

北陸地方における空き家対策の推進に向けた 取り組みについて

金森 美響¹・肥田野 正秀²

^{1,2}建政部 都市・住宅整備課 (〒950-8801 新潟市中央区美咲町1丁目1番1号)

全国的に空き家は増加しており、北陸地方でも同様に概ね増加傾向にある。北陸地方の現状として、豪雪地域における木造空き家の他、1970年代に賑わった温泉街やスキー場周辺の宿泊施設が廃業となり、現在大規模空き建築物となっている例が多い。このような空き家、空き建築物は、管理不全により倒壊し、周辺住民や道路に悪影響を及ぼす恐れもあることから、早急な対策が求められている。本報では北陸地方の自治体における、支援制度を活用した空き家対策について報告する。

キーワード 空き家、改正空家法、空き家利活用

1. はじめに

近年人口減少が加速化している中で、空き家も全国的に増加しており、その中でも管理の行き届いていない空き家については周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている。総務省の住宅・土地統計調査によれば、全国の空き家の総数はこの20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加しているほか、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(使用目的のない空き家)」(386万戸)がこの20年で約1.8倍に増加している。さらに、「使用目的のない空き家」の中では、「一戸建(木造)」(268万戸)が最も多い状況となっている(図-1、図-2参照)。

北陸管内においても、図-3に示すように空き家率が約1.3倍の増加傾向を示している。また、この20年で約72,000戸(1年では約3,600戸)増え、全国平均を上回って空き家の増加が進んでいる様子を読み取ることができる。

2. 改正空家法の概要

前述したように、空き家の数は全国的に増加し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を与えている中で、空き家対策を推進するため、平成27年には倒壊の危険等がある「特定空家等」へ対応する「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」が施行、令和5年には、特定空家等の除却等の促進に加え、特定空

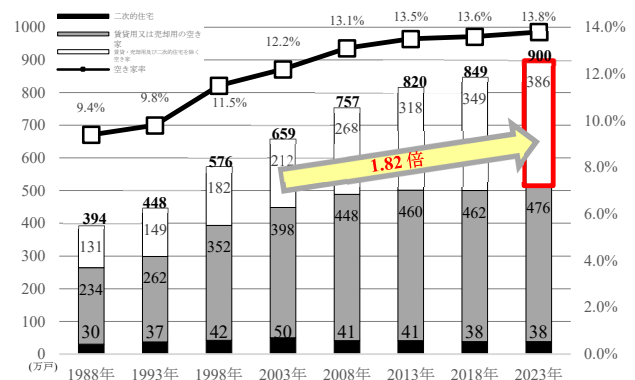


図-1 住宅・土地統計調査 全国空き家総数¹⁾

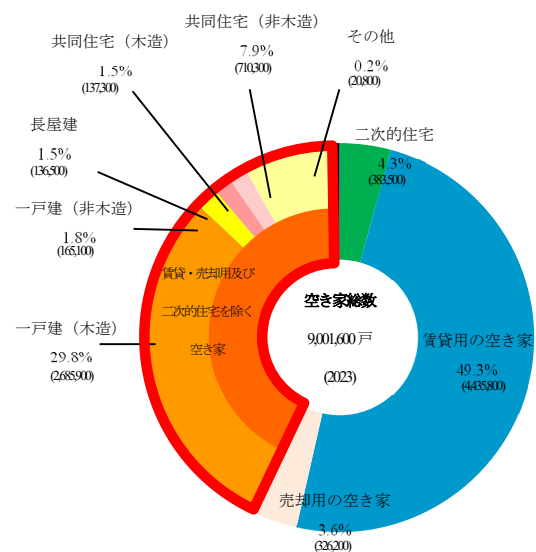


図-2 住宅及び世帯に関する基本集計²⁾

家等になる前から空き家等の「活用拡大」や「管理の確保」を図る改正空家法が施行されている。

空き家等の活用拡大（空家等活用促進区域）については、市区町村が、重点的に空き家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として対策計画に定め、区域内で建築基準法の規制の合理化等を措置することが可能となっている。

