

科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）研究成果報告書

平成25年 5月 25日現在

機関番号：12102
研究種目：若手研究（B）
研究期間：2011～2012
課題番号：23760577
研究課題名（和文） 連携方式を導入した空き家活用型移住支援システムの評価とモデル構築
研究課題名（英文） Evaluation and model construction for the settlement support system with renovating vacant houses by cooperation method
研究代表者 山本 幸子（YAMAMOTO SACHIKO） 筑波大学 システム情報系・助教 研究者番号：30509526

研究成果の概要（和文）：本研究は、関連機関と連携した発展型の空き家活用システムの組織体制と事業内容の特徴を解明した。都市部では、不動産業者や建築士会等の多様な機関と連携し、各々の専門性を活かすことにより建築専門業務を補完し且つ自治体の業務負担を軽減する方式の有効性が示された。不動産業者が地域内に存在しない農村部では、自治組織等の地縁を活用した空き家情報収集と地元工務店と連携した改修支援を導入した方式が望ましい。

研究成果の概要（英文）：This study aims to clarify the organization and characteristics of project contents of the vacant house renovation system by cooperation method. The effectiveness of the system complementing special services of architecture by cooperating with various organizations was shown in the urban area. The system adopting to collect information of vacant houses by neighborhood associations and support renovation by regional constructions is suitable in the rural area which has no real estate.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
交付決定額	2,600,000	780,000	3,380,000

研究分野：住宅計画・地域計画

科研費の分科・細目：建築学・都市計画・建築計画

キーワード：定住施策，地方自治体，空き家情報提供，民間連携，契約，改修

1. 研究開始当初の背景

農村地域や地方都市において、自治体が空き家を UI ターン者の住まいとして活用する空き家活用事業が取り組まれており、空き家活用の有効策として注目される。一方で、管轄課職員に建築技術者が含まれていないため、賃貸契約の場合は所有者と入居者の直接契約が基本で、トラブルが生じやすいことが懸念される。また老朽化した空き家が多いにもかかわらず、建物の安全性及び改修の必要性の判断や、改修レベルに対応した改修コストの見積もり等の建築専門業務は行われていない。よって自治体主導で始められた取り

組みであるものの、契約・改修内容に関する専門業務の補完体制の構築が重要検討課題である。

このような課題に対し、近年不動産業者や建築士会等の専門家と連携し空き家調査・仲介業務の依頼や改修提案・見積もり業務を行う事業方式の展開が見出された。このような専門家を含む多様な機関と連携し、契約・改修支援を行う事業方式は、自治体単体で完結する既存の事業方式には見られなかった新たな取り組みとして注目される。しかし、既往研究では空き家所有者と利用者の意識やニーズは明らかにされているものの、改修に

関する支援体制に着目した研究は少なく、空き家活用事業において建築専門家が介入する効果の検証はなされていない。

2. 研究の目的

関連機関と連携した空き家活用システムは、現状の自治体単体の事業方式の課題である建築専門業務の補完体制に対する有効性が推察される。よって本研究は、専門家を含む多様な機関と連携し、契約・改修支援を組み込んだ発展型の空き家活用システムに着目し、(1)自治体の事業方式を、専門家等の関連機関との連携の有無と事業内容を指標に類型化を行った上で、既存の事業方式との相違点・展開内容を明らかにする、(2) 類型化した事業方式の比較分析を行い、組織体制と事業内容の特徴を解明することを目的とする。

3. 研究の方法

(1) 中四国・九州地方事業実施状況把握

436自治体の空き家活用事業実施状況を把握するため、自治体公式ウェブサイトを検索し、空き家活用事業実施の有無を調査した結果、166自治体(38.1%)において実施が確認された。

次に166自治体を対象に、事業開始時期、事業内容、空き家登録・成約数等に関するアンケート調査を実施した。アンケート配布・回収期間は2011年11月～12月で、回収率は137/166(82.5%)、有効回答率は100%である。

