

事業の名称

空家利活用体制整備事業

〔事業責任者〕

(自治体等側)

高萩市市民生活部危機対策課・課長 伊藤 昭吉

(大学側)

茨城大学教育学部・教授 乾 康代

事業テーマ：自治体等との連携

連携先

高萩市市民生活部危機対策課

プロジェクト参加者

伊藤 昭吉 (高萩市市民生活部危機対策課・課長
担当：市空家等対策協議会の運営、
空家等調査の企画調整、県住宅課と
の連絡調整)

瀬戸 信康 (高萩市市民生活部危機対策課・係長
担当：シンポジウム企画運営、広報)

長久保有子 (高萩市市民生活部危機対策課・係長
担当：シンポジウム企画運営、広報)

細金 満寿 (高萩市市民生活部危機対策課・主任
担当：シンポジウム企画運営、広報、
連絡調整)

乾 康代 (茨城大学教育学部・教授 担当：空
家利活用策の検討、シンポジウムの
企画運営)

プロジェクトの実施概要

①プロジェクトの背景と目的

全国で空家が急増しており、2013年の空家率13.5%は過去最高となった。高齢化と人口減少に加えて今後も現在のペースで住宅供給がすすめられるならば、2035年の空家率は20%になるとの推計がある。防災、防犯、景観の維持などの観点から空家を適切に管理すること、あわせて増え続ける空家の利活用を促進することが課題となってきた。

ところで、空家の状況は地域によって異なる。ま

ずは、統計によってその違いを確認しておきたい。空家に関して住宅を分類すると、二次的住宅（別荘など）、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅に分けられる。空家の中でも特に問題になっているのが「その他の住宅」で、その空家率は大都市の都府県では低く、地方県で高いという特徴がある¹⁾。南関東（1都3県）と北関東（3県）の別でもその違いは明らかで、茨城県を含む北関東の「その他の住宅」の空家率は南関東に比べて高い（表1）。賃貸住宅の空家率はさらに高いこともわかる。

「その他の住宅」の空家は多くの場合、子どもが家を出、親の施設入居や他界を契機にして発生する。持家が中心の地方都市では「その他の住宅」の空家が今後急増することははっきりしている。

空家となった持家をどうするか、どうできるかについては、行政、法律ほか不動産流通や建築の専門の立場からの適切な支援が重要で、この支援のあり方や体制が問題解決の要となる。管理不全の空家が地域の環境問題になる前に、これらの連携体制が整備されている必要がある。

表1 関東7都県の空家率比較

	分譲用住宅の 空家	賃貸住宅の 空家	その他の 空家
東京都	2.0	13.0	2.8
神奈川県	1.3	14.4	2.9
千葉県	1.6	18.6	4.1
埼玉県	1.3	17.0	3.2
茨城県	0.9	26.1	4.6
栃木県	0.9	23.2	5.0
群馬県	1.0	23.9	5.2

2008年住宅・土地統計調査、単位は%

日本各地で起こっているこうした空家問題に
えるため、2015年2月、国は「空家等対策の推
進に関する特別措置法」(以下、法)を施行、全
国の市町村は空家等対策計画を定め空家対策を
実施することが求められることとなった²⁾。

高萩市は、法が施行された2015年の秋、計画
策定に向けて市内外の関係専門家などによる空家
等対策協議会(以下、協議会)を招集、議論が開
始された。協議会は市危機対策課が運営担当課と
なって、市長をはじめ茨城大学からは乾(教育学
部、住宅・都市計画)と熊澤(工学部、建築)、
更には消防、警察、民生委員、法律・不動産流通・
建築の専門家が委員に加わった。

協議会の課題は、①空家調査とデータベースの
整備、②倒壊の恐れのある空家などへの対応、③
空家の利活用支援体制の検討で、これらを踏まえ
て、④2017年度から実施される空家等対策計画
案を作成することとされた。

空家問題は一義的には空家所有者の問題だが、
その管理不全は地域の治安や景観などに大きな影
響をもたらす。また、空家の利活用は単に建物の
再利用というにとどまらず、地域の人口維持、地
域の活性化とコミュニティ再生への対応という課
題でもある。居住者の高齢化や少子化にともなっ
て空家の地域の福祉ニーズへの対応も重要な課題
になるだろう。空家の利活用は地域の将来につな
がる課題なのである。

