

日本の抱える空き家問題

—古民家の活用による価値創出の考察—

慶應義塾大学 4年
大沼あゆみ研究会 13期
学籍番号：21218892
橋本 崇弘

要旨

約8軒のうち1軒が空き家となっている日本の住宅市場。様々な社会的要因が重なり合うことで空き家は現在も年々増加している。所有者、近隣住民、自治体などの多くのプレイヤーの利害関係が複雑に絡み合うこの問題は、先延ばしにすればするほどより大きな問題に発展しかねない。

本問題に対し、政府は様々な政策を打ち出している。しかし、現在取り組まれている政策は長い年月を費やしてようやく結果が判明するものであることが多く、未だ有効な効果を出していない。時間をかけて先延ばしにすればするほど深刻化するこの問題は、より直接的で、スピード感のある政策が必要であるため、本論文では再活用を軸にした政策を提言する。

そこで、放置されている空き家のうち、戦前に建てられた木造建築、いわゆる古民家に着目した。それぞれの地域特有の木材・伝統技術を用いたこれらの建造物は、長い年月を重ねたまちの景観の貴重な一部であり重要な地域資源である。代々受け継いできた古民家の価値を再考し、地域経済や観光を結び付けることで古民家の新たな潜在価値を見つめ直す。

そこで、所有者と利用者が柔軟に使用することのできるセカンドハウス兼宿泊施設としての活用を提案する。所有者や利用者だけでなく、自治体を巻き込ませることでまち全体の価値創出へと繋げていく。このシステムの持続的な実現性を目標に分析し、空き家問題解決への糸口となることを示す。

「民家は人間がつくったものである。
この人間がつくったものにたいして、
等しく敬意を払うことは、
人間の努力にたいする正当な評価であり、
まさに人間的な行為でもある。」

伊藤ていじ

目次

序章

第1章 空き家について

- 1.1 空き家の定義
- 1.2 空き家の持つ問題点
- 1.3 空き家が増加し続ける原因
 - 1.3.1 経済的要因
 - 1.3.2 社会的要因

第2章 空き家の現状と対策

- 2.1 空き家の現状
- 2.2 空き家問題への対策
 - 2.2.1 空き家になる前の予防策
 - 2.2.2 空き家になった後の対策

第3章 古民家について

- 3.1 古民家の定義
- 3.2 古民家の現状
- 3.3 地域経済・観光資源としての古民家
- 3.4 フィールドワーク

第4章 古民家を活用した政策提言

- 4.1 政策内容
- 4.2 政策における試算

終章

参考文献

あとがき

序章

現在、国内には約820万を超える数の空き家があり、約8軒のうち1軒が空き家となっている住宅市場。その背景には、日本の住宅市場が「スクラップ・アンド・ビルド」の慣習が戦後から今でも根付いていて、「古くなったら新しく建てる」という新築市場主義的な考えが続いている要因がある。また、急激な進行を続ける少子高齢化に伴う人口減少、都市部への人口集中など現代ならではの様々な社会的要因が重なり合うことで空き家は増加している。解体を希望するも経済的な理由で処理できずに放置したままの所有者、空き家が増加することでまちの景観や治安の悪化を被る近隣住民、そもそも空き家になっているかどうかの判断が困難な状況にある自治体。多くのプレイヤーの利害関係が複雑に絡み合うこの問題は、先延ばしにすればするほどより大きな問題に発展しかねない。

本問題に対し、政府は様々な政策を打ち出している。例えば、中古住宅の建物評価基準の見直しを行うなどの「中古住宅市場の活性化」、買い手と売り手のマッチングを促進するサイトである空き家バンクなどの「空き家活用促進」などである。だが、現状取り組まれている政策はまだ試作段階であったり、長い年月を費やしてようやく結果が判明するものであったりすることが多く、時間をかけて先延ばしにすればするほど、問題は深刻化する。したがって、より直接的で、スピード感のある政策が必要であるため、本論文では再活用を軸にした政策を提言する。

そこで、放置されている空き家のうち、戦前に建てられた木造建築、いわゆる古民家に着目した。それぞれの地域特有の木材・伝統技術を用いたこれらの建造物は、長い年月を重ねたまちの景観の貴重な一部であり重要な地域資源として捉えることはできないだろうか。無論、耐震など安全上の理由や荒廃しかけている地域の需要低迷などの理由から、解体という選択を免れない状況もある。しかし、代々受け継いできた古民家の価値を再考することは必要ではないだろうか。実際、近年急増する訪日外国人の観光目的の上位として「日本の歴史ある街並み」や「文化体験」が位置付けられている。

そこで、古民家集合体のあるエリアを保護区とし、所有者と利用者が柔軟に使用することのできるセカンドハウス兼宿泊施設としての活用を提案する。古民家は点在しているより集合体として残すほうが景観は増し、管理や手続きもしやすい。また、自治体を巻き込ませることで空き家だけでなく、まち全体の価値創出へと繋がっていく。このシステムの持続的な実現性を目標に分析し、空き家問題解決への糸口となることを示す。

第1章 空き家について

本章では、これより取り上げる空き家に関する基礎知識として、空き家の定義、及ぼす問題点、増加し続ける原因について述べていく。

1.1 空き家の定義

空き家とは、文字通り「空」である状態の「家」のことを指し、正式には「建造物又はこれに附属する工作物であつて住居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物を含む。）」と定義されている。¹ また、平成27年に国土交通省が発表した空き家の撤去を促すための指針案には、使用がなされていない期間の基準を1年間とし、それを超過した場合には「空き家」とみなされることを発表した。² そのうち、特に危険度が高く、「そのまま放置すれば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的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」を「特定空き家」と定め、より深刻な状況にある空き家は別のカテゴリーとして扱っている。

空き家は所有者の用途によって大きく4つの種類に分けることができる。（図1）

1つ目は、所有者がその住宅を売却する意思のある「売却用の住宅」。2つ目は、所有者がその住宅を賃貸として貸す意思のある「賃貸用の住宅」。これら2種類の住宅は空き家ではあるが、所有者が買い手や借り手を探し、空き家となっている住居を活用する意思があることが見られる点で大きく問題とする必要はない。同じように、3つ目の空き家の種類として「二次的住宅」がある。これは、いわゆる別荘のように週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用され、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅を含む。居住世帯がなく、空き家として捉えられてしまうが、使用・管理されている点において空き家問題の要素として考慮に入れる必要はない。大きな問題とされているのは4つ目の「その他

¹ 国土交通省 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

<http://www.mlit.go.jp/common/001080536.pdf>

² 日本経済新聞 「空き家判定「1年使用なし」目安に 国交省など指針案」（2015年2月）
http://www.nikkei.com/article/DGXLASFS18H48_Y5A210C1PP8000/

の住宅」である。これは、基本的には上記に挙げた以外の世帯のない住宅であり、空き家問題において最も問題視されている要素である。無論、この中には転勤や入院などの理由で長期間不在になっているなどのやむを得ない理由の住宅があるが、使用・管理のされていない、または活用の意思のない住宅に変わりはない。また、(図2)には、「その他の住宅」の利用状況が表されている。ここから、約15%の「その他の住宅」が空き家として放置するやむを得ない理由がないことがわかる。

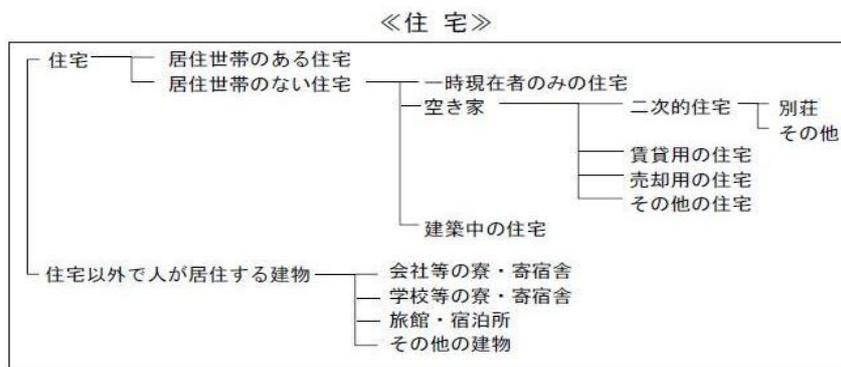


図1 空き家の種類

出典：平成25年 総務省 「住宅・土地統計調査」

http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tokubetu_2.htm

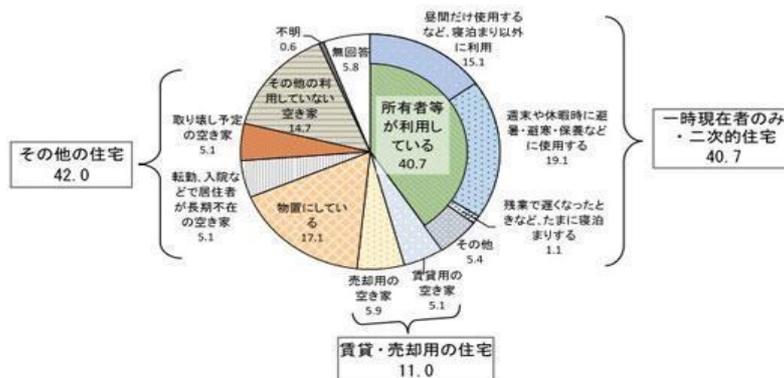


図2 人が住んでいないものの利用状況

出典：平成26年空家実態調査 調査結果の概要

<http://www.mlit.go.jp/common/001109892.pdf>

1.2 空き家の持つ問題点

空き家の持つ問題点は主に、外部に環境的な悪影響を与えることである。最も悪影響の大きい問題が倒壊や火災などの自然災害である。多くの空き家は木造様式であるため、管理・使用していないと腐敗しやすく耐震性も弱くなっているため、台風や地震などで倒壊し

