

2013年度 修士論文

郊外住宅地における空き家対策に関する研究

-柏市ケーススタディを中心として-

Study on measures on vacant house in suburban area
-case study in Kashiwa-

牧野 弥生

Makino, Yayoi

東京大学大学院新領域創成科学研究科

社会文化環境学専攻

目次

第1章 はじめに

1-1. 問題意識	7
1-2. 研究目的	8
1-3. 研究の方法	8
1-4. 論文構成	9

第2章 空き家の発生状況と課題

2-1. 全国の空き家発生の状況	13
2-2. 空き家発生の原因となりうる事象	14
2-3. 地域ごとの空き家発生の経緯	15
2-3-1. 過疎・豪雪地域	15
2-3-2. 郊外住宅地	15
2-3-3. 中心市街地	15
2-4. 各地域における空き家対策条例	16
小結：空き家の課題と地域に着目する意義	17

第3章 空き家対策事例

3-1. 調査対象の概要	21
3-2. 事例分析	24
3-2-1. 不動産流通の提案まで含む事業	24
3-2-2. 空き家バンク事業	25
3-2-3. 金融商品の提案	25
3-2-4. 個別マッチングを行う事業	25
3-2-5. 流通に関する提案を含まない事業	26
3-2-6. まとめ	27

目次

3-3. 事業主体ヒアリングによる実態調査	28
3-3-1 不動産として流通させる提案においてとられた手法の整理	29
1) 事例1 不動産流通の提案まで含む事業（青森県）	29
2) 事例2 不動産流通の提案まで含む事業（武蔵野市）	33
3) 事例3 不動産流通の提案まで含む事業（高岡市）	37
4) 手法の整理	41
3-3-2 マッチングを行う事例においてとられた手法の整理	43
1) 事例4 個別マッチングを行う事業（墨田区一寺言間地区）	43
2) 事例5 個別マッチングを行う事業（金沢市）	46
3) 事例6 中間的事業（横浜市）	49
4) 手法の整理	53
小結：空き家対策の適用条件	57

第4章 柏市におけるケーススタディ

4-1. 柏市の概要	63
4-1-1. 開発史と空き家発生の概況	63
4-1-2. 柏市による空き家対応	66
4-1-3. 空き家発生の状況	67
4-1-4. 地域ごとの空き家発生状況の把握	68
4-2. 自治体ヒアリングにより現れた各地域の現状	69
4-2-1. 調査の概要	69
4-2-2. 各住宅地の周辺状況	70
4-2-3. 各対象における空き家発生の状況と地域レベルでの対応策	73
4-2-4. その他地域ごとの現状と課題	80
小結. 柏市における空き家利活用に向けて	92
1). 所有者による空き家管理の重要性	92
2). 地域による管理の可能性と町会組織に内在する課題	92
3). 中古不動産市場の活用	93
4). 早期対応の必要性	93

目次

第5章 対策手法の適用

5-1. 手法の適用	97
5-1-1. 不動産流通システムの提案	97
5-1-2. 空き家情報サイトの整備	97
5-1-3 金融システムの提案	97
5-1-4 個別のマッチング	97
5-1-5 流通に関する提案を含まない事業	98
小結：各町会に対する手法の適用	99

結章 郊外住宅地における空き家対策

結-1. 本論文の成果	103
結-2. 今後の展望	106

巻末資料編

- 巻末資料-1 国土交通省長期優良住宅等推進環境整備事業採択事業概要
- 巻末資料-2 空き家対策事例ヒアリング調査シート
- 巻末資料-3 柏市町会ヒアリング調査シート

参考文献

謝辞

第1章

はじめに

第1章 はじめに

1-1. 問題意識

日本では現在総世帯数を上回るペースで住宅が建設されており、平成20時点で一世帯当たりの住宅数は1.15戸となっているⁱ。既往研究では、この世帯数と建設戸数のミスマッチが総体としての空き家増加の直接の原因として指摘されている。新築住宅着工戸数と純減失率が現状のまま維持された場合には、将来的な空き家率は、2028年に23.7%と2008年時点(13.1%)と比較して10.6ポイント上昇すると予測されている(米山 2012)¹⁾。この状況に対する対策として、新築促進策から中古住宅の活用促進等への住宅政策の転換の必要性が指摘されているが、このためには現状の産業構造全体を変革する必要があり、検討・準備期間が必要である。このため実際には全国的施策としてではなく地域ごとに現実的な対応がとられている。

自治体が主体として行う対応としては空き家対策条例の制定や空き家バンクの整備があげられるⁱⁱ。こうした空き家関連政策に関する既往研究としては、農村地域における定住促進に向けた空き家活用制度のシステムを分類したもの(山本 2010)²⁾各地域を対象に実際に運用されている制度の実態分析(米山、川島 2013)³⁾、および現状を踏まえた今後の対策に関する検討(丸山 2012)⁴⁾等がある。

空き家を積極的に活用する取り組みとしては、NPOなどの市民団体が主体となったものも活発になされおり、これらの個別事例に関する実態調査は多くなされている。子育て支援施設としての古民家活用の現状を分析し既存制度や運営形態の課題を指摘したもの(中田、勝又 2012)⁵⁾、空き家再生活動を行っている市民活動の実態を把握し、所有者と入居希望者のニーズのギャップ及び資金面を課題として指摘したもの(植木、林田 2010)⁶⁾等がある。実際には取り組み件数の伸び悩みが指摘されており、現状を精査することで地域の実情に適した取り組みに変容させる必要があると考えられる。

地域性に着目し空き家発生の原因や問題点等に関して整理を行った研究としては、地方都市の中心市街地において調査地域を設定し空き家及び空き地、駐車場の分布の調査から景観を阻害する問題点を指摘したもの(亀山、濱崎 2009)⁷⁾、中山間地域において空き家所有者の意識調査から空き家の中古住宅としての活用に向け田舎暮らしのニーズを所有者に認知させることを課題として明らかにしたもの(松岡 ほか 2009)⁸⁾をはじめとして空き家の発生が大きな問題として認識されている地域を対象とした研究が行われてきた。

また、地方都市の郊外住宅団地に関しては空き地や空き家の問題点が指摘され、空き家および空き地の活用に向けた基礎調査(前田 ほか 2006)⁹⁾や高齢化と空洞化が著し

ⁱ 総務省 平成21年度「住宅・土地統計調査」1-1 総住宅数と総世帯数 より

ⁱⁱ 詳細は2章を参照

第1章 はじめに

く進行した地方郊外住宅地に対し、閉鎖的な住宅地からの転換の方向性として地域レベルでの生活環境維持に向けた取り組みの可能性が示された(柴田 他 2010)¹⁰⁾ 等多数の研究や取り組みが地域の危機感を背景として積極的になされている。また、このような地域で空き家の再生を行った場合に地域に与えられる便益に関してもその一端が示された(長谷川 2008)¹¹⁾。

これらで取り上げられた地域と比較して空き家の問題が顕在化していない比較的利便性の高い郊外住宅地に関しては、先進的な事例としてコミュニティビジネスとして高齢者支援を行い生活の利便性を高めることで団地からの居住者の転出を食い止める可能性が示された(鈴木 他 2006)¹²⁾ や各地区における空き家対策条例の制定がある。しかしこのような取り組みは一部にとどまり拡大していないのが現状である。また、対策が採られた場合にもそこには課題が多いと考えられる。

しかし、住宅に関する需要と供給の不均衡から空き家が発生することは避けられない状況である。個々の地域で見ると問題が顕在化していない地域においては対策の必要な課題として意識されていない場合も多く、今後地域の衰退につながる可能性が懸念され、対策をとった地域とそうでない地域の格差が拡大すると考えられる。

1-2. 研究目的

各地で空き家の増加が課題となり、移住住替え支援制度等の空き家対策が取り組まれてきた。しかし実際は地域のニーズに即した仕組みとなっているものは少なく、売買等により空き家の状態から何らかの改善に至った実績は少なく、地域の実情に見合った取り組みに変容させる必要があると考えられる。また、郊外住宅地では今後空き家の発生が懸念されるが、地域ごとに状況の差があり対策の進展に差がみられる。そこで本研究では郊外住宅地を健全な状態で持続させ今後の空き家問題の拡大を防止するために、空き家発生及び対処の実態と課題を明らかにし、対策の方向性を示すことを目的とする。

1-3. 研究の方法

本研究では、まず既往研究をもとに統計的な視点から日本全体の空き家の状況を概括する。そして現状の空き家対策として、今までに制定された空き家条例を地域性の観点から整理し、地域の実情に即した対策の必要性を検証する。高齢化や生活基盤の維持等の空き家に関連した問題が顕在化している地域の現状と対策を把握し、それと対比しながら郊外住宅地の課題を地域性の観点から整理する。

報告書等の文献調査により、現在計画・あるいは実施されている先進的な空き家対策を分類・整理し、全体像を把握する。事業主体のヒアリング調査によりその実態を把握する。この対策事例調査から、各事例の、地域の課題に対する有効性を検証し、課題を整理する。

第1章 はじめに

柏市現状調査及び町会に対するヒアリング調査より、空き家の発生状況及びその問題点、また地域の現状及び各町会で解決が求められる課題を把握する。これを踏まえ、解決する手段としての既存の空き家対策手法の有効性を検証する。具体的には、分類を行った各対策を柏市内の郊外住宅地の抱える問題に応じて適用し、有効性と地域に適用した際の課題を想定する。この課題を踏まえ実際に考えられる空き家対策を検討する。なお、本論文では空き家の活用・除却・売買等対象の地域で発生する空き家問題を解決するためにとられる手法を「空き家対策」と総称する。

1-4. 論文構成

現状で行われている空き家対策の実態を報告書文献調査及びヒアリング調査により把握し、それぞれの対策手法により分類を行う。次に柏市内の町会に対して住宅地の空き家発生状況及び近隣による対策の実情を調査する。これを踏まえ対策を柏市内の郊外住宅地に対して適用した際の有用性と課題を検証する。

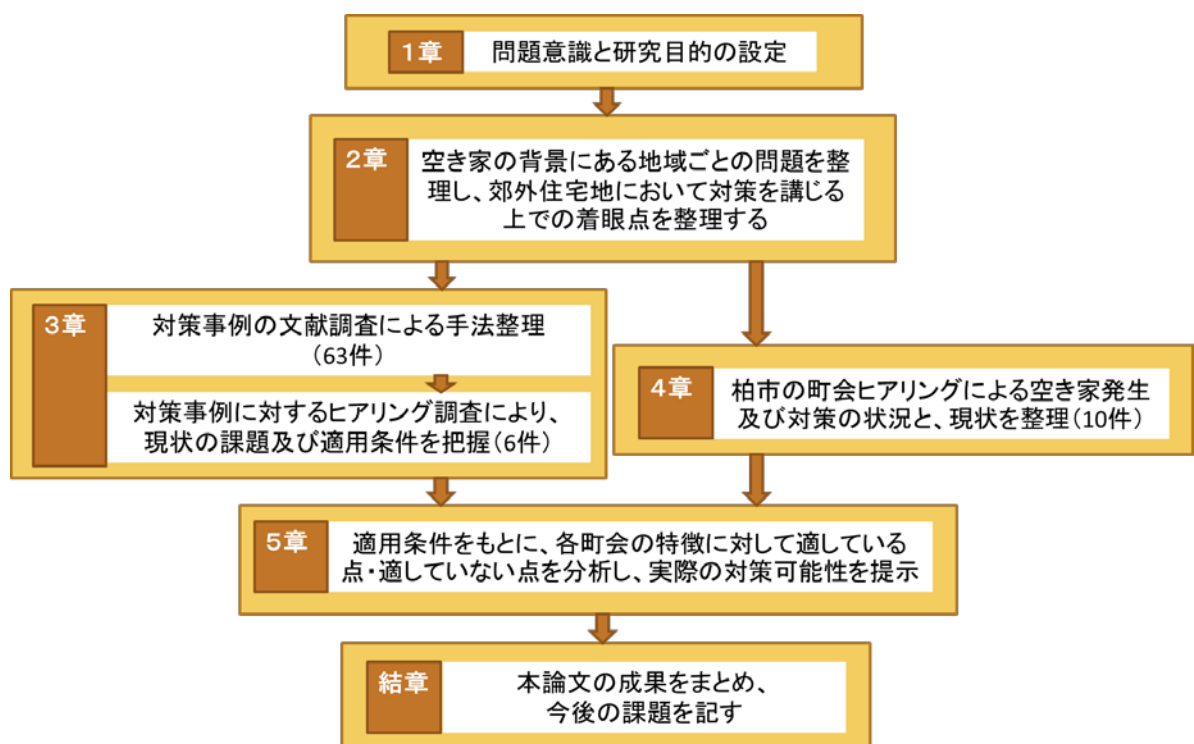


図 1-1. 論文の構成

第2章

空き家の発生状況と課題

第2章 空き家の発生状況と課題

本章では日本国内における空き家発生の状況を概括し空き家発生の原因を整理するとともに、立地ごとの特徴を明らかにし、郊外住宅地における空き家の性質を整理する。

2-1. 全国の空き家発生の状況

日本の世帯数は 52,842,000 世帯ⁱであるが、前年からの一年間で増加した世帯数は 625,000 世帯ⁱである。対して新設住宅着工戸数は 893,002 戸ⁱⁱである。このように、住宅着工戸数が世帯数の増加を大きく上回る状態が継続している。これは世帯数が増加していないなかで住宅建設戸数が維持され、さらに空き家の除却が進んでいないことにより住宅供給と世帯数との間に決定的な不均衡が生じていることに起因する。マクロな視点の対策としては国によるバランスコントロールが考えられるが、実際には市場原理に任された形で住宅は建設され続けている。この結果、人口減少が顕著になる今後で全国規模で空き家は急増すると考えられる。

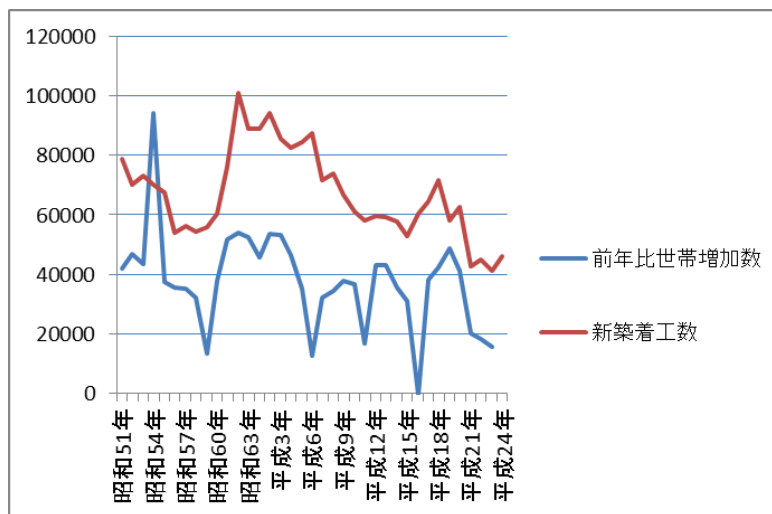


図 2-1. 千葉県内の前年比世帯増加数と新築着工数ⁱⁱⁱ

ⁱ 平成 22 年度国勢調査 第二章 人口・世帯 表 2-9 より

ⁱⁱ 平成 24 年度住宅着工統計調査 より

ⁱⁱⁱ i 及び ii より著者作成

2-2. 空き家発生の原因となりうる事象

個々の住宅毎に空き家発生の原因を整理する。空き家は、まず何らかの原因で住人が不在となることで発生し、その後ほかの活用や解体が行われなかった場合に空き家の状態のまま所有される。無人の状態が続いた住宅は老朽化が進行し、流通可能な空き家からストックとして固定化し、やがて使用不可能な状態になる。

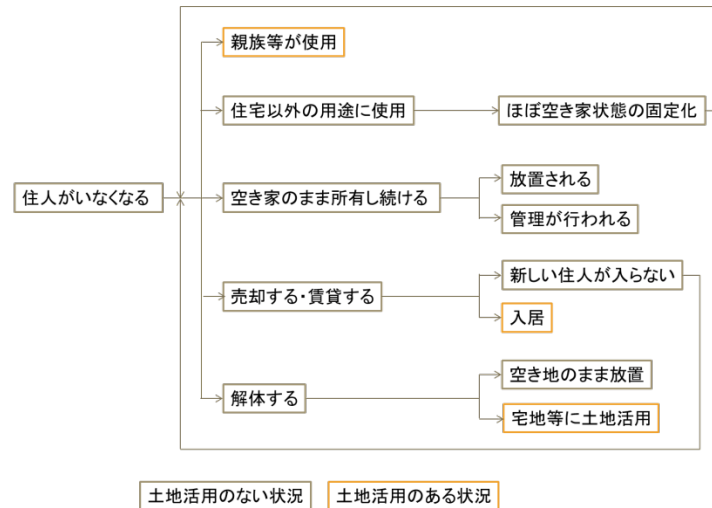


図 2-2. 空き家となったのちの利活用フロー

空き家が発生する原因としては所有者ごとの個別の理由と全体に関わる制度面の原因が考えられる。

・個人のライフサイクルに関わる原因

住人がいなくなる個別の原因としては、高齢者が施設に入居する場合・便利なマンション等に住替える場合・亡くなった場合・転勤で家が空く場合が考えられる。その後空き家の状態が維持される原因としては、相続により意思決定が困難・使用するための改修費用が負担できない・解体費用が負担できない、といった理由が考えられる。

売却や賃貸を計画した際にも買い手の需要に合った住宅でなければ買手や借り手がみつからず結局空き家の状態が維持される。敷地面積が狭く住宅が建たない場合、接道条件が悪い場合、敷地が大きすぎるために分割して売却しなければならない場合が考えられる。

・制度に起因する原因

現状の税制措置^{iv}では空き家があれば居住実態のない場合にも宅地扱いとなり更地よりも固定資産税及び都市計画税が軽減されるため、所有者にとって解体に向けたインセンティブが働かないことが、空き家の解体が進まない原因として考えられる。

また、建築協定等によって土地の分割等が制限されている場合も空き地となって用途が

^{iv} 住宅の敷地と家屋に対してかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準額が、住宅用地の特例により以下のように軽減される。

小規模宅地（住戸一戸当たり 200 ㎡まで）の場合で、固定資産税 1/6、都市計画税 1/3。

一般宅地(200 ㎡超) の場合では固定資産税 1/3、都市計画税 2/3 となる。

第2章 空き家の発生状況と課題

生まれることを阻害している。倉庫等で利用されている場合にも、管理が定期的に行われず老朽化の原因となる。この意味で人が稀にしか立ち入らない住宅は、多少使用実態があった場合にも老朽化が進行し、ストックとして固定化していくといえる。

2-3. 地域ごとの空き家発生の経緯

前節で述べたとおり、空き家の問題点は地域により異なる。本節では今までに主だって対策が行われてきた3パターンについて空き家の問題点と既往対策の概要を整理する。

1. 初期に空き家発生が深刻化した過疎・豪雪地域、
2. 入居者の世代が偏っているために問題の深刻化が懸念される古い郊外住宅地、
3. 密集市街地の解消や市街地活性化とともに空き家問題が扱われてきた中心市街地

2-3-1. 過疎・豪雪地域

過疎・豪雪地域では若者が都市へ流出したことにより高齢化と人口減少が急速に進行した。高齢者は暮らしにくくなりまちなかへと移住する。土地に需要がないために空いた土地・住宅がふさがらずに歯抜け状態で空き家や空き地が拡大している。このような地域では納税人口の減少によりインフラの維持も困難となってきた。居住希望者がいないことと、利用したくとも住宅の老朽化が進行していることが大きな課題となり、主な対策として空き家が除却されてきた。

2-3-2. 郊外住宅地

郊外住宅地では開発初期に入居が集中し、当時に30代後半から40代であった世代が一次入居者のほとんどを占める。早い段階で開発が行われた地域では既に高齢化が問題になり始めている。このような郊外住宅地は日本各地にあり、それぞれで今後の急速な高齢化が予想される。早い段階で高齢化が進んだ住宅地に関しては、高齢者の居住環境として適さなくなり、高齢者の住み替え支援や空き家活用の取り組みが行われ始めている。住宅地に対する需要があるかどうかによって状況は様々であり、入居の望めない地域や空き地のままになる地域も存在する。

2-3-3 中心市街地

郊外に人口が流出したために中心市街地の空洞化が進み、空き家や空きビルの発生が問題となっている。空き家に入居者を募集して住宅として活用する以外に、地域の核となる施設を入れることで地域活性化を同時に目指す取り組みがみられる。特殊な場合として、木造密集市街地では接道条件の悪い老朽化した空き家に関して、倒壊や火災発生時の延焼が懸念され、除却に向けた対策が活発である。

第2章 空き家の発生状況と課題

地域ごとの問題となる空き家、それに対して用いられる対策、空き家と関連した課題は表 2-1 のとおりである。

表 2-1. 地域ごとの空き家を取り巻く状況

地域	問題とされる空き家	対策	関連した課題
過疎・降雪地域	老朽危険空き家	除却による危険防止	都市縮小・町おこし
郊外住宅地	高齢者所有であった住宅	除却による土地活用・管理	
密集市街地	木造密集市街地の老朽化した空き家	除却による危険防止	都市の防災機能の向上・市街地活性化

2-4. 各地域の空き家対策条例

前節で触れたとおり、空き家の問題点はその地域によって大きく異なる。空き家の急増や居住環境の悪化に危機感を抱いた行政により様々な対応策が採られている¹³⁾。

空き家対策条例の目的は、景観維持・環境保全・防犯性の向上・適正管理の推進等であり、地域の抱える課題によって異なる。その手法としては、空き家の強制撤去をおこなうもの、所有者による管理を推進するもの、空き家撤去の為に所有者に対し財政的支援を行うものがある。

・強制撤去を行う条例

強制撤去を含む条例は、主として老朽化により外部不経済をもたらす空き家が問題視されている地域で定められる。所有者に対し管理を勧告命令のみではなく、加え行政代執行による強制撤去を含むものである。これを定めた地域は 36 自治会¹⁴⁾ に上るが、財産権の問題や撤去費用を自治体が負担しなければならない、といった理由により実際に代執行により解体が行われた事例は平成 24 年大仙市で行われた一事例のみとなっている。代執行を踏む条例を定める自治体の特徴として、行政代執行を行った際のリスクと比較しても大雪による倒壊等のリスクの方が大きいという危機感があることがあげられる。

・空き家管理に関する条例

空き家対策そのものを目的として、所有者に適正な管理を義務付けるとともに、住民から自治体に対し管理不全との情報が寄せられた空き家に関して、市が所有者に対し助言・指導・勧告をおこなうものである。改善が行われない場合には氏名の公表や撤去依頼を行うことができる。

2010 年に所沢市で制定されたことをきっかけに、現在ではおよそ 60 自治体に拡大して

第2章 空き家の発生状況と課題

いる。柏市でも同様の条例が定められた。単に管理や撤去を依頼するだけでなく、所有者に対する財政的支援と組み合わせることで自主的な撤去を促す一定の効果が発揮される。所有者による自主的な撤去や管理を促進する効果も報告されている。

小結. 空き家の課題と地域に着目する意義

本章では、空き家は各地に存在するものの、その問題点や重大性は地域によってさまざまであることが示された。空き家対策条例においても地域の地域によってそれぞれの対策が採られていたように、対策は地域の問題に即して検討されることが必要である。また、同じ地域においても時間の経過や状況の変化とともに問題点が変化していくことも考えられる。そこで、地域の実情に適した取り組みを柔軟に検討する必要があると考えられる。

第3章

空き家対策事例

第3章 空き家対策事例

本章では、空き家対策の先行事例として平成21年度から平成24年度にかけての国土交通省長期優良住宅等推進環境整備事業(以下推進事業と略記する)に対して応募された事業を取り上げ、その手法を整理し適用条件を分析する。

まず全63事業を対象とし、報告書文献調査^{15) ~77)}を行い含まれる手法により分類を行った。うち6事業の主体に対して事業の実現状況に関するヒアリング調査を行い、実行段階での課題やニーズ等の実態を調査した。これらをもとに対策手法を実際に適用する際の条件を把握した。

3-1. 対象の概要

推進事業に採択された63事業ⁱを対象とし、全国における空き家対策の分類を行った。募集対象となった事業は住み替え・二地域居住を推進することを目的とする事業(平成21、22年)及び、空き家等の再生、流通の促進等に資する事業(平成23、24年)である。採択された事業に対しては事業の実施に要した費用の一部が補助された。

募集年度により対象とする事業に差があるが、都市近郊から過疎地域まで、また大規模地域を対象としたシステムから小範囲の個別対策まで多岐にわたる空き家対策を概括することを目的とし、各地で行われる空き家対策を分析の対象とした。募集の概要を以下に記す。

○平成21年度募集ⁱⁱ

NPO法人、任意団体等が実施する住替え・二地域居住を推進するための住宅の再生、流通の促進等を行うモデル的な事業を国が公募し、優れた事業を応募した者に対して、予算の範囲内において、国が当該事業の実施に要する費用の一部を補助する。

対象分野

[1]住替え・二地域居住を推進するための住宅の再生、流通の促進等を行うモデル事業

[2][1]の事業を支援するための関係情報の一元的な集約・提供を行う事業

[3][1]又は[2]に掲げる事業の実施のために必要な調査研究、これらの成果に関する情報提供に関する事業又はマニュアルの作成等モデル事業の一般化・普及・啓発のための事業

○平成22年度ⁱⁱⁱ

NPO法人、任意団体等が実施する住替え・二地域居住を推進するための住宅の再生、流

ⁱ 各事業の概要は巻末資料-1を参照

ⁱⁱ 文献78)より抜粋

ⁱⁱⁱ 文献79)より抜粋

第3章 空き家対策事例

通の促進等を行う事業及び任意団体等が実施する優良な住宅の収益価値等に着目した住宅ローンの提供に向け、民間事業者等が制度設計・検証等を行う事業を国が公募し、優れた事業を応募した者に対して、予算の範囲内において、国が当該事業の実施に要する費用の一部を補助する

対象分野

(1) 住替え・二地域居住の推進

[1]住替え・二地域居住を推進するための住宅の再生、流通の促進等を行う事業

[2][1]の事業を支援するための関係情報の一元的な集約・提供を行う事業及び地方公共団体、民間事業者等からなる協議会が実施する相談等の事業

[3][1]から[2]に掲げる事業の実施のために必要な調査研究、これらの成果に関する情報提供に関する事業又はマニュアルの作成等事業の一般化・普及・啓発のための事業

(2) ノンリコースローン等先導的な住宅ローンの推進

優良な住宅の収益価値等に着目した住宅ローンの提供に向け、民間事業者等が制度設計・検証等を行う事業

○平成23年度^{iv}

NPO法人、任意団体等が実施する空き家等の再生、流通の促進等に資する地域の体制を整備する事業を国が公募し、優れた事業を応募した者に対して、予算の範囲内において、国が当該事業の実施に要する費用の一部を補助することにより、長期優良住宅等を推進する環境整備のための担い手の育成等を図るものです。

