

空き家対策等に関する調査報告書

平成 28 年 2 月

生駒市議会都市建設委員会

目 次

1. 調査の概要	1
(1) 調査の背景と目的	1
(2) 調査の経過	1
2. 生駒市における空き家対策の現状	2
3. 先進事例調査	9
(1) 東京都日野市	9
(2) 神奈川県横浜市	18
(3) NPO法人 横浜プランナーズネットワーク	22
4. 調査をふまえての各委員の意見	25
5. 生駒市における空き家対策に係る課題と施策遂行上の留意点	30

1. 調査の概要

(1) 調査の背景と目的

高齢化の進展等によって、全国的な傾向と同様に、本市においても空き家は確実に増加傾向にあり、市内の住宅の約10%は空き家であると推計されている。空き家は、所有者による管理がなされないことによって周辺の住環境に悪影響をもたらすため、その早急な対応が求められるところである。また、一部の自治体においては、空き家を撤去（除却）するだけでなく、改修等により利活用する事例も見られるようになっており、今後はこの傾向が全国的により強まるのではないかと考えられている。このような背景をふまえ、生駒市議会都市建設委員会においては、今年度、「**空き家対策等について**」をテーマとして年間を通じた調査を行うこととしたものである。

(2) 調査の経過

今回の調査の経過は下表のとおりである。

調査日	調査内容・ヒアリング項目
平成27年6月18日	●都市建設委員会 テーマ別調査の実施と調査テーマについて →テーマを「 空き家対策等について 」として調査することを決定
平成27年10月26日 午後1時30分から 午後3時20分まで	●都市建設委員会ヒアリング（建築課） ① 本市の空き家の現状 ② 本市の空き家対策の取組 ③ 空き家対策に伴う今後の取組
平成27年11月5日 午後2時10分から 午後3時40分まで	●都市建設委員会行政視察（日野市） 市における空き家対策及び利活用について ① 空き家の現状 ② 空き家対策の取組 ③ 空き家利活用の取組 （空き家を活用した「ふれあいサロン」の整備事例） ④ 空き家の利活用に係る課題と今後の展望
平成27年11月6日 午前9時55分から 午前11時5分まで	●都市建設委員会行政視察（横浜市） 市における空き家対策について ① 空き家の現状 ② 空き家対策の取組 ③ 空き家対策に伴う今後の展望
平成27年11月6日 午後1時5分から 午後2時30分まで	●都市建設委員会行政視察 （NPO法人 横浜プランナーズネットワーク（横プラ）） 横プラにおける空き家の利活用について ① 空き家活用推進事業について ・ 空き家活用相談窓口事業 ・ 空き家の利活用に至った事例 ② 空き家の利活用における課題と今後の展望
平成28年2月26日	●都市建設委員会 テーマ別調査報告書の取りまとめについて →報告内容を決定

2. 生駒市における空き家対策の現状

本市における「空き家対策等について」をテーマとした年間を通じた調査を行うに当たり、まず、本市の建築課において所管している空き家対策に係る現状について説明を受けるとともに、現在抱えている課題等について把握することを目的として、平成27年10月26日(月)に、都市整備部長、建築課長、建築課課長補佐から説明を受けた。

【市における空き家の現状】

平成25年住宅・土地統計調査によれば、本市における住宅総数は51,120戸であり、そのうちの5,060戸(9.9%)が居住世帯のない空き家となっている。なお、全国における空き家率の平均は13.5%であり、全国平均よりは低い状況となっている。

また、住宅・土地統計調査においては、空き家を「二次的住宅(別荘等)」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類しているが、本市の空き家5,060戸のうち、空き家となったにもかかわらず、買い手や借手を集めることなくそのまま置かれている状態である「その他の空き家」が3,170戸(市内住宅総数の6.2%)を占めており、平成24年に自治会に対して調査したところ、「特定空き家(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)に規定された周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家を指す。)」は82戸であった。「特定空き家」は、そのまま放置した場合著しく保安上危険で、衛生上有害となるおそれのある状態にあり、適切に管理されていないために著しく景観を損なっている状態にあると認められる空き家と言い換えることができるため、各自治体においては、空き家対策特別措置法に基づき立ち入り調査を行うとともに、指導、勧告、命令、代執行を行うことができる。本市においては、指導中である空き家が4件、解体する(した)空き家が2件、応急措置を行っている空き家が2件となっている。



【市における空き家対策の取組】

上述したとおり、本市における空き家率は9.9%(平成25年)となっており、この数値は、全国平均よりは低いものの決して無視できる数値ではない。

そこで、市においては、先行自治体における取組事例もふまえ、空き家対策として、空き家の未然防止と既存空き家の利活用の両面から、以下に列挙する取組を進めてきたところである。

ア)「空き家・空き地対策研究会」における取組

全国的に少子高齢化、人口減少が進展するなか、本市においても、今後も、空き家・空き地が増加していくことが想定されたことから、平成23年5月に、近畿大学の久教

授（学識経験者）や市自治連合会、市民生児童委員連合会、商工会議所をはじめとする関係団体の代表、公募市民、市の部長（都市整備部長、環境経済部長、福祉健康部長）の計10名から構成される「生駒市空き家・空き地対策研究会」を立ち上げ、市として、現状以上に空き家・空き地が増加する事態に歯止めをかけるべく、平成23年8月から平成25年3月までの計10回にわたり空き家対策に係る検討がなされ、平成25年3月、市に対して取りまとめ報告書が提出されている。

なお、検討の過程においては、市の空き家対策に係る取組について説明を受けた後、地域の住民の意向を調査するため、市民アンケートをはじめ、後述する萩の台住宅地をモデル地区とした「いきいき交流会」を実施し、各委員における立場から自由な意見・提案がなされた。

イ)「生駒市空き家等の適正管理に関する条例」の制定

本市においては、空き家等（空き家、空き室とその敷地）が放置され、管理不全な状態となることを防止することによって、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、「生駒市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、平成25年7月1日から施行している。

この条例においては、①建築物等は、空き家であっても、所有者や管理者が適正に維持保全する必要があること（所有者の責務：第4条）、②空き家が管理不全な状態にならないために支援すること（市の責務：第5条）に加えて、③管理不全な状態の空き家について情報提供を受けた際には、実態調査（現地調査・所有者等の特定・立入調査）や所有者等に対して事情聴取等（第7条）を行い、空き家の適正な管理について助言・指導（第9条）を行ったものの、それでも改善されない場合、勧告（第9条）、命令（第10条）、所有者等の氏名の公表（第11条）、行政による代執行（第13条）を行うことができることを規定している。

生駒市空き家等の適正管理に関する条例

（目的）

第1条 この条例は、空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるものをいう。

(2) 管理不全な状態 建物その他の工作物が、次のいずれかに掲げる状態をいう。

ア 老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれ又は建築材等が飛散するおそれがある危険な状態かつ他人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ 不特定者の侵入による火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

(3) 所有者等 市内に所在する建物その他の工作物を所有し、又は管理する者をいう。

(4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等の所有者等と当該空き家等が管理不全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。

(空き家等の適正管理)

第4条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

(支援)

第5条 市長は、空き家等の所有者等に対し、特に必要があると認められるときは、空き家等が管理不全な状態にならないための必要な支援をするものとする。

(情報提供)

第6条 市民等は、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。

(実態調査)

第7条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は第4条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

2 市長は、前項の実態調査を行う場合において必要があると認めるときは、その必要限度において、その職員をして、当該空き家等及びその敷地に立ち入り、調査させ、又は質問させることができる。

3 前項の職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(所有者等不明時の応急措置)

第8条 市長は、前条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態と認められる場合において当該空き家等の所有者等が判明しないときは、管理不全な状態を回避するための最低限の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定により措置を講じたときは、遅滞なく告示するものとする。

3 市長は、第1項の措置を講じた後に当該空き家等の所有者等が判明したときは、当該空き家等の所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

(助言、指導及び勧告)

第9条 市長は、第7条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第10条 市長は、空き家等の所有者等が正当な理由なく前条第2項の規定による勧告に

従わないときは、当該空き家等の所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

- 2 市長は、前項の規定により必要な措置を講ずるよう命じようとするときは、生駒市空き家等適正管理委員会の意見を聴くことができる。

(公表)

第 11 条 市長は、前条の規定による命令を受けた空き家等の所有者等が正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 当該空き家等の所有者等の住所及び氏名(法人等にあつては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)
- (2) 当該空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

- 2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る空き家等の所有者等に意見を述べる機会を事前に与えなければならない。

(所有者等の同意による代行措置)

第 12 条 市長は、第 9 条第 1 項の助言若しくは指導又は同条第 2 項の規定による勧告を行った場合において、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、空き家等の所有者等の同意を得て、当該危険を回避するために必要と認める最低限の措置を講ずることができる。

- 2 市長は、空き家等の所有者等から第 10 条の規定による命令に係る措置を履行することができない旨の申出があつたときは、当該空き家等の所有者等の同意を得て、当該措置を講ずることができる。

- 3 市長は、前 2 項の措置を講じたときは、当該空き家等の所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。

(代執行)

第 13 条 市長は、第 10 条の規定による命令を受けた空き家等の所有者等が、当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めるところにより、自ら当該空き家等の所有者等のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第 14 条 市長は、空き家等の管理不全な状態を解消するために必要があると認めるときは、関係機関に第 7 条及び第 9 条から第 11 条までの規定による実態調査、助言、指導、勧告、命令及び公表の内容を提供し、必要な協力を要請することができる。

