

群馬県内の市町村による空き家対策と 農協系統の取組み

主事研究員 多田忠義

〔要 旨〕

群馬県内に存在する別荘、賃貸・売却用以外の住宅空き家であるその他空き家の戸数は増加しており、住宅数に占めるその他空き家の割合は2013年時点で6.2%と、5.3%である全国に近い水準である。空き家対策を進める群馬県内の一部の市町村は、独自の空き家対策条例制定や補助事業の実施で先行していたが、空家等対策の推進に関する特別措置法が15年に施行されて以降、多くの市町村は、空家等対策計画の策定や空家等対策協議会の設置、補助事業等の対策を講じている。

群馬県内の農協系統2団体は、不動産事業を通じて空き家発生の抑制や空き家の適切な管理に貢献している。このうち1つの農協では、町が実施する空き家の利活用の取組みを支援し、移住定住者の獲得にもつながっている。

空き家対策にかかる法整備や補助事業等の各種施策が進展し、農協系統が空き家対策に関与することを期待する自治体も存在する。そこで、農協系統は、①空き家の観点で既存事業を位置づけること、②自治体との情報交換体制を構築すること、③空き家対策に関与できるよう自治体の要件を満たすこと、の3点を検討すべきである。

目 次

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| 1 本稿の目的と調査方法 | (4) 下仁田町 |
| 2 群馬県の空き家をめぐる現状と対策 | 4 農協系統の取組み |
| (1) 群馬県の空き家数と空き家の破損・腐朽状態 | (1) JA甘楽富岡 |
| (2) 群馬県の市町村による空き家対策状況 | (2) ジェイエイハウスサービス(株) |
| 3 市町村の空き家対策事例 | 5 空き家問題に関与するうえでの検討事項 |
| (1) 前橋市 | (1) 空き家の観点で既存事業を位置づけること |
| (2) 高崎市 | (2) 自治体との情報交換体制を構築すること |
| (3) 富岡市 | (3) 空き家対策に関与できるよう自治体の要件を満たすこと |

1 本稿の目的と調査方法

空き家は都市・農村を問わず存在し、その数は年々増加している。管理の行き届かない不動産を放置することで、地域の景観が劣化するだけでなく、治安の悪化や害虫の発生、台風や豪雪による破損、倒壊等により、近隣や周囲を通過する人びとに被害をもたらす可能性もあるため、不動産の所有者はもちろんのこと、地域としてこの課題に対峙し、検討を進めたり、対策を講じたりする必要がある。

実際、これまで一部の自治体は、先行して独自に空き家対策へ乗り出してきており、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という）が2015年5月に完全施行される直前の15年4月1日時点で、1,741自治体のおおよそ3割に相当する431の市区町村で空き家対策にかかる条例を施行済みであった（西山（2016））。また、16年に閣議決定された住生活基本計画は、空き家の増加抑制にかかる初めての数値目標を掲げ、政府が空き家増加の抑制を重視していることがわかる。こうした流れを受け、農協系統でも空き家対策に乗り出す動きが散見されるが、担い手確保や農協改革等で諸課題が山積するなか、地域課題の一つである空き家問題に農協がどう向き合っているか、事例を掘り下げ、共有することに意義があると考えられる。

そこで本稿は、富岡市、甘楽町、下仁田町、南牧村を事業区域とする「JA甘楽富岡

と、前橋市に本店を置く全農群馬県本部の子会社「ジェイエイハウスサービス（株）」の事例報告を目的とする。これに先立ち、これらの取組みが展開する地域条件を明らかにするため、群馬県内の自治体での空き家実態ならびに空き家対策を概括する。それらを踏まえて取組事例を分析し、空き家問題に関与するうえでの検討事項を提示する。

群馬県を事例として取り上げた理由は、①「空き家」という言葉を前面に出して事業活動する農協系統が少なくとも2事例存在すること、②住宅数に占める別荘、賃貸・売却用以外の住宅空き家であるその他空き家の割合が全国平均に近く、平均的な空き家実態での空き家対策を俯瞰できること、である。

本稿の調査は、総務省「住宅・土地統計調査」（以下「住調」という）に基づく定量分析、18年8月に実施した4つの自治体、前述の2事例に対する聞き取りに基づくものである。

なお、空家等は、「建築物又はこれに附属する工作物であって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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と空家特措法で定義され、住宅に加え、店舗、工場も含まれるが、本稿は、住宅の空き家を分析対象とする。また、本稿で登場する「空き家」は、断りのない限り、住調で定義される空き家を指すものとする。この定義

は、「家庭生活を営むことができるように建築又は改造された住宅のうち、ふだんが^(注1)居住していない住宅」を指す。

(注1) 住調は、空き家を二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅、その他の住宅に細分する。管理不全で周辺環境に悪影響を及ぼす空き家は、その他の住宅のうち、腐朽・破損ありに区分されるものに含まれるが、家庭生活を営めない廃屋や居住を目的としない空き店舗などは調査対象外である。空き家の定義にかかる詳細は、多田(2017)を参照のこと。

