



# 研究レポート

---

No.403 April 2013

---

---

自治体の空き家対策と海外における対応事例

上席主任研究員 米山 秀隆

---

富士通総研(FRI) 経済研究所

## 自治体の空き家対策と海外における対応事例

上席主任研究員 米山秀隆

[yoneyama.hide@jp.fujitsu.com](mailto:yoneyama.hide@jp.fujitsu.com)

### 要旨

空き家対策の方向性としては、大きく分けて二つがある。第一は、問題のある空き家の撤去を促進するという方向性であり、第二は、活用可能な空き家についてその利用を促していくという方向性である。第二の空き家の利用促進策については、空き家バンクの設置のほか、中心市街地活性化やニュータウン再生の一環として空き家が活用されるケースがある。

本稿は、こうした現在講じられている自治体の空き家対策の現状を整理した上、その課題を分析し、今後の施策の方向性を探った。併せて、海外における空き家問題への対応についても検討した。

空き家撤去の促進については、今後も自治体の事情に応じてアメとムチを組み合わせた施策を講じていく必要がある。更地にした場合、固定資産税の住宅用地特例を受けられなくなるのが、空き家撤去の障害となっている問題については、将来的には更地の場合と住宅がある場合の固定資産税の格差を縮小していくことが望ましい。

空き家利用の促進については、空き家バンクは単に設置だけでは効果が薄いため、物件の掘り起こしや問い合わせに対するきめ細かな対応など運営面が重要になる。中心市街地活性化やニュータウン再生の一環として行われている空き家対策については、より根本的には人口減少時代に都市を縮小していく「コンパクトシティ化」と連動した形で進めていく必要がある。

キーワード：空き家管理条例、空き家バンク、固定資産税、中心市街地、ニュータウン

## 目次

1	はじめに.....	1
2	空き家の撤去促進策.....	2
2.1	空き家の強制撤去.....	2
2.2	空き家撤去のための財政支援.....	6
3	空き家の活用促進策.....	10
3.1	空き家バンクの活用.....	10
3.2	中心市街地活性化と空き家対策.....	15
3.3	ニュータウン再生と空き家対策.....	20
3.4	住宅地整備における空き家スペースの活用.....	21
4	海外における事例.....	22
4.1	ヤングスタウン.....	22
4.2	ライプチヒ.....	23
4.3	ライネフェルデ.....	25
5	今後の空き家対策の方向性.....	27
	参考文献.....	29

## 1 はじめに

5年に1回調査が実施される総務省「住宅・土地統計調査」によれば、最新時点（2008年）での全国の空き家は757万戸、空き家率は13.1%に達し、7軒に1軒が空き家という状態になっている。空き家の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が一番多く54.5%を占めている。入居者を募集中であるが、まだ埋まっていないものである。このほか、「売却用の住宅」が4.6%、「二次的住宅（別荘等）」が5.4%と若干存在するが、現在、最も問題視されているのは、これら以外の「その他の住宅」である。空き家になったものの、売りに出されたり賃貸に出されたりするわけでもなく、そのまま放置されているもので35.4%を占める（こうした空き家の実態については、詳しくは米山（2012）を参照）。

その他の空き家には、居住者が亡くなり相続人がそのまま放っておくようなものや、居住者が高齢者向け住宅などに移ったあと空き家になるようなケースが含まれる。こうした中には朽ち果てる寸前の状態の悪い物件が増えており、近隣に悪影響を与える「外部不経済」の問題を発生させている。空き家の敷地内に不法投棄されるケースや、犯罪者が出入りし放火されるケースなどが出ているほか、景観上の問題も生じさせている。

近年は空き家が発生させるこうした問題について、自治体に多くの苦情が寄せられるようになっており、その対応に苦慮するようになってきている。空き家の数は地方ほど多いが、都市部においても外部不経済を発生させるような問題のある空き家が1軒でも存在すると苦情が寄せられるため、空き家問題への対応は、地方、都市部を問わず、自治体の喫緊の課題となっている。

自治体が講じている空き家対策の方向性としては、大きく分けて二つがある。第一は、外部不経済をもたらすような空き家の撤去を促進するという方向性であり、第二は、活用可能な空き家についてその利用を促していくという方向性である。第二の空き家の利用促進策については、空き家バンクの設置のほか、中心市街地の活性化を図る際、空き家活用が促進されるケース、ニュータウンの再生において空き家が活用されるケースなどがある。

本稿は、こうした現在講じられている自治体の空き家対策の現状を整理した上、その課題を分析し、今後の施策の方向性を探ることを目的としている。併せて、海外における空き家問題への対応についても分析し、参考になり得るかを検討する。

本稿の構成は以下の通りである。2では空き家の強制的な撤去策について検討し、3では空き家の利用促進策について論ずる。4では海外の事例を紹介し、5では以上をまとめ、今後の空き家対策に方向性について述べる。

## 2 空き家の撤去促進策

空き家の撤去促進策については、強制的に撤去する手段を設ける方法と、自主的な撤去が容易になるように助成を行うという二つの方法がある。

### 2.1 空き家の強制撤去

#### 2.1.1 適用困難な既存の法律

まず、強制的な撤去について見ていく。外部不経済をもたらす空き家については、周囲の住民などから苦情の形で自治体に持ち込まれることで問題として認識されるようになることが多い。しかし、従来から自治体としてできることは限られており、せいぜい所有者に連絡して是正を依頼するなどのお願いをする程度であった。

建築基準法では、既存不適格（建築された時点では適法だったが、その後の法令変更により違法となったもの）で、著しく保安上危険または衛生上有害であるものについては、所有者に建築物の除却などの措置を命ずることができ、これを履行しない場合、強制的に撤去（行政代執行）できるとされているが（第10条）。しかし、これを適用するためには、空き家が既存不適格で、例えば屋根材が飛散するなど著しく危険である必要があるという点でハードルが高く、除却する場合も必要最小限の範囲である。

この規定を適用した事例としては、例えば、老朽化から倒壊の恐れがある空き家が増えている京都市で、口頭での改善指導に応じない所有者に対し、2010年の11月に改善命令を出して撤去させた例がある。京都市では危険な空き家に対する苦情が増えているため、最悪の場合、行政代執行も視野に入れて指導を強化しているが、このような例は全国的にも稀である。

このほか景観法では、景観地区内の既存建築物の形態意匠が良好な景観形勢に著しく支障がある場合、意匠制限に適合するための措置を命ずることができる（第70条）。しかし、命ずることができるのは改築や模様替えなどで撤去はできず、しかも自治体は、命令によって所有者が被る負担について補償する必要がある。

#### 2.1.2 景観関連の条例による空き家の強制撤去

このように既存の法律では空き家の撤去を命じにくいとため、空き家問題が深刻化するにつれ、独自に条例を定める例も出てきた。条例で対応する場合は、景観関係や環境関係の条例で定めるケースのほか、新たに空き家対策のための条例を定めるケースがある。

まず景観関係の条例であるが、自治体が条例で、景観法70条の内容よりも重い規制を設けることは可能であり、廃屋と化した空き家の増加が観光地のイメージを損なうなどの懸念の強い自治体を中心に早くから設けられてきた。

北海道のニセコ町の「ニセコ町景観条例」（2004年10月施行）では、廃屋のほか繁茂し

た草木、資材、土砂、瓦礫等の増加が、観光地としての町の景観を損うものとして危機感を持ち、景観を阻害していると認められる場合は、所有者に指導、勧告、命令ができるとし、これに従わない場合は、強制的に撤去（行政代執行）できると定めている。

また、鳥取県の「鳥取県景観形成条例」（2007年3月施行）では、1年以上使用・管理されず、景観形成、生活環境の保全に支障を生じさせている建築物等について、周辺住民等の3分の2以上の申し立てがあった場合、所有者に勧告、命令ができるとし、これに従わない場合、行政代執行を行うことができると定めている。しかしこれらの条例で実際に行政代執行が行われたことはない。なお、鳥取県の景観形成条例は、景観行政団体（景観法による景観行政を司る自治体で、政令指定都市と中核市、それ例外については都道府県がその役割を担う）以外の鳥取県の市町村について定めたもので、景観行政団体である鳥取市、米子市、倉吉市、三朝町の4市町については対象外で、鳥取市の景観形成条例でも空き家に関する規定は設けられていない。しかし、近年、これら4市町についても空き家に関する苦情が増えるにつれ、条例に盛り込むなどの必要性も検討されている。

環境関連の条例では、千葉県勝浦市は「勝浦市きれいで住み良い環境づくり条例」（2003年4月施行）で、廃屋、雑草が著しく不適正な管理状態にある場合、指導、勧告、命令ができるとしている。ただし、行政代執行の規定はなく、命令も実際には行われたことはない。勝浦市の条例ではこのほか、勧告、命令したものについて、実態が切迫している場合には、必要限度の措置を行い、その費用を請求できるとしている。

これら先駆的に制定された条例の行政代執行は実際に発動されたことはないが、それ以前に指導、勧告が行われることは、事態が放置されることの一定の抑止力になっていると考えられる。仮に行政代執行を発動する場合には、その費用を所有者に請求するにしても、一時的には行政が肩代わりせざるを得ない状況となるが、そもそも所有者は撤去に多額の費用がかかるため放置している場合も多く、行政代執行には、最終的に費用を回収できなくリスクがあるという問題も大きい。

### 2.1.3 所沢市の空き家管理条例

以上、述べてきたように、景観や環境関連の条例で、空き家の強制撤去を可能としたケースは従来からあったが、最近になって、新たに空き家対策のための条例を定めるケースが各地で相次いでいる。

埼玉県所沢市の「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」（2010年10月施行）では、所有者に適正な管理を義務付けるとともに、住民から管理不全な空き家に関する情報提供があれば、市が実態調査を行い所有者に、助言・指導、勧告を勧告できるとしている。なお改善されない場合は、所有者名を公表し、最終的には警察など関係機関と協議して撤去を依頼できる。

この条例で空き家の定義は、常時無人の状態にあるものと定義され、管理不全な状態とは、老朽化により倒壊の恐れや建築材等が飛散するような危険な状態であったり、不特定

者の侵入によって火災や犯罪が誘発される恐れがある状態としている。この定義には、所沢市が、空き家をもたらす外部不経済についてどのような点を問題視しているかがよく表れている。

所沢市では、1960年代から西武線沿線の宅地開発が行われ人口が急増したが、それ以来40年以上が経過して空き家の増加が目立つようになり、市内に400軒以上の空き家が存在する状態となっていた。条例施行後は、年数件だった空き家の自主的な撤去が10件を超えるなど一定の効果을あげているという。

