

事業名称	自治会等による 「空き家の発生予防・適正管理活動」実践モデル事業
事業主体名	一般社団法人チームまちづくり
連携先	・逗子グリーンヒル住宅地自治会、逗子市（まちづくり景観課） ・八王子市めじろ台まちづくり協議会、八王子市（住宅政策課）等
対象地域	神奈川県逗子市、東京都八王子市
事業の特有価値	1 「自ら行う空き家予防」と「地域で行う空き家対策」の掛け合せによる相乗効果 2 「住まいの空き家予防」と「住まい手の円滑な資産継承」の一体的取り組み 3 「自治会組織」と「任意のまちづくり組織(NPO)」の連携による住宅地マネジメント
成果	本年度は、昨年度事業から得られた3つの知見（①空き家対策は「空き家の発生予防」に重点を置くこと、②空き家対策は、自分が元気なうちに行うこと、③「空き家対策」は「まちづくり」と一体的に取り組むこと）の下、これら3点の関係性や連携の在り方に留意して、次の成果を導くことができた。 ◆4つの成果 ① 空き家問題に関心のある高齢者等にヒヤリングを行い、空き家予防は、住まいの問題でなく、住まい手の問題であることを改めて確認した。 ② 高齢者が自ら行う空き家予防対策の手引書として「空き家予防実践ガイドラインー10の事例に学ぶ元気なうちの空き家予防対策」を作成した。 ③ 空き家対策は、「自ら行う空き家対策」と「地域で行う空き家対策」の連携プレーであること啓発する「自助×地域助による空き家対策」のパンフレットを作成した。 ④ 逗子グリーンヒル住宅地を対象にした「空き家の発生予防×適正管理活動」実践モデル事業では、次の3つについて知見と得た。 ㊦空き家予備軍の高齢単身世帯は、空き家予防への問題意識はあるが、具体的に何をすれば良いか解らないのが現状であり、専門家、地域等が連携して「我が家の空き家予防対策」を自らつくる機会を提供すること。 ①住民の高齢化と定期的な役員交代がある自治会だけでは、住宅地の持続的な空き家マネジメントは難しく、やる気のある住民等が組織する「まちづくり組織」がその担い手になり得ること。 ㊦空き家の緊急連絡先の把握は、地元と行政の連携による「空家法10条の税務情報の内部活用」が有効であること。
成果の公表先	国土交通省ホームページ、(一社)チームまちづくりホームページ

第1 事業の目的と背景

本事業は、良好な住環境を有しつつも、住民の急激な高齢化と住宅の高経年化等の課題を抱える郊外戸建住宅地を対象に、住宅地の持続創生を図る観点から、「空き家の発生予防」と「空き家の適正管理」を促進するため、川下の「問題対処型空き家対策」から、川上の「事前予防型空き家政策」への展開を視野に、住宅（空き家）の所有者自らが行う「自助」の取り組みと、地域における互助・共助・公助による「地域助」による取り組みとの連携により、空き家の発生予防と適正管理モデルを構築することを目的とした。



逗子グリーンヒル住宅地
「住民との意見交換会」

第2 事業の内容

2-1 事業1「空き家予防実践ガイドライン」の作成と啓発

(1)事業の概要と手順

事業1 「空き家予防実践ガイドラインー20 の事例で解る元気なうちの空き家予防対策」の作成と啓発（逗子市・八王子市）

高齢単身・高齢夫婦世帯が、相続時など将来に備えた「空き家の発生予防」を元気なうちに行えるようガイドラインを作成し、セミナー等を開催して普及啓発を図ります。

1-1 空き家予防の取り組みに関するヒヤリングと分析・類型化

八王子市めじろ台住宅地及び逗子市グリーンヒル住宅地の皆様から空き家予防の取り組みをお聞きし、分析・類型化を実施。

1-2 「空き家予防実践ガイドラインー10の事例に学ぶ元気なうちの空き家予防対策」の作成

上記ヒヤリング等を踏まえ、元気なうちに行う我が家を空き家にしないための具体的な対応策を10の実践事例にまとめたガイドラインを作成

1-3 空き家予防対策実践セミナーの開催

逗子市で開催。

めじろ台住宅



本「ガイドライン」の作成にあたっては、ヒヤリング等で得た我が家の相続や将来像に係る様々なケースを抽出し、通常その所掌分野のみの回答となることの多い弁護士、税理士、司法書士、宅地建物取引士、建築士等が一つのチームを作り、それぞれのケースについて集団での議論に基づいた最適解を導き出し、実践事例としてまとめることとした。

(2)事業の取組詳細

1) 空き家予防に関するヒヤリング住民へのヒヤリングの実施

ヒヤリングの趣旨・目的

「事前予防型空き家対策」の展開にあたっては、郊外における住宅地において、近隣に空き家が存在すること、あるいは地域内に空き家が増加することによってどのような問題が生じ、個人や地域にどのような影響を与えているかを明らかにし、空き家発生の事前や事後の段階において、個人や地域のレベルでいかなる対策が取られているか、あるいは必要かを把握することが肝要である。これらを踏まえ、個人や地域で必要な具体的処置、施策展開の方向性について明らかにすべく東京郊外の戸建住宅地2か所（逗子市グリーンヒル住宅地、八王子市めじろ台住宅地）において住民へのヒヤリングを行った。

ヒヤリングは2住宅地合わせて17名に対して行い、質問事項としては日常の生活の上で感じている空き家の問題、空き家問題に係る自治会、近隣社会の関与の在り方、自らが居住する住宅を空き家にしないための対策や方向性、更に高齢化が進み各種の問題が顕在化してきている住宅地の未来像についてもヒヤリングを行った。なおヒヤリング対象者の人選は自治会活動を通じ、普段から地域自治・コミュニティ活動に熱心である、あるいは具体的に自らが居住する住宅の周囲に空き家が目立っている方々等、住宅地のあり方、空き家問題に深い関心を寄せている住民を紹介頂き行った。

2) 逗子グリーンヒル住宅地における空き家予防に関するヒヤリング(2019 年 10 月実施)概要

ヒヤリングさせた頂いた方々／計8名

性別: 男性7名、女性1名、年齢: 70代6名、80代2名、グリーンヒル居住歴 10年未満～約50年
1人／3名、2人／3名、3人以上／2名

質問1 グリーンヒル住宅地の空き家問題について、感じていること

- ・空き家のまま放置している人は税金の払える豊かな人である。少しでも高く売れるまで待っているのか、諸々の手続きが煩雑で、空き家の所有者は実は皆そんなに困っていない。
- ・空き家になって一番困るのは、木々や草の事、防犯・防災上の事で迷惑を被る、その隣の家であろう。病院や施設に入って空き家になった際の連絡先について、隣近所に連絡がないのは困る。
- ・緊急連絡先を近隣に伝えている家は電話して剪定されているところもあるが、そうでない家も多い。空き家の火災報知器が鳴って騒ぎになった家もあった。
- ・空き家の所有者や連絡先を把握していないと全く動けない。
- ・少子高齢化が進む中、空き家の増加はある意味仕方がない。地域の力が落ちている印象がある。
- ・問題の共有が大事。空き家になった際、自治会に連絡先把握の権限がないのはおかしい。必要情報がオープンになることだけでも前進と思われる。自治会ルールの中で空き家所有者の緊急連絡先の明示を義務付ける等自治会に付与する権限はもっと強くてもよい。
- ・庭木の剪定作業等自治会組織に徐々にシフトできないか。
- ・困ったと感じるのは、隣家の大きな敷地が分割され建物同士の距離が縮まり、鬱陶しく感じるようになったこと、これらは、空き家問題というより建築協定の在り方の問題と考える。
- ・地区内にサロンのような施設が必要で地区内に2か所ほどあると良いと思う。とにかく近隣社会の肉厚化を図ることが重要。シェアハウスのように所有権と利用権を分離して、若い人に住んでもらうような事も検討すべき。



