

2017年4月24日

## 提言：空き家問題の総合的な取り組みに向けて

この度、Japa 日本専門家活動協会 [Japan association for professionals' activities] は、「提言：空き家問題の総合的な取り組みに向けて」をとりまとめました。

空き家に関する問題については、まちなかの空き家問題を中心に様々な取り組みが行われ、多様な議論・提案もされています。しかし、空き家問題は建物単体の問題ではなく、空き家の多寡が地方・地域・コミュニティの盛衰を象徴する事象であり、地方自治体にとっては極めて重要な政策課題です。かつ、空き家の発生は極めて構造的複合的であり、その歴史的背景・本質を見極めた総合的な取り組みが不可欠です。

このため、本提案は、空き家問題とその対策（予防と利活用）をまちづくりの観点、ひいては地方創生の観点から、まちなかだけではなく、中山間地域（里山）から平場（農場・まち場）を対象に総合的な取り組みを提案するものです。

もとより、空き家の問題と対策は、地方・地域・コミュニティそれぞれにおいてユニークではありますが、本提言はそれぞれに通底する考え方、スキーム等の提案を企図するものであり、本提言が全国の地方の空き家問題への実効的な取り組み、ひいては地方創生の一助として幾ばくかでも資すれば幸いです。

Japa 日本専門家活動協会  
[代表理事 芝原靖典]

本提言に関するお問い合わせは下記にお願い致します。

Japa 日本専門家活動協会 事務局

〒101-5501 東京都千代田区神田神保町 2-13 神保町藤和ビル 6F (株FellowLink 内)

URL : <http://japa.fellowlink.jp/>

E-mail : [info@fellowlink.jp](mailto:info@fellowlink.jp)

[関連資料] ブログ 仕組みの群像「空家問題について考える」、2015/01/18

<http://shikumi-gunzo.hatenablog.com/entry/archives/1591>

[参考] Japa 日本専門家活動協議会の概要

設立目的	すべての専門家（個人・団体、実務・アカデミア）に対して、既往の分野・組織・枠組み・年齢・地域を超えて集い、交流・連携（SCN：Social Collaboration Networking）するプラットフォームとして、専門家の地位向上、活躍の場の創出・拡大、集合知化・叡智化、新たなビジネスの創発等の支援を行い、もって、日本の持続的成長に貢献する。
組織形態	個人資格・組織資格を問わず、参加可能な形態での協働メンバーによる任意団体 代表理事：芝原 靖典 [元三菱総合研究所 取締役]

## 提言：空き家問題の総合的な取り組みに向けて

Japa 日本専門家活動協会

[問合せ先：[info@fellowlink.jp](mailto:info@fellowlink.jp)]

### 目次

#### はじめに：空き家特措法を超えて

～空き家問題の総合的な取り組みの必要性～

#### 1. 空き家問題・対策の実態と課題

- (1) 空き家の実態と課題
- (2) 空き家対策の実態と課題

#### 2. 空き家対策に関する提言

##### 提言1：コストをかけない実態データの把握・蓄積・活用を

～空き家の実態データ把握の仕組みの構築・運用～

- (1) 水道休栓情報の活用
- (2) アンケートによる空き家に対する意思確認
- (3) 空き家予備軍（高齢独居世帯）の把握と啓蒙

##### 提言2：空き家発生の予防と土地利用計画等の見直しを

～社会構造の変化に応じた政策・計画・規制の再構築・運用～

- (1) 新設住宅着工の政策的抑制
- (2) 相続税対策的な資金貸し出しの抑制
- (3) 選別的縮退再編型土地利用政策への転換

##### 提言3：空き家の利用可能化と建物の資産価値化を

～空き家の利用・流通化の仕組みの構築・運用～

- (1) 相続登記の義務づけと地籍調査の促進
- (2) 空き家の寄付受け入れ・土地収用そして暫定利用
- (3) 空き家のトリアージ（措置の優先順位付け）
- (4) 空き家所有者の利活用に対する壁（懸念等）を下げる
- (5) 中古住宅の流通活性化・資産化の仕組みづくり

##### 提言4：企業をエンジン役とする空き家利活用エコシステムの確立を

～持続的空間活性化の仕組みの構築・運用～

## はじめに：空き家特措法を超えて

### ～空き家問題の総合的な取り組みの必要性～

わが国は、戦後復興期・高度経済成長期・人口急増期を通じて、全国の均衡ある発展を掲げた国土政策により、大都市及び地方の都市域に住宅需要が集中・急増したため、スプロール化する市街地を規制する土地利用計画等が指向された。しかし、高度経済成長が終わり、バブルも弾け、成熟・衰退経済に移行するなか、景気刺激策として新築住宅の供給優遇策が取られるも、経済構造はグローバル経済化し、地方は国内の他地方ではなく、途上国等とのグローバルな競争となり、農林水産業、製造業の流出・衰退を招来している。

こうした構造的な変化が進む中、現存するストック（住宅、土地等）のあり方、使い方等においてギャップが拡大している。その象徴的現象が、耕作放棄地や荒廃山林の拡大であり、工場跡地や空き家・空き地の拡大である。

すなわち、地方においては、空き家問題は単なる空き家という建物単体の問題ではなく、中山間地域（里山）から平場（農場、まち場）に至る国土利用・土地利用問題であり、土地・建物の所有・利用の問題であり、資材等の循環利用の仕組みの問題である。更には、人口分布・構造・動態の問題である。

環境・衛生・安全対策上、迅速な撤去等が必要とされる特定空き家等に対処するため「空き家対策の推進に関する特別措置法」（以下、空き家特措法と略記）が議員立法により成立し施行されたが、空き家問題対策の本質は撤去にあるのではなく、空き家を発生させないこと、発生した空き家をできるだけ利活用しまちづくりに活かすこと、それでも撤去せざるを得ない空き家の古材等をできるだけクリエイティブリユースすること等にある。

空き家は見方を変えれば、まちづくりの新陳代謝の起爆剤として活用できる宝とも云えるリソースである。それは、地方の主要命題となっている雇用確保、定住人口維持・交流人口拡大、財源確保につながる可能性を秘めており、空き家特措法を超えた総合的な対策を検討し実施することが地方には要請されている。

本提言は、こうした認識に立ち、まちなかの空き家（住宅・店舗・施設・ビル・工場等）及び空き地だけではなく、荒廃山林（里山）、中山間地域を含む空き農家・耕作放棄地をも対象として「空き家」と定義し、その基本となる考え方、スキーム等を提案するものである。当然ながら、空き家問題は地方・地域・コミュニティそれぞれにユニークであり、具体の対策もまたユニークとなる。

本提案は、そのきっかけを神奈川県の大磯町で空き家対策を検討したことに得ている。全国の地方で、本提言をベースにそれぞれの地方・地域・コミュニティにあった形で応用され改善され、本提言のブラッシュアップが実態的に進むことを期待するものである。

資料：大磯町空き家対策に関する指針～既存ストックを活かし未来につなぐためのガイドライン～

<http://www.town.oiso.kanagawa.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/17/akiyashishin55.pdf>

# 1. 空き家問題・対策の実態と課題

## (1) 空き家の実態と課題

わが国全体の空き家の実態把握の基本となっている統計調査は、「住宅・土地統計調査」（5年ごと）で、最新の調査結果（平成 25 年 10 月 1 日現在）によると、総住宅数は 6,063 万戸、うち空き家は 820 万戸で、空き家率は 13.5%（別荘等の二次的住宅数は 41 万戸で、二次的住宅を除く空き家率は 12.8%）となっている。

5 年前と比較して、空き家は 62.8 万戸増加しているが、その 79%が一戸建ての空き家で、かつ、その大半（99.6%）が「その他住宅」である。

住宅・土地統計調査における空き家の定義と内訳

総数（万戸）	820 万戸	100%
二次的住宅（別荘、その他）	41	5
売却用の住宅	31	4
賃貸用の住宅	429	52
その他の住宅	318	39

詳：「その他の住宅」とは、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅の他、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

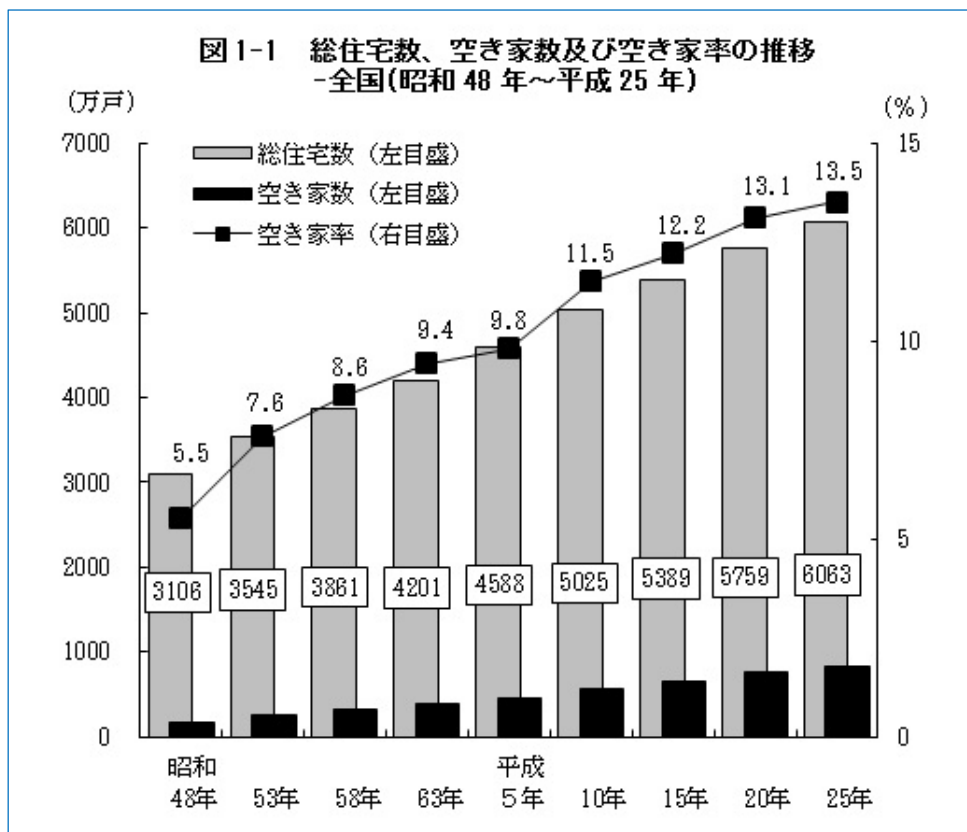


表 1-2 建て方別空き家数-全国 (平成 20 年、25 年)

(万戸)

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
平成 20 年	756.8	250.4	41.6	462.3	2.6
平成 25 年	819.6	299.9	45.5	471.2	3.0
増加数	62.8	49.6(79.0%)	3.9(6.2%)	8.9(14.2%)	0.4(0.6%)

注： ( ) は増加した空き家数に占める割合

表 1-3 建て方、空き家の種類別増減数-全国 (平成 25 年-平成 20 年)

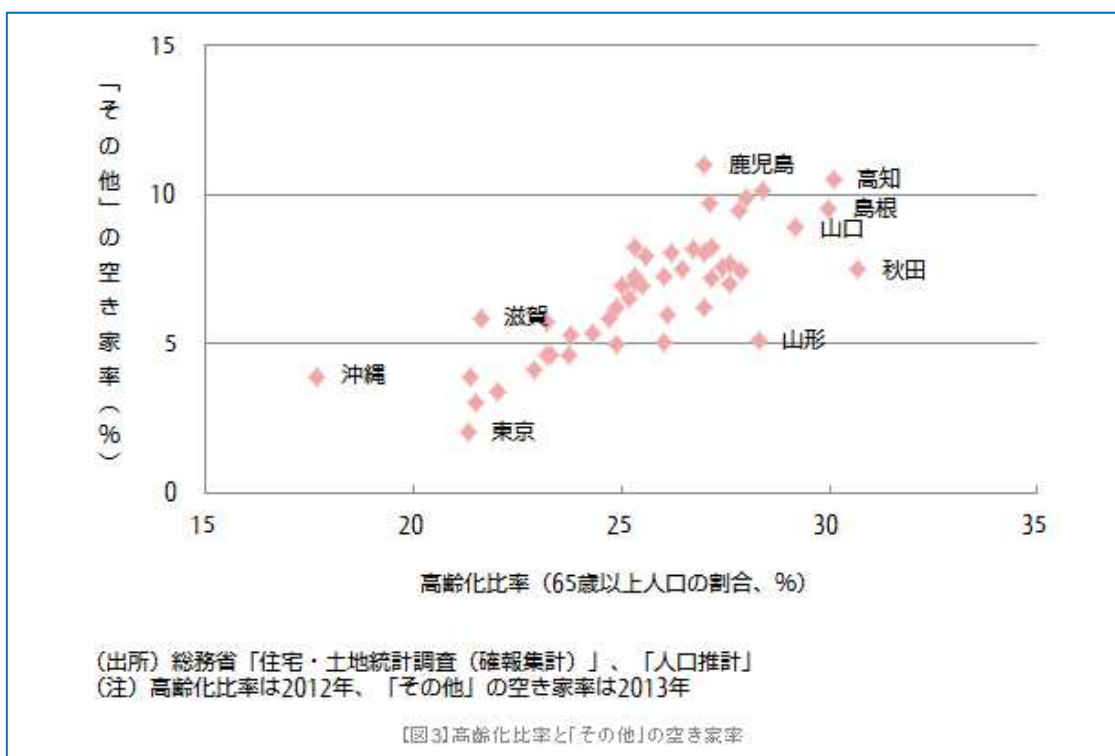
(万戸)

