

川島町・明治大学西村ゼミ 共同研究プロジェクト報告書

「空き家対策の推進」に関する共同研究

2023年12月20日

川島町まち整備課 空き家対策推進室
明治大学政治経済学部 西村ゼミ11期生

目 次

第1章 はじめに

- 第1節 本研究の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p. 1
- 第2節 深刻さを増す空き家問題・・・・・・・・・・・・・・・・ p. 1
- 第3節 本報告の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p. 1

第2章 川島町における空き家問題の実情

- 第1節 川島町における空き家戸数・・・・・・・・・・・・・・・・ p. 1
- 第2節 川島町における3つの課題：4種の空き家調査から・・・・・・・・ p. 3
 - ①現地調査で明らかになったこと・・・・・・・・・・・・・・・・ p. 3
 - ②インターネットによる調査(PC文献調査)で明らかになったこと p. 4
 - ③空き家所有者インタビュー調査および
空き家所有者アンケート調査・・・・・・・・・・・・・・・・ p. 7
 - ④川島町の空き家対策における3つの課題・・・・・・・・ p. 9

第3章 3つの課題解消に向けた川島町の空き家対策

- 第1節 課題その1「空き家に関する知識を得る、
相談する場の不足」への対策・・・・・・・・・・・・・・・・ p. 9
 - ①ワンストップ相談事業の実施・・・・・・・・・・・・・・・・ p. 9
 - ②所有者向けリーフレット・チラシの制作・・・・・・・・ p. 10
- 第2節 課題その2「各物件の個別事情に合わせた対策」
 - ①全国版空き家バンク・・・・・・・・・・・・・・・・ p. 10

②空家等対策協議会、庁内連絡会	p. 11
③特定空家等の認定、代執行	p. 14
④ふるさと納税返礼品空き家管理サービスの拡充	p. 15
⑤経済的支援（各種補助事業、ローン利子補給）	p. 16
第3節 課題その3「定住・移住へのきっかけづくり」に関する対策	
庁内連携の強化	p. 18
第4章 明治大学西村ゼミからの提案	
第1節 課題その1「空き家に関する知識を得る、相談する場の不足」に関する提案～ワンストップ相談事業の拡充	p. 19
第2節 課題その2「各物件の個別事情に合わせた対策」に関する提案 ～0円空き家バンク～	
①0円空き家バンクとは	p. 20
②0円空き家バンク3つのメリット	p. 21
③0円空き家バンク導入に関する4つの留意点	p. 22
第3節 課題3「定住・移住へのきっかけづくり」に関する提案 ～移住体験事業～	p. 23
終章 これからの空き家対策と「川島モデル」の確立	
第1節 川島モデルに向けた3つのポイント	p. 26
第2節 切れ目のない空き家対策＝「川島モデル」	p. 27

第1章 はじめに

第1節 本研究の目的

川島町は明治大学政治経済学部西村ゼミナールと2020年度より共同研究を実施してきている。川島町は今年度より空き家対策推進室を新設し、新たな空き家対策事業を開始したところであることなどに鑑み、今年度の共同研究のテーマは「空き家対策の推進」となった。その目的は、川島町における最適な空き家対策（川島モデル）について明らかにすることにある。

第2節 深刻さを増す空き家問題

総務省の住宅・土地統計調査（2018）によれば全国の空き家数は約850万戸とされており、直近20年で2倍近くに増加した。国土交通省（2017）は空き家数の増加の要因について、人口減少や少子高齢化、世帯構造の変化等を指摘している。

空き家の増加と深刻化は、老朽化した家屋が近隣に被害を及ぼすのみならず、地域の防犯力や防災力を低下させるなど様々な悪影響をもたらすことになる。国は2023年6月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を公布し、市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数を施行後5年間で15万物件にまで伸ばすとする目標を設定した。空き家対策は日本社会にとって喫緊の課題である。

第3節 本報告の概要

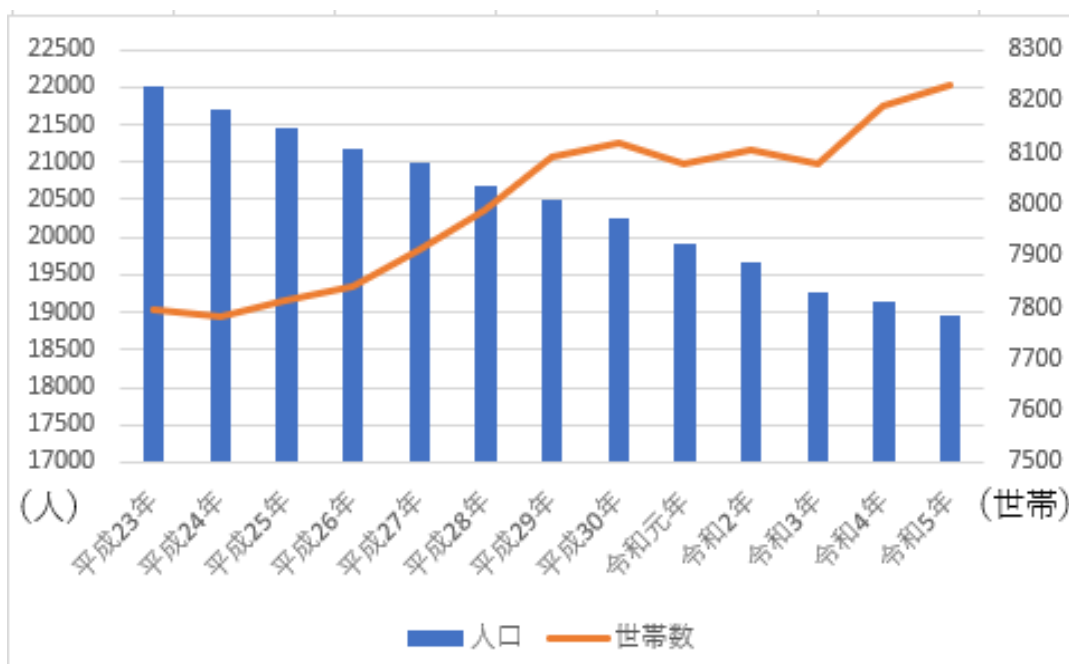
本報告は、本章を含め全5章で構成する。第2章で川島町における空き家の現状を整理した上で3つの課題を明確化する。続く第3章では、各課題に対応する施策として川島町が開始及び計画している事業を説明する。その後第4章では「西村ゼミナールからの提案」として、川島町の抱える3つの課題に効果的な施策について提案し、終章では「川島モデル」について明らかにしたい。

第2章 川島町における空き家問題の実情

第1節 川島町における空き家戸数

川島町は埼玉県のほぼ中央部分に位置し、四方を川に囲まれている全国的にも珍しい地勢を有する地域である。人口18,920人、8,238世帯（川島町（2023））が暮らしており、住宅数の7,270戸のうち、空き家は770戸と推計されている（平成30年住宅土地統計調査）。急速に進む人口減少に反して世帯数は増加傾向にあるが、これは高齢者の単身世帯の拡大が影響しているとみられる（図表1）。

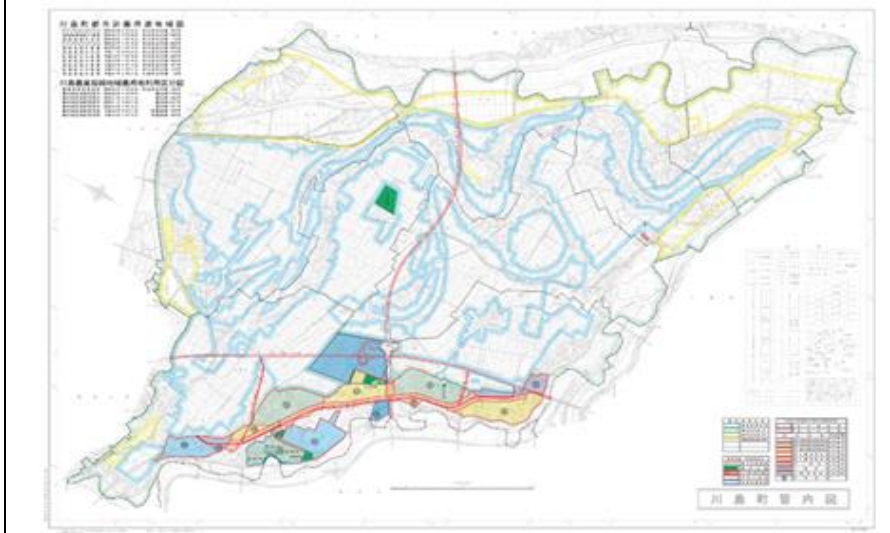
図表1 川島町の人口と世帯数の推移



出所：川島町「川島町の人口について」より筆者作成

本研究において留意すべき川島町の特徴として市街化調整区域の多さが挙げられる。川島町は都市計画法に基づく区域指定がされており、町内が「市街化区域」と「市街化調整区域」に分けられている(図表2)。「市街化区域」とは『すでに市街地になっている区域や計画的に市街

図表2 川島町用途地域図



出所：川島町(2020)「用途地域図」より抜粋

地にしていく区域』である。他方で、「市街化調整区域」とは『市街化をおさえる区域』という位置づけである(国土交通省(n.d.))。川島町では面積の92.4%を市街化調整区域が占めており、当該区域は開発行為が制限される。そのため空き家の譲渡や土地の用途変更が容易ではない。今回研究対象となっている139戸のうち、市街化調整区域に立地するものは

半数程度存在しており、川島町における空き家の利活用を考える上で重要なポイントだといえる。

第2節 川島町における3つの課題：4種の空き家調査から

川島町の現状や空き家の実態を明らかにするため、次の4種の調査を実施した。その第一は実際の物件を訪問した現地調査、第二にウェブサイト上から詳しい物件情報を収集したPC文献調査、そして第三に空き家所有者の方を対象としたインタビュー調査、最後に空き家所有者に対するアンケート調査である。

①現地調査で明らかになったこと

川島町の現状についてより深く理解し、空き家に関する実態を正確に把握することを目的に現地調査を実施し、20軒の空き家を訪問した¹。実施にあたっては事前に電波の状況²、駐車スペース、庭木の様子などの8項目にわたる調査項目を作成し、それらの調査項目に沿って現地調査を実施した（図表3）。

図表3 空き家現地調査の調査項目

項目	記入内容	意図
電波	機種、〇G 通信速度、電波の本数	インターネット回線が問題なく使えるのか確認
家屋前道路幅員	〇m（実際に測定）	駐車する際の利便性を確認
駐車スペース	駐車スペースの有無・台数	駐車スペースが確保されているのか確認
道路の舗装状況	アスファルト舗装の有無	舗装状況の確認
庭の草木	3段階評価	庭の手入れ具合から空き家の放置状態を確認
隣家の様子	有人・無人	隣人が居た方が移住者も安心できると考えた
物件の建物外観	5段階評価	大学生からみた評価を取り入れる →若者ならではの視点
物件・周辺環境	自由記述	空き家バンクに掲載することを見据えて “売り”になるポイントを把握

出所：現地調査結果より筆者作成

現地調査の結果は図表4の通りである。まず「電波の状況」調査においては、使用機種、通信規格、通信速度、電波の本数を調査した結果、携帯キャリアの電波は³、基本的にどの場所でも問題なく接続されることが明らかになった。また、動画を安定して視聴できる30mbpsを全ての物件で超えていることも確認できた。

次に「駐車スペースの状況」については、自動車が必要な移動手段となる川島町では、駐車スペースの確保が重要であるという観点から、駐車場の有無や台数を確認する方式で実施

