

査読論文

自治体の空き家対策に関する研究 ——東九州の3自治体を事例に——

川端 博之

大阪市立大学大学院創造都市研究科

キーワード：空き家対策、空き家バンク、リノベーション、人口減少・高齢化、移住

1 はじめに

1.1 研究の背景

現在の日本においては、人口及び世帯数の減少や高齢化に伴う独居世帯の増加により、空き家が増加傾向にある。特に地方都市では、その傾向が顕著である。適正に管理されない空き家等が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)(議員立法)が2015年5月26日に全面施行されたことにより、市町村では、空き家対策を進める枠組みが整った。そのため空き家等対策計画の策定、空き家等及びその跡地の活用、空き家等の実態把握・所有者の特定等、管理不十分で放置することが不適切な空き家等(特定空き家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)が、市町村において進められている。また、こうした空き家対策の一つとして空き家バンクを立ち上げている多くの自治体があり、空き家の利活用を促進することにより、空き家の解消に繋がるとされている。

さらに、その空き家に移住することで、人口増加に繋がることが想定されることから、まちづくりに活かそうとする取組みが広がっている。

1.2 先行研究

自治体の空き家対策に関する研究は、空き家の予防と利活用とに分けることができる。予防に関する研究の代表的なものとして、岩崎(2016)は、

空き家が発生する前の段階での、未然予防の重要性やそのための調査・分析の必要性を論じている。

一方、空き家の利活用に関する先行研究としては、利活用に関する政策体系と空き家バンクに関する制度とに分けることができる。前者のものとして米山(2014)は、所有者による自主的解体が期待できない空き家について、どれだけの費用を撤去に投入するのかという論点や空き家の利活用の財政支援と地域活性化との関連性について言及している。他方、空き家バンクに関する研究として平(2017)は、空き家バンク単独では成果が限定されるため、総合的な移住・定住施策の中での実施が望まれると論じている。しかし、以上の研究では、地域への定住促進を目的とした利活用について、自治体における実際の施策と実施状況の具体的事例に乏しい。このため、本稿は中津市、豊前市、別府市の3市を対象として、移住検討者向けのお試し住宅や、空き家・空き店舗のリノベーション利用を定住促進、起業・創業支援、観光地域づくりと関連付けた具体的施策を検証・検討し、その意義について考察する。

1.3 研究の目的

空き家問題は、高齢化の進行により、高齢単身世帯の増加や少子化による人口減少、核家族化が進行し、親世代の空き家を子どもが引き継がないことなどが原因となり発生する。その対策として、上述の先行研究では予防(土地・家屋の所有者

などに啓発文書の送付や空き家に関する相談窓口の設置、相続などの相談会、管理不十分な空き家に対する指導など)、空き家の利活用、空き家バンクへの登録の重要性が示唆された。そこで、本研究では以上の3つの側面から、自治体の空き家対策の具体的事例を分析し、その課題について考察する。本研究では、東九州の3自治体（中津市・豊前市・別府市）を取り上げて、各自治体担当者にヒアリング調査を実施して、関係資料と併せて課題等を整理し、考察を行った。ここで分析対象とする3市の選定理由は次の通りである。

中津市は、2017年4月に空家等対策計画の策定に伴い、市長、自治会長、弁護士、法務局、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士、郷土史研究者、行政からなる空家等対策協議会を組織した。空家等対策計画で対象地区を市全域としている。

しかし、空き家バンクに限っては、移住・定住施策の対象として過疎地域（三光村・本耶馬溪町・耶馬溪町・山国町）を対象としている。中津市は、こうした空き家の利活用と移住・定住施策との関係を考察できる事例だと言える。

豊前市は、2017年12月に空家等対策協議会を設置し、市議会議員、地域住民代表、学識経験者、その他市長が必要と認める者で組織する。翌年の3月に空家等対策計画を策定した。

宅建資格を保有している専門職員を配置し、空き家バンクの成約を増やしている。

別府市は、2017年3月に空家等対策計画の策定に伴い、市長、大分県地域婦人団体連合会支部長、市議会議員、行政書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、建築士、社会福祉士、大学教授、市職員からなる空家等対策協議会を組織した。別府国際観光温泉文化都市建設法が適用され¹⁾、別府市総合戦略では²⁾、観光客を移住に繋げていくことや、空き家を活用して宿泊や移住の受け皿などとして、観光と移住を促進している。なお、本研究における解体等に関する助成制度や予防策などは、空き家等の適正管理の促進に繋が

