

地域資源としての空き家の活用方策に関する考察
—空き家バンクの運営と課題の検証—

A study of the reuse of vacant houses as local resource –Investigation of the actual
situation of “Akiya bank” management

46818 西原まり

The increase of vacant houses is now becoming a major problem in Japan. It leads to a decline in the prosperity of towns. To solve this problem, some local governments and some citizens start to reuse vacant houses through the system called “Akiya Bank”. “Akiya Bank” is an information providing system to introduce the owners of vacant houses to the people who want to reuse them. To make “Akiya bank” work efficient, it needed for local government or citizens to offer various information about their town. Further, each region has specific reason of the increase of vacant houses, so it is necessary to give consideration to the reason and take a measure to meet the situation.

1. 序章

1-1 研究の背景

少子高齢化の進行やライフスタイルの変化に伴い、空き家の発生が各地で顕著となっている。空き家の増加は地域の活気や防犯性の低下、まちなみの崩壊などをもたらすことが懸念され、早急な対策が求められる。一方で、地域独自の文化や歴史を活かしたまちづくりの重要性が認識されつつある中、空き家を他地域からの人の呼び込みの受け皿として活用し、まちづくりに活かそうとする空き家バンクと呼ばれる取り組みが広まっている。

1-2 研究の目的

空き家を再生させる試みは行政や民間団体などにより各地で行われており、既存ストック活用の必要性は認識されてきたと言える。しかしそういった取り組みの多くは、歴史的価値の高い建造物について公共団体などが個別に再生・運営するものが多く、周辺の住宅等の、個人用途での再生は進んでいないのが

現状である。空き家バンクは、家屋の再生を地域全体に広めることを目的に、個人では情報収集が困難な空き家について、家屋所有者と入居希望者を結びつける働きを持つもので、今後の地域再生において重要な役割を持つと考えられる。本研究では、各地で実施されている空き家バンクの現況と課題を把握し、今後の示唆を得る事を目的とする。

2. 空き家の背景と流通の関連制度

2-1 空き家の現況

総務省統計局の住宅・土地統計調査によると、平成15年10月1日現在における日本の総住宅戸数は5389万戸、総世帯数は4726万世帯となっている。平成10年と比較すると、総住宅数は7.3%増加している。一方、空き家の概況を見ると、平成15年の総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は12.2%であり、昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けている。また、全国平均の12.2%を上回っている自治体は30府県に上る。

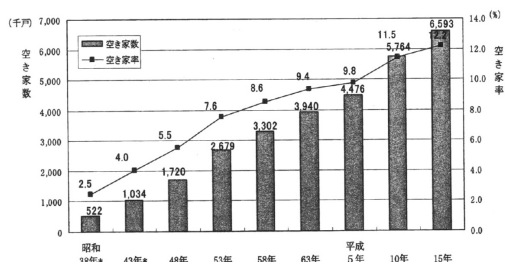


図1 空き家数及び空き家率の推移
(出展：総務省統計局「日本の土地・住宅」平成15年)

平成15年度の空き家659万戸の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が367万戸（全体の55.7%）と最も多く、次いで世帯が長期にわたって不在の「その他の住宅」が212万戸（32.1%）、別荘などの「二次的住宅」が50万戸（7.6%）「売却用の住宅」が30万戸（4.6%）となっている。「その他の住宅」（居住者世帯はあるものの、普段は使われていない住宅など）が空き家の約3割を占めていることが分かる。

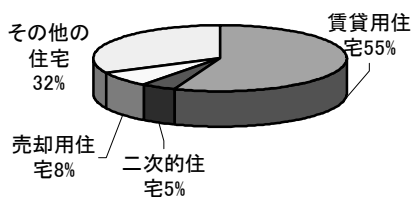


図2 空き家の内訳
(出展：総務省統計局「日本の土地・住宅」平成15年)

2-2 空き家の存在要因

空き家の存在の背景には、貸し手・借り手双方の側からの、家屋が空き家のまま使用されない要因、“空き家の存在要因”がある。これには既往研究等により以下の点が指摘されている。

