



慶應義塾大学大学院
理工学研究科
特任教授 紙田和代

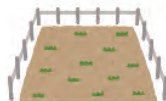
1

空き家問題の現状

空き家・空き地は「地域のリスク」？

空き家・空き地は「地域の資源」？

「地域のリスク」を「地域の資源」に変えるには



2

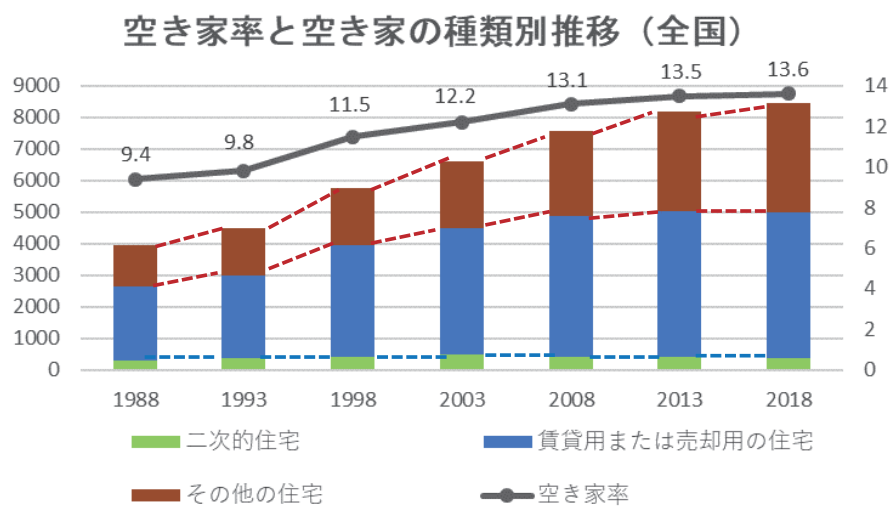
空き家問題の現状



空き家の種類別推移（全国）

急激に増加する「その他の空き家」が問題

賃貸用または売却用の空き家や二次的空き家は増加が鈍っているが、その他の空き家は急激に増加。



資料：国土交通省資料及び平成10～30年住宅土地統計調査

空き家の内訳（全国）

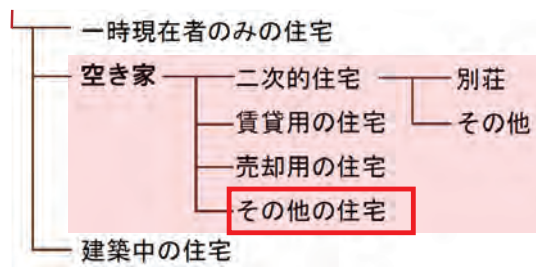
全国で「その他の空き家」は空き家の4割超、東京都では約22%

空き家のうち、

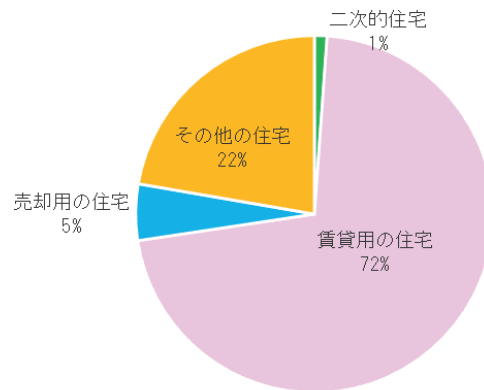
「その他の住宅」とは、賃貸又は売却の予定がなく、別荘でもない住宅。

転勤、入院などのため、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えのため取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

