

## 第13回山梨活性化サロン 講演概要

- ◇ 令和6年12月4日（水）開催
- ◇ テーマ 「空き家のこれからを考える」
- ◇ ゲストスピーカー ①国土交通省 関東地方整備局 建政部 住宅整備課 課長補佐 小池 要 氏  
②山梨県 県土整備部 技監 大澤 光彦 氏  
③株式会社SHOEI 代表取締役社長 大原 勝一 氏

### 1. 空き家対策の現状について（国土交通省 関東地方整備局 建政部 住宅整備課 課長補佐 小池 要 氏）

#### 【空き家の現状】

- 一口に空き家といっても実態は多様であり、引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまで、また、戸建てや共同住宅など多様なバリエーションがある。そのほか、空き家による周辺への悪影響についても防犯や防災、衛生、景観など多岐に渡り、一様ではない。
- 令和5年の総務省における住宅・土地統計調査によれば、全国の空き家の総数は900万戸であり、そのうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」（以下、「使用目的のない空き家」という。）は385万戸となっており、この20年で約1.8倍に増加した。また、使用目的のない空き家のうち、一戸建は7割以上を占め、大半が木造建物であるほか、多くが昭和55年以前（新耐震基準以前）のものであり、こうした老朽化した空き家への対策は急務となっている。
- 全住宅ストックに占める使用目的のない空き家率の割合は、平成30年の調査では全国平均が5.6%のところ、令和5年では5.9%へと増加しており、また、10%を超えている都道府県の数で見ても、平成30年では6県だったものが令和5年には8県へと増加している状況である。

#### 【空家対策の推進に関する特別措置法】

- 令和5年12月13日に施行された空家対策の推進に関する特別措置法の改正法では、①空家等の活用拡大、②空家等の管理の確保、③特定空家等の除却等の3つが大きな柱となっている。

##### ①空家等の活用拡大

###### ・「空家等活用促進区域」の設定

市区町村が重点的に空き家等を活用する区域や活用指針等を定め、空き家活用時にネックとなるケースのある建築基準法等の規制の合理化等を行い、用途変更や建替え等を促進。併せて、市区町村から空き家等の所有者等に対し、指針に合った活用の要請が可能となった。

###### ・「空家等管理活用支援法人」の指定

市区町村で、空き家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」と指定したうえで、当該法人が空き家の所有者への相談対応や、空き家活用希望者とのマッチング業務を行うことを可能にし、所有者が相談できる環境を整えたほか、市区町村の人員不足等に対応。

##### ②空家等の管理の確保

これまで、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になれば、所有者に対し指導や勧告等ができたが、空き家の増加が見込まれる中、特定空家化を未然に防止するものとして、今回、特定空家になる前の段階である「管理不全空家」に対しても、特定空家と同様の指導、勧告措置が可能となった。

##### ③特定空家等の除却等

緊急時において、除却等が必要な特定空家に対し、一部の手続きを省略し代執行を可能にするなど、特定空家への措置をより円滑にできるように改正された。さらに所有者が不在・不明である場合等に、管理や処分を行うことができる財産管理人の選任請求を、利害関係人だけでなく市区町村が行うことも可能となった。

### 【空き家対策に関する予算編成等】

- 令和6年度では、空家等管理活用支援法人による空き家の活用等を図るための市区町村に対する予算が拡充されているほか、NPOや民間事業者等に対しては、モデル性の高い空き家活用や改修工事等に対し、支援を行っている。

## 2. 山梨県の空き家対策について（山梨県 県土整備部 技監 大澤 光彦 氏）

### 【山梨県の空き家の状況】

- 総務省による住宅・土地調査では、山梨県の空き家率は全国で第1位が続いていたが、令和5年の調査結果では全国で第4位となり、25年ぶりにワースト1位を脱出した。全国で見ると、空き家率、空き家数ともに増加し続けているが、山梨県では平成25年をピークに減少しており、各市町村や関係団体が様々な空き家対策に取り組んだ結果だと思われる。
- 上記の住宅・土地調査における「空き家」には、以下の4種類がある。
  - ①二次的住宅（別荘等。別荘はすべて空き家として集計。）
  - ②賃貸用の住宅
  - ③売却用の住宅
  - ④賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家①～③は基本的に所有者が適切に管理しており、問題空き家にはなりにくい一方で、④は将来的に問題となりうる空き家であり、空き家対策のターゲットである。④の空き家率だけで見れば、山梨県は全国で第18位となっており、山梨県の空き家率を押し上げている要因の一つには、別荘等の①が占める割合が全国に比較し高いことにある。

