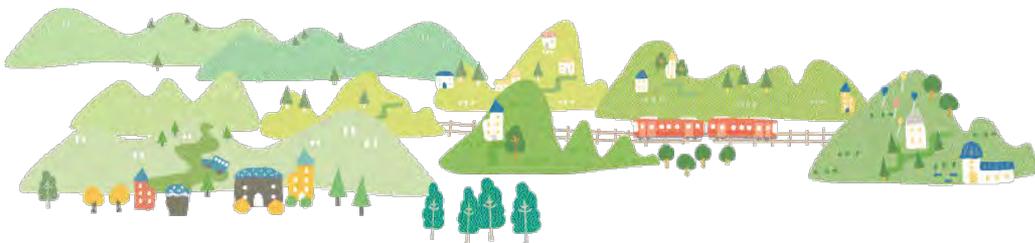


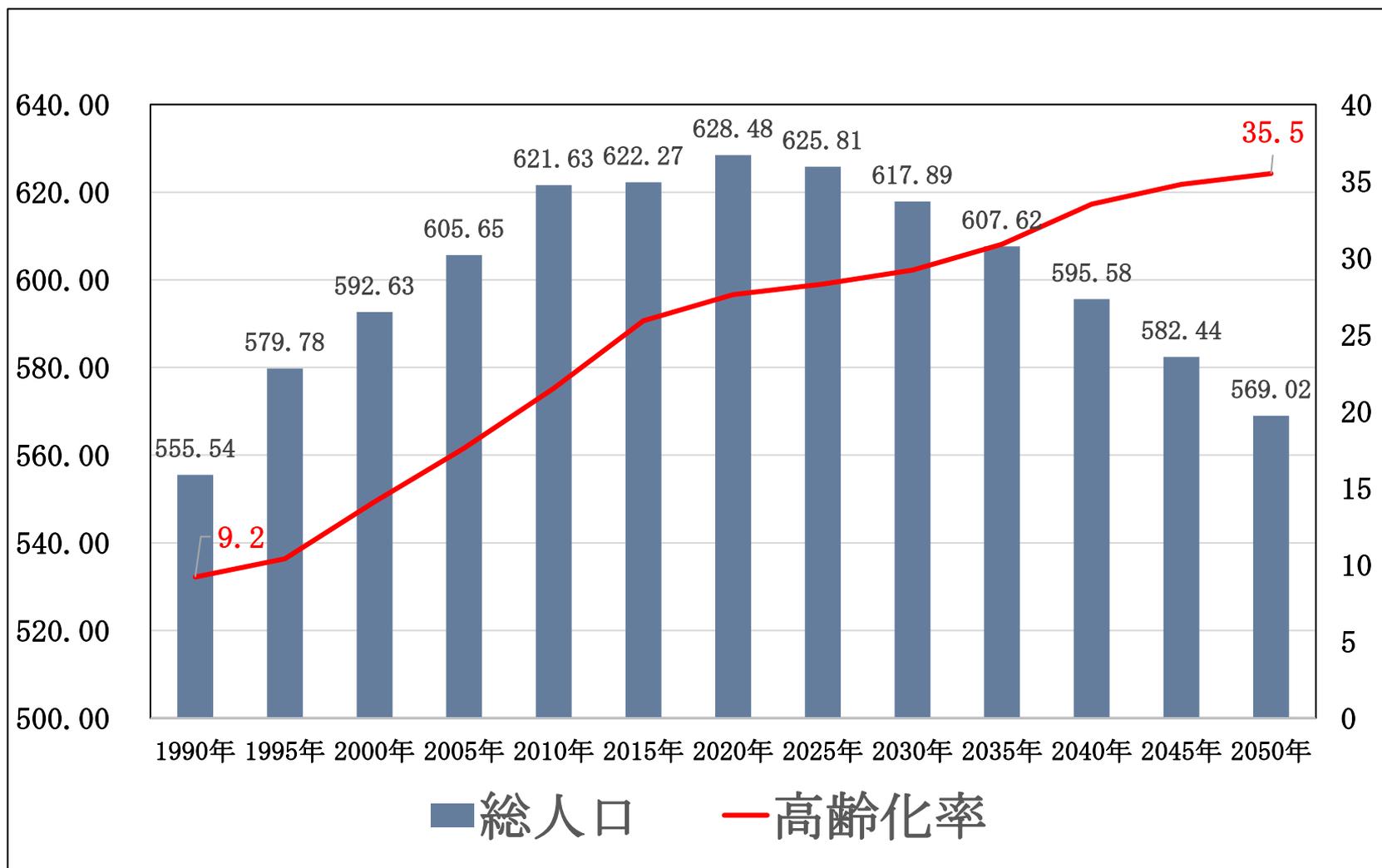
空き家の現状と 今後の利活用について

～空家の利活用事例紹介～



I. 空き家の現状

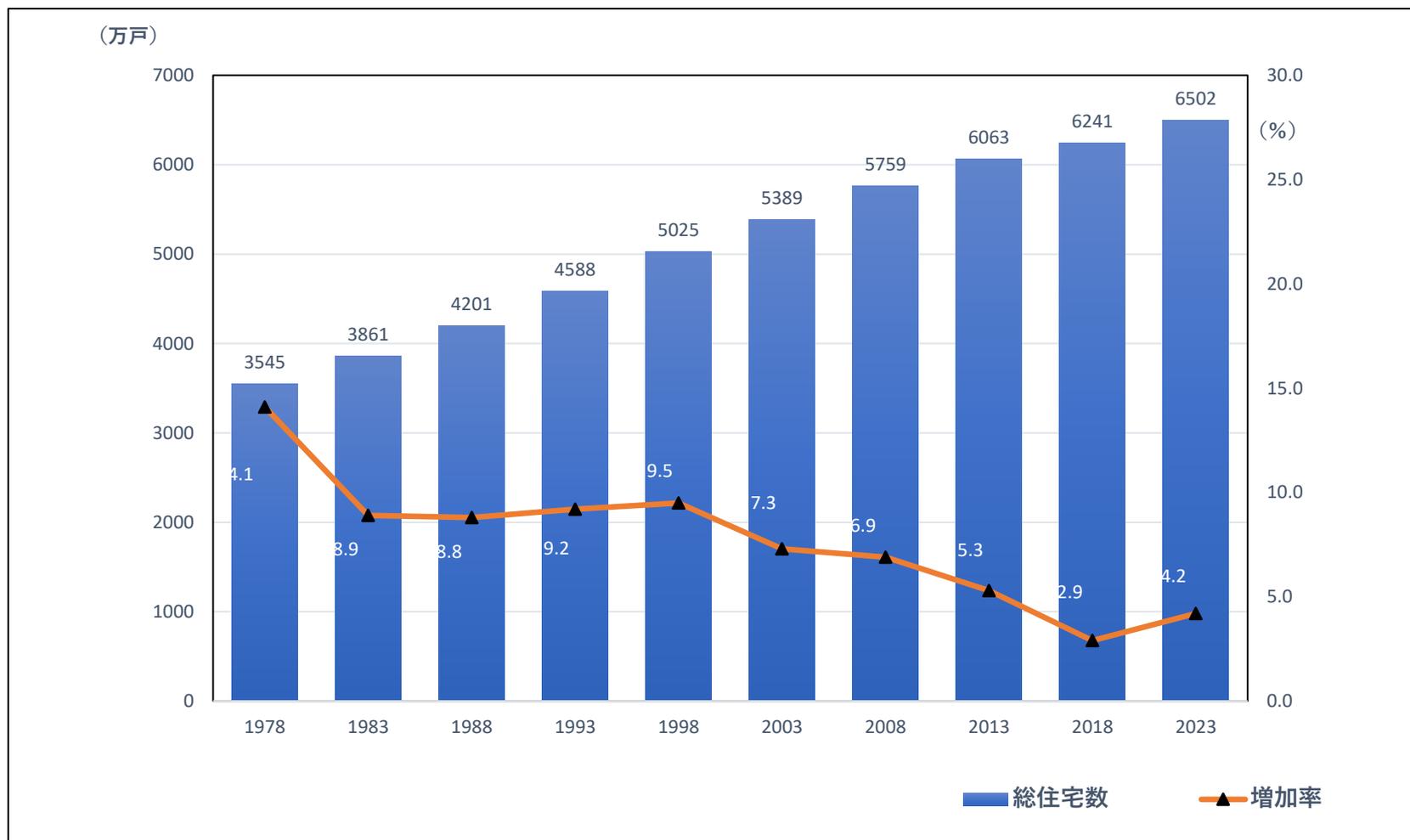
顕著になる人口減少



出典： 国勢調査・国立社会保障・人口問題研究所

I. 空き家の現状

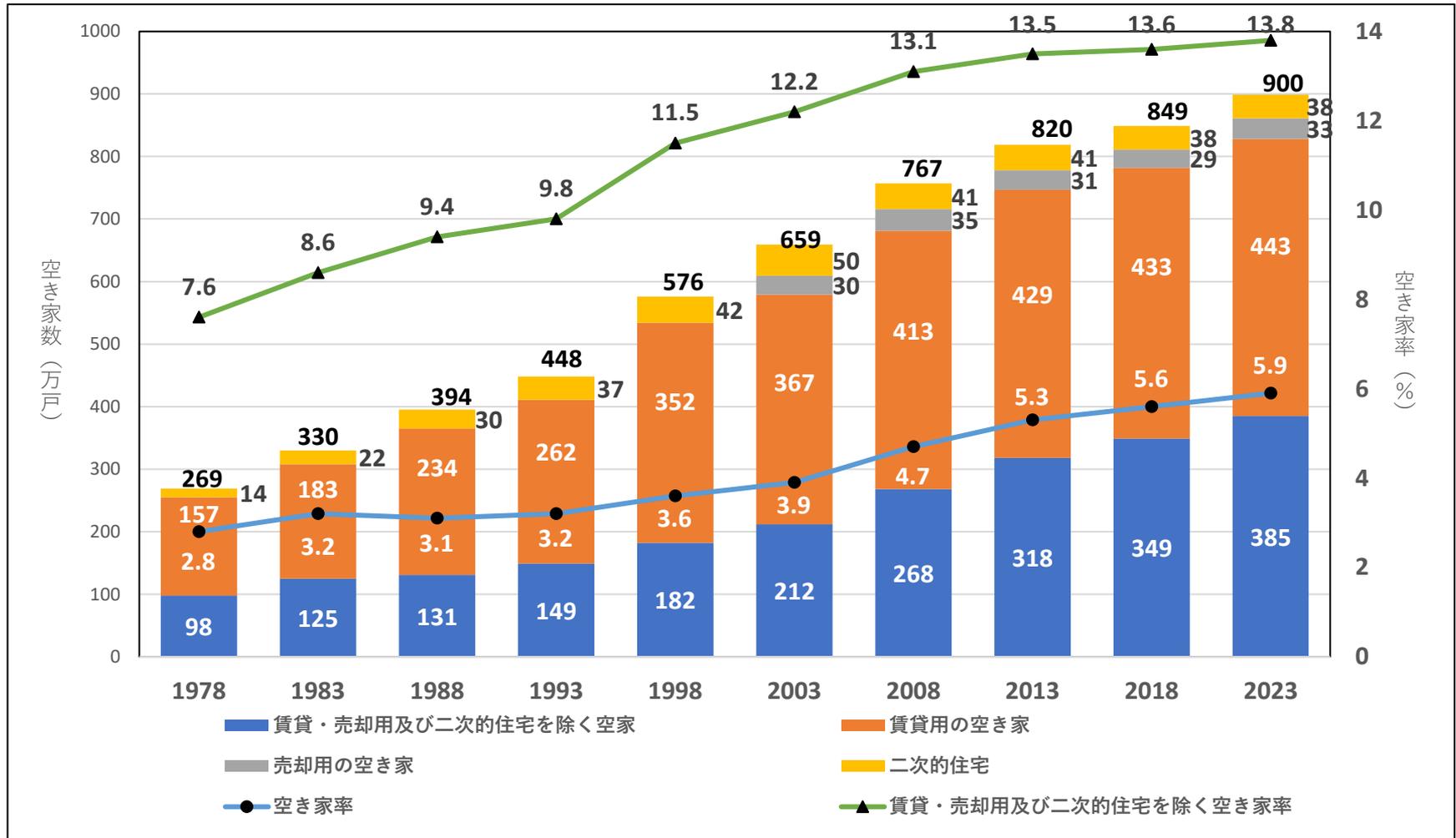
総住宅数及び増加率の推移 (全国)



