

日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例と取組み

伊藤久雄（NPO法人まちぼっと理事）

1. 日野市条例の先進性

日野市の空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例は、これまでの都内の空き家対策条例にはない先進性が何点か存在する。そこでまず、その先進性や特徴をみておきたい。（なお、条例施行は2017年1月1日である）

共同住宅や長屋も対象に

条例の定義において、空家等対策促進特別措置法（以下、特措法）に位置づけられた空家等や特定空家だけでなく、「空き住宅等」として共同住宅、長屋等も条例の対象として位置づけている。

関係団体や自治組織を明確に位置づけ

同様に定義において、関係団体として「市内で活動する法務、不動産若しくは建築等に関する協会、社会福祉法人、民生委員、特定非営利活動法人又は金融機関等」を列挙するとともに、「自治組織」として市内の自治会その他の地域的な共同活動を行うことを目的として組織する団体を位置づけている。

その上で、基本理念において「市民や自治組織が空き家住宅というに関心を持ち、施策に理解を高めていくこと」や、「市、空き家住宅等所有者、関係団体、自治組織、事業者が連携、協力していくこと」を定めている。

空き住宅等の流通及び活用の促進

条例に「流通及び活用の促進」を定め、市長に対して「必要な措置をとる」ことを促すとともに、空き住宅等を活用する取組みが、「地域における生活利便性の向上又はコミュニティの活性化その他の良好な住環境の維持若しくは形成に資するものと認められる場合は、当該空き住宅等の改修又は家財の整理等に係る支援をすることができる」として支援策を打ち出し、さらに「空き住宅等を活用することによる、低額所得者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他の住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定を促進するための環境の整備その他の必要な措置を講じる」と明記して、住宅確保用配慮者に向けた対策を講じるとしている。

相続人不明時等の措置

現在、全国各地で相続人不明土地（所有者不明土）の増加が課題となっていることを踏

まえ、次のような条項を盛り込んだ。

市長は、空家等の相続人があることが明らかでない場合又は空家等の相続人の全部若しくは一部が民法第25条第1項の不在者である場合であって、この条例の目的を達成するために必要があるときは、当該空家等に係り、同項に規定する財産の管理に係る手続又は同法第952条第1項に規定する相続財産の管理人の選任手続に関する情報の提供、助言その他の必要な措置を講じるよう努めなければならない。

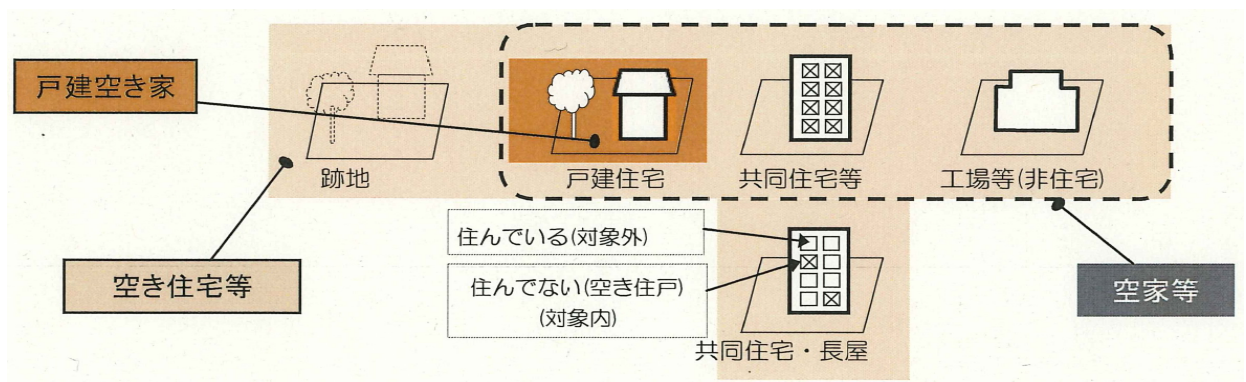
このほかは条例を精読していただきたいが、特措法で規定している「空家等対策協議会」については、日野市は「住宅ストック活用推進協議会」と規定している。

