

定期借家方式による伝統的民家の改修・活用 システムに関する研究

その3 空き家への住替え意向調査

中園真人 (感性デザイン工学科)

大内裕子 (システム工学専攻)

繁永真司 (山口県)

村上和司 (感性デザイン工学科)

Research on The Repair System for Traditional Vacant House by The Fixed-Term Rental Housing Act

Form 3 Research on The Moving Intention to Vacant House

Mahito NAKAZONO (Perceptual Sciences and Design),

Yuko OHUCHI (System Engineering),

Shinji SHIGENAGA (Yamaguchi Prefecture),

Kazushi MURAKAMI (Perceptual Sciences and Design)

By the questionnaire investigation to the suburbanite, this report aims at examining the possibility of the system that the vacant house located at central zone of the city is reused as a rental house. The household who had the intention of moving house existed about 20% of the detached house household and about 40% of the condominium residents. Households with "I will rent it." "I will rent it according to the condition." existed 154 cases. The household who thought that I can pay the improvement cost existed several cases, but the answers that I can not bear much are many.

Key Words: Vacant House, Rental House, Questionnaire Investigation, Improvement cost

1. 序論

地方都市中心市街地では、居住世帯の転出や高齢化による空き家の増加が問題視されており、現在、空き家ストックの有効活用が重要な課題として取り上げられている。本研究^{文1-3)}は、空き家の中でも地域景観の形成要素である伝統民家に重点を置き、それらを改修・補強した上で賃貸住宅として再利用することを目的とし、契約方式や住宅性能診断・改修手順を組み込んだ総合的システムである「定期借家方式による民家再生システム」を提案し、システムを実現するための計画的・技術的課題の解決に取り組むものである。

前報ではシステムを提案し、実際に空き家となった伝統民家を題材に改修シミュレーションを行い、システムを適用して賃貸活用している実験住宅を示した^{文4)}。さらに、空き家を改修した上で賃貸住宅や事務所として再利用する事例を取り上げ、それらの契約や改修の内容、居住環境等を報告した^{文5)}。

ただし、提案するシステムの住宅市場における

成立可能性を検証するには、空き家を提供する所有者（供給）と、空き家を改修し賃貸住宅に入居する世帯（需要）の存在とシステム内容に対する意向の把握が必要不可欠である。本報では、需要層である郊外居住者に対して住み替え意向調査を行い、以下の事項に関する検討を試みるものである。

- 1) 郊外からまちなかへの住替え意向を調査し、意向を持つ世帯属性等を分析する。
- 2) 空き家を活用した賃貸住宅への住替えを希望する世帯について、その世帯属性等を分析する。
- 3) 提案するシステムの契約方式の特徴的契約内容（10-20年間の長期居住期間、借主による改修費用負担、借主の買い取り請求権の放棄・原状回復義務の免除）に関する質問結果を分析することによって、提案するシステムの実用可能性を検討し、運用する上での課題を整理する。

今回報告する調査は、山口県の平成16年度からの事業、「まちなか居住支援事業」の一環として行われたものである。当事業は、まちなかへの住替え支援システムづくりを目的とし、まちなかの空

空き家を店舗や福祉サービス施設、住居として再利用することを検討中である。そのための事前調査として、モデル地区に選定した山口市と萩市の中心市街地の空き家の分布や家屋状態の把握調査と、事業対象者である空き家所有者に対する家屋の活用意向調査、郊外居住者に対してはまちなかへの住替え意向調査を行った。

2. 調査概要

2-1. アンケート調査概要

まちなかへの住替え意向調査は、アンケート方式を採用し、山口市と萩市の郊外にある持家と借家を含む戸建住宅と、集合住宅居住者に対して行った。配布・回収状況を Table 1 に、配布地域を Figure 1, 2 に示す。2004年10月第1次配布では、郊外の戸建団地と民間の集合住宅を対象に、配布はポスティングし、回収は郵送とした。さらに12月の第2次配布では、各戸への訪問配布とし、山口市の戸建住宅は小京都ニュータウンへ、集合住宅は県営住宅居住世帯の高所得者を対象に行い、萩市についても同様に配布した。萩市では郊外の戸建住宅と集合住宅や県営住宅は少なく、アンケート配布数は山口市の8割程度である。

アンケートの項目は、まちなかへの住替え意向と、空き家活用賃貸住宅の利用意向世帯の有無を把握する内容を主として、現住居の設備状況と郊外とまちなかの住環境評価についても回答してもらおうこととし、以下の設問で構成した。

