

施策3 関係団体との連携による空き住宅等の流通の促進

施策の方針

- 空き住宅等は所有者の個人資産であり、所有者自ら空き住宅等を適正に管理し、自己利用や売却、賃貸等により利活用していくことが基本となります。
- 空き住宅等の流通・更新等の促進に向けて、市は関係団体との連携を図り、所有者と売却や賃貸等に係る事業者のつなぎ役として役割を担っていきます。

これまでに取り組んだ事項及び今後の課題

<取り組んだ事項>

- 宅地建物取引業協会との連携・協力による民間賃貸住宅所有者等に対するアンケート調査を実施し、流通し難い空き住戸に関する基礎的情報を把握(H27. 12)

<今後の課題>

- 今後は、様々な団体との連携を図るうえで、情報の共有や所有者等への働きかけの方法など、ルールを定め進めていくことが必要となります。
- 利活用の成功事例を増やし、空き住宅等の所有者に認知してもらうことが必要となります。

施策の展開

1 <関係団体等との連携の体制づくり>

所有者等が空き住宅等または住宅に関する問合せや相談ができ、問題解決につながるように、宅建業協会、弁護士会、土地家屋調査士会等、住宅に関係する団体(住宅関係団体)との協定等を結び、体制を構築していきます。所有者等の相談に対し問題解決した件数が増え、継続できる体制となるよう、段階的に発展させていきます。

2 <総合的な相談窓口の設置>

所有者等からの様々な問合せや相談に適切かつ迅速に対応するため、様々な専門分野の住宅関係団体による総合的な相談窓口を設け、所有者等の困りごとの解決を図ります。

3 <その他>

住宅関係団体との連携を強化することにより、将来的には市内の住み替え促進や特色ある住宅ストック形成など、住環境の魅力向上に資する取組みを行えるような体制に発展させていきます。

