

## 空き家予備軍への対応 空き家の予防と利活用

横浜市立大学国際教養学部 教授 齊藤 広子

### 1 はじめに

空家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）が改正された（令和5年6月14日、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正）。本稿の趣旨からすると改正は次の点が重要になる。第一に、周囲に悪影響を及ぼす「特定空家」になる前に、あなたの住宅は「管理不全空家」と認定し、指導、勧告を行政が行える。第二に、空き家の利活用を促進するために一般社団法人やNPO法人などを空家等管理活用支援法人に指定ができる。つまり、今回の改正で空き家の利活用を一層推進する体制が整ったのである。

### 2 空き家の状態

空き家をどうとらえるのか。それにより対応が異なる。第一に、最も限定的なとらえ方は空家特措法の「特定空家」<sup>1</sup>である（法2条2項）。第二は、管理不全空家で、そのまま放置すれば特定空家等になりそうな空家<sup>2</sup>（法13条）である。第三は、法でいう空家（法2条1項）である。「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ものを含む）」である。この空家は、1棟丸ごと空き家の場合が対象で、マンションやアパートの1室が空き家の場合には含まれない。そこで、第四にこれ

らの空き室も含んだ概念が「空き家」である。ここには広く、セカンドハウス等の利用、売却希望中、賃貸希望中の住宅も含まれる（住宅・土地統計調査による定義）。さらに、第五として、空き家を準空き家、空き家予備軍を含みさらに広くとらえることができる。準空き家とは「年に数回、兄弟が集まり利用する。仏壇があり、荷物もあるので、空き家ではない」と所有者は考えている住宅や、高齢者が一人暮らしで、雨戸もしめたまま、庭木の手入れも行われていない住宅であり、近隣にとっては空き家と同じ状態の住宅である。

空き家による問題を防ぐには、空き家を広くとらえ、利活用を進めることである。特定空家や管理不全空家にしないためである。

空き家は全住宅の13.6%である（2018年住宅・土地統計調査）。空き家の内訳は「二次的住宅」（4.5%）、「賃貸用住宅」（50.9%）、「売却用住宅」（3.5%）、「その他の住宅」（41.1%）である。近年、空き家の中でも「その他の住宅」、つまり目的も理由もない、なんとなく空き家が増加している。

なんとなく空き家になっている理由は、図1に示すように、空き家所有者が相続で家を受け継いだものの、物置になっている、解体費に費用をかけたくない等がある。ゆえに、空家・空き家・準空き家の利活用には従来の住宅流通だけに頼るのではなく、空き家所有者が貸したくなり、売りたいくなる、売りやすい、空き家利用者は借りたくな

1 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と認

められる空家等である。

2 空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等である。



**齊藤 広子 (さいとう ひろこ)**

筑波大学第三学群社会学類都市計画専攻卒業。  
不動産会社勤務を経て、大阪市立大学大学院生活科学研究科修了。  
英国ケンブリッジ大学研究員、明海大学不動産学部教授を経て、2015年より現職。

社会資本審議会委員、住宅履歴情報蓄積・活用推進協会会長等を務める。学術博士。工学博士。不動産学博士。

《著書》

「暮らしに活かす不動産学」「住環境マネジメント：住宅地の価値をつくる」「初めて学ぶ不動産学—すまい・まちのマネジメント」他多数  
《受賞》

都市住宅学会賞（論文）、日本不動産学会業績賞、日本不動産学会 著作賞、不動産協会 優秀著作奨励賞、日本建築学会賞（論文）、都市住宅学会 著作賞、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会 業績賞、グッドデザイン賞、都市景観大賞、都市住宅学会 論説賞、不動産学会論説賞等多数受賞



**図1 空き家になっている理由**  
2019年 空家実態調査 国土交通省住宅局

る・買いたくなる仕組みが必要である。

空き家を取り巻く社会的背景として、人口減少や世帯減少がある。しかし、人口が減っていない地域でも空き家がある。ゆえに、空き家を人口や世帯減少のせいにし、利活用を推進しないのはまさに責務逃れである。なぜ、自分の地域では空き家になるのか、なぜ、利活用されないのか、どうしたら利活用されるのかを考えよう。

