

事業名称	郊外地域における空き家の活用阻害因と解決策の実践
事業主体名	特定非営利活動法人 つくばハウジング研究会
連携先	つくば市
対象地域	つくば市と茨城県南地域
事業概要	<p>①空き家相談活動を通じた郊外地域特有の空き家活用阻害因の分析 つくばハウジング研究会及びつくば市の空き家相談活動を通じた郊外地域特有の活用阻害因の分析と解決策を検討する。</p> <p>②郊外での空き家の活用モデル(解決策)の提示 郊外地域における空き家活用団体との連携・調査を通して、持続性のある活用方法を提案する。また、その一部について試行する。</p> <p>③郊外戸建住宅地における活用支援策の社会実験 郊外戸建住宅地の活性化をはかるための自治体の活用支援策として、空き家バンク登録時の住宅診断補助と、2敷地合体時の補助について社会実験を行う。</p>
事業の特徴	空き家活用が難しい郊外(衰退)地域における活用阻害因を整理するとともに、具体的な活用方法と自治体の政策手段を示すことに特徴がある。そのために、本会の空き家相談の推進、空き家活用団体の調査と連携、自治体の空き家活用支援策を想定した社会実験を行うものである。
成果	<p>①空き家相談215件の分析と不動産業者ヒアリングを通して、郊外地域での活用阻害因を、旧宅団地と集落(市街化調整区域)に分けて明らかにした。</p> <p>②郊外地域での空き家活用団体及び活用希望団体の実態を把握した。それに基づいて、具体的な空き家活用策を示した。さらに、活用策の一つである空き家を複数団地で相乗り利用する方法について試行し、その効果を確認した。</p> <p>③社会実験として、つくば市空きバンク登録時の住宅診断補助を3件、2敷地合体補助2件の応募者を得ることができた。これらを通して、自治体による空き家・空き地活用支援策として有効であることを確認した。</p> <p>以上の成果を「郊外地域での空き家活用の推進方法」としてまとめた。</p>
成果の公表方法	つくばハウジング研究会のホームページにより公表

1. 事業の背景と目的

<背景>

つくばハウジング研究会は、1993年より茨城県を中心に住まい・まちづくり活動を行い、市・大学・研究機関等と連携して、つくば方式マンションの実現、マンション建替え調査、土浦市・水戸市の中心市街地活性化、エクスプレス沿線戸建住宅地開発等を支援してきた。その一環で、2018年11月開催のつくば市空き家活用シンポジウムに本会関係者が協力したことを契機に、市主催の空き家相談会を補完するために、本会の空き家相談に着手した。また、2019年12月につくば市と連携して、市の空き家相談会参加者に追跡アンケートを行い、約5割が相談後も未解決である現状を把握した。

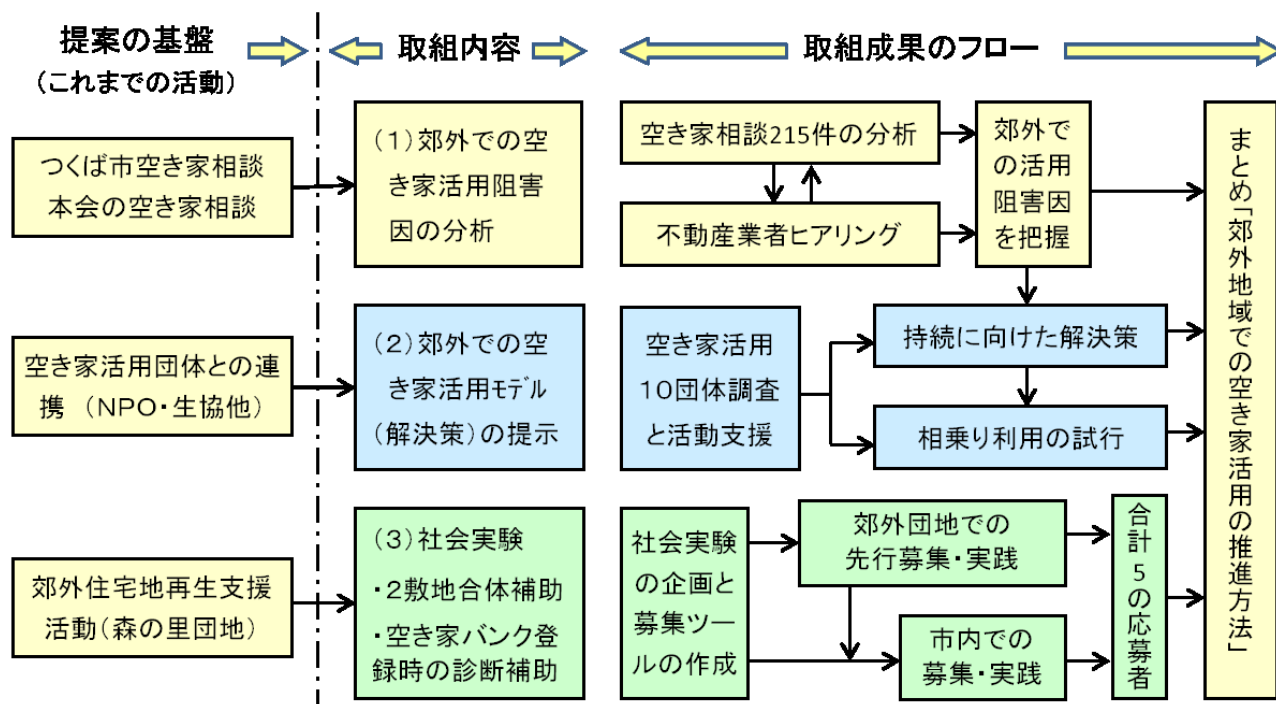
一方、本会メンバーは、これまで空き家活用を自ら実践または支援しており、さらに、つくば市郊外の団地において、住宅地の再生活動を支援してきた実績がある。それらを通して、郊外地域では中古価格下落に伴い空き家の流通が困難化し、新たな活用策の工夫が必要であることが浮きぼりになった。このような経緯を踏まえて、今回の事業に取り組むことに至った。

<目的>

本事業の目的は、空き家活用が難しい郊外（衰退）地域における活用阻害因を整理するとともに、具体的な活用方法と自治体の政策手段を示すことである。そのために、空き家活用団体を調査・支援するとともに、郊外地域の典型である茨城県つくば市のバス便団地を対象として、自治体の政策手段を提案し、その社会実験を行う。これにより、人口減少時代を迎えて、全国各地で衰退が懸念されている郊外戸建住宅地等において、空き家・空き地活用を進めるための方法を示すことを目的とする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順 事業の概要フローと手順は次の通りである。



取組内容	具体的な内容(小項目)	令和2年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1. 空き家相談活動を通じた郊外地域特有の空き家活用阻害因の分析	本会空き家無料相談の実施	—————							
	つくば市空き家無料相談の分析(○は相談会の実施)		—		○	—			
	専門家検討会による阻害因と解決策の検討(○は検討会)	○	○	—		○	—		
2. 郊外地域における空き家の活用モデルの提示	空き家活用団体との協議・調査	—————							
	空き家活用希望団体の調査				—	—			
	解決策の検討と複数団体の相乗り利用の試行						—	—	
3. 郊外戸建住宅地における活用支援策の社会実験	社会実験の企画 (12月は空き家バンクの掲載方法の検討)	—				—			
	郊外団地における調査と社会実験の募集(○はチラシ配布)	—	○	—					
	市内全域での社会実験の募集(○は募集の広報)		—	○		○	—		
	応募者に対し社会実験の実施				—	—	—	—	
まとめと公表	郊外地域における空き家活用の推進方法のまとめと公表							—	

(2) 事業の取組詳細と成果

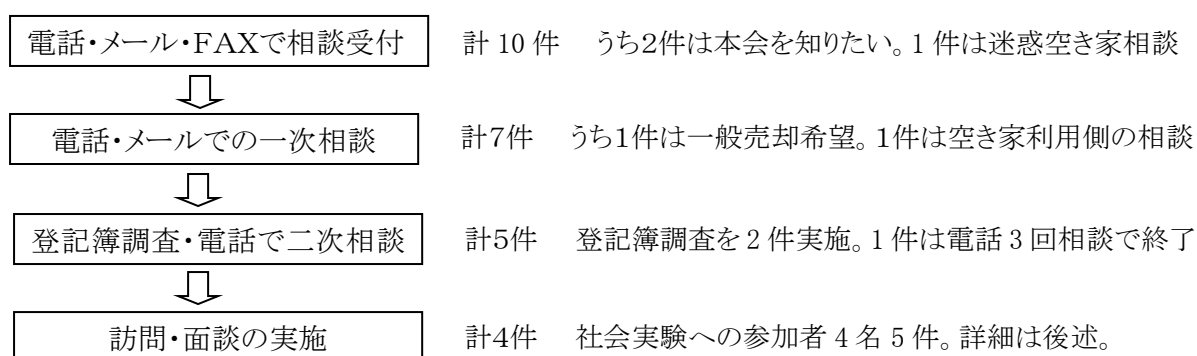
3つの課題順に報告する。

(2) - 1. 空き家相談活動を通じた郊外地域特有の空き家活用阻害因の分析

1. 本会空き家無料相談の実施

事業期間中に空き家及び社会実験に関して、下記の二次相談が5件あった。今期は、事業予算があるため、不動産登記簿調査や現地訪問調査が可能であり、比較的スムーズに相談が進んだ。しかし、一般には、相談者に来訪を求めつつ調査実費の負担を打診することになる。この場合は、電話での一次相談で終了して先に進むことは稀であった。今後、非営利組織による空き家相談が期待されるが、初期相談費用についての継続的な補助があることが二次相談に展開する鍵であるといえる。

