

平成 28 年度 先駆的空き家対策モデル事業

---

現地調査結果を踏まえた  
利活用方法の検討に関する調査報告書

平成 29 年 3 月

株式会社ゼンリン

## 目次

---

I. 本調査の目的	1
1. 調査の目的	1
2. 調査の内容	1
3. 実施体制等	1
II. 調査の内容	2
1. 空き家の利活用可能性の検討手法に関する考察	2
(1) 空き家の「物的状況」（不良度）を判定する手法の検討	4
(2) 空き家に関する「市場等の状況」（市場性）を判定する手法の検討	12
(3) 空き家の利活用可能性を分類する手法の検討	19
2. 空き家の利活用方法の検討	24
(1) 利活用可能性分類別の主な関連事業者等	24
(2) 【用途変更】【建物等の除却・更地化】の事例	25
3. まとめ	27

## I. 本調査の目的

---

### 1. 調査の目的

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号）が施行されて以降、全国の自治体において空家等実態調査が実施され、空き家の分布状況やその状態、所有者等の意向の把握が進んでいる。

本事業においても、公道からの外観目視調査により空き家と判断するための調査項目・基準を明らかにし、調査項目の設定に応じた調査期間・コスト等を検討した。これにより、自治体による空家等実態調査が、より効率的かつ効果的に実施されることが期待される。

一方、空家等対策の目的は、適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進することにあるが、この目的を達成するために、空家等実態調査の結果をどのように活用するか、その方法についての検討は十分になされていない。

そこで本調査では、上記目的のうち“空き家の活用”にフォーカスし、外観目視調査結果及び入手が容易な公表データを活用して空き家の利活用可能性の検討手法を考察するとともに、空き家の利活用事例を収集して具体的な利活用方法及びその留意点を検討し、空家等実態調査の結果を空家等対策に検討に役立てるための考え方を整理する。

### 2. 調査の内容

- (1) 空き家の利活用可能性の検討手法に関する考察
- (2) 空き家の利活用方法の検討

なお、本調査では、全国の自治体において実行可能な手法を検討するため、使用するデータは“本事業における外観目視調査結果”及び“入手が容易な公表データ”のみとする。

### 3. 実施体制等

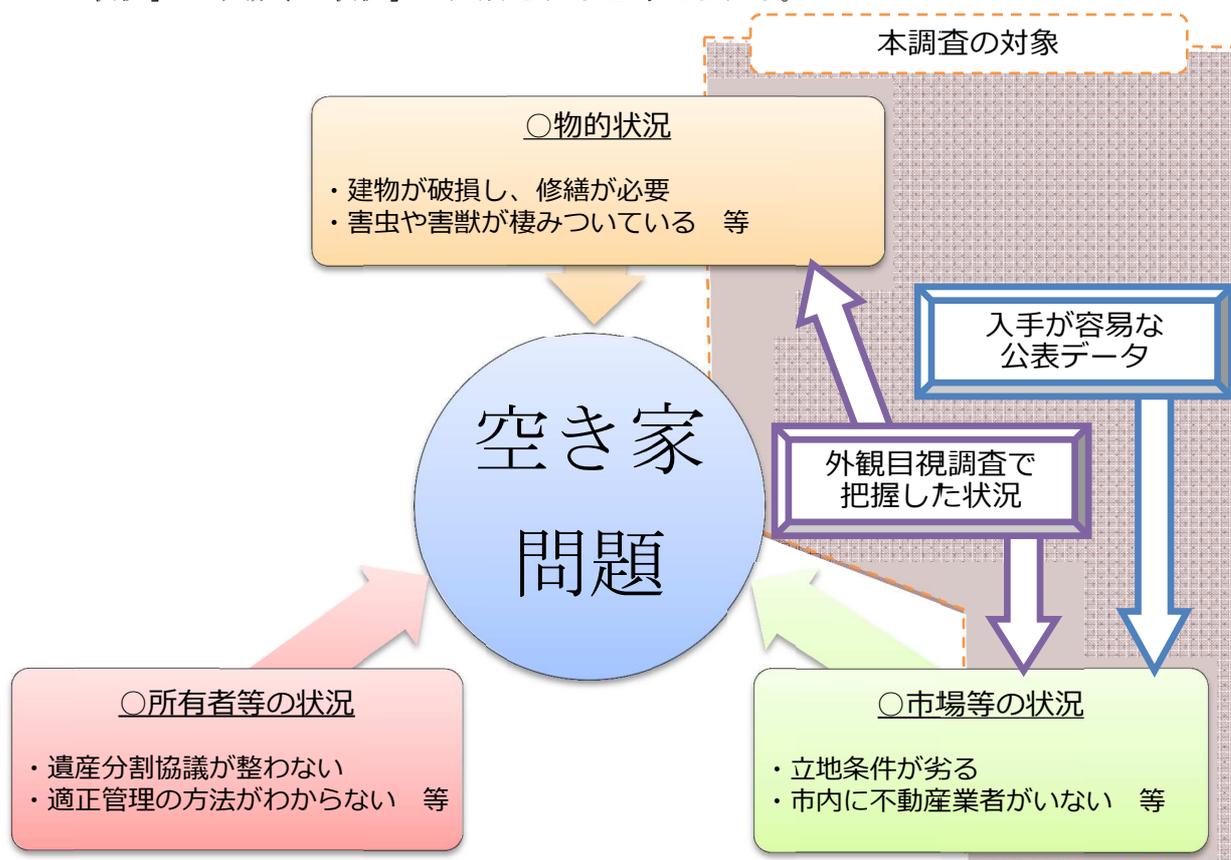
本調査は、当社が実施した外観目視調査結果及び入手が容易な公表データを活用し、一般財団法人日本不動産研究所に在籍する不動産鑑定士・一級建築士の専門的知見を踏まえて実施する。

また、本調査は、「現地調査における調査項目・基準の検討」において対象とした茨城県筑西市内の空き家の状況及び不動産市場を前提とする。

## Ⅱ. 調査の内容

### 1. 空き家の利活用可能性の検討手法に関する考察

適切な管理が行われていない、あるいは活用がなされていない空き家が発生しているといった、いわゆる“空き家問題”が生じる要因は、空き家の「物的状況」「所有者等の状況」「市場等の状況」に大別されると考えられる。



【図1 “空き家問題”が生じる要因、及び本調査の対象に関するイメージ図】

本調査では、まず、“公道からの外観目視調査により把握された空き家の状況”及び“入手が容易な公表データ”を活用することにより捕捉可能な範囲における空き家の「物的状況」及び「市場等の状況」から、空き家の利活用可能性を【そのまま利活用】【修繕・リフォーム等】【建物等の除却・更地化】に分類する手法を考察し、【用途変更】を含めた利活用が可能な空き家を抽出する。

その上で、空き家の利活用可能性分類に対応する主な関連事業者等を整理し、空き家の利活用事例を踏まえた具体的な利活用方法及びその留意点を検討する。

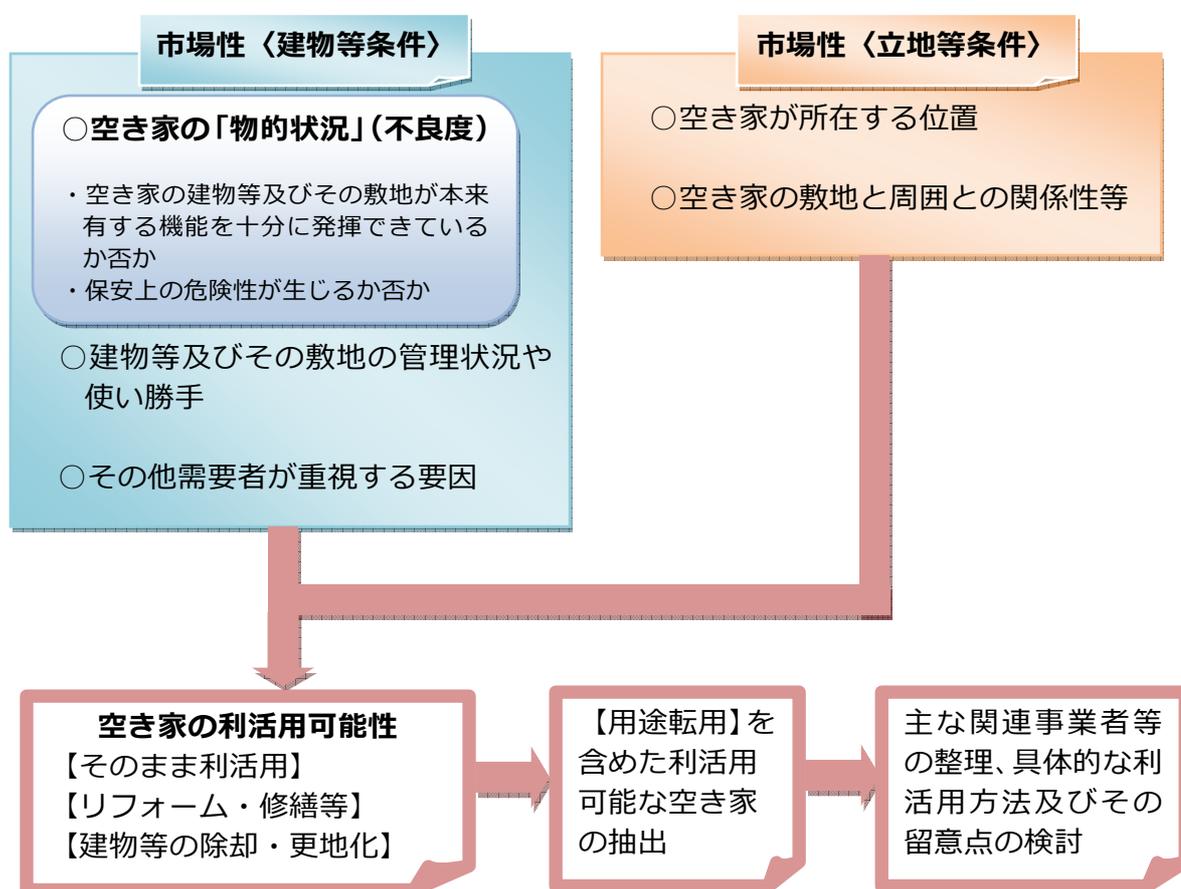
なお、空き家の「物的状況」は、当該空き家の建物等及びその敷地が本来有する機能を十分に発揮できているか否か、又は当該空き家をそのまま放置することによる保安上

