






空家の適正管理について

1. 世帯のライフサイクルと空家
2. 空家の分類とそれぞれの状態における問題点
 - ・ 分類をするための定義、指標等の方向性
 - ・ 分類毎の課題
3. 基本的な空家対策の考え方
 - ・ 防災、地域活性、福祉、生活環境の各視点
 - ・ それぞれの対策における課題

1. 世帯のライフサイクルと空家

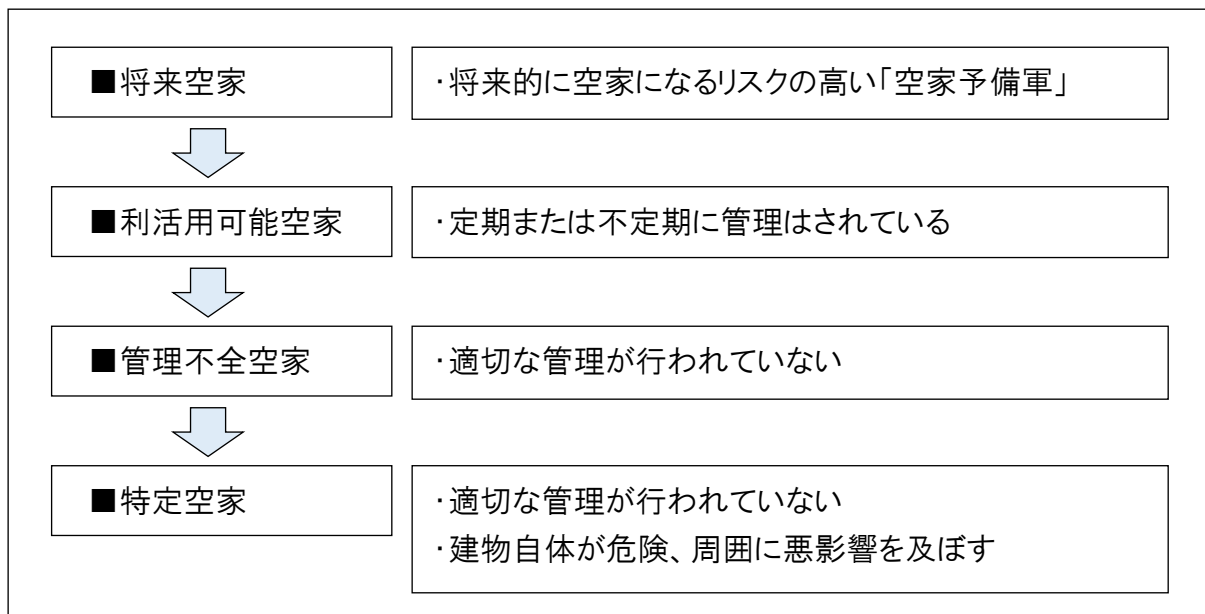
空家対策を考えるにあたっては、「家」の居住者に着目し、世帯のライフサイクルを時系列的に考える視点も必要です。

次の図1は、世帯のライフサイクルの時系列と空家の発生を簡単に示したものです。空家は世帯の分離（転居、施設への入居、死亡、相続）により発生しやすいと考えられます。

世帯の状況	転居のきっかけ
【単身世帯】 	<ul style="list-style-type: none"> ・就職 ・結婚
【若年夫婦世帯】 	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの出生 ・転勤
【親子世帯】 	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの成長 ・親との同居 ・子どもの独立
【高齢夫婦世帯】 	<ul style="list-style-type: none"> ・パートナーの死去 ・施設入所 ・移住 ・子との同居
【高齢単身世帯】 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設入所 ・子との同居 ・移住