※一般公募により決定した一般社団法人住まい・まちづくり担い手支援機構（以下「機構」という）と協力して実施します。

公募対象

(対象地域)

空き家が発生しており、地域のコミュニティ維持やその活性化に支障をきたしていると認められる以下の地域

- (1) 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域
- (2) 中心市街地及び郊外型ニュータウン

(対象事業)

- (1) 空き家等の再生、流通の促進等に資する地域の体制を整備する事業
- (2) (1)の事業を支援するための関係情報の一元的な集約・提供を行う事業
- (3) (1)の事業を支援するための地方公共団体、民間事業者等からなる協議会が実施する相談等の事業

^{iv} 文献80) より抜粋

第3章 空き家対策事例

(4) (1) から (3) に掲げる事業の実施のために必要な調査研究、これらの成果に関する情報提供に関する事業又はマニュアルの作成等事業の一般化・普及・啓発のための事業

○平成24年度^v

NPO法人、協議会等が実施する、住み替え等の取組みを行うことにより空き家等の再生、流通の促進等を行う事業を国が公募し、優れた提案をした者に対して、予算の範囲内において、国が当該事業の実施に要する費用の一部を補助することにより、長期優良住宅等を推進する環境整備のためのビジネスモデルの構築等を図る。

※ 一般公募により決定した一般社団法人住まい・まちづくり担い手支援機構(以下「機構」という)と協力して実施。

公募対象

1. - 1 先導事業部門

(1) 対象事業

住み替え等の取組みを行うことにより、空き家等の再生、流通の促進等に資する事業の実施のために必要な調査研究、これらの成果に関する情報提供に関する事業又はマニュアルの作成等モデル事業の一般化・普及・啓発のための事業のうち、先導性が高く地域の関係主体と連携して行われるものを対象とします。

(2) 対象地域

空き家が発生しており、地域のコミュニティ維持やその活性化に支障をきたしていると思われる以下の地域において行われるものに限り対象とします。

[1] 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域

[2] 郊外住宅団地

[3] 密集市街地・中心市街地

1. - 2 体制整備部門

(1) 対象事業

地方公共団体を中心とする地域の関係主体が連携して行う、以下の[1]及び[2]を組み合わせた取組みのうち、都道府県及び市町村が参画するものを対象とします。

[1] 空き家等の再生、流通の促進等に資する地域の体制を整備する事業

[2] [1]の事業を支援するための地方公共団体、民間事業者等からなる協議会等が実施する相談等の事業

(2) 対象地域

1. - 1 (2) の対象地域を含む地域において行われるものに限り対象とします。

^v 文献81)より抜粋

3-2. 事例分析

空き家対策等推進事業に採択された各事業の報告書をもとに、提案に含まれる手法ごとに分類を行った（表 3-1）。まず空き家を不動産として流通させるものとそれ以外（⑤）に分類した。次に流通に不動産事業者が関わり一般の市場を対象に流通させるものと、個別にマッチングを行うもの（④）に分類した。一般の市場に流通させるものに関しては、総合相談窓口等の不動産流通の仕組みに関わるもの（①）及び情報サイトの整備に関する提案のみのもの（②）そして建築的提案を行わず、売買を円滑化するための金融商品の提案を行うもの（③）に分類した。

表 3-1. 空き家対策の分類

空き家対策	売買・賃貸など流通を目的とした対策	一般の市場を対象に流通させる	①不動産流通システムの提案まで含む
			②空き家情報サイトの整備まで
			③金融商品の提案
		④狭いマーケットで個別マッチングを行う	
	⑤流通提案を含まない対策		

各分類の取り組みの概要及び特徴は以下のとおりである。

3-2-1. 不動産流通の提案まで含む事業(25 件)

広域を対象として不動産の売買や家賃保証、証券化等流通時の提案までを含む。都市部郊外から過疎地域までさまざまな地域を対象として行われている。地方自治体、不動産事業者、建築事業者、専門家等多様な主体が関与している。各主体の役割が分担されるため、広域を対象とすることに適していると考えられる。以下の高齢者の住み替え新体制整備は複数の対象で適用されたシステムである。

・高齢者の住み替え支援体制整備事業

住み替え支援システムに関連した相談体制等の強化、PR 事業を行うもので、二地域居住を提案に含める場合もある。県ごと、市ごとの住み替え支援協議会や一般社団法人移住・住み替え支援機構(以下 JTI という)と連携し、以下の住み替え支援の仕組みを整備するものである。

郊外に居住する高齢者の都市部への移住を促進し、空いた住宅に子育て世帯の居住をすすめる。この際に JTI が一旦高齢者から住宅を借り上げ子育て世代に対し賃貸借契約を結ぶ。高齢者世帯に対しては空き家の際にも家賃保証を行う。一般的な住宅を対象とし、主に地域は地方都市で用いられる。

第3章 空き家対策事例

3-2-2. 空き家バンク事業(5件)

地域の空き家の流通促進に向け位置情報、築年数、間取り等をまとめたデータベースを提供する。売買契約までは含まれない。広域を対象とし、主体は市町村や県など地方自治体で不動産事業者が協賛を行う。空き家の状況は変化しやすいためデータの更新を随時行う必要がある。事例によってデータの内容は図面や改修データを含む者から所在地のみのものまで差が大きい。

定住促進のために空き家バンクが設置される事例が地方で見られたが、地域によっては所有者からの認知や理解が少なく空き家バンク単独で定住促進に結び付けることは困難な現状にあった。

なお、空き家対策等推進事業に提案されたもの以外にも空き家バンクをつくる動きは過疎化が進行する地域に多かったが、現在では郊外住宅地や市街地を含むものまで全国の自治体に拡大している。これら一般的な空き家バンクの中には単体のデータベースとして設立されたというものも多いが、提案された事業は流通を目指した取り組みのステップの一部として位置づけられている。

3-2-3. 金融商品の提案(3件)

ノンリコースローンや次世代住宅ローンシステム、リフォームローンの住宅購入資金とのパッケージ化など主として購入される住宅の価値を査定し認めることで担保あるいは信頼性の指標とし、購入者の負担を軽減することを目的とする。

実行された内容としては金融機関ヒアリングによる市場調査、不動産事業者との連携強化、金融システム提案が主であり建築に直接かかわる提案を含まない。但し住宅の資産価値を金融的に評価することが必要であるため、インスペクションの試みが行われている。リスクを減らすために住宅を市場化することのできる、比較的猶予のある地域を対象とされる。これに加え、信用査定能力が必要とされるため、取り扱う金融機関がその能力のあるものに限られ、地域も限定される。

融資を必要とする人にとって借りやすい仕組みと、金融機関にとってリスクの少ない仕組みを両立させることを目指している。旧来の減価償却の仕組みから中古住宅市場の流動性が低い日本では、中古住宅の価値を金銭的に換算することができないことが課題である。評価スキルを持つ金融機関が担い手として必要である。

3-2-4. 個別マッチングを行う事業(26件)

比較的狭い地域に対して空き家の情報収集や利活用・解体の提案を一件ごとに行う。ただし、過疎地域など住宅が密に立地しない地域では広域を対象として行われる場合も

第3章 空き家対策事例

ある。地域内の空き家分布を網羅的に調査し、所有者に対する個別コンタクトをとり、物件ごとに活用や改修・除却といった建築提案を行う。町屋や古民家など個々の住宅にある種の歴史的価値が認められる場合に行われる。建築設計を行う事業者が主体となる場合や地域住民が主体となる場合等がある。一軒ごとに調査から建築提案まで行うため扱う件数を増やすことが困難である。入居者として事業PRのターゲットとする層が限定されている点で、一般的不動産と同じマーケットに流通させるよりも、空き家所有者と入居希望者の双方にとって効果的なシステムとなる可能性がある。

マッチングのターゲット層は取り組みにより様々だが、まちなみ景観保全のために現状の建築を保存する目的を持ったもの、街の対外アピールや観光振興と組み合わせ、外からの居住者アップを狙うものが多い。田舎住まいコーディネーター専門の窓口を置く事例も見られた。

入居のターゲットが他地域に居住する人である場合が多い。特に面識のない所有者に対しては、データベースやHP等でのアプローチのみでは不足しているという現状が指摘されていた。

行政や建築・街づくり関連の事業者など地域のまちづくりに関心の高い専門家のある地域でみられる。

3-2-5. 流通に関する提案を含まない事業（維持管理体制の整備事業等・4件）

地域の工務店等と連携し、高齢者が居住、あるいは居住していた物件に対して、老朽化の進行や倒壊を防ぐために行う。市町村など地方自治体が主体となる。豪雪地域・過疎地域における場合は現状対応が主であり積極的な活用提案までは含まれない。街並み地域で今後活用を行うために地域資源を維持する目的で行われる事例も見られる。4件のうち、町屋や古民家を対象とする事例は1件、豪雪地域や過疎地域における事例が2件となっている。

第3章 空き家対策事例

3-2-6. まとめ

それぞれの事業は下図のように相互補完的な役割を担っている。

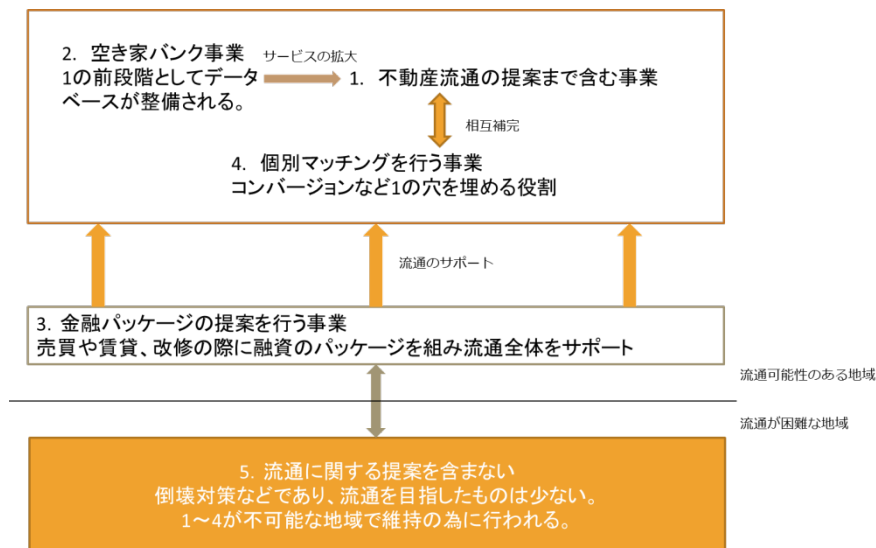


図 3-1. 空き家対策の関係

流通を含むもの（①～④）と含まないもの（⑤）は地域の住宅需要によって分かれていた。流通に関連した提案は、①が広域の一般的な住宅を対象とし、④が狭い範囲の町家や古民家等やや特殊な住宅を対象としており、相互補完的な役割を担っていた。②の空き家バンクは広域流通を目指す①の前段階としての意味合いが強く、③の金融提案は①および④および通常の中古住宅売買全体を支える金融制度の構築が目指されていた。

3-3. 実態調査

前節に挙げた5つの活用事例63件の内51件を占める①、④の分類のうち、対策を実践している6事業(表3-2)に対してヒアリングを行い、事業の実現状況や課題、対象とする範囲を把握した。以下にその詳細を記す。^{vi}

表3-2. 調査対象とした事例の概要

	分類	主体	対象とする建築	地域	事業概要
事例1 (青森)	①	県+市+民間 不動産事業者	高齢者の所有 する住宅	青森県	住替え支援事業の普及に向けたPR 活動(広告と相談体制の強化 関係 事業者に対する講習会の開催)
事例2 (武蔵野)	①	開発公社+市 +シンクタンク	高齢者の所有 する住宅(事 業用は対象 外)	武蔵野市	マイホーム借り上げ制度の活用を ベースとして、シニア層が住み慣れ た市内に継続居住を支える仕組み づくりを目的とした、高齢者の住み 替え意識調査及び先行事例研究
事例3 (高岡)	①	一般財団法人 (県・市・宅地建 物取引業協会、 建築士会、司法 書士会等)	中心市街地の 住宅	高岡市	中心市街地を対象に、空き家の流 通阻害要因の分析と空き家化予防 策の検討、活用相談会等。
事例4 (墨田)	④	地域住民(建築 専門家を含む)・ 区	木造密集市街 地	墨田区一 寺言問地 区	町内会等が老朽空き家の除却と跡 地の活用方策を検討し所有者に提 案する取組みを実施。空き家劣化メ カニズムに関する調査や対象地の 空き家実態調査。
事例5 (金澤)	④	一般社団法人	町屋	金沢市	金沢市の中心市街地を対象に、空 き町家をアトリエとして定期借家す ることにより持続的に空き家を活用 する事業を、大学等と連携して実 施
事例6 (横浜)	④(中 間)	NPO(建築・まち づくり・福祉)	住宅・事務所	横浜市	地域のNPOのニーズと所有者の マッチングし、空き家・空き室を活用 した事業計画を作成。

^{vi} ヒアリング調査に用いた調査シート及び回答の内容は巻末資料-2を参照

第3章 空き家対策事例

3-3-1. 不動産として流通させる事業においてとられた手法の整理

不動産として流通させる事業の事例1～3についてその実態を記し、調査結果に基づきその手法を整理する。

1) 事例1 不動産流通の提案まで含む事業（青森県）

・取り組みの概要

マイホーム借上げ制度ができる以前から、青森市では協議会を立ち上げ平成17年には郊外の空き家が増加している状況を打開することを目的として建設業者や不動産業者等も参加の勉強会を行っていた。次の年に「郊外住宅ストックを活用した住み替え&子育て支援プロジェクト」に関連した調査事業を行った。当時は青森市が市営住宅として借り上げるという方策も検討された。

その後移住住替え支援機構（以下JTIとする）のマイホーム借上げ制度ができ、これを適用することになった。この時点で担当が市から県に変更になった。理由は（定かではないが）、元々県では住生活基本計画で触れており、そろそろ検討が必要だということになったためではないか。平成20年に当時の建築住宅課長が発案し業界に声掛けを行い、検討会から立ち上げた。事業の立ち上げ以前に青森市で可能性調査を行いパンフレットも作っていたが、県が入ったことで活動が三市に拡大した。最初は県と市のみでやっていたが協賛事業者がないと成り立たなかった。

設計事務所・不動産業者・不動産鑑定士などがまちなかのビルをコンバージョンする事業があり勉強会を行っていた。この団体に加入していた不動産業者が県の宅建協会の副会長をしており、中心となり活動を行っていた。住み替え支援事業に民間事業者を募集する際にもこの個人のリーダーシップが発揮され組織できた。

住み替え支援事業自体は平成21年の二月に立ち上げ、当時の会員数は14団体であった。協議会全体の構成メンバーは、不動産関係事業者・リフォーム推進協議会・マイホーム借上げ制度の協賛事業者・青森市・弘前市・八戸市・青森県。立ち上げ当初の進め方はマイホーム借上げ制度を使って、青森県内で増加する郊外の空き家や雪かき片付けの手間がかかるために高齢者が郊外の住宅に住みづらいという状況を改善するとともに、子育て世代が良い環境の住宅地に住むことができるように、住み替えを進めていけないかと考えた。青森市・弘前市・八戸市に常設の窓口を設置した理由は、協賛事業者が青森市・八戸市・弘前市に多くいたので協賛事業者を紹介しやすいという事情であった。青森県には10市あるが、人口の大きいものから青森市(30万)・八戸市(22-3万)弘前市(20万)の旧三市である。主要都市を囲む生活圏を構成している。当初は順次地域を拡大していく計画であった。

予算がないため補助金頼りという面がある。会費を会員から徴収し、これをもとに各地で出張相談会を行っている。今回事業に採択され資金が確保できたため、既に窓口を

第3章 空き家対策事例

設置した市以外でも出張相談会を行おうとしている。

現在は4市に常設の相談窓口があり問い合わせを受ければ制度の説明や協賛事業者の紹介を行っている。協議会の窓口としては青森県の宅建業協会にも常設の窓口がある。これ以外には出張相談会で相談を受け付け、相談を受けた不動産事業者が対応を行う。協議会の活動は仕組みに関する情報の提供を所有者に対して行うことと、事業者とのつなぎ役である。

・実現の状況

マイホーム借り上げ制度を用いての実績は2件のみでなかなか進んでいないという状況である。一つは青森市内で協議会立ち上げ当初に市内のマンション(高齢者所有)を貸したいという要望であった。もう一つは八戸市で昨年10月にほぼ成約となった。現在協賛事業者の数は3に減少し、あまりうまく仕組みが回っていない。

・仕組みに対する需要

高齢者が坂道や雪などで暮らしにくい状態にある場合には、民間事業でマンションが建てられ自然に高齢者は暮らしやすいマンションに移住するという場合もある。青森市内のまちなかにもサービス付き高齢者向け住宅が建ちつつあり、満室である。こうした入居者の従前居住の状況の調査には至っていないが、おそらくある程度お金がある高齢者が入居しているのではないかと考えている。但しお金を持っている人はその流れに任せておけばよいが、そういう人ばかりではなく、金銭面からマンションに移り住めない人も多いのではないかと考えている。こうした人々が元々住んでいた住宅をきちんと整理(売却・解体等)して移住するという状況にもなっておらず空き家が増えていっている。このままで行くと貸すなり売るなりしてその後の暮らしの資金を得られるところまでいかず、所有者のためにもなっていない現状である。住み替え支援の仕組みに対する潜在的な需要はあると考えられる。

・その他空き家に関連する取り組み

以下の状況を改善するために青森市は空き家条例を制定した。県の住宅供給公社が開発した幸畑団地で空き家が歯抜け状態が増えており、町内会も危機意識を持っているが、団地ができた時から町会長が変わっておらず、世代変りができていないぎりぎりの状況である。最近では近居・同居の為に戻る子供世帯もいるが空き家化の速度に比べればはるかに少ない。町内会だけでは対策が出てこない。近隣の住民にとっては空き家がでるとその前の道路の除雪をしなければならず切実な負担になっている。市全体で見ると潰れかけた・つぶれた住宅が道路に危険を及ぼすところが随所にあり、何とかするために空き家条例をつくって場合によっては強制執行までの制度を準備した。

住み替えに関する活動は青森市西部の油川で空き家を改修して子育て世帯に安く貸す

第3章 空き家対策事例

というものがある。若い世代への育児支援。NPO が見た目をきれいにするようなリフォームを行っている。地区内で当時 10 件程度の実績がある。地域住民による NPO おいでよ油川会が主催している。

幸畑地区の青森大学が地域との交流の一環として空き家の相談会をおこなおうという動きがある。マッチング等を含めて来年度、対象年齢を設けての街歩きツアーを行ったうえでマッチングの相談会を(構想の前段階)。「幸畑団地再生プロジェクト」の中で空き家のマッチングを扱う。学生の研究テーマにもなっている。

空き家をコンバージョンする提案は NPO 法人青森地域再生コモンズの活動としてはずっと取り組んでいる。コモンズがお金を出すのではなく事業者に提案をするという形で今も HP で募集を行いこの事業の立ち上げの際にもかかわった。

青森市が進める空き店舗バンクもあるが現在登録はゼロである。

・課題と今後の方向性

JTI の制度を活用しようということが発端であり、システムとしては売買ではなく賃貸ベースで行うことを目指していた。進めていくうちに、売却してさっぱりしたいという人の方が圧倒的に多いということが分かってきた。事業の方向転換を行うかを含め、包括的に空き家問題を解決するためには協議会をどのように展開していく必要があるか検討している。

もう一つの課題として、マイホーム借り上げ制度では国からの予算が出ているため建物が基準を満たさなければならないなど制約が大きすぎるというものがある。単なるリフォームであれば耐震性は本人の責任・というスタンスで行うことが可能である。また、人気のある地域では入居希望があるため JTI のシステムでも可能だが、空き家の多いような地域では難しく現状で必要なものと制度との間にずれがあった。築 20 年程度の新しい物件が多ければ改修費用もそれほどかからないが、実際には新耐震以前の雪でつぶれるような住宅からの相談が多く対処が必要である。

都道府県に政策を打てるような、税金をコントロールできるような裁量権あればもう少し何とかできるのではないかと感じるが、実際にはそれがない。結局 PR だけしかできない。

事業者の意見の中に相談に来る物件にかなり古いものが多く、壊した方がよいような物件を持ち込まれることが多いという意見が出された。いい物件もあるが数が少ないので通常の市場で売買され住み替え支援のシステムにのってこない。JTI の仕組みに持ってこられるものは状況の悪い空き家ばかりである。「既に耐震診断や耐震改修を行っていること」という JTI の事業で取扱うための条件が、所有者にとっては負担で気持ちのハードルにもなっている。他には、貸したい人があったとしても借りたい人をどこから引っ張ってくるのか、マッチングが足りないのではないかという指摘を受けている。こちらも今後の課題である。

第3章 空き家対策事例

協賛事業者が年会費を払わなければならない仕組みで、成約が増えなければ業者に赤字が増えることが原因となり、協賛事業者の数が伸びず広がらない。活用する人も増えていかないという連鎖が起きている。現在の仕組みでは協力事業者一つ当たり年間10件を扱わないと採算がとれない。実績では何年間かで一件なので民間会社にとっては負担が大きい。

空き家対策の主体は市町村になっていくべきだと考えている。市町村が条例で推進して、業界団体を県がバックアップし補助を行っていくような仕組みでなければいけない。市の動きに関してはやっとなら条例ができたところで、青森市を含め市の動きが鈍い。市の職員自ら業務として雪下ろしをしている状態で先がない。やり方のガイドラインか成功事例がでてくるとそれに倣っていくと考えられるが、今は足踏み状態である。

協議会の方針は住み替えに関するワンストップ窓口を整備する方向で進めている。協議会が財源を持ち空き家を調達してマッチングして貸して改修していくという話にまではなっていない。現在は JTI のシステムのみで事業者とのつながりが協賛事業者しかないが、見直す必要が出てくると考えている。手段として JTI の仕組み以外のルートを検討していく。空き家を所有していてどうするか悩んでいる人に売買・賃貸・リフォーム・管理代行・解体を協議会で割り振ってつなげていくような仕組みを考えている。現状では不動産事業者に相談することも所有者にとっては心理的ハードルがある。公的な部分で安心・安全面を PR し、進めていくことが肝要だと考えている。

2) 事例2 不動産流通の提案まで含む事業（武蔵野市）

・取り組みの概要

平成23年10月に財団法人武蔵野市開発公社(平成25年4月以降一般財団法人武蔵野市開発公社)に住み替え支援の窓口を設置した。一般社団法人 移住・住み替え支援機構(JTI)と連携し、同機構の制度を活用しながら業務を展開している。JTIの協賛業者として2事業者が参加している

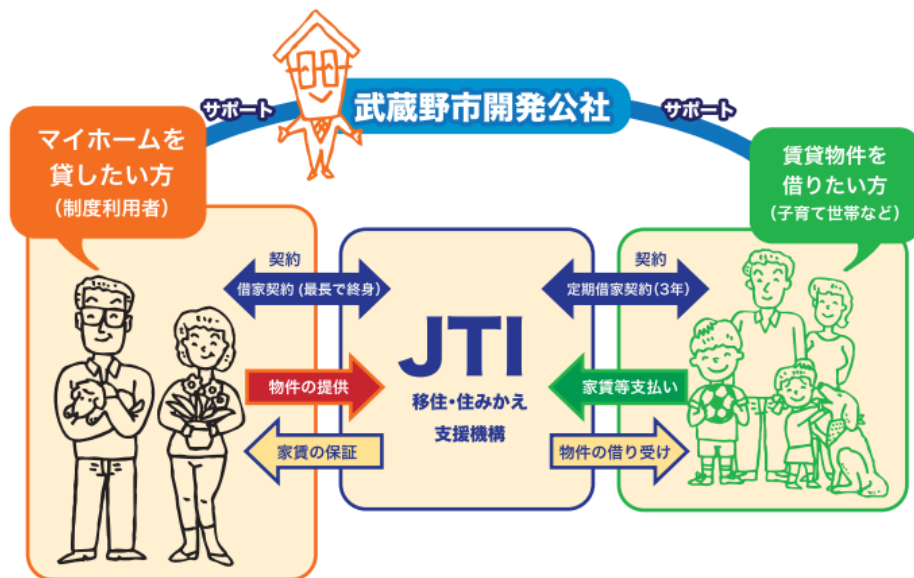


図3-2. 武蔵野市住み替え支援の仕組み^{vii}

・地域の現状

高齢者の居住支援を目的として住み替え支援を始めた。社宅が多く地域が狭いために住人も半数が入れ替わるので、空き家発生等が問題になるのは残りの50パーセントの住宅に関してのみである。空き家率は8パーセント程度で変動がなく、空き家の問題は大きくなっていない地域である。

・実現の状況

以下の流れで事業を行っている。

1 総合窓口の開設

武蔵野市開発公社がマイホームを貸したいシニア世帯と賃借物件を借りたい子育て世代等に対して制度の紹介及び相談を行い、建物の耐震診断等関連する副次的な事象に関して、市関係各署の紹介や取次など総合的な市民対応を行う

2 協賛事業者への支援

^{vii} 文献82) より引用

第3章 空き家対策事例

宅地建物取引業協会武蔵野三鷹市部を通じ、マイホーム借り上げ制度の仲介・管理を行う JTI 協賛事業者への登録を依頼した。登録事業者に対し登録費の全額補助を行っている。

3 広報・事業の PR 活動

移住住替え支援事業を周知するための取り組みとして(JTI 積極的には PR を行っていない)、家主借主の双方に向けてパンフレットを作成し、関係機関等に配置するとともに、市報、HP、イベント等での広報活動を行っている。ハウスメーカーが JTI 会員の場合、メーカーが紹介する場合もある。市報に繰り返し掲載しているが、次第に効果が薄れ始めている。

入居希望者は協賛事業が探してくる。協賛事業者が市内に無ければ困難なので、事業者を探すことから始めた。

住み替え支援制度に申し込んだ貸主の事例は以下の3件。内2件は入居者が決定した。

事例1：戸建て物件(吉祥寺・平成2・3年に建築)。子供の家に2世帯で住替えることになった高齢者が賃貸を希望した。住替え先も武蔵野市内である。入居者は市外から家族世帯が入居。その後転居があり一時的に家賃保証制度が適用となったが、ほどなく次の入居者が決まった。

事例2：共同住宅(桜堤・平成にはいつてから建築)。家主は既に市内の別の住宅へ住み替えが住んでおり、娘がその後使用していたが今回出ることになったため、制度の利用を検討した。公的機関が関与していることが魅力で制度に申し込みをしたが、結局数か月後に親族が利用することになり一般募集を中止した。

