

令和2年度 四日市市市民協働の担い手育成・連携強化等に関する協働事業

＝四日市の空き家問題を考える本＝

どうする？！

実家

空き家

あの家、自分の家

～10年後の我が家と地域を考える～



企画・取材・編集
一般社団法人ネクストステップ研究会

目次

はじめに	2
第1章 今なぜ空き家問題なのか	3
1. 全国で増えている空き家	3
2. 三重県の空き家	4
3. 四日市市の空き家	5
第2章 空き家問題 何が問題、どんな問題 ～専門家、行政に聞く～	9
1. 専門家の声	9
(1) 「空き家に詰め込まれる不要品」	9
(2) 価値あるうちに「不要品はすみやかにリユース」	10
(3) より良く生きるための「終活は全ての世代で」	11
(4) 相続や管理に関する「空き家相談から見えてくること」	12
(5) ゴーストタウン化する「集合住宅の空き家」	13
2. 四日市市役所は空き家の状況をどのように判断しているのか	14
(1) 四日市市役所担当部署の現状説明	14
(2) 四日市市の空き家現状分析	15
3. 空き家の処理が進まない理由	16
第3章 先進事例に学ぶ ～すでに動き出している地域もある～	18
1. 他県の先進事例	18
(1) 愛知県半田市亀崎町	18
(2) 滋賀県大津市日吉台	22
2. 市内の事例	26
(1) 塩浜地区市民センター	26
(2) 笹川八丁目自治会	28
3. 法律家のコミュニティ支援（司法書士）	30
4. ワンストップ窓口を行う行政（愛知県東海市）	33
第4章 四日市市の空き家対策の現状	35
1. 空き家の定義	35
2. 市町村の役割	36
3. 四日市市の空き家対策に関する計画	37
第5章 私たちからの提言	43
「地域でしかできない空き家予備軍対策を始めよう」	43

はじめに

皆様は、お住いのご近所を散歩されることがあると思います。歩いてみると、まだ新しい家でも誰も住んでいない家が目につきませんか。

平成30(2018)年、四日市市では8軒に1軒が空き家であるとの調査結果が出ています。全国では、そう遠くない将来には3軒に1軒が空き家になるとの見方もあります。



3軒に1軒が空き家の状態の街を想像してみてください。どんな暮らしの姿が見えますか。「そんなに空き家が増えるの?」と思われるかもしれませんが、高齢者が一人か二人で住んでいる家庭はたくさんあります。一斉に開発された分譲住宅地では、一斉に高齢化を迎えることとなります。これから急激に増加が予想される空き家を放置すれば、将来世代に大きな負担を背負わせることとなります。

- ・私たちの街の空き家の現状はどうなっているのでしょうか、これからどうなっていくのでしょうか。
- ・なぜ、空き家問題は解消されていかないのでしょうか。
- ・空き家をどうしていったらいいのでしょうか。
- ・いい取り組み事例はないのでしょうか。
- ・支援してくれる組織はないのでしょうか。

私たちは、これらの問題について3年間四日市市の市民協働事業として、行政、司法書士、行政書士や土地家屋調査士など士業の皆さん、地域マネージャーや自治会関係の皆さんとともに考えてきました。また、東海市、半田市、大津市などで意欲的にこの問題に取り組まれている皆様から多くのことを学ばせていただきました。それらの内容をまとめたのがこの冊子です。(これまでの事業概要は巻末に記載)

5年後、10年後に、自分の家や両親の家が空き家になってしまうと予想される方、地域でこれから空き家が増えるとお考えの自治会関係の方、行政関係や空き家関係のお仕事をされている方など、是非、多くの市民の皆様に一読していただきたいと思います。

一般社団法人ネクストステップ研究会 代表 寺田 卓二

第1章 今なぜ空き家問題なのか

最近よく聞くようになった空き家ですが、なぜこのタイミングでクローズアップされてきたのでしょうか。その背景を探るとともに、空き家の現状についてまとめました。

戦後75年が過ぎ、日本の社会は大きく変わりつつあります。大きな変化のうち身近に感じているものの一つが少子高齢化です。このことが空き家問題と大きくかかわっています。

1. 全国で増えている空き家

全国の2018年の空き家数は849万戸で、住宅総数6,241万戸に占める割合（空き家率）は13.6%に達しています。10年前の2008年と比べ空き家数は92万戸増加、空き家率は0.5ポイント上昇しました（平成30（2018）年住宅・土地統計調査）。現在およそ7戸に1戸が空き家ということになります〔図表1-1〕。

このように増えた背景には、住宅建設が進んで総住宅数が増えた一方、少子高齢化の進展で人口が減少し世帯数の増加ペースが緩やかになったことがあげられます。将来世帯数は2023年をピークに減少が見込まれている（2018年推計）ことから空き家の増加が続くとみられます〔図表1-2〕。

また、少子高齢化で高齢化率が上昇するのに並行して、世帯のうち65歳以上の者のいる世帯をみると、高齢夫婦世帯（夫婦のみの世帯）と高齢単独世帯（ひとり暮らし）が増えています。将来これらの世帯が居住する家は空き家になる可能性が高くいわゆる空き家予備軍とみられることから、空き家の増加につながるおそれがあります〔図表1-3〕。

〔図表1-1〕 全国の空き家の状況 (万戸)

年	1988	1998	2008	2018
総住宅数	4,201	5,025	5,759	6,241
空き家戸数	394	576	757	849
空き家率	9.4%	11.5%	13.1%	13.6%

(資料)平成30年住宅・土地統計調査

〔図表1-2〕 全国の総住宅数と総世帯数の状況 (万戸・万世帯)

年	1988	1998	2008	2018
総住宅数	4,201	5,025	5,759	6,241
10年間増減率	18.5%	19.6%	14.6%	8.4%
総世帯数	3,781	4,436	4,997	5,400
10年間増減率	15.2%	17.3%	12.7%	8.1%

(資料)平成30年住宅・土地統計調査

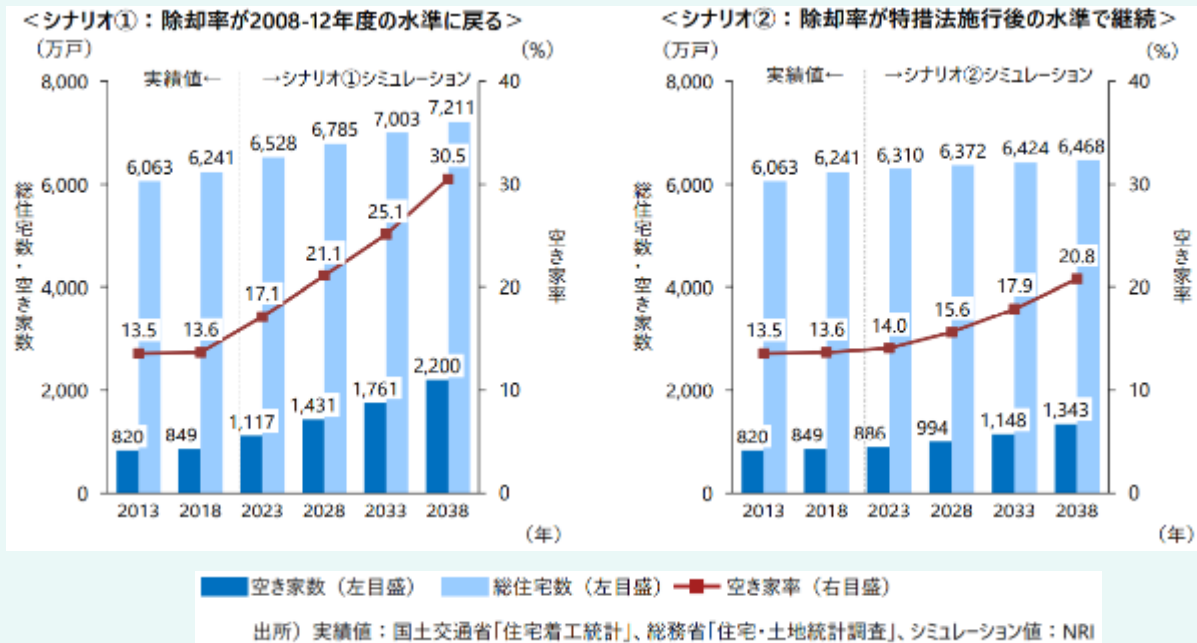
〔図表1-3〕 高齢化率と高齢者のみの世帯の状況 (万世帯)

年	1990	2000	2010	2018
高齢化率	12.1%	17.4%	23.0%	28.1%
高齢夫婦世帯数	231	423	619	805
高齢単独世帯数	161	308	502	683
高齢者のみの世帯合計	392	731	1,121	1,488

(資料)厚生労働省「国民生活基礎調査」

全国の空き家の将来予測については、株式会社野村総合研究所が「2040年の住宅市場と課題～長期的展望と新型コロナウイルスによる短期的影響の分析～」（2020年6月）のなかで2038年の総住宅数・空き家数・空き家率のシミュレーションを行っています。それによりますと、2038年の空き家率は20.8%～30.5%で、3戸から5戸に1戸が空き家ということになります。〔図表1-4〕。

〔図表 1-4〕 総住宅数・空き家数・空き家率のシミュレーション



(注) 1.住宅の除却率が2013-17年度に大幅上昇したため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行後の水準が『シナリオ①2008-12年度の水準に戻る』と『シナリオ②継続する』という2つのシナリオでシミュレーションを実施
2.資料：株式会社野村総合研究所

2. 三重県の空き家

〔図表 1-5〕 三重県の空き家の状況 (万戸)

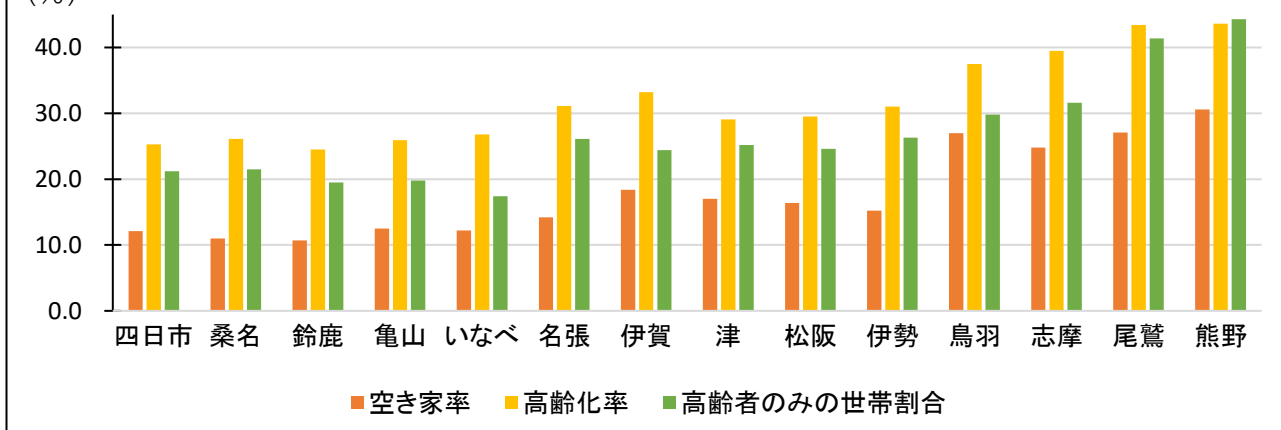
年	1988	1998	2008	2018
総住宅数	55.9	68.7	79.1	85.4
空き家戸数	5.5	8.5	10.5	13.0
空き家率	9.8%	12.3%	13.2%	15.2%

