

**わが国の歴史的町並み
における「空き家バンク」
の現状と可能性**

宇高雄志

**兵庫県立大学
環境人間学部准教授**



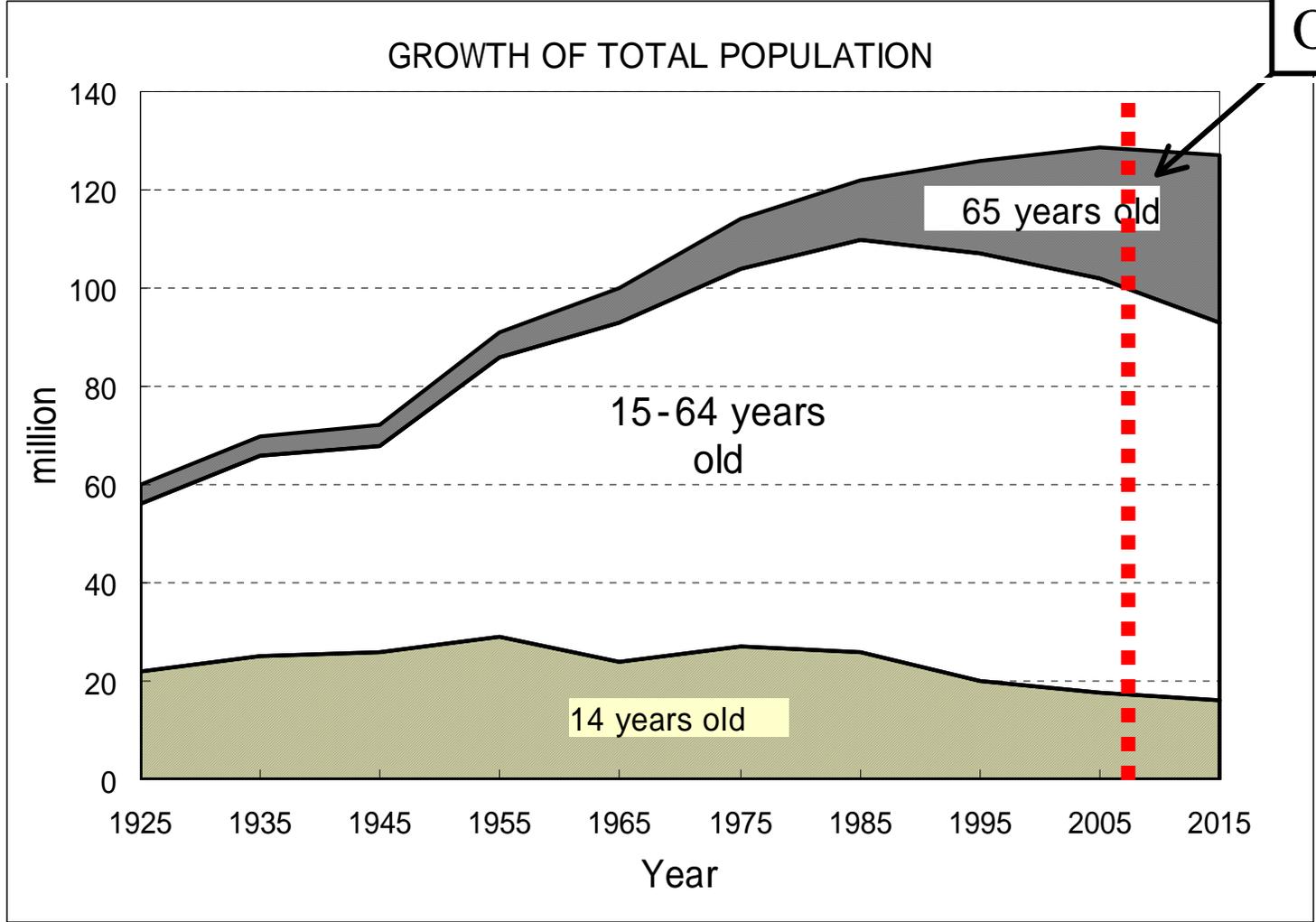


町並み保存地区に
おける空き家問題

広義の「空き家」
を視野において

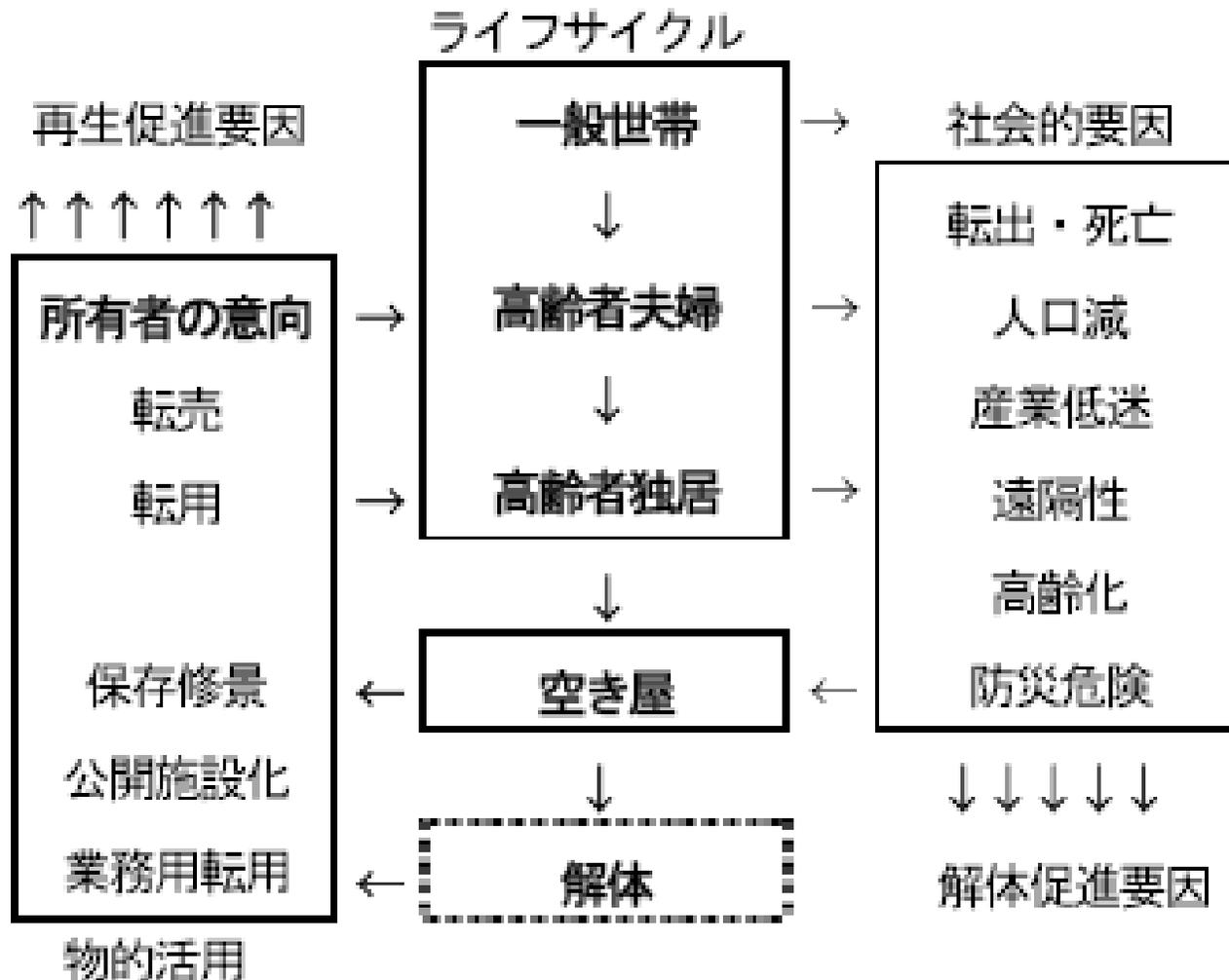
少子高齢化：深刻さの度合いと地域格差

65 Yrs Old & Over



Data : Population Census of Japan

