

空き家の助成制度に関する研究-1 都3県を対象として-  
 Research on Subsidies for Vacant Houses -For Tokyo and 3 prefectures-

○山田大輔<sup>1</sup>, 山崎晋<sup>2</sup>  
 Daisuke Yamada<sup>1</sup>, \*Shin Yamazaki<sup>2</sup>

Abstract: The purpose of this study is to clarify the formulation rate and characteristics of the subsidy system for vacant houses. Among them, we focused on the use of utilization in particular, and studied the number of years to continue the facility and business after utilization. In addition, by analyzing the subsidy system target people and target buildings, we will consider the future image of the municipality for vacant houses.

1. まえがき

少子高齢化や相続問題, 税金対策などの問題により, 空き家が年々増加している. 空き家対策を行っている自治体もあるが十分ではない.

既往研究では, ある自治体に着目した研究や東京都23区の空き家に関する制度は見られるが, より広域な視点で研究しているものは少ない. そこで本研究は1都3県に調査範囲を広げて空き家に関する助成制度を対象に, 策定の有無やその特徴を明らかにすることを目的とする.

2. 研究方法

本研究では, 令和4年度時点で自治体のホームページに記載されている1都3県(東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県)全212自治体の空き家に関する助成制度についてWEB調査を行った.

3. 結果と考察

表1より, 今回調査を行った自治体(全212団体)の中で空き家に関する助成制度が定められていたのが85自治体(40.1%)であった. 都道府県ごとに見ると埼玉県が26自治体と, 埼玉県の自治体が最も多くの空き家に関する制度を策定している. しかし, 助成制度の策定率をみると神奈川県が48.5%と最も高いことが分かる.

制度の助成内容は大きく「活用」「移住」「除却・解体」に分けられ, これらの傾向をみると, 空き家の除却・解体に関する制度が51件と最も多く, 活用が33件と2番目に多い.

(1) 空き家活用制度の内容について

図1より, 活用に関する制度が最も多く策定されているのは12件の東京都であり, これは空き家数が80万戸を超えており問題意識が高いためだと考えられる.

活用に関する制度の条件として大きく2通りみられた. 1つは利活用による地域の活性化などの地域に貢献する施設にすることと, 2つ目は, 活用後に居住することであった. 前者は空き家を活用することで地域の活性化を促すことが目的で, 後者は活用後の建物に居住してもらうことで人口を増やすことが目的であると推察できる.

活用に関する助成制度を利用する条件として, 地域の活性化に貢献する建物にすることと記載されているものは33件中22件確認でき, 3分の2ほどであった. 自治体によっては, 空き家を活用後に事業を継続して行う年数や都市機能誘導地域とそれ以外の地域で制度を利用するかなど, 条件によって助成金額が変わる自治体がある. 地域の中でも特に空き家対策を急いでいる区画は, 助成金額を変えることによって利用に対するハードルを下げることにつながる. また, 空き家対策を急ぐべき地域を示すことによる住民の意識改善が期待できると考える.

Table1: Overview of the system by prefecture

	制度あり (自治体数)					計
	活用	除却・解体	移住	その他		
埼玉県	26(41.3%)	9(34.6%)	19(73.1%)	3(11.5%)	12(46.2%)	63
千葉県	18(33.3%)	6(33.3%)	8(44.4%)	0(0%)	15(83.3%)	54
東京都	25(40.3%)	12(48.0%)	16(64.0%)	0(0%)	8(32.0%)	62
神奈川県	16(48.5%)	6(37.5%)	8(50.0%)	0(0%)	13(81.3%)	33
計	85(40.1%)	33(38.8%)	51(60.0%)	3(3.5%)	48(56.5%)	212

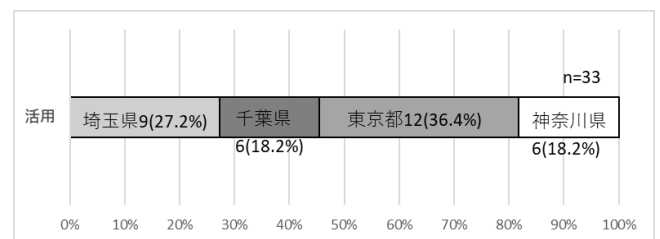


Figure1: Percentage of utilization systems formulated by prefecture

1 : 日大理工・学部・まち 2 : 日大理工・教員・まち

(2) 活用後の地域活性化に関する施設について

活用の種類として大きく4つの施設に分類できる。集会所などの交流施設、高齢者サロンなどの福祉施設、放課後学習支援施設などの教育関連施設、子ども食堂や産後ケアを行う子育て関連施設がある。

図2より、活用方法では交流施設が14件と最も多い。交流施設は地域の活性化の他に災害時の居場所としても利用することができるなど利用方法が多様であることが最も多い要因として考えられる。