やすい危険な状況にある。また、近年空き家への放火によって発生する火災が増加傾向にあり、その火が周囲の住居に移り被害が甚大になる件が多発している。また、管理不足や人の出入りが無くなることによって地盤が緩み、地滑りなどの土砂災害を促す可能性も考えられる。

自然災害の他に、景観の悪化も大きな問題である。雑草や樹木が生い茂り、そのため害虫や害獣が住みつき周囲の住宅に悪影響を与える。また、このような空き家が地域に増え始めると、その地域一帯が「管理されていない地域」だという印象を住民や訪問者に与え、周囲の不動産価格も下落し、まちの価値やブランドが大きく損なわれる可能性が高まる。さらに、景観悪化が続くと、治安の悪化へと繋がる。これは、空き家に不審者や不審な宗教団体などが住みつき、治安が悪化することである。これは、「割れ窓理論（ブローケンウィンドウズ理論）」というアメリカの心理学者が提唱しており、「1枚の割れた窓ガラスを放置すると、割られる窓ガラスが増え、その建物全体が荒廃し、いずれ街全体が荒れてしまう」という理論である。³つまり、景観の悪化に繋がる空き家が少ない数量あったとしても、地域全体への治安の悪化に繋がりがかねないということである。

また、(図3)の国土交通省が実施した「外部不経済をもたらす土地利用の発生状況」の調査結果から、「管理水準の低下した空き地」が最も発生している上、特に問題が大きいと認識されていることがわかる。⁴

以上の空き家の及ぼす問題点と人々の意識調査より、空き家が及ぼす外部不経済は大きく、深刻な問題であることが理解できる。

³札幌市 「犯罪予防理論の潮流」

https://www.city.sapporo.jp/shimin/chiiki-bohan/seianjourei/documents/jyoureiikensyo_2-4.pdf

⁴国土交通省 空き地・空き家等外部不経済対策について（平成21年）

<http://www.mlit.go.jp/common/000042301.pdf>

○ 外部不経済をもたらす土地利用の発生状況

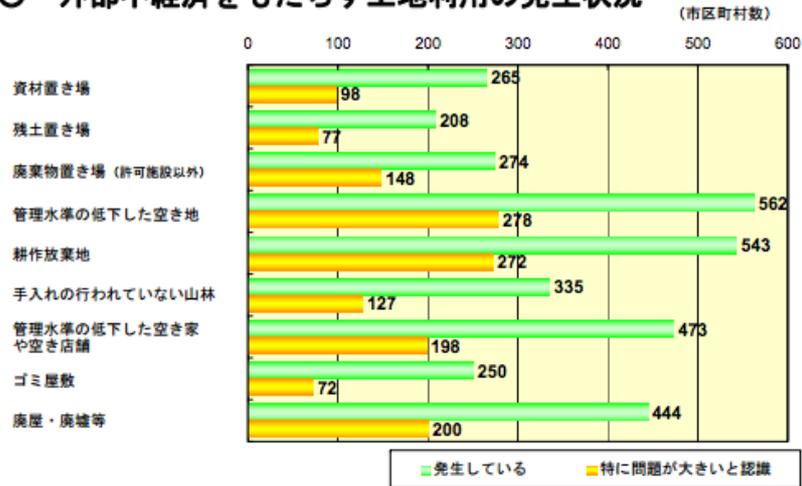


図3 外部不経済をもたらす土地利用の発生状況

出典：国土交通省 空き地・空き家等外部不経済対策について

<http://www.mlit.go.jp/common/000042301.pdf>

1.3 空き家が増加し続ける原因

ではなぜこれほど悪影響を与えている空き家が放置され、増加し続けているのか。経済的要因・社会的要因の観点から述べていく。

1.2.1 経済的要因

経済的要因として最も大きい事柄は、「日本の住宅市場」と「住宅への法的制度」がある。

まず、日本の住宅市場の特徴として、「スクラップ・アンド・ビルド」という考え・システムがある。これは、老朽化した建物は解体し、新しく建てるという、ある意味では「使っては捨てる」という方式である。これは、日本が戦後の高度経済成長期において急激な人口増加に見舞われ、住宅不足に陥ったため、「質より量」という考えのもと大量の住宅供給に力を入れた。また、古来より日本が台風や地震などの天災の被害を受けるため、このような慣習が構築されたことも考えられる。そのため、日本の住宅市場において、買い手側は新築至上主義になる傾向があり、現在でもその文化が残っている。実際、現在でも新設住宅着工戸数は約100万戸というデータがある。⁵これは現在の日本の人口推移から考えると高い数

⁵国土交通省「建築着工統計調査報告書」（平成27年度）
<http://www.mlit.go.jp/common/001129725.pdf>

値であり、全国の世帯の約2%が毎年新しい住宅に入居することを表しています。⁶また、新築至上主義の潮流が見られるため、築年数を積み重ねた住宅は著しく市場価値が落ちる。一般的に、築年数が約30年を迎えるとその住宅の価値はゼロに等しくなり、それに付随して土地こそが最大の商品になった。このことは、日本の中古住宅の流通が少ないと言い換えることができる。(図4)には新築住宅着工数と中古住宅取引数のそれぞれの値と総住宅流通市場に対する中古住宅の比率を国ごとにグラフで表している。ここから、日本では総住宅の流通の約15%が中古住宅である一方、アメリカ・イギリス・フランスは約70-90%という高い比率であることがわかる。日本の住宅市場がいかにスクラップ・アンド・ビルド方式であり、新築至上主義であることがわかる。



図4 既存住宅流通シェアの国際比較

出典：国土交通省 「中古住宅市場活性化・空き家活用促進・住み替え 円滑化に向けた取組について」 (平成27年)

<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/meeting/ccrc/h27-08-25-kokudo.pdf>

次に、日本の住宅市場が新しいシステムへと変革することを妨げている要素として、住宅への法的制度があり、空き家所有者を経済的に悩ませている。それは、「住宅用地の特例」と「建築基準法における用途変更」である。

1つ目に挙げた「住宅用地の特例」という制度は、「住宅用地に対する固定資産税が最大1/6、都市計画税が最大1/3まで減額される」⁷というものであり、(図5)のように整理す

⁶ 日本生命 「100万戸が遠のく!? 住宅着工戸数が減少する背景とは?」
<https://www.nissay.co.jp/enjoy/keizai/73.html>

⁷ NPO 法人 空家・空地管理センター 「空き家の固定資産税・都市計画税について」
<http://www.akiya-akichi.or.jp/tax/>

ることが出来る。そもそも「固定資産税」とは原則として、全ての土地と家屋が課税対象となり、「都市計画税」は都市計画法による市街化区域内にある土地と建物が課税対象となる。つまり、これらの税は土地を所有している限り、払い続けなければならない税である。この制度より、所有者にとっては、更地にするよりは住宅を土地内に残したほうが税金が安くなるということがわかる。さらに、使用しなくなった住宅を解体する費用も高額である上、その手続きをする手間も大きいので、空き家を解体し更地にするというインセンティブが非常に少ない。

種類		固定資産税	都市計画税
更地	建物が無い状態	1.4% (課税標準)	0.3% (課税標準)
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200平米まで	1.4%×1/6	0.3%×1/3
一般住宅用地	住宅1戸が 200平米を超える	1.4%×1/3	0.3%×2/3

図5 所有者が土地所有時に負担する税 (筆者作成)

出典：NPO 法人 空家・空地管理センター 「空き家の固定資産税・都市計画税について」

<http://www.akiya-akichi.or.jp/tax/>

2つ目の要素として、「建築基準法における用途変更」がある。そもそも建築基準法において、その建物がどのような目的で使用されるのかを登録しなければならない。例えば、住宅であれば「居住用」、飲食店であれば「商業用」など、それぞれの用途の分野ごとに区切られている。したがって、使用しなくなった住宅を改装し、飲食店や宿泊施設として活用したいと考えたとしても、「用途変更」の手続きが必要である。この手続きには、事前に建築の専門家に相談し、変更する業種に必要な設備や設計がなされているのかを調査し、条件を満たした上で書類や図面を提出することで用途変更が可能となる。つまり、専門家に相談する費用や労力が大きな負担となることが予想できる。

以上、スクラップ・アンド・ビルド方式が強く根付いている「日本の住宅市場」と、固定資産税や都市計画税の減税がされる「住宅用地の特例」や多大な費用や労力を必要とする「用途変更」を含む「住宅への法的制度」が不変的にあり続けることで、所有者が空き家を

残そうと選択する経済的要因であることが理解できる。

1.2.2 社会的要因

社会的要因として考えられる事柄は様々であるが、代表的な要素として、「少子高齢化」「世帯分離」が挙げられる。

日本で最も深刻とされている社会問題の1つである「少子高齢化」は、空き家問題に大きな影響を与えている。少子高齢化による人口減少は予想ではなく、実際に数値として減少が確認できる。総務省が発表した2015年10月に実施した「平成27年国勢調査」の確定値によると、外国人を含む日本の総人口は1億2709万4745人と前回調査（2010年）に比べて96万3人減少し、大正9（1920）年の調査開始以来、初の人口減となった。⁸少子高齢化が進み人口が減少するということは、つまり高齢者世代の人口の数が減っているという事実につながる。これは、空き家が増加することに直接的に影響することがわかる。もともと居住していた高齢者が亡くなってしまい、所有者不明の空き家、またはその親族が相続放棄した空き家が生まれるというプロセスである。