居住世帯のない住宅



東京都の空き家の内訳



資料：平成30年住宅・土地統計調査

5



その他の空き家は住宅市場から外れた存在

その他の空き家

市場から外れた存在

賃貸・売却用空き家は市場が回るためには必要

利用されなくなった存在

そもそも住宅は余っている。（世帯数<住宅戸数）

市場価値・・・ニーズがない

・老朽化により生活の場として利用できない

腐朽、破損、錆、雨漏り、カビ、雑草、悪臭、等

・耐震性がない

・社会的劣化、機能的劣化

現在の利用者ニーズ、社会的要請に合わない

バリアフリー、省エネ(断熱性、再生可能エネルギー等)になっていない

お湯が出ない、通信機能、コンセントが少ない、和式トイレ 等

立地（周辺環境、アクセス性）等

市場価値・・・売却しにくい

ニーズはあっても情報が得られない、相続、権利関係複雑 など 7

空き家の発生による問題（全国）

想定される問題の例

○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ

○防犯性の低下

犯罪の誘発

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

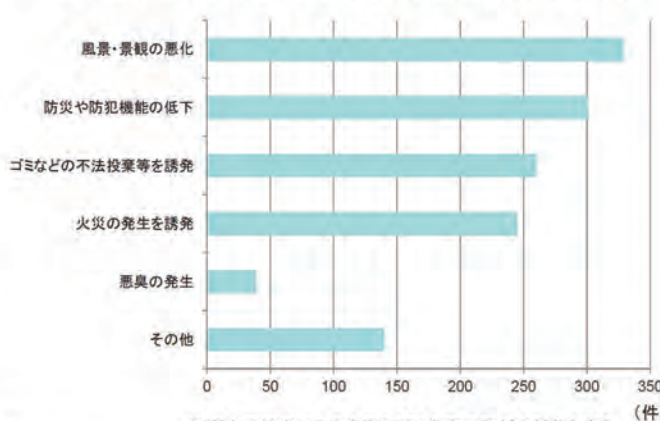
蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

○風景、景観の悪化

○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等

管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%
※上記の件数は、複数回答によるもの





空き家・空き地は「地域の資源」？



墨田区における老朽空き家・空き店舗のリノベーション

下町情緒あふれる長屋や大正・昭和レトロな商店街がまちの魅力

だったが……

→ 高齢化、後継者不足による空き家・空き店舗の発生



墨田区における空き家・空き店舗のリノベーション

空き家・空き店舗を活用した事業を考える
起業家を後押しします！

空き家物件に関する相談対応や
物件の紹介を行う
コーディネーターが決まりました！

令和元年度 起業家による空き家活用モデル事業

事業用として活用する空き家（戸建て住宅）をお貸しの起業家の皆様は
是非御連絡ください。

窓口の開設期間：令和元年6月18日（火）から 令和2年3月15日（日）まで

事業者	事業所	営業時間	紹介可能エリア
株式会社 青山総合企画	浜田町駅前3-6-19 ☎ 080-8916-6636	平日 9時～20時 土曜 9時～18時	江東区・葛飾区・墨田区・荒川区・中央区
株式会社 プラスワン	千代田区錦町1-9-11 ☎ 03-3255-2305	平日 9時～18時 土曜 9時～18時 （ご希望があれば 土日祝日も対応可）	東京都内
株式会社 ジェクトワン	浜田町駅前1-7-7 住友不動産青山ビル13F ☎ 03-6427-9832	平日 9時～18時 土曜 9時～18時	東京都 23 区を 中心に営業
株式会社 タウンキッチン	小倉町駅前1-2-36 ☎ 0422-31-2040	平日 10時～18時 （土日祝日休業）	小倉町駅前周辺 を中心とした 東京都内
東京銀行福祉 株式会社	① 住友ビル6Fのコンシェルジュ店舗 （※土曜・日曜・祝日も営業） ② 住友ビル6Fのコンシェルジュ （※土曜・日曜・祝日も営業） ③ 住友ビル6Fのコンシェルジュ （※土曜・日曜・祝日も営業）	① 10時～19時 （※土曜・日曜・祝日も営業） ② 10時～19時 （※土曜・日曜・祝日も営業） ③ 10時～19時 （※土曜・日曜・祝日も営業）	住友ビル6Fを 中心とした 東京都内

株式会社 スマートライフデザイン

墨田区京島2-25-11 荒木ビル103
☎ 03-6657-3248

平日 10時～18時
（土日祝日対応可）

城東地区
（葛飾区、墨田区、江東区、
江戸川区、台東区）

お問い合わせ先 東京都 産業労働局 商工部 創業支援課
〒163-8001 新橋区新橋2-6-1 東京都庁第一本庁舎 20 階中庭
☎ 03-5320-4763（直通） 内線 36-573

