

空家問題の行政と企業、非営利組織による解決と それぞれの担うべき役割について

目次

はじめに	1
第1章 空き家の現状とその分類	3
第2章 空家対策の具体的な方法	4
第3章 行政から見る空き家問題への取り組み	6
第4章 民間企業から見る空き家のビジネスへの活用	10
第5章 非営利組織による空き家対策	12
第6章 まとめと空き家問題の適切な解決の為の方策、提案	14
おわりに	17

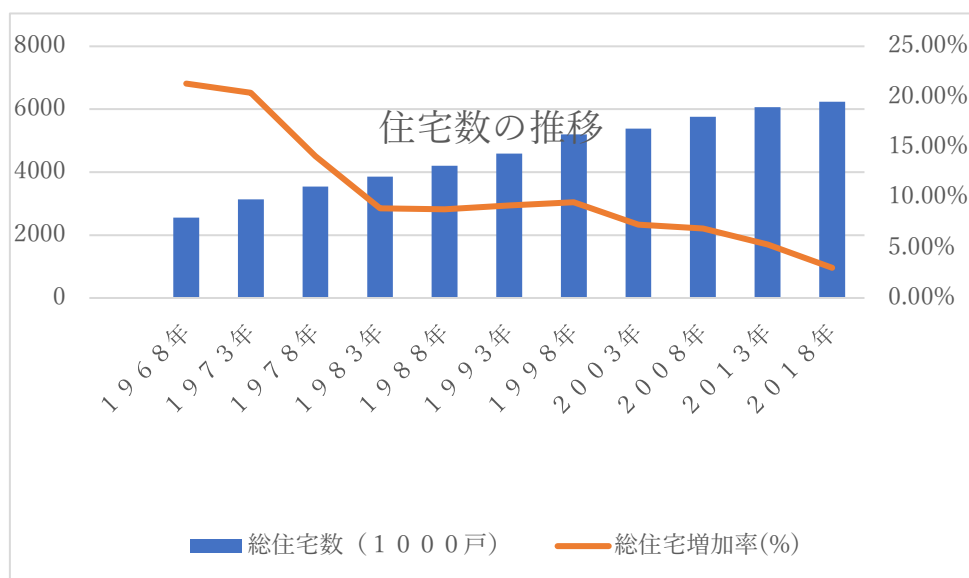
はじめに

この論文では、空き家が原因で生じる様々な問題の解決と空き家の有効活用について考える。『空き家等対策の推進に関する特別措置法』の第二条では、「『空家等』とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」定義している。

本論文では、更に空き家の定義を狭め、現在居住等の用途に使用されていないもので、歴史的や建造物としての特別な価値を含まないようなもの及びその敷地について言及するものとする。これは、歴史的な価値または建造物としての付加価値のあるものは積極的に保存され居住の用に供されなくとも空き家問題の対象にはならないからである。

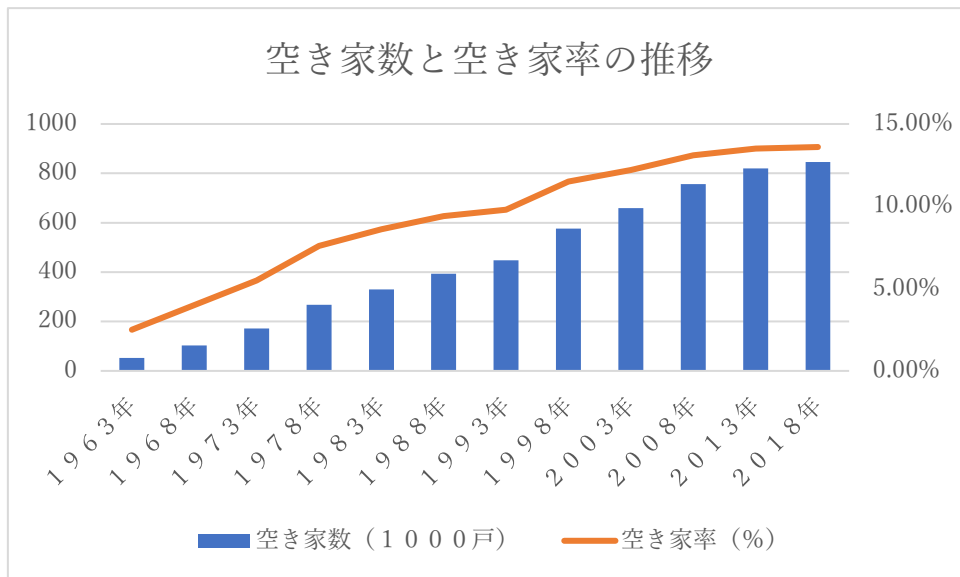
空き家問題は一般的に少子高齢化からくる人口減少とそれによる空き家の増加、それに相続トラブルなどが加わる事で空き家が適切な管理をされない事を原因とした防災・衛生・景観等の問題である。

『平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概要集計 結果の概要』によれば、住宅数の推移と、賃貸様・売却用住宅と別荘などの二次的住宅やその他の空家を含む空き家の推移はグラフ1、グラフ2のようになる。



グラフ1 住宅数と総住宅増加率の推移

※国土交通省『平成30年度土地統計調査住宅数概要集計 結果の概要』より引用



グラフ2 空き家数と空き家率の推移

※国土交通省『平成30年度土地統計調査住宅数概要集計 結果の概要』より引用

上記2つのグラフから分かるように、年々住宅とその増加率は減っていき、2018年には3%となっているのに対し、それに空き家数とその総住宅数に占める率(空き家率)は2008年には13.1%,2013年には13.6%と0.5%増えている事が分かり、数で言うと84万6000戸増えており、これからも上昇していくと考えられる。