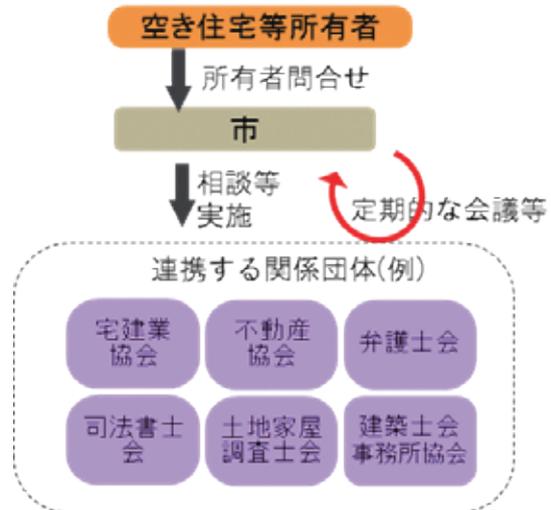
空き住宅等及び既存住宅の流通等を促進する体制づくり（参考イメージ）

空き住宅等の流通を促進する体制の構築にあたっては、3段階目の形態を目標として取り組んでいきます。

1 段階目：成功事例を集める

まずは、関係団体と連携し相談できる体制をつくり、定期的な相談窓口や相談会を設け困り事を解決していきます。

また、戸建空き家に関するアンケート調査の結果を基に、所有者等に情報提供等の働きかけを行います。

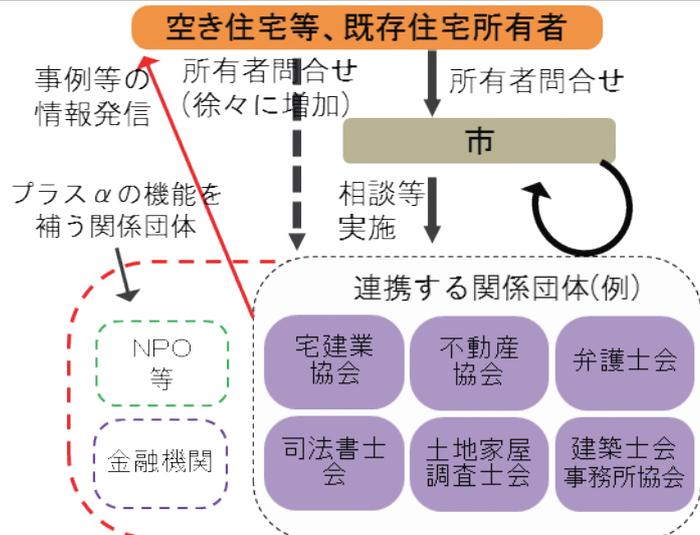


2 段階目：成功事例から、積極的働きかけができる体制を作る

窓口や相談会で解決した事例の情報発信を行うなど、所有者等に対する働きかけを積極的に実施し、さらに相談件数が増えるよう取組みを充実させていきます。

解決できなかった相談事例は、重要な課題として、不足するサービスや支援策を検討し、機能拡充を図ります。

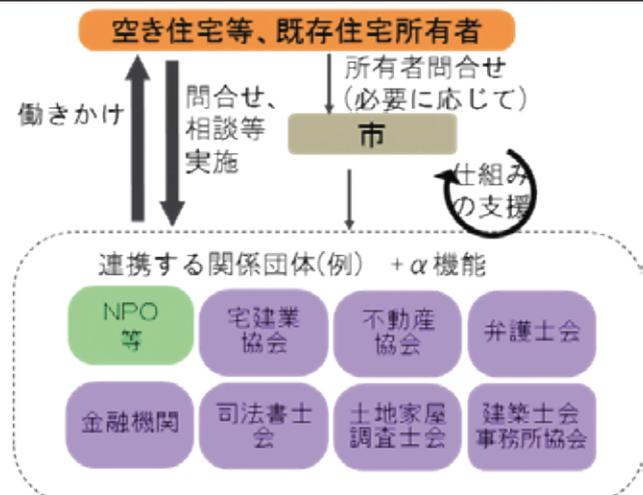
関係団体内で事務局のような組織が整い、徐々に市が仲介せずとも所有者等と関係団体が直接やりとりする事例も生じるようになります。



3 段階目：関係団体による流通を促進する持続的な体制へ

3 段階目では、関係団体内の事務局組織が、直接所有者等に対し、相談を行うことが基本となります。市は必要に応じて仲介に入るなど、後方から支援する関係となっています。

関係団体の構成員が、相談内容に応じて柔軟に対応できるなど、課題解決に向けて関係団体が主体的に参画できる状態となっています。



施策4 空き住宅等の多面的な活用の促進

施策の方針

- 空き住宅等の多面的な活用は、生活利便性の向上や地域コミュニティの活性化に寄与するなど、良好な住環境の維持、形成に資する取組みを基本とします。
- 空き住宅等の多面的な活用は、地域の理解協力を得ることを基本として事業の展開を図るものとします。
- 空き住宅等の多面的な活用は、単身高齢者が居住する住宅の空き部屋等を活用する場合も考えられるため、空き住宅等だけでなく、空き部屋のある戸建住宅等についても対象とします。

これまでに取り組んだ事項及び今後の課題

<取り組んだ事項>

- 戸建空き家に関するアンケート調査において、多面的な活用に関する意向を把握(H27. 12)
- 戸建空き家を活用した大学の研究活動に対する戸建空き家の情報提供と地域、所有者とのマッチング

<今後の課題>

- 戸建空き家に関するアンケート調査で、空き住宅等の多面的な活用に関する意向を把握しています。今後は、地域や事業者等のニーズを把握し、一つひとつ丁寧に働きかけやマッチングを進めていく必要があります。

施策の展開

1 <多面的な活用を促進する仕組みづくり>

空き住宅等の多面的な活用に向けて、所有者等・活用事業者・地域の三者の縁を創る仕組みづくりを進めていきます。仕組みづくりにあたっては、様々な活用内容に柔軟に対応できるように、試行から始めることも視野に入れて取り組んでいきます。また、空き住宅等を活用するうえでは、庁内関係部署が所管する助成制度等を利用するとともに、(仮称)空き住宅等活用支援事業補助制度を創設し、所有者等・活用事業者に対し支援していきます。支援の可否にあたっては、日野市住宅ストック活用推進協議会において良好な住環境の維持・形成に資するか審査を行い、審査を通った空き住宅等を認定していくなど、支援事業の流れ等も整理します。

