

# 特集 1

## 空き家対策

# ～一般住宅の 空き家再生～



国の「住宅・土地統計調査」(令和5年調査)によると、千葉県の空家数は39万戸、空き家率は12.4%に達しました。

特に、「その他の空き家（一般住宅の空き家）」は前回調査から約10%増加し、今後さらに増えると予測されています。

しかし、空き家は再生によって新しい価値を生み出すことができます。

今回は、調査結果をもとに千葉県の現状を整理し、一般住宅の空き家を活用するための再生に必要なリフォームの種類やその費用の目安について紹介します。

### 令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計結果 千葉県版 から見る 第一章 県内の空き家の状況

千葉県の総住宅数は319万1,100戸で、平成30年と比べて16万1,300戸(5.3%)増加しました。一方、世帯数は280万8,300世帯で、平成30年から15万6,300世帯(5.9%)増加し、住宅数・世帯数とともに過去最多となりました。

増加率は世帯数の方が0.6ポイント高いものの、住宅数は世帯数より38万2,800戸多く、世帯数の増加を上回るペースで住宅が供給されており、空き家や使われない住宅が増える構造です。

図1 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たりの住宅数の推移

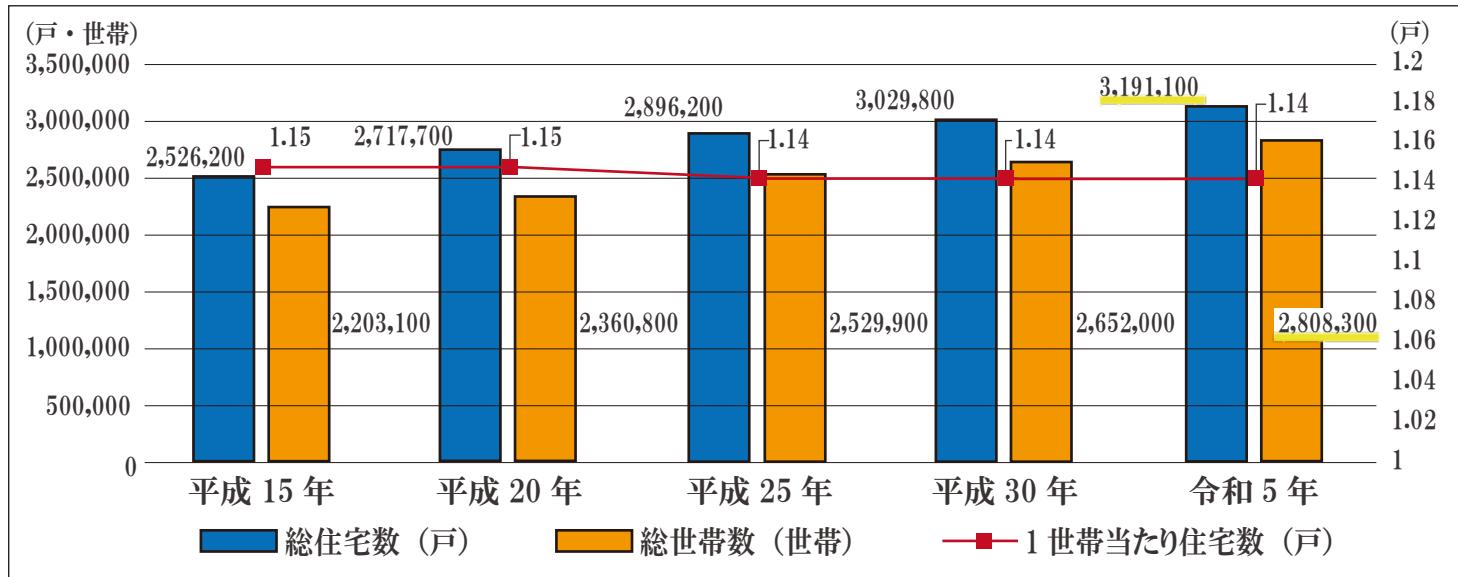


表1 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たりの住宅数の推移

年次	実数			5年間の増減数		5年間の増減率	
	総住宅数(戸)	総世帯数(世帯)	1世帯当たり住宅数(戸)	総住宅数(戸)	総世帯数(世帯)	総住宅数	総世帯数
平成 15 年	2,526,200	2,203,100	1.15	205,100	181,200	8.8%	9.0%
平成 20 年	2,717,700	2,360,800	1.15	191,500	157,700	7.6%	7.2%
平成 25 年	2,896,200	2,529,900	1.14	178,500	169,100	6.6%	7.2%
平成 30 年	3,029,800	2,652,000	1.14	133,600	122,100	4.6%	4.8%
令和 5 年	3,191,100	2,808,300	1.14	161,300	156,300	5.3%	5.9%