回答の得られた137自治体のうち、NPO法人等が運営する6自治体(うち3自治体は業務委託)を除き、自治体が運営主体である131自治体(95.6%)を分析対象として抽出した。なお、空き家改修助成金制度が32/131自治体(24.4%)で導入されているが、助成金制度導入の有無と事業内容・実績についてカイ二乗検定を用いて有意差検定を行った結果、実績との関連は認められたものの、事業内容との関連性は認められなかった。よって助成金制度の有無は実績の分析を行う際にのみ考慮することとし、システム分析においては助成金制度導入の有無は考慮しない。

(2) 発展型空き家活用システムの類型化と展開内容の抽出

自治体のシステムは、空き家情報収集と提供を行う従来の方式を基本とすると、登録制度及び関連機関との連携の有無に違いが見られた。登録制度の有無及び関連機関との連携の有無・連携内容によるシステムの構成と特徴を明らかにするため、システムの類型化を行った。類型化の手掛かりとして、131自治体を対象に登録制度の有無及び連携内容と空き家活用事業の内容について、カイ二乗

検定を用いて関連分析を行った。その結果、「登録制度」及び「契約」・「改修」・「空き家募集」各々における関連機関連携の有無と事業内容に関連性が見られた。これよりシステムを6タイプに類型化し、既存の事業方式との相違点・展開内容を明らかにした。

(3) 発展型空き家活用システムの有効性検証

6タイプのシステムと従来のシステムの事業内容の比較分析により、組織体制と事業内容の特徴を解明した上で、実績との関連分析により関連機関連携の効果を検証した。さらに関連機関との連携内容が特徴的な5自治体(萩市・飯南町・江津市・邑南町・世羅町)に対する聞き取り調査結果より、関連機関との役割分担と連携体制を解明した。以上の成果をもとに、関連機関と連携し契約・改修支援を導入した発展型システムの展開に向けた課題を考察した。

4. 研究成果

(1) 空き家活用事業実施状況

県別事業実施率は島根県(80.0%)、鳥取県・山口県(73.7%)、岡山県(66.7%)の順に高く、いずれも中国地方で地方平均値は70.4%と高い。それに対し四国地方の実施率は3割以下と低く、九州地方は県により差異がみられる。また3地方に共通して、人口減少率及び高齢化率が高い自治体ほど事業に取り組む傾向が見られた。

事業開始年度は、2006年以降事業を開始した自治体が112/131自治体(85.5%)と8割以上を占め、特に2006～2008年にかけて実施自治体数が急増している。合併後に事業を新設した自治体が69/131自治体(52.7%)と過半数を占め、次いで合併未実施の自治体が44自治体(33.6%)で、合併以前に旧市町村で実施されていた自治体は18自治体(13.7%)と少ない。これより、合併時の総合計画等の見直しを契機に事業を開始した自治体が多いと考えられる。

(2) 創設期のシステムと登録制度・関連機関の導入状況

筆者が把握する範囲では、最も早く空き家活用事業を開始した自治体のひとつが山口県旧豊田町である。定住促進による過疎化対策を目的に1989年から「空き家活用事業」が開始された。システムのフローを図1に示すが、町が空き家調査を行い、所有者から賃貸の意思が得られた物件について空き家台帳を作成する。当時はHPを用いた情報公開はなされておらず、UIターン希望者は町の窓口で電話等で問合せ、物件情報を得る。その後は空き家所有者と入居希望者が直接交渉を行い、改修は基本的に入居者負担で行われる。

