

# 空き家利用から 空き家予防システムへ

211004@不動産再生研究会

大月敏雄  
東大  
建築

# 「空き家」と「空家」はどう違うか？（私感）

## 「空き家」

- ・「流通用空き家」「別荘棟空き家」「その他空き家」
- ・従来、住宅市場などで、空き家が、5-10%ないと、スムーズな住み替えができないと言われて来た。

## 「空家」

- ・外部不経済をもたらす空家問題（ゴミ屋敷、放火の危険、台風・地震時の倒壊、不審者不法侵入）
- ・2014年空家特措法成立⇒特定空家の公費解体
- ・以降、なんとなく「危ない空家」は空家  
「使える可能性のある空き家」は空き家

# ■平成25（2013）年 住宅・土地統計調査

## 住宅・土地統計調査

- ・我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握
- ・ **5年ごと**に実施
- ・住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の基礎資料
- ・全国、都道府県だけでなく、市、区及び人口1万5千人以上の町村の結果も提供

**全国住宅総数：6,063万戸**

**総世帯数：5,245世帯**

**空き家：820万戸（13.5%）**

**【売り貸し用】** 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅）

**【別荘等】** 二次的住宅（「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）

**【その他空き家】** 例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために**取り壊すことになっている住宅**など318万戸（**5.2%**）

# ■平成 26（2014）年公布「空家等対策の推進に関する特別措置法」

## 空家特措法

（定義） 第二条

「特定空家等」：

- ・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
- ・**著しく衛生上有害**となるおそれのある状態、**著しく景観を損なっている**状態

- ・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  
（空家等対策計画）

市町村は、「空家等対策計画」を定めることができる。

（協議会）

市町村は、「協議会」を組織することができる。

（立入調査等）

市町村長は、必要な調査を行うことができる。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、目的以外の目的のために内部で利用することができる。

## (特定空家等に対する措置)

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、**必要な措置**をとるよう**助言**又は**指導**をすることができる。

市町村長は、改善されないと認めるときは、**相当の猶予期限を付けて、勧告**することができる。

市町村長は、**相当の猶予期限を付けて**、その勧告に係る措置をとることを**命ずる**ことができる。市町村長は、その措置を履行しないとき、**行政代執行法**

国土交通大臣及び総務大臣は、**必要な指針**を定めることができる。

⇒「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な**指針(ガイドライン)**

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示す

⇒**2015年制定 2021年6月改訂**

# 政策 と 課題

- ・ **空家対策** ⇨ ほぼほぼ一周している感じ

課題：空家の特定・長屋・費用請求法・跡

## 地活用

- ・ **空家予防** ⇨ これから

空家相談

入所者所有空き家・認知症・相続

- ・ **空家活用** ⇨ 10年ほど

新たな流通をつくる（尾道）

地域的活用（大牟田）地域的空きや見守り

- ・ **エリアリノベーション** ⇨ エリア展開・空き家を地域の自然なサイクルの中で使い続ける



## 山の上

- ・戦前、お金持ちの別荘地として栄えた
- ・近年、高齢化により、高齢化、空き家・空き地増加

## 平地部

- ・地元経済の中心地
- ・近年、郊外化により、高齢化、空き家化が進行
- ・商店が仕舞屋になり、空き家になる

## 山の上と平地部の不動産

- ・山の上の不動産 建て替え不可（接道）、下水問題、バリアフリー問題
- ・大変なので人気がない 賃料が安い
- ・不動産事業者にとって、  
行き帰り大変、家主が遠隔地居住、低家賃につき仲介手数料低い  
⇒不動産仲介の対象にしない⇒空き家の把握もしない⇒流通に乗らない  
⇒「流通空き家」の「その他空き家」化



