

全国空き家対策コンソーシアム オンラインセミナー

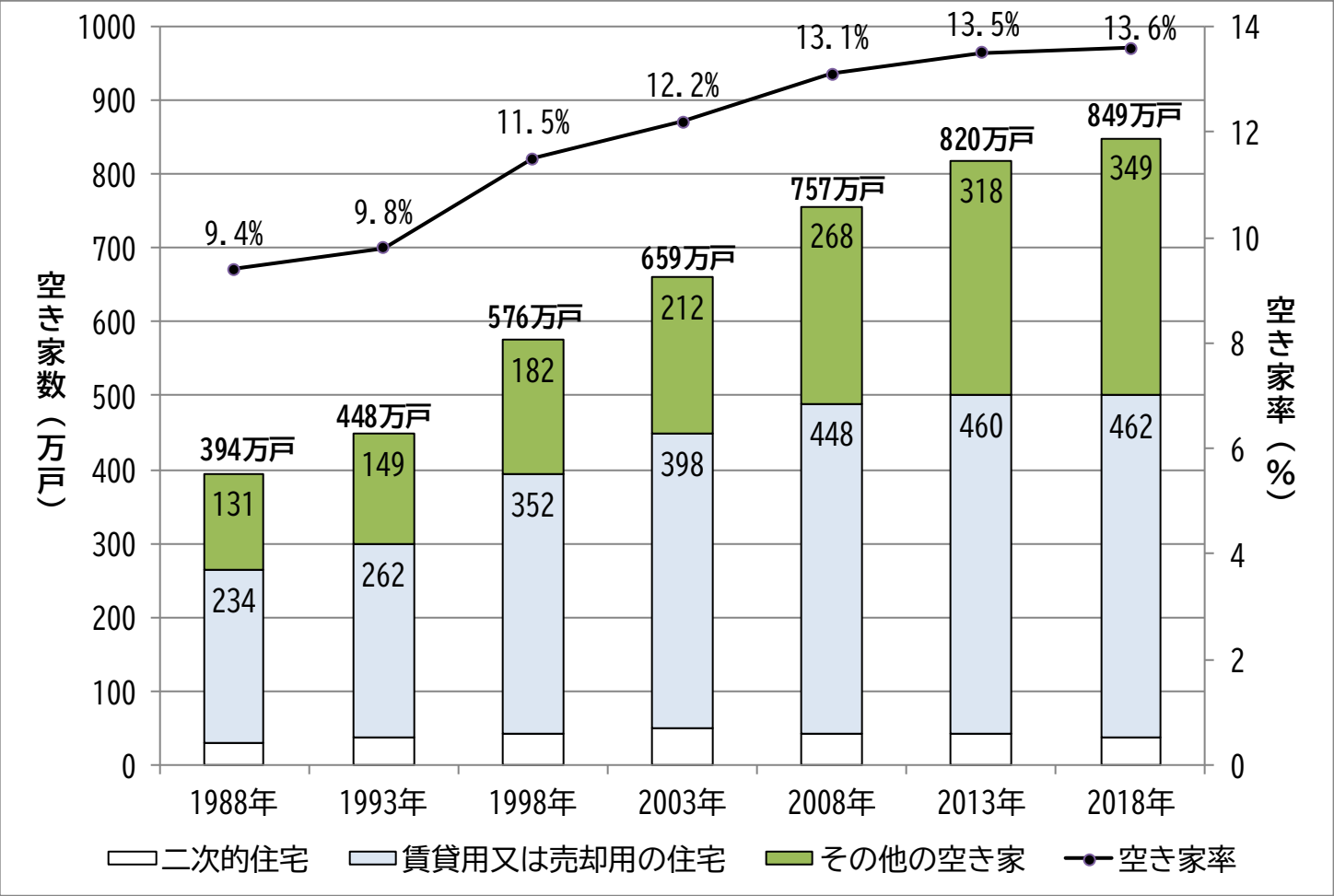
住まいを終活する

～これ以上、空き家を増やさないために私たちができること～

2024.3.14

東洋大学 野澤千絵

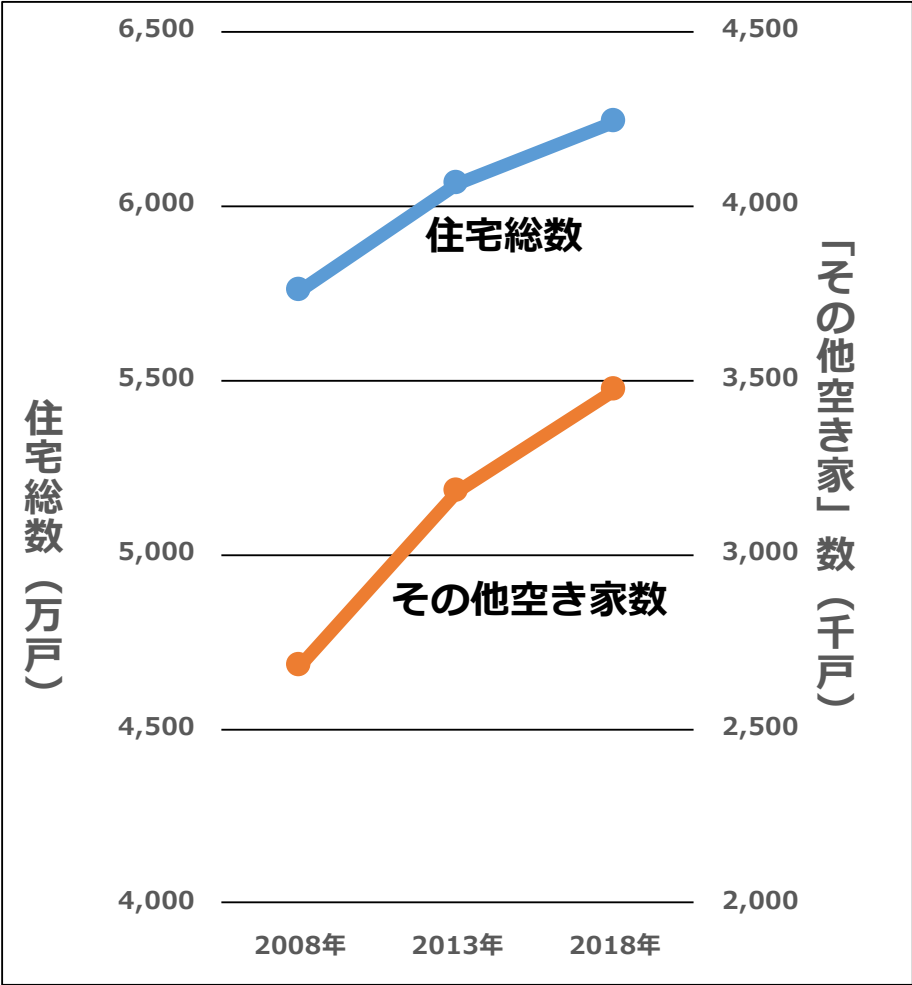
住宅過剰社会の到来～右肩上がり増加する住宅総数と空き家



空き家数の推移（出典：総務省「住宅・土地統計調査」データを元に作成）

[空き家の種類]
二次的住宅：別荘及びその他（たまに宿泊まりする人がいる住宅）
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
その他空き家：上記の他に人が住んでいない住宅

