

「空き家予防セミナー in 大磯石神台」ニュースレター

令和3（2021）年10月31日（日）13:30～16:30 大磯町 石神台会館

◆ 開会あいさつ

石神台自治会長 高木 敏宏さん

- ・今日はお集り頂き有難うございます。今はコロナ禍の中にあり、今日のように皆さんが一同に会しての開催は難しいと考えていましたが、zoom というオンライン方式を用いての参加も可能となったことから、対面とオンラインを併用することで、開催にこぎつけることができました。本当に良かったと考えています。



・現在、石神台では特に空き家が多いという訳ではないのですが、高齢化の波は大磯町にも石神台にも確実に迫ってきている訳で、将来自分の家が空き家になってしまわないかという危機感をもっておられる方は多いと思います。今回のセミナーは少しでもその危機感にこたえるものとなれば幸いです。またセミナー開催にあたっては、大磯町のまちづくり審議会の会長をされている松本昭さんが専務理事を務める（一社）チームまちづくり、このセミナーの開催につき町の中でも石神台にお声がけ頂いた大磯町都市計画課の佐古課長、佐宗さん大変お世話になりました。今日のプログラムとしては佐古課長からは大磯町での空き家対策の現状と、松本さんからは自分の家を空き家にしないための方策をお話頂きたいと思っています。

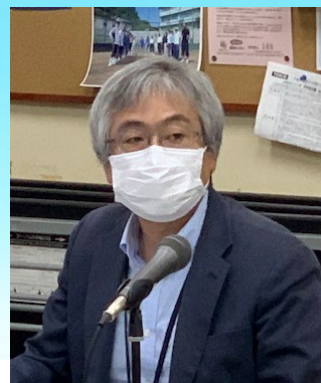
◆ 大磯町の空き家対策について

大磯町 都市計画課 まちづくり担当課長 作古 有樹さん

○ 大磯町の空き家の状況

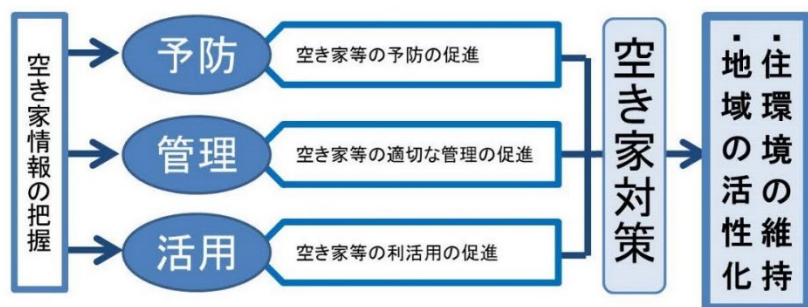
- ・皆さんこんにちは。大磯町では今年の8月に「大磯町空家等対策計画」を作りました。普通ですとこのような計画は外部のコンサルタント業者に委託するのですが、全て職員の手作りです。「空家等対策の推進に関する特別措置法（いわゆる「空家等特措法」）第6条に基づく「法定計画」と位置付けています。
- ・平成30（2018）年度に行われた総務省の「住宅土地統計調査」によりますと、大磯町の住宅総数は約14,000戸、うち空き家と思われる戸数は1,680戸となっています。この1,680戸の中から賃貸用で次の入居者を待っているお宅や、別荘として使われていて、通常住民がいないお宅を除いたもの、つまり純粋な空き家を調査の定義上「その他の住宅」としていますが、その戸数は1,010戸、これを割合で見ると住宅総数の7.2%となります。前回平成25（2013）年度の調査では6.4%でしたので少し上昇しています。また「その他の住宅」の割合は、国や神奈川県平均より高く、県平均とは2倍の開きがあります。（国：5.6%、県：3.3%）
- ・では県の中で大磯はどのあたりに位置付けられるかと言いますと、調査が行われた30市町の中でみると一般的な「空き家」の割合は15番目となり、平均的な値になるのですが、その中での「その他の住宅」の率が60.5%と高く、湯河原町、三浦市に次いで県内3位となっています。空き家率は平均値であるのに、純粋な空き家の割合は多くなるという少し他市町と変わった現象が大磯では起きています。
- ・このことを我々も疑問に思いまして、調べましたところ、大磯は低層で閑静な住宅地が広がっている訳ですが、つまり戸建ての住宅が多いこと、また持ち家が多いことがその原因であることが分かりました。数字で見ますと戸建て率は国54%、県41%のところ大磯は81%であり、持ち家率についても国61%、県59%のところ大磯は81%になっています。しかも、今後高齢者だけの世帯が増加すると考えれば、同時に空き家予備軍も増えることとなり、将来におい