尾道2013



ガウディハウス



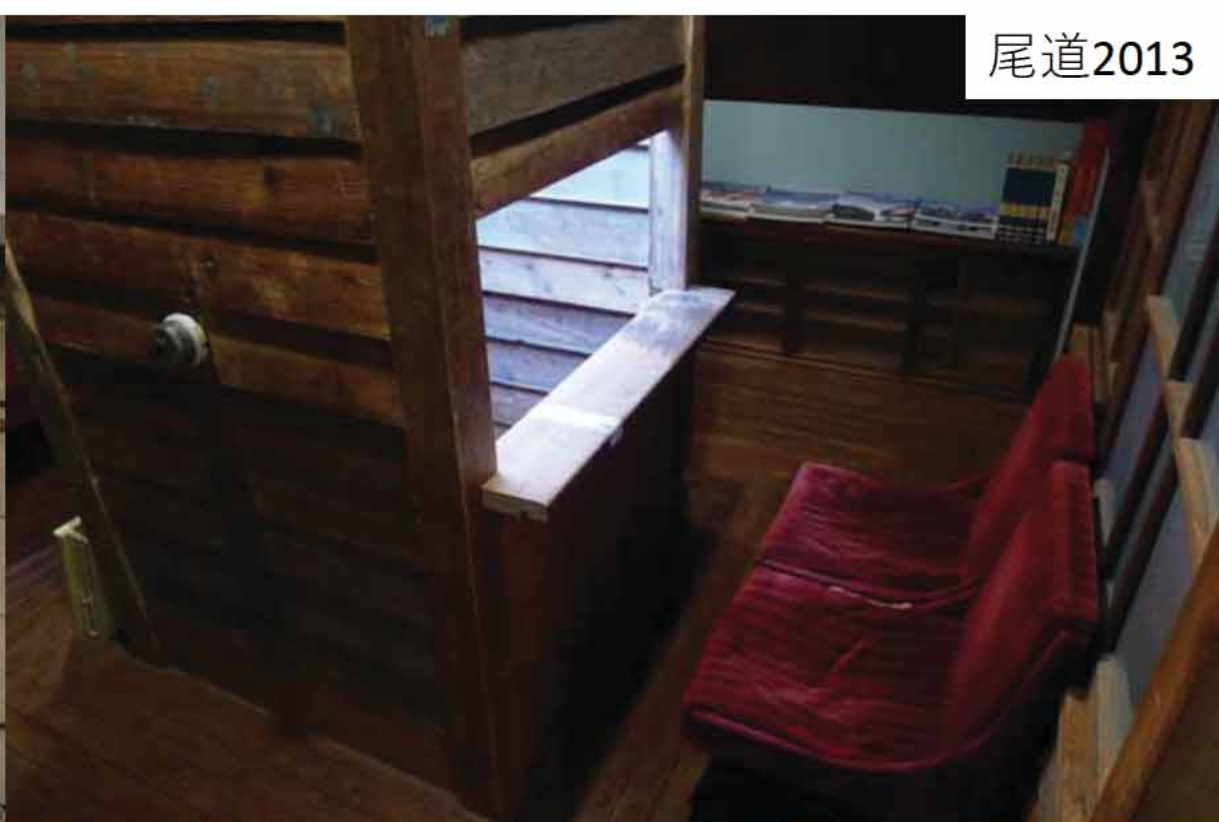
みはらし亭

## NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト（2008-）

- ・日本で最初期に、流通に乗らない「その他空き家」に注目して、その再生（リノベーション）を図る。
- ・空き家に対する愛情 ガウディハウス 見晴らし亭  
物件のアイコン化、SNS棟を通じて、コアなユーザーを大量発掘  
特に、311以降、中国地方への移住者が増えたという  
ニッチな市場：一般不動産事業は相手にしなかった
- ・当初、尾道市では「空き家バンク」をやっていたがうまくいかなかった  
単にサイトに物件が載っているだけ・それ以上の情報ない
- ・現在では、市と協力しながら、地域全体の「再生」を進める



