

茅ヶ崎市の空き家対策便り vol.2

2018年3月発行 第2号

■発行 茅ヶ崎市 都市政策課 〒253-8686 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号
Tel: 0467-82-1111 (内線2344) FAX: 0467-57-8377
E-mail: toshiseisaku@city.chigasaki.kanagawa.jp

シンポジウム「空き家の活用をみんなで考えてみよう！」が開催されました！

2月18日(日)、茅ヶ崎市役所分庁舎にて、シンポジウム「空き家の活用をみんなで考えてみよう！」が開催されました。今後増加が予想される空き家に関して、現状や市の施策などを知るとともに、空き家を有効に活用し、まちづくりに生かす方策等について意見交換をすることを目的に本市が企画したシンポジウムです。



写真：シンポジウムの様子

当日は、市内、県内で空き家を活用してまちづくりに取り組む団体と学識経験者で空き家に関する課題共有や今後の取組に関するパネルディスカッションを行った他、参加者によるグループワークなどが行われ、参加者48名で本市の空き家対策について意見交換を行いました。また、約50名の方が傍聴として足を運んでくださいました。



シンポジウムのテーマ：空き家の活用をみんなで考えてみよう！（敬称略）

- | | |
|---------------|--|
| ◆基調講演 | 地域における空き家の利活用—地域的展開の可能性
東海大学工学部建築学科 教授 加藤仁美 |
| ◆活動団体による事例紹介 | ①Fine Village げんき村 後藤光子
②特定非営利活動法人セカンドリーグ神奈川
事務局次長 六角薫 |
| ◆市の施策の紹介 | 茅ヶ崎市の空き家対策 都市政策課住宅政策担当
主幹 後藤祐史 |
| ◆パネルディスカッション | 空き家の活用について、参加者・傍聴者からの質問に答えながら対話形式で実施 |
| ◆グループディスカッション | テーマ：「空き家・空き地を利活用し、茅ヶ崎を魅力的なまちにするアイデアを出し合いましょう！」 |

基調講演

地域における空き家の利活用—地域的展開の可能性 東海大学工学部建築学科 教授 加藤仁美

加藤先生からは、空き家の利活用を地域のまちづくりに活かす意義とその可能性についてお話いただきました。

最初に、空き家率について、本市の実質的な空き家率を算出すると、神奈川県を平均を上回っているとの指摘がありました。しかし、空き家は地域の交流の場や様々な人の居場所、活動の場として活用することで、住みやすい地域づくりを実現し地域の価値・魅力を向上させる可能性をもっていると話されました。

事例としては、伊勢原市と厚木市にまたがる愛甲原住宅という高齢化が進む住宅地や、本市茅ヶ崎地区での取組みが紹介され、地域に必要な場として、気軽に立ち寄れる場所、多様な世代が参加できる催しのある場所が特に求められており、空き家がそうしたコミュニティスペースとして活用され、地域にとって意味のある場所になっていることが紹介されました。また、空き家の実態は地域で見守り把握していくことが大切で、さらにその活用を地域で進めていくためには、多様な世代の市民と不動産に関する専門家などが連携して情報交換をしていくことが重要であると説明いただきました。



活動団体による事例紹介

活動団体による事例紹介では、市内、または県内の団体に、空き家を活用して地域でまちづくりを行っている事例（事例紹介①）と、空き家を活用したい人と空き家を貸したい人をつなげるなどの中間支援を行う事例（事例紹介②）を紹介していただきました。

事例紹介① Fine Village げんき村 村長 後藤光子

Fine Village げんき村（以下、「げんき村」）は、子どもから高齢者までが健康で幸せになれるような場所を目指して活動をされていて、地域の空き家を活用し、子ども食堂、高齢者向けトレーニングジム、シェアハウスを運営している他、およそ600坪の耕作されていない農地を子どもの食育の場として活用しています。