#### 2.1.4 足立区の空き家管理条例

東京都足立区は、都内で初めての空き家対策の条例である「足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例」（2011年11月施行）を制定した。危険な状態にある建物があった場合、実態調査を行い、指導、勧告できるというものである。危険な状態とは、老朽化のため建物が倒壊したり、建築材等が飛散する恐れがあったり、また、不特定者が侵入して火災を発生させたり犯罪を起こす恐れがあることと定義され、所沢市の定義とほぼ同じとなっている。有識者で構成する「老朽家屋審議会」が建物の状態を判断する。所有者には危険な状態とならないように管理することを義務付けている。

足立区の条例の特徴は、勧告によって建物を解体する場合は、木造で50万円（2013年度からは100万円に引き上げ）、非木造で100万円を上限に工事費の半額が助成されるという点にある。また、所有者自らが危険な状態を解消できない場合には、所有者の同意を得たうえ、例えば、剥がれかけの外壁を除去するなど、必要最低限度の処置（緊急安全措置）を行うことができるとしている。

助成の実施や緊急安全措置の実施には、足立区の危機感が表れている。この条例が制定されるきっかけとなったのは、2010年3月に空き家の外壁タイルが剥がれて歩道に落下したことで、この住宅へは2008年から指導を行っていたにも関わらず、こうした事態に至ったことで、より実効性のある条例制定に踏み切った。足立区が外観を目視調査した結果では、区内の危険家屋は1,743件にも達し、うち倒壊の危険があり今すぐ解体が必要な家屋が57件、いずれ改修か解体が必要な家屋が324件にのぼっていた（2011年7月時点）。

所沢市と足立区の条例は、先に述べたニセコ町や鳥取県の条例など景観を阻害している空き家を規制するアプローチとは異なり、空き家の切迫した危険性を取り除くという観点から規制しているという点で大きな違いがある。市街地においては住宅が密集し、危険な空き家に日々接する機会が多いことを反映した条例であると考えられる。

足立区の条例で解体費を助成する仕組みが設けられたのは、行政代執行に踏み切る手間とリスクを勘案した場合、一定の解体費の補助で速やかに解体されるのならば、その方がはるかに良いという考え方に基づいている。行政代執行は、手続きに手間がかかる上、事後の費用請求がうまくいかないと、更地の売却で回収することも覚悟しなければならない。加えて、行政代執行の妥当性をめぐって訴訟となるリスクもある。

### 2.1.5 大仙市、横手市の空き家管理条例

一方、雪国では、大雪で空き家が倒壊する恐れが強まっていることから、雪下ろしの実施を主な目的にした空き家管理条例制定の動きが相次いでいる。秋田県大仙市と横手市は、2012年1月に空き家管理条例を施行した（「大仙市空き家等の適正管理に関する条例」、「横手市空き家等の適正管理に関する条例」）。これは雪下ろし対策の初の条例である。

大仙市では約1,100件（うち、倒壊する恐れがあるもの約40件）、横手市では約750件の空き家があり、2011年冬の大雪で空き家の倒壊が大きな問題になった。大仙市では2010年度に空き家に関する相談が83件寄せられ、うち3件で雪下ろしを業者に依頼した。

条例の内容は、市民からの情報に基づいて実態調査を行い、危険度が高いと判断された場合には雪下ろしや建物の解体、撤去の助言、指導、勧告を行うとしている。勧告に従わない場合は命令を下し、それでも応じない場合は所有者の氏名などを公表する。大仙市の条例はこれに加え、行政代執行も可能にすることも盛り込み、助言などにしたがった場合、費用の一部を助成もできるようにした。大仙市では、2012年1月27日に第1号の勧告を出した。秋田県ではこのほか、美郷町、湯沢市、東成瀬村なども同様の条例を制定している。

これら自治体で行政代執行を含む条例が設けられたのは、行政代執行に踏み切った場合のリスクを勘案しても、直ちに強制的に撤去しなければならない切迫感の方が強いことの表れと考えられる。

### 2.1.6 和歌山県の景観支障防止条例

和歌山県の「建築物等の概観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例（景観支障防止条例）」（2012年1月施行）は、建築物が廃墟化し景観上支障となることを禁止し、廃墟となった建築物については、周辺住民（周辺100メートルの範囲の居住者および土地所有者等の3分の2以上）からの要請を受け、除却の勧告、命令をできるというものである。命令に従わない場合で、著しく公益に反すると認められる場合に行政代執行の対象となる。景観支障状態の定義としては、特に著しい破損、腐食等が生じており（屋根が3分1以上破損など）、かつ周辺の良い景観に対し著しく不調和な場合としている。なお、命令によって除却、条例制定以前から景観支障状態の場合には、除却によって生じる受益を差し引いたうえで費用を負担する。

和歌山県は全国3位の空き家率の高さ（2008年）で、過疎化によって廃屋と化している空き家も増加しており、そのような空き家に手を出せない状態を改善する目的でこの条例が制定された。和歌山県の従来の景観条例では、空き家に関する規定はなかった。

和歌山県の条例は、景観支障状態を改善するために規制する点で、従来からあったニセコや鳥取県と同じアプローチであるが、命令する場合、自治体が撤去コストを負担する場合があるという点では足立区と共通の面もある。空き家問題が深刻化する中では、命令しても実行されないのでは条例の制定意義が薄れるという問題意識の表れと受け止めること



ができる。

ここまで自治体の条例について述べてきたが、空き家を何らかの形で規制する条例を設ける自治体は急速に増えており、全国で 138 自治体にのぼる（2013 年 1 月時点、国土交通省調べ）。空き家問題は都市部、地方を問わず問題となっている事柄であり、将来的にはほとんどすべての自治体は何らかの条例を設けてもおかしくはないと考えられる。

## 2.2 空き家撤去のための財政支援

足立区や和歌山県の条例では、空き家撤去の費用負担の一部を負担する仕組みとなっているように、空き家撤去を促すためには、命令や代執行などの強制的な手段だけではなく、場合によっては撤去するための費用を財政支援することも必要である。住宅の撤去費用は 30 坪程度の住宅では、100 万円程度かかるとされるが、この費用を負担できないために放置されているものも多いからである。

### 2.2.1 白馬村の廃屋対策事業補助金

財政支援に関する先駆的な事例としては、長野県白馬村における廃屋対策事業補助金（2006 年）がある。白馬村はリゾート地として知られるが、一方ではそのイメージを損ねる廃屋が増加し、所有者に撤去をお願いしてもなかなか進まない状況が続いていた。そこで、撤去に要する費用を一部負担する仕組みが作られた。対象物件は屋根・壁等の主要部分が崩れるなど居住の用に耐えず、崩壊の危険にさらされており、景観や周辺環境に悪影響を及ぼしている家屋で、村内の行政区が主体となって行う撤去について、行政区長に対して補助が行われる。補助金は、延床面積は 200 m<sup>2</sup>未満は上限 20 万円、200 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>未満は上限 50 万円である。

2006 年度に 2 件、2007 年度に 3 件の補助実績がある。ただこの仕組みは、撤去費用を原則的には地元の住民が負担しなければならないという点、また補助を受けられるのは小規模な物件に限られるという点で、広く廃屋の撤去を促すには限界がある。

### 2.2.2 長崎市と滑川市の老朽危険空き家対策事業

長崎市の危険老朽空き家対策事業（2006 年）は、長年使用されず適正に管理されていない危険老朽空き家について、建物と土地を長崎市に寄付または無償譲渡するという条件の下で、空き家の撤去費用の一部（最大 50 万円）を公費で負担するというものである。特に整備が必要な市街地にあるものが対象である。撤去後の土地の維持管理は地域住民（自治会等）が行う。撤去の申し込みがあったものから、周囲への悪影響や危険度などを勘案して対象が選定される。2006 年度から 2010 年度までに 22 件の撤去が行われた。

富山県滑川市の危険老朽空き家対策事業（2008 年）は、長崎市の仕組みが基本的に踏襲した内容となっている。建物と土地を市に寄付することを条件に撤去を行い、撤去後の土

地の維持管理については地域住民に委託される。撤去費用が全額公費で負担するという点で長崎市の仕組みと異なっている。2008年度から2010年度までに7件の撤去が行われた。2008年度から3ヵ年限定で行われたが、その後3年延長され2013年度まで実施されてる予定になっている。

これらの仕組みは、空き家を撤去して地域のオープンスペースとして活用していく試みとして、興味深い事例である。実施できる件数は必ずしも多くはないが、特に危険なものが撤去される効果はあると考えられる。ただ、所有者から寄付の承諾が得られなければ、事業対象とならないという点で、ハードルの高さはある。

なお、空き家の解体については、国の補助制度もある。2008年度から設けられている施策（「空き家再生等支援事業」）で、過疎地域等で目的に空き家を解体する場合、工事費の8割を補助するというものである。ただし、補助対象は、解体した後のスペースを、ポケットパーク（小さな公園）として整備したり、狭隘道路ですれ違いスペースを確保するために使うなど、居住環境の改善を目的とした公共的色彩の強いものとなる。対象地域、対象が限られるという点で使い勝手が良くなく、現状では空き家解体を促進する施策とはなり得ていない。

### 2.2.3 必要なアメとムチの組み合わせ

ここまで述べてきた撤去の際の財政支援については、条件を限定する形で実施する自治体があり、一定の効果は発揮していると考えられる。もちろん、条件を緩め、財政支援の額も多くすれば、より多くの撤去が実現できると考えられるが、財政的に限界があるため、こうした形で行われている。

今後については、自治体の財政状況は厳しい状態が続くと考えられること、また、長期的に展望すると人口減少により無居住地域が増えていくと考えられることなどを考慮すると、やはり財政支援については、特に問題が大きいと考えられる、人が多く住む市街地において危険な空き家を撤去することに集中していかざるを得ないと考えられる。財政支援は空き家撤去を促す有効な方策の一つではあるが、使える場面は今後とも限られる可能性が高い。一方、強制的な撤去策については、行政代執行を行ったとしても、費用を所有者から回収できない限り、財政負担が増すというジレンマがあるため、現実にはなかなか実行されていない。

空き家の撤去については、アメ（財政支援）とムチ（強制撤去）を組み合わせながら、特に危険であったり周囲に悪影響を与えるものが、速やかに撤去されるような仕組みを作っていくことがより必要になってくると考えられる。その点では、足立区の空き家管理条例は勧告と撤去費用の補助を組み合わせたもので注目される。また、所沢市のようにアメの施策はないものの、ムチの施策である空き家管理条例を設けただけでも、自主撤去の数が増えた事例もあり、少なくともムチの施策は用意する必要はあり、空き家の撤去を少しでもスムーズに進めない場合には、アメの政策を組み合わせるという考え方があり得る。