でも良好な住宅地が維持できるかという課題が浮かび上がってきます。とはいえ、悲観的でない見方をすれば、空き家にしない、また空き家の適正管理を行うなど、空き家予防のための方策を今のうちから行えば、自ずとお住まいの適正管理や、良き人生設計に結び付くことにもなり、空き家の周囲への環境面での悪影響も防ぐことができると考えています。



○ 空き家対策のこれまでとこれから

- ・次に「大磯町空家等対策計画」の内容ですが、昨年（2020）度、空き家のマッピング調査を行いました。これは町内の各区長のご協力を得て、2018年度のデータと比較して行ったもので、1年間、人の出入りが無いお宅を数えて頂いたものですが、町内の4地域いずれも空き家が増える結果となりました。ただ石神台については空き家の数は17戸から7戸に減っているという結果になりました。これは石神台の住民の力、また自治会の組織率の高さ等が功を奏していると思います。但し行政としては楽観視している訳ではなく、石神台は高齢化率が非常に高く、町の高齢化率は34%のところ、石神台は54%であり、今後を少し心配しております。空き家予防策について、今のうちから是非関心を持って頂きたいと考えております。
- ・町としての具体策ですが、これは国の方針に従い、大きく3つの柱、「予防」、「管理」、「活用」から成っています。掲げるだけでは「絵に描いた餅」になってしまいますから、各々行動目標を作っています。一つ目の「予防」は、HPやパンフレット、また今日のようなセミナー、区長さんや地域での集まりの場でお知らせ頂くことを念頭に置いています。また2つ目の「管理」は所有者に適正な管理を通知、お願いするということとなりますが、詳しくは後段で述べます。3番目の「活用」は、大磯でも「空き家バンク」の制度を設けているのですが、登録件数はまだ2件であり、一方、大磯町内に住みたいというお話は30件程頂いていて、需給が折り合わずアンバランスな状態です。できれば常に互いに100件程度が登録されるぐらいに育てたいと考えています。
- ・これまで町では「空き家総合窓口」を設けてご相談に応じる形をとってまいりました。この成果として5年間で約420件のご相談に応じ7件のマッチングを成立させました。しかしこれはいわば「待ち受け型」でありまして、今後は「プッシュ型」にしたいと考えています。具体的には、空き家をもっと掘り起こし、物件写真、登記簿情報、接道情報を得て、都市計画との照合を行い、これらの情報をデータベース化して町で管理し、いろいろなご要望、ご相談に応じられる体制を整え、所有者さんといつでもコミュニケーションが取れるようにしていきたいと考えています。既に300件程度の情報は集めたところで、うち2割の方々から「売りたい」、「貸したい」旨の意向を伺っています。また4割の方がバンクにも興味を持って頂いている状況です。



・最後になりますが、空き家に関するデータは流動的であり、常に最新のものに更新しておくことが重要です。また空き家対策では公民連携で行うこと、そして何より所有者の皆さんには大切な資産であるご自宅の将来を普段から楽しみつつ考えて頂きたいということです。ご清聴頂き有難うございました。

○ 質疑応答

- (会場参加者) 計画期間が10年と定められているとのことでしたが、これから何をやるか具体的に決まっていますでしょうか。具体的な行動計画がないと住民や自治会としては次に何をやるのかということが見えづらいと思われます。
- (作古課長) 年次計画というほどではないですが、「〇年までに実施する」というような行動指針があり、HPでも見られますのでご参考までにご覧頂ければと思います。

◆ 郊外戸建住宅地の空き家問題と空き家予防のまちづくりについて

一般社団法人チームまちづくり 専務理事 松本 昭

○ 今とるべき「空き家対策」

・私どもチームまちづくりは東日本大震災を契機に立ち上げた法人であり、「まちづくり」にあたってのプラットフォームとして発足しました。近年は東京郊外の空き家対策に関するお手伝いや政策提言作りをしています。こちらの石神台は地域として住環境のマネジメントがなされている。しっかり管理されている印象を受けました。このことは地域の価値を守るという意味で今後非常に重要になってきます。また、空き家問題は、敷地に草木が繁茂し、近隣に迷惑を及ぼすような存在なので、どうしても「加害者たる所有者」対「被害者たる近隣住民」の関係で捉えられがちですが、そうではなく、同じ地域に住まいを持つもの同士が、相互に理解し協力し合って、住み継がれる住宅地を次世代にバトンタッチするまちづくりと考えることが重要と考えています。また地域全体の問題、経営といった観点が重要です。