る。また、地域の貴重な財産として捉え、有効活用を図っていくことは、地域の活性化などが期待できる。

1.4 調査対象市の概要

調査対象市（中津市・豊前市・別府市）の概要を見ると、中津市は、大分県の西北端に位置し、東は宇佐市、東西は玖珠郡・日田市、北西は福岡県に接し、北東は周防灘に面している。面積は491.53km²、人口は8万3969人、世帯数は3万9559世帯（2019年3月31日現在）である。豊前市は、福岡県の東南端に位置し、北は波静かな周防灘に面しており、北九州空港より車で約40分の位置にある。面積は111.17km²、人口は2万5496人、世帯数は1万1765世帯（2019年3月31日現在）である。別府市は、瀬戸内海に接する大分県の東海岸のほぼ中央に位置し、南は県都大分市と隣接、北は国東半島の市や町と接し、西は別府湾に続く扇状地である。市内には、古くから「別府八湯」と呼ばれる温泉群が点在し、2200を数える源泉から湧出する温泉は、医療、浴用等、市民生活はもとより観光、産業面にも幅広く利用されている。面積は125.34km²、人口は11万7017人、世帯数は6万1916世帯（2019年3月31日現在）である。

2 空き家の現状

2.1 日本の空き家の現状

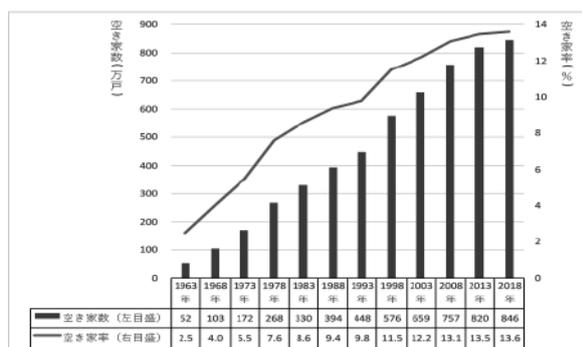
2019年4月26日付の総務省報道資料で、総務省統計局の5年ごとに調査されている「平成30年住宅・土地統計調査」による住宅数概数集計結果の概要で、2018年10月1日現在、日本の総住宅数は6242万戸で、2013年と比べ、179万戸（3.0%）の増加となっている。一方、居住世帯のない住宅のうち、空き家は846万戸で、2013年と比べ、26万戸（3.2%）の増加となっている。総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%であり、2013年の前回調査時に比べ、0.1ポイント上昇しており、過去最高となっている。（図1）

次に、空き家の内訳を種類別でみると、賃貸用の住宅が431万戸（50.9%）、売却用の住宅が29万戸（3.5%）、二次的住宅が38万戸（4.5%）、その他の住宅が347万戸（41.1%）となっている。2013年と比べると、それぞれ2万戸（0.4%）の増加、1万戸（4.5%）の減少、3万戸（7.3%）の減少、29万戸（9.1%）の増加となっている。

また、空き家の種類別割合の推移では、2003年以降、賃貸用の住宅の割合は低下を続ける一方で、その他の住宅の割合は上昇を続けている。（図2）

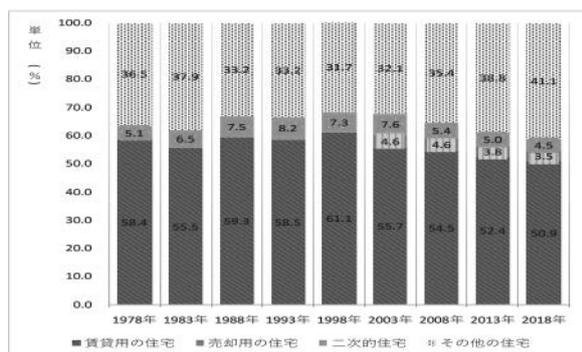
次節で地方都市における、3市（中津市・豊前市・別府市）の空き家の現状を見ることにする。

図1 空き家数及び空き家率の推移



出典：総務省統計局（2018）をもとに筆者作成

図2 空き家の種類別割合の推移



注）1978年から1998年までは、賃貸用に売却用を含む。

出典：総務省統計局（2018）をもとに筆者作成

2.2 中津市の空き家の現状³⁾

中津市は2013年度空き家等実態調査において、空き家等と想定される2663戸を調査した結果、

895戸が空き家等であることを確認した。この調査方法については、市職員OBや個人（宅建所有）に委託して、外観からの目視によるものであった。

さらに、2018年度には、株式会社ゼンリンに委託して追加調査（ゼンリンの地図を用いて中津市全域を調査しており、ほぼ全地域を網羅できた形になっている）を行い、2715戸の空き家等の数を確認している。このように大幅に増加している理由は、2013年度の調査時からの空き家等の増加に加え、2013年度調査時において、空き家等の調査が行き届いていない部分があったことによる。2018年度の追加調査で、実情に近い空き家等の数値になった。なお、建物の棟数が相対的に中津地域（旧市内）に集中しているため、7割程度が空き家等（1991戸）である。残り3割程度は、移住施策を進めている下毛地域（三光地域・本耶馬溪地域・耶馬溪地域・山国地域）の空き家等（724戸）である。郊外の場合、周りに影響を与えない空き家等が多いが、街中では、隣接した家が多いので、住環境的にも苦情を寄せられるケースがある。