2 <事例づくり>

多面的な活用は、地域での交流イベント等も含め、人の交流が生まれ、地域が活性化し、それが継続的な取り組みとなるよう、資金面だけでなく庁内関係部署と連携して様々な支援を図っていきます。また、そのような成功事例を積極的に情報発信し、他の所有者等・活用事業者・地域に関心を持ってもらい、更なる活用に波及していくよう、周知活動も推進します。

3 <その他>

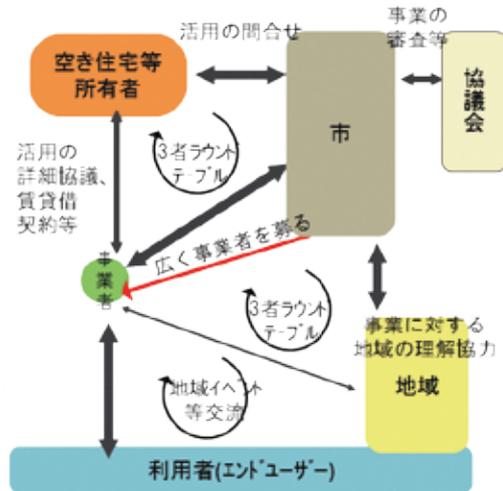
- 空き住宅等の流通が停滞する地域においては、新たな手法を導入するなど住環境再生につながる取組みも視野に入れ、地域の課題解決策を検討します。
- 日野市又は近隣市には大学が多く立地しており、大学に近い住宅市街地においては、空き住宅等に学生が住んでもらうことにより、学生の地域活動への参加の機会を創出し、地域での交流やにぎわいが生じるよう、大学との連携も視野に入れ空き住宅等の活用を検討していきます。
- 空家等の跡地の活用においては、今ある空家等を除却することで跡地を生み出し、地域活性化等の取組みを行う場合もあるため、除却費に対する補助等の支援についても検討していきます。

多面的な活用を促進する仕組みづくり(参考イメージ)

多面的な活用を促進する仕組みの構築にあたっては、3段階目の形態を目標に取り組んでいきます。

1 段階目：成功事例を集める

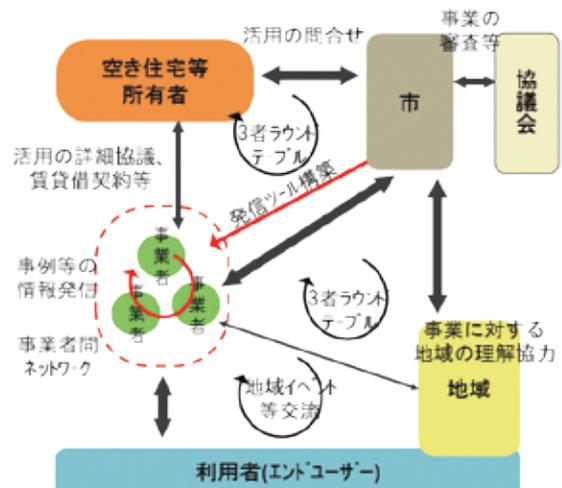
戸建空き家に関するアンケート調査での所有者等の意向を基に、活用を希望する事業者と所有者等のマッチング(仲介)を図ります。地域への理解協力も踏まえ、活用の取組みが地域で円滑に展開できるよう支援し、活用の成功事例づくりを進めます。



2 段階目：成功事例を広め事業者間ネットワークを作るNPO法人等を探す・作る

成功事例が、他の所有者や活用事業者、地域へ積極的に情報発信され、様々な事業者が空き住宅等を活用した取組みを行っている段階となっています。さらに事業者間のネットワークが生まれ、効果的に情報発信できる環境づくりを行っています。