事例3(西久保・昭和56年以前に建築された戸建て物件)長らく空き家状態であったが、以前住んでいて愛着があるので解体ではなく市の耐震補助を利用し耐震補強をして貸し出しとなった。市外に居住していた未就学児2名のいる家族が入居した。

実際に仕組みを利用した住み替えが行われたもの以外にも民間ベース(協賛事業者)の賃貸や売却につながり空き家の解消につながったもの、耐震補強につながったものなど公益的効果が生まれた。

表 3-3. 事例2における相談件数及び申込件数^{viii}

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	合計
相談件数 (開発公社で受けたもの・武蔵野市でも同数相談があるので実際はおよそ倍)	66	33	13	112
JTI 登録件数	7	9	0	16
JTI 制度利用申し込み件数	1	2	0	3

JTI のシステムでは家賃を相場より安く設定しなければならないため、もともと住宅需要の高い地域では民間賃貸でも十分に利益を見込めるという考えから、JTI の特徴である家賃保証の安定収入のメリットよりも家賃減少のデメリットの方が大きいと考える貸主

^{viii} 武蔵野市開発公社より頂いた回答の数値を記載 2014.1

第3章 空き家対策事例

が多くみられる。昭和56年以前の物件については耐震補強、その他リフォームなど初期投資が必要なため貸主にとっての負担が大きくなっている。(現在居住している人が、30～40代で建てた住宅はおよそ引かかる)武蔵野市の特徴として、事業用資産であるため制度条件に障るものもある。その他所有者に運用知識がないことから、その子供に止められるケースもある。

・仕組みに対する需要

利用者(貸し手)の動機としては、現在住んでいる住宅が広すぎるのでマンション等コンパクトに住替えたい、現在空き家なので有効に活用したい、民間事業者に不安を感じているため制度の利用を検討している、処分した場合と比較したい、広すぎるので2階部分を貸したい、等がある。

・その他空き家に関連する取り組み

一部の地域については老朽化した空き家も多いので調査を行っている。空き家と確認された住宅に制度のパンフレットを配布することなどを検討。

・課題と今後の方向性

有効なPR方法の検討が必要である。ただし開発公社の自主事業ではないので、どこまでする必要があるのでかという状況である。

制度が複雑なため説明に時間がかかるという課題や、開発公社の知名度が高くないためJTIのシステムも認知度が上がりにくいという問題がある。高齢者が対象であるため、福祉的な分野との連携などが必要なのではないかと立ち上げ当初に想定していたが、実際は経済的に余裕のある人が多いため、そのような需要はあまりなかった。住み慣れた土地を離れることに不安を感じる人も多く、住替え先を紹介していくことも大きな課題である。

JTIに適しているのは、もう少し利便性が低い地域ではないか。そういった地域の物件がJTIの取扱件数としても多い。自治体からJTIにやりたいと言えば、(その地域すべてを網羅することができるので)協力的である。しかし現状ではJTIからPRをしていく動きはほとんどない。

また、武蔵野市ではJTIに流れる空き家数自体が少なく、入居希望者に対して紹介などのサポートができていない。

さらに、武蔵野市の現状に合ったシステムになっていないという課題もある。武蔵野市の空き家数は戸建が910件、共同住宅が5910件で合計6820戸である。住宅総数は76380であり空き家率は8.9%と低い。さらに武蔵野市では、社宅が多く5年でおおよそ50パーセントの居住者が入れ替わっている。残りの50パーセントが住み続けている層である。市のビジョンとしても人口は最大でも16万人程度。基本的に人気のエリアで空き

第3章 空き家対策事例

家になりにくい。加えて入居者がいない場合の制度上の保証額は上限15万であり、家賃の高い物件だと月々の家賃と保証額の差が大きい。通常の物件では収入が見込めるため、貸し手のメリットは民間賃貸とした方が大きい。条件の悪い物件の方が、制度を利用するインセンティブが大きくなっている。

空き家の数は今後も同程度で推移し、極端に上下することは無いだろうと考えている。更地は多くなってきているという印象がある。空き家総数としては変化がないが、どの家が空き家であるかは変化している。定期的に調査をしないと空き家は状況がすぐに変わっていく。

JTIのシステム以外に有効な制度があれば導入したいと考えている。

第3章 空き家対策事例

3) 事例3 不動産流通の提案まで含む事業（高岡市）

・取り組みの概要

市民の需要を受け平成7年から高岡住宅相談所を設置。建築組合（大工・工務店）が主体となりリフォーム相談を受けていた。権利関係や売買の相談も多い実態を受け主体としての役割を宅建業協会が受けることとなった。その後市の助成金事業から外れたが、相談対応は団体独自の事業として継続した。空き家対策を含めた対応を行うために現在の高岡市住まいの総合相談所を設置し、国土交通省の助成金を受けた。高岡市の居住者を対象に月一回の定時相談と、そのほかの日時に随時相談を受け付けている。相談対応の底上げの為に建築士会、司法書士、家屋調査士、空き家活用を実践している団体、市、県なども参加し現在の協議会の構成となった。相談事業の他に大学連携による空き家問題の研究・啓発・普及として事業者や行政が参加するセミナーをひらき、町会との空き家談義を開催している。

空き家相談体制を整備し、空き家の課題はどこにあるのか、市民のニーズを相談の中から探していくことからスタートした。開設にあたって行政からの指針はなく、立ち上げから丸一年強経過し状況が見え始めたため、今後の方針を検討中という段階である。

・実現の状況

1. 相談窓口対応

相談件数及び対応状況は下表のとおり。

表 3-4. 事例3における相談件数内訳及びその経過^{ix}

	相談件数	内訳		経過・結果	
		電話	来所	助言	業社紹介
H24・12月	5	5	0	0	0
H25・1月	10	7	3	3	0
2月	7	5	2	2	0
3月	27	20	7	4	3
4月	37	15	22	16	6
5月	20	12	8	5	3
6月	23	18	5	5	0
7月	20	10	10	7	3
8月	12	8	4	4	0
9月	21	10	11	9	3
10月	7	4	3	3	0
11月	14	8	6	6	1
12月	9	8	1	1	0
合計	212	130	82	65	19

対象とする建物はすべての年代、すべての建築方法のものである。相談内容としては

^{ix} 高岡市空き家活用推進協議会より頂いた回答の数値を記載 2014.1

第3章 空き家対策事例

老朽化して一般の流通に出すことはできないが思い入れがあり壊したくない、という物件や相続した物件、借地権付き建物等難しい物件の売買の希望が多い。

協議会としては、この相談に加えて高岡市空き家情報バンクに寄せられた物件に対して不動産事業者や解体事業者など相談内容にあった事業者を紹介しそれぞれで契約してもらう。

流通する空き家に関しては宅建業者で対応、解体が必要な空き家については解体業者を紹介としている。ただし解体するほどではないがうまく買手や借り手が見つからず流通しない、という空き家も存在し苦慮している。

「所有している住宅に関して不安がありとにかくどこかに相談したい」というお年寄りからの相談も多いため、福祉にも窓口を設けている。相談対応時に成年後見人制度の紹介も行いサポートをしている。相談所を設置する動きは、宅地建物取引業協会高岡支部が中心となり構成団体の管轄エリアが高岡市・氷見市・射水市である利点を生かし、射水市・氷見市へと働きかけたことで拡大している。また、各市での相談体制の構築から高岡地域での連携、さらに隣接する砺波地域との広域連携に向けての取り組みを行っている。

2. 専門家向けセミナー・フォーラム及びワークショップ

セミナーやフォーラムについては多数の参加者による充実した啓発・普及活動が図られていると考えている。ワークショップは専門家に行政が加わった構成メンバーで議論を重ね、これからの方向性を議論している。行政から、建築担当課以外も行政知識を持つ一市民として参加し横断的に広げようとしている。毎月の開催により各関係主体の空き家問題への理解と問題意識が深まっていることや各関係主体間の情報交換、連携の機会となっている。

3. 町内会との空き家談義

空き家の多い地域に入って地域住民に対し空き家談義(ワークショップ)を行っている。町から課題を掘り起こすと同時に住民に空き家についてわかってもらい町で考えていくという意識を生むことを目指している。空き家に対して単に困ったという認識から、解決すべき課題として住民から認識されてくる。少しずつだが地域の方の意識にも反映され始めている。今後、地域の町内会との空き家談義の実施に力を入れることで協議会と地域のパイプを構築していきたい。

4. 周知活動

相談所に関しては市内全世帯(約65,000世帯)へのパンフレット配布、スポンサー形式による新聞折り込みパンフレットの配布、協議会ホームページの整備を行った。相談日を記載したパンフレットを高岡市内の全世帯に配布したところ、効果は大きく年間2件程度から200件へと相談件数が急激に増えた。ワークショップに関してもこれまでパンフレットの配布、ホームページの整備等による広報活動を順調に実施してきたが、今後も協議会の活動内容を周知・広報していくことが空き家問題の解決につながると考

第3章 空き家対策事例

えられるため継続的な周知・広報活動に取り組んでいきたい。

行政が設置した空き家情報バンクに関しては、協議会の事業者から空き家バンクに登録している。一般市民が空き家バンクに登録したいと行政に相談したものは、結局協議会に紹介され協議会で図面をかきバンクに登録を行う。

当初広域連携は想定していなかったが、国土交通省からの助成金に応募するにあたり、結果的に氷見市と射水市にも広げていくことになった。2市から予算は付けずに高岡市から出し、相談の仕組みを作ってもらっている。立地によって建て方や利活用の方法も異なるので、やり方は統一せずに地域ごとで取り組み、連絡協議会でつないでいく。今後はお互いのやり方を情報交換していくことができればよいのではないかと考えている。

・仕組みに対する需要

こうした相談所に対するニーズとしては、物件を所有する相談者にとってはどこに相談したらよいかわからない問題について総合的に解決の手助けを得ることができる。

福祉など目的を持った借り手に対しては、その意図にあった物件を紹介することができるという強みがある。元々ビジネスでやっている人は物件を自力で調達することができるが、個人で・初めてといった人にとってはマッチングや相談ができることが大きな助けになる。わかりにくい助成金などもワンストップで助言することができる。相談担当者のスキルが重要である。

・その他空き家に関連する取り組み

実際に個別に空き家の活用を行う「まちっこプロジェクト」がある。民間賃貸に載せて貸すことはできないが壊すほどではない、という中間的空き家を所有者の活用希望を受けてひとつひとつ手掛けている。現状では3件買い上げイベントや短期居住の場として活用し、2件マッチングを行った。元々はまちなか居住の推進を目的として空き家に注目し、協議会から専門的な話を聞きながら実際に空き家の活用に取り組み情報をやり取りしている。まち歩きや見学に行くことで、所有者から活用してほしいという希望が出てくることもある。さらに買い上げた住宅のそうじ会などを行い、蔵から出てきたものの「のみの市」等を行いながら関心を持つ層を広げている。こうした取り組みにより、担い手を増やすことや所有者から空き家の情報が寄せられるきっかけになっている。開始後一年半が経過したが、1件購入して改修している間に近隣では5件解体されるという状況である。メディアに取り上げられたことで空き家相談数も増えたが、すべてを扱いきることはできず、協議会の空き家相談に回す、という循環が始まってきた。それぞれの立場でできることを模索している。義務感ではなく自分でやりたいこととして選んでやっていき、動きが他の動きとかみ合い年月を積み重ねることで相乗効果が生まれ始めている。

第3章 空き家対策事例

・課題と今後の方向性

幅広い関係主体による相談事業を実施したが、当初の予想を超える相談件数と多岐にわたる相談の増加によって現状の相談体制では対応しきれない現状認識に至り、各相談員の意識とスキルの底上げの必要性に対する認識に変化が表れてきた。特にすぐに流通の対象にはならないが、除却するほど老朽化が進んでいない、という状態の空き家の対応が困難であった。現状ではとりあえず流通に回すが、売れ残るものと売れずに残るものは現在の生活に合っているかにより分かれる。空き家相談会の実施にあたり、各関係主体の担当分野での相談については的確な相談対応ができたが、担当分野以外の相談内容については必ずしも相談内容に対応しきれなかった面があるため、今後、相談事例の蓄積と相談情報の共有化による相談体制の充実を図っていきたい。

今後の課題としては、

- (1)空き家情報バンクの物件情報の提供のあり方
- (2)地域コミュニティとの情報交換体制のあり方
- (3)活動財源や人的資源の将来的な確保

がある。

相談体制充実の一環として空き家を従来の流通か解体の二択ではなく中間の空き家に対しても検討という選択肢をつくることを考えている。この空き家に関しては一旦売主も参加のカンファレンスにかけ、協議会の各専門家から意見を出し合いマッチングなどを含め対処を検討する。空き家バンクについても統一されたフォーマットのカルテを取り三択にする。空き家のプラットフォームを作ることで色々な人をつなぎ、多様な活用案を検討し、助言ができるような仕組みとなっていくことが望ましい。

空き家の流通を考える際にはインスペクションが必要だと考えている。今は新耐震か旧耐震かの二種類しかないが、たとえ旧耐震の建物であってもインスペクションにより回収するといくらか、といった情報を付加することで実は新築よりも安いなど、新しいニーズを生み出すことができる。この考え方を今後空き家バンクに活かそうとしている。

空き家になる可能性のある住宅については、現状のままでは老朽な危険空き家となり地域や市民生活への悪影響が危惧されるため、流通促進を図る仕組みづくりや空き家の利活用施策の検討、所有者への啓発・情報提供が重要であると考えている。また、少子高齢化の進展や中心市街地の空洞化に伴う空き家の増加が見込まれることに対して、相談体制の充実や啓活動発、周知広報活動等の協議会活動を通じた空き家の発生を未然に予防する仕組みづくり、行政による支援策の充実を検討していきたい。

4) 手法の整理

目的・対象とする地域の条件・課題解決の対象

高齢者にとって除雪等の理由から郊外住宅地の暮らすことが困難になり、これを移住させることが目的である。そのための資金を得るための手立てとして住宅を移住住替え支援機構のシステムを用いて家賃収入を得る。(事例1)

高齢者の住み替え支援のため(事例2)

老朽化して一般の流通市場で売買することは困難だが解体せずになんとか利用したいという所有者の意向を受けて(事例3)

主として高齢者の所有する物件を賃貸あるいは売却等を行うことで、所有者にとって収益の得られる資産とすることが目的である。

JTIのシステムに関しては、安定して収入を得られるシステムメリットが大きいことから住宅所有者からのニーズは過疎地域で高く、通常の不動産市場で賃貸される同等の物件よりも安く賃借できることから借り手のニーズは家賃相場の高い都市部で高いと考えられる。

地域の課題解決効果の検証

事例1では所有者からも賃貸ではなく売却してしまいたいという考えが支配的で双方の需要があまりないという現状が指摘された。事例2に関しては住宅需要の高い地域であるため、通常の不動産市場で扱い切れてしまいシステムには活用困難な物件が相談されるとのことであった。いずれも地域の現状に合わせた仕組みにはなっていないということが指摘された。

事例3に関しては不動産事業者による流通が可能な物件と除却の対象となる老朽空き家の間の中間的空き家に関して、まちづくりを行うNPO等他主体との連携により対応可能性が広がっていた。

1 調査

1、2に関して実行段階で地域の需要とJTIのシステムが一致しないことが発覚した。事例3では空き家の課題把握も目的として総合相談窓口が設置されていた。

2 用途決定

事例1及び2では住宅として売買されている。事例3では住宅以外への転用が考えられる物件に関しては他のNPOへ対応が引き継がれており、それ以外の解体または中古住宅として売買可能なものに関しては協賛の不動産事業者で対応を行った。

3 改修工事

事業主体は、協賛事業者等の民間事業者を紹介を行う。

4 周知活動

HPや市の広報誌、新聞等広く拡散する手法が採られる。但し、時間が経過すると効果

第3章 空き家対策事例

が薄れるという問題点が指摘された。

5 賃貸システム

民間不動産事業者または JTI が仲介をおこなう。事業主体は仲介の際に必要な連携の軸となっている。

6 行政との関係性

行政はこれらの事業を始めるきっかけを作った。取り組み内では市報を用いた広報活動や相談者の紹介を行っている行政がかかわっているということが高齢の住宅所有者に安心感を与えている。

7 組織

不動産関連の協賛事業者が売買を担う中心的な役割となるほか、事例3では建築関係の専門家、空き家活用を行っている NPO 等多様な主体で協議会を形成し、物件所有者からの多岐にわたる相談に対して漏れのない対応を取ることが目指されていた。

3-3-2. マッチングを行う事例においてとられた手法の整理

個別にマッチングを行う事業である事例4～6についてその実態を記し、調査結果に基づきその手法を整理する。

1) 事例4 個別マッチングを行う事業（墨田区一寺言問地区）

・取り組みの概要

本事業は1985年に東京都の「防災生活圈モデル事業」をきっかけに結成された。木造密集市街地の防災機能の向上とまちなみづくりを目的としている。当初は住民有志が事業主体となる計画であったが、近隣町会との連携も必要となり6つの町会が参加した本会が結成された。路地の清掃活動や危険空き家を探すワークショップ等を行っていた。

路地の突き当りにある空き家の老朽化が激しく、またゴミ捨て場となっており通路が活用できていないという実態を改善することを目的として空き家活用を開始した。掃除など簡単な取り組みから地域活動を広めていった。空き家や空き地の本格的な活用事業に関しては昨年からの取り組みを開始した。なお、敷地が狭いこともあり植木がある家はあまりなく、繁茂し周辺に影響をもたらすという問題はない。

今回の空き家活用事業に関しては、本団体に墨田区安全指導課・向島消防警防課・関連NPO法人^x・地域の商店会の各主体が協力して空き家の情報共有などを行い、空き家調査の補助として建築・街づくり関連の事業者と大学研究室が協力している。事業時は墨田区やコンサルタントがサポートについていたが、本事業終了とともに外れた。この活動をきっかけに、アーティストやまちづくり活動団体の間につながりができてきた。このつながりが本事業のマッチング等の際に活かされた。

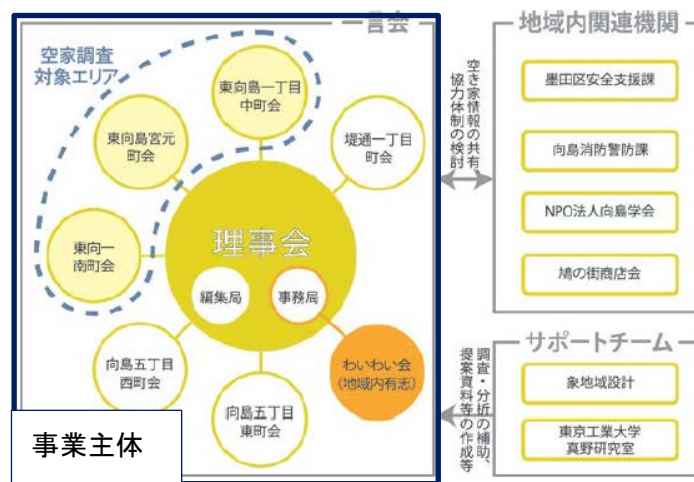


図3-3. 事例4における関係主体^{xi}

^x 行政に頼らない街づくりをめざして京島と一寺言問を中心に活動をしている団体で、空き地を活用したアートイベント等を主催している。

^{xi} 文献63) p4 図7 に事業主体を追記

第3章 空き家対策事例

・対策の手順

1. 空き家の実態把握

本団体が地域全体について空き家の分布を調査しリストアップを行った。国土交通省の空き家調査マニュアルを参照し、夏季のクーラーの使用状況・電気やガスのメーターの使用状況等より居住者の有無を判定する。一般家庭が物置として使用している住宅に関しては空き家とするが、対象地域では近隣の企業が物置として使用している場合があり、この場合は空き家としない。

2. 空き家確認

前項の調査により空き家と判断された物件が実際に居住者のいない空き家であるか各町会に確認する。

3. 所有者意向調査

空き家の所有者に対し使用状況や意向をアンケートにより調査した。所有者の特定は行政と協力して行い、不明の場合は地主から所有者に対し連絡をとってもらえるなどの対応を取る。

4. 事業提案

所有者から活用あるいは除却の希望のあった物件について、サブリースや解体など個別に提案を行う。

・実行段階の状況

現在は1件のモデル地域について空き家を2棟解体し、1棟を部分解体とすることで空き地をつくり近隣の保育園に菜園として賃貸する計画がある。周辺の住民も管理に協力する共同農園となる予定である。報告書に記載の8件については、所有者の希望を受け本団体から提案を行い、解体あるいは補強工事あるいは民間事業者に対して売却することになった。築年数が80～90年程度経過した木造長屋や戸建住宅所有者から活用の希望があった。入居希望者に対しては、向島学会や地域で活動するアーティストのネットワークを通じて情報を発信しており、募集に対し10倍の見学者があった。アーティストなど入居希望の需要は大きいですが、所有者の都合により結局解体される事例もあった。

・成功の要因

空き家の所有者が亡くなった場合にも、その家族が管理を行うことで地域とのつながりができる。空き家の所有者あるいは相続者と所在地域とのつながりがある（実際に住んだことがある等）場合には、所有者自身が、空き家が老朽化することで地域に与える影響を考慮し、除却や活用等なんらかの対応をとろうとすることが多い。この場合には事業が成功しやすい。

近隣の商店街で空き店舗を活用して若者やアーティストが店舗を運営している事例もあるが、地域と店主とのつながりがある場合には活用が成功するケースが多い。

第3章 空き家対策事例

・課題と今後の方向性

現状では空き物件所有者の特定と、空き家に対する問題意識が高くない所有者に対しての働きかけが課題である。特に地域に居住した経験がないなど近隣地域とのつながりが無い所有者の場合には、空き家の状況や倒壊の危険等を説明した場合にも地域への貢献についても意識が薄いため「なぜあなたに言われなければならないのか」といった反応をされることが多く、空き家に対処するよう説得することができない。

借地の場合には、住宅がなくなると借地権もなくなるとを所有者が懸念し解体が進まない。土地所有者にとっては、宅地がある方が、税制上の課税標準額が軽減されるため解体は進まないという課題もある。本団体から所有者に賃貸を申し込んだ場合も定期借地権などの仕組みが理解されず、居すわられてしまうのではと懸念し貸し渋る人も多い。このような所有者からの理解を得ることが課題の一つである。また、空き家所有者のうちお金に困っていない人はそのまま放置している。一方で、そうでない人は何とか不動産としての価値を持たせ売却や賃貸をしようとするため、実際には一般不動産に流通する数も多くなっている。

今後空き家になる可能性が高いと考えられるのは接道不良の敷地に建つ物件である。これに関しては既に墨田区と協力して調査を行っている。所有者も売却できないため現状のまま活用をしていくほかはないはずである。このように「困っている」等のニーズがあるところでは空き家活用は進むのではないかと考える。また、さらなる物件掘り起しについては不動産業者との協力も必要であると考えている。

空き家改修や解体の費用は所有者負担だが助成金は調査や資料作りに使用しており、助成金がなければ調査等を進めることが難しい。またこれ以上の空き家所有者の同意を得ることが困難であるため、記載数以上の物件への拡大には至っていない。補助事業後当面の展開としては、扱う物件を増やすのではなく、現在関わっている事業を運営まで実際につなげることである。さらなる展開として取扱い件数を増やしコミュニティビジネスとして成立させていきたい。

第3章 空き家対策事例

2) 事例5 個別マッチングを行う事業（金沢市）

・取り組みの概要

2008年に町家の活用を主目的として、大学教員4名で金澤町屋ドミトリー推進機構を結成した。当初は住民主体のNPO法人金澤町家研究会と協力して町屋再生活動を支援することと、留学生に金沢の文化を感じてもらうためにまちなか居住をすすめることを目指していた。最近の事例二件については、もともと美術大学の卒業生の創作の場としてアトリエが不足していたことから町家の活用を試みた。

・本事業における対策の手順

1. 町家に対して活用を提案するチラシを配布

空き家である、なしに関わらず町家1000軒にチラシを配布した。その他NPO法人アートグミ(市民主体の美術系アート団体)を通じて宣伝を行い、金澤町家研究会の町家コーディネート事業とも協力・連携を行った。

2. 所有者から反応のあった町家を定期借家する

本事業体が主体となり、定期借家しサブリースを行う。

3. 清掃活動と入居希望者に対するPRを合せたプロジェクト

「おくりいえプロジェクト」として家財道具の置き場になっているために入居が困難な町家について、清掃した人に気に入った道具を持ち帰ってもらうプロジェクトを実施した。物件入居に関心のある人も参加し、物件の見学会も兼ねている。

4. 改修工事

アトリエの用途の場合は大掛かりな工事は行わずそのまま賃貸を行うが、ドミトリーとして活用を行う場合には設備等の改修工事を行う。工事はLLP金沢(金沢職人大学の卒業生組織)が所有者と契約し、改修設計・工事を行っている。用途は立地等の条件により決定する。(1～3件目はドミトリーとし、4、5件目はアトリエとした)

4. アトリエとしてPR・入居者の募集

他のNPOと協力し、入居希望のアーティストを募集。ドミトリーの場合は各大学から希望者を募集する。

5. 運用開始

・実現の状況、各プロジェクトの詳細

現在5棟目を貸し出し中である。活動のキーワードのまちなか・まちや・ドミトリーに表れているように、町家の改修を行い学生が住む場所にすることを目指していた。最初に手掛けたのは以下の3件。

1棟目. 寺町…当初は中国人学生と日本人学生が入居。現在は大家さんの親戚が入居することになった。

第3章 空き家対策事例

2 棟目. 幸町…当初はドイツ人学生と日本人学生が入居。現在も貸し出し中で定員3名に3名が入居。15年間空き家であった町屋を改修して貸し出した。ドミトリー推進機構で借り受け、サブリースを行っている。改修費用1800万円のうち600万円が金沢市町家改修助成金から出ている。費用の残りは所有者が持ち、家賃収入10万/月で10年かけて回収する予定である。この計画を所有者に説明し、説得した。現在はドミトリーから一般社会人の入居者にシフトし、大学院生・工房の学生・コンサルの社員が入居している。

3 棟目. 東山…当初は中国人学生と日本人学生が入居。大家さんが自宅として使うことになった。

留学生に日本の生活習慣や金沢のしきたり(ゴミ捨てなど)を学んでもらうなど、コミュニケーションを活性化するために共用スペースを広く取った。蔵での映画上映や見学会などのイベントにも参加することを条件に入居者を募った。上記3件ではいずれにおいても町家の保存という目的は達成されたと解釈している。

本事業の募集期間では4、5棟目の提案も行った。4棟目では、芳斉町の染物店を改修した。大学から離れているため学生の入居が難しく、アーティストが入居するよう方向転換を行いシェアアトリエとした。大正6年に建設された町家で大家のおばあさんが「もう出たい」と解体を検討していたため、アトリエ利用の提案を行った。アトリエは住居用途に比べて大掛かりな改修が必要ではないためオーナーの負担が少なく済むという利点がある。日本初のリバースモーゲージの仕組みを用いた町家活用となっている。5棟目もアトリエとして活用することになった。