そこで、本プロジェクトでは、空家の利活用に
焦点を当て、空家の実態把握を目的とした調査を
実施し、その結果をもとにしつつ利活用策を市民
に広く提示し、ともに考える公開シンポジウムを
開催する計画を立てた。

②連携の方法及び具体的な活動計画

i) 連携の方法

高萩市と茨城大学教員は協議会で課題検討を
すすめつつ、シンポジウムの企画運営について
は市と大学で分担してすすめる。

ii) 活動計画

(市) 空家利活用策の検討の前提となる高萩市の

空家等調査の実施と分析、公開シンポジウム
の企画運営
(大学) 空家の利活用策の検討と公開のシンポジ
ウムの企画開催

③期待される成果

空家調査には空家を特定することの難しさがあ
る。今回、法によって可能となった税務情報を活
用しつつ、さらに空家の判定基準を適切、詳細に
決めることで、これまでほとんどわからなかった
市内の空家状況が把握できる。把握できた情報は
空家対策のためのデータベースとして整備され
る。

公開シンポジウムでは、空家利活用の事例を
報告して空家の可能性を提示する。市としては
2017年度から始める空家対策にとっての学びを
得ることができ、大学としても今後の空家利活用
策の検討に価値ある知見を引き出すことができ
る。

プロジェクトの実施成果

① 活動実績

i) 空家実態調査の成果

空家判定基準を決定し、これに基づいて外観
等による空家調査、空家と推定された住宅所有
者へのアンケート調査、個別調査が市によって
実施された。

明らかになったことは、市内の空家は住宅ほ
か店舗、工場を含めて合計229件あること、高
浜町など市街地に多いこと、空家の8割は住宅
(併用住宅を含む)であることなどである(2016
年9月現在)。これらの調査結果をもとにしつ
つ、空家等対策計画案が作成された。また、こ
れらの情報は、市の空家データベースに蓄積さ
れた。

ii) 公開シンポジウムの開催

2017年3月25日、シンポジウム「空家をと
おして地域の将来を考えよう」を高萩市総合福
祉センターで開催し(図1)、その様子は茨城
新聞に掲載された(図2)。

空き家利活用手法探る

高萩シンポで報告や講演

空き家の増加を抑えながら利活用を考えるシンポジウム（高萩市、茨城大教育学部住居学研究室主催）が25日、高萩市春日町の市総合福祉センターで開かれた。行政側から空き家の現状報告を受け、不動産流通業者や建築家、空き家の利活用者の講演などを通して、空き家に関わる課題解決策の糸口を探った。

同市では2015年に市空家等対策協議会（会長・乾康代茨城大教授、委員10人）を設置し、「空き家等対策計画」の策定に取り組んでいる。同協議会での1年半の議論の成果として、市町村主催では初めて空き家率13・5%を上回る状況で推移している。同市の空き家は16年9月時点で229戸。市では「そのまま利活用可能」や「特定空き家と見られる」など段階の評価を実施。「空き家・空き店舗バンク」の開設準備などを進めている。



空き家の利活用事例を紹介する講演者（高萩市春日町）

の菊地修二代表が空き家をリフォーム後、賃貸や売賃した事例を紹介。「人口減の中で二戸建て住宅の借り手ニーズは高い」と明かした。鯉淵健太設計（日立市）

の鯉淵代表は空き家利活用の設計に携わった観点からリフォームのプロデュース方法を披露した。空き家を活用して民家型宿「山里舎」を始めた常陸太田市市の菊池正則・登茂子さん夫妻は空き家改修のきっかけやこみ処理の苦労、改修後の登山技術教室やアングラーマネジメント講座などの活用状況を紹介。正則さんは「どのような空き家でも再生の道はある」と話した。

市ではシンポジウムの内容などを同対策計画に生かし、パブリックコメントを実施して6月ごろには同対策計画を策定したい考え。乾教授は「住宅は社会の資産でもあり、どう活用するか考えていきたい」とし、同市危機対策課の伊藤昭吉課長は「大変参考になった。計画策定を進め、具体的な対策に取り組みたい」と話した。（飯田勉）

図2 2017年3月29日付1面 茨城新聞

茨城大学社会連携センター支援事業

空家をとおして地域の将来を 考えよう

入場料
無
申込み不要

相談会は
事前申込みが
必要です。
(先着5名程度)

