

空家の有効活用に向けて

千葉大学大学院 教授

小林秀樹

増加する空家

空家

市街地と
集落部



中心市街地では、空家が壊さ
れて売地や駐車場に

それ以外の地域では、
空家のまま存在する



最初に、空家の現状について紹介します

空家が増加していますが、これは人口減少の影響でしょうか？

○人口減少の影響であれば、活用方法は限られます。

1世帯が2住宅を利用するか、住宅以外の利用方法を考える
ことになります。

○しかし、人口減少の影響でないとすれば、住宅需要はあります。

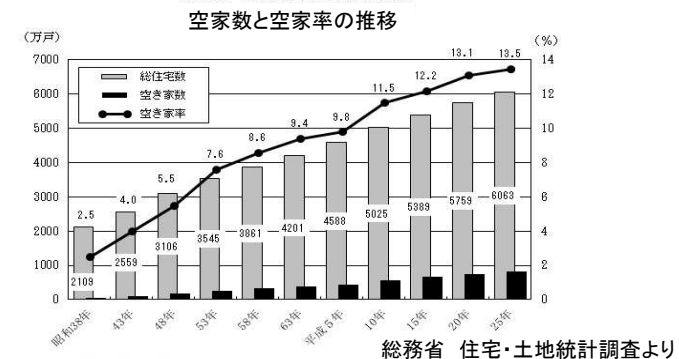
空家を有効活用するために、空家所有者やつくば市が工夫
する余地が広がります。

検証してみましょう

全国的に空家が増えています。

同時に、日本の人口は平成22年頃をピークに減りつつあります。

平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
空家率 9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%