(空き家等適正管理委員会)

第 15 条 空き家等の適正な管理に関する事項について、市長の諮問に応じて調査審議するため、生駒市空き家等適正管理委員会(以下「委員会」という。)を置く。

- 2 委員会は、委員 10 人以内をもって組織する。

- 3 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。
 - (1) 学識経験のある者
 - (2) 関係行政機関の職員
 - (3) 市職員
 - (4) その他市長が必要と認める者
 - 4 委員の任期は、当該諮問に係る答申が終了したときまでとする。
 - 5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。
 - 6 前各項に定めるもののほか、委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。
(委任)
- 第16条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

ウ) 空き家の未然防止にむけた取組

本市においては、次のような助成等を行うことによって、現在居住している住居が空き家となることを未然に防ぐことを目指している。

㊦ 既存住宅の耐震診断費用の助成（平成18年から）

既存住宅の所有者が、地震に対する安全性の向上を図るために行う耐震診断にかかった費用に対し、その費用の一部を補助

㊧ 既存住宅の耐震改修工事費の助成（平成18年から）

既存住宅の所有者が、地震に対する安全性の向上を図るために行う耐震改修工事やシェルター型耐震改修工事にかかった費用に対し、その費用の一部を補助

㊨ 老朽危険家屋解体工事補助金交付要綱、応急措置工事（平成25年から）

日常生活における市民の安全・安心の確保を図るため、所有者等が老朽化した危険な空き家（一定の基準を満たしたもの）を解体するのにかかった費用に対し、その費用の一部を補助

㊩ 住宅省エネルギー改修工事費の助成（平成25年から）

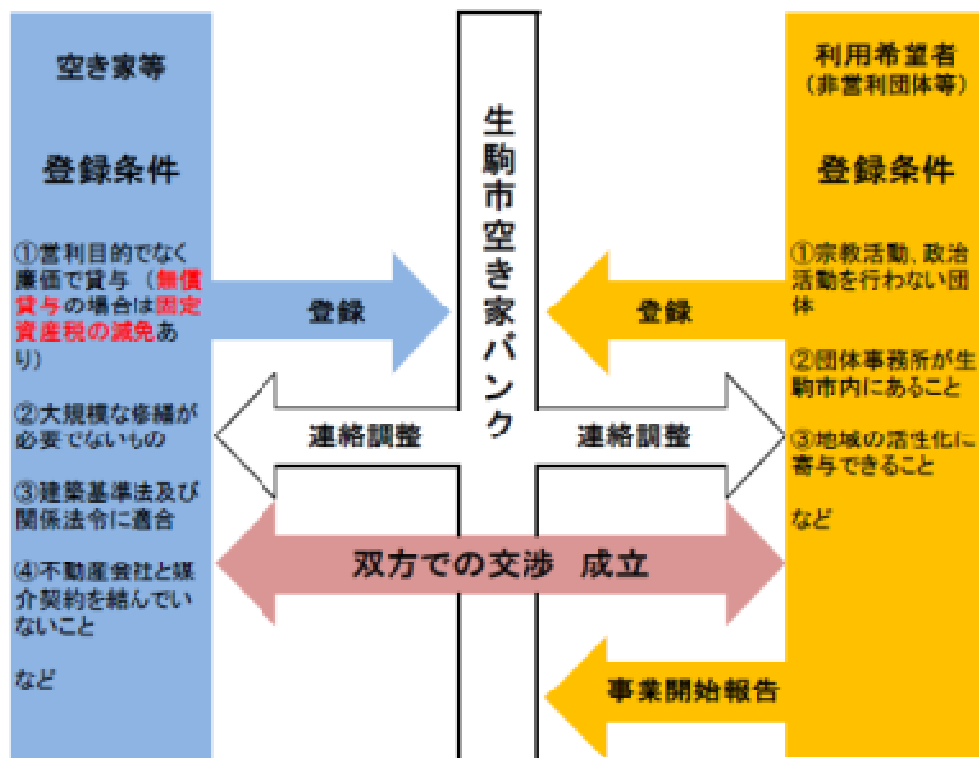
既存住宅の所有者が環境負荷低減のための住宅省エネルギー改修工事にかかった費用に対し、その費用の一部を補助

エ) 既存空き家の利活用にむけた取組

㊦ 「生駒市空き家等バンク制度」の導入

本市においては、市内における空き家等の有効活用により、市民による地域コミュニティ活動、文化活動及び公共的事業を支援するとともに、地域活性化を図ることを目的として、平成27年1月から「生駒市空き家等バンク制度」を導入し、空き家等（空き家、空き室とその敷地）と利用希望者の登録を開始した。

空き家等バンク制度の仕組みは次の図のとおりである。



生駒市ホームページより転載

なお、平成 27 年 10 月現在までに 10 件程度の空き家バンクに係る問い合わせが市に寄せられたものの、登録には至っていない。したがって、市としても、納税通知書へのチラシの同封に加え、広報「いこまち」や市ホームページへの掲載、空き家セミナーや空き家相談窓口における個別の相談の開催（後述）等により、制度に対する周知を図っているところである。



また、県内の建築士や税理士、行政書士、宅地建物取引士（主任）等によって構成されている NPO 法人 空き家コンシェルジュで行っている空き家バンク（個人⇄個人）への紹介を行っており、これまでに市内で 6 件のマッチングに至っている。

④ 「いきいき交流会」の開催による意見の聴取

本市においては、先に述べたように、当初はモデル地区を選定し、当該地区の住民の意向をアンケートにて調査する予定であったが、本市の郊外住宅地における空き家等に係る対策を検討するうえで、より地域の実情を把握し、住民間での意見の交換や交流を図る必要があると考えたことから、① 市内の郊外住宅地であること、② 昭和 50 年代に開発された住宅地であること、③ 住宅地の高齢化率がおおむね 30% 以上であること、④ 1 自治会で 1 自治会を形成していること、⑤ 駅前にマンションが立地

していること、⑥ 地形が傾斜地となっていること、などをふまえ、市南部に位置する萩の台住宅地をモデル地区として、平成23年10月から平成27年2月までの計27回にわたり、萩の台住宅自治会と共同で「いきいき交流会」を開催した。



「いきいき交流会」においては、テーマを決めず、フリートークで自主的な発言を求めた。交流会の進行に当たっては先に述べた近畿大学の久教授に依頼し、萩の台住宅地自治会役員や市の建築課職員等が補佐するかたちで行われた。その結果、ほとんど、空き家の議題に触れることはなく、おもに地域内でのイベントの復活やグループ活動について意見が交換され、実際に、有志による餅つき大会等のイベントが開催された。

グループ活動について意見が交換され、実際に、有志による餅つき大会等のイベントが開催された。

市としても、交流会の開催をきっかけとして、地域のグループや個人における横のつながりから地域のまちづくりへと広がる可能性があるとともに、交流会の開催が地域の活性化の1つの手段として有効であることを確認することができた。

オ) 空き家セミナーや空き家相談窓口における取組

本市においては、空き家セミナーを平成24年から年2回のペースで、空き家相談窓口を平成26年から年6回（奇数月）のペースで開催している。

セミナーや相談の内容としては、。空き家の売却や賃貸、維持管理の方法に加えて、解体、相続等に伴う個別の相談にも応じている。

【空き家対策の今後の取組】

市においては、平成27年度には、住宅流通等奨励金の県内関係団体（奈良県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会 奈良県本部）への周知、各種団体に対する空き家バンクへの登録を依頼するとともに、空き家再生プロジェクトを立ち上げる予定している。

また、平成28年度には、空き家に係る実態調査の一環として、所有者の意向を調査することとしている。

3. 先進事例調査

市の建築課に対するヒアリング調査の結果をふまえ、次のステップとして、空き家対策や空き家の利活用について先進的な取組を行っている自治体等を視察することで、本市の空き家対策に対する提言を行うことを目指して、東京都日野市と神奈川県横浜市、NPO法人 横浜プランナーズネットワークを訪問・視察し、本市における空き家対策に係る課題の解決にむけた方策を検討することとした。

(1) 東京都日野市

日野市においては、大都市近郊の住宅都市でありながら、近隣の住宅都市（自治体）と比較すると高齢化の進展の度合いが高く、早急な対応が求められている。そのため、本市と同様に全庁的に空き家対策に取り組もうとされており、そこには福祉担当部局も積極的に関与されている。

今回の視察においては、市としての空き家対策や利活用に係る取組等について学ぶため、平成 27 年 11 月 5 日（木）に視察・訪問し、まちづくり部都市計画課と健康福祉部高齢福祉課の担当者から説明を受けた。

【日野市における空き家の現状】

東京都日野市は、都心部から西に約 35km の場所に位置し、人口は約 18 万人（平成 27 年 1 月現在）を有している。日野市は、日野駅、豊田駅（いずれも JR 中央線）、高幡不動駅（京王線）の 3 駅を地域拠点としてまちづくりがなされている。なお、市の南部に位置する丘陵地には昭和 30 年以降に開発・造成された住宅地が多く、高齢化や人口の減少がとりわけ進んでいる。

平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、市内の住宅総数は 90,340 戸であり、居住世帯のある住宅が 78,540 戸、居住世帯のない住宅が 11,800 戸となっている。居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いた「空き家」は 11,520 戸となっており、市内の住宅総数の 12.8% を占めている。なお、「賃貸用の住宅」における空き家が 9,070 戸（市内の住宅総数の 10.0%）となっている。

