

講演録

第 184 回定期講演会 講演録

日時:平成 27 年 4 月 6 日 (月)

会場: 日本消防会館

「急増する空き家とこれからのまちづくり」

株式会社 富士通総研 経済研究所 上席主任研究員 米山 秀隆

本日は「急増する空き家とこれからのまちづくり」ということで、まず、実態につきまして、全国と地方について、最新の統計を踏まえてお話しいたします。次いで、空き家発生でどのような問題が発生しているのかという点について、改めて確認しておきます。それから、空き家対策につきましては、危険なものを除却していくという方向性の撤去促進策と、まだまだ使えるものは利活用を進めていかなければいけないという利活用の面、そういう二つの面がありますので、それについて順次お話しいたします。その絡みで、5月26日に全面施行されます空家対策特措法について、それから、利活用の関連ビジネスのお話しもいたします。最後に、空き家対策単体ではなくて、今、人口減少社会の中で空き家が増えており、そうした中でこれからのまちをどのようにして作り直していくのかということも問われていると思いますので、空き家単体の問題ではなくて、まちづくりと連動していかなければならないというお話を最後にいたします。

1. 空き家の実態①: 全国

総住宅数、総世帯数、空き家率

これは、ご覧になったことがあるかと思います。全国で空き家が、2013年時点で13.5%ということですが、5年前が13.1%でしたから、0.4ポイント上がったということです。これを見ますと、過去一貫して、空き家率が上昇を続けている訳でございます。ここ数年、特にこの1年くらいは、空き家が非常に問題だと言われております。空き家率自体で見ると、前から上昇は続けている訳ですが、しかし、何で今、特に問題なのかということの関連なのですが、まず、古い時代、1950年代終わり

とか60年代初めくらいは、まだ、世帯の数の方が住宅の数より上回っていて、住宅はまだ絶対的に足りないという状況だった訳です。ですから、この時点の空き家率は、2%と非常に低いわけです。その後、高度成長期に入りまして、人口が増えます。それから、人口の都市への集中も進みます。そういったことで、住宅着工がドンドン増えていきます。そうすると、住宅のストック、総住宅数は、ドンドン積み上がっていきます。以前は、住宅市場で、全くゆとりの部分がなかった訳です。空き家は今、問題視されていますけれども、一定の空き家がないと、住み替えが出来ませんので、そういった意味で、一定数は必要な訳ですけども、この余裕のない状態から、段々、高度成長期に着工が増えてストックが積み上がって行って、市場における、一定のゆとりの部分も出て来たということです。したがって、空き家率もその過程で上がってきたということです。

実は一旦、90年代終わりくらいに、8%から10%くらいの間で収まるではないかというふうに見える時代がありました。8から10%くらいで収まっていれば、今のように空き家問題が大変だと言われることもなかったと思うのですが、その後、それも上昇を続けてしまった。90年代終わりくらいから、地方の方で先行して人口・世帯の減少が始まった訳です。したがって、条件の悪い過疎地域から、人がいなくなって、空き家率が高まってきたということです。それが、近年では、都市でも郊外の方で条件の悪いところ、あるいは都市の中心部でも木造住宅密集地域というのは、立地条件が悪いので、そういったところも空き家率が増えている。あるいは、都市の郊外の団地でも、階段のない5階の部屋から空き室になっているとい

うような状態で、最近では都市郊外でも空き家が増えています。90年代終わりくらいから、地方から始まった空き家の増加は、現在では都市の方まで広がってきたので、ここ数年、空き家問題が全国的な問題と認識されるようになってきたということです。

空き家の内訳①

2013年の総住宅数は、6,062.9万戸、空き家が819.6万戸ございます。空き家数820万戸といわれる数値は正確にはこれです。空き家率は13.5%です。5年前は13.1%だったので、0.4ポイント上がったということです。たったの0.4ポイントということなのですが、実は、空き家の中身を見ますと状況が悪化しているというのがよくわかります。この総務省の住宅・土地統計調査では、空き家は4つの類型に分けられています。

一つは売却用の住宅でございまして、今売りに出しているのだけれども、まだ売れていない状態で空き家になっているもので、これが30.8万戸ございまして、819.6万戸の内3.8%ございます。この割合は少ないです。日本の場合には、売却されている住宅というのは、新築が中心でして、新築は必ず最後値下げをして売り切りますので、売却用で空き家になる部分というのは、元々少ないという市場構造になっています。

2番目が、賃貸用の住宅で、これが429.2万戸ございまして、819.6万戸の内52.4%と、実は半分以上が賃貸住宅の空き家です。これは、今借手手を募集しているけれども、まだ借手のついていない募集中のもので、これが一番多いということでもあります。賃貸住宅棟単位ではなくて、部屋単位で数えますので、数は多くなっております。ただし、売却用も賃貸用も、売るため、貸すために管理は行われていると考えられますので、賃貸用の割合は高いのですけれども、この時点で、特に問題となっている物件ではありません。ただし、日本の場合には、この賃貸用の割合が非常に高すぎます。というのは、賃貸物件が供給過剰になる構造があるということです。後程、ご説明いたします。

3番目に、二次的住宅というのがあります。二次的住宅は、別荘とその他がありますけれども、別荘とかセカンドハウスの類です。これが41.2万戸ございまして、819.6万戸の内5%と割合は少ない

のですが、この統計では、空き家は、普段住んでいないものがカウントされます。そうすると、別荘セカンドハウスは、所有者がいても、普段住んでいる訳ではないので、全部空き家にカウントされます。全国では、空き家の内の5%に過ぎないのですけれども、別荘地では、別荘が多いというだけで、空き家が多くなっている都道府県がございます。これは、後程ご説明いたします。

売却用、賃貸用、別荘等の二次的住宅以外の、その他の住宅というのがあります。その他の空き家と言われるものですが、実は、これが今問題視されているものです。820万戸というのが、メディアでよく取り上げられますけれども、これが全て問題ではなくて、特にその中で問題含みだというふうに見えるのは、この318.4万戸の部分です。これは、空き家になったのだけれども、買い手を募集しているわけでもなく、借手手を募集しているわけでもなく、別荘ででもないというような、そのまま放置されているようなものです。例えば、親の家を引き継いだのだけれども、そのまま住まずにいるといったようなものです。もちろん、ちゃんと管理されている、あるいは、物件の状態が良ければ、それは直ちに問題になるものではありませんけれども、放置期間が長引いてきますと、崩れ落ちたり、屋根が飛んだり、あるいは、不審者が侵入したり、不法投棄されたりという問題の空き家になっていく可能性が高まります。したがって、その他の318万戸の中には、現に問題になっているものと、将来問題になり得る予備軍が含まれているという訳です。これが空き家819.6万戸の内38.8%です。4種類のシェアの推移を見ますと、売却用はシェアが4.6から3.8%に下がり、賃貸用も下がっています。二次的住宅も下がっております。ところが、現に問題になっているもの、あるいは、将来問題になり得る予備軍のシェアが、35.4%から38.8%に上がったということです。したがって、空き家率で見ると、0.4ポイント上がったに過ぎないのですけれども、空き家の中身で見ると、こういう問題含みのものだけが増えたということで、非常に中身が悪化している訳です。

空き家率をアメリカと比べてみますと、日本の13.5%に対して、アメリカは2011年時点で10.5%です。あまり日本と差がないと思われるかも知れないのですけれども、アメリカは、リーマンショ

ックの後のやや高めの数値をまだ引きずっています。リーマンショック直後よりも少しは下がっていますが、アメリカは、景気が良いときには、8から9%くらいまで下がります。

空き家率は、もう少し詳しく類型別で計算できます。一つは、売却用の空き家率です。売却用の空き家は、売れば持ち家になるはずのものです。今の持ち家と、売れば持ち家になるはずのものを足し合わせて分母といたしますと、まだ売れていないものは0.9%です。これは、日本の場合には、先程言いましたように、新築中心ですので、元々少ないのです。ところが、同じ数値をアメリカで比較いたしますと3.2%と高いのです。アメリカの場合には、日本と違って、普通買うのは中古住宅です。中古のものが売却されているわけですから、売れるのに時間がかかるものや、場合によっては売れないものもありますので、この数値はアメリカの場合には高めになります。これは、中古市場が中心だということと関係しています。

次に賃貸用の空き家率です。今人が住んでいる賃貸住宅、借家と、今募集中のものを足し合わせて分母とすると、募集中のものは18.8%ということで、日本では、実は賃貸物件の2割近くが空き家なのです。非常に高いです。アメリカは9.1%と1割くらいなのです。格段の差があるわけですが、これは、何でそうなっているかということ、賃貸物件は、地域に需要があるから供給されるわけですが、そういった需要要因以外に、日本では、例えば、節税対策とか、相続対策とかで、オーナーさんが、賃貸用物件を建築することがかなりあります。新築は満室になりますけれども、古い物件は、ドンドン空き家になっていくので、この高さになっています。したがって、こういう税制上の要因で、日本の賃貸市場が供給過剰になりやすい構造になっていて、しかも、実際の数値で見ても、空き家率は2割近いということです。

先ほど、賃貸用の空き家で、募集中ですからまだ問題がないと申し上げましたけれども、募集していると、こちらにカウントされる訳です。しかし、古くなって募集も止めると、これはその他にカウントされる訳です。その他は、戸建てが中心なのですが、募集を止めてしまった賃貸住宅、共同住宅、あるいは分譲マンションの空室なども一部含まれます。したがって、賃貸用の空き家は、募集するために管理されている限りは、問題はない