した。その結果、20軒のうち13軒は駐車スペースがあり、複数台停めることができる物件も多く確認できた。他方で、2軒の物件については敷地内にスペースはあるものの、駐車場として利用してよいのか判然としなかった。

第三に「ゼミ生による建物の外観評価」については、5段階で学生の目視による調査を実施した。学生の主観による評価となるが、これは物件への各人の評価が拡散するか収斂するかを確認することを目的としている。その結果、高評価と低評価の物件については、学生の評価数値が収斂する傾向が見られた。なお、学生全員から5つ星評価で最高の5.0を獲得した物件は、本調査期間中に売却が成立している。このように、そのまま市場に流通できる物件がある一方、現況では市場に流通することが難しく、リフォームや改修が必要な物件も多く存在することが明らかとなった。

現地調査をした20軒の物件にはそれぞれ老朽化の程度、周囲の環境、法律による規定など様々な違いが存在した。よって、それぞれの物件に画一的な対策を取るのではなく各物件を類型化し、「個別事情に合わせた対策」が今後の方向性として浮き彫りになったといえる。

図表4 現地調査結果のまとめ

区域指定	空き家番号	電波(Mbps)	駐車スペース	5段階評価	区域指定	空き家番号	電波 (Mbps)	駐車スペース	5段階評価
市街化区域	1	20	1	★3.4	市街化調整区域	2	54.2	0	★2.6
	5	80.3	0	★1.6		3	84.8	測定不能	★1.2
	6	62	1	★3.2		4	88.7	0	★1.9
	11	61.4	3	★5.0		7	15	2	★3.3
	12	50.8	1	★3.7		8	17.3	2	★3.9
	14	51.5	1	★3.6		9	22	10	★1
	15	43	1	★2.5		10	23	1	★1.7
	16	16.5	0	★1.5		13	22.8	1	★3.6
	17	27	2	★2.7		20	37	1	★2.7
	18	15.82	0	★2.1					
19	31.25	0	★1.1						

出所：調査結果より筆者作成

②インターネットによる調査（PC文献調査）で明らかになったこと

インターネット上のウェブサイトを活用し、現地調査で調査した物件についてより詳細に調査を実施したPC文献調査の結果について説明する。この調査の目的は、川島町が作成を計画している「空き家カルテ」に対し、利活用につなげるために必要な情報を、移住者の視点に立って吟味することにある。そこで、実際に川島町に住む際に移住者が重視すると想定される項目について検討を進め、調査を実施した。

本調査では生活に関する項目、子育てに関する項目、交通機関に関する項目、周辺環境に関する項目、の4項目を設けた。

第一に、「生活に関する項目」については、生活上、最低限必要な施設を把握することを目的としている。具体的には、コンビニ・スーパー、病院までの距離と所要時間を調査した。

その結果、各施設まで徒歩平均 20 分圏内または自動車で 5 分圏内に位置していた。同時に、中央値が平均値よりも大幅に小さい値であることが確認できる(図表 5)。つまり半数の物件が平均値以下で全体としては平

図表 5 生活に関する調査項目とその結果

項目	平均 (km)	中央値 (km)	平均 (分)	中央値 (分)
最寄りのスーパー【徒歩】	1.57	0.7	19.4	9
” 【自動車】	1.73	0.7	4.5	3
最寄りのコンビニ【徒歩】	0.78	0.65	9.7	7
” 【自動車】	0.85	0.7	2.8	3
最寄りの病院【徒歩】	1.33	0.73	16.0	7.5
” 【自動車】	1.76	0.8	4.6	2.5

出所：PC 文献調査結果より筆者作成

均時間よりも所要時間が短い物件が多く、全項目において所要時間が 10 分以内の物件が過半数を占めている。この結果は生活に必要な施設への移動について、それほど支障がないことを示しているように見受けられる。

第二に、「子育てに関する項目」については、移住定住を検討する世帯に子供がいることを想定したものである。幼稚園・保育園、小中学校、学童施設、公園という子育て全般に必要な施設の有無や距離を調査した。

今回、調査した 20 軒の物件は、幼稚園・保育園、小中学校、学童や公園が徒歩 15 分程度、最大でも 30 分圏内に位置していることが分かった。自転車の速度は徒歩の約 3 倍と言われており、自転車による通学や送迎が可能な施設に関しては 10 分以内で訪れることが可能である。また、学童を除いた項目については生活に関する項目と同様に平均値よりも中央値が大幅に低いことから、実際は平均時間よりも所要時間が短い物件が半数を占めていることが読み取れる(図表 6)。特に半数の物件で小学校までの所要時間が 10 分以内であることは、子育て世帯にとって利便性が高い。

第三に、「交通機関に関する項目」については、物件の交通面での利便性を把握することを目的とした調査である。公共交通機関を利用した最寄り駅までの所要時間、最寄りのバス停の平

図表 6 子育てに関する調査項目とその結果

項目 (徒歩)	平均 (km)	中央値 (km)	平均 (分)	中央値 (分)
最寄りの小学校	1.43	0.88	15.1	10.5
最寄りの中学校	2.08	1.95	25.3	25
学童	2.32	2.9	28.8	36.5
最寄りの幼稚園	2.32	1.85	28.4	22.5
最寄りの保育園	1.58	1	17.7	12
最寄りの公園	2.26	0.6	11.4	6.5

出所：PC 文献調査結果より筆者作成

日および休日の1日当たりの本数、そして始発・最終バスの時間を調査した。

その結果、最寄り駅までの所要時間は平均37.1分であった。また1日当たりのバス本数については平日が26.8本、休日が22.5本である。近隣の観光地である川越(本川越駅)から出発する東武バス(川越01~06、川越駅行き)の1日当たりの本数についてみると、平日は48.6本、休日は37.1本と町内の駅から出発するバス本数と大きく差があることが分かる。また、平日の20時台までに最終バスを迎えるバス路線が最寄り駅にある物件が9軒と半数近く、22時台以降も運行しているバス路線が最寄り駅にある物件は4軒とかなり少ない結果となり、最終バスの時刻が早いことも顕著に表れている。これらの結果からは川島町の労働者にとって帰宅時の交通の利便性が決して高いとは言えないだろう。

第四に、「周辺環境に関する項目」については、物件から工場や幹線道路までの距離を調査した。騒音や悪臭の可能性のある施設までの距離を確認することが目的である。また、移住者の安全と安心に関わる重要な要素である、洪水ハザードマップにおける浸水予測と町内緊急避難場所までの距離と時間も加えて調査した。

結果、物件から工場、幹線道路までの平均距離は1.16kmであることが分かった。20件の空き家の多くが騒音や悪臭の可能性のある施設から1km以上であると確認できた。洪水ハザードマップにおける浸水予測の平均1.85階という値は、国土交通省による浸水深と建物被害の目安(図表7)を参照すると「2階の軒下まで浸水する」に近い値であり、浸水の被害を受けやすいことが分かった。物件から緊急避難場所までの所要時間の平均は徒歩13.4分である。

図表7 浸水深と建物被害の目安

一般の家屋では、浸水深が50cm未満の場合は床下浸水する恐れがあります。以下に、浸水深と建物の高さの関係を示します。	
浸水深	浸水程度の目安
0~0.5m	床下浸水(大人の膝までつかる)
0.5~1.0m	床上浸水(大人の腰までつかる)
1.0~2.0m	1階の軒下までつかる
2.0~5.0m	2階の軒下までつかる
5m~	2階の屋根以上が浸水する

出所：国土交通省『浸水深と避難行動について』より抜粋

以上の4項目をふまえると、20サンプルに限られた事例ではあるが、それぞれの空き家から生活や子育てをするうえで必要な施設が徒歩圏内に位置しており、生活利便性が高い町であることが分かる。また、川島町の昼夜間人口比率は109.2%で埼玉県2位、同県全体

では 89.6%であるため（埼玉県（2020））、川島町の昼夜間人口比率は県内でも高い。つまり、川島町周辺には町内に職場がある労働従事者が多数存在しているといえる。

以上から、彼らを移住定住のターゲットとした空き家の活用が川島町に適していると考えられる。すなわち、空き家を「職住近接」の生活をするために活用してもらうことが効果的ではないかと考察する。一方で、最寄り駅までの所要時間や最終バスの時刻、浸水予測という点は川島町のまちづくり上の課題であると指摘できる。

③空き家所有者インタビュー調査および空き家所有者アンケート調査

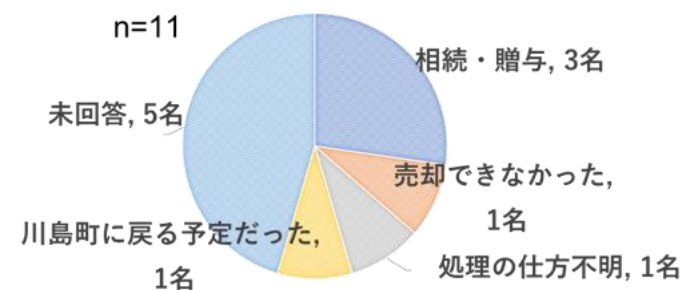
現地調査を通して 20 軒の物件を調査したが、なぜ空き家となっているのか、所有者の方はどういった気持ちで所有しているのかなどといった疑問について現地調査だけでは明らかにすることはできない。そこで、実際に空き家所有者の抱えている課題や空き家対策に関する要望を把握することを目的とする調査を実施した。

空き家所有者インタビュー調査では現地調査を実施した 20 軒の空き家のうち 11 軒の所有者に対して現地立会、自宅訪問、電話によるヒアリング、zoom によるヒアリングのいずれかの形式で実施した⁴。また、より多くのサンプルを集めるため、アンケート調査を実施した。このアンケート調査は、川島町に空き家を持つ所有者約 100 名に対して調査票を送付し、郵送による回答か、フォームから回答する方式で実施された⁵。これらの調査では様々な質問項目を設けたが、今後の対策に直結する「空き家となった理由」「空き家の活用希望形態」「所有者が行政に求めること」の 3 項目を中心に分析を進める。

第一に「空き家となった理由」について、インタビュー調査では 27%（3 名）が、アンケート調査では 57%（13 名）が「相続・贈与」を選択し、ともに首位であった（図表 8、9）。

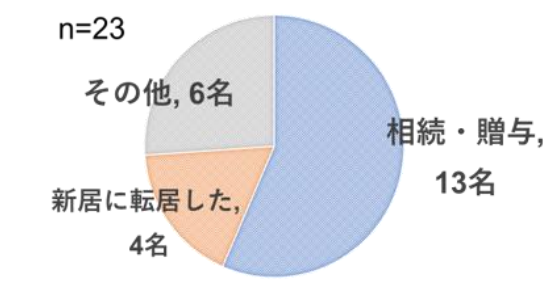
よって、空き家の発生を抑制するためには突然の物件の相続などについてもワンストップで相談できる体制を整備する必要があるだろう。

