

平成 30 年度 国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」

郊外戸建住宅地における 「自治会」×「中間支援組織(NPO 等)」による 空き家対策等マネジメント事業のモデル化 事業報告書



平成 31(2019)年 2 月
一般社団法人 チームまちづくり

目 次

第1 事業の背景と目的	2
第2 事業の内容	3
2-1 事業の概要と手順	3
2-2 事業のモデル対象地－北野台住宅地(八王子市)	3
2-3 事業の取り組みの詳細	4
1 空き家対策に関する居住者アンケート調査の実施	
2 居住者アンケート調査を踏まえた個別ヒヤリング調査の実施	
3 空き家実態調査とその分析	
4 空き家所有者等へのアンケート調査とその分析	
5 空き家予防セミナー及び個別相談会の開催	
6 NPO 法人が取り組む空き家対策とまち育ての事例ヒヤリング	
2-4 成果	9
1 三つの基本認識 (9頁)	
基本認識1 「まちづくり」と「空き家対策」の一体的推進の重要性	
基本認識2 「空き家の発生予防」に重点をおいた対策の重要性	
基本認識3 「元気なうちの空き家対策」の重要性	
2 6つの成果 (10頁)	
成果1 「自治会」及び「NPO」が行う空き家対策への住民意向の把握と分析	
成果2 空き家対策に関する「自治会」「NPO」「行政」等の担い手の役割・連携の考察 －「自治会」と「NPO等」の役割と連携協力を考えるパンフレットの作成－	
成果3 自治会が期待される「空き家の発生予防・適正管理・利活用の事業モデル(案)」	
成果4 NPO等が期待される「空き家の発生予防・適正管理・利活用の事業モデル(案)」	
成果5 「まちづくり」「まち育て」の観点からの「空き家対策」の考察	
成果6 啓発パンフレットの作成 －元気なうちの空き家対策「我が家を空き家にしない家族信託」－	
第3 評価と課題	19
第4 今後の展開	19

(以上)

事業名称	<p align="center">郊外戸建住宅地における 「自治会」×「中間支援組織（NPO等）」による 空き家対策等マネジメント事業のモデル化</p>
事業主体名	一般社団法人 チームまちづくり
連携先	八王子市北野台自治会 八王子市（住宅政策課等）弁護士・司法書士・税理士等
対象地域	八王子市
事業の特有価値	郊外戸建住宅地を対象とした各種アンケート・ヒヤリング調査等に基づく「自治会」及び「NPO等」による空き家の「発生予防」「適正管理」「利活用」の事業モデル（案）の作成
成果	<p>◆3つの基本認識の共有化</p> <p>基本認識①「まちづくり」と「総合的空き家対策」の一体的推進の重要性 基本認識②「空き家の発生予防」に重点をおいた対策の重要性 基本認識③「元気なうちの空き家対策」の重要性</p> <p>◆6つの成果</p> <p>① 良好な住環境を維持してきた郊外戸建住宅地の居住者アンケート調査等により、「居住者の空き家対策に関する詳細な意向の把握と分析」が実施できた。 ② 空き家対策に関する「自治会」「NPO」「行政」等多様な担い手の役割と連携について考察整理するとともに、「自治会」と「NPO等」が協働して取り組む空き家対策の啓発パンフレットを作成した。 ③ 自治会が期待される「空き家の発生予防・適正管理・利活用に関する事業モデル(案)」を作成した ④ NPO等が期待される「空き家の発生予防・適正管理・利活用に関する事業モデル(案)」を作成した ⑤ 住宅地の魅力維持やエリア価値の向上という「まちづくりの観点からの空き家対策」について具体的考察を行った。 ⑥ 空き家予防セミナー・同相談会を実施するとともに、「家族信託を活用した元気なうちの空き家対策」の啓発パンフレット等を作成した。</p>
成果の公表先	国土交通省ホームページ、（一社）チームまちづくりホームページ

第1 事業の背景と目的

本事業は、良好な住環境を有しつつも、住民の急激な高齢化と住宅の高経年化等の課題を抱える郊外戸建住宅地を対象に、住宅地の持続創生を図る観点から、空き家の発生予防と空き家の適正管理・利活用を促進するため、「①まちづくりの担い手でもある「自治会」「町内会」などの地縁組織が、どのような役割を果たすことが可能か。また、どのような役割を期待されているか。」「② 地元密着の「NPO法人等」が、どのような役割を果たすことが可能か。また、どのような役割を期待されているか。」について、具体的に調査検討を行い、「自治会」及び地元密着の「NPO法人等」が行うことが期待される実現可能なモデルを作成することにある。

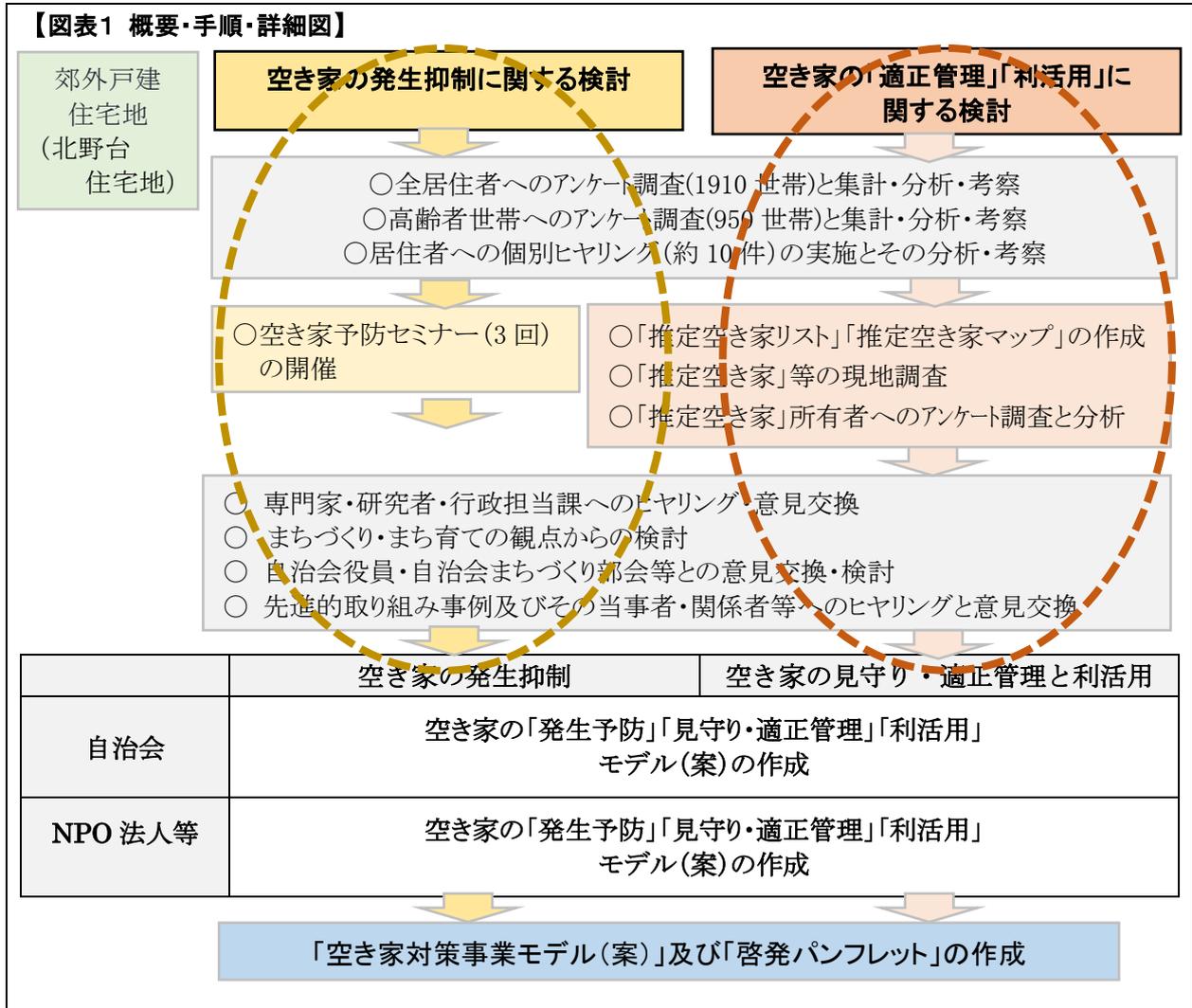
写真1 北野台住宅地



第2 事業の内容

第 2-1 事業の概要と手順

1 事業の全体像と取り組みの手順



2 事業のモデル住宅地－北野台住宅地(八王子市)

本件調査事業は、大都市圏の郊外に立地する計画的に開発された戸建住宅地が、人口減少社会、高齢化社会において、持続的に住み継がれる住宅地になるための要件を、まちづくりを含む空き家問題から捉え、コミュニティを支える「自治会」と中間支援組織としての「NPO」が、何を担えるのか、何を担うことが期待されているのかを検討することにある。

そこで、本調査事業のモデル住宅を北野台住宅地(八王子市北野1丁目～4丁目)とした。北野台住宅地は、昭和50年代に開発された約1900区画の戸建住宅地で、京王線北野駅バス約10分に位置する。道路・公園等の都市基盤が整い、良好な居住環境と緑豊かな家並みを形成してきたが、近年の居住者の急速な高齢化と、築40年を迎える住まいの更新時期が同時に進み、空き家対策を含む住宅地の持続性や将来について、真剣に考える時期にきている。

北野台住宅地のあらまは、**成果資料1**とおりである。

2-2 取り組みの詳細

1 空き家対策に関する居住者アンケート調査の実施

(1) 調査概要

本アンケート調査は、良好な居住環境を有する郊外戸建住宅地において、空き家の発生予防及び空き家の適正管理・利活用の促進を図るために、「自治会」「町内会」などの地縁組織が、どのような役割を果たすことが可能か。また、どのような役割を期待されているか。」「地元密着の「NPO法人」などが、どのような役割を果たすことが可能か。また、どのような役割を期待されているか。」について調査検討し、多くの郊外戸建住宅地の空き家対策の一つのモデルにすることを目的として、八王子市北野台自治会のご協力のもと、北野台住宅地にお住まいの皆様を対象に実施したアンケート調査を実施した。

- ・ 調査期間：平成30（2018）年9月16日～10月15日
- ・ アンケート調査の内容等：成果資料2のとおり（依頼文等は図表2のとおり）
- ・ 配布世帯数：1910世帯
- ・ 回答世帯数：743世帯（回収率 39%）
- ・ 実施方法：自治会による個別配布及び自治会による回収方式

