

# 地方小都市における空き家ライフサイクルプランニング

## - 空き家活用による地方都市再生 その4 -

空き家対策 空き家改修 ライフサイクル  
地域再生 移住 北海道下川町

正会員 ○寺嶋啓介\*  
同 瀬戸口剛\*\*  
同 渡部典大\*\*\*

### 1. 研究の背景と目的

日本では地域の人口減少に伴い、空き家が増加しており、無秩序に発生する「空き」に対して計画的に対処することが求められており、地方小都市においては移住定住促進事業の一環として空き家の利用が行われている。北海道下川町では、空き家の増加が見込まれており、移住定住促進とともに空き家対策事業に取り組んでいる。本研究では、町と協働して空き家実態調査を行っており、利用や解体促進に向けて、空き家の損傷状態で空き家ランクの判定をしている(図1)。空き家ランクの判定を行った空き家の利活用実態を明らかにすることは、空き家の流通と利用による建物のライフサイクル(以下、空き家ライフサイクル)を計画する上で重要である。

本論では、5年間の空き家実態調査による空き家動向の整理と、改修を行った専門業者と空き家利用者へのヒアリングから得られた、改修して利用された空き家(以下、改修空き家)の情報をを用いて、空き家の利用実態を明らかにし、今後発生する「空き」と移住希望に対応するための空き家ライフサイクルの計画手法構築を目的とする。

### 2. 研究の方法

本論では、①下川町の移住定住促進事業と空き家対策事業の内容を整理する。②2017-2021年に行った空き家実態調査を用いて、空き家動向を整理する。③改修を行った専門業者と空き家利用者へヒアリングを行い、改修空き家の利用方法と改修内容、改修の要望と利用者が抱えている課題、空き家流通プロセスを明らかにする④①-③を用いて、空き家の流通と利用に向けた知見を整理し、空き家ライフサイクルの計画手法を構築する。

### 3. 下川町における取り組みの整理

#### 3-1. 移住定住促進事業

下川町は、積極的な移住サポートに取り組み、移住者と定住実績において近年増加傾向にある<sup>1)</sup>。

#### 3-2. 空き家対策事業

空き家対策事業では、空き家実態調査を行い、空き家の状態を把握している(図1)。2017-2021年度に実施した空き家実態調査により次のことがわかった。市街地に立地する空き家では、AランクとBランクの空き家は、近年減ってきており、Cランクの空き家の戸数が多くなっていることがわかった。一方、Eランクでは、特定空き家等\*1の認定を用いて除却へ繋げていることもあり、ほとんど増加は見られなかった。

また下川町では、空き家バンクを用いた物件の紹介や仲介を、主に人的サポートとWEBによる情報共有によって行っている他、住宅の改修や中古住宅の取得、住宅の解体・撤去などにかかる費用を補助している。

### 4. 空き家動向の整理

空き家対策事業における 2017-2021 年度までの空き家

実態調査から、市街地の空き家動向を空き家ランク毎に整理し、以下の空き家動向の特徴を明らかにした。【Aランク】売買される空き家が比較的多かった。また、空き家期間が他ランクに比べて短かった。【Bランク】Aランクと同程度売買が見られた一方で、除却された空き家も見られた。【Cランク】A、Bランクより売買された空き家は少なく、空き家期間が比較的長いことがわかった。また、件数は他ランクより多く、除却された空き家も見られた。【Dランク】利用する際に大規模修繕を想定しているが、実際に利用された事例はなく、除却された空き家も見られた。【Eランク】利用されるものはなく、残存もしくは除却されており、Dランクと大きな違いは見られなかった。