2.3 豊前市の空き家の現状⁴⁾

豊前市は2011年度・2012年度に緊急雇用対策で人員を確保し、地元の区長等に協力を得て、空き家の実態調査を行った。2011年度は空き家数が708戸で、2012年度は空き家数が646戸である。その後の空き家数は、職員が現場に出て確認した場合、区長からの情報、市民課で把握した場合などを基に生活環境課が調査した数字となっており、2017年度末では空き家数が632戸である。現時点において、市の職員が空き家の相談を受け、現地調査で近隣において空き家になっていることを把握した場合（空き家の台帳に上がっていないければ）、空き家の台帳に追加して管理している。2018年度には、ゼンリンと打ち合わせを行い、空き家等実態調査の計画を進め、2019年度予算を要求したが、どうしても予算として計上することができなかった。なお、豊前市の建物の戸数が全体で

1万戸程度あり、その600戸程度が空き家で、空き家率は5～6%ぐらいである。豊前市においても、少しずつではあるが、空き家が増えている。その理由は、独居老人が多く、施設に入居する場合や市外に住居を構えている子どもと同居するなどの事情で、家を手放すケースが増えている。空き家になって、周りから草が生えている所については、生活環境課で指導文書を出している。また、生活環境課とシルバー人材センターとの間で、契約をしているので、草刈等については、斡旋している。

2.4 別府市の空き家の現状⁵⁾

別府市は2013年度に自治委員⁶⁾の協力を得て、一斉に空き家等対策実態調査を行った。空き家の分布図を作成して、各地域の空き家を老朽空き家と通常の空き家に分類した。その後、民間のコンサルタントに委託し、調査員によるA～Dの判定(現地で腐朽破損の状態を外観目視にて確認)を実施して、細かく分類を行っている。空き家は別府市全域にあることがわかるが、南部に位置する地区では空き家が多く密集しており、老朽空き家も多く存在している。この地域は、人口・世帯数とも減少傾向にある地域となっており、対策計画の中の基本方針として、この地区は重点的な空き家等の解消が必要と位置づけをしている。空き家等対策実態調査の結果を見ると、空き家総数940戸に対して、A判定物件277戸、B判定物件441戸、C判定物件38戸、D判定物件184戸である。判定の詳細を見ると、A判定は利活用が見込まれる状態のいいもの、B判定は一部補修をすれば利活用が見込まれるもの、C判定は倒壊のおそれがあるもの、D判定は倒壊のおそれがあり、さらに隣家や前面道路に影響があるものという分け方になっている。別府市の場合、全体の約2割で危険度の高い空き家がある。C・D判定のものは不良物件として、追跡を行い、所有者に対して通知や指導を行っている。したがって、この空き家等対策実態調査の資料が現在の空き家の基礎データで

あり、苦情相談や解体など日々変わる情報を更新しながら空き家管理を行っている。さらに、2016年の熊本地震の時には、被害状況を通して新たな空き家情報が多く追加された。しかし、建築指導課ではこの空き家データから漏れている空き家もまだ多くあるだろうと推測している。

3 空き家予防と助成制度

3.1 空き家に対する予防など^{3,4,5)}

空き家の予防策に関し、中津市は、管理不十分な空き家の対応として、建物の適正な管理を所有者に行ってもらうため、文書指導をメインに実施している。また、建築指導課では、空き家等を発見した際の情報提供や相談など空き家全般に関することは、空き家に関する相談窓口を開設し、対応している。さらに、空き家の所有者またはその相続人などを対象に空き家に関する無料相談会(不動産や建築等の専門家等と連携)を行っている。豊前市は、生活環境課は管理不十分な空き家調査で、把握した空き家に対して指導を行い、総合政策課は空き家バンクの現地調査において、近隣に管理不十分な空き家があれば、ダイレクトメールを投函しており、両方の課がお互いの情報を密にして、共有している。また、空き家に関する啓発チラシを固定資産税の納付書に同封している。別府市は、空き家等の発生を予防するために、年に2回の空き家相談会を開催し、市報への掲載やパンフレットを固定資産税通知書に同封することで空き家の管理を所有者などに啓発している。

さらに、別府市では次の団体と協定を結んでいる。シルバー人材センターと空き家等の適正な管理の推進に関する協定、公益社団法人大分県建築士会と空き家対策に関する協定、大分県宅地建物取引業協会と空き家の流通に関する協定である。

