

# 旧市街を中心市街地とする地方自治体の空き家問題の研究

—千葉県香取市を事例として—

Vacant House Issues in Local Municipalities with Historical Areas as Central Area

—A Case Study of Katori City, Chiba Prefecture—

胡 明睿  
Hu Mingrui

## 1. はじめに

### (1) 研究背景・目的

高齢少子化や地方過疎化の影響で日本の空き家問題は深刻化しており、2015年には「空家法」が公布された。本研究の対象として、千葉県香取市には、高齢少子化と一部過疎化のほか、2つの特徴がある。一つは、市の佐原歴史地区が中心市街地でもあること。もう一つは、危険な空き家への「特定空家代執行」措置は、香取市が取った数はすべての地方市町村の中で1位だった。歴史地区が空き家実態に与える影響、代執行数が高い原因は、香取市自身にも日本の空き家研究にも意義があると思う。

### (2) 研究方法

本研究は文献調査を通じて、空家法、香取市空家対策計画などの文書を参考し、香取市の基本情報と空き家に関する政策情報を把握した。また、香取市の空き家関係行政者、活用事例関係者にヒアリング調査を行い、香取市の施策実態を把握した。

## 2. 香取市の基本的な情報

### (1) 旧佐原の形成と遺産の価値

江戸時期、徳川幕府の治水工事で利根川が江戸と太平洋を結ぶ形になった。利根川沿いの旧佐原地区では、香取神領と大戸の2領地が貿易活動を展開し、徐々に中心に佐原宿が形成されていた。佐原宿は利根川水運で江戸と貿易を行い、次第に発展し繁栄し、現在の佐原歴史地区の風致を形成していた。その間にも、特色のある民俗行事が形成されてきた。

現在の佐原は旧江戸町並みで知られ、1996年に伝建地区に選定された。地域内の山車行事は、日本の他の類似した民俗行事とともに、2016年に世界遺産に登録された。

### (2) 香取市の構成と人口の特徴

現在の香取市は2006年に設立された。佐原、小見川、栗源、山田の4地区で構成されている。設立当初から市の人口は徐々に減少しており、現在は8万人未滿にとどまっている。中でも佐原地区は中心市街地として人口が最も多く、高齢化が最も深刻な地域でもある。佐原歴史地区は市が設立した前、周辺の他の地域はまだ人口が増加していた時期であり、すでに人口衰退に陥っていた。これは佐原の人口問

題が深刻であることを示している。

### (3) 交通と観光業

JR鉄道は香取市の佐原と小見川の2つの人口集中地区をカバーしており、関東自動車道などの道路もあり、市と東京地区を結ぶ交通が便利である。東京にもディズニーランドにも成田空港にも、どのような方法でも2時間以内に到着できる。これにより、佐原地区は空港と東京地区の観光地の中継地として観光客に観光されることが多い。1日以内の観光はよくある。交通の利便さと歴史地区の観光資源により、香取市の観光業は市全体の産業の衰退の中に、唯一プラスに発展している産業である。

## 3. 香取市の空き家実態と施策実態

### (1) 空家数の推移

香取市は2020年の実態調査前に、相談・苦情で空き家を年間数十件程度把握した。これらの空き家の多くは危険な特定空家であり、最後の解決策は再利用ではなく撤去することが多い。2020年の実態調査では、市の517件の空き家の実際のデータを把握しており、これまで把握していた数をはるかに上回っていた。市民の空き家意識は受動的であることがわかる。実態調査後、香取市は2021年に空家等対策計画を打ち出した。しかし、2023年のデータによると、空き家は699件で、実態調査の数を上回っている。現在の対策計画では、空き家問題を完全に解決できないと見える。

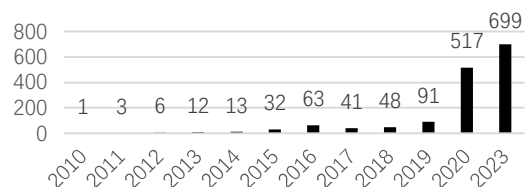


図1：香取市把握した空き家数推移

### (2) 地域と構造の特徴

実態調査によると、香取市の空き家の93.8%は木造だった。これは歴史地区または農村地区が空き家の主な発生地であることを示している。しかし、農村部を中心とした山田と栗源地区は空き家数が少なく、約100件しかなかった。これは、佐原歴史地区が香取市の空き家の主な発生地であることを示して