2. 空き住宅等対策計画

日野市空き家住宅対策計画は、2016年7月に策定された。計画期間は、2016年7月から2021年7月までとなっている。

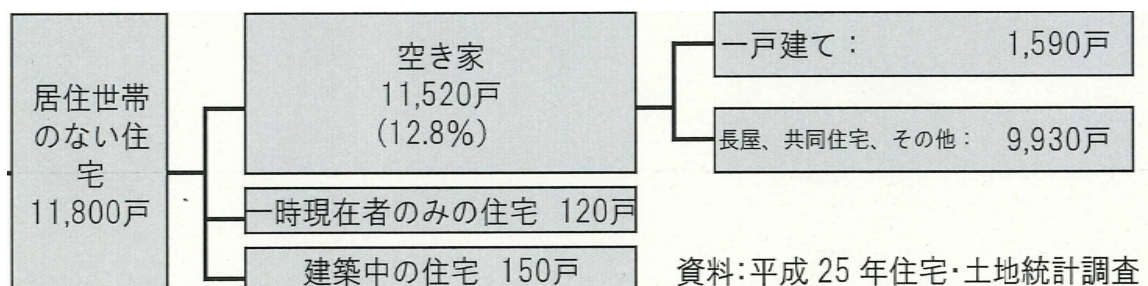
□ 空き家住宅の定義

条例で定義づけられているが、計画には下図のように示されている。図のように、協同住宅・長屋の場合は「住んでいない居室」が空き家住宅の対象になる。



□ 日野市の住宅ストックの状況

日野市の空き家は住宅総数（90,340戸）に対して、下図のようになっている。長屋、共同住宅、その他が圧倒的に多くなっている。



□ 計画における理念・目標・施策

項目のみ取り上げると以下のとおり。

(1) 計画の理念

- ① 「空き家住宅等はまちの資源」として捉える。
- ② 地域、所有者の理解・関心を高める。
- ③ 地域、関係団体との連携を強める。

(2) 計画の目標

- ① 空家等は現状より大幅に増やさない。
- ② 管理がなされず近隣に迷惑をかける空家等をなくす。
- ③ 空き住宅等を地域の課題解決の資源とする。

(3) 計画の施策

施策 1：所有者や地域の意識啓発

施策 2：空き住宅等の情報収集、蓄積、共有

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 4：空き住宅等の多面的な活用の促進

施策 5：空家等の適正管理の推進及び管理不全住宅空家等への適切な対応

□ 関係団体との連携による空き住宅等の流通の促進（施策 3）

＜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る。
- 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く。

＜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、体制を構築していく。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く。

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る。

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く。

□ 空き住宅等の多面的な活用の促進（施策４）

＜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する。
- 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する。
- 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する。

＜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く。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く。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く。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する。

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く。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、周知活動も推進する。

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する。
- 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く。
- 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く。

□ 住宅困窮者に対する居住支援との連携

日野市住宅マスタープランでは住宅困窮者の居住支援を図る観点から、日野市においても（仮称）日野市居住支援協議会を設立し取組みを図っていくことが示されており、日野市住宅ストック活用推進協議会の連携や、関係団体による空き住宅等の流通促進の取組み等との連携が必要となる。

3. 日野市の取組みへの期待

(1) 日野市の条例や計画の先進性を生かした取り組み

日野市の条例には都内の他の条例にはない先進性があることは先述したとおりである。また計画には条例における項目のほかに、次のような記述もある（再掲）。

○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する。

○空家等の跡地の活用においては、除却費に対する補助等の支援についても検討していく。（除却費補助については先進事例がある）

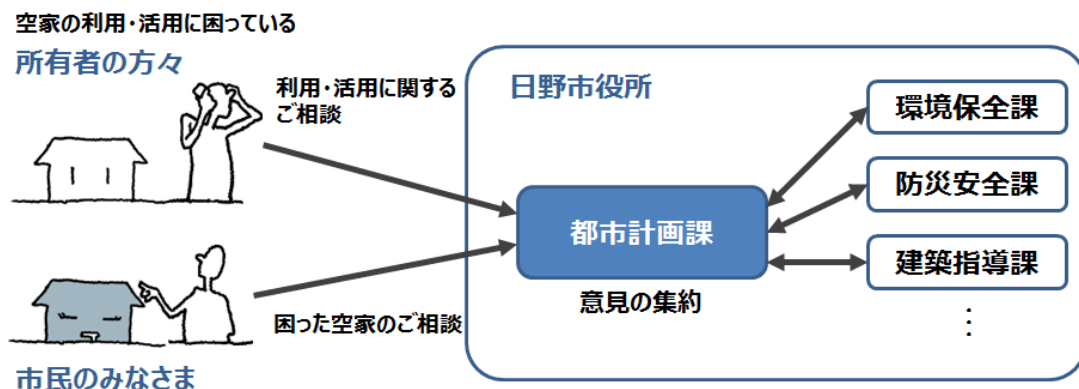
ただ、具体的な施策はこれからであり、「今後検討」という記述も多い。条例施行も2017年1月1日でもあり、今後の取組みに期待したい。