これらの数字は、日野市近隣の自治体と比較しても高い部類に入っていることから、対策が急がれるところである。

【日野市における空き家対策の取組】

ア) 住宅マスタープランの改定に伴う基礎調査の実施

⑦ 戸数の把握（データによる抽出）

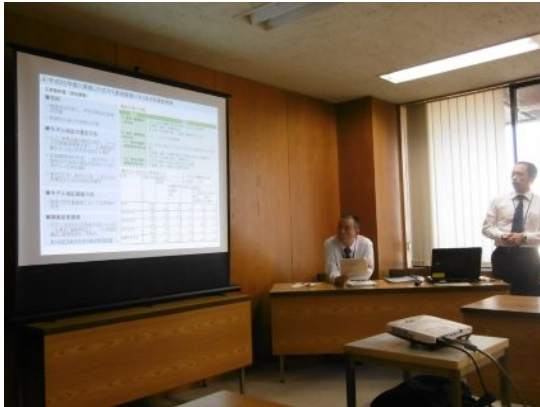
日野市においては、平成 26 年 3 月に住宅マスタープランの改定に伴って、基礎調査を実施した。

調査の方法としては、まず、市で把握している税情報の家屋数（57,392 件）から戸建住宅数（30,943 件）を抽出したうえで、さらに税情報上の地番と住民基本台帳上の

住所を照合し、マッチングできなかったものを空き家候補（3,011件）として抽出した。

次に、空き家候補（3,011件）のなかから、モデル地区での実態調査（後述）やアンケート等によって、1,064戸を戸建住宅の空き家（戸建住宅総数の3.4%）として選定した。なお、1,064戸の空き家のうち、昭和56年以前の旧耐震基準で建築された住宅（昭和56年5月末までに着工した建物）が約半数（52%）を占めている。

① 実態の把握（現地調査）



日野市においては、人口・世帯が減少傾向にあることから、データ上空き家候補数が多く算出されたため、区画整理が施行中でない住居系地域、区画整理済住宅地、丘陵部の住宅地の異なる地域から「モデル地区」として市内4地区を選定し、現地での外観調査によって空き家であるか否かを判定する現地調査を行った。その結果、4地区全体で空き家が75戸確

認され、その多くが活用可能な管理状態にあることが分かった。その一方、老朽化が進行している建物は5戸（7%）であった。

なお、市内の空き家の分布状況としては、特定の地域への偏在傾向は見られず、市内一円で均等に存在していることが分かった。その一方、今後、人口減少が進んだ際に市内の新築住宅の供給が増加傾向が続いた場合、持家率が高く、高齢化が進行している市南部の丘陵地に位置する住宅地では、特に空き家の発生が増加するおそれが高い。

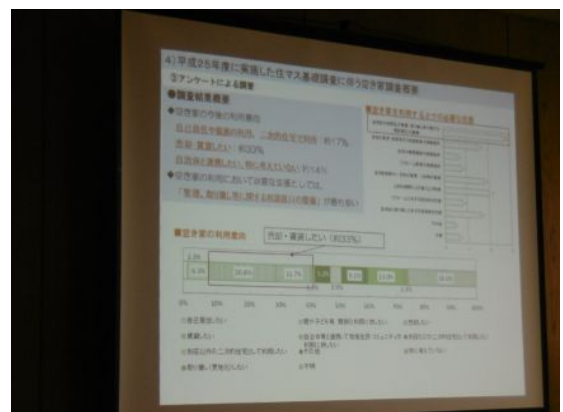
② アンケートによる調査

日野市においては、空き家所有者に対する空き家の有効活用等の意向について把握することを目的として、人口・世帯数が減少傾向にあり、データ上空き家候補数が多い順に、区画整理が施行中でない住居系地域から選定した514件を対象としてアンケートを送付した。

その結果、217件から回答があり、そのうち空き家となっている家屋は68件（217件のうちの36%）であった。

回答結果を分析すると、

- ① 空き家となったきっかけとしては、「所有者が別の住居へ転居・退去したため」が最多（26件）、



- ② 今後の利用意向としては、「売却・賃貸したい」が最多（約33%）であり、このほか「自己居住や親族の利用、二次的住宅（別荘等）として利用したい」が約17%、「自治体と連携したい、特に考えていない」が約14%、
- ③ 空き家の利用において必要としている支援としては、「管理、取り壊し等に関する相談窓口の整備」が最多（14件）

であった。

イ) 住宅マスタープランにおける空き家対策の取組

日野市では、住宅マスタープランの改定に当たって、空き家に関する取組方針を次のように定めた。

- 市内の空き家が有効活用されるよう、相談窓口の設置、空き家情報の収集、住宅所有者への活用に向けた啓発活動、宅地建物取引業協会等と連携した情報の発信等、ストック流動化に向けた**体制の構築**を進めます。
- 空き家に関する情報については、自治会等の地域活動団体からの情報収集や、宅地建物取引業協会等と連携した**空き家情報データベースの構築及び情報の発信**等を図ります。また、空き家の実態調査を自治会と連携し行うなど、地域の主体が市と情報や課題を共有できるような仕組みについて検討します。合わせて空き家の利用が促進されるよう、住宅困窮者への入居促進も含め住まい手のニーズとマッチングする仕組みを検討します。
- 住宅所有者への空き家対策の働きかけとしては、空き家の活用に関するセミナーの開催等、**住宅所有者への意識啓発**を図ります。また、空き家化を未然に防止する観点から居住している方に対する情報提供も重要です。そのため、居住している方も含めた固定資産所有者に対する空き家の取組みの情報提供や、将来空き家化する可能性が高い高齢単身世帯への相談会の開催等、意識啓発に向けた取組みを推進します。
- **空き家の有効活用**については、子育て層や高齢者、住宅困窮者への住宅の提供の促進や、地域活性化に資する用途への転用の促進等を図るため、有効活用に関する修繕費又は解体費の補助や活用に向けたモデル事業等の導入を検討します。
- 近隣に迷惑を与えるような**管理不全空き家の発生を予防**することなどを目的として、空家等対策特措法の内容を踏まえ、有効活用を促す条例の制定を検討します。
- 近隣への衛生や防犯上支障となるような管理不全の空き家については、市民の安全で安心な暮らしを確保するため、引き続き所有者への働きかけ等を行うとともに空家等対策特措法の適切な運用を行えるように図ります。

㊦ 庁内組織体制の整備

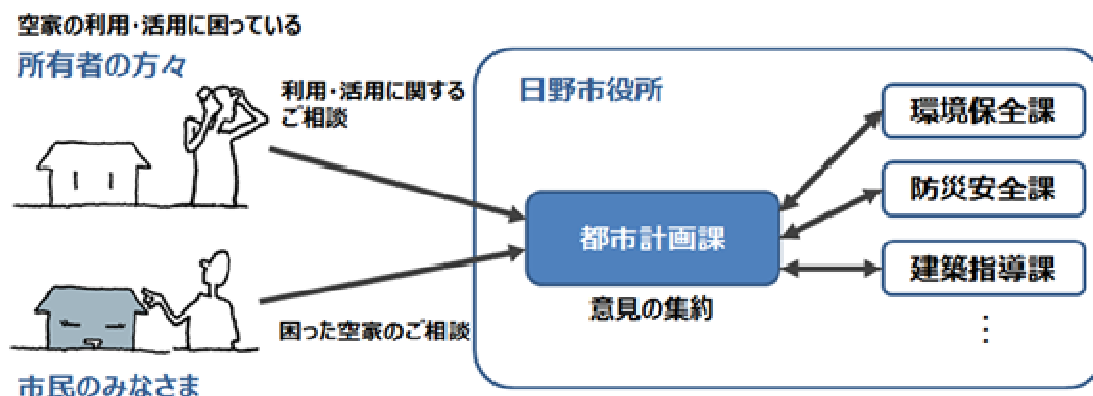
日野市においては、空き家に対する取組の庁内組織体制の整備を図るべく、平成27

年度からまちづくり部都市計画課を窓口とし、庁内における空き家情報の一元的な管理、情報の共有に取り組むこととした。

それに伴い、日野市においては、近隣の空き家に係る市民からの通報・相談や、自己所有地にある空き家の利活用に係る所有者からの相談が行われた場合は、次の手順で事務が行われる。

① 市民等からの通報・相談	都市計画課で受付・集約
	↓
② 現場や所有者の確認	都市計画課
	↓
③ 庁内各課へ連絡・対応の依頼	都市計画課
	↓
④ 各課における対応	庁内各課
	↓
⑤ 市民等への助言・指導（回答）	原則として庁内各課 （複数課にまたがる場合、対応に時間を要する場合等は都市計画課）
	↓
⑥ 都市計画課へ対応結果の報告	庁内各課

図式化すると次のとおりである。



④ 「(仮称) 空き家(ストック住宅) 活用推進協議会」による対応

空き家は、戸建住宅か共同住宅かといった住宅の形態、老朽の程度や改修の有無、所有者の意向や周辺環境等、多数の要因によってその対策が異なってくるため、各自治体においてはまずは広く空き家に関する情報を収集し、空き家の状況や活用に当たっての条件等を整理することが必要となる。

また、同時に、空き家の所有者への働きかけや支援(情報提供、空き家の改修支援、意識啓発等)が重要となることから、各自治体において専門家の助言や協力を得ながら、空き家の状態の把握や所有者・利用主体のニーズ等に応じた空き家の活用を促す取組を検討していくことが求められる。

