

令和元年度 国土交通省補助事業

# —「自ら行う空き家対策」× 「地域で行う空き家対策」—



めじろ台まちづくり協議会

2020.6.28 松本 昭

平成30年度「空き家の担い手強化連携モデル事業」から学んだこと  
「郊外戸建住宅地」における「空き家対策マネジメント事業」

	3つの学び	自助	互助	共助	公助
1	空き家対策は「空き家の発生予防」に重点を置くこと。（川下の迷惑空き家対策⇒川上の空き家予防政策への転換）	国民意識の啓発 社会政策の拡大充実			
		○	○	○	○
2	自分が元気なうちに、自分の住まいを責任ある所有者・利用者に引き継ぐ対策（住まいの事前活用）を講じること。	自助			
		◎	△	△	△
3	「まちづくり」と「空き家対策」を一体的に推進すること。 持続可能な住宅地マネジメントの取り組み		地域助		
		△	○	◎	◎

## 「魅力の維持創出」×「総合的空き家対策」の合わせ技で！

魅力の維持・創出  
(まちづくりの継続)

- 1 良好な環境・景観の保持
- 2 同質的住宅地から  
寛容で多様性ある住宅地
- 3 適度な利便性の確保
- 4 地域の足の工夫
- 5 コミュニティ・福祉・介護  
との連携

