行政および民間セクターによる空き家の解決に向けた取り組みに関する研究

- 徳島県のケーススタディ-

Activities for the Solution to Problem of Vacant House by Administrative and Private Sectors

- Case study of Tokushima -

久保文乃*・小川宏樹**
Ayano Kubo*, Hiroki Ogawa**

A vacant house rate is 13.5%, the record-high value in the 2013 housing and land survey. Consequently, the utilization of the vacant house shows an expanse from the viewpoint of community planning in Tokushima. In this study, we clarify characteristics and problems about action to the vacant house of administrative and private sector in Tokushima.

Problems of vacant house are a generic name of being too many vacant houses and secondary damage with there. We found that activity to generation control to the vacant house is weak when we compare the activity with the issue of vacant house. But the activity of private sector cannot but be one-sided to circulate the vacant house which occurred appropriately in the current legislation. Arranging the element and the relations that supplement the lacking domain are necessary to a group cooperates.

Keywords: Vacant House, Administrative Sector, Private Sector, Tokushima
空き家, 行政, 民間セクター,徳島県

1. 序論

1-1. 研究背景と目的

平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行された。これにより、所有者等の管理責任を前提としつつも、市町村が空き家に関する対策の実施主体として位置付けられた。そのまま放置すれば、倒壊し周辺環境に深刻な影響を及ぼす恐れのある特定空家等の所有者等に対して、市町村長が講じる措置が明確化された。

また、「特定空家等に対する措置」に係る指針も示されており、各市町村においては、地域の実情も反映しつつ、適宜固有の判定基準を定めることで、特定空家等に適切に対応することとされている。

そのような中、徳島県内では近年、地域・まちづくりの観点から空き家の利活用の取り組みが活発化している。徳島県西部に位置する三好市では空き家を活用した農村体験型宿泊施設が 2012 年に開設された。また、とくしまサテライトオフィスプロジェクトが三好市と美波町を中心に展開されている。これは、人口の減少により空き家や遊休施設が急増するいわゆる限界集落に対して、NPO 法人・住民・行政が結束し、空き家や遊休施設の利活用を行い集落再生に挑戦するというものである。さらに神山町では、IT ベンチャー企業を中心に空き家を利活用したサテライトオフィスが集まっている。

上記のように、行政・民間から様々な空き家対策が行われている。しかし、空き家問題自体の解決には至っていない。本研究では、空き家問題に関連する活動を行っている行政及び民間セクターの取り組み内容について、徳島県の事例をもとに団体の形式や活動範囲による特徴と課題を明らかにする。

1-2. 本研究の位置付け

空き家に関する既往研究は、以下の 4 つの観点から研究が行われている。①空き家の分布や発生要因の分析、②空き家率の推計や予測、③空き家対策の実態整理、④空き家の利活用の観点から個別の事例に対応したものである。

空き家の分布や発生要因の分析について、坂本ら[1)]はポアソン回帰モデルを用いて、地方中核都市における空き家と空閑地の発生動態の相違性について明らかにした。

空き家率の推計や予測について、金森ら[2)]は自治体別の社会データを用いた空き家率推計の簡易モデルを構築し、都道府県別に将来の空き家率を推計した。石河ら[3)]は、建物ポイントデータの住戸数と国勢調査の世帯数を用いて、基本単位区別の空き家率を把握する手法を提案した。

空き家対策の実態整理について、菊池ら[4)]は、NPO などの民間非営利セクターに注目している。実績や各セクターの仕組みや課題を明らかにし、組織形態や活動地域・関係組織とのつながりが実績に及ぼす影響を考察している。齋藤ら[5)]は、公と民の連携による空き家の予防・活用のための地域連携体制づくりに取り組んだ市町村の事例について、連携体制づくりの課題とその対応を明らかにしている。

空き家の利活用の観点から個別の事例に対応したものについて、河北ら[6)]は、奈良県吉野町上市地区においてイベント時のにぎわいを日常に継続させることを目的とした空き家の改装事例「上市町屋サロン」の効果を検証した。

しかし、本研究のような相談窓口も含めた空き家の利活用に関わる行政及び民間セクターの取り組みを全県的に把握し、それらの取り組みを空き家問題と併せて関係性を見た研究はない。