のですけれども、募集を止めた状態になって、しかも管理が放棄されると、その他の方に分類される可能性もあります。実は、この賃貸用の空き家というのは都市部で、この5年でも結構増えたのです。こういった賃貸用の空き家でも、将来的に問題になり得ることを端的に示したのは、昨年5月に大田区で、東京都で初めて代執行された問題空き家というのは、募集を止めた賃貸物件でした。オーナーさんが対応してくれなかったので、行政代執行いたしまして、500万円くらいかかったのです。500万円を払って貰えなかったので、今、土地の売却という段階に入ろうとしています。後程申し上げますけれども、東京などでは、この賃貸用の空き家が5年間で増えたのですけれども、募集を止めて管理も放棄されると問題空き家になり得るということです。したがって、都市部ではこの数が多いということは、潜在的な問題も大きいということになります。

その他の空き家率、というのが計算してあります。その他の空き家は、持ち家だけ、賃貸だけという計算はしづらい。戸建てが中心ですけれども、共同住宅も含まれていますので、この5.3%という数値は、318万戸が総住宅数6,063万戸の内、全体に対して何%あるかを示しています。アメリカは2.5%と低いのです。アメリカでは、空き家になったとしても、そのまま放棄されているという部分は多くはなくて、中古として売りに出されていますから、売却用の空き家率は高めですが、その他の空き家率は低めです。日本は逆です。放置されているもの、その他の空き家率が高く、新築中心なので売却用の空き家率は低いということです。日米の一時点の比較でしかないのですけれども、日米の住宅市場の構造の違いを表していると読むことができます。

中古市場の国際比較

これは、一寸、古い数値ですけれども、2008年時点で、新築と中古を合わせた取引の内、中古は13.5%です。欧米では、7割から9割くらい、普通買うのは中古です。したがって、欧米の住宅市場では、良いものを建てて、それを何世代かに渡って、市場で循環させて使っていくので、あまり空き家は発生し難い構造になっているのです。ところが、日本の場合には、特に、戦後、そうってしまったのですけれども、住宅が足りない時代に、

ドンドン供給された時代がありました。それは、今の基準からすると、耐震基準は満たしてないですし、元々、建てた時点で、それをいずれ売るか貸すとかという前提で手入れも行ってきていません。したがって、中古としても評価されません。そうすると、それは、使い捨てられてしまって、条件の悪いところから、空き家になってしい、循環しない。ところが欧米ではそうではないということを示しています。したがって、根本的には、そういう住宅市場の構造の問題があるわけです。

海外の空き家率

その話の続きですけれども、実は、他の国と比べると、日本の空き家率の数値は、特異な状態になっています。アメリカは、日本に近いのですけれども、右肩上がりという訳ではなくて、景気の良いときと悪いときで、8 から 10%を上下に変動しているという感じです。ところが、ヨーロッパ、例えば、イギリスを見ると、3 から 4%で推移しているわけです。ドイツにいたっては、0 から 1%です。シンガポールは、やや高めの時がありましたけれども、今は5%以下に下がっています。ここには 4 カ国を示したに過ぎないのですけれども、日本の住宅市場で、空き家率が右肩上がりに上昇しているという状況は、他国には見出し難いという状況です。もちろん、欧米でも、産業が衰退した都市で、空き家率が数十パーセントになった都市というのはありますけれども、国全体で日本のように右肩上がりというのは、ないということです。

なぜヨーロッパの方で、空き家率が低いということになるかという、これは住宅市場の構造で、ヨーロッパの街ですと旧市街と新市街というのがあります。住宅を建ててよいところと、建ててよくないところの線引きが明確です。アメリカも厳格です。日本の場合には、特に、住宅が足りなくなった戦後においては、ドンドン市街地まで住宅を広げていきまして、農地まで、宅地にドンドン転用していった。ところが、欧米では、線引きが明確ですから、その範囲の中で、良いものを建てて、しかも子供が引き継がなくても、市場に出して、第三者が、それを買うということで、市場で循環していくという構造になっています。そうすると、ゆとりの部分というのは、3 から 4%で済む、というのがイギリスの例です。日本とは、そもそのまぢづくり、つまり線引きが明確である

かどうか、その中でどういった住宅を建てるのか、それをどのように使い回すのかの 3 点が、全く違っている訳です。ヨーロッパの場合には、限定された市街地で、長持ちする住宅を建て、それを何世代かにわたって循環させていくという構造になっています。

アメリカの場合も同じ考え方のはずですが、ヨーロッパと比べて空き家率が高くなっている一つの要因は、国土の広さだと思います。国土があれだけ広いですから、しかも、その中で職の移動とか、住まいの移動が頻繁ですから、そうすると 1 割くらいの空き家は出てもおかしくないのかなという印象です。そうすると、日本は、アメリカよりも、遙かに狭くて、ヨーロッパくらいけれども、アメリカの数値を追い抜いて、先行きも、あまり下がる見込みはないというので、そういう意味で、特異な市場ということです。したがって、根本的には、この構図を変えていかない限りは、空き家問題は解決しない訳です。危険なものは撤去していかないといけない、利活用できるものは、利活用していかないといけない、ということで、今、色々な施策が講じられようとしているということです。

空き家の内訳②

空き家の内訳ですけれども、先程の内訳の数値をグラフで示したものです。この赤い部分は、売却用と賃貸用ですが、途中まで、売却用と賃貸用は分類されていませんでした。2003 年から分けられています。この部分は、増え方が頭打ちになっていっています。それから、二次的な住宅というのも、あまり増えてはいないです。ところが、その他の部分、4 番目の類型だけが、特に 90 年代終わりくらいからグングン増えているということです。

その他の空き家の特徴

全国で 318 万戸のその他の空き家ですけれども、三大都市圏と地方圏では、地方圏でその他の空き家の割合が高く、46%です。全国では 39%ですけれども、地方圏ではその割合が高いということです。

2013 年は、その他空き家 318 万戸の内、木造戸建が 220 万戸で 69%と、大部分は木造戸建です。その他空き家 318 万戸の内、腐食・破損有りとい

うのが 105 万戸あります。これは、木造戸建に限らず共同住宅も含まれていますが、その内の 33%が腐食・破損有りで、恐らくこの中の状態の悪いものが、今回の特措法で特定空き家ということになるのではないかとことです。もう少し限定いたしまして、その他空き家・木造戸建と限定いたしますと、220 万戸ありまして、腐食・破損有りは 36%という状態になっています。

都道府県別空き家率①

都道府県別の空き家率を見ます。全体ですと 13.5%な訳ですが、だいたいいつも、山梨、長野が 1 位、2 位となっています。これは、なぜかという、先程の空き家の定義を思い起こして頂きますと別荘が含まれます。別荘地は、その要因だけで高くなります。したがって、これは別荘要因です。今回、宮城、山形、福島といった東北の県で空き家率が低くなっていますが、これは震災要因です。4 類型のうち、賃貸物件の需給が非常に逼迫した状態にあります。震災後に賃貸に移り住む、ないし、工事関係者の人が賃貸物件に住んで工事をするというようなことで、賃貸物件の空き家が殆どなくなったのです。したがって、今回の統計では、何時もある別荘要因に加え、震災要因があって、若干見づらくなっているのですけれども、概ね、地方の過疎地域の方が高くて、都市部は低くなっています。沖縄が低いというのは、島です。物件供給が限られているということと、沖縄はまだ人口が増えています。

その他の空き家率の割合が一番高いのは鹿児島、高知、和歌山、徳島、香川、島根などで、九州、四国、山陰などの過疎で悩んでいるところが、高くなっています。一番低いのは東京です。次いで、神奈川、埼玉と、都市部は低くなっています。ただ、低いからといって問題ないわけではなくて、都市部の方は、率は低いのですけれども、数は多いです。その他の空き家の数が一番多いのは、実は大阪で、次いで東京です。しかも、都市部の方では、密集していますので、一軒でも近隣に悪影響を与えるような問題空き家があると、甚だ迷惑だということで、自治体に苦情が殺到しやすいのです。空き家率は高くても低くても、全国で問題になっています。

都道府県別空き家率②

賃貸用の空き家率ですけれども、山梨が一番高くなっているのは、貸別荘の要因もあります。しかし、長野はもう少し低くなっているのです、貸別荘の要因を除いても、山梨は少し高めかも知れないです。概ね、地方の方が高くて、都会の方は低いのですけれども、東北地方が低いのは、先程言いましたように、震災要因です。

売却用の空き家率は、先程までの空き家率の都道府県別の特徴と違って、実は都市部ほど高くなっています。一番高いのは、東京、大阪、低いのは、福井とかそういったところです。これは、先程言いましたように、売却用の空き家というのは、新築が中心なのですが、まだ世帯が減少してなくて需要が多いところ程供給されます。そうすると、それが売れるまでの間、時間がかかるとすれば、その間空き家になってしまいます。したがって、物件供給が多いが故に、都会の方では売却用の空き家率は高く、世帯が減少しているようなところでは、物件供給が少ないが故に、空き家になりようがないという特徴です。

高齢化比率とその他の空き家率

その他の空き家率は、高齢化の比率と非常に関係があるわけです。高齢化、過疎化で、ドンドン空き家になっていくという状況ですけれども、この横軸は、高齢化比率、65 歳以上の人口の割合、縦軸は、その他の空き家率です。高齢化比率が低く、その他の空き家率が最も低いのは、東京です。一番高い方の比率は、鹿児島、高知、島根、山口、秋田といった状況です。これを見ますと、ほぼ綺麗な比例関係です。したがって、今、低い東京でも、段々高齢化比率が上がって来ますから、確実に、右上の方に上がっていきます。もちろん、他の地域も、さらに、右上に上がっていきますので、高齢化の進展と共に、その他の空き家、問題含みの空き家というものが、ドンドン増えていくということは、ほぼ確実な状況ということが、グラフからも推測できるわけです。