- 1) 現住居の概要
- 2) 郊外である現居住地の住環境評価
- 3) まちなかに対する住環境評価
- 4) 一般的住替え意向

さらに、空き家を活用した賃貸住宅事業の説明を行った上で、

- 5) 空き家活用賃貸住宅に対する住替え意向
- 6) 世帯属性と自由意見

2-2. アンケート回答世帯状況

回答者の世帯主年齢別家族人数を、戸建・集合住宅別に Figure 3 に示す。戸建住宅では、世帯主年齢60歳代が130世帯と最も多く、全478世帯(内、年齢・家族人数不明21世帯)のうち27%を占めており、次いで世帯主年齢70歳代が107世帯(22%)を占めている。家族人数をみると、比較的多く見られる2人世帯では、60歳代で70世帯、70歳代で63世帯と多く存在し、次いで単身世帯が60歳代で23世帯、70歳代で26世帯、80歳以

Table 1. Questionnaire Investigation

配布時期 2004年10~12月		配布数	回収数	構造種別 回収数	回収率	回収率
戸建住宅	山口	800	338	507	42%	35%
	萩	650	169		26%	
集合住宅	山口	658	112	180	17%	16%
	萩	497	68		14%	
合計		2605	687	687	26%	26%



Figure 1. Investigation Area in Yamaguchi City

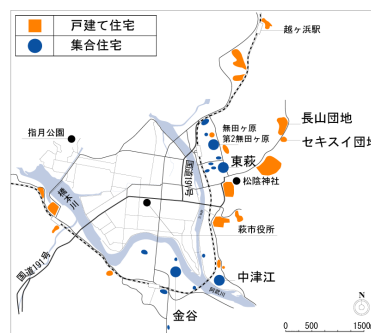


Figure 2. Investigation Area in Hagi City

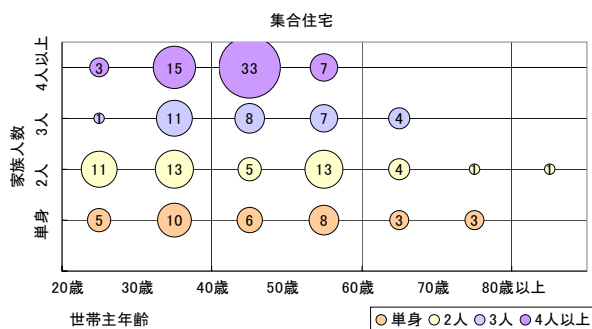
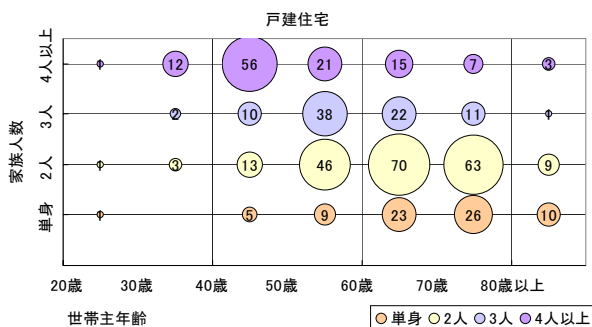


Figure 3. Household Situation of Respondents

上に関しては10世帯存在しており、高齢世帯が目立つ。一方で、世帯主年齢が40～50歳代で4人以上の家族を持つ世帯が77世帯存在し、子育て世代もみられた。さらに、集合住宅居住世帯では、世帯主年齢が30～40歳代の世帯人数4人以上の若い世帯(48世帯)や、20～30歳代の夫婦2人世帯(24世帯)の割合が高い。

3. まちなか居住意向

まちなか居住意向をもつ世帯を把握することを目的とした質問項目の結果を Figure 4 に示す。郊外から住替えを希望する世帯は、山口・萩市合わせて戸建住宅居住世帯が83世帯(16%)、集合住宅居住世帯では57世帯(32%)存在することが明らかになった。さらに、住替え意向を持つ世帯属性に着目し、世帯主年齢別家族人数をみると、戸建、集合住宅居住世帯共に、世帯主年齢40～60歳が51世帯と最も多く、家族人数が多いほど住替え意向を持つことが明らかになった。また、戸建住宅では、60歳以上の単身・2人家族が21世帯と多いことが特徴としてあげられ、一方集合住宅では、40歳未満の単身・2人家族世帯がまちなか居住に対する関心が高いことがわかる。(Table 2)

