

日野市の「空き家活用」の取組みに学ぶ

伊藤久雄（NPOまちぼっと理事）

私（伊藤）は以前から、都内自治体の「空き家活用」は日野市が最も先進的だと考えてきたが、さる5月28日、府中・生活者ネットワーク福祉部会のヒアリングに同行する機会を得た。改めて日野市の「空き家活用」について、ヒアリングの内容も含めて整理しておきたいと思う。

ヒアリングでは、日野市の居住支援の取組みについても詳しく聞くことができた。ここで居住支援の現状もふくめて報告することとする。

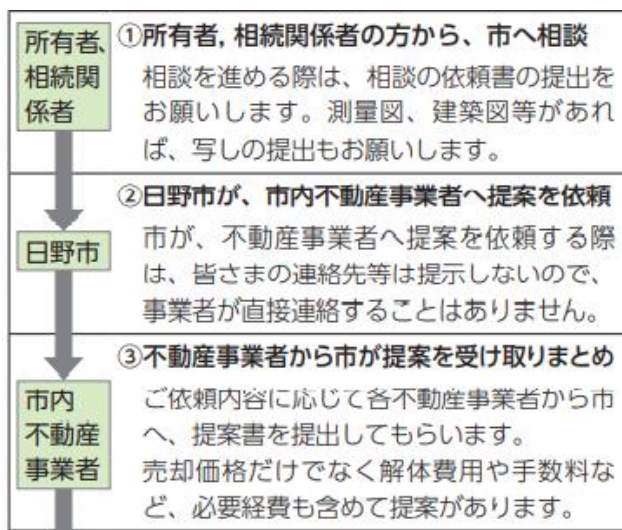
1. 日野市の空き家対策

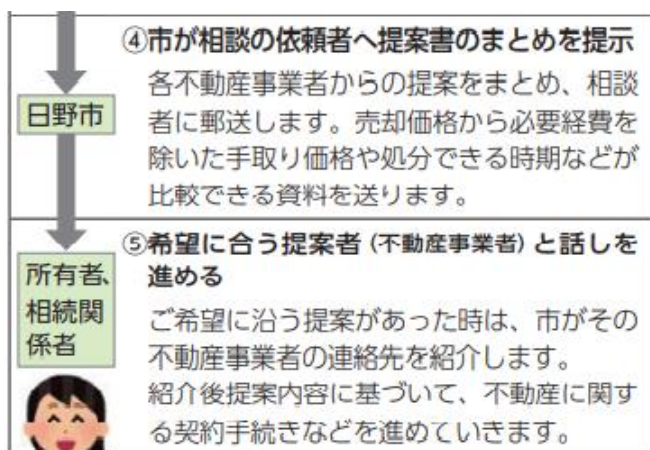
日野市の空き家対策は次の4点に大別される（空き家に関する制度のお知らせリーフレットから）。

- ① 空き家の売却、賃貸、処分についての支援
- ② 空き家の維持管理についての情報提供
- ③ 空き家の維持、活用についての支援
- ④ 「まちと空き家の学校」制度

この4点のうち、③④については後述するので、①②について、特にその手続き等についてリーフレットを引用しておきたい。

○ 空き家に関するご相談の対応の流れ





- 空き家の維持管理で利用できる市内などの事業者の問合せ先

管理が必要な状態	問合せ先(参考)
庭木、雑草が茂る	日野市シルバー人材センター ☎：042-581-8171
	日野市商工会 ☎：042-581-3666
動物、害虫が発生	(公社)東京都ペスト コントロール協会 ☎：03-3254-0014
・大量のゴミ等がある ・家の風通しや点検	日野市シルバー人材センター ☎：042-581-8171
備考：シルバー人材センターは高木伐採などの特殊作業以外は安価に対応します。 商工会とペストコントロール協会は適切な関係事業者を紹介してくれます。	

2. 空き家対策に関する計画や条例

日野市では、住宅マスタープランの改定や空家等対策の推進に関する特別措置法の施行を踏まえ、平成27年度から相談窓口の一本化、戸建空き家の実態調査など、空き家対策の取組みを積極的に進めてきた。