東京都の空き家①

今まで、全国的な傾向を申し上げてきましたけれども、東京を中心とする都市部では、少し違った特徴がございます。

東京都の空き家②

東京都の空き家率は、2013年時点で、全体で11.1%ですけれども、都区部は11.2%、市町村部は10.9%。意外に思われるかも知れないのですが、東京の場合、都区部は木造住宅密集地域が、山手線の外周部を中心に点在しておりまして、そういった条件の悪いところが空き家になっているということで、元々高いのです。都区部は2008年に11.3%、今回11.2%で、若干下がったのですが、ほぼ同じ数字です。そういう意味で、市町村部の方が、実は、低いのです。ただ、市町村部は5年前と比べると、10.4%から10.9%に上がっていますので、元々、木密で都心部の方が高いのだけれども、最近では郊外の方の条件の悪いところの空き家が、段々増えてきているので、郊外の方は上がる傾向にあるということです。これが、5年、10年経つと、多分、都心を追い抜いていくというような形になろうかと思えます。

これは、その他の空き家率で見ても同じです。都区部と市町村部では、都区部の方が高い、木密の影響です。これは、東京の例ですけれども、大都市では、都心部の方は木密で高いといったような特徴のある地域も、少なからずあるということです。

東京都の空き家③

4類型で見ても、その他の空き家の実数を見ますと、18.9万戸から15.2万戸に減っているのです。そういった意味では、5年前より改善しているのですが、ただ、東京都で特徴的なのは、賃貸用の空き家が非常に増えていることです。募集するために管理していれば、問題はないのですけれども、相続対策でドンドン新しい賃貸物件が増えましたので、そうすると古いところは、空き家となります。そうすると、いずれ募集を止めて管理放棄ということになると、その他の中に入ってしまうということです。したがって、この数が増えたということは、募集しているという時点では、まだ問題ではないのですけれども、将来的にこれが管理放棄されるという潜在的な問題は、都市部では、賃貸物件で大きいということです。

20年後の空き家率（全国、東京都）

今後、空き家率はどれくらいまで増えるのか、という簡単な計算です。全国と東京都で計算しています。ケース1とケース2というのがあるので

すけれども、両ケースで共通しているのは、世帯がこれからどれくらいの状態で推移するのかということで、国立社会保障・人口問題研究所の推計をそのまま使っています。日本全国ですと、世帯数がピークになるのは2019年です。人口は既に減少していますが、世帯数がまだ減少していないのは、世帯の小型化が進んでいるからです。一人世帯が増えているからで、若い人だけではなくて、高齢者も増えています。東京都の場合には、それより遅れまして、2025年がピークです。2025年以降、世帯数が減少していく。

ケース1は、新築を直近の平均的な水準で作りに続けて、取り壊しのペースも直近の平均的な水準ということで機械的に計算すると、空き家率は28.5%と、おおよそ20年後には3割近い空き家になるということです。

ケース2は、新築を段階的に減らしていったら、20年後には今の半分くらい、取り壊しのペースは増やしていったら、20年後には今の2倍くらいという前提をおいても、空き家が減るという計算は、全然出来ずに、2割以上は空き家になってしまうということです。現実には、このケース2の方の可能性が、私は高いと思っています。さすがに、今の新築着工の水準を20年間続けるということは現実的ではないです。過去の傾向を見ても、世帯が減ると、新築の数も減ってきて、それが半分になるかどうかは、わかりませんが、したがって、現実には、世帯が減ると、新築も減っていったら、若干、取り壊しのペースも、増えていくとすると、2割くらい。現実的には、こちらの方に近いと思うのですけれども、それでも今の13.5%から2割くらいにはなってしまうということです。

東京都も同じようにして計算しています。現状維持の新築と、取り壊しのペースですと、東京都は、全国と同じくらいで推移していたのだけれども、90年代終わりくらいから、全国の方が上がってしまったのは、地方で世帯、人口の減少が、先に始まったからです。今後、東京都においても、2025年をピークに世帯数が減少して行きますので、全国の水準に追いついていくという計算が機械的に出来ます。

ケース2は、新築を半分に減らしていったら、取り壊しのペースも2倍にするということですけれども、これでも、2割以上ということで、全国に東京都が追いついていくということになります。も

ちろん、今、地方の方が、より深刻なのですが、東京都をはじめとして、大都市部でも、今後、世帯数が減少して行きますので、より大都市の方が、悪化度合いが、今後激しくなると計算は出来るということです。

このように、空き家が減るという計算は、なかなか出来ません。この機械的な試算で、空き家率が減るといふふうにするためには、新築を全く止めて、全て中古を使うくらいにするか、アメリカやヨーロッパ並みの7割とか9割とするか、あるいはドンドン取り壊していくか、どちらかの前提を置かないと、減るといふ計算は難しい。結局、世帯の数が今後本格的に減少するという要因が、空き家率が下がらないということに、大きく効いているわけです。したがって、今後も、空き家問題が深刻化するということは、確実です。先程の高齢化比率と共に、その他の空き家率が高まっていくということでもわかるのですけれども、こういった機械的な試算からもわかる訳です。

空き家の実態

昨年7月に発表されて、3月に確報値が出ました総務省の2013年の統計に基づいて話して来ましたが、それでは数値的なことだけで、空き家がどうして空き家になったのかわかりませんが、これは、国交省の統計からわかります。

この国交省の2010年の空き家実態調査は、総務省の2008年の住宅・土地統計調査から、大都市とその周辺のサンプルを選びまして、アンケート調査をしているものです。したがって、2013年の住宅・土地統計調査に基づくサンプリングのアンケート調査は、今行われているはずでして、結果が出るのは、今年のいずれかの時期には、概略はわかると思います。今の時点では、少し古いこの統計しか使えません。

空き家になった理由は、別の住居へ転居した、相続により取得したが入居していない、といったことです。空き家になった期間は5年以上とか、腐蝕・破損状況は、腐蝕・破損有りが46.9%と半分近い訳です。だけれども、現況としては、募集状況は、非募集ということです。したがって、これは、その他の空き家ということになります。

利用状況ですけれども、特に利用していない、物置・トランクルームとして利用ということです。せいぜい使っているとしても、こういったことで

す。

現状でこうなのですが、今後5年間ということだと、現状維持というのが一番多く54.3%、親や子供など親族の利用に供したいというのが13.2%、賃貸の入居者を募集したいが2.2%、購入者を募集したいが8.7%。流動化志向が合わせて1割くらいと非常に低いです。古い物件ですと、旧耐震ということで、なかなか使いづらいということもありますし、元々買った時点からいずれ売るとか貸すとかという前提で手入れしてきた訳でもなく、また、手入れしたことが中古市場で評価されるという市場でも日本の場合はない訳です。流動化の可能性がないのであれば、壊せばいいのですが、今までの固定資産税の仕組みですと、住宅用地特例で住宅を建てていた方が更地の場合より、最大1/6に軽減されますので、そのまま積極的に残しておくという状態だったわけですが、したがって、制度の歪みというものもあった訳です。それについては、今度、特措法を合わせて、税金については、住宅用地特例については、改正されることになった訳ですけれども、それは、後程、お話しいたします。

2. 空き家の実態②：地方

富山県射水市の空き家調査①

地方では、独自に空き家の実態調査を行っているというケースが多く、ここでお示ししたのは射水市というところです。いくつかの市町村が合併しております、ここにはその4地区について書いてあります。空き家率で見ると、まだ、そんなに高くはないのですが、空き家になった時期が10年以上は、例えば、新湊ですと30.5%と結構高いです。維持・管理をほとんどしていないというのも、15.4%と高いです。期間が長くて、維持・管理もしていないというのは、新湊とか大島で高いです。今後の管理活用の意向というのが、ここでわかるのですけれども、ここで問題にしたいのは、売却したいとか、賃貸したいとか、こういう流動化指向です。これが高いところは、新湊、大島です。実は、皮肉なことに、空き家になった期間が長くなって、かつ、管理もしていないというように、状態が悪くなると、流動化指向が高まっているということをこの数値は示しています。これは、恐らく、こういうことです。例えば、親の家を引き継いで、時々帰っていたのだけれども、

空き家になって10年以上経って、もうほとんど、管理もしていないと。自分も歳をとってきて、物件の状態も相当悪くなっているのだけれども、その時にはじめて、いよいよ何とかしないとけないというような意味での流動化指向が高まってしまふ。しかし、物件の状態が悪いですから、その時には、もう、そういう可能性は低くなっているのですが、意向としてはこの時高まるということです。これは、そういう状態になって始めて流動化指向が高まるというのが、今の、空き家問題で、空き家問題を悪化させているという一つの要因にもなっています。なので、本来は、空き家になってすぐの時点で、流動化するのであれば、まだ活用できたにもかかわらず、流動化指向が高まるのは、状態が悪くなってからということを示しています。

富山県射水市の空き家調査②

管理活用で困っていることはどういうことなのかというと、利用予定はなく、どうして良いかわからないとか、売却したいが、適当な相手が見つからない、賃貸したいが、適当な相手が見つからないといった数値が、結構高いですから、地域によっては空き家バンクが必要だということはあるわけです。

解体費を心配している人は多いです。撤去費を補助しようというような施策を講じている自治体もあります。実は、固定資産税の問題は、解体費より心配している人が少ないです。というのは、固定資産税の問題は、特に大きいのは大都市などの地価が高いところなんです。地方でも、県庁所在地、中核都市などの地価が高いところに保有されている方は、非常に心配されているわけですが、そうでない方は、実は、あまり心配していない人が多いのです。しかし、税金が上がるので、解体しないでそのままにしておくという人が一定割合いるので、今回の税制改正で改められることになったということです。