なお、登記簿調査に必要な費用は、公図取得と登記簿取得2～6件（土地と建物。隣戸を含む）であり、費用は1千円～2千円（インターネット取得）であった。



(参考1) 一次相談で終了した2事例の概要

事例1. 親族が所有する空き家の売却相談。市の空き家相談会を担当している不動産事業者を紹介した。当該不動産事業者より相談者から連絡があったとの報告があった。

⇒地縁血縁が乏しい新興住宅地では、不動産業者との繋がりががないため、中立的な立場からの紹介を求めている。自治体では難しく、非営利組織による窓口が有効と考えられる。

事例2. 賃貸住宅を経営している地元不動産業者から、アパートの建替え時に家具や設備を一時保管する場所として空き家が使えないかとの相談である。市街化調整区域の空き家を安く使える可能性があるものの、法規制により倉庫利用が不可であり今後の課題とした。

(参考2) 二次相談で終了した1事例の概要

事例3. 隣が空き家になっており購入したいとの相談。隣人の引っ越し先は分からないとのこと。隣家が空き家になるまでの経緯を向う一方で、登記簿調査を行い所有関係と抵当権の存在を確認した。登記簿の住所は変更されていない。登記簿の内容から権利関係に困難な事情があることが推測されたため、今後の対応方針をアドバイスして相談を終了した。

2. つくば市空き家無料相談の内容の分析

つくば市では平成26年度より「空き家等無料相談会を開催している。年3～4回程度開催しており、1回あたりの相談数は先着12組を上限とし、一組の相談に対して、不動産の専門家、司法書士、建築士、市職員が対応している。つくば市住宅政策課空き家対策係より、平成26～R2年度の相談会記録資料215件の提供を得た（表1）。また、R1年度につくば市空き家相談会参加者に対し、相談内容の解決の有無や相談会後の行動について把握するアンケート調査を実施した。アンケートの有効回答数は51であり、本アンケート結果も用いて空き家活用阻害因の分析を行った。

1) 空き家の立地と築年数

まず、空き家の立地する地区及び築年数を、中古住宅（築50年未満）と古民家（築50年以上）に分けてクロス集計した結果を表2に示す。空き家の立地する地区は、①市街化区域、②市街化調整区域、③市街化区域と調整区域が混在する区域の3つに大別され、特に②市街化調整区域の相談が7割を占めている。この市街化調整区域はさらに、既存集落と旧宅団地に二分され、後者は旧住宅地造成事業により造成された団地で、つくば市内には36カ所ある（昭和48年末の線引き前に申請）。これらの団地について市は「旧住宅地造成事業施行地内における建築に対する指導方針」を定めている。

既存集落の空き家の相談者は93名と最も多く、相談者の4割を占める。中古住宅が66名と多いが、一方で古民家も27名あり、古民家が最も多く立地している区域である。旧宅団地は62名と既存集落の次に多く、うち60名と大半が中古住宅である。以上より、つくば市の空き家相談の多くが、市街化調整区域に立地し、既存集落と旧宅団地それぞれに存在することが明らかとなった。

表1 つくば市空き家相談会相談者数

年度	回	相談者数
H26年度	1回	10
H27年度	1回	12
	2回	11
	3回	7
H28年度	1回	11
	2回	12
	3回	11
H29年度	1回	12
	2回	12
	3回	12
H30年度	1回	11
	2回	10
	3回	12
	4回	6
R1年度	1回	10
	2回	11
	3回	10
	4回	12
R2年度	1回	11
	2回	12
合計		215

表2 相談会参加者の空き家の立地と中古・古民家のクロス集計

地区種別		中古住宅		古民家 (築50年以上)		計	
①市街化区域	研究学園地区	15	7.0%	1	0.5%	16	7.4%
	旧市街地	8	3.7%	9	4.2%	17	7.9%
②市街化調整区域	集落	66	30.7%	27	12.6%	93	43.3%
	旧宅団地	60	27.9%	2	0.9%	62	28.8%
③混在区域		20	9.3%	7	3.3%	27	12.6%
計		169	78.6%	46	21.4%	215	100.0%

2) 相談の内容(市街化調整区域の空き家に着目して(図1))

市街化調整区域の空き家（中古住宅）126件に着目して、相談内容の分類を行った。まず、現在の居住の有無について、集落・旧宅団地のどちらも現在住んでいる又は時々使用している所有者が空き家相談に訪れていることが分かる。特に旧宅団地はその割合が高い。相談内容を見ると、全体的に「売却」を希望しており、その手続きの方法や売却した場合の価格に関する相談が最も多い。一方で住んでいない空き家は住んでいる空き家に比べて「処分」や「売却・処分」の相談の割合が高い。これは空き家期間が長くなると老朽化が進み、売却や賃貸が見込めないが、「手放すためにはどのような方法・手続きを取れば良いか」という相談内容が多く含まれている。「解体業者をどのように選べば良いか」、「解体の費用とその後の土地売却の手続きの方法」などが具体的な相談内容である。

集落と旧宅団地の違いについては、集落の方が売却を希望する割合が低く、反対に相続に関する相談が多く、特に現在住んでいる所有者から将来の相続に関する相談が最も多い結果となっている。「子供が住む予定がなく、近いうちに空き家となるが、売却できるか」、「施設に入所中の親の家を売却・賃貸したいが、どのような手続きが必要か」、「現在未相続の状態であり、どのような手続きが必要か」などが具体的な相談内容である。

以上より、空き家の相談内容について大きく以下の4つに整理した。

- ① 現在居住しているが、将来的に空き家になる可能性があるので、その時の対応について知りたい
- ② 所有者が入所中の空き家を売却・賃貸するにはどのような手続きが必要か知りたい
- ③ 未相続で相続人が複数いるが、どのような手続きが必要か、相続手続き完了後にどのような対応があり得るか（売却か処分か）知りたい
- ④ 空き家期間が長く、管理不全空き家であり、どのような手続きが必要で費用はどのくらいかかるか知りたい

①～④に降るに従って緊急性が高く、特に③・④は集落の空き家が多く含まれる。

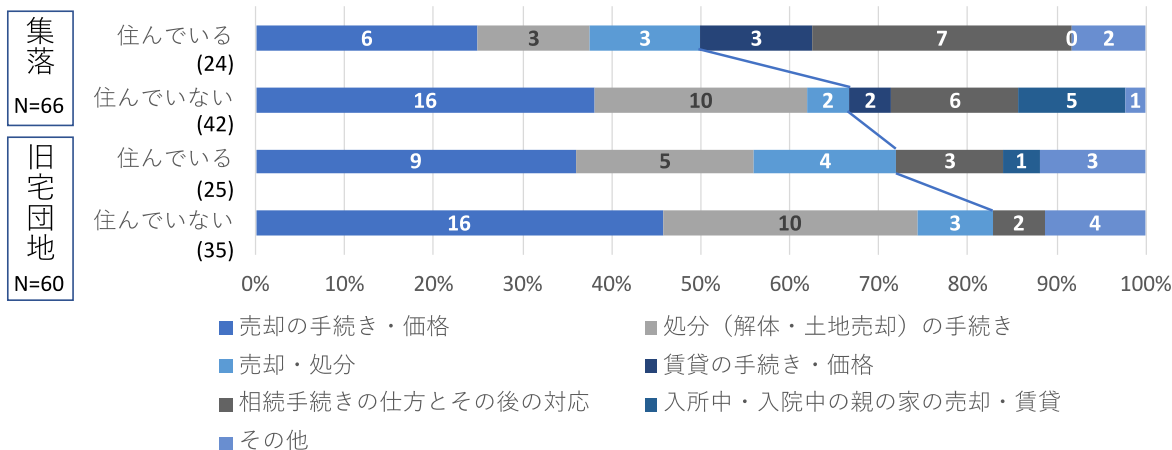


図1 居住の有無と相談内容

3) 相談内容の解決の有無と相談会参加後の行動(市街化調整区域の空き家に着目して)

相談会参加者アンケートの結果より、市街化調整区域の空き家の相談内容の解決の有無と相談会参加後の行動を把握した。サンプル数は集落 14 と旧宅団地 25 と少ないが、結果を図2・3に示す。これらの結果より、旧宅団地の空き家は6割以上が相談会により解決しており、相談会参加後に解体又は売却の行動に移っていることが分かった。相談会により相談内容が解決していない場合も、大半の参加者が参加後に具体的な行動に移行しており、相談会の効果が窺える。一方、集落の空き家は、解決は2割に留まっており、多くの参加者が解決していないと答えている。参加後の行動は解体と売却が4割を占めるものの、約半数が具体的な行動に移行できていないと考えられる。