広義の  
空き家  
対策まちづくりからの  
空き家対策

## 総合的な空き家対策

狭義の  
空き家  
対策

- 1 空き家の発生予防
- 2 空き家の適正管理
- 3 空き家の利活用

個別の空き家対策だけでは  
住宅地は持続創生しない！

適度な新陳代謝で住み継がれる住宅地へ

# 自助

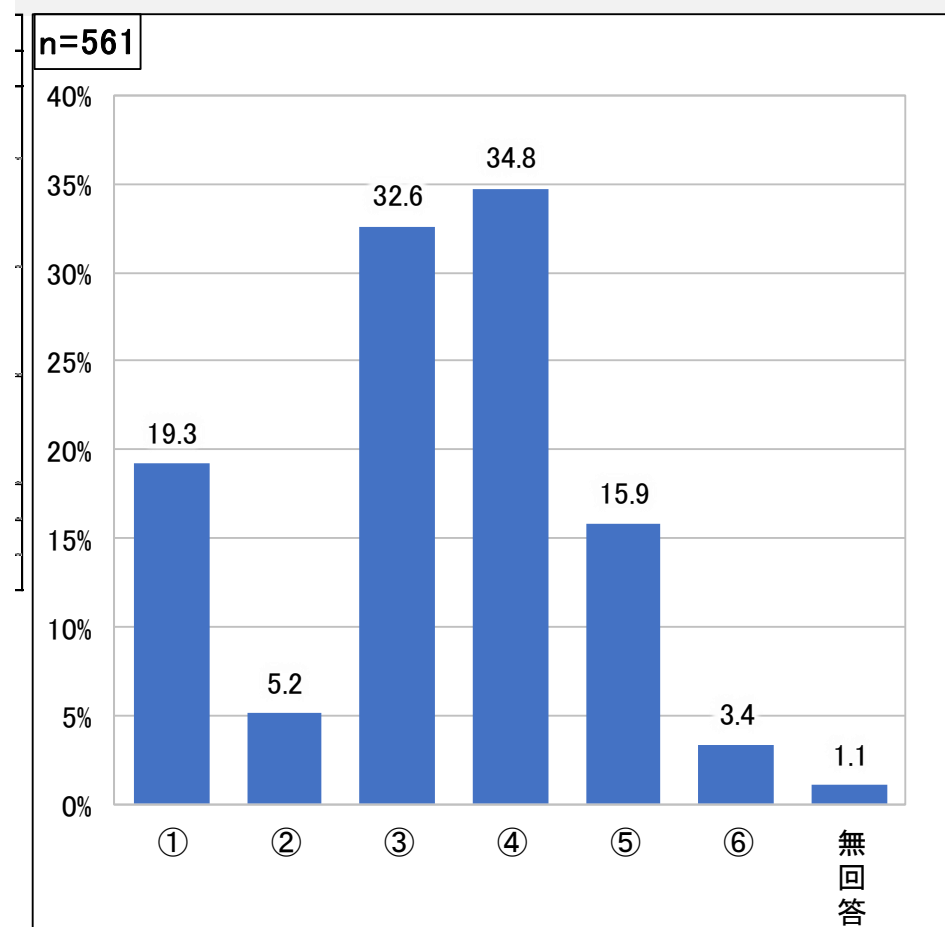
元気なうちに  
自ら行う  
「空き家対策」



# 郊外戸建住宅地における「空き家予防対策」の実態

質問7 あなたは、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。あなたの状況に近いものを選んで下さい。(複数回答可)

	回答数	%
全体	561	100.0
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。	108	19.3
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。	29	5.2
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。	183	32.6
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。	195	34.8
⑤ 特別な対策や検討は行っていない。	89	15.9
⑥ その他	19	3.4
無回答	6	1.1



(出典) 八王子市北野台住宅地高齢居住者アンケート調査の結果より抜粋 (平成30年度)



# 「住まい安心継承相談事業」について

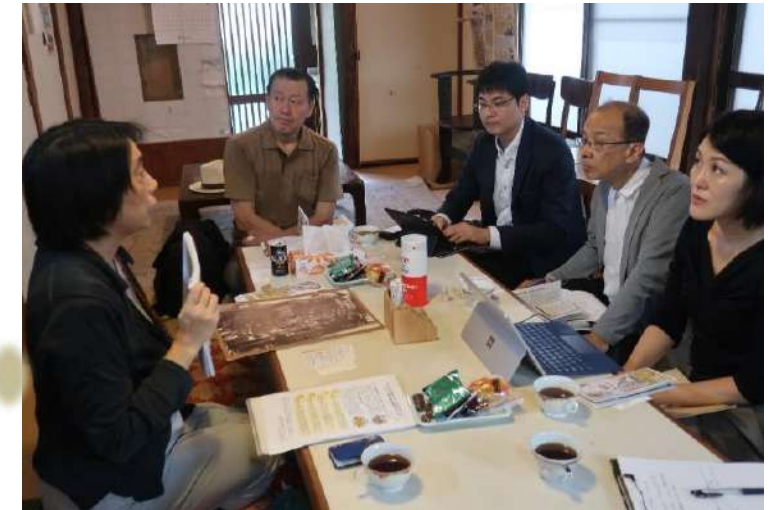
## 目的

「住まい安心継承相談事業」は、主に高齢単身世帯又は高齢夫婦世帯を対象に、住宅所有者が元気なうちに「自分の住まいを家族や責任ある利活用に円滑にバトンタッチするための具体的な内容、方法、時期（以下「住まいの事前活用」という）」を総合的かつ専門的観点から提案し、実施に関する支援を行う相談事業です。



