

〔論文〕

自治体の空家施策に対する住民の意識分析*

——愛知県日進市の事例より**——

上 山 仁 恵

名古屋学院大学経済学部

要 旨

本論文では、愛知県日進市を事例として、空家に関わる住民の意識について調査・分析する。特に、自治体の空家対策について住民の意識を調査した点が、本稿の特徴である。

本稿の分析の目的は大きく2つある。まず1つ目は、自治体が調査した空家率と住民の空家認知度との連動具合を検証することである。現在、国や自治体調査により空家率が公表され、その数値は政策的なトピックになっているが、その水準がどのような意味を持つかについては明確な基準はない。空家率の水準の評価には地価や犯罪率等の様々な観点と紐づけて考えることができるが、本稿では空家率の水準を住民の空家の認知度と関連付けて評価する。そして2つ目は、自治体の空家対策の一環として空家の適正管理の条例に焦点を当て、住民の認知度を調査し、その属性分析を行うことである。

キーワード：空家、自治体、適正管理条例、住民意識、計量分析

An analysis of residents' awareness of local authorities' housing vacancy policies:

A case study of Nisshin City, Japan

Hitoe UEYAMA

Faculty of Economics
Nagoya Gakuin University

* 本研究は、2018年度名古屋学院大学研究助成（一般・個人研究）を受けて行ったものである。

** 愛知県日進市での空家に関わる住民意識の調査、及び論文作成において、愛知県日進市役所建設経済部都市計画課（大橋大泉氏、鈴木真也氏、三角良栄氏：五十音順）には多大な協力を頂いた。また、日進市空家等対策協議会委員のメンバーにも有益なコメントを頂いた。特に、委員である渡邊邦彦氏（愛知県司法書士会・同行政書士会）には様々な情報提供を頂いた。ここに感謝の意を表する。なお、本稿で示される意見や誤り等は筆者個人に属するものであり、愛知県日進市の公式見解を示すものではない。

発行日 2019年7月31日

1 はじめに

2018年10月現在、日本の空家の戸数は846万戸、住宅総数に占める空家率は13.6%である（総務省「住宅・土地統計調査より」）。空家の戸数・空家率ともに年々増加傾向にあり、野村総合研究所の分析では2033年の空家率は30.2%、3戸に1戸は空家になると予測されている。

なお、「空家」の定義には、別荘等の二次的住宅や賃貸用・売却用住宅の空家が含まれるが、これらに分類されず利活用が定まっていない「その他の住宅」が問題である。2003年から2018年までの15年間、別荘等の二次的住宅は減少、賃貸用・売却用空家が微増の中、「その他の住宅」は212万戸から347万戸と1.6倍に増加している（ちなみに、住宅総数に占める「その他の住宅」の割合は2018年現在5.6%である）。

「その他の住宅」のような適切に管理されていない空家は、老朽化による近隣への物理的危険や公衆衛生の悪化等、周辺住民に外部不経済をもたらす。また、2018年には、愛媛県松山刑務所から逃走した受刑者が空家に潜伏していた事件も記憶に新しく、放置されている空家は犯罪の温床にもなり得る。

少子高齢化に伴い空家が増加し、地域住民の生命・生活環境の保全から空家等の活用のための対応が必要となり、国は2014年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を成立させ、2015年5月に全面施行された（以降、「特措法」と呼ぶ）。空家に起因する諸問題は主に自治体にその対処が求められているが、私有財産については日本国憲法で財産権が保障されており、消防法や建築基準法等の既存の法律に適用しての対処には限界があった。2014年の特措法の制定は、空家等に起因する危険や迷惑を伴う諸問題に対し、総合的な対処を図る法律と言える。特に、強制措置が必要となる空家等とその敷地を合わせて「特定空家等」と呼び、「特定空家等」か否かを判断するために、自治体職員等に立入調査の権限の付与や、固定資産税情報の内部利用を可能とした。