3.2 老朽危険家屋等の除去に対する助成^{3,4,5)}

老朽危険家屋等の除去に対する助成に関し、中津市の助成制度は、中津市危険空家等除去事業

補助として、適正に管理されずに周辺住民への生活環境への悪影響が大きく、危険な状態となっている空き家等の所有者に対し、「中津市危険空家等除去事業補助金要綱」に基づき解体費用の一部を補助する。補助金の額は、補助対象経費の2分の1以内の額で、国が定める除去工事費用基準額に床面積を乗じた額または市が定める額（50万円を限度）のいずれか小さい額とする。この危険空家等除去事業補助は、2019年6月1日から適用となり、募集期間については、2019年6月18日から12月10日までで、募集戸数は15件（予算の範囲内で受付）である。豊前市の助成制度では、豊前市老朽危険家屋等除去促進事業補助金交付要綱は、豊前市内において、適正に管理されていない老朽危険家屋等を除去する所有者等に対し、経費の一部を予算の範囲内において補助することにより、市民の安心・安全の確保と住環境の改善及び良好な景観の維持を図ることを目的とする。補助金の額は、①対象費用に3分の1を乗じて得た額以内、②30万円を限度、③過去に補助金を受けている場合30万円から既に交付した額を差し引いた金額を限度とする。また、老朽危険家屋調査関係で、調査件数の推移を見ると、2013年度は6件、2014年度は31件、2015年度は40件、2016年度は30件、2017年度は28件である。解体費補助金では、2013年度で補助金対象件数100点超⁷⁾は6件で、補助金申請者は6件である。同様に、2014年度で補助金対象件数100点超は18件で、補助金申請者は10件である。2015年度で補助金対象件数100点超は22件で、補助金申請者は10件である。2016年度で補助金対象件数100点超は19件で、補助金申請者は14件である。2017年度で補助金対象件数100点超は12件で、補助金申請者は11件である。合計では補助金対象件数100点超は77件で、補助金申請者は51件である。次に、豊前市老朽危険家屋等除去後の土地に対する固定資産税の減免に関する条例は、地方税法（昭和25年法律第226号）第367条の規定により、老朽危険家屋等を除去した

後の土地について固定資産税の減免を行うことにより、老朽危険家屋等の除去を促進し、市民の安心・安全の確保及び住環境の改善を図ることを目的とする。①条例は固定資産税を5年間据え置いて、6年目から徐々に上げていくシステムの議員提案、②減免は老朽危険家屋の敷地の用に供されていた土地で、当該家屋が滅失した日の属する年の1月1日を賦課期日とする年度分の固定資産税について法第349条の3の2による住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けた土地に係る固定資産税。1.減免額は、住宅用地の特例が解除される年度の賦課期日現在（翌年度からは当該年度の賦課期日現在）において住宅用地の特例の規定に準じ算出するものとする。2.減免額は、住宅用地の特例が解除される年度から5年度目までは第1項の規定により算出した額とし、6年度目は当該額に5/6を、7年度目は4/6を、8年度目は3/6を、9年度目は2/6を、10年度目は1/6をそれぞれ乗じて得た額とする。

老朽危険家屋年度別申請件数を見ると、2015年度で9件、2016年度で20件、2017年度で38件である。別府市の助成制度では、別府市特定空家等除去推進事業補助制度を2016年度より行っている。補助制度の要件として、所得制限を設けており、除去後5年間は土地の売却と建物の新築を禁止している。補助金の額については、1件50万円の補助金である。利用実績としては、2016年度1件、2017年度3件、2018年度1件である。

3.3 小括

空き家対策の予防に関し、先行研究で論じている管理不十分な空き家等の対応について、3市（中津市・豊前市・別府市）のヒアリング調査で解った。3市とも、それぞれ創意工夫して空き家をなるべく発生させない取組みを（空き家の無料相談会の開催、固定資産税の納付書に啓発文書を同封、市による空き家の相談窓口の設置など）行っている。また、老朽危険家屋の除去に対する助成制度を設け、近隣の住環境等に配慮した取組

みを実践している。特に豊前市の固定資産税の減免は、他市にはあまり見られない助成制度である。次に、相続等に係る所有権の移転に伴う管理不十分な空き家の所有者等に対しても、適切な管理を実施するよう助言・指導しており、粘り強く続けていくことが空き家をなるべく発生させないことになり、自治体の財政負担の軽減に繋がるだろう。各自治体が不動産関係団体などと協力体制を強化し、空き家をなるべく発生させない取組みが重要である。

4 空き家対策としての空き家バンク

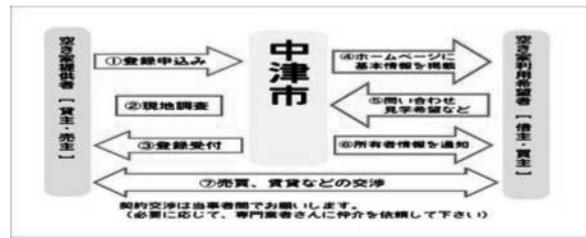
空き家対策の一つの方策として、空き家を利活用し、移住などによる新規住民を増やすため、空き家を売却したい、貸したい所有者と、空き家を使用したい利用希望者が登録をして、その両者をマッチングさせる空き家バンク事業が多くの地方自治体で行われている。さらに、一般社団法人移住・交流推進機構が株式会社価値総合研究所に委託して実施した2017年度空き家バンクに関する調査研究報告書で、空き家バンクを「現在、実施している」のは、都道府県においては17.2%、市区町村においては62.2%である。また、空き家バンクへの登録状況で、市区町村について見ると、1割未満62.4%、1割～3割未満33.9%、3割～5割未満2.9%、5割以上0.8%である。なお、中津市空き家バンクのしくみについては、図3の通りであり、他の市も同様である。3市における空き家バンクのしくみは、共通点として交渉・契約は当事者間で行い、市は関与しない。

