

空き家対策型まちづくりにおける司法書士の 第三者的役割に関する研究

長野 博一¹ , 須藤 孝²

¹正会員 荒川区役所防災都市づくり部 (〒116-8501 東京都荒川区荒川2-2-3)

E-mail:hirokazu.nagano@city.arakawa.tokyo.jp

²非会員 全国青年司法書士協議会 不動産登記・法務研究委員会 (〒160-0004 東京都新宿区四谷2-8)

E-mail: sutoh@midorino.net

近年、我が国では、人口減少・少子高齢化に伴う空き家問題が大きく取りざたされている。平成26年度「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行により、都市計画やまちづくりの中で、行政やNPO、住民組織らがこの空き家問題に取り組んでいるが、計画的に除去・利活用が図られているとは言い難い状況がうかがえる。一方で、不動産登記を扱う士業として、司法書士らがこれらの課題に対し、土地に関する多くの知見を持っているものの、有者不明土地へのアプローチにおいて、単に事を進められない等の課題も山積している状況である。これらの状況を踏まえ、本稿では、司法書士のまちづくりや空き家対策への関心度、実践してみたいか否かに関する調査を基に状況を整理し、第三者的関わり方の可能性を探ると共に現状の課題を明らかにした。

Key Words : *Judicial Scrivener, Third-Party, Consciousness, Vacant House*

1. はじめに

わが国では、人口減少・少子高齢化の進行と共に、都市の縮退・コンパクト化に関する問題が進行している。中でも、空き家に関する諸問題が深刻さを増しており、今後も空き家の増加がさらに進行した場合、インフラ利用の効率低下と共に、行政の財政に負荷を与え、結果的に地域住民の生活に悪影響を及ぼすことも懸念される。

わが国の空き家に関する諸問題については、「空家対策特別措置法（2015年5月施行）」において、固定資産税の優遇処置をなくすなど税制上の措置の設定、特定空き家に認定された場合は解体に向けて進むことが可能（強制執行の出来る規定）となった点等、これまでにない法的枠組みが設定されたものの、所有者不明の場合に対応しきれない点、新築着工に歯止めが掛からない等の問題もあり、現時点においては抜本的な解決に繋がっているとは言い難い。さらに、空き家に関しては利活用に関する取り組みが各種行なわれているものの、予防の観点から取り組む事例はまだ少なく、ソフト面へのアプローチは十分とは言えない。

一方、行政と士業らが連携して取り組む事例も徐々に

増えはじめており、京都市¹⁾や船橋市²⁾をはじめ各地で「おしかけ講座」や「協働型プロジェクト」として展開され始めている。しかしながら、いずれも法的枠組みの中での各主体による「業務」という側面が強く、市民側と共にまちづくり的動きから空き家・空き地に対しアプローチするような事例は見られず、空き家問題実務においては社会的ネットワークとしての人材活用や地域における利害関係などの課題に対し不十分な状況であることが懸念される。

そこで本研究では、土地・建物の登記を主たる業務とする司法書士らの人材活用に着目し、空き家やまちづくりに対する問題意識を明らかにする事を目的とする。司法書士が空き家問題及びその対策を進めるためのまちづくり的活動に、第三者として関わる方策を模索することは、集約型の都市構造へ上手に誘導を図ろうとする施策に対し、人的なネットワークの強化に繋がる好機と考えることもできる。

