

## 地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性

- 定期借家方式による民家再生システムに関する研究 -

## THE OWNER'S INTENTION OF MAKING USE OF VACANT HOUSE AND THE POSSIBILITY OF RENOVATION AS THE RENTAL HOUSE IN THE CENTRAL AREA OF LOCAL CITIES

- Study on the renovation system of traditional wooden house by the fixed-term rental housing contract -

中園 真人\*, 繁永 真司\*\*, 村上 和司\*\*\*, 山本 幸子\*\*\*\*, 鵜 心治\*\*\*\*\*

Mahito NAKAZONO, Shinji SHIGENAGA, Kazushi MURAKAMI,

Sachiko YAMAMOTO and Shinji IKARUGA

The authors proposed "renovation system of traditional wooden house by the fixed-term rental housing contract" as the strategy making use of vacant houses in housing market. In this paper, it is verified that the possibility to introduce the system in the rental housing market. Firstly, the factors that wooden house changes to vacant and the management situations are cleared. Secondly, the supply and demand of rental housing in the central area of Local City are grasped. Thirdly, renovation cost paid by household and the effect of public aid are estimated by the cost simulation.

**Keywords :** Fixed-Term Rental Housing Contract, Vacant House, Rented House and Renovation

定期借家方式, 空き家, 賃貸住宅, 改修

## 1. 序論

現在多くの地方都市中心市街地では、伝統民家の空き家化と除却による低未利用地が増加しており、空き家の再生活用による居住世帯の増加と市街地活性化を図るための、空き家ストックの有効活用方策の検討が課題である。

筆者らは、空き家となった伝統民家を改修し、借家として再生する「定期借家方式による民家再生システム」を構想し、改修を前提とした長期借家契約方式と改修手順を提案しているが<sup>2)</sup>、地方都市中心市街地での空き家の賃貸住宅としての活用促進を図る上では、空き家所有者の賃貸住宅としての活用意向や入居意向を把握した上で、マクロな視点から民間賃貸住宅市場における導入可能性と公的援助のあり方を検討することが重要である。

関連既往研究としては、マクロな視点から戸建持家の住み替えによる空き家の発生数と滅失数の推計を試みた研究<sup>2)</sup>、住居の広さの観点から既存住宅ストックの居住状況改善の可能性と、公的負担導入の検討を行った研究<sup>3)</sup>等が報告されている。具体的な都市レベルでの研究事例としては、京都市都心部の伝統的木造建物のストックと居住世帯の実態・意識を把握し<sup>4)</sup>、維持管理システムを論じた研究<sup>5)</sup>や、金沢市中心市街地の居住再生に関し、市街地居住の実態、空き家の実態と空き家化のメカニズム及び所有者の空き家活用意向を把握し、市街地再生方策を論じた研究<sup>6)</sup>がある。

また山口市中心市街地における空き家の実態と戸建賃貸住宅の経営動向から、空き家の借家活用の可能性を検討した研究<sup>7)</sup>、北海道中小都市中心市街地の賃貸住宅市場において、住宅需要・供給の条件を把握し、コスト分析により賃貸住宅としての成立可能性を示した研究成果<sup>8)</sup>等がある。

これらの先行研究に対し、本論では、筆者らが提案する改修を前提とした長期借家契約方式による民家再生システムの民間賃貸住宅市場における導入可能性に焦点をあて、空き家の活用意向・住み替え意向・改修費用調達・公的助成の側面から具体的検討を行うことを目的とする。山口市及び萩市の中心市街地を対象に<sup>9)</sup>、第一に空き家の分布と概要を把握し、空き家化の要因と管理状況を明らかにする。第二に所有者の空き家活用意向と郊外居住者の街なかへの住み替え意向を把握し、住宅市場における需要と供給の可能性について検討する。第三に長期借家契約方式導入の可能性の検討と、コストシミュレーションによる改修費負担可能額の推計を行なうと共に、公的助成の効果について考察を加える。

## 2. 空き家の賃貸住宅活用意向

## 2.1 調査概要

調査対象地区としては、山口市は中心市街地を形成する大殿・白石校区内の町丁目44地区、萩市は伝建地区の堀内・浜崎、中心商

\* 山口大学大学院理工学研究科 教授・工博

\*\* 山口県土木建築部住宅課 班長

\*\*\* (株)竹中工務店 修士(工学)

\*\*\*\* 山口大学大学院理工学研究科 博士後期課程・修士(工学)

\*\*\*\*\* 山口大学大学院理工学研究科 准教授・博士(工学)

Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.

Section Manager, Housing Division, Yamaguchi Prefectural Government

Takanaka Corporation, M. Eng.

Doctoral Course, Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., M. Eng.

Assoc. Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.

店街を含む田町校区内の町丁目28地区を選定した(図1,2)。調査は(1)空き家分布調査(2)空き家所有者アンケート(3)郊外居住世帯アンケート(4)対象地区住民アンケート、を実施した。調査期間は2004年7月-2005年3月である。アンケート票の配布・回収数と回収率を表1に示す。空き家分布調査は、各地区班長に対するアンケート調査及び日視調査により空き家を特定した。調査対象空き家は独立住宅・町屋・長屋・店舗であるが、本論では空き店舗は分析から除外する。空き家所有者アンケート調査は、空き家分布調査により特定した空き家所有者を法務局において調査し、所有者の現住所が明らかとなった150件に対し郵送アンケート調査を行った。郊外居住者アンケートは、無作為に抽出した郊外の賃貸アパートと戸建住宅団地を対象とした。戸建住宅に関しては持ち家を前提として調査を行ったが、借家も含まれたためアンケート結果から3章で持ち家・借家を区分する。また対象地区住民アンケートは地区内の全世帯を対象に配布を行った。

## 2.2 対象地区の居住世帯構成と空き家数

対象地区居住世帯の世帯主年齢と家族構成及び平成12年国勢調査の世帯主年齢別世帯数割合(山口県)を表2に示す。国勢調査では50代が最も多く24.6%を占め、60代を超えるとその割合が減少し70代は14.3%、80代以上は4.8%であるのに対し、対象地区の世帯主年齢は、60歳以上の高齢世帯主の割合が6割以上を占め、70代が30.7%と最も多い。また家族構成は、夫婦のみ・単身世帯がそれぞれ30%程度を占め、夫婦+子世帯は2割程度に留まり、複合世帯を含む「その他」も15.1%と少ない。特に60才以上の夫婦のみ世帯と単身世帯がそれぞれ26.7%、23.7%を占めており、地方都市中心市街地における居住世帯の顕著な高齢化の現状を示している。