歴史・文化を尊重しながら新しい
風を吹き込む

古いホロイは
カラフイーン

かなや みゆ
金谷 美優

ごとう だいき
後藤 大輝

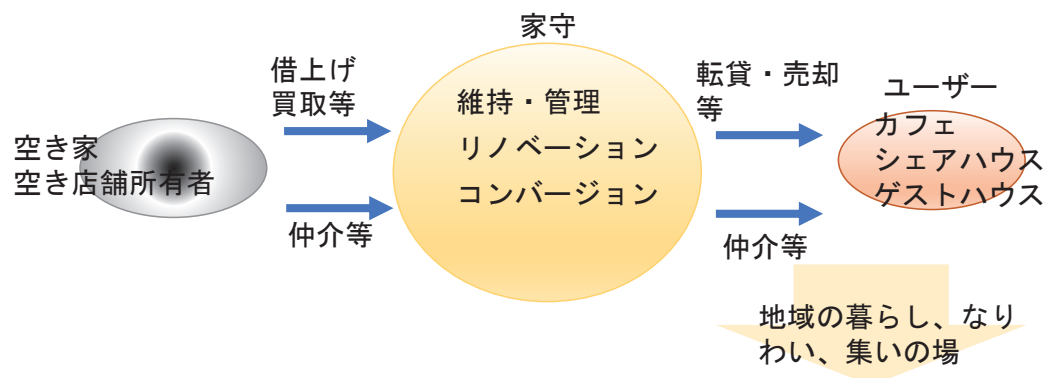
BUNKAN グループ Asian cafe ソラの食
運営係・京島まちづ
くり協議会委員 堂店主・店舗開発、
店舗プロデューサー