但し、特措法では、「市町村は、〇〇をすることができる」と記載されており、具体的な措置等は自治体の裁量に任せている。また、特措法には、緊急を要する措置に関する規定が無いこともあり、空家の適正管理に関する条例を策定・施行する自治体も増えている¹⁾。空家が増加する背景で多くの自治体が空家対策に取り組む中、本研究では、愛知県日進市を事例に、住民の自治体による空家対策の認知度や、その属性を検証することを目的としている²⁾。また、国や自治体が調査した空家率（統計数値）が問題視されている背景で、住環境における空家の点在を住民がどれだけ認知しているのか、自治体が認定した空家率（統計量）と住民の認知度との相関を検証することも本研究の狙いである。

-
- 1) 特措法施行以前にも空家に関わる諸問題について独自の条例を設けている自治体はあるが、特措法制定に伴い、条例との整合性が問われている。
 - 2) 愛知県日進市を事例とする理由は、筆者が日進市空家等対策協議会委員であり、調査の協力が得られやすいからである。また、愛知県日進市は2014年以降、空家に関する意識調査や独自の空家実態調査を行っており、行政区域（市）レベルでの空家に関する情報が得られたことも理由にある。

2 愛知県日進市の空家の現状と対策

2-1. 愛知県日進市の空家の現状

愛知県日進市は、愛知県のはば中央部である尾張と三河の境に位置し、西は名古屋市東部、東は豊田市・みよし市に隣接しており、現在においても人口増加が続いている自治体である（2018年4月1日現在の人口は90,154人、世帯数は36,409世帯である）。

図1 愛知県日進市の空家の現状

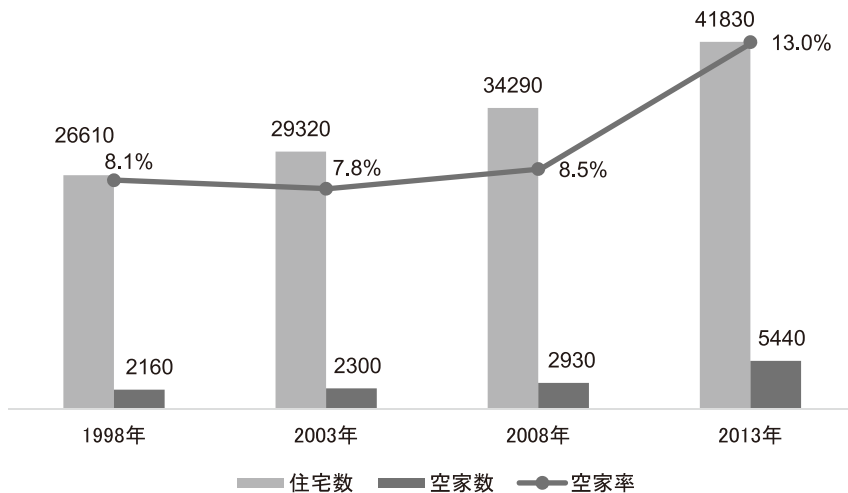


図1は、愛知県日進市の空家の現状について見たものである。2013年現在、日進市の住宅総数は41,830戸、空家数は5,440戸であり、空家率は13.0%である（総務省「住宅・土地統計調査」より）。2013年現在の全国の空家率が13.5%、愛知県全体が12.3%であり、全国よりは若干低い、愛知県平均よりはやや高い状況である。但し、この空家率には前述したように別荘等の二次的住宅や賃貸・売却用の空家が含まれているため、これらを含まない「その他の住宅」のみで見ると、住宅総数に占める「その他の住宅」の比率は3.4%であり、愛知県平均の3.9%より低く、また愛知県内54自治体の中では37番目と比較的低い状況にある。

なお、日進市は2015年度に、独自で空家等の現地調査、及び空家所有者意向調査を実施している。この調査より、空家と判定した戸建住宅の内、1981年築以前の新耐震基準を満たさない物件が67%を占めており、また、高齢単身世帯居住の住宅が空家化していることを明らかにしている³⁾。今後、空家の老朽化の進行により特定空家化する危険性をはらんでいる空家が増加すること、また、75歳以上人口の顕著な増加予測に伴い空家等の大幅な増加が懸念される状況を踏まえ、日進市では次節で紹介するような空家対策について様々な取り組みを進めている。