「世帯分離」も大きな原因である。そもそも、なぜ人口減少が起きているにも関わらず、世帯数が増加しているのか。それは、晩婚化や都市部への人口集中などによる単身世帯が増えているからである。（図6）は、平成10年から平成25年の総世帯数と住宅総数の推移を表している。ここから、1世帯あたりの戸数は年を重ねるごとに増加していることがわかる。つまり、世帯が分離し住宅を必要とする母数が増加しているため、住宅総数も増加していることと同時に、新築住宅着工戸数がそれ以上に増加していることが読み取れる。さらに、このデータから、日本の住宅市場の大きな特徴であるスクラップ・アンド・ビルドが発揮されていて、同時に住宅の供給過多による将来の空き家の急激な増加も予測することができる。

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
総世帯数（千）	44,360	47,255	49,973	52,453
住宅総数（千）	50,246	53,891	57,586	60,629
戸数/世帯	1.13	1.14	1.15	1.16

図6 世帯数及び住宅戸数の推移

出典：国土交通行政関係資料 世帯数及び住宅戸数の推移（全国）

<http://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h26/hakusho/h27/data/html/ns008010.html>

⁸ 産経ニュース 「日本の人口、初の減少が確定 96万人減 平成27年国勢調査」
<http://www.sankei.com/life/news/161026/lif1610260033-n1.html>

以上、日本が抱える最も深刻な社会問題の1でもある「少子高齢化」と、晩婚化や都市部への人口集中などが原因となって生じる「世帯分離」、という2つの代表的な社会的要因が空き家の増加に繋がっている。

第2章 空き家の現状と対策

本章では、空き家の現状をデータと共に踏まえた上で、各自治体などの行政がどのような対策を行っているのかを述べていく。

2.1 空き家の現状

では、空き家は一体どれだけの数増加しているのか。（図7）は、昭和38年から平成25年の計50年間の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移がグラフで表されている。総住宅数と空き家数が共に増加することで、空き家率も上昇していることがわかる。特に、平成5年には空き家数が448万戸だったところ、平成25年では820万戸と、この20年間で1.8倍になっている。また、このうちどの空き家の種類がどれだけ推移しているのかを表したものが（図8）である。第1章で述べた通り、空き家問題において最も問題視されている「その他の住宅」の部分に着目する。平成5年は、全空き家に占める「その他の住宅」の比率は約33.2%であり、平成25年は約38.8%にまで上昇していることがわかる。つまり、空き家の総数が増加していることも問題だが、その中でも増加している空き家の種類が今回最も問題視されている「その他の住宅」ということで、年々この空き家問題の解決が困難になっていることがわかる。

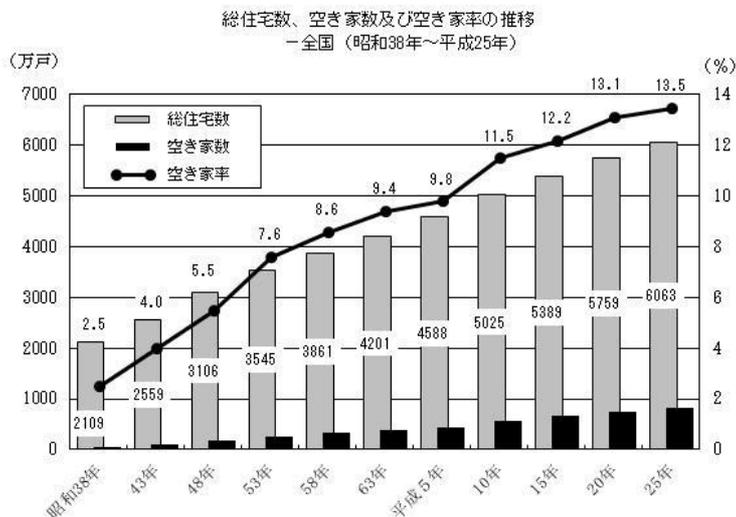


図7 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

出典：統計局 平成25年住宅・土地統計調査（速報集計）結果の要約

http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.htm

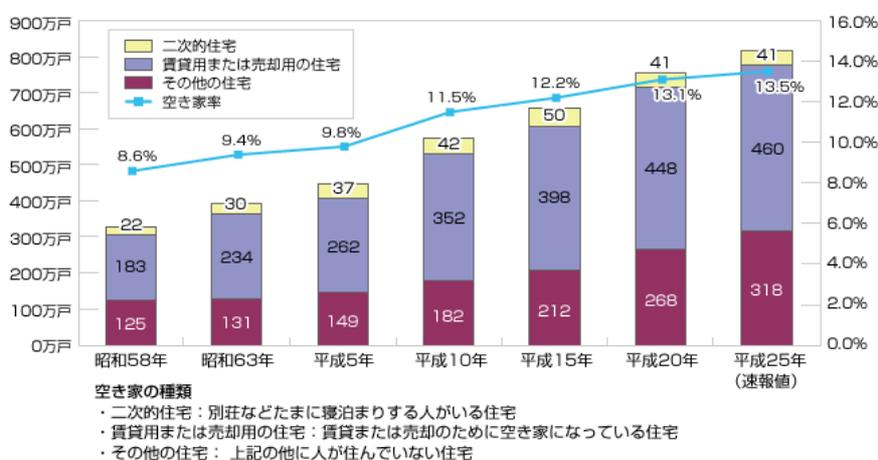


図8 種類別の空き家数の推移

出典：不動産ジャパン 「空き家問題：空き家の賃貸化促進や固定資産税の改正などが打ち出されている」

<http://www.fudousan.or.jp/keywords/vol22/index02.html>

2.2 空き家問題への対策

現在、空き家問題への取り組みとして様々な対策が考案・計画・実行されている。また、それらの対策は2つの目的に分かれていて、1つ目は、そもそもの空き家を発生させないように対策をする「空き家になる前の予防策」。2つ目は、空き家になってしまった住宅を手

に負えないような廃屋にしないようにどう対処・活用するか「空き家になった後の対策」である。以上の2種類の対策のそれぞれの代表的な対策を述べながら、その効果を考察と共に分析する。

2.2.1 空き家になる前の予防策

空き家の発生を根本的に食い止める政策となることができるのが、この「空き家になる前の予防策」である。住宅が空き家化する前に予防策が存在するのならば、そもそも空き家は発生しにくいからである。その代表的な政策の1つが「中古住宅市場の活性化」である。

第1章でも述べた通り、日本の住宅市場は戦後と変わらず、古くなったら新しく建てるという傾向にある「スクラップ・アンド・ビルド」方式である。しかしながら、この慣習を改変し、中古住宅への需要が増すことがあれば、中古住宅市場は活性化し、空き家の増加を抑えることができる。内閣府は、「21世紀の日本の復活に向けた21の国家戦略プロジェクト」を掲げ、そのうちの1つの要素として、2020年までの「中古住宅・リフォーム市場の倍増（20兆円）」を目標にしている。⁹これを受け、国土交通省は2013年に「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」を結成し、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を設置し、中古住宅市場の活性化に向けた改善の方向性を検討している。近年行われたラウンドテーブルで挙げられた具体的な政策としては、「中古住宅の建物評価の見直し」「インスペクション（建物検査）の普及」「中古住宅市場活性化に向けた金融の円滑化」などがある。

10

「中古住宅の建物評価の見直し」は、文字通り中古住宅の評価を再考し、不動産や宅建業者の市場に定着させることである。実際に、平成26年11月には不動産鑑定評価基準等の改正がされた。また、従来であれば土地・建物価格が合算された表記の広告が一般的であるが、この2つの価格を切り離して表記することで、実際の建物自体の価値が再認識され、建物の状態を今まで以上に意識するようになる、といった政策を試行している。

「インスペクション（建物検査）」は特に、海外で多く普及している。中古住宅のみならず、新築住宅の入居時の検査やリフォーム実施時に行うもので、売主・買主の双方にメリットがある。なぜなら、買主はその建物の状態にふさわしい価格で安心して購入することができ、売主は買主の不安を軽減し売りやすくなる。この制度も同様に、建物の状態を今まで以上に意識するようになる可能性が高い。

⁹ 内閣府 「21世紀の日本の復活に向けた21の国家戦略プロジェクト」

<http://www.cas.go.jp/jp/seisaku/npu/policy04/pdf/21project.pdf>

¹⁰ 国土交通省 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書」（2015年3月）

<http://www.mlit.go.jp/common/001089397.pdf>

中古住宅を購入する際、リフォームが完了した上で居住するという「リフォーム一体型」の中古住宅の購入が増加傾向にある。買い手である消費者から見ると、新築住宅を購入するより安い費用で収まる上、リフォームの方法や費用など各個人のニーズに合わせることができる。この流れを受け、住宅ローンとリフォームローンをパッケージ化した「リフォーム一体型ローン」を取り入れる金融機関が増加した。リフォーム一体型ローンは、住宅ローンとリフォームローンを別々に借り入れる場合と比較して、リフォーム工事代金についても住宅ローンで借り入れることができるため金利が低く、返済期間が長期間であるため、月々の返済額が少額となるメリットがある。また、新築着工戸数が減少する中、中古住宅市場は銀行にとって魅力的な市場であり、リフォーム一体型ローンを主力商品として位置付け、ホームページ上でも広告している。

以上、3つの予防策を上記で紹介したが、他にも様々な取り組みが行われている。いずれの取り組みも国土交通省などの政府が本格的に動き出したのは、2013年からと比較的最近のことであることから、実際どれだけの効果が表れたのかという結果はまだ判断することが困難である。しかしながら、それぞれの取り組みは実現性が高いことが考えられ、少しずつではあるが徐々に社会に浸透しながら、長期的な視点において空き家増加の根本を抑えることができるだろう。したがって、戦後から続いていた「スクラップ・アンド・ビルド」方式の住宅市場からの脱却という点においては、大いに期待できると考えられる。

