

神奈川県地域再生セミナー

空き家対策と移住・定住施策



令和7年2月12日(水)、横浜市立大学みなとみらいサテライトキャンパスにて、「空き家対策と移住・定住施策」をテーマにした令和6年度神奈川県地域再生セミナーが開催されました。

セミナーは、横浜市立大学国際教養学部 齊藤広子教授の基調講演、認定NPO法人かみのやまランドバンク 副理事長／株式会社ランドバンク代表取締役 鏡昌博氏の事例発表、栃木市都市建設部建築住宅課空き家・住宅政策係主

査 山田賢吾氏の事例発表があり、それぞれ活発な質疑が交わされました。

参加者は神奈川県および市町村の職員、神奈川県の民間事業者等で、総数は60名を超え、会場は満席となりました。自治体の担当職員が日頃から関心のあるテーマということもあり、かなり具体的な質問が多く寄せられました。参加者の期待に応え、関心を引く内容のセミナーとなりました。



横浜市立大学
国際教養学部 教授

さいとう ひろこ
齊藤 広子 氏

基調講演

テーマ

民間を活用した空き家の利活用について

NHKをはじめとするメディア等、幅広くご活躍されている齊藤教授から、民間を活用した空き家の利活用について、「まちがった空き家対策 ～このままでは空き家問題はなくなる～」をテーマに講演いただきました。

各地でみられる空き家問題の様々な誤った捉え方を正し、正しい理解に基づいた対策が重要であるとのことご講演でした。事例を基にした懇切丁寧な大変分かりやすい内容であり、大変好評を得ました。ご講演の主な内容は以下のとおりでした。

空き家問題の間違った捉え方を正し、正しい理解に基づいた対策とその事例について紹介

間違い1 「空き家は問題」?

「空き家」は問題」として扱われており、以下のような様々なことが言われている。

- ・空き家でも住宅があれば固定資産税は1/6で済む。
- ・真の所有者がわからない…
- ・土地と建物が別。空き家で迷惑をかけても、借地の場合は、土地所有者は知らん顔
- ・借家権が強くて、一度貸したら返してもらえないから貸せない
- ・空き家などの古い住宅は性能が心配。図面がない、どう性能を検査したらいい?不安で入居できない!
- ・手間の割には不動産手数料がもらえない!

これらは、いずれも人口増加、高度経済成長時代の名残りともいえる制度が今の社会とミスマッチしていることから生じているものである。決して空き家の存在自体が問題なのではなく、「空き家」に対する関係者の問題(空き家所有者の問題、空き家を適正に管理しないことによる問題、空き家を取り巻く不動産制度の問題等)であると考えられる。

空き家をうまく活用することで、「地域を魅力的に。かつ、私たちの人生を魅力的にする」ことが可能になる。「空き家は、地域をつなぐ絆」となりうる。

間違い2 「空き家」は人口減少だから仕方が無い?

横浜市はこれまで人口が増加してきたが、実は空き家が1割も存在する。これは、今の住宅需要のニーズに適合していないという側面がある。

(例)・古くて使えない?気がする。

- ・時代に合わない…例えばエレベーターがない。
- ・ライフスタイルに合わない…郊外でのバス交通。

今、「なんとなく空き家」が増えている。この理由の1つとしては、「空き家の所有者は、その半数以上が相続によるもので、その6割が物置として利用、また空き家の解体費用がかかることを嫌って、その所有者が意思決定を敢えて行わないこと。」等があげられる。この対策として相模原市では、相談員派遣制度(民間の不動産事業者団体との連携)を設け、空き家所有者に対する相談を無料でやっている。

間違い3 空き家があれば土地の固定資産税は1/6?