の危険性が生じるか否かといった観点から判定を行うものとし、外観上は物的な瑕疵がない建物等及びその敷地と比較した“不良度”を測定する。

空き家の「市場等の状況」については、当該空き家に対する売買・賃貸の期待性を指標とした“市場性”を測定するものとし、敷地内の状況を表す〈建物等条件〉と敷地外の状況を表す〈立地等条件〉に分けて判定する。

〈建物等条件〉は、当該空き家の建物等及びその敷地の「物的状況」（不良度）だけでなく、建物等及びその敷地の管理状況や使い勝手、その他需要者が重視する要因を踏まえて検討し、〈立地等条件〉は、空き家が所在する位置、及び空き家の敷地と周囲との関係性等、空き家の立地が市場性に及ぼす影響を踏まえて検討する。

上記検討の流れを図示すると、以下のとおりである。



【図2 空き家の利活用可能性、利活用方法検討のフロー図】

なお、実際に空き家を利用する場合には、所有者等の意向を把握し、建物等の内部の状況を確認のうえ、不動産業者・リフォーム業者等を手配するといった手続きも必要となるが、上記の分類により「どういった状況」（利活用可能性）の空き家が「どの程

度存在」(量)するかを把握することにより、各自治体における空家等対策の検討が捗ることが期待される。

(1) 空き家の「物的状況」(不良度)を判定する手法の検討

1) 空き家の「物的状況」(不良度)判定の基本的考え方

空き家の「物的状況」(不良度)を判定するには、現地調査により建物等の状況を把握する必要がある。

空き家の現地調査を実施する際に参考となる資料としては、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」(平成24年6月 国土交通省住宅局)があり、その中で、外観目視により住宅の不良度を判定する項目として、『「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)』がとりまとめられている。

評価区分	評価項目	評価内容	評点	最高評点	
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20	50
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁※	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの※	25	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの ハ 屋根が著しく変形したもの	25 50				
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	30

備考)一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、該当評価項目についての評点は、該当評価内容に応じる各評点のうち最も高い評点とする。

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

合計	点
----	---

資料:「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」(平成24年6月 国土交通省住宅局)

【図3 「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)】

この『「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）』は、住宅地区改良事業及び空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際の参考にすることを目的として作成されたものであり、不良住宅<sup>1</sup>に該当するかどうかを判定することを主眼としている。このため、“空き家の利活用可能性”を判定する目的で使用するためには、測定基準の内容を再検討する必要がある。

なお、建物等の部位ごとに状況を確認し、その内容に応じて評点付け（あるいはランク分け）を行い、その結果を総合して建物等の状態を判定するという考え方は利活用可能性の検討においても有用であり、「被災建築物応急危険度判定マニュアル」（一般財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会）とも共通しているため、本調査においても同様の考え方にに基づき、空き家の「物的状況」（不良度）を判定する手法を検討する。

## 2) 空き家の「物的状況」（不良度）判定の手法検討

### ① 空き家の「物的状況」（不良度）判定に活用する項目の検討

空き家の「物的状況」（不良度）を判定する手法の検討にあたり、まず、採用する項目を検討する。

本事業では、空き家判定に必要となる調査項目を明確にするため、茨城県筑西市の一部地域を対象として、多数の調査項目を設定したサンプル調査を実施している。サンプル調査における調査項目は、上記『「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）』の評定項目のほか、（株）ゼンリンが受託した空家等実態調査において使用した現地調査票、自治体のホームページにおいて公表されている現地調査票等を参考に、全42項目を設定した。このうち、空き家の「物的状況」（不良度）の判定に活用できると考えられる項目は、以下のとおりである。

【表1 空き家の「物的状況」（不良度）判定に活用可能と考えられる項目】

「住宅の不良度の測定基準」	本事業のサンプル調査における調査項目
○基礎	○門・門扉・施錠設備
○外壁	○フェンス・塀
○基礎、土台、柱又ははり	○生垣・立木
○屋根	○擁壁・石垣
○雨水	○付属建物
	○建物傾斜
	○外壁
	○基礎
	○柱・はり
	○雨どい
	○窓台・バルコニー・屋外階段
	○軒先・軒裏
	○屋根
	○雨戸・シャッター
	○窓

<sup>1</sup> 不良住宅とは、住宅地区改良法第2条第4項に、「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適當なものをいう。」と定義されている。

空き家の利活用可能性を検討するという観点からは、建物等が本来有する機能を十分に発揮可能か否かを考慮する必要があることから、建物の躯体だけでなく、敷地、設備、建具、外構等、多岐にわたる部位について物的状況を確認することが望ましい。

しかしながら、茨城県筑西市は、平地が広く、中心市街地を除くと敷地が広い建物等が多いため、公道からの外観目視では取得が困難な調査項目が散見された。

このように、公道からの外観目視では取得が困難な調査項目を含めたまま空き家の「物的状況」（不良度）を判定すると、「どういった状況」（利活用可能性）の空き家が「どの程度存在」（量）するかという情報が不確かなものとなり、ひいては自治体の空家等対策の検討をミスリードする可能性も懸念される。

このため、本調査では、「サンプル調査における調査項目」のうち、特に物的状況の確認が困難であった【基礎（空き家 240 件中、111 件が“公道目視不可”）】及び【柱・はり（同 194 件が“公道目視不可”）】を除く 13 項目を活用して空き家の「物的状況」（不良度）を判定することとした。

なお、建物等が本来有する機能だけでなく、建物等の管理状況全般をも含めて空き家の「物的状況」（不良度）を把握する場合には、【雑草】【ゴミ】【害獣・害虫】等といった項目も活用することが考えられる。

## ②空き家の「物的状況」（不良度）判定基準の検討

次に、上記①で選択した各項目を活用して空き家の「物的状況」（不良度）を判定する場合の基準を検討する。

『「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）』における不良住宅の判定基準は、各評定項目の評定内容に応じて評点を付し、評定区分ごとの最高評点を設定したうえで、合計点が 100 点以上の場合に不良住宅と判定するものである。この考え方は、客観的な評点を基礎とした簡明かつ明瞭な手法であるため、本調査においても、原則としてこの考え方を踏まえて判定基準を設定する

ただし、本基準は空き家の利活用可能性を検討するための基礎資料とするものであり、空き家の「物的状況」（不良度）は“不良住宅か否か”といった択一的なものではないため、管理の程度や修繕の必要性等に応じて複数のランクに分類することにより、より詳細に利活用可能性を検討することが可能となる。

本調査では、既存の空家実態調査結果等を参考に、空き家の「物的状況」（不良度）に応じて 4 区分のランク分けを行うこととし、100 点以上の評点が付された場合に最も不良度が高くなるよう判定基準を設定し、以下の判定基準に対応する評定項目ごとの評点を検討することとした。

**【表2 空き家の「物的状況」（不良度）判定基準】**

ランク	合計点数	判定内容
a	0点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない
b	1～50点未満	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
c	50～ 100点未満	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
d	100点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要