農作物の収穫を地域の学童に協力してもらうなどして子どもたちに食育の機会を提供したり、子ども食堂は、ボランティアのご協力のもと、月に2回、新鮮な野菜を中心に作った料理を、子どもたちみんなと一緒に食べるという活動を行っています。

空き家、空き地ともにしばらく使われていない状態だったものを、持ち主と直接話し、趣旨をご理解いただいて借りているとのことでした。



事例発表① 空き地利用事例2



事例紹介② 特定非営利活動法人セカンドリーグ神奈川 事務局次長 六角薫

特定非営利活動法人セカンドリーグ神奈川（以下、「セカンドリーグ」）は、2012年に生活協同組合から立ち上がったNPO法人で空き家を活用した事業については、空き家を借りたい人と貸したい人をつなぐ中間支援に取り組んでおり、地域資源を活用して誰もが暮らしやすいまちづくりを目指しています。

例えば、空き家を活用してカフェを行いたい人から相談を受けた場合は、事業目的と想いを聞かせてもらい、事業として持続可能であるかどうかを確認し、その活動が地域にとって魅力的なものになるような企画の提案や、専門家、法人会員、協力者などのネットワークを活用した専門知識により事業化に向けた支援をしています。

空き家をカフェとして活用した事例では、ネットワークを活用して物件の選定を行ったり、コストの低減のために内装の一部を自分たちで行うなど、自分たちでできるものは自分たちで実施するといった工夫などをご紹介します。



事例発表② 古民家の活用事例2



パネルディスカッション

専門家である野口和雄さん（都市プランナー）がコーディネーターとなり、松本暢子さん（大妻女子大学教授）、加藤仁美さん（東海大学教授）、後藤光子さん（げんき村）、六角薫さん（セカンドリーグ）の4名をパネラーとして、空き家利活用に関するパネルディスカッションが行われました。



《一部抜粋》

Q1 野口 空き家・空き地を活用した活動を始めた理由は？

後藤 元々、空き家を活用した活動を行うことが目的だったわけではなくて、福祉活動に取り組む中で必要になったという経緯です。福祉活動を始めたのは、地域に貢献する活動を行うことが好きだったからです。

野口 好きが一番の動機付けですね。

六角 空き家問題について取り組むとなった際に、自ら空き家を利用しようという案もありましたが、中間支援をする組織がないと考え、現在の活動を始めました。

Q2 松本 収益性、事業性はどのように成り立たせているのでしょうか。

後藤 他の活動で家賃や運営費を賄っています。人件費はボランティアとして行っているのでかかりません。

六角 空き家を借りている人にアドバイスしていることは、利用していない時間に収益をあげる場、例えば貸しスペースなどとして活用することなどを提案しています。

グループディスカッションの内容

「空き家・空き地を利活用し、茅ヶ崎を魅力的なまちにするアイデアを出し合いましょう！」を目標に、参加者5～7人を1つのグループとして、グループごとに提案をつくり、発表を行いました。

終始活発な話し合いが行われ、空き家・空き地で困っていること、地域でどんな活動をしたいか、どのような人・団体・組織と取り組むか、何から始めるか、など多くの観点から参加者の問題意識を意見交換する場となりました。



グループディスカッションの発表の様子

《グループから出された提案》

私たちは、空き家活用へのあらゆる不安を解決するために、空き家提供者と活用者が話し合い、かつ専門知識を得られる場をつくり、出向き、底辺のレベルを上げます。

空き家の所有者との連絡がつかないという問題のために、空き家を見守る地域の組織を作り、空き家情報を集めることから始め、空き家所有者に有効利用についての情報を提供します。

私たちは、子供の貧困、老人介護、食の安全の問題を解決するために、例えば、セカンドリーグ神奈川さんなどのNPOに、初期コスト、運営費用、ワーカーの獲得に必要な資金の相談をして、空きスペースを確保してコミュニティスペースを作りたい。