## 相談事業の特色

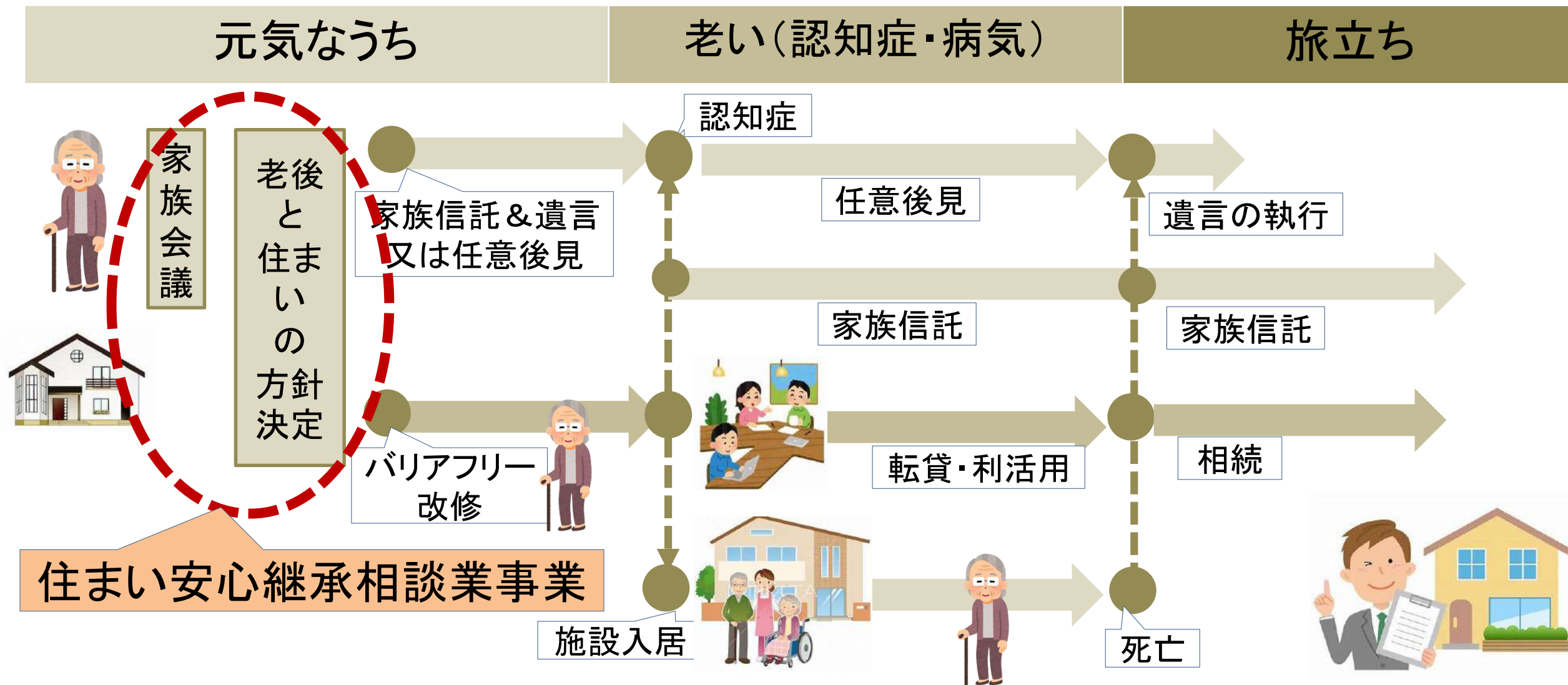
- 1 「**老後・相続**」と「**住まいの行末**」という密接な問題を、複数の専門家が、ワンチーム&ワンストップで総合的に検討して最良な選択肢をご提案。
- 2 「**元気なうち**」⇒「**老い(ボケ)**」⇒「**相続(旅立ち)**」の各ステージに応じたベストチョイスを元気なうちに行う具体的なご提案。