### ③空き家の「物的状況」（不良度）判定における評価項目ごとの評点の検討

次に、上記②で決定した判定基準を前提として、評価項目ごとの評点を検討する。

『「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）』における評価項目ごとの評点をみると、【基礎、土台、柱又ははり】が「腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のある」場合には、他の評価項目の状況にかかわらず不良住宅となるよう、評点“100”が付されている。

サンプル調査における調査項目のうち、空き家の「物的状況」（不良度）判定に活用可能と考えられる項目については、各部位の状況を概ね〔なし〕〔正常〕〔一部破損〕〔著しく破損〕〔公道目視不可〕の5区分で把握している（建物傾斜については〔一部破損〕の代わりに〔やや傾斜〕、〔著しく破損〕の代わりに〔著しく傾斜・倒壊の恐れあり〕とするなど、状況区分の内容が若干異なる項目もある）。

本調査では、〔著しく破損〕に相当する状況が認められる場合、建物等の全体にわたって機能不全の状態に陥っていることが想定され、または激甚災害発生時等に倒壊のリスクが認められる【擁壁・石垣】【建物傾斜】【屋根】については、最高評点を“100”と設定し、他の評価項目の状況にかかわらず「物的状況」（不良度）のランクが〔d〕となるよう、評価内容に応じた評点を設定する。

また、【外壁】【窓】については、〔著しく破損〕に相当する状況が認められる場合、当該破損部分の内部は機能不全に陥っていることが想定されるため、最高評点を“50”と設定し、他の評価項目の状況にかかわらず「物的状況」（不良度）のランクが少なくとも〔c〕（他の評価項目の状況によっては〔d〕）となるよう、評価内容に応じた評点を設定する。

その他の評価項目についても、『「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）』における評価項目ごとの評価内容に応じた評点を参考にしつつ、各評価項目の評価内容が建物等の本来有する機能を阻害する程度、保安上の危険性の程度に留意のうえ、評価項目間の評点バランスをも考慮して、本調査における評価項目ごとの評価内容に応じた評点を以下のとおりとした。

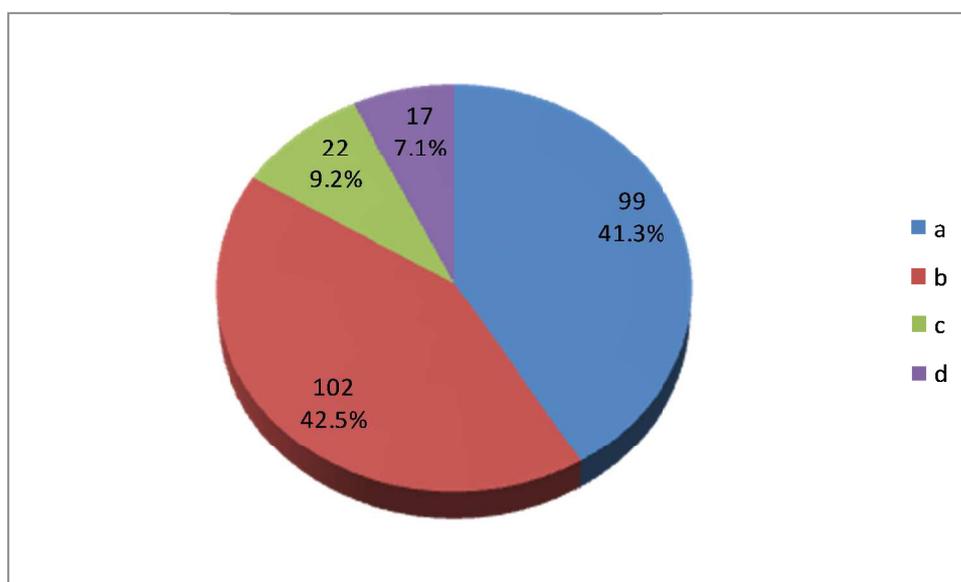
【表 3 空き家の「物的状況」（不良度）測定基準】

評価区分	評価項目	評価内容	評価点
敷地・外構等	門・門扉・施錠設備	なし	0
		正常	0
		一部破損	10
		著しく破損	20
		公道目視不可	0
	フェンス・塀	なし	0
		正常	0
		一部破損	10
		著しく破損	20
		公道目視不可	0
	生垣・立木	なし	0
		手入れされている	0
		手入れされていない	10
		公道目視不可	0
	擁壁・石垣	なし	0
		正常	0
		一部破損	70
		著しく破損	100
	附属建物	公道目視不可	0
		なし	0
正常		0	
一部破損		10	
全部破損・明らかに使用実態なし		20	
建物(躯体)	建物傾斜	公道目視不可	0
		正常	0
		やや傾斜	100
		著しく傾斜・倒壊の恐れあり	100
	外壁	公道目視不可	0
		正常	0
		一部破損	20
	屋根	著しく破損・倒壊の恐れあり	50
		公道目視不可	0
		正常	0
一部破損		20	
建物 (躯体以外)	雨どい	著しく破損・倒壊の恐れあり	100
		公道目視不可	0
		なし	0
		正常	0
		一部破損	10
	窓台・バルコニー ・屋外階段	著しく破損・倒壊の恐れあり	20
		公道目視不可	0
		なし	0
		正常	0
		一部破損	20
	軒先・軒裏	著しく破損・倒壊の恐れあり	30
		公道目視不可	0
		なし	0
		正常	0
		一部破損	10
	雨戸・シャッター	著しく破損・倒壊の恐れあり	20
		公道目視不可	0
		なし	0
		正常	0
		一部破損	5
窓	著しく破損・倒壊の恐れあり	10	
	公道目視不可	0	
	なし	0	
	正常	0	
	一部破損	10	
		著しく破損	50
		雨戸閉のため確認不可	0

なお、各評定項目の評定内容が〔公道目視不可〕の場合、状況が不明確であるため評点“0”を付した。これにより不良度ランクが〔a〕〔b〕等の高いランクに判定されている空き家もあるが、実際に空き家の利活用を検討する際は、これらの評定項目についても、所有者等の同意を得て立ち入り調査を実施のうえ、状況を確認する必要があることに留意する必要がある（市場性に関する評定項目についても同様）。

#### ④サンプル調査で把握した空き家の「物的状況」（不良度）判定

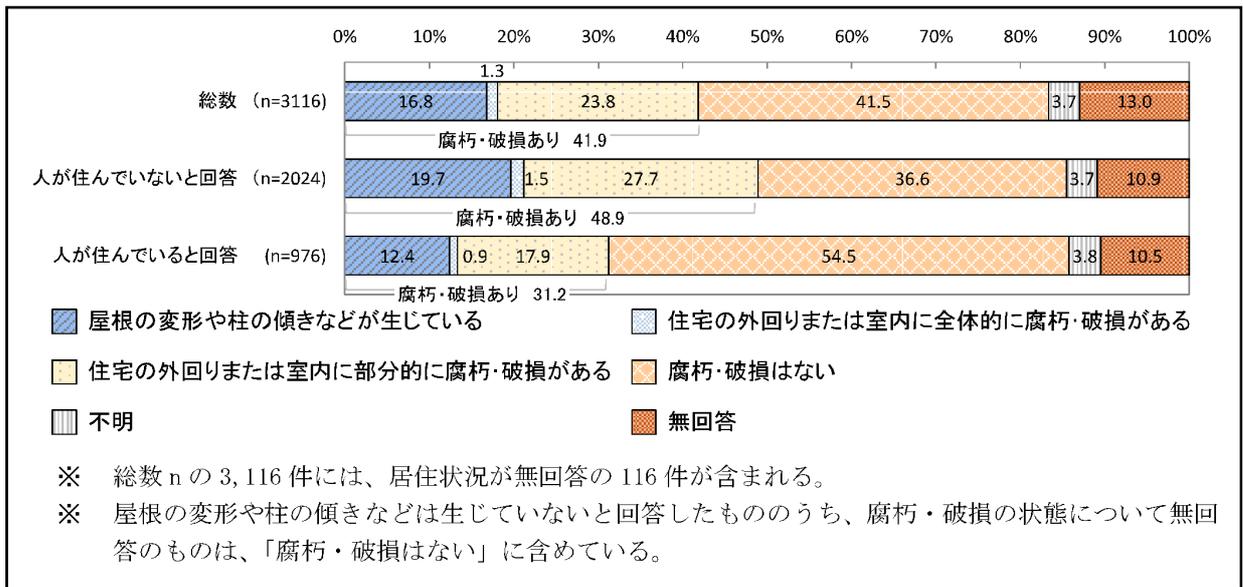
サンプル調査で把握した240件の空き家について、上記③の測定基準を当てはめ、上記②の判定基準に基づきランク分けした結果は、以下のとおりである。