1-3. 研究方法

本研究の対象は、行政と民間セクターから選出する。対象は、徳島県内で空き家の利活用に取り組む徳島県、徳島

* 正会員　徳島大学大学院先端技術科学教育部博士前期課程（Tokushima University）
**正会員　徳島大学大学院社会産業理工学研究部（Tokushima University）

県 24 市町村及び民間セクター37 団体である。

行政は、現在の空き家に関する取り組み事業、空家等対策計画の策定と法定協議会の設置状況について整理する。

民間セクターは活動目的により不動産業タイプ、建設・建築業タイプ、相談窓口タイプ、実態調査タイプ、活動拠点タイプ、移住支援タイプの 6 つに分類を行う。さらに、各分類の代表的な団体を抽出し、詳細調査を行う。詳細調査の内容は①団体の性格や特徴、②活動の内容、③これまでの成果と課題、④今後の方向性の 4 つである。

上記で整理したことを元に、空き家問題の構造と団体の活動内容を照らし合わせ、行政及び民間セクターの取り組み内容について団体の形式や活動範囲による特徴と課題を明らかにする。

1-4. 空き家問題の構造

まず、空き家の何が問題なのかを明らかにする。

一般に適正な空き家率は2～5%であるといわれている[(1)]。つまり、空き家の存在自体が問題視されているということではない。この適正な空き家率よりも空き家が著しく増加していることが問題視されるべきところである。さらに下記に挙げる事象[(2)]は、空き家が多く存在することによって副次的に発生する被害である。

①治安の低下
②犯罪の発生助長
③安全性の低下
④雑草繁茂や不法投棄の誘発による公衆衛生の低下
⑤景観の悪化
⑥地域イメージの低下

以上から、「空き家が適正な数よりも増えすぎていること」と「それらから副次的に発生する被害」の総称を「空き家問題」という。

また、「空き家が適正な数よりも増えすぎること」がなぜ起こるのか、そのメカニズムを整理する。総人口数、総世帯数と住宅総数、新築住宅戸数と滅却戸数の推移を比較したものを表-1 に示す[7)]。まず、総人口数、総世帯数と住宅総数を比較する。総人口数は横ばいだが総世帯数は若干増加していることが分かる。また、総世帯数に対して住宅総数が上回っていることから、過剰に住宅が供給されていることが分かる。次に新築住宅戸数と滅失戸数の推移を比較する。依然、新築住宅の需要は高いと考えられる。しかし、新築住宅着工戸数で滅失戸数を割った割合（表-1 中(B)/(A)）を見てみると、微減していることから、新規の住宅は供給され続けているが、不要な住宅が除却されるペースが鈍化していることが分かる。

以上より、空き家が適正な数よりも多く存在することは、新築住宅着工戸数と住宅の需要と供給のバランスが供給過多となっているために起こることであるといえる。

上記を踏まえ、空き家問題の構造を整理する。図-1 より空き家問題は、発生前、空き家化、顕在化の 3 つの段階に分けられる。空き家が適正な数よりも増加することで、「手入れされていない空き家」が増加し、被害が顕在化していると考えられる。

2. 徳島県の行政セクターの動き

2-1. 県の動き

平成 27 年度より、徳島県は地方創生「住みたい徳島」推進事業に着手している。具体的な取り組み事業として、①「とくしま回帰」空き家等利活用推進協議会の設置、②「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターの設置、③とくしま地方創生空き家判定士の認証登録、④地方創生空き家判定マニュアルの整備、⑤空き家利活用等啓発推進事業が挙げられる[8)]。

協議会の設置や、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターの設置に見られるように、徳島県は民間との連携を重視した事業を展開している。連携が顕著に表れているのは、「とくしま回帰」空き家等利活用推進協議会の設置である。協議会委員をみると、建築・不動産・法務関係の公益財団法人、福祉・建築・不動産分野の学識者と実務者という構成になっている。幅広い専門性を持った協議会となっていることがわかる。

表-1　総世帯数と住宅総数、新築住宅着工戸数と滅却戸数の比較（千戸）

	H10	H15	H20	H25
総人口数	125,252	127,694	128,084	127,298
総世帯数	44,360	47,255	49,973	52,453
住宅総数	50,246	53,891	57,586	60,629
新築住宅着工戸数（A）	1,180	1,174	1,039	987
滅失戸数（B）	215	160	127	127
（B）／（A）	0.18	0.14	0.12	0.13

