

【レポート】

地方における空き家の増加は様々な問題を引き起こしており、年々周辺住民からの苦情・相談等が行政に寄せられております。地方における空き家は、相続人などの管理者が都市部に出ており管理が行き届かないことが課題です。本レポートではこれらの不動産を活用し、管理することにより対策を行う取り組みについて報告します。

地域課題から地域資源へ — 増え続ける空き家を活用したい —

山口県本部／長門市職員労働組合 田中 雄二

1. はじめに

適切な管理が行われていない空き家等が近年増加しており、防災・衛生・景観等において生活環境に深刻な影響を及ぼしていることは、みなさんも感じているところではないでしょうか。そのような中、2014年に空き家等対策の推進に関する特別措置法が制定され、空き家について定義付けがされました。中でも管理が行き届かず、景観への影響や近隣へ及ぶ危険性が大きい空き家については、特定空き家に認定し、行政により取り壊しを行う行政代執行が可能となりました。このときかかった費用については、行政から所有者に請求することとなります。また、2023年12月に同法の一部改正が行われ、市町村において管理不全空き家として認定し、所有者に指導を行ったにもかかわらず改善されない場合は勧告を行うことができるようになりました。なお、勧告を受けた空き家においては、土地に対する住宅地特例の対象から外れ、固定資産税が6倍になることとなります。

しかしながら、行政代執行や管理不全空き家に対する勧告については、所有者の負担が大きく、むやみやたらに推進されるものではないと私は理解しています。

2. 空き家における課題

地方における空き家については、所有者や相続人が都市部に出ており、定期的な管理がされずに放置されているものが多く見受けられます。また、人口減少も歯止めがきかない状況の中で、賃貸や売買といった不動産取引の対象にもならない空き家が多く、周辺部になるほど、その傾向が顕著であり、そういった背景から、実質的な不動産の価値が低く、放置されることとなるケースが多い状況です。

空き家の管理について、行政に届く苦情・相談の内容は「庭の草が茂っており害虫が発生している」「屋根の瓦が落下しており危険だ」など様々ですが、これらの問題は所有者の責任において管理を行うことが当然であるとともに、敷地内の庭木や雑草、ごみにおいても所有者の所有物であるため、たとえ行政でも許可なく勝手に草刈りやごみの整理等を行うことができません。そのため、行政から所有者に対し書面などにより指導を行うことはできますが、早急な解決に繋がらないケースが多いのです。

3. 長門市の空き家の推移について

2018住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）による空き家率の推移

住宅・土地統計調査の結果による長門市の空き家率は、2008年から2013年に急激に増加しており、県の空き家率と比較しても2018年でおよそ1%高い数値となっています。

	長門市の空き家率	山口県の空き家率
2008年	14.3% (2,510戸)	14.6% (104,600戸)
2013年	18.1% (3,070戸) 【+3.8% (560戸)】	16.2% (114,400戸)
2018年	18.5% (3,170戸) 【+0.4% (100戸)】	17.6% (126,800戸)