### 【山梨県の主な取組み】

- 「やまなし空き家相談手帳」の提供  
相続手続きや空き家の売却などに関する相談窓口（各種専門家団体）や相談会の開催情報等を掲載。
- 「空き家等対策市町村等調整連絡会議」の開催
  - ・国の補助制度や全国の先進事例等の情報提供（年4回開催）
  - ・構成員：県、市町村、各種専門家団体
- 「山梨県空き家対策総合支援事業」の実施  
市町村が実施する空家等の除却、活用等の事業に要する経費の一部について国と県が補助金を交付。
- 「オール山梨 空き家セミナー＆無料相談会」の開催（令和元年度で終了）  
セミナー（全14回）、無料相談会（全8回）を実施。
- 「官民連携空き家活用ビジネス」の実施  
空き家を活用する事業者を認定する制度（継続中）と、空き家所有者への改修費用を補助する制度（令和5年度で終了）の2つを同時進行で実施。改修された空き家は、認定事業者が住宅以外の用途に活用。空き家をビジネスにつなげるモデルづくりとなった。

▶ 「やまなし空き古民家・レトロ建築バンク」の実施

古民家の活用需要が高い一方、供給量が少ないため、県内の空き古民家情報を登録・公開し、購入や賃貸を希望する人へ情報提供。公開された古民家の活用希望者と古民家所有者がマッチングするまでを県が行っている。実績はまだ多くはないが、問い合わせは非常に多いため、今後は古民家の登録件数を増やし、価値ある古民家の活用を促進していきたい。

▶ 中古住宅等の活用促進に向けた取り組み

売り手(空き家所有者)、買い手(子育て世帯等)をターゲットとしたテレビCMの作成や、セミナーを実施予定。

▶ 今後も引き続き、各市町村や各関係団体と連携しながら空き家対策に取り組んでいきたい。

### 3. 「空き家のこれからを考える～地域の再生に向けて」(株式会社SHOEI 代表取締役社長 大原 勝一 氏)

#### 【株式会社SHOEIの概要等】

- ▶ 甲府市に所在する、創業1960年の会社。住宅・店舗などの設計、施工、リフォーム、リノベーション工事、不動産の仲介・管理を中心に、民泊シェアハウスや飲食業、古物商などを行っている。ヒューマン(人間的で)、ハンドクラフト(手づくりを大切に)、クリエイティブ(創造的である)を会社の基本理念としている。
- ▶ 年々リノベーションの割合が多くなってきており、当社では、「耐震工事で安全性を向上」「断熱工事で性能を向上」「自然素材を取り入れる」「思い出を引き継ぐ」「空き家活用の提案」を心掛けて行っている。
- ▶ 物流コストの増加や円安等の影響により、ここ2年程で建築物価が2割程度上がり、新築よりも割安なリノベーションの相談が増え、空き家や古民家の問い合わせが増加している。古民家は建物が大きく、全範囲のリノベーションをすると費用がかかってしまうため、建物の一部を解体撤去する場合もある。また、古民家全体に耐震工事を行うと費用が多額となるため、寝室等の住まいの一部にシェルターを設置する工事も請け負っている。空き家の改修・解体、中古物件の売却などでは、シロアリ被害や発がん性物質のアスベストがある場合、想定外の費用が発生することもあるため、注意が必要。
- ▶ 令和2年には、全国初の空き家マッチングサイトの運営を開始した。物件が掲載されているものではなく、空き家を求めている人の希望を掲載したサイトである。今後は、空き家や中古物件等も併せて掲載する予定。

#### 【県内の空き家活用の事例】

▶ SHOEI DOWN STAIRS

<改修前>



<改修後>



長い間空き家であった、築25年の鉄筋コンクリートアパート。どのようにすれば入居者を確保できるかと考え、10年前の県内では、まだリノベーションやDIYの認知度が低かった中、県内で初めて「DIYフリー賃貸アパートメント」(自由に改装できる賃貸物件)として再生。

➤ R/SHOEI

＜改修前＞



＜改修後＞



甲府中心街にあった古民家をリノベーションし、1階をシェアレストスペース、2階を当社の営業所に改装。甲府中心街の活性化に役立てばと思い、女性起業家支援として、女性起業家が開業するレストランのスペースとして貸しているほか、コンサートやワークショップ、アーティストの個展スペースとしても利用されている。

