

【研究区分：地域課題解決研究】

研究テーマ：利活用されていない空き家の空き家バンクへの登録促進施策について	
研究代表者：地域基盤研究機構 地域連携センター 教授 上水流久彦	連絡先：kamizuru@pu-hiroshima.ac.jp
共同研究者：保健福祉学部 保健福祉学科 人間福祉学コース 講師 吉田倫子	
【研究概要】 今回の調査ではアンケートを実施し、アンケート回答者から聞き取りを可とした方、並びに庄原市で「庄原市空き家解決専門家ネットワーク」を立ち上げた「あきやねっと庄原」の代表者にインタビュー調査を行った。このほか、昨年度の庄原市の地域課題解決研究の研究結果、及び他の自治体の事例を参考に分析を行った。結果、①庄原市の自治振興区への積極的な働きかけの重要性、②庄原市の前端的関与の必要性、③起業等と一体化した支援及び「空き家」のその後の活用状況の提示、④紙媒体の情報提示の必要性が明らかとなった。	

【研究内容・成果】

1. 研究内容

(1) アンケートの実施 回答者 14 名

*庄原市より空き家の所有者の情報をもらい、アンケートを実施する予定であったが、最終的に情報を得ることができず、市の広報誌や自治振興区、空き家の相談に訪れた方にアンケートを配布する方式に切り替えた。しかしながら、十分な数を集めることはできなかった。

(2) 聞き取り調査 ・空き家所有者 8 名 ・「あきやねっと庄原」代表者

(3) 事例研究 江田島市・世羅町

(4) アンケート・聞き取り（空き家所有者）に関する主要な回答

- ①権利問題や登記で問題を抱えている者は少ないが、両者を比べた場合、登記について未対応の者が多かった。
- ②売却・賃貸を考える条件では「納得できる賃貸料や売値」「市の仲介」が回答数として最も多かった。次いで「設備の更新費用の補助」であった。
- ③空き家バンクについては 7 割以上の人が知っていたが、「老朽危険建造物の撤去・解体のための補助金」については知っている者は 2 割にも満たなかった。
- ④自治振興区から情報を得ている者が多かった。
- ⑤市外在住の空き家所有者へのアプローチが弱いと認識していた。
- ⑥起業対策、I ターン・U ターンなどの施策と一体化した対策を望む声が多かった。
- ⑦水回りの修理費用の補助を望む声もあった。
- ⑧県外在住者はコロナ禍で庄原に行けず、市の対策について知らない者も存在した。
- ⑨安く買えると思っている・庄原市での生活維持を十分に考えていないと買手に対し不満を覚える者もあり、買手と売手とを総合的にケアする体制が必要だと考えていた。
- ⑩空き家の見回り、「あきやねっと庄原」に対する不信感、市のたらい回しの対応に不満を覚える者もいた。空き家を壊す相談についても相談窓口が不明と回答した者もいた。

2. 研究成果（庄原市への提言）

(1) 空き家対策六次モデルの有効性の確認と自治振興区への積極的な働きかけの重要性

令和 2 年度の地域課題解決研究で、空き家を市場に出すための仕組みとして NPO 法人ふるさと福井サポートセンターが考えている空き家対策六次モデル（昨年度の「研究成果の概要」に詳細は記した）の導入を提起したが、今回の調査ではその有効性が確認された。特に自治振興区からの情報や知人の情報、自治振興区での空き家の売買の状況などが、空き家の供出や空き家への対処について影響していた。したがって、空き家対策では今後、さらに自治振興区を巻き込んで情報発信などを積極的に行っていく必要がある。口和、山内、田森自治振興区で積極的な試みがとられているが、そうではない自治振興区も存在する。自治振興

区の自主的な問題とするのではなく、自治振興区が取り組むべき課題として市から積極的に働きかけるべきである。

（２）庄原市の前面的関与の必要性

「あきやねっと庄原」代表の聞き取りでは、空き家のコーディネート業務の重要性を痛感した。地域や持ち主との調整、さらには買い手や借り手との交渉など、非常に労力をとられる業務であると同時にそのような人材の育成が空き家対策では肝要である。ボランティアでは対応できるものではなかった。

庄原市も以前は主体的に関与していたが、当時、様々な意見が寄せられ、現在は、撤去費用の補助などはするものの、空き家バンクへの登録を促す以外は、民間にまかせる体制をとっている。しかし、アンケートや聞き取り調査では、さらなる行政の積極的な関与を望む声があった。「あきやねっと庄原」の取組はとても評価できるものだが、市が納税通知書に同封される「あきやねっと庄原」の案内にさえ不信感を持つ空き家所有者も存在した。さらに聞き取りでは、「安く買われるのではないか」という不信感、「登記などの手数料などに関わる費用等で不当に利益を関係者が得ようとしているのではないか。不利益を被るのではないか」と心配する声を聞いた。それゆえに、空き家所有者は信頼できる相談窓口を欲していた。

このような状況からは、庄原市が「後方」支援するのではなく、「前面」にて空き家対策を行い、その点を広く周知していく必要性が浮かび上がる。その好例が空き家対策で現在、成功している江田島市であった。

空き家の売買は最終的に民間の不動産業者が行うべきで、庄原市における過去の経緯もあり、簡単に庄原市が主体的に関わることができない理由もある。しかしながら、今回の調査は、庄原市が前面で対策を行うことは庄原市の空き家対策の現状を転換する好機になりえることを示している。その場合、「あきやねっと庄原」代表が指摘するように、ボランティアでその対応をすることは難しく、コーディネーター業務を行う人材を公的支援のもと確保していくことが必要である。

（３）起業等と一体化した支援及び「空き家」のその後の活用状況の提示

自治定住課の認識として、状態の良い空き家が出れば買い手や借り手は出てくるということであり、本研究でも「市場に出す」という点に重点を置き、空き家対策の六次モデルを推奨してきた。しかしながら、聞き取り調査では売買成立という点から「仕事をつくる」、「起業を促進する」などと連携した実施が必要であるという認識を空き家所有者は持っていた。江田島市の場合、空き家の利活用が積極的に提示されている状況がある。それが、「出せば売れる」、「出せば借り手がでる」という認識を生み出すことへつながっていた。「売れた」、「借り手が出た」で終わらせるのではなく、空き家が上手く活用されていることを地域住民が知ることで、供出する動機へとつながる。この点は、以前、調査した世羅町でも同様であった。したがって、プライバシーに配慮したうえで「空き家のその後」の情報も積極的に発信していく必要がある。「空き家の利活用情報」を少なくとも自治定住課のホームページや空き家バンクのホームページでは確認できなかった。また庄原市でも創業支援を実施している。だが、「空き家」対策と直接的に連携するものではなかった（ホームページ上も連携しているものではない）。

（４）紙媒体の情報提示の必要性

アンケート回答者は70歳・80歳代が多く、この点に鑑みるに市役所等のホームページや税務関係の書類のみの情報提供では不十分である。紙媒体でわかりやすく空き家のリスク、利活用の実態、相談窓口の状況などを、十分な量を確保して提示していくことが望まれる。