

千葉県 54 自治体における空き家対策

日大生産工(院) ○永易 玲保 日大生産工 古田 莉香子
日大生産工 広田 直行

1. はじめに

1-1. 背景と目的

近年、利用実態のない住宅の空き家が年々増加し、景観の悪化や土地利用の非効率化などが社会的課題となっている。それに伴い、自治体で対策がなされているが、地域ごとに空き家問題に関わる現状は異なるため、自治体はそれぞれの現状に合った対策を講じる必要があると考える。

本研究では、千葉県内 54 自治体を対象にそれぞれの対策について整理し、自治体で内容に違いがみられるか、独自の取り組みにはどのようなものがあるかについて明らかにすることを目的とする。

1-2. 研究の方法

千葉県54市町村の自治体を対象に、人口変動や高齢化率といった空き家問題に関わる地域の状況と各自治体で行われている空き家対策についてまとめ考察する。

東洋経済新報社が出版している「都市データパック2022」と千葉県が「千葉県の住宅事情等の状況」の中で開示しているデータから、市町

村ごとの人口増加率、高齢化率、世帯持家率、空き家率について把握する。

各自治体から出ている「空家等対策計画」から、自治体ごとの取り組みを調査し整理する。なお、「空家等対策計画」が出されていない自治体については、自治体のHPから取り組みを調査し整理する。

2. 54自治体の概要

2-1. 人口増加率

市町村ごとの人口増加率を図1に示す。県北西部において人口は増加傾向にあり、特に流山市が20.4%、印西市が16%増加している。反対に、県東・県南部では減少傾向にあり、鋸南町、長南町、大多喜町、勝浦市、九十九里町、銚子市、長柄町では15%以上減少している。

2-2. 高齢化率

市町村ごとの高齢化率について図2に示す。市町村別の高齢化率は、人口変動に伴い県北西部で低い傾向にあり、浦安市は17.2%である。県東・県南部では高齢化傾向にあり、御宿町は50.3%、鋸南町は46.8%となっている。