平成28年度には、日野市住宅ストック活用推進協議会準備会において、空き家対策の計画や条例について協議を行い、平成28年7月に日野市空き住宅等対策計画(第一期：2016年度から2021年度)を策定し、平成29年1月に空き住宅等の適切な管理及び活用に関する

条例を施行し、空き家対策を総合的に推進する体制を整備している（市のHPより）。

日野市の計画および条例は、「空き家活用」以外にも、他の自治体にはない何点かの特徴がある。まず、改定された日野市空き住宅等対策計画(第二期：2022年度～2026年度)の構成は以下のとおり。

日野市空き住宅等対策計画(第二期：2022年度～2026年度)の構成

はじめに

「日野市空き住宅等対策計画」について

日野市空き住宅等対策計画(第二期)の位置付け

空き家＝まちの資源(空き家活用の事例お紹介) ※カラー図版を多用して楽しく描かれている

第1章 日野市の空き家の「いま」

空き家ってなに？

「空き家対策」ってなに？

日野市の空き家状況

所有者のきもち

日野市の空き家対策の歩み

第2章 日野市の空き家の「これから」

空き家は「まちの資源」

目標とするまちのビジョン

空き家対策の目標に向けて「これから」取り組んでいくこと

取り組み1 空き住宅等の情報の収集と整理

取り組み2 所有者、地域、市民などへの情報発信

取り組み3 管理がなされていない空き家住宅等の改善促進

取り組み4 空き住宅等や既存住宅の流通の促進

取り組み5 空き住宅等の多面的な活用の促進

取り組み6 特定エリアでの重点的な空き家の活用や更新などの推進

施策5 空家等の適正管理の推進及び管理不全空家等への適切な対応

カギをにぎるのは「連携」

各主体の役割

本計画のPDCAについて

日野市住宅ストック活用推進協議会より

まちと空き家の学校

資料

※ この計画(冊子)は、文章や写真などはすべて市の職員が担当している。文章は分かりやすく工夫され、写真やイラストも多様されていて、従来型の計画(まず、市長の挨拶

から始まるような)とは異なり、手作り感があふれている。また資料には第一期計画の「達成状況」「成果と課題」なども掲載され、取り組みの状況が分かりやすく説明されている(伊藤の感想)

以上のように、日野市の計画は空き家等の適正管理のみならず、空き住宅等の多面的な活用の促進を掲げているところに大きな特徴がある。

なお、第一期計画に位置づけられた(仮称)日野市空き家対策条例の策定は、平成29年1月1日から施行された。その特徴は以下のとおり。

日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例の特徴

- 空家等対策の推進に関する特別措置法の空家等の定義とは別に、市独自の「空き住宅等」を定義し、空家等だけでなく、除却した空家等に係る跡地、市内に所在する共同住宅、長屋の住戸など、幅広く条例の対象としていること。
- 関係団体として、市内で活動する法務、不動産も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、金融機関等をあげていること。また自治組織として、自治会だけでなく「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」も含めて連携、協力する団体としていること。
- 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ることを明示していること。
- 所有者等の責務として空家等を適切な管理を定めるとともに、空き住宅等を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他の当該空き住宅等を活用するための取り組みを行うことを努力義務としていること。
- 協議会は、日野市住宅ストック活用推進協議会と課題を明確にしていること。
- 空家等の適切な管理の促進とともに、空き住宅等の流通及び活用の促進を条例上も定めたこと。
- 空き住宅等の流通及び活用の促進の一つとして、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し、居住支援との連携を明確にしていること。
- 相続人不明時等の措置を定めたこと。相続財産管理人は、相続人が存在せず、誰も相続財産を管理しない状態になったときに、自ら相続財産を管理して必要な支払いを行い、最終的に財産を国庫に帰属させる役割をする。相続財産管理人は、家庭裁判所の審判によって選任される。

3. 空き家活用の取り組み

- (1) 第二期計画の中から

2. の「日野市空き住宅等対策計画(第二期：2022年度～2026年度)の構成」において紹介した空き家対策の目標に向けて「これから取組んでいくこと」の中から、「取り組み4 空き住宅等や既存住宅の流通の促進」と「取り組み5 空き住宅等の多面的な活用の促進」について、具体的な取組みを紹介する。