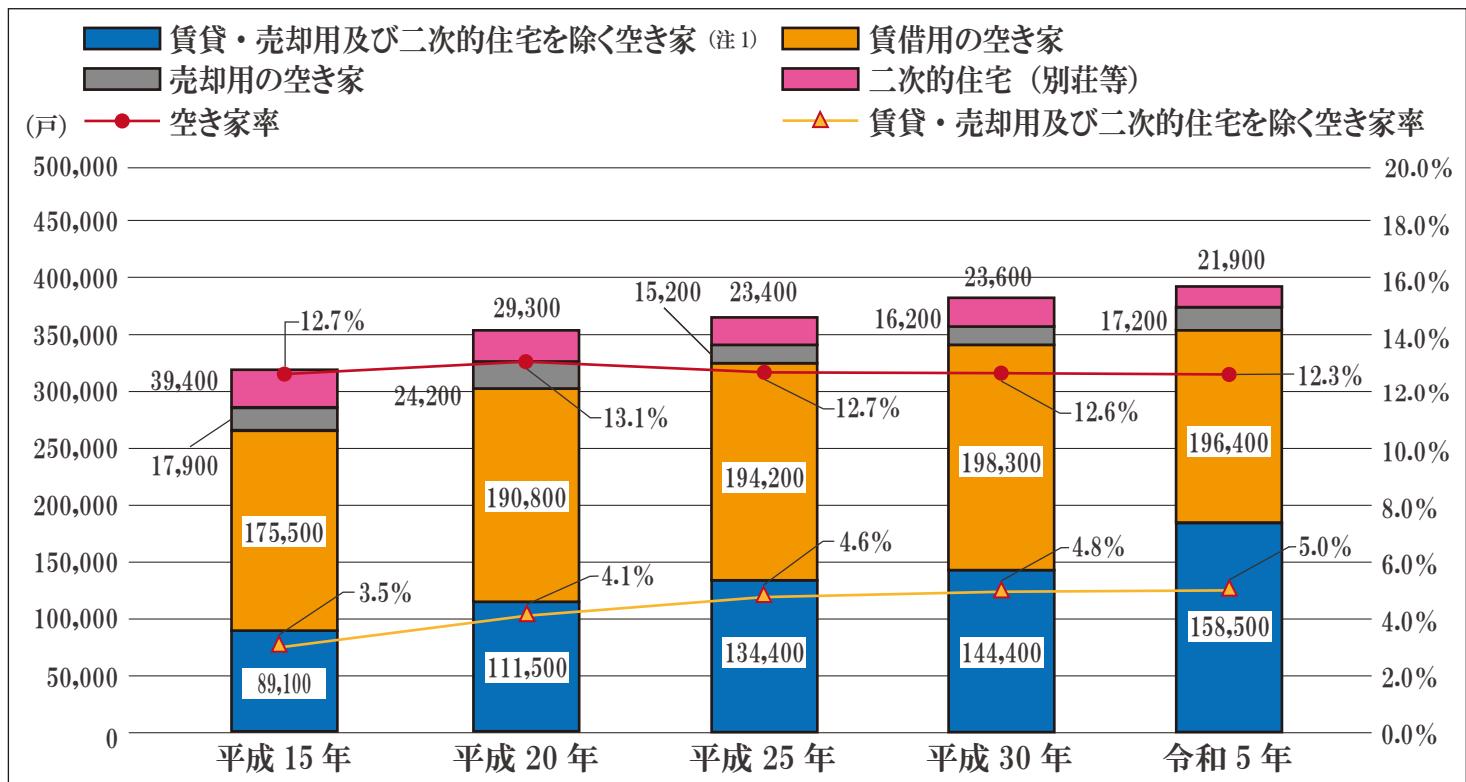
# 《増加を続ける空き家とその特徴》

## ■ 進む一般住宅の空き家

空き家数と空き家率の推移を見ると、県内の「居住世帯のある住宅」は278万2,300戸、「居住世帯のない住宅」は40万8,800戸と、いずれも前回調査（平成30年）より増加しています。

特に、「居住世帯のない住宅」のうち空き家は39万4,100戸で、前回調査から1万1,600戸増加しており、空き家率は12.3%とわずかに低下したものの、使われない住宅が着実に増えている現状を示しています。

図2-1 空き家数及び空き家率の推移



注1 賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

表2-1 居住世帯の有無別住宅数の推移

年次	総住宅数	居住世帯 あり	居住世帯なし							建築中
			総数	一時現在 者のみ	空き家					
			総数	賃貸・売却用 及び二次的住宅 を除く空き家	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	二次的住宅 (別荘等)			
実数(戸)										
平成15年	2,526,200	2,185,800	340,400	14,200	321,900	89,100	175,500	17,900	39,400	4,300
平成20年	2,717,700	2,344,500	373,200	11,300	355,900	111,500	190,800	24,200	29,300	6,000
平成25年	2,896,200	2,517,000	379,100	8,500	367,200	134,400	194,200	15,200	23,400	3,400
平成30年	3,029,800	2,635,200	394,600	6,600	382,500	144,400	198,300	16,200	23,600	5,500
令和5年	3,191,100	2,782,300	408,800	9,900	394,100	158,500	196,400	17,200	21,900	4,800
割合										
平成15年	100.0%	86.5%	13.5%	0.6%	12.7%	3.5%	6.9%	0.7%	1.6%	0.2%
平成20年	100.0%	86.3%	13.7%	0.4%	13.1%	4.1%	7.0%	0.9%	1.1%	0.2%
平成25年	100.0%	86.9%	13.1%	0.3%	12.7%	4.6%	6.7%	0.5%	0.8%	0.1%
平成30年	100.0%	87.0%	13.0%	0.2%	12.6%	4.8%	6.5%	0.5%	0.8%	0.2%
令和5年	100.0%	87.2%	12.8%	0.3%	12.3%	5.0%	6.2%	0.5%	0.7%	0.2%

## ■ 建て方で異なる空き家の特徴

空き家数は過去の調査から増加傾向が続いている（「表 2-1 居住世帯の有無別住宅数の推移」参照）。

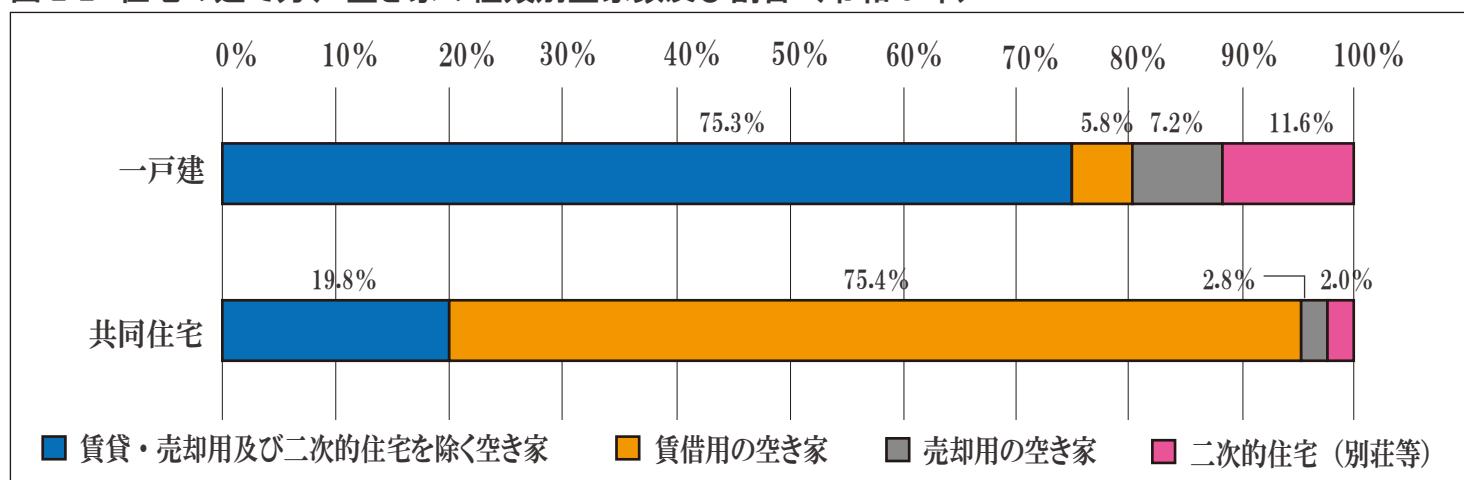
種類別にみると、「賃貸用空き家」が約 18 万戸（45.8%）と最も多い一方、注目すべきは「その他の空き家」が 15 万 8,500 戸（40.2%）に増えている点です。この「その他の空き家」は、賃貸・売却用や二次的住宅を除いた一般住宅を中心であり、住居目的を失った住宅が増加していることを示しています。

背景には、相続や管理不全による放置、老朽化などがあり、空き家問題の質的变化が進んでいることによるもので、賃貸需要の変化により増加傾向を続ける「賃貸用空き家」の増加傾向と合わせ、一般住宅の空き家の増加も深刻化しており、再生策の重点を「その他の空き家」におく必要があります。

