

中国・四国・九州地方における空き家情報提供事業の実施状況と事業内容

- 地方自治体による情報提供型空き家活用システムに関する研究 その1 -

定住施策	中国四国九州地方	自治体	正会員	山本 幸子*
空き家情報提供事業	空き家活用システム		正会員	黒木 彩音**
			正会員	中園 真人***

1. 序論

農村への移住希望者の増加を契機に、多くの自治体において空き家を移住希望者の住宅として活用する「空き家活用事業」が実施されており、空き家の有効活用方策として注目されている。しかし活用が進んでいない点が指摘されている。その要因としては(1)信頼関係構築(2)改修費調達(3)空き家の市場流通(4)家主の自己理由等が既往研究<sup>1)</sup>から指摘されている。

そこで本研究では、空き家活用システムで最も一般的な「情報提供」型空き家活用システムに着目し、空き家情報提供を行っている中国四国九州地方の自治体を対象に空き家情報提供に関するアンケート調査を行い、事業の実施状況と内容を整理した上で、登録制度導入及び不動産等の専門機関との連携の有無によりシステムの類型化を行い、システムの効果と今後の展開に向けた課題を明らかにすることを目的とする。本報では事業の実施状況と内容を明らかにする。

2. 調査対象の選定と調査方法

調査概要を表 1 に示す。自治体公式ウェブサイトにより空き家情報提供事業実施について調査したところ、436自治体中 166 自治体(38.1%)において実施が確認された。よって 166 自治体を対象にアンケート調査を実施した。アンケート用紙は 2011 年 10 月 28 日に郵送、11 月 14 日を締め切り日とし、137 通(82.5%)を回収した(表 2)。回答不備があった自治体には電話等で個別に問い合わせ、追加調査を行った。

運営主体について、131 自治体(95.6%)が自治体主体で、6 自治体(4.4%)は NPO 法人等の業務委託された他団体が運営している。本報では自治体が運営主体である 131 自治体を対象とする。

3. 県単位の定住支援と空き家情報提供実施状況

県による定住支援の取り組みを表 3 に示す。14 県が定住支援のポータルサイトを設けおり、県・市町村の紹介や就職・住宅支援、UIJ ターン者の体験談、子育てや医療福祉等の情報を提供している。空き家情報提供事業は住宅支援の一つと位置づけられる。ウェブサイト以外での情

表 1 研究調査概要

方法	内容	対象	期間
県公式ウェブサイトの確認	県による定住支援の取り組み	中国四国九州地方の16県	2011年12月
自治体公式ウェブサイトの確認	事業実施の確認	中国四国九州地方の436自治体	2008年8～10月 2011年7～8月
アンケート調査	事業運営方法	自治体公式ウェブサイトで事業の実施が確認された166自治体	2011年10～12月
	事業開始時期、対象物件		
	空き家情報収集、空き家調査方法		
	情報発信方法、利用者登録		
	契約・改修に対する支援		
	専門機関との連携		
	地域住民との協力体制		
聞き取り調査	成約数	阿武町・周防大島町・垂水市・萩市	2008年7～11月 2009年6月
	事業を実施するうえでの問題点		
	定住支援事業		
	定住施策に関する情報		
	空き家情報提供に関する情報		

表 2 アンケート回収表

県	鳥取県	島根県	岡山県	広島県	山口県	徳島県	香川県	愛媛県
回収数/配布数	13/14	13/16	15/18	13/14	14/14	7/9	4/5	3/5
回収率(%)	92.9	81.3	83.3	92.9	100.0	77.8	80.0	60.0
(有効回収率(%)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
高知県	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	合計
7/12	2/4	5/5	7/9	9/11	7/10	8/9	10/11	137/166
58.3	50.0	100.0	77.8	81.8	70.0	88.9	90.9	82.5
(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)

表 3 県の定住支援の取り組み概要

地方	県	ポータルサイト	定住支援	情報提供										活動			定住支援実施割合			
				県の紹介	市町村の紹介	移住定住支援情報	各市町村による	就職支援	農林水産業	住宅支援	空き家情報提供	県による	体験	体験談	U・ターン者	子育て		医療・福祉	生涯学習・市民活動	移住定住相談会・イベント実施
中国	鳥取																			15 / 16
	島根		1																	13 / 16
	岡山																			11 / 16
	広島																			12 / 16
四国	山口																			11 / 16
	徳島																			12 / 16
	香川																			12 / 16
	愛媛		1																	11 / 16
九州	高知																			13 / 16
	福岡																			0 / 16
	佐賀																			6 / 16
	長崎																			12 / 16
	熊本																			12 / 16
	大分																			8 / 16
	宮崎																			12 / 16
	鹿児島																			9 / 16