図1 歴史的市街地における空き屋発生のモデル





歴史的市街地における空き家

広島県尾道の場合



立ち消えの危機再び

豊前2市が協力訴え



豊前市と久留米市の水害被害状況。水が田畑を覆い、一部の建物も浸水している。

三原に初の農業外企業

本業農業 生産調整を説明



三原市に初の農業外企業が誕生した。本業は農業で、生産調整を説明している。

ちゅうくち

ちゅうくちの状況に関する記事の冒頭部分。

ちゅうくちの状況に関する記事の続き部分。

空き家を「空き家バンク」で貸す



登録数増加へ 特典望む声も

空き家バンクの登録数が増加している。特典を望む声も聞かれる。

バンクの現状

空き家バンクの現状に関する記事の冒頭部分。



空き家バンクの現状に関する記事の続き部分。

空き家バンク

空き家バンクに関する記事の冒頭部分。

空き家バンクに関する記事の続き部分。

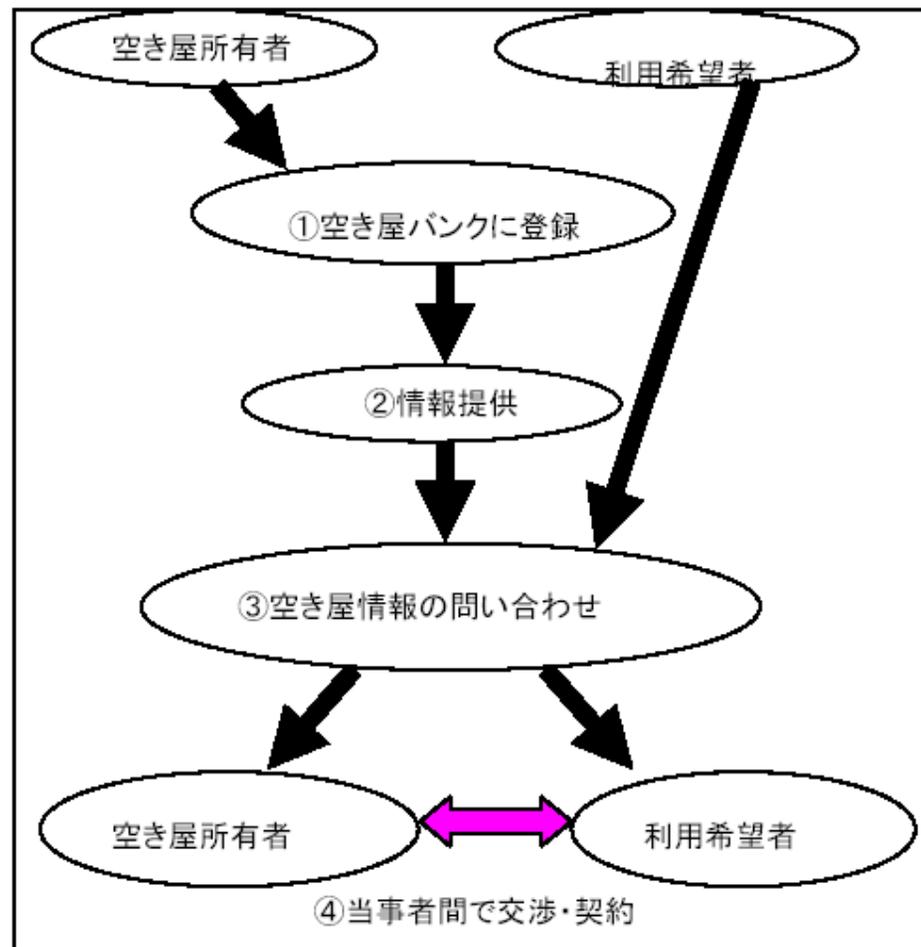
空き家バンクに関する記事の続き部分。

空き家バンクに関する記事の続き部分。

空き家バンクに関する記事の続き部分。



「空き家バンク」 の現状と課題



図表 9 尾道市の空き屋バンク制度 (尾道市空家活用情報システム実施要領より作成)