(資料)平成30年住宅・土地統計調査

三重県の空き家は、2018年に13万戸で、空き家率は15.2%です。全国と同じように増加傾向にあります。空き家率の水準はこのところ全国を上回っており、47都道府県での順位は21位と中位に位置しています〔図表1-5〕。

三重県内の市別に見た空き家率は、多少のばらつきはありますが、北勢地域、伊賀地域、中南勢地域、伊勢志摩地域、東紀州地域の順に、主に南に行くほど高くなる傾向にあります。また、老年人口割合すなわち高齢化率・高齢者のみの世帯割合が高い市の空き家率が高いことも見て取れます〔図表1-6〕。

〔図表 1-6〕 三重県市別空き家率・高齢化率・高齢者のみの世帯割合



(資料) 三重県「2020 統計でみる三重のすがた」

3. 四日市市の空き家

四日市市の2018年の空き家は18,120戸、空き家率は12.1%となっています。2005年に四日市市と楠町が合併したことを考慮して2008年と比較しますと、空き家数は10年間で2,130戸増えたものの空き家率は12%強と横ばいで推移しています〔図表1-7〕。

〔図表1-7〕 四日市市の空き家の状況

年	1988	1998	2008	2018
総住宅数	87,620	112,050	130,110	149,460
空き家戸数	9,240	15,950	15,990	18,120
空き家率	10.5%	14.2%	12.3%	12.1%

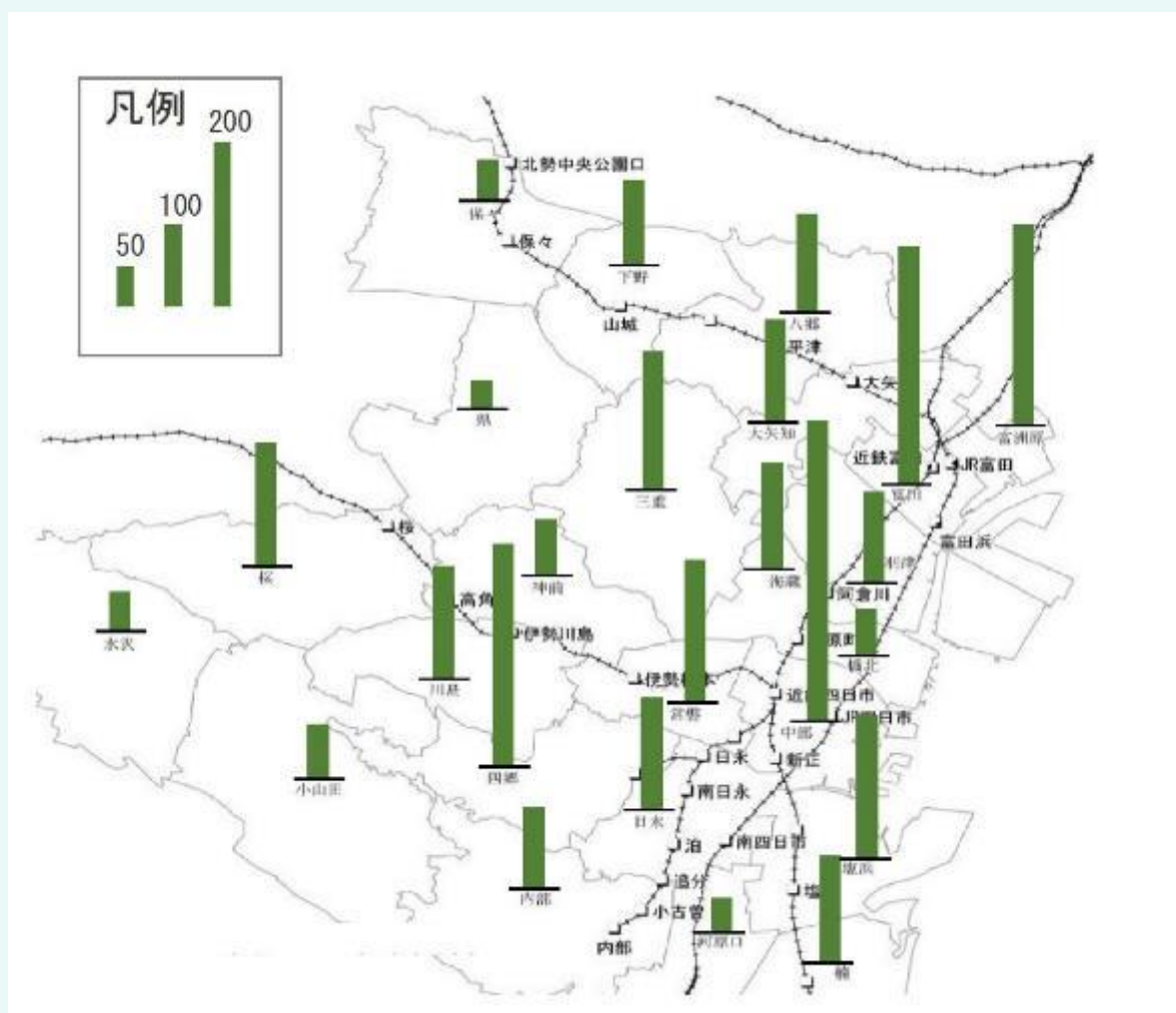
(戸)

(資料)住宅・土地統計調査

空き家のうち一戸建ては7,070戸あり、10年間で1,060戸増加し、増加戸数の約半分を占めています。1,540戸が腐朽・破損のある一戸建て空き家(その他の住宅)となっています。

四日市市の「四日市市住生活基本計画2020年度～2029年度」によりますと、『平成26年(2014年)に実施した自治会アンケート調査では、一戸建ての空き家が3,519戸確認されており、中心市街地を含む臨海部既成市街地や高経年住宅団地のある郊外の地区に多く分布しています。』となっています〔図表1-8〕。

〔図表1-8〕 アンケート調査で把握した空き家数



あなたの住んでいる地区や団地の状況をご存じですか？
～地区別・団地別の人口増加率や高齢化率を調べてみました～

地区名	人口 (人)	5年間増減		高齢化 率	世帯数 (世帯)	地区内の主な住宅団地(2019.1)			
		増減 率	増減 率			団地名	造成 完了年	世帯数 (世帯)	高齢化 率
全市計	311,801	-853	-0.3%	25.8%	141,470				25.5%
中部	24,071	293	1.2%	25.1%	13,327				
富洲原	8,624	-291	-3.3%	29.0%	3,911				
富田	12,539	406	3.3%	24.8%	5,746				
羽津	18,053	546	3.1%	20.4%	8,156				
常磐	28,542	435	1.5%	20.5%	13,918				
日永	18,778	599	3.3%	21.6%	8,806				
四郷	23,413	-574	-2.4%	29.4%	10,875	高花平	1964年	1,043	40.7%
						笹川	1968年	4,676	33.6%
内部	18,249	287	1.6%	21.6%	7,599	波木が丘	1982年	375	38.5%
						采女が丘	1994年	878	15.7%
						波木南台	2001年	664	6.1%
塩浜	6,178	-205	-3.2%	33.0%	3,211				
小山田	4,402	-223	-4.8%	36.7%	1,933				
川島	11,885	-423	-3.4%	26.6%	4,780	三滝台	1977年	983	35.6%
						かわしま園	1980年	725	36.5%
						陽光台	1985年	694	26.5%
						別山	2000年	626	6.2%
神前	6,722	-90	-1.3%	33.1%	2,894	尾平美里ヶ丘	1977年	553	34.5%
桜	14,674	-729	-4.7%	32.2%	5,991	桜台	1974年	1,838	42.3%
						桜花台	1989年	1,044	24.5%
						桜新町	1992年	535	13.5%
三重	22,775	-44	-0.2%	29.3%	9,917	坂部が丘	1969年	1,045	44.1%
						三重	1975年	1,684	41.7%
						大谷台	1976年	446	33.4%
						坂部台	1996年	375	5.6%
県	6,444	-302	-4.5%	34.0%	2,606	あがたが丘	1980年	790	41.3%
八郷	12,694	-141	-1.1%	28.0%	5,295	平津新町	1970年	598	36.4%
						北永台	1971年	313	27.0%
						あかつき台	1982年	1,536	34.1%
						伊坂台	1997年	833	11.2%
下野	8,697	7	0.1%	27.2%	3,811	あさけが丘	1967年	758	40.8%
						八千代台	1975年	628	28.9%
大矢知	20,791	798	4.0%	20.4%	9,170				
河原田	4,840	34	0.7%	23.2%	2,161				
水沢	3,011	-284	-8.6%	34.7%	1,150				
保々	6,817	-334	-4.7%	24.3%	2,735	高見台	1984年	631	21.5%
						まきの木台	2001年	535	4.0%
海蔵	13,610	-138	-1.0%	22.6%	6,055				
橋北	5,424	-139	-2.5%	32.1%	2,726				
楠	10,568	-341	-3.1%	27.2%	4,697				

※1 人口・世帯数は2020年7月1日現在

※2 地区内の主な団地は『四日市市住生活基本計画』(2020年3月)による

※3 は5年間人口減少の地区 は高齢化率が四日市市数値を上回る地区・団地

漫画で読む
なるべくして空き家となる一例

今は元気な
両親



今は別宅に住んでいるから



大量!



すぐに実家には帰れない

実家には、学生時代に使っていた荷物を置きっぱなしなの。

ところが
突然
両親の訃報!

人生
何が起ころか
わからない!!

おとうさーん

おかあさーん



一人っ子だから実家は無人に・・・



でも、思い出もあるし手放せない

荷物という名のごみ!!

それに……

父母の服

父母の家電製品

日用品

家具

片付けるの
大変!!

時々、行って掃除や片付けもするけど



仕事



家事



手が回らない!