島根県江津市の空き家調査

もう少し状態が悪くなった空き家の例として、島根県江津市というところを見ます。ここは、日本海側に面しており、山間部も抱えております。過疎地域です。山間部では、もう4軒に1軒が空き家です。そういった地域の空き家は、もう、居

住不可能なくらい痛んでいる、柱や屋根などが朽ち果てている、というように状態が非常に悪い訳です。そういった状態になった地域では、やっぱり、売却とか貸し出しとかの流動化指向が高まっている訳です。この売却16.3%、貸し出し18.6%という数値は、回答として複数選んで良いという単一の選択ではないので、それだけで高くなるという性質の数値なのですが、それを割り引いたとしても、状態が悪くなったときに流動化指向が高まっているということはわかります。そうなってしまってからで遅いので、もし流動化というのが出来る物件であれば、早く考えた方が良いということです。なかなか、家財道具の整理とか、愛着を断ちがたく、面倒だということもあるのですけれども、早めの対応した方がいいという啓発が必要だと思います。

3. 空き家発生に伴う問題

空き家が管理不全となる理由

空き家が管理不全となる理由ということに関して一番多いのは、「所有者が遠方居住等により定期的な管理ができず管理不全」、それから、「死亡や相続人不存在による管理不全」、「そもそも所有者に適正管理意識や近隣への迷惑意識がない」というのが結構あります。特に、遠方に住んでいると、迷惑になっているという認識がないですし、状態もわかっていないので、この辺の啓発から始めているという自治体も多いです。

空き家発生に伴う問題

空き家発生に伴う問題として一番数が多いのが、「敷地内での雑草繁茂、樹木の越境に対する住民からの相談が増加」。これは問題としては軽微なのですが、隣の人にとっては甚だ迷惑です。しかし、所有者がわからない場合には、手も出しにくいので、自治体に苦情が殺到しています。もっと重い問題としては、「倒壊事故が発生」、「火災延焼事故」、「外壁落下飛散事故」です。それから、「不審者侵入」、「不法滞在」、「不法投棄」、「景観阻害」といった、いわゆる、経済学では、外部不経済と言われている問題です。近隣への悪影響は、一定割合あります。ここに注目して頂きたいのですが、現に、「上の問題は発生していないが、これらの事故発生を懸念した住民からの相談が増加」というのも、結構あるのです。これは、自治体の方

にとっては、非常に悩ましいことで、こういう可能性のあるのが一件でもあると苦情が来て、対応に苦慮していたので、その為のツールとして条令を制定したというところが多い訳です。そういう条令が沢山作られたので、今回、法律が作られるということです。

外部不経済の損害額の試算①

これは日本住宅総合センターが、国交省からの受託を受けて、空き家所有者の責任について試算した資料です。これは極端なケースなのですが、空き家が壊れて、隣に住んでいる人達の家が壊れて、その中の夫婦と女の子が死亡した場合、空き家所有者の責任は2億円というような試算です。あまり、起こり得ないのですけれども、所有者に対する啓発というか、脅しという意味合いも含めて、こういった資料を作ったということだと思えるのですけれども、自治体によっては、その資料を使いまして、啓発しているところもあります。

外部不経済の損害額の試算②

このほかに、白アリ、ネズミが空き家から発生して、自分のところに来た場合の損害賠償額、それから外壁が落下して、運悪く、通りがかりの女の子が、亡くなった場合の賠償額などの、細かい色々な試算がされています。

4. 空き家対策①：撤去促進策と特措法

空き家対策の類型

空き家対策としては、どういった方向があるのか。最初の方に申し上げましたように、根本的には、使い捨て型の住宅市場の構図を変えていかなければ解決できないと私は思っていますが、その話は、最後の方にお話します。

当面は、危険な空き家を、どうやって撤去していくのかという問題。これは今まで、条令、撤去費を補助するということもあります。それから、活用に関しては、空き家バンク、移住・住み替え支援機構の方の仕組みもあります。

空き家対策の取り組み状況

どんな空き家対策を自治体が講じているのか、ということですが、2012年時点のアンケート時点で一番多いのは、空き家バンクです。都会で空き家問題が、深刻になっているのは、危険な

空き家が増えているからです。あるいは、そうなる可能性のあるものが1軒でもあると不安だということで、自治体への苦情が殺到しているからです。地方の方では、90年代終わりくらいから、人口、世帯が減少しておりまして、そこに人を呼び込まないと地域が成り立たないので、空き家バンクの取り組みは、もう10年以上前からやっています。したがって、その取り組み度合いが高い。

条令は、2012年時点では、低いのですが、この後、増えていったということです。

空き家バンクに次いで多いのは、実態調査です。先程の総務省の住宅・土地統計調査で概略はわかりますが、あれはサンプル調査です。サンプル調査ですので、全国とか都道府県の4類型別というのは、十分な精度はありますが、市区町村別の4類型ということだと、サンプル調査では精度が低いのです。したがって、施策の効果を図る意味でも、最初の時点で調査しているという自治体は多いです。今回の空家対策特措法でも、調査した方が良いと書いてありますので、そのためのお金も多分出るので、調査は今後進められていくということになるかと思います。

空き家撤去促進策

空き家管理条例は、昨年10月1日時点で、401の自治体が施行しております。指導、勧告、命令、代執行。代執行まで設けてないところもありますけれども、代執行は、抑止力として条令の中に入れても、実際に行うというところまでやってないところが多いのです。積極的にやっているところは、やむにやまれず、非常に危険な物件を放置しておけないということで、例えば、秋田県の大仙市をはじめとして、いくつかあります。冬場に雪下ろしをする人もいないで、倒壊して非常に危険な学校の近くですとか、特に危険ですので、そういったものを積極的に代執行しているということです。代執行の場合には、代わりに業者がやるということですから、費用を請求することになります。ただ、費用を請求しても、支払って貰えるかというところは、非常に難しく、大仙市の場合には、今まで3ケースくらいやって、620万円くらい支出していますけれども、ほとんど回収できていません。仮に、回収できたとしても、抵当権がついている場合には、自治体にまわってこない可能性も高いです。代執行されるような物件は、も

ちろん最初から回収できないということを想定してやるわけではないのですが、結果としては、公費投入になっていることは多いです。ただし、結果として公費投入になったとしても、放置していることの危険性の方が非常に大きいので、公益性を優先しているということです。

大田区のケースは、冒頭申し上げましたけれども、これは賃貸物件で、管理放棄されて、屋根が抜け落ちたケースです。これは、500万円くらいかけましたけれども、払って貰えなかったので、土地を売るという手続きに入ります。墨田区のケースは、昨年12月ですけれども、一戸建てです。長岡市のケースは、これは、非常に面白いケースでして、リゾート物件というか、木造2階建てなのでリゾート旅館とでも言うのでしょうか、分割所有されている物件です。区分所有権のマンションに近いのですが、管理会社が倒産してしまって、放置されて、倒壊の危険が迫った。所有者は、何百人もいるのだけれども、誰も対応してくれないという物件です。やむなく、代執行して、600万円くらいかかったと思います。このケースでは、所有者が200人以上いたのですが、8割にたどり着いて、その8割くらい払って貰えたということなので、回収はある程度はできたのです。ただ、その事務手続きの費用というのが結構かかっています。また、このケースで、払ってくれる人が多かったのは、一人頭ですとそんなに費用がかからなかったという要因もあります。あえて、このケースを紹介したのは、都市部では、賃貸物件は、今後、深刻化していくと言いましたが、もう一つ、深刻化していく可能性があるのは、分譲マンションです。分譲マンションは、建て替えという出口が一つありますが、建て替えは条件が良くなければ、なかなか出来ない。今回の、マンション建替え円滑化法の改正で、建て替え以外の、もう一つの選択肢、敷地を売却する、4/5の賛成で区分所有権を解消して、敷地を売却するという選択肢も出来ましたけど、売れるということではないと、除却はされない訳です。そうすると、建て替えも出来ないし、敷地に価値のないものものと、そのまま放置される可能性が非常に高い物件が、今後、条件の悪いところで増えていきます。それを、誰が、解体するのかというのが、分譲マンションの最終的な空き家問題、撤去問題になる訳です。今のところは、特に顕在化してい

ないのですけれども、今後、10年、20年経つと、長岡市のリゾート物件のように、放置されたのであれば、撤去するのかという問題が出て来ると思うのですが、今のところその問題には手をつけられているわけではないのです。今後の問題です。都市部においては、分譲マンションについて、最終的に誰が撤去費を出すのか。戸建てですと、数百万円で撤去されますけど、分譲マンションですと、普通のサイズでも、多分、億単位でかかりますので、代執行もかなり難しいのです。そういう意味で、より深刻な問題になるかと思えます。

撤去費用を積極的に補助している自治体というのがあります。呉市です。これは坂の街で条件が悪いので、ドンドン空き家になりました。撤去されないので、多くはないのですけれども撤去費を上限30万円で補助して、今まで270軒くらいで、総計7000万円くらい支出しています。ただ、撤去費で難しいのは、撤去の仕組みを設けると、撤去を受けられるような状態になるまで放置しておいた方が良いというモラルハザードを生むという懸念もあるのです。そういう問題はあっても、放置される方の問題が大きいので、積極的に、撤去費を補助している。呉市で面白いのは、呉信金というのがありまして、市の施策と連動した動きだと思いますけれども、解体ローンというのを提供しています。200万円までですと、補助の上限は30万円で元々少ないので、合わせて、自主撤去をしてもらうために、そういう、地元の信金も解体ローンで協力しているということです。解体ローンを設けている自治体は、私の知る限り、秋田県がいくつかの金融機関がやっています。秋田の方も、冬場で危険なので、代執行もしてしまし、撤去費も、大仙市もやっていますけれども、それだけでは、足りないのです、自主撤去を出来るだけして貰いたいので、解体ローンなんかも200万円ということをやっています。