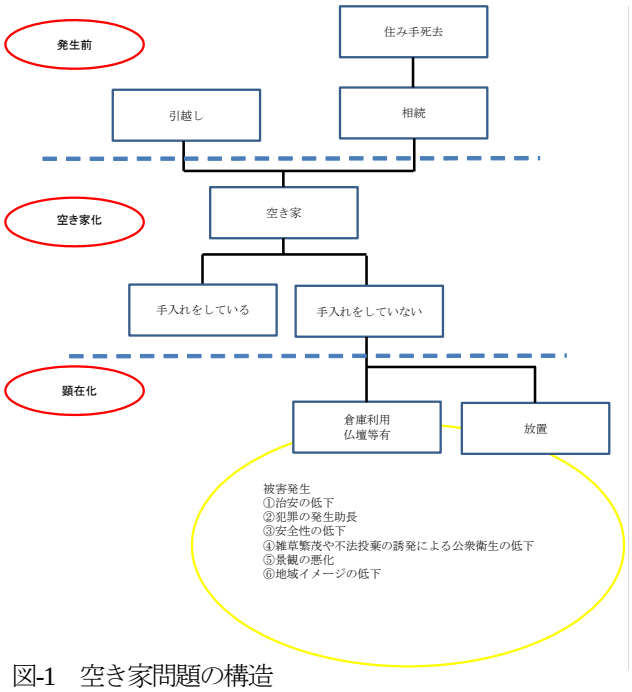

図-1　空き家問題の構造

2-2. 各市町村の動き

徳島県内の各市町村の取り組みについてまとめる。平成 28 年度 3 月地点の徳島県内の自治体の策定状況 [9] は、24 市町村中 2 市町にとどまっている。空家等対策の推進に関する特別措置法が全面施行されてから 2 年のため、自治体の空き家対策に係る事業はまだ過渡期であるといえる。空家等対策計画策定の検討や法定協議会設置の検討をしている自治体のうち、9 市町は平成 29 年度中、4 市町は平成 29 年度以降を予定している。徳島県内で 2018 年 3 月現在、協議会を設置しているのは、徳島市、鳴門市、吉野川市、石井町、海陽町の 5 市町である。それぞれの協議会の構成委員をみると建築・不動産分野の学識者と実務者となっている。しかし、次章 3.1 で挙げる本研究の対象となっているような空き家問題を専門としている実務者は、構成委員には入っていない。

2-3.徳島県内の空き家の現状

平成 25 年住宅・土地統計調査の結果を表-2[10] に示す。結果が公表されるのは、全国・各都道府県に加え、人口 1 万 5 千人以上の市で、徳島県では 8 市 5 町の結果が公表されている。

徳島県全体の空き家率 [3] は 17.5%となっており、全国平均 13.5%を上回る。これは全国ワースト 5 位の数値になる。

市町でみると、空き家率は美馬市が最も高く 24.4%、次いで県西部の三好市が 23.7%となっている。

前章 2-1、2-2 で述べたように空き家対策は行われているが、対策を進めはじめて数年しか経っておらず、効果が反映されるまではまだ時間がかかると考える。

表-2　徳島県内の市町村の空き家率

市町村名	住宅総数（件）	空き家総数（件）	空き家率（%）
徳島県	365,000	64,000	17.5
徳島市	136,250	23,520	17.3
鳴門市	28,960	6,290	21.7
小松島市	18,010	2,850	15.8
阿南市	31,830	5,040	15.8
吉野川市	18,320	2,830	15.4
阿波市	14,930	2,010	13.5
美馬市	15,600	3,810	24.4
三好市	15,590	3,690	23.7
石井町	9,780	920	9.4
松茂町	6,150	550	8.9
北島町	10,030	1,140	11.4
藍住町	14,400	1,860	12.9
東みよし町	6,670	1,360	20.4

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

3. 空き家利活用の実態

3.1 対象団体

3.1.1 概要

検索サイトで「空き家_徳島」のキーワード検索結果で出てきた民間セクターのうち、業務・活動内容に空き家に関係することが明記されている 37 団体を対象とした [4]。これら 37 団体のうち、特定非営利活動法人は 17 団体、公益社団法人は 1 団体、一般社団法人は 5 団体、株式会社は 6 団体、有限会社は 3 団体、個人事業主は 3 団体である。

