

# 日野市の空き家対策の取組み 報告会 & 相談会

## < 本日の流れ >

～報告会開会の挨拶～

### 1. 「日野市の空き家対策の取組み」

日野市 まちづくり部 都市計画課 住宅政策係 課長補佐 川鍋 孝史

### 2. 「空家法と空き家条例により進める日野市の地域づくり」

上智大学 北村 喜宣 教授（日野市住宅ストック活用推進協議会準備会 副会長）

### 3. 「空き家活用の先進的取組み」

NPO法人せたがやオルタナティブハウジングサポート 井上 文 代表理事

### 4. 「まちづくりにおける空き家の活用」

首都大学東京 饗庭 伸 准教授（日野市住宅ストック活用推進協議会準備会 委員）

～報告会閉会の挨拶～

< 休憩 >

**【ご希望の方】 空き家活用に関する個別相談会**

## < 説明内容 >

1. 空き家対策の取組みの経緯
2. 空き家対策の計画【日野市空き住宅等対策計画】
  - 1) 空き家の現状(統計情報、実態調査でわかったこと)
  - 2) 戸建空き家の要因など(所有者へのアンケート調査でわかったこと)
  - 3) 空き家の課題
  - 4) 計画の理念、目標
  - 5) 計画の施策
3. 空き家条例【日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例】
  - 1) 条例の目的
  - 2) 市、所有者、自治組織などの責務・役割
  - 3) 空き家の適切な管理の促進
  - 4) 空き家の流通、活用の促進
  - 5) 管理がされない空き家への対応
4. 今後の空き家対策の推進に向けて

## <背景と経緯>

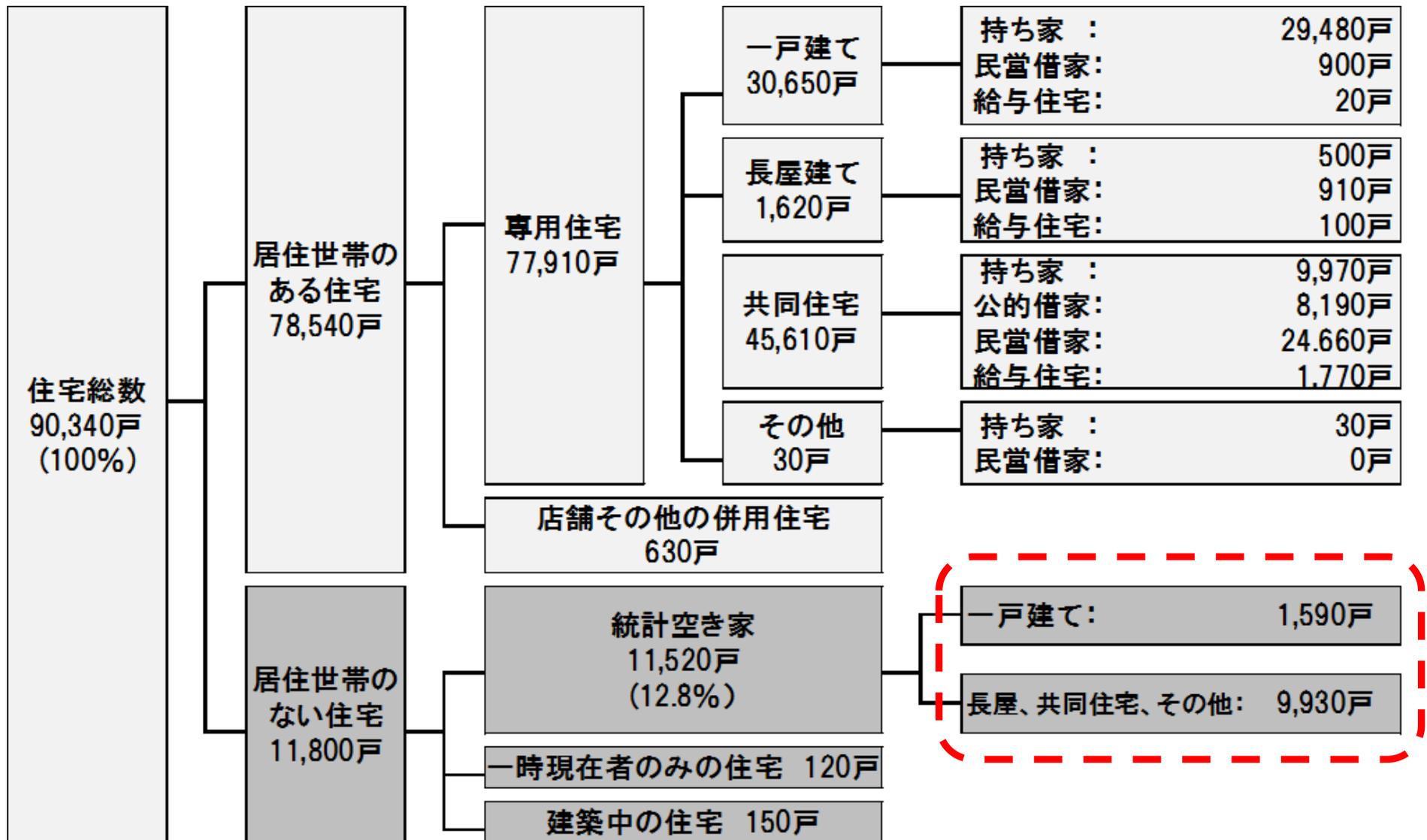
- 平成26年11月 空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)の制定
- 平成27年 3月 日野市住宅マスタープラン改訂
  - 空き家対策の取組みの方針について
  - 住宅困窮者への居住支援の推進について
- 平成27年 4月 日野市の空き家対策に関する窓口を一本化(都市計画課へ)
- 平成27年10月 日野市住宅ストック活用推進協議会準備会を発足
  - 平成28年10月現在で6回開催
- 平成28年 7月 日野市空き住宅等対策計画の策定
- 平成28年 9月 日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例を制定