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
空き家総数	62.8	49.6	3.9	8.9	0.4
二次的住宅	0.1	0.9	0.0	-0.9	0.1
賃貸用の住宅	16.5	-1.5	2.7	15.3	-0.0
売却用の住宅	-4.1	0.8	-0.2	-4.8	0.1
その他の住宅	50.3	49.4	1.4	-0.7	0.2

出典：空き家等の住宅に関する主な指標の集計結果について、総務省統計局

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/topics/topi861.htm>

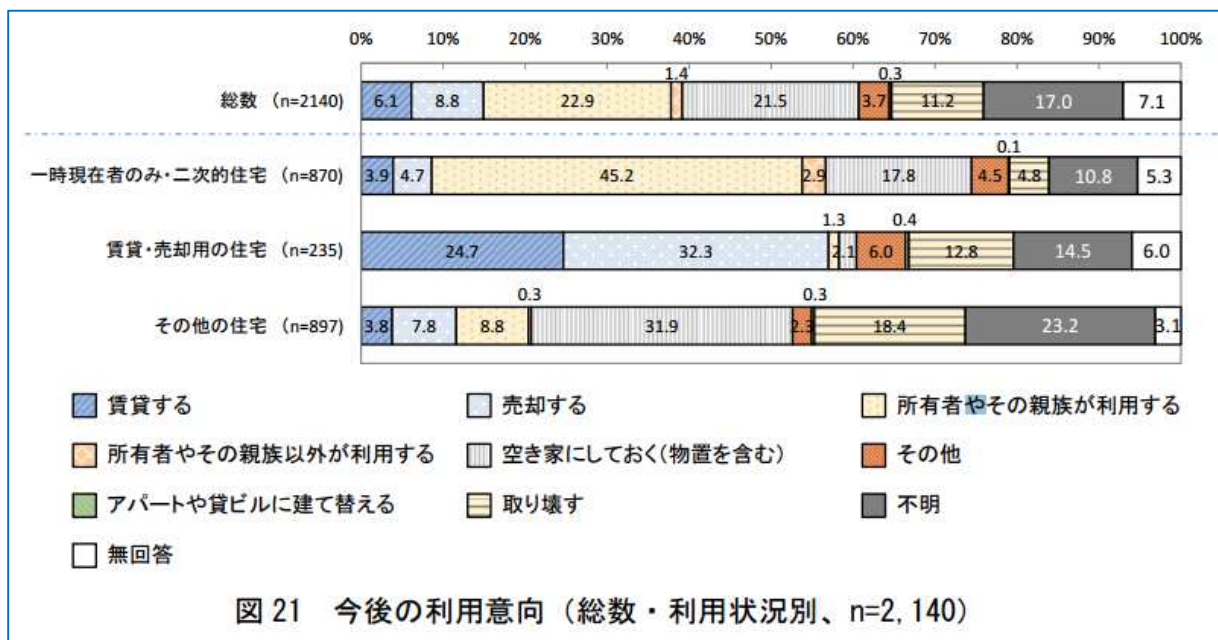
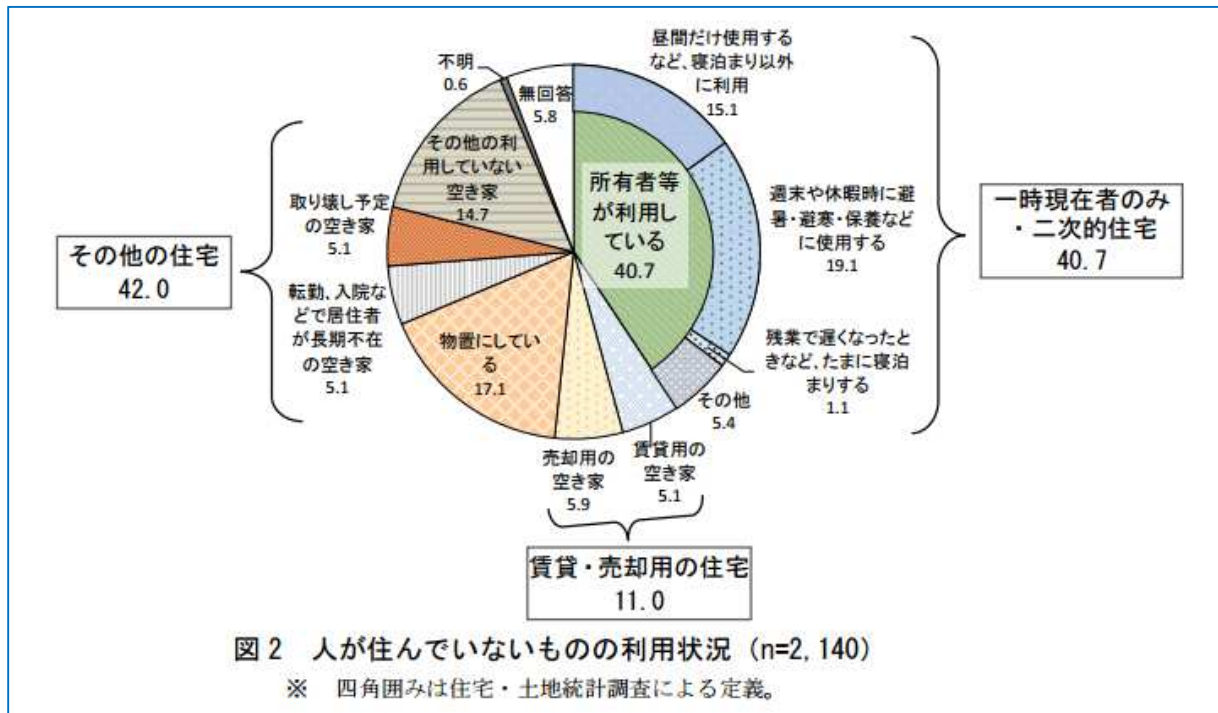
すなわち、住宅・土地統計調査における「空き家」のなかの「一戸建てのその他の住宅」が近年、社会的に問題となっている空き家の中心となっている。地方圏においては、この「その他の空き家率」は高齢化率と関係しているとする研究成果もあり、高齢化が進展するほど、その他の空き家が増えることを示唆している。



出典：空き家率の将来展望と空家対策特措法の効果 ～20年後の全国、東京都の空き家率～、2015年3月10日、富士通総研 <http://www.fujitsu.com/jp/group/fri/column/opinion/201503/2015-3-1.html>

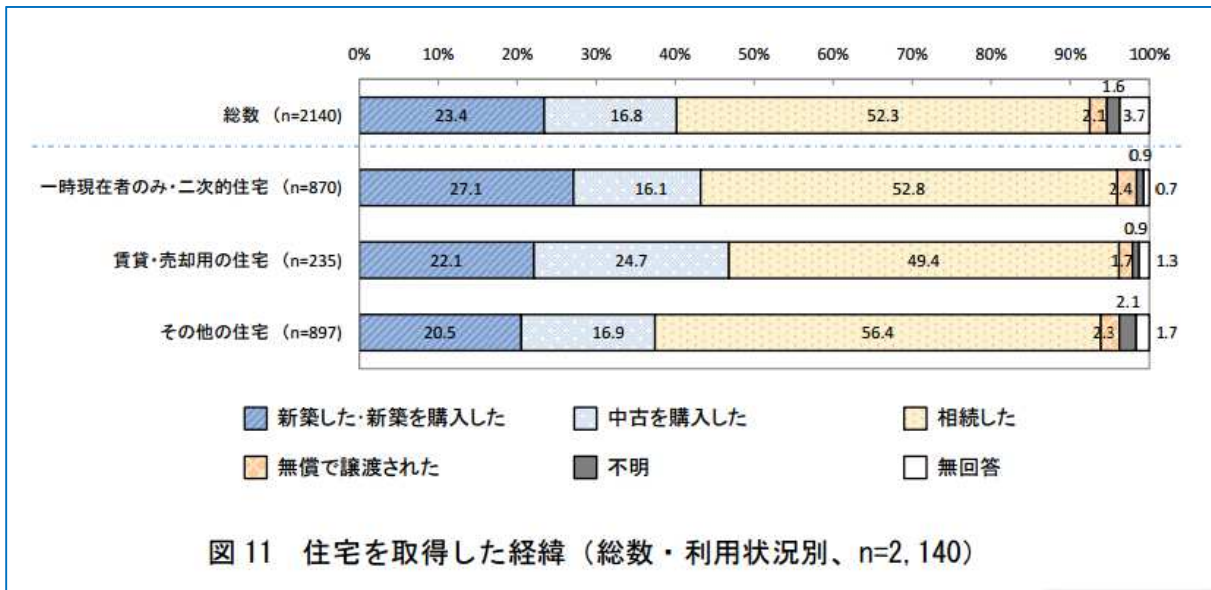
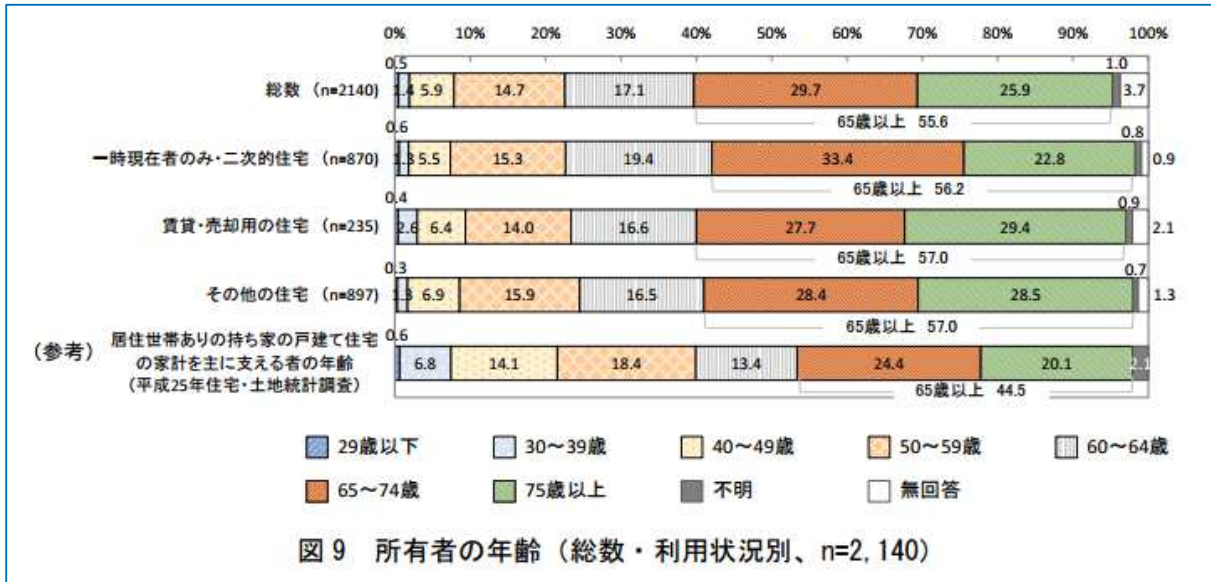
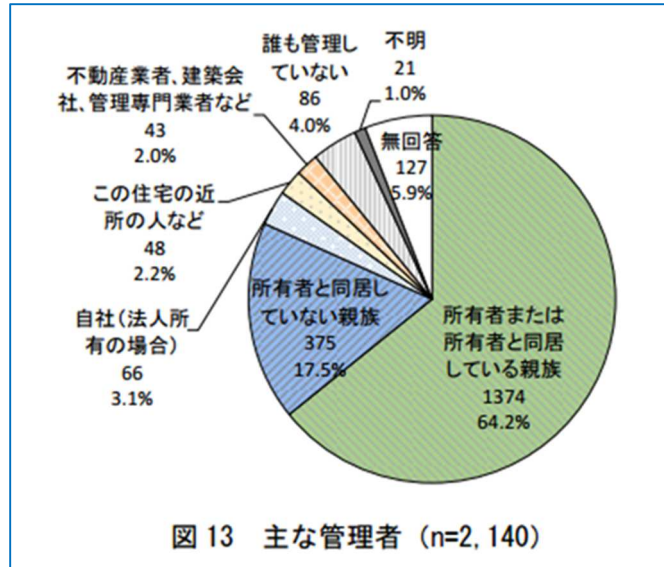
「一戸建てのその他の空家」については、「空家実態調査」（国土交通省）が詳しい。この調査は、住宅・土地統計調査で把握された戸建て空き家のサンプル調査で、直近調査は平成 26 年でサンプル数は約 11,000 戸、約 3 千件の回答（うち、約 3 割は人が居住していた）を得ている。