事業の資金に関して、改修工事の費用は空き家所有者が負担している。サブリース時の家賃から管理費をプールし転居時等に使用している。その他補助金等の収入は活動の周知をするためのメディア、イベント開催、会議の運営に主に割り当てる。金沢市から町家改修に対して充てられる補助金(改修後15年解体不可という条件付き)・文化庁からクリエイティブツーリズムを対象に充てられる補助金・国交省からドミトリー推進機構に対して充てられた補助金等がある。

地域住民との協力関係はドミトリーの段階では積極的であった。アトリエに移行した事例では居住はせず仕事場として使用されるため交流の機会が減少したが、地域に若者が入るきっかけにはなると考えている。

・課題と今後の方向性

本団体の構成メンバーは全員大学教員であるため、なかなか事業のみに力を入れることができない。副業として拡大するには一軒一軒に手間と時間がかかりすぎる。ビジネスとして運営するために企業の立ち上げの準備をしている。街づくりを運営している企業と協力し、取り扱う物件数を増やすことで経営としても成り立つのではないかと考えて

第3章 空き家対策事例

いる。市民ファンドシステムの検討も併せて行っている。

NPO 法人金澤町家研究会の活動に関しては以下の課題がある。入居希望者は多いが、物件や貸主とのマッチングが課題である。ユーザー登録 116 件に対して町屋登録数 38 件と少なくなかなか使用可能な町家を貸してもらえない。所有者からのレスポンスが基本的に少ないということに加え、(1000 枚チラシを配布して 7～8 件の反応)仮に所有者から活用の希望があったとしても老朽化が進行し使用に耐えない物件や、交通の便が悪いなど入居者が見込めないものも混ざっている。このような物件については他の NPO が運営する町家バンクへの登録を勧めている。なお、物置となっているために賃貸することができないという物件に対しては、「おくりいえ」として掃除と家財道具の整理を行った。

3) 事例6 中間的事例 (横浜市)

・取り組みの概要

横浜を活動のフィールドとする建築家、都市プランナー、街づくりコーディネーター、福祉をはじめとする地域ケアの担い手等、まちづくりに関わる専門家同士が相互の専門性を高めるとともに、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平成10年に設立された。平成18年にNPO法人化。組織されたきっかけは地域まちづくりの担い手の確保で、横浜市の声掛けもあり当初は行政職員も個人で参加していた。専門家集団であり考え方は人によってそれぞれであるという特徴がある。

空き家対策を検討し始めたきっかけとしては2002年に横浜市立大学と連携して行った人口メッシュ統計調査を基にした推計で、郊外住宅地が急速に高齢化し、人口、世帯数が減少することが明らかになり危機感を持ったことが大きい。特に団地や郊外住宅地等計画的な住宅地の方が、入居等が一気にすすみ、居住する年齢層が偏る傾向が強い。このため、居住者の入れ替わりが少ないと年齢構成の急激な変化、高齢化の急速な進行等が顕著になる。現在は子どもが世帯から独立するかたちで、人口減少、世帯規模の縮小、高齢化がすすんでいる。この状態では、親の世代が残るので空き家の発生はまだ少ないが、今後は、高齢化が一層進み、住宅の新たな需要もますます小さくなっていくので、人口・世帯の減少、空き家の発生が起こると考えている。

横浜では、都心周辺の住宅地（旧郊外住宅地）で接道がとれず敷地として活用できない等の問題を抱え、放置された空き家が既に顕在化してきている地域と、計画的に開発された住宅地で今後の空き家発生が懸念される地域の2種類に分けて空き家を考えている。

都心周辺の住宅地（旧郊外住宅地）では、古い空き家が接道条件の悪い敷地で空き地にもならず5年10年と放置されている。これらは建物の敷地として活用することは難しく駐車場としての活用も見込めない。地域の中で、防犯や災害時の火災延焼拡大等の不安要素を生んでおり除却の対象である。特に、地域の防災性の向上や道路網の整備に寄与できるものは積極的に除却すべきである。かつては条件の悪い敷地のみがこのように空き家のまま放置され、道路に面したものは解体され更地になり駐車場に変わるなどの土地活用がされていた。しかし次第に需要が少なくなり、敷地分割をしても宅地として売れないものも出始めた。こういった現状が空き家・空き地の分布調査により明らかになってきている。道路網や立地条件が空き家、空き地の発生に関連しており、空き家と空き地はこれらと一体で議論する必要がある。なお、横浜は町内会加入率が高く、空いた家には会費を返却している場合があり、町内会が空き家情報として移転先・連絡先を把握している例がある。地域のNPOや社会福祉協議会等による空き家管理の動きも自発的に起こり始めている。

・実現の状況

長期優良住宅等推進環境整備事業に提案した郊外住宅地の空き家に学生を入れる試みは公社の提案で、当時調査などに協力をしたが現在本腰を入れた活動は展開していない。空き家劣化防止プログラムについては、実績はない。

これら以外に空き家活用相談事業をメインに継続して行っている。(以下はこの空き家活用事業に関する内容) 今後は空き家が増加することから、今から対応のノウハウを蓄積しておくことが必要だと考え活動を続けている。所有者が高齢化しこの事業の際に成年後見等も必要になってきている。2007年に空き家活用相談の窓口を開設し、自主事業としての実績は10件程度である。対象とする建築は住宅やオフィスなど物件を限定しない。ただし単に住宅を住宅、オフィスをオフィスに使うのではなく今後地域に貢献する用途になることを活用相談を受ける条件としている。実績のある用途はアーティストの活動スペース、障害者グループホーム、障害者支援拠点、地域交流サロン等である。

具体的な活動のステップとしては、以下のとおりである。

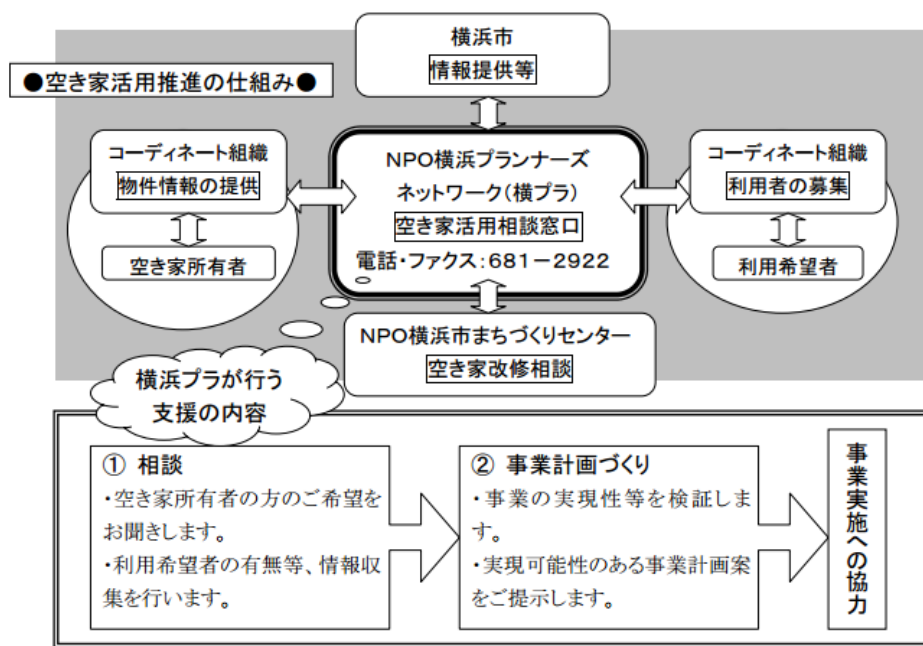


図 3-4. 事例 5 における空き家活用推進の仕組み^{xii}

1. 空き家所有者の相談受付

物件所有者と活動の場を探す団体からの活用相談に乗る。福祉保健関連の需要が高いことから不動産事業者からの相談も多い。

2. 事業計画の作成

物件近辺で活動する NPO や町会を中心に利用希望の有無を調査する。希望があれば、活用の実現性を検証し、用途を具体化し、事業計画を所有者に対し提示する。

^{xii} 文献 83) より 抜粋

第3章 空き家対策事例

3. 事業実施に向けた協力

所有者に対する利用希望者の紹介、詳しい事業説明、必要な設備の相談対応などを行う。基本的には双方のマッチングが終わればすぐに手を放し、実際の契約などは当事者相互または不動産事業者を経由して行ってもらう。

改修工事については組織図には改修相談を受ける NPO が記載されているが、実際には福祉関係であれば福祉関係の改修工事を専門に請け負う業者が存在しており、活用希望者に付いていることが多く相談は少ない。

なおあまりに状況の悪い空き家で改修費用がかさむ場合には対応できない。現在までに実績のある物件は、アパート1棟・オフィス1フロア・戸建1軒等さまざまである。

市の紹介を受けてこちらに持ち込まれるケースもある。日本経済新聞に掲載された影響が大きく、相談件数は意外に多い。ただし一度の記載であり効果は薄くなってきている。民間の相談窓口の気安さがあるようで、相談対象外(住宅 - 住宅、事務所 - 事務所)の相談も多い。

実際にやってみて現れた現状としては、「地域で集まることのできる場をつくる」といった活動を持ち込もうとすると、地域から反発を受ける場合もあることが分かった。町内会で行っている(または計画している)活動の邪魔になると反発を受けたことや、相隣関係の改善を入居の条件にされるといったケースがあった。そこで現在は、地域に対しては、一緒に活動をしていこうというスタンスをとっている。地域の人が納得できる形で伝えていくことが大切である。

・仕組みに対する需要

物件所有者は未知の入居者を入れることに対して不安があり、不動産事業者や所有者が「よくわからないもの」である NPO 等の活動団体への賃貸を嫌うことがある。このような状況であるため、プライベートなネットワークを通じて信頼性のあるコーディネーターを行っている横ブラの役割が重要である。多様な主体が連携して関与しているためそれぞれの要望に対し適切に対応でき、入居者を紹介することができている。

・課題と今後の方向性

NPO に貸す経験が貸し手の不動産事業者に不足していることが課題である。市の職員が同席して、賃借人としての安定性や、高い賃料で入居者がいないよりも安い全室埋まり何年も安定して入居が見込めることのメリットなどを説明し説得するケースもあった。

また、違反建築であるために市から改修や運用費用の助成や補助が受けられない場合がある。手続き上の漏れや必要な書類を紛失しているなど、所有者が考えるよりも実際は重大な影響がある法律上の不備がある物件が多い。

一般的な空き家については、自然な流れとしてコンビニや医療・福祉・介護系の施設が

第3章 空き家対策事例

入り込んでいくのではないかと考えている。他に農地に戻す、隣の敷地とまとめるなど、荒れないようにうまく密度をおとしていくことができるかどうかは今後住宅地として良い環境を保つことができるかの分かれ道になる。そのための手助けを団体として考えている。

町会が代替わりして若い高齢高齢者が入ることで活動に関連したコミュニケーションがとりやすくなるのではないかと期待している。まちづくりの中の役割としては、地域の中からアイデアや活用希望が出てくる動き始めの支援を行っていく。地域のビジョンは最終的には地域で考えていかなければならない。

こういった取り組みの例として、庄戸地域（横浜市栄区）の事例がある。繁忙を極める町会自らが新たな活動をすることは困難であるため何か地域の為に活動をしたいという希望を持った人を公募した結果 30 人近くの住人が集まった。この団体はそれぞれが自主的に高いモチベーションで活動をしているため、かなりのスピード感で地域が変革している。

長期的には空き家活用が本格化する 10 年後をめどに方向性を具体化していく。現在は事例を積み重ねてネットワークを強化・充実することが必要である。住宅地の自治会や地域の活動団体が空き家を活用したり、団地の管理組合が空き室を取得して活用する事例は今後増えていくと考えられるのでフォローする必要があると考えている。

4) 手法の整理

・目的・対象とする地域の条件・課題解決の対象：景観や環境の保全・維持

地域の活性化、まち並みの保存、防災上危険な個所の対応を目的に行われる。個別に扱われる事例で対象とされる件数が多いものは、町家や古民家などいわゆる「普通の住宅」ではなくなんらかの歴史的・文化的価値を持つものであり築年数が80～90年経過したものも多い。実際に活用が行われれば結果まちなみの保存と空き家の活用が両立される。

・解決効果の検証

マッチングを行う事業に関しては、成立した場合には街並み保存等の目的に対し一定の成果が認められるが、物件情報の収集や用途の検討などとられるステップが多く複雑なため取り扱う件数を増やすことが困難で数字上の実績としては見えにくいものがある。しかし、今回ヒアリングを行った2事例に関しては、当初想定していた用途とは異なった活用がなされたものもあり、様々な事業提案を行った結果所有者の家族が居住することになった物件もあったが、物件が解体されずに残ったことで街並みの保存には一定の成果となった。

これらの事業の副次的効果として、実際に売却や賃貸が行われた実績だけではなく空き家や街並みに対する地域住民の関心が高まったことも地域の課題の解決に近づく成果といえる。

また、福祉関連のNPOやアーティスト等場所が必要であるが地域や不動産事業者からの理解が得られず物件を借りることが困難であった人に対して活動の場を提供し、地域の居住環境等の改善にも資する効果があった。

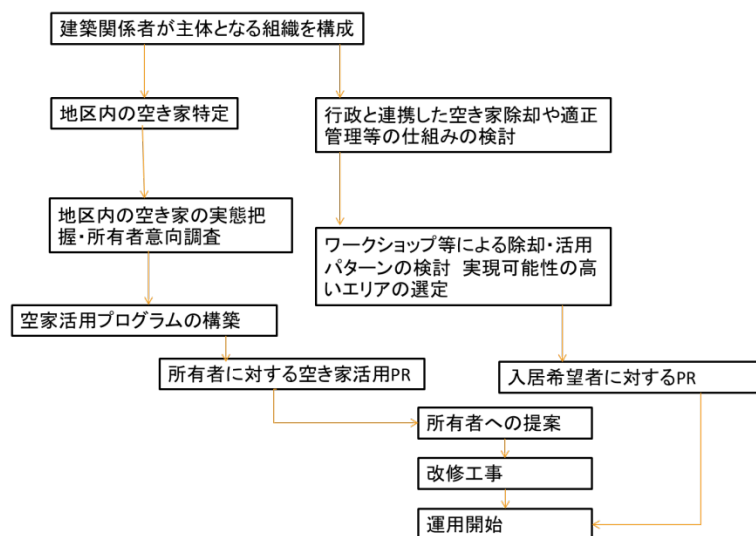


図 3-5. 個別マッチングを行う事業の対策フロー

第3章 空き家対策事例

事例4、5における具体的な個別手法の検証

以下に具体的な手法に関してその内容と効果、課題を検証する。

1 調査

空き家対策の第一段階として対象とする住宅について(ヒアリングを行った2つの対象では得的の地域内の町家)の利用状況を全棟調査(外観調査)により把握を試みる。人的資源と資金が必要とされる。しかし、所有者からのレスポンスが少なく、いかに働きかけるかという課題がある。

2 用途決定

用途はそのまま住宅用に使用するものと、とその他用途(アトリエ・ドミトリー)に転用されるものがある。所有者に対し利活用の提案を行う際に、立地や地域の需要から設計案と予算計画を数パターン用意し所有者の意思により決定する。周辺住民やスペースを必要とする人のニーズを反映させ、ニーズと入居者対象を限定しマッチングさせることで事業の安定性に寄与していると考えられる。

3 改修工事

事業主体と関連のある工務店や職人組織が工事を請け負う。大規模に補修を行う場合や用途変更を行う場合には専門的な知識が必要な工事となり、一定のスキルが必要とされるため建物使用時のために望ましいシステムである。工事まで一括してサポートを受けられることが、空き家所有者にとっても安心につながっていると考えられる。改修工事の費用は物件オーナー持ちである。

4 周知活動

入居者の募集は人づてに口コミや体験会で行う。入居者のターゲットがアーティスト、学生など特定の層に限定されているため、そのネットワークを通じて広告や入居募集を行うことは効果的である。空き家の活用を希望するオーナーの募集はポスティング等で今回の調査対象では効果的なアプローチ方法が確立されていなかった。主体となる組織が固定化しているため、協賛企業の募集といった企業に対する周知活動は行われていない。但し、空き家の活用希望数が伸びず広がりが少ないという課題がある。そもそも知らないということと、貸すことに対する不安がある。

5 入居後のサポート

新しい物件の入居希望者に対する体験プログラムや地域に対するPRの場となる。家賃補助等を行わない。

6 賃貸システム

事業者がサブリースを行う。仕組みに対する理解と事業者の信頼性が重要である

7 地域との関係性

まち並みを作っていくという面で地域へ与える影響は大きい。一事例では地域住民が主体となって活動していた。一方で、深くかかわっていない近隣住民との関係性は

第3章 空き家対策事例

希薄である。

8 行政との関係性

空き家情報を収集する際に行政を間に挟む、補助事業に提案し資金を得るといった関係がみられた。一方でこれらの援助を超えて行政が主体の一部となり参加する事例は見られなかった。後者のように行政が景観維持に力を入れている場合には活動が行いやすいといえる。

9 組織

自由に動かすことのできる人手が必要である。設計・施工・他のNPOとの人的協力・大学の関与があった。設計担当がまとめ役を務めていた。全体の協力をスムーズにしていく上で適しているのではないかと考えられる。

事例6に関しては、目的は事例4及び5と共通していたが、事業に含まれる手法に関しては流通への拡大も含まれる中間的内容となっていたため以下に個別に記す。

事例6における具体的な個別手法の検証

事業対象は空き家や空き室等とし、住宅に限定しない。

1 調査

メッシュ統計調査により今後の人口動向を予測し危機感を持った。統計調査には現状を把握することに加え、危機感などの活動のモチベーションを生み出す効果が認められる。

2 用途決定

活動の場を探す団体からの相談に乗り、その用途に合った物件を紹介する。NPO等不動産事業者や物件所有者から理解が得られず不動産を借りることが困難な団体にとって、行政が関与する相談窓口を経由することは効果的である。また、地域に無かった活動が持ち込まれることで活性化につながる一面がある

3 改修工事

改修の相談に特化したNPOとの協力関係があるが、実際は福祉などの用途に特化した事業者が存在し、活用希望者がその用途に沿った事業者と直接相談することが多い。

4 周知活動

パンフレットを配布したほか、新聞に取り上げられた効果が大きく一時相談件数が大幅に伸びた。

5 賃貸システム

不動産事業者をはさみ、空き家所有者と利用希望者が売買や賃貸の契約を行う。

6 組織

空き家所有者から物件の相談を受けた不動産事業者から情報を受け取り、また絵利用希望の団体を取りまとめるコーディネーター組織から入居希望者の情報を受けマッチ

第3章 空き家対策事例

ングを行う。マッチング以外に関しても建築関係者や都市プランナー等まちづくりに関係する専門家が協働し提案を構成している。

小結. 空き家対策の適用範囲

各手法を適用するにあたって考慮すべき条件と適した地域等を以下に整理する。

1) 解決の対象となる課題

①不動産流通の提案まで含む事業

・地方で行われる場合

高齢者にとって、現在居住している郊外住宅地が維持管理コストの増大や利便性の低下により暮らしにくくなってきているという課題がある。これを解決することを主要な目的として、高齢者のまちなか移住を促進する方策が採られている。人口減少が著しい地域では、コンパクトシティ化も目的の一つである。

・都市部で行われる場合

地方同様に高齢者にとって郊外住宅地が暮らしにくい環境であることが課題である。高齢者が郊外住宅地から利便性の高いまちなか等に移住する方策が採られている。課題の大きさとしては地方の事例と比較して重大ではないものとして扱われる。

②空き家バンク事業

地方を対象として他地域からの移住の推進を目的として、空き家情報サイトを整備する。過疎化の進行した地域等不動産事業者の少ない地域に関しては民間不動産市場の代替を担う。

③金融商品の提案

(中古)住宅購入希望者の利用できるローンには新築住宅に比べ選択肢が少なく、負担が大きいなど利用しやすい形のもものがなく、購入や改修に充てる資金の確保が困難になっていることが課題である。住宅購入希望者に対しローンシステムを組むことで柔軟に対応する。

④個別マッチングを行う事業

高齢者所有の住宅が相続や維持管理の負担が大きくなったことにより次々と解体されまちなかが破壊されていくことが課題である。街並み保存や地域の活性化を目的とし、町家や古民家等ある一定の層に対して魅力を発信する物件を対象として行われる。

⑤その他の事業

豪雪地域や過疎化の進行する地域等条件の厳しい地域において老朽化により倒壊の危険がある空き家の発生に対処することを喫緊の課題としている。

第3章 空き家対策事例

2) 計画の実現性

地域からのニーズがあるか、計画の実現過程に関して次にまとめる。

①不動産流通の提案まで含む事業

・ 地方で行われる場合

空き家をなんとか処分したいという所有者のニーズが大きい。ただし資産として運用することに不安を感じる所有者も多い。

・ 都市部で行われる場合

安い中古住宅として空き家を購入したいという入居希望者のニーズが大きい。

共通システムを条件の異なる地域に対して導入しても実際に扱われる件数は少ない。移住住替え支援システムに関しては、上記の地方・都市部の比較をした際に極端ではない地域で、需要と供給のバランスが取れると考えられる。対して購入や賃借を希望する側のニーズに対し柔軟な対応を取りながら流通に結びつける場合には、一定の数に結びつく可能性がある。

②空き家バンク事業

地域外在住者や U ターン者などに対して、地域の魅力発信と組み合わせることが必要である。実際の成約件数としてその差が表れている。移住希望者にとってはインターネット等を通じて現在の居住地域から空き家情報を探ることができるため、有用な仕組みである。ただし地域から人口が減少していく速度と勘案するとそれに釣り合う効果を求めることは難しい。同様のターゲット層に対し移住促進策を行う他の地域と競合する可能性がある。U ターン希望者等にターゲットを絞り込み PR を行うことで移住件数は増加する可能性があるが、地方全体で考えた場合には根本的な解決にはならない。

③金融商品の提案

不動産流通の活発な地域のみで適用が可能。また、それぞれの地域の金融機関等で物件審査等のスキルのある担い手が必要。但し現状では住宅の価値を評価し担保として機能させる考え方自体が日本旧来の減価償却の仕組みとなじまず現状では実現が困難である。体制整備から進める必要がある。

④個別マッチングを行う事業

住民有志や NPO 等地域に活動を行う団体がある場合には、地域で活動を行う団体等のニーズを丁寧に拾っていくことで実現性はある。但し多くの件数を実現をすることに対しては調査費等の金銭面や人員の不足が障害となる。

第3章 空き家対策事例

⑤その他の事業

現状の空き家という課題は管理や見守り等の対策を行うことで悪化を防止することが可能である。積極的に取り組まれている（緊急性の高い）地域では金銭的に持続性が低く行政の予算で賄われている面が大きいが、近隣住民の生活環境の維持の為に継続しなければならない事業である。

3) 課題解決の効果

以下に直接的あるいは間接的に地域の課題解決に寄与した点を記す。

①不動産流通の提案まで含む事業

地方や都心といった住宅市場の地域特性に限らず、事業の中で扱われた成約数としては伸び悩んでいる事例が多く、居住環境の改善に関しては効果が出たものは限られている。各地域の実情に合った柔軟な対応を行うことが課題解決に向けて重要である。

②空き家バンク事業

情報を発信するフォーラムや説明会、まちあるき、交流会といった他の事業と組み合わせなければ移住者の確保という解決には至らない。バンクのみでは部分的な手段としての意味合いが強い。

③金融商品の提案

現状では実現が困難であるが、システムができれば中古住宅の購入希望者に対して与える影響は大きいと考えられる。

④個別マッチングを行う事業

実際に活用が行われた物件数の面では少ないが、地域住民の空き家に対する意識が高まることなどの波及効果によって実際に数としてあらわれた以上のまち並み維持に向けた効果が出る可能性がある。

⑤その他の事業

現在発生している老朽空き家への対処に関しては効果が認められるが、今後発生する空き家の防止等根本的な解決とはならない。

第4章

柏市におけるケーススタディ

第4章 柏市におけるケーススタディ

3章における対策事業の実態調査から、対策に向け何らかの仕組みが形成された場合にも活用や除却、空き家所有者の相談対応といった実際に空き家から状況が改善された実績のあるものは少ないことが明らかになった。この原因としては、仕組みが地域の現状に合っていないことが指摘された。実際に対策の対象となる地域の現状調査を行い空き家への対策を現状に合わせて検討していくことが必要である。そこで本論文では空き家対策を検討するために現状調査を行い、東京郊外に位置する柏市を対象として、空き家問題の顕在化していない大都市郊外住宅地における空き家発生状況調査と地域の現状調査を行った。

4-1. 柏市の概要

柏市の概要として、その開発史及び空き家発生の状況を、市全体に関して整理する。

4-1-1. 開発史と空き家発生の状況

柏市は昭和29年に東葛市から改称され誕生した。千葉県の北西部に位置し、鉄道路線の延伸や道路網の整備とともに宅地が拡大されてきた。2011年の震災前までは人口は継続して増加しており、昭和39年には人口が10万人を、昭和50年には20万人を平成元年には30万人を超えた。平成17年に沼南町と合併され、平成22年で40万人を超えた。平成23年には震災の影響を受け一時的に人口が減少したが、現在は再び上昇基調にある。

人口増加の背景にある交通網及び宅地形成に関しては、明治29年に常磐線柏駅が開発され、昭和32年に国道6号線(小金―青山間)が開通した。ほぼ同時期に日本住宅公団光が丘団地をはじめとする初期の団地開発が行われた。昭和45年には国道16号線(野田―千葉間)が開通した。東京通勤圏としての人口増加を受けて小学校が次々に開校していった。昭和56年には常磐自動車道が柏―谷田間で開通し、第二次総合計画が策定された。平成3年には第三次総合計画が策定され、平成17年にはつくばエクスプレスが開通し、現在はおよそ一時間で都心に出ることができる通勤利便性の高い地域である。

柏市の宅地形成は中部・南部・北部の順に行われた。中部では柏駅を中心に昭和30年代から団地及び戸建住宅地の開発が行われた。南部はもともと農地で、昭和40～50年代に東武野田線・道路網の拡大を受けて小規模宅地開発が各所で行われた。北部ではつくばエクスプレスの開業を受け柏の葉キャンパス駅や柏たなか駅を中心に近年大規模開発が次々に行われている。駅から比較的離れた地域においても、柏ビレジ(東急不動産)や大津ヶ丘(Ur)、つくしが丘などで大規模開発が行われている。東部の合併以前に沼南町であった地域では現在もお田畑が残る。