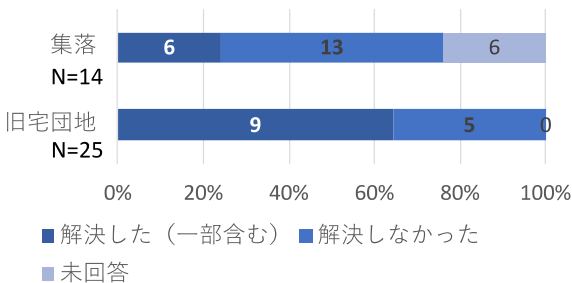


図2 相談会により相談内容が解決したか

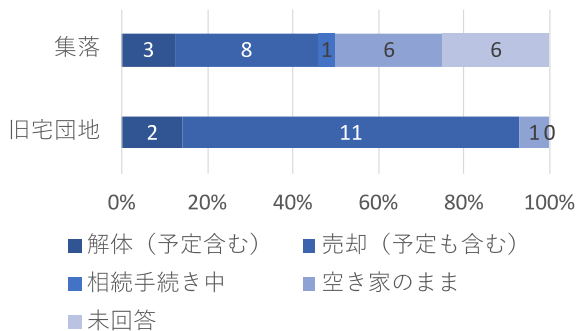


図3 相談会参加後の行動

3. 専門家検討会による空き家活用阻害因の検討

つくば市内不動産業者でつくば市空き家相談会にて助言も行っている専門家に、1.2で述べた結果も踏まえて空き家活用阻害因についてヒアリングを行った。またヒアリング結果を元に研究会にて地区別に活用阻害因の分析を行った。結果を図4に整理し、以下地区ごとに特徴を述べる。

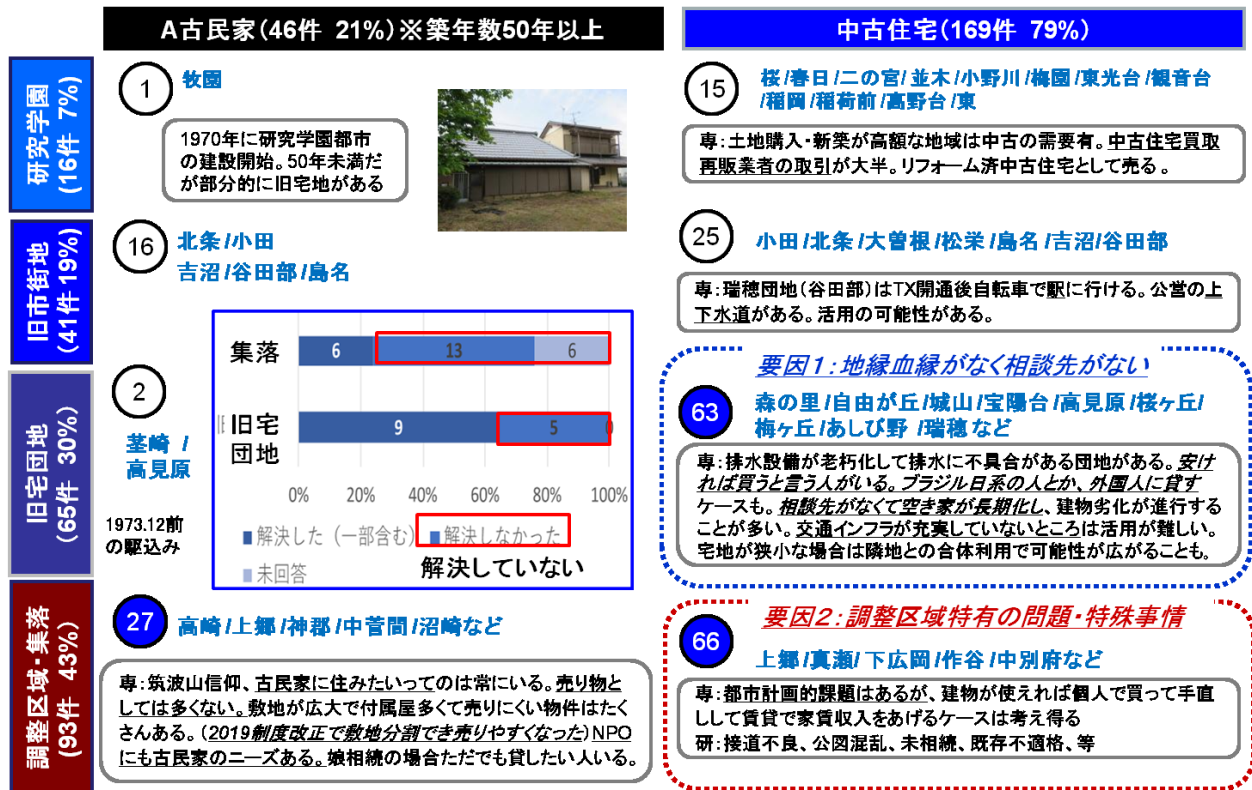


図4 空き家活用阻害要因の分析結果

研究学園地区（市街化区域）：

この地区は土地を購入して新築をするためには高額な費用がかかる。そのため、中古の需要が一定数ある。つくば市内に共通して中古住宅は買取再販業者による取引が大半を占める。これらの業者は空き家を買取り、リフォーム済み中古住宅として販売している。よって、この地区において活用を阻害する要因はないと考える。

旧市街地（市街化区域・区域指定制度地域）：

この地区は合併前の旧町村の庁舎があった地区で、現在は支所がおかれ市街化区域に設定されている。古民家も多く残っている地区で、筑波山を信仰する人などが筑波山麓に住みたい、古民家に住みたいというニーズは常にある。また、NPOなどの団体でも古民家を借りたいというニーズもある。娘相続の場合、ただでも貸したい人もいるため仲介が鍵になる。一方で市場に出てくるものとしては多くはない。売却相談を受けることはあるが、敷地が広大で付属屋が多く、不動産として売りにくい物件が多い。旧市街地の多くは、市街化区域となっているが、一部に市街化区域に隣接した調整区域の場合がある。この地域は、旧既存宅地制度を見直して創設された区域指定制度（つくば市は平成19年より順次指定）の対象となることが多く、大きな敷地を分割して売ることができるようになり、少しだが流動化の動きがある。よって、この地区は利用側のニーズがあるが、市場流通が進んでいない状況で、その要因として、所有者が昔からの家の活用に消極的なこと、屋敷が大きくそのまま売却・賃貸が難しいことが考えられる。

集落（市街化調整区域）：

この地区の古民家については、旧市街地と同じ状況である。一方、市街化調整区域のため、売却はできるが住宅以外の用途変更が困難であること、賃貸が不可能であることから、売却して住宅の用途としての活用しか望めない。また、農家が多いため、敷地が広大で付属屋が多く1家族で住むには大きすぎることや、利便性が悪く居住ニーズも低い場所にある空き家も多い。このような都市計画上の課題はあるが、建物が使えれば個人で買取り改修を行い、賃貸して家賃収入をあげているケースはありうる。この他にも接道不良や公図混乱、未相続、既存不適格等、調整区域特有の事情により適切に売買できない物件が存在し、複数の要因が絡まり合い活用を妨げている可能性が考えられる。

旧宅団地（市街化調整区域）：

つくば市内にある36の旧宅団地のうち、特に東日本大震災で被害が大きかった団地においては、排水のポンプが老朽化して不具合が生じている団地がある。売却しても買い取り手が見つからないケースが多いが、安価であれば買うという人もいる。買取再販業者が買い取り、ブラジル日系人などの外国人に貸すケースがみられる。一方、交通インフラが充実していない地域は活用が難しい。宅地が狭小な場合は隣地との合体利用で可能性が広がることも指摘された。

また、この旧宅団地居住者の多くが当該地域外出身者で、首都圏への通勤のために住宅を購入しているため、地縁血縁がなく、いざ持ち家を売却したいと思っても相談先がなく、そのまま放置して長期化すると建物の劣化が進行しているケースが多い。そのため、空き家所有者が当該地域において地縁血縁がなく相談先がないことが活用の阻害因となっていると考えられる。

4. 解決策の検討

以上の分析結果より、つくば市においては市街化調整区域の空き家についての相談が7割を占めること、市街化調整区域の中でも集落と旧宅団地において活用の阻害因が異なることがわかった。このことから、集落と旧宅団地において今後の活用策の検討を行った。

旧宅団地（市街化調整区域）に関わる解決策：

空き家の売買や賃貸における法規制上の問題は少なく、また、安価であれば活用したいというニーズはある。さらに、福祉施設や地域施設としての需要の可能性が見込める。このため、中古流通・活用の基盤を整えることが解決策になる。その具体策として、

①反復継続して相談できる窓口の設置

地縁血縁が乏しく、気軽に相談できる不動産事業者とのつながりが少ないことが多い。このため、信頼できる相談窓口の設置は効果が大きい。自治体の空き家相談会は有効であるが、さらに、いつでも対応しており、信頼できる宅建業者の紹介も可能である非営利組織の役割も期待される。ただし、後者は相談者による対価の支払いが難しいため、初期費用の公的補助により運営の継続をはかることが必要である。

②敷地拡大の推進

旧宅団地は敷地面積150㎡前後のことが多く、利便性のよい団地に比べると魅力に乏しい。これでは、次第に衰退することは避けられないと考えられる。これを乗り越えるために、隣地との統合利用によるゆとりの実現が有効と考えられる。これについて、テーマ3の社会実験で取り組んでおり後述する。

集落（市街化調整区域）に関わる解決策：

未相続や公図混乱は、個別に対応を進めていくことが必要だが、加えて、都市計画規制についての緩和策が検討課題になる。今後の課題としたいが、検討方針としては、都市計画法34条12号を拡充して、「空き家活用に限定して「売買・賃貸・軽微な用途変更を認める条例制定」が一案である。新築・建替えを含む規制緩和は、都市計画規制の基本目的に抵触するため認めるべきではないが、既存住宅の活用に限定するならば、市街化の促進につながる恐れはなく許容できると考えられる。

(2) - 2. 郊外地域における空き家の活用モデル（解決策）の提示

1. 空き家活用 10 団体との協議・調査

空き家活用を進める 10 団体に対し、その実態や課題を捉える調査を実施した。その結果、下図に示す通り、活用方法と立地の組み合わせで特徴や課題が異なることがわかった。

