

# 建築と社会

Architecture and Society

09

vol.96 No.1122

2015

特集：

## 空き家と向き合う

Confront the Problem of Unoccupied House

01 浮御堂  
唐崎神社

02 天然図画亭  
居初氏庭園

03 南郷洗堰

04 浮島十三重石塔

05 瀬川橋梁

06 流れ橋  
(上津屋橋)

07 鍵屋

08 城北ワンド

09  
毛馬閘門

10

11

12

琵琶湖  
疏水

桂川

木津川

## 原 稿 募 集 の ご 案 内

『建築と社会』  
2016年1月号  
掲 載

## あなたの 思い出の背景に 何が見えますか？

ただいま計画系分科会では、2016年1月号の特集「都市の記憶を探して（仮）」の企画を進めています。建築と社会をとりまく様々な出来事を経て、いつしか身近な生活環境はもとより、都市の記憶と現実が大きく乖離する経験も多くあります。来年は昭和で数えると90年を超えとか。昭和の時代から平成へ。会員皆様の記憶に残る都市の風景や生活の多様な場面をコラージュしながら、新年を飾る誌面を構成することにしました。奮って、ご寄稿いただけますようご案内申し上げます。

計画系分科会幹事 田中直人

この特集は、個人的な思い出を手掛かりにして、思考の中に潜む「都市」「地域」「建築」「文化」「歴史」・・・などを表そうとする試みです。かつて在ったが今はもうない——。今は在るがいずれなくなるだろう——、そのうちいつかあるだろう——etc. 過去の記憶から想像力を発揮し未来への展望をも含めた記事を募ります。

例えば、大都市の開発の進む地区ではかつて、計画してできないような趣があり、日頃から馴染み深く愛していた店舗や空間がいつの間にか姿を消しつつあります。地方都市では活気を失った商店街が多くありますが、「昭和のまち」として、多くの人の生活の記憶を呼び起こす注目のまちづくりもあります。

皆様から寄せていただいた「記憶に根差した記事」は、バラエティに富みながらも普遍のものとなるでしょう。現在の読者はもとより、次世代の読者が『建築と社会』1126号を手にし、誌面にふと目を落としたときに、変わってしまった何かと、変わらずに在る何かを読み取ってもらえれば幸いです。

会員交流の場となります。  
誌面作りに、ぜひご参加ください。  
皆様からのご応募を、お待ちしております。

### ■原稿について

- 1) タイトル（16文字以内）
- 2) 本文（740字程度）
- 3) 図版（写真やスケッチなど）  
著作権等については各自で処理してください。電子データの場合は解像度300dpi以上をお願いします
- 4) 図版キャプション

### ■応募について

- 1) 氏名、所属、肩書き、連絡先住所、電話番号を明記してください
- 2) 原稿は、E-mailでも受け付けます
- 3) 送付先：（一社）日本建築協会  
「都市の記憶を探して」係  
〒540-6591 大阪市中央区大手前1-7-31  
OMMビル7階  
TEL：06-6946-6981  
FAX：06-6946-6984  
E-mail：hensyu@aaj.or.jp
- 4) 原稿締切日：

**2015年10月20日(火)必着**

### ■その他

- 1) 誌面はモノクロです
- 2) 掲載順や誌面レイアウトを含む特集全体の構成は、計画系分科会にて担当いたします
- 3) 校正をお願いする場合がございます

## 予告

東海支部  
復活55周年記念事業  
現地集合見学会の  
ご案内

晩秋の備後路と  
安芸路の散策

中国支部との合同セミナー交流懇親会  
も兼ねた催しです。

晩秋の備後路と安芸路をバスで巡ります。  
ぜひご参加ください。

日 程

2015年**11月21日**(土)

**JR福山駅現地集合**

**11月22日**(日)

**JR広島駅現地解散**

**11月23日**(月・祝)

**オフショ**

参加費：未定（決定次第、ご案内致します）

見学先（予定）

- ・神勝寺 松堂（藤森照信）福山市
- ・尾道市美術館（安藤忠雄）
- ・三原市芸術文化センター（横文彦）
- ・広島市西消防署（山本理顕）
- ・広島平和記念資料館（丹下健三）
- ・世界平和記念聖堂（村野藤吾）
- ・原爆ドーム（ヤン・レツル）など

宿泊先

未定

問い合わせ先

（一社）日本建築協会 東海支部

TEL：052-201-2201

E-mail：info@aaj-tokai.jp



## (仮称) 吹田市立スタジアム 見学会

この見学会は、建築CPD情報提供  
制度認定プログラム申請中です。  
(2単位)

### 【概要】

所 在 地 吹田市千里万博公園  
建 築 主 スタジアム建設募金団体  
設 計 株式会社竹中工務店  
施 工 株式会社竹中工務店  
敷地面積 約90,000㎡  
建築面積 約25,000㎡  
延べ面積 約66,000㎡  
構造規模 RC造、S造、地上6階  
高 さ 40m  
竣 工 2015年9月  
建物用途 観覧場  
(サッカースタジアム)

万博記念公園内に建設中の(仮称)吹田市立スタジアムは、Jリーグ「ガンバ大阪」の新ホームグラウンドとなる、4万人収容、国際大会対応のサッカー専用スタジアムです。

サッカー界、関西財界とガンバ大阪によって構成される募金団体が主体となり、「みんなの寄付金でつくるスタジアム」という他に例のないプロジェクトを推進しています。法人・個人からの募金と助成金をもとに建物を完成させた後、それを吹田市に寄贈、ガンバ大阪が指定管理者として運営していくスキームとなります。

ヨーロッパのスタジアムを参照し、ピッチとの最短距離が7mとなる3層構成の観客席により臨場感あふれる観戦環境を目指しました。その中段には、2000ものバルコニーシートを有する日本最大級のVIPフロアがあり、企業間交流など多目的な利用が想定されています。

すべての席を覆う屋根は、「3Dトラス」と名付けた、たて・よこ・ななめの架構に支持されます。スパンを最小化することに加え、柱頂部に免震装置を組み込むことで鉄骨重量を従来より約40%軽量化することに成功しました。

構造と意匠が融合したその形態は、選手たちが肩を組むイメージを想起させるようデザインしたものです。

天然芝のベストコンディションを保つために、屋根全体を可能な限り低く抑え、南側にはガラスを採用するなど、日照に配慮しています。また芝の光合成促進を目的として、観客席下の通風口からフィールドに風が届く仕組みを設けました。

エコスタジアムとして、全体を無駄なくコンパクトにつくることを基本に、LEDグラウンド照明、0.5MWの太陽光発電などの設備も採用しました。工事に際しては基礎まで含めた躯体のPCa化を実施し、省CO<sub>2</sub>化を図るとともに、深刻化する作業員不足に対応する省人化・省力化工法を実現しています。

(大平滋彦・浜谷朋之／竹中工務店)

日 時 2015年10月24日(土)  
14:00~16:00(予定)  
受付 13:30~  
講 師 大平滋彦氏・浜谷朋之氏  
(竹中工務店)  
集 合 現地(参加証に地図記載)  
最 寄 駅 大阪モノレール: 万博記念公園駅

定 員 40名/会員優先・先着順  
参 加 費 会員1,000円/一般2,000円  
学生500円

申込方法 ①催し名  
②氏名  
③会員・一般・学生の別  
④職場名または学校名  
⑤住所  
⑥連絡先電話番号  
⑦CPDを申請される方は申請先の団体名とID番号

上記項目を明記しFAXまたはE-mailにて下記まで

締 切 10月5日(月)  
申込先: 日本建築協会(担当: 内山)  
TEL: 06-6946-6981/  
FAX: 06-6946-6984  
E-mail: jigyoka@aaj.or.jp



## 立命館大阪 いばらきキャンパス 見学会

この見学会は、建築CPD情報提供  
制度認定プログラム申請中です。  
(2単位)

### 【概要】

所 在 地 大阪府茨木市岩倉町2-150  
建 築 主 学校法人 立命館  
設 計 基本計画・設計監修:  
学校法人立命館キャンパス  
計画室  
基本設計・設計監理統括・  
ランドスケープ設計監理:  
株式会社山下設計  
設計・監理・施工:  
株式会社竹中工務店  
施 工 株式会社竹中工務店  
敷地面積 106,891.89㎡  
建築面積 29,956.85㎡  
延べ面積 110,202.46㎡  
構造規模 S造 一部SRC造、地上9階  
高 さ 39.5m  
竣 工 2015年3月  
建物用途 学校

立命館大学大阪いばらきキャンパスは2015年春に開学した学舎・図書館・体育館・食堂、1,000名収容のホールを有した2学部4研究科、約6000名の新設キャンパスである。

「アジアのゲートウェイ」、「都市共創」、「地域・社会連携」という三つの教学コンセプトのもと、キャンパスを実験・研究・実践の場として位置づけ、進化を続ける「エコ・イノベーション創発キャンパス」として、新たな学びのスタイルを提案する場とすることを目標としている。

隣接する市の防災公園との間には塀がなく、市民開放の図書館、ホール、レストラン、日本初の大学内に商工会議所を設けた多様な人々が集う地域・社会に開かれたキャンパスとなっている。キャンパスでは、授業内外いつでもどこでも学びができる多様なコモンズを設け、災害に強いまちづくりや市民協働、産学連携などに取組むことで、立場や世代、国籍を超えた多様なコミュニティでの学びが生まれ、キャンパス全体がラーニング・プレイスになっている。

(及川清昭・武田史朗/学校法人立命館キャンパス計画室、石井靖人/山下設計、長谷川淳/竹中工務店)

日 時 2015年11月14日(土)  
14:00~16:00(予定)  
受付 13:30~  
講 師 及川清昭氏・武田史朗氏  
(立命館大学)、長谷川淳  
(竹中工務店)  
集 合 現地(参加証に地図記載)  
最 寄 駅 JR茨木駅、阪急南茨木駅  
定 員 40名/会員優先・先着順  
参 加 費 会員1,000円/一般2,000円  
学生500円  
締 切 11月2日(月)

申込方法 ①催し名  
②氏名  
③会員・一般・学生の別  
④職場名または学校名  
⑤住所  
⑥連絡先電話番号  
⑦CPDを申請される方は申請先の団体名とID番号

上記項目を明記しFAXまたはE-mailにて下記まで

申込先: 日本建築協会(担当: 内山)  
TEL: 06-6946-6981/  
FAX: 06-6946-6984  
E-mail: jigyoka@aaj.or.jp



# チラシ封入サービスのご案内

会員限定

貴社の広告チラシを「建築と社会」発送と“同封”しませんか。  
チラシをご提供下さい。

料金 1回につき

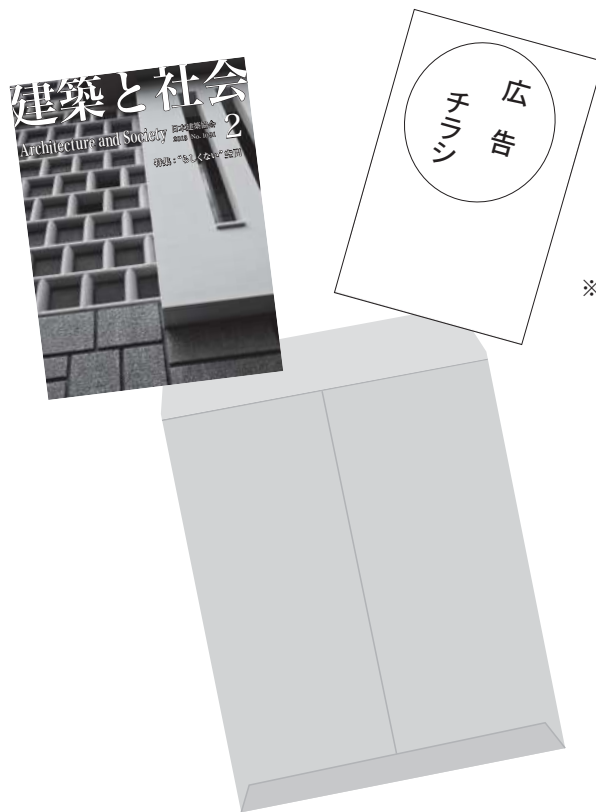
**20,000円** (税別)

当協会でチラシをプリント（カラー片面）した場合20円／枚必要です。

申し込み方法：申込用紙にご記入いただきFAXまたはE-mailでお送り下さい。

お問合せは（一社）日本建築協会（担当／内山）まで

**TEL.06-6946-6981 FAX.06-6946-6984 E-mail:jigyoka@aaj.or.jp**



※チラシサイズ：A4版  
パンフレット：20頁程度迄

申込用紙 きりとり

|                       |                  |     |
|-----------------------|------------------|-----|
| 会社名                   |                  |     |
| ご連絡先<br>(住所・担当者名・部署名) | 住所<br>担当者名       | 部署名 |
| ご連絡先 電話番号・E-mail      | 電話番号<br>E-mail : |     |

# 建築と社会

Architecture and Society

09

vol.96 No.1122

2015

## 特集予告

10月号…職人がいなくなる!! オリンピックと10年後に備えて  
11月号…形態にあらわれた構造

## 今月の表紙

### 毛馬閘門 (1907)



1896年頃より新淀川を新たに開削し、本流であった旧淀川を大川とする淀川改修工事が開始された。その淀川と大川（旧淀川）が分岐する地点である毛馬に、1907年に「毛馬洗堰」「毛馬閘門（表紙写真）」などの施設群が完成した。

長らく、淀川の治水を担うと同時に、舟運を円滑にするために運用されてきた。

1974年には現在の毛馬閘門（当ページ写真）が完成し、初代毛馬閘門などはその役目を終えたが、今も河川敷の公園の中で保存されている。公園の中にうずもれるように静かにたたずむ閘門であるが、ひとつひとつのレンガ、鉄、木材は雄弁に100年の歴史を語っている。

（多田正治）

表紙デザイン 多田正治(多田正治アトリエ)  
撮影 山羊 昇

## 特集： 空き家と向き合う

目次

### 【総論】

老朽不適正管理空き家のリスクと生命・安全・不安の保護 | 北村喜宣 8

### 【各論】

|     |                                                |                 |    |
|-----|------------------------------------------------|-----------------|----|
| 1   | 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要                         |                 | 12 |
|     |                                                | 国土交通省住宅局住宅総合整備課 |    |
| 2   | 自治体の空き家対策と今後の課題                                | 米山秀隆            | 14 |
| 3-1 | 老朽危険家屋を行政代執行                                   | 長谷川高宏           | 16 |
| 3-2 | 竹田市「農村回帰宣言と移住定住」<br>～空き家・空き店舗の有効活用による移住者誘致～    | 志賀郁夫            | 18 |
| 4   | 中古住宅市場の現状と今後の展開                                | 西嶋 淳            | 20 |
| 5   | 『空き家』サービスその背景と課題<br>ーリパブル『空き家』相談よりー            | 小林 浩            | 22 |
| 6   | シニア層の移住・住みかえを支援<br>ーマイホーム借上げ制度ー                | 大垣尚司            | 24 |
| 7   | まちづくりと伝統的な空き町家の活用ー今井町・大和・<br>町家バンクネットワークの取り組みー | 上田琢也            | 26 |
|     | 【編集後記】                                         |                 | 28 |

|    |                |                                                                                                                                              |    |
|----|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 連載 | 会告             | 原稿募集のご案内『建築と社会』2016年1月号掲載、予告<br>東海支部復活55周年記念事業現地集合見学会のご案内 晩秋<br>の備後路と安芸路の散策<br>(仮称) 吹田市立スタジアム見学会、立命館大阪いばらきキャンパス見学会                           | 1  |
|    | 作品作風           | もりのみや キューズモールBASE                                                                                                                            | 4  |
|    | gallery        | 京誌京格子   矢吹竜也 高田賢三                                                                                                                            | 6  |
|    | 法令コーナー         | 歴史的建築物保存・活用推進事業   奥山陽二                                                                                                                       | 29 |
|    | 構造の頁           | 既存躯体再利用に向けた中性化抑制技術確立<br>  中塚光一                                                                                                               | 30 |
|    | Member's Forum | U-35委員会企画 talk baton 04 活動報告                                                                                                                 | 32 |
|    | information    | 建築士会インスペクター養成講座、蔵王権現と修験の秘宝、<br>新発見の高麗青磁ー韓国水中考古学成果展、コレクション1<br>Room1: カンヴァスよ、汚れよー鷺見康夫の50年代<br>Room2: Hot and Cool、VS (ヴァーサス)ーコレクション<br>新旧対決!? | 34 |
|    | 月間の動き          | 平成27年7月                                                                                                                                      | 36 |

所在地 大阪市中央区森ノ宮中央二丁目1番70号  
敷地面積 22,929.14㎡  
建築面積 14,960.05㎡  
延床面積 24,676.36㎡  
構造規模 S造、一部SRC造、地上3階  
工期 2014年3月15日～2015年4月15日  
最寄駅 大阪市営地下鉄中央線 森ノ宮駅  
撮影 母倉智樹、藤原治哉（\*）、井ノ口洪太（\*\*）



# もりのみや キューズモールBASE

建 築 主 東急不動産株式会社

設計・監理 竹中工務店

施 工 竹中工務店

計画地は大阪城公園の南側にある日本生命球場の跡地である。

JR環状線、地下鉄中央線、地下鉄長堀鶴見緑地線が接続し、多くの通勤者の利用がある交通の要所であるとともに、都心に近い居住エリアとして、幅広い世代が生活する住宅地でもある。また近接する大阪城公園には観光客はもとより、公園をランニングコースとして利用するランナーが数多く訪れる。

こうした多様な都心居住者のニーズに応える新しい活動の場として、地域に開かれた新しいショッピングモールのあり方を考えた。

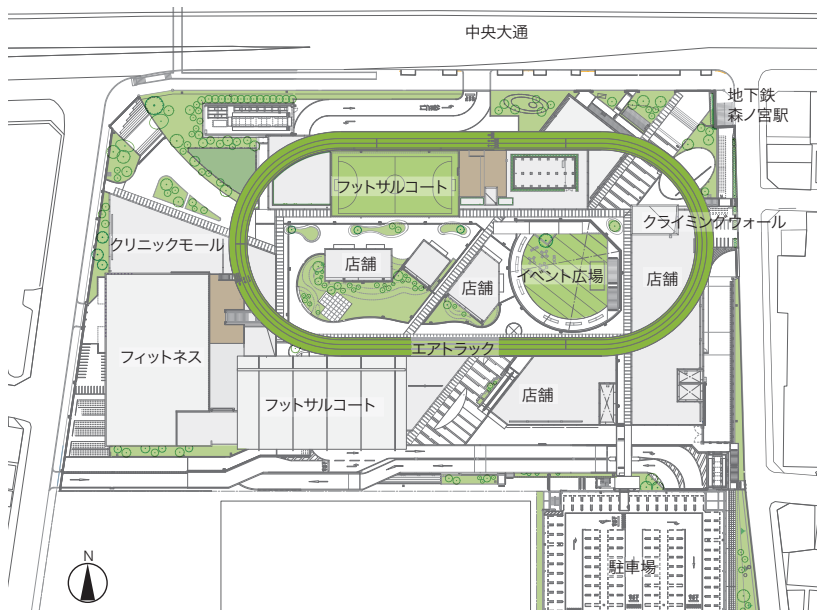
施設全体をオープンモールとし、周辺からのアプローチ動線を多方向に設けることで、街行く人々を自然に内部へと導く動線計画とした。

共用部としての外部空間は、緑豊かな中庭とし、公園のように地域の憩いの場として利用されることを意図している。

さらに地域に開かれた無料のランニングコースとして、施設の上空に、建物のボリュームをつなぐ300mの「エアトラック」を配置した。

エアトラックの周囲には、フットサルやクライミングウォールといった複数のスポーツ施設を配置しており、エアトラックを通して利用者が多彩なアクティビティに触れられる計画とした。エアトラックを走るランナーや、スポーツ施設の利用者、買い物客など多様な都市居住者がお互いに刺激しあうことで、この施設が都市における豊かなコミュニケーションの場となることを期待している。

(合田 靖・藤原治哉／竹中工務店)



(\*\*)



まち

建築

ひと

## gallery

NHK京都放送局の壁面に設置した作品を紹介します。市中の風景を想わせる格子様のレリーフは、一本を10年と数え、建都以来1220年の歴史の長さを表現しました。陶は、東からは赤く、西からは黒く見えるよう2種の釉薬をかけ分け、歩く向きによって印象が変わる設えとし、色だけでなく質感の違いも表現しています。ガラスは、正面からは黒く、角度をつけてみると透明に見える特性を活かし、加熱溶解した風合いと、きりっとした小口の研磨面が好対照を成すよう工夫しました。工芸の技術と美術の意識を融合し、ひとの関わる空間を彩るものづくりを続けてゆこうと考えています。

## 京誌京格子

陶芸作家

矢吹 竜也

ガラス作家

高田 賢三

矢吹 竜也（やぶき たつや）

1988 大阪府生まれ

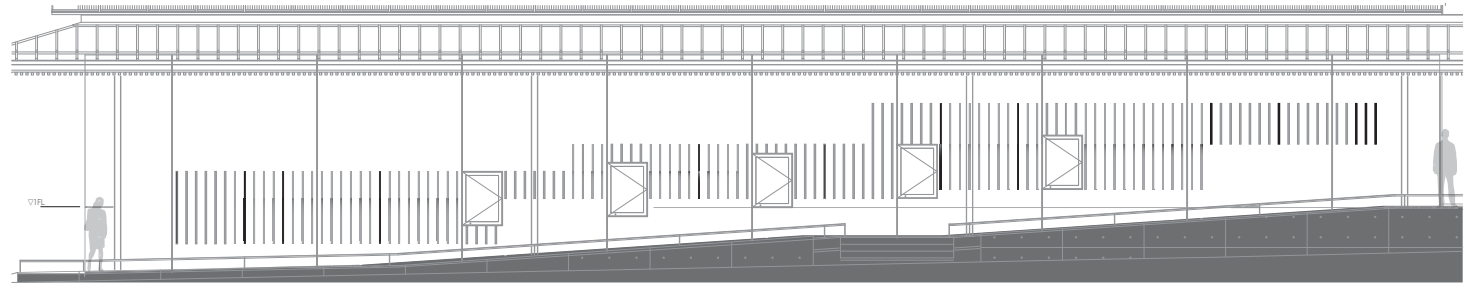
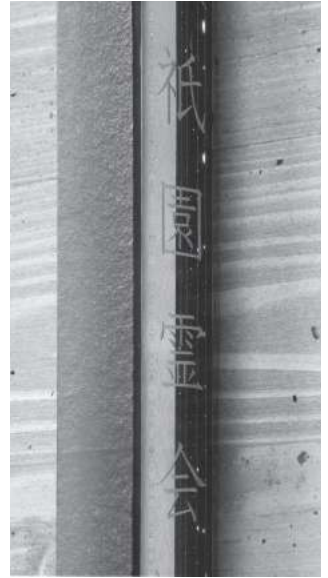
2011 大阪芸術大学工芸学科陶芸コース卒業  
陶額堂

高田 賢三（たかだ けんぞう）

1985 大阪府生まれ

2008 大阪芸術大学工芸学科ガラス工芸コース卒業

2010 Cleveland Institute of Art（アメリカ）

2011 大阪芸術大学 大学院 博士課程前期修了  
陶額堂

企画編集：芳谷晴彦（作品作風小委員会）

## 【特集】

## 空き家と向き合う

総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の空き家率は約13.5%で年々増加している。特に適切な管理が行われていない空き家は、防災、衛生、景観などに大きく影響を及ぼす可能性がある。