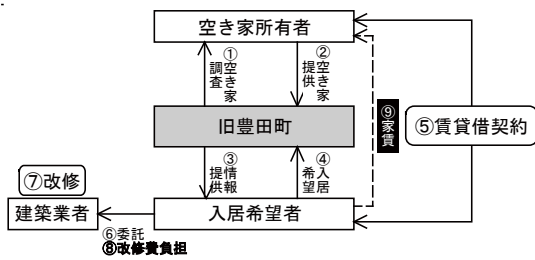


図1 従来の空き家活用システム

2000年代以降、HPでの空き家情報発信が開始されたことに伴い、「登録制度」が導入されたと推察される。「登録制度」は空き家所有者・入居希望者が連絡先や希望条件等を記入した書類を提出することで両者の情報が自治体のデータベースに登録され、所有者の貸し出し条件と入居希望者の希望条件のマッチングを図る目的がある。118/131自治体(90.1%)で導入されており、うち84自治体(71.2%)が双方の登録、32自治体(27.1%)が空き家所有者のみ登録する方式で、2000年代以降の空き家活用事業は、登録制度の導入が基本となっている。

次に関連機関とは、宅建・不動産業者、建築士会等、建築に関する専門業者を指し、91/131自治体(69.5%)で連携が確認された。連携先は宅建業者・協会又は不動産業者・協会との連携が79/91自治体(86.8%)と大半を占め、うち42自治体が関連機関と協定を結んでいる。一方で地元工務店・建築業者は17自治体(18.9%)、建築士会は3自治体(3.3%)と少ない。連携内容は、契約：契約時の仲介の際に所有者又は入居者に関連機関を紹介が52自治体(57.1%)と過半数を占める。次いで改修：所有者又は入居者に地元工務店や建築業者を紹介が17自治体(18.7%)、現地調査：空き家登録時の現地調査を関連機関に委託が16自治体(17.6%)、空き家募集：募集時に関連機関に情報提供を依頼が10自治体(11.0%)である。連携先は宅建・不動産業者が8割を占め、連携内容も「契約」が5割を占めるものの、「改修」・「現地調査」・「空き家募集」も少数例であるが見られ、連携内容は自治体により異なる。

(3) 発展型システムの構成と特徴

登録制度及び関連機関との連携の有無・連携内容によりシステムを図2に示す6タイプに分類した。従来の空き家の情報収集・提供のみを行う方式が「情報提供」タイプ(3例・2.5%)で、登録制度を導入した方式が「登録制度」タイプ(53例・43.8%)、登録制度と関連機関連携を導入した方式のうち、契約又は現地調査時の連携を「契約or現地調査連携」タイプ(45例・37.1%)、空き家募集時の連携を「募集連携」タイプ(6例・5.0%)、改修支

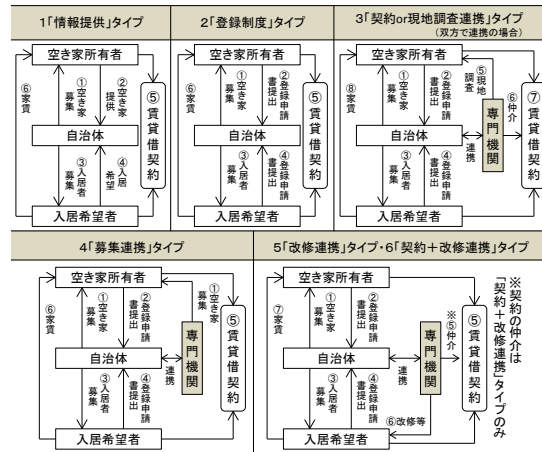


図2 システムタイプ別フロー

援に関する連携を「改修連携」タイプ(6例・5.0%)、契約及び改修支援に関する連携がある場合を「契約+改修連携」タイプ(8例・6.6%)とする。

従来型の「情報提供」タイプは少数で、「登録制度」タイプは約4割の自治体が採用しており基本的なタイプと言えるが、契約・改修支援の実施率が低い。次に多い「契約or現地調査連携」タイプが契約時に関連機関の紹介・仲介が行われており、「登録制度」タイプからの展開システムとして位置づけられる。さらに「契約+改修連携」タイプは、契約と改修に関する支援が講じられており、現状では最も発展的なシステムである。