次に調査により特定した木造・非木造の独立住宅、町屋、長屋<sup>注2)</sup>を含めた空き家数、空き家の分布状況と町丁目別空き家率(空き家数/全戸対象の地区住民アンケート配布数)<sup>注3)</sup>を図1,2に示す。山口市の空き家件数は154件(木造96.1%)、萩市の空き家件数は77件(木造100%)である。全体の空き家率は2.83%で、山口市の大殿地区・白石地区ではそれぞれ3.17%、2.08%、萩市の堀内地区・田町地区では3.38%、3.02%であるが、萩市の浜崎では6.02%と相対的に高い空き家率である。また空き家分布、町丁目別空き家率を見ると、山口市では県道宮野・大歳線沿いに多くの空き家が分布しており、町丁目別空き家率が2~4%の地区が多く、中心商店街アーケードの裏通りには4%を超える地区も見られる。これに対し山口高校周辺の新興住宅地や山口駅周辺などの町丁目別空き家率は2%未満と低い。一方萩市では浜崎地区の中央部で特に空き家率が高く、街区空き家率が6%を超える地区が多く見られ、前面道路幅員も4m未満が63%を占め<sup>注4)</sup>、古くから商業地として栄えた浜崎地区は萩の他地区と比較して接道条件が不良である。

## 2.3 空き家化の理由と時期

空き家となった理由と時期を表3に示すが、最も多い空き家化の原因は「居住者の死亡(26例)」で、「居住者の入院(8例)」と「子供との同居(5例)」を加えると、居住世帯の死亡・転出が46.4%と半数近くを占めており、中心市街地での高齢世帯の減失等による空き家化の進行がうかがえる。また「借家人の転出(22例)」という回

表1 アンケート票の配布・回収数

アンケート対象 アンケート配布 対象エリア	アンケート回収状況													
	空き家所有者			郊外居住者					地区住民					
	山口	萩	合計	戸建住宅		集合住宅			山口		萩			
アンケート 配布数	83	67	150	800	650	658	497	2605	1922	4458	858	665	263	8166
アンケート 回収数	53 (50)	36 (33)	89 (83)	357	170	122	71	720	337	888	160	104	40	1529
回収率(%)	64 (60)	54 (49)	59 (55)	49	26	18	14	28	18	20	19	16	15	19

注) ( )内は有効回答数

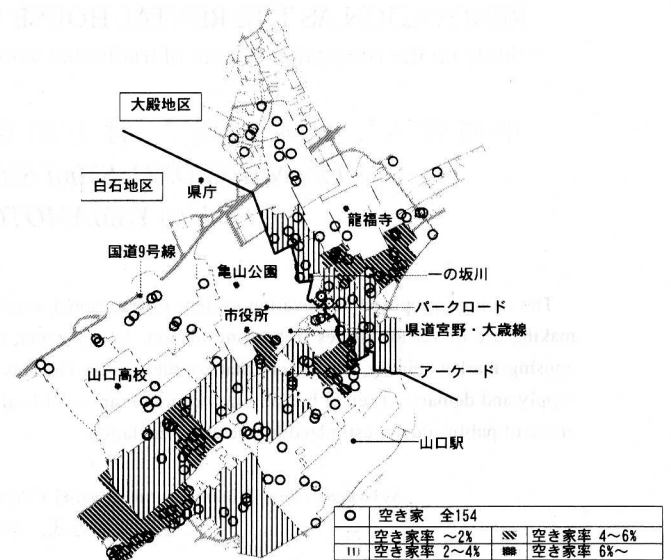


図1 調査対象地区と空き家分布(山口市)



図2 調査対象地区と空き家分布(萩市)

表2 対象地区居住世帯の家族構成

	世帯主年齢							合計
	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上	
家族構成								
単身	0.3	1.1	1.0	3.6	5.9	11.7	6.1	29.8
夫婦のみ	0.5	0.7	1.6	3.4	9.2	13.1	4.4	32.9
夫婦+子供	0.7	4.9	7.4	3.6	2.7	2.5	0.5	22.1
その他	0.2	0.5	1.6	3.3	4.3	3.3	2.0	15.1
合計	1.7	7.1	11.5	13.9	22.1	30.7	13.0	100
国勢調査	4.9	12.3	18.3	24.6	20.8	14.3	4.8	100

答も多く、うち14例は空き家化の時期が2003年以降で、近年まで賃貸住宅として利用されていた住宅が多い点も注目される。

これらに次いで「住宅の老朽化(13例)」が多いが、うち明治・大正期、戦後に建設されたものがそれぞれ5例で、3例が昭和初期に

建設されたものである<sup>(注5)</sup>。一方空き家化の時期は、61例(73%)が平成10年以降であり、長期間空き家のまま放置されている事例は少ない点が指摘される。

## 2.4 空き家の管理状況

次に空き家の管理に関し、所有者の現住所・訪問頻度と、主要管理者の関係を図3に示す。所有者の現住所は「同市中心市街地」が29例(36%)で最も多く、「同一市内」16例(19%)を含めると、全体の5割以上が同一市内居住であり、地方都市の場合には所有者の近隣居住が特徴と言えよう。次いで「県外」が24例(30%)を占める。また自己管理を行うケースは居住地が空き家所在地に近隣であるほど割合が高く、同市中心市街地、または同市内に居住する所有者は「週に1回」、「2,3週間に1回」の訪問頻度が多い。一方県外居住所有者の場合は管理を「していない」ものが最も多く、訪問頻度も「半年に1回」以下が80%を占め、自己管理の場合でも「2,3ヶ月に1回」以上訪問するケースは見られない。県内居住所有者の場合も57%は訪問頻度が「半年に1回」以下と訪問頻度は少ないことから、遠隔地居住の場合の管理の困難性がうかがえる。

次に空き家管理上の不安については、不安があると答えた所有者は全体の84%に達する。所有者の訪問頻度別に各不安項目を選択した所有者の割合を図4に示すが、全体では「火事」、「近隣への迷惑」、「住宅の老朽化」に対し約5割の所有者が不安を感じている。訪問頻度別に見ると、「火事」に関しては、「2,3週間に1回」以上訪問している場合でも5割近くの所有者が不安を感じている。また「近隣への迷惑」、「住宅の老朽化」に関しては、訪問頻度が少ないほど不安視する傾向が強いが、「空き巣」や「雑草」に関しては訪問頻度による差は認められない。

一方対象地区居住世帯は、空き家を活用した新規入居世帯の受け入れに対しては、山口市・萩市ともに半数以上の居住世帯が「空き家だと不都合なので賛成」としている現状が明らかとなった<sup>(注6)</sup>。