(2) アンケート調査の内容

全世帯対象のアンケート調査（9問）と65歳以上の高齢者世帯（約900世帯）を対象にしたアンケート調査（6問）を同時に実施した。

図表2 居住者へのアンケート調査（依頼文と質問用紙（一部））

<p>北野台住宅地にお住まいの皆様へ</p> <p>平成30年度 国土交通省「空き家対策の担い手強化連携モデル事業」 戸建住宅地「空き家の発生抑制×利活用」マネジメントモデル事業 アンケート調査へのご協力をお願い</p> <p>◆アンケート調査の目的</p> <p>皆様、こんにちは。私たち「チームまちづくり」は、まちづくりの専門家集団として、平成24年2月に設立し、東日本大震災の復興事業、中心市街地の活性化や地域創生の事業に取り組んでまいりました。この度、良好な郊外住宅地の持続創生をテーマに、深刻化する空き家問題に対処するため、国土交通省の「平成30年度空き家の担い手強化連携モデル事業」の採択を受け、戸建住宅地を対象にした「空き家の発生抑制×利活用マネジメントモデル事業」に取り組むことになりました。</p> <p>本モデル事業は、住み継がれるべき良好な郊外戸建住宅地において、空き家の発生予防と空き家の利活用を促進するために、</p> <ul style="list-style-type: none">・ 「自治会」「町内会」などの地縁組織が、どのような役割を果たすことが可能か。また、どのような役割を期待されているか。・ 地元密着「NPO法人」などが、どのような役割を果たすことが可能か。また、どのような役割を期待されているか。 <p>について検討し、多くの郊外戸建住宅地の空き家対策の一つのモデルにすることを目的としています。</p> <p>そこで、私たちは、良好な住環境が維持形成され、健全で活発なコミュニティ活動が行われるなど、<u>将来にわたる住み継がれる住宅地であると考えられる「北野台住宅地」の皆様、空き家問題に関するご意見やご意向を伺い、この「モデル」づくりに活かすため、アンケート調査へのご協力をお願いする次第です。</u>どうぞ皆さまのご理解とご協力を願いますようよろしくお願い申し上げます。</p> <p>一般社団法人チームまちづくり</p> <p>◆アンケート調査の回収方法など</p> <ul style="list-style-type: none">・ アンケートのご依頼方法…自治会の区長さん・班長さん等のご協力により、各戸に配布して頂きます。・ アンケートの回答方法…ご回答頂きましたアンケートは、10月5日（金）までに同封の封筒に入れ、封を閉じて、各班の班長さん宅の郵便ポストにご投函ください。・ 本アンケート調査の結果を含む本事業の成果につきましては、自治会等とご協議のうえ、来年3月～4月に皆様にご報告させて頂く予定です。 <p>◆アンケート調査の性格など</p> <ul style="list-style-type: none">・ 本調査は、一般社団法人チームまちづくりが調査主体になり、上記目的のために、戸建住宅地にお住まいの方のご意向やお考えを独自に伺うものです。本アンケート調査は、本事業の目的以外には利用いたしません。・ アンケート調査は、北野台自治会の皆様のご理解とご協力を仰ぎ行いますが、アンケートの質問内容については、戸建住宅地の空き家対策全般を語ったものであり、北野台自治会のご意向やお考えを反映したものではありません。・ 本アンケート調査は、原則無記名ですので、個人情報特定されることはありません。なお、ご質問最後の個別にヤリノグに関する個人情報の保護を徹底いたします。 <p>大変ご多用のところ誠に恐縮ですが、調査の目的にご理解頂き、アンケート調査にご協力くださいますようお願い申し上げます。</p> <p>【調査主体・お問い合わせ先】一般社団法人チームまちづくり 松本 昭 〒101-0053 千代田区神田美土代町11-2 第一東英ビル5階 TEL.03-5677-4148 FAX.03-5677-4149 Mail:a.machchan@nifty.com http://www.team-machizukuri.org/index.html (自治会へのお問い合わせはご連絡ください)</p>	<p>アンケート調査1（質問1～質問6） 「全ての世帯」を対象にしたアンケートです</p> <p>(お住まいの住宅地の将来像)</p> <p>質問1 あなたがお住まいの住宅地は、計画的に開発された郊外住宅地で、道路・公園等の都市基盤が整い、住民の努力と地区計画等により、良好な住環境が形成されてきました。あなたは、この住宅地の将来像をどのように考えていますか。同感・共感するものをいくつも選んでください。</p> <ol style="list-style-type: none">1 優れた住環境を持っているので、将来ともこの住環境を守り育てるべきである。2 人とまちが上手に新陳代謝して、持続的に住み継がれる良好な住宅地であってほしい。3 鉄道駅からバス便で交通利便性が良くないため、空き家・空地が増え、住宅地が衰退するのやむを得ない。4 人口減少と急速な高齢化が進む社会にあっては、郊外住宅地なので、多少の空き家・空地が発生してもやむを得ない。5 現在の良好な住環境を守り育てたいが、居住者の高齢化等に伴い、将来とも良好な住宅地として持続できるのか不安である。6 その他（ ） <p>(空き家で困ること)</p> <p>質問2 あなたがお住まいの住宅地は、居住者の急速な高齢化等により、今後、空き家の急激な増加が懸念されます。あなたの近所に空き家があったり、空き家が多くなったときに困ると思うことをいくつも選んでください。</p> <ol style="list-style-type: none">1 草木が繁茂するなど、生活環境や景観が悪化するおそれがある。2 台風や大雨などで建物の損壊や建物の一部飛散などのおそれがある。3 火災や不審火が発生するおそれがある。4 不審者や野生動物の侵入などにより、安全上・防犯上・衛生上心配である。5 ゴミの不法投棄などにより悪臭が生じるおそれがある。6 居住人口の減少により、コミュニティや自治会活動等が停滞することが心配である。7 住宅地のイメージや価値が下落して、資産価値の減少につながる。8 空き家の増加による居住人口の減少は、バスなどの公共交通の減少につながる。9 特に心配することはない。10 その他（ ） <p>(自治会の空き家対策について)</p> <p>質問3 空き家は個人資産ではありますが、一方で、地域や近隣の住環境に大きな影響を与えます。そこで、意欲的な戸建住宅地では、自治会あるいはNPO法人等が、空き家対策に積極的に取り組む動きが出ています。あなたは、自治会が住環境やエリア価値を守り育てるため、空き家対策に取り組むことについてどうお考えですか。同感・共感するものをいくつも選んでください。</p> <ol style="list-style-type: none">1 自治会が居住者等と協力して、住んでいる住宅地が「選ばれる郊外住宅地」として良好な住環境が持続されるよう積極的な空き家対策を行うべきである。2 自治会などが、互助・共助の観点から、住宅所有者の理解が得られる事項に限って、空き家対策を行うのが良いと思う。3 自治会が空き家対策を行う場合、弁護士・司法書士・税理士の専門家、NPO法人等、行政、不動産事業者などと連携協力して行うことが必要である。
---	---

(3) アンケート調査の結果と分析

居住者アンケート調査結果報告書（概要版） …成果資料3のとおり
居住者アンケート調査に基づく自治会が行う空き家対策の居住者意向…成果資料4のとおり

2 居住者アンケート調査を踏まえた個別ヒヤリング調査の実施

(1) 調査概要

- 調査の目的 戸建住宅地における空き家問題、空き家対策に関する居住者へのアンケート調査を補完して、いっそう具体的な問題意識、課題、提案、アイデア等を伺うため。
- 対象 居住者へのアンケート調査において、「空き家問題について個別にお話ししても良い」と回答頂いた26名の内、スケジュール等が調整できた9名(男性4名、女性5名)の居住者を対象にした。
- 実施時期 平成30(2018)年11月20日～12月12日
- 実施方法 ヒヤリング用紙を参考に、日頃、住宅地のまちづくりや空き家問題について感じていること、空き家対策への取り組みやアイデア等を自由にお話し頂きその要旨を記録した。

(2) 個別ヒヤリング調査から見てきたこと

1) ヒヤリング対象者の共通した基本姿勢

- ① 北野台住宅地が、現在の良好な居住環境を有した状態で、持続的に住み継がれる住宅地としての新陳代謝を願っている。
- ② 一方で、開発後40年を経過し、居住者の急速な高齢化や空き家問題の顕在化等により、「住宅地の将来に対する漠然とした不安」を感じるとともに、一方で、「自治会」や「NPO等」の地域力を発揮して、良好な戸建住宅地としての持続創生につなげたいとも問題意識を有している。

2) 北野台住宅地の強みと弱み

- (強み)・緑豊かな公園、緑道、美しい町並みや景観など良好な住環境が維持されていること(地区計画による敷地分割の制限は、ミニ開発がなく良好な住環境に寄与しているとの肯定的意見が多数であった)。
- ・優れた教育環境、子育てしやすい環境、小中学校が近い。
- (弱み)・買い物等の利便性
- ・都心への交通アクセス(都心通勤者は取得しない)
 - ・高齢化、免許返上等に伴う公共交通、地域の足への不安

写真2 北野台住宅地



3) 自治会と空き家対策

- ・空き家対策は、継続的な取り組みが求められるため、役員が定期的に変わる自治会では難しい。
- ・住民の高齢化が進行し、自治会活動がきつい。より緩やかな連帯を望む。それが持続性に繋がる。
- ・セミナー開催やコミュニティに基づく空き家予防の取り組みは自治会の役割。今回のセミナーも良かった。

4) NPOと空き家対策

- ・空き家の「見守り」や「適正管理」を含めた多様な生活支援サービスをNPOが行うのが良い。
- ・「NPO法人めじろむつみクラブ」や「NPO法人唐松」が参考になる。NPOができれば参加したい。

5) その他

- ・各丁別にコミュニティの拠点をつくることにより、コミュニティ、ケア、多様な空き家対策に繋がる。
- ・高齢世帯に大学生が同居する多世代ホームシェア、外国人留学生を受け入れるホームステイ、子どもが小中学校に通う期間だけ定期借家で住まい借りるなどはニーズがあると思う。

(3) 個別ヒヤリング調査記録

成果資料5のとおり

3 空き家等実態調査とその分析

(1) 調査の目的

①住宅地内にある「推定空き家(外観上空き家と推定できるもの)」と「実態空き家(本当に空き家であるもの)」の概数を把握すること。②周辺環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家(困った空き家)の実態と状況を把握すること。③推定空き家の所有者等にアンケート調査を行い、住まい(空き家)の管理、利活用、除却等について意向を伺うこと。④これらを踏まえて、自治会やNPO等が行う空き家対策の資料とすることを目的に、空き家等実態調査を行った。

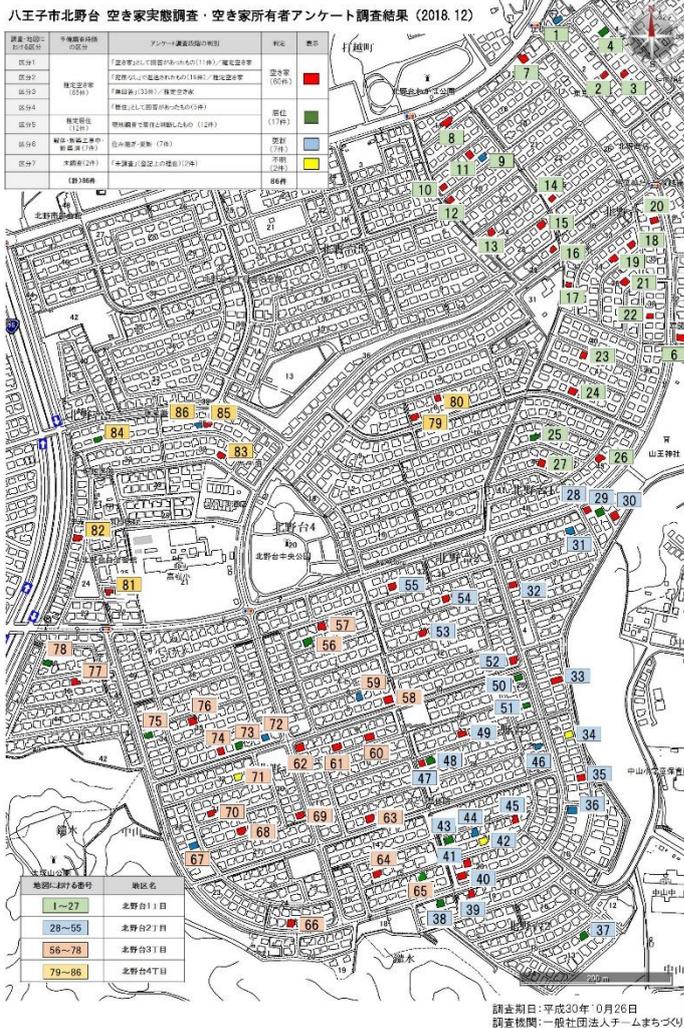
(2) 調査方法と調査結果

○調査対象と調査結果

自治会等からの情報に基づき、86件を「空き家可能性物件」として、10月26日を中心に、全戸現地調査を行い、その結果、次のとおり分類した。

推定空き家(外観から見て空き家と推定されるもの)	...65件
推定居住住戸(居住又はセカンドハウスのように利用されているもの)	...12件
解体・新築工事中・新築分譲中	...7件
未調査(登記簿情報見当たらず)	...2件 (計86件)