逗子グリーンヒル住宅地

質問2 自治会や地元のまちづくり組織等が、次のような「空き家対策」を行う場合、協力(参加)したい、あるいは、協力(参加)すべきと考える対策をいくつか選んでください。(複数回答可)

- ① 空き家情報登録制度 4 名、② 空き家の巡回見守り活動 3 名、③ 空き家の所有者・管理者からの依頼に基づく空き家管理活動 2 名、④ コミュニティカフェや福祉転用など、空き家の多様な利活用をマッチングする取り組み 4 名、⑤ その他(建築協定の重要性、逗子市まちづくり条例への積極的関与)

質問3 住民、自治会、空き家所有者が協力し、逗子市や専門家等の支援を得ながら、グリーンヒル住宅地が、空き家の発生を予防する取り組み、空き家を適正管理する取り組み、空き家の利活用をサポートする取り組みなど、空き家対策先進住宅地をめざすことについてどう思いますか。

- ① 賛成である 8 名

質問4 将来、相続等が発生した場合、現在のお住まいが「空き家」にならないような対策を講じていますか。あなたの状況に最も近いものを一つ選んでください。

- ① 相続が発生したら、子供や親族が現在の住まいに住むので、空き家になる心配はない。 5 名
② 将来、現在の住まいが空き家になる可能性があるので、その対策について勉強し、一定の準備を進めている。 1 名、④ 将来、現在の住まいが空き家になる可能性はあるが、その対策は、相続人たる子供たちに任せている。 2 名

質問5 あなたの住まいを、将来「空き家」にしないために、どのようなことをしたいと考えていますか。

- ・子供がおり、相続したい、家は継ぐと言っている。(複数)
- ・子供がそれぞれ家を建てており、自分の死後は分からず、兄弟で分割して現金化する可能性が大きい。
- ・息子を任意後見人にし、生前贈与の可能性を探っており、土地を丸々地域へ寄付することも考えているが決め手がない。

質問6 グリーンヒル住宅地について自由にご意見などをお聞かせください。



ヒヤリング風景

- ・「豊かな自然に囲まれた、お年寄り向けの住宅地」という発想から、「新しく住みやすい住宅地」という発想、若い人の居住誘致策が必要。鎌倉今泉台の例などを参考に協賛企業からお金をもらって運営するなどIT業界向けテレワークの機能の導入等が必要。グリーンヒルは、現状集客施設がないことを逆手にした発想でいくべき。迷惑空き家ではない、きれいな空き家の活用を図ること。グリーンヒルの自治会活動は地域で高く評価されている。いろんな可能性があると思う。若い人に期待する。
- ・地域の魅力として、近隣の住宅地と比較しても店舗がないというマイナス面は大きい。それでもバブル期の高さは異常だったが、現在のままだと不動産屋さんは分割して売らるだろう。
- ・一人暮らし世帯は個人情報をお教えたくない。そもそも誰かに話した記憶もないという例が多い。自分が知りうる情報のうち、個人情報に支障のない部分のみを自治会の「見守りサポーター」の会合で伝えている。今後のまちづくりには、住民の意識改革、特に防犯、防災面、また電気、水道、ガスの面等の日頃の備えに関することが重要。
- ・グリーンヒルでは親と子供、兄弟同士など、近居の例が多くあり、何らかの財産になると思う。
- ・まずは、空き家の緊急連絡先を近隣が把握できることが大事だと思う。グリーンヒルの建築協定の入会についても、戸籍謄本をとるといった手続きが必要だと思う。同時に昔は道路清掃も皆で一生懸命やっていたが、最近はままならなくなった。
- ・空き家予防・利活用のために、利活用に当たっては運営をNPOで行うのが良い。独り住まいの老人が誰でもどこでも通えるようなカフェ、憩いの家のような施設が必要である。つまりサードプレイスの存在が大変重要である。
- ・建築協定の加入状況が更新された後の協定区域の地図は現在ない状況である。建築協定から地区計画に進展させようとの話があったが、逗子市のまちづくり条例の中に位置づけようとの話もあって、動きが止まり、その途中で中途半端になっている。早急な検討事項である。
- ・感じるのは、もう少し居住者が住宅地の問題に関心を持って関わればよいということ。アーデンヒル(隣接住宅地)と比較してもバスは入ってくるし、いいところだと思う。最近の自治会活動でも草刈の人出は少ない。本来樹木剪定はやりがいがある。若い人は何処へいったのかと思う。自治会の美化推進の会の業務は有償にすべき。有償でのボランティアの制度化を進めるべき。住宅地の長年の課題を新しいやり方で変えるタイミングではないか。そのために危機感をあおってもよい。一層のこと、空き家を向こう3か月できれいにする取り組みをいっせいにかけてもよいと思う。

逗子グリーンヒル住宅地の現状とこれからのキーワード

空き家の事前予防、緊急連絡先の把握と義務付け、空き家所有者の連絡先
 資産ある空き家所有者の無関心、居住者の独居化、高齢化、近居の多さ
 若い人が住める住宅地、魅力的な住宅地であり続けること、多様性のある住宅地へ
 敷地分割、建築協定の重要性、まちづくり条例、所有権と利用権の分離
 自治会の権限付与と積極的な空き家対策、近隣社会の肉厚化
 サードプレイスの必要性(カフェなど)、NPOの活用、サロンのようなサードプレイス

3) 八王子めじろ台住宅地における空き家予防に関するヒヤリング(2019 年 11 月実施)概要

ヒヤリングさせた頂いた方々／8組計9名(うち一組はご夫婦)

性別:男性 6 名、女性 3 名、年齢:40 代 1 名、50 代/1 名、60 代/3 名、70 代/3 名、80 代/1 名

めじろ台居住歴:約 15 年～約 55 年、世帯人員:1 人/2 名、2 人/6 名、3 人以上/1 名

質問1 めじろ台住宅地の空き家問題について、感じていること

- ・最近の家族は一緒に住まず、老家族は施設に入っている。空き家の近所で緊急連絡先を共有するようなことはない。知る術もなく、緊急時は市役所に連絡する。
- ・親の代からめじろ台に住んでいる。空き家でも所有権へのこだわりは皆さん相当強い。町会の中で議論になるのはやはり空き家の連絡先を把握するということ、
- ・登記簿を入手して住所を確認しても空き家所在地であり、探索は不可能となる。現状、空き家に関するルールはない。引越し、空き家になるときは近隣に連絡先に伝えるといったルールが必要。
- ・空き家が増え、仲介業者の看板が目立ってきた。自治会等で空き家所有者の連絡先を把握、共有することが大事。自治会費も安くして加入を促す仕組みを考えるべき。
- ・老人会での見守る活動は見守られる方、見守る方も高齢化している。特養ホームに入り、家財道具を置いたままの家も多い。現在の地区計画を変えて小割を可能にするという話は反対で。今は転換期であり、近視眼的な見方はよくない。
- ・空き家対策は「まちづくり」そのもの。放置状態の空き家だと道路に出た樹木の落ち葉の掃除や大雪時の雪かき等、隣家の仕事になる。空き家の塩漬け状態を早々にやめてもらう必要があると感じる。最近では市も課題と捉え、所有者に剪定の指導を行ってくれるようになった
- ・居住する街区のうち 5%が空き家ではないか。空き家になった時点で町会費は払われなくなる。空き家、空き地でも町会費は負担するといった新しいルール作りが必要ではないか。
- ・空き家の中にはセカンドハウスの使用のものもあり、町会の決まり事には参加せず苦慮している。
- ・近くに昔は空き巣が入ったような空き家をリフォームして 30 代の夫婦が 6 年契約で住んでいる。非常に満足し都心が遠くなっても買い物も困らないとのこと。使い方に感心した。



