

徳島県における公的・民間セクターによる空き家の利活用に関する研究

建築計画研究室 久保 文乃
(平成30年2月9日提出)

1.研究背景と目的

平成25年住宅・土地統計調査では、平成25年10月1日現在の総住宅数6,063万戸のうち空き家は820万戸で空き家率は13.5%と過去最高の値が出る結果となった。¹⁾ 徳島県の空き家率は17.5%と全国平均より高く、全国ワースト5位となっている。

また、徳島県内では、三好市の体験型宿泊施設や神山町のサテライトオフィスなど、地域・まちづくりの観点から空き家の利活用の取り組みが広がりを見せている。

本研究では、徳島県内で活動する公的・民間セクター36団体の取り組み内容について、団体の形式や活動地域による特徴と課題を明らかにする。

なお、公的セクターの動きは、徳島県は全県的な空き家相談窓口である「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターを創設、24市町村のうち空家等対策計画を策定しているのは2市である。

2.空き家問題の構造

適正な空き家率は2~5%であると言われている。²⁾ つまり、空き家の存在そのものが問題視されているわけではなく、適正な数よりも空き家が著しく増加していることが問題視されるべきところである。また、治安の低下や犯罪の発生助長などの事象は空き家が多く存在することで副次的に発生する被害である。

以上から、「空き家が適正な数よりも多く存在すること」と「それらから副次的に発生する被害」の総称を「空き家問題」という。上記を踏まえ、空き家問題の構造を整理する。(図-1)

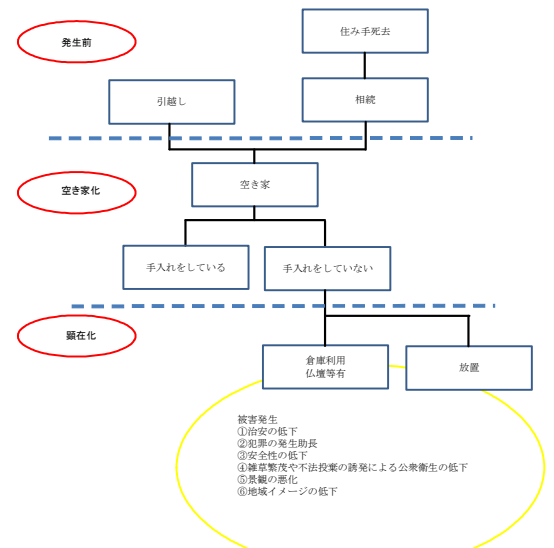


図-1 空き家問題の構造

3.空き家利活用の実態

(1)対象団体の概要

今回対象とした36団体のうち、特定非営利活動法人は17団体、公益社団法人は1団体、一般社団法人は4団体、株式会社は6団体、有限会社は3団体、個人事業主は3団体である。

(2)活動領域の整理

対象団体は、空き家への活動目的により2つのグループ(図-2 縦軸)、活動内容により6つのタイプ(図-2 中下線)に分けることができる。

A. 空き家問題を目的として建物の利活用を行うグループ(不動産業タイプ、建設・建築業者タイプ、相談窓口タイプ)

B. まちづくりの一環として空き家の利活用を行うグループ(実態調査タイプ、活動拠点タイプ、移住支援タイプ) 地域の課題の一つとして空き家が挙げられている、もしくは地域の課題に空き家を用いて対処する目的で活動を行っている団体がこれにあたる。

縦軸に活動目的、横軸に活動地域の範囲をとり、対象団体の活動領域を図-2に示す。

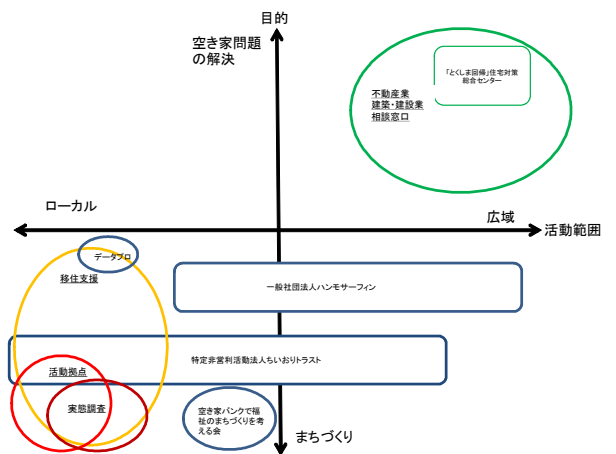


図-2 活動領域

(3)活動実態調査

各グループの代表的な団体に詳細調査を行った。

「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターは、徳島県が県住宅供給公社に委託する形で2015年2月に設立された。相談と空き家判定を中心に事業を展開している。現在センターは空き家相談の情報の蓄積を行っている。今後は様々なステークホルダーとの連携を視野に入れている。