## <計画を策定するための取組み>

- (1) 空き家の現場確認による実態調査
- (2) 空き家所有者などに対するアンケート調査

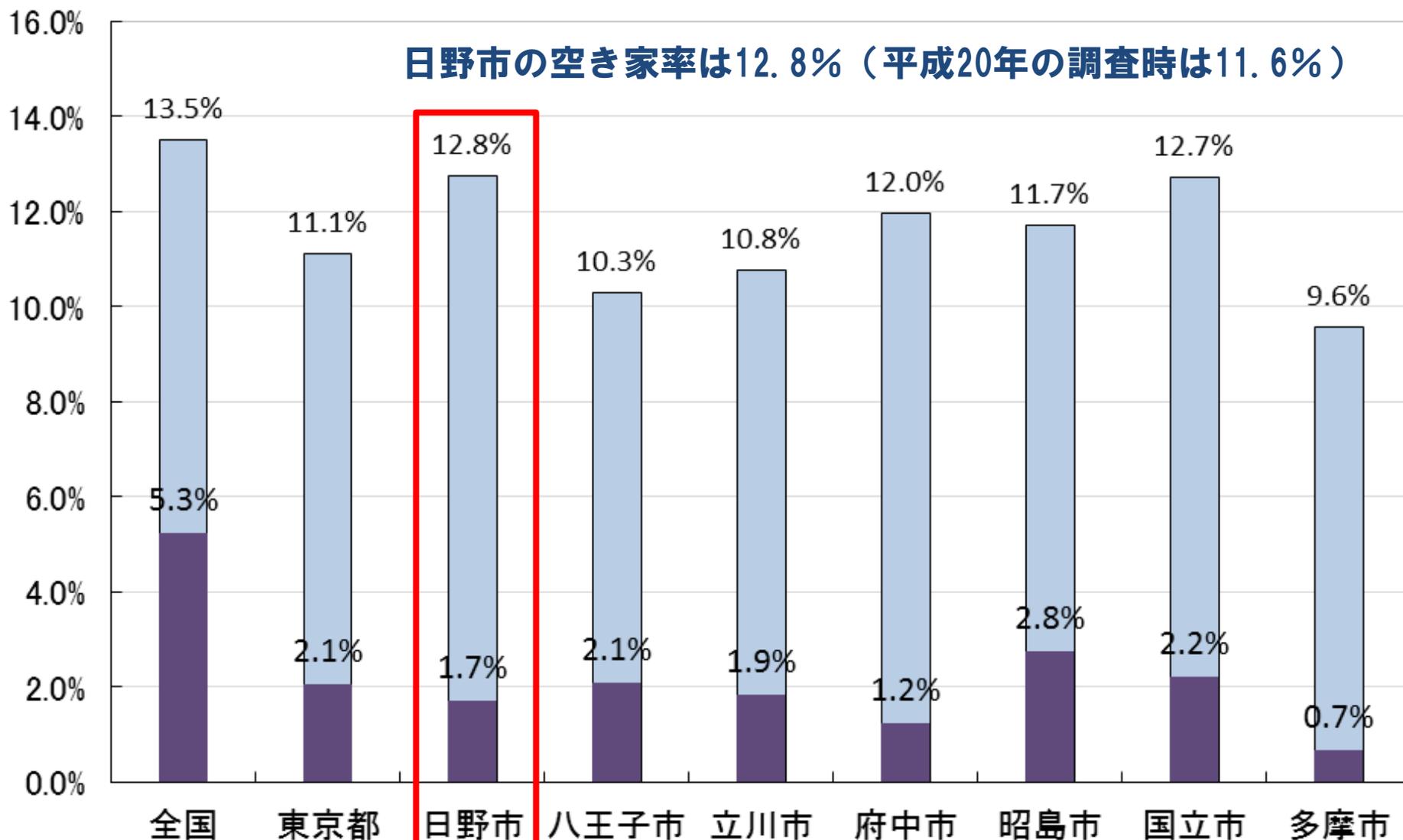
## 1) 空き家の現状(統計情報でわかること)