図表 8 空き家となった理由（インタビュー調査）



出所：インタビュー調査結果より筆者作成

図表 9 空き家となった理由（アンケート調査）

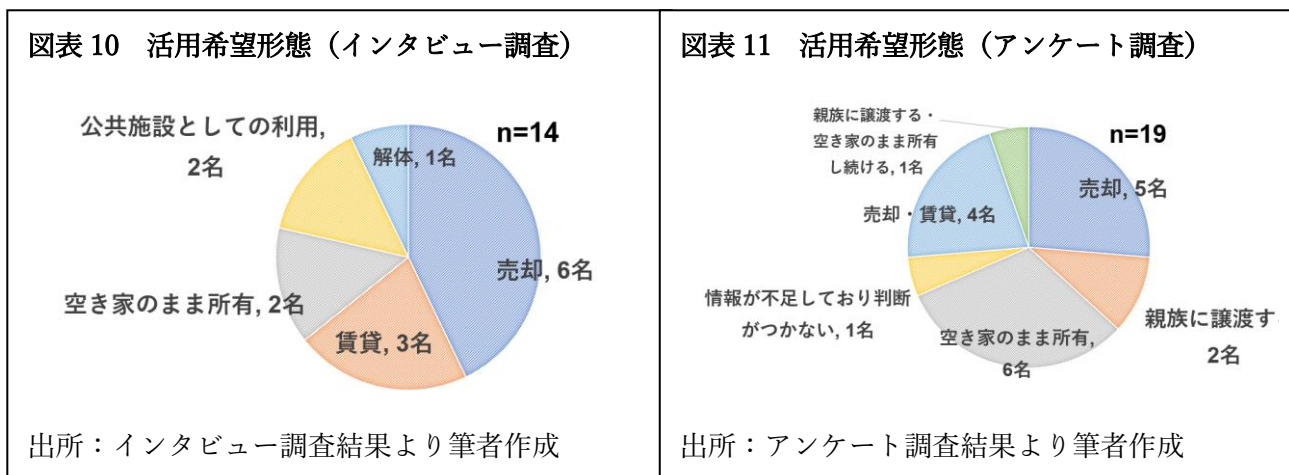


出所：アンケート調査結果より筆者作成

第二に「空き家の活用希望形態」についてみると、インタビュー調査では「売却」を選ば

れた方が全体の43%（6名）、アンケート調査では「売却」、「売却・賃貸」を選ばれた方が合わせて全体の47%（9名）おり、最多となった（図表10、11）。

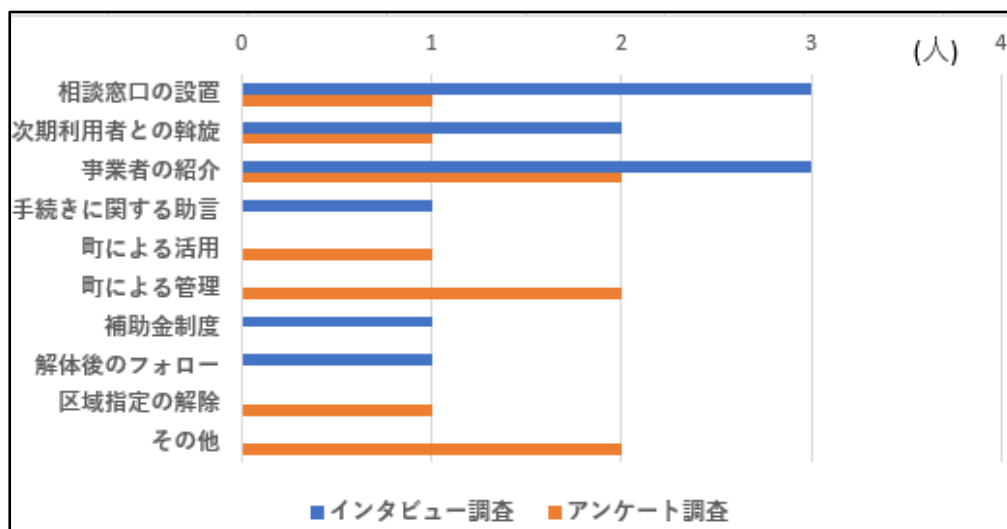
この結果から、物件を「売却」という形で手放したいと考えている所有者のニーズが高いことが明らかとなった。ただ、アンケート調査において「空き家の状態」を調査したところ「すぐに住める」との回答は18%（4名）にとどまるなど、売却をするまでには改修や解体など手を加える必要性がうかがわれる。



最後に「所有者が行政に求めること」への回答傾向である（図表12）。両調査とも「相談窓口の設置」、「次期利用者への斡旋」、「事業者の紹介」に関する要望が上位を占めた。これらの回答の共通点は、空き家について相談する場所を求めている点にある。

相談を求めている内容が多岐に渡っている点に鑑みれば、ワンストップで相談できる場所を設置することが望ましい。

図表12 空き家所有者が行政に求めること（インタビュー調査およびアンケート調査）



出所：各調査結果より筆者作成

④川島町の空き家対策における3つの課題

ここまでの調査を踏まえ、指摘できるのは、次の3つの課題である。

第一に「住民が空き家に関する知識を得る、相談する場所の不足」である。インタビュー調査およびアンケート調査で明らかとなった通り、第三者の相談なしに空き家を活用することは難しい。「所有者が行政に求めること」への回答結果からも、空き家所有者側の需要も高いことが見て取れる。

第二に「各物件の個別事情に合わせた対策」である。現地調査による結果を踏まえれば、空き家といっても一様ではない。周辺環境や電波状況などポジティブな評価があった反面、一部の物件では近隣住民から不安の声が寄せられるなどネガティブな側面も見受けられた。

最後に「定住・移住へのきっかけづくり」である。空き家の利活用を進めるためには、現所有者へのアプローチだけでなく、新たな所有者への情報提供も必須であるからだ。空き家に限らない川島町への移住、そして定住を検討する希望者を如何に確保していくかが今後の課題である。

次章では各課題に対する解決策について論じていく。

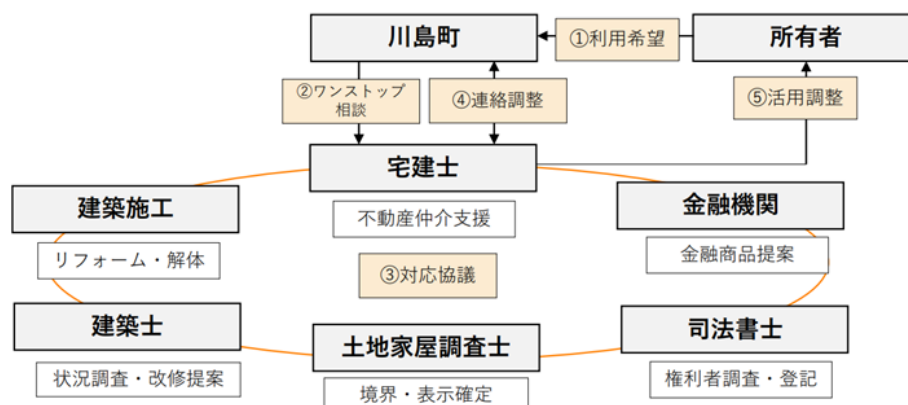
第3章 3つの課題解消に向けた川島町の空き家対策

第1節 課題その1「空き家に関する知識を得る、相談する場の不足」への対策

①ワンストップ相談事業の実施

先述した第一の課題である「相談する場所の不足」への対策として、川島町では「空家等対策ワンストップ利活用相談事業」を実施している。埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部と2023年8月に協定を結び、宅地建物取引士、司法書士、金融機関といった専門家と空き家所有者を繋ぐワンストップ相談窓口を設置した（図表13）。

図表13 空き家活用ワンストップ相談事業のイメージ



出所：R5 空き家対策推進事業 p.3 より抜粋

町は①所有者からの相談受付、②相談業務の広報・周知などの取次業務を行い、協会は①ワンストップ窓口の設置、②相談員の配置、③利活用等に係る提案や助言、④関連事業者との協力・提携を行う。当事業は「何から手をつければよいかわからない」「どこに相談すればよいかわからない」「専門的なことがわからない」といった空き家所有者の不安に対して、相談を軸に解消することを目的としている。協会が選任した相談員が所有者の希望する利活用を実現するために、専任の宅地建物取引士がワンストップ体制で相談対応している。相談費用は無料であるが、書類取得などの手続きにかかる費用は利用者が負担する。

事業開始後、すぐに複数件の問合せが寄せられたことから、当事業に対する需要の高さが伺える。2023年11月末時点で4件の空き家解消に向けた相談が進んでおり、専門家による伴走支援の効果が今後も期待される。

②所有者向けリーフレット・チラシの制作

ワンストップ相談事業の実施と併せ、所有者が「空き家に関する知識を得る」ことを支援するため、川島町では空き家の利活用に関する情報をまとめたリーフレットやチラシの制作を計画している。様々な法令が関係する空き家問題に対し、川島町が実施する対策に国及び埼玉県が実施する施策を加えると、多種多様でわかりづらいものになってしまう。

これらの情報を整理し、理解しやすい内容の紙媒体を所有者に配布することで、空き家解消に向けた行動のきっかけ作りにつなげる。配布にあたっては、固定資産税の納入通知書に同封するなど、空き家所有者の目に留まる機会を捉えるといった工夫を施す。

第2節 課題その2「各物件の個別事情に合わせた対策」

①全国版空き家バンク

空き家バンクとは、主に地方自治体はその自治体内の空き家の流通を目指し、賃貸・売却を希望している空き家の情報を紹介する制度である。利用者は自治体の空き家バンクにアクセスし、希望の条件に沿った空き家を検索する。また、空き家所有者にとっても、未活用の空き家の流通可能性を高めることができる。居住可能である空き家の流通を促進するために、空き家バンクの活用は必要不可欠である。

三菱UFJリサーチ&コンサルティングにより、2022年から2023年にかけて行われた調査によると、全国で空き家バンクを設置している自治体は約80%に上り、設置自治体は年々漸増傾向にある。また、埼玉県内においては、全63自治体のうち54自治体（約86%）が空き家バンクを設置しており、川島町も設置済みである。川島町の空き家バンクでは、2023年11月時点で、1軒の空き家を掲載している。また、2016年から2023年までの8年間で、19件の成約実績がある。

このような自治体単独による空き家バンクだけでなく、近年では「全国版空き家バンク」が活用されつつある。全国版空き家バンクでは、全国の自治体の空き家情報が掲載され、そ

これらの網羅的な検索が可能となる。国土交通省による公募によって事業者が選定され、現在は株式会社ライフ、アットホーム株式会社の2社が運用をしている。全国版空き家バンクの最大のメリットは、買い手の間口が広がることにある。川島町を知らない人であっても、全国版空き家バンクを通じて「川島町にある空き家」を知ることができる。全国版空き家バンクを活用することによって全国の購入希望者と川島町の空き家をより効果的にマッチングできるようになる。

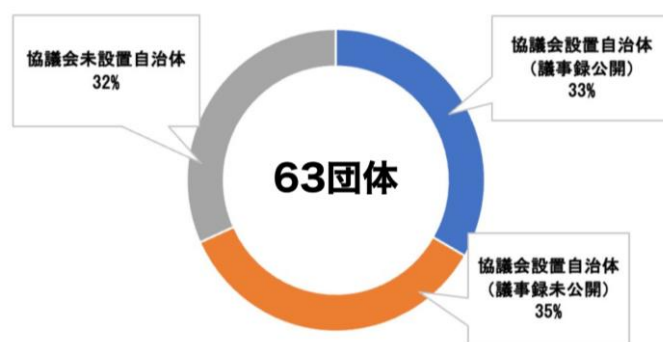
川島町では、アットホーム株式会社が運用する全国版空き家バンクを活用し、2023年11月末時点で町独自の空き家バンクと同物件を掲載し、さらに4件の掲載準備を進めている。今後は、登録物件の増加を図るとともに、川島町の情報を効果的に発信することで、全国版空き家バンクの持つメリットを十分に活かしながら空き家購入希望者への周知を強化していく。

