

## 第20回 日野市住宅ストック活用推進協議会

日時：令和7年3月24日(月)

10時00分～12時00分

場所：507会議室

### 【 次 第 】

#### 1. 開会

#### 2. 配布資料確認

#### 3. 議事

1. 空き住宅等対策計画改定の方向性及びスケジュール等について

資料1

2. 令和6年度の実績及び令和7年度の主な取り組みについて

資料2

#### 4. 報告

3. 令和6年度「まちと空き家の学校」実施状況について

資料3

#### 5. 閉会

#### <<配布資料>>

資料1-1 空き住宅等対策計画改定の方向性（案）について

資料1-2 R7年度～R8年度 空き住宅等対策計画 改訂業務スケジュール(案)

資料1-3 住宅ストックの変化(2018年→2023年)

資料2-1 令和6年度 事業実績報告

資料2-2 令和7年度の主な取り組み（案）

資料3-1 令和6年度「まちと空き家の学校」 実績報告

資料3-2 令和6年度「まちと空き家の学校」当日の活動について

#### <<参考資料>>

空き家活用に関するパンフレット

## 空き住宅等対策計画改定の方向性（案）について

### 1. 改定の主旨

今期の対策計画が2026（R8）年度までとなっている。2027（R9）年度以降も計画的に空き家対策を進めていく必要があるため、2025年度～2026年度にかけて対策計画の改定作業を行うもの。

### 2. 今期の対策計画の目標等

- ①計画期間：2022年4月から2026年度末まで（5年間）
- ②計画目標：
  - i）空家等を放っておかない
  - ii）管理がなされず近隣に迷惑をかける空家等をなくす
  - iii）空き住宅等を地域の課題解決の資源とする

### 3. 今期の対策計画における検討事項

目標1：空家等を放っておかない

→地図プロットした前回と最新時点の地域別の空き家数について比較評価する。  
2020年4月（前回）、2025年4月（最新）

目標2：管理がなされず近隣に迷惑をかける空家等をなくす

→特措法改正により、このまま放置すれば特定空家等となるおそれがある空家を管理不全空家等とする制度が創設されたため、それらとの関係性を整理し、対策を検討する。

目標3：空き住宅等を地域の課題解決の資源とする

→空き家を活用したい（借りたい）人に比べて、空き家を貸してもよいという所有者が少ないため、需要と供給の分析や市場ターゲットを明確にする必要がある。  
→潜在的需要を把握できていないため、空き家を所有者の利益志向性と管理状況の程度に分けて市が対象とする空き家のターゲットを明確に設定。