2 群馬県の空き家をめぐる現状と対策

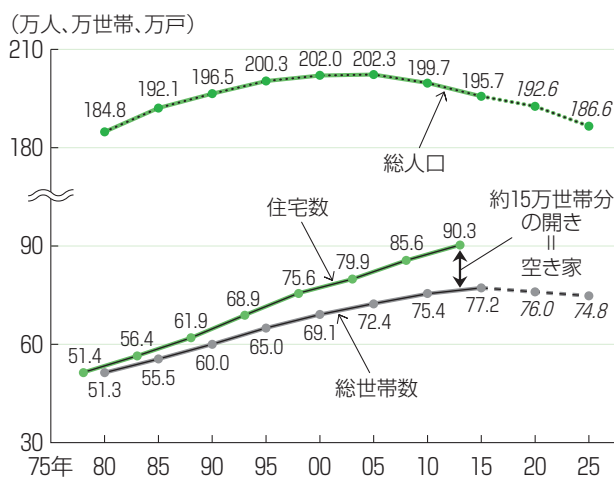
(1) 群馬県の空き家数と空き家の破損・腐朽状態

まず、群馬県において住宅数と世帯数とにどの程度開きがあるかを確認する(第1図)。群馬県の人口は、05年に202.3万人とピークに達し、以降は減少に転じている。将来推計でも減少傾向は変わらず、25年には

186.6万人と、ピーク時である05年から15.7万人減少する見通しである。一方、総世帯数は、1世帯あたりの人員の減少を背景に増加し続け、15年に77.2万世帯と過去最高を更新した。しかし、今後世帯数も減少する見通しであり、将来推計によれば、25年には74.8万世帯と、15年から2.4万世帯減少する見通しである。日本では、新築・持家志向が強いこと、新築住宅の取得に対する政策支援が継続していること、既存住宅の利活用があまり進んでこなかったことなどにより、世帯数を上回る住宅が供給され続けている。こうした流れは群馬県でも同様にみられ、13年時点の住宅数は90.3万戸に達し、住宅数と世帯数との差は約15万となっている。この開きが、空き家数におおむね一致する。

次に、群馬県の空き家数を把握する。第2図は、住調の定義に従い、住宅を居住世帯あり住宅、その他居住世帯なし住宅、空

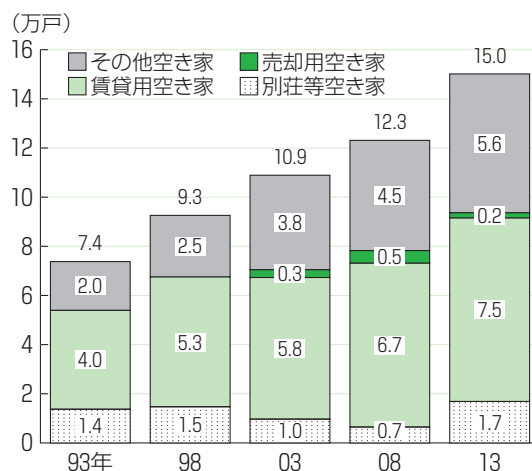
第1図 群馬県の人口・住宅数・世帯数



資料 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」

(注) 破線は、将来推計のデータを示したものである。

第2図 群馬県での空き家の内訳



資料 総務省「国勢調査」「住宅・土地統計調査」

(注) 98年以前の売却用の空き家数は、賃貸用に含まれる。

き家に分類し、このうち空き家を「二次的住宅（以下『別荘等空き家』という）」「賃貸用の住宅（以下『賃貸用空き家』という）」「売却用の住宅（以下『売却用空き家』という）」「その他の住宅（以下『その他空き家』という）」の4種類に区分したものである。これら4種類の合計である空き家数は、住宅数と世帯数との差が拡大するに従って増加する傾向が続いている。この内訳をみると、賃貸用空き家が空き家の半数を占めること、次に多いその他空き家を合わせると、空き家の9割弱を占めることが特徴である。

特に、その他空き家は、賃貸用・売却用空き家のように不動産市場で流通していないため、空家特措法における特定空家等に至る可能性があり、空き家対策を検討するうえで留意すべきと考えられる。この特定空家等とは、空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全をを図るために放置することが不適切である状態にあると認められる」ものをい

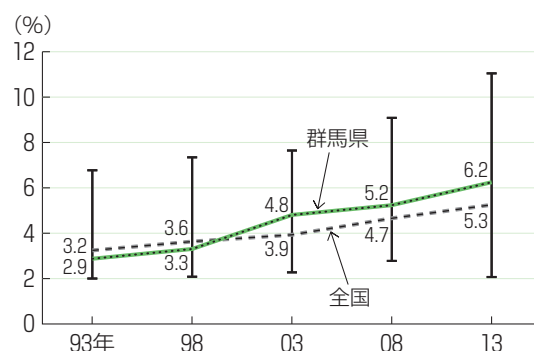
う、と空家特措法で定義されている。群馬県の住宅数に占めるその他空き家の割合（以下「その他空き家率」という）は、13年時点で6.2%と、全国（5.3%）に比べやや高く、年々上昇していることがわかる（第3図）。ただし、群馬県より

も高い都道府県が複数存在していることから、群馬県でのその他空き家率は、全国平均に比較的近い状況と考えられる。^(注2)

また、群馬県の空き家の内訳を第1表に示した。住宅数の4.6%が腐朽・破損ありの空き家であり、特に、その他空き家で腐朽・破損ありが2.4%を占め、他の空き家区分よりも高い割合である。さらに、空き家に占める腐朽・破損ありの割合は、賃貸用・売却用空き家で2割程度であるが、その他空き家で37.8%に達している。その他空き家は、他の空き家区分よりも特定空家等に指定される可能性が高いことを示している。

