

# シンポジウム 「空き家問題を考える」

なぜ、人は減り続けるのに、家は増え続けるのか  
～ 過剰な住宅を抱えた社会の処方箋 ～

2017年9月23日(土) 13:00～  
高知県立人権啓発センター



公益社団法人 高知県自治研究センター

# シンポジウム「空き家問題を考える」

テーマ「なぜ、人は減り続けるのに、家は増え続けるのか  
～過剰な住宅を抱えた社会の処方箋～」

2017年9月23日(土) 13:00～  
高知県立人権啓発センター

(司会)

皆さん、こんにちは。お彼岸に入りまして、しかも週末ということで何かとご多用の中、大変多くの皆さんご参加いただきまして誠にありがとうございます。ただいまからシンポジウム始めたいと思います。私、全体の進行を担当させていただきます高知県自治研究センターで常務理事を務めております石川と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

実は、だいぶ前に日本全国の空き家が約800万戸、割合で言えば13%という数字を目にしたことがあります。これは大変な数字だなというふうに思ったことがあります。気になりながらもその後何も手つかずでいたんですが、実は今日の基調講演をやっていただきます東洋大学の野澤教授の『老いる家 崩れる街』という著書を読んで、「ああ、そうか、こういう状況なのか」ということを改めて知りました。是非これは野澤教授のお話を1回聞いて、こういったシンポジウムを計画しようということで今日に至った、そういった経過であります。

今日のテーマは「空き家問題を考える」という



ことで、「なぜ、人は減り続けるのに、家は増え続けるのか～過剰な住宅を抱えた社会の処方箋～」としてあります。「空き家問題＝過剰住宅問題」ということで、2部構成にしております。第1部は野澤先生の基調講演で、第2部はパネルディスカッションにしているんですが、パネルディスカッションの中ではできれば都市計画の問題などにも議論を深めることができればなと思っていますところであります。

それでは、早速第1部の基調講演の講師のご紹介をさせていただきます。

野澤教授は兵庫県のお生まれ。1996年に大阪大学大学院環境工学専攻修士課程を修了の後、ゼネコンにて開発計画業務等に従事をしていらっしゃいます。その後、東京大学大学院都市工学専攻博士課程に入学され、2002年に博士号を取得されております。2007年から東洋大学理工学部建築学科准教授を経て、2015年より同教授でいらっしゃいます。

それでは、野澤教授よろしくお願いたします。

## 第1部 基調講演

# なぜ、人は減り続けるのに、家は増え続けるのか ～過剰な住宅を抱えた社会の処方箋～

東洋大学理工学部建築学科 教授 野澤 千絵 氏

### 世帯数減に逆行し建て続けられる 新築住宅と増える空き家

東洋大学の野澤と申します。このたびは、このような場で私のお話を聞いていただきましてありがとうございます。

まず、先ほど略歴をお話ししていただいたかと思うんですけども、私の専門は都市計画とかまちづくりでして、そういった中で、あまりにも空き家がぼんぼん増えているのに、どうして家はいっぱい建て続けるんだろうかという疑問を持ちまして、昨年11月に講談社現代新書から『老いる家 崩れる街 ～住宅過剰社会の末路～』という本を出させていただきました。

最初にこの「住宅過剰社会」という言葉の定義をお話ししたいんですけども、「単に住宅が過剰です」ということを言いたいのではなくて、世帯数を大幅に超えた住宅が日本には既にあって、空き家は右肩上がりに増えているんですけども、将来世代へのいろんな深刻な影響を見過ぎて、居住地を焼き畑的に広げながら大量に住宅をつくり続ける社会のことというふうに定義しております。とはいえ、単に住宅の数がどんどん



増えていくということだけではなくて、専門が都市計画ということもありますので、その都市を広げているということに対しても非常に危機感を持っているということで「住宅過剰社会」という言葉を考えまして、そういったキーワードでお話をさせていただければと思います。

高知はタワーマンションが林立しているということはあまりないと思うんですけども、東京の都心部とか特に湾岸エリアというのとはにかくタワーマンションがすごい建っています。タワーマンションが建っているんですけども、あまりにもその都市のインフラが付いていってないですね。例えばこれ「地下鉄のホーム増設しています」とあるんですけども、建てるのはいいんで

高知県自治研究センターシンポジウム  
空き家問題を考える

なぜ、人は減り続けるのに、家は増え続けるのか？  
住宅過剰社会の処方箋

東洋大学理工学部建築学科  
野澤千絵



すけれども、小学校が足りないとか保育園は絶対入れないとか、もう地下鉄は危なすぎてホームから人が落ちるぐらいになっていて、要するにそこに暮らす人たちの暮らしみたいところのキャパシティを超えるほどのものをどんどん建て続けているということに非常に疑問を感じています。

そういった中で郊外に目を向けると、これは埼玉県の川越市ですけれども、非常に優良な田園の中にその島だけポコッと戸建ての分譲住宅地ができていたというようなことが結構増えてきているわけです。これは浜松市ですけれども、車の駐車場が4台分あるということで、つまり車で何でも移動できるので、周辺こんな感じの農地なんですけれどもどこでも家が建っちゃうということになっているわけです。

さらに、これは最近よくネットなどでも問題になっていますけれども、こんなところに絶対需要はあるのかというところに賃貸アパートがどんどん建てられているということで、土地活用とかというようなことでたくさんCMも流れています。これは千葉県の館山市ですけれども、同じエリアですけれども、例えばこの賃貸アパート1年で1世帯しか入ってないんですけれども、よく見ると、後ろにまた別の土地の所有者さんが賃貸アパートを建ててるんですね。というように、ここ1軒しか埋まってないのに、「土地活用だ」とかいうので、さらに需要がありそうもないところにアパートを建てるということがすごく続いているわけです。

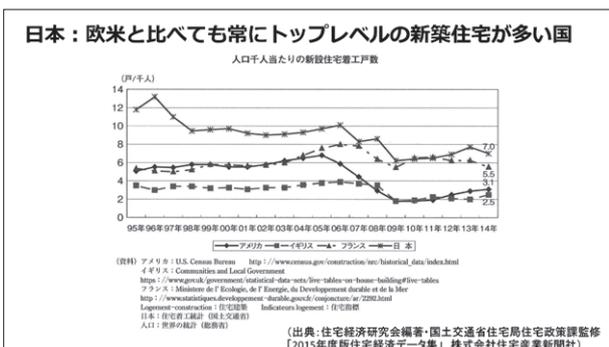
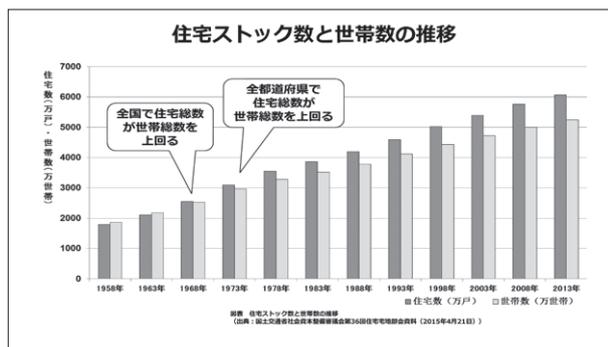
それを如実に表しているのが、去年金融機関の新規の不動産融資が実はバブル期を超えて過去最高なんですね。とにかく銀行がバンバンお金を貸して、不動産とか住宅向けの資金を融資している

という状況で、それがバブルを超えて過去最高という状況になっているわけです。つまり、それだけ住宅とかがつくられているということになります。

ひるがえってみますと、住宅、人口というのは実は世帯数に関係します。これは世帯数と住宅の戸数を表したグラフで、グリーンが住宅数、グレーが世帯数になります。これを見ると、1958年とか1963年はまだ世帯数よりもちょっとだけ住宅数が少ないぐらいのレベルだったんですけれども、もう既に1968年には住宅総数が全国ですべて世帯総数を上回ってきて、どんどんこの差が広がっていているわけです。つまり、世帯数よりも住宅の数のほうがどんどん増えている。だから、空き家が増えるのは当然ということになるわけです。

## 増え続ける都市的土地利用と ライフスタイルの均質化

そういった中で、じゃあ欧米と比べると日本はどれくらい住宅をつくっているんだろうというのを見てみます。これは人口1,000人当たりの新設住宅着工戸数ですけれども、日本はトップレベルで常に1位です。アメリカ・イギリス・フランスはこのあたりなんですけれども、とにかく新築住宅をたくさん作り続けている国ということになるわけです。さらに居住地を見ていくと、これは都市的土地利用というものの面積を調べた結果ですけれども、相変わらず一貫して居住地といえますか都市が拡大しているということで、2013年までの10年間で約15万ヘクタールぐらい増えていってるんですね。つまり、年々一貫して都市的な土



土地利用の面積が増えていってるということになるわけですね。

そういったことを反映しては、皆さんもそうだと思うんですけども、何でも車で行けるよねというライフスタイルが特に地方では一般化していますので、ロードサイドショップがどこのまちにもあるようになって自家用車利用で、それが大前提ということで駐車場をドーンと広く取っているスーパーだったり、企業側もみんな車通勤というような形で駐車場をドーンとつくってるようなところが多い。

さらに物流も非常に最近アマゾンとかいろんなネットスーパーなどが台頭してきていて、ピットをクリックしたら家にいろんなものが届くという世の中になってきたので、そういったような物流倉庫とかというようにものも、これまで都市計画で「このあたりにこういうの来てね」という工業系の用途地域みたいなところを張っていたわけですが、むしろ物流のネットワークとしての最適化の中で、昔つくった工業団地みたいなところよりも違うような場所、そして高速道路もどんどんできてきて、インターチェンジとか最近スマートインターチェンジとかもできてきているので、時代の変化に合わせて物流倉庫とかネットワークが構築されているので、そういった意味でかなりアマゾンさんとかも物流ネットワークの最適化の中で立地戦略を立てているわけです。

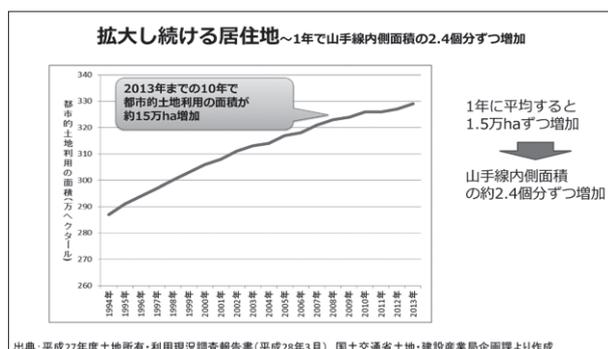
ただ、最近いろんなこの物流系の方に聞くと、もうそれだけじゃなくてすごく人口が今減ってきていて、特に生産年齢人口が減っているのが、最近ヤマト運輸さんがいろいろアマゾンで大変でというのでニュースになりましたけれども、基本的にもうこういった物流とかいろんなスーパーとか

も人口が推計ですね、将来どれくらい人口が減るだろうとか増えるだろうという見込みを相当分析したうえで立地を、戦略を立てているということで、つまりこれまでお客さんメインだったんですけど、今は担い手といいますか、働いてくれる人をいかに確保できるかという観点でいろんな施設の立地を考えているということをしていろんな方が口を揃えて同じようなことを言われています。

さらに病院は病院で、田園の中にぽつんとかあるわけですね。ドクターヘリとかいろいろあるので仕方がない面はあるんですけども、誰もが行きやすいような場所に病院がなくて、非常に車でアクセスしづらいようなところに、これ川越なんですけれども建っていたりってようなことあって、つまり何が言いたいかというと、私たちの生活って自動車というものを手に入れた瞬間にすごく広域化しているわけです。かつ地方も都会も大体同じようなブランドの同じようなものを消費できる、均質化しているようなライフスタイルというのが一般化しているということになります。そういった中で、非常に空き家・空き地が多く見られるようになりました。

## 郊外住宅地で増える問題先送り空き家

特に今から首都圏のお話を主にするんですけども、首都圏の郊外住宅地、これ全部空き家なんです。ていうのが非常に面的に出現している。つまり非常に危ないとかハクビシンが棲んでるとか、ハチがいて危ないとか、そういう何か非常にもう危ないよね、古いよねっていうのが点としてあるのではなくて、もうとにかく空き家が面とし



**広域化・均質化するライフスタイル**

- 買物、通勤、通院等、自家用車利用による広域生活圏が大前提
- 均質化した消費志向・店舗が要らない購買スタイルの定着化  
まちに出なくてもほとんど手に入るネット通販、ネットスーパー台頭

↑ロードサイドショップの定着化    ↑自家用車利用が大前提のスーパーや企業    ↑SCやコンビニ：益々社会インフラとして重要に（イオン石巻SC：一時避難場所に、最大200名の被災者受け入れ）

↑均質化した消費志向を支えるチェーン店    ↑物流ネットワークの最適化と労働力確保の立地戦略    ↑田園の中に位置する病院（高度救命救急センター指定）

て広がっているような、そういったようなことが首都圏でも出てきているということになります。

さらに全部埼玉県の郊外住宅地の写真なんですけど、これも再自然化と呼んでるんですけども、家の中に葉っぱが生えてるのが分かると思うんですけども、こういったような形でもう自然に戻りつつあるような、そういった郊外住宅地も埼玉県あたりではもう出てきているということになっているわけです。

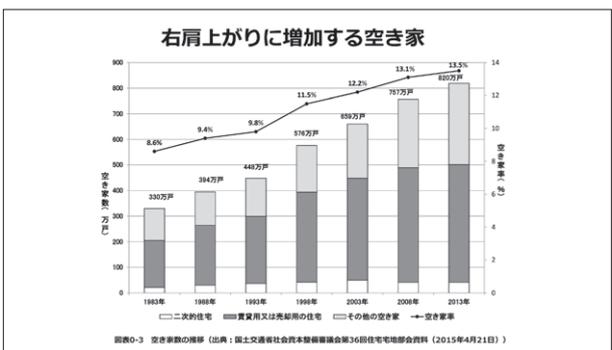
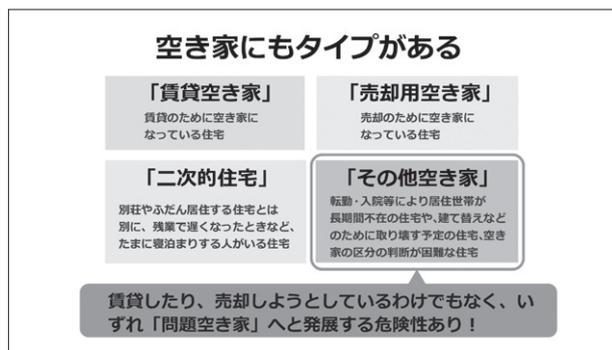
例えば私どもが今、東洋大の建築学科が埼玉県の毛呂山町という池袋から1時間ぐらいの郊外住宅団地のリノベーションのお手伝いをしているんです。そこも例えばこのドラえもんに出てくるような昭和時代の家なんですけれども、この家をいよいよねってということで実測から始めて、何でかという古すぎて図面がないからなんですけれども、実測をしてリノベの提案をしていこうというようなことをやりたかったんですが、実はこれこの所有者さんに連絡をすると、実はカギがもうないと。

相続が発生して、子ども世代は奈良かどこかに住んでいて、「全然入ってもらっていいんだけど、実はもう自分たちカギないんだよね」と。なので、カギを取り替えて入るんだったら好きにやっていいよということで、カギを私どもが付け替えて入らせていただいて、中に入るとササが生えてたというすごいところなんです。そういったようなことで、何でか分からないんですけど、売ろうとかそういったようなことをしようというわけでもなく、“問題を先送りしている空き家”と呼んでるんですけども、とりあえず置いてある、でもカギもないけどねというようなことが出てきているわけです。これは郊外住宅地にすごく、典型的といいますか、郊外住宅地だからこそこういっ

たことも出てきてるんだと思うんですけども、こういった問題先送り空き家というのがこれから非常に増えて問題になってくるだろうなというふうに見ております。

実際、空き家にも実はタイプがいろいろありまして、国交省とかの調査では4つにタイプが分類されています。賃貸空き家、売却用空き家は、読んで字のごとく賃貸とか売却用に回そうかなというので空き家になっている。二次的住宅というのは、別荘とかそういったような普段住んでないような住宅。一番問題になっているのがこの「その他空き家」ということで、何か知らないけど空き家になっている。つまり賃貸しようとか売却しようとか何か動いているわけではなく、とりあえず置いてあるという「その他空き家」というのがこれから非常に問題になってきているし、今でも問題になっているんですけども、今後問題空き家へと発展する危険性があるというふうに見ながら考えていく必要があるかなというふうに見ております。

そういった中で、先ほど全国の空き家が800万戸ぐらいあるというお話がありましたけれども、空き家は年々右肩上がりに増えていっています。率もどんどん増えていっています。この中で、実は空き家と言っても賃貸空き家も含まれているんですね。このグリーンのところは賃貸用または売却用の住宅なので、いわゆるアパートとか賃貸マンションみたいな空き部屋が非常に多いんですね。実は820万戸のうち賃貸が占める割合が非常に多いということなんです。なので、その他空き家のこのグレーというのが今後注視をしていかないといけないものなんですけど、このグラフを見て分かるように、年々このグレーの大きさが増えていっ



てるのがわかりますよね。このように、その他空き家と言われるようなものもどんどん増えていってるといことになるわけです。

先ほど毛呂山町というお話をさせていただきましたが、ここが東京の都心で毛呂山町で、私どものある川越キャンパスはこの黄色いここにあるんですけれども、毛呂山町というのは既に人口が減り始めたりしているところで、地価も非常に下がっていて、坪10万ぐらいの土地です。先ほど高知のまちなかでもう少し坪30とか言ってましたっけ、35とか、そういうふうなんですけども、もう埼玉県このあたりだと坪10万とかになってきているわけです。それで空き家を調べてみると、ここが全部空き家なんです。それも駅からほんとは目の前のすごく立地のいい、バス便とかそういうわけでもないんですけれども、非常に空き家が増えてきている。

それがなぜなんだろうということなんですけれども、これ実際うちの学生が調べた結果の空き家、赤が全部空き家です。こういうまちの雰囲気なんですけれども、第1団地・第2団地・第3団地とって、昔に戸建ての住宅団地として開発されたようなそういうところなんです。ただ、この図見て、首都圏の人は「わあ、ひどいね、毛呂山」って言うんですけど、先日、神戸市で講演させていただいたら「いやいやいや、神戸はもっとすごいよ」って話になっていて、「全然もうレベルが違うよって言われるぐらいもっともっと赤いよ」って言ってましたけれども、そういったような状況で、近畿圏といいますか、神戸とかでももうすごい真っ赤かになってきている。空き家だらけになってきているんだというふうに、市役所の方が結構頭を抱えながら、どうしようという話をされ

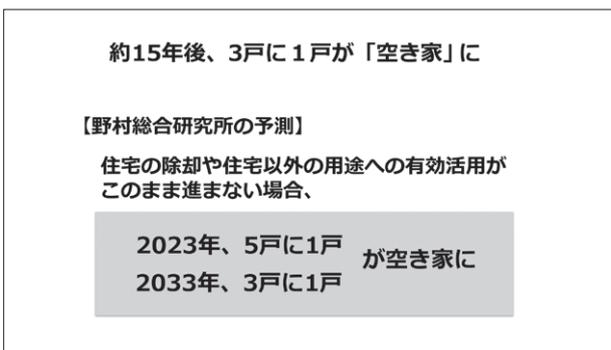
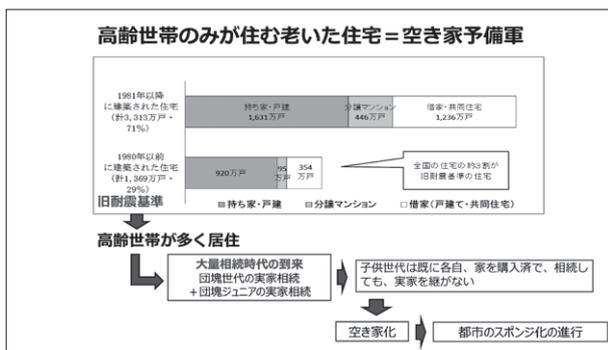
ておりました。

