

平成27年12月2日

生駒市議会議長 中谷尚敬様

都市建設委員会委員長 福中眞美

## 委員会調査報告書

当委員会で調査した事件の調査結果について、生駒市議会会議規則第107条の規定により、下記のとおり報告します。

### 記

- 1 派遣期間 平成27年11月5日(木)及び11月6日(金)
- 2 派遣場所 東京都日野市、神奈川県横浜市  
及び NPO法人 横浜プランナーズネットワーク(横浜市中区)
- 3 事 件 空き家対策について
- 4 派遣委員 福中眞美、西山洋竜、中谷尚敬、中浦新悟、浜田佳資、  
片山誠也
- 5 概 要 別紙のとおり

# 平成27年度都市建設委員会 行政視察報告書

## 1 視察場所・日時

### (1) 東京都日野市

／ 平成27年11月5日(木) 午後2時10分から午後3時40分まで

### (2) 神奈川県横浜市

／ 平成27年11月6日(金) 午前9時55分から午前11時5分まで

### (3) NPO法人 横浜プランナーズネットワーク (横浜市中区)

／ 平成27年11月6日(金) 午後1時5分から午後2時30分まで

## 2 視察の経緯 (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、「**空き家対策について**」をテーマとして年間を通じた調査を行っており、これまでに市の所管部局である都市整備部建築課への現状把握のための意見聴取を行っている。そこで、今回は、建築課への意見聴取の内容もふまえながら、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・視察させていただいたものである。

**東京都日野市**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ことから、市としての空き家対策や利活用に係る取組等について、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。

また、**神奈川県横浜市**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おり、市としての空き家対策に伴う方針等について、建設局企画課の担当者から説明を受けた。

さらに、**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、研究等にも取り組まれており、その取組について、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。

### 3 視察の概要

#### (1) 東京都日野市

##### 【視察項目】

##### 日野市における空き家対策及び利活用について

- ① 空き家の現状について
- ② 空き家対策の取組について
- ③ 空き家利活用の取組について  
(空き家を活用した「ふれあいサロン」の整備事例について)
- ④ 空き家の利活用に係る課題と今後の展望について

##### 【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

#### ㊦ 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。

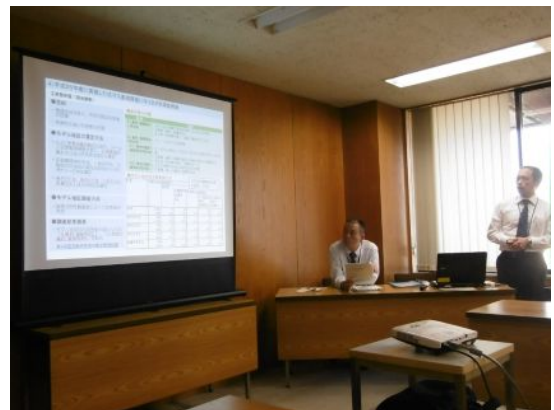
調査の方法としては、まず、市で把握している税情報の家屋数（57,392件）から戸建住宅数（30,943件）を抽出したうえで、さらに税情報上の地番と住民基本台帳上の住所を照合し、マッチングできなかったものを空き家候補（3,011件）として抽出した。

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。

#### ㊧ 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。

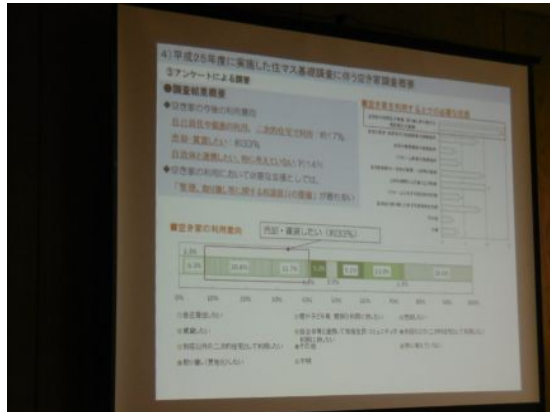
なお、市内の空き家の分布状況としては、特定の地域への偏在傾向は見られず、市内一円で均等に存在していることが分かった。その一方、今後、人口減少が進んだ際に市内の新築住宅の供給が増加傾向が続いた場合、持家率が高く、高齢化が進行している市南部の丘陵地に位置する住宅地では、特に空き家の発生が増加するおそれが高い。