### 3 空き家となりやすい時代遅れの不動産制度

不動産制度が時代遅れで、空き家を促進したり、利活用を面倒にしている実態がある。

第一に、固定資産税制度がある。迷惑な空き家でも取り壊さない方が、その住宅の所有者には税金が有利になる。ゆえに、空き家でも建物を残しておくことになる。土地や住宅等の不動産を持っていると、不動産の固定資産税を払う必要がある。空き家でも、建物があれば、土地の固定資産税が1/6<sup>3</sup>となる。つまり、空き家がまわりに迷惑をかけるから取り壊しをすると、現状よりも固定資産税額が6倍となる。このような特例措置は、住宅不足の時代に、土地を使わないのに買い占め、土地が値あがりすれば売却するという投資目的に土地が買われると、宅地として利用できる土地の供給量が減り、土地の価格が高騰することを防ぐための対応である。こんな時代遅れの対応を見直す必要があるが、特定空家や管理不全空家のように使われていない住宅（空き家）の固定資産税の特例は排除すべきである。

第二に、借家の場合に家主の正当事由が限定的なことがある。住宅所有者が空き家にしないで貸そうとしても、一度住宅を貸したら、返してもらえないと考えていることがある。これは、借家人の居住の権利を守るために、借地借家法で、家主側に正当事由がないと、退去や契約更新の拒否が

3 住宅に使われている宅地の固定資産税等には次の特例措置がある。なお、特定空家や管理不全空家では勧告により特例が解除され、税が実質6倍となる。

	区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分	価格×1/3	価格×2/3

認められないためである。そのために、定期借家で貸す方法があるが、定期借家制度は事業者や家主、居住者の理解不足からあまり普及していない<sup>4</sup>。そこで、人に貸さないで、空き家のままにしておくことになる。定期借家の理解を促し、積極的に利用することである。

第三に、空き家を利用したくても空き家の所有者が判明できない。登記簿には不動産の所有者等が記載されることになるが、それを見ても真の所有者が判断できないことがある。これは、不動産の登記は、建物の物理的な状態を示す表示登記は義務であるが、所有者が変わった際の所有権の移転登記は義務ではなかったためである。この点は、「相続したら3年以内に登記を」「住所などを変更する」「連絡先がかわったら変更を」等の不動産相続の登記や住所変更が義務となり、今後対応予定である。しかし、それだけでは難しい。よって積極的に空き家問題予防や所有者の把握に努める自治会・町内会等の地域の取り組みに応援が必要である。

第四に、空き家の利用は中古住宅としての取引となるが、取引時に中古住宅の性能が判断しにくいことがある。空き家は古い住宅が多く、旧耐震基準<sup>5</sup>でつくられたものが多い。しかし、こうした耐震性の性能も含め、性能を十分に開示した取引形態とはなっていない。図面などを住宅がつくられた時の状態やその後の維持管理の情報などもないことが多い。また、戸建て住宅を、例えばシェアハウス等に用途を変えて使おうとすると、新たな法規制

がかかること、建築確認（建物をつくるときや大幅に変える時の手続き）に図面や検査済証等が必要となるが、そうした書類が整っていないために実施できないことがある。こうして空き家を安心して取引し、利用できる体制が未整備である。ゆえに、建物状況調査（インスペクション）を行い、住宅が生まれた状態からその後の維持管理の情報等（いえかるて）を開示しての取引が奨励されているが、残念ながら実施や開示が必須ではない<sup>6</sup>。さらに、あんしんR住宅<sup>7</sup>などの制度の利用がある。

第五に、空き家は不動産であるが、不動産業者にとっては関与することのモチベーションが低い。日本では不動産業者が仲介した場合の報酬額の上限が法律で決まっている<sup>8</sup>。空き家の場合の取引には、所有者の所在を探し出し、所有者に意思決定を促し、境界が不明確な場合には確定に尽力し、耐震診断の手配や、リフォーム工事の手配をする等、新築住宅や中古住宅に比べて、取引に手間・暇がかかるが、その割には取引価格が低いため、売買価格の〇%という報酬に上限がある制度では業としての魅力が低くなりがちである。また、所有者の確定からリフォームの手配など、不動産の仲介だけでなく、それにまつわる幅広い業務を行う必要があり、総合的に行える体制を持つ不動産事業者が多くはない<sup>9</sup>。業態の新たな体制構築が必要であるとともに、業者のモチベーションを高める仕組みも必要である<sup>10</sup>。

