

地方創生を念頭に置いたソーシャルイノベーション研究プロジェクト	
題目	住宅ストック形成、空き家対策における地方自治体同動向研究
著者	岡田久典、永井祐二

## 1. はじめに

「地方創生」のさまざまな取り組みが地域で取り組まれている中で、全国的に多くの自治体で最も直近の課題として取り組みの対象となっているものはいわゆる「住宅ストック・空家・空地対策問題」である。

我々はそうした地域に根ざした地方自治体が主体的に取り組む、「住宅ストック・空家・空地対策問題」について、住宅ストック・空家・空地対策に関する自治体意向調査を2017年10月に実施し、その集計結果を回答した自治体及び要望のあった全国の自治体議員200名に送付した。

### <総合的な考察>

今回の調査は、全自治体に占める回答率は13.1%であったが、実際送付した自治体における回答率は25.5%であった。

今回の回答にホームページの調査を加味すると専門の部署を設置している例においても、空家対策の安全面を重視する防災担当部署、居住の現況を把握する責務を負った市民（区町村民）担当部署、環境衛生を重視する環境担当部署、起業およびIUターン・移住を担当する企画部門、住宅関係を管掌する都市計画・建築担当部署等が係わって、複雑に分担していることが多いことがわかった。このように、空き家対策は極めて広範な地方行政分野に対応した問題であり、単純に一元化を図れる問題ではないことがうかがわれる。また各自治体が抱える問題によっても空家対策が持つ意味がかなり違ってくることが見て取れた。

例えば、地方創生との関係でIUターン、移住定住などを促進している自治体においてはその方向性が、新居従者の住居確保に向く傾向が見られ、自由回答でも見られるように、多くの地域で専門家である不動産業の経営が困難になりつつある実態も踏まえて、自治体が住宅などの斡旋機能を事実上保有せざるを得ない状況がある。

こうしたことから、既存の宅建事業者、流通業者の協力も得ながら、専門知識を保有した第三セクター的な事業体の立ち上げも今後増加していくのではないかと考えられる。

専門の部署を設置している自治体は、人口10万人以上の都市・区に多いが、とりわけ政令指定都市、県庁所自治都市は非常に多いことがうかがわれる。一方で、10万人未満の都市・区では、特定の部署の設置数は大幅に少なくなり、町村では極端に少なくなる。これはほかの行政分野の例でも一緒だが、小規模な市町村では、職員配置の問題から、懸案事項であっても重点的な配置が難しい（多くの場合一人の職員が多くの分野担当を兼任している）などの理由が考えられる。

また、空家対策の具体的な対応も、所有者情報、管理促進情報などの管理を中心とする都市部と対策計画を重視する町村部の差異も見られ、問題の底流が自治体によって微妙に違うことがうかがわれる。

空家対策条例は、都市部では制定している自治体が過半数超えないしは過半数に近いが、町村部では相当遅れを見ているのが現状である。人口減少の度合いが深刻な町村部において必要なものでもあるだけに、今後の対策が必要である。

また空家バンクについて目立ったのは10万人以上の都市で検討していないという回答が36%もあったことで、バンクの規模がどうしても多くなり、情報収集の困難さが見られることと、地域の宅建業者・協会、流通業者が比較的充実していることから、必要性が見られないという可能性もある。自由回答では、効果がなかったので、運用と検討を中止したとの回答もあった。