3) 「空家等実態調査業務委託報告書（2016年3月）」より。

2-2. 愛知県日進市の空家対策の現状

2014年11月の特措法の施行を背景に、日進市では都市計画課に空家相談窓口、及び、庁内ワーキンググループを設置し、翌年2015年度には独自の空家等の実態調査を実施した。そして、2016年度から空家等対策協議会を設置し、日進市空家等対策計画の策定を行っている。日進市空家等対策計画では、空家等に関する対策として、(1) 空家化の予防対策（空家ではない住宅所有者に対する空家発生の抑制の啓発）、(2) 特定空家化の予防対策（空家所有者に対する適切な維持管理の啓発、及び、空家の利活用の促進等）、(3) 特定空家等に対する措置、の3つの方向性を提示している。特に、2016年度では、(2) の特定空家化の予防対策である空家の利活用の促進策として、日進市空家バンク、及び関連する補助金を創設した（2019年3月現在、空家バンク関連補助金として、定住促進リフォーム補助金、仲介手数料等補助金、子育て世帯定住促進補助金を設けている⁴⁾）。

さらに2017年度には、上記(3) 特定空家等に対する措置として、日進市特定空家等判断基準の作成、及び、日進市空家の適切な管理に関する条例を制定した。2018年4月30日現在、愛知県内54市町村の内、空家適正管理条例（またはそれに類する条例）を制定している市町村は日進市を含む8自治体である⁵⁾

なお、法で定義される「空家等」とは、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」とされており、概ね年間を通じて建築物等の使用実態がないことが基準とされている。しかし、年間を通じ盆・正月等の帰省で用いている空家等でも、雑草の繁茂等などにより周辺住民の生活に悪影響を及ぼすケースもある。従って、法に定義されない空家も含めて適切な管理を促進する必要性から、日進市空家の適切な管理に関する条例では、「使用が相当期間なされていないもの」を「類似空家等」と定義し、空家の対象を広げている⁶⁾。

また、日進市では、特定空家等の判断基準において、日進市空家等対策協議会と日進市特定空家等認定委員会の2つの審議会に諮ることとしており、特定空家の認定に2つの附属機関を設けている。日進市空家等対策協議会には地域住民もメンバーに加わっており、特定空家等の認定に対し専門家や学識経験者のみではなく、住民目線での意見を確認することで慎重な手続きを取っている。ちなみに、特定空家等の認定において2つの附属機関を経て手続きを行っているのは愛知県内では日進市のみである。

-
- 4) 定住促進リフォーム補助金では、定住する目的で空家バンクに登録された家屋を購入しリフォームを行った場合、リフォーム費用の一部（最大30万円）を補助。仲介手数料等補助金では、空家バンクに登録された家屋の売買又は賃貸者の契約が成立した際に媒介契約者に支払う仲介手数料等の一部（最大2万5千円）を所有者・利用者に補助。子育て世帯定住促進補助金では、15歳以下の子供を育てている世帯が定住目的で空家バンクに登録された家屋を購入する際に必要な所有権の移転登記などの費用及び引越し費用の一部（最大30万円）を補助。
 - 5) 名古屋市・豊橋市・半田市・蒲郡市・稲沢市・日進市・南知多市・美浜町の8自治体である（愛知県HP「あいち空家管理・活用情報」より）。
 - 6) 法における「空家等」は使用実態のない期間を1年以上としているが、日進市空家の適切な管理に関する条例における「類似空家等」では使用実態のない期間を1ヵ月以上と考えている。

そして、2018年度には、日進市空家対策に係る協力事業者登録制度を創設している。日進市では、2016年度から空家対策として専門家団体との連携を開始しており⁷⁾、空家所有者に対し相談体制をわかりやすく提示するため、相談の種類を(1)空家の管理、(2)空家の処分、(3)空家の利活用、(4)空家に関する総合相談(空き家マイスター)、(5)その他(空家に関する情報提供等)、に分け、空家所有者の相談の種類に応じて関連事業者の情報提供を行うものである。登録事業者は「日進市空家対策に係る協力事業者登録制度要綱」に定める趣旨等を理解した上で誓約書を提出することになり、空家所有者等には信頼できる業者を紹介できる制度になっている。