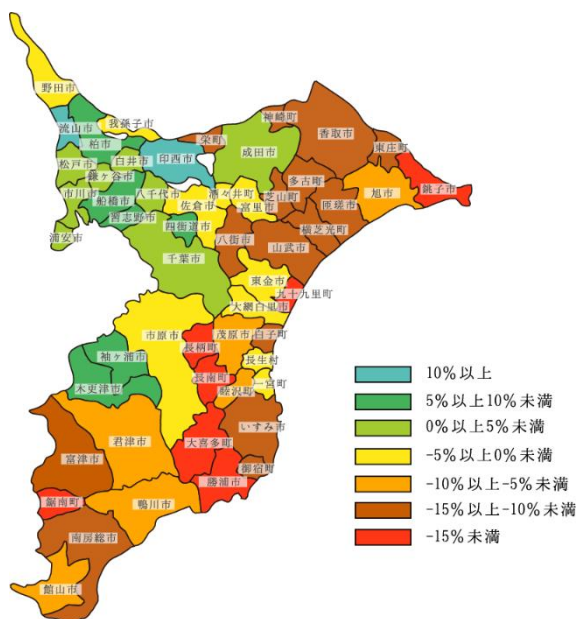


図1 千葉県の市町村別人口増加率

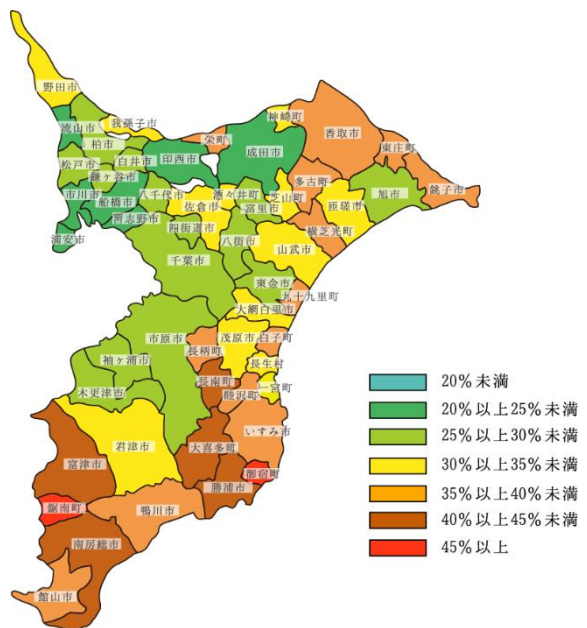


図2 千葉県の市町村別高齢化率

Measures against Vacant Houses in 54 Municipalities in Chiba Prefecture

Reiho NAGAYASU, Rikako FURUTA and Naoyuki HIROTA

2-3. 世帯持家率

市町村ごとの世帯持家率について図3に示す。世帯持家率は県東・南部で高い傾向にあり、人口変動と高齢化率と合わせてみると、今後もさらに空き家が増え続けていくことが予想される。印西市や流山市は、ともに高い人口増加率と低い高齢化率でありながら世帯持家率が高くなっていることから、若い世代が移住・定住していると考えられる。

2-4. 空き家率

市町村ごとの空き家率について図4に示す。なお自治体で空き家率が公開されていない市町村については「不明」とする。県東・南部にかけて空き家率は高く、特に南部では25%以上の市町村が連続している。県北部に位置する栄町、印西市、白井市、佐倉市、は高い世帯持家率に対し空き家率が低くなっている。特に栄町と佐倉市は、人口が減少傾向にあり高齢化率が比較的高いにもかかわらず空き家率が低い。

空き家率及び賃貸や二次利用等のされていない「その他の空き家」率をグラフ化したものを図5に示す。なお県全体での平均値は、空き家率が12.6%、「その他の空き家」率が4.8%である。空き家率が県全体の12.6%よりも5%以上高い値となっている市町村を赤枠で示すと、県東・県南部の市町村が多く、特に勝浦市は47.1%と空き家率が非常に高い。しかし、高い空き家率に対して、地域の問題となる「その他の空き家」率は比較的高くないことから、別荘などの二次利用を目的とした空き家を多く抱えていると考えられる。同じ視点で見ると横芝光町は空き家率が高く、さらに「その他の空き家」率も高くなっている。富津市、銚子市、匝瑳市、山武市は、空き家率自体はそれほど高く