住替えを希望する理由としては、「まちなかの方が便利」というまちなかの利便性を評価する意見が戸建住宅で40%、集合住宅では41%で最も多く、次いで「現住居の周辺環境に不満がある」(戸建18%、集住13%)「現住居が老朽化している」(戸建13%、集住7%)「現住居を狭く感じるようになった」(戸建6%、集住14%)等、現居住地や住宅に対する不満が、住替え理由としてあげられた(Figure 5)。一方で、まちなかへの住替えを希望しない世帯が戸建住宅で399世帯(79%)、集合住宅で118世帯(66%)存在したが、その理由としては、「今の住宅でも特に不便を感じていない」(戸建27%、集住28%)や、「現在の立地条件でも特に不便を感じていない」(戸建16%、集住18%)など、現住宅・土地に満足しているという意見が最も多い。特に戸建住宅居住世帯では、「住み慣れた住宅を離れたくない」という意見が24%と多くみられた。

さらに、まちなかの住替え先住居に関する質問項目では、仮に賃貸住宅への転居とした場合の住居形式(主に戸建住宅か集合住宅の別)と希望する住居の広さを調査した。その結果を Figure 6 に示すが、住居の形式では、戸建てを希望する世帯が56世帯存在し、アパート・マンションを希望す

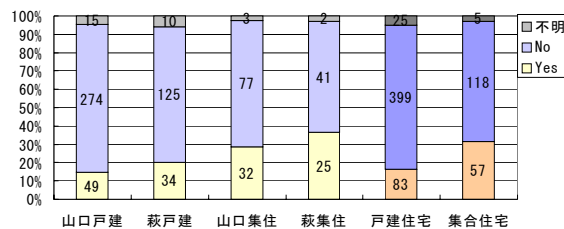


Figure 4. Intention of Moving House in Central Area

Table 2. Head of household Age and Number of Family has Intention of Moving House

世帯主年齢 家族人数	40歳未満				40～60歳				60歳以上				年齢 家族人数 不明	合計
	単身	2人	3人	4人以上	単身	2人	3人	4人以上	単身	2人	3人	4人以上		
戸建住宅	0	0	1	6	2	10	9	9	11	20	6	3	6	83
集合住宅	6	11	4	7	1	7	4	9	2	3	1	0	2	57
小計	6	11	5	13	3	17	13	18	13	23	7	3	8	140
合計	35				51				46					

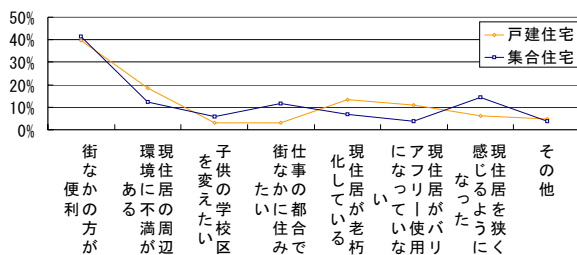


Figure 5. Reasons of Moving House

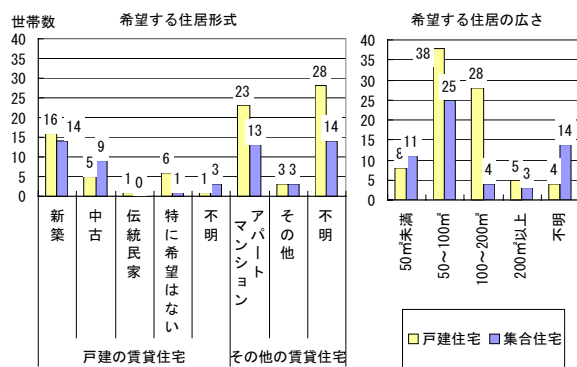


Figure 6. Desirable Rental House Form

る世帯(36世帯)よりも高い数値を示している。希望する住宅の建設時期については、賃貸住宅の中でも、新築希望が30世帯と最も多いが、中古希望も14世帯存在しており、需要が全く存在しないわけではないことが明らかになった。また、「不明」と回答した世帯が42世帯存在しており、これは具体的に住替えを検討していない世帯であると考えられる。希望する住居の広さでは、50～100㎡が63世帯、100～200㎡が32世帯であったのは、住