ヒヤリング風景

質問2 自治会や地元のまちづくり組織等が、次のような「空き家対策」を行う場合、協力(参加)したい、あるいは、協力(参加)すべきと考える対策をいくつでも選んでください。(複数回答可)

- ① 空き家情報登録制度 7 名、② 空き家の巡回見守り活動 6 名、③ 空き家の所有者・管理者からの依頼に基づく空き家管理活動 7 名、④ コミュニティカフェや福祉転用など、空き家の多様な利活用をマッチングする取り組み 5 名

質問3 住民、自治会、空き家所有者が協力し、市や専門家等の支援を得ながら、めじろ台住宅地が、空き家の発生を予防する取り組み、空き家を適正管理する取り組み、空き家の利活用をサポートする取り組みなど、空き家対策先進住宅地をめざすことについてどう思いますか。

- ① 賛成である。 8 名、③ どちらともいえない 1 名

質問4 将来、相続等が発生した場合、現在のお住まいが「空き家」にならないような対策を講じていますか。あなたの状況に最も近いものを一つ選んでください。

- ① 相続が発生したら、子供や親族が現在の住まいに住むので、空き家になる心配はない 1 名
③ 将来、現在の住まいが空き家になる可能性がある所以对策を検討したいとの問題意識はあるが、具体的な検討は行っていない。 1 名、④ 将来、現在の住まいが空き家になる可能性はあるが、その対策は、相続人たる子供たちに任せている。 4 名、⑤ 特別な対策や検討は行っていない。 2 名、⑥

その他 1名（まだ 30 年くらい先の話で、何とも言えないが、生前に自分達の意思を子どもに伝え、子どもと話し合っていきたい。）

質問5 あなたの住まいを、将来「空き家」にしないために、どのようなことをしたいと考えていますか。

- ・自分の家をどうするかは、結局は分からない。ただし不安は感じている。
- ・独身で末っ子の自分が両親と同居している。自宅は自分が相続すると思うが、そもそも親が不動産を死後どうしたいのかが分からない。自分も心配だが、自分の死後の事を考えるのが嫌なのか、あまり語ろうとせず、その件は家族内で禁句に近い扱いになっている。
- ・自宅は長屋形式で、隣に娘夫婦が住み、将来は処分、賃貸どちらも可能と思い心配はしていない
- ・現在は妻と2人住まいで、子供は息子二人である。自分達が死んだら処分してほしいと考えている。
- ・自宅は築 40 年でリフォームをあちこちしてきた。今更建て替えは考えていない。一時は都心への引っ越も考えたが、今の家を売り都心に今と同じ広さの家が買えるか、環境面も考えると二の足を踏んだ。都心居住の娘が一人いるが、相続等正直見通せない。

質問6 めじろ台住宅地について自由にご意見などをお聞かせください。

- ・高齢者サロンを開き、地域の方々にコーヒーを供したりしている。いろんな意見があるが、今後は福祉関係の機能も入れていきたい。今後、街にはお店が増えることを期待している
- ・空き家問題は所有者の連絡先把握の問題に尽きる。めじろ台は住民の知恵と工夫により魅力的な住宅地になる。若い世代は仕事が忙しく、かつ無関心がちで、まちづくり活動は老人主体となってしまう。
- ・16 年前にめじろ台へ来た頃より若い人が少ない印象。何より商店が少なく、活気がないのが問題。
- ・ある地区では孤独死の例が出たという話を聞いた。もっと住民や町会が自らの街の“見守り”から管理に至るまで自覚的になり、積極的、かつ前向きに参加するような仕組みが必要。八王子市では公園や道路の「アドプト制度」を導入している。
- ・空き家を活用したサードプレイスの必要性を感じる。子供向けの会で、母親が仕事も持っていて活動ができない時、昔活躍していたお母さんが動いている。もっと老人会と交流できないかと考えている。
- ・町会単位としても空き家を始め、まちの様子を把握すること、自助努力をしていくことの必要性を感じる。高齢化もあり、事業者との連携もしながら、空き家として利活用しにくい物件は、最終的に更地にし、空き家をなくす事も必要。
- ・町会への入会率は6割まで下がってきた。マンション居住者と戸建て居住者との意識の違いも問題になる。町会のマークをつけて掃除すると周囲への意識付けという点で効果がある。
- ・今はめじろ台にとって、諸問題解決のチャンス。住民・行政・京王の3者が協力して、まちづくりを考えなくてはいけない。現状店舗が少なく、スーパーの中にテーブル、椅子を増やすようなところから、空き家問題とセットで住民が地域を管理・運営をするようなアイデアを考えなくてはいけない。