（注2）群馬県の賃貸用空き家率は13年時点で8.3%

第3図 その他空き家率の経年推移



資料 総務省「住宅・土地統計調査」
 (注) 折れ線のひげの上限と下限は、それぞれ都道府県の最高値と最低値を示す。

第1表 群馬県での空き家の内訳と腐朽・破損の状況(2013年)

(単位 戸、%)

	戸数	住宅数に占める割合	うち腐朽・破損あり	住宅数に占める割合	空き家に占める割合
住宅数	902,900	-	51,900	5.7	-
うち空き家	150,100	16.6	41,500	4.6	27.6
別荘等空き家	16,900	1.9	4,600	0.5	27.2
賃貸用空き家	74,700	8.3	15,100	1.7	20.2
売却用空き家	2,100	0.2	500	0.1	23.8
その他空き家	56,400	6.2	21,300	2.4	37.8

資料 第3図に同じ

と、全国（7.1%）よりもやや高い。また、（空き家のうち賃貸用の住宅）÷（居住世帯のある借家+空き家のうち賃貸用の住宅）×100で算出される借家の空室率は、群馬県の同年時点で26.9%と、全国（18.8%）に比べ高く、47都道府県中3位である。賃貸用空き家は、近年の相続税対策に伴う賃貸住宅の供給増加で、賃貸用空き家のさらなる増加が懸念されるため、この動向を詳細に分析する必要がある。ただし、需給調整を担う流通在庫も必要と考えれば、どの程度の空室状態まで許容できるかは、地理的条件に加え、賃貸住宅経営にも踏み込んだ分析が必要となるため、本稿では、その他空き家に分析対象を絞ることとする。

（2）群馬県の市町村による空き家対策状況

群馬県で空き家が増加していることを受け、群馬県内の各市町村は、様々な対策を打ち出している。第2表は、市町村ごとに空き家にかかる指標（世帯数、住宅数、その他空き家の実数と割合）、独自条例制定や空家特措法施行を受けた計画策定等の制度対応、空き家にかかる施策を示したものである。

まず、空き家にかかる指標をみると、高崎市は群馬県内で世帯数・住宅数が最も多いが、その他空き家数は前橋市が9,300戸と、最も多く、高崎市が9,220戸と、2番目である。その他空き家率でみると、中之条町が15.5%と最も高く、安中市（13.5%）、東吾妻町（12.6%）、みなかみ町（12.4%）と続く。その他空き家数は、世帯数の多い市部が多いが、その他空き家率は中小規模の市や町で高く、世帯数が大規模である市では量的な対策、中小規模の自治体はそれぞれの実態に応じたきめ細やかな対策が求められるといえる。

次に、制度対応をみると、空家特措法施行に伴う空家等対策計画の策定や空家等対策協議会の設立は多くの市で確認され、町村では策定や設立にばらつきがみられた。空き家にかかる指標と制度対応を比較すると、その他空き家率の高い、または世帯数の多い市町で、空家等対策計画の策定、空家等対策協議会の設立が進んでいることがわかる。一方で、空き家の発生抑制や行政指導等に踏み込んだ独自の条例を空家特措法施行以前に制定していた市町は8つ存在するが、その他空き家率が必ずしも高い市町ではない。また、空き家にかかる施策が多い市町村は、市で多くの施策を実施する傾向がみられ、町村では空き家バンクを中心に絞った施策が確認された。なお、空き家バンクとは、空き家物件情報を地方公共団体のホームページ上などで提供する仕組みのことを指す。

3 市町村の空き家対策事例

ジェイエイハウスサービス（株）が立地する前橋市、同社が管理している空き家が立地する高崎市、JA甘楽富岡本店が立地する富岡市、同JAが空き家利活用事業で提携している下仁田町の4市町が取り組む空き家対策を紹介する。

（1）前橋市

前橋市は、空家特措法の施行に先行して独自の空き家条例を13年7月に制定し、空き家対策に乗り出している。空家特措法施

第2表 群馬県内の市町村の空き家にかかる指標および対策等一覧

(単位 世帯、戸、%、件)