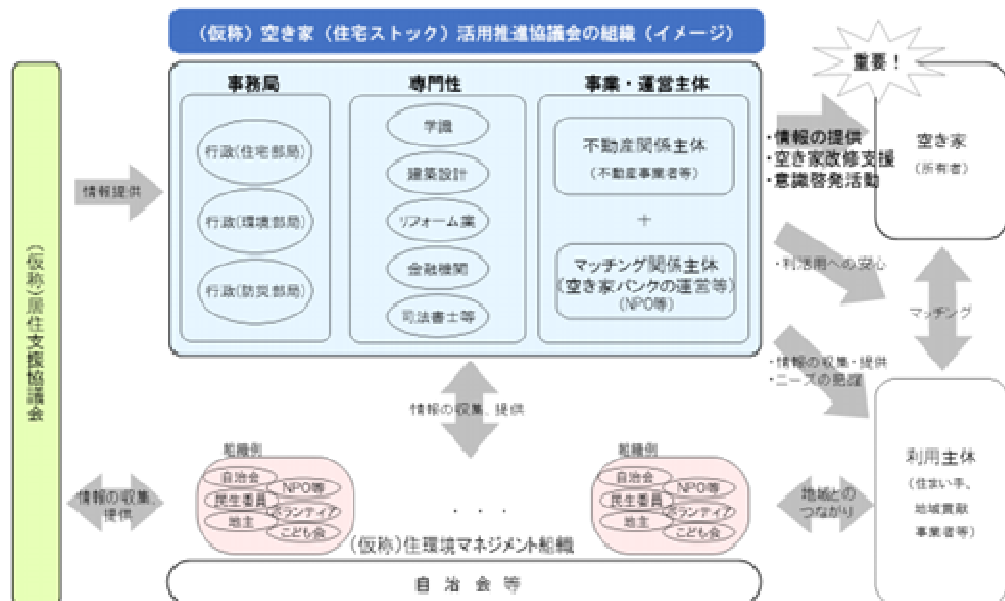
なお、空き家を子育て世帯や住宅困窮者の住宅、地域貢献に資する活動や交流の場

等として活用する際は、利用者や利用実態に対する所有者の不安の解消や適切な活用にむけた支援が必要となるため、空き家の修繕費等の補助や先進自治体が行き組むモデル事業の導入の検討が期待されるほか、利用者と所有者を結びつける仕組み（マッチング）が必要となるため、空き家バンク制度が本市をはじめ一部の自治体で導入されている。空き家バンクの運営主体には空き家情報のホームページでの発信やタイムリーな更新、利用者と所有者との連絡調整等を担うことが想定されていることから、行政としては、NPO等運営主体となる団体の育成や支援を図ることが求められる。

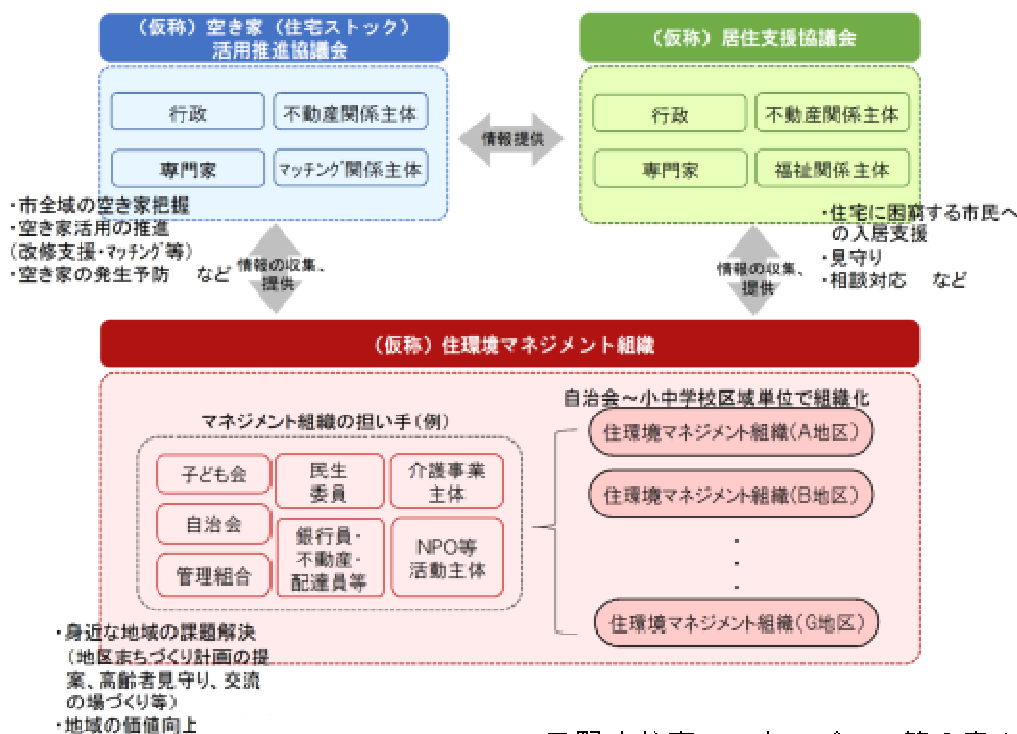
このため、日野市においては、空き家の活用や推進にむけた協議を行う場として、「(仮称) 空き家（住宅ストック）活用推進協議会」を設置する予定である。

「(仮称) 空き家（住宅ストック）活用推進協議会」では、上述した取組を実施するため、空き家の活用の推進や空家等対策の推進に関する特別措置法に規定される特定空家等の発生予防や認定・諸手続きの運用等について協議することが、そのメンバーとしては、不動産や相続の観点から、学識経験者、建築設計者や司法書士等の専門家のほか、空き家活用事業の事業・運営主体、そして事務局（行政）から構成されることを想定している。

■ (仮称) 空き家（住宅ストック）活用推進協議会のイメージ (図)



日野市住宅マスタープラン第6章より



日野市住宅マスタープラン第6章より

なお、「(仮称) 空き家(住宅ストック)活用推進協議会」は、別に設置される予定である「(仮称) 居住支援協議会」との間で情報の共有を図るとともに、「(仮称) 住環境マネジメント組織」との間でも情報の収集や提供を行うことで、地域の課題解決にむけた取組を地域に還元できる仕組みづくりや連携を図ることとしており、現在のところ、日野市においてはおおむね3か月に1回程度開催し、おもに空き家対策計画の策定にむけて検討・協議を行う予定である。

そのなかでは、日野市における空き家の現状や実態をふまえ、空き家対策として、戸建て住宅については、早くから開発が進み高齢化が問題となっている市南部の丘陵地に立地する住宅で空き家とならないような予防策の実施に力を入れていく方針である。このほか、賃貸住宅については、市内への立地企業や大学が多いという利点を活かし、職住近接の魅力を高めることで空き家とならないように対応しようと考えている。

④ 空き家の現場確認、管理不全となっている所有者への働きかけの状況

日野市においては、広報ひの(年24回)、ごみのお知らせ(年1回)を、自治会ルートによることなく市内の全戸に配布しており、配布時の状況から空き家情報を収集し、現地を確認している。また、毎年9月には自治会長に対して、真に居住実態があるかどうか確度の高い空き家情報の提供を依頼し、広報紙やごみのお知らせの配布時の状況からは把握することができない、所有者の管理ができていない「きれいな空き家」の件数を把握している。

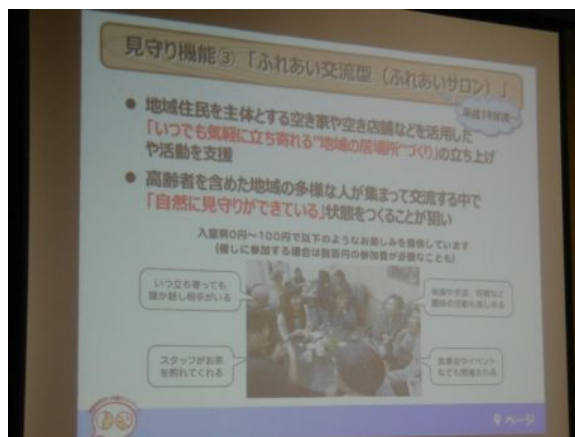
その結果、両者の情報から789戸(うち管理不全50戸)について、現地を確認したうえで空き家として把握することができた。なお、特定空き家は1戸だけであった。

【日野市における空き家利活用の取組】

ア) 空き家利活用としてのふれあいサロン

日野市においては、平成 18 年度から実施している高齢者見守り支援ネットワークの機能として、それまでの基本機能（基本機能①「地域で見守り型」、基本機能②「安否確認・緊急対応型」）に加えて、平成 19 年度には追加機能③「ふれあい交流型」を、平成 20 年度には追加機能④「お世話・お手伝い型（ちょこっと困りごとサービス）」を追加し、その他の機能も含めて、事業の検証を行いながら、新たな見守り機能を追加している。

このうち、空き家の利活用における取組と関係するのは、追加機能③「ふれあい交流型」であり、地域住民を主体とする空き家や空き店舗等を活用した「いつでも気軽に立ち寄れる“地域の居場所”づくり」の立ち上げや活動を支援するとともに、高齢者を含めた地域の多様な人が 1 対 1 での見守りの関係を超えて集まって交流するなかで「自然に見守りができている」状態をつくっていくため、「ふれあいサロン」を設置し、事業を展開することとした。



日野市においては、平成 19 年度の事業開始から現在までに 6 団体（拠点型 3、交流型 3）が活動を行い、このうち空き家を活用したふれあいサロンとしては、「百草団地ふれあいサロン」をはじめとする 4 つのサロン（拠点型 2、交流型 2）がある。