ヒヤリング風景

めじろ台住宅地の現状とこれからのキーワード

空き家所有者の連絡先の把握、元気なうちの空き家対策、

空き家の塩漬け防止、空き家対策はまちづくり

身近な生活支援組織、地区計画の緩和か維持か

マンション居住者と戸建居住者との意識の差、自治会・町会の入会率低下

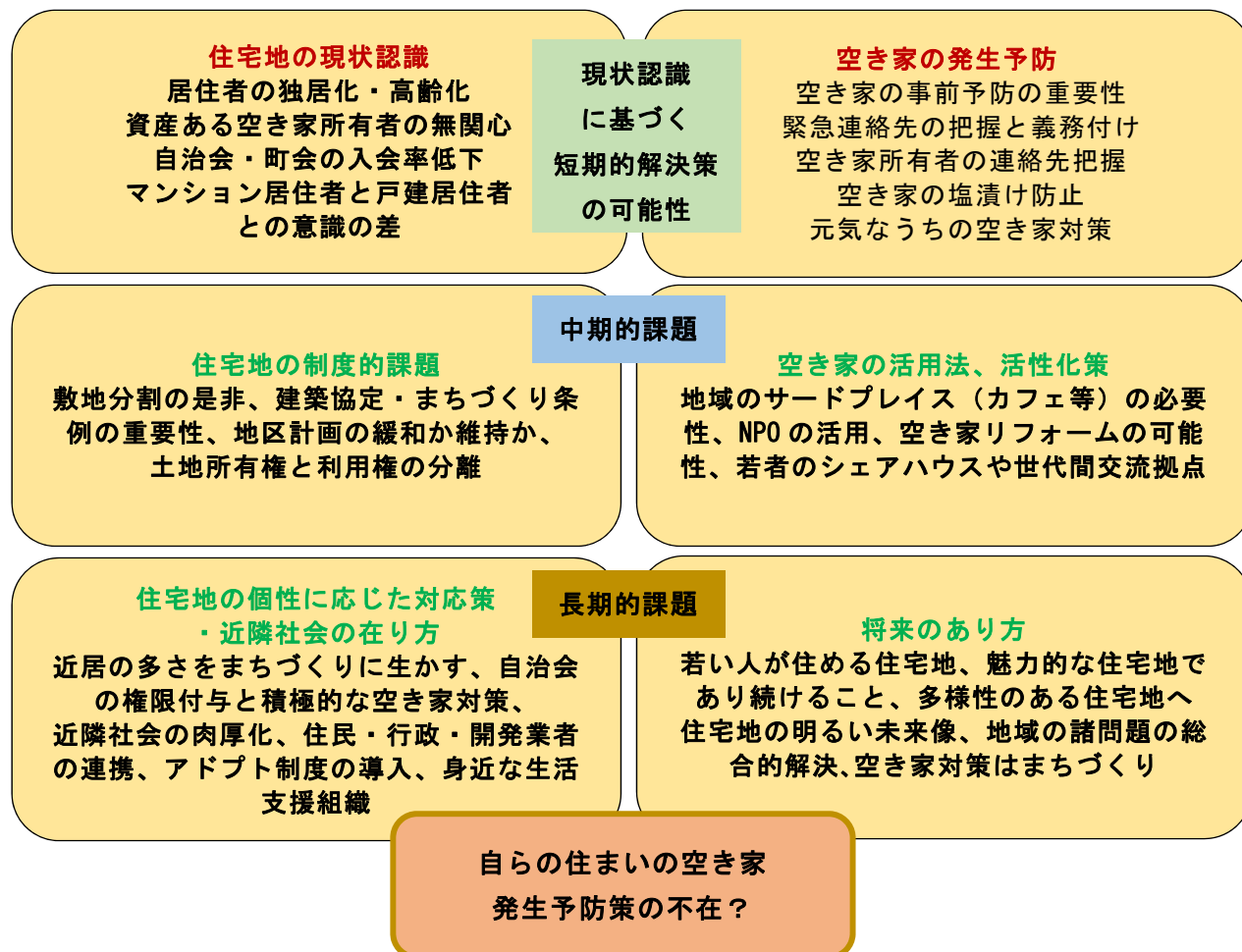
空き家リフォームの可能性、住民・行政・開発業者の連携、アドプト制度の導入、

若者のシェアハウス、世代間交流、地域のサードプレイスの必要性

まちの多様性、住宅地の明るい未来像、地域の諸問題の総合的解決

4) 空き家予防に関するヒヤリングにおける回答の分析類型化

2つの住宅地で住民へのヒヤリングを実施した結果、住宅地の現状と将来像に対して得られたキーワードをもとに、以下のような形で整理し、住宅地における空き家の問題に対して短期的にすぐ着手できる方策、また中期的、長期的に必要な課題、方向性を明らかにした。



ヒヤリングを行った住民に共通する認識として、近年居住する住宅地内に空き家がかつてない規模で増加していること、かつ空き家が存在することで、住宅地内で深刻な防災・防犯上の問題が生じていることがあげられ、当面取り得る対策として、空き家の緊急連絡先を隣近所、自治会等の近隣社会で把握することの重要性、有効性が多く指摘された。また空き家の解消や有効利用策を巡っては住宅地に存在している既存の建築協定や地区計画といった制度を今後どのような形で活かしていくか、更に将来的には空き家をカフェやサロン等として活用し、NPO等の運営によって地域のサードプレイス等として位置づけ、いわばソフトとハードが一体となった利活用のための方策が求められていることが明らかになった。

一方で自らの住まいを空き家にしないための準備については、子供等への相続を予定するとした人々が多いものの、子供が将来的に郊外での居住を望まず、都心に近い地域での居住を望むことから相続を望まない、あるいは相続する縁者が存在しない等、その対応に苦慮している方々も多く見受けられた。

(3) 成果

1) 空き家予防セミナーの開催

本事業において得た各種基礎的調査の結果と知見の成果、特に自らの住まいを将来空き家にしないための対策、すなわち「自助」、また地域による空き家対策「地域助」の考え方を広く周知するため、逗子グリーンヒル住宅地の住民を対象に以下のような形で「空き家予防セミナー」(及び弁護士による無料相談会)を開催した。

- ・日時:令和 2(2020)年 1 月 11 日(土)13:15~17:00
- ・場所:逗子グリーンヒル自治会会館
- ・講師:一般社団法人チームまちづくり 専務理事 松本昭、弁護士 辻美和
コメンテーター:逗子市役所 まちづくり景観課 須田透課長
- ・参加者:グリーンヒル住宅地居住者をはじめとした一般募集参加者 25 名(無料相談会 3 名)
- ・内容 「自ら行う空き家対策」「地域で行う空き家対策」をお話します
講師 (一社)チームまちづくり 専務理事 松本 昭
「遺言・任意後見制度・家族信託を中心とした空き家予防対策」
講師 弁護士 辻 美和

2)「空き家予防実践ガイドライン」の作成と啓発

また、上記 2-1 事業1における「空き家予防実践ガイドライン」については、以下のようなケースを設定し(章立て)、多分野に亘る専門家チームによる分析と検討、執筆を行い、小冊子形式にまとめ、今後普及・啓発を図っていくこととする。

1. 元気なうち⇒認知症等⇒旅立ちに応じた空き家予防対策
2. 任意後見制度を活用した空き家予防
3. 家族会議と共有名義の解消で空き家防止
4. 家族信託で資産の凍結と空き家化を防止
5. 家族信託で住まいを地域のための活用
6. 家族信託で高齢夫婦の住まいを引き継ぐ
7. リバースモーゲージ×バリアフリーで住み続ける!
8. 賢い税務対策で住まいを子に引き継ぐ
9. 住まいの福祉転用で空き家化を予防
10. 住まいを地域に開いて空き家防止



空き家予防セミナー(2020.1.11)

2-2 事業2 自治会による「空き家の発生予防・適正管理活動」の実践モデル事業の実施と評価

(1) 事業の概要と手順

本事業における事業1:「空き家予防実践ガイドライン」の作成と啓発が、自らの住まいを将来空き家にしないための対策、すなわち「自助」に対応した方策であるのに対し、事業2:自治会による「空き家の発生予防・適正管理活動」の実践モデル事業の実施と評価は、地域(地元自治会)主体により行政からの支援に基づく「空き家の発生防止並びに適正管理」、いわば「地域助」の方策の可能性を探ったものである。これは、当面の地域における空き家に係る課題については、特に防災・防犯上の要請に基づくものが大きく、それはまず空き家の緊急連絡先の把握によって大幅に緩和されること、更には各種の制度的課題の解消や将来の空き家の利活用にあたっては必須かつ有効と考えられたからである。

なお、本事業は逗子グリーンヒル住宅地の自治会の協力を得て同住宅地を事業実施場所として行った。

事業2 自治会による「空き家の発生予防・適正管理活動」実践モデル事業の実施と評価 (逗子市グリーンヒル住宅地)

自治会が、高齢居住者や空き家所有者等と協力して、住宅地の空き家予防と適正管理を実践

2-1 空き家予備情報・空き家情報の収集整理(空き家リスト等の作成分析)

- ① 地域(住宅地)における空き家の観察と関連する情報の収集と整理を行い、空き家の分布マップ、リストの作成・分析を行う。
- ② 併せて全ての空き家に係る不動産登記簿情報を得て、所有者や権利状況の確認を行い、所有者への現状確認に関する書面等の郵送にて問い合わせ作業を行う。
- ③ 書面の返信にて、空き家の所有者や所有者と推察される方々に空き家の緊急連絡先を自治会宛に申し出て頂き、同時に所有者に関する意識調査(アンケート)を実施する。
- ④ 更に返信のなかった所有者に対しては、行政機関において保持する課税情報に基づき(空家特措法第10条「空家等の所有者等に関する情報の利用等」を根拠とする。)、市より緊急連絡先の申し出を依頼する。

