公益財団法人大林財団

研究助成実施報告書

助成実施年度	2022 年度
研究課題（タイトル）	空き家の地域的活用におけるリスクマネジメント構築に関する研究
研究者名※	落合 正行
所属組織※	日本大学 理工学部まちづくり工学科 助教
研究種別	研究助成
研究分野	都市政策、都市経済
助成金額	150 万円
発表論文等	

※研究者名、所属組織は申請当時の名称となります。

（ ）は、報告書提出時所属先。

（研究報告-様式 2）

大林財団２０２２年度研究助成実施報告書

所属機関名　　日本大学
申請者氏名　　落合　正行

研究課題	空き家の地域的活用におけるリスクマネジメント構築に関する研究

本研究は、「空き家の地域的活用」事例を公表している東京都日野市および新潟県三条市を対象に、現地調査および建物所有者・運営者へのヒアリング調査を行い、ぞれぞれの関わり方のパターンを整理するとともに、各事例に関わる関係法令を洗い出し、建物所有者・運営者双方のリスクマネジメントの考え方を取りまとめたものである。その際、工学的かつ法学的観点から、本研究では不動産の契約や取引に着目し検討した結果、関係者間の関係度合いが低いものから高いものへフローチャートによって示すことができた。

１．研究の目的　　（注）必要なページ数をご使用ください。

わが国の人口減少社会における取り組むべき課題の一つに「空き家活用」がある。総務省「平成 30 年 住宅・土地統計調査」によると、わが国の空き家数は 8,48９,000 戸と過去最多となり、全国の住宅の 13.6%を占める他、東京都でも 10.6%を占める等、空き家は都市部や地方を問わず全国的な問題であるといえる。こうした問題に対応すべく、「空き家活用」に係る取り組みとして、2009 年の NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトによる「尾道市空き家バンク」をはじめとした空き家の所有者と利用者をマッチングする仕組みの構築や、2014 年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」による空き家の発生を防止する法制度の整備が進められてきた。さらに、「空き家活用」の間口を広げるものとして、2017 年以降「新たな住宅セーフティネット制度」による住宅確保要配慮者への空き家の提供方法の拡充がなされており、空き家を地域福祉や社会教育の活動場所として、地域の様々な主体を巻き込むことで、まちづくりに繋げている例が増えていきている。

このような「空き家の地域的活用」は、既存ストックの有効活用に加えて、地域コミュニティの活性化として都市や地方の再生に向けた有効な手立てとなるとの考えのもと、私たちはこれまで調査・研究を進めてきた。しかし、その多くは建物所有者の同意が得られずに断念したり、活用が進んだとしても建物所有者の善意によって成り立っており、建物所有者の気持ちの変化で空き家活用の継続性が左右されるといった脆弱な状況であることがわかってきた。こうした背景には、空き家を提供する建物所有者や空き家を活用する建物利用者の明確な利点と、様々な場合を想定したリスクが明示されていないことから起こるものと考える。

そこで、本研究では年々増加する「空き家の地域的活用」の事例を収集し、建物所有者・運営者の関わり方のパターンを整理するとともに、それぞれの関係法令を洗い出し、建物所有者・運

営者のリスクマネジメントの考え方を構築することを目的とする。なお、これら実現に向けては、空き家活用を主に取り扱う工学分野のみでは成り立たず、法学分野の視点を加えて学際的な研究とするのが、本研究の独創的な点である。

２．研究の経過　　（注）必要なページ数をご使用ください。

本研究では、前章で述べた目的を達成するため、**図１**の通りに実施した。まず、①「空き家の地域的活用」事例を収集し、それぞれの事例の実態把握を行い、②建物所有者・運営者の「空き家の地域的活用」への関わり方のパターンを整理する。さらに、これら事例について③関連法令を洗い出すとともに、④工学および法学の両観点からリスクを分析することで、⑤「空き家の地域的活用」リスクマネジメントの提示する。以上の方法により得られた成果について、次章で述べていく。

①「空き家の地域的活用」事例の収集
▼
②建物所有者・運営者の「空き家の地域的活用」への関わり方のパターン整理
▼
③関連法令の洗い出し
▼
④工学および法学の両観点からリスクを分析
▼
⑤「空き家の地域的活用」リスクマネジメントの提示

図１　本研究の流れ

３．研究の成果　　（注）必要なページ数をご使用ください。

①　「空き家の地域的活用」事例の収集

「空き家の地域的活用」の全国的な傾向を捉えるため、空き家を地域で活用し都市・地域再生を図る事例を収集する。その際に、様々な状況下で活用事例を収集すべく、都市部から地方までを対象とする。そこで、研究の円滑な遂行を考慮し研究者らのフィールドであり、かつ都市部は全国の中で最も空き家の数が多い東京都と、地方では空き家率が全国平均に近い新潟県の２箇所を研究対象に選定した。さらに、東京都と新潟県の市区町村ごとの空き家活用の事例の公表状況を把握するため、**表１**に示す調査を実施した。その結果を示したのが**表２、３**である。以降はこれらをもとに状況を述べる。

表１　調査概要

「空き家の地域的活用」事例の収集	
調査対象	東京都および新潟県の各市区町村の役所・役場内の空き家活用の担当課
調査期間	2023 年６月６日（火）～７月 21 日（金）
調査内容	空き家活用の事例調査の実施有無、空き家の活用事例集の作成状況および公表状況

東京都全 62 の区市町村のうち離島を除く 23 区 26 市２町１村の空き家活用事例の公表状況は**表２**の通りである。23 区では、大田区、世田谷区、渋谷区、豊島区、練馬区の５区で空き家活用

事例サイトを公表しており、中でも大田区では区内の空き家等を公益目的で活用する取組みである「空家等地域貢献活用事業」を推進しており、その事例が紹介されていたり、世田谷区では区内で空き家等の地域貢献活用事業を推進する「一般社団法人世田谷トラストまちづくり」と連携し、その HP で空き家活用事例が紹介されるといった実態が捉えられた。一方、市町村では日野市が空き家活用事例サイトを公表しており、26 市２町１村ある中で１市のみであった。23 区以外の市町村は、特に空き家の増加が著しい郊外住宅地を含むため、当初は多くの空き家活用事例を公表していると考えられたが、そのほとんどが事例紹介を行っておらず、周知が進んでいない現状が明らかになった。

表２　東京都の各市区町村の空き家活用事例の公表状況

自治体	担当部署	空き家活用事例サイト	URL	その他 URL
千代田区	環境まちづくり部 住宅課	無	-	-
中央区	都市整備部 住宅課 計画指導係	無	-	-
港区	街づくり支援部 住宅課 住宅政策担当	無	-	-
新宿区	環境清掃部 ごみ減量リサイクル課 まち美化係 都市計画部 建築調整課	無	-	-
文京区	都市計画部 建築指導課 調査担当 都市計画部 住環境課 管理担当	無	-	-
台東区	都市づくり部 住宅課庶務・居住支援担当	無	-	-
墨田区	都市計画部 危機管理担当 安全支援課 安全支援・空き家対策係	無	-	-
江東区	都市整備部 建築課 監察係	無	-	-
品川区	都市環境部 住宅課 空き家対策担当	無	-	-
目黒区	都市整備部・街づくり推進部 都市整備課 空き家対策調整係	無	-	-
大田区	まちづくり推進部 建築調整課 空家対策担当	有	https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/akiya_taisaku/matching-case.html	-
世田谷区	防災街づくり担当部 建築安全課 空家・老朽建築物対策担当 都市整備政策部 居住支援課	有	https://www.setagayatm.or.jp/trust/map/akiya/index.html	https://www.setagayatm.or.jp/trust/support/akiya/jisseki.html
渋谷区	都市整備部 住宅政策課 住環境整備係	有	https://www.city.shibuya.tokyo.jp/jigyosha/shoko-rodo-sodan/akitempo-kassei-pj/akitempo.html	-
中野区	都市基盤部 住宅課 住宅政策係	無	-	-
杉並区	都市整備部 住宅課 空家対策係	無	-	-
豊島区	都市整備部 住宅課 施策推進グループ 都市整備部 建築課 建築防災グループ	有	https://www.city.toshima.lg.jp/310/jutaku/akiya/2111180932.html	-
北区	まちづくり部 住宅課 住宅計画係	無	-	-
荒川区	防災都市づくり部 住まい街づくり課 防災まちづくり係	無	-	-
板橋区	都市整備部 建築安全課 老朽建築物対策係	無	-	-
練馬区	環境部 環境課 空き家等対策係	有	-	https://nerimachi.jp/akiya/jigyo_jirei.php
足立区	都市建設部 建築室住宅課 空き家担当 都市建設部 建築室開発指導課 建築監察係	無	-	-
葛飾区	都市整備部 住環境整備課 企画管理係	無	-	-
江戸川区	都市開発部 建築指導課 監察係 福祉部 福祉推進課 住宅係	無	-	-
八王子市	まちなみ整備部 住宅政策課	無	-	-
立川市	市民生活部 住宅課 住宅対策係 市民生活部 生活安全課 生活安全係	無	- -	- -
武蔵野市	都市整備部 住宅対策課	無	-	-
三鷹市	都市整備部 都市計画課 住宅政策係	無	-	-
青梅市	都市整備部 住宅課 住宅政策係	無	-	-
府中市	生活環境部 環境政策課 管理係	無	-	-