この実態調査によると、問題となっている「その他空き家」は 42.0%で、今後（5 年程度）も「空き家にしておく」の割合が 31.9%と大きく、その他空き家は何らかの手を打たないと継続する可能性が高いことを示している。



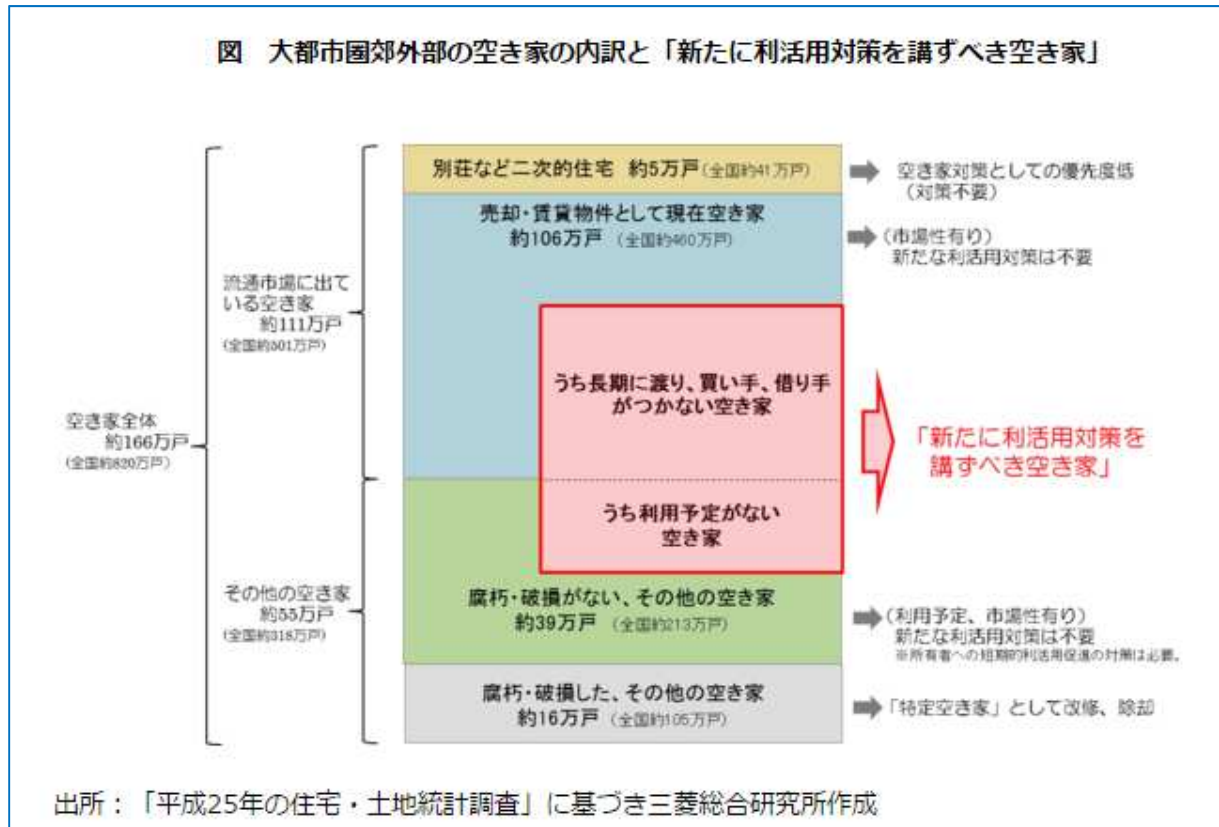
出典：平成 26 年空家実態調査 調査結果の概要 <http://www.mlit.go.jp/common/001109892.pdf>

さらに、空き家全体について見ると、現  
 空き家の所有者は 65 歳以上が過半  
 (55.6%) であり、空き家になる契機は  
 「相続時」が過半 (56.4%) となってい  
 る。そして、空き家の管理は、所有者およ  
 び親族が 81.7% で、「外回りの清掃、草取  
 り、剪定など」を管理会社等に委託してい  
 る割合は 2.0% に過ぎない。すなわち、高  
 齢者所有の一戸建て住宅の適切な相続対策  
 が空き家予防あるいは適正な空き家管理に  
 重要であることがわかる。



出典：平成 26 年空家実態調査 調査結果の概要 <http://www.mlit.go.jp/common/001109892.pdf>

さらに、示唆的なのが、「賃貸用住宅」のなかの「共同住宅」が「一戸建てその他住宅」に次いで増加していることである。平成 25 年住宅・土地統計調査の分析によると、現時点で大都市圏郊外部の空き家は 166 万戸（全体の約 20%）とされている。今後、マンション住民の高齢化とともに、マンションの老朽化も進み、大都市圏郊外部の住宅（戸建て、団地・マンション）の空き家の大量発生が確実視されている。



注：大都市圏郊外部：都市雇用圏 2010 年（中心都市への通勤率が 10%以上の市町村など；詳細は金本・徳岡「日本の都市圏設定基準」による）に基づき、三大都市圏の中心市を除く自治体の区域（東京都市圏の都区部以外、大阪・京都・神戸都市圏の大阪市、京都市、神戸市以外、名古屋・小牧都市圏の名古屋市以外）のうち、空き家に関する統計データがそろっている市部を対象とした。

出典：第 2 回 空き家対策における民間ビジネスの促進に向けて、三菱総合研究所  
[http://www.mri.co.jp/opinion/column/suburbs/suburbs2016\\_20160719\\_1.html](http://www.mri.co.jp/opinion/column/suburbs/suburbs2016_20160719_1.html)

地方においては、これら空き住宅に加えて、シャッター商店街等に象徴される空き店舗、農家承継者不在による空き農家、耕作放棄地が加わる。農家の中には山林所有者も少なくなく、荒廃山林も問題となる。本提言においてこれらを全て含めて「空き家」と称する意味がここにある。

## (2) 空き家対策の実態と課題

空き家は、所有者によって適正に管理されれば問題はないが、適切に管理されず、保安上、衛生上、景観上、生活環境上の外部不経済を発生し、社会問題化している空き家がある。このため、こうした特に対策が必要とされる空き家を「特定空き家等」として法的措置（指導・勧告・命令・代執



行除去)を定めたのが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)である。

詳：特定空家等の定義(第二条 2)

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

空き家特措法により、市町村は、固定資産税関係所有者情報を活用して、空き家の所有者等を把握し、特定空家等に対して、除却、修繕等の措置の助言又は指導、勧告、命令、強制執行が可能となった。さらに、「特定空家等」として勧告された場合、当該特定空家等に係る敷地については、住宅用に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外される。

補1：詳細は、国交省 HP「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」に詳しい。

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)

補2：空き家特措法における「空家等」には、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木 其他の土地に定着する物を含む。)

補3：空き家特措法に関する法制度論については、「空き家の現状とそれをとりまく制度の状況について(その2)」、政策研究官 平瀬 敏郎、国土交通政策研究所報第61号2016年夏季が詳しい。

<http://www.mlit.go.jp/pri/kikanshi/pdf/2016/61-7.pdf>

空き家特措法により、特定空家等の除去等の道筋はできたが、それ以上に新たに空き家が発生する構造がある限り、空き家問題は解消できない。空き家を発生させない、空き家になっても出来る限り利活用する、まちづくりに活かす仕組みづくりができて初めて空き家問題対策と云える。

空き家の利活用が進まない実態的な原因としては、すでに様々な指摘がなされている。

- ① 地方自治体(主導)の取り組みには、民法の所有権の問題、公平性の問題等から対応に限界がある。
- ② 不動産事業者にとって、空き家の仲介等は通常の物件と異なり、多様な対応を必要とされる上、対価も取扱量も少ないため、事業としての魅力が薄い。
- ③ リノベーション事業者にとって、リノベーション(価値の再発見・再創造)はまちづくり、ビジネスモデルの提案と同じことになるため、関係者との推進体制づくりが問題となる。
- ④ 空き家の所有者は、そもそも利活用に対する意識、情報が十分でない上、不動産事業者に対する不信感も少なくない。他人(特に店舗付き住宅の1階店舗部分)に貸すことへの抵抗感が強い、親が生存中に処分しにくい、仏壇やお墓の問題もある。
- ⑤ 利用者からみると、借りられる空き家情報へのアクセスが限定される。利用希望形態に対する規制対応の煩わしさ、難しさ(特に、空き農家、空き農地等)がある。空き家の購入・リノベーション・新規事業立ち上げ費用の融資を受ける際の担保問題がある。

注：各種資料、現地視察、ヒアリング等を踏まえて整理。

こうした実態上の課題を踏まえると、空き家対策には次のような考え方が必要である。

- ① 地方の空き家問題は、単に住宅空き家（含む、農家空き家）だけでなく、平場、里山に至る店舗・事業所空き施設、農地・林地の放棄地・荒廃問題、さらにはお墓の問題も抱えており、地域全体のまちづくりの観点から考える。
- ② 空き家実態の把握は、常に変化するため、通常の行政上得られる情報や、近隣住民・自治会等日常生活の中で得られる情報等をできるだけ活用することを基本として考える。
- ③ 空き家対策は、空き家特措法による除去すべき空き家対策（行政措置）と、空き家を利活用する空き家対策（民間主導）に分けて考える。
- ④ 空き家の利活用対策は、民間主導（空き家の所有者、利用者、仲介事業者、仲介支援団体・専門家、リノベーション事業者等）の自律的な協働型エコシステムを考える。
- ⑤ 空き家利活用エコシステムは、空き家除去に伴う古材等のクリエイティブリユースや地元の山林の手入れにより発生する間伐材の利用等、「木」のエコシステムも組み込むことを考える。

## 2. 空き家対策に関する提言

### 提言1：コストをかけない実態データの把握・蓄積・活用を

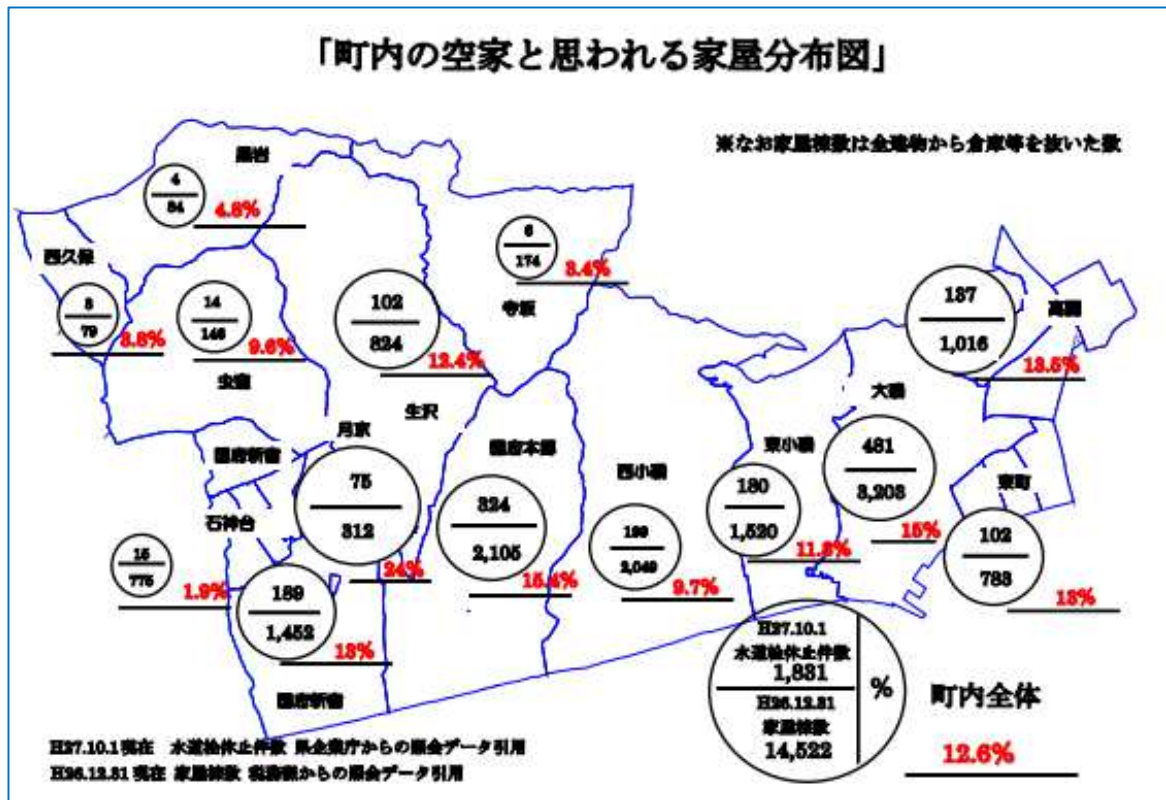
～空き家等の実態データ把握の仕組みの構築・運用～

#### (1) 水道休栓情報の活用

空き家特措法第10条により、固定資産税関係所有者情報の利用が可能となった。しかし、この情報は空き家の存在がわかった上での所有者特定に役立つものであり、その前段として、空き家と思われる家屋の把握が必要である。