2-2 「空き家情報登録制度」及び空き家の「見守り」・「緊急時の対処ルール」の整備

届けられた緊急連絡先を自治会において個人情報として厳重な管理を行いつつ、「空き家情報登録制度」及び空き家の「見守り」制度、「緊急時の対処ルール」の整備を図り、空き家所有者等との連携による「空き家適正管理事業」の試行につなげる。

2-3 自治会と高齢居住者等との連携による「空き家の発生予防」への取り組み

「空き家適正管理事業」における高齢者団体との連携や緊急連絡先把握等の取組、空き家防止のための知識の普及と意識啓発

2-4 自治会と空き家所有者等の連携による「空き家適正管理事業」の試行

住宅地における自治会内の既存の相互見守り組織等と連携して、空き家の目視による管理、草木の剪定等を行う。

2-5 各事業の考察・評価と啓発パンフレットの作成

逗子グリーンヒル住宅地の概要

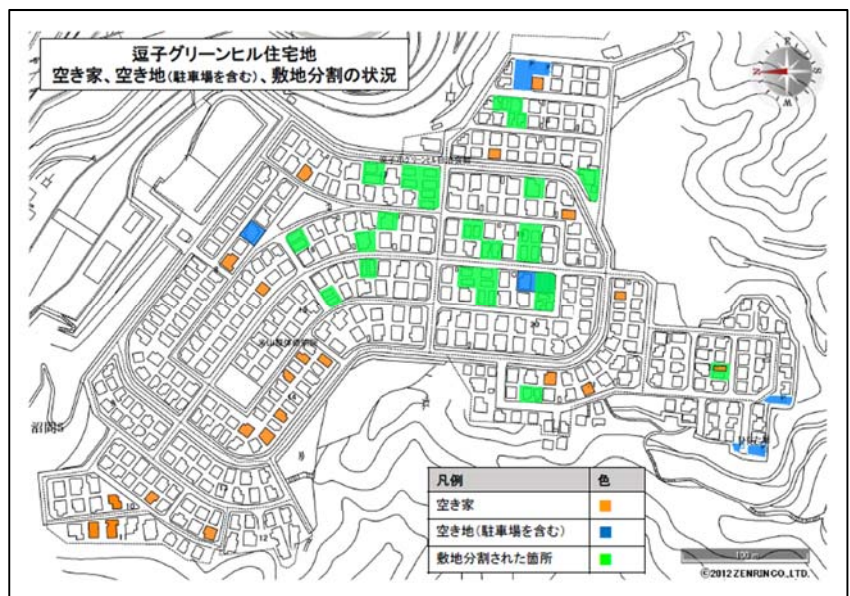
逗子グリーンヒル住宅地は逗子市の東方、市中心部より約 3.5Km の位置にあって、大手私鉄の開発により 1970 年代より丘陵地域を造成して開かれた住宅地であり、現在の人口は約 1200 人、世帯数は約 500 であり、住宅数は約 450 戸である。人口・世帯数とも現在微減傾向に入っている。



(2) 事業の取組詳細

1) 現地調査、自治会ヒヤリング、登記簿調査による空き家リストの作成と分析

(1) 上記の手順にのっとり、まず駐車場を含む、空き地の位置を把握すると同時に、自治会において調査、把握していた空き家と推定される家屋のリストに基づいて、庭の草木の繁茂状態、駐車場における自動車の有無、雨戸等の開放状態等から、目視により空き家の位置確認を行った。またそれらの不動産を得て所有者等の情報の入手と整理を行った。なお、当該住宅地には一定の広さ以上の住宅敷地の分割を禁じる建築協定が存在しており、住宅地の将来像に大きな影響があると考えられることから敷地の分割が行われているかどうかの確認も併せて行い、それらの状況をマップ及び一覧表にまとめた。



一覧表におけるとりまとめ記載事項

1. 住所
2. 住宅地図上の居住者
3. 地番
4. 現況と土地利用(空き家の可能性の程度)
6. 登記簿上の所有者
7. 登記簿所有者所在地
8. 家屋番号
5. 特記事項(草木の繁茂状態、不動産流通業者介在の痕跡の有無等)

住宅地内の(推定)空き家



2) 空き家所有者へのアンケート調査・ヒヤリング調査

次に空き家と思われる住宅の所有者に対し、緊急連絡先の提示を求める際、同時になぜ空き家となったか、管理状況についてどうなっているか、今後の見通し、自治会への協力意向(空き家の利活用等)についてアンケートを実施した。なお、本アンケートは逗子市への協力を依頼し、市より送付し、市への回答も可能とした。

逗子グリーンヒル住宅地における

空き家所有者に対する「空き家の適正管理及び利活用」に関するアンケート調査

・アンケート送付件数:21 件(25 人)

・何らかの返送、回答があったもの:7 件(9 人)回答率 31.2%

具体的質問事項

空き家になった理由、空き家になってからの期間、空き家の管理者、空き家管理のための訪問頻度、空き家の維持管理で困っていること、空き家管理の緊急連絡の依頼の状況、地元NPO法人等が行う空き家管理サービスについての意向、所有する空き家の今後について、今後の活用策と困っていること、自治会やNPO法人等に期待すること

アンケートの性質上、回答者は空き家の管理に比較的積極的な方々であり、かつ回答率は決して高いとは言えなかったものの、空き家になった理由としては所有者本人の死亡や施設への入所があり、管理上空き家には週 1 回から 2、3 週間に 1 回程度訪問すること、維持管理については特に庭木や樹木の剪定に困難が伴うこと、地元 NPO 等による敷地外部からの目視確認や庭木の剪定作業といった空き家管理には好意的であり、一定の需要があること、また所有する空き家については所有者本人の問題や相続等の関係で早々には処理できない深刻な事情があるということが明らかになった。

また、アンケートの最後では自由意見を設け、空き家の所有に対し困っていること、意見等を求めたところ以下のような意見が得られた。

空き家所有者に対するアンケート票

自由意見

- ・逗子市内に住む親の生活費負担と介護の為、同居しています。のちに新築かりフォーム予定。2、3 週間(に一度)のペースで建物は確認しており(防犯の為)まずは雑草の手入れだけ間に合いませんので、庭木など剪定(シルバーサービス)があれば利用したい。
- ・一人暮らしをしていた叔母が体調を崩して施設に入浴後は空き家になっています。叔母の子供たち(従兄弟)は住まないで、私の名義にして欲しいと希望していますが、手続きが煩雑でそのままになっています。
- ・今後どう活用していくか、まだ方向性が定まらない現状です。
- ・掃除や草とり、剪定などの管理は月 2~3 回行っています。

令和元年度 国土交通省「空き家の適正管理に関する調査」
「空き家の適正管理及び利活用」に関するアンケート調査

このアンケート結果は、下記に示す空き家(空き家の可能性のある住宅を指します)の所有者又は管理者に送付するものです。どうかご協力をお願いします。

空き家(空き家の可能性のある住宅)の所在地 逗子市緑地 丁目 番 号
(市番 番手町番 丁目 番地)
登記簿上の所有者

(空き家になった理由)
質問1 おなたが所有又は管理する住宅が、空き家になった理由をお選びください。下記の項目から該当するものをいくつでもお選びください。(複数選択可)

- 1 住んでいた所有者が亡くなったため
- 2 住んでいた所有者が施設に入所したため
- 3 住んでいた所有者が他の住まいに転居されたため
- 4 重篤な人が転居されたため
- 5 転居などで長期不在のため
- 6 相続人が決まらないため
- 7 売却しようとしているが売れないため
- 8 賃貸しようとしたが賃金がみつからないため
- 9 空後、空き家の解体を検討中のため
- 10 相続関係がなく、空き家として置いておくため
- 11 その他()