また、令和5年度12月13日に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)が施行された。この改正法では、空家の活用拡大の為に、自治体が空家の活用拡大が必要と認める地域を「空家等活用促進区域」に設定する事が可能となり、地域内では活用指針に合った空き家活用を市区町村長から所有者に要請する事が可能となる他、市区町村が空き家の活用積極的に取り組むNPO法人、社団法人など空家管理活用支援法人に指定する事が可能となり、より密接に官民連携し空家対策に講ずる事が可能となった。また第1章で説明する「特定空家」になる前段階であるような状態の空家を「管理不全空家」とし、それらに対しても指導・勧告が出来るようになった。また、市区町村長に、特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与し特定空家への勧告・命令をより円滑に行う事が可能となった。

このように、国の空家に関する法整備もされたことから、空家が増えていくに比例して空き家対策も本格化していくと考えられる。

そこで今回の論文では、現代の日本において増えていく空き家を有効に利活用、除却など対応を取る為に各自治体、民間企業、非営利組織がどのように行動すれば良いかについて考察をする。国が政策や、法改正などを行い、地方自治体はその法に則って対策を実際に行う。

そして、その政策の元で下請けや共同するという形で民間企業や NPO が事業を行う。地方分権化により、各自治体において空き家対策が異なるという現状において、NPO や民間企業の空き家対策に対する有効なアプローチの方法を考える事が不可欠であると考えます。

本論文では、第 1 章では空き家の現状とその分類について、第 2 章では行政への聞き取り調査、第 3 章では空き家を扱う民間企業への聞き取り調査を踏まえた上で、第 4 章で誰が、どのような手法で適切に空き家を有効活用すべきかを考察する。

第 1 章 空き家の現状とその分類

・空き家の分類、特定空き家

『令和 5 年（2023 年）住宅・土地統計調査』¹によると、空き家は 4 つに大別する事が出来て、別荘などの二次的住宅、賃貸用空き家、売却用空き家、その他空き家に分ける事が出来る。その中でも 2018 年の同調査によればその他空き家は 348.7 万戸ある。

その他空き家とは、不動産市場にも流通していない、持ち主の死亡などにより相続され使用道のない物件などの事を指す。令和 5 年の土地統計調査でもこの「その他空き家」の数をどれだけ抑えるかが注目されていると指摘されており、このその他空き家を減らす事が社会にとっても重要であるという風に考えられる。

本論文では、「その他空き家」に焦点を当てて有効な空家対策について検討する。

その他空き家とは、不動産市場にも流通していない、持ち主の死亡などにより相続され使用道のない物件などの事を指す。

この「その他空家」は、適切に相続がされていなかったり、所有者不明であったり等の理由から適切に管理がない可能性があり、建物の崩落により周囲に危害を及ぼす可能性や、衛生面で周囲に悪影響があり、デメリットが多く、無くす必要があると考えられる。

令和 5 年の土地統計調査でもこの「その他空き家」の数をどれだけ抑えるかが注目されていると指摘されており、このその他空き家を減らす事が社会にとっても重要であるという風に考えられる。

2023 年 11 月 1 日には NHK で「老いる日本の住まい ～第一回空き家 1000 万戸の衝撃～」というタイトルでテレビ番組の特集が組まれ、空き家の活用方法の紹介や空家に関する悩み相談などを行う²など、空家問題が市民の関心の高いものである事も伺える。

空家問題について解説している本である「都市の空家問題なぜ？どうする？」で紹介される空き家の分類によると

- ①歴史的価値のあるもの
- ②建造物として価値のあるもの

¹ 令和 5 年『土地統計調査』

² NHK 公式 HP NHK スペシャルより引用

③建造物として価値の無いもの

④特定空き家

に分類されるという³。

①は、京都の歴史的建造物等の、景観法に基づく指定をされた景観重要建造物が例に挙げられる。

②は、景観法に基づく指定はされていないが、古民家カフェ等に利用できたり、住居の用に供することの出来るような建物として価値のあるものである。

③は、空家の中でも、適切に管理がされておらず、住居の用に供することの出来ない、適切に管理されていない住宅のことを指す。

これに加えて、「はじめに」で述べた空家対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律を受けて、③と④の間に、このまま放置を続けると特定空家になってしまう管理不全空家を加え、5つの分類にその他空き家を分類する事が出来る考えた。

また「その他空き家」の中でも、国土交通省の「特定空き家等に対する措置」に関する適切な実施を図る為に必要な指針（ガイドライン）によると

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺の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

に当てはまる物件は所有者に代わって行政がその物件の処分を行う事が出来るとした。

この上記にあてはまる物件を特定空き家と呼び、空き家の中でも適切な管理がなされておらず行政がその管理、処分の担い手とする事が出来る空き家の事をいう。

これからの少子高齢化が進む日本において住宅の数が減らないのにも関わらず、建物に住む人間や住宅を管理する人間が減っていき、特定空家が増えていき、町の景観や周囲の建物に悪影響を及ぼすと考えられる。「その他空き家」を特定空家になる前に適切に管理し利活用、除却をすることが大事であり、この論文では「誰が」「どのように」「どうやって」空き家の有効な活用を行うか、その具体的な方法について考える。

