

空き家活用を目的とする情報提供制度に関する研究
長岡市と大月市を対象として

A Study on the system of information service aimed to utilize vacant houses
A case of Nagaoka City and Otsuki City

○石原萌絵¹, 山中新太郎²

*Moe Ishihara¹, Shintaro Yamanaka²

The purpose of this study is to clarify the difference of approach and public information about vacant house in each municipality. The main conclusion is follows. There is a great difference of the type and amount of public information in vacant house bank in each municipality. I will identify a cause of providing enough information about vacant house in Nagaoka City and Otsuki City and so on.

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

近年我が国では、少子高齢化や人口減少が著しく、様々な問題を誘発している。平成 25 年度住宅、土地統計調査においては、全国の空き家率は 13.5%と、過去最高を更新した。人口減少のなか、新設住宅着工戸数は、平成 21 年から 25 年の 5 年間で、毎年増加の傾向にある¹⁾。今後さらに高齢化の加速が予測されており、空き家が増加し、居住機能の低下することから、周辺地域への悪影響が心配されている。

これまでに、空き家情報提供制度に関する研究としては、山本ら²⁾は、空き家情報提供事業における情報提供方式をパターン化し、不動産業者や宅建業者との連携体制を調査したうえで、情報量の差について考察している。また、米山ら³⁾は、運用主体、空き家情報収集方法、提供方法についてそれぞれを分類したうえで、空き家利用希望者が求めている物件情報を明らかにし、成約物件数の多い桐生市の要因を述べている。

しかし、成約物件数の多い市区町村と少ない市区町村の公開情報や制度に対する比較を行っているものはなく、具体的な課題は言及されていない。そこで本研究では、自治体や住宅関連団体、宅建業者が運用している空き家情報提供制度の実態調査を行い、取り組み方や公開情報の違いを明らかにすることや、成約物件数の多い市区町村の成功例から、少ない市区町村の課題を明らかにすることを目的とする。

1-2. 研究方法と対象

空き家問題への対策としては、平成 22 年に埼玉県所沢市での条例施行をきっかけに全国に広まった。新潟県長岡市では、平成 21 年にすでに、「空き家の有効活用による定住促進」を施行しており、翌年空き家情報提供事業を開始させていた⁴⁾。また、長岡市では、所沢

市に比べ現在の登録物件数が多く、累計成約件数も 96 件と多いことから、空き家情報提供事業が効率よく行われていると考えられるため、研究対象とする。

各市区町村の空き家情報提供事業における事業体制を、運用主体や情報収集と提供の方法、沿革について HP の調査、行政担当者からヒアリング調査を行う。また、空き家、中古物件購入希望者が物件を探すにあたり、求める情報を文献やヒアリングによって調査する。

2. 空き家情報提供事業について

2-1. 長岡市

2-1-1. 成約物件について

長岡市空き家バンクでは、累計登録物件 201 件、成約物件 96 件となっており、地域別、利用者別で成約物件数の内訳で表記している。

表 2-1-1 で示す通り、市内居住者の成約数が半数以上を占めているが、県外居住者の成約数も 27 件と多いことが分かる。このことから、遠方居住者でも安心して成約していることがわかり、情報提供が円滑に行われていることがわかる。地域別成約物件数については、中心市街地である長岡地区からの距離が成約件数の多寡に関係していると考えられる。

表 2-1-1 長岡市成約物件⁴⁾

地域	件数	利用者別	件数
長岡	56	市内から	56
中乃島	0	市外から	13
越路	4	県外から	27
三島	4		
山吉志	1		
小国	6		
和島	1		
寺泊	2		
栃尾	14		
与板	4		
川口	4		
合計	96	合計	96



図 2-1-1 長岡市地域区分⁴⁾

1 : 日大理工・学部・建築 2 : 日大理工・教員・建築

2-1-2. 運用状況について

長岡市では、平成 21 年 3 月に住宅政策マスタープランにおける「空き家の有効活用による定住促進」が施行し、翌年には「空き家バンク制度」を開始した。制度の運用主体は市のみで、連携する事業者は決められていない。間接交渉において仲介する事業者は市から提案するのではなく、所有者と利用希望者で自由に選択することが可能となっている。直接交渉では、仲介業者への手数料が発生しないので、交渉を低価格に抑えることができるが、トラブルの危険性が高いことが懸念される。

2-2. 大月市

2-2-1. 成約物件について

大月市空き家バンクでは、累計登録物件数の記載はなく、成約件数 27 件となっており、地域別で内訳を表記している⁵⁾。

表 2-2-1 より、地方では公共交通機関以外に私用車の所有率が高いため、市内であれば主要施設への距離は物件選びに影響を与えていないのではないかと考えられる。

表 2-1-1 大月市成約物件⁵⁾

地域	件数
富浜地区	7
初狩地区	4
七保地区	1
瀬戸地区	1
大月地区	3
真木地区	2
猿橋地区	4
笹子地区	2
梁川地区	1
脈岡地区	2
合計	27