(空き家になってからの期間)
質問2 おなたが所有又は管理する住宅が、空き家になってから、どのくらいの期間が経過していますか。最も近いものを一つ選んでください。(一つ選択)

- 1 6か月以内
- 2 6か月以上~1年未満
- 3 1年以上~2年未満
- 4 2年以上~3年未満
- 5 3年以上~5年未満
- 6 5年以上

(空き家の管理)
質問3 おなたが所有又は管理している空き家、おなたが管理を行っていますか。(一つ選択)

- 1 所有管理もしくは委託が管理している。
- 2 親戚に管理を依頼している。
- 3 空き家の近所の人に管理を依頼している。
- 4 不動産業者に管理を依頼している。
- 5 NPO法人等に管理を依頼している。
- 6 だれも管理していない。
- 7 その他()

3) 空き家緊急連絡先把握の取り組み

実際に発生している空き家において、周辺や地域の住民が一番懸念しており、かつ当面の課題となっている事項は、ヒヤリングでも多く意見が寄せられたように、防災、防犯上の懸念の大きさから空き家所有者の連絡先が不明なことであり、可能であればそれらを地域、具体的には自治会等の主導で共有することが望まれている。

そこで今回、空き家の所有者に対し、自治会名、調査主体名連名のもと問い合わせ文書を送り、緊急連絡先についてお知らせ頂き、自治会に登録するという試みを行った。しかしながら、自治会等を中心とした空き家の緊急連絡先把握の取組は全国的にもまだ珍しいものであり個人情報入手にも関わる事項でもあるためその依頼文章のあり方には細心の注意を払った。

結果としては、宛先に不動産登記簿上の本人が居住しておらず、宛先不明で返送されたものも多くあり、それは今後の問い合わせ秋である所有者本人の死亡や、老人養護施設への入所を意味している場合が多く、文書の到達そのものに多大な困難が伴った。

自治会、調査主体による空き家の緊急連絡先照会の依頼文と回答様式

令和元(2019)年12月17日		
逗子市逗子5丁目〇番〇号 〇〇〇〇〇様 逗子グリーンヒル自治会見守りサポーターの会 代表 七海 朝一 (会) 一般社団法人チームまちづくり 専務理事 松本 昭 (会) 令和元年 国土交通省「空き家対策の取組強化・連携モデル事業」採択事業 逗子グリーンヒル住宅地における 空き家所有者等の緊急連絡先について(お願い) 御座います。ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。 さて、私たち、逗子グリーンヒル自治会、一般社団法人チームまちづくりと連携協働し、逗子市のご協力も頂ながら、グリーンヒル住宅地の「空き家の発生予防と適正管理の取組」を進めております。そのため、先日も空き家を所有されている皆様に対し、空き家対策に関するアンケート調査をお願いし、多くの皆様からご回答頂きましたこと厚く御礼申し上げます。 こうした中、グリーンヒル住宅地に暮らす住民の皆様が、空き家問題で最もお困りのことの一つに、空き家を所有管理されている方の緊急連絡先が知らないことがあります。 そこで、グリーンヒル自治会見守りサポーターの会では、現在空き家になっている住宅の所有者管理の取組に対し、空き家に何らかの異常があったときに速に連絡する緊急連絡先をお知らせ頂く取組を進めようとしてまいりました。この取組は、空き家の防災、防犯、環境、景観など空き家の適正管理を進めるうえで、空き家所有者等にとりましても、また、空き家の近隣住民にとりましても有益なものと考えております。 つきましては、取り込みの連絡を迅速に、別紙連絡先に必要事項(ご住所、お名前、電話番号等)をご記載の上、12月末日までに封筒の封筒にご返送頂きますようお願いいたします。 なお、ご連絡頂きました連絡先情報は、見守りサポーターの会にて適正に管理し、取り込みの目的以外には使用いたしません。 (お問合せ先) 逗子市逗子5丁目1-1 七海朝一 TEL:090-4395-0529 101-0053 千代田区神田土代町11-2 第一東栄ビル5階 (一社) チームまちづくり 松本・竹野 TEL:03-5777-4148 Mail: a.nacchan@nifty.com (ご協力) 逗子市環境都市部まちづくり課 TEL:046-879-1111 (代) 別紙デザインのとおり、宛先、期日、午後、グリーンヒル自治会にて、空き家セミナーを開催いたしますので、ご案内申し上げます。		2019.12.17 逗子グリーンヒル住宅地 空き家(空き家の可能性がある住宅)の緊急連絡表 ◆ 空き家(空き家の可能性がある住宅)の所在地 逗子市逗子 5丁目 番 号 (地番 逗子市逗子 5丁目 番地) ◆ 登記簿上の所有者 ◆ 上記の空き家(空き家になっているもの)の緊急連絡先 (下記の項目に必要事項を記入し、同封の封筒でご返送頂きますようお願いいたします。) ・緊急連絡先のご住所・お名前・ご連絡先等 (ご住所) 〒 (お名前) (電話番号) (ご連絡がつかずやすいもの、携帯電話番号等をお知らせ頂ければ幸いです。) (メールアドレス) ・その他連絡事項 ◆ ご連絡頂きましたご住所、お名前、電話番号、メールアドレス等につきましては、個人情報保護法にのっとり、ご所有の住宅(空き家となっているもの)について、防災上、防犯上、環境上、景観上など様々な懸念が生じた際に、これらの状況の早期の改善を図ることを目的とし、逗子グリーンヒル自治会が、所有者又は管理者に何らかの対応をお願いする場面に限り使用することといたします。但し、今回ご連絡頂いたことにより、所有者又は管理する住宅の安全等を自治会で保障するものではありません。なお、これらの情報につきましては、グリーンヒル自治会見守りサポーターの会が、責任をもって適正に管理することとします。 — ご協力誠に有難うございました —

しかしながら、最終的に行政の支援を得て得られた情報(後段、4)にて記載)も含めると、約3割の空き家所有者の方々からの緊急連絡先が得られる結果となり、また同時にアンケートを実施したことによって、空き家になった個別の事情や、空き家に対する現在の対応状況、更には今後の見通し、また自治会への要望等の意見が寄せられ、今後自治会や支援団体で行うべき施策の方向性や知見を得ることができた。これらの情報は、一括して逗子グリーンヒル自治会に提供し、今後の同住宅地における空き家対策、また地域管理のためのNPO設立の可能性を考える際に有意義なものになるものと考えている。

また本アンケートにて返送のあった所有者一人に対しヒヤリングを行うことが出来、地域での活用につき前向きな回答が得られた。

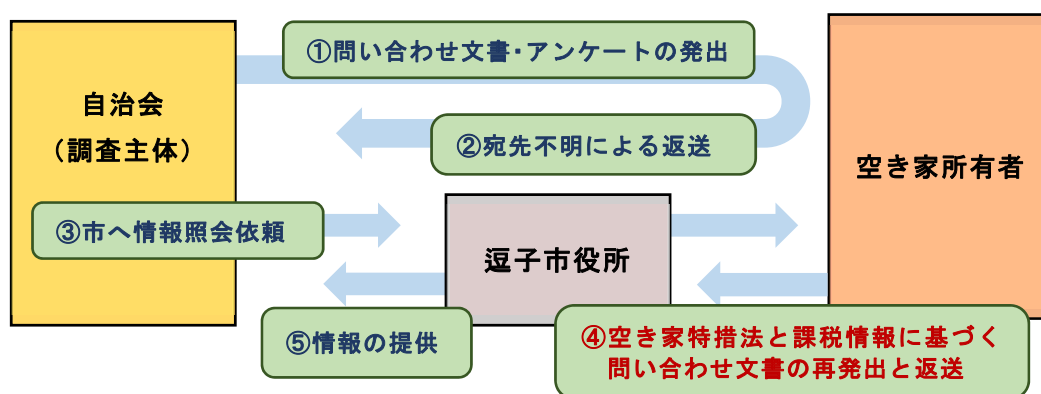
4) 空家法第 10 条の活用による逗子市との連携・協働

空き家の緊急連絡先の把握にあたっては、自治会自体、あるいは支援組織の力だけでは限界が生じる。その際、「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)」「(通称空き家特措法)」が有効なツールとなる。