最新の住宅・土地統計調査では、
空き家率は横ばいに
…住宅総数の増加も要因

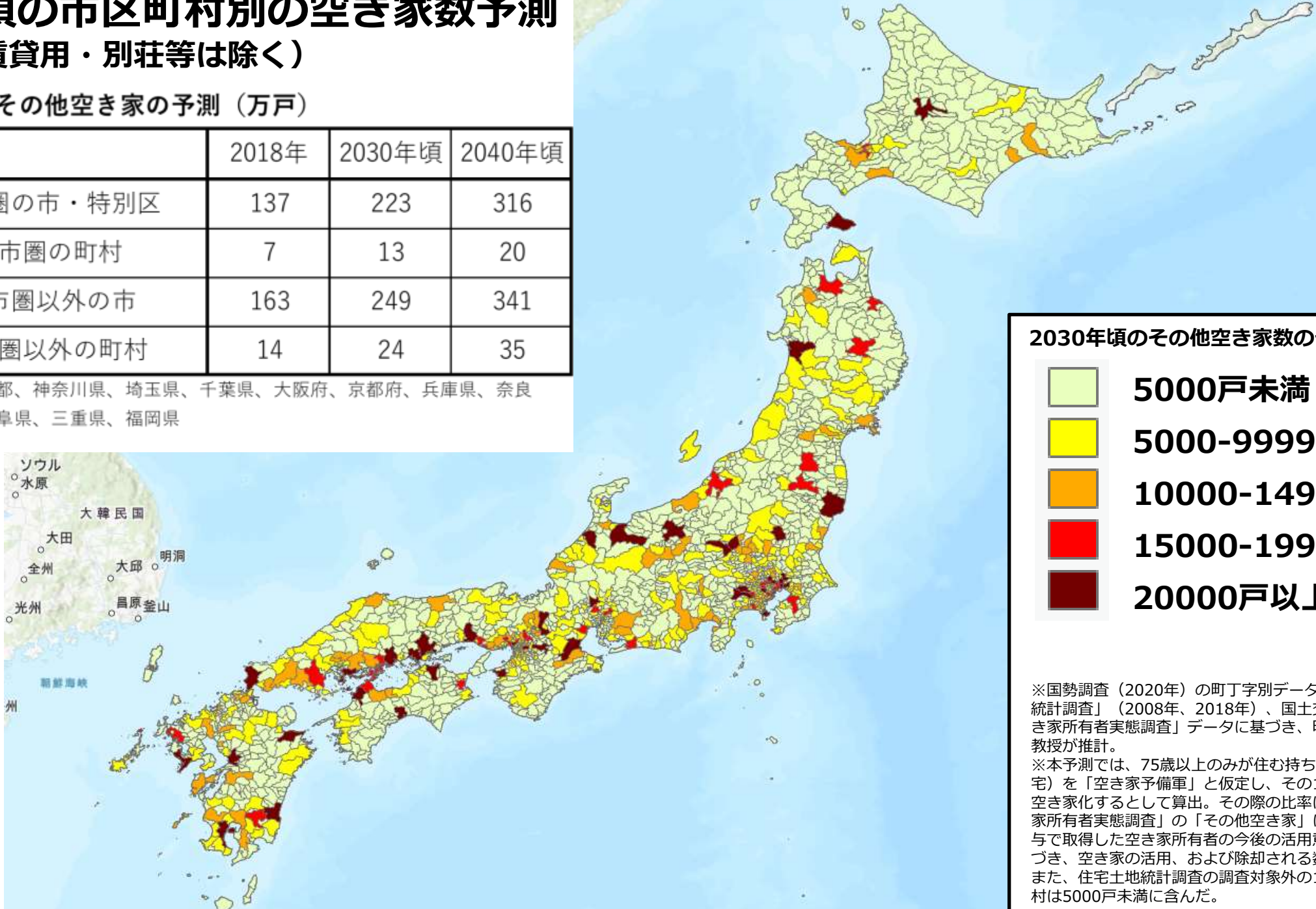


2040年頃の市区町村別の空き家数予測 (売却用・賃貸用・別荘等は除く)

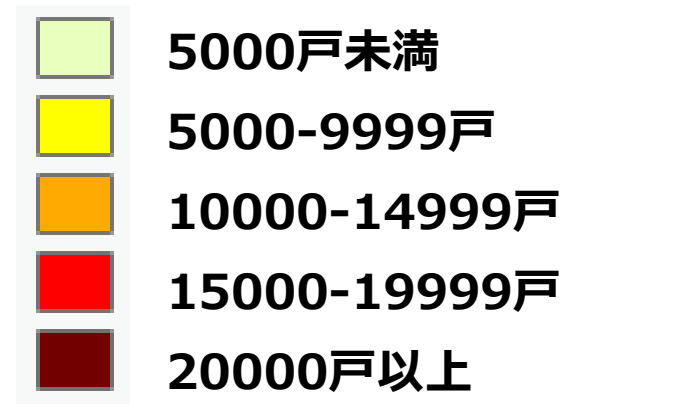
■地域別のその他空き家の予測 (万戸)

	2018年	2030年頃	2040年頃
大都市圏の市・特別区	137	223	316
大都市圏の町村	7	13	20
大都市圏以外の市	163	249	341
大都市圏以外の町村	14	24	35

大都市圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、愛知県、岐阜県、三重県、福岡県



2030年頃のその他空き家数の予測



※国勢調査（2020年）の町丁字別データ、総務省「住宅土地統計調査」（2008年、2018年）、国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」データに基づき、明治大学の野澤千絵教授が推計。
※本予測では、75歳以上のみが住む持ち家（戸建て・共同住宅）を「空き家予備軍」と仮定し、その10年後に一定比率で空き家化するとして算出。その際の比率は、「令和元年空き家所有者実態調査」の「その他空き家」に該当した相続・贈与で取得した空き家所有者の今後の活用意向等のデータに基づき、空き家の活用、および除却される数を考慮して算出。また、住宅土地統計調査の調査対象外の1万5千人未満の市町村は5000戸未満に含んだ。

空き家問題の根本要因＝相続発生後の問題先送り

- 遺品整理が大変、仏壇がある
- 所有者が地元にいない
- 所有者が無関心
- 相続未登記が続き、所有者多数で身動きが取れない
- 所有者が自分が所有者だと知らない
- 所有者が高齢者施設に入居
- 所有者が認知症を発症し、意思判断ができず、誰も手を出せなくなった
- 空き家を処分するための体力・気力がない
- 空き家を解体すると固定資産税の軽減措置が解除され、税負担が高くなる
- 解体費＞土地代で持ち出し費用の負担が大きい
- 解体費等の資金がない

「とりあえず置いておく」という問題先送りが同じエリアで続出し、空き家だらけになると…

「面」として空き家・空き地が出現
都市のスポンジ化



- ・ 人口の減少・超高齢化・地価の下落による
税収減の深刻化
- ・ スーパーなどの生活利便施設の撤退
- ・ 宅配、訪問介護、在宅医療、訪問看護などの
非効率化（担い手不足）
- ・ 鉄道・バスなどの公共交通の減便・撤退