次節で3市（中津市・豊前市・別府市）の空き家バンクについて、現状を見ることにする。

4.1 中津市の空き家バンク³⁾

空き家バンクの開始時期は、2007年9月で現在12年目になり、運営は地域振興・広聴課で行っている。通常は住宅政策や空き家対策として、空き家バンクを始める自治体が多いが、中津市の場合、移住・定住施策として人口減少を食い止め

図3 中津市空き家バンクのしくみ



出典：中津市ホームページより

る（緩やかにできればという思いで）ことを目的として始めた。この移住・定住施策は、本庁がある中津地域（旧市内）ではなく、田舎の過疎地域（三光地域・本耶馬溪地域、耶馬溪地域・山国地域）に限定して実施している。空き家バンクの登録物件は、2019年7月末現在、ホームページ上では28件で、その内訳は売買24件、賃貸4件、売買と賃貸の両方で1件である。因みに、空き家バンクを運用してからの累計では、売買122件、賃貸66件で売買の方が多くなっている。次に、空き家バンクの過去からの成約件数の推移を見ると（表1）、空き家バンクの補助金制度を運用し始めてから、正確に統計を取り始めたため、2011年度から2018年度まで、全体的に成約としては、賃貸が多くなっており、累計で見ると売買40件、賃貸69件の方が成約している。この成約者の傾向を見ると（表2）、年齢別では最近若い人（30代・40代）が増えてきており、30代が最も多い年代である。

それに付随して、子ども（0～10代）が一緒に付いてきている状況である。あと、セカンドライフで60代～70代の人が、その次に多くなっている。中津市の担当者の感覚としては、60代以降の人と30代以降の人が半々ぐらいと想定していたが、数字上では、30代の人が一番多い結果となった。なお、この空き家バンクの課題として、空き家利用者は賃貸を希望するが、一方、空き家所有者は空き家を手放したい希望があるので、なかなかマッチング出来ない形になっている。

また、中津市はUJIターンを促し、地域への定住促進や地域の活性化を目的に、中津市移住・定

住支援事業補助金を次のように設けている。

- ①空き家改修補助➡空き家改修に係る費用の1/2以内、限度額50万円
- ②不動産契約仲介手数料補助➡空き家契約に係る手数料の1/1、限度額5万円
- ③中津市ケーブルネットワークサービス加入補助➡ケーブルネットワークの加入分担金・引込工事費の1/2以内、限度額3万円
- ④家財等処分補助➡家財等の処分に係る費用の1/1、限度額10万円
- ⑤Uターン住宅改修➡3親等以内の親族所有の住宅の修復に係る費用の1/2以内、限度額50万円

表1 中津市空き家バンク利用実績

年度	登録物件数			利用希望者数 ^{注)}			成約件数		
	売買	賃貸	計	売買	賃貸	計	売買	賃貸	計
2011	3	1	4	38	50	74	0	1	1
2012	16	8	24	46	70	96	1	7	8
2013	13	9	22	60	106	138	3	6	9
2014	15	8	23	79	151	187	5	9	14
2015	12	4	16	60	130	165	4	13	17
2016	18	10	28	74	149	188	7	7	14
2017	23	15	38	81	137	183	9	8	17
2018	22	11	33	83	150	197	11	18	29
累計	122	66	188	521	943	1228	40	69	109

注) 申請で売買、賃貸両方を選択している、又は選択していない申請もあるため、利用希望者数計と合致しない

出典：中津市資料

表2 中津市空き家バンク成約者の年齢層

年度	世帯	人数	年齢別								
			0～	10～	20～	30～	40～	50～	60～	70～	
2011	1	5	3	0	0	1	1	0	0	0	
2012	8	19	1	5	3	1	6	3	0	0	
2013	9	28	5	3	0	8	2	2	4	4	
2014	14	38	6	4	3	8	9	2	6	0	
2015	17	50	11	4	2	11	6	6	8	2	
2016	14	37	8	4	3	6	6	5	4	1	
2017	17	34	3	2	1	12	7	2	4	3	
2018	29	64	7	2	8	15	8	11	12	1	
累計	109	275	44	24	20	62	45	31	38	11	

出典：中津市資料

4.2 豊前市の空き家バンク⁴⁾

豊前市空き地及び空き家等管理の適正化に関する条例を1999年に制定し、2009年に生活環境課による市内全域の空き家調査(緊急雇用対策事業を活用)を2年かけて行い、760件の空き家を確認した。2011年には、空き家バンク専任職員として、宅地建物取引主任者免許を持った嘱託職員を

