

空き家の予防・利活用の課題 —ヨコイチ空き家利活用プロジェクトを踏まえて—

齊 藤 広 子

1. はじめに一空き家の実態と空き家対策

(1) 空き家の状態と空き家になる理由

わが国で空き家率が全国で13.6%¹となり、空き家によるまちへの外部不経済が懸念されている。横浜市においても空き家が増加し、その数は市内全体で10.1%、戸建て住宅では4.7%となり、区による違いもある²。現在、空き家になっているものは、接道条件を満たしていないため建て替えられないなどの問題があり、まちづくりの視点から解決が求められるものも多い。

空き家は人口減少や世帯減少の結果と考えられるが、一概にそうとはいえない。空き家化を促進し、利活用を難しくしている原因として、つぎのような不動産制度がある。第一には、空き家の所有者の確定が難しいことがある。不動産の所有者を示すはずの登記を見ても、所有権移転時の登記は義務ではないため、真の所有者が記載されていない場合がある。現実には親から相続した場合に、登記上の所有者を変更していないケースも多い。第二に、空き家が借地の場合に、借地権契約解除のための清算制度が確立しておらず、空き家を取り壊せない状態となりやすい。具体的には、借地の空き家の場合に、借地人からすると空き家を取り壊すと借地権が消滅し、土地返却時に借地権割合に応じた保障の費用が得られなくなる。一方、地主は空き家になっているので保障の費用を支払う必要はないと考え、両者

¹ 2018年総務省住宅・土地統計調査より。

² 横浜市空き家対策等計画 2016年2月。

によるにらみあいがつづき、空き家はますます劣化し老朽化することになる。第三に、民間賃貸住宅で空き家率が高くなっているが、建物が老朽化し、多くが空き家でも、借地借家法で借家人の居住の権利が守られていることから、簡単に取り壊して建て替えができないことがある。第四に、空き家は不動産事業者から見ると、取引に手間・暇がかかるが、不動産仲介手数料の上限が法で決められているため、手数料を多く取れず、取り組むモチベーションが低くなりやすい³。第五に、空き家である中古住宅の性能がわかりにくいいため、中古住宅の利用が進んでいないことがある。これはわが国では中古住宅の取引が多いアメリカやイギリスなどに比べ、取引時に住宅の性能に関する情報が少ないことがある。さらにこれとも関連し、第六として、中古住宅の性能がわからないために、築20年を超した住宅の売買では、住宅は評価されず、「古家あり」となる。この場合、更地価格での取引となり、取引後に住宅が取り壊されることが多い。ゆえに、その住宅で生まれ育った子供たちは、まだ住宅を売りたいと考え、空き家として残しておくことになる。第七に、一般的な戸建て住宅の空き家の場合には、住宅保有税が高くないこともある。宅地の固定資産税は使っていなくても住宅があれば、1/6になる特例措置が受けられる。これが空家でも住宅を残す要因にもなっている。また、戸建て住宅の固定資産税はマンションよりも一般的に安くなっていることがある。

その他に、境界が未確定であることや、隣の空き家を買いたいのが、価格の妥当性がわからない等、日本独自の未熟な不動産制度が空き家の利活用を阻害している。こうした状況の中で、まわりに迷惑をかける空き家であっても、財産権の保護から行政の関与が難しく、立ち入り、あるいは固定資産税情報を利用しての所有者への指導、勧告、まして行政による取り壊しなどの代執行を難しくしていた。

³ 2018年1月1日より不動産価格が400万円以下の物件において、宅地建物取引業法の一部改正で不動産仲介手数料の上限が条件付きで緩和になっている。

(2) 空き家対策

そこで、行政が空き家に対して何らかの関与できるように、「空家等対策の推進に関する特別措置法（空き家対策法、平成27年5月26日全面施行）」を整備し、問題がある空き家（特定空き家）に対して、立ち入り検査、除去や修繕の指導・助言、勧告、命令、さらに強制代執行を可能とした。また、市町村は空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための空き家等対策協議会を組織することとなり、横浜市でも2015年に空き家等対策協議会の設置、2016年に空家等対策計画を策定している。

計画のなかでは空き家を単に除去するだけでなく、空き家の利活用を推進し、そして生活の身近なところにある空き家を地域にあった形で適正に利活用することで、少子・高齢化の進んだ、まちの様々な問題を予防できる可能性を示している。

また、地域レベルでは、大学のキャンパス移転等による学生用住宅の需要への対応や、大学による地域貢献への期待等がある。そこで空き家を利活用した学生用住宅提供など、大学が関与した様々な取組みがみられる⁴。

こうした背景のもとで、本研究では、産官学連携で地域貢献をめざし取り組んだ横浜市立大学の空き家利活用の取り組み事例を通じて、大学が取り組む空き家利活用の課題、および今後の空き家予防や利活用の課題を明らかにする。

2. 大学が取り組む空き家利活用の経緯と成果

(1) 取り組みの背景—横浜市金沢区の空き家の実態—

横浜市立大学が立地する横浜市金沢区では、空き家率が横浜市全体

⁴ 例えば日本工業大学、大東文化大学、中部大学、神奈川県立保健福祉大学、島根県立大学、関東学院大学、新潟工科大学、千葉大学、滋賀県立大学、東北芸術工科大学、佐賀大学、九州大学等の取り組みがある。