2.2.2 空き家になった後の対策

「空き家になる前の予防策」は本問題の根本的解決として重要であると位置付けたが、これはあくまでも将来的に空き家が増加することを抑制することであり、ターゲット対象としているのは現在空き家になっていない住宅である。したがって、空き家が既に急増してしまっている日本の現状を踏まえると、現時点で空き家となってしまった住宅に対しての対処法、「空き家になった後の対策」の方がより直接的な対策と考えられる。これらの対策は、大きく分けて2種類に分けることができる。1つ目は、空き家の再活用を促進させる政策を打ち出すという間接的対策である。一方、2つ目は、空き家の再活用を様々な手段で行うという直接的な手段である。

1つ目に挙げた、間接的な対策の代表例として挙げられるのは、「空き家バンク」と「空き家入居者への補助金」である。

「空き家バンク」とは、自治体やNPO法人が定住を促進するために空き家を紹介する制度である。つまり、「空き家所有者」と「空き家利用希望者」のマッチングを行うシステムである。図9は、空き家所有者と空き家利用希望者が契約を成立させるまでの代表的なプロセ

スを示している。まずは、空き家所有者が空き家を「空き家バンク」のデータベースに登録し、自治体やNPO法人がその空き家の状態・周辺環境などの調査をする。これらの地域の空き家情報が集約された空き家バンクを閲覧した空き家利用希望者は、気に入った物件があれば申し込みを行ったうえで、物件と空き家所有者と当事者同士で直接面会・契約する。この際、空き家バンクの場を提供した自治体やNPO法人は不動産取引に関与することができないことが一般的である。そのため、当事者同士での話し合いをするか、不動産仲介業を依頼した上で取引を実施したうえで契約となる。この空き家バンク制度を用いて成功した事例はもちろんあるが、現状では課題が多い。そもそも、空き家バンクが活用されるには、空き家の所有者自身が積極的にその物件を活用しようとするモチベーションが必要条件であり、空き家バンクに登録するという行動があって初めて活用の可能性が浮上するからである。しかしながら、空き家バンクの導入により、空き家利用希望者はインターネットを通して気軽に情報を得られるようになったことは事実であり、この制度が空き家の再活用を大いに促進していると考えられる。

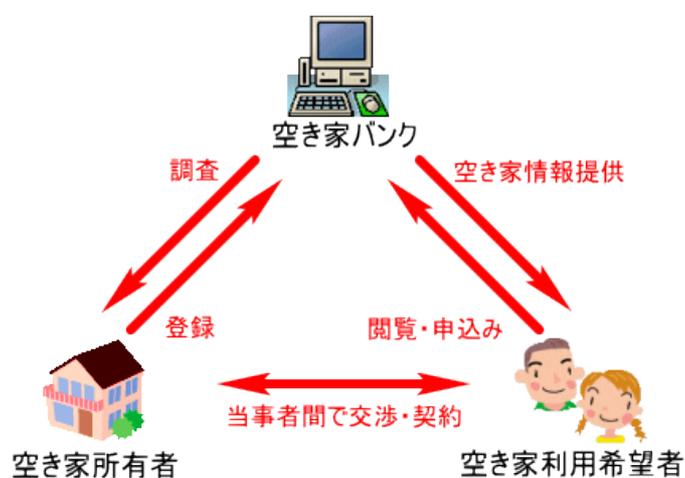


図9 空き家バンクの仕組み

京丹波町 HP 「空き家バンク制度」

<http://www.town.kyotamba.kyoto.jp/0000000685.html>

次に、「空き家入居者への補助金」がある。文字通り、国土交通省は空き家に入居を希望する対象者に対し、最大で月4万円の補助金を提供するという直接的な対策である。また、受け入れる空き家の持ち主には住宅改修費として最大100万円を補助する。ただし、ここでいう対象者とは、子育て世帯（18歳以下の子どもがいる世帯）や高齢者（60歳以上）がいる世帯と限定づけており、その上、月収38万7千円以下の方が対象（全世帯の約7割）と

している。¹¹この政策の背景には、空き家問題への貢献の他に、低所得世帯向けの公営住宅（各自治体が運営する民間アパートより割安な住宅）の整備強化もある。現在、公営住宅への応募倍率は年々上昇しており、家計が厳しくても高い家賃の支払いを余儀なくされている世帯も多い。この両者の問題の改善策として、2017年秋に実施する方針を固めている。しかしながら、補助金を提供することは直接的で需要も高まることが予測できるが、又貸し利用などの不正利用が発生することが懸念されるため、この政策に対する慎重派も多い。

2つ目の種類として、空き家の直接的な再活用を挙げた。近年、増加する空き家を多種多様な方法で再活用するビジネスが多く、その中でも興味深い取り組みとして「建材の再利用」と「リノベーション」を紹介する。

空き家を建物として残した上で活用するのではなく、解体し、そこで得られる上質・希少な建材（主に木材）をリメイクするという「建材の再利用」がある。空き家とされている物件の多くは築年数が長い木造で建てられていることが多く、水に晒され腐敗したものを除き、状態の良いものは木材としての価値が高い。そもそも、木材は年月を重ねるほど強度を増す（適した含水率の条件下）。また、長期間使用した上で頑丈な物は、ビンテージとして価値が高く、実用性も高い。しかし、多くの場合、廃材ということでゴミとして処分されることが一般的である。これらの木材を回収し、新たなカタチにリメイクするビジネスがある。その例として、長野県諏訪市にある「ReBuilding Center Japan」という団体がある。

「世の中に見捨てられたものに価値を見出し、もう一度世の中に送りだし、次の世代につないでいく」¹²という理念のもと、自分たちで建物を解体しながら建材に新たな価値を創出させている。元々は、アメリカのポーランドにある廃材屋の日本版としてプロジェクトが始動した。本来ならばゴミとして扱われる廃材が、新たな価値として生まれ変わった上で再利用・流通されることが、空き家として放置していた古い建物の価値をもう一度見つめなおすキッカケになることが考えられる。また、解体する費用も抑えられるという点において、空き家の増加を抑制する働きがあるのではないかと考えられる。

¹¹ 日本経済新聞 「空き家入居に月4万円補助 子育て世帯や高齢者」
<http://www.nikkei.com/article/DGXLZ011054110V21C16A2MM8000/>

¹² ReBuilding Center Japan HP
<http://rebuildingcenter.jp/post/153726371104/about>



図10 建材のリメイク・再販

ReBuilding Center Japan 公式 instagram より引用

古くなった中古住宅を改修・生まれ変わらせるには、「リフォーム」と「リノベーション」がある。「リフォーム」は、古くなった設備や内装を新しくしたり、間取りを変えたりすることを指し、一般的に、「老朽化したものを新築の状態に戻す」というニュアンスで使われることが多い。マイナスの状態のものをゼロの状態に戻すための機能の回復という意味合いとして使われることが多く、マンションやアパートの場合には、入居者退居後、その入居者の住む前の状態に戻すことを指す場合があり、原状回復という要素がある。一方、「リノベーション」は、古い建物の良さを活かしながら、給排水・電気・ガスの配管なども全面的に刷新し、新築時以上に性能を向上させたり、住まい手の好みのデザインや間取りに変えたりすることにより、中古住宅に「新たな付加価値」を生み出す手法である。¹³近年、この手法を用いた住宅は、居住としてだけでなく、カフェ・宿泊施設・コミュニティスペースなど様々な方法で多く再活用されている。なぜなら、前述した「新たな付加価値」とは、デザインや間取りなどのハードな側面もあるが、地域の拠点として交流の場を提供するといったソフトな側面もあり、それも「新たな付加価値」を生み出す「リノベーション」と捉えることができる。実際に、リノベーション物件によってその建物だけでなく、地域全体の価値が向上した事例が多くあり、特に都心ではなく地方での成功事例が多い。さらに、リフォームとは違い、リノベーションは元々あった既存のモノを残しながら活かすという点において、築

¹³ HOME' S HP 「リノベーションとリフォームの違いとは？」
<https://www.homes.co.jp/renovation/column/knowledge/about/post-16478.html>

年数の長い住宅、いわゆる「古民家」を対象とすることが多い。この「古民家」を活用したプロジェクトについては次章で詳しく紹介する。

以上のように、「空き家になる前の予防策」と「空き家になった後の対策」の2種類の具体的な政策が行われている。

第3章 古民家について

本章では、古民家にフォーカスを当て、詳しく解説していく。古民家という言葉の定義、古民家の現状、観光・地域資源としての古民家、実際に行ったフィールドワークについて述べていく。

3.1 古民家の定義

古民家という言葉の定義は曖昧であり、明確な定義は存在しない。正式な築年数や建築様式の基準などは定められていないが、一般的には日本の伝統的な建築技術によって建てられ、戦前など古くに建てられた建物・住宅というイメージが強い。有形文化財などを認定する文部科学省（文化庁）は、文化財登録制度の下では建築年数を50年以上としている他、古材として扱われる建材は築50年以上の建物から採れたものとしている。このことから、築50年以上の住宅を古民家と定義する場合がある。¹⁴しかしながら、第1章で紹介した「スクラップ・アンド・ビルド」方式の住宅市場に変遷した境界が戦後であり、その後行われた住宅政策から、「質より量」という家づくりの転換になっていることを踏まえると、築50年以上を古民家と分類するのは、築年数がやや短いのではないかと考える。したがって、本論文では、日本政策投資銀行の調査にある「1950年以前に建てられた木造（防火木造を除く）の住宅、防火木造の住宅の総数」として、古民家を定義する。¹⁵

古民家と言われ思い浮かぶものは、京都府の京町や岐阜県の白川郷といった、いわゆる「文化財建造物」が代表的で、イメージしやすい。しかし、本論文が対象とする古民家とは、前述した通り、1950年以前に建てられた建造物のことを指し、決して文化財のような建物だけには限らない。文化財として指定されていない戦前の木造住宅も含まれている。この国