地域全体の空き家の把握（総数と分布）方法として、水道休栓情報が有効である。水道休栓情報と固定資産税関係情報等を用いることで、住宅・土地統計調査ではわかりにくい動的（1ヶ月・四半期・1年と云った時系列把握）な空き家の総数や分布の把握が可能となる。この情報を元に現地確認等を行うことで空き家実態把握がローコストで随時可能となる。

補：神奈川県大磯町において、水道休栓情報を元に空き家数の推定した結果、住宅・土地統計調査の空き家数とほぼ同様となり、その情報活用の有用性が実証された。大磯町内の平成27年10月1日時点の水道休栓止件数は1,831件（休栓率13.8%）であることが分かった。これは、「住宅・土地統計調査」（平成25年）における空き家総数1,840件とほぼ一致しており、水道休栓情報の利用の有効性を示している。この水道休栓情報（空家と推定される水洗の位置）を地区別に振り分け、大磯町税務課所管の家屋台帳に登録のある家屋数で倉庫等を除く物件数（平成26年12月31日時点）を母数とし、空家の地区別分布図（下図）を作成した。



出典：大磯町空き家対策に関する指針～既存ストックを活かし未来につなぐためのガイドライン～

<http://www.town.oiso.kanagawa.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/17/akiyashishin55.pdf>

## (2) アンケートによる空き家に対する意思確認

空き家とおぼしき全体的な存在把握ができると、次の課題は、個別の空き家情報の内容（利活用の意志等）の把握である。これについては、固定資産税の納税者先へのアンケート送付、あるいは固定資産税の納税通知書に、アンケート調査を同封するという方法が有効である。

上記に加えて、特に空き家遺作が急がれる、あるいは空き家利活用のニーズが高い地域・地区については、随時、空き家所有者へのアンケート調査を実施すればよい。

## (3) 空き家予備軍（高齢独居世帯）の把握と啓蒙

空き家把握に関して、今後、増加が予想されるのが、所有者が認知症などで意志確認ができない空き家、相続係争で利活用できない空き家、所有者が特定できないあるいは連絡がつかない空き家等の問題である。

この対処のために、高齢独居世帯を中心に、自治会等と連携した空き家予備軍の実態把握や、相続登記の促進と相続登記データの活用を検討する必要がある。

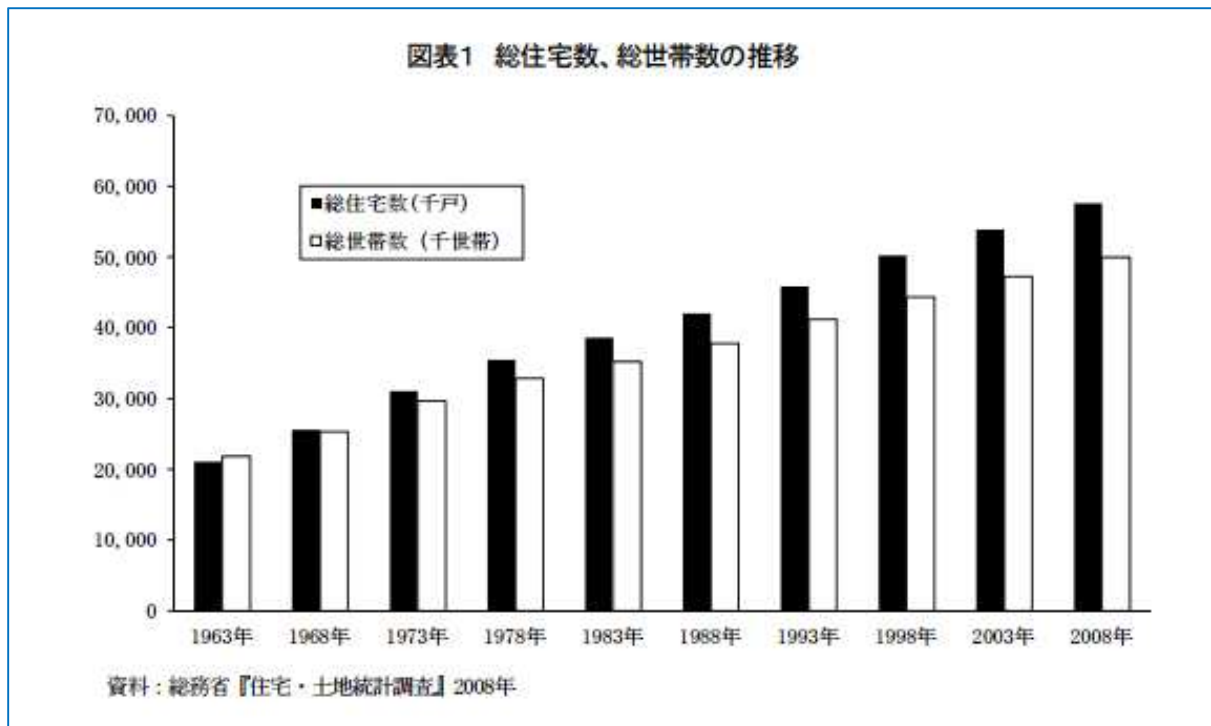
# 提言 2：空き家発生の予防と土地利用計画等の見直しを

～社会構造の変化に応じた政策・計画・規制の再構築・運用～

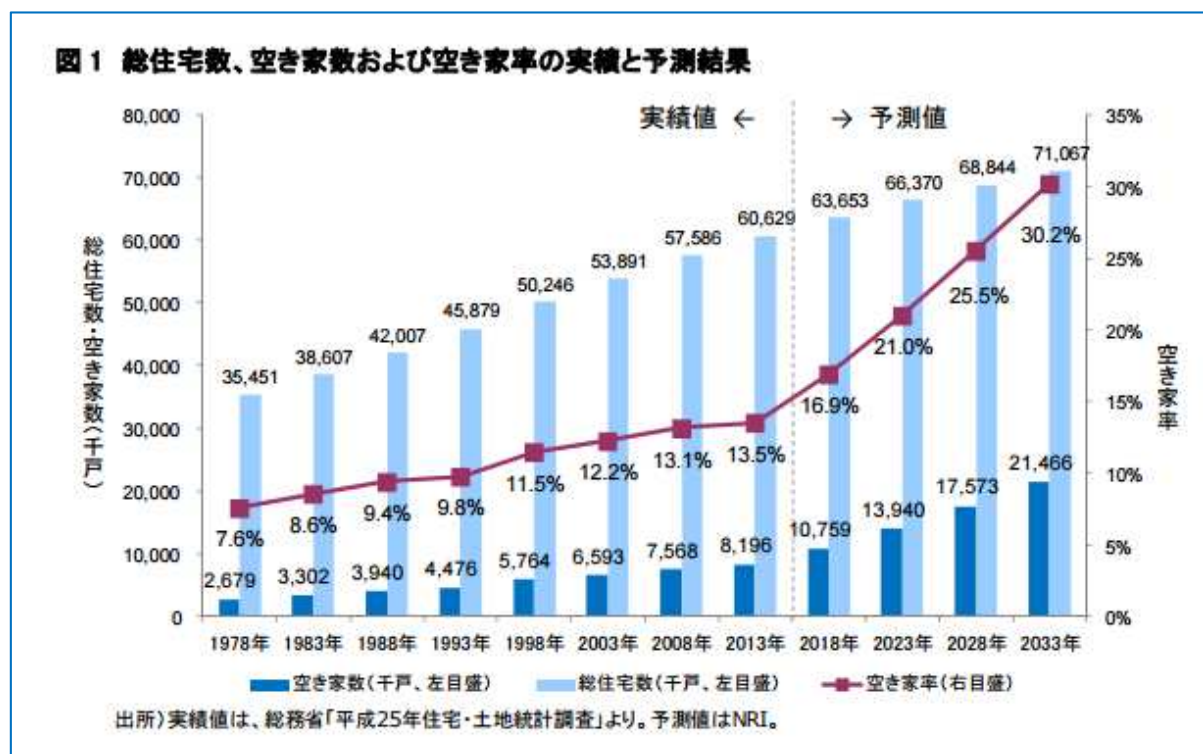
## (1) 新築住宅着工の政策的抑制

1968年以降、総住宅数が総世帯数（住宅に対する実需）を上回っているにもかかわらず、新築住宅供給が景気対策に使われ、そのギャップが累積拡大するという構造的な住宅の余剰化を惹起している。

- ① 総人口が減少する中、大都市への人口流出が継続しているため、地方を中心に住宅が余剰化している。
- ② 高度経済成長期（人口急増期）に建てられた立地条件の悪い場所（鉄道駅からの徒歩圏外、自然災害高リスク地域）の住宅、品質の悪い住宅（狭小・老朽・非耐震）が敬遠され、余剰化している。
- ③ 住宅等建物の資産価値（担保価値、流通価値）が約20～30年でなくなるため、中古住宅の流通市場（品質評価・保証の仕組みがなく売り切り状態）が十分に形成されていない一方で、新築住宅市場が未だ相応の規模で存続しているため、中古住宅の余剰化が拡大している。
- ④ 世帯構造が変化し、独居高齢者世帯が太宗となる一方で、核家族化・少子化により結婚世帯の実家（主に地方）が余剰化している。また、子育てしている共働き世帯は保育園等への送り迎えを考えると大都市と云えども郊外には住みにくく、郊外の実家が余剰化予備軍化している。
- ⑤ マンションにおいて、立替費用までの管理費が積み立てられていることは少なく、建て替え更新時期を迎える今後、住民の高齢化と外国人オーナー増加が相まって、建て替え困難となり、一気に余剰化する予備軍化している。



出典：高齢社会の空き家問題、第一生命経済研究所 <http://group.dai-ichi-life.co.jp/dlri/ldi/watching/wt1403.pdf>



出典：住宅の除却・減築などが進まない場合、2033年には空き家が2,000万戸超へと倍増、(株)野村総合研究所、2015年6月22日ニュースリリース [http://www.nri.com/~media/PDF/jp/news/2015/150622\\_1.pdf](http://www.nri.com/~media/PDF/jp/news/2015/150622_1.pdf)

要するに、すでに住宅は総数的に余っており、選別的に余剰化が進展するなか、さらに余剰化する母集団そのものが拡大している。国立社会保障・人口問題研究所によると、今後は総人口だけで

なく、2019年をピークに総世帯数も減少に転じることが推計されており、さらなる実需減少による余剰化すなわち空き家の増加が確実視されている。

資料：日本の世帯数の将来推計（全国推計）2013（平成25）年1月推計 — 2010（平成22）年～2035（平成47）年一、国立社会保障・人口問題研究所  
[http://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/i/HPRJ2013/gaiyo\\_20130115.pdf](http://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/i/HPRJ2013/gaiyo_20130115.pdf)

こういう状況下において、なお新築する住宅には、スクラップ・アンド・ビルドの義務付けや、相応の品質や税負担等、地方自治体の条例等による政策的抑制が検討・実施されるべきである。

## （2）相続税対策的な資金貸出の抑制

郊外部の市街地・農地に貸家（アパート、マンション等）が建てられ、近隣の古い貸家が空き室・空き家化している。新規需要というよりも、古い貸家からの移転需要である。地域によっては、早晚、この移転需要も減少し、新規空き室・空き家化が加速することは明らかである。

これらの農地に建てられた新規貸家は農地所有者（個人）によるものであり、従来から見られる相続税対策の一環である。国内金融機関にとっても、土地を担保に貸し出せる有望な資金需要先となっている。日本銀行の貸出先別貸出金の統計によると、国内銀行の直近四半期（2016年10月～12月）の新規貸出金（総額108,985億円）をみると、「個人の貸家業」向けが8,416億円（7.7%）と最大の新規貸出先となっていることが、このことを証左している。

出典：統計 貸出先別貸出金（業種別、設備資金新規貸出）一覧、2017年2月9日掲載、日本銀行  
<https://www.boj.or.jp/statistics/dl/loan/ldo/sector/index.htm/>