3.1.2 活動領域の整理

対象団体は、空き家への活動目的により大きく 2 つのグループに分けることができる。また、活動内容により 6 つのタイプに分けることができる。

A. 空き家問題の解決を目的として建物の利活用を行うグループ…営利事業の一部もしくは非営利で建物を扱っている団体。

- 不動産業タイプ…空き家の売買・賃貸・管理を行う
- 建設・建築業者タイプ…空き家の修繕・管理を行う
- 相談窓口タイプ…空き家に関する相談業務や啓発セミナーを開催している

B. まちづくりの一環として空き家の利活用を行うグループ…地域の課題の一つとして空き家が挙げられている、もしくは地域の課題に空き家を用いて対処する目的で活動を行っている団体。

- 実態調査タイプ…地域の空き家の実態調査を行う
- 活動拠点タイプ…空き家を自事業に活用している [5]
- 移住支援タイプ…移住者に空き家を住宅として提供し移住のコーディネートを行う

縦軸に活動目的、横軸に活動地域の範囲をとり、対象団体の活動領域を図-2 に示す。A のグループは、地域を定めず徳島県全体を対象に活動している。B のグループは、まちづくりという活動の性質上、地域に密着するため空き家に関する活動もその地域に限定される。移住支援活動は、地域の定住者の増加、つまり、地域の問題に空き家を用いて対処をすることと、移住者に空き家を提供する、つまり、地域の空き家問題の解決のための建物活用の 2 つの要素が含まれるため、活動拠点タイプや実態調査タイプよりも広い領域にわたる。

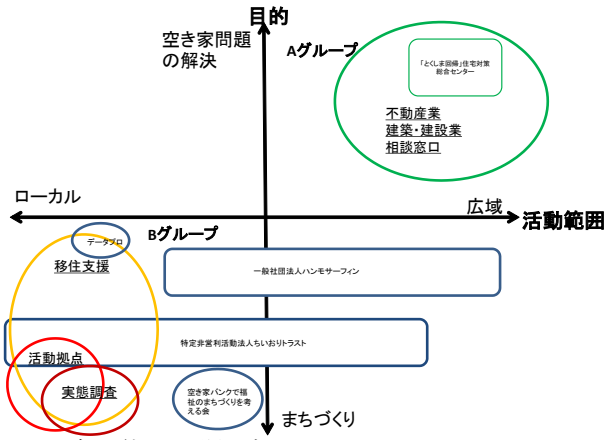

図-2　対象団体の活動領域

3.2 詳細調査

詳細調査を行った各タイプのうち先駆的、または特徴的な取り組みを行っている 6 つの団体を対象として行った。

3.2.1 不動産業者タイプ：有限会社アットワークス

有限会社アットワークス（以下、アットワークス）は、不動産仲介業を行う傍ら、空き家に関する講演なども積極的に行っている。

アットワークスは、不動産業者目線の空き家対応を明確に打ち出している。具体的には、空き家に関する依頼に対して、所有者やその権利を明確にし、売却や賃貸に係る費用の見積もりを行うとしている。また、必要に応じて弁護士や司法書士など外部の法務関係団体と連携を取っている。

不動産業務に加えて、業界団体が主催する講演会で空き家について講演を行っており、業界関係者以外の一般の住民に対しても空き家や空き地の問題提起・喚起を行っている。また、2016 年には徳島県の移住サポート企業に加盟し、今後、不動産業だけでなく地域に根ざした事業展開が期待される。

3.2.2 建設・建築業者タイプ：一般社団法人徳島県古民家再生協会

一般社団法人徳島県古民家再生協会（以下、徳島県古民家再生協会）は、一般社団法人全国古民家再生協会（以下、全国古民家再生協会）の徳島県支部である。徳島県古民家再生協会の会員は建築業者や大工職人であり、県内だけでなく全国に大きなネットワークを持つ団体である。

主に、県内の会員同士の古民家の施工技術の共有を目的として活動している。具体的には、全国古民家再生協会が主催する、古民家鑑定士や伝統再築士の資格取得の斡旋と、全国大会や地区大会への参加・交流である。また、小中高校生への住宅教育の一環で古民家のフォトコンテストやアイデアコンペティションも開催している。