子育て



実家



管理

そしてだんだん
行かなくなり……

草ボウボウ

水道代なんかの
維持費もかかる



ご近所さんにも迷惑がかかっているかも……

いつの間にか
荒れ放題。
問題空き家に……



第2章 空き家問題

何が問題、どんな問題 ～専門家、行政に聞く～

空き家問題にも様々なものがあり、私たちへのかかわりも千差万別です。そこで具体的にはどんな問題があるのか、そしてどのようにかかわっていけばいいのか、様々な分野の専門家の方々にお話を伺いました。

1. 専門家の声（平成30年度実施事業「空き家が増え続けるとどうなるの？」より）

（1）「空き家に詰め込まれる不要品」

整理収納アドバイザー 須藤有紀さん

私は、ハウスキーピング協会が認定している「整理収納アドバイザー」という資格を取得し、整理収納サービスを提供しています。必ずしもゴミゴミした家に行くわけではないのですが、一見散らかっていない家のなかにも空き家や空き家予備軍の存在が見えてきます。いくつかの例で見てみましょう。



【空き家や空き家予備軍の例】

Aさんの例 一戸建てのお宅に伺ったところ、物が多いが一見キレイでした。でも話を聞くと、市内に実家があり、そちらに物が置きっぱなしとのことでした。

Bさんの例 50代のBさんは、不必要になったものは空いている実家に詰め込んでいます。実家の両親は他界しており、広いから大丈夫と持ちこんでしまい、また、Bさんの現在の住まいにも一人立ちした子どもの物が何十年もそのまま置かれています。これは空き家でしょうか？ 微妙なところですが、何かあれば必ず空き家になります。

Cさんの例 一見キレイですが家中に使えるけれど普段使っていない物があちこちに詰め込まれています。このパターンはかなり多い印象です。とある試算では、日本の家庭の7,8割で、持ち物の半数が使われておらず、ただ所有する事を目的に一部屋にモノを沢山詰め込んでしまっている例もあります。

【「もったいない」の意味を考え、空き家も自分ごとにして考えてほしい】

本来は家のスペースに合った物の管理量にすべきですが、一般的な家では出る量より入ってくる量が多いようです。ほとんど開封されていない宅配の箱が大量に置かれているケースもありました。以前はきちんと片付けられていても、体調不良や介護など多忙になるとできなくなることがあります。

今の日本人は「もったいない」の意味を履き違えていると思います。本来は物を大切に生かし切って大事に使っていくということですが、捨てることがもったいないになってしまっています。また、この問題は捨てるだけでは解決しません。物との付き合い方を考えることが根本的問題解決へと繋がります。今は関係ないと感じているあなたも、モノの持ち方を見つめることを通して、誰しもが隣り合わせである空き家問題を自分ごとにして考えてほしいです。

(2) 価値あるうちに「不要品はすみやかにリユース」

モノマニア代表取締役 松平紳太郎さん

なぜリサイクルショップの人が空き家の話をするのかと疑問に思う人もいるかもしれませんが、空き家にぎっしり不要品が詰まっていたらリサイクルショップとして終活のご協力ができると考え、空き家について調べて思ったことを発表します。

【空き家のニーズはどうなのか】

空き家は、売りたいけど、貸したいけど、買い手・借り手がない。リフォームにはお金がかかり、崩壊してしまいそうな場合には解体費用も必要になる上に、解体すると税制上不利になると聞いています。不動産屋も空き家に積極的でなく、それだけニーズがない。考えるべきは、空き家になった時点で、さらには、空き家になる前にどうするのかということだと思います。



【片付けしてリユース・処分へ】

私も実家に父母がいます。父が通販好きで物が増え続けていますが、実は父母には片付けを言いにくい。元気なうちに物を売ったり、処分したりすることを言い続けていかないといけないと思っています。でも片付けに行っても古い家財道具が多く、値が付けられない物や価値がなくなった物もあります。

価値ある不要品は速やかにリユースする。いらぬ物はできるだけ早く処分してもらう。リサイクルショップに買ってもらえるのは、次の人が買って使ってもらえるかどうか基準になるということです。まだ使えるじゃ駄目なんです。旬のあるうちに売ってもらって、スリムになるのが一番だと思います。そのメリットとしては、お金になればマイナスも多少カバーできるということでしょうか。



(3) より良く生きるための「終活は全ての世代で」

終活カウンセラー協会認定終活講師・行政書士 岡本綾さん

行政書士の仕事のなかに、相続案件があります。遺言書や相続の書類の作成などもしています。亡くなる前からお手伝いできないかということに関わっています。終活とは何かについて明確に答えるのは難しいと思いますが、誰にもかかわってくる問題だと認識しています。



【終活とは人らしく生きる活動】

終活は人生の終焉を考えることを通じて、人らしく生きる活動と定義付けをしています。私自身「自分らしく生きる活動」ということに魅力を感じています。

2016年時点の平均寿命は、女性は87.14歳、男性は80.94歳です。健康寿命は、健康上日常生活に問題ないという年代で、女性は、74.79歳、男性74.14歳で誰のお世話にもならず元気な状態でいられる年代は10年開きがあります。まだ終活は早いという人がいますがそんなことはなくて、元気だと考えられる年齢と平均寿命とはかい離があることを理解する必要があります。

【終活は何をすればいいのか、3つのポイント】

- ① 自分の人生を振り返り、自分のことを改めて理解すること。
- ② 自分のこれからを考える、未来を見据えることで、自分にとっても、家族にとっても、もしもの時の不安を軽減できること。
- ③ 自分の周りを考えることで、財産や家族・友人の今後を考えること。

【終活はどんなことを考えるのか、6つのポイント】

- ① 処分するのが終活ではない、それだけではさみしいです。明るい未来を考えるのも終活です。若い時にやりたくてできなかったことを考えるのも大切です。
- ② 介護や入院が必要になった時のことも考えてほしい。治療方針や延命治療を望むかどうか、家族に伝えている人はいますか？
- ③ 死んでからは言えないことを、家族や友人などへ伝えてありますか？遺言書には、葬儀やお墓についての記載はできません。
- ④ 財産遺言については、エンディングノートと併用するほうがいい。エンディングノートは生きている間から死ぬまで一連の流れとして使ってください。
- ⑤ ペットについては、ペットのほうが寿命が長いという場合もあるし、何かをコレクションしている人は、マニア受けするものがあります。それを伝えるのもエンディングノートで、これからの人生を豊かにするためのものです。
- ⑥ エンディングノートは自分自身の備忘録。書くことでオリジナルの終活になるのでタイミングが早すぎることはなく、すべての世代で前向きに取り組んでもらいたいと思います。



(4) 相続や管理に関する「空き家相談から見えてくること」

行政書士 三沢圭さん

私は元市役所職員で、福祉担当が多く、高齢者や障害者と関わるような部署にいました。空き家のゴミ屋敷へも行きました。立派な家でしたが、木も生えて真っ暗な中、権利書を探してほしいと言われました。結局金庫を持ち帰りました。建物の持主は老人ホームにいて相続する人がなく、亡くなったら壊すしかない。壊すか朽ち果てるのを待つかと社会福祉士は言っていました。

空き家問題をネットで調べると、野村総研のデータで3軒に1軒が空き家になるとのことで、自分の3軒隣が空き家になると考えると身近に感じています。実際の無料相談では相続の相談が多いと感じています。



【自分で土地建物を何とかしたいという意識】

最近増えたのが、死んだあと管理する人がいないから今のうちに処分したり相続させたいという相談で、土地建物の話が多くあります。自分で何とかしたいという意識が高まってきましたが、税金のこともあって簡単にいかないのが実情です。今は土地建物はいらないということが多いようです。田んぼをもらってもお店や家を建てられない。建物は古くなると近所からクレームが出て、壊すとお金がかかる。土地建物はランニングコストがかかる。1千万円の土地建物とお金のどちらか選ぶとなると、みんなお金をとります。

【空き家はなかなか売れない】

家を相続する際、アクセスしづらい一軒家などは物件によって売れないという問題があります。不動産屋さんは新築のほうが儲けは大きい。古い建物は売値が安いのに手間は倍かかって儲けが少ないし、新しい家のほうがほしがる人が多いのです。

【相続放棄の問題】

不動産はいらないのでお金だけほしいというような相談もありますが、相続は借金などもまとめて相続するため、お金だけほしいというのはできません。また仮に相続放棄ができたとしても、不動産の管理をする人もいなくて空き家の老朽化が早くなるという問題が起こります。

【空き家の名義変更は大変】

先代、先々代のままになっているという家は、たとえ売れても名義を変えなければいけません。相続人が増えると印鑑を押してもらう人が増えることになって、これも大変です。



【いっぱいある空き家問題】

ちょっとお話ただけでも空き家問題はいっぱいあります。どうしたらいいという特効薬はありません。価値の転換も必要だし、国の制度もどんどん変えて利用しやすいようにしないと難しい。みんなで知恵を絞らないといけないと思います。

(5) ゴーストタウン化する「集合住宅の空き家」

行政書士&マンション管理士 橋本俊雄さん

マンションとはどんなものか、はじめに整理しましょう。建物があって、敷地がある。一戸建てと違うのは、複数の人でシェアしていることです。マンションの構成は各人の部屋と屋上や玄関、エレベーターなどの共用部分、敷地、付属施設(物置)等で成り立っています。各部屋は閉ざされた空間で、ご近所付き合いが濃いところもありますが大体は希薄で、隣同士も知らないともよく聞きます。大規模になるにつれ人付き合いが少なくなって、問題があっても気づきにくくなります。



【マンション・住宅団地を取り巻く状況と問題点】

- ◆国民の1割がマンションに居住。マンションは2017年644万戸。居住者人口が1533万人。
- ◆老朽化の進行。建築後40年を超えた古いマンションは1割。10年後には2.5倍、20年後は5倍（国交省の調査2013年）
- ◆老朽化問題対策が取られていない。議論をしている35.9%。していない50%以上。議論をしても具体的な対策ができなかったのが3割。問題が起こるのは确实だが、議論しても対策ができないのが現状。
- ◆四日市市の造成後、数十年たった住宅団地は、高い高齢化率。30年を超えた住宅団地では高齢者のみの住宅団地が増加。



【マンションの空き家が増えると起こる問題】

- ◆マンションは、居住者の高齢化、一人暮らしの増加などで防犯、防災など共通の問題を抱える。
- ◆管理費の値上がりと修繕積立金の減少。マンションは共有財産なので残った人が負担せざるを得ない。修繕費が集まらなると建て替えや修理ができなくて解体もできない。資産価値が減ってしまい売れないし、相続人がいても継承意欲がわからないので放置され、悪循環になってしまう。
- ◆地域の安全にも影響する。例えばマンションの外壁が崩れて歩行者がけがをした場合、共用部分からだてマンション全体の責任となって、居住者が分担して損害賠償を行うことになる。

【問題解決のためにどうしたらいいか】

居住者間のコミュニケーションを良くして問題を共有し、居住者自らが対策を考えなければいけません。誰かがやってくれるわけじゃないのです。マンション問題の解決のためには、建築や法律、財産、税金など様々な知恵が必要となるので、専門家や行政などの外部の知恵を早いうちから借りるようにしましょう。



2. 四日市市役所は空き家の状況をどのように判断しているのか

(平成 30 年度実施事業「空き家が増え続けるとどうなるの？」より)

四日市市では、家屋に関わっている部署は多岐にわたっています。結果として空き家への関わりも各部署によって様々です。

平成 30 年(2018)年度の事業では、四日市市役所は市全体として空き家の状況をどのように判断しているのか、空き家に関わる部署の担当者からお話をいただきました。