10.1%に対して、8.5%であり、特に高いわけではなかった⁵。しかし、1960・1970・1980年代開発の郊外戸建て住宅地エリアがあり、今後、円滑な流通が行われないと空き家が増加する可能性がある。また、密集市街地も存在し、接道等の問題から利活用が円滑に進んでいない課題がある。その一方で、他大学の学部キャンパス移転から学生用の住宅の需要が高まる可能性がある。

(2) 大学が空き家利活用に取り組む経緯と成果 (2016年度)

本学が空き家利活用に取り組む経緯は、第一に、安価で安全な住まいに対する学生の需要が一定あること、第二に、短中期の留学生を受け入れる住まいの確保の必要性があること、第三に、空き家の予防・利活用を通じての地域貢献への期待である。そこで、横浜市立大学では住宅所有者、学生及び保護者、地域、大学の相互の利益を目指し、空き家を利活用し、学生用の住まい(学生用シェアハウス)提供に取り組むこととした(表-1、表-2)。

表-1 横浜市立大学が想定した空き家利活用スキーム(当初想定)

- ・空き家を学生用のシェアハウスとする。学生は布団だけ持参すれば居住開始ができる。大学で入居者を募集・選定する(家主の立ち合いも可)。
- ・学生と家主が直接契約の場合は家賃の1ヶ月分を敷金として家主に支払う。大学が一括借り上げる場合は、敷金は大学で預かる。借家契約は定期借家契約とする。
- ・不動産事業者は仲介手数料がかかるため原則関与なしとする。家主が家具やカーテン、椅子・机等を提供する。学生は何らかの地域貢献を行い、地域との関係からオンサイト・マネージャーの設置又は任命を行う。家賃を安価に抑えるためDIY賃貸借を可能とするが、家主の許可制とする。家主には基本的な修繕義務がある。
- ・不動産仲介業者が関与しないことで、価格設定を抑えられる。

⁵ 横浜市建築局 平成25年 住宅・土地統計調査の集計結果について(横浜市における空き家の状況より)。

表-2 横浜市立大学が空き家利活用として学生用住宅提供に取り組む意義

<p>大学：安価で安全な住まいを学生に提供できる。留学生の受け入れの居住の場にてできる。学生を通じての地域貢献が可能となる。</p> <p>学生及び保護者：安価な家賃、初期費用（家具、電化製品等の購入）を低減できる。家主や他の入居者のサポートを受けて暮らせる。社会性が身につく。地域との繋がりができ、地域貢献の経験が得られる。</p> <p>地域：自治会活動等に学生が参加し、地域の活性化につながる。</p> <p>住宅所有者(家主)：空き家管理から解放され、一定の収入が確保できる。既存の家具や家電が利用できる。処分費用を節約できる。学生が庭の手入れなどをすれば家主は庭の手入れなどから解放される。自宅を大きな負担なく現状維持できる（壊さなくてよい）。</p>

2015年12月～2017年12月に手掛けようとした空き家利活用プロジェクト(PJ)は3物件である。しかし、実現したのは1事例(表-3 PJⅡ)のみである。実現不可の2事例(PJⅠ・PJⅢ)は大学単独で空き家利活用を实践しようとしたが、以下の点が課題となった。

空き家は築年数が古いものが多い。そのため、家主または借り上げる場合には大学にとって以下の問題があった。第一に、耐震性が低く、耐震性をあげるためには、耐震補強工事が必要となり、多額の費用がかかる。第二に、そのまま使えないケースがあり、修繕やリフォームの必要性とその経済的負担が必要となる。第三に、戸建て持ち家から学生用のシェアハウス(寄宿舎扱い)への用途変更になると、建物の準耐火構造が必要となる等、新たな工事の必要性とその費用負担が必要となる。第四に、家具や電化製品の整備といった初期投資がさらに必要となる。以上の費用負担を住宅所有者(家主)あるいは借り上げる大学に必要となるが、家主は高齢であること、確実に収入が見込める保証がない、遠方にいるなどから手間暇・費用をかけることを嫌がる。大学が家主から借り上げての運営も考えられるが、やはり初期投資が必要となる。さらに、第五として、不動産契約に

において専門性が求められる等が課題となった⁶。

表－3 横浜市立大学が取り組んだ空き家利活用プロジェクト

	大学単独型		産官学連携型
	PJⅠ	PJⅢ	PJⅡ
立地	横浜市磯子区	横浜市栄区	横浜市金沢区
大学迄時間	40分（電車）	35分（バス）	25分（徒歩）
住宅概要	1976年、戸建て持家、2階建木造（在来）5LDK、128㎡、土地324㎡	1974年、戸建て持家、2階建RC造6DK、125.9㎡、土地187.4㎡	1977年築、2DK長屋賃貸（3戸）、2階建て木造（在来）、150㎡
空き家の状態	1階一部をピアノ教室として利用、他は空。家財あり	半年間空き家。家財道具なし	2戸は長く、1戸は約半年空き家。家財なし
取組体制	大学教員＋職員＋他（建築士・弁護士等）	大学教員＋職員	産（電鉄・不動産事業者）-官（市・区）-学
空き家活用	不成立	不成立	成立；実現
活用成立・不成立の理由	耐震性が低く、改修費用がかかる等→売却、敷地分割	耐震診断費用が掛かる、家財の準備等が負担	産が空き家を買取・改修、大学が借上ることによるリスク分散
取組経緯	所有者から活用希望の連絡が大学にあり	所有者から活用利用の希望が大学にあり	大学から産官へ依頼、物件は地元不動産事業者から情報提供
取組期間	2015.12～2016.11	2016.12	2016.2～継続中
検討した契約スキーム	家主と学生との契約、または大学による借上	家主と学生との契約、または大学による借上	大学が一括借り上げ学生に貸与

