

F-47

地方都市におけるまちなか居住推進のための空き家情報提供制度の運用実績と課題

A Study on the Operation results and problem of vacant house dissemination system for promoting a living in central city policy

○米山隆晃<sup>1</sup> 川島和彦<sup>2</sup>

\* Takaaki Yoneyama<sup>1</sup>, Kazuhiko Kawashima<sup>2</sup>

The downtown has declined. The administration and NPO work on the living in central city policy to solve this problem. On the other hand, the vacant house dissemination system of living in central city policy is paid to attention. However, the approach when the system is operated by the case is various. Moreover, the difference of each case is seen as for the result that it causes. Therefore, the present study catches the operation realities and results of all cases and extracts the problem.

1. はじめに

地方都市においては中心市街地衰退の一因として、居住人口の減少や空き家の増加が指摘されている<sup>1)</sup>。そこで、行政やNPOはそれら問題を解決するために、まちなか居住に関する施策・事業に取り組んでいる。

このような背景から、居住人口増加につながるだけでなく、空き家を減少させる効果も期待される、空き家情報提供制度<sup>1)</sup>がまちなか居住政策の一方策として注目されている。

しかし、運用時の取り組みはさまざまであり、それによる成果は事例ごとに差異が見られる。そのため、全事例の運用実態および実績から、今後の制度整備および運用に向けた課題を把握する必要があると考える。

本稿は、まちなか居住政策として空き家情報提供制度を運用する全7事例を対象にした、現状に関する文献調査<sup>2)</sup>、ヒアリング調査 (Table1)、および制度を利用した空き家入居者へのアンケート調査 (Table2) により、空き家情報提供制度の運用実態および運用による実績をとらえ、今後の課題を抽出することを目的とする。

Table1.Outline of investigation

ヒアリング調査方法	
直接対面方式、電話、メール	
調査日	ヒアリング調査対象
平成 22 年 6 月 14 日 平成 23 年 6 月 7 日	石川県金沢市都市整備局定住促進部住宅政策課 課長補佐 弥村 育弘氏
平成 22 年 8 月 25 日 平成 23 年 6 月 7 日 平成 23 年 6 月 8 日 平成 23 年 7 月 29 日	福井県建築住宅課住宅計画グループ企画主査 宮崎課工事班企画主査 乾 陽子氏 (平成 23 年 5 月まで制度担当) 福井市役所建設部建築事務所住宅政策課企画・住宅 整備係主事 島田 匡氏
平成 22 年 8 月 27 日 平成 23 年 6 月 16 日	新潟県長岡市都市整備部建築住宅課住宅政策係係長 飯浜 勝昭氏
平成 22 年 9 月 14 日 平成 23 年 6 月 15 日	群馬県桐生市産業経済部観光交流課交流促進係係長 塚越 孝司氏 群馬県桐生市産業経済部観光交流課交流促進係主査 新井八寿代氏
平成 22 年 9 月 24 日 平成 23 年 8 月 18 日	NPO 法人山口まちづくりセンター センター一長 小山 哲彦氏
平成 22 年 10 月 25 日 平成 23 年 6 月 1 日	北海道小樽市建設部まちづくり推進課主査 内藤 元博氏
平成 22 年 10 月 26 日 平成 23 年 5 月 25 日	北海道砂川市建設部建築住宅課建築指導係係長 金丸 秀樹氏

Table2.Outline of questionnaire survey

調査方式	郵送配布・郵送回収 (郵送時は金沢市の協力による)	配布日	平成 23 年 7 月 8 日～ 平成 23 年 7 月 22 日
調査対象	金沢市における空き家情報提供制度を利用した、中心市街地の空き家入居世帯	回答方法	選択方式 (一部記述方式)
配布数	17 件	回収数	7 件
回収日	平成 23 年 7 月 15 日～平成 23 年 7 月 27 日		
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の居住地への転居理由</li> <li>・転居するにあたり収集していた情報内容</li> <li>・転居するにあたり収集していた情報の入手先</li> <li>・空き家を転居先として選択・決定した理由</li> <li>・空き家への入居・転居にためらった理由</li> </ul>		

2. 空き家情報提供制度の運用実態と実績

本稿では、先行研究<sup>3)</sup>・<sup>4)</sup>で明らかにした①空き家情報の収集方法、②空き家利用希望者の成約を促す取り組みの2点に着目し、運用実態を把握・考察する。

2-1. 空き家情報の収集方法の実績と実態

空き家登録件数が他と比較して相対的に多い事例は桐生市、福井市である (Table.3)。桐生市では、空き家情報を収集する際、宅建業者の保有する空き家情報の提供を要請することや公民館報や回覧板を利用し、地域住民に対して制度の広報活動を行っている。このなかでも、宅建業者の協力により空き家情報を収集することは運用主体が把握していない空き家情報の収集につながっているという。

また、福井市では制度に登録される空き家情報の充実に目的として、県に対して、福井県宅建協会と県内の不動産業者により設立された一般社団法人福井県不動産のれん会 (以下、のれん会) が保有する空き家情報の提供を要請することや県がのれん会に県下の空き家調査を依頼するという方法で空き家情報の収集を行っている。これにより、県内の把握されていない空き家情報を収集し、それら情報を県と市で共有している。

このように、桐生市、福井市のいずれも、空き家情報を収集する際、地域の不動産事情に精通する宅建業者の協力を得ていることがわかった。

1 : 日大理工・学部・建築 Undergraduate student, Department of architecture college of Science and Technology, Nihon University

2 : 日大理工・教員・建築 Assistant Professor, Department of architecture college of Science and Technology, Nihon University

Table3. Vacant house registration number and pledge number of all cases in vacant house dissemination system