市町村名	空き家にかかる指標				制度対応					空き家にかかる施策(執筆時点)								
	世帯数(15年)	住宅数(13年) 注2	うち その他空き家数	その他空き家率	空家特措法以前に 条例等を制定した年	空家等 対策計画	空家等 対策協議会	代執行 累積件数	略式代執行 累積件数	空き家バンク等	解体・ 除却	改修・ リフォーム			家賃補助・ 購入補助			管理
												事業用店舗	地域サロン、 自治会等	住宅	事業用店舗	地域サロン、 自治会等	住宅	
前橋市	136,900	157,190	9,300	5.9	13年	●	●	-	2	●	●	-	●	●	-	●	●	-
高崎市	150,180	178,220	9,220	5.2	-	-	-	-	-	●	●	-	●	●	-	●	●	●
桐生市	46,034	55,550	3,920	7.1	-	●	●	-	-	●	●	-	●	-	-	-	-	-
伊勢崎市	80,110	89,620	3,820	4.3	-	●	●	-	-	●	●	-	●	-	-	-	-	-
太田市	86,267	96,070	4,750	4.9	13年	●	●	-	-	●	●	●	-	-	●	-	-	-
沼田市	19,178	22,760	1,950	8.6	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
館林市	30,219	35,040	1,640	4.7	-	●	●	-	-	●	●	-	-	-	-	-	●1	-
渋川市	28,812	33,460	2,360	7.1	13年	●	●	-	-	●	●	-	-	●	-	-	-	-
藤岡市	24,569	27,410	1,660	6.1	14年	●	●	-	-	●	●	-	-	●1	-	-	-	-
富岡市	18,255	19,960	1,930	9.7	-	●	●	-	-	●	●	●2	●	●	-	-	-	-
安中市	22,381	26,680	3,600	13.5	-	●	●	-	-	●	●	-	●	●1	-	-	-	-
みどり市	18,867	22,770	1,460	6.4	-	-	-	-	-	●	●	-	●	●	-	-	-	-
榛東村	4,887	...	...	...	-	●	-	-	-	●	●	●	●	●	-	-	-	-
吉岡町	7,289	7,970	310	3.9	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上野村	578	...	...	...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
神流町	903	...	...	...	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
下仁田町	3,040	...	...	...	05年	●	●	-	1	●	●	●1	●1	●1	-	-	-	●1
南牧村	953	...	...	...	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
甘楽町	4,539	...	...	...	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
中之条町	6,529	8,150	1,260	15.5	-	●	●	-	-	-	●	-	-	●	-	-	-	-
長野原町	2,322	...	...	...	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
嬭恋村	3,664	...	...	...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
草津町	3,275	...	...	...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
高山村	1,167	...	...	...	-	-	●	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
東吾妻町	5,235	6,170	780	12.6	-	●	●	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-
片品村	1,554	...	...	...	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	●
川場村	980	...	...	...	-	-	-	-	-	▲	-	-	-	-	-	-	-	-
昭和村	2,476	...	...	...	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
みなかみ町	7,594	9,220	1,140	12.4	-	-	-	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	●
玉村町	14,337	15,720	660	4.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
板倉町	5,365	5,310	320	6.0	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
明和町	3,914	...	...	...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
千代田町	3,981	...	...	...	05年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大泉町	18,070	18,840	570	3.0	05年	●	●	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
邑楽町	9,528	10,590	470	4.4	06年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

資料 総務省「国勢調査」「住宅・土地統計調査」、国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について(平成30年3月31日時点)」(http://www.mlit.go.jp/common/001238381.pdf)、群馬県ウェブ(http://www.pref.gunma.jp/04/bi0100004.html)、群馬県住宅供給公社ウェブ(http://www.gunma-jkk.or.jp/akiya/akiyashien2/)、西山(2016)、各自治体の例規集等

- (注) 1 空家等対策計画、空家等対策協議会、代執行、略式代執行の件数は、18年3月31日時点の実績である。また、世帯数は15年10月時点、住宅数、その他空き家数、その他空き家率は13年10月時点、空き家バンク等、各種補助施策は執筆時点の内容である。
 2 住宅・土地統計調査は標本調査のため、住宅数が少ない町村の個別値は公表されない。
 3 ●は存在ありまたは実施中、▲は休止中、●1は空き家バンク等の利用が必要、●2は事業内容により判断することを意味する。
 4 網掛けは後段で事例紹介する市町である。

行後は、空家等対策計画の策定、空家等対策協議会の設置、17年度末までに略式代執行による2件の空き家を解体するなど、空家特措法に基づく空き家対策を行っている。また、不動産団体との間で「空き家等の利活用の促進に関する協定」を締結し、空き家の市場流通を促しているほか、空き家の解体・除却やリフォーム等に対する各種補助事業を実施している（第2表）。特に、空き家の解体・除却にかかる施策である「老朽空き家対策（解体費補助）」は、解体のみの場合の補助額を抑制し、解体跡地に駐車場や住宅等の建設がなされた場合、跡地利用として補助額が加算される。ちなみに、解体費補助は、15年度に導入してから17年度末までに284件の申請があり、うち57件が駐車場の整備、83件が住宅等の建設となっており、申請のあった解体のうち約半数で跡地利用につながった。

同市の空き家対策は、15年4月に建設部建築住宅課に開設された「空家利活用センター」に関係事務を集約させる体制が特徴として挙げられる。また、町丁目単位で空き家の実態を把握するために、地元の大学と連携するなど、空き家対策で市内の関係者を少しでも多く巻き込むよう工夫している。

同市による空き家実態調査（全棟調査）によれば、住宅に占める空き家の割合は、郊外や農村部よりも旧城下町（前橋駅の北側地区）で高く、城下の景観保全や中心市街地の活性化といったまちづくりの観点も踏まえながら、空き家対策を推進する必要に

迫られている。このため、空家利活用センターは18年4月に都市計画部建築住宅課へ移管され、空き家対策と都市計画の連動を図る体制となっている。また、空き家率の高い地区を空き家対策の最重点地区、重点地区に指定し、補助事業の加算措置を講じ、空き家率の迅速な低減を目指している。

（2）高崎市

高崎市も、前橋市同様に、空家特措法の施行に先行して14年6月より独自の空き家対策である「空き家緊急総合対策」を実施している。他の市町村では、条例制定や空家等対策計画策定などの立法措置により、指導や代執行等の手続きを明確化して危険な空き家の削減を目指しているが、同市は、あくまでも空家等の所有者に対して自発的な対処を促す市単独の補助事業を実施している。立法措置にこだわらず、市独自の補助事業をいち早く実施することで、使途に縛られない、迅速に効果が出やすい、そして、同市の空き家実態に応じた施策が実施されている点が、同市の空き家対策の大きな特徴である。