第2章 空家対策の具体的な方法

第1章で述べた空家を空家でなくさせる方法として、以下の方法が考えられる。

³ 由井義道・久保倫子・西山弘泰『都市の空家問題 なぜ？どうする？』

①空家になるのを未然に防ぐ（発生抑制）

②空家を利活用する

③空家を解体する

①の空家を未然に防ぐというのは、まだ空家でない持ち家が対象であり、戸建ての持ち家であったり、共同住宅の専有部分であったりを、価値ある状態に適切に頼む為に保存行為を行い、いつでも売却できる状態にする事、市民である建物の所有者が空家を適切に管理しないと管理不全空家や特定空家に指定されるリスクがある事を知りそれを未然に防げるような状態にしておくなどの方法が考えられる。

②は①の空家が相続など何らかの理由で空家になった場合にその空家を売却し住宅や商業目的で利活用する事が考えられる。また、建物の価値が低い場合であったり、権利関係などにより空家を利活用出来ない場合は、空家のリフォームであったり権利関係の調節などを行う事が考えられる。

③の空家を解体するというのは管理不全空家や特定空家などの周囲に危険を及ぼすものや建物としての価値が低い建物の場合、解体して除却するという事が考えられる。

①②③の優先順位として、第一に①の未然に空き家になることを防ぐこと、空き家になってしまったら適切な管理を行いつつ②の利活用について検討すること、そして③の除却は最終手段として取るものである。理由として、まだ利活用できるのに除却するのは特段の事情がない限りコストが掛かりメリットがないからと考える。

中川寛子の著書である『解決！空き家問題』によると、第二章発生させない取り組みとして、p214より

高齢者を孤立させない取り組みについて紹介している。

p215 相続した人が分かったとしても、所有者を探すのに時間がかかり、空家期間が長くなると、それだけで住宅は荒れ、価値が下がる。

とある。

本著では家とその所有者を把握しておき、高齢者を孤立させない事により孤独死を防ぎ、長期間家が放置されることを防ぐ取り組みを紹介している。例として、高齢者の施設入居前サポート等を挙げている⁴。

これらは空き家を未然に防ぐ取り組みとして有効であると考えられる。

また空家の活用の例として、一般的に賃貸の不動産にする、売却する、NPOなどが挙げられるが、中川氏は 作中 において大都市 地方都市の一等地さ収益性優先の活用（カフェ シェアオフィス等）

⁴ 中川寛子『解決！空き家問題』ちくま新書

立地に難ありの都市部は一部農村は公益性優先の活用、 農村・地方都市は行政主体で社会性優先の活用 という立地の条件によって空き地の活用方法を分類し提案している。

第3章から第5章では、自治体などの行政、企業、非営利組織がこの①から③の空家対策を具体的にどのように行っているかを述べていく。

第3章 行政から見る空き家問題への取り組み

①福生市

福生市では、平成31年3月に策定した住宅マスタープランに基づき「愛着を持って永く住み継がれるまち福生」を基本理念とした各種住宅施策を積極的に進めている。その中でも空き家等の問題に対する為の計画である福生市空家等対策計画を令和2年(2020年)3月に行われた福生市空き家等実態調査を受けて令和3年3月に策定している。

福生市空家等対策計画では国立社会保障・人口問題研究所の推計方法に準拠し、令和7年には65歳以上の高齢者は15,485人(27.7%)、令和27年には15,532人(33.9%)となると推計しており、人口が減るとともに高齢者の比率が上がっていくことが福生市空家等対策計画では指摘されている⁵。

また、福生市による空家等実態調査⁶によれば、住宅地図上の建物棟数(13,598)のうち、2.91%である396棟が空家(その他住宅)と判断された建物であることが分かった。また、そのうち13棟が前面道路への接道が2m以下もしくは2m未満である。建築基準法により、建物の道路に接する部分もしくは道路に接する通路の部分が2m以上でなければいけないという規制があり、全面道路への接道が2m以下であると建築行為(建物の建築、移転、除却)を行うことが出来ず、建物の状態が悪いまま何も対策が出来ない状態となる。

また、同調査での空き家の所有者の年齢構成の調査では、調査の回答があった116棟についての空家等のうち、60代以上の所有者が86.2%である事が判明した。

更に所有者の世帯割合の調査では29%が単独世帯、また24.3%が夫婦のみ世帯であること

⁵ 福生市空家等対策計画

⁶ 福生市空家等実態調査

が分かった。このことから、高齢者が増えていきこれから空家が増えていくだけでなく、空家の所有者の年齢層も高齢者かつ相続する相手がいないもしくは同年代の配偶者である割合も増えていき、これから益々持ち主不明の建物が増えていく事が課題として挙げられる。

そこで、福生市役所まちづくり住宅課への聞き取り調査、また福生市空家等対策計画から判明した具体的な福生市の具体的な空き家対策を述べていく。

まず空家の発生抑制について、空家対策推進計画によると福生市はリフォームと耐震改修の促進、空家等の流通、利活用の促進を挙げている。耐震改修の促進に関しては、対象の住宅（市内にある住宅の内、昭和56年以前に建築された木造2階建て以下の戸建て住宅で、延べ床面積の2分の1以上を所有者自らの住宅としている者）に対して耐震診断の費用の3分の2以内の費用の助成、また先ほどの条件に加え専門家の耐震診断の結果倒壊の危険性があると診断されたものに関しては1棟あたり50万円の耐震改修費用の助成がされる。これにより市民の所有する空家の除却を促進する事ができると考えられる。

