

事業の名称

日立空き家利活用プロジェクト

〔事業責任者〕

(自治体等側)

日立市都市建設部都市政策課・課長 助川 秀樹

(大学側)

茨城大学工学部都市システム工学科・准教授 熊澤 貴之

自治体との連携

連携先

日立市都市建設部都市政策課

プロジェクト参加者

助川 秀樹 (日立市都市建設部都市政策課課長兼

住政策推進室長：事業担当責任者)

鈴木 大成 (日立市都市建設部都市政策課住政策

推進室係長：企画立案)

田所 正人 (日立市都市建設部都市政策課 住政

策推進室主幹：企画立案)

小松 俊亮 (日立市都市建設部都市政策課 住政

策推進室主事：調整・資料準備)

熊澤 貴之 (茨城大学工学部都市システム工学科・

准教授)

プロジェクトの実施概要

①プロジェクトの目的

現在、日立市内には約2,900戸程度の空き家がある。これらは、今にも崩壊しそうな危険な空き家から現状のまま不動産物件として流通できる空き家まで幅広い。崩壊の危険がある物件は壊す必要があるし、流通しそうな物件は不動産物件として扱われるが、ちょうどその中間に位置づけられる空き家はなかなか利活用しにくい。しかし、利活用のやり方次第で、さらに魅力的な新しいライフスタイルを創造する可能性を持つ。

そこで、日立市内の空き家の実態と利用のニーズを調査し、想定する利用者と空き家オーナーのマッチングを行い、空き家利活用プラン（学生や若者が住みたいと思うシェアハウス）を具体的に

作成する。次に、空き家オーナーへのアプローチ、リノベーション工事、学生入居者募集や運営管理等の仕組みを構築し、地域に密着した持続的な空き家利活用の仕組みを検討する。

②連携の方法及び具体的な活動計画

本年度は、学生シェアハウスに適した空き家の選定、空き家の調査、空き家オーナーとのマッチング、居住希望者の募集、空き家改修設計の作成、施工方法の検討、管理運営方法の検討、家賃の検討、持続的な空き家利活用方法の検討など、地域に密着した持続的な空き家利活用の仕組みを構築する。また空き家利活用を実施する場合の問題点を整理する。

平成29年4月1日に日立市空き家等対策条例が施行された。自治体側事業責任者は日立市空き家等対策協議会事務局を、大学側事業担当責任者は同協議会副会長を担っており、平成28年10月以降、日立市空き家等対策協議会で空き家等対策計画を協議してきた。官学協働で空き家利活用の実践的事例を作り出すプロジェクトを通して、具体的な問題の整理と改善策を見出し、持続的な仕組みが求められている。

③期待される成果

日立市では、市場で流通しにくい空き家の活用事例のモデルケースを創出することで、利活用を促進し、空き家の有効活用によるまちの活性化という効果が期待され、茨城大学では、実際の利用を想定した実践的な建築学習や低廉な家賃かつ魅

力的な住生活の提供により、学生満足度の向上という効果が期待される。

プロジェクトの実施成果

①活動実績

基本的には、自治体側は空き家利活用活動のバックアップ、地域との調整、庁内の調整、空き家オーナーとのマッチングを行い、大学側は現地調査、現状の空き家の測量、空き家利活用の建築設計図書の作成、空き家リノベーションの準備、入居者募集方法の検討や運営管理の検討を実施した。

次に時系列で記述する。

【2017年6月23日】大学側と自治体側の会議（場所：日立市役所）。

全体スケジュールを確認すると共に、利活用したいと考える物件の希望を整理した。

【2017年7月19日】大学側と自治体側の会議（場所：茨城大学）。

用途と機能を検討した（図1）。



図1 大学側と自治体側の会議の様子

【2017年8月】利活用候補の空き家選定

大学側は日立市内の空き家の中から利活用したいと考える空き家物件を選定し、自治体側は選定物件の中から、オーナーとのマッチングが可能な物件候補を選定した。

【2017年9月5日】空き家調査の実施（図2）

茨城大学周辺の4件の物件を対象に、空き家調査を実施して、間取りや設備の状態などの内部調査を行った。具体的に確認した事項は、給排水設備（キッチン、風呂、シャワー、トイレ、給湯器

等）、電気設備、空調設備、間取りの採取、建築構造、屋根構造、雨漏りの確認、外部空間の採取である。同時に、オーナーと面会し、返還時に原状回復が困難であること、契約者等の確認を行い、利活用の候補となる空き家の選定を実施した。その結果、当日に調査した物件の中では、西成沢町の空き家を有力候補として考えていくことが決まった。そこで、まず、西成沢町の空き家の現状の図面を作成し、その上で、改修案の図面を作成していくことになった。



図2 空き家調査の様子

【2017年9月下-10月上旬】空き家図面作成

大学側が西成沢町の空き家の現状図面と改修図面を作成した。

【2017年10月4日】空き家利活用事例調査

大学側8名と自治体側4名が空き家を利活用して運営している青葉台サロンを訪問し、ヒアリング調査を実施した（図3・図4）。



図3 青葉台サロンのヒアリング調査の様子

質問事項①店舗の場所、サービスの内容の決め方、②利用状況、③利用者層、④地域住民の年齢

層, ⑤イベント企画の流れ, ⑥カフェ運営の方法, ⑦サロン運営上の課題, ⑧地域が抱える問題等である。



図4 青葉台サロンの外観の様子

【2017年10月18日】空き家調査の実施

西成沢町の空き家に加え, 空き家候補として中成沢町の空き家も検討していくことになった。そこで中成沢町の空き家を対象に, 空き家調査を実施して, 間取りや設備の状態などの内部調査を行うと共に, オーナーと面会した。その結果, 西成沢の空き家と中成沢の空き家を候補として考えていくことになった。