3 日進市住民の空家に関する意識分析

3-1. 分析の目的

本稿では、空家に関する研究として、住民の目線という観点から分析を行う。その理由としては、空家をテーマにした学術論文は多数存在するが、空家に関わる住民の意識に焦点を当て、かつ調査・計量的な分析を行っている論文は少ないからである⁸⁾。

まず、空家に関わる住民の意識について分析している先行研究には、西山(2018)がある。西山(2018)では、栃木県宇都宮市郊外の2地区を対象に、住民の空家に対する考え方を調査している。調査の結果より、高齢者であっても自分の住宅が将来的に空家になる可能性を意識していないことが明らかにされており(子供など被相続人に任せようという意識が強い)、空家増加を未然に防ぐには、国や自治体による住宅所有者の意識を変える啓蒙活動が不可欠と指摘している。また、佐々木等(2015)では、香川県高松市の1地区を対象に、空き店舗や空家の利活用(福祉住宅への改修、世代を超えたシェアハウス、サロン等の交流施設等)に対する意向調査を実施し、性別・年代に関わらず、利活用に対する賛同意見が多いことを明らかにしている。

なお、先行研究における空家に関する住民意識の調査内容は、空家の利活用や住宅の空家化に関するものであるが、米今等(2017)の分析は、本稿にとって興味深い先行研究である。彼らは、千葉県市川市を対象に、自治体が認定した空家の数と、住民が認知している空家の数との相違を検証している。調査の結果、自治体は概観で空家を認定している傾向が見られるが、住民は居住者の死亡・転居などといった不在理由など、空家の概観に寄らない情報により空家を認知しており、空家の存在に対する自治体の認定と住民の認知には相違が見られることを指摘している(但し、カイ2乗検定結果では両者に統計的な有意差は見られない)。

米今等(2017)は、自治体が認定した空家率(統計量)と住民の空家の認知度の相違を検証しているが、本稿では相違ではなく連動具合について見てみたい。そして、先行研究とは異なり、住民の

7) 2019年3月13日現在(平成30年度第2回日進市空家等対策協議会開催日)において、専門家団体との協定締結は、愛知県宅地建物取引業協会東名支部、愛知県司法書士会、日進建築士グループ、愛知県土地家屋調査士会、愛知県弁護士会の5団体である。

8) 空家をテーマにした学術論文としては、空家の利活用に関する事例紹介が多い。また、空家に関わる計量分析としては、空家率の要因分析を行った研究が存在する(金森等(2015)など)。

空家そのものに対する意識ではなく、空家に対する自治体の取り組みについて住民の意識を調査する。本稿の分析目的を整理すると以下の2点である。

まず、1つ目は、自治体が判定した空家率と、住民の空家の存在の認知率との相関関係を見ることである。現在、国や自治体が調査した空家率は政策変数として注視すべき統計量になっているが、一方で、点在する空家に対し、住民がどれぐらい空家の存在を認知しているのか、あるいは、どれぐらい危険性（迷惑）を感じているのか、住民の認識を知ること重要である。本稿の調査の対象は4地区と少なく、あくまで傾向を捉えるレベルであるが、自治体が認定した空家率と住民の認知度との関係を見ることで、空家率の水準が持つ意味について考察したい。

そして、2つ目は、自治体の空家対策の取り組みに対し、住民の認知度を調査することである。近年、困った空家の顕在化に伴い、住民による自治体への空家の対処について注目が高まる中、本稿では空家の適切管理の条例に着目し、その住民の認知度について調査する。特に、空家条例の認知度の属性分析を行い、どのような属性が空家の条例を知っているのかについて計量的な分析を行う。