なお、日野市としては、サロン相互における運営者同士での情報交換（勉強会）の機会の設定こそ行うものの、サロンの運営に当たっては地域の人々が主体となって行われており、市としてはあまり関与していないのが実態である。そのため、具体的な運営に当たっては、「いつでも気軽に立ち寄れる“地域の居場所”」で、かつ「自然に見守りができている」状態にあるという本来の趣旨に反しない限りはそれぞれのサロンの自由とし、組織の継続性、活性化に主眼を置いている。

イ) 百草団地ふれあいサロンにおける取組

㊦ 百草団地の概要

百草団地は、市南部の多摩丘陵に沿って日野市と隣接する東京都多摩市にまたがって計画された計画戸数 2,500 戸の大型団地である。団地はUR（独立行政法人 都市再生機構）によって建設され、昭和 44 年より入居が開始されている。このうち、日野市側は1,354戸となっている。なお、多摩丘陵に沿って計画された団地であるため、起伏が大きく、地域外への移動が困難となっている。

また、平成 19 年度末時点での高齢化率は 24.16%と高く、日野市の平均（19.61%）よりも高くなっている。

④ ふれあいサロンの立地環境

ふれあいサロンは百草団地中心部の商店街にあった空き店舗を改修して設置されたもので、スーパーにも近接していることから、人通りも多く、気軽に立ち寄りやすい立地環境にあると言える。

なお、立地場所の確保に当たっては、URの助成制度を利用できたことから、半額で賃借できている。

⑤ ふれあいサロン開設に至った経緯

ふれあいサロンは、平成 20 年 1 月 31 日にスタッフが初めて顔を合わせてから同年 4 月 14 日の開設に至るまで、わずか 3 か月間に 10 回あまりの会議等を重ねて、開設に至っている。

なお、この間、開設前のPRやスタッフの事前研修の必要性を重視し、“お試しイベント”を複数回開催し、地域住民の活動に対する意見を聴取するとともに、活動に対する理解の促進につなげることに努めている。

⑥ ふれあいサロンの運営主体・体制

百草団地においては、平成 20 年のふれあいサロン開設以前から、自治会内においてすでに月 1 回のふれあい喫茶等の活動が行われてきており、元来、ふれあい交流に対する意欲、理解度が高い地域ではあった。

その結果、ふれあいサロンの運営に当たっては、約 30 人の地域ボランティアが交代で店番を担当するなど、あくまでも自主的に運営されており、利用者から徴収する入室料から昼食代相当額を支給している。

また、自治会が中心となって、商店会、民生委員がスクラムを組み、運営母体となる協議会を立ち上げた。なお、協議会の役員は、地域包括支援センター、市、UR（大家）関係者も含まれており、定例会議を開催し、随時情報を交換している。

【日野市における空き家の利活用に係る課題と今後の展望】

ア) 空き家に係る現状の課題

日野市においては、空き家の利活用に係る現状の課題として次のような点を挙げている。

- ① 市民に対して、情報発信等の取組が十分に図られていない。
- ② 所有者が不明であることなどから、管理不全空き家に対する実効性のある措置が困難である。
- ③ 地域活性化等に資する空き家等の有効活用に向けた取組が少ない。
- ④ 空き家等情報の定期的・効果的な把握方法が確立されていない。
- ⑤ 宅建業者をはじめとする民間事業者等との連携体制がとれていないために、空き家の所有者に対する管理や流通等を促す手段が少ない。

したがって、日野市においては、「管理不全空き家等への対応」と「空き家等活用の促進」を基本的な方針とするとともに、空き家等対策を展開するに当たってのおもな施策として、次の項目を掲げている。

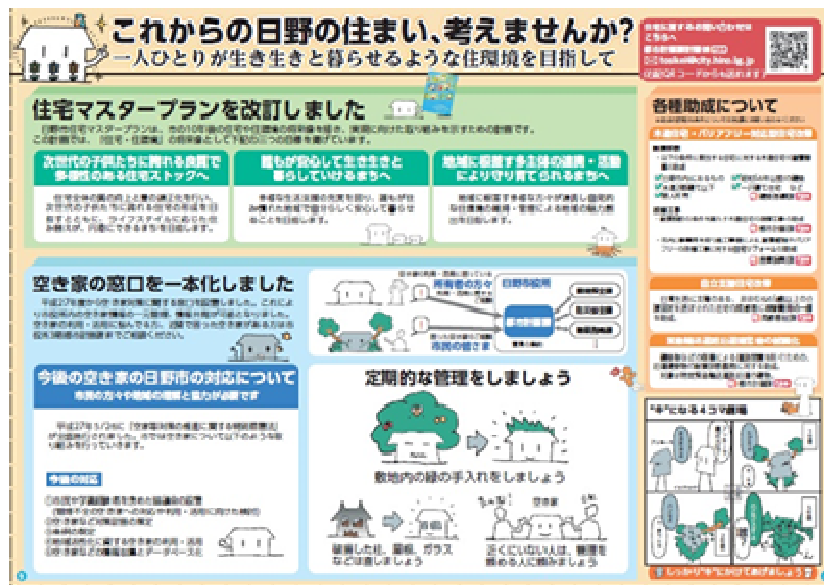
- ① 管理不全空き家の予防、所有者等への意識啓発
- ② 空き家に対する適正管理の促進の取組、管理不全空き家への措置
- ③ 地域貢献活用促進の取組
- ④ 情報収集の取組
- ⑤ 民間事業者等との連携の仕組みづくり

イ) 地域貢献に資する空き家の活用に向けて

また、日野市においては、空き家を地域貢献（活性化）に資するよう活用するに当たっての基本的な考え方として、次のような点を掲げている。

- ① 日野市における空き家の活用は、民間の不動産市場では一般的に流通しがたい領域における取組として展開することとする。（民業圧迫に対する配慮、行政による支援の必要性）
- ② 空き家の活用には、地域の理解を原則とし、地域貢献性の度合いに応じて、行政による支援を行うこととする。
- ③ 空き家の活用には、空き家だけでなく空き部屋のある家屋についても対象とする。

日野市においては、この考え方に沿って、一部の自治体で導入されている空き家バンク制度による所有者と活用事業者とのマッチングの仕組みや活用の取組を推進する仕組みを構築し、今後、取組を実施していくことで、行政による支援に取り組むこととした。なお、取組に当たっては、空き家等の情報収集とデータベース化とともに、市の住宅政策に関する広報紙等への特集記事の掲載等による市民への周知・啓発も求められる。



広報ひの 平成 27 年 8 月 15 日号より

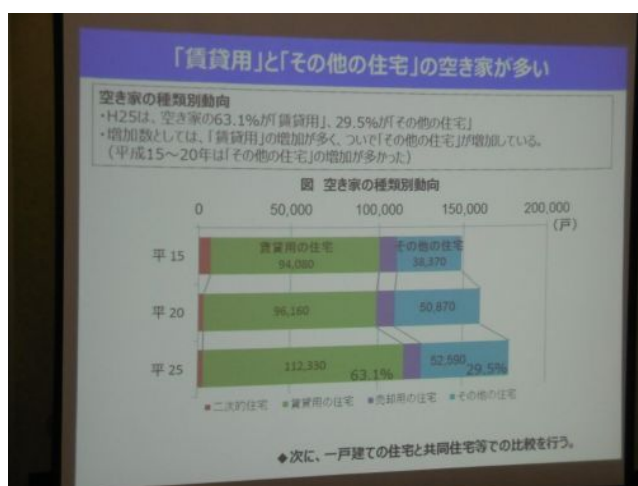
(2) 神奈川県横浜市

横浜市においては、県や市のまちづくり等に係る専門家団体との間で、空き家対策に係る総合的な連携協定を締結するなど、人口 300 万人を超える大都市でありながらきめ細かい空き家対策に取り組まれている。

今回の視察においては、市としての空き家対策に伴う方針等について学ぶため、平成 27 年 11 月 6 日(金)に視察・訪問し、建設局企画課の担当者から説明を受けた。

【横浜市における空き家の現状】

ア) 平成 25 年住宅・土地統計調査からの分析



平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、横浜市においては、全国平均や東京圏の他地域と比較すると空き家率（平成 25 年時点では 10.09%）は低いものの、空き家の増加率（平成 20～25 年では 11.02%）は高い傾向にある。横浜市における空き家の増加率が高い傾向にある理由としては、市内の住宅総数が平成 25 年で約 177 万戸であり、依然として緩やかな増加傾向が続いているものの、高齢化等の進展によって、空き家の戸数も平成 25 年で約 17.8 万戸と増加に転じたためであり、その結果として、空き家率も上昇傾向に転じることとなった。

また、平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、平成 25 年においては空き家の 63.1% (112,330 戸) が「賃貸用の住宅」、29.5% (52,590 戸) が「その他の住宅（二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の住宅）」となっており、「賃貸用の住宅」、「その他の住宅」の順で増加している。戸建住宅の空き家のうちの 72% (20,760 戸) が「その他の住宅」、共同住宅等の空き家のうちの 73% (109,320 戸) が「賃貸用の住宅」となっており、共同住宅等の「賃貸用の住宅」は流通していると考えられることから、横浜市として、空き家対策のおもな対象を「一戸建ての住宅のうちのその他の住宅」とした。

なお、戸建住宅の空き家は 28,740 戸で、戸建住宅総数の 4.7% を占めるにすぎないが、そのうち賃貸等に利用されていない「その他の住宅」が約 70% (20,760 戸) を占めており、戸数も平成 20 年からの 5 年間で約 1.3 倍に増加している。