徳島県古民家再生協会は設立されて約 4 年であり、黎明期であるといえる。今後、独自の事業展開が期待される。

3.2.3 相談窓口タイプ：「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター

「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター（以下センター）は公社という半官半民の性質を持つ相談窓口であり、センターの設置は全県的なワンストップ相談窓口において全国初の事業である。センターは、徳島県が県住宅供給公社に委託する形で、2015 年 2 月に設立された。県からの単年度予算で事業を展開している。

センターの事業展開を表-3 に示す。一般相談は訪問相談を基本としている。一般相談でセンター側が安易に答えられない内容を、専門相談で専門家が対応している。空き家相談の件数、相談内容の内訳を表-4 に示す。相談の解決とは、道筋を相談者に提示できたことを示す。例えば、空き家を持っている人が相談に訪れ、センターとの相談の結果持っている空き家を解体するということになり、センターが解体業者の一覧表を相談者に手渡すことができた状態を「解決した」状態としている。

センターを運営する上での課題は次の 4 つが挙げられる。

①相談後の結果を全件把握することができていない
②具体的な業者の名前を相談者に伝えられない
③センター自体の広報や周知
④市町村との連携・情報共有

表-3 センターの事業展開

内容		H27	H28	H29	計	備考
相談件数		58	102	56	216	
相談内容	空き家の利活用	15	25	9	49	
	空き家等の紹介	17	29	13	59	
	空き家の売却	11	12	7	30	
	空き家の管理	2	9	8	19	
	空き家のリフォーム	3	7	1	11	
	空き家の除却	2	10	11	23	
	空き家の苦情	5	5	4	14	
	空き家の税金	1	3	0	4	
	その他	2	2	3	7	
	計	58	102	56	216	
対応状況	解決済み	53	99	50	202	
	未解決	5	3	6	14	
	計	58	102	56	216	対応中

出典：「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター提供資料

表-4 空き家相談の件数と結果

事業名	内容
一般相談事業	空き家の相談窓口業務
専門相談事業	弁護士、建築士などの専門家が相談対応
空き家判定事業	判定業務・データベース作成支援・空き家バンク登録支援
空き家コーディネーター講習会	空き家所有者と利用希望者の仲介を行う空き家コーディネーターを育成
空き家判定士育成事業	空き家調査等を行う空き家判定士を育成
空家等対策計画策定事業	美波町の委託で、空家等対策計画を策定
空き家実態調査事業	吉野川市、美波町にて 1 次調査を委託実施。
利活用事例集作成事業	空き家をリフォームしている事例を「とくしま空き家スタイル」にとりまとめた。
空き家対策加速化事業	空き家対策に関し先駆的な取組として選定、国土交通省から 1 千万円の補助を受ける。
空き家判定モデル調査	判定士が統一的な視点で空き家判定を行うことができる体制の整備。吉野川市、美馬市の各 407 戸を対象に実施。
空き家情報管理システムの構築	空き家情報を一元的に整理・可視化するためのシステムの構築
空き家判定マニュアルの改訂	空き家判定結果の情報を（公社）徳島県建築士会と連携しながらマニュアルを充実。
特定空き家対策判定マニュアルの作成	特定空き家に指定するための判断基準等を定めたマニュアルを策定

出典：「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター提供資料

今後、徳島県内の空き家全てをセンターだけで情報提供を行っていくことは難しいと考える。各市町村やとくしま移住交流センターなどと情報共有・連携を行っていかなければならない。また、センターは今情報の蓄積を行っている過程である。蓄積した情報の中から、相談内容や対応方法の傾向などが見えてくると思われる。

3.2.4 実態調査タイプ:特定非営利活動法人もっともっと井川

特定非営利活動法人もっともっと井川（以下もっともっと井川）は、三好市井川地区の地域資源を活かしたまちづくり活動を行っている。事業展開としては、地域特産品を使った料理の開発や地域の空き家調査を行っている。

空き家の調査の目的は 2 つある。ひとつは、耕作放棄地の開墾の一環で、活用を行うために地域の空き家の情報を収集することである。もうひとつは、地域の文化財調査の一環で、地域資源としての空き家の価値を見出だすことである。調査は 2014 年度から行われ、その結果、18 件が文化財に登録された。