表 2-2 住宅の建て方、空き家の種類別空き家数及び割合（令和 5 年）

住宅の建て方	空き家の種類				
	総数	賃貸・売却用及び 二次的住宅を除く 空き家	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	二次的住宅
実数（戸）					
総数	394,100	158,500	196,400	17,200	21,900
一戸建	143,500	108,100	8,300	10,400	16,600
長屋建	10,500	2,400	7,600	100	300
共同住宅	239,100	47,300	180,400	6,600	4,900
その他	900	700	100	0	100
空き家総数に占める割合					
総数	100.0%	40.2%	49.8%	4.4%	5.6%
一戸建	36.4%	27.4%	2.1%	2.6%	4.2%
長屋建	2.7%	0.6%	1.9%	0.0%	0.1%
共同住宅	60.7%	12.0%	45.8%	1.7%	1.2%
その他	0.2%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%
建て方別総数に占める割合					
総数	100.0%	40.2%	49.8%	4.4%	5.6%
一戸建	100.0%	75.3%	5.8%	7.2%	11.6%
長屋建	100.0%	22.9%	72.4%	1.0%	2.9%
共同住宅	100.0%	19.8%	75.4%	2.8%	2.0%
その他	100.0%	77.8%	11.1%	0.0%	11.1%

図 2-2 住宅の建て方、空き家の種類別空き家数及び割合（令和 5 年）



注1 それぞれの住宅の主な用途について世帯を計上しているため世帯数の内訳は総数に一致しない。

注2 現居住以外に所有する住宅の主な用途「不詳」を含む。

# 《住宅の建て方と構造》

## ■ 戸建て中心の住宅ストックと空き家化のリスク

住宅の建て方から見ると、戸建て住宅は146万3,400戸で全体の52.6%を占めており、共同住宅は約131万9,000戸と47.4%にとどまっています。

この構成は過去の調査から大きく変わっておらず、戸建てが過半数を維持していることが特徴です。戸建て住宅は老朽化による空家化が進みやすく、維持管理の難しさがリスク要因となっています。

一方、共同住宅は都市部で賃貸需要の変化により空き家化するケースが増加しており、建て方によるリスクの違いを踏まえた対策が求められます。

図3-1 住宅の建て方別住宅数の推移

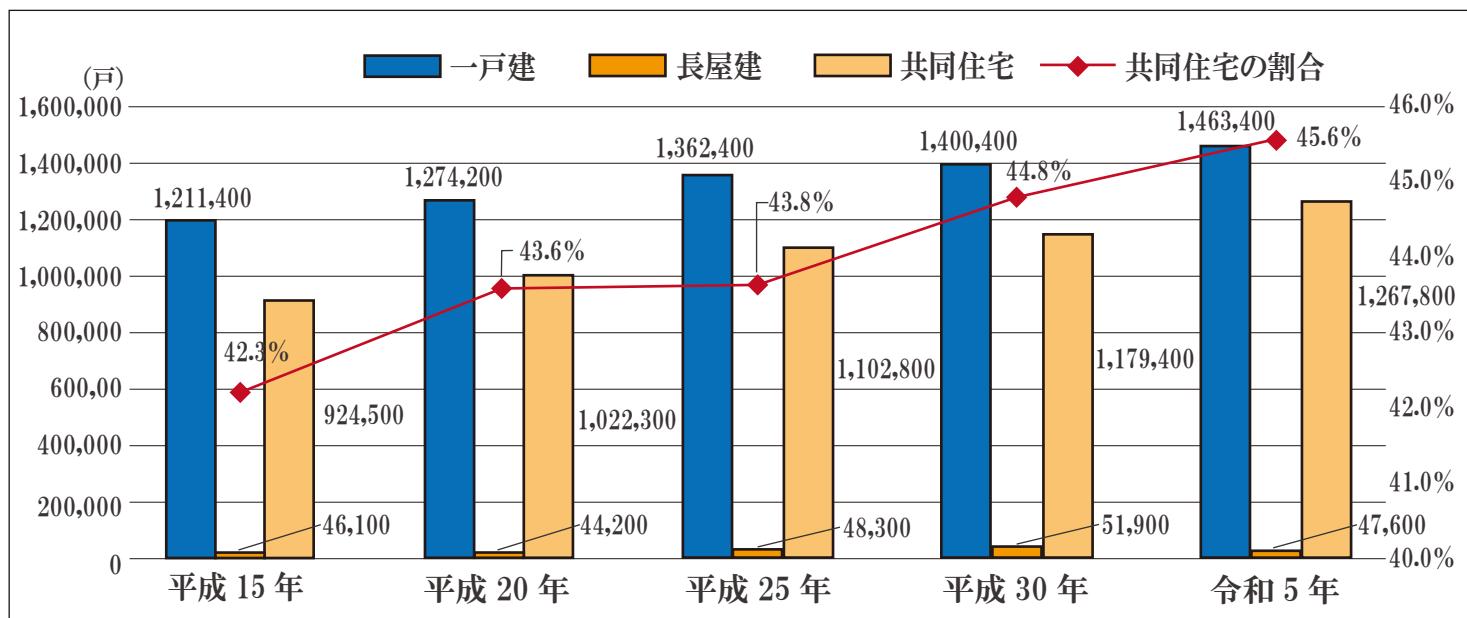


表3-1 住宅の建て方別住宅数の推移

年次	居住世帯のある住宅総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
実数 (戸)					
平成 15 年	2,185,800	1,211,400	46,100	924,500	3,900
平成 20 年	2,344,500	1,274,200	44,200	1,022,300	3,800
平成 25 年	2,517,000	1,362,400	48,300	1,102,800	3,600
平成 30 年	2,635,200	1,400,400	51,900	1,179,400	3,500
令和 5 年	2,782,300	1,463,400	47,600	1,267,800	3,500
割合					
平成 15 年	100.0%	55.4%	2.1%	42.3%	0.2%
平成 20 年	100.0%	54.3%	1.9%	43.6%	0.2%
平成 25 年	100.0%	54.1%	1.9%	43.8%	0.1%
平成 30 年	100.0%	53.1%	2.0%	44.8%	0.1%
令和 5 年	100.0%	52.6%	1.7%	45.6%	0.1%
増減率					
平成 10 年～平成 15 年	9.1%	6.8%	6.2%	12.8%	-40.9%
平成 15 年～平成 20 年	7.3%	5.2%	-4.1%	10.6%	-2.6%
平成 20 年～平成 25 年	7.4%	6.9%	9.3%	7.9%	-5.3%
平成 25 年～平成 30 年	4.7%	2.8%	7.5%	6.9%	-2.8%
平成 30 年～令和 5 年	5.6%	4.5%	-8.3%	7.5%	0.0%

## ■ 木造住宅の多さが空き家問題を加速

住宅の構造は、依然として木造を中心で、木造住宅は157万5,800戸（約56.6%）を占めています。一方、非木造住宅は120万6,500戸（約43.4%）で、そのうち「鉄筋・鉄骨コンクリート造」は91万6,400戸（32.9%）となっています。

