

三重県名張市における一戸建て住宅の空き家対策について

～ 長期優良住宅の条件を満たしたリノベーションの提案 ～

田中 和幸*

On the Measures of Vacant Detached Houses in Nabari City, Mie Pref.

～ Proposal of Renovation Satisfied Long Term High Quality Housing ～

Kazuyuki TANAKA*

Increasing in vacant houses caused by the declining population is a social problem in Japan. The population reached 83,291 in 2000, after that they has been declining in Nabari City, Mie Prefecture. And now, there are 4,200 vacant detached houses by the report. However, according to the result of the census, the number of households in 2015 is increasing compared to 2000 in Nabari city. The reason why secondhand detached houses can't be sold is simply to refurbish interior finishing materials and equipment for water section (kitchen, toilet and bathroom). They don't change the floor plan to suit the contemporary lifestyle.

Kindai University Technical College's students tried the competition of renovation (to change the plan, shape and wooden framework). The secondhand vacant detached house was accommodated Long Term High Quality Housing to match the recent needs. The winning proposal has been designed and constructed through the local building companies, and the completed work will be sold.

The project has been confirmed raising students' motivation of architectural design, and by collaborating with the local building companies, it leads to an improvement in the image of the whole architecture.

Keywords : Renovation, Vacant Detached House, Long Term High Quality Housing, Nabari City

1. はじめに

我が国が抱える社会問題の一つに、空き家の増加が挙げられ、専門家らは、多角的な観点から将来の空き家の件数を予測している。牧野知宏¹は、東京オリンピックが開催される2020年には、全国の空き家が1,000万戸に達し、空き家率は15%になると見込んでいる。また、河合雅司²は、2033年に全国の住宅の3戸に1戸が空き家になると推測し大きな反響を呼んでいる。

このような問題が掲げられているなか、筆者は、近畿大学工業高等専門学校（以下、近大高専という）のある、三重県名張市において中古の一戸建て住宅の販売状況を調

査し、それぞれの特徴について分析した。

また、この結果に基づき、名張市内にある空き家の一戸建て住宅を対象に、近大高専の学生（以下、高専生という）が改修設計のコンペティションに挑戦した。選出された優秀作品は、地元の建築業者によって実施設計と施工が行われ、改修された一戸建て住宅は、業者を通して販売される計画となっている³。

本稿では、一連の成果を報告し、名張市における空き家の一戸建て住宅のあり方について提言した。

2. 三重県名張市における中古住宅の現状

2. 1 名張市について

名張市は、三重県の最西部に位置しており、近畿地方と中部地方の接点にあたることから、伊勢と大和を結ぶ街道

*近畿大学工業高等専門学校
総合システム工学科都市環境コース（建築系）

が早くから整備されていた。また、名張には、美旗古墳群や夏見廃寺跡があり、この地は古代から重要な場所であったことが分かる（図1）。



図1 名張市における地域名称と主要な交通網（出典：名張市HP）

長い歴史を有する名張は、昭和38年より大阪のベッドタウンとしてニュータウンの開発（写真1）が、始まったことを受け、一戸建て住宅が次々と建設され、多くの人々が憧れのマイホームを手に入れる時代が長く続いた。



写真1 名張市内で宅地開発されたエリアの一例

この影響に伴い、名張市の人口は増え続け、平成12年にはピークを迎え83,291人を数えたが、その後は、人口の減少に転じ、平成27年には78,795人となっていたことが、国勢調査によって示された⁴。

名張市における人口の減少は、各々の住まいから人が去り、最悪の場合には住宅に住まう人が居なくなることで空き家となることを意味している⁵。

ちなみに、名張中古住宅流通促進協議会の会長である森孝司によれば、名張市における空き家の実態調査を行ったところ、市内には4,200戸の空き家があり、空き家率は12%であることを報告している⁶。

2. 2 中古の一戸建て住宅の販売エリアと築年数

名張における中古の一戸建て住宅は、不動産会社を通して販売されている。ここでは、平成27年5月1日～12月10日までに朝日新聞朝刊の折り込みチラシで、中古の一戸建て住宅として販売されていることが確認できた85件を対象に分析を行った。

