

研究種目：若手研究(スタートアップ)
研究期間：2008～2009
課題番号：20860059
研究課題名(和文) 農村地域における空き家活用システムの運用実態調査と評価
研究課題名(英文) INVESTIGATION ON MANAGEMENT AND EVALUATION OF THE RENOVATION SYSTEM OF VACANT HOUSE IN RURAL AREAS
研究代表者
山本 幸子 (YAMAMOTO SACHIKO)
山口大学・大学院理工学研究科・助教
研究者番号：30509526

## 研究成果の概要(和文)：

本研究では、自治体主導の空き家活用事業に着目し、システム論的観点からその構成と特徴及び運用形態を調査し、システムの評価と展開に向けた課題を明らかにした。自治体の業務負担を軽減しながら現状の課題を解決するシステムへと展開するためには、空き家情報発信については行政の情報発信力を活かし自治体が担うとともに、回収可能な改修費支援制度を導入し、現地調査や契約、改修等の専門的業務については不動産等が行うといった、各々の利点を活かし自治体と民間組織による役割分担を行うことが有効である。

## 研究成果の概要(英文)：

This research treats the renovation project of vacant house of local governments. The composition, characteristics and management situation of the system were analyzed. And the evaluation and subjects to improve the system in the future was cleared. The information service of local governments by making use of the information power and the support system for repair costs which can be collected are effective way. It is considered that local governments and private organizations should make use of each advantages and share a role.

## 交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2008年度	1,190,000	357,000	1,547,000
2009年度	1,100,000	330,000	1,430,000
年度			
年度			
年度			
総計	2,290,000	687,000	2,977,000

## 研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学・都市計画・建築計画

キーワード：農村地域、住宅政策、空き家、情報提供、改修助成金、住まい方

## 1. 研究開始当初の背景

近年の都市から農村への移住希望者の増加をきっかけに多くの自治体で「空き家活用事業」が始められており、その事業方式は、

1) 自治体が空き家の情報収集・提供を行う「情報提供」型システム、2) 情報提供と併せて自治体が改修費に助成金を支給する「助成金制度」型システム、3) 自治体が空き家

を借り上げ、改修後に貸し出す「借り上げ+助成金制度」型システムに3分類される。現状では「情報提供」型システムが一般的であるが、空き家活用事業Uターン者からの需要が高い事業であり、地域住宅ストックを有効に活用するためにも、改修支援や自治体管理制度を加えた事業展開は、空き家活用の促進をもたらすものと考えられるが、自治体により住宅事情や財政事情が異なることから、地域性に応じたシステム展開のあり方を検討する必要がある。また空き家を活用する上では改修が必要不可欠であることから、自治体のシステムの構成・運用形態の分析だけでなく、住宅改修の実態と入居者の住まい方を把握した上で、自治体の空き家活用事業方式の有効性を検証する必要がある。

関連して代表者はこれまで「借り上げ+助成金制度」型システムを空き家活用の先進的システムとして位置付け、制度の意義と課題を示した。しかし、全国的にも稀な先進システムで、普遍化していくためには現状の一般例である「情報提供」型及び「助成金制度」型システムの構成・特徴を明らかにし、改修費支援や自治体管理制度導入に向けた展望と課題について検討する必要があると考える。

## 2. 研究の目的

本研究課題では「情報提供」型及び「助成金制度」型システムに着目し、システムの構成・特徴を明らかにした上で改修内容と住まい方の分析を通してシステムの有効性の検証を行う。さらに3システムの比較総合分析を行い農村地域における空き家活用システムの評価と課題を整理し、システム展開に向けた展望と計画課題を明らかにすることを目的とする。

## 3. 研究の方法

- (1) 空き家活用事業を実施している自治体の資料収集・整理を行い全国的な動向を把握する。
- (2) 実績の多い自治体に対しシステムに関する聞き取り調査を実施し、システムの類型化を行い、比較分析によりその特徴を明確にする。
- (3) 類型化したシステムのうち、典型事例の住まい方調査を行い、改修内容と住まい方の関連分析を通してシステムの有効性の検証を行う。
- (4) 「情報提供」型・「助成金制度」型・「借り上げ+助成金制度」型各システムの分析結果をもとに、自治体主導による空き家活用システムの意義と課題を整理し、助成制度及び自治体管理制度、地域住民参加の導入に向けたシステム展開の可能性について検討する(図1)。