## ◆日野市の住宅ストックの状況



## 2) 空き家の現状(統計情報でわかること)

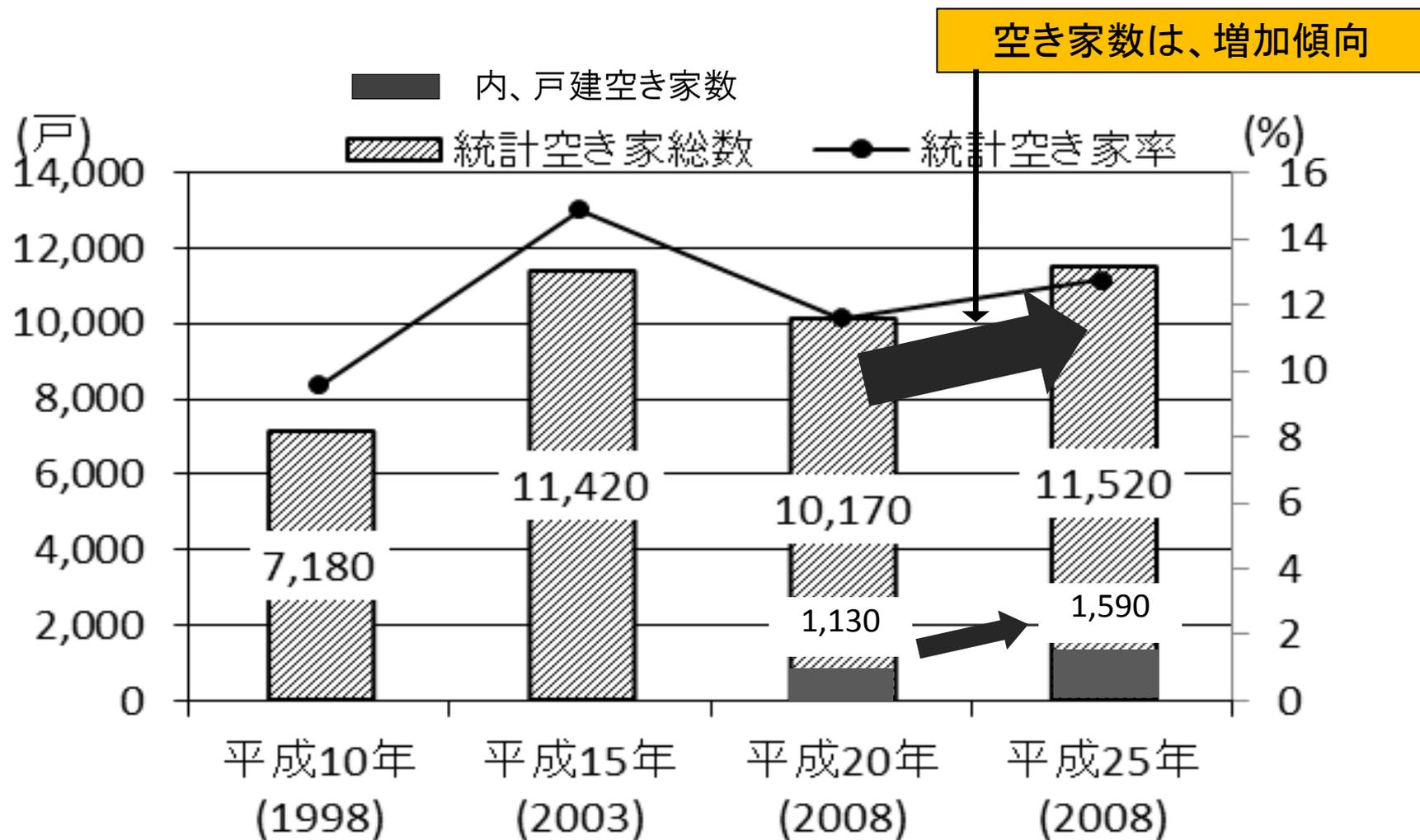
## ◆空き家率と特に使われる見込みのない空き家の率の近隣市との比較



資料:平成25年住宅・土地統計調査

## 2) 空き家の現状(統計情報でわかること)

## ◆空き家数及び空き家率の推移



## 2) 空き家の現状(実態調査でわかったこと)