出典:総務省 令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計

I. 空き家の現状

空き家数及び空き家率の推移（全国）



出典：総務省 令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計

Ⅱ. 空き家の増加による影響

空家の増加は、自治体・空家所有者に経済的・環境的・社会的といった様々な面で影響を及ぼす。

空家をもたらす様々な影響

自治体にとって・・・

- 治安の悪化
不法侵入や放火などの犯罪の温床
- 環境の悪化
老朽化した空家により地域の景観が損なわれる
地域全体の魅力の減少
- 衛生問題
空き家が害虫や害獣の発生源や不法投棄の要因
- 経済負担の増加
所有者不明な空家の管理や解体の財政負担
- 地域コミュニティの衰退
地域住民の交流の減少やコミュニティ活力の喪失

空家所有者にとって・・・

- 固定資産税や維持費の負担
空家にも課される固定資産税
管理や修繕、清掃などの維持費
「特定空家等」に指定されることによる税負担の増加
- 老朽化による問題
老朽化が進むことによる修繕の必要性
倒壊や雨漏り、シロアリ被害などによる修繕費用の増加
地域全体の魅力の減少
- トラブルのリスク
不法侵入や不法投棄
- 資産価値の低下
時間の経過とともに資産価値が低下
- 社会的批判
空家を放置することによる批判