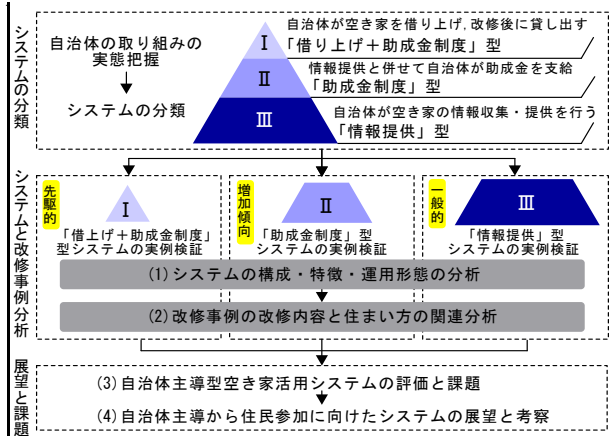


図1 研究の構想

表1 「助成金制度」型システム調査概要

調査方法	調査内容	調査実施自治体	調査期間
電話 メール	・改修助成事業開始年度	茨城県常陸大宮市、栃木県那須烏山市、長野県豊丘村、岐阜県飛騨・高山市・美濃市、鳥取県鳥取市、広島県庄原市・北広島町、福岡県立花町、佐賀県伊万里市・鹿島市、鹿児島県霧島市・薩摩川内市	2008年7月～9月
	・助成対象と助成額		
	・助成事業実績		
	・要綱・申請書の所在		
	・空き家情報提供の方法		
	・仲介の有無		
聞き取り	・就職・移住体験支援の有無	1 4 市 町 村	2008年11月～2009年11月
	・助成金導入の背景と目的		
	・助成金額の設定理由		
	・空き家情報収集の方法		
	・賃貸借契約から入居までの流れ		
	・助成制度の効果と問題点		
	・今後の展望		

表2 助成対象と助成額・入居規定年数

自治体	対象物件	対象者	登録物件限定	対象地域指定	改修業者指定	改修箇所指定	助成額	定住規定年数
豊丘村	持家 賃貸	転入者	●		●		1/2, 上限50万円	3年
立花町		所有者	●		●		1/2, 上限50万円	—
伊万里市		転入者	●			●	1/2, 上限25万円	3年
鹿島市		所有者	●			●	1/2, 上限25万円	3年
常陸大宮市	持家 賃貸	転入者		●			1/2, 上限50万円	5年
那須烏山市		所有者	●				1/2, 上限15万円	—
飛騨市	持家 賃貸	転入者				●	1/2, 上限200万円	10年
鳥取市		所有者			●		1/10, 上限100万円 (改修費50万円以上)	5年
薩摩仙台市	持家 賃貸	転入者		●			1/2, 上限50万円 (改修費30万円以上)	5年
高山市		所有者				●	1/2, 上限100万円	5年
北広島町	持家 賃貸	転入者			●	●	1/20, 上限50万円 (改修費300万円以上)	5年
庄原市		所有者					1/2, 上限200万円	5年
霧島市		転入者		●			1/2, 上限100, 70万円	5年
美濃市		所有者		●			1/2, 上限200万円	10年

## 4. 研究成果

### (1) 「助成金制度」型システムの実例検証

- ① 「助成金制度」型システムを導入している全14自治体に対する聞き取り調査を実施した結果(表1)、助成対象は持家又は賃貸については問わないが、転入者が改修を行う場合に限定するのが基本となっている。その他対象地域や改修業者、改修箇所を指定し、対象を限定する事例も存在する。助成額の上限は50万円以下と100万円以上に二分される(表2)。
- ② 助成額、空き家情報提供の内容、就職支援・体験事業の内容を分析軸として設定し、