● 宅地建物取引業法

● (無免許事業等の禁止)

● 第12条 第3条第1項の免許を受けない者は、宅地建物取引業を営んではならない。

● 2 第3条第1項の免許を受けない者は、宅地建物取引業を営む旨の表示をし、又は宅地建物取引業を営む目的をもつて、広告をしてはならない。

● (適用の除外)

● 第78条 この法律の規定は、国及び地方公共団体には、適用しない。

● 2 第33条の2及び第37条の2から第43条までの規定は、宅地建物取引業者相互間の取引については、適用しない。

構造改革特別区における規制緩和策

竹原市重要伝統的建造物群保存地区の例
特例措置等を活用した特区の認定

空き家対策として、NPO法人等による
空き家情報提供等を行う

イベント等を実施し、定住人口の増加
及び地域資源を活用したツーリズムによる
活性化に取り組む

事業の実施状況

- ・ N P O 法人では、本特区計画の認定（平成17年3月）後、国の伝統的建造物群保存地区内の空き家1戸を賃借したが、改修が必要であるため転貸は行っていない。
- ・ 同法人では、地区内に約30戸の空き家があることを把握しているが、下水道が整備されておらず、また、いずれも大規模な改修が必要な状態であり、現在のところ、居住できるものはないことから、空き家情報の提供は行っていないとしている。

特区指定による空き家対策の課題

この特例措置においては、空き家のあっせん・仲介ができない

NPO法人等ではなく、地方公共団体が実施主体となるのが適当

現行制度で本特例措置と同程度の政策効果を得られる

NPO法人等が、空き家を賃借・転賃する場合の資金力に対する不安がある

空き家として入居できる物件がない



まとめ

空き家バンクの可能性：
うまくいく条件とは？

制度実施目的分類

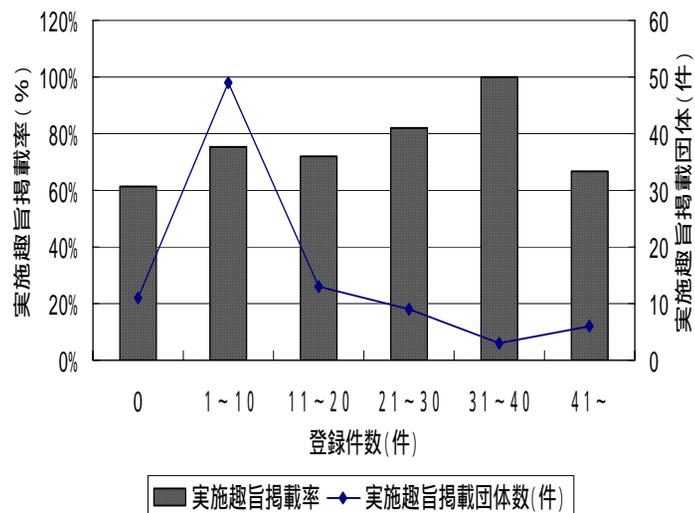
目的分類	分類番号	数(件)
移住・定住対策		66
住宅斡旋		10
田舎暮らし・地域活性対策		33
空地・空き家(防犯・防災)対策		24
文化財保存		2
文化振興		1
合計		136