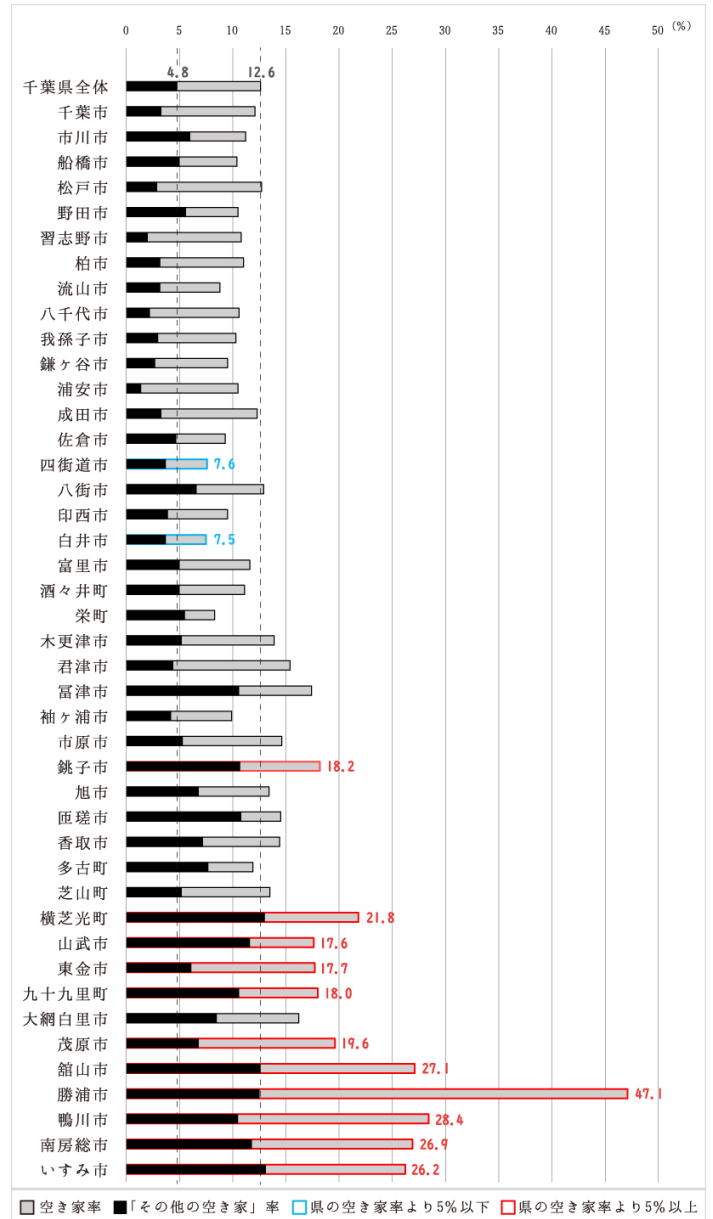


図5 千葉県の市町村別空き家率と「その他の空き家」率

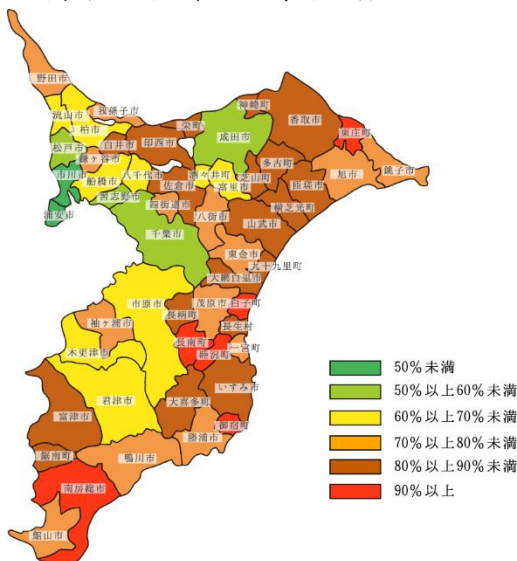


図3 千葉県の市町村別世帯持家率

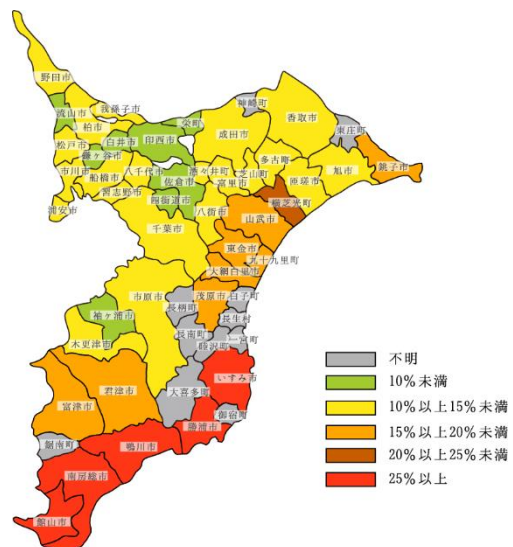


図4 千葉県の市町村別空き家率

ないが、「その他の空き家」率でみると高い値となっている。青枠で示した四街道市と白井市の空き家率は7.6%と7.5%で、ともに県の平均よりも5%以上低い値となっている。

3. 54自治体の空き家対策

3-1. 自治体で共通する取り組み

自治体の空き家対策を整理すると「発生予防・適切な管理の促進」, 「利活用」, 「周囲への影響の抑制・解消」の大きく三つの項目に分けられる。54自治体における空き家対策について各項目に対し整理したものを表1に示す。ここでまとめた取り組みはどれもいくつかの自治体でなされていたものである。また、表下部の取り組みは、国が行っている補助制度であり、それらを活用した取り組みも自治体でなされている。「発生予防・管理の促進」は、新規空き家発生の予防と所有者等による適正な管理の促進を目的とする取り組みを指し、利活用は既存の空き家を個人や地域が様々な用途で活用することを目的とする取り組みを、「抑制・解消」は既存の空き家が周囲に及ぼす影響や問題を抑制・解消することを目的とする取り組みを指す。