⁶ プロジェクトⅠの際に、ヨコイチ空き家利活用プロジェクト研究会を開催し、議論した内容は、大学が関与する意義、法の遵守性、シェアハウスかルームシェアか、契約主体（大学の関与）、大学の空室補償責任、一部家財が残る・所有者が利用する場合の契約関係（準共有＋専用使用権の考え方の導入）、入居規則、空き家の交渉から契約・管理まで関与する業務の煩雑さや宅地建物取引業法の主旨から業務を反復継続する問題、不動産実務の専門知識がない中での対応の困難さと業者の関与、空室補償の予算確保、改修費用負担、原状回復義務、耐震診断費用負担、保証人、定期借家の利用、所有者の修繕義務等である。

3. 産官学連携空き家利活用プロジェクトの取り組み

大学が単独で取り組むことの困難さから産（電鉄・不動産事業者）・官（区役所及び市役所）・学（大学）連携で取り組む体制を整備した。産官学で、話し合いを進めるうちに、大学の授業を活用することとなり、区が関与することから主に防災まちづくり計画のエリア・密集市街地地区を対象とした。授業の内容は、空き家探しから始め、学生は実習の課題として総合的な空き家利活用プランを作成する（表-4 1班5～6名で7班）。そのうちの1つのプランを民間企業によって実現することとした（表-5）。

産官学の三者それぞれが空き家の発掘に努力し、企画・プラン案は授業の課題として学生が作成した。そのプランに産・官が指導・助言をする。空き住宅の買い取り・改修工事などは産が実施し、産は学生や大学の意向を踏まえた内装やハウスルールを設定する。また、学でワークショップをしてハウスルールや地域とのイベントの検討、官は地域の要望の把握、地域連携の支援を行う（表-6）。

官（区役所）と地元との話し合いでは、学生のマナーを中心とした地元住民への十分な配慮が求められた。また、経営性等を考慮し、実現プランは学生の提案プランとの相違もある（表-5）。

表－4 産官学連携型空き家利活用プロジェクト (PJ II) (2016. 4-2017. 3)

	【検討段階】
2016. 4	産官学連携で空き家利活用プロジェクトに取り組むことを合意
	定期的に大学教職員（学生担当・地域貢献担当の職員、教員）、
	電鉄・不動産事業者、行政（区）による検討会の開催
2016. 5	授業（まちづくり実習Ⅱ、必修）を活用しての実践を検討
	【大学の授業としての取組段階】
2016. 6	授業としての取組開始。課題：「あなたが住みたくなるまち・
	住まいの魅力アップ戦略を考える！」空き家を利活用し、学生
	居住用の地域貢献をふまえた改善案を提案
	市・区、地元自治会、不動産事業者による空き家の現状と政策、
	地域の説明、対象エリアのまちあるき
	対象地区における空き家探し、空き家所有者への利用意向の把握
	（大学は学生による地域をローラー作戦で空家探し、不動産
	事業者もローラー作戦及びチラシ・ビラの配布、区は独自に空
	家発掘と意向調査、所有者の意向確認）
	大学で空き家相談会の開催
	活用する空き家の決定
2016. 7	実測調査、学生によるプラン作成（1. 地域文脈を読み、物語作り、
	2. 空き家利活用アイデア・コンセプト、3. プラン案〔住宅、
	内装、外装、庭など〕、4. 法・条例等の確認（遵守性）、5. 近
	隣の配慮・地域貢献、6. 管理運営主体、7. リノベーション
	プラン・総費用・コスト計算、8. 収支バランス〔リノベーション
	プラン・総費用・月々の収入〕、9. ニーズ把握、10. 入居者
	の募集方法 募集チラシの作成）
	最終発表会、実現するチームの案の決定
	産官学それぞれが優秀賞を決定。産が選んだものを実現する
	【実現に向けての取組段階】
2016. 8	採択されたチームと電鉄・不動産事業者、大学、区で意見交換
2016. 9	建築確認申請（長屋から寄宿舎への用途変更）
2016. 10	工事開始（耐震補強及びリノベーション工事）
2016. 11	学生が内装材等を選択、募集チラシの作成、工事現場確認等（学
	生担当・地域貢献担当・留学生担当の職員、教員が対応）
2017. 1	一般学生参加のワークショップによる地域貢献イベントと外回
	りデザインの検討、入居者の募集・決定
2017. 2	竣工（耐震・リノベーション工事完成）
2017. 3	契約書、重要事項説明書の検討、大学内の契約内容の検討（内
	部専門家（法学研究者）・外部専門家（弁護士）の支援等）
2017. 3	除幕式
	DIYによるイベント用家財の作成
2017. 4	入居開始