3-2. 調査の概要

本稿では、愛知県日進市の4つの行政区域（岩崎台・五色園・南ヶ丘・日東東山（東山5丁目・東山6丁目））を対象に、日進市の空家対策の認知度や居住エリアにおける空家の存在の認知度等を調査した⁹⁾。この4つのエリアを選定した理由は、地区の中で市街化・市街化調整区域が混在しておらず、住宅の建て替えにおける要件に差が無いためである¹⁰⁾。また、五色園・日東東山については、2014年に空家に関わる調査が実施されており、経年対比という観点から4エリアの内、この2エリアを含めた。

調査の方法は、大判ハガキに質問項目を提示した調査票を戸建住宅の郵便ポストに直接投函し、回答後に料金後納郵便で返信して貰った（今回、調査対象は戸建住宅に限定し、店舗兼住宅や共同住宅は除外している）。調査時期は2018年10月20日から1週間であり、4エリアで全4500通を送付し、返信期限である2018年12月末時点で983通を回収した（回収率は全体で21.8%である）。

3-3. 分析結果（1）日進市認定の空家率と住民の空家認知度との関係

表1は、4地区の日進市認定空家率と住民の空家の認知率との関係を見たものである。日進市認定空家率は、日進市が2015年に現地調査とアンケート調査から空家と判定した数から算出した空家率である¹¹⁾。そして、住民の空家認知度は本稿で実施した調査から、「危険（迷惑）な空家がある」と「空家はあるが危険性はない」と回答した比率である（住民の危険な空家認知度は「危険（迷惑）な空家がある」のみの回答比率である）。

なお、住民の空家認知度は2018年に調査したものであり、日進市が認定した空家率の調査時期

9) 調査結果の詳細は上山（2019）でまとめている。

10) 五色園・東山・南ヶ丘の造成年代は昭和45年前後であり、近年は高齢化率が変動せず、人口増減パターンが類似している。岩崎台の造成年代は昭和56年～平成8年（比較的新しい区域）であり、人口は増加しているが、高齢化率も増加しているエリアである。

11) 市が判定した空家数の家屋課税データにある専住一般戸数に占める比率となっている。

(2015年)と一致していない。市が認定した空家率自体は3年間で大きく変動するものではないと考えられるが、住民の空家に対する意識については、最近の危険な空家に対する代執行のニュース等を背景に、2015年と比較して高くなっていると予想される。また、調査の回答者については、居住エリアに空家がある等、空家に関心がある人が回答していると想定されるため、住民の空家認知度は過大に評価されていることに留意する必要がある。

表1 日進市認定空家率と住民の空家認知度との関係

対象エリア	岩崎台	五色園	日東東山	南ヶ丘
有効サンプル数	253	351	211	164
日進市認定空家率	0.59 %	2.17 %	2.30 %	3.08 %
住民の空家認知度	32.1 %	65.6 %	56.9 %	62.8 %
住民の危険な空家認知度	3.2 %	8.3 %	5.2 %	10.4 %

注) 2014年日進市の調査による住民の空家認知度は五色園53.8%，日東東山は56.9%である。

表1を見ると、日進市が認定した空家率が高くなるほど、住民の空家の認知度は高くなっている。ちなみに、両変数の相関係数は0.90である。なお、2014年の調査では、五色園の空家認知度は53.8%，日東東山は56.9%であり、五色園と日東東山については2014年調査の値を用いれば、日進市認定空家率と住民の空家認知度の相関係数は0.99と完全に相関している。住民の空家の認知度は過大に評価されているとも考えられるが、それを考慮しても、空家率2%を超えると住民の半数は空家の存在を認知していることになる。ちなみに、日進市認定空家率と住民の空家認知度の相関の傾向を描く直線の傾きは12.7%である（すなわち、空家率1%の上昇で住民の空家認知度は12.7%上昇する）。また、日進市認定空家率と住民の危険（迷惑）な空家認知度についても正の相関が見られ（相関係数は0.87）、相関の傾向を描く直線の傾きは2.67%である（空家率1%の上昇で住民の危険な空家認知度は2.67%上昇する）。