空き家問題としても
お手上げ・手遅れに…

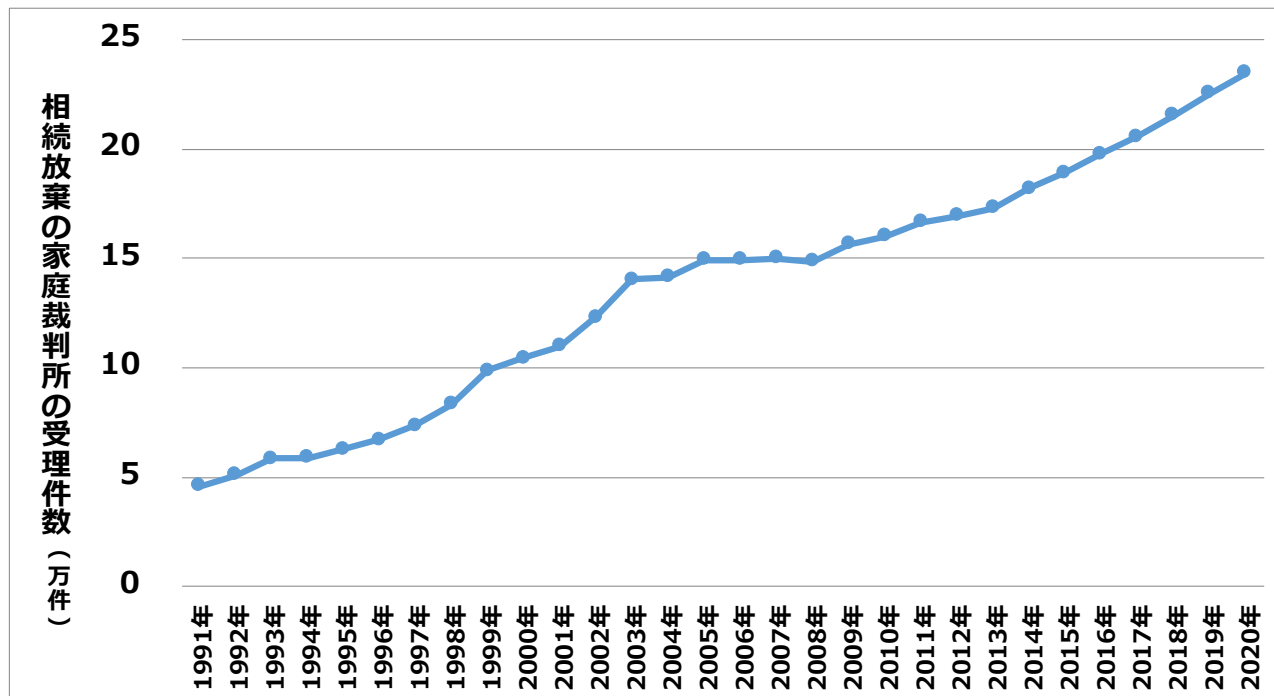


売るに売れない
貸すに貸せない
＝「負動産」
＋
放置・放棄化した
空き家の増加



人口の減少・超高齢化
・地価の減少による
税収減も深刻化

相続放棄件数の増加



相続放棄の家庭裁判所の受案件数

(司法統計「第2表 家事審判・調停事件の事件別新受件数」より作成)

空き家には、 様々なフェーズがある

フェーズ0
空き家予備軍レベル

相続
住み替え
施設入居等

「住まいの終活」
が社会システム
として根付く
ことが必須

問題先送り

フェーズ1
空き家化初期レベル

フェーズ2
利活用可能レベル

- 既存住宅の売却
- 既存住宅の賃貸
- 解体後、土地売却
- 解体後、土地保有

フェーズ2までに
住まいの終活を完了するこ
とが重要！

フェーズ3
特定空家等
未満レベル

フェーズ4
特定空家等レベル

フェーズ5
対応困難レベル

- 所有者の高齢化・認知症・海外居住
- 相続問題が解決の見込みなし
- 当事者意識が少ない相続人への代替わり
- 所有者が多数・所在不明による所有者不明化
- 相続放棄等に伴う相続人不存在化
- そもそも相続人不存在

市町村から所有者等に適正管理の
お願いの連絡スタート

市町村等による主な取り組み

- 空き家実態調査
- 空家等対策計画の策定
- 空家等対策協議会の設置・運営
- 特定空家等への助言・指導・勧告
- 空き家等の解体・活用支援のための
助成制度の創設
(解体費、空き家改修、家財道具整
理費等への助成)
- 空き家バンクの設置・運営
- 行政代執行

公費解体（代執行）

相続財産管理人制度を利用
した国庫への帰属など

市町村もお手上げ
一定数は、塩漬け状態
のまま、地域で残り続
ける
→将来に対応押し付け

※市町村：緊急性・公共
性が高いのみ対応（市町村
の財源・人員不足、モラルハ
ザード等の問題）

「住まいの終活」が当たり前の社会に

【住まいを終活するとは】

相続が発生する「前」や空き家化した早期の段階から、所有者・相続人やその相続予定者が住まいを円滑に「責任ある所有者・利用者」へ引き継ぐための活動



- 住まいに関わる様々な情報を整理し、所有者等と相続予定人と情報共有する
- **住まいの将来の選択肢を考える** （＝住まいとまちの未来を考える）
- そのために必要な前提条件の整理と安心して相談できる人的なつながりをつくっておく
etc

