

川口市政策課題共同研究研修は、入庁5～11年目の主事・技師級の職員を対象として、5月から約4か月間実施しております。課題やテーマ等を各グループで設定し、政策提案を行う研修となっております。なお、平成30年度は全部で4グループが本研修において研究を行いました。当論文はその一つです。

地球は回る、未来をのせて ～空き家を未然に防ぐために～



川口市 平成30年度政策課題共同研究研修

研究メンバー

つちだ さえこ まつもと えむ やまさきこうじろう
 土田 冴子・松本 愛夢・山崎幸二郎
 こばやし たかひこ すさき やすふみ はなおか みきこ
 小林 貴彦・須崎 康文・花岡三季子
 いとう ゆき いづみ まりな たけうち ちひろ
 伊藤 由貴・泉 麻莉菜・竹内 千尋

1. 社会問題としての空き家

近年、空き家に関する問題が数々のメディアにより全国的にクローズアップされている。「空き家」とは、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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。その中でも適正に管理がされていない空き家は街の景観を損ない、衛生面や治安の悪化、倒壊による防災活動への支障など住環境へ大きな悪影響を与える要因となっている。これらは地域の活性化や経済活動を阻害するものであることから、早急な対策を必要とする社会問題となっている。

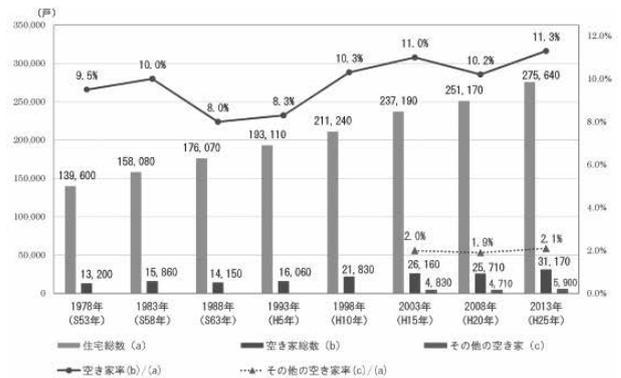
本市においては、平成30年3月に「川口市空家等対策計画」を策定し、空き家所有者に対する勧告や命令、代執行等を行い、これらの問題の改善に向けた取組を行ってきた。しかし、今後も増加していくと予測される空き家の発生抑制には所有者の「意識の改革」が必要であると考え、本市における取組や他市の事例を踏まえながら、実現可能性の高い政策について検討を行った。

2. 現状分析

(1) 川口市における空き家の特徴

本市における空き家の推移（図1）を見てみると、その総数はこの20年間で約1万6千戸から約3万1千戸となり、増加率は約1.9倍となっている。

(図1)



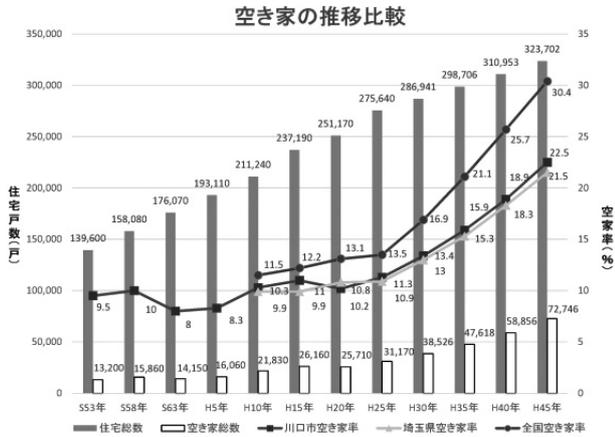
(出典：川口市空家等対策計画)

埼玉県では、県内における空き家数の将来推計を算出しており、平成45年の空き家数は約84万戸、空き家率は約21.5%と予測している。

下記のグラフ（図2）は株式会社野村総合研究所の推計方法を基に本市における将来推計を算出したものである。これにより、平成45年における空き

家数は約7万3千戸、空き家率は約22.5%となり、本市における空き家は今後も増加傾向にあることがわかる。

(図2)