また、コロナ禍において、町を元気にと県内の大学生が期間限定で開いたカフェのスペースにもなった。

➤ RIGEL

＜改修前＞



＜改修後＞



長い間空き家であった甲府中心街の喫茶店を、施主によるDIYでリノベーションした事例。電気や水道工事など、専門の知識や資格が必要な工事は専門業者に発注し、当社は施主が行うDIY工事をサポートする「DIYフルサポート」という手法を採用。

また、内装のリノベーションをDIYや、ワークショップを開催して行った。現在は、ギャラリー&レンタルスペースとして運営管理しており、障がい者アート展のスペースとしても利用された。

➤ KAYANO IE

＜改修前＞



＜改修後＞



築170年の江戸末期の古民家を、地域コミュニティ施設と、所有者が起業する不動産会社の事務所兼自宅へとリノベーションした事例。

本プロジェクトでは、「アート&リノベーション」をテーマとし、工事の間、女性アーティストが子供と一緒に滞在し、タンスから見つかった古い蚊帳に周囲の落ち葉や花を縫い付けるワークショップや、当社の漆喰塗り等のワークショップ、コンサートなどを開催した。

当社では「古民家再生」、「DIY」、「アート」、「地域活性化」等、単なるリノベーションではなく、テーマや物語性を持たせた活動をしている。

➤ 結～yui～

＜改修前＞



＜改修後＞



山梨県の「官民連携 空き家活用ビジネス」において、空き家活用事業者の認定を受け、補助金を活用して行った事例。本物件は、膨大なごみや残物があり、老朽化が激しい3棟の空き家のほか、隣地にある約1万坪の放棄農地の活用も手掛けた。空き家3棟は、二拠点居住者や移住者のためのシェアハウス2棟と、地域交流イベントのためのイベント棟としてオープン。工事は、敷地内にあった古い材木や家具、建具を再利用することを徹底した。

また、工事中は、DIYワークショップを何度も行い、参加者の空き家再生への関心を高めるとともに、放棄農地では、綿づくりや大学生による有機野菜づくりを行った。

本プロジェクトは「アート&アグリカルチャー」をテーマとしており、テーマに沿い、地域と二拠点居住者との交流イベントなども多く開催している。「アート」は文化、芸術、音楽など幅広い範囲で、「アグリカルチャー」は農業ではなく「身近な農ある暮らし」を意味しており、これらは豊かな地方の暮らしをつくる大切な要素だと考える。

## 【次代の未来と空き家・空き地活用】

➤ 当社が取り組み始めた空き家と空き地の活用について、次の2つの提案をしたい。

### ①空き地を「エディブルガーデン」に

人口減少により、今後も空き地が増え、働き手がなくなった放棄農地や森林も増えていく。その空き地の活用の1つの方法として、市の中心にインクレディブル・エディブル・ガーデンを作っていきたい。インクレディブル・エディブル・ガーデンは、空き地に食べることができる植物を植え、誰が食べても良いとする菜園。イギリスで始まった運動で、世界で多くの団体が同様の活動を行っている。空き地を見つけて、近所の住民等と共同でインクレディブル・エディブル・ガーデンを作れば、高齢化社会、地域コミュニティの貧困、食糧問題、環境問題、食育などに役立つと考える。

### ②空き地、空き家で「農ある暮らし」

窒素とリンは農作物の肥料として欠かせないものであるが、酸性雨や気候変動の原因ともなっており、それらは地球の限界(プラネタリー・バウンダリー)を超えている。「農ある暮らし」は、大規模農業ではなく、私たちの暮らしの中にある小さな単位でのものであり、空き地や放棄農地を一般の人々が共同で管理し、農薬や化学肥料を極力使わない有機栽培や自然農をしようというもの。食糧自給率の低い日本で有効であると考えている。地球環境だけでなく、食料自給率の向上、共同作業をすることによるコミュニティの醸成等、様々な効果があると思う。

➤ 人口減少の中、今後、地方に広がると思われる放棄農地や空き地を、上記のような活用をしていくために市民に無償で貸し出すなど、将来を見据えた仕組みづくりをしていく必要があると考えている。

➤ 今後も、県内の空き家、空き地を活用し、都会ではできない地方ならではの新しい豊かな暮らし方、価値観を見つけていきたい。山梨県は東京に近く、自然が豊かで、そして人と人の距離が近いなど、たくさんの魅力がある。空き家や空き地を次世代のために役立てていきたいと思う。