## 持ち家政策の副作用、 高齢者のみ居住の 老いた住宅は空き家予備軍

やっぱりそういった中で、何でだろうという話なんですけれども、要するに開発時期がこの武州長瀬駅周辺というのは毛呂山町とか、あるいは首都圏の中でも比較的早い時期に団地として開発されたんです。昭和30年代ぐらいに開発されたところなんです。そうすると、人は引っ越したり入ってきたりはするものですね、やっぱり開発された時期が古いので住んでる人も非常にもう古くなって、老いているという、つまり高齢化率が真っ赤かなんですけれども35%台ぐらいになっていて、とにかく非常にここだけ特異的に高齢化率が上がっているんです。これはつまり開発時期が古くて高齢化率が高い地区で空き家が増えているということが分かるわけです。

そしてあと10年20年経ってくると、次昭和50年代とか、こういったようなところがまたその居住者の方が高齢化して行って相続が発生して、その相続した子ども世代は「いや、こんなとこ住まないよ。要らないよ」ということで、空き家でとれあえず置いてあるってというようなことが繰り返される可能性があるわけです。

そういった中で、毛呂山町では空き家の所有者さんにアンケート調査を実施しようということで、空き家だろうと思われる700軒ぐらいにアンケートを郵送したんですけれども、もう既に所有者情報が分かんないとかいうようなことでアンケー



トが返ってきちゃったりとか、アンケートでできなかったところも出てきている状況にあります。相続放棄というのも当然出てきております。

そういった中で、何で空き家になったんですかという理由をアンケートをしたんですけども、1位が「相続により取得したが居住する住宅が既にあったため」、2位が「売却したいけれども買い手が見つからない」、3位が「別の住宅を購入したため」ということで、つまり昔は古い家を長男が引き継いでそこに住んでというようなことが文化としてあったわけですけども、特に郊外住宅地みたいなところは、そうじゃなくても古くからのまちでも今はそうだと思うんですけども、相続した世代も既に家買っちゃったりしているので、そこを引き継ごうということにならないわけです。なので、空き家になることが多いということになるわけです。行政に期待する要望は、5人に1人くらい取り壊し費用を助成してほしいということになっていました。

つまりこれからは、高齢世帯のみが住む、特に老いた住宅については空き家予備軍として見ておく必要がある。そのうえでどうしていくかということ、今ある空き家だけではなくて、空き家予備軍も含めて新しい取り組みを考えていかないといけない時期になっているのではないかと。つまり昔と今では違うということなわけです。昔は、先ほど言ったように引き継いでいっていたので、先祖代々の土地とかその家とかというものを大事にしてきた、バトンタッチをしてきたわけですけども、今の世の中はそこまでバトンタッチするような状況にないということなので、今は申し訳ないですけども、高齢者しか住んでないような住宅についてはきちんとそれが、その子ども世代じゃなくてもほかの人が誰か引き継ぐようになればいいんですけども、そうじゃない場合は空き家になってしまう。つまり空き家予備軍だということになります。

さらに今、団塊の世代が大量に後期高齢者にそろそろなってくるということと、私たちの団塊ジュニア世代という者もいるわけで、既にその団塊世代の方は自分の実家ですね、私から言うとおじいちゃん、おばあちゃんの家っていうのが空き家

のままなんだよねっていう人が多いんですけど、さらに今後その団塊世代の人たちが亡くなられて相続が発生すると、そのおじいちゃん、おばあちゃんの空き家と自分のお父さんとかの空き家、自分の実家の空き家というのがダブルで来るというようなことになってきて、大量相続時代というのが到来する中で、非常に空き家が急速に進む可能性すらあるのかなというふうに思っています。

そういった中で、最近ちょっと目にされたこともある方もいると思うんですけど、こういった状況を“都市のスポンジ化”と呼ばれるようになりつつあります。これはスポンジの穴のように都市がスカスカしていくことをスポンジにたとえて言っている和製英語なんですけれども、最近国交省とかの審議会でもこの都市のスポンジ化問題というような言い方をして話が進められるようになってきております。つまりこれまで一生懸命税金をつかって都市としてつくってきたんですけども、どんどんそこがスポンジの穴のように開いてきて、空き家・空き地が増えていてスカスカしていくということが今後さらに進行してしまうということも考えられるわけです。

野村総合研究所の予測ってこれもよく出てますけれども、今後、住宅の除却や住宅以外の用途への有効活用がこのまま進まないという、仮にそうだったとすると、2023年には5戸に1戸、2033年には3戸に1戸が空き家になっちゃうだろうというような予測も出ているわけです。私も見ていて、やっぱり今後これ当たってくる可能性あるなと思っております、やはり家というものを、戦後ですら日本が焼け野原になって、ほかの国では結構





やなくて世帯数も減ってきます。2019年ごろからもう全国の世帯数は減ってくるというふうに見られていますし、もう既に減り始めてるところも出て来始めているんですけども、要するに何が言いたいかと言うと、そんなに要らないんです、住宅。なので、そういう世帯数も考えながら今後住宅というものをつくるということも、非常に今よりは慎重に考えていかないといけないという時代に突入したと思っております。

でも、そういった中で、最近この「負動産」という売りに売れない、貸すに貸せない、負債だけという、固定資産税とか維持管理だけがかかってくる「負動産」というような言い方が出てきており一般化してきておりますけれども、こういった売りに売れない、貸すに貸せない「負動産」というものが増えてきて、放置・放棄化した空き家が増えてきているわけです。例えばこれ本にも載せましたけれども「地主様おいでの節は自治会役員までご連絡をお願いします」といって、これも埼玉の郊外なんですけれども、要するに所有者さんに自治会が連絡をどうしても取りたいんだけど、連絡先も分からないしここにいないので、こういう看板を立ててるんですね。これがもう7年ぐら、ずっと立っているの、やっぱりずっと現れないんだらうと思うんですけども、地主さんが現れない。要するに、所有者が分からないということになっているわけです。

これは同じ団地なんですけれども、「格安、売ります、値段相談」と書いて、ここに実は携帯番号が書いてあって、普通はいろんな不動産屋さんの看板が立つわけですけども、「自分で売ろう、周辺の人に知ってもらおう」というのでこんな形で手作りの看板が立っているという状況になって

いるわけです。

これは、先ほどの毛呂山町で相続放棄されてしまった家ですね。相続放棄されても、国庫に帰属すると皆さん思いがちなんですけども、そうではなくて、きちんと相続財産管理人というのが専任していろいろお金を結構かけて、裁判所とかに申し立てて予納金というのを払ってやっていかないといけないんですね。そもそもこれを例えば売ってもそんなにお金にならないので、そういった予納金とかいろんな手続費用とかそういった費用全般を賄うほどではないので、結局行政も1戸やりだすと全部やらなきゃいけないということになってくるので、とりあえず置いてあるんですね。

なので、これ所有者さんが放棄してるんだったら東洋大学でリノベーションさせてくれないかなと言って、ここのカギ、どっかで借りれないかなって言ってたんですけども、もうその所有者さんともなかなか連絡取れないとかいう状況にも陥っているということになっているわけです。

最近「負動産」が多くなってきたのかもしれないんですけども、土地・建物の無償譲渡まで出現しています。これはたまたま朝日新聞の記者さんが「先生、ただで土地とか建物を無償譲渡するようなことについてどう思いますか」とって取材が来たんですけども、例えばホームページに「無償譲渡、リゾートマンションアップしました」とかって出てたりとかですね、このあたり全部ただでいいからもらってくださいというようなことが既にネット上でもありますし、この間うちの学生が「先生、メルカリに空き家が20万で売ってました」とかいう話になっていて、要するにネット上でそういうフリーマーケット的なそういうものに空き家が出てくるみたいなことになってきたりという

**2019年全国の世帯数も減少に転じる**

全国の世帯数の将来推計

**都道府県の世帯数の将来推計**

**売りに売れない  
貸すに貸せない  
= 「負動産」**

**+**

**放置・放棄化した  
空き家の増加**

↓

**都市のスポンジ化  
の深刻化リスク**

ようなことで、要するに住宅っていうのが資産になってないというのが日本の世の中なのかなと。ちゃんと次の世代に引き継ぐべきものになれなかったっていうのが、持ち家政策としての副作用として出てきているのかなというふうに見ているわけです。そういった中で、相続放棄というのも右肩上がりに増えていってるということになるわけです。

さらに最近よく新聞とかでも出てきてますけども、所有者不明の空き家・空き地問題もかなり深刻になってきているわけです。これはさいたま市大宮区の大宮駅から10分くらいの旧中山道沿いですけども、これよく見ていただくと、歩道、歩道でここ空き家が突き出しているんですよ。なので、みんなこうやって通っていかなくちゃいけない。さいたま市はここを歩道に整備をしたいんですけども、なんとこの登記を調べてみると明治30年の登記以来そのままになっていて、今相続人60人近くになっちゃっていると。それを解決するのが難しいので、市は歩道の土地を買収できていないという状況がずっと続いているということになるわけです。つまり交渉する相手が60人いるので、そこまで手をかけられない。やる気になったらいろいろ手法は実はあるんですけども、それにマンパワーですとか、そういったことを割かれる状況にないというふうなこともあって、ずっと放置されているんです。

これが田舎の森林とかで所有者が分からないとか、境界が分からないとか、自分のおじいちゃんが持ってた森の場所が分からないとか、そういうのはいっぱいあるのでいっぱいよく言われてたんですけども、こうやって都心部の、新幹線も通って坪200万ぐらいする地価のすごくいい場所に

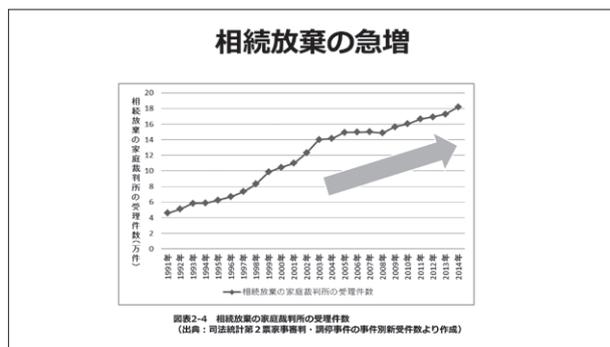
るんですけども、相続未登記の状態のままずっと放ってあって60人に相続人が増えてる。これ多分、もう少し放つといたら100人とか200人とかどんどんねずみ算方式に増えていくということになってくるわけで、最近国も骨太の方針みたいなのでこの所有者不明の問題を対応していこうということは盛り込んでいるんですけども、解決するのが非常に難しいというふうに使われています。

こういった中で、空家等対策計画というのを策定している自治体が増えてきているわけなんですけども、策定した市町村に全国でアンケートを私どもの研究室で取ると、実際に所有者不明とか、確実にじゃないけど所有者不明な空き家があるという話を聞いたことがあるというケースが75%もありますし、相続放棄された空き家があるとか聞いたことがあるというのも70%ぐらいあるので、もう一般的と言いますか、普通にこういったものが問題になりつつあるということになるわけです。

## 公共施設やインフラの老朽化に見る「まち」の老い

さらに、ここまでは家の話だったんですけども、私の本『老いる家 崩れる街』っていうことで、家の問題が実は街に非常にこれから影響を及ぼすよということを問題提起している本です。今一生懸命住宅つくってくるっていうことは、住宅でそこに住む人たちの暮らしを支えるいろんな公共施設とか道路とか下水道とか、水道、そういったもののインフラというのが同じように非常に老いています。

さっきの毛呂山町の住宅団地が昭和30年代につ



**空家等対策計画策定済の市町村アンケート (141件/180件 : 78%)**

**所有者不明空き家・相続放棄空家の存在**

	集計	割合 (%)
① 所有者不明 (相続人不存在も含む) 空き家がある	93	66.0
② 確実ではないが、所有者不明 (相続人不存在も含む) の空き家があるという話を聞いたことがある。	12	8.5
③ 所有者不明 (相続人不存在も含む) の空き家は確認されていない。	18	12.8
④ わからない	14	9.9
⑤ その他	0	0.0
⑥ 無回答	4	2.8
合計	141	100.0

	集計	割合 (%)
① 相続放棄された空き家がある	82	58.2
② 確実ではないが相続放棄されたという話を聞いたことがある。	16	11.3
③ 相続放棄された空き家は確認されていない。	19	13.5
④ わからない	19	13.5
⑤ その他	2	1.4
⑥ 無回答	3	2.1
合計	141	100.0



うようなことが試算されているわけです。

というように、住宅だけではなくてまちも非常に老いていて、その更新というものも非常にこれから大事になってくるんですが、自治体の人がいたら申し訳ないんですけど、非常にこのインフラとか公共施設をやめる、削減していくというのは政治的に非常になかなか難しいというようなことで、例えば自分の家の近くの公民館があっちのまちとこっちのまちとで統合して1個にするというのに多分大反対があって、そうすると票につながっていかないっていうふうなことで、とりあえず計画というか、こんなんでしたっていう計画まではつくれてるんですけど、じゃあどうするのというところで何も、とりあえずそっと置いてあるという自治体が結構多いという状況になっています。

私がかかわらせていただいているこの習志野市というのは、もう72%も旧耐震基準ということもあるので、市長さんもやる気のある方で、かなりたくさんの方の公共施設の古いものを駅前に集約をして複合化して、より地域の人に使いやすいものに新しく新築をする。ただし、ほかのものを減らして行って、数は減らすけれども真ん中にどんどんな機能複合化していることによって、例えば図書館に行った帰りにいろんなホールで何か見たりとか、いろいろ手続とかもそこでできて図書館で返したりっていうようなこともできるような、そういった施設を複合化することをつくろうというようなことをやったりっていうので非常に頑張っている市なんですけれども、ここもやっぱり住民の方からすると、何でうちの近くの公民館がなくなるんだと、コーラスサークルが開けない

じゃないかというようなことでかなり反対運動が起きて、テレビ番組で反対運動の側の番組が放映されたりとかいろいろ大変な状況でもあったんですけども、だんだんやってるうちにやっぱりこれ、より次の世代にとっても、そして今の世代にとってもいいものをきちんとつくっていくっていうことのほうが近所にあるよりもいいんじゃないか。かつ、きちんと公共交通でバスとかでサービスできるようにしてもらったら、そのほうがいいんじゃないか。

さらに、この習志野市の公共施設の再編では非常に民間の方々に入っていただくことによって、例えば図書館7時に閉めるというのを10時ぐらいまで窓口業務をやるとかいうようなこともあったりとか、例えばサークル活動をしたいという枠は非常に増えてるんですね。というのはなぜかというと、朝の9時から夜の10時ぐらいまでオープンできるようにして枠を増やしているの、例えば仕事をしている方でもサークル活動に参加できるようになるとかですね、そういったいろんな細かい細かい工夫を非常に重ねているわけです。なので、もうすぐ多分リニューアルでニュースになると思うんですけども、そういったようなことをやっていて、本来はどこのまちもやっていかなきゃいけないんですけどもなかなかそこに踏み込めていないという状況になって、とりあえず問題先送りになっているということになります。

## 公共施設の再編による 生活圏の広域化がもたらす 暮らしへの影響

でも、そういった中で何となく皆さんも感じで分かると思うんですけど、あそこにあったスーパーなくなっちゃったとか、ガソリンスタンドも法的ないろいろ規制が変わったっていうようなこともあるんですが、最寄りのガソリンスタンドが減ったとか、ほんとに東京都内でもガソリンスタンドどんどんなくなるんですよ、とかですね、バス路線もとにかく空気ばかり運んでいて全然乗ってなくて、どんどん赤字になっていて廃業してい



るとか、鉄道もどんどん赤字で廃線するっていう話が出てきたりというようなことがあって、暮らしに影響がじわりじわりと何となく出てきているのは皆さんも実感としてあるんじゃないでしょうか。

その中で、私の中では、今後人口減少とか空き家増加が増えてきて、都市がすかすかしていくと、何か知らないけど空き家問題が問題だよっていう話ではなく、都市全体の暮らしやすさ、つまり行政のいろんなサービス、ごみとか防災対策とか水道の供給とか救急医療とかそういったような行政のサービスとともに、宅配とか訪問看護とかそういったような訪問系の民間のサービスみたいなものが移動距離とか、人口密度が減るのでそこがすかすかするってことはより広域をカバーせざるを得なくなるわけですけども、ただ、そうなってくると移動距離とか移動時間がすごい伸びちゃって非効率になるので、サービス提供もする労働者世代も減ってくるというようなことで、どんどん手薄になっていく可能性があるということなんです。

なので、例えば暮らしは広域化して、今よりもさらに遠いところに行かないとスーパーがないとか、いろんなサービス網も例えば、ごみ収集はいま週2回来てるけど週1回になっちゃうとか、交通弱者の方が、今でもそうですけれども車がなくて暮らせない、車が乗れないと暮らせないという状況になってきているわけです。

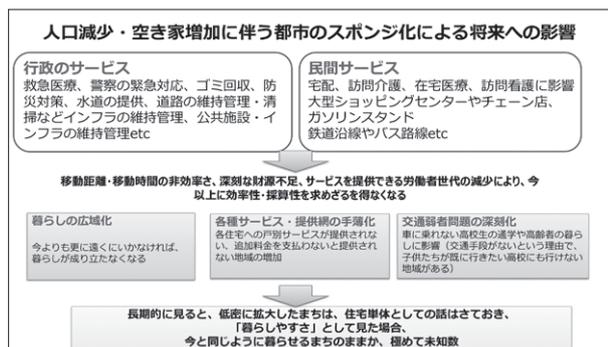
特に高齢者の方もそうなんですけれども、車に乗れない高校生が行きたい高校に行けなくなってきてるんですね。私の研究室に来る学生もとにかく高校への通学が非常に大変だったっていう話を地方の子がよく言っているんですけども、とに

かく鉄道とかがどんどん廃線になったりすると行きたい高校に行けないと。行ける高校、行けるといのはその成績じゃなくて物理的に行けるような、そういったところしか行けなかったんだっていう話も聞いたりということで、未来を担う高校生とかにも影響が及んでいるという状況にあります。

なので、何となく空き家をいっぱい目にとると嫌な気分になると思うんですけども、そういったものというのが実は長期的に見ると、住宅の単体としての話はさておいて、そのまちの暮らしやすさ全体として、今と同じように暮らせるまちなままかどうかというのが非常に未知数ですよということに気づいていただきたいなというふうに思っています。

## 都市計画法の規制緩和により 市街化調整区域へと流れる 宅地開発と人口

そういった中で私の専門は都市計画なので、じゃあ住宅をこれから建てていく場所ですね、別に新築住宅を否定しているわけではなくて、今まで一生懸命税金を投入してきて、下水道を引いて水道を提供して、道路をつくって、公園つくって小学校つくってきたようなまちが持続的に更新していく。つまりそういったまちの中に住宅を建ててもらえばいいわけで、空き家になったものを解体して、そこに新築住宅を建ててもらえばいいわけなんですけれども、実は日本の都市計画、あるいは住宅政策というのがあまり住宅の立地を誘導できていないという話を少しさせていただきたいと



**住宅過剰社会とは**

世帯数を大幅に超えた住宅がすでにあり、  
空き家が右肩上がりに増えているにもかかわらず、  
将来世代への深刻な影響を見過ごし、  
居住地を焼畑的に広げながら、  
大量に住宅をつくり続ける社会のこと。

このまま住宅過剰社会を続けると・・・  
資産としての住宅の有用性が根本から揺らぎかねず、安心して住宅を資産として持てなくなる危険性

拙著「老いる家 崩れる街～住宅過剰社会の末路」（講談社現代新書） 2016年11月

老いる家 崩れる街  
住宅過剰社会の末路  
狩野千雄

現在の約800万戸の空き家が  
15年以内に  
2100万戸を超えるかも  
3戸に1戸が空き家!