まず、対象の住宅を地域別に分類したところ、18の地域となり、住宅の件数と地域名称を示した⁷

表1 対象の中古の一戸建て住宅の件数と地域名称

① つつじが丘	17件
② 桔梗が丘	13件
③ 百合が丘	12件
④ 梅が丘	10件
⑤ 美旗町中	7件
⑥ すずらん台	6件
⑦ うぐいす台	3件
⑧ 富貴ヶ丘	3件
⑨ 安部田	2件
⑩ 春日丘	2件
⑪ さつき台	2件
⑫ 新田	2件
⑬ 朝日町	1件
⑭ 池の台	1件
⑮ すみれが丘	1件
⑯ 藤が丘	1件
⑰ 希央台	1件
⑱ 緑が丘	1件
合計	85件

※ゴシック体は、図2の内訳に該当。

（表1）。また、地域別の割合を示した（図2）ところ、「つつじが丘」に占める割合が最多で、次いで「桔梗が丘」、「百合が丘」「梅が丘」「美旗町中」「すすらん台」と続いていた。これらの地域で対象とした住宅が約75%を占めており、6ヶ所の販売エリアは、中古住宅が売却されやすい傾向があることを示していると言える。

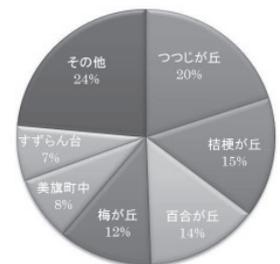


図2 主要な地域における中古の一戸建て住宅の販売件数の割合

続いて、主要な6ヶ所の販売エリアにおける、中古の一戸建て住宅の築年数を示した（図3）。

この結果、最初に宅地開発が行われた「桔梗が丘」では築年数が30年を超える中古の一戸建て住宅が6割を超え、

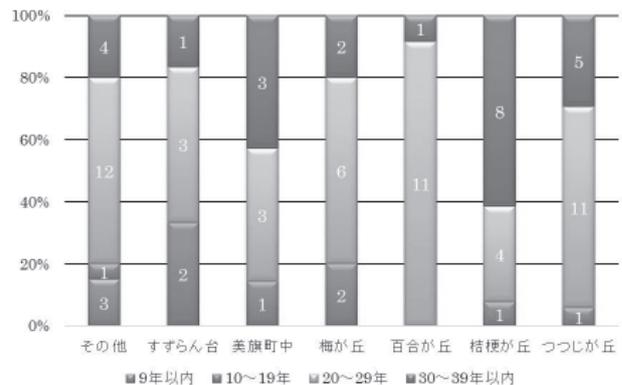


図3 主要な6ヶ所の販売エリアにおける中古の一戸建て住宅の築年数の割合

他の地域よりも突出している。これは、「桔梗が丘」のブランド力が現在でも高く、築年数が経過しても販売できる力を有しているものと考えられる。

また、85件の築年数について、「9年以内」が3件、「10～19年」が8件、「20～29年」が50件、「30～39年」が24件であった。各々の割合を図に示した（図4）ところ、「20～29年」が最多で、次いで「30～39年」となり、両者を合わせると、全体の8割を超えていることが分かった。

これらは、当時住宅を購入した30～40代の人々が、現在70～80歳となり住宅を手放していることが確認できた⁸。この影響は、「美旗町中」や「つつじヶ丘」でも広まりつつあり、近い将来、築年数が30年を超えた一戸建て住宅の空き家物件が、名張市全域に広がるものと推察される。

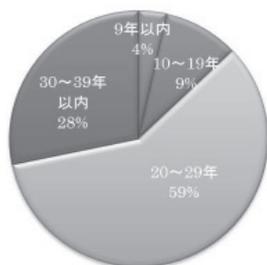


図4 中古の一戸建て住宅の築年数の割合

2.3 6ヶ所の販売エリアの特徴について

ここでは、敷地面積と販売価格に着目し、6ヶ所の販売エリアに見られる特徴を示した（図5）。

「梅が丘」は、敷地面積が50.09～62.29坪の範囲で、販売価格は780～1780万円の範囲にある。「すずらん台」は、敷地面積が59.31～68.03坪の範囲で、販売価格が突出している1600万円を除くと、販売価格は350～1010万円の範囲に収まっている。「つつじが丘」は、最小の敷地面積である47.47坪を除くと、その範囲は61.33～73.53坪の範囲に収まり、突出している販売価格の1750万円と2780万円を除けば、430～1280万円の販売価格となる。「百合が丘」は、敷地面積が63.70～72.70坪の範囲で、これ