表－５ 学生のプランと実現したプランの相違

	学生のプラン	実現プラン
コンセプト	日本人&留学生用シェアハウス	日本人&留学生用シェアハウス
居室	6室(和室)+リビング(国際交流ラウンジとして利用)	8室(洋室)+共用スペース(一部たたみスペース)
家賃等の費用	4.5~5.5万円	4.0(留学生)~5.4万円
共用部分	トイレ2、風呂1、洗面台2、キッチン	トイレ3、風呂1、シャワールーム3、洗面台3、キッチン
外部空間	ウッドデッキ 和のイメージで外観のリニューアル	植栽(植樹、花)、掲示板 他に貸し出す駐車場、自動販売機の設置、外観リニューアル
契約 共用部分の清掃、管理運営	入居者と家主の契約 シェアハウス運営会社に委託	入居者と大学、大学と所有者との定期借家契約、仲介は産、管理会社(産)による週1回の清掃(地元居住者)等管理
地域貢献・地域との繋がり	ラジオ体操、日本語講座、通訳ボランティア、国際交流イベントを学生が実施	共同清掃等 学(大学)と官(区)が協力し、産が支援
入居者の募集	HPなど	学内での案内、面接による入居者の決定
資金回収	6年	7年

4. 空き家利活用シェアハウスの利用・運営上の課題

2017年3月に上記、シェアハウスが完成し、4月より日本人学生と留学生のシェアハウスとして使われている。日本人学生は3名、留学生は5名で、交換留学生と私費留学生在が居住している。大学で入居者の選定を行っている。学生に入居時にインタビューをした結果は表－7のとおりである。

表－6 産官学連携空き家利活用プロジェクトにおける役割分担

段階	行為	産	官	学	段階	行為	産	官	学	
準備	空き家発掘	○	○	○	入居条件・体制整備	ハウスルール作成	○		○	
	所有者の特定	○	○			一括借り上げ			○	
	所有者との交渉	○	○			賃貸借契約書案作成	○		△	
空家リノベーション	売買契約（買取）	○				入居条件の決定	○		○	
	地域折衝	○	○			入居者募集			○	
	企画プラン作成	△	△	○		入居者面接・決定			○	
	実施プラン作成	○		△		家財の購入・設置	○			
	建物診断・改修工事	○				イベント用家財準備	△		○	
	資金計画	○		△		シェアハウスの運営	ハウスルール説明	○		○
	内装等プラン作成	○		○			鍵の引き渡し	○		
	外構デザイン	○		△	家賃回収・催促		○		△	
				共用部分清掃	○					
				入居者の苦情受付	○			○		
				シェアハウス運営	○			○		
				建物修繕	○					
				近隣とのイベント	△	△	○			

○：対応、△：参加・支援等

日本人学生は、留学生との交流を評価し、留学生は日本人を含め、入居者同士の交流を評価している。

2017年7月にはシェアハウス居住者全員と学の学生（齊藤ゼミ）の有志により、日本文化を体験するイベントを行っている。書道、茶道、浴衣の着付けである。留学生から「着物を着るのは夢であった。本当にうれしい」等との感想があり、継続し、学生交流や日本文化を体験する機会を提供している。

シェアハウスの運営上の課題として以下の点がある。第一に、大学での対応体制である。本物件は、家主から大学が借り上げ、それを学生に貸すサブリース方式をとっている。さらに日常的な管理を管理会社に業務委託をしている。そのため、家主と大学、大学と個別の入居者との間に、賃貸借契約を締結する。また、管理会社と大学が管理業務委託契約を締結する。

表-7 シェアハウスの学生の評価

<p>●シェアハウスの入居理由</p> <p>日本人</p> <ul style="list-style-type: none">・本当は留学しなかった。だから留学生と触れ合えるので入居した。・シェアハウスにあこがれていた。国際交流型のシェアハウスに住みたかった。張り紙を見つけて、これだ!と思った。・韓国語を2年生から勉強して、もっと勉強したかった。韓国語が勉強できるとおもしろい入居したら、韓国の人がいて話ができてよかった。 <p>留学生</p> <ul style="list-style-type: none">・部屋を借りるのが心配だったから。 <p>●シェアハウスに住んでの感想</p> <p>日本人</p> <ul style="list-style-type: none">・帰ってきて家にあかりがついているのはいい。遅いときは帰りが11時半になる。そして、誰かが「お帰り」といってくれる。・留学生と一緒にいる時間がいっぱいあってよい。・英語で会話をするので、TOEICのスコアが上がった。 <p>留学生</p> <ul style="list-style-type: none">・大変きれいな住宅で、和室があり、大好きである。・みんなと一緒に、大好き。楽しい。時々早く寝るので、うるさいときがある。トイレやふろの音は聞こえないが、リビングの音が聞こえる。・みんなで食事をすることやカラオケに行くこともあり、楽しい。・一緒に勉強したり、パスタをつくったりし、楽しい。・共同生活をして、責任感がうまれるのでよい。
--