【図4 サンプル調査で把握した空き家の不良度ランク分け結果】

「平成26年 空家実態調査 集計結果」（国土交通省住宅局）によると、“人が住んでいないと回答”のあった空き家のうち、“腐朽・破損あり”との回答は48.9%、“腐朽・破損はない”との回答は36.6%となっており、腐朽・破損の有無が調査により明確になった（不明・無回答を除く）空き家の6割弱に腐朽・破損が認められる。

本調査におけるランク分け結果は、「平成26年 空家実態調査 集計結果」と概ね整合しており、空き家の「物的状況」（不良度）の判定基準・測定基準は概ね妥当であるといえる。

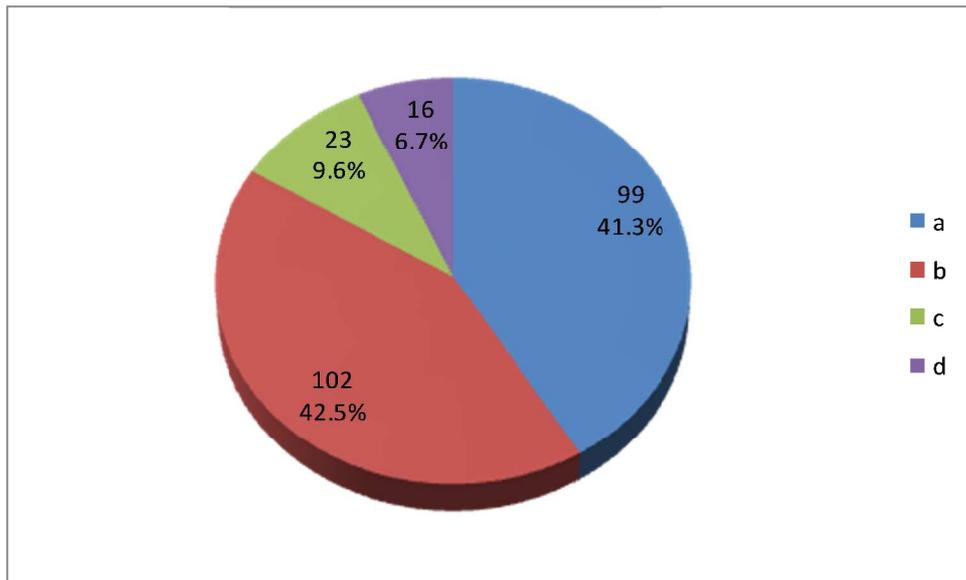


資料：「平成 26 年 空家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

【図 5 「平成 26 年 空家実態調査 集計結果」における空き家の腐朽・破損の有無】

なお、『「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）』では、評価区分ごとに最高評点を設定しているが、本調査では、比較的簡便に空き家の「物的状況」（不良度）を判定するため、評価区分ごとの最高評点は設定していない。これにより判定結果に大きな差異が生じるか否かを検証するため、「敷地・外構等」の最高評点を“100”、「建物（躯体）」の最高評点を“100”、「建物（躯体以外）」の最高評点を“50”と設定した判定結果を図 5 に示した。結果として、判定結果が [d] から [c] に変わった空き家が 1 件生じたのみであり、最高評点を設定するか否かで判定結果に大きな差異は生じないことが検証された。

ただし、評価項目を大幅に増加させる、評価区分ごとの評価項目数を大幅に変更する等の変更を加えた場合には、最高評点を設定するか否かが判定結果に大きな差異を生じさせる可能性があることに留意する必要がある。



【図6 サンプル調査で把握した空き家の不良度ランク分け結果（最高評点設定）】

## **(2) 空き家に関する「市場等の状況」（市場性）を判定する手法の検討**

### **1) 空き家に関する「市場等の状況」（市場性）判定の基本的考え方**

「(1) 空き家の「物的状況」（不良度）を判定する手法の検討」においては空き家の物的な利活用可能性について検討を行ったが、物的状況が良好であるとしても、立地が劣る等、空き家に関する「市場等の状況」（市場性）によっては利活用可能性が低くなる場合がある（物的状況が劣るとしても、立地が優れている等の理由により、修繕や建て替え等を前提とした利活用可能性が高まる場合もある）。

空き家の「物的状況」（不良度）だけでなく、空き家に関する「市場等の状況」（市場性）を踏まえて空き家の利活用可能性を検討することにより、自治体が進める移住・定住促進施策や地域活性化施策、福祉施策等に、“地域資源”として空き家を有効活用するための基礎資料整備に資することが期待されるため、空き家に関する「市場等の状況」（市場性）を判定する手法を検討する。

なお、現地調査結果や、入手が容易な公表データを用いて利活用可能な空き家を判定する手法について、これまで十分な検討はなされていないため、（一財）日本不動産研究所に所属する不動産鑑定士・一級建築士の意見を踏まえて空き家に関する「市場等の状況」（市場性）を判定する手法を検討する。

また、空き家に関する「市場等の状況」（市場性）については、①当該空き家の建物等及びその敷地自体の「物的状況」だけでなく、管理状況や使い勝手、その他需要者が重視する要因を踏まえて判定する〈建物等条件〉と、②空き家が所在する位置、及び空き家の敷地と周囲との関係性等、空き家の立地が市場性に及ぼす影響を踏まえて判定する〈立地等条件〉に分類して検討する。

### **2) 空き家に関する「市場等の状況」（市場性）判定の手法検討**

#### **①空き家に関する「市場等の状況」（市場性）判定に活用する項目の検討**

空き家に関する「市場等の状況」（市場性）判定に活用する項目は、サンプル調査における調査項目のほか、入手が容易な公表データにより評価内容が設定可能な項目を採用する。

サンプル調査における調査項目のうち、空き家に関する「市場等の状況」（市場性）の判定に活用できると考えられる項目は、以下のとおりである。

**【表 4 空き家に関する「市場等の状況」（市場性）の判定に活用可能と考えられる現地調査項目】**

建物等条件		立地等条件	
○敷地入口～建物 玄関までの通路 の状態	○汚物 ○野生動物・害虫の 棲み付き	○敷地入口部分・ 間口の広さ	○前面道路の広さ ○前面道路の傾斜
○庭等の雑草	○駐車場の有無	○玄関付近-道路間 の高低差（※）	○日照状況
○自転車・自動車		○敷地-道路間の水 路介在（※※）	
○ゴミ・放置物			

※建物等の敷地が道路より高い場合、日照・通風・景観・プライバシー保護等の面で優れるが、高低差が大きい場合には、高齢者や幼児等の出入りに支障を来すことが懸念される。

建物等の敷地が道路より低い場合、日照・通風・景観・排水・プライバシー保護等の面で不利である。

※※前面道路との間に水路が介在する場合、建築基準法第 43 条による 2m 以上の接道義務を満たすために架橋が必要となり、水路占用許可申請、架橋工事費が必要となる等により、市場性に影響を及ぼす。

上記のうち、〈建物等条件〉は敷地内の状況を表し、〈立地等条件〉は敷地外の状況を表している。これらの項目は、空き家の建物等そのものの「物的状況」ではないが、空き家を利活用する場合の市場性に影響を及ぼすと考えられる項目である。

なお、サンプル調査エリアにおいては、上記調査項目についてはいずれも、公道からの外観目視による取得が著しく困難な項目はなかった。

また、現地調査項目以外で、入手が容易な公表データにより評定内容が設定可能な例として、下記のような項目が考えられるが、これらはいくまで例示であり、空き家の市場性に影響を及ぼしていることが明確な事象については、地域の実態に応じて適切な項目を設定し、その影響の程度を評定することが望ましい。

**【表 5 入手が容易な公表データにより、空き家に関する「市場等の状況」（市場性）の判定に活用可能な評定内容が設定可能と考えられる項目例】**

建物等条件	立地等条件
○建物築年数 ○建物延床面積 ○敷地面積	○最寄り公共交通機関への接近性や地名 等に基づく需要の強さ（エリア選好性） ○都市計画の内容 ○土砂災害警戒区域

上記のうち、〈建物等条件〉に掲げた各項目は、建物登記簿に記載されている。また、建物登記簿の情報を基礎とした固定資産課税台帳記載情報を活用することも考えられる。「地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1」（平成 24 年 6 月 国土交通省住宅局）の p. 68 には、個人情報を含まないデータに限定して、固定資産課税台帳データからこれらの情報を取得した事例が記載されている。