(1) 四日市市役所担当部署の現状説明

① 都市計画課【利活用に関すること】

平成 28(2016)年度から空き家バンクを行っていますが2年半で累計 22 件(令和 2(2020)年 12 月時点で累計 30 件)と空き家がなかなか出て来ません。家の中に仏壇があったり荷物があつたりとなかなか進みません。空き家の将来の推計は出していませんが、現状は把握しています。市外から転入または市内の賃貸住宅から転居する子育て・若年夫婦世帯のための空き家の取得や親世帯との近居・同居を支援する四日市市住み替え支援事業も行っています。空き家等の地域課題解決に当たっては、普段から話し合えるベースが必要だと感じています。

② 生活環境課【ごみ減量・立木等に関すること】

空き家に関するごみが増えていきます。年間 100 件ほど問い合わせ等に対応していますが氷山の一角だろうと思います。子ども世代から「実家の片付けをしてごみを持ち込みたい」という問い合わせがあります。市外から来て土日に片付けているケースもあって、一回1トンくらい捨てていきます。一方で住宅地の拡大によってごみ収集の範囲が広がっていき、山奥でも回収に行かなくてはなりません。



③ 資産税課【固定資産税に関すること】

課税に関しては、単に空き家になっただけでは変化が現れません。家を壊すと固定資産税の住宅用地特例が受けられなくなるため、空き家になってもそのまま置いておくことがあるようです。

④ 建築指導課【管理不全に関すること】

空き家等における適正な維持管理に関して所有者への助言、指導を行っており、平成 27(2015)年度~29(2017)年度の対応件数、解体等により管理不全な状態が解消した件数は下記の通りです。

【図表 2-1】 空き家等の適正管理に関する対応件数と管理不全な状態が解消した件数

年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
空き家等の適正管理に関する対応件数(件)	334	265	331
管理不全な状態が解消した件数(件)	43	60	68

このほか、防犯については市民協働安全課、火災予防については消防本部予防保安課など、空き家に関わる部署はまだあります。

「空き家に関わる部署は第 4 章の 42 ページをご覧ください

(2) 四日市市の空き家現状分析

～市全体として空き家の状況をどのように判断しているのか～ 四日市市 市民協働安全課

【四日市市の人口は長期的に減少へ】

政策推進部で2020年度を初年度とする10年間の総合計画策定の準備に入っています（現四日市市総合計画〔2020年度～2029年度〕）。その中で人口の推計は2060年に向かって右肩下がりになっています。現在の31万人が、四日市が産業を活性化して転入が増えるということを見越して緩やかな減少で28万人にとどまる希望的な見方と、国のビジョンを適用した場合の26万人、このまま減少した場合は22万人と、減少の程度は予測によって異なります。

【産業面で恵まれている四日市市】

四日市市はIT企業の設備投資が盛んです。従来からあるコンビナート企業や半導体メーカーの大規模投資などもあって税収も増えています。ここ数年地方交付税を受けておらず恵まれた状態が続いています。

【足元の人口減少はまだ緩やか】

工場が来ることで働く従業員や工事にかかわるような人などは増えています。賃貸住宅が活性化しているほか、マンション建設も市役所周辺や1号線沿いを中心に増えており、中心市街地はその影響もあり、来街者が回復傾向にあります。中心市街地は松坂屋が閉店した（2001年）頃、空洞化し始めましたが、ララスクエア（現在：トナリエ）ができたのがきっかけとなり、公共施設の整備も進んだことから、人口が増えています。四日市市役所としては「四日市市は人口の減り方が他の自治体に比べて緩やかである」という意識があるのは事実です。



【空き家問題への対処】

四日市市の空き家の状況は、平成25（2013）年に約1万7900戸で戸数は増えています。四日市市の産業発展の過程で臨海部にコンビナート等の工場を、内陸の山側に住宅団地を造ってきました。高花平団地が昭和39（1964）年と一番古く、昭和42（1967）年にあさけが丘団地ができ、そういう団地で空き家が増えています。

四日市市では平成26（2014）年に「四日市市空き家等の適正管理に関する条例」を制定しました。市では、防犯、都市計画、生活環境などいろいろな部署が関わっており、相互に連携を図っていますが、中長期的な施策として関連部局との連携を深めながら具体的な動きができるように、専門の部署が必要ではないかとの声もあります。



3. 空き家の処理が進まない理由

空き家は、安全であれば利活用を図り、危険であれば除却を進める必要がありますが、現状は取り組みが遅れているのが実情です。

空き家の利活用や処理をしない・されない理由については、専門家のお話の中でもいくつか触れられていましたが、整理してみるとおおむね〔図表 2-2〕のようになります。

〔図表 2-2〕 空き家の利活用・処理をしない・されない理由

課題	理由
利用されないままになっている	<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来は利用予定あり ・ 物置として利用
賃貸されない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借り手が見込めない ・ 改修費用が必要 ・ 事業採算性が見込めない ・ 借り手保護への不安(返ってこない)
売却されない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買い手が見込めない ・ 改修費用が必要 ・ 税金がかかる
解体されない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税が上がる
所有者が決められない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認知症等で本人の意思確認困難
相続人が決まらない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複数人の共有で合意形成困難
その他のケース	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仏壇がある ・ 自分の代で手放すのに抵抗感



理由の中にも出てきた空き家に係る「税金」について整理しておきます。

また家屋（空き家を含む）を相続した場合には「相続税」が、家屋（空き家を含む）を売却した際に得た譲渡所得には「所得税」がかかります。

（ア） 住宅用地に対する「固定資産税」「都市計画税」と住宅用地の特例

家屋（空き家を含む）を所有すると「固定資産税」と地域によっては「都市計画税」の2種類の税金がかかります。

固定資産税 毎年1月1日に土地、家屋など(固定資産)を所有する人にかかる税金

都市計画税 毎年1月1日に市街化区域内にある土地と家屋を所有する人にかかる税金

両税とも市町村が決める不動産の価値である「課税標準」（原則として固定資産税評価額）に基づいて税額が決まります。

固定資産税・都市計画税には「住宅用地の特例」制度があり、住宅用地に対する固定資産税が最大 1/6、都市計画税が最大 1/3 まで減額されます。空き家を取り除いて更地に戻すとこれらの減額が適用されなくなります〔図表 2-3〕。

これが空き家を解体しようとしないう一つの大きな要因となっていました。(特定空き家への「住宅用地の特例」を除外)

〔図表 2-3〕 住宅用地に対する固定資産税・都市計画税

区分		固定資産税	都市計画税 (四日市市の場合)
空き地(更地)	何も建物が無い状態	課税標準 × 1.4%	課税標準 × 0.2%
小規模住宅用地	住宅 1 戸につき 200 m ² まで	課税標準 × 1/6 × 1.4%	課税標準 × 1/3 × 0.2%
一般住宅用地	住宅 1 戸につき 200 m ² を超えた部分	課税標準 × 1/3 × 1.4%	課税標準 × 2/3 × 0.2%

しかし、2015 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、「市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する」ことになり、特定空家等への「住宅用地の特例」適用がなくなりました。

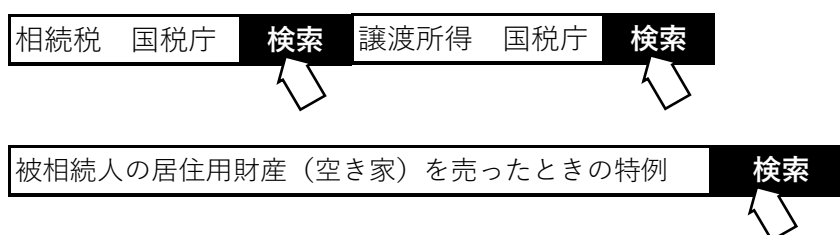
これにより土地の固定資産税等の上昇を理由に空き家を解体せずに放置していた所有者も、空き家を適正に管理するか、解体するか、活用するかなどの選択を迫られることになりました。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」は 4 章 (35 ページ) をご覧ください

(イ) 相続税、所得税

亡くなった方が所有していた財産を相続した人に対して課せられる税金が相続税で、空き家を含む不動産も課税対象となります。

また、空き家を含む不動産の売却によって得た譲渡所得には所得税が課せられます。空き家を相続後、売却した場合に、譲渡所得が発生する可能性があります。「空き家の譲渡所得の 3,000 万円控除」の特例の適用を受けられる可能性があります。



第 4 章では、四日市市の空き家対策について詳しく触れていきます。

第3章 先進事例に学ぶ

～すでに動き出している地域もある～

日本各地で深刻化が進む中、どのような空き家対策が行われているのでしょうか。

2019年12月に行ったバス視察と2020年1月に開催した講座から、うまく動き出した地域の取り組みをご紹介します。

地域の環境はそれぞれ、課題も当然違います。町の成り立ちが異なれば対策行動も変わること先進事例は物語っています。また、高齢化が進む社会にあって、できることから始めている身近な地域（地区）の手法を知ることは市民にとって大変心強いものです。早期改善のためワンストップ相談窓口を設置している行政もあります。先進的な事例から学んでいきましょう。

1. 他県の先進事例

(1) 愛知県半田市亀崎町

亀崎まちおこしの会理事・運営委員会 石川正喜さん

平成30（2018）年度の先進事例視察地
令和元（2019）年度の先進事例講師

街かどサロン
かめとも HP



インタビューを
含む動画



亀崎町コミュニティのあらすじ



「坂」と「せこ（細い路地）」の町

住宅地としてはマイナス要因にもなる地域の特徴を魅力と特色に変身させた“まちおこしと空き家再生”の事例です。地域の文化や歴史を観光資源に活用。大学との連携・助成金の活用へと…とんとん拍子にも見える活動ですが、その土台には有志の足で集めた空き家の地道な実態調査がありました。所有者にとって「お荷物」だった空き家が「地域のサロン」や「そば屋」、「若者のチャレンジスペース」に活用され、お金も巡ってくるようになりました。若い人の意見を聞き、積極的に取り入れ、年配者はサポートにまわる。『何でもやるんだ!』という気風を蔓延させると若い人が動き出します。

① きっかけ・モチベーション

昔の亀崎は、醸造業や漁業が盛んで150軒ほどの商店が立ち並んでいましたが、商店は次々に閉められ、造り酒屋さんも1軒、2軒と消えてしまいました。そうした状況の亀崎の町を何とかしなければと思っていた矢先、呉服店より土地建物を町のために役立ててほしいと申し出があり、今立ち上がらなければと意を決した有志で「NPO法人亀崎まちおこしの会」を立ち上げました。

② 故郷のまちおこし

2013年に町の呉服屋さんから「店、あげるわ」と言われ50坪ほどの古い家をもらい、NPO法人で、「街かどサロンかめとも」をコミュニティの拠点として運営しています。今はこうしてキレイになっているけど、改造費は2000万円かかりました。

この無償提供してもらった空き家を自分たち有志で片付けました。軽トラ31杯分のごみが出て、半田市（行政）には、ごみ処理だけ助けてもらいました。

結果的に10軒の空き家再生をやったけど、よそ様をあんまりアテにしない。自分たちだけでやる。ちょっとえらいかもしれませんが、そうすると思い通りにできるし、意外と上手くいきます。