同市の空き家対策は、建築住宅課が総合窓口として機能し、必要に応じて関係する各課に個別案件を伝達する仕組みとなっている。また、同市の補助事業は、空き家の解体、活用だけでなく、管理にも範囲が及んでいることも大きな特徴である（第2表）。空き家対策に管理が加えられている理由は、①所有者が自発的な対処を決断するまでの間、周辺環境や住宅そのものを劣化させな

いため、②老朽化した空き家の割合は郊外住宅地よりも中心市街地の方が高く、老朽化した空き家の管理不全による周辺住民への被害を防止するためである。

空き家対策の基本的な考え方は、空き家を減らすことと、空き家の利活用を促進することの大きく2つに分けられ、空き家管理に助成をして空き家の状態を維持させる施策は、空き家対策の本旨に逆行するとの見方もできる。しかし、空き家を解体せず、また、売却や賃貸などで利用できない所有者に物心両面の事情があることはよく知られており、同市の施策は、この気持ちに配慮した補助事業となっている。具体的内容は、建物内部の清掃や敷地内の除草にかかった費用を一部助成するもので、作業を依頼した同市内の業者または近隣住民への経費補助、もしくは自身で作業した場合の実費補助となっている。ちなみに、14～17年度の4年間で132件の助成実績（年30件程度）となっている。

同市の空き家活用施策は、地域コミュニティの再生にも貢献できるよう、地域サロンとして空き家を利用する場合の改修費や家賃に対する補助も行っており、改修の補助は14～17年度で24件、家賃は同33件と、積極的に利用されている。

(注3) 高崎市は、12年11～12月に空き家実態調査を実施した。調査対象は、市内全域から空き家と想定される約500件の戸建て住宅を対象とし、老朽化した空き家の割合は、郊外よりも中心市街地の方が高いと判明した。

(3) 富岡市

富岡市は、13年のその他空き家率が9.7%

と、前橋市、高崎市、群馬県や全国の値よりも高く、空き家対策の必要に迫られている自治体といえる。第2表をみると、同市は空家特措法の施行に合わせて空き家対策に取り組み始めたと読み取れるが、実際には、富岡製糸場を含む街並みを保全すべき景観と位置づけるために制定した景観条例(09年施行)が、建築物等の所有者等に対し、景観計画に適合するよう管理等を要請しており、空家特措法に先行して空家等の管理責任が明文化されていたといえる。さらに、09年度より景観形成助成金制度を開始し、古い建築物等の外観補修を促している(09～17年度の実績は45件)。なお、同市は、空家特措法の施行を受け、空家等対策計画を策定し、空家等対策協議会を設立したが、緊急安全措置等、市の権限や事務手続きを明確化する必要が生じていることから、空き家対策にかかる条例の制定を検討中である。

同市は、空家等対策計画を策定するために、15年に外観目視と周囲の聞き取り等に基づく空き家実態調査を実施した。これによれば、776件(棟)の空き家を特定することができ、うち45件(5.8%)が所有者不明であった。地区の世帯数に占める空き家数の割合が高い地区は、市中心部(富岡地区で6.95%)だけでなく中山間地域(黒岩地区で6.97%、妙義地区で5.33%)でもみられ、市全域で空き家対策に取り組む必要性が確認された。また、731件の所有者に対して意向調査を実施し、空き家所有者が直面している課題の把握に努めるとともに、その解決に

つながるような施策の策定につなげた。

同市の空き家対策は、都市建設部建築課が所管し、必要に応じて関係部署と連携して取り組む体制を構築している。そして、空き家対策は、発生の予防、流通・活用の促進、特定空家等への移行抑制の3つに大きく分けられ、景観保全、養蚕業の体験・伝承、移住者・子育て世代の受入れ、観光の面でもそれぞれ効果が得られるような幅広い施策を用意していることが特徴である。

(4) 下仁田町

下仁田町は、85年に空き家バンクの取り組みを開始しており、4つの事例市町のなかで最も早く空き家対策に乗り出した自治体といえる。16年には、下仁田町空き家バンク制度実施要綱を定め、JA甘楽富岡車輛施設部施設開発課が事業者として登録しており、重要事項の説明、賃貸借契約の締結等の実務を担っている。

同町は制度対応にも積極的であり、空家特措法以前となる05年に「下仁田町環境美化に関する条例」を施行し、罰則規定はないものの、空き家、空き地等の所有者に対して適正な管理を義務づけている。空家特措法施行後は、下仁田町空家等対策の推進に関する条例を制定し、空家等対策計画の策定、空家等対策協議会の設置も併せて実施した。17年度末までに、略式代執行による空き家解体を1件実施済みである（第2表）。

同町が15年に実施した空き家実態調査によれば、近い将来に特定空家等となる可能

性が高い物件は28件、同町老朽空家除却補助金交付要綱による除却対象（旧耐震建築物で1年以上空き家であることなどの条件を満たす物件）となる可能性が高い物件は66件であった。同町の15年時点での世帯数である3,040世帯と同じ住宅棟数があると仮定した場合、住宅棟数に占める特定空家等となる可能性が高い物件（≒腐朽・破損ありの空き家）の割合は0.9%と試算できる。前掲第1表にある住宅数に占める腐朽・破損ありの空き家の割合とは単純比較できないものの、同町の住宅棟数は世帯数以上に存在すると考えられ、先の試算結果はより小さくなる可能性を考慮すると、腐朽・破損ありの空き家は群馬県内でも比較的少ない状況にあるといえる。85年以降継続して空き家の利活用に取り組んできた結果、空き家の増加を抑制できたと考えても差し支えないだろう。