いる。

### (3) 空き家の解決

方法を問わず、「空家」「特定空家」の認定を解除し、空き家の解決とみなすなら、香取市が2020年と2021年に解決した特定空き家の数は22年と23年よりはるかに多い。これは、21年後に特定空家の認定基準が改正され、その後解決された空き家の多くが特定空家と認定されなくなったためだ。一方、市が対策初期に実際の数把握した後、大量の空き家に集中的に対応したことで、この時期の解決数が高くなったからだ。

代執行数からも上記の結論を証明できる。香取市の17件の代執行は、実態調査と空家対策が打ち出された2019、21年が多い、22、23年が0だった。また、空き家バンクの登録数は207件、契約数は31件で、空き家数をはるかに下回っている。これは初期対応後、香取市の空家対策では市の空き家問題を解決し続けることが困難であることを示している。

表1：香取市代執行件数

代執行	2015-18	2019-21	2022-23	累計
行政	2	6	0	8
略式	5	4	0	9
累計	7	10	0	17

### (3) 利活用事例

本研究では4件の利活用事例を調査した。「さわらぼ」という学術体制、佐原地区の飲食店、中華料理店、小見川地区の自宅である。これらの事例は5つの結論まとめられできる。①佐原歴史地区は商業活力が充実し、空き家活用の可能性が多様。②様々な空き家対策による直接的な支援は多くない。③関係者は公式アクセスを通じて関連情報を把握することが少ない。④関係者は専門的な知識・能力を持って空家の利活用を助けることが多い。⑤手続きが複雑で、期間が長すぎるなどの問題がある。

## 4. 香取市空き家問題の分析

### (1) 空家法・中核市との比較

2015年の空家法では、関連定義、責任主体、体制などの基本事項が規定されていた。香取市の空家等対策計画、連携協定などの対策はいずれも空家法を

基に設定されており、漏れはない。日本の29の中核市の空き家対策をまとめた先行研究があり(浅野ら、2018)、香取市と比較すると、兼任制の委員会のルール以外に香取市の対策は明らかに不足していないことが分かった。香取市の空き家対策はいずれも充実していることが分かった。しかし、これまでの分析では、初期対応後、香取市の空き家対策の解決力は明らかに不足し、空き家数は増加していることが分かった。これは、国空屋法の指針自体に限界があることを示している。

### (2) 空家法改修法との比較

2023年6月、国は空家法の一部改修法を公布し、促進区域、手続きの円滑化、特定空家対策などの事項に対して補充対策を提出した。香取市の実態と比較すると、これらの事項は香取市の問題に対応していることがわかる。特に歴史的地域の重要性と促進地域とする対策。改修法を参考に対策を打ち出すことで香取市の空き家問題を効果的に解決できると考えられる。

## 5. まとめ

### (1) 結論

調査と分析に基づいて、本研究の2つの目的を解明できる。①初期に大量の危険な空き家に対応した結果、代執行数が高かった。②人口、空き家の特徴や発生地域などの手がかりは、佐原歴史地区が香取市の空き家実態に重要な影響を与えていることを示している。地域の空き家を効果的に減らすことで香取市の空き家問題に根本的に対応できる。

### (2) 提言

分析に基づいて、香取市の空き家対策について2点の意見を提出する。①より緊密な体制構築と円滑化の対策②佐原歴史地区を重視し、促進地区として設定し、関連促進対策を設計する。

歴史地区の空き家を減らす方法については、以下の3つの意見がある。①潜在的な空き家利用者のストレスを軽減するために、異なる法規・体制を統合する。②多様な形を利用して地域魅力発信を推進する。③プロ向けの促進策を設計し、モデル効果を形成する。

**Abstract:** Katori is a local Municipality with a historical area that overlaps with the central area of city. In 2021, it ranked first in Japan in terms of the number of vacant houses executed. This study, through literature review and hearing survey, grasps the Vacant House Law and the vacant house countermeasures in Katori, as well as the actual situation, policy implementation, and some practical examples of vacant houses in Katori. Analysis suggests that the high number of proxy executions is mainly due to the high number of dangerous empty houses in the early stages of the countermeasures. The characteristics of historical area have a significant impact on the actual state of vacant houses in Katori. In this regard, it is suggested to establish historical areas as key areas and refer to the renovation method to design detailed measures for vacant houses.