### 5. 空き家改修の実態

町内で利用された空き家のうち、改修が行われた事例について、改修を行った専門業者と空き家利用者へのヒアリングを行い、以下に結果を整理した。

#### 5-1. 利用方法と改修内容

ヒアリングで得られた内容をまとめたものを図2に示す。空き家利用者は、11件中8名が移住者であった。空き家の利用方法と改修内容の特徴は次のとおりである。

【Aランク】[利用方法]住宅利用のみ。[改修内容]一部の変更のみで、既存をほぼそのまま利用していることがわかった。【B、Cランク】[利用方法]ペットの飼育が2件見られた他、自社(工務店)で取得から改修までを行い、賃貸住宅として利用したり、サロンやカフェなどを開業するといった「企業型の利用」が見られた。[改修内容]改修による変更箇所は多く、主にCランクで断熱改修など住宅の性能的な改修が行われていることがわかった。一部では自身のDIYにより、経費を抑えていることがわかった。さらに、Aランクより建物代が安く、経費を抑えつつも自身の要望に合わせた改修を行っていた。

#### 5-2. 改修の要望と利用者が抱えている課題

改修の要望として「断熱性能の向上」をあげていた。抱えている課題として、「遠方住まいで、感染症蔓延の影響もあって十分なコミュニケーションが取れなかった」「購入時の空き家情報が不足しており、改修時に更なる検

住戸の損傷状況	無し	一部	大部分	大破・倒壊部分有り	即入居	可能 要修繕	可能 要修繕	無し	有り	管理不全	市街地 (x)					
											A	B	C	D	E	
											2017	2018	2019	2020	2021	
											合計	54	57	58	48	50