1ウェブサイトの運営は他団体による 2空き家情報提供のみ

報発信としては、都市部で開催される移住定住の相談会やイベントに参加(10 県)、パンフレットや情報誌を発行(9 県)、メールマガジン配信(3 県)がある。

次に県単位の事業実施状況を図 1 に示す。島根県 80.0%、鳥取県・山口県 73.7%、岡山県 66.7%、広島県 60.9%の順に実施率が高く、中国地方の平均値は 70.4%と大半の自

The enforcement situation and project contents of the Information Service project of vacant houses in the Chugoku Shikoku and Kyusyu districts

- Case study on the “Reuse system of vacant houses” of the Information Service type by local government part1-

YAMAMOTO Sachiko, KUROKI Ayane, NAKAZONO Mahito

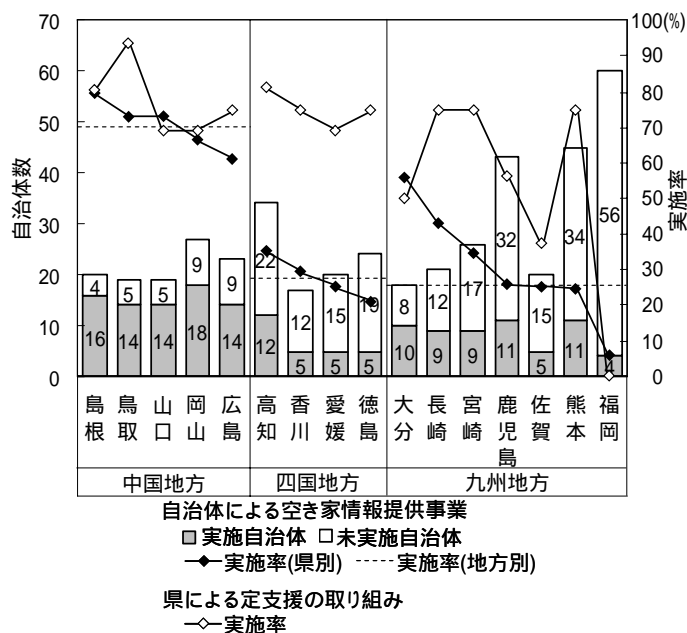


図1 県単位の空き家情報提供事業実況

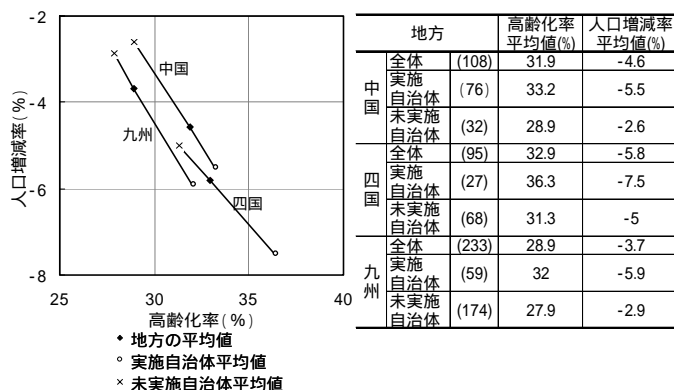


図2 人口増減率と高齢化率の相関(2005-2010 年国調)

自治体で実施されていることが分かる。九州地方は大分県(55.6%)と長崎県(42.9%)は半数の自治体で実施されているものの平均値は25.3%と低く、自治体により差異が見られる。四国地方は28.4%で、実施していない自治体が多い。自治体による空き家バンク実施率と県による定住支援実施率に相関は見られないため、空き家バンクの実施は各自治体の判断により決められていると考えられる。

地方別の人口増減率(2005-2010 年国調)と高齢化率(2010 年国調)の相関を図2に示す。人口増減率は、実施自治体の平均値-5.5%(中国)、-7.5%(四国)、-5.9%(九州)に対し、未実施自治体の平均値は-2.6%(中国)、-5.0%(四国)、-2.9%(九州)で、約2%の差異が見られる。高齢化率は実施自治体平均値33.2%(中国)、36.3%(四国)、32.0%(九州)に対し、未実施自治体28.9%(中国)、31.3%(四国)、27.9%(九州)で、約5%の差異が見られる。このことから人口増減率が低く、高齢化率が高い自治体ほど事業に取り組む傾向が見られる。