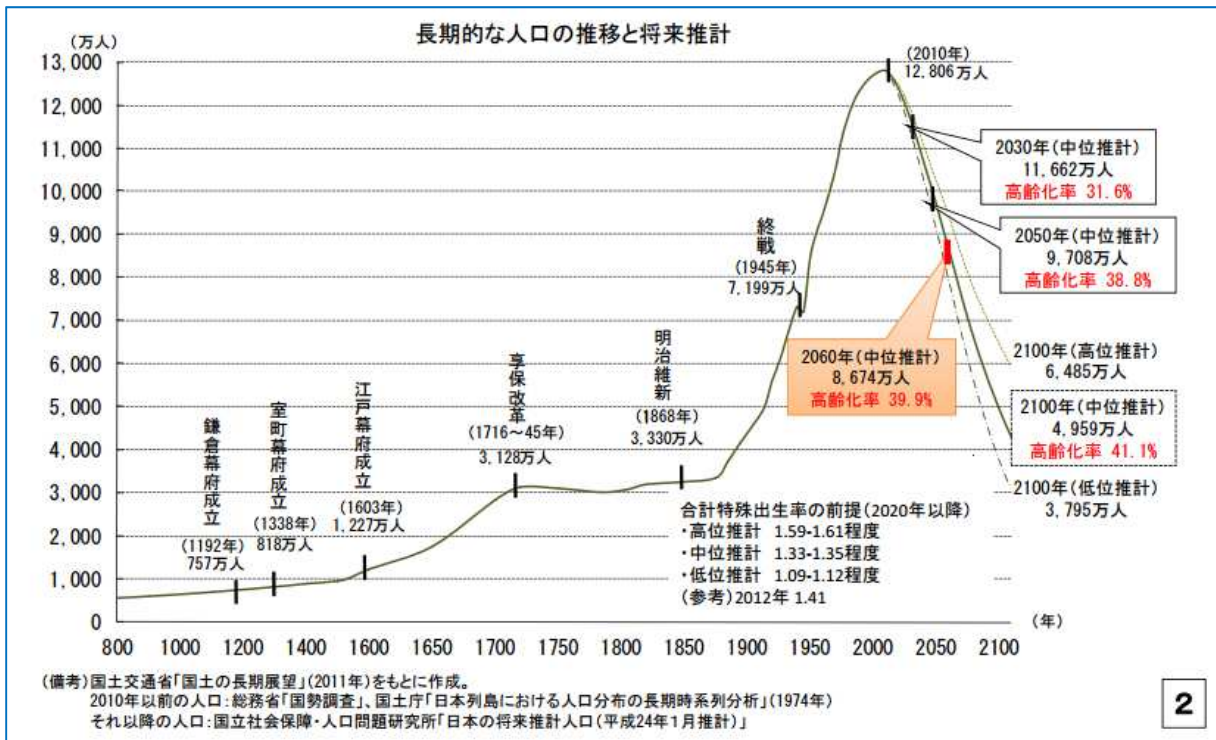
新築住宅（含む貸家）はこれまでも公共事業に並ぶ景気対策の柱とされ、優遇され、新規住宅が増えてきたが、もはや、新規住宅（特に貸家）はその多くが中古貸家からの移転需要に過ぎず、スクラップ・アンド・ビルドを除き、「賃貸用の住宅」の新規空き家の発生源となっている。相続税対策的な資金貸出を抑制する金融行政が空き家対策上、求められている。

## （3）選別的縮退再編型土地利用政策への転換

わが国は、戦後以降、人口急増による住宅供給と景気対策（実需に基づかな供給策）のため、品質が十分でない住宅が売り切り型で急増した。このことが、土地神話を生み、金融機関も土地担保主義に移行し、住宅需要者は賃貸よりも持ち家を求め、安価な場所へスプロール的に拡大していった。

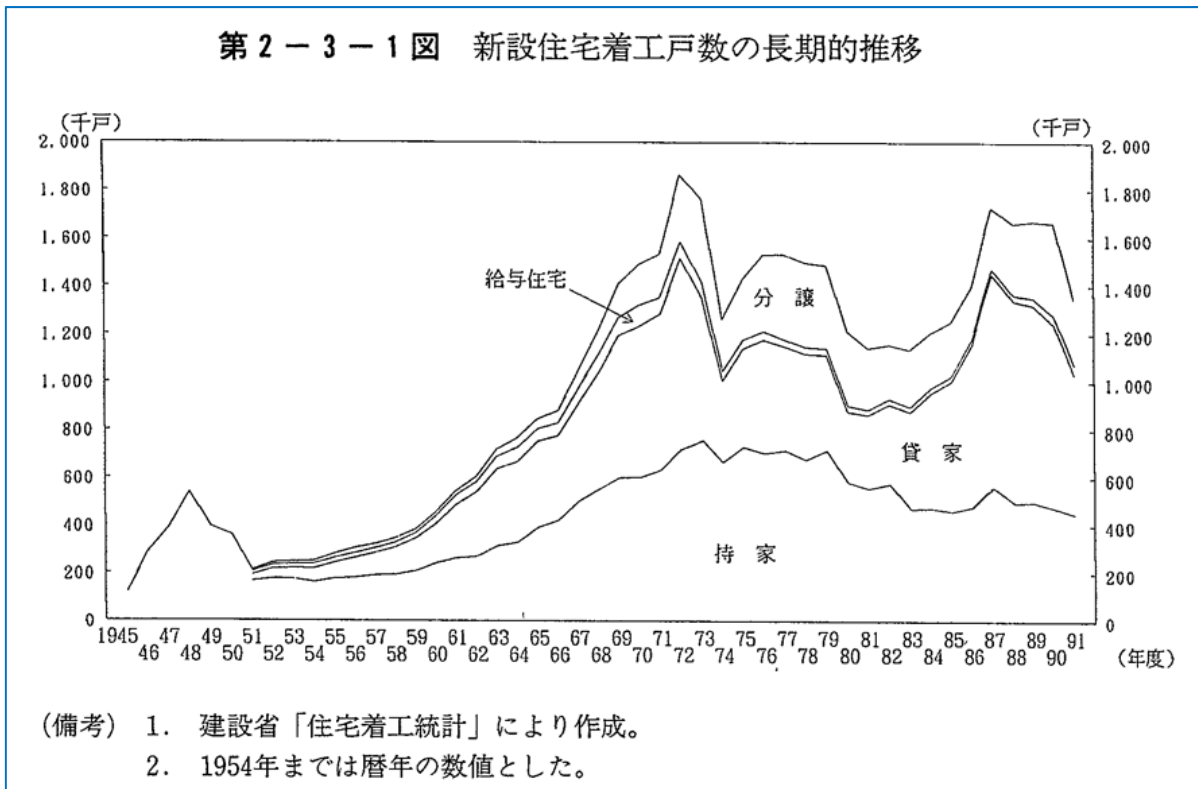
市街地のスプロールの拡大は、2014年8月20日に広島市で発生した土砂災害（死者74名）にみられるように、明らかに住宅立地に適さない場所にまで波及している。日本列島は近年、自然災害（大地震、大津波、土砂災害、噴火等）の発生リスクが高まり、こうした危険な地域からの移転・縮退が急がれている。

まちなかでも、自動車の普及とともに、商店街やまちなかに散在していた店舗等が、駐車場を備えた郊外の大型ショッピングセンター・モールやコンビニエンスストアに買い物客を奪われ、シャッター商店街化・空き店舗化が進み、それがますます買い物不便さを増し、まち全体の空き店舗化が加速している。



出典：人口動態について（中長期、マクロ的観点からの分析③）平成 26 年 2 月 14 日 内閣府

[http://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/special/future/0214/shiryou\\_04.pdf](http://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/special/future/0214/shiryou_04.pdf)



出典：内閣府 <http://www5.cao.go.jp/keizai3/keizaiwp/wp-je92/wp-je92bun-2-3-1z.html>



出典：広島土砂災害から見た課題 | 月刊「事業構想」2014年10月号 <https://goo.gl/bGUOEq>

近年の日本列島の自然災害発生の活性化に伴い、レジリエンスの向上に向けて、立地場所と建物を選別しつつ、安全で便利な場所に品質の良い住宅を残し利活用する方向に政策誘導をすべき時期に来ている。折しも、人口急増の中心にいた団塊の世代（1947年から49年までの3年間に生まれた世代約806万人）がリタイアの時期に入り、総人口減少・独居高齢世帯太宗時代化と相まって、土地需要の圧力が弱まっている。

この機会を活かし、品質の悪い住宅の除去と絡めつつ、まずは自然災害のリスクの高い地域や生活に不便な地域からの移転・縮退を実施すべきである。こうした積み重ねが結果として、コンパクトシティ化につながる。これは、土地利用の動態（成長・縮退）管理である。

世界を意識して成長戦略を考えるべき都市（東京等）と、ドメスティックに生きるその他都市・地方は成長と云うよりも、アイデンティティをもった存在としての持続的存続を考えるべきである。総人口は減少しても、魅力やアクティビティが増えれば流動人口（交流人口）は増える。流動人口が増えれば、経済は活性化する。

空き家特措法（平成27年5月全面施行）は特定空家等の強制的除去の仕組みを提供したと云える。改正都市再生特別措置法（平成28年9月施行）も都市再生・地方創生を強力に推進することを目的に施行された。

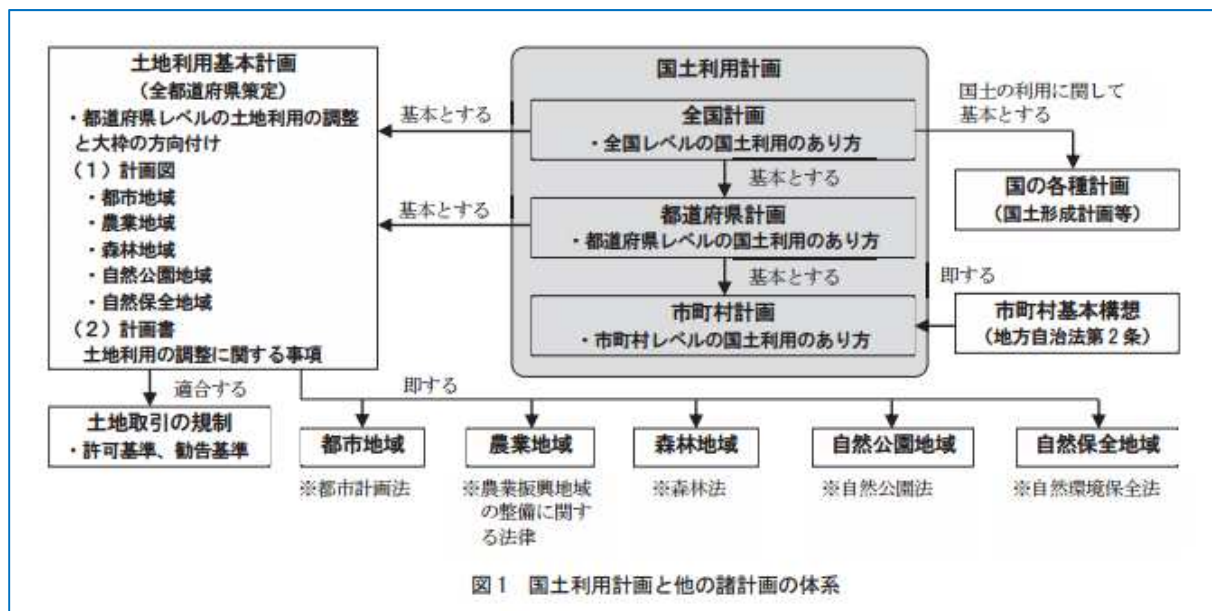
しかし、本来は基本となる国土利用計画、土地利用計画、都市計画、用途規制・建築規制等を新たな時代にあった利活用をめざした縮退再編型への見直しこそが急がれる。時代構造の切り替え時期にある現在、計画・規制と実態とのギャップが大きすぎ、空き家を含めた土地・建物の利活用を阻害しているため、こうした関連計画・規制等の見直しが空き家の利活用の促進につながる。

国土利用計画（第1次）は土地バブルの崩壊後の昭和51年、土地の乱開発を抑制することを主な目的として生まれたが、土地利用需要の縮退期に転じているいま、自然災害リスクの高いエリアや土地利用需要のなくなったエリアを自然に返し（自然的土地利用への転換）、一方で利用すべき



土地の有効な利用形態への再編を行う選別的土地利用を行う絶好の機会となっている。さらには、土地バブルの頃からの課題である土地・建物の所有と利用に関する私権制限の見直しを空き家利活用の観点（特に、所有者不明、所有権放棄等）から改めて、見直す時期に来ている。

こうした抜本的な計画・規制の見直しはきめ細かい丁寧な対応が必要であり、地方自治体本来の責務である。



出典：国土利用計画の歴史と今後の展望、国土交通省 国土政策局 総合計画課 国土管理企画室長 中川 雅章、土地総合研究 2015 年冬号 [http://www.lij.jp/html/jli/jli\\_2015/2015winter\\_p024.pdf](http://www.lij.jp/html/jli/jli_2015/2015winter_p024.pdf)

参考：土地利用・都市計画の見直しに関する法的検討については、下記が詳しい。

特定の土地利用を誘導・促進するための法的措置の必要性 前都市研究センター研究主幹 吉田 英一、Urban Study Vol.63 DEC.2016 [http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u63\\_02.pdf](http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u63_02.pdf)

### 提言3：空き家の利用可能化と建物の資産価値化を

～空き家の利用・流通化の仕組みの構築・運用～

#### (1) 地籍調査の促進と相続登記の義務付け

空き家発生大きな契機となっている住宅の相続時において、相続者がいないあるいは不明、さらには相続放棄（相続放棄申請は、被相続人の死亡を知ってから3カ月以内に行わなければならない）等により、当該住宅が管理されない空き家化、所有者不明空き家化する。特に、所有者不明空き家は新たな利活用や、災害時の復旧・復興の阻害要因となる。