2. 既往研究等整理と本研究の位置づけ

(1) 既往研究の概況と本研究の論点

空き家問題については、実務・研究共に多くの現場と論考があり、既存空き家ストックの発生メカニズムや空き家の利活用・運用に関する論考が各種展開されている。これらは、直接的に量をどのように抑制させるか、或いは発生パターン分析の中で抑制策となり得る施策は何か、といった論点や、活用方法についての試み・デザイン、運用に関する制度理論などに集約される。例えば、空き家の発生要因と分布について示した研究^{3) 4) 5)}、水道利用状況データの閉栓期間を基に空き家発生状況を表した研究⁶⁾、空き家の管理不全に関する要因⁷⁾など、より実態に近づくための優れた論考は各種見受けられる。また、都市全体の中で起こる問題の一因として取り上げられている論考では、先の既往研究のほかに、都市スポンジ化を建物開発、滅失、空き家の三要素と捉え、定量的に示すと共に都市整備の方向性を示した研究⁸⁾、特定地域における過去から現在までの空き家・空き地の変化を高齢化率・空き家率等から状況整理した研究⁹⁾などがあり、全容を掴む手法として参考にできる。

一方、坂本・横張¹⁰⁾は、住宅需要に影響する立地的特性の中で「開発年代・開発手法・駅からの距離・道路幅員」の4つが、特に空き家・空閑地の発生動態と関係していると想定した定量評価を行ない、立地的特性以外の経済的特性・社会的特性といった要因を考慮することが必要である点を述べている。さらに、空き家対策に対する公的補助が限定的である点を踏まえ、問題進展のためには近隣における社会的関係に依拠する必要がある、自治会や地域NPO等の主体に対する活動支援策が重要になる点を論じている。これは、実務上の課題を的確に捉えた論点であり、新築着工に歯止めが掛からず既存住宅ストックが増加する状況下において、制度設計や活用に向けられた視点の転換を図り、予防（空き家を増やさない）のためには社会的関係のなかで取り組む方策が必要である点を示唆していると考えられる。

したがって、本研究では社会的関係の中でも第三者の関わりに着目し、不動産登記を専門とする司法書士の人的ネットワークが地域の中でどのような効果をもたらすか、基礎的意識調査から状況を把握し、可能性を探ることをテーマとして設定した。社会的関係において、司法書士が第三者的に、空き家予備軍となり得る所有者・地権者等の地域と接触し、コミュニケーションが図られる事で、早期に予防に向けた合意形成が図られる可能性は十分にあり得るからである。

(2) 空き家問題の整理と本研究の位置づけ

上記で整理したとおり、発生メカニズムや管理・活用等についての学術論考は多数みられるものの、人的ネットワークに関する論旨や第三者が地域へ関わり空き家を

予防するための論点などは整理されていない状況を踏まえ、本研究では図-1に示す領域に分類し、第2象限に着眼点を置いた。

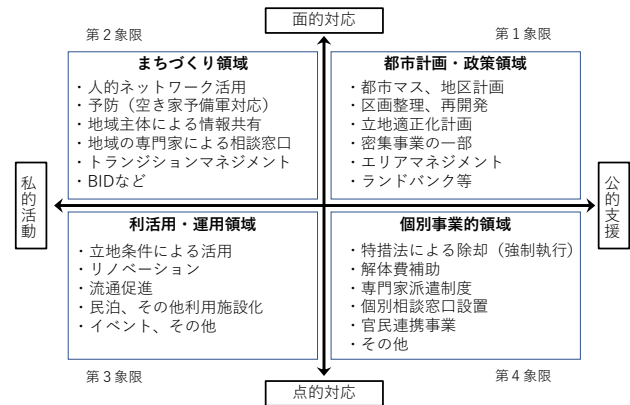


図-1 空き家対策における状況整理

第1象限は、公的な側面における面的対応方策として、都市計画における主要な視点を整理した領域である。次に第4象限は、同じく公的な側面における個別事業的領域として、特措法に絡む点的対応方策を整理した。一方、第3象限は、主に利活用に関する領域として、民間主体の個別的取り組みを整理し、第2象限はまちづくり領域として人的ネットワークや予防的観点、トランジション・マネジメントといったマルチステークホルダーによる連携が必要となる領域を示した。本研究においては、社会的関係を取り上げるため、実務および既往研究がさかんに進められている第1・3・4象限における各種論点を参考にしつつ、第2象限へのアプローチを図ることとした。