(資料：住宅・土地統計調査より作成)

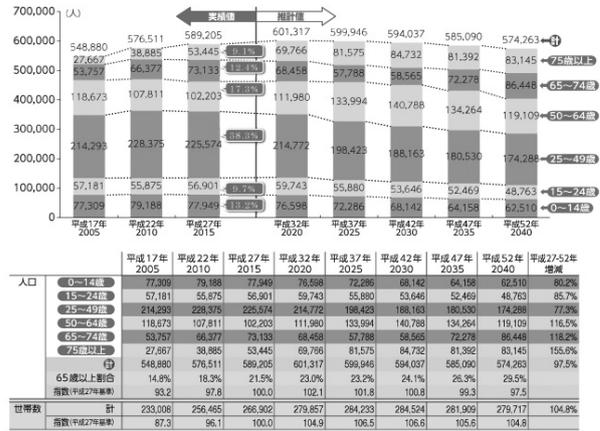
(2) 空き家の発生要因

空き家が発生してしまう背景には、様々な要因が絡み合っているが、その中においても以下の3点について考察した。

第一に「人口減少および核家族化の進行」である。第5次川口市総合計画(図3)によると、本市の人口は過去一貫して増加傾向で推移しているが、少子化の影響により、平成32年をピークに減少に転じると予測されている。一方で世帯数は核家族化が進み、平成42年まで増加し続けることから、この10年間は「人口は減るが世帯数は増える」ということが予測される。東京都に隣接し、生活利便性の高い本市においては、一戸建てを中心とする住宅供給が盛んであるために、このような核家族化の進行は、空き家の発生につながる要因であることが考えられる。

(図3)

川口市の年齢別人口の推移 (平成32年以降は予測、各年1月1日時点)



(出典：第5次川口市総合計画)

第二の要因としては「単身高齢者の問題」である。川口市空家等対策計画によると、本市における子供のいない単身高齢者世帯数の割合は、全国及び埼玉県の平均と比較すると高い傾向にあることがわかる。(図4)

このことから、持ち家を相続する人がいない所有者が亡くなったときに発生する空き家は、他市と比べて多くなることが予測される。これらは、管理責任の所在が明確でない所有者不明の空き家となるおそれがあるために、特に対策が必要なものと考えられる。

(図4)

表 全国・埼玉県・川口市の子の居住別 持ち家に居住する高齢者単身普通世帯数 (平成25年)

子の居住地	全国		埼玉県		川口市	
	世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)	割合 (%)	世帯数 (世帯)	割合 (%)
同じ建物又は敷地内等	170,700	6	9,900	8	640	8
徒歩5分程度の場所	286,500	10	12,400	10	890	11
片道15分未満の場所	406,300	14	16,200	12	990	12
片道1時間未満の場所	724,700	24	33,100	25	2,030	25
片道1時間以上の場所	732,700	25	26,100	20	1,260	16
子はいない	654,700	22	32,700	25	2,310	28
総数	2,975,600	100	130,400	100	8,120	100

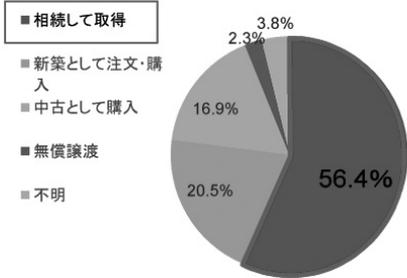
(出典：川口市空家等対策計画)

第三の要因は「所有者の問題意識の低さ」である。国土交通省が行った空家実態調査(図5)によると、空き家となった住宅を取得した経緯として一番多い

理由は「相続によるもの」であり、全体の半数以上を占めている。これは核家族化の進行により、居住世帯の分離が進んでいるためであると考えられる。

(図5)

■ 空き家となった住宅を取得した経緯 (回答数n=2,140)



(出典：国土交通省 平成26年空き家実態調査)

相続により取得された建物等は、住居としての利用がされないまま空き家として放置されてしまうことがある。この理由としては「所有者が遠方に居住している」「片付けが面倒くさい」「現状に問題を感じていない」「課税特例措置を受けるため」など、所有者の空き家に関する問題意識の低さが見受けられる結果となっている。(図6)