図表3 住宅地内の空き家等マップ



○現地調査からの考察

- ①5件の管理不全空き家(困った空き家)が確認された。いずれも、庭木の繁茂、ゴミの散乱等により周辺の住環境を悪化させている。後述の空き家アンケート調査は3件が到達、2件が未達(宛所なしで返送)と推定。
- ②従前の家屋(空家)を解体して、新たに住宅を新築したものが11件(更新建替済4件、新築工事中等7件)あり、一定の新陳代謝(住み継がれ)が行われていることも認められる。

写真3 住宅地内の空き家



写真4 住宅地内の空き家



4 空き家所有者等へのアンケート調査

(1) 調査の目的

本アンケート調査は、良好な郊外戸建住宅地において、空き家の適正管理と利活用を促進する観点から、「自治会・町内会」などの地縁組織、及び地元密着の「NPO 法人」などが、どのような役割を果たすことが可能か、また、どのような役割を期待されているかについて調査検討するため、八王子市北野台住宅地に住まいをお持ちの皆様のうち、空き家である可能性がある住宅の所有者等の皆様に、空き家の管理や利活用に関するご意見やご意向を伺った結果をまとめたものです。その調査概要は次のとおりです。

- ・調査期間：平成 30（2018）年 10 月 28 日～12 月 10 日
- ・アンケート調査の依頼文及び内容等：成果資料8のとおり
- ・配布世帯数：65 世帯
- ・回答世帯数：14 世帯（回収率 21.5%）
- ・実施方法：郵送依頼及び郵送回収方式

(2) アンケート調査の結果と分析

上記3で推定した 65 件について、法務局（登記所）で登記簿上の所有者住所等を調べ、アンケート用紙等を郵送送付し、郵送回収で行った。回答結果は次のとおりである。

- ・「空き家」として回答があったもの … 11 件
- ・「居住」として回答があったもの … 5 件（電話連絡 1 件を含む）
- ・不在返送（登記簿住所不在で返送・宛所に訪ねあたらず） … 16 件
- ・郵送到達されたと推定され回答がないもの … 33 件（計 65 件）

図表4 空き家所有者へのアンケート調査（依頼文と質問用紙（一部））

<p style="text-align: right;">平成 30 年 10 月吉日</p> <p style="text-align: center;">八王子市北野台住宅地にお住まい（空き家）をお持ちの皆様へ</p> <p style="text-align: center;">平成 30 年度 国土交通省「空き家対策の担い手強化連携モデル事業」 戸建住宅地「空き家の発生抑制×利活用」マネジメントモデル事業 アンケート調査へのご協力をお願い</p> <p>◆アンケート調査の目的</p> <p>こんにちは。私たち「チームまちづくり」は、まちづくりの専門家集団として、平成 24 年 2 月に設立し、東日本大震災の復興事業、中心市街地の活性化や地域創生の事業に取り組んでまいりました。この度、良好な郊外住宅地の持続創生をテーマに、深刻化する空き家問題に対処するため、国土交通省の「平成 30 年度空き家の担い手強化・連携モデル事業」の採択を受け、戸建住宅地を対象にした「空き家の発生抑制×利活用マネジメントモデル事業」に取り組むことになりました。本モデル事業は、良好な郊外戸建住宅地において、空き家の利活用と空き家の発生予防を促進するために、「自治会・町内会」などの地縁組織、又は地元密着の「NPO 法人」などが、どのような役割を果たすことが可能か、また、どのような役割を期待されているかについて検討し、多くの郊外戸建住宅地の空き家対策の一つのモデルにすることを目的としています。そこで、私たちは、八王子市「北野台自治会」のご理解とご協力を伺って、良好な住環境が形成されている「北野台住宅地」の皆様へ、空き家問題に関するご意見やご意向を伺いつつ、本調査事業を行っています。こうした中、本アンケート調査は、北野台住宅地にお住まいをお持ちの皆様のうち、空き家である可能性が高い住宅の所有者等の皆様に、空き家の管理や利活用に関するご意見やご意向を伺い、この「モデル」づくりに活かすため、アンケート調査を行うことになりました。つきましては、調査の趣旨にご理解を頂き、アンケート調査へのご協力を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p style="text-align: right;">一般社団法人チームまちづくり</p> <p>◆アンケート調査の記入方法・回収方法など</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本アンケート調査は、別紙のアンケート調査用紙の冒頭に記載した場所にある住宅（空き家）の所有者または管理者の方にご回答をお願いしたいと考えています。 ・ご回答頂きましたアンケートは、11月13日（火）迄に同封の返信用封筒に入れてご投函ください。 ・アンケート調査の質問内容については、戸建住宅地の空き家対策全般を踏まえたものであり、北野台自治会のご意向やお考えを反映したものではありません。 ・本調査は、一般社団法人チームまちづくりが調査主体となり、上記目的のために行うものです。本記入頂きました個人情報については適切に管理し、本事業の目的以外には利用いたしません。 ・本アンケート調査の結果を含む本事業の成果につきましては、来年 3 月～4 月に北野台自治会の皆様にご報告させて頂くとともに、（一社）チームまちづくりHPにも掲載する予定です。 ・同封のチラシのとおり、空き家対策に関するセミナーを開催します。弁護士、司法書士、税理士等が空き家に関する個別相談（事前申込制）にも応じますので、ここにご案内申し上げます。 <p>大変ご多用のところ誠に恐縮ですが、調査の目的にご理解頂き、アンケート調査にご協力くださいますようお願い申し上げます。</p> <p style="text-align: center;">【調査主体・お問い合わせ先】一般社団法人チームまちづくり 松本 昭 〒101-0053 千代田区神田美土代町 11-2 第一東英ビル 5 階 TEL.03-5577-4148 FAX.03-5577-4149 Mail:a.macchan@nitty.com http://www.team-machizukuri.org/index.html (北野台自治会へのお問い合わせはご連絡ください)</p>	<p style="text-align: center;">平成 30 年度 国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」 「空き家の管理及び利活用」に関するアンケート調査</p> <p>このアンケート調査は、下記に存する空き家（空き家の可能性がある住宅を言います）の所有者又は管理者にお尋ねするものです。どうぞご協力をお願い申し上げます。</p> <p>空き家（空き家の可能性がある住宅）の所在地 八王子市北野台 丁目 番 号 (地番 八王子市北野台 丁目 番地)</p> <p>(空き家になった理由)</p> <p>質問1 あなたが所有又は管理する住宅が、空き家になった理由は何でしょうか。下記の項目から該当するものはいくつでも○を付けてください。(複数選択可)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住んでいた所有者が亡くなったため 2 住んでいた所有者が施設に入所したため 3 住んでいた所有者が他の住まいに転居・引っ越したため 4 賃借人が転居・引っ越したため 5 転勤などで長期不在のため 6 相続人が決まらないため 7 売却しようとしているが売れないため 8 賃貸しようとしたが借手がみつからないため 9 今後、空き家の解体を行うため 10 相談相手がなく、空き家をどうしていいかわからないため 11 その他() <p>(空き家になってからの期間)</p> <p>質問2 あなたが所有又は管理する住宅が、空き家になってから、どのくらいの期間が経ちますか。最も近いもの一つを選んでください。(一つ選択)</p> <table border="0"> <tr> <td>1 6か月以内</td> <td>2 6か月以上～1年未満</td> </tr> <tr> <td>3 1年以上～2年未満</td> <td>4 2年以上～3年未満</td> </tr> <tr> <td>5 3年以上～5年未満</td> <td>6 5年以上</td> </tr> </table> <p>(空き家の管理者)</p> <p>質問3 あなたが所有又は管理している空き家は、どなたが管理を行っていますか。(一つ選択)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 所有者若しくは家族が管理している。 2 親戚に管理をお願いしている。 3 空き家の近所の人に管理をお願いしている。 4 不動産業者に管理をお願いしている。 5 NPO 法人等に管理をお願いしている 6 だれも管理していない。 7 その他() 	1 6か月以内	2 6か月以上～1年未満	3 1年以上～2年未満	4 2年以上～3年未満	5 3年以上～5年未満	6 5年以上
1 6か月以内	2 6か月以上～1年未満						
3 1年以上～2年未満	4 2年以上～3年未満						
5 3年以上～5年未満	6 5年以上						

(3) アンケート調査の内容分析（詳細は**成果資料9**のとおり）

- ・回答件数は計 14 件で、空き家として回答があったもの 11 件、居住(時々来る)3 件であった。
- ・空き家として回答があった 11 件の空き家になった理由は、所有者の死亡が 7 件、所有者の施設入所 2 件等であり、空き家になってから 5 年以上経過しているものが 7 件あった。
- ・また、誰が空き家を管理しているか尋ねたところ、14 件中 11 件が所有者又は家族であり、2 件は誰も管理していないとの回答で、当該 2 件が管理不全（困った空き家）になっている。
- ・管理頻度については、バラつきがあり、14 件中、2～3 か月に一度が最多で 4 件あった。
- ・空き家等に維持管理について、困っていることを尋ねたところ、庭木や樹木の剪定が 5 件、現住所から空き家までが遠いが 4 件、管理を頼める人がいないが 2 件であった。
- ・NPO 等が行う空き家の有償管理サービスの利用希望を尋ねたところ、14 件中、敷地内の草取り、清掃、樹木の剪定が 6 件、敷地外からの目視による外観確認と写真報告が 2 件、郵便ポストの整理処分が 2 件であり、一定の管理需要があることが確認できた。
- ・空き家等の今後について尋ねたところ、売却希望 5 件、家族が戻るまで現状維持 5 件、どうしてよいか解らない 2 件等であった。

5 空き家予防セミナー及び個別相談会の開催

急速な高齢化が進む郊外戸建住宅地においては、空き家の発生を予防することが重要であるため、居住者へのアンケート調査の依頼に合わせ「空き家予防セミナー」の周知案内を行い、全 3 回の空き家予防セミナーを開催した。内容は、空き家対策に詳しい弁護士、司法書士、税理士が、遺言・遺贈、生前贈与、成年後見人制度、任意後見人制度、家族信託（実家信託）、空き家の予防に繋がる税務対策等をテーマにセミナーと個別相談会を実施した。

(参考資料)