街かどサロン「かめとも」

蔵ギャラリーを併設した観光案内所・お休み処。

各種教室や会合・展示会・食事会などで幅広く利用されている多目的スペースで、土日は喫茶やパン・スイーツ・地元野菜の販売（マルシェ）も行う。

地域サロンかめともができて、留守番をし始めました。朝の9時半頃から夜の8時頃まで、6年間やってきました。はじめは誰も来なかったです。半年過ぎた頃からポツポツと一日10人くらい来てくれるようになりました。10人越えたときはとても嬉しかったです。すごいことが起こったのはこの頃、若い人がここで「習字塾をやりたい」と言い出しました。もともと呉服屋さんだったので2階にも広い座敷があり、寺子屋みたいな雰囲気でした。始めたらすぐ生徒が集まって、また別の人が絵を教え始めたら、またたくさんの子供たちが集まってくるようになりました。そうすると30代のお母さんお父さんが常に出入りするようになりました。

今まで来なかった人たちがどんどん来るようになって気づきました。「まちづくりは若い人をつかまえないかな」と（笑）。自分もそうですが、10年もしたら年寄りほとんど死んじゃう。10歳の子、10年面倒見たらハタチです。絶対に町の力になる、そう思いました。私は97歳までこの活動を続けるつもりです。父は99歳、母は92歳まで生きました。だからせめて95歳まではやらないとあの世で怒られちゃう（笑）、そんな風に思って決めています。まずやってみることが大事。毎日町が変わっていきます。6年経って町は確実に変わりました。

③ 片付けられないから空き家のままになる

家財道具が詰め込まれたまま空き家になっている場合がほとんどです。空き家を利用してほしいときに「中をキレイにするのは、こちらでやります。」と提案すると所有者の顔色が変わります。片付けられないから空き家にしてしまっているケースがほとんどなのです。これまで10軒片付けました。片付けていると昔の昔の華やかだった頃の思い出がよみがえって、持ち主のおばあちゃんたちが「あの頃は…この頃は…」とドンドン活気づいてきます。キレイになるといろんな発想も湧きます。とにかくやってみることが大事！だけど、僕らも手当たり次第にやったわけじゃなく、「どうしたらいいんでしょうね？」とボチボチ始めたら変わっていききました。



再生された三軒長屋

こちらの三軒長屋も、「長屋って言い方も無くなっちゃうから、今残さないでダメですよ！」と大家さんに4回くらい頼み込んで活用につながりました。心が決まった途端「分かりました。タダで貸しましょう」と言ってくれましたが1万円払っています。その長屋に3軒のお店が入りました。3軒分を合わせて5万円で貸します。差額の4万円をプールして次の空き家再生費用に充てています。

このときの基金3650万円は国からおりました。ふってわいたお金ではありませんよ。僕たちはまちおこしのために地域の有志で一軒一軒回って、空き家の実態調査を完了し、空き家の分布図を作っていました。タイミングよく助成金募集があり応募してみたわけです。

④ 若者たちの力を借りて

私たちの取り組みに関心を持った日本福祉大学などもプロジェクトに参加してくれました。空き家を利用した学生のシェアハウスも二軒できました。学生たちが「亀崎って歴史の町だよ」と言ってくれました。若い人の感性と亀崎の文化度もまちづくりに利用しています。東海道線を造るためにできた武豊線、廻船問屋の発達、ミツカン酢・三州瓦などを船で江戸まで運んでいたため、江戸文化も早くから伝わっていたなど文化度の高さも町の売りになっています。



若者の感性とアイデアで多世代でまちを創る

若い人は先があるし頭が柔らかいから僕たちが学ぶことがいっぱいです。お年寄りには若い人が動けるようにサポートにまわることで町は活気づきます。テレビや新聞で面白いことを見つければ若い子と共有します。「どう思う?」「これいいね!」「なんかやってみようか」何でもやるんだ!という気風を蔓延させると若い人が動き出す。そういうことをドンドンやっていたら町が活気づいてきました。まちおこしは人おこし。変わり始めたら、どんどん加速していきます。今では年間1万6000人もの方が亀崎を訪れてくれるようになりました。(お祭りを含む)

⑤坂とせこ（小道）を地域の魅力に



大学生に坂の途中の上り下りも大変な家をすすめたこともあります。「大学の4年間、坂の町で暮らしたなって。特別な思い出になるぞ」と、不便さも売っちゃう。中にいると気づかないが、町にはいいものが眠っています。モヤモヤとしたイメージを繋いでいくと、だんだんカタチになっていきます。やってみないと分からない。やれば動きが出てきます。計画を立てることもワークショップももちろん大事だけど、動いてみて「この先、どうしよう」と周りを巻き込んでまた動いていくことも多いです。

まちづくり・地域づくりの活動は無償だけど、やりがいを感じています。海も山もある恵まれたロケーションの町、四日市にしかない文化があるのでは？手応えのある町なのではと思います。四日市の皆さん、行動を起こして自分たちでやっていきましょう！

（亀崎の画像は平成30（2018）年度のバス視察時のもの）

コラム

「亀崎空き家再生プロジェクトについて」

亀崎まちおこしの会 会員 市川大輔さん（一級建築士）のお話

亀崎は海と小高い山に挟まれた地形ゆえに、開発行為が行われず古い建物や狭い路地が残っています。街並みの特長は、丘の上から眺められる「いらかの波」と仲町通りの二階建て・切妻・欄干・付け庇などの特徴を備えた「町屋」、「せこ」と呼ばれる細い路地です。

緊急車両が入れない、自家用車が家の近くに駐車できない、近所付き合いが煩わしい、家の建て替えが困難など、現代生活にマッチしない都市構造であるため空き家は増加しているが、それ自体がまちの資源ではないかと考えました。

空き家を活用することで、所有者にとっては「お金を生み出す資源」となり、利用者（借主）にとっては「無駄な出費を省ける」。街にとっては「新しい人を呼び込み、新しい使い方が生まれる」のです。

空き家を活用したまちづくり

- ①すべてを資源として評価する（問題点は裏返せば資源）
- ②小さく動き出してみる（迅速な初動、方向転換が容易）
- ③改修を目的化しない（改修は最もお金と労力が要る）
- ④成功はまだ分からない
（活動を継続することが大切、行動は誰かの行動を生む。）

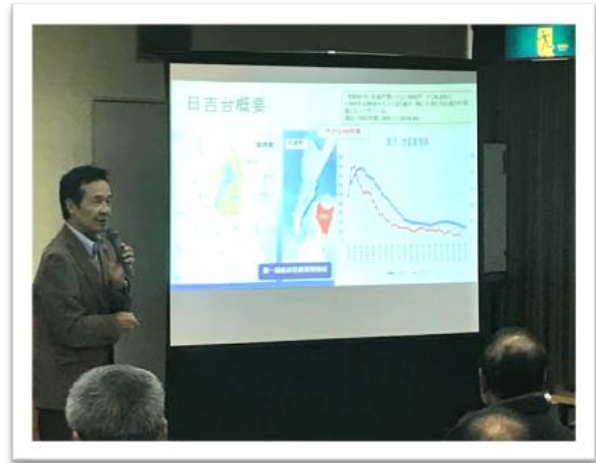


「参加したくなるまちづくり」
（市川さんらの著書）

(2) 滋賀県大津市日吉台

日吉台学区空き家対策委員会 事務局長 濱崎博さん

(2019年度の先進事例講師)



日吉台学区のあらすじ



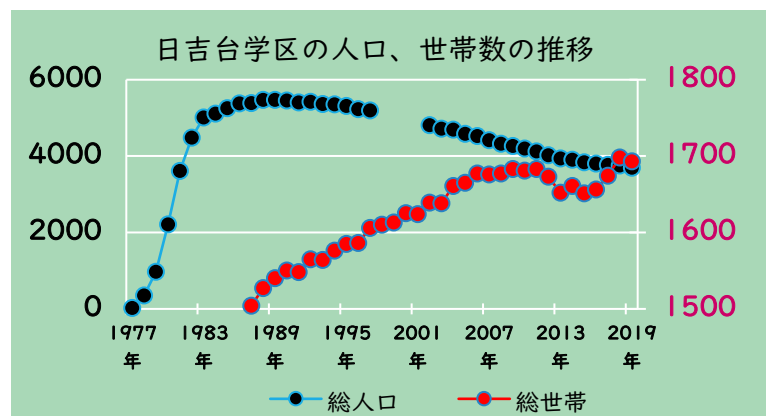
ニュータウンの変化に危機感をおぼえ、学区で空き家対策委員会を立ち上げた事例です。

大津市の空き家対策モデル地区の指定を受け、市が選定したコンサルタント事業者と相談しながら、手始めに学区の空き家実態調査を実施しました。この調査結果と行政の持つデータとを付け合わせ、空き家の所有者の特定や所有者の意向を把握し、具体的な活動内容を考え、「3ステップ空き家見守りプラン」を構築しました。空き家を資産と捉え、持ち主の力になれたらとの思いがあります。認定こども園の設置をはじめ、若い働くパパママをサポートできる住み続けられる地域を目指して活動しています。

① きっかけ・モチベーション

日吉台は、昭和40年代に比叡山の山麓に開発されたニュータウンの先駆けとなる住宅団地です（計画戸数1600戸・計画人口6000人規模）です。団地をつくった造成業者はとうに潰れてしまい今はもうありません。

この頃の造成団地はどこも同じで、子育て世代が多く住み、子育ての町として発展しました。バブル絶頂期の1989年に最大人口になりましたが、その後徐々に人口は減少、特に子どもはみるみる減っていきました。2010年代に世帯が増加していますが、新しい住民が増えたわけではなく、税金の関係で世帯分離する家庭が増えたことが要因です。2020年1月現在の人口は約3600人です。



同じ時期に同じような世代が集まって暮らし始めた結果、子育て期も子離れ期も、退職の時期も同じように進んでいき、いつの間にか「子どもの声がない」町になっていました。私が自治連合会の会長に就任した頃、地域唯一の幼稚園が統廃合の対象になっていることが判明。「これは大変！我々でなんとかせなあかん！」この衝撃が大きなモチベーションになりました。

はじめに、まちづくり協議会を設置しました。この協議会を通して、行政といろいろな話を進めようと思いました

が、自分たちの思うように行政はなかなか進んでくれません。「自分たちでできることをやっていくしかない」と考えを切り替え、空き家対策委員会を発足。自立する学区を目指し始めました。行政に宣戦布告しているワケではなく、他力でなく、自分たちでやる。無理せずやる。住民自身でやる。まちづくりの活動を住民自身が運営していくということです。



日吉台学区の組織図

② 町全体の課題はだれが見ているの？

私たちの学区では、コミュニティ活動も盛んで、特に文化的活動・健康増進・趣味の集まりが多くあります。しかし、これらの団体は、町全体の抱えている課題は何か？それをどうするか？「町全体をまとめてやろう！」そういうことにはなりません。町が抱える課題を気長に討議し、対策を実施する団体はない、すなわち町の課題に答えを出せる市民活動ではないということです。だから、まちづくり協議会を作りました。まちづくり協議会では学区全体が抱える課題を扱い、じっくりと討議し、自治連合会に提案・諮問する立場との位置付けです。