らの販売価格は780～1980万円となっている。「桔梗が丘」は、敷地面積の規模が大きい98.53坪と117.46坪を除くと、59.29～85.68坪の敷地面積になり、販売価格は980～1760万円となっている。「美旗町中」については、敷地面積が51.14～70.37坪と107.57～115.98坪に大別できる。販売価格については、前者が780～1290万円、後者が1100～1980万円である。

これらの結果、「桔梗が丘」は、販売価格の変化よりも敷地面積の種類が広がる傾向にあり、所有者のニーズに応えられるよう、多様な面積の敷地が準備されているエリアであると言える。

その一方で、「梅が丘」「すずらん台」「つつじが丘」「百合が丘」の4つの販売エリアにおいては、敷地面積の広がりには少ないものの、販売価格には広がりが見られた。これは、購入者が準備する費用の相違で求めるエリアが決まると推察される。

4つの販売エリアの中でも、「梅が丘」の敷地面積は小さい傾向にあり、こぢんまりとした住宅エリアであると言える。敷地面積は「すずらん台」「つつじが丘」「百合が丘」の順で、広がっており、これらのなかでも「百合が丘」はゆったりとした住宅エリアであることが分かる。

ただ、「百合が丘」と「つつじが丘」は、敷地面積の傾向が類似しているものの、販売価格については「百合が丘」が高い設定となっている。また、「梅が丘」は「つつじが丘」に比べ、敷地面積が小さいものの、販売価格は「梅が丘」が高くなっている。「すずらん台」は「つつじが丘」との販売価格に類似性を見出せるものの、「すずらん台」の敷地面積は「つつじが丘」に比べ小さい傾向にあると言える。

ちなみに、「美旗中」においては、2つの住宅形態があり、これまでの販売エリアが有する特徴とは異なる側面が

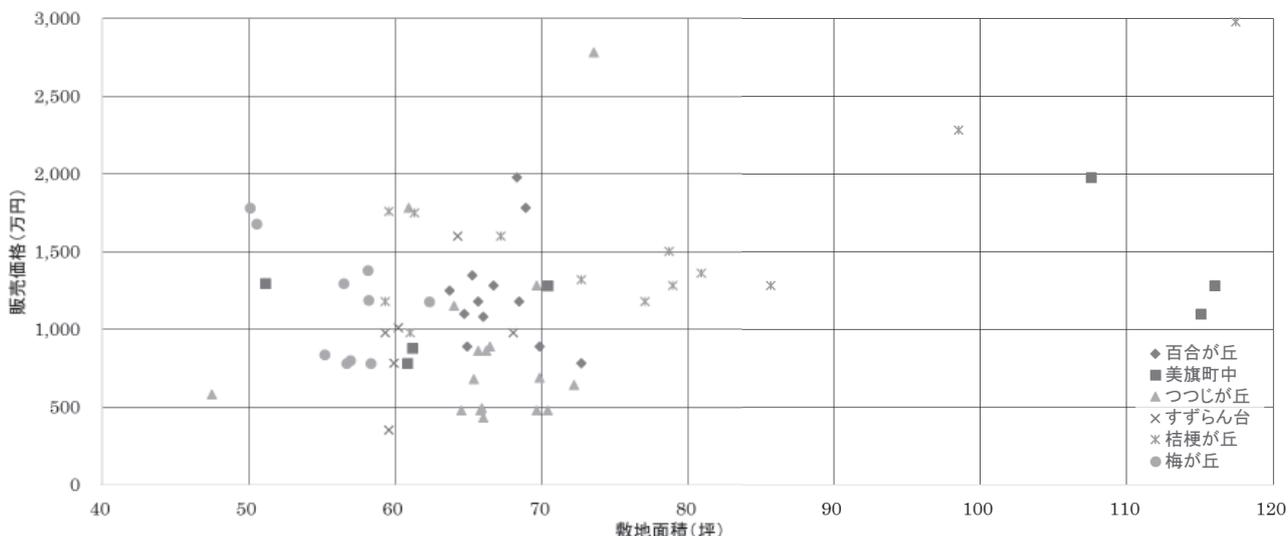


図5 6ヶ所の販売エリアにおける、敷地面積と販売価格について

あると言える。

2. 4 販売されている中古の一戸建て住宅の特徴

ここでは、6ヶ所の販売エリアを対象に「敷地面積」と「建物面積」の平均を求め「容積率」を算出した。また、各エリアにおける対象物件の「部屋数」の平均を求め、「一部屋当たりの規模」を算出した（表2）。