弁護士・建築士・宅建士・コーディネーター  
を囲んだ専門ワンストップ相談

# 元気なうちに**我が家の「空き家予防対策」**を講じましょう！

—住まいと住まい手の行末をワンチーム＆ワンストップでご提案—



「ご相談者よし、ご家族良し、住まい良し」の相談事業

1

2

# 住まい安心継承相談事業一元気な内の我が家の活用プロジェクト

## 弁護士

- ・生前贈与
- ・遺言
- ・遺産分割
- ・後見制度

## 司法書士

- ・家族信託
- ・登記、供託業務

## 税理士

- ・相続税対策
- ・相続税務

## 建築士

- ・建築設計
- ・建物診断
- ・リフォーム/リノベーション

## 宅建士

不動産仲介  
不動産売買

## 他（FP等）

- ・年金、社会保険制度
- ・ライフプランの提案

「既存の社会制度」に「人生＆住まいの終活」を当てはめるのは限界！

複数の専門家（弁護士×司法書士×税理士×建築士×宅建士等）による  
「人生の終活と住まいの事前活用」をワンストップで相談！

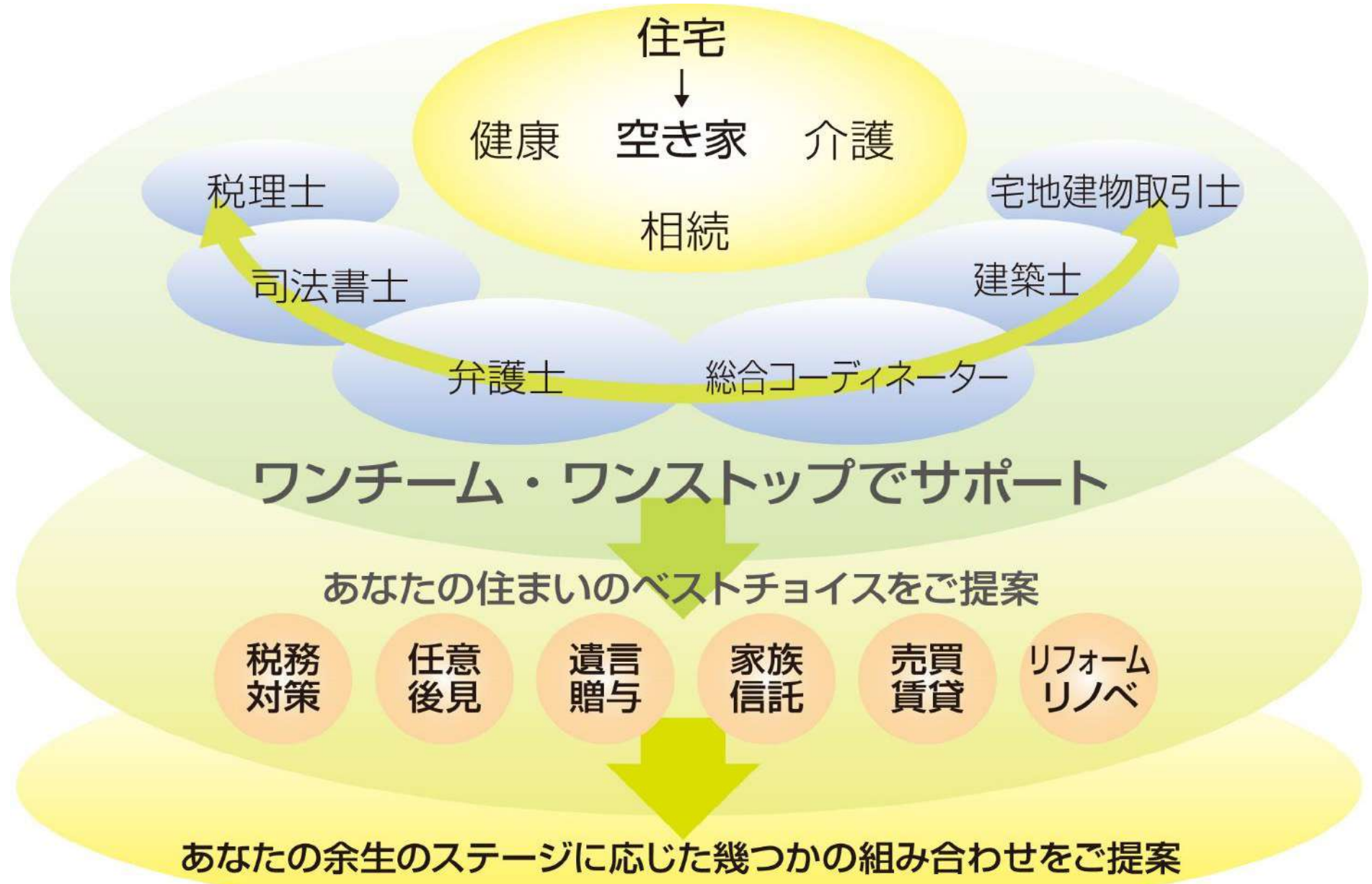
- ☐ 人生の終活と住まいの終活を一緒に考えたい
- ☐ 家族に建物を信託して住まいを継承したい
- ☐ 住まいの権利関係を整理し、住まいの行末を決めたい
- ☐ 住まいに価値をつけて売却したい
- ☐ 将来、住まいを地域や福祉のために活用したい
- ☐ 住まいを転貸して子供に贈与したい