4 定期借家とは、きまった期間が来れば、家主は正当事由がなくても、住宅を返してもらえ借家契約である。定期借家の課題として関係者には「制度が複雑で理解が不十分である」ことが指摘されている（国土交通省：定期借家制度実態調査の結果について 平成19年7月 <https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070703/01.pdf> 2021年6月12日検索）。

5 旧耐震基準とは、1981年より前の耐震基準のことである。1978年に起きた宮城沖地震で多くの建物が倒壊したため、1981年に建物をつくる基準として建築基準法が改正されている。そのため、1981年より前に作られた住宅と、それ以降につくられた住宅では建物をつくる基準が異なるため、耐震性にも差が出ている。なお、住宅取引時には不動産業者は、耐震診断をした場合にはその結果を重要事項説明で説明する必要はあるが、実施していない場合には特に説明は必要がない。

6 宅地建物取引業法を2018年に改正し、重要事項説明の項目になっている。ただし、検査をしたり、情報がある場合に開示をすればよく、ない場合はしなくてもよい。

7 耐震性があり、建物状況調査等（インスペクション等）が行われた住宅で、リフォームや、建築時の適法性や保

証・保険、維持保全、認定等の情報提供が行われる既存住宅を、国が関与し、マークを付与するしくみである。

8 宅地建物取引業法では、報酬の上限は、取引額200万円以下の金額の場合は取引額の5%以内、取引額200万円を超え400万円以下の金額の場合は取引額の4%以内、取引額400万円を超える金額の場合は取引額の3%以内と決まっている。なお、報酬金額は国によって違う。イギリスでは1.5~3%、フランスでは5~10%（売買価格に含める）、アメリカでは3%であるが、法で上限がきまっているわけではない。

9 不動産業者の実態として従業員3名以下が46.8%と約半数を占める（RETIO. 2013. 7 NO.90 [https://www.retio.or.jp/attach/archive/90-079\\_1.pdf](https://www.retio.or.jp/attach/archive/90-079_1.pdf) 2021年6月12日検索）。

10 国土交通省告示第1155号 平成30年1月1日施行。空家等の売買又は交換の媒介における特例として、400万円以下の物件の不動産業者の売買手数料は、法律で決められている仲介手数料と、現地調査に要した調査費用や交通費などの費用を上乗せして受け取ることを可（売主側に対しあらかじめ説明、両者間で合意売主側のみ）とし、売主側から最大で18万円まで受け取れることとした。

## 4 空き家に対する政策と民間活用

空家及び空き家が社会問題となってきたことから、国や地方自治体による多様な対応がある。空き家対策はその地域が抱えている課題と連携した対応が必要である。

### (1) まちづくり、都市計画、福祉、居住政策等との連携、関係者の連携が必要

空き家になる原因を考慮し、地域の課題そのものから解決を考える必要がある。空き家が人口減少による場合には、移住政策や関係人口を増やすための観光政策等、あるいはその地域に居住したいが住み続けられない高齢者には福祉政策、都心部の空洞化等には都心居住推進といった居住・住宅政策との連携が必要である。空き家問題はその地域が直面している社会問題に、制度・政策等がミスマッチを起こしていることから生じる問題である。例えば、対応には以下の事例がある。

表-1 居住や福祉政策との連携の例

神奈川県横須賀市の谷戸では100段以上の階段を上り下りしないと、買い物もごみも捨てられない、住み続けたくても住み続けられないエリアがある。そこで、地域に住む高齢者の暮らしを若者がサポートできるように、谷戸の空き家を学生用シェアハウスにする取り組みがある。市は、空き家を提供する家主に250万円のリフォーム代の補助を。学生には近隣居住者をサポートするということで月5000円の補助を。大学は入居者の募集の協力。学生が住むことで生活支援だけでなく、地域の活性化にもつながる。

表-2 移住政策との連携の例

高知県では空き家を使って2段階移住を推進している。いったん街中（高知市）に移住者自身が物件を借りて居住する。その後、県内の移住専門スタッフがサポートし、地域のコミュニティや周りの環境、文化、住まいの情報などを得て、再度移住地を決める。一段階目となる高知市でのお試し移住費用を最大20万円補助、二段階移住のため県内市町村を巡る際のレンタカー費用を最大2万円補助をしている。