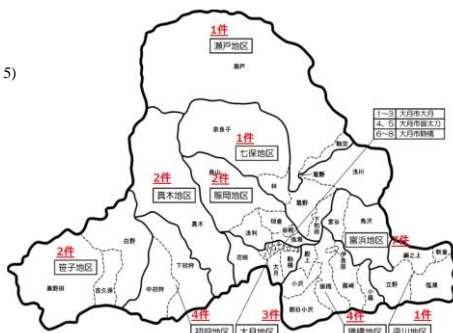


図 2-2-1 大月市地域区分⁵⁾

2-2-2. 運用状況について

大月市では、平成 22 年に空き家バンクを設立し、市内にある空き家を有効に活用することを目的とし、市と公益財団法人山梨県宅地建物取引業協会が協力関係にある。大月市では、空き家利用希望者に物件をみってもらう機会をより多くすることで、活用の可能性を上げようという試みとしている。

2-3. 登録物件 掲載情報項目

図 2-3 に、各市町村の空き家バンク登録物件の掲載情報項目の該当数の多い 10 項目を示す。猪名川町、国分寺市を含め、4 市町村で比較を行い、3、4 市町村に該当する項目を抽出した⁶⁾⁷⁾。その結果、どの自治体でもよく取り上げられてる項目は①最寄駅、バス停、②土地面積、③所在地、地域、④建築面積、⑤築年数、⑥設備、⑦間取り図、⑧価格、⑨駐車場の有無、⑩各施設までの距離、時間であった。この 4 市町村を比較

すると、情報項目の数に大きな差があることが分かる。31 項目の内の 10 項目でさえばらつた結果となり、空き家利用希望者としては物件を比較する以前に、購入に関する情報が十分に得られるかどうか地域によって差が生じてしまうことになると考えられる。

表 2-3 情報項目

No.	項目	長岡市(売買)	大月市(売買)	国分寺市(賃貸)	猪名川町(売買)
1	最寄駅・バス停	○	×	○	○
2	土地面積	○	○	×	○
3	所在地・所在地	○	○	○	○
4	建築面積	○	○	○	○
5	築年月	○	○	○	○
6	設備	○	○	○	○
7	間取り図・配置図	○	○	×	○
8	価格	○	○	○	○
9	駐車スペース	○	○	×	○
10	主要施設までの距離	○	○	○	×

※情報項目 11~31 は、省略。

3. まとめと展望

本研究では空き家情報提供事業に関し、長岡市、大月市、国分寺市、猪名川町、所沢市の調査を行った。人口や面積などの条件を加味せずに比較し、掲載情報の種類や量に大きな差があることが分かった。しかし、人口が少ない地域ほど今後、空き家活用が重要になることが考えられる。

そこで、長岡市をはじめ既往研究において空き家情報提供事業が活発に行われている市区町村の要因を明らかにし、全国の空き家活用がさらに円滑に行われるよう、事業者の制度を向上させる策を思案したい。

また、日本では我が家をなかなか手放すことができないという考え方や更地にしばらく現状がある。そこで、売買だけでなく、賃貸としての空き家活用制度が充実することで一定期間空き家を貸し出し、いずれは所有者やその家族が利用できるような循環が起るような仕組みにするにはどうすべきか考えていく必要があると考える。

【参考文献】

- 総務省統計局 平成 25 年住宅・土地統計調査 <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/nihon.html>
- 山本幸子, 黒木彩音, 中園真人: 地方自治体の空き家情報提供事業におけるウェブサイトの構成と特徴—中国・四国・九州地方の事例分析—, 日本建築学会技術報告集, 2011 年 2 月
- 米山隆晃, 川島和彦: 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—運用実態これの分析を中心として—, 都市住宅学 80 号, 2013 年
- 長岡市空き家バンク <http://www.city.nagaoka.niigata.jp/akiya/> 2018 年 8 月 27 日閲覧 図表はHPをもとに作者作成
- 大月市空き家バンク http://www.city.otsuki.yamanashi.jp/shisei/shisaku_keikaku/akiyabanku.html 2018 年 8 月 27 日閲覧 図表は図表はHPをもとに作者作成
- 猪名川町空き家バンク <http://www.town.inagawa.lg.jp/soshiki/machizukuri/tosiseisakuka/kurasitetuduki/toshikeikaku/akiyabank/1435216192182.html> 2018 年 8 月 27 日閲覧
- 国分寺市空き家バンク <http://www.city.kokubunji.tokyo.jp/kurashi/koutsuu/1013374/index.html> 2018 年 8 月 15 日閲覧