空き家予防セミナー開催チラシ **成果資料 10** のとおり

空き家予防セミナー配布資料 **成果資料 11** のとおり

空き家予防セミナー開催記録 **成果資料 12** のとおり

図表5 空き家の発生予防セミナーチラシ

北野台自治会のご協力を頂いています

平成30年度国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」
空き家の発生予防セミナー
 「元気なうちに行う空き家対策」お話しします

大都市圏郊外の戸建住宅地では、居住者の急速な高齢化が進んでおり、今後空き家の急激な増加が懸念されています。そこで、「元気なうちに行う空き家対策」をテーマにしたセミナーを開催します。お住まいの家を空き家にならないために、多くの皆様のご参加をお待ちいたします。

第1回 平成30年11月12日(月) 13:00～17:20(開場12:40)
 (於)北野台自治会館 会議室
 13:05～14:35 お話「空き家防止に繋がる相続対策・税務対策」
 公認会計士・税理士 川合忠信氏
 14:50～17:20 個別相談(事前申込制4名:各30分以内)

第2回 平成30年11月20日(火) 13:00～17:20(開場12:40)
 (於)北野台自治会館 会議室
 13:05～14:35 お話「生前贈与・遺言・任意後見制度を中心とした空き家予防対策」
 弁護士 辻 美和氏
 14:50～17:20 個別相談(事前申込制4名:各30分以内)

第3回 平成30年12月6日(木) 13:00～17:20(開場12:40)
 (於)北野台自治会館 会議室
 13:05～14:35 「空き家にならない家族信託(民事信託)を考える」
 司法書士 池内 暁氏
 14:50～17:20 個別相談(事前申込制4名:各30分以内)

参加費 無料(事前申し込み制) 定員 50名
 お申し込み 各開催日の1週間前までに①お名前、②ご住所、③連絡先、④参加希望日⑤参加の旨を明記のうえ、FAXまたはメールにて下記宛てお申し込みください。
 FAXでお申し込みの方は、裏面の申込用紙をご使用ください。
FAX: 03-5577-4149 Mail: a.macchan@nifty.com

主催 一般社団法人チームまちづくり 協力 北野台自治会

図表6 空き家予防セミナーの開催概要

回	期 日	講 師	主な内容	参加者	個別相談
第1回	11月12日(月)	川合忠信税理士	空き家予防に繋が税務対策	13名	2名
第2回	11月20日(火)	辻 美和弁護士	遺言・遺贈、生前贈与、後見制度	16名	2名
第3回	12月6日(木)	池内暁司法書士	家族信託(実家信託)	22名	1名

6 NPO 法人が空き家対策に取り組む事例のヒヤリング調査

地元密着の NPO 法人が、自治会等と連携協力しながら、空き家対策を含むまち育て活動を行っている「NPO 法人タウンサポート鎌倉今泉台(鎌倉市)」及び「NPO 法人めじろむつみ倶楽部(八王子市)」に伺い、設立の経緯、事業内容、自治会等との関係、事業収支、組織概要等についてヒヤリングを行った。詳細は**成果資料 13-1,13-2** のとおり。

2-4 成果

1 三つの基本認識

基本認識1 「まちづくり」と「空き家対策」の一体的推進の重要性

個々の空き家対策の積み重ねだけでは、住宅地の持続創生はなし得ない。住宅地全体の魅力やエリア価値の維持向上と一体となった空き家対策が重要である。

空き家対策は、空き家の「発生予防」「適正管理」「利活用（除却）」という狭義の空き家対策と、地域の魅力を磨き、エリアの価値を高める「まちづくりからの空き家対策」の双方が必要である。この「まちづくり」と「総合的な空き家対策」を掛け合わせた一体的な推進が重要であり、狭義の空き家対策だけでは、住宅地の持続創生はなし得ないことを自覚しなければならない。

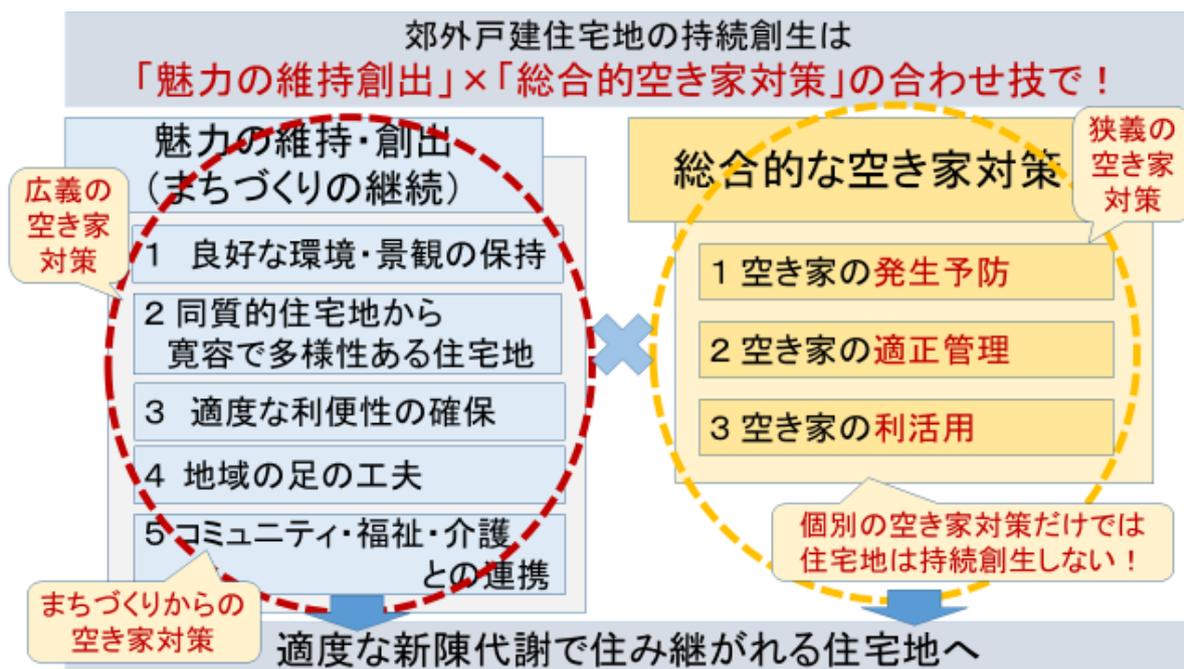
基本認識2 「空き家の発生予防」に重点をおいた対策の重要性

空き家対策は、「発生予防」「適正管理」「除却更新又は利活用」に大別されるが、良好な住環境が維持される一方、急速な高齢化と住宅の高経年化が進む郊外戸建住宅地では、「空き家の発生予防」に対策を重点化し、空き家状態を経ないで円滑に継承や更新が行われる取り組みが重要である。

基本認識3 「元気なうちの空き家対策」の重要性

自分の住まいについては、自分の死後、配偶者や子ども等の相続人に委ねるとの意識を改め、自分が元気なうちに、その行く末を自ら決めておく「元気なうちの空き家対策」が重要との意識を社会的に啓発・共有化することが重要である。

図表7 「まちづくり」と「空き家対策」の一体的推進の関係図



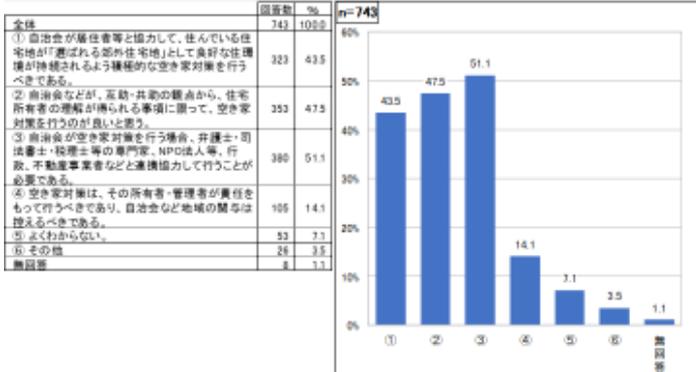
2 6つの成果

成果1 「自治会」及び「NPO」が行う空き家対策への住民意向の把握と分析

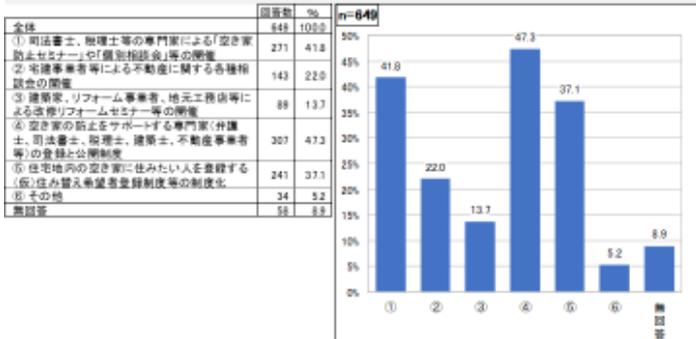
(1)自治会が空き家対策を行うことの意向とその内容

図表8 空き家対策に関する居住者アンケート調査結果(抜粋)

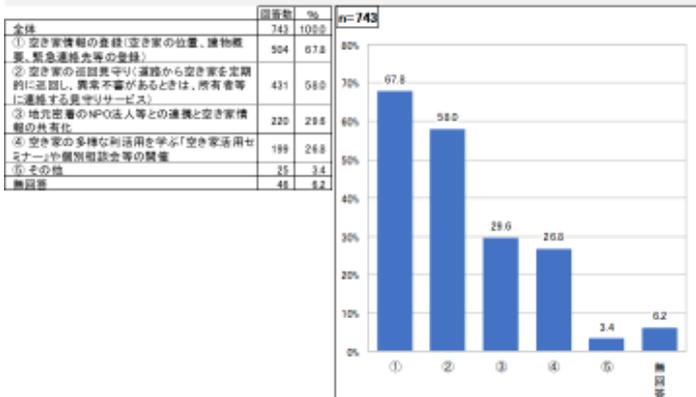
質問3: 空き家は個人資産ではありますが、一方で、地域や近隣の住環境に大きな影響を与えます。そこで、意欲的な戸建住宅地では、自治会あるいはNPO法人等が、空き家対策に積極的に取り組む動きが出ています。あなたは、自治会が住環境やエリア価値を守り育てるため、空き家対策に取り組むことについてどうお考えですか。同意・共感するものをいくつでも選んでください。(複数回答可)



質問4: 【質問3で①②③いずれか回答の方のみ】自治会が、空き家対策に取り組む場合、必要と思われるものをいくつでも選んでください。(複数回答可)



質問5: 住まい(空き家)の所有者等の理解が得られた場合、自治会が空き家対策として行ってもよい、あるいは行うべきと考える対策をいくつでも選んでください。(複数回答可)



- ・近所に迷惑をかけていない「健康な空き家」と迷惑をかけている「困った空き家」に分けて考えほしい。/住民の高齢化が急速に進んでいるので、自治会の班長が空き家対策を行うのは難しいので、自治会がNPO等に業務委託を出すべきなど建設的な意見が多数あった。

全世帯対象の居住者アンケートにおいて、自治会が空き家対策を行うことについて、その構成員である戸建住宅地の住民がどのような意向や期待を持っているかを伺った。(回答数 743)