¹⁴ 一般社団法人 古民家再生協会東京 HP 「古材とは」
<http://www.kominka-tokyo.org/kozai>

¹⁵ 日本政策投資銀行 著 「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」

や自治体からの指定の有無が、人々の建物に対する意識のギャップを生んでいると考えられるが、このことについては次章の考察で詳しく述べる。

3.2 古民家の現状

では、その古民家は現在日本においてどれだけ残っており、そのうちどれだけの割合が空き家となってしまっているのか。

昭和 25 年以前に建てられた住宅（古民家）は、居住の有無に関わらず、総住宅数のうちの 3.4%であり、164 万戸である。¹⁶空き家を母数として見ると、空き家全体のうち約 15%が古民家である（図 11）。なお、ここでいう「人が住んでいないもの」とは、空き家であると判断された後、総務省の行った空き家実態調査で「人が住んでいないもの」と回答されたものであり、その総数は空き家全体の 65%、約 533 万戸である。（残りの 35%は、「人が住んでいる」と回答された空き家である。）したがって、以上の数値から計算すると、約 80 万戸が「人が住んでいないもの」と判定された古民家の空き家であり、古民家全体の約 48%が空き家状態となっている。また、空き家である古民家のうち、約 54%の空き家が「その他の住宅」に分類されており、建築時期別の中では最も「その他の住宅」としての割合が大きい。ここから、空き家全体の割合としては決して多くを占めてはいるものの、空き家古民家の問題性の本質が見えてくる。実際、同調査内において、今後 5 年程度のうちの利用意向を集計したデータでは、約 33%が空き家として放置しておく、約 11%が不明、と答えている。やはり、建築時期が古ければ古いほど、築年数を重ねれば重ねるほど処理・活用方法に困っていることがわかる。

さらに、同調査内において、古民家の建築状態（腐朽・破損の有無など）に関してのデータが集計されている。建築時期別の「その他の住宅」の腐朽・破損の状態の割合を見てみる（図 12）。古民家のうち約半分は「屋根の変形や柱の傾き」が生じていて、約 23%は「住宅の外回りまたは室内に部分的に腐朽・破損」が生じている。また、グラフより、他の建築時期別の空き家に比べて、割合が大きいことが見て取れる。つまり、約 4 分の 3 の「その他の住宅」の古民家を再活用するには、大規模な改修・リノベーションが必要であることが考えられる。

¹⁶ 総務省 「平成 25 年住宅・土地統計調査」
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/giy00.pdf>

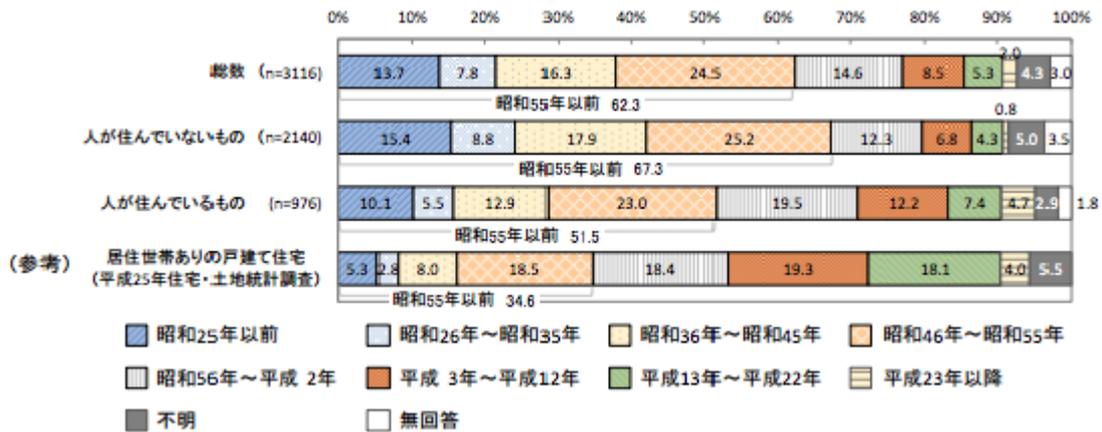


図 11 建築時期別の空き家軒数

総務省 「平成 26 年 空家実態調査」

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/giy00.pdf>

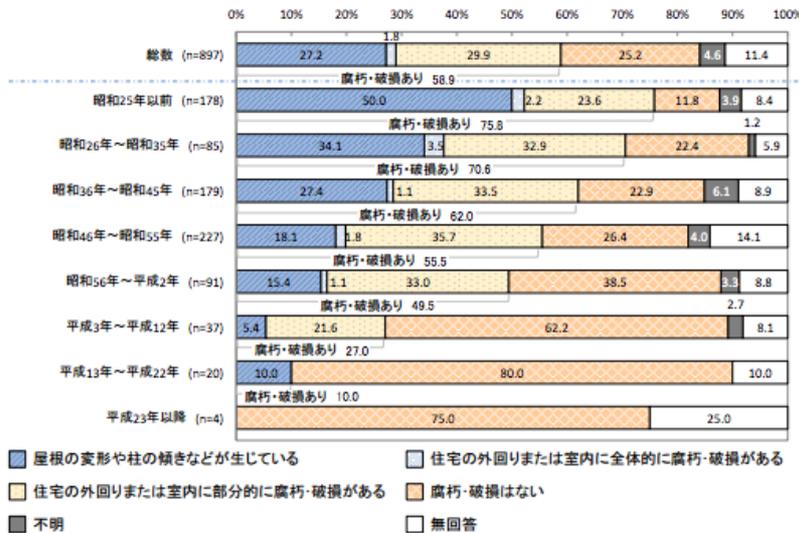


図 12 建築時期別の「その他の住宅」の腐朽・破損の状態

(引用元は図 11 同様)

3.3 地域経済・観光資源としての古民家

古民家は、地域経済と密接に関わり、観光資源として捉える事ができる。現在古民家を活用した様々なプロジェクトが取り組まれているが、ほとんど場合にはこの二面性を発揮している。それぞれの要素を事例と共に紹介する。

まずは、地域経済と密接に関わり合う機能である。そもそも、古民家で使われる建材は、地元で育った木が使用され、その地域の人々の伝統的な技術によってつくられた住まいである。地域の気候への適切な配慮が随所にみられ、地域の風土に馴染み溶け込む様に考慮され

ているとも言われている。つまり、長い時間を経て洗練させてきたものでもあると言うことができる。例えば、岐阜県の白川郷の合掌造りは代表的な例である。合掌造りは、木材を梁の上に手の平を合わせたように山形に組み合わせて建築された、勾配の急な茅葺きの屋根を特徴とする住居で、又首構造の切妻屋根とした茅葺家屋のことである。¹⁷このような建築様式は他の地方にも見られるが、屋根の両端が本を開いて立てたように三角形になっているのが特徴で、積雪が多く雪質が重いという白川の自然条件に適合した構造に造られている（図13）。また、建物は南北に面して建てられおり、これは白川の風向きを考慮し、風の抵抗を最小限にするとともに、屋根に当たる日照量を調節して夏涼しく、冬は保温されるようになっている。このように、白川郷の合掌造りほど顕著に地域特性が表れていないとしても、地域ごとによる小さな差異はあり、その地域に受け継がれた伝統技術や建材を使用していることは事実である。したがって、一般的な大手住宅メーカーなどによる改修や補強は困難であるため、地域に根付いている工務店や職人、林業関係者に依頼することが多い。そのため、地域経済に与える影響力は大きく、密接に関わり合う。また、前章でも述べたが、建築というハード面においての地域経済だけでなく、地元の方々の交流拠点となる、といったソフト面の貢献もある。地域の人々と外部からの人々が繋がるだけでなく、地域の人々同士を繋げることで地域経済に貢献する要素がある。この場合、古民家の空間を提供することで、その地域らしさや特有の空間の中で外部の人々はその地の文化を、地域の人々は今まで知らなかった地元の魅力を再認識することのできる機会を作り出す。



図13 白川郷 合掌造り

白川郷観光協会 HP

<http://www.shirakawa-go.gr.jp/>

¹⁷ 白川村役場 HP 「合掌造りとは」
<http://shirakawa-go.org/kankou/siru/yomu/146/>

もう一つの機能として、古民家には観光資源としての機能がある。前述した通り、古民家は地域ごとによって異なっていて、それぞれの個性がある。この個性は、その地域の文化であり歴史であり、住宅は日常生活がそのまま反映されるという点において、文化や歴史を直接体験することができる場である。現在、日本を訪れる外国人の多くは、このような伝統文化や歴史、生活文化を主要目的にしていることが多い。図 14 には、アジア・欧米豪の主要 12 カ国 6,198 人を対象に、「日本旅行をするとして、日本で体験したいこと／魅力は何ですか？」という問に対する回答の集計である。前年の平成 27 年での調査では、「日本の食の魅力」や「ショッピング」が上位を占めていたが、翌年の平成 28 年では、「歴史・伝統文化」が最も高く、「生活文化」や「地方訪問」といった文化的な要素が浮上している。元々、欧米豪からの訪日外国人は日本と大陸や人種が異なるため、日本の異文化への関心が高かったが、近年は、中国・韓国・台湾などの比較的文化的に似ているアジアからの訪日外国人が、日本文化への関心が高まったことが大きな要因となって、このような結果に反映されていると考えられる。また、日本文化への関心の高さは、東京・新宿にあるゴールデン街の人気さや原宿駅解体に対しての外国人の反応から表れている。¹⁸前者は、小さなバーが非常に狭いエリアに敷き詰められていて、その中では、歴史や雰囲気、お客さんと店主が培ってきた関係があり、「日本らしさ」を感じられる上質な体験スペースとなっている。後者は、原宿駅の解体問題である。約 100 年間使用してきた木製の原宿駅は、日本のいたるところで見られる古いものと新しいものの融合という日本独特の文化の象徴である。歴史的、文化的、経済的に大きな価値を持っているこの駅を解体し、近代的な建物へと建て替えられようとしていて、訪日外国人はこの計画に対して違和感があるという。ここから、日本人が価値を見いだしていない場所こそ「日本らしさ」を感じていることがわかると共に、日本文化への関心の高さを感じることができる。