これらの問題などに対処すべく、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布、施行された。このことにより空き家に向き合うための基盤が強化され、より本格的に空き家の原因・問題・活用・除却などについて取り組むことが求められるようになった。

本特集においては、様々な立場の専門家から、空き家の多様な原因・問題の整理を通じて、適切な空き家のあり方や空き家の活用・除却・維持管理などを語っていただき、空き家の複合する問題解決の一助としたい。

(法令分科会)

## 【総論】

老朽不適正管理空き家のリスクと生命・安全・不安の保護

北村 喜宣

## 【各論】

- |     |                                                |                 |
|-----|------------------------------------------------|-----------------|
| 1   | 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要                         | 国土交通省住宅局住宅総合整備課 |
| 2   | 自治体の空き家対策と今後の課題                                | 米山 秀隆           |
| 3-1 | 老朽危険家屋を行政代執行                                   | 長谷川高宏           |
| 3-2 | 竹田市「農村回帰宣言と移住定住」<br>～空き家・空き店舗の有効活用による移住者誘致～    | 志賀 郁夫           |
| 4   | 中古住宅市場の現状と今後の展開                                | 西嶋 淳            |
| 5   | 『空き家』サービスその背景と課題ーリバブル『空き家』相談よりー                | 小林 浩            |
| 6   | シニア層の移住・住みかえを支援ーマイホーム借上げ制度ー                    | 大垣 尚司           |
| 7   | まちづくりと伝統的な空き町家の活用<br>ー今井町・大和・町家バンクネットワークの取り組みー | 上田 琢也           |

## 総論

# 老朽不適正管理空き家のリスクと生命・安全・不安の保護

## 北村喜宣

上智大学法科大学院長

### 北村喜宣

1960年京都市生まれ。神戸大学法学部卒業。同大学大学院博士課程前期課程修了、カリフォルニア大学パークレイ校「法と社会政策」プログラム修士課程修了。神戸大学法学博士。横浜国立大学経済学部助教授、上智大学法学部教授などを経て、2014年から現職。専門は、行政法学・環境法学。著書に『環境法〔第3版〕』（弘文堂、2015年）、『環境法』（有斐閣、2015年）、『自治体環境行政法〔第7版〕』（第一法規、2015年）など。

## 一般化した行政対応

### ■401条例の制定

空き家問題への自治体対応の歴史は古い。「アキヤ」を名称に含む条例としては、早くも1983年に、北海道の沼田町が「沼田町空き地空き家の管理に関する条例」を制定している<sup>(注1)</sup>。しかし、この時代には、こうした先駆的取組事例が全国的に伝播したわけではなかった。

2014年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家対策特措法」という。）が成立した時点で、老朽家屋や老朽空き家への行政対応を規定する条例を制定していた自治体は、401あったといわれる<sup>(注2)</sup>。図1にあるように国土交通省の調査によれば、2014年4月1日現在で施行されていた「自治体の空き家対策条例」は356あったから、2014年の半年の間に、45条例が制定されたことになる。国土交通省調査においては最初の条例とされる島本町火災予防条例（1964年制定）<sup>(注3)</sup>以降の50年間に制定・施行された401条例のうち、実に82.7%（332/401）が、最近の4年間に制定されたと推測される。

この時期の「空き家条例ブーム」のトリガーを引いたのは、2010年7月に制定された「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」であった<sup>(注4)</sup>。その後、市区町村（以下、「市町村」という。）では、住民および議会からの強い要望もあり、空き家適正管理条例の制定が激増する。老朽空き家・不適正管理空き家をもたらす近隣への影響への対応は、社会的にも、すっかり「行政的課題」と認識されるようになったようにみえる。

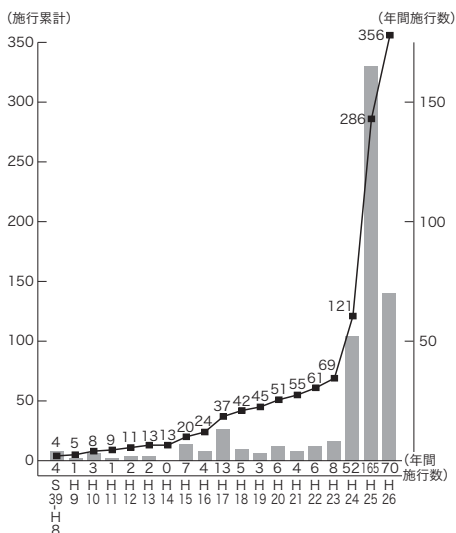


図1 空き家適正管理条例制定数の推移  
※出典：国土交通省資料をもとに筆者作成。ただし、施行年による表示である。

## ■「その他の住宅」と外部不経済

この「空き家条例ブーム」は、興味深い現象である。施策の対象となる問題事象は、何れも2010年になって急に深刻化してきたわけではない。数は少ないものの、それ以前から空き家対策のための条例制定がされていたのは、図1にみるとおりである。

周知のように、総務省が5年ごとに実施する『住宅・土地統計調査』の集計結果によれば、いわゆる「その他の住宅」の数とそれが「空き家」全体に占める割合は、増加の一途をたどっていた。この調査のなかで目視により判定された「空き家」としては、①二次的住宅（別荘等）②賃貸用の住宅③売却用の住宅④その他の住宅がある。①～③は一般的には、利用が予定されたり市場に出すことが予定されたりする住宅であり、それゆえに、それなりの管理が期待できる。これに対して、④は、空き家であって、かつ、適正管理が期待できないことが簡易な調査を通じて判断できるような質の劣化した住宅である。

このような住宅がもたらすマイナスインパクトは、外部不経済として把握されている。その内容としては、治安の低下、安全性の低下、公衆衛生の低下、地域イメージの低下があげられる<sup>(注5)</sup>。これらは、「その他住宅」に相当する空き家が社会に対して与える影響と整理できる。空き家適正管理条例は、こうした物件に対応するものであった。課題への法制度的対応の必要性が、全国的にみて、臨界点に達しつつあったのであろう。

### ■「ご近所の相隣関係」と行政の立ち位置

老朽家屋がもたらす問題は、基本的には、「ご近所の相隣関係」として発生する<sup>(注6)</sup>。そこで、本稿では、条例を通じて市町村行政が介入する前段階として、老朽家屋に起因する外部性を隣接地住民が脅威に感じた場合、原因者との関係において、どのような対応がありうるのかを整理する。そして、その作業を踏まえて、条例を通じた行政の介入の意味とそのあり方、さらに、空家対策特措法のもとで義務的となった市町村の空き家対策の意味について検討する。

条例が制定されると、住民は当然に、行政の積極的対応を期待する。もちろん、そうすることが法制度の目的ではあるが、法制度以前の法律関係について整理をするのも、無駄ではないと思う。

## 相隣関係としての空き家問題

### ■民事法による解決

当該物件の影響をもっとも深刻に受けるのは、近隣住民、とりわけ、隣接地に居住する住民である。したがって、ミクロ的にみれば、老朽空き家をめぐる問題は、ご近所の相隣関係として把握できる。

相隣関係において問題が発生したとしても、それが当事者間の交渉で解決すれば、行政や法律の出番はない。また、不幸にも訴訟に発展したとしても、それはなお当事者間の問題であって、まだ行政の出番はない。民法にもとづく民事的紛争処理の世界である。一体、どのようなものだろうか。

### ■「占有保全の訴え」

空き家問題への対応には、その不適正管理に起因して被害が発生した場合の損害賠償の場面と、そうした被害が発生しないようにする事前対応の場面がある。以下では、後者について整理する。

まず、民法197条をみておこう。同条は、「占有者は、次条から第202条までの規定に従い、占有の訴えを提起することができる。……」と規定している。占有の訴えには、①占有保持の訴え（198条）②占有保全の訴え（199条）③占有回収の訴え（200条）がある。空き家との関係で問題となるのは、②である。199条は、「占有者がその占有を妨害されるおそれがあるときは、占有保全の訴えにより、その妨害の予防……を請求することができる。」と規定する。そして、201条2項によれば、この訴えは、「妨害の危険の存する間は、提起することができる。」となっている。典型的には、「占有地に隣地からの崖崩れで土砂が侵入しそうな場合等に、占有保全の訴えが認められる。」と説明される<sup>（注7）</sup>。空き家問題にazoleえていえば、次のような事例になる。

事例：Aさんが自己所有地に建築して居住している家屋の隣地には、Bさんが所有する家屋が建っている。土地所有者もBさんである。この家屋はBさんが賃貸用に建てたものであるが、最後の賃借人が出て行ったあとながらく入居者がおらず、まったく管理がされないままに空き家状態になっていた。もともと安普請であったため、去年の台風で外壁の一部が崩落し、それが一因となって建物全体の状況の悪化が進行している。最近では、傾きが目立ち始め、このままでは、敷地境界を超えて、Bさんの家屋がAさんの家屋に倒れかかる可能性も出ている。

Aさんは、自己所有地およびそこに建築されている家屋の所有者かつ占有者である。かりにBさんの空き家が敷地境界を超えてAさんの敷地に崩落してAさんの家屋に損害を与えれば、Aさんの占有が妨害されてしまう。そこで、Aさんは原告となり、Bさんを被告として、占有保全の訴えを提起して、妨害の予防を求める。この訴訟には、どのような論点があるだろうか。

### ■民法上の論点

#### ●高度の蓋然性

占有保全の訴えは、平穏な占有が侵害される場合にその未然防止を求めるものである。請求が認められるためには、「高度の蓋然性」が必要とされている<sup>（注8）</sup>。「高度の蓋然性」とは、十中八九そのようになるという程度の可能性のことである。Aさんは、Bさんの家屋が建っている敷地に立ち入って建物の状況をつぶさに調査することはできないから、敷地外から写真を撮影し、それを建築の専門家にみせて、倒壊する高度の蓋然性があると裁判所に主張する。

#### ●故意・過失

占有を妨害する状態の原因となっている状態に関して、Bさんに故意・過失その他自己の責めに帰すべき事由はなくてもかまわないとされている<sup>（注9）</sup>。したがって、客観的状況だけが問題になる。

### ■判決の執行

原告であるAさんの主張が成功して、被告であるBさんに対して、その家屋が崩落しAさんの敷地に侵入して家屋を破損しないようにせよと命ずる判決が確定したとしよう。Bさんには、判決内容に従って、所定の措置を講ずることが期待される。

もともと、Bさんが確定判決に従わない場合もありうる。そのときには、Aさんは、確定判決（債務名義という）をもとにして、民事執行法171条にもとづく代替執行（執行官による実力行使）を申し立てるか、同法172条にもとづく間接強制（1日あたりいくらかという金銭の支払い）を申し立てる<sup>（注10）</sup>。なお、訴訟提起を通じて救済を求めるのでは権利の回復が著しく困難となるような切迫した事態のもとでは、例外的に自力救済が認められると解されている<sup>（注11）</sup>。

## 地域的観点からの事務としての受け止め

### ■私人間の主観的紛争処理から管理不適正状態の公的管理へ

民事的紛争処理としては以上のような対応になるのであるが、実際に、老朽空き家に起因する占有保全の訴えの例が（請求の認否は別にして）どれくらいあったのかは明らかではない。また、現実の崩落・倒壊による不幸な事故がどれくらいあったのかも明らかではない。1964年以來の低調な空き家適正管理条例制定状況を振り返るならば、訴えも事故も少なかったと推測して間違いではないようにも感じる。

そうであったとしても、老朽化した不適正管理空き家に対する周辺住民の不安は、変わらずに存続している。町内会や自治会などの地域コミュニティの努力で所有者等を説得して除却に持ちこめるような案件も、それほどは多くなかったであろう。そこで、不安の矛先は、基礎的自治体である市町村行政の窓口寄せられる。

住民から寄せられる不安の中身は多様である。所沢市でも、既存の行政組織の所掌事務にぴったりあてはまらないために、住民の「苦情」は「たらい回し」されていたのが実情であった。そこで、同市は、「総合政策部危機管理課防犯対策室が空き家に関する相談の総合窓口」とする機構改革をするとともに、条例案の作成に入った<sup>（注12）</sup>。2010年7月に制定された所沢市条例は、空き家等の所有者等に適正管理を義務づけ、不適正管理状態になった場合には、市長が助言・指導、勧告といった行政指導を行い、それが従わず著しい管理不全状態に至った場合に除却等の命令を発出すると規定している。その後に制定された条例も、基本的には、こうした構造を持っている<sup>（注13）</sup>。

所沢市条例のなかで、周辺住民は、「市民」と把握される。そして、「管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。」（4条）とされた。この整理は興味深い。占有保全の訴えを提起する原告になりうるかどうかに関係なく、いわば「何人も」が情報提供できるとしたのであった。情報提供を受けた市は、独自の基準に照らして管理不全状態を判断し、問題物件の周辺住民の声とは一応は独立して

権限を行使する。すなわち、空き家対応は、私人間の主観的紛争処理から管理不適正状態の公的管理へと、その性格を変容させていくのである。

### ■「民事的解決を妨げない」

しかし、空き家問題への対応は、全面的に管理不適正状態の公的管理に移行するわけではない。所沢市条例以降に制定された条例のなかには、私人間の主観的紛争処理に関する規定を設けているものもある。

「小山町空き家等の適正管理に関する条例」（2012年制定）には、「この条例の規定は、危険な状態にある空き家等の所有者等と当該空き家等が危険な状態にあることにより害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。」（3条）という規定がある。「貝塚市の環境整備と活性化をめざし住みよいまちをつくるための条例」（2012年制定）には、「この条例の規定は、管理不全な状態である空き家、空き地等の所有者等と隣人その他該当空き家、空き地等が管理不全な状態である事により被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図る事を妨げるものではない。」（7条）という規定がある。

こうした規定をどのように考えるべきであろうか。条例案を長部局が作成した場合、条例は制定せざるをえないとしても、「何でもかんでも行政に持ち込まれては困る」という思いから、私人間の処理も重要であるという認識を確認的に示しておきたかったのであろう。一種の予防線である。しかし、具体的ケースにおいて、不適正管理空き家に起因する問題を隣人が行政に持ち込んだ場合には、こうした規定を根拠に追いつ返すことはできないであろう<sup>（注14）</sup>。もっとも、そうであるからといって、こうした相隣関係の問題が常に優先的に対応されるとはかぎらない。

### ■行政権限の発動要件

条例のもとで、不適正管理状態にある空き家に対する最初の行政対応は、指導・助言である。その要件は、たとえば、所沢市条例の場合、「空き家等が管理不全な状態になるおそれがある認めるとき、又は管理不全な状態であると認めるとき」（7条）である。

ここで注目されるのは、たとえば、「交渉がうまくいかない」というように、隣地所有者等との関係が要件に含まれていないことであ

る。所有権者が不明でもよい。これは、条例全般に共通する傾向である。「管理不全な状態」とは、所沢市条例の場合、「建物その他の工作物が、老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態若しくは建築材等の飛散による危険な状態又は不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれのある状態」（2条2号）である。また、倒壊と飛散に関していえば、それが発生して隣地に居住する住民や家屋に対して被害を及ぼすのか、前面道路を通行する通行人や車両に対して被害を及ぼすのかは、区別できない。

### ■特定少数 vs. 不特定多数

条例にいう「管理不全な状態」にある空き家は、各市町村において、それなりの数になるだろう。行政とすれば、優先順位をつけた対応にならざるをえない。空き家適正管理条例の制度趣旨に鑑みれば、どのように判断すべきだろうか。モデル的事例で考えてみよう。ある老朽不適正管理空き家が、①隣地に倒壊して確実に隣人の占有を侵す場合、②前面道路に倒壊して通行人や通行車両に被害を与える場合、の比較である。

①の場合には、被害を受ける可能性のあるのは特定少数者である。先にみたように、隣人は、占有保全の訴えを提起することが可能である。一方、②の場合には、被害を受ける可能性のある人を特定するわけにはいかない。道路管理者が道路を通行止めにするか当該家屋の前にカラーコーンを設置したりロープを張ったりして通行人が立ち入らないようにすればよいが、道路交通に支障を及ぼしてしまう。私人が自力で問題解決をできないときに行政の公的介入が求められるという行政法の基本的発想を踏まえれば<sup>（注15）</sup>、空き家適正管理条例のもとで優先的に対応すべきは②の場合ということになる。

ただ、②の場合、「被害者候補者」は不特定多数者であり、日常生活において、自分が被害者になる可能性があるとは認識していない。したがって、行政に対して、「何とかせよ」と主張することはない。かりに危険性を認識していれば、別の道を使えばよいだけだが、そうした住民は、情報を有している点で、むしろ特定少数者に分類できる。これに対して、逃げられない隣人の場合は、訴訟以外に回避の道はない。そうなると、隣人からの申立てのほうが深刻であり、条例にもとづく対応の

必要性は高いかもしれない。

## 全国的観点からの事務としての受け止め

### ■空家対策特措法の認識

空家対策特措法は、私人間の民事法的解決に関しては特段の規定を設けておらず、この点については中立的であるようにみえる。同法5条にもとづいて策定された「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（2015年2月26日、総務省・国土交通省告示1号）には、私人間の民事法的解決に関する記述をみつけることはできない。同法14条14項にもとづいて策定された「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」についても同様である。

同法6条は、空家等対策計画の策定を任意としているが、市町村がこれを策定する場合、内容のひとつとして、同法14条にもとづく措置に関する事項を定めることが予定されている。そこで、空き家適正管理条例を制定し、「民事的解決を妨げない」条項を規定していた市町村は、そのなかで、改めて対応方針を規定するのだろうか。

### ■市町村における法律実施における「ご近所の相隣関係」の位置づけ

空家対策特措法は、すべての市町村に空家対応のための事務の実施を義務づけた。老朽不適正管理空き家に起因する問題への対応は、本来、地域的な事務であるが、そのような措置を国が講じたことの意味は何だろうか。空き家対策が、全国的観点からの事務とされたのである。条例を制定して問題対応にあたっていた市町村は、法律の施行によって、これまでとは異なった認識を持つべきなのだろうか<sup>（注16）</sup>。法律の制定により新たに権限を与えられた市町村はどうだろうか。

図1にみるように、空家対策特措法は、条例の制定増加に国会が応えた結果である。そして、対応を市町村の義務的事務としたのは、そこに居住する国民に対して、老朽不適正管理空き家に起因する被害から保護するという立法者としての強い姿勢を示したものといえる。「行政のおせっかい」<sup>（注17）</sup>を国としても行うという意思の表れである。条例制定市町村に対しては、これまでよりもより積極的にこの問題に対応すべきというメッセージが送ら

れたと解すべきであろう。

## ■計画的空家等対策と権限行使のあり方

このメッセージは、「特定少数 vs. 不特定多数」問題に関しては中立的であるように思われるが、同法1条が「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進」することを目的としている点に引き寄せて考えてみたい。

「総合的かつ計画的」は、法律目的によく用いられるフレーズである<sup>(注18)</sup>。それゆえに、いわばお飾りのようなものであるといえなくはないが、空家等対策の文脈において、積極的な意味を見出したい。

空家対策特措法の実施が市町村にとつての義務的事務になったからといって、同法の実施だけを担当する組織が設けられる場合はほとんどないだろう。多くの市町村においては、既存部署に対する「純増の事務」として受け止められている。行政リソースには限界があるから、認知したケースの深刻さを客観的に評価して、優先順位をつけて対応することになる。ここで計画性が問われる。条例にもとづくこれまでの対応は、計画性の面では不十分であったように思われる。「住民の声」に押された対症療法的対応であった点は否めないのではないだろうか。

空家等対策計画の策定は任意であるとしても、空家対策特措法の実施は義務的である。市町村は、「空家等カルテ」の作成などを通して実情を把握するとともに危険度を客観的に評価し、住民の声も踏まえた対応が求められるようになった。特定空家等に関するリスク管理が必要になったのである。

## ■リスク管理の視点

リスクとは、「望ましくない出来事の内容（結果、大きさ）と、その発生確率とについて、科学的知見が定まっているもの」とされ、それぞれを掛け合わせたものが、リスクの大小として把握される<sup>(注19)</sup>。

この認識を前提にすると、前面道路への倒壊や建材の崩落の事案のほうが、リスクが大きいと認識されるのではないだろうか。被害者による結果回避可能性をも勘案すると、よりそのようにいえると思われる。そうすると、市町村としては、不特定多数への被害が懸念される特定空家等に対して優先的に対応するのを原則とすべきとなろう。「何かあってからでは遅すぎる」というのは、条例制定動機を的確に表現したフレーズであるが、そこで念

頭におかれていたのは、不特定多数への被害であった<sup>(注20)</sup>。

その場合の被害の内容は、通行人等の死亡や負傷である。不審者が出入りするのではないかとといった不安感、あるいは、樹木繁茂による景観支障といった不快感を抱かせる特定空家等に関しては、そうした感情を抱く住民が不特定多数であっても、隣地への倒壊のリスクがある事案と比較すれば、なお対応の必要性は低いだろう。

## 特定空家等の認定と対応の決定

空家対策特措法によれば、特定空家等に対しては、市町村長は、まず指導・助言をする(14条1項)。そして、勧告がされ(同条2項)、命令に至る(同条3項)。「……することができ」と規定されているように、これらの権限行使には、いずれについても効果裁量がある。

前述のガイドラインは、個別具体的ケースにおける対応のあり方について記述されており、多くの特定空家等があることを前提として、全体的にどのように権限行使をすればよいかという点を念頭においていない。特定空家等の認定は、ガイドラインを踏まえて市町村が作成する基準に照らしてなされる。これは要件の認定であり、個別事案だけをみて判断できる。しかし、それに対する権限行使となると、全体的観点からの判断を要する。

これまでの空き家適正管理条例の実施経験からは、こうした点についての知見は報告されていない。特定空家特措法のもとでは、特定空家等に起因するリスクの計画的管理が義務づけられたのであり、市町村としては、場合によっては、隣地住民に対して、占有保全の訴えの提起をすすめる場面も出てくるのではないだろうか。行政の責任放棄と批判されるかもしれないが、行政リソースの制約に鑑みれば、法律実施としては、指導・助言が精一杯という市町村もあるのではないだろうか。

空家対策特措法は、たしかに市町村行政に対して種々の武器を与えた。しかし、市町村行政の実施能力には差があるのが現実である。同法の実施にあたっては、明文で規定はされていないけれども、民事法的解決という法的手段の存在を忘れてはならない。

(きたむら よしのぶ)

