

令和 6 年 5 月 29 日現在

機関番号：17102

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2019～2023

課題番号：19K04770

研究課題名（和文）日台韓の空き家の実態と発生エリアのマネジメントに関する国際比較研究

研究課題名（英文）International Comparative Study on the Actual Condition of Vacant Houses and Management of Occurrence Areas in Japan, Taiwan, and Korea

研究代表者

鶴崎 直樹 (Tsurusaki, Naoki)

九州大学・人間環境学研究院・准教授

研究者番号：20264096

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,300,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は、日台韓3か国の空き家の発生実態と解決のための関係法制度やプログラムを体系的に整理するとともに、具体的な空き家発生地区の現地調査とヒアリングをもとに解決策と空き家発生エリアのマネジメント手法を探るものである。研究期間に発生したコロナ禍により渡航制限を受けたため研究計画を見直し3か国の空き家問題の体系整理に主眼を置き、行政資料、関連法規、空き家活用の誘導施策、統計資料、関連論文等の収集と分析とともに翻訳作業を行ない整理した。また、研究代表者所属大学の両国出身者と意見交換を行い空き家問題への問題意識、発生地区特性と発生メカニズム、解決を阻む課題、研究実績、対応組織等について情報を整理した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究では我が国同様、台湾と韓国が空き家問題と対峙することから様々な資料や意見交換等を通じ3か国の状況を比較した。コロナ禍での渡航制限により当初の研究計画の遂行には至らなかったが3か国の空き家問題に関する行政資料、関連法規や規制、誘導施策、統計データ等の収集・分析と翻訳、両国出身者との意見交換により、韓国では低質な空き家ストックにより利活用が進まない一方で都市・地域の再生事業で空き家が活用されること、また台湾は空き家問題が重視されず地域再生事業等において歴史的価値を有する戸建て住宅・集合住宅が利活用されるなどの実態が明らかとなり3か国の空き家問題解決の異なるアプローチを具体的に把握した。

研究成果の概要（英文）：The purpose of this study was to systematically organize the actual situation of the vacant house problem and related laws and systems in Japan, Taiwan, and South Korea, and to explore solutions and management methods for vacant house areas based on field surveys in areas where vacant houses occur. Due to travel restrictions caused by the Corona disaster that occurred during the research period, the research plan was revised to focus on systematically organizing the vacant house problem in the three countries, and administrative data, related laws and regulations, and vacant house utilization guidance measures were collected, analyzed, and translated. In addition, discussions were held with officials from both countries at the university to which the principal investigator belongs to organize information on the characteristics, mechanisms, problems, research results, and organizations that deal with the issue in areas where vacant houses occur.

研究分野：都市計画

キーワード：空き家 空き宅地 再生 リノベーション

1. 研究開始当初の背景

我が国では少子高齢化や産業転換等に起因する空き家の発生が社会や都市の喫緊の課題とされ、国の法整備や支援事業、自治体の条例制定や誘導施策の実施、NPO や民間主体による空き家バンク開設や空き家再生等の様々な取組みがなされ成功事例も確認される。しかし一方でそれ以上に多発生する空き家、住み替えや世代交代が進まぬ多くの郊外住宅地と都心疲弊地の存在、空き家ストックの流通性の低さが閉塞的状况を生んでいる。また、欧米等とは異なり土地の個人所有を認め、土地と建物を別不動産として扱う我が国特有の所有形態が空き家発生後の解決時の障害であることも指摘されている。他方、日本統治期に不動産の個人所有の仕組みが導入された韓国や台湾も同様に少子高齢化に伴う空き家問題に直面し取組みを進めている。この3か国は関連法規や文化的背景も異なるため空き家発生要因や発生域、解決策や成功要因が異なると推察されるが不動産所有形態が酷似するため共有しうる知見や手法があると考えられる。

2. 研究の目的

前述の背景により本研究は日本および台湾、韓国3か国の空き家問題の実態とその解決に向けた取り組みを比較し各国に対する有益な知見を得ることを目的とする。具体的には、日台韓3か国の空き家問題顕在化後の発生数、発生域、発生形態等の実態の把握・類型化と関連法制度や施策の変遷の整理(研究目的1:時系列把握アプローチ)、日台韓3か国内の典型的空き家地区および先駆的取組み地区の実態分析による各国の具体的な課題エリアにおける空き家問題の課題や成功要因の把握と横断的分析による類似点や相違点の明確化(研究目的2:横断分析的アプローチ)、先の2つのアプローチによる3か国の空き家問題の相対的把握と我が国および両国への応用可能性や空き家発生抑制・予防の観点も含めた空き家とその所在エリアのマネジメントに関する都市計画的視点による考察(研究目的3)である。なお、 についてコロナ禍の影響により現地渡航とデータ収集が実施できなかったことから、資料収集および整理と分析作業により達成できる目的 を優先した。