以下は、計画の抜粋である。

◆ 空き住宅等や既存住宅の流通の促進－具体的な取組み

展開との関連	取り組むこと	頻度	新規 / 継続
1, 2, 3	流通促進の制度の改善・強化、制度のPR	随時	継続
1, 2, 3	建築業、司法書士会、JTIなどの住宅関係団体との流通促進に係る連携の検討・構築	随時	新規
1, 2	特色ある住まい創出に携わる民間事業者が市内の流通促進に係る取り組みに協力・参画することについての検討	随時	新規
1	土地利用環境改善に係る補助金などの支援制度の検討・創設	随時	新規
2	既存住宅の質の向上・流通化に関する既存の制度の効果的な周知方法の検討・実施	随時	新規

◆ 空き住宅等の多面的な活用の促進－具体的な取組み

展開との関連	取り組むこと	頻度	新規 / 継続
1, 2, 3	活用諸制度の適切な運用、更新、改善	随時	継続
2	まちと空き家の学校の実施	随時	継続
2, 3	活ユーザーや活用アドバイザーの登録促進、人材交流の機会創出	随時	新規
4, 5	空き家活用の調査・事例化、PR資料等の作成	随時	新規

第二期は今年(2022年)4月にスタートしたばかりである。新規事業も多いが意欲的な計画であり、実行性のある取組みを期待したい。

(2) これまでの取組みの中から

○ 住宅ストック活用推進協議会

住宅ストック活用推進協議会は、日野市の空き家対策に関する協議を行うため、学識経験者や弁護士、不動産事業者、社会福祉協議会や、市民などの計9名から構成されている。準備会から2017年5月に移行し、これまで空き住宅等対策計画の改定に関する協議や空き家活用の改修費補助の審査などを中心に協議を行っている。会長は、饗庭伸都立大学東京都市環境学部教授である。

○ 「まちと空き家の学校」制度

まちと空き家の学校は、空き家がまちの資源となるように活用できる人材の育成と交流を進める実践型の講座。昨年度に初めて開校し、今年度も実施する。1回4時間のコースで、年6回実施。昨年は40名が応募し、25名で実施したとのことである。応募者の動機はいろいろだが、女性が多いとのこと。なお運営費用は都と市でそれぞれ1/2を負担する。

○ 空き家対策に関するシンポジウム等の開催

シンポジウムは所有者、地域、市民などへの発信として位置付けているが、2、3年に1回程度の開催を予定しており、毎年開催はしていない。なお地域の求めに応じた勉強会なども随時行うこととしている。

○ アドバイザー派遣について

第二期計画にもアドバイザーの登録促進をあげている。登録者は一級建築士などだが、昨年度の派遣実績はなかった。なお運営費用は都と市でそれぞれ1/2を負担する。

なお、第一期における自治会等に対する派遣は、6地域、派遣回数は延べ10回であった。

○ 活用希望者の登録制度（活用マッチング事業）

空き家所有者と空き家を活用したい方（活用希望者）のマッチング（仲介）の仕組みを構築し、活用マッチングに関し活用希望者の登録制度を設けた。マッチングでは、空き家所有者が活用等に関心がある場合は、市が活用希望者に情報提供し活用の提案を募る。応募のあった活用の提案を市が所有者に提示し、所有者が話を進めたい時は市は両者の顔合せの場を設ける等、活用に向けた仲介を進める。 ※下線、伊藤

特に具体的に紹介しておきたい事例としては、「市の職員が所有者のカギを預かり、見たい方への対応をしていること」があげられる。すなわち市の職員が直接仲介することで、活用希望者、所有者双方からの信用を得てすすめていることを指摘しておきたい。