表2 6ヶ所の販売エリアにおける一戸建て住宅の特徴

	敷地面積	建物面積	容積率	部屋数	一部屋当たり	
梅が丘	56.27	34.50	61%	5.2	6.64	13
桔梗が丘	76.78	40.36	53%	6.5	6.25	12
すずらん台	61.87	37.62	61%	5.0	7.52	15
つつじが丘	66.08	36.27	55%	5.7	6.36	13
美旗町中	83.15	44.81	54%	5.3	8.48	17
百合が丘	67.09	41.34	62%	5.3	7.87	16
85件の平均	66.69	37.55	56%	5.3	7.15	14
単位	坪	坪	%	部屋	坪	帖

85件の「敷地面積」の平均は66.69坪で、この値を上回るエリアは「百合が丘」「桔梗が丘」「美旗町中」であった。ただ、3ヶ所のうち「百合が丘」の「容積率」は、残りの2ヶ所が「85件の平均」下回るなかで、62%と高かったことから、敷地に対してややヴォリュームのある住宅形状であると言える。「容積率」が61%であった、「梅が丘」と「すずらん台」についても、「百合が丘」に類似する住宅形状であると言える。

続いて、一住戸あたりの「部屋数」については、85件の平均が5.25部屋であるなか、「桔梗が丘」のみ6.46部屋と、残りの5ヶ所よりも大きく上回っていた。ただ、「桔梗が丘」は、建物面積の平均が40.36坪であったことから、「一部屋当たりの規模」が6.25坪（12帖）と最小であった。その一方で、「美旗町中」の「一部屋当たりの規模」は8.49坪（17帖）と、85件の平均より1.34坪も大きかった。

2. 5 国勢調査にみる人口数と世帯数

名張市が人口のピークを迎えた平成12年とその前後となる平成2年と平成27年の人口数と世帯数を国勢調査の結果をもとに一覧へ示した（表3）。

平成2年から平成12年にかけては、6ヶ所の販売エリアで人口、世帯数共に増加していた。ところが、平成12年から平成27年にかけて「桔梗が丘」でのみ人口が微増しているものの、残りのエリアでは人口が減少していた。これは、約30～40年前に一戸建て住宅を購入した所帯の子供が、家を離れた結果であると言える。

表3 6ヶ所の販売エリアにおける人口と世帯数の変化

	平成2年		平成12年		平成27年	
	人口	世帯	人口	世帯	人口	世帯
梅が丘	3,909	982	7,404	2,007	6,257	2,204
美旗町中	2,271	638	2,279	749	2,088	862
すずらん台	2,589	681	3,860	1,195	3,582	1,373
つつじが丘	8,202	2,145	10,872	3,358	9,621	3,689
百合が丘	3,398	929	6,665	1,965	6,628	2,325
桔梗が丘	12,670	3,832	13,261	4,572	13,331	5,179
計	33,039	9,207	44,344	13,846	41,507	15,632

「人口」の単位は（人）

※「世帯」は「世帯数」を示す。

その一方で、世帯数は全てのエリアで増加していた。ところが、前述したように、名張市では実際に空き家が増加しているという調査結果を踏まえれば、これらのエリアで一戸建て住宅が新築され続けているという現状に結び付く。換言すれば、中古の一戸建て住宅に新たな家族が入居していないものと言える。

販売されている中古の一戸建て住宅の多くは、外観や内装の仕上げ材を更新し、台所と浴室ならびに便所の水回りを更新したもので、竣工時の間取りを大きく変えることは行われていない、リフォームが主流であることが調査の結果を踏まえ明らかとなっている。