注

- 1) 沼田町条例は、2013年に全部改正されている。
- 2) 小林宏和「空家等対策の推進に関する特別措置法解説」法令解説資料総覧401号(2015年)31頁以下・31頁参照。
- 3) 現在も効力を有する島本町火災予防条例は、「空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。」(24条2項)と規定する。「空き家」ではなく「空家」と表記されているのが興味深い。
- 4) 制定間もない頃の所沢市条例に関しては、前田広子「空き家等の適正管理に関する条例」：その制定プロセス、運用と効果」北村喜宣(監修)『空き家等の適正管理条例』(地域科学研究会、2012年)39頁以下参照。同条例の最近の状況に関しては、日高義行「『所沢市空き家等の適正管理に関する条例』運用の実際」政策法務Facilitator46号(2015年)12頁以下参照。
- 5) 国土交通省土地・水資源局『外部不経済をもたらす土地利用状況の対策検討』(2009年)116頁参照。
- 6) ここで「相隣関係」というのは、社会常識的な意味でのそれであり、民法学でいわれるそれ(隣地使用権、袋地所有者の通行権、水流に関する相隣関係、排水に関する相隣関係などをめぐる法律関係)とは異なる。民法に関しては、川島武宣+川井健(編)『新版注釈民法(7)物権(2)』(有斐閣、2007年)324-374頁「野村好弘+小賀野品一・執筆」、山野目章夫『物権法(第5版)』(日本評論社、2012年)146-155頁参照。
- 7) 加藤雅信『新民法大系Ⅱ物権法(第2版)』(有斐閣、2005年)228頁。
- 8) 川島+川井・前註(6)書261頁「広中俊雄+中村哲也・執筆」参照。
- 9) 同上261頁参照。
- 10) 香川保一(監修)『注釈民事執行法(第7巻)』(金融財政事情研究会、1989年)249-300頁「富越和厚・執筆」、浦野雄幸『逐条解説民事執行法(全訂版)』(商事法律研究会、1981年)573-576頁参照。
- 11) 石田喜久夫『物権法(第2版)』(日本評論社、1984年)100頁参照。そのようにする根拠があるというのではなく、民法720条、刑法36-37条にもとづいて、自力救済行為は、民事法上・刑事法上、違法性が阻却されるという趣旨である。
- 12) 前田・前註(4)論文41頁参照。
- 13) 空き家適正管理条例の分析としては、北村喜宣「空き家対策の自治体政策法務(一)(二・完)」自治研究88巻7号21頁以下、同8号49頁以下(2012年)参照。
- 14) 占有保全の訴えを提起したいという住民がいた場合、行政はどのように対応するだろうか。無料法律相談についての情報を提供して、弁護士のアドバイスを求めさせることが考えられるが、かりに当該弁護士に依頼して出訴に至った場合、被告となる老朽不適正管理空き家の所有者等は、行政の中立的に疑問を持ち、法律にもとづく行政の対応に反発するかもしれない。難しいところである。
- 15) 阿部泰隆『行政の法システム(新版)』(有斐閣、1997年)3-10頁参照。
- 16) 先に条例を制定していた市町村は、法律の施行によって、既存条例の廃止ないし改正をすることになると考えられる。いくつかの対応がありうるが、本稿では、法律の実施のみを前提にする。条例対応の可能性については、北村喜宣「空家対策特措法の成立を受けた自治体対応」自治実務セミナー637号(2015年)2頁以下参照。
- 17) 吉原治幸「東京・足立区「老朽家屋等の適正管理に関する条例」の仕組みと実務」北村(監修)・前註(4)書55頁以下・64頁参照。
- 18) 「総合的かつ計画的」という文言は、現行法のなかでは、40法律の第1条目的規定において用いられている。
- 19) 畠山武道『考えながら学ぶ環境法』(三省堂、2013年)61-62頁参照。
- 20) 吉原・前註(16)論文55-56頁参照。

## 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要

### 国土交通省住宅局 住宅総合整備課

#### 法の背景

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空き家が年々増加している。総務省が実施する住宅・土地統計調査によると、平成25年10月1日時点での全国の空き家の総数は820万戸、住宅総数に占める割合は13.5%で過去最高となった。また、空き家の総数のうち、別荘等の「二次的住宅」並びに「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除く「その他の住宅」に属する空き家の数は318万戸となり、この20年間で約2倍に増加している。

適切な管理がされていない空き家は、安全性・防犯性の低下、ゴミの不法投棄等衛生環境の悪化、景観の阻害等様々な分野で地域の良好な生活環境を脅かす要因となっている。

このため、平成26年10月の時点で約400の地方公共団体が空き家対策条例を制定し、対策に取り組んできたが、地方公共団体レベルでは対応できない問題もある。

そうした状況を踏まえ、先の第187回臨時国会において、議員立法により「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下、「法」という。）が成立し、平成26年11月27日に公布された。

#### 法の概要

##### ■定義（第2条）

空き家については、「空家等」と「特定空家等」の2つが定義されている。

前者は、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）とされており、建築物だけでなく敷地内の工作物や立木等も対象に含められている（第1項）。

後者は、放置することが不適切な状態にあると認められる空家等とされている。「特定空家等」の状態としては、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態②著しく衛生上有害となるおそれのある状態③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態、の4つが規定されている（第2項）。

「特定空家等」の判断の参考となる基準は、平成27年5月26日に策定された『「特定空家

等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』（以下、「ガイドライン」という。）に示されている。

①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・柱が傾斜している。
- ・土台が腐朽又は破損している。
- ・屋根ふき材が剥落している。
- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状態となっている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

等

## ■国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等（第3条～第8条）

まず、空家等の所有者等や市町村の責務について定められている。空家等の所有者等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努め（第3条）、市町村は空家等に関する対策についての計画（以下、「空家等対策計画」という。）の作成及び対策の実施等を適切に講じるよう努める（第4条）。

次に、国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下、「基本指針」という。）を策定し（第5条）、市町村は基本指針に即して空家等対策計画を定めることができる（第6条）。基本指針は、平成27年2月26日に策定・公表され、実施に関する基本的な事項や空家等対策計画に関する事項等が記載されている。空家等対策計画には、基本的な方針、計画期間、空家等の調査・適切な管理や活用の促進・特定空家等に対する措置・住民等の相談への対応等について定めるものとされ、既に適切な管理が行われていない空家等に関する対策だけでなく、予防的な措置や利活用等についても定めることができる。

市町村は、空家等対策計画の作成、実施等に関する協議を行うための協議会を組織することができ、協議会の構成としては、市町村長のほかに、地域住民、市町村議会議員、学識経験者等市町村長が必要と認める者をもって構成することが規定されている（第7条）。

都道府県は、市町村が講ずる措置について情報提供や技術的助言等に努め、市町村は空家等対策計画の作成、実施等に関し都道府県に対して必要な援助を求めることができる（第8条）。具体的には、都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供等が考えられる。

## ■空家等の情報収集（第9条～第11条）

空家等の所在や所有者等を把握するための調査など市町村長は法の施行に必要な調査ができる。また、特定空家等に対する措置をとるために必要な限度において、空家等への立入調査ができるとされている（第9条）。

さらに、空家等の所有者等を把握するため

に固定資産税情報等の内部利用が可能とされている（第10条）。固定資産税の納税者等に関する情報には、所有者の現住所などが記載されている場合が想定されるが、当該情報の空家等対策への利用は地方税法第22条の秘密漏えいに当たるおそれがあることから、同市町村内であっても税務部局から他部局へ情報提供は原則としてできないものとされていた。固定資産税情報の内部利用については、市町村からも要望が出されていたものであり、本条により法律上の手当てがなされた。

そのほか、市町村は空家等に関するデータベースの整備や空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとされている（第11条）。

## ■所有者等による空家等の適切な管理の促進（第12条）

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言等を行うよう努めるものとされている。

## ■空家等及びその跡地の活用（第13条）

市町村は、空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとされている。

## ■特定空家等に対する措置（第14条、第16条）

保安上危険な空家等には、建築基準法等の既存の法令に基づいて行政が対応することは現行でも可能である。しかしながら、空家等が引き起こす様々な問題への総合的な対策を講ずるため、地方公共団体の中には空き家対策条例を定め、所有者等に対する指導、勧告、命令等の措置を講じているところもある。

法は、特定空家等に対する措置として、助言・指導、勧告、命令、代執行という一連の手続を規定している（第14条）。市町村長は特定空家等に対する措置を講ずるか否かについて、ガイドラインにあげられた例示等を参考にし、特定空家等と認められる空家等に関し、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響や、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案して総合的に判断することとなる。

市町村長は、まず特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置をとるように助言・指導を行う。助言・指導によって措置がされない場合は勧告、さらには命令へと段階的に手続を進めていく

ことで、所有者等による措置の履行を求めていくこととなる。命令を受けた者が必要な措置を履行しないときは、行政代執行が可能とされている。命令に違反した者は50万円以下の過料に処するとされている（第16条）。

また、過失がなくてその措置を命ぜられる者を確知できないときは、助言・指導、勧告、命令といった手続を経ずに市町村長が自ら措置を行うこともできる。

なお、第9条に基づく空家等についての情報収集や、第14条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置等は、空家等対策計画の策定の有無にかかわらず、講ずることができるものである。

## ■財政上の措置及び税制上の措置等（第15条）

市町村が行う空家等に関する対策の適切かつ円滑に実施するための費用に対し補助等の財政上の措置を講ずるほか、税制上の措置等を講ずるものとされている。

例えば、国土交通省では、居住環境の整備改善を図る観点から、社会資本整備総合交付金等の基幹事業である「空き家再生等推進事業」により、空き家住宅等の除却や活用を促進する地方公共団体の取組を支援しているが、平成27年度から法第6条に基づき市町村が空家等対策計画を策定する際に必要な空き家住宅等の現況を把握するための調査経費についても「空き家再生等推進事業」の助成対象に追加された。

なお、平成27年度税制改正において、「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる」とこととされ、所要の地方税法改正が行われた。

## ■施行について

法は、平成27年2月26日に一部施行され、同年5月26日には特定空家等に関する措置（第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定）についても施行され、全面施行となった。

## 自治体の空き家対策と 今後の課題

米山秀隆

株式会社 富士通総研  
経済研究所 上席主任研究員

米山秀隆

1963年生まれ。筑波大学第三学群社会工学類卒業、同大学大学院経営・政策科学研究科修了。1996年(株)富士通総研入社。慶應義塾大学客員研究員などを経て、2008年より現職。専門は、住宅・土地政策、日本経済。著書に『空き家急増の真実』ほか多数。

### 特措法の効果と予想される弊害

#### ■指導、勧告、命令、代執行が可能に

空き家が増加する中、自治体は独自に空き家対策を進めてきた。空き家対策には、大きく分けて二つの方向性がある。危険なものについては速やかに撤去していくことと、まだ使えるものについては利活用を促していくことである（表1）。

撤去については、ここ数年、問題空き家に対し、指導、勧告、命令、代執行を行うことのできる空き家管理条例を制定する自治体が増えた（2014年10月1日時点で401自治体が施行済み、国土交通省調べ）。条例制定が進んだことを受け、2014年11月には、同様の内容を含む空家対策特措法（以下、「特措法」という。）が成立した（2015年5月全面施行）。

特措法では、①倒壊等著しく保安上危険②著しく衛生上有害③著しく景観を阻害などの状態になっているものを「特定空家」とし、指導、勧告、命令、代執行の措置を行えるものとした。また、2015年度税制改正では、勧告の対象となったものについては固定資産税の住宅用地特例を解除することとされた。

特措法と税制改正によって、特定空家の所有者に対してプレッシャーが強まる。これが空き家所有者の行動に与える影響としては、特定空家にならないように維持管理を行う、賃貸化するなど物件を活用する、あるいは維持管理コストと将来的な税負担増を考えて売れるうちに売などの選択を行うことが考えられる。こうした行動変化をにらみ、不動産事業者などが空き家の管理、流動化を請け負うサービスを相次いで開始しており、特措法の効果はこうした面でも表れている。

#### ■放置する弊害も

特定空家の所有者の税負担を高めたとして

| 課題                                   | 考えられる対策                                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 【危険な空き家の撤去】<br>①所有者による自主的な改善困難、相続放棄  | 空き家管理条例（指導・勧告・命令・代執行）<br>撤去費補助、寄付を条件とした公費撤去<br>固定資産税滞納を理由とした公売<br>相続財産管理人の選定 |
| ②固定資産税等の住宅用地特例を受けるため、危険家屋でも積極的に残しておく | 危険家屋に対する特例の適用解除、解除する場合の猶予期間の設定                                               |
| ③所有者が特定できない                          | 固定資産税の課税情報の活用                                                                |
| ④再建築不可能（接道条件等）                       | 隣地との集約                                                                       |
| 【ストックとしての空き家の活用】<br>①マッチングが困難        | 空き家バンク、マイホーム借り上げ制度（移住・住み替え支援機構）<br>公的活用（コミュニティ施設、公営住宅等）                      |
| ②活用するのにお金がかかる                        | 改修費補助、家賃補助                                                                   |
| ③所有者が空き家流動化に消極的                      | 成約時の所有者への補助金<br>空き家の片付け支援                                                    |

も、その支払い能力がなく、撤去費も出せない場合には、そのまま放置される物件も出てくると考えられる。この場合、最終的には代執行に至るが、費用は請求しても払ってもらえず、費用回収のため敷地の売却を迫られる。しかし、売れたとしても抵当権が付いていた場合、自治体に回ってくる分があるかはわからない。代執行に積極的に踏み切る弊害としては、最終的にこうした措置が取られることがわかっているとしたら、自ら動かず、自治体による措置がとられるに任せる所有者が出てくる可能性が高まることである。

今回の税制改正に先んじて固定資産税の問題に手をつけた自治体では、危険な状態になった場合、住宅用地特例は解除するものの、2年間の猶予期間を与え、これを撤去費の補助代わりとし、自主撤去を進めようとしたところもある。新潟県見附市、富山県立山町がそれで、福岡県豊前市の場合は、猶予期間をさらに長く10年に設定している。ただこうした措置にも問題がないわけでない。猶予を受けられる状態よりも少し良い状態の物件については、その時点で撤去するよりも、もう少し待って猶予を受けられる状態にまで悪化してから撤去に踏み切った方が有利なため、その状態まで放置するという可能性である。このように、猶予期間を設けることについては、一長一短ある。

特措法と税制改正の効果によって、特定空家の撤去は従来よりは進むとは考えられる。しかし、それでも対応してくれない場合、すべて代執行するのか、あるいは、そうした事態に至る前に何らかの形で撤去費を補助することで自主撤去を促した方がいいのかという問題は、今後浮上してくる可能性が高い。

表1 空き家対策の類型

## 撤去費の公費支援

### ■200の自治体が撤去支援

条例や特措法による指導・勧告・命令、固定資産税の住宅用地特例の解除は、空き家所有者にプレッシャーを与える「ムチ」の施策である。しかし、ムチだけで撤去が進むとは限らないため、これまで自治体は、各種のインセンティブを設けることを通じて、撤去を促してきた。

前述の固定資産税の特例解除＋税額引き上げの猶予はその一種であるが、よりシンプルな施策としては、撤去費補助がある。補助を含む撤去支援は、現在200前後の自治体が行っている。最も多く撤去費を補助している自治体は広島県呉市で、2014年度までに376件、総額1億658万円の補助を実施した（補助の上限30万円）。呉市は斜面が多く撤去が進みにくいため、補助によって撤去を促している。

東京都内では足立区、荒川区、北区などが補助を実施している（補助の上限80～100万円）。呉市では補助額は少なめにして適用件数を多くしているが、都内の例は倒壊等の危険性が特に切迫している空き家について、代執行にまで踏み切るよりは、補助によって少しでも早く撤去されることをねらっている。

撤去費補助には、東京都福生市のように、空き家となって1年以上経過した物件を対象に、所有者が建物を撤去し、ファミリー向け住宅に立て替える場合に限り、撤去費を補助するというユニークな仕組みもある。福生市は若年層の人口流出が多いという問題を抱えており、撤去と併せ新築を進めることで人口定着を図るねらいがある。

### ■公費撤去後の跡地を公的利用

土地建物を市に寄付する条件で、空き家の公費撤去を進めている自治体もある。長崎市では土地建物を市に寄付し、跡地の利用について地域で話し合い、管理していくことを前提に公費撤去している（2014年度までに44戸撤去）。長崎市の場合、斜面が多く、限られた平地と斜面に住宅が密集しているため、空き家跡地の公的利用は、居住環境改善という点で重要な意味を持つ。所有者のためでなく、地域のために公費投入している。公費撤去の仕組みを持っている自治体としては他には、山形市、富山県滑川市などがある。

空き家の建っていた土地を一定期間公共利用することを条件に撤去費を補助し、公共利用の間の固定資産税を免除することで、空き家撤去を促している自治体もある。東京都文京区はこうした仕組みを設け、これまでに2戸撤去した。こうした仕組みを早くから取り入れたのは福井県越前市で、これまでに21戸の空き家を撤去している。

自主撤去が望めず、危険が切迫している空き家については、積極的に代執行を行っている自治体もある。雪国で倒壊の危険が切迫している秋田県大仙市がその代表である。しかし、これまで行った3ケースに対して支出した撤去費用620万円はほとんど回収できていない。代執行が、結果的に公費投入になっているという事例であるが、そうであったとしても撤去することの公益性が勝るという判断に基づいて行われた。

こうした様々な公費投入の仕組みは、自治体がそれぞれの事情によって講じてきたものである。今後、自治体の特措法に基づく「空家等対策計画」を策定する際にも、自治体の置かれた状況によって、こうした様々な施策が盛り込まれていくと考えられる。

### ■所有者による自主撤去が原則

ただし、公費投入にはモラルハザードの問題がある。最初からそうした支援を受けられるとわかっていたら、誰も自己負担で撤去しなくなる。行政としては、あくまでも自主撤去を原則とし、公費投入は地域や物件の事情によって、ぎりぎりのところで踏み切るというスタンスで臨む必要がある。ぎりぎりの段階で危険が切迫している、あるいは地域にとって跡地に高い価値があるといった場合には、様々な形で公費投入し、特定空家の撤去を進める余地が出てくる。この辺は、自治体知恵の絞りどころとなる。

## 空き家バンクの活用促進

### ■登録物件の確保必要

一方、利活用の促進については、地方の自治体では、従来から空き家バンクを設けている例が多い。2014年1月時点で、374の自治体が空き家バンクを設置している（移住・交流推進機構調べ）。空き家バンクは、自治体が主体となり、空き家の需給をマッチングさせ

る仕組みである。

空き家バンクを機能させるためには、まずは、登録物件を十分確保する必要がある。空き家バンクでは、改修費補助、家賃補助など新たな入居者に対する支援策を講じている例は多いが、空き家所有者にインセンティブを講じている例は少ない。数少ない例が長野県大鹿村で、家財道具の整理が面倒などの理由で空き家バンクへの登録物件が増えないことに対応するため、空き家バンクに登録して売却・賃貸化できる物件を対象に、家財道具の運搬・処分、処理の費用を補助している（上限10万円）。

登録物件を増やすためには、このほか地元の不動産業者やNPO、地域の協力員などとの連携も欠かせない。さらに、成約を増やすためには、物件に問い合わせがあった場合の生活、仕事の相談を含めた十分なコンサルティング、サポート体制を準備しておく必要がある。これらの体制作りは、行政と地域が一体となって取り組んでいく必要がある。

### ■働き場を作り出せる人材を発掘

空き家に移住者を募ろうとする場合には、働き場の確保がネックになるが、むしろ、働き場を作り出すことのできる人材を発掘して重点的に支援しようとする取り組みもある。島根県江津市では、空き家を活用して起業し得る人材を発掘する、ビジネスプランコンテストを実施しているほか、インキュベーション施設（共同オフィス）を設けている。

空き家の利活用としてはこのほか、地域のコミュニティスペースとしての活用はよくある。例えば、東京都世田谷区では、無償で空き家を地域に開放したり、寄付したりすることで、地域で活用する仕組みを設けている。

また、一定の条件を満たした賃貸物件の空き家に、市営住宅の入居資格者が入居した場合に家賃補助を行っている茨城県ひたちなか市のような例もある。空き家の活用によって、市営住宅を補完する目的である。

前述の「空家等対策計画」の策定は義務ではないが、計画の対象地区は、実態調査や撤去・利活用に関する国からの財政支援を受けられる。自治体は、今後、計画を策定する中で、様々な空き家対策を打ち出していくことになると思われる。（よねやま ひでたか）

## 3-1

老朽危険家屋を  
行政代執行

長谷川高宏

大阪市都市計画局  
建築指導部監察課長

長谷川高宏

1993年大阪市入庁  
2013年から現職

## はじめに

大阪市では、長期間適切に維持管理されないまま放置され、屋根瓦や外壁の落下、倒壊等の危険性のある老朽危険家屋について、関係部局と連携しながら対応に取り組んでいる。

市民から多くの相談が寄せられており、平成20年度～平成22年度までは、年間50～100件程度であったが、平成23年度～平成25年度は年間約170件、平成26年度では200件を超える相談があり、平成20年度～平成26年度までの累計は約940件となっている。

平成27年度は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行がメディアでも取り上げられ、市民が非常に関心を持っているからか、6月末時点ですでに100件を超える相談があり、昨年度を大幅に超える相談件数が予想される。

## 現在の取組状況

大阪市では、各区役所で老朽危険家屋の相談を受け付けている。区役所の職員が現地を確認し、写真等を添付して建築指導部監察課に連絡する。その後、監察課の職員が再度現地調査による危険箇所の確認を行い、所有者調査を開始する。

所有者が判明すれば、建築基準法第8条（建築物の維持保全義務）に基づき、維持管理責任のある所有者に対して危険な状態を是正するよう指導している。

平成20年度～平成26年度までの累計約940件のうち、約410件の建物については、解体や危険箇所の是正が行われ、一定の成果はあった。今後も引き続き指導を行っていくが、新規の相談の件数が爆発的に増えているといった問題もある。

老朽危険家屋の中でも、特に危険度が高く通行人等の第三者に危害を及ぼす恐れがあり、緊急性が高いにもかかわらず、所有者が命令に応じないものや、所有者が特定できないものについては、限定的に行政代執行を実施し是正を図っている。

## 行政代執行の実例

大阪市の行った建築基準法に基づく行政代執行は、平成18年度は1件、平成25年度に2件、平成26年度1件である。

その実例を紹介する。

## &lt; 1. 都島区の物件（平成18年度） &gt;

- 所 在 地 大阪市都島区内代
- 所 有 者 判明
- 用 途 住宅（3軒長屋）
- 構造・階数 木造2階建て
- 述べ床面積 約201㎡
- 建 築 年 大正15年・昭和7年



写真1 建物の大半が崩壊している

屋根・外壁の大半が崩れ落ちており、道路側へ倒壊する危険度も非常に高く、また地下鉄の駅出入口付近にあったため、通行人など第三者に危害を及ぼす恐れがあった（写真1）。

平成16年に周辺住民から区役所を通じて連絡があり、所有者に再三の指導を行ったものの指導に従わなかったため、建築基準法第9条第12項の規定に基づき行政代執行を実施し、地上部分の建物を解体撤去した。

## &lt; 2. 城東区の物件（平成25年度） &gt;

- 所 在 地 大阪市城東区新喜多
- 所 有 者 判明
- 用 途 住宅（3軒長屋）
- 構造・階数 木造2階建て
- 述べ床面積 約115㎡
- 建 築 年 昭和33年



写真2 長屋全体の損傷が激しい

3軒長屋全体が傷んでおり、屋根が多数落下し、外壁も大半が剥離、建物全体が道路側へ倒壊する恐れがあった（写真2）。倒壊した場合には、前面道路への影響だけではなく、

前面道路に沿って通っている鉄道敷にも影響を及ぼす恐れがあった。

平成17年頃に市民から区役所経由で相談があり、所有者は判明したことから、再三の指導を行った。一時は指導に応じる様子も見せていたが、次第に連絡が取れなくなり、改善の見込みがなくなったため、建築基準法第9条第12項の規定に基づき行政代執行を実施し、地上部分の建物を解体撤去した（写真3）。