また、空家の利活用、除却を促進させる活動として福生市役所では空家に関する電話相談の受付を行なっている。2023年12月22日に行なった福生市役所への聞き取り調査⁷によると、電話相談の内容は市で行っている空き家住宅除却助成事業（空き家住宅の解体費用の一部補助をする事業）や国が行っている空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）に関する相談がほとんどであるという。そして空き家化を防ぐ手段となると、①解体除却をする、②利用する（売却等を通じて誰かが居住する又は商業利用される等）くらいしか方法がなく、市では空き家バンクなどの市内空き家を使用したい誰かにつなぐための事業の実施が無い為、解体除却に関する相談が主である事が判明した。そして、福生市では「空家除却促進に係る連携協定（市と民間事業者の協定）」による、協定事業者から空き家除却（解体工事等）を行う際の流れなどが分かる啓発資料の作成や協定事業者が運営する空き家解体費用及び解体後の土地売却価格シミュレータ（福生市版）の提供を行っており、その案内などを行う事が多いという。

空き家の利活用に関しては、利用者とのマッチングによる利活用の促進、空家等のリノベーションの促進、跡地の活用等を挙げており、具体的にはマイホーム借上げ制度というものを採用している。これは移住住みかえ支援機構（JTI）が実施している制度であり、50歳以上の方が所有している住宅を借り上げ、転貸し、空室時も所有者に賃料を保証する事で住宅を売却せず、住み替えや老後のしきんとして活用出来る制度⁸のことである。これにより子育てが終了したシニア世代と戸建て住宅を求めている子育て世代との需給のマッチングを図る事が可能であり、空家化の抑止に効果的と考えられる。

また特定空家や管理不全空家に対しての取り組みとしては、民法による所有権などの権利関係の問題もあるため、全てに対して市が直接何かをできているものではないが、家屋の

⁷ 福生市役所まちづくり計画課 住宅グループへの聞き取り調査の結果より引用

⁸ 福生市空家対策計画

倒壊や一部剥離などによる周辺被害が発生する前には対応することができていると聞き取り調査で判明した。こういった建物に関して行政が積極的に何か対応出来るわけではなく、民事に対して市は介入する権限も義務も無く、法令に基づいて対応を行うというのが市の基本的な考え方である。しかし市役所への空家に関する苦情などの電話などがあった場合問合せのあった空家等は、所有者調査と現地調査を市職員が実施し、調査の結果、空家等ではなく居住者がいることが判明した場合や空地であった場合は、職員の目からも対応が必要と確認されれば、空地や自宅樹木などの管理是正に関する対応部署へその後の対応を引き継ぎ所有者等へ適正管理の依頼を実施、また必要に応じて相談者へ結果のフィードバックを行っている事が分かった。

所有者が死亡しており、かつ相続人が不存在である場合は、空家等の状況に応じて相続財産清算人の選任申立を裁判所へ行い適正管理がなされるよう実施（手続時に高額な費用負担が発生するため、年間1件程度であるという。）する。

また倒壊等の危険性が高い耐震基準の低い（昭和56年5月以前に建築された旧耐震基準）の空き家住宅の解体費用の一部を市で補助することで空き家所有者の負担軽減を実施し、所有者による空き家除却を促進している。

②豊島区

先に述べた福生市とは違う方法で空家対策をしている自治体として、豊島区が挙げられる。豊島区役所では豊島区居住支援協議会が設立されている。この協議会は、住宅を確保するのが困難であるひとり親の世帯であったり外国人などといった住宅確保用配慮者の円滑な入居の促進を図るための制度であり、住宅確保用配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律を根拠に作られた協議会である。空家対策のために設立されたものではないが、しかしながら空家対策に間接的に貢献しているのでここで紹介しておく。また、国土交通省のネット上で公開している資料である「新たな住宅セーフティネット制度における居住支援について」によると、居住支援協議会を設立している自治体は令和3年3月31日時点で56存在し、活動内容としてはメンバー間の意見・情報交換・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催等⁹を挙げている。

豊島区公式HP¹⁰によると豊島区居住支援協議会は平成24年7月3日に設立され誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるように、空き家・空き室等の活用を図った居住支

⁹ 国土交通省 住宅局 安心居住推進「新たな住宅セーフティネット制度における居住支援について」

¹⁰ 豊島区居住支援協議会 HP

援の仕組みを広げていくため、区内で居住支援に取り組む団体の登録制度の構築や居住支援バンクの運営などに取り組んでいる。具体的には、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人その他住宅の確保に特に配慮を要する者である住宅確保要配慮者に対し、

- ①豊島区内の空き家・空き室・空き店舗等の有効活用による住宅確保要配慮者への住まい及び居場所の提供の促進に関すること
- ②住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住の安定方策に関すること。
- ③住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃借人に対する情報の提供等の支援に関すること。
- ④住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する啓発活動等住宅市場の環境整備に関すること
- ⑤その他目的達成のために必要な事業
の5つの事業を行っている。

より具体的には、空家に関する相談会やセミナーの実施、住宅確保要配慮者への物件の紹介や不動産への同行、内覧の同行、さらには入居後の支援等を行なっている。

また豊島区居住支援協議会はとしま居住支援バンクという制度をつくり、空家を持て余している区民や、豊島区内に賃貸住宅を運営している不動産事業者がとしま居住支援バンクに登録する事でその両者のマッチングを仲介し居住支援を行なっている。

先に紹介した福生市役所の事例では、空き家などの電話相談に対して具体的な不動産会社を紹介するなどといった事は出来ないという風に聞き取り調査において述べていたのに対し、豊島区役所では豊島区支援協議会を設立し居住支援バンクを作ることにより、そこに登録している不動産を紹介できるようなシステムとなっており、市が主体となって空家対策を行える制度であると言える。

またまとめとして、行政である自治体は電話相談や管理不全空家、特定空家の除却など受け身の空家対策が中心であり、周囲に危害を及ぼさないような空家を積極的に利活用するような対策を行うには至っていない事が分かった。