同町の空き家対策は、利活用可能な空き家は地域創生課および一般社団法人下仁田町観光協会、利活用不能な空き家は保健環境課が相談窓口となっている。空き家の利活用は、移住定住の促進と一体的に取り組まれており、空き家バンクは、記録の残る2000年代前半以降の取扱件数が53件あり、うち34件が賃貸、4件が売買の契約成立となっている。JA甘楽富岡は、賃貸10件、売買1件の契約を仲介している。また、空き家バンクを利用して移住した数は、二地域間居住を含めると約50名に達し、空き家の利活用が町おこしに直結していることもわかる。

4 農協系統の取組み

事例紹介した各自治体は、管内の空き家実態や都市・景観計画、地域振興等を踏まえた空き家対策に取り組んでいた。それでは、こうした地域で事業を展開する農協系統のJA甘楽富岡およびジェイエイハウスサービス（株）が、空き家問題という地域の課題に対し、事業を通して貢献していることを説明していく。

(1) JA甘楽富岡

JA甘楽富岡は、富岡市、下仁田町、甘楽町、南牧村を事業区域とし、94年に宅地建物取引業者の免許を取得して、組合員の賃貸物件管理をはじめとする不動産取引・仲介事業に取り組んでいる。

同JAは、次に挙げる3つの点で、空き家発生抑制や実質的な空き家管理の実施に貢献していると考えられる。1点目は、空き家に至る前段での不動産売却支援である。同JAによれば、かつては、所有者の死亡により空き家状態となった段階で売却等の相談を受ける場合が多かったが、最近、不動産所有者が高齢者施設に入所した時点で、その子世代がその不動産の売却等を同JAに相談するようになってきたという。同JAは、管内の不動産売買実績や賃貸市場動向に基づき、賃貸に伴う改修費や家賃相場、改修費用の回収時期の提示、更地による売却の提案などを行い、空き家状態に至ることを未然に防いでいる。

2点目は、売却先募集期間中の定期的な管理である。更地の場合、定期的に売主負担もしくは自身による除草が行われ、売り物件の場合、同JAの職員が定期的に巡回するなどして、売却物件の保全に努めることとなる。また、売却先募集の看板（写真1）を設置することも、売却物件が管理下にあることを示し、不法侵入や治安悪化を抑制することにつながっている。

3点目は、下仁田町との連携による空き家利活用の支援である。前述のとおり、同JAは、下仁田町の空き家利活用事業で、宅建業法に基づく売買契約や賃貸の仲介業務を担っている。さらに、同JAは、こうした法定業務に加え、物件査定や改修などの助言も行っている。法定業務による手数料収入はあるものの、査定や助言に費やす人件費を考慮すると、当該支援の事業収益はほとんど期待できない。それでも、同JAは、この空き家利活用の支援を通じて、移住定住者の獲得にも貢献しており、地域貢献事業の一つとして、空き家の発生抑制に取り組んでいる。なお、富岡市も空き家バンクを実施しているが、同JAは全国宅地建物取引業保証協会に加入していないため、富岡市が提示する要件を満たさず、補助事業へ



写真1 売却先募集の看板(筆者撮影[18年8月])

の直接的な関与はできていない。

このように、同JAは空き家の発生抑制や利活用に取り組んできたが、15年度より空き家の観点を導入し、既存事業である売買管理、賃貸管理を取り込みつつ、維持管理を新たに加えて、「空き家管理」サービスを開始した。同JAによれば、自治体が空き家対策にかかる独自条例を制定する動きが全国に広がり、空き家増加の実態や管理の必要性を訴えるマスコミ報道を受けて、空き家にかかる事業化を検討したとのことである。また、15年に施行された空家特措法も事業開始の契機となった。「空き家管理」の広告は、看板(写真2)、折り込みチラシ(第4図)、同JAのウェブサイトに掲載しており、売却や賃貸の相談が定期的に寄せられている。

なお、維持管理の依頼や問合せはほとんどない。しかし、同JAによれば、維持管理の必要な空き家は近隣に住む親族が見回る



写真2 空き家管理の物件を募集する看板(筆者撮影[18年8月])

第4図 空き家管理の物件を募集する折り込みチラシ(部分拡大)

ことが多いことに加え、売却や賃貸を希望する案件が多く、維持管理を必要とする人が現時点ではいないと判断している。また、同JAは、空き家に至る前段階で様々な相談、売却・賃貸管理等の支援、行政との連携を実施しているため、維持管理の依頼が生じないと考えられる。

(2) ジェイエイハウスサービス(株)

ジェイエイハウスサービス(株)は、賃貸管理、不動産売買等の総合不動産を営む全農群馬県本部の子会社で、95年に設立された。前橋市に本店、太田市に営業所を置き、主に、前橋市、高崎市、渋川市、伊勢崎市、太田市の都市部中心に事業を展開する。11年に管理戸数3,000戸を超え、営業エリアで存在感のある管理規模である。

同社は、遊休不動産の利活用や売却等の相談に応じており、空き家に至らずに済んだ物件は多い。不動産を営んでいること

からすれば、当然のことと考えがちであるが、農協系統として空き家を未然に防いでいる意義は大きいと考えられる。また、売却や賃貸募集中の物件は、同社や同社の助言に基づき所有者が維持管理に努めており、空き家管理がなされているのと同様の効果が得られているといえる。これらは、JA甘楽富岡の取組みでも確認された事実であり、同社でも空き家発生の抑制や実質的な空き家管理の実施に貢献していると考えられる。