	市街化区域	市街化調整区域 (旧宅団地or区域指定制度)	市街化調整区域
住居	事例MO(学生シェアハウス) 事例M(不動産(住居兼事務所) (水戸市/一種低層)	事例W(障害者グループホーム) (水戸市/株式会社)	費用が割安のため 活用ニーズは高いが 法規制のため困難 属人性、立地基準、用途変 更の必要性など ↓ 規制緩和の検討
民泊	事例L(民泊) (水戸市/一種低層/株式会社) 事例G(アハート・民泊)	不動産事業者による 低密度地域の空き家を 活用したサブリース事業 ・ ペット、障害者GH等、地 域から敬遠される用途が低 密度であれば成立しやすい。 ・ 所有者は維持負担を軽減、 居住者は広めてDIYも可。	
福祉・居場所	立地がよくニーズは高いが、 家賃や取得費などが割高 なため活用が困難 ↓ 相乗り利用の提案	事例T(地域活動拠点) (つくば コ 近 用) 事例MI(福祉カフェ・居場 所) 事例S(仏寺) (つくば)	事例T(就労支援・野菜販 売等) 事例A(地域活動拠点)

図 空き家活用調査の一覧

① 市街化区域や区域指定エリアでは住居や民泊として活用（事例 a～e）

まず、住居や障害者グループホーム、シェアハウス、住宅宿泊事業法（以下、民泊）に活用する事例は、市街化区域の他、市街化区域と同等の都市計画法上立地基準が適用される都市計画法第 34 条第 11 号区域指定エリア（以下、区域指定）で確認された。いずれも、都市計画法上、合法的にこれら事業を実施できることが背景にある。

A. 事例 b, c, e：不動産事業者が郊外低密度を活かした空き家のサブリース事業を展開

不動産事業者が展開している郊外低密度を活かしたサブリース事業が注目される。その仕組みは下図の通りである。遠方に住む空き家オーナーを主な対象として、管理の手間を省きつつ、固定資産税や都市計画税を家賃収入で相殺できることを売りとして、空き家の無料相談に応じている。相談に応じた中から活用できそうな空き家を定期借家契約にて不動産事業者が賃借し、「DIY が自由に行える住宅」や「ペット賃貸」など付加価値のついた住まいとして、あるいは「障害者グループホーム」として転貸する。共通するのは、地域から敬遠され易い用途である点であり、郊外で敷地面積にゆとりがあり、周辺も建て込んでいないため、成立しうるモデルと考えられる。

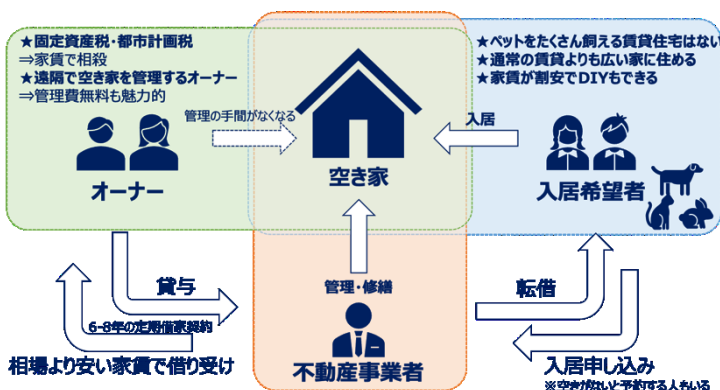


図 不動産事業者によるサブリース・スキーム



図 サブリースによって障害者グループホームとして活用する木造平家建て住宅

② 調整区域の空き家は固定費負担が軽いという魅力はあるが積極的活用は困難（事例 i、j）

一方、市民活動団体の拠点や地域住民の居場所作り等の福祉目的の活用は、先の区域指定エリアのほか、その指定のない市街化調整区域に立地している。この場合、家賃など固定費負担が軽いという魅力がある一方で、都市計画法上の規制により賃貸や用途変更が困難な事情がある。その中で、地域の居場所づくりを工夫することで空き家活用を進めている。以下、具体例を挙げる。

A. 事例 i：NPO 法人が障害者就労の場としての野菜販売・地域の居場所を開設

NPO 法人は、就労継続支援 B 型事業所を開設すべく、牛久市内の市街化区域を中心に物件を探していたが、家賃との折り合いがつかず苦戦を敷いられていた。そのような中、地域活動を行う団体から市街化調整区域に立地する当該空き家の存在を知る。家主が亡くなって 5 年間程手つかずの空き家、近隣からも火災を不安視する声が挙がっていた様子。地域住民のサポートの元、遠方に住む相続者に連絡を取り、固定資産税相当の家賃にて借家契約に至る。

ただし、調整区域での借家ゆえ、飲食店等は開業できない。また、事業所事務所としての必要な面積規模を満たすことができない。しかし、目の前に生涯学習センターがある等立地に恵まれ、所有者は手を加えても構わないと言っている。悩んだ結果、事業所事務所や飲食店としては別途市街化区域の店舗を賃借しつつ、ここは障害者の就労の場として、立地制限のない野菜販売や移動販売車によるカフェ営業の拠点とすることとした例である。



図 事例 i: 左: 外観・目の前には市の生涯学習センター、中: 休憩所の様子、右: 地元でとれた野菜を販売

B. 事例 j：霞ヶ浦流域の再生活動を行う NPO 法人が活動と市内小学校の総合学習拠点として利用

NPO 法人は、霞ヶ浦流域を中心に、環境保全活動を 20 年以上に渡って全国的に展開する団体である。これまでは、事務局以外の拠点は特に持たずに活動を行ってきたが、相続するも 20 年程使っていない住宅活用の提案が会員よりあった。周辺は竹藪になって荒れ果てていたが、裏にはかつての谷津田跡が見つかり、会の活動方針と合致した。また、長年に渡って総合学習を担当する市内小学校へも徒歩圏内であったことから、ここを拠点とすることを決めた。

屋根やトイレの修繕のほか、台所へ大谷石のかまどを新設するなど、自己資金も入れて 100 万円をかけた改修を実施している。現在は、家主から固定資産税相当の家賃で借り受け、定期的に敷地周辺に広がる谷津田を整備しながら、夏場は総合学習の一環で児童が寝泊まりをしている。今後は、敷地内の納屋で馬や山羊、にわとりなど動物を飼い、昔の暮らしを体験する場として拡充していく予定である。さらに地域住民とも連携したカフェや野菜販売などを構想中だが、調整区域という立地規制の中でどのように展開するか検討中である。



図 事例 j: 左: 母屋外観、中: 南に面する続き間の和室・総合学習の場、右: 母屋 2 階から南側庭と納屋を眺める

2. 空き家活用希望団体への調査

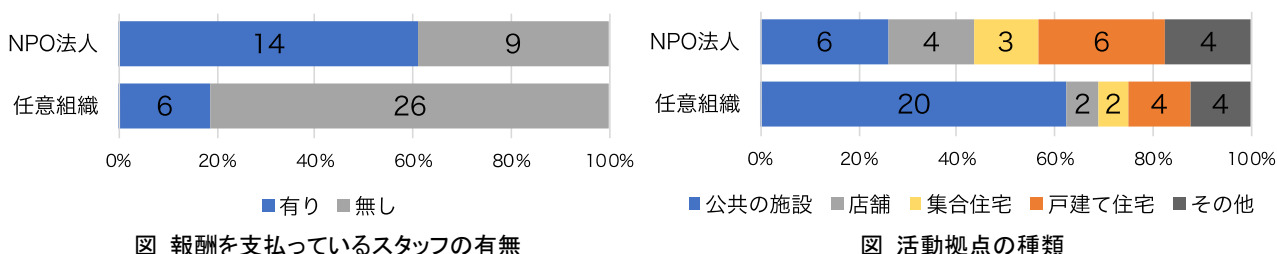
次に、空き家活用を希望する市民団体はどの程度あるのか、どのような条件が揃えば、空き家活用を促進することができるのかを捉えるために、表に示すアンケート調査を実施した。

表 アンケート調査の概要

調査対象	つくば市市民活動センターに登録されている147団体のうち、メールアドレスのわかる115団体に依頼。うち、 <u>55団体より回答を得る</u> （回収率47.8%）。
調査時期	2021年1月7日から12日にメールにてアンケートへの回答を依頼。2月15日までに、Web上のアンケートにて回答を得た。
アンケートの内容	団体の概要や運営体制、現在の活動拠点、望ましい活動拠点の条件

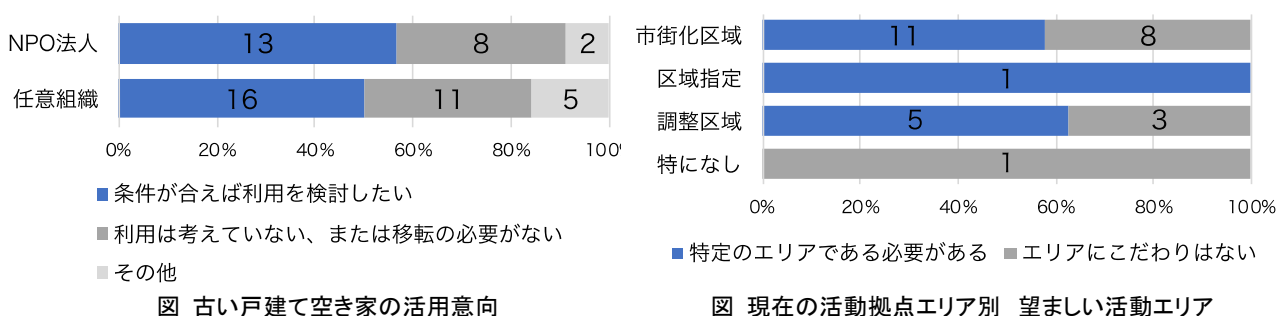
■ 任意組織は無償ボランティアによる活動が中心であり、現在の活動拠点は公共施設が中心