写真3 行政代執行後は更地に

### < 3. 西成区の物件（平成25年度） >

- 所在地 大阪市西成区千本北
- 所有者 不明
- 用途 住宅（4軒長屋の1軒）
- 構造・階数 木造平屋建て
- 述べ床面積 約24㎡
- 建築年 大正15年



写真4 長屋の内1軒の損傷が激しい

4軒長屋の家の1軒に屋根や外壁の崩落が見られた。特に屋根瓦は全面的にズレが見られ、このまま放置すると、通行人など第三者に危害が及ぶ危険性があった（写真4）。ただし、長屋の中間に位置するため、すぐに建物全体が倒壊する恐れはなかった。

平成24年頃に近隣住民より相談があり、所有者の調査を行ったが、所在が判明しなかった。そのため、建築基準法第9条第11項の規定に基づいて公告を行い、簡易代執行により、落下の恐れのある部分の除去及び前面道路部分に銅板塀の設置を行った（写真5）。



写真5 簡易代執行により安全が確保された

### < 4. 生野区の物件（平成26年度） >

- 所在地 大阪市生野区異中
- 所有者 判明
- 用途 住宅（戸建て）
- 構造・階数 木造平屋建て
- 述べ床面積 約37㎡
- 建築年 昭和38年



写真6、7 崩落が激しく、倒壊の恐れがあった

屋根の3分の1程度が崩落し、柱・梁等の構造部材にも著しい損傷が見られた（写真6、7）。このまま放置すれば、道路側や隣地側に倒壊する恐れがあり、通行人等第三者に危害を及ぼす危険性があった。近隣には小学校や中学校もあり、児童等が多く通行していた。

平成22年頃に市民から区役所に相談があり、

所有者の調査を行った。現地ではない所有者宅に文書等を書留文書で郵送するも保管期限満了で返送され、居住しているかが不明であった。その後、近隣から居住しているとの情報を得て、町会や区役所とも協力し、何度となく訪問を行ったが、結局、会うことはできず、建築基準法第9条第12項の規定に基づき行政代執行を実施し、地上部分の建物を解体撤去した（写真8）。



写真8 地上部分を解体、撤去

### おわりに

老朽危険家屋に対する取り組みにおいて、行政代執行は最終手段であり、あくまで維持管理義務のある建物所有者が自ら是正を行うのが原則である。

しかしながら、行政が指導を行ったとしても、さまざまな要因で是正が行われていないものがある。その要因として、所有者が高齢等のためは正する資力や意欲が乏しかったり、相続関係の調整ができていない、所有者がどうしてもみつからずは正指導ができないといったことが挙げられる。

老朽危険家屋対策の取組として重要な所有者特定について、昨年度から専任の嘱託職員を配置し、スピードアップを図るとともに、所有者に対する指導については、最終的には所有者の費用負担のもと行政代執行を行うという厳しい姿勢も示しながら指導している。

老朽危険家屋にかかる相談件数は年々増加しており、今後も相談窓口である区役所と連携しながら取り組んでいく。

また、新たに施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」についても活用しながら、老朽危険家屋への対策に努めたい。

（はせがわ たかひろ）

## 各論

## 3-2

竹田市「農村回帰宣言  
と移住定住」～空き家・空き店舗の有効活用  
による移住者誘致～

志賀郁夫

竹田市企画情報課農村回帰推進室長

志賀郁夫

1962年竹田市久住町生まれ  
1986年4月旧久住町役場入庁  
2005年4月竹田市企画情報課農村回帰推進室  
2014年4月から現職

## はじめに

平成17年4月1日、竹田市と荻町、久住町、直入町が合併して誕生した竹田市は、九州のほぼ中央、大分県の南西部に位置する。

平成22年国勢調査人口は、24423人、65歳以上の高齢化率は40.8%と超高齢の市である。

少子・高齢化、過疎化の顕著な進行により空き家が増え続けている。総務省の「住宅・土地統計調査」の平成20年と平成25年の調査結果を比較すると、居住している住宅が590軒減少しているにも関わらず、空き家は340軒増加している。このペースで増加すると10年後にはさらに700軒近くは空き家になる可能性がある。増え続ける空き家の再利用への挑戦が始まっている。



写真1 築20年の空き家。いつでも入居可能

本稿では、空き家や耕作放棄地が増加し、集落のコミュニティの維持が難しくなるといった「負の環境」を逆手にとって全国から移住者を積極的に受け入れることによって少子・高齢化、過疎化に歯止めをかけようとする移住定住の取組について紹介する。

## 全国初の農村回帰宣言

平成21年4月に首藤勝次市長が就任。「TOP運動」を提唱し、竹田独自の、竹田ならではの政策をもって地域再生を果たすべく政策を行っている。「TOP」運動のTは竹田市の、挑戦（トライ）の頭文字、Oはオリジナル、またはオンリーワンの頭文字、Pはプロジェクト、パワーの頭文字である。

その象徴的な政策が、全国初の「農村回帰宣言」である。都会でリタイヤした団塊の世代が終の棲家を、不惑・知命世代が人間らしい生活ができる場所を探し求めている時代であることを、30代を中心とする子育て世代が、豊かな自然の中でのびのびと子育てができる環境を求めていることを受け止め、日本の農

村の受け皿としての位置づけを明確にして、移住・定住を促進するということである。地域のコミュニティの再生にも繋がる戦略として、全国に先駆けて平成21年4月に「農村回帰」を宣言した。

## コンセプトは「内に豊かに外に名高く」

竹田市の豊かな地域資源、歴史情緒・大自然・食文化・美しい景観。長い歴史と文化に培われた個性にさらに磨きをかけ、竹田市の持っているポテンシャルを全市民で共有するとともに、まだなお竹田に眠っている魅力に気づき、竹田をもう一度見直して（回帰して）、その魅力を日本全国へさらに世界へ情報発信し、都市で生活している皆さんの「美しい農村・たけた」への回帰を促す。

## 全国初、支援団体と相互協力協定

平成21年12月、認定NPO法人ふるさと回帰支援センターと本市との間で相互協力協定を締結（写真2）。多くのふるさと回帰希望者を地方に送り出してきた同センターと豊かな自然と地域資源を有している竹田市が協力して「ふるさと回帰運動」を推進していくことを市内外に示した。



写真2 相互協力協定を締結した首藤市長(左)と立松理事長(右)

## 竹田市農村回帰支援センター設立

竹田市への移住定住の相談、田舎暮らし体験、空き家の調査・提供などの受付窓口の一元化、移住支援サービスの充実など農村回帰の受け皿として「竹田市農村回帰支援センター」を平成22年6月に設立した。

市役所の機構改革により平成22年4月1日付で企画情報課内に設置された農村回帰推進室及び荻、久住、直入支所いきいき市民課に農村回帰担当を配置し、庁内の推進体制を整え、移住定住への本格的な取り組みを開始。しかし、移住定住については、市民の理解と協力が必要不可欠であることから、移住者へ

の細やかなサポートを全市民で行う体制づくりのため、市議会をはじめ、自治会長会など地域、農業、経済、観光など主たる市内の17団体で組織する竹田市農村回帰支援センターを設立した。当センターが竹田市の移住定住施策の最大の推進組織である。

## 空き家バンク

空き家の持ち主が「空き家バンク」に登録した物件を市のホームページで公開し、空き家利用希望者に情報を提供、所有者と利用希望者のマッチングを行うシステム（図1）。農村回帰を支える根幹の制度で平成17年に創設した。

### ■空き家登録のフロー

①空き家提供の連絡（所有者→市）②市が調査③空き家台帳へ登録、HP上で公開④利用希望者を案内⑤契約交渉（所有者と移住希望者）⑥契約成立（不動産業者を紹介）

### ■空き家利用希望者の移住まで

①空き家バンク利用者登録（登録申込書と誓約書）②見学希望日の受付・調整③所有者との日程調整④空き家へ案内、所有者を紹介⑤契約交渉（所有者と移住希望者）⑥契約成立（不動産業者を紹介）⑦入居

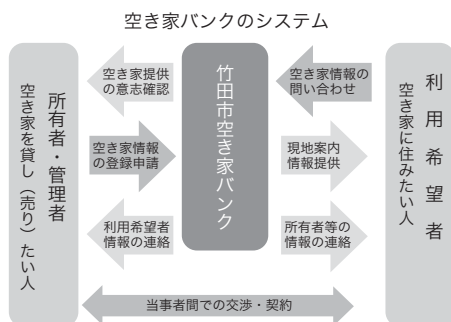


図1 空き家バンクフロー

## 助成制度

農村回帰運動の推進強化のために、空き家改修や起業に対する助成制度を創設した。

### ■空き家活用奨励金

空き家の賃貸、売買がスムーズに進む環境づくりのため、売買若しくは賃貸契約が成立した場合、空き家所有者に10万円の奨励金を支給する（実績50件）。

### ■空き家改修事業補助金

移住目的で空き家を購入した移住者が、空き家を改修する場合に補助対象経費の1/2、100万円を上限に補助する（実績8件）。

### ■歴史・文化資源活用型起業支援事業補助金

竹工藝、紙漉き、染物、陶芸など竹田で培われた歴史・文化など竹田に根付いた起業を目指すクリエイティブな移住者を受け入れるため、補助対象経費の1/2、100万円を上限に補助する（実績11件）。

### ■空き家バンク登録前の空き家改修補助金

空き家バンクに登録したいが、汲み取り式のトイレや風呂にボイラーが付いていないなどの事情から空き家バンクへの登録を躊躇している市民に対して登録を促すため、補助対象経費の1/2、50万円を上限に補助する。平成27年4月に創設した（現在利用申込受付3件）。

### ■空き店舗対策事業補助金

シャッターの下りている店舗を活用し、昼間の街なかの賑わいの創出を目的に、空き店舗を購入又は借り受けて事業を行うものに対して、事業開始から3年間で限度に年額10万円を支給、又所有者には奨励金として契約時に10万円を支給する（実績26件）。

## 移住者へのサポート体制

移住者に移住先の慣習や共同作業の情報を事前に提供し移住先の市民との良好な関係を築くことは移住の成功に不可欠である。その役割を担っているのが市内19旧小学校区に配置した19人の集落支援員である。

移住先の市民と移住者の間に入り、移住がスムーズに行われるようサポートをお願いしている。集落支援員は、市内各地区の自治会長会からの推薦により市長が委嘱し、毎月1回定例の支援員会議を開催し、情報共有を図るほか、担当地区内の空き家情報の収集や集落点検や困りごとの相談にも対応している。

## 着実な成果「移住定住施策」

平成21年4月の農村回帰宣言、平成22年度の組織体制の確立、集落支援員のマンパワーの充実などによる事業推進により、移住定住施策は着実な成果を見せている。平成22年度から平成26年度までの5年間の実績は空き家バンク利用希望登録者数延べ629人（世帯）、空き家物件登録数延べ143軒、移住者数は、111世帯・205人となっている。この事業が功を奏して平成25年度末には、転出人口と転入人口の差、いわゆる社会減がマイナス9人まで改善された。

## Uターン若者が頑張る街へ

農村回帰の施策は、徐々に全国の移住希望者に浸透し始めた。移住希望者をターゲットにした雑誌やテレビに取り上げられたことが大きく、全国的に少なからず注目され、ふるさとへ竹田市出身の若者たちがUターンするようになった。

その一人がイタリアンレストラン“リカド”（写真3）のオーナーシェフ桑島孝彦君33歳（写真4）。地元竹田高校卒業後、関東の大学へ進学。3年前にUターンし、昨年12月に空き店舗を東京で知り合った友人の東野唯史氏に「デザイン」を依頼し、リノベーション。今、“リカド”は、若者の集まるレストランとして注目を集めている。



写真3 “リカド” 写真4 オーナーの桑島君

## 課題と今後の方向性

住宅は、住まなくなると痛みが激しくなる。特に所有者が市内に居ない場合には十分な管理ができないため傷みが早く進む。空き家バンクへの登録が進まないのは、仏壇をはじめ家財道具が残っていることやトイレが汲み取りといった理由が多い。家財道具の片づけやトイレなどの改修費用の補助を行うことによる空き家バンクへの登録を促す施策にも力を入れなければならない。

この5年間の取組により、それなりの成果も挙げているが、それでも市の人口減少に歯止めがかからない。地域おこし協力隊を平成26年度18名、今年度13名を任用し新しい風の移入による活性化に取り組んでいる。

全国の地方公共団体が英知を絞って人口増加施策に取り組んでいる時代であり、常に先進的な施策に取り組んで行かなければ、取り残されるという危機感を常に持って日々の事業推進に当たっている。

最後に、空き家バンク事業をさらに発展させていくために、関係者の皆様方には大所高所からご教授をいただきたいと考えている。本市の取組が少しでも参考になれば幸いである。

（しが いくお）

## 各 論

## 4

中古住宅市場の現状と  
今後の展開

西嶋 淳

大阪商業大学経済学部長・  
大学院地域政策学研究所 教授

西嶋 淳

1961年京都府生まれ

1984年3月立命館大学経済学部卒業

2003年3月同志社大学大学院総合政策科学  
研究科博士後期課程修了（博士／政策科学）1989年11月財団法人（現一般財団法人）日本  
不動産研究所入社後、同研究部主席研究  
員、同システム評価部次長を経て、2011年  
4月より大阪商業大学経済学部・大学院地域  
政策学研究所教授。2015年4月より現職。

## はじめに

わが国の住宅政策において、中古住宅市場の活性化は長年の課題である。例えば、「市場機能を積極的に活用した住宅金融のあり方懇談会報告書」（2002年）では、良質な住宅ストック形成とリフォームを通じた価値の維持と併せて中古住宅市場の環境整備が課題であることなどが指摘されていた。

「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」（2013年）では、中古住宅の適切な建物評価を目指した評価手法の抜本的改善、市場プレイヤーの行動に働きかけ中古住宅流通市場を改善する方策、住宅金融市場へのアプローチについて踏み込んだ提言が行われている。

本稿では、近畿圏を中心に、中古住宅市場の現状を概観のうえ中古住宅流通などにおける課題を整理し、中古住宅市場の活性化に向けた今後の展開について私見を述べてみたい。

## 中古住宅市場の現状

## ■市場規模について

「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）によると、近畿大都市圏における持ち家である専用住宅数は約479万戸で、そのうちの約105万戸が「中古住宅を購入」したものに該当する。「中古住宅を購入」したものは、5年前の調査結果と比較して約12万戸増加しているが、その大半は1981年以降に建築されたものであり、1970年以前に建築されたものは約1.3万戸減少している。「中古住宅を購入」したものの内訳は、1981年以降に建築されたものが約58万戸、1980年以前に建築されたものも約42万戸ある（図1）。

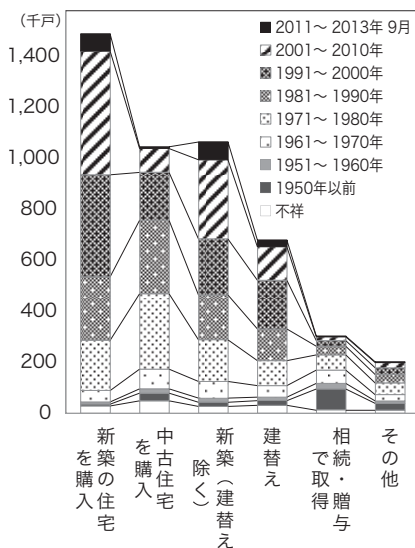


図1 専用住宅の取得方法と建築時期（近畿大都市圏）  
※データ出典：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査結果」

は約1.3万戸減少している。「中古住宅を購入」したものの内訳は、1981年以降に建築されたものが約58万戸、1980年以前に建築されたものも約42万戸ある（図1）。

また、直近5年間の新築住宅の供給戸数と中古住宅の成約件数の推移は図2のとおりである。新築住宅の供給戸数については、戸建住宅（持家・分譲住宅）、共同住宅ともに2014年度は2011年度を下回る水準まで減少している。中古住宅の成約件数については、戸建住宅、マンションともに2013年度まで微増傾向が続いていたが、2014年度は伸び悩んでいる。

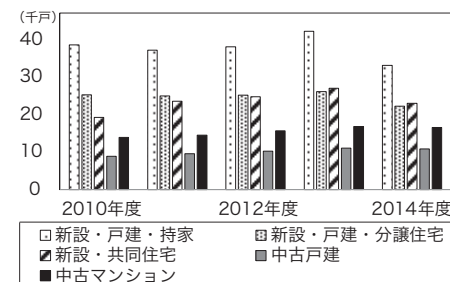


図2 新規供給と中古住宅市場（近畿2府4県）  
※データ出典：国土交通省「建築着工統計調査報告」、近畿圏不動産流通機構「Real Time Eyes」No.280他

## ■中古住宅市場の推移と現状

中古戸建住宅について、直近4年間ににおける4半期毎の月平均の新規登録物件数とその平均価格及び成約件数とその平均価格の推移を見ると図3のとおりである。新規登録物件数、成約件数ともに僅かに増加傾向が窺えるものの大きな変化は見られない。平均価格についても大きな変化は見られないが、成約物件については僅かに下落傾向が窺える。

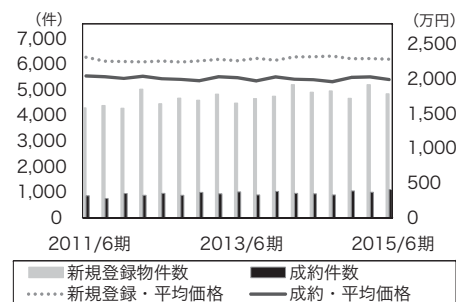


図3 中古戸建住宅市場の概況（近畿2府4県）  
※データ出典：近畿圏不動産流通機構「Real Time Eyes」No.280他

また、中古マンションについて、直近4年間ににおける4半期毎の月平均の新規登録物件数とその平均価格及び成約件数とその平均価格の推移を見ると図4のとおりである。新規登録物件数、成約件数ともに大きな変化は見られないが、新規登録物件数は僅かに減少傾向が窺える。新規登録物件の平均価格につい

でも、僅かに上昇傾向が窺えるものの大きな変化は見られない。他方、成約物件の平均価格は、2013年より上昇傾向が見られ新規登録物件の平均価格との乖離幅が縮小している。

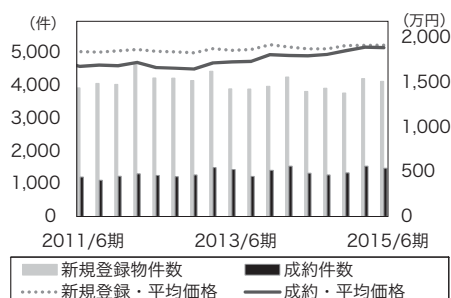


図4 中古マンション市場の概況（近畿2府4県）

※データ出典：近畿圏不動産流通機構「Real Time Eyes」No.280他

## 中古住宅市場に関する課題

### ■既存住宅の所有者の意識

住宅に対する人々の認識には多様性があり、各家計の満足の判断基準は様々である保証はない。住宅の購入時だけでなく、購入後の当該住宅にかかわる維持・管理を含む追加投資に関しても同様である。特に、戸建住宅の場合は、維持・管理に関する選択の多くは自己完結的であり、「モノ」としての側面をほとんど意識することなく住まい・暮らしていると満足の判断基準の多様性は問題にはなりにくい。しかし、市場価格のような選択行動のための客観的な指標に馴染みがないと、住宅所有者は維持・管理の水準が十分なのかどうか適切に判断することは難しいであろう。

住宅については定期的な維持・管理がされていないという指摘がある。また、耐震化のテンポが遅い、既存住宅の建物履歴情報の整備が進んでいない、あるいは中古住宅流通が停滞気味であるという実態がある。これらが示唆しているのは、住宅の「モノ」としての側面についての住宅所有者の意識水準が少し低すぎるということなのではないだろうか。

### ■市場及び市場を取り巻く環境

仮に、地道な啓発活動等によって住宅の「モノ」の側面への住宅所有者の意識が高まったとしても、使い勝手のよい選択行動のための適切な指標が身近にないと既存住宅への追加投資は十分な水準に到達しない可能性が高い。経済学の視点によると望ましい指標は市場価格情報であるが、中古住宅は個性が強く土地のような比較的シンプルな市場価格情報

を供給することは難しいと考えられる。

例えば、図5は公開された中古住宅の売り希望物件情報をもとに、売り希望価格（建築面積当たり単価）について品質調整を行い築年数との関係を表したものである。考慮すべき要因に対して公開されている情報は限られているため十分に解析できていないが、幾つか興味深い点がある。1点は、価格と築年数との間には全体として負の相関関係が見られることである。もう1点は、ある築年数までは相関関係が強く、以降は弱いということであり、ある築年数とは25年付近であって耐震基準との関係は弱そうである。

これらが示唆しているのは、中古住宅市場の参加者向けに選択行動のための適切な情報を供給するに当たっては相当の工夫が必要であるということではないだろうか。

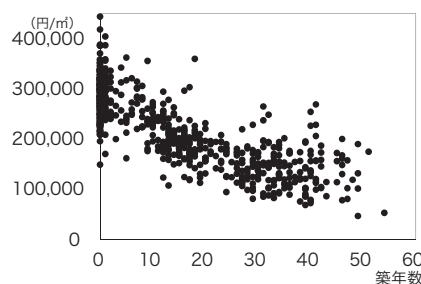


図5 品質調整済み希望価格と築年数との関係  
東大阪府域中古戸建住宅（2013/1時点）

## 今後の展開 —活性化に向けて—

前記の課題を踏まえ、以下では主に中古戸建住宅を念頭に、不完全情報問題への対処という観点から、情報経済学・公共経済学の知見をもとに中古住宅市場の活性化に向けた今後の展開について私見を述べてみたい。

まず、住宅は私的財であるため、市場関連情報の整備・供給は基本的に民間部門が行うべきものである。また、所有、取引に関する情報は個人情報やプライバシーにも密接にかかわるため詳細な情報をありのまま提供することにも馴染まない。さらに、中古住宅の場合、売り希望価格とその詳細な物件情報だけを一方的に提供しても、需要者側は新築に比べて選択に当たって考慮すべき要因が多いため適切な判断に到達できるかについては疑問が残る。このような場合に、有益と考えられているのが、格付けのような第三者による情報提供や、何らかのシグナルを発信するこ

と、差別的な料金体系の構築によって自己選択メカニズムを機能させることなどである。ただし、新規の情報サービス提供を伴う場合、必要なコストに見合う需要があるか不明確であると結局、市場機構を通じて十分な供給が行われないことに留意すべきである。

そもそも、新築に類似する需要者側にとっても色々な面で分かりやすい中古住宅の流通は、現在の所有者がその気になりさえすれば比較的容易であろう。実際、そのような物件の多くは市場機構を通じて問題なく流通しているし、前記のデータもある程度それを裏づけている。

筆者の懸念は、むしろ優良な中古住宅が構造的に供給不足気味であることにある。したがって、取り組むべきことの1つは、現状では問題を抱えているが適切な追加投資によって改善・付加価値増が期待できる物件の掘り起こしと、適切な対応体制の構築であろう。そして、もう1つは、取引された中古住宅を含め、将来のストック更新の円滑化を促す上で有益と考えられる土地集約のための仕組み・ツールの工夫や適切な建築規制の見直しではないかと考えている。