3. 研究の方法

研究目的1: 3か国における空き家問題の実態を整理:日台韓3か国における空き家発生数の推移、発生地区特性、発生の背景とメカニズム、解決を阻む課題、研究実績などの空き家問題の実態を把握するために、行政資料、統計等公開データ、刊行物、関連書籍、関連論文等の収集と分析作業を行う。また、同時に各国の行政機関、研究者、専門家へのヒアリングを実施する。これらの研究調査により3か国の空き家問題の実態を概観し整理する。 3か国における空き家に関連する法制度、規制および施策等の整理:我が国および台湾、韓国における空き家問題顕在化以降における取組みの変遷の整理、関連法制度や規制の変遷の整理、支援制度やモデル事業等の整理をおこなう。具体的には土地および不動産所有に関する不動産関連法規や規則、都市計画関連法規や規則、空き家対策関連法規や制度、政府や自治体による助成制度や転居誘導施策等の支援制度やパイロットプロジェクト等のモデル事業の情報を予定している。また行政機関や不動産事業者へのヒアリングによりこれら関連法制度、規制、支援制度の運用実態と課題を整理する。 3か国における空き家の実態と取り組みの体系的整理:時系列把握アプローチ研究作業 及び をもとに日台韓3か国の空き家問題と対策等に関する情報を統合し体系的に整理する。 研究目的3: 3か国の空き家問題解決策や手法の横断的分析と整理:日本、台湾、韓国の空き家問題に関する時系列把握アプローチ研究と横断分析的アプローチ研究の成果をもとに3か国の変遷と類似点や相違点を整理する。また、3か国の空き家問題を相対的に捉え個別事例の他国への応用可能性や空き家を含むエリアのマネジメントや発生抑制・予防について考察する。

4. 研究成果

本研究により得られた成果における特徴的な内容を以下に紹介する。

(1)空き家の概念および定義(韓国・台湾)

韓国の空き家の定義は「空き家と小規模住宅整備に関する特例法」によるものや「建築法」によるものがあり、さらに「農漁村整備法」によるものがある。これらは我が国の「空家法」による空き家の判断条件とほぼ同等であるが、同法による特定空き家のような改善の優先対象の選定基準はみられない。一方、台湾の空き家は、行政院主計局による国勢調査において未使用かつ他用途利用がない住宅(不動産開発業者による未販売の完成住宅と市民が所有する別荘等を含む)が「空閑住宅」として、また、行政院主計局は住宅税情報と電力会社所有電力消費データにおける11月と12月の平均住宅消費電力が60度未満である住宅が「低度使用(電気利用)住宅」として定義されている。なお、この2つの定義は異なるものの両者のデータを比較し判定結果が全体の約9割が一致したことからこれらが公的な統計情報において用いられている。

(2)空き家の発生要因および問題意識(韓国・台湾)

韓国の空き家発生の要因として高密度化した既成市街地における老朽化建築物や産業衰退に伴う放棄家屋が指摘され、また、老朽家屋に居住する高齢の所有者の死亡、若年世代を主とする市

民の大都市への転居等が挙げられている。一方、台湾では我が国のような人口減少や相続等により発生する空き家問題よりも、大都市や急速に発展する都市、賃貸比率が高い地区等を対象とした住宅投資市場における需給バランスの不均衡に伴う空き家が問題視される一方で、旧市街地における老屋（旧住宅）を都市・地域の再生のための資源として活用する動きが活発である。