表-3 地域活性化との連携の例

横浜市では多くの住宅・空き家は市場で流通するため、空き家を地域拠点や子育て世帯が入居する際に支援している。金沢区の事例では、地域の人材マップを作る活動をした地域住民が、「拠点がほしいよね」と、持ち主がなくなり、弟が千葉から掃除に来ていた空き家（築約80年）を借りることにした。ここを地域のおちゃの間に

したいと、地域の人が延べ600人で耐震工事からリフォームまでを実施した。費用は、横浜市のまち普請助成金を使っている。本助成金は、地域の特性を生かした身近な生活環境の整備（施設整備）を、市民自ら主体となって発意し実施することを目的として、身近なまちのハード整備に関する提案を募集し、2段階の公開コンテストで選考された提案に対して最高500万円交付する。審査のプロセスは公開され、報告会が実施されるため、次世代の活動への普及・啓発にもなる。

表-4 地域活性化との連携の例 準空き家の利用

千葉県流山市のふれあいの家は、市民やNPO、自治会が自主的に市内の空き家等を利用し、高齢者が自由に使える場所を確保し、様々な活動をする場所である。年15万円の補助があり、借りて行う場合は固定資産税分が支給され、開設に20万円の補助がある。例えば、平和台ふれあいの家「花みずき」では、火曜日から土曜日10:00～4:00に1回100円で利用可。茶話会・サロン・教養講座等が週5回程度実施されている。運営者が借りているのは1階の2部屋で、2階には別のところに住む所有者の荷物があり、庭は所有者が菜園として継続的に利用している。空き家になる前に地域に開く事例である。

### (2) 新たなプラットフォーム

空き家利活用の担い手不足は、従来の業態が空き家利活用にミスマッチしているということである。ゆえに、必要な専門家のネットワーク化なども含めたプラットフォームづくり<sup>11</sup>、公民連携、民民連携が必要である。多くの自治体で空き家相談会を実施する際に専門家の協力を得ている。

表-5 公民の連携による相談会・相談窓口等

○世田谷区では、空き家所有者の相談から利活用事業者との引き合わせまでを民間事業者が行っている。そのフローは、①空き家所有者から相談をアドバイザーがヒアリング、②ヒアリングの内容をもとに、空き家情報の「カルテ」を作成、③カルテをもとに、空き家の活用案や問題の解決案を募集、④事業者から寄せられた案をアドバイザーが取りまとめ、所有者に提案、⑤空き家所有者が活用案・解決案を選択、⑥所有者と選択された事業者を引き合わせる、となっている。

○京都市では、市の研修を受けたまちの不動産会社を、空き家に関して気軽に相談できる、空き家相談員にしている。

○相模原市では、空き家所有者の意思決定に寄り添う専門家を派遣する、相談員派遣制度を設けている。

空き家になっている不動産には接道義務を満たさないものがあり、再建築が不可であるがゆえに、取り壊しもせず、放置されているものがある。接

11 流山市では、不動産業者、建設業者、設計事務所がチームとなり、市に登録し、市民のすまい・不動産の相談、住宅の売却・購入、賃貸借等のサポートを行う。詳細は、

齊藤広子：既存住宅の空き家予防のための地域連携体制づくりの課題と対応 都市計画論文集 2015年 50巻 3号 p. 1025-1031。

道義務を満たすようにまちづくりとの連携がある。

表-6 道路整備との連携の例

鶴岡ランドバンクの取り組み： 不動産業者、建設業、司法書士・土地家屋調査士・行政書士・建築士・解体業者・大学・銀行・市でNPOを創り、民間企業単独では取り扱わない空き家を接道なども含めて整備する。空き家の管理や、空き家を扱う不動産会社への支援なども行う。多様な専門家のネットワークがある。

(3) 空き家バンクの活用

遠方にいる人に空き家を周知し、移住の促進等には空き家バンクは有効である。空き家バンクを運営するのは行政であるが、民間がどうかかわるのが鍵になる。大きくは4つのタイプがある。空き家バンクに民間の不動産会社の問い合わせ先があり、そこから民間企業が関与する場合、行政は受付まで対応し物件案内から民間企業が対応する場合、行政は受け付けて物件の案内をし、所有者の意思確認から民間企業が対応する場合、行政が受け付け・物件案内・所有者の意思確認を行い、契約のみ民間企業が対応する場合である。空き家を使いたい人の登録制度もある。これらの対応は、地域での空き家の位置づけ、不動産業者が身近にどれだけいるか等により異なる。