55件中、NPO法人23件と任意組織32件である。後者は無償ボランティアによる活動が8割を占めている。また利用料をその都度支払うか、利用料不要の公共施設が活動拠点である例が6割を占める。



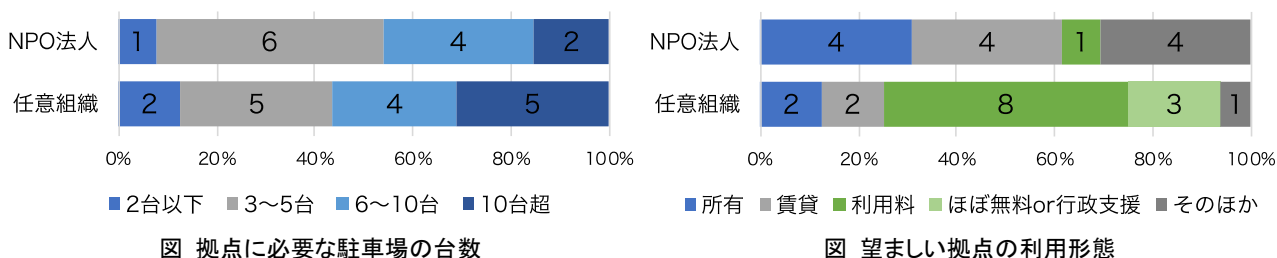
■ 古い戸建ての空き家活用への意向は過半に認められ、エリアにこだわりのない団体も少なくない

「条件が合えば利用を検討したい」と回答した団体は過半にのぼる。またこのうち、現在の活動拠点が市街化区域に立地する場合でも、うち4割は「エリアにこだわりはない」との回答を得た。



■ ただし、駐車場6台以上の確保や、任意組織の場合は毎回利用料方式へのニーズが高い

駐車場は6台以上必要という団体が4から6割を占めている。また任意組織の場合は、所有や賃貸ではなく、「毎回利用料」か「ほぼ無償 or 行政支援」が望ましいと回答する例が7割を占めた。



3. 活動継続支援の試行

① “相乗り利用” 試行の背景

空き家活用による市民活動継続の上でハードルとなる次の2点を解消しようと考え試行した。

- ・ 家賃等重い固定費負担：多くの市民活動団体が収益性の低い事業を無償ボランティア中心に行っており、固定資産税相当であっても、負担が重い。
- ・ 活動の多様性の獲得：多様な地域住民のニーズに1つの非営利団体で応えるのは困難。複数団体が協働できる形が望ましい。利用層が幅広くなる事で、公的サポート拡充も期待できる。

② 事例 g：区域指定エリアで NPO 法人が運営する福祉カフェ「みちくさ亭」での試行

- ・ 広い拠点を有効活用しつつ、ケアラー（介護家族）サポートの輪を若い世代にも広げる
みちくさ亭は、ケアラーサポートを主目的に活動する NPO が運営するカフェであり、千葉県柏市郊外の木造平家を活用している。平時はケアラーのほか認知症や内部疾患・身体障害のある方、一般の方等、1日約20人、年間4400人超が訪れる。60代以上の高齢者が殆どである。
- ・ ろう者・難聴者と聴者との交流ノウハウを持つ若い市民団体「ろうちょ〜会」
そこで今回、拠点を持たない団体の中でも若い参加者の多いろうちょ〜会に協力をお願いした。みちくさ亭を知り利用することを通して、介護や認知症等を知ること、また若年層にも少ないケアラーのサポートに繋げるためである。加えて、ろうちょ〜会の持つ、ろう者・難聴者との交流ノウハウは、高齢難聴者が多く訪れるみちくさ亭でも、応用できると期待した。
- ・ 相乗り利用に向けて拠点を整備、感染症拡大禍でも集いやすいガーデンテラスにて試行
本モデル事業での相乗り利用の試行に向け、あらかじめみちくさ亭の拠点整備を進め、貸出し可能な場所として下図の通り「和室カフェエリア」と「ガーデンテラス付き洋間」の2種を準備した。試行実験は、感染症拡大禍でも集いやすいようガーデンテラスにて実施した。



図 “相乗り利用” 試行実験の実施体制

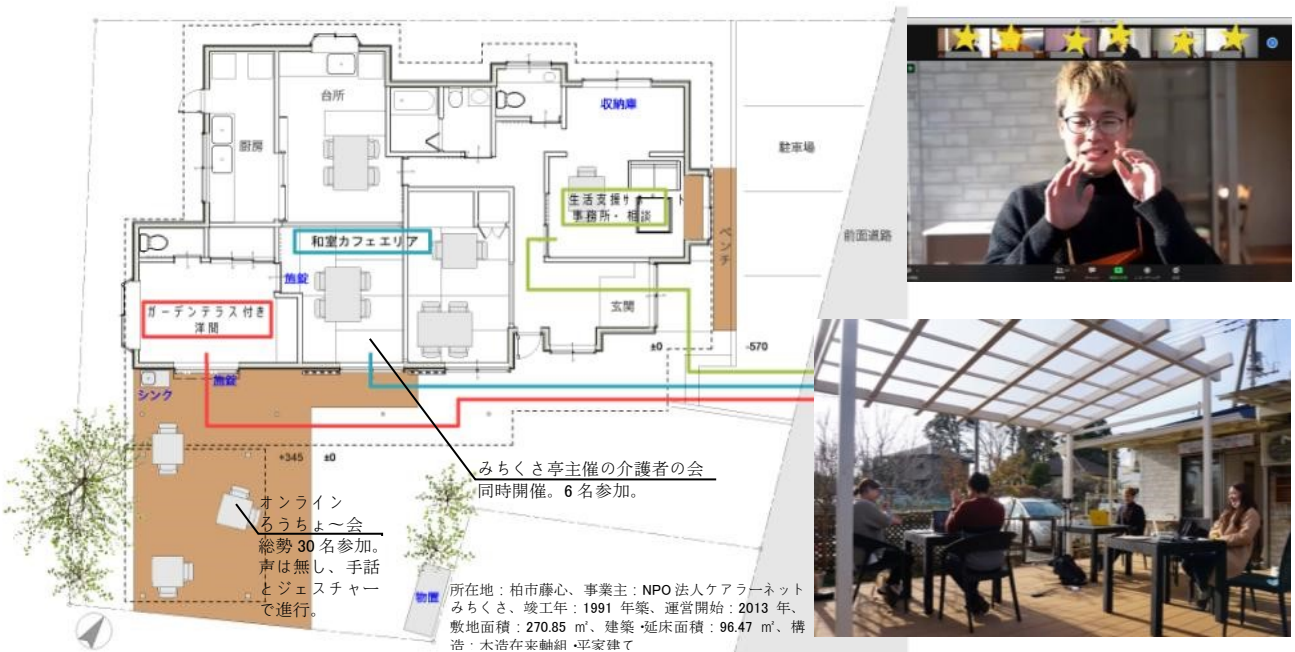


図 試行実験の舞台「みちくさ亭」の概要と試行実験の様子

③ 総勢 30 名による「オンライン・ろうちょ〜会」の開催による“相乗り利用”の検証結果

2月13日土曜日、天候に恵まれた中、午後13時より開始、15時半に終了。感染症拡大禍で全員が現地に集うことは困難なため、スタッフによる実際の使用感検証を優先し、スタッフ3名と、参加者であるろう者1名に現地に来てもらった。加えて、オンライン上にスタッフ2名、参加者24名、総勢30名にて会を実施して頂いた。終了後にアンケートに評価を捉えた。

・ ガーデンテラスの評価は良好だがインターネット環境の強化が必要

「外でリラックスできた」、「読唇ができないマスクは、ろう者・難聴者にとって不便だが、マスクを外していても換気効率の良い屋外だと安心して開催できた」とガーデンテラスへの評価は良好であった。ただしネットワークの接続が安定せず、その強化の必要性が指摘された。

・ 相乗り利用で他の団体がいることも評価

同時刻に隣接する「和室カフェエリア」にて、みちくさ亭主催の「介護者の会」が開催されていたが、互いの運営に支障が出るなど大きな問題はなく、無事終了した。また、他の団体がいることで、活動を知ってもらえるきっかけになって良さそうだと、高評価であった。

・ 駐車場の確保、車以外での安全なアクセス手段の確保

カフェで飲食できることやテラス席があること、のどかな田園風景など、開催場所としての評価は総じて高いものの、アクセスのし易さが課題として指摘された。車でアクセスする場合の駐車場の確保、また駅からの道中の危険性の解消である。これは、現在みちくさ亭を利用する高齢者にも共通する課題であるため、相乗りタクシー停留所への指定など協同で市への働きかけを検討するなど、継続検討することとした。

