

地域課題研究等推進費成果報告書

研究課題：高崎市における空き家・空き店舗の有効活用に関する研究

研究者：岩崎忠（地域政策学部教授）

研究成果：

高崎市の空き家対策は、高崎市空き家緊急総合対策事業として、空き家の管理助成、解体助成、地域サロン等の改修助成といった補助金中心に進められてきました（2022年7月29日高崎市建設部住宅建築課説明）。このほか、行政書士高崎事業協同組合・群馬県不動産コンサルティング協会を中心にした空き家・相続相談会の開催、行政書士高崎事業協同組合の空き家相談ダイヤルなどの相談業務、空き家管理啓発パンフレットによる情報提供などの取り組みが行われています。

今回の地域課題研究では、京都市をはじめ、他自治体の事例を調査・検証した上で、今後の高崎市における空き家対策について、有効活用という視点から私なりの考えをまとめ報告させていただくものです。本報告では次の4点を報告させていただきます。

（1）フォーカスした支援・情報提供の必要性

空き家は、危険な空き家と利用可能な空き家に理論上分類でき、危険な空き家は、政府が強制的な措置を講じるなどにより対応すべきであり、利用可能な空き家は原則、市場で解決すべきであると考え、市場が成立しない場合は、政府や地域が解決すべきであると考えます。しかしながら、多くの自治体は、空き家の管理、解体、利活用に対して助成制度を設けており、とりわけ、利活用については、事務室、店舗として活用できる、いわば市場で解決できるような補助メニューもあり、政府による過度な介入になっているのではないかと考えます。今後は、政府による補助制度について、フォーカスした支援に純化していくべきではないかと考えます。

また、情報提供も市民全般に行うものと対象を絞って行うものと選別して行うべきと考えます。空き家問題を広く知っていただくために広報紙、チラシを使って行う情報提供のみならず、実際に空き家を所有している、もしくは所有することになってしまっており対応しなければならない所有者・管理者に対しては、民法上の工作物責任や不動産登記など専門的な相談体制を構築する必要があり、今後は、フォーカスした情報

提供が求められます。

(2) コンシェルジュとしての政府の役割の重要性

また、急増する空き家問題に対して「終活」とリンクして、相談や売却の準備を促すことで空き家の発生を抑えるための相談体制づくりを行う自治体が増えてきています。神奈川県大和市の「終活コンシェルジュ」もその一例です。同市は、2021年に「終活支援条例」を制定して、「おひとりさま政策課」を終活窓口として新設しました。対象は、一人暮らしの高齢者のほか、高齢の夫婦、兄弟姉妹のみで暮らす世帯も対象とし、葬儀の生前契約、家財整理などの相談を受けています。

なお、奈良県内を中心に空き家トリアージ（空き家の老朽度、広さ、間取りなどの立地条件とエリアの特性などを要素に空き家やその跡地利用を検討する活動）を実践する「非営利活動法人空き家コンシェルジュ」もあります。

さらに、所有者不明土地問題対策として、2024年から不動産の取得を知ってから3年以内に不動産登記が義務付けられることになりましたが、その前に、所有者自身の問題として、当事者意識をもって対応することに期待したいです。

(3) 不動産のサブスク化への対応～消費者保護の視点

新型コロナウイルス感染症対策として行われたリモートワークにより、場所にとらわれずに働くことができるようになり、一定の住居に住むという従来の価値観が変容しています。つまり、ここには近年、音楽や娯楽分野で使い放題サービスが定着し、カーシェアリングなどの車、洋服まで、一定期間内に一定金額で商品やサービスを利用できる「サブスクリプション（サブスク）」が定着してきました。住居のサブスクリプションの特徴としては、一定金額を月に1度支払えば、何度でも利用可能であり、共同で住まいを利用できる賃貸を安価に抑えることが可能です。

今後は、空き家を「所有」・「管理」としての不動産から「商品」としての不動産としてとらえていく必要があります。かつて、財政学者マスグレイブが述べた「外部不経済」対策としての政府の役割に加え、空き家対策については、「消費者保護」としての政府の役割、民業圧迫にならない程度の政府の介入が求められてくると思います。不動産情報の格差（情報の非対称性）をどう埋めるか。行政による適切な情報提供及び相談体制の構築にその解決が求められると思います。

(4) AIによる空き家解体診断

横浜市は、空き家の解体工事の一括見積もりサービスを手がける民間事業者（解体業者と施主をマッチングするウェブサービスを行う企業）と連携して、人工知能（AI）を活用して、空き家の所有者に解体費用や土地の売却価格の概算額を提供することで、

空き家の撤去を促し、倒壊の危険、防災上の課題をクリアしようとするものです。

京都市、相模原市の普及啓発のような空き家の工作物責任を明確に示した上で、所有者が相談できる体制としても、解体額の概算を示し、解体業者とのマッチングなどにも応じることができれば、所有者の悩みを解決し、解体などの決断を後押しできるのではないかと思います。フォーカスした情報提供の実践ともいえます。

以上述べてきましたように、空家等特措法制定後も全国各地でさまざまな取り組みが行われています。例えば、市場による解決では、高齢者の終活、若者のサブスク指向、アプリによるマッチングなどを反映した新たな取り組みがなされていますし、地域においては、こども食堂など地域課題とリンクした取り組み、補助金に頼らない運営費の捻出し自主的な運営を行おうとする自主組織もでてきています。また、政府の役割の一例になりますが、京都市では、空き家や別荘など普段人が住んでいない住宅に課税する「非居住住宅活用促進税」を盛り込んだ条例を制定し居住や売却を促す試みが 2026 年以降に行われる予定です。さらに、国は、2015 年に空家等対策特別措置法制定してから初めての法改正を行う予定であり、窓や壁の一部が壊れているような管理不全な空き家を税優遇から外し利用を促進したり、中心市街地などに空き家が集中する区域に建築規制を緩和し、建て替えを促進するような「活用促進区域」を市町村が指定できる仕組み（2023 年 3 月 3 日改正法案閣議決定）が導入される見込みです。政府、とりわけ自治体の役割としては、こうした法規制、課税といった制度を検討することはもちろん大切ですが、市場もしくは地域における新たな展開・課題（ビジネス化・継続性等）にも目を向けて対応していく必要があるの考えます。

今後の高崎市における空き家対策は、「空き家の管理は所有者・管理者責任」ということを念頭におきながら、政府が中心になって市場・地域のそれぞれ強みを活かし、相互に補完しあって、地域社会のために取り組んでいく必要があるのではないかと考えます。

◎今後の計画・課題：

今回は空き家対策を中心に行いましたが、未着手になってしまった空き店舗対策についても今後研究を深めていきたいと思えます。

（*）今回の成果報告は、2022 年 11 月 6 日に同志社大学今出川地キャンパスにおいて開催された日本地方自治学会・分科会 I 「まちづくり行政の現状と課題」で報告した内容の一部です。