- i. 空き家の所有者が家屋を貸さない・活用する意志がない：家屋への愛着から他人への提供に抵抗がある、賃貸に伴うトラブルの回避のため活用しない等である。
- ii. 情報の不足：中山間地域等では宅建業者が不在のため地縁型家屋賃貸の習慣がある。

- iii. 改修の必要性：家屋の老朽化により改修が必要となり持ち主もしくは借主に経済的負担が生じる。

2-3 地域の抱える課題

また、空き家増加の背景には産業・雇用など地域の経済構造の変化や、ライフスタイル・居住形態の変化等、地域ごとに固有の課題が存在する。

中心市街地

原因	ライフスタイルの変化による郊外住宅への転出
問題	市街地の空洞化・まちなみの崩壊
目的	人口回復・景観の維持
振興策	市街地活性化・まちなか居住推進

歴史的市街地

原因	ライフスタイルの変化による転出増加、都市構造の変化
問題	まちなみの崩壊・活気低下
目的	まちなみの維持・活気の回復
振興策	伝統的建造物の活用・交流施設への転用

中山間地域

原因	農業の衰退・都市圏への人口流出
問題	過疎化
目的	人口増加
振興策	定住人口増加：UIJターン・田舎暮らし 交流人口増加：2拠点居住・グリーンツーリズム

2-4 家屋の流通に関する制度

1) 定期借家制度

家屋の流動性を高める制度として、平成12年に定期借家制度が施行された。定期借家とは、建物の賃貸人及び建物の借家人双方の合意に基づき、契約で定めた期間の満了により契約の更新がなく終了する借家関係のことである。従来の借家契約では貸主に建物の自己使用を必要とする事情等の正当事由がない限り更新の拒絶や解約が認められず、期間が満了しても契約は自動的に更新し、借家関係は持続するとされていた。このため事実上契約