	都市整備部 住宅課		-	-
昭島市	都市計画部 都市計画課 住宅係	無	-	-
調布市	都市整備部 住宅課 空き家施策担当	無	-	-
町田市	都市づくり部 住宅課	無	-	-
小金井市	都市整備部 まちづくり推進課 住宅係 総務部 地域安全課 地域安全係	無	-	-
小平市	総務部 地域安全課	無	-	-
日野市	まちづくり部 都市計画課 住宅政策係	有	https://www.city.hino.lg.jp/shisei/machidukuri/akiya/1005327.html	-
東村山市	まちづくり部 都市計画・住宅課 住宅係	無	-	-
国分寺市	まちづくり部 まちづくり推進課 住宅対策担当	無	-	-
国立市	生活環境部 まちの振興課	無	-	-
福生市	都市建設部 まちづくり計画課 住宅グループ	無	-	-
狛江市	都市建設部 まちづくり推進課	無	-	-
東大和市	まちづくり部 都市づくり課 地域整備係	無	-	-
清瀬市	総務部 防災防犯課 防災防犯係 都市整備部 都市計画課 都市計画係	無	-	-
東久留米市	環境安全部 環境政策課 生活環境係	無	-	-
武蔵村山市	都市整備部 都市計画課 開発・住宅係	無	-	-
多摩市	都市整備部 都市計画課 住宅担当 総務部 防災安全課 防犯担当	無	-	-
稲城市	都市建設部 まちづくり再生課 住所整理・団地再生係	無	-	-
羽村市	まちづくり部 建築課 維持管理係	無	-	-
あきる野市	都市整備部 都市計画課 住宅係	無	-	-
西東京市	まちづくり部 住宅課 住宅係	無	-	-
瑞穂町	都市整備部 都市計画課 計画・住宅係	無	-	-
日の出町	まちづくり課 都市計画係	無	-	-
奥多摩町	若者定住推進課	無	-	-
檜原村	企画財政課 むらづくり推進係	無	-	-

新潟県全30の市町村のうち一部離島を除くの20市６町３村の空き家活用事例の公表状況は**表３**の通りである。まず新潟県では、県が空き家活用事例サイトを公表しており、各市町村の取り組みが紹介されていることがわかった。その中、新潟市の８つの行政区では、中央区のみが空き家活用事例サイトを公表しており、区のHPの他にも「中央区自治協議会」が事例紹介を行っていることがわかった。ここでは、令和４年度の事業として「古民家・空き家有効活用例～地域の空き家問題対策～」と題し、空き家活用事例が動画で紹介されているのが特徴であった。また他の市町村では、三条市、燕市の２市で空き家活用事例サイトを公表しており、三条市では市の事業である移住促進に向けた空き家活用事例や「一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクト」による空き家活用による中心市街地活性化の取り組み、燕市ではコンパクトシティを推進する都市機能誘導区域内や居住誘導区域での空き家活用の取り組み等、地方都市特有の事例が紹介されている実態が捉えられた。

表３　新潟県の各市区町村の空き家活用事例の公表状況

自治体	担当部署	空き家活用事例サイト	URL	その他URL
新潟県	土木部都市局 都市政策課 広域都市政策班	有	https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/life/271732_454651_misc.pdf	-
新潟市	建築部 住環境政策課 住環境整備室	無	-	-
新潟市北区	建築部 住環境政策課 住環境整備室	無	-	-
新潟市東区	建築部 住環境政策課 住環境整備室	無	-	-
新潟市中央区	建築部 住環境政策課 住環境整備室	有	https://www.city.niigata.lg.jp/chuo/torikumi/jichikyo/jjichikyo_4bukai.html#cmsB3869	https://chikaramaru1972.wixsite.com/akiya
新潟市江南区	建築部 住環境政策課 住環境整備室	無	-	-

新潟市秋葉区	建築部 住環境政策課 住環境整備室	無	-	-
新潟市南区	建築部 住環境政策課 住環境整備室	無	-	-
新潟市西蒲区	建築部 住環境政策課 住環境整備室	無	-	-
新潟市南区	建築部 住環境政策課 住環境整備室	無	-	-
長岡市	都市政策課 都市政策課 住宅政策担当	無	-	-
三条市	地域経営課	有	https://www.city.sanjo.niigata.jp/soshiki/shimimbu/kankyoka/seikatsuanzen/akiyatoppage/index.html	-
柏崎市	都市整備部 建築住宅課 指導係	無	-	-
新発田市	建築課空家・住宅対策係	無	-	-
小千谷市	にぎわい交流課(交流推進課)	無	-	-
加茂市	総務課	無	-	-
十日町市	建設部 都市計画課 特定空家対策係	無	-	-
見附市	都市環境課都市・住宅政策係	無	-	-
村上市	市民課 自治振興室	無	-	-
燕市	都市整備部 都市計画課 空き家等対策推進係	有	https://www.city.tsubame.niigata.jp/soshiki/toshi_seibi/3/1/53/7720.html	-
糸魚川市	企画定住課	無	-	-
妙高市	地域共生課 移住定住推進係	無	-	-
五泉市	環境保全課	無	-	-
上越市	建築住宅課 住宅対策係	無	-	-
阿賀野市	産業建設部 建設課 都市計画建築係	無	-	-
魚沼市	総務政策部 地域創生課	無	-	-
南魚沼市	U&I ときめき課 ふるさと創り班	無	-	-
胎内市	市民生活課生活環境係	無	-	-
佐渡市	移住交流推進課 移住交流推進係	無	-	-
聖籠町	生活環境課	無	-	-
田上町	総務課	無	-	-
阿賀町	まちづくり観光課	無	-	-
出雲崎町	総務課 地域政策室企画係	無	-	-
湯沢町	企画政策課	無	-	-
津南町	観光地域づくり課	無	-	-
弥彦村	産業部 建設企業課 環境対策係	無	-	-
刈羽村	建設課	無	-	-
関川村	地域政策課 交流・定住班	無	-	-

② 建物所有者・運営者の「空き家の地域的活用」への関わり方のパターン整理

①で収集した東京都および新潟県の公表されている空き家活用事例を対象に、空き家を提供する「建物所有者」と空き家を運用する「建物運営者」の空き家活用への関わり方を把握する。事例の選定においては、東京都では特に空き家の増加が著しい郊外住宅地を含む市町村のうち、唯一事例集を公表していた日野市から、新潟県では地方都市特有の事例を有し、中心市街地から移住促進地域まで多様な地域性を有する三条市から行い、各事例において空き家の活用実態を把握するとともに、関係者の関わり方のパターンを整理した。以降では、日野市と三条市の２市について特徴を述べる。

（１） 日野市

以上を踏まえ、**表４**に示す調査を実施した。その結果、抽出した日野市内の空き家の地域的活用６事例（**図２**）を所有・借用形態ごとに、日野市が介入する「自治体介入型」、社会福祉法人等の非営利法人が活用する「非営利法人活用型」、個人同士の関係の「個人間型」の３つに分類した。これらタイプごとに各事例の建物概要および関係者、活用補助制度を整理したものが**表５**

であり、タイプごとに各事例の所有・借用形態を図化したものが**図３**である。以降はこれらをもとに考察する。

表４　調査概要

❶日野市の空き家の地域的活用事例の抽出	
調査対象	日野市内の物件
調査期間	2023 年９月 20 日（水）～ ９月 28 日（木）
調査内容	日野市から提供された[4)5)]空き家活用事例８件を把握し，地域的活用事例を抽出
❷現地調査および聞き取り調査による把握	
調査対象	日野市内の空き家の地域的活用６事例
調査期間	2023 年 11 月 17 日（金）～2024 年１月 17 日（水）
調査内容	対象物件６事例（図１）の現地調査および所有者または借用者への聞き取り調査を行い，建物概要および関係者，活用補助制度を把握

凡例	
①	ふれあいサロンアムール
②	杉の子ひろば
③	たきあいあい
④	ゆたか荘
⑤	7858
⑥	染織り道具SHIRO.