また、戸建住宅の空き家のうち、腐朽・破損がある住宅も増加傾向（平成 25 年時点で 7,330 戸）にある。そのうち、管理不全でそのまま放置しておけば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等が、空家等対策の推進に関する特別措置法における特定空家として、除却等の指導対象となりうる。したがって、横浜市としては、それぞれの住宅の状況に応じて、空き家化の予防、流通・活用の促進、管理不全の解消等の対策を講じていく必要がある。なお、空き家率も腐朽・破損している空き家の割合もともに、市の都心部における割合が高くなっている。

世帯主の年齢別では、世帯主が 25～44 歳（若年・壮年層）は「借家」が、世帯主が 65 歳以上（高齢者層）は「持ち家」のうち「一戸建ての持ち家」が多くなっている。

また、持ち家に住む単身の高齢者世帯が増えており、他方、高齢者がいる世帯のなかで持ち家で暮らす単身構成世帯の比率も上昇している。この結果、人口の高齢化の進展に伴って、横浜市においては、今後も、一戸建ての空き家が増加することが推測される。

イ) 平成 25 年実態調査からの分析

㊦ 調査の概要

横浜市においては、平成 25 年 8 月から 9 月にかけて空き家に関する実態調査を行った。

調査方法としては、都心部のうち空き家数が特に多いと思われる密集市街地 2 地区と郊外部のうち駅から 500m 以上遠にある郊外住宅地 2 地区に対して、水道が 5 年以上閉栓している建築物や敷地のうち、「賃貸」や「売買用」という表示がなく居住の様子がない建築物と空き地（駐車場、菜園等管理されているものを含む。）を対象として、外観調査を行った後、調査地区内における自治会や近隣住民に対して、空き家や空き地が存在することに伴う影響等についてヒアリングを行った。

㊧ 調査結果の概要

外観調査の結果、密集市街地と郊外住宅地では課題が異なっており、このうち密集市街地においては、

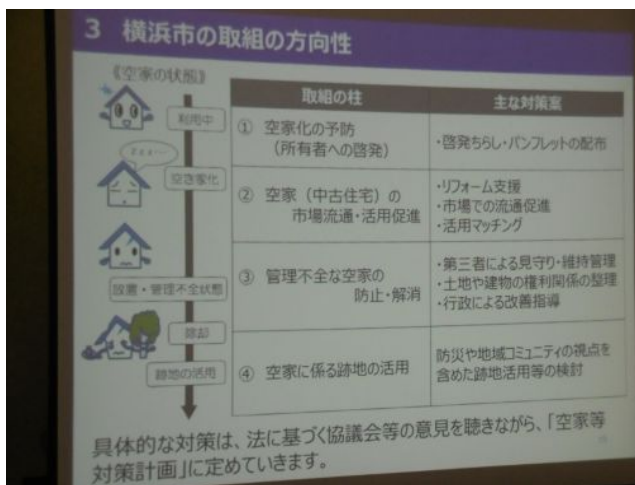
- ・ 空き家が多い（戸建住宅総数の 3%）
- ・ 外壁が裸木造をはじめとする延焼しやすい（防火性の低い）建築物や樹木が繁茂している空き家が多い
- ・ 道路の接続状況がよい空き家が除却され、駐車場となっているケースが多い状況が見られるとともに、所有者や管理者が不明であるため、課題のある空き家（前述）への対応ができなかったり、権利関係が複雑であるために手を加えられないといった課題がヒアリングにおいて明らかになった。

その一方、郊外住宅地においては、

- ・ 空き家が少ない（戸建て総数の 0.4%）
- ・ 課題のある空き家が少なく、とりわけ老朽等による建築物の危険性に乏しい状況が見られるものの、所有者や管理者が不明であるため、課題のある空き家への対応ができなかったり、将来的な地域コミュニティへの支障といった課題がヒアリングにおいて明らかになった。また、ヒアリングでは、自治会等による管理体制が自主的に生まれている地域があるとの報告もあった。

【横浜市における空き家対策の取組、今後の展望】

ア) 横浜市における空き家対策の方向性



横浜市においては、上述した平成 25 年住宅・土地統計調査や平成 25 年実態調査の結果もふまえ、空き家対策を進めるうえでの課題として、住まいが空き家になる前の居住中の状態から空き家除却後の跡地活用に至るまでの各段階における取組の方針として、① 空き家化の予防（所有者への啓発）、② 空き家（中古住宅）の市場流通・活用促進、③ 管理不全な空き家の防止・解消、④ 空き家に

係る跡地の活用 を掲げ、市の取組の方向性の柱に位置づけた。

なお、横浜市においては、今後、「空き家等対策計画」を策定する予定としており、現在、横浜市空き家対策協議会を設置し、計画内容の検討を行っている。

㊦ 空き家対策における基本的な理念

横浜市においては、空き家対策として、市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応、地域の活性化にむけた流通・活用の促進、これらの実現にむけた関係行政機関や地域の住民、専門家団体、NPOをはじめとする多様な主体による連携が必

要であるとの認識に立って、住まいの状態における各段階ごとの状況に応じた対応策を検討している。

① 専門家団体等との協定の締結

横浜市においては、対応策の一環として、平成27年3月には公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会、公益財団法人 全日本不動産協会神奈川県本部 横浜支部、横浜弁護士会、神奈川県司法書士会、一般社団法人 横浜市建築士事務所協会、特定非営利活動（NPO）法人 横浜プランナーズネットワークとの間で、また、平成27年7月には神奈川県土地家屋調査士会との間で、それぞれ「空き家等対策に関する協定」（以下「協定」という。）を締結し、空き家対策における不動産、法務、建築、NPO法人の専門家団体との連携・協力体制を整備している。

なお、協定においては、空き家等の所有者への啓発、中古住宅としての流通・活用促進、管理不全の防止や空き家等の跡地の活用を柱とした総合的な空き家対策を推進するため、パンフレットやチラシによる適正な管理にむけた啓発・PRをはじめ、地域活動拠点等としての活用、中古住宅の流通促進等を行うに当たり、まずは、上述した各団体に対してその窓口を活用しての空き家等の所有者等を対象にした相談事業を行うことを求めている。

イ) 空き家の状態ごとにおける取組

㊦ 空き家化の予防（所有者への啓発）

横浜市においては、住まいが空き家になる前の居住中の状態においては、啓発チラシやパンフレットの配布や、納税通知書同封チラシを活用したすべての住宅の所有者への空き家の適正管理を求める文書の送付に取り組んでいるほか、協定に基づく専門家団体への窓口相談（後述）を紹介している。

今後、短期的には、協定に基づき、専門家団体が開催する相談会を通じて、空き家に関する相談に応じていく予定である。

① 空き家（中古住宅）の市場流通・活用促進

横浜市においては、住まいが空き家化した状態においては、中古住宅の促進のために、協定に基づく専門家団体への窓口相談の紹介のほか、エコリノベーション事業（工事費の3分の1、上限80万円）、木造住宅耐震等改修補助（上限115万円）の実施、エコリノベーションアカデミー（講習会）の開講、「住まいの相談窓口」との連携に取り組むとともに、他用途施設への活



用のために、協定に基づく専門家団体への窓口相談の実施のほか、地域活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設への活用マッチングに取り組んでいる。

今後、短期的には、リノベーションの事例集の作成に加えて若者や子育て世帯居住促進を目的とした中古住宅の活用としてシェアハウスへの活用にも取り組む予定である。

㊦ 管理不全な空き家の防止・解消

横浜市においては、住まいが空き家化し放置・管理不全となった状態においては、協定に基づく専門家団体への窓口相談の紹介のほか、空家等対策の推進に関する特別措置法を活用した区局連携体制による改善指導に取り組んでいる。

今後、短期的には、夏期の樹木繁茂をはじめとする季節に応じた適正管理の注意喚起や町内会、社会福祉協議会等の地域での見守り事例の紹介、地域の高齢者等を活かした見守りや樹木の伐採等の維持管理の仕組みづくり、横浜市独自の特定空家等基準の策定に取り組む予定である。

㊧ 空き家に係る跡地の活用

横浜市においては、住まいが除却された状態においては、不燃化推進地域における除却補助（除却費の3分の2又は4分の3、上限150万円）、除却跡地防災広場の市による無償借上げと地域による管理、木造建築物安全相談事業（耐震・耐火性能等に関する現地調査と助言）、建替困難地域における実態調査に取り組んでいる。

今後、短期的には、リノベーションの事例集の作成に加え、若者や子育て世帯の居住促進を目的として、中古住宅のシェアハウスへの活用にも取り組む予定である。

ウ) 平成27年度のおもな取組

横浜市においては、平成27年度の空き家対策に伴う取組として、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条の規定に基づき設置された協議会（上述）での「空家等対策計画」の策定、専門家団体との連携協定の締結（上述）や適正管理にむけた啓発PRのほか、空家・特定空家の判断基準の検討、判断体制の整備や防災や地域コミュニティの視点を含めた跡地活用の整備をはじめとする庁内横断的な取組も行うこととしている。

（3）NPO法人 横浜プランナーズネットワーク

NPO法人 横浜プランナーズネットワーク（横プラ）においては、まちづくりの専門家の立場から、空き家の利活用に当たって横浜市との間で空き家の利活用に関する連携協定を締結され、相談窓口を設けるとともに、実際に利活用事例の紹介、研究等にも取り込まれている。