私たちは、空き家(になりそうな情報含む)の家主さんの情報公開への不安を払拭するために、不安を抱かせることなく、情報の公開、利活用の推進をしてくれる人と一緒に、話し合いが上手にできる活動をつみかさねて、空き家を所有している人が「空き家がある」ということを堂々と周知できる仕組みづくりを始めます。

私たちは、手入れの出来ない空き地の所有者と話し合い、きれいにし、整理することを共同でする事を提案し、それらを合意いただくために、持ち主、自治会員、防災会員、その他ボランティアで数か月に一度(市民活動保険対象の)行事として、楽しく、伐採、草刈りを行います。

私たちは、居場所づくりを進めるために、志が似ている団体と一緒に、貸したい人と借りたい人との顔合わせの取組を行います。

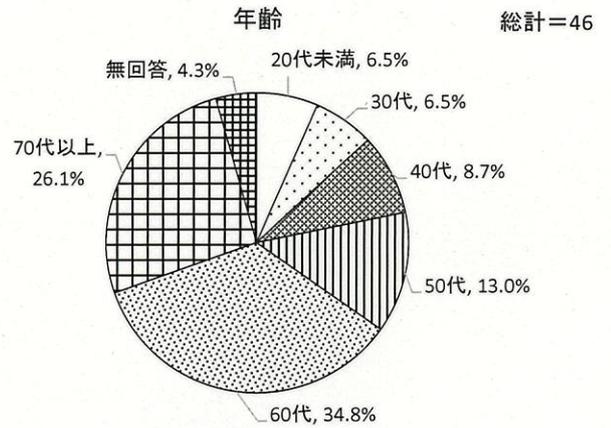
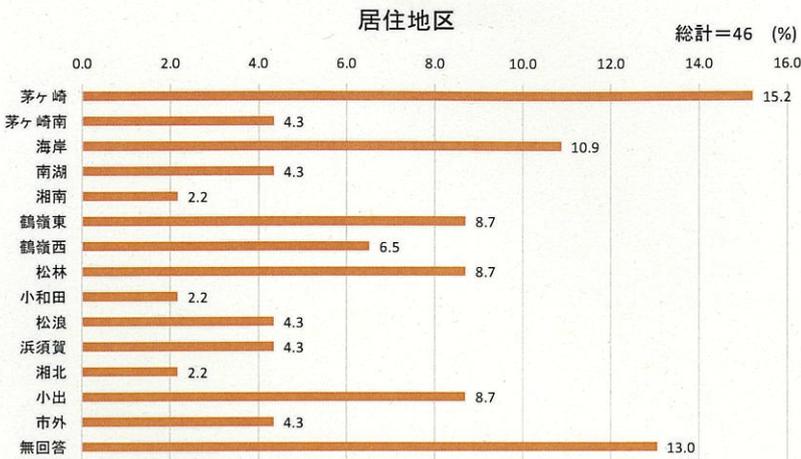
私たちは、空き家を貸したい側と借りたい側がもっと情報交換し、議論出来るようなネットワークを作り、活用を実現していけるようなシステムを作りたい。