表1 空き家バンク実施団体

所在	事業主体	事業名称	福井	福井県	ふくい空き家情報バンク
北海道	愛別町	空家対策事業	三重	伊勢崎まちづくり会	空屋・空蔵活用仲人事業
	当麻町	空家住宅等情報提供	京都	舞鶴市	農村集落空き家情報バンク事業
	比布町	空地・空家対策事業		町家倶楽部ネットワーク	町家倶楽部ネットワーク
	東川町	空家情報提供事業		京町家情報センター	京町家情報センター
	中川町・美深町・音威子府村	きつたいしょ推進協議会事業(移住対策事業)		宮津市	空き家・空き店舗情報サービス
	西興部村	村内空家・中古住宅の情報収集と情報提供	兵庫	綾部市(里山ねっと・あやべ)	空家紹介事業
	清水町	空き地・空き家情報提供事業		兵庫県	ひょうご住まいサポートセンター運営事業
	新得町	不動産情報		神河町	神河町空き家・空き地情報提供事業
	和寒町	「わっさむ町暮らししよう」		NPO法人神楽の郷	空き家情報の提供事業
	壮瞥町	壮瞥町空き家情報提供事業	奈良	川上村	川上住まいネット
函館市	西部地区空家・空地対策事業		明日香村	空き家バンク	
蘭越町	蘭越町空家利活用情報提供事業	和歌山	和歌山県	和歌山山線のふるさと暮らしインフォメーション	
二七町	住宅情報	鳥取	岩美町	岩美町空き家活用情報システム	
秩父別町	秩父別町空家情報提供制度		智頭町	地域創造事業	
沼田町	空家情報提供		日野町	日野町空き家情報登録制度	
土別市	空き家情報の提供	島根	(財)島根県建築住宅センター(ゆーあい島根)	住まい情報提供事業	
松前町	空家情報提供		NPO法人「結まるふるさとnet	桜江サロンインフォメーション事業(江津市から委託)	
八雲町	移住者向け不動産紹介事業		川本町	Uターン住まい支援事業	
江差町	移住・定住政策関連事業		出雲市	空家空店舗情報	
今金町	空家・借家・アパート情報提供事業		島田町	海士町空き家リニューアル事業(空き家バンク制度)	
黒松内町	空家等データベース		徳島県海士町	(仮称)空き家活用事業(事業化準備中)	
砂川市	すながわハートフル住まい(空き地・空き家)情報提供事業		松江市	空き家バンク制度	
赤平市	賃貸住宅情報発信事業		安来市	空き家バンク制度	
深川市	空き家住宅情報		雲南市	空家情報の収集・提供業務	
三笠市	三笠市住宅情報バンク		飯南町	空家情報バンク(事業化準備中)	
下川町	下川町住宅情報		邑南町	空家情報データベース作成・情報提供(事業化準備中)	
小平町	空き家等情報バンク		浜田市	空き家の情報提供(旭・三隅地区のみ・事業化等してない)	
利尻町	空き家データベースバンク設置事業		益田市	益田市匹見地域空き家バンク制度	
白老町	移住定住促進事業		吉賀町	吉賀町空き家バンク制度	
浦河町	浦河町移住情報ナビ		美郷町	空き家バンク制度	
平取町	空家・宅地等情報提供	岡山	かさおか島づくり海社	空家対策事業	
新冠町	空家・空地情報提供事業	広島	安芸太田町	(空家バンク)	
鹿追町	空地空家登録情報提供		庄原市	定住促進事業	
標茶町	不動産情報ネットワーク		NPO法人頼まちづくり工房	頼のまちづくり	
新和賀町	ふるさと回帰支援事業		呉市	空き家バンク	
真室川町	空家情報収集		三原市	三原市空き家バンク事業	
飯豊町	空き家等情報活用制度		尾道市	空き家バンク	
川俣町	ニューライフステージ登録制度		山口	山口市	
古殿町	空家住宅利活用情報提供事業		山口市・NPO法人山口まちづくりセンター	高齢者街なか居住支援事業	
飯館村	空家住宅利活用情報提供支援事業		美祿市	空き家情報登録制度	
西会津町	空き家情報		長門市	長門市空き家活用事業	
塩谷町	塩谷町空家情報収集・提供事業		上関町	上関町空き家バンク	
下仁田町	空家等利活用推進事業		周防大島町	空き家情報有効活用システム	
大多喜町	空家対策		東かがやニューツーリズム協会	空き家・空き店舗プロジェクト	
長南町	長南町空き家情報バンク		高知	Uターン空き家情報	
秩父町家倶楽部	町家仲介			四万十市への在住を支援する協議会	
長野県	空家等活用情報システム		中土佐町	定住促進事業	
佐渡市	佐渡市空家対策事業	香川	黒木町	空き家情報提供事業	
山北町	山北町空家情報提供支援事業		立花町	空き家情報バンク制度	
関川村	関川村空家情報提供事業		志摩町	空き家・空き地バンク	
出雲崎町	出雲崎町空家・空き地情報バンク		桂川町	桂川町不動産情報サービス	
入善町	空き家情報システム	福岡	八女町家再生応援団	八女町家再生	
上市町	空家情報提供制度		伊万里市	空き家バンク制度	
水見市	空き家情報バンク		若木町・NPO法人循環型たてももの研究塾	既存建物活用事業(佐賀県平成16年度炭博記念地域活性化助成事業)	
清川市	空き家・空き地情報バンク		長崎	西海市	
石川県	石川県古民家再生活用プロジェクト		熊本	多良木町	
輪島市	空き家情報データベース事業		大分	大分県	
羽咋市	「空き農家・農地情報バンク」制度(羽咋方式)			Uターン・Uターン(あき家宅情報)	
かなざわ定住推進ネットワーク(事務局金沢市)	かなざわ町家情報バンク			NPO法人大分「YUKI」生活応援団	
珠洲市	発見!奥能登珠洲の暮らし支援事業			田舎暮らし支援	
穴水町	古民家再生活用推進事業			竹田市	
能登町	古民家再生活用推進事業			杵築市	
七尾市	—			空家調査	
加賀市	大聖寺地区 町屋再生情報館			空家・空家管理運用事業	
浜松市(佐久間総合事務所)	田舎暮らし幹支支援事業			空家バンク制度	
浜松市(水窪総合事務所)	空家紹介(情報提供)				
	空家対策事務委託				