㊦ 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

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。

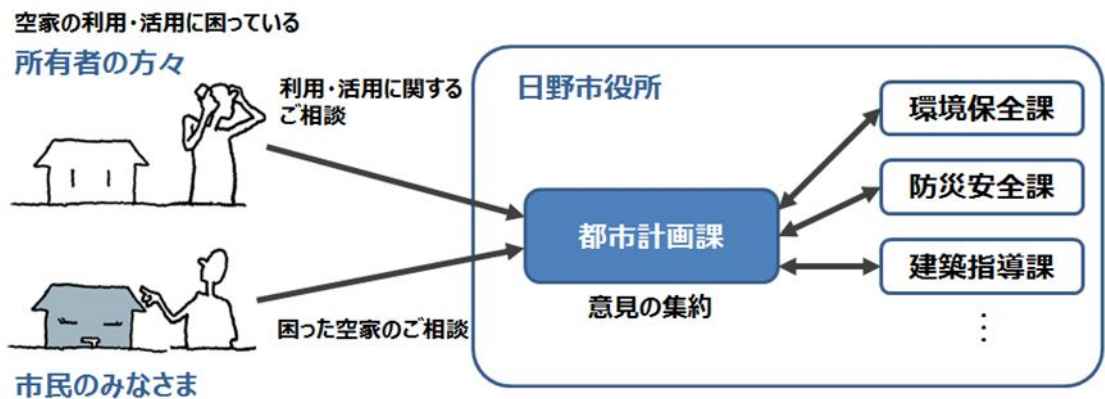
㊦ 庁内組織体制の整備

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	<b>都市計画課</b> で受付・集約
	↓
② 現場や所有者の確認	<b>都市計画課</b>
	↓
③ 庁内各課へ連絡・対応の依頼	<b>都市計画課</b>
	↓
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は <b>都市計画課</b> )
	↓
⑥ <b>都市計画課</b> 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。

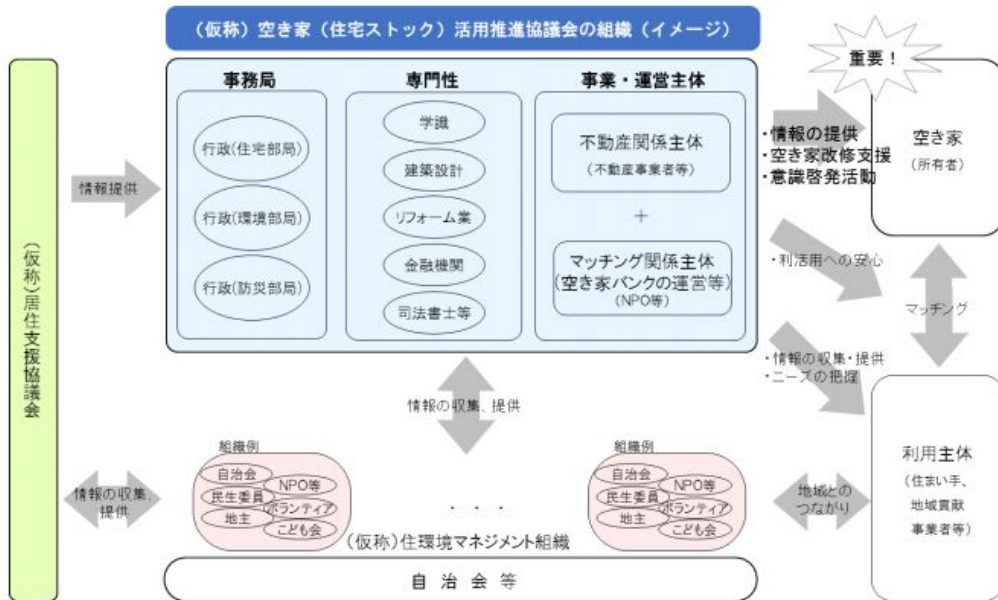
なお、空き家を子育て世帯や住宅困窮者の住宅、地域貢献に資する活動や交流の場等として活用する際は、利用者や利用実態に対する所有者の不安の解消や適切な活用にむけた支援が必要となるため、空き家の修繕費等の補助や先進自治体に取り組むモデル事業の導入の検討が期待されるほか、利用者と所有者を結びつける仕組み（マッチング）が必要となるため、空き家バンク制度が本市をはじめ一部の自治体で導入されている。空き家バンクの運営主体には空き家情報のホームページでの発信やタイムリーな更新、利用者と所有者との連絡調整等を担うことが想定されていることから、行政としては、NPO等運営主体となる団体の育成や支援を図ることが求めら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