採用し、空き家バンク専用ホームページを立ち上げた。その後、2012年1月より豊前市空き家情報登録制度「空き家バンク」をスタートさせて、運営は総合政策課総合政策係で行っている。当初の登録物件は、16件である。次に、空き家バンク利用実績(表3)を見ると、契約成立件数が一番多い年度は、2014年度の30件(売買16件、賃貸14件)である。最近の契約成立件数の推移(2015年度～2017年度)を見ると、17～18件で落ち着いている。一方、利用希望者件数の累計(419件)の内訳を見ると、九州地区が373件(福岡県309件、大分県54件、熊本県1件、佐賀県1件、長崎県3件、宮崎県2件、鹿児島県3件)で、全体の89%を占めている。なお、空き家バンクの成約件数が多い理由として、以前に比べホームページを見やすくしたり、空き家バンクの専任者と所有者・利用者の信頼関係(コミュニケーション)が築けていることで、成約件数や登録物件が、2018年度(現段階で確定作業中)もかなり増えている。空き家バンクの今後の課題として、利用希望者のニーズに応えられるような物件が少ないため、今後更なる物件の登録を進めていく必要があり、民間活力の導入など空き家バンク利用率向上のための新たな施策の検討が必要である。

また、豊前市への定住を促進するなどの目的で、助成金を次のように設けている。

- ①豊前市空き家バンク利用契約支援助成金➡登録不動産業者に支払った仲介手数料の額とし、一契約につき5万円を上限とする。
- ②豊前市新婚家庭家賃助成金➡対象となる新婚世帯の豊前市内への定住及び民間賃貸住宅の活

表3 豊前市空き家バンク利用実績

年度	登録物件数				利用希望者件数				契約成立件数		
	売買	賃貸	両方可	計	購入	賃貸	両方可	計	売買	賃貸	計
2012	26	28	8	62	25	65	17	107	5	22	27
2013	13	19	4	36	20	62	7	89	4	13	17
2014	25	9	4	38	31	52	11	94	16	14	30
2015	18	3	3	24	20	24	8	52	6	12	18
2016	18	1	2	21	23	8	6	37	10	7	17
2017	16	2	3	21	25	11	4	40	15	2	17
累計	116	62	24	202	144	222	53	419	56	70	126

注) 2012年1月～3月分は2012年度に含む

出典：豊前市資料

用を図るため、豊前市内の民間賃貸住宅に入居する新婚世帯に対して家賃の一部（月額1万円を最高3年間）を助成する。

4.3 別府市の空き家バンク⁵⁾

別府市では、2015年7月27日に別府市空き家バンク実施要綱を制定し、8月から建築指導課で運営しており、利用申請及び登録の受付を行っている。別府市と公益社団法人別府市シルバー人材センターが連携・協力関係に基づいて、別府市はシルバー人材センターに空き家等の管理業務の斡旋やシルバー人材センターと所有者等とが契約を結び、空き家等の見回り、草刈り、清掃、樹木の伐採・剪定、その他の一般管理業務を担うことにより、良好な居住環境の保全及び安心なまちづくりを推進するために、「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」を2017年1月24日に締結し、年間契約で委託している。次に、空き家バンク利用実績（表4）を見ると、空き家バンクのスタートが2015年8月であり、2015年度は成約が1件に留まっているが、2016年度から成約件数は増加している。さらに、希望者登録数も同様である。

なお、2017年度の登録件数が多い理由として、空き家バンクの物件数拡大を目的として、空き家等対策実態調査でのA・B判定物件を中心に所有者へ訪問調査を行った。約700件の空き家所有者に直接会って、所有している空き家の現在の利用状況や今後利活用する予定があるかなどの確認を行い、必要に応じて空き家バンク制度の案内をした。その中から、空き家バンクへの登録に興味を持った人には説明を行い、登録をしたことによる

ものである。

4.4 小括

空き家対策の有効活用で、定住促進による地域の活性化を図ることを目的とした空き家バンクを3市とも設置しており、人口増加に繋がる施策を展開している。さらに、移住・定住促進の支援事業補助金についても、一般的な危険家屋等除去事業補助のほか、中津市のケーブルネットワークサービスの加入補助、豊前市の新婚家庭家賃助成金が他市には見当たらない助成を設けている。

この新婚家庭家賃助成金における成約者の年齢層は、30歳前後が多い。また、豊前市においては、宅建の資格を持った専門職員を配置し、ホームページを見やすくするなどの工夫や専門職員のきめ細やかな対応により、空き家の成約を増やしている。別府市では、シルバー人材センターとの協定により、空き家等の適正な管理に努めている。