写真：山里舎（茨城県常陸太田市）

人口減少、少子高齢化、ライフスタイルの変化に伴い、全国的に空家が増加傾向にあります。高萩市においても同様の状況にあり、地域の将来を考えていくうえで、空家の増加を抑えつつ空家の利活用を広げることは重要な課題となっております。

これらの課題解決の糸口となるよう、空家に関する講演会と空家相談会を開催いたします。講演会では、茨城県と高萩市が説明をし、つついて空家の利活用事例について不動産流通業者と建築家、その利活用者のそれぞれの立場からお話いただきます。空家相談会では、リフォーム・売る・貸す・管理などに関する空家の悩みを専門家がお聞きし解決法を探ります。

■プログラム

1. 茨城県の空家への対応
2. 高萩市の空家の現状と今後の方針
3. 空家活用の可能性を考える
ファシリテーター：乾 康代氏
(1) 空家物件の流通について
講演者：菊地 修二氏
(2) 暮らし方を見出していくこと
講演者：鯉淵 健太氏
(3) 空家をきっかけとしたライフスタイルの変化
講演者：菊池 正則氏・登茂子氏
4. 空家相談会

2017.3.25(土)

13:00 ~ 13:30

高萩市総合福祉センター多目的ホール

主催：高萩市 茨城大学教育学部住居学研究室
後援：茨城県

図1 シンポジウムの案内チラシ

シンポジウムは2部で構成され、1部は茨城県住宅課と高萩市危機対策課から空家の実態と今後の方針が説明された。

県からは、茨城県の空家率は国の13.5%に比べて14.6%と高いこと（2013年）、法施行を受けて県内では44市町村中16市町村で空家等対策計画の策定が準備されていること、高萩

市はこれら市町村の中でもいち早く公開シンポジウムを開催して空家の実態や利活用を広くアピールする取り組みをしている自治体であることなどが報告された。

高萩市からは、2017年度から実施予定の空家等対策計画案の概要が説明された。計画の特徴は、市域全体を対象としつつ重点地区を設定



図3 山里舎

していること、空家等対策の対象を法で定める「空家等」と「特定空家」に限定せず、予防対策の観点から「空家となる見込みのある住宅」も含めている点などにある。計画は、「空家化予防と抑制」－「空家等の適切な管理促進」－「空家等の利活用促進」－「管理不全状態にある空家等の対策と解消」－「除却後の跡地の有効活用」の5段階を設定、それぞれについて基本方針と対策が示されている。これら計画の概略が説明された。

2部では、不動産流通、建築設計の専門家、および空家の利活用者の3つの立場から空家利活用事例が報告された。

菊池修二氏からは、氏が市内で経営するK不動産で手がけられた事例をとおして、高萩市では賃貸戸建て住宅のストックが少ないため、戸建て住宅の市場ニーズは高いという報告がされ、参加者から意外だの感想があがった。

建築家の鯉淵健太氏からは、空家になった生

家をリフォームして姉弟3世帯が共有し通い合う「通い家」(常陸太田市)、空き店舗をリフォームして日立市の起業支援を受ける人たちのシェアオフィスになった「街角縁側」(日立市)、空家となった生家をリフォームして民家型宿に転用した「山里舎」(常陸太田市、図3)の3例が報告された。図1のチラシに掲載された写真も山里舎である。

その「山里舎」の所有・運営者である菊池正則・菊池登茂子夫妻からは、正則氏の生家に残された大量の生活財の処分という困難に直面したこと、数年をかけた処分の後、建築家・鯉淵氏に相談し、氏との対話から菊池氏夫妻の新しいライフスタイルが引き出されて「山里舎」になっていった経緯が語られた。山里舎は、宿泊施設として利用されるほか夫婦の専門・趣味を生かして登山技術室、福祉相談室も開設されている。

② プロジェクトの達成状況

シンポジウムの参加者による評価を以下に確認したい。

シンポジウムには50人が参加した。参加者には入場時にアンケート調査票を配布し退場時に回収した。質問事項は住所、年齢、シンポジウムの内容評価、参加理由などである。回収は24通(回収率48%)であった。このアンケートから参加者の関心や要望を拾い出す。