### ◆空き家の実態調査の概要

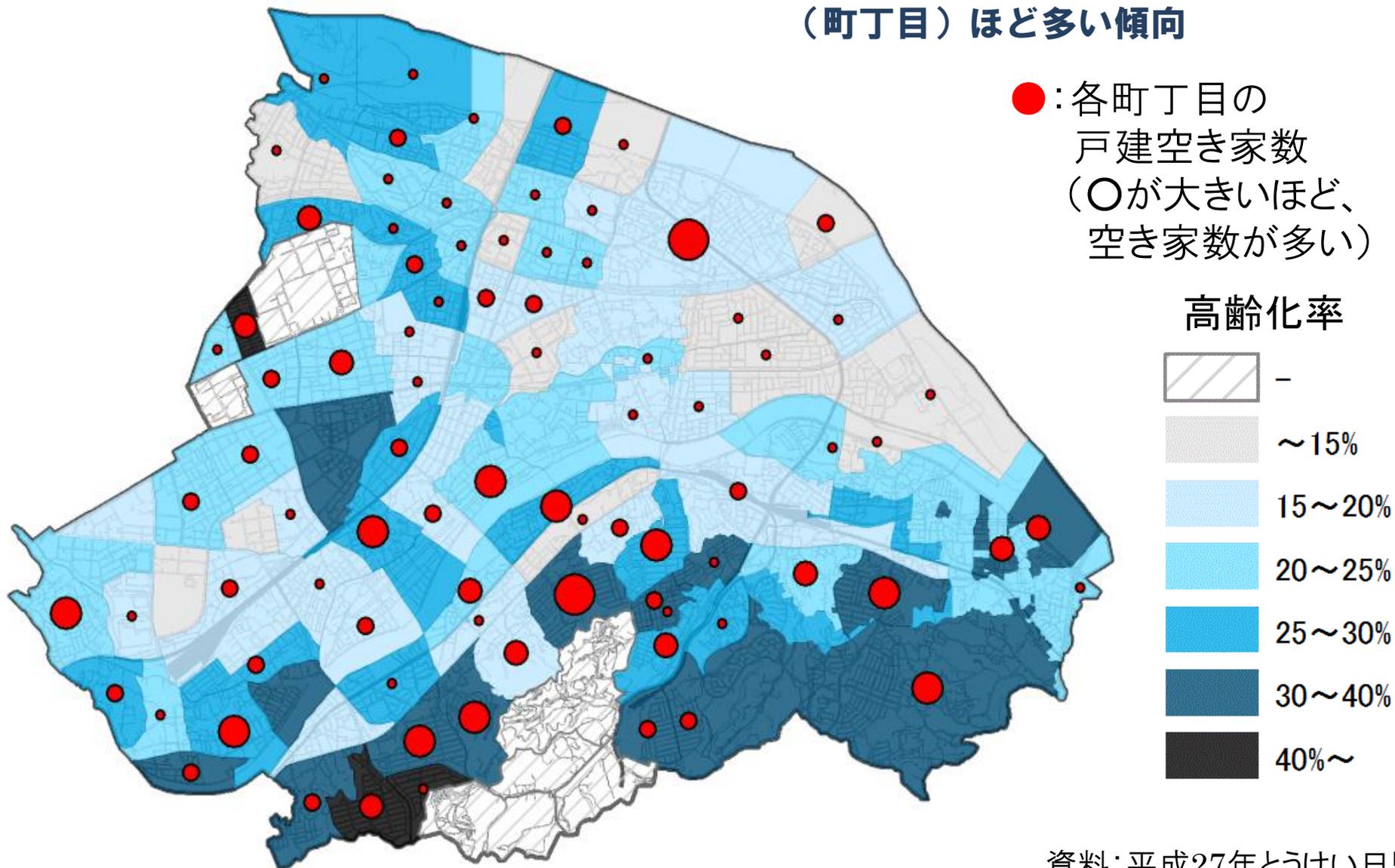
- 調査期間 平成27年6月～11月(約6か月)
- 調査区域 日野市内全域
- 調査対象 戸建空き家、賃貸アパート  
→ごみカレンダー配布状況、自治会への情報提供の依頼により、  
事前にリスト化した空き家情報を基に現地調査
- 調査方法 市職員による現場確認
- 調査結果 781棟を戸建空き家として抽出。