【建物築年数】は、公道からの外観目視調査では把握できない耐震基準への適合状況を推測できるほか、建物等の内部の設備の機能性等を推測するデータとして活用

可能である。

【建物延床面積】は、当該空き家の属する市場において、建物延床面積が過大または過小であれば、需要者が限定され、空き家の市場性に影響を及ぼす。

【敷地面積】も、【建物延床面積】と同様、過大または過小であれば、空き家の市場性に影響を及ぼすと考えられる。

本調査では、調査期間内に建物登記簿に記載されている情報を取得することができなかつたため、表4に掲げた各調査項目、及び空き家の「物的状況」（不良度）の判定結果を活用して、空き家に関する「市場等の状況」（市場性）の〈建物等条件〉を判定する。

〈立地等条件〉に掲げた各項目は、住宅地図電子データ等を活用して空き家の緯度経度を把握のうえ、“国土数値情報 ダウンロードサービス”（国土交通省国土政策局国土情報課）等に公表されているシェープファイル等を活用し、GISを用いた距離測定、データ取得等を実施することにより取得可能となる。

【最寄り公共交通機関への接近性や地名等に基づく需要の強さ（エリア選好性）】は、自治体内の一定の地域において特に不動産需要が強いエリアが存する場合、空き家の市場性に影響を及ぼす程度を評定する項目となる。最寄り公共交通機関への接近性（例：〇〇駅から500m以内）、地名（例：〇〇町一丁目～三丁目）のほか、公共施設への距離（例：〇〇市役所から1,000m以内）、学区（例：〇〇小学校区の範囲）、大規模商業施設（例：〇〇ショッピングセンターから300m以内）等もエリア設定の要素として検討される。本項目は、地元の不動産市場に精通する不動産業者や不動産鑑定士等の意見を参考にするほか、人口動態や都市計画マスタープランの内容等も考慮することにより、適切なエリアを設定することが可能となる。

【都市計画の内容】は、建物等の用途等に関する規制が空き家の市場性に影響を及ぼす。都市計画の内容のうち、特に“市街化区域／市街化調整区域の区域区分”は、建物等の用途だけでなく、建物等の新增改築、使用者等を規制することもあるため、空き家の市場性に大きな影響を及ぼすことが考えられる。

【土砂災害警戒区域】は、近年、自然災害が多発している影響により、需要者の土砂災害に対する意識が高まっていることを反映して、土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されているか否かが空き家の市場性に影響を及ぼすことが考えられる。

本調査では、サンプル調査において把握された空き家は、全て土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域外に所在していることが確認されたため、表4に掲げた各調査項目、及び【最寄り公共交通機関への接近性や地名等に基づく需要の強さ（エリア選好性）】【都市計画の内容】を用いて空き家に関する「市場等の状況」（市場性）の

〈立地等条件〉を判定する。

## ②空き家に関する「市場等の状況」（市場性）判定基準の検討

次に、上記①で選択した各項目を活用して空き家に関する「市場等の状況」（市場性）を判定する場合の基準を検討する。

本調査では、“わかりやすさ”の観点から、空き家の「物的状況」（不良度）判定基準と同様に、空き家に関する「市場等の状況」（市場性）に応じて4区分のランク分けを行うこととし、100点以上の評点が付された場合に最も市場性が低くなるよう判定基準を設定する。

ところで、空き家に関する「市場等の状況」（市場性）とは、当該空き家に対する新たな需要者を見出す容易性と換言でき、新たな需要者が当該空き家を利活用するには、売買により所有権を取得するか、賃貸借契約を締結して使用収益権を設定するか、いずれかが一般的である。

よって、空き家に関する「市場等の状況」（市場性）については、“売却・賃貸の期待性”を指標として、以下の表6に掲げる判定基準に対応する評価項目ごとの評点を検討することとした。

なお、空き家に関する「市場等の状況」（市場性）については、特に需要が強いと認められる評価内容について、マイナス（-）の評点を設定することにより適切な判定結果が得られるケースもあることが考えられるため、ランク[A]の合計点数は“0点以下”と設定した。

**【表6 空き家に関する「市場等の状況」（市場性）判定基準】**

ランク	点数	判定内容
A	0点以下	売却、賃貸の期待性が高い
B	1～50点未満	売却、賃貸の期待性がやや高い
C	50～100点未満	売却、賃貸の期待性が低い
D	100点以上	現状での売却、賃貸が期待できない

## ③空き家に関する「市場等の状況」（市場性）における評価項目ごとの評点の検討

次に、上記②で決定した判定基準を前提として、空き家の「物的状況」（不良度）判定基準と同様の考え方にに基づき、評価項目ごとの評点を検討する。

本調査では、〈立地等条件〉のうち、【敷地入口部分・間口の広さ】が“2m未満”の場合、建築基準法の規定により建物等の再建築が困難となる可能性が高いため、〈立地等条件〉のランクが原則として[D]となるよう評点を“100”と設定する。

また、〈立地等条件〉のうち【都市計画の内容】が“市街化調整区域”の場合には建物等の用途だけでなく、建物等の新增改築、使用者等に厳しい規制が課せられている可能性があり、【前面道路の広さ】が“2m未満”の場合は、自動車利用への依存度が高い地方都市においては利便性が著しく劣ることが想定されるため、ともに他の評定項目の状況にかかわらず、原則として、「市場等の状況」（市場性）のランクが少なくとも[C]（他の評定項目の状況によっては[D]）となるよう、評点を“50”と設定する。

〈建物等条件〉のうち、【不良度判定結果】については、不良度ランク判定の際に算定した評点の合計点が空き家の物的状況を反映しているため、当該合計点をそのまま評点とする。

その他の評定項目についても、不動産鑑定士・一級建築士の意見を踏まえつつ、各評定項目の評定内容が、当該空き家に対する新たな需要者を見出す容易性の程度に留意のうえ、評定項目間の評点バランスをも考慮して、本調査における評定項目ごとの評定内容に応じた評点を以下のとおりとした。

【表 7-1 空き家に関する「市場等の状況」（市場性）測定基準〈建物等条件〉】

評定区分	評定項目	評定内容	評点
建物等条件	不良度判定結果	不良度判定の評点合計点を採用	
	敷地入口～ 建物玄関までの通路	通路なし	0
		正常	0
		一部破損・繁茂	10
		著しく破損・繁茂	20
		公道目視不可	0
	庭等の雑草	庭なし	0
		正常	0
		繁茂	10
		敷地外にはみ出し繁茂	20
		公道目視不可	0
	自転車・自動車	自転車等なし	0
		使用の可能性あり	0
		全部破損・明らかに使用実態なし	20
		公道目視不可	0
	ゴミ・放置物	堆積なし	0
		やや堆積	5
		堆積	10
		敷地外にはみ出し堆積	20
		公道目視不可	0
	汚物	堆積なし	0
		やや堆積	5
		堆積	10
		敷地外にはみ出し堆積	20
		公道目視不可	0
	野生動物・害虫の 棲みつき	なし・棲みつきの可能性が低い	0
		棲みつきの可能性が高い	30
		公道目視不可	0
駐車場の有無	3台分以上	-10	
	2台分	0	
	1台分	10	
	無し	30	
	公道目視不可	0	

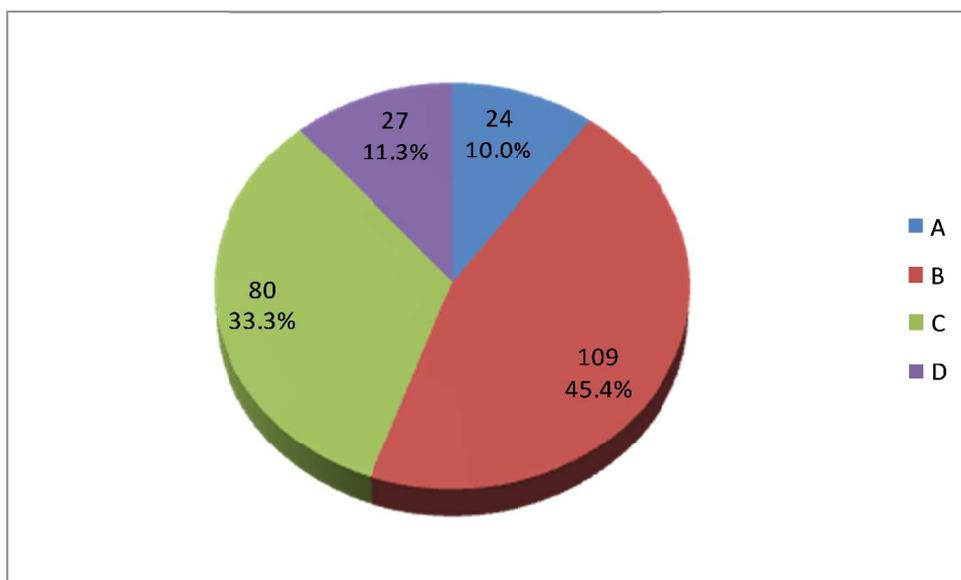
【表 7-2 空き家に関する「市場等の状況」（市場性）測定基準〈立地等条件〉】

評価区分	評価項目	評価内容	評価点
立地等条件	エリア選好性(※)	JR「下館」駅より500m以内	-30
		上記以外	0
	都市計画の内容	市街化区域	0
		市街化調整区域	50
	敷地入口部分・間口の広さ	2m以上	0
		2m未満	100
		公道目視不可	0
	玄関付近-道路間の高低差	等高	0
		玄関が高い:階段・段差	15
		玄関が低い:階段・段差	30
	敷地-道路間の水路介在	公道目視不可	0
		なし	0
		あり	10
	前面道路の広さ	公道目視不可	0
		4m以上	0
		2-4m	20
	前面道路の傾斜	2m未満	50
		公道目視不可	0
		平坦～緩傾斜	0
	日照条件	急傾斜	20
公道目視不可		0	
よい		0	
		悪い	30
		公道目視不可	0