6ヶ所の販売エリアにおける、一世帯あたりの人口数を算出し図に示したところ、全エリアで減少していたことが分かった（図6）。

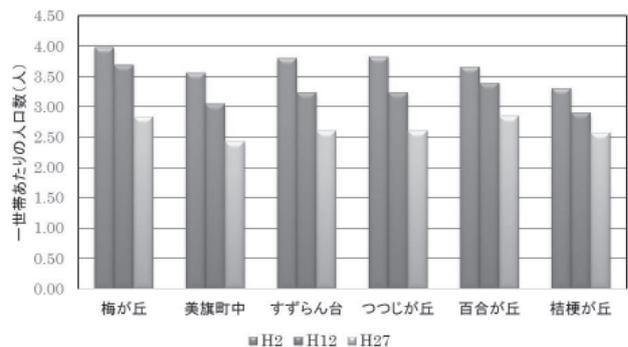


図6 6ヶ所の販売エリアにおける一世帯あたりの人口数の変化

すなわち、現在の家族形態が、昭和40～50年代と比較し大きく変化しているなかで、かつての生活スタイルの住空間をそのまま踏襲する中古の一戸建て住宅では、現代のニーズに応えられていないものと言える。となく、「桔梗が丘」では部屋数が多く、中古の一戸建て住宅は、少子化のなかで現代のニーズにマッチし難いことは明らかである。

このような結果を踏まえ、リフォームが主流である名張市における中古の一戸建て住宅は、現代のニーズに合わせて間取りを大きく改築させるリノベーションが有効であると考えられる。

3. 長期優良住宅について

3.1 「新築」と「増築・改築」の件数

我が国の住宅制度は、長いあいだ、造っては壊すスクラップ&ビルドの時代が続いてきたが、地球環境保護の観点などから、住宅を長く使い続けることが求められるようになった。このような背景を踏まえ、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21年6月4日に施行された。これを受け「長期優良住宅技術的審査適合証」が交付された件数は、毎年約10万件ずつ増加しており、平成29年10月現在の合計は852,502件である⁹（表4）。

表4 「長期優良住宅技術的審査適合証」の交付件数

	新築		増築・改築		計
	戸建	共同	戸建	共同	
平成21年	39,154	540	—	—	39,694
平成22年	94,928	2,186	—	—	97,114
平成23年	103,845	2,024	—	—	105,869
平成24年	99,356	5,158	—	—	104,514
平成25年	115,880	3,464	—	—	119,344
平成26年	97,643	2,351	—	—	99,994
平成27年	102,568	1,718	—	—	104,286
平成28年	106,737	1,316	76	29	108,158
平成29年	88,095	948	209	0	89,252
計	848,206	3,982	285	29	852,502
	852,188		314		

単位は（件）

※表の「戸建」は「一戸建ての住宅」、「共同」は「共同住宅等」を指す。

長期優良住宅は、「新築」と「増築・改築」に分類されており、2つの内訳は、前者が852,188件であるのに対して、後者はわずか314件で、その割合はわずか0.03%に留まっている。ちなみに、2つの建築形態は「一戸建ての住宅」と「共同住宅等」の2つの住宅形式に分類されており、本稿で対象としている「一戸建ての住宅」においては、285件とさらに少なくなっている。

これには、長期優良住宅としての対象に「増築・改築」を含むようになったのが、平成28年4月から導入されたことものの、我が国では、既存の住宅を改修して使い続けようとする考え方が希薄であることを裏付けているとも言える¹⁰。

3.2 三重県における現状について

続けて、長期優良住宅の「増築・改築」の適合証交付件数を、都道府県ごとに一覧に示した（表5）。

表5 都道府県別にみる長期優良住宅の「増築・改築」の件数

都道府県	件数	都道府県	件数	都道府県	件数
北海道	142	石川県	16	岡山県	0
青森県	3	福井県	1	広島県	0
岩手県	2	山梨県	1	山口県	1
宮城県	2	長野県	2	徳島県	2
秋田県	0	岐阜県	2	香川県	0
山形県	3	静岡県	3	愛媛県	2
福島県	0	愛知県	10	高知県	1
茨城県	2	三重県	0	福岡県	0
栃木県	1	滋賀県	0	佐賀県	0
群馬県	0	京都府	0	長崎県	0
埼玉県	3	大阪府	3	熊本県	2
千葉県	5	兵庫県	1	大分県	0
東京都	3	奈良県	1	宮崎県	1
神奈川県	3	和歌山県	0	鹿児島県	1
新潟県	16	鳥取県	0	沖縄県	0
富山県	2	島根県	1	計	285

単位は（件）

※ゴシック体は「件数」が「0」を示す。

その結果、北海道が142件と全体の約半数を占めている一方で、1件も認定を受けていない都道府県が15県もあった。本稿で対象とする三重県においても、長期優良住宅の「増築・改築」だけではなく「新築」を踏まえても、その件数が「0」であり、制度が導入されてから8年も経過しているにも関わらず、多くの人々に周知されているとは言いがたいと言える。