### 4. 次期対策計画の方向性（案）

①計画期間：2027（R9）年4月から2031年（R13年）度末まで（5年間）

②人口動向：市全体では、人口は18.8万人で微増。（人口推計では2030年ピーク）

地域別では、平成30年から令和5年の人口と世帯数の推移は、

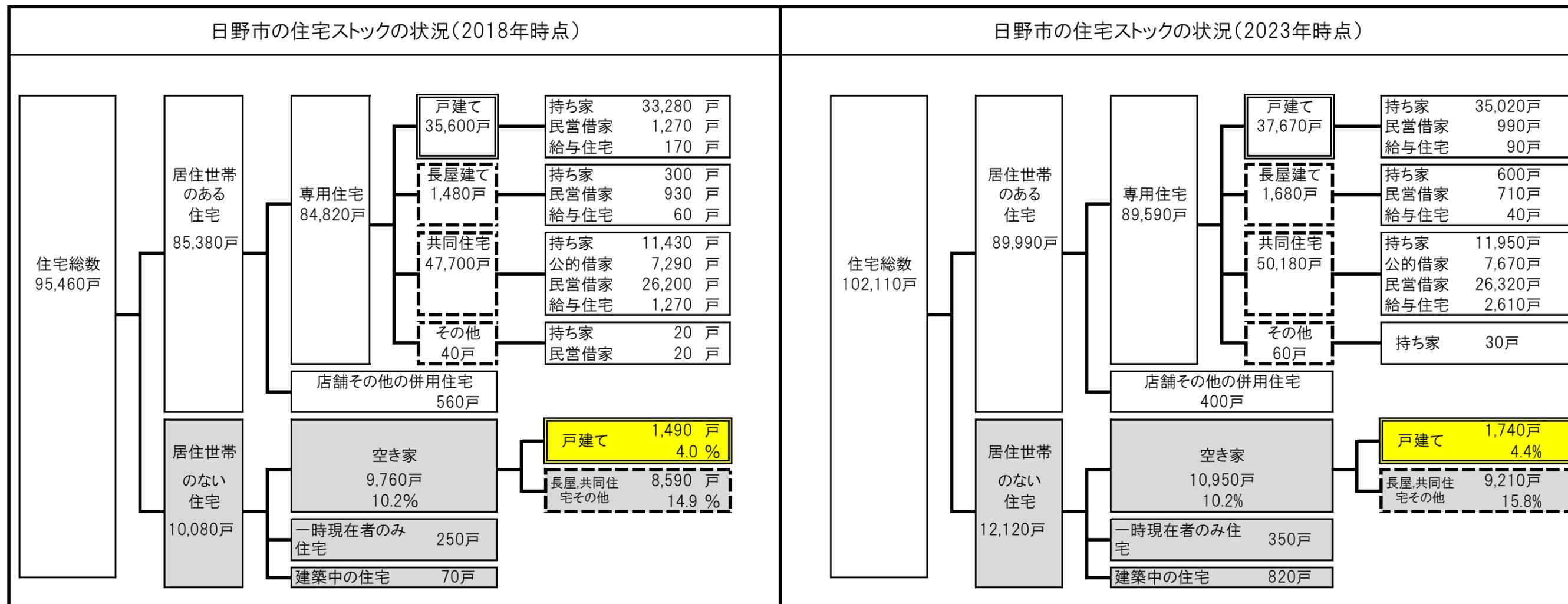
- i）世帯数が5%以上減となっている地域は特殊事情を除き1地域（西平山4丁目）
- ii）人口が1割以上減となっている地域が2地域（特殊事情除く）  
※南平8丁目、西平山4丁目
- iii）人口が5%以上減で世帯数も微減傾向の地域は、丘陵部で2地域（平山4、南平8）、区画整理地で1地域（西平山4）ある。
- iv）人口増加数が2,587に対し、世帯の増加数が5,150となっており、世帯の細分化が進んでいる。

③空き家対策の方向性

- I）目標は基本的に現計画を踏襲し、事業評価（KPI）を継続実施
- II）管理不全空家等への対応が膨大化する恐れ有、意識啓発等で抑制
- III）空き家となった時点で、所有者とコンタクトをとれる手法などを検討



# 住宅ストックの変化(2018年→2023年)



※住宅土地統計調査より作成

## 住宅土地・統計調査からわかるポイント

- ・住宅の総戸数は5年で6,650戸、6.9%増えている。
- ・戸建て空家は250戸、0.4%増加している。

既存住宅の供給(市場流通・活用)を促すことにより、管理されない空き家数の抑制を図る。



# 令和6年度 事業実績報告

令和7年3月7日

日野市都市計画課作成資料

# 空き家対策に係るこれまでの取り組み状況等

(令和7年3月7日時点)

## ①空き家数

## ②日野市空き住宅等対策計画の進捗状況

<指標項目>

- 1.空き家等の初期把握率
- 2.所有者の意向が把握できた割合
- 3.中期までに解消する割合
- 4.近隣影響大となっている空き家等の件数
- 5.活用されている空き家等の件数
- 6.所有者からの問い合わせ件数