特定非営利活動法人ちいおりトラストは、三好市祖谷を拠点とし古民家を活用した宿泊施設の管理運営を行っている。また、代表のアレックスカー氏は全国の空き家のコンサルティング業務を行っている。今後は、祖谷に新しい世代を呼び込むため、生活支援体制を整えるような活動を行おうと考えている。

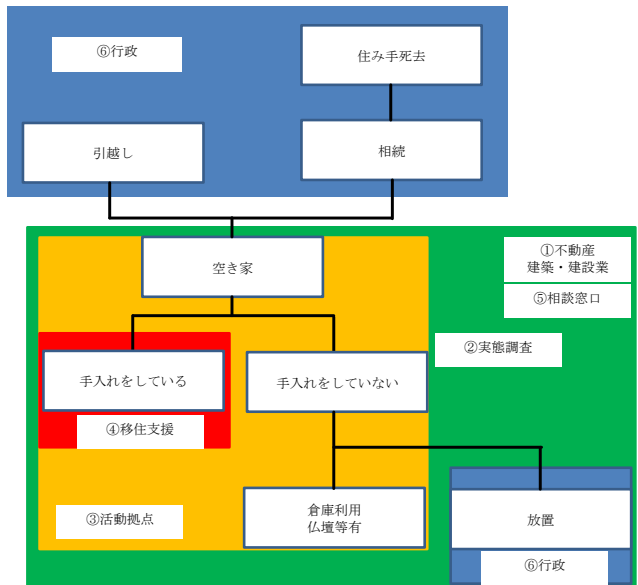


図-3 空き家問題の構造と活動領域の対応

4.空き家問題の解決に向けた徳島県内の公的・民間セクターの課題

(1) 空き家問題の構造と活動領域の対応

空き家問題の構造と徳島県内の対象団体の活動領域を照らし合わせる。各活動領域と空き家問題の各段階の対応は図-3 のようになると考えられる。

- ①不動産業タイプ、建設・建築業タイプ⇔手入れの程度を問わない空き家
- ②実態調査タイプ⇔発生した空き家の状態やその地域の空き家の分布などの現状把握
- ③活動拠点タイプ⇔手入れの程度を問わない空き家
- ④移住支援タイプ⇔手入れがされている空き家
- ⑤相談窓口タイプ⇔手入れの程度を問わない空き家
- ⑥行政⇔空き家の発生抑制、放置されている空き家

(2)課題

空き家問題の解決のために建物の利活用を行う団体では、空き家に関する知識が多岐にわたる為に起こる人員不足が指摘された。また、まちづくりの一環として空き家の利活用を行う団体は、地域の持続力の底上げ、つまり、定住人口の増加にまで効果が波及していないことが指摘された。

徳島県内の公的・民間セクター全体の課題として挙げられることは、団体間のシームレスな連携が整っていない点である。図-3 より、空き家の発生抑制に対応するセクターが少ないことが分かる。しかし、現在の法整備では民間セクターからの空き家の発生抑制は難しいと考える。よって、現状の空き家を適正に循環させていく活動に偏らざるを得ない状況にあると考えられる。活動強化には、不動産業タイプの団体が住宅の流通市場で空き家の収益をあげられるノウハウを得ることと、活動拠点タイプの団体や移住支援タイプの団体が各市町村・各地域に存在することが必要であると考えられる。

また、各市町村が徳島県全体で見た各団体の立ち位置の明確化を行い、足りない活動領域の補完や団体間のシームレスな連携の実現につなげていかなければならないと考える。

参考文献

- 1) 総務省統計局、平成25年度住宅・土地統計調査
- 2) 山本泰四郎、「建築大辞典 第2版」、株式会社彰国社、p18