空家に直接影響するのは、人口ではなく世帯数の減少です！

子どもが巣立ち、夫婦のみや一人暮らしが増えると人口は減ります。
しかし、自宅が空家になるわけではありません。

空家になるのは、誰もいなくなった時(世帯が減った時)です

つくば市全体ではどうでしょうか？

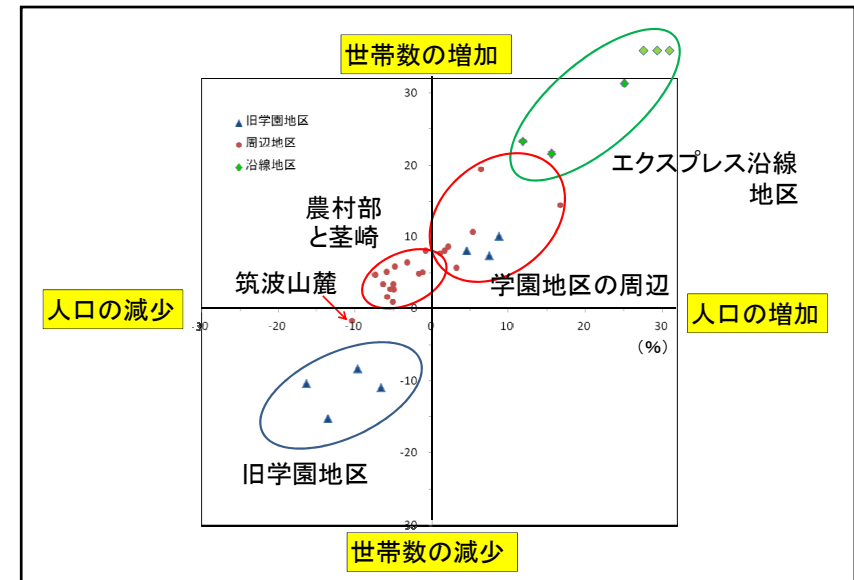
平成30年4月時点で、人口は230,310人 世帯数は99,161 です

5年前をみると

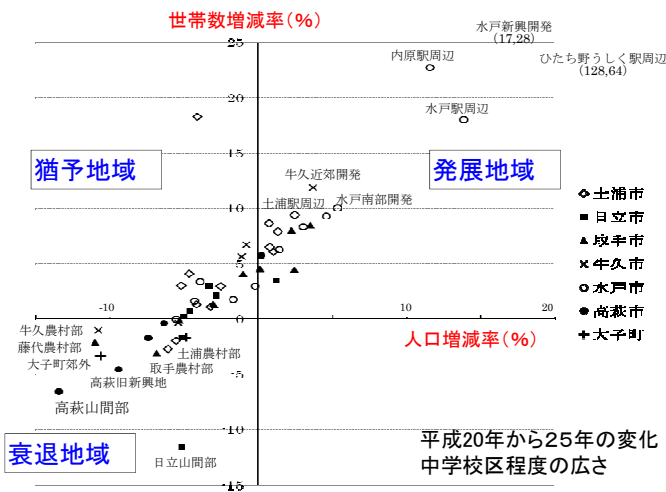
平成25年4月時点で、人口は216,064人 世帯数は89,816 です

5年間で、人口は6.6%、世帯数は、なんと10.4%も増えています

地域によって違う？ → 地域別にみてみましょう



(参考) 常磐線沿線の例: 人口減少下でも新規開発は続いている



つくば市では、世帯数は**増えている地域が多い**。つまり住宅が必要！
その中で、空家が増えるのは、新規の住宅建設数が上回るため

このような状況を踏まえて、空家の有効活用の方法とは

- 住宅そのものは足りない！ ⇒ 空家の流通を促す
新築住宅よりも、空家活用が魅力的ならば需要はある
 - 空家活用が魅力的だと伝えるPRやモデル事業
 - 民間不動産業に加え、空家バンク等の取組みを発展させる
- さらに需要を生み出す！ ⇒ 1世帯2住宅の利用を工夫する
- 空家には良さもある！ ⇒ 空家を地域の資源として活用する
空家を安く利用できれば、様々な居場所づくりが可能になる