それでも、同社の事業区域での空き家は今後増加する可能性が高く、同社は、今後、地元農協や行政との連携による空き家情報の共有や、空き家管理事業の利用啓発等を検討している。なお、同社は、前橋市が設置する空家利活用センターが協定を締結する不動産団体に加盟しており、同センターに寄せられた相談案件を引き受けることとしている。

これまで紹介したとおり、同社は既存事業を通じて空き家の発生抑制や空き家状態にある売却・賃貸募集物件を適正に管理することに貢献しているが、同社は、空家特措法施行や近年高まる空き家対策の必要性を踏まえつつ、賃貸管理や不動産売買事業を発展させるために、16年4月より空き家管理サービスも提供している。同社の構想は、空き家管理の引受物件が不動産売買や賃貸管理へ移行する仕掛かり在庫の獲得につながることで、これを達成するためには空き家管理を安価に引き受ける必要があること、である。しかし、同社に空き家管理事業のノウハウはなく、開始から3年程度は

管理件数を絞ってノウハウの蓄積に努めることとした。このため、空き家管理事業の広告は自社のウェブサイト、自治体のウェブバナー、パンフレットの作製にとどめた(第5図)。それでも、高崎市に空き家物件を所有する群馬県外在住者から管理依頼が1件あり、16年から執筆時点までの月1回、建物の目視点検等を実施している。点検終了後は、作業実施時の写真とともに点検報告書を依頼主に送付している(第6図)。

空き家管理の依頼人が、同社に依頼した理由として、農協事業に対する安心感を挙げている。多くの不動産業者や便利屋などが空き家管理サービスを提供するなかで、農協に対する信頼感が空き家という資産の管理を任せたい理由となっていることがうかがえる。なお、前述のとおり、高崎市は、空き家管理に要する経費を一部補助する事業を実施しているが、同社は前橋市に本店を構えるため、当該事業の補助要件の一つである地元業者に該当しない。そこで同社は、ノウハウ蓄積を優先し、高崎市の補助事業相当分を割引して空き家管理を実施している。

5 空き家問題に関与するうえでの検討事項

最後に、事例自治体の空き家対策と農協系統の空き家にかかる諸事業の事例を踏まえて、農協系統が空き家問題に関与するうえでの検討事項を3点提示したい。

サービス開始までの流れ

- STEP 1 お問い合わせ
- STEP 2 プランの確認
- STEP 3 ご契約の締結
- STEP 4 鍵のお預かり
- STEP 5 サービスの開始

お気軽にご相談ください

新前橋駅より徒歩1分

営業時間

平日 9:00~18:00
水土日祝日 9:30~17:30

JAハウスサービス(株)
☎ 027-253-9877
〒371-0844 群馬県前橋市古市町106-1
URL <https://jahs-akiya.jp/>

私達は群馬に密着し大切な資産を守ります。

JAハウスサービス

安心・親切 空き家 サービス

あなたの空き家は大丈夫ですか?

日本全国で増えている空き家問題

日本の空き家の割合は既に13%を超えています。空家の中には適切な管理が行われていない家も多く、近隣環境を劣化させる問題が発生しております。

固定資産税が増える「空き家対策法」

自治体は廃屋物件を「特定空家」に指定します。所有者には管理指導を行い、従わない場合は今まで更地の6分の1だった固定資産税の優遇措置が外されてしまいます。

「特定空家」に認定される状態

- 倒壊等著しく保安上の危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- その他、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等

特定空家に認定されないため、大切な資産を守るため「安心・親切空き家サービス」をお奨めしております。

空き家のお手入れお任せください。

点検サービスプラン (月3,000円 税別)

建物チェック

雨漏り(シミ・カビ)・異常箇所の確認

郵便物の確認

郵便物・投函物の確認・整理

室内通気

換気を行い結露・カビ臭いを防ぐ

通水

悪臭防止と水漏れ確認

点検清掃サービスプラン (月7,000円 税別)

敷地内簡易清掃

庭の簡単な清掃

室内掃除

掃き掃除

オプションサービス(別途料金)
ハウスクリーニング・庭木の剪定・リフォームなど

よくあるご質問 Q & A

Q1. サービス開始はいつからですか?

A 現地状況確認や契約準備などがありますので、ご依頼から巡回スタートまで約3週間ほどかかります。お急ぎの場合は別途ご相談ください。

Q2. 溜まっているゴミはどうしたら良いですか?

A 衛生面に問題がありますので、事前に片付け処分が必要になります。弊社へゴミ処理依頼を行ってください。(別途費用)

Q3. 植栽の手入れはどうしたら良いですか?

A 近隣にご迷惑がかかる場合がありますので、事前に庭木の剪定をお勧めしております。植栽の状況は巡回報告書にて適宜ご案内しますので、必要に応じて弊社へ植栽剪定をご依頼ください。(別途費用)

Q4. 浄化槽の汚泥汲み取りは必要ですか?

A 汚泥の汲み取りをせずに放置すると、浄化槽を傷める原因となります。弊社へ汚泥の汲み取り手配依頼を行ってください。(別途費用)

Q5. ライフラインの利用契約はどうしたら良いですか?

A 水道…通水時に利用しますので、ご契約を継続してください。電気…休止手続きを行ってください。状況により通電手続きをお願いすることもあります。ガス…閉栓(休止)手続きを行ってください。

Q6. 給湯器などの水抜きはお願いできますか?