②空家等対策協議会、庁内連絡会

空家等対策協議会とは、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき市町村が設立する組織であり、その主要な目的は空き家の有効な利活用と適正管理を促進することにある。協議会の体制は市町村によって異なるが、通常は自治体職員と学識経験者から構成されている。学識経験者の分野は自治体によって多様であるが、市町村長のほか不動産、法務、建築、福祉の学識経験者によって構成されていることが多い。協議会の主要な活動内容は、これら多岐に渡る専門分野からの意見を収集し、効果的な空家等対策計画に向けて協議を行うことである。独断的な政策決定を避け、公正性を保つための機関として役割を果たしている。

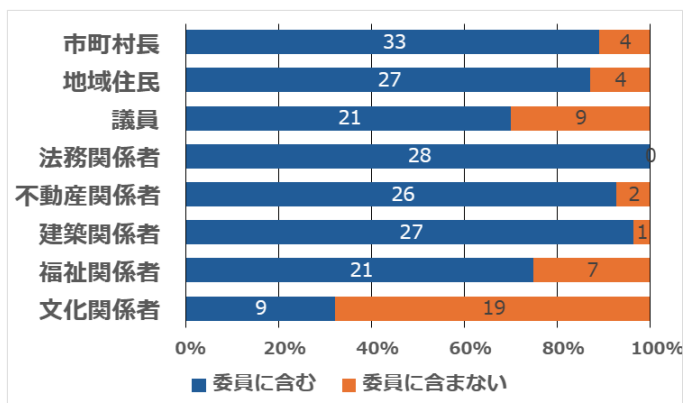
埼玉県内の協議会の実情を把握するために、埼玉県内63自治体を対象に調査を実施し、その約7割にあたる43団体が協議会が設置されており、そのうちの約半数にあたる21団体が議事録が公開されていた(図表14)。また、委員の構成に

図表14 埼玉県における空家等対策協議会の設置状況



出所：埼玉県内市町村のHPにもとづき筆者作成

図表15 埼玉県における空家等対策協議会の設置状況



出所：埼玉県内市町村のHPにもとづき筆者作成

ついてみると、市町村長や不動産・建築の専門家、地域住民を委員とする自治体の割合は90%であり、法務関係者は全自治体において委員に含まれていた（図表15）。また、議員や福祉関係者は約70%の自治体で委員に含まれていたが、文化関係者を委員として参加させている自治体は30%であった。

図表16 埼玉県における空き家対策協議会の設置状況及び開催回数

自治体	協議会の有無	開催回数											
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023			
11107	さいたま市 さいたまし 112010	○											
11201	川越市 かわごえし 112011	○											
11202	熊谷市 くまがやし 112020	○						3	1	2	3	1	
11203	川口市 かわぐちし 112038	○											
11206	行田市 ぎょうだし 112062	○	2	2						4			
11207	秩父市 ちちぶし 112071	×											
11208	所沢市 とこなざわし 112089	×											
11209	飯能市 はんのうし 112097	○											
11210	加須市 かぞし 112101	○								1			
11211	本庄市 ほんじょうし 112119	○							2	1	1		
11212	東松山市 ひがしまつやまし 112127	○									1	1	
11214	春日部市 かすかべし 112143	○									1		
11215	秩山市 さやまし 112151	○				1	1						
11216	羽生市 はにゅうし 112160	×											
11217	鴻巣市 こうのすし 112178	×											
11218	深谷市 ふかやし 112186	○						3	2	2	3	1	
11219	上尾市 あげおし 112194	○									1	1	
11221	草加市 そうかし 112216	○							2	2	1	1	
11222	越谷市 こしがやし 112224	○				3	1	1	1	1	1		
11223	蕨市 わらびし 112232	×											
11224	戸田市 とだし 112241	×											
11225	入間市 いるまし 112259	○				4	3	3	3	3	1		
11227	朝霞市 あさかし 112275	×											
11228	志木市 しきし 112283	×											
11229	和光市 わこうし 112291	○										1	
11230	新座市 にいざし 112305	○				1	1						
11231	桶川市 おけがわし 112313	×											
11232	久喜市 くきし 112321	○						1	3	4	2		
11233	北本市 きたもとし 112330	○			3	2	2						
11234	八潮市 やしおし 112348	×											
11235	富士見市 ふじみし 112356	○			3	3	2	1	2	2	2	1	
11237	三郷市 みさとし 112372	○			3	1		1			3	1	
11238	蓮田市 はすだし 112381	×											
11239	坂戸市 さかどし 112399	○			2	2	1		1	3			
11240	幸手市 さつてし 112402	×											
11241	鶴ヶ島市 つるがしまし 112411	×											
11242	日高市 ひだかし 112429	○											
11243	吉川市 よしかわし 112437	○	1	4			1	1	3		1		
11245	ふじみ野市 ふじみのし 112453	○											
11246	白岡市 しらかかし 112461	○			4	2	1	1	1	1	3	1	
11301	伊奈町 いなまち 113018	○											
11324	三芳町 みよいまち 113247	○							2	2			
11326	毛呂山町 もろやままち 113263	○											
11327	越生町 おごせまち 113271	×											
11341	滑川町 なめがわまち 113417	×											
11342	嵐山町 らんざんまち 113425	○											
11343	小川町 おがわまち 113433	×											
11346	川島町 かわじままち 113468												
11347	吉見町 よしみまち 113476	○											
11348	鳩山町 はとやままち 113484	○											
11349	ときがわ町 ときがわまち 113492	○											
11361	横瀬町 よこぜまち 113611	○											
11362	皆野町 みなのもち 113620	○											
11363	長瀨町 ながとろまち 113638	○											
11365	小籠野町 おがのまち 113654	○											
11369	東秩父村 ひがしちちぶむら 113697	○											
11381	美里町 みさとまち 113816	×											
11383	神川町 かみかわまち 113832	×											
11385	上里町 かみさとまち 113859	×											
11408	寄居町 よりいまち 114081	×											
11442	宮代町 みやしろまち 114421	○										1	
11464	杉戸町 すぎとまち 114642	○										3	
11465	松伏町 まつぶしまち 114651	○											

出所：埼玉県内市町村のHPにもとづき筆者作成

また、2015年～2023年にかけての63自治体における協議会の開催回数について調査を実施した(図表16)。本調査から明らかになったことは、自治体ごとに活動開始時期が異なり、開催頻度や回数については一様な傾向が見受けられなかったという点である。

そこで、議事録が公開されている自治体の中でも、4年間で10回と盛んに議論が行われている久喜市の協議会に焦点を当て、その議題変化について確認を実施した(図表17)。その結果、設置当初は協議会の意義の確認や空家対策計画(図表中では黒字で表記)について集中的に審議した後、次いで空き家の適正管理に係る議題(同じく青字)を取り扱っており、回数を重ねるにつれて空き家の利活用のための施策(同じく赤字)を検討していることが確認された。

図表17 久喜市空き家対策協議会における議題の推移

2019-1	2020-1	2020-2	2020-3	2021-1
(1) 会長、副会長の選出 (2) 空家等対策協議会の概要 (3) 空家等対策の枠組み (4) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要 (5) 法と条例の関係 (6) 本市における空家等の現状とこれまでの取り組み (7) 今後のスケジュール	(1) 特定空家等判断基準について (2) 空家等の適正管理に関する取り組みについて	(1) 久喜市空き家等の適正管理に関する条例の改正について (2) 特定空家等判断基準について	(1) 特定空家等判断基準について (2) 空家等の流通促進に関する取り組みについて (3) 老朽空家等の除却を促進するための空家対策について	(1) (仮称)久喜市空家等地域流通促進事業について (2) 久喜市空家等対策計画(素案)について
2021-2	2021-3	2021-4	2022-1	2022-2
(1) 久喜市空家等対策計画(素案)について ・久喜市空き家対策総合実施計画(案)について ・(仮称)久喜市空家等地域流通促進事業における空き家バンクとの連携について	(1) (仮称)久喜市空家等地域流通促進事業(案)について (2) 久喜市空家等対策計画(素案)について	(1) 久喜市空家等対策計画(案)に対するパブリックコメント(市民意見提出制度)の実施結果について (2) 久喜市空家等対策計画(案)について	(1) 特定空家等の認定について (2) 久喜市空き家の活用サポート窓口(通称:いえかつKUKI)事業者募集要領(案)について	(1) 特定空家等の認定について ※非公開

備考:協議会の意義の確認や空家対策計画に関する議題は黒字、空き家の適正管理に関する議題は青字、空き家の利活用のための施策については赤字で表記している。

出所:久喜市HPより筆者作成

川島町は、2023年11月に「川島町空家等対策協議会」を設置し、空き家対策の総合的な推進に向けた協議を開始している。委員構成は町長を始め、公募町民2名、議会議員、弁護士、宅地建物取引士、建築士、民生委員の合計8名としている。コンパクトな構成とすることで、委員が積極的に発言しやすい環境づくりを意図している。また、防災や防犯に関する業務に携わった経験がある方を公募町民として選任し、空き家対策に必要な有識者を網羅した。

さらに川島町では、第三者機関である協議会での議論に先立ち、庁内の関係課で個々の空き家や所有者の情報を整理することが必要と考え、2023年12月に「川島町空家等対策庁内連絡会」を立ち上げた。

空き家に関連する業務は、担当部署のみならず税務や戸籍、水道や福祉など関係する部署は多岐にわたる。このことから、問題となっている空き家情報の取りまとめや対策案の検討を部署横断的に進める体制を整えた。

協議会と連絡会が連携し、川島町の空き家対策を計画的に推進していく。

③特定空家等の認定、代執行

空き家の管理においては、まず前提となるのは空き家所有者による空き家の適正管理である。しかし、何らかの理由によって、空き家所有者による管理の手が及ばず長期間にわたり空き家が放置されると、倒壊や景観悪化など、周囲の環境に悪影響を及ぼす危険性が高まる。そこで空き家所有者が適正管理の義務を履行しない場合に、行政が最終手段として実施する措置として、空き家解体に関する代執行が存在する。

空き家の代執行には所有者が特定できている場合に行う「行政代執行」と、所有者が特定できていない、もしくは不在の場合に行う「略式代執行」がある。行政代執行にかかる費用は原則所有者が負担することになっているが、費用回収の見込みは低いという実情が存在する。また、私財を取り壊す強硬手段ともいえる行政代執行は住民やマスコミなどから批判を受けることもある。それに対して、略式代執行では空き家所有者が存在しない場合に実施されるため、費用徴収の対象に関する明確な規定がない(剣持、2018)。加えて、行政代執行は「代執行令書」という執行計画の策定後に関係機関や所有者に向けて通知を送る必要があるが、略式代執行にはその必要がないという点で、行政代執行に比べて手続きが簡略化されている(埼玉県空き家対策連絡会議、2019)。

また、代執行の手続き期間や特定空家等の認定基準などは全て法律上で明確に定められておらず、それぞれの自治体の裁量に任されている。そこで埼玉県内で代執行の実施例がある自治体に焦点を当て、期間、費用、特定空家等に認定された経緯を事例ごとに調査を実施した(図表 18)。

図表 18 埼玉県内で実施された代執行の事例

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
行政代執行(法14条9項)	坂戸市(1件)		熊谷市(1件)	熊谷市(1件)	熊谷市(1件)
略式代執行(法14条10項)	川口市(1件)	深谷市(1件) 川口市(1件)			本庄市(1件) 熊谷市(1件)

出所：「第19回埼玉県空き家対策連絡会議」(2023)より筆者作成

これまでに埼玉県内で実施された代執行の事例数は行政代執行が4件、略式代執行が5件で、計9件であった。このうち、詳細の記載が確認された8件の事例について、特定空家等への認定から執行完了までの「期間」、「費用」、「特定空家等に選定された経緯」を確認していきたい。まず坂戸市1件、熊谷市2件の行政代執行についてみると、期間、費用ともに大幅な開きがあることがわかる(図表 19)。