一方、自治体によっては住居支援を行っておりこれは直接空家対策を目的とした制度ではないものの、住まいに困っている市民と中々住居を貸せなくて困っている貸し手を繋げる空家問題には有効な対策の一つであると言える。

しかし自治体は税金や補助金でその運営をまかなっているという性質上かけられるお金と人的資本には限界がある。

これから、空家対策の為に多額の資金と人的資本を割くためには、これから空家の重要性を市民に周知し、市民やNPO等とより一層協力を深めて空家対策を進めていく必要があると考えられる。

第4章 民間企業から見る空き家のビジネスへの活用

① 株式会社ダントラスト

概要

株式会社ダントラストは、堀田直宏氏を代表とする、「難あり不動産」を扱う不動産賃貸業を主に行う民間企業である。株式会社ダントラストでは、一般的な不動産事業では取り扱わないような所有していても固定資産税の関係でむしろ損になってしまうような「負動産」をその所有者から買い付け、それを賃貸出来るような状態にして賃貸借を結ぶ事で利益を上げている企業である。

居住用に物件を貸すだけでなく、賃貸住宅を借りる事が困難な若者に NPO「ブリッジフォースマイル」との業務提携により好条件で物件を貸し出すなど、収益を出すだけでなく社会貢献も行なっている企業である。

負動産とは？

株式会社ダントラストの HP¹¹では負動産を

「通常の不動産よりも流通性が劣り、換金することが困難な不動産」といった風に定義しており、その分類を次の図のように表している。

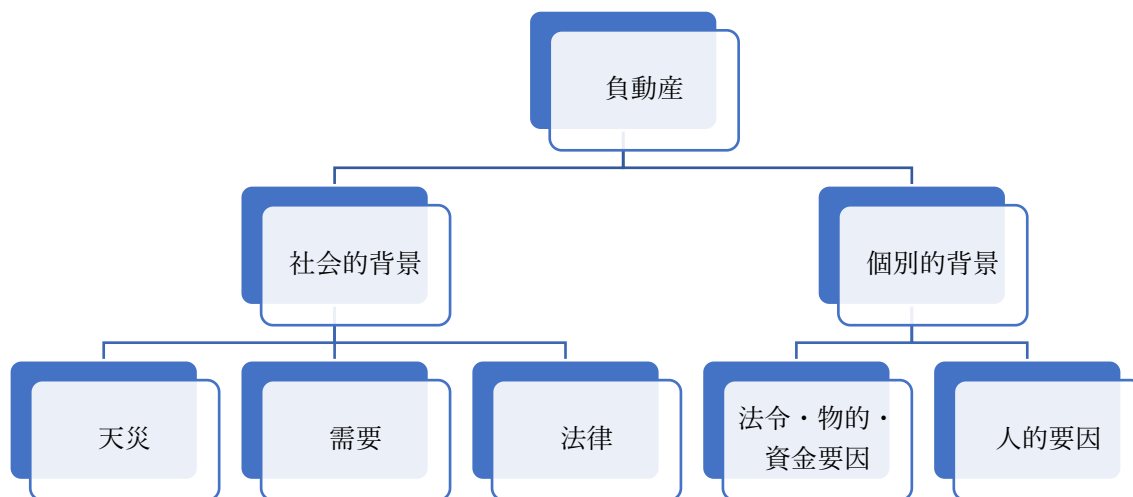


図1 負動産の背景の分類（株式会社ダントラスト HP より）¹²

¹¹ 株式会社ダントラスト HP

¹² 株式が会社ダントラスト HP より作成

この社会的背景、個別的背景を解決し、負動産を負動産ではなくさせるのが株式会社ダントラスト仕事内容である。

また、個別的背景の人的要因は家族要件と他社要件に分ける事ができ、近隣の方との合意形成や、家族との相続トラブルによって不動産をそのままにしているといたケースが挙げられる。負動産は複合的な要因から成るものであり、これを価値ある不動産物件にし、民間企業が負動産をビジネスとして扱うには社会的背景と個別的背景の二つの問題をクリアしなくてはならない事が分かる。その一例として株式会社ダントラストが手掛けた物件 A の例が挙げられる¹³。

例 1) 土地物件 A (仮)