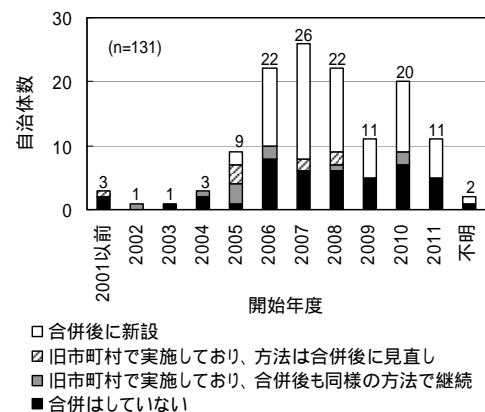


図3 事業開始年度

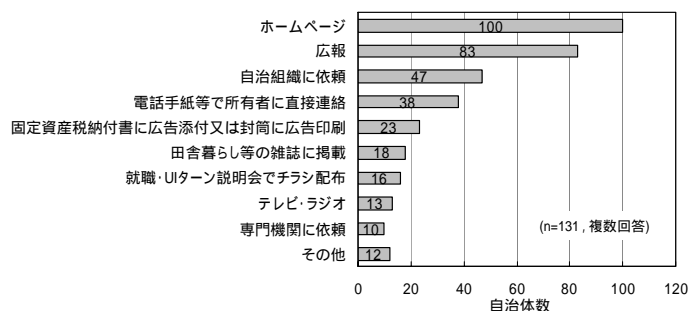


図4 空き家情報の収集方法

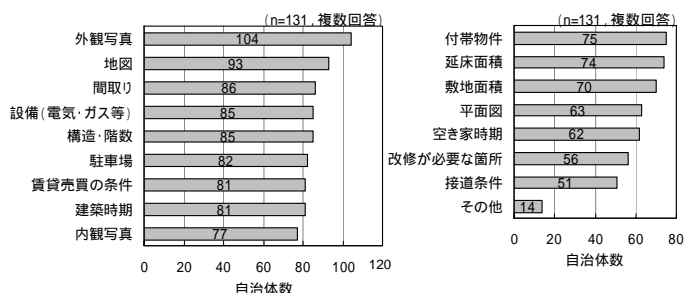


図5 空き家情報の内容と収集率

#### 4. 空き家情報提供事業の実施状況

##### 4.1 事業開始年度と事業対象

事業開始年度を図3に示す。2006年が22自治体、2007年が26自治体、2008年が22自治体あり、2007年前後に開始した自治体が多く見られる。合併後に新設されている自治体が69/131自治体(52.7%)と過半数を占めていることから、平成の大合併を契機に事業を開始した自治体が多いことが分かる。

事業対象地域は、市町村全域が116自治体(88.5%)、中心市街地を除く地域12自治体(9.2%)、その他3自治体(2.3%)で、空き家の賃貸売買の別については、賃貸・売買どちらも可122自治体(93.1%)、賃貸のみ9自治体(6.9%)である。市町村全域を対象とし、また賃貸・売買どちらも可としている自治体が大半を占める。

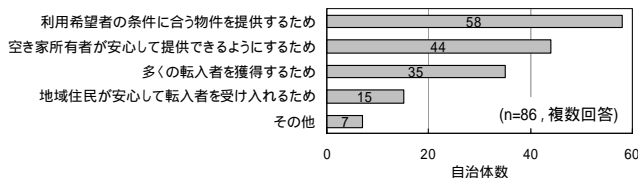


図6 利用希望者登録制度導入の目的

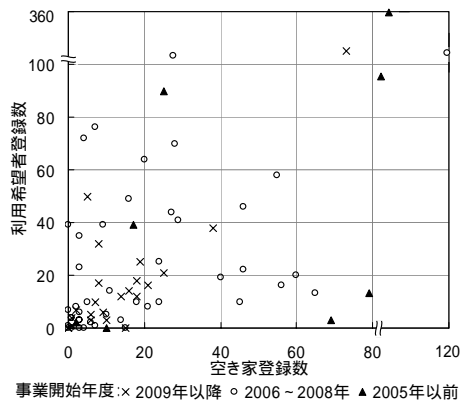


図7 空家・利用希望者の累積登録数

#### 4.2 空家情報の収集・発信方法と利用希望者応募条件

空家情報の収集方法を図4に示す。ホームページ(76.3%)、広報(63.4%)など、不特定多数に情報を呼びかけ、収集する方法が一般的である。その他、空家所有者に直接連絡(29.0%)や、固定資産税納付書に広告添付又は封筒に広告印刷(17.6%)のように、空家所有者に直接提供を呼びかける方法が少数ではあるが見られる。