1. 空家バンクについて：その活用方法と課題

空家を売りたい
貸したいとき、

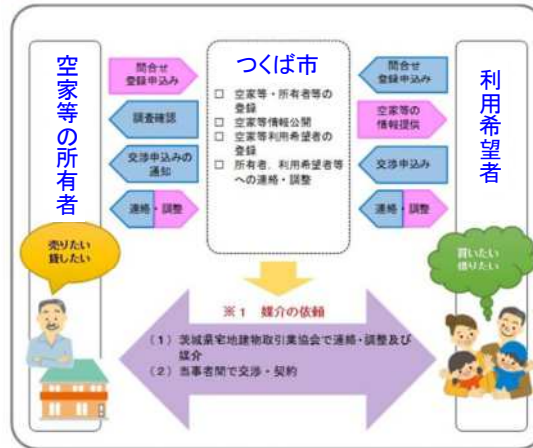
不動産屋に依頼す
ればよいのでは？

○どこに依頼すれば
よいか分からない

○つくば市ならば、
安心で信頼できる

○空家活用を親族
等に説明しやすい

つくば市空家バンク制度のしくみ



空家バンクの意義は、

行政が関与することで、**空家所有者が活用を決断しやすくすること**

一方、**利用者からみると、一般不動産情報と変わらない点**に注意する

成功と評価される空家バンクの例を紹介



定住促進の目的で、空家を貸す時の改修費補助(上限200万円)を受けられる
つくば市全域では不要だが、条件を絞って(例:集落部・筑波山麓等)の補助はありうる

疑問1: つくば市は新築住宅が活発。中古住宅の関心が低いのでは？

新築よりも空家活用が魅力的だと伝えるPR・取組・モデル事業が必要

空家活用の長所：安さ(価格・賃料)とすぐ入居できること

注:新築より中古の価格が高い国もあります

短所：古い(不便・汚れ)、瑕疵への不安、近隣環境への不安

疑問2: 短所があるので日本人は新築が好き ⇒ この常識は本当？

○ 賃貸アパートは、中古住宅に入居することが一般的！

○ 中古一戸建の流通は少ないが、マンションの中古流通は多い

条件が整えば、中古一戸建住宅の活用は、活発になるはず

古さへの懸念

改修(リノベーション)の推進



効果的。しかし、購入決定後でないと自分で改修を発注できないことが課題

瑕疵への不安

中古住宅の検査(インスペクション)の推進



効果的。しかし、費用は売り手側が負担しないと定着しない？

国交省資料より

近隣環境への不安



地域情報をホームページで発信

団地では増えつつある。
地域活性化の一環だが、中古売買にも効果あり



以上の取組みを地道に進め、中古住宅の流通・活用を活発にする
そのための公民によるモデル事業の実施も一案である

しかし、各々に課題があり、中古住宅流通の定着には時間がかかる

そこで、即効性のある取組みとして、「お試し居住」が登場している

購入前のお試し居住とは？

購入前に賃貸で住む。将来の購入時は、家賃の一部を購入資金に充当可

- 住宅の瑕疵や近隣環境を時間をかけてチェックできる
- 改修(リノベーション)の計画を住みながら検討できる

所有者にとっても

- 空家のままにするより、家賃が入り、清掃等が不要になる
- 売れない ⇒ 価格引下げ ⇒ 売れない の悪循環を避ける

さらに、賃貸でも借り手負担によるリフォームを可にすると効果的！



山口大・中園教授より



DIY エアリーフローより

2. 1世帯2住宅の利用を定着させる

空家でも、所有者が別荘等として適正に管理していれば問題ない

親が亡くなり実家を相続した。家は遠方にあり居住しないが、愛着がある家で、売ったり貸したりしたくない。別宅として利用したいとき、

空家管理ビジネスあるいは仕組みを発展させることが重要

本人が頻繁に来られない場合に、しっかりと管理する方法として、

- 管理会社に委託して管理してもらう（近年発達しつつある）

さらに、費用を節約したい場合の選択肢があるとよい

- シルバー人材センターが安価に管理の一部を担う
- 区会が、草木の繁茂等に対応する（区会費を上乗せ）
- お寺が、管理を担う。仏壇のお参りを兼ねて通風、チェック

3. 空家を地域の資源として活用する

空家を前向きにとらえる。安く利用できる地域の資源とみる



地域の居場所



子育て広場



デイサービス



グループホーム

民家を高齢者向けデイサービスと子どもの居場所にする（和のいえ櫻井）



デイサービス



学童保育

この写真はホームページより

空家を活用した高齢者グループホーム 家賃を低減

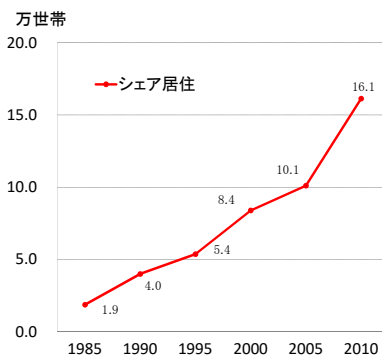


高齢者等のグループリビングの例 一緒に住めば安上がり

下の写真はホームページより
NPO法人東山やすらぎの会



高根台つどいの家



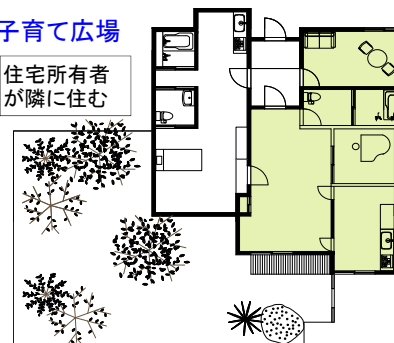
65歳以上の高齢者のシェア居住
(非親族世帯+間借り)

空家活用により、子育て支援の居場所づくりも注目される

例) 世田谷区の「地域共生の家」

子育て広場

住宅所有者
が隣に住む



例) 空家活用による子ども食堂



豊島子どもWAKUWAKUネットワーク



右の写真はホームページより

学童保育 和のいえ櫻井

しかし、建築基準法上、住宅からの用途変更にあたると問題になる

グループホームは寄宿舍、デイサービスは福祉施設 等々

建物の使い方は多様で、黒白が明確ではない灰色の使い方が多い。
判断を建築主事に委ねると個人責任になり、厳しく判断せざるをえない。

そこで、灰色の用途は、行政として判断を明確にすることが大切

○一戸建活用型のグループホームは「住宅」 福島県、愛知県、鳥取県

○条件を満たすシェアハウスは「住宅」 東京都豊島区の条例

国も法改正で空家活用をバックアップ

○調整区域における住宅利用 賃貸、グループホームはOK(2016)