借主及び貸主となる大学側に法律の専門知識や対応が求められる。シェアハウス入居者に関する担当部署では、一般的にはそうした知識がないことから、初回に関しては学内の法学者と弁護士による契約内容の確認を行っている。第二に、入居者からの相談の受付や苦情処理、入居者への連絡など、学内業務が増えることがある。第三に、シェアハウス運営に対する意思決定や支援体制が明確になっていないことがある。外部の取材や見学、調査依頼に対してどこでどのような意思決定をするのか、だれが留学生に対して日本文化などの交流の機会を提供するかなどである。入居者からみ

でも誰に何をいえば良いのかがわかりにくい⁷。第四に、当初の企画の趣旨を入居者が理解していないことがある。本プロジェクトは、シェアハウス内の交流及び地域との交流を目指したものである。しかしながら、入居開始から約1年がたった時点でも、入居者が地元自治会に一度ご挨拶に行ったが、地域との交流はほとんどない状態であった。誰がどのように音頭を取って交流を進めていくのかである。

空き家を利活用し、地域のまちづくりに寄与するには、高齢化が進んだ地域において、シェアハウスに居住する若者と地域住民の交流が求められる。またこうした交流を通じて留学生が真の日本文化を学ぶことができるが、こうした体制が構築できていなかったため、課題として残っていた。この点については担当部署によるサポートが行なわれている。

5. 準空き家対策への対応

(1) 準空き家に取り組む背景

2017年度の授業では、空き家利活用として「準空き家」に注目した。実際に空き家かどうかの判定は難しい。空き家対策法では、空家等とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。そして、常態の判断は、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となり、具体的には、①建築物等の用途、②建築物等への人の出入りの有無、③電気・ガス・水道の使用状況、それらが使用可能な状態にあるか否か、④建築物等とその敷地の登記記録、建築物等の所有者等の住民票の内容、⑤建築物等の適切な管理が行われているか否か、⑥建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張に基づく。つまり、既に両親が亡くなったけれど、荷物が残っており、子供た

⁷ この点については時の経過とともに改善しつつある。

ちが年に2～3回程度使う場合は、所有者の意向で「空き家」にならない場合がある。さらに、大きな住宅に高齢者が一人で暮らし、2階の雨戸が閉まったまま、庭の手入れが行き届かないなどの状況があり、空き家のようにになっている事例が全国に広がっている。

こうした住宅を活用し、学生の住まいにすることは、空き家予防だけでなく、高齢者や地域の見守り、地域の活性化にも寄与すると考える。

(2) 対象とした住宅地

授業では、本学から歩いてあるいは自転車で行ける範囲で、地元町内会にも協力いただける地域として、K住宅地を対象とし、課題に取り組むことにした。

K住宅地は、1980年ごろから山を造成して開発され、1984年から分譲が始まった、約450区画ある戸建て住宅地である。敷地が概ね70坪で、分譲当初は1億円を超える住宅が並ぶ住宅地であった。現在、中古住宅売買では3500万円程度、地価調査では154000円/㎡、相続税路線価 125000円/㎡、固定資産税評価額では108000円/㎡である⁸。

学生の調査によると、利用の状態（2017年6月）は、ポストが完全にふさがれている「空き家」が10件、全体の2.2%、草木の手入れがされていない、雨戸がしまったまま、郵便物がたまっている、空き家かもしれないが、もしかしたら使われているのかもしれない「準空き家」が17件、全体の3.8%である。このように準空き家が空き家よりも増加している。さらに、2世帯住宅と分かるもの7.8%、2区画利用者1.1%、そのほか自宅で、ピアノ教室、フラダンス教室、税理士事務所、建築事務所など、業を営んでいる住宅は1.8%である。こうして、入居当初1区画1住宅1家族の専用住宅だったものが、時を経て多様化している。今後、対応しなければ当住宅地

⁸ 中古住宅流通価格は、住宅流通サイトから、地価調査や路線価、固定資産税評価額等は全国地価マップ (<http://www.chikamap.jp/chikamap/Portal?mid=216>) (2017年度) で把握した。

表－8 準空き家を考える課題と進め方

<p>■スケジュール</p> <p>ステップⅠ</p> <p>6月6日</p> <p>6月9日</p> <p>6月13日</p> <p>6月16日</p> <p>6月23日</p> <p>ステップⅡ</p> <p>6月27日</p> <p>7月4日</p> <p>ステップⅢ</p> <p>ステップⅣ</p> <p>7月25日</p>	<p>2017年6/6～7/25（前期後半課題）</p> <p>現地を知ろう・現状を知ろう。</p> <p>・金沢区、地元自治会、電鉄・不動産事業者による地域の説明とまちあるきを行う。</p> <p>空き家・準空き家・空き地・2世帯住宅等を1件1件調査を行う</p> <p>大家さんの気持ちを理解する、異世代ホームシェアの可能性を理解するために、不動産事業者と、異世代ホームシェア実践者による講義を行う。</p> <p>地域に開かれた空き家活用事例として「なごみ邸」を見学する。</p> <p>ステップⅠの成果を発表会する。</p> <p>内容（地域の分析・空き家・準空き家の状態・なぜ空き家・準空き家なのかの分析・人口動態・まわりの施設の状態・交通の便等）</p> <p>問題を明確にし、戦略をつくろう</p> <p>ブルースタジオ 大島氏によるホシノタニ団地や椎名と一平などの事例を踏まえて、リノベーションによるまちづくり、郊外の再生の講義を行う。</p> <p>中間発表会（コース教員、区、電鉄・不動産事業者参加）</p> <p>新たな利活用プランを考える。</p> <p>最終発表会を行う（発表内容は表－9）</p> <p>優秀賞と実現プランを決定する。</p> <p>コース全教員、副学長、電鉄、不動産事業者・同社社長、町内会、市職員、区長・区職員等が参加する</p>
---	---