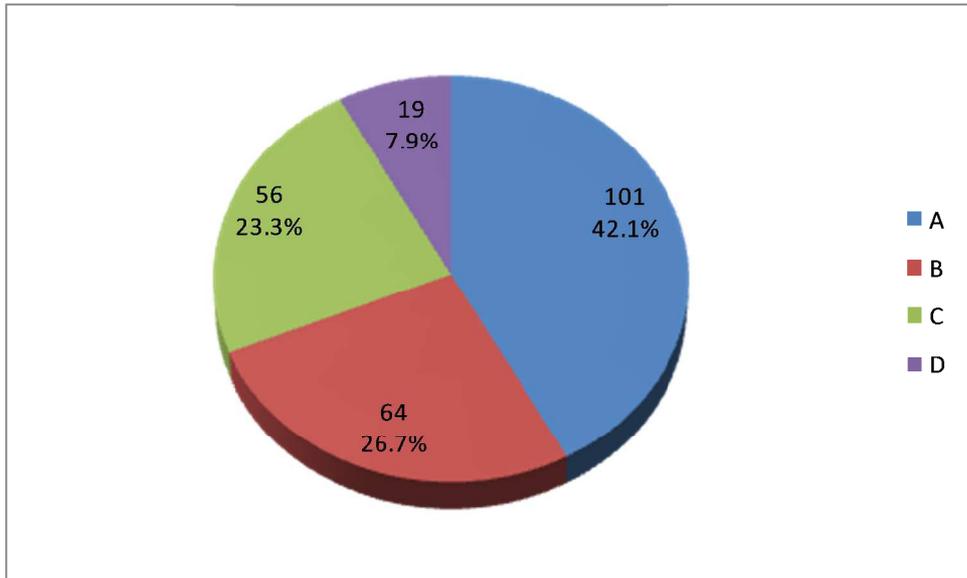
※「筑西市都市計画マスタープラン」においてJR「下館」駅周辺を都市拠点と定めていること、同駅周辺の下岡崎・二木成・みどり町などの街区街路の整然とした区画整理済みの住宅地域において不動産需要が比較的堅調であること等を踏まえて評価内容を設定した。

④ サンプル調査で把握した空き家の「市場等の状況」（市場性）判定

サンプル調査で把握した240件の空き家について、上記③の測定基準を当てはめ、上記②の判定基準に基づきランク分けした結果は、以下のとおりである。

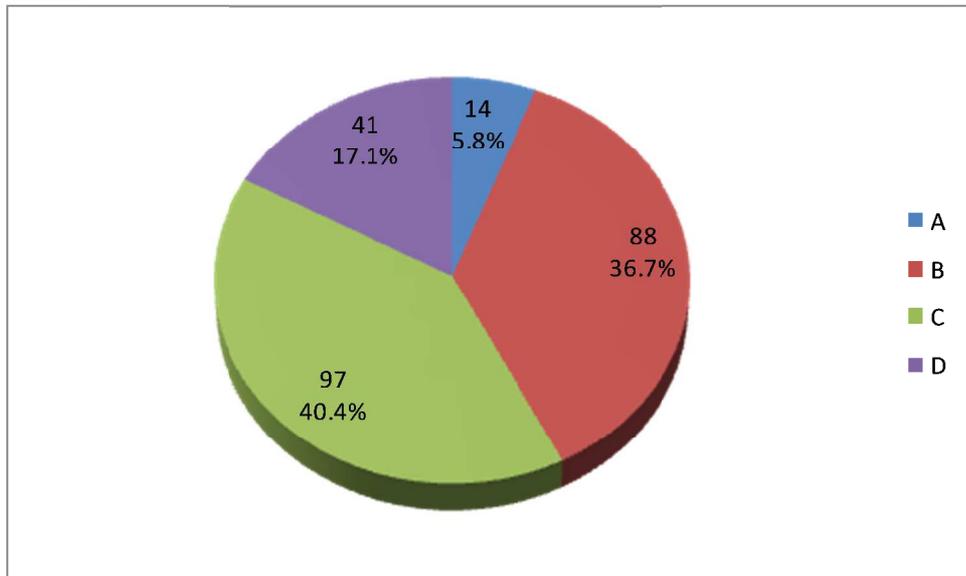


【図 7-1 サンプル調査で把握した空き家の市場性ランク分け結果〈建物等条件〉】



【図 7-2 サンプル調査で把握した空き家の市場性ランク分け結果〈立地等条件〉】

そして、〈建物等条件〉〈立地等条件〉のいずれかが劣る場合、現状での売却・賃貸の期待性は低下すると考えられることから、〈建物等条件〉〈立地等条件〉のいずれか低いランクを当該空き家の市場性を表す〈総合ランク〉と捉え、ランク分けした結果が下の図 7 である。



【図 8 サンプル調査で把握した空き家の市場性ランク分け結果〈総合ランク〉】

### (3) 空き家の利活用可能性を分類する手法の検討

#### 1) 空き家の利活用可能性を分類する手法

上記(2)で判定した空き家の市場性は、建物等の不良度も織り込んで判定した結果であるから、空き家の利活用可能性を分類する手法は、市場性判定結果を基に検討を行う。

市場性ランク分け結果の〈総合ランク〉は、A→Dの順に空家等対策の必要度が高まると考えられ、自治体において空家等対策を検討する際に、コストや期間を総合的に判断する際には有用であるが、利活用方法を検討する場合には、建物等や立地等の状況に応じてより詳細な検討が必要と考えられることから、〈建物等条件〉及び〈立地等条件〉のランク分けに応じて分類手法を検討することとする。

本調査では、〈建物等条件〉及び〈立地等条件〉のランク分けに応じて、空き家の利活用可能性を【そのまま利活用】【修繕・リフォーム等】【建物等の除却・更地化】に分類する考え方、及び【建物等の除却・更地化】以外に分類された空き家について、【用途変更】の可能性を検討する場合の留意点を整理する。

〈建物等条件〉のランクが[A]の空き家は、建物等についてはほぼ問題がなく、そのままの状態でも利活用可能であるため、【そのまま利活用】に分類できる。ただし、〈立地等条件〉のランクが[C]あるいは[D]の空き家は、新たな需要者を見出すために相当の長期間を要することも懸念されるため、早期の売却・賃貸を目指す場合には移住・定住促進補助金等の施策を検討することが想定されるほか、自己使用・自己管理・公的利用の可能性をも含めて検討することが想定される。

〈建物等条件〉のランクが[B]の空き家は、建物等については小規模な修繕等を施すことにより利活用が可能であるため、【修繕・リフォーム等】に分類できる。ただし、〈立地等条件〉のランクが[C]あるいは[D]の空き家は、新たな需要者を見出すために相当の長期間を要することも懸念されるため、早期の売却・賃貸を目指す場合には移住・定住促進補助金等の施策を検討することが想定されるほか、自己使用・自己管理・公的利用の可能性をも含めて検討することが想定される。また、早期の売却・賃貸を目指さない場合でも、周辺的生活環境を維持する目的で【修繕・リフォーム等】を実施することも考えられる。

〈建物等条件〉のランクが[C]の空き家は、建物等については中～大規模な修繕等を施さなければ利活用が困難であると考えられるため、費用対効果の観点から、〈立地等条件〉のランクが[A]あるいは[B]の空き家は【修繕・リフォーム等】に分類できるが、〈立地等条件〉のランクが[C]の空き家については、建物等の状況をより詳細に検討のうえ、【修繕・リフォーム等】及び【建物等の除却・更地化】の両方を検討する必要があると考えられる。〈立地等条件〉のランクが[D]

の空き家については、費用対効果の観点から、中～大規模な修繕等を施すことが困難と考えられるため、周辺的生活環境を維持することを重視し、【建物等の除却・更地化】に分類することが妥当である。