【図1】 世帯のライフサイクルに伴う空家の発生例

ここでは空家について分析的に捉えるために管理に応じて「将来空家」、「利活用可能空家」、「管理不全空家」、「特定空家」の4分類とし、図2に示す状態を考えます。



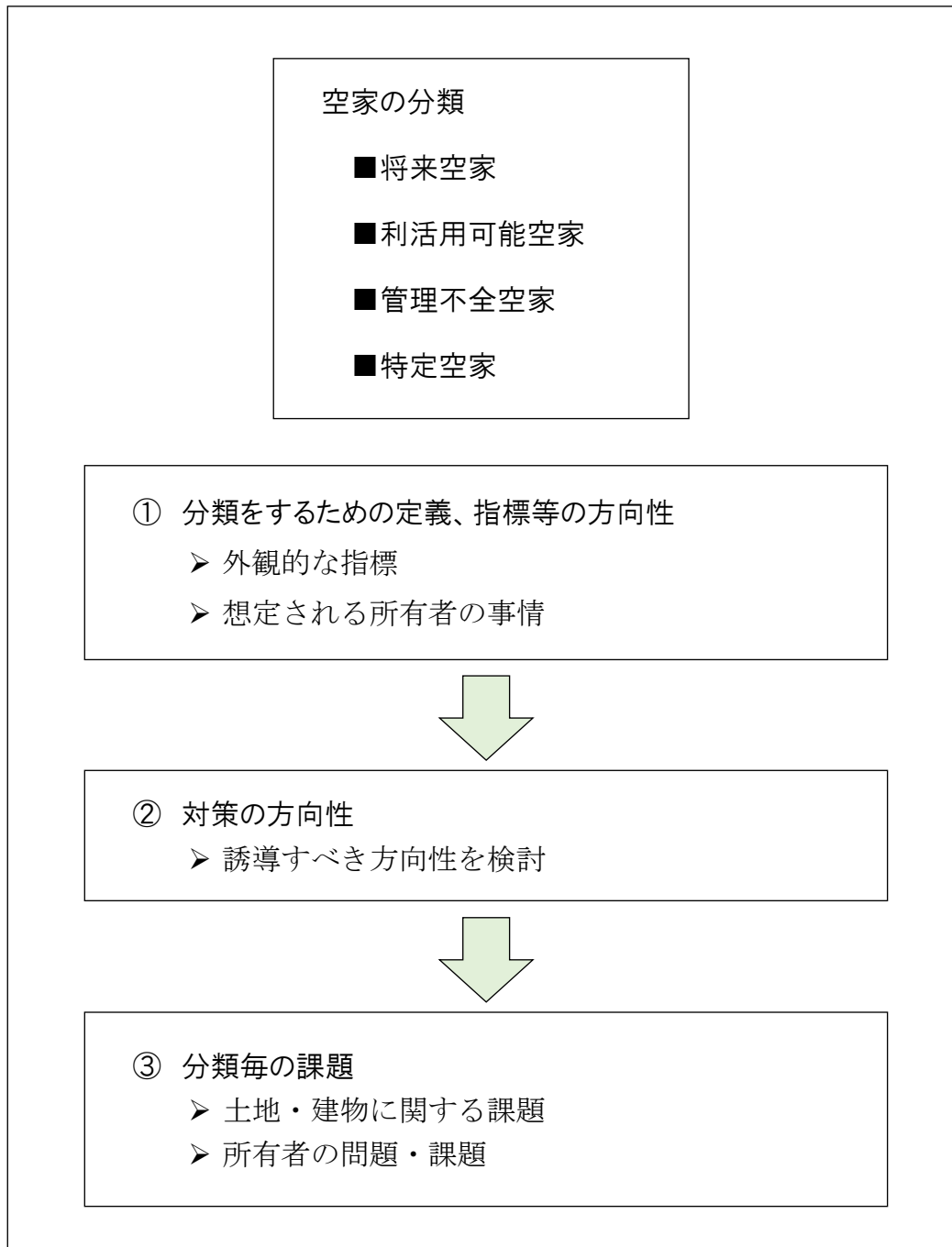
【図2】 空家の4分類と状態

2. 空家の分類とそれぞれの状態における問題点

空家の分類とそれぞれの状態における問題点を整理するため、次の図3に示すフローにより考えます。先に触れたそれぞれの空家の分類について、「①分類をするための定義、指標等の方向性」を検討します。定義・指標等については、外観的な指標と想定される所有者の事情の側面に着目し、一覧表にまとめています。