しかし、自治体は不動産の契約は行わないため、トラブルを生まないためにも不動産関係業者等との関係を密にする必要があるだろう。

なお、空き家バンクの登録率は豊前市3.3%（2017年度）、中津市4.6%、別府市1.9%（2018年度）と3市とも1割未満である。また、成約率は豊前市81.0%（2017年度）、中津市87.9%、別府市88.9%（2018年度）と3市とも全国データ⁸⁾より高くなっている。次章以降は、空き家の有効活用について見ることにする。

5 移住促進（お試し住宅）^{3・4・5)}

中津市では、移住を検討している人が、時間をかけて地域を知り、移住先を探す事を支援することを目的に「中津市お試し暮らし住宅」を設置し、中津市への移住を促進する事を目的としている。特に下毛地域への移住を促進しており、実際に田舎暮らしを体験してもらえよう、山国地域にある住宅「やすらぎの郷やまくに・コテージ」を利用している。2019年4月から運営開始し、利用可

表4 別府市空き家バンク利用実績

年度	登録物件数			希望者登録数			成約件数		
	売買	賃貸	計	売買	賃貸	計	売買	賃貸	計
2015	11	4	15	2	5	7	1	0	1
2016	6	3	9	11	5	16	4	3	7
2017	18	12	30	32	35	67	7	10	17
2018	15	3	18	63	47	110	13	3	16
2019	3	3	6	19	7	26	1	0	1
累計	53	25	78	127	99	226	26	16	42

注) 2019年度は、6月末現在の件数
出典：別府市資料

能期間は、2泊3日以上6泊7日以内で、別に指定した日に限る。1家族1日あたり2500円の負担金を現地で支払う。(宿泊、温泉、リネンを含む。)

また、次の条件を満たす方を対象としている。

①中津市から直線距離で60km以上離れた地域に居住する空き家バンク利用希望者で、ふたり以上の家族が利用することができる。

②利用期間中、必ず1件以上、中津市空き家バンク物件の見学を行うこと。

豊前市では、田舎暮らしの移住を検討している人を対象に、明治時代に建築された古民家を改修し、お試し居住施設「山内の家」として整備し、2017年10月から運営を開始している。利用期間は、2日以上30日以下で、利用料金は、1日あたり1000円である。(利用料金には、光熱水費、NHK受信料などを含む。)また、設備備品については、電化製品などが揃っている。なお、お試し居住以外の利用(市民が一時使用)は、文化活動などに利用する場合で、お試し居住がない期間での利用となり、宿泊での利用はできない。

別府市では、移住を検討している人を対象に、空き家をリノベーションしたおためし移住施設(2棟)を整備した。利用期間は3泊以上12泊以内、利用料(宿泊料)は1泊5400円(税込み1棟貸し、人数による料金変動なし)、生活に必要な家電等を備え付けており、2棟共通となっている。

2018年2月運営開始の「フロムーン別府ハウス」は、元々空き家だった住宅の所有者へ交渉を行い、6年間おためし移住施設として賃貸契約を結び、内装・外装ともに自由にリノベーションすることができた。場所は、別府駅近くに位置し、温泉付の施設となっており、別府の魅力を感じてもらえる施設となっている。利用者からも好評で、移住を決めた人もいる。2019年4月運営開始の「田の湯ベース」は、1974年に建てられた木造2階建ての住宅をリノベーションした。建築から40年以上経過しており、耐震診断、耐震改修も同時に行い、利用者が安心して滞在できる施設である。

別府駅から徒歩1分と「フロムーン別府ハウス」

よりさらに駅に近い場所にある。さらに利便性がよく、市営温泉も近隣にあり、多くの人に利用してもらい、別府への移住を検討する材料としてもあれば人口増に繋がる。まとめとして、移住・定住に関する先行研究では、お試し住宅を取り上げておらず、3市のヒアリング調査から3市とも、移住・定住施策に伴うお試し住宅を運営しており、体験を通じて、移住の促進に繋がるよう移住者の確保に向けて取組みを行っている。特に中津市では、移住後の生活を考える上で、支援(子育て・仕事・福祉)が受けられる。豊前市においては、お試し住宅を移住希望者が使用しない期間は、市民が使用できるよう有効活用を図っている。

さらに、別府市では駅に近い場所で運営している。利用する移住体験者側からすれば、交通の利便性が重要となってくる。

6 空き店舗の活用⁵⁾

別府市では、一般社団法人別府市産業連携・協働プラットフォーム B-bizLINK との連携で⁹⁾、2018年度完成したコワーキングスペース a side-満寿屋——は、企業等が利用できるコワーキングスペースとして、空き店舗のリノベーションを行った。場所は、鉄輪で古くからの温泉地としての文化・景観が残っている地域であり、貸間や地獄蒸し、共同温泉など歴史的資源が存在し、景観の重点計画地区として定められた地域である。しかし、その中に多く点在している貸間の後継者はなく、今後の貸間文化の継承や景観の保全について課題のある地域である。地域住民も空き家となっている貸間や空き店舗について、問題意識を持って活動しており、この事業が単発で終わらずに、波及効果により鉄輪エリア全体が活性化することを目指している。まとめとして、別府市は、B-bizLINK との連携により、起業・創業支援・移住定住促進・観光地域づくりなど別府市の活性化に欠かせない重要施策を担っており、空き店舗のリノベーションを行い、利活用できるエリアに起業を促し、地域活性化に向けたビジネスを展開し