## 2.5 空き家状態継続理由と活用予定

次に空き家状態継続理由と今後の活用予定の関係を表4に示す。理由としては「改修費がかかる」が26例と最も多く、その内活用予定は、「空き地にする」(7例)や「売家にする」(6例)が多い。また継続理由を「いずれ取り壊す」とする15例の内、活用予定は「空き地にする」(10例)が最も多いことから、空き家の老朽化や改修資金調達の高コストが伝統的民家消失の原因であることを示している。しかし一方で継続理由を「使う当てがない」とする事例も25例と多く、内9例は「他人に貸す」とし、また継続理由として「借家人がいない」ため空き家としている事例(10例)も多く、空き家を賃貸しているもの、あるいは賃貸住宅として活用する意識を持った所有者の存在も確認された。また空き家の活用を「考えてない」(計19例)とする所有者も多く、積極的活用意識はないものの、条件によっては活用の可能性が生まれるケースとも考えられる。

## 3. 空き家の賃貸住宅活用意向

空き家所有者と郊外居住世帯に対し、空き家活用システムとして(1)10年程度の契約期間を設けること、(2)改修が必要な場合、改修費は所有者あるいは入居世帯が負担すること、(3)入居世帯が負担し

表3 空き家化の理由と時期

	空き家化の時期							合計
	平成15年以降	平成14～10年	平成9～5年	平成4～元年	昭和63～60年	昭和59年以前	不明	
空き家化の理由	借家人の転出	14	7	1				22 (26.2%)
	居住者の死亡	4	13	5	1	1	2	26 (31.0%)
	居住者の入院	2	5		1			8 (9.5%)
	仕事の都合	2		1				3 (3.6%)
	子供と同居		3	2				5 (6.0%)
	住宅の老朽化	1	6	3	1	1		13 (15.5%)
	新築住宅の購入	1						1 (2.4%)
	その他	1	2	1				5 (6.0%)
合計	25 (29.8%)	36 (42.9%)	13 (15.5%)	3 (3.6%)	2 (2.4%)	2 (2.4%)	3 (3.6%)	84 (100.0%)

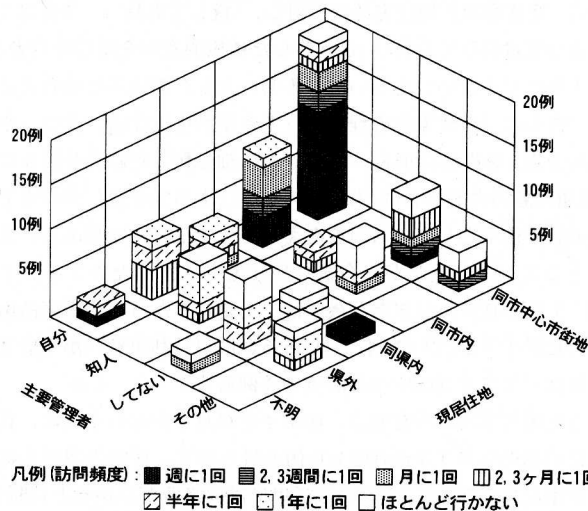


図3 所有者現住所と管理形態、訪問頻度

	火事	住宅の老朽化	近隣への迷惑	空き巣	雑草	その他
2,3週間に1回以上	20	20	20	20	20	20
2,3ヶ月に1回以上	20	20	20	20	20	20
半年に1回以下	20	20	20	20	20	20
平均	20	20	20	20	20	20

注) 複数回答

図4 空き家管理上の不安

表4 空き家状態継続理由と活用予定

	空き家状態継続理由								合計
	改修費が必要	利用予定あり	取り壊す	売却予定	借主不在	貸したくない	使う当てなし	その他	
自分で住む	2	9						1	12 (10.2%)
他人に貸す	1			8			9	2	20 (16.9%)
売家にする	6			6			7		19 (16.1%)
アパート建設	1								1 (0.8%)
空き地にする	7		10			4	2	2	23 (19.5%)
空き家のまま	2		1		2			2	7 (5.9%)
考えていない	5	2			1	4	3	4	19 (16.1%)
その他	2	4	4	1	1	2	3		17 (14.4%)
合計	26 (22.0%)	15 (12.7%)	15 (12.7%)	6 (5.1%)	10 (8.5%)	7 (5.9%)	25 (21.2%)	14 (11.9%)	118 (100%)

注) 複数回答

て空き家を改修した場合、所有者が負担して改修した場合よりも月々の家賃は低くなること、(4)契約期間満了後は相互に契約更新か契約終了かの話し合いを行うこと、以上4点の説明を行った上で、空き家の賃貸住宅としての活用と住み替え意向を質問した。

### 3.1 所有者の賃貸住宅活用意向

所有者の賃貸住宅としての活用意向は、「貸しても良い」が16例、「条件によっては貸しても良い」が19例で、賃貸住宅活用に積極的意向を有す所有者は全体の42%を占める。一方で「貸すことはできない」は39例で全体の47%を占めている。その理由は「家財道具などが置いてあるため」が最も多く(14例)、「自己利用予定」や「売却希望」もそれぞれ11例存在しており、空き家を手放すことを希望する所有者も少なくない。その他に「他人に居座られることが心配」とする所有者が9例存在している。

次に、空き家の賃貸住宅活用に対し、「貸しても良い」または「条件によっては貸しても良い」と回答した積極的意向を持つ所有者と、「貸す事はできない」あるいは「不明」とした消極的な所有者に区分し、さらに「空き家化の理由」、「空き家潜在化理由」及び「空き家活用予定」を指標に加え、10タイプに細分類した結果を図5に示す。積極的意向の所有者は、借家人の転出による空き家化が理由で、今後も賃貸住宅としての活用を考えるタイプ(a1)が11例あり、賃貸住宅としていなかったが、今後賃貸住宅にしたいと考えるタイプ(a2)が5例存在する。また今後の活用予定はなかったが借家活用に変化したタイプ(a4)が13例、売却あるいは自己利用意向から借家活用に変化したタイプ(a3)・(a5)が各々3例ある。

一方消極的意向の所有者は、活用予定が見られないものの、賃貸活用に消極的なタイプ(b4)が16例と最も多く、住宅の老朽化により空き家となったもの、あるいは活用には改修費がかかる判断し、活用に消極的なタイプ(b1)が13例存在する。また売却予定(b2)の7例、借家活用予定(b3)の5例、自己利用予定(b5)の6例に関しては明確な空き家活用予定があるため、空き家の賃貸活用に消極的であると判断できる。