表3 「情報提供」型システム調査概要

調査項目	方法	内容	対象
空き家情報提供事業の概要	自治体公式ウェブサイトによる問い合わせ	合併年度・事業開始年度 空き家登録制度の有無 空き家利用希望者登録の有無 不動産との連携の有無 登録物件数 成約物件数	中国・四国・九州地方454自治体のうち空き家情報提供事業を実施している103自治体
ウェブサイト掲載内容	自治体公式ウェブサイトの検索	下記情報掲載の有無 所在地(住所又は周辺地図) 写真(内観又は外観) 平面図(平面図又は簡易平面図) 居室構成(2LDK、3DK等) 設備(電気、ガス、給排水等) 築年数、空き家化の時期 改修の必要性 賃貸・売買の別、賃料又は価格 敷地面積、延床面積、構造・階数	空き家情報提供事業を実施している103自治体のうちウェブサイト上で物件情報を公開している73自治体

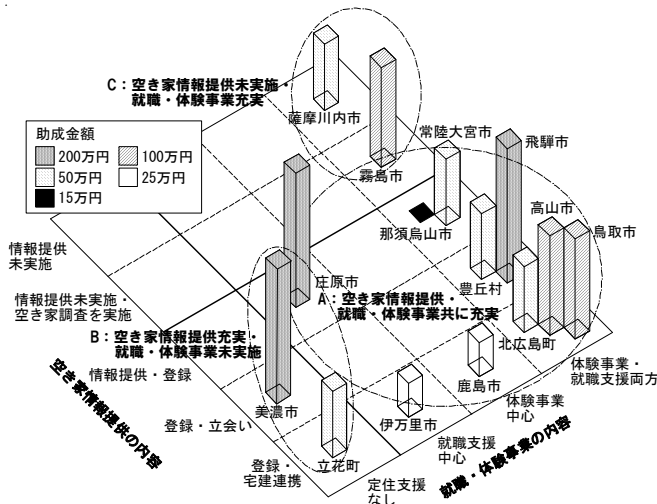


図2 定住支援事業と助成金額の関係

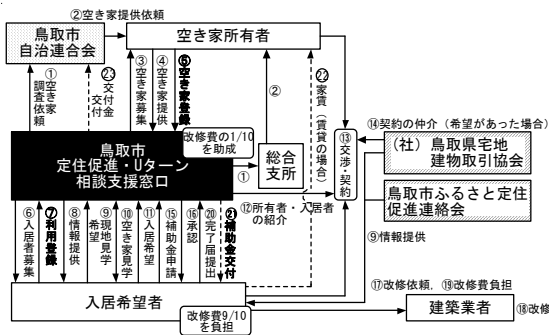


図3 鳥取市の空き家活用システム

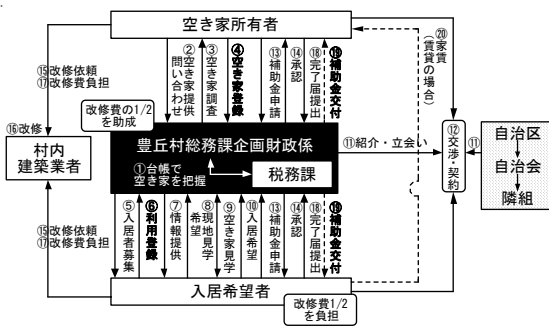


図4 豊丘村の空き家活用システム

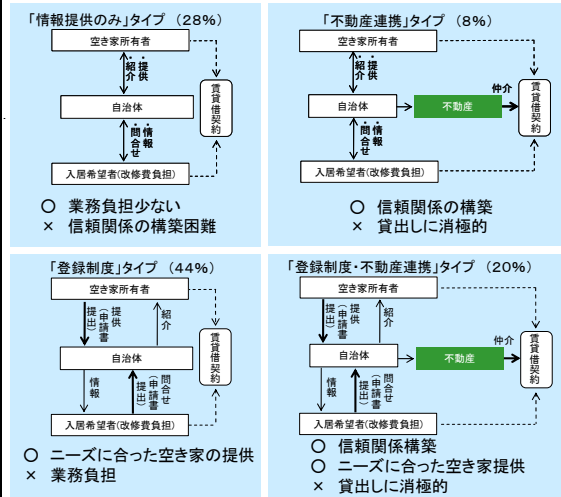


図5 システム分類と特徴

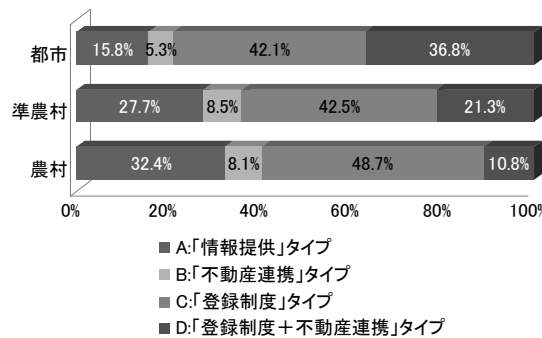


図6 地域分類とシステムタイプの関連

自治体の定住支援事業方式を分類した結果、空き家情報提供・定住支援共に充実しているタイプが14例中10例と大半を占め、助成制度を導入している自治体が定住支援事業に積極的に取り組んでいる実態が明らかとなった(図2)。