(3) 空き家に関する法規および措置（韓国）

韓国の空き家関連法規として、「都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法」（1989）、「農漁村整備法」（1994）、「都市及び住居環境整備法」（2002）、「都市再整備促進のための特別法」（2005）、「都市再生の有効化と支援に関する特別法」（2013）、「空き家と小規模住宅整備に関する特別法」（2019）がある。空き家に対する措置としては、「農村整備法」では、「市長、郡長、区庁長は、空き家が公益上著しく有害であるか周辺環境を阻害するおそれがある場合、所有主に撤去もしくは修理などを命ずることができる。特に撤去を命じた場合、所有者が特別な事由なく従わなければ、強制的に撤去することができる。」としている。ただ、この強制的措置は私有財産権侵害の恐れがあり現場では殆ど活用されておらず我が国と同様の状況にあった。しかし、改正（2020年8月施行）により地域住民と空き家所有者の自発的な参加を誘導できる非強制的な手続きを取り入れ、体系的な空き家整備の根拠が設けられた。次に、「空き家と小規模住宅整備に関する特別法」（2019）は、放置された空き家を効率的に整備し、小規模住宅の整備を活性化するために必要な事項及び特例を規定することにより住生活の質を高めることに資することを目的としており今後、空き家整備が期待されている。

(4) 政府および自治体による空き家条例（台湾）

台湾政府による空き家条例

台湾政府は空地・空き家に関する条例の制定を推奨しており2020年4月現在、県条例3件、市条例5件、県・市所有施設関連条例5件が確認できた。また環境維持に関する条例4件等がある。他方、低所得者に低家賃で空き住宅を提供する施策、地震で被災した空き住宅の補強と市場提供等特徴的な空き家流通施策もある。

自治体による空き家条例

「高雄市空地空屋管理自治条例」（2012.10公布）

本条例は15条で構成され、条例制定の目的や空き家等の定義とともに高雄市における空地・空き家に対する関係者の義務、支援、罰則等が規定されている。第1条は、「空地・空き家を効率的に管理し、環境衛生を改善し、公共の安全と町の清潔感を維持し、土地及び建物の十分利用を促進するため、本自治条例を制定した。」という本条例の目的を規定している。次に、第3条では空地及び空き家の定義として「空地：遊休・荒廃した土地や建物周囲の未利用の土地。空き家：荒廃し未使用で部分的な解体後に放棄されたまたは工事が未完成建物。」としている。そのほか、空地・空き家の所有者、管理者、使用者、請負者の維持管理責任の内容（第4条）、都市計画地区内未開発空地の緑化・公共利用の推奨と緑化率と公開性能に基づく補助（第5条）、都市計画実施地区の未開発空地所有者の主管機関への審査申請義務（第6条）、未開発空地の公開時の掲示板設置義務規定（第7条）、管理機関による公共安全維持の実地調査規定（第8条）、開発や建築による緑化施設や植栽撤去規定（第9条）、管理義務規定違反への罰則規定（第10条）、違反者に対する罰金（第11条）、衛生上の管理違反への罰則規定（第12条）、区役所の空地・空き家の管理義務（第13条）、条例執行のための行政、民政又は税務審査機関に対する必要資料の提供義務（第14条）が規定されている。条例の内容を見ると基本的に空き家改善のための自治体と所有者の義務や役割、関係は我が国のそれと酷似している（図1）。

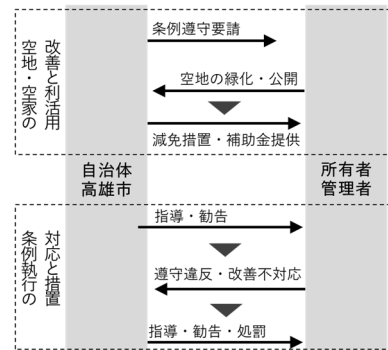


図1 関係者の役割と義務(高雄市)

「台南市空地空屋管理自治条例」（2018.1公布）

本条例は11条により構成され、基本的に高雄市の空き家条例と同様の内容を規定している。条例制定の目的（第1条）、主管機関（台南市政府）と関連機関の業務責任（第2条）、用語の定義（第3条）に加え、空地・空き家の所有者・管理者・使用人の義務（第4条）、管理者、利用者の公共衛生維持義務（第5条）、空地の公開に対する免税および減免措置（第6条）、区役所に対する空地の所有者、管理者または使用者への空地の公共開放の奨励、補助およびその内容（第7条）、改善通告および違反者への措置（第8条）、改善不対応者に対する罰金（第9条および第10条）、条例の実施区域（第11条）が規定されている。また、第2条において具体的な関連機関の業務責任として、空地、空き家の管理事項（民政局）、空地、空き家の廃棄物の運送、廃棄車両の移設及び処分（環境保護局）、空き地、空き家に関する伝染病の予防と処罰（衛生局）、空地・空き家管理政策の検討及び施行区域公告（都市發展局）、空き地や空き家に関連する税金の減免関係（財政事務局）、空地、空き家の精査、造本管理、規則違反事項の調査報告等（区役