特定空家の勧告を受けるとこの特例は受けられない。(空き家等対策の推進に関する特別措置法(空き家対策法)の施行。2015年6月。)

「特定空家等」とは、以下に該当する空き家を指している。

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ・その他周辺生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空き家
- 大事なことは、特定空家を作らないことである。何とか工夫して利活用をしていくべきである。

間違い4 空き家は行政が何とかすればよい？

行政はこれまで様々な取り組みをしてきましたが、効果を上げるためには、民間との連携・ノウハウ活用が必要である。民間との連携による空き家所有者相談窓口の設置や、空き家バンクの開設等に加え、以下のような様々な取り組みが実際に実施されている。

- ・民間連携による不動産マッチング事例
 - ー 家いちば: 他で見られない掘り出し物件を探すため、売り手と買い手が直接交渉するWEB掲示板を構築している。サイトに掲載する文章を売主自ら考案するため、住宅所有者の思い入れが凝縮されたものになっている。最近若い子育て世代の間で広がっている二地域居住の場としても注目されている。
 - ー さかさま不動産: 空き家を活用した事業に挑戦したい人の想いを可視化し、貸主を募集する不動産WEBサービスを行っているところもある。
- ・空き家を利活用する二地域居住・多地域居住の事例
 - ー Address: 全国各地にある約300戸の家に滞在したい「会員」を募集し、空き家・空き部屋等を貸したい「物件オーナー・家守」とのマッチングを行うビジネス。地域での暮らしや・家守(空き家の管理者)、地域、会員同士の交流の場を提供することで、観光以上移住未満のリアルな地域滞在体験が可能なサービスである。

間違い5 空き家の対策は、空き家の政策だけでよい？

建物については、建築への指導は多いが不動産としての政策である管理指導(不動産(管理)政策)がほとんどないことが問題である。空き家対策は、自治体の都市計画、まちづくり、観光政策、居住政策・移住政策、福祉政策、不動産業政策との連携が必要になり、所有者がそこで安心して住み続けられる仕組みづくり(居住支援政策、移住政策、福祉政策)、不動産価値の維持・向上、景観形成、防災対応、地域活性化(都市計画、まちづくり、観光政策)、メインプレーヤーである不動産業に対する支援(不動産業政策)が連携してはじめて実現されるものである。

間違い6 空き家の対策は、補助金が必要？

空き家活用に関しては、補助金が大切なのではなく、それを活用して何かを始めようとする人のやる気をどう醸成するかが大切になる。この空き家に関わる問題全体のコーディネートのために様々な主体による取り組みが行われている。民間事業者によるリノベーションでの地域活性化、NPO法人による利活用、産官学連携による利活用などの事例がそれに該当する。

間違い7 空き家は戸建てだけ？

- マンション内の空き部屋も広義では空き家に該当する。マンション内の“空き家”への対応策としては以下のようなものがあげられる。
- ・マンション管理適正化法改正を踏まえた助言、指導、勧告、と空き家を防ごうと努力するマンションを市場が評価する制度(管理計画認定制度)の活用。
 - ・マンション管理適正評価制度(一般社団法人 マンション管理業協会による全国共通のマンション管理に関わる評価基準)による評価結果を公表し、居住者の努力を促す仕組み。
 - ・空き部屋が多いマンションの住戸を民間が買い上げてリノベーションを実施し、それを賃貸するという仕組みづくり。資金は不動産特定共同事業許可(1号・2号)を活用して保有区分建物を小口化し、投資家を募り調達するなどの例がある。

講演の最後に、齋藤教授から以下のようなご提言があった。

「現代のような人口・世帯減少時代においては、住宅というストックをどう活かし、豊かな暮らしや、より魅力的なまちづくりや新たなビジネスを創造していくのが重要になる。その鍵は“空き家”にあると思われる。

空き家には多様な可能性があるので、上記のような誤った空き家への対応をやめて、積極的に空き家の利活用をしていくことが重要になる。」



認定NPO法人かみのやまランドバンク副理事長
株式会社ランドバンク山形 代表取締役

かがみ まさひろ
鏡 昌博 氏

事例発表(1)