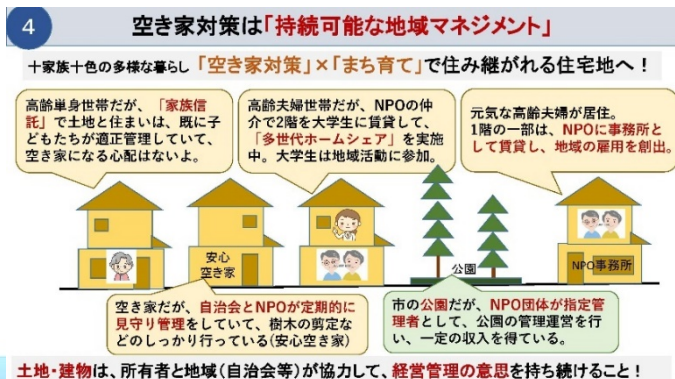


・今日お話ししたいのは、空き家を出さないために「自らできること」「地域で出来ること」の2つの話題です。キーワードで言えば「自助」と「互助」又は「共助」の観点です。今回私たちが石神台で行っている取り組みは、八王子市の北野台住宅地、めじろ台住宅地、逗子市のグリーンヒル住宅地に続き、今年で4回目（4年目）です。これらの住宅地はいずれも1960年代後半から1970年代にかけて造成、入居が始まったもので、当時の入居者が総じて高齢化し、各種の地域課題が顕在化しつつあるところばかりです。私たちはこれらの住宅地の住民の皆さんのお話を聞きながら、空き家の状況や所有者の意向、自治会等が果たしている役割を調べて、どうあるべきかを考えてきました。

・近年制定のいわゆる「空家等特措法」では、「迷惑空き家の解消」がクローズアップされていますが、大事なことは「空き家の発生予防」、いわば「川上」における空き家対策だと考えています。つまり、住まいの所有者が元気なうちに、どんな空き家対策を行うかが重要です。また「空き家対策」とは究極的には「まちづくり」であり、ハード的な住環境とソフト的なコミュニティをどう両立させるかが大事と考えています。

○ 「自助」による「空き家対策」

・一昨年、ある住宅地で行ったアンケート結果をご紹介します。高齢世帯が半分以上と多いのが特徴です。そこで自らの住まいの空き家対策については「子供等が相続するので問題ない」という方が20%程でしたが、「問題意識はあるが何もやっていない」、「相続人たる子どもに任せる」が各30%強、「特に何もやっていない」という回答が15%強で、つまり「何をしてもよく分からない」という方が8割近くいることが分かりました。

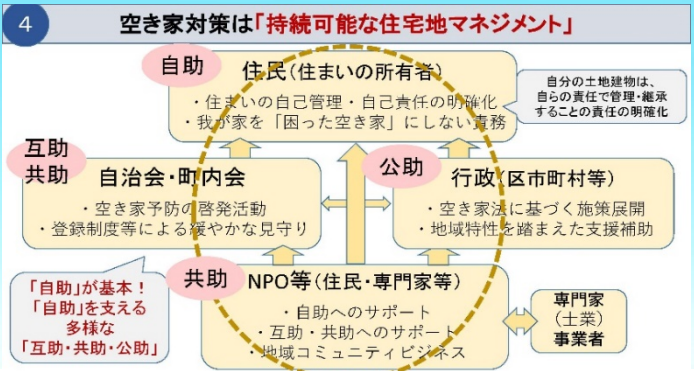


・そこで、「自助」の観点から、「私の空き家予防プラン作成セミナー」を昨年、逗子で行いました。これは弁護士、宅建士といった専門家が3日間高齢者に寄り添い、各々の資産状況、家族構成、最高の余生への想いを踏まえて、我が家を空き家にしないための具体的プランを自ら作成するものです。このセミナーへは逗子市長も駆けつけて下さるなど大きな成果を得ることが出来ました。この取り組みを石神台でも計画しますので、是非ご参加頂きたいと思えます。

○ 「地域助」による「空き家対策」

・次に「地域で行う空き家対策」いわば「地域助」を考える必要があります。ここでは自治会やNPOが主役になりますが、その活動としては各自が将来空き家にしないことについて近隣で勉強する機会を持つ、自治会で空き家所有者の連絡先を把握する、また空き家の管理をソーシャルビジネス的に行うシステムをつくる、また、福祉やコミュニティの拠点としてのサードプレイスをつくるといったことが考えられます。