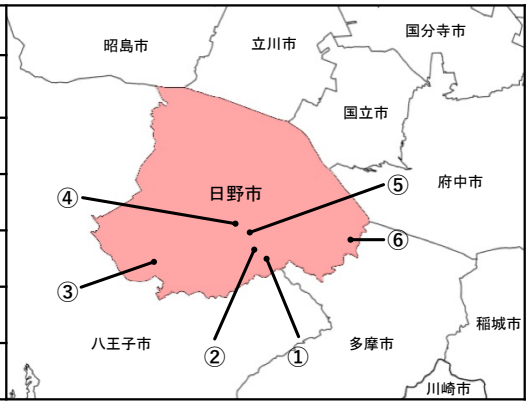

図２　各調査対象事例の位置［筆者作成］

表５　所有・借用形態ごとの建物概要・関係者・活用補助制度［筆者作成］

所有・借用形態		(A)自治体介入型		(B)非営利法人活用型	(C)個人間型		
(1)建物概要	事例名称	①ふれあいサロンアムール	②杉の子ひろば	③たきあいあい	④ゆたか荘	⑤7858	⑥染織り道具SHIRO.
	建物外観						
	使用用途	地域交流の場	地域交流の場/防災拠点	交流拠点 孤立解消支援	アトリエ	ギャラリー/キッチンカー仕込み場所/地域食堂/貸部屋	物販/周辺散策向けトイレ
	構造/階数	木造/地上２階	－	木造/地上２階	木造/地上２階	木造/地上２階	木造/地上２階
(2)関係者	所有者	個人 A	個人 A	個人 A	個人 A	個人 A	個人 A
	貸主	同上	同上	同上	同上	同上	同上
	借主	日野市/ふれあいサロンアムール	日野市・武蔵野台自治会	（福）創隣会	個人 B	7858	イエノコモノ
	運営者	ふれあいサロンアムール	武蔵野台自治防災会	同上	同上	同上	同上
(3)活用補助制度		・日野市空き家地域貢献活用改修等補助金 ・日野市健康福祉部からの運営補助金	・日野市空き家地域貢献活用改修等補助金	・日野市空き家地域貢献活用改修等補助金 ・日野市健康福祉部からの運営補助金	・日野市空き家地域貢献活用改修等補助金	・日野市空き家地域貢献活用改修等補助金	・日野市空き家地域貢献活用改修等補助金

［凡例］個人 A:空き家の元の所有者　個人 B：借用者，運営者

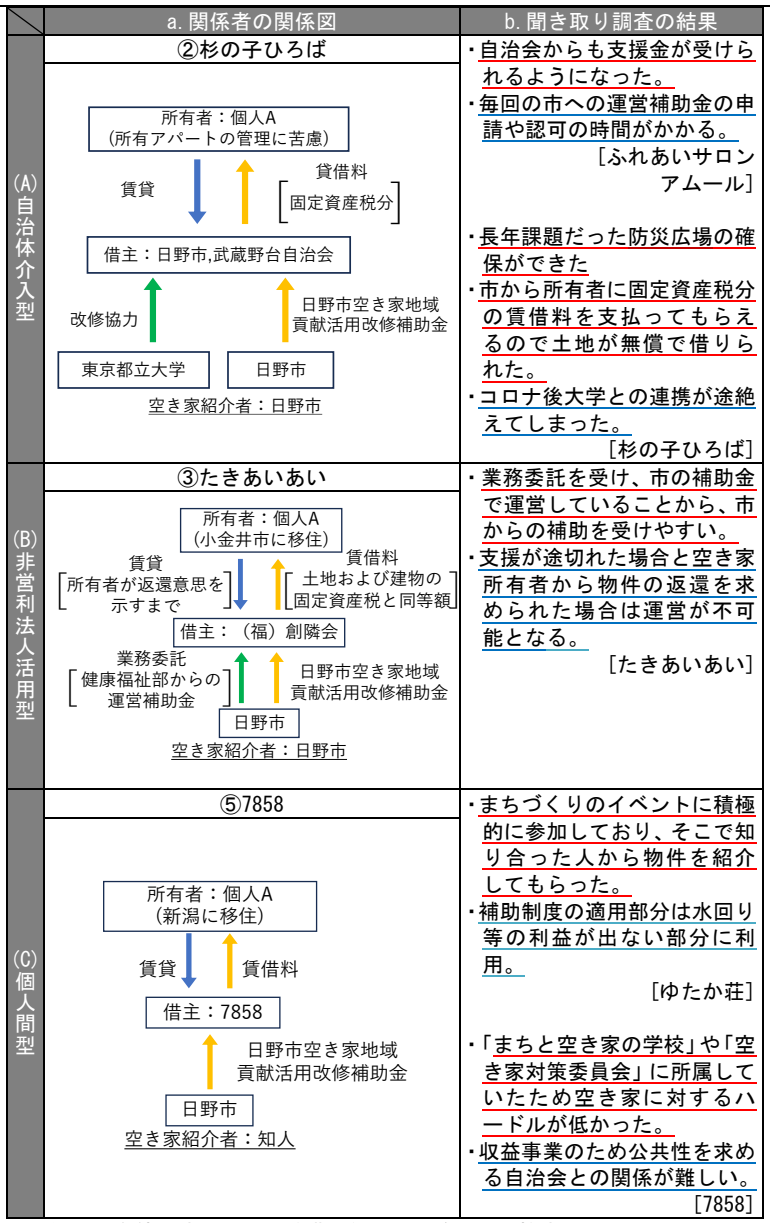

図３　所有・借用形態ごとの関係者の関係図および聞き取り調査結果［筆者作成］

１）自治体介入型

表５(A) より、全６事例のうち、空き家を地元大学が連携し学生と地域がつながる場所とした事例①『ふれあいサロンアムール』と、自治会が元アパートの跡地を地域の防災広場とした事例②『杉の子ひろば』の２事例は、どちらも日野市が借主となり活用していることがわかった。中でも、事例②は当初アパートの管理に苦慮していたという所有者が地元大学とアパートの活用を検討した結果、建物を解体して地域の防災広場に整備することとなり、それを市と自治会が連名となって借り受け、現在では自治会防災会が管理運営している（図３(A)-a)。このような場合、図３(A)-b より、自治体が介入することで公益性が向上されることから土地を無償で使用できたり、活動への信頼が得られ自治会からの支援金を得ることができたりと空き家の活用支援が受けやすいことがわかる。一方で、市の運営補助金申請手続きや認可が煩雑でありその簡素化や、大学等の継続的な支援体制の構築が課題点として聞き取り調査から捉えられた。

２）非営利法人活用型

表５(B)より、全６事例のうち、空き家を引きこもりの子どもの居場所とした事例③『たきあいあい』の１事例が、非営利法人が空き家の地域的活用を進めていることがわかった。この事例は、空き家を公共事業にのみに活用して欲しいとの所有者の意向から、市の紹介によって「（福）創隣会」が賃貸借契約を締結し、市からの業務委託で運営している（**図３(B)-a**）。このような場合、**図３(B)-b** より、そもそも福祉的な活用は公共性が高く非営利な活用のため、市の「日野市空き家地域貢献活用改修等補助金制度」の利用条件に当てはまる部分が多く補助を受けやすいことがわかる。一方、市の補助金に依存した取り組みであることから市の予算の減額または削除があった場合や土地・建物の返還を求められた場合等、所有・借用関係が崩れてしまうといった課題が聞き取り調査から捉えられた。

３）個人間型

表５(A)より、全６事例のうち、空きアパートをアトリエに活用した事例④『ゆたか荘』、空き家をキッチンカーの仕込み場所や地域食堂として活用した事例⑤『7858』、染織道具の販売をしながらトイレを地域に開放する事例⑥『染織り道具 SHIRO.』の３事例が、個人間で所有・借用関係にあることがわかった。中でも、事例⑤の運営者である借主は、空き家の活用方法について市民が学ぶことができる「まちと空き家の学校」の卒業生であり、市内の空き家活用に関連するコミュニティを介して空き家所有者と繋がり、賃貸借契約を締結し、日野市の補助制度を活用し改修と運営を行っていることがわかる（**図３(C)-a**）。このような場合、**図３(C)-b** より、専門的な知識がない個人であっても、「まちと空き家の学校」といった市の支援制度があることで、空き家の活用が図られやすいことがわかる。その一方、市の補助制度は公共性のある部分にのみ改修補助が適用されるため個人の事業自体は支援されず、既存の補助制度の枠組みでは活用が限定されるといったことが課題として捉えることができた。

以上より、本研究では東京都日野市対象に、市内にある空き家の地域的活用６事例を所有・借用形態ごとに３タイプに分類し、空き家の地域的活用における実態および課題を明らかにした。

（２）　三条市

以上を踏まえ、**表６**に示す調査を実施した。その結果、抽出した三条市内の空き家の地域的活用８事例（**図４**）を所有・借用形態ごとに、三条市が介入する「自治体介入型」、NPO 法人等の非営利法人が活用する「非営利法人活用型」、個人同士の関係の「個人間型」の３タイプに分類した。これらタイプごとに各事例の建物概要および関係者、活用補助制度を整理したものが**表７**であり、タイプごとに各事例の所有・借用形態を図化したものが**図５**である。以降はこれらをもとに考察する。