IV. 法改正のポイント

「空家等対策の推進に関する特別措置法」 改正：2023年6月

「空家等対策推進特別措置法」の内容

2014年制定時

目的：空家問題が地域社会に与える影響を軽減し、地域の安全と景観の保全

●空家の実態調査

市区町村が空家の実態を調査し、適切な管理が行われていない空家の特定

●所有者への指導

市区町村は空家の所有者に対して、適切な管理を行うよう助言、指導、勧告を行う

●「特定空家」の指定

倒壊の恐れ・衛生上有害な状態・景観を著しく損なっている状態などの空家を「特定空家」として指定

●行政代執行

所有者が指導や勧告に従わない場合、行政が代わりに修繕や撤去を行い、その費用を所有者に請求することが可能

●罰則

指導や命令に従わない場合、罰金が科される

2023年改正

目的：空家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的な推進

●「管理不全空家」の指定

放置すれば特定空家になる恐れのある空家を「管理不全空家」に指定し、管理指針に基づいた措置を指導・勧告できる
 勧告を受けた「管理不全空家」は、固定資産税の住宅用地特例が解除される

●「空家等管理活用支援法人」の指定

市区町村が空家の管理や活用に土地組むNPO法人や社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定できる制度の導入

●「空家等活用促進地域」の指定

市区町村が空家の活用を促進するための区域を設定し、その区域内での建て替えを促進するための規制緩和が可能

IV. 法改正のポイント

「空家等対策の推進に関する特別措置法」 改正：2023年6月

改正目標 空き家の状況に応じた適切な**利活用**・**管理**・**除却**の一体的推進

Point 1
空家の活用拡大

改正項目

- (1)「空家等活用促進区域」の指定
- (2)財産管理人による所有者不在の空家の処分
- (3)「空家等管理活用支援法人」制度

Point 2
適切な管理の確保

改正項目

- (1)「特定空家化」の未然の防止
- (2)管理不全建物管理制度の活用
- (3)所有者把握の円滑化

Point 3
特定空家の除却等

改正項目

- (1)代執行の円滑化
- (2)相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応
- (3)特定空家状態の把握

V. 利活用事例の紹介

地域分類による空き家の活用事例

法の整備が一因となり、2014年以降、空き家を利活用する動きが活発化している。

特に昨今は、地域の活性化や人口交流拠点など、様々な用途で利活用されている。

地域による分類	活 用 例
都心型	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅 ・シェアハウス ・ゲストハウス ・コワーキングスペース ・レンタルオフィス ・シェアオフィス ・地域コミュニティ施設 ・高齢者向けデイサービス 等
郊外型	<ul style="list-style-type: none"> ・コワーキングスペース ・レンタルオフィス ・シェアオフィス ・地域コミュニティ施設 ・高齢者向けデイサービス 等
観光地周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設 ・民泊施設 ・体験型宿泊施設 ・カフェ ・レストラン ・土産品販売店 等
農山漁村部	<ul style="list-style-type: none"> ・体験型宿泊施設 ・地域の特産品販売所 ・カフェ ・レストラン 等