(4) 発展型システムと事業内容の関連

システムタイプと事業内容についてカイ二乗検定を行った結果、関連性に有意差が認められたものについて整理する。

①空き家情報収集・調査方法

市町内の空き家数を把握するための調査については66.4%の自治体で実施されており、うち19.8%は一部地域に限り実施されている。システムタイプでは「契約or改修連携」タイプの実施率が87.5%と最も高く、次いで「改修連携」タイプ(83.3%)であるのに対し、「募集連携」タイプは16.7%と実施率が低く、「募集連携」タイプにおいて空き家数把握調査実施率が低いことが検定結果からも明らかである(p=0.041)。

②空き家募集方法

空き家の募集方法はタイプごとに大きな特徴が見られる。まずHPでの募集は全体で76.9%と実施率が高いが、「情報提供」タイプでは全く実施されていない(p=0.001)。広報による募集は全体で63.8%に対し、「改修連携」タイプが83.3%、「契約+改修連携」タイプが100%で有意差が確認された(p=0.032)。また、自治組織に依頼を行うのは全体では4割弱であるのに対し「改修連携」タイプ、「契約

＋改修連携」タイプでは6割以上と高くなっている。募集を不動産に依頼するのは、「募集連携」タイプの特徴であるが、「契約＋改修連携」タイプでは、ほとんどの方法で他より実施率が上回っており、中でも説明会でチラシ配布(p=0.018)、税納付書に同封(p=0.017)が全体より3割程高くなっている点が注目される。

③現地調査の方法

現地調査は85.2%の自治体で実施されている。「情報提供」・「改修連携」・「契約＋改修連携」タイプでは、全自治体で実施しているのに対し、「募集連携」タイプは33.3%と低い(p=0.000)。調査方法は、現地調査で連携している自治体を含む「契約 or 現地調査連携」タイプ以外は自治体職員が実施する方法が基本である。

④空き家情報発信の方法

空き家の情報発信方法として、HPにて公開を行うのは87.7%に対し、「情報提供」タイプは全自治体で窓口のみの公開で、インターネットを用いた情報発信はなされていない(p=0.000)。また「募集連携」タイプはHPの公開と併せて、詳細情報をメール・郵便で送信する自治体が50.0%で全体より3割以上高い点が注目される(p=0.042)。

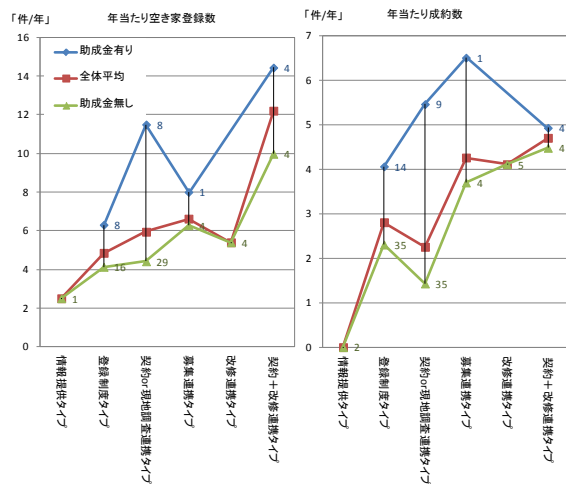
⑤契約・改修支援

契約支援は59.5%で実施されているのに対し、改修支援は24.8%と実施率は3割に満たない。「情報提供」タイプに関しては、契約・改修支援は全く実施されていない。「登録制度」・「募集連携」タイプにおいても、両支援の実施率は低く、特に改修支援の実施率は1割以下である。契約での関連機関連携が含まれる「契約 or 現地調査連携」タイプは契約支援86.7%、改修支援16.7%で、やはり改修支援の実施率は低い。これに対し「改修連携」タイプでは、関連機関との契約に関する連携は実施されていないが、「契約＋改修連携」タイプと同様、契約・改修支援が全自治体で実施されている(p=0.000)。支援の内容は、契約の際に契約書作成の指導を行う等である。