¹⁸ 東洋経済 ONLINE 「原宿駅解体」が示す日本的観光政策の大問題
<http://toyokeizai.net/articles/-/151486>

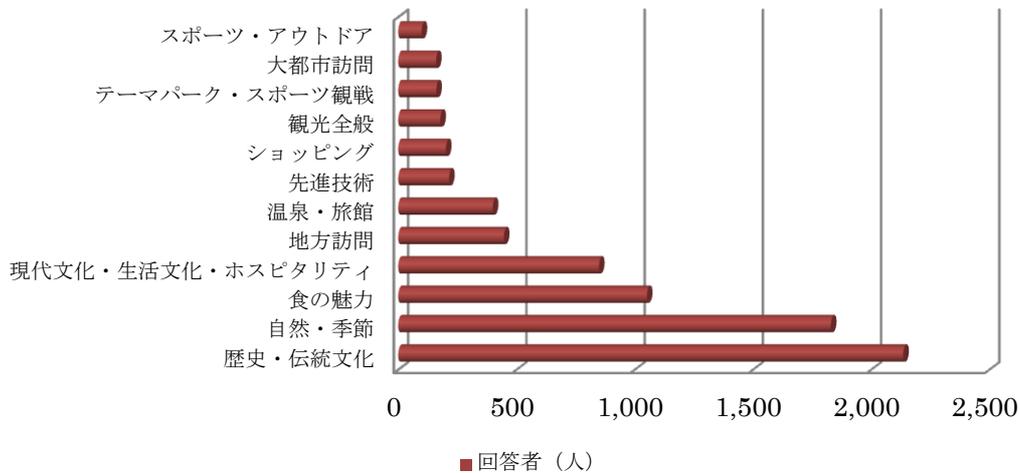


図 14 日本への旅行で体験したいこと／魅力

「DBJ・JTBF アジア・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査（平成 28 年版）」より筆者作成

このような変化を踏まえ、古民家は観光資源として今後より大きな役割を果たすことが予測できる。現在、古民家を活用し、文化体験を提供する施設は多くあるが、その中でも最も成功している取り組みの一つとして、石見銀山生活文化研究所が行っている「他郷阿部家」という宿泊施設がある。築 220 年以上の古民家を改装した宿泊施設で、「暮らす宿」というコンセプトの下、代表である松場登美氏が実際にそこで暮らし、宿泊者はその地域の生活文化を体験することができる。地元の食材を使って食卓を囲んだり、季節に応じたイベントなども催されている。また、古民家を宿泊施設として活用しているのは、築 220 年以上という文化財のような古民家だけではない。新潟県三条市にある築 80 年の文房具屋を宿泊施設に改装した「Craftsmen's Inn KAJI」は、職人のまちであったため、ものづくりのアトリエがあったり地元の鍛冶技術で作られたものがあったりと、町家の中で当時の職人の暮らしが体験できる。また、このような古民家は、点在しているより集合体として活用・保存することで、より景観としての効果が期待できる。一軒ごとに歴史的、文化的価値を高めることもできるが、人が訪れた際に受ける印象としては、個別の建物よりはまち全体の雰囲気によるものも大きいため、集合体としての活用が景観として望ましいと考えられる。

3.4 フィールドワーク

日本における空き家を研究する上で、実際に足を運んで空き家の現状をこの目で確かめることが必須であると思い、フィールドワークを行った。空き家問題への積極的な活動が活発

で成功している事例が多くある広島県・尾道と、人口が最も少ない都道府県として知られている鳥取県の松崎、と2か所のフィールドワークを行った。

広島県・尾道には、古くから瀬戸内海の物流の拠点として栄え、モノや人で活気あふれる商人の町であった。しかし、時代とともに町は衰退・高齢化が進み、中山間地域のため傾斜面が多く高齢者の住環境への負荷があった。実際に町を歩いてみても、勾配が激しく、傾斜面に沿って住宅が敷き詰められているため、高齢者への負担が理解できた。そうして空き家が増加してしまったこの町を再生させるために、「尾道空き家再生プロジェクト」というNPO法人が設立された。全国的に見ても、最も積極的な空き家再生活動、空き家の相談会や空き家蚤の市などの多くの活動を行っている団体の一つである。実際に、その活動によって再生された宿泊施設である「あなごのねどこ」に宿泊した。名前の通り、あなごが細い壺を住処にして眠っているように、その古民家自体は非常に細長い形状をしていた。スタッフに話を聞くと、この形状は尾道の商店街ならではの特徴で、周辺の住居もほとんど同じ間取りになっているとのことで非常に興味深く、ここでしか味わえない地域特性を体験することができた。外国人の宿泊客が非常に多いことや、尾道では空き家を再生することに寛容的で、自治体からのサポートも充実していることがヒアリングを通じてわかった。



図 15 尾道の傾斜沿いに並ぶ住宅（左）／宿泊施設「あなごのねどこ」（右）

（筆者撮影）

鳥取県・松崎は、米子と鳥取市の真ん中に位置し、東郷温泉の入り口である。ここへは、空き家の現状を調査することと同時に、空き家を再生させる改修を手伝いに行った。改修する主体は、筆者の宿泊場所としても利用したゲストハウス「たみ」の三宅航太郎氏である。こ

の宿泊施設は元旅館の木造の建物を改修したもので、宿泊施設に来る旅人とシェアハウスに住む住人をつなぐというコンセプトで運営している。今回、新しく始める宿泊施設の改修をしているとのことで参加した。瓦礫などの搬出作業や解体作業という改修全体で言うと序盤に行う作業を行っていく中で、英語の授業を行っていた形跡があったり、上質な桐箆笥があったり、様々な発見があった。片づけ作業や清掃作業は業者に委託するのが一般的だと思っていたが、自分たちで行っていくことで当時の生活や雰囲気が想像できて、改修する過程で大切であると感じた。また、近所に住む方たちは高齢者が多く、若者が改修している様子を見て必要なものを譲ってくれたり、譲ってくれる人がいないか探してくれたり、改修を手伝ってくれたり、と非常に協力的かつ好意的であった。

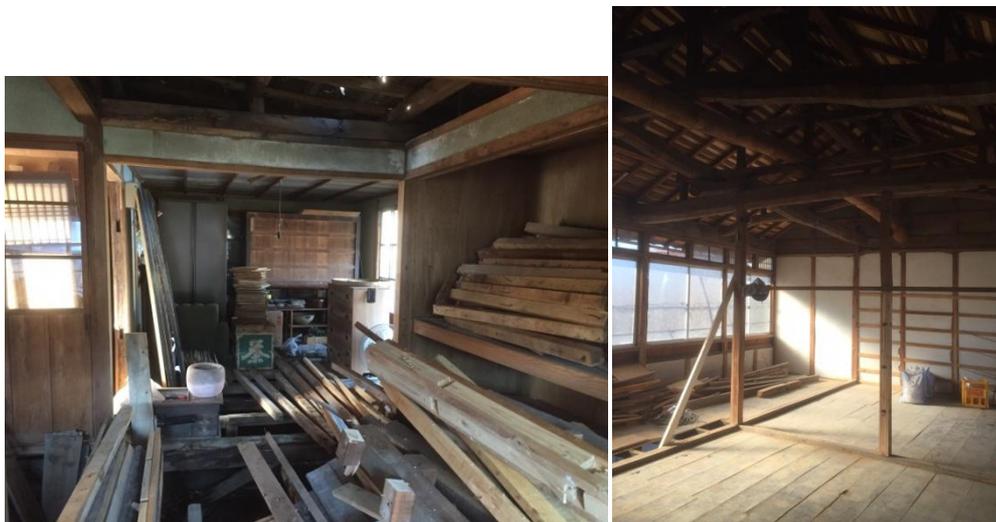


図 16 再活用するモノや木材（左）／屋根の吹き抜けが見える 2 階（右）
（筆者撮影）

以上のフィールドワークより、3つの点を実際に新たに、また改めて感じる事ができた。まずは、活用できそうな状態にある空き家は予想より多く見受けられ、それらを解体してしまうことはもったいないと感じた。また、同じ中国地方でも住宅の地域特性は異なっていて、古民家の宿泊を通してその地域の文化をより一層知ることができたと感じた。さらに、改修作業をなるべく自分たちの手で行うことは、古民家自体の良さを残すことや周辺住民との関係性を築くという観点で、改修後の事業に良い影響を与えられるのではないかと感じた。

第4章 古民家を活用した政策提言

本章では、これまでの現状の分析をもとに、空き家問題解決への政策を考察していく。

4.1 政策内容

これまでの分析やフィールドワークをもとに、空き家問題への政策を提案する。その内容は、「古民家集合体のある街・地域を保護区とし、土地所有者がセカンドハウス兼宿泊施設として使用する」という政策である。

そもそも、なぜ解体や中古住宅市場の活発化などの中から再活用という選択肢を選んだのか。まず、解体の場合、第1章で述べたように、解体、つまりゼロにするという行為のためだけで、固定資産税の増税、多額の解体費用、解体するための労力（解体業者・用途変更など）がかかる点において、政策として考えにくい。また、中古住宅市場の活発化は、第2章で述べた通り、長期的な効果が期待できる半面、解決に向けてのスピード感に欠ける。空き家は年々増加していて、既に空き家となってしまった住宅についての動きが薄いと考えられたからである。一方、再活用は直接的な解決方法である、且つ解決へのスピード感がある。したがって、再活用を軸に政策を考えた。次に、古民家を対象としたことに関しては、2つ理由がある。1つ目は、第3章で取り上げたように、人の住んでいない空き家のうち、昭和25年以前に建てられた住宅（古民家）の割合が建築時期別で比較しても大きいいため、活用できる機会があるのではないかと考えた。実際、今後5年程度のうちの利用意向を集計したデータでは、約33%が空き家として放置しておく、約11%が不明、と答えている。2つ目は、戦後の「スクラップ・アンド・ビルド」方式の時代に建てられた住宅は質が良質ではなく、そもそも長く使うという考えのもとで建てられていないため、そのような住宅を再活用することは考えにくいと判断したからである。