(2) （仮称）日野市居住支援協議会を設立

住宅困窮者に対する居住支援との連携の中で、（仮称）日野市居住支援協議会を設立が上げられている。今後設立されるとすれば、多摩地域では初めてとなる（区部は江東区、豊島区、板橋区で設立済み）。早急な設立を望みたい。

(3) 相談窓口

日野市は2015年度より空家対策に関する窓口を設置し、市役所内の空家情報の一元管理、情報共有が可能となったとしている。具体的は下図のように、都市計画課に窓口を一本化している。しかしい、はたして都市計画課でよいのか疑問がある。



今後、たとえば居住支援協議会を設立したとき、都市計画課が窓口で機能するのかなど、相談状況をみながら再検討すべきだと考える。もちろん、空き家（空き住宅）を今後のまちづくりの観点から取り組んでいくという姿勢は評価できるが、いずれにしても今後の具体的な施策の展開を検証する中で、あらためて課題として取り上げて欲しいと考える。

<資料>

- ◆ 日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例（別紙）
- ◆ 日野市空き住宅等対策計画（日野市ホームページ）
<http://www.city.hino.lg.jp/index.cfm/196,140709,351,2117,html>
- ◆ 日野市の空家等の流通の促進に係る連携に関する覚書（日野市ホームページ）
<http://www.city.hino.lg.jp/index.cfm/196,142964,351,2117,html>

日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き住宅等の対策の推進について基本理念を定め、日野市（以下「市」という。）及び所有者等の責務並びにその他の者の役割を明らかにするとともに、空家等の適切な管理及び措置、空き住宅等の流通及び活用並びに空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）の施行に関し必要な事項を定めることにより、市民の安全安心な生活環境の保全及び地域の活性化を図り、もって市に住み続けたい、又は住んでみたいと思える良好な住環境の維持及び形成に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市内に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 市内に所在する法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 空き住宅等 空家等、除却した空家等に係る跡地又は市内に所在する共同住宅及び長屋の住戸で居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）をいう。
- (4) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (5) 市民等 市民並びに市内に所在する建築物及びその敷地の所有者等をいう。ただし、空き住宅等の所有者等を除く。
- (6) 関係団体 市内で活動する法務、不動産若しくは建築等に関する協

会、社会福祉法人、民生委員、特定非営利活動法人又は金融機関等をいう。

(7) 自治組織 市内の自治会その他の地域的な共同活動を行うことを目的として組織する団体をいう。

(8) 事業者 不動産業、建設業その他の空き住宅等の活用又は空家等の適切な管理に関連する事業を営む者をいう。

(基本理念)

第3条 次に掲げる事項を基本理念として空き住宅等の対策を推進するものとする。

(1) 空き住宅等は、良好な住環境を形成する地域の有用な資源の一つであり、その適切な管理及び活用が必要であること。

(2) 空き住宅等の所有者等、市民等及び自治組織が、空き住宅等に関心を持ち、空き住宅等に関する施策に対し理解を高めていくこと。

(3) 市、空き住宅等の所有者等、市民等、関係団体、自治組織及び事業者は、この条例の目的を達成するため、持続的に連携又は協力していくこと。

(市の責務)

第4条 市は、前条の基本理念（以下単に「基本理念」という。）に則り、空き住宅等に関し、必要な施策を総合的かつ計画的に講じなければならない。

2 市は、空き住宅等に関する施策に対する空き住宅等の所有者等、市民等、関係団体、自治組織及び事業者の連携又は協力が促進されるよう、広報活動、啓発活動その他の必要な措置を講じなければならない。

3 市は、空き住宅等の所在及び当該空き住宅等の所有者等を把握するための調査、法第10条第1項及び第3項の規定による情報の利用等並びに関係団体、自治組織及び事業者の連携又は協力により、効果的な空き住