空き家バンクを目的別にする、あるいはまちの魅力のPR等と連携するなどの取り組みもある。

表-7 空き家バンクの公民連携のタイプ

	物件の問い合わせ先	物件のご案内	所有者の意向確認	契約
いきなり民間型	民間企業	民間企業	民間企業	民間企業
行政受付型	行政	民間企業	民間企業	民間企業
行政ご案内まで型	行政	行政	民間企業	民間企業
契約のみ民間型	行政	行政	行政	民間企業

(4) 民間の活用—民間のやる気を生み出す環境を—

空き家の利用には建物の性能の診断、それを踏まえてのリノベーションプラン作り、住宅需要を高めるまちづくり・地域ブランド化への取り組み、暮らしの支援として居住や福祉サービスの提供などが必要となる。この課題を乗り越えるために、1社で総合的に取り組む場合と、専門家が連携し取り組み（流山市の取り組みなど）、住宅需要を創り出す取り組みとして地域でのまちあるきから、まちの魅力を伝える取り組み等がある。

例えば、アパートやマンションの空き家。古く

て、駅から遠くてエレベーターがなくて人気がない。狭い、バストイレが一緒ならさらに人気がない。こうした事例では、各住戸をリフォームして対応することもあるが、リスクがある。そもそも立地が悪い、エレベーターが無いのでリフォーム費用をかけてもそんなに人が入らない場合もある。その場合には、こうしたマイナスの要因より大きなプラス要因、魅力を創ることである。その1つの手法としてDIY型賃貸借がある。住み手がみずからDIYを行い、家主の許可を得たものは原状回復を必要としない。こうして、住み手自らが住まいに手をかけ、オンリーワンの住まいを創り上げている。そして仲間が仲間を呼び、DIYを助け合っていくなどの新しいコミュニティも生まれている（国土交通省 DIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」・DIY型賃貸借の実例の紹介、貸主と借主それぞれの実施手順、取決め事項のポイント、契約書式例の解説等）。

表-8 DIY型賃貸借の事例

築50年のマンションで、駅から遠いため、住戸の売買も賃貸も難しく空き住戸が多くなっていった。そこで、不動産業者が空き住戸を借りあげ（サブリース、転貸）、DIY可能な賃貸住宅として提供した。若い世代が入居し、自らの手でオンリーワンの住まいを創り、入居者は住まいに愛着と誇りをもつようになっている。当マンションでは、DIY作業用の部屋が用意され、工具の貸し出し、居住者同士のDIYの助け合いや情報の共有がある。入居の際に家主にDIYプランの企画書を提出し、採用されればDIY期間の家賃を最大3か月分無料、さらに退去時に次の人がDIYした住戸を評価した場合は最大3か月分の家賃が返金される（千葉県松戸市MADcity取り組み事例）。

表-9 まちの魅力伝える空き家利活用の取り組み

長野市では、空き家専門不動産会社が空き家利活用の事例をみながら街歩きをして町の魅力を伝える（myroomの事例）。松戸市では、クリエイティブな人たちが住む場としてまちの魅力を発信し、まちの紹介や、ビジネスの場や機会を支援する（MADcityの事例）。

(5) 地方自治体による対応 —横浜市事例—

地方自治体レベルでは、条例をつくるなどのほかに、多様な対応をしている。空き家の状態や、空き家になる原因は地域により異なる。ゆえに市町村レベルでの対応が必要である。例えば、人口が増加している横浜市でも空き家は約1割存在している。市場で解決できる部分もあるが、市場が有効に機能するように施策（間接関与）が必要であり、かつ直接的な施策（直接関与）が必要な部分