事例名称 運用主体	北海道小樽市		北海道砂川市		群馬桐生市		新潟県長岡市		石川県金沢市		福井県福井市			山口県山口市	
	市		市		市		市		市・ 住宅関連団体		県	市		NPO	
年度	登録 件数	成約 件数	登録 件数	成約 件数	登録 件数	成約 件数	登録 件数	成約 件数	登録 件数	成約 件数	登録 件数	登録 件数	成約 件数	登録 件数	成約 件数
平成 17 年度	—	—	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	0
平成 18 年度	—	—	0	0	4	0	—	—	—	—	※	—	—	0	0
平成 19 年度	—	—	0	0	8	1	—	—	—	—	※	0	0	0	0
平成 20 年度	—	—	0	0	23	9	—	—	—	—	※	1	0	0	0
平成 21 年度	0	0	0	0	28	13	—	—	—	—	※	4	0	0	0
平成 22 年度	8	2	3	1	11	12	46	11	40	16	※	26	7	1	1
平成 23 年度	0	0	0	0	26	3	5	5	1	1	39	6	9	0	0
計	8	2	3	1	100	38	51	15	41	17	39	36	16	1	1
											75				

【補足】平成 23 年度は 7 月 29 日までの件数。—：空き家情報提供制度創設前を示す、※：空き家が登録された時期、又は成約した時期が不明なことを示す、単位：件

つまり、運用主体が宅建業者と空き家情報の収集において連携を図ることは、地域の把握されていない空き家情報の収集に成果をあげやすいことがわかった。

### 2-2. 空き家の成約を促す取り組みの実績と実態

Table4. The vacant house inquiry number of cases and pledged number of Kiryu City

年度	成約 件数	問い合わせ 件数
18	0	11
19	1	38
20	9	110
21	13	171
22	12	153
23	3	23

空き家成約件数が他と比較して相対的に多い事例は、桐生市である (Table.3)。桐生市では、空き家の成約件数増加を目的に、平成 20 年度より、出版社から要請があった際、全国配布・販売される移住関連雑誌での空き家情報の掲載、首都圏で開催

される移住相談会への参加を行っている。これら取り組みは、移住希望者に空き家情報を周知させることにつながり、移住希望者からの移住相談や空き家利用の問い合わせが増加したという。しかし、市への問い合わせが増加したものの、空き家の成約に至った件数は少数にとどまっている (Table.4)。この理由として、空き家利用希望者が転居先である地域の生活を想定することが可能な情報が得られず空き家の入居に踏み込めないためであると市の担当者は考えているという。

一方、山口市では、空き家利用希望者の転居先である地域の生活に対する不安を解消することが重要と考え、運用主体の NPO が空き家利用希望者の空き家入居前に面接を実施している。この面接では、入居希望者が希望している空き家の立地や外観などの把握のみならず、生活するうえで必要となる生活関連施設、公共交通機関、慣習などの情報提供をしている。そして、面接で把握した情報をもとに空き家情報の提供を行う。この空き家利用希望者の需要を把握したうえで、空き家情報を提供することにより、空き家利用希望者が転居先である地域の生活を想定することが可能となり空き家への入居の意思決定に至ったと考えているという。

また、金沢市における制度を利用した空き家入居者に対して行ったアンケート調査 (Table2) の結果から、生活関連施設の情報を主に収集し、空き家への転居を決定した理由として、まちなかという立地が生活関連施設、公共交通機関の近隣であり便利であるということがあげられていた (Table5)。

Table5. Reason to decide vacant house as new address

転居を 決定した 理由	生活関連施設 に近隣で あった	公共交通機 関に近隣で あった	安価に賃 貸、購入 できた	外観に 魅力を感じた	改修費の 助成金制度を利用 できた	計
件数	5	5	1	2	1	7

【補足】複数回答有り

つまり、空き家利用希望者に対して、空き家情報の提供にとどまらず、生活関連施設や公共交通機関、慣習など生活するうえで必要となる情報を提供することで転居先の具体的な生活を想定することが可能となり、それが空き家の成約につながっていると考えられる。

### 3. まとめ

以上の調査・分析より、運用主体が宅建業者に空き家情報の収集において協力を得ることは、地域で把握されていない空き家情報の効率的な収集方法になることがわかった。一方、移住希望者に対して空き家情報を周知することで、空き家に対する需要は増加するものの、転居先である地域の生活を想定することが困難であり、空き家への入居に至らないという課題が見られた。そのため、空き家利用希望者に対して、空き家およびまちなかでの生活に関する情報提供を行い、転居先での生活に対する不安を解消する必要があると考えられる。

【注釈】(1) 行政や NPO が主体となり、空き家所有者から空き家の情報を収集し、空き家利用者に提供する制度。(2) 制度を運用する事例における制度担当者から提供された資料など。(3) 米山隆晃, 川島和彦, 川鍋充範 (2011) 「地方都市におけるまちなか居住推進のための空き家情報提供制度に関する研究・その 1 - 制度の特徴と運用上の課題の分析 -」, 日本建築学会学術講演梗概集 8 月, pp. 1059-1060 (4) 川鍋充範, 川島和彦, 米山隆晃 (2011) 「地方都市におけるまちなか居住推進のための空き家情報提供制度に関する研究・その 2 - 空き家情報収集方法および移住促進方策の実態 -」, 日本建築学会学術講演梗概集 8 月, pp. 1061-1062  
【参考文献】1) 山島哲夫: 「街なか居住を考える - 都心居住と街なか居住 -」, 宇都宮まちづくり論集 (5) サステナブル (持続可能) なまちづくり, pp38-43, 2009 年 2) 西原まり (2006) 「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 -」, 東京大学大学院修士論文