行政代執行については、空き家崩壊の危険が迫っているなど切迫感が非常に強い場合には、大仙市のように積極的に実施することもあり得る。

#### 2.2.4 固定資産税の住宅用地特例の問題

空き家の撤去促進策について述べてきたが、撤去にいくら財政的な支援を行ったとしても、空き家を撤去して更地にした場合、固定資産税の住宅用地特例を受けられなくなり、税負担が増すことに尻込みして、撤去に踏み切らない場合がある。住宅用地特例とは、住宅が建っている場合、課税標準が6分の1になるという特例である(200㎡以下の場合、200㎡以上の部分については3分の1)。解体費の補助を行っている足立区では、税負担増を嫌う所有者に対しては、更地にした後に駐車場として利用すれば一定の収入が得られ、税負担をカバーできることなどを示唆する場合もあるという。更地にすると税負担が増すため、空き家が朽ち果てても放っておくという問題は、解体費の補助を設けていない通常の自治体の場合、より深刻な問題となる。

この問題については、特例の適用を受けるには「居住の用に供すること」が条件となっているため、これを素直に読めば、朽ち果てる寸前で住むことのできない物件に特例を課すのは本来おかしいことになる。固定資産税は地方税であるため、自治体の判断で行うことは可能である。所有者にとっては、特例適用が受けられない廃屋になった段階で税負担が増すため、特例適用を受け続けたい人はある程度の手入れを行うインセンティブが与えられることになる。しかし税務当局にとっては、実際に行う場合、どの状態から特例を外すかの基準設定とその認定作業が必要になり、1軒ずつ調べるとなると多大な負担となる。仮にこうした作業を行ったとしても、特例のはずれた空き家の所有者から徴税できなければ、大量の徴税漏れが生じる可能性もある。

現状では税務当局にとって、認定作業が難しく、しかも自らの徴税実績を落とすような作業を進んで行うインセンティブはほとんどない状態となっている。仮に、国が特例を外す場合の住宅の状態についてガイドラインを作り、全国一律で実施するように仕向けたとしても、作業が難しいという点には変わりがない。現状で自治体が管理条例という形によって、危険な空き家の所有者にプレッシャーを与える方向の施策を講じている背景には、税負担増という形では、危険な空き家の所有者にプレッシャーを与えにくいという面も少なからずあると考えられる。

この問題については、将来的には、住宅が建っている場合と更地の場合の固定資産税の格差をなくしていくことが妥当と考えられる。特例はそもそも住宅取得促進の目的で設けられたものであるが、現在では住宅が充足しており、中古住宅を安く購入する機会も増えているという点を考えても、固定資産税の負担を特に低くするという意義は失われつつある。意義が半ば失われている上に、住宅が余り、空き家が増えている状態の中では、特例の存在が、空き家が朽ち果てても解体せず、積極的に残しておくインセンティブを与える結果となっている。

今後は、特例の廃止に向け、住宅が建っている場合と更地の場合の固定資産税の格差を段階的に縮小していくことが考えられるが、これを実施するにしても、課税標準をどのレベルに収束させるかという問題は残る。仮に更地レベルに合わせるとすると、現に特例を受けているすべての所有者が増税となる一方、特例レベルに合わせるとすると、大幅な減収となるため、行政にとっては受け入れ難いものとなる。どのレベルに合わせるかの結論もすぐに出せそうにない。

現実的にすぐにはできそうな施策としては、更地にした場合も、負担増分の納税を一定期間猶予したりすることなどが考え得る。

### 3 空き家の活用促進策

これまで空き家対策の二つの方向性のうち、第一の外部不経済をもたらす空き家の撤去の促進策について論じてきたが、次に、第二の空き家の利用促進策について述べていくことにしよう。

まだ活用可能な空き家についてその利用を促していく代表的な施策としては、空き家バンクなどの仕組みを使うことによって、空き家への地域外から新たな居住者を呼び込むことが考えられる。これは人口減少に悩む過疎地において、様々な試みが行われている。

#### 3.1 空き家バンクの活用

##### 3.1.1 空き家バンクの実態

空き家バンクとは、自治体などが地元の空き家情報や移住に関する情報をインターネット上などで公開することによって、全国から入居者や購入者を募り、地域に住民を呼び込むことによって地域活性化を図ろうとする取り組みである。

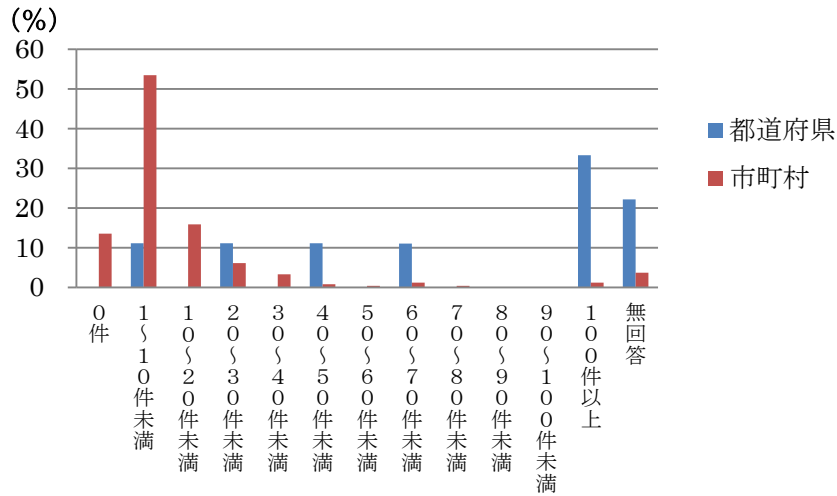
空き家バンクは各地で立ち上げられているが、その現状がどのようなものかについては、地域活性化センター（2010）によって知ることができる。

その調査結果によれば、移住・交流促進施策を実施している自治体は、市町村で 39.3%、都道府県で 87.5%に達しており、うち空き家バンクを開設している割合は、市町村では 54.4%、都道府県では 25.7%、今後実施する計画のある自治体は、市町村では 13.8%、都道府県では 5.7%となっている。空き家バンクは市町村レベルで積極的に取り入れられており、今後取り入れる予定の自治体も多い。空き家バンクの開設時期については、市町村、都道府県ともに 2005 年以降が 85.7%、66.7%と大半を占めている。

空き家バンクの実績については、物件登録件数は、市町村、都道府県とも増加傾向との回答は 2～3 割（市町村 25.3%、都道府県 22.2%）にとどまっており、横ばいとの回答が半数を占めている（市町村 49.8%、都道府県 55.6%）。そもそも空き家バンクへの物件登録数（2009 年 8 月現在）は多くなく、市町村では 1～10 件未満が 53.5%、0 件が 13.5%にも達している。都道府県ではエリアが広いと、100 件以上が 33.3%と最も多くなっている（図表 1）。

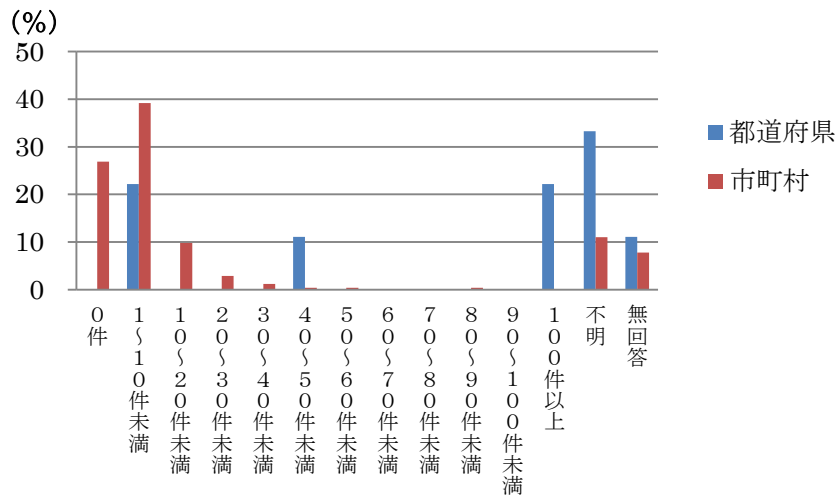
問い合わせ、相談件数については、市町村、都道府県ともに増加傾向（市町村 42.0%、都道府県 33.3%）とする回答が多いが、市町村では横ばい（42.9%）とする回答も多い。成約件数については、市町村では横ばいが 56.7%と過半を占めており、増加傾向は 15.1%にとどまっているが、都道府県では増加傾向が 33.3%を占めている。空き家バンクの開設時点からの累計成約件数は、市町村では 1～10 件未満が 39.2%、0 件が 26.9%と 10 件に満たない自治体が 7 割近くとなっている（図表 2）。

図表1 空き家バンクの登録件数



(出所) 地域活性化センター (2010)

図表2 空き家バンクの成約件数(開設以来の累計)

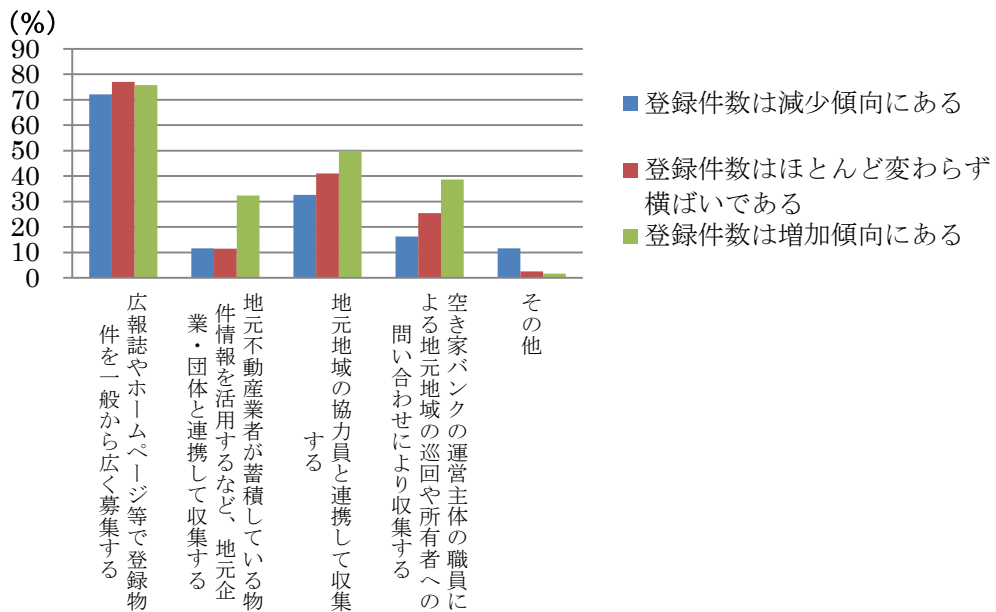


(出所) 地域活性化センター (2010)