3. 司法書士の活動概要と取り組み事例

司法書士会は各都府県に1つと北海道に4つ、合計50会あり、日本司法書士会連合会は、全国50の司法書士会を会員（2018年4月現在：22488名）とする組織となっている。なお、司法書士法第57条、ならびに第73条により、司法書士は司法書士会に入会することなしにその業務を行うことはできないこととなっている。

一方、青年の部として全国青年司法書士協議会（2018年1月現在：約2600名）では、身近な法務を多岐にわたる領域で展開しており、より市民に近い存在として活動しており、若手を対象として全国研修会、使命を共有する場としての大会等を年に複数回開催するなど、社会問題に対し積極的な取り組みを展開している。

司法書士は、空き家問題等がさかんに展開される以前から、各地で問題提起を含めた活動を行なっており、法

律的側面だけでなく、行政相談と共に市民相談なども積極的に進めている。

(1) 司法書士が業務として関わる空き家対策

空家対策特別措置法の一環として、自治体から司法書士に協力を求める場合、次に示す内容を行なうことができる。

① 所有者の調査

既に所有者が亡くなっている場合に、相続人を調べる必要があるため、司法書士は登記情報や戸籍から相続人を調査する

② 協議会への参加

空家等対策計画の策定・協議会の設置について、司法書士も登記や相続のエキスパートの観点から参画して助言することができる

③ 相続人の後見など

相続人調査の結果、該当者が認知症などで施設に入っていた場合には後見制度の利用、該当者が行方不明の場合には不在者財産管理人の選任や就任ができる

これらは、法に基づき業務として実施できる内容を示している。このほかに、まちづくり領域における活動を行なう団体や書士個人も各地で活発な取り組みを進めている。

(2) 全国空き家問題110番（電話相談）

日本司法書士連合会が平成27年8月に実施した「全国空き家問題110番」において、1日で377件もの電話相談があり、延べ393件の個別相談事項があった（表-1）。

表-1 空き家 110 番の実施状況

相談内容	相談件数
処分型 (処分が可能と思われる空き家についてその処分方法や手続きに関する相談)	147件
処分困難型 (処分したいが、相手方を見つけるのが不可能と思われる空き家に関する相談)	75件
管理困難型 (処分するつもりはないが、管理をするのが困難な空き家に関する相談)	33件
近隣空き家 (近隣住民からの相談)	44件
その他 (相続や空き家法等の制度に関する情報提供その他の相談)	94件
計	393件

※参考文献11)に一部加筆・修正して作成

これらの相談内容においては、処分したい・処分したくてもできない、といった相談が多く、流通市場が活性化しなければ解決に繋がらないケースが実態として浮彫りとなった。さらに、相続放棄の場合は、相続人から外れることで預貯金などの財産を相続できないことから、空き家・空き地等を放置してしまう実態も明らかとなった。

一方で、複数の相続人がいる場合、所有者不明という難題も発生し、手が付けられないケースも多いことが判明している。

このように、都市側から発生メカニズムを追うだけでは迫れない権利問題上の実態が根深い状況下においては、法改正による強制力強化、市街地をコントロールする手法と共に、社会的関係を考慮した人的ネットワークの構築と現場への介入が必要であり、実務レベルで事例を積み上げることが求められる。

4. 司法書士への意識調査

前章までの状況を踏まえ、司法書士に対し空き家問題やまちづくりへの関心度、重要度等を抽出するための基礎的意識調査を実施した。

調査対象は平成29年9月16日に開催された全国青年司法書士協議会・全国研修大会（広島）の分科会（不動産登記・法務研究会が主催する「空き家問題・所有者不明問題」セッションに参加した約190名）参加者とし、基調講演において専門家からレクチャーを受け、さらに社会的課題に関する研修を受けた後に、その意識について回答していただいた。