を終了させることが困難となり、立退き等、貸主と借主間のトラブル発生の一因となっていた。定期借家法はこの問題を是正する制度である。

2) 空き家利用推進に関する構造改革特区

不動産の紹介や取引には宅建業免許がなくてはならないが、免許をもたないNPO法人等でも、空き家の賃貸情報を収集・提供、及び空き家を所有者から賃貸し希望者に転貸することを可能とする措置が、構造改革特区により認定された。

この特例措置は、構造改革特区の趣旨に基づき平成17年に全国展開され、構造改革特区の認定を受けなくとも全国に適用されるものとなった。

3. 空き家バンク現況と課題

3-1 空き家バンクの定義と仕組み

各地で自治体やNPOが地域の空き家の情報を収集し、外部に提供するシステムが実施され始めており、この取り組みを空き家バンクと定義する。通常では売買・賃貸の契約に結びつき

にくい老朽化した空き家についても家屋の状態を付記して情報を広く公開することで、積極的に外部からの移住者を募り、利活用を図るものである。一般に空き家バンクの主催者は物件の所有者と入居希望者を互いに紹介し、その後の交渉・契約については家屋所有者・

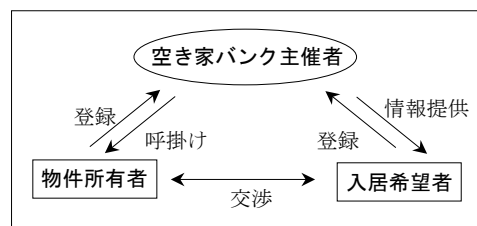


図3 空き家バンクの仕組み

入居希望者間で行うと定めているものが多い。

3-2 空き家バンクの主体と目的

空き家バンクを実施している団体は、インターネットにより把握できるものだけで133団体存在する。自治体主体のものが大半であり約9割を占めている。またその目的を見ると、定住促進を図るものが9割に上る。

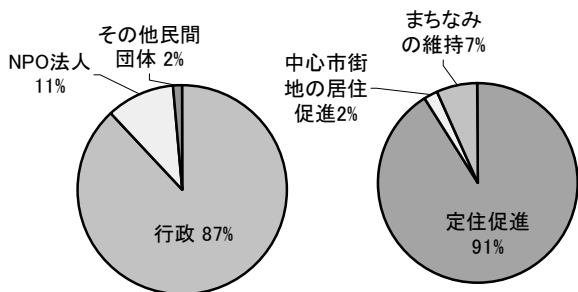


図4 空き家バンク実施団体 図5 空き家バンクの目的

3-3 空き家バンクの機能

情報提供の機能に加えて、交渉・契約をサポートする団体も存在する。数においては契約仲介を行う団体は少なく、通常は情報の紹介にとどまるものが多い。

また他の補完的機能を見ると、地域情報閲覧コーナーの設置等の各種情報提供、家屋改修等の助言・監督、田舎暮らし体験ツアーの実施、体験宿泊施設の設置等、多様なサポートの実施例が見られる。



図6 体験宿泊施設

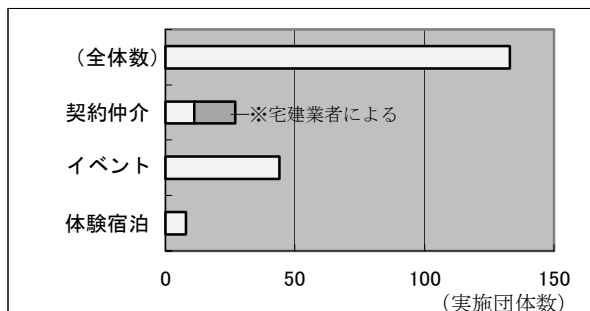


図7 空き家バンクの補完機能

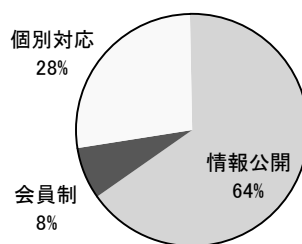


図8 空き家紹介の手法

入居希望者への対応の手法では、空き家の情報をインターネットを通じて提供する「情報公開」型が最も多い。次いで、家屋の情報を公開せず問い合わせに個別に対応する「個別対応」型、家屋情報を登録した者に対してのみ情報を提供する「会員制」となっている。