このような流れのなか、名張中古住宅流通促進協議会では、住宅に対する価値の向上を目指して、「伊賀優良住宅」を推進している。これは、地域の住宅に対して質の高いものを消費者や金融機関ならびに住宅事業者にも広く周知をし、長期優良住宅の条件を資する中古の一戸建て住宅を広く普及させることで、その価値を高め空き家対策に期待されており、これまで述べてきたリノベーションと組み合わせることにより、中古の一戸建て住宅の販売促進に有効であると言える。

4. 高専生による提案

4.1 対象物件について

平成29年度は新たな取り組みとして、名張市に建つ中古一戸建て住宅を対象に、現在空き家となっている物件（写真2）を高専生によって「伊賀優良住宅」の認定が受けられるよう長期優良住宅の条件を満たしたリノベーションの提案を行う、「伊賀優良住宅学生設計コンペ」を実施した。

対象となる物件は、三重県名張市美旗町中に昭和 62 年竣工した木造 2 階建て専用住宅で、屋根は切妻の棧瓦葺きである。道路に面して 1 台分の駐車スペースがあり、庭が南側に設けられている。なお、敷地面積は 207.49 m² (62.88 坪)、建築面積が 64.59 m² (19.57 坪)、延床面積が 95.64 m² (28.98 坪) で、建蔽率は 31%、容積率は 46%となっている。ちなみに、この場所は、用途地域と防火地域の指定はない。

建物の間取りについて、1 階にはダイニングキッチンと居間が隣接し、この両脇に 6 帖の和室が 2 部屋ある。2 階には、3 部屋あり、その内訳は、6 帖の和室と洋室に加え、4 帖半の和室がある。なお、6 帖の洋室には腰壁付き窓を介してバルコニーへと繋がっている。



写真2 対象物件 (左上: 外観、左下: ダイニングキッチン、右上: 和室、右下: 2階洋室)

4. 2 スケジュールと優秀作品の選出

高専生による提案は、都市環境コース (建築系) の 4 年生 1 名と 5 年生 2 名が、コンペティションに挑戦した。スケジュールは平成 29 年 5 月に設計の趣旨が示され、同年 5 月に現地を確認

し、6 月にはインスペクションの実施に立ち会った。その後、各自の進捗状況を報告する形で 3 回のプレゼンテーションが行われた (写真 3)。



写真3 プレゼンテーション状況

それぞれの提案内容を要約すると、次の通りである。

①各部屋を間仕切りで分け使い勝手が限られている既存住宅からの脱却を図るために、フレキシブルな空間の活用を求め、かつての民家で見られた大きな土間を設けた案。

②既存住宅の各室が間仕切りで仕切られ、閉鎖的な空間に、よりよい採光と通風を確保するために、大きな吹き抜けを設けた案。

③各室への採光が均一ではなく、薄暗い空間からの脱却と眼前に広がる、のどかな田んぼの風景を一望するために壁面に大きな開口部を設けた案。

平成 29 年 9 月 7 日に最終のプレゼンテーションが行われ、上記の作品に対して、現代のニーズに求められている住空間であるかに加え、構造的に問題がなく、かつ「建築基準法」等の現行法に適合し、竣工した作品が「伊賀優良住宅」の認定を受けられ、消費者に対して販売できるかの観点から、審査員による厳正な審査が行われ、③の作品が選出された (図 7)。

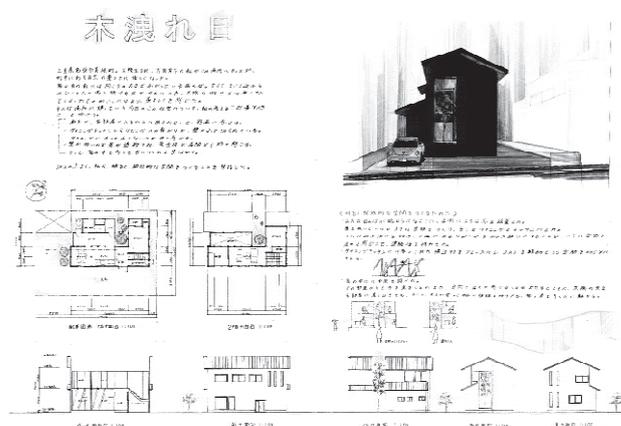


図7 優秀作品

その後、実施設計を踏まえた建築確認申請書類作成に先立ち、基本設計では考慮していなかった詳細なおさまり箇所について、学生との細かな打ち合わせが行われ、平成 30 年 2 月末の完成を目指して現在工事が進められている。