替えを希望する世帯にファミリー世帯が多いことから、住替え先の住居に同程度がそれ以上の広さを求めていることを示している。

4. 空き家活用住宅の賃借意向と条件

4-1. 賃借意向状況

調査アンケート中にて、山口県が行う事業の空き家活用賃貸住宅の内容や事業の流れ (Figure 7), 定期借家権を適用した契約方式についての説明を行った後、当事業が実施された場合の賃借意向を質問した。賃借希望状況を Figure 8 に示すが、「借りたい」「条件によっては借りたい」との意向を示した世帯が戸建住宅で 70 世帯 (14%), 集合住宅では 84 世帯 (46%) であった。割合に着目したとき、集合住宅居住世帯の約半数が、当事業に関心を抱いており、戸建住宅居住者においても、住替え先の住宅として、空き家の賃貸住宅を賃借してみたいという意向が示され、当事業には展望があると考えられる。

これら「借りたい」「条件によっては借りたい」と回答があった世帯について、その世帯主年齢と家族人数をみると (Table 3), 世帯主年齢 40~60 歳が 73 世帯と最も多く、賃借を希望する世帯の約半分を占めており、その中でも 4 人以上の家族世帯が 30 世帯存在する。さらに、集合住宅に居住する世帯主年齢 40 歳未満の若い子育て世代では 33 世帯あり、集合住宅から広い戸建住宅への住替え意向が考えられ、これら世帯が今後需要層となる可能性が高い。

4-2. 賃借する場合の条件

空き家賃貸活用事業に対する意向調査の中で、「借りたい」「条件によっては借りたい」という、賃借意向を示す回答があった 154 世帯を対象に、それらの希望賃貸期間と負担可能家賃に着目した (Figure 9)。希望賃貸期間については、住替えを具体的に検討する世帯が少ないことから、「不明」が 54 例 (35%) と多いが、10 年以上の賃貸期間を希望する世帯が、46 例 (30%) 存在する。これは、提案するシステムが想定する賃貸借期間 (10-20 年間) と合致しており、長期居住を見越した空き家の賃貸活用には意義があるといえる。また、負担可能な家賃については、3~5 万円という世帯が 58 (38%) と最も多く存在する。さらに、加重平均値をみると 3.8 万円であることから、住宅性能の程度にもよるが、この金額を基準とした家主家賃の検討が考えられる。一方で、山口市中

心市街地の戸建借家の畳数と家賃^{注1)}をみると、24.4 畳で 5 万 9,800 円であることから、希望する家賃を実現することは、困難であると考えられるが、提案するシステムの場合、入居者による自由な改修を行うことができるというメリットを付加することで解決できる問題であると考えられる。

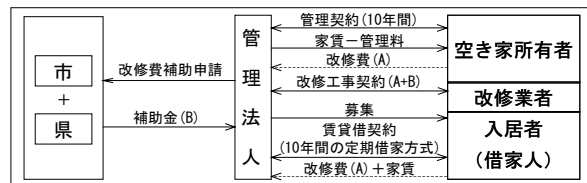


Figure 7. Flow Chart of The Repair System for Vacant Houses (extract from the questionnaire)

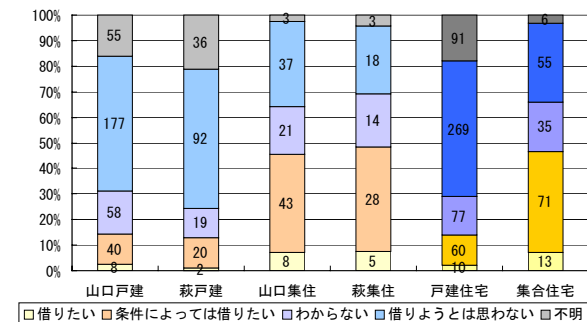


Figure 8. Intention of Rental a Vacant House

Table 3. Head of household Age and Number of Family has Intention of Rental a Vacant House

	世帯主年齢	40歳未満				40~60歳				60歳以上				年齢家族人数不明	合計
		単身	2人	3人	4人以上	単身	2人	3人	4人以上	単身	2人	3人	4人以上		
戸建住宅	A	-	-	-	-	3	2	1	1	3	-	-	-	-	10
	B	-	1	1	3	1	7	8	11	7	15	2	2	2	60
集合住宅	A	3	-	-	2	3	-	1	3	1	-	-	-	-	13
	B	1	11	8	8	5	10	3	15	3	1	2	-	4	71
小計		4	12	9	13	9	20	14	30	12	19	4	2	154	
合計		38				73				37					