3-4 助成金実施団体

空き家を活用する際には、多くの場合改修費用が発生する。この負担を軽減し家屋利活用を促進すべく、改修に対する補助金を設けている自治体もある。費用の補助は望ましいものではあるが、助成金実施団体は少なく、成約件数に占める利用件数の割合も高いとは言えない。他のサポートでの補完なども含めた支援が重要であると考えられる。

表2 助成金実施団体

伊万里市〈空き家活用事業助成金〉	
対象	延べ3年間以上活用とする建物の所有者、または空き家に住民票を移し継続して3年以上定住しようとする者
助成内容	水周り工事に対して最高25万円を助成
利用件数	成約件数0件
立花町	
対象	空き家バンクを通じた物件
助成内容	改修(居住するために必要と認められたもの、上限100万円)の1/2を補助
利用件数	成約全2件
飛騨市〈飛騨市田舎暮らし斡旋事業補助金〉	
対象	都市部居住者で田舎暮らしを希望し、飛騨市に存する空家を購入若しくは賃借し住民登録をした者
助成内容	水周りの改修に対して最高200万円を補助
利用件数	1件(成約件数4件)
川俣町〈Uターン者定住奨励金〉	
対象	Uターン世帯で町内の民間借家に入居
助成内容	家賃に対する月額1万円を補助 ただし期間は3年まで、世帯主年齢満50歳以上
利用件数	数件(成約件数79件)

3-5 空き家バンクの課題

1) 主体・立地による特徴

空き家バンクの主体は自治体によるものと民間主体のものに大別される。地域別にみると、中心市街地では主に都心居住の推進、市街地の活性化を目的としており、歴史的市街地では伝統的家屋の維持、中山間地域では地域コミュニティの維持のための定住人口の増加を目的としている点が特徴である。

2) 類型と課題

空き家バンクの取り組みは、地域の特徴や実施する主体の違いにより抱えている課題も異なる。以下ではヒアリングにより明らかとなった課題を抽出する。ヒアリングはそれぞれの類型のうち成約件数が多い主体に対して行った。

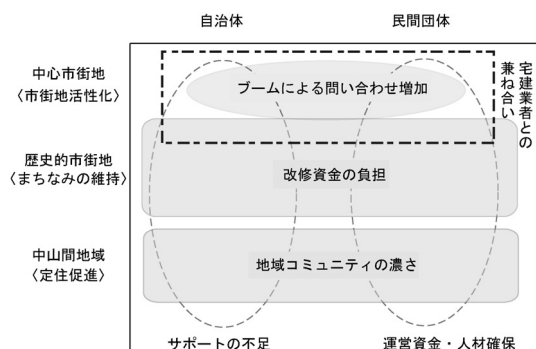


図9 空き家バンクの課題

i. 自治体共通の課題

自治体主体の空き家バンクは利用者にとっては信頼性が高いが、「家屋は個人の所有物である」、「契約後のトラブルの回避」のため、自治体は個々の契約には関わらないという姿勢を取っているケースが多く、サポートの不足が課題である。

ii. 民間団体共通の課題

民間団体は地域の住民がスタッフである場合が多いため、よりきめ細かい情報が提供できるという利点があるが、多くは運営をボラ

ンティアに頼っているのが実情であり、資金・人手不足が大きな課題である。

iii. 中心市街地

市街地では通常、家屋の賃貸・売買は不動産宅建業者が斡旋している。そのため空き家バンク実施の際には不動産業者との兼ね合いが問題となる。多くは情報の公開のみにとどめ仲介は行わないとしているが、サポートが薄くなるという問題がある。その他、町家などの残る地域では近年の“町家ブーム”により、興味本位の安易な問い合わせが増えている、という点も指摘されている。

iv. 歴史的市街地

伝統的まちなみの残る地域ではまちなみの維持が望まれるが、木造家屋であるため空き家となった建物は老朽化が速く、改修に費用がかかる。

v. 中山間地域

従来人の出入りが少ない地域であるため、地域コミュニティの濃密さが特徴である。都会からの移住者には負担に感じられる場合もあり、事前の情報提供などのサポートが必要である。

vi. 全般的課題

空き家の登録が進まないこと、また家屋所有者・入居希望者間の直接交渉が当事者に負担となるケースもある。

4. 事例研究

空き家バンクの取り組みの中には、地域特有の背景や主体による課題に対処した先進事例も現れている。ここでは、そういった課題への対応策もしくは回避により、円滑に空き家バンクを運営している取り組みに着目し、そのシステムの工夫から今後の運営の可能性を探る。