(1)調査結果の概要

調査結果の概要を図-2に示す。配布部数約190部、回収部数92部（回収率：約50%）であった。

個人属性集計一覧 (N = 92)						
①年代						
20代	30代	40代	50代	60代	未回答	
10.9%	40.2%	33.7%	6.5%	2.2%	6.5%	
②性別						
男	女	未回答				
80.4%	16.3%	3.3%				
③事務所運営等						
自営	共同運営	社員	その他	未回答		
67.4%	12.0%	13.0%	2.2%	5.4%		
④司法書士としての実稼働期間						
5年未満	5~10年	11~15年	16~20年	21~25年	25年以上	未回答
47.8%	31.5%	10.9%	4.3%	1.1%	4.3%	8.7%
⑤司法書士より以前の仕事						
あり	なし	未回答				
55.4%	29.3%	15.2%				
※約半数が会社員						
⑥加入エリア						
北海道	東北	関東	中部	北陸	近畿	
7.6%	6.5%	23.9%	7.6%	5.4%	7.6%	
中国	四国	九州	沖縄	不明		
17.4%	1.1%	14.1%	2.2%	6.5%		
⑦まちづくりへの関心				⑧空き家問題への関心		
あり	なし	未回答		あり	なし	未回答
82.6%	12.0%	5.4%		94.6%	1.1%	4.3%

図-2 空き家・まちづくりへの意識調査結果概要

※なお、上記不動産登記・法務研究会では、直近2か年において、研鑽を積んだ司法書士による研修会、まちづくりの専門家を招いての勉強会、都市計画の専門家を招いてのシンポジウムを続けて実施しており、参加者の約10%が全国研修会にも参加している。

年代別では30代・40代が合わせて70%以上と最も多く、圧倒的に男性が多い結果となった。組織運営状況としては、自営が67.4%と最も高く、司法書士としての実稼働期間が10年未満である方々が多いことが示された。よって、被験者の大半は、国家資格を取得した後、早期段階で自分の事務所を構えていることが明らかとなった。さらに、司法書士になる以前は会社員であった方が約50%であり、ある程度社会で経験を積んだ後に国家資格である司法書士として業務を行なっている。

また、まちづくり及び空き家問題への興味・関心度はいずれも高い結果となった。

(2) 重要度・関心事に関する意識量の定量化

まちづくり・空き家問題への関心事項（重要度）について、5段階（1~5点）による設問10項目に対し回答いただいた。（表-2）

なお、表-2に示す項目の中で、コミュニティデザイン、ファシリテーター、第三者に関する基本的概要は研修の中で十分にレクチャーを受けた後に回答をいただいている。

表-2 まちづくり・空き家問題への関心とかかわり方

分類	対応項目
地域 連携型	司法書士が1住民として地域活動に参加
	司法書士が第三者として住民参加する
	司法書士がコーディネーターのコミュニティデザイン
	司法書士がファシリテーターのまちづくり会議
	司法書士が専門家として行政と連携
個人 業務型	所有者不明問題への取り組み
	司法書士による行政向けの相談窓口等
	司法書士による市民向けの相談窓口等
	空き家の便利帳等の媒体の作成・配布
	無関心な空き家所有者への意識啓発

表-2に示す10項目について、評価得点による相関行列の検証を行った結果、そのまま10項目を用いて主成分分析により指標を集約化した。なお、分析にあたっては、回答結果を標準化したデータを用いた。その結果、表-3に示すように3つの主成分に集約でき、主成分負荷量により、それぞれ次のような解釈が可能である。