以上の前提を踏まえ、提案した政策内容のシステムの詳細を説明する。図17には、この政策におけるプレイヤーとそれぞれが提供するサービスや費やす費用の流れを示している。

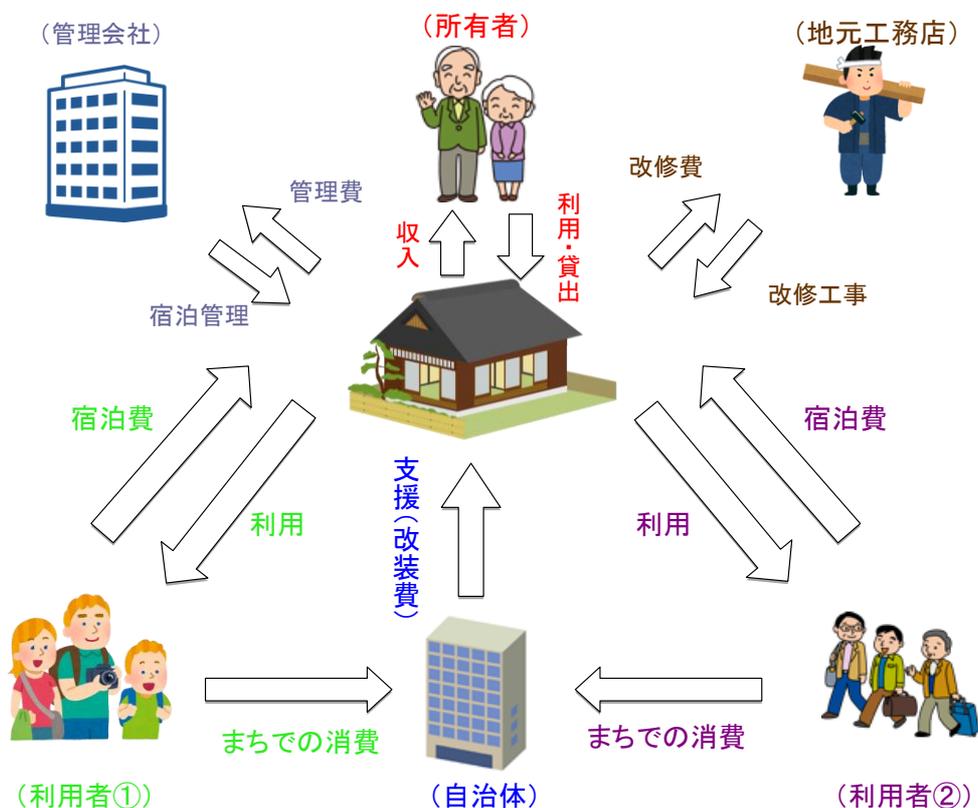


図 17 政策内容のシステムの流れ (筆者作成)

まず、自治体は古民家集合体のある町・地域を決定し、保護区として制定する。これは、保護区として集合体をあえて指定することでブランド化を促すという目的と、将来的に地域全体に価値が高まった際に、外部からの参入を予防するという目的がある。また、集合体としてパッケージのような形でまとめて保護区とすることで、建築基準法における用途変更を一括で行い、本来なら所有者が行うプロセスを自治体が処理することで手間が軽減し、スムーズに用途変更ができる。無論、所有者はこの取り組みに対し、同意の有無を選択できる。しかし、同意をした所有者には、改装費の支援として補助金が提供されるため、改装費の捻出が原因で放置していた所有者や活用を考えていた所有者には良い機会となる（なお、どれだけの金額が支援されるのかは、次に行う試算で算出する）。

所有者は自治体からの支援をもとに、地元の工務店に改修の依頼をする。地域の伝統技術が使用されている点や地元の木材が使用されているという古民家の特徴から、地元の工務店を改修する主体として依頼する。この際、集合体としてほとんど同時期に作業を行うことで、コストを削減できるのではないかと考える。

改修を終えた古民家は、セカンドハウス兼宿泊施設として機能する。これは、基本的には所有者の利用優先度が最も高く、次に観光客となる。図 18 には、セカンドハウス兼宿泊施設の利用についてのイメージ図が示されている。所有者はセカンドハウスとして使用しながら、使用していない期間は宿泊施設として貸し出して収入を得る仕組みである。この仕組みの管理は管理会社が行い、宿泊施設として貸し出す際の管理も行う。実際に、このような管理を行う管理会社がある（株式会社八清）¹⁹。図 18 にあるように、長期で利用する訪日外国人や休日に短期で利用するビジネスマンなど、フレキシブルに古民家を最大限活用することができる。また、改修費の支援を行った自治体は、外部からの観光客が地元へ足を運び、地域内での消費をすることで長期的に還元されると考えられる。

以上のようなシステムを構築することで古民家の価値、さらにはその地域の価値を見つめ直し、空き家問題への解決と共に人の動きが活発化されると考える。

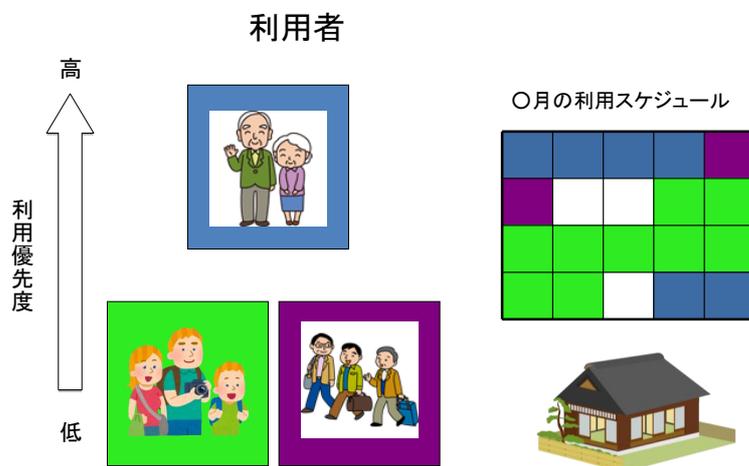


図 18 セカンドハウス兼宿泊施設の利用（筆者作成）

4.2 政策における試算

前述した政策内容の形で、古民家のセカンドハウス兼宿泊施設のシステムの実現可能性を検証していく。また、主体は「空き家所有者」を考える。以下のように文字・数値を設定する。

¹⁹ 株式会社 八清
<http://www.hachis>

- ・自治体が支援する空き家の数 h
- ・運営年数 y
- ・1年あたりの宿泊数 n ($0 \leq n \leq 365$)
- ・1泊あたりの宿泊費 20,000 円 (Craftsmen's Inn KAJI 参考)²⁰
- ・空き家改修費 8,385,000 円 (平均リノベーション金額)²¹
- ・自治体が所有者に対し支援する改修費 改修費の 1/3 ※上記同様の引用元
- ・1カ月あたりの管理費 120,000 円 (株式会社 八清参考)
- ・1泊あたりの旅行中支出額 9,700 円/人 (訪日外国人の平均支出)²²

(仮定)

- ・代表的な1つの古民家、観光客を想定している。
- ・空き家所有者、宿泊者、共に施設に訪れる交通費は考慮していない。
- ・宿泊費は一棟貸しのため、人数にかかわらず一律料金とする。
- ・管理費は利用回数に関わらず、一定とする。

<空き家所有者の収益/年>

改修費に関する要素を除いた空き家所有者の年間の収益は

$$20,000(\text{円}) \times n(\text{泊}) - 120,000 \times 12(\text{カ月}) = 45,000n - 1,440,000$$

となる。

自治体が所有者に提供する補助金は、上限で改修費の 1/3 とされている。このことから、補助金の金額は、

$$8,385,000 \times \frac{1}{3} = 2,795,000(\text{円})$$

つまり、2,795,000 円の補助金が提供される。

このことから、改修費も含めた運営年数 y 年における、空き家所有者の収益は、

$$\begin{aligned} & y(20,000n - 1,440,000) - (8,385,000 - 2,795,000) \\ & = y(20,000n - 1,440,000) - 5,590,000 > 0 \end{aligned}$$

が成立すれば、収益面での実現性はあると言える。

²⁰ トラベルボイス 一棟貸し民泊「ホームアウェイ」、古民家の宿泊予約をスタート、地方に外国人呼び込みへ

<https://www.travelvoice.jp/20160903-73460>

²¹ 日本政策投資銀行 著 「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」

²² 国土交通省 「訪日外国人の消費動向」平成 25 年度

<http://www.mlit.go.jp/common/001032143.pdf>

上式より、年間宿泊日数 $n \geq 72$ が成立する。つまり、年間宿泊数が72泊だった場合、管理費と同値になり年間収益としては0となる。しかしその場合、改修費の分が改修されないため、運営自体の収益としては赤字となる。また、 $n = 73$ の場合、 $y=280$ でないと収支はプラスにならなくなり、現実的にありえない。さらに、 $y=1$ の場合、 $n=352$ でないとプラスでなくなり、セカンドハウスとしての要素が無くなっている。