## ③その他関連事業

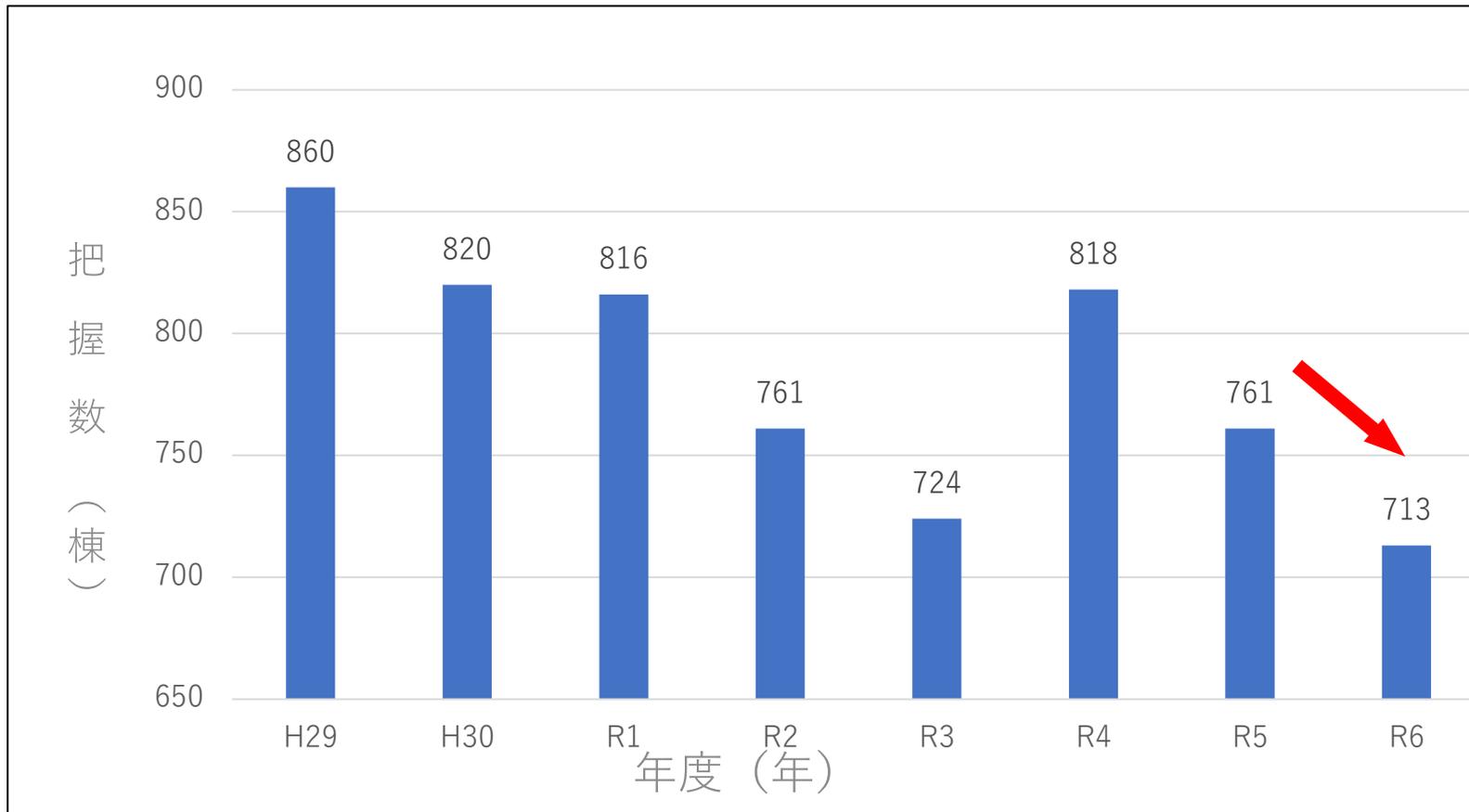
<事業項目>

- 1.不動産流通促進事業
- 2.周知啓発
- 3.住宅地活動支援制度
- 4.アドバイザー派遣制度

# ①空き家数

現在日野市が把握している空き家は**713棟**である

前年度より48棟減少しているが、過去に把握した空き家について、ストリートビューなどで現状確認し、空き家状態が明らかに解消しているものを台帳に反映したためグラフ上は減少していると思われる



※ここで表す“空き家”とは、あくまでも市が把握できている物件のこと

## ②-1. 空き家等を初期に把握した割合

空き家等の早期把握に向け、令和6年度新たに発生した空き家等を初期段階(空き家期間:発生時～2年程度)に把握した割合

	初期値	R4	R5	R6	R7	R8
該当年度に新規把握した空き家件数		188件	33件	32件	—	—
初期段階の空き家件数		104～ 109件	13～ 17件	18～ 31件	—	—
割合	11% ～26%	55% ～57%	39%～ 51%	56～ 96%	—	(目標) 50%

※初期段階の空き家件数:空き家発生年数が不明である物件もあるため件数に変動有

## ②-2. 所有者の意向が把握できている割合

空き家等の放置予防に向けて把握した空き家等(調査の結果、空き家ではなかった場合も含む)のうち、所有者の意向が確認できている割合

	初期値	R4	R5	R6	R7	R8
市で把握している空き家等の件数		942件	932件	787件	—	—
意向が把握できている件数		411件	449件	388件	—	—
割合	32%	43%	48%	49%	—	(目標) 50%

※意向が把握できている件数:所有者と連絡が取れている場合のほかに、空き家が解消(除却・再入居等)されている場合も含む

## ②-3. 空き家等が中期までに解消している割合

空き家等の長期化を防ぐため、中期段階(空き家期間:3年～7年程度)までに管理不全状態が解消される(更地化・再入居等)割合

	初期値	R4	R5	R6	R7	R8
管理不全状態の 空き家件数※ <sup>1</sup>		95件	75件	149件	—	—
中期段階までに 解消した空き家 件数※ <sup>2</sup>		47件	45件	81件	—	—
割合	23%～ 54%	49%	60%	54%	—	(目標) 80%