表-3 まちづくり・空き家問題に関する主成分分析結果

変数	固有ベクトル			主成分負荷量		
	主成分1	主成分2	主成分3	主成分1	主成分2	主成分3
司法書士が1住民として地域活動に参加	0.3108	0.0621	0.0637	0.6382	0.0824	0.0647
司法書士が第三者として住民参加する	0.3691	0.2190	0.3337	0.7578	0.2904	0.3389
司法書士がコーディネーターのコミュニティデザイン	0.3297	0.4193	0.2374	0.6769	0.5559	0.2411
司法書士がファシリテーターのまちづくり会議	0.3572	0.3578	0.2611	0.7334	0.4744	0.2652
司法書士が専門家として行政と連携	0.3237	0.2678	0.1373	0.6646	0.3551	0.1395
所有者不明問題への取り組み	0.2528	0.4722	0.1686	0.5190	0.6260	0.1713
司法書士による行政向けの相談窓口等	0.3168	0.3703	0.1988	0.6504	0.4909	0.2019
司法書士による市民向けの相談窓口等	0.3097	0.3709	0.0627	0.6359	0.4917	0.0637
空き家の便利帳等の媒体の作成・配布	0.2736	0.1563	0.7034	0.5617	0.2072	0.7145
無関心な空き家所有者への意識啓発	0.3016	0.2250	0.4178	0.6192	0.2984	0.4244
	固有値	4.215	1.758	1.032		
	寄与率	42.15%	17.58%	10.32%		
	累積寄与率	42.15%	59.73%	70.05%		

① 第1主成分

第1主成分の寄与率は42.15%となり、主成分負荷量の値から各変数との相関をみると、第1主成分が、司法書士が第三者として住民参加する、ファシリテーターを自ら務めまちづくりを進めるの変数割合が高いことがわかる。これらは、まちづくりへの関心度合の高さをうかがわせることから、第1主成分は「まちづくりに関わる意欲」を表す主成分と解釈するのが適当であろう。

② 第2主成分

第2主成分の寄与率は17.58%となり、コミュニティデザインやファシリテーターの変数が負の相関が高く表れており、一方で所有者不明問題への取り組みや行政・市民相談窓口の変数に対して正の相関が高く表れているため、「業務としての自信（経験）」を表す主成分と解釈することができる。やはり、実際に実務的に取り組んだ経験がない事柄に対し、専門家として研鑽を積んだ事柄に自信の表れが示されることから、この結果については妥当な解釈といえよう。

③ 第3主成分

第3主成分の寄与率は10.32%となり、累積寄与率が70%となる。正の相関を示す変数は、第三者としての参画やコミュニティデザインなど、まちづくりへの関わりに対してであり、負の相関を示す変数は、空き家の便利帳等の媒体の作成・配布、無関心な空き家所有者への意識啓発が高く示されている。この意味としては、実際に「やってみたいか否か」を表す主成分と意味づけることができる。今後、どのようにして自分達が地域へ関わってゆくべきか、通常司法書士業務とその範疇だけではなく、やはりまちづくりへ関われることへの期待の表れとして捉えることが妥当であろう。

(3) 基礎的意識調査のまとめ

主成分分析の結果、司法書士らのまちづくり・空き家問題への関わり方については、関心度合が高い結果を示すことで明らかにしたが、「自信（経験）のある業務ま

たは取り組みか」, 「実際にやってみたいという意欲があるか」, といった意識量を表現することができた。しかしながら, 実務現場において, その取り組みを評価できるステージには達していないため, 実体験を踏まえた後, 再度同様の調査を行なう必要がある。また, 本稿では5段階尺度の変数を用いた主成分分析までに留まっているため, 変数間の一対比較による重要度の割り振りや, 他のシチュエーションや具体的事案に際した分析方法の開発など, 多くの課題も残されている。また, 被験者のうち70%以上が30代・40代で経験年数が10年前後の, 云わば意識的に高い(意欲的な)司法書士からの回答で占められていた点も踏まえ, できる限りバラツキの得られる調査を実施することが求められる。

しかしながら, これまで空き家問題に対して精力的に取り組んできた司法書士の意識量を示せた事は, 今後第三者的な役割を果たす可能性を見出すことに繋がる視点となるため, 活用方法を含め引き続き取り組むことが重要である。