表６　調査概要

❶三条市の空き家の地域的活用事例の抽出	
調査対象	三条市内の物件
調査期間	2023 年５月８日（月）～７月 21 日（金）
調査内容	三条市から提供された空き家活用事例 30 件（web サイト[5)～7)]）および三条市地域経営課への聞き取りを元に空き家活用事例を把握し，地域的活用事例を抽出
❷現地調査および聞き取り調査による把握	
調査対象	三条市内の空き家の地域的活用８事例
調査期間	2023 年８月 22（火）日～８月 23 日(水)
調査内容	対象物件８事例（図１）の現地調査および所有者または借用者への聞き取り調査を行い，建物概要および関係者，活用補助制度を把握

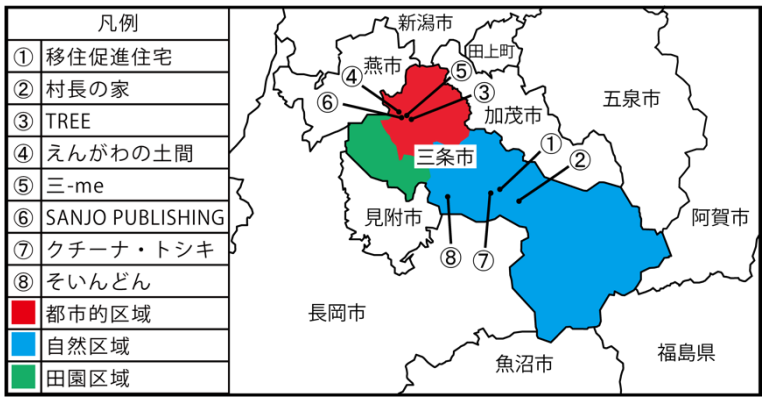

図４　各調査対象事例の位置［筆者作成］

表７　所有・借用形態ごとの建物概要・関係者・活用補助制度［筆者作成］

所有･借用形態		(A)自治体介入型			(B)非営利法人活用型		(C)個人間型		
(1)建物概要	事例名称	①移住促進住宅	②村長の家	③TREE	④えんがわの土間	⑤三-me	⑥SANJO PUBLISHING	⑦クチーナ・トシキ	⑧そいんどん
	建物外観								
	使用用途	移住者向け住宅	ゲストハウス（移住体験施設）	中心市街地拠点施設	交流拠点	チャレンジショップ/ゲストハウス/移住者向け住宅	本屋/喫茶店/編集室	レストラン/住宅	物販
	築年数	122 年	約 30～40 年	前: 80 年 後:100 年	前:明治期建設 後:昭和期改修	35 年	約 30～40 年	70 年	45 年
	構造/階数	木造/地上２階	木造/地上２階	木造/地上２階	木造/地上２階	S 造/地上３階	S 造/地上３階	木造/地上２階	木造/地上２階
(2)関係者	所有者	個人 A	個人 A	三条市	NPO 法人えんがわ	個人 A	個人 A	個人 B	個人 A
	貸主	個人 A/三条市	同上	－	－	同上	同上	－	同上
	借主	三条市/入居者	三条市	－	－	(一社) 燕三条空き家プロジェクト	個人 B	－	個人 B
	運営者	－	(株) 下田村	(株) TREE	NPO 法人えんがわ	同上	同上	個人 B	有志団体
(3)活用補助制度		－	・三条市の運営補助金 ・他補助金	・三条市の運営補助金 ・他補助金	・中心市街地空き家改修事業等補助金 ・他補助金	・中心市街地空き家改修事業等補助金 ・他補助金	・中心市街地空き家改修事業等補助金	・地域おこし協力隊起業支援補助金 ・他補助金	－

［凡例］個人 A:空き家の元の所有者　個人 B：購入者，借用者，運営者

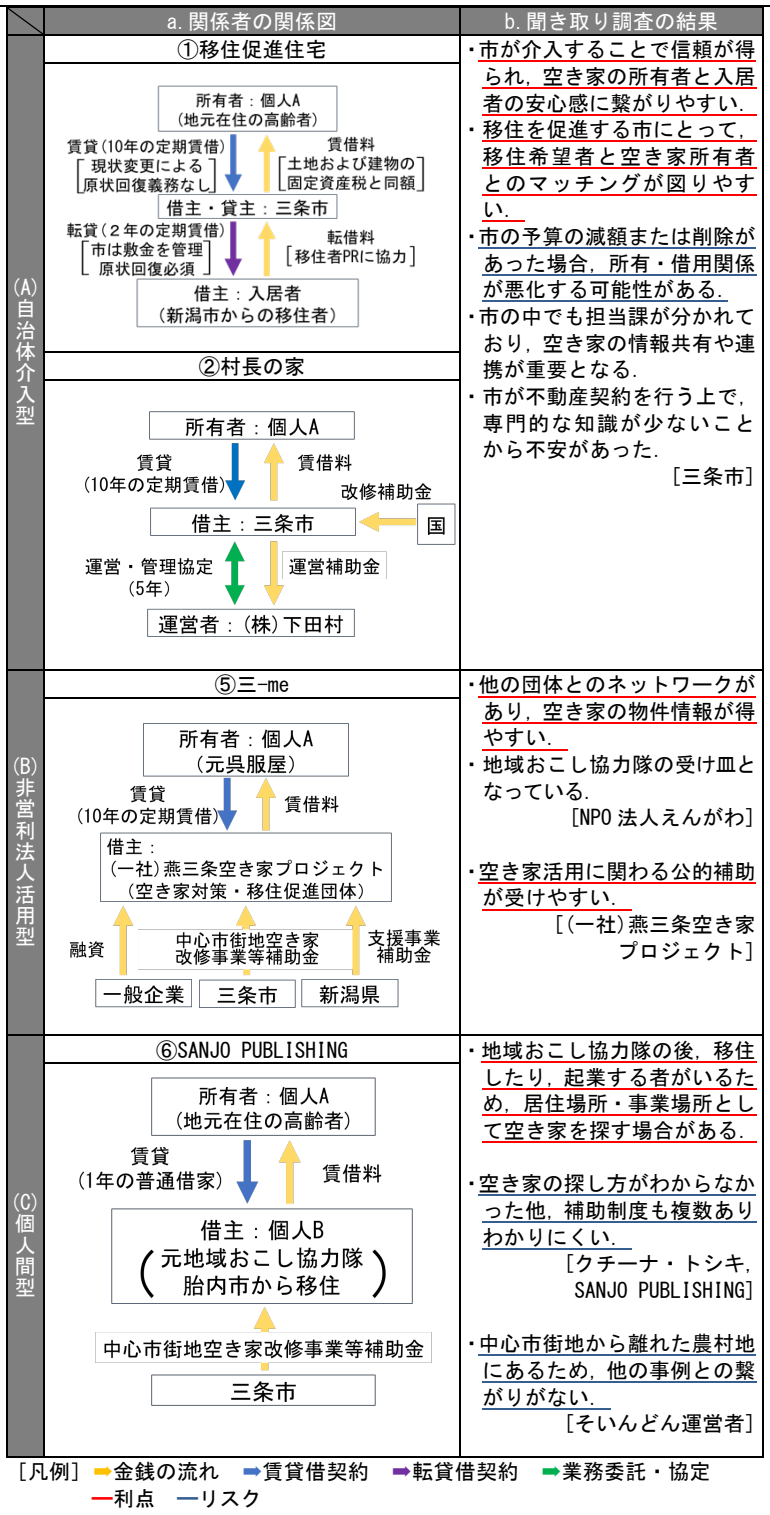

図５　所有・借用形態ごとの関係者の関係図および聞き取り調査結果［筆者作成］

１）自治体介入型

表７(A)より、全８事例のうち、三条市が移住者向け住宅に改修した事例①『移住促進住宅』、移住体験ができるゲストハウスに改修した事例②『村長の家』、三条市が所有する歴史的建造物を中心市街地の拠点施設とした事例③『TREE』の３事例は、いずれも所有・借用関係に三条市が介入し活用していることがわかった。中でも、事例①②は三条市が空き家の所有者と賃貸借契約を締結し改修工事を行ったうえで、入居者に転貸または運営・管理を委託していることがわかる

（**図５(A)-a**）。このような場合、**図５(A)-b** より、自治体が介入することで所有者や入居者の信頼や安心感が得やすい他、空き家の入居者・運営者と所有者とのマッチングが図りやすいという利点が挙げられる一方で、リスクとして市の予算の減額または削除があった場合、所有・借用関係が崩れてしまうという点が聞き取り調査から捉えられた。