## おわりに

前記で指摘した事項のいくつかについては、実は既に具体的な動きが見られる。例えば、近畿圏内の地域金融機関では、建物診断・瑕疵保険加入を条件に中古住宅購入後一定期間内でのリフォームを許容する一体型住宅ローンやリフォーム業者との連携による無料簡易耐震診断付きリフォームローンの取り扱いを始めているところがある。これらは、需要者側の資金調達の選択肢を広げるだけに止まらず、ある種のシグナルを発信することにもなるだろう。また、京都市では、狭小な敷地での建替え等の誘導により市街地の防災性向上を図る観点でも適用可能な建築基準法第42条第3項道路指定の運用を開始している。

紆余曲折はあろうが、適切なリスクを取ることなしに、今後の発展は望みたいと思う。不動産流通事業者による買い取り・再販の動きなどを含め、関係者方々の積極的な取り組みに期待したい。

（にしじま あつし）

『空き家』サービス  
その背景と課題

—リバブル『空き家』相談より—

小林 浩

東急リバブル株式会社 戦略企画課長

小林 浩

東急田園都市線沿線（あざみ野・たまプラーザ・港北ニュータウン）で売買仲介営業、総務部、業務管理部、学芸大学営業所勤務を経て、平成24年4月より現職

## はじめに

東急リバブル(株)は、昨年7月より『空き家』に対する独自の相談サービスを展開している。奇しくも820万と、空き家率13.5%という数字が世に出た時期と重なったが、当社はこの数字をとらえてサービスを開発したのではなく、その1年前から行っていた相続診断サービスが、誕生の源にある。相続診断サービスはリリースから2年経過するが、問合せ数2000件、診断数500件を超え、その中からある『空き家』の問題が一部見えてきた。

それは、『実家空き家』の問題である。この段階では、相続の相談であって、『空き家』は主役ではないため顕在化しないが、必然的に、将来『空き家』となる運命が見えてくる。平均寿命が男女ともに80歳を超えている現在、相続する子どもたちが50代60代であり、親（被相続人）と同居していない限り、相続で受け継いだ「実家」に住まうことは減多にない。

万一の時には、金融資産は分けられるが、不動産は分割が難しいので売却して分けるか、様々な話し合いがされるのである。また、既に親がシニア施設などに入居し、相続前であっても「実家」が『空き家』となっているケースもある。

## 相談相手は不動産会社？

## ■誰にも相談できない

当社は中古住宅の売買・賃貸の仲介を主な業としている。以前から取り扱う不動産に『空き家』は数多く存在しており、所有者から委託を受けて、「売却」なり「賃貸」なりのお手伝いをさせていただいている。

所有者が「売却」か「賃貸」かの意思決定をしてはじめてわれわれの出番となる。中には、不動産関係の知り合いや信頼できる会社の人に、「売却」すべきか「賃貸」すべきか相談するケースもある。しかし、安易に相談すると執拗なセールスを受けるのではないかと心配されて、誰にも相談できないのが実態である。

## ■不動産会社にも得意分野がある

不動産会社にも得意分野があり、売買仲介を主業とする場合は「売買」へ、賃貸仲介は「賃貸」へ誘導する傾向がある。このことは、相談を受けた営業担当が、自分のスキルを活

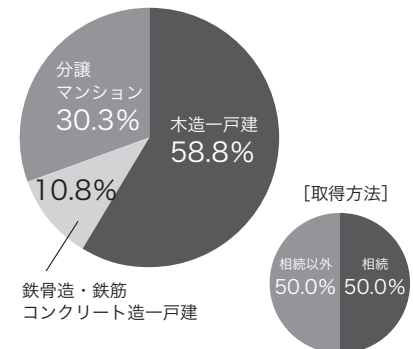
かした解決策を探るという、当たり前の行動といえる。リフォーム会社や工務店に相談すれば、維持・管理のための修繕や補強工事の提案を受けるのは必然である。

## 『空き家』の実態を探る

当社は、『空き家』所有者の実態を探るべくアンケート調査（図1）を実施した。その結果は、ある意味、予想の範疇であった。

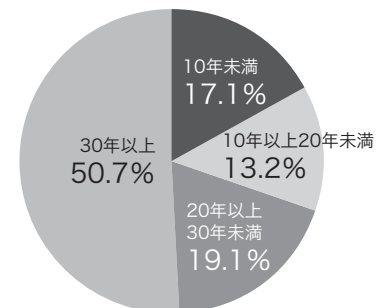
## ①形態・取得方法

約6割が木造一戸建。約5割が相続による取得。



## ②築年数（木造一戸建）

築20年以上の建物が約7割を占める。



## ③管理方法（管理者）

不動産会社など専門家に依頼しているのは2割程度にとどまる。

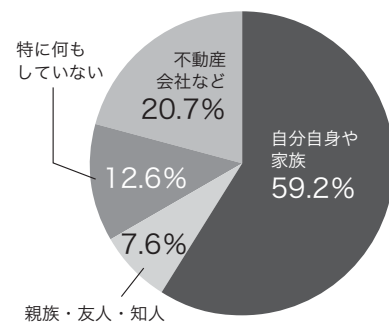


図1 空き家所有者アンケート調査

以上の調査結果から、「相続で引継いだ実家で、親の世代が建てたものであるため築年数が古く、その管理も専門家が行っているものではない」という実態が明らかになった。

## 『空き家』サービス窓口を新設

### ■ワンストップの相談窓口

前述の実態から、当社も含めた『空き家』サービスを振り返ってみると、その不安や悩みに十分応えられているか、個別事情に寄り添った解決策を提案できているかという、率直な疑問に直面した。そこで当社では、「頼れる相談相手がない。これが一番の『空き家』問題でした」という原点に立ち、サービスを開発することとした。「売却は可能か」「賃貸はどうか」「どこをリフォームして、いくらかかるのか」「地震が起こっても大丈夫か」などの様々な心配や、「維持・管理」に対する身体的・金銭的な負担に応えるために誕生したサービスが「リバブル『空き家』相談」である。

従来、不動産会社に「売却査定」や「賃料査定」を、管理会社に「管理見積」を、リフォーム会社に内装や水回りの交換、屋根・外壁の修繕などの「提案・見積」を、それぞれ依頼する必要があった。これらを“ワンストップ”で“相談できる”、当社が“基軸（ハブ）”となって諸問題を解決できる体制こそが本サービスの強みとなっている。当社では、これを機に『空き家』サービス担当窓口を本社（渋谷）に新設した（図2）。



図2 「売却」「賃貸」「管理」3つの視点で総合的に提案

### ■専門性を発揮した情報提供

本サービスは、以下の業種（企業）の協力のもとに成り立っている。それぞれが専門性を発揮しながら、フラットな情報提供を可能としており、当社を中心として“相談相手”に徹するものである。

#### 【リフォーム・修繕】

提携：リフォーム会社（20社）

#### 【建物の解体・産業廃棄物処理】

提携：解体事業者

#### 【建物検査（耐震診断）】

検査会社：ジャパンホームシールド(株)

#### 【売却に係る税金】

提携：税理士法人レガシィ

#### 【紛争解決など】

提携：弁護士法人法律事務所オーセンス

## 『相談』から『診断』へ

「リバブル『空き家』相談」の中で最も特徴的なサービスが、「『空き家』診断（無料）」である。所定の申込手続きによって、「売却」・「賃貸」・「管理」収支、リフォーム見積（自用・賃貸用）または解体見積、売却に係る税金、耐震診断（条件有）などを網羅した診断報告書を作成、提供するものである。

この診断には、収支などの客観的な判断材料とともに所有者の個別事情も反映して総合的に提案している（従来の「不動産の査定書」とは全く異なる）。様々な情報を報告書というスタイルで提供することで家族、親子、兄弟で共有することも可能となる。

診断結果によって、「売却」や「賃貸」に方向を決められた方、当面「維持・管理」を希望された方、取り急ぎ劣化を防止すべく建物を修繕した方など、『空き家』に対する具体的な行動に表れている。本サービス開始から300件を超えるご相談に対応しており、この中から『診断』に進む方が増えてきている。

## 『空き家』問題の本質

### ■劣化が進む空き家

『空き家』診断の結果から見えてくる特徴は、建物の劣化が進んでいることである。リフォームか建物の解体か、いずれの見積もりを取るかは所有者の意思を尊重している。しかしながら、雨水の浸入によって柱や梁が腐食しており、リフォーム困難と判定せざるを得ないものや、基礎・躯体に影響がなくても、内装や住宅設備の交換などで相当の費用を見積もらざるを得ないものも散見される。自分自身が現住居から移って住むくらいの積極的な意思がないと、劣化した『空き家』を甦らせるための投資は難しい。

比較的安価にリフォームを施して賃貸した

場合も投資額を回収するまで2～3年かかるケースも少なくない。屋根・外壁の修繕などにも必要な場合、さらに出費が嵩むこととなる。

### ■“住まない”は“住めない”状態に

『空き家』問題の本質は、“人が住まない”ことによって“人が住めない”状態になることである。“人が住めない”住宅は疎遠となり、放置され、さらに劣化が進む。『空き家』となって間もなければ、内装のリフォーム程度で十分活用が可能であったかもしれない。一戸建のリフォーム費用は、範囲にもよるが表層・水回り設備交換で概ね300～500万円程度、設備が使用可能であれば100万円に満たない場合もある。すぐに居住するか、早期に中古住宅として流通させていけば、リフォーム費用が抑えられたかもしれない。

では、なぜ放置され気づいた時には劣化が進み、その選択肢も減り今日の『空き家』問題を引き起こすのだろうか。「売却」・「賃貸」が困難なエリアはともかく、活用も含めた様々な選択肢のある都市部においても同様である。その理由を当社では“相談相手”がないこと、“相談する時間や機会がないこと”ととらえている。相続した子ども世代は忙しい、荷物も多く片付けに時間がかかる、喫緊に迫った問題ではないのが実情である。

## 中古住宅を大切に活かす

施工の良し悪しなども影響するだろうが、築年数にかかわらず空き家期間の長いものほど、一般的に傷みが大きい。本サービスには耐震診断（無料）も一定条件により利用可能であるが、『空き家』となって間もない築30年超の中古住宅で、耐震基準「適合」の判定を受けた例もある。この例では、現状を認識し、『空き家』診断の結果をもって「売却」されている。間断なく“人が住まう”こと、日々戸や窓を開閉し、風通しをよくすることが中古住宅の劣化を防ぎ、必要な処置を講じ、結果として長持ちさせる秘訣である。

昨今「管理」サービスが流行しているが、実際に利用者は少なく、“中古住宅を大切に活かす（人が住まう）”ことを意識すれば、『空き家』問題は解消していくものと確信する。

（こばやし ひろし）

## シニア層の移住・ 住みかえを支援 —マイホーム借上げ制度—

### 大垣尚司

立命館大学大学院教授  
同金融・法・税務研究センター長  
一般社団法人移住・住みかえ支援  
機構代表理事

#### 大垣尚司

昭和34年9月9日生まれ  
京都教育大学教育学部付属高校、東京大学、  
コロンビア大学、日本興業銀行、興銀フィナ  
ンシャルテクノロジー株式会社取締役、アク  
サ生命保険専務執行役員を経て2003年4月  
立命館大学大学院教授（現）。兼職：日本住  
宅ローン代表執行役社長（2003-2006）、移  
住・住みかえ支援機構代表理事（2006-現）

### マイホーム借上げ制度とは

マイホーム借上げ制度は、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、「JTI」という。）がシニア層の移住・住みかえを支援するために50歳以上の人が所有する住宅を原則として終身で借り上げて後進世代に転貸するものである（図1）。運用は原則として3年の定期借家契約として事情の変化に応じ解約できるよう配慮している。

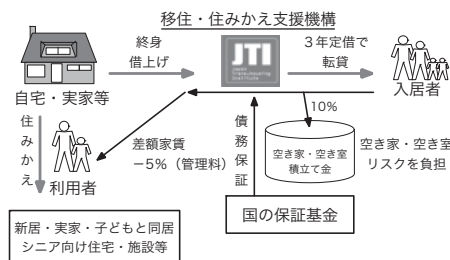


図1 マイホーム借上げ制度フロー

#### ■空き家保証

この制度の最大の特徴は、最初の入居者が決まったあとは、空き家になっても借上げ家賃が支払われることである（空き家保証）。JTIが負担するリスクは、転貸家賃の一定比率を準備金として積み立てて吸収するが、万が一の場合に備え、JTIの借上げ家賃債務に国の基金による債務保証がなされている。

#### ■実績

2006年の導入来、2015年6月までの借上げ件数の累計は786件、うち6割程度が首都圏、残りは全国に分散している。利用に向けてカウンセリング中の件数は、2707件である。

借上げ物件の平均面積は、戸建てが115㎡、マンションが72㎡と一般の賃貸住宅よりかなり広い。制度利用者の平均年齢は60歳、入居者は44歳であり、制度を通じてマイホームの世代循環が実現していることがわかる（2014年11月までの実績）。

#### ■空き家の利活用

借上げ時の利用状態をみると、全体の4割がすでに空き家化した住宅の利活用、5割が移住や住みかえに伴うものである。築年は10年～30年のものが4分の3を占める。なお、旧耐震基準や老朽化の進んだ物件については利用に際して改修を義務づけている。

#### ■長寿命住宅の特例

2008年からは協賛企業の建築する長期優良住宅について、一定の継続メンテナンス要件

を満たすことを条件に、年齢に関係なくいつでも借り上げることを購入時に保証する「かせるストック制度」を導入した。2015年6月末時点の対象住宅数は約3万4千棟である。

転勤時の一時借上げのほか、最近では勤務先の本社・工場移転等に伴う利用例も出てきている。住宅金融支援機構は、本制度の対象住宅について、買換えや転居に伴う2軒目の取得時にJTIからの受取家賃を審査上考慮したり、返済困難が見込まれる場合に家賃返済を認める等の対応等を行っている。

#### ■最低家賃の保証

2014年には、導入来8年間に蓄積された家賃の査定データをもとにリスク管理体制を精緻化し、耐震改修を実施し一定の継続メンテナンス要件を満たす物件については、空き家保証だけでなく家賃の金額も一定以上とすることを保証する最低家賃保証制度を始めた。これと同時に、かせるストック制度についても、全国の郵便番号のうち半数程度の地域について借上げ家賃の最低額を建物完成時から50年間保証する仕組みを導入した。

これらの制度によれば、家賃収入の最低額の現在価値、すなわち、住宅の収益還元価値が事実上保証される。2015年度には、これを活用して住宅ローンをノンリコース化する「残価保証制度」を導入する予定である。

### 地方で深刻な持ち家の空き家化

図2は2008年～2013年の空き家数の増減を3大都市圏とその他で比較したものである。3大都市圏では賃貸住宅の空き家増が持ち家の倍以上なのに対し、地方圏ではむしろ賃貸住宅の空き家は減少し、持ち家の空き家化が進んでいる。ただ、空き家といっても老朽化して取り壊すべきものばかりではない。むしろ、住み続ければ相当期間利用可能なものがあるはずである。住まずに放置すると急速に朽廃が進むので、売る気がないなら放置せずに賃貸運用することが望ましい。

借りる側からみても、事業用賃貸住宅の面積は持ち家よりかなり狭いため、子育てに適した広さの家に住みたければ持ち家を取得するしかないという事情がある。持ち家が賃貸市場に供給されるようになれば、子育て世代の住宅選択に幅がでる。

|                    |       | 3大都市圏<br>※2 | 地方圏   |
|--------------------|-------|-------------|-------|
| 居住世帯のある<br>住宅総数    | 2008年 | 2,565       | 2,395 |
|                    | 2013年 | 2,749       | 2,461 |
|                    | 変化    | △184        | △66   |
| 空き家総数              | 2008年 | 356         | 401   |
|                    | 2013年 | 393         | 427   |
|                    | 変化    | △37         | △25   |
| 賃貸用住宅              | 2008年 | 210         | 203   |
|                    | 2013年 | 238         | 191   |
|                    | 変化    | △29         | ▲12   |
| 持ち家の<br>空き家化<br>※1 | 2008年 | 106         | 162   |
|                    | 2013年 | 119         | 199   |
|                    | 変化    | △13         | △37   |

※1 二次の住宅でない住宅のうち賃貸用住宅でないもの。

※2 東京、神奈川、千葉、埼玉、愛知、静岡、大阪、京都  
出所：住宅土地統計調査（H25・H20）

図2 空き家の増減（△増、▲減）

## 空き家の利活用の障害

このように、空き家の賃貸活用は空き家問題を建設的に解決する最良の策であり、貸主・借主の双方にメリットがあることも明かなのだが、実際にはなかなかうまくいかない。

まず、多少なりとも空き家で放置された家はある程度補修が必要になることが多いということがある。特に、旧耐震基準住宅の場合、耐震改修の負担が相応の金額となる。しかし、所有者は現役を引退したシニア層が大半なので、資金的な制約から制度利用を断念する人が少なくない。

また、現行の借上げ制度は転貸運用を3年の定期借家としているために、平均的な入居期間が2年程度と短期化していて安定的な運用が難しい。空き家の場合、当分住む予定はない場合が多いので、最初から賃貸期間を10年以上といった長期に設定すれば、安定的な運用が可能となるだけでなく、入居者にとっても「持ち家代替」としての位置づけがより明確になる。この場合、設備・内装（インフィル）を入居者が「自分仕様」にリフォームするいわゆるDIY型を認めれば、居住期間中に投資額を償却できるし、所有者の初期投資も縮減できる。

一方、長期運用のためには、当初に構造・躯体（スケルトン）についても相応の補修をすることが望ましいが、これは本来所有者の責任である。しかし、前述のように所有者の多くはシニア層であり、「追加的には何もしたくない」という人が多い。

## おまかせ借上げの導入

そこで本年度から、長期借上げを前提にJTIが転貸人として改修投資を行い、家賃差額から投資回収する「おまかせ借上げ」制度を導入することにした（図3）。利用条件は以下のとおりである。

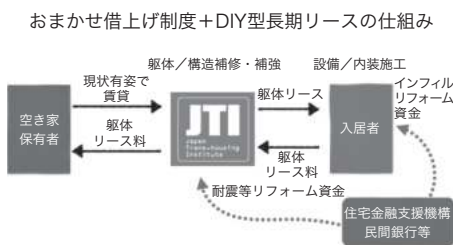


図3 住宅の年金化が実現

### ■対象者

空き家もしくは空き家化が想定される住宅の所有者。年齢制限は課さない。

### ■対象住宅

戸建住宅（マンションは除く）

### ■前提条件

JTIが耐震診断を実施し、耐震改修その他構造・躯体の改修、また、入居者がJTIの承諾を得て内装・設備を改修することに合意すること（なお、JTIには十分な資金力がないので当面、住宅金融支援機構の耐震改修にかかる貸付制度を利用することとしている）。

### ■借上げ期間

10年以上。期間中は中途解約不可。期間経過後に再契約や解約の申入れがない場合は通常型（終身型）に切り替えて運用。

### ■家賃

契約後6か月経過後から、転貸借契約の賃料・入居の有無のいかんにかかわらず定額家賃を支払う。

### ■原状回復義務の免除

通常の経年劣化に加え、改修した部分に関しても原状回復義務を免除する。

### ■転貸借関連

#### ①DIY型長期リース

転貸借契約は10年以上の定期借家契約とし、入居時にJTIが承認する改修を自ら行うことを認める。

#### ②造作買取権の放棄

やむをえない事情で入居者が転貸借を解約した場合であっても造作買取りは行わない。

おまかせ借上げによれば、空き家の所有者

は家をJTIに提供するだけで自ら投資負担をすることなく、定額の家賃収入を長期間得ることができる。まさに、「住宅の年金化」が実現するわけである。

## 運営上のリスク

長期定期借家を普及させる上で、借地借家法が障害になるとの議論がある。同法38条5項が200㎡未満の住宅について転勤等の場合に1か月前通知による解約権を認めているからである。再運用リスクがあると思いついた初期投資もしづらくなる。ただ、長期賃借権には所有権のように処分性がないから、借家人に解約権を認めないと転居の自由が事実上束縛される。

そこで、両者間にJTIが介在すれば、入居者に万が一の場合の解約の自由を確保しつつ、再運用リスクを吸収することができる。すでにマイホーム借上げ制度を運用しているJTIからみれば、追加的なリスク負担は少ないし、全国にまたがる大きなポートフォリオの中でリスク分散を図ることができる。

## 団地再生における活用

おまかせ借上げの普及のためには、空き家の所有者に制度周知すると同時に、まだ市場がないといってよいDIY型長期リースの借り手を探す必要がある。関与する民間事業者にも新たなビジネスモデルが必要とされる。

このように大変難度の高い仕組みであるが、追い風も吹き出している。まず、地方創生の流れの中で第二の人生を現役時代とは異なる住まいで暮らし、子育て時代のファミリー住宅は資産として活用するという考えが徐々に浸透してきた。また、年金不安を背景におまかせ借上げが「空き家の年金化」として急速に市民権を得る可能性もある。

そこで、本年度は空き家化が進む地方の団地再生等でモデル事業を行うこととし、埼玉県、群馬県、奈良県等で具体的な取組みを始めたところである。なかなか決定的な解決策のない空き家問題にわずかながらでも貢献できればこれに勝る喜びはない。

（おおがき ひさし）

## 各論

## 7

まちづくりと伝統的な  
空き町家の活用—今井町・大和・町家バンク  
ネットワークの取り組み—

上田琢也

NPO法人 今井まちなみ再生ネットワーク理事長  
大和・町家バンクネットワーク協議会会長

上田琢也

昭和40年8月25日生まれ

奈良県社会福祉事業団職員。仕事の傍ら、地域のまちづくり団体今井町並み保存会のボランティアにかかわったことをきっかけに、空き町家の課題にぶつかり、その後、有志でNPOを立ち上げる。

## はじめに

橿原市今井町は日本の町並み保存のルーツともいえる町並みを残している。一向宗称念寺を中心に形成された寺内町である。その後、「国の重要伝統的建造物群保存地区」（以下、「重伝建」という。）の制度が全国の町並み保存の一手段となるが、今井町はその草分けにもかかわらず、重伝建選定を受けるにはかなりの期間を要し平成5年に選定される。期間を要した理由は選定に伴う条例化により、所有する建物の不動産的な価値が損なわれ、価格が低下するといった懸念を持つ住民と町並み保存を今井町のアイデンティティとして、町並みを活かすことで今井町を守ろうという住民との相克があったからである。その後、改修補助制度の導入等により、道路、町並みが整備され、個々の町家も改修がすすんでいった。

しかし町並み景観、町家の改修が進む一方、老朽化した伝統的な建物の空き家が増加していく（写真1）。ここ20年前くらいから空き家は課題として認識はされていたものの、空き家の活用に対して何ら手が付けられてこなかった。「今井まちなみ再生ネットワーク」はそんな中、空き町家の利活用を事業の柱に据え、平成18年7月にNPO法人として設立された。



写真1 老朽化した空き町家

## 「今井空き町家バンク」の取り組み

「今井空き町家バンク」では所有者から空き町家の活用の意志を確認し、今井町への移住や店舗開業希望のあるユーザーに橋渡ししている。年4回（過去36回開催）の「空き町家見学まちあるき」（写真2）において、実際の空き町家の内部を見学、説明を行い紹介をしている。町家バンクは不動産事業者という認識ではなく、まちづくり団体としての活動である。個々のケースで異なるが、会員には不動産仲介の専門家や建築士、工務店、司法書士がおり、必要な助言を求め、契約やその他の支援を行っている。