もある。そのための公民の役割の分担と連携、自治体内での関連政策との連携が必要である。

自治体による空き家対策を、横浜市を例にすると、次の取り組みがある。1) 相談会の開催、地区ごとや関係団体による相談体制の強化があり、相談には多様な専門家が連携して応じることから、専門家同士の学びの場にもなる。2) 納税通知書を使って空き家所有者に適正管理のお願いをしている。空き家所有者だけに書類を送付するのはなかなか手間がかかるためである。3) 空き家を地域で利活用する際の補助事業（まち普請事業、金沢区ではお茶の間支援事業等）があり、その審査発表の場を公開することで、市民同士が学びあう場と機会にもなっている。4) 空き家の借り方スキルアップ講座は、地域住民と接点がある職員等（地域ケアプラザコーディネーター等）のスキルアップを図ることで、空き家の地域活用を促進する。5) 空き家の地域貢献や子育て世代に積極的に活用されるために、使いたい人と使われたい人を登録してもらうマッチング支援、改修費補助、専門家の派遣制度もある。6) 空き家セミナー11種類をYouTube横浜市公式チャンネルで公開している。こうした、地域の住宅事情に即した取り組みが必要である。

#### (6) 地域での取り組み

地域の住民による取り組みには、町内会・自治会をベースにしたもの、NPOによるものなどがあり、多くは地域拠点につかわれる。課題としては、活動に法人格がない場合に契約の主体になれない、空き家を改修し利用したくても費用がない、隣接住戸の理解を得られない、貸したい人と借りたい人の出会いの場がないなどがある。そのため、行政によるバンクや、補助金制度などがあり、組織をNPOにして取り組んでいる事例がある。

表-10 地元住民による取り組み 鎌倉市今泉台

昭和40年から開発され、約2000世帯居住のまち。空き家等対策は、住民がNPOをつくり対応している。毎年6月に5人ほど歩いて一軒ずつ空き家の状態の把握。隣近所に聞き、所有者に確認し、空き家を特定。登記を確認し、空き家の所有者に利活用の意向調査アンケートを実施。その成果として元2世帯住宅の空き家を「サロン」に改修。  
NPOの活動は、①空き家バンクの構築、運営、②空き家を利用した世代を超えた人々が集う場の運営、③空き

地利用の菜園運営、④公園・緑道・緑地の整備保全活動、空き家・空き地の草刈、⑤近隣住民参加型文化祭、マルシェの運営、⑥IT活用による各種有用情報の発信、地域住民の利便性向上、⑦健康づくり活動、⑧鎌倉リビング・ラボの運営等。

#### (7) 大学による取り組み

大学のCOC事業<sup>12</sup>で地域貢献への期待が高まった2013年ごろから、大学生らによる空き家利活用の取り組みが見られ、地元の多様な組織との連携がある。空き家の実態調査、利用プランの提案、リノベーション、運営などであるが、課題として人材不足、費用の確保、専門知識の不足、運営の継続性などがある。

表-11 大学による空き家利活用の事例

横浜国立大学では、空き家の実態調査、空き家利活用のプランの提案、相談会の開催等を実施してきた。空き家を国際交流シェアハウスとした事例や、学生がDIYで改修し、地域の人々が利用する拠点等にしてきた。こうした活動は、大学内にとどまらず、地域の専門家による指導、民間企業の協力、市役所・区役所の支援、他大学の学生の参加、地域の学校からの見学など、空き家を通じて、地域と学生だけでなく、多様な交流の場と機会となっている。大学の学生にとっては地域とつながる貴重な機会となっている。

## 5 おわりに

空き家問題はいまや大きな社会問題である。ゆえに、空き家問題の予防には、第一に国民一人一人が不動産を所有することの責任を自覚し、行動をとることで、そのための教育が必要である。第二に時代に合わない不動産の制度を時代に合った制度に変えることである。第三に、公と民の新たな役割分担、また多業種間の連携、地域での民民連携、移住政策・福祉政策との公内での政策の連携など、社会的課題である空き家対策には、新たな連携、新たなプラットフォームの構築が必要である。

空き家は、まちや地域の迷惑な存在にも人気者にもなれる。その鍵は、新たな連携、新たな仕組みづくりである。空き家が私たちに問いかけているのは、「みんなが連携し、時代の変化にしっかりと対応していけ！」ということではないか。みんなの連携、新たな仕組みづくりが日本の社会、世界を大きく変えることになる。

12 2013年より文部科学省が大学等が自治体と連携し、全学的に地域を志向した教育・研究・社会貢献を進めることを支援し、課題解決に資する様々な人材や情報・技

術が集まる、地域コミュニティの中核的存在としての大学の機能強化を図ることを目的として「地（知）の拠点整備事業」を開始している。