・ここでの大事な論点は、自治会が、地域の空き家対策にどのように関与すべきか、また、自治会費を使っても空き家対策を行うべきか、また、NPO 等によるコミュニティビジネスとの関係をどう考えるかになります。そもそも自治会に入りたくない、また個人の資産である住居になぜ自治会が関わらなければいけないのかという声もあります。ですが突然、空き家から非常ベルが鳴りっぱなしとなり、誰に連絡したらよいか分からなかったといった事例も伺いました。よって自治会活動において、個人のお宅に対しどこまで関わるかということも答は様々ですが、「地域の価値を守る」という観点が重要で全国各地でいろいろな模索が始まっています。先に述べたアンケート調査では空き家所有者から「多少の金銭負担をしても地元での管理をお願いしたい」という生の声もあり、「地域で行う空き家対策」への期待が高いことも分かりました。その点からみても自治会やNPOによる空き家対策、つまり「地域助」の重要性が分かります。



○ 具体的な取り組み – 各地での実践 –

- ・「空き家の利活用」については実践例としてNPOを設立し、所有者の合意が得られた一軒のお宅を改装し、住民の手弁的な運営によって地域に開かれた一種の喫茶スペースを開設したり、またNPOが低料金で空き家の庭木の剪定、除草を行うなどして、空き家管理の主体になっている例もあります。
- ・また、空き家の緊急連絡先を把握する具体的な取り組みをご紹介します。先にご紹介した逗子のグリーンヒル住宅地ですが、現地調査を行って「空き家候補リスト」と「空き家候補マップ」を作成し25件の空き家があることが解りました。
- ・そこで法務局で登記簿を取得し、空き家の所有者住所を調べましたが、相続登記がされていないもの、施設に入所した生前空き家が多く、半分も判明しませんでした。そこで、自治会とチームまちづくりの連名で、逗子市長宛に、「空家等特措法」に基づく固定資産税課税台帳等を活用した緊急連絡先調べを依頼し、市の全面的ご協力の下、市長名で課税先住所に依頼文をお送り頂きました。また、再度の近隣ヒアリングも行い、多くの連絡先（所有者住所）が判明しました。現在、現在は17件の緊急連絡先を把握するまでになり、これらをもとに、地元と空き家所有者が情報共有する「空き家管理台帳」を作成しました。
- ・このように、「空き家対策」については、その「発生予防」から考えることと、そして「自ら行う取り組み」と「地域で行う取り組み」の連携が重要であると再度強調させて頂きたいと思えます。



石神台自治会のご協力を頂いています

令和3年度国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」

私たちの空き家予防セミナー

一元気なうちに行う「空き家対策」をお話します

郊外戸建住宅地の空き家問題が深刻化しています。多くの住宅地が、住まいの高齢化と居住者の高齢化という2つの「悪い」を抱えるなど、お住まいの方が、元気で元気に住む「空き家対策」をテーマにセミナーを開催します。多くの空家の対策をお待ちしています。

■ 日時：令和3(2021)年10月31日(日)13:30~16:00(開場13:00)

■ 会場：大磯町 石神台会館(大磯町石神台1丁目1-19)

■ プログラム

13:30~13:35 「開会挨拶」 石神台自治会長 高木 敏宏氏

13:35~14:00 「大磯町の空き家対策について」(出前講座)
人権部副部長兼総務・引継ぎまちづくり担当課長 佐古 有樹 氏

14:05~15:20 「郊外戸建住宅地の空き家問題と空き家予防のまちづくりについて」
一般社団法人チームまちづくり 専務理事 松本 昭 氏
(休憩)

15:30~16:00 意見交換会-石神台の空き家課題について

◆参加費：無料(事前申込制)

◆定 員：12名(会場)、50名(オンライン)(いずれも申込多数の場合は抽選)

一様書、冊子、マスク着用、換気と安全距離の確保を、十分なコロナ対策を実施します

◆お申し込み：開催の申込用紙に記入の上、10月10日までに、南区役員のポストにご投函頂くか、裏面に記載の案内に当たってネットでも申し込みください。

主催：石神台自治会 一般社団法人チームまちづくり
後援：協力：大磯町

編集・発行 一般社団法人 チームまちづくり
〒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 TEL03-5577-4148 令和3年11月発行