「老いる家 崩れる街」の著者である狩野千雄氏が、日本の住宅事情を鋭く分析し、未来の住宅政策について提言している。本書は、住宅過剰社会の現状と課題を明らかにし、持続可能なまちづくりの方向性を示している。

思います。

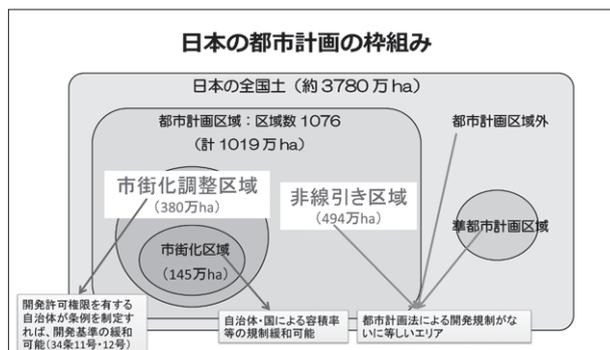
少し難しい話ですが、一番言いたいことは、日本というのは、住宅なら工場みたいに害がないからほぼどこでも建てていいよというような法体系になっているわけです。日本の全国土があるわけですが、都市計画法で都市計画をやりましょうという区域を都市計画区域といいます。この都市計画区域というのは実は日本の国土の3分の1ぐらいしかなくて、ほか全部都市計画区域外、森とかいっぱいあるので、山とかっていうのもあるんですが、田舎のほうのまちも都市計画区域外だったりします。都市計画区域を設定して、その中で線引きというものをしているわけです。この線引きというのが、市街化を促進しようという市街化区域と市街化を原則として抑制していきましようという市街化調整区域に分かれているわけです。

ところが、ちょっと不思議な存在があって、非線引き区域といって線引きをしていない区域というものも存在しています。この市街化区域というのは国とか自治体が容積率とかを規制緩和をすることができるようになってますし、この市街化調整区域というのは原則として市街化を抑制しようという区域なんですけれども、開発許可権利を持っているような市町村であれば、条例を制定して開発の基準を緩和することができるというふうになっています。この非線引き区域とか都市計画区域外とか準都市計画区域というのは、ほとんど都市計画法による開発規制がないに等しいようなゆるゆるエリアなんですね、というようなことになっているわけです。

じゃあ高知県の都市計画を見てみましょうということで、こんなの見たことあまりないと思うん

ですけど、都市計画、高知では高知市と南国市とこの町かな、このあたりが線引きしているだけで、あとはこのオレンジのところは都市計画区域ではあるんですけど非線引き区域というふうになるわけです。ですので、高知市・南国市までは線引きをしているんですけども、要するにここは建てていいけどここはやめとこうというエリアを一応決めているエリアです。なんですが、香南市まで行くと非線引きエリアになるので、開発規制がないに等しいというようなエリアになっているわけです。それだとどんどん、開発規制が緩いほうに開発取られちゃうってようなことがあって、例えば香川県は平成16年5月に線引きっていうのを完全に廃止したというようなことがあるわけですが、高知県は線引きを維持しているという状況になっているわけです。

そういった中で、日本というのは、ここの枠組みと実は浸水とかこういう災害とかあまり連動してなくて、している部分もあるんですけども、例えば、浜松市も南海トラフとかで津波浸水エリアが存在しているということなわけです。このあたり、ここからここまで防潮堤をつくっているんですけども、民間企業が300億円寄附したらしくてここに今防潮堤をつくっているんですけど、そうすると、ここの今、色が付いてるあたりぐらいまでが津波が来るといふに言われているんですけども、これ見ていただくと分かるんですが、これ海でこっちは浜松の駅のほうですけども、実はこの辺全部市街化調整区域と言って市街化を本来抑制すべき区域になってるんです。だから、本来、集落はあったとしても家がこんなにびっしり建ってるようなことってあんまりないんですね。



一部このあたりに市街化区域が存在はしているんですけども、あんまり変わらないですね。どこで線引かれてるか全然分からない写真だと思うんですけども、それは緩和措置をガンガンしているので、海のほうの市街化調整区域の農地のほうが安いからってというようなことでどんどん家が建っていったわけです。ところが、東日本大震災があってやっぱり危ないよねって話になって、お金のある人はどんどん北部のほうに移転していったんですね、工場とかも。

ところが今、自分たちが住んでいたこの津波浸水エリア、防潮堤ができて浸水するよというエリアです、とかの跡地を例えばサブリースとかのアパートを経営する、賃貸アパートを建てたりとかいうようなことで結局人が減ることはなく、建てられたりとか、すごく地価が下がっちゃったので、逆に安いからもう自分たちに手が出るようになったってというようなことで、もう浸水エリアって皆さん分かっているんですけども、自分が生きてるときには来ないっていう根拠のないあれで建てている人がいて、こういったようなことを実は全然都市計画としてコントロールできない状況になっているわけです。やろうと思えばほかの手法でできないことはないんですけども、やっぱりなかなかここに建てるなどまでは言えないというようなことがあって、かつ津波浸水エリアで危ないと分かっているけど安いから建てるという人が存在しているということが分かると思います。

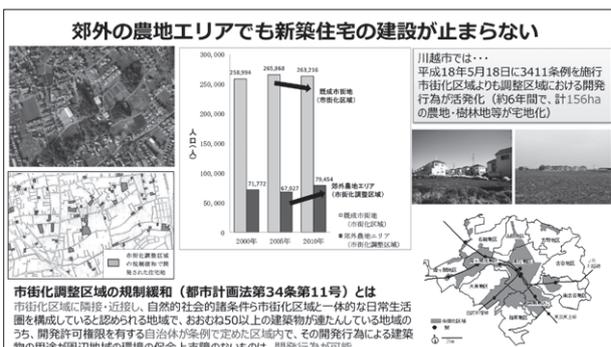
さらに郊外の農地に目を向けると、これも川越市ですけども、虫食い状にこれ全部市街化調整区域といって本来市街化を抑制すべき区域ですけども、ちょこちょこ宅地開発されているのを見て分かっていたらと思うんですけども、川越

市はこのグレーに塗られてるのが市街化区域で、白いところが市街化調整区域、つまり街中は市街化を促進しましょうと、この郊外の農地エリアというのは原則として市街化を抑制しましょうというエリアに指定をしていたんですけども、人口を増やしたいという前の市長さんの強い意向とか、あるいは農地持ってる人がもう農業やらないしというので土地活用したいといういろいろな声があって、この都市計画法の規制の34条11号っていうんですけども、規制緩和の条例をつくって、ほどこでも市街化調整区域でも建てていいですよというふうにしちゃったんですね。

そうすると何が起こったかというと、規制市街地、つまり市街化区域の人口が減って、市街化調整区域の人口が増えるというそういうような、これだけいっぱい家が建っちゃうので市街化調整区域のほうが人口がどんどん増えていくという状況になったわけです。結果6年間で156ヘクタールぐらい農地とか樹林地が宅地化していったというようなことで、一番最初に見ていただいた、農地にぽつんとできたりとかいうようなことが非常に進んじゃったわけです。

## 規制緩和条例がもたらした諸問題、揺れる都市計画

ところが、川越市、実はいろいろもうこの34条11号の規制緩和をした結果、いろんな問題が出てきたわけです。特に問題なのが、市街化区域内での開発意欲が低下しちゃったんです。業者さんは調整区域のほうが農地で安いし、都市計画税も要らないから売りやすいというようなことで非常に



目を付けられて、市街化区域のほうが本来は開発許可件数というのは多いはずなんですけども、その規制緩和した年から一気に市街化調整区域の開発許可件数のほうが多くなっちゃったんですね。

というようなことで、市街化区域での本来そこに下水道を通して小学校をつくって、まあ小学校はどこでもつくってますけども、道路つくって公園つくってやってきたところはあまり見られず、そこで開発が起こらず、調整区域のほうにシフトしてしまったというようなことだったんです。さらに農地の中にもぼこぼこつくられちゃうので、農業をしている、営農をしようという人たちからすると、むしろ後から入ってきた住宅の人たちが文句を言うんですよ。肥やしのにおいがくさいとか音がうるさいとかというふうに言ってきて、本来は農業をちゃんとやりましようというエリアなのにもかかわらず、地域に結構なあつれきが生じ

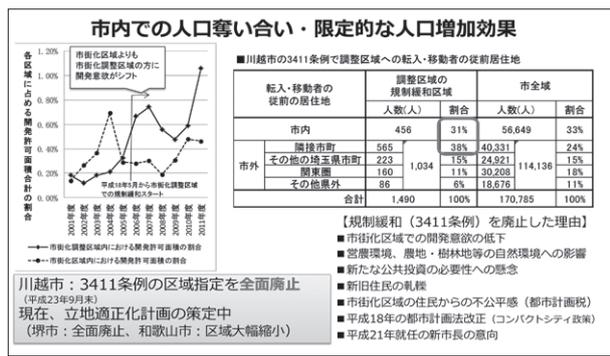
てきて農業ができないというようなことになってきたわけです。

さらに市街化区域のこの人たちは都市計画をするための税金（都市計画税）を払っていて、調整区域は開発を基本的に抑制するので都市計画税は要らないんですね。なのに、市街化区域よりもこっちのほうがどんどん開発されて、でも、そっちは税金要らないってなんか不公平だっていうような声もどんどん挙がってきたわけです。平成21年から新しく新市長が誕生して、その市長がこれこのままではまずいというようなことで、これ実は全国で今2つだけだと思うんですけど、川越市と大阪府の堺市がこの34条11号の緩和を全面廃止、全面やめますというようなことに踏み切ったわけです。実際こうやって調整区域のほうが開発が進んできたので、市街化調整区域のほうの小学校の教室が足りないとか、要するに新たな公共投資が

そこで後追的に必要になってきているというようなことになって、それもよろしくないんじゃないかというようなことで、もう全面廃止ということに踏み切ったわけです。

埼玉県は実はこの規制緩和と条例むちゃくちゃ横行してるんですけども、私は「羽生ショック」と呼んでいるんですけども、逆に規制緩和で賃貸住宅も建てられるように羽生はしちゃったので、この中の赤が市街化区域で、この外側が全部市街化を抑制すべき市街化調整区域なんですけども、このあたりでアパート建てていいですよって、住宅も建てていいですよってすると、このようにほんとに土手のこういうようなところに、農地のところにもぼこぼこアパートが建ったんですね、それもあのサブリース型の。

ぼこぼこ建て、あまりにも建ちすぎて、実は空き部屋率というか、空き家の増加が2003年から2013年で2倍近くになって、要するにまちなかの賃料相場も下がるし、全体として要するに需要がそこまでないのに、アパートばかり建てちゃったので空き部屋だらけになってきたと。全員が首を絞められているという状況に陥って、羽生市もこの市街化調整区域の規制緩和と条例を見直しという方向に



### 羽生市の市街化調整区域の規制緩和と条例の見直しに関するパブコメへのコメント

市内アパート数の大幅な増加により、市街化調整区域における低入居率のアパートの発生や、市街化区域におけるアパート経営の圧迫、また、「空き家問題」としての、「空きアパート問題」の発生等、新たな課題も心配されます。

当市においても、人口減少局面、超高齢化社会、中心市街地の空洞化は進行しており、都市機能の集約化(コンパクトシティ)は、まちづくりにおいても大きな課題です。このような「現状の課題」や「法の主旨」より、定住効果の少ないアパートや、一戸建の賃貸住宅については、都市機能の一部として市街化区域へ集約誘導していくべきものと考えます。(中略) また、都市計画法の主旨を踏まえ、市街化調整区域における新規立地については、市場原理に任せるべきではなく、規制の対象と考えます。

出典：羽生市HP「都市計画法第34条11号運用見直し(案)」の意見募集結果(2015年3月)

今動いたわけです。

ここに羽生市のパブリックコメントがあるんですけども、市内アパート数の大幅な増加により、市街化調整区域における低入居率のアパートの発生や、市街化区域におけるアパート経営の圧迫、また「空き家問題」としての「空きアパート問題」の発生等、新たな課題も心配されるということで、もう調整区域の緩和を見直しますということに踏み切ったわけです。

そういった中で、規制緩和のもう1つの手法として、線引きはやめちゃいましょうという方向もあって、先ほど少しお話をしましたけれども、香川県というのは線引きをしていたところもあったんですけども、もう全面的に線引きをやめます、つまり非線引き区域になった。だから、開発規制がないに等しいことになったわけです。

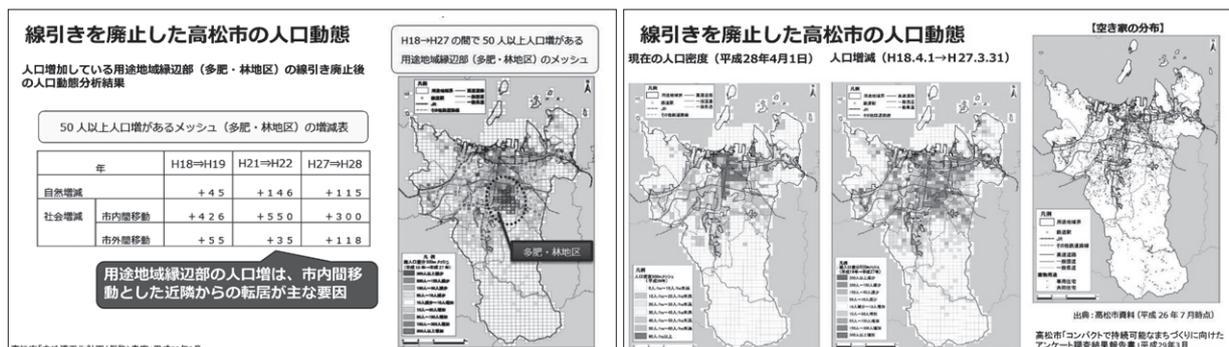
それで1年ぐらい前にたまたま高松に行くことがあって、空港から高松市内にレンタカーで走っていると、何か川越みたいな風景が出てくるわけです。またやってるわと思って写真撮ったんですけど、非線引き区域ってここ宅地開発が郊外のほうでどんどんあるんですけども、見ていただくと分かる通り、農地と工場と住宅とっていうのですごい混在を始めていて、かつどんどんまちが広がっているという状況に陥っているんですね。

実はこれ高松市の資料ですけども、現在の人口密度、赤いところがすごい人口密度があって青が人口密度が少ないんですけども、つまりまちなかのほうは人口密度あるんですけども、平成18年～27年の人口増減を見ると、要するに郊外、昔の市街化調整区域だったあたりの人口が増えているんですね。つまりこちら辺で一応止めてたんですけども、この線引きをやめたので、川越とか羽

生と全く同じことが起こって、みんな車で行くしっていうこともあって、農地が安いしというので、どんどんこっちのほうに宅地開発がなされているので、見ていて分かるように、まちなかのほうは人口減ってるんですけども郊外のほうが人口増えているという状況になってしまったわけです。

空き家の分布っていうのもまちなかとか全体的に分布してるんですけど、まちなかのほうに空き家がどんどん増えていっているというようなことが分かると思います。ちなみに、何で高松とかこの辺が線引きやめたかと言うと、このあたりが実は都市計画区域外なんです。先ほど一番ちょっと難しいですよと言ったんですけど、この都市計画をしましょうという区域外と接してるんです。つまり、都市計画しませんというエリアなので開発規制がないんです。だから、宅地開発しようが何しようがほとんど、すっごい大きいのをやる以外は、ちょっとした宅地開発だったら別に開発許可とかそういう手続とかっていう話があまりうるさいこと言われないエリアになっちゃうんです。なので、こちらのほうにどんどん流出していったので、それをくい止めたいということが高松市はあってこの線引きをやめたという、そういうことなんです。

ところが、高松市がちゃんとこれ線引き廃止後の人口動態の分析をしているんです。この辺りが増えているというようなことなんですけれども、どこからその人たちが来たんでしょうという分析をしたわけです。そうすると、ほかから来るというよりも、市内の中で人が動いているだけで、人の移動だけが主な要因ということが分かってきたわけです。これ実は埼玉県の川越も同じで、人口増加効果というのはほとんどなくて、自分たちの



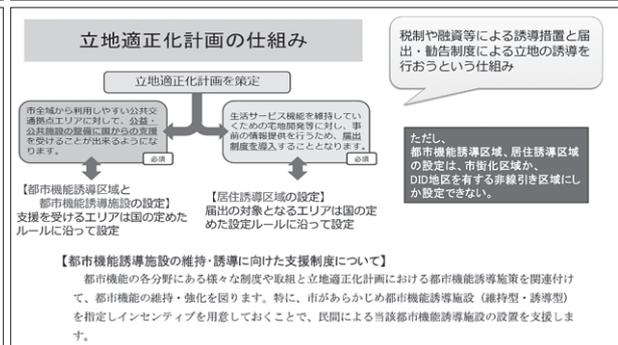
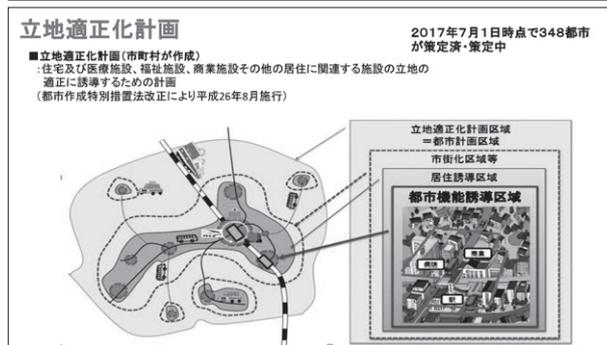
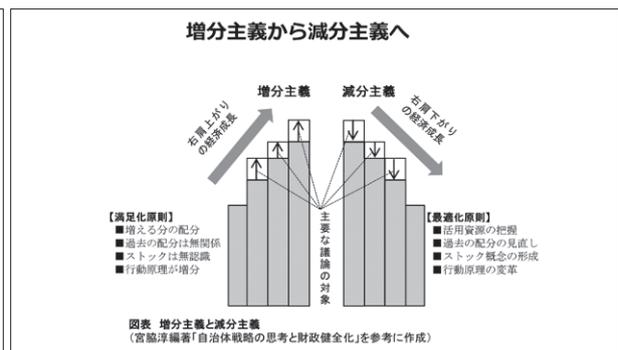
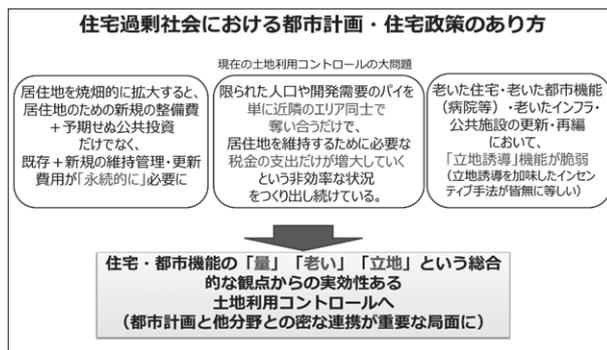
まちの近場で人がどんどん移動しているだけで、農地つぶしながら住宅を建ててまちなかのほうから人を引っこ抜くという、そういうふうなことが川越でも実際分析をするとそうだったんですけども、線引きをやめた高松市も全く同じことで市内での移動でこの辺りの農地とかをつぶしながらやっているということで、実は高松市はこの辺りの小学校の増築とか子育て支援施設などへの新たな公共投資が必要になっちゃってるということになるわけです。

ただ、これもこっち側、都市計画区域外に人が流出するよりもまだ自分の市内にとどまってもらえたほうがいいという、そういう見方もできるわけですけども、とはいえ、やっぱりどこを開発、どこがまちとして拠点的にきちんと住環境も維持したり、そこがいろんな人の世代交代が進むようにするエリアと、そうじゃないエリアというのをきちっと分ける必要があると思うんですけども、こういうふうにしちゃうとどこでもオッケーになっちゃうので、広く薄く都市は拡大するけれども人口密度がそう上がるわけでもなくというようなことが繰り返されるということなんです。