(図6)

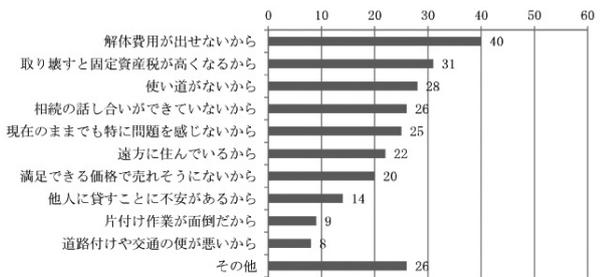


図 利用しない理由への回答

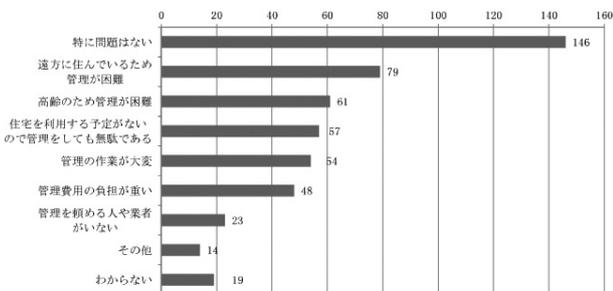


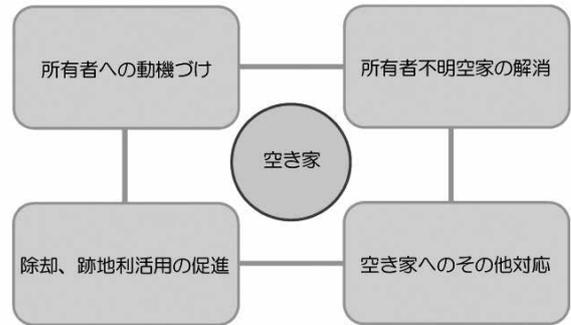
図 管理上の問題への回答

(出典：川口市空き家等対策計画)

(3) 川口市空き家等対策計画の策定

本市においては、このような問題を受け、解決に向けた独自の取組を行ってきた。平成24年1月より空き家相談窓口を設置し、平成25年10月には「川口市空き家等の適正管理に関する条例」¹を施行した。しかし、個人財産に対し条例を根拠に命令等の強制力のある措置を講じることにに対する懸念や限界があることから、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成27年に国が制定した「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、平成30年3月に「川口市空き家等対策計画」の策定を行った。

(図7)



(川口市空き家等対策計画における4つの柱)

3. 政策の検討

(1) 川口市ができること

空き家を含む建物等の不動産は個人の財産であり、その処分については基本的に民事であることから、本市が介入できる余地は少ない。現在、本市において行っている取組は、既に空き家となった所有者に対するものが主であることから、今後も増加傾向にある空き家の現状を踏まえ、その発生を未然に防ぐための政策が必要であると考えられる。これらを念頭に置き、本市における現在の取組等の調査や先進自治体に対する電話及び視察等による調査を行った。

(2) 先進自治体の取組例

【視察調査】

(群馬県前橋市)

- 空き家利活用ネットワーク（業者との連携）
- 空き家利活用に関する相談窓口の設置
- 不動産関係団体との連携
- 空き家総合相談会の実施
- 大学との連携による実態調査

【電話調査】

(宮城県仙台市)

- 空き家リーフレットの作成
- 空き家総合相談会の実施
- 福祉施設に勤める職員等を対象にした研修
- 町会資料に空き家に関する窓口を掲載

(山形県酒田市)

- 空き家相談会の実施
- 納税通知書へ空き家相談会チラシの折込み
- 不動産、司法関係団体と連携した相談会

(神奈川県松田町)

- 司法書士会等と連携したパンフレットの作成
- 高齢者向けイベントにて配布

(神奈川県海老名市)