※<sup>1</sup>令和4年度からの積み残しを含めた問い合わせの件数

※<sup>2</sup>令和6年度に管理不全状態が解消した空き家のうち、空き家期間が7年未満のもの(年数不明の空き家も含む)

## (参考)空き家等に関する問い合わせ件数

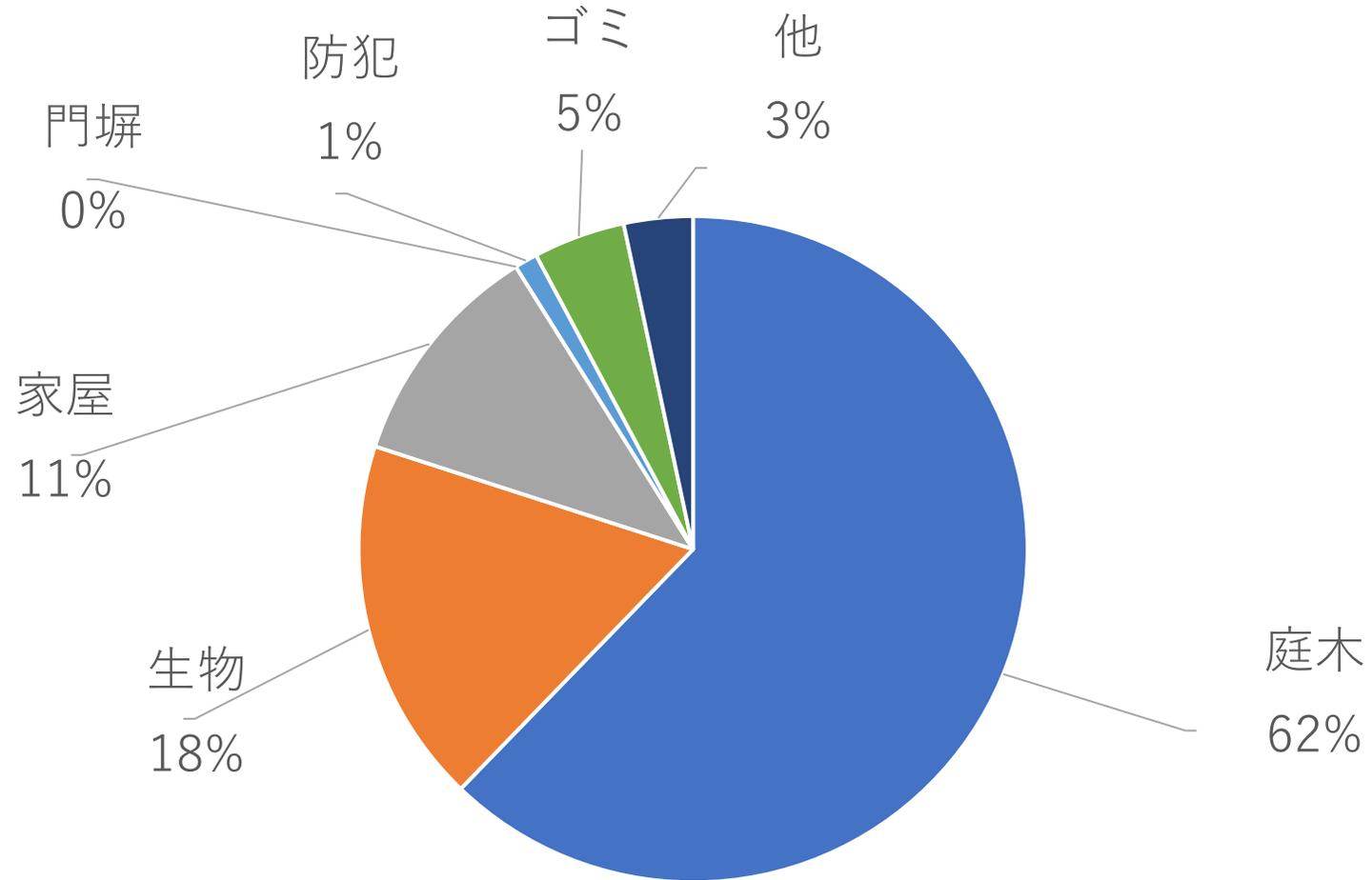
令和6年度内に受けた管理不全状態の空き家に関する問い合わせの件数

	H30	H31/ R1	R2	R3	R4	R5	R6
問い合わせの 件数	74件	57件	83件	65件	119件	88件	80件
解消した件数	43件	34件	65件	38件	84件	25件	40件