※相続登記・住所変更登記の申請義務化による住まいの終活の本格化を期待

2021年4月民法・不動産登記法の改正・**2024年4月1日～相続登記の義務化施行**

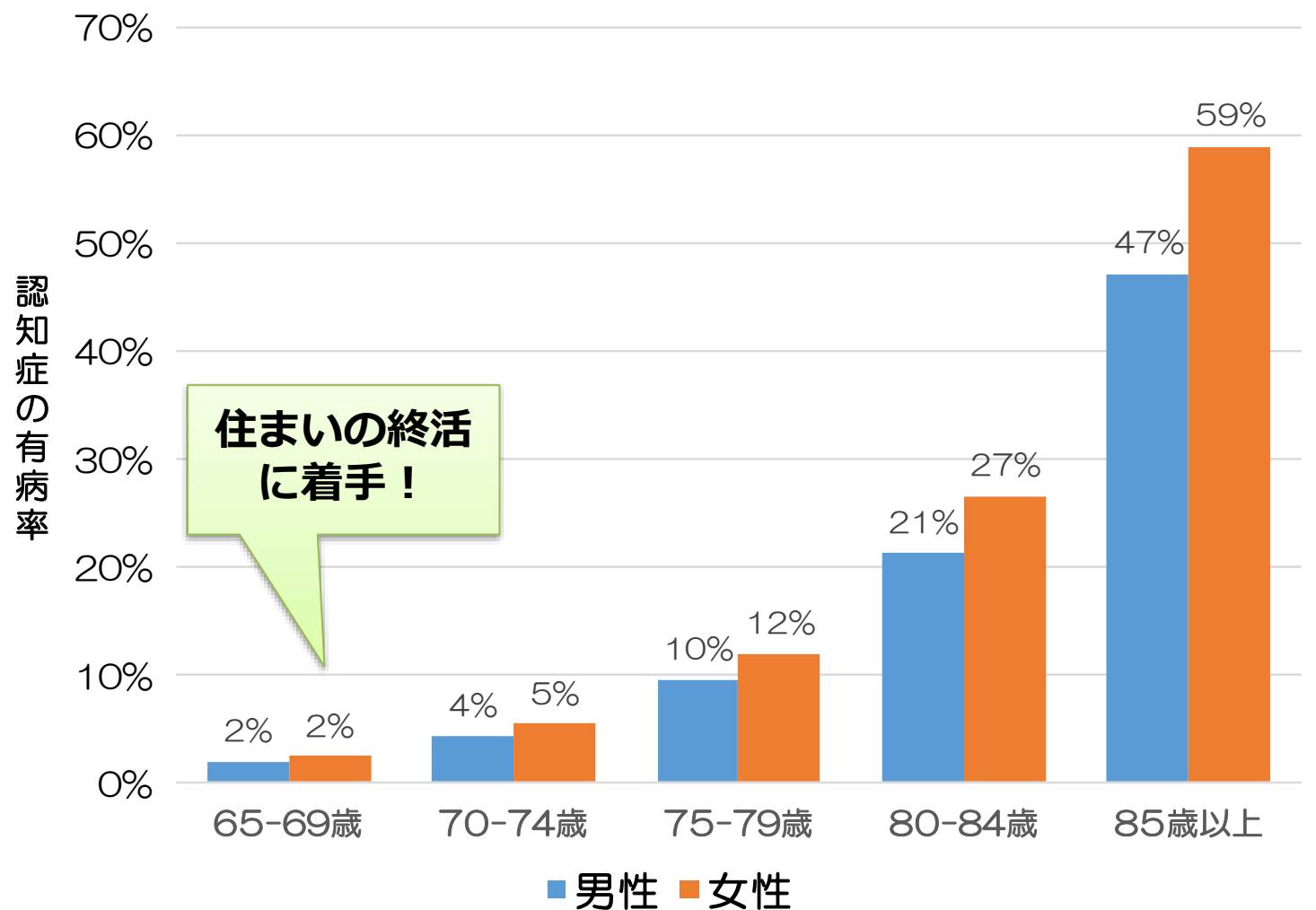
不動産を取得した相続人に、その取得を知った日から

3年以内に相続登記の申請義務付け

（正当な理由のない**申請漏れには10万円以下の過料**）

住まいの「終活」は65歳を機に始めよう

まず、今、所有している空き家から着手
→ノウハウの蓄積・家族との情報共有へ



年齢別の認知症有病率の推計

出典：二宮利治「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究総括研究報告書」（2015年3月）
の数学モデルにより算出された2012年の性・年齢階級別認知症有病率のデータをもとに作成



住まいのエンディングノート

講談社現代新書「老いた家 衰えぬ街
ー住まいを終活する」特別付録

すでに空き家を持っている方：とにかく動きだそう！

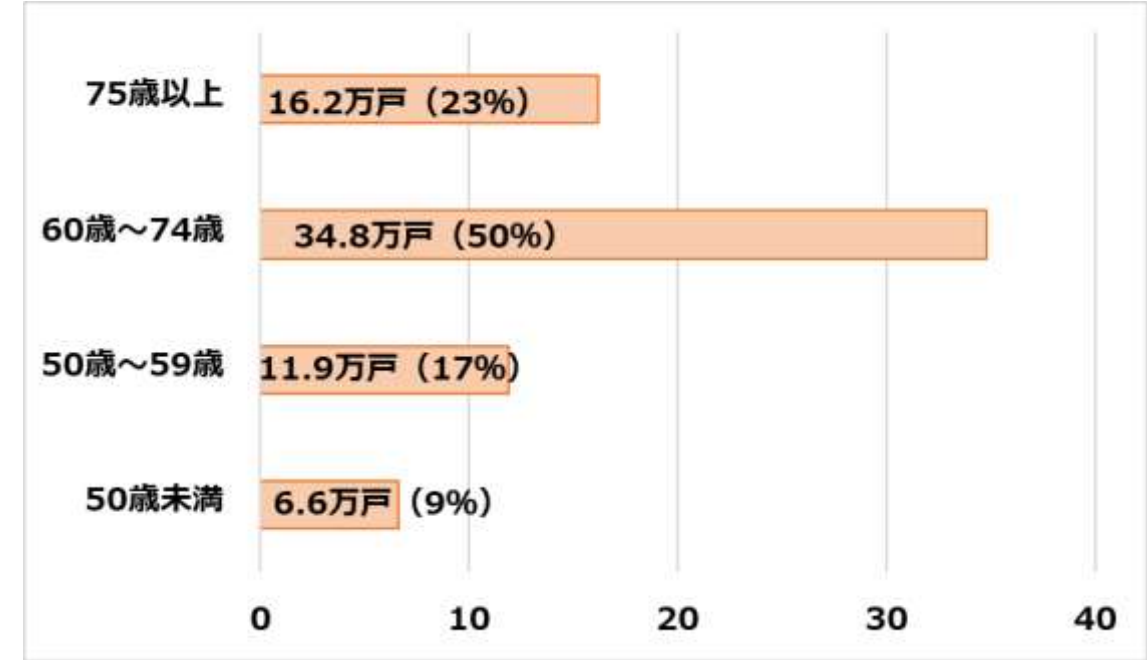
現住居以外に所有している空き家の建築時期と空き家期間

			空き家期間				合計 (戸)
			5年未満	5年以上 11年未満	11年以上	不明	
建 築 時 期	1980年以前 (旧耐震基準時代)	概ね 築40年以上	45,000	104,000	91,000	51,000	291,000
			13%	30%	26%	15%	84%
	1981年～ 2000年未満	概ね 築20年以上 40年未満	13,000	15,000	9,000	8,000	45,000
			4%	4%	3%	2%	13%
	2000年以降	概ね 築20年未満	3,000	3,000	1,000	3,000	10,000
			1%	1%	0%	1%	3%
合計 (戸)			61,000	122,000	101,000	62,000	346,000
			18%	35%	29%	18%	100%
				285,000			
				82%			

出典：2018年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※2018年から新たに現住居以外に所有する空き家のことを「世帯所有空き家」として調査（従来までの調査員による外観等調査に加え、世帯への調査票に調査項目を追加したもの）

現住居以外に所有している空き家数（所有者の年齢）



出典：2018年住宅・土地統計調査（総務省統計局）をもとに作成

※別荘・売却・賃貸用は除く。2018年から新たに現住居以外に所有する空き家のことを「世帯所有空き家」として調査（従来までの調査員による外観等調査に加え、世帯への調査票に調査項目を追加したもの）