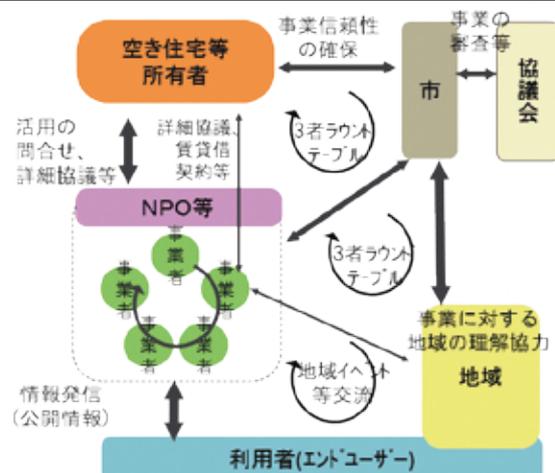
環境づくりにあたっては市が直接行うのではなく、事業者間ネットワークから内発的に派生するNPO等が主体的に行えることを目指します。



3 段階目：活用を促進する仕組みづくり

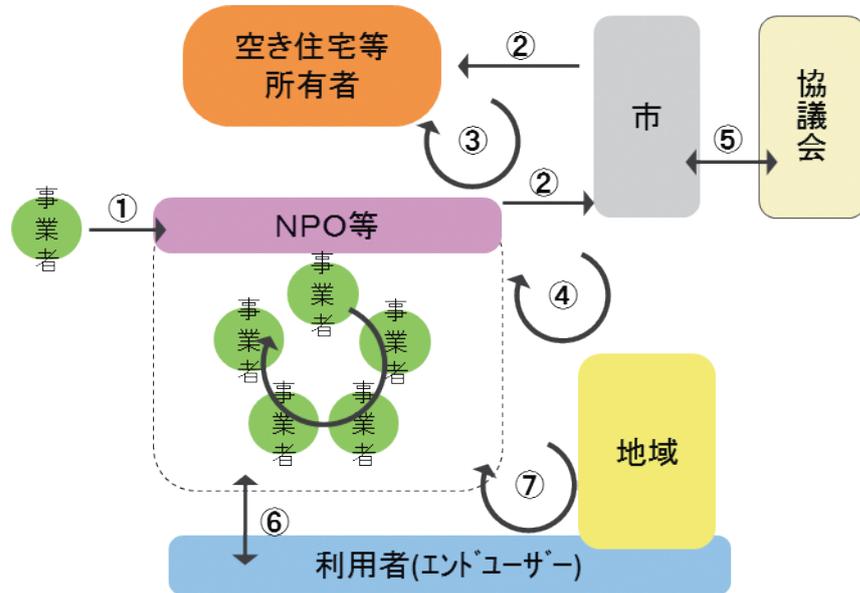
事業者間の良好なネットワークが構築され、自立したNPO等が主体的に情報発信等を行っている段階となっています。

NPO等が所有者等と事業者のマッチング(仲介)やその後の詳細協議、地域への働きかけをより円滑に進められるよう、市は仕組みの公平性や事業の信頼性の確認、事業の支援等の役割を担います。



多面的な活用の促進に向けた事業の流れ(参考イメージ)

個々の空き住宅等の多面的な活用に向けた事業が、どのように形成されていくか、事業の流れを例示し取組んでいきます。必要に応じて事業化への過程を修正し、より良い仕組みとしていきます。



空き住宅等の多面的な活用の仕組み 事業の流れイメージ

- ① 空き住宅等の活用意向のある事業者が申請→事業者登録
事業者が活用したい空き住宅等候補を選定、NPO等に申し出る。
- ② NPO等→行政→所有者へ、事業者の活用したい意向を伝え、紹介することの了解を得る
- ③ 3者ラウンドテーブルで、事業化の確認。事業者が所有者と行政に対し、事業内容・地域交流等を説明し、所有者の承諾を得る。
- ④ 事業する上で関係する地域と3者のラウンドテーブルで事業化の確認。事業者が地域に対して、事業内容・地域交流の取組みを説明。地域の理解・協力を得る。
- ⑤ 協議会での審査で、支援実施の確認を受ける。(市が支援する内容等の妥当性も確認)
- ⑥ 事業化に向け、事業者が利用者に対して施設利用の働きかけを行う。
- ⑦ 事業者によるイベントや空き住宅等に創られたオープンな場で地域交流が図られる。
NPO等や行政に事業報告、次年度の事業の継続について確認
(補助については、市の次年度の予算措置状況による)