事業主体担当分類

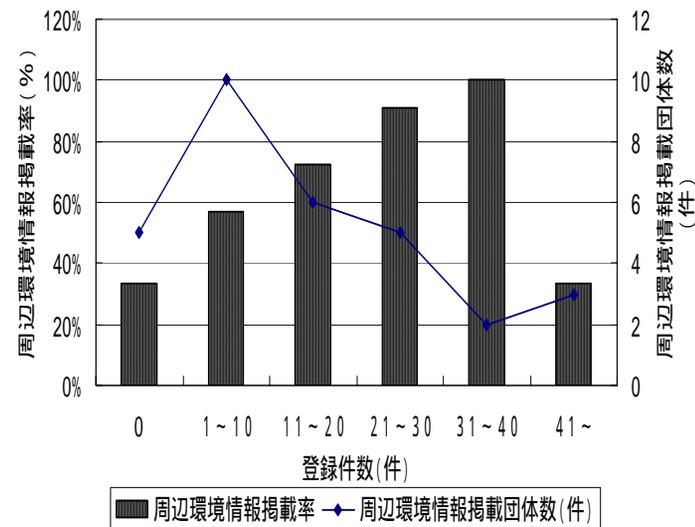
担当分類	分類番号	数(団体)
不明	A	3
総務企画・政策課系	B	68
建設・住宅課系	C	20
地域・都市計画課系	D	14
町民・市民課系	E	3
産業課系	F	7
観光課	G	3
定住・制度専用課	H	2
その他の課	I	2
NPO法人等	J	14
合計		136

