

# 行政及び民間セクターによる空き家問題の解決に向けた取り組みに関する研究

建築計画研究室 久保 文乃

(令和2年2月3日提出)

## 1. 研究の背景と目的

平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以降空家対策特措法)が全面施行された。これにより、市町村が空き家に関する対策の実施主体として位置付けられた。また、日本各地で地方自治体と民間事業者が連携し、空き家対策にあたる事例が多く生まれてきた。

しかし、総務省の空き家対策に関する実態調査<sup>1)</sup>では、自治体のみで進める空き家対策には苦慮している部分があるとされている。よって本研究では、自治体の規模を考慮した上でより綿密な空き家対策の実施に向けた公民連携の在り方について考察する。

## 2. 空き家の現状と課題整理

### 2.1 空き家問題の構造

円滑な引っ越しのため、適正な空き家率は2~5%であると言われている。<sup>2)</sup>つまり、空き家の存在そのものが問題視されているのではなく、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)

### 2.2 空き家率の推移の傾向

住宅・土地統計調査の結果<sup>3)</sup>を元に、都道府県を3大都市圏・準都市圏・地方圏の3つに分類し、空き家率の増減の傾向を見ていく。各分類で回帰分析を行い、空き家率の推移の傾向を比較する。(図-2)結果を見ると、回帰式の傾きは、地方圏が最も大きく、次いで準都市圏、最も小さいのは3大都市圏となるつまり、空き家率は地方圏が増加の伸びが最も大きく、3大都市圏は伸びが最も小さいとことが分かった。以上より、空き家率は都道府県の規模によって増え方が異なることが分かった。つまり、空き家対策は国の方針に則った一様な進め方だけではなく、都道府県の規模や都市の実情を加味した施策展開も必要であると考えられる。

## 3. 空き家対策の展開と公民連携

### 3.1 空き家対策特措法による空き家対策

空き家対策特措法における国・都道府県・市町村の関係性を見ると、都道府県や国が市町村を支援する仕組みになっている。(図-3)これにより、空き家対策に積極的な市区町村は都道府県の支援を待たずとも、率先して国の補助・支援事業を活用しやすくなった。よって空き家対策に積極的な市区町村とそうではない市区町村の差が開きやすくなっていると考えられる。

### 3.2 先駆的な事例に対する国の支援事業

都道府県や基礎自治体、民間事業者が行う先駆的な取り組みへの支援事業に着目する。平成25年度から平成27年度に空き家管理等基盤強化推進事業、平成28年度から平成

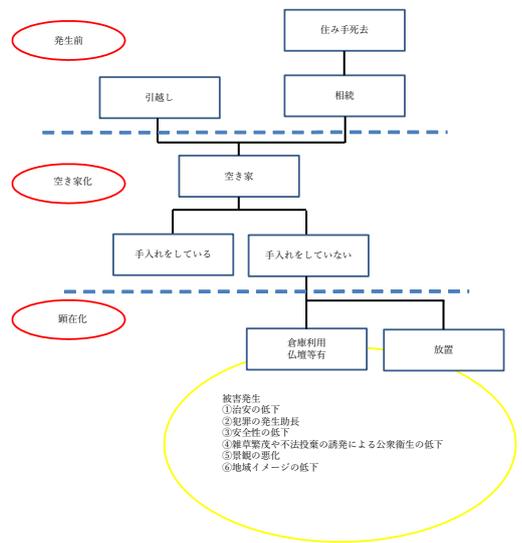


図-1 空き家問題の構造

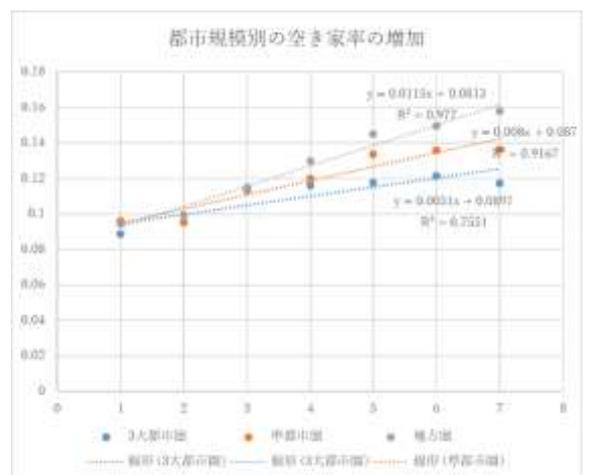


図-2 都市規模別の空き家

29年度に先駆的空き家対策モデル事業、平成30(2018)年度から空き家対策の担い手強化・連携モデル事業が行われている。これら国の先進的な取り組みへの支援事業の募集テーマと採択事業を整理・比較すると、空き家対策の現状について次のように考察できる。①国の支援事業の募集テーマがより細分化・具体的になっていることから、より円滑に効果的に空き家対策を進めるにあたっての課題が明確になってきた。②平成30年度の相談体制の構築に募集枠が「スタートアップ事業」と「ステップアップ事業」に分かれたことにより、相談体制に地域性が出てきたと考えられる。

