

磐田市の空き家問題の予防と解消及び有効活用について

静岡産業大学経営学部小泉研究室

指導教員：経営学部教授 小泉祐一郎

参加学生：加藤進太朗、鷺坂宙依、永田渉、
松本一花、春田杏奈、新谷颯一、
原田拓歩、大井啓太、平井陽希、近
藤京佳、小谷莉奈、梅下幸弥、伊藤
愛吐、小林美旺斗、宮田悠平、望月
暁大、桑原啓冴、赤羽爽、
福井大翔、佐野絢菜

1 要約

空き家の数は、年々増加傾向にあり、今後、管理不全空き家や特定空き家が増加することが予想される。空き家の発生と予防、有効活用の3つの対策を検討するため、磐田市内の空き家の現地調査や専門家のヒアリング調査、有効活用の事例の調査を行った。この結果、空き家の所有者と利用希望者のマッチングをスムーズに行うことが重要であり、そのためには、空き家の所有者の情報を把握しやすい地域のまちづくり関係者と、利用希望者の情報を把握しやすく、空き家物件の専門的な評価ができる空き家対策の専門家のマッチングが必要であることが判明した。両者のキーパーソンの情報共有の場を設けることで、両者の連携が期待できる。

2 研究の目的

空き家の数は、年々増加傾向にあり、今後、管理不全空き家や特定空き家が増加することが予想される。空き家の所有者の中には、空き家の売却、賃貸等の利活用の意欲が弱い者が少なくない。一方で、良好な状態の空き家は、地域にとっては資源でもあり、有効な活用を図ることで、地域の活性化にも役立つことが期待できる。

空き家の所有者の意識と地域資源としての活用可能性のミスマッチを解消するためには、空き家の所有者に対する働きかけの手法を開発するとともに、空き家の利活用の可能性を提示していく必要がある。

このため、本研究では、空き家の発生と予防、有効活用の方策を検討することを目的としている。なお、本研究における空き家は、住宅に限らず、店舗も含むものである。

3 研究の内容

本研究は、磐田市内でも特に空き家の件数が多い、見付地区、中泉地区を主な対象として、空き家の所有者への利活用の働きかけの手法及び空き家の利活用の可能性について、先進事例や地域の実情を踏まえて検討した。検討に当たっては、まず、磐田市建築住宅課、磐田商工会議所、建築事務所、空き家の原因について詳しい不動産会社を訪問し情報を収集した。

次に、磐田駅北側の市街地における空き家の状況を調査した。また、市街地における空き家活用した事例を訪問調査し、ヒアリングを行った。

さらに、NPO 法人と磐田市が連携して実施している空き家対策のための相談会を訪問し、NPO の関係者のヒアリングを行った。

空き家活用の先進事例として、磐田市掛塚地区及び島田市における取組を調査した。



磐田市建築住宅課のヒアリング



磐田商工会議所のヒアリング



建築事務所のヒアリング



不動産会社のヒアリング



空き家の事例の現地調査



空き家の事例の現地調査



美容室へのリノベーション事例の調査



飲食店へのリノベーションの事例の調査



NP0の天野理事長のヒアリング



空き家相談会のメンバーと学生



掛塚地区の空き家の活用事例調査



地域おこし協力隊の方との意見交換



島田市の機織り体験施設の事例調査



島田市の喫茶店の事例の調査

4 研究の成果

(1) 当初の計画

当初の計画では、磐田市における市街地の空き家の発生予防と解消、有効利用の方策を検討し提言する予定であった。

(2) 実際の内容

A：予定どおり

磐田市の市街地における空き家の状況及び活用状況を現地調査するとともに、市役所、商工会議所、建築事務所、不動産会社、空き家対策に取り組むNP0の方々、リノベーションして空き家を活用しているの方々、先進的な事例として掛塚地区、島田市の取組みをヒアリングした結果、具体的な方策を提示することができた。

(3) 実績・成果と課題

① 空き家の発生の要因

ヒアリング調査によれば、空き家の発生は、高齢者のみの世帯において、高齢者が入院、施設入所、子供の住宅への転居、死亡など、自宅で生活することができない事情が生じて発生することが多い。

②空き家が解消されない要因

ヒアリング調査によれば、空き家が解消されない要因には、様々な事情があるものの、特に問題となるのは、相続人間の相続の協議が進まないことが挙げられた。相続が進まないことで、空き家の管理上も問題が発生している場合もある。

③空き家が活用される要因

ヒアリング調査によれば、空き家の活用においては、空き家の所有者と利用希望者とのマッチングをいかにスムーズに行うかが重要である。このマッチングの担い手としては、不動産業者が本業ではあるが、空き家の物件を扱うには所有者に相続等の事情がある場合や建築物の性能の評価など、不動産業以外の専門家によるサポートも必要である。ヒアリング調査を行った特定非営利法人遠州空き家対策ネットワークでは、司法書士、不動産鑑定士、宅地建物取引士が共同で活動しており、磐田市と連携して空き家所有者の相談会を開催している。

④空き家の発生予防、解消、有効活用に向けた方策

空き家対策に取り組むうえでは、地域の空き家予備軍や空き家の所有者の情報が重要である。こうした情報は、地域のまちづくりに取り組む人たちは把握可能である。磐田市のジュビロードでの新規出店や掛塚地区での空き家の活用、島田市での空き家の活用の事例からわかることは、「空き家対策」と「地域活性化」の取組みの人材のマッチングの必要性である。空き家対策の担い手の専門家たちと、各地域のまちづくりの関係者をマッチングすることにより、相互の連携と相乗効果が期待できる。空き家対策に取り組む専門家は広域的に活動しており、地域のまちづくりの関係者は狭い地域で活動している。両者のキーパーソンの情報交換の場を設けることで、空き家対策とまちづくりのマッチングの機会となることが期待できる。

(4) 今後の改善点や対策

本研究事業は終了するが、空き家の発生予防、解消、有効活用に向けて、引き続き、民間事業者等との意見交換や情報共有を行い、「空き家対策」と「まちづくり」のマッチングを促していきたいと考えている。

5 課題提出者・地域への提言

空き家の発生予防、解消、有効活用を図るためには、空き家対策に取り組んでいる地域の専門家と、まちづくりに取り組む地域の関係者の両者のマッチングを促すことが有効であると考えられるため、そのための情報共有の機会をつくっていく必要がある。

6 課題提出者・地域からの評価

課題提出者の磐田市建築住宅課からは、学生の視点で現地調査やヒアリング調査を行い、行政だけでは得られない情報を収集して検討したことに高い評価をいただいた。