## 求められる実効性ある土地利用、進む立地適正化計画

そういった中で、住宅過剰社会におけるこれからどうやって都市計画とか住宅政策をやっていくかということなんですけれども、やはり住宅とかいろんな施設の「量」と「老い」と「立地」という、その3つの観点からきちっと実効性のある土地利用コントロールをしていかないといけないというふうに思っております。皆さん多分都市計画なんかほとんど触れることがないので、なんか都市計画ちゃんと日本やってそうだと思っている方ももしかしたらいるかもしれないんですけど、外国の都市計画の研究者とか来ると「日本に都市計画はあるんですか」ってほんとに聞かれちゃうぐらい、もうびっくりされるんですね。それは東京の都市部もそうだし、郊外もそうだし、欧米からすると何か信じられないという状況をいつも聞かされるわけですけども、いよいよ世帯も減る、人口減っていただけじゃなくて世帯も減る、空き家も増えていくっていう中では、こういったことを一緒にやっていかないといけない時期に突入していると。

つまり、これまでは高度経済成長期とかいうこ

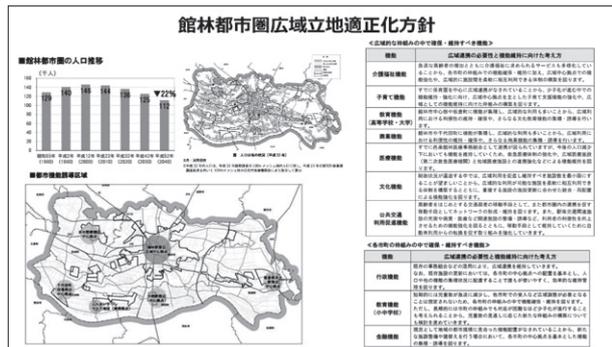




あるいは熊本市の場合はもう少しコンセプトチックといいますか、とにかく公共交通を維持すると。公共交通で結ばれたエリアでその駅から徒歩圏になるべく居住を誘導していくというようなことなので、手のような形で、ここに公共交通ですね、バスとかいうのもあって、そのところから徒歩圏内を主に居住誘導区域に張るという公共交通重視型というか、そういったような指定の仕方をしてる市町村もありますし、これは釧路なんですけれども、ここが釧路の駅前なんですけれども、そこ以外に釧路は雪国でもありますので、基本みんな車なんで、幹線道路にずらずらと実はチェーン店のロードサイドショップがあるんですけど、それを釧路にとっては大事な都市機能だということで、これはイオンのショッピングモールなんですけど、そういったようなものとかこういったロードサイド系のところも都市機能誘導区域で

すよというふうに指定をした路線型指定と呼んでるんですけど、そういう指定の仕方もあるということで、見て分かるように各市町村市町村でいろんな方向で線を今一生懸命引いているという状況になっております。

これ私もかかわらせていただいているんですけど、群馬県の館林は、単に館林市という市町村だけじゃなくて、その周辺のまちと一緒に館林都市圏というすごく広域的な立地適正化方針を立てておりまして、それぞれすごく人口減ってくるので、これは人口密度なんですけれども、皆さん大体この館林市に住んでるんですけど、各まちのちょっとしたところに人口密度が張りついてるんですけども、どんどん減っていくのでいろんな公共施設も役割分担をしましょうと。図書館はどどこねとか、市民ホールはどどこねみたいな、そういうふうな廃合し、今後更新をしていく、建て



**立地適正化計画に取り組む市町村 (四国) 2017.7月1日時点**

<b>徳島県</b> 徳島市、阿南市	<b>香川県</b> 高松市、丸亀市、坂出市、多度津町
<b>愛媛県</b> 松山市、宇和島市、八幡浜市、新居浜市、西条市、大洲市、伊予市、四国中央市、久万高原町	<b>高知県</b> 高知市、南国市、土佐市、須崎市

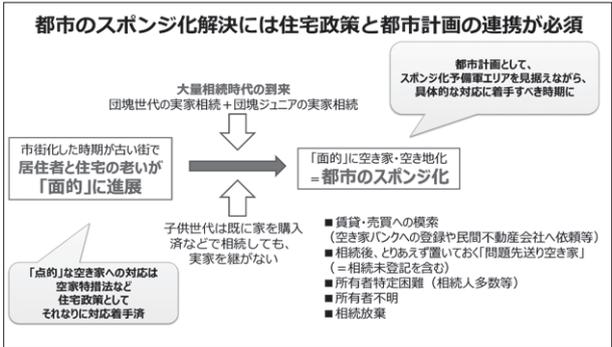
**住宅過剰社会から脱却するために (自治体ができること)**

**住宅総量と居住地面積をこれ以上増やさない**

- まずは「規制緩和で生み出さる新築住宅部分だけ」でも総量抑制
- これまでの過度な規制緩和を抑制する方向へ (まずは能を切ることが大事)
  - ・例えば、市街化調整区域の規制緩和を可能とする区域の廃止や縮小へ

**既にある住宅・居住地の再生や更新を重視する枠組みへ**

- 都市計画として重点区域 (まちのまとまり) を設定し、既存住宅・空き家の流通化を重点的に支援
  - ・空き家を活かして、「まちの価値」を向上させるまちづくりの支援
  - ・そのままでは市場性がない空き家 (中古住宅) をリノベーションを行い、住宅市場に流通するための支援
  - ・空き家の賃貸住宅化への支援
  - ・利活用の可能性が低い空き家は円滑に解体・除却するための支援
- 隣地買い増し・隣地利活用に対する支援
  - ・隣接所有者による敷地拡大、地域で共同に利用する菜園・広場・駐車場etc



替えをするときにはそういった方向で、同じような市民ホールはいっぱいありませんよね、すぐ車で行けるような距離なんでっていうふうなことをみんなで調整しながらやっていきたいと思いますという枠組みを、多分日本で初めてなんですけれどもつくっているというふうなところもあります。

このように立地的に実は四国でやっているのは、徳島、香川、愛媛県、高知県で高知市、南国市、土佐市、須崎市はやってるんですけども、やたら何か愛媛は多いという、なぜか知らないですけど、実は裏側には補助金を、立地適正化計画をつくると補助金をガンガン出しますよという裏があって、市町村の方々が補助金ねらいでやっている場合もあるということです。

そういったようなことで、これからもう住宅総量と居住地面積を増やすような方向はやめましようというふうなことで、既にある住宅・居住地の再生とか更新を重視する枠組みにしていったほうが、しないともう駄目なんじゃないかというふうに思っています。

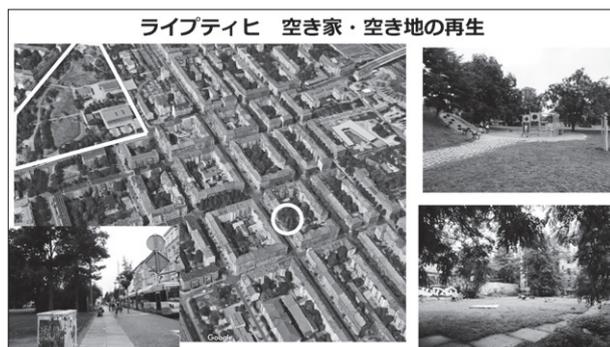
## 住宅政策と都市計画の連携、 ライブチヒに見る「まち」再生

そういう中で、例えばドイツのライブチヒというのは、これ全部空き家だったのが今は再生されてるんですけど、これ汚いけど空き家じゃないんです。これアートなそうなんですけども。これ全部見ていただくと分かるんですけど角地なんですね。つまり、もうライブチヒというのは東ドイツと西ドイツが統合したときに、産業とかの関係もあってむちゃくちゃ空き家だらけになっちゃった

んです。なんです、それを再生させようというときにドイツはちゃんと都市計画をしていて、都市計画として大事な場所、面的に大事な場所っていうのを重点的にやってるんです。だから、日本だと空き家というところでもオッケー、どこの空き家でもとにかく救おうみたいな話になっちゃうじゃないですか。けども、住宅政策と都市計画がドイツはきちんと連携されているというふうになっているわけです。

多分配付資料にあると思うので読んでいただければ分かると思うんですけども、やはりどこもかしこも救うということは多分できないので、都市計画として重点地域というのをきちんと設定して、その既存住宅とか空き家の流通化を重点的に支援するというふうなことで、空き家を生かしてまちの価値を向上させていくというふうなことをやると。なので住宅政策、つまり空き家政策と都市計画をきちんと連携させる必要があるというふうに毎回いろんな審議会でも言っているんですけども、なかなか国交省の住宅政策というのはやっぱり平等主義的に全体についていう話になって、ここにメリハリをつけるという感じになってないんですけども、きちんと重点的な都市計画のエリアをまず再生させるというふうに住宅のいろんな支援政策もひもづいていくというふうなことが求められているんじゃないかというのは、ライブチヒはやっぱりそうだろう。

ライブチヒは非常にうまく行って、今非常に空き家が民間がいろいろ手を出し始めてリノベーションかけて、もうほとんど空き家がなくなっていると、空き家もあるんですけど、いうふうなことになっています。一時期は減築と言って、ここ全部空き家だったんですけど、ここを全部減築をし



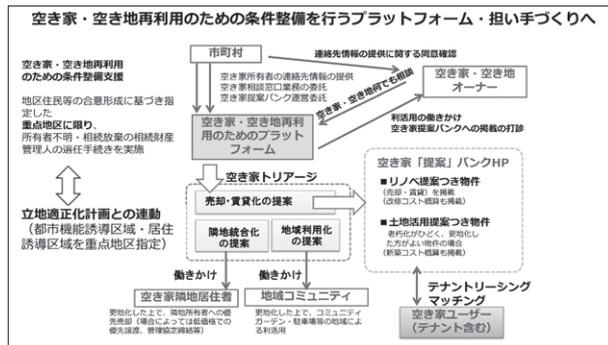
たりとかいうようなことをしてこういう広場とか、今実はライブチヒ、空き家再生とかが大成功して人口むちゃくちゃ増えて、小学校が足りないということでここに小学校をつくったりしてますけども、そういったようなことで再生してるんですね。

ところが、行ってみるといっばいまだまだ空き家があるんです。ライブチヒは一棟全部オーナーが1人なので全部空き家になっちゃうわけです、アパートとかコンドミニアムみたいなもの。空き家なんですけども、まだまだこれ空き家だなんて思ってたら違って、投資にすごいねらわれてしまって、海外の投資家が空き家をどーんと買って値上がりするのを待っていて、別に住まわせないで値上がりだけを待っているという空き家がいっぱいあるということなんです。なので、あまりうまくいきすぎると、そこに投資みたいな話でもっと話がややこしくなってきたりするというようなこともあるんだなんて思って見てたんですけども、そういう状況。それとライブチヒはどんどん賃料が上がってしまって、本来ライブチヒにずっと住んでた人が追い出されちゃうという、そういうことも起き始めているということです。

## 一人一人が当事者意識を持ち、「まち」の将来像を描くことが大事

なので、これからつくるっていう話から、じゃあどう使っていくかということに向けた新たなビジネスモデルというのが非常に必要だなと。空き家をトリアージ、選別して、もう無理なら解体とか、あるいはこれは使えて、これはカフェにできるとかっていうふうにトリアージをして、かつもう住宅の数いっぱい足りてるので、住宅を住宅じゃなくて、住宅をいろんなスモールオフィスとか店舗とか子育ての施設とかそういったものに用途を変更していく。あるいはもう需要がないとか、より広く使っていってもらおうということで隣の人に家庭菜園とかあるいは地域の菜園に生まらって、必ずしも建てるという発想じゃなくて使うという発想にしたり、あるいは隣の人に買っていただいたり駐車場利用もしていただくとか、そういったようなことをきちんとやる担い手というのがきちんとビジネスになるような、そういうようなことが必要かなというふうに見ております。

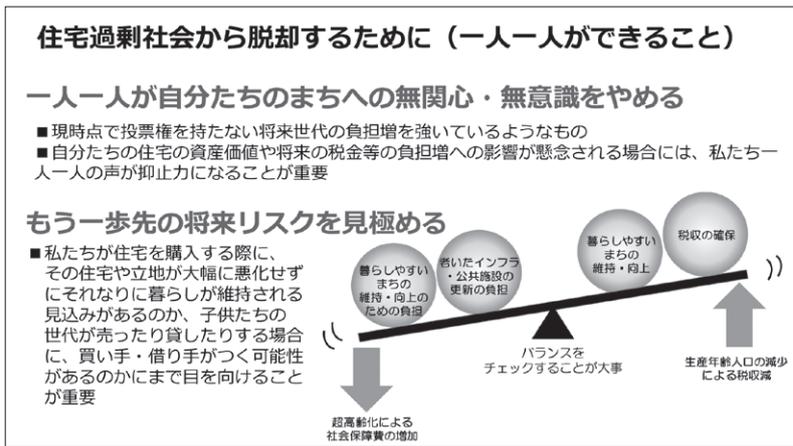
実際今、空き家バンクっていっぱいできてるんですけど、汚い、申し訳ないですけど中古住宅とかが並んでてもいいなと思わないわけですよ



ね。つまりどういうふうに使  
 えるのだろうか、どういふ  
 手に手を加えたらどれくらいのお  
 金がかかって、どんなふうに使  
 えそうかということがこれじゃ  
 想像できないですね、一般の人  
 には。ですので、これは私も大  
 山町に提案しているんですけど  
 も、この空き家・空き地再利用  
 のためのプラットフォームと呼  
 んでいるんですが、こういう人

たちが空き家をトリアージして売却・賃貸化する  
 とか、隣の人と統合してもらるように隣の人に働  
 きかけるとか、庭にするとか地域の菜園にするっ  
 ていうようなことをきちんと計画を1つ1つ提案  
 をして、所有者さんに提案をしていって、それを  
 リノベ提案付物件とか土地活用提案付物件みたい  
 な形で、空き家バンクじゃなくて空き家提案バン  
 クとして出してみたらいいんじゃないかと。

一番大事なのは空き家のユーザー、つまりテナ  
 ントさんと呼んでくるということが一番いま日本  
 に足りないの、こういったようなことができる  
 職能といいますか、担い手というものが育ってこ  
 ないと空き家問題解決しないというのが見てて  
 思うわけです。ただ、それもどこでもいいんじゃ



なくて、きちんと重点区域を設定してそのエリア  
 をとにかくまずやるという、そういうような都市  
 計画との連携というのが必要なんじゃないかとい  
 うふうに思っています。

というようなことで最後、私たち一人一人が自  
 分たちのまちの無関心とか無意識をやめないとい  
 けないし、自分が死んだ後どうなるんだろうとい  
 うようなこともきちんともう一歩先の将来リスク  
 を見極めて、いろんなものを考えていかないとい  
 けないという時代に突入したということを経験に  
 皆さんと再認識していただきたいなと思ってお  
 ります。

どうもありがとうございました。



## 第2部 パネルディスカッション

- ◎コーディネーター 山村一正氏（高知県自治研究センター 理事）  
◎パネリスト 野澤千絵氏（東洋大学理工学部建築学科 教授）  
山田浩二氏（一般財団法人 日本不動産研究所）  
岡本明才氏（株式会社 ライフ・カラーズ）  
門吉直人氏（高知市都市建設部 部長）

（司会）

第2部はパネルディスカッションということで、前の壇上に5人の皆さんに登壇をしていただいております。私のほうから皆さんのご紹介だけさせていただきますきたいと思います。

まずパネリストですけれども、基調講演に引き続きまして野澤千絵教授にお願いしております。

皆さんのほうから向かって左側から、山田浩二さんでございます。一般財団法人日本不動産研究所に所属されております。

そして、そのお隣が住宅のリノベーションなどを手掛けておられます株式会社ライフ・カラーズの岡本明才さんでございます。

そして、行政の立場から高知市都市建設部、門吉直人部長さんでございます。

そしてコーディネーターは、当自治研究センタ

ー理事であります山村一正理事をお願いしております。それでは、以後の進行は山村コーディネーターにお願いしたいと思いますので、よろしくお願ひします。

（山村）

どうもありがとうございます。コーディネーターということで、高知県自治研究センターの理事をさせていただきます。

自治研究センターでは今から7年ぐらい前に「循環型まちづくり」ということで、高知市を中心として人がどう住む方法があるのかという研究をしておりました。例えば高知市の新屋敷2丁目に高知大学の教授と一緒に全戸を調査したり、あるいは加賀野井1丁目、2丁目も全戸を調査しまして、そのプロセスの整理等も行っていましたが、



正直なかなか結論が出ないということで、そうこうしてるうちに一つの結論もやはり7年も経って何か出さなきゃいけないということで困り果てていたときに、野澤教授の本に出会いまして、そこに書かれてあるのはほぼほぼ私たちが考えてたことと非常に近いというか、もっと先進的な内容でした。そういう意味で、今回のシンポジウムの開催の運びとなりました。

第2部におきましては、最初に自己紹介と、今取り組みされていることも含めまして、まず野澤氏以外の3名の登壇者の方にそれぞれお話しいただいて、空き家問題について具体的にどういう提案があるのか、どういう考え方があるのかというのをお聞きしたい。それをまた皆さんと共有しながらディスカッションしていきたいなと思っております。

それとやはり野澤氏の基調講演の中でございましたように、都市計画というものと空き家問題が非常に密着しているということ、都市計画がどうあって空き家をどう解決できるのかという問題も合わせて話をしていきたいなと思っております。

石川常務理事からお話がありましたように、最後には会場の皆様からもう忌憚のない質問等を承りまして、それを登壇者のほうでご説明していただくというような段取りで考えております。短い時間ですがよろしくお願いいたします。

それでは早速ですが、まず、一般財団法人日本不動産研究所の山田先生お願いします。

(山田)

今ご紹介いただきました一般財団法人日本不動産研究所公共部、不動産鑑定士の山田と申します。常日ごろは不動産の鑑定評価業務、あと固定資産税の諸々の相談業務、それから今日これからお話テーマになる空き家関連業務などのお手伝いをさせていただいております。あと不動産鑑定士の仕事をしております。不動産鑑定士協会の農地委員会の委員もしております、最近近年は農地の関係、あと生産緑地法の関係とかもいろいろ調査・研究しているところでございます。

本日のテーマである空き家ということで、全国的に今問題となっております、私自身も何か所

かでお手伝いをさせていただいております。この近辺で申し上げますと、四国、いま松山市で空家対策計画の検討をされておられまして、先週もその協議会の中でいろいろお話をさせていただきました。本日は、こういうふうなところから皆様方に空き家に関してのいろんな情報なり問題点なりをお話しさせていただければなというふうに考えております。よろしくお願いいたします。

(岡本)

株式会社ライフ・カラーズの岡本明才と申します。ライフ・カラーズは不動産会社なんですけど、今の不動産の仕事に就いたのが実は2年前になります。不動産のことはすごくある意味素人なので、ここにおること自体がなんかちょっとどうなのかなと思うんですけど、ただ、自分が不動産の中に飛び込んだときにいろいろすごく不思議なこと、業界の何か不思議やなということをすごく感じたので、そういうことも踏まえて今日話ができたかなと思っています。

あとライフ・カラーズが最近行った事業として、菜園場の北に築70年の洋裁学校があるんですが、そこずっと空き家になってたんですね。130坪ぐらいの敷地に大きな学校なので建物があって、ライフ・カラーズの社長に「あそこ買いましょよ」ってずっと言い続けてたら買ってくれたんですね、社長が。それでそこを開発しまして賃貸ビルにして、今いっぱいお店が入って賑わってるという状況になってます。そういうことも含めている話でしたらなと思いますので、よろしくお願いいたします。

(門吉)

皆さん、こんにちは。この4月から高知市の都市建設部の部長をします門吉と申します。今日野澤先生の話の中でも住宅政策と都市計画の連携というものが空き家問題では一番重要になってくるという、その2つの部門を担当をさせていただいている都市建設部として今日この場に立たせていただいておりますが、高知市として空き家に対してどういった取り組みをしているのかということと、都市計画上どういった部分で高知市は取り組んで

