

## 背景と目的

- 戸建て空き家の管理不全状態を回避するためには、利活用を促進することが有効ですが、戸建て空き家の利活用は進んでいません。住宅用途にこだわらず、大きな改修をせずに部分活用や一時的な活用を図れば、活用のハードルは低くなると期待されます。
- 本研究では、戸建て空き家の部分活用や一時的活用といった「ゆるい活用」が進む可能性を把握するべく、「ゆるい活用」の具体策を検討するとともにその収益性を推定しました(図1)。

## 成果

### A. 「ゆるい活用」手法の洗い出し

- 道内の空き家関連事業者に協力してもらいブレインストーミングを行ったところ、38用途の空き家活用手法があると整理できました。そのうち33種類の用途が、ゆるく活用できる用途であり、その使用時間・必要な空間の組み合わせは20パターンあると整理できました(表1,2)。

### B. ゆるい活用の各手法における実施に当たっての要件の整理及び収益性の算出

- 全ての活用用途で収益性がある訳ではありませんが、「サテライト予備校」「宅配ボックス置き場」「個人の趣味のためのスペース」「屋根への太陽光発電パネル設置」等の収益性が期待できる活用用途もあと分かりました。

### C. モデルケースを基にゆるい活用手法の組み合わせ方を検討

- 道内に立地する空き家をモデルケースに、実施可能な「ゆるい活用」の組み合わせを検討した結果、別の用途と組み合わせることで、利用者の取り込みや実施可能性の向上を図れる可能性があると分かりました(図2)。
- 活用用途や利用者の確保の仕方によっては、収益で除却費用を工面できる可能性があると分かりました。

## 成果の活用

北海道空家等対策市町村連絡会議において、市町村が空き家対策を検討する際の基礎資料として情報提供されました。また、本研究の成果は、民間ビジネスとして戸建て空き家を除却(看取り)まで管理(ケア)するターミナルケアの仕組みを検討する際の基礎的知見として活用されます。

### 1. 「ゆるい活用」手法の洗い出し

- 空き家関連事業者へのインタビュー調査
- 空き家関連事業者とのブレインストーミング

### 2. ゆるい活用の各手法における実施に当たっての要件の整理

- 関連事業者へのインタビュー調査

### 3. ゆるい活用の各手法を実施した場合の収益性の算出

- 実施要件を基にした机上計算
- 支払意志額調査

### 4. モデルケースを基にゆるい活用手法の組み合わせ方を検討

- 実際の空き家の図面を用いた「ゆるい活用」の適用に係る机上シミュレーションと収益性の評価

図1 研究フロー

表1 使用時間による分類結果

最低限必要な使用時間	活用用途	使用する時期	使用する時間帯	定期的か否か
I 日中のみ定期的使用	①カフェ	定期的	特定の時間帯で明確でない	定期的
	②趣味の教室			
	③スキャンセンター			
II 夕方から夜間のみ定期的使用	④水稲栽培	定期的	特定の時間帯で明確でない	定期的
	⑤手物工房			
	⑥干物乾燥			
III 日中のみ使いたいと思った時に使用	⑦キッチンカーのイートイン	定期的	特定の時間帯で明確でない	定期的
	⑧高齢者サロン			
	⑨子育てサロン			
IV どの時間帯でも使いたいと思った時に数時間使用	⑩ペットも泊まれる民泊	定期的	特定の時間帯で明確でない	定期的
	⑪ペットも泊まれる民泊			
	⑫キッチンカーのイートイン			
V 冬季のみ恒常的に使用	⑬近所から不要になった健康器具を集めてジムに	定期的	特定の時間帯で明確でない	定期的
	⑭近所から不要になった健康器具を集めてジムに			
	⑮近所から不要になった健康器具を集めてジムに			
VI レジャーシーズンのみ使用 ※レジャーシーズンが冬季の場合はタイプVと重複	⑯近所から不要になった健康器具を集めてジムに	定期的	特定の時間帯で明確でない	定期的
	⑰近所から不要になった健康器具を集めてジムに			
	⑱近所から不要になった健康器具を集めてジムに			
VII 災害時のみ使用	⑲近所から不要になった健康器具を集めてジムに	定期的	特定の時間帯で明確でない	定期的
	⑳近所から不要になった健康器具を集めてジムに			
	㉑近所から不要になった健康器具を集めてジムに			
VIII 教培・加工・製作期間のみ使用	㉒近所から不要になった健康器具を集めてジムに	定期的	特定の時間帯で明確でない	定期的
	㉓近所から不要になった健康器具を集めてジムに			
	㉔近所から不要になった健康器具を集めてジムに			
IX 常時使用 ※使用時間にはゆるくない	㉕近所から不要になった健康器具を集めてジムに	定期的	特定の時間帯で明確でない	定期的
	㉖近所から不要になった健康器具を集めてジムに			
	㉗近所から不要になった健康器具を集めてジムに			
X もう使えなくなることを前提に使用 ※活用用途としてゆるくない	㉘近所から不要になった健康器具を集めてジムに	定期的	特定の時間帯で明確でない	定期的
	㉙近所から不要になった健康器具を集めてジムに			
	㉚近所から不要になった健康器具を集めてジムに			