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。

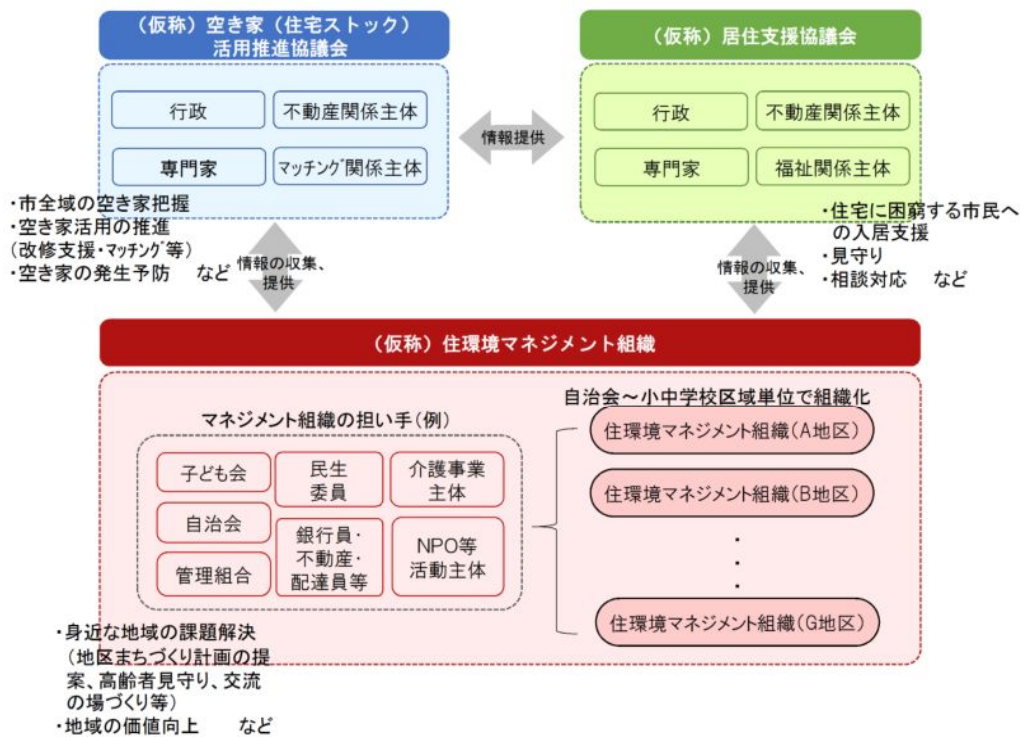
「(仮称) 空き家 (住宅ストック) 活用推進協議会」では、上述した取組を実施するため、空き家の活用の推進や空家等対策の推進に関する特別措置法に規定される特定空家等の発生予防や認定・諸手続きの運用等について協議