「発生予防・適切な管理の促進」では、地域に向けた空き家問題に関する情報の発信と意識啓発が多くの自治体でなされている。広報の方法は様々で、市のHPやパンフレットを主としながら、固定資産税通知書に空き家関連の情報を同封したり、セミナーや相談会等を開催したりすることで啓発を行っている。また、市原市ではSNSをはじめとする各種情報ツールの活用で、現代に合わせた広報もなされている。他にも住宅の老朽化等も空き家発生の要因であることから、既存住宅の良質化・長寿命化を目的に、住宅の耐震診断やバリアフリー化を推進する取り組みも複数の自治体で行われている。

「利活用」では自治体が主体となって事業を展開するよりも、空き家バンクの活用や利活用に関する情報提供といった橋渡しを担う取り組みが多い。空き家を利活用のために改修・リフォームしたり、家財道具等を処分したりする際の補助も行われている。また、移住・定住者に向けて空き家を提供することで、人口減少や高齢化の問題と合わせた取り組みを行っている自治体もみられる。

「抑制・解消」では、地域のパトロール等による空き家の実態調査や情報のデータベース化によって、空き家の状態と周囲への影響をチェックし、場合によっては所有者等への助言・指導を行っている。また、所有者に解体の意思がある場合は、その費用の補助等を行う自治体もみられる。なお特定空き家とみなされた空き家に対しては、行政代執行法に基づいた対策が自治体共通でとられている。

3-2. 自治体の独自の取り組み

表1で整理した取り組みに該当しない独自の取り組みがなされている自治体とその内容について表2に示す。

全体として利活用に関する取り組みが多くみられる。中でも四街道市では多くの取り組みがなされており、空き家を芸術文化拠点や商業店舗など幅広い用途に活用することを検討している。佐倉市は「抑制・解消」の取り組みとして、空き家等の保有コストを高めるといった、唯一所有者に対して負担となる取り組みを検討している。柏市では空き家の公共・公益的利活用を進めるとともに、フォーラム(討論会等)を開催し、計画の進捗状況の報告や課題の検討、市民との問題意識の共有を図っている。袖ヶ浦市は住宅の良質化の延長として、固定資産税を一定期間減額する取り組みを行っている。また、「世代間支え合い家族支援事業」という事業も行っている。これは、離れて暮らしている高齢者である親と子等が袖ヶ浦市で同居または近

表1 54自治体における対策のまとめ

発生予防・適切な管理の促進	利活用	抑制・解消
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等への情報周知、啓発 ・各種支援制度等の広報周知・情報発信 ・相続登記など適切な手続きの促進 ・既存住宅の良質化・長寿命化の促進 ・セミナーや相談会等の開催 ・関係団体と連携した維持管理推進 ・町会等の地域住民との連携強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・関係団体等との連携による市場流通への支援 ・空き家を活用した移住・定住支援 ・改修・リフォームの補助 ・空き家家財道具等処分補助 ・自治体の空き家バンク ・地域に対し利活用に関する情報提供 ・相談員の現地派遣 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等への助言・指導 ・定期的な空き家等の実態調査 ・職員による現地調査 ・空き家等の解体・除却費用の補助 ・空き家情報のデータベース化
<ul style="list-style-type: none"> ・成年後見制度 ・相続財産管理人制度の活用 ・NPO法人やシルバー人材センター等の代行管理制度 ・譲渡所得の3000万円の特例控除 ・リバースモーゲージ ・ホームインスペクション 	<ul style="list-style-type: none"> ・マイホーム借上げ制度 ・安心R住宅 ・全国や県の空き家バンク ・建物状況調査(インスペクション)制度 ・住宅履歴情報(いえるて) ・フラット35子育て支援型・地域活性化型 	<ul style="list-style-type: none"> ・不在者財産管理制度