次に「②対策の方向性」として、それぞれの分類ごとに対策の方向性を検討します。

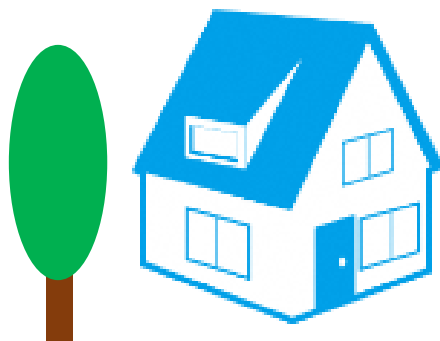
その上で「③分類毎の課題」として土地・建物に関する課題と所有者の問題・課題の2面から考えられることを抽出しました。



【図3】 フロー図

(1) 将来空家

将来空家とは、現状使われていても将来的に空家になるリスクの高い、いわば「空家予備軍」を指し、外観的な特徴としては、図4のように一般家屋と変わらないケースが殆どです。どのような建物であっても居住者の異動や人生のイベントなど転居が発生するタイミングで空家となる可能性があります。



【図4】 将来空家の例

①分類をするための定義、指標等の方向性

外観的な指標	想定される所有者の事情
(現在、人が住んでいる)	子どもが独立したので別の家に転居を考えている
	夫婦のうち片方が既に介護施設等へ入居したため、近いうちに空家になる可能性がある
	将来はこの家を子ども夫婦のために残そうと考えている
	子どもたちは将来は倉庫や物置として使おうと考えているので、特に片付けをしていない

②対策の方向性

- ・「将来空家」の空家化を抑制する

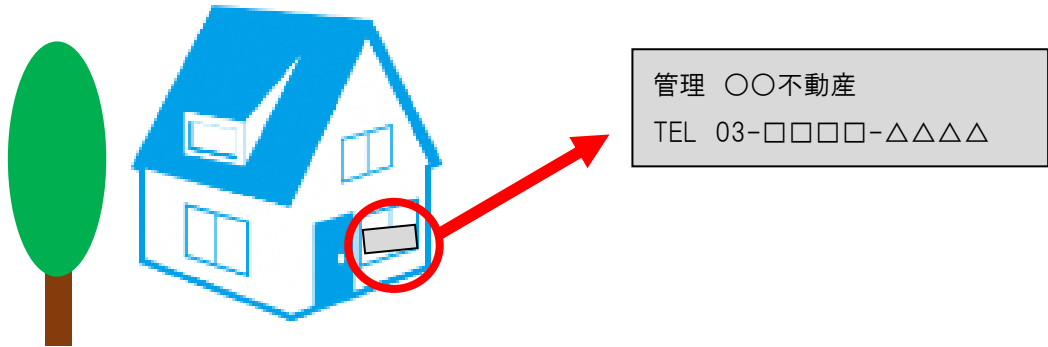
③分類毎の課題

想定される土地・建物に関する課題	想定される所有者の問題・課題
耐震基準を満たしていない	相続人がいない、又は遠方に住んでいる
接道していないため建替えができない	自分が元気なうちは先のことを考えたくない
バリアフリーになっていない	ものが多く整理し切れない
著しく老朽化している	相続人が複数存在する

(2) 利活用可能空家

利活用可能空家とは、所有者や親族・管理業者等により適切に管理されている状態の空家とします。「適切に管理されている」とは、図5のように定期的に通水や、換気を行ったり、庭が手入れされている状態としています。

一般的には、物置や倉庫として用いられているケースや、親族や子どもがいずれ入居するために、現状は空家としているというケースが想定されます。また、賃貸や売出し物件として流通している状態の空家もこのカテゴリーに属します。