・ 基本料金・追加料金の体系については継続検討

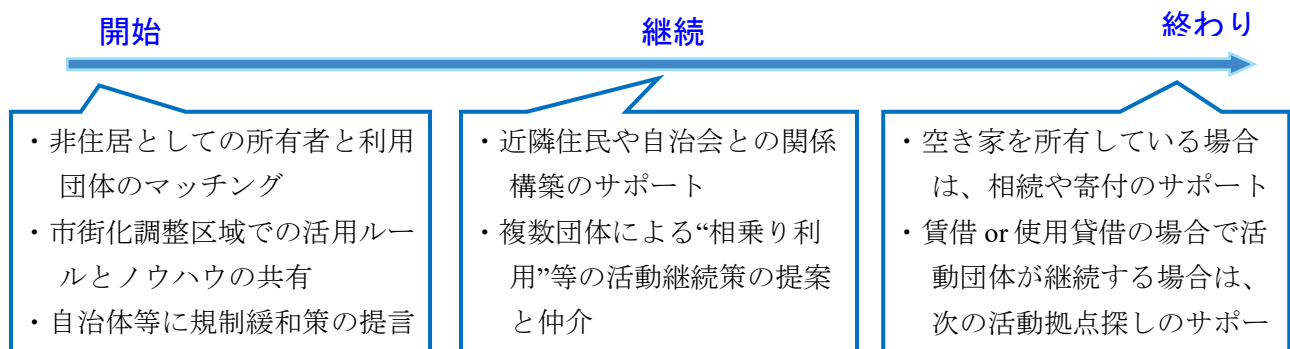
以上の点を踏まえて、料金体系等を下の表に整理した。この点は、他の団体へも意見をきき、検討を進めている。

表 みちくさ亭相乗り利用の料金体系(案)

	利用料とこれに含まれる内容	オプション、追加料金必要
現状	<ul style="list-style-type: none"> ・2つのエリアA,B各々500円/1時間 ・Wifi、水道電気代、ポット利用、トイレ(但しエリアAのトイレ工事完了は3月末) ・A ガーデンテラスエリアでは屋外シンクも利用可 	<ul style="list-style-type: none"> ・荷物置き場、会専用の収納場使用料500円/月 ・冷暖房費(夏季と冬季) ・台所(厨房)の使用 ・カフェ営業日はカフェメニューを注文可能
検討課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ネットワーク強化・電源の増設など設備強化 ・西陽を遮蔽するもの、移動可能なホワイトボードの設置 ・ゴミは屋外物置に置いていって良いとする ・駐車スペースの確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・飲み物やお菓子の準備。(荷物を持ってくるのがハードルとなるため) ・駅からの道中交通量が多く、かつ歩道が殆どないため危険。相乗りタクシーの停留所への指定。

4. まとめと課題

以上の調査・実践を通して、郊外の空き家活用においては、その段階別の下図のようなサポートが必要であることが見出された。特に市街化調整区域での規制や、空き家の物理的寿命を見定めた上での活用サポート、さらには活用の終了の仕方が今後の検討課題として明らかになった。



(2) - 3. 郊外戸建住宅地における活用支援策の社会実験

1. 社会実験の実施内容

1) 社会実験の目的

郊外を中心に空き家活用を推進するために自治体による支援策を想定して社会実験を行う。

具体的には、つくば市郊外の団地（戸数 1300 戸、敷地面積 165 m²~200 m²、現在の中古価格 400~500 万円）を対象として、下記の空き家活用支援策（自治体の政策手段）を具体的に提案し、その社会実験を行う。また、応募状況を踏まえて、つくば市全域に対象地域を広げる。

① 2敷地合体・敷地拡大に向けた支援策とその試行実験

郊外の魅力高めるには敷地拡大が有効であり、その支援に向けて「不動産取得税と登録免許税の補助」を条件に希望者を募る（2 件程度）。また本支援策の効果を検証する。

② つくば市空き家バンク登録の推進策の試行実験

各自治体で登録低調な空き家バンクを活性化するために、「空き家バンク登録者にホームインスペクション補助」を行うことについて試行する（2 件程度を想定）。その評価を検証することで、自治体への政策提言に向けた知見を得る。

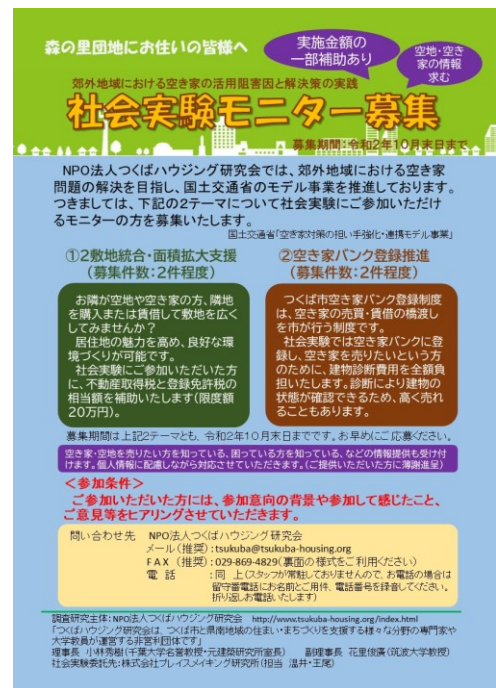
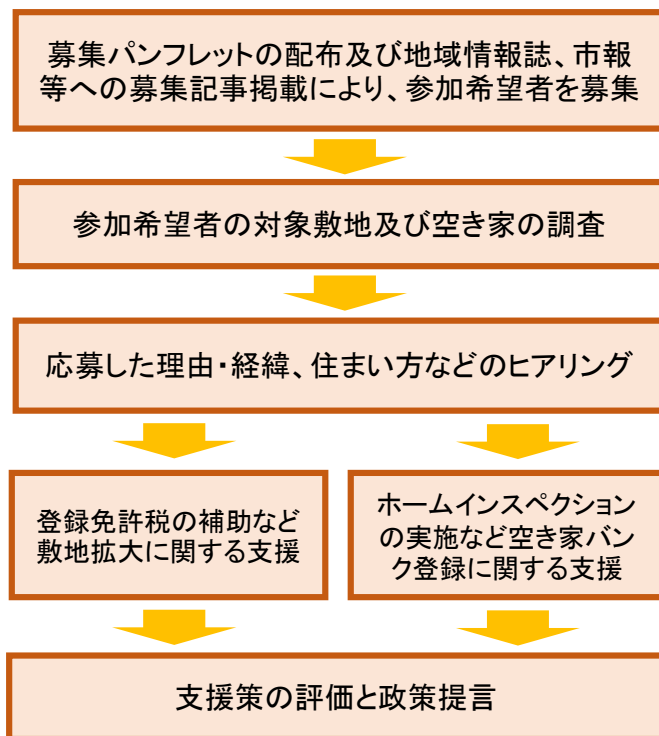
2) つくば市空き家バンク登録制度について

「つくば市空き家バンク登録制度」は、つくば市内の空き家等の有効活用を通して、定住の促進及び地域の活性化を図ることを目的に、空き家を売りたい・貸したい、買いたい・借りたいという方々の橋渡しを市が行う制度である。希望により、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会又は公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部への契約交渉の媒介を依頼することができる。

3) 社会実験の手順

下図に示すように、募集パンフレットの配布や市報等への募集記事掲載により応募者を募り、対象敷地や空き家の調査、また応募者へのヒアリングを通じて支援策の適用を検討し、支援を実施する中でその評価を行った。