隣に居住するために、住宅の購入、増改築または転居をした場合の費用の一部を助成するといった内容で、高齢者の孤立を防ぎながら空き家の発生を予防している。多古町では自治会、老人クラブ、商工会、配達や保守点検等の事業者、見守り活動団体など様々な団体と協力し、町ぐるみの管理体制が形成されている。

4. まとめ

都心から離れた県東・南部ほど人口減少や高齢化が進み、それに比例して空き家率も高い傾向にある。しかし例外的な市町村もいくつかあり、それに伴い空き家の現状や課題は地域によって異なると考えられるため、自治体はそれに合った個別解的対策をとる必要がある。

しかし、空き家対策は、各自治体で共通する部分が多く、独自の取り組みがみられたのは13自治体である。その中で県東・南部に位置する自治体は4自治体であり、地域の現状に応じた対策がなされていないと考える。自治体独自の取り組みとしては「利活用」に関するものが多く、特に四街道市では自治体が主体となって事

業が展開されており、空き家率自体も県の平均を大きく下回っている。

今後は、自治体の取り組みを深掘るとともに、所有者や地域住民に対し、空き家に関する問題意識及び自治体の対策への認知・意見の調査も行い、行政と住民の二つの視点から空き家全体の現状と課題を明らかにしていくことを目的とする。

参考文献

- 1) 旭市空家等対策計画, 2023/9/26
- 2) 印西市空家等対策計画, 2023/9/26
- 3) 浦安市空家等対策計画, 2023/9/26
- 4) 栄市空家等対策計画, 2023/9/26
- 5) 横芝光町空家等, 2023/9/26
- 6) 我孫子市空家等対策計画, 2023/9/26
- 7) 鎌ヶ谷市空家等対策計画, 2023/9/26
- 8) 鴨川市空家等対策計画, 2023/9/26
- 9) 館山市空家等対策計画, 2023/9/26
- 10) 鋸南町空家等対策計画, 2023/9/26
- 11) 君津市空家等対策計画, 2023/9/26
- 12) 香取市空家等対策計画, 2023/9/26
- 13) 佐倉市空家等対策計画, 2023/9/26
- 14) 山武市空家等対策計画, 2023/9/26
- 15) 四街道市空家等対策計画, 2023/9/26
- 16) 市原市空家等対策計画, 2023/9/26
- 17) 市川市空家等対策計画, 2023/9/28
- 18) 芝山町空家等対策計画, 2023/9/28
- 19) 酒々井町空家等対策計画, 2023/9/28
- 20) 習志野市空家等対策計画, 2023/9/29
- 21) 勝浦市空家等対策計画, 2023/9/29
- 22) 松戸市空家等対策計画, 2023/10/2
- 23) 成田市空家等対策計画, 2023/10/2
- 24) 千葉市空家等対策計画, 2023/10/2
- 25) 船橋市空家等対策計画, 2023/10/2
- 26) 匝瑳市空家等対策計画, 2023/10/2
- 27) 袖ヶ浦市空家等対策計画, 2023/10/2
- 28) 多古町空家等対策計画, 2023/10/3
- 29) 銚子市空家等対策計画, 2023/10/3
- 30) 長南町空家等対策計画, 2023/10/3
- 31) 東金市空家等対策計画, 2023/10/3
- 32) 南房総市空家等対策計画, 2023/10/3
- 33) 柏市空家等対策計画, 2023/10/3
- 34) 白井市空家等対策計画, 2023/10/4
- 35) 八千代市空家等対策計画, 2023/10/4
- 36) 富里市空家等対策計画, 2023/10/4
- 37) 睦沢町空家等対策計画, 2023/10/4
- 38) 茂原市空家等対策計画, 2023/10/4
- 39) 木更津市空家等対策計画, 2023/10/4
- 40) 流山市空家等対策計画, 2023/10/4
- 41) 「千葉県の住宅事情状況」2023/10/10
- 42) 東洋経済新報社出版「都市データパック2022」p. 540-585, 出版日2022年6月13日