③ 空き家対策委員会立ち上げ

その中で、高齢化率が50%に迫り、増加しつつある空き家対策も大切だということで、自治連合会の専門部会として【空き家対策委員会】を立ち上げました。これを一つの契機として、活気のある安全で楽しい、さらに若年層に魅力あるまちづくりを進めています。空き家対策委員会は、各町自治会の代表とまちづくり協議会で編成されていて、代表を連合自治会長とし、委員長と事務局長（私）がいます。専門委員も4名いて、地域の不動産関係・土地家屋調査士・行政書士から専門分野についてのアドバイスをもらっています。



④ 空き家のことを心配している所有者が支援の対象

日吉台学区の方針は、「空き家は負の遺産ではない、資産である」という考えに基づいています。私自身も県外に親の実家＝空き家を持っていて、年間の維持費も結構かかります。一番困っていることは台風や積雪などのときに「実家は大丈夫かな？どうなっているかな？」ということです。幸いにも近くに親せきがいて、都度見に行って状況を知らせてくれています。見

てくれる人がいると安心することができます。空き家の所有者は空き家のことを心配しているのです。

日吉台の空き家実態調査時系列

2016年4月：大津市は空き家対策推進室を設置。日吉台学区にモデル地区要請
→日吉台学区了承

2016年10月：空き家の現状調査を実施（各丁委員・コンサルタント事業者・行政）

2017年11月：現住民へのアンケート実施（世帯構造、住まいの将来）

2018年度：ハウジングアンドコミュニティ財団の助成制度に応募、
→105万円の助成を獲得（その後の活動の貴重な財源となった）

各丁委員と都市環境研究所三重事務所（大津市が1年契約したコンサルティング会社）、行政で実施した調査で115軒が空き家であることが判明しました。その方法は、コンサルタント会社が実際に足で回り調べ、大津市は納税状況や光熱費の支払い記録等から調べ、その二つを各丁委員が照らし合わせ、近辺住民などに直接聞き取り調査等を行って確定しました。

この115軒に大津市が手紙を出したところ、約90軒には届き（不達返却を除いた数）、うち約50軒から返事がきました。この約50軒の空き家の持ち主さんは自分の空き家を心配しているということ。このように連絡が取れる空き家、空き家のことを気にかけている人を対象にし、こういう方々の力になればと活動しています。

空き家を資産と考えサポートしていく中でコミュニケーションを図り、信頼を得ていく。ゆくゆくは空き家の地域活用に「どうぞ使ってください」との声が出てこないとも限らないと思って信頼関係を築く努力を続けています。そして若年層に魅力のあるまちづくりを目指して様々な取り組みをしています。

⑤ 空き家の分布図づくりと意識調査

空き家の実態が分かって、地域の住宅地図に分布図も作成できました。空き家の所有者向けにアンケートも行い、空き家の持ち主の意識や行動、空き家を保有し続ける理由も分かってきました。

- ◆住まなくなる理由は「自分が入院または施設入所したため」が今後は急激に増加する見込み
- ◆空き家の使用状況は「物置や倉庫として利用」家財道具が片付けられなくて売りに売れない
- ◆保有し続ける理由は「子や孫が将来使用する可能性がある」所有者の希望が見られる

2017年11月には現住民の意識調査も行い、世帯構造、将来空き家になる可能性とその理由、空き家になった場合の地域利用協力への意識等のアンケートを実施しました。（300人規模：傾向調査の意味合い）学区で進める空き家対策が現住民への啓発になっていることが窺い知れる結果が出ました。

皆さんのように空き家対策の勉強にくる人に、「みんな空き家予備軍ですよ」といつも言っています。話を聴きにくる人の年齢、75プラスマイナス5歳。あと10年したら、みんななくなる。三軒に一軒が空き家現象、空き家対策・まちづくりは目の前に迫った問題ですと。

あなたの住まいが将来空き家になった場合、まちづくりの一環として利活用する事に協力できますか
(数、比率)

	数	比率
協力してもよい	23	15.8
条件により協力してもよい	46	31.5
協力できない	9	6.2
わからない	53	36.3
回答不明	15	10.3
計	146	100.0

現住民の意識調査の結果

⑥ 実際の活動内容

3ステップ空き家見守りプラン

	プランの内容	契約軒数	備考
A プラン	所有者との契約に基づく空き家の 外観見守り活動	9戸	管理台帳を作成し、定期的（3～4月に 一度程度）に見回りする
A 予備 プラン	天候異常や地震、その他 非日常的 な事態発生時 のみ巡回観察	7戸	年に数回帰省もできる状況。 不定期でも天災後の見回りと連絡を希望
B プラン	所有者との契約に基づく空き家の 軽微な維持管理活動	6戸	依頼に基づき庭木の手入れ、雑草の除去 および簡単な修繕などをおこなう

活動をネット配信していることで地域外に住む空き家所有者から問い合わせが入る

・Aプランは空き家の定期的な見守り

契約書を交わして、先に管理台帳を作ります。台帳の写真と違うところがあったら知らせるというものです。A予備プランは、天候異常や地震発生時のみの巡回観察（所有者が定期的の様子を見にきている空き家向け）



・Bプランは空き家の簡単な維持管理、有償



4人の空き家見守り隊が活動しています。一人一時間当たり1,000円で草むしり等の作業を引き受けていますが、利用者は「とっても助かっている。もう少し高くてもいいから続けてほしい。」と言われる方がほとんど。一番遠くから利用されている人はドイツから依頼してきて、ドイツから送金されてきます。

・Cプランは、まちづくりに利活用するステップ

このプランは、まだできていませんが、空き家を地域のセンターにしたり、その他の地域活用につながればというプランです。空き家対策委員会には、空き家に対する沢山の情報が集まってくるので、物件の問い合わせなども来るようになりました。

⑦ 課題と今後の方策

3ステップ見守りプランの体制をたくましいものにしていきたいと考えています。

○空き家の所有者との信頼関係の構築「任せておけば安心」と言われるようなサポートを行う

○行政の知恵も借り、Bプランの維持管理の際に出る枝木ゴミ等の処理方法などの改善

○見守りプランから利活用促進でまちづくりへの発展

空き家情報は変わっていくので、基礎データは更新を行い、実態を把握し続けていくことが大切です。空き家の再調査を行いたいと思っています。並行して住民への啓発を続けていきます。

○コミュニティ新聞「日吉台新聞」の発行継続（月に1回）

日吉台新聞検索

○広報活動（チラシやパンフレットの発行・配布）

○勉強会・ワークショップの開催

「空き家は大変ですよ！皆さん、どうしますか？」継続して住民へ問いを投げかけていきます。尻に火をつける。「火がついても動かない、下半身丸焼けくらいにならないと動かない人が多い」のが課題です。これからも、ずっともっと住み続けたい、そんな町にしていきたいです。

2. 市内の事例

四日市市では平成26（2014）年に空き家条例が制定され、「空き家や長期不在となる住宅などを持っている人は、ご近所や自治会などに連絡先を伝えるなどして不測の事態に備えましょう」と呼び掛けていますが、知らない市民が多いようです。（四日市市の空き家条例については40ページに記載）これを地域の実情にあわせて、うまく仕組みを作っている地区もあります。これらも参考になります。



タウンページに挟まれ全戸配布されたリーフレット

市内の手法



(1) 塩浜地区市民センター

地域マネージャーの大橋智代子さん

連合自治会と連携した空き家の実態調査 「机上の空論ではなく実態調査を」

塩浜地区は伊勢湾に面していて、河川も第一コンビナートも抱え、防災に力を入れなくてはならない地域とも言えます。

企業も沢山あり経済的には潤沢なところで、それゆえ、連合自治会の力がとても強い地区でもあります。私は、地域マネージャーになって2年目（2020年1月の時点）、それ以前は行政書士をやっておりました。着任当初の目標に沿い、住民への成年後見制度の周知・空き家問題への取り組みに力を入れていきたいと思っています。

空き家問題を検討する上で、どこにどれくらいの空き家があるのか？現状を把握せず進めようとするのは机上の空論であり、実際の空き家がどのように存在するのかを調査するのが、第一段階だと思いました。

「2019年の12月、塩浜地区のまちづくり構想を市長に提案することになっており、その中に「空き家を活用します」と書いてあるのに実態を掴んでいないのはおかしいのでは？」と、空き家の実態調査実施を連合自治会長に相談し合意を得ました。



連合自治会長は、自治会長会議の席で21地区ある各単位自治会長に空き家の実態調査を依頼し、連合自治会長名で「塩浜地区空き家の実態調査に関するお願い」を発行しました。調査用紙を作成する上で重要なことは空き家のレベル設定。この時は4つの項目を作り実施しました。実施手順は画像に示したとおりです。

一口に単位自治会と言っても、30世帯～450世帯くらいまで、大きさまざまです。ほとんどの自治会が自治会長自ら調査されたようですが、大きな地域は組長さん等にもご協力いただいたようです。

自治会は自治会費の回収軒数の集計などで町内の世帯数などを把握しています。組長を経由して各戸へ配布

する書類などの印刷必要部数等からも空き家かどうかは推測・判断でき、自治会長は地域の空き家については当然認識しているはずで、すでにあるツールで空き家の基礎調査はできます。また、四日市市には独特の制度として連絡員さんもいます。連絡員は広報等を郵便受けに届ける際に、長期不在等空き家化している住宅を任務として発見できるので、実態を知っています。その他にも空き家化している住居は民生委員さんも把握しています。（介護施設への入所等）

各単位自治会では町内地図（ゼンリン住宅地図のようなもの）を持っている場合が、ほとんどだと思われるので、その地図に調査結果を落とし込んでいくのが一番良いように思います。市でも空き家の実態調査をするそうですが、その情報は私たち（市民や地域）には伝わってきません。地元の人間だから分かる情報があり、地図に落とし込んでいける細やかな調査ができます。空き家は今後も増加していきますから、推移を見ていくためにも調査は毎年やっていきたいと思います。

《調べた内容》

町名ごとに一覧表を作り、空き家の現象別に軒数を調べた。

建物総数（&空き家総数）	軒
①適切に管理されている空き家	軒
②適切に管理されていない空き家（例：雑草が生い茂っている…）	軒
③倒壊のおそれのある空き家	軒
④空き地になっているもの	か所

※塩浜地区連合自治会長 今村勝昭さん（会場から特別参加）

塩浜は、もともと農漁村の町でした。戦前は海軍第二燃料廠ができ、戦後は第一コンビナートができ、工業地域化が進みました。昭和35年当時の人口は1万7000人ほどで約7000世帯が暮らしていました。現在の人口は6300人。1万人、どこかへ行っちゃった。そういう背景の町です。