今年度解消:88件(前年度までに受けた問い合わせも含む)

緊急対応 :3件(ハチの駆除1件、竹の剪定1件、水道の閉栓1件)

# 問い合わせ内容の内訳 (%)



## ②-4. 近隣影響大の空き家等の件数

近隣への影響が大きいと思われる空き家等の件数

	初期値	R4	R5	R6	R7	R8
残件数 初期値 + (A) - (B)	9件	7件	7件	7件	—	(目標) 0件
新規発生 (A)		1件	1件	1件	—	
解消・ 除却等 (B)		3件	1件	1件	—	

※管理不全空き家等としての指導・勧告に向けて調整中

## ②-5. 活用されている空き家等の件数

地域課題解決の資源として活用されている空き家等の件数

	初期値 (~R2.10)	R4	R5	R6	R7	R8
件数	6件	13件	13件	14件	—	(目標) 20件
活用開始	12件	8件	0件	1件	—	
活用終了	6件	1件	0件	0件	—	

## (参考)空き家活用マッチング事業

空き家の活用に関心のある所有者等が市に相談にきた場合、市が活用を希望する方(要事前登録)を紹介し、空き家の活用を推進する制度

	~H30	H31/R1	R2	R3	R4	R5	R6	累計
活用開始	7件	4件	2件	6件	5件	0件	1件	24件
マッチング数	20件	5件	5件	4件	6件	0件	1件	40件

### (現状)

上記以外に現在相談を受けている空き家が2件あるが、所有者の意向が固まっておらず、停滞中

### (課題)

所有者より空き家等の相談を受けた際、活用ではなく売却の希望が多いため空き家の活用希望者に対して空き家の件数が少ない状態が続いている

## (参考)地域貢献活用改修費補助金

空き家を地域貢献に資する内容で活用する場合、改修費(除却費・耐震診断費を含む)の一部を補助する制度

※地域貢献とは、多様な交流の場の創出、生活利便性の向上、コミュニティの活性化等、地域の魅力向上や良好な住環境の維持・形成を行うことを指す

	H30	H31/R 1	R2	R3	R4	R5	R6
利用件数	3件	4件	0件	4件	4件	2件	0件

(現状)

- ・令和6年度は申請がなかった
- ・令和7年度に制度を利用したいとの相談が2件ある(全体改修、スタートアップ改修)

## ②-6.所有者からの問い合わせ件数

所有者または市民の空き家への関心向上に向けて、所有者が空き家活用に関し市に問い合わせた件数

※初期値はこれまで空き家活用に向けて所有者から何らかの意思表示があった件数

	初期値	R4	R5	R6	R7	R8
相談件数	22件	7件	4件	6件	—	—
累計		7件	11件	17件	—	(目標) 50件

初期値：H28年度～R2年度の合計

目標値：R4年度～R8年度の累計

## ③-1.不動産流通促進事業

空き家等の売買相談に対し、最大5社の不動産協力店から売却等の見積もりを無料で取得できる制度

	H30	H31/R1	R2	R3	R4	R5	R6
相談 件数	7件	9件	15件	20件	15件	24件	20件
成立 件数	1件	8件	10件	14件	13件	14件	8件

(現状)

- ・昨年の同時期に比べ、相談件数は減少した
- ・H30年度以降、売却まで完了した件数は40件
- ・現在の不動産協力店件数は25社

## ③-2.周知啓発

令和6年度は下記の内容で周知啓発を行った

### <周知啓発方法>

- ・広報への掲載(6月号、12月号)
- ・「まちと空き家の学校」卒業生支援実施【全3回】(8月～1月)
- ・おくやみハンドブック

### ③-3.住宅地活動支援制度

申請:0件

### ③-4.アドバイザー派遣制度

申請:0件(来年度実施の相談は2件)

## 令和 7 年度の主な取り組み（案）

## ＜継続して行う取り組み＞

想定 of 時期	取組み内容	対策計画の 施策
通 年	適切な管理がなされない空き家に対する働きかけ	施策 3
通 年	空き家所有者に対する不動産流通の案内	施策 4
適 宜	新たな空き家に関する情報の把握、整理	施策 1
適 宜	市民や所有者に対する情報発信・PR	施策 2