ている。

7 国際シェアハウスとしての空き家活用の可能性

観光都市である別府市において、2000年4月に開学した立命館アジア太平洋大学 (APU) は¹⁰⁾、開学から19年経過し、これまでに世界152を超える国・地域から集った学生たちが、世界が直面する複雑な課題の解決を目指し学んでいる。

学生は、世界91カ国・地域 (2019年5月1日時点) で、全学生に占める国際学生の割合が約50%である。学生寮として、「APUハウス」があり、シェアタイプには、国内学生と国際学生を組み合わせて、お互いの生活スタイルを理解し合っ共同生活をしている。そこで、空き家の有効活用を促進する提案として、空き家をリノベーションし、国内学生・国際学生のシェアハウスとして活用し、事業に向けた取組みを実践できれば、空き家対策に繋がり、人口減少や高齢化対策に有効であると思われる。また、外国からの観光客向けにそのシェアハウスを一時利用することで、空き家の有効活用が図られ、付加価値を生むであろう。

8 おわりに

東九州の3市 (中津市・豊前市・別府市) についてヒアリング調査を行い、それぞれの空き家対策等の取組み事例を見てきた。地方都市では、少子高齢化に伴う人口減少に歯止めをかけるため、複合的で多様な取組みを行っていることが明らかとなった。先行研究でその重要性が指摘されている未然予防の具体的な施策としては、固定資産税の納付書発送時における空き家の発生を予防する啓発文書の同封や市報への掲載、土地・家屋の所有者などを対象とした空き家に関する無料相談会の実施、市担当者の空き家調査時における指導、空き家等の相談窓口の設置など3市それぞれに創意工夫をこらして取組んでいることが、空き家の未然予防に繋がっていることを確認した。

次に、空き家バンクについて、3市とも登録率は低いが、成約率は高くなっている。(全国データと比較した場合) さらに、3自治体の空き家対策での共通点は、お試し住宅を運営しており、体験を通じて移住者確保に向けて取組みを行っている。今後は、相続関係で空き家になるケースがさらに今後増加することが見込まれ、弁護士、不動産関係団体などと協力体制を築き、空き家を増加させない取組みが重要となってくるだろう。

注

- 1) 衆議院「別府国際観光温泉文化都市建設法」(http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_housei.nsf/html/houritsu/00719... 2019年10月3日閲覧)
- 2) まち・ひと・しごと別府市総合戦略 (www.city.beppu.oita.jp/doc/sisei/.../beppu-strategy.pdf 2019年10月3日閲覧)
- 3) 「以下の内容は中津市地域振興・広聴課坂内氏、江口氏へのヒアリングによる。なお、誤りは筆者に帰するものである。」中津市、ヒアリング調査、2019年8月5日
- 4) 「以下の内容は豊前市総合政策課有吉氏、木下氏、生活環境課横川氏へのヒアリングによる。なお、誤りは筆者に帰するものである。」豊前市、ヒアリング調査、2019年8月5日
- 5) 「以下の内容は別府市建築指導課平田氏へのヒアリングによる。なお、誤りは筆者に帰するものである。」別府市、ヒアリング調査、2019年8月6日
- 6) 自治委員→市政の円滑な運営を図るため、行政と地域住民とのパイプ役。(別府市非常勤公務員)
- 7) 100点超→老朽危険家屋等の判定基準でこの点数を超えると老朽危険家屋認定となる。(豊前市)
- 8) 総務省空き家対策に関する実態調査〈結果に基づく通知〉(https://www.soumu.go.jp/menu/news/s-news/hyouka_190122.html 2019年10月

3日閲覧)

- 9) 本法人は、2017年9月28日に別府市の出資により、立ち上げられた「別府の稼ぐ力向上」を目的とする組織である。(https://www.b-bizlink.or.jp/ 2019年10月3日閲覧)
- 10) 立命館アジア太平洋大学 (APU) (http://www/apu.ac.jp/home/ 2019年10月3日閲覧)

参考文献

- (1) 岩崎忠 (2016) 「空家特別措置法施行後の自治体の空き家対策～公共政策からのアプローチ～」『地域政策研究高崎経済大学地域政策学会』19(2)、11-33頁
- (2) 価値総合研究所 (2018) 『平成29年度空き家バンクに関する調査 調査研究報告書』
- (3) 平修久 (2017) 「空き家バンクに関する一考察：西日本の3事例をもとに」『聖学院大学論叢』30(1)、13-30頁
- (4) 米山秀隆 (2014) 「地方都市における空き家対策」『日本不動産学会誌』28(3)、51-55頁