【図5】利活用可能空家の例

①分類をするための定義、指標等の方向性

外観的な指標	想定される所有者の事情
外観に異常はない、又は軽微である	子どもが独立したので別の家に転居した
水道・電気・ガス等の設備が劣化している	介護施設等へ入居したため、空家になった
大きな修繕は必要ない	子ども夫婦のために残している
	倉庫や物置として使っている
	売却や賃貸は面倒なので考えていない
	賃貸・売却を考えているが、希望価格との折り合いがつかない
	賃貸物件とすると相続税評価が高くなるため自宅として管理している

②対策の方向性

- ・引き続き、適切な管理策を促進する
- ・別の用途に利活用するよう働きかける

③分類毎の課題

想定される土地・建物に関する課題	想定される所有者の問題・課題
利活用のために内部を片付ける必要がある	複数人による共同名義となっている
老朽化が進行している	所有者が遠方に住んでいる
	活用する意識が低い

(3) 管理不全空家

管理不全空家とは、「適切に管理されていない」状態の空家を指します。居住やその他の使用がなされておらず、草木の繁茂や廃棄物の放置、外壁、屋根、ガラス等の一部損傷が認められたものとしています（図6）。放置や管理不全の状態が継続することで、将来的に特定空家になる可能性のある空家ということができます。



【図6】 管理不全空家の例

①分類をするための定義、指標等の方向性

外観的な指標	想定される所有者の事情
外壁や窓ガラスの一部に破損がみられる	所有者の存在が不確知
外観の破損や劣化が進行しているが、建物の構造上の問題はない	所有者が遠方に住んでいたり、高齢であるなど管理ができない
草木の繁茂がある	登記名義人が既に死亡している
景観を損ねている	相続が発生し、相続人が多数存在している
近隣の住環境に悪影響を与えている	権利者は生存しているが親族等の関係が面倒なので放置している
	管理のための費用が捻出できない
	固定資産税との関係で特定空家になるまで放置している

②対策の方向性

- ・適切な管理を促進し、利活用可能空家の状態にする
- ・これ以上悪化させない（特定空家化させない）

③分類毎の課題

想定される土地・建物に関する課題	想定される所有者の問題・課題
利活用するには内部を片付ける必要がある	所有者が遠方に済んでいるため、管理不全による近隣への影響を理解していない
老朽化が進行している	資産としての価値を認識していない
建物や庭が広く、手入れが大変	所有者としての管理責任を認識していない

(4) 特定空家

特定空家とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」において「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と定義されています。図7のような空家がこの分類に該当します。



【図7】 特定空家の例

①分類をするための定義、指標等の方向性

外観的な指標	想定される所有者の事情
地震や台風等で倒壊の恐れがある	所有者の存在が不確知
保安上危険である	権利者は生存しているが、親族等の人間関係が面倒なので放置している
衛生上有害である	名義変更をしておらず、所有者の当事者意識がない
不法投棄がある	所有者が多数存在する
景観を著しく損ねている	所有者が遠方に住んでいる
近隣の住環境に著しく悪影響を与えている	解体や再建築のための費用が捻出できない
動物の棲家となっている	

②対策の方向性

- ・ 特定空家の早急な解消

③分類毎の課題

想定される土地・建物に関する課題	想定される所有者の問題・課題
緊急に安全措置が必要な場合の対応	事故が起きた場合は所有者の責任であることを理解していない
建築基準法上の接道条件を満たさない	