サンプル数が4地区と少ないが、日進市認定の空家率と住民の空家の認知度との相関はかなり高く、空家率2～3%の水準でも住民の半数以上が空家の存在を認知している傾向が見られる。もちろん、地理的な要因や住宅の密集度、住民の属性等の影響も考慮しなければならないが、改めて空家率は政策的に注視すべき統計量であることが確認される。

3-4. 分析結果（2）住民の空家適正管理条例の認知度の属性分析

この節では、2018年4月に制定された日進市空家の適切な管理に関する条例（以降、「空家条例」と略する場合がある）の認知度の属性分析を行う。

まず、日進市空家の適切な管理に関する条例について住民の認知度について見る。有効サンプル数975人の内、「知っており内容も理解している」と回答した人は3.6%，「知っているが内容はわから

ない」は15.5％,「知らなかった」は80.9％であった¹²⁾。すなわち, 約2割(19.1％)の人が日進市の空家条例について知っている。

それでは, どのような属性の人が空家条例について知っているのだろうか。表2は, その属性分析を行った結果である。分析方法は, 日進市の空家条例を知っている人を1, 知らない人を0とするダミー変数を被説明変数とし, プロビット分析を行った(日進市空家の適切な管理に関する条例を知っている人とは, 条例に対して「知っており内容も理解している」と「知っているが内容はわからない」と回答した人の計である)。

なお, 回答者の年齢と居住期間については高い相関が見られ, 同時に推定した場合に多重共線性が生じたため, 別々で推定した(モデル1は年齢を用いた場合, モデル2は居住期間を用いた場合の推定結果である)。そして, 地理的要因等は地区ダミーでコントロールしている¹³⁾。

表2の推定結果を見ると, 高齢者ほど, また居住期間が長い人ほど, 日進市の空家条例を認知しており, 直観と整合的である。

なお, 限界効果の大きさを比較すると, 日進市の空家条例の認知度の属性として最も大きなファク

表2 住民の空家条例の認知度の属性分析

被説明変数：日進市空家条例を知っている人＝1, 知らない人＝0 Data Analysis Method: Probit Model		
説明変数	モデル1	モデル2
年齢(歳)	0.002** (2.43)	—
居住期間(年)	—	0.002** (2.27)
危険(迷惑)な空家有ダミー	0.216*** (3.64)	0.204*** (3.46)
危険(迷惑)ではない空家有ダミー	0.123*** (4.46)	0.123*** (4.43)
五色園ダミー(五色園居住者＝1)	0.065* (1.78)	0.057 (1.55)
東山ダミー(東山居住者＝1)	0.086** (2.06)	0.078* (1.87)
南ヶ丘ダミー(南ヶ丘居住者＝1)	0.047 (1.06)	0.035 (0.80)
Sample Size	969	968
Log Likelihood	－448.2	－450.5

注1) 表中の上段の数値は限界効果, 下段()内の数値はz値を表す。

注2) ***は1％水準で, **は5％水準で, *は10％水準で推定係数が有意であることを意味する。

12) 地区別の認知度については上山(2019)を参照。

13) 五色園ダミーとは, 五色園居住の回答者を1, それ以外を0とするダミー変数である(東山ダミー, 南ヶ丘ダミーも同様である)。岩崎台を基準としている。

ターは空家の認知度である。居住地に危険（迷惑）な空家を認知している人ほど空家条例の認知度は高くなり（具体的には約0.2%高くなる）、その信頼性は地域特性をコントロールした上でも1%水準である¹⁴⁾。また、危険（迷惑）とは言えないが空家があると認知している人ほど空家条例の認知度は高くなり（具体的には約0.12%高くなる）、その信頼性も1%水準である。すなわち、居住エリアに空家があると認識している人が空家条例の制定について知っており、空家の存在の危険性（迷惑度）が高まるほど、空家条例を認知する傾向が高くなっている。居住エリアに危険性（迷惑度）の高い空家があり、その対処法を調べる過程で空家条例の存在について知ることになるものと想定される。