複数の専門家が「人生の終活と住まいの行末のベストチョイス」を提案！



# 「住まい安心継承相談事業」

—住まいと住まい手の行末をワンチーム＆ワンストップでご提案—



# 地域助

互助

共助

公助

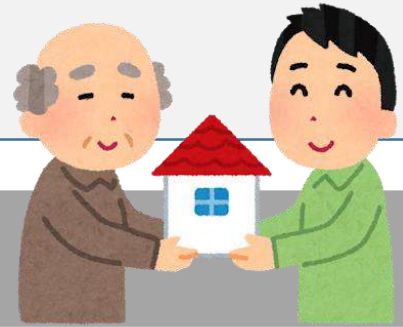
地域で行う  
空き家対策

Ⅱ

まちづくり

(住宅地マネジメント)





区 分		内 容
予 防	1	「元気なうちの空き家予防対策」の啓発推進
適正 管理	2	「空き家情報登録制度」の実施
	3	「登録空き家の緩やかな見守りと緊急連絡体制」
	4	「未登録空き家」の連絡システムの構築
利活用 (除却)	5	空き家のコミュニティ・福祉活用等の掘り起こし
	6	転居・移住希望者の登録紹介システム(NPOと連携)
まち育て	7	住宅地の魅力の維持創出の取り組み

# めじろ台住宅地で期待される 「自治会」と「NPO等」の協力による5つの空き家対策

## 空き家の 予防

1 専門家等の協力を得て、「全ての高齢者世帯で、**元気なうちの空き家予防対策**」ができている。

2 住民有志が**NPO**を立ち上げ、空き家対策や生活サポートなど多様な活動を行っている

## 空き家の 適正管理

3 自治会等で「**空き家の緊急連絡先**」、100%把握ができている。

4 見守りサポーターの人たちが、空き家所有者と契約を結び「**空き家の適正管理**」を行っている。

## 空き家の 利活用

5 住宅地内の空き家を活用した「**コミュニティカフェ**」が住民のサードプレイスになっている。



# めじろ台住宅地－空き家問題に関するヒヤリング

## ◆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

- 空き家でも**所有権へのこだわりは相当強い**。町会で議論になるのはやはり**空き家の連絡先を把握**すること。
- 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。
- 老人会での見守り活動は、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。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はみ出た樹木の落ち葉の掃除や大雪時の雪かき等が隣家の仕事になる。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**。



# めじろ台住宅地－空き家問題に関するヒヤリング

- 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でもっと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が主体となってしまう。
- 若い人が少ないという印象。何よりお店が少なく、活気がないのが問題。
- ある町内では、**孤独死が出た**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を作らなくてはならない**。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。
- 空き家を有効活用したサードプレイス**の必要性を感じる。小学生向けの会で、母親が仕事も持っており活動ができないとき、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思っている。
- 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、自助努力することが必要。空き家として利活用がうまくいかない物件は、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一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、椅子を増やすことから、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。