でも空き家化が進行するのであろうと考える。

（3）授業での取組み

学生は空き家及び準空き家の状態の把握から、準空き家を活用した学生が居住できる住宅のプランの企画・計画を約50日で実施した（表－8・表9、各班5-6名、7班）。

授業は、2016年度と同様に、まちづくりコース3年生の必修科目、まち

表－9 最終発表会の内容

1. 地域文脈を読む…物語作り、SWOT分析、まちの課題
2. 空き家・準空き家を活用したアイデア、プラン案…住まい方のアイデア
(法・条例等の確認(遵守性)、まわりへの配慮や地域貢献を含む)
3. マネジメント方法…ルールや運営の仕方- 誰がどうするのか
4. リノベーション等のプラン実現費用…総費用算出とコスト計算、収支バランス…リノベーションプラン総費用や月々の収入等⇒何年で回収するか、家賃の妥当性
5. マーケットリサーチ ニーズ把握…「横浜市立大学の学生100名に聞きました」等、事業者を説得できる材料を用意
6. 入居者の募集方法…手段と媒体(どこで、どんなものをもって、どんな方法で行うのか)
7. 所有者への働きかけの方法など…実際に上記の提案を踏まえた、空き家・準空き家のオーナーへのアプローチ方法
8. 利用を進めるオーナー向けのポスターとチラシ

づくり実習Ⅱである。

実習の内容も、魅力あるまち・すまいの実現のため、正確なデータ分析による理論的思考に基づいたプラン作り、市場分析(マーケットリサーチ)、リノベーションプランづくり、プランのプレゼンテーション、収支計算、そして広報などを考える実践的・総合的な実習である。

課題の具体的な内容は、「まち・すまいの魅力アップ戦略を考える」として、人口・世帯減少、少子高齢化の中で、空き地や空き家が増えていることを背景に、防犯・防災等に対する地域力の低下等の問題点の把握、特に、公共交通の郊外戸建て住宅地では今後、空き家や空き地が深刻化すると予想されている。空き地や空き家を予防し、地域での問題を予防・解決するために、そしてもっと魅力的にまちにするための取組みである。対象は準空き家とした。問題の予防や解決に、産・官・学の連携で取り組むことになる。

最終発表会において、産・官・学の各主体が、優秀賞を選ぶことになる。結果、産・官・学が選んだプランは同じものとなった。そのプランは、高

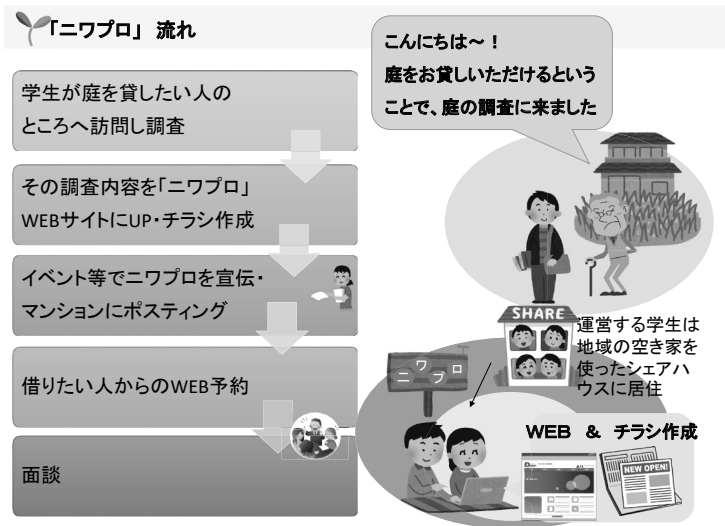
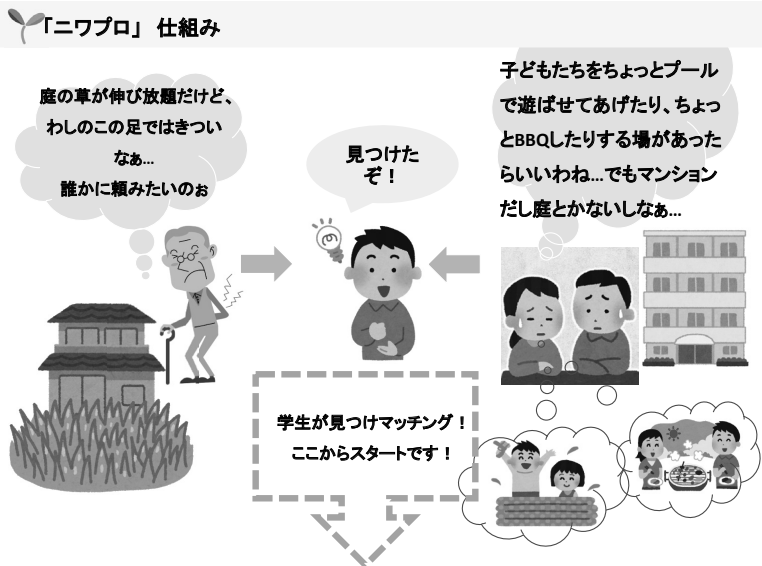