今回の視察においては、横プラとしての取組等について学ぶため、平成27年11月6日（金）に視察・訪問し、事務局の運営も担うまちづくりの専門家から説明を受けた。

【NPO法人 横浜プランナーズネットワーク（横プラ）の概要】



NPO法人 横浜プランナーズネットワーク（横プラ）は、地域活動を支援する建築家、都市プランナー、まちづくりコーディネータ、造園家、地域ケアの担い手等から構成される多様な専門家のネットワークであり、相互の専門性を高め、市民の立場に立ったまちづくりについて提案し、市民による自発的なまちづくりを支援することを目的として設立された。なお、平成10年11月に任意団体として活動を開始し、平成

18年1月からはNPO法人として活動を行っている。

横プラは、横浜市南西部に立地している郊外住宅地の人口減少や高齢化を懸念し、横浜市立大学経済研究所が主催した研究会に参加し、郊外住宅地に住み続けるための研究を重ねている。その結果、高齢化と人口減少、世帯規模の縮小が同時に進んでいること、世帯数の減少が今後も起こりうること、世帯数の減少が進み、住宅需要が低下すると空き家が大量に発生することが分かった。

また、平成17年と平成18年には、横浜市からの委託事業として、空き家活用勉強会を開催し、空き家の活用事例や、新しい住み方に関するセミナー（公開勉強会）を開催している。このほか、各種の調査、講座や催事の企画・運営、エリアマネジメント事業をはじめとする多くの活動を行っている。

【横プラにおける空き家活用推進事業】

ア) 空き家活用相談窓口の開設

横プラにおいては、平成19年9月には空き家活用相談窓口を開設し、空き家活用の支援やノウハウの蓄積を行ってきた。

開設後から平成27年までの相談実績としては、市民等からの電話やメール等による相談が約120件あり、このうち現地物件の確認を約60件で行い、実際に活用に至った案件が6件であった。また、横プラのメンバーがコーディネートし、実現に至ったものが2件となっている。

イ) 空き家の利活用の事例

横プラを介して実際に空き家の活用に至った横浜市内における事例としては、次のような事例がある。なお、次に掲げる事例は、その1例である。

- ・ 戸建て空き住宅を地域の活動拠点として活用（地域の活動団体に紹介）
（※ 青葉区の実例）
- ・ 戸建て空き住宅を地域の活動拠点・サロンとして活用（※ 栄区の実例）
- ・ 戸建て空き住宅をデイサービスセンターとして活用（※ 金沢区の実例）

- ・ 空きアパートを障がい者のグループホームとして活用（社会福祉団体に紹介）
（※ 南区の事例）

ウ) 空き家に関する調査研究とまちづくり支援

横プラにおいては、助成を得ての空き家の活用に関する研究を行うとともに、空き家、空き地の実態に関する委託調査や空き店舗、空き施設の活用に関する委託調査、空き家、空き店舗の活用を伴うまちづくり支援を行っている。

このうち、空き家、空き地の実態調査においては、平成 25 年においては、横浜市内都心周辺の「その他住宅」の空き家と郊外住宅地の空き家の発生メカニズムについて調査し、分析が行われた。その結果、都心周辺密集住宅地においては、接地道路がなく敷地として活用できない物件が空き家となっている例が多く、郊外住宅地においてはそうとは限らないことが分かった。

また、空き店舗や空き施設の活用に関する委託調査においては、郊外住宅団地の中央部に位置していたスーパー撤退後（空き店舗）の活用方針に関するアンケート調査を行い、実際の活用イメージの検討にも携わっている。

【空き家の利活用における課題と今後の展望】

○ 空き家活用相談等からみた検討事項

今後、空き家の利活用を進めていくためには、横プラに寄せられた相談等をふまえると、㉞所有者、㉟利用者・活用団体等、㊱建物（住宅・空き店舗）、㊲周辺環境 のそれぞれについて次のような検討事項が挙げられる。

㉞ 所有者に伴う検討事項

- ・ 所有者の高齢化
- ・ 建築確認通知書等の有無

㉟ 利用者・活用団体等に伴う検討事項

- ・ 活用内容の公益性
- ・ 家賃等の負担力を高める工夫

㊱ 建物（住宅・空き店舗）に係る検討事項

- ・ 耐震性の評価
- ・ 改修の可能性や必要性

㊲ 周辺環境に係る検討事項

- ・ 相隣関係、理解・協力
- ・ 改修の可能性や必要性地域（町内会、自治会等）の理解・協力、地域社会の変化や受け入れる必要性の理解
- ・ 用地地域や建築協定等による制限への適合

4. 調査をふまえての各委員の意見

(1) 東京都日野市

- 空き家対策に当たっては、専門家の協力が必須であることから、市行政の体制もその点を考慮する必要がある。本市の空き家対策においてもすでに協力していただいているが、今後においても協力していただくに当たっては、対策の特殊性等も考慮して大胆にお願いしていくことが必要であり、この点で市行政としての空き家対策への係わり方が問われてくると言える。
- 広報紙を自治会ルートで配布している本市においても、日野市と同様に新聞配達店等からの空き家の状況に係る追加の情報収集が必要である。また、「きれいな空き家」については、日野市と同様に、地元自治会からの情報が重要となってくる。そして、市としては、これらの情報をもとにしての現地の確認が必須となってくるが、日野市においてはこの点がしっかりしており感心した。
- 空き家対策に取り組む市内の仕組みの構築に当たっては、情報の一元管理の徹底と他の課との連携をいかに行うかが問われてくる。

- 賃貸住宅の空き家予防については、需要の喚起が必須となる。とりわけ公営住宅以外の賃貸住宅については、直接的な対策がないので、需要を喚起し、結果として空き家の発生を抑制するしかない。

本市では、日野市のような職住近接での需要喚起はあまり見込まれないので、生駒に住みたいと思う市外の人を増やす、本市の住環境の魅力アップとPRが必要となる。



- 福祉面での利活用には、日野市の百草団地ふれあいサロンでの取組から次の3点が必要であると考える。
 - ① 需要の存在
立地上、まとまって存在することが必要であり、継続的な運営のためには、日常的に歩いて利用できることが必要（車の利用は困難）となってくる。
 - ② 場所の確保
所有者からの格安で提供されるか市での確保又は助成が必要となってくる。なお、立地についても考慮する必要がある。
 - ③ 運営主体の存在
地域の人の参加が重要である。

- 日野市におけるURの大団地に相当するのが、本市における鹿ノ台、萩の台、生駒台、あすか野、といった高齢化率の高い大規模オールドニュータウンである。
すでに地域での議論がされている萩の台住宅地等で、モデル事業として始めることを働きかけるのはどうか。
また、あすか野、鹿ノ台の商店街での展開も検討の価値があると考えます。この場合は、用途規制上は問題がない。
いずれにしても、空き家活用か住み開きの形態となることが考えられるので、特に地域の方の理解と協力が必要である。
- 地域住民をどう巻き込み、参加を増やしていくかについて、百草団地ふれあいサロンにおける事前の2つのイベントは、大いに参考とすべきである。
特に、「壁塗り」の取組は、地域の方にサロンが自らのものとの自覚が生まれる点で効果的であることが、日野市の職員の反応（大きく同意）からもよく分かった。
- 月1回から数回のサロンは生駒市に30か所以上あることから、ここのニーズ調査、聞き取りを行い、ふれあいサロンの運営主体となることができるか、行政として丁寧に対応していく必要がある。
- 空き家に関する問い合わせ窓口の一本化は、市民にとって相談しやすい仕組みづくりを検討するうえで参考となる取組事例であると感じた。
- 家を売りたいハウスメーカーと土地を売りたい日野市の連携による住宅展示場でのキャンペーンのほか、広報紙や市ホームページにとどまらないチラシのポスティングといった積極的な広報活動は参照すべきと感じた。
- 市が売っている土地であれば、仮に問題が起きた場合でも購入側が安心感を得られることは、市のブランド化にもつながると感じた。
- 空き家対策に関しては、先進自治体とされる自治体でも、まだまだ取組が十分に進んでおらず、空き家対策の難しさを感じた。
- 空き家対策に関しては、先進自治体とされる自治体でも、一般的かつ包括的な取組を実施または実施予定であり、空き家対策にユニークな特効薬は乏しく、地道に確実に取組を進めることが肝要である。
- 空き家対応の都市計画課における窓口の一元化は、市と市民の双方にとって有益であり、本市においても検討されたい事例である。

- 空き家対策の第一歩となる空き家の把握に関しては、歩いてまわることが原始的ではあるが、確実であり、本市より世帯数の多い日野市がそれを行っていることは、参考にすべきである。
- 空き家の利活用に関しては、「百草団地ふれあいサロン」の事例から察するに、ハード面よりソフト面が備わっているかが肝要なケースが多々あるのではないかと考える。
- 庁内の取組として、日野市の空き家窓口一元化は、かなり有効な手法である。生駒市においても、ぜひ取り組むべき施策である。
- ふれあいサロンは、素晴らしい取組であると思うが、百草団地のような、好条件で進められる環境は珍しいと考える。
- 空き家対策については、全体的に生駒市は日野市より進んでいるが、空き家の状況把握、利活用にむけた取組、所有者への意識啓発をはじめ、課題にむけた効果的な対策についてはまだまだ手探り状態であることから、容易にできる手立てについては、即座に取り入れるべきである。
また、所有者を特定しがたい状況についての対策を検討する必要がある。