木造住宅が過半数を維持している現状は、老朽化による空き家化が進みやすい構造であり、耐久性や維持管理の難しさが、空き家問題を加速させる要因となっています。

図4 住宅の構造別割合の推移

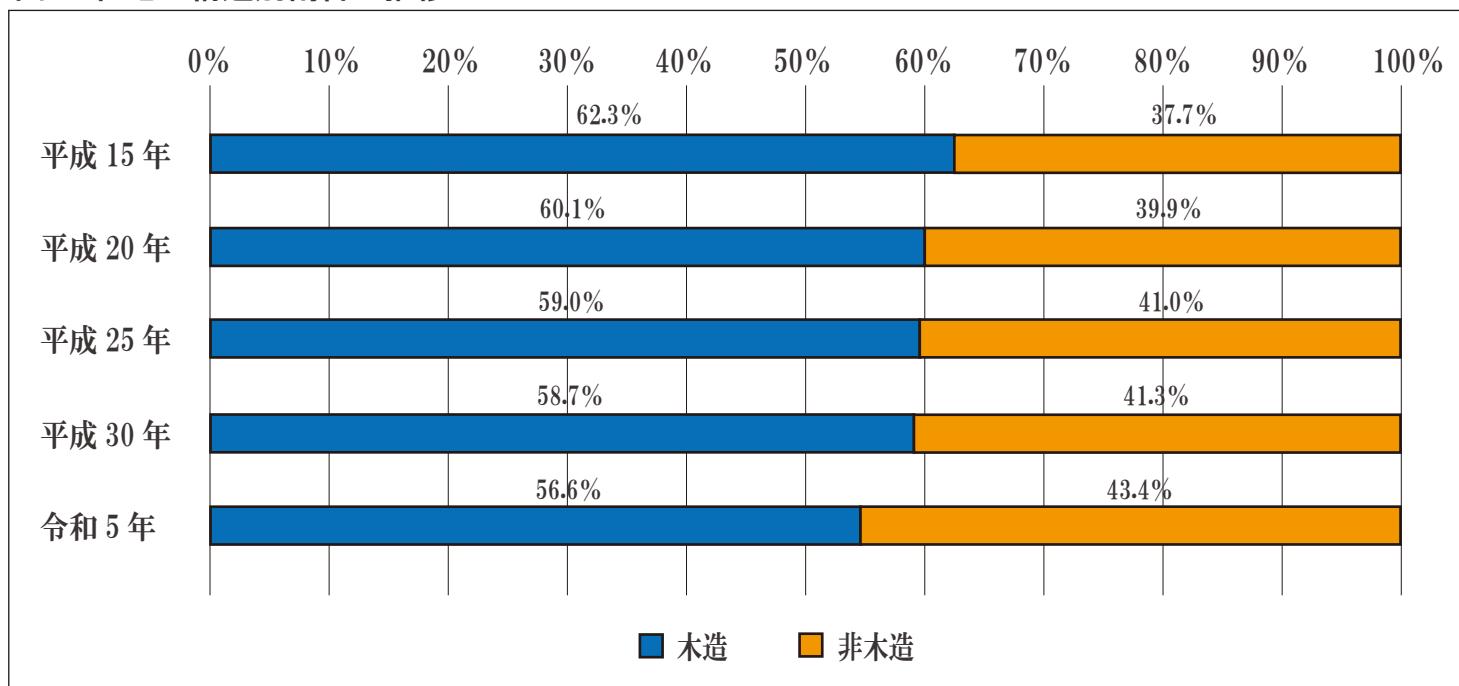


表4 住宅の構造別住宅数の推移

年次	居住世帯のある住宅総数	木造	非木造			
			総数	鉄筋・鉄筋コンクリート造	鉄骨造	その他
<b>実数(戸)</b>						
平成15年	2,185,800	1,361,900	823,900	701,100	120,300	2,500
平成20年	2,344,500	1,408,200	936,400	770,400	161,300	4,600
平成25年	2,517,000	1,484,300	1,032,700	835,700	193,100	3,900
平成30年	2,635,200	1,547,800	1,087,400	856,600	228,000	2,800
令和5年	2,782,300	1,575,800	1,206,500	916,400	286,500	3,600
<b>割合</b>						
平成15年	100.0%	62.3%	37.7%	32.1%	5.5%	0.1%
平成20年	100.0%	60.1%	39.9%	32.9%	6.9%	0.2%
平成25年	100.0%	59.0%	41.0%	33.2%	7.7%	0.2%
平成30年	100.0%	58.7%	41.3%	32.5%	8.7%	0.1%
令和5年	100.0%	56.6%	43.4%	32.9%	10.3%	0.1%

# 《高齢者世帯が示す空き家化リスク》

## ■ 増加傾向の高齢者世帯

高齢者のいる世帯の状況から、「高齢者のいる世帯数」は116万2,600世帯で、主世帯全体の41.8%を占めています。

これは、前回調査と比べても増加が続いており、将来空き家となる可能性が高い世帯が増えていることを示しています。

さらに、世帯構成をみると、「高齢者単身世帯」・「高齢者のいる夫婦のみ世帯」とともに約30%で、両者を合わせると過半数を占めており、こうした世帯は居住が途切れるきっかけが多く、空き家化しやすい傾向があります。