### 3.1.2 空き家バンクの実績の違いをもたらすもの

このように空き家バンクを開設しても、登録件数も成約件数も全くないか少なく、開店休業状態のものが多いことがわかる。しかし中でも、積極的な物件収集を行っている自治体ほど、登録件数が増加傾向にあると回答する割合が高い傾向がある。物件収集の方法として、「広報誌やホームページで一般から広く募集する」と回答した自治体では、登録件数の動向に違いは見られないが、「地元不動産業者が蓄積している物件情報を活用するなど、地元企業・団体と連携して収集する」、「地元地域の協力員と連携して収集する」、「空き家バンク運営主体の職員による地元地域の巡回や所有者への問い合わせによる収集する」と回

図表3 空き家バンク運営の取り組み方とその効果



(出所) 地域活性化センター (2010)

答した自治体ではいずれも登録物件が増加傾向にあると回答した自治体が最も多くなっていた(図表3)。

また、空き家バンクの利用促進の取り組みに積極的な自治体ほど、成約件数が多い傾向があることがわかった。取り組みの実施内容について聞いた質問の17選択肢(複数回答)について、1選択肢につき1点として合計ポイントを算出し、上位(5点以上)、中位(2~5点未満)、下位(2点以下)にグループ分けして累計成約件数を見ると、10件以上とする回答の割合は、上位では42.1%、中位では25.0%、下位では10.0%とグループによって顕著な差があった。

さらに、具体的な取り組みの内容ごとに物件成約件数を見ると、累計成約件数が10件以上の自治体では、それ以外の自治体に比べ、すべての取り組みについて実施割合が高い傾向が見られた。特に累計成約件数が0の自治体と比べて、累計成約件数が10件以上の自治体の実施割合が高かったものは、「物件情報内容の充実」、「移住・交流希望者の意向・要望に沿ったお薦め物件の紹介」、「移住・交流希望者向けの現地見学会・現地案内の開催」、「空き家所有者と移住・交流希望者の面会の実施」などであった。

このように、地元に着目した情報収集が登録物件数の増加をもたらした。また、空き家バンクの利用促進について様々な取り組みを実施することが成約件数の増加につながっていることがわかる。これらを実施している自治体の空き家バンクとそうでない自治体の空き家バンクでは実績に大きな違いが出ている。

具体的な取り組み内容の活発さと行政内部の推進体制には何らかの関係はあるだろうか。

両者の関係を見ると、兼任の移住・交流促進担当職員を置いているのみの自治体に比べ、専任の移住・交流促進担当職員を置いている自治体や、選任の職員に加え専門部署を設置している自治体ほど、様々な取り組みを行っていることがわかった。特に、「お薦め物件の紹介」、「現地見学会・現地案内の開催」、「空き家所有者との面会の実施」などは体制の違いによって実施割合に大きな違いが見られた。やはり、人手をかけたきめ細かい取り組みが、空き家バンクの実績に大きく影響を与えていることがわかる。

空き家バンクの運営上の問題点としては、市町村、都道府県ともに、「地域内に空き家はあるが、賃貸等に応じない所有者もいて、登録数が少ない」（市町村 63.8%、都道府県 77.8%）、「地域内の空き家の状況を把握していないため、収集活動ができず登録数が少ない」（市町村 35.3%、都道府県 44.4%）との回答が多くなっている。

### 3.1.3 空き家を貸し出すための条件

空き家を所有していても、帰省時に利用したり物置として利用しており、また、仏壇、タンスなどの家財道具を多数残している場合も多いことから、所有者にはこれらを処分する手間とコストをかけてまで貸すことには消極的なケースが多いことは容易に想像がつく。また、賃貸に出すためには、荷物の整理のみならず、最低限の修繕が必要になるという点もハードルになっていると思われる。さらには、定期借家契約の認知度が現在でもあまり高くなく、いったん貸すと借家人の権利が強くと保護され、返還を求めることが困難になるとの賃貸借のイメージが残っていることも、空き家所有者の消極的な姿勢に関係していると考えられる。

例えば、空き家の増加に悩む島根県江津市において行われた調査（総務省自治行政局・島根県江津市（2007））によれば、所有者に対し空き家を貸し出すための条件を聞いたところ最も多かったのは「空き家の修繕費用を入居者が負担する場合」で、このほか「賃貸期間を5年や10年などに限定する場合」、「仏壇や位牌の安置場所が他に確保された場合」、「家具や荷物の保管場所が他に確保された場合」が多かった。東京都北区における調査（東京都北区（2010））では、所有者が空き家を有効活用するために必要なこととしてあげるの「リフォームに関する支援」（28.5%）が最も多かった。所有者の立場にとっては、これらの点がクリアされないとなかなか空き家を貸し出すまでの踏ん切りがつきにくいことを示している。

### 3.1.4 空き家バンクの事例

空き家バンクで成約実績が多いなど成功している事例として、島根県江津市と雲南市の事例を取り上げる。

江津市では中山間地域の空き家率が18.5%と高いことがわかったが（総務省自治行政局・島根県江津市（2007））、これを地域に人を呼び込むための資源として活用することで、地域活性化を図ることを目指している。調査によって空き家の実態が明らかになったことが、



空き家バンク事業に取り組みきっかけとなった。

江津市の仕組みは、自治体のみならず、宅地建物取引業者、NPO が連携することで、活動を行っている点に特徴がある。空き家の情報提供があった場合、空き家の家主との交渉する役割を担うのが市で、空き家の利用可能性、改修の必要性などの判断については宅建業者が行い、NPO は空き家情報の発信と窓口対応（物件紹介、現地案内など）の役割を果たしている。

成約となると、宅建業者は賃貸・売買契約を行うが、とりわけ家賃の安い賃貸物件では採算が合わないという問題がある。このため、市や NPO がそれぞれの役割を果たすことにより、宅建業者の負担を減らす体制となっている。市でこの事業に参画している宅建業者は 3 社であるが、社会貢献を重視して協力しているという。建設業を兼営している宅建業者の場合は、移住後のリフォームを請け負うケースもある。

NPO「結まーるプラス」は 2005 年に設立され、東京から江津市と 2004 年に合併した旧桜江町に移住してきたメンバーを中心に、田舎暮らしツアーなどの地域活性化活動に取り組んできた。空き家バンクの運営は市担当職員だけでは対応できないため、2005 年に結まーるプラスが事業を受託し、市とともに運営に取り組んできた。なお、本来は宅建業者でなければ物件の情報提供や紹介はできないが、結まーるプラスは国の構造改革特区における特例措置（「地域活性化のための空き家情報提供等の推進事業」）の認定を受け、情報提供や紹介を行っている。NPO が窓口対応するメリットには、メンバーに移住者もいることから、移住を考える人の立場に立ったきめ細かな対応ができる点がある。

空き家バンクが開設された 2006 年度から 2010 年度までの成約実績は 47 件（移住者 127 人）と着実に実績が上がっている。空き家を賃貸・購入した関東や関西などからの移住者が多く、年代には特に偏りはなく、地場産業である林業に職を得るなどしている。市内には、従業者の過半が移住者となっている林業事業者もあるという。なお、移住者に対する支援策として江津市は、空き家改修費用の 2 分の 1（上限 100 万円）を補助する制度を設けている。

江津市の事例は、空き家情報の収集と所有者との交渉を市が担い、NPO や宅建業者と連携することによって、情報提供や窓口対応、契約までをうまく進める体制を築いている点が、成果をあげる要因になっていると考えられる。江津市の空き家バンクのホームページは、ユーザーの登録制度は行っておらず、すべての登録物件の情報が誰でも閲覧できるようになっている。

### 3.1.5 雲南市

島根県雲南市も江津市と同様、人口減少に悩む地域であり、移住者を増やすための施策に取り組んできた。雲南市の取り組みの特徴は、定住推進員と呼ばれる担当者が、空き家の情報の収集、発信、窓口対応、定住後の相談などの一連の業務をワンストップでサービスしているという点である。2 名の担当者のうち 1 名については U ターン経験者である。

雲南市の場合は、空き家バンクに載せる情報は最小限とし、閲覧できる情報も限られている。そのような形になっているため、詳しく知りたい場合は問い合わせせざるを得ないが、問い合わせに対して定住推進員は、要望や事情などを詳しく聞き取り、適切な物件を紹介している。このように、ホームページ上の情報を限定することは、面談による直接的なコンサルティングにつながりやすい効果を生んでいる。

空き家バンクが開設された 2005 年度から 2009 年度まで 126 世帯、313 人が移住している。雲南市の場合、松江や出雲方面への通勤圏にあるため、県外からよりも、県内での移動が多い点特徴的である。契約については、江津市の例で述べたように建業業者が採算を取ることが難しいという問題があるが、雲南市の場合は、所有者と借主が直接交渉する形を取っている。定住推進員は契約書見本を用意し、注意点などをアドバイスしている。なお、雲南市の場合も、空き家改修費用の 2 分の 1（上限 50 万円）を補助する制度が設けられている。

きめ細かなワンストップサービスと、立地面で県内からの移動も多いという点で、雲南市の空き家の活用は、着実に進展してきたといえる。

## 3.2 中心市街地活性化と空き家対策

空き家の利用促進策について述べてきたが、空き家の利用促進は過疎地のみならず、都市中心部でも行われている。中心市街地の活性化を図る際に、空き家の活用が行われる場合がそれに当たる。

ただ、中心市街地が衰退する主な理由は、商店街の衰退であると考えられるため、空き家の利用促進策が講じられる場合でも、メインの施策というよりは、施策の脇役として位置づけられている場合が多い。以下では、中心市街地活性化策の中で、空き家の利用促進がどのような形で行われているかについて見よう。

### 3.2.1 まちづくり三法の制定と改正

中心市街地の空洞化問題は 1980 年代から指摘されてきたが、これに対処するため、1998 年に「まちづくり三法」が制定された。すなわち、①中心市街地活性化法の制定によって、中心市街地活性化計画の策定による市街地整備（ハード＝市町村が担当）と商店街振興（ソフト＝民間のまちづくり組織（TMO : Town Management Organization が担当）の連携を打ち出し、②従来の大店法に代わる大店立地法の制定により、大型店出店を原則自由化する一方で、③都市計画法の改正によって、市町村が土地利用規制（ゾーニング）を定められるようにし、これによって大型店の立地調整を目指すこととした。

しかしながら、基本計画に実効性が伴わなかったことや TMO の力不足、都市計画法では規制が緩く大型店を規制できなかったなどの理由により、まちづくり三法では中心市街地の衰退に歯止めをかけることができなかった。そこで三法が見直され、単に大型店を規制

するだけではなく、これまでの拡散型の都市構造をコンパクトに集約し、歩いて暮らせる街づくりを目指すこととなった。2006年の中心市街地活性化法の改正により、中心市街地への居住の推進（街なか居住）、中心市街地の整備や大型店の出展促進を図るとともに、国が中心市街地活性化推進本部を設置し、中心市街地活性化基本計画が認定された地域について集中して支援する体制を敷いた。TMOは発展的に改組し、商工会議所や事業者なども加わる中心市街地活性化協議会を新設した。また、都市計画法の改正では、大型店の立地規制を強化した。