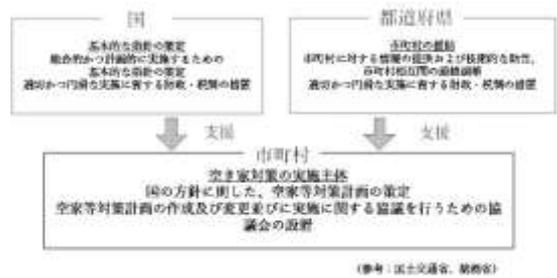


図-3 行政主体の関係性

#### 4. 公民連携のあり方

**4.1 行政と民間の連携** 空き家対策における、国・地方行政と民間の役割分担について考察する。ここで、空き家問題の解決について定義を行う。空き家問題とは「空き家が適正な数よりも増えすぎていること」と「それらから副次的に発生する被害」の総称である。この中で、周囲に危険な被害を及ぼす可能性がある空き家が減っていくこと、被害の発生を未然に防ぐことができるようになった状態を「空き家問題の解決」とする。空き家対策特措法に定められた業務と、空き家対策において重要な取り組みテーマを、緊急性を縦軸、重要度を横軸にとり整理する。(図-4)

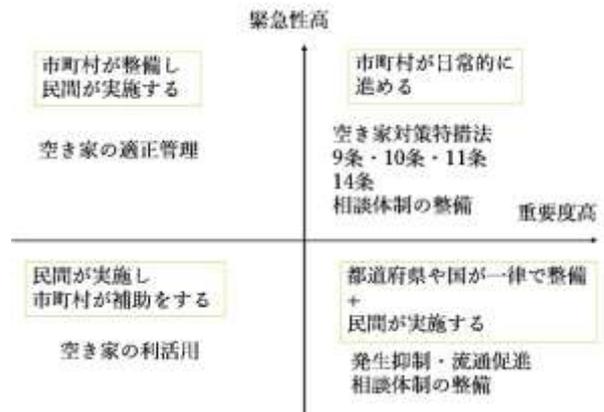


図-4 空き家対策の4分類と公民の役割分担

**4.2 都市部の自治体における公民連携** 大規模・中規模自治体は人口密度が比較的高く、組織体制や職員の配置状況・専門性の面である程度の基盤が形成されていると考える。空き家対策においても同様の状況と考えられる。大規模・中規模自治体の空き家対策における公民連携は、民間が行う空き家利活用や適正管理等の補助を充実させることが挙げられる。

**4.3 町村部の自治体における公民連携** 小規模自治体が抱える、「専門性という面で十分ではなく、空き家対策特措法に関わる業務を円滑に進めることが難しい」という課題を解決するために、資格・業界団体や地域の実務者と相談体制を構築することが挙げられる。これは、行政区内の関連する専門家とつながりを作り、つながった専門家と個別で業務提携し、技術的な補助を得ることができるような体制を整えるためである。採択事業の中には、法務関係の業務を外部委託ではなく庁内業務委託にすることによって、コストを削減しながら空き家対策業務の円滑化を図ったものがあり、このような手段が有効であると考えられる。

**4.4 都道府県における公民連携** 都道府県は空き家対策の実施主体ではないが、建築・不動産・法務関係の資格・業界団体と広くつながりを持つ必要があると考える。これは、都道府県が資格・業界団体と市町村を適切につなぐことにつながるからである。

#### 参考文献

- 1)総務省行政政策評価局、空き家対策に関する実態調査結果報告、2019.01 (2019.11.25 閲覧)  
[https://www.soumu.go.jp/main\\_content/000595230.pdf](https://www.soumu.go.jp/main_content/000595230.pdf)
- 2) 山本泰四郎、「建築大辞典 第2版」、株式会社彰国社、p18
- 3) 総務省統計局、住宅土地統計調査 (2019.05.11 閲覧) <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.htm>