２）非営利法人活用型

表７(B) より、全８事例のうち、「NPO 法人えんがわ」によって交流スペースとした事例④『えんがわの土間』と、「（一社）燕三条空き家プロジェクト」によってチャレンジショップと移住者向けゲストハウス・住宅にした事例⑤『三-me』の２事例は、どちらもまちづくり活動を行う非営利法人が主導して空き家の地域的活用を進めていることがわかった。中でも、事例⑤は「（一社）燕三条空き家プロジェクト」が空き家の所有者と賃貸借契約を締結し、三条市の「中心市街地空き家改修事業等補助金」等を活用し改修・運営を行っていることがわかる(**図５(B)-a**)。このような場合、**図５(B)-b** より、非営利法人の日頃のまちづくり活動を通したネットワークを活かすことで、空き家の物件情報が得やすい他、法人格を有しているため公的補助が受けやすく、空き家の地域的活用が円滑に進みやすいという点が利点として捉えられた。また、事例④では「地域おこし協力隊」の受け皿となっている他、事例⑤では移住者向け住宅を組み込む等、空き家の地域的活用を通して地方再生に繋げる動きが現地調査から捉えられた。

３）個人間型

表７(C) より、全８事例のうち、移住者が空き家の所有者個人と売買契約または賃貸借契約を締結し、本屋等の店舗とした事例⑥『SANJO PUBLISHING』、レストラン兼住宅とした事例⑦『クチーナ・トシキ』、個人間で賃貸借契約を締結し、地元の有志団体が地域の山菜や野菜、手作り雑貨を販売するスペースとした事例⑧『そいんどん』の３事例は、個人間での所有・借用関係にあることがわかった。中でも、事例⑥は「地域おこし協力隊」の活動がきっかけで地元の空き家所有者と賃貸借契約を締結し、三条市の「中心市街地空き家改修事業等補助金」を活用し改修と運営を行っていることがわかる（**図５(C)-a**）。このような場合、**図５(C)-b** より、空き家の物件情報が一個人では得にくい他、改修や起業に関する補助制度の情報も得にくいといった課題が聞き取り調査から捉えることができた。

以上より、本研究では新潟県三条市対象に、市内にある空き家の地域的活用８事例を所有・借用形態ごとに３タイプに分類し、それぞれの利点およびリスクを明らかにした。

③ 関連法令の洗い出し

②で体系的に整理した建物所有者・運営者の「空き家の地域的活用」への関わり方をもとに、関係する法令の洗い出しを行った。その結果、想定される法令として、「（１）用途変更や改修にともなうもの」、「（２）特定の用途にともなうもの」、「（３）契約や取引にともなうもの」に分類することができた（**表８**）。以降ではそれぞれにおいて関連する法令を挙げて、その特徴について整理する。

表８　日野市および三条市の各事例に想定される関連法令［筆者作成］

			①用途変更や改修にともなうもの			②特定の用途にともなうもの			③契約や取引にともなうもの		
			都市計画法	建築基準法	消防法	食品衛生法	旅館業法	住宅宿泊事業法	民法	借地借家法	宅地建物取引業法
東京都日野市	A 自治体介入型	❶ふれあいサロンアムール	●	●	●	●			●	●	●
		❷杉の子ひろば							●	●	●
	B 非営利法人活用型	❸たきあいあい	●	●	●				●	●	●
	C 個人間型	❹ゆたか荘	●						●	●	●
		❺7858	●	●	●	●			●	●	●
		❻染織り道具 SHIRO.	●	●	●				●	●	●
新潟県三条市	A 自治体介入型	❶移住者向け住宅	●	●	●				●	●	●
		❷村長の家	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		❸TREE	●	●	●	●					
	B 非営利法人活用型	❹えんがわの土間	●	●	●	●					
		❺三-me	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	C 個人間型	❻SANJO PUBLISHING	●	●	●	●			●	●	●
		❼クチーナ・トシキ	●	●	●	●			●		●
		❽そいんどん	●	●	●				●	●	●

（１）　用途変更や改修にともなうもの

１）都市計画法

一般的に、空き家を用途変更および増改築する場合、都市計画法の①用途地域に適合する必要があるし、②新たな土地の区画形質の変更を伴う場合は、都道府県知事等の開発許可を受ける必要がある。

この点、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空家対策特別措置法）の近年の改正が関連している。

空家対策特別措置法は、空家等に関する施策の総合的かつ計画的な推進や、公共の福祉の増進と地域振興への寄与を目的とする法律である。空家の増加が社会問題となっていることを受け、2014 年 11 月 27 日に公布、2015 年 2 月 26 日に施行された。空家対策特別措置法が改正された背景には、使用目的のない空家が増加している現状がある。一定の空家の除却（解体）の促進や、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用、適切な管理を総合的に強化する必要があることから、改正がなされた。空家対策特別措置法の改正法は、2023 年 12 月 13 日に施行されている。

主な改正ポイントは、「空家等活用促進区域」の創設である。

空家等活用促進区域とは、空家等の活用を特に促進する必要がある区域として、市区町村が定める区域である。空家等活用促進区域では市区町村が活用指針を定め、次の許認可等を合理化･円滑化することが想定されている。

①　接道規制の合理化

建築基準法の規定により、原則として、敷地が 2 メートル以上一定の道路（幅員 4 メートル以上の道路）に接していないと、新たに建物を建築することができない。そこで、空家等活用促進区域においては安全確保策を前提に、前面道路の幅員が 4 メートル未満であっても建て替えや改築などが特例的に認定されることとなる。

②　用途規制の合理化

空家等活用促進区域においては空家の利活用を促進するため、用途地域によって制限された用途であっても、指針に定めた一定の用途への変更が特例的に許可されることとなった。指針は、市区町村が特定行政庁の同意を得て制定する。

③　市街化調整区域内の空家の用途変更＊

市街化調整区域とは、市街化を抑制する地域であり、この地域に建てられる建物は厳しく制限されており、空家の用途を変更する際にも都道府県知事などによる許可が必要となる。そのため、空家を店舗などに用途変更することも、容易ではない。そこで、空家等活用促進区域においては空家の利活用が進むよう、用途変更許可の際に指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮することとされている。

＊国土交通省都市局都市計画課は、令和 5 年 12 月 28 日、市街化調整区域における建築物の用途変更について、古民家等の既存建築物を地域資源として、既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に活用する場合に、許可の運用が弾力化されるよう、地方公共団体に技術的助言を発出している（開発許可制度運用指針※の一部改正）。※地方自治法第 245 条の 4 に基づく技術的助言であり、開発許可制度の運用にあたっての考え方をわかりやすい形で示したものをいう。

改正概要は以下のとおりである。

市街化調整区域における既存建築物の用途を変更し、例えば以下の用途に供する場合には、地域の実情に応じ、弾力的に許可が受けられるようにする。

【対象とする用途類型】

（１）観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設

現に存在する古民家等の建築物自体や、その周辺の自然環境・農林漁業の営みを、地域資源として観光振興に活用するため、当該既存建築物を宿泊施設や飲食店等に用途変更する場合

（２）既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等

既存集落においてコミュニティや住民の生活水準の維持を図るため、当該集落に存する既存建築物を、移住・定住促進を図るための賃貸住宅、高齢者等の福祉増進を図るためのグループホーム等に用途変更する場合

２）建築基準法

一般的に、空き家を増改築、リノベーションする場合、増改築後の建物が以下の建築基準法などの建築基準関係規程に違反しないように配慮する必要がある。

①建築確認、②用途制限、③建蔽率・容積率、④道路制限、⑤高さ制限・斜線制限、⑥防火・準防火地域の規制、⑦建築協定

３）消防法

一般的に、空き家を増改築、リノベーションする場合、消防法の規定に適合する必要がある。

①　消防用設備等の設置・維持（消防法第１７条）

ホテル、病院、福祉施設、地下街等の防火対象物の関係者（所有者等）が消防用設備等を設置・維持することを義務付けている。

②　防火管理制度（消防法第８条）

多数の者が出入りし、勤務し、又は居住する防火対象物の管理について権原を有する者※に、防火管理者を定め、消防計画の作成及びこれに基づいた防火管理上必要な業務を行わせるよう義務付けている。※管理権原者：防火対象物について正当な管理権を有する者。所有者、借受人など

③　防災管理制度等（特に大規模な防火対象物）（消防法第８条の２の５、第３６条）

火災だけでなく、その他の災害（地震等）による被害軽減のため、特に大規模な防火対象物の管理について権原を有する者※に、自衛消防組織を置くとともに、防災管理者を定め地震災害等に対応した消防計画の作成及びこれに基づいた防災管理上必要な業務を行わせるよう義務付けている。

④　防炎規制（消防法第８条の３）

高層建築物や不特定多数の者が利用する建築物等のカーテンやじゅうたん等に対して、一定の防炎性能を有するものの使用を義務付けている。

⑤　消防庁機械器具等に係る検定制度等（消防法第２１条の２）

消防用機械器具等のうち、一定の形状等を有することについてあらかじめ検査を受ける必要性の高いものを対象に検定を行い、検定の合格表示が付されていないものは、販売、陳列、工事使用を禁止している。