※調査結果を基に、アンケート調査を実施し、「空き家でない:69棟」、「最近解体したなど:91棟」を除いた621棟を、平成27年12月時点の戸建空き家数と設定

※戸建所有者へのアンケート調査は689通配布し、回答442通(回収率64.2%)。

## 2) 空き家の現状(実態調査でわかったこと)

◆戸建空き家(621棟)の分布 →戸建空き家は、高齢化率が高い地域(町丁目)ほど多い傾向

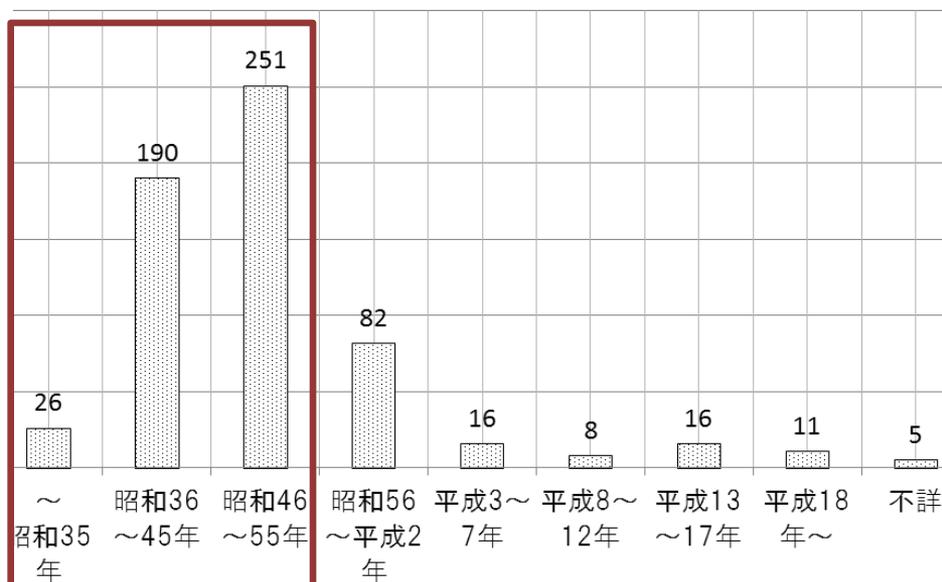


## 2) 空き家の現状(実態調査でわかったこと)

## ◆戸建空き家(621棟)の傾向

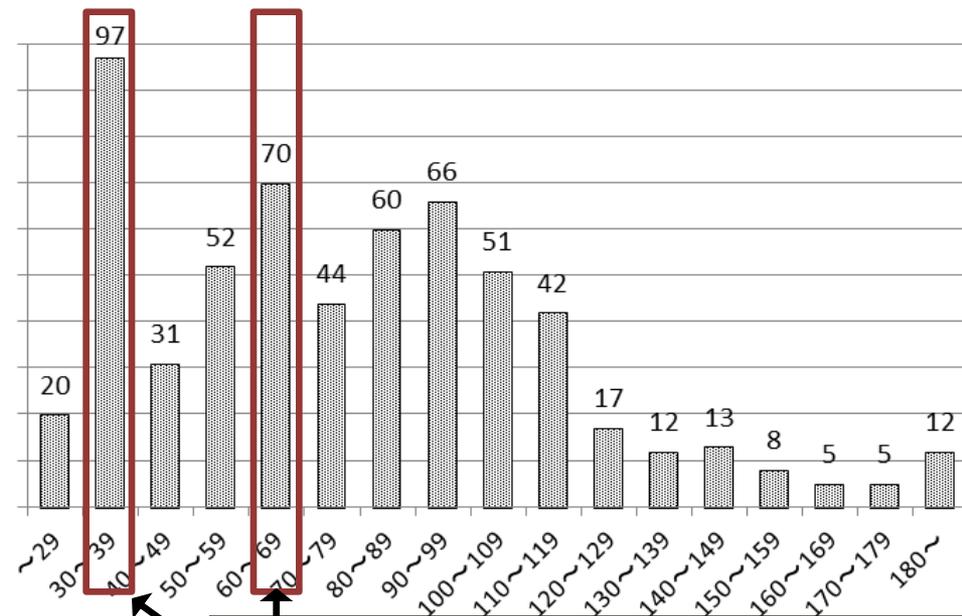
- 所有者 約6割が市内在住(都内では約9割)
- 築年数 約76%が旧耐震基準(昭和56年以前の建築)の建物
- 床面積 30㎡、60㎡代の比較的小規模な住宅の棟数が多い傾向

## ◆戸建空き家の築年数別の棟数



旧耐震基準の建物の数

## ◆戸建空き家の床面積別の棟数



30㎡、60㎡床面積の建物の数

資料:平成27年課税台帳

### 3) 所有者へのアンケート調査でわかったこと

#### ◆空き家となった理由は何か？

高齢化による理由が43%

- (1) 35% : 居住者が高齢となり、亡くなったまたは介護施設等へ入居したため
- (2) 6% : 居住者が高齢となり、利便性の良いマンションなどへ転居したため
- (3) 1% : 居住者が高齢となり、子ども世帯と別の住居で暮らすため
- (4) 21% : 賃借人が退去したため
- (5) 4% : 住居を購入し所有したが、転入しなかったため
- (6) 4% : 転勤や入院などで一時的に転居しているため
- (7) 3% : 居住者が増えたなど、暮らしに変化が生じて転居したため
- (8) 20% : その他(相続の為、事務所などで使用している為ためが多い理由)

## 3) 所有者へのアンケート調査でわかったこと

## ◆どのくらいの期間、空き家となっているか？

(1) 6%	:	～ 半年間	(4) 32%	:	3年 ～ 10年間
(2) 10%	:	半年 ～ 1年間	(5) 18%	:	10年以上
(3) 29%	:	1年 ～ 3年間			