現住居以外の空き家のうち、
5年以上空き家のままが82%
28.5万戸（不明含む）

= 江東区の総住宅数より多い

→即刻、住まいの終活に着手すべき

現住居以外の空き家のうち、
84%が1980年以前の老朽物件

→解体すべき空き家は、早めに解体へ

現住居以外の空き家の所有者の
約7割が60歳以上

→空き家処分への気力・体力が低下、
認知症発症リスクを視野に、
早めに住まいの終活に着手すべき

住まいの「終活」の手順

問題がある場合、
早めに専門家に
相談・対応する
ことが重要！

Step 1 住まいの思い出の記録を整理・家系図・連絡先の整理

Step 2 不動産のリスト化と基礎資料を揃える

例) 固定資産税納税通知書、登記事項証明書、購入時の契約書類、重要事項説明書、設計図書等

【戸建て】 土地の測量図関係・建築確認済証・検査済証等

【マンション】 最新の管理規約・定期総会資料等

Step 3 不動産に関する情報を整理

例) 登記名義人や共有・抵当権設定の有無

【戸建て】 土地の境界確定の有無、接道状況や他人の敷地に上下水道管や越境物がないか等

【マンション】 長期修繕計画・修繕積立金の状況、マンション内の管理費等の滞納・漏水・事故住戸の有無等。

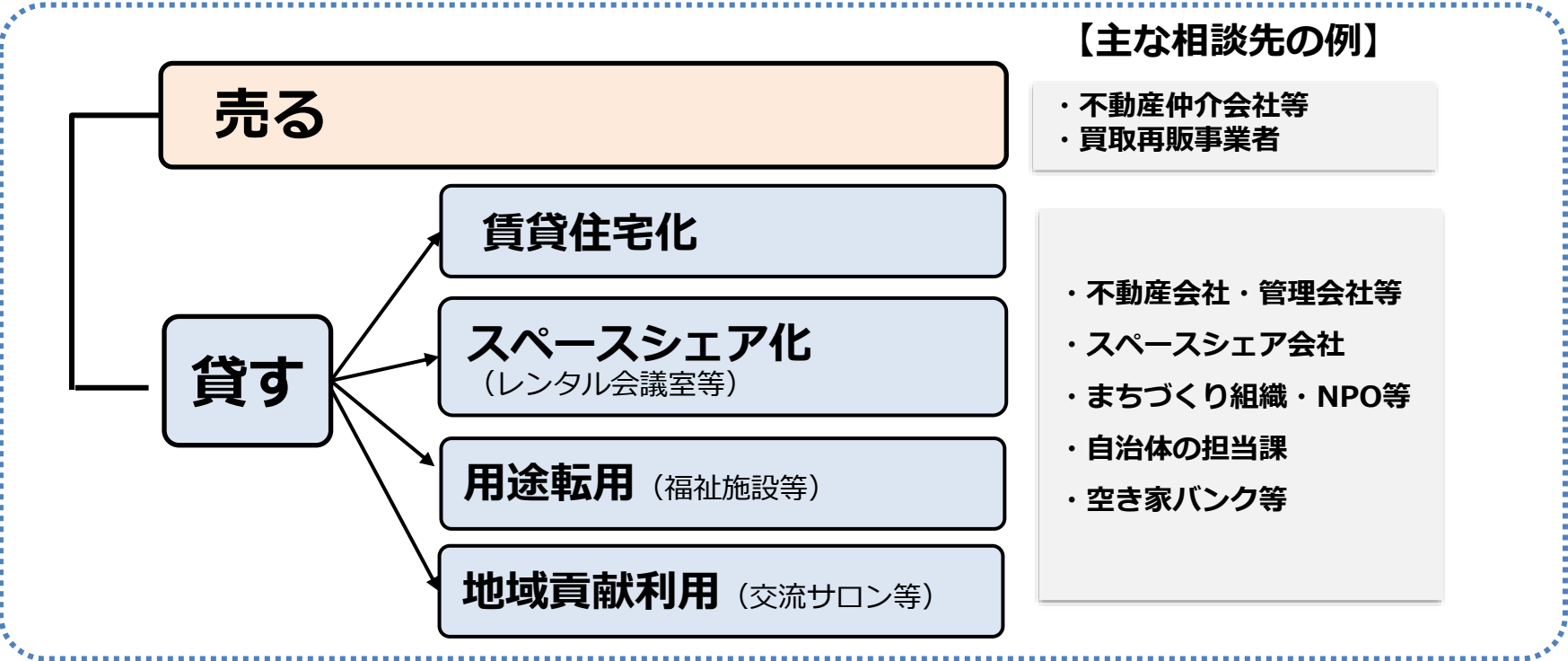
Step 4 民間市場での流通性を判断（現在の周辺相場や取引事例を調査）

流通性が低い物件の例：権利関係が複雑、土地の境界について隣地ともめ事がある、再建築不可、管理費滞納が積み上がった老朽マンション、物件価格が低額すぎて仲介手数料が非常に安い場合等

Step 5 住まいの将来の選択肢と相談先の検討

例) 公的な相談窓口、信頼できる不動産仲介・転貸・買取再販等の事業者、まちづくりNPOなど。

Step 5 住まいの将来の選択肢と相談先の検討～建物を活かす場合



様々なスペースシェア事業者

スペース共有型モデル
スペースのシェアリングエコノミー
プラットフォーム

ADDress

airbnb

akippa

ecob'clock

HafH

instabase

LIFULL
トランクルーム

LivingAnywhere
Commons

モノオク
MonooQ

SHOPCOUNTER

SPACEE

SPACEMARKET

STAY JAPAN

いいオフィス

エアトリ民泊

スペナビ

テレスペ

NOKI
SAKI
BUSINESS

PARKING

出典：スペースシェア総研のウェブサイトより

※掲載しているロゴは各社の登録商標、または商標で、代表的なプラットフォームの例として記載しています。

例) 三井のリハウス「シニアデザイン」

三井のリハウス

三井不動産リアルティ

シニアデザイン
Senior Design

人と住まいの、
より良い明日のために

住まいは、暮らす人とともに変化していきます。
「シニアデザイン」ではシニア世代と住まいのよりよい関係の
実現に向けて、高齢の方の暮らしに関する悩みを、不動産のプ
ロとして正面から応えてまいります。

出典：三井のリハウスのウェブサイトより

例) 買取再販を手掛けるカチタス (23区以外の八王子を中心に西東京方面)