V. 利活用事例の紹介

【中古住宅・古民家の区別】

中古住宅と古民家の違いについては、明確な法律上の定期が存在しないため、情報センター独自ので築年数を基準に、

- ・ 築50年以前のもの：中古住宅
- ・ 築50年以上：古民家

で区別

V. 利活用事例の紹介: 中古住宅

【事例① 一般住宅 (DIY型)】



V. 利活用事例の紹介: 中古住宅

【事例②】 コワーキングスペース + 宿泊施設



<https://camp-fire.jp/projects/705390/view>

Before



<https://camp-fire.jp/projects/705390/view>



<https://camp-fire.jp/projects/705390/view>

After



V. 利活用事例の紹介: 中古住宅

【事例②】 コワーキングスペース + 宿泊施設

コワーキングスペース



宿泊施設



V. 利活用事例の紹介: 中古住宅編

【事例③ スケボー施設】



V. 利活用事例の紹介: 中古住宅

【事例③ スケボー施設】



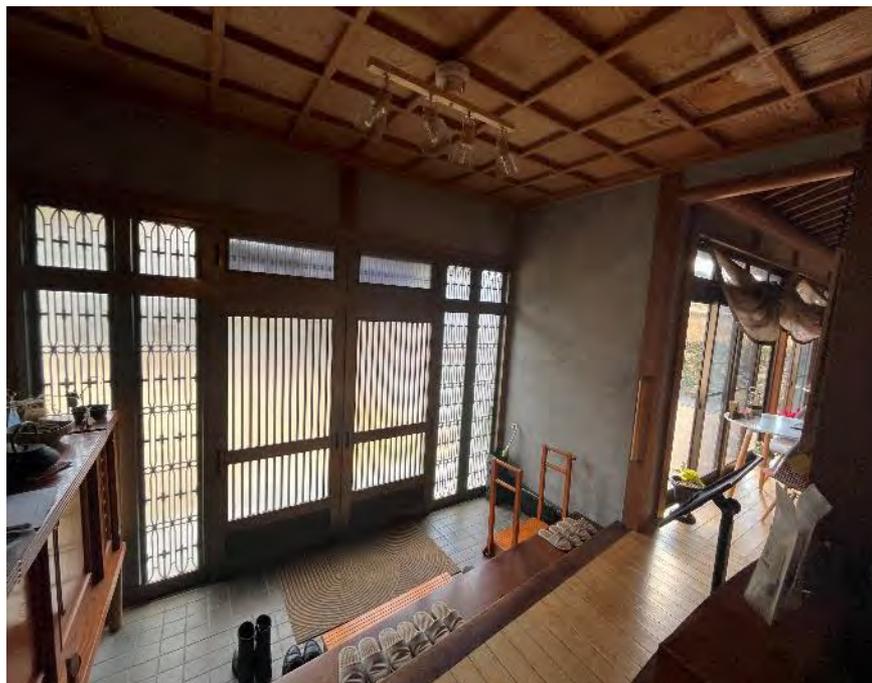
V. 利活用事例の紹介: 中古住宅編

【事例④ 古民家風カフェ】



V. 利活用事例の紹介: 中古住宅

【事例④ 古民家風カフェ】



V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑤ レストラン「きのえね omoya」】 歴史的建造物の保存・活用 飯沼本家



蔵元「飯沼本家」は元禄年間の創業以来酒造業を営み、代表銘柄「甲子（きのえね）」で知られる。ここでは、有形登録文化財にも認定されている、飯沼家当主が300年以上住み継いだ主屋をリノベーションし、レストラン「きのえね omoya」として活用している。

