

一般社団法人 空地・空家ゼロネットワーク 法人概要

2020年10月

はじめに

現在、下関市において、人口減少や高齢化社会問題は、恒久的に改善していかねばならない問題のひとつです。その中でも空き地・空き家問題は、全国の各地域で問題視されると同時に本市でも本格的な問題として今後考えていかねばなりません。

理由のひとつに、空き地・空き家が増え始めてるという事です。2013年の総務省調査によると全国の空き家数は約820万戸、全住宅の7戸に1戸が空き家という状況になっています。これが、2033年頃には空き家数2,150万戸、なんと全住宅の3戸に1戸が空き家になってしまうという民間予測もあり、本市に関しても、この問題は避けて通れません。

我々の一般社団法人空地・空家ゼロネットワーク（以下ゼロ）による、基礎的考えは、この間を公民連携により、既成概念にとらわれず、自由な発想のもとに解決できるよう構成され、将来的には、ゼロが円滑な活用又は処分のため、各専門家の適正な助言及び指導による地域における住

環境の改善と不動産の流通の活性化、また、それらにより地域の価値を向上することを目的とします。

公民連携がもたらす情報共有において、「知る・見る・聞く・学ぶ」が継続的に継承され、「生み出す力・考える力・発展する力」を下関市の経済効果・雇用創出に向けて取組んでいく社会貢献事業を確立していきます。

本会参加者は、下関市はもちろん県内の現状と問題点について、深刻に受け止め、地域活性化に基づく県政や市政について応援の気持ちを常にいただいている方を想定します。この現状を把握するに至り、情報伝達を曖昧にことを進めるのではなく、もう一度プロセス（段階）を踏み、これまでの「あいまいな情報」は「しっかりした情報」として浸透させるものとし、本会に参加する全員の大きな方向性とするのが、今後の活動の原点でもあります。

全国的問題点をどう解決していくか？

2015年5月に空き家等対策特別措置法が施行されてから、「空き地・空き家問題」という言葉を耳にする機会が多くなっています。そして、空き家問題は所有者側の視点ではなく、近隣住民側の視点で語られることがほとんどです。その結果、「空き家は地域の景観や安全を損なうものである」という負のイメージがついてしまいました。

しかし、空き家を巡る問題のほとんどは、所有者が悪で近隣住民は被害者という単純なものではありません。所有者自身も、空き家の管理や活用について問題を抱えていることが多いのです。そして、所有者が抱える問題の多くは、法律や税制、もしくは物理的な問題であることが多いため、簡単に解決することができないのです。

(1)

「空き地・空き家」は、以下の4種類に分類される

- 1) 売却用・・・販売中の空き家。不動産会社が管理
- 2) 賃貸用・・・入居者募集中の空き家。不動産会社が管理
- 3) 二次利用・・・普段使っていない別荘など。所有者が管理
- 4) その他・・・上記の3種類以外。所有者が管理

空き家は4つの種類に分類され、中でも問題になっているのが売りにも、貸しにも出しておらず、定期的な利用がされていない状態の「その他」に分類される空き家（2013年時点で318万戸）です。

「その他」の空き家が問題となってしまうのは、他の空き家に比べて管理する動機が弱い点で、今後急速に増加すると予想されています。

「空き地・空き家の」の原因はなんなのか？

問題①

空き家が発生する最も一般的な原因は、自宅を所有する高齢者が老人ホームなどの高齢者住宅や子供宅などに転居することです。今後、団塊の世代を含めた高齢者は急激に増えていきます。それに伴い、空き家もどんどん増えてしまうのです。特に駅から遠い利便性の良くない地域にある住宅街では空き家が一気に増加することが予想されています。

空き家が増えるということは、その地域に住む人が減っているということです。そうすると、その地域の活力が低下するだけでなく、道路や水道、電気といったインフラを維持することが難しくなってしまいます。

国の対策

日本政府は、2025年には「その他」住宅の空き家を500万戸から100万戸抑制することが目標と掲げています。現状、建物の解体数は年間約50万戸に対して、新築供給が100万戸弱あるため、この流れを逆転しないといけません。言わば、買い手が減っている状況の中で、活用や解体を促していく必要があるのが非常に難しい目標だと考えられています。