まちづくり構想の中で空き家が課題としてあります。地区の皆さんは「大変だな」というところまでは認識しています。しかし、「じゃあ、どうしたらいいのだろうか？」そこまでは至っていません。これから地域に帰って、地域にどういう認識を持たせるか、そこからスタートしなきゃいかんのかな？何かやってみるか？それも大事だと思いました。そういうことも含め、若い人たちにも期待をして、塩浜地区のまちづくりの一環として空き家対策をやっていければと思います。



塩浜地区空き家実態調査のフロー（流れ）

(2) 笹川八丁目自治会

会長 伊藤春樹さん（笹川連合自治会長兼務）

もしもの時に支え合う家族調査票の実施継続 「顔の見える関係づくり」

笹川八丁目では、家族調査票なるものを12～3年前からずっと続けています。空き家の対策にも関連していますので、その紹介をします。

笹川は市の西南部にあり、行政地区で言うところの四郷地区（四郷・笹川・高花平・小林町で編成）です。笹川は50年ほど前に造成された地域で、現在の人口は9763人、最盛期には1万4千人くらいでしたので4000人くらい減っています。

この辺りまでは日本各地の状況と同じですが、笹川では1700人ほどの外国人の方たちと一緒に暮らしています。小中学生も3割が外国の子どもたちです。これまではブラジル、ペルー、ボリビアなど中南米の方が多かったのですが、今は東南アジアのベトナム、インドネシア人も増えています。住民に占める外国人の割合は17%。四日市市全体では、人口約31万人のうち3%が外国人（約9000人）ですから、平均に比べて大変な数字になっています。課題はどの地域も同じで少子高齢化、笹川ではそれに外国人との共生があります。

笹川も二つの小学校が統合して一つになりました。それでも児童数は498名。小中学生の3割は外国人の子どもたちです。（多文化共生モデル地区に指定）文化等の違いを認め合い、支え合う地域が、他の地域との違いとなっています。

（※各数字は2020年1月現在のもの）



多文化共生モデル検索

笹川の現状



◇笹川の全景



◇人口

9,763名

◇高齢化 3,921名

(高齢化率：33.7%)

◇外国人

1,767名(17.3%)

※各数字は
2020年1月現在のもの

春祭（外国人の出店）



夏祭準備（外国人・子ども達）



8丁目防災訓練



**多文化共生
モデル地区**

そんな中で、もしもの時に利用する家族調査票というものがあります。280世帯ある笹川八丁目での取り組みです。毎年5月の組長会議の際に前期分の自治会費の集金があり、そのときに、この家族調査票も回収しています。封筒には世帯人数、年代属性等の記入欄があり、封筒の中に緊急連絡先等が記入されています。災害時や空き家になった時を想定してできた笹川八丁目自治会世帯緊急連絡調査表＝家族調査票ですが、災害はそうそう無いので、現在の使い道で一番多いのは、空き家事象への対応です。施設入所等で長期不在や空き家になってしまった後、雑草や枝木が隣家に侵入しているなど周りに影響が出て「さてさて、どうしましょう…」といったときに（組長等立会いのもと）開封し、遠方にいる子どもに連絡を入れるようなケースです。自治会から空き家の状況を伝え、親族がそれを受けシルバー人材センターなどに連絡をして、対応行動をとってもらっています。

住所：笹川八丁目		番地		号		電話番号	
電号		電番		電番		電番	
続柄	氏名	年齢	性別	生年月日	1. 緊急連絡先 電話番号	携帯電話番号	2. 他連絡先名 電話番号
1	世帯主						
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							

- 1、本状は災害その他特別の事情で、ご家族、関係者に緊急連絡が必要な場合のみ組長立会いのもとで開封致します。
- 2、調査内容に変更があった時には訂正下さい。
- 3、
- 4、変更がない年度は封印されたままお返却下さい。
但し、封筒に〇〇年度及び世帯人数は封筒に追記下さい。
- 5、新会員があった時にはこの用紙に記入提出して下さい。
- 6、記入説明
緊急連絡先名：1、勤務先名、学校名及びその施設名の電話番号
緊急連絡先名：2、近親者、知人、後見人等の氏名及びその方の電話番号
携帯電話番号：本人が携帯電話番号

笹川八丁目自治会の家族調査票

他にも緊急事態の際に何度か開封し役立つ場面がありました。中には、ずっと以前に退職した会社の同僚の名前が書いてあったり、近親者が居ない、もしくは親族とは疎遠な住民がいるケースもありました。高齢化社会ではこのようなことが増えてくることも予想できます。

自治会としても、封筒表面の基本情報（氏名・年齢・世帯人数）を用い、住民の属性等の確認ができます。多くの個人情報を含む家族調査票ですが、これを継続可能にしているのは「お互いを信頼し合える人間関係づくり」を大切にしているからです。町内では春夏秋冬を通してイベント（祭り、バス旅行、防災訓練、餅つき大会等）を実施しています。これらの催しは、お年寄りの外出の機会を増やしたり、近所との交流のきっかけになっていて、イベントは住民同士が触れ合う場になっています。

お互いが顔見知りになって、住民同士の信頼関係を維持していくことで、個人情報を預ける抵抗も薄れています。もちろん、封筒はきちんとおのり付けされていて、厳重に保管し情報漏洩には細心の注意を払っています。続けてこられたのは、顔の見える関係づくりがあってこそだと思っています。

3. 法律家のコミュニティ支援（司法書士）

司法書士 水谷元彦さん

空き家対策・まちづくり、コミュニティ支援の視点

僕は今40歳なんですけど、23歳のときに結婚して世帯を持ちました。世帯を持てば自治会には入るもんだと思って、入ってはいましたが、じゃあ会議や総会に出るか？っていうと、正直「めんどくせいな」と思いました。おそらく若い人はそんな風に思っているでしょうね。

しかし、この仕事を始めて、地元のまちづくり活動をやってる団体に加わりまして、その考えが180度変わりました。やっぱり、「町に住んでいる人が、その町を作らないと、誰もやってくれないよ」と気づきました。問題意識を持っている人が、問題提起していく。みんな（周辺）を巻き込むのが難しいんですけど、問題提起し続けることが大切だと思っています。



さて、空き家の問題って、皆さんどう思っていますか？

現に（既に）草が繁茂している状態とか、ごみ屋敷になってるとか、現実的な問題に直面してから相談するべきことと思っているのか？それとも、今は空き家ではない、ご高齢の単身者が住んでいる家を近い将来の問題と捉えているのか？この考え方で対応策が全然違います。

前者のような場合が多く、問題が起こってから相談に行くので、もう解決には相当な手間がかかる状態、つまりお金がかかる状態になっちゃってるということです。

やっぱり実態を調査をして、自分の町がどういう状況にあるのかを把握するってことが重要で、これは他の誰にもできない、地元の人にしかできないこと。自治会という組織は非常に重要だと思います。

空き家を区分してみると、

- ①空き家予備軍（例えば、高齢者の単身世帯）
- ②今は管理されている空き家
- ③管理されていない空き家



③番になったら、諦めてお金をかけて解決するしかない。

こういう仕事しているので、年間何件も空き家の相談を受けます。つい3日ほど前にあったケースですが、「自分の土地の上に借家が建っている。借家の相続人全員が相続放棄したけど、これどうしたらいいですか？」という相談がありました。

この相談者は、この借家を壊したいですよ？自分の土地を更地に戻したいけど空き家は他人の建物ですよ、勝手に壊せない。土地の所有者としてはどうしたらいいですか？って相談でした。

解決方法は、いくつかありますが、一つ例をあげると空き家を管理する人を裁判所で選んでもらって、その方に処分してもらおう（建物を壊す）という方法があります。費用は亡くなった方に遺産があればそこから支出できますが、無ければ地主が負担することになります。そうなる前に、空き家のこと、ぜひ取り組んでいただきたい。

国もいろいろと手を打っています。分かりやすい例でいうと、東日本大震災のあとの区画整理をするために、津波被害のあった海辺の土地を手放して、住民を高台へ移す区画整理事業を

やるわけですけど、当然、土地の所有権は法律に守られ、絶対ですから、国も勝手に（住民から）巻き上げられない。というワケで、行政が所有者を調査したところ、被災した土地は、明治から登記がそのまま（名義変更がされていなかったため）、該当する相続人が200人くらい出てきた。そうすると、相続人全員に話をしなくてはならない。とんでもない手間がかかって、事業が遅延したというのが問題になりました。

実は今、所有者不明土地に関する法律ができて、相続登記長期未了の土地については国の方で強制的に戸籍をとりまして、相続人を確定させた上で、その相続人に対し、「相続登記をしてくださいよ」と名義変更を促す手紙を送るということをし始めています。



資料画像：法務省 HP より引用

行政としても、特定空き家の認定には非常に難しい問題があると思います。

自治会はコミュニティの維持に、うまく機能していただき、地域で行う空き家の調査結果に基づいて、行政は特定空き家を認定し、その先の地域活動や不動産の利活用に結び付けられたらと思います。市役所はハブの存在として動いていただけたら良いと思います。

所有者不明土地問題 未来につなぐ相続登記 検索

特定空き家 検索

住民から「うち空き家になるんですけど、どうしましょう？」と自治会に相談や連絡があっても、「相続して登記を変えてないなら、名義変更をしないとダメですよ」くらいは自治会も言えないと、その人が放置すると、やがて問題空き家になっちゃいます。自治会内で、空き家に関しての提案メニューがあるとか、自治会が空き家の相談窓口として機能するということが将来的には必要になるのかなとも思っています。

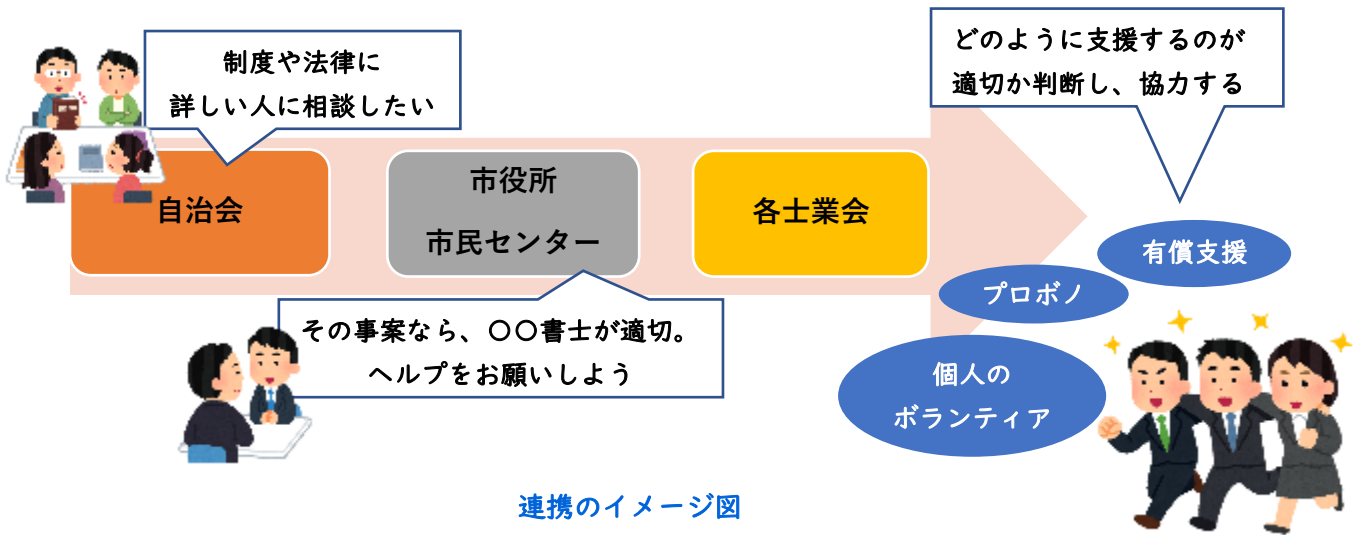
この講座の前に日吉台の資料を見せていただいて、素晴らしい活動だと思いました。地元で専門家（不動産関係や士業）の方がいらっしゃって、その方々の力を借りて活動されているというお話です。地元で法律のことが分かる方がいれば、その方を巻き込んでいくとタダで動いていただけると思うので（笑）地域の人材が活用できると展開が違いますよね。

