

2018年度第1回JAPPAフォーラム

# 空き家の視点からみた地方創生

東京都市大学環境学部

室田昌子

# 自己紹介

東京都市大学 室田昌子

1. 専門：都市計画・まちづくり、居住環境
2. 主な研究：郊外住宅地の居住環境・空き家・コミュニティ  
住宅地再生とコミュニティ・マネジメント  
ドイツの地域再生、持続型環境づくり
3. 最近の主要著書  
室田「ドイツの地域再生戦略 コミュニティ・マネジメント」学芸出版社、  
2010  
室田ほか「東京の住宅地」日本建築学会、2014  
室田ほか「都市自治体と空き家」日本都市センター、2015  
室田ほか「生活の視点でとく都市計画」彰国社、2016  
室田ほか「SDGsと環境教育」学文社、2017  
室田ほか「ドイツの空き家問題と都市・住宅政策」日本都市センター、  
2018
4. 受賞など  
日本不動産学会奨励賞（2001）、都市住宅学会論文賞（2003）、  
日本不動産学会論説賞（2017）、横浜市よこはま・人・まちデザイン  
賞支援賞（2017）など

# 1. 空き家の問題

空き家問題は複合的な要因がある

## 1. 住まい方の変化

結婚して独立 → 新たに自宅を確保 → 実家に住まない  
→ 両親がなくなる・老人ホームに移動 → 実家は放置

## 2. 戸建て中古市場が未成熟

新築志向が高く、中古市場が未成熟 → 売却時は解体除却が必要

- ・売却しにくいエリアは費用回収できない可能性
- ・大した金額にならない可能性（かえって面倒）

## 3. 実家の賃貸は後ろ向き

- ・片付けの手間と改修費用 → 借り手がないと費用が回収できない
- ・借家人との関係が面倒、傷みへの懸念

## 4. 所有者の温存志向

- ・思い出重視、
- ・将来使う可能性、
- ・固定資産税の制度
- ・実家の片づけや解体の手間や費用

## 5. 老朽市街地の改善や魅力づくりが不十分

## 6. 市街地の集約の適切な促進

## 7. 所有者不明の多い登記システム

## 8. 不動産のみの相続放棄はできない

## 2. 空き家の現在の対策と課題

1. 中古市場の活性化：住宅寿命の見直し、インスペクション（建物検査・診断）の実施などの対策
2. 管理が著しく不全な住宅 → 「特定空家」行政代執行
3. 空き家特措法の対策：空き家の実態把握、相談窓口・バンクの設置、空き家対策計画の策定・利活用などの対策の実施
4. 人口減少化の都市の集約 → 立地適正化計画
5. 不動産登記の義務化や土地所有権の放棄制度の検討開始

- 「特定空家」になるまで、強制的な手段がとれない
- 住宅政策と都市政策、福祉政策、経済政策などとの連携が必要だが、連携が不十分
- 立地適正化計画の都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定が適切とは言えない

人口減少を利用して、成長期には不可能だった豊かで成熟した環境整備が行えるチャンスのはず

### 3. ドイツにみる解決方法

1. 早めの強制的手段：2段階手段
  - ①近代化・修繕命令、②取り壊し・除去命令
2. 強制力の強化：背景に海外からの投資をはじめとした不在地権者問題
3. エリア型解決手法：  
社会都市、都市改造プログラムなど  
エリア限定：改修、建て替え、住宅管理強化、インフラの改善、緑化、公園広場の設備更新、移民対策、コミュニティ強化、地域教育、子育て支援、リハビリテーション、健康・スポーツ推進、失業者の職業訓練、新規ビジネス支援など  
→ 自治体・各組織・企業などが拠出するファンドづくり  
→ 空き家・空き地を活用して、地域の魅力アップを図る
4. 自治体・企業・業界団体・地権者・市民団体によるプラットフォーム

## 4. 空き家・空き地を活用した地域再生

進め方の想定 → ステージ別・内容別の連携が必要

1. 空き家の情報：自治会・地域団体、民生委員、ローカル不動産、消防・水道局
2. 空き家情報の集約：自治体、NPO、企業、大学
3. 所有者へのアクセス：自治体
4. 所有者の相談アドバイス：自治体、NPO、専門家、企業
5. 利活用の検討：  
不動産系企業（不動産流通、ハウスメーカー・工務店、リフォーム、クリエイティブ不動産など）  
福祉企業・団体（高齢者、子育てほか）  
建築家・デザイナー、観光団体、農業・産業団体、  
自治体（住宅・建築、都市、福祉、環境、農業、観光、産業振興部局など）

## 5. 地方創生に向けて

1) 自治体・企業、自治体・大学、大学・企業などの連携協定が増加

- 相互の特技を自己の業務に生かしあう
- 実際どのようにするかは模索しているところが多い
- トップダウンで方法がわからないままに現場が混乱
- 空き家空き地に関しては連携協定はこれからの課題  
(鉄道・自治体・大学連携などがスタート)

### 行動ルールの違い

自治体：公平性重視、首長の考え

特定地域の強化、特定企業・大学との連携のあり方

企業：企業により判断基準が違いすぎる、短期勝負

大学：研究に結びつく必要、長期間

住民：やりたいこと、自己実現に結びつくこと

## 2) 誰がするのか？

- 住民能力の発揮の場：特技ややりたいことのある人が必ずいるが、地域で発揮できているわけではない
- 地域リーダー：誰かの後についていく人はいるが、率先する人がいない（責任が重い、もっと気軽なことをしたい、地元でたたかれる・・・）  
プロジェクト型リーダー不足  
（企画、実施、コーディネート、プロジェクト・マネジメントなど）
- 人材育成の場；リーダー養成／リーダー・ネットワーク  
プロジェクトを企画提案→ 自分で実現  
ネットワーク化  
相互連携 → 相乗効果を高める方法