しかし、建物についてのやりとりは私たち

の主旨の一部分でしかない。ユーザーにはまちあるきの参加後から、詳しい聞き取りや私たちの取り組みの話をする時間を共有し、また今井町について、暮らしやコミュニティについての様々な話またユーザーの不安や心配が払拭されるよう対話を重ねる。またユーザーが今井町にすみやかに溶け込めるよう近隣の住民との橋渡しにもNPOが積極的に介入している。

これは私たちの目的が地域の再生に主題を置いているからであり、地域のまちづくり組織としてのアイデンティティでもある。とくに対話については、私たちとユーザーそして、町家の所有者との関係の発端になる重要なことで、ここから「まちづくり」のプロセスが始まるといっていいだろう。平成18年から10年間で売買、賃貸での活用物件は50件の実績となっている。



写真2 見学後売買契約等が成立することもあり

## 空き町家バンクの課題

しかしその後の町家のセレクトから改修に至るまでのプロセスも多くの課題を抱えている。ひとつは江戸期からの伝統的な町家建築である今井町の建物は老朽度が高く、大規模な改修工事を必要とするものがほとんどであるという点。またそれらの多く（町内の建物のうち504軒）が伝建指定物件であり、その改修について多くの制限があることである。

例えば、高さや外観、古材の再利用等で、自分たちの夢のマイホームの実現がそういった制限により、実現できないケースもある。また大規模な改修を必要とするため、多額の改修費を要することになる。他に境界の問題、相続等、いわゆる伝建地区においては共通する課題であるとはいえ、これらの要件が空き町家活用を阻害する原因になっていることも否めない。これらの課題は歴然としたものであり、私たちはこの現状を踏まえながら、取り組まなければならない。

## 歴史的な文化財としての視点

これらの課題について、いままで試行錯誤を続けてきた。個々の課題はある意味、障害となりうるものであるが、積極的なとらえ方でむしろ、価値の発信につながるものとなる。そして、そのことをユーザーにしっかりと伝えることが重要である。「私たちがかわっているものは歴史的な文化財である」ということで、いわゆる一般の住宅の活用、空き家の活用（共通するものは多いが）という範疇だけではなく、文化財の活用という視点、価値観を、ユーザーに持ってもらうことである。

歴史的な町並み地区にその町家が存在し、その町並みに調和していること、伝統工法、高さや外観の調和はその必然である。また古材の利用はもちろん、高さや内部（内部については軸組の復元の他は規制がないが）について、伝統的な様式を踏襲することは、町家の価値を高めることにつながるなど積極的な価値付けにつながり、ユーザーにとっても受け入れ易いものとなる。

つまり、私たちのような地区に移り住みたいというユーザーはこれらの伝統や文化といった価値についてより親和性の高い人たちが多いといえるだろう。



写真3 本町筋の町並み景観

## エリアマネジメントの視点—今井町のまちづくりとともに

空き町家はどのように活用されるかは今井町のまちづくりやこれからの町の方向性にかかっている。より小さい近隣のコミュニティだけでなく、今井町全体に及ぼす影響は大きい。空き町家の活用促進におけるNPOの役割はある部分に過ぎない。今井町における空き町家さがしの窓口としての存在である。

また私たちNPO単独で、空き町家の活用が成立する訳ではない。地権者はもちろん、地域の各種団体（自治会、保存会、行政、大学、

専門家、事業者、建築士会など）と連携しなければ成立はむずかしい。どのような町家をどのような取り組みで再生させるか。地域におけるエリアマネジメントの重要性を認識しながら取り組んでいる。

## 今井町モデル事業から県内のまちづくり団体へ

奈良県内には歴史的伝統的な町並みを有する地区が数多く存在している（加盟13地区）。それらの地区には、まちづくりの活動を担う団体があり、昭和60年代から役所や建築士会のメンバーなどの横のつながりが発端となり、ネットワークが形成されていた。平成14年には「全国町並みゼミ今井大会」が開催されている。

それらの地域の空き町家の増加や建物の老朽化、地域の空洞化などの課題は共通するものであり、問題意識を共有してきた。

私たちNPOは、平成19年、奈良県との協働事業で今井町の空き町家バンクの運営にかかわる調査や活用促進事業として「まちあるき見学会」「相談会」「所有者の意識調査」「空き家の調査」などを実施した。本事業は今井町での取り組みを県内のまちづくり組織と共有することを目的としていた。

私たちはその後、各地域が横のネットワークを形成し、空き町家の情報を共有、課題について共に取り組むことを目的として、協議会化を目指し、行政や奈良県建築士会、不動産関係の団体や銀行の研究所なども参画し、より広範囲の連携により空き町家の活用を促進するべく取り組んでいる。空き町家の活用の研修等の他、空き町家情報ホームページの運営、各種調査、情報交換会等を行っている。毎月数回、会合を重ねるなどもっとも身近な存在になっている。



写真4 大和町家バンク御所町研修会

## 空き家活用—奈良・町家の芸術祭

空き町家の活用を促進するには様々な方策が考えられる。奈良県ではひとつのイベントを通して取り組んでいる。イベント名は「はならあと」（華と奈良とアートの造語）命名され、「大和・町家バンクネットワーク協議会」の参画地区を中心に、町家、空き町家を活用して、アート作品を展示（写真5）することで、町家を再発見するとともに地域の活性化やアートの新たな可能性を目指した企画である。

本年度で5回目となり、今井町、奈良町、大和郡山、生駒宝山寺、御所長柄、五條、大宇陀、八木町、初瀬などアートと町家のコラボは空き町家の活用のきっかけや刺激になり、開催後、各地区で20数件の活用の実績があった。



写真5 はならあと展示の様子

## まちづくりとしての空き町家活用

まちづくりとは、町、地域の営みのすべてであり、歴史的な営みも含むものである。空き町家の活用は、活用者であるユーザーの性質、地域の受け入れ意識、改修町家のプラン、今後の観光や商業のビジョンなどすべてを含む。そこに必要なのは今後のまちづくりのビジョンに他ならない。しかし町のコンセンサスや住民の意識がすぐに変わるかと言えなかなかなか困難である。私たちNPO、大和・町家バンクの一つ一つの取り組みや実績が今後の可能性をつくっていく確かな変革である。

## おわりに

伝統的な町並みを有する地域における空き家の問題は、そのハンデをプラスの価値として発信した取り組みである。その意味で今井町は恵まれているといえる。現代の日本社会にとって歴史的地区における町並み・町家の活かしたまちづくりは、かつての地域コミュニティの再発見とともに、日本の町（とし）、というアイデンティティに根ざす、今後の日本社会の示唆となり得る。（うえだ たくや）

## 編集後記

法令分科会

全国的に課題となっている「空き家」に関するテーマについて、執筆者の皆様には、お忙しい中、それぞれの専門分野からの取り組みについてご紹介いただき、この場を借りてお礼申し上げます。

空き家問題については、様々な視点からの原因・整理が必要であり、行政としては、空家等対策の推進に関する特別措置法等の法的な取り組みに加え、巡回サービス等のソフト面からの取り組みについての支援等が重要な視点であると感じている。

本特集が、これからの「空き家」に関する対策の参考となれば幸いである。

(磯林雅之)

近年、空き家の増加は著しく、メディアでも多く取り上げられるなど、もはや所有する人だけの問題ではなく、それを取り巻く近隣や自治体においても真剣に取り組むべき課題となっている。

空き家問題を解決するため各方面で様々な知恵を出した取り組みが行われている。

この特集を通して、単に空き家をどうにかするということだけにとどまらず、空き家をうまくプラスに転じて地域のまちづくりにつなげることもできるのだと感心した。

しかしながら、自らの住まいをどうしたいのかという各人の意識が何よりも大切であることも実感した。

(岡本亮二)

昭和50年代に造成された郊外型団地で育ち、今もそこに住む私自身としては、団地内での住民の高齢化、子ども世代の流出を肌で感じている。周囲には空き家が目立ち、8月のこの時期、その庭には雑草が生い茂っている。また、団地内には子どもがめっぽう少なくなり、小学生になった我が家の娘の遊び相手が、そういった空き家に転居してこないか、常々願っているところである。

今回は、こういった郊外型団地を含めた、「空き家問題」に対し、現在行っている取り組みや諸課題について特集を組んだ。

今後、このような取り組みの成果によって、「空き家問題」が解消され、地域活性化や地域のコミュニティの向上が図られることを期待する。

(沓掛 靖)

空家対策特別措置法の成立後、近隣に空き家があり不安を感じている住民から多くの期待が寄せられているが、本来空き家は所有者が適正に管理することが原則であり、特措法の運用にあたっては、その原則とのバランスを取りながら行政がどのような計画を立て、実行していくのか、工夫が必要であると考えている。今回の特集では「空き家をいかに撤去するか」だけではなく「空き家にしない」施策へのヒントも多く含まれている。この特集が今後の行政および民間の取り組みの一助となり、予防的取り組みも含めた官民一体となった取り組みが進むことを期待する。

(黒川正樹)

住宅は住宅として利用した方が、地域コミュニティの形成が図りやすい、修繕費用をおさえるなど、最も良いが、なかなかそうはいかない。昔から、住宅は住まなくなると、より傷みやすいと考えられている。まずは、管理不全の状態から脱却していくことが第一であろう。最近では、空き家をシェアハウス、ゲストハウスなどに活用する取り組みもあり、十分な管理のもとであれば、他用途でも積極的に活用していくことも空き家解決の一つの方法である。他の空き家活用に関する情報をふくめ、本特集号を参考に「いずれ利用するかもしれない」と空き家状態で置いておくのではなく、「今活用する」ことを考えるきっかけになればと思う。

(河野 学)

「空き家と向き合う」というテーマのとおり、これまで避けてきたが、避けられなくなってきたということである。行政では、民事だからと言って知らん顔できない状況になってきた。民間では、既にビジネスチャンスとしてとらえ、流通や維持・活用面での新しいサービスを生み出しており、今後ますますの展開が期待される。行政においても言い換えれば、空き家ビジネスに参加するチャンスである。危険防止のための撤去等行政権限での対策は基本であるが、まちづくりのツールとして活用されている事例が興味深い。まだまだこれからの課題ではあるが、ちゃんと「向き合い」答えを見つけている事例があることを知り、今後の期待が膨らんだ。

(前田俊文)

連載 No.537

## 法令コーナー

歴史的建築物  
保存・活用推進事業

奥山陽二

京都市都市計画局建築指導部建築指導課担当係長

京都市歴史的建築物の保存及び活用  
に関する条例

京都市では、建築基準法（以下、「法」という。）第3条第1項第3号の法の適用除外規定を活用した「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」（以下、「本条例」という。）による歴史的建築物の保存活用の取組を推進している。

本稿では、本条例の適用事例及び本条例の活用を更に促進するための取組を紹介する。

なお、本条例の制定、改正等の概要等は、2012年6月号、2013年5月号、2014年1月号及び11月号の法令コーナーで紹介しているので参照していただきたい。

## 東福寺本坊庫裏

## ■本条例の適用第4号

平成26年11月、京都市東山区の東福寺の境内にある本坊庫裏（写真1）を保存建築物に登録した。

本坊庫裏は、建長7年（1255年）の東福寺の落慶後、明治14年の火災により焼失したが、明治43年に再建された。

切妻・妻入、唐破風の車寄せを正面に付け、梁間12間、桁行11.5間、高さ15.3mと、大規模禅宗寺院の庫裏にふさわしい重厚な外観を呈しており、高い文化財的価値を有するものとして平成25年12月に本条例の対象建築物に指定した。



写真1 東福寺本坊庫裏

## ■本条例活用の主旨

本件計画は、法要等の行事の際に広さ及び機能面で不足している既存の厨房部分の建て替え（庫裏への増築）に伴い、庫裏本体の耐震改修工事及び部材の補修を行うものである。

法に基づき増築する場合は、防火規定等（法第21条等）が適用されるが、今回、本条例に基づき、法を適用除外することにより、建築物の歴史的な価値を保存しつつ活用することとした。

## ■保存建築物の安全性の確保

地震に対する安全性については、限界耐力計算を行い、足固めの腐朽部分の取換え等による部材の健全化や、耐力壁・小壁の追加等による耐震性能の向上を実施した。

火災に対する安全性については、①自火報による火災の早期覚知②消火バケツ、消火器及び屋内消火栓の設置による初期消火③屋外消火栓、放水銃及びドレンチャーの設置による敷地内建築物の火災時の延焼防止等の対策を図ることとした。

## 歴史的建築物保存活用・推進事業

京都市では、平成26年度から、条例の活用促進に向けた取組を開始しており、前回の法令コーナーの内容からの更新を中心に紹介する。

## ■保存活用計画作成支援事業

建築物の所有者が本条例を活用する際に必要となる「保存活用計画」の作成費用の一部を助成する（平成26年7月から実施—図1—）。

|       | ①            | ②                         |
|-------|--------------|---------------------------|
|       | 木造建築物<br>（※） | 非木造建築物<br>及び①以外の<br>木造建築物 |
| 補助金額  | 補助金対象費用の2/3  |                           |
| 上限補助額 | 200万円        | 500万円                     |

図1 ※は2階建て以下かつ延べ面積200㎡以下

今回、事例を紹介した東福寺本坊庫裏の保存活用計画の作成にあたっては、本支援事業が活用された。

## ■普及啓発及び活用支援事業

本条例の普及啓発及び利用促進を図るため、対象建築物等の所有者、建築・不動産等の各種団体に制度の普及啓発を行うとともに、制度活用が見込まれる個別の対象建築物の所有者への戸別訪問を行い、現地の状況確認、建築物の活用意向の聞き取り及び制度活用の働きかけ等を行う（平成26年度に引き続き平成27年度も実施）。

## ■専門家への意見聴取体制

保存活用計画に記載された地震や火災に対

する安全性の判断や、改修工事の内容が景観的・文化財的な価値を損なわないかの判断を行うに当たり、市長や建築審査会が第三者的な立場の専門家に意見を求め、反映させるための仕組みを整備した（歴史的建築物保存活用アドバイザー制度—図2—）。

| 分野 | 氏名    | 役職等                         |
|----|-------|-----------------------------|
| 地震 | 林 康裕  | 京都大学大学院<br>工学研究科建築学専攻<br>教授 |
| 火災 | 室崎 益輝 | 関西学院大学教授<br>神戸大学名誉教授        |
| 景観 | 藤本 英子 | 京都市立<br>芸術大学教授              |
| 文化 | 永井 規男 | 関西大学名誉教授                    |

図2 保存活用アドバイザー名簿

## ■保存活用の対象拡大に向けた取組

現在、本条例が「景観的、文化的に特に重要なもの」と位置付けて条例の対象とする景観重要建造物（景観法）等のほかにも、外観等の保存状態が良好であって、京都市の景観を構成する重要な要素となっている京町家は多数存在する。それらを本条例の対象とし、京町家の保存活用を更に進めていくための検討を庁内プロジェクトチームにより実施している。

本条例の保存活用の促進のためには、基準の定型化・簡略化と手続の効率化とが重要であり、具体的には、小規模京町家の増築時や用途変更時等に適用される規制内容のうち、意匠形態に影響するため適合が困難なものについて、定型的な安全基準（代替基準）を設け、包括同意基準として予め建築審査会の手承を得ることにより、手続を効率化する仕組みを検討している。

安全基準の検討は構造、防火避難、集団規定（建物ボリューム）の3つのワーキンググループで実施しており、平成28年度以降の制度化を目指している。

## おわりに

歴史的建築物の保存活用は、景観保全の問題にとどまらず、歴史的風土、すまいや生活の文化、芸術、伝統文化、伝統産業、伝統構法の施工技術といった、京都市が有する有形無形の特性を守り育てていくことであると認識しており、今後も建築行政の立場から取り組んでいきたい。

（おくやま ようじ）

奥山陽二

1977年生まれ。京都大学工学部卒業。2001年京都市役所入庁。

連載 No.406

# 構造の頁

## 既存躯体再利用に向けた中性化抑制技術確立

中塚光一

株式会社大林組 本社構造設計部 副部長

### はじめに

東京都心では、今後5年間に新築される大規模オフィスビルの半数以上が建て替えにより供給されるとの調査結果が発表されている。

その建て替え時に、既存の地下躯体を再利用できれば、工期短縮やコスト低減に繋がるほか、解体に伴う廃棄物や掘削土量が削減され、環境負荷を低減することができる。さらに都心の狭隘な敷地においては隣接建物への影響も少なく、非常に有効である。

今回、大林組は、地下躯体を安心して再利用するために、コンクリート躯体の寿命を決める現状の中性化深さの適正な評価法、進行を抑制する方法、およびその抑制効果の評価法を一連のシステムとして確立した。その内、中性化深さの進行と補修による抑制効果の評価方法に関して、(財)日本建築センターの評定を取得し、実施プロジェクトに適用した。

### 中性化抑制技術

中性化とは、大気中の二酸化炭素がコンクリートの表層から内部へ徐々に浸入し、コンクリートのアルカリ性が失われていく現象をいう。中性化が鉄筋位置まで到達すると、アルカリ性の低下により、鉄筋が発錆する恐れがある。既存躯体を再利用する場合は、既に経年により中性化が進行しているため、現在の中性化深さを把握し、今後の中性化の進行を適切に予測することが重要となる。

#### ●中性化の進行予測

中性化の予測は、中性化の進行が $\sqrt{t}$ 則に従うものとして、以下の式を用いた。

$$C=R_1 \times R_2 \times R_3 \times R_4 \times \sqrt{t} \quad \cdots \cdots (1)$$

ここで、C：中性化深さ(mm)、R<sub>1</sub>：コンクリートの品質による係数、R<sub>2</sub>：施工による係数、R<sub>3</sub>：環境条件による係数(湿度他)、R<sub>4</sub>：仕上げ材による係数、t：経過年数(年) Cとして調査時の中性化深さ、経過年数t=44年とすれば、 $\sqrt{t}$ 則により今後50年の中性化の進行を予測することができる。

図1は既存地下躯体の床について今後の中性化深さの進行を予測したものである。その結果、今後50年経過すると中性化深さが許容限界を超えることが分かる。

#### ●中性化の抑制

仕上げ材の中性化抑制効果に着目し、一般的な塗装工事で使用されるアクリル樹脂エマルジョンを結合材とした水性塗料を塗布して中性化の進行を抑制する方法を検討した。

まず、前述の中性化予測式に対して、今後50年まで許容限界を超えないために必要な中性化の低減率(1)式におけるR<sub>4</sub>に相当)を求めた。その結果、必要な低減率は0.25と算定された。次に、これを満足できる塗装材(使用量、施工方法を含む)を選定した。選定に際しては、コンクリート供試体に塗装材を塗布した上でJIS A 1153(コンクリートの促進中性化試験方法)による促進試験を行い、中性化深さが無塗装に対する低減率として0.25より小さくなるものを選定した。

写真1に促進材齢19週における中性化の状況を示す。塗装なしの23.8mmに対し、塗装ありは2.9mmであり、塗装材による抑制効果を確認した。また、低減率は0.12となり、目標値を満足した。

図2に塗装材による補修後の中性化深さの進行の予測結果を示す。今後50年後においても中性化深さが許容限界を超えないと予測された。



塗装なし 23.8mm



塗装あり 2.9mm

写真1 中性化深さの測定結果(促進材齢19週)

### 適用建物の建築概要

中性化抑制技術を適用した建物は、1階床下に免震層を設けた中間層免震構造の事務所ビルである。地下部は、既存建築物の構造体

を利用している。既存建築物(地下5階)の地下2階柱中間部以上の階を解体し、免震層と上部構造を新築することで、免震層+地下4階とした。図3は既存躯体利用範囲を示す。

既存建築物の地下躯体を再利用するにあたり、構造性能に関しては構造性能評価の中で評価を取得し、耐久性に関する規定の内、中性化深さに関しては、中性化抑制技術を適用した塗装工事をおこなった。

### おわりに

大林組は、本技術と先に(財)日本建築センターの一般評定を取得した「既存杭の健全性の評価技術」をあわせて活用することで、地下躯体の再利用を促進し、安心・安全を確保しつつも省力化と省資源化による環境負荷の低減によって社会への貢献を目指す。

(なかつか こういち)