## ＜新規の取り組み＞

想定 of 時期	取組み内容	対策計画の 施策
5月～	管理不全空家等への指導・勧告	施策 3
2月～3月	所有者アンケート	施策 1
適宜	重点的な空き家の利活用や更新の推進	施策 6

## ※日野市空き住宅等対策計画の主な施策

施策 1：空き家に関する情報の把握と整理

施策 2：所有者等、地域、市民などへの情報発信

施策 3：管理がなされていない空き住宅等の改善促進

施策 4：空き住宅等や既存住宅の流通の促進

施策 5：空き家の多面的な活用の促進

施策 6：特定エリアでの重点的な空き家の利活用や更新の推進

## 令和6年度「まちと空き家の学校卒業生育成支援事業」実績報告

### (1) 講座概要

#### <内容>

令和3年度から令和5年度の「まちと空き家の学校」の卒業生(67名)を対象に、さらなる実践経験を培ってもらうため、市が1棟の空き家を借り上げて、片付け → 整備(DIY) → 活用 までを体験的に学んでいただける場を提供する。

併せて、受講生主体による地域の空き家の掘り起こしを実施し、新たな空き家活用を創出する。

#### <受講生>

受講決定人数・・・15名      修了予定人数・・・10名(自己都合により5名辞退)

修了予定者平均年齢・・・53.8歳    男女比・・・男:女=7:3

#### <講座内容等>

日時	内容	参加者数
8月3日(土)	① 卒業生同士の交流・ワークショップ ② 実習を予定する空き家の見学	10名
9月14日(土)	空き家の片付けやDIYの実習	9名
9月14日(土) ～ 1月25日(土)	活用実施期間 ・まちかどギャラリー ・石鹼作り等のワークショップ など	延べ80名
1月25日(土)	① 実習についてのまとめ ② 提案書の作成 ③ 提案内容や講義の感想についての個人発表、受講生同士・関係者の情報交換	5名

※詳細は資料3-2「令和6年度「まちと空き家の学校」当日の活動について」を参照

### (2) 成果

#### ①卒業生が10名参加し、知識・経験を身に着けた。

これまでの空き家の学校とは異なり、片付け・整備に参加していただくことで、空き家活用までのプロセスを机上ではなく、体験的に学び、空き家活用に関する知識や理解を深めることができた。

#### ②LINEのオープンチャット機能を使い、受講生同士が密に交流することができた

受講生のほとんどが利用しているLINEを使用し、受講生がリアルタイムで交流や話し合いができるよう設定した。チャットの機能を活用し、活用実施期間の企画を効率よく運営できていた。また、別の年度の卒業生同士で新たな交流を深めることができた。

#### ③整備した空き家活用の継続に向けて、所有者と交渉し、実現する見込みである。

市で借り上げるのは、令和7年3月までであり、4月以降は別の方が活用見込み。

実現に向けて所有者と交渉しており、新たな空き家活用が開始される見込みである。

### (3)課題

#### ①借用した空き家の管理が一部、不十分だった

市で借り上げていた空き家で数か月にわたり活用を実践したが、活用終了後に私物やごみが残されていた。実際に活用をする際にも所有者との関係作りが重要であるため、改めて空き家の使用方法について配慮するよう求める必要がある。

#### ②想定していたよりも参加者が少なかった

当初は15名の申し込みがあったものの、第1回の講義には10名しか参加せず、最終回には5名まで減少していった。これまでに67名の卒業生を輩出してきたが、そのうち継続的に空き家活用に取り組む人は依然として少ない。

しかしながら、空き家活用に向けて動いている卒業生が一定数は見受けられるため、希望している方に紹介できる空き家を増やす取り組みが必要である。

#### ③空き家活用に対し具体的な活用イメージや目的を持つ受講生が少なく、講義・実習で悩む場面が多くみられた

活用の実践にあたり、一部の受講生が意欲的に参加し企画を運営していた半面、講義以外の日程の都合がつかず企画に参加できていない方もいた。そのため、受講生によって実習を通じたノウハウの習得に差があったように感じた。

### (4)今後の方針

- ・現状の市場ニーズが、「空き家活用希望者数が空き家所有者数を大幅に上回っている」ため、令和7年度については、アンケート調査などから活用できる空き家の掘り起こしを中心に実施する。
- ・空き家活用にかかるパンフレットを作成し、空き家活用の増加につなげる。