①自治会が空き家対策を行うことについて(質問3)では、積極的に空き家対策を行うべき 43%、互助共助の観点から住宅所有者の理解が得られる範囲内で行うべき 47%、専門家やNPO法人等と連携して行うべき 51% (複数回答可)と高い割合を占めた。一方、空き家対策はその所有者等の自己責任で行うべきであり、自治会など地域の関与は控えるべきとの意見も 14%あった。これらから、自治会が空き家対策を行うことへの違和感や反対論は少数であることが確認された。

②自治会が行う空き家対策の内容について尋ねた(質問4)ところ、空き家予防をサポートする専門家の登録制度 47%、弁護士・司法書士等による空き家予防セミナーや相談会開催 41%、住宅地内の空き家に住みたい人を登録する「住み替え希望者登録制度」37%等であった。

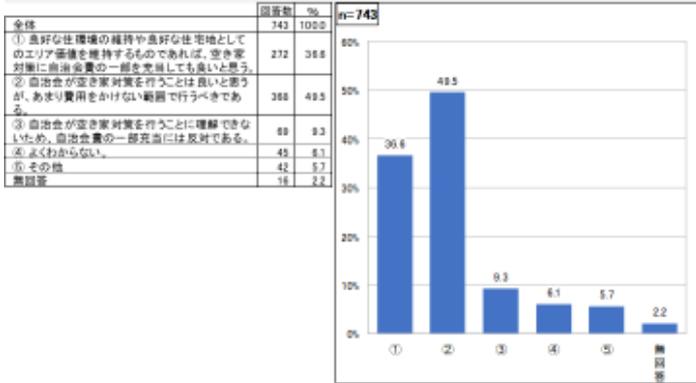
③自治会が、空き家所有者の理解を得て行う空き家対策について(質問5)尋ねたところ、空き家情報の登録 504人(67%)、道路からの空き家の巡回見守りと緊急時連絡 431人(58%)等が高い割合を占めた。

また、自治会が空き家対策を行うことに関する自由意見では、

- ・将来に渡って地域の魅力を維持することが空き家の防止に繋がる。
- ・空き家問題は、個人の領域を超えた問題で、住宅地全体、行政、国との連携が必要。住民一人一人の公共性に基づく意識が基盤だ。

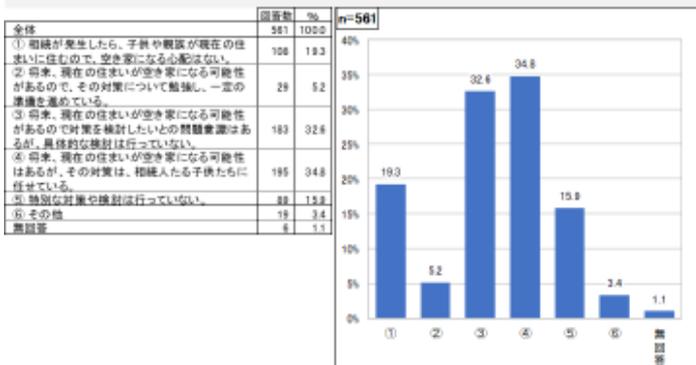
(2) 自治会が自治会費の一部を空き家対策に使うことについて

質問6: あなたは、お住いの住宅地が将来とも良好な住宅地として持続するために、自治会が空き家対策を行う場合、自治会費の一部を空き家対策に充てることについて、あなたの考えに最も近いもの一つを選んでください。(複数回答可)



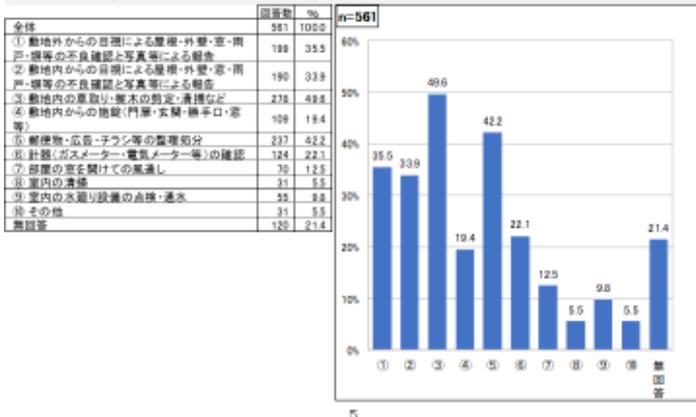
(3) 元気なうちの空き家予防の対策について

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。あなたの状況に最も近いもの一つを選んでください。(複数回答可)



(4) NPO等が行う空き家管理サービスについて

質問10: 意欲的な戸建住宅地では、住民有志がNPO法人やまち育て会社等をつくり、地元と密着して、多様な空き家管理サービスを始めています。仮に、あなたのお住いの住宅地の住民有志が、NPO法人等を立ち上げ、次に掲げる空き家管理サービス(1回又は月額500円~5,000円程度)を行う場合、利用しても良いと思うものをいくつでも選んでください。(複数回答可)



また、自治会費を充当することの自由意見として多くの意見が寄せられた。その一部を記載する。

- ・自治会役員が直接行うのは負担が大きい。自治会費の一部をアウトソーシングするのなら賛成。
- ・空き家対策の具体的内容が明確になり、費用が妥当であれば自治会費を充当することに賛成。
- ・自治会費を充当するのは良いが、それで自治会費が上がるのであれば反対。

自治会が自治会費の一部を空き家対策に充当することについて尋ねた(質問6)

ところ、良好な住環境の維持など地域全体の福利に適うのであれば使っても良いが272人(36%)、自治会が空き家対策を行うのは良いが余り費用をかけずに行うべき368人(49%)自治会費の一部充当には反対が69人(9%)であった。これらから、自治会が自治会費を充当して空き家対策を行うことについては、住宅地全体の利益になることを節度をもって行うのであれば、自治会費を使うことに理解が得られると思われる。

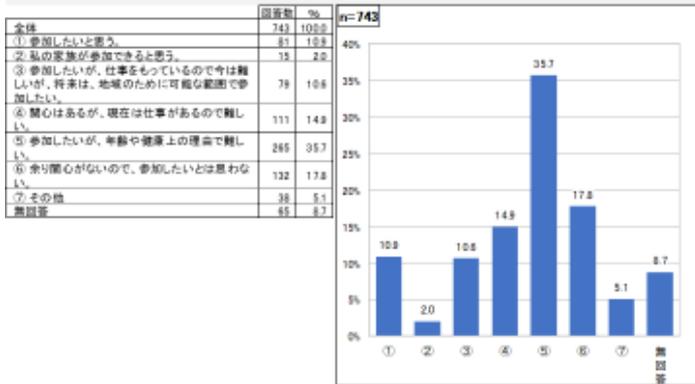
次に65歳以上の高齢者世帯を対象に「元気なうちの空き家要対策について尋ねた(質問7)(回答561)ところ、空き家対策は相続人たる子どもたちに任せている195世帯(34%)、空き家対策の問題意識があるが具体的な検討は何も行っていない183世帯(32%)特別な対策や検討は行っていない89世帯(15%)と約8割の世帯の高齢者世帯が、事前の空き家対策を行っていないことが判明した。この事実はかなり深刻であり、元気なうちの空き家予防対策の重要性を広く国民共通の認識として定着させることが望まれる。

次に地元密着のNPO等が、多様な空き家管理サービス(有償)を行う場合の利用意向について尋ねた(質問10)ところ、

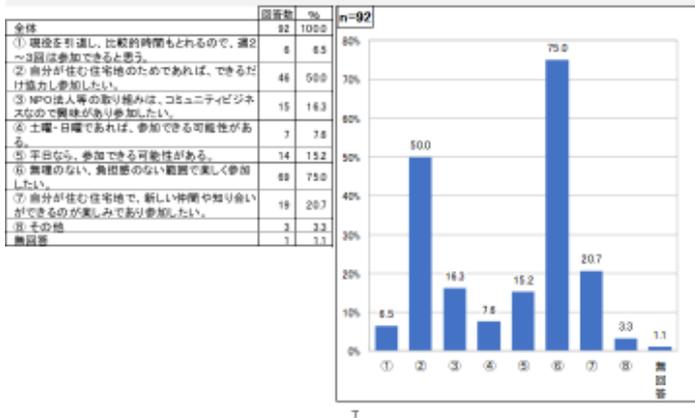
多くの高齢者世帯が利用したい意向がある旨が解った。具体的には敷地内の草取り、樹木の剪定や清掃が278世帯(49%)、郵便物・広告・チラシの整理処分237世帯(42%)、道路からの目視による不良確認と写真報告199世帯(35%)、敷地内からの目視による建物の点検と写真報告190世帯(33%)等、多様な管理ニーズがあることが判明した。

(5) NPO等への参加意向について

質問13: あなたがお住まいの住宅地の住民有志が、空き家の少ない良好な住環境を守り育てるため空き家の管理サービスなど「暮らしと住まいに関するサービス」を行うNPO法人等を設立した場合、あなたは、これに参加したいと思いますか。あなたの状況に近いものをいくつかも選んでください。(複数回答可)



質問14: 【質問13で①②いずれか回答の方のみ】NPO法人などに参加できる頻度などで、あなたの状況に近いものをいくつかも選んでください。(複数回答可)



先進的な戸建住宅地では、住民有志が自らNPO等を組織し、自治会や行政等と連携協力して、非営利で有償の住宅地マネジメントを展開していることを踏まえ、居住者に対し、こうしたNPO等への参加の意欲意向を尋ねた(質問13)ところ、NPO活動に参加したいと思うが81人(10%)、家族が参加できると思うが15人(2%)と約100名近くの居住者がNPO等への参加意欲を有していることが確認された。

また、NPO活動への参加できる頻度について(質問14)は、無理のない負担感のない範囲で楽しく参加したいが69名(75%)、自分の住む住宅地のためであれば、できるだけ協力し参加したいが46名(50%)、新しい仲間や知り合いができるのが楽しみであり参加したいが19名(20%)などの意向が確認された。

また、NPO活動に関する自由意見としては、

- ・NPOめじろむつみクラブの取り組みは参考になった。採用を望む。
- ・北野台で遊歩道の草取りボランティアをやっている。1時間いくらと決めてめじろ台のように行いたい。
- ・有償の方が気兼ねしないが良い。

居住者アンケート調査では多くの自由意見を頂戴した。テーマ別にいくつかを下記に紹介する。

◆空き家問題への基本認識

- ・空き家が増えるということは、それだけ地域に魅力がないこと。どうしたら魅力的になるかを考えないといけない。だから「まちづくり」が必要。
- ・空き家対策を含むまちづくりの観点からの「エリア価値の向上」「良好な住環境づくり」は自治会の役割の一つ。
- ・空き家対策の基本は「自己責任」である。そして「売却」「更地」が原則。

◆自治会が空き家対策を行うことについて

- ・自治会未加入世帯がある中で、自治会が空き家対策を行うことに少し疑問を感じる。空き家世帯こそ自治会に入会して頂きたい。
- ・空き家問題を扱う仕事を自治会班長の仕事に組みこまないでください。NPO等の有志にお願いしてください。
- ・持家を空き家にせざるを得ない場合、自治会への届出を義務づける制度を設けるべきである。
- ・自治会への空き家登録時に、見守り、緊急事態発生時の必要経費を一時金として徴収すべき。
- ・空き家をNPO等が借り受け、若い世帯や子育て世帯が安い賃料で暮らせるよう自治会も協力を。
- ・個別の空き家対策については、空き家の所有者・管理者に費用負担を求めてほしい。
- ・空き家の見守りを交番のお巡りさんをお願いしたらどうか。(以上)