いるのかという部分を、情報提供みたいな形になるかもわかりませんが皆様にお話しさせていただいて、またこの空き家問題に対する理解を深めていただければというふうに考えているところですので、今日はよろしく願いいたします。

(山村)

それでは早速なんですけども、野澤先生の基調講演を聞きまして、山田さん、岡本さん、門吉さんの順番で、今取り組みされてるような思いも含めてお話ししていただきたいと思います。よろしく願いします。

(山田)

私のほうから簡単に今取り組んでること、ないし空き家に関しての情報提供という形でご説明させていただきたいと思います。お手元の資料をご覧ください。

これは何かと言いますと、先般行われました松山市での空き家対策の協議会の中で私が説明を行った資料の一部でございます。今日ご来場の皆様方、既に空家特措法であるとかそういうものをご理解されていらっしゃる方もいらっしゃるかとは思いますが、今日初めて聞くという方もいらっしゃるかもしれませんので、改めて空家特措法の簡単な概要、それから空家等対策計画の簡単な概要、この2点について説明をさせていただいて、あと残りを簡単にご説明させていただきたいと思えます。



まず資料の左側左上に「空家等対策計画の背景」と書いてございまして、「現状」と書いてございます。先ほどの野澤先生のお話にもございましたけども、近年空き家が増加している。その結果、今お住まいされてる方々の隣が空き家だった場合に、一部いろんなご迷惑を受けたりしている場合もある。それから片方で、空き家を何かほかの用途に使っていかうというふうな機運も高まってきた。こういうふうなことを背景に、近年「空家特措法」というふうな法律が制定されました。

この法律が目指すのが2つございまして、その下、危険な建物・危険な空き家についてどうするか。それからもう1つは、空き家というストックをどういうふうにご利用していくか。この全く異なる方向になるんですけれども、この2つの方向をこれから考えていかうというのが「空家特措法」の目指す道。これらを取りまとめて、いろんな市・町・村で「空家対策計画」というものをつくってくださいと。国としては「住生活基本法」というのはあるんですけれども、それで日本全国で数年後に何%というふうな目的を決めてできるだけつくってくださいというふうなことで、今目指してるところでございます。その下のところに方針として書いておりますけれども、今申し上げたようなことを推進していかうというところでございます。

それから、「空家等対策の視点と対応」ということで、戸建て住宅をイメージしていただきたいんですが、戸建て住宅を段階に分けると4つぐらいに分かれるかなと。一番上から「居住・活用」、これはまだ空き家になってないときですね、利用されてる状態。その次に空き家になった状態、「空き家」。それから「管理不全」と書いてますが、空き家でちょっと建物も状態があまり芳しくない。最後の「特定空家」というのが、もう屋根が落ちそうになって通行人に迷惑をかけるかもしれない。大きくこの4つに分かれるかなと思えます。

まず空き家になる前のところで「空き家化の予防」と書いてございまして、もう居住段階からその建物の所有者さんへのいろんな啓発をしていかう

ということをお試しでございまして、例えば「単身高齢者の住まいの把握や、相続問題に対する周知・啓発」ということをこれから行っていこうと。既に行っておられる市町村もありますけれども、より一層やっつけていこうというふうなところですよ。

それから第2段階、居住されなくなって空き家になった段階ですね。これについてはできるだけ活用していこうと、空き家の利活用。例えば地域交流とか福祉とか観光とか、いろんな分野での活用を考えていこうということです。

それから第3段階、管理不全に陥った状態。これは本来その右側を書いておりますけれども、「適正管理の推進」と書いてございまして、空き家の所有者の方に管理責任があると。そういうことをまず意識をその所有者の方にご認識を深めていただいて、適正管理に努めていただく。例えば外壁が壊れてたりしたら、それを直してもらおうというふうなことですね。

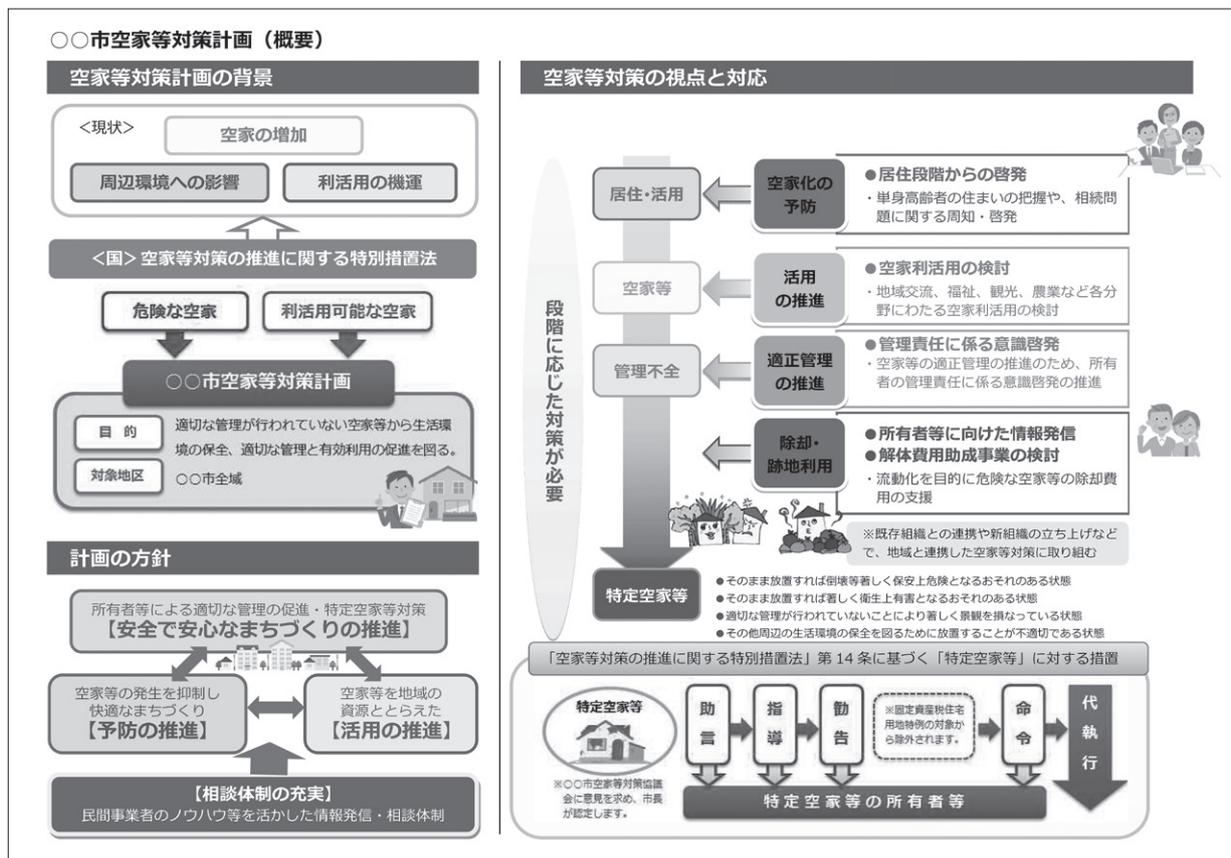
それから最後の「特定空家」、これは法律用語でございまして、要するに危険な建物で、通行人など第三者に危害を加える恐れがあるような建物。この段階になった場合は除却、要するにもう取り

壊してくださいというふうなことをお願いする。当然直してお住まいできるのであれば直せばいいんですけども、どちらか直すか壊すかということをもう所有者の方をお願いしていくと。

基本的にこの第4段階、それぞれの段階ごとに空き家対策を行っていくということが計画の中で謳っていきこうというふうになっております。

最後、右下のところでございますが、特定空家になった場合どうなるかということがフローで書いてございまして、空家対策特措法の第14条に「特定空家」ということが取り決めされております。その一番左側、楕円形で書いてある「特定空家等」ですね、危険な建物になったらすぐに「特定空家」になるんじゃないかと、それぞれの市のそういう協議会とかで「特定空家」に認定しましょうというふうな行為があつて、最終的には市町村長が認定していく。

「特定空家」になった後、助言・指導・勧告・命令とこういうふうな4つの段階がございまして。それぞれ言葉のニュアンスそのままなんですけども、最初は助言で「何とかしてくださいね」と優しく言うんですが、だんだんきつくなって、最後



「何とかしろ」というふうに命令調になる。どうしてもそういう危険な建物についてアクションを起こされない所有者さんについては、行政のほうに代わりに取り壊しの執行を行うというふうな流れということで、こういうふうな流れが「空家対策計画」の対応になります。

あと、利活用を中心に資料のほうの説明をさせていただきます。これ私がいろんな市町村に回ってお話をお伺いしたり、実際のその空き家の利活用例を調べたりしたところ、こういうふうな分類になるんじゃないかなと。あくまでもこれ例示でございますのでこれ以外のご利用もあるかと思えますけれども、今日はここに示したように6つに分けて資料を作成しております。

「住み替え住宅」として、子育て世代をターゲットとしたような住宅・戸建て住宅があった場合に、子育ての世代を呼び込もうとしてその空き家を利活用していこうじゃないか。ここ多数と書いておりますけれども、直接私市役所でお伺いするのは静岡県の掛川市の職員の方にお伺いしたんですけれども、できるだけ子育て世代を呼び込んで、若夫婦を呼び込んで人口を増やしたいというふうな施策を打ちたいということで、どういうふうにするにいいだろうかとのご相談を承りました。もう1つは高齢者の方ですね、これは北海道でやったところでございます。

それから、「住民支援」。地域交流施設、これは早い話が町内会のそういうふうな活動を行うとか、あと文化芸術活動、文化でそういう地域の交流を図っていけないかということテーマに、そういう空き家を活用して何かできないかというふうなところ。それから、保育所または学童保育施設、それから学習施設ということで、働くお母さんのために低学年の小学生を預かっていただくとか、それからもっと前向きに、その地域住民の方々が講師をされて空き家を学習施設として、まちとしてそういうふうな学童のレベルアップをしていこうというのにかかわっていこうというふうな内容でございます。

それから、その次に「福祉関係」。ここで書きましたのは「高齢者向けの福祉」と「障害者向けの福祉」というふうに2つ書いておまして、高

齢者向けというのはデイサービスとかシェアハウス、こういうふうな使い方をされてる場合がある。それから障害者の方は障害者向けのグループホーム、それから私直接ヒアリングに行ったんですが障害者の方向けの就業支援事務所です。NPO法人がされてるような場合で、障害者の方が養護学校とか卒業された後に就職される前に一定期間そういう職業訓練を行うような施設として使われるというふうなところ。それから「農業関係」。農業で2つ書いたんですが、耕作放棄地及び空家の解消、これ京都府も今施策として進められておられまして、積極的にその農業と耕作放棄地のダブルの解消をねらっていこうということで施策を進められております。それから、これはよく雑誌とかで出ておりますが農泊ですね、農業体験型の農泊施設、ミカンなんかの収穫体験をしてもらおうというふうなことで空き家の活用がされておられる。

それから、その次に「観光関連」。観光関連施設として利用できないか。それから文化施設、アトリエ・ギャラリーですね。それから古民家・著名建造物、これらも観光施設として利用できないだろうか。それから一番最後「業務関連」。店舗・事務所、それからサテライトオフィスなんかの利用が考えられるというところでございます。

あと、観光における空き家の活用事例ということで、私が奈良市に行きまして調査してきた結果をお話しさせていただきたいと思います。2枚目の真中に「位置図」と書いておまして、有名な東大寺は観光客の方が行かれるんですが、そういう有名な観光施設の南側のゾーンですね、観光客



## 観光における空家活用事例（奈良市）

### 1. 地域の概要

「ならまち」の南部は、「近鉄奈良」駅の南方に広がる観光地域のうち、ならまち大通り以南の地域である。

710年遷都により都となった奈良は、平城京の外京として多くの社寺が置かれたことによって都市として発展したことに始まり、第二次世界大戦時も大規模空襲を免れたことから昔ながらの街路や建築物が残り、今ではその古き良き景観を目的とした観光客が多い。その中でも「ならまち」の南部は世界遺産である元興寺が存し、社寺や公共文化施設のほかに、江戸時代に建築された町屋が軒を連ねるスポットがあり、この町屋の外観を保ちながら飲食店や雑貨屋などにリノベーションすることで「ならまち」ならではの魅力が生み出され、観光スポットとして話題となっている。

### 2. 観光資源の概要

主な観光資源としては、世界遺産に指定されている元興寺や周辺に点在する社寺のほか、最も魅力的なものは歴史的価値を有する古民家や町並みである。

著名な社寺は観光スポットとして大変魅力的であるが、これら以外に「公益社団法人ならまちづくりセンター」が主体となり、ならまち及びその周辺に残る町並み（古民家や道）の多くを文化財等に指定のうえ保存する活動を積極的に行っている。その結果、外観の変化を伴わないリノベーションによりタイムスリップしたかのような雰囲気を漂わせながらも、そこにある設備は清潔感を漂わせる新しさと徒歩で町を散策する楽しさを与える多種多様な幅広い世代を楽しませる店が点在するほか、空家を再利用した休憩場や資料館などの多くを無料で開放していることで、日本内外を問わず幅広い世代が訪れ易くなっている。

### 3. 主要な名産品・観光地

- ・元興寺（世界遺産）、御霊神社（縁結び）
- ・春鹿（日本酒は奈良が発祥地）
- ・吉田蚊帳（伝統的な蚊帳生地専門店／定番お土産）
- ・奈良町からくりおもちゃ館（築120年の古民家／陰陽師が住んでいた／昔の玩具を展示遊ぶことも可能）
- ・鹿の船（観光案内／かまどで炊いたご飯）
- ・奈良町物語館（奈良まちづくりセンターが空家をまちづくり活動の拠点として平成7年に整備。1階部分がギャラリー、コンサート、作品展などのイベントスペースとなっている。）

### 4. 地域の特徴

「ならまち」の空家利用法は、そこに住む市民と市の協力関係が一体となって成り立っているのに加え、既存の主要な観光スポットばかりに頼るのではなく、その

主要スポットを囲むように観光客に魅力的な町づくりを行うことで、徒歩での散策を促進し、通常であれば近寄りたがたい狭い路地や人目につきにくい場所にも隠れ家的要素が付随され、新たな魅力を生み出している。また、「ならまち」の場合、社寺という日本古来のものが主要な観光物であることにあわせ、新しい高層の建築物を建てるのではなく、あえて古い文化や技法・建物などを使うことで、他が真似できない価値を生み出している。

ならまち[南部] 位置図



(休憩スペース&町屋紹介施設「ならまち格子の家」)



がそれほど訪れないゾーン、ここでどういうふうなことが行われたかと言うと、空き家を改装して無料のミニ博物館みたいなものを幾つかつくられた。観光客の方が歩いて周遊していく。見て回って昔、古都奈良の雰囲気味わっていただくというふうなことをされたというのがこの2枚でございます。

内容については、あとで皆様方お読みいただければと思うんですけども、私の感想としては、歩いて観光に回る場合必要な施設は何かないというふうな視点で考えました。それって考えたときに、休憩所ないしはトイレの問題があるかなど。公衆トイレをおおやけがそれほどほこぼこつくるわけいきませんので、もうこういうふうな古民家を改装して無料の休憩所をつくることによって、そういう観光客が休憩できる、もしくはトイレを利用できるというふうな仕組みを考えられてるなというふうに思いました。

冒頭申し上げましたように、空き家は危険な建物についてどう対応していくかということももう1つ、資源としてどう有効活用していこうかという流れがあって、特に利活用についてはいろんなメニューが考えられますので、もしよろしければあとのディスカッションの中で皆様方からもご意見をお聞きできればなと思っております。

以上でございます。

(山村)

ありがとうございます。続けて岡本さん、よろしくお願ひします。

(岡本)

自分がすごく古い建物とか古い住宅が好きなんです。なぜかなど考えたときに、何かずっと子どものころから賃貸で生活してるんですけど、友だちちへ行ったらすごく豪華な家で、なんか素敵になって、なんかうらやましいなって気持ちがあったんですよ。実際大人になって、今の空き家見たときに大体70年代80年代、自分が子どもたちのときの空き家が多いんです。すごくそれが懐かしくて、ああ、これ何か見たことあるのかというのですごく惹かれていったという部分がありま

空家の利活用例

住み替え住宅	子育て世代向け住宅	道路との高低差がなく、子育て世代が利用しやすい間取りや階段に踊り場があるなど子供に優しい戸建住宅について、子育て世代をターゲットに移住・定住促進目的に空家を活用する。＜多数＞
	高齢者世帯向け住宅	道路との高低差がなく、廊下に手すりを設置するなど高齢者が利用しやすい戸建住宅について、リタイア世代の第二の人生を過ごすことを目的として、空家を活用する。＜多数＞
住民支援	地域交流施設	地域住民の交流の場(町内会活動のほか、文化芸術活動を含む)を提供することにより、支えあう地域づくりの推進を図る。＜大分県豊後高田市、群馬県高崎市、大阪府鶴見区＞
	保育所又は学童保育施設	働く父母のために幼児を預かる保育所又は児童を預かる保育施設として空家を活用する。＜東京都世田谷区、徳島県鳴門市＞
	学習施設	児童の学力向上のため、空家を学習施設として活用する。＜埼玉県越谷市＞
福祉関連	高齢者デイサービス施設	生活の拠点が自宅で週に何回か日帰り通う介護サービスを受けるデイサービス施設として空家を活用する。＜横浜市金沢区、大阪市淀川区、山口県山口市＞
	高齢者向けシェアハウス	一人暮らしの高齢者等の共同生活の場所として高齢者向け共同住宅を提供することにより、家庭的な生活環境を提供する。＜栃木県小山市＞
	障がい者向けグループホーム	障がい者の共同生活の場所として、障がい者グループホームを提供することにより、障がい者が地域で居住する場所を提供する。＜東京都八王子市、東京都世田谷区＞
	障がい者就業支援事務所	障がい者の就労支援を行っている法人が空家を活用し障がい者就業支援を行う。＜徳島県鳴門市＞
農業関連	耕作放棄地及び空家の解消	県外から農業就業希望者を募集し、これらの方に空家を住居として利用して活用する。＜京都府＞
	農業体験型農泊施設	みかんなどの収穫体験など農業体験ができる宿泊施設として空家を活用する。＜茨城県常陸太田市、兵庫県篠山市＞
観光関連	観光関連施設	観光拠点における案内所・物販飲食店等として空家を活用する。また、その周辺で、観光ボランティアや店員等の休憩室・事務所・倉庫として空家を活用する。＜三重県伊勢市、京都府宇治市＞
	文化施設	アトリエ・ギャラリー・ミュージアムなど、文化に関する施設として空家を活用する。なお、これらは、観光客の休憩所としての役割も有する。＜新潟県十日町市、奈良県奈良市、大阪府吹田市＞
	古民家・著名建造物	古民家や著名な建造物について、観光資源として活用、又は、店舗・案内所・宿泊施設としての活用を検討する。＜石川県金沢市、岐阜県飛騨市、徳島県美馬市＞
業務関連	店舗・事務所	住民又は観光客等向けの店舗や事務所利用としての活用を検討する。＜大阪市阿倍野区、神戸市長田区＞
	創業関連施設(サテライトオフィス)	ネット環境を整備し、建築関係やIT関連業について業務環境の整備を行い、空家で創業を可能とする事務所兼住居として空家を活用する。＜徳島県神山町＞

す。

やっぱりそれをお客様に伝えていこうということで古い物件とか、売りに出されている中古物件等、70年代とかの物件をホームページとかで紹介をしていたんです。そしたら、やっぱりそれに食いついてくるお客様、「わあ懐かしい」とか「わあ素敵」という形でお客様が興味を持ってくれるんです。実際内覧をして「わあ懐かしいね」という話とか、「何かいいね」みたいな雰囲気、「素敵だね」となるんですけど、実際購入するとなったときにやっぱり、何と言うんですかね、ちょっと床が傾いてるとか、あと何かちょっとここ隙間があるとか、ちょっと窓が閉まりづらいとか、やっぱりそういうのが気になりだしたら何かもうどんどん悪いほうに見ていっちゃうんです、その建物を。