宅等に関する情報の収集、蓄積及び分析に努めなければならない。

- 4 市は、空き住宅等に関する相談に応じ、かつ、相談者に対し、情報の提供又は共有、助言その他の必要な措置を講じるよう努めなければならない。

(所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者等は、自らの空家等の状況を定期的に把握するとともに、特定空家等とならないように、基本理念に則り、自らの責任において当該空家等を適切に管理しなければならない。

- 2 空き住宅等の所有者等は、当該空き住宅等を利用する見込みがないときは、基本理念に則り、賃貸、譲渡その他の当該空き住宅等を活用するための取組みを行うよう努めるものとする。

(その他の者の役割)

第6条 市民等は、基本理念に則り、空き住宅等に関する施策への協力及び空家等の発生の予防に努めるものとする。

- 2 関係団体、自治組織及び事業者は、基本理念に則り、空き住宅等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

(計画の策定)

第7条 市長は、空き住宅等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項の規定に基づき、空き住宅等に関する対策についての計画を策定する。

(協議会)

第8条 市長は、空き住宅等の流通及び活用、特定空家等の認定及び措置並びに前条に規定する計画の作成、変更及び実施に関する協議を行うため、法第7条第1項の規定に基づき、日野市住宅ストック活用推進協議会（以下「協議会」という。）を置く。

- 2 協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、協議会が別に定める。

(空家等の適切な管理の促進)

第9条 市長は、法第12条に規定する情報の提供、助言その他の必要な措置を行うものとする。

- 2 市長は、空家等が適切に管理されていないことを確認したときは、当該空家等の所有者等の事情を把握するとともに、当該所有者等が空家等を適切に管理できるように、当該空家等の状況の伝達及び助言に努めなければならない。
- 3 市長は、前項の助言をしてもなお、当該所有者等が適切な管理をしない場合は、当該空家等が特定空家等とならないように、当該所有者等に対し必要な措置をとるよう指導するものとする。

(空き住宅等の流通及び活用の促進)

第10条 市は、空き住宅等の流通及び活用の促進のための環境の整備その他の必要な措置を講じるものとする。

- 2 市長は、空き住宅等の流通の促進に向けて、関係団体と連携し、空き住宅等の所有者等又は市民等への情報の提供、助言その他の必要な措置を講じるものとする。
- 3 市長は、空き住宅等の活用の促進に向けて、空き住宅等の活用を希望する者に対し、空き住宅等の所有者等の同意を得たうえで、当該所有者等の紹介その他の必要な措置を講じることができる。
- 4 市長は、空き住宅等を活用する取組みが、地域における生活利便性の向上又はコミュニティの活性化その他の良好な住環境の維持若しくは形成に資するものと認められる場合は、当該空き住宅等の改修又は家財の整理等に係る支援をすることができる。
- 5 市長は、空き住宅等を活用することによる、低額所得者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他の住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定を促進するための環境の整備その他の必要な措置を講じる

ものとする。

（空家等の緊急措置）

第11条 市長は、空家等が適切に管理されないことにより、市民等の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことが想定され、かつ、緊急性が認められるときは、これらの危害を避けるために、その命じた者又は委任した者に、必要最小限の措置を行わせることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該空家等の所在及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告）しなければならない。

3 第1項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

（特定空家等の認定等）

第12条 市長は、空家等が適切に管理されず、第9条第3項の規定による指導をしてもなお、その状況が改善される見込みがないときは、別に定める基準に則り、当該空家等の物的状態及び周辺にもたらす影響を勘案し、当該空家等を特定空家等と認定するものとする。

2 市長は、前項の規定による認定をしようとするときは、あらかじめ当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

3 市長は、第1項の規定による認定をしたときは、当該所有者等にその旨を通知するとともに、法第14条第1項の助言又は指導を行うものとする。

4 市長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめその勧告をしようとする者に対し、意見を述べる機会を与えるものとする。

5 市長は、第1項の規定による認定、法第14条第3項の規定による措置

命令、同条第9項又は第10項に規定する措置をしようとするときは、あらかじめ協議会で協議するものとする。

(相続人不明時等の措置)

第13条 市長は、空家等の相続人があることが明らかでない場合又は空家等の相続人の全部若しくは一部が民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の不在者である場合であつて、この条例の目的を達成するために必要があるときは、当該空家等に係り、同項に規定する財産の管理に係る手続又は同法第952条第1項に規定する相続財産の管理人の選任手続に関する情報の提供、助言その他の必要な措置を講じるよう努めなければならない。

(委任)

第14条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成29年1月1日から施行する。