足立区では、上限100万円を出していますけれども、これは、木密地域で、非常に危険な場合、木密地域と限定している訳ではないのですけれども、木密地域も結構多くて、危険なものを、自分で撤去して貰えない、というときに、速やかに撤去するために、100万円くらい補助しているという場合もあります。

長崎市は、呉市と同じ坂の街ですけれども、考え方が違っていて、長崎は斜面の街で、空き

家の跡地を地域のための活用する、例えば、ゴミの集積場として使用する。そのための合意を地域で行いまして、地域でそのまま管理していくという前提で、その空き家を公費で撤去するという仕組みです。39棟くらい撤去しています。ただ、これも難しいのは、相続された場合に、全員の意志が一致していないと寄付して貰えないということです。ですので、撤去費の補助なんかの仕組みも、その後作っています。

文京区では、固定資産税を減免する変わり、一定期間、公共利用、その跡地を、例えば、オープンスペースとか、公園とか、そういった用途として、10年間使わせて下さいと、その間は、固定資産税を減免しますと。なおかつ、空き家を撤去する費用を200万円まで補助しますという仕組みを設けています。

固定資産税の適正化という観点では、今年度の税制改正で、措置されますけれども、以前から、空き家の場合の固定資産税の住宅用地特例を解除したというケースはあります。住宅用地特例というのは、本来的に言いますと、居住の用に供するものが対象ですから、住める住宅が建っていれば、軽減してあげるのが本来で、住めない、危険なボロボロの空き家にまで適用するのは、もともとおかしいのです。それは、しかし、それをやろうとしたら、1軒1軒チェックしないといけないとか、面倒なことがあるので、出来てなかったのですけれども、それをやろうとしたのです。新潟県見附市の場合には、老朽危険空き家というカテゴリを作って、非常に危険なものについては、更地にしなくても、その状態で、住宅用地特例を解除して、1/6から6/6にしますということをやっています。負担増になるという宣言をすることの効果としては、そうならないように管理しておこうと思わせたり、その前に売れるのだったら、売っておこうと思わせる効果があります。ただ、現に危険な老朽危険空き家の状態になっている物件の場合は、急に1/6から6/6になったとしても、払えないし、解体費用も出せないという問題があり得るわけです。そこで、もう一工夫しました。6/6に上げるのだけれども、2年間の猶予を与えますというものです。2年間の猶予は、形を変えた撤去費の補助のようなものです。この仕組みで、確か4軒くらい撤去しました。立山町も同じ考え方です。豊前市は2年ではなくて、10年間というような仕組み

を作っています。ただ、このもう一工夫を行うことには難点もあります。猶予が与えられる前のもう少し良い状態で撤去しても猶予は受けられないわけですから、そういった状態のものは、もう少し待って、猶予を受けられるような状態になるまで、放置してから撤去した方が良いというモラルハザードの問題が避けられません。固定資産税特例の解除の猶予期間というものも、撤去費の補助の一種なので、そういう問題が生じるのです。なので、今回の税制改正では、猶予期間というのは設けられていません。

空き家管理条例の制定状況

空き家管理条例は、どういった都道府県で制定しているのかということですが、これは、各都道府県で、何%の自治体が空き家管理条例を設定したかを示しています。施行率が高いのは、秋田、山形、新潟などの雪国。冬場は危険だからです。それから、佐賀、山口などの人口減少県です。空き家率が低くても、都市部の方も、千葉、埼玉などは施行率が高いのです。これは、都市部で、危険な問題空き家率、その他の空き家率は低いのですけれども、その他の空き家の数は多くて、で、密集しているが故に、非常に問題が大きいという自治体です。だから、問題が切迫しているところほど、条例を作っている。もっとも空き家率が高かった山梨は、この時点で0ですから、全く切迫していないわけです。ただ、山梨の場合には、別荘地ですので、将来的に放棄された場合の問題は、あり得るわけです。問題は自治体によって異なっていますし、条例の中身も異なっています。管理条例の制定度合いも内容も、異なっていたのですけれども、今回、法律が作られました。

空き家所有者へのインセンティブ①

これは、今まで申し上げて来たことをまとめたものです。撤去費の補助は、呉市のほかに、東京でも、足立区、荒川区は100万円です。北区もあります。福生市は、ユニークな仕組みです。福生市は、郊外ですので、人口流出が著しいので、撤去と人口流入を一度に進めようとして、一年以上経過した空き家を対象に、所有者が建物を撤去して、その跡地に、ファミリー向け住宅を建てた場合に、撤去費を補助するという仕組みです。撤去とその後の人口流入、定住を促そうという仕組み

で、昨年度末の段階で、ようやく一件内定したという話でした。撤去して、建てなければという点で、ハードルは高いので、そうそう利用したいという人は出てこなかったようです。

長崎市は、先程言いましたように、地域のために活用するのだったら、全額公費撤去という仕組みです。

空き家所有者へのインセンティブ②

そのほか、撤去費補助プラス固定資産税の減免、固定資産税の特例解除プラス税額引き上げの猶予がありますが、これらは全部撤去を促進するためのインセンティブです。最後にあげてあるのは、利活用を促進するためのインセンティブですけれども、これは、後程ご説明いたします。

空家対策特別措置法①

空家対策特措法は、昨年 11 月 27 日に交付されて、一部施行されました。これは、議員立法です。特定空家の部分を除きまして、既に施行されておりまして、全面移行が 5 月 26 日ということで、5 月 26 日までに、どういったものが特定空き家に該当するのかというガイドラインが国交省から出されるということになります。国の基本的な指針というのは、既に、2 月の段階で、出ておりまして、概ね 1 年くらい住んでいないものは空き家とするとか、色々な基準は、細かく示されています。市町村は、今まで、撤去ですと、危険なものは防災課といったところに対応していたりして、税金の話でしたら徴税当局の関係がありますし、そもそも建築指導は、大きな関係があるのですけれども、バラバラで行われてきたのですけれども、今後、総合的に対応して下さいということで、そのための手段として、空家等対策計画をつくり、そこに交付金や交付税が流れる仕組みになっているので、これをつくる自治体は、今後、多いと思います。都道府県は、市町村に対して、技術的な助言といったことをします。

この法律での空き家の定義は、建築物、又はこれに付属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないものが常態であるもの及びその敷地です。常態であるというのは、1 年くらい使っていないものは空き家ということです。居住その他ですから、住宅だけではないです。したがって、店舗等も含みます。特定空家の定義は、危険、衛

生上有害、景観を損なっている、その他ですけど、この具体的な基準というのは、5 月 26 日までにします。

空家対策特別措置法②

空き家等対策計画を作り、協議会を作ることできます。調査してデータベースも整備しましょうという内容です。これは役所の中の話ですけれども、所有者把握のための固定資産税の内部利用というのは、これまではできませんでした。空き家所有者を特定するときには、まず、登記簿を見る訳ですが、登記されていないケースもあります。ところが、自治体は、徴税当局の方で、固定資産税の課税情報は持っていて、そこを見ればわかるというケースがあります。ところが、その情報を目的外、つまり空き家所有者特定のために使うときには、面倒な手続きが必要だったわけで、なかなか使いづらかった。個人情報保護審議会への諮問といった手続きが必要だった訳ですけど、そういった手続きなしで、使えるということです。民間の事業者が使える訳ではなくて、役所の内部の話です。データベースについては特定空家は、固定資産税の住宅用地特例を解除する場合もあるので、少なくとも、特定空家のデータベースは、整備して下さいと書いてあります。

特定空家については、立入調査、拒んだ場合には過料が科せられます。また特定空家については、指導、勧告、命令の措置が取られ、命令に従わない場合には、過料、最後は代執行ということで、段々とエスカレーションしていきます。従来の、代執行法ですと、所有者が不明の場合には、代執行できなかったのですけど、今回の法律では、出来ることになりました。ということで、特定空家というのは、自治体で調べて、特定空家ということになる訳ですけれども、既に、小さな自治体では、ほぼ調査して、把握しているところがあります。ところが、も、大都市の方では、調査しろといわれても、全数調査までは、なかなか難しいのではないかという話も聞いております。現実には、住民からの通報を受けて、特定空家に指定される可能性の方が大きいと思います。いずれしろと、遠方に住んでいて自分はよく把握していなかったのだけれども、ある日突然、自分の家が特定空家になるということもあり得るわけです。後程ご説明いたしますけれども、特定空家で勧告の状態に

なった場合に、住宅用地特例が解除されるということになります。これは、必要な税制上の措置ということになります。

財政上の措置については、空家等対策計画を立てると、その調査費用、データベースの費用、撤去、利活用など費用など、色々な支援が受けられるということです。

空家対策特別措置法③

財政上の措置は具体的には、交付金や、特別交付税措置などがあります。それから、国の方では、以前から空き家再生推進事業を実施してきましたが、この対象地域を、空家等対策計画で指定した地域にも拡充されます。

税制上の措置は、2015年度税制改正で、特定空き家の内、勧告の対象になったものについて、住宅用地特例を解除するという事です。この効果は、大きいのではないかと考えています。特定空家になると、大変だということは、色々なメディアで取り上げられていまして、そうすると空き家所有者の方は、非常に気になっていまして、私はこういった講演を色々なところでやっているのですけれども、空き家所有者向けのセミナーなども、最近駆り出されています。どういったところがやっているかという、ハウスメーカーなどです。そうすると、不安になった空き家所有者の方が来て、高齢の方も多いのですけれども、熱心に話を聞かれています。そういった所有者に対し新たなビジネスチャンスとして、空き家管理代行業を提案するとか、その物件、あるいは、跡地の利活用を提案するというのがハウスメーカーの目的なわけです。所有者の意識が高まって、なおかつそういう法律を契機に、ビジネス展開で、空き家問題を解決していこうという動きも表れてきているので、それだけでも、今回の特措法の効果は、私はあったのではないかと考えております。条令だけでは、なかなか、こうはいかなかったと思います。