(5) システムタイプと実績の関係

システムタイプ別に空き家登録数・空き家成約数の比較分析を行った。分析対象113自治体のうち、空き家登録数・成約数が判明した79・113自治体の実施期間別の空き家登録数/年・成約数/年を図3に示す。

まず空き家改修助成制度の有無について見ると、空き家登録数・成約数ともに助成制度を導入している自治体が未導入の自治体に比べ実績が多いことが明らかである。登録数は2～7件、成約数は1～4件の差が見られ、助成制度の導入が空き家の登録・成約を促進する上で効果的であることが分かる。



※図中の実績は回答の得られた自治体数を示す

図3 システムタイプと実績の関係

次に空き家登録数/年は、「契約＋改修連携」タイプが平均12.2件/年と最も多く、他5タイプの約2倍の実績をあげている。次いで「募集連携」タイプ6.6件、「契約 or 現地調査連携」タイプ5.9件/年、「改修連携」タイプ5.4件/年、「登録制度」タイプ4.9件/年、「情報提供」タイプ2.5件/年の順で、登録制度が導入されていない「情報提供」タイプの登録数が最も少ない。

空き家成約数/年も「契約＋改修連携」タイプが平均4.7件/年と最も多いものの、「募集連携タイプ」4.3件/年と「改修連携」タイプ4.1件/年も1年あたり4件以上の実績をあげている。「登録制度」タイプが2.8件/年、「契約 or 現地調査連携」タイプ2.3件/年、「情報提供」タイプ0.00件/年で、「情報提供」タイプは成約実績が無い。

以上より、登録制度の導入は空き家登録数・成約数の増加に一定の効果があることが認められる。一方で、関連機関との連携は連携内容により差異が見られ、登録数は契約と改修支援両方について連携している自治体が最も多い。成約数は契約で連携している自治体より、空き家募集や改修において連携する自治体の方が多い結果が示された。

6) 「契約＋改修連携」タイプの事例分析

発展型システムの1例として、山口県萩市のシステムを図4に示す。2006年より「空き家バンク」が開始されており、宅建協会及び建築士会と連携した「契約＋改修連携」タイプが導入されている。

まず市報、ホームページ、地元ケーブルテレビ等の媒体活用や、行政推進員集會や民生委員集會等でPRを行う。その他、帰省時期に併せた市内のホテルでのパンフレットの開催される地元高校の同窓会に職員が参加してチラシを配布する等、効果的な広報の時期・場所を考えた情報発信が行われている。

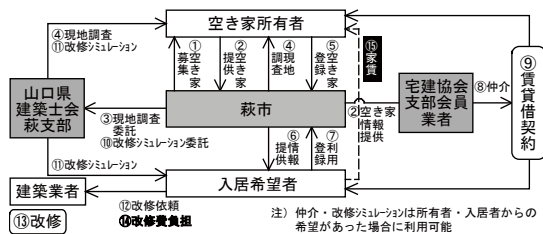


図4 「契約+改修連携」タイプのシステム

提供の得られた物件について行政又は山口県建築士会萩支部による現地調査が行われ、写真撮影と平面図の採取が行われる。調査後、空き家登録がなされホームページに掲載されるが、市内の宅建業者の大半がホームページを作成していないことから、宅建業者の管理物件を別途掲載している。賃貸借契約は基本的に所有者と入居者の直接契約であるが、市が山口県宅地建物取引協会と協定を結んでいるため、仲介を依頼することが可能である。また、山口県建築士会に業務委託を行い、改修プランの提案と改修費用の算定を行う「改修シミュレーション業務」が行われており、所有者又は入居者は希望すれば無償で依頼できる。