イドバタスタジオ（地元の人が考えつかないオフィス空間）



あなごのねどこ（うなぎの寝床のような敷地⇒カフェ、ゲストハウス、サイクリングの若者）

空き家  
空き地  
の新しい使い方  
働き方改革  
しまなみ海道ツーリング基地  
の発見、実践、仲間作り

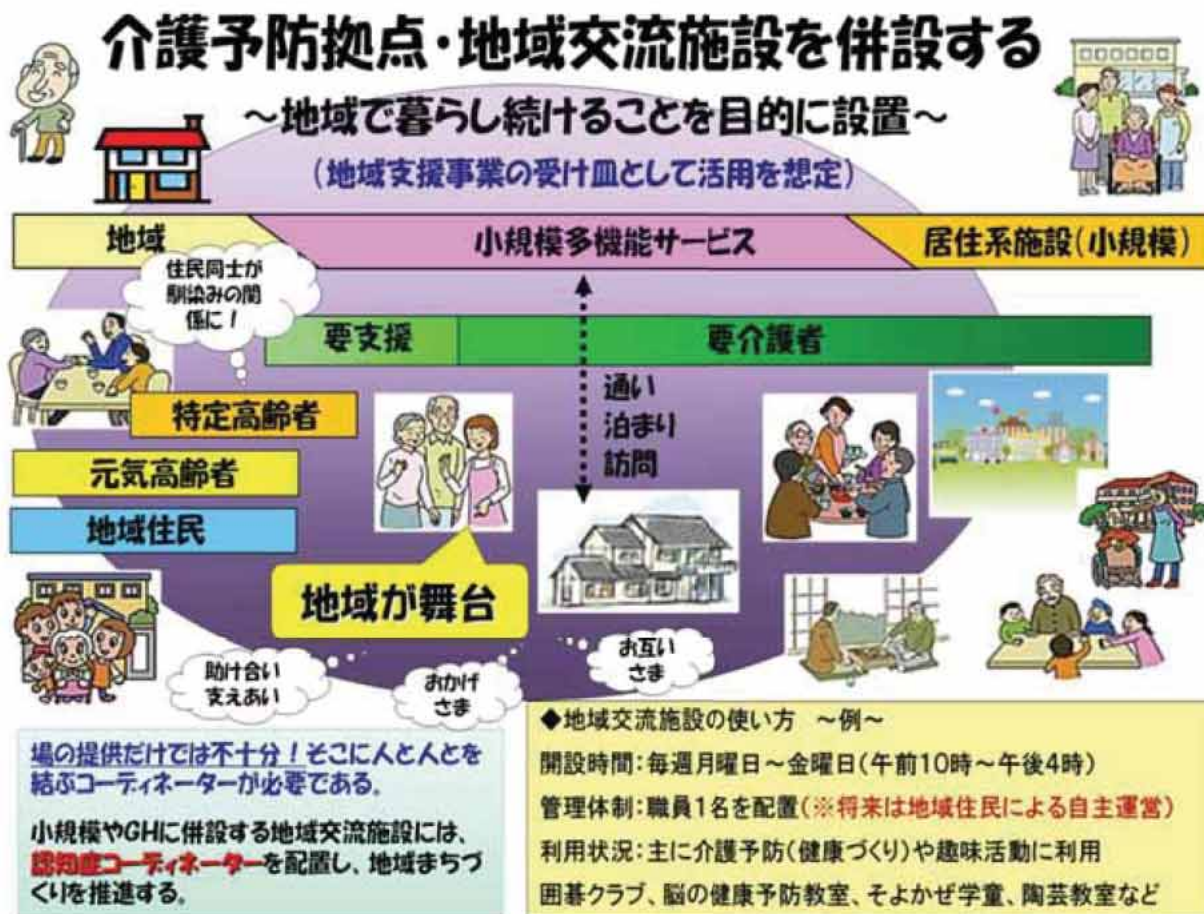
- ・ 地元（住民、行政、不動産事業者、地主・家主）が気づかない魅力・市場性
- ・ 土地、建物の独自の魅力を最大限に活かす
- ・ SNS等を用いて全国からユーザーを集める



## 小規模多機能型居宅介護と地域交流施設

○通いを中心に、訪問や泊まりのサービスを提供する小規模多機能型居宅介護に、介護予防拠点や地域交流施設の併設を義務付け、健康づくり、閉じこもり防止、世代間交流などの介護予防事業を行うとともに、地域の集まり場、茶のみ場を提供し、ボランティアも含めた地域住民同士の交流拠点となっている。