### 3.2.2 コンパクトシティ化と郊外からの撤退

このように新たな施策体系の下では、コンパクトシティ化が重視されたが、ここで市街地の拡散状況について簡単に見ておく。高度成長期以降、人口増加により郊外への拡散は着実に進んできた。DID(人口集中地区:人口密度が4千人/平方km以上の地区が隣接し、その地区全体の人口が5千人以上の地区)の変化を見ると、1970~2005年に面積は2倍となったが、人口密度は低下傾向を辿ってきた。これは、中心市街地の人口減少と郊外の人口増加が生じる中、DIDが広く薄く拡大してきたことを示している。

このように郊外に拡散したDIDは、人口増加時代から人口減少時代になると、様々な不都合を生じさせることになる。中心市街地、郊外を問わず空き家が増え、人口減少が著しい地域においてはコミュニティの維持が難しくなること、インフラの維持・更新を行っていく上では、人口が減っている地域においても行政コストをかけなければならず非効率になることなどである。こうした不都合をなくすためには、中心市街地を活性化させ、街なか居住を増やすとともに、郊外からの人口移動も促すなどして、市街地を戦略的に縮小していくことが必要になる。コンパクトシティのイメージは論者によって異なるが、車を使わなくても徒歩や公共交通機関で日常生活が送れるイメージで、これは高齢者にとっても優しい街となる。

中心市街地活性のために講じられる施策としては、①商業施設の整備など商店街の活性化、②居住人口回復のための公共賃貸住宅整備、住宅取得や家賃の補助、オフィスビルの住宅へのコンバージョン、③公共交通機関の整備、④公共施設の中心市街地への移転などである。郊外からの撤退については、現に郊外に住んでいる人を強制的に移動させるわけにはいかないため、新規開発の抑制や発生した空き家や空き地の適正な管理を行うなどして、少しずつ中心市街地に誘導していくことが考えられる。

### 3.2.3 山口市の中心市街地活性化基本計画

具体的な中心市街地活性化策であるが、まちづくり三法の改正後、最初に中心市街地活性化基本計画が認定されたのは富山市と青森市だった(2007年2月)。その後、現在まで104の自治体による107の基本計画が認定を受けている(2011年6月現在)。基本計画には、中心市街地の活性化度合いの目安となる数値目標(通行量、居住人口、販売額、空き

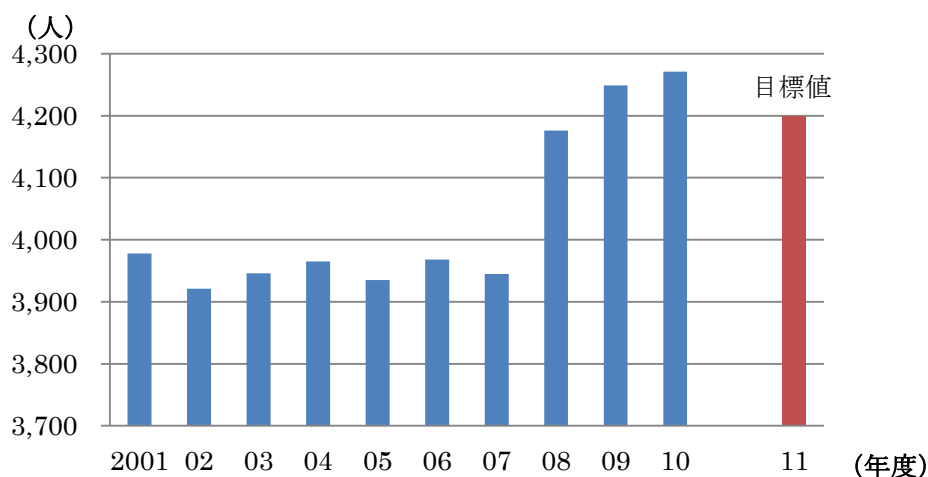
店舗、公共交通機関利用など)が掲げられ、自治体自らがその進捗状況についてフォローアップを行うとともに、国のチェックを受けている。

山口市も2007年5月に中心市街地活性化基本計画の認定を受け、中心市街地の活性化に取り組んでおり、目標指標としては、①商店街通行量、②小売業年間商品販売額、③居住人口を掲げている。①、②については、商業施設の開発などにより、にぎわいを取り戻すことで目標達成を目指している。

③について実施しているのは、借り上げ型の市営住宅の整備と、高齢者の街なか居住の支援の二つである。前者は、市営住宅の供給について民間が建設したものを市が借り上げることで、市が直接建設するよりも低コストで供給し、居住者を増やすことを目指している。后者は、空き家を活用した賃貸住宅を確保し、その情報を空き家バンクで発信することなどを目指しており、空き家の活用は、基本計画の中ではこの部分に位置づけられている。高齢者に生活基盤がより整備されている街なかに住居してもらうことで、自立した生活が送れるようになることを意図している、

借り上げ型市営住宅については、2008と2010年度に1棟ずつ(計65戸)整備しており、その入居率は高く(2010年度末に103人が居住)、居住人口の増加に寄与した。これとは別に、この間に民間による分譲マンションの開発が進んだこともあり、2010年度の居住人口は4,271人と、2011年度における目標4,200人を超える居住人口を達成した(図表4)。基準値は2006年度に3,968人であったが、それと比較すると200人以上居住人口が増加した計算になる。

図表4 山口市(中心市街地)の居住人口



(出所) 山口市「認定中心市街地活性化計画のフォローアップに関する報告」2011年4月

### 3.2.4 難しい空き家の活用

一方、高齢者の街なか居住の支援については、はかばかしい成果はあがっていない。空き家バンクが開設されたのは、基本計画策定に先立つ 2005 年度であり、当初は中心市街地の物件のみを対象としていたが、その後市全域に広げた。空き家バンクの運営は、NPO 法人山口まちづくりセンターが担っている。

しかし、山口市の場合、空き家バンクへの登録物件は少なく、成約件数は 2 件に過ぎず（2009 年 5 月末時点）、しかも住宅ではなく店舗としての活用だった（山本・中園（2009）による）。運営主体が行政ではなく民間であるため、信頼性の点で難点があり情報が集まりにくいことなどが、活動が停滞している一因となっている。

このように現状では、山口市は居住人口増加の目標は達成したものの、借り上げ型市営住宅と民間の分譲マンション開発によるところが大きく、空き家の活用はほとんど貢献していない。

このほか居住人口の増加策としては、2010 年度からは市の事業として、中心市街地転入者に対して補助金を交付している。①住宅の新築または購入について借入金の 3%（最高 100 万円）を補助、②住宅のリフォームについて工事費の 20%（最高 100 万円）を補助、③賃貸住宅への転入について家賃の 10 カ月分（最高 10 万円）を補助するというもので、予算の範囲内で支給される。2010 年度は計 10 件の補助を行い、2011 年度も継続した。こうした施策は、空き家を購入、賃貸した場合にも支給されることになるため、空き家の利用促進策ともなっている。空き家を購入することまでは難しいが、賃貸住宅の空き家については、こうした施策の効果はゼロではないと思われる。

### 3.2.5 山口市と萩市の空き家バンクの違い

山口市の空き家バンクは成果が上がっていないが、これに対し隣接する萩市では、やはり空き家バンクを開設しているが、こちらの方は比較的うまく機能している（萩市は中心市街地活性化基本計画を策定しているわけではないが、空き家バンクなどの施策は講じている）。

萩市の場合、受け皿の民間組織がなかったため、行政主導で運営しているが、行政の発信力を生かし様々な媒体を用いて募集を行うことで、空き家の登録が増加する効果を生んでいる。空き家バンクには、情報が寄せられて登録された物件のほか、市内の宅建業者の管理物件が合わせて掲載されている。2009 年 3 月末までの空き家バンク登録件数は 46 件（うち中心市街地に立地するもの 9 件）、宅建業者の管理物件は貸家、売家、アパート・マンションなど 78 件（うち中心市街地に立地する空き家 12 件）であった。空き家バンク登録物件のうち、成約件数は 23 件であった（以上、山本・中園（2009）による）。

これは萩市における空き家の数 77 件（2004～2005 年にかけて行われた調査、中園他（2007））に比べると、小さな数字ではない。萩市の事例は、山口市も空き家バンクの運営を改善すれば、より実績が上がる可能性を示している。先に述べた空き家バンクの事例で、

江津市では行政と NPO がうまく役割分担をしていた。

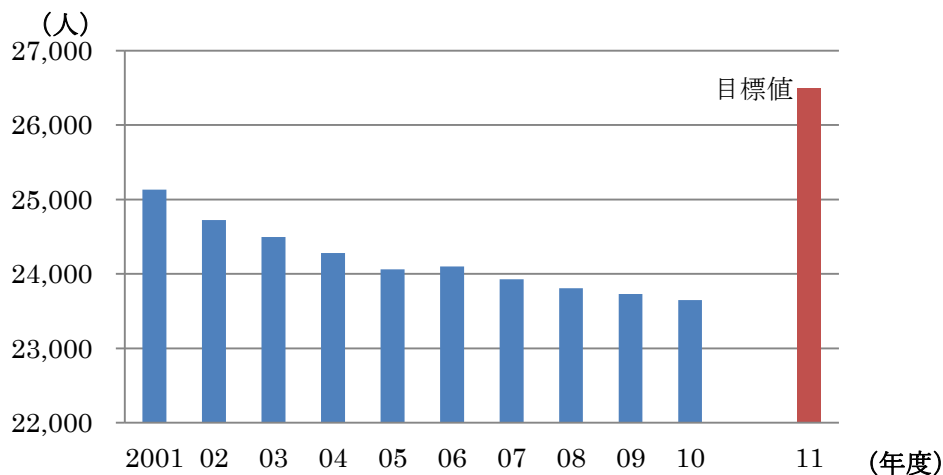
### 3.2.6 家賃補助は一定の成果

中心市街地活性化策の中での空き家の活用については、他の事例でも必ずしもうまくいっているわけではない。基本計画認定第 1 号となった富山市の場合は、街なか居住推進策として、住宅取得について借入金 の 3 % (最高 50 万円) を補助、賃貸住宅への転入について家賃補助 1 万円 / 月 (3 年間) を補助、建築事業者向けに共同住宅の建設一戸あたり 100 万円 (最高 5,000 万円) を補助などの施策を講じており、これについては 2010 年までに計 392 件 (774 戸) の補助を行い、一定の成果はあった。一方、郊外に住む高齢者を中心市街地に誘導する一方、空いた持ち家を子育て層などに転貸する施策については、実績はゼロだった。