中塚光一

1967年生まれ。1992年大阪大学大学院修了。同年株式会社大林組入社。

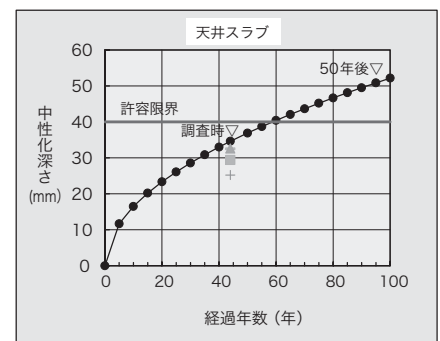


図1 中性化深さの進行の予測

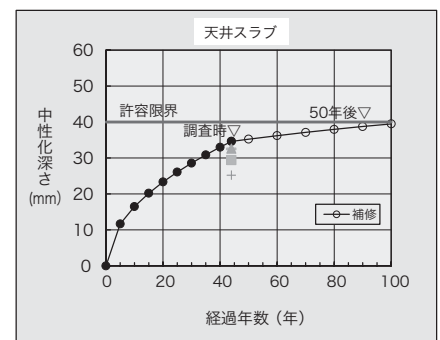


図2 補修後の中性化深さの進行の予測

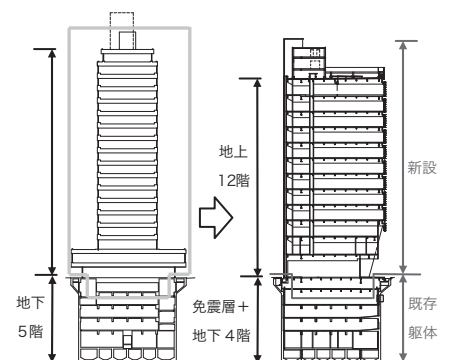


図3 既存躯体利用範囲

# 「建築と社会」誌

## 特集一覧 ●1993～2014

| 号                      | 1                                                               | 2                                            | 3                                                             | 4                                               | 5                                                       | 6                                                   | 7                                              | 8                                            | 9                                     | 10                                                     | 11                                           | 12                                          |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>1993</b><br>vol. 74 | ● 第34回青年技術者<br>● 東畑建築事務所<br>創立60周年<br>記念作品集                     | ● 大阪府営繕                                      | ● 東海の美術館<br>・博物館                                              | ● 市民劇場の<br>舞台設備                                 | ● 環境—<br>限りある自然<br>と建築との<br>かわり                         | ● 都市の<br>スカイライン                                     | ● 映画の中の<br>インテリア<br>● けいはんなプラ<br>ザ・住友ホール       | ● 建築の再生—<br>構造技術の<br>役割—<br>● 大阪市営繕          | ● 国際的パート<br>ナシップの<br>可能性              | ● 福祉の<br>まちづくり                                         | ● 都市型住宅<br>再考                                | ● 第40回青年技術者<br>● 環境一人に<br>やさしい空間創<br>造をめざして |
| <b>1994</b><br>vol. 75 | ● コピー文化の<br>新時代<br>● 広島市の街創り<br>アジア競技大会                         | ● 九州のインス<br>タレーション<br>と貌                     | ● 伊勢・神宮<br>式年遷宮と<br>神宮境界                                      | ● 建築のエネ<br>ルギーシス<br>テム                          | ● 明日に向か<br>って—会員<br>作品—<br>＊                            | ● いま、医療<br>施設は                                      | ● 住空間にお<br>ける居どこ<br>ろへの視点                      | ● まちなかの<br>看板<br>● 竹中工務店<br>の集合住宅            | ● 水と建築<br>● 日本建築<br>総合試験所             | ● 建築設備のCG<br>シミュレーション<br>● 村野、森建築<br>事務所               | ● 構造美—<br>建築の中の美<br>● 集合住宅の地<br>リニューアル       | ● 第41回<br>青年技術者<br>● 関西国際空港                 |
| <b>1995</b><br>vol. 76 | ● 光がつくる<br>風合の世界                                                | ● 音—騒音から<br>操音/創音へ                           | ● 飛騨・美濃—<br>まちの活性化<br>と地方文化                                   | ● トイレから<br>見た都市文<br>化                           | ● トイレ空間                                                 | ● 接合<br>● コスモタワー                                    | ● ユニバーサル<br>デザインとは                             | ● 私の空間<br>作法—会員<br>作品—                       | ● 新しい「都<br>市・建築」<br>の視点<br>＊          | ● 建築構造と<br>社会の接点<br>● 日建設計<br>＊                        | ● ライフライン<br>と建築設備<br>＊                       | ● 第42回<br>青年技術者<br>● 滋賀県建築課                 |
| <b>1996</b><br>vol. 77 | ● 阪神大震災<br>から学ぶ                                                 | ● 大阪府住宅<br>供給公社創立<br>30周年記念＊                 | ● 遠江—その<br>地方振興と<br>文化—<br>＊                                  | ● 立体駐車場<br>設備<br>● 大建設計                         | ● 災害！非常時<br>に生きる法体系<br>● OAPタワー＊                        | ● いま、プール<br>がおもしろい                                  | ● 住まいの<br>未来像                                  | ● マルチ<br>メディアが<br>つくる世界                      | ● キーコンセ<br>プトの新時代                     | ● 最新の大規模<br>スポーツ競技<br>施設の設備                            | ● 私の空間作<br>法 96<br>● 九州の元氣<br>● りんくうの3<br>作品 | ● 第43回青年技術者<br>● 近畿地建営繕部                    |
| <b>1997</b><br>vol. 78 | ● 建築のロン<br>グライフ化<br>をめざして                                       | ● 鉄ものがたり<br>＊                                | ● 東海支部会員<br>作品<br>● 金沢・能登—風土・文<br>化とまちなみ・建築＊                  | ● 創立80周年記念<br>/建築と私と社会<br>—80人の眼—               | ● 木造建築物の伝統<br>技術とその将来                                   | ● 住む空間の<br>復興—ま・制度の<br>運用と新たな展開へ—<br>● 住都公園関西支社     | ● 素材の不思議<br>● 大阪ドーム                            | ● 新エネルギー<br>住宅・都市<br>整備公団改<br>革への提言          | ● クロスワード<br>都市OSAKA<br>＊              | ● モザイク都市<br>の住むかたち<br>● 昭和設計<br>40周年                   | ● 私の空間<br>作法<br>—会員作品—                       | ● 第44回<br>青年技術者<br>● 京都駅ビル                  |
| <b>1998</b><br>vol. 79 | ● 新しいまちづ<br>くりの予感<br>● 東畑建築事務所<br>創立65周年                        | ● Concrete<br>● 九州とわたし、<br>そして建築             | ● 東海支部<br>会員作品<br>● 信州—諏訪と<br>その周辺—                           | ● 街並みの演出—<br>最近の外構材料                            | ● 生活環境の<br>安全・安心                                        | ● 地球環境<br>保全と建築                                     | ● 心と体を<br>元気にする<br>インテリア                       | ● 建築設備—<br>ビルメンテナンス<br>の立場から                 | ● 建築への証<br>言 98<br>—21世紀に<br>向けて—     | ● ゆめをとめる<br>—たえる技術<br>からかわす<br>技術へ—                    | ● 私の空間作<br>法<br>● 2001年の医療<br>施設             | ● 第45回青年技術者<br>● 駅とともに歩んだ<br>関西の12年         |
| <b>1999</b><br>vol. 80 | ● “らしさ”<br>のデザイン<br>● 建築を繰どる<br>小粋なモノの仕掛人                       | ● 大阪市都市<br>整備局                               | ● 東海支部<br>会員作品 99<br>● 北信濃—街並み<br>修景と地域文化<br>の再構築             | ● 都市の<br>パブリック                                  | ● 関西建築界の流<br>れと東郷謙三の<br>足跡をたどる                          | ● 大阪城天守閣<br>平成の大改修                                  | ● 改正建築基準<br>法—まちづくり・<br>すまいづくりへ<br>の展開—        | ● 私の目でも<br>みた環境問題                            | ● アーバンイン<br>テリア—都市<br>空間としての<br>インテリア | ● 木とともに<br>＊                                           | ● 私の空間作<br>法                                 | ● 第46回<br>青年技術者                             |
| <b>2000</b><br>vol. 81 | ● 21世紀のデザ<br>インの動向を見る<br>● 安井建築設計事務<br>所創業75周年＊                 | ● 中国支部—しま<br>み海道と中国地方<br>の街づくり—              | ● 東海支部<br>会員作品2000<br>● 趣向・加納—地域文化<br>の振興と新たな<br>施設づくりの流れ     | ● こころを癒す<br>環境デザイン                              | ● 測る—測定方法<br>と測定結果が<br>意味するもの—                          | ● スケルトン&<br>インフィル                                   | ● 改正建築<br>基準法<br>—パートII—                       | ● 100年後への<br>メッセージ<br>● 日建設計創業<br>100周年      | ● 来世紀に<br>引き継ぐ—<br>わざ、もの、<br>こころ—     | ● 時間<br>＊                                              | ● 私の空間作<br>法—会員作品—<br>● 21世紀の高齢<br>者の居住環境    | ● 第47回<br>青年技術者                             |
| <b>2001</b><br>vol. 82 | ● エス・ティ・<br>ティファリ<br>ティーズ<br>＊                                  | ● 21世紀の建<br>築設計教育                            | ● 東海支部<br>会員作品<br>● 岐阜・大垣                                     | ● I T社会に<br>おけるきず<br>な                          | ● 自然素材をめ<br>ぐる「もの・<br>わざ・ひと」                            | ● 成熟社会を<br>ささえる<br>まちづくり                            | ● 現代の日本<br>の空間・文<br>化を探る                       | ● 環境—近未来に<br>向けて—<br>● 大建設計—作品<br>1996～2001— | ● 建 築 の 力<br>都 市 の 力                  | ● 緊張<br>● 都市基盤整<br>備公団関西<br>支社                         | ● 私の空間作<br>法—会員作品—                           | ● 第48回<br>青年技術者<br>● NHK大阪放送会<br>館・大阪歴史博物館  |
| <b>2002</b><br>vol. 83 | ● 国土交通省<br>近畿地方整<br>備局営繕部                                       | ● 再生・リサ<br>イクル                               | ● 東海支部<br>会員作品<br>● 愛知・名古屋                                    | ● 生活環境の安<br>全・安心<br>—パート2—                      | ● 塗装の<br>いろいろ                                           | ● 都市再生に向<br>けた建築基準<br>法集団規定の<br>あり方                 | ● いま、インテ<br>リアデザインは<br>● 漢町リバーレ<br>イス＊         | ● 建築をささ<br>えるセンサー                            | ● 建築とボラ<br>ンティア                       | ● 時を超えて～<br>サステナブル<br>エンジニアリ<br>ングの現在～                 | ● 私の空間作<br>法—会員作品—                           | ● 第49回<br>青年技術者<br>● 大阪市中央<br>公会堂           |
| <b>2003</b><br>vol. 84 | ● 東畑建築事務<br>所創立70周年                                             | ● 九州の地域づ<br>くり・まちづ<br>くり                     | ● 東海支部<br>会員作品2003<br>● 愛知・名古屋—この地<br>の文化、芸術と建築・<br>街づくりを考える— | ● サスティナビ<br>リティ—次世代に<br>引き継ぐ都市・建築・<br>暮らしのデザイン— | ● 建 築 と 五 感                                             | ● 都市計画及び<br>建築基準法<br>等の改正                           | ● コンバージ<br>ョン—インテ<br>リアから発信す<br>るまちなみ—         | ● 介護と建築・<br>設備                               | ● 建築とノスタ<br>ルジー—建築の主<br>観的価値につ<br>いて— | ● 力と楽しくつ<br>き合う方法                                      | ● 私の空間作<br>法—会員作品—                           | ● 第50回青年<br>技術者十青<br>年技術者顕<br>彰50年          |
| <b>2004</b><br>vol. 85 | ● 大阪市住宅局                                                        | ● 都市緑化                                       | ● 東海支部<br>会員作品<br>● 愛・地球博<br>＊                                | ● 省リスクな<br>「まち再生」                               | ● リニューア<br>ルの技                                          | ● 地域住民主体<br>のまちづくり<br>と支援制度                         | ● Product<br>Design+1                          | ● 銭湯—心地<br>よさを求め<br>て—                       | ● 建築家とは<br>何か                         | ● 巨大地震に<br>そなえて                                        | ● 私の空間作<br>法—会員作品—                           | ● 第51回<br>青年技術者                             |
| <b>2005</b><br>vol. 86 | ● 震災から<br>10年                                                   | ● 「健やか」<br>● 長崎医療<br>センター                    | ● 東海支部<br>会員作品2005<br>● 東海における施設づ<br>くりへの新たな試み                | ● 建築の経済<br>化                                    | ● 住まい方<br>の変化                                           | ● 人工栽培                                              | ● 次世代に伝<br>える「木」の建<br>築<br>● 「建築と社会」<br>100号記念 | ● 改正建築基<br>準法と景観<br>緑三法                      | ● 火災から<br>守る                          | ● 構造の過去<br>から未来へ                                       | ● 私の空間作<br>法—会員作品—<br>＊                      | ● 第52回<br>青年技術者                             |
| <b>2006</b><br>vol. 87 | ● 都市環境デ<br>ザインと参<br>加のまちづ<br>くり                                 | ● 「地方空港の<br>時代」～まち<br>と共存する空<br>港づくり～        | ● 東海支部会<br>員作品2006<br>十東海支部<br>特集3部作                          | ● 都市再生の<br>本質—光と<br>影のはざま<br>で—                 | ● 変容する家<br>族形態とあ<br>たらしいラ<br>イフスタイル                     | ● 身近な省エネ<br>ギー—エネルギー<br>をたくわえ、有<br>効利用する～           | ● 設計図が伝<br>えるもの                                | ● 建築物の安<br>全・安心                              | ● 第53回<br>青年技術者                       | ● 「セキュリ<br>ティ」                                         | ● もしも…<br>～構造が未<br>来へつなぐ<br>夢～               | ● 私の空間作<br>法—会員作品—                          |
| <b>2007</b><br>vol. 88 | ● 光り輝く<br>京都の景観<br>まちづくり                                        | ● 学校新時代                                      | ● 東海支部会<br>員作品2007<br>十東海支部<br>特集3部作                          | ● 創立90周年<br>記念—この<br>10年、これ<br>からの10年           | ● あそび考                                                  | ● こたわりが<br>創る住まい<br>のカタチ                            | ● 住まいの設<br>備と空間の<br>移り変わり                      | ● 建築系雑誌<br>が伝えるも<br>の                        | ● 建築基準法<br>等大改正                       | ● 第54回<br>青年技術者                                        | ● ガラスを<br>考える                                | ● 楽しい構造<br>の世界                              |
| <b>2008</b><br>vol. 89 | ● 私の空間作<br>法—会員作品—                                              | ● PFI事業、<br>その後＊                             | ● 東海支部会<br>員作品2008<br>十東海支部<br>特集3部作                          | ● まちづくり<br>2011年宣言                              | ● 新ホテル物<br>語                                            | ● 設備に役立<br>つ地震対策                                    | ● 中国地方を訪<br>歩いて見ると<br>● 小林聖心女<br>子学院           | ● 建築と景観                                      | ● 第55回<br>青年技術者                       | ● 木造住宅を<br>巡って                                         | ● 建築におい<br>てROBOTが<br>活躍する日は<br>来るのか？        | ● 自然と戦う<br>構造                               |
| <b>2009</b><br>vol. 90 | ● 私の空間作<br>法—会員作品—<br>● 読者電車 中之島線—新<br>線が延伸と島新代—                | ● 水の都にぎ<br>わいのある未<br>来に向けて                   | ● 東海-TOKAI<br>オムニバス                                           | ● 楽しい福祉                                         | ● 体感する<br>インテリア                                         | ● 建築空間が<br>求める空気<br>環境(空気質)                         | ● 建築と水                                         | ● 実用レベ<br>ルで展開され<br>る施工管理<br>のIT化            | ● 第56回<br>青年技術者<br>＊                  | ● 地域の歴史<br>資産を活か<br>したまちづく<br>り                        | ● 第16回<br>会員作品特集<br>“私の空間作法”                 | ● 構造家日記<br>～頭の中を<br>のぞいてみ<br>たら～            |
| <b>2010</b><br>vol. 91 | ● 創業110周年<br>記念特集<br>NIKKEN<br>SEKKEI                           | ● 建築とエコ<br>技術                                | ● 東海支部復活<br>50周年記念号<br>東海-TOKAI<br>オムニバス                      | ● 食と建築・<br>都市                                   | ● ホスピタリ<br>ティのあるク<br>ア空間                                | ● 太陽光発電                                             | ● 建築と石                                         | ● 再生・受け<br>継ぐ・繋がる<br>＊                       | ● 第57回<br>青年技術者                       | ● 建築ストック<br>社会の形成<br>への展望                              | ● LED照明の活<br>用—将来を考<br>える—人・地球<br>への思いやり～    | ● 東京スカイ<br>リ                                |
| <b>2011</b><br>vol. 92 | ● UR南・信濃第一地区<br>の再生と施設—ス<br>トリート空間の展開<br>第10回 会員作品 “私<br>の空間作法” | ● BIMは設計<br>を 変 革 す<br>る 考 ？                 | ● 東海支部復活<br>50周年記念号<br>東海-TOKAI<br>オムニバス                      | ● まちなかの<br>サードプレイス                              | ● 変遷する<br>“身の置きど<br>ころ”                                 | ● ECO—建築<br>設備が出来る<br>ECO技術—                        | ● 建築と土                                         | ● 鉄道駅に注<br>目する                               | ● 第58回<br>青年技術者                       | ● 火災に強い<br>建築を考<br>える                                  | ● コンクリート<br>といふ素材                            | ● 構造教育と<br>社会                               |
| <b>2012</b><br>vol. 93 | ● 自然災害に<br>立ち向かう<br>力を求めて                                       | ● 今、私が思<br>う「利」                              | ● 東 海 支 部<br>特集                                               | ● 第18回 会<br>員作品 “私の<br>空間作法”                    | ● 中国市場に<br>挑む                                           | ● ZEB ネット・ゼロ<br>エネルギー・ビルを<br>目指して—低炭素社会<br>の発展に向けて— | ● 建築と窓                                         | ● 巨大地震に<br>備える                               | ● 第59回<br>青年技術者                       | ● 超高齢社会<br>に求められる<br>住まい                               | ● 歴史的建造<br>物の保存活<br>用                        | ● 身のまわり<br>の 世 界 の<br>「構造」を探<br>る           |
| <b>2013</b><br>vol. 94 | ● 東畑建築事務所<br>創立80周年<br>—U-35のまなび<br>● 脱成長の時代を<br>考える            | ● “らしくない”<br>空間<br>● 小特集<br>中之島フステ<br>イナルタワー | ● 東 海 支 部<br>特集                                               | ● 第19回 会<br>員作品 “私の<br>空間作法”                    | ● コミュニティ<br>の “かたち” —人<br>と 人 と の つ な が<br>り を 再 考 す る— | ● 無駄から見<br>える節電                                     | ● 第60回<br>青年技術者                                | ● グランプロ<br>ント大阪                              | ● 素材として<br>の建築                        | ● 建築に携わ<br>るものに求<br>められるこ<br>と                         | ● 木の街をつ<br>くる                                | ● 実験                                        |
| <b>2014</b><br>vol. 95 | ● エリアマネ<br>ジメントの<br>新展開に向<br>けて                                 | ● 融合する空<br>間—新 た<br>なる試み～                    | ● 東海支部特<br>集<br>● 小特集<br>「ABENO<br>REBORN」                    | ● 第20回 会<br>員作品 “私の<br>空間作法”                    | ● オフィスビ<br>ル設備の変遷<br>とこれから                              | ● オフィスの<br>これから                                     | ● 第61回<br>青年技術者                                | ● 建築と時間                                      | ● 省エネ・低<br>炭素のこれ<br>までとこれ<br>から       | ● 大阪・上町台地・<br>あべのハルカス<br>● 複雑・高度化す<br>る建築とその技<br>術について | ● でっかいもの<br>はすごいぞ                            | ● 安井建築設<br>計事務所<br>90周年                     |

＊は号外

大正6年3月に誕生した日本建築協会  
(当時・関西建築協会)の、機関誌  
は大正6年9月に「関西建築協会雑誌」  
と題して創刊された。大正8年に「日

本建築協会雑誌」、さらに1年後には  
「建築と社会」と改題し、今日に至  
っている。  
取り上げてきた特集テーマは下記のと

おりで、バックナンバー購入希望は、  
日本建築協会事務局 (TEL 06-6946-  
6981、FAX 06-6946-6984) まで。  
販売価格は1,230円(税込・送料別途)。

＊は号外

## Member's Forum

会員投稿の頁

U-35委員会企画  
talk baton 04 活動報告

## talk baton とは…

若手プラットフォームづくりの活動の一環として、建築を取り巻く他分野のゲストがトークのバトンを繋げていくコミュニケーショントークイベントです。

建築をフィールドとする私たちと毎回のゲストとの対話を通じて、建築が本来持っている多様性やバイタリティを見つめ直し、これからの建築に求められる領域を探っていきます。

## U-35委員会Facebookページ

活動内容やメンバーの雑感などぎっくばらんに情報をアップしています。ぜひ一度お立ち寄りください。

<https://www.facebook.com/U35.aaj>

talk baton 04

「建築と地元」

ゲスト  
**丸順不動産**  
代表 小山隆輝 氏

3代続く地元不動産屋の主。一般的な不動産業以外に、まちと人の関係性を不動産的手法を用いて整えるエリアマネジャー的存在。



## ■昭和町まちあるきツアー

閑静なJR阪和線「南田辺」駅に続々と集まる参加者は総勢27名。今回のtalk batonは昭和町まち歩きからスタートした。ツアーは南田辺駅から昭和町まで1時間半の道程。大通りから一筋入ると狭い道路が碁盤の目のように整然と通っている。阿倍野区は戦争による被害が少なく、長屋も多く残っているという。小山さんが長屋と道路の境界あたりを指差してみんなを集めた。

小山「このあたりの狭い道は、中央の1.8mは行政的には水路敷なんです。下水管は埋まっていますが、どう見ても道路です」。施行されたばかりの都市計画法に基づいて行われた当時の区画整理が「耕地整理」の手法を踏襲したため、1.8m幅の水路の両側に0.9mずつの民有地持ち出しで道路幅としては3.6mとなっているのだという。また、当時、長屋建設時には建物を道路境界から0.45mセットバックしなさいという規則があったため、建物の外壁間は4.5mとなっている。

ツアーでは、桃ヶ池長屋とその別棟、金魚カフェ、昭南ビルなど、小山さんの関わってきた物件を巡り、その合間に改装済みの借家物件やこの地域のターニングポイントとなるお店などをご紹介いただいた。盛りだくさんの

内容に日頃の運動不足を悔やみつつ、一同やや重い足取りで座談会の会場に到着した。

## ■寺西家長屋と「どっぶり昭和町」

座談会場は大正末期建設時の状態がよく保存されている寺西家町屋。当主の寺西興一さんにはご自宅前の長屋再生の経緯などを伺った。

寺西「当時、家の前の長屋は老朽化して再生不能と考えており、マンションに建て替える予定だったんです。でも長屋として全国初の登録文化財になったので、これを活用してみようと思いました」。マンション建設と長屋再生の収益を比較すると、長屋を再生した方が2〜3倍の利益があることがわかったという。「考えたら当たり前で、マンションだと固定資産税が140万円、長屋は2万円。マンションは初期投資が必要で借金もしないといけない」。さらに住宅より飲食店を入れた方が維持管理に手間がかからず利益率が高くなる。「あんまり言うのと借り手が『家賃負けしてくれ』となるから言わないけれど」とは思わずオーナーの本音が（笑）。

寺西さんは「どっぶり昭和町」というイベントの実行委員長でもある。「昭和の日に昭和町で昭和の文化を楽しむ」というコンセプトで、今年で10回を数える。

寺西「長屋2階でのライブやDJから始まり、今では公園や幼稚園、小学校などのほか商店街にまで広がりました。あそび広場や音楽祭イベントなども催されるようになり、阿倍野区の3大祭のひとつとして毎年1万人が訪れるようになりました」。(参照：「建築と社会(2015年2月号)」)。

## ■不動産×エリアマネジメント

小山「昭和町に来たことがある人は？」半分くらい上がった手を見て「最近増えてきた」と笑う。「自分の店を宣伝する前にこの街の知名度を上げないと、ということでスタートしたのが『どっぶり昭和町』というイベント



▲何の変哲もない路肩に、耕地整理の名残

▲桃ヶ池長屋の改修前（左）と後（右）。隠れていた魅力が再生され、まちに語り出す



▲再生された寺西家長屋、現在は飲食店舗として活用されている

## Member's Forum

会員投稿の頁

です」。自分の不動産だけでなく「まち」という視点を持つことで、この境界が少しずつ変わってきた感覚があるという。

丸順不動産は大正13年に城東区で創業した不動産屋で、隆輝さんはその3代目。毎日のように昭和町を自転車で走ると、空地や空家が増えているのを感じた。危機感を覚えていたある日、読売新聞で阪南地区の長屋が登録文化財になると知った。知り尽くしたはずのまちを探し回る。ようやく見つけた長屋の感想は「見る人が見れば価値があるのかな」という程度。ここで飲食店をしたら利益が出るのではないか、という話が偶然にも丸順不動産に寄せられ、寺西家長屋との関係が始まった。その後、小山さんはいわゆる「扱いづらい物件」を次々と再生していく。意識するのは「エリア価値を高めることで不動産価値を高める」ための5つのステップだという。①自分の不動産をきちんと整備して、②よき商いをする方にきちんと貸して、③その店が繁盛することで人が集まり、④エリアの価値が高まり、⑤自分の不動産の価値につながる。

小山「この流れを地主や家主の方に実践してもらうことが大事。最近ではよく耳にする『リノベーションまちづくり』という言葉ですが、そういう概念が目される前から、考えを持って行動を起こした地主・家主が居たことが今日の昭和町に繋がってるんです」。