図表 19 行政代執行事例の詳細

自治体	期間	費用	選定理由
坂戸市	約 1 年 3 ヶ月	約 65 万円	周辺環境へ危険を及ぼす
熊谷市①	約 10 ヶ月	約 231 万円	台風による崩落の危険性
熊谷市②	約 1 年 9 ヶ月	約 425 万円	周辺環境へ危険を及ぼす

出所：埼玉県 HP より筆者作成

次に川口市 2 件、深谷市 1 件、本庄市 1 件、熊谷市 1 件の計 5 件の略式代執行についても、行政代執行ほどではないが、やはり期間と費用には一定の開きがあることが確認できる(図表 20)。

図表 20 略式代執行事例の詳細

自治体	期間	費用	選定理由
川口市①	約 2 年	不明	倒壊の危険性
川口市②	約 1 年 4 ヶ月	不明	倒壊の危険性
深谷市	約 2 ヶ月	約 90 万円	倒壊の危険性
本庄市	約 6 ヶ月	約 130 万円	周辺環境へ危険を及ぼす
熊谷市	約 4 ヶ月	約 45 万円	周辺環境へ危険を及ぼす

出所：各自治体 HP、埼玉県 HP より筆者作成

川島町においても、先述した協議会や連絡会において特定空家等への法的措置を適切に実施し、改善が見られなければ解体等の代執行を実施する方針だ。空き家ではあるものの個人の資産であるため、法令に則り慎重に対応する必要はあるが、周辺住民の安全・安心を確保するため、強い公権力の行使も視野に入れている。

④ふるさと納税返礼品空き家管理サービスの拡充

前項で述べた特定空家等に認定される前に、所有者自らが空き家の維持管理に取り組む仕組みも必要である。

空き家を相続したものの、管理のために来町できないという所有者に向け、川島町はふるさと納税の返礼品に空き家管理サービスを設定している。空き家の所有者は町外に住んでいることが多く、ふるさと納税により川島町に寄附をすることが可能だ。川島町に一定の額

を寄附することで所得税や住民税の控除を受け、さらに、返礼品のサービスを利用して空き家を管理して老朽化を防ぐことができる。

2023年からは、外観の確認箇所や植栽、郵便受けの状況確認など、同サービスで対応する内容を具体化するとともに、その後の専門業者の利用を働きかけ、定期的な維持管理を促す内容に拡充している。

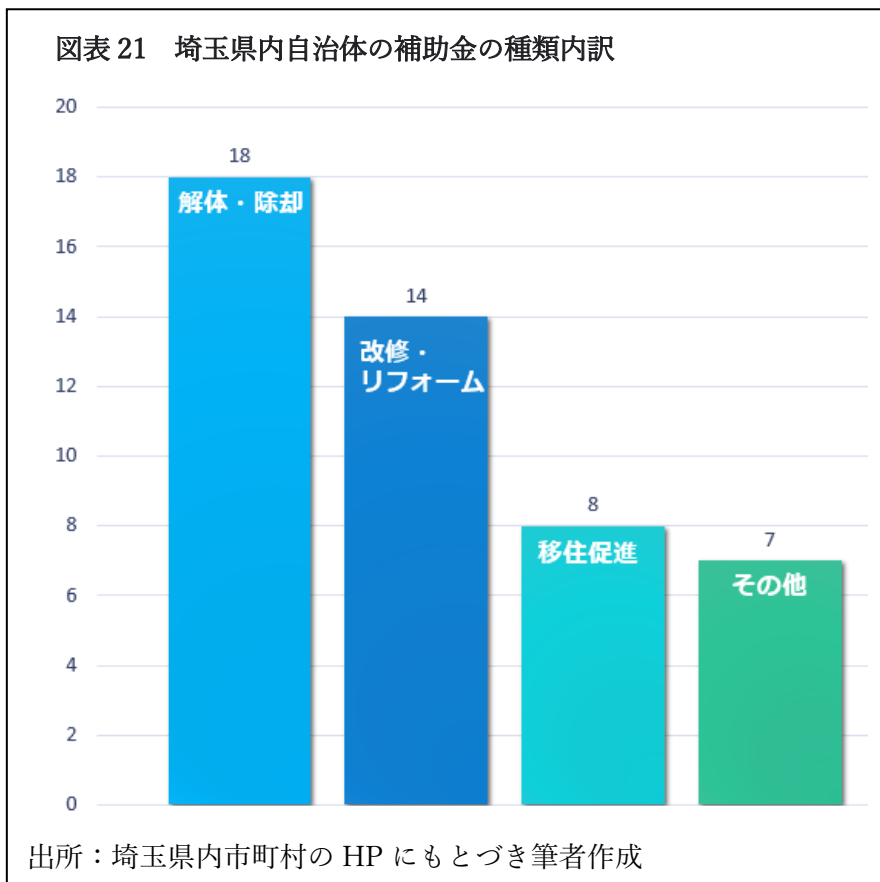
この取組を、リーフレットやチラシを用いて所有者に定期的に周知し、特定空家等に認定される状態となってしまう空き家を減少させる狙いだ。

⑤経済的支援（各種補助事業、ローン利子補給）

空き家にかかる費用を支援する補助金など、所有者等へ向けた支援制度の拡充も必要不可欠である。所有者によって今後の希望活用形態も様々であり、各空き家によって状態も異なる。利活用に向けてそれぞれの空き家が抱えている課題は千差万別であるため、補助事業も空き家ごとに異なる問題に対応可能で、幅広いニーズに応えられるものでなくてはならない。川島町では、本研究を通じて把握した空き家の現状や所有者のニーズに加え、専門家に確認した空き家の利活用に必要な手順を分析し、経済的な支援が必要な段階ごとに補助金を交付する制度の構築を進めている。

経済的支援についてより深く理解するため、まずは埼玉県内の自治体の補助事業について調査を実施した。空き家問題に対し、いかなる場面で補助金を交付しているのか、そして金額と補助率のボリュームゾーンはどこにあるか明らかにするため、補助金の種類、上限額、補助率、条件などを調査し集計した（図表 21）。なお、改修、リフォームについては建物の外部内部の分類はなく、自治体のホームページの表記に従って記載している。

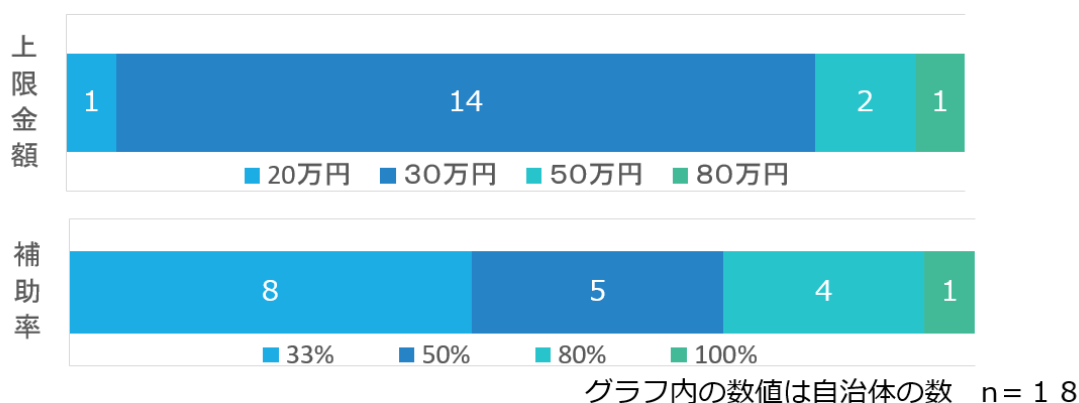
川島町を除いた 62 市町



村のうち、空き家に関する補助事業があったのは 38 市町村であった。複数の補助金制度を定めていた自治体もあるため、補助金制度の総数は 47 事業であった。種別では、空き家の解体・除却に関する補助金が 18 事業、改修・リフォームに関する補助金が 14 事業と、この 2 種の補助事業だけで補助金事業全体の約 70%を占める。

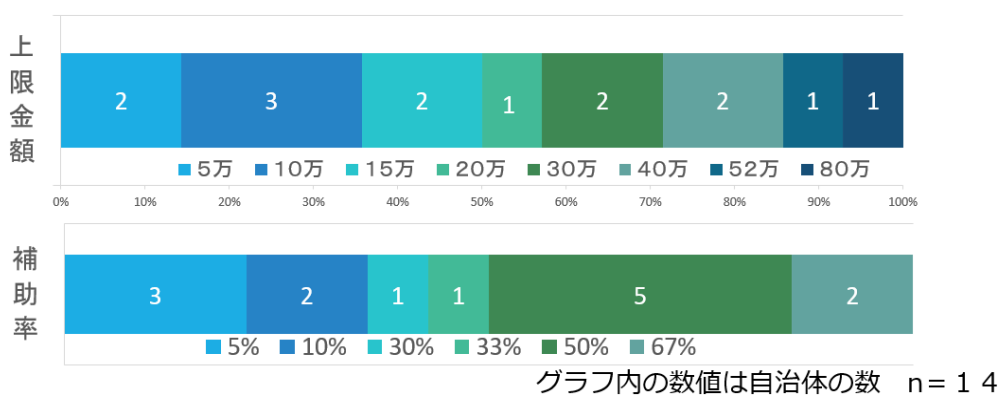
次に解体、除却に関する補助事業の上限金額と補助率についてみると、解体、除却に関する補助金制度を定めている 18 自治体のうち、約 8 割にあたる 14 自治体が上限額を 30 万円と定めており、補助率については 1/3 の約 33%と定めている自治体が最多であった（図表 22）。倒壊の恐れがあるなど周囲に悪影響を与える可能性がある非常に危険な状態の空き家を特定空家等と言うが、特定空家等に指定されると固定資産税の特例を受けられなくなるなど所有者も多くの不利益を被ってしまう。そうなる前に適切に対処する必要がある。解体・除却に対する補助事業は特定空家等々を解体する場合に有効な制度である。

図表 22 解体・除却に関する補助金の内訳



出所：埼玉県内市町村の HP にもとづき筆者作成

図表 23 改修・リフォームに関する補助金の内訳



出所：埼玉県内市町村の HP にもとづき筆者作成

続いて改修、リフォーム・改修補助金についてみると、上限金額にはかなりばらつきが見られる。補助率については1/2、つまり50%の自治体が最も多いことがわかったが、金額と同様に多岐にわたっている（図表23）。多くの自治体において、建物の外部や内部をリフォームしたい空き家の所有者、また物件を購入した後にリフォームしたい物件の購入者の双方を対象とする補助事業としているようである。

以上のような一般的な補助事業のほかにも、空き家の利活用を活性化させる補助事業が存在する。第一に、隣接地取得への補助である。自分の土地の隣の土地を統合する場合に、必要な経費の一部を補助するものだ。狭い土地を隣の土地と一体化して活用したい場合などに効果的で、土地の売り主と購入者の両者にメリットのある制度といえる。

第二に、空き家に残っている家財道具等の搬出や撤去など、家財整理にかかる費用の一部を補助する事業である。条件として市が指定する業者に委託することや空き家バンクに登録することといった条件を課している自治体もある。

第三に、建物の劣化や不具合の状況を把握するための既存建物状況調査(インスペクション)に係る金額を補助する事業である。状況調査を行うことで円滑な売買につながり、建物の適切な維持管理の計画を立てやすくなる。こちらも空き家バンクへの登録を条件としている自治体が多い。