また、空き家等の管理の確保については、市区町村が、管理不全空家等の所有者等に対し、管理指針に即した指導の上、勧告することが可能となったほか、特定空家等の所有者等に対する助言・指導、勧告、命令や、代執行（所有者不明時の略式代執行、緊急時の緊急代執行を含む。）も可能となっている。さらに、所有者等の相談対応等に応じるNPO・一般社団法人等を、市区町村が空家等管理活用支援法人として指定することが可能となったほか、市区町村から、本人の同意を得た所有者等の情報を支援法人に提供することも可能となり、空き家対策に必要な行政側のツールが拡充されている。

3. 北陸管内における空き家対策取り組み事例

(1) 改正空家法の施行状況

中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空き家等が集まると、当該地域の本来の機能を低下させる恐れがある。また、古い空き家等を活用する上で、建築基準法等の規制が支障となっているケースもある。これらを背景に、改正空家法では、市区町村が重点的に空き家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空き家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能となった。

また、所有者が空き家の活用や管理について相談等できる環境が十分になく、多くの市区町村で人員等の不足により、所有者への働きかけ等が十分にできていない現状もあったことから、今般の空家法改正により、市区町村で、空き家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定し、当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行うことができるようになった。

以下に、促進区域、支援法人の指定状況及び緊急代執行について、改正空家法の施行状況を述べる。

a) 空家等活用促進区域の指定状況（令和7年5月時点）

全国では区域指定数は4に留まり、北陸管内の指定はない状況である。

b) 空家等管理活用支援法人の指定状況（令和7年5月時点）

全国では計65市町村で98団体が指定されており、そのうち北陸管内では4法人（新潟県2、富山県2）が指定されている。

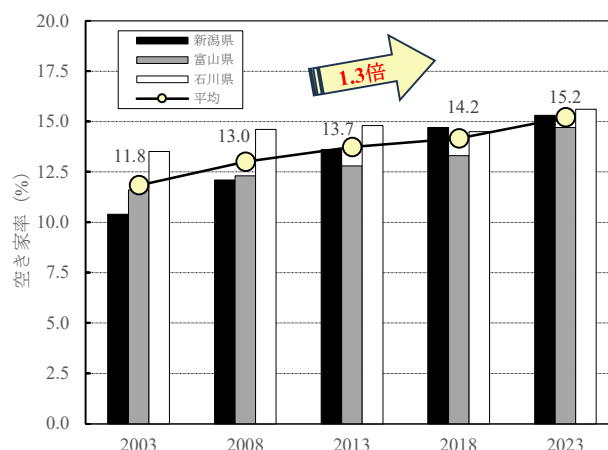


図-3 北陸管内における空き家の推移



除却前



除却後

写真-1 新潟県小千谷市 代執行状況



除却前



除却後

写真-2 新潟県十日町市 略式代執行



除却前



除却後

写真-3 富山県富山市 略式代執行



除却前



除却後

写真-4 石川県加賀市 除却



写真-5 石川県加賀市 跡地整備事例



写真-6 新潟県長岡市 活用事例[移住・定住：リフォーム]

c) 緊急代執行（令和6年12月時点）

全国7自治体で計7件、緊急代執行が実施されている。北陸管内では、新潟県小千谷市で緊急代執行が行われており、代執行前は、写真-1に示すように建物が劣化し、敷地前面道路の通行人、近隣住家に被害を及ぼす危険性が高かった。また、所有者及び相続人も不在であったため、代執行が実施されている。

(2) 各地域の取り組み

新潟県、富山県、石川県内の市町村において実施された空き家の除却や活用事例について紹介する。

a) 除却

写真-2は、新潟県十日町市において、略式代執行により個人住宅が除却された事例である。令和2年に所有者が死亡し、相続人全員の相続放棄が受理され、令和5年に特定空家と認定し、周辺住民に影響が出ていたことから略式代執行により除却された。また、国の支援制度により、全体事業費に対して1/2の補助を市町村へ行っている。

写真-3は、富山県富山市において、略式代執行により個人住宅が除却された事例である。写真のとおり、道路に向かって草木が繁茂し、通行に支障をきたしていたほか、倒壊の危険性も高かったため、特定空家と認定され略式代執行により除却された。

写真-4、写真-5は、石川県加賀市において、廃業旅館を除却し、跡地を公園として整備した事例である。当地区は加賀温泉郷として三温泉を有する観光地であるが、多くの廃業旅館が長期間放置され、温泉街としての景観も阻害されていた。写真-4は、平成22年に廃業した山代温泉「旧松籟荘」であり、外壁材が剥離・落下していたほか、ガラス戸やドア錠の破損し、不審者が侵入可能となっていたことも問題となっていた。さらに、付近に小