A: 「借りたい」 B: 「条件によっては借りたい」

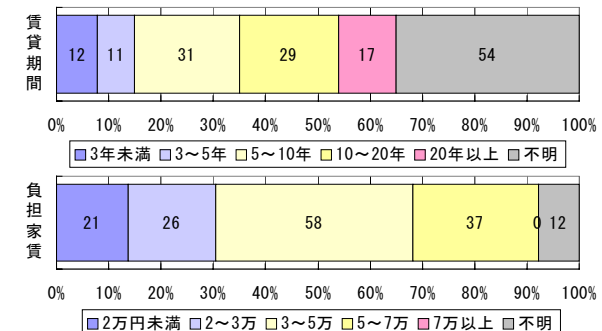


Figure 9. Desirable Rental Term and Rent

4-3. 改修費用の負担について

前節と同様のサンプル世帯を対象に、自ら改修費用を負担しての改修を行うか否かの質問をしたところ、Table 4 に示すように、「借りたい」という世帯では 13 世帯、「条件によっては借りたい」という世帯からは 62 世帯、合計 75 世帯（48%）から「ある程度なら改修費用を負担して、改修に関わっても良い」という回答を得た。さらに、負担可能な改修費用の金額をみると（Table 10）、戸建住宅居住者では 50～100 万円は負担しても良いと回答したのが 13 世帯、集合住宅では 50 万円未満の世帯が 20 世帯と、それぞれ最も多いことが明らかとなった。中には、200 万円以上出資しても良い（4 世帯）との回答を少数ではあるが得たことは、今回のアンケート調査の意義があったといえ、このような世帯を需要対象として、空き家活用事業の情報提供を行うことが考えられる。また、希望賃貸期間と負担可能な改修費用金額を照らし合わせると（Table 5）、10 年以上の居住期間を希望する世帯（46 世帯）のうち、過半数の 24 世帯が改修費用を負担して改修に関わっても良いと考えており、その金額は 50～100 万円が最も多く 10 世帯あり、続いて 50 万円未満が 7 世帯であった。

当システムでは、借主による改修を行う場合には賃貸借契約内容に、「買い取り請求権の放棄」と「原状回復義務の免除」を特約条項として付加することとしているが、今回の調査では Figure 11 にあるように、買い取り請求権については「よく分からない」という回答が最も多く（88 世帯）、自らの不利となることが予測されるためか、「買い取り請求権を放棄せず、改修したい」という回答が続いて 49 世帯であった。一方、原状回復義務については、その認知度も高いこともあり、「原状回復をしなくて良いのであれば改修をする」という回答が最も多く 96 世帯であった。買い取り請求権については、空き家所有者の意向では放棄することを望むことが予測されることから、何らかの対策が必要であると考えられる。

5. 結論

本報で得られた知見を以下にまとめる。

1) 住替え意向をもつ世帯は、郊外の戸建住宅居住世帯に 16%、集合住宅居住世帯には 32%存在し、世帯属性をみると、世帯主年齢が 60 歳未満では家族が 3 人又は 4 人以上のファミリー世帯が目立つ一方で、世帯主年齢が 60 歳以上で単身・2 人家族の高齢世帯も 26%存在することが明らかとなった。

Table 4. Possibility of Lessee Bears The Improvement Cost

改修費用負担について→	「借りたい」		「条件によっては借りたい」		不明
	Yes	No	Yes	No	
戸建	7	3	28	26	6
集合住宅	6	7	34	37	0
合計	13	10	62	63	6

Yes:「ある程度なら改修費用を負担して、改修に関わっても良い」
No:「自ら費用を出してまで改修はしたくない」

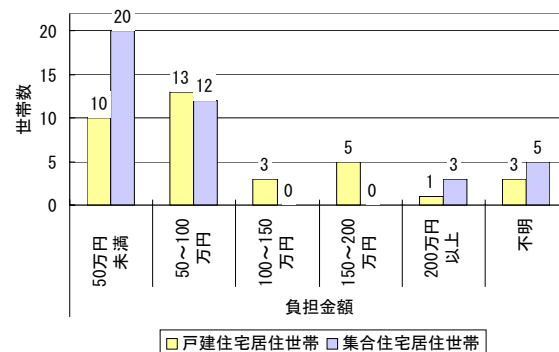


Figure 10. Improvement Cost that Lessee can pay it

Table 5. Improvement Cost of some household desire the long-term residence (over 10 years)