柏市内ではこのように、異なる時期に住宅地が開発されたことから、現在空き家化の進行する地域と人口が一定に保たれている地域が混在しており、様々な段階にある郊外

第4章 柏市におけるケーススタディ

住宅地の現状を把握することができる。また、病院やインフラといった暮らしの機能が保たれ市全体では人口が維持されている地域である。本研究では、柏市において昭和 50 年代までに開発された戸建て住宅地を中心に実態調査を行った。

以上の事項を含む、柏市の開発年表を以下に記す。

表 4-1. 柏市開発年表ⁱ

年	出来事	柏市人口
1896	常磐線柏駅ができる	
1949	常磐線電化	
1954	東葛市から改称され、柏市となる	4万3千人
1955	手賀村と風早村の合併→沼南村	
1957	光が丘団地分譲	
1963	工場団地誘致開始	
1964	豊四季台団地（日本住宅公団）	10万人超える
1970	都市計画区域の線引きが初めて行われる 国道16号線（野田―千葉）開通	15万人超える
1971	常磐線複々線化・営団千代田線乗り入れ開始	
1973	柏市商圏の拡大（柏駅東口開発）	
1975	—	20万人超える
1981	常磐自動車道(柏―谷田)開通	
1989	—	30万人超える
2005	柏市と沼南町の合併・TX開通	
2008	中核市へ移行	
2010	—	40万人超える

ⁱ 文献 84) 及び 85) より作成

第4章 柏市におけるケーススタディ

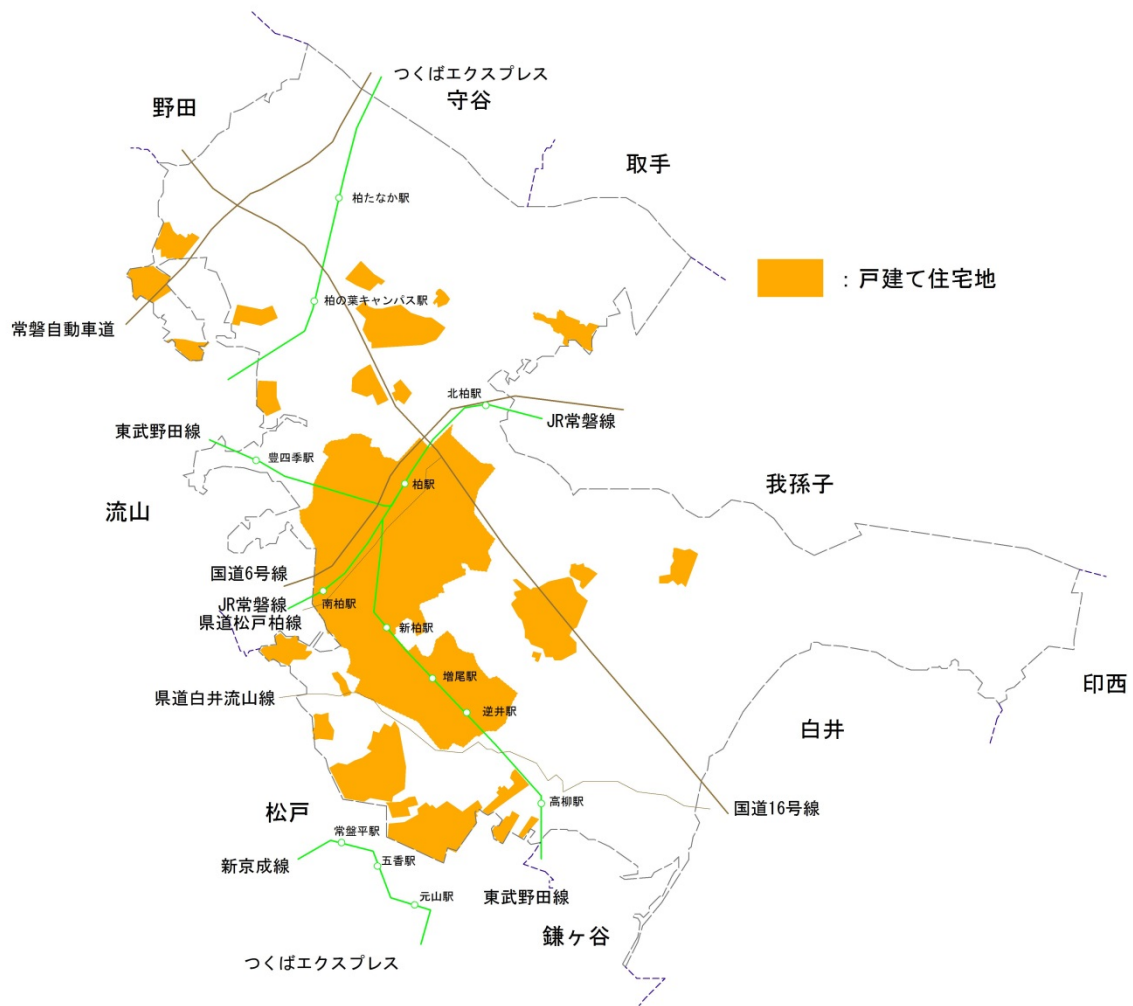


図 4-1. 柏市内戸建住宅地の分布ⁱⁱ

柏市内の住宅地は主に以下の経緯で拡大していった。

- I 柏駅を中心として拡大した地域では昭和 30～40 年台を中心に開発が行われた。
- II 同時期に駅から 3～4km ほど離れた地域で団地開発が行われ、
- III 昭和 40 年代には南部およびそれまでに開発されていた地域を中心に地主の土地が少しずつ切り売りされ戸建住宅地がスプロールした。
- IV 昭和 50 年代以降には北部を中心に大規模戸建住宅地が開発された。現在も東部の旧沼南町では新しい戸建住宅地が計画されている。
- V 近年ではつくばエクスプレス沿線で宅地が開発されている。

ⁱⁱ ゼンリン住宅地図 柏市 1（北）及び柏市 2（南）より道路整備と宅地形成が行われた戸建住宅地を抽出し作成

第4章 柏市におけるケーススタディ

4-1-2. 柏市による空き家対応

柏市では所有者や管理者に適正な管理を求めることにより、生活環境の保全と防犯のまちづくりを推進し、市民の安全・安心な生活を確保することを目的として柏市空き家等適正管理条例(以下空き家対策条例という)を平成23年9月に施行した。条例による指導の対象となる管理不全な状態は、以下のとおりである。ⁱⁱⁱ

- ・ 建築物の倒壊又は建築物に用いられた建築材料の飛散などにより、周囲又は通行人などに被害を与えるおそれがある状態
- ・ 建築物に不特定の者が侵入することにより犯罪が誘発されるおそれがある状態
- ・ 建築物の敷地内にある樹木又は雑草が繁茂し、放置され、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼす状態

空き家対策条例により、空き家所有者の管理責任が明示された。市は市民から管理不全という報告のあった空き家の態調査を行うことができ、この調査により管理不全であると認める場合には所有者等に対し適正な管理の為に必要な措置を助言・勧告を行うことができ、さらにこの指導に従わない際には氏名及び空き家所在地等を公表することができるとしている。

実施状況としては柏市防災安全課に対し近隣住民から相談が寄せられた件数は295件、実際に対応を行ったのは246件である^{iv}。相談を受けたが対応を行わなかった49件は、柏市による現状調査の結果条例に定めた管理不全の状態にあたらないことが確認されたもので、経過観察とされた。対応の内容は所有者に対して改善を求める文章を送付するもので所有者が法人である場合には直接電話で連絡をとる場合もある。なお、報告のあった空き家はほとんどが個人所有のもので法人所有のものは50件に1件程度。対応の対象としては基本的に戸建住宅を想定している。2階建て程度のアパートも適用範囲として考えているが、その場合は全室が空き室となっていることが条件であり現在までの対応件数は1件となっている。

条例上は指導に応じなかった場合は勧告を行い、これに従わない場合には氏名を公表すると定めているが、実際には勧告を行う基準が定まっていないため指導のみ行っている。従わなかったため複数回指導文書を送った事例もある。

空き家対策に関連する条例を定める動きは全国に広がりつつあるが、その中で柏市のように勧告を含めた内容は中間的位置づけの条例にあたる。

ⁱⁱⁱ 柏市空き家等適正管理条例 2013 柏市

^{iv} 条例制定後から平成25年11月にかけての数値

第4章 柏市におけるケーススタディ

4-1-3. 空き家発生状況

柏市では以下の空き家や空き地がみられた。

・放置された空き家 (写真1)

近隣に対して倒壊の危険性や植木の繁茂など不利益を与える。所有者に解体にあてる資金がない場合、整理する手間をかけられない場合、高齢化や相続等により所有者の意思決定が困難な場合などに放置され、この状態となる。

・管理された空き家 (写真2)

外見から空き家であることを判断することが困難であり、近隣に対して影響を与えることはない。もともと居住していた高齢者が転居あるいは施設に入居したのちに、空いた住宅を所有者の親族らが掃除などの手入れを行うものである。高齢者所有の住宅以外に、転勤により一時的に空き家になるものも含まれる。今後住居や物置など活用の見込みがある場合や解体の資金がない場合にこの状態となる。

・物置として使用されている空き家

管理された空き家同様に外見から判断することは困難だが、所有者や親族によって物置として利用される空き家も存在する。家財道具等が売買等を行う際に妨げとなる場合がある。

・更地 (写真3)

不動産活用を目的として住宅が解体され更地となる。用途が定まらない場合には更地のまま放置される。ごみが放置され、草木が茂った場合には周辺に対して影響を与える。

・駐車場 (写真4)

住宅ひと区画分の駐車場から複数区角に渡る規模のものまで様々な広さの駐車場がみられる。駐車数の多い地域と少ない地域という差がみられた。

・菜園 (写真5)

所有者の知人等の近隣住民が畑として利用している空き地がみられた。その他柏市生産緑地に指定されている空き地も確認できた。手入れの行き届いたものから放置



写真1. 放置された空き家



写真2. 管理された空き家



写真3. 更地



写真4. 駐車場



写真5. 菜園

第4章 柏市におけるケーススタディ

されたものまで状況は様々であった。

・地域活動に利用されているもの

空き地に関しては菜園や公園とするなど地域活動の場とされている事例も見られた。

4-1-4. 地域ごとの空き家発生状況の把握

管理されたものについては外見調査からその実態を把握することは困難だが、老朽化の程度が激しいものや、植木が繁茂し周辺に影響を与えているものについては住民から市や町会に対して苦情が寄せられている。

柏市防災安全課ではこのような市民から苦情のあった空き家に関して所有者を把握し対策を促しているが、現在は柏市全域から偏りなく少しずつ情報が寄せられている状況にあるとのことであった。なお、空き家に関して問題が発生したとしても市に情報が来ないケースや地域内で解決しているため苦情が発生していないケースも存在していると考えられる。

4-2. 自治会ヒアリングにより現れた各地域の現状

4-2-1. 調査の概要

柏市内の戸建住宅地の町会を対象に、空き家の発生状況及び町会による対策状況に関するヒアリング調査を行った^v。開発年代と周辺状況による分類の異なる地域を選出した。調査対象は10町会を4-1で分類した開発経緯及び立地の異なる戸建住宅地から選出した。各町会の立地及び概要を以下に記す。

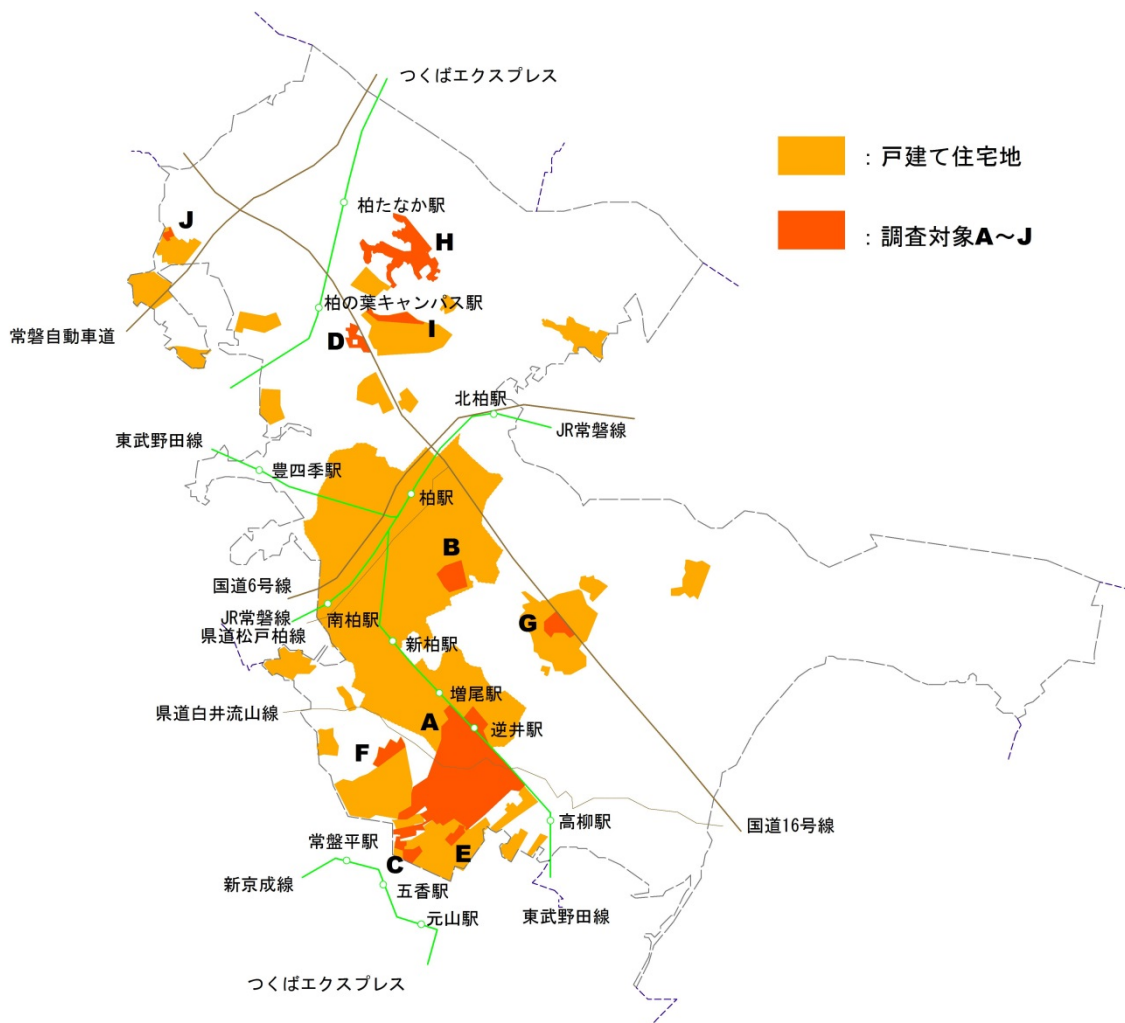


図4-2. 調査対象とした町会（A~J）の分布

^v 調査に用いたシートは巻末資料-3を参照

第4章 柏市におけるケーススタディ

4-2-2. 各住宅地の周辺状況

ヒアリングにおいて言及された各住宅地の周辺状況は以下の通り。

A 町会

農家の分家が多く居住していた地域で、土地所有者に土地を維持する財力がないために徐々に土地が売られ、開発が行われた。昭和 30 年代後半から 40 年代にかけて宅地が造成され、のちに公共下水が入れられた。

2011 年の震災以降一時的に人口が減少したが、結局は所有者が交代する相続の時期に土地が売却され、住宅が建設され人口が増加している。近年土地価格が低下し、消費税増税前の需要のためか次々に住宅が建設されている。比較的安価な賃貸住宅が主である。

大規模チェーン店やコンビニの進出により、商店街が衰退した。

区画整理が行われた逆井駅東口の方が一戸当たりの敷地が狭くなり、開発の対象とされずそのまま残った西口の方が結果的に現在では広々とした街並みとなっている。

B 町会

もとは森林で、一丁目と二丁目のあたりは山が広がっていた。昭和 37 年に土地区画造成組合が組織され宅地造成が行われた。昭和 42 年に亀甲台町会ができた。開発当初は一つ一つの区画が大きかった。一丁目と二丁目の境には商店街をつくることを予定して太い道路がつくられたが、柏駅が開発されたことで実現には至らなかった。もともと戸建住宅が建っていた敷地に集合住宅が建設され人口は増えてきた。宅地を分割(一つの敷地に 11 軒など)して、30 坪ほどの戸建住宅の建設も進んだ。特に平成 24 年ごろには空き地や駐車場があった敷地に賃貸住宅が新しく建設され、特に若い夫婦や独身者の入居が進んだ。一方で昔からあるアパートについては設備が古いためか空き室が目立ち空いたままの部屋も増えてきた。

商店は元々この町会内にはなかったが、近隣の地域にある商店は減少した。その一方でコンビニが進出し、スーパーができて利便性が上がった。

C 町会

昭和 40 年代からまとまって開発が行われた。もとは農地で、相続の関係で売却された空き地が現在もいくつかあり、「今後も住宅が建てられるだろう」とのことであった。

開発当初に外から越してきた人で現在も居住し続けている人が多く、一部にはもともこの地域の地主で開発以前から居住している世帯もあるが、ごくわずかである。

土地は狭いものの、子供と二世帯住宅を建てて住むこともある。親がマンションに移り住み、子供が親の住んでいた住宅に入居する場合もある。

第4章 柏市におけるケーススタディ

D 町会

もともとは山林や畑で地主が住んでいたが、1970年代から現在にかけて開発が行われていた。昭和56年当時には国道16号がつながっておらず、車通りも少なかった。当時はバスは朝には一時間に一本、昼に一本、夜に一時間に一本ほどで現在と比べてかなり不便であった。国道16号線の交通量が増加したことで、C町会からたなか地域に通学する小学生の通学路が危険になった。

昭和30年代から開発が行われ、徐々に人口が増加してきた。つくばエクスプレスの影響で、現在も開発は少しずつ行われている。平成17、8年から開発が進み、子供のいる世帯が多く入居してきている。一方で、1/3以上が65歳以上^{vi}夫婦世帯が片方亡くなり一人という世帯が増え始めている。

E 町会

現在も野沢町会の東側には林が広がるが、もともとは一帯が林であった。40年前(昭和48年)から徐々に開発が行われた。町内会の1班から12班までは一年おきに開発され、13班は23年前に、14班はその一年後に開発された。15班の22軒はもともと子供のための広場であった土地が去年開発され、価格が安かったためすぐに入居者が集まった。なお、11班と12班はもと協栄岡田公園に隣接した林であった。個々の敷地は30坪ほどである。

入居者はそれぞれの区画の開発時期に30代だった人が中心である。最近開発された15班では松戸周辺に勤めに出るサラリーマン家庭が多いのではないかと推測される。全360世帯(およそ1000名)のうち188名が現在70歳以上(もともと若い人で昭和18-19年生まれ)今後数年で昭和22-24年生まれの団塊の世代が70歳以上に達することで、70歳以上人口は急激に増加するであろうと考えている。

F 町会

開発以前は森林だったが、昭和49年から53年にかけて開発が行われた。警察関係者と日本電建が宅地造成を行い、土地を購入し住宅をそれぞれで建設した。居住者は警察関係者が40%と多く、それ以外の住民が60%ほどである。

アパートは建てさせない、という住民の意見があるため集合住宅はほとんど建設されていない。宅地内にはもともと商店はほとんどなく、18年前にスーパーができ、ここ10年ほどでコンビニなど大規模チェーン店が280号線沿いに増えてきた。

開発当初から住んでいる人は現在80才ほどで、最も多い。なお、宅地一区画あたりの敷地面積が比較的大きいため二世帯住宅を建てている人や、それ以外にも子供と居住している世帯はある。(回答者もはじめは隣の増尾台に住んでいたが、子供から一緒に住もうと言われ二世帯住宅を建てるために敷地の広い酒井根に移住した経緯があった)

^{vi} 調査時談

第4章 柏市におけるケーススタディ

G 町会

もともとは社会福祉法人の育成園のみがあり、周囲には学園に通う子供の家族が居住していた。昭和 53 年に宅地が造成され、同じ時期に小中学校が開校した。個々の宅地面積は広めで、「広い割に手ごろ」というのが入居の理由であった。

開発当初から住んでいる人が多く、若い人が増えないために高齢化が進行している。バスに乗らなければ駅まで出ることができないため利便性が低いことが大きな原因となっている。住宅地そばに大型店が進出する計画に対しては地域住民から反対があり、実現していない。

H 町会

1980 年から段階的に 1600 戸が開発された。豊かな自然環境があり、都心まで一時間で通勤できることが、この住宅地が選ばれた主要な理由であった。開発当時は宅地内に東急ストアや現在の倍ほどの商店があった。また、有楽町と上野に向けてサラリーマン向け深夜バスを運行していた。住宅価格は一戸 5000～7000 万円ほどが相場だった。現在でも自然環境の良さは変わらないが、商店などの利便性は低くなった。

開発当初から住んでいる人が現在も 7～8 割ほどいるのではないか。価格が 1500～2000 万円まで低下したため、近年では中古住宅を幼稚園や小学生の子供がいる若い家族が購入するケースが多い。地域としては水戸など常磐線の北側から越してくる人や、松葉町などの近隣から越してくる人が多い。

I 町会

昭和 57 年から入居が始まり今年で 32 年目となる。公団が土地を買い上げ、開発して集合住宅と戸建住宅の分譲を行った。ひと区画あたり 60～100 坪と大きいことが特徴である。元々は畑で、当時地主であった人が換地により現在も所有している土地がある。開発当初は近隣に商店がなく我孫子のスーパーまで買い物に行っていたが、開発から 10 年ほどたってバス通り沿いにスーパーができ便利になった。現在も生活に必要なものは近隣センター^{vii}とそのまわりにある。

およそ 9 割が開発当初から居住している。30 年前に短期間で分譲されたため、入居世帯が偏っている。開発後数年の一時期は子供の年齢も偏り小学校の教室が足りないときもあった。現在は高齢化が進行している。子供が大きくなったときに、二世帯居住にする人と出ていく人がいる。出ていく人の方が多く、住宅が解体され更地となり、大きかった宅地が売りやすいよう分割されることが多い。

J 町会

もともとは一帯が山で、山の上から少しずつ開発が行われた。小分けで売られた土地

^{vii} いくつかの町会ごとに設置されている、近隣住民で活動等を行うための施設

第4章 柏市におけるケーススタディ

を購入し、現在の居住者それぞれが住宅を建てた。昭和 61 年から開発が行われ、現在も少しずつ林が宅地に変わっている。開発初期から 30 年が経過しておらず、そのほかの周辺状況の変化は大きくない。

開発時から住んでいる人と、中古住宅を購入した人、仕事の都合で一旦外に出て戻ってきた人などがみられる。60 代なかばが最高齢と全体に居住者の年齢層が若く、中学生までの子供のいる家族が多い。

4-2-3. 各対象における空き家発生の状況と各地域レベルでの対応策

A 町会

20 戸に一戸程度の割合で空き家がある。居住者がいなくなった住宅は、たいていは空き家のままにはならずリフォームされ売却される。但し安価な賃貸アパートはほぼ空き室となっている。

空き家は高齢者が亡くなった場合や転居した場合に発生する。空き家のまま放置されるかどうかは子供の資金的余裕に左右されているという印象である。住宅を解体する資金があれば解体するが、そうでない場合には放置されることもある。また、A 町会には空き家以外にも空き工場や空き店舗がある。

周辺環境に対して空き家を与える影響としては防災面や治安の悪化、盗難に加え放火の危険がある。この地域に特有の廃工場などは非行中学生やホームレスのたまり場になっている。

町会が主体となる空き家対策としては巡回を行っている。町会や警察では中に入ることができないため、実際の対応は所有者本人の問題となっている。ごみについてはクリーンデーなどのタイミングで所有者への呼びかけなど少しずつ対応していく。

住宅を解体し更地としたもので、駐車場にもならないものや、地主が水田としていたが高齢化して農作業ができなくなった土地は放置され空き地となる。また、工場跡地の空き地もある。

B 町会

植木の繁茂等が問題となり近隣から苦情が上がったために市に対応してもらった空き家は 3 件ほどである。市の対応は所有者に管理をするよう連絡をとるというものである。地域内の空き家としては、完全な空き家ではないが、高齢者の転居や施設入居によりほぼ空き家の状態になっている住宅もある。若い人が一時的に転勤し、戻ってくるための家を残しているものもある。ただし放置されているものはなく、空き家はあまり問題になっていない。

町会は強制力を持たないため、所有者のいる空き家に入るのは難しい。人が住んでいるにも関わらず植木が繁茂する場合もあり、このときには町会から住人に連絡を取って

第4章 柏市におけるケーススタディ

いる。このような事例は、宅地が大きすぎるために、管理が所有者の手におえなくなっている場合が多い。

空き地に関しては住宅などの利用予定があるものが多い。他には所有者が地元に住んでおらず何にも使われない空き地がある。いずれにせよ年に一回程度は草刈りなどの手入れが行われている。ごみを放置されたことがあったが、ごみゼロの日の一斉清掃を2-3年ほど継続したところ、近隣の意識が高まったのかごみが放置されることは減った。

C 町会

空き家は増加傾向にある。全570世帯のうち70才以上が300名だが、独居は47名であり、このような住人が亡くなると空き家になる。空き家の敷地内の植木が周囲にはみ出すことがあり、近隣から自治会に苦情が寄せられる。自治会は空き家の所在地を特定し所有者の連絡先を調査し、所有者に対して連絡をとる。所有者自身で手入れをするか、町会にお金を払ってやってもらうか選んでもらう。所有者への連絡が取れなかったケースは現在までのところはない。対応としては、空き家に子供が勝手に入って遊ぶことがあるので、戸締りを行い窓をふさぐなどの対策を行う。

この地域では地縁が強く近隣住民による自主防災の仕組みが整っていることが空き家や空き地の管理に大きな影響を与えている。空き地については所有者または自治会または知人が管理している。地域全体でのまとまった利用は行っていない。

D 町会

現在のところ4件空き家がある。それぞれ、子供が住む予定の住宅が一件、住人の方が亡くなり親族が管理をしているものが二件、子供の仕事場が隣接しており親が引っ越したのちも使用しているものが一件ある。

空き家は高齢化した親世帯が亡くなり発生することがある。また、古いアパートでは空き室が目立つようになってきた。

空き家に放火される危険があることを懸念しており、警察協議会がパトロールを行っている。「火の用心」の夜回りも冬場は行っている。そのほか振り込め詐欺対策の講習会など、警察との関係が良好である。

空き地については、「まだ開発されていない」という意味での空き地はあるが、住宅が壊されたあとの「更地」はない。まだ宅地開発が完了しておらず、畑が残る地域であり駐車場に対する需要はない。