3. 基本的な空家対策の考え方

防災、地域活性、福祉、環境の観点から、空家対策の方向性を考えます。

(1) 防災の視点～防災まちづくりにおける空家の存在～

中野区は住宅密集度が高く、狭あい道路の割合も高いなど、防災まちづくりの重点的な推進が求められています。

①課題

都市部、特に木造住宅密集地のまちづくりにおいて、空家の存在は次のような問題を生じさせます。

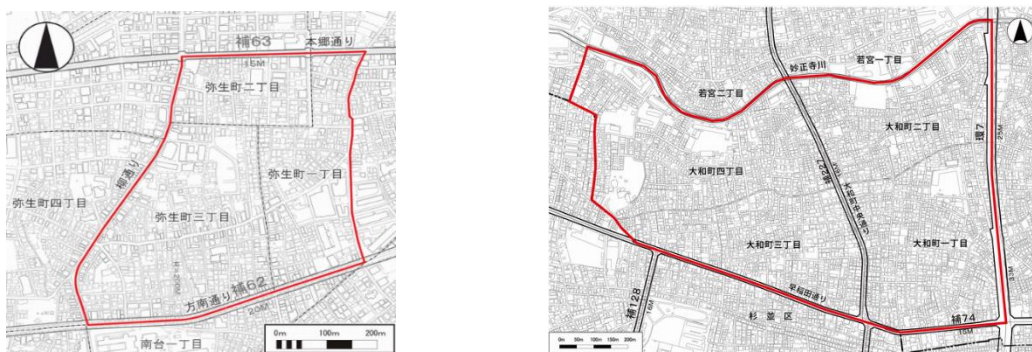
- ・密集地のため、火災が延焼しやすい
- ・空家のため、初期消火活動が行われない
- ・避難路上に建物が倒壊してしまうおそれがある
- ・救出の際に人が住んでいるのかどうか判断がしづらい

②空家対策の考え方

- ・空家の利活用により、まちづくりに関連して転居が必要となる住民が、引き続き同じまちに住み続けられることが期待できる
- ・空家の除却により、まちづくり用地（道路拡幅用地、区画整理用の種地）や防災拠点（防災倉庫、防災水槽等）への活用が期待できる

③防災まちづくり施策との連携

中野区では、弥生町三丁目地区及び大和町地区が不燃化特区に指定されており（図8）、避難道路の整備や建物の不燃化促進事業等を進めています。不燃化特区における防災まちづくり事業と連携しながら、空家等対策も併せて推進してまいります。



【図8】 不燃化特区の指定地区 （中野区 HP より）

木密地域不燃化 10 年プロジェクトとは、東京都が定めた制度で、都内の木造住宅密集市街地のうち大地震が発生した際、特に大きな被害が想定される地域を対象として、平成 32 年度までに重点的・集中的な取り組みを実施し、木造住宅密集地域を燃えない・燃え広がらないまちとするためのものです。

(2) 地域活性の視点～空家を人が集う場として利活用～

①課題

中野区は都心に近接していることから不動産のポテンシャルが高く、主要駅周辺や幹線道路沿道に高層マンションやタワーマンションが盛んに建設されました。人口は平成24年以降、それまで横ばいであった人口が増加に転じています(*1)。一方で単身世帯の多さや子育て世帯の少なさも中野区の特徴となっており、多世代居住を見据えた地域活性を考える必要があります。

また、中野区は区の東縁部を中心に空家や空室が増えているほか、区内の商店街も中野駅周辺の商店街を除き、空き店舗が増加しています(*2)。空家や空室、空き店舗を有効に利活用できるような方法を考える必要があります。

*1 中野区住民基本台帳より

*2 中野区政策研究機構(2010年)「中野区の商店街の発展可能性に関する研究」より

②空家対策の考え方

空家(空き店舗)は、住宅以外にも様々な利活用が考えられます。

1) 飲食・サービス

- ・コミュニティカフェ、コミュニティショップ
- ・子どもの居場所

2) 教育・文化

- ・コミュニティ図書室
- ・子どもの遊び場、学習教室

3) 環境・防災

- ・コミュニティガーデン
- ・防災拠点、広場等

4) 経済・観光

- ・起業支援
- ・文化、芸術、サブカルチャーの発信

③施策との関連

今後必要とされる生活環境の一つとして、日用品の買物から派生して医療・介護サービスや、生活に必要なサービスが揃う商業集積機能の整備が考えられます。地域生活を支えるコミュニティ拠点の機能を持った振興に取り組む必要があります。