長期化(3年以上)が50%

## ◆空き家の期間と「不動産物件として募集している」と回答した方の関連

(1) 30%	:	～ 1年間
(2) 26%	:	1年 ～ 3年間
(3) 17%	:	3年 ～ 10年間
(4) 8%	:	10年以上

空き家の期間が、長期化するほど、「不動産物件として募集している」方の割合が減少

### 3)所有者へのアンケート調査でわかったこと

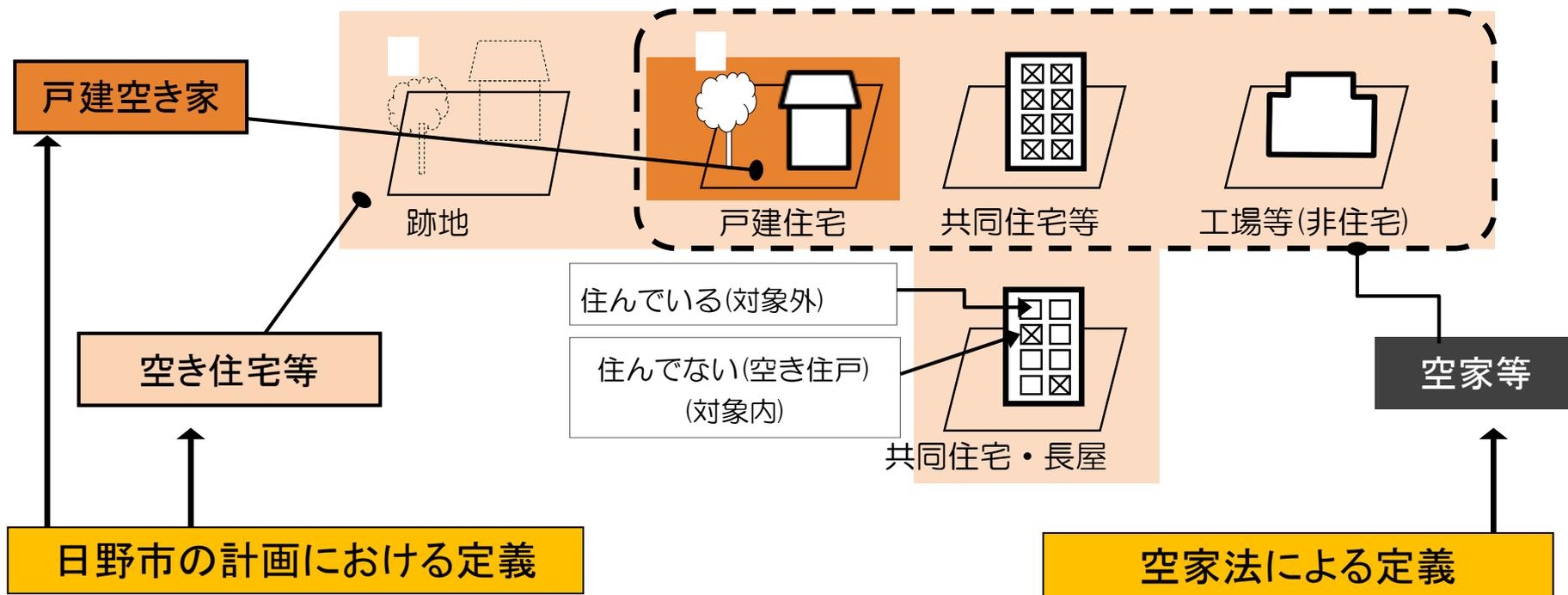
#### ◆将来、空き家を積極的に利用したい希望はあるか？

利用したい希望ある方は160名(57%)

- (1) 38% : 売却して処分したい
- (2) 20% : 不動産の賃貸物件として、資産活用したい
- (3) 15% : 所有者や子世帯で、居住したい
- (4) 13% : 当面は利活用しないので、その間は市役所や地域で  
利用してもらえると嬉しい
- (5) 1% : 市に寄付したい
- (6) 37% : 当面は、現状のままでいたい
- (7) 2% : 特に希望はない

※複数回答可

### 4) 計画で対象とする「空き家」について



## 5) 計画の理念、目標

### ◆ 計画の理念

計画の推進を図る上で、基本となる考えを3つ掲げます。

#### ① 「空き住宅等はまちの資源」として捉える

空き住宅等は、所有者の資産であるとともに、住宅地に新たに人が住むきっかけをつくる「まちの資源」です。また、地域の課題解決の一つの手段として、多面的に活用が期待される「まちの資源」として、捉えていきます。