空き地の活用については地主が農作をしていた畑を貸農園としている例はある。ただし、新若柴町会の近隣地域は、柏の葉キャンパス駅のそばであり土地を手放そうと思えば買い手がつく地域であるため、売れ残り空き地のままになるということはあまり考えられない。

第4章 柏市におけるケーススタディ

E 町会

現在 33 箇所が空き家または空き地である。このうち空き地は 10 か所ほどで、残りが空き家となっている。今のところは数としては少ないと考えているが、今後さらに増えていくだろうと考えている。

一人暮らしのお年寄りが入院・施設に入居・亡くなった時に空き家ができる。解体費がおよそ 300 万円かかり、平均 30 坪で坪単価 20~30 万円。買い手が見つかず上屋を壊せない場合に空き家のままで所有される。道路が狭く敷地境界ぎりぎりまで家が建てられているため近隣への影響を考えると手解体となり、解体にかかる費用が高いつているのではないかと。空き家及び植木については近隣により対処できており、現在目立った問題は発生していない。

空き家や空き地の樹木等の手入れは持ち主に連絡を取り、許可を取った上で春と秋のクリーンデーに集中して住民総出で行う。空き家以外にもクリーンデー前に管理の必要な部分の情報を班ごとに集め、まとめて対処する。クリーンデーには普段のごみ回収で出すことのできないごみを市に依頼しまとめて回収する。クリーンデーに出ることのできない人からはお金を回収する。空き家からも半分はお金が出ている。個人情報関係で自治会名簿に連絡先を登録していない世帯もあるが、空き家所有者に連絡がとれなかったことはない。前回のクリーンデー参加は 277 名で、参加できない人の理由は仕事である^{viii}。

常日頃から所有者による管理はもちろん、班のまとまりを軸に近隣住民も気かけ面倒を見ている。助け合いであり、「困る」という感情ではない、とのことであった。

空き家とは関係なく、道路工事が行われると空き巣が増える。金品を盗られることはあまりないが、ドアや錠を壊され修理に工事費がかかり困っている。

畑として使用されている敷地に関しては、所有者の知人が小さい農園を手入れしているケースがある。当人同士で自主的におこなうもので、自治会では把握していない。

F 町会

空き家は 10 か所ほどある。居住一世代目の方が亡くなり、子供が別の場所に住むと空き家になる。住宅や土地の価格が下がっており、解体や改修に見合った収入を見込むことができないため売りたいとも売れないという状況である。町会としては空き家は解体してほしいが、住宅がある方が税金は安いとめなかなか進まない。

所有者により手入れされている空き家が七割だが、草木が繁茂し敷地外への影響が出ている空き家もある。周辺に与える影響として防災面、治安の悪化、隣家に対する影響(木の張り出しなど)を懸念している。

空き家への対策としては空き家の両隣から所有者に声をかけてもらう。基本的に近隣同士で対処してもらい、町会は手を出さない。老朽化した住宅等に対する対処を求める

^{viii}住人のおよそ 1/3 が参加しており、参加率は高いといえる

第4章 柏市におけるケーススタディ

場合は所有者に連絡を取らなければならないが、所有者を町会では把握していないため市に連絡しなければならない。近所の人が、手入れに来た所有者に声をかけるほうが円滑に連絡を取ることができる。また、市も所有物に勝手に手出しをすることはできない。土地柄が偏屈な住人もおり、話し合うためには町会だけではなく市や警察と協力しなければならない場合もある。柏市空き家条例はあるが、このように対応が困難な場合に具体的な対処法が言及されていない。

空き地の数に関してはそれほど多くはない。住宅を解体して更地にするために100～200万円、植木の撤去には一本当たり5万円かかる。あわせて200～300万円ほどかかり、さらに税金が高くなるため更地にできない場合も多い。空き地に一旦なった土地に関しては、放置されているもの、畑になっているもの、駐車場になっているものがある。駐車場については地元の不動産会社が管理している。

G 町会

回答者の班内では20件中5～6件程度が空き家であり、近年増加傾向にある。所有者の方が亡くなった場合や、子供が東京に住んで柏に戻らない際に発生する。管理されたきれいな状態の家と、草木が茂り火事の危険のあるものがある。人が住まない家はあっというまに老朽化している。

町会が主導して住宅に立ち入ることは行わないが、近隣の人が「ごみゼロの日」に周囲を掃除している。

空き地はあまりない。土地の所有者が近くに住んでいる場合が多く、空き地はきちんと管理され、駐車場や更地となっている。空き家の方が対応が困難である。

市役所等に依頼し所有者に連絡をとることは、行っていない。

H 町会

空き家数は、今年の調査によるとおよそ60件である。前回の調査では100件であったので、それと比較すると減少している。このうち連絡がとれなかったものは1件のみで、相続でもめ所有者が決まっていないケースである。

H町会に居住している高齢者は、生きがいである友人関係を失わないよう、H町会での生活が難しくなったとしても近くで暮らしたい、と考えている。

空き地はないが、中古の住宅よりも更地の方が売れるのではないか。近隣住民としては空き家を放置されるよりは空き地の方がむしろ良いという印象である。

空き家の原因としては、転勤で家を手放せないために放置しているケース、買い物・交通・通院などの不便さを感じてより利便性の高い駅前マンションなどに移住するケースがある。別荘として購入し、結局誰もすまない場合もある。このような空き家が価格の低下などでなかなか売却が進んでいない。(住宅価格が全体的に下がっているにもかかわらず、購入時の価格を付けて販売しているためではないか) 空き家に関しては、リフ

第4章 柏市におけるケーススタディ

ホームをして高く売るか、入居者任せにして安く売るとのどちらかの選択をする。

空き家の問題点としては植木屋草が繁茂し、ゴミが累積して来る、夜は暗いなどで治安上、防犯上、環境上の諸問題が顕在化しつつあることである。自治会を中心に根本的な空き家対策が大きな課題となっているが、あまり前向きな対応は見られない。また、泥棒の被害が近年増加している。入られやすい区画とそうでない区画がある。袋小路で一面しか道路に面していないものは被害が多い。

個人の所有物であるため周辺住民や自治会による管理には限界がある。町会による対処としては敷地からはみ出した枝を切ることしかできず、根本的な解決にはならない。住民同士の互助を促進する組織^{ix}では要望のある空き家の持ち主から、雑草取り、郵便受け確認、家屋の周辺状況報告などの住民が対応しきれるサービスを提供している事例もある。

シェアハウスや老人ホームとして使用したいが、過去に作った建築協定が厳しく(アパート化を防止するため東急が開発時に作成)今の要求に合っていない。また、改正には合意が必要だが例えば住宅を建蔽率いっぱいまで建て増した人の合意はえられないなど、意見がまとまらない。屋根の形が変わり日射が遮られるなど、隣の建替えて迷惑をこうむるケースがある。留学生を受け入れるなど、一戸単位では頼まれればできる環境である。

移動販売の停留所・シェアハウス・老人ホーム・部屋単位での学生受け入れなどの空き家活用案がある。空き家を自由に使用することができるならば、移動車が止まるスペースとして使える空き家(空き地)が多いほど、細かく地域を回ることができる。実際に移動販売を実践したことがあったが、一時的な取り組み以上には活動が広がらなかった。これは積極的な対応が生じにくい住民性に起因するのではないかと考えている。

I 町会

空き家は数としては10件ない程度である。住宅が売りに出されるとすぐに新しい人が入居する。空き家は一人暮らしの高齢者が亡くなって、住宅がそのまま売りに出されないうちに発生することがほとんどである。若い世帯が転居した際に、いずれ戻ってくるためにそのままにする、というものもある。

空き家に繁茂する草木や火災のおそれなどを懸念している。家族が管理を行っているため荒れ果ててしまったものはない。但し一回空き巣が入りかけたことがあり、未然に防いだものの所有者に報告をしようとして初めて連絡が取れないことに気が付き驚いたとのこと。しかし現状で大きな問題が起きていないので町会から空き家への関与は特に行っていない。植木の繁茂等については各ブロックから町会に報告が上がってくるが、

^{ix} サポート提供者である住民と、サポートを求める住民とをつなぎ、互助をスムーズに進めるためのサービスで、来年NPO化を予定している。なお、サポートを受ける(あるいは提供する)ためには、ビレジサポートに会員として登録する必要がある。現在150人ほどが参加している。

第4章 柏市におけるケーススタディ

空き家に関してのものはない。

空き地の数は少なく、地主の土地で土地活用が行われていない土地が空き地となっている。これ以外に幼稚園用地を市が買い上げ分譲したものは30-40坪程度の住宅が建ったが、一つ現在も空き地になっている土地がある。

地主が換地で取得した土地は開発直後には空き地のままのものもあったが、現在は住宅が建ちつつある。長年にわたり自治会から市を経由して土地所有者に管理を促していた空き地があったが、今年家が建ったため今後はこの手間がかかなくなるであろう。空き地が駐車場になったものは、土地活用として業者に委託しているものが多い。住宅が更地になって駐車場になったものは一件のみである。

J町会

町会内での空き家は現在二件である。高齢者が住んでいたものが一件、転勤で一旦出ていずれ戻ってくるものが一件である。若い世代が多いため、転勤を機会に空き家となることが多い。空き家数が少なくすぐに中古住宅として売却されるため、今後はわからないが現在のところ問題はない。

空き地は二区画ある。住宅が解体されたのではなく、昭和61年の開発当初からその区画は所有者が活用せずに空き地のままである。増加・減少はしていない。

第4章 柏市におけるケーススタディ

空き家に関してヒアリングから現れた事項は以下の通りである。

表 4-2. 各町会における空き家及び対処の状況

	開発時期	世帯数	住宅建設の契機	交通利便性	商店の利便性	ヒアリングにより現れた現状						空き家に対する対応	
						空き家発生の契機		空き家の与える影響				市条例に基づく対	自治会独自の対応
						高齢者	転勤	植木の繁茂	火事の危	人の侵入	その他		
A町会	s30後半～s	1500	農家の分家が多い土地で相続を契機に土地が売却され住宅が建った。旧農地であるため比較的大きな敷地が多い。	○	○	○(子供に解体に充てる資金がない場合に空き家のまま維持される。20戸に1戸程度)	×	×	○	○	盗難・治安の悪化	×	巡回し状況を確認。クリーンデー等の機会に所有者に連絡
B町会	s40前後	660	開発当初には宅地造成が行われた。大きい区画が多い。近年一つの敷地に11軒分譲された。	○	○	○	○	○	×	×	(数は少なく大きな問題でない)	○	×
C町会	s40	570	元は農地で相続を契機に土地が分割・売却されて徐々に住宅が建設された。	▲	▲	○	×	○	×	○	—	×	空き家の所在地を確認し所有者に連絡を取る。所有者自身で管理を行えない場合には町会に管理費用を払ってもらい管理する。
D町会	s45～	300(町会加入数)	元は山林や畑で地主が住んでいた。徐々に開発が行われ、現在もつくばエクスプレスの開通を契機に宅地が拡大している。	○	○	○(更地にすることができれば買手がつく)	×	×	○	×	—	×	警察協議会によるパトロール・火の用心の夜回り
E町会	s48	360	個々の敷地は30坪程度。もとは林であったが、少しずつ開発が行われた。	○	▲	○(土地に買手がつかず上屋を壊す資金が確保できずに空き家となる。道路が狭いため解体費用が高つく。	×	○	×	×	(対処ができており問題ではない)	×	所有者に連絡を取りクリーンデーに植木の剪定や敷地内の片づけを行う。所有者はクリーンデーの費用を払う。
F町会	s49～53	586	開発以前は森林で、警察関係者と日本電建が宅地造成を行った。敷地は大きい。	▲	○	○(住宅や土地の価格が低下し改修や解体に係る費用を見込めない。住宅がある方が税金が安くなるため解体も進まない。	×	○	×	×	防災・治安の悪化(管理されている空き家が7割)	○	管理にきた家族に近隣が声をかける。対応が困難場合には市や警察に同席してもらう
G町会	s53	278(町会加入数)	元は山に社会福祉法人の育成園のみがあった。付近に団地が建設され、宅地が造成されていった。	×	○	○	×	○	○	×	—	×	「ごみゼロの日」に付近を清掃する。
H町会	s55	1600	東急不動産により段階的に開発が行われた。敷地は比較的大きい。	×	▲	▲(買い物・交通・通院の不便さを感じより便利な駅前マンションに移住する)	○	○	×	×	ごみの放置・治安の悪化	×	敷地からはみ出した植樹の剪定。互助組織による雑草取り・郵便確認・周辺状況報告。
I町会	s57	500	公団が土地を買い上げ集合住宅と戸建住宅の分譲を行った。敷地面積は60～100坪。	▲	○	○(売りに出されなかった住宅が空き家となる。(売られればすぐに買手がつく)	○(同様)	○	○	×	家族の管理が行われている。徐々に自治会で所有者を把握できない空き家が出始めた	×	×
J町会	s61	131(町会加入数)	一帯が山であったが、地主が土地を小分けで売却し、少しずつ住宅が建てられた。	▲	○	○	○	×	×	×	空き家数家が自体が少なく、すぐに中古住宅として売却され今は問題は無い。	×	×

本調査においては、放置された空き家に関しては周辺環境の悪化が生じるものがあり、問題意識はあるが、所有者の許可がなければ直接環境の改善を行うことができないという声があった。また、所有者を近隣住民や町会で把握することが困難になってきたとい

第4章 柏市におけるケーススタディ

う現状が明らかになった。所有者による管理を促進することが現状の空き家対策として重要であると考えられる。または周辺住民が手入れを行うことも有用である。これらが困難な場合には行政による対応も必要とされていた。

全対象で、老朽化し周囲への影響を与え始めた住宅は少ないという回答であった。しかし空き家の多くが高齢者が所有していたものであることから、今後は高齢化の進行によりさらに増加していくと考えられる。

空き家を地域の為に活用するという動きは見られず、老朽化や植木の繁茂等現状への対処が主な対策であった。

町会が空き家を管理することは困難であるという現状が明らかになった。但し町会組織が維持されており、町内のネットワークにより高齢者の居住状態や住宅の老朽化の状況など、空き家に関連した課題への対応を行うことは可能であると考えられる。

4-2-4. その他地域ごとの現状と課題

町会組織の加入状況及び活動状況に関して各対象で言及されたことは以下のとおりである。

A 町会

ワンルームアパートの住人に関しては加入していないという回答であり、それ以外に関しては言及されなかった。

B 町会

人口は増加しているが新規に入居した若い世代は町会に加入しないため加入率は低下し 66～67%程度である。その理由としては地域活動に関心がないためか、転勤でいつ離れるかわからないため、というものがある。以前は若い人も入ったものだが、地域に対する意識が薄くなってきている。地域防災を進めるよう柏市から通達があるが、最近ではできるだけ人と関わりたくないと考えている人が多く難しい状況にある。若い人の町会活動への参加など地域の連携が必要であると考えている。町会活動の継続に向けても必要である。

C 町会

570世帯の内 70世帯が町会に加入していない。若い世帯が加入しない場合と高齢者が退会する場合がある。若い世代に関しては社会的常識の問題だと感じている。高齢の方で町会の活動に参加できないため退会の希望がある場合には当人の意思に従う。

ボランティア活動として、近所の方に高齢者のサポートを依頼するなど、生活支援を多数行っている。地域活動としては、自治会館を新しくしたところ、サークル活動が活

第4章 柏市におけるケーススタディ

発になった。ボランティアとして子供の通学時の旗振りをやっている人など、地域の子供とも名前の分かるつながりがある。近隣住民による自主防災の仕組みが整っており、空き家所有者に対して連絡がとれなかったこともない。仕事を理由に自治会の活動に参加しない人が多いが、積極的に参加してほしい。

ふるさと協議^{*}会で他の町会長とも活動をするが、自治会長の半分は一年交代なので、仕事がわかってきたころに新しい人に交代となり人材確保ができない。

D 町会

およそ 300 世帯が加入しており、未加入はマンションやアパートに居住している世帯。加入率は 70%ほど。夏祭り、防災訓練、運動会、文化祭などの行事を行う。たなかふるさと協議会ⁱに所属する町会合同で行うものもあるが、D町会のある地域はたなかのはずれでなじみがないため、参加者は少ない。公園が少ないかわりに住民有志で空き地を活用し、農園にするなど活動は活発である。

E 町会

360 世帯の内未加入は 6 世帯。2 世帯はアパート住まいでそれ以外の 4 世帯は全て単身世帯。「町会のサポートは必要でない」というのが未加入の理由である。最近開発された 15 班では全世帯が加入し自治会費も支払っており、単純に「若い人が加入しない」という状況ではない。開発直後に近隣と一時期に入居した世帯よりも個々で入居した世帯の方が会費を払わない傾向にある。

運動会などの行事に参加するのはほとんどが高齢者である。自治会館はほぼ空きなく使用されている。毎月第二木曜日に自治会館で、民生委員が主体となり、高齢者がお金をかけずに談話のできる喫茶店のような場を提供している。未加入世帯及び空き家については自治会長が責任をとり町会への加入や管理を求める体制となっている。個人情報関係で自治会名簿に連絡先を登録していない世帯もあるが、空き家所有者に連絡がとれなかったことはない。前回のクリーンデー参加は 277 名で、仕事で参加できないという人はいたが、住人のおよそ 1/3 が参加しており、参加率は高い。空き家に関しても常日頃から所有者による管理はもちろん、班のまとまりを軸に近隣住民も気にかけて面倒を見て助け合っている。

F 町会

全 586 世帯で、空き家を除くとこのうち十余世帯、とりわけ新しく越してきた若い人が町会に加入していない。入会したが退会したケースもある。活動内容としては、旅行・ボウリング大会・餅つき大会・夏祭り・防犯パトロール・防災訓練・防災組織作り・要

^{*}柏市内の町会を地域ごとに 20 のブロックに分けたまとまりを指す。各ブロックは数十件ほどの町会で構成される。月に一回ほどブロックごとに会議をするほか、夏祭りなどの各種行事もふるさと協議会毎に合同で行う。

第4章 柏市におけるケーススタディ

支援者や独居高齢者の支援を行っている。町会の防災規約を改正し、一年交代の班長中心から常時防災役をつくろうとしている。平成22年以降泥棒対策のパトロール隊を編成し、現在68名が参加している。執行部員が各班の班長のみで、人手が不足している。共働きで役員ができないため子供会に入らない若い世帯がみられる。

G 町会

町会にはおよそ278世帯が加入している。加入していないのは、高齢になり役員の負担をしたくないという人など戸建では数件程度である。アパートに居住している人については、以前は大家が一括して町会費を集めていたが、大家がかわり、現在は町会に加入していない。現在も一応加入の声掛けは入居時に行っている。防災組織ができていないことが、周辺の自治会に比べても遅れていると感じている。近隣の団地の方が自治会としてまとまっている。また、一人暮らしの高齢者には情報が伝えにくいという課題がある。例えばオンデマンドバスについて回覧を回してもらい使用方をわかってもらうには無理がある。これに関しては市からのフォローが少ないと感じている。

H 町会

ほぼ全員が自治会に加盟している。別事業者によって最近開発されたアパートの住人も同一自治会に加入しているが、会費の集金ができないなど円滑に回らない場合もある。主な仕事は住宅地の環境の維持である。住民から自治会に対し多くの意見や要望が出されるが、やってほしいこと・やらなければならないことは把握しているものの、実際にやるお金と活動に対し責任をとる人が不足している。最近は名簿に連絡先をのせない人が増えたと感じる。

若い世代とのかかわりについては、自治会に参加してほしい。長い時間をかけて自然にできたごみ出しなどの「ルール」が守られないことについては、周辺住民から不満がある。

住民活動は活発で、住民主体で宅地内の商店街跡地にできた地域住民主権の立ち寄りカフェが運営されている。住民同士の互助サービスが展開され現在150人ほどが参加している。

I 町会

1200人500世帯が居住しているが、町会に加入しているのは400世帯ほどで加入率は8割程度。アパートに居住する人が未加入世帯のほとんどを占める。ごくまれに「入りたくない」という人もいる。親睦と助け合いを目的とし、高齢者を近隣で支えている。

町会長の下に8ブロックに分け、さらに班に分け、さらに近隣の4-5件でグループを作り、安否確認を行うなど自主防災組織には特に力を入れている。最近10年間は毎週水曜日と土曜日には防犯パトロールを実施している。

第4章 柏市におけるケーススタディ

町会長と役員は一年交代だが、会長経験者はその後3年は相談役として関与する。自治会結成当初の31年前には皆現役だったので負担が偏らないよう一年交代としたが、今はその必要はないかもしれない。仕事をリタイヤするとすぐに町会役員の声がかかる。

町内のゴルフの会は古くからあり会員同士のつながりが強く、祭りのサポートなどを積極的に行ってくれる。町会役員や会長も加入していて、町会の実働組織のようになっている。こういうつながりが町会にとって一番助けになる。若い人は共働きで普段から家にいないため町会活動に参加できない。町会の維持が課題である。高齢者が活動に参加できないから、と退会するのではなく、そういう人にこそ入ってほしい。

J町会

開発事業者から町会を紹介されなかったため加入者の少ない区画と、新しい町会を作りこの町会から独立した区画がある。若い世代が多いため、役員のみ手が少ない。加入世帯数が少ないほど町会長一人の負担が大きくなる。主な行事は夏祭りと秋のクリーン作戦だが、役員が少ないため手を広げることができず、他の町会よりは多少少ない。防災組織を持ちたいと考えている。担い手の不足が懸念される。住民が世帯人数を教えることを拒む場合もあり、名簿の作成はもはや不可能である。

第4章 柏市におけるケーススタディ

以上のヒアリングより、町会加入の状況及び町会活動の状況に関して整理する。

表 4-3. 町会未加入者の性質

	町会未加入者の性質				特徴的な活動
	若い世帯	高齢者	集合住宅居住者	その他	
A	○	—	—	—	
B	○	—	—	—	
C	○	○	—	—	若い人の町会活動への参加が少ない
D	—	—	○	—	住民有志で空き地を活用し農園にしている
E	—	—	○	一人暮らし世帯	高齢者向け喫茶室の開催
F	○	—	—	—	人手は少ないが防災常設委員を設置しようとしている
G	—	○	○	—	(まとまりが少ない)
H	—	—	—	ほぼ全世帯が加入	住民主催の立ち寄りカフェ及び互助の円滑化のための組織を形成
I	—	—	○	—	自主防災組織に力を入れている・まとまりの強いサークルが町会を補助している
J	—	—	—	一部地区が別町会を形成した	範囲が狭く加入世帯が少ないため人員が不足し活発には活動が行えない現状にある

町会未加入者としては、新しく入居した若い世帯、町会活動に参加することが困難になった高齢者、およびアパート居住者が指摘された。特に比較的古い住宅地では若い世帯が加入しないという意見が多かった。また、アパート居住者に関しては、その年齢に関わらず加入しない傾向が4つの対象でみられた。さらに、町会の範囲が広いために連携が困難なケースや、範囲の狭い町会で担い手が少なく基本的な活動も困難になる場合があるという現状が明らかになった。これらから、現状では町会がそれぞれで地域交流や高齢者支援の活動を行っているが、若い世帯が参加しない、高齢者が退会しているといった現状から、地域活動の担い手が今後は全体的に不足すると考えられる。若い人が居住する地域であっても、町会活動への参加がなく地域の担い手にはなっていない。

柏市が推進している自主防災組織の形成に関しては、積極的に進めている対象と、担い手が不足しているため困難であるという対象があった。

また、一事例ではあったが町会が主体となり空き家所有者に対して連絡を取り管理を依頼する町会もみられた。この事例では町会に管理資金を払い、管理を依頼する等、所有者による管理が行き届かない空き家に対しても町会で対応を行っていた。

第4章 柏市におけるケーススタディ

宅地売買の状況に関して各対象で言及されたことは以下のとおりである。

A 町会

2011年の震災で一時人口が減少したが、結局は相続の時点で土地が売却され、住宅が建設される。近年土地が安くなり、消費税の駆け込み需要もあってか次々に住宅が建っている。住宅が建って解体したもので、駐車場にもならないもの、また地主が水田としていたが高齢化して農作業ができなくなったものは放置され空き地となる。また、工場跡地の空き地もある。

B 町会

分割された宅地には住宅が建つ。特に平成24年ごろには空き地や駐車場であった敷地に賃貸住宅が新しく建設され、特に若い夫婦や独身者の入居が進んだ。一方で昔からあるアパートについては設備が古いためか空き室が目立ち空いたままの部屋も増えてきた。住宅が建つ予定など、利用予定がある空き地が多い。他には所有者が地元に住んでおらず何にも使われない空き地がある。

C 町会

もとは農地で、相続の関係で売却されてできた空き地が現在もいくつかあり、今後も住宅が建てられると考えている。

D 町会

「まだ開発されていない」という意味での空き地はあるが、住宅が壊されたあとの「更地」はない。駐車場は無い。また、需要も少ない。地主が農作をしていた畑を貸農園としている例はある。

ただし、D町会のある地域は、土地を手放そうと思えば買い手がつく地域であるため、売れ残り空き地のままになるということはあまり考えられない。柏の葉キャンパス駅周辺開発の影響で、どんどん変わっていくだろう。

E 町会

新しく宅地となった場所は価格が安かったためすぐに入居者が集まった。しかし買手がつかず空き家を壊すことができない場合もある。(E)

F 町会

二世帯住宅を建てている人や、それ以外にも子供と居住している世帯はある。住宅や土地の価格が下がっており、売るに売れない。壊してほしいが、住宅がある方が税金が

第4章 柏市におけるケーススタディ

安い。住宅を解体して更地にするために100～200万、植木の撤去には1本あたり5万円程度が必要である。あわせて200～300万ほどかかり、さらに税金が高くなるため更地にできない場合も多い。更地にした場合には80坪弱あった敷地を不動産会社に売り、不動産会社は40坪ずつに分割してそれぞれに住宅が建つ。そうして敷地が細分化されている。

G 町会

バスしか交通手段がなく不便であるため人がこないのではないかと考えている。

H 町会

価格が1500～2000万円まで低下したため、中古住宅を幼稚園や小学生の子供がいる若い家族が購入するケースが多い。

I 町会

子供が大きくなったときに、二世帯居住にする人と出ていく人がいる。出ていく人の方が多く、この時大きかった宅地が売りやすいよう分割されることが多い。幼稚園用地を市が買い上げ分譲したものは30～40坪程度の住宅が建った。地主さんが換地で所有した土地は空き地のものもあったが、現在住宅が建ちつつある。ずっと自治会から市を経由して地主さんに草刈りをお願いしていた空き地があったが、今年家が建った。空き地が駐車場になったものは、土地活用として業者に委託しているものが多い。

J 町会

空き家数が少なくすぐに中古住宅として売られる。空き地は二区画ある。住宅がなくなったのではなく、昭和61年の開発当初からその区画は所有者が活用せずに空き地のままである。増加・減少はしていない。周囲の山をひらき、50～100件ほどは住宅が増えるのではないかと考えている。