10年以上の長期居住を希望する世帯	負担金額					不明
	50万円未満	50～100万円	100～150万円	150～200万円	200万円以上	
戸建住宅	2	6	1	2	1	2
集合住宅	5	4	0	0	0	1
合計	7	10	1	2	1	3

注) () 内は「自ら費用を出してまで改修はしたくない」と回答した世帯数

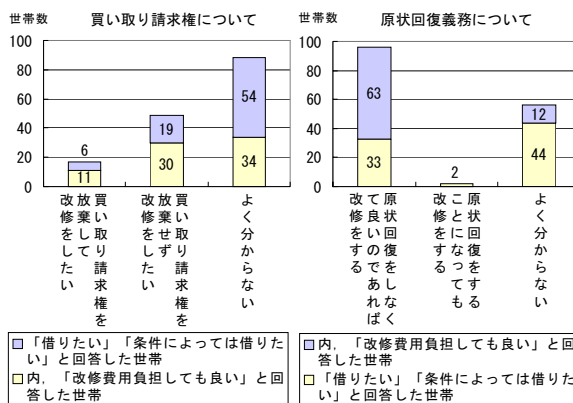


Figure 11. Intention about Waiver of Purchase Demand Act and Exemption of Restitution to Original State Obligation

2) 「借りたい」「条件によっては借りたい」との意向を示した世帯が戸建住宅で 70 世帯（14%）、集合住宅では 84 世帯（46%）であったことから、当事業への関心が伺え、それらの世帯属性をみると、40～60 歳の世帯を中心に、若い子育て世代も存在することから、今後はこのような世帯がシステムの需要対象となり得るものと考えられる。

3) 空き家活用賃貸住宅を借りたいという意向を示した154世帯のうち、10年以上の長期居住を希望する世帯はその30%を占め、まちなかでの長期居住を見越した住替えを検討する世帯の存在が明らかになった。さらに、同サンプルのうちの約半数(75世帯)が、改修費用を負担しても良いと考えており、内、12世帯が100万円以上の費用負担も可能であるとの回答を得た。

4) 原状回復義務については、その免除を希望する世帯が希望しない世帯よりも多く存在したが、一方で買い取り請求権は放棄せず改修を行うという世帯が多く存在したことは、提案するシステムと異なる点であったことから、今後検討が必要であると考えられる。

5) 現在、所有する住宅を賃貸住宅化するには、所有者側が資金を負担し改修を行うことが通例であるが、このことが賃貸住宅市場に戸建住宅の供給を阻害していると考えられるため、提案システムでは、借主側による改修資金の負担を基本としている。この点に関しては、改修費用を負担してもよいとの回答は存在したが、その金額では大規模改修は不可能であると考えられ、残り半数は負担できないとの意見であり、公的資金によるサポートが必要であると考えられる。

脚注

1) 平成13年4月から平成14年12月までの新聞折込広告の不動産情報に掲載された、山口市の戸建借家(171件)の居室畳数と家賃データをもとにしており、居室畳数20~30畳の戸建借家が最も多く、郊外での平均は25畳の家賃5万9,777円である。

参考文献

- 1) 中国・大内(2001):改修保存システムの概要 - 定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究1 -, 改修保存システムの実例分析 - 定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究2 -, 日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1分冊, pp.1185-1188
- 2) 中国・大内・山本(2003):定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究 その3 リフォームシミュレーション(耐震診断と補強方法), 定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究 その4 リフォームシミュレーション(温熱環境診断と断熱方法), 定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究 その5 空き家改修・活用事例の比較分析, 日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1分冊, pp.1269-1274
- 3) 中国・大内・山本(2004):定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究 その6 空き家活用事例(住宅・事務所), 日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1分冊, pp.1325-1326
- 4) 中国・大内(2001):定期借家方式による伝統的民家の改修・

活用システムに関する研究, 山口大学工学部研究報告, Vol.52 No.1, pp.77-81

- 5) 中国・大内・山本(2004):定期借家方式による伝統的民家の改修・活用システムに関する研究 その2 空き家の改修・活用事例について, 山口大学工学部研究報告, Vol.55 No.1, pp.1-7

(平成16年12月24日受理)