しかし、地域の高齢化に伴いもっともっと井川自体の高齢化は免れず、担い手不足が指摘される。

3.2.5 活動拠点タイプ:特定非営利活動法人ちいおりトラスト

特定非営利活動法人ちいおりトラストの前身である「ちいおり有限会社」は 1980 年代に設立されており、空き家の利活用の先駆け的存在であるといえる。

全国の空き家のコンサルティングを行うアレックスカー氏を中心人物とし、「ちいおり」に関する 3 つの団体がある。それぞれの団体の役割を表-5 に示す。

三好市祖谷を活動拠点とし、主に茅葺き民家ステイという宿泊施設の管理運営を行っている。これは三好市からの業務委託という形をとっている。

アレックスカー氏のプロデュース施設は全国に 7 つある。茅葺き民家ステイに関して、当初の住民の反応は冷ややかであったが、操業して 5 年たった現在は、住民と宿泊客との交流など良い変化が生まれている。

株式会社ちいおりアライアンスを運営する上での課題は、資本不足である。人員不足を解消するためにはそもそもの会社の資本の増強が必要である。また、祖谷は冬季に宿泊客が減少するため、宿泊以外の売り上げの核となる事業の立ち上げを検討している。

3.2.6 移住支援タイプ：一般社団法人アンド・モア

一般社団法人アンド・モア（以下、アンド・モア）は美波町を拠点とし、活動している。代表理事の小林氏は 1980 年代から移住支援を行っており、徳島県内の移住支援の先駆け的存在であるといえる。またその実績も確かである。

アンド・モアは、移住支援に関する業務量の増加のため 2015 年に設立された。その際、空き家の改修が重要になると考え建築士を法人メンバーに加えた。

小林氏が移住支援を行い始めてから約 30 年で対応したのは約 200 件。支援の際には、前職の新聞配達業で培った地域コミュニティを用いて対応している。

現状、行政の移住支援はアンド・モアに大きく依存している。現在、アンド・モアが持つ移住支援のノウハウやコミュニティの共有を行政に行っている。

表-5 「ちいおり」に関係する 3 つの団体の役割

名称	設立年	業務内容・役割
ちいおり有限会社	1984 年	アレックスカー氏の個人の業務を請け負う
NPO 法人ちいおりトラスト	1999 年	篦庵･茅葺き民家ステイの管理運営を行う
株式会社ちいおりアライアンス	2015 年	NPO の発展的業務を行う

4. 結論

本研究では行政及び民間セクターを対象に調査を行い、空き家に関する取り組みの団体の形式や活動領域による特徴と課題を明らかにした。結論は以下のとおりである。

4.1 空き家問題構造と行政及び民間セクターの活動領域の対応

2.1 で示した空き家問題の構造と 3.1 で示した徳島県内の対象団体の活動領域とを照らし合わせる（図-3）。各活動領域と空き家問題の各段階の対応は次のようになると考えられる。

①不動産業、建設・建築業は手入れの程度を問わない空き家に対応する。不動産業、建設・建築業など営利目的の活動領域の対応は自明である。所有者からの依頼があれば、空き家の流通促進や管理事業による空き家被害の抑止を行うことができる。

②実態調査タイプは発生した空き家の状態やその地域の空き家の分布などの現状把握に対応する。適切な利活用を検討するため、空き家の現状・空き家所有者やその意向を把握する。

③活動拠点タイプは手入れの程度を問わない空き家に対応する。自身の団体の活動拠点とすることで、空き家を空きのままにしておかないことにつながる。

④移住支援タイプは手入れがされている空き家に対応する。移住者の住居に利用することで、空き家となった建物を空きの状態のままにしておかないことにつながる。

⑤相談窓口タイプは手入れの程度を問わない空き家に対応し、潜在的な空き家の表面化や喚起を行う。

⑥行政は空き家の発生抑制、放置され問題が顕在化した空き家に対応する。固定資産税の納税通知書など行政の定期的な通知と併せて、空き家所有者へ問題提起や喚起の通知を行う。放置されている空き家は特定空家等と判断し措置を講じる。