そこで今回、空き家発生防止の一連の取組の一環として自治会及び調査主体名で送付した空き家の緊急連絡先空き家の問い合わせ文書発出に関し、宛先不明で返送されたものについては、逗子市役所まちづくり景観課の協力を得て、「空家特措法 10 条」に定める「(空き家の)保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用すること」の規定を利用し、逗子市で所有する課税情報に基づいて、問い合わせ文書を逗子市より再度送付するという手続きを行った。

その結果、問合せ文書発出 21 件のうち、14 件を再送することができ、市経由としては 6 件の回答を得ることができた。

図 空き家特措法 10 条を活用した緊急連絡先把握に関する流れ



逗子市長からの空き家所有者への緊急連絡先照会、及び空き家の適正管理徹底に関する依頼文

31 逗子市発第 号 2020 年(令和 2 年) 1 月 日	31 逗子市発第 号 2019 年(平成 31 年) 月 日
標 逗子市長 関ヶ谷 寛 逗子グリーンヒル住宅地における 空き家所有者等の緊急連絡先について(お願い) 本市では現在、逗子グリーンヒル自治会及び一般社団法人チームまちづくりとの協働により、良好な郊外住宅地の持続創生をテーマに、課題化する空き家問題に対処するため国土交通省のモデル事業の採択を受け、戸建住宅地を対象にした「空き家の発生予防×適正管理」マネジメント事業に取り組んでおります。事業実施にあたりましては、チームまちづくりを中心として、逗子市が必要な協力をを行いながら進めています。また、良好な住環境が形成されているグリーンヒル住宅地をモデル地域とし、グリーンヒル自治会のご理解とご協力のもと、空き家問題に関するご意見やご意向を伺いつつ調査事業を行っています。 昨年実施しましたアンケート調査では、多くの皆様からご回答いただきましたこと、厚く御礼申し上げます。 さて、このたびは別紙のとおり、現在空き家となっている住宅の所有者管理の皆様の緊急連絡先をお知らせいただく取り組みを行うこととしました。 つきましては、取り組みの趣旨をご理解いただき、ぜひ協力いただきますようお願い申し上げます。(詳細は、別紙をご覧ください。) なお、本通知は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条に基づき、固定資産税の課税情報を基にお送りしています。 ※本通知は、昨年 12 月に登記上の住所にお送りいたしましたが戻ってきてしまったため、今回あらためてお送りするものです。したがって別紙の送付日と今回の送付日が違っておりますことをご了承ください。 事務担当 〒249-8686 逗子市逗子 5-2-16 環境都市部まちづくり景観課 須田、三澤 電話 046(873)1111 ファクシミリ 046(873)4520	相続人代表 標 逗子市長 空家等の適正管理について(お願い) 逗子市では、空家等が放置され、管理不全な状態となることを防止するために、平成 27 年より「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)を運用しています。 さて、あなたが管理すると思われる次の空家につきまして、本年 5 月に適正な管理をお願いする通知をお送りいたしましたが、未だ対応がなされていないようです。周辺の住環境に影響が及ぶ可能性がありますので、ぜひ改善をお願いします。特に落下の恐れのあるものは、思わぬ被害を与える可能性があり、損害賠償等の請求を受けることにもなりかねません。 よろしくご対応をお願いいたします。 1 空家の所在地 逗子市板山●●●●(家屋番号●●●●) 2 空家の状況 - 窓ガラスが一部割れており、雨が吹き込んでいられると思われる状況。 - 物干し竿が腐り落ちそうに対処が必要な状況。 - 雨戸や庭がささくれ、板くずれが周辺に飛びそうなる状況。 改善の内容、日程等につきましては、逗子市まちづくり景観課までご連絡いただきますようお願いいたします。 なお、貴殿が当該家屋の管理者でない場合につきましても、お手数をおかけいたしますが、ご一報いただきますようお願いいたします。 事務担当 〒249-8686 逗子市逗子 5-2-16 逗子市環境都市部まちづくり景観課 平野、森田 TEL 046(873)1111 FAX 046(873)4520

5) 自治会組織とNPO 的組織との連携

空き家発生防止のために自治会の役割が担う役割は大きいものがあるが、同時に自治会よりも機動力と活動の自由度があり、多様な参加と協働が得られやすい事業主体として地域によるNPO の設立が考えられる。自治会とともにNPO が空き家防止に協働することで、空き家防止策は一層効果的になる。そこで特に空き家の発生防止について自治会とNPO の役割分担をまとめると以下のようになる。

自治会（互助・共助の基礎的主体）の役割

- ◆「共益」の広い意味での空き家対策を担う
地域全体、住宅地、住民全体の利益に合う
取組の実施
- ◆「まちづくりやエリア価値の向上」の観点
からの空き家対策
まちづくりの観点から「住宅地の魅力向
上」「良好な住環境づくり」は自治会の役
割の一つ。



NPO の可能性についての自治会との協議風景

NPO等の役割

（自助・共助・公助のサポーター）

- ◆空き家所有者等のサポーター
空き家の所有者・管理者と寄り添い、
自由度の高い多様な空き家対策を実施
する
（例）多様な空き家管理サービスの提供
- ◆自治会の良きサポーター・パートナー
自治会の方向性に基づき、「共益」の
空き家対策を協働して実施
（例）自治会等の委託による
 - ①空き家の登録管理制度の代行
 - ②緩やかな空き家見守りサービスの代
行
- ◆行政のパートナー
「公益」に基づく空き家対策を協働し
て実施

また、空き家防止において自治会とNPO がそれぞれ担うべき役割として具体的には以下のように整理される。

自治会が担うべき具体的役割

1. 予防 「元気なうちの空き家予防対策」の啓発推進
2. 適正管理 「空き家情報登録制度」の実施、「登録空き家の緩やかな見守りと緊急連絡体制」の構築、「未登録空き家」の連絡システムの構築
3. 利活用（除却） 空き家のコミュニティ・福祉活用等の掘り起こし、転居・移住希望者の登録紹介システム（NPO と連携）
4. まち育て 住宅地の魅力の維持創出の取り組み

NPOが担うべき具体的役割

1. 予防 終活支援の一環で行う「空き家予防サポート」、庭木の剪定等の生活支援ビジネスの展開
2. 適正管理 多様な空き家管理サービス（有償）の提供、空き家の見守りと緊急時対応（自治会等からの委託に基づく）
3. 利活用（除却）の主体 コミュニティカフェ・サロン等の運営、定期借家・ホームシェア等の多様な暮らし方の提案仲介、住まい（空き家）の修繕・解体・売却サポート

第3 評価と課題

1 評価

本年度は、昨年度調査事業から得られた3つの知見（①空き家対策は「空き家の発生予防」に重点を置くこと、②空き家対策は、自分が元気なうちに行うこと、③「空き家対策」は「まちづくり（まち育て）」と一体的に取り組むこと）の下、これら3点の関係性や連携の在り方について、既述の成果を導くことができた。