参加者は高萩市在住が多数だが(18人)、市外からの参加も6人あった。隣接の日立市3人、北茨城市・那珂市各1人で、土浦市からの参加もあつ

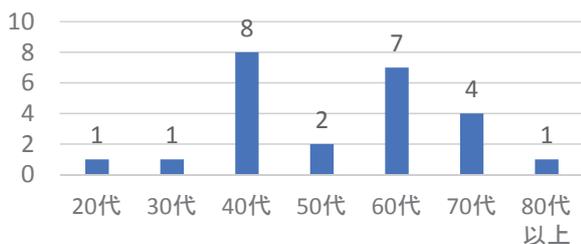


図4 参加者の年齢

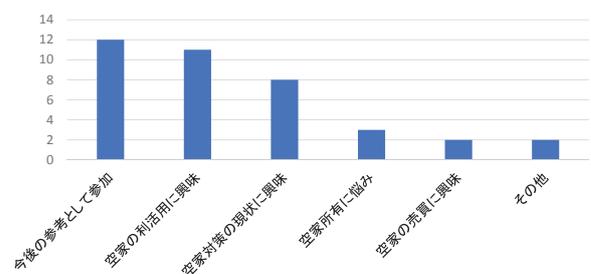


図5 シンポジウムの参加理由

た。年齢別では40代と60代が多い(図4)。子どもの巣立ちが終わっているとみられる60代以上は12人、全体の半数になる。

シンポジウムへの参加理由は、「今後の参考として参加した」(12人)と「空家の利活用に興味がある」(11人)が多い(図5、複数回答)。参加者の空家に関する関心や悩みは少なくない。

自由記述からそれらを拾うと「築60年になり土台や床下が気になる。調べなくてはいけないと思うがお金がかかる」「子どもたちが家を出、夫婦二人で住んでいる。いずれはこの家をどうするか考えておかないといけないと思う」「安心して相談ができる業者さんを教えてほしい」「市街地の空家は有効活用する方策が必要」などである。

シンポジウムへの評価は、「非常に良かった」と「良かった」を合わせると87.5%にのぼった(図6)。理由としては「講師が良かった」があげられた。

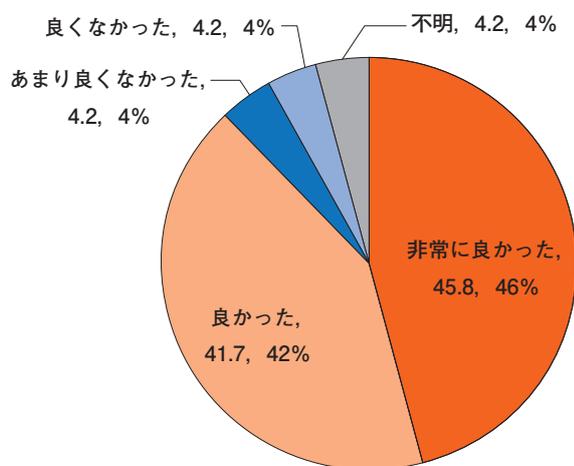


図6 シンポジウムの評価

市の今後の取り組みへの希望を尋ねたところ、「個人利用だけでなく、観光、地域貢献もできる活用の仕方を追求してほしい」「町内会での情報の共有化が必要」「空家所有者と利用希望者のマッチングの機会を設けてほしい」「相談会は需要があると思う」などの意見が寄せられた。

③ 今後の計画と課題

高萩市空家等対策計画は2017年春に策定され(予定)、この後、計画に沿って空家対策が実施されていくことになる。

市では、現在までのところ世帯数の明らかな減少傾向はまだ見られないが、人口の急激な減少と高齢化の進行からすると、適切な対策を講じなければ今後の空家の急増は避けられない。

今回のシンポジウムで紹介したのはいずれも個別利用の事例であった。今後は、都市からの移住や二地域居住への利用、さらには参加者の希望にもあったように、地域ニーズへの対応も検討される必要が出てくるだろう。今後、需要が高まる高齢者福祉施設への転用などである。地域コミュニティの実情に即しつつ、コミュニティの再生を目指す利活用策の検討がすすめられていく必要がある。

参考文献と注

- 1) 米山秀隆：空き家急増の真実 - 放置・倒壊・限界マンション化を防げ、日本経済新聞出版社、2012
- 2) 「空家等」とは別荘などの二次的住宅も含む用語である。