成果2 空き家対策に関する「自治会」「NPO等」「行政」等の担い手の役割・連携の考察

1 空き家対策に関する「自治会」と「NPO」の役割

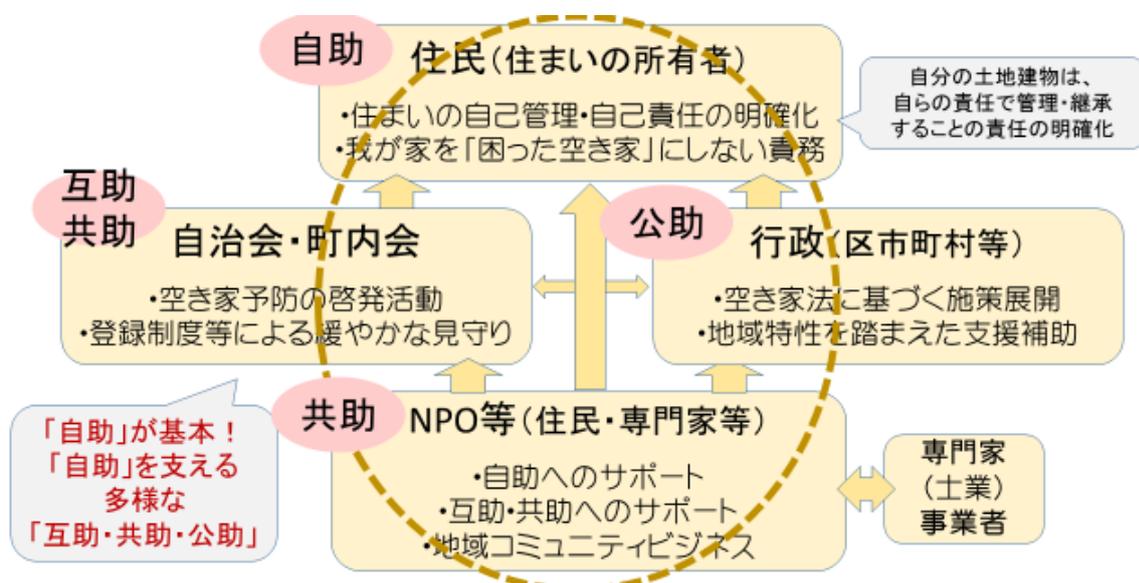
空き家対策は、住まいの所有者・管理者が、責任をもって「困った空き家」にしない「自助」が基本であること。そして、自治会・町内会は、個人の自発的意思に基づく助け合い（互助）や地縁組織による助け合い（共助）で「自助」を支えること。NPO等は、非営利（無償ではない）のコミュニティビジネス等で地域をサポートすることという役割が明確になった。

今、戸建住宅地における自治会は、住民（役員）の高齢化、自治会未加入世帯の増加、役員の短期交代制等により、空き家対策などの継続的な取り組みを行うことは難しいとも言われている。しかし、地域全体、住宅地全体の福利（利益）に適う「空き家対策」、そして、住宅地の魅力やエリア価値を高める「まち育て」の取り組みを、負担感のない範囲でNPO等とも連携して行うことは、自治会に期待される役割と言えるのではないかという考え方は、居住者アンケート調査の結果から共感が得られると思われる。また、NPO等は、空き家の所有者に寄り添って「自助の空き家対策」を有償でサポートし、自治会や行政と連携・協働して、地域や住宅地全体の社会的利益の増進に寄与する非営利の地域ビジネスを展開することが展望される。

図表9 自治会の役割・NPO等の役割比較表

自治会の役割(互助・共助)	NPO等の役割(自助・共助・公助の支援)
<p>◆「共益」の空き家対策を担う自治会 地域全体、住宅地全体の利益に適う「共益」の空き家対策は自治会の役割。だから、共助の空き家対策は住民の理解が得られそう。</p> <p>◆「まちづくりやエリア価値の向上」からの空き家対策は自治会の役割 空き家対策を含むまちづくりの観点からの「住宅地の魅力向上」「良好な住環境づくり」は自治会の役割の一つ。</p>	<p>◆空き家所有者等のサポーター 空き家の所有者・管理者と寄り添い、多様な空き家対策サービス支える</p> <p>◆自治会のサポーター・パートナー 「共益」の空き家対策を協働して実施 (例) 緩やかな空き家の見守り代行</p> <p>◆行政のパートナー 「公益」の空き家対策を協働して実施 (例) 空き家予防セミナーと相談会の開催</p>

2 空き家対策に関する「自助」「互助」「共助」「公助」の関係



図表10 空き家対策に関する各ステークホルダーの役割と関係

成果3 自治会が期待される「空き家の発生予防・適正管理・利活用の事業モデル(案)」

全体像	「自治会」が行うことが期待される「空き家対策」事業モデル(案)		予防	「自治会」が行うことが期待される「空き家対策」事業モデル事業計画1—元気なうちに行う「空き家予防対策」の啓発	
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」				
利活用(除却)	4 「未登録空き家」の連絡システムの構築				
	5 空き家のコミュニティ・福祉活用等の掘り起こし				
まち育て	6 転居・移住希望者の登録紹介システム(NPOと連携)				
	7 住宅地の魅力の維持創出の取り組み				

適正管理 「自治会」が行うことが期待される「空き家対策」事業モデル事業計画2—「空き家情報登録制度」の実施

◆目的 自治会は、住宅地内にある空き家の基礎情報を把握し、空き家所有者等の適正管理の促しと緊急時への備えを行うため、「空き家情報登録制度」を自治会の申し合わせとして制度化する。実際の運営は、NPO等と連携して行う。

空き家の所有者・管理者等
○空き家の概要
○所有者等の連絡先
○管理・サポート等の内容

自治会
NPO等

協定・契約

①届出・登録
②管理・サポートに関する協議
③上記に基づく必要な協定等

○「空き家情報登録制度」に法的強制力はないが、住宅地に住まいを所有する共益のルールとして定着させたい。自治体が自主条例とすることも検討できる。

自治会メンバーと専門家、学生等による地元密着のNPOが好ましい。

適正管理 「自治会」が行うことが期待される「空き家対策」事業モデル事業計画3—登録空き家の「見守り」と「緊急連絡体制」

◆概要 前述の事業計画2で制度化した「空き家情報登録制度」に基づいて、空き家登録を行った所有者・管理者等と、緩やかな「見守り」や「緊急時の対応や連絡」等について協議を行い、有償の見守りサポートを行う。NPOが下支えを行う。

空き家の所有者・管理者
○空き家の概要
○所有者等の連絡先
○管理・サポート等の内容

自治会
NPO等

協定・契約

①届出・登録
②見守り・サポートに関する協議
③上記に基づく必要な協定等

○自治会が行う実務は、NPO等が代行し、自治会の負担を軽減するとともに、NPO等は、住宅地マネジメントビジネスとして、空き家の所有者等からフィーを得る。

適正管理 「自治会」が行うことが期待される「空き家対策」事業モデル事業計画4—「未登録空き家」の情報把握システムの構築

◆目的 「空き家情報登録制度」に未登録の空き家の情報把握を行うため、下記の情報把握システムを構築する。

自治会

未登録空き家

行政(市区町村)

①未登録空き家の存在確認
②未登録空き家所有者等の特定・登録簿情報・近所情報
③上記②で特定できない場合は行政に協力依頼
④行政は自治会の依頼を、空き家所有者等に伝達
⑤空き家所有者等から自治会に連絡が入る

行政は課税情報と活用して、自治会の依頼を所有者等に伝える。

利活用 「自治会」が行うことが期待される「空き家対策」事業モデル事業計画5—空き家等のコミュニティ・福祉活用への掘り起こし

◆目的 空き家や将来空き家になりそうな住まい、あるいは、高齢単身世帯等で住まいの有効活用が図れるものを、所有者の理解と協力を得て、コミュニティや福祉系の用途に転用できるようネゴする。

空き家・空き家予備軍まじりに開かれた住宅

◆コミュニティサロン・カフェ
◆多世代シェアハウス
◆デイサービスセンター等

戸建住宅をホスト型シェアハウスに

世田谷区「地域共生のいえ」区内の家居等のオーナーによる、自己所有の建物の一部あるいは全部を地域に開放し、地域のまちづくりやコミュニティづくりに寄与する活動を支援する事業です。

利活用 「自治会」が行うことが期待される「空き家対策」事業モデル事業計画6—多様な住まい方のための情報提供(NPOと連携)

◆目的 多様なライフスタイルに応じた多様な暮らし方を支援するため、自治会とNPO等で連携協働して、「ニーズ」と「受け入れ」のマッチングを行う。

自治会

NPO等

受け入れ

ニーズ

住民からの多様な住まい方の受け入れ
・ホームシェアの受け入れ
・ホームステイの受け入れ
・定期借家の受け入れ
・住まいの一部賃貸の受け入れなど

外部からの多様な住まい方の要望
・多世代シェアの要望
・留学生や大学生の居住要望
・子育て家庭の定期借家要望
・シェアハウス可能物件
・転居・移住希望者の登録など

まちづくり 「自治会」が行うことが期待される「空き家対策」事業モデル事業計画7—住宅地の魅力の維持・創出への取り組み

◆目的 同質・均一の戸建専用住宅地から、良好な住環境を維持しつつ、多様なライフスタイル、住み替えや適度な新築代替により、多様性をもって住み継がれる住宅地にする。

1 専用住宅純化の地区計画・建築協定の見直し
2 多世代居住、多様な居住スタイルの認容
3 所有と利用の分離による多世代居住の実現

・建物の高さ、デザインルールは遵守。
・多様な住み方を容認(ホスト型シェアハウス、福祉型住宅等)、一定規模以下のコミュニティカフェ、コンビニ、ミニスーパー、薬局など

ファミリー型専用住宅オンリーから、次のような多様な住み方が融合する住宅地へ。
①ホスト型シェアハウス、②多世代ホームシェア、③事業所付住宅、④カフェ併用住宅など

①定期借家型賃貸住宅の事業化
②定期借家によるコミュニティカフェ、福祉型施設等への転用と運営
③NPO等による借り上げ住宅の活用

移動販売車による買い物支援

コミュニティサロンのカフェメニュー(鎌倉今泉台)

成果4 NPO等が期待される「空き家の発生予防・適正管理・利活用の事業モデル(案)」

全体像	「NPO等」が行うことが期待される「空き家対策」事業モデル(案)
予防	「NPO等」が期待される「空き家対策」事業モデル(案) 事業計画1-終活支援の一環で行う「空き家予防」サポート

区分	内容
予防	1 終活支援の一環で行う「空き家予防サポート」 2 庭木の剪定等の生活支援ビジネスの展開
適正管理	3 多様な空き家管理サービス(有償)の提供 4 空き家の見守りと緊急時対応(自治会等委託)
利活用(除却)	5 コミュニティカフェ・サロン等の運営 6 定期借家・ホームシェア等の多様な暮らし方の提案仲介 7 住まい(空き家)の修繕・解体・売却サポート

目的 NPO等が、弁護士、司法書士、税理士等と協働して、高齢者の終活(終末期に向けた活動)をトータルで支援する一環で、住まいと土地の円滑な行く末(更新・売却等)も決めて、空き家の発生予防を支援する。

●終活支援(エンディングサポート)
○終活とは、高齢者が、自分の人生の総括しをすることで、自分を見つめ、余生をより豊かで自分らしく生きること。この一環で住まいの行く末を考える。
○「自分の土地・建物」は、家族や子供等の相続人に任せるとは、元気がうちに家族と話し合い、その行く末を決めておくことが必要。
○「住まいのエンディングノート」をつくろう!