第一期の活用マッチング数は19件。うち活用に至った件数は13件である。

○ 不動産流通の相談

協力店25社。5社ごとに順番性をとって対応。第一期で売却等の相談件数31件、うち売却に至った件数は7件。

○ 相続財産管理人の選任

第一期における相続財産管理人の選任は4件

○ 日野市空き家地域貢献活用改修等補助金

補助対象事業や要件、補助限度額などは下表のとおり（詳しくは参考資料参照）。

補助対象事業	補助対象		補助要件					補助限度額		
	空き家の種別	経費	法令適合	利用期間	耐震化	協議会協議	事前の試行	補助額	補助率	自治会等の特例措置
全体改修	空き住宅等	改修費	○	5年	○	○	○	300万円	2/3	—
スタートアップ改修	空き住宅等 空き部屋等		○	—	—	—	○	40万円	4/5	40万円 (9/10)
跡地整備	空家等	除却費	○	10年	—	○	○	200万円	4/5	—
	空き住宅等 空き地	整備費		5年				50万円	2/3	40万円 (9/10)
耐震診断	空き住宅等 空き部屋等	診断費	○	—	—	—	○	10万円	10/10	—

昨年度の実績は、スタートアップ改修は13件、全体改修は1件であった。なお、財源は市の一般財源である。

4. 居住支援の取組み

(1) 日野市居住支援協議会

○ 構成

- ・学識経験者 東洋大学ライフデザイン学部教授
- ・独立行政法人 都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 多摩エリア経営部
- ・社会福祉法人 日野市社会福祉協議会
- ・日野市地域包括支援センター（代表）
- ・NPO 法人 日本地主家主協会
- ・公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 南多摩支部
- ・公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 多摩南支部
- ・日野市 健康福祉部
- ・日野市 まちづくり部

○ 事務局 日野市まちづくり部都市計画課

○ 協議会の開催状況 年3回（なお部会、幹事会等は設置していない）

(2) あんしん住まいる日野 住宅相談室（日野市居住支援協議会相談窓口）

- 申込み先 日野市社会福祉協議会
- 相談場所 日野市役所 本庁舎3階 都市計画課
- 相談状況 別紙（PDF）

相談状況は、令和元年度51件、2年度80件、3年度93件というように、年々増

えてきている。

○ 物件紹介状況（令和3年度）

課題解決			物件紹介 中	紹介待ち	相談終了	その他	計
成約	あんすま 外で入居	状況改善					
16	14	8	18	4	22	11	93
17.2%	15.0%	8.6%	19.3%	4.3%	23.6%	23.6%	100%

※ 不動産事業協力店あり

※ あんすま外で入居とは、あんしんすまいる住宅相談室以外の仲介で入居

○ ハローライトの設置助成

ハローライトは、照明のON/OFFを検知する見守り機器で、補助の対象となる要件を満たす場合、市が設置費用を負担する。

補助実績は2年度2件、3年度3件。

(3) 登録住宅の状況

- 登録住宅 145棟 305戸
- 専用住宅 3棟 33戸
- 専用住宅を増やすことが課題

5. 地域の実態に合った取り組みを

国土交通省は6月、「空き家・空き地バンク未設置の自治体向け 空き家・空き地バンク導入のポイント集」を発行した。このパンフは、空き家バンク等未設置の小規模の自治体向けだと思われるが、果たして役に立つのだろうか。