大手不動産会社と並んで、東京都の
空き家コーディネーターに

11

墨田区における老朽空き家・空き店舗のリノベーション

空き家＝レガシーと考え、その場所独自の歴史、文化
を守るため、空き家をその地域にふさわしい
形で再生・維持管理することを目的として
空き家を発掘



12

墨田区における空き家・空き店舗のリノベーション

長年のごみが蓄積

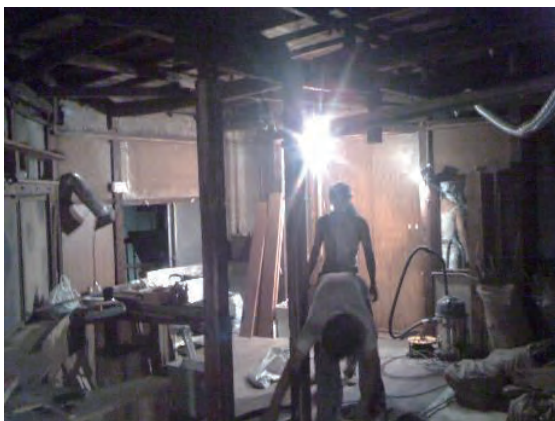


錆びたトタンの外壁

13

墨田区における空き家・空き店舗のリノベーション

頑丈な躯体が現れる



リノベーションの達人



子どもたちも参加したワークショップ 14

墨田区における老朽空き家・空き店舗のリノベーション

リノベーションした長屋たち



共同住宅の市場化

空き家の共同住宅を取り壊さず、市場へ戻す

旧行政寄宿舍を買収後、共同住宅に改修・機能向上し保有運営
現代のライフスタイル&セキュリティーを備えた賃貸へ変更



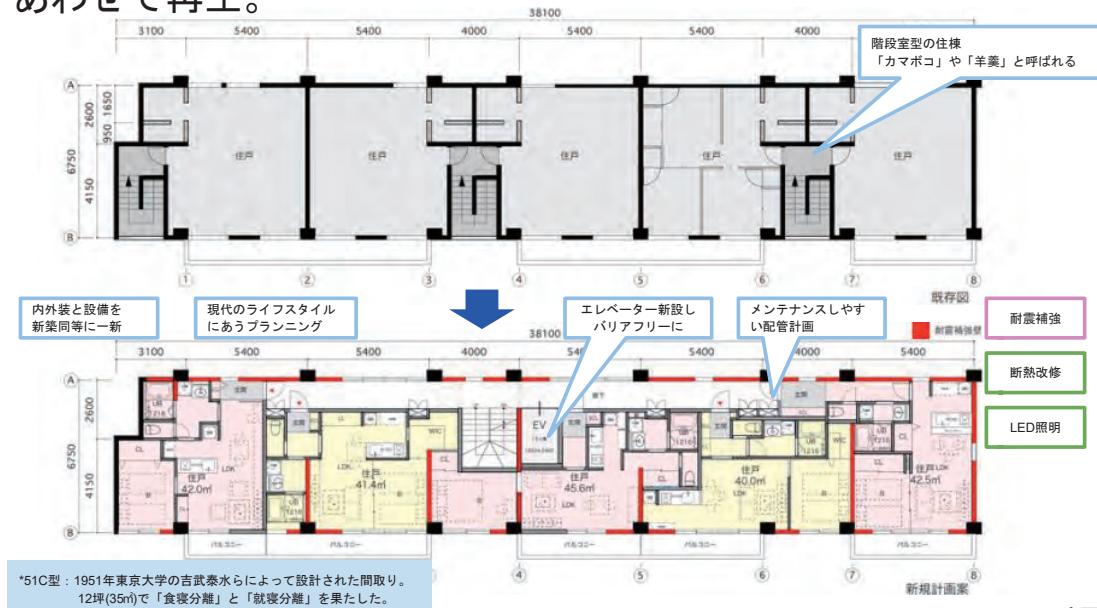
■概要

構造規模：R C造地上4階
敷地面積：535.50㎡
建築面積：265.75㎡
延床面積：1,107.24㎡
建蔽率：49.63%（許容：60%）
容積率：274%（許容：300%）
用途地域：第1種住居地域/準防火地域
建物用途：共同住宅(21住戸)

出典：MISAWA リファイニング事業への取り組み16

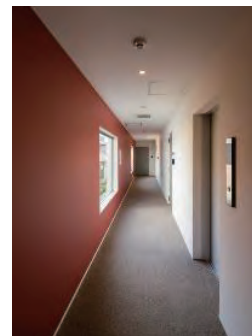
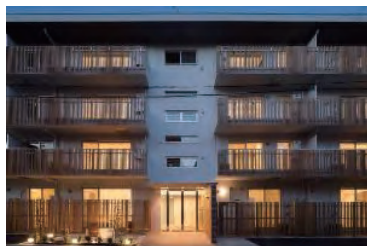
共同住宅の市場化

60-70年代に主流だった階段室型住棟で51C型*を基本とした間取りを、耐震補強・躯体補修しつつ、現代のライフスタイルにあわせて再生。



出典：MISAWA リファイニング事業への取り組み 17

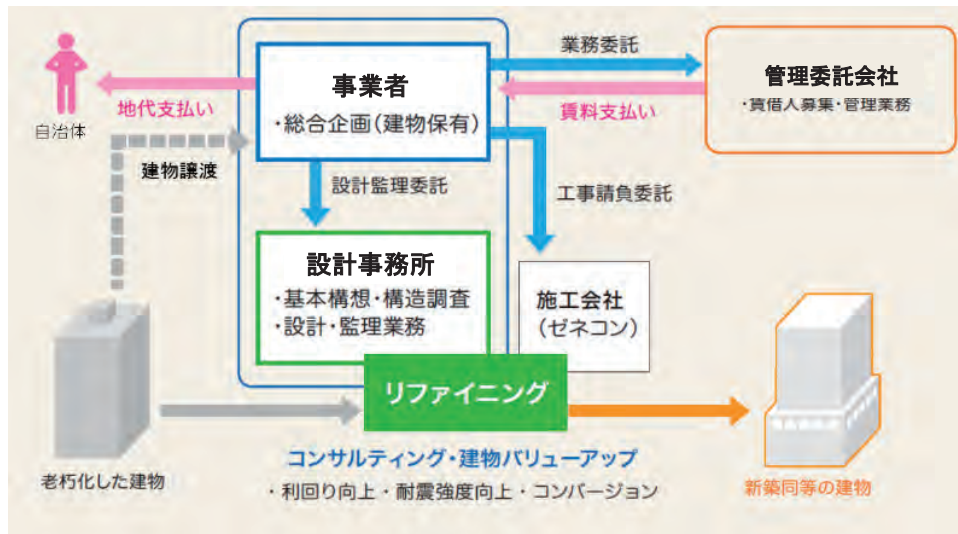
共同住宅の市場化



出典：MISAWA リファイニング事業への取り組み

共同住宅の市場化

事業スキーム【事業用定期借地事業】



手続き・整備にかかる費用は、解体・新築より負担軽減

19

出典：MISAWA リファイニング事業への取り組み

共同住宅の市場化

解体・新築 or 再生

市場に乗せるには？ 解体・新築が一般的

古家を解体除却 → **新築** が最も一般的

そのものが持つ歴史文化が消失
 いったん失ったものは2度とつukれない
 廃棄物の発生、緑の伐採など環境負荷が大きい
 工期が長い

リノベーション → **再生**
 コンバージョン

廃棄物が少なく環境にやさしい
 その建物、土地が持っている歴史・文化を引き継げる
 経済性（解体＋新築に比べ費用が少ない）
 周辺環境への影響が少ない
 植栽などの外構を生かせる