レストランとして蘇った「きのえね omoya」は、「蔵元飯沼本家主屋」として、「第30回（令和5年度）千葉県建築文化省」に入賞。

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑤ レストラン「きのえね omoya」】

歴史的建造物の保存・活用 飯沼本家

Befor



After



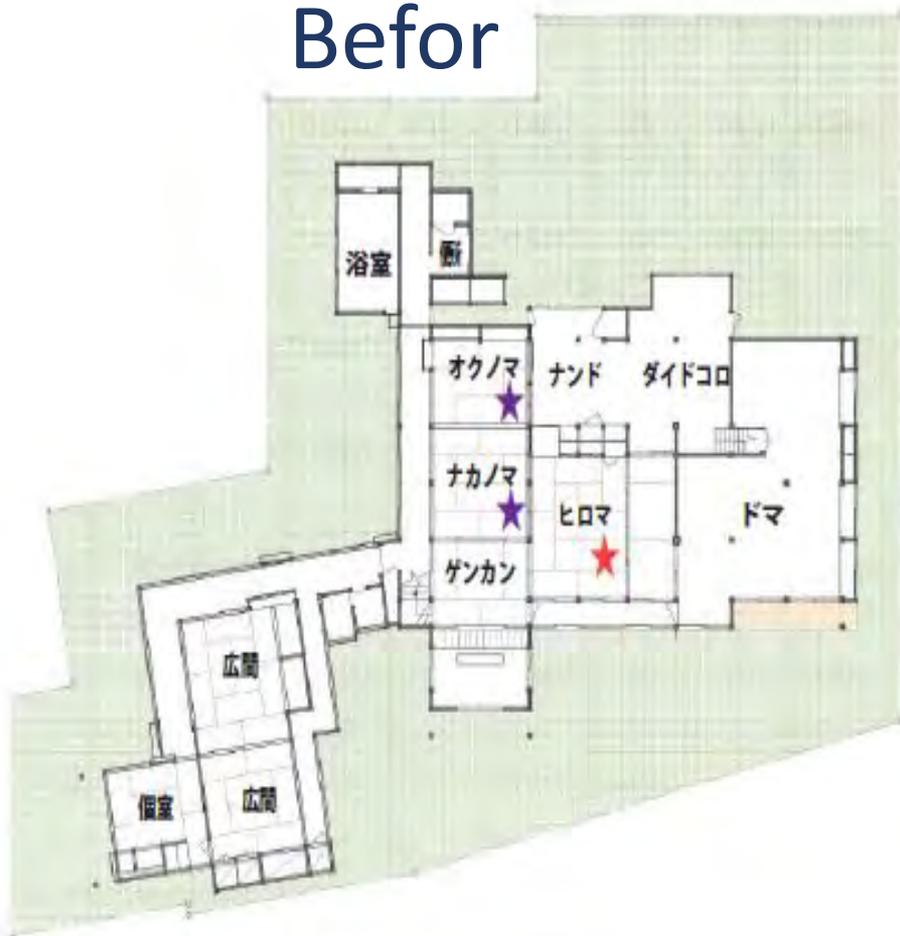
「飯沼本家」敷地内には、この主屋を含めた6棟が国の有形文化財に認定されている。

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑤ レストラン「きのえね omoya」】

歴史的建造物の保存・活用 飯沼本家

Before



After

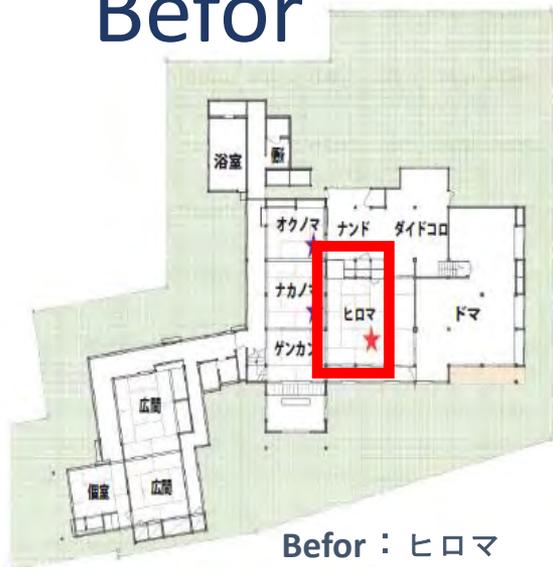


V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑤ レストラン「きのえね omoya」】

歴史的建造物の保存・活用 飯沼本家

Befor



Befor : ヒロマ

After



After : 広間1



正面に仏壇・左側上部に神棚のあるヒロマ



Beforと同様の角度から見た広間1
新たに設置した壁で耐震性を確保。



広間1 (手前) と広間2 (奥側)