A お客さまより専門業者(ガス会社・メーカーなど)へ作業を依頼してください。水抜き作業を怠りますと、凍結による機器破損を招きますのでご注意ください。

Q7. 郵便物などは転送してもらえますか?

A 個人情報の保護・紛失などのトラブルを防ぐため、サービス開始前までに郵便局へ転送手続きを行ってください。

Q8. 貴重品を残して置いて大丈夫ですか?

A 破損・紛失などのトラブルの防止と空き家の危険を防ぐ為、貴重品や金品類は絶対に残さないでください。

出典 ジェイエイハウスサービス(株)提供資料

第6図 点検報告書のひな形

点検報告書		平成 年 月 分	
()		(報告日：平成 年 月 日)	
様		点検実施者	
実施日時	平成 年 月 日 / 時 分 ~ 時 分		
天候	<input type="checkbox"/> 晴れ <input type="checkbox"/> 曇り <input type="checkbox"/> 雨 <input type="checkbox"/>		
電気メーター値	kwh (前回 kwh)		
水道メーター値	m (前回 m)		
【点検サービス】			
通風	<input type="checkbox"/> 時 分 ~ 時 分		
通水	<input type="checkbox"/> トイレ <input type="checkbox"/> キッチン <input type="checkbox"/> 浴室 <input type="checkbox"/> キッチン洗面台		
郵便物	<input type="checkbox"/>		
建物確認	屋根	<input type="checkbox"/>	
	雨樋	<input type="checkbox"/>	
	外壁	<input type="checkbox"/>	
	植栽	<input type="checkbox"/>	
	窓	<input type="checkbox"/>	
	室内	<input type="checkbox"/>	
雨漏り	<input type="checkbox"/>		
【点検清掃サービス】			
室内簡易清掃	<input type="checkbox"/>		
外部簡易清掃	<input type="checkbox"/>		
【オプションサービス】			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
施錠確認	<input type="checkbox"/> 窓 <input type="checkbox"/> 玄関 <input type="checkbox"/> 門扉 <input type="checkbox"/> ブレーク・元栓		
特記事項			

本書にご不明な点がございましたらご連絡ください。  ジェイエイハウスサービス株式会社

資料 第5図に同じ

(1) 空き家の観点で既存事業を位置づけること

空き家問題が社会的な関心事となるなか、地域社会に根ざす農協系統は避けて通れない地域問題になりつつある。そこで、農協系統は、空き家の観点で既存事業を位置づけ、現時点で空き家対策にどの程度関与しているか確認することから着手することが考えられる。

事例で紹介した農協の子会社や農協の不動産事業部門は、その地域での不動産売買や賃貸借等の事業を通じて、空き家の発生を抑制し、地域の景観保全や行政が推進する空き家対策に貢献している。空き家対策

を事業で取り組もうとすると、空き家管理サービスの提供を考えがちであるが、売却・賃貸募集の状態である物件も、空き家の発生抑制や管理とみなせることを事例は示している。また、JA甘楽富岡のように、農村部で不動産仲介事業を実施することは、当該事業が提供されにくい地域での空き家発生の抑制に貢献していることを示している。

さらに、こうした既存事業の整理は、空き家対策に取り組む自治体との接点を見いだす契機にもつながると考えられるため、初めに着手したい検討事項である。

(2) 自治体との情報交換体制を構築すること

空家特措法が施行され、空き家対策に取り組む自治体が増加するなか、空き家所有者の最初の相談先が自治体窓口となるケースは多い。各自治体では、全数調査による空き家の実態把握が進む一方、不動産取引や空き家の情報は、自治体よりも事業者の方が日常から接しており、自治体は情報不足に悩まされている。

筆者が聞き取りした自治体の担当者は、口をそろえて農協系統との情報交換や連携を希望しており、今後、農協系統は自治体の空き家対策を無視すべきではないと考えられる。まずは、自治体と農協系統とで情報交換を実現し、地域課題の一つである空き家問題への関与を検討し始めてはどうか。

(3) 空き家対策に関与できるよう

自治体の要件を満たすこと

農協系統が空き家対策に実際に関与していくうえで留意すべき事項は、自治体が求める要件を満たすかどうかである。ジェイエイハウスサービス（株）の事例では事業所の立地、JA甘楽富岡の事例では業界団体への未加入が、それぞれ補助事業の受け皿や連携体制構築上の障壁となっていた。

もちろん、農協系統の様々な事情や制約、地域内の政治力学などで、自治体が提示する要件を満たすことが最善策とならない場合もあるだろう。そうだとした場合、それぞれの地域の空き家問題が解決の方向へと向かえるような取組みは何であるかを、自治体との情報交換や既存事業の現状を踏まえつつ検討することが大切であると考えられる。

なお、各自治体は、事業者育成の観点から、補助事業の需給要件を区域内事業者に限ることが多い。そこで、農協が補助事業を受託できるようにする方法として、県連等の上位団体や関係会社からノウハウを提供してもらい自前で事業化することや、代理店・フランチャイズ方式等を活用することが考えられる。

<参考文献>

- ・多田忠義（2017）「空き家をめぐる政策・金融・管理（1）～空き家の定義と発生要因、行政の取組みと課題について～」『金融市場』11月号、40～47頁
- ・西山弘泰（2016）「全国の自治体による空き家対策」、由井義通・久保倫子・西山弘泰編『都市の空き家問題 なぜ？どうする？』古今書院、187～203頁

（ただ ただよし）