以上より活用予定のない(a4)、活用予定のある(a3)・(a5)に関しては改修費の入居世帯負担の提案が、活用意向の変化に影響を及ぼしたものと推測される。また活用予定はないが、活用に消極的な(b4)には、相続人が複数存在するなどの相続問題を抱える事例や、他人に賃貸することに抵抗感を有す事例が含まれるものと考えられる。

### 3.2 郊外居住者の街なかへの住み替え意向

まず表5に郊外居住世帯の街なかへの住み替え意向を示す。持家世帯(以下持家)は「借りたい」が1.6%、「条件によっては借りたい」が9.5%で、街なかへの住み替えに積極的意向を有す世帯の割合は1割程度である。一方、借家世帯(以下借家)では「借りたい」が7.2%、「条件によっては借りたい」が39.2%で、全体の46%の世帯が住み替え意向を有しており、持家と比較すると街なかへの住み替え需要が高い。

次に住み替え意向を有す世帯の世帯主年齢と家族人数を図6に示す。持家では世帯主年齢60歳以上の割合が47%と高く、単身世帯(8例)と夫婦のみ世帯(16例)が大半(24/26)を占めている。50~60歳の割合も29%と高く、また合計で見ると6割が単身・2人世帯である。一方、借家では世帯主年齢40歳未満(39例)と40~50歳が多く、内32例は世帯人数4人以上の核家族世帯である。

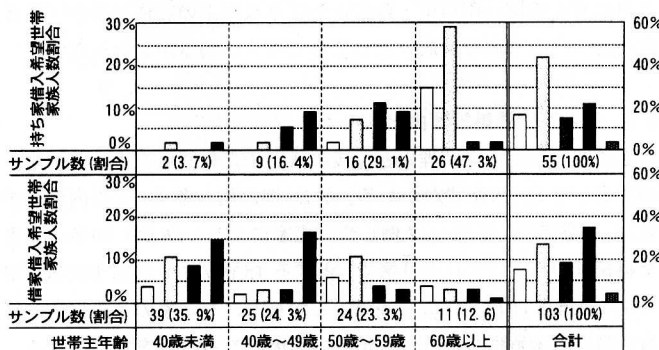
さらに住み替え希望理由を図7に示すが、持家では「便利」が最も多く41%を占め、また「周辺環境」(24%)や「バリアフリー」(16%)なども住み替えの理由として多く挙げられた。このように持家の入



図5 空き家活用意向の類型

表5 持家・借家別入居希望者の構成比

	借りたい	条件によっては借りたい	借りようとは思わない	分らない	合計
持家	8(1.6%)	47(9.5%)	276(55.4%)	167(33.5%)	498
借家	16(7.2%)	87(39.2%)	70(31.5%)	49(22.1%)	222
合計	24	134	346	216	720



凡例(世帯人数): □ 1人 □ 2人 ■ 3人 ■ 4人以上 ■ 不明

図6 持家・借家別世帯主年齢・家族人数別入居希望者の構成比

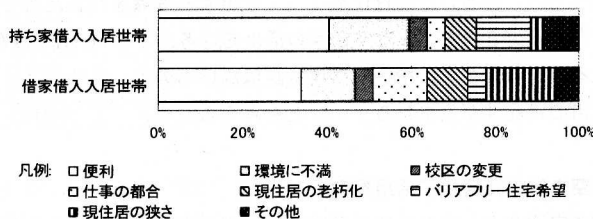


図7 持家・借家別住み替え希望理由

居希望世帯には高齢世帯が多いことから、街なかは交通手段などの利便性が高く、店舗や介護施設等が充実していることや、バリアフリー化されていない現住宅への不満が主要な住み替え理由の特徴として現れている。これに対して借家では、持家同様「便利」(37%)が最も多い理由として挙げられたが、「広さ」(18%)や「仕事」(13%)も多く、持家に多い高齢単身・夫婦世帯と、借家に多い子育て世帯で住み替えに対する要望の相違が認められた。

#### 4. 定期借家方式の適用可能性の検討

##### 4.1 長期借家契約方式に対する意識

改修を前提とした空き家活用の場合、従来の普通借家契約では所有者による改修が慣例で、所有者による改修費用確保が必要であるが、所有者が高齢・遠隔地居住の場合、改修費用調達や経営採算性の判断や管理などの問題から、また相続人が複数の場合には改修費用の分担など合意が得られにくい等の問題があり、新たに借家経営に参入する動機は乏しい。契約期間は2,3年が一般的で、長期居住の際には契約更新が必要で、借主の長期居住が保障されておらず、借主が費用負担する場合大規模改修は困難である。また解約申し入れや契約満了時の買い取り請求権の存在により、大規模改修に対する所有者の承諾が得られにくいことや、借主の原状回復義務は比較的軽微な改修を想定していることから、原状回復義務の免除がなされない場合には、借主による大規模改修が行われにくい。

これらの課題を解決する契約方式として、筆者らは「特約条項を活用した長期借家契約方式」を提案したが<sup>(注8)</sup>、その要点は(1)貸主の大規模改修の認定と借主による改修費用負担(2)長期居住期間の保障(3)借主の買い取り請求権放棄と原状回復義務免除、の3点である。以下ではこれらの契約条項に関し、所有者と入居希望世帯の意識分析を行なう。

##### (1) 改修費負担方式

賃貸意向のある所有者35例のうち13例(37%)は「負担できない」と回答しており、負担可能と回答した18例(51%)においては、負担可能改修費は67%が「100万円未満」である(図8)。一方で入居者が改修費を負担し、入居者主導の改修を行うことについては所有者の大半(28/35)が認めており、入居希望者の意向次第では借主の負担による改修が可能である。

一方入居希望世帯の改修費負担意向(図9)を見ると、77例(49%)は「ある程度なら改修費を負担してもよい」と答え、負担可能額は「50万円未満」が31例と最も多く、次いで「50~100万円」の25例である。負担可能改修費に関しては所有者と入居希望世帯共に「100万円未満」が大半を占め、「200万円以上」はいずれも10%程度と少ない。

##### (2) 賃貸期間

次に希望の賃貸期間と特約条項に関する空き家所有と入居希望世帯の意識を表6に示す。空き家所有者の希望賃貸期間は「特にない」が13例(37%)と最も多く、空き家の具体的利用予定がないことに起因しているものと考えられる。次いで「5~10年」の11例(31%)であるが、賃貸期間の条件を設定しない所有者が最も多いことから、10年程度の比較的長期の賃貸期間設定は可能と考えられる。また郊外居住世帯は「特にない」が52例(33%)と多いものの、「5~10年」が32例(20%)、10年以上が47例(30%)と、比較的長期の賃貸期間