※協議会：住宅ストック活用推進協議会

多面的な活用に関する戸建空き家の所有者の意向等について

多面的な活用を図るうえで、所有者等の意向を把握する必要があると考え、戸建空き家に関するアンケート調査では、貸しても良いと思う多面的な活用内容等の質問を設けました。ここでは、多面的な活用に関する意向等の概況をまとめ、多面的な活用の仕組みづくりにあたっての検討課題等を整理します。

<多面的な活用の意向がある戸建空き家の概況(家屋課税台帳より)>

□対象数: アンケート調査で空き家であると回答した280名の内、48名

※問8「当面は利活用しないので、その間は市や地域で利用してもらえると嬉しい」の選択、又は問12「貸しても良いと思う多面的な活用内容」を選択した方を基本として抽出

□多面的な活用の意向がある戸建空き家の傾向

- ・築年数は約77%が昭和56年以前の建築(旧耐震基準の建築)で11棟が昭和56年以降。
- ・床面積は、51~75㎡が15棟、76~100㎡が12棟、101~150㎡が12棟に分布
- ・所有者等の住所地の分布は市内在住が約35%、都内(日野市以外)在住が約33%を占める

<戸建空き家の利活用に関する所有者等の意向について(アンケート調査結果)>

□空き家は現在、どのように利用しているか(問5) 母数=48

利用状況	不動産物件として募集中	特に使っていない	一時的に利用	不明
回答数(割合)	15(31%)	23(48%)	9(19%)	1(2%)

□現在の利用状況別の将来の希望する利用方法(問5と8) 母数=47

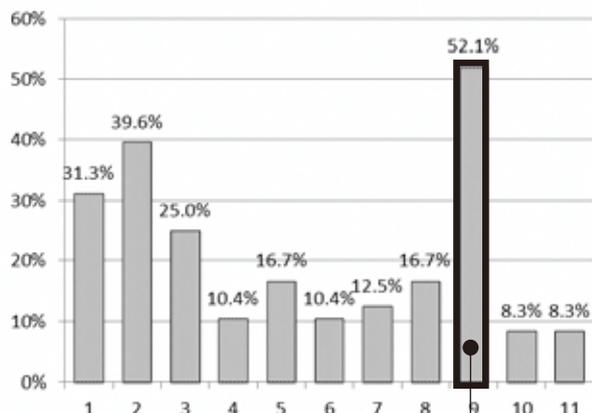
利用状況と将来の希望	未利用、一時利用して、今後は売却処分や賃貸化、若しくは地域利用したい	不動産募集していて、今後も売却処分や賃貸化、若しくは地域利用したい	不動産募集していて、今後も売却処分や賃貸化したい(地域利用は〇なし)	未利用、一時利用して、今後は地域利用したい	その他:未利用等で現状のままにしたい、検討中等
回答数(割合)	14(30%)	9(19%)	6(13%)	6(13%)	12(25%)

○「多面的な活用したい」を選択した方の半数は、売却処分や賃貸を合わせて希望している傾向が見られます。

□所有する空き家は、どの程度の賃料ならば、貸しても良いと思うか(問8-3) 母数=31

賃料の程度	特に賃料は求めない	固定資産税額程度	周辺賃貸物件の賃料の半額程度	周辺賃貸物件の賃料の同額程度	わからない
回答数(割合)	1(3%)	9(29%)	10(32%)	10(32%)	1(3%)

□空き家について困っていることがあるか(問9) 母数=48(複数回答可)



1. 借り手や買い手がなかなか見つからない
2. 定期的な管理や手入れが、なかなかできず
3. 売却や賃貸したくても、家財の整理がなかなかできず
4. 居住したくても、リフォーム費等の資金が用意できず
5. 売却したくても、解体費などの資金が用意できず
6. 売却や改築等したいが、土地の建築条件が悪い
7. 売却等したいが相続で所有者等同士では決定できず
8. 売却や賃貸、リフォーム等、相談する所が不明
9. 不審者による放火や不法侵入等が心配
10. 建物や塀が老朽化しており、倒壊しないか心配
11. 特に困っていることはない(無回答数含む)