特定空家については、指導、勧告、命令で、代執行、それから住宅用地特例も解除というペナルティがありますので、強いプレッシャーとなって、管理代行業でも使って管理しておけば、そうはならない訳です。ただ、管理代行業も月1万円程度はかかり、年間では10万円以上かかる訳ですから、それをずっと続けるかという問題もあるので、そういう負担増を考えると、売れるうちに売ってお

こうかという動きも出て来て、そこに働きかけようとしている業者もいる訳です。ただ、売れる物件は、多分限られるとは思いますが。やや懸念されるのは、固定資産税を上げる、6/6にするといっても、今、現に払っていない人もいる訳です。自治体の担当の方に言わせると、その場合は、6/6にしたって、払ってくれないだろうと。なおかつ、勧告、命令されても、撤去費も出せないだろうと。そういうことになると、代執行するしかない訳です。代執行に当然行く訳です。代執行に至る物件というのは、売れるのだったらとっくに売っている所有者の方は多いと思うので、そうでないものが多く、また、税金も払えずに放置しているというものもあり、やはり最終的に公費負担になる可能性があります。ですので、特定空き家を代執行していくということが流布されると、大概の人は対応してくれるとは思いますが、中には代執行してくれるのだったらどうぞと。もちろん、命令とか罰金とかというのは不名誉なわけですが、そういったモラルハザード、フリーライドといった問題が少なからず出て来る懸念はない訳ではないということです。なので、自治体は、これまでの考え方としては、代執行は、条令の中には設けてはいますが、実際にはやってこなかったところが多いです。それよりも、撤去費を少しでも補助して、自主撤去してくれるのだったら、そっちの方が、より早く、速やかに撤去されるという考え方に基づいてやってきたところもあります。したがって、それは、空家等対策計画でどう考えるかということになると思います。代執行は、最悪そうなるにしても、そうなる前の段階で、色々な支援で撤去を進めていくという考え方の自治体は、今までもありましたし、今後も、そういう考え方で行く自治体は、少なくないのかなという感じがしています。

非常に細かいことですが、空家等対策計画の中身と、協議会、どんな人が入るのかということまで、書いてあります。

5. 空き家対策②：利活用促進策と関連ビジネス 空き家バンク①：事例

利活用に関しては、空き家バンクが、昨年1月時点で374の自治体を作っていて、地方の自治体が中心です。

空き家バンク②：登録件数**空き家バンク③：問い合わせ相談状況**

ただ、作って登録件数 0 件というのが結構多くて、問い合わせも増えているというところもありますけど、そうでもないというところも多くて、実は必ずしも成功している訳ではない。

空き家バンク④：成約件数（開設以来の累計）

成約件数も、開設以来 0 件、つまり開店休業というところが 2014 年時点で 14.4%、1~10 件が 34.8%と、合わせて半分くらいです。一方では、200 件、300 件というように成功しているところもあります。空き家バンクは、作っただけで終わりではなくて、非常に手間が掛かる訳です。

空き家バンク⑤：長野県佐久市の成約件数

その点、1 番成功しているのは、長野県佐久市です。昨年度までで 250 件くらい、直近までですと 300 件くらいあります。佐久市の場合には、首都圏で、地の利もあります。新幹線とか、交通の便も良いです。

空き家バンク⑥：物件収集方法と成約件数

こういう成功している自治体、空き家バンクは、どういったことをやっているかということなのですが、まず、この空き家バンクというのは、特に、物件の掘り起こしが、非常に大変です。物件に対する愛着とか、家財道具を残していますから、なかなか登録してくれないのです。登録して下さい、というのは、広報誌やホームページでやるのが一般的ですけど、累計成約件数が 50 件以上の成功しているところと、そうでない、1 件以下のところのいずれもやっていて、差は出ていないです。地元の不動産業者が蓄積している物件を活用する、地元の不動産業者との連携、あるいは、協力員との連携、それから、巡回したり、場合によっては所有者に頼みに行く、といった手間のかかること地域と連携して、物件を発掘しているというところが、やはり、成約件数が多くなっています。ここで、注目されるのは、地元の不動産業者との連携です。実は、空き家の利活用に関しては、基本的な指針の中で、例えば、地元の不動産業者と連携するのも良いのではないかと書いてあります。したがって、自治体で空家等対策計画を今後作る人が多いと思いますけれども、その過

程で、地元の不動産業者と連携ということを模索していきたいと、自治体は思っているはずですよ。

空き家バンク⑦：受け入れ態勢と成約件数

物件の発掘の後、問い合わせがあったときには、物件の案内はもちろんですが、生活・仕事の相談に加えまして、推進協議会、交流プログラム、サポーターといった、地元を巻き込んだ受け入れ体制というものも重要です。これも、手間がかかる。

発掘、サポート・コンサルティングの次、3 番目に重要なこととしては、インセンティブはやはりあった方がいいです。改修費や家賃の補助なのです。

4 番目としては、今、空き家バンクで家を探している人は、仕事の場所を選ばない人が増えていまして、農業以外ですと、IT 系の人、物作りなのだけれどもネットで売る人、そういった人達は、空き家バンクで家を探していることは多いのですが、色々なところで情報を探す、その時に、その地域に、是非、住んでみたいというような魅力が発信されているかどうかということが重要です。したがって、物件の発掘、その後のサポート、コンサルティング、インセンティブ、地域の情報の発信、その 4 条件を満たしているところが、成功しているということです。

空き家を貸し出すための条件

ところで、空き家を貸し出すとき、流動化するときに、何が難点になっているのかということですが、やっぱり、帰省時に利用している、物置として利用している、家財道具を残している、普通借家に対する悪いイメージ、一旦貸すと借家人の権利が強いので返還を求めることが困難という実態がありますので、この辺で難色を示す人は多い。

では、貸し出すときに、どういった条件があれば良いのかということ、江津市で聞いたところですよ。修繕費用を入居者が負担といった回答がありました。つまり、オーナーが負担するのではなく、借りる方が好きなように改修して、その後、返すときにも、原状回復の義務がないというようなことです。実は、江津市で結ばれたこうした契約モデルにして、昨年 3 月に、国交省の方で、DIY 型賃貸のガイドラインが作られました。修繕費用

については、こういう形でも良いですし、自治体の方で改修費をいくらか補助するという方法も考えられます。江津市で面白いのは、家財道具の処分も大変なので、これも入った人にやってもらう。その代わりに、家賃を数ヶ月0にしますと。そういうやり方も、場合によっては行っているようです。また、定期借家であれば安く借りられるというようなメリットを打ち出せば、借り手がつくかも知れないです。仏壇や位牌の安置場所については、なかなか難しく、自治体によっては悩ましくて、これはさすがに出来ないの、他の方法で解決しようとした自治体があります。

空き家の回収費補助の事例

改修費補助に関しては、空き家バンクと連動させて、100万円くらいまで補助しているところは結構あります。

中古住宅改修費補助の事例：福岡県

福岡県は、より進んでおりまして、空き家バンクの物件に限らず、中古物件一般で、県の住宅性能調査を受けるという前提で、20万円まで改修費を補助しています。120戸くらいの枠が、一昨年度、昨年度と設けられ、活用されています。中古の流動化を促すためには、今後はこうした仕組みを国が設けてもいいと思っています。

定住支援策の事例：大分県竹田市①

大分県の竹田市は、後期高齢化率が全国で1位ということで、このままで行くと消滅してしまうという危機感が高まりました。しかし、近年は空き家バンクを活用した移住者が非常に増えています。住みたい田舎ベストランキングでも、ずっと上位です。例えば写真にあるような物件です。田の字形で部屋が沢山あるので、子供が何人かいて、自分は物作りとか、そういった人が工房も設けることが出来るような物件です。

定住支援策の事例：大分県竹田市②

竹田市が何で成功したかという、やっぱり、危機感が高まったので、支援を充実させた。移住者へのワンストップサービス、旧来の住民との橋渡し、お試し暮らし助成金、改修費はもちろん補助します。ユニークなのが、仕事はなかなか用意

し難い訳なのですが、であれば、最初から手に職を持った人に来て貰えば良い訳で、例えば、竹工芸、紙すき、陶芸などの分野で、空き家、空き店舗を活用した場合には、重点的に100万円補助をします。これで、結構有名な陶芸家の人が工房を設けたり、若い人達も、この制度の支援は受けられなくて藻、移住の先輩がいるので来るという好循環が生まれています。誰でも来て下さいというのが空き家バンクなのですが、そうすると、えてして誰も来ないので、特に来て欲しい人にターゲットを絞った施策です。このほか、来る人に対するインセンティブだけでなく、物件を出す人に対するインセンティブ、売却、又は貸し出し成約時に10万円という仕組みも設けています。これは、額は少ないですけども、あるとないとは違って、これによって、仏壇や家財道具がどうこの言っていた人の背中を押す効果は、少なからずあったということです。

これは、成約が条件なのですが、長野県大鹿村では、空き家バンクに登録するだけで、清掃費用を10万円まで補助するという仕組みを設けています。

定住支援策の事例：島根県江津市

江津市も竹田市と同じ発想です。誰も彼も来て欲しいのですけれども、やっぱり、職は用意できないので、働き場がないのなら、働き場を作り出すことのできる人を誘致しようということで、ビジネスプランコンテストで100万円というような、ターゲットを絞った誘致というのをやっています。今後、空家等対策計画で、特に地方の方では人材誘致競争が激しくなると思いますけれども、例えば、農業を始める人、ネットで仕事をする人、手に職系でネットで売る人など住む場所を選ばない人達の争奪戦です。