○200㎡以下の用途変更は、確認申請不要とする法改正(2018)

申請は不要だが基準を守る義務はある。自己責任で空家活用を進める趣旨

空家だけではなく、空き室や空き部屋に注目することも重要
(都市部では優良住宅は流通可能。空家になるのは複雑な阻害因がある例が多い)

空家の種類を3タイプに整理して、活用方法を工夫するとよい

空家 : 一戸建住宅が空いていること または下記を含む総称

グループホームや福祉施設として活用する
グループリビングやシェアハウスとして活用、等

空き室 : 共同住宅の部屋が空いていること

賃貸の供給過剰で増加しつつある。公的住宅に借上げる
サテライト型グループホーム等で活用、等

空き部屋 : 広い家の部屋が空いていること

一人暮らし高齢者により増えている。
ホームシェア、地域の居場所づくりに活用、等

空き部屋活用に注目したい:ホームシェアの推進

広い住宅で高齢者の一人暮らしが増えている。

空き部屋を若者に安く提供する。または地域の居場所に提供する
とくに、「ホームシェア」が新しい住まい方として注目される

昔の下宿か新しい住まい方か。先進例に学びつつ試行錯誤する段階

高齢者はイザというときの安心(防犯上も)。若者は安さと社会経験



互いの距離の取り方が難しい。
NPO等による相談体制が重要



NPOハートウォーミングハウス

疑似家族 ホームシェアを福祉政策として活用する国もある



空家所有者の方へ

1. 迷惑空家にしないように配慮する

地域に迷惑をかけないためには、利活用するか、または、しっかり管理
(参考)老朽化を放置し特定空家に認定されると大変。固定資産税が上がる
取り壊し・修繕・樹木伐採などを行政が代執行すると、費用支払い義務が生じる
(留意)相続放棄すれば空家の管理から逃れられるは、間違いです。
相続財産を引き継ぐ者が決まるまでは、管理責任を有する
裁判所に相続財産管理人を選任する申し立てが必要。費用は自己負担になる



迷惑空家にしないための留意点

2. 空家になる前からチェックする

- 親存命中に、祖父母等からの相続登記がなされているか確認する
- 自分が一人暮らしになった時には、終活(自分の死後の準備)を行う

3. 空家になったら早めに決断をする

- 経済力があれば、相続した空家を別荘等として利用するのも一案
- 一般的には、老朽化が進む前に売買や賃貸を決断する
- マイナス資産の老朽空家(建物取壊費用が土地より高い)にしない
取り壊し以外の活用が期待できる段階で、無償譲渡を含めて検討する
- 権利関係が複雑ならば、至急、行動を開始。関係者逝去でさらに複雑化

最後に、つくば市の空家活用政策に望むこと

- これまで
- 空家バンクの発展(地道な取り組み+お試し居住モデル事業等)
 - 空家を地域資源として活用する試みへの支援
 - 用途変更に関わる建築基準の運用の明確化