#### ② 地域、所有者の理解・関心を高める

空き住宅等の所有者だけでなく、市民や地域が身近にある空き住宅等に関心を持ち、市の施策に対し理解を高めていきます。

#### ③ 地域、関係団体との連携を強める

計画を遂行していくには、自治会等の地域、住宅関係の団体、福祉関係の団体、庁内関係部署など、様々な主体が持続的に連携していきます。

## 5) 計画の理念、目標

### ◆計画の目標

空き住宅等に関する現状や課題を踏まえ、計画の目標を3つ掲げます。

#### ① 空家等は現状より増やさない

各地域にある空家等が大幅に増えない施策を推進します。

#### ② 管理がなされず近隣に迷惑をかける空家等をなくす

現在ある管理不全で近隣に迷惑をかけている空家等をなくすとともに、家屋が倒壊するおそれのある状態の空家等を発生させない施策を推進します。

#### ③ 空き住宅等を地域活性化の資源とする

地域の需要に応じて、空き住宅等が多様な交流の場や、生活利便機能又は地域の魅力向上に資する場として、にぎわいを創出できる施策を推進します。

## 6) 計画の施策

### ◆ 計画の施策

計画の目標を達成するために、5つの施策を掲げ、具体的な取組みを進めていきます。

施策1：所有者や地域等の意識啓発

施策2：空き住宅等の情報収集、蓄積、共有

施策3：関係団体等との連携による空き住宅等の流通等の促進

施策4：空き住宅等の多面的な活用の促進

施策5：空家等の適正管理の推進及び管理不全空家等への  
適切な対応

## 6) 計画の施策

### ◆施策1 所有者や地域の意識啓発

#### この施策の方針

- ★市民や空き家の所有者の皆さまが、空き家対策の情報に関心を持ってもらえるように、「わかりやすく」、「適切なタイミング」で情報発信をします。
- ★庁内の他の部署などの協力により、所有者等に対して様々な接点で空き家に関する情報を伝えていきます。

#### 具体的に取り組むこと

- 1) 高齢者アンケート「はつらつ・あんしん調査」に合わせて、空き家対策のパンフレットを同封
- 2) 相続人代表者を決める際に、市から通知する文書に合わせて、相続関係者に対して、空き家対策のパンフレットを同封
- 3) 転出届や死亡届の際の窓口対応の際に、空き家対策のパンフレットを配布
- 4) 市民や関係団体を対象とした空き家対策の取組みや状況報告などを実施

## 6) 計画の施策

### ◆施策2 空き住宅等の情報収集、蓄積、共有

#### この施策の方針

★空き家の情報は、地域・関係団体の皆さまや庁内の他の部署と連携協力し、集めます。情報は一方的に集めるだけでなく、共有していきます。

#### 具体的に取り組むこと

- 1) 税務で実施する家屋調査や日ごろの民生委員活動、ごみカレンダー配布で把握できる空き家と思われる情報を集約
- 2) 自治会へ地域内にある空き家と思われる情報提供を依頼
- 3) 上下水道の利用状況などの情報の活用
- 4) 様々な情報を基とした現地調査の実施
- 5) 所有者の皆さまへのアンケート調査の実施
- 6) 空き家情報のデータベースを構築し、蓄積した情報により施策の効果等を検証

## 6) 計画の施策

### ◆施策3 関係団体等との連携による空き家等の流通等の促進

#### この施策の方針

★空き家の流通や更新を促すため、所有者の皆さまと不動産業の方々などの関係団体のつなぎ役として市は役割を担っていきます。

#### 具体的に取り組むこと

- 1) 不動産業や相続などの法律の専門家、建築や金融機関など、住宅に関係する様々な団体と総合的に連携できる体制を整備
- 2) 様々な団体と総合的な相談窓口などを設け、所有者の皆さまの困りごとを解決

#### 最近の取組み

市内の空き家の不動産市場における促進を目的とした覚書を、市内の不動産業に係る2つの協会と締結。お困りになっている空き家所有者の皆さまが、市を介して不動産に係る専門家の相談を受けられるようになりました。

## 6) 計画の施策

### ◆施策4 空き住宅等の多面的な活用の促進

#### この施策の方針

★空き家が住居以外の目的で活用し、地域のコミュニティが活性化するような取組みを進めます。その際、地域の理解協力を得て進めていきます。

#### 具体的に取り組むこと

1) アンケートで活用を希望する所有者情報を基に、活用を希望する方々とのマッチング(紹介)を行い、活用の事例づくりを推進

#### 最近の取組み

活用を希望する方や団体(活用希望者)を把握できるように、活用希望者の登録制度を開始。

対象者)市内の空き家を活用して地域が活性化する取組みをしたい方、団体  
(自ら住む目的、又は不動産物件として売買等する目的は除きます)

※事業の実績等は問いません。

注)登録すれば空き家所有者にすぐマッチングするものではありません。

活用希望者間での交流や意見交換等を踏まえていただく場合があります。

## 6) 計画の施策

### ◆施策4 空き住宅等の多面的な活用の促進

#### 具体的な活用内容の例



自治会などの地域コミュニティの活動の場(参考事例:世田谷区)



地域活性化となる大学生などの住まい(参考事例:横須賀市)



地域の高齢者が手伝う学童保育の場(参考事例:本庄市)



グループホームなどの障がい者の居場所(参考事例:京都市)