表2 使用スペースによる分類結果

最低限必要なスペースの組み合わせ	活用用途
I 主に屋内のLDK部分を使う用途 ※来客の駐車スペースとしての活用を想定して庭の該当率が高い傾向に	①カフェ
	②バー
	③趣味の教室
II 居間・食事室を中心に屋内の居室空間を全体的に使う用途 ※使用者の駐車スペースとしての活用を想定して倉庫・車庫の該当率が高い傾向に	④水稲栽培
	⑤手物工房
	⑥干物乾燥
III 玄関・居間・食事室を中心に屋内を部分的に使う用途	⑦キッチンカーのイートイン
	⑧高齢者サロン
	⑨子育てサロン
IV 庭・倉庫・車庫を中心に使う用途	⑩ペットも泊まれる民泊
	⑪ペットも泊まれる民泊
	⑫キッチンカーのイートイン
V 屋内の一角(倉庫程度の広さ)を使う用途	⑬近所から不要になった健康器具を集めてジムに
	⑭近所から不要になった健康器具を集めてジムに
	⑮近所から不要になった健康器具を集めてジムに
VI 屋外空間を中心に使う用途	⑯近所から不要になった健康器具を集めてジムに
	⑰近所から不要になった健康器具を集めてジムに
	⑱近所から不要になった健康器具を集めてジムに

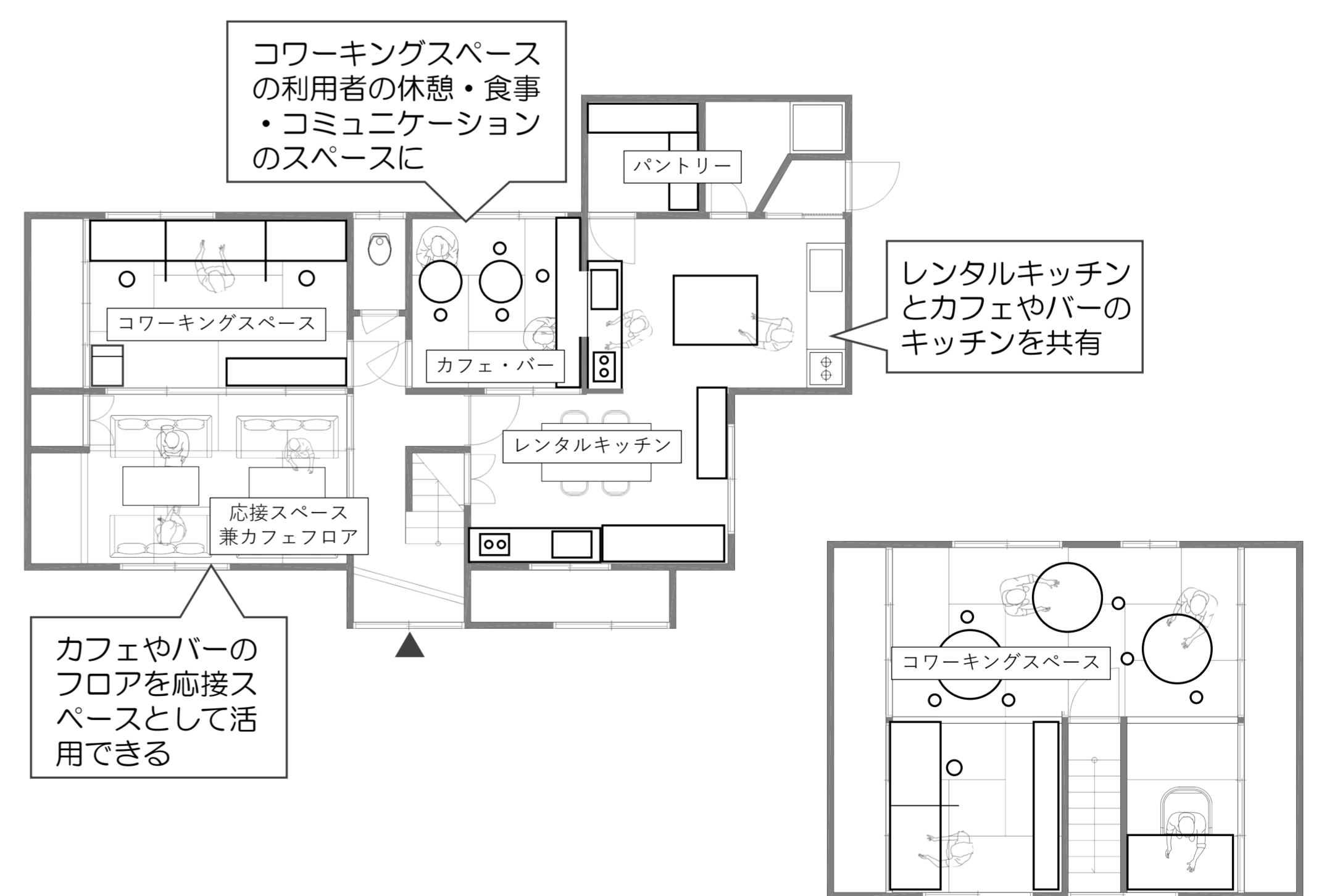


図2 ゆるい活用の机上シミュレーション結果