- 宅建業者協会へ空き家リストの提供

自治体によって空き家問題への取組は様々であるが、空き家の発生を未然に防ぐための取組について実施している自治体は少ない印象を受けた。

また共通点として、今回調査を行ったどの自治体も限られた予算の中での活動であるため、その取組等については本市においても運用可能であると思われるものがいくつか見受けられた。

4. 政策の提言

現在、本市においては川口市空家等対策計画に基づき、空き家所有者に対する勧告や命令、代執行等

により問題の改善に向け取り組んでいるところである。

しかし、今後も増加傾向にある市内の空き家の発生を抑制するためにも、所有者が自身の財産に責任ある行動をとってもらえるような意識の改革が必要であると考えられる。これを踏まえ、下記のとおり政策提言を行う。

① 予防啓発チラシの作成等

現在、本市において窓口やホームページにて公表している啓発チラシは「空家等対策の推進に関する特別措置法」に関するものが主であり、既に空き家となった所有者向けの周知内容となっている。

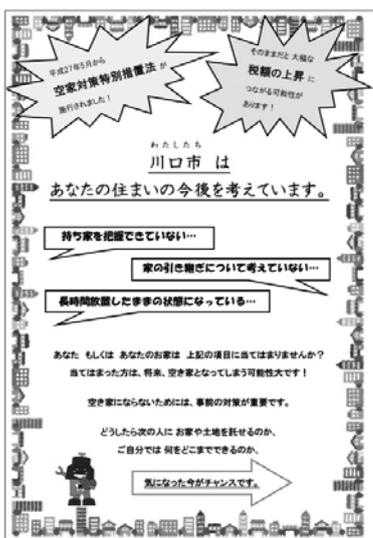
(現在の啓発チラシ)



そこで、建物所有者に対し空き家への関心を高め問題意識の醸成を図ることを目的として、不動産を所有している全ての方を対象とした啓発チラシの作成を行う。

表面は、建物所有者の興味を引くキャッチコピーとシンプルなデザインとし、裏面には個々の問題等の需要に合わせた連絡先を記載した。これによって関係団体を一目で確認することができるようになっていく。

(啓発チラシ案：表面)



(啓発チラシ案：裏面)



また、現在の啓発チラシはホームページや住宅政策課の窓口にて配布されている。しかし今回提案する啓発チラシにおいては、不動産所有者へ広く周知をすることが有効であることから、その広報手段についても検討を行った。

一つ目は「固定資産税納税通知書への同封」である。本市における平成30年度の固定資産税納税通知書の発行部数は約19万5千件であるが、この啓発チラシを同封することによって、全ての所有者に対し周知を行うことができる。他市の事例として、山形県酒田市が既に同様の取組を行っているが、これに対し反響があったことも鑑み、効果的な手段で

あると考える。

二つ目は「資料配布場所の拡大」である。現在配布している住宅政策課の窓口だけでなく、福祉高齢関係部署や支所等、多様な行政拠点での配布を行うことにより多くの市民の目にふれ、興味をもっていただくきっかけとなる。

②町会長、民生委員等に対する説明会

市民の空き家への関心を高めるため、現行の制度や本市における取組を広く周知するには、既存のネットワークを活用することが有効であると考えられる。定期的に行われている町会長会議や民生委員への説明会の中で議題として取り上げ、住民にとってより身近な面から情報を提供することにより、空き家への関心を地域に浸透させることができる。また民生委員については、70歳以上の高齢者を対象とした世帯調査を毎年行っていることから、調査時にチラシ等を用いた周知を行ってもらうことにより、懸念される「高齢者の意識の醸成」へつながると考えられる。

③出張相談窓口の開催

市民が多く集う場所に、職員による出張相談窓口を設ける。これにより、啓発チラシ等の紙面だけでなくより広い範囲で情報発信、周知活動を行うことができ、興味をもっていただくきっかけづくりとなる。具体的には市産品フェアや川口駅前のキュポ・ラ広場等にブースを設け、市民の興味をひく。きっかけづくりを行うことで、空き家発生抑制への効果があると考えられる。