なお、富山市の中心市街の居住人口については、基本計画の実施以来減少幅は縮小してきているものの、なお増加には転じておらず 2010 年度時点で、2011 年度の目標値 (2 万 6,500 人) に約 2,800 人足りない状況となっている (図表 5)。転入人口は増えているものの、高齢化により自然減が多い状態が続いているためである。

中心市街地活性化策の中における空き家の利用促進は、家賃補助は一定の成果を上げていると考えられるが、それ以外の施策は未だ十分機能していないというのが現状と考えられる。

図表 5 富山市 (中心市街地) の居住人口



(出所) 富山市「富山市中心市街地活性化基本計画 (第 1 期) 事後評価 (中間報告)」2011 年 8 月

### 3.3 ニュータウン再生と空き家対策

#### 3.3.1 余剰スペースの活用

中心市街地活性化策の中で空き家対策がどのように位置づけられているかを見てきたが、同じく街づくりにおいて直面する課題の中で空き家対策を考えている事例として、ニュータウンの再生があげられる。高度成長期に多数造成されたニュータウンの空き家は増えており、今後建物の老朽化と居住者の高齢化が進む中で、問題はより深刻化していくと考えられる。

ニュータウンの再生を考える場合には、単に空き家を埋めるのみならず、街全体の活気をどのように取り戻していくか、プラン策定と実行などエリア全体のマネジメント体制をどのように構築していくかなど乗り越えなければならない課題は多い。

全体のプランの中で、空き家増加にどのように対応していくかが課題となるが、人口が先行きも増えないとすれば、公共賃貸住宅については、建て替えを行う場合には建物を集約し、キャパシティを縮小していくことが考えられる。建物を集約すれば、オープンスペースが増したり、デイサービスなど新たな施設を整備するスペースが生まれる。一方、建て替えず改修を行う場合は、全体の戸数を減らして、余剰となったスペースを有効に活用することが考えられる。あるいは、上層階を除去するなどしてキャパシティを減らすことも考えられる（減築）。これらは、空き家を直接的に活用するものではないが、建て替えや改修によってキャパシティを減らすもので、広い意味での空き家対策といえる。

ここでは、改修する場合に提案されている様々なバリエーションについて紹介しておこう。UR がひばりが丘団地（東京都東久留米市、1960 年管理開始）と向ヶ丘団地（堺市、1960 年管理開始）で行っている団地のストック再生の実証実験は興味深い。向ヶ丘団地の事例（2010 年 5 月竣工）では、①上層階の 2 層を減築する、②最上階を一部減築し共用のルーフテラスにする、③水平（隣り合った）2 戸を 1 戸とする、④上下の 2 戸を 1 戸とする（メゾネット化）などの試みが行われた。これらのうち、②、④は、エレベーターが設置されておらず生活に不便な団地の魅力をアップさせるものとしても注目される。

#### 3.3.2 団地転入者への家賃補助

団地に新たな住民を呼び込む施策としては家賃補助がある。例えば、大分市は郊外型団地（一戸建て）である富士見が丘団地に移り住む子育て層に対し、家賃を補助する社会実験を 2011 年に開始した。10 世帯の枠に対し 114 世帯の応募があり、対象世帯は抽選によって選ばれた。月額家賃の 3 分の 2（上限 4 万円）が補助される。

3 分の 2 という家賃補助の多さから多数の応募があったと考えられるが、家賃補助は中心市街地でもそうであったように、居住者の呼び込みという点で効果的といえそうである。富士見が丘団地は高度成長期に造成された団地で、人口の流出や空き家の増加などの課題に直面していた。

### 3.4 住宅地整備における空き家スペースの活用

#### 3.4.1 隣家の敷地と合わせた活用パターン

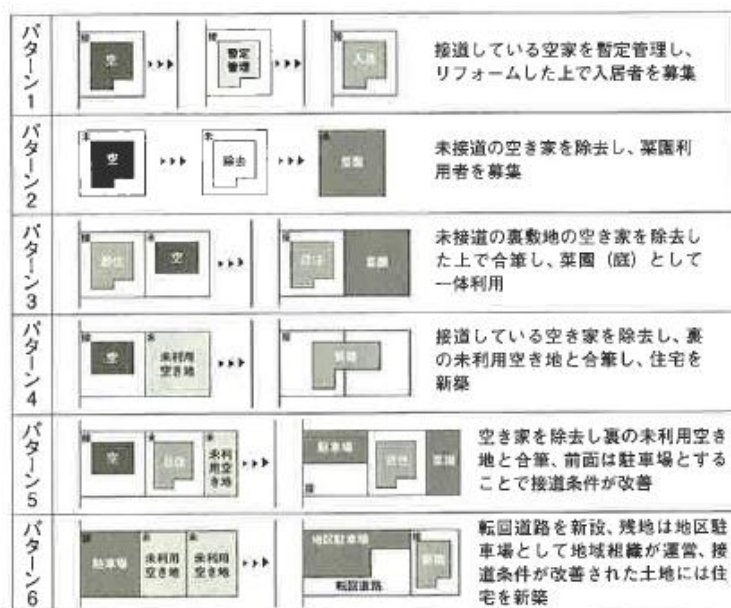
空き家の利用促進策として最後に、空き家のあったスペースを活用して住宅地整備を図る手法について紹介しよう。相続した空き家の処分に困った際、従来から隣家に売却するのは一つの手といわれてきた。一般に売り出す土地としては魅力が低い場合でも、隣家にとっては自宅の敷地を拡張できる点で魅力があると考えられるからである。

独立行政法人建築研究所は、高度成長期に斜面に開発された住宅地を例に取り（北九州枝光地区）、このような住宅地では道路基盤が脆弱で、接道条件も悪いため、空き家が増加していることから、それを活用して住環境を改善する方策について提案している（岩田（2009））。

空き家の活用パターンは1から6までである（図表6）。3から4までは隣接する敷地の所有者が、合筆して敷地を拡張するというパターンである。6は接道条件を改善し、道路奥に住宅を建築した上、残りのスペースを地域で活用するものである。空き家を活用することで居住条件の改善を図れるよう、空き家の情報を一元的に管理し、利用手法を提案する役割を担う地元組織を作ることを提言している。このような組織があれば、空き家は放置されることなく、居住条件の改善につなげる形で利用されると考えられる。

隣地を買い増す際の支援策としては、大震災後という特殊な状況下ではあったが、かつて神戸市で「隣地買い増し宅地規模拡大支援利子補給制度」が設けられたことがある（1997～2000年度、100㎡未満の被災宅地が対象）。

図表6 空き家スペースの活用パターン



（出所）岩田（2009）



## 4 海外における事例

ここまで日本で講じられている（あるいは提案されている）空き家対策について述べてきたが、欧米においては、人口が激減する中で、空き家の撤去を含め、都市規模を大幅に縮小する施策が講じられた事例がある。産業衰退に伴う人口激減に直面したアメリカのヤングスタウン、東西ドイツ統一に伴い旧西ドイツへの人口流出などによって人口が激減した旧東ドイツのライプチヒ、ライネフェルデなどがこうした事例としてよく知られている。これらの事例は、状況がより一層悪化した場合に、どのような策が必要になるかについて考える上で興味深いものとなっている。以下では、これらの事例について紹介しておく。

### 4.1 ヤングスタウン

ヤングスタウンは米中西部のオハイオ州の北東に位置する、かつて鉄鋼業で栄えた都市である。20世紀初めにはクリーブランドやピッツバーグとともに鉄鋼生産の中心地として栄え、人口は全盛期には17万人近くに達した。しかし、1970年代には、日本など他国との競争が激化したことにより鉄鋼業は衰退に向かい、人口はピーク時から半減し2000年には8万2千人となった。

ヤングスタウンは、地理的にはクリーブランドとピッツバーグの中間に位置するが、これら三つの都市を含む五大湖南部の地域は、ラストベルト（錆びついた工業地帯）と呼ばれる。かつては工業地帯として栄えたが、国際競争に対応するため、メキシコなどに工場が移されていったことにより、錆びついた工場が残されたことによる。

産業の著しい衰退と人口激減によりヤングスタウンは空き家や空き地が目立つようになった。しかし、そうした中でも都市規模の縮小に合わせた新たな街づくりにはなかなか踏み切れず、長い間、人口が増加することを前提とした都市計画となっていた。

このままでは街は荒れ果てる一方になるとの危機感から、問題意識を共有した市民やNPO、行政職員が集まり、2001年に新しい都市計画作りが開始された。新しい計画は「ヤングスタウン2010」として2005年に策定され、これにより、今後は都市規模の拡大は求めず、8万人の人口規模を前提とした縮小都市政策（Shrinking City Policy）がとられることになった。

新しい計画では、過剰となっているインフラを縮小し、工場跡地や空き地を緑地化するなどして、都市規模の適正化が図られることとなった。混在した土地利用は整理し、住宅用地は30%、商業用地は16%縮小することとされた。また、新たにインダストリアル・グリーン（緑に富んだ産業向けの用地）というゾーニングを設け、都市型の新産業を誘致・育成することとされた。さらに中心部については、ゾーニングが商業用途から混合用途に変更された。これにより、中心部に残る歴史的建築物について、オフィスや住宅へコンバージョンすることなどが可能になった。

ヤングスタウンは2010では、市内で3,300戸程度の住宅が過剰になっていると試算され、

空き家の解体が積極的に行われることになった。その手続きは以下のとおりである（前根・中山・清水（2010a）による）。まず対象となる物件があると、所有者に修理ないし解体する必要がある旨通知をし、30日間の猶予を置いても返答がないか修理されなかった場合には市が解体する。解体費用は所有者に請求され、支払いがない場合は、土地は市の所有となる。ただ、支払わず市の所有になるケースでは、所有者の今後の信用にも関わるため、所有者が市に譲渡する道もある。こうした手続きにより、これまでに1,000件以上が解体された（2005～2009年の解体件数は1,289件、かかった費用は379万ドル）。市の所有となった土地の利用方法については市のランドバンクが判断する。なお、固定資産税の支払いを2年間滞納したケースでは、取り壊さなくてもランドバンクの所有になる。

ランドバンクとは、アメリカにおいて州や郡、市などの単位で設けられている組織で、固定資産税を支払えなくなった人の物件を優先的に取得する権利を持ち、行政が所有することで土地利用をコントロールする役割を果たしている。取得した物件を再利用しない場合は、解体して緑地などに転換されることになる。

ヤングスタウンの取り組みは現在までに着実に進められているものの、ヤングスタウン2010で描いたような街に近づくにはなお時間がかかりそうである。土地利用の再編には時間がかかる上、新産業の誘致や育成も簡単ではないからである。また、ヤングスタウンは財政が厳しいため固定資産税も下げにくいなど、近郊都市との競争上、不利な面もある。実際、人口は2010年で6万7千人と2000年時点より減少しており、ヤングスタウン2010で想定された8万人規模を下回る状況となっている。