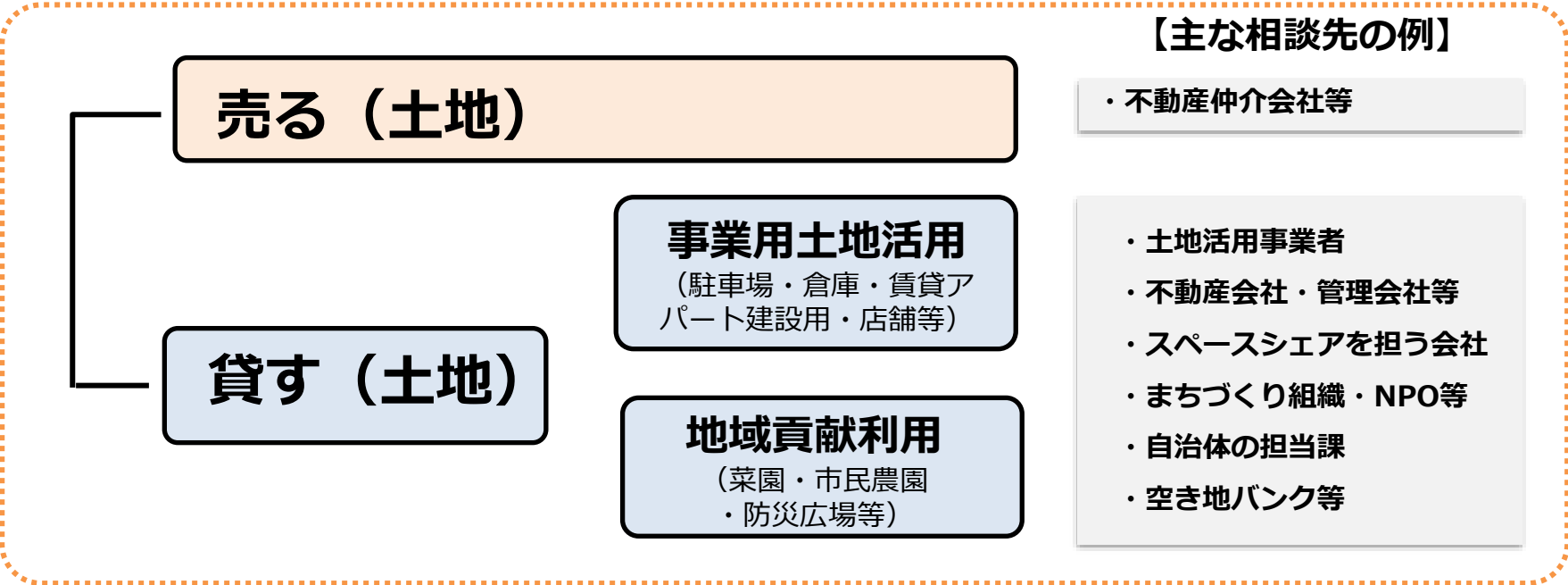
カチタス

カチタスの買い取りの特長

片付いていない古い家も、
そのまま売却できます！

出典：カチタスのウェブサイトより

Step 5 住まいの将来の選択肢と相談先の検討～建物を解体する場合



東京都の空き家ワンストップ相談窓口

【相談窓口（2023年12月時点）】

- ・ NPO法人 空家・空地管理センター
- ・ 株式会社ジェクトワン
- ・ 東急株式会社
- ・ 東京都行政書士会
- ・ ネクスト・アイズ株式会社

相続した実家・住替え後の自宅など
空き家になった住まいのご相談、無料で受け付けます！

空き家ワンストップ 相談窓口

東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

空き家の利活用（相続・売却・賃貸・リフォーム・管理等）
についての無料のワンストップ相談窓口です。



空き家

出典：東京都「空き家情報サイト」

住んでいない実家・自宅の処分など 空き家についてお悩みではありませんか？

相続した実家を売却したいけど、 どこに相談すればいいんだろう	空き家を処分しようにも、 遺品整理が進まない…
施設入居で自宅が空き家になっ たらどうしたらいいの？	親も高齢で、実家が空き家になるかも 今のうちにやっておくべきことは？
相続した実家が遠方であり、 なかなか管理に行けない…	住替え後の自宅を活用したい！ どんな活用ができるの？

空き家に関する様々なお悩みは、

空き家ワンストップ相談窓口

にご相談ください！！

相談対応	・ 相続手続、売却・賃貸契約、リフォーム、管理など、空き家の利活用等に関する様々なお悩みをご相談いただけます。
現地調査の実施	・ ご相談の空き家に直接伺い、現地調査を実施します。 ・ ご相談内容に応じて、建築・不動産・法律の専門家を派遣します。
解決策の提案	・ 最適な空き家の利活用手法の提案、必要な費用や収支見込み等の試算を行います。（例）管理契約の締結、解体して売却、リフォームして賃貸経営等 ・ 相談窓口設置事業者又は適切な連携事業者の紹介により、具体的な利活用等を実施します。

空き家に関する様々なお悩みを、解決までサポートします！
まずはお気軽にご連絡ください。

※都内の空き家所有者の方、都外に空き家をお持ちの都民の方が対象です。
（空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者の方を含みます。）



高齢者の施設入居の機会と連携した住まいの終活

株式会社こたつ生活介護

立川市・昭島市のデイサービス運営や
ケアプラン作成などの在宅介護サポ-
ト・高齢者住まいの無料相談・有料老
人ホームやサービス付き高齢者向け住
宅の紹介・見学同行を行う会社

■これまでの取り組み

高齢者への居住支援事業を通じて、**在宅生活の継続が難しくなった高齢者の施設入居の相談段階**で、残される持ち家について本人や家族の意向を確認し、施設探しと同時に自宅の今後について検討を行い、入居のための資金計画と合わせて、自宅の利活用の提案を行ってきた



空き家になるその前に「活き家」登録推進事業

住んでいる方が元気なうちに手をうてるようにするため、
将来の自宅のあり方や思いを「活き家宣言書」にしるし、
「活き家」登録を行おうという取り組み

■これまでの成果

- ・ 助産院・コミュニティプレイスとして活用中
- ・ 地域の居場所として一時利用
- ・ 高齢者施設入居後に売却（すでに複数あり）

■課題・見えてきたこと

- ・ 用途変更が容易ではない（建築確認済証や検査済証が無い。違法建築等）
- ・ 商談中に家主の気持ちが途中で変わることがある（家族に反対された）
- ・ 家主が超高齢者の場合、賃貸中に相続が発生する可能性も加味する必要がある

（東京都令和2年度民間空き家対策東京モデル支援事業空き家の発生抑制対策報告会資料より）



出典：株式会社こたつ生活介護のウェブより
<https://www.kotatsu.co.jp/>

自治会による住まいの終活の取り組み例

逗子グリーンヒル住宅地の例

■ 空き家の発生予防として、高齢単身世帯等が、自治会や弁護士・宅建士の協力を得て、3日間で「私の空き家予防プラン」を作成

■ 空き家の適正管理を進めるために、「空き家情報届出制度」を自治会規約等の地域ルールで定める
→ 転居等で空き家になる場合、その旨と緊急連絡先を自治会等に届け出るルールを定めるところが増えている



「私の空き家予防プラン」実践ノート



「私の空き家予防プラン」の作成風景 (逗子市)



空き家情報の把握を兼ねた「自治会退会届」及び「一時(長期)不在届」の一例

出典：一般社団法人チームまちづくり『多様な豊かな住み継がれる住宅地へー空き家対策を含む「住宅地マネジメント」9つの実践計画』（2021年2月）

逗子グリーンヒル住宅地の自治会、住民有志のNPO、逗子市等と検討会を立ち上げ、住宅地マネジメント計画を策定

空き家等の空き駐車場や空き庭の活用可能性

■ 空き家の敷地内の駐車場を地元NPO等が空き家所有者から借り受け、これを転貸することで、空き家がある土地の有効利用と空き家の適正管理に貢献するコミュニティビジネスが可能に