○令和元年8月末現在、小規模多機能型居宅介護事業を行っている22事業所に設置。その他、介護事業所、医療機関等に併設し、計46箇所設置。



ご近所の方  
によるお  
茶会



ペン習字教室

# エリアリノベーションの取り組み

## 東京都補助事業

2019年度 大田区

2020年度 調布市

2021年度 江東区・荒川区・墨田区

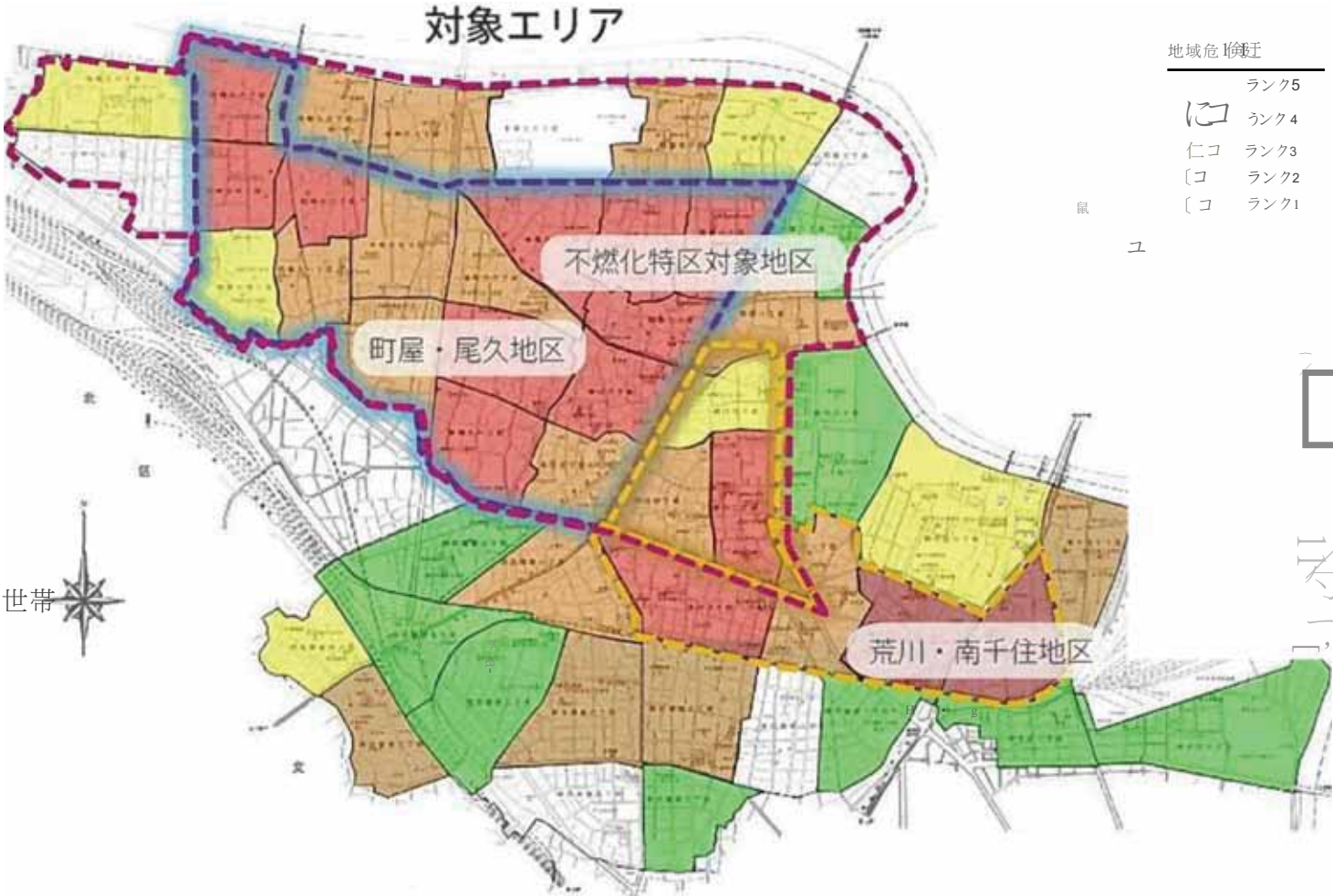
に高い人口密度

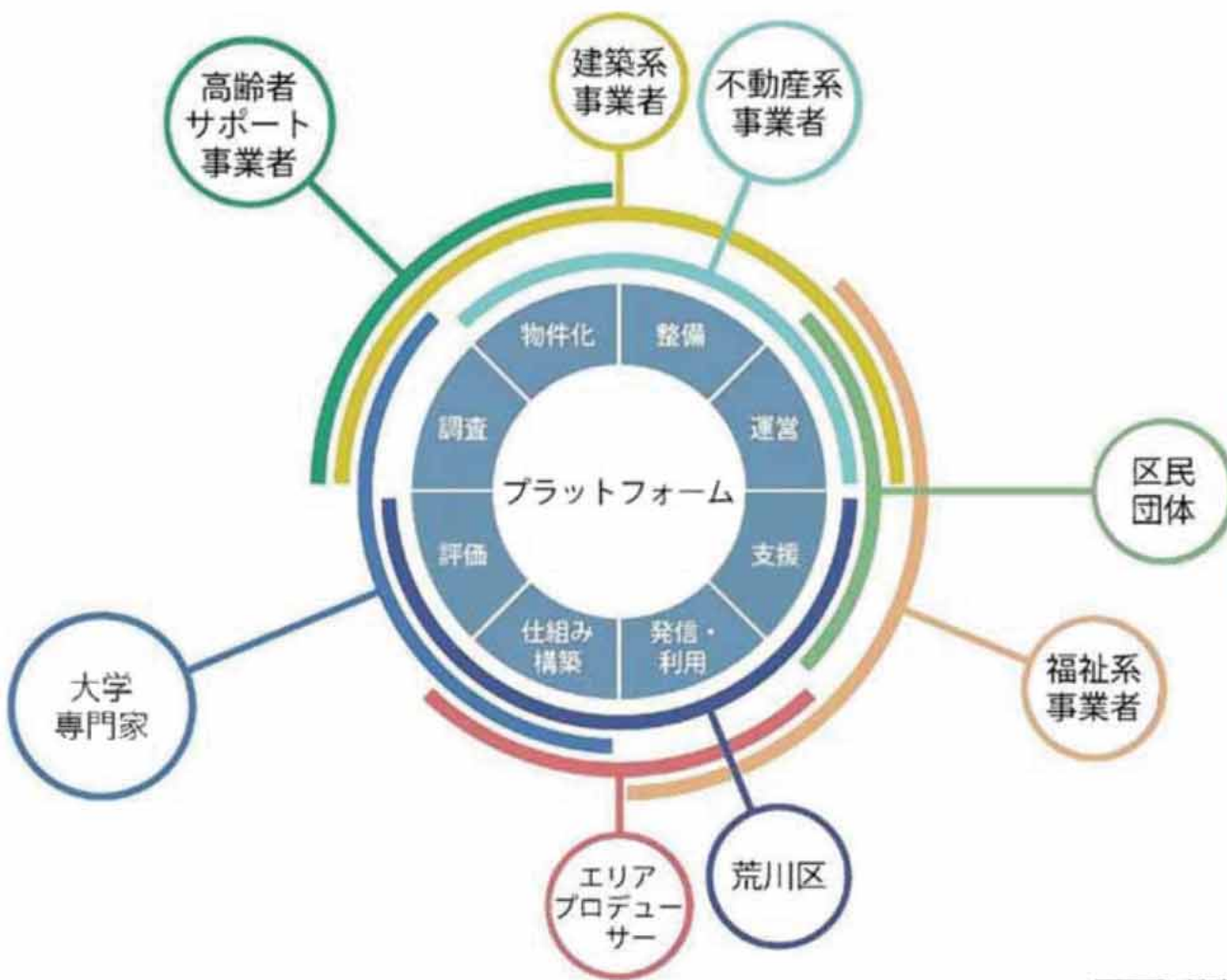
・地域危険度の高い木造住宅密集地域



不燃化特区整備促進事業により  
建て替えや除却を推進

【面積】 10.16 k 団  
【人口】 217,146 人  
【世帯数】 117,228 世帯  
(令和2年1月現在)