土地・家屋の所有者不明問題は、わが国の土地に関する基礎調査の不完全さ、相続登記が義務化されていないこと等に由来するものである。土地調査については、太閤検地、地租改正につづく現

在の地籍調査においても、平成 26 年 3 月時点で、全国で 51%しか実施できていない。各台帳の管理者も分散している。

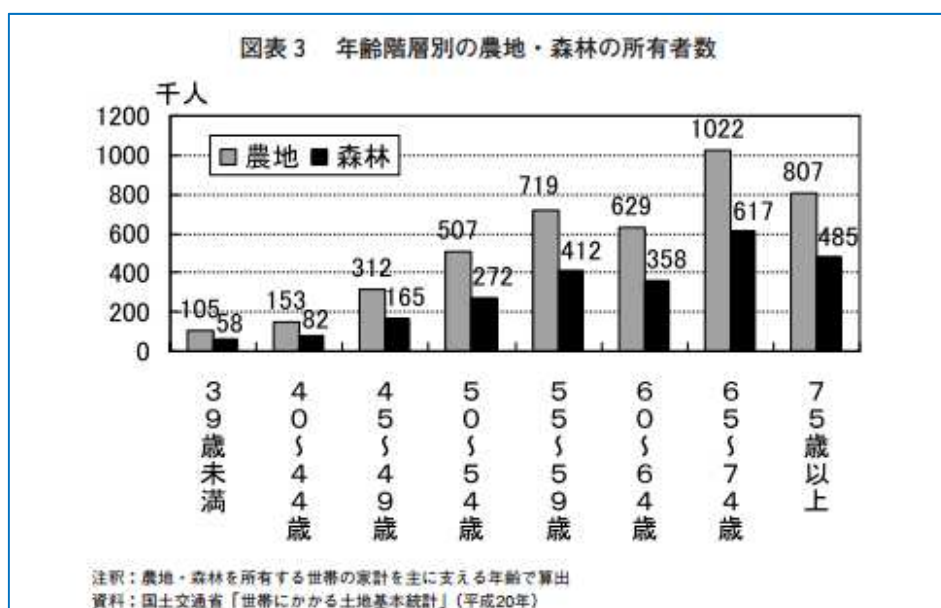
資料：国交省地籍調査 Web サイト <http://www.chiseki.go.jp/about/history.html>

参考：土地所有者の把握台帳等

- 不動産登記簿[法的対抗要件を具備]
  - ※ 所有者変更があっても登記は義務化されていないため、相続登記がされないことが少なくない。
- 農地基本台帳(市町村農業委員会)
- 森林簿(都道府県)
- 組合員(所有者)名簿(農協、森林組合)
- 固定資産税課税台帳(市町村)

地方の家屋・土地、農地、林地等の所有者の過半は高齢者であり、現状の仕組みのままでは、今後、こうした相続がスムーズに行われず、あるいは所有者不明化が進むことが確実である。死後相続はすべての関係者の合意が必要となるなど、時間とコストを要し、係争のもとにもなる。結果として、相続登記（所有者変更登記）されないまま時が過ぎ、所有者不明化していく。

これを避けるには、私的対応としては生前相続あるいは遺言書に明記しておくことである。が問題を難しくしない第一の方法である。公的対応としては、地籍調査（登記簿修正と連動）の促進と、相続登記の義務付けが基本である。



出典：出典：適切な国土資源管理を脅かす土地所有問題とその処方箋、季刊 政策・経営研究 2014 vol.1 [http://www.murc.jp/thinktank/rc/quarterly/quarterly\\_detail/201401\\_92.pdf](http://www.murc.jp/thinktank/rc/quarterly/quarterly_detail/201401_92.pdf)

## (2) 空き家の寄付受け入れ・土地収用そして暫定利用

所有者不明とは別に、相続放棄・所有権放棄の問題がある。所有権放棄された場合、「所有者のない不動産は、国庫に帰属する」（民法第 239 条第 2 項）ことになるが、不動産登記法には、所有権放棄による所有権抹消登記の規定が存在しない。

参考：例えば、空き家の現状とそれをとりまく制度の状況について（その2） 補論 不動産財産権の放棄について、政策研究官 平瀬 敏郎、国土交通政策研究所報第 61 号 2016 年夏季  
<http://www.mlit.go.jp/pri/kikanshi/pdf/2016/61-7.pdf>

こうした状況を勘案すると、この問題に対処するには、公的主体等による当該空き家の「寄付」受け入れが最も現実的である。状況によっては、土地収用も選択しに入れるべきである。外部不経済発生を抑制するために、所有権よりも利用権優位の法制度運用へ基本スタンスを変える時期に来ている。

参考：国土交通省総合政策局総務課長 不明裁決申請に係る権利者調査のガイドラインについて  
[https://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-15/20140527\\_kasokuka5\\_sankou2.pdf](https://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-15/20140527_kasokuka5_sankou2.pdf)

さらに、新たな方法として、相続者や所有者が確定あるいは判明するまで、外部不経済化を避けるため、当該空き家を公的主体等が一時的に預かり、更地にしたり、手入れをして貸し出し（定借）、維持管理費や改修費を回収しつつ、空き家を利活用する仕組みが考えられる。いわゆる、所有権と利用権の分離（一時預かり）による空き家の利活用化（暫定利用）である。

明治維新後の地租改正時には、所有者不明地を「公有地」として処理したが、その現在版である。暫定利用する旨の公告周知を行い、相続者・所有者が判明して、返却を求められれば、当該空き家に投じた経費を当該者に請求・回収して返却する仕組みである。こうした仕組みを制度設計し条例化することにより、空き家化・荒廃化することによる外部不経済の発生（最終的に行政負担・住民負担）を抑え、まちづくりに資することができる。この仕組みは、空き家特措法に基づく特定空家等の強制除去費用の回収にも利用できる。

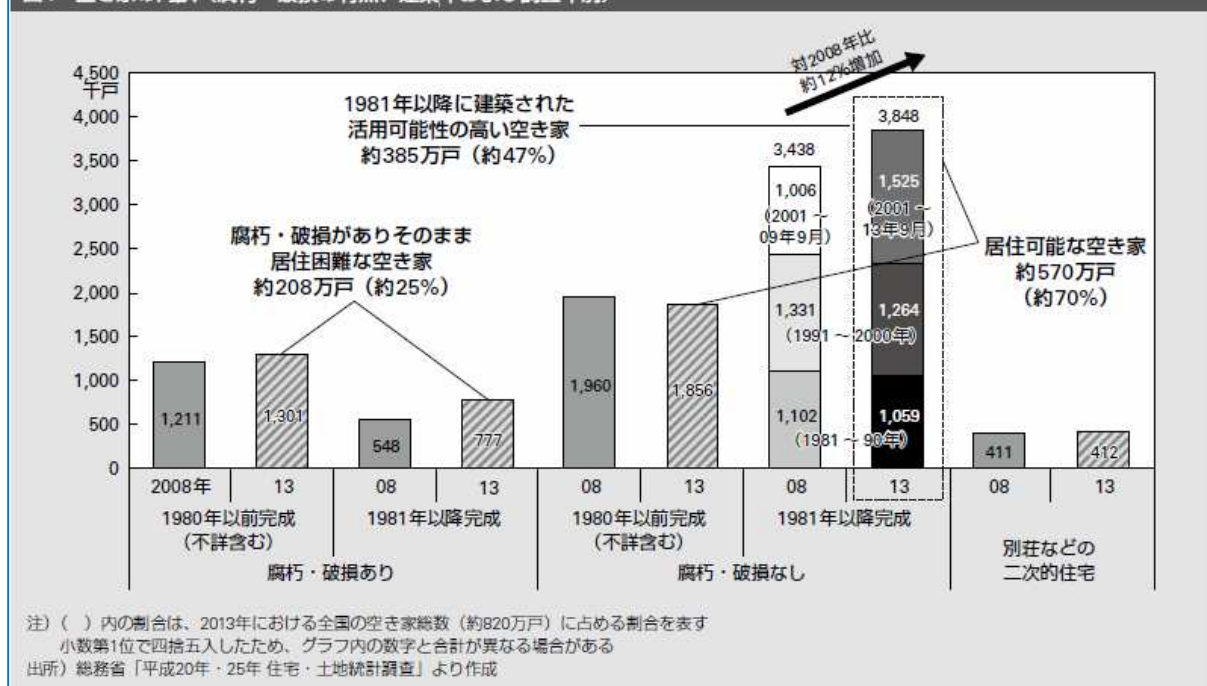
寄付受け入れや、一時預かり暫定利用の受け皿として、高度経済成長期時代に公共事業推進を目的として制度設計された「土地開発公社」を、土地の適正な管理・活用を推進する時代に合わせた「土地管理公社」への機能変更や、欧米で見られる「ランド・トラスト」等の概念を援用した暫定的に管理・活用する日本版「ランド・トラスト」、「地域トラスト」のような主体の設立が有効である。

参考：米国における土地の共有を基礎としたコミュニティデザインの萌芽 - Trust for Public Land の取り組みを通して、日本都市計画学会 都市計画論文集 No.43-3 2008 年 10 月  
[https://www.jstage.jst.go.jp/article/journalcpj/43.3/0/43.3\\_457/\\_pdf](https://www.jstage.jst.go.jp/article/journalcpj/43.3/0/43.3_457/_pdf)

### （3）空き家のトリアージ（措置の優先順位付け）

需要があっても、老朽化・腐朽化が進んだ空き家はコストパフォーマンスも悪く、流通市場には乗らない。腐朽・破損等で利活用困難な空き家（約 208 万戸、全体の約 25%。下図参照）は自然災害危険地域、生活不便地区を中心に除却し、コンパクトシティ政策を勘案しながら居住・事業区域を縮小・集積させる。その上で、利活用可能な空き家については、積極的に利活用策、流通化策を講じる。空き家のトリアージである。

図4 空き家の内訳（腐朽・破損の有無、建築年および調査年別）



出典：「空き家問題」の今後と 中古住宅の活用可能性、知的資産創造／2015年8月号、野村総合研究所  
<http://www.nri.com/~media/PDF/jp/opinion/teiki/chitekishisan/cs201508/cs20150804.pdf>

住宅が余剰化し、所有よりも利用優先（賃貸）が進めば、住むことのコストが下がる。住むことのコストが下がれば、週末兼居・二地域居住、サテライトオフィス等、都市域と郊外・地方でライフスタイルを楽しみながら暮らすという新たな住宅・事務所需要（リノベーション価値）が生まれる。特に、戦前からの古い木造家屋（いわゆる古民家）は、柱・梁等の構造材が立派であり、リノベーション（サテライトオフィス、旅館、結婚式場等）しやすい。

これは、建物の存在価値、利用価値は時代とともに変わること踏まえた価値の再発見・再創造（リノベーション）が可能であることを意味する。特に、自然との共生、地元コミュニティとの協働が可能な地方・地域・コミュニティでの空き家のリノベーション価値は高いが、その仕組みは地域ごとにユニークにならざるを得ない。地域それぞれの環境に応じた独自の工夫が不可欠である。

参考：1) 徳島県のサテライトオフィス「神山町・美波町・三好市」3地域の特徴、(株)ヒトカラメディア  
[http://hitokara.co.jp/ht\\_work\\_so3/](http://hitokara.co.jp/ht_work_so3/)

2) とくしま サテライトオフィス プロジェクト ～美波町・三好市を中心に～徳島県の例を、徳島県  
[http://www.soumu.go.jp/main\\_content/000323454.pdf](http://www.soumu.go.jp/main_content/000323454.pdf)

価値の再発見・再創造のために用途転換・機能転換（リノベーション）することは、要するに当該施設・空間に人（来訪者、兼居者、定住者等）を集め、利用価値を上げることであり、いろいろなリノベーションの方向が考えられる。公共施設跡地、工場跡地、耕作放棄地（非農地）のようにまとまった面積を有するものについては、面的なリノベーションも選択肢に入れる。

### リノベーションの形態

- ① 独居高齢者の長屋化・シェアハウス化
- ② 別荘・宿泊施設（週末兼居用を含む）
- ③ 事業施設1（観光、研修、オフィス、工房、ギャラリー、店舗等）  
※ シェア形態を含む
- ④ 事業施設2（新規就農、楽農、半農半X、6次産業）
- ⑤ コミュニティの多機能集積拠点施設
  - ・ 老若男女が集う多世代多目的交流・協働空間（CCAC等）  
※ 巷間云われる「CCRC(Continuing Care Retirement Community)」ではなく、もっとアクティブな「CCAC(Continuing Care Active Community)」こそが日本の地方にはふさわしい。
  - ・ 子育て・教育・図書館・資料館
  - ・ 医療・介護・福祉
  - ・ 飲食・パーティ、娯楽、趣味、健康、美容

### （４）空き家所有者の利活用に対する壁（懸念等）を下げる

流通市場に乗っている、あるいは乗せられる空き家は一時的な空き家であり、問題はない。問題は、利用可能な住宅であるにも関わらず、流通市場に乗せられない中古住宅、あるいは流通市場に乗せずに放置される住宅である。