4 まとめ

本稿では、空家に関わる住民の意識について調査・分析を行った。特に、自治体の空家対策について住民の意識を調査した点が、本稿の特徴である。

まず、国や自治体調査による空家率が公表されており、その数値は政策的なトピックになっているが、その水準がどのような意味を持つかについての明確な基準はない。例えば、空家率が30%を超えれば明らかに危険だと感じるが、10%未満であれば大丈夫だと言えるのだろうか。空家率の水準をどう評価するかについては地価や犯罪率等の様々な観点と紐づけられるが、本稿では住民の空家の認知度という観点から評価を試みた。なぜなら、空家の存在は住民の不安や嫌悪を喚起させ、住民の居住満足度に大きな影響を与える要因になるからである。そして、空家の存在を認知する人が増え、かつ危険（迷惑）に感じる住民が多くなれば、行政にその対処が求められることになる。

本稿の検証では4地区が対象のため、あくまで推測レベルではあるが、自治体が認定した空家率と住民の空家認知度はかなり高い相関があると考えられる。特に、空家率2～3%でも住民の半数以上は空家の存在を認知しており、危険（迷惑）な空家を意識する住民は空家率より2～3倍以上は存在している。国や自治体が判定した空家率を大きく超える住民が空家の存在を認知しており、行政としては空家率を政策的数値として注視する必要がある、空家率を増加させないよう対策を採らねばならない。

そして、行政の空家対策の一環として、本稿では空家の適切な管理に関する条例に焦点を当て、住民の認知度を調査し、その属性分析を行った。計量的な分析結果より、空家の存在を認知している人ほど、さらに、空家の危険性（迷惑度）が高まるほど、空家条例の認知度が高くなることが判明した。すなわち、困った空家に対し、自治体による対処への期待として住民の認知度が高まっていると考えられる。今後、空家率は上昇すると予測されているが、それに伴い住民の空家の認知度が高まり、その結果自治体の対処について要望が高まることが予測される。その時、自治体が空家に対してどのような対処を施すのか、住民への説明が問われてくるだろう。

14) t検定の帰無仮説は「推計値がゼロと見なされる」である。1%水準とは帰無仮説が採択される確率を表し、99%以上の確率で帰無仮説が棄却される（推計値がゼロと見なされる確率は1%未満である）ことを意味する。通常、帰無仮説が採択される確率は1%・5%・10%の3つの水準で評価され、1%水準が1番推計値の信頼性が高い。

それでは、自治体は空家に対してどのように対処すべきだろうか。空家に関する先行研究では、空家の利活用の様々な事例が紹介されているが、ここでは飯島（2016）を参照し、既存住宅市場の理論モデルから空家が発生するメカニズムを整理することで、自治体が採るべき行動について考えてみたい。

まず、通常の経済モデルでは、需要者と供給者で市場（マーケット）が成立し、価格が上昇すれば需要量は減少し、一方で供給量は増加する。このように完全競争市場では、価格が市場を調整するシグナルとなる。しかし、日本の既存住宅市場では、供給側は住宅の売却益を目的として売りに出すことは考えにくい¹⁵⁾ため、ある一定期間は価格に反応せず供給量は一定量に近い¹⁵⁾。さらに、住宅所有者は住宅に対する思い入れや片付けの労力（または更地化コスト）から、一定水準以下の安価で供給をしようとは思わない。一方、需要側は、通常の財・サービスに対して安価であれば、選好の非飽和性から買っておいて損はないと需要を増やすが、住宅の場合、固定資産税や維持・管理等の保有コストが発生するため、安価でも住宅を買っておこうとは思わない（迷惑財化になる）。すなわち、既存住宅に対する供給側と需要側の評価には乖離が生じており、供給側では一定水準以下の価格下落の余地がないこと、また、需要側では保有コストから価格の下落に対しても需要が増えないことで空家が固定化することになる。このような日本の既存住宅市場のゆがみを念頭に置き、空家の解消に取り組むことが必要となる。