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。

#### ㊦ 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

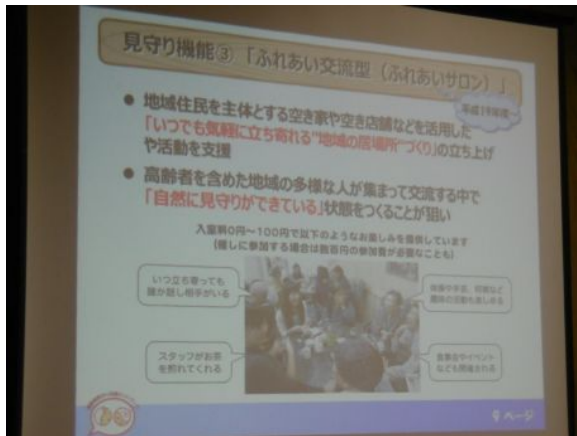
日野市においては、広報ひの(年24回)、ごみのお知らせ(年1回)を、自治会ルートによることなく市内の全戸に配布しており、配布時の状況から空き家情報を収集し、現地を確認している。また、毎年9月には自治会長に対して、真に居住実態があるかどうか確度の高い空き家情報の提供を依頼し、広報紙やごみのお知らせの配布時の状況からは把握することができない、所有者の管理ができていない「きれいな空き家」の件数を把握している。

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(ちょこつ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むけた取組が少ない。
- 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

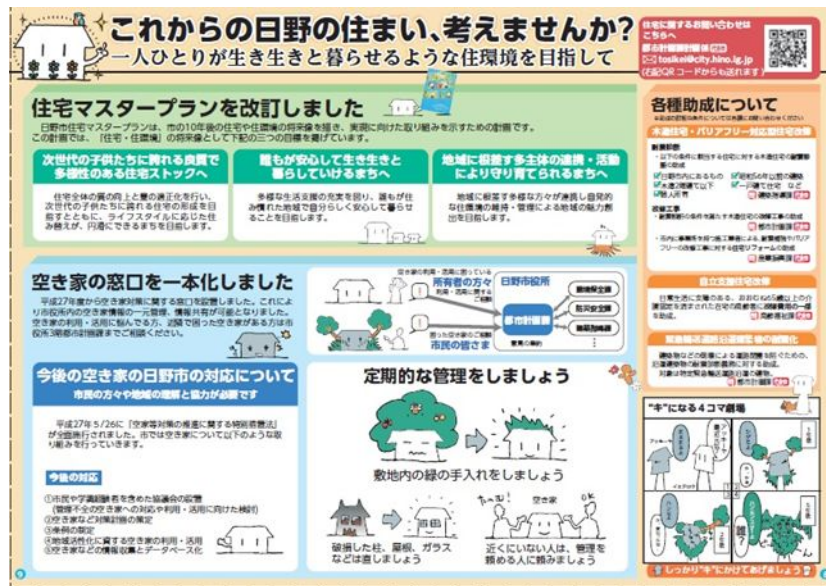
#### イ) 地域貢献に資する空き家の活用にむけて

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 空き家の活用に当たっては、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 空き家の活用に当たっては、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

### 【視察項目】

#### 横浜市における空き家対策について

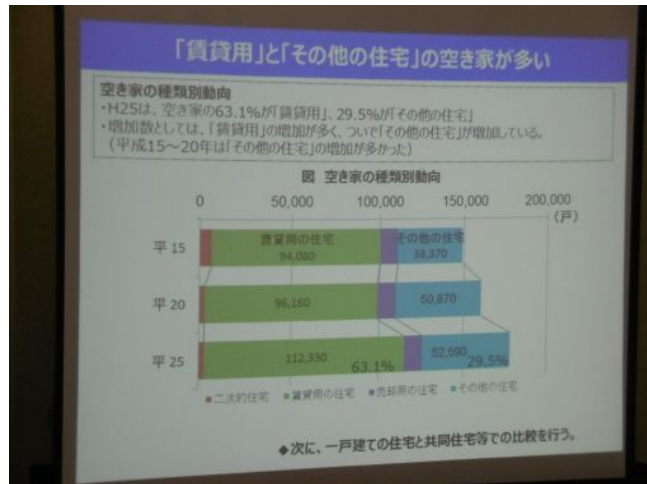
- ① 空き家の現状について
- ② 空き家対策の取組について
- ③ 空き家対策に伴う今後の展望について