定住支援策の事例：広島県尾道市①

尾道市の例は、非常に有名です。昨年8月に、つるけんたろうさんという人が書かれたコミック・エッセイ、『0円で空き家を貰って東京脱出!』（朝日新聞出版）が出ました。もし興味がありましたら、見られると、これから私がお話しするようなことが、そこに大体書いてあります。NPO法人与行政との連携が、非常に上手くいったケースです。NPO法人尾道空き家再生プロジェクトというの

が2007年設立されて、設立された方は、今40歳くらいの女性の方です。尾道出身の方で、大学を卒業された後、海外の添乗員の仕事をされていて、色々海外を回られた。尾道というのは、非常に美しい景観です。坂で、海から見ると、例えば、地中海のような風景で、古くからの洋館が多いのです。文学とか映画の舞台でもあります。これは、昭和8年、1933年築の物件です。外観からガウディハウスといわれていたものですが、中を改修して、短期滞在施設にしています。こういった物件の所有者を訪ねて、使わせて下さいという活動を、この人が始めたわけです。そうすると、面白いということで、若い人、学生などが県内外から集まってきて、旦那さんが、数寄屋大工の方なのですが、改修の仕方を習いながら、DIYで自分たちでやっていって、13件くらい改修した実績が出て来た。行政の方では、空き家バンクをやっていたのですが、あまりうまくいっていません。そこでこのNPO法人に運営を委ねたら、彼らは、まず物件を発掘して、それから住みたい、使いたいという人がきたときに、懇切丁寧に、案内、コンサルティングをします。さらに、物件の家財道具の処分も始めたのです。これは、坂の街なので、下ろすのが大変なので、その場で、蚤の市で、投げ銭方式で持って行って貰ったら、この活動の過程で、古道具に興味を持つようなアート系の人が、結構、多いので、それだけで家財道具の処理も行った。行政とNPOとの連携が、上手くいったケースです。

定住支援策の事例：広島県尾道市②

行政としては改修費や撤去費を補助するという事で、役割を果たしています。

最近、廃校をIT企業のサテライトオフィスに使えないかというような活動も行われているようです。これは最近、IT企業の誘致で空き家の活用に成功して、注目されている徳島県神山町を意識したものだと思います。山間部で、難視聴地域で電波状況が悪いので、全戸にケーブルテレビを設置したのです。それで、使う人が少なく、通信速度が非常に速くなった訳です。そこに目をつけて、あるIT企業がサテライトオフィスを作って、仕事に集中できるというようなことがありまして、事務所を段々拡張し、他のIT企業も来るようになった。というような経緯で、色々なIT企業が集まっ

て来て、人が集まると、サービス業も必要です。そこで、空き店舗を活用して、カフェとかパン屋さんができる、こうした橋渡しをするNPOも出て、上手くいったケースです。今、空き家と地域活性化ということで、非常に注目されています。神山町を意識した活動は、今後、色々な自治体に広がっていく可能性はあります。ただ、神山町は、たまたまなのですね。通信環境を速くして呼び込もうと思った訳ではなくて、たまたまそうなって、それを注目した企業があったということなのです。したがって、自分たちが気づいていなかった価値を外部の企業、人が評価したということなのです。何が幸いするかわからないということなのです。

家賃補助の事例

家賃補助の事例として、大分市では、郊外の一戸建ての団地が高齢化して空き家が増えたので、若い子育て層が住む時に、家賃補助しています。横須賀の例ですと、谷戸地域という坂の上で、高齢化が進んでいて空き家が増えている条件の悪い一戸建てに補助金を出して、シェアハウスに改築をしています。近くに、神奈川県立保健福祉大学の学生がいるので、シェアハウスに住んで貰い、家賃補助します。ただし、地域の見守り活動をやして下さい。高齢化が進んだ地域なので、こ牛田活動は役に立ちます福祉大学の学生ですので、こうした活動には興味を持っている学生です。谷戸地域では、最近ではIT企業を誘致する活動も行われています。

公的活用の事例：世田谷区

世田谷区では、古い住宅地などで一戸建ての空き家が増えているので、「地域共生のいえ」、「ふれあいの家」などという形で、地域交流の場として生かす取り組みをしています。無償で貸し出してもらったり、寄付してもらおうということです。物件の利活用の窓口を作ったり、モデル事業で200万円を補助したりといったこともやっています。

公的活用の事例：茨城県ひたちなか市

ひたちなか市の例は、民間のアパートの空き家を、公営住宅の代わりに使うということです。公営住宅の老朽化が進んでいますが、建て替えは、資金的になかなか難しい。ところが、民間のアパートの空き家はあるので、それを活用しようとい

うことです。新耐震基準、家賃5万円以下、敷金2ヶ月分で礼金無しなどの条件があります。上限2万円で家賃補助をします。ここに住めるのは、公営住宅の入居資格者を持つ人です。家賃補助の場合には、打ち切りの期間が難しいのですが、5年間で区切っています。ですから、若い人の場合には、その間に稼ぐ能力を高めてというような意味合いで、高齢の方の場合には、期間が切れても、次の物件を申し込むことは出来ることになっています。

これは、全国の統計ですけど、70年代までに、造られた公営住宅は数が多く、老朽化が進んで、今、建て替え、集約が進められています。そのための国からの補助金も出ます。しかし、一方では、民間のアパートとか空き家が活用できるわけですから、それで公営住宅の一部を代替することが出来れば、そっちの方が良いかもしれないのです。

都会では、数年前に、脱法ハウスということが話題になりました。本来は、公営住宅に住む資格を持つような人なのですが、空きがないですし、生活保護も受けたくない。そうした人達向けに、薄いベニヤ板のようなもので間仕切りした2畳、3畳で、窓のないような部屋で、非常に安い家賃で住めるというような歪んだ形での住宅供給がなされ、そこに住むということが問題になりました。ビジネスとして成り立つから、そういう供給があったのですが、非常に歪んだ形です。そういった人達には、期間を限定して家賃を補助してあげる仕組みがあれば、民間の普通のアパートに住むことができるし、物件の活用にもなると思います。

空き家関連ビジネス：事例①

空き家関連のビジネスは、今特に多く出て来ているのが、空き家管理代行業です。これは、地場の不動産業者が、月1万円くらいで、通気・通水、屋内清掃を実施するというようなことが多かったのですが、最近、大手の業者も出て来ています。東急リバブル、三井不動産リアルティ、三井住友トラスト不動産など。銀行系の場合ですと、空き家になるときに、相続も発生していますので、相続のサービスもプラスして、不動産業者は、空き家管理代行業だけではなかなか採算がとれないので、空き家所有者の信頼を得て、その後、仲介とか、物件の活用とかを進める狙いもあります。

何でも屋さんが手かけているケースもあります。青森市の業者の例です。青森市は、県庁所在地なのですが、消滅可能性都市の一つです。それで、孤独死が非常に多くて、雪も多いです。元々、遺品整理回収業ですが、空き家管理代行サービス、雪下ろしのサービスもやるようになりました。そういった色々な周辺のビジネス、地域によっては、産廃業者さんが、空き家管理代行業に参入しているケースもあります。

NPOがやっているケースもあります。

ALSOKの場合には、常時巡回していますので、そういった事業には、参入しやすく、さらに警備保障のサービスも加入してもらえると非常に良いわけですね。

空き家関連ビジネス：事例②

空き家は、地域のために活用するとか、公営住宅として活用するというのがありますし、空き家バンクで仲介するというのもありますけれども、本来は、もう一回、住宅として循環するのが良い訳です。それが、欧米の住宅市場のモデルです。そういった形に、すぐに変えていくことは出来ませんが、日本でも、少しずつそういう事業が成り立ち始めています。まずは、マンションです。中古マンションを、業者が買い取りまして、改修して、保証して、再販売する。大都市では、十分にビジネスとして成り立っています。最近では、戸建てでも、手がける業者がありまして、代表的な業者はカチタスです。群馬県桐生市の会社で、競売物件の買い取りから始めた会社なのですが、最近、地方の戸建ての手放したいという需要が非常に多くなっているの、そういった人達の家を安く買い取りまして、改修して再販している。地方の主要な都市に、事業所を拡張しまして、物件発掘で注目されています。ただ、買い取り価格は安いですが、その後のコストを考えると、安くても売った方が合理的という人が増えれば、この事業は拡張していきます。地方でしかやっていないのは、大都市ですと、地価が高いので、改修した物件でも、それだけで、値段が高いので、なかなか事業として成り立ち難いのです。リビタとか、都市部でやっているところもありますけれども、なかなか事業拡張は出来ないようです。

ただ、都市で成り立たないのであれば、その改

修費を、福岡県のように、補助することによって成り立たせる、という発想はあっても良いと思うのです。東京都の施策では、住宅弱者向けとか、グループリビングといったことに補助金を出すというような制度はあるのですが、なかなか、そういった方向には、施策としては、現状では向いていないということです。

福岡県では、中古住宅の改修費の補助も出しているといっていましたけど、福岡の業者も、結構、積極的な業者がいて、中には、スタッフが有望な一戸建ての物件には登記簿を閲覧してまで所有者を特定して、手紙を出して、流動化を働きかけるようなケースもあるようです。こういった事業が成り立つのは、多分、立地が良い戸建ての物件が沢山ある、ということなのだと思います。