以上を整理すると、行政は、空き家の発生抑制と被害が顕在化した空き家に対しての取り組みを行っており、民間セクターは空き家化の過程に対する取り組みを行っている。

4.2 各セクターにおける課題

4.2.1 空き家問題の解決を目的として建物の利活用を行うグループの課題

建物の利活用を考えるには、様々な専門性を有していなければならない。例えば建築・不動産・法的処理などが挙げられる。これらの知識はそれぞれ国家資格があり、個人ですべてに対応することは難しいと考える。つまり空き家の利活用に広く対応するには、様々な知識・職能を持った人が必要になってくる。よって単に人手が足りないのではなく、空き家に関する職能が多岐にわたるため、結果として人手不足が引き起こされていると考えられる。

今後空き家に関する総合的な専門知識を持ち、適切な専門家へ繋ぐことができる人材が必要となると考えられる。

4.2.2 まちづくりの一環として空き家の利活用を行うグループの課題

まちづくりを目的とした団体の課題として挙げられることは、空き家の利活用が地域の最終目標の達成に至っていない点である。

まちづくりを目的とした団体の活動の多くは地域の持続力がないと成立しないと考えられる。地域の持続力とは、まちづくりに対する地域住民の意欲や一定の人口の確保のことである。この持続力がなければ「地域住民がいない中、団体が空き家を活用した施設だけが地域に残っている」という状況に成り得る。つまり、定住人口の増加は地域の持続力の底上げにつながるといえる。このことから定住人口の増加は地域の最終目標であるといえる。

徳島県内の空き家の活用事例の多くは、交流人口の増加に一定の成果を得ている。しかし、定住人口の増加にはつながっていないことが現状である。地域に空き家の活用による効果を波及させ定住人口の増加につなげていくためには、空き家を利用した建物の提供だけでなく、仕事や地域との仲介などの生活支援体制を総合的に考えることが必要であると考える。

4.2.3 徳島県内の行政及び民間セクター全体の課題

放置されている空き家は、空家特措法により特定空家等に指定し、対処する体制が整った。次に、特定空家等の指定に至らない住み手がいなくなった一般の空き家にどう対処するのかという議論をしなければならない。

前節 4.1 より、空き家発生前の段階に対する活動が民間セクターからあまりなされてないことが分かる。つまり、空き家問題の「空き家が適正な数よりも増えすぎていること」に対応できるセクターが少ないことが分かる。民間セクターからの発生抑制に対する活動は普及や啓発にとどまっている。しかし、現在の法的制度は所有者に対して土地の所有の権利と適正管理の努力義務は課されているが、不動産の利活用の義務は課されていない。したがって特定の地域を除き、特定空家等と判断されなければ法的な罰則が所有者に課せられることはない。このことから、民間セクターからの空き家の発生抑制は難しいと考えられる。

また、前節 4.1 より公的・民間セクター全体の活動は、現状の活動は手入れの程度にはよるものの、発生した空き家を適正に循環させていくものに偏らざるを得ない状況にあると考えられる。この強化には、適切に空き家を循環させる団体間の連携が必要であると考える。

想定される連携の一例を図-4 に示す。移住希望者が相談窓口タイプの団体に相談に来たパターンを考える。従来は、移住希望者は市町村役場に行き、まず生活・住宅・就業といった個別部署で支援制度について説明を受ける。しかし、シームレスな連携が整うと、移住希望者は相談窓口タイプの団体で居住可能な空き家などの住まいの情報を得ることができる。次に相談窓口タイプの団体は移住先の移住支援タイプの団体を紹介し、移住希望者は移住先での生活面での支援を受けられるようになる。これにより、移住者は移住に関する一元化された支援や情報を得ることができる。このとき、市町村が徳島県全体で見たときの各団体の立ち位置や役割の明確化を行い、足りない活動領域の補完やシームレスな連携の実現につなげなければならないと考える。