所) 戸籍資料事項の提供(戸籍事務所) 地籍資料事項の提供(地政事務所) 場所内占有車両の登録情報提供、占有車両の移設支援(警察署) 車両の移設への協力(交通局)としている。

これら台湾の高雄市および台南市の空き家条例は、基本的に我が国の自治体による空き家条例と酷似した構成であるが、空地を公共に提供することや緑化を推奨している点において、単に管理の対象とするのではなく都市の資源として活用する姿勢を有する点が特徴的であると言える。また、この2都市を含む都市および県レベルの空き家条例の構成と内容を見ると、条例の目的、空き家の定義、関係者の義務、罰則規定など共通する項目に加え独自の内容を規定がある(表1)。

(5) 空き家調査および改善のプロセス(韓国)

韓国では、「空き家情報システム」が提供する電気水道情報や建築物台帳等公共データの活用、目視による現場調査および住宅所有者への電話や面談を通じて不使用期間を確認し空き家を特定している。また、空き家の改善においては、計画立案、卓上調査、実地調査、調査結果の検収および整備計画の策定の4つの段階を経由するプロセスが提示されている(表2)。基本的に我が国における自治体の空き家対応の方法と同様であると思われるが、等級設定方法など詳細部分の正確な理解のためには、更なる精緻な分析が必要であると思われる。

(6) 空き家問題の課題およびテーマ(韓国)

韓国政府資料では空き家問題解決の阻害要因として、空き家に関する統計体系や項目の標準化の不備、居住者や地域住民側の空き家の存在肯定の消極性を挙げており、後者は韓国独自の住民意識が背景にあると考えられる。また、空き家問題における重要テーマとして、空き家の概念定立、ステップ実態調査方法およびシステム準備、空き家情報システムの構築と活用サービス、空き家への住民意識転換の政策と制度の導入、調査対象を住宅の空商店街や遊休土地での段階的拡大、空き家の管理のレベルごとの役割分担と所有者の空き家管理義務の強化、空き家活用による地域経済活性化や人口流入誘導の長期的な戦略、円滑な空き家整備のための他事業や関連資金の活用・協力モデルの導入、空き家の実態調査票と診断表示のステップ高度化、効率的な調査人材確保と運用のための地域雇用の連携、空き家情報システムの構築と効果的運用があげられており空き家問題解決に向けた韓国の強い問題意識が読み取れる。

(7) 空き家活用プログラム(台湾:台北市)

台北市は老朽建築物の改修への資金提供を通じて、地域の歴史的な記憶を継承しコミュニティによる地域経済の発展、地域文化の深化、多様な創出を目指し「老屋新用プログラム」を実施している。このプログラムにより地区の課題抽出と協議、民間との連携推進、未利用地や老朽建物の改修を支援し老朽建築物の更新・解体・建替えのみならずコミュニティのための空間提供など多様な価値の創出に努めている。具体的な事例としては、1. 大橋頭北側エリア: 大龍街、迪化街2段 2. 門雅商圈と貴陽街周辺: 貴陽街2段、西昌街 3. 鍛冶街エリア: 東源街、昌泰街 4. 城南地区: 頂洲路、金門街、通安街などがあり、多くの地区でそのこの制度を用いた空き家・空き地の活用がなされている。このような空き家改修を通じて建物と周辺エリアに付加価値を付与する取り組みは空き家単体の課題解決を超えたエリアマネジメントに通じる手法であると言える。

本研究では、以上のような成果とともに特に台湾の台北市、嘉義市、台中市、台南市、高雄市での空き家改修を通じた地域再生のための補助制度、関係者間の仕組み、マッチング事業など有益かつ我が国や韓国においても有効な手法について知見を獲得した。

