

様式第2号

視察研修先	山形県西村山郡大江町	氏名	後藤 健一郎
視察研修項目	空き家対策について		
<p>国立社会保障・人口問題研究所の調査によると、日本の世帯数は2023年にピークを迎える。人口が減っても長寿化や生涯未婚率の上昇から一人暮らしが増えその結果世帯数は増えてきたがそれも頭打ちとなり、その結果2023年には住宅総数が世帯数に対し約1000万戸も余り、その後も空き家がどんどん増える「大住宅過多時代」が到来すると予想されている。</p> <p>それらを見越し、2015年に倒壊の危険性がある空き家を「特定空き家」に指定することが可能になり、法律上は空き家への対策が大きく前進しているが、本市も含め全国的に思うように進んでいないのが現状である。</p> <p>そこで委員会改選後の2年間、当委員会では「空き家対策」にテーマを絞り、昨年度末先進的な取組をしている神戸市をオンライン視察、8月に宅地建物取引業協会寒河江様と意見交換を行なった。</p> <p>宅地建物取引業協会寒河江様と意見交換会を行った際、大江町の取組の空き家対策が効果も出ていると伺ったため、今回の現地視察となった。</p> <p>人口が減少し住宅が余る事に対応するには「既存住宅の有効活用」と「解体」の2つしか方法はない。「既存住宅の有効活用」については、当市でも行っている「空き家バンク」が真っ先に上げられる。</p> <p>当市ではすぐ入居できる状態でないと空き家バンクに登録できないため、登録件数がかかなり少ないのが現状である。しかし大江町では「人が住まなくなった家は、劣化の進行が非常に早い。放っておくことで様々な不具合が発生するので、一刻も早く流通させる」事を目的としているため、手放す意思ができたらずぐに空き家バンクに登録でき、並行して家財の撤去（これにも補助が出る）をしていくという方法がとれるため、登録件数も多く、それに比例して成約件数も近年上がっているとのこと。加えて、空き家及び空き地の売買・賃貸契約を行った場合、不動産業者等への仲介手数料にも補助が出るとのことで、そういった専門業者をうまく巻き込んだ取組になっていると感じた。</p> <p>また、「空き家バンク」を利用する成約者には移住者が複数いるが、これはただ単に「空き家で安かったから」ではなく、大江町に慣れ親しんでもらう政策がいくつもあり、その結果が空き家を利用しての移住定住に繋がっているようだ。「空き家バンク」を管轄しているのが建設系の課ではなく、移住定住等を担当する「地域振興課」。このあたりにも「空き家」をただのハードではなくソフトの資源として活用していこうという、大江町の意識が感じられる。</p>			