(2)

管理や活用の問題を抱える空き地・空き家所有者

<実家が空き家になってしまっている主な原因>

- ・どこに相談すれば良いか分からない
- ・家族間で揉めている
- ・実家の活用や解体または処分に強い罪悪感がある

<自宅が空き家になってしまっている主な原因>

- ・いつか自宅へ帰りたい／最期は自宅で迎えたい
- ・思い出が詰まっている家を売りにたくない
- ・認知症になっているなど利活用の判断ができない

行政の取り組み

都道府県は「特定空き家」指定のための指針策定を進めています。

市町村は空き家対策の窓口となり、空き家対策の取り組み（空き家実態調査、協議会設置）は、市町村によってかなりばらつきがあるのが現状です

ゼロがもたらす新しい展開力

ゼロに参加していただく、企業は、このように次世代による街のポテンシャル（可能性）を継承し、たくさんの専門的異業種がもたらす解決集団を誕生させる事が、唯一本市のモデルになると確信しています。そのためには公の情報と民のアイデアを複合した「この指とまれ」という参加型組

織で展開していきます。参加に関しては基本的に「この指止まれ方式」ですが会員企業という形で、会員に登録していただき、事業の説明を聞き、自分の意思で参加して頂き、ゼロの活動に賛同していただく方式です。

(3)

以下の内容を実行していく

- (1) 空き地、空き家の管理、処分に関する助言、指導
- (2) 空き地、空き家の所有者の調査
- (3) 空き地、空き家の維持、管理業務
- (4) 空き地、空き家の税金に関する相談
- (5) 空き地、空き家の相続問題に関する相談
- (6) 空き地、空き家ゼロへ向けての啓蒙活動
- (7) 空き地、空き家の有効活用に関するコンサルティング
- (8) 空き地、空き家に関する専門家の派遣、斡旋
- (9) その他当法人の目的を達成するために必要な事業
- (10) 前各号に付帯又は関連する一切の業務

参加業種（抜粋）

★弁護士★不動産鑑定士★税理士★司法書士★土地家屋調査士★行政書士★一級建築士★宅地建物取引主任者★建築業者★不動産業者★土木業者★解体業者★産業廃棄物処理業者★造園業者★介護事業者★金融機関★保険会社★広報・メディア関係★創業支援センター

一般社団法人空地・空家ゼロネットワーク 役員構成

理事長	沖潮 英伸	(株)山口技術コンサルタンツ	代表取締役／元一般社団法人下関青年会議所 副理事長
副理事長	金丸 佳弘	(株)金丸商店	代表取締役／元一般社団法人下関青年会議所 理事長
副理事長	和田 健資	(株)寿美れ	代表取締役／総務省 地域力創造アドバイザー、下関観光コンベンション協会 副会長
会員担当	梅田 泰志	(株)エコプラン	代表取締役／山口韓国青年商工会 第27期会長、一般社団法人廃棄物管理業協会 理事
広報担当	北尾 洋二	(株)ザメディアジョン・リージョナル	代表取締役／内閣官房 地域活性化伝道師、協同組合唐戸商店会 事務局長
企画担当	高田 篤史	緑都開発(株)	流通事業部 部長／元一般社団法人下関青年会議所 常任理事
監事	阿部 一平	(株)アカダ	取締役／一般社団法人下関青年会議所 2019年度 理事長

一般社団法人 空地・空家ゼロネットワーク 拠点及び参画・構成企業

本部所在地 下関市東向山町13-26

事務局 下関市赤間町1-10 創業支援カフェKARASTA. 内

電話連絡先 083-242-1138

F A X 083-963-4977

電子メール service@tmr-inc.jp

参画・構成企業（理事構成メンバーのみ）

株式会社山口技術コンサルタント、株式会社金丸商店、株式会社寿美れ（寿美礼旅館）、株式会社エコプラン、株式会社ザメディアジョン・リージョナル、緑都開発株式会社、株式会社アカダ

以上