#### ■貸し手と借り手の関係性を整える

丸順不動産で特徴的なのは、借り手と貸し手の立場を対等にするための賃借条件づくりだが、そこにはどんな秘訣があるのだろうか。建物改修とエリアマネジメントを一本のシナリオに乗せる手法について伺った。

①金魚カフェ お風呂もなく台所も簡素な長屋を借家として改装したいと相談がきた。

小山「改装費用が高すぎるので店舗に挑戦しませんか、と提案したんです」。借り手によ

るセルフリノベーションとすることで家主の投下資本を抑えた。その代わり3年間は低賃金の定期借家契約とすることで、借り手が本業に専念できる賃借条件を整えた。

②桃ヶ池長屋 外観の改装は家主、その他は入居者が負担した。廃墟同然だった長屋をイチから改装する様子は入居者自身によってインターネット上で発信され、昭和町エリアの知名度が一気に上がった。

小山「コミュニティをしっかりと作って地域的な雰囲気を作っていく力があるかどうか、という視点で入居者を選んでいきます」。普通の不動産業では「借りたい」という人がいれば貸さざるを得ないはずだが、どうやって入居者をフィルタリングするのだろうか？「秘密は『賃貸条件が確定しない段階で入居者を探す』ということです」。フェイスブックなどのつぶやきにも勘のいい人は食いついてくるという。

小山「入居者選定は私の経験による判断で行います。実際に会ってOKだと思ったら、次のステップとして家主とお茶を飲みながら販売する作品を見せてもらったりします」。

③昭南ビル 「初起業の女性限定」で入居者を募集したのが昭南ビルだ。各部屋が小さいというデメリットを逆手に取り、低家賃とすることで起業時のハードルを下げた。

小山「募集時の資料では『こんな感じの使い方する人に入ってもらいたい』ということのアピールしたんです。チャレンジショップではないので、ここをきっかけに路面店に進出してほしい」。家賃が低いと趣味の延長になりがちだが、入居者と営業の仕方を取り決めることでまちへの影響力の高い店舗の育成を目指しているという。

④知的障害者のための短期訓練事業所 入居者候補として社会福祉法人を選び、業務に必要な改修費を割り出した。

小山「この物件では社会福祉法人の『当座の資金はないが一般企業より倒産の危険性が

少ない』ことに着目し、家主に改修費全額を投資してもらう代わりに『その投資が回収できるまでの期間は解約できない』契約条件を作ったんです」。万が一経営が行き詰った際は転貸しできるという条件を付け、うまくリスク回避しているという。

小山「まちと店とのコミュニケーションが生まれ、豊かな暮らしに結びつくまちづくりをしたい。ただ、そういう人はお金がない(笑)。家賃を下げるために、店舗面積を小さくしたり店舗付き住宅でトータルの生活費を減らしたりして、よき商いがこの街に参入しやすくなる仕組みを作っていく」。借り手を先に決めてその人に必要な最低限の投資をオーナーも巻き込んで実現する入居者先付け逆算方式。そこには「地元」への愛情ある眼差しが欠かせない。

#### ■「選ばれるまち」になるために

ベッドタウンとして発展した昭和町だが、バブル期を境に生産年齢人口は減少しだし、世帯数の減少も始まろうとしている。

小山「どこのまちも同じだが、昭和町も確実に衰退に向かっている。余ってきた不動産の付加価値として、一人あたりの居住面積を増やす仕組みが必要な時代、昭和町が支持されて末永く愛される地域になるために、昭和町エリアのコンセプトを勝手に『上質な下町』と決めました(笑)」。地域の歴史や特徴の延長にある「豊かな暮らし方」を標榜し、住めるまちから住みたいまちへと脱皮する時、必要とされるのがエリアマネジメントという手法なのだ。デザインマインドを伴った不動産業の変革に、今後も注目していきたい。

#### talk baton 04 を終えて

小山さんが運営する「BUY LOCAL」は、通常の公募型マーケットと違い実行委員たちが推薦する地元店に出店を呼びかける。建築と不動産と人、その関係性を整えることで「まち」は「地元」として愛され、価値が生まれる。地道だが力強いデザインだと感じた。

対 談 日：2015.05.23  
場 所：寺西家町屋  
(大阪市阿倍野区)  
モデレーター：廣富 純(佐藤総合計画)



▲寺西さん(左)と小山さん(右)のまちなの視線を伺う座談会

▲懇親会でも熱い議論はつづく。。。。

## information

## ▶ 建築士会インスペクター養成講座

## ■日時

平成27年10月20日(火) 10:00～16:30

## ■定員

100名(申込受付順、定員に達し次第締切)

## ■会場

大阪府建築健保会館 6 階ホール

大阪市中央区和泉町2-1-11

地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目駅」下車。

⑧出入口から徒歩10分。

## ■受講資格

どなたでも受講可。ただし登録については、下記登録資格の該当者が対象となる。

## ■受講料(いずれもテキストおよび登録料を含む)

①建築士会会員 12,000円

②会員外 17,000円

## ■登録・公表

本講座修了者を建築士会インスペクターとして日本建築士会連合会に登録し、建築士会ホームページに掲載。登録は3年毎の更新制。

## ■登録資格

①一級建築士・二級建築士・木造建築士の方。

②建築施工管理技士 一級、二級(建築)、二級(躯体かつ仕上げ)の方。

## ■テキスト

「建築士会インスペクター養成講座テキスト」  
(編集・発行:公益社団法人日本建築士会連合会)

## ■申込方法

①大阪府建築士会ホームページの予約ページ  
(<https://www.aba-osakafu.or.jp/reserve/>) にアクセスし、  
本講座の予約ボタンをクリック

②申込様式に必要事項を入力の上送信後、予約承認通知書が自動返信される。(顔写真データが必要)

③予約承認通知書の受理から1週間以内に、受講料を大阪府建築士会指定の金融機関口座に振込。

④振込確認後に大阪府建築士会より受講票を返送。当日に持参。

## ■修了証の交付

修了審査合格をもって講習修了。後日「修了証」を交付。

## ■申込・問合せ

公益社団法人大阪府建築士会

〒540-0012 大阪市中央区谷町3-1-17 高田屋大手前ビル 5 階

TEL.06-6947-1961

FAX.06-6943-7103

E-mail.tatsuma@aba-osakafu.or.jp

## 1 蔵王権現と修験の秘宝

法螺貝(ほらがい)を吹き、錫杖(しゃくじょう)を突く「山伏(やまぶし)」の姿にイメージされる修験道(しゅげんどう)は、山中での厳しい修行によって悟りを得ることを基本とし、日本古来の山岳信仰に神道、仏教、道教、陰陽道(おんみょうどう)などが習合(しゅうごう)した日本独自の宗教である。主尊蔵王権現像(ごおうごんげんぞう)は、髪を逆



重要文化財 蔵王権現像  
平安時代 三佛寺

立て、三眼、左右の牙を出す怒の相で、右足を高く蹴り上げて左足で立つ、青黒色の猛々しい姿をしている。

この特別展は、修験道の根本聖地である金峯山寺ほかの、奈良県吉野金峯山(きんぷせん)修験に関わる仏像、曼荼羅図(まんだらず)と、経筒、経箱、鏡像、懸仏など経塚(きょうづか)遺品、そして早くから地方の山岳宗教の地で修験道の拠点となり、崖上に建てられた平安時代の「投入堂(なげいれどう)」で知られる鳥取県三徳山三佛寺(みとくさんさんぶつじ)の多数の蔵王権現像を一堂に展示する、まさに「天空の神と仏の世界」が眺望できる画期的な展覧会である。

展示室1: 金峯山山頂出土遺物

展示室2: 国宝の経筒と経箱

展示室4: 吉野山・金峯山寺とその周辺

展示室5: 修験道の鏡像

展示室6: 三佛寺の国宝 投入堂

展示室7: 三佛寺の蔵王権現像と諸仏

期 間 11月3日(火・祝)まで

10:00～17:00(入館は16:30まで)

休 館 日 月曜日(ただし9/21・10/12は開館、10/13は休館)

会 場 三井記念美術館

東京都中央区日本橋室町2-1-1

三井本館7階

TEL.03-5777-8600(ハローダイヤル)

観 覧 料 一般1,300円、高大生800円

\*中学生以下無料

\*70歳以上の方は1,000円(要証明)

\*障がい者手帳等をお持ちの方と

その介助者1名は無料

## information

## 2

新発見の高麗青磁  
ー韓国水中考古学成果展

高麗時代（918～1392）に作られた青磁、いわゆる高麗青磁は、韓国の美術史上に大きな位置を占め、世界に誇るべき美術品である。1980年代以降、朝鮮半島中西部で窯址の発掘調査が進むにともない、高麗青磁の起源をめぐる研究が大きく進展した。これに加えて近年では、水中考古学による研究成果が注目を集めている。その発端は1976年に発見された「新安船」であった。そこからは高麗青磁が木簡とともに現れ、従来の研究では手がかりの少なかった編年や生産、流通の実態が具体的に解明されつつある。

本展は、韓国国立海洋文化財研究所がこれまでに調査した高麗青磁など、その研究成果を日本ではじめて紹介するものである。また、これら海底遺物と関連のある館所蔵の高麗青磁の名品も合わせて紹介する。



青磁獅子形香炉蓋  
(せいじ ししがたこうろふた)  
高麗時代・1131年以前  
忠清南道泰安郡泰安船出土  
高13.9cm、底径11.0cm  
韓国国立海洋文化財研究所蔵  
写真：六田知弘

期 間 9月5日(土)～11月23日(月・祝)まで  
9:30～17:00 (入館は16:30まで)  
休 館 日 月曜日 (ただし9/21・10/12・11/23は開館、  
9/24・10/13は休館)  
会 場 大阪市立東洋陶磁美術館  
大阪市北区中之島1-1-26 (大阪市中央公会堂東側)  
TEL.06-6223-0055  
観 覧 料 一般1,200円、高大生700円  
\*中学生以下無料  
\*障がい者手帳等をお持ちの方と  
その介助者1名は無料  
\*大阪市内在住の65歳以上の方は無料 (要証明)

## 3

コレクション1  
Room1: カンヴァスよ、汚れよー 鷺見康夫の50年代  
Room2: Hot and Cool

「カンヴァスよ、汚れよ」をモットーに既存概念にとらわれず身近な道具を絵筆にダイナミックな絵画を制作しつづける抽象画家・鷺見康夫 (すみ・やすお、1925年生まれ、伊丹市在住)。その生誕90年を記念して画家の原点に貴重な50年代の作品と映像、写真とで迫る。

併せて戦後の抽象絵画の傾向「熱い／冷たい抽象」にちなみ様々な角度からコレクションを紹介。

新たな表現に取り組んだ若き作家の鼓動とともに、Hot & Coolな作品をお楽しみいただきたい。



森口宏一 《景の仕組〈ダイ〉》  
1991年 伊丹市立美術館蔵

期 間 9月12日(土)～10月25日(日)まで  
10:00～18:00 (入館は17:30まで)  
休 館 日 月曜日 (ただし9/21・10/12は開館、9/24・10/13  
は休館)  
会 場 伊丹市立美術館  
兵庫県伊丹市宮ノ前2-5-20  
TEL.072-772-7447  
観 覧 料 一般500円、高大生250円、小中生100円

## 4

VS (ヴァーサス)  
ーコレクション新旧対決!?

昨年度新たに兵庫県立美術館に所蔵された作品と、それまでに収蔵してきた作品とを、複数のテーマに沿って「対決」するように展示を試みることで、新収蔵品のお披露目とともに、40数年にわたって展開してきた美術館の収集活動の一端を紹介する。写真は展示室5 “IN MY ROOM/ON THE ROADー彫刻、そっと目をとじて”に展示。ブロンズや木、鉄などのさまざまな素材で制作された彫刻作品を展示する。



オーギュスト・ロダン  
《オルフェウス》1892年

期 間 11月8日(日)まで  
10:00～18:00 (特別展開催中の金・土は20:00  
まで) (入場は閉館の30分前まで)  
休 館 日 月曜日 (ただし9/21・10/12は開館、9/24・10/13  
は休館)  
会 場 兵庫県立美術館 常設展示室 (1階・2階)  
神戸市中央区脇浜海岸通1-1-1  
TEL.078-262-0901  
観 覧 料 一般510円、大学生410円、高校生260円  
\*障がい者手帳等をお持ちの方と  
その介助者1名は無料  
\*9/30 (水) まではクールスポット期間として、上記  
各観覧料の半額

本欄掲載の1～4の美術館等の招待券ご希望の方は、電話等で申し込み後、招待券送付用の切手 (82円) を日本建築協会事務局までお送りください。

日本建築協会

月間の動き

平成27年 7 月

理事会

第 3 回常任理事会

7 月22日（水） 16：00～17：30  
日本建築協会会議室  
出席者 香西会長ほか 6 名  
議 事（1）平成27年度第一四半期収支予算執行状況  
（2）「建築と社会」誌アーカイブの電子データ化  
（3）その他

編集委員会

第 4 回広告企画・編集合同委員会

7 月 7 日（火） 18：00～19：15  
日本建築協会会議室  
出席者 米井委員長ほか 5 名  
議 事（1）8 月号特集 建築の価値  
（2）9 月号特集 空き家と向き合う  
（3）10月号特集 職人がいない！  
（4）11月号特集 形態にあらわれた構造  
（5）広告依頼先検討

第 2 回計画系分科会

7 月13日（月） 19：00～21：00  
日本建築協会会議室  
出席者 田中幹事ほか 2 名  
議 事（1）1 月号特集の企画  
第 1 回インテリア・住宅系分科会  
7 月29日（水） 19：00～20：30  
日本建築協会会議室  
出席者 黒柳幹事ほか 4 名  
議 事（1）2016年 2 月号特集の企画

第 4 回構造分科会

7 月10日（金） 18：00～19：30  
日本建築協会会議室  
出席者 岡田幹事ほか 3 名  
議 事（1）構造の頁の企画  
（2）11月号特集の企画

第 3 回設備分科会

7 月 1 日（水） 18：15～19：40  
日本建築協会会議室  
出席者 4 名  
議 事（1）設備の頁の企画

第 4 回法令分科会

7 月15日（水） 15：00～17：00  
日本建築協会会議室  
出席者 黒川幹事ほか 4 名  
議 事（1）法令コーナーの企画  
（2）9 月号特集の企画

第 3 回作品作風小委員会

7 月23日（木） 19：00～20：30  
日本建築協会会議室  
出席者 西田小委員会委員長ほか 5 名  
議 事（1）作品の選定  
（2）作品の掲載状況、予定の報告  
（3）gallery掲載報告、予定  
（4）その他

事業委員会

第 3 回情報見学小委員会

7 月 9 日（木） 18：00～19：15  
日本建築協会会議室

出席者 豊田小委員会委員長ほか 9 名  
議 事（1）「新ダイビル」見学会報告  
（2）本年度事業今後の見学先

U-35小委員会「talk baton 05」

7 月 4 日（土） 11：00～14：00  
同志社大学 農縁館  
参加者 廣富委員ほか14名  
ゲスト 藤岡 良  
第 4 回U-35小委員会  
7 月24日（金） 19：00～22：40  
大林組会議室  
出席者 若江リーダーほか 6 名  
議 事（1）活動／予定／100周年事業  
（2）活動記録／会計  
（3）次回予定／その他

出版委員会

第 4 回出版委員会

7 月16日（木） 18：00～19：00  
日本建築協会会議室  
出席者 西委員長ほか 3 名  
議 事（1）＜プロのノウハウ＞と特装本の経過報告  
（2）進行中のテーマの検討  
（3）新テーマ検討  
（4）その他

100周年記念事業委員会

幹事会

7 月22日（水） 17：40～19：50  
日本建築協会会議室  
出席者 設楽委員長ほか 3 名  
議 事（1）各WGの進捗状況  
（2）全体予算  
（3）その他

記念誌出版WG

7 月15日（水） 18：00～20：15  
日本建築協会会議室  
出席者 山形座長ほか 5 名  
議 事（1）100周年記念誌  
（2）群像の出版  
（3）再読（論考・記事編）の連載  
（4）再読の書籍化

式典WG

7 月15日（水） 18：30～20：00  
日本建築協会会議室  
出席者 米井座長ほか 1 名  
議 事（1）式典会場の選定  
（2）当日の催し  
（3）日本建築協会賞  
（4）予算

見学会

新ダイビル 見学会

7 月31日（金） 14：00～16：30  
講師 市丸明仁・上田貴幸（ダイビル㈱）  
勝山太郎氏（㈱日建設計）  
磯崎利幸氏（㈱大林組）  
参加者 35名

●訃報

【名誉正会員】

城口 庸平 氏  
平成27年7月1日逝去 享年92歳

編集委員会（平成27年度）

■副会長

設楽 貞樹  
本多 友常  
■編集担当理事  
西 博康  
松崎 公一  
佐藤 榮一  
杉本 浩  
竹中 統一  
松本 眞一  
吉村 英祐  
◎米井 寛

■副委員長

○勝山 太郎  
■特集小委員会  
■計画分科会  
★計画系  
飯田 匡  
鈴木 克彦  
△田中 直人  
紅谷 昇平  
松田奈緒子  
三宅 次郎  
守井 辰  
吉村 英祐

★建築計画系  
荒木 宏之  
大西 広朗  
神戸 嘉也  
静 茂夫  
下坂 浩和  
野田 隆史  
橋本 祐典  
樋口 展寛  
△三谷 帯介  
米山 剛史  
渡部 剛

★インテリア・住宅系  
今井 充彦  
川合 隆之  
工藤 理隆

△黒柳 亮  
酒井 雅男  
塚口眞佐子  
ペリー史子  
間瀬 一博

■構造分科会

伊藤 栄治  
△岡田 健  
岸本 光平  
司馬 勢也  
瀧野 敦夫  
角田 耕一  
橋本 宗明  
宮久保秀樹  
向井 洋一

■設備分科会

有尾清二郎  
北野 勝也  
高村 聡  
寺井 千佳  
長澤 康弘  
夏井 重行  
△橋本 直樹  
藤原 謙一  
桝井 貴廣  
宮崎ひろ志  
山本 雅洋

■施工材料分科会

荻巣 友貴  
後藤 尉彦  
△桜井 和男  
高橋 秀一  
藤丸 啓一  
山口 紀宏  
吉田 正友

■法令分科会

磯林 雅之  
岡本 亮二  
香掛 靖  
△黒川 正樹  
河野 学  
前田 俊文

■作品作風小委員会

東井 嘉信  
居内 章夫  
池上 明  
稲垣 和江  
加嶋 章博  
菊池 浩輔  
倉橋 尉仁  
倉渕奈千子  
澤田 純一

高木 秀晃  
鞆野 淳司  
豊田 充広  
▲西田 佳代  
芳谷 晴彦

▲敬彦

■広告企画小委員会  
大谷 金由  
小川 雄介

小山 昭  
金築 雄  
藤田 昌宏

▲前田 衛  
山辻 直樹

（順不同）

◎委員長

○副委員長

▲小委員会委員長

△幹事

印 刷 2015 年 8 月 28 日  
発 行 2015 年 9 月 1 日  
発 行 人 一般社団法人日本建築協会  
大阪市中央区大手前1-7-31  
電 話 06-6946-6981  
印刷所 ㈱中島弘文堂印刷所  
デザイン 多田正治（多田正治アトリエ）  
定 価 1230円（税込）

お客様の抱える問題やニーズに  
より速やかに、より丁寧に対応できるように

企画・デザイン、制作、製版、印刷

株式会社 中島弘文堂印刷所

本社 〒537-0002 大阪市東成区深江南2丁目6番8号  
TEL.06-6976-8761 / FAX.06-6976-8765

東京支社 〒101-0052 東京都千代田区神田小川町1丁目4-2 風雲堂別館ビル2階  
TEL.03-3526-5580 / FAX.03-3526-5582

<http://www.n-kobundo.co.jp/>

地球環境を守り、100年建築に貢献する

**NACL** のアルミ表面処理

株式会社 日本電気化学工業所

<http://nacl.jp> E-mail: [sc@nacl.co.jp](mailto:sc@nacl.co.jp)

本部営業部 〒560-0036 大阪府豊中市蛍池西町2丁目7番26号 NACLビル2階

TEL (06)6843-1235(代) FAX (06)6853-1632

東京事務所 〒111-0051 東京都台東区蔵前2丁目6-7

TEL (03)3862-0978(代) FAX (03)3862-7098

コンクリートのひび割れ対策に

NETIS 登録済み  
KT-040018-V

**DENKA**  
DENKI KAGAKU KOGYO KABUSHIKI KAISHA

高性能膨張材

**デンカパワーCSA**

JIS A 6202  
適合品

### 特 性

- ・乾燥収縮の低減
- ・自己収縮の低減
- ・水密性の向上(防水性)
- ・温度ひび割れの低減

### 主な用途例

- ・合成デッキスラブ
- ・土間スラブ
- ・RC 構造物
- ・自己充填コンクリート
- ・マスコンクリート 他

膨張材以外にも

- ・無収縮グラウト材  
(タスコン)
  - ・躯体防水材  
(シャガード)
  - ・ポリマーセメントモルタル  
(RIS シリーズ)
- など、各種混和材(剤)を  
ラインナップしています。

●資料のご請求お問い合わせは・・・

電気化学工業株式会社  
近畿地区販売店

小浦産業株式会社

〒550-0004 大阪府大阪市西区靱本町1丁目14番6号  
TEL 06-6443-6181 FAX 06-6443-6270

写真マンガでわかる (プロのノウハウ)

# 工務店の クレーム対応術

日本建築協会 (企画)

四六判・220頁  
本体2000円+税

玉水新吾・青山秀雄 著  
阪野真樹子 マンガ

施主の満足度を高め、  
選ばれる工務店に  
なるためのヒントが  
満載!

住宅づくりの  
現場で  
よくある  
クレーム  
を網羅!  
「事前説明のしかた」と  
「発生後の対応法」  
がわかる



学芸出版社

〒600-8216  
京都市下京区木津屋橋通西洞院東入

Tel 075-343-0811  
Fax 075-343-0810

http://www.gakugei-pub.jp/  
E-mail info@gakugei-pub.jp

設計・監理・  
施工者のための

# 建築品質 トラブル予防のツボ

若手～中堅の  
技術者必携!

確かな品質の建築を協力してつくるための  
基本作法とトラブル予防のポイントを解説

日本建築協会 企画 仲本尚志・馬渡勝昭 著

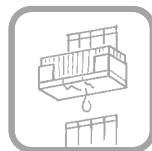
A5判・248頁・2800円+税



敷地



屋上・防水



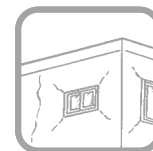
バルコニー



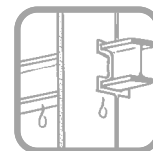
屋根



地下躯体



RC造



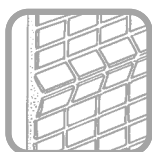
鉄骨造



パネル外壁



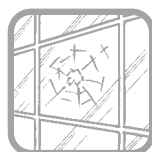
外壁石



外壁タイル



外部建具



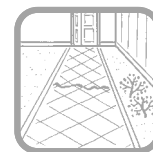
ガラス



外壁その他



内部仕上げ



外構



設備

学芸出版社

〒600-8216  
京都市下京区木津屋橋通西洞院東入

Tel 075-343-0811  
Fax 075-343-0810

http://www.gakugei-pub.jp/  
E-mail info@gakugei-pub.jp