9 月に団地を対象として募集を行い、その反応を踏まえて、10 月と 1 月に市全域に対象を広げて募集を行った。



モニター募集パンフレット

2. 実施対象団地の実態

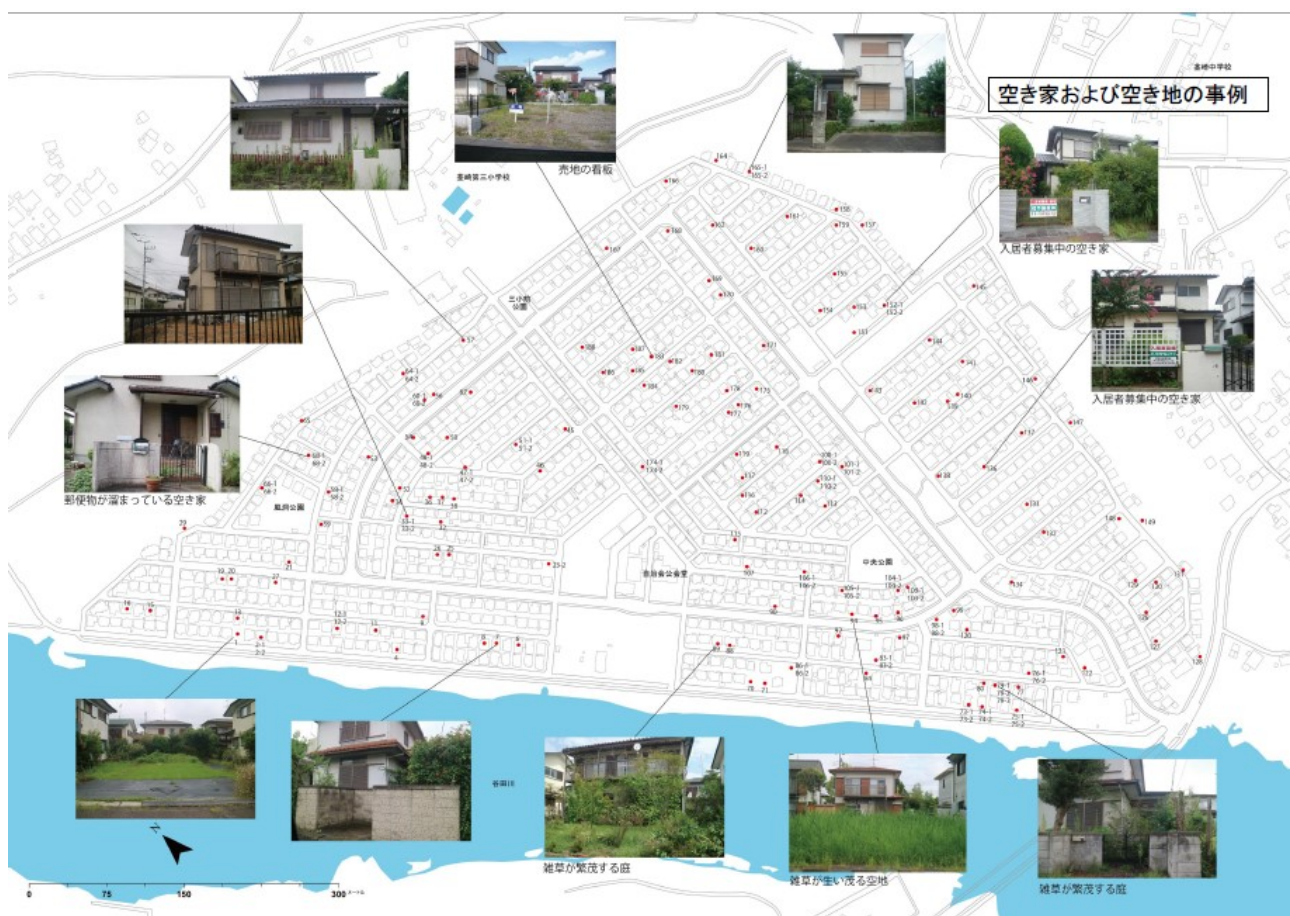
社会実験の対象とした郊外一戸建M団地の実態を調査・報告する。

本団地は、1980（昭和 55）年に造成されたもので、近隣の民間開発の中では面積、区画数ともに最大である。現在は住民の高齢化が進行し、団地内のスーパーは撤退しており、商店街については少数の店舗のみ営業している状態である。

1) 空き家の実態調査

「空き家」であるためには一定期間人の出入りが無いことが条件となり、その確認のためには継続した調査が必要となる。本調査では調査期間が短いこともあり、目視による建築物の状態確認、郵便物の状態、庭の手入れの状態、自治会からの情報提供などを総合して「空き家」と想定されるものを調査した。このため、実際には、別荘や物置として使用している場合を含むと考えられる

現地調査により、188 件の空き家・空き地を確認した。団地 1300 戸に対して、14.5%と高い比率となっている。本団地では、空き家活用の推進が喫緊の課題であることが確認できた。



2) 中古住宅取引の状況

本団地では、土地評価額 5 万円／坪前後で取引されている。50 坪前後の区画が多いが、価格は 250 万円前後になる。一方、中古住宅の取引価格は、築 30 年～40 年で 400 万円から 500 万円である。土地評価額より高いが、これらは買取り再販業者によるリフォーム済みの住宅価格となっている。

また、課題 1 の分析結果から、旧宅団地に該当する本団地では、地縁血縁が乏しいため空き家活用が進まないという問題が予想される。これらを踏まえると、一戸建団地の活性化に向けた方策として、住宅診断の支援による空き家バンク登録の推進、及び 2 敷地合体によるゆとりある敷地の実現が、有効であると考えられる。社会実験の対象団地としてふさわしいといえる。

3. 社会実験の実施と応募状況

前述の募集パンフレットを作成し、団地の全戸 1300 戸に配布した。

配布日：令和 2 年 9 月 7 日（月）、募集期間：令和 2 年 10 月末日、配布戸数：約 1,300 戸

その結果、9 月 25 日（金）および 10 月 12 日（月）に各 1 名の応募があったが、募集期間終了時に予定応募件数を充足することができない場合を想定し、つくば市全域に募集対象を広げることとし、「常陽リビング誌（地域情報誌）」「つくスタ縁日 MAP（地域イベント紹介）」および「広報つくば（つくば市報）」に募集記事掲載を実施した。



左：常陽リビング



中：つくスタ縁日 MAP

**お持ちの空家、隣の空地を
活用しませんか？**

空家・空地活用の推進に向けて、以下の 2 つを募集します。今回はモデル実施のため各 1～3 件です。

- ① **空家バンク登録時の住宅診断費の補助**
市の空家バンク推進のために、住宅診断費を全額補助します（限度額 15 万円）。診断書が付くことで売買が円滑に進むと期待されます。
- ② **隣地の購入などに伴う各種税金分の補助**
敷地を広げることで戸建て団地などの魅力を高めるために、隣地の購入（買値は要相談）に伴う不動産取得税と登録免許税の相当額を補助します（限度額 20 万円）。
- ③ 1 月 25 日（月）までにメール、FAX または電話で
- ④ つくばハウジング研究会（国土交通省空家事業実施団体） ☎ 029 (869) 4829 ☒ 029 (869) 4829 ✉ tsukuba@tsukuba-housing.org
- ⑤ 住宅政策課

右：広報つくば

最終的に下図に示すとおり、団地で 2 名、その他地域で 2 名の応募者を得た。

The map shows the following locations for applicants:

- 応募者 1**: Located in the southern part of the city, near the Tama River.
- 応募者 2**: Located in the western part of the city, near the Tone River.
- 応募者 3**: Located in the northern part of the city, near the Tone River.
- 応募者 4**: Located in the western part of the city, near the Tone River.

応募者 2 は、隣地買収を行うとともに、別途所有空き家をバンク登録したため 2 件の応募となった。

4. ヒアリング実施内容と支援策の実施状況

4名5件の社会実験の実施内容を報告する。

【応募者1】

支援タイプ	空き家バンク登録推進
応募者属性	女性 70 歳代、元看護師、現在は他県在住
物件所在地	つくば市当該団地の自宅
ヒアリング内容	
<p>■応募に至った経緯等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会実験募集パンフレットを見て応募 ・平成 9 年に中古住宅として購入→購入後 10 年程度居住されていたが、現在は別荘の利用 ・妹さんも団地に居住していた→現在は他県の高齢者施設で居住、お子さんがM団地で一人住まい ・現在は、他県と団地を行き来しながら生活しており、急ぎはしないが将来的に住宅を処分したい ・建物には、不等沈下による家屋の傾きが若干みられる <p>■支援策の実施状況等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホームインスペクションに進み、つくば市空き家バンクへ登録することで合意 ・令和 2 年 11 月にホームインスペクションを実施し、令和 3 年 1 月につくば市空き家バンクへ登録。ホームページに掲載済み <p>■社会実験の感想</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の空き家バンク登録制度は、知らなかった ・市が運営する制度として安心感がある ・ホームインスペクションにより、物件としての信頼度が向上すると思う 	

【応募者2】

支援タイプ	敷地統合+空き家バンク登録推進
応募者属性	男性 70 歳代 自営
物件所在地	つくば市当該団地の自宅隣の空地(宅地:約 165 ㎡) つくば市当該団地の空き家
ヒアリング内容	
<p>■応募に至った経緯等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会実験募集パンフレットを見て応募 <p>(敷地統合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和 59 年に中古住宅として購入(リフォーム+増築を実施) ・隣地が空き地で、他県の業者が所有(約 50 坪) ・平成 18 年に、隣地を管理するかわりに無料で使用する契約を交わしており、現在、契約書はあるが、所有者(業者)とは定期的な連絡がない ・価格の折り合いがつけば、隣地を購入し統合したい ・連絡を取っていない所有者との話をどのように進めるか、価格交渉など含めて課題 → 懇意にしている不動産屋に間に入ってもらう案などを提案 <p>(空き家バンク登録推進)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該団地で別に、空き家(賃貸物件)を所有 ・賃貸として利用(5LDK 55,000 円/月)していたが2年前から借り手が無く、現在は、懇意にしている不動産屋が専従で管理、媒介を行っている ・空き家バンクへの登録に興味を持っている <p>■支援策の実施状況等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホームインスペクションに進み、つくば市空き家バンクへ登録することで合意 ・令和 2 年 12 月にホームインスペクションを実施。その後ご親戚が入居する話がまとまりかけたが、ご親戚の転勤により中止となり、令和 3 年 2 月につくば市空き家対策係へ申請書類を提出 ・隣地購入については、不動産屋の仲介で令和 2 年 12 月に契約成立し購入(167.7 ㎡・211 万円) <p>■社会実験の感想</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンク登録制度があることは知っていたが、具体的な手続きについてはよくわからなかった ・市が運営する制度として安心感があり、ホームインスペクションにより、物件としての信頼度も向上すると思う ・購入した自宅隣地については当面畑地として利用し、良い環境を維持したい ・今回のような補助制度があれば敷地の拡大・統合が進むと思う 	