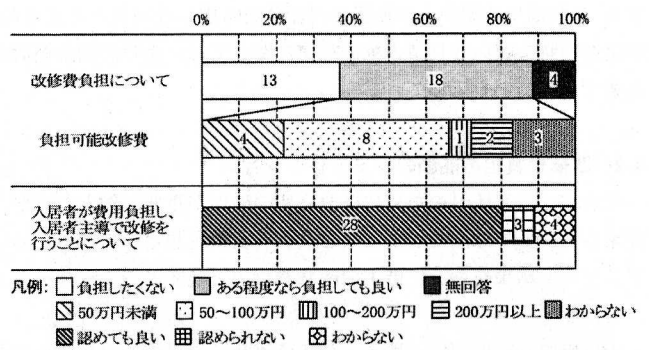


図8 空き家所有者の改修費負担意向と負担可能額

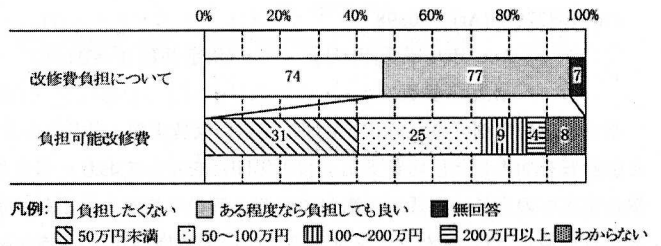


図9 入居希望者の改修費負担意向と負担可能額

表6 貸借期間・原状回復義務・買い取り請求権に対する意向

設問	回答	空き家所有者	郊外居住者
賃貸期間について	3年以内	3	12
	3~5年	3	11
	5~10年	11	32
	10~20年	2	30
	20年以上	0	17
	特にない	13	52
	不明	3	4
原状回復について	原状回復を求めない (原状回復義務がなければ良い)	15	98
	原状回復を求める (原状回復義務があっても良い)	4	2
	よくわからない	11	39
	不明	5	19
買い取り請求権について	買取請求権を放棄してもらう (買取請求権を放棄しても改修をしたい)	25	18
	買取請求権は認める (買取請求権を放棄せず改修したい)	2	50
	よくわからない	4	68
	不明	4	22

を希望する世帯が多く、空き家所有者と入居希望世帯の意向は類似しており、長期の賃貸借契約の可能性は高いものと考えられる。

##### (3) 原状回復義務と買い取り請求権

解約時の原状回復に関しては、所有者は「原状回復を求めない」が15例(43%)と多く、「わからない」が11例(31%)、「原状回復を求める」は4例と少ない。一方入居希望世帯は「原状回復義務がなければ良い」が98例(62%)と過半を占め、借主が改修費を負担する場合、借主の原状回復義務を免除する特約条項を盛り込むことは可能と判断される。買い取り請求権については、所有者は請求権放棄が25例で全体の71%を占め、請求権を認める回答は4例と少ない。一方入居希望世帯は「わからない」が68例(43%)、「請求権を放棄しても改修したい」は18例(15%)で、全体の約6割を占めるものの、「請求権を放棄せず改修を行いたい」とする回答が50例(32%)存在

する。これは契約期間中の転居の可能性を考慮した回答と考えられ、中途解約時の買い取り請求権の行使に関しては、より詳細な検討が必要であることを示している<sup>7)</sup>。

#### 4.2 改修費負担可能額のシミュレーション

空き家の再生活用のためには改修費の確保が重要課題となるが、提案システムでは主に借主による改修費負担を想定しているため、アンケート結果をもとに借主の改修費負担可能額のシミュレーションを行う。

山口市中心市街地に立地する戸建借家及び山口市に存在する空き家改修事例4例<sup>9)</sup>の居室畳数と家賃の関係を図10に示す。市場家賃(円/月)の回帰式は式(1)のとおりである。

$$Rm = 46877 \times \ln(Ar) - 90898 \dots (1)$$

Rm: 市場家賃(円/月) (決定係数  $R^2=0.666$ )

Ar: 居室畳数(帖)

空き家改修事例の家賃は、家主への支払い家賃実額(図中白抜き)と改修費を加算した住居費支出(図中黒印)を示しており、居室畳数と家主への支払い家賃が均衡している3例の平均値を算出し、市場家賃近似式(1)をもとに家主への支払い家賃推計式(2)を定める。

$$Ro = 0.48 \times (46877 \times \ln(Ar) - 90898) \dots (2)$$

Ro: 家主への支払い家賃推計額(円/月)

次に世帯人数(1~5人)別に都市・一般型誘導居住水準、入居希望世帯が求める広さ<sup>10)</sup>の住戸面積を基準に、(2)式より家主への支払い家賃を求める。

さらにアンケートに記載された入居希望世帯の支払い可能家賃( $Rb$ )と負担可能改修費( $Er_1$ )をもとに、借主負担可能住居費( $Ed$ :円/月)を式(3)より求める。尚、賃貸期間は10年に設定する。

$$Ed = Rb + Er_1 / (Rp \times 12) \dots (3)$$

Rb: 借主支払い可能家賃(円/月)

$Er_1$ : 借主負担可能改修費(円)

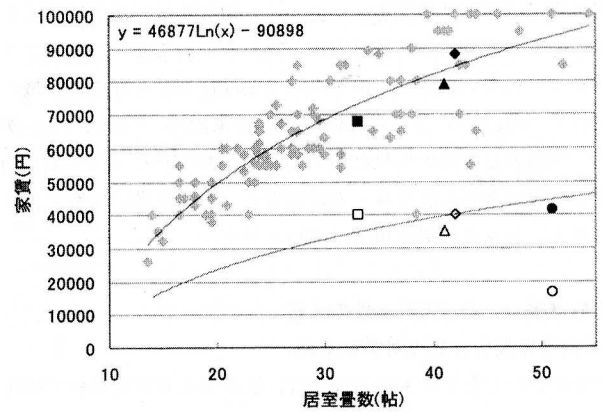
Rp: 10: 賃貸期間(年)