第四に、空き家の登記費用などを補助する事業である。専門家への委託料や登録免許税、相続整理などに必要な事務経費などに対し補助を受けることができる。こうした多様な補助事業を適切に配置することで、様々な空き家に対応可能な包括的な経済的支援をパッケージとして提供することが可能となる。

まだ埼玉県内には上記のような補助事業を実施している自治体は確認できないが、川島町は「川島モデル」の一環として、特色ある補助事業を順次導入することを検討している。また、空き家バンクへの登録や市内指定業者への委託などの条件と組み合わせることで流通促進への効果も期待できる。補助制度を通じ、利活用に関する金銭的な負担を軽減することで、空き家所有者が解消に向けて動き出す契機を作っていきたい。

また、地域の金融機関と連携し、空き家の解消に利用できるローンに対して利子補給を実施する計画も進めている。空き家の所有者から「何とかしたいが、手持ちの資金がない」という声を度々聞くことがある。このような悩みを持つ方を支援するため、空き家活用ローンを実質無利子とし、空き家の解消に向けた行動を促進する計画だ。

第3節 課題その3「定住・移住へのきっかけづくり」に関する対策

庁内連携の強化

新たな所有者となる移住者を確保するためには、まずは川島町で暮らすことのメリットを整理し、ターゲットに的確に情報発信することが必須だ。このため、まずは庁内の各部署が連携し、川島町での生活のアピールポイントをまとめることが求められる。

空き家の利活用だけでなく、移住定住人口の拡大に向けた取組も視野に入れ、庁内連携の強化や体制整備を検討していきたい。

第4章 明治大学西村ゼミからの提案

第1節 課題その1「空き家に関する知識を得る、相談する場の不足」に関する提案

～ワンストップ相談事業の拡充～

第3章第1節で示した通り、すでに川島町では空き家対策に関するワンストップ相談事業をスタートさせたところである。さらによりよいワンストップ事業とするためには、気軽に相談できる場所と空間の提供が求められよう。あわせて、住民の幅広いニーズに対応していくことも必要である。そこで以下では、3つの点について提案を行いたい。

第一に、相談内容の拡充である。川島町が制度化するワンストップ相談事業は主に空き家所有者に向けたものである。しかし、空き家増加の問題は、住み手である居住者の減少が要因の一つとなっていることを踏まえると、移住に関する情報もあわせて取り扱うことが望ましい。富山県氷見市のIJU(移住)応援センター「みらいエンジン」は、移住についての相談に乗るだけでなく、並行して空き家バンクに掲載されている物件の情報を移住希望者に提供している⁶。空き家所有者と移住希望者の情報をワンストップで取り扱うことで、人口減少によって生じる空き家問題に対して、俯瞰的な対策を講じることが可能となる。

第二に、相談しやすい環境づくりである。気軽に空き家について相談できるような環境を提供することで利用者数を伸ばすことが可能となる。長崎県佐世保市の「西九州させぼ移住サポートプラザ」は利用者の交通利便性を向上させるために、駅・アーケード街・ショッピングモールから徒歩圏内にある佐世保港のターミナルに窓口を設置している。カウンターやソファ席のあるカフェのような雰囲気を醸し出しており、開放的な印象を受ける内装が特徴となっている。利用者が気軽に相談できるような環境づくりのために、利便性の高さや開放的な雰囲気の2つが、窓口を設置する際に考慮すべき要素である。

第三に、窓口としての空き家の活用である。用途のない空き家を相談窓口として活用することで、資産の有効活用だけでなく、空き家改修事例として紹介することが可能となる。新潟県佐渡市の佐渡UIターンサポートセンターは古民家を事務所として活用している。これには改修された民家を活用することで、相談者が空き家の利活用をイメージするこ



西九州させぼサポートプラザの様子



佐渡 UI ターンサポートセンターの様子

とができるという利点がある。

以上3点が、川島町のワンストップ相談事業がよりよい事業となるための機能拡充である。もちろん、埼玉県宅地建物取引業協会との調整や需要の確認は必要ではあるが、住民や所有者等に寄り添った憩いの空間を提供し、多くの人に利用してもらうことで、幅広く空き家問題に対処していくことができるのではないだろうか。

第2節 課題その2「各物件の個別事情に合わせた対策」に関する提案 ～0円空き家バンク～

①0円空き家バンクとは

川島町ではすでに町独自の空き家バンク、さらに全国版空き家バンクを導入しているが、これらの空き家バンクは市場で流通する価値を有する空き家を対象とした空き家バンクである。これらの制度では、いまだ利活用可能な空き家であっても土地代が解体費用を下回る価格となってしまうなど、市場価格がつきにくい空き家は流通させることが難しい。そこで市場での流通が難しい空き家の対策として、0円空き家バンクの導入を提案したい。

0円空き家バンクの先進事例として有名なのは富山県上市町の空き家バンクである⁷。2022年4月に同市で導入された背景には、上市町の0円空き家バンクは「空き家や農地を町に寄付してでも手放したい」、「安く空き家を手入れしたい」という両方の要望が窓口寄せられたこと、また民間業者は市場価格のつかない空き家を取り扱わないため上記の要望に沿った取引が困難だったことがある。ただしどんな物件や土地でも0円空き家バンクに登録できるわけではない。町職員が現地調査を行い、建物の損傷度ごとに1～4のランク付けが行われる。さらに登録希望者との事前相談を行うことで0円空き家バンクに掲載されるかが判断されている。

取得希望者の選定については、空き家所有者自身が空き家の内覧会を実施し、取得希望者の人柄や家族構成を考慮したうえで所有者が選定する方式がとられている。トラブル防止として、①事前に空き家の特徴や懸念点について取得希望者に対して説明する、②内覧会に

町職員が同行する、③取得希望者に対する連絡も町職員が行うといった工夫がなされている。

さらに上市町では、0円空き家バンクを多くの人に周知する宣伝に力を入れている。「かみスイッチ」という移住定住ポータルサイトでは、0円空き家バンクの更新や補助金に関する動画解説などが用意されている。上市町職員によると、スマートフォンでの閲覧が90%を占めることから、「かみスイッチ」はスマホから閲覧しやすいようにデザインされている。こうした工夫によって県外からの取得希望が増加したとされる。

2023年8月までの時点で12軒の空き家が掲載されたが、のべ114件の取得希望が寄せられ、11軒が契約済みとなっているとのことであった。これによって11世帯36名が上市町に移住している（調査時点での予定者を含む）。空き家取得者には東京・京都などの県外や、富山市・高岡市などの町外からの移住者が含まれており、家族世帯が中心である。引き取られた空き家は12軒中10軒が一戸建ての住宅として利用されており、1軒の売却された土地にも一戸建てが建設予定となっている。

また上市町では、空き家所有者と取得者の双方に補助金を交付している。所有者に対しては手続きや不用品処分費として上限10万円、取得者に対しては取得や居住開始に要する費用として定額50万円が交付される。さらに空き家取得者は、子育て支援などの現行の補助事業の要件も満たした場合、さらなる資金補助を受けることができる。

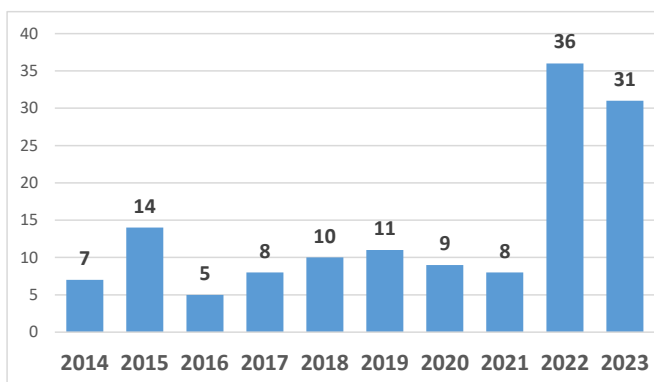
②0円空き家バンク3つのメリット

0円空き家バンクには3つのメリットがある。第一に、不動産価値のない物件を流通させることができる点である。当該バンクは、民間の宅地建物取引事業者が取り扱わない不動産価値のない物件のみを紹介する。これによって民間業者とのすみわけが可能になる。

第二に、空き家の放置・劣化を防止することができる点である。不動産価値のない空き家は民間業者が取り扱わないため、数十年以上放置される物件も多い。放置された空き家は、通行人や近隣住民に悪影響を与えるほど劣化し、特定空き家等に進展する恐れもある。0円でも空き家を流通させることで、劣化を未然に防ぐことが可能である。

第三には、移住定住に繋がる点である。0円空き家バンクに掲載し、無償譲渡契約を締結した11の物件に対して県外・町外で合計109世帯の取得希望があった。さらに、0円空き家バンク開

図表 24 上市町県外転入者推移



出所：上市町「上市町0円空家バンク（空家解消特別推進事業の創設）」より筆者作成

始後から県外転入者数も増加している(図表 24)。0 円空き家バンクを開始した 2022 年には、前年と比較すると県外転入者が 438%も増加した。2023 年 3 月からは、転出人口よりも転入人口が多い社会増となり、7 月以降は人口が純増している。

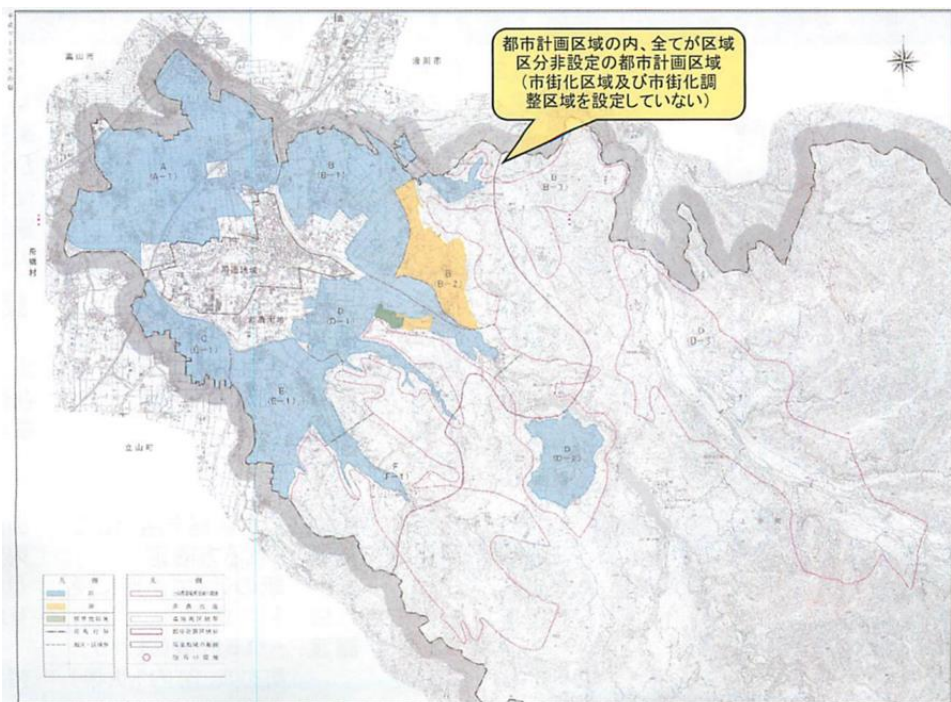
③0円空き家バンク導入に関する4つの留意点

川島町で0円空き家バンクを始める場合には、4点に留意する必要がある。第一に、土地の登記等で別途費用がかかることである。当該制度は、あくまでも土地や空き家が無償で取引できるものである。通常、土地・建物購入後は土地の登記などが必要になるため、土地や建物購入費以外にも数十万から数百万程度の諸費用がかかる。トラブル回避のために、取得希望者に対して事前に諸費用がかかることを説明する必要がある。

