の背景はここにある。

## 法律で空き家の対策はどう変わる？

法律で問題のある空き家を「特定空き家等」と定義して、市町村が空き家へ立入調査を行い、指導、勧告命令、行政代執行が行えるように定め、所有者が命令に従わない場合科料の罰則を設けている。

また、登記が曖昧で空き家の所有者が分からない課題については、固定資産税などの課税のための個人情報が必要な範囲において利用できるよう定めている。

核となる市町村がしっかり空き家対策に取り組むことに加え、所有者自身が空き家にしない方策を考えることが求められている。

## 空き家の所有者の7割が特になにもしていないまま

国土交通省より、既存の住宅を活用した賃貸流通市場の整備を図ることを目的として、「空き家に関する調査結果が公表され、それによると調査対象者 15,193 人のうち 17.7% が空き家を所有していた。

内訳は1戸建て（74.1%）が多く、立地は田舎や郊外よりも市街地（35.5%）ほうが多い事が分かった。空き家所有者のうち、売却や賃貸などを検討しているのは24.0%で、71%の人は特に何もしていないまま放置している状況、更に空き家について特に管理すらしていない人が12.8%もいた。

## 空き家はなぜ増えるのか？ なぜ売却したり賃貸したりしないのか？

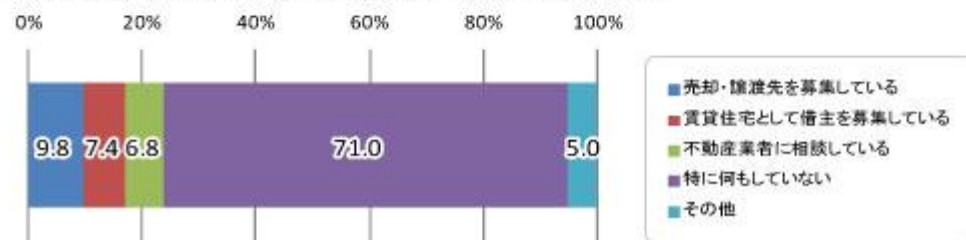
理由はさまざまがあるが、処分しづらい古い家が余っていることに尽きる。

既に住宅ストック数は総世帯数を上回り、家余り状態にある

### <空き家の日ごろの管理>



### <空き家となっている住宅の現在の状況>



## 空き家のまま放置されれば、防犯、防災などさまざまな問題も

空き家の課題解決は一筋縄ではいかない。過疎地域、郊外型団地、木造住宅密集地などによって、空き家が発生する経緯や解決すべく課題、対応方法などが異なるからだ、今後は人口減少や単身世帯の増加などで、更に空き家は増えるとみられ、国、地方自治体、地域住民や民間の力をまとめて、個々に解決していく方向とみられている。

以上のように法整備されたことにより、放置空き家が減少することに期待したい。

### 放置空き家を発生させない現状実態例

#### ① 放置空き家発生理由

- ・所有者が亡くなっても連絡先等が判らない。
- ・金銭トラブル等ご近所に連絡なしで、気が付いたら転出し無人になっている。
- ・建屋敷地が第三者の抵当権が設定されている。
- ・独居高齢者が認知症等で判断出来なくなった後施設に入所し住宅が長年放置状態になっている。
- ・家屋を撤去費用より土地資産価値が低い為、相続放棄される。
- ・その他

#### ② 放置空き家を発生させない I 区 S 町内会の具体例

この町内会では、転入者も町内会の共有財産を使用する権利取得名目で「転入金 10 万円」を納める、そして転出する際は、放置空き家にしない約束をし「覚書」を取り交わし後、「転出金 10 万円」を支払う仕組みにしている。

また、転出者に対しては別紙「転出後の住宅管理届出書」を提出してもらうことにより所有者の意向等の確認を行っている。尚、この町内会長は上越市民大学の受講生である。

#### ③ 仕組みによる効果

覚書文書により、誰が対象空き家の管理責任者であるのか判る仕組みを構築されている。

#### ④ 取組の波及

I 区では、事前に空き家発生を町内会長に届け出る仕組みの啓蒙を開始した。

#### 空き家対策の主なもの

- ・現状維持・・・帰省の際の宿泊用、農地等の管理の建物として利用
- ・賃貸する・・・空き家に定住または定期的に滞在して、経済、教育、文化、芸術活動等を行うなど。「空き家バンク」を利用する。(別紙：空き家バンク構想)
- ・売却する・・・空き家に定住または定期的に滞在して、経済、教育、文化、芸術活動等を行うなど。「空き家バンク」を利用する。
- ・壊す

#### 空き家 活用

週刊誌に老後破産するタイプで一番多いのが、田舎暮らしで農業してこだわりのソバ屋を開業した人と載っていました。

## 田舎暮らしで成功する人

- ・海や山が何より好きで低収入は気にならず、ある程度楽天的な人
- ・海や山が目的で移住する人
- ・現地で見つけた仕事以外にサイドビジネスがある人
- ・現地である程度安定した収入を見つけた人
- ・現地で恋人が出来た人
- ・田舎暮らしに明確な目的がある人
- ・都会の生活に心底嫌気がさした人
- ・定住促進制度を上手に利用できた人
- ・年金収入や不動産収入などで不自由無く暮らせる人
- ・UターンやJターン者
- ・なんとなく住んでいる内にその地になじんだ人

### 空き家対策のフォロー

- ・ 空き家ツアーを実施する。
- ・ 移住者のネットワークを作る。(他市町村において民間で実施中)
- ・ 行政が移住者に対して補助金を支給する。(他の多くの市町村で実施中)
- ・ 行政や民間団体が移住センターを設置して移住希望者に情報提供やフォローを行う。(飯山市において実施中)
- ・ 行政が安く買い上げて移住希望者に一定期間無償で提供する。
- ・ 民間で安く買い上げて安く賃貸する。
- ・ 民間団体が移住者に対し就職情報を提供しているところもある。

以上のような条件を創り出せば、移住定住が可能になるが、先進地飯山市では、観光行政と移住促進課が一体となり、官民協働で取組別紙のように実績効果を上げている。

是非、上越市でも移住しやすい民間も巻き込んだ環境創りから仕掛けて頂ければ、まちづくり市民大学受講生も参加できる道が開けるものと考えています。