第4章 柏市におけるケーススタディ

以上の結果から土地活用の状況として住宅建設需要及び空き地の扱いに関して以下にまとめます。

表 4-4 土地活用の状況

	住宅建設の状況	空き地の状況
A	相続時に土地が売却され住宅が建てられる。近年土地価格が低下したことで次々に住宅が建設されている。	一旦更地となっても駐車場とならないものや耕作放棄地は空き地のまま放置される。工場跡地もある。
B	分割された土地に住宅が建設される。一昨年には空き地や駐車場だった土地に次々に賃貸が建てられた。	住宅建設など利用予定のある空き地が多い。他に所有者が地元におらず何にも使用されない空き地がある。
C	今後も住宅は建っていくと考えている	相続の関係で売却されてできた空き地がある。
D	キャンパス駅開発の影響で開発が進むと考えている。	未開発の空き地がある。駐車場の需要は少ない。
E	安い宅地は入居者があるが、買い手がつかないものもある。	
F	住宅や土地の価格が低下しており売りに売れない状況である。	立地が悪いため解体費用を負担できず更地にならない場合がある。不動産会社により土地は細分化される。
G	バスしか交通手段がなく不便であるため入居者がなくなるのではないかと。	
H	立地が良く、価格が低下したため若い家族が住宅を購入することが多い。	空き地は無い
I	土地は売りやすいよう分割され売却され住宅が建てられている。	空き地は業者に土地活用が委託され、駐車場となっている。
J	周囲の山が拓かれ宅地になるのではないかと考えている。	空き地は開発当初から土地活用が行われていないものが二区画ある。

宅地の拡大の見込みがあるとの回答は 8 件であった。住宅建設は活発な地域が多いが、既に需要が減退し、入居者が減少していくと予想されている土地が 2 件あった。

第4章 柏市におけるケーススタディ

・用途制限

用途制限に関して以下の事項がH町会で言及された。

当住宅地の建築協定は、アパートが建設されることを防ぐことを目的として開発当初に開発を行った不動産会社によって制定されたものが現在も運用されている。空き家が発生した場合にシェアハウスや老人ホームとして使用したいが、過去に作った建築協定が厳しく現状では不可能である。

現在の住宅トラブルのひとつである、「建蔽率いっぱいまで建て増しをされ、隣家の日照が阻害されるケース」は防ぐことができないなど、この建築協定は現在の住民の意向に沿ったものではなくなりつつある。今の要求に合わせて建築協定を変えていきたいが、住民同士の利害が合わず合意の形成が困難である。

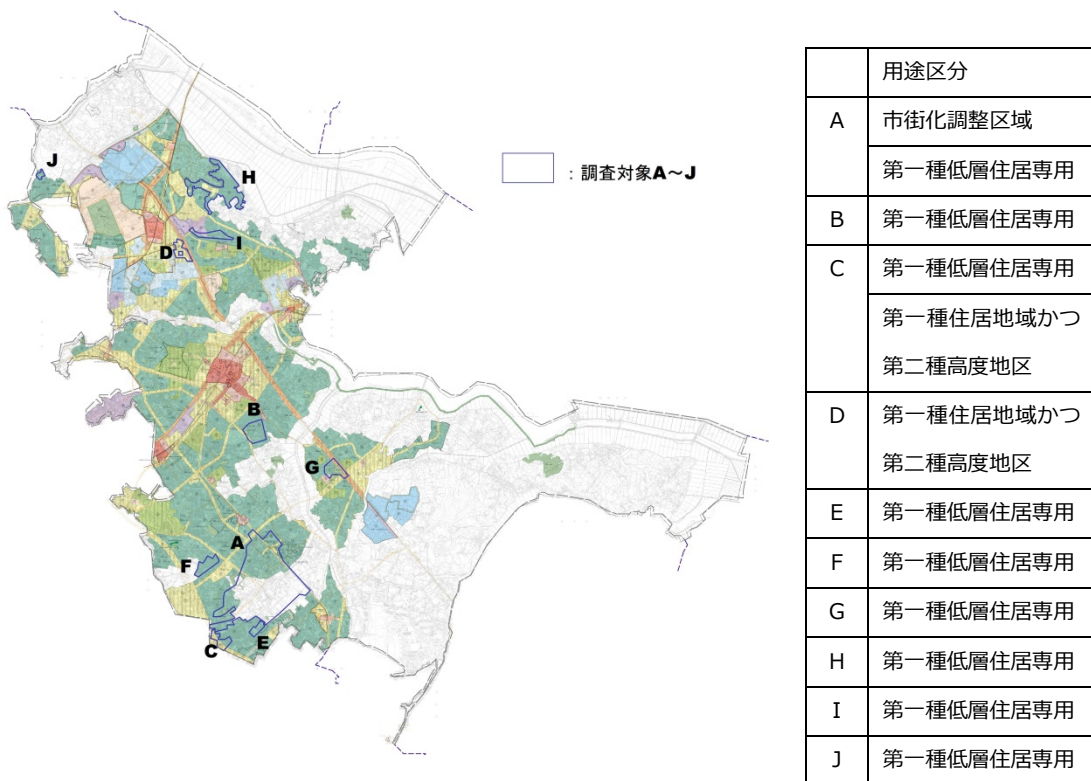


図 4-3. 調査対象町会の用途区分及び分布^{xi}

今回の調査対象を含め、柏市内の住宅地のほとんどが第一種低層住居専用の用途区分となっている。住宅以外への空き家活用を検討した場合には障害となる可能性がある。

^{xi} 柏市都市計画図に調査対象の分布を追記

第4章 柏市におけるケーススタディ

・高齢化による課題

各対象で地域の課題として独居高齢者の暮らしやすい地域づくりがあげられた。言及された内容を以下に記す。

A 町会

「5分歩くことも大変である」、など独居高齢者で買い物に行きたがらない人が見られる。子供が来て代わりに買い物をしたりしている。配達やコンビニを利用する人もいるが、何かが必要だと感じている。

B 町会

人が住んでいるにも関わらず植木が繁茂する場合もあり、このような人は、年を取って宅地が大きすぎて手入れを仕切れなくなっている場合である。

C 町会

あと10年もすれば一気に高齢化が進行する。ボランティア活動として、近所の方に高齢者のサポートを依頼するなど、生活支援を多数行っている。柏市の乗り合いバスをお年寄りや介護関係の人が利用している。昔はこのようなバスがなくとも近くの人が乗せるといった互助の関係で成り立っていたが今ではそうはいかない。買い物に自力で行けない人は、介護サービスの送迎の合間に買い物に立ち寄ったり、介護士に頼む等している。このように誰かに頼める人はよいが、お金のない人に対する地域としての生活支援が課題である。子供に連絡をとったりデイサービスでご飯を出したり自治会・民生委員・近隣住民などみんなで支えている。

D 町会

1/3以上が65歳以上なのではないか。夫婦世帯が一人になり、空き家が発生する時期が近付いている。お年寄りが元気で長生きできる(びんびんころり)地域になる。空き地等を利用し、高齢者をはじめとした地域住民が集まることのできる場所づくりが必要。ただし用途の関係で難しい。

E 町会

全360世帯(およそ1000名)のうち188名が現在70歳以上、今後数年で昭和22-24年生まれの子の団塊の世代が70歳以上に達することで、70歳以上人口は急激に増加する。毎月第二木曜日に自治会館で、民生委員が主体となり、高齢者がお金をかけずにあつまっておしゃべりのできる場を提供している。第二回の開催では、講師を招いて講演会も行った。高齢化が進んでおり、独居で外とつながりを持たなくなってしまうことを問題視している。参加費を安く抑え集うことのできる喫茶室をはじめ、高齢者が外に出てきた

第4章 柏市におけるケーススタディ

くなるよう手をつくしている。

F 町会

K-Net^{xiii}支援は28名、独居高齢者は20名。班別に支援している。高齢化・独居高齢者への支援が市からの補助金が減る中で課題である。

G 町会

地区社協主催の「助け合いの会」が活動しているが、世話になりたくないと声をあげない人が多い。敷地が大きいこともあり、金銭的に余裕のある人が居住しているためか困っていない人が多い。施設に入るお金もある。

H 町会

少子高齢化はかなりのスピードで進んでいるので、大きな問題意識を持っている。活動がかなり活発に展開されつつある。前述の互助組織がその先鞭役を担って活動中である。こうした活動が継続的に地域に広がりを持ってくると問題解決の手掛かりになると思う。空き家を老人ホームとして使用したいが、過去に作った建築協定が厳しく(アパート化を防止するため開発時に作成)今の要求に合っていない。商店の撤退が進みどんどん暮らしにくくなってしまう。

I 町会

高齢化助け合いとして、高齢化への危機感を共有している松葉町全体で互助の日用品デリバリーをやったらどうかという案がある。有料とするか無料か、といったことを含め議論が進められている。

高齢者支援としては雪かき隊として K-Net 登録高齢者以外にも一人暮らしの高齢者に声をかけ、去年は2回出動した。

J 町会

K-Net の普及が課題である。

^{xiii}柏市防災福祉 K-Net を指す。これは高齢者等の災害時要援護者を登録する制度で、災害発生時や災害の発生が予想される時に、情報連絡や近隣住民と一緒に避難してもらう等の支援を行うことを目的としている。

第4章 柏市におけるケーススタディ

ヒアリングにより現れた対応の状況及び今後必要になる事項、今後の課題は以下の通りである。

表 4-5. 町会による高齢者対応

	対応の現状
A	独居高齢者の買い物支援が課題である
B	高齢者が居住する住宅は敷地の手入れが行き届かない場合がある
C	近隣住民に高齢者のサポートを依頼している。特に金銭的余裕のない高齢者に対する生活支援が課題である
D	高齢者をはじめとした地域住民が集まれる場所づくりが必要である。
E	高齢者のためのサロンを月一回開催している。独居高齢者が外とつながりを持たなくなることを懸念している。
F	班ごとに支援している。
G	地区社協主催の助け合いの会があるが、人の手を煩わせたくないと思声と声をお年寄りが多い。
H	町会以外に住民主体の互助組織が高齢者支援も行っている。空き家を老人ホームとして使用したいが用途制限があり難しい。
I	地域で日用品の配達をやったらどうかという提案がある。雪かきをはじめ高齢者支援に取り組んでいる。
J	K-Net の普及が課題となっている。

一人暮らしの高齢者をはじめとする高齢者の暮らしの支援に取り組まれていた。高齢者の暮らしを支えることに対するニーズは大きいといえる。

また、現在の高齢化しているという状態は、実は地域活動の担い手が豊富な状態であるといえる。10年が経過すると70才を超え介護は必要だが活動を担うことが困難な世代が増える一方リタイヤ直後の担い手世代が激減する。空き家問題のみならず地域活動が停滞し、高齢者の生活がより困難になると考えられる。

小結. 柏市における空き家利活用に向けて

1)所有者による管理の重要性

柏市においては空き家が次々にふえていくという状態には無く、空き家であることそのものよりも老朽化やごみの放置など目に見える形で現れる周辺への悪影響に対して問題意識がある。具体的には以下の問題点が指摘された。

- ・ 樹木の繁茂
- ・ ゴミの放置
- ・ 不審者の侵入
- ・ 所有者による管理の不十分
- ・ 放火に対する懸念

これらの現状での課題を解決するためには、適切な管理を行うことで対処できる。管理主体としてはまず所有者本人が管理を行うことが望ましい。対処が行われない場合には町会や柏市が所有者に対し管理を促す既存の仕組みで対応できる。ただしこれに応じない場合には町会等の所有者以外の主体が対処することが望ましい。

2)地域による管理の可能性と町会組織に内在する課題

調査の結果、町会組織が空き家の管理に対して所有者の連絡や管理代行など一定の役割を担っていることが明らかになった。しかし町会自ら調査を行うのではなく、隣近所からの苦情が報告されて受動的に対応を行うことが多い。高齢化のより深刻な地域では、町会から所有者や居住者に対して管理を頼みたいか意向を調査し対応を行っている事例があった。独居高齢者が増加することで、このような地域に密着した対応への需要は拡大していくのではないかと考えられる。

このように町会に期待される役割は大きいですが、町会が新たに活動を担うことに関しては、既に繁忙を極めていることや一部の役員に負担が集中することを理由に、限界を指摘する意見もあった。さらに、会長や役員の任期が1年である場合には一年で経験が得られたのちにすぐ交代となってしまう担い手が育たないという問題点がある。一定以上の期間関わり続ける人が必要である。

また、一時期に入居が進み、居住者の年齢分布が特定の世代に偏った地域(ほぼすべてが該当)では地域活動の担い手も同時に高齢化が進行し、担い手不足に陥ることが懸念される。若い世帯の入居がある地域についても、共働き世帯が多いことから地域活動への参加はほとんど得られていない現状にある。

第4章 柏市におけるケーススタディ

町会以外の住民活動に関しては活発な地域もあり、大学連携等を含め基礎が形成されつつある。

3)中古不動産市場の活用

柏市は宅地利用の需要が高く、全体としては通常の不動産流通にまかせることが可能な地域である。ただし今回の調査により利便性の低い地域では若い世代の入居者が減り始めていることが明らかになった。更地の方が流動しやすいため、解体により土地利用を促すことも住宅地の持続のためには有効であるといえる。また、売買が活発でない地域においても、更地とすることで管理負担が軽減され周囲に及ぼす問題が軽減されると考えられる。このように空き地を地域で管理する取り組みに関しては既に柏市で先行事例に関して有効性が認められている。

4). 早期対応の必要性

柏市では所有者による管理が重要であると考えられるが、現状のままでは所有者の高齢化や相続により所有者特定が困難になると予想される。また、町会が高齢化することで、管理等の活動の担い手が不足することが懸念される。現在空き家となっている住宅に関しては更なる老朽化が進行し不動産流通や改修を行ったうえでの活用といった対策をとることも困難になると考えられる。以上の理由から早期対応が必要である。

第5章

手法の適用

第5章 対策手法の適用

5-1. 手法の適用

本章では3章で行った各地の空き家対策事例が行われた地域の現状及び課題と、4章の調査結果を比較し、ケーススタディとして柏市における空き家対策を検討する。柏市の現況を踏まえ、分類した対策手法を適用し、その課題解決効果と柏市に合わせた変更が必要な点、具体的に考えられる手法を検討した。

5-1-1. 不動産流通システムの提案

不動産流通の提案に関しては、中古住宅に対して一定の需要がある地域が適することから、A、B、C、D、H、I、J町会がこれにあたる。柏市では高齢者所有の住宅に関して不動産の処分が困難となり問題が発生することが多いため、高齢者に対して説明を充実させることが必要である。老朽化が進行すると改修費等が増大し不動産市場で扱うことが困難となるので前もってスムーズに売買や賃貸等の要望に対応できる組みづくりが必要である。また、老朽化を防ぐ維持管理組織の整備と併せて行うことも必要である。柏市全体としては住宅に対して一定の需要がある地域が多いことから、市が関与した体制作りを含め総合的な相談体制をつくることが望ましい。立地条件によっては JTI による住み替え支援も適用可能であると考えられる。また、空き家の解体も土地活用を促進し流通につながり、地域の持続のためには有用であるといえる。

5-1-2. 空き家情報サイトの整備

空き家情報サイトの整備に関しては、柏市内では民間不動産事業者が十分にあり、空き家情報のデータベースを改めて整備する必要性は薄い。また、他地域からの移住に関しても近隣地域から一定の入居者があるという状況であり、移住を推進するという目的のための空き家バンクは必要ではない。

5-1-3. 金融システムの提案

金融提案に関しては、ローンシステムそのものが開発途上であるため現状での適用検討の対象とはしない。ただし、柏市内の金融機関がインスペクションに取り組むことで今後の中古住宅市場の構造そのものを変える可能性のある取り組みである。システム整備そのものは現在地域で取り組む優先性は高くないが、整備された際に柏市に住宅需要がある場合には適用対象となる可能性がある。

5-1-4. 個別のマッチング

マッチングを含む提案に関しては、利便性が低い地域や高齢者支援等何らかのニーズ

第5章 対策手法の適用

がある地域に適し、活動の場の確保としては比較的大きい敷地を持つ住宅地が適している。現状でまちなみや住宅地の住み心地、高齢者支援といった地域全体の課題に対して関心の高い地域であれば運営の担い手となることが期待できる。以上のことからニーズのある地域としてはC、G町会、担い手に期待できる地域としてはD町会、ニーズと担い手の双方がある地域としてはH町会に適していると考えられる。具体的手法としては、まずは地域に密着した活動主体が形成され、高齢者対応機能や商店機能など地域の需要の掘り起しを行うことが考えられる。住民の意向が具体化されたのちには活動主体に対して計画の実現に向けた支援が必要である。建築や不動産、街づくりに関わる専門家が相談役となることが望ましい。柏市では既に大学との連携体制が組まれているため、こうした活動を開始しやすい環境であるといえる。

ただし、住宅以外の用途に転用する場合や改修工事を行う際には、柏市内の住宅地の多くが第一種低層住居専用地域に指定されていること、また住宅地によっては建築協定が結ばれていること、といった制度面の障害があると考えられる。これらを見直していくことも今後は重要性が増していくと考えられる。

5-1-5. 流通に関する提案を含まない事業

管理を充実させることは、現在の柏市の住宅地で所有者や町会によって管理が行き届かず、空き家による問題が指摘されている地域である、A, C, D, F, G, H町会に適する。柏市全体としては、住みやすい地域を維持するために最も緊急性が高い。自治体による活動の基盤が整っている地域が多いため調査対象以外にも適用可能性は高い。ただし町会の高齢化が既に生じ始めている柏市では、今後に向けて、地域で維持を行う仕組みを整えておくことも必要である。個別にマッチングを行う際と同様地域が主体となり空き家情報と高齢者の居住状況を整理する。町会と別に住民有志で対応組織を作ることが望ましい。

以上をまとめると、表5-1となる。

表5-1. 各空き家対策手法の柏市への適用

	I 予想される課題解決範囲	柏市への適用		
		II 適用した場合の課題	III 具体的に考えられる手法	対象
①流通システム整備	住宅市場が発達であり需要の見込みがある地域に適する。老朽化の進んでいない、立地条件のよい住宅で適用可能である。	高齢の住宅所有者に対し説明を充実させる。老朽化が進むと流通困難となるため前もった仕組みづくりが必要。	行政が主体となり、転居や改修と合せた相談対応を行う。立地条件によってはJTIによる住み替え支援も視野に入れる。	A, B, C, D, H, I, J
②空き家バンク等情報整理	—	民間不動産事業者との協力が懸念される。	優先順位は高くない。	適さない
③金融ローン	住宅に市場性がある地域で適用可能。立地の良い住宅を対象。	金融機関などの体制整備が待たれる。検証も必要である。	改修や購入時に利用可能な融資などを相談する窓口の整備。	準備が必要
④個別マッチング	柏市では敷地面積の大きい住宅が対象としやすい。利便性の低い地域など、地域活動を補う必要がある地域に適する。	用途制限や建築協定が障害となる可能性がある。住民活動が活発化しにくい地域への対応が必要である。	まずは地域に密着した活動主体が形成され、高齢者対応機能や商店機能など需要を掘り起す。住民の意向が具体化されたのちには活動主体に対して支援が必要である。建築や不動産、街づくりに関わる専門家が相談役となることが望ましい。	C, G, D, H
⑤維持・改修	流通させ、住みやすい地域を維持するために地域全体で最も緊急性が高い。自治体による活動の基盤が整った地域で運用しやすい。	今後の担い手不足が懸念される。	今後に向けて、地域で維持を行う仕組みを整えておくことも必要である。④と同様地域が主体となり空き家情報と高齢者の居住状況を整理する。町会と別に住民有志で対応組織を作ることが望ましい。	A, C, D, F, G, H

5-2. 各町会に対する手法の適用

調査対象とした柏市10町会に適用可能な手法は以下のとおりである。

表5-2. 各町会の状況と適用可能な対策

町会	開発時期	世帯数	宅地開発の契機	交通利便性	商店の利便性	ヒアリングにより現れた現状										適用可能な手法
						①空き家発生契機		②空き家の問題点					③地域による対応			
						高齢者	転勤	植木の繁茂	火事の危険	人の侵入	その他	市条例に基づく対応	町会独自の対応			
A町会	s30後半～s	1500	相続を契機に土地が売却され住宅が建った。旧農地であるため比較的大きな敷地が多い。	○	○	○(子供に解体に充てる資金がない場合に空き家のままとなる。20戸に1戸程度)	×	×	○	○	盗難・治安の悪化	×	巡回し状況を確認。クリーンデー等の機会に所有者に連絡	①,⑤		
B町会	s40前後	660	開発当初には宅地造成が行われた。大きい区画が多い。近年一つの敷地に11軒分譲された。	○	○	○	○	○	×	×	(数は少なく大きな問題でない)	○	×	①		
C町会	s40	570	元は農地で相続を契機に土地が分割・売却されて徐々に住宅が建設された。	▲	▲	○	×	○	×	○	—	×	空き家の所有者に連絡を取る。所有者自身による管理が不可能な場合には町会が費用をもらい管理。	①,④,⑤		
D町会	s45～	300(町会加入数)	元は山林や畑で地主が住んでいた。徐々に開発が行われ、現在もつくばエクスプレスの開通を契機に宅地が拡大している。	○	○	○(更地にすることができれば買手がつく)	×	×	○	×	—	×	警察協議会によるパトロール・火の用心の夜回り	①,④,⑤		
E町会	s48	360	個々の敷地は30坪程度。もとは林であったが、少しずつ開発が行われた。	○	▲	○(土地に買手がつかず上屋を壊す資金が確保できずに空き家となる。道路が狭いため解体費用が高い。)	×	○	×	×	(対処ができており問題ではない)	×	所有者に連絡を取りクリーンデーに植木の剪定や敷地内の片づけを行う。所有者はその費用を払う。	—		
F町会	s49～53	586	開発以前は森林で、警察関係者と日本電建が宅地造成を行った。敷地は大きい。	▲	○	○(住宅や土地の価格が低下し改修や解体の見込めない。住宅がある方が税金が安くなるため解体も進)	×	○	×	×	防災・治安の悪化(管理されている空き家が7割)	○	管理に来た家族に近隣が声をかける。対応が困難な場合には市や警察が同席する	⑤		
G町会	s53	278(町会加入数)	元は山に社会福祉法人の育成園のみがあった。付近に団地が建設され、宅地が造成されていた。	×	○	○	×	○	○	×	—	×	「ごみゼロの日」に付近を清掃する。	④,⑤		
H町会	s55	1600	東急不動産により段階的に開発が行われた。敷地は比較的大きい。	×	▲	○(不便さを感じより便利な駅前マンションに移住する)	○	○	×	×	ごみの放置・治安の悪化	×	敷地から出た植木の剪定。互助組織による雑草取り・郵便確認・周辺状況報告。	①,④,⑤		
I町会	s57	500	公団が土地を買い上げ集合住宅と戸建住宅の分譲を行った。敷地面積は60～100坪。	▲	○	○(売りに出されなかった住宅が空き家となる。(売却されればすぐに買手がつく))	○	○	○	×	所有者の家族による管理が行われている。	×	×	①		
J町会	s61	131(町会加入数)	一帯が山であったが、地主が土地を小分けで売却し、少しずつ住宅が建てられた。	▲	○	○(空き家数が自体が少なく、すぐに中古住宅として売却され今は問題は無い。)	○	×	×	×	—	×	×	①		

A～Jの各町会で各対策は以下のように組み合わせることが考えられる。

- ・A町会に関してはまず空き家の管理不全により生じている現状の課題に対し対応するため、空き家の管理体制を町会が中心となって形成することが望ましい。そして高齢者をはじめとする住宅所有者の住宅処分に関する意向を把握し流通に向けた情報を整理するという対応が考えられる。
- ・B, I, J町会に関しては高齢者をはじめとする住宅所有者の住宅処分に関する意向を把握し、今後の空き家流通の促進につなげるという対策が考えられる。
- ・C, D, H町会に関しては(既に存在する住民組織が中心となり)まちづくりや空き家対策について総合的に検討する主体を組織する。高齢者向けの用途や商店機能等地域のニーズを引き出し把握すると同時に、現在生じている空き家の情報を整理し管理に向けた仕組みを整えることが求められる。
- ・E町会に関しては更なる地域現状の把握が必要である。

第5章 対策手法の適用

- ・F町会に関しては今後に渡り住宅の老朽化を防止し住みよい環境を維持するために、空き家情報と高齢者居住状況の把握を行い地域で課題に対応することが可能である。
- ・G町会に関しては近隣の社会福祉法人の空き家活用がすでに行われているため、そのノウハウを吸収しながら住宅地に求められる機能を補う活動を取り入れマッチングを行うことが考えられる。

柏市全体としては各町会で把握された住宅所有者の意向や需要調査をもとに、地域事業者の参画した相談体制を整えていくことが望ましい。

同じ柏市内においても地域によって必要な対策が異なることが示され、地域の現状に即した対策の必要性が確認された。なお、本研究では先進対策事例で行われていた5つの手法のみを検討の対象としたため、今後はさらに範囲を広げ適した手法を検討するとともに、それぞれを具体化する必要がある。このとき重要となるのは地域の状況を把握することであり、住民の主体的な参加が望まれる。

結章

郊外住宅地における空き家対策

結章 郊外住宅地における空き家対策

結-1 本論文の成果

一章では、既往研究をもとに以下のように本論文で扱う問題を定義した。現在日本では世帯数と建設戸数の不均衡が総体としての空き家増加の直接の原因として指摘されており、地域ごとに対応がとられている。既往研究において、現状の取り組みに関して、課題が指摘されており、現状を精査することで地域の実情に適した取り組みに変容させる必要があると考えた。

一方で、地方の郊外住宅地においては高齢化等をうけた危機感を背景として、多数の研究や取り組みが積極的になされている。このような地域と比較して、空き家の問題が顕在化していない比較的利便性の高い郊外住宅地においては、空き家が対策の必要な課題として意識されていない場合も多い。今後の地域の衰退につながる可能性が懸念され、地域の格差が拡大すると考えた。

以上を踏まえ、郊外住宅地を健全な状態で持続させ、今後の空き家問題の拡大を防止するために早期対応が必要であるとし、空き家発生及び対処の実態と課題を明らかにし、地域の実態を踏まえた対策の方向性を示すことを本研究の目的として定めた。

二章では、地域ごとに空き家の発生状況及びとられた対策を整理し、地域の実情に即した対策の必要性を示した。空き家は全国各地に存在するがその問題点や重大性は地域によって異なり、空き家対策条例においても地域の問題意識に沿った対策が採られていた。また、同じ地域においても時間の経過や状況の変化とともに問題点が増加することから、地域の実情に適した取り組みを柔軟に検討する必要性を指摘した。