第二に、土地や建物・税などに関してノウハウをもった人材を確保することである。上市町では建物の外観調査から土地・建物の登記に関する助言、贈与税や不動産取得税、固定資産税の計算や説明をすべて町職員が行っている。本事業を行うためには、所有者・取得希望者に対して助言や説明が出来る職員の育成または官民連携による人材の確保が必要である。

第三に、土地の評価額である。土地の評価額が高い地域では、空き家の解体費以上の値段で土地の売買ができる。川島町の土地の評価額が高いと0円空き家バンクの対象物件とならず、制度を始めても登録件数が伸びない可能性がある。事業を始める際には、事前に空き家と土地の平均的な資産価値について把握しておくことが重要である。

図表 25 上市町用途地区図



出所：上市町「上市町0円空家バンク（空家解消特別推進事業の創設）」より抜

第四に、対象区域によって物件の扱いを変える必要がある。上市町は町内全てが区域区分非設定の都市計画区域である（図表 25）。非線引き区域は物件の取引に制限がないため、容易に取引を行うことができる。一方、川島町は線引きがされており、市街化調整区域では物件の取引に制限がかかってしまう。市街化調整区域内の物件でも、町の職員や専門家の丁寧な助言があれば、物件の流動性を確保することが可能である。物件の特性を理解し、その物件に適した対応を行うことが重要である。

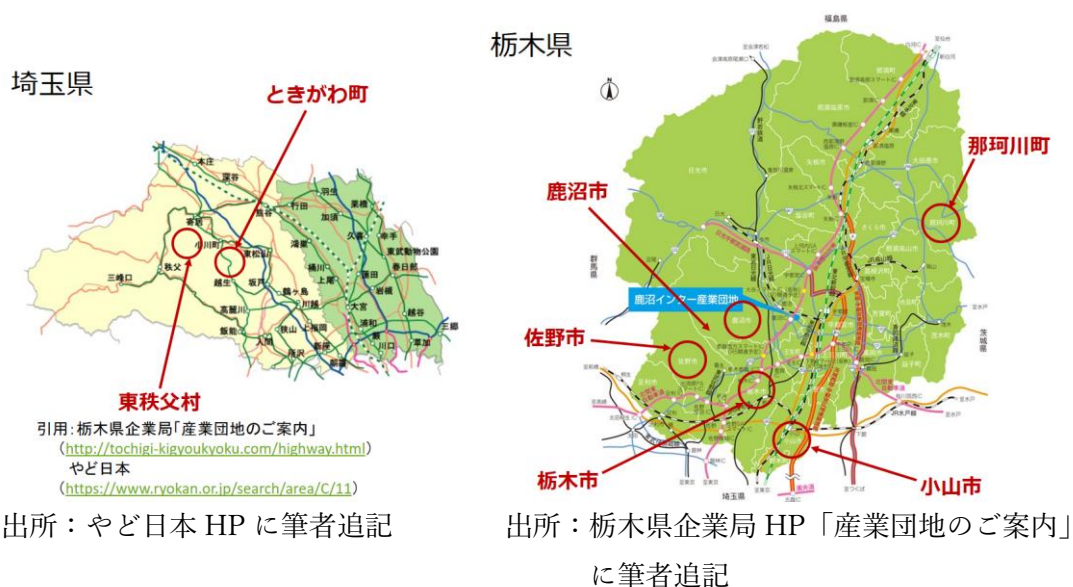
これらの留意点への配慮は必要だが、川島町においても市場の流通が難しい空き家の活用法として、0円空き家バンクは参考になると考える

第3節 課題3「定住・移住へのきっかけづくり」に関する提案～移住体験事業～

本報告書執筆時点において、川島町では空き家対策として空き家を利活用したり、適正管理をしたりするための施策は実施されている反面、新たに町へと移住定住を検討・希望する方に対して、町の地域性や魅力などの情報を提供する取り組みが充分になされているとは言えない状況にある。そこで、移住体験事業によって、教育施設や便利施設への距離が近いといった生活に関する魅力や地域性を広く伝えることを提案したい。

移住体験事業を実施している自治体は多数存在するが、有名観光地や保養地などは参考として適切ではない。川島町と類似した地域性の自治体を選定するために、地理的条件（内陸かつ関東圏であること）や交通状況（鉄道機関が地域内において主な交通手段となっていないこと）の2点に着目して事例の選定を実施した。そこから浮かび上がってきたのが埼玉県のときがわ町、東秩父村、栃木県の鹿沼市、佐野市、小山市、栃木市、那珂川町の7自治体である（図表 26）。

図表 26 選定した自治体の地理的位置関係



これらの自治体の移住体験事業の予約状況について、2024年1月～2024年3月の各月の予約済の日数の割合について3カ月間の平均を算出した（図表27）。7団体中6団体の自治体において、一か月あたり40%前後かそれ以上の予約率となっていることが分かる。

図表27 移住体験事業の事例と予約状況

市町村	3月までの予約状況(1か月の平均)
埼玉県比企郡ときがわ町	83%
埼玉県秩父郡東秩父村	38%
栃木県鹿沼市	46%
栃木県佐野市	37%
栃木県小山市	55%
栃木県栃木市	95%
栃木県那珂川町	16%

出所:各自治体のHPにもとづき筆者作成

ただし、駅から車で60分以上かかるといったアクセスが良くない自治体については予約が埋まりにくいことが判明した。こうした自治体は、先進的な移住支援策を合わせて実施することで、移住促進に努めている。栃木県那珂川町では移住体験住宅がある町有地を活用して、移住定住希望者に対して、以下の表の「優遇措置」を与える制度がある（図表28）。町役場窓口にて、表左側の「募集条件」を承諾した方のみ優遇が受けられる。貸与する土地については「高手の里」という町有地約1ヘクタールを10区画に整備したうちの1区画で、広さは150坪以上となっている。

図表28 栃木県那珂川町における優遇措置

募集条件	優遇措置
概ね65歳以下の方で、1世帯2人以上居住すること	<u>町有地を20年間無償で貸与</u>
定住する方で、自費で住宅建設する方	<u>定住促進奨励金の交付(家屋の固定資産税相当額を3年間交付)</u>
住宅は建築基準に従い、近隣の景観を損なわない外観であること	
契約後、概ね1年以内に居住すること	町木材需要拡大事業補助金制度による、補助金の交付
浄化槽を設置すること	
行政区及び地元自治会に加入すること	町合併処理浄化槽設置整備事業補助金制度による、補助金の交付
地域行事へは積極的に参加するなど、地域とのコミュニケーションを図ること	

出所：栃木県那珂川町「農ある田舎暮らし 高手の里」

制度は徐々に実績をあげており、既に2世帯が転住してきている(図表29)。

図表29 那珂川町「高手の里」における町有地の貸与状況



以上の調査結果より、川島町と地理的条件や交通状況が類似した自治体において移住体験事業が成功していることやその土地の資源である農地を活用した移住支援策に需要があることが分かった。そのため、町の魅力や地域性について周知しながらも、あわせて農地などの土地を有効活用した移住支援を行うことで、移住定住のきっかけ不足に対して更に貢献できると考えた。こうした事例を参考に、川島町においても移住支援策を早期にまとめる必要があるのではないだろうか。

移住支援策とは、「居住してもらうこと」だけを言うのではなく、「交流人口の拡大」を「関係人口の創出」につなげ、最終的に「移住定住」に到達させるプロセス全体のことを指しているとも言える。川島町は、圏央道川島インターチェンジや周辺商業施設の設置に伴い、交流人口の増加が続いている。さらに、新たな集客イベントを開催するなど、交流人口の拡大に向けて意欲的に取り組んでいる。この取組を、関係人口や移住定住人口につなげるプロセスについて、全庁的に研究してほしい。

終章 これからの空き家対策と「川島モデル」の確立

第1節 川島モデルに向けた3つのポイント

終章までの内容をふまえ、今後の空き家問題でポイントとなる点について3つ指摘しておきたい。

第一に、川島町の特性にフィットした対策が必要だという点である。川島町は昼夜間人口比率が100%を超えており、昼間人口が夜間人口を上回っている。川島町には圏央道川島インターチェンジが設置されており、物流の拠点としてのポテンシャルがある。地域内での雇

用が見込まれることから、掬い切れていない労働従事者層の移住定住促進に向けた対策が必要である。

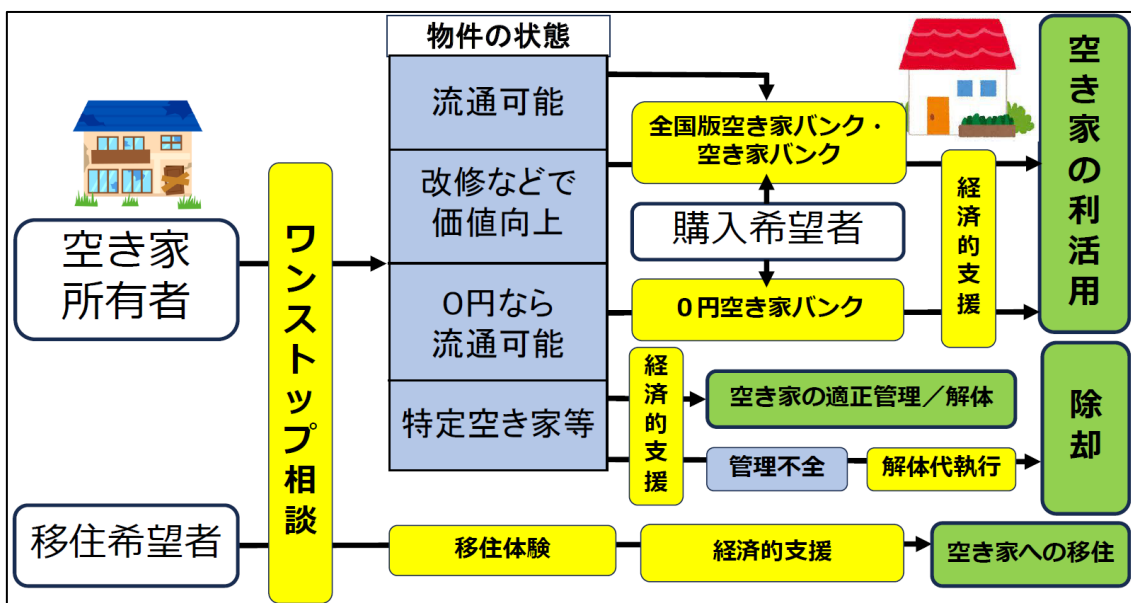
第二に、都市計画法により定められている区域指定に適合した細やかな対応が必要だという点である。市街化区域への居住を促進しながら、市街化調整区域ではその特性を活かした対策を進めていくことが望ましい。

第三に、空き家対策と移住対策との連携をさらに一層強化する必要があるという点である。空き家対策と移住対策を策定する部署が分かれていては、空き家問題に対して一面的な対処をすることしかできないのではないだろうか。空き家対策においては、対症療法ではなく原因療法が求められる。複雑かつ複数の原因で空き家問題が発生していることから、担当部署ごとではなく、連携プロジェクトチームをつくり対処していくような人材配置が理想であろう。