長門市では2016年に市内の住宅を回り外観目視調査に基づき、空き家実態調査を実施し、一戸建て空き家の数および状態の確認を行い、AからEまでを判定しています。

2016年に実施された長門市空き家実態調査の状況

空き家総数 1,398戸

内再利用可能(A)戸数 387戸、内管理不全(危険性がない)空き家(B)の戸数 222戸

管理不全(危険)空き家(C～E)の戸数 789戸

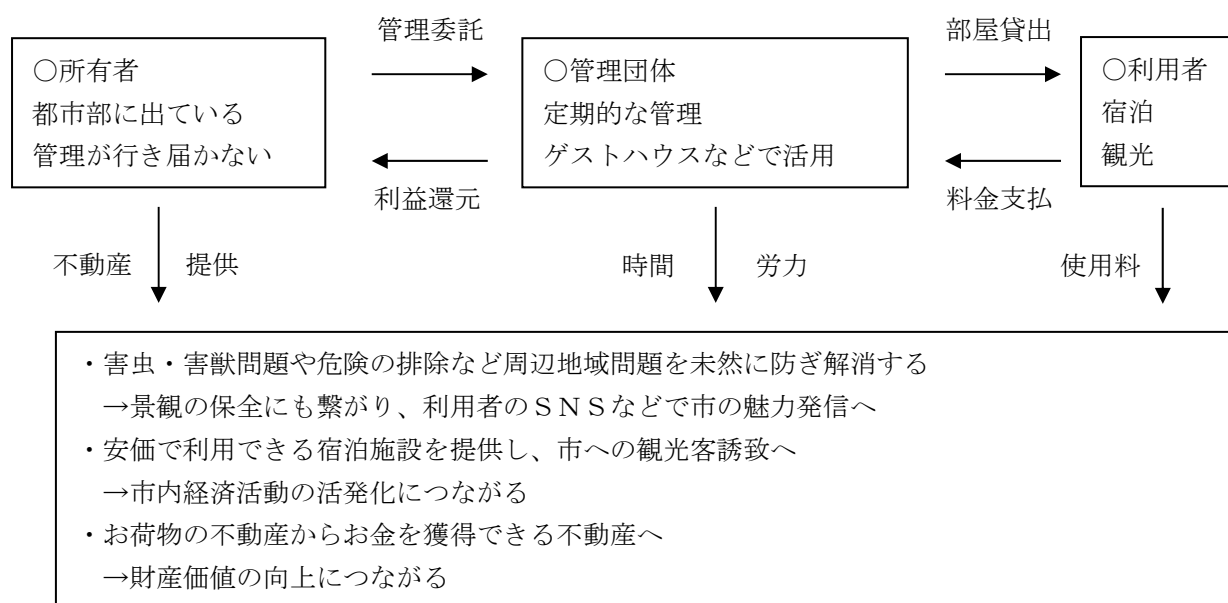
再利用可能戸数の地区分布

市街地(仙崎・深川地区)約180戸……賃貸や売買の対象

周辺部 約200戸……管理不全空き家候補

4. 空き家の活用について

再利用が可能な空き家を活用し、管理不全空き家の増加を防ぐ取り組みを推進するため、管理団体を立ち上げ、空き家の管理運営を行います。



管理団体の時間や労力はかかるものの、市の魅力を発信しつつ、地域課題の解決にもつながります。

5. ゲストハウスとして活用できないか

現在私たちが活動している空き家は、所有者である知人の祖父が他界し、祖母が一人で生活していましたが、高齢により施設に入所することとなったため、空き家になったものです。空き家バンクなども検討されましたが、空き家の進入路が狭いため、更地にしても新たに住宅を建てるのが困難な場所にあり、売買や賃貸には不向きな立地でした。

私たちは知人の所有する空き家を整理し、DIY改修を行いゲストハウスとして活用する活動を始めました。この空き家は長門市の三隅地区の国道191号線から少し入ったところにあり、長門市に2017年

10月にオープンした道の駅センザキッチンを経由して、吉田松陰で有名なお隣の萩市、美祢市にある日本最大級のカルスト台地として有名な秋吉台へアクセスしやすい場所にあります。

山口県は「活力みなぎる山口県」の実現に向け、行政、関係団体、企業、県民の力を集結し、サイクルスポーツの振興及びサイクルツーリズムの推進による交流人口の拡大の取り組みを行っており、長門市でも自転車やオートバイを多く見かけることができます。

この空き家は先述のとおり進入路が狭いこともあり、自動車で訪れる施設とするのは難しいですが、自転車やオートバイであれば簡単に訪れることができます。九州方面から辿ると、下関市の角島大橋、長門市の元乃隅神社を通過し、萩市や美祢市に向かうには好立地であり、自転車やオートバイで長門市を訪れる方をターゲットに活用できるのではないかと考えました。近くにスーパーやお土産屋さんもあり、食事ができるお店もありますし、自転車でも15分程度の距離に温泉施設もあります。田舎の家によくある農業用の納屋を活用して、宿泊される方が自転車やオートバイの手入れをするスペースも確保することができます。お客同士で愛機を眺めながら珈琲を飲んだり、お酒を飲んだりして楽しめる場所になればと思い、日々活動を行っています。

6. ゲストハウスで使うには

民家を活用したゲストハウスを運営していくには様々な課題をクリアしないといけません。

まずは、宿泊施設としての許可が必要となります。消防法や民泊法に適応した施設にしなければなりません。施設の大きさや宿泊に使用する部屋の面積によって若干の差異はありますが、今回は住宅用火災警報器の設置や、カーテンや絨毯を防炎仕様の物にする必要がありました。宿泊者が利用する各部屋と階段、管理人が宿泊する部屋に連動式の住宅用火災警報器を購入設置し、カーテンについても、既存のカーテンは防炎仕様ではなかったため、新たに購入しました。