次いで家主への支払い家賃と借主負担可能住居費から推計改修費( $Er_2$ )を算出する。

$$Er_2 = (Ed - Ro) \times (Rp \times 12) \dots (4)$$

図11に以上の計算結果と推計改修費( $Er_2$ )及び各区分に該当する世帯数<sup>11)</sup>を示す。世帯が希望する広さでは432万円~518万円、518万円以上はそれぞれ9例、3例と少なく、一方借主負担可能住居費( $Ed$ )が家賃推計額( $Ro$ )に満たないケース(0円未満)が63例と割合が高い。一般型誘導居住水準では0円未満が39例と最も多く、さらに0円~108万円も28例と高い割合を占める。また518万円以上の改修費が確保可能な世帯数は9例で、都市型誘導居住水準と比較するとその割合は低いものの、推計改修費が312万円~432万円、432万円~518万円となる世帯はそれぞれ20例、26例と比較的高い割合を占める。また都市型誘導居住水準においても、0円未満が最も多く29例存在するものの、推計改修費518万円以上となる世帯が26例、さらに432万円~518万円も24例と、比較的高い改修費が確保可能な世帯の割合が高い。

以上から、いずれのケースにおいても借主負担可能住居費が家賃推計額に満たない世帯が最も多いものの、都市・一般型誘導居住水



凡例: ◆ 戸建中古借家 ■ K邸 ▲ Y邸 ● H邸 ● N邸

注) 実例の白抜きプロットは家主家賃を示す

図10 民間戸建借家の居室畳数と家賃の関係(山口市)

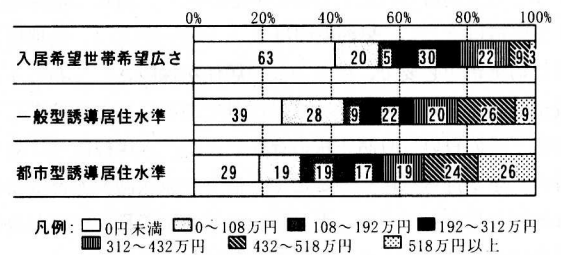


図11 推計改修費別世帯数割合

準では300万円以上得られる世帯も少なくない。しかし、世帯が希望する広さでは、推計改修費が300万円以上となる世帯数は少なく、192万円未満が過半数を占めることが示された。

#### 4.3 改修費の公的補助効果

伝統民家の改修・活用に対する公的助成に関しては、街なかの空き家活用を目指す「まちなか住宅リフレッシュ支援事業」(金沢市:2002)<sup>12)</sup>や、町家の賃貸住宅への改修費用の一部を補助する「京町家再生賃貸住宅制度」(京都市:2004)<sup>13)</sup>、(財)京都市景観・まちづくりセンター「京町家まちづくりファンド」(京都市:2005)<sup>14)</sup>が創設され、近年本格的な取り組みが開始された段階であり、今後の展開が期待される。また、これら公的補助制度のみでなく、第三者が一旦住宅を借り上げ、必要な改修を行った上で借り主に賃貸するサブリース方式等も考えられるが、島根県では「ふるさと島根定住財団」が組織され、自治体等が空き家を借り上げ、改修する際の改修費用に対して財団が助成を行っている。以下ではこれらの公的補助制度を参考に、改修費補助効果について検討を行う。

改修費補助を行う場合の入居希望世帯の推計改修費( $Er_2$ )を次式により求める。

$$Er_2 = (Ed - Ro) \times (Rp \times 12) + Ea \dots (5)$$

Ea: 改修費補助(円)

図12に補助なし、補助額50万円、150万円、250万円を仮定した場合の推計改修費(賃貸期間10年の場合)について、世帯の希望居室畳数<sup>11)</sup>・一般型誘導居住水準・都市型誘導居住水準別に該当世帯数の割合を示す。

まず希望居室畳数を基準とすると、補助金がない場合、推計改修

費 192 万円以上の世帯は 42%と半数に満たず、312 万円以上は約 2 割と少ない。補助金 50 万円の場合には 192 万円以上が 45%、312 万円以上は 33%と微増し、補助金 150 万円の場合、192 万円以上は 56%、312 万円以上は 43%に増加する。また補助金 250 万円の場合には、312 万円以上が 5 割以上となり、耐震補強事例<sup>注9)</sup>と同等の改修が想定可能な 512 万円以上も 3 割を超える。

次に一般型誘導居住水準では、補助金がない場合には推計改修費 192 万円以上が 50%、312 万円以上 36%であるが、512 万円以上は 6%と少なく、補助金 50 万円の場合でも 1 割に満たない。しかし補助金 150 万円の場合には、512 万円以上は 27%と増加し、さらに補助金 250 万円では 4 割を上回る。

都市型誘導居住水準では、補助金がない場合、192 万円以上 56%、312 万円以上 45%で、約半数は 300 万円程度の改修は可能であるが、512 万円以上は 2 割に満たない。補助金 50 万円では 312 万円以上が 50%、512 万円以上が 23%と大きな変化は見られないが、補助金 150 万円の場合、312 万円以上が 60%、512 万円以上が 37%に増加し、さらに補助金 250 万円では、312 万円以上が 75%、512 万円以上が 5 割に増加している。

これより、希望居室数以上の住宅を賃借する場合は、他の 2 つの仮定条件と比較すると推計改修費は少なく、補助金がない場合には負担可能住居費が家賃に満たないケースが多数存在し、公的助成の重要性が伺える。また補助金 50 万円では大きな変動は見られないものの、補助金 150 万円、250 万円とすると補助効果が大きいことがわかる。

## 5. 結論

本論では、地方都市中心市街地に立地する空き家を対象に、所有者の活用意識や郊外居住世帯の住み替え意識調査をもとに、住宅市場における空き家の賃貸住宅としての活用可能性と、公的助成効果に関し検討を加えた。本調査から得られた知見は以下の通りである。

(1) 山口市と萩市で 268 件の空き家を確認したが、所有者が県外居住の場合、管理放棄の事例が最も多いなど、遠隔地居住での管理の困難性がうかがえる。また火事や住宅の老朽化、近隣への迷惑に対し約半数の所有者が不安を感じており、対象地区居住世帯からは半数以上が空き家の賃貸活用に賛同する意向が得られた。

(2) 提示した空き家活用法に対し、約 4 割の所有者が賃貸活用意向を示し、郊外居住世帯のうち持家の約 1 割、借家の約 5 割の世帯が街なかの賃貸住宅への住み替え意向を示した。持家では高齢単身・2 人世帯が大半を占め、借家では若年子育て世帯が多く、共通して街なかの利便性が住み替え理由として指摘された。

(3) 入居者の改修費負担による改修に対しては、所有者の大半が認めており、借主による改修承諾の可能性の高さが示された。また長期居住保障及び借主の原状回復義務免除に関しても、所有者と入居希望世帯の共通した意向が得られた。これに対し、買い取り請求権に関しては、所有者の大半が請求権放棄を希望するものの、入居希望世帯の約 3 割は請求権を放棄せず改修を行う意向を示し、中途解約時の買い取り請求権の行使に関しては、より詳細な検討の必要性が指摘される。