このようにヤングスタウンが最終的にどのような姿になるかは見通せない状況にあるが、人口が激減し、街の荒廃が著しく進んだ場合には、空き家を公費で積極的に解体するという選択肢もあることは、今後の日本にとっても参考になる。ただ、解体によって新しい街づくりがスムーズに進み、街自体の価値が上がって人口減少にも歯止めがかかるという好循環が期待できない限り、なかなか公費による積極的な空き家解体にまで踏み込むことは難しいかもしれない。現にヤングスタウンでも、今の段階では縮小都市政策が明確な成果を出しているとは言い難い。

## 4.2 ライプチヒ

ライプチヒは、東部ドイツのザクセン州にあり、旧東ドイツではベルリンに次ぐ第2の都市である。帝政時代から栄え、人口が最も多かったのは1930年代であったが（約71万人）、その後減少し1989年の人口は約53万人にまで減っていた。東西ドイツ統一後はさらに減少し1989～98年の10年間で約10万人減少した。ピーク時から4割減少した計算になる。統一後の人口減少の要因としては、自然減（約2.5万人）、西ドイツ地域への流出（約2.5万人）、郊外への転出（約5万人）の三つがあげられる。

人口減少に伴う空き家の増加など都市の荒廃に対処するため、2000年に新たな都市計画が打ち出された。2000年時点では、市内の住宅の20%にあたる6万戸の空き家があった。

計画では 2010 年までに住宅戸数を 3 万戸減少させることとした。空き家問題が特に深刻であったのは、19 世紀末から 20 世紀初めに高密度で建設された旧市街地（グリュンダーツァイトと呼ばれる）や社会主義時代に建設された団地（新市街地）であった。

東西ドイツ統一後の 10 年間の人口減少の半分は郊外への移転であったため、ライプチヒに人口を呼び戻すためには、中心市街地である旧市街地を改造してその魅力を高めることが必要になる。使用に耐えない空き家については解体して緑地やオープンスペースにする施策がとられた。解体・減築する場合は、1 m<sup>2</sup>あたり 60 ユーロの補助金が支給される。これはほぼ解体費用を賄える金額である。

この補助金は「東部ドイツ都市改造プログラム」（2002 年開始）という旧東ドイツを対象としたもので、旧東ドイツで発生している 100 万戸以上の空き家に対処するため、住宅の取り壊し・減築などに対し補助金を支給するものである（2002～2009 年の予算は 25 億ユーロ、35 万戸の空き家解体を想定）。対象は、自治体が提案した計画を審査するコンペによって選ばれ、350 以上の自治体が 800 以上の政策で参加した。補助金は連邦と州が分担して負担する。

このほか注目すべき点は、所有者が次の土地利用の予定がない場合でも、空き家のまま放置せず解体するインセンティブを与え、その土地が公共目的で利用される仕組みを設けたことである。具体的には、市と所有者が協定を結び、10 年程度の間、緑地などとして使う代わりに、固定資産税を免除するというものである。協定終了後は、所有者は建物を建設することができる。このように空き家の撤去を進めるとともに、利用可能な住宅は改修を進めるなど、都心居住の新たな場づくりも進められた。

一方、社会主義時代の団地については老朽化して設備が劣悪な上、居住者の高齢化も進み、空き家率が高く、ライプチヒに限らずその改善が統一後の課題の一つとされていた。ライプチヒでは、例えば大規模団地が建つグリユナウ地区では空き家率が 2000 年時点で 16%に達していた。空き家率が高い地域の団地は、棟単位で取り壊すか、建物の一部を減築する措置がとられた。東ドイツの団地は、コンクリートパネルを組み立てるプレハブ住宅であるため、減築することは容易である。棟数を減らすことで団地内のオープンスペースが増え、また残された団地については改修を行うことで、居住環境の改善を図った。団地の所有者は市住宅供給公社や住宅組合となっているため、取り壊しや減築の意思決定は容易であり、費用は前述の補助金が活用されている。

こうした一連の施策により、空き家が解体されるとともに住宅の新設が抑制され、ライプチヒの空き家率は 2004 年には 16%にまで低下した。また、前述の協定は 2004 年までに 150 件以上締結された。ライプチヒの人口は 1999 年に隣接自治体と合併して 6 万人増えて以降は微増傾向で推移している。郊外への転出に歯止めかかり、旧市街地の人口も回復に向かった。現在の人口は約 52 万人である。

ライプチヒの市街地の事例は、中心市街地に人口を呼び込む施策として興味深い。空き家の撤去を公費で賄えた点については、東西ドイツ統一後、疲弊した旧東ドイツの都市再

生を図る目的で実現できたという特殊な事情によるものであるが、その効果はライブチヒの場合大きかったといえる。また、独自の協定を設けて、緑を増やし街の魅力を高める施策については、日本でも現在の空き家管理条例よりもさらに踏み込む場合には、こうした方法も考えられるという点で興味深い。団地の事例は、老朽化し空き家率が高まった団地について、取り壊しや減築を行うことで再生を図るという旧東ドイツの団地で共通した取り組みであるが、より大規模に行われた事例としてライネフェルデの事例がある。

### 4.3 ライネフェルデ

ライネフェルデはドイツ中部のチューリンゲン州にあり、旧西ドイツとの国境近くに位置する都市で、現在はライネフェルデ・ヴォルビス市の一部である。1960年代初めまでは人口約2,500人の小さな街であったが、社会主義時代の政府の政策により欧州で最大規模の繊維コンビナートが建設され、工業都市へと変貌した。これに伴い、コンクリートの団地が大量に建設された(1961年建築開始)。東西ドイツ統一前の人口は約1万6,500人であったが、統一後は繊維産業が衰退して大量の失業者が発生、職を求めて旧西ドイツに人口が流出した。団地には1980年代末には1万4,000人が住んでいたが、やがて団地の空き家率は25%以上に上昇し、市全体の空き家率も20%に達した。

このままでは街が成り立たなくなると、1994年に当時のラインハルト市長は、市主導で団地修復に乗り出すことを決断した。著名な都市計画家のヘルマン・シュトレープ氏を招き、1996年からコンペによって団地再生の計画を選定した。これにより、人口規模に合わせて団地の規模を縮小するとともに、建て替えではなく改修を重視する考え方の下、団地再生を図ることとなった。

社会主義時代の団地は長い住棟が連なって建設されているのが特徴であるが、一部の棟を取り壊し空いた空間を庭園としたり、200メートルもの住棟を小さく分断し小規模ないくつかの住棟に造り替えるなどして空間を創出した。また、中層の住棟の上階部分を減築し平屋のオフィスや集会所に転用するなど低層化も行った。さらに、住戸のメゾネットタイプへの改造、古いバルコニー部分を部屋の床面積として取り込んだ上で新たなバルコニーを設置するなど、住宅の広さや質の向上を図った。

こうした結果、かつてはわずか4種類しかなかった間取りは60種類以上となった。また、社会主義時代は、コンクリートの四角い箱を並べただけの味気ない団地であったが、様々なタイプの建物と豊かなオープンスペースが出現し、建物の外壁も様々に塗り分けられるなどして、かつてとは様相を一変した。

このプロジェクトは2010年に完了し、その間、1,600戸が取り壊され、2,002戸が完全リニューアル、878戸が部分リニューアル、40戸が新築された。団地の規模が縮小されたことにより、団地の人口は1980年代末の約1万4,000人から2006年には約5,700人となった((キール、ツビッケルト(2009)による)。資金は、東部ドイツ都市改造プログラムなど各種の補助金を活用し、約1億4,000万ユーロが投じられた。

団地の改修を進めるとともに、工業団地の整備も並行して進めた。団地を改修し魅力あるものとするれば、企業の誘致も行いやすくなるとの目論見が当たり、自動車部品や家具、運送会社などが進出してきた。この結果、4千人程度の雇用が創出された。

このようにしてライネフェルデは団地再生と雇用創出を図り、町の活気を取り戻すことに成功した。減築で団地の規模を縮小するという取り組みは、日本でも前述のようにいくつかの団地で実証実験が行われているが、これはライネフェルデなどの事例も当然念頭に置いている。ただ、日本の団地については、鉄筋コンクリートであるため、構造上、建物の一部を減築することがプレハブ工法に比べて難しいこと、また、賃貸ではなく分譲タイプの団地の場合は、取り壊しや減築について区分所有者の合意を得ることが難しいことなどの問題があり、すぐに団地再生の手法として適用できるというわけではない。

## 5 今後の空き家対策の方向性

空き家対策について二つの方向性に分けて述べてきたが、空き家撤去の促進については、今後も自治体の事情に応じ、アメとムチを組み合わせた施策を講じていく必要がある。空き家撤去の際の財政支援に関しては、国による過疎地域等における補助制度もあったが、対象地域が限られていたため、効果は限定的だった。国土交通省はこの仕組みを2013年度には対象地域を全国に拡大することを検討しているが、補助対象が、従来どおり、公共的色彩の強いものに限られるとすれば、撤去を大きく促進する効果を持つかどうかは疑問である。

また、空き家が朽ち果てた状態になっても、そのまま残しておく大きなインセンティブとなっているのは、更地にした場合、固定資産税の住宅用地特例を受けられなくなることであり、この問題を解決できなければ、補助があったとしても撤去に踏み切れない可能性が高い。将来的には更地の場合と住宅がある場合の格差を縮小していくことが望ましいと考えられるが、当面は更地にした場合、固定資産税の増額分の納税を一定期間猶予することも検討に値する。このほか、この問題については、ライプチヒの事例にあったように、一定期間、緑地などオープンスペースとして活用する代わりに、その期間は固定資産税を免除するやり方も考えられる。

欧米の事例にあったような、公費による空き家撤去（ヤングスタウンでは解体費用を支払えない場合土地を没収）については、不動産の所有権が強い、現在の日本で適用できるとは考えられない。しかし今後、空き家が相当数増えた地域で自主的な撤去が期待できない場合、それでも街をゴーストタウンにさせず存続させていきたいと考えるようなケースには、強制撤去が必要とされる場合も出てくるかもしれない。今後の人口減少により、都市によってはヤングスタウンやライプチヒのように人口が半分になるような場合も出てくると考えられるが、そうした時に現実味が増すかもしれない施策である。

空き家利用の促進策については、空き家バンクは単に設置しただけでは効果が薄いため、登録物件を増やすためには空き家所有者との交渉も含めた物件の掘り起こし、また、登録物件に対する問い合わせがあった場合のきめ細かな対応など、運営面が重要になる。