流通市場に乗せられないとは何か、それはその立地場所に人が暮らしたり事業を行う需要がないことにある。需要がなければ、流通価値はなく、流通市場に乗せられない当然、資産価値もなく、管理や承継（相続等）もされず、そのまま朽ちるに任せる状態となる。人口が減少し衰退している地方の空き家（住宅、店舗、農家等）の多くはこうした状態にある。

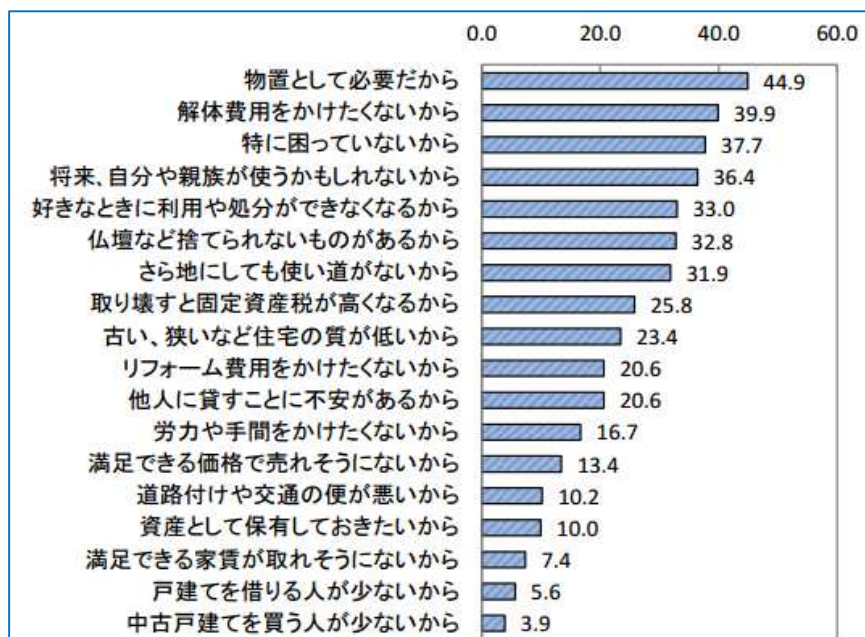


図 26 空き家にしておく理由（複数回答、n=461）

出典：平成 26 年空家実態調査 調査結果の概要

<http://www.mlit.go.jp/common/001109892.pdf>

一方で、流通価値があるにも関わらず、利活用されず特段の管理・補修等がされず、放置に近い状態にある空き家が少なくない。これは空き家の所有者に積極的に空き家を利活用する意識がないことや、他人に貸すことに対する懸念等に起因している。空き家を流通に乗せ、需給マッチングするには、所有者側の利活用（貸し出すこと等）に対する壁（懸念等）を下げるのが不可欠である。

- パターン1：「貸したらとられるんちゃうか？」 ⇒ 定期借家法を利用する。
- パターン2：「ご先祖様に申し訳ない」  
⇒ 「今の時代、ご先祖様が喜んでくれること」の再定義が必要。
- パターン3：使わないもので家の中があふれているから貸せない  
⇒ 今はその処理も含めて貸すこともできる。
- パターン4：「もったいないおばけ」にとりつかれてる ⇒ 使わないものは結局使わない。

出典：「空き家を貸したくない」4つのパターン。どうする？「放置空き家」問題（ヒビノケイコ）、BLOGOS、  
2015年01月22日 <http://blogos.com/article/103982/>

空き家所有者の懸念の中には、その懸念を払拭可能な下記のような仕組み・制度があり、その活用を啓蒙することが最低限必要である。

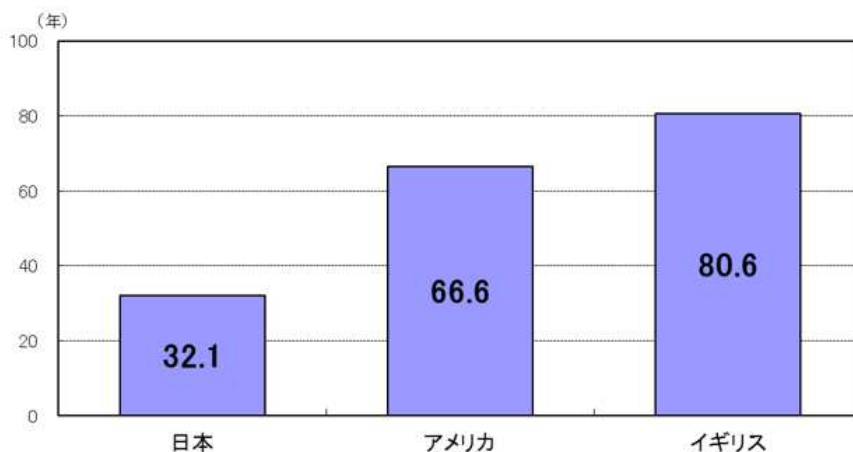
- ① **DIY・ハーフビルド**：空き家のリフォーム・リノベーション費用を常に所有者が負担する必要はなく、借り手側が負担する仕組みがある。借り手によっては自分ですべて行うDIYリノベーションや、専門家の力を一部借りるハーフビルド・リノベーションが好まれる場合がある。
- ② **定期借家・借地契約**：借り手優位の通常の賃貸借契約ではなく、期間を切った貸主優位の賃貸借契約形態がある。  
参考：定期借家推進協議会 <http://www.teishaku.jp/jirei01.html>
- ③ **リバースモーゲージ**：住宅資産を担保とした高齢者向けの返済繰り延べ型融資の氏仕組みがあり、借入人は基本的に生きている間は自宅に住み続けられる。  
参考：みずほ総研論集 2006年IV号 1 高齢者の有効な資産活用手段 リバースモーゲージ  
<https://www.mizuho-ri.co.jp/publication/research/pdf/argument/mron0611-2.pdf>
- ④ **マイホーム借り上げ家賃保証制度**：移住・住みかえ支援機構の仕組みを活用し、大型宅地開発事業者、住宅事業者、鉄道事業者等が提供している。シニア層と子育て層の住みかえを支援する。  
参考：定期借家制度を活用した住宅循環型リバースモーゲージの設計、大垣尚司、立命館法学 2010年5・6号(333・334号) <http://www.ritsumei.ac.jp/acd/cg/law/lex/10-56/ohgaki.pdf>  
一般社団法人移住・住みかえ支援機構 <http://www.jt-i.jp/>

#### (5) 中古住宅の流通活性化・資産化の仕組みづくり

戦後の住宅供給の拡大策（新築住宅に対する優遇税制、長期ローン等）の一方、金融の信用（担保力）において上モノ（建物）の担保価値をほとんど認めない実態（木造戸建て住宅はほぼ20年で担保価値ゼロ＝市場流通価値ゼロとみなす慣行）により、一般市民は長期ローンを払い続け、補修等をしていてもローンを完済したときには使用価値があるにも関わらず、資産価値がゼロとなる。

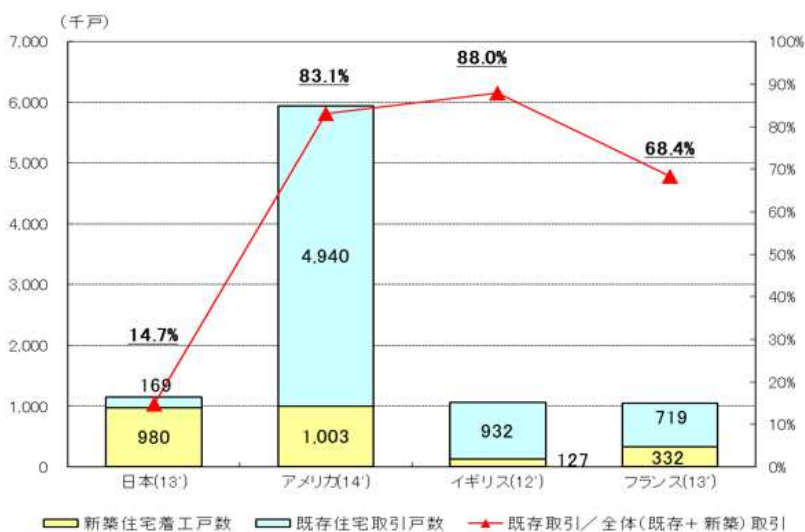
従って、住宅の使用年数（築年数）、流通比率は欧米と比べ、短い。住宅が住める状態に維持されていればその使用価値に見合った価格で流通する市場が形成されていれば、住宅の性能・機能の維持に費用を掛けるメリットが生じ、住宅を資産として長く使用することができるため、空き家の発生を抑制でき、かつ、老後を含めて人生設計の選択肢が増す。

① 滅失住宅の平均築後年数の国際比較



(資料) 日本: 総務省「平成20年、平成25年住宅・土地統計調査」(データ:2008年、2013年)  
 アメリカ: U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003、2009」(データ:2003年、2009年) <http://www.census.gov/>  
 イギリス(イングランド): Communities and Local Government  
 「2001/02、2007/08 Survey of English Housing」(データ:2001年、2007年)  
<http://www.communities.gov.uk/>  
 より国土交通省推計

② 既存住宅の流通シェアの国際比較

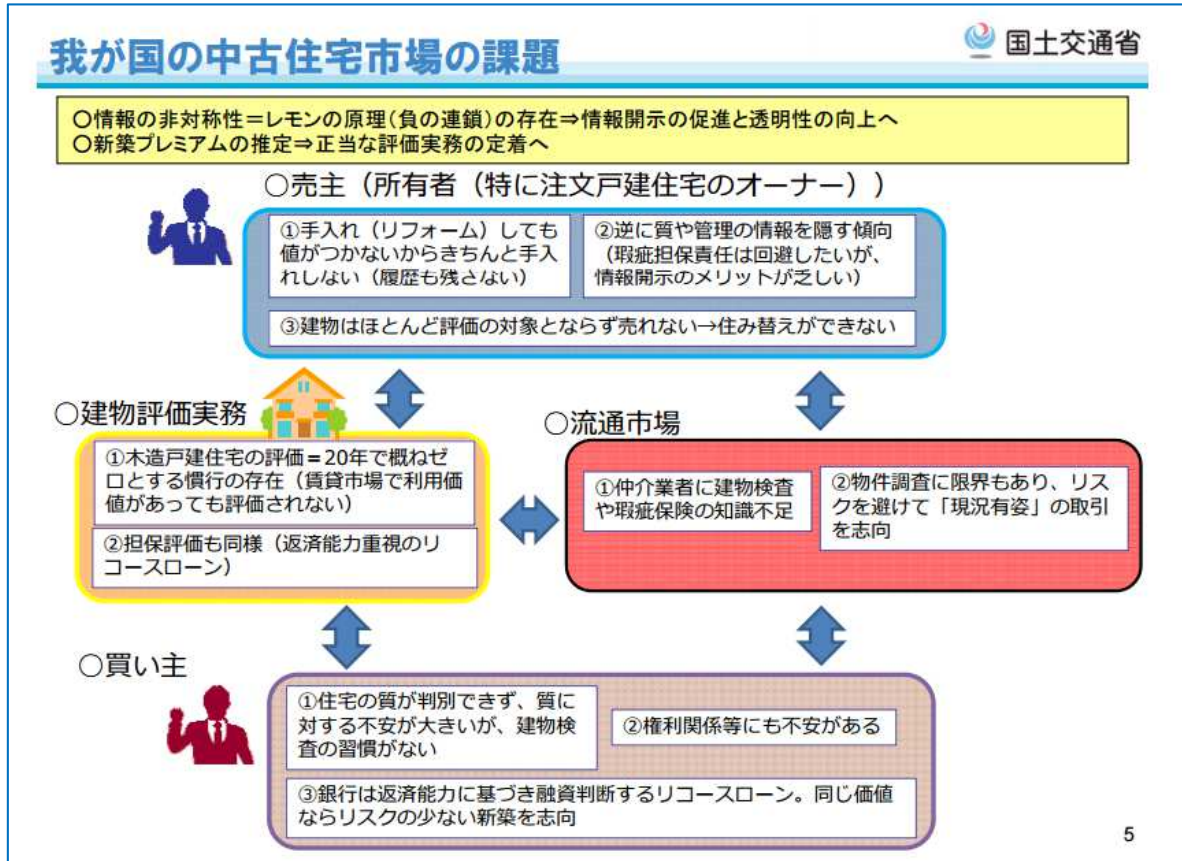


(資料)  
 日本: 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」(データは2013年)  
 アメリカ: U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「(データは2014年)」<http://www.census.gov/> <http://www.realtor.org/>  
 イギリス: Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2012年) <http://www.communities.gov.uk/>  
 フランス: Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」  
 「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年) <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