（２）　特定の用途にともなうもの

１）食品衛生法

飲食店を開業したい場合、飲食店の「営業許可」を受ける必要がある。無許可で営業すると、食品衛生法や風営法違反となり、2 年以下の懲役または 200 万円以下の罰金が課せられる。また、営業許可を受けるには、管轄の保健所に申請して検査に合格する必要がある。飲食店の種類によっても取得する許可が違うので、確認が必要である。検査に合格するためには、①食品衛生責任者の設置、②営業許可証の申請の条件を満たす必要がある。

飲食店の営業許可には「飲食店営業」や「喫茶店営業」などの種類があり、業務形態や提供する料理の内容によって必要な申請が異なる。開業したいお店がどの業態になるのか、確認してから申請する必要がある。

また、深夜 0 時～6 時にお酒をメインに営業する場合は「飲食店営業許可」に加えて「深夜酒類提供飲食店営業開始届」が必要となる。開店予定日の 10 日前に警察署への届出をすることになるので、その前に保健所への飲食店営業許可を取得しておく必要がある。

施設検査を受ける必要がある。ポイントになるのは以下のとおりである。

（ア）　照明は、自然光が入り、お店全体が明るい、②100 ルクス以上の明るさがある。

（イ）　厨房内は、①食器棚は扉付である、②掃除しやすい床や壁である、③二槽シンクがある、④ふた付きのゴミ箱の設置、⑤窓には網戸の設置が必要である。

（ウ）　トイレは、①厨房から離れていて、衛生的に問題ないこと、②手洗い場が設置されていること。

（エ）　冷蔵庫は、①厨房内に設備が収まっている、②冷蔵庫・冷凍庫に温度計が付いていること。

（オ）　厨房と客席の分離していることが必要である。厨房と客席を隔てる仕切りが必要。

２）旅館業法

旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）において、旅館業とは、「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」であることとされ、「宿泊」とは「寝具を使用して施設（ホテル、旅館等）を利用すること」とされている。「営業」とは、施設の提供が、「社会性をもって継続反復されているもの」に該当するかどうかで判断している。

また、「人を宿泊させる営業」とは、アパート等の貸室業との関連でみると、①施設の管理・経営形態を総体的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること、②施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことを原則として、営業しているものであること、の２点に該当するか否かで判断している。

旅館業の種別は、以下のとおり。

① ホテル営業とは、洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの。
② 旅館営業とは、和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの。
③ 簡易宿所営業とは、宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの。
④ 下宿営業とは、施設を設け、１月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業をいう。

旅館業を営業する場合、許可を受ける必要がある。旅館業の許可申請は、都道府県ごとに異なる。無許可で営業すると、6 ヶ月以下の懲役もしくは 100 万円以下の罰金、または懲役と罰金双方に処せられ、罰則の対象となる。

なお、2018 年に旅館業法の改正があり、違法民泊などの無許可営業の取り締まりを強化するとともに、「旅館営業」と「ホテル営業」に分かれていた営業種別を「旅館・ホテル営業」に統合した。政省令なども公布され、旅館・ホテル営業では、以下のようになっている。

具体的には、①現行のホテル営業で 10 室、旅館営業で５室とされている最低客室数の基準を撤廃し、１室からでも営業が可能となる。１室の最低床面積は、７平方メートル以上、寝台（ベッド）を置く場合は９平方メートル以上と規定した。この他にも、客室、浴室、便所、採光・照明などの基準を緩和し、寸法などの規定の多くを撤廃する。

また、②旅館・ホテル営業の玄関帳場・フロントでは、「受付台の長さが 1.8 メートル以上」という寸法の規定を撤廃。さらに宿泊客の本人確認、出入りの状況の確認などに支障をきたさないことを条件に、玄関帳場・フロントを設置しないことを認める。

玄関帳場・フロントを未設置とできるのは、（１）事故発生などの緊急時に迅速な対応がとれる態勢が整備されていること（宿泊者の求めに約 10 分程度で職員が駆け付けられる態勢を想定）（２）ビデオカメラなどによる鮮明な画像で宿泊者の本人確認や出入りの状況の確認が常時可能なこと（３）鍵の受け渡しが適切に行われること（必ずしも手渡しの必要はない）、のすべてを満たす場合と定めている。

さらに、③宿泊者名簿に関する規定が改正され、作成した宿泊者名簿の保存期間は、現行は「３年以上」だが、「３年」に変更される。宿泊者名簿の正確な記載に必要となる本人確認では、対面また対面と同等の手段として、テレビ電話やタブレット端末などＩＣＴ（情報通信技術）を活用した方法を認める。その要件は（１）宿泊者の顔、旅券が画像で鮮明に確認できる（２）当該画像が施設の近傍から発信されていることが確認できる、と規定した。

３）住宅宿泊事業法（民泊法）

旅館業営業者以外の方が宿泊料を受け、住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が１年で 180 日を超えないものを住宅宿泊事業（いわゆる民泊）という。

民泊新法では、制度の一体的かつ円滑な執行を確保するため、「住宅宿泊事業者」「住宅宿れに対して役割や義務等が決められている。

① 「住宅宿泊事業者」とは、住宅宿泊事業法第３条第１項の届出をして、住宅宿泊事業を営む者をいう。

② 「住宅宿泊管理業者」とは、住宅宿泊事業法第 22 条第１項の登録を受けて、住宅宿泊管理業を営む者をいう。

③ 「住宅宿泊仲介業者」とは、住宅宿泊事業法第 46 条第１項の登録を受けて、住宅宿泊仲介業を営む者をいう。

①の「住宅宿泊事業者」とは、住宅宿泊事業を行おうとする者は、都道府県知事等への届出が必要である。家主居住型の場合は、住宅宿泊事業者に対し、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置、たとえば、衛生確保措置、宿泊者に対する騒音防止のための説明、近隣からの苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等を義務付けている。家主不在型の場合は、住宅宿泊事業者に対し、上記措置（標識の掲示は除く）を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付けている。

②の「住宅宿泊管理業者」とは、住宅宿泊管理業を営む者であり、住宅宿泊管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録が必要である。住宅宿泊管理業者に対しては、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置、すなわち、衛生確保措置、宿泊者に対する騒音防止のための説明、近隣からの苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け等の代行と住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置、たとえば、管理受託契約の内容の説明、契約書面の交付等を義務付けている。国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施する。また、都道府県知事等は、住宅宿泊管理業者が代行する「住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置」に係る監督を実施する。

③の「住宅宿泊仲介業者」とは、住宅宿泊仲介業を営む者であり、住宅宿泊仲介業を営もうとする者は観光庁長官の登録が必要である。住宅宿泊仲介業者に対し、宿泊者への契約内容の説明等、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置を義務付ける。

観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施する。

宿泊営業の実施にあたっては、原則、旅館業法に基づく許可が必要となるが、住宅宿泊事業法第３条第１項の届出をした者は、旅館業法第３条第１項の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができる。「住宅宿泊事業」とは、旅館業法第３条の２第１項に規定する営業者以外の者

が宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が 180 日を超えないものとされている。

また、「住宅」とは次に掲げる設備要件と居住要件を満たしている必要がある。①設備要件として、「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」。②居住要件として、「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」、「入居者の募集が行われている家屋」、「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」であること。

（３）　契約や取引にともなうもの

１）民法

一般的に、契約責任や不法行為責任については、各個別の契約形態・非契約関係によって異なる。

①　売買契約

欠陥のある「空き家」を売買した場合、売主は契約不適合責任を負う場合がある。

例えば、売買契約の目的物の空き家に何らかの契約不適合（欠陥）があった場合、民法の契約不適合責任が問題となる。「契約不適合責任」は、売買契約などの有償契約において、目的物の種類・品質・数量が契約内容に適合していなかった場合に、売主が買主に対して負う責任をいう(民法 562 条)。

②　賃貸借契約

「空き家」の賃貸借契約の場合、「賃貸人」としての責任、「賃借人」としての責任のそれぞれが問題となる。国も普及を進める借主自身がセルフリノベーションを施す「DIY 型賃貸借」がある。DIY 型賃貸借契約では、工事の内容、工事部分の所有権の帰属、明渡し時の収去等並びに原状回復義務及び明渡し時の精算等の有無等について規定し、借主の申請に対し貸主が承諾するという契約を結ぶことができるようになった。

民法上の賃貸借契約においては、賃借人が賃借物に附属させた物は、該附属物が賃借人の所有に属する場合だけでなく、付合によって賃貸人の所有に属することになった場合でも、付合の程度によっては賃借人が収去義務を負うこともある。また、契約終了時点において、 附属物に関して、費用償還請求権や造作買取請求権が問題になることもある。このことを踏まえ、DIY 型賃貸借契約は契約締結時点において、①契約期間中及び明渡し時の附属物に関する所有権の帰属、②契約終了時の収去義務や原状回復義務の有無、③費用償還請求権や造作買取請求権の有無を詳細に合意しておく必要がある。