5. まとめ

5. 1 成果について

平成 29 年 11 月に大阪で開催された、「ビジネス・エンカレッジフェア 2017」に出展 (写真 4) し、プロジェクトについて紹介する機会を得た。そこでは、空き家対策の一環として行われている本プロジェクトについて、その意図と重要性が多く数の訪問者から理解を得られ、同じよう



写真4 「ビジネス・エンカレッジフェア 2017」への出展

な問題を抱える各地域において、このようなプロジェクトが広がることを望んでいた。

むしろ、高専生にとっても自分の提案作品が実際に設計され施工されることの喜びは、授業内では得ることのできない貴重な経験であったと述べていた。中古の一戸建て住宅を改修するリノベーションのプロジェクトが継続的に実施されることで、建築に対する興味はもちろん、設計の面白さを理解してもらい、名張市における空き家対策への一助となると期待できる。

5. 2 今後の課題について

上記の成果に加え、以下のような課題が浮かび上がってきた。既存の一戸建て住宅をリノベーションすることは、新築とは異なるスキルが求められる。例えば、増改築を行うことの意味や木造軸組に対する構造的な知識に加え、法的な問題解決能力が挙げられる。現在のところ、このような内容を踏まえた授業が本学では展開されていないことから、住宅のリノベーションを行うことに対して学生側に戸惑いがあることはもちろん、指導する側にも大きな戸惑いがあったことも事実である。今後、増加することが間違いない既存建築の増改築に対応した授業のカリキュラムやその展開方法を考える必要があると言える。

また、名張市における一戸建て住宅の空き家については、昭和38年以降に開発された住宅地よりも、初瀬街道沿いに広がる旧町や中心部から離れた赤目地区においても、大きな問題となっていることが分かった。これらのエリアでは、築年数が50年を超えるものが多く、とかく戦前に竣工した古民家などでは建築確認申請の書類はもとより、当時の設計図面や構造計算書もなく、必要な情報を容易く得ることができないのが現状となっている。ただ、このような古民家は近年、若者らの憧れとなり多くの地域でブームを巻き起こしており、町づくりに寄与するケースも多い。今後は、空き家率を下げるために住宅の築年数に関わらず多角的な観点から検討を重ね、市の発展に役立つよう近大高専による積極的な展開が必要であると考えている。

謝辞

近畿大学工業高等専門学校（近畿大工高専）の学生による中古の一戸建て住宅の改修提案の実施については、名張中古住宅流通促進協議会の全面的な協力によるものである。また、本稿作成にあたり、近畿大学工業高等専門学校総合システム工学科都市工学コース（建築系）5年の石川溪太くんの協力を得た。ここに謝意を申し上げます。

なお、本稿作成には、近畿大学工業高等専門学校別枠研究費の助成によるところが大きく、併せて謝意を申し上げます。

参考文献

1) 名張市史編さん委員会、『おきつもの名張 今と昔』、名張市役所、2004。

1 牧野知弘、『空き家問題』、祥伝社、2014。

2 河合雅司「未来の年表 人口減少日本でこれから起きること」、講談社、2017。

3 空き家の中古の一戸建て住宅を近大高専の学生がリノベーションに挑戦する企画は、名張中古住宅流通促進協議会と近大高専のコラボレーションによって実施された。

4 国勢調査の結果に基づく。

5 名張市では、「名張地区まちづくり推進協議会 空き家対策調査研究委員会（会長：市岡一夫）」や「桔梗が丘自治連合協議会 若者の移住・定住につながる施策・地域推進計画委員会（会長：坂本直司）」など、空き家対策に関する委員会が作られ協議が進められている。

6 コンペティションの趣旨が記された配布資料「中古住宅のリノベーション」による。

7 一つのエリアに中古の一戸建て住宅の件数が3以下については、「その他」として扱った。

8 桔梗が丘自治連合協議会の理事・幹事区長である杉中清哉氏からの聞き取りによる。

9 「長期優良住宅建築計画に係る技術的審査実績」に基づく。

10 「一戸建ての住宅」における「増築・改築」の定義は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の第2条第4項に規定されており、その内容は「劣化対策」と「耐震性」「維持管理・更新の容易性」「省エネルギー性」「居住環境」「住戸面積」ならびに「維持保全計画」が該当する。