予防	「NPO等」が期待される「空き家対策」事業モデル(案) 事業計画2-庭木の剪定等の地域密着の生活支援サポート
----	---

目的 高齢者世帯が自ら行うことが難しい日常生活の事柄をNPOが有償のボランティア活動でサポートし、緩やかな見守りを兼ねつつ、地域密着のコミュニティサポートを行う。

◆多様な生活支援サポート
 ◇庭木の剪定や草取り、ゴミ出し
 ◇部屋の片づけや清掃、台所やお風呂の清掃
 ◇お食事づくりとコミュニケーション
 ◇洗濯・衣類の収納、アイロンがけ
 ◇免許返還後のショーファー(お迎え運転手)
 ◇病院等への送り迎え
 ◇住まいの門扉等の小修繕
 ◇PC、情報機器等の設定や調整
 ◇買い物サポート
 ◇エアコン、換気扇等のハウスクリーニング
 ◇行政機関等への申請・受理手続、相談のサポート等

適正管理	「NPO等」が期待される「空き家対策」事業モデル(案) 事業計画3-多様な空き家管理サービス(有償)の提供
------	--

目的 NPO等が、空き家の所有者等に対し、有償非営利にて、空き家の見守り、適正管理について多様な管理サービスを提供する。

◆多様な空き家管理サポート
 ◇道路からの目視による屋根・外壁・窓・雨戸・塀等の不良確認と写真等による報告
 ◇敷地内からの目視による屋根・外壁・窓・雨戸・塀等の不良確認と写真等による報告
 ◇敷地内の草取り・樹木の剪定・清掃など
 ◇敷地内からの施設(門扉・玄関・勝手口・窓等)の確認
 ◇住まいの防犯・安心確認
 ◇郵便物・広告・チラシ等の整理処分
 ◇計器(ガスメーター・電気メーター等)の確認
 ◇部屋の窓を開けての風通し
 ◇室内の清掃
 ◇室内の水廻り設備の点検・通水など

適正管理	「NPO等」が期待される「空き家対策」事業モデル(案) 事業計画4-空き家の見守りと緊急時対応(自治会と連携)
------	--

目的 空き家所有者等と自治会が、空き家の見守りと緊急時対応に関する協定を締結する。これに基づき、NPO等が、自治会からの委託に基づき、空き家の緩やかな見守りと緊急時における連絡等を行う。

◆緩やかな空き家の見守り
 ◇NPO等の見守りにあたっては、遺言、近隣住民と協力連携することも必要。
 ◇空き家の所有者等には、年1~2回は現地を訪れるなど、自助への自覚を促し、自治会や地域との信頼関係を構築する努力をお願いする。
 ◇NPO等は、見守りを行いつつ、空き家所有者等に寄り添い、空き家の解消に向けた多様な提案を行う。

◆「自治会委託」と「直接契約」
 このサービスは、「自治会からの委託により行うもの」と「空き家所有者とNPOが直接契約」する2つの方法がある。

利活用	「NPO等」が期待される「空き家対策」事業モデル(案) 事業計画5-コミュニティカフェ・サロン等の運営
-----	--

目的 飲食やイベント等の提供を通して、地域住民の「出会い・集い」が継続的に行われ、これらにより、地域住民の「交流・ふれあいネットワーク、横のつながり」が形成されるコミュニティカフェ、この運営をNPO等が行う。

◆コミュニティカフェ...こんな工夫で!
 ◇「高齢者福祉」「子育て支援」「障害者支援」「世代間交流」など、個性を生かした居場所の提供!
 ◇地元農家と連携して、地産地消の新鮮メニューを提供!
 ◇子育てママの孤立を防ぐ居場所づくり、おもちゃを貸し出し利用!
 ◇小物・雑貨等の販売コーナーで副次的な事業収入を確保
 ◇高齢の女性が利用中心のサブリース?...男性や若者も利用を!

利活用	「NPO等」が期待される「空き家対策」事業モデル(案) 事業計画6-定期借家・ホームシェア等多様な暮らし方の提案仲介
-----	---

目的 住宅地の魅力を守り育て、円滑な住み替えで住み続けられる住宅地にするため、NPO等は、多様な住まい方に関する具体的な提案やその実施をサポートします。

◆多様なライフスタイルの提案
 ◇自立した高齢シニアの自宅に若い大学生が同居して、交流と相互支援を図る「世代間交流ホームシェア」
 ◇一定期間(例えば3~5年)、マイホームを借家として子育て世代等に貸し出したり、NPO等が借り上げ、これを転賃する「定期借家活用事業」
 ◇NPO等が空き家を定期借家等で手当てして、これを「シェアハウス」に転用
 ◇外国人留学生を、一定期間、一般家庭に寄居させて、生活体験してもらう「ホームステイ」
 ◇自宅の一部または庭等を、カフェやサロンとして地域に開放し、コミュニティの増進を図る「自宅開放型サロン」
 ◇「起業支援オフィス付住宅」「SOHO住宅」など

◆世代間交流ホームシェア事業
 一人暮らしシニア ↔ 地方出身大学生
 NPO(マッチング)

利活用	「NPO等」が期待される「空き家対策」事業モデル(案) 事業計画7-住まい(空き家)の修繕・解体・売却をサポート
-----	---

目的 NPOは、地域密着型の住宅マネジメントサービスの蓄積を通して、地域住民との信頼関係を構築し、そのうえで居住者や空き家所有者に寄り添って、住まい(空き家)の終活を専門的な立場からサポートします。

住まいの行く末を考える
 ・リフォームで家族に引き継ぐ?
 ・賃貸する?
 ・リノベーション?
 ・解体して売却?
 ・現況で売却?
 ・更地にして菜園?
 ・その他いろいろ

修繕
 ○リフォームして自分・家族が住む
 ○一部を貸し出す。シェアで暮らす。

賃借
 ○一定期間、貸し出す(定期借家)
 ○リノベーションして新しい用途に!
 ○コミュニティ福祉系の利用に!

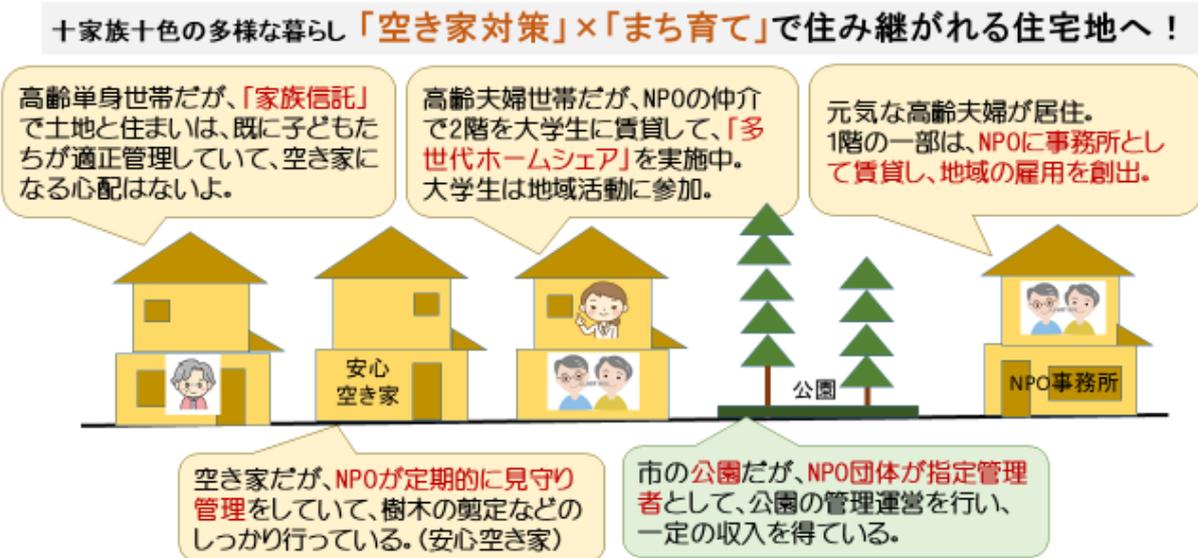
売却
 ○現況有姿で売却(建物付)
 ○解体更地にして売却
 ○一定期間経過後、売却するなど

その他
 ○更地にして農園(菜園)で活用など
 ○更地にして駐車場等で活用など

成果5 「まちづくり」「まち育て」の観点からの「空き家対策」の考察

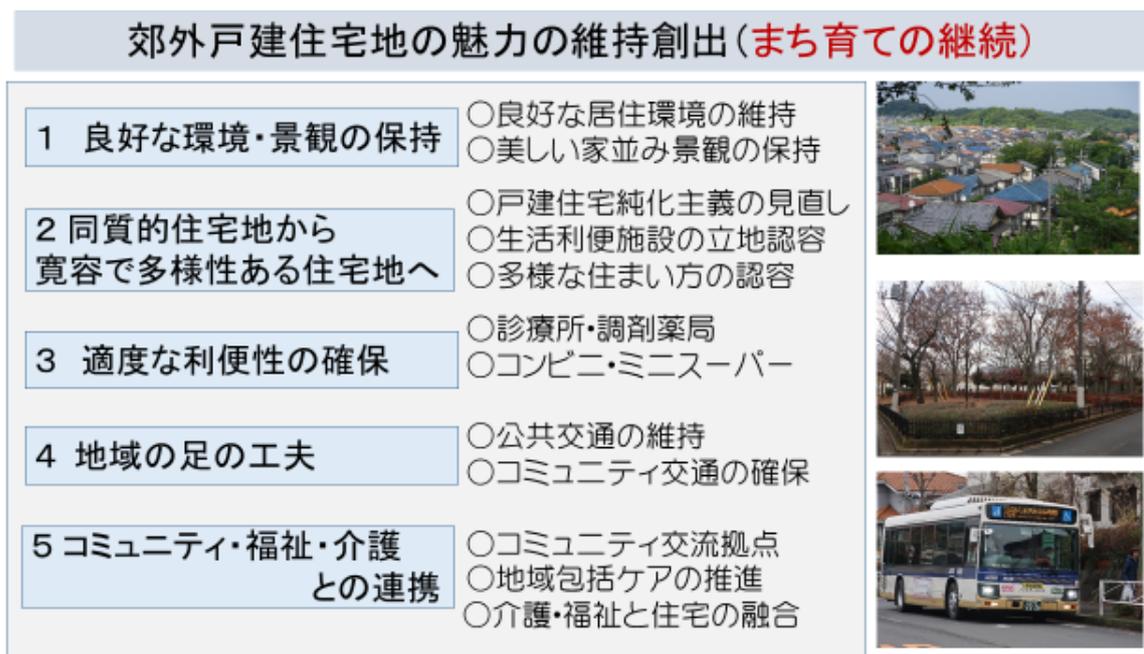
空き家対策は、その基本認識（9頁）で述べたとおり、地域の魅力を磨き、エリア価値を高める「まちづくり・まち育てからの空き家対策」と空き家の「発生予防、適正管理、利活用」の双方を一体的に推進することが重要である。ついては、自治会（住民）と行政が協力して、ここに住みたい、住み続けたいというまちづくりからの空き家対策を強力に進める必要がある。