図5-1 高齢者のいる世帯の数及び割合の推移

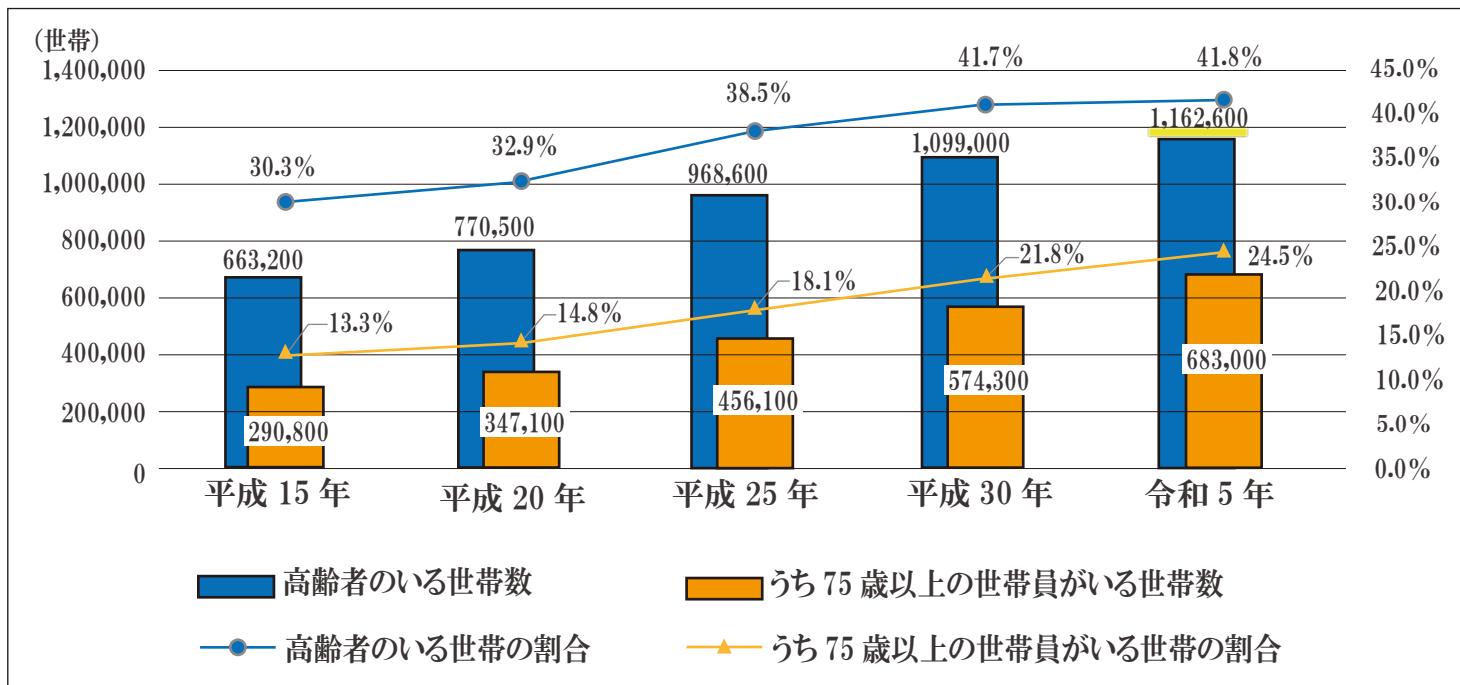


図5-2 高齢者のいる世帯の型別世帯数割合の推移

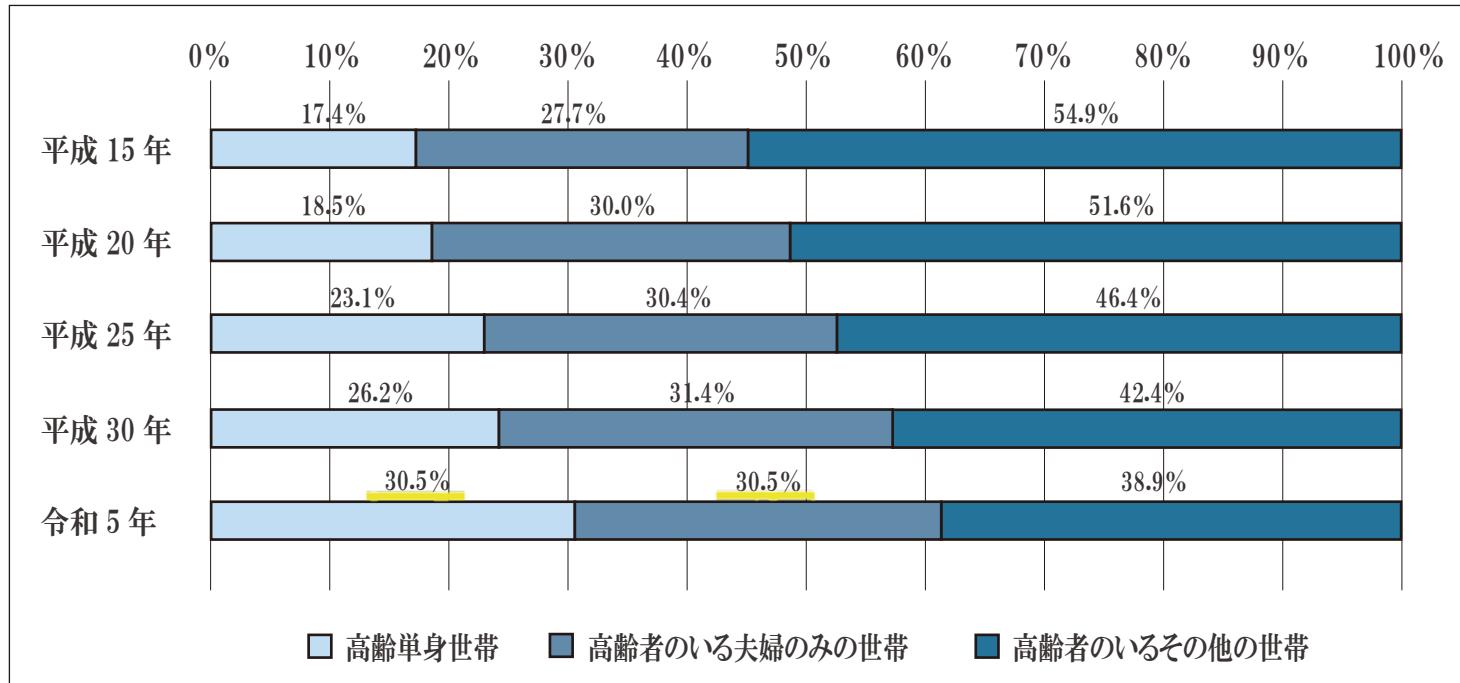


表 5-1 高齢者のいる世帯の型別世帯数の推移

年次	主世帯総数	うち高齢者のいる世帯				うち 75 歳以上の世帯員がいる世帯
		総数	高齢単身世帯	高齢者のいる夫婦のみの世帯	高齢者のいるその他の世帯	
実数（世帯）						
平成 15 年	2,185,800	663,200	115,600	183,700	363,900	290,800
平成 20 年	2,344,500	770,500	142,400	230,900	397,200	347,100
平成 25 年	2,517,000	968,600	223,900	294,900	449,800	456,100
平成 30 年	2,635,200	1,099,000	288,000	345,400	465,600	574,300
令和 5 年	2,782,300	1,162,600	355,000	355,100	452,500	683,000
主世帯総数に占める割合						
平成 15 年	100.0%	30.3%	5.3%	8.4%	16.6%	13.3%
平成 20 年	100.0%	32.9%	6.1%	9.8%	16.9%	14.8%
平成 25 年	100.0%	38.5%	8.9%	11.7%	17.9%	18.1%
平成 30 年	100.0%	41.7%	10.9%	13.1%	17.7%	21.8%
令和 5 年	100.0%	41.8%	12.8%	12.8%	16.3%	24.5%
高齢者のいる世帯総数に占める割合						
平成 15 年	-	100.0%	17.4%	27.7%	54.9%	43.8%
平成 20 年	-	100.0%	18.5%	30.0%	51.6%	45.0%
平成 25 年	-	100.0%	23.1%	30.4%	46.4%	47.1%
平成 30 年	-	100.0%	26.2%	31.4%	42.4%	52.3%
令和 5 年	-	100.0%	30.5%	30.5%	38.9%	58.7%

## ■ 持ち家率の高さが生む課題

県内全体の持ち家住宅率は 64.7%ですが、「高齢者のいる世帯」では 85.3%と 20.6 ポイント高く、持ち家を中心であることがわかります。

さらに、将来空き家化する可能性が高いとされる持ち家数は、「高齢単身世帯」の 25 万 8,800 戸と「高齢者のいる夫婦のみ世帯」の 32 万 3,000 戸を合算した 58 万 1,800 戸で、将来の空き家増加の要因となることが懸念されます。