【応募者 3】

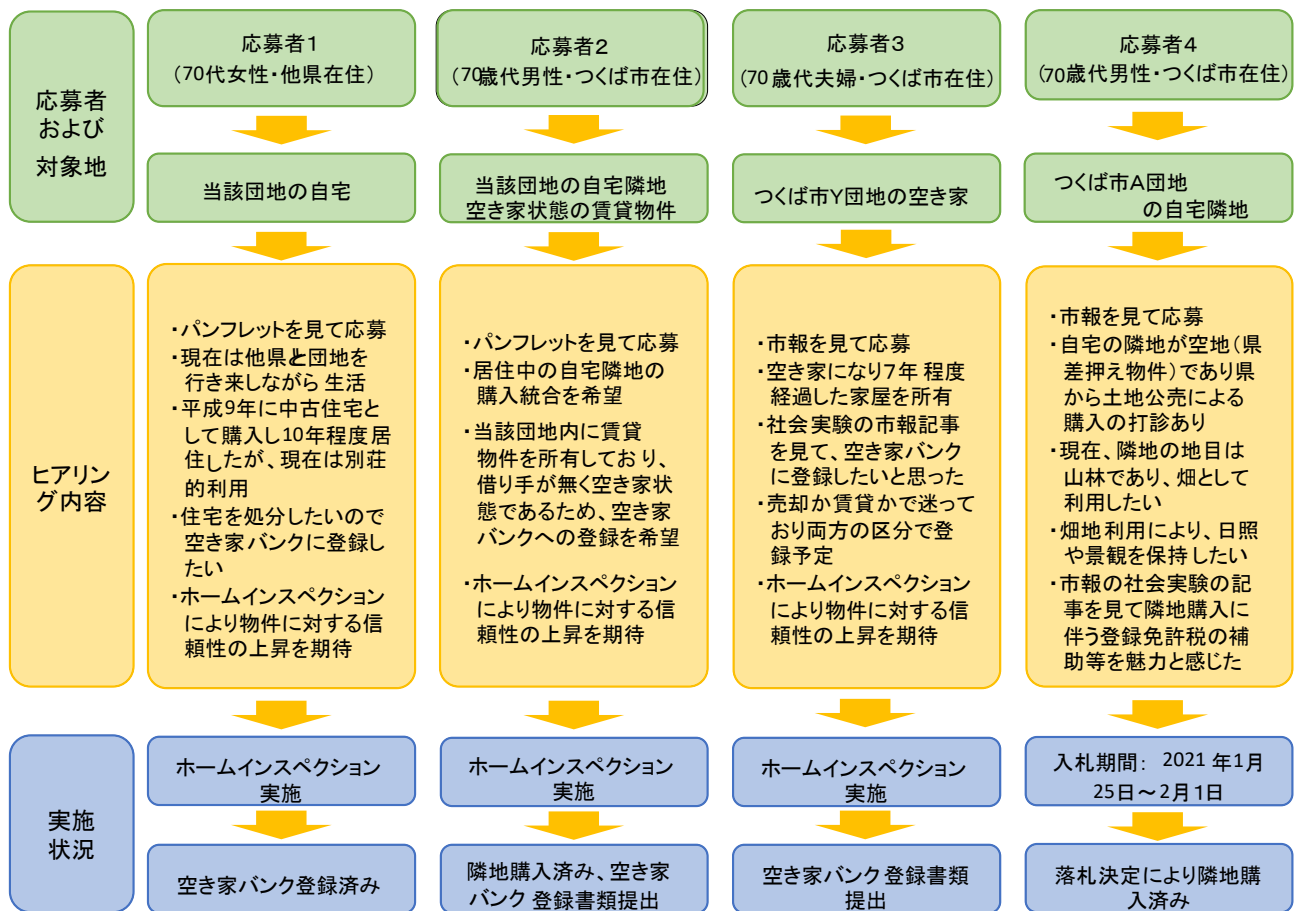
支援タイプ	空き家バンク登録推進
応募者属性	ご夫婦 60 歳代 つくば市在住
物件所在地	つくば市Y団地の空き家
ヒアリング内容	
<p>■応募に至った経緯等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・つくば市市報の記事を見て応募 ・28 年前につくば市に転居 ・26 年前に中古物件でY団地の家屋を購入(建築時期は 35 年位前)し、15 年程度居住(所有権はご夫婦共有) ・10 年位前に他町へ転居(子供が4人おり、手狭になったため) ・その後一時的に親戚が居住した時期があるが、空き家になって7年位経過 ・売却か賃貸にするかは検討中であるが、リフォームを予定している <p>■支援策の実施状況等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホームインスペクションに進み、つくば市空き家バンクへ登録することで合意 ・令和 3 年 1 月にホームインスペクションを実施し、令和 3 年 2 月につくば市空き家対策係へ申請書類を提出し登録手続き中 <p>■社会実験の感想</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の空き家バンク登録制度は、知らなかった ・市が運営する制度として安心感があり、ホームインスペクションにより、物件としての信頼度が向上すると感じている 	

【応募者 4】

支援タイプ	敷地統合
応募者属性	男性 70 歳代 つくば市A団地在住
物件所在地	つくば市の自宅隣の空地(地目:山林 153 m ² 競売物件)
ヒアリング内容	
<p>■応募に至った経緯等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・つくば市市報の記事を見て応募 ・22 年前に中古物件を購入しつくば市へ転居 ・地域は 40 年ほど前に民間建設会社により開発された(その後、同建設会社は倒産) ・開発当初に入居された方は、TX が開通するなどの理由で入居された方が多かったが、工事の遅れで多くの方が出て行った ・土地価格が比較的安いことから、現在は若い方の入居が多い ・地元河川にも近く環境が良いと感じている ・隣地が空地であり県の競売物件として、県から購入打診があり購入を決意 ・隣地は畑として利用し良好な景観を維持したい <p>■支援策の実施状況等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県入札物件 敷地 153 m² ・入札期限 令和 3 年 2 月 1 日 13:00 ・落札が決定し代金および登録免許税を支払い済み <p>■社会実験の感想</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣地を購入し良好な景観を維持することは地域の魅力を高めることにつながると思う ・今回のような隣地購入のための補助制度があれば、隣地購入を促進する要因になると思う 	

5. ヒアリング内容のまとめ

ヒアリング内容をまとめると次のとおりである。



6. 支援策の評価

以上の社会実験を通じて、支援策の評価をまとめる。

<敷地統合・拡大支援>

- ・隣地購入による敷地拡大については、応募者が隣地購入による日照や景観の維持を理由としてあげており、郊外住宅地の魅力向上のための一定の効果が見込める。
- ・隣地購入に伴う税金等の補助が、購入のためのインセンティブになることが十分に想定される。
- ・固定資産税、都市計画税等の課税標準額が減免される小規模住宅用地の適用面積を現行 200 m²から増加させることにより、隣地購入統合が推進される可能性が伺える。

<空き家バンク登録推進>

- ・空き家バンク登録については、行政が運営する公的なホームページへの掲載が物件の信用につながると考えられている。
- ・ホームインスペクションにより、物件の信頼性が増し売却に繋がると考えられており、同様の制度が空き家バンク登録の活性化に寄与できると考えられる。
- ・空き家バンク登録数の増加に寄与することが期待されるホームインスペクション等の制度化が望まれるが、現状では空き家バンク登録制度自体が十分に浸透しているとは言えず、ホームインスペクション等と併せて告知方法及び申請手続きの簡素化の工夫が必要である。
- ・なお、ホームインスペクション補助については、今後、診断情報を用いて仲介する宅地建物取引業者、及び購入者側の評価を調べる必要があると考えられる。

(3) 公表する成果

以上の成果を踏まえて、「郊外地域における空き家活用の推進方法」の概要をまとめ、本会ホームページ” www.tsukuba-housing.org ” で公開する。目次は下記のとおりである。

1. 空き家活用を阻害している原因とは
 - (1) 空き家は人口減少が原因ではないことが多い
 - (2) 空き家の中古流通を阻害している要因
2. 空き家の活用阻害因を解決するために
 - (1) 空き家所有者の決断を促す
 - (2) 空き家の市場価値を高める
 - (3) 空き家の権利関係等を解決する
3. 空き家は地域の資源・福祉的活用を広げる
 - (1) 空き家を福祉や居場所づくりに活用する
 - (2) 複数団体が相乗り利用する方法が有効
 - (3) 空き家を居住支援に活用する
 - (4) 空き家活用における建築関連制度への対応
4. 自治体の空き家活用策への提言
 - (1) 空き家相談体制を整備する
 - (2) 空き家相談体制をPRする
 - (3) 空き家バンクは空き家所有者の決断を促すために有効
 - (4) 空き家バンク登録の住宅診断費補助で一石三鳥の効果
 - (5) 郊外住宅地の魅力を高める2敷地合体補助
 - (6) 空き家の用途判断を明確かつ柔軟にする
 - (7) 市街化調整区域での規制緩和に向けて

3. 評価と課題

本事業において、当初計画した事業内容を十分に実践できたと考えている。とくに、コロナ禍の下でも空き家相談を実施できたこと、相乗り利用という新たな活用持続策を試行できたこと、社会実験4件想定のところ5件実施できたことは大きな成果といえる。さらに、つくば市との連携が深まり、市の空き家対策の進展にも効果があった。以上を通して、有意義な事業であったと評価できる。

今後の課題としては、今回実践した内容の追跡と検証がある。まず、住宅診断付きで空き家バンクに掲載したが、宅建業者や購入者がどう反応するかについては、今後の追跡が必要である。また、相乗り利用等の新たな活用方法についても、長期的に効果を検証することが課題である。一方、市街化調整区域での空き家活用相談を複数受けたが、都市計画規制の問題から解決に至っていない。今後、自治体の条例制定を含めて、どのような規制緩和策があるかについて検討が必要と考えられる。

4. 今後の展開

- ・本会の空き家無料相談、空き家活用団体との連携は、今後とも継続して実施する。
- ・複数団体の相乗り利用の試行、住宅診断のその後の対応については、追跡して効果を確認する。その結果を踏まえて、郊外地域での空き家活用の推進方法をさらに充実する。
- ・市外化調整区域の空き家活用に資する法規制の取り扱いについて研究を進める。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	1993年		
代表者名	小林秀樹（理事長）		
連絡先担当者名	小林秀樹（山本幸子・梅本舞子）		
連絡先	住所	〒305-0824	つくば市葛城根崎1番地 TSUKUBA PLACE
	電話	029-869-4829	
ホームページ	www.tsukuba-housing.org		