次に提供された空家の情報内容と収集率を図5に示す。外観写真 79.4%、地図 71.0%、間取り 65.6%、設備(電気・ガス等)・構造階数 64.8%、駐車場 62.8%、賃貸売買の別・建築時期 61.8%の順に多く、比較的簡易な調査により収集可能な情報である。一方で平面図 48.1%、空家時期 47.3%、改修が必要な箇所 42.7%、接道条件 38.9%は、4割程度の収集率で、特に改修の必要性を判断する情報が不足していると考えられる。

収集された情報の発信方法は、ホームページ(58.0%)が過半数を占めるが、ホームページ+問合せに応じて郵送や窓口対応をする自治体が27.5%、問合せに応じて窓口対応する自治体が13.7%で、個人情報の保護と利用希望者の入居への意思を確認するため、詳細な情報は窓口で対応する自治体も約4割存在する。

#### 4.3 空家及び利用希望者の登録制度の内容と登録数

「登録制度」とは、空家所有者が空家を登録する際、又は利用希望者が空家の賃借・購入を目的に、自治体に登録申請書等の書類提出により、登録されることを指す。空家の登録申請書は自治体により違いはあるが、空家所有者の連絡先や構造・設備状況等の空家の概要、

表4 連携先と連携内容

連携先	自治体	割合	契約	空家家 現地 調査	空家家 情報 収集	改修	空家家 数把握 調査	その他
宅建協会又は宅建業者	49	63.6%	33	16	4	4	3	7
宅建+不動産	12	15.6%	7	2	2			2
不動産業者	10	13.0%	4	1	2	2		4
宅建・不動産+建築士会	3	3.9%	2	1	1	1	1	1
その他	3	3.9%	1	1		1		
合計	77		47	21	9	8	4	14
割合			61.0%	27.3%	11.7%	10.4%	5.2%	18.2%

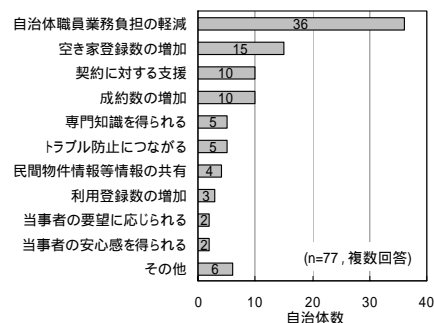


図8 専門機関との連携により得られる効果

入居希望者への要望、空家情報のホームページ掲載の確認等を記入する。利用希望者登録申請書には家族構成や要望事項等を記入する。

118自治体(90.1%)が登録制度を設けており、うち空家家と利用希望者両方が84自治体と7割を占め、空家登録のみは32自治体、利用希望者登録のみ2自治体で、空家及び利用希望者両方の登録制度の導入が大半である。

利用希望者登録制度の導入目的を図6に示す。利用希望者の条件に合う物件を提供するため(67.4%)が最も多く、次いで空家所有者が安心して提供できるようにするため(51.2%)で、空家所有者と利用希望者のマッチングと安心感を目的に導入がなされている。

空家家と利用希望者両方の登録制度のある84自治体のうち、登録数の判明した75自治体の累積登録数を図7に示す。事業実施年数が長い程登録数も増加しており、空家登録数が40件を超える13自治体(17.3%)のうち、12自治体において事業開始から4年以上が経過している。一方で空家登録数が10件未満の自治体が34自治体(45.3%)、うち登録数なしが6自治体で、事業開始から間もないことも影響していると考えられるが、空家登録が進んでいない現状が明らかになった。

#### 4.4 専門機関との連携

専門機関とは不動産や建築の専門知識を持つ機関のことを指す。77/131自治体(58.8%)が専門機関と連携しており、連携先と連携内容を表4に示すが、連携先の組み合わせは宅建協会又は宅建業者(63.6%)が最も多く、次いで宅建+不動産(15.6%)、宅建・不動産+建築士会(3.9%)で、宅建協会/業者と連携している自治体が8割を占める。