その他

20

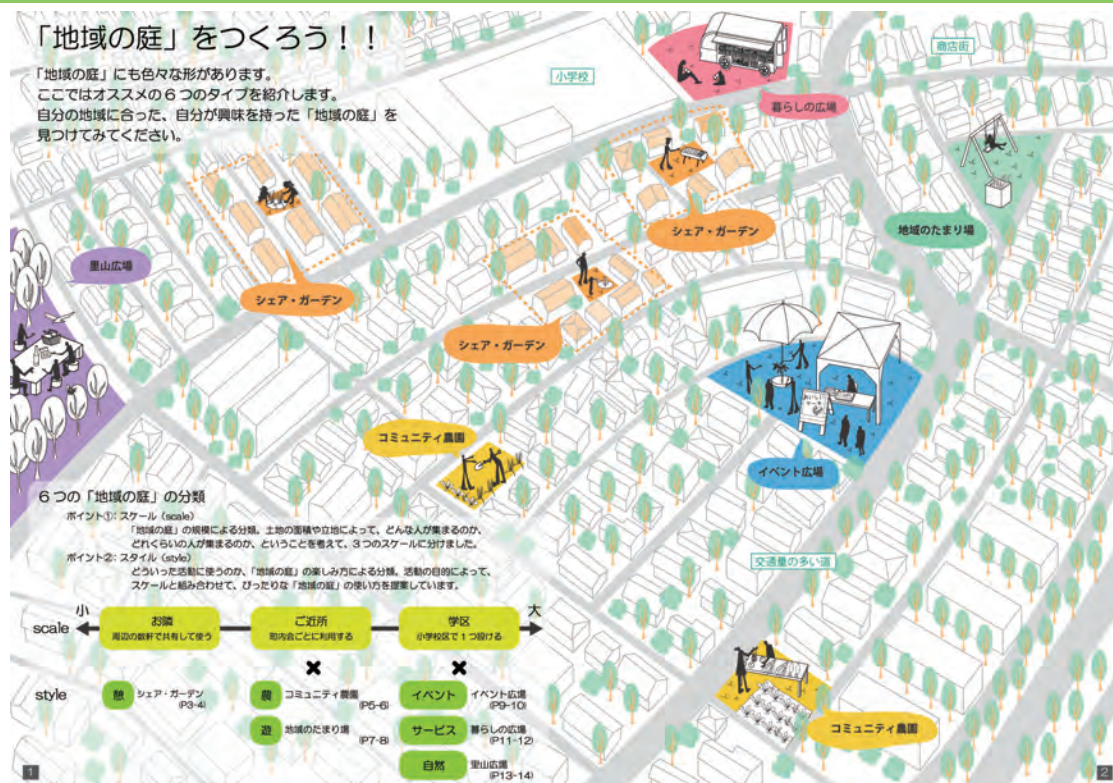
空き地を利用した、地主・管理者・住民ともに喜ぶ制度



緑は楽しい。
カシワの
カシニワ

21

空き地を利用した、地主・管理者・住民ともに喜ぶ制度



空き地を利用した、地主・管理者・住民ともに喜ぶ制度

1 お隣 × 憩 シェア・ガーデン

空き地をお隣さん同士で共有する庭に、各々が庭を、緑地を、リビングを、空き地に結び、我が家の一部として取り込む。プライベートでもあり、パブリックでもある。新たな庭の形。