多職種連携的に取り組む



# 空き家 が生じるから 地域が若返る 地域内の小さな引越し(Gターン)

「昭和の町」は、同じような戸建住宅とセンターから成り立つ

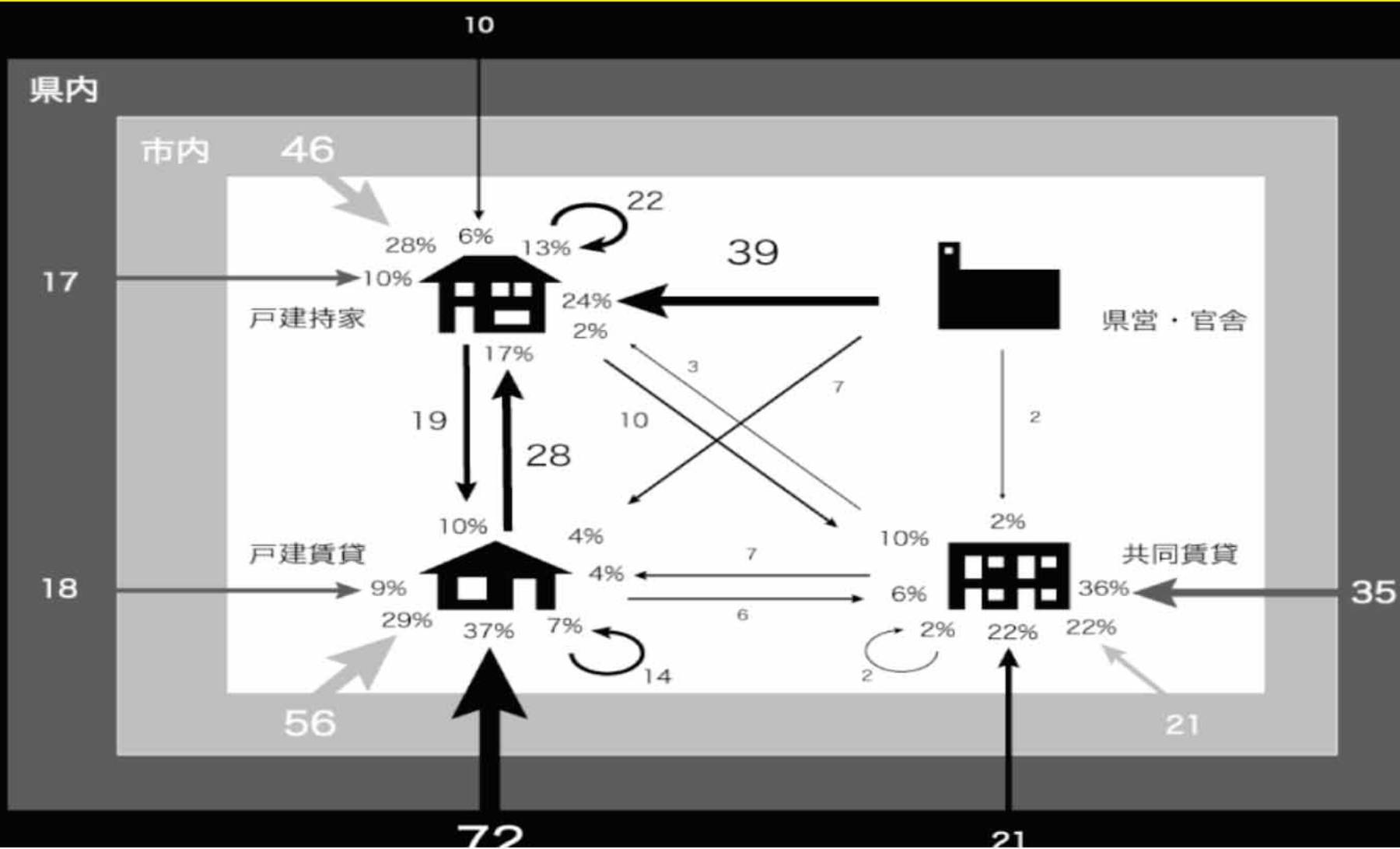


センター

センターに近づくために100m、200mを引越す(生活圏域の縮小)  
家の前に「段差」があれば「-200万円」

## ニュータウンを蘇らせる【近居】に必要な住宅の【多様性】

- 県外



# 空き家 への引越し方

## 自然発生的な「隣の団地」への引越し

地域の中で引越す(Gターン)は、地域の住宅種別の多様性が大事

若者向けのデザイン・値段の団地  
【35歳と生まれたて】が入居

25年後  
【60歳夫婦】

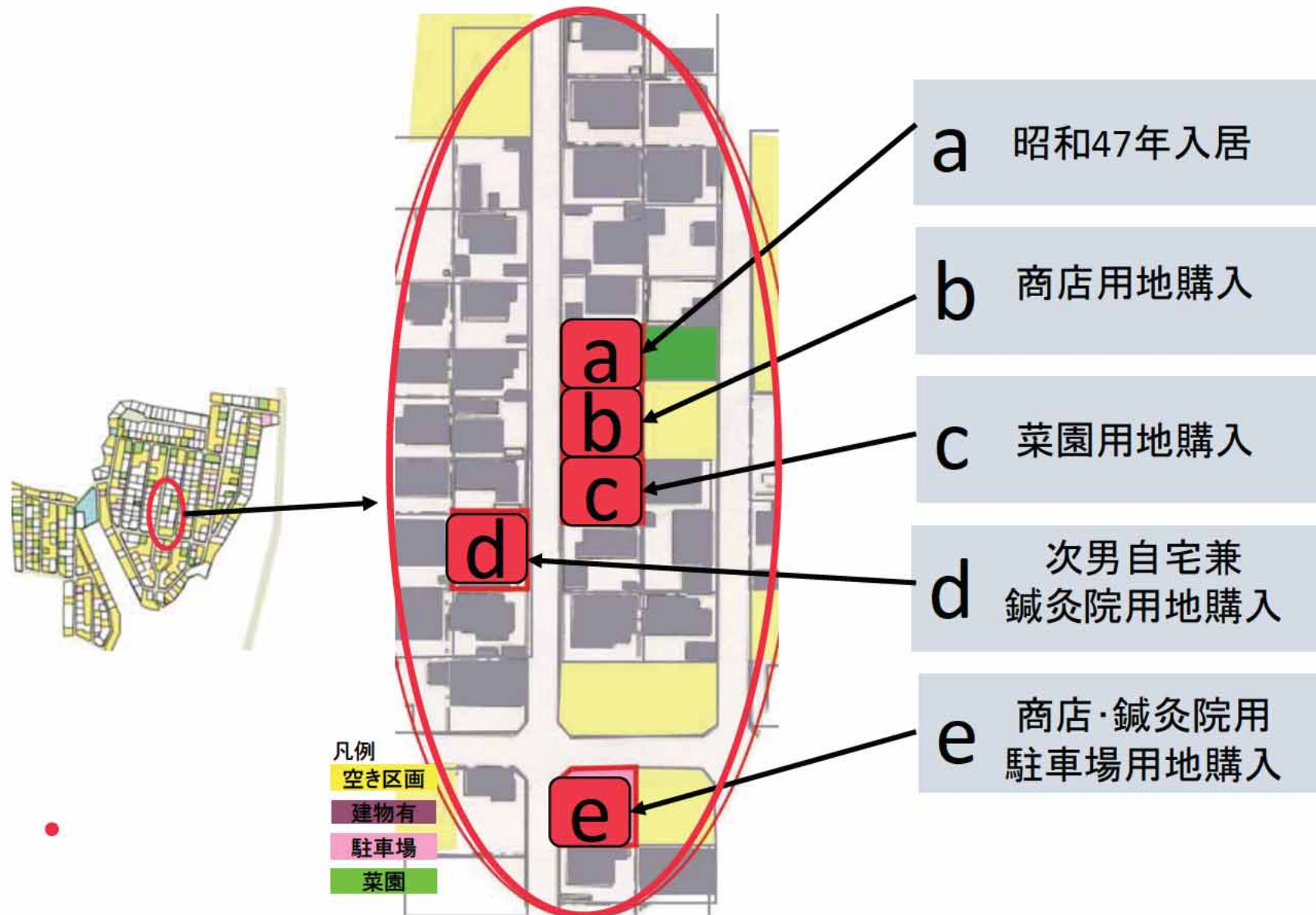


大人のデザインと値段  
【60歳の余裕】

25年後  
85歳は有料老人ホームに



エリアリノベの一つのイメージ  
戸建住宅団地の住みこなし  
空き地 が たくさんあって良かった



これまでの経験を踏まえて「空家予防」に  
参考「地域包括支援システム」(厚労省)

リノベーション(建築・ランドスケープ)  
健康の維持・改善

医療



・地域包括支援センター・ケアマネジャー



生活を成り立たせるための経済支援

小銭でいいから・固定資産税払えるだけでいいから

生活の支援

介護



住まい



・自宅  
・サービス付き高齢者向け住宅等

生活支援・介護予防



老人クラブ・自治会・ボランティア・NPO 等

相談機能  
空家相談機能

「七人の侍」的に

宅建士、建築士、税理士、社会福祉士、看護師、...

空家コンシェルジュ(奈良)

終活支援HAPPY(都城)