学校の通学路もあり、歩行者に危害を及ぼす恐れも高かったことから、市で建物を取得し、除却を行った。また、解体費や跡地整備費も相当程度要したため、国の支援制度を活用し、全体事業費に対して2/5の国費補助を行った。なお、国費を充当する場合は、跡地利用の要件として「公共・公益施設用地等の地域活性化に資するよう計画的な利用に供されることが必要」とされているため、写真-5のように、跡地に公園施設が整備されている。公園施設の整備に当たっては、市による設計・整備・維持管理ではなく、民間企業のアイデアやノウハウ、資本を活用した整備・管理運営を一体的に行う公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した整備が行われている。

写真-2から写真-5も含め、北陸管内における空き家には、以下のような特徴が見られる。

- ・空き家に道路、通路、民家が隣接し、積雪、地震等により倒壊した場合、通行や第三者に被害を及ぼす危険性がある。さらに、家屋の部材や植物等が隣地や道路等へ突き出し、周辺住民や通行に支障をきたしている。
- ・相続人が不在となっている又は相続放棄されている空き家や、1970年代に賑わった温泉街やスキー場周辺の宿泊施設が廃業となり、現在は管理不全な大規模空き建築物となっている事例が多く見られる。

b) 活用

新潟県長岡市では、増加する空き家の有効活用の促進とU・Iターン者等のスムーズな移住・定住を図るため、市外からの移住者を対象にリフォーム費用の一部を補助しており、写真-6のように、壁、天井等がリフォームされている。

富山県富山市においては、空き家を障害者就労継続支援B型施設へと改修して活用する民間事業者に対して、市がその改修費用の一部を補助しており、写真-7のように、改修されている。

写真-8は、石川県小松市において、個人が所有してい

た空き家を、地域コミュニティ施設として改修した事例である。写真-8のように、子ども食堂や学生ボランティア活動のミーティングルームなど、人と人とをつなぐ地域の活動・交流拠点であるほか、古民家の魅力を伝える施設としても運営されている。

なお、国の支援制度として、空き家住宅等を地域活性化の用に供する施設に活用する場合に全体事業費に対して1/3の補助を市町村へ行っている。

c) その他

北陸管内では、毎年「空き家セミナー」を実施している自治体もある。セミナーの中では、講演やパネルディスカッションによる意識啓発のほか、空き家の所有者や今後空き家を相続する人等が抱えるそれぞれの悩みを、専門家が聞く機会が設けられている。また、多くの自治体では、空き家相談会を設け、対応方法や空き家利活用方法・事例等についても紹介している。



写真-7 富山県富山市 活用事例[障害者就労継続支援B型施設]

4. おわりに

昨今、短時間で急速に積雪し、道路交通等へ甚大な被害を与えているとの報道を目にする機会も増えている。当然ながら、管理が不十分な空き家においても影響は出ており、写真-9のように、管理不全状態が進行した空き家が積雪により倒壊し、道路や隣地に危険を及ぼした事例も生じている。写真-9の事例では、市町村が緊急的に安全措置をとり対応したが、冬季に倒壊した空き家への対応は北陸管内での重要な課題となっている。

現状、国土交通省の支援内容では、市町村が行う緊急安全措置には国費の充当はできない。しかし積雪で空き家が倒壊してしまえば早急な除却作業と財源の確保が必要になるため、今後積雪地域の実情を鑑みて支援内容の拡充が求められると考える。

また、冬季以外の平時から空き家対策を進め、冬季に備えることも重要であるため、管内の自治体で空き家対策が十分に進められるよう、地域の実情に応じて、先進事例の横展開を図る等進めてまいりたい。



写真-8 石川県小松市 活用事例[地域コミュニティ施設]



写真-9 空き家積雪による倒壊

謝辞： 論文作成にあたり次年度予算要望資料作成等繁忙期中、写真、情報を快く提供して頂いた北陸管内自治体におかれましてはここに深く感謝の意を表します。

参考文献

- 1) 総務省：住宅・土地統計調査 都道府県別結果
- 2) 総務省：令和5年住宅・土地統計調査住宅及び世帯に関する基本集計