では、 n がどの程度の値であれば実現可能性と判断できるのだろうか。上記の式より、図19のようなグラフが描ける。

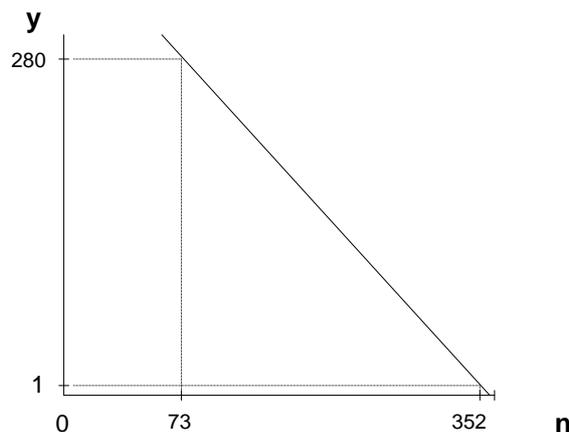


図19 運営年数と年間宿泊数の関係（筆者作成）

この式・グラフより、

$$y = 2 \text{ のとき、 } n \cong 212$$

$$y = 3 \text{ のとき、 } n \cong 166$$

$$y = 4 \text{ のとき、 } n \cong 142$$

$$y = 5 \text{ のとき、 } n \cong 128$$

となる。旅館としての客室稼働率は37%より、 $^{23}365 \times 0.37 = 135.05$ と算出できる。つまり、日本における旅館の稼働率を考慮に入れると、年間宿泊数は135日程度が妥当であると言える。したがって、運営年数が4~5年が最も望ましいと言える。

なお、自治体の費用と、まちへの経済効果の推定金額も算出する。

<自治体の年間の実質費用>

$$2,795,000(\text{円}) \times h(\text{軒}) \div (4\sim 5)[\text{年}]$$

²³ 観光庁 「宿泊旅行統計調査」平成27年（確定値）
<http://www.mlit.go.jp/common/001136323.pdf>

<まちへの経済効果>

(平均宿泊人数を4人とする)²⁴

$$9700(\text{円}) \times (128 \sim 142)[\text{泊}] \times 4(\text{人})$$

以上のように、単純化した試算ではあるが、古民家をセカンドハウス兼宿泊施設として再活用する収益上での実現可能性はあると考えられる。

²⁴日本政策投資銀行 著 「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」

終章

本論文では、増加し続ける空き家を食い止める手段として、古民家を活用することで空き家の発生を抑制するという目的で論じてきた。終章では、その分析と考察から得られたことを述べる。

空き家が増加し続けることで発生する問題点として、日常的な管理不足による火災や土砂災害などの「自然災害」、周辺地域一帯における「景観悪化」、またそこから派生する「治安悪化」などがあり、外部不経済をもたらす土地利用の代表的な例として考えられている。

なぜその空き家が発生してしまうのかについて、経済的要因として、「スクラップ・アンド・ビルド」方式をはじめとする「日本の住宅市場の特徴」、固定資産税や建築基準法における用途変更などの「住宅への法的制度」があった。社会的要因としては、「少子高齢化」や「世帯分離」を代表的な例として挙げた。どの要因も改善することが非常に困難であり、特に市場の意識改革や法の整備においては、いかに日本の文化に染み付いてしまっているのかが分析を通じてわかった。

この問題に対し、様々な政策が行われている。空き家になってしまう前の予防策としての「中古住宅市場の活性化」、空き家になってしまった後の対策として「空き家バンク」や「リノベーション」による再活用などがその例である。長期的な根本的解決としては、中古住宅市場の活性化が最も有効的であるが、より直接的でスピード感のある再活用を境界していくべきであると考え、筆者の経験が活かせるリノベーションによる再活用を採用し、中でも古民家と言うカテゴリーに的を絞った。

古民家を所有する所有者と観光客がより柔軟に利用することのできるセカンドハウス兼宿泊施設として生まれ変わらせることで、両者だけでなく、まち全体としても効果がある。しかしながら、今回はある程度の需要があり、まちの協力がある前提のもとでの分析であり、所有者の所得や効用などは考慮に入れていない。このような点で、分析の課題が残った。

この古民家は、築年数が長くなるほどその建物自体の価値は下がっていく日本の住宅市場に対し、あえてその築年数を付加価値として再考するという概念である。これはいわば、一種の中古住宅市場の活性化なのではないかと分析を通じて感じた。つまり、中古住宅市場の活性化にしても、再活用にしても、買い手側である消費者の意識改革が行われないうちに、この空き家問題への解決は見えてこないことが本論文やフィールドワークを通して最も感じたことである。

参考文献

- 日本政策投資銀行 著 「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」
- 日本政策投資銀行 著 「古民家活用事業のポイント」
- 国土交通省 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）<http://www.mlit.go.jp/common/001080536.pdf>
- 日本経済新聞 空き家判定「1年使用なし」目安に 国交省など指針案（2015 年 2 月）
http://www.nikkei.com/article/DGXLASFS18H48_Y5A210C1PP8000/
- 札幌市 「犯罪予防理論の潮流」
https://www.city.sapporo.jp/shimin/chiiki-bohan/seianjourei/documents/jyoureiikensyo_2-4.pdf
- 国土交通省 空き地・空き家等外部不経済対策について（平成 21 年）
<http://www.mlit.go.jp/common/000042301.pdf>
- 国土交通省「建築着工統計調査報告書」（平成 27 年度）
<http://www.mlit.go.jp/common/001129725.pdf>
- 日本生命 「100 万戸が遠のく！？ 住宅着工戸数が減少する背景とは？」
<https://www.nissay.co.jp/enjoy/keizai/73.html>
- NPO 法人 空家・空地管理センター 「空き家の固定資産税・都市計画税について」
<http://www.akiya-akichi.or.jp/tax/>
- 産経ニュース 「日本の人口、初の減少が確定 96 万人減 平成 27 年国勢調査」
<http://www.sankei.com/life/news/161026/lif1610260033-n1.html>
- 内閣府 「21 世紀の日本の復活に向けた 21 の国家戦略プロジェクト」
<http://www.cas.go.jp/jp/seisaku/npu/policy04/pdf/21project.pdf>
- 国土交通省 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書」（2015 年 3 月）
<http://www.mlit.go.jp/common/001089397.pdf>
- 日本経済新聞 「空き家入居に月 4 万円補助 子育て世帯や高齢者」
<http://www.nikkei.com/article/DGXLZ011054110V21C16A2MM8000/>
- ReBuilding Center Japan HP
<http://rebuildingcenter.jp/post/153726371104/about>
- HOME' S HP 「リノベーションとリフォームの違いとは？」
<https://www.homes.co.jp/renovation/column/knowledge/about/post-16478.html>

- 一般社団法人 古民家再生協会東京 HP 「古材とは」
<http://www.kominka-tokyo.org/kozai>
- 総務省 「平成 25 年住宅・土地統計調査」
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/giy00.pdf>
- 白川村役場 HP 「合掌造りとは」
<http://shirakawa-go.org/kankou/siru/yomu/146/>
- 東洋経済 ONLINE 「原宿駅解体」が示す日本の観光政策の大問題
<http://toyokeizai.net/articles/-/151486>
- 株式会社 八清
<http://www.hachis>
- トラベルボイス 一棟貸し民泊「ホームアウェイ」、古民家の宿泊予約をスタート、地方に外国人呼び込みへ
<https://www.travelvoice.jp/20160903-73460>
- 国土交通省 「訪日外国人の消費動向」平成 25 年度
<http://www.mlit.go.jp/common/001032143.pdf>
- 観光庁 「宿泊旅行統計調査」平成 27 年（確定値）
<http://www.mlit.go.jp/common/001136323.pdf>

あとがき

環境問題に興味を持ったキッカケが、ケニアを訪れた際に初めて知った象牙の密輸の現状でした。この問題への疑問と怒りを抱いたまま環境経済学のゼミの中で学んでいくと、生きていくために密輸をしているという現状を知りました。どんな問題であれ、自分の中の基準で判断するのではなく、問題を起こしている当事者が置かれている状況や立場になって考えなければいけない、と強く実感しました。その中で、自分が最も熱くなれる環境問題のテーマを選ぶ卒業論文では、アルバイトを通じて学生生活で最も自分の興味を沸き立たせてくれた「空き家問題」に迫ろうと思いました。ゼミに入ったことで学んだ、当事者の立場になって考えることや、実際に自分の目で見て肌で感じることに重点を置いて取り組みました。しかし、実際に当事者の視点に立って知ることは容易だが、それらを考慮に入れて分析に活かすことは非常に大変なことであることを痛感したと共に、何かの「利益」を求めれば、一方で何かを「犠牲」にしなければならないということを改めて感じました。だからこそ、空き家問題のような問題はしっかり問題として注目されるわけであって、熱い議論もされる。改めて、環境問題を追求することの難しさと重要さを感じる事ができたと思います。

空き家問題はこれからも、むしろこれから勢いを増して問題視されていくことが考えられます。いつか自分が当事者に置かれる日が来たり、友人が当事者になることが十分検討できる。その際には、この論文を通して知り合うことのできた人・経験することのできた出来事などをこれからも継続していき、より深く学んで実践に活かすことができたらと思います。

最後に、本論文の調査にあたり、お話を聞かせて頂いた尾道空き家再生プロジェクトの方々、空き家改修に参加させていただいた三宅航太郎さん、建築について多くのことを学ばせていただいた HAGISO の方々に、深く感謝申し上げます。そして、共に学んできた同期には、本当にお世話になりました。留学から帰って来て途中からの参加にも関わらず、温かく迎え入れてくれた同期と出会うことができ、このゼミで学べて良かったと心から思っています。そして最後になりましたが、ゼミ生として学ばせていただいた大沼先生、日ごろの教科書発表や新聞発表をはじめとし、特にインゼミでは大変お世話になりました。自分勝手な1年間の留学も後押ししてくださり、非常に密度が濃い環境であらゆることを学び身につける事ができたと実感しています。これから社会人として社会に出てからも、先生に教わった知識や考え方は忘れることはありません。本当に、ありがとうございました。