【2017年11月2日】大学側, 自治体側の会議を実施。場所：茨城大学。

作成した建築図面を基に, 用途や使い方について協議した。

【2017年11月15・16日】中成沢町の空き家の実測調査。場所：日立市中成沢町3。土地の形状, 間取り, 立面図と断面図, 素材などを測量し, 詳細な現状図面を作成するために必要な情報を実測した。

【2017年11月29日】大学側, 自治体側, 不動産会社側の産官学の三者会議を実施(図5)。場所：茨城大学。

空き家オーナーと賃貸人の仲介による契約方法や条件の整理などを行い, DIY型賃貸契約方法や原状回復義務の有無など, 運営管理方法の整理を行った。

契約については, 代表者の一人が物件を借りてルームメイトに又貸しする場合と, ルームメイトそれぞれが管理会社と契約を結ぶ場合の契約方法

がある。どちらの場合も管理人は不在で, ルームメイト同士で管理し運営する。家賃の管理は重要で, 一人の滞納は全員の滞納となってしまう。また, 光熱費の取り決め, 居住者のうち一人が退去したらどうするか, 貴重品の管理なども事前にルールを決めておく必要がある。また, 建物全体を管理する人や会社など「運営事業者」がシェア用の施設として運営している場合もある。今回は, ルームメイトそれぞれが管理会社と契約を結ぶ方法を中心に契約を結んでいくことが妥当であることが確認された。

また, 不動産会社及び自治体側の意見として新耐震基準を満たしている事が望ましい見解が示された。中成沢町の空き家と西成沢町の空き家は, 旧耐震基準で作られており, 1981年(昭和56年)に耐震基準が大きく改正された新耐震基準に適合した物件でない可能性があるため, 耐震診断の受診が検討された。



図5 産官学の三者会議の様子

【2017年12月15日】市役所建築指導課との協議を実施(参加者：大学側, 自治体側, 不動産会社側)場所：日立市役所。

日立市役所建築指導課と建築設計や利用について協議し, 建築確認申請に関して協議した。大きな協議内容は, 用途であった。一軒家の空き家に, 数人の学生が共同で住む場合, 用途が寄宿舍になる可能性がある。シェアハウスは寄宿舍と考えられる一方, ルームシェアは寄宿舍と考えるかそうでないかは判断が分かれ, 現在のところ明確に定まっていない。一緒に住む人数については, ルームシェアは部屋を借りて共有する形態のため, 多

くても5名程度であるが、シェアハウスは家をシェアするため、数名程度から時には100人以上の場合もあり、規模が大きくなる。空き家に学生が共同で居住する今回のケースは、上記の点を考慮の上、安全で安心できる建築設計を目指して、指導を受けることになった。

【2018年1月17日】空き家オーナーを含めた関係者会議の実施(図6)(大学側、自治体側、入居希望者、空き家オーナー、不動産会社)場所：茨城大学。

大学側が図面と建築模型を用いて空き家の改修案のプレゼンテーションを行った。会議では、契約方法や契約条件について協議され、耐震診断を受診していくことが確認された。

【2019年2月2日】耐震診断依頼
大学側と自治体側が専門業者に依頼した。

【2017年2月9日】日立市建築指導課より建築指導内容が提示。この内容を反映するように図面を修正しており、現在進行中である。



図6 空き家オーナーを含めた会議の様子

②プロジェクトの達成状況

空き家利活用のモデルとなるようなケースを実践することで、利活用の実践事例を増加させることを目的としている。本年度は、空き家を選定し、改修案を作り、契約に至る直前まで実現してきた。実際に、産官学の連携を構築することができ、空き家オーナーへのアプローチを実施することができた。来年度は、空き家の賃貸借について契約を結び、実際に施工していく予定である。学生たちが入居できる段取りを整備することを目指していく。

③今後の計画と課題

次年度は、実際に空き家を改修する。改修は学生等が建築施工現場実習として実施する予定であり、改修後には学生等が実際に入居する。入居の手続き、不動産の運営管理、改修工事には民間団体の協力が必要であるため、このような業務を担う民間団体を検討する。

3年目は、民間団体も加え、空き家オーナーへのアプローチ、入居者募集や運営管理、改修工事、マーケットリサーチや空き家利活用プランの作成を産学官連携で推進する新たな持続可能な空き家利活用の仕組みを検討する。

空き家の利活用を推進するための一つ目の課題は、旧耐震基準の物件の流通が難しいことである。実際に空き家となっている建物は1981年(昭和56年)以前の旧耐震基準に沿って建設された物件であることが多いが、通常、市場で流通している物件は、耐震基準が大きく改正された新耐震基準に適合した物件であることが多く、旧耐震基準の物件は流通が難しい。旧耐震基準の物件が新耐震基準を満たすように耐震補強をした場合、相当の修繕資金が必要となる。よって耐震補強を実施しない場合が多く、利活用されない。

二つ目の課題は、空き家オーナーと賃貸人のマッチングである。DIY賃貸型契約とした場合、現状回復が不要となるが、空き家オーナーはできるだけ長期間の賃貸契約期間を確保したいところである。しかし、学生シェアハウスとした場合、在学期間が決まっているため、一人の学生が6年以上にわたって住む事例は少ないと思われる。長期的な賃貸契約を確保することが難しい場合、どのように維持継続していくかが課題である。

三つ目の課題は、空き家の利活用の推進のためには、単純な改修だけでなく地域交流機能などの付加価値を創造するなどの工夫が必要であり、地域交流機能の如何にして設けるか、さらには如何にして運営するかが課題である。入居を予定している学生が地域住民と交流するためのスペースを設計の中で検討しており、次年度、実現に向けて検討する。