次に運営の方法です。DIYに使用した木材や、住宅用火災警報器、防炎仕様のカーテンなど大きな買い物をしてはいませんが、積み上げていくと結構な出費になります。しかしながら、今後も増え続けることが予想される空き家を活用していく上ではお金がかかってきます。予算をどうやって確保していくのかは最大の課題と言えます。また、我々公務員は営利企業で働くことや、自営業を営むなどの副業をすることは地方公務員法第38条で禁止されています。そこでこの活動をするために考えたのが、NPO法人の立ち上げです。自治体によってNPOへの参画は取り扱いが違っているようですが、長門市では職員がNPO法人等の役員等に就任する場合のガイドラインを定めてあります。無報酬での活動であれば、役員や会員となることが可能です。報酬は支払えませんが、ガソリン代などの費用弁償を支払うことはできます。私たちはNPO法人を立ち上げることを決めました。定款などの書類の作成や、仲間を集めることによってNPO法人の設立総会を行いました。2024年4月より山口県からの権限移譲により、市でNPO法人の認定事務を行うことになるため、第1号としてNPO法人承認申請書を提出しました。

今後はNPO法人の承認をいただいた後、消防署へ消防法適合通知書交付申請、山口県に住宅宿泊事業の届け出を行うこととなります。全ての承認をいただき、空き家の清掃やDIYが終わり次第、ゲストハウスとしての運用を開始します。昔の家ですので宿泊者が寝る布団は沢山あり、購入する必要はありませんでしたが、シーツは新たに購入することとなりました。そのほかにも配布するアメニティ、レジ、領収書に至るまでまだまだ準備するものが多くあります。



活動中の空き家（全景）



写真左の納屋の内部（片付け前）



納屋内の障子の奥（片付け前）

広い敷地に平屋建ての母屋（左上写真右側）と二階建て農業用の納屋（左上写真左側）、二階は部屋が2つあり、母屋とは階段部分がつながっています。写っていませんが、母屋の右手にもう一棟倉庫があり、奥には畑もあります。

納屋の中にはかなりの物が入っており、片付け作業から始めました。障子の奥は畳を敷いて利用されていたようですが、今回全て撤去することになりました。



納屋の片付け作業中



作業中のメンバー（カメラ目線の書記長）



概ね荷物を運び出した状態



高圧洗浄機で清掃するメンバー



搬出したごみ（一部）

納屋 1 階部分を全て土間にし、掃除を行いました。

搬出したごみは燃えるごみ、燃えないごみに分別し、地域のごみ収集日に合わせてごみステーションに出しました。

木材については、地元のキャンプ場の運営を手伝っているアウトドアグループに提供し、薪として利用していただくことになりました。



作業中の前執行委員長



7. まとめ

民家を活用したゲストハウスを運営していくには様々な課題をクリアしないといけません。上記にあげましたが、法的な問題や施設のな問題、私たち公務員が活動するのであれば、人的な問題もあります。長門市役所では職員が集まってNPO法人を立ち上げることも人事部局は否定的なところがあり、地方公務員法も市が定めたガイドラインも問題ないにもかかわらず、認めようとはしません。6月末現在も許可が出ず、協議が難航しています。不動産の考え方も人それぞれで、今回は知人所有の空き家であったため、私たちの活動にも理解をいただいて活用できることになりましたが、必ずしも理解していただける方ばかりではないでしょう。

私たちが日々公務職場にて仕事している中で、「こうすればいいんじゃないか?」「こういう方法があるんじゃないか?」ということがあると思います。その思いついた方法の中には行政としては困難なこともありますよね? しかし、行政としてはできないことでも、個人やNPOなどの団体としてならできることがあります。仕事以外の活動でとなると負担になることもありますが、そこを一步踏み出してみると、同じような「想い」のある仲間が集まってくるかもしれません。

私たちの活動を通じて、財産価値の低いと思っていた空き家から、収入が得られる空き家に変化していくことにより、今後も管理されて、管理不全空き家の増加抑制にも繋がっていくこと、また少しでも地域課題の解決に繋がり、観光振興や地域経済の活性化につながっていくことを期待しています。