■ 空き庭や空き地をコミュニティガーデンに

空き家所有者と地元住民・NPO等との関係構築が進み、将来の空き家の活用・処分の際にも有効



コミュニティ菜園のイメージ写真

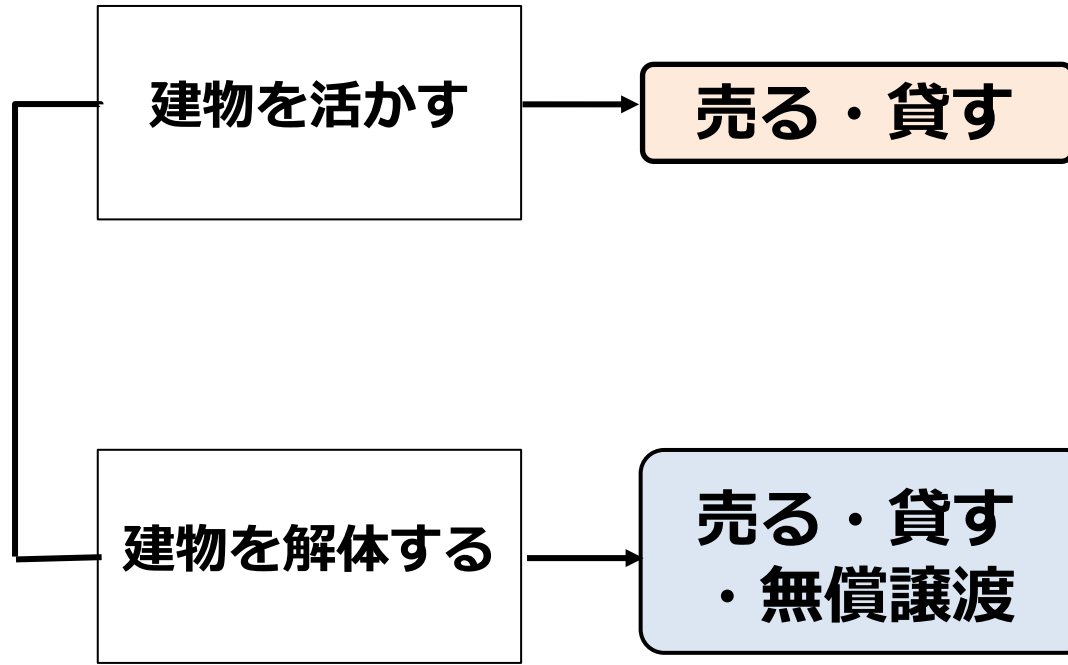


空き家の空き駐車場のイメージ写真

「一般的な」住宅市場では中古住宅としての流通が 困難なエリア・物件の例

- 交通が不便で生活インフラがも不十分な大都市超郊外エリア
- 丘陵地で坂道や階段が多いエリア
- 土砂災害や浸水などの災害リスクが高いエリア
- 自治体等による移住推進の取り組みなどが活発ではない過疎化エリア
(将来的には、老朽化した上下水道等のインフラ更新に多額の費用がかかり、上下水道料金等が高くなってしまったエリアなど)
- 借地などで権利関係が複雑な物件
- 土地の境界や越境物で隣地ともめている物件
- 抵当権などが解消できる見込みがない物件
- 建築基準法上の接道要件を満たしていない再建築が不可の物件
- 敷地内に老朽化した擁壁などがあり危険・更新に高額な費用を要する物件
- 低額で仲介手数料が非常に安い物件

民間市場での流通性が低いエリア・物件の選択肢・相談先



【主な相談先の例】

- ・ 空き家バンク
 - ・ 自治体の移住支援課・空き家担当課など
(連携協定を締結している不動産業者や専門団体の紹介)
 - ・ 不動産マッチングサイト
 - ・ 空き家の利活用を支援するNPO
 - ・ 近隣住民・自治会など
- ※スペースシェア化も可能性あり

- ・ 隣地の住民（隣地の敷地拡大、隣地の駐車場・庭利用等）
- ・ 自治体の移住支援課・空き家担当課など
(連携協定を締結している不動産業者や専門団体の紹介)
- ・ 不動産マッチングサイト
- ・ 空き地の利活用を支援するNPO
- ・ 近隣住民・自治会など
(地域で使う防災広場等で利用する可能性や子供世代の住宅用地・駐車場・菜園を希望する近隣住民等の有無を相談)

- ✓ 地域を離れた相続人・相続予定人には情報がなく、信頼できるかどうか不安
- ✓ 空き家バンクも地域によって、やる気の格差が大きく、取り扱う物件の要件を厳しくしすぎているところもあり
- ✓ 不動産マッチングサイトは、売却のために、所有者本人の相当の覚悟・労力・時間が必要

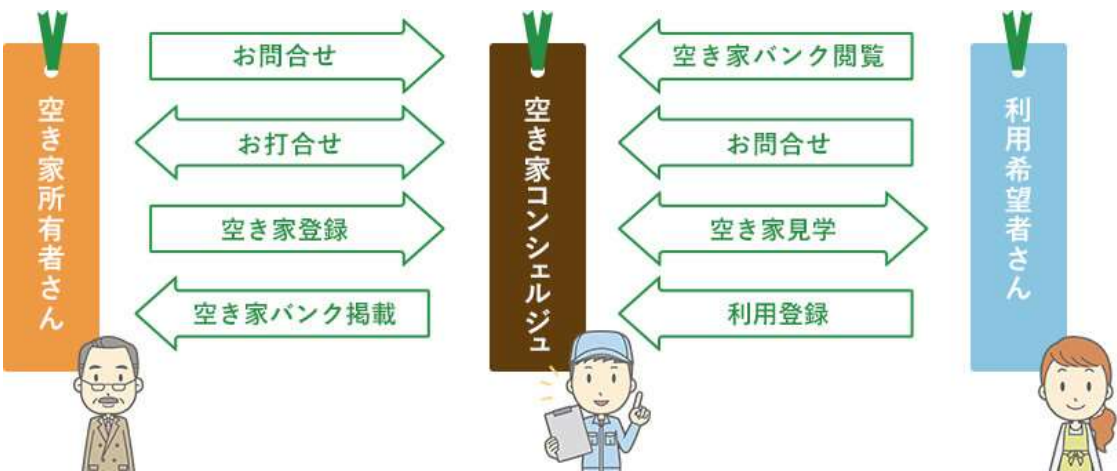


相続発生前の段階で、
地域とのつながりが切れていない時期の方が、はるかに有効な情報がゲット可能！

信頼できる地域に根差したまちづくりNPOや空き家バンクと出会えるか？

単に、空き家を仲介するだけではなく、リスクを負って自らプロジェクトを実施しているNPOの存在が貴重

NPO法人 空き家コンシェルジュ（奈良県）



主な活動内容

行政や地域との連携をはじめ、建築・税務・法務など各専門家スタッフによる、奈良県内の空き家を通じて地域活性につなげていく活動を進めています。

- (1) 空き家・空き地物件の定期的巡回
- (2) 維持管理業務
- (3) 賃貸物件の所有者と行政や地域自治会との橋渡し業務
- (4) 老朽化物件のメンテナンス建築などのサポート業務
- (5) 空き家・空き地有効活用の勉強会の開催支援業務
- (6) 賃貸物件の所有者への情報交換会の開催や会報誌の発刊
- (7) 各分野の専門家によるセミナーや勉強会の開催業務