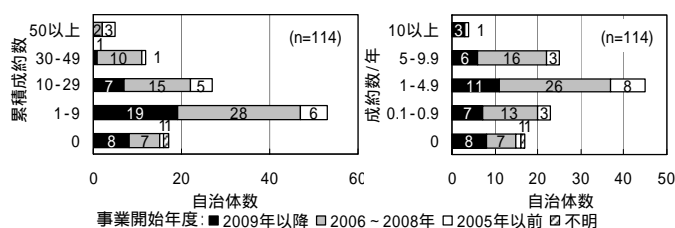


図9 成約数

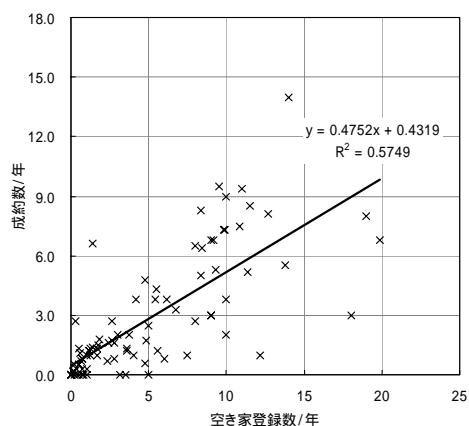


図10 空き家登録数と成約数の相関（年平均）

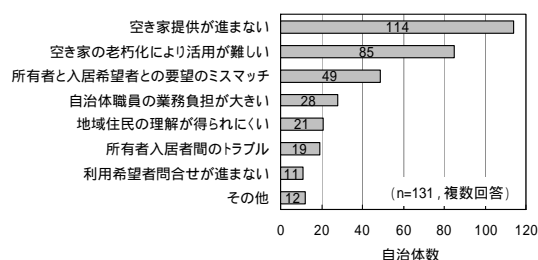


図11 実施上の問題点

連携内容については、連携先にかかわらず契約に関する協力を得ている自治体が6割を占める。空き家バンクの契約は基本的に自治体が関与できないため、業者と連携して仲介を依頼するケースが多い。空き家の現地調査に関する連携は3割弱で、空き家情報提供や改修に関する連携は1割程度と少ない。

専門機関との連携により得られる効果を図8に示す。自治体職員業務負担軽減 36自治体(46.8%)が最も多く、次いで空き家登録数の増加 15自治体(19.5%)となっており、半数近くの自治体で業務負担軽減の効果が得られている。

#### 4.5 成約数

成約数の判明した114自治体の成約数を図9に示す。累積成約数は1～9件(46.5%)が最も多く、事業実施年数で成約数を除した成約数/年では1～4.9件/年(39.5%)が4

割を占める。成約のない17自治体のうち、半数が2009年以降に事業を開始した自治体が占めているものの、事業開始から4年以上経過しても、1年あたりの成約数が1件未満の自治体が3割程度存在する。

空き家登録数と成約数共に判明している96自治体の空き家登録数/年と成約数/年を図10に示す。空き家登録数/年が多い程、成約数/年も多くなる傾向が見られ、空き家登録数と成約数には一定の相関が認められる。

#### 4.6 実施上の問題点

114自治体(87.0%)が空き家の提供が進まないと回答しており、空き家登録数が年平均1件以下の自治体が29.3%を占めていることから、空き家提供が進まない点が最大の課題としてあげられる。また、空き家の老朽化により活用が難しい(64.8%)、所有者と入居希望者との要望のミスマッチ(37.4%)で、貸し出し可能な空き家や、利用希望者の要望に適した空き家の確保が困難な点が指摘されている。

#### 5. 結論

本報では中国四国九州地方の空き家情報提供事業の実施状況と事業内容について明らかにした。得られた知見は以下の通りである。

- 1) 中国・四国・九州地方において、約4割の自治体で事業の実施が確認され、2007年前後の平成の大合併を契機に事業を開始した自治体が半数を占め、人口減少率が低く高齢化率が高い自治体ほど実施率が高い。
- 2) 約9割の自治体が登録制度を設けており、登録制度の導入は一般的であると言える。一方で、空き家登録数が10件未満の自治体が半数を占めており、空き家登録が進んでいない現状が明らかになった。
- 3) 約6割の自治体で専門機関との連携が見られ、連携先は宅建協会又は宅建業者が8割を占める。連携内容は契約が6割、空き家の現地調査が3割で、改修に関する連携は1割程度しか見られない。
- 4) 空き家登録数と成約数には一定の相関が見られ、年平均の成約数は1～4.9件/年が4割を占める。約9割の自治体において実施上の問題点として空き家提供が進まない点が指摘されたことから、空き家提供を促すための対策が重要課題として指摘される。

#### 参考文献

- 1) 中国真人、山本幸子：「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度と自治体の取り組み - 農村地域における空き家活用システムに関する研究 - , 日本建築学会計画系論文集, No.603, pp.65 - 72, 2006.5

\* 山口大学大学院理工学研究科 助教・博士(工学)  
 \*\* 山口大学大学院理工学研究科 博士前期課程  
 \*\*\* 山口大学大学院理工学研究科 教授・工博

\* Assistant Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.  
 \*\* Graduate Student, Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ  
 \*\*\* Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.