第2節 切れ目のない空き家対策＝「川島モデル」

以上3点を踏まえた「川島モデル(川島版空き家対策)」とは、切れ目のない、所有者や物件の個別事情に合わせた全方位型の空き家対策である(図表30)。

図表30 川島モデル(川島版空き家対策)のイメージ



出所：筆者作成

まず空き家の売却を考える空き家所有者の立場から、空き家の類型別に沿ってみていくと、「市場で流通可能な空き家」は「全国版空き家バンク・空き家バンク」に登録する。「改修などで価値が向上する空き家」については、購入後のリフォーム補助の情報等とともに空

き家バンクで購入希望者へ紹介する。「市場価格がつきにくい空き家」については、0円空き家バンクを導入することで流通を促進することが可能となる。「家屋としての機能を失い、特定空家等になりかねない空き家」および「特定空家等」については、解体・除却に対する補助を通じて、空き家所有者の負担を軽減しつつ解体・除却を促す。そして特定空家等のなかでも、町からの勧告等の法的措置を講じても、所有者による適正管理が見込まれない空き家については、近隣に危険や危害が及ぶ可能性が高い場合に、所有者に代わって空き家解体の代執行を実施する。

次に空き家の購入希望者の立場からは、「川島町のことを知らない全国の空き家購入希望者」に対しては、全国版空き家バンクを通じて町の情報とともに空き家情報を提供できる。また「川島町への移住を検討する空き家購入希望者」に対しては、ワンストップ相談機能を拡充し、移住相談や移住体験、を導入することで、空き家所有者と移住希望者をマッチングすることが可能となる。こうした移住希望者に加え、町内の空き家購入希望者に対しても、空き家バンクや0円空き家バンクは有効なツールとして機能するはずである。

このように、川島モデルは全てのタイプの空き家に対して、そしてあらゆるタイプの空き家購入希望者に対してアプローチできる体制となっており、切れ目のない一貫した対応が可能である。

今後も増加が見込まれる町内の空き家について、町民だけで「自家消費」するには限界がある以上、町外の購入希望者とのマッチングに注力しなければならないのは論を俟たない。それゆえこれから川島モデルを強力に推進していくためには、空き家対策と移住・定住推進策を連携させていく必要がある。川島町では現在、それぞれの政策が異なる部署によって推進されている。今後、川島町が暮らしやすい街として歩いていくためには相互が両輪となって動いていくことが肝要となろう。それが実現したとき、川島モデルに基づく空き家問題への取り組みは、全国の自治体、とくに区域指定されている都市近郊に位置する自治体にとってのベストプラクティスとなるはずである。

参考資料

LIFULL HOME'S (n.d.) 「LIFULL HOME'S 空き家バンクとは」

嵐山町 (n.d.) 「嵐山町空家等対策協議会条例」

上尾市 (2022) 「上尾市の空き家対策関連情報」

上尾市 (2023) 「令和5年度 老朽化空家・不良住宅除去補助金の交付」

伊奈町 (n.d.) 「都市計画係 | 空き家対策」

入間市 (2023) 「入間市空家等対策協議会」

小鹿野町 (2023) 「小鹿野町空家等対策協議会条例」

小川町 (2020) 「空き家改修補助制度について」

越生町 (n.d.) 「越生町空き家改修事業補助金」

小山市(2023)「おやま暮らしお試しの家」
加須市(2022)「加須市空家等対策協議会」
春日部市(2021)「空き家に対する取り組み」
春日部市(n.d.)「春日部市空家等対策協議会」
鹿沼市(2023)「おためしの家『いちごいち家(え)』で鹿沼暮らし体験ができます!」
上市町建設課(2023)「上市町0円空家バンク(空家解消特別推進事業の創設)」(令和5年8月22日作成資料)
神川町(2021)「神川町老朽空き家除去補助金」
上里町(2020)「令和5年度住宅改修資金補助金のお知らせ」
川口市(2023)「令和5年度(2023年度)川口市住宅リフォーム補助金」
川口市(2019)「略式代執行による空き家の解体・除却について」
川越市(2021)「川越市空家等対策協議会の概要」
川越市(2023)「川越市住宅改修補助金制度について」
川島町(2020)「川島町都市計画図・農業振興図」
川島町(2022)「川島町空家等対策計画」
川島町(2023)「令和5年11月1日住民基本台帳」
川島町(n.d.)「川島町ホームページ/川島町の人口について」
川島町(n.d.)「川島町ホームページ/ホーム」
北本市(2021)「北本市空家等対策協議会」
北本市(2023)「北本市空き家等改修補助制度」
行田市(2022)「行田市空家等対策協議会」
行田市(2023)「老朽空き家等解体補助制度について」
久喜市(n.d.)「久喜市空家等対策協議会」
久喜市(2023)「久喜市空家等除却(解体)補助金について」
熊谷市(2023)「熊谷市空家等対策協議会について」
熊谷市(2023)「熊谷市空き家等除却補助金について」
剣持麻衣(2018)「特定空家等に対する行政代執行と費用回収」
鴻巣市(2023)「鴻巣市老朽空き家等解体補助金について」
国土交通省(2017)「空き家等の現状について」
国土交通省(2018)「地方公共団体の空き家対策の取組事例2」
国土交通省(2021)「空き家の現状と課題」
国土交通省(2023)「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」
国土交通省(n.d.)「空き家・空き地バンク総合情報ページ」
国土交通省(n.d.)「浸水深と避難行動について」
国土交通省(n.d.)「浸水ナビ」

国土交通省 (n.d.) 「みんなで進めるまちづくりの話」

国土交通省 (2023) 「空家等対策の推進に関する特別措置法の 一部を改正する法律」

越谷市 (2023) 「空家の改修・除却費用の一部を補助します！」

越谷市 (n.d.) 「越谷市空家等対策協議会」

埼玉県 (2020) 「令和 2 年度国勢調査 従業員・通学地による人口・就業状態等集計結果」

埼玉県 (2023) 「市町村空き家バンクのご紹介」

埼玉県 (n.d.) 「本庄市の略式代執行の事例」

埼玉県空き家対策連絡会議 (2018) 「行政代執行マニュアル」

埼玉県空き家対策連絡会議 (2020) 「特定空家等の行政代執行実施の概要【熊谷市市民部安心安全課】」

埼玉県空き家対策連絡会議 (2021) 「熊谷市 令和 2 年度に実施した行政代執行の概要について」

埼玉県空き家対策連絡会議 (2023) 「空き家対策の現状について」

さいたま市 (2022) 「さいたま市空き家等対策協議会」

埼玉新聞 (2022) 「費用は 45 万 3200 円 倒壊の恐れある特定空家等、埼玉・熊谷市が解体所有者明らかにできず略式代執行」

坂戸市 (2023) 「坂戸市の空き家対策」

坂戸市 (2023) 「坂戸市老朽空き家等除却費補助金制度のご案内」

佐世保市(n.d.) 「西九州させぼ移住サポートプラザ」

幸手市 (2023) 「空き家バンク～補助金申込み～」

佐渡 UI ターンサポートセンター (n.d.) 「相談の流れ」

佐渡市 (2023) 「佐渡 UI ターンサポートセンター」

佐野市 (2023) 「佐野市移住体験宿泊【おためし住宅】」

狭山市 (2022) 「狭山市空家等対策協議会」

狭山市 (2023) 「住宅取得資金借入支援制度のご案内」

白岡市 (2023) 「白岡市空家等対策協議会」

杉戸町 (2023) 「杉戸町空家等対策協議会会議録」

総務省統計局 (2023) 「令和 5 年 (2023 年) 住宅・土地統計調査への期待」

草加市 (n.d.) 「草加市空家等対策計画」

秩父市 (2023) 「空き家解体補助金を助成します」

東武バス (2023) 「本川越駅時刻表 | 行先：川越行き」

ときがわ町 (2022) 「ときがわ町空家等対策計画」

ときがわ町 (2023) 「ときがわ町空き家バンク」

ときがわ町 (2023) 「ときがわ町移住定住促進リフォーム工事助成金」

ときがわ町 (n.d.) 「おためし住宅『やまんなか』」

所沢市 (2023) 「住宅への各種助成等」
戸田市 (2023) 「補助金制度一覧」
栃木県 (2020) 「産業団地のご案内」
栃木市 (n.d.) 「栃木市移住体験施設」
栃木県那珂川町 (n.d.) 「農ある田舎暮らし 高手の里」
富山県氷見市 IJU 応援センター「みらいエンジン」(n.d.) 「みらいエンジンのこと」
長瀬町 (2023) 「長瀬町空家流通促進補助金のご紹介」
長瀬町 (n.d.) 「空家等の適正な管理」
新座市 (2023) 「新座市空家等解体費等補助金交付要綱」
新座市 (n.d.) 「新座市空家等対策協議会」
鳩山町 (2020) 「鳩山町空家等対策計画」
鳩山町 (2023) 「空き家に関する補助金」
飯能市 (n.d.) 「空家等対策協議会条例」
東秩父村 (2018) 「MuLife(ムライフ)」
東秩父村 (2020) 「暮らしに関する支援制度」
東秩父村 (2022) 「東秩父村空家等対策協議会条例」
東松山市 (2023) 「東松山市空家等対策協議会」
東松山市 (2023) 「移住促進空き家利活用補助金交付制度」
日高市 (2022) 「空家等対策協議会の概要」
深谷市 (2023) 「深谷市空家等対策審議会」
深谷市(2019) 「深谷市の空き家対策の取り組み～略式代執行の事例～」
深谷市(2023) 「深谷市移住促進農地付き空き家改修補助金」
富士見市 (2022) 「富士見市空家等対策協議会」
富士見市 (2023) 「空家に関する補助制度について」
ふじみ野市 (2020) 「ふじみ野市空家等対策計画」
本庄市 (2020) 「空き家除却補助金」
本庄市 (2023) 「本庄市空家等対策協議会」
松伏町 (2021) 「松伏町における空家等対策について」
松本市 (n.d.) 「松本市空家等対策協議会」(最終更新 2023 年 9 月 4 日)
三郷市 (2023) 「三郷市空家等対策協議会」
美里町 (2022) 「美里町定住促進事業のお知らせ」
三菱 UFJ リサーチ & コンサルティング (2023)
「令和 4 年度空き家対策に関するアンケート 調査結果報告 (空き家バンク部会分)」
皆野町 (2018) 「皆野町空家等対策協議会設置要綱」
皆野町 (n.d.) 「老朽空き家等除却補助金」

宮代町 (2023)「宮代町空家等対策協議会」
三芳町 (n.d.)「三芳町空家等対策協議会」
毛呂山町 (2023)「第2次 毛呂山町空家等対策計画」
毛呂山町 (2023)「定住促進補助金について」
八潮市 (2023)「令和5年度住宅改修資金補助金」
横瀬町 (2019)「横瀬町空家等対策協議会条例」
横瀬町 (n.d.)「住宅環境改善及び空き家活用促進補助金」
吉川市 (2023)「吉川市空家等対策協議会」
吉見町 (2022)「吉見町空家等対策計画【第2次】」
和光市 (n.d.)「和光市空家等対策協議会」
蕨市 (2022)「蕨市老朽空き家等の安全管理に関する条例について」

文末注

- ¹ 2023年5月2日、24日の2日間で実施。
- ² 携帯の電波状況については、若者世代にとって住居選択の際の重要な要素であるとの観点から調査項目に含めることとした。
- ³ 本研究ではシェア率が一番高いNTTドコモを基準とした。
- ⁴ 2023年7月31日～8月3日、8月5日の5日間で実施。
- ⁵ 2023年9月26日～10月10日の期間で実施。
- ⁶ 2023年8月21日富山県氷見市においてインタビュー調査を実施した。
- ⁷ 2023年8月22日富山県上市町建設課にインタビュー調査を実施した。