空き家を活用した、お試し賃貸やサブリースの取り組みも行っている

NPO法人 かみのやまランドバンク

都市再生推進法人に指定

ランドバンク3つのプロジェクト

空き家バンク事業

ランドバンク事業

住み替えバンク事業

事業再生承継や担い手支援（高度外国人材）にも取り組んでいる



共同浴場「澤の湯」

2020年4月に廃業した共同浴場

「新湯澤の湯」の建物所有権及び温泉権をNPOが取得。建物の改修を行い、2022年5月に再開

住み替えバンク

空き家の未然防止のため、譲渡を役住み替えを考えている子育て世帯や単身高齢者にマッチングする。

相続や家財整理を処分するにはお金が必要なので、売却相手が決まってから相続などを進めたい。



現に居住する住宅の所有者が住み替えを行う意思がある場合、物件情報を本市に登録し、住み替え希望者へ情報提供する仕組み。諸手続きが未了空き家も取り扱う

自治体に空き家を減らすための住宅政策があるか？

～田辺市の解体費支援を通じた「つなぎ役」～

空き家所有者や隣地居住者等の双方への除却費補助制度と不動産買取等を**市が働きかけ・マッチング**

解体費・諸経費＝売却額＋解体補助金

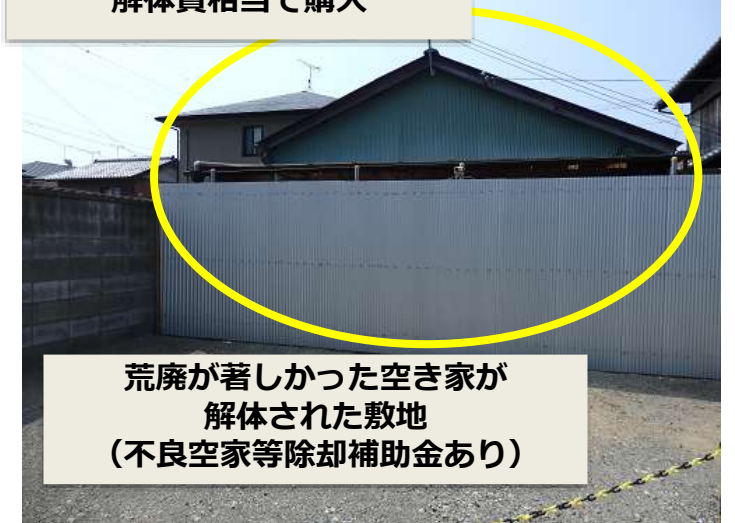
荒廃が著しく、遠方居住の所有者に限り、市が隣地等とのつなぎ役に

5年で34件の解体と跡地売却を実現（2022年10月時点）

34件のうち8割は隣地住民の駐車場や家庭菜園利用



無接道敷地であった隣地が
解体費相当で購入



市がサポートして解体した空き家は
5年で330件にのぼり、
この約6割の200件近くは自己資金で
解体に動いた

その結果、極めて危険空き家はほとんど無くなった

中古住宅流通促進へ

流通性が低い物件・エリアの担い手育成と支援策の充実
意識の高い地域コミュニティとの連携～江津市波子町まちづくり活性化協議会の取り組み



協議会の実態調査の結果
町内の約400件の住宅のうち、
80件程度 が空き家状態に



約80件→活用された空き家約30件
ここ数年で移住者：約50人

活用された空き家



波子地域
コミュニティ
交流センター



空き家バンク・空き家対策の課題（アンケート調査の自由回答から抜粋）

空き家の掘り起こし・空き家情報の更新が困難

空き家バンクの登録物件が増えない。
民間の不動産サイトとの違いがあまりないため、
所有者が登録するメリットが少ない。
民間のサイトとの差別化が課題。

移住者は賃貸物件を希望するが、
空き家登録物件は売買物件が多く、
移住者の要望に答えられていない

大幅改修が必要な物件が多く、
物件の購入費プラス改修費の負担となると
なかなか購入する方もおらず、
何年も登録したままの物件が多い

空き家バンクに**売れ残り物件が蓄積**することが課題

相談に来られた時には
すでに放置から数年経過し
傷んでいる物件も多い。
**早い段階で相談に来て
もらうかが課題**

登録を希望する空き家は
民間の流通市場にのらない
ものが多い。
**現在、登録件数を増やすため
個人間売買も対象とするか
検討中。**

民間の不動産情報サイトが
活用されており、
自治体が運営する空き家バンクは
区切りを迎えている。
**今後は別の視点から空き家流通促
進策の展開を検討中。**

登録件数がなかなか増加せず、
広報やHPの周知だけでは限界。
廃止も検討。

これから空き家になる予備軍(高齢者世帯、独居世帯、
介護施設入所)への啓発にシフトし、損傷の少ない物
件の確保が必要。
**地域の自治会や民生委員、社会福祉協議会やNPO
との連携が必要。**

本アンケートは、空き家バンクの取り組み実態の経年変化やコロナ禍による影響を把握するため、2018年8月に民間団体や宅建協会と連携を行っている自治体の空き家バンク211（「田舎の生活」ウェブサイト）を対象にした「自治体による空き家バンクの取り組みに関するアンケート」（東洋大学所属時に学生とともにアンケート実施）で回答を得た136件を対象に、再度、2022年8月に明治大学都市政策ゼミの学生とともにアンケートを実施し、136件中102件から回答を得た（回収率75%）ものである。

災害の多発化・激甚化で空き家問題は新たなフェーズへ

2019年6月村上地震

新潟県村上市で地震後、1年以上、放置され解体されず、倒壊の危険がある空き家が残る。
地震後、41棟が倒壊の危険があると判定。うち、2割の9棟が空き家。
1年を経て、6棟解体されたが、3棟はそのまま残っている。
地震直後から市が所有者に連絡しているがなかなか連絡がとれない。

2018年島根県西部地震

大田市の被災地を悩ます空き家被災した空き家の解体資金の捻出が困難で、そのままの状態が残されている。

→被災者生活再建支援制度では、生活の本拠として居住している家が対象で、空き家は対象外。

2019年7月千葉県南部台風被害

空き家が一気に危険な状態に。
所有者等の経済的な理由で解体されずに残り続け、災害後も長期間、地域を危険な状態に



2021年10月台風14号

宮崎のがけ地が土砂崩れ、崖上にある空き家も崩落危機、崖下の住宅が危険な状態に

2020年7月豪雨

人吉市で浸水した空き家が1年半以上解体されず放置、避難道路整備の足かせに。



2023年11月時点でも浸水した空き家がそのまま放置

2020年9月の台風10号

九州・山口で少なくとも3軒の空き家が倒壊
近隣の住宅が損壊する二次被害に

2021年7月の熱海市土石流災害

災害発生エリア内に別荘を含む多くの空き家が含まれていたため、被災者の所在確認作業に影響（住民基本台帳上は被害家屋130棟215人）



2023年3月時点の様子

2024年1月能登半島地震

倒壊した建物の中に、空き家が多く含まれている。今後、復旧・復興の足かせになる可能性あり

空き家を活かせば街は変わる！



デトロイトのHantz財団
「Hantz Woodlands」
による空き地の樹林地化工エリア



日本の空き地率約8割の
某住宅団地(1970年代開発)

これまでの都市計画
「新しく建てる」時にしか
効かない土地利用コントロール



これからの都市計画
「相続・住み替えの機会」
=住まいを「終活」する機会
をとらえた土地利用の再生・再編へ

**とりあえず空き家のまま
置いておくこと**

=新たな住民が流入する余地を奪う
=街の世代交代の流れを阻害

一人ひとりが住まいの終活をすることで
今ある街を使い捨てにせず、
次世代も引き継ぎたいと思える衰えぬ街へ