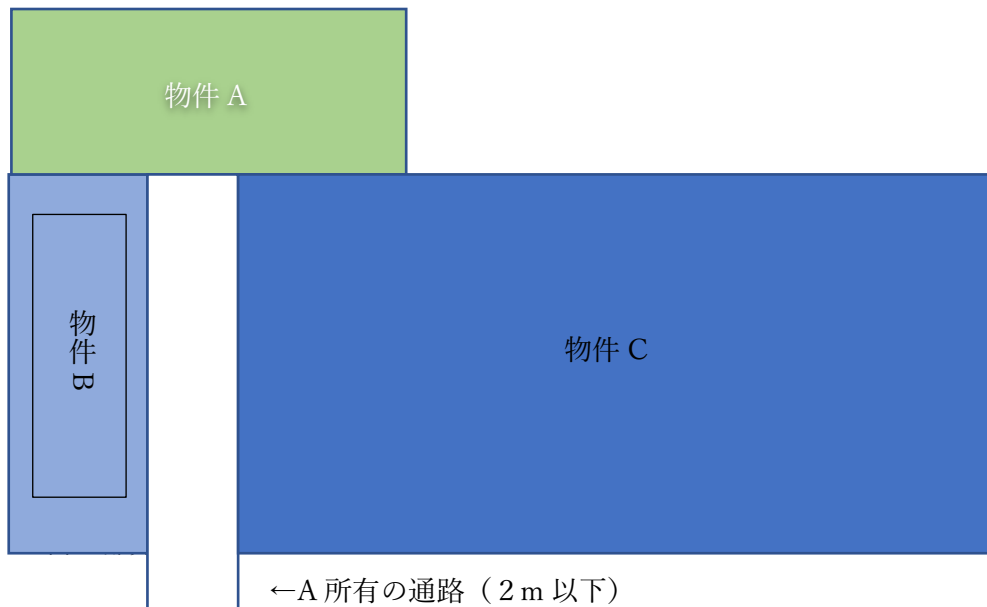


図 2 株式会社ダントラストが手がけた物件¹⁴

土地物件 A は、図の通路である白い部分の幅が 2m 以下である。また、建築基準法第 4 3 条により、幅員 4m 以上の道路に間口 2m 以上通路が接している必要があり、12 月建築不可となった物件である。建物を取り壊し新しい物件にするには物件 B、C の土地を一部譲って貰い法律の基準をクリアする必要があった。代表の堀田氏によると B、C の物件から土地

¹³ 株式会社ダントラスト代表 堀田氏の聞き取り調査を元に図を作成

¹⁴ 株式会社ダントラストへの聞き取り調査より作成

を一部買収し A を建て直し使用収益が出来る状態まで 4 年かかったという。これは、物件 B、C の所有者との合意形成が難儀した為だという。このように、法律上の問題をクリアしても、人間関係の問題も解決しなくてはならないのが空き家を有効活用する上での難関であるといえる。

また、株式会社ダントラスト代表堀田氏への聞き取り調査によると、株式会社ダントラストは 2 人で構成しており、小回りが効き人員コストも少ない事がメリットであると言う。また、一つの物件の権利調整や建物の価値を上げて賃貸し収益を上げるまで 1 年半から 2 年程かかるという。

第 4 章から分かるように、空家ビジネスに取り組むダントラストのような企業は、その小回りがきく的なことや、堀田氏のような専門的な人材により建物の価値を上げ、更に権利調整を行いその建物を賃貸する事によって利益を得るというビジネスモデルの企業がある事が分かった。この形態のビジネスがより盛り上がりを見せるには、堀田氏のような不動産のスペシャリストかつ権利調整などのファシリテーション能力を有する人材が増やすことが重要であると考ええる。

一件一件の物件の収益を上げるのに時間がかかるのがこのビジネスモデルのデメリットであり、元々その土地に詳しい地域密着型の不動産がメインの事業と併せて行うような形が良いのではないかと考える。

第 5 章 非営利組織による空き家対策

①生活クラブ東京

民間企業、行政だけでなく、非営利組織でも空き家対策に臨む団体がある。その一つが生活クラブ東京である。生活クラブ東京は、生活協同組合の一つである。コープみらいの HP によると、『生活協同組合とは一人ひとりの消費者がくらしのさまざまな願いを協同し、たすけあいながら実現してゆく消費者の組織、それがコープです。一人ひとりが「出資金」を出し、事業や活動の「運営」に参加し、「利用」する、協同組合です』¹⁵という風に記載がある。つまり、生活協同組合は消費者である市民が主体となっている団体であるといえる。消費者が主体となっている生活クラブでは、幅広い住宅サービスを提供している。2023 年 11 月 1 日から住宅事業を株式会社生活クラブすまい・るに委託ししてはいるが、それまでは生活クラブが主体となり様々な工務店や不動産事業者などと提携し住宅事業を行っていた。住宅の修繕から施工工事、住宅の診断。住まいに関する物品・設備の供給等を行なっている。2023 年 12 月 18 日に行なった聞き取り調査¹⁶によると、提携先の選定は、事業実績がある

¹⁵ 生活クラブ東京 公式 HP より

¹⁶ 生活クラブ東京 住宅事業室への聞き取り調査より引用

ものに加え、生活クラブ東京の理念に即しているかどうかなども挙げられる。例として、東京生活クラブが行なっている家の整理、片付けや不用品の引き取りの事業では企業組合「あうん」にその事業を委託しているが、企業組合「あうん」は、生活困窮者たちによる仕事起こしとして運営されている組合である。生活クラブ連合会の HP に記載されている生活クラブ連合憲章によると、「経済成長による利潤の追求ではなく、民主的な運営により、人が支え合い分かち合う“社会的連帯経済*”を地域にひろげ、持続可能な地域社会づくりに取り組んでいきます。¹⁷⁾」と記載しており、生活クラブ東京がこの企業組合「あうん」を委託先として選定しているのも「あうん」がこの理念に即しているからであると考えられる。

その中でも空家対策につながるような事業として、空き家巡回サービス、居住支援事業が挙げられる。空き家巡回サービスは、契約した人の持ち家の空家を巡回し、報告書と現場画像を使い建物の状態を報告するサービスである。このサービスは、第二章で述べた空家対策の中で②にあたる空き家の利活用であると考えられる。非営利組織以外の事業者もこのようなサービスを行っているが、自身が主体となって参加している組織が提供しているサービスといった意味合いで組合員がより安心して利用できるのではないかと考えられる。

また居住支援事業は、第3章で述べたような住宅支援協議会と提携し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅支援を行っており、空家を無くすといったハード面の支援というよりは、住宅を借りる事が出来なくて困っている人に住宅を借りる事が出来るように支援するというソフト面の支援をしている。こういった住宅支援事業も、生活クラブとしては暮らしにおいて困っている人間を助けるという目的で行なっているものも、住宅を貸したい人間と借りたい人間の両者をマッチングさせる空き家対策の一環とあってよいと考えられる。