〈建物等条件〉のランクが〔D〕の空き家は、建物等について大規模な修繕等を実施しなければ利活用が困難と考えられるため、原則として【建物等の除却・更地化】に分類することが妥当であると考えられる。ただし、〈立地等条件〉のランクが〔A〕の空き家については、希少性の観点から大規模な修繕等を検討する新たな需要者が見出される可能性もあるため（例：観光地における駅至近の古民家や町屋を土産物販売店として利活用）、建物等の状況をより詳細に検討のうえ、【修繕・リフォーム等】及び【建物等の除却・更地化】の両方を検討する必要があると考えられる。

上記の検討内容を取りまとめると、以下のとおりである。

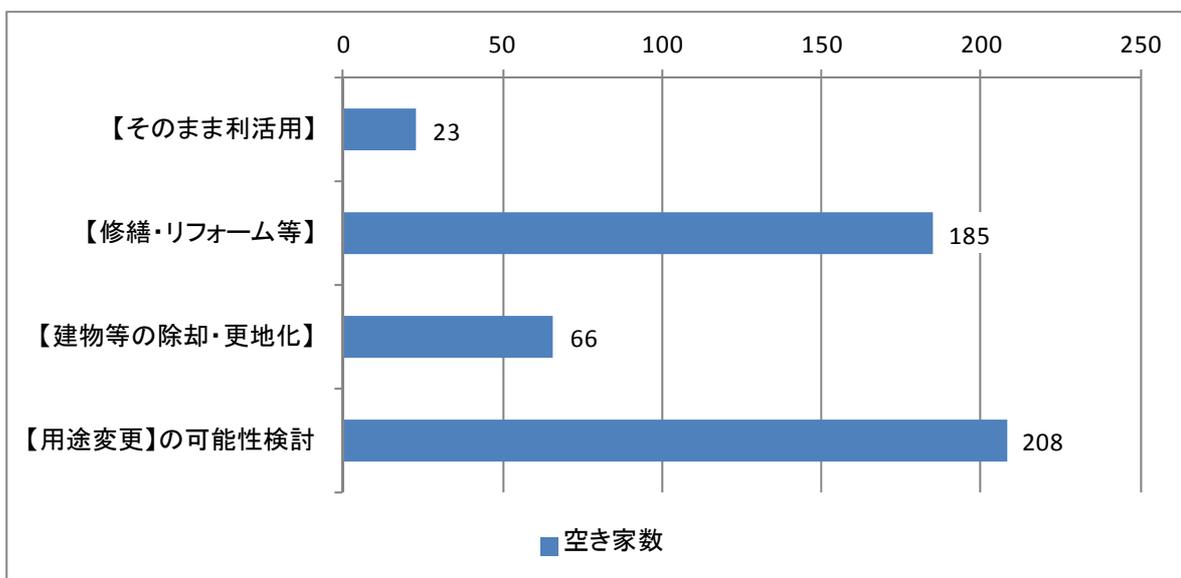
		自己使用・自己管理・公的利用				
		売却・賃貸				
		〈立地等条件〉ランク				
		A	B	C	D	
↑ 低 ↓ 高 利活用可能な状態に するためのコスト	へ 建物等条件 へ ランク	A	← そのまま利活用 →			
		B	← 修繕・リフォーム等 →			
		C	← 修繕・リフォーム等 →		← 建物等の除却・更地化 →	
		D	← 修繕・リフォーム等 →	← 建物等の除却・更地化 →		

 : 用途変更の可能性検討

【図9 市場性ランク分け結果を活用した空き家の利活用可能性の分類マトリクス】

上記の分類マトリクスに応じて、サンプル調査で把握した240件の空き家の利活

用可能性を分類した結果は、以下のとおりである。なお、『〈建物等条件〉のランクが〔C〕かつ〈立地等条件〉のランクが〔C〕の空き家』及び『〈建物等条件〉のランクが〔D〕かつ〈立地等条件〉のランクが〔A〕の空き家』は、【修繕・リフォーム等】及び【建物等の除却・更地化】の両方にカウントした。



【図 10 サンプル調査で把握した空き家の利活用可能性分類結果】

また、上記の分類マトリクスに対応した空き家件数は下図のとおりである。

		〈立地等条件〉ランク			
		A	B	C	D
〈建物等条件〉ランク	A	13	6	4	0
	B	52	24	23	3
	C	24	25	22	12
	D	12	9	7	4

【図 11 分類マトリクスに対応した空き家件数】

## 2) 【用途変更】の可能性を検討する場合の留意点

【用途変更】の可能性を検討する際に最も留意すべき事項は、変更後の用途が各種法規制に適合するか否かであり、都市計画法上の都市計画の内容、建築基準法の集団規定等、様々な法規に抵触しない用途を検討する必要がある。

また、各種法規制に適合しているとしても、費用対効果の観点から合理性が認められる用途を検討することも必要である。例えば、都市計画区域外に立地している山奥の山荘について、（都市計画法以外の規定に抵触しなければ）コンビニエンスストアに用途変更することは、都市計画法上は問題ないと考えられるが、物流や集客等の観点を考慮すると非現実的である。

一般的には、用途変更を検討する場合、変更する用途に適した建物仕様に変更する必要がある、造作設置や間取りの変更等のために費用を要する。このため、物的に問題がなく、都市計画の内容に合致した用途の建物等であれば、【用途変更】を行わず、そのまま売却・賃貸することが費用対効果の観点からは合理的である。

サンプル調査では建物用途を「戸建て」「長屋」「集合住宅」「店舗併設」「その他」に分類しているが、都市計画の内容とのズレが生じていると考えられる空き家（用途地域が『～～住居専用地域』に指定されている地域内の「店舗併設」「その他」及び『商業地域』『工業地域』『工業専用地域』に指定されている地域内の「戸建て」「長屋」「集合住宅」）は15件であった。

ところで、建築基準法では、用途変更を行う場合には、建築物の安全性等を確保する観点から、原則として各用途に応じた技術基準に適合させる必要がある、既存建築物の用途を変更して100㎡を超える特殊建築物とする場合には、建築確認及び工事完了の届出が必要となる。つまり、変更後の用途を100㎡を超える特殊建築物とする場合には、耐震基準等についても現行の基準に適合させる必要がある。本調査では建物等の建築年月日を確認できなかったが、実際に用途変更を検討する際には、登記簿により建築年月日を確認する等の方法により、当該空き家が既存不適格建築物に該当するか否かを確認する必要がある、

なお、市街化調整区域における開発行為・建築行為については、自治体により審査基準等が異なるため、用途変更を検討するには事前に確認することが必要となる。また、用途地域内の建築物の用途制限については、建築基準法別表第二に記載されており、その概要は以下のとおりである。

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、健具屋等のサービス薬用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス薬用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	×	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診断所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり。
等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
		量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	② 3,000㎡以下
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○

(注1) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したわけではない。  
 (注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