表2 独自の取り組みがみられた市町村とその内容

市町村名	独自の取り組みの内容
千葉市	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉市三世帯同居等支援事業 ・千葉市特民自治施設の環境整備促進事業 ・企業や大学等と連携し、空き家等の有効活用や利活用の推進
船橋市	<ul style="list-style-type: none"> ・重度障害者住宅改修資金の助成 ・心身障害者等受託整備資金の貸付 ・管理の先進事例を町会・自治会等へ情報提供
松戸市	<ul style="list-style-type: none"> ・主催事業での空き家等に関する講義やワークショップの開催 ・所有者や事業者向け、「松戸市空き家活用モデル事業(H29R1)」を実施
柏市	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等を移住体験用住宅等の公共施設として活用することの検討 ・空き家を活用した交流拠点整備など公益的事業への施設整備助成 ・モデル事業への活動助成 ・「住宅セーフティネット制度」を利用し、空き家等住宅確保用配慮者円滑入居賃貸住宅として入居支援を推進
八千代市	<ul style="list-style-type: none"> ・公益的な目的で活用を希望する団体などと、活用を検討する所有者を結ぶ。空き家等マッチング事業の検討 ・地域コミュニティの維持・再生などの為に活用する事業について、国の交付金等を活用した補助制度の検討 ・建物の取り壊しに伴い上昇する土地の固定資産税に対する負担軽減策を検討
佐倉市	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会やまちづくり協議会が、地域のコミュニティ活動に資するため空き家等を活用する際に必要な改修費用等を支援する制度の検討 ・空き家等の活用に向けた地域内での世話役(コーディネーター)の設置を促す ・NPO等が空き家の活用や改修を行う際にも支援ができる仕組みを調査・検討 ・管理不全状態を放置させないことを目的に、空き家等の保有コストを高めるような経済的インセンティブのあり方について検討
四街道市	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等に係る地域の見回りや火災予防等、自主的に防犯活動を行う団体に対し、警察・消防・市による支援体制の整備を図る ・四街道市三世帯同居・近居住宅支援事業補助金制度地域優良賃貸住宅制度の周知 ・地域活動に積極的な団体やNPO等との連携により、地域でのコミュニティ拠点となる集会所や防災・防犯、環境保全等の多様な利活用を検討 ・地域団体等が空き家等を公益的施設としての利活用の紹介案内や改修する場合の支援制度の創設を検討 ・「みんなで地域づくり事業提案制度(コラボ四街道)」への提案を行う市民団体を支援 ・利用されていない歴史的建造物、空き店舗などの「未利用施設」を、地域の芸術文化拠点とすることを検討 ・空き店舗に开店する者に対し、改装費用及び賃借料の一部を助成 ・防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保のための建べい率緩和
袖ヶ浦市	<ul style="list-style-type: none"> ・世代間支え合い家族支援事業 ・住宅耐震改修又はバリアフリー改修に係る一定の工事を実施した住宅について、固定資産税を一定期間減額
市原市	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域における農家住宅等に係る規制の一部緩和 ・既存建築物に係る規制の一部緩和
多古町	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会、老人クラブ、各種団体及び商工会等に対し、空き家等に関する実態について情報提供を行う ・配達や保守点検等で町内の家庭を訪問する事業者、土地・建物関連の事業者、見守り活動を行うボランティア団体等の協力で情報収集
芝山町	<ul style="list-style-type: none"> ・地域団体等による空き家等の利活用に係る支援制度創設を検討
山武市	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者等の意向を確認し、活用の意思が示された場合には、実現に向け対応 ・空き家等の所有者等からの要望に基づき、施工業者の紹介や新たな助成事業等の検討を行う
睦沢町	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅取得時に受けられる助成制度拡充の検討 →中古住宅所得補助 →創業支援事業補助金 ・自己の住居用に供する賃貸住宅等に入居する若者世帯に対し、家賃の一部を補助