表1 台湾の自治体による空き家条例の構成および内容

項目	条例の規定内容	高台基嘉新 雄南隆義竹 市市市市市	花苗屏宜 蓮栗東蘭林 市市市市市	計						
目的、定義等	条例制定の目的	○	○	○	○	○	○	○	10	
	主幹機関と担当職務	○	○	○	○	○	○	○	○	10
	関連機関の業務責任	○	○	○	○	○	○	○	○	4
関係者の義務	空地及び空き家の定義	○	○	○	○	○	○	○	○	9
	空地・空き家の所有者、管理者、使用者、ビルダーまたは賃貸者の維持管理責任の内容	○	○	○	○	○	○	○	○	10
補助関係	都市計画地区内の未開発空地における緑化と公共利用の推奨	○	○	○	○	○	○	○	○	5
	空地の公開に対する免税および減免・課税措置	○	○	○	○	○	○	○	○	6
	緑化率および公開性能に基づく補助資料審査	○	○	○	○	○	○	○	○	3
	容積奨励における奨励面積と奨励係数の換算	○	○	○	○	○	○	○	○	1
	未開発空地の公開の際の標示板設置の設置義務規定	○	○	○	○	○	○	○	○	1
罰則規定等	管理機関による公共安全維持のための実地調査の規定	○	○	○	○	○	○	○	○	3
	開発や建築による緑化施設や植栽撤去に関する規定	○	○	○	○	○	○	○	○	1
	管理義務規定違反に対する罰則規定	○	○	○	○	○	○	○	○	6
	違反者に対する罰金	○	○	○	○	○	○	○	○	7
その他	衛生上の管理違反に対する罰則規定	○	○	○	○	○	○	○	○	1
	区役所による空地・空き家の管理義務	○	○	○	○	○	○	○	○	4
	改善不応者に対する罰金	○	○	○	○	○	○	○	○	2
その他	条例執行のための行政、民政又は税務審査機関に対する必要資料の提供	○	○	○	○	○	○	○	○	5
	条例の実施区域	○	○	○	○	○	○	○	○	2
	条例の施行日	○	○	○	○	○	○	○	○	10

表2 韓国における空き家改善プロセス

段階	内容	核計実施事項
1段階	計画立案	・空き家の実態調査計画樹立 (趣旨及び法的根拠づくり、期間及び対象、代行機謙決定、実態調査内容等) ・調査区域、現場調査の費用や人材算定
2段階	卓上調査	・実態調査に必要な資料収集 (水道及び電気料金資料、国税地方税情報、住民登録簿情報その他資料) ・空き家情報システムの図面情報や空き家推定対象を要請 (現場調査進行のための図面、電気及び水道に対する空き家推定対象抽出) ・現場調査、空き家に対して所有者確認、立ち入りのための公告 (調査機関に立入許可書及び立入許可証発行)
3段階	実地調査	・卓上調査結果 ・基礎調査票による空き家有無の現場確認→「空き家の数」把握 (8項目チェック及び空き家の有無判別、本調査物量確定)
	本調査	・基本情報 老後不良状態 危険性調査票を記入→「空き家の状態」測定 ・所有者特定による電話及び面談調査(有休期間、発生原因、活用意思など) ・合算された調査結果に空き家の等級算定 (1等級 良好な空き家、2等級 一般空き家、3等級 不良空き家、4等級 撤去対象空き家)
4段階	調査結果の検収	・空き家情報システムにDB入力及び調査結果の検収
	整備計画の策定	・実態調査の結果をもとに、当該自治体は空き家整備計画の樹立 ・4等級撤去対象空き家をまず考慮して撤去の可否決定

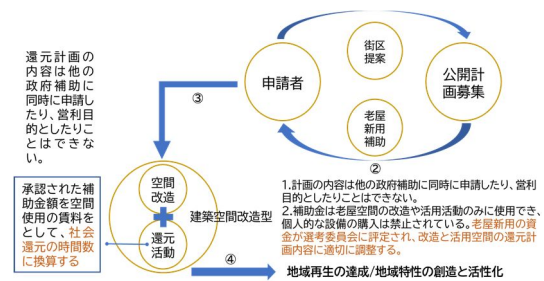


図2 空き家活用による地域再生のしくみ(台北市)

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計0件

〔学会発表〕 計2件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 李良善、鶴崎直樹、大西寛、頼鈺淇、許天心
2. 発表標題 韓国における空き家問題の実態と取組みの概要 日台韓の空き家実態と発生エリアのマネジメントに関する国際比較研究 その1
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 頼鈺淇、鶴崎直樹、大西寛、李良善、許天心
2. 発表標題 台湾における空き家問題の実態と取組み 日台韓の空き家実態と発生エリアのマネジメントに関する国際比較研究 その2
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2020年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------