図表 12 多様性をマネジメント(地域経営)する住宅地のイメージ



これからの住宅地、とりわけ、今回の事業で対象にした郊外戸建住宅地は、良好な居住環境と買い物や交通環境などの適度な利便性の確保というまちの魅力の維持向上を図りつつ、多様な住まい方やライフスタイルを認め合い、地域全体で、空き家を発生させない持続的な土地建物の管理システムを構築できるかが、住宅地としての持続性を支配する。

図表 13 郊外住宅地のまち育ての取り組み施策



成果6 啓発パンフレットの作成

－元気なうちの空き家対策「我が家を空き家にしない家族信託」－

空き家の発生予防、特に家族信託を活用した“元気なうちの空き家対策”を紹介するパンフレットを作成した。

図表 14 パンフレット: 我が家を空き家にしない「家族信託」

家族信託の手続と進め方

- 1 家族信託を行う目的を決めましょう。**
あなたの希望や想いを家族信託で実現するため、家族信託を行う目的を決めましょう。
① 受益者の生活・介護・納税等に必要資金を給付して、受益者の安定した生活を確保するため。
② 財産を次世代に安全かつ円滑に承継させるため。
- 2 家族信託の内容を決めましょう。**
「家族信託のメリット(負担や制約が多い成年後見制度の回避、判断能力の低下・喪失による財産凍結の回避、遺言では不可能な柔軟な資産承継)」を最大限に生かしつつ、家族、地域、法律専門家等の意見を踏まえて家族信託の「内容」を決めましょう。
家族信託の「内容」として決めるべき主な事項は、「信託目的」・「委託者(あなた)」・「受託者(あなたに代わって財産を管理する人)」・「受益者(家族信託によって経済的な利益を受ける人)」・「信託財産(現預金・不動産等)」・「信託期間(財産を預けておく期間)」・「残余財産の帰属先(家族信託終了後の財産の所有者)」です。
- 3 信託契約書を作成し、公正証書にしましょう。**
家族信託の内容確定後、信託契約書を作成し、公正証書にしましょう。公証人への手数料^(*)が必要ですが、後日の紛争防止・金融機関での信託口座の開設のためにもメリットは大きいです。
(*) 公証人への手数料は、信託財産の種類によりますが、一般的には5万円～10万円程度です。信託契約書の作成費用は、信託財産の価額の1.5%から1%が目安となっております。
- 4 不動産の名義を変更しましょう。**
信託財産が不動産の場合、信託契約書の作成後、速やかに不動産(登記簿)の名義を受託者へ変更^(**)します。
(**) この時、土地の固定資産税評価額0.3%(2,000円/㎡×9.6万円)、建物の固定資産税評価額0.4%(1,000円/㎡×9.6万円)が登録免許税として必要になります。
- 5 信託財産であるお金を管理する専用口座を作って送金しましょう。**
信託契約書の作成後、速やかに「信託専用の口座」に金銭を送金する必要があります。事前に金融機関との打合わせが必要です。
家族信託は、万能ではありませんが、上手に活用すれば、効果的に財産の保全・承継・有効活用が図れます。手続期間として通常2～3ヶ月が必要です。また、家族信託に変更する費用は、上記の公証人への手数料、登録免許税等の他、信託契約書作成の報酬として、土地・建物の固定資産税評価額等にもよりますが、10万円～25万円かかります。しかし、以後のランニングコストは必要ありません。^(***)
(***) 報酬、手数料、報酬等につきましては、変更になる場合がありますので、詳細は専門の弁護士、司法書士、税理士等に確認ください。

我が家を「空き家」にしない家族信託

平成31(2019)年2月発行
編集発行: 松本 昭(一般社団法人チームまちづくり) 東京都千代田区神田美土町11-2 第一東興ビル5階
Tel: 03-5577-4148 Mail: team_machizukuri@yahoo.co.jp
執 筆: 司法書士 池内 暁(司法書士法人九段下事務所)

家族信託とは

「家族信託」とは、信託法に基づき、「自分の財産を信頼のおける家族に託す行為」です。家族信託は、住まいなどの資産を持つ親が、特定の目(例えば、自分の老後の生活や介護費用の管理給付等)のために、所有する不動産や預金等の資産を信頼できる家族に託し、その管理・処分を委ねる仕組みです。

家族信託の2つの特徴

- 1 円滑な不動産承継で空き家を予防**
親が認知症などで判断能力を失うと、契約(自宅の売却、賃貸)などができず、自宅の売却などが困難になり、空き家の発生に繋がります。そこで、親が元気な内に、親の自宅を家族に託して、家族が親のために託された自宅を管理・処分等を行うことで、円滑な不動産承継が図れます。
- 2 遺言以上に自由度の高い相続が可能**
遺言の場合、「親から子どもへ」といった1次相続しか行うことができませんが、家族信託を利用すれば「親から長男へ」、そして「長男が亡くなった場合には、次男の子どもへ(孫へ)」といった2次・3次的な相続が可能となります。^(*)

(*) 但し、家族信託は30年経過した時点で受益者だった者の次の代で終了し、最後の受益者が財産を相続(相続放棄の取得)して貰うまでの期間(20年)あり、あるいは受け継がれるものでもありません。また、受益者を受け

地域と共生して、我が家を空き家にしない「家族信託」の事例

事例1

戸建住宅地に住むKさんは、夫に先立たれ、子どもたち二人(長男・長女)も独立して都心のマンションに暮らしているため、今は一人暮らしです。そこでKさんは、自分の死後、今の住まいが空き家になることを心配して、長男・長女と相談の上、家族信託により土地と住まいの行く末を決めることにしました。

夫
死亡

↓

長女
独立

長男
独立

Kさんの希望

「自分の死後10年は、地域に大変お世話になったため、地域のコミュニティサロンとして1階を活用できるよう、自治会や信頼のおけるNPO法人に運営管理を委ねたい(2階には家財を保管しておきたい)。」
「その間は、固定資産税相当額だけを賃借料として頂きたい。」
「10年経過後は、将来自宅に戻りたい気持ちがある長女に土地・建物を相続させたい。」

事例2

戸建住宅地に住むAさんは、妻Bさんと暮らしていますが、子どもがおりず、ずっと二人で暮らしてきました。Aさんの弟には子ども(長男Yさん・次男Zさん)がおり、Yさんは、週に何度かAさん・Bさんに会いに来てくれています。そこでAさんは、自分の死後、地域の中でBさんが安心して暮らせるように、また、そのことを心配してくるYさんにもお礼をしたいと考え、Yさんと相談の上、家族信託により土地と住まいの行く末を決めることにしました。

弟
長男Yさん

兄弟

結婚

妻Bさん
健康

子どもなし

Aさんの希望

「自分の死後、妻Bさんには地域の中でくらししてほしい。」
「自治会や信頼のおけるNPO法人にはBさん・Yさんの相談にのってほしい。」
「Bさんの死後は、Yさんによって土地・建物を売却してほしい。」

家族信託を活用するとこんな解決が可能です

委託者
Kさん

信託契約

受託者
長女

受益者
Kさん

「1階部分賃借人」
「1階部分管理運営受託者」

「Kさんの自宅の最終的な所有者」

「第二受益者」
(Kさんから相続)

Kさんと長女が次のような家族信託契約を結びます。

- Kさんは、自宅を長女に託します。長女は、Kさんのために託されたKさんの自宅の管理等を行います。
- Kさんの死亡後、受益者は長男・長女が相続します。長女は、自治会やNPO法人に自宅の1階を賃借し出し、地域のコミュニティサロンとして使用させ、自宅の2階は、長女が家財の保管場所として使用します。
- Kさんの死亡から10年経過後、信託契約は終了し、長女は信託財産であるKさんの自宅を承継します。

*管理等の内容として、売却の禁止を定めることも可能です。
*信託監理人(親族や司法書士などの専門職)を選任し、受託者を監督させることも可能です。

家族信託を活用するとこんな解決が可能です

委託者
Aさん

信託契約

受託者
Yさん

第一受益者
Aさん

第二受益者
Bさん

「アドバイザー」
NPO法人

「Aさん死亡により信託契約終了」
その後、Yさんにより土地・建物の売却

Aさんと甥Yさんが次のような家族信託契約を結びます。

- Aさんは、自宅をYさんに託します。Yさんは、Aさんのために託されたAさんの自宅の管理等を行います。
- Aさんの死亡後、Yさんは、引き続きAさんの妻であるBさんのためにAさんの自宅の管理等を行います。
- Bさんの死亡により信託契約は終了します。その後、Yさんは、土地・建物の売却先を選定し、売却します。

*管理等の内容として、売却の禁止を定めることも可能です。

第3 評価と課題

1 評価

住宅地の空き家対策は、その立地特性、環境特性、コミュニティの状況等により異なるが、郊外戸建住宅地を対象とした本事業の成果は、同様な特性を持つ多くの郊外戸建住宅地に活用展開できると思われる。

2 課題

① 自治会活動の継続性について

住民の高齢化等に伴う自治会活動の限界及び自治会未加入世帯の増加による「地域コミュニティの維持や持続性」に関する危機感等が顕在化する中、地域コミュニティの担い手、あるいは地域の助け合い組織としての自治会が、将来とも、従来の機能を持ち得ることができると課題と思われる。

② 自治会等による「迷惑空き家」の所有者等を特定できる社会制度の構築

隣家が空き家になり、安全安心(治安)、防犯、環境、衛生等の観点から著しい不都合が生じた場合、自治会等の地縁組織が、空き家の所有者・管理者を容易に特定できる社会制度は構築されていない。その結果、管理不全(困った)空き家の対処に大いに窮することになる。こうした事態に対し、自治会としての対処方法について意見交換を行った結果、
ア) 郵便ポストに自治会や近隣住民からのメッセージを入れる。
イ) 自治会環境部等が中心になり、所有者・管理者を特定し、手紙等で連絡をとり適正管理を要請。
ウ) 市にその旨を連絡し、市が有する税務情報等の所有者に関する特定情報を活用して、地元のメッセージを市から郵送等でお送りし、所有者等から自治会に連絡が入るのを待つ。
などが考えられるが、上記③の対処を行政が積極的に行うことを大いに期待したい。

③ 均質型・禁止型(マイナスを排除する)住宅まちづくりから、多様性・包含性(プラスを増やす)住宅まちづくりへの転換と一体になった総合的な空き家対策の推進。

これについては、既述の事業モデル(案)で紹介したとおりである。

第4 今後の展開

本調査成果を積極的に公開するとともに、次の取り組みを展開したい。

- ① 意欲的な区市町村と連携するとともに、「自治会」×「NPO等」によるまちづくりを含む総合的な空き家対策の横展開の実践。
- ② 自治会等の地縁組織が行う「まちづくり×空き家対策」の総合的サポート。
- ③ 空き家対策を含む地域コミュニティビジネスを行うNPO等への支援と連携。
- ④ 特に成果に掲げた具体的な事業モデル(案)の具体化に取り組む区市町村、自治会、NPO等があれば積極的に連携していきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成24(2012)年2月		
代表者名	大西 隆		
連絡先担当者名	松本 昭		
連絡先	住所	〒101-0053 東京都千代田区神田美土代町11-2 第一東英ビル5階	
	電話等	TEL 03-5577-4148 FAX 03-5577-4149 MAIL a.macchan@nifty.com	
ホームページ	http://www.team-machizukuri.org/		