三章では今日までに行われている空き家対策を、報告書等の文献調査により5つに分類し、相関性を把握し、ヒアリング調査によりその実態を把握した。その内容は以下のとおりである。

①不動産流通の提案まで含む事業

高齢者の生活環境を改善することを目的として、高齢者が郊外住宅地から利便性の高いまちなか等に移住する方策が採られていた。計画の実効性に関しては、共通システムを条件の異なる地域に対して導入した場合には、実効性に差が出る場合があることが明らかになった。各地域の実情に合った柔軟な対応の重要性が指摘された。

②空き家バンク事業

地方を対象として他地域からの移住の推進を目的とし、過疎化の進行した地域等不動産事業者の少ない地域に関しては民間不動産市場の代替を担っていた。移住希望者にと

結章 郊外住宅地における空き家対策

っても有用な仕組みであるが、地域全体で考えた場合には競合が懸念され根本的には困難であると考えられる。

③金融商品の提案

住宅購入希望者の利用できるローンが限られ、資金の確保が困難になっている現状を改善するために、ローンシステムの整備が目指されていた。但し住宅の価値を評価し担保打ちして機能させる考え方が従来の減価償却の仕組みとなじまず現状では実現が困難であった。但しこのシステムが成立した場合には、中古住宅の購入希望者に対して与える影響は大きいと考えられる。

④個別マッチングを行う事業

空き家が解体されまちなみが破壊されていく現状に対処するため、街並み保存や地域の活性化を目的とし、改修等が行われていた。実際に活用が行われた物件数は多くはないが、地域住民の空き家に対する意識が高まることなどの波及効果があることから、数としてあらわれた以上のまちなみ維持に向けた効果が出る可能性がみられた。

⑤その他の事業

豪雪地域や過疎化の進行する地域等条件の厳しい地域において老朽化により倒壊の危険がある空き家の発生に対処することを喫緊の課題とし、管理や見守り等の対策を行うことで悪化を防止に取り組まれていた。近隣住民の生活環境の維持の為に継続しなければならない事業であるが、現在発生している老朽空き家への対処に関しては効果が認められるが、今後発生する空き家の防止等の、根本的な解決にはつながりにくいという現状であった。

4章では柏市内の町会に対するヒアリング調査を元に地域ごとの空き家発生状況及び対策の実態を整理し、柏市で空き家対策を講ずる際に考慮すべき事項として以下の4点を示した。

1)所有者による管理の重要性

柏市では周辺への悪影響に対して問題意識があり、解決するためには、適切な管理を行うことで対処できる。管理主体としてはまず所有者本人が管理を行うことが望ましい。対処が行われない場合には町会や柏市が所有者に対し管理を促す既存の仕組みで対応できる。これに応じない場合には町会等の所有者以外の主体が対処することが望ましい。

2)地域による管理の可能性と町会組織に内在する課題

町会組織が空き家の管理に対して所有者の連絡や管理代行など一定の役割を担っていることが明らかになった。独居高齢者のぞうかに地域に密着した対応への需要は拡大すると考えられる。町会が新たに活動を担うことに関しては、限界を指摘する意見もあった。さらに、会長や役員任期が1年である場合には一年で経験が得られたのちにすぐ交代となってしまい担い手が育たないという問題点が指摘された。また、居住者の年齢分布が特定の世代に偏った地域では地域活動の担い手も同時に高齢化が進行し、担い手

結章 郊外住宅地における空き家対策

不足に陥ることが懸念される。

3) 中古不動産市場の活用

柏市は宅地利用の需要が高く、全体としては通常の不動産流通にまかせることが可能な地域である。ただし今回の調査により利便性の低い地域では若い世代の入居者が減り始めていることが明らかになった。更地の方が流動しやすいため、解体により土地利用を促すことも住宅地の持続のためには有効であるといえる。また、売買が活発でない地域においても、更地とすることで管理負担が軽減され周囲に及ぼす問題が軽減されると考えられる。

4). 早期対応の必要性

柏市では所有者による管理が重要であると考えられるが、現状のままでは所有者の高齢化や相続により所有者特定が困難になると予想される。また、町会が高齢化することで、管理等の活動の担い手が不足することが懸念される。現在空き家となっている住宅に関しては更なる老朽化が進行し不動産流通や改修を行ったうえでの活用といった対策をとることも困難になると考えられる。以上の理由から早期対応が必要である。

5章では3章で分類した各対策を4章の調査を踏まえて各調査対象に対して適用した。同じ柏市内においても地域によって必要な対策が異なることが示され、地域の現状に即した対策の必要性が確認された。柏市全体としては、住宅所有者の意向や需要調査を各町会で把握したうえで、地域事業者の参画した相談体制を整えていくことが望ましく、住民の主体的な参加が望まれるとした。

以上の結果から、本論文の成果を以下に記す。

- ①高齢者が所有する空き家が拡大することを示した
- ②地域によって空き家により発生する問題と解決手法が異なることを明らかにした
- ③柏市の一部の地域に対して手法の可能性を示した

また、この過程で以下の結果が得られた。

- ④空き家対策手法を分類し課題を明らかにした
- ⑤地域の現状の一端を把握した

柏市の郊外住宅地においては今後数年で空き家の発生が急速に増加することを明らかにするとともに、主として柏市を対象として適用可能な空き家対策の範囲と方向性を示した。柏市では住民に対する意向調査等を行い、本論文で示した手法の適用可能性をより詳細に確認していくことが必要である。さらに、5つの手法以外の可能性についても今後の検討が必要である。

結-2 今後の展望

地域主体で住民の需要を引き出すことが、空き家対策等を通じて暮らしやすい地域を形成していくために重要である。小さいスケールで生じている事象や需要に目を向け、丁寧に対応を行っていくことが肝要である。また、空き家の問題が今後顕在化していくことが明らかであるので、現在から対策を検討することが必要である。

今後柏市以外の住宅地においても現状の対策や取り組みを柔軟に見直し、より地域の現状に沿った対策が採られていくことを期待する。

卷末資料

巻末資料-2. 空き家対策事例ヒアリング調査シート

「空き家活用実態に関する調査」へのご協力をお願い

東京大学大学院修士二年の牧野弥生と申します。修士研究で郊外住宅地の空き家活用に関して調査をしております。国土交通省空き家活用等推進事業に提案された事業を中心に、お話しを伺わせていただきたくご連絡させていただきました。

調査結果に基づき作成した論文は公開いたします。ご覧いただければ幸いです。

ご多忙の折と存じますが、何卒ご協力をお願い致します。

東京大学大学院 新領域創成科学研究科 社会文化環境学専攻

清家研究室修士二年 牧野弥生

問い合わせ先：04-7136-4862

※代表電話のため、不在の場合には折り返しご連絡させていただきます。

1. 現在の取り組みの内容について

・事業主体の概要についてお教えてください

(設立時期・関係主体 等)

・事業内容の概要についてお教えてください

(各主体の協力関係・取り組みの仕組み・物件をどのように確保するか・マッチングの仕組み・対象とする物件の範囲(年代、建て方、地域 等)・事業の目的 等)

2. 運用段階について

・計画がどの段階まで実現、運用されていますか

・実行段階で困難なことはどのようなことですか、またどう対処されましたか

・事業の資金はどのように確保していますか、また主に何に必要としていますか

・空き家管理、改修に取り組まれている場合は、誰がどのように行っていますか

・実績のある物件はどのようなものでしょうか、また、どのような物件の対応が困難でしょうか（老朽化しているが活用したいという希望がある、住んでいる人はいないが建具などの所有物がそのままである、等）

・今後空き家になる可能性のある住宅についてはどのようにお考えですか、また対策をとられていますか

3. スタート段階について

- ・ 始めたきっかけや当初の問題意識はどのようなものですか
- ・ 協力関係の構築をどのように進めましたか
- ・ 地域住民との協力関係はどのようなものですか、またどのように関係を確立しましたか
- ・ 行政との協力関係はどのようなものですか

4. 取り組みを始めてから、時間経過とともに変化したこと

- ・ 対策を進める中で変化したこと(状況・人の意識の変化 等)
- ・ 早期に活動をしてよかったこと、早期に対応をした方がよかったこと(所有者に対する連絡がスムーズ、空き家の老朽化が進行せず利用できた、地域に余力が残されていた、等)
- ・ 地域のコミュニティに対して与えた影響はどのようなものですか

5. 取り組みに対する評価

- ・ 事業の成果、良かった点、苦労した点、拡大の方向性についてご回答ください
- ・ 今後の課題、事業の継続性についてどのようにお考えでしょうか

6. その他

- ・ 現在検討段階である計画の、実現に向けて必要なことはどのようなことでしょうか
- ・ 契約、制度面に関して検討中のことはありますか

何卒宜しくお願い致します。

巻末資料編

巻末資料-3. 柏市町会ヒアリング調査シート

「住宅地の住み心地及び近隣の空き家に関するヒアリング調査」へのご協力をお願い

東京大学大学院修士二年の牧野弥生と申します。本日は、修士研究お住まいの住宅地に関してお話を伺わせていただきたく、ご連絡させていただきました。

今後は日本全国で空き家が発生することが予想されます。空き家を含めた住宅地の課題も大きくなっていくと考えられます。本調査はこの課題に対応するため、現在住宅地が抱える問題を整理することを目的としています。

調査結果は、今後の住宅地全体の土地活用を検討する分析のために使用し、論文作成以外の目的には使用せず、執筆終了後には適正に処分いたします。

調査結果に基づき作成した論文は公開いたします。ご参考にしていただければ幸いです。

ご多忙の折と存じますが、何卒ご協力をお願い致します。

東京大学大学院 新領域創成科学研究科 社会文化環境学専攻

清家研究室修士二年 牧野弥生

問い合わせ先：04-7136-4862

※代表電話のため、不在の場合には折り返しご連絡させていただきます。

巻末資料編

以下の内容についてご回答をお願い致します。

○住宅地について

- ・宅地開発時の状況について、開発年代・開発範囲・当時の周辺状況をお教えてください
- ・開発当初から現在にかけて、近隣の住宅地で変わってきたことはどのようなことでしょうか。(例：大型店の進出・商店の減少・宅地の拡大など)

○居住者について

- ・開発当初から定住されている人、移り住んできた人、一旦外に住み戻ってきた人など、いつごろから住まれている方が多いでしょうか
- ・高齢者、子育てファミリー、学生等のような方が居住されていますか

○町会の活動について

- ・町会への加入状況は何割ほどでしょうか。また、加入されない方がいる場合は、どのような方でしょうか
- ・町会の活動内容はどのようなものでしょうか

○町会内の空き家について

- ・空き家の発生状況について、多い・少ないなどどのようにとらえていますか
- ・空き家はどのようにして発生することが多いでしょうか
- ・空き家は現在どのような状態になっていますか
- ・空き家のどの点を問題視されていますか(防災、治安の悪化、盗難のおそれなど)
- ・町会で行っている空き家対策がございましたらお教えてください

○町会内における空き地について

- ・空き地の発生状況について、多い・少ないなどどのようにとらえていますか
- ・空き地はどのような状態となっていますか
- ・畑や駐車場として使用されている空き地の利用及び管理は、誰がどのようにされていますか

○地域全体の今後について

- ・乗り合いバスなど、住民の方からの公共サービスに対する要望はありますか
- ・近隣での買い物について不便を感じておられますか
- ・空き家や空き地のほかに、地域の課題として考えていることはどのようなことですか
- ・今後 10 年で地域がどのように変化していくと考えていますか

宜しくお願い致します。

参考・引用文献

第1章

- 1) 米山秀隆 2012.5 空き家率の将来展望と空き家対策 富士通総研レポート No. 392
- 2) 山本幸子 2013 農村地域における定住促進のための空き家活用制度 都市住宅学 80号 17-19
- 3) 米山隆晃、川島和彦 2013 地方都市におけるまちなか居住推進のための空き家情報提供制度に関する研究—運用実態の分析を中心として— 都市住宅学 80号 86-91
- 4) 丸山宏司 2012 奈良県の住宅事情と空き家対策 都市住宅学 79号 129
- 5) 中田悟、勝又英明 2012.9 東京都内における子育て支援施設としての古民家の活用に関する運営実態—地域資源としての古民家の公共的活用に関する研究— 日本建築学会学術講演梗概集(東海) 183-184
- 6) 植木慎哉、林田大作 2010 市民活動の視点からみる空き家再生に関する研究：広島県尾道市斜面市街地を対象として 日本建築学会学術講演梗概集(北陸) 281-282
- 7) 亀山芳香、濱崎一志 2009 滋賀県長浜市中心市街地における空き家の実態に関する研究 日本建築学会学術講演梗概集(東北) 1103-1104
- 8) 松岡光春、平田隆行、本多友常、山下晋彦、神野和幸 2009 アンケートから見た空き家と空き家所有者の実態：中山間地域における空き家の実態とその活用に関する研究 その2 日本建築学会学術講演梗概集(東北) 487-488
- 9) 前田幸栄、三宅醇、海道清信、村上心 2006 郊外住宅団地における空き地・空き家の実態調査：岐阜県可児市・多治見市を対象として 日本建築学会学術講演梗概集(関東) 1049-1050
- 10) 柴田建、藤井多希子、森田芳朗 2010 地方都市における「限界郊外」化と住宅地像の転換：青森市K団地・大分市M丘団地を事例に 日本建築学会学術講演梗概集(北陸) 69-70
- 11) 長谷川洋 2008 郊外戸建て住宅地の再生シナリオに基づく再生の便益計測に関する試行的研究：千葉県木更津市におけるケーススタディ 日本建築学会学術講演梗概集(中国) 1433-1436
- 12) 鈴木雅之、陶守奈津子、服部岑生 2006 NPOと住民の協働による団地再生のためのリフォーム・高齢者支援コミュニティビジネス 日本建築学会技術報告集 第23号 385-388

第2章

- 13) 米山秀隆 2013 自治体の空き家対策と海外における対応事例 富士通総研レポート No. 403
- 14) 樋野公宏 2013 空き家問題をめぐる状況を概括する 住宅 2013.1 4-14

第3章

- 15) 青森県住み替え支援協議会 2010.2.26 平成21年度長期優良住宅等推進環境整備事業(住替え・二地域居住の推進)成果報告書
- 16) 一般社団法人移住・住みかえ支援機構 2010.2 [長期優良住宅等推進環境整備事業成果報告書] 集合住宅居住者の住みかえ・二地域居住を推進するための住み替え支援保証を活用したマイホーム借上げに

係る制度整備並びにモデル・ドキュメント整備事業

- 17) NPO 法人 ASS 松江 2010.3 空き家を活用した「松江 ゆったり滞在・ふるさと暮らし促進事業」報告書
- 18) 財団法人 鹿児島県住宅・建築総合センター 2010.3 地域工務店等の連携による住宅の維持管理体制（地域「いえ」まもりシステム）整備に関する調査・研究報告書
- 19) 一般社団法人 すまいづくりまちづくりセンター連合会 2010 長期優良住宅等推進環境整備事業（住替え・二地域居住の推進）成果報告書
- 20) NPO 法人 100 万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター 2010.2 長期優良住宅等推進環境整備事業 報告書
- 21) 福岡県住宅供給公社 2010 平成 21 年度事業実施概要（長期優良住宅等推進環境整備事業）
- 22) 武蔵野市シニア住み替え支援事業調査検討委員会 2010.2 長期優良住宅等推進環境整備事業（シニア住み替え支援調査研究事業）成果報告書
- 23) やまなしに地域居住推進協議会 2010 平成 21 年度事業実施概要（長期優良住宅等推進環境整備事業）
- 24) 越知川田舎暮らし推進協議会 2011 平成 22 年度事業成果報告書（長期優良住宅等推進環境整備事業）
- 25) 飛騨高山 町家再生・住替え支援センター 2011.3 飛騨高山における町家再生による住替え支援・二地域居住事業成果報告書
- 26) 一般社団法人 すまいづくりまちづくりセンター連合会 2011 平成 22 年度長期優良住宅等推進環境整備事業（住替え・二地域居住の推進に係る普及・情報提供事業）成果報告書
- 27) NPO 法人 郷の元気 2011.3 長期優良住宅等推進環境整備事業 上勝・遊休資源活用による持続的集落再生事業 成果報告書
- 28) NPO 法人 白河ふるさと回帰支援センター 2011 平成 22 年度事業成果報告書（長期優良住宅等推進環境整備事業）
- 29) NPO 法人 ふるさと回帰支援センター 2011.3 地方の空き家改修のプロトタイプ構築と流通促進事業（成果報告書）
- 30) 住宅市場活性化協議会 2011.3 あんしん住替え推進のための地域の住宅流通システム整備事業 報告書
- 31) NPO 法人ちば地域再生リサーチ 2011.3 多様な不動産ニーズのマッチングによる住替え・二地域居住情報発信と推進の社会実験報告書
- 32) 一般社団法人 みやぎ蔵王建設業地域振興協会 2011 平成 22 年度事業成果報告書（長期優良住宅等推進環境整備事業）
- 33) NPO 法人今井まちなみ再生ネットワーク 2011.3 大和・町家バンクネットワークによる奈良県の町屋情報一元化事業報告書
- 34) NPO 法人おせっ会 2011.3 館山・南房総地域への住替え・二地域居住総合支援システム構築 成果報告書
- 35) 岩手県花巻市東和町住み替え支援協議会 2011.3 東和町型人生住み替えプロジェクト成果報告書

- 36) NPO 法人阿波農村舞台の会 2011 成果報告書
- 37) 一般社団法人移住・住みかえ支援機構 2011.3 住みかえ先・二地域居住先に対するニーズ等調査と
類型別チェックポイント作成ならびに流通支援に係る情報基盤整備事業
- 38) 清流高津川を育む木の家づくり協議会 2011.3.8 高津川流域型“都市と田舎の二地域居住”推進事
業成果報告書
- 39) 長期優良住宅ローン研究推進協議会 2011.3 次世代住宅ローンシステム構築に関する報告書
- 40) 長期優良住宅リフォーム推進協議会 2011.3.28 ジェルコ ONE・STOP 大規模改修住宅ローン報告書
- 41) ノンリコース型住宅ローン開発協議会 2011.3 地域金融機関における家賃ノンリコース型住宅ロ
ンプロトタイプ開発事業報告書
- 42) 盛岡まち並み研究会 2012 盛岡市町家等再生活用による空き家等対策仕組みづくり事業 報告書
- 43) NPO 法人ちば地域再生リサーチ 2012 地域宅建業者と協力する需要者へのオーダー・リフォーム・サ
ービスによる空き家流通促進-デザイン性向上とミスマッチの解消 報告書
- 44) 横浜プランナーズネットワーク 2012 横浜市郊外計画住宅地における空き家等再生・流通促進体制
の整備事業 報告書
- 45) 黄金町エリアマネジメントセンター 2012 創造的な人材の職住近接を目指した空き家流通促進に関
するシステムづくり～新しい都心居住を目指して～報告書
- 46) 葉山環境文化デザイン集団 2012 葉山の古民家の利活用によるまちづくり計画 報告書
- 47) アーバンデザイン研究体 2012 関内関外地区の防火帯建築など古ビルの再生活用まちづくりの相談
態勢づくり 報告書
- 48) NPO 法人自然文化交流協会 2012 空き家修復・有効利用のサポート並びに I ターン 2 地域居住の支
援による地域の空き家活用の推進事業 報告書
- 49) 金澤町家ドミトリー推進機構 2012 空き町家の定期借用による共同アトリエの創出事業 有効活用
事例の提示と潜在需要の把握 報告書
- 50) 大阪不動産コンサルティング協会 2012 不動産信託手法によるニュータウン空き家再生事業に係る
調査研究 報告書
- 51) 大和・町家バンクネットワーク協議会 2012 大和・町家バンクネットワークによる町家情報発信及
び地区バンクの推進事業 報告書
- 52) 清流高津川をはぐくむ木の家づくり協議会 2012 高津川流域型養老孟司提案の“参勤交代（二地域
居住）”から“田舎への定住”実現事業 報告書
- 53) 尾道空き家再生プロジェクト 2012 脱空き家化支援パッケージと、旧市街独自の居住プログラムの
確立 報告書
- 54) 100 万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター 2012 ふるさと空き家市場化の仕組み構築
と協議会設立準備事業 報告書
- 55) 移住・住みかえ支援機構 2012 郊外ニュータウンにおける空き家の賃貸資産化促進事業 報告書
- 56) 高齢者住宅推進機構 2013 空き家を所有等するサービス付き高齢者向け住宅等入居者の意向調査
報告書

- 57) 移住・住みかえ支援機構 2013 定額家賃保証を活用した空き家再生事業 報告書
- 58) 尾道空き家再生プロジェクト 2013 若年層の居住支援を視野に入れた空き家再生サポート体制の構築と路地裏フィールドの開拓 報告書
- 59) 下川町ふるさと開発振興公社 2013 積雪寒冷地の地域特性に合わせた効果的な空き家活用コーディネート 報告書
- 60) 横浜プランナーズネットワーク 2013 横浜市における地域の関係主体が協働で空き家管理・再生・活用を進める手法開発及び普及事業 報告書
- 61) 伊賀流いきいきプランさちの会 2013 伊賀の歴史的まち並みの保全再生に向け、空き家所有者との「信頼」づくりに力点を置いた空き家活用サポート事業 報告書
- 62) 下関 21 世紀協議会 2013 中心市街地の空き地を「まちなか菜園・花壇」として活用するプランの実証実験と検証 報告書
- 63) 一寺言問を防災のまちにする会 2013 空家活用を核とした空地、福祉ネットワークの創出によるモクミツ再生 報告書
- 64) 大麻・文京台のまちづくり協議会 2013 江別市住みかえ支援体制整備事業 報告書
- 65) しりべし空き家 BANK 協議会 2013 官民連携による「しりべし空き家 BANK」を活用した過疎・豪雪地域における空き家対策の推進 報告書
- 66) 青森県住みかえ支援協議会 2013 青森県住みかえアップ体制整備事業 報告書
- 67) 福島県耐震化リフォーム等推進協議会 2013 空き家古民家等利活用推進事業 報告書
- 68) 社団法人 かながわ住まい・まちづくり協会 2013 空き家利活用等を支援する住宅総合マネジメントシステムの構築 報告書
- 69) 川崎市住宅供給公社 2013 高齢者等の住みかえ支援体制整備事業 報告書
- 70) 川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査(多摩区三田地域) 協議会 2013 川崎・たま(仮称)地域
- 71) 住宅バンク第一号創設事業 報告書
- 72) 高岡市空き家活用推進協議会 2013 官民連携による「高岡市住まいの総合相談所」を活用した空き家対策の推進 報告書
- 73) 一般財団法人 大阪住宅センター 2013 大阪府既存住宅流通・リフォーム市場活性化による空家活用促進事業 報告書
- 74) 奈良県地域住宅協議会 2013 奈良県郊外住宅地流通促進研究事業 報告書
- 75) 大和・町家バンクネットワーク協議会 2013 官民連携による大和・町家バンク NW協議会の空き町家利活用促進のための有機的組織編成 報告書
- 76) 財団法人鳥取開発公社 2013 まちなか若者拠点、居住環境整備のための空き家活用検討事業 報告書
- 77) 府中市中心市街地空き家等活用推進協議会 2013 官民連携による中心市街地の空き家利活用促進事業 報告書
- 78) 国土交通省報道発表資料 長期優良住宅等推進環境整備事業(住替え・二地域居住の推進)の公募(平成 21 年度)について

- 79) 国土交通省報道発表資料 平成 22 年度長期優良住宅等推進環境整備事業の公募について
- 80) 国土交通省報道発表資料 平成 23 年度長期優良住宅等推進環境整備事業の公募について（空き家等活用推進事業）
- 81) 国土交通省報道発表資料 平成 24 年度空き家等活用推進事業の公募について
- 82) 武蔵野市開発公社 2011.9.20 武蔵野市マイホーム借り上げ制度パンフレット
- 83) 横浜市 2007.8.30 記者発表資料

第 4 章

- 84) 柏市教育委員会 「郷土かしわ 地理・歴史編」 平成 24 年度版
- 85) 柏市都市計画課 「柏市都市計画マスタープラン」 平成 21 年度策定

謝辞

最後になりましたが、この論文の執筆にあたりお世話になった方々に感謝を申し上げます。

まず、長きにわたりご指導を頂いた清家先生に感謝いたします。なかなか研究の焦点が定まらずにさまよっていた私を辛抱強く指導してくださり、ありがとうございました。そして、副指導の清水先生は、視野が狭くなりがちな私に引いた視点で問題を捉えるようご指摘を下さいました。改めて研究の意味を捉えなおし、思考を整理し立ち位置を明確にすることができました。感謝しております。

調査の手法に関する相談から柏市の地域に関することまで様々な相談に応じて下さったUDCKの染谷さん、岡本さんに感謝いたします。染谷様には町会のヒアリングにも同行していただき、市外の間人である私に柏市の町会の仕組みなどを教えていただいたことは大変勉強になりました。柏市役所の谷口様、本間様、橋爪様におきましては、資料収集の際にご助力をいただきありがとうございました。

そして調査にご協力くださった柏市町会の皆様、駆け込みのお願いであったにもかかわらずあたたかく対応していただき、町会の活動から地域の困った出来事まで子細にわたってお話しくくださったことに感謝いたします。皆様の地域を身近に感じることができ、何か役に立つことはできないかと考えることで、研究の原動力となりました。

空き家対策に関するヒアリングにご協力くださった野田様、坂本様、谷口様、竹澤様、長村様、酒井様、服部様、新田様、そして直接伺うことができなかった私に音声のご回答を下さった青森県の成田様、石橋様、吹野様、中田様、本当にありがとうございました。年末年始の忙しい時期であるにもかかわらず快く対応して下さったこと、大変感謝しております。事業に関して幅広くご回答くださるのみならず、実際に活動をされている立場から今後の空き家や住宅地をどのようにとらえ行動していくべきか、といったアドバイスを頂き、今後の指針を得ることができました。

次に研究室の方々へ感謝を申し上げます。

度重なる急な調査を快諾し同行してくださり、論文執筆に際してもさまざまなアドバイスを下さった金さんには感謝してもしきれません。方向を見いだせずいた私に新しい視点を示唆して下さいました磯部さん、粗削りな論文に対し丁寧に指導して下さった渡邊さんをはじめあたたかい目で見守ってくれた藤田研究室の皆さん、忙しい中サポートをしてくれた清家研修士一年の石川君、竹村さん、北村君、ありがとうございました。そしてさくさくと作業を進め、私に発破をかけてくれた清家研論生の金子さん、笹田さん。ありがとう、そしておつかれさまでした。

最後に、毎日を支えてくれた家族に感謝いたします。

この論文執筆で得た経験や思考を活かして、今後とも精進させていただきます。

2014年1月27日 牧野 弥生