お隣さん同士で共有する庭

お隣さん同士で共有する庭

お隣さん同士で共有する庭

お隣さん同士で共有する庭

2 ご近所 × 憩 コミュニティ農園

空き地を小さな農園にする。緑を生み出すだけでなく、日々の食生活に彩りをもたらす。こどもからお年寄りまで、土をいじりながら、楽しい時間を共有できる。

お隣さん同士で共有する庭

お隣さん同士で共有する庭

お隣さん同士で共有する庭

お隣さん同士で共有する庭

3 ご近所 × 遊 地域のだまり場

身近な遊び場として空き地を活用する。誰でも気軽に訪れて、遊べる、学べる、チャレンジできる場所。緑に囲まれた空間で、自然とつながる。

お隣さん同士で共有する庭

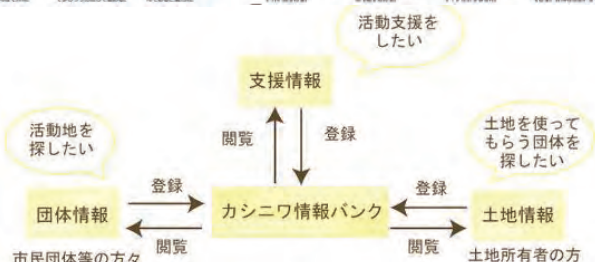
お隣さん同士で共有する庭

お隣さん同士で共有する庭

お隣さん同士で共有する庭



資料：柏市カシニワパンフレットより



「地域のリスク」を「地域の資源」に変えるには

国土交通省の空き家対策支援メニュー

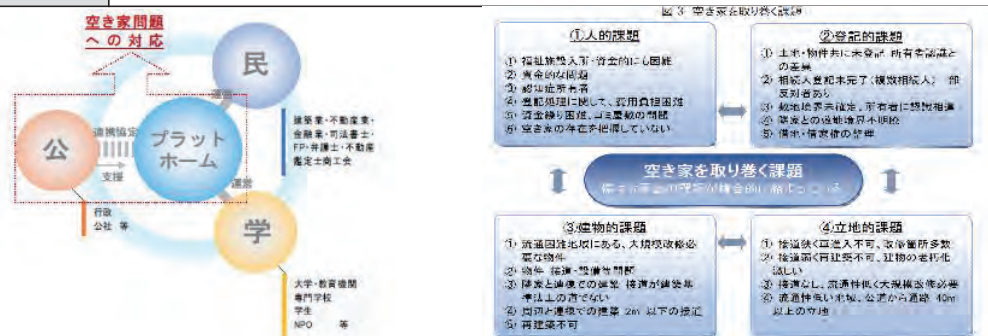
- ①除却すべき空き家の除却への支援
解体・撤去、用途転換への補助金
- ②情報提供・把握
全国版空き家・空き地バンク
- ③市場にのせる方策への支援（住宅、その他の用途）
税制特例措置、手数料の見直し
- ④ニーズがある用途に転換（コンバージョン）しやすくする
用途変更に伴って申請が必要となる面積100㎡→200㎡
- ⑤空き家発生の予防への支援
安心R住宅 等
- ⑥人材育成
空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 等

その他 25

墨田区 空き家利活用のプラットフォーム構築

空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

課題と目的	複雑化する空き家問題に対して、予防・管理・修繕・除却・活用・建替・融資等のあらゆる「対策」を講じることが可能な「空き家に関する総合窓口」の設置を検討や啓発活動を実施。空き家問題のみならず、子育て世帯の定住促進、地域活性化への波及を目指す。
取組内容	① 空き家等対策プラットフォーム構築検討会議の実施 ② “空き家利活用による地域づくり”啓発セミナーの開催 ③ 空き家利活用に関する支援策の検討【墨田区委託事業】
成果	・墨田区空き家等対策検討プラットフォーム体制(案)の作成・「すみだ住まいのミライを考える会」による空き家活用の普及啓発・個別相談の対応・空き家等対策プラットフォーム対応マニュアル案の作成



墨田区空き家利活用のプラットフォーム構築検討プロジェクト

空き家利活用に関する支援策の検討(モデル改修) 対応課題:子育て世代の転出

■改修前



【建物概要】

老朽化が進んでいるが(危険度・老朽化ランクA)、所有者様も高齢のため、空き家の状態となっていた。空き家実態調査の結果、行政の介入・支援を条件にモデル改修することとなった。

【建物情報】

- 建築年: 昭和45年頃(築48年)
- 構造: 木造(在来軸組工法)
- 延べ床面積: 約46㎡
(1F: 23㎡、2F: 23㎡、)
- 用途: アパート2戸・2K⇒1戸 2DK)
- 接道: 私道

■改修後

事業費1,200万円

建物所有者

- ・耐震改修助成 400万
- ・不燃化改修助成 200万
- ・無利子融資 700万



入居者

- ・区民間賃貸住宅転居・転入支援制度