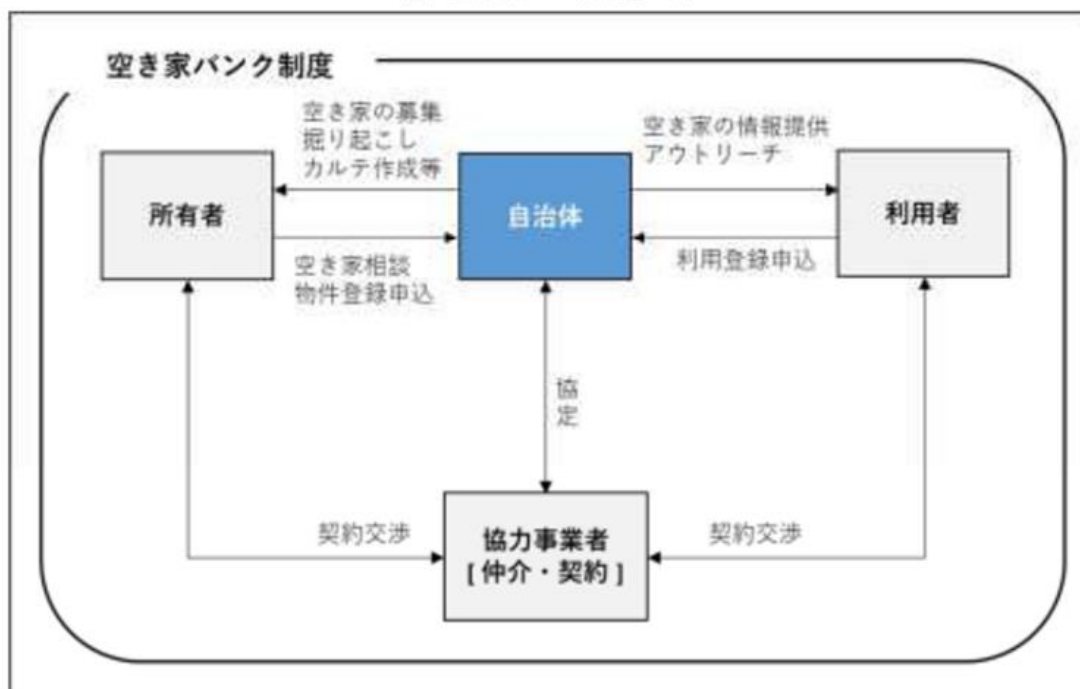
たとえば、国土交通省パンフに示されている空き家バンクの運営体制の例（次ページの図）は、おそらく一般的なものと思われる。しかしこの例の場合、自治体は所有者に対する空き家募集の掘り起こしと、利用者への情報提供をするだけである。日野市のように「市が活用希望者に情報提供し活用の提案を募る。応募のあった活用の提案を市が所有者に提示し、所有者が話を進めたい時は市は両者の顔合せの場を設ける等、活用に向けた仲介を進める」というようなことを実施している自治体は少ないと思われる。

もちろん、小規模自治体になればなるほど、人材が不足していることは間違いないが、しかしだからといって、図のようなシステムでは仲介が成立するとは考えられない。国土交通省も成功例をつぶさに検証し、当該自治体の地域性や実態にふさわしいシステムを提示すべきではないだろうか。

都内でも23区と多摩地域の違い、多摩地域の中でも市部や山間部の違い、市部でも平地の多いところと急峻な坂道の多いところの違いなどがあり、まちの成り立ちも非常に異なる

っている。計画づくりを委託事業者に丸投げするのではなく、熱心な職員と地域に詳しい市民との協力、連携があって初めて空き家対策・活用、居住支援が可能になるのであり、そのような取り組みが可能になるような計画づくり、方針化が求められる。日野市のヒアリングを通じて、改めてそのことを認識した次第である。

図：空き家バンク運営の例



<参考資料>

- 空き家に関する制度のお知らせ（リーフレット）
https://www.city.hino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/015/300/2020hino_akiyapanf.pdf
- 日野市空き住宅等対策計画（第一期：2016年度～2021年度）
https://www.city.hino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/005/328/20160812-093744.pdf
- 日野の空き家を知ろう！ 日野市空き住宅等対策計画（第二期：2022年度～2026年度）
https://www.city.hino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/005/328/hinoshi_honpen.pdf
- 日野市空き住宅等対策計画（第二期）の概要（パブリックコメント実施資料）
https://www.city.hino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/018/978/02akiyaplan.pdf
- 日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例

https://www.city.hino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/005/328/01.pdf

- 日野市空き家地域貢献活用改修等補助金のご案内

https://www.city.hino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/013/313/r4akiyakaisyuupanhu.pdf

- 日野市居住支援協議会

<https://www.city.hino.lg.jp/kurashi/sumai/1008410/1012935.html>

- あんしん住まいる日野 住宅相談室

<https://www.city.hino.lg.jp/kurashi/sumai/1008410/1008441.html>

- 空き家・空き地バンク未設置の自治体向け 空き家・空き地バンク導入のポイント集
(国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 令和 4 年 6 月)

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001484418.pdf>