不審者による放火等について心配する方が多い傾向

□多面的な活用について、空き家を貸しても良いと思う内容はあるか(問 12) 母数=38 (複数回答可)

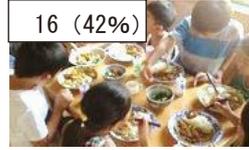
1. 自治会等、地域のコミュニティ活動の場
(参考事例：世田谷区)



2. 地域活性化となる大学生等の住まい(シェアハウス)
(参考事例：横須賀市)



3. 地域の高齢者が手伝う学童保育の場
(参考事例：本庄市)



4. グループホーム等、障がい者等の居場所
(参考事例：京都市)



5. 地域課題解決型事業の起業などに対する就労場所
(参考事例：徳島県神山町)



6. 市内観光などのまち歩きの休憩場所
(参考事例：奈良県)



7. 大規模イベント時の臨時的な民泊や農家民泊
(参考事例：和歌山県)



8. 空き家を多面的に活用したいと思わない。

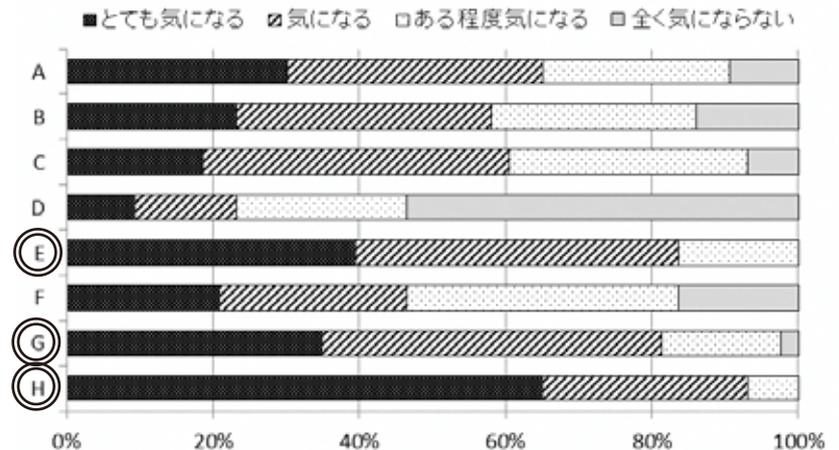
どれでも良い:2
わからない:2
ストックハウス(物置):1
早く処分したい:1

※問 8-3 で賃料を固定資産税額程度と答えた 9 名の方については以下のとおりの回答

回答番号	コミュニティ活動の場	シェアハウス	学童保育の場	グループホーム等	まち歩きの休憩場所	その他	無回答
回答数	3	2	3	1	1	2	2

□空き家を貸していただくにあたり、以下の6つの事項についてどの程度気になるか(問 13) 母数:n=43

Eの市が仲介に入るのか、Gの事故対応、Hの費用負担については、8割以上の方が気になっている項目となりました。Dの建物1棟全て貸すか否かについては、比較的関心が低い傾向となりました。



- A. 貸しても、希望があれば返してもらえるのか
- B. ご近所や自治会の理解が得られるのか
- C. 活用で得られる月々の収入がどのくらいか
- D. 建物1棟全ての部屋を貸すことになるのか
- E. 活用する方との賃貸契約には市が仲介してくれるのか
- F. 活用後の返却時には住宅は現状復帰されるのか
- G. 事故や火災等の対応(保険加入)はしてくれるのか
- H. 所有者側の費用負担は発生するのか

<多面的な活用における留意事項(アンケート調査結果のまとめ)>

- 多面的な活用に意向がある所有者等の半数は、売却や賃貸化などの不動産としての流通を優先とする傾向
- 活用の具体的な例については、どの内容についても十数名程度の理解は得られた結果となり、とくに学生の住まいとして活用する内容について、賛同する所有者等が多い傾向
- 空き住宅等を貸すにあたり、気になることとしては、所有者等の費用負担、火災保険等の加入の有無、賃貸契約等に市が仲介してくれるのか、の3項目について関心が高い傾向

→多面的な活用における市の支援としては、改修費や賃料等の助成のほか、活用事業者と所有者との顔合わせや契約内容の助言などソフト面の支援についても求められています。