中心市街地活性化やニュータウン再生の一環として行われている空き家対策については、今のところはかばかしい成果は上がっていないが、この二つについては、より根本的には人口増加時代にこれまで拡張してきた市街地を、人口減少時代には縮小していく「コンパクトシティ化」と連動した形で進めていく必要がある。インフラ整備の持続可能性の観点から、今後の都市計画の中で、人口減少時代にも残し再生させていく市街地とそうでない市街地の峻別を進めていき、その中で活用すべき空き家があれば、それに重点的に取り組んでいく方向性が必要になっていく可能性が高い。

欧米の事例にあったような、団地の取り壊し・減築による積極的な再生については、現在の日本で適用するには、ドイツのように公費で資金調達できないという問題のほか、分

譲タイプの場合、区分所有者の合意の問題がある（現状では解体の場合、区分所有者の全員の同意が必要）。賃貸タイプの場合は、住宅供給公社や UR などに資金力があれば再生できる可能性はあるが、日本では民間賃貸住宅が供給過剰になっている中、公的主体が今後とも賃貸住宅を供給し続けていく必要があるのかという問題もある。ニュータウンなどの団地で再生可能なものは限られると考えられる。

空き家となった隣地取得を促進して、居住環境の改善につなげる手法は、建て込んでいる地域で、空き家が急増している場合には、検討に値すると考えられる。

なお、本稿では触れなかったが、空き家対策には、空き家となった住宅の現状を維持するため、定期的な通風や通水、清掃、除草などの空き家管理を徹底させるという方向性もある。空き家となってもそのまま放置されることなく、適切な管理が維持できれば、外部不経済の問題を発生させにくくなるからである。民間では、空き家の増加に目を付け、最近では空き家管理代行ビジネスも登場している。施策の方向性としては、これら業者のビジネスを支援したり、消費者が信頼できる業者を選べるような施策を講じていくことも考えられる。

以上述べてきたように、空き家対策には様々なものがあり、それぞれの施策には課題があるが、その課題を克服しながらも、少しでも前に進めていかなければますます空き家問題は深刻化する。自治体による積極的な取り組みとともに、国によるサポートが今後さらに必要になってくると考えられる。

## 参考文献

- 岩田司 (2009) 「人口減少社会における地域が主体的に行う居住地の維持、管理、整備方法」  
平成 20 年度建築研究所講演会テキスト、3 月
- 上田裕文 (2008) 「ドイツにおける団地再生の取り組み—ライネフェルデの事例—」『ランドスケープ研究』Vol.71 No.4
- 姥浦道生 (2009) 「人口・世帯減少・高齢化社会への都市計画的対応に関する実証的研究」  
科学研究費補助金研究成果報告書、4 月
- 大木健一 (2010) 「コンパクトシティをどう考えるか」『Urban Study』Vol.50
- 大阪市立大学都市研究プラザ (2009) 『USR GCOE DOCUMENT 4 都市再生と創造性』
- 勝岡裕貴・岡部明子 (2008) 「欧州縮小都市における都市再生戦略—ドイツ Leipzig 市の取り組みを中心に—」『日本建築学会大会学術講演梗概集 (中国)』9 月
- ヴォルフガング・キール、ゲアハルト・ツビッケルト、ウルリケ・シュテューグリッヒ、イリス・ロイター (澤田清二・川村和久訳) (2009) 『ライネフェルデの奇跡—まちと団地はいかによみがえったか—』水曜社
- 北村喜宣・前田広子・吉原治幸・進藤久・塚本竜太郎 (2012) 『まちづくり資料シリーズ 28 「地方分権」巻 12 空き家等の適正管理条例』地域科学研究会
- 倉持裕彌・水上啓吾 「人口減少社会における空き家・空き家に関する考察—鳥取県および米国の事例を中心に—」『TRC レポート』No.35
- 国土交通省国土計画局 (2007) 「平成 18 年度諸外国の国土政策分析調査 (その 4) —ドイツの国土政策事情—」3 月
- 鈴木克彦 (2012) 「ストック活用による空間価値創出の技術と将来性—UR 向ヶ丘第一団地ストック再生実証実験の成果と検証から—」『生産と技術』第 64 巻第 1 号
- 総務省自治行政局・島根県江津市 (2007) 「都市と農山漁村の新たな共生・対流システムモデル 調査報告書—空き家活用による農山村滞在と定住を促進するためのシステム構築事業—」3 月
- 平修久 (2008) 「ライプチヒにおける都市再生について」『聖学院大学論叢』第 20 巻第 1 号
- 田村夏美 (2010) 「NPO 法人結ま—るプラスの取り組み—一定住促進を背景に、『NPO 法人』『市』『建築業者』それぞれの持ち味を生かした空き家活用のシステムを構築—」『住宅』第 59 巻第 1 号
- 地域活性化センター (2010) 「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進調査研究報告書」  
3 月
- 東京都北区 (2011) 「空家実態調査報告書」3 月
- 富山市 (2011) 「富山市中心市街地活性化基本計画 (第 1 期) 事後評価 (中間報告)」8 月
- 中園真人・繁永真司・村上和司・山本幸子・鶴心治 (2007) 「地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性—定期借家方式による民家再生システムに関する



- る研究—』『日本建築学会計画系論文集』第 618 号
- 中西規之 (2007) 「ドイツにおける人口動態への対応について」『都市とガバナンス』第 8 号
- 長野県観光地景観対策研究会 (2009) 「長野県の観光地における廃屋対策の検討について 報告書」 1 月
- 名塚昭 (2010) 「地方分権時代の政策法務 第 3 回 身近な問題とどう向き合うのか—空き家・廃屋対策—」『アカデミア』vol.92
- 日本住宅総合センター (2009) 「空き家再生等による地域活性化への取り組みと課題」『調査研究レポート』No.08294
- 日本住宅総合センター (2011) 「空家の地域特性と空家長期化要因に関する分析—平成 21 年度空家実態調査 (国土交通省) 結果を踏まえて—」『調査研究レポート』No.09301
- 内閣府地域活性化推進室 (2011) 「中心市街地の活性化に向けて—58 の基本計画の状況報告—」 6 月
- ウタ・ホーン (2007) 「ドイツにおける衰退都市・地域への取り組み：戦略、手法、プロジェクト」『IBS Annual Report 研究活動報告 2006』 3 月
- 前根美穂・中山徹・清水陽子 (2010a) 「アメリカにおける空き家対策事業に関する研究—ミシガン州フリント市・オハイオ州ヤングスタウン市について—」『日本都市計画学会都市計画報告集』No.9
- 前根美穂・中山徹・清水陽子 (2010b) 「ランドバンクを活用した都市政策に関する研究—アメリカ ジェネシー郡を対象として—」『日本建築学会大会学術講演梗概集 (北陸)』 9 月
- 矢作弘 (2008) 「米国中西部の旧製鉄都市ヤングスタウン—縮小都市政策先頭を走る—」『地域開発』通巻 522 号
- 矢作弘 (2009) 『「都市縮小」の時代』角川書店
- 矢部拓也 (2010) 「何が再生されたのか?—エリアマネジメントからみた、北川フロム氏の芸術による中山間村再生と長浜・高松・ヤングスタウンでの地域再生の比較—」『地域社会学会年報』第 22 集
- 山本幸子・中園真人 (2009) 「山口市における『高齢者街なか居住支援事業』の創設と取り組み」『山口大学工学部研究報告』Vol.60 No.1
- 横内律子 (2006) 「まちづくり三法の見直し—中心市街地の活性化に向けて—」『調査と情報』第 513 号
- 米山秀隆 (2012) 「空き家率の将来展望と空き家対策」富士通総研『研究レポート』No.392
- The City of Youngstown (2005) “Youngstown 2010 Citywide Plan”

## 研究レポート一覧

No.403	自治体の空き家対策と海外における対応事例	米山 秀隆 (2013年4月)
No.402	医療サービス利用頻度と医療費の負担感について 高齢者の所得と医療需要、負担感に関するシミュレーション	河野 敏鑑 (2013年4月)
No.401	グリーン経済と水問題対応への企業戦略	生田 孝史 (2013年3月)
No.400	電子行政における外字問題の解決に向けて ー人間とコンピュータの関係から外字問題を考えるー	榎並 利博 (2013年2月)
No.399	中国の国有企業改革と競争力	金 堅敏 (2013年1月)
No.398	チャイナリスクの再認識 ー日本企業の対中投資戦略への提言ー	柯 隆 (2012年12月)
No.397	インド進出企業の事例研究から得られる示唆	長島 直樹 (2012年10月)
No.396	再生可能エネルギー拡大の課題 ーFITを中心とした日独比較分析ー	梶山 恵司 (2012年9月)
No.395	Living Lab(リビングラボ) ーユーザー・市民との共創に向けてー	西尾 好司 (2012年9月)
No.394	ドイツから学ぶ、3.11後の日本の電力政策 ー脱原発、再生可能エネルギー、電力自由化ー	高橋 洋 (2012年6月)
No.393	韓国企業の競争力と残された課題	金 堅敏 (2012年5月)
No.392	空き家率の将来展望と空き家対策	米山 秀隆 (2012年5月)
No.391	円高と競争力、空洞化の関係の再考	米山 秀隆 (2012年5月)
No.390	ソーシャルメディアに表明される声の偏り	長島 直樹 (2012年5月)
No.389	超高齢未来に向けたジェロントロジー(老年学) ー「働く」に焦点をあててー	河野 敏鑑 (2012年4月) 倉重佳代子
No.388	日本企業のグローバルITガバナンス	倉重佳代子 (2012年4月)
No.387	高まる中国のイノベーション能力と残された課題	金 堅敏 (2012年3月)
No.386	BOP市場開拓のための戦略的CSR	生田 孝史 (2012年3月)
No.385	地域経済を活性化させるための新たな地域情報化モデル ー地域経済活性化5段階モデルと有効なIT活用に関する研究ー	榎並 利博 (2012年2月)
No.384	組織間の共同研究活動における地理的近接性の意味 ー特許データを用いた実証分析ー	齊藤有希子 (2012年2月)
No.383	企業集積の効果 ーマイクロ立地データを用いた実証分析ー	齊藤有希子 (2012年2月)
No.382	BOPビジネスの戦略的展開	金 堅敏 (2012年1月)
No.381	日米におけるスマートフォンの利用実態とビジネスモデル	田中 辰雄 (2012年1月) 浜屋 敏
No.380	「エネルギー基本計画」見直しの論点 ー日独エネルギー戦略の違いー	梶山 恵司 (2011年11月)
No.379	ロイヤルティとコミットメント ー百貨店顧客の評価に基づく実証分析からー	長島 直樹 (2011年10月)

<http://jp.fujitsu.com/group/fri/report/research/>

研究レポートは上記URLからも検索できます



**富士通総研 経済研究所**

〒105-0022 東京都港区海岸1丁目16番1号 (ニューピア竹芝サウスタワー)  
TEL.03-5401-8392 FAX.03-5401-8438  
URL <http://jp.fujitsu.com/group/fri/>