(2) 神奈川県横浜市・NPO法人 横浜プランナーズネットワーク（横浜市中区）

- 空き家対策や空き家の利活用に当たっては、専門家の協力が必須である。横浜市は、マスとしての大きさを活用しているが、本市の規模ではそれが困難かと思われるので、専門家が集団としての力が発揮できるようにバックアップすることも必要である。
いずれにしても、市として大胆に協力を依頼していくといった行政の係わり方が課題である。
- 青葉区の実践例においても、最初は行政の働きかけがあったように、市の積極的な関与が求められる。また、専門家の能力をどれだけ活用できるか、どれだけ自由に動けるようになるかが課題となる。そのため、市としては、まずは一步を踏み出すことが大切であるのだと考える。
- 用途規制上の問題、違法建築の問題は解決が非常に困難であるとともに、商店街の空き店舗の活用や「事業」とならない形態の工夫（地域の理解も必要）など、空き家の利活用に当たってはその他の課題も多く存在することが理解できた。
- リフォーム費用が嵩む点については、補助の対象等を検討することや、地域の人材の活用をどれだけできるかによって打開することができるのではないかと考える。

- 高齢男性、子育て世代の参画を追求するなど、視野を狭くしないことが大事である。高齢者と子どもや子育て世代の交流は、それぞれが元気になるとともに、そこから新しい取組が生まれる。

高齢男性の元気の元の1つにあげられる農園での活用は、庭での活用とともに、どうしても利活用できない空き家を取り壊して更地にしての活用が考えられる。都市部の高齢男性の健康寿命を伸ばす効果があると言われている。

- 周辺自治会との適切なかわりについては、少し広域で考えてはどうか。

- 人口や商業施設等の規模に大きな違いがあるものの、空き家の状況や抱える課題等や対策手法は、本市と同様であるといえる。

- 横浜市が作成している空き家対策のパンフレット「空家のはなし」は、空き家放置の危険性から空家等対策の推進に関する特別措置法の要約、対応の仕方等、分かりやすく説明されており、意識啓発のツールとしては上々の出来であると感じた。本市での啓発に当たっても参考にしていきたい。



- 空き家の活用に対しては、かなり早い段階から取組がなされている。しかし、活用の実績等から分かるように、空き家の利活用を進めることは、容易なことではない。空き家対策を講じるうえで、利活用を進めることは大変重要であるが、そのことに行政が注力するだけでは、全体的な空き家対策とはならない。横浜市のように、民間活力をいかに育成し利用していくかが重要である。

- 行政としては、所有者への意識啓発と、空き家予防に対する取組に重点を置くべきと考える。特に所有者への働きかけが重要であると考えます。

- 空き家の適切な管理と有効活用を行うためには、自治体や公益的団体・NPO等によってこれらを一括して集約管理する仕組みづくりが必要であり、横浜市における取組は、本市においても参考となる。

- より良好な環境を育むまちづくりや、コミュニティに資する空間利用の在り方を具体的に模索することは必要である。しかし、特に中古住宅のような空き家の利活用（例：サロン）といった場合、所有者の賠償問題を未然に防止すべく、建築基準法や耐震性において基準値を満たしているかどうかといった事前確認や、これにかかる費用も十分考慮したうえで慎重に検討を進める必要性を感じた。

○ 本市においても地域により空き家の課題が異なることがあるかどうか確認する必要がある、そのためには、モデル地区を複数設けることも検討すべきだと考える。

○ 専門家団体との連携協定は、先進的な取組であるが、専門家団体を相談窓口として紹介するにとどまっており、そこからの発展性を感じることができなかった。各専門家団体への相談件数も半年間でそれぞれ10件程度という数字も少ないものではないか。また、各相談窓口に寄せられることによる情報の分散も気になるところである。



○ 空き家の利活用の事例に関しては、可能性を感じたが、着手事例も少なく、空き家の数を減らすという側面ではなく、地域コミュニティの形成などという別の側面から議論されるべきだと感じた。

5. 生駒市における空き家対策に係る課題と施策遂行上の留意点

前章で調査をふまえての空き家対策に対する各委員の意見を列挙した。

各委員からの意見のほか、東京都日野市や神奈川県横浜市、NPO法人 横浜プランナーズネットワークにおける調査結果に加えて、他の自治体においてすでに取り組みられている多くの先進的な取組もふまえ、本市においてもすでに取り組みられている施策も多いことから、生駒市議会都市建設委員会として、施策を遂行する際に当たっての留意点について以下において述べることにしたい。

① 空き家対応窓口の一元化

本市においては、空き家に係る諸課題の解決にむけては、現在、市の都市整備部建築課が主担当窓口となって対応に当たっている。しかし、依然として、空き地の草刈りは市の環境経済部環境モデル都市推進課が、危険家屋の対応は市の企画財政部危機管理課がそれぞれ主担当窓口といったように、建築課が介在することなく主担当窓口となっている事例も見られる。当然ながら、その後においては建築課とも連携して課題の解決にむけて取り組まれていることと推定するが、市においては「主担当窓口」の所在が、市民にとっては「空き家対応窓口」の所在がそれぞれ分かりにくくなってしまっている。

この点、日野市（都市計画課）における空き家窓口の一元化は、市と市民の双方にとって有益であると考えことから、本市においても、日野市における取組のように、空き家に係る諸課題の解決にむけては、まずは建築課が「空き家対応窓口」となって市民等と対応し、庁内各課と連携して取り組むことも検討の余地があるものとする。

② 空き家対策の全庁的対応

空き家対策としての国や各自治体における施策という点、これまで、空き家対策に係る条例を制定したうえでの空き家の除却（解体等）に主眼がおかれがちではあったが、昨今では、空き家の改修を行うことによって利活用しようとする動き、空き家バンクの導入も並行して行われる自治体も増え、本市においても空き家の除却と利活用の両面から空き家対策に取り組んでいるところである。一方、本市においては、介護予防施策にも大変注力しているところであり、地域の高齢者サロンの開設に当たっての支援も行っている。今回視察させていただいた日野市や横浜市に限らず、呉市（広島県）や中津市（大分県）等々、空き家を活用したサロンの開設の事例は多い。土地は有限であり、空き家を有効に活用することに自治体として異論はないものとする。今後においても、空き家に係る諸課題の解決にむけては、幅広い観点から全庁的な対応を望むものである。

③ 空き家状況の把握（空き家の特定・所有者の特定）

平成25年住宅・土地統計調査においては本市の空き家率は9.9%であるとのことであるが、この数値はあくまでも推計値にすぎない。したがって、本市における空き家対策を検討する際に当たっては、アンケート調査や現地調査の結果が大変重要となってくる。委員の意見にもあったように、空き家対策の第一歩となる空き家の特定に関しては、まずは歩いてまわる

ことが原始的ではあるが、確実であり、本市よりも世帯数の多い日野市がそれを行っていることは、参考にすべきであると考え。本市においても、随時かつ適宜行っていることは今回の調査を通じて理解できたが、本市においても空き家の存在が無視できなくなっていることをふまれば、より人的（マンパワー）にも財政的（コスト）にも重点をおいた取組を行う必要があるのではないかと考えるところである。

また、空き家の特定に至った場合には、次の段階として空き家所有者の特定作業を行うこととなるが、住民票や戸籍、登記簿の情報を活用していたこれまでの手法に加え、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行に伴って固定資産税の情報を活用できることとなったため、これまで以上に所有者の特定に努めるとともに、それでもなお所有者（やその相続人）の特定につながらない場合の対応策についても、市としてさらに検討を進めておく必要がある。

④ 空き家に対する意識啓発

委員の意見にもあったように、家を売りたいハウスメーカーと土地を売りたい日野市の連携による住宅展示場でのキャンペーンのほか、日野市における広報紙や市ホームページにとどまらないチラシのポスティングといった積極的な広報活動は参照すべきである。

空き家の所有者（や相続人）が特定できた場合には、その所有者（や相続人）に対して、空き家を所有していることのデメリット（空き家を売却することのメリット）について啓発し、所有者（や相続人）の意識に働きかけることによって、多くの該当者に対して直接的に空き家状態のまま放置することに対する危機意識を伝えることができるため、行政における空き家対策の手法としては効果的であると考えられる。

団塊の世代等が居住してきた住宅の老朽化も進んでおり、空き家対策は待ったなしの状態である。したがって、本市としても、日野市における取組を参考にすべきではないかと考えるところである。

⑤ 空き家の利活用に伴う地域住民の理解

空き家対策に重点をおいた施策を行っている全国の自治体においても、空き家の利活用に至った事例は年間で数件程度にとどまっている。これは、空き家の利活用に当たってはいかに地域住民の理解を得ることが難しいかを物語っているとも言えよう。

一方、全国的に空き家バンクへの登録件数も伸び悩んでいるとのことであり、本市においても同様のことが言える。

閑静な住宅地にある空き家がサロン等に改修されることで騒音等が心配されること、改修に当たってこれまでの違法建築状態から脱却（大規模な改修）する必要があることなどが、空き家の利活用件数が数件程度にとどまっている要因の1つであるとも考えられることから、空き家の利活用に当たっては、市行政やNPO法人 横浜プランナーズネットワークのようなコーディネーター等によって地域住民の理解を得ながら、さらには、国の法制度の改正を求めることも視野に入れながら対応することが必要となってくると考えられる。

生駒市議会都市建設委員会

委員長	福中真美	副委員長	西山洋竜
委員	中谷尚敬	委員	中浦新悟
委員	浜田佳資	委員	片山誠也