丸ノ内線・中野新橋駅から弥生町方面にある川島商店街の「コスモステーションげんき村」は、空き店舗を利用して、趣味の活動を通じて高齢者、障がい者、住民、買物客などが集い交流できる場を作り、賑わいのある商店街づくりを行っています。(写真1)



【写真1】 川島商店街の様子

(3) 福祉の視点～空家の活用～

①課題

他の自治体と同様に中野区も少子高齢化や人口減少に伴い、生産年齢人口の減少や75歳以上の高齢者の増加、単身世帯化が進行しており、区民のライフステージに応じた福祉体制の構築が必要とされています。

②空家対策の考え方

住み慣れた地域で見守り、支えあいを推進するための拠点など住まいや相談所の確保に空家の利活用が考えられます。

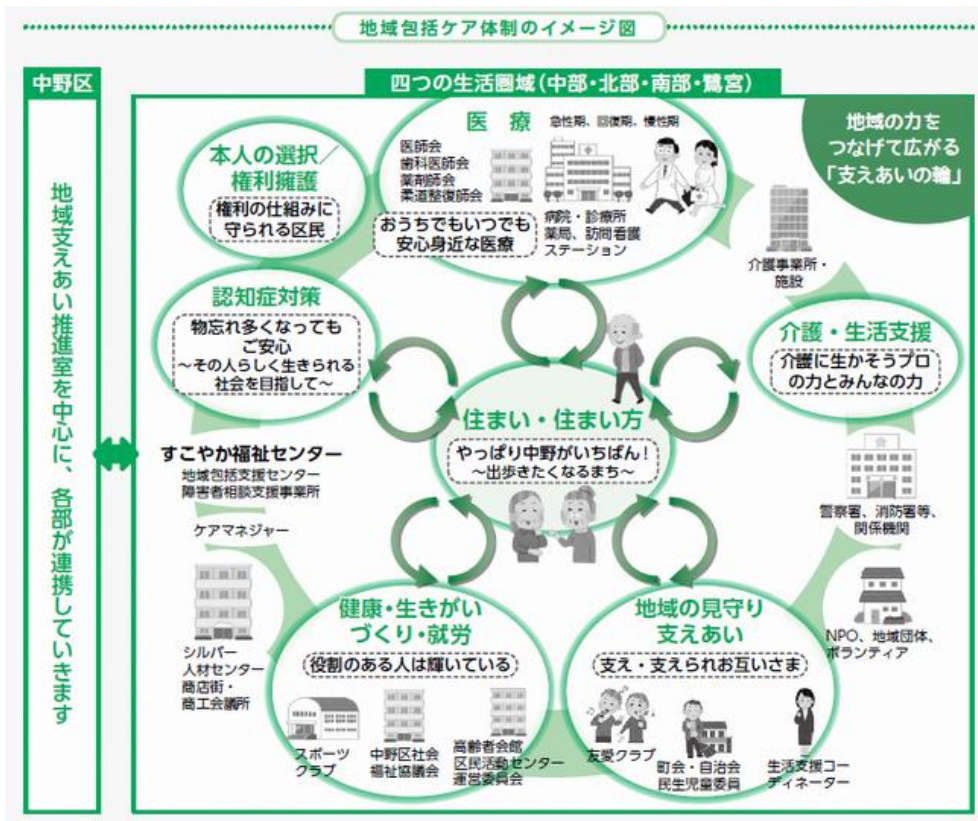
- ・介護付き有料老人ホーム
- ・サービス付き高齢者向け住宅

また、子育て世代の支援については、地域における多様な保育ニーズにきめ細かく対応させたり、良質の保育を提供し、乳幼児の成長を支援することが求められているため、次のような事業拠点の展開が考えられます。

- ・0歳から2歳児までの乳幼児を預かる事業
- ・小規模保育（家庭的保育事業、事業所内保育事業、居宅訪問型保育）

③施策との関連

図9に示す「地域包括ケア」は、医療、介護、予防、生活支援、住まいなどを包括的に提供する体制で中野区のみならず国全体の課題でもあります。地域包括ケアを機能的に行う手段の一つとして、空家の貸出の意向のある所有者と介護・育児事業者等とのマッチングを行うことが考えられます。