地域での見守り

地域にとって、より良い利活用

平成26年2月 厚生労働省老健局

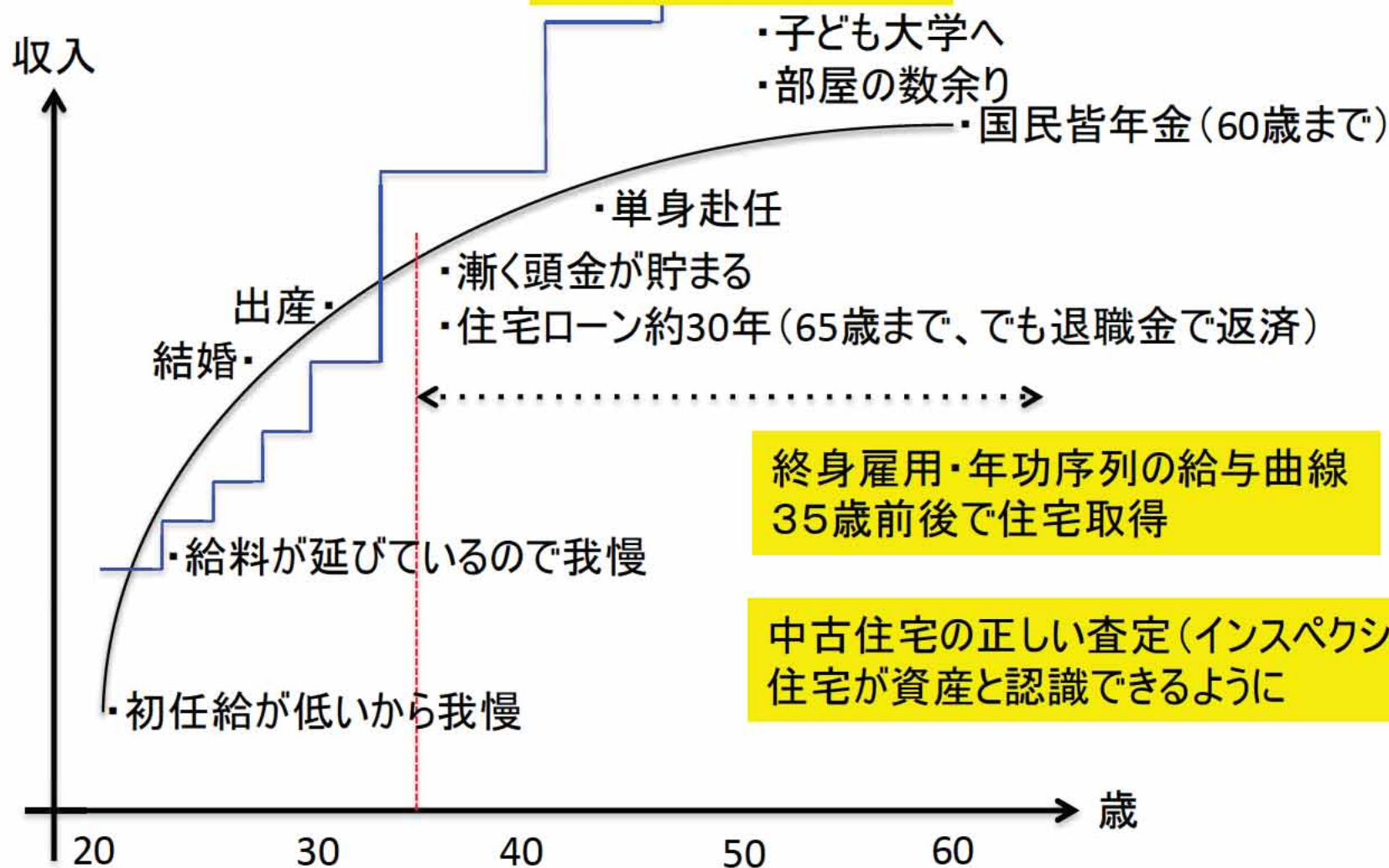
# 【視点1】 時間：人生のスパンで住宅を考える

「35歳と生まれたて」が分譲系に住む→不良空き家が増える

「引越しと昇級無関係」  
「経年劣化の価格査定」

「引越すと損」  
「追加投資しない」  
「住環境に無関心」

「単身赴任当たり前」  
「リフォームしない(バリアフル)」  
「空き家増加(売るの面倒)」



- ・（コミュニティで事前把握）事前にできること → 地域で高齢者・困っている人を見守ることにつながる

いくつかの選択肢を確認

相続人、周辺（大牟田市 小学校区ごとに 気になるところを話し合う）

cf. 同潤会アパートの『アパート値段』コミュニティ

- ・（多様な値付け）住宅市場は一律でない

社会に役立つなら・・・

損さえしなければ・・・

建物さえ残れば・・・

空間の

新しい価値づけ3段階

経年（昭和）

→インスペクション（平成）→アメリカでは地域評価

→地域価値・コミュニティ価値・生活価値（令和）

- ・（地域のマネジメント）第三者的な管理組織

公共でも、民間でも、個人でもなく、

寄託・寄付・・・社団法人、財団法人、・・・によるマネジメント・運用

もう一度市場に乘せるのがめんどくさい人

→地域的に空き家を引き受ける組織

ex. 「いこま空き家流通促進プラットフォーム(産官民)」 コミュニティビジネス・スモールビジネス

- ・（マスタープラン）町の魅力を高めるために・エリアとしての利用のしぼり・エリア戦略

地区計画・建築協定・景観協定のようなところ

普通の不動産事業者ではない、町の気持ち、を理解できる不動産取引

沿線、駅勢圏

ブランド化

用途の緩和

- ・（社会システム）複数の空き家を利用促進→複数拠点居住

サブスク居住 ADDRESS

住民票割合制度（A市：B町：C村＝5：3：2）納税、選挙権、・・・