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑤ レストラン「きのえね omoya」】

歴史的建造物の保存・活用 飯沼本家

Befor



Befor : オクノマ・ナカノマ

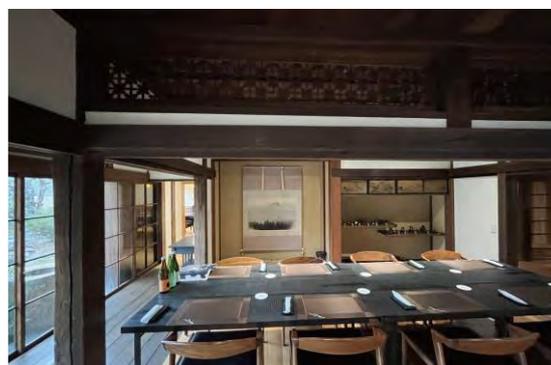
After



After : 広間2



中庭に面したナカノマ（手前）とオクノマ。



障子と襖を取り外し、中庭の眺めが楽しめる広間2。



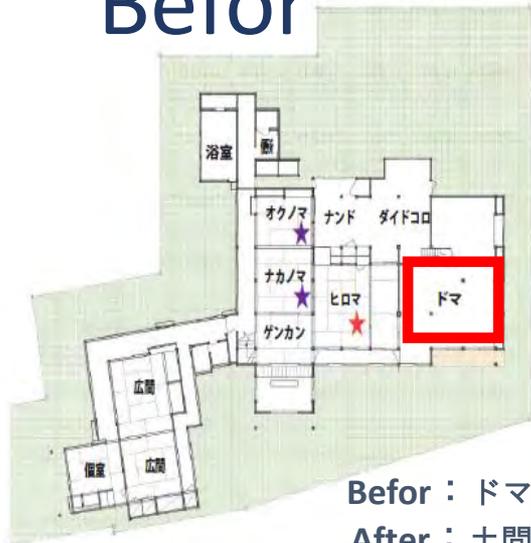
広間2（手前）と広間1（奥側）

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑤ レストラン「きのえね omoya」】

歴史的建造物の保存・活用 飯沼本家

Befor

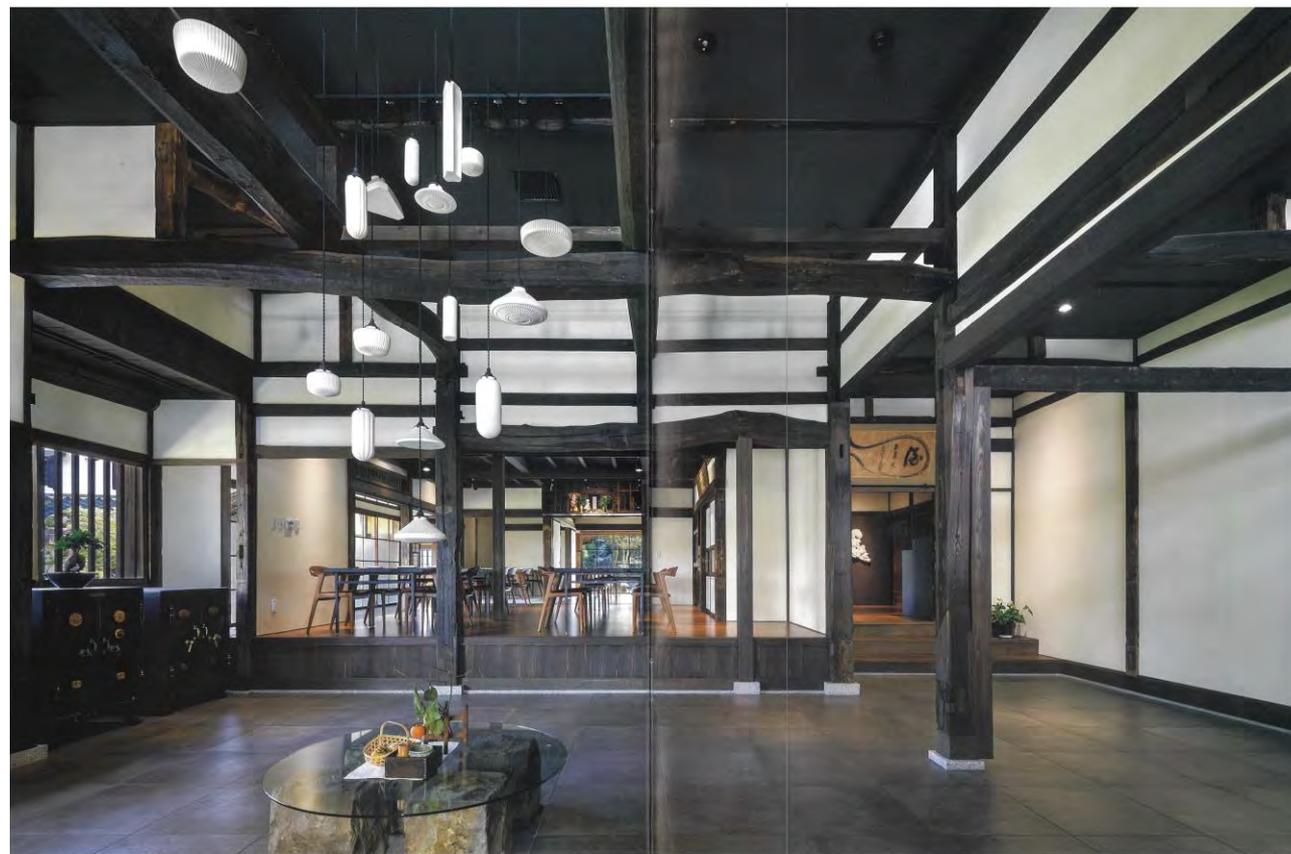


Befor : ドマ

After : 土間



After



土間部。広い土間と接して広間1、その上に広間2、そして手入れされた中庭へと開放的な空間が連続する造りとしている。

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑤ レストラン「きのえね omoya」】

歴史的建造物の保存・活用 飯沼本家

After



増築した広間3。

窓建具は古建具を採用。テーブル台板は当家で酒造りに使用していた酒槽（さかぶね）の部材を使用。

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑤ 飯沼本家 きのえね まがり家】



蔵元 飯沼本家の広々とした敷地に点在する8つの歴史的建造物の一つ、「きのえね まがり家」。

「まがりや」とは、東北地方の民家に多く、鍵型の曲がった造りが特徴的な建物のこと。

「飯沼本家」のまがり家は、新潟県東蒲原郡川上村というダムに沈んだ村の民家を、瓦屋根に吹き替えて移築したもので、平成7年10月に接客棟として営業を始める。

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑤ 飯沼本家 きのえね まがり家】



店内には「甲子」をはじめ、飯沼本家で造られる梅酒や焼酎などが並ぶ。



食品や「甲子」にちなんだTシャツ、酒造りで使いこんだ酒袋を使った財布やポーチも販売している。



併設するカフェでは、自家果樹園で収穫されたブルーベリーの糎ドリンクや甲子酒粕の最中アイスクリームなどが味わえる。



2階のギャラリーでは、アーティストの上質なカルチャーを紹介。

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑤ 飯沼本家 開かれた観光蔵へ】



飯沼本家の広々とした敷地内には、8棟の伝統的木造建造物が並ぶ。
 飯沼本家では、酒蔵や歴史ある建物見学だけでなく、来訪者がたくさん楽しむことのできるよう、また地域の魅力や面白さを酒蔵から発信したいと、工夫を凝らした様々な体験・イベントを企画・開催。