DIY 型賃貸借契約の場合、空き家の管理不備等が原因となって第三者に損害が生じた場合、 誰が損害賠償責任を負うことになるのかが問題となる。

③　使用貸借契約

「空き家」の使用貸借契約の場合、「貸主」「借主」としてのそれぞれの責任が問題となる。賃貸借契約との違いは、修繕義務は借主側にあること、造作買取請求権は認められないこと、借主が死亡した場合は、使用貸借契約は終了することなどの借主側の法的リスクがある。

④　請負契約・委任契約

「空き家」の「管理委託事業」を行う場合、管理受託者としての責任が生じる。

空き家管理事業は、①空き家の外部・内部からの点検・確認、②郵便物等の点検・確認、③施錠の有無の点検・確認、④敷地内の雑草や樹木の点検・確認、⑤清掃などを任せる内容になっている。これは、民法上の準委任契約（民法 656 条）としての性質を有する。また、受託事業者は、委託者に対して、これらの各業務を実施し、その結果を定期的に書面等で報告することになる。

そこで、受託事業者は、委託者に対して、各業務の履行について善管注意義務を負うことになる（民法 644 条）。受託事業者が空き家の点検・確認・報告を適切に行わなかった結果、空き家の所有者が適時に修繕等を行えず、これにより第三者に損害が生じた場合、空き家の受託者は、どのような責任を負うことになるのかが問題となる。

また、受託事業者は、委託者に対して善管注意義務を負うため、点検・確認 報告義務を怠った結果、委託者に損害が生じた場合、委託者に対して、債務不履行に基づいて損害賠償責任を負うことになる。この場合、空き家の所有者が賠償責任保険に加入しておらず、自ら損害賠償金を第三者に支払ったような場合には、当該賠償金相当額を受託事業者の債務不履行に基づく損害として請求することが考えられる。

⑤　不法行為

「空き家」が原因で。第三者が不法行為を負った場合、不法行為者として被害者に対し、損害賠償責任が生じる。具体的には、「空き家」は、土地の工作物責任（民法 717 条）の所有者・占有者の責任が問題となる。この場合、「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害が発生したときは、まず①占有者（賃借人）は責任を負い、②占有者に損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者が無過失責任を負うことになる。

⑥　事務管理

「空き家」の事務管理者は、民法上の事務管理者の責任が問題となる。義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、最も本人の利益に適合する方法によってその事務の管理をしなければならない（民法 697 条）。

２）借地借家法

「空き家」に関しては、主に「借家」関係が問題となる。一時使用目的でない建物賃貸借契約である場合は、「借地借家法」の適用を受ける。また、「普通借家」なのか「定期建物賃貸借契約」なのかにより、法的責任に違いが生じる。

定期建物賃貸借契約とは、 期間の定めのある建物賃貸借契約のうち、賃貸借契約の更新が認められず、 契約期間の満了により、確定的に賃貸借が終了する賃貸借契約をいう（借地借家法 38 条）。すなわち、更新が認められていない賃貸借契約である。

通常の普通建物賃貸借契約においては、正当な事由がない限り賃貸借契約の更新を拒むことはできないものとされている（借地借家法 28 条参照）が、定期建物賃貸借契約は更新ができない賃貸借契約である。したがって、更新されたくない、一定期間に限り賃貸に出したい、というニーズに応えることができる。

定期建物賃貸借契約は、書面で契約をする必要がある（借地借家法 38 条 1 項）。また、賃貸人が賃借人に対して、「契約の更新がなく、期間の満了により契約が終了すること」を書面により説明することも必要である（借地借家法 38 条 3 項）。仮に説明がなされなかった場合には通常の建物賃貸借となる。

なお、借地借家法 38 条 1 項では、定期建物賃貸借契約は「公正証書による等書面によって」締結する必要があるとされている。

また、①居住用の定期建物賃貸借であって、②その賃貸物件の床面積が 200 平方メートル未満で、 ③転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の本拠として使用することが困難となったとき、 に賃借人からの中途解約権が認められる（借地借家法 38 条 7 項）。上記①から③の要件が充足されて中途解約権の行使が認められる場合、 賃借人による解約の申入れ日から 1 か月を経過することにより当該定期建物賃貸借契約は終了することになる。

定期建物賃貸借においては特約の定めにより、賃料の増減額を定める借地借家法 32 条の適用を排除することができる（借地借家法 38 条 9 項）。すなわち、定期建物賃貸借の場合、特約で賃料の改定について定めている場合には、 賃料の改定に関する規定（借地借家法 32 条）は適用されず特約による、ということになる。

さらに、定期建物賃貸借は、更新しない旨を定められる。すなわち期間満了により確定的に賃貸借契約を終了できるものであるが、その終了に際しては、期間満了の 1 年前から 6 か月前までの間に終了の通知を送ることが必要となる（借地借家法 38 条 6 項）。

このように、賃貸人のメリットとしては、①契約期間満了で物件が明け渡されるので、普通借家契約では事実上借主側の意向で契約期間が決まるが、定期借家契約なら貸主が契約期間をコントロールできる。②普通借家契約で 1 年未満の賃貸借契約をすると、期間の定めのない契約になってしまうが、定期借家契約にはそのような制限がないため、数ヶ月単位でも物件を賃貸に出すことができる。③普通借家契約の場合、例えば借主の素行が悪く騒音を出すなどしても、悪質性がそれほど高くないケースなどでは貸主の権限で物件から借主を追い出すことが非常に難しいが、定期借家契約の場合、貸主の一存で再契約を拒否できる。

これに対し、賃貸人のデメリットとしては、①住居物件の場合、家賃を高く設定しづらい。定期借家契約は借主に不利な契約であるため、普通賃貸借契約の物件と同じ家賃で賃貸に出した場合、入居希望者が見つかりづらい可能性がある。同じ家賃であれば、入居希望者は自分に不利な定期借家契約の物件よりも、普通賃貸借契約の物件を選びやすいからである。また、②原則的に中途解約ができないため、賃借人同様、賃貸人側からも中途解約は原則的に不可となっている。

このように、定期借家物件には通常の物件にはないメリットとデメリットが混在しているため、契約を締結する際は特別の注意が必要である。

３）宅建業法

「空き家」を「宅地建物取引業」として取引する場合、宅地建物取引業法の適用を受ける。具体的には、①自ら当事者として「売買」「交換」を業として行う場合、②「売買」「交換」「貸借」の代理を業として行う場合、③「売買」「交換」「貸借」の媒介を業として行う場合、のいずれかを行う場合は、「宅地建物取引業」の免許を取得する必要があり、宅地建物取引業法の規制を受けることになる。

④ 工学および法学の両観点からリスクを分析

②で整理した建物所有者・運営者の「空き家の地域的活用」への関わり方のパターンと、③で取りまとめた関連法令を照らし合わせて、建物所有者・運営者のそれぞれの立場で生じるリスクを検討する。その際に、③の関連法令について、３つに分類した中から最も工学的かつ法学的観点を有する「（３）契約や取引にともなうもの」に着目し、検討を行った。これについて、日野市６事例と三条市８事例の所有・借用形態から、関係者間の関係度合いが低いものから高いものへフローチャートにしたのが**図６、７**である。以降はこれらをもとに考察する。