その上で、飯島（2016）は空家の解消に向け、以下2点の条件を提示している。まず1点目は、空家所有者に対し、住宅の思い入れや処分コストを緩和するように働きかけることである。例えば、日進市の空家対策の一環である協力事業者登録制度は、空家所有者に信頼できる業者の情報を随時提供することで、空家所有者の処分コストを緩和する政策だと言える。また、思い入れや処分コストを反映し高評価になっている所有者の空家に対する価値を下げる働きかけも必要である。特に、売買市場で取引が難しい空家については、無償に近い形で市場に供給することが望ましい。空家バンクの取引事例や空家の利活用の成功事例を積極的に広報し、空家が地域の役に立つという住民の共有認識を持つことで、空家所有者に供給するインセンティブを持たせることが必要である。

そして2点目は、需要側への働きかけである。例えば、日進市の空家バンク関連補助金は主に空家需要者に対する政策である。但し、経済学での完全競争市場における厚生分析では、補助金政策による需要の余剰拡大よりも補助金支出額が上回り、経済全体の厚生はむしろ悪化する場合があることが示されている。従って、補助金政策による空家の減少に付随した外部不経済の緩和による追加的な需要拡大が起こらなければ、金銭的な補助政策は経済学的には効果を成したとは言えない。補助金効果により空家が減少する以上に、その地域に住みたいと思わせる需要者側への働きかけが必要である。自治体が空家対策に積極的に取り組んでいることをアピールし、その地域に住むことについて安心感が持てることが重要である。

但し、住宅の私有財産権の強い日本では、行政のみで空家の減少に取り組むには限界がある。自治

15) ここでは、既存住宅の供給者は一般の住宅所有者（一般消費者）のみを想定している（買取再販業者等の事業者は想定していない）。

体が常日頃パトロールし、空家の所在や発生を把握することは不可能であり、通常、住民からの相談・苦情があり対応が始まる。しかし、その段階になった空家は、所有者の不在や不明、あるいは、放置する所有者への説得が困難など対処が難しくなっている。早い段階から空家の所在を把握し、監視・管理をするためには地域住民の協力が不可欠である。例えば、アメリカでは、住民の代表が地区内の空家・空地を取得・管理運営し、当該地区の価値を高める活動を行う非営利団体が存在し、全米各地で260団体を超え、そのネットワークが拡大している¹⁶⁾。日本でも空家・空地を管理するNPO法人団体や司法書士連合会等の民間を主体とする空家対策の活動も出始めているが、地域住民が主体となり空家対策に取り組むことが重要であり、行政や民間が住民の活動をサポートできる形で空家対策が広がることが望ましい。

参考文献

- 飯島裕胤（2016）「付与効果と保有コストの下での中古住宅市場均衡：地方部における空家の固定化と政策効果の理論分析」，弘前大学人文学部 人文社会論集 社会科学篇（35），pp.13-23。
- 上山仁恵（2019）「日進市空家の適切な管理に関する条例に関する意識調査 報告書」，名古屋学院大学ディスカッションペーパー，No.132，pp.1-32。
- 金森有子・有賀敏典・松橋啓介（2015）「空家率の要因分析と将来推計」，日本都市計画学会 都市計画論文集，Vol.50，No.3，pp.1017-1024。
- 佐々木数馬・中島美登子・川口祐子・河村祐希（2015）「高松市A地区におえる空家に対する住民の意識—高松市における中心市街地での街なか居住と空家再生事業の連携に関する研究その1」，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.955-956。
- 西山弘泰（2018）「空家に対する住民の意識—宇都宮市郊外2地区を事例に—」，宇都宮共和大学 シティライフ学論集，19（0），pp.125-141。
- 宮崎伸光・ちば自治体法務研究会（2017）『自治体の「困った空家」対策』，学陽書房。
- 米今絢一郎・雨宮譲・島田貴仁（2017）「空家に対する自治体の認定と住民の認知との間の相違とその要因」，「環境心理学研究」，第5巻，第1号，p29。
- 米山秀隆編（2018）『世界の空家対策』，学芸出版社。

16) 「コミュニティ・ランド・トラスト」と呼ばれるNPO団体であり、活動の主な財源は、再生不動産の運営収益・手数料収入が約20%，連邦政府からの補助が約18%，自治体負担が10%弱，民間資金が10%，寄付10%弱，投資収益が10%弱となっている（米山（2018）より）。