加えて 住宅に困っている市民に空家等を安価に提供する政策も一案

国の現政策

- 公営住宅は増やさない(限定的に行う:災害復興・過疎対策等)
- 空家の増加を踏まえて民間賃貸を活用。家賃補助を実施する

上記を踏まえて推進が期待される自治体の居住福祉政策

- 空家活用により福祉的住宅を整備する

空家を登録し、住まいに困っている人に提供する。「居住支援協議会」を設立

- 福祉や居住支援の担い手としての団体(居住支援法人)の育成

上記を担う社会的企業、社会福祉法人、NPO団体等の発展が必要になる。

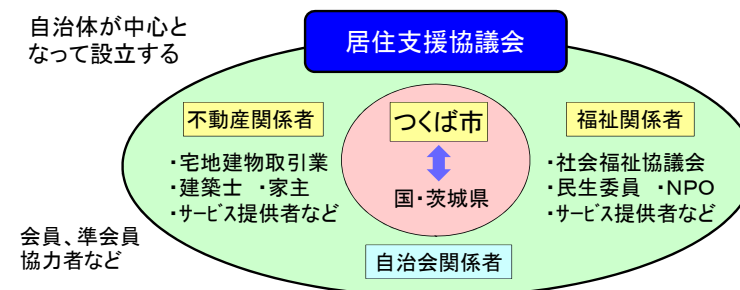
「居住支援協議会」の推進について

住宅に困っている人の民間賃貸住宅や空家への円滑な入居を促進

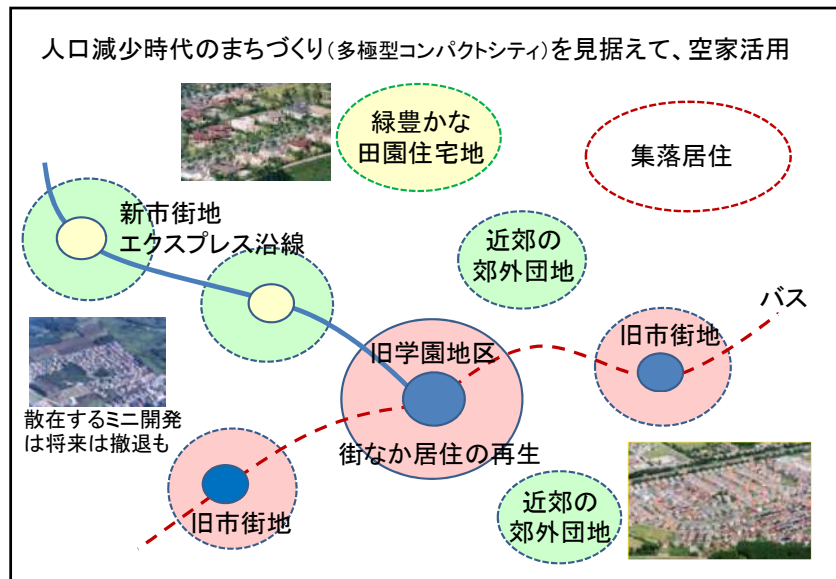
平成19年7月施行の「住宅セーフティネット法」第10条に規定。補助あり

住宅に困っている人: 子育て世帯、高齢者、低所得者他。「住宅確保要配慮者」と呼ぶ

自治体を中心と
なって設立する



自治体の政策目的(子育て支援、空家活用等)に沿って重点化するとよい



現状の戸建住宅地は、 ゆとりの田園居住 300~400㎡以上

ゆとりと魅力に乏しい

戸当たり敷地面積 150~200㎡

人口減少社会の郊外は、市街地と明確に異なる広さと豊かさが必要

その実現に向けて、空家活用だけではなく、空き地の活用も重要になる

空家を取り壊した空き地を活用してゆとりある田園居住を実現

(参考) その際の制度上の課題 固定資産税等の小規模宅地の減額制度の見直し

なぜ、大都市も地方も、都心も郊外も一律200㎡なのか？

実際に、個人が2敷地を利用するケースがみられる

<二つの実例がある>

Case1. 転入時に複数区画を購入

Case2. 隣地を購入

隣地の利用: 駐車場と庭園が多い

今後は、税制が課題

ウラ	ウラ	ウラ
オモテ	オモテ	オモテ

↓ 2敷地を合体

オモテ	オモテ	ウラ
ウラ	ウラ	ウラ
オモテ	オモテ	ウラ

空き家所有者や民間不動産業の努力や、
国の法律や税制の改正が必要な内容が多いが、
つくば市ができる方策もある。

- 中古住宅流通の促進
空き家バンクに加えて、不動産業者の取組みの応援(PRする)
- 空き家活用による居場所づくり、グループホームなど
建築基準法における用途判断を柔軟かつ明確にする
固定資産税上昇への不安解消 (こんな使い方なら住宅のまま)
改修費補助や活動費の支援など (空き家活用モデル事業)
- 空き家・空き室を住宅に困っている市民の住まいとして活用する
居住支援協議会の設立が必要かどうか検討する
- 郊外において敷地面積の拡大を支援する
200㎡を超える場合の固定資産税上昇分をそのまま補助する