こうした居住支援事業は空家対策とは少し道筋が逸れたものではないかとも考えられるが、

また、2023年12月18日、生活クラブ東京の担当者に聞き取り調査を行なったところ、具体的な居住支援事業の内容として提携している自治体のエリア内の相談は実際に会って面談をであったり、エリア外であったら電話対応をするであったりなど親身になって対応している。また、非営利組織同士のつながりがあり、相談者を別のNPOに紹介したり、逆に別のNPOからこの住宅支援事業を紹介されたりと横のつながりも豊富であり、居住者に寄り添った支援を適切に行なっているといえると考えられる。

② つるおかランド・バンク

協同組合だけでなく、NPOでも空家対策を行なっている組織が多く存在する。その一つが鶴岡市に存在するつるおかランド・バンクである。つるおかランド・バンクの公式HPによると「行政や民間事業者単独では解決が難しい権利関係が複雑な空き家等の問

¹⁷⁾ 生活クラブ連合会 公式HP

題を、不動産に関わる専門業者とともに知識と経験を活かして解決を促し、にぎわいのあるまちづくりを目指す民間の団体です¹⁸。」と記載されている。

この団体は平成25年1月22日に設立され、役員には解体業、リフォーム事業、不動産事業など様々な会社の代表取締役、山形県鶴岡市に本店を置く荘内銀行や鶴岡市役所の人間がおり、市の様々な人間が関わっている事がわかる。

具体的な事業内容として、ランドバンク事業、空き家バンク事業、空家管理受託事業、空き家コンバージョン事業を挙げている。

空き家管理受託事業、空き家バンク事業は、空き家ビジネスとしてあげられる様な一般的なサービスだが、ランドバンク事業、空き家コンバージョン事業は様々な事業死者と連携が出来るNPOのつるおかランド・バンクならではの事業であると考ええる。

ランドバンク事業とは、つるおかランドバンク公式HPによると空き家・空き地、狭あい道路等を一体の問題として捉え、その不動産を動かす際に所有者等ステークホルダーから協力を得て問題を解決することで、暮らしやすい環境に整えていきます。具体的には、空き家に関する相談を受け、解体や前面道路の拡幅が可能か検討したり、再利用可能な空き家は改修等を行い会員業者の協力を得て売却を促します。小規模ながらそれらを連鎖させ再編し、住みよい住環境に整備していきます（小規模連鎖型区画再編事業）。

この事業は、第3章の株式会社ダントラストが行う様な権利関係の調整からリフォーム、相続問題などの様々な問題をクリアし土地の利活用であったり売却までを行うといった内容の事業でありよく似ているものの、NPOという性質上利益を考え行動しなくて良い分対象とできる空き家が多い事や様々な専門家が協同して動いている為大きな効果が期待できる。しかし様々な組織と協同して事業を行う為、スムーズに一件一件の物件を解決していけるかが重要な点になるのではないかと考えられる。

生活クラブ東京、つるおかランド・バンクの二つについて紹介したが、建物の権利調整や、空き家の貸し手と住宅用配慮者をつなぐサービスなど、民間事業が行なっているような様々な形態のサービスを行なっている事が分かった。民間企業と比べると様々な専門家が手を取り合って事業を進める事ができるというメリットがあるが、NPOという特性上助成金の範囲内でしか事業を行えないという状況になってしまったり、全員が意思決定に関わるので組織の運営が滞る可能性があるというデメリットがあると考えられる。

第6章 まとめと空き家問題の適切な解決の為の方策、提案

第6章では第3章から第5章で調べた自治体、企業、非営利組織のそれぞれの空家対策とその限界、そしてそれぞれが空家対策を推進していくのに何が重要かと今後どのような推進の仕方をしていけば良いかの方策について考え提案していく

¹⁸ つるおかランド・バンク公式HP

①自治体

自治体は、こういった制度を採用しどのような政策をとるのが自治体毎に違っており、自治体の地方分権化が見受けられる。また、各自治体により人員不足であったり資金不足等空家対策を行えない理由も様々である事が分かった。

また、直接の空家対策でない居住支援制度なども空家を減らす方法として有効であると考えられ、如何にNPOと協働するかも重要である。

(1) 選択肢を増やす

今回調べた福生市、豊島区などの自治体では住宅セーフティネット制度、マイホーム借上げ制度など、増え続けていく空家を活用するような制度から、建物の除却の際の助成金など様々な支援策をとっている。

ここで重要であるのが制度の種類を充実させる事であると考え。制度の種類を充実させる事により、自治体に住んでいる市民は選択肢が増え、自分のニーズにあった空家対策を打つ事が出来る。もちろん自治体によって資金や人手に限りがあり、限界はあるが、その中で地域特性に合わせどの制度を採用するかを判断する事が重要であると考え。

また、現在あまり活用されていない空き家バンクなども、より内容を充実させ建物の価値を上げた状態で登録する、より住みたいと思えるような住宅のブランディングを空き家の持ち主と共同し行えば活用する人が増え、より多くの自治体が利用するようなサービスになるのではないかと。

また、今回の論文では限られた調査の中で有効であると考えられる空家の利活用の制度を紹介したが、この他にも様々な対策が自治体毎にあり、有効であると考えられるもの取り入れることも考えられる。

(2) 市民に寄り添う

あくまでも自治体はそこに住んでいる住民の為のものであり、決して収益をあげる為の団体ではない。そのことに留意し、暮らしの事について困っている住民に対して訴求するような対策を講じる事も必要である。第5章で述べたような生活クラブ東京などの協同組合やNPOと協働し、困っている人を減らす事が一見空家を減らす事に直接繋がらないでも間接的に効果がある事を理解し、市民の為に行動する事が大事だと考えられる。