(1) 「自ら行う空き家対策」×「地域で行う空き家対策」の両輪で行う重要性

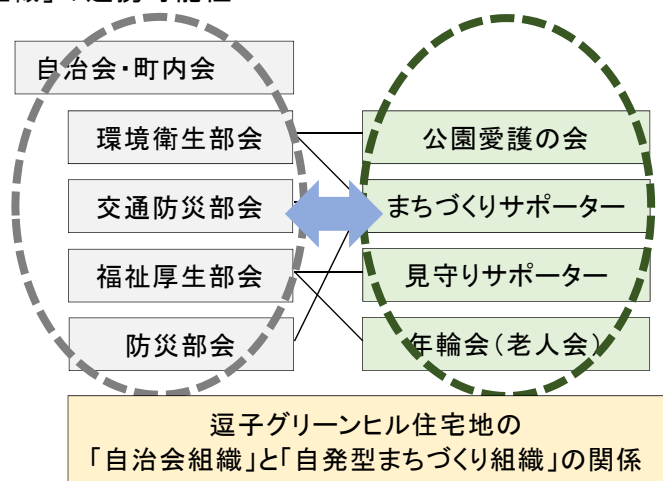
高齢単身世帯が、認知症などになる前の元気なうちに、住まいを空き家にしない方策を講じる場合、自治会・老人会・友人等のコミュニティのサポートが必要であること、また、地域で行う空き家対策も、空き家所有者や行政との連携が不可欠であることから、住宅地の空き家対策は、「自ら行う空き家予防対策」と「地域で行う空き家対策」の両輪で進めることが、効果を高めることを再認識した。



「自助×地域助による空き家対策」関係図

(2) 「地縁型自治組織」×「自発型まちづくり組織」の連携可能性

住民の高齢化に伴う自治会活動の限界及び自治会未加入世帯の増加等により「地域コミュニティの維持や持続性」に関する危機感が顕在化する中、逗子グリーンヒル住宅地では、住民の自発的なまちづくり組織が、自治会の部会組織をサポートして活動しており、こうした自発的なまちづくり組織を持続可能なNPOに発展させることを住民が自ら認識したことは評価で



(3) 税務情報の能動的内部活用の可能性

空き家周辺の住民が最も困っていることの一つは、空き家所有者の緊急連絡先が解らないことにある。逗子グリーンヒル住宅地では、空き家の緊急連絡先の把握がどこまで可能かを試行した。具体的には、地元と調査主体の連名により、市にその旨を依頼し、市は固定資産課税台帳等の税務情報を内部活用して、市が地元のメッセージを郵送し、空き家所有者等から連絡を得る取り組みは、かなりの効果があった。それでも、全て回答が得られた訳ではなく、制度や運用の改善を検討する必要がある。

2 課題

(1) 住宅地マネジメントとしての空き家対策の希薄ー住む継がれる住宅地への総合的取り組み

道路や公園等の都市基盤が整い、地区計画等により良好な住環境が維持形成され、自治会活動など多様なコミュニティ活動が育まれてきた計画的住宅地は、良好な住環境を維持

しつつ、適度な多様性を認め合いながら新陳代謝を繰り返し、暫時、土地利用密度を低くして、住まいと緑地・農園等が融合する田園住宅地をめざすなど、エリアの価値と住宅地の魅力を一体的に高める住宅地マネジメント（住宅地全体を経営管理する発想）が求められる。しかし、人口減少時代の郊外住宅地の将来像を、住民も行政も描き切れていない。

(2) 「住まい」ではなく、「住まい手」に寄り添う空き家対策の重要性

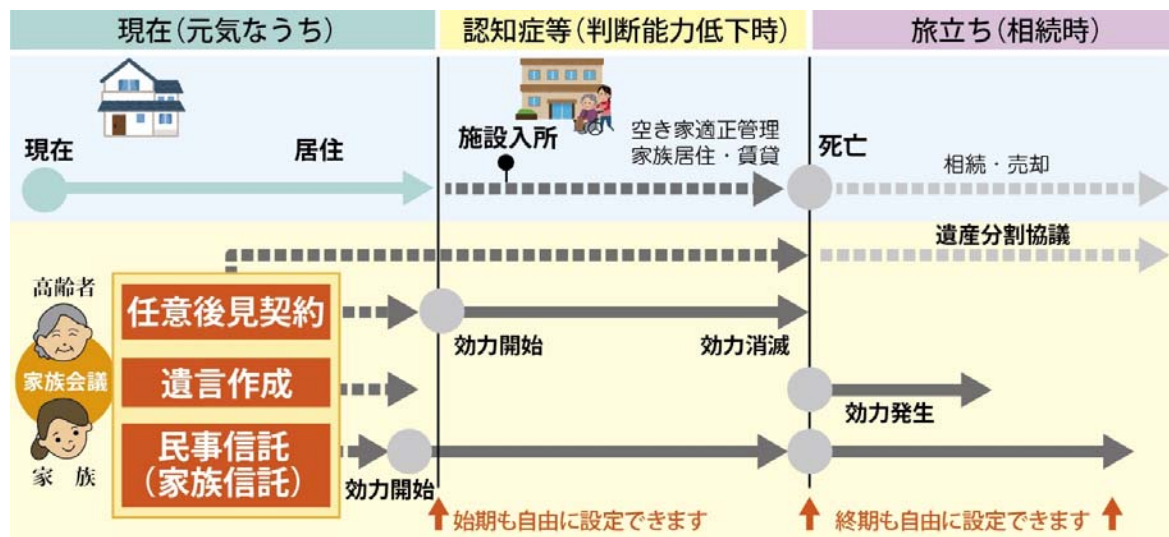
自治会、まちづくり協議会等との意見交換、あるいは住民ヒヤリングを通して、空き家の発生生原因は、住まいの老朽化や損壊など住まいそのものに起因するものではなく、住まい手の死亡、施設入所、入院、老いによる子どもとの同居など、住まい手の老後や介護福祉、医療などに起因することを再確認した。従って、空き家対策は、単なるハードな対策ではなく、ソフトの社会政策であることを、専門家や社会全体が十分認識し、住まい手に寄り添う空き家対策の充実が期待される。

第4 今後の展開

空き家予防セミナーで、ご高齢者に「自分が亡くなったら、住まいは空き家になりますか？」と質問すると半分以上の高齢者の手が挙がる。幸い、逗子グリーンヒル住宅地では、今回の調査事業をきっかけに、多くのご高齢者や自主的まちづくり組織が「自助による空き家対策」と「地域助（互助・共助・公助）による空き家対策」を掛け合わせ、自分たちの郊外住宅地を次世代に継承しようという意欲をもって頂いた。

そこで、従来の地域性、互助性、共同性に基づくコミュニティに、地域を拓き、内外のコミュニティと繋がる創発的なコミュニティを加えながら、「自助」×「地域助」による空き家対策を講じていきたい。

住まい手に寄り添う空き家対策のイメージ



■事業主体概要・担当者名			
設 立 時 期		平成 24（2012）年 2 月	
代 表 者 名		大 西 隆	
連絡先担当者名		松 本 昭	
連絡先	住 所	〒101-0053	東京都千代田区神田美土代町 11-2 第一東英ビル 5 階
	電話等	Tel:03-5577-4148 Fax:03-5577-4149 Mail:a.macchan@nifty.com	
ホームページ		https://www.team-machizukuri.org/	