自分が実はすごく不具合の悪いところに住んでまして、結構今住んでるところも床が傾いてたりするんです。でも、何か寝る位置を、頭の方を変えたら結構気持ちよく寝れるんで、工夫した

ら結構住めるんですね。どうしてもなんか日本の人たちっていうのは家に対して完ぺき性を求めると言うか、なんかもう絶対新品でなければいけないとかいう意識がちょっと強いのかなというのをすごく最近感じる事なんですね。

なので、リノベーションという話が十分出たと思うんですけど、結局そのリノベーションというのは古いものを生かして再利用するというか、そこに住んでいくって形だと思うんですけど、やっぱり全部変えてしまいたいっていう気持ちにどうしてもお客様のほうになると。なので、古い建物ってどうしても断熱とか隙間風というのはあるんですね。それを断熱をよくしようとか、もうそういうことをしたら、結局新築買ったほうがいいんじゃないかという話にもなってくると。だから、そのギャップが難しいかなというのとはすごく感じる時があります。

何かそういう話も今日いろいろ皆さんとお話しできたらなとは思ってるんですけど、そんな感じでよろしくをお願いします。

(山村)

ありがとうございました。それでは、門吉さん、よろしくをお願いします。

(門吉)

先ほど山田先生から、空家対策計画の中身について説明があったと思いますが、行政としてもこの空き家対策ということで基本計画を、対策計画をこの3月に立てたところなんですけど、先ほど言われましたように利活用の点と危険な空き家に対する対応ということの、危険な空き家に対する対応というのは、この法律ができてこういった制度を使っていけば一定この危険な空き家というのは管理ができていくのかなというふうに考えているところなんですけど、やっぱり利活用というのはまだまだ行政のほうとしては課題が多いというふうな現状でございます。

高知市の空き家の状況というものがどれくらいあるかというところなんですけど、平成25年に住宅・土地統計調査というのを国が5年に一度ずつ行っておりまして、その中で空き家が全国で820

万戸とかいうのが出てくるんですけど、高知市の場合が住宅総数が18万3,000余り、そのうち空き家が2万8,550戸ということで空き家率が15.6%ということで、全国が13.1%ですのでかなり多い状況になっています。その5年前の数値も空き家調査が2万8,850ということで、要は10年前よりも300減っているということで、この住宅・土地統計調査というのが抽出調査という部分があって調査によって非常に前後したりするっていう部分があるんですけど、ただ、高知市の場合はおおむね15%程度が空き家で、ここ20年ぐらい推移をしてくれているところでございます。

その中の2万8,550戸のうちの、要は賃貸用の住宅というのが1万6,000戸程度あって、それで老朽化している部分が6,000戸程度ですので1万戸程度は賃貸住宅として利用ができていくと。あと問題になるのが「その他の住宅」という部分ですが、それが1万戸程度あって、老朽化してる部分が4,300戸程度ありますので、その差の6,000戸程度が本来いう利活用も可能になっていくのかなというふうな数値上は出てますが、この住宅・土地統計というのがあくまで要は住宅に住む人がどれくらい戸数が足りるか足りないかっていう部分を見ていくということで、アパートであれば10室あっても1室が空いておればその1室が空き家としてカウントをされていく、1室2室がカウントされていくというふうな形で、住戸の戸数が多くなっているのが現状でございまして、それを空家等の対策計画の中で実際に要は誰も住んでいない



建物がどれくらいあるのかっていうのが空家等の対策計画の中での空き家の戸数になってきますので、それを平成27年に実態調査というものを高知市で行っています。

これは市内一円ずっとまちなかを回りながら、外観の目視によって多分住んでいないだろうというふうな空き家という部分をカウントしていく部分なんですけど、その結果は建物の総数が11万6,500戸余りのうち空き家が5,800戸ということで、やっぱりかなり建物個々になったら少なくなって、空き家率は5%程度ということになってるところです。当然空き家が多いのは、土佐山・鏡とかいう中山間部と浦戸・御豊瀬等の沿岸部、ここはもう20%、5戸に1戸は空き家といったところで、野澤先生のお話にもありましたけど、高齢化率が高い地区は当然空き家率も高いというふうな状況が出ております。

その5,800戸余りのうちで比較的良好という建物が1,600戸程度ありましたので、この1,600戸の方のうちで身元等、所有者等が確認できた1,450人程度にアンケート調査も実施しています。その中でこういった数字が出てくるかと言うと、売却したい・活用したい・現状のままでいいっていうこれが大体ほぼ同じような割合のアンケート調査が出てきておりまして、ただ、利活用をするにしても要は修繕等リスクが伴うんでそこなあたりでためらいがあるということで、こういった1,600世帯あたりの方への利活用をどういうふうにしていくかということが課題になってきておりまして、例えばいろんな形で公共の場合、空き家の活用というのは先ほどもいろんな例が出てきてはきましたが、



例えば空き家を公的な住宅として利用ができないかっていうふうなことの検討、移住者への利活用、地域における集会や子育てサロンと一般的な利活用等々がありますが、こういった部分への利活用をするためのこういった整理が必要なのかというのを今年度研究をまだしているような状態でございます。

特に空き家の公的住宅としての活用の部分では、住宅セーフティネット法という略称ですけど法律が改正になって、そこにいろんな支援ができてくるということも今後考えられますので、これは高知県がつくっております居住支援協議会という連携の組織がありますので、その中でも検討をしているところでございますが、こういった空き家をただ公共が管理をしていくということになれば、今日も野澤先生のお話にもありましたけど、公共施設を全体でこういった形で維持していくかというマネジメントの問題という部分が高知市でも非常に大きい部分になってきておりまして、その管理・機能・総量とかを最適化していくということで、40年間で32%という目標設定もしているところです。

そういう中で、新たにそういう管理物を増やしていくというのはなかなか難しいですし、32%削減をするためには多分皆さんの集会所とかそういった部分を削減していくというのはなかなか難しいんで、例えば教育施設が32%、公営住宅が26%というそれぐらいの比率、6割ぐらいの比率を占めておりますので、こういった部分を削減をしながら全体のマネジメントを考えていかざるを得ないような状況になっているというのが現状でございます。

都市計画の話はまた後でさせていただきます。

(山村)

どうもありがとうございました。山田さんからは国の全体的な太骨方針というのが説明されました、それについて全国の各市町村がどういう対応をしてるのかというご説明いただいております。お聞きしたいこともございますが、この計画の現実性というものと実効性というもの、例えば特定空家等を除去するにあたって、助言・指導・勧

告・命令というこれが一体どれぐらいの期間が要するのか、そういうのもちょっと興味がございました。

岡本さんからは70年代、つまりもう既に平成が終わりかけのところにあって昭和がもうレトロな感じで、その利用というものを積極的に企業としてやってるということで、ただ、建物の完ぺき性、耐震性も含めてだろうと思いますが、それをするとはやはり新築のほうがましではないかというジレンマであると、そういうお話だったと思います。

門吉さんからはやっぱり高知市のほうの数字がバンバン出まして、何となくようまとめなくなっていましたでしたが、空き家率は15%ですが実態調査を建物でやってると、これ戸建て住宅で構わないのでしょうか。

(門吉)

アパートも。

(山村)

アパートも含め。

(門吉)

建物と一緒。

(山村)

建物一緒に5,800戸で、実態調査等をやると5%、15.6%が実は5%だというようなお話でございます。その中で1,600戸は使えるということで、1,450人にアンケートをとったところ、売ってもいい・利活用してもいいのが3分の1ということで約66%はありますよということで、これについて考えている。また、公共物については、やはり人口減で少なくなってることを踏まえてスポンジ化の中で32%を削減しようとしています、今数値が出ておりますが、これから研究をするというような判断で、お話で構いませんでしょうか。

野澤先生にお話を聞きたいんですが、今3名のお話を聞いて少し感じたことを話していただければありがたいです。

(野澤)

3名の方のお話を聞いて、やはり空き家のほんとに危険で危ないとかいうものに対しては法整備が一度できてることなんですけども、課題になるのは、空き家をどう活用していくかということだという認識はもう皆さん多分共通なのかなと思ったんですけども、その中で特に岡本さんが家への完ぺき性を求める人が多いっていう、私もそういう感じかなと思っていて、空き家を活用しようとする、究極的に建て替えて新築建てたほうが安いんですよ、実は。特に郊外の農地とかも視野に入ってくるとそっちに新築したほうがいいじゃんって話になると、まちなかの例えば空き家を解体してそこに何かを建てるですと、解体費が200万とか乗ってくるので、郊外とかのそういうところの住宅で新築を建てるのに絶対負けちゃうんですね、お金の面で。

ていうようなことがあって、なかなかその空き家の利活用を新築同様のスペックみたいなところを、法制度も求めざるを得ないみたいな状況にはなってるんですけども、何かそういった空き家のリノベーションに関して、逆に皆さんにお伺いしたいんですけども、一番何かこういったようなことがあれば少しはましになるんじゃないかっていうことだったりとか、非常にネックになるのはこれなんだとか、何か空き家の利活用の事例とかいうところから少し実感みたいなのをお話していただければなっていうところ、高知市のほうはその計画ができたと思うんですが、利活用に向けてどんな感じで動こうとされてる感じなのかって、もしあればお話をいただければと思いますけど。

(山村)

逆に野澤先生からご質問がありました。それぞれ登壇の3名の方、山田さんからどうでしょう。

(山田)

今、野澤先生からご質問の前半のほうで、利活用をどういう観点からというふうなご質問かなと思うんですけども、私、日ごろ不動産の鑑定評価という作業をさせていただいておりまして、市町

村の方とその空き家の利活用のお話をするとき、切り口としては2つありまして、1つは経済性を無視して、市町村として例えば観光目的でこういうふうなところにこういうふうなものが欲しいという、そういうふうな方針ですね、これはどちらかと言うと民間だけじゃなくて行政も絡んだ利活用の仕方というのが1つ。もう1つは民間ベースで、目の前に建物があつたときに、これを貸したら家賃がどれくらい取れるだろうか。もしくは、これを目の前の住宅をリノベーションするんだつたら大体費用がこれくらいかかって、取れる家賃はこれくらいで何年でペイするだろうか。そういう経済性の観点からご説明する場が多い。

特に後者の場合で、農泊とか民泊とかになると免許の絡みが出てくるんですね。旅館業法であるとか、あと食品衛生法とか、先般京都の田舎のほうで聞いたのは、旅館業法はクリアしたと、だから民泊とリノベーションして古民家を、古民家というか、農家住宅というかをリノベーションして一応宿泊できるようにしました。ただ、食品衛生法のほうの免許が取れなかったということで、だから、泊まってくださいというのは言えるんだけどもお食事は出せない。食事はどっかほかでできてください。なんかこの辺がうまくセットで取れるというのは、ちょっと法律が違うから無理なのかもしれないけども、もう少し簡易になればそういうふうな利用も進むのかなというふうに思います。以上でございます。

(山村)

岡本さんはどうですか。

(岡本)

古い建物って銀行がお金貸してくれなかつたりするんですね。そこが大きいのかなっていうのと、あと極端な話ですけど、違法建築って結構あるじゃないですか、建ぺい率オーバー。結局ここが欲しいってなつても、建ぺい率オーバーで銀行にお金貸してくれない。もう土地も安いし、解体したら売り主様ももう何しゆうか分からないという金額になってしまう。それだつたらもう解体もようしない。接続なかつたらもう最悪ですね。何か

そこを、それこそ建ぺい率オーバーしてるところをお金借りて住むというのがいいのか悪いのか分からないですけど、何かやっぱりそういうできないできないが多すぎるっていう部分がちょっとあるのかなと。

あと、自分が先ほど言ったみたいに、ちょっと不具合があつてもいいかなっていう意識の問題ですかね。自分がスウェーデンへ2回ほど行って、スウェーデンはすごく家が古いんですよ。もう100年が当たり前なんですね。とにかくみんな自分ちを愛してるんですね。不具合があつても全然もうそんなの大丈夫みたいな。向こう寒いんでペアガラスなんですけど、ペアガラスのガラスとガラスの間がもうすごいほこりが溜まってるんですけど、なんかそういうのも気にしないというか、IKEAとかそういうのありますけど、もう中を自分たちで工夫して住みやすくするとか、おしゃれにしてくつていう意識がすごい高いです。なんか日本もそういう意識に変えていくつていうのも必要なのかなと思います。

(門吉)

利活用については、行政悪いところでいろんな部署、担当部署が違つてその部署部署で考えているつていう、そこ取りまとめをうちの部でやらなくてはいけないんですが、そこまでの人的なものも足りてないというのが現状で、言われるような一定的などういった部分があるかつていうふうな検討をやっているぐらいつていう部分があるんですけど、例えば今空き家というか、家屋の解体に対して補助とかいう、老朽な空き家に対する補助というものを出してるんですけど、その例え程度、国の補助の基準ではこの程度までないと補助が出ませんよというのがあるんですが、それより若干そこまではいかないけどつていう部分を緩めるとか、そういった部分があればもっと活用をしていけるんじゃないかというふうなことは考えてますが、何分高知市も予算がないつていう部分がありまして、それを単独の費用の中でやつていくというのが今現状では難しいような状態です。

先ほど少し話しましたが、公的住宅と市の活用という部分で、要は空き家を高齢者や障害者の

入居を乞われる方に対する安定的な住宅を供給するというので、国のほうがメニューづくりを今しておりまして、高知市全体として公営住宅をどういうふうにしていくかっていう中で、この制度の中で一定家賃補助とかいう部分も出てきてるようなので、こういう制度が使えるのかどうかを含めて、今後ここには注目をしていきたいというふうに考えているところです。

(山村)

野澤先生のお答えに対して、皆さんの縦割りや法律のはざままでどうしようもないというようなことが出てきたと思います。幾つかちょっと質問させていただきたいんですけども、例えばスポンジ状態になって、さっき高知市のほうで32%公共物もスポンジ化すると削減しなきゃいけない。この場合に特にもう既に住んでいる方に対する行政サービスというものについて、どういう具合の対応策というのを何かお考えでしょうか。

(門吉)

先ほど言いましたマネジメントの件は、今後40年間で人口も減っていく。その中で現状の建物自体を維持管理していくのに、例えば現状が30億程度であれば、それが100億を超える程度まで出さないと維持管理ができない状態になると。そういった中で人口も減っていくのでってことで32%という数字で取り組んでいるところなんですけど、基本行政サービスの、野澤先生の話にもありましたけど、まあ言うたら数は減らすけど質は落とさないような最適化を、どういった形で住民の方の合意を得ながら進めていくかっていう部分がこれからほんとの課題、要は今目標の数値がでただけで出発ただけですけど、これから住民の皆さんにいろんな意見等を出していただいて、多分皆さん総論は賛成なんだけど各論、個々の施設等の廃止になれば反対っていうふうな部分が出てきようかと思っておりますので、そこをどういった形で行政としてまとめ上げて合意を持っていくかというのはほんとに課題であると。ただ、やらないと、維持管理等で行政もパンクをしてしまう状態には変わらないというふうに考えているところで

す。

(山村)

今そういうお話で少し誘導してしまってるんですが、高松市が一気に調整区域というか、非線引きにしてしまってもうどこでも家が建つと。私も経験があるんですが、10年ぐらい前に建て売りの高知のところに行くと10区画ぐらいでそこで畑の真ん中になってる。当時からすごく言われてたのがごみの収集が大変になってると。要するに水道も下水道もそういう問題もあるんですが、ごみの収集で点在したところを走り回らなきゃいけないで大変だと。高松市のほうが今ちょっと少し人大変で、もとに戻そうとしてると。戻そうとしてると言っても、それ10年前の法律で、決めて10年間バァーってやっという、やっぱり駄目だったからもとに戻そうかって、これすごいちょっと例えば今ですと住宅ローンで35年もかけて家建ててる方に対して非常に失礼な行政サービスのような気もするんですけども。

山田さんにちょっとお聞きしたいんですが、例えば空き家の利用活用で住み替え住宅とか支援とか幾つかございます。それについて、やっぱりこれ理想的じゃないかというような感じで、あるいはすごいミクロ的なことだけしか捉えられてないんじゃないかな。太骨に対してちゃんとミクロ的なものを、マクロ的な内容をミクロ的なところできっちりやってるのかということについて、山田先生のお話を聞いて、野澤先生にご意見を聞いて



たいと。そういうふうなことで構いません。

(山田)

利活用は先ほどバラバラと書きましたけれども、書いたものをご説明させていただきました。これ市町村のそれぞれの状況によって全く異なるんですね。極端な話、東京23区内の下町の区役所なんかは、うちは利活用要らない。なぜかと言うと、東京23区内すぐ売れるから。その代わり下町で木造密集地域はもうぼこぼこあるので、片っ端から特定空家に入れていくというふうなお話もあると。

片や私が直接お話しした和歌山県、紀伊半島の南のほうのある町役場はもう人口が減ってきて、たしか昭和20年ぐらいの地震で津波でメインのところやられてて、同じように築年数、建物の年数が経てるようなところ、そうするとすべての建物が何ら特徴がない、同じようなものが建ってる。そこで何かと言っても全くメニューが出てこないんですね。だから、それぞれのシチュエーションに応じて、その中で住民の方々とも意見交換をしながら一番その市町村に合った利活用の方法を提案していくのかなと。

そういう意味で、先ほど資料の中で説明させていただいたような市の方針として子育て世代を呼び込もうとか、あと観光施設のほうでは京都府の向日市というところあるんですけども歴史でまちおこしをしていこうということでそういう観光案内所であるとかレンタサイクル屋さんであるとか、そういうものを意図的に配置できないかとかいうふうなことで考えてる。だから、ある意味、空き家自身は所有者の方の適正管理が義務づけられてるけども、まちづくりという面で考えると行政も考えないといけない。それから、その地域にお住まいの方々も積極的に行政のほうに対してこういうふうなまちにしていこうじゃないとか、何かそういうふうなお互いの話のキャッチボールがあってもいいのかなというふうに日ごろ考えております。

(山村)

ということは、やっぱり行政と民間のほうからということですよ。

(山田)

そうですね。

(山村)

野澤先生。

(野澤)

私もいろいろ空家等対策計画の策定とか協議会とか入らせていただいているんですけど、結局空き家って人の所有者がいるんですよ。なので、市役所とか地域の人が子育て支援がいいねとか何か民泊、何でしょう、観光系がいいよねとか言っても、結局人の家で人の権利があって、かつ空き家ってというのは所有者がそこにいないんですね。その地域に住んでくれてたら何かしら連絡取れるんですけど、さっきスライドで見せた、ご紹介したように既にそこにいなくておそらくカギすらもないみたいなそういう状況、放置とか放棄したような人たちもいるわけで、なので非常に利活用と言ってもハードルが高いのと、逆に行政じゃできないんだらうなと思うんですよ。

先ほどこの前に岡本さんと高知の空き家の状況を一緒に歩かせていただいて、どうやって所有者の連絡先を知るのみたいな話とかをいろいろ聞き出してたんですけど、要するに「いいね」となっても、結局その所有者と連絡が取れなければどうしようもないってことなんですけど、逆に民間の人のほうがそういうノウハウもあるし、民間の人のほうが上手に利活用に向けて動きやすい、逆に言うと。市役所の人って、じゃあパン屋さん来たらいいよねって、パン屋さんに「入りませんか」って言いに行ける立場ではないじゃないですか。テナントを誘致するとかいう機能もないので、なんかやっぱり結局民間が動きやすいようにどういうふうにしていくかっていうとこだと、やっぱりやっぱり今その機能が日本にない。

要するに、例えば何か大きな再開発事業とかやるときに、じゃあここに何か、例えばZARAとか何かそういうアパレルのお店を入れましょうとかいうの、テナントを呼んでくる機能っていうのはデベロッパーにあるわけですよ。営業部隊とかがいて、普段からそういう商業の出店したいと