5. まとめ

本研究では, 空き家問題に対する予防的観点を見出し, 第三者として司法書士がキーマンになることを仮説的に捉え, 取り組みに対する社会的位置づけ, 基礎的意識調査による重要度の評価を行なった。その結果, 司法書士が空き家対策型まちづくりに対し高い意識を持ち合わせている点, 関わろうとする意欲, 実際に取り組みたいという意識を抽出できた。

社会的関係を強力的に構築するためには, 司法書士自らがまちづくりに参画するためのスキルを身に着ける必要があり, 本来業務と並行して新たな業務モデルを模索するタイミングにきていることも, 考えられる。まちづくり司法書士の肩書を持つ石田光廣氏¹²⁾ によれば, 空き家・空き地を含めた不動産は「社会インフラ」であり, 放置されれば地域を遮断・分断すると共に, 近隣住民の住環境低下をもたらす要因となり得るため, 予防的観点を踏まえ増やさない工夫が必要である点を述べている。これは, 2章で整理したとおり, 人的ネットワークの強化や, 社会的関係性の中でのコミュニティ形成に向けた視点と言える。

今後の課題として, 幅広い年代, 均等な男女比, 均等な地域において定量的分析・評価を行なう必要性がある点, ケーススタディ的に実務レベルの事例検証などが必要である。

謝辞: 本論文の作成にあたり, 調査にご協力いただきました全国青年司法書士協議会の皆様に, この場をお借りしまして深く御礼申し上げます。

参考文献

- 1) 京都市:おしかけ講座, 京都市 web, <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000167926.html>
- 2) 船橋市:市民協働モデル事業「空き家諸問題コーディネート事業」, 船橋市 web, <http://www.city.funabashi.lg.jp/kurashi/chiiki/002/p038290.html>
- 3) 中西正彦・鈴木章裕・中井検裕.(2004)「首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の解消方策に関する研究」都市計画論文集39(3), 631-636
- 4) 三宅亮太郎・小泉秀樹・大方潤一郎.(2012)「郊外戸建て住宅団地における空き地・空き家の安定的管理に向けた基礎的研究」都市計画論文集, 47(3), 493-498.
- 5) 片山直紀・海道清信・村上心・前田幸栄.(2006)「空き地・空き家実態からみた郊外住宅団地の持続可能性についての考察」都市住宅学, 2006(55), 70-75.
- 6) 馬場弘樹・樋野公宏:管理不全空き家の特性と地区レベルでの管理傾向ー川口市空き家実態調査の分析, pp108-111, 都市計画報告集/No.16, 2017.
- 7) 氏原岳人・阿部宏史・村田直輝・鷲尾直絃:地方都市における都市スポンジ化の実証的研究ー建物開発・滅失・空き家状況の視点からー, pp 62-72, 土木学会論文集D3/72 巻1号, 2016.
- 8) 山下伸・森本章倫:地方中核都市における空き家の発生パターンに関する研究, pp. 932-937, 都市計画論文集/50巻3号, 2015.
- 9) 伊藤伸一・海道清信:郊外戸建住宅団地における空き家・空き地及び居住者構成の変容-岐阜県可児市を対象として, pp999-1004, 都市計画論文集/48巻3号, 2013.
- 10) 坂本慧介・横張真:地方中核都市における空き家・空閑地の発生動態, pp854-859, 都市計画論文集/51巻3号, 2016.
- 11) REPORT「全国空き家問題110番」, 月報司法書士/No.523, 2015.
- 12) 石田光廣:不動産余剰時代の幕開けと司法書士の役割, pp34-42, 市民と法/No.94特集「空き家対応と司法書士実務」, 2015.

(2018.4.27 受付)

Study on the Third-Party Role of the Judicial Scrivener in Terms of
a Vacant House Measure for Community Planning

Hirokazu NAGANO, Takashi SUTOH