また、活用後の施設は数年間は継続して特定の施設に活用しなければならないものが多い。年数としては3年、5年、10年に分けられる。図3より、10年は特定の施設として事業を継続しなければならないものが10件と最も多い。年数を指定することで、すぐに使用用途を変更されることを防ぐことにつながると推察できる。3年継続して活用しなければならない制度は助成金限度額が低く、5年、10年の順に高くなる傾向にある。助成金額を多く交付する制度ほど地域に貢献する施設を長く存続させ、地域の活性化につなげるねらいがあると考える。

(3) 助成制度の対象者、対象建築物の特徴

助成の対象となる建築物の共通点として、除却に関する制度であれば昭和56年5月31日以前に建てられたものが対象となっているものが21件で約4割。活用に関する制度であれば昭和56年6月1日以降に建てられたものが対象となっているものが2割であった。これは昭和56年6月1日から新耐震基準に変わったことが要因として考えられる。これを条件に定めている自治体は、空き家を除却・活用していくことで災害に強いまちづくりを行っていると考えられる。

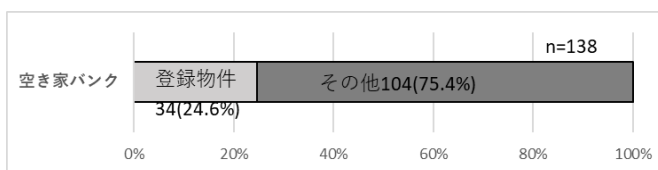
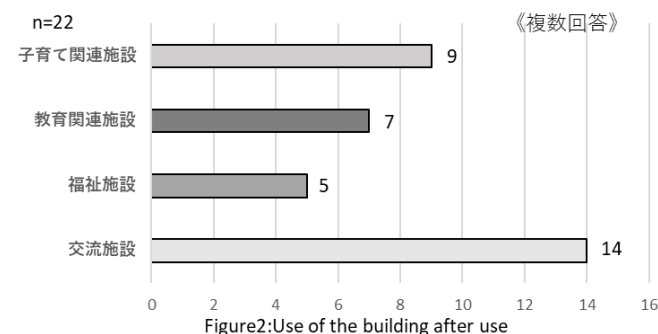


Figure 5: Presence or absence of registration of empty house bank

空き家バンクに登録された物件にのみ助成金を交付する制度があり、全体の助成制度138件中34件(25%)が該当する。この条件を設けることで、空き家の所有者が空き家バンクに物件を登録するのを促すことにつながる。さらに、空き家バンクは自治体で管理しているため、空き家取得希望者との手続きが円滑に行うことができるかと推察する。しかし、空き家バンクの知名度が低いことによる空き家バンクへの登録数が少ないことや利用希望者のニーズに合った物件が少ないなどの課題が考えられる。

また、戸建て住宅と共同住宅、無接道敷地に存する不良住宅とその他の住宅で助成金額が異なるなどの条件を設けることで優先順位の高い空き家から対応していくことができる考える。

制度を利用できるのは個人のみが対象となっているものが18件と半数以上を占めているが、法人でも利用できるものが個人と法人どちらも対象となっているものを合わせると16件みられた。法人も対象とすることによって地域で事業を展開することにつながり、より地域の活性化が期待できると考える。

4. まとめ

本研究では空き家の助成制度について1都3県の空き家に関する助成制度の実態と特徴が明らかになった。今後は複数制度を策定している自治体や立地を考慮した制度内容について考察し、調査していきたい。

参考文献

[1] 国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」令和3年3月31日

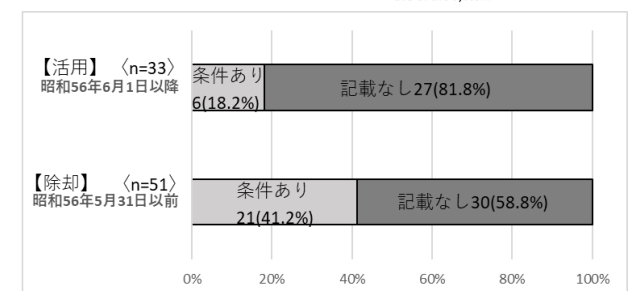
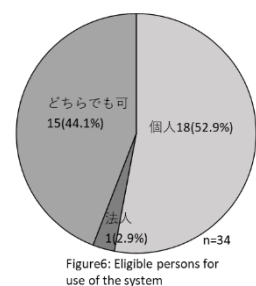
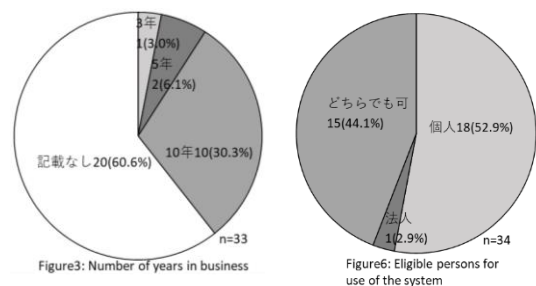


Figure 4: Construction date of target vacant house