【図9】 中野区における地域包括ケア体制（中野区 HP より）

(4) 生活環境の視点～空家の存在と外部不経済～

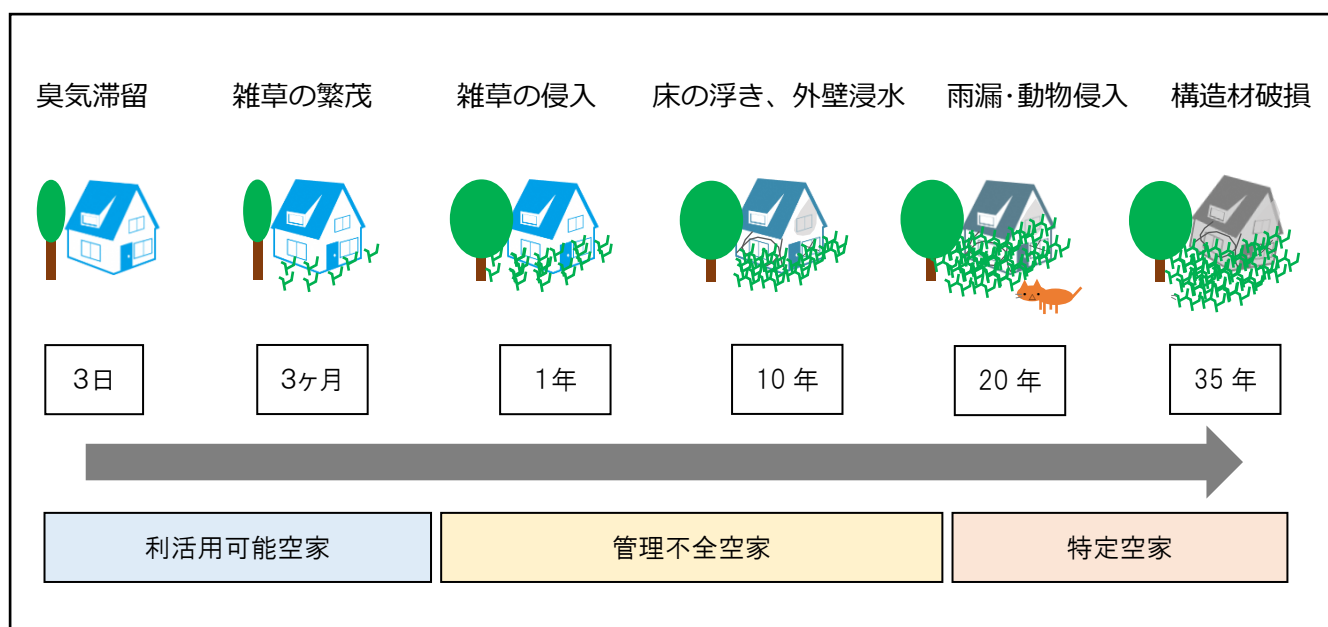
①課題

空家が周囲の環境に与える悪影響は次のようなものがあります。

- ・周囲の環境との不適合
- ・部外者の侵入
- ・台風や地震による破損
- ・空家が原因となる事故や火災
- ・地域イメージの悪化

②空家の存在

建物の放置と年数に応じた状況を一般的に示したものが次の図 10 に示す空家の「後の世界」です。時系列的には放置から 10 年を経過すると、周囲に悪影響を及ぼす原因となります。



【図 10】 空家の「後の世界」
(『空き家管理ビジネスが分かる本』より)

③施策との関連

空家が発生してから対処するのではなく、居住者のライフステージやライフサイクルに応じた住まいや住み替えに関する相談体制を不動産事業者のみならず金融機関や福祉事業者とも連携していく必要があります。

また、倒壊等の危険のある家屋を解消するための法制定とともに、空家情報の管理及び空家所有者への対応のあり方等についても検討していく必要があります。