テーマ

ランドバンク事業でエリア再生へ

鏡氏は山形県上山市のご出身で一級建築士の資格を有しておられ、「かみのやまランドバンク」の仕掛け人でもあります。自治体の職員という立場を生かしながら、空き家の再生・プロデュースやまちづくりの担い手育成にこれまで注力してきました。大学の講師も務められています。鏡氏の事例発表の要旨は以下のとおりです。

エリア再生の第一歩は、組織作りと社会実験(「空き空間」に価値をつくる)である。

上山市は、山形市に隣接しており、現在2.7万人の人口がいるが、20年後には1万人が減少すると予測されている。これにより特定空き家が急増し、スラム化する懸念が生じてきている。

上山市においては、まず再生すべき重点エリア(ランドバンクエリア:かみのやま温泉駅から上山城を中心とした歴史ある城下町、かみのやま温泉街、武家屋敷などの観光資源が集積する中心市街地)を設定し、関係団体と連携し創業者のセレクト、良質な空き家のグリップを行うこと、地域資源の魅力を際立たせることで人気エリアにした。その結果として空き家の再生が急増した。

また、そのエリアにおいて事業を実施するNPO法人を設立した。法人は、上山市職員、大学、不動産業者、司法書士、建設業、建築士、弁護士、税理士など構成されており、事業内容として小規模連鎖型区画再編事業、観光資源保存、広場整備、空き家再生マネジメントなどを実施している。

法人運営から得られた空き家再生マネジメント事業のポイントとして、鏡氏からは「磨けば光る空き家の確保」、「センスの良い人材の確保」、「空き家のマッチング」、「関係者をまとめる調整役の存在」といったキーワードが掲げられました。また、空き家再生のための資金活用策としては、補助金制度やクラウドファンディングの活用があげられました。



栃木市都市建設部建築住宅課
空き家・住宅政策係 主査

やまだ けんご
山田 賢吾 氏

事例発表(2)

テーマ

栃木市の空き家対策と移住・定住施策について

山田氏は栃木市都市建設部建築住宅課空き家・住宅政策係主査として空き家問題に取り組まれています。山田氏の事例発表の主な内容は以下のとおりです。

栃木市では、栃木市空家等対策計画において、空き家の「発生抑制」・「適正管理」・「活用促進」・「解体促進」を基本方針に掲げて取組を推進している。栃木市の空き家対策の特徴としては、空き家バンクの成約数が多いこと、移住定住支援と連携していること、補助金を活用した空き家除却件数が多いこと、様々な主体と連携して取組を進めていることなどが挙げられ、令和4～6年度には、国土交通省の空き家対策小委員会における議論に委員として参画している。

上記の実現のために実施してきた以下の制度について紹介があった。

- －栃木市の空き家バンク制度である「あったか住まいるバンク」において、随時メニューを拡充等し(農地付き物件など)、多数空き家物件について売買成約に結び付けた。
- －栃木市空き家解体費補助金制度が多くの方に利用され、多数の空き家を除却し、敷地の活用を促進した。
- －相続財産管理制度を活用し、売買により空き家の解消を図った。

空き家活用についての“周知・啓発”の取組事例について、以下の紹介があった。

- －住民等を対象にした「空き家発生予防セミナー」の開催
- －固定資産税納税通知書にチラシを同封
- －住宅に係る終活支援のツールを作成し、住民に配布
- －民間企業と連携した啓発冊子の発行

その他、様々な関係者との連携事例の紹介があった。

- －自治会との連携
- －空き家等の適正管理に関する協定の締結
- －空家等管理活用支援法人の指定
- －空き家バンク協力業者との連携

栃木市では、以前は空き家対策と移住定住施策を同じ部署で実施してきたが、令和3年度からは、より専門性を高めて質の高いサービスを提供するため、それぞれ建築住宅課と地域政策課において、部を越えた連携を図りつつ実施している。

その他、空き家対策における市の現状の課題については、山田氏より「空き家等への対応の改善」、「マンパワー不足への対処」、「所有者等の意識改革」、「その他法規制等の改善」の視点での紹介がありました。



神奈川県地域再生セミナーの様子