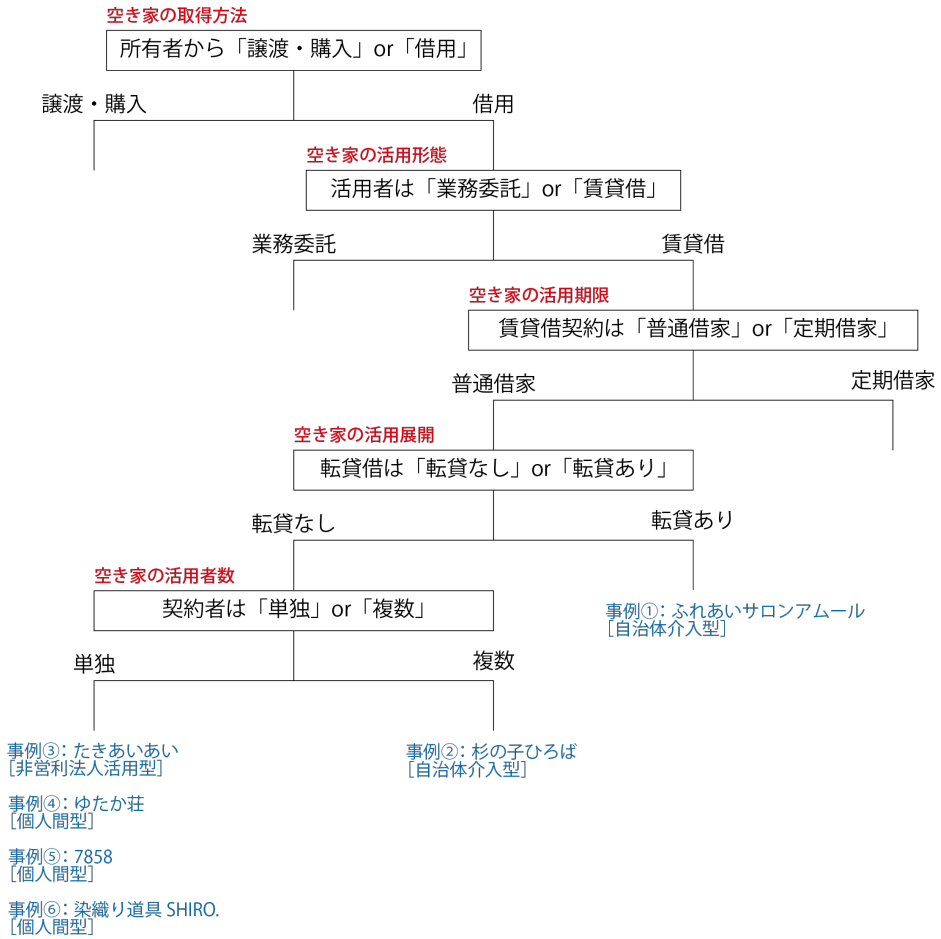

図６　日野市６事例の所有・借用形態からみた関係フロー［筆者作成］

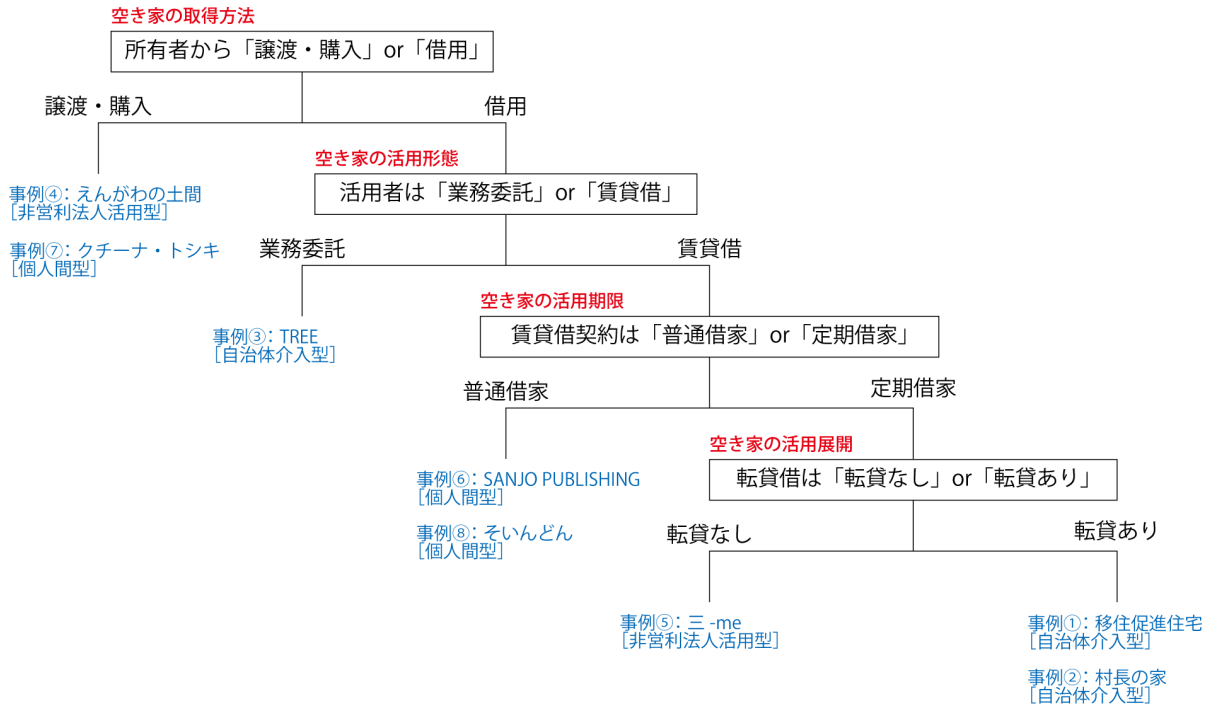

図７　三条市８事例の所有・借用形態からみた関係フロー［筆者作成］

まず、**図６**をみると、日野市では「空き家の取得方法」から「空き家の活用形態」、「空き家の活用期限」、「空き家の活用展開」、「空き家の活用者数」といった５つの階層に分けることができた。一方、**図７**をみると、三条市では「空き家の取得方法」から「空き家の活用形態」、「空き家の活用期限」、「空き家の活用展開」と４つの階層に分かれ、互いに差異がみられた。三条市ではいわゆる期限付きの借用である定期借家を用いて空き家を所有者に返還できる対策が取られたうえで、さらに転貸によって運用しているのが特徴である。これについてリスクという観点で考えると、運用者にとって期限があることで活動の継続性という点でリスクが生じるとともに、転貸によって関係者が増えることでリスクが高まる傾向にあるといえる。他方、日野市ではそうした期限付きの事例はみられず、転貸を行う事例はあるものの、転貸がない中で活用者数が複数となっている事例がみられ、三条市の事例に比べるとリスクが低くなる傾向にあるといえよう。

このように、日野市６事例と三条市８事例の所有・借用形態から、不動産の契約や取引について事例ごとに関係者間の関係度合いが低いものから高いものへフローチャートで示すことによって、どちらも事例ごとに関係者間の複雑さの差異を捉えることができた。

⑤　「空き家の地域的活用」リスクマネジメントの提示

を踏まえ、まずこのフローチャートによる図示は「空き家の地域的活用」に関するリスクを考えるうえで重要な手法となる。本研究では、日野市６事例と三条市８事例の全 14 事例を対象としたが、一見同様の事例のようにみえて、「空き家の地域的活用」に関するリスクとしてみた時に

もその違いが捉えにくい。しかし、フローチャートとして図示することによって、リスクに対する事例ごとの立ち位置を示すことになり、今後同様に「空き家の地域的活用」を図る際にも、参照すべき事例の適正な抽出にもつながると考える。

次に、そのような汎用性のある本フローチャートを用いて「空き家の地域的活用」のリスクマネジメントについて考える。前述の通り、相対的にリスクが高まる傾向にあると述べた、三条市の定期借家によって活用期限が限定的であり転貸によって関係者が増えている事例①『移住促進住宅』と事例②『村長の家』の２事例について検証する。一般に、空き家は耐久性が低いため、そもそも期限付きとする場合が多いことが推察されるが、中でも事例①『移住促進住宅』は、三条市にとって第一号物件であり試行的な取り組みであったことからも、借用者の意思に左右される普通借家ではなく、期限付きの定期借家としたという。また、所有者と移住者である借用者とを直接契約するのではなく、転貸とすることで自治体が介入することによる移住者の安心感に繋がっていたといったことから、関係者間が複雑化したことが明らかとなった。その他にも、転貸した事例は２事例あるが、いずれも自治体が介入していることが共通しており、活用用途からも同様の理由が考えられる。一方、関係者間が複雑化した中に、特に自治体が介在するということは、例えば自治体の予算次第では定期借家の期限を満了できない可能性もあり、転貸借との関係も解消されてしまうといったリスクが含まれる。この点において、自治体の役割を非営利法人が担う、三条市の取り組みはその対策の一つとしてなり得るため、参照すべきと考える。

また、定期借家でなくとも普通借家であっても、DIY による内装の改変を行う事例が両市で散見され、一般的にも現状復帰を求められることからリスクを含むとされる。しかし、いずれも個人間で契約する事例が多く、借主が貸主に直接交渉している実態がみられたことから、空き家活用の運用者のスキルが求められる。

４．今後の課題　　（注）必要なページ数をご使用ください。

本研究は、「空き家の地域的活用」事例を公表している東京都日野市および新潟県三条市を対象に、現地調査および建物所有者・運営者へのヒアリング調査を行い、ぞれぞれの関わり方のパターンを整理するとともに、各事例に関わる関係法令を洗い出し、建物所有者・運営者双方のリスクマネジメントの考え方を取りまとめた。その際、工学的かつ法学的観点から、本研究では不動産の契約や取引に着目し検討した結果、関係者間の関係度合いが低いものから高いものへフローチャートによって示すことができた。

こうした「リスクの見える化」は、関連法令の中でも都市計画法や建築基準法といった他の用途変更や改修時に留意する点や、食品衛生法や旅館業法といった特定の用途にともない留意する点等、本研究では扱わなかった視点においても検討していく必要がある。