いう人たちの情報を持っていて、それで今度開発するからそこにテナントとして入りませんかってつなげていくマッチング、テナントをリーシングしていくような機能がもう既にあるんですけども、こと住宅に関して言うと、じゃあどうやってテナントを連れてくるのとか、そのテナントさんをどういうふうに情報をお渡しするのかとか、そういうような話ってというのが非常にすっばらないですよ。

要するに、不動産屋さんは仲介するだけだし、工務店は工事するだけだし、不動産そういう機能にすっばり家の話だけないので、やっぱりそういう機能がないと結局空き家の利活用というのは進まないのかなっていうのが非常にまちなに入っていると思うんですね。そういう意味で言うと、一番岡本さんがノウハウ持ってるかもしれないかなと思うんですけど、実際、テナントさんとかどうやって見つけたのかとか、もしよかったら可能な範囲で教えていただければ。

(岡本)

菜園場のコレンスの場合は、所有権が移転してから募集をかけるということで移転した瞬間にホームページ、ちょっと写真をおしゃれにして、フェイスブックとかでみんなに拡散してやっていうことで頼んだら2週間ぐらいで埋まったっていう、自分でもちょっと奇跡的だなとは思ったんですけど、ただ、全部が全部そういくとは自分も思わないので、コレンスの場合はすごく運も良かったですし、皆さんがやっぱり「あの建物何か気になるよね」っていうことをよく言われてたんですよ。気になるけどどうすることもできないっていう場所だったので、それがうまくマッチングしたということだと思うんです。

だから、そういう物件があったらすぐもうまたやりたいと思うんですけど、なかなかそういう条件に合うのがないので、でももうとにかく桜井町とか菜園場近辺、実は朝1週間ぐらいかけてちょっと空き家を調査したんですね、自分でも。ほいたら、ほんともうスポンジのようにもう赤く埋まっていくと。この空き家をどうにかしようっていう発想にもならないぐらいあるんですね、実



際。それこそ所有者を見つけるのもほんとに難しい話ですし、所有者のところに行って何かいろいろ営業しても大体門前払いなんですよ。「来るな」みたいな、「何しに来た」みたいな感じになるので、だからすごく難しいと。だから、そういうことなのでやっぱり空き家なんですね。

だから、それを自分もいつもどうにかして解決できないものだろうかというのは考えたりはするんですけど、やき、どうしても日本の方っていうのは新築にこだわるというか、月々賃料を払っているんだから、それをローンにしたらえいっていうふうに思われると思うんですけど、なんかもう賃貸に住んだほうがかっこいいよっていうふうにしたほうが面白いのかなと思うんですね、ある意味。新築を否定するわけじゃないんですけど、家買ってしもうたらもう動けなくなっちゃうというのがあるので、自分はどっちかと言うたらあまり家を、もうローンも通らないと思うんで、年も年なんで、なんかそう考えたらもう賃貸しかないなというのもあるんですけど、賃貸というのはすごく自分の生活のスタイルに合わせて引っ越しができますし、自分はもう15、16回引っ越しをしているので、そう考えたらある意味新しく生活の環境が変わって面白かったりするんですね。生活の環境が変わることによって、また自分自身も何かいろいろ成長できるというのがあるので。何かそういう価値観が出てきてもいいのかなとは思いますが。

(山村)

そんな設備、岡本さんはほとんど賃貸慣れしてるみたいなからということみたい。やはり先ほど野澤先生がおっしゃられた、行政とかそういった堅いところが先導して物事をやるとなかなか前に進まない。でも、やはり行政のバックアップも当然要るだろうし、金融機関のものも要るだろうということで、資料の46ページの「空き家提案バンクの仕組み」の私案ということなんで、多分野澤先生が考えられたところだと思うんですが、その中に地元の不動産業者・工務店・解体業者・設計事務所・地銀・司法書士・行政書士・土地家屋調査士・不動産鑑定士、ほぼ建築にかかわるものはもう全員載ってますし、その最後のほうに市町村・都道府県・大学等も入ってると。

ところが、その※印の下にはっきり黒文字で書いてあるのが「売買、賃貸借等に関する交渉、契約等に関しての仲介行為は行わない」というすごい宣言されてますが、もしこういった空き家提案バンクをつくるとした場合、そのメンバーの中で主導的役割を担うのはどういう方たちなのかというのを教えていただければと思います。

(野澤)

その地域によって違うと思うんですけども、一番岡本さんみたいな方がいいと思うんですね。人だと思えますよ。やっぱり人なんですよね、これって。やっぱりその地域に入ってそこでやるっていう人が必要なんですけれども、やはり不動産のことも分かって、建築のことも分かって、いろんな税金とか金融機関ともやりとりができる人材っていうのが必要なんですよ。

何でそう思ったかと言うと、奈良県にNPO法人空き家コンシェルジュというのをやられている有江さんという方がいるんですけど、その方は空き家をサブリースで転貸をしてちょっとリフォームをかけて貸してるんですね、いろんな人に。それが結構そのNPOの収益の柱になりつつあって、今のところ100軒ぐらいそういう空き家を賃貸住宅にしているという、そういう転貸事業をしていて、その方がいろいろしゃべっていると、やはり、何ていうかな、全部ちょっとずつでいいから不動

産のことも分かって、設計のことも分かってってというようなそういう職能みたいなものがいま日本にないので、一番大事なのはそういう担い手を育成すること、人材育成が一番大事っていうのを言われていて、東洋大もそういうコースをつくらうかなとかって今思っているぐらい、建築のことだけでなく、不動産のことも分かって、かついろんな地域のまちづくりの人のつながりをつくっていくようなそういう人たちが出てこない、いつまで経っても出てこないのかなと。

ただ、その場合に、その地域地域によってはそれが一番主体となるのが設計事務所であったり、あるエリアだったら不動産業者が主体になったり、その地域地域で人によって構成、主要なメンバーは替わってくるとは思うんですけども、言いたいことは何かと言うと、日本にそういう機能とか職能がないのでそれを今からつくっていかないと、あるいはそれを上手に回せるというか、そういうコーディネートできるような人がいないと、非常に業界は縦割りになっているのが難しいかなと。

この売買・賃貸借契約とかそういうのに仲介行為は行わないっていうのは、これは宅建業者さんがやればいい話なので、むしろその場をつくってみんなをつなげていくという、そういうような機能がいま日本にないのでそこが必要なのかなと。空き家を利活用するには必要なかなというふうには思ってますが、大学も実はすごく大事な役割です、もし地域にそういう大学の研究室とかあると非常にいいかなと思っています。

(山村)

まず場づくりから始めなきゃ駄目だと、育成も大事だというお話だと思います。

空き家のことで大きい全体の話ばかり出てたとは思いますが。例えば空き家の具体的に利用として問題点として、例えば相続の関係で今放置されてるものを具体的に解決してるような市町村みたいなものはございませんでしょうか。これはもう全然手つかずの状態ということですか。先ほど先生が言われた、調べてみたら60人も相続人がいたり、とてもじゃないけどおそらくそのまま放置したら

100人200人になっていくと思うんですけど、もう具体的にあるときパンッとやらなきゃいけないというような方向性はやっぱりあるということですよ。

(野澤)

市町村がそこまで、よっぽど何か公共事業に引っかけるとかじゃないとそういう所有者の話はやらないし、なかなか難しいかなと思うんですけど、やっぱり市長さんがすごいやる気になってる、空き家問題に非常に意識の高い市長さんのいる市町村はかなり空き家のその利活用とかそういったことまで踏み込んでやっています。例えば群馬県の前橋市とか、市長さんが普通に車で市内回って「あの空き家どうなった」みたいなのをすぐ担当課に電話するみたいな、そういうようなことでかなり空き家問題に対して非常に頑張ってる市町村の1つかなと見ています。あと広島県の呉市とかも斜面地で、結構尾道と同じような感じで斜面地にたくさん古い住宅があってそこに空き家があるわけなんですけれど、そこをどうやっていくか。

今、皆さんのまちがかなり空き家が多くなってきて何となく問題意識が出てくるんですけど、呉市はもっと前にもう斜面地で条件悪いのでかなり前にもう空き家問題が非常に深刻になっていたの、そういう意味で言うと、積み重ねの中でかなり除却とかあるいは利活用ってような支援メニューをたくさん持っていて、すごく頑張られているなという市町村の1つかなと思っています。

(山村)

なんか全部聞いていたら大変なので、少し会場からどんなことでも構いませんので、空き家に関するご質問をちょっと賜りたいと思うんですが、どなたかいませんか。

(会場)

建築関係の仕事をしてまして、自治研究のメンバーでもあるんですけど、実は去年の暮れにおじいちゃんが亡くなりまして相続の問題が発生しました。あっちこっちに土地はわずかですけどあ

ります。売りたいところは売っていきこうということで、これ内輪の話なんですけど1カ所売れました。ただ、あともう少し整理したい部分があるんですけど、その前に相続も絡んでたので、相続放棄とか譲渡の部分をちょっと探ったんですけど、譲渡にしても確定した団体にしか譲渡できないんですよ、NPOとか。そうなるマッチングできるところが私のほうに情報なくて、まちづくり関係もやっているんですけど、今市内の町内会自体が活性化されてないです。

ほんで、活性化するのに1つみんなが集う場所があればいいということをおもうわけですよ。そこへ行ったら、みんなてんで勝手に来て気楽に話して、行きたいときに行って話できると。そういう場所に提供できるような住宅等々あると思うんですよ。そうした場合、何がネックになるかと言うたらその所有者、所有者がオクケーってところの中には固定資産税が発生する、維持費が発生する。この部分が何とか、それを市役所なんかは町内会に置けないよというような形になると思うんですけど、その部分がきちっとクリアできて負担なく、町内会にもあまり負担なく、それからその個人の所有者にも負担なくってけるようなところがあれば、各町内会結構小さい単位でありますので、その空き家1カ所ずつでも利活用できるかなと思ってるんですけど、市役所のほうに投げかけます。どうでしょうか。



(門吉)

空き家を町内会の集会とかサロンとか、そういった部分に活用していくという部分で、実際そこを町内会の方が所有をしていただくのがまず一番いいんですけど、それは難しいっていう場合に、そしたらその所有者さんにとって、町内会に貸すことでメリットがあるって言うたら多分固定資産税を減免をして、その建物に対しては費用はかからない。維持管理は町内会がやるとかそういったことで、ていうふうなことにはなるかと思うんですけど、そういう部分を含めてどういった形でそのいう空き家を利用できていくかっていう部分ですよね。その免除できるかどうかという部分も固定のほうときっちり詰めないといけない部分もありますし、ただ、固定資産税を減免をしていけばそういった形で活用できるのかなっていうのは考えてはおりますので、そういう意見があるということで、また検討をしていきたいというふうに考えています。

(会場)

ありがとうございます。

(山村)

ほかにどなたかございませんでしょうか。

また、途中でいろんな話していただければいいかなと思うんですが、少し話を都市計画のほうに若干移して話をしたいなと。先ほども冒頭説明させていただきましたように、空き家問題というのはいわゆる都市計画がぐっすりかかっている。理由は何かと言うと、いわゆる立地適正化計画というものがしっかり言葉として理解できてる方とできてない方と、僕も当初全然何言ってるのか分からない話だったんですけども、まず立地適正化計画の目的というのをもう1回お話ししていただいて、それから都市計画のほうの話を進めていただきたいなと。ただ、もう簡単に先生のお話、基調講演を聞いてると、いわゆる何らかしらの行政的な国内的な発想で誘導していかないと空き家問題は個々の問題としては解決しないよということで生まれた法律だろうと思うんですけども、その点ちょっと野澤先生と山田先生、お願いします。

(野澤)

立地適正化計画は空き家問題からっていうのは全然関係なくて、むしろ国は随分前からコンパクトシティ政策というのを取っていて、やはりこのまま行くとインフラとか公共施設とかの維持管理費が大変になっちゃうっていう、どちらかと言うと財政面がこのまま都市を拡大し続けると税金を払う人数が減る、財政がどんどん悪くなっていく可能性がある中で、面倒を見なきゃいけないインフラとか公共施設がこのまま都市を拡大し続けることでどんどん増えちゃって大変なことになるという、どちらかと言うと財政的な面からコンパクトシティにかじを切ろうというふうなのが基本的な流れなんですね。

なので、コンパクトプラスネットワークという考え方でとにかく住宅といろんな施設の立地を適正にしていきたいと思いますということをもくろんだ計画なんですけれども、実はその実効性というの是非常に未知数で、線は引いたんですけどそれが本当に立地が適正になっていくのかっていうのは極めて未知数な感じ。まだ今、ようやく線を引いた自治体は何件か出てきているだけなので、それもなかなか難しい、まだ見えてないという状況なんですけれども、今見てる限りにおいて見るとちょっと実効性厳しいかなってというのが現状です。

なぜかと言うと、いろんな公共施設の都市機能って大きなものをそのエリアに入れていきましょうというのは、比較的補助金がガンガン出るので上手にやれば立地は誘導されていくんですけども、住宅に関しては、単に3戸以上の宅地開発の場合にその居住を誘導しましょうというエリアの外で何か宅地開発するときに届出をしてくださいというだけの制度なので、届出という手続きがめんどくさいだけで使っていけないわけでも規制をしてるわけでも何でもないの、かつその誘導区域内に例えば住宅をつくったら非常に何か補助金とか何かその建てた人にメリットがあるのかと言うと、全然別に今はそういうメニューを用意されているわけでも何でもないんですよ。ですので、特に居住という面で言うと、相当各市町村さんがどういうふうに誘導していくかという施策を含めて本気でやっていかないと無理なんですけれども、

なかなかそこまではできてないという状況なんです。

空家問題等立地適正化計画は基本的にリンクはされてないんですけども、とは言え、それはもう住宅の需要が下がってくるので、何と云うんでしょう、空き家が増えていくエリアにきちんとほかの人がすぽっと新しくそこが持続的に世代交代をしていってもらわないと、せっかく一生懸命つくってきたまちがすかすかして行って、全体も面積は増えていってってというようなことになりかねないので、空き家問題ってというのは空き家が何かあって大変っていうだけではなくて、空き家ってことはそこに人が住まないってことなので、要するにその人口が減るということなんです。本来その人が誰かにバトンタッチしてくれればそこに人が住んで人口が維持されるんだけど、所有権というのは非常に財産権とか日本はめちゃくちゃ厳しいと言うか、すごい強いのでそれに誰も手を出せない。

先ほどのご質問のこの空き家をみんなのサロンに使えたらいいのにとみんな誰も思うと思うんですけど、やはりその人の所有者がうんと言わなければ絶対に進まないというのが日本の状況です。なかなかすごく難しいという状況はあるんですけども、とは言え、これから多分ですけどどんどん増えていくので、相続が発生するたびに、むしろ今の段階から、こないだたまたまどっかの自治体の人としゃべって、もう住宅の終活義務法とかつくったらどうかとか、要するにその住宅もちゃんと終活してほしいというそういう話がありまして、なんかそれぐらいしていく。例えば所有者を不明にしないようにきちんと何か登録するとか、それによって相続税が安くなるとかです。何かしら仕組みがないと今はもうほんとにかなり崩壊寸前かなと思っているので、ちゃんと所有者が分かったりとか、次の人にバトンタッチするためのきちんと条件整備みたいなのをしていけないよねって話をしてたんですけど、そういった話とその立地を適正にするという話は別なんです。

ただ、いま国交省が都市のスポンジ化問題の対応策を練っておりまして、そのスポンジの穴で空



いたところをどうやって埋めていくかという話とこれ以上穴をもう増やさないというその2つの施策を今検討中で、特に居住誘導区域とか都市機能誘導区域ってところの中の空き家とか空き地をどうやって利活用しやすくするための法改正とかあるいは補助金メニューをつくっていくかっていうのを今結構必死でやられているので、もしご興味のある方は国交省のホームページを見られるといろいろ難しい言葉で書いてると思うんですけど、一応そういうことを考えてはいるんですけど、とは言え、なかなか各省庁の縦割りで中のできるってというのがすごく限られているのでなかなか難しい状況にはあるという、そういう感じです。ちょっと雑多ですみません。

(山村)

山田さんもいろんなところを見られて、例えばコンパクトシティも財政問題から発生してやっていっている、そのあたり成功させているところもあるんでしょうか。

(山田)

空家特措法自体が制定され施行されたのがつい最近でございますので、まだそこまでの成果は上がってないかなと。ただ、先ほど申し上げましたように、国としてはできるだけ問題意識を持ってやれよというふうに今、全国市町村に発破をかけてるところというところですね。それぞれもう早いところでは空家対策計画を策定されて実行段階に移してる。ただ、その結果はこれから出てくるのかなというふうに思います。

先ほどの野澤先生のお話の中で、ちょっと話が  
変わるかもしれませんが終活という話が出まして、  
そのところで今思い出したことが1点あったん  
ですが、先週か先々週、松山市で行われた協議会  
の中で委員の中で市民公募委員さん、多分30代  
の子育て中のお母さんの方がおっしゃっておられた。  
相続発生したときに突然、どうしても日本人だか  
らというわけじゃないとは思っただけでも問題先  
送りが非常に問題だと。急に相続が発生されても  
人生経験少ないので私は分からないと。

その方がおっしゃっていて、面白いなと思った  
のは、不動産の母子手帳みたいなものをつくれま  
せんかと。だから、母子手帳って多分2、3年ぐ  
らいですよ。それを20年30年というタームにな  
るのかもしれないけども、不動産を買ったら何年  
目ぐらいで戸建て住宅だと屋根とか外壁をやり直  
してくださいとか、シロアリ駆除してくださいと  
か、何年目ぐらいだったらこうなるとか、自分  
の両親もしくはおじいちゃん、おばあちゃんが幾  
つぐらいだったらこういうことに気をつけなさい  
とか、相続発生したらこうこうこうだよとか、何  
かそういうふうな母子手帳というのはあれだけ  
もそういう終活、不動産の終活ということをみんな  
が認識するような何か仕組みが必要じゃないで  
すかというふうな意見が出てたんで、野澤先生の  
先ほどの終活という言葉でちょっと思い出しまし  
た。

(山村)

終活というのは、やはり最終的には除去とい  
うところにつながるんです。

(山田)

除去もそうですし相続、適切な相続、リアルタ  
イムの相続ですね、取り壊すというのはもう建物  
の状態が非常に悪くなったような状態ですので、  
まだそこまで至らないようなものについてはちゃ  
んとその相続人の中でもう議論してくださいとい  
うふうなことですね。

あと、また別の市町村で協議会で話が出た、そ  
れまた別の話なんですけど、もう1個、先ほどの  
4段階あるよというふうに申し上げまして、先ほ

どから議論してるのは利活用であるとか危険な建  
物なんですけど、根本的に予防のところも重要だよ  
ね。今の終活もそうなんですけど、話をどんどん  
どんどんしていくと結局予防のところに戻って、あ  
るところで出た話は例えば単身高齢者の方、お一  
人でお住まいの高齢者の方がまだお元気な間にい  
ろんなそういう相続の話とかできないだろうか。  
行政と例えばこれ可能かどうか分からないんです  
けども、民生委員、ソーシャルワーカーの方々と  
司法書士の方々が連携をとって何か相談、こうい  
うことになるんだよとか、そういうレクチャーを  
してくれるような仕組みがつかれませんかとかい  
うふうなご質問を承ったことはございます。

(山村)