4-1 NPO法人 鞆まちづくり工房（広島県）

鞆まちづくり工房では、要望に応じて契約のサポート、改修の助言や業者の紹介などを行っている。地域内に宅建業者がおらず、行政の支援もない市民独自の取り組みであるが、地元住民という立場を活かして家屋所有者の理解や、独自の人脈を通じ空き家再生の動きを広めている。地元のサポートが特徴である。

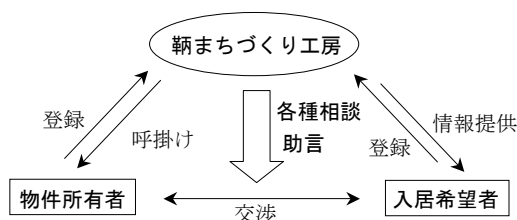


図10 鞆まちづくり工房の取り組み

4-2 かなざわ町家情報バンク（金沢市）

宅建業者への民業圧迫という問題を、宅建業者と提携することにより解決している事例もある。金沢市では取り壊しにより年々数の減っていく町家に対して、空き家バンクを設けて活用を促しているが、その際、家屋の情報を宅建業者と共有し契約仲介は宅建業者に委ねると定めることにより、宅建業者にもメリットの生まれる仕組みを作り上げている。

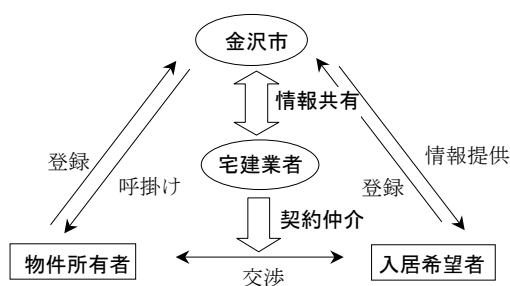


図11 金沢市の取り組み

4-3 川俣町（福島県）

川俣町では人口増加のため、都心などからの移住者の呼び込みを積極的に行っている。川俣町の取り組みの特徴は、役場が空き家情報の提供だけではなく契約交渉についても立

ち会い、双方の条件を確認し成約後のトラブル回避に努めている点である。交渉への関与を避けるのではなく、積極的に関与することで信頼性を高めている事例である。

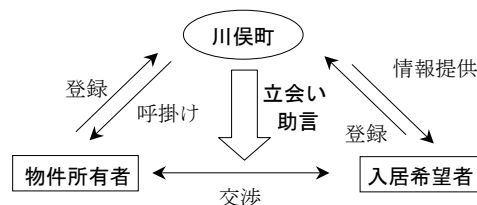


図12 川俣町の取り組み

5. まとめ

空き家バンクの取り組みは共通の基本型を持ちつつも、補完的サポートの実施など多様な取り組みが存在する。また地域ごと、主体ごとに課題が存在するため、それぞれに対応策が必要となる。

課題のうち、空き家バンク実施の是非に関わる宅建業者との兼ね合いについては、宅建業者との住み分けや、情報共有・提携により、問題発生の回避を図り共存していくことが可能である。また行政の取り組みにおいて、トラブルを避けるため個々の物件に関与しないケースは多いが、一方で当初から行政が責任をもって関わることでトラブル発生を排除しようという取り組みもあり、意識・姿勢の問題であると言える。一貫したサポートによる積極的な対応が望まれる。

(参考文献)

1. 自治体・民間団体の関連サイト
2. 地域住宅計画推進協議会関連サイト
3. 前田真子(2004)：農村地域における空き家活用の現状－奈良県明日香村「空き家バンク」を事例として－，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp. 565-568
4. 中園真人(2001)：定期借地方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究，山口大学工学部研究報告，pp. 77-81
5. 総務省統計局「日本の土地・住宅」平成15年