「夫婦のみ世帯」は持ち家率 91.0%、単身世帯でも 72.9%と持ち家比率が高い点も、将来の管理・処分の難しさを示唆しています。

図 5-3 世帯の型、住宅の所有の関係別割合（高齢者のいる世帯）

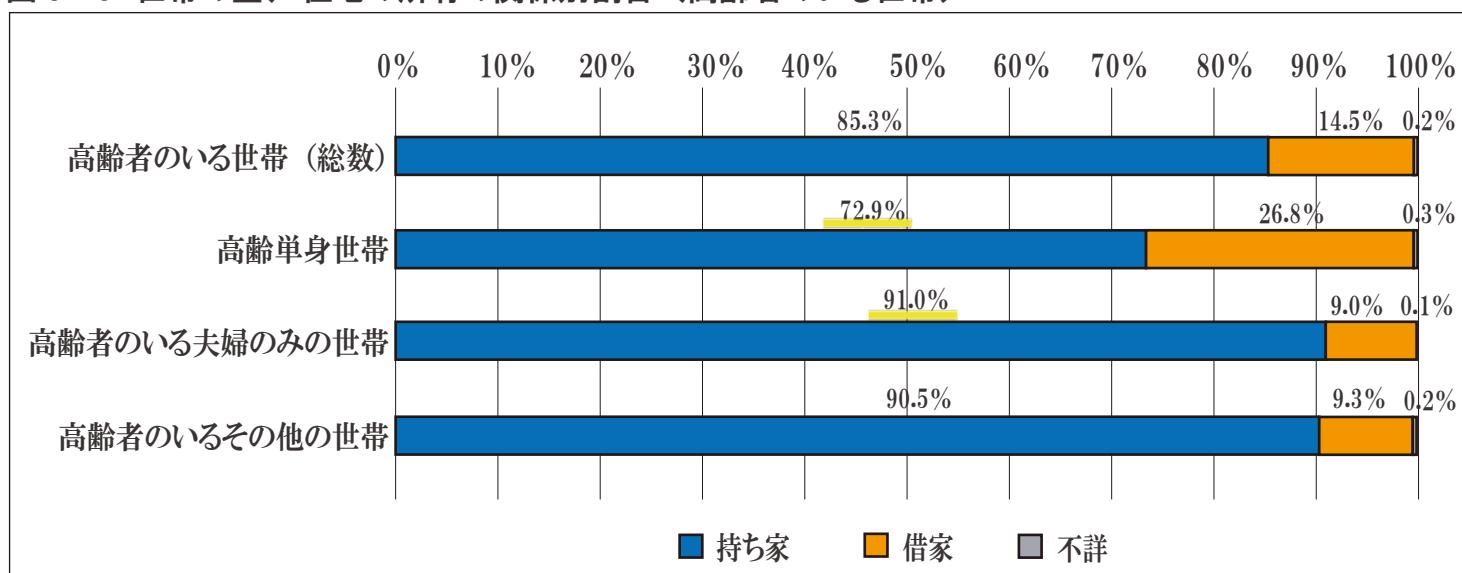


表5-2 高齢者のいる世帯の型、住宅の所有の関係別主世帯数

世帯の型	総数	持ち家	借家						給与住宅	
			総数	公営の借家	UR・公社の借家	民営借家				
						木造	非木造			
実数（世帯）										
主世帯	2,782,300	1,799,500	865,300	33,700	73,800	227,800	465,100	63,700		
うち高齢者のいる世帯	1,162,600	991,400	168,700	20,800	42,200	46,900	56,700	2,100		
単身高齢世帯	355,000	258,800	95,000	11,400	22,700	29,000	31,100	900		
高齢者のいる夫婦のみ世帯	355,100	323,000	31,800	3,800	10,400	7,300	9,800	600		
高齢者のいるその他の世帯	452,500	409,600	41,900	5,600	9,100	10,600	15,800	600		
割合										
主世帯	100.0%	64.7%	31.1%	1.2%	2.7%	8.2%	16.7%	2.3%		
うち高齢者のいる世帯	100.0%	85.3%	14.5%	1.8%	3.6%	4.0%	4.9%	0.2%		
単身高齢世帯	100.0%	72.9%	26.8%	3.2%	6.4%	8.2%	8.8%	0.3%		
高齢者のいる夫婦のみ世帯	100.0%	91.0%	9.0%	1.1%	2.9%	2.1%	2.8%	0.2%		
高齢者のいるその他の世帯	100.0%	90.5%	9.3%	1.2%	2.0%	2.3%	3.5%	0.1%		

注 総数には住宅の所有の関係「不詳」の世帯数を含むため、各項目の合計は総数と一致しない。

## 《現住居以外の住宅の所有状況》

### ■ 空き家の所有状況と管理の難しさ

現住居以外の住宅の所有状況から、主世帯のうち 22 万 9,100 世帯が現住居世帯の住宅を所有しています。その中で、空き家を所有している世帯は 6 万 3,100 世帯にのぼります。

さらに、世帯が所有する空き家の内訳をみると、49.3%が「賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家」となっており、換言すれば半数近くが利用目的のない一般住宅で長期間放置されるケースが多く、管理の難しさが顕著になっています。