ほんとに気になってるのは、やはり人口が地方  
がどんどん減っていく。もう日本全体も減ってき  
て、今から何十年後にはもう右肩で1億人を切っ  
て7,000万人、8,000万人、古い建物そのものはや  
はり古くなって最終的に除去扱いになるんですが、  
いわゆる神戸の震災以降、姉齒事件以降出てきた  
建物というのは非常に優秀な住宅になっておりま  
して、下手するとこの建物というのは60年70年  
もつので、それがまた中古住宅として循環してやっ  
ていく世界になってくるとなると、レトロ  
的な意味合いとかいろいろノベーションで面白  
い使い方、あるいは低所得層という言い方おかし  
いんですけども、4,000万も5,000万もかけれる住宅  
じゃなくて、頃合いのいい中古住宅で住むことが  
持ち家という意識の中で住むこともできるとい  
うことも勉強して耐震性もやるという家を除くと、  
やはり実際は使えなくなる住宅っていうのが膨大  
にこれから発生してきて、ますますスポンジ化し  
ていく。そうやってきたときに、よくどっかの本  
でも書いてましたが、土地が3つあって真ん中が  
退いたら両側で買って、それでいわゆる昔は30坪  
の家に押し込まれるような住宅じゃなくて、少し  
広いような住宅でゆとりのある生活ができるやり  
方も空き家の解決方法の1つじゃないかなとい  
うようなこともちょっと感じるんですけど、そのあ  
たりいかがでしょうか。

(野澤)

まさにそうで、結局のところ人は減るので、世帯数も減る、住宅はもう過剰にあるわけで、そうすると今までウサギ小屋みたいな小さなものをニコイチ・サンコイチと言って、埼玉県先ほどの毛呂山は実は地元の不動産屋さんが非常に頑張られていて、隣地統合とか隣地拡大って言うんですけども、隣の家が空いたら隣の人にまず買いませんかって言うんです。それで建て替えるときに、ニコイチ・サンコイチって2つの敷地を1つにして建て替えてもらうとか、一番多いのはヨンコイチがあるんですね、実はすごい広い。そういったようなことで隣地統合を地元の不動産屋さんが非常に働きかけを所有者さんにして、結構実現しているという例があるし、実際いろんなニュータウンとかを見てみると1.5コイチというのもあるんですよ。

60坪ぐらいの大きな家だと120坪は要らないけど、お隣さん同士先ほどの30坪で割って、こっちの人は駐車場で利用してこっちの人は家庭菜園で利用してるとかいうのは、川越の住宅団地みたいなところでは実際調査をするとあるので、要するにそこに持ってかないと多分もう、だって使う人がいないんですから、やっぱりそういうふうに一一人一人の家の大きさとかをより豊かな生活ができ

るような形で再編していくということは非常に必要ですし、最近まことしやかに経済学者の人とかがそんなことを言ってびっくりしたんですけど、まず二酸化炭素の排出のように新築を建てた分空き家を解体するように義務づけたらどうかとかです、ほんとにそんなことを言うんですよ。

というぐらい、今後数を減らしていくっていうことをしていかないといけないと。ただ、そこであまりにも減らす減らすって言うのよりも、より豊かな生活とかいろんなこれまでできなかった生活ができるような形にしながら数を減らしていくってことは非常に必要なことというふうに思っていますし、例えばアメリカのデトロイトとかはもう空き家だらけになって、GMが破綻してデトロイト市も破綻しちゃったんですけども、そのランドバンクというのを州と市と民間が3分の1ずつ出資してそういうプラットフォームをつくって、そこがもうほんと1区画1万とかで隣の人に押しつけるじゃないですけど、買ってもらうっていうのを相当強硬にやってるんですよ。使える不動産は不動産市場に流したりとか、まさに私が先ほど言った空き家トリアージをやってるんですね。

実際その英文で空き家トリアージっていう言葉使われてるんですけど、隣の人に二束三文で1万円とかでもうもらってもらおうか、地域の利用にす



るか、解体して新築して不動産として売るか、あるいは中古にリフォームをかけて流通さすかというようにそのランドバンクという団体がかなり強権的にやって成功しているという事例はあるんですけど、日本はそこまで強権的にはできないと思うんですけど、そういうのを少し参考にして何かしらの主体がやらないといけないんですが、それは何か自治体じゃないと思ってるんですよ。自治体だといろんな縛りが逆にありすぎて上手にできないと思うんです、逆に。なので、やはり民間の人が主体でそういうことができやすくなるように行政が下支えをするという、そういう仕組みのほうが実際にはいいんじゃないかなというふうに思っています。

(山村)

今、野澤先生から出されたランドバンクって、著書の『老いる家 崩れる街』の中の最後のほうで、7つの方策として提言されてるんですが、そのうちの1つにそのランドバンクというのが出てきまして、僕すごい興味持って読ませていただいたんですけども、同じことなんです。「ランドバンクは、放棄された空き家を管理・所有し、空き家を解体するか、手を加えて賃貸・売却するかなどを見極め、解体した後の土地は緑地やコミュニティスペースに転換する取り組みを行っています。このランドバンクの活動資金には、企業の財団や政府からの支援、税金滞納者への罰金、入手した物件の賃料や売り上げ等が活用されています」ということを書かれてますけども、団体としてはこれはNPO法人か社団法人とかどういう。

(野澤)

アメリカなので、システムが違うんですけども、どちらかと言うとNPOみたいな、でも、NPOでもないですね、どう言ったらいいんでしょうね、広域的な団体ということだと思います。

(山村)

このあたり門吉さんなんか、こういう団体つくって、行政がバックアップするなんていかなもの。

(門吉)

なかなかお話を聞いてたら、非常に強権的ですけど有効に機能すれば面白いとは思いますが、それやっぱり法整備とかの部分、課題は非常に大きいんじゃないかというふうに感じたところです。トリアージをしながら分別してやっていくっていう方法が、やはり言ったように行政が中心ではなかなかそこは難しい部分があるかと思いますが、それを下支えできるようなそういう仕組みっていう部分はあればかなり有効に機能するんじゃないかと思いますが、ただ、なかなかそこは難しいんじゃないかという気はします。

(山村)

とにかく空き家問題というのはまだ入り口だということなんです。ただ、民間ではそれぞれ個別には進まれてて、ライフ・カラーズの岡本さんのところもそういった取り組みをされてるっていうことの事例っていうことなんです。もっともっとバーンといきゃあいいのと思うんですけどね。目の前ほんとに待たなしで高知市もスポンジ化されていくと思います。

何かご質問ないですか。

(会場)

ありがとうございます。野澤先生の本も以前に手に入れて読ませていただいてたんですけども、いわゆる災害との関係でレジユメの22ページで少し浜松市の関係に触れられてお話があったんですけども、本の中でもいわゆる災害との関係でずっと書を割かれてる部分があるんですけど、なかなかその災害リスクがあるところに居住してはならないというふうには事前に規制ができない。災害後であれば居住制限区域という形になるんですけども、そういう中で私も石巻だとか名取だとか毎年被災地に行くんですけども、今ずっと建ってるのは災害復興住宅ですね。この災害復興住宅が後でできるのであれば事前につくれないものかと。

いわゆる事前災害復興住宅というか、結局いわゆる災害リスクのある地域は決まってるわけで、そこにもうあらかじめそういうものをつくって、揺れからも命を守り津波からも守れるというもの

をつくっておいて、じゃあ総量規制をしていくということとの関係でいけば、今ある木造の老朽住宅を、言えば立体換地的にそこへ行政に土地はあれして、そこへ移り住んでいくというふうなことができないものだろうかというような議論なんか実は地域の中ではしてるところがあるんですけども、野澤先生、その辺のところを災害との関係でどういうふうと考えていったらいいのか。今の立体換地のことなども含めて、アドバイスがあれば教えていただきたいなと思います。

(野澤)

なかなか難しいと、いや、事前に復興住宅をつくるというのもなかなか難しいんじゃないかなというふうに思うんですけども、要するに、その意図というのは、今危ないエリアの人を高台とかあるいは安全なエリアに移ってもらうっていう、そういうイメージですよ。

(会場)

そこまで言えば、高台とかが近くにないところというのは高知の場合は結構多いですね。ですから、いわゆる津波が引いた後も浸水エリアとして残ってしまう、いわゆる長期浸水地域というところに13万人住んでるんですね。この13万人はじゃあ高台へ移れるかというのと、とてもじゃない、移れない。移れないとしたら、今のいわゆる災害リスクのある地域に住まざるを得ない。だったら、その災害リスクを少しでも事前に軽減しておくための住宅という考え方。例えば災害復興住宅、いま被災地ではほとんど災害復興住宅が津波避難ビルになってるわけですね。だったら、それを事前につくったら津波避難ビルにもなるし、そして揺れからもそういう老朽住宅が守れるというか、そういうふうなことをちょっと考えてるんですね。

(野澤)

実際、滋賀県とかは大雨のときの浸水を想定していて、一応独自の建築の条例をつくって、浸水しても生活が続けられるようないろんな措置、例えば少しかさ上げをして土台を上げて建てましょ

うとか、強制力はないんですけど、電気設備とかそういったものは下に置かずに浸水したりしないようなあらかじめ置くとかいうのを建築をするときに、何と言うんでしょう、お願いというか、そういったようなことを条例で定めたりっていうことを実際にされているので、市独自でそういった条例によって、強制はできないと思うんですけども個々に建て替えるときに少し水が来ても大丈夫なような高さにしておくとか、それで高さ規制とかいろんな関係が規制が阻んでるんでしたら、そこ建築規制を緩和するとか、そういったことと組み合わせで全然やれないことはないと思うんですけども、何て言うんでしょう、浜松市もこの浸水エリアは実は市街化調整区域なんですけども、調整区域ではそういった避難ビルの高い建物とかそういったものが認められてなかったんですけども、避難ができるような建物も調整区域で建てられるようにして、それでそこに逃げ込むようにするっていうような緩和の条例を独自で制定したりっていうことも実際やられているので、全然可能だと思います。

ただ、どれだけ新しく開発、建て替わってくれるかっていうところがあると思うので、その開発、何て言うか、需要の関係を見極めないと、条例つくったけど誰も新築で建て替えませんでしたとなるとなかなか意味がないので、それなら、あ



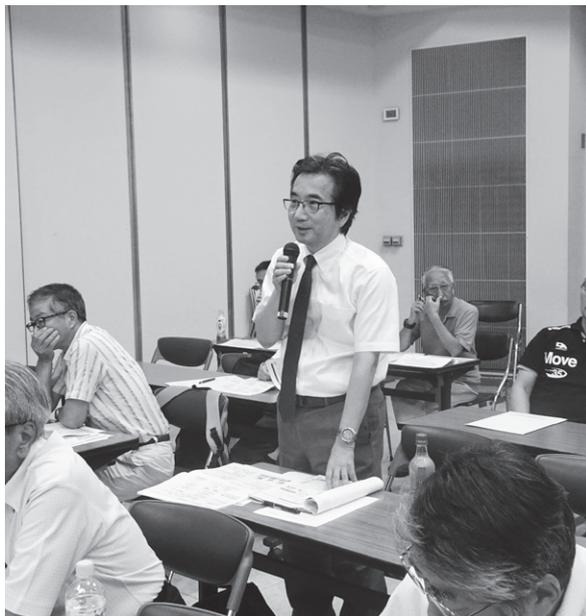
る種空き家のあるところをかなり公共が買収をして、そこに1個ボーンと津波避難ビル建てたほうが早いという話になるかもしれない。そのあたりは地域によって考えていく必要はあるかなと思うんですけども。

(山村)

よろしいでしょうか。もうお一人の方どうぞ。

(会場)

不動産鑑定士しております小坂と申します。質問なんですけども、空き家提案バンク、先生が言われたプラットフォームづくりの関連ですけども、これは私も非常に個人的に賛成しております、民間主導なおかつ地域的に面的なところは地域コミュニティが主導していけばいいのかなというので、質問はこれじゃなくて、今年の8月15日に日経新聞で報道されてる中で、これと似たようなプラットフォームに至るところで国土交通省が空き家解消へ、門吉部長にはちょっと耳が痛いかもわからないですけども、市町村が転用仲介へっというので、それを来年の通常国会で都市再生特別措置法の改正案を提出すると書いておまして、そのイメージも例えばっていうので、個人情報市町村に集中するから主体を市町村になってもらうということらしいんですが、その中で今のイメージで、例えばある地域に3戸の空き家があ



った場合に、1戸は誰かに借りてもらって需要があればそうしましょうと。ただ、何せ人口減っていくので、先ほどの山田さんも言ってましたように、どんどん3つの土地を1つのものに減らしていかないとこの空き家は永遠に解消しないので、その空き家そうしないといけないのかなというところあるんですが、それと同じようなイメージで、1つは住宅にしても、あと2つは公園にしましょうとか地域の何かにしましょうというので法律の改正案を考えていると、来年の通常国会で。

そして、予算を年度末にということで、新聞報道であったのですが、これについて詳細を野澤先生、山田先生ご存じでしょうか。

(野澤)

いえ、私もその日経見たんですけど、具体的な話は全然分かんないんですね。それどちらかと言うと住宅局が多分やられている話で、どの程度まで検討されてるのかというの、まだちょっと情報が来てないんですけども、平日頃いろいろ審議会でもうニコイチ、サンコイチ、先ほど山村さんがおっしゃったようにしていかないと無理だし、それに支援をしていく必要があるよねって話はずっとしてたので、それが結構盛り込まれたというのは非常に喜ばしいなと思って読んでたんですけど、具体的にはすみません、まだキャッチできてません。

(山村)

今回、ほんとに幅広くて、当初からこの議論を進めるのもうありとあらゆる専門家の方が登壇していただいて、まとまるかなと思ってドキドキしながらここまでやってきまして、さすがに相当疲れが私も来ておりますけども、最後に山田さん、岡本さん、それから吉門部長の全体のコメントを少しいただいて、総括で野澤先生にお話ししていただきたいと思います。よろしくお祈いします。

(山田)

先ほどから空き家の利活用を中心に話しさせていただいて、皆様方のご意見にありますように危険な建物についてはもしかしたら行政主導、あ

くまでも適正管理は所有者の責任なんですけども、行政がある程度関与していかないといけないという場面も出てくるかなと。片や、利活用のほうについては原則は民間レベルで進めていく。ただ、民間に任せているとうまくスピードを持って回っていかない可能性があるんで、そこのところを裏方で行政がうまく歯車を回していくような、要するに潤滑油のような役割でこの空き家問題というのを解決していかないといけないかなと思います。

それともう1点、行政側で言うと、その空き家というのが結局いろんな課にまたがっていく。例えば先ほど利活用の例で申し上げましたけども、農家の空き家というふうになるとどうしても農地絡みになってくる。そうすると、農業委員会とかそちら系が絡んでくるとかですね、あと福祉だと福祉の関係が絡んでくる。どうしてもその従来あった行政の施策というのは1つの課でまとまって、テーマは1個だったんで比較的スピードを持って対応できたかもしれないけれども、空き家問題・空き家対策というのは行政の側で言うといろんな課にまたがるので、できるだけ各市役所の中で横断的な意見交換をしていただいてバックアップをしていただければなというのが個人的な意見でございます。以上です。

(岡本)

自分はいつも思うんですけど、新築のときはものすごい愛情があるんですよ。でも、なんか10年、20年、30年経ったら、夫婦みたいなもんで飽きてきちゃうと言うか、何か嫌になっちゃうみたいな、何かそういう感覚があるみたいですね。家に対する愛情とか好きとか、何かそういうのをもうちょっと持ち続けてもいいのかなと。やっぱりそれ好きというのは興味があるということなので、やっぱり何とかしようという気持ちになるんですね。それっていうのはもう地域でも同じことだと思うんです。自分がいま桜井町の町内会に参加してるんですけど、町内会に参加する人がすごい減っていると。やる人というのはもう決まってて、その人たちがもういつも負担、要はしんどい思いをしてると。結局その地域が好きだったら、やっぱりみんなでも何とかしようという気持ちになると思うん

ですね。

何かやっぱりその地域を好きとかそういう気持ちにやっぱりならないと、そういう空き家に対する制度というのも大事やと思うんですけど、根本的な何かそこが好きとかいうのがないと、やっぱりそういう場所だったら人も集まってくると思うんです。それは常々感じています。

(門吉)

行政ですんで、先ほど山田先生も言われてましたが、横の連携という部分はしっかりと取っていかなければいけないということで取り組んでいるところなんですけど、行政として要は潤滑油になりきれんかという部分で、やはり少しちょっとという部分もこれまでありましたので、そこは反省をして今後も取り組んでいかねばならないと思ってますが、今日いろんな空き家のお話を聞いて、市民の皆様がやっぱり自分の今住んでいるお家をどういう形で見守っていくかっていうふうな意識を、皆さんが持っていただいことが何よりも空き家がなくなることにつながっていくんではないかというふうには考えてますので、そういった部分の情報を流していくということも行政としての務めではないかというふうに感じたところでございます。

なお、この利活用の部分につきましては今後もほんとに課題ではございますので、部局横断的に取り組んでまいりたいと思いますのでよろしくお願ひしたいと思ひます。

(野澤)

今日、高知の市内の空き家が多いというところを一緒に歩かせていただいたんですけども、1つ思ったのは、菜園場のエリアですね、空き家の発生してところが街区の内部と言うか接道の条件が悪いとか、そういったようなところが多くて、使えるところは比較的新しく建て替わってるんですね、新築で。それはすごいなと思ったんです。子どもたちが遊んだりとか、決して高齢者の方ばかりでもなく、新築が建ってて、子ども世代もそんなに昔ほどではもちろんないと思うんですけどちょこちょこ入っていて、非常に世代交代がゆ

っくりですけど、全然進んでないかって言うとそうではないなっていうのが非常に何という、なんか高知は大丈夫じゃないかってちょっと思ったんですよ。

というのは、高知は、ここは都市計画に関して、郊外の調整区域は緩和してないんですよ。要するに、隣のところにまた行ってしまうという、流出するというそういうのはあると思うんですけど、少なくとも高知市の中は市街化区域の中にコンパクトに人を住まわめようということ過度なそういう緩和をしてないので、新しく高知で家を買おうかなっていう人は結局そういうまちなかとか、今までまちだったところを選ぶっていうことになるわけですよ。ということは、きちんとそこで世代交代が民間の不動産の力で行われているなというのがあって、やっぱり違うなって思ったんですよ。高松を別にディスるわけではないんですけど、郊外にだらだら相変わらずつくり続けているまちとやっぱりちょっと違うっていう、ちゃんとやっぱりそれは都市計画をきちんとしてきているからで、逆に言うとそれが厳しいから隣に取られるんだとか、多分何か部長とかいっばい言われてると思うんですけど、でも、とは言えそれがきちんと、昔ほどそんなに子どもがいっばい入ってるってことは多分ないと思うんですけど、ゆっくりした速度の中でちょぼちょぼと更新ができてきているのはやっぱりすごいなと思ったんですよ。

なので、街区の内部のその接道条件が悪いというところについては、例えば東京でやってるように木造密集市街地のメニューでもう公費解体して燃えにくくして地域の安全を確保するっていうふうにかじを切っちゃえば、そこだけは解体するっ

ていうようなことをやってもいいんじゃないかなと思ったんですが、それはいろいろメニューはきくと既にあって、でも所有者さんが解体していいって言わないから音なしになってるんだと思うんですけど、なので、やっぱり都市計画と空き家問題というのはリンクしてんだなっていうのを午前中改めて感じて、大丈夫、高知と思いました。以上です。

(山村)

どうもありがとうございます。第2部をこれで終了したいと思います。野澤先生、山田さん、岡本さん、門吉さん、ほんとお疲れさまでございました。また、これを持ち帰りましてそれぞれまた情報発信どんどんしていきたいし、高知市のほうにもまたプラスになるようによろしくお願ひしたいと思います。皆さんも長時間ほんとお疲れさまでございました。ありがとうございました。

(司会)

大変長時間ありがとうございます。コーディネーターの山村さんも専門家でありながら最後のほう疲れたというふうにおっしゃってましたが、私のような門外漢はさらに大変難しい話でもありましたが、それ以上に大変興味深くお話をお伺ひしたところです。

最後にもう一度全体の拍手で、登壇された5人の皆さんへのお礼に代えたいと思います。よろしくお願ひします。ありがとうございました。

それでは、以上で本日のシンポジウム終了したいと思います。大変ありがとうございました。