図1 空き家判定フロー<sup>2)</sup>と空き家実態調査結果

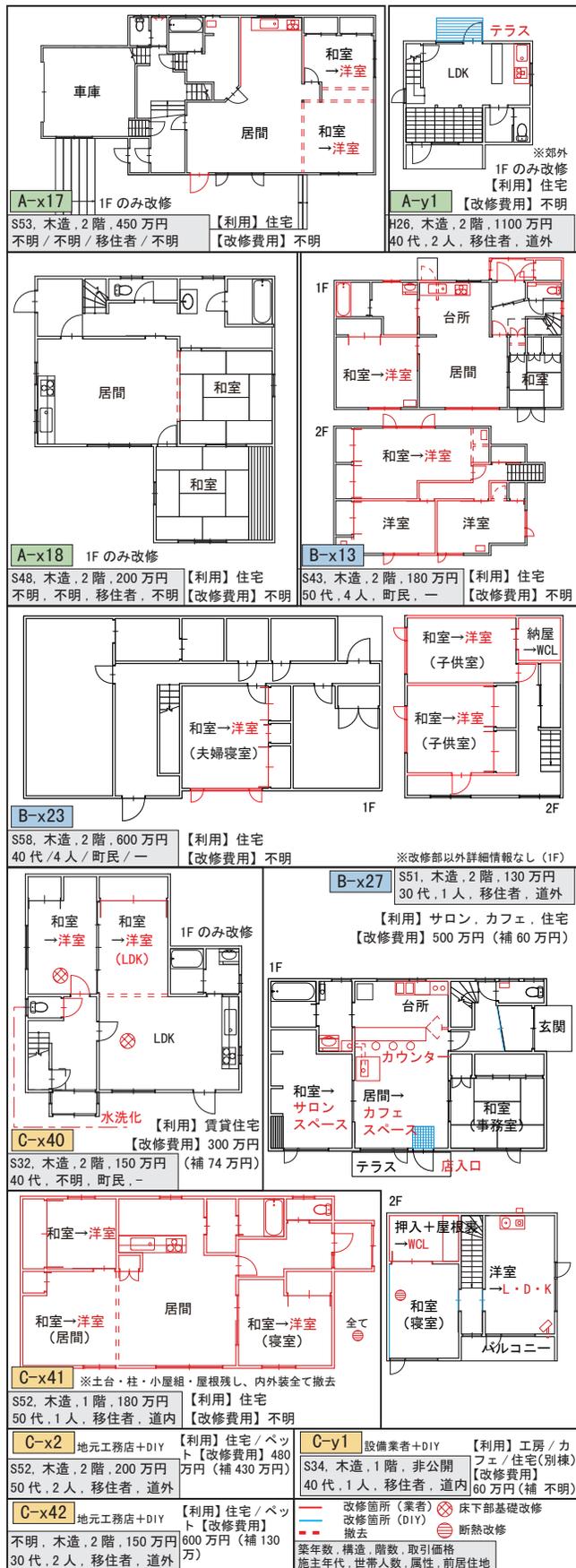


図2 空き家改修事例

討事項が増えた」「購入金額などで所有者との協議を必要とした」があがった。

### 5-3. 空き家流通プロセス

11件中10件が空き家バンクを通しており、そのうち5件が民間不動産業者\*2と提携していた。また空き家バンクの利用において、WEB利用によって直接的に成約に至った事例は一つのみで、人的サポートの成果が大きかった。

### 6. 結論

#### [1] 空き家ランクの有用性

空き家ランクと利用状況の違いに対応が見られ、空き家ランクが空き家ライフサイクルを構築する上で、有効であることを明らかにした。

#### [2] 改修を用いた空き家利用

空き家ランクに応じて、利用者の利用方法や改修内容が異なることがわかった。Aランクは住宅利用のみで、改修箇所は比較的少なかった。B、Cランクは住宅のみの利用だけではなく、「ペットの飼育」や「企業型」の利用が見られた。Cランクのような、住宅性能の改修が必要で売却価格の低い空き家は、改修によって自由な使い道を実現でき、改修を用いた空き家利用の価値が見込めることが明らかになった。

一方で、空き家動向からBやCランクであっても利用されずに除却される空き家がみられた。改修利用実態を用いて改修利用の価値を共有すること、移住者に向けて改修済みの空き家を提供することなどが有効であると考えられる。

#### [3] 空き家流通プロセス

空き家バンクの取組みが有効に利用されている一方、「遠方からのコミュニケーションや内見の困難」「空き家の詳細情報の不足」により、改修時に問題が生じており、移住希望者に有用な情報収集・情報共有を取り入れる必要がある。「紹介」において生じる「所有者との協議」が困難に感じられており、所有者から購入者への引き渡しがスムーズに行える仕組みが求められている。この際、空き家バンクは人的サポートの成果が大きく、運営側の人材にも留意する必要がある。

以上の成果に基づき、今後発生する「空き」と移住希望に対応するための空き家ライフサイクルの計画手法を明らかにした(図3)。

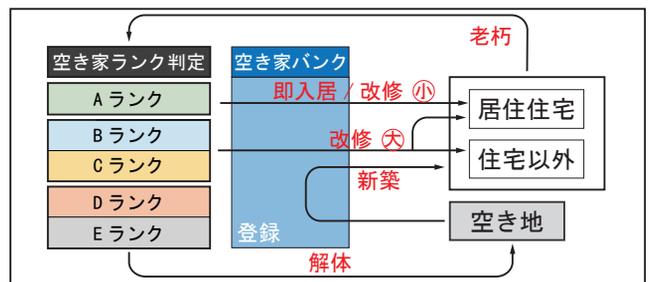


図3 空き家ライフサイクル

<参考文献> 1) 下川町過疎地域持続的発展市町村計画(案), 2021.9 2) 小規模農山村型空き家流通基盤構築事業-事業報告書, 2017 注釈) \*1 危険性や周囲への悪影響が発生している又は発生するおそれの高い空家等 \*2 仲介件数、管理戸数、店舗数とも道内最多の不動産業者である常口アトム(札幌)。2017年に下川町と包括連携協定を結んでいる。

\* 清水建設株式会社 工修  
 \*\* 北海道大学大学院 工学研究院長 教授 博士(工学)  
 \*\*\* 北海道大学大学院 工学研究院 助教 博士(工学)

\* SHIMIZU CORPORATION, M.Eng.  
 Dean, Prof., Graduate school of Engineering, Hokkaido Univ., Dr.Eng.  
 Assist.Prof., Graduate school of Engineering, Hokkaido Univ., Dr.Eng.