こうした空き家は、所有者にとって維持管理の負担が大きいことからも再生や利活用を進める取り組みが急務です。

図6 現住居以外に所有する住宅の主な用途別割合（令和5年）

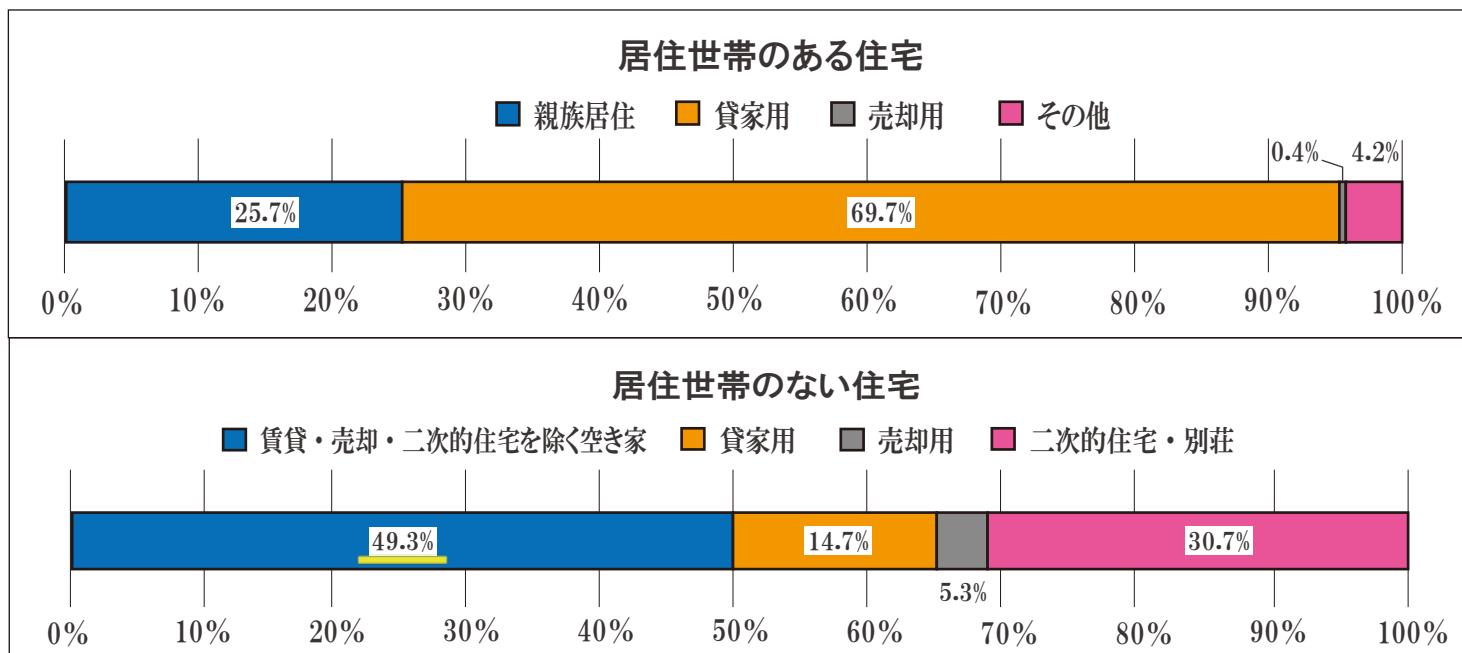


表6 現住居以外に所有する住宅の主な用途別世帯数、住宅数（令和5年）

	主世帯 総数	うち現住居以外の住宅を所有している世帯										二次的住宅 ・別荘	
		総数 (注2)	居住世帯のある住宅					居住世帯のない住宅					
			総数	親族居 住用	貸家用	売却用	その他	総数	賃貸・売却・ 二次的住宅を 除く空き家	貸家用	売却用		
世帯数(世帯) (注1)	2,782,300	229,100	182,900	103,700	56,000	2,600	27,400	63,100	31,400	6,400	6,300	20,800	
割合	100.0%	8.2%	6.6%	3.7%	2.0%	0.1%	1.0%	2.3%	1.1%	0.2%	0.2%	0.7%	
所有する住宅数 (戸)	-	336,000	261,000	67,000	182,000	1,000	11,000	75,000	37,000	11,000	4,000	23,000	
割合	-	-	100.0%	25.7%	69.7%	0.4%	4.2%	100.0%	49.3%	14.7%	5.3%	30.7%	

注1 それぞれの住宅の主な用途について世帯を計上しているため世帯数の内訳は総数に一致しない。

注2 現住居以外に所有する住宅の主な用途「不詳」を含む。

## 第二章 一般住宅の空き家再生手法

第一章で整理した調査結果のとおり、千葉県では今後、一般住宅の空き家が急速に進むことが予測されています。こうした空き家の放置は、防犯や景観の悪化だけでなく、地域の安全や経済に深刻な打撃を与え、危機的状況に陥る可能性があります。

一方で、一般住宅は古民家に比べて再生しやすく、リフォームによって新しい価値を生み出せる可能性を秘めているのも特徴です。

第二章では、一般住宅の空き家を再生し活用するために必要なリフォームの種類や、その費用の目安について紹介します。

### 《再生の目的と活用方法》

「暮らしを支える住まい」や「地域の交流の場」として再び活用される可能性を秘めている一般住宅の再生方法には、目的や地域の特性、予算に応じて多様な選択肢があります。

以下に代表的な再生方法を分類してみました。

再生目的	主な再生方法・活用例
住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>マイホーム：自分や家族の住居としてのリフォーム</li> <li>賃貸住宅：収益物件として貸出し（学生・高齢者・ファミリー向け）</li> <li>シェアハウス化：複数人で共同生活する住居に改修</li> </ul>
地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>古民家カフェ・レストラン：地域食材を活かした飲食店に改修</li> <li>ゲストハウス・民泊施設：観光客向けの宿泊施設に転用</li> <li>地域交流拠点：コミュニティースペースや子育て支援施設として活用</li> </ul>
事業所・オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>シェアオフィス・コワーキングスペース：テレワーク・企業支援拠点</li> <li>アトリエ・ギャラリー：芸術活動や展示スペースとして活用</li> <li>福祉施設・教育施設：高齢者支援、学習支援などの拠点</li> </ul>
D I Y 地域協働型	<ul style="list-style-type: none"> <li>D I Yリノベーション：住民や施主が自ら改修（費用圧縮・愛着形成）</li> <li>コミュニティ大工：地域住民・学生・セミプロが協力して改修</li> <li>ワークショップ型再生：体験型イベントとして改修</li> </ul>
資産活用 収益化型再生	<ul style="list-style-type: none"> <li>売却前提のリノベーション：資産価値を高めて売却</li> <li>空き家バンク登録・移住促進：自治体との連携活用</li> <li>リースバック型再生：所有者が回収後に賃貸として住み続ける</li> </ul>

# 《再生における主なリフォームの種類》

空き家を再生する際、最も重要な工程のひとつが「リフォーム」です。空き家を再生する際のリフォームの種類は、建物の状態や再生目的に応じて多岐にわたります。

では、どの様な種類があるでしょう。ここでは、一般住宅の空き家再生においてよく行われるリフォームの種類と費用の目安について紹介します。

## ■ 安全性を高めるリフォーム

空き家は長期間放置されていることが多く、構造的な安全性に不安がある場合があります。

特に、1981年以前に建てられた住宅は旧耐震基準のため、耐震補強が推奨されます。

費用は、建物の構造や改修規模によって異なりますが、木造住宅（平屋・2階建て）の平均的な耐震補強費用は150万～200万円前後が多いとされています。

耐震補強を行う際には、自治体による補助制度を活用できる場合があります。補助の内容や申請方法は市町村によって異なるため、耐震補強を検討する際は、対象となる住宅が所在する自治体に相談し、耐震診断の実施や補助制度の有無を確認することをお勧めします。

リフォーム内容	概要	
耐震補強	筋交い追加、耐力壁設置、接合部補強など	約25万円～150万円
基礎補強	増打ち、鉄筋補強、ひび割れ補修など	約100万円～200万円
シロアリ対策	駆除・予防、床下換気、薬剤処理など	約1,150円～3,000円/m <sup>2</sup>

### 耐震補強：筋交い追加

Before



■ 木造住宅の壁内部。柱と間柱のみで構成されており、耐震性が低い状態。

After



■ 耐震補強として筋交いを追加。斜め材を組み込むことで地震時の横揺れに強い構造へ改善。

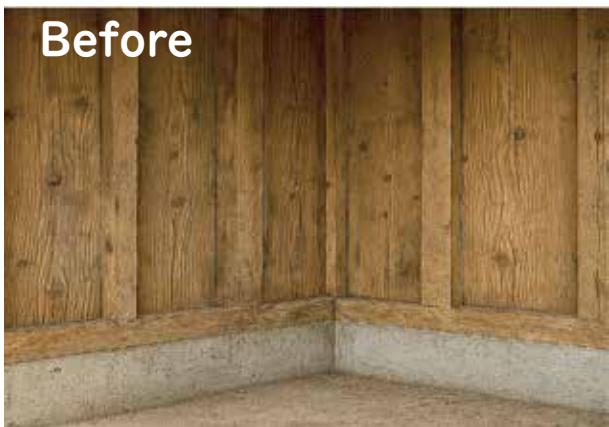
### シロアリ被害



■ シロアリによる食害で木部が劣化し、蜂道が確認できる様子（左）や木材の柱に蜂道が形成され、基礎部分にも土が付着している様子（右）



Before



■既存の基礎のみで、耐震性に不安がある状態。

After



■鉄筋を組み込み、基礎の外側にコンクリートを増打ちし、強度を大幅に向上。

## 断熱・省エネ性機能向上のリフォーム

空き家は、築年数が古く断熱性能が低い場合が多く、夏は暑く冬は寒いなど快適性に欠け、光熱費も高くなる傾向があります。断熱・省エネリフォームは、こうした問題を解消し、快適な住環境と省エネ効果を両立できます。