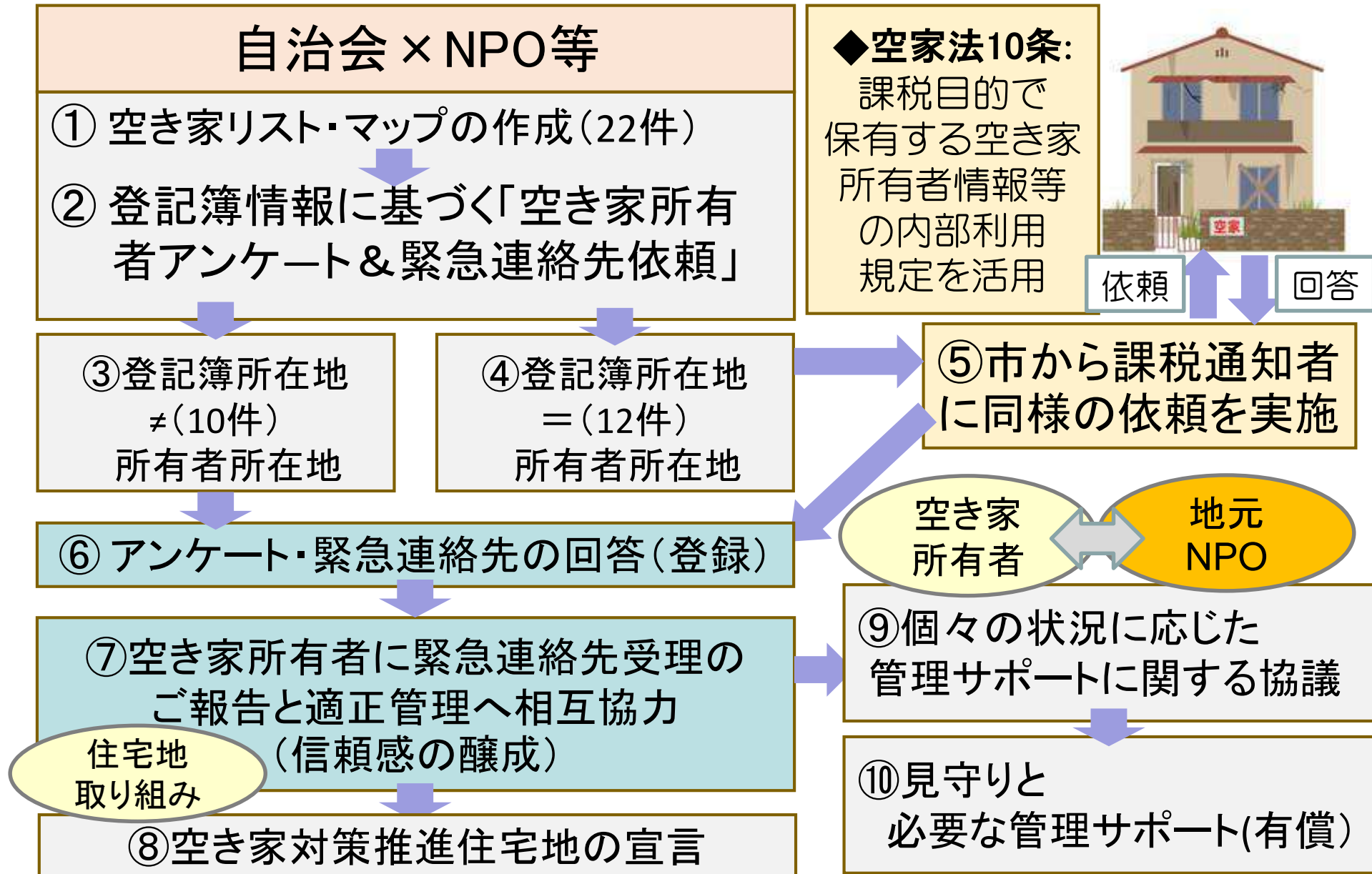
# 「地域助」 地域で行う空き家対策



■「自助 × 地域助による空き家対策」の関係図

# 自治会による「空き家の予防・適正管理活動」の実施

## 「空き家の緊急連絡先」把握システムの構築



ご清聴ありがとうございました