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑤】 飯沼本家 開かれた観光蔵へ

大試飲会



ブルーベリー狩り



きのえね SAKE CAMP



田植え・稲刈り体験

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑥ 一棟貸し宿泊施設】



V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑥ 一棟貸し宿泊施設】

建物周り

Before



After

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑥ 一棟貸し宿泊施設】

ダイニング・キッチン

Befor



After

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑥ 一棟貸し宿泊施設】

和室

Before



After



V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑥ 一棟貸し宿泊施設】

寝室

Befor



After

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑥ 一棟貸し宿泊施設】

風呂

Before



After



V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑦ ふみこさん家】 (地縁の力が維持する空家事例)



毎月2回、近所の高齢者が気軽に集まって、自由に過ごせる場・人と人がつながる場所として活用される「ふみこさん家」。

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑦ ふみこさん家】 (地縁の力が維持する空家事例)

ふみこさん家

気軽に集まって、自由に過ごせる場所です。
初めましての方も顔なじみの方も、おしゃべりしたり、
庭いじりをしたり、手作業したり、体操したり、何もした
くない日も、好きな時間を過ごせます。

対 象:どなたでも(送迎はありません)
日 時:第2・4水曜日10:00~12:00
(出入り自由・事前連絡不要)
参加費:100円 お茶が飲みます
場 所:幕張[]高橋邸

※雪や台風等の悪天候の場合は中止となります



お願い

古いお家でバリアフリーでは
ありません。
介助等はいりませんので
必要があるときは付き添い
をお願いします。

【問い合わせ先】
千葉市あんしんケアセンター幕張
時間:月曜日~土曜日 午前9時~午後5時
電話:043-212-7300 FAX:043-212-7330

令和6年度花見川区地域活性化事業補助金交付を受けています

- 「ふみこさん家」は、空き家となったふみこさんのご自宅を近所の高齢者が気軽に集まって、自由に過ごせる場・人と人がつながる場所として、毎月2回、開催・活用されている。
- 運営は、地域で暮らすボランティアの方々。
- きっかけは、市の「認知症サポーターステップアップ講座」の修了者の隣人宅に住んでいたふみこさんが施設に入所することとなり、修了者とふみこさんのご家族との「住む人がいなくなった家を地域の高齢者の集いの場にしたい」との思いが一致し、市の職員を交え話し合った結果、ふみこさんの自宅を活用して地域の高齢者の集いの場を実施することとなり、令和5年7月より開催。
- 毎回、10人~15人程度の地域で暮らす高齢者が、特技や趣味を披露したり、おしゃべりや手作業、ふみこさん宅の庭の花壇や、隣接する畑で作業をしながら地域の繋がりを取り戻し、新たなつながりが広がっている。

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑦ ふみこさん家】 (地縁の力が維持する空家事例)



右側は増築部分で、左側は約100年前に建てられた母屋。
集う場として活用することで耐久性が保たれ、建物の劣化が抑えられる。



敷地内には住宅の他、
農家を営んでいた名残りを
思わせる倉庫と、増築
前の台所も残っている。

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑦ ふみこさん家】

(地縁の力が維持する空家事例)



「ふみこさん家」敷地内の庭と花壇。
庭も花壇も、集う方々が楽しむ場として使われている。

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑦ ふみこさん家】 (地縁の力が維持する空家事例)



「ふみこさん家」宅に隣接する畑。

集う場が開催される前は竹が生い茂っていたが、参加者の「野菜を作りたい」という思いを聞いたご近所の方が、竹を伐採し、耕作可能な状態に整え直してくれた。

参加者が畑に季節の野菜を作るようになってからは、竹が生い茂ることは無くなった。

V. 利活用事例の紹介:古民家

【事例⑦ ふみこさん家】 (地縁の力が維持する空家事例)



室内はバリアフリー等の改修・改装を行っていない状態で活用されている。

参加者が知人を誘いあうことで、毎回、10人～15人程度の地域の高齢者が「ふみこさん家」を訪れる。

活動は、運営に携わる地域住民の「地縁・血縁がなくても、病気やけがをしても認知症になっても笑顔で暮らすことができ街、声を掛け合える街」を考える場にもなっている。

◎最後に・・・

現 状

- ・ 人 口⇒少子高齢化等による顕著な人口減少
- ・ 住 宅 数⇒増加率は鈍化傾向にありながらも、
住宅数は年々増加
- ・ 空き家数⇒この45年間で
「その他の空き家」は約4倍
「賃借用の空き家」は約3倍

↓
今後は更に増加が予測

今 後

- ・ 空家の状態や立地条件から

空家の活用拡大

or

適切な管理の確保

or

特定空家の除却等



ご清聴、ありがとうございました。