③自治体の定住支援体制は、人口規模の大きい自治体においては助成金額が100万円以上と高く、行政本庁内部の各課の連携により就職支援から空き家の仲介業務まで総合的支援を担う場合と、行政支所との関係各課と連携を図り役割分担を行う場合が見

られる(図3)。一方人口規模の小さい自治体では助成金額は50万円以下と低く、他団体との連携も少ないが、県の支援制度や地域NPO、農家民宿等を積極的に利用している(図4)。

(2)「情報提供」型システムの実例検証

①西日本地域において、「情報提供」型システムを導入している103自治体を抽出し(表3)、自治体の事業方式を登録制度の有無と不動産・宅建業者との連携の有無により分類した。その結果、自治体の業務負担が最も少ない「情報提供のみ」タイプが典型的で、

登録制度と不動産・宅建業者との連携を併用する「登録制度＋不動産連携」タイプが、現状の課題を解決する展開システムとして位置づけられる(図5)。

- ② 空き家情報提供事業は県の指導の有無により実施率に差が見られる。また不動産業が発達している都市部では、「登録制度＋不動産連携」タイプが3割以上で他タイプと比較すると多いのに対し、農村地域においては大半が自治体単体で事業に取り組んでいる(図6)。
- ③ 不動産や宅建と連携しているタイプにおいて、写真撮影や平面図採取等の簡易な調査が自治体により行われた後、不動産等により改修に必要な詳細調査を行う事例が見られ、専門知識を生かした調査の役割分担がなされている(図7)。
- ④ ホームページ上での掲載情報の内容とシステムとの関連分析を行った結果、登録制度の有無や不動産連携の有無は、掲載内容に影響を与えていることが明らかとなった。特に不動産連携の有無と、詳細な平面図及び居室構成掲載の有無について有意な差が認められた(図8)。