主な工事は、壁・床・天井への断熱材施工、内窓（二重窓）の設置、高断熱玄関ドアへの交換などで、費用は施工範囲や建物の規模により異なります。国や自治体の補助制度を活用すれば、費用負担を軽減しながら、快適で環境にやさしい住まいづくりが可能です。

リフォーム内容	概 要	費用目安
壁・床・天井断熱材施工	断熱材を追加して冷暖房効率を改善	約 4,000 円～ 30,000 円 / m <sup>2</sup>
内窓（二重窓）設置	掃き出し窓などに断熱窓を追加	約 80,000 円～ 30 万円 / 箇所
高断熱玄関ドア交換	外気の侵入を防ぐ断熱仕様	約 20 万円～ 50 万円

## 断熱材施工：冷暖房効率の改善

Before



■床の断熱材施工

After



Before



■天井と壁部分の断熱施工

After



## 内窓（二重窓）の設置：断熱窓の追加

Before



■ 単層ガラスの出窓。断熱性が低く、冬は冷気が入りやすい状態。

After



■ 二重窓を追加し、断熱性・防音性を大幅に向上。結露防止にも効果的で、快適な室内環境へ改善。

## 水回り設備の更新

設置年数が経過した水回り設備は、使い勝手だけでなく衛生面にも影響を及ぼす可能性があります。キッチン、浴室、トイレ、洗面台の交換は、快適性や安全性を高めるために重要です。

キッチン、浴室、トイレ・洗面台交換も国や自治体の補助制度を活用すれば、費用負担を軽減しながら機能を向上できます。

リフォーム内容	概要	費用目安
キッチン交換	システムキッチンへの更新	約 70 万円～ 200 万円
浴室交換	ユニットバスへの変更	約 50 万円～ 150 万円
トイレ・洗面台交換	最新設備への更新	約 15 万円～ 50 万円

## キッチン交換

Before



■ 長年の使用で油汚れやカビが蓄積し、設備も旧式。収納力も不足しており、全体的に使い勝手の悪さが目立つ。

After



■ 最新的システムキッチンへ全面リフォーム。すっきりとした収納と手入れしやすい天板で機能的な空間に。

## トイレ・洗面台交換

Before



After



After



Before



## 浴室交換

Before



■ タイル張りで経年劣化が進み、カビや汚れが目立つ昔ながらの浴室。

After



■ 最新型のシステムバスは見た目だけでなく、断熱性能が高く、掃除もしやすい仕様の浴室に改善。

## 内装・外装の改修

特に木造住宅の空き家は、長期間放置されることで壁紙や床材の劣化、外壁や屋根の傷みが進みやすく、雨漏りや構造不良の原因になることがあります。内装・外装の改修は、見た目の改善だけでなく、住宅の耐久性を保つためにも重要です。

主な工事は壁紙・床材の張替え、外壁塗装・張替え、屋根修理・葺き替えで、費用は壁紙・床材で30万～80万円、外壁塗装で約60万～300万円、屋根葺き替えで約100万～260万円が目安で、補助制度を活用することで、費用負担を軽減しながら住宅の価値を維持できます。

リフォーム内容	概要	費用目安
壁紙・床材張替え	見た目と快適性の改善	約30万円～80万円
外壁塗装・張替え	美観と防水性の向上	約60万円～300万円
屋根修理・葺き替え	雨漏り防止・断熱性向上	約15万円～260万円

## 壁紙・床材張替え

Before



■ 壁の汚れや劣化により、暗く閉塞感のある空間。床材も古く、快適性や清潔感にかける状態の部屋。

After



■ 壁を明るい白いクロスへ張り替え、床は木目調フローリングに一新。清潔感と明るさで快適な空間へ。

## ■ バリアフリー・高齢者対応リフォーム

高齢者や将来の居住者の安全を考えると、段差や狭い同線は転倒リスクを高めます。

バリアフリー化は、段差解消や手すり設置、トイレ・浴室の改修を行い、安心して暮らせる住環境を整えるために重要です。

費用は段差解消・手すり設置で約30万～80万円、トイレ・浴室のバリアフリー化で約30万～100万円が目安です。

補助制度の活用で、費用負担を軽減しながら安全性を高めることができます。

リフォーム内容	概要	費用目安
段差解消・手すり設置	見た目と快適性の改善	約30万円～80万円
トイレ・浴室のバリアフリー化	美観と防水性の向上	約60万円～300万円

### 段差解消・手すり設置

Before



■ 室内の出入り口に段差が残っており、移動時に転倒のリスクがある状態。

After



■ 段差を解消し、バリアフリー化へ。壁面に手すりを設置することで、安全性と利便性を大幅に向上。

## ■ 間取り変更・フルリノベーション

間取り変更やフルリノベーションは、空き家の再生だけでなく、今住んでいる家を現代のライフスタイルに合わせて住み続けるためにも有効な手段です。

部屋数の調整やオープンスペース化、設備の全面変更により快適性を大きく向上できます。特に、建築基準法改正後に建てられた住宅は耐震性が高く、躯体が丈夫な構造であるため、大規模修繕に適しています。

費用は、間取り変更で約300万～800万円、フルリノベーションでは約1,000万～2,500万円が目安で、新築に比べ数百万円以上安価で済むことが大きな利点です。

補助制度やリフォームローンを活用し、計画的に進めることが重要です。

リフォーム内容	概要	費用目安
間取り変更	部屋の統合・分割など	約300万円～800万円
フルリノベーション	構造・設備・内外装全て改修	約1,000万円～2,500万円

Before



After



■ 壁や縦部が古く暗い印象で、間取りも閉ざされた使い勝手が悪い状態。

Before



After



■ 閉ざされた間取りで、採光が限られたリビング。古い照明とカーペットが暗く重圧感のある空間。

■ 壁を取り払い、キッチンと一体化したオープンな間取りへ変更。自然光を取り入れ、明るく広々とした空間に。

### 《最後に・・・》

空き家の増加は、今や避けられない課題ですが、適切なリフォームによって住宅性能を高め、利用価値を再構築することが可能となります。

再生の目的と活用方法を明確にし、計画的に進めることで、空き家は地域にとって価値ある存在となり、再び動き出します。

空き家を遊休資産とせず、地域資源として積極的に生かしていきましょう。