私たちは、困り空き家の問題を解決するために、自治会と市との協力のもと、資金の大部分を行政に負担してもらいながら、地区の人が集まれる場所の提供をします。

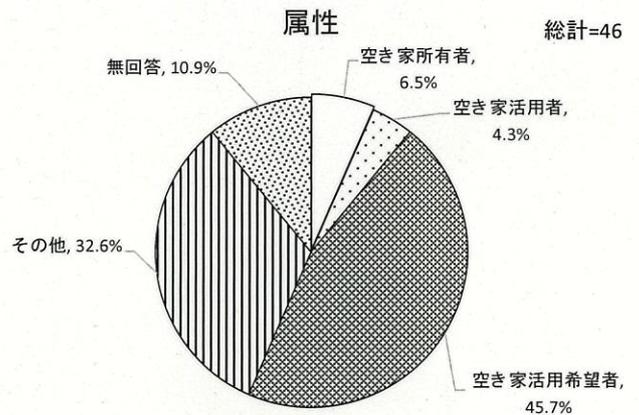
参加者アンケートの結果について

参加者から当日ご記入いただいた本シンポジウムについてのアンケート結果は以下のとおりです。

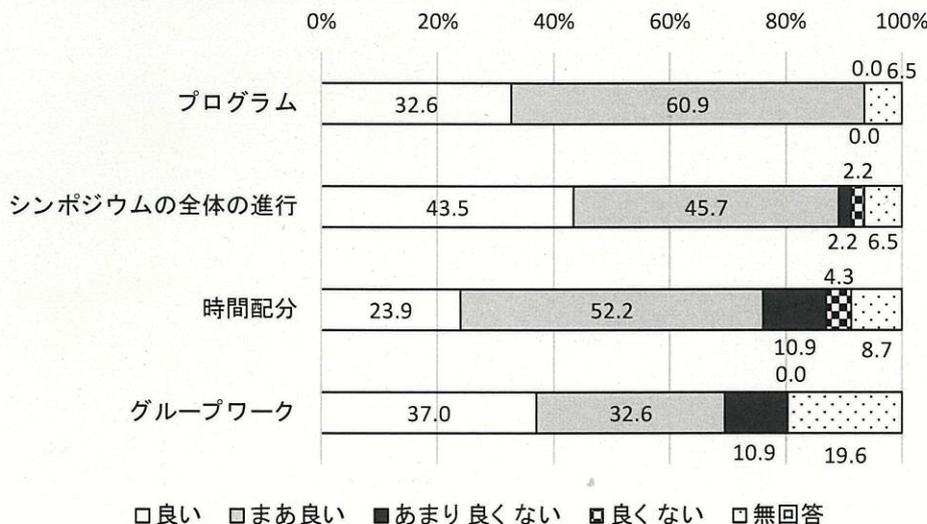
(1) 参加者について



- ◆ 50代～70代をはじめ、さまざまな年代の方からご参加いただきました。
- ◆ 居住地区については、市内各地域からご参加いただいた他、市外からもご参加いただきました。
- ◆ 「空き家活用希望者」が半数弱をしめている他、「空き家所有者」、「空き家活用者」にもご参加いただきました。



(2) シンポジウムの内容について



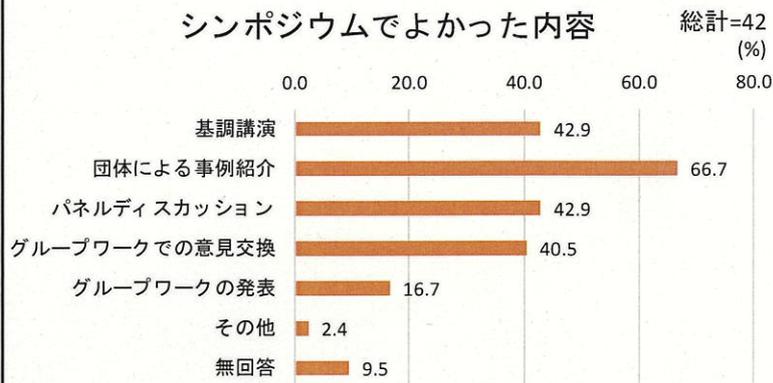
- ◆ プログラムの内容をはじめ、シンポジウムの内容は概ね満足されている方が多いようです。

※回答の比率は、総数を 100%として小数点第2位を四捨五入していることから、合計が 100%にならない場合があります。

シンポジウムで特に印象に残ったことや新たな気付き（抜粋）

- ◆決して他人事にとらえずに、よく考えてやるべきことは積極的に実践・協力していくべきだと感じた。
- ◆げんき村の“運営する人が楽しく元気なことが大切”との言葉が印象的でした。
- ◆所有者も利用希望者もお互いの情報が共有できていないと強く感じました。
- ◆2025年に高齢者が多くなります。そのためこの高齢者の力を活用した子供の地域教育にこの空き家を活用するのが良いと思います。
- ◆同じ空き家問題でいろんな方々がいろんな思いを持たれてると思います。