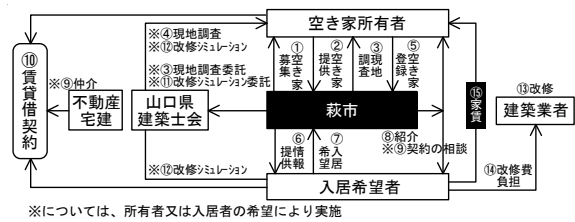


図7 萩市の空き家活用システム

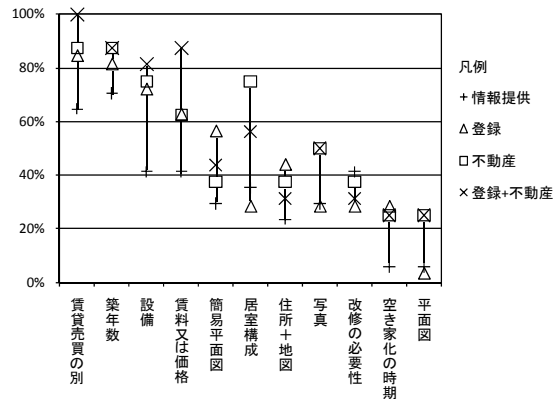


図8 システムタイプ別の情報掲載率

(3) 地域住民主体による空き家活用システムの事例分析

- ① 現状の空き家活用事業は自治体主導型が一般的であるが、少数ではあるがNPO法人や地域住民主体による取り組みが確認され、空き家活用だけでなく地域活性化を目的とした新たな主体として地域に密着した活動が展開されている。
- ② 中国地方の地域団体3事例(福山市広瀬学区・笠岡市・江津市桜江町)に対する聞き取り調査を実施した結果、地域団体主体による空き家活用の効果として、1. 地域住民の協力が得やすく、ボランティアによる不要家具の処分や軽微な工事を行うことが可能であること、2. 転入者と所有者・地元住民との中間的役割を担うことにより、受け入れのためのサポートを行う点が指摘される(図9, 10)。
- ③ 福山市広瀬学区教育後援会では、1992年から空き家バンクを立ち上げ転入世帯の受け入れと同時に学区外からの児童を呼び込むことにより、2000年以降は地元外からの児童数が8割を超えており、地元住民による学校存続を可能にした取り組みとして評価される(表4)。

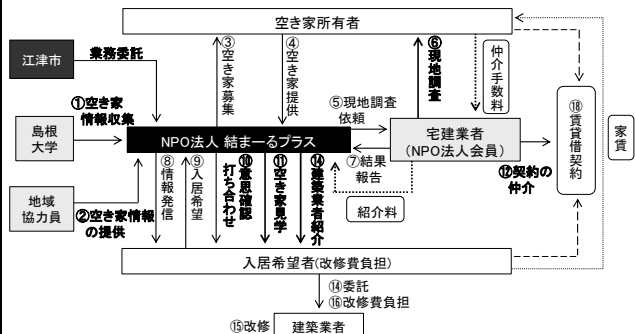


図9 江津市桜江町結まーるプラスの空き家活用システム

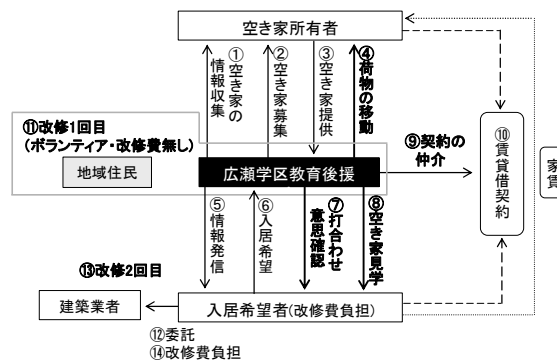


図10 広瀬学区教育後援会の空き家活用システム

表4 小中学校児童数内訳 (H21.11 調査時点)

	空き家バンク	他の地域	児童養護施設	地元の子	計
小学校	8	3	4	6	21
中学校	4	17	3	0	24
計	12	20	7	6	45

- (4) まとめと考察
- ① 「情報提供」型システムはホームページによる情報発信が基本だが、登録制度によるマッチング方式の導入や、不動産・宅建等との連携により自治体の業務負担を抑えながら質の高い情報提供を可能としている点が評価される。

- ② 「助成金制度」型システムを導入している自治体の定住支援事業の特徴として、改修費に対する経済的支援に留まらず、空き家情報提供・就職支援・体験事業等が総合的に取り組まれている。支援体制については、行政内で役割分担がなされているだけでなく、多様な団体と連携を図り各組織の特徴を活かした支援が行われている点が評価される。
- ③ 助成金額は100万円や200万円と高額な自治体も見られたことからその効果が期待されるが、現状の助成制度では自治体の財政事情により継続が困難な場合も考えられる。今後持続可能な制度として展開していくことが重要であるが、そのためには「借り上げ+助成金」型システムで見られたような、入居期間中の家賃等で助成金の全額又は一部を返還させるような、融資制度としての助成金の利用が有効であると考える。
- ④ 「情報提供」型、「助成金制度」型に共通して地域住民や民間団体との連携が見られ、空き家活用の促進に際しては、地域の理解及び協力を得ることが必要不可欠であることが示された。自治体の業務負担を軽減しながら充実した支援体制を整えるためには、地域内外における多様な機関・団体との連携の取り方を検討することが重要であると言える。