## 6) 計画の施策

### ◆施策5 空家等の適正管理の推進及び管理不全空家等への適切な対応

#### この施策の方針

- ★管理がされなくなる初期の段階で、所有者の方に対し働きかけを行います。
- ★倒壊のおそれのある状態の空き家を発生させる前に、積極的な措置を行います。

#### 管理がされない空き家の状況

- 平成27年度に市民の皆さまからの問合せがあった空き家の数 **60棟**
- 半数以上は、所有者の方々への連絡や働きかけで、状況が改善
- 管理不全の状況は、ほとんどが庭木の繁茂によるもの  
(倒壊するおそれのある状態の空き家は、現在ほとんどない状況)

#### 具体的に取り組むこと

- 1) 空家法を適切に運用できるように、空家条例に基づく基準などの作成と運用
- 2) 管理がされない空き家の所有者の方々に対する働きかけや情報提供の実施

## 1) 条例の目的

### 空家法について

- 空家等対策の推進に関する特別措置法(「空家法」)が平成27年5月に施行
- 空家法の内容
  - 1)所有者等、市町村の責務(法3、4条)
  - 2)市町村による空家等対策計画の策定、協議会の設置(法6、7条)
  - 3)立入調査の実施(法9条)
  - 4)税情報の利用(法10条)
  - 5)特定空家等(※)に対する措置(法14条)

### 条例の目的

対策計画の目標達成に向けて、空家法の内容を適切に運用するとともに、市の実情を踏まえた空家法にない取組みや措置を実行できるように、条例を制定します

※特定空家等・管理がされず倒壊の恐れや周辺的生活環境へ悪影響を及ぼすような空き家で市が認定したもの

## 2) 市、所有者、自治組織などの責務や役割

### 市の責務

- 空家法:「対策計画の作成、空き家対策の実施を適切に講ずるよう努める」
- 条例 :「必要な施策を総合的かつ計画的に**講じなければならない**」【強調】

### 所有者等の責務

- 空家法:「空家等の適切な管理に努める」
- 条例 :「自らの責任において空家等を適切に**管理しなければならない**」【強調】  
「利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡などの取組みを行うよう努める」【特長】

### 市民等、関係団体、自治組織、事業者の役割【特長】

- 空家法:規定なし
- 条例 :「市民等は、施策への協力、空家等の発生の予防に努める」  
「関係団体・自治組織・事業者は、施策の協力を努める」

## 3) 空家等の適切な管理の促進

### 空家法の規定

市は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報提供や助言などの援助を行うように努める。

### 条例の規定

- 市は、情報提供や助言などの措置を**行う【強調】**
- 市は、空家等が適切に管理されていないことを確認したときは、所有者等に状況の伝達や助言に努めなければならない。**【特長】**
- 市長は、助言してもなお改善されないときは、所有者等に指導する。**【特長】**

## 4) 空き住宅 & の流通及び活用の促進

### 空家法の規定

市は、空家等と空家等の跡地の情報提供など、活用に必要な対策を講ずるよう努める。

### 条例の規定

流通や活用について「空き住宅等」を対象に拡大

- 市は、空き住宅等の流通と活用の環境整備や必要な措置を**講じる【強調】**
- 市は、関係団体と連携し、所有者や市民への情報提供や助言を**講じる【特長】**
- 市は、活用を希望する者に対し、所有者等の紹介を**講じることができる【特長】**
- 市は、活用の取組みが地域の良好な住環境の維持形成となる場合は、改修や家財の整理の支援を**講じることができる【特長】**
- 市は、住宅困窮者の居住の安定を促進するため、環境の整備を**講じる【特長】**

## 5) 管理がされない空家等への対応

### 空家法の規定

- 市は、特定空家等の所有者に対し、除却、修繕、立木竹の伐採などの必要な措置をとるよう指導できる。
- 市は、指導してもなお改善されないときは、勧告できる。
- 市は、勧告してもなお改善されないときは、命令できる。
- 市は、命令しても措置を行わないときは、行政代執行できる。

### 条例の規定（特定空家等の認定）

- 市は、空家等が適切に管理されず、その状況改善される見込みがないときは、特定空家等と認定する。**【特長】**
- 市は、特定空家等と認定したときは、空家法の指導を**行う**。**【強調】**
- 市は、特定空家等の認定や空家法の命令などをするときは、協議会で協議する。

### 条例の規定（空家等の緊急措置、相続管理人の選任） **【特長】**

- 市は、空家等が市民に危害を及ぼす恐れがあり緊急性があるときは、必要最小限の措置を行うことができる。
- 市は、空家等の相続人がいることが不明な場合など、民法に規定する相続財産の管理人の選任に関し、情報提供などの必要な措置に努めなければならない。

# 諸力融合

今後、空き家対策を進めていくためには、市民の皆さまをはじめ、地域や空き家に関係する団体の方々との連携、協力が欠かせません。

所有者の方々だけでなく、市民の皆さまが、身近にある空き家に関心を持ち、市の取組みに対する理解を高めていただくとともに、

空き家が地域の課題解決につながるまちの資源として活用され、まちの価値や魅力が向上できるように空き家対策に取り組んでいきます。