累積空き家登録数 119・利用希望者登録数 156・累積成約数 41 (2011年10月時点)で、空き家・利用希望者登録数ともに多くの実績をあげている。空き家情報提供と契約は宅建業者、改修レベルに対応した改修コストの見積もりを建築士会に依頼しており、各々の関連機関の専門性を活かし、建築専門業務を導入している点が評価される。

7) 考察

従来の「情報提供」タイプは2000年代以降非常に少なくなっているものの、HPでの情報発信や契約・改修支援は全く実施されておらず、空き家登録数/年は約2件と最も少なく、成約数/年は0である。これに対し「登録制度」タイプではHPでの情報発信が中心で、現状では約4割の自治体がこのタイプである。

一方で関連機関との連携も約7割で見られ、契約での連携が一般的で、「募集連携」タイプでは現地調査を実施せず関連機関から空き家情報を収集し、HPで情報発信をしており、契約・改修支援の実施率も低いため、自治体の業務負担が最も軽減されたタイプである。

「改修連携」タイプは現地調査・情報発信・契約支援を自治体が担い、改修支援を関連機関が担っているため、自治体の負担が最も大きく、不動産が未発達の過疎農村地域の自治体が多く含まれているためと考えられるが、空き家募集において自治体と連携している点が特徴である。

「契約+改修連携」タイプは募集・現地調査・情報発信を自治体、契約・改修支援を関連機関が担っているタイプで、空き家登録

数・成約数の実績が最も多いことから、最も発展的なシステムタイプとして位置付けられる。

以上より、契約・改修に関する建築専門業務は関連機関に委託して自治体の業務負担を軽減しつつ、行政の信頼性の高さと情報発信力を活かし、窓口と総合的なコーディネートで自治体が担う役割分担が有効であると考えるが、自治体により実情が異なるため地域性に合ったシステムタイプを検討する必要がある。都市部においては、不動産業者や建築士会等の多様な機関と連携し、各々の専門性を活かすことで情報収集・現地調査や改修費用算定等の建築専門業務を保管する方式が有効である。不動産業者が地域内に存在しない農村部では、自治体組織等の地縁を活用した空き家情報収集と、地元工務店と連携した改修支援を導入した方式が望ましい。

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3件)

- (1) 山本幸子、伊藤優里、中園真人、山口市における「地域型つどいの広場設置助成事業」の創設と展開－既存建築を活用した子育て支援施設整備に関する研究－、日本建築学会計画系論文集、第77巻、第675号、pp.1145-1153、2012、査読有
- (2) 山本幸子、中園真人、利光由江、渡邊弘崇、中山間集落における空き家を活用した都市農村交流施設の整備プロセス－集落住民を主体とする改修・増築工事の事例研究－、日本建築学会計画系論文集、第77巻、第676号、pp.1423-1430、2012、査読有
- (3) 山本幸子、黒木彩音、中園真人、地方自治体の空き家情報提供事業におけるウェブサイトの構成と特徴－中国・四国・九州地方の事例分析－、日本建築学会技術報告集、第17巻、pp.329-332、2011、査読有

[学会発表] (計2件)

- ① 山本幸子、中園真人、地方自治体による情報提供型空き家活用システムの構成と特徴－中国・四国・九州地方を対象として－、日本建築学会学術講演会、2012年9月13日、名古屋大学
- ② 山本幸子、黒木彩音、中園真人、中国・四国・九州地方における空き家情報提供事業の実施状況と事業内容 地方自治体による情報提供型空き家活用システムに関する研究 その1、日本建築学会中国支部研究報告会、2012年3月4日、広島工業大学

6. 研究組織

(1)研究代表者

山本 幸子 (YAMAMOTO SACHIKO)

筑波大学 システム情報系・助教

研究者番号：30509526

(2)研究協力者

中園 真人 (NAKAZONO MAHITO)

山口大学 大学院理工学研究科・教授

研究者番号：60164208