(3) 特定空き家の除去

周囲に被害を及ぼすまで放置されているような空家は所有者不明なものや持ち主が除去する意思を見せないなどというケースが多く、行政が中心となって対策を行うのが重要だと考えられる。常に最新の地域の空家の状況を把握し、市民からの苦情や相談に応じ被害が出る前に手を打つことが重要であるとどの自治体にもいえると考え。

③ 民間企業

民間企業のまとめとして、株式会社ダントラストのような、負動産を価値ある建物にし、賃貸するようなビジネスモデルが存在する事が分かった。そして、民間企業による空家対策のメリットとして、少人数の専門家が動く事で早い意思決定で事業を進めていく事ができることが挙げられるが、デメリットとして人材の育成が困難である事があげられる。

(1) 人材の育成

民間企業の空き家ビジネスでは、株式会社ダントラストのようにゴミ屋敷の掃除から権利関係の調整とソフト面と、建物自体のリフォームなどを行い建物の価値を上げ売却や賃貸を行う事が必要である。この為には、ただ単に不動産のスペシャリストになるだけでなく、その周辺住民との交渉に必要な交渉力など様々な能力を持つジェネラリストである事が空き家ビジネスを推進していく上で重要であると考ええる。

空家市場の重要性は第3章で述べたとおりだが、この市場が成長していくにはこのような人材育成を行なっていく事が必要となってくると考えられる。

人材が成長し、市場が育成すればより空家ビジネスが広まり、空家を持て余すような人々が減ると考えられる。

④ 非営利組織

協同組合は、その理念に賛同し、自ら出資して参加している事から社会問題への関心が一般的な市民より高いと考えられる。生活クラブ東京では毎年セミナーを開催するなど空家問題への啓発活動を行っている。

行っている事業として、居住支援や空家巡回サービスなど他の民間企業が行っているものが多いが、そのサービスが協同組合への参加者へ浸透しやすいというメリットや、提携先の下請けの企業等も協同組合の理念に沿ったものであることが多いため、他のサービスと比べた時に協同組合の参加者が選びやすいという特徴がある。

①協同組合

協同組合は、組合員自らが出資し、運営している組織である事が特徴であり、それぞれの理念に沿った事業などを展開する事が出来る事が特徴である。よって組合員が本当に必要としている住宅サービスの提供が可能である。

これから高齢者が増え、空家も増える一方でその高齢者の代わりに空き家となった持ち家を管理するサービスや、相続の際の遺品整理などのサービスを展開し、空家の適切な状態の維持しつつも利活用できるようにしておくような総合的なサービスがより発達していくのではないかと考えられる。

② NPO

NPOの特徴として、いろいろな事業者の代表者などを役員として法人を立ち上げ、目的によって様々な連携を行える事が分かった。一方、NPOという特性上意思決定がスムーズにいかない可能性や補助金頼りの運営になってしまうというリスクもある事に留意したい。

(1) 自治体との連携

住宅支援や空家対策などを行うNPOにおいて、日々市民から相談の電話が寄せられ、その地域に詳しい自治体と共同する事が重要であると考えられる。単独で活動するだけでは、その為にも、住宅セーフティネットなどを取り入れている自治体と連携し空家対策に臨む事が重要であると考えられる。

最後にまとめとして、空家が発生しその持ち主がどのような自治体の制度を利用するか又はどのような事業者に空家を売却するかという選択肢が増え、空家を利活用又は除却するまでの道筋が複雑化している。今回の論文を書くにあたって様々な制度や空家対策に関わる組織があり、どの道筋を使い自身の空家を利活用又は除却するか利活用するかを選ぶ側にも知識や判断力が求められる。

そこで、空き家の持ち主が、空家対策について知識をしっかりと持ち空家対策に関する情報や法改正にアンテナを張りつつ、多種多様な空家対策の中でその建物に合った空家対策を選ぶことが重要であると考えられる。

おわりに

本論文では、「現代の日本において増えていく空き家を有効に利活用、除却など対応を取る為に各自治体、民間企業、非営利組織がどのように行動すれば良いかについて考察をする」という問いから始まったが、答えとして、自治体ならそこに住む人がより良い暮らしをする為、民間企業は収益を始める為。NPOや非営利組織はその団体の理念に沿った社会貢献のために空家対策を行い、時には協働し働く事が必要であり、その地域の事情やその空家の状態を見て判断する事が必要である事が判明した。

はじめにの章で述べたとおりこれから高齢化社会、それにまつわる相続の発生により空家が増えていくと考えられるが、それぞれの主体が目的意識を持ち空家を未然に防ぐ、利活用していけばより良い社会を全員で目指していけると考えられる。

また、空家にまつわる問題はこの論文で挙げたような行政や企業、団体だけでなく自分自身の人生にも起こりうる話でありそれが社会問題に繋がっていくようなものである事を理

解し生活していく事が重要であるという風を感じたとともに、これから国が行なっていく
空き家対策に関する法整備について注視していきたい。

参考文献

株式会社ダントラスト | 難あり不動産

<https://dantrust.co.jp/realstate02-2/>

国土交通省『平成30年度土地統計調査住宅数概要集計 結果の概要』

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>

国土交通省 令和5年『土地統計調査』

<https://www.mlit.go.jp/common/001090470.pdf>

生活クラブ東京公式 HP

<https://tokyo.seikatsuclub.coop>

福生市空家対策計画

https://www.city.fussa.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/011/480/akiya.pdf

豊島区居住支援協議会 HP

<https://kyoju-shien-toshima.com>

中川寛子「解決！空き家問題」 ちくま新書

由井義道・久保倫子・西山弘泰『都市の空家問題 なぜ？どうする？』