空き家対策事業の設置目的と担当部局
地域住宅計画推進協議会「空家住宅情報」より

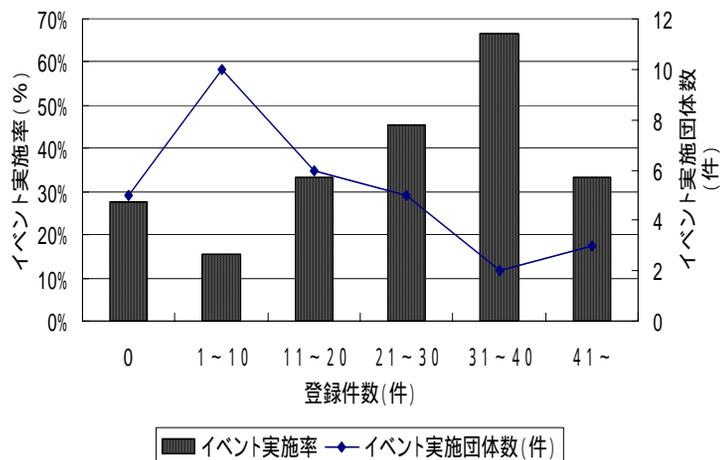
実施趣旨掲載率



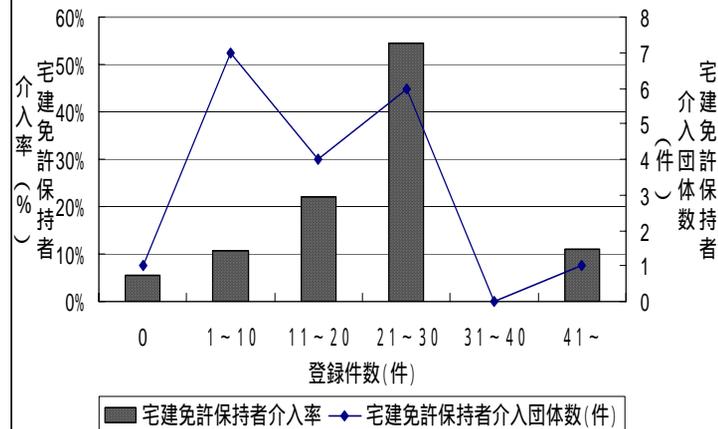
周辺環境情報掲載率



イベント実施率



宅建免許保持者介入率



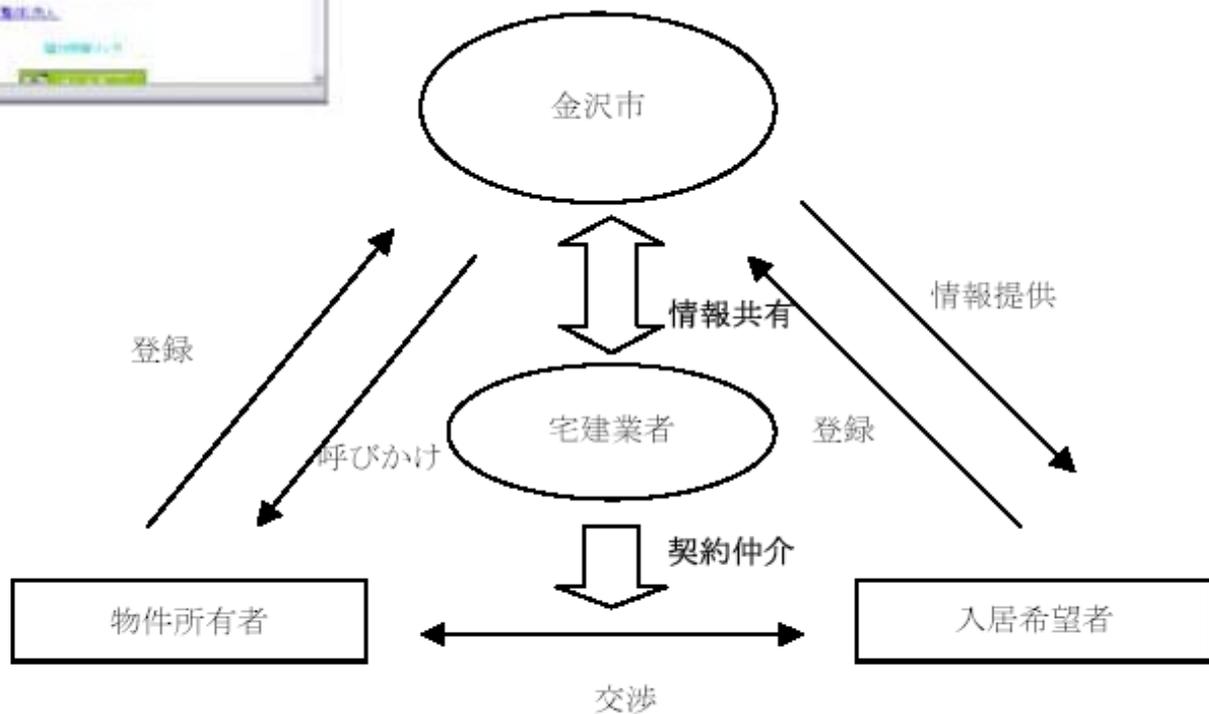


図 7 かなざわ定住推進ネットワーク（事務局金沢市）の体制

寢床のウナギもびっくり?



「町家バブル」出店続々

京都府の繁華街で町家の賃貸料が急騰している。町家の需要が伸び、人気が出ている。町家の賃貸料が急騰している。町家の需要が伸び、人気が出ている。町家の賃貸料が急騰している。町家の需要が伸び、人気が出ている。

京都の繁華街

不動産会社によると、町家の賃貸料が急騰している。町家の需要が伸び、人気が出ている。町家の賃貸料が急騰している。町家の需要が伸び、人気が出ている。町家の賃貸料が急騰している。町家の需要が伸び、人気が出ている。

賃料、1年で2倍も

賃料が1年で2倍も上がった。町家の需要が伸び、人気が出ている。町家の賃貸料が急騰している。町家の需要が伸び、人気が出ている。町家の賃貸料が急騰している。町家の需要が伸び、人気が出ている。

証券化し投資募る

町家の賃貸料が急騰している。町家の需要が伸び、人気が出ている。町家の賃貸料が急騰している。町家の需要が伸び、人気が出ている。町家の賃貸料が急騰している。町家の需要が伸び、人気が出ている。

古屋付土地から「京町屋」付土地へ
団塊世代の行方？
商業者の変質
町屋をめぐる「モノ」と「ヒト」の関係？

試論：うまくいく空き家バンクの条件

地域に根ざすこと：「町」にひかれて「客」は来る
全国ネットの有効性？

宅地建物取引業法：契約、トラブル回避に不可欠
建築士の役割：耐震、安全判断、改修アドバイス
行政、公的機関の役割：信用付与
「定住政策」としての位置づけ
新旧住民間の緩衝的役割としての市民

コスト軽減の努力、インセンティブの見極め
速報性、情報更新性：インターネットをもちいた提供