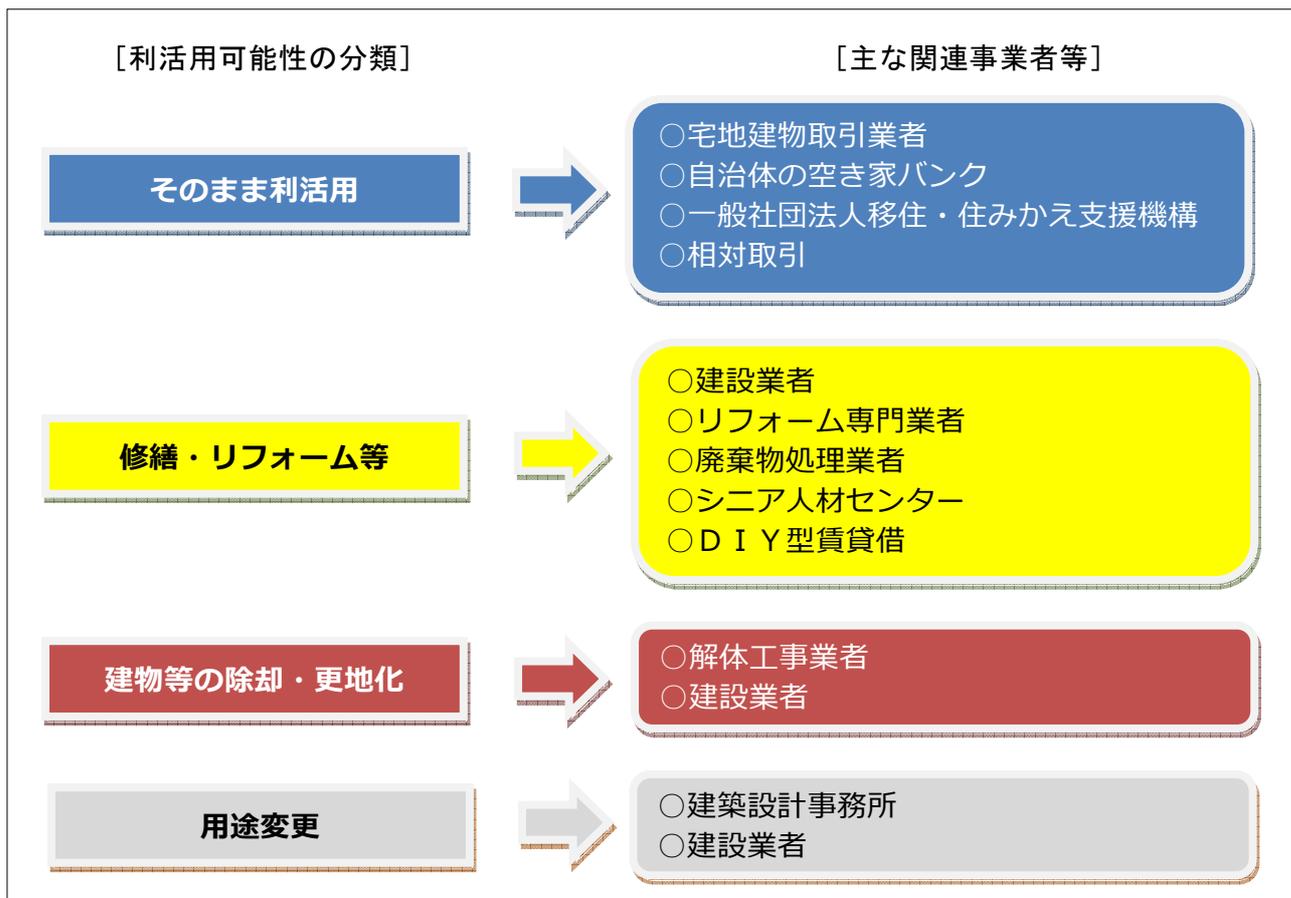
出典：東京都都市整備局ホームページ

【図 12 用途地域による建築物の用途制限の概要】

## 2. 空き家の利活用方法の検討

### (1) 利活用可能性分類別の主な関連事業者等

上記1の検討において、空き家の利活用可能性を【そのまま利活用】【修繕・リフォーム等】【建物等の除却・更地化】に分類する手法を考察し、【用途変更】の可能性を検討する場合の留意点を検討したが、各利活用可能性に対応する主な関連事業者等を整理すると、以下のとおりである。



【図 13 利活用可能性分類別の主な関連事業者等】

空き家を【そのまま利活用】する場合には、宅地建物取引業者に売却・賃貸の仲介を依頼することが一般的であるが、近年は「空き家バンク」を設置している自治体も多く、空き家所有者と移住希望者等とのマッチングに活用されている。また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）は、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステム（マイホーム借上げ制度）を提供している。この他、空き家所有者が自ら売却・賃貸の相手方を見出し契約すること（相対取引）も考えられるが、契約トラブルや瑕疵担保等のリスクを十分に理解する必要がある。

空き家を【修繕・リフォーム等】する場合には、建設業者やリフォーム専門業者に依

頼することが一般的である。また、建物等そのものに大きな問題はないが、ゴミや廃棄物が堆積している場合には、廃棄物処理業者にそれらの撤去を依頼するケースも想定される。雑草等の処理や簡易な清掃により利活用が可能な場合には、シニア人材センター等がこれらの業務を請け負っている場合もある。この他、借り主が自らリフォーム等を行う「D I Y型賃貸」も選択肢の一つであり、国土交通省がD I Y型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックをとりまとめている。

空き家を【用途変更】する場合には、変更後の用途が「100 m<sup>2</sup>を超える特殊建築物」に該当する場合には、建築基準法に基づく確認申請が必要となるため、建築設計事務所や建設業者に依頼して適切な手続きを行う必要がある。また、上記用途に該当しない場合でも、建築基準法上の技術基準、その他の法規制は遵守する必要があるため、やはり、建築設計事務所や建設業者に相談のうえ、適切な用途変更を行うことが必要である。

【建物等の除却・更地化】については、各種申請手続きが必要であり、工事に危険性が伴うため、空き家所有者が自ら行うことは一般的ではなく、建設業許可や解体工事業者登録のある解体工事業者や建設業者に依頼することとなる。

## (2) 【用途変更】 【建物等の除却・更地化】の事例

空き家の利活用可能性のうち、【そのまま利活用】 【修繕・リフォーム等】は、既存の建物用途を変更することなく利活用する方法である。一方、【用途変更】及び【建物等の除却・更地化】後の土地については、多種多様な用途が想定される。

そこで本調査では、空き家を【用途変更】した事例、及び空き家の【建物等の除却・更地化】後の土地の用途に関する事例を収集し、空き家の具体的な利活用方法を検討する参考となるようとりまとめる。

### 1) 【建物等の除却・更地化】後の土地の利活用事例

【建物等の除却・更地化】後の土地については、市場性が高い場合には「更地としてそのまま売却」する方法や、「新たに賃貸用建物を建築して家賃収入を得る」「建物敷地として貸し出す（借地）」といった方法があり、多くの民間事業者がホームページ等で紹介している。

また、建物敷地としての市場性が見込めない場合や、費用対効果の観点から土地のまま利活用するケースでは、「駐車場」「トランクルーム」「自動販売機設置」「農園」「太陽光発電」といった利活用方法がある。

上記のような収益事業だけでなく、公益的な利活用方法の事例としては、「ポケットパーク（例：福井県越前町）」「都市公園敷地（例：鹿児島県阿久根市）」「防災空地（例：兵庫県神戸市）」「ゴミステーション（例：長崎県長崎市）」がある。

## 2) 空き家の【用途変更】事例

空き家を【用途変更】して異なる用途で利活用している事例は、国・自治体・民間事業者・NPO等、様々な団体が多様な媒体（ホームページ、パンフレット等）を通じて公開している。本調査では、これら公表事例を数多く収集し、以下の通り『従前用途』と『【用途変更】後の用途』をとりまとめた。

**【表 8 空き家の用途変更事例】**

従前用途	【用途変更】後の用途
戸建住宅（古民家）	コミュニティ施設 会員制別荘 飲食店舗 宿泊施設 食料品販売店舗 サービス店舗（マッサージ等） 事務所 美術館 物販店舗 サテライトオフィス 福祉施設 シェアハウス
長屋住宅	飲食・物販店舗
店舗併用住宅	美容室 文化施設兼飲食・物販店舗
シェアハウス	複合文化施設
事務所兼住居	宿泊施設
物販店舗	飲食店舗 学校 サービス店舗（マッサージ等）
飲食店舗	物販店舗 コワーキングスペース
印刷所	文化施設（アトリエ・ギャラリー）
新聞集配所	飲食店舗
蔵	教室
倉庫	文化施設（アトリエ・ギャラリー） 飲食店舗兼住居 事務所兼物販店舗
倉庫兼事務所ビル	宿泊施設
学校	体験型宿泊施設 店舗兼農業体験施設 文化施設（ミュージアム）
空き室（共同住宅の一室）	保育園

変更後の用途は多種多様であるが、従前用途としては「戸建住宅（古民家）」が多く、【用途変更】後の用途は、“地域交流”“文化”をキーワードとする事例が多く見受けられた。今後、全国各地で空家等対策が進められる過程で、地域のニーズや空き家の利活用を試みる主体（担い手）の創意工夫により、様々な用途変更事例が現れることが期待される。

なお、建築物の用途変更を行う際には、上記の「都市計画法」、「建築基準法」のほか、変更後の用途に応じて「消防法」、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」、「駐車場法」、「食品衛生法」、「旅館業法」、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」、「学校教育法」、「児童福祉法」等の法規制だけでなく、省令、通知、告示、ガイドライン等に沿った改修や設備設置を行う必要があることに留意しなければならない。

### 3. まとめ

本調査では、自治体における空家等対策の検討に資することを目的として、“外観目視調査結果”及び“入手が容易な公表データ”を活用して空き家を分類することにより、利活用可能と考えられる空き家を量的に把握する手法、及び空き家の利活用方法を検討する際の留意点をとりまとめた。

これにより、全国の自治体で進められている「空家等実態調査」の結果を、利活用の側面から「空家等対策」に結びつける道筋が整理され、空家等対策計画策定の進捗等に寄与することが期待される。

一方、実際に空き家を利活用する場合には、所有者等の意向を把握し、建物等の内部の状況を確認のうえ、不動産業者・リフォーム業者等を手配するといった手続きも必要となるため、今後、空家等対策計画に沿った空き家の利活用事例が豊富に収集され、各段階における課題や留意点がとりまとめられることにより、より効率的かつ効果的な空家等対策に寄与することが期待される。

以上