シンポジウムでよかった内容



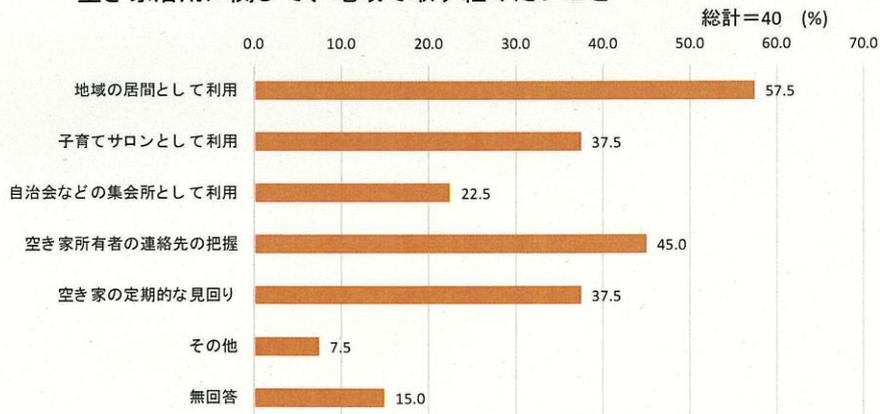
- ◆「シンポジウムでよかった内容」については、「団体による事例紹介」と答えた方が特に多い結果となりました。

(3) 今後の地域での活動・取組について

今後あるといい集まり



空き家活用に関して、地域で取り組みたいこと



- ◆今後あるといい集まりについては、「地域での空き家・空き地の活用に関する集まり」、「空き家・空き地についての地域での取組に関する意見交換会」に関心を持たれている方が特に多いようです。
- ◆空き家活用に関して、地域で取り組みたいことについては、「地域の居間としての利用」、「空き家所有者の連絡先の把握」に関心を持たれている方が特に多いようです。

今回参加者の皆さまからいただきましたご意見を今後の市の取組の参考にさせていただきます。

空き家利活用シンポジウム質問事項

はじめに

平成30年2月18日（日）に実施した茅ヶ崎市空き家利活用シンポジウムでは基調講演・事例発表・市の施策について多くの質問が寄せられ、パネルディスカッションにてパネラーより回答していただきました。また市の施策についての質問は時間の関係上回答を割愛したため、シンポジウム後にご提出いただいたアンケートも含め代表的な質問について以下都市政策課より回答いたします。

Q1：地域の居場所づくり等を行う空き家利活用者向けに財政支援を行ってほしい。

A1：本市では空き家活用希望者及び空き家所有者への財政支援は現時点で実施しておりません。空き家活用希望者及び空き家所有者の財政支援のニーズ把握、施策の必要性、他市の先行事例の分析などを実施した上での今後の検討課題であると考えております。

Q2：市内の空き家、空き家の多い地域少ない地域などの情報について

A2：平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査による地域ごとの空き家率の状況は右表のとおりです。なお同調査は市内全域で住居用戸建て、店舗等併用・兼用住宅・長屋のみを対象としております。

連合会地区	空き家件数	一戸建て棟数	空き家率
茅ヶ崎	136	4,610	2.95%
南湖	111	2,696	4.12%
海岸	174	7,214	2.41%
鶴嶺東	138	6,404	2.15%
鶴嶺西	74	3,655	2.02%
湘南	54	2,223	2.43%
松林	166	6,648	2.50%
湘北	149	5,464	2.73%
小和田	54	3,025	1.79%
松浪	132	7,204	1.83%
浜須賀	58	3,186	1.82%
小出	112	3,189	3.51%
計	1,358	55,518	2.45%