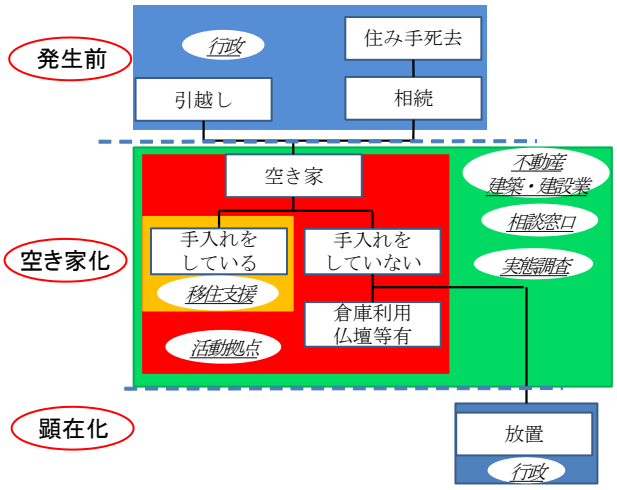

図-3 空き家問題の構造と活動領域の対応

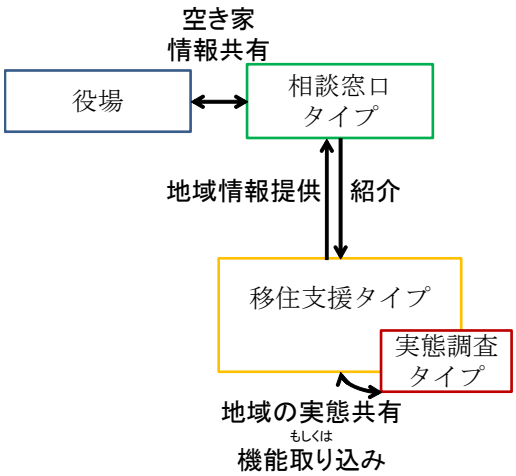

図-4 想定される連携（移住者対応）

＜謝辞＞
本研究はJSPS 科研費 JP16K06644 の助成を受けたものである。

【補足】
⑴ 山本秦四郎、「建築大辞典　第 2 版」、株式会社彰国社、p18 の「空き家率」に、「おおむね 2～5%」という記述がある。
⑵ 各地の空家等対策計画で、適正に管理されなかった空き家が及ぼす可能性がある悪影響として多く挙げられた事象を抽出した。
⑶ 住宅・土地統計調査における空き家の定義は次のようにされている。「一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅。なお、家庭生活を営むことができないような『廃屋』は、調査の対象外。」
⑷ google 検索サイトにて、2017 年 6 月 10 日～2017 年 7 月 20 に検索
⑸ 本研究内での用語を以下の通り定義する。
空き家の利用：住宅を住宅のまま用途を変更せずに使うこと。売買や賃貸など、一般的な不動産業者が取り扱う市場に流通させること。
空き家の活用：市場の流通に乗りにくい空き家を、リフォームや時には用途変更を行って使うこと。

【参考文献】
1）坂本慧介、横張真「地方中核都市における空き家・空閑地の発生動態」都市計画学会論文集　51（3）、854-859、2016
2）金森有子、有賀敏典、松橋啓介「空き家率の要因分析と将来推計」日本都市計画学会都市計画論文集 Vol.50、No.3、2015.10
3）石河正寛、松橋啓介、金森有子、有賀敏典「住戸数と世帯数に基づく空き家の詳細地域分布の把握手法」 都市計画学会論文集　52（3）、689-695、2017
4）元谷有夏、菊池吉信、山崎航「北陸 3 県における民間非営利セクターによる空き家利活用に関する事例研究」日本建築学会大会学術講演梗概集 No.8106、p.211-212、2015.09
5）齋藤広子、中城康彦「既存住宅の空き家予防のための地域連携体制づくりの課題と対応」都市計画学会論文集　50（3）、1025-1031、2015
6）河北裕喜、浦山益郎「地方小都市の中心市街地におけるコミュニティハウスに関する研究その4:上市町屋サロンの運営方針の転換とその効果分析」日本建築学会大会学術講演梗概集、No.7115、p.285-286、2003.09
ml
7）国土交通省、「平成 28 年度住宅経済関連データ」、
http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.ht
2018 年 1 月 10 日閲覧
総務省統計局、人口推計の概要「長期時系列データ」
http://www.stat.go.jp/data/jinsui/2.html#series
2018 年 4 月 20 日閲覧
8）徳島県県土整備部、「地方創生に向けた空き家対策について」
https://www.pref.tokushima.lg.jp/file/attachment/169387.pdf
2017 年 5 月 15 日閲覧
9）国土交通省・総務省調査、「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」
http://www.mlit.go.jp/common/001218441.pdf
2017 年 12 月 6 日閲覧
10）総務省統計局、平成 25 年住宅・土地統計調査
https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&toukei=00200522&tstat=000001063455&second=1
2018 年 1 月 10 日閲覧