#### 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計9件)

- ① Sachiko YAMAMOTO, Mahito NAKAZONO, CREATION AND MANAGEMENT WAY OF THE SUPPORT PROJECT FOR ELDERLY PERSON TO LIVE IN CENTRAL AREA IN YAMAGUCHI PRE., 査読有, Proceedings of International Symposium on Society for Social Management Systems2010, インターネット論文集, 2010, SSMS10-159
- ② Sachiko YAMAMOTO, Ayane KUROKI, Emi INOUE and Mahito NAKAZONO, CASE STUDY ON THE RESIDENCE FOR SETTLEMENT REUSING VACANT HOUSES AND THE ACTIVITY FOR LOCAL ACTIVATION BY PRIVATE GROUPS, 査読有, Proceedings of the 7th International Symposium on City Planning and Environmental Management in Asian Countries, 2010, pp.319-328
- ③ Ayane KUROKI, Sachiko YAMAMOTO,

Emi INOUE and Mahito NAKAZONO, CASE STUDY ON THE RESIDENCE FOR SETTLEMENT REUSING VACANT HOUSES AND THE ACTIVITY FOR LOCAL ACTIVATION BY PRIVATE GROUPS, 査読有, Proceedings of the 7th International Symposium on City Planning and Environmental Management in Asian Countries, 2010, pp.319-328

- ④ 山本幸子、中園真人、山口県における「高齢者街なか居住支援事業」の創設と取り組み、山口大学工学部研究報告、査読無、vol160、No.1、2009、pp.7-12
- ⑤ 黒木彩音、山本幸子、中園真人、農村地域における空き家情報提供事業の取り組み、日本建築学会大会学術講演梗概集、査読無、CD-ROM、2009、pp.495-498
- ⑥ 山本幸子、中園真人、改修助成制度を導入した空き家活用システムの運用実態、日本建築学会大会学術講演梗概集、査読無、CD-ROM、2009、pp.493-494
- ⑦ Sachiko YAMAMOTO, Ayane KUROKI, Emi INOUE, Mahito NAKAZONO, Case Study of the Vacant House Renovation System Introducing Information Service and Grant for Repair in Rural Areas, 査読有, インターネット論文集, 2009, SMS09-165
- ⑧ 山本幸子、中園真人、農村地域における自治体主導型空き家活用システムの比較分析、日本建築学会住宅系研究報告会論文集、査読有、第3巻、2008、pp.247-254
- ⑨ 山本幸子、中園真人、自治体主導型空き家活用システムの成果と課題ー農村地域における空き家活用システムに関する研究一、日本建築学会大会学術講演梗概集、査読無、CD-ROM、2008、pp.1377-1380

[学会発表] (計7件)

- ① Sachiko YAMAMOTO, CREATION AND MANAGEMENT WAY OF THE SUPPORT PROJECT FOR ELDERLY PERSON TO LIVE IN CENTRAL AREA IN YAMAGUCHI PRE., International Symposium on Society for Social Management Systems2010, 2010年3月4日、ホテル日航高知旭ロイヤル
- ② Sachiko YAMAMOTO, A CASE STUDY ON THE GRANT SYSTEM FOR RENOVATION OF VACANT HOUSES BY LOCAL GOVERNMENTS, The 7th International Symposium on City Management in Asian Countries, 2010年1月10日、福岡大学
- ③ 黒木彩音、農村地域における空き家情報提供事業の取り組み、日本建築学会大会学

術講演会（東北）OS、2009年8月27日、  
東北学院大学

- ④ 山本幸子、改修助成制度を導入した空き家活用システムの運用実態、日本建築学会大会学術講演会（東北）、2010年8月27日、東北学院大学
- ⑤ Sachiko YAMAMOTO, Case Study of the Vacant House Renovation System Introducing Information Service and Grant for Repair in Rural Areas, Society for Social Management Systems 2009, 2009年3月6日、ホテル日航高知旭ロイヤル
- ⑥ 山本幸子、農村地域における自治体主導型空き家活用システムの比較分析、日本建築学会住宅系研究報告会、2008年12月6日、建築学会建築会館
- ⑦ 山本幸子、自治体主導型空き家活用システムの成果と課題－農村地域における空き家活用システムに関する研究、日本建築学会学術講演会（中国）OS、2008年9月18日、広島大学

〔図書〕（計0件）

〔産業財産権〕

- 出願状況（計0件）
- 取得状況（計0件）

〔その他〕

ホームページ等 なし

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

山本 幸子 (YAMAMOTO SACHIKO)

山口大学 ・ 大学院理工学研究科 ・ 助教

研究者番号：30509526

### (2) 研究分担者

なし

### (3) 連携研究者

なし