図-1 実現が後押しされた準空き家の活用プラン(ニワプロチーム) 1
ニワプロチームの最終発表資料より

「ニワプロ」から期待される効果

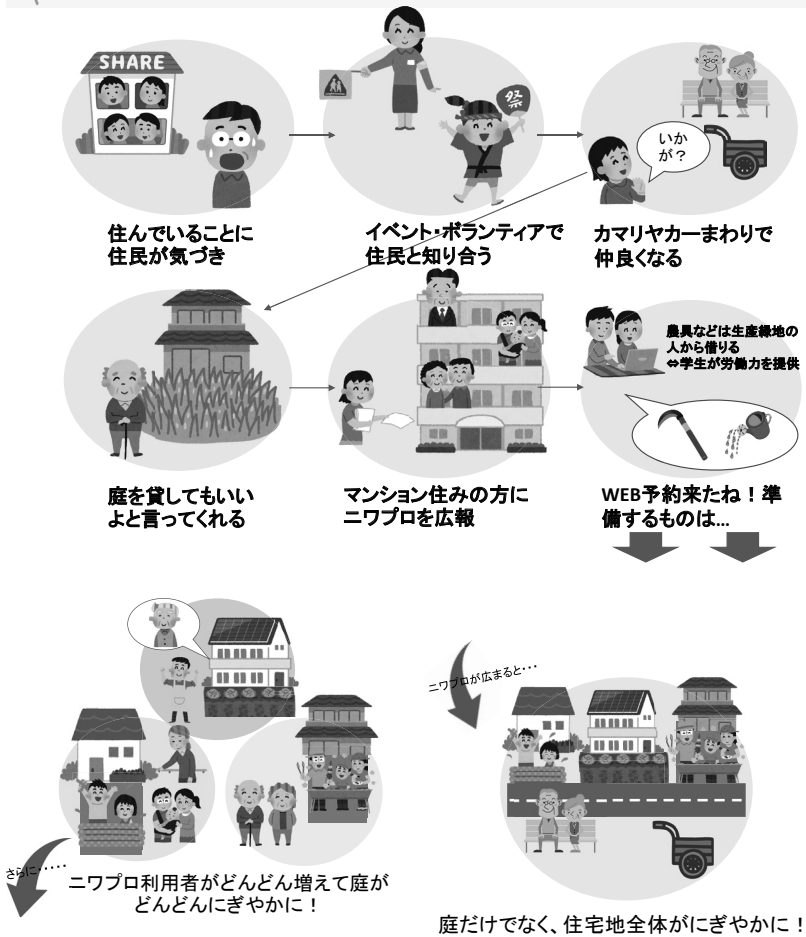


図-2 実現が後押しされる準空き家の活用プラン(ニワプロチーム) 2
ニワプロチームの最終発表資料より

齢者の一人暮らしや空き家の場合に「庭の手入れが大変」になっていることに注目したものである。戸建て住宅で広い庭があり、その庭を住宅の所有者以外の人に、特に若い世代に使ってもらうことで、高齢者の見守りを兼ねた地域の人々の交流を目指すプラン（ニワプロ）である。

（４）実現に向けての課題

選ばれたチームの学生は、庭の活用のプランが実現できるように、地域の居住者の信頼を得ようと、地域内で家事や庭の手入れのお手伝いを有償で行うことから始めた。10月からK住宅地での秋祭りに参加し、お手伝いの有償ボランティアやニワプロの案内をはじめた。しかし、有償で家事等の手伝いを依頼する人はいなく、庭の利用を許可してくれる住宅が見つからず、プロジェクトの進行は停滞気味となった。

その原因として、第一に、準空き家利活用の取組みは、物に対しての取組ではなく、人に対しての取組みとなる。完全な空き家ではないため、居住者の理解が何よりも必要となるため、信頼関係の構築や理解に時間がかかる。第二に、一定の需要があると見込まれたプランであるが、住みながら庭だけを貸すことのイメージが伝わらないことから実現が難しくなっている。また、庭を貸すことについては、「他人が庭に入ってくるのは嫌」といった意見も見られる。

そこで、取り組むエリアをK住宅地に限定せず広げて、空き家利活用に合わせた取組みとした。住みながら庭だけを利用するスタイルの理解を促進するため、空き家であった住宅をシェアハウスに産が改修し、その庭を区切って、一部を利用し、作民に庭のつかい方の評価を得ることにした。実際には、空き家であった住宅をシェアハウスに産が実施し、荒れ果てた庭を学生の手によって改修し、そこで、イベントを実施することにした（区役所が地域と交渉）。イベントは、選ばれたチームの有志のメンバーと齊藤ゼミの学生で実施した。内容は、三浦半島の野菜の販売、フリーマーケット、花の販売と花植えである。11時から2時の間に、地域の人等が約100