(4) 改修費負担可能額推計より、借主が希望する規模の住宅を選択する場合には、借主の改修時の自己負担可能額を考慮しても、5 割

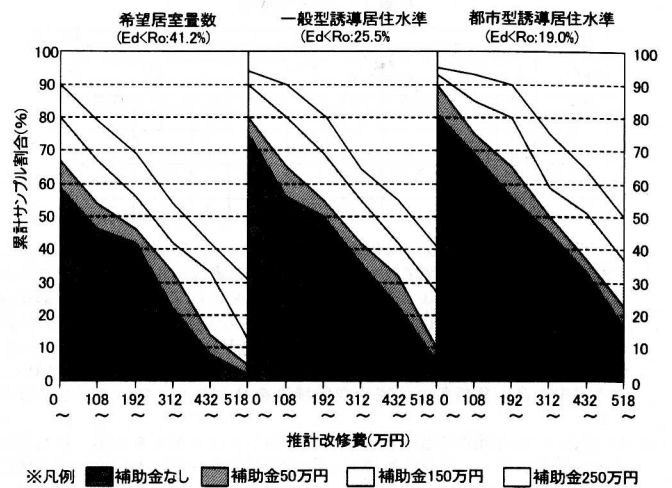


図 12 公的助成による推計改修費改善率

以上の世帯が改修費 200 万円を確保出来ず、より規模の小さい都市型誘導居住水準レベルの住宅選択の場合にも、約半数の世帯が改修費 300 万円を確保できない結果となり、借り主は移転費用以外に住宅改修費を一定金額以上負担できないことを示しており、適切な耐震補強や断熱補強等を行えない可能性が高い。

以上より、地方都市中心市街地における空き家再生活用の必要性和、長期の賃貸借契約による借主主導の改修による活用の可能性が指摘される。ただし耐震補強や断熱補強を含めた安全で快適な住空間を再生し、街なか居住と伝統民家の保存活用、さらには中心市街地のコミュニティ活性化という重要な住宅政策を促進するためには、借主の自己負担に依存するのみでなく、借り主の改修に要する費用を借家期間中の家賃の一部として分割返済し、初期負担の軽減につながるサブリース方式導入の必要性が指摘される。この方式を実現するためには、第三者のリスク軽減のためのファンド構築が重要で、「街なか居住ファンド」等の導入、さらには公的助成の導入を含めた改修支援システムの確立と一般化が重要であると考えられる。

## 謝辞

本調査に当たっては、山口県「高齢者街なか居住検討委員会」委員各位より適切な助言をいただくとともに、山口県土木建築部住宅課担当職員の方々の多大な協力を得た。末尾ながら記して謝意を表します。尚、本研究は文部科学省科学研究費（平成 15-17 年度基盤研究 B（課題番号 15360322））の助成を受けたものである。

## 注

注 1) 山口県では空き家活用による街なか居住の促進を図るため、平成 16 年度から「高齢者街なか居住支援事業」を開始している。県が主体となる街なか居住普及啓発事業と、市が主体となる街なか居住推進事業から構成され、福祉部局の「総合・循環型福祉サービスモデル事業」、「高齢者住宅安心確保事業」及び商工労働部局の「商店街等活性化事業」等との連携の下に、総合的な街なかコミュニティの再生を目指している。そのモデル都市として山口市と萩市が選定されている。

注 2) 空き家の概要を付表 1 に示すが、建物形式は独立住宅が 160 例と大半を占め、次いで町屋が 35 例となっている。地区別に見ると、山口市の 3 地区では独立住宅形式が最も多く、武家住宅地であった堀内では、平屋建ての割合が高い。これに対し、商業地として栄えた浜崎では、独立住宅と町屋がほぼ同数で、平屋よりも 2 階建てが多い。

付表1 空き家概要

構造	木造									非木造
	225									
建物形式	独立住宅			町屋			長屋			
	168									
階数	平屋			2階建て			3階建て			
	39									
地区名	大般			白石			浜崎			
	18									
地区名	堀内			田町						
	6									
合計	105	63		15	23	1	16	2		

注 3) アンケート票配布数は対象地区の全世帯数とほぼ同数であり、ここで定義する空き家率は、地区世帯数に対する空き家数の割合と見做すことができる。この空き家率は、地区毎の空き家率を相対的に比較するため便宜的に算出したもので、H15住宅・土地統計調査全国集計結果の空き家率(山口県: 12.5%、山口市: 12.6%、萩市: 12.7%)と比較すると低い値である。その要因としては、住宅・土地統計調査で定義されている空き家に対し、空き家率の高い賃貸集合住宅や空店舗等を対象外としている点が挙げられる。

注 4) 付表1は前面道路幅員と駐車場の有無のクロス表であるが、前面道路は4m未満が多く、接道条件の悪い空き家が多い。特に山口市の向地区においては、2m未満の割合が全体の29%、1m未満が14%を占め、駐車場をもたない。これら接道不良の空き家の中には、道路に面していない建物なども存在し、萩市では浜崎の接道条件が悪い。

付表2 空き家の接道条件と駐車場の有無

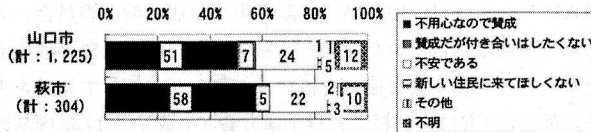
接道条件	～1m		1～2m		2～3m		3～4m		4～6m		6m～	
	有	無	有	無	有	無	有	無	有	無	有	無
駐車場	23		30		50		49		61		14	
地区名	大般		白石		浜崎		堀内		田町			
	有	8	13	1	12	4	12	11	7	4	18	1
合計	23	1	29	10	40	19	30	14	47	3	11	

注 5) 空き家の建設時期と延床面積を付表3に示すが、建設時期は明治・大正のものが最も多く27例で、昭和元年～19年が21例と次いで多い結果を得た。延床面積に関しては70～100㎡が24例と最も多く、50㎡以下のものは半数(6/13)が戦後にあたる昭和20年～49年建設のもので、また150㎡を超える空き家は大半(12/17)が明治・大正期に建設されたものである。

付表3 空き家の建設時期と延床面積

	建設時期				合計
	明治・大正	昭和元年～19年	昭和20年～49年	昭和50年～	
延床面積					
50㎡未満	2	2	6	3	13
50～70㎡	2	4	1	1	9
70～100㎡	6	8	5	4	24
100～150㎡	5	4	6	1	16
150～200㎡	6		1	2	9
200㎡以上	6	2			8
不明		1		1	3
合計	27	21	19	12	3