日本型の住宅循環モデル

日本でも、アメリカやヨーロッパのように、本来は、根本的には良いものを建てて、メンテナンスを行って、それを市場で評価して、循環するという循環型になるべきなのですが、それは、なかなか難しいです。旧耐震の物件も多くて、メンテナンスも行ってなくて、最後は土地だけの評価ということで、これを変えていくことは難しいのですが、今、カチタスとか、マンションの買い取り再販の業者のように、中古の物件を買い取って、業者が保証して、それを回していくというビジネスも出てきている。これは欧米とは違う、日本型の循環モデルといえるかもしれません。そういう形で、進めて行く、あるいは、進んで行くというのが、日本では、現実的かなと思っておりまして、今、その芽が少し出かけているということです。旧耐震の物件、空き家が多いので、取り壊さなければいけないものが現実的には多いと思います。だけれども、ここ10年くらいの物件は、かなり質が良くて、今後の手入れ、住宅の履歴情報が蓄積しているとすれば、中古でも評価されていって、それを買っても良いという人も増えていくと思います。今のような、使い捨て型の住宅市場の構造が、今後もそのままかという、そうではなくて、質の良い中古の空き家が沢山出てくれば、それを活用するという可能性も高まって来るし、買い取り再販で、業者の方で保証して、私の言う、日本型の循環モデルというのも成長できる余地があるので、そういったのを、もう少し政策

的に進めていくのが望ましいのかなと私は考えています。

シェアハウスとしての利用

シェアハウスは、戸建てとか、マンションとかを利用する、良い手法ではあるのですが、脱法ハウスの問題があったので、規制が強化されたのです。それで作りづらくなったのですけれども、批判があったので、規制の一部は緩和されました。自治体によっては、グループホームへの転用を奨励しているところもあります。

シニア層と子育て層の住み替え支援

移住・住み替え支援機構は、国交省の関係団体でありまして、シニア層、50歳以上の持ち家を、借り上げて、子育て層に転貸します。これまでに500件以上の転貸実績があります。3年間の定期借家で、家賃補助をします。だから通常の家賃よりはだいぶ安い。これは、一見、良い仕組みに思われますけれども、2006年に制度が発足してから、全国で500件ということなので、佐久市だけで、300件以上の空き家バンクの成約実績があるのを見ると、非常に少ないのです。悪い仕組みではないのですが、旧耐震の物件は流通させるのが難しいので、これに登録するためには、耐震基準を満たしていない場合には、自費で耐震改修しなければいけないということがあるのです。なので、多くの人は、そこで止めてしまう。自治体によっては、この仕組みとは別に、耐震改修の補助を受けられるところもあります。あるいは、この制度を使うという前提で、住宅金融支援機構で融資を受けられる制度もあります。それは、別に悪い仕組みではないのですが、ただ、そこでお金を借りてまで、人に貸すために改修するかというと、そういうところまでには至ってなくて、結局、需要を開拓できていないということです。

今、空き家を持っている人は、愛着はあるが、もう限界に達して、手放したいという人が増えているように、私は思います。なので、そういう手放したいという人達が手放しやすくなるように、例えば、カチタスなどの再販業者が買い取りやすくなるように、改修費を補助してあげたりとか、そういったところの補助の方が、私としては良いのかなと、最近はやっているところでは、

自治体によっては、シニア層と子育て層の需給

マッチングを自治体でやろうとしているところもあります。これは、流山市でして、TX つくばエクスプレスの後、若い人が流入しています。一方で、高度成長期の住宅開発で、高齢化して空き家活用されない物件があります。その需給のマッチングをするというものです。

東急電鉄では、自分の沿線の価値を維持するために、戸建てに住んでいたシニア層には、駅近の高齢者マンションとかサ高住に移ってもらった上で、戸建てを改修して、若い人に住んでもらうという取り組みをやっているところもあります。このように事業として価値を見いだせるところはすでに取り組んでいます。また自治体としても、そこに価値を見いだせるところはやっております、こういった動きが広がっていけば、もう少し循環型になっていくのかなと思います。

DIY型賃貸

DIY型賃貸の話です。日本と欧米の住宅市場の違いとして、最初に申し上げていたように、欧米の方ではエリアを限定して、そこで良いものを作って循環させて行くという考え方、ところが、日本の場合には、特に、戦後、そうってしまったのですけれども、住宅が足りない時代が非常に長くて、供給も急いで、市街地を拡散させて増やしていったのだけれども、その物件は循環することなく使い捨てられていって、人口増加局面から、減少局面に変わった途端に、条件の悪いところからドンドン空き家になっていって歯止めがきかないということです。

6. まちづくりとの連動

地方における人口減少

そういった状態を、どうやって直していくのかというのは、まちづくりとも非常に関係があります。

地域によっても違うのですが、地方の方では、人口減少が今後著しいということです。三大都市圏と政令市を除く県庁所在市で、ピーク2005年度1007万人ですが、2010年から2040年にかけて17%人口が減ります。より規模の小さい10万人クラスの都市では、22%人口が減ります。1都市当たりの人口は、1970年から2010年まで2割増えました。2040年には1970年と同じ水準になります。

市街地拡散と人口減少

DIDというのは、市街地の面積なのですが、1970年から2010年までには、倍増したわけです。市街地のエリアは倍増している。ところが、人口は、今後1970年の水準になるということは、街が空洞化と言いますか、スカスカの状態になってしまうわけです。したがって、そういう状況に対して、コンパクトシティ化ということが言われている訳です。そういった市街地のエリアを、今後、全て維持することは非常に難しいので、残すべき地域というのをある程度選定して行って、その中で、重点投資、利活用可能な空き家がある場合には、活用して行くという考え方が、必要になってくる訳です。都市の空洞化が進んでいく中、より住みやすい街にするためには、街中に集住していくことが必要なのですが、住みやすくするということが以前に、自治体の方では、財政的にそういった必要性が、非常に高まっています。水道とか下水道とか道路の維持・更新をすべてのエリアで行うことが、難しくなっているのです。学校も統廃合して行かざるを得ない。例えば、小学校を統廃合しますと、学校がなくなってしまうようなところは、人が住まなくなってしまう。それから、高度成長期の水道、下水道の更新の必要が高まって行って、あちこちで破裂しているのですけれど、それも優先順位をつけて行かざるを得ない。そうすると、優先順位の高い方は残るのだけれども、そうでないところは残っていかない。したがって、今、コンパクトシティ化というのが叫ばれているのですけれど、私から言わせると、高度成長期には必要なことだったので、そもそも市街地を拡散させたこと自体が、今から見ると、あまり良いことではなかった訳です。一気に拡散させると、一気に空洞化することは、今から考えれば当然のことなのです。当時としては、必要なので拡散させて、団地もドンドン造りました。しかし、一転して人口減少になると、それをたたんでいく必要性が高まってきている。なので、コンパクトシティ化というのは、そもそも、市街地を拡散させたこと自体が、今から振り返って見ると、誤っていたということになるわけです。人口減少局面で、財政的にも、今後の住みやすさを維持するためにも、コンパクトシティ化を進めて行かざるを得ないという状況になって行く訳です。したがって、今後においては、そういう施策を進めていく中で、良い

ものをつくって、あるいは、良いものがある場合には積極的に生かして行く、その中で、残念ながら自主撤去されないものがあったとしたら、それはある程度補助して、撤去をしていくというそういう考え方に変えていく。欧米型の、エリアを限定した、循環型にするために、それだけのことが必要だということです。それは、条件が悪く新たな人が入らない地域にとっては、非常に酷なことなけれども、自治体としては、財政的に全部維持することは困難なので、そうなって行かざるを得ないということです。

中心市街地活性化の事例：島根県松江市①

中心市街地活性化の事例：島根県松江市②

それを先導するような施策として、これは、松江市ですけれども、数年前に条例の中で、まちなか居住と抱き合わせた施策を行ったわけです。支援内容としては、若年層がまちなかの住宅に住む場合の家賃補助とか、住宅を取得する場合の改修費の補助とか、一戸建ての空き家を賃貸住宅と貸し出すために行った改修費の補助とか、こういう形で重点支援して、古い住宅に若い人が移り住んで、空き家が活用されたという例もあります。ただ、なかなか人口の面で成果を出すというところまでは難しかったので、そういう意味では、まだ成果は出ていません。しかし、今後、空き家対策を行って行く中でも、法律では、一律に撤去費用を補助投入できるか、代執行していくのか、あるいは、全部利活用出来るのかということになりますと、それは不可能ということになります。最終的には、もちろん、危険なものは自主撤去されることが望ましいのですけれども、自治体の課題としては、今後とも居住地として残っていく地域に、問題空き家が自主的に撤去されない状態だった場合には、どれだけのお金を投入して、撤去していくのかという問題になると思います。したがって、人が住まないような地域というのは、現実には既に出て来つつありますし、そういったところは、非常に言葉は悪いのですけれども、お金を投入する必要性すらないと判断されてしまう可能性は大きい。そこに住む人にとっては、厳しい話になるのですけれども、財政的にもそうなって行かざるを得ないということです。

利活用も同じでして、もちろん、竹田市のように、頑張って残っていける地域は、沢山あるでし

よう。だけれども、特に中小の地方都市で、高度成長期に、ある程度拡大したところは、その後の人口減少がかなり進んでいますので、残念ながら、まちはたたんで行かざるを得ない。その中で、今後も、市街地として残していく地域で、利活用できるものがあるとすれば、そこに重点的に投資していくということになります。

空家等対策計画では、実は、対象地域を書くことになっています。積極的にエリアを絞り込んでいかないと、今後のまちの持続性、財政の持続性に関わります。縮小させたまちの中で良い住宅を残し、あるいは良い住宅を作って、それを循環させていく取り組みが、いよいよ、求められる段階に、日本の住宅市場も至っているのかなと思っています。

以上で、私の話を終わります。どうも、ご静聴ありがとうございました。