齊藤 空き家の予防・利活用の課題—ヨコイチ空き家利活用プロジェクトを踏まえて—

名参加し、参加者にこうした庭の使い方の評価を得るアンケート調査を実施した（2018年3月25日実施）。

参加した住民は、「三浦野菜に関心があった」「学生がするイベントに関心があった」が参加のきっかけとなり、「学生が来てくれるとにぎやかでよい」などの評価を得た。

6. 大学が取り組む空き家利活用の課題と意義

（1）空き家利活用の実践の課題

空き家利活用の課題として、所有者側の問題として、耐震性への過信、図面情報の非保持、所有者責任意識の不在、経営感覚の不在、費用負担（追加投資）の困難さと、空き家への思い入れ（愛着）がみられた。

大学側の問題として、専属専門スタッフ不在での取り組み、耐震診断費用の負担や家財等の購入の困難等があり、産の協力を得る必要があった。その他として不動産制度の課題として、空き家利活用の取り組みの中で出会った問題として、家賃未払いの未退去世帯の存在による建て替え困難のための空家化等があった⁹。これは、借地借家法で家主の正当事由がなかなか認められないという課題である。さらに、登記簿を見ても所有者が分からず、所有者にアプローチができないという所有者特定の困難さがある。こうした課題の対応には、行政（官）との連携による対応が必要であることが明らかになった。

空き家の利活用の促進には、住まいの利用時からの耐震性能の向上の推進、空き家にする前に相続を含めた相談体制の充実、効率的な所有者把握方法、多様な専門家との共同・連携による推進体制の整備等が必要である。

⁹ 本事例は、アパートの1戸のみで居住しており、その住戸では家賃の未納が続いているが、転居先がないため、入居者は転居できないという問題である。空き家問題の解決には行政の福祉関係部署との連携も必要となる。

(2) 空き家利活用上の運営の課題

空き家の再生の企画や工事期間は長い、空き家再生後の利用・管理運営の期間はもっと長い。ゆえに、持続可能な運営のためには、適正な管理運営の仕組みを考え、体制を整備する必要がある。大学では不動産の専門の部署がないため、空き家の相談からプランの提案、工事の実施、入居者の募集と決定、入居後の管理や相談体制など、総合的な体制を、民間と連携し、構築するなどの体制が必要である。また、地域との連携には、官と連携し定期的な地域との交流の機会づくりを、仕組みとして整える必要がある。

(3) 空き家予防の課題

空き家予防として、準空き家の利用方法を検討した。しかし、新しい形の住まい方や不動産の利用の仕方は、なかなかすぐには受け入れてもらえないという課題がある。実際に、庭の一部を使ってのイベントには多くの地域住民が参加し、庭を使っての地域交流には、肯定的な意見も見られた。ゆえに、こうした事例を実現し、実際にプランの見える化を促進することで、仕組みとして広げていける可能性があると考え。また、準空き家の利用として、高齢者の一人暮らしの住宅に学生が住む異世代ホームシェアの実践に向けて取り組んでいる。

(4) 大学が空き家予防利活用に取り組む意義

空き家の利活用は冒頭に示したように不動産制度の未整備や各主体者の役割上の限界によることも大きい。また、自治会や町内会で空き家問題に取り組む例は多くはない。その理由として、「個人情報保護法の問題もあり、所有者の情報を把握できていない」等があり、「不動産会社や区と一緒に取り組みたい」などの声がある。ゆえに、ストック時代には、空き家の予防、利活用のように不動産の新たな需要に見合うためには産官学の連携によるあらたなプラットフォームを構築することが有効となる。さらに空き

齊藤 空き家の予防・利活用の課題—ヨコイチ空き家利活用プロジェクトを踏まえて—

家の予防には、地域の魅力づくりとともに、新たな住まい方や不動産の利用の仕方を構築していく必要がある。その社会実験を行い、新たな住まい方や不動産の利用の仕方の普及¹⁰、そしてシステムを整備することが、冒頭にあげた教育機関としての大学の役割のほかに、研究機関として、地域から大学に新たに期待されている役割となり、大学が空き家予防・利活用に取り組む意義があると考ええる。

(5) 今後の取り組み

今後は、本学での相談体制の充実（定期的なセミナー、相談会の実施とともに、常設によるスタッフ対応等）や、新たな住まい方や不動産利活用の普及、システム構築に向けて、さらに地域と連携した、「地域+産官学連携型」空き家利活用プロジェクトとして社会実験を行い、実践的研究を継続して行いたいと考えている。

なお、本稿では、2018年3月までの取り組み結果と課題を示しており、それ以降も産官学で継続して取り組んでおり、課題を改善してきている。

謝辞：ヨコイチ空き家利活用プロジェクトにご協力いただきました関係者皆様、シェアハウスの運営等のサポートやニワプロの実践にご協力いただいた齊藤広子ゼミの皆様、またここに記して心より感謝の意を表します。

参考文献

- 1) 齊藤広子他：生活者のための不動産学への招待 放送大学教育振興会 2018.3
- 2) 齊藤広子：中古住宅取引における情報と専門家の役割に関する研究 2015.9

¹⁰ あらたな住まい方の検討のため2019年5月に「はまっこ郊外暮らし検討会」をたちあげている。