④不動産関連団体との連携

不動産関連団体との連携により、業者リストの作成や総合相談会を開催する。

業者リストは、相談等で窓口に来庁した所有者に対し提供するものであり、連携事業者を紹介することで信用を保証し、所有者自らが空き家の解消に向

けた行動に移ることを目的とするものである。

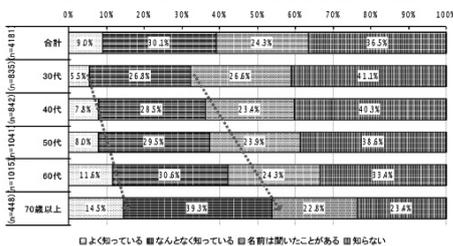
相談会については、個々の内容に応じた不動産の専門家が一堂に会する場を提供するものである。これにより、その場で具体的な内容の相談をすることができることから、空き家の解消に向けた所有者の後押しとなる。またこの相談会は予約制とし、事前に相談内容を把握することで所有者のニーズに応じた質の高いものになると考えられる。

⑤エンディングノートの作成

一般的にエンディングノートとは、自身の人生を振り返り、今を見つめ、将来を見据えるために書き示すものである。経済産業省が行ったアンケートによると（図7）、その認知度は全体の6割を超え、近年は書店でも見かけるなど、話題となっているのである。

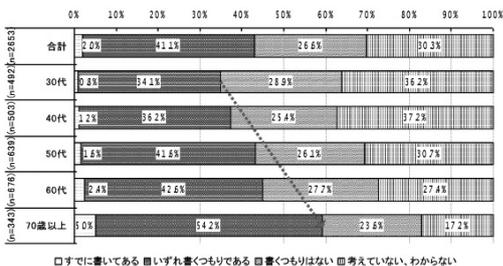
（図7）

図表Ⅱ-4-1 エンディングノートの認知度（年齢階層別）



□よく知っている □なんとなく知っている □名前も聞いたことがある □知らない

図表Ⅱ-4-2 エンディングノートの作成経験・意向（年齢階層別：認識している人のみ）



□すでに書いてある □書いてあるが書き終わっていない □書いていないが書くつもりがある □書くつもりはない

（出典：経済産業省「安心と信頼のある「ライフエンディング・ステージ」の創出に向けた普及啓発に関する研究会報告書」）

ところが、知っているにもかかわらず実際に作成したことのある人は全体の約2%にすぎない。この要因として、市販のエンディングノートは60ページを超えるボリュームのものもあり、取り掛かりにあたってのハードルが高いためである。

そこで、今回提案するのは「建物のエンディングノート」である。記入する項目を建物に関する内容のみとすることで、取り掛かりにおけるハードルを下げ、将来における自己所有の建物のあり方を見つめ直すきっかけとなるのである。

（建物のエンディングノート案 一例）



5. 将来の展望

今回の政策提言は、本市において増加傾向にある空き家の発生を未然に防ぐことに着目し、現状を踏まえ、実現可能性の高い政策を検討したものである。

本政策の目的は、所有者の意識改革による空き家の発生抑制であり、短期間で目に見えるような効果が現れるものではない。しかし、本市の将来を見据えたこの取組は、いまできる最大限の未来の構築であるといえるだろう。

脚注

- 1 平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されたことを受け、本条例は平成28年12月に廃止された。これに代わり、平成30年7月より「川口市空家等対策に関する条例」が施行された。

参考資料

- ◎川口市「川口市空家等対策計画」
- ◎川口市「第5次川口市総合計画」
- ◎川口市「川口市統計書」
- ◎総務省「住宅・土地統計調査」
- ◎国土交通省「平成26年空家実態調査」
- ◎経済産業省「安心と信頼のある「ライフエンディング・ステージ」の創出に向けた普及啓発に関する研究会報告書」
- ◎株式会社野村総合研究所「2025年の住宅市場 ～除却・減築が進まなければ、空き家率が20%を超える時代に～」
- ◎株式会社野村総合研究所「〈2017年度版〉2030年の住宅市場 ～空き家率の抑制に向けて、早急な仕組みづくりが必要に～」