出典：平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査

Q3：住宅土地統計調査の茅ヶ崎市の空き家率分母分子について

A3：平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における茅ヶ崎市の数値は分母が105,970戸、分子12,820戸、空き家率12.1%です。なお住宅土地統計調査は推計値です。（茅ヶ崎市空家等対策計画より）



Q4：空き家情報・物件の詳細の公開について

A4：市で把握する空き家の物件情報の詳細（住所、所有者情報）の公開については、個人情報に抵触するため一般公開は難しいと考えております。茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度に登録がある物件につきましては、空き家の物件情報を所有者の同意を得た上で公開しております。

Q5：空き家活用等マッチング制度の登録状況を受けての今後の展開について

A5：平成29年1月25日より開始している当該制度は、平成30年1月現在登録は空き家活用希望者側1件にとどまっており、空き家所有者との引き合わせ事例はない状況です。今後は更なる制度周知を図るとともに、登録に至らない原因について分析し制度改善を図ってまいります。

Q6：空き家対策と改正住宅宿泊事業法（民泊新法）及び市の取組について

Q6：平成29年6月に、一般住宅（分譲マンションを含む）を活用して宿泊サービスを提供する、住宅宿泊事業（以下「民泊」といいます。）を行う事を可能とする住宅宿泊事業法（以下「民泊新法」といいます。）が公布され、平成30年3月15日より民泊の届出が可能となり6月15日には民泊新法が施行されます。

民泊の届け出に当たっては、事前に本市で民泊を所管する保健所環境衛生課に確認の上、届け出る必要がございますのでご注意ください。

またこれに伴い、国土交通省ではマンション標準管理規約の改正を行い、民泊を「可能とする場合」「禁止する場合」の双方についての規約例が示されました。具体的な運用が始まるのは施行後となりますが、ゴミや騒音等のトラブル発生の可能性も考えられますので、まだ対応されていない管理組合については、早期にご検討下さい。

なお空き家の民泊登録については「少なくとも年1回以上使用しているものの生活の本拠としては使用していない家屋」と住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）で規定されておりますのでご注意ください。

Q7：県と市の空き家対策の行政上のすみ分けについて

A7：「空家等対策の推進に関する特別措置法」第4条及び第15条より県と市のすみ分けが規定されています。

市町村は地域の個別の事情に応じた空家等対策計画の策定及び同計画に基づく空家等に関する対策を実施するとともにその他の空家等に関する必要な措置を講ずるよう努めることとされております。

国及び都道府県は市町村の空家等に関する対策が円滑に進むための必要な財政上の措置、税制上の措置等を講ずることとされております。

Q8：空き家の実態把握の進め方について

A8：平成27年度に茅ヶ崎市の全域を対象とした空き家実態調査を行いました。今後とも空き家対策を進めていくための基礎調査として、空き家実態調査を定期的に行い、実態把握に努めてまいります。

Q9：他の自治体の空き家対策について知りたい

A9：平成29年10月時点で県内では本市を含む8自治体で空家等対策計画を策定し、計画に位置づけた施策にもとづいて空き家対策を進めております。今後適宜他自治体の情報収集を行い、適切な時期に公表を予定しております。

Q10：空き家を活用するための（所有者側）チェックリストがあれば貸出が促進されるのではないかな。

A10：空き家の活用にあたっては、個々に条件、事業性、法令要件、希望者とのマッチングなど様々な課題があるため、全てに当てはまるチェックリストの作成は現時点では難しいと考えております。地域からご要望に応じて、空き家利活用に関する勉強会・ワークショップ等を開催しますので都市政策課にお問い合わせ下さい。

発行(問い合わせ先):茅ヶ崎市 都市部 都市政策課

〒253-8686

神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

Tel: 0467-82-1111(内線2344) FAX:0467-57-8377

E-mail: toshiseisaku@city.chigasaki.kanagawa.jp