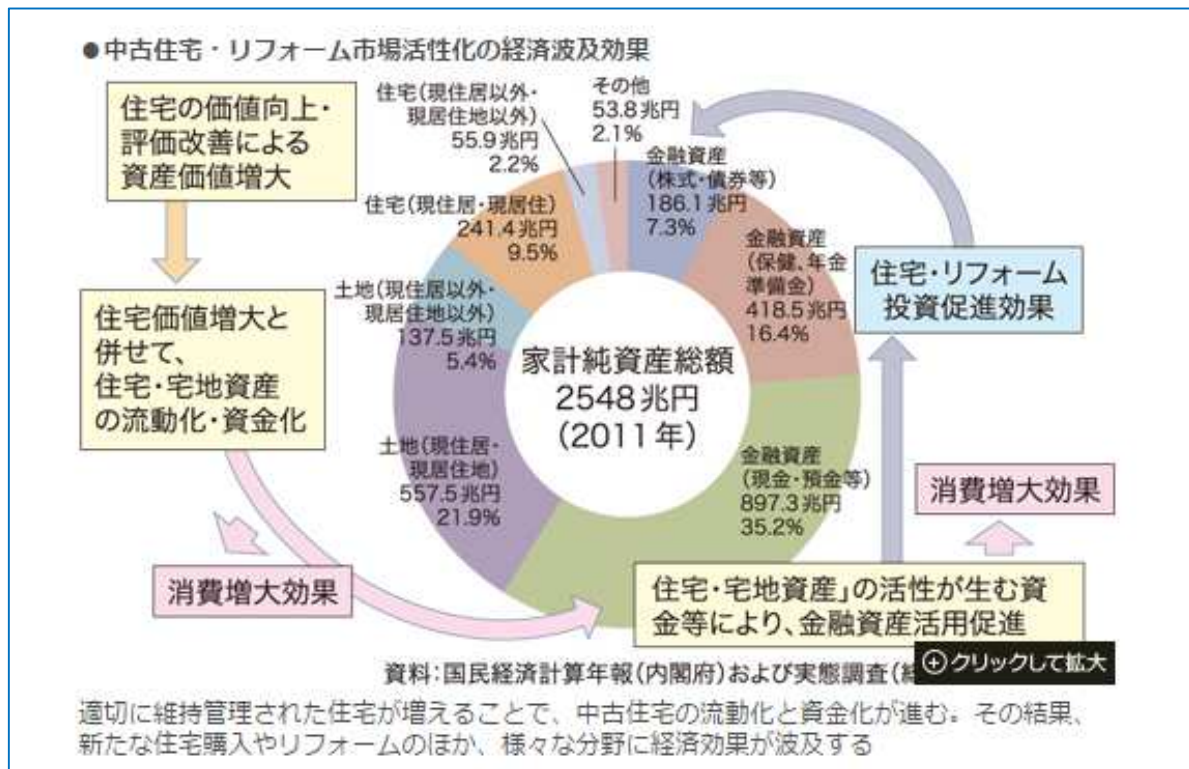
注1) フランス: 年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。  
 注2) 住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からめると推計している。

出典: 平成 27 年度 住宅経済関連データ、国土交通省

[http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2 tk\\_000002.html](http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2 tk_000002.html)



出典：中古住宅市場活性化・空き家活用促進・住み替え円滑化に向けた取組について、国土交通省 土地・建設産業局 住宅局 <http://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/meeting/ccrc/h27-08-25-kokudo.pdf>



出典：人口急減時代に急がれる中古住宅市場の活性化、坂根工博氏＝国土交通省住宅局住宅政策課課長、2015/05/15、日経アーキテクチャ <http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/knp/news/20150428/699120/>



中古住宅の流通市場がなぜ形成されないのか、その最大の原因が情報の問題である。すなわち、情報非対称性が極めて強く、需要者側にとって安心感をもった取引ができないことにある。加えて、品質情報（特に、構造、耐震性、地盤強度、修理履歴等）と価格情報に問題がある。多くの人にとって、人生最大の高額取引にもかかわらず、その価格の妥当性を確認・保証する情報が欠落している。

例えば、情報機器分野（PC等）では、品質確認・保証のある中古品は相応の流通価格を獲得できるが、品質保証情報がないものはジャンク品扱いとなる。住宅の場合は、ジャンク品か否かすら、需要者にはわからない。それは新築でも同様である。なぜ、新築もかということ、新築の品質保証は設計図面上の初期性能評価であり、施工のスキル、手抜き、経年劣化等が反映されていないからである。

供給者側ではなく、需要者側に立った仲介事業者、品質検査者・価格評価者（不動産鑑定士、建築士、インスペクター、学識者、コンサルタント等）の介在を義務付け、関連情報の提供・補完（家歴書等）の義務付け等の仕組みづくりが必要である。いわば、車検の仕組みの住宅版である。新築ベースの瑕疵担保だよりの「住宅の品質確保の促進等に関する法律」だけでは限界がある。地域金融機関が自らインスペクターとなり、担保価値を評価し、ストックの資産化を進めれば、地域金融市場の創発にもつながる。

さらには、最近の主流になりつつあるインターネット活用がある。地域に根付いたコミュニティ・ビジネス事業者によるキュレーション型マッチングサイトがプラットフォームとして提供されることにより、中古住宅流通の市場拡大と透明度を増すことにつながる。

(図表 9) 中古住宅購入者の探索方法（複数回答）

(単位: %)

区分	20 年度	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度
不動産業者	49.8	45.8	62.1	55.3	59.7
インターネット	7.5	29.2	34.7	22.5	35.5
新聞等織り込み	33.5	19.4	21.7	31.2	33.5
住宅情報誌	5.8	3.2	19.0	13.3	25.4
知人の紹介	15.3	7.0	10.7	17.8	18.3
勤務先	0.3	0.4	0.5	1.2	1.7
その他	5.5	7.7	3.7	3.3	3.3
無回答	0.0	2.5	1.0	0.8	0.6

(注) 1. 国土交通省「住宅市場動向調査」による

2. 首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）での集計である。

3. 一般社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」（2013 年度）によると購入者のインターネットの利用率は全体で 80%に及んでおり、上記調査結果とは大きく異なっている。不動産経営流通協会の調査は比較的大規模な会員企業における実態調査であるため、その利用者特性がより明確に表れたものとみられる。

出典：既存住宅流通市場の整備促進のために、荒井俊行、土地総合研究 2014 年秋号 177

[http://www.lij.jp/html/li/li\\_2014/2014fall\\_p163.pdf](http://www.lij.jp/html/li/li_2014/2014fall_p163.pdf)

参考 1：不動産ジャパン「空き家情報提供サイト」（公財）不動産流通推進センター

<http://www.fudousan.or.jp/akiya/>

参考 2：リフォームをしたい人と住まいの専門家をつなげる米国のコミュニティサイト「Houzz」が日本に上陸。

2,015 年 4 月 9 日にサイトをオープンした <https://www.houzz.jp/>

## 提言4：企業をエンジン役とする空き家利活用エコシステムの確立を

～持続的空間活性化の仕組みの構築・運用～

空き家は立地している地域空間の歴史を反映したものであり、「樺美色」を帯びた空間である。その空間に新たな時代にふさわしい価値を見出し再生・再創造（リノベーション）することは、来訪者（交流人口）や移住・兼居者の招き入れ、新たな雇用の場の創出につながり、地方・地域・コミュニティの住まい方・暮らし方の新陳代謝・再生のトリガーとなる。

補：樺美色（ときみいろ）とは年月が経って趣のある美しい色を意味する色用語で、住友林業が提唱している。

参考：「空き家等のリノベーションを通じた地域振興方策調査報告書、平成 28 年 3 月、公益財団法人ちゅうごく産業創造センター」 <http://ciicz.jp/jigyo/pdf/nen/h27-4.pdf>

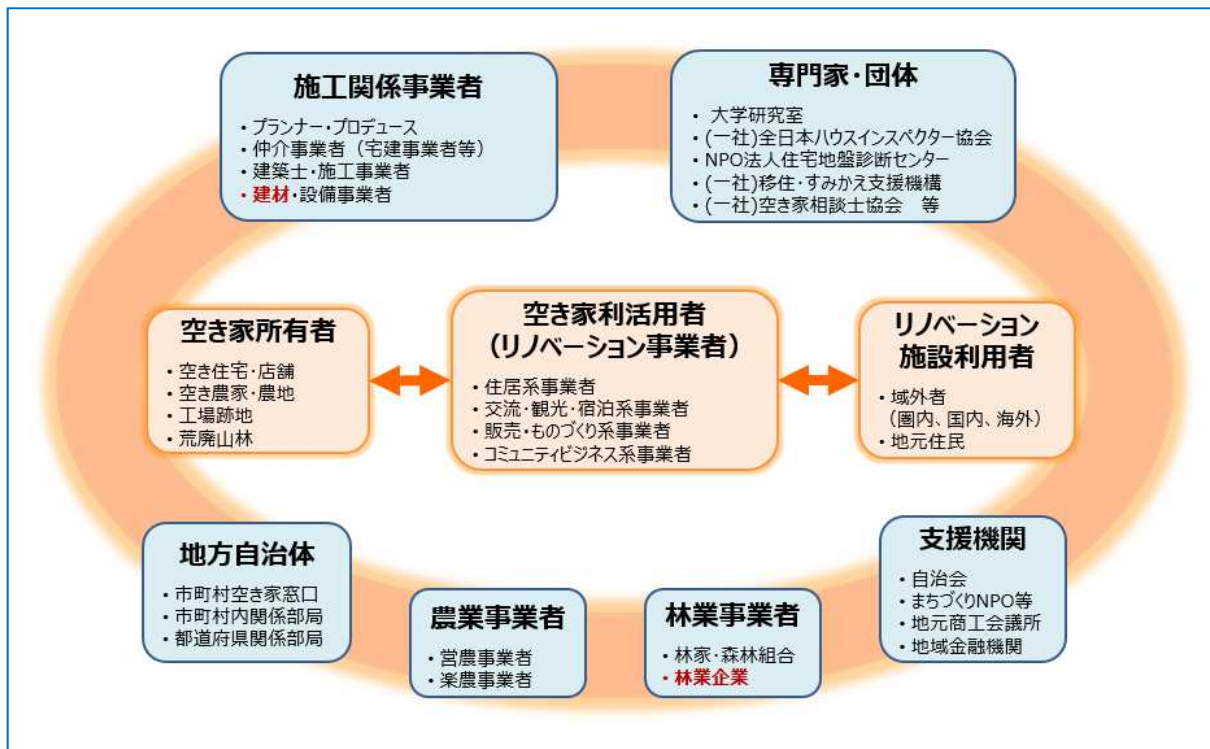
空き家のリノベーションをこうした地域の新陳代謝・再生の手法として位置づける場合、地方・地域・コミュニティにおいて、持続的かつ自律的に空き家（群）全体を対象に利活用（リノベーション）するエコシステムの構築が鍵となる。

我が国の場合（特に、地方の場合）、このエコシステムをつなぐものが「木」である。里山の間伐材の伐採等の手入れにより、里山環境を維持・再生することは、イノシシ等の鳥獣生育地を縮退させることに繋がり、農業の鳥獣被害対策となる。間伐材や間伐によって太らせた木は、空き家の補修資材やまちなかのコミュニティ施設・空間等の資材として利用することにより、「木の文化」の再生・承継につながる。さらに、そうした地場の木に触れた人々による沢、谷地、遊歩林道等の手入れにより、中山間地域をふれあい空間化し、交流人口の増加につながる。こうした木とそして人が繋がり、里山から平場（農場・まち場）に至る地域全体としてのエコシステムが成立する。



木を介した空き家等利活用エコサイクルシステムのイメージ（住友林業資料をベースに加筆）

このエコシステムには、多様な主体が関わることになるが、リノベーションの姿を描きプロデュースする能力を有する事業主体（リノベーションプランナー等）や、所有者と利用者をつなぐ地元の支援機関、木に関わり長期的な取り組みを可能とする体力を有する事業主体（林業事業者：林家・林業組合・林業企業）の参画が不可欠である。特に、林業事業者はエコシステムを長期的に廻す上でのエンジン役に適しており、新たな業容として取り組むことが期待される。



木を介した空き家利活用エコシステムのステークホルダー

行政は、エコシステムがうまく機能するように行政的支援をすれば良い。行政の一般的支援として、補助金等が行われているが、補助金がなければ成立しない仕組み・事業者（含む起業家）・地域では持続性がない。補助金に頼らず、民間企業主導で廻ってこそ新たな価値（再投資の源泉）が生み出されている証左である。行政はそうした事業活動がスムーズに行くように、空き家所有者への利活用に向けての啓蒙活動や、利活用に係る法制度的な壁を取り払うことや、関連インフラ等の整備に注力するのが筋である。

資料：ビジネスエコシステムとは何か——その定義と背景を学ぶ 誤解だらけのビジネスエコシステム（前編）

<https://businessecosystem.unisys.co.jp/definition-of-ecosystem-01/>

成功事例から読み解くビジネスエコシステム発展のカギ 誤解だらけのビジネスエコシステム（後編）

<https://businessecosystem.unisys.co.jp/definition-of-ecosystem-02/>

(以上)