### 【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とともに、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。

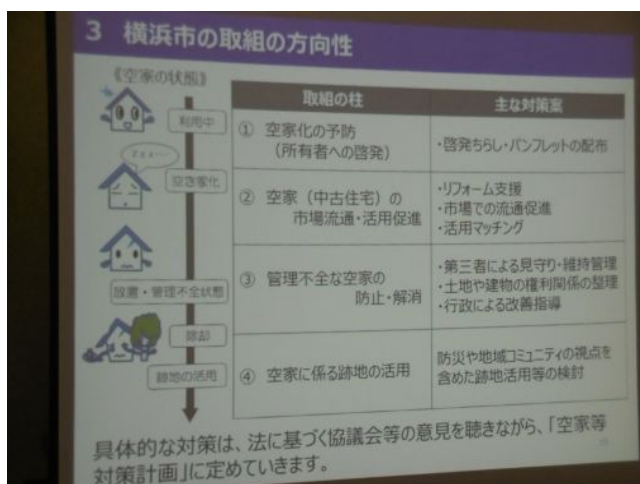
その一方、郊外住宅地においては、

- ・ 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、「空家等対策計画」を策定する予定としており、現在、横浜市空家対策協議会を設置し、計画内容の検討を行っている。

#### ㉞ 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。

#### ㉟ 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。

##### ㊧ 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実施のほか、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紹介のほか、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。

#### ⑤ 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（横浜市中区）

#### 【視察項目】

#### NPO法人 横浜プランナーズネットワーク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について
- ・ 空き家の利活用に至った事例について

## ② 空き家の利活用における課題と今後の展望について

### 【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）  
(※ 南区の実例)

#### 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、㊦所有者、㊧利用者・活用団体等、㊨建物（住宅・空き店舗）、㊩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。

#### ㊦ 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

#### ㊧ 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
- ㉞ 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
- ㉟ 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 視察をふまえての委員意見・考察

##### (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える。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感じた。
- 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するかが課題となる。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り、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き、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 最後に

今回の視察では、本市における「空き家対策について」をテーマとしての年間を通じた調査の一環として、空き家に係る市内窓口の一元化や専門家団体との連携協定の締結、協定に基づく空き家の利活用の実践・推進に取り組まれている内容やその効果等について調査するため、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視察・訪問させていただいた。

今回の先進地視察を終え、都市建設委員会によるテーマ別調査も折り返しを迎えた。

市における空き家の現状、空き家対策の取組状況の聞き取りと今回の先進地視察を含む一連の調査結果をふまえ、本市において求められる空き家対策の在り方について、今後、委員間で協議・検討が行われることとなる。

改めて言及するまでもないが、日本全国において人口高齢化の動きは着実に進行しており、その進行に伴って住宅需要にも陰りが見え始めていることから、空き家の数も確実に増加傾向にある。

したがって、全国の各自治体における空き家対策、空き家の利活用にむけた施策は今後終わることのない業務となってくることから、抜本的な業務の見直しも視野に取り組んでいく必要があるのではないかと。国においても、「空家等対策の推進に関する特別措置法」

の整備など、その対策にむけた環境の整備に徐々に取り組みられてきているが、国の動きを待つことなく、今後も全国の各自治体が効果的な空き家対策に取り組む必要がある。もちろん本市も例外ではないことから、組織体制の強化をはじめ、丁寧かつ効果的な取組がなされることを強く切望するものである。

**【都市建設委員会】**

**委員長：福中眞美**

**副委員長：西山洋竜**

**委員：中谷尚敬**

**中浦新悟**

**浜田佳資**

**片山誠也**