注 6) 対象地区住民アンケートより、空き家への新規入居に対する意向を付図1に示すが、「不用心なので賛成」が5割以上に達する。



付図1 対象地区住民の空き家への新規入居に対する意向

注 7) 従来の一般的契約方式と定期借家方式の相違点の詳細は参考文献1)に記述している。

注 8) この点に関しては、参考文献1)において、(1)経過年数に応じた買い取り請求限度額を契約時に予め設定しておく方法(契約残存期間を限度に買い取り請求額の分割支払いを設定する)あるいは、(2)借主に期間満了時での転貸しを許可する方法(転貸しを行う第三者について事前に貸主の了解を得ることを条件として契約に盛り込む)を提案している。

注 9) 調査済の空き家活用事例から山口市に立地する4例を取り上げ、改修費と改修内容との関係を付表4に示す。

注 10) 都市・一般型誘導居住水準と借入希望者の希望居室数等を基準に世帯人数ごとの居室数と、推計家主家賃を本文中式(2)により求めた値を付表5に示す。これによると世帯人数によらず居室数値は都市型<一般型<希望となっている。

注 11) 住宅種類と家族人数別の、現在の家賃と住居費負担可能額の間を付表6に示す。借家の単身・2人世帯では、現家賃は4～6万円が事例の最も多く、借主負担可能額は4万円未満が多いことから負担額の削減を望む

付表4 改修事例の改修費と改修内容

事例	改修費(万円)	改修項目													
		増築	開取	内装	水廻り設備	建具	部材交換	断熱	断熱材	耐震	外壁	屋根			
N邸	322		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
K邸	342		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Y邸	540		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
H邸	580		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

付表5 居室数と推計家賃

借入希望世帯人数	都市型誘導居住水準		一般型誘導居住水準		希望居室数	
	居室数(帖)	家主家賃(円/月)	居室数(帖)	家主家賃(円/月)	居室数(帖)	家主家賃(円/月)
1人	14.0	15,638	18.5	21,864	32.7	34,589
2人	20.0	23,606	26.0	29,467	35.6	36,487
3人	28.0	31,123	35.5	36,424	44.8	41,622
4人	36.0	36,737	47.0	42,693	68.3	51,043
5人以上	42.0	40,181	54.5	46,001	71.1	51,941

付表6 入居希望世帯の現在家賃と負担可能住居費

住宅種類	家族人数	借家居住者						持ち家居住者			合計			
		単身・2人		3人		4人以上		単身・2人	3人	4人以上				
現在の家賃	4万円未満	4～6万円	6万円以上	4万円未満	4万円以上	4万円未満	4万円以上	6万円以上	6万円以上					
		7(3)	9(2)	3(2)	5	2	2(1)		18(6)	2	5(2)	53		
借主負担可能住居費	4～5万円	1(1)	1		1	1	1	6(2)	4(1)		2(2)	17		
	5～6万円	1(1)	8(4)	3		3	3	5(1)	3(1)	6(2)	1	1(1)	37	
	6万円以上		2(1)	5	2	2	2	2(1)	1	7(2)	7	4	2(1)	36
合計		9(5)	20(7)	11(2)	7	6	6	8(1)	14(4)	14(4)	31(8)	7	10(6)	143

注1) 借主負担額=負担可能家賃+改修費負担可能額/(12ヶ月×10年)  
注2) ()内の数字は単身または5人以上の世帯数を示す

世帯が存在するが、全体的に現家賃と同等の負担額を提示するケースが多い。

注 12) 「まちなか区域」内の昭和20年以前に建築された木造住宅又は併用住宅で、伝統的な外観が良好に維持され、又は、回復が可能なものの改修を支援することにより、郊外への人口流出防止と空き家の解消を促進し、金沢らしい街並みを残すことを目的とした事業で、全体工事費が100万円以上の改修工事に対し、100万円を上限として、住宅改修費の1/2が助成される。持ち家のみでなく賃貸住宅活用も補助対象に含まれる。また外観・構造の補修・補強などの指導助言のためのアドバイザー派遣も行なわれる。

注 13) 適用対象は、建築基準法が施行された1950年までに建築された町家等の木造住宅で、所有者が中堅所得者・高齢者向けの賃貸住宅に改修する費用の2/3を限度に補助される。防火や耐震対策、家賃等の基準が設定されている。ただし、供給戸数が5戸以上でない国庫補助が受けられないため、適用対象は限定される。

注 14) 京町家の改修を促進し、街並み保全を図るため、京都市は2005年度に「京町家まちづくりファンド」を創設。ファンドは市と(財)民間都市開発推進機構が拠出し、企業・NPO・市民にも寄付を求め、基金の運用益を民家の改修助成費などに充てる計画である。

参考文献

- 1) 中園真人, 大内裕子, 山本幸子: 改修を前提とした長期借家契約方式と改修計画策定手順の提案-定期借家方式による民家再生システムに関する研究-, 日本建築学会計画系論文集, No. 594, pp. 147-154, 2005. 8
- 2) 中園真人, 小峯裕, 古田健一: 戸建て住宅市場における住替え連関モデルを用いた減失空家数の推計, 日本建築学会計画系論文集, No. 596, pp. 147-153, 2005. 10
- 3) 石坂公一, 金澤雅樹, 近江隆: 既存住宅ストックの有効活用による居住状況改善の可能性, 日本建築学会計画系論文集, No. 551, pp. 267-274, 2002. 1
- 4) 橋本清勇, 東樋口護, 宗田好史: 京都市都心部における伝統的木造建物ストックとその特性, 日本建築学会計画系論文集, No. 542, pp. 183-189, 2001. 4
- 5) 橋本清勇, 東樋口護, 宗田好史: 京都市都心部における伝統的木造建物の維持管理システムの衰退, 日本建築学会計画系論文集, No. 554, pp. 259-265, 2002. 4
- 6) 土釜久美, 石原清行: 金沢中心部居住再生に関する基礎的研究 その1-2, 日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1分冊, pp. 1189-1192, 2001. 9
- 7) 大内裕子, 中園真人, 鶴心治: 歴史的中心市街地における住宅更新誘導方策としての木造民家の借家活用可能性, 都市計画論文集, No. 40-1, pp. 77-84, 2005. 4
- 8) 大柳佳紀, 福井淳一, 今野伴子: 北海道内中小都市の中心市街地における住宅需要意向と整備の可能性について, 日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1分冊, pp. 1195-1196, 2001. 9

(2006年11月10日原稿受理, 2007年4月24日採用決定)