そういうことができないと、いきなり見知らぬ僕ら（司法書士などの法律家）のところへ来るってことになってますが、抵抗ありますよね。「いくらかかるんだろう？」値段の書いてない寿司屋に入るみたいな感覚でお越しになる方が多いので（笑）、気持ちは想像できます。

法律家も人によって違いますけど、実際のところ、法外な相談料をとるっていう人は、ほとんどいないと思います。皆さん、割りといい人が多いです（笑）。地元の相談に快く応じてくれる士業も多いと思いますよ。どうしても、そういうところがないという場合は行政に相談となりますよね。

行政も今は縦割りなので、「ここでは分からない」とか、「建築指導課へ行ってください」とか、いろんな課に回されてしまう可能性があるんで、それが課題ですね。

市役所には、ぜひ空き家相談の総合窓口みたいなものを作っていただき、住民や自治会の話を受け止め、相談内容を聞き取り、そこから適切な専門家（各士業本会）へ協力（支援）を振れるような役割を果たしてもらえたらと思います。



連携のイメージ図

三重県の司法書士会内には、空き家対策特別委員会があるんですけど、こちら側（法律家）としては空き家の地域課題にどう手を付けていいかわからないのです。法律的なところからアクセスすると、問題になっている空き家のところからしか手を付けられないんですよね。つまり、コストが発生するステップからの関わりになってしまいます。

だから、こちら（法律家等）の体制整備も必要になりますが、自治会×行政（市役所&市民センター）×各士業会の三者が一体になって相談体制をつくれれば空き家の放置は減らせるのではと思います。

これは、あくまで個人的な意見ですが、例えば「自治会費を100円上げて、100円×全世帯数の金額で地元の士業と顧問契約を結ぶ。「顧問契約が結んであるから、都度の相談料は取りませんよ」となれば、何でも相談しやすいですよ。傷口の浅いうちに「とりあえず聞いてみよか」ってなりますよね。そういう試みなどが出来れば、この問題は徐々に収束していくんじゃないかと思います。

また利活用に関して法律家の立場で言えば、半田市の事例のように地域の歴史を掘っていくとまちづくりに使えるアイデアって出てくると思います。その中で法的な「これどうなんや？」って疑問点が出てくると思います。例えば、「個人情報を集めたけど、どこまで開示していいんか？」とか、実際に改造するにあたって、「耐震はどうなんだろう？」とか、不動産を売りたいけど、「何か税制優遇あるのか？」とか、いろいろと疑問点が出てきます。そこで我々法律家等の士業を使っていただく。

そうすると先に言った、問題のある空き家になってからの抜本的解決を望む相談にはお金がかかってしまうけど、利活用の段階で相談いただければ、ほとんどコストがかからないで済みます。



ぜひ、今日得た知識やアイデアを地元を持って帰っていただいて、空き家の対策行動につなげていただきたいと思います。まずは同志を見つけて、実態調査を始めてみてはいかがでしょうか。

僕から伝えたいことは、ただ一点だけです。現在ある壊れそうな空き家が問題なのではなくて、将来空き家になりそうな家が今取り組むべき課題であるということです。

4. ワンストップ窓口を行う行政（愛知県東海市）

愛知県 東海市役所 都市建設部建築住宅課 空家対策 G

空き家がもたらす問題は部署を横断した対応が必要
「ワンストップ窓口と庁内連携」

（1）東海市の概要

知多半島の北西端に位置し、西は伊勢湾に面し、北は名古屋市に接しており、総面積は四日市市の5分の1程度ですが、人口11万強をもち、可住地の人口密度は四日市市を大きく上回っている都市型の市です。海沿いは工業地帯で、伊勢湾岸自動車道、名古屋港、中部国際空港へのアクセスも良く、陸・海・空の交通拠点としても非常に便利な地域です。



（2）ワンストップ空き家相談窓口を実施

東海市の空き家対策の特長は、**空き家対策の窓口を一つにしたワンストップ相談事業**が挙げられます。

平成24（2012）年、空き家問題が顕在化しはじめ市議会でも取り上げられ、翌年度には空き家対策検討委員会が設置されました。平成27（2015）年には市内全域の実態調査が行われ、494件の空き家が確認されました。空き家は市内全域に広がっており、空き家率は11%（平成25年（2013年）住宅・土地統計調査）で、全国平均は下回るものの都市の高齢化が進んでいることを重く受け止め、空き家問題をたらい回しにしないで市民の困り事に寄り添った対応をするために、空き家課題の対応一元化と市民の相談窓口を一つにすることにしました。

（3）市役所内の連携等を強める

空き家がもたらす問題は、何本もの糸が絡み合っているように複雑な場合もあり、そもそも市役所に相談していいのか迷うこともあります。市民からすると、どこの課に相談していいのか分からない・調べますと言われたまま長い時間が過ぎてしまい、出端をくじかれてしまうなど、不安を抱いてしまいます。そのような不安をなくし安心して、また事態がひっ迫してしまうその前に、空き家にまつわる相談全体を受け止められる窓口が必要だと考えました。

そこで、市役所内に空き家対策の取りまとめ部署を設置し、各部署の役割を明確化し、内部で連携して取り組むことにしました。相談窓口が一本化されていることはシンプルで分かりやすく、市民が相談しやすい環境をつくり出しています。行政側も空き家情報が集約されるため、進行管理がしやすく早期に手を打つことができます。

空き家問題は、個人の財産の問題であることから、行政だけですべてが解決するものではありません。問題解決に向けた相談体制を市役所で強化しながら、市民や地域などいろいろな方との連携があいまって空き家問題を減らしていくことができると考えています。

(4) 建築住宅課に空家対策 G (グループ) が誕生

ワンストップ実施のために行っていることをご紹介します。

① 計画する

決まったこと・やるべきことを明確にするために【東海市空家対策計画（平成 29 年度から 10 年間）】に明記し、すべての職員が目的を共有することで、それぞれの役割に責任をもって対処できるようになりました。

② ルールを明確にする

市民からの相談や苦情対応について、各課から建築住宅課空き家対策グループに報告し、台帳で一元管理しています。空き家事例を蓄積し、似たような事象や問題に役立てます。定期的にチェックすることで、なかなか進まない事案も重症化することを防止することができます。

③ 進行管理する

市に連絡のある相談や苦情のうち、空家対策グループが直接対応するものは 3 分の 1 程度ですが、それ以外の苦情等は連携する部署に引き継ぎながら進行管理をしています。また、その他の重要な役割として関係部署と一緒に年二回の空き家パトロールを実施しています。苦情のあったすべての空き家を訪問し、何も対応がない場合は、所有者へ再度通知したり、必要に応じて所有者宅を訪問したりして空き家の状況を説明して対応を促します。

(5) それでも放置される空き家には

個人の財産である空き家には市役所であっても簡単には手出しできません。相続手続きを何もしていない空き家に多数の相続人がいて、誰も事態を把握していないケースや、管理者がだんまりを決め込んで、不法投棄場所になってしまっているケースなどには、それ相当の時間や手間を割き対応しなければなりません。今までに、所有者になかなか会えない場合は、直接対話をするための次の取り組みを実施したこともあります。

- ① 訪問は 2 人一組で行う
- ② 10 日間連続で行う
- ③ 18 時～20 時まで行う
- ④ 会えたときのマニュアルを整備し対応する

この取り組みにより、所有者と直接話をし、地域が困っていること・このままでは町の安全の妨げになることなどを粘り強く伝えることで事態が好転していったケースもあります。



市民の皆さんと東海市役所にて対策 G の方からお話を伺った (2018 年秋)

第4章 四日市市の空き家対策の現状

四日市市の空き家対策の仕組みはどうなっているのでしょうか。

四日市市の空き家対策を知るには、まず平成27(2015)年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下空き家法)を理解する必要があります。この法律は、空き家等対策の基本に、①所有者等に第一義的な管理責任をあげていますが、②住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性という考え方も示しており、四日市市の空き家対策を知るうえで大変重要となります。

1. 空き家の定義

まず空き家法で定義する「空家等」と「特定空家等」とはどういうものか見てみましょう〔図表4-1〕。

〔図表4-1〕「空家等対策の推進に関する特別措置法」による定義

空家等	建築物又はこれに附属する工作物であって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及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
特定空家等	① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態 ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

また、「特定空家等」については、国土交通省から〔図表4-2〕のような基準や例が示されています。

〔図表4-2〕特定空家等の定義と判断する基準の例

定義	基準の例	発生する問題等の例
そのまま放置すれば保安上危険となるおそれのある状態	(1)建築物の倒壊等	(建築物の著しい傾斜) ・基礎に不同沈下がある・柱が傾斜している等 (建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等) ・基礎が破損又は変形している・土台が腐朽又は破損している等
	(2)屋根、外壁等の脱落、飛散等	・屋根が変形・屋根ふき材が剥落 ・壁体を貫通する穴・看板、給湯設備等が転倒 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落
	(3)擁壁の老朽化	・擁壁表面に水がしみ出し、流出
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	(1)建築物又は設備等の破損等	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生 ・排水等の流出による臭気の発生
	(2)ごみ等の放置、不法投棄	・臭気の発生 ・多数のねずみ、はえ、蚊等が発生
適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態	(1)既存の景観ルールに著しく不適合	・景観法に基づく景観計画の制限に著しく不適合 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく不適合
	(2)周囲の景観と著しく不調和	・屋根、外壁等が汚れたまま放置 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂
その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	(1)立木	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し歩行者等の通行の妨げ
	(2)住みついた動物等	・動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生 ・シロアリ大量発生、近隣の家屋に飛来
	(3)建築物等の不適切な管理	・門扉不施錠、窓ガラス破損等不特定の者が容易に侵入できる状態

(資料)国土交通省資料より作成

2. 市町村の役割

空き家法のもとで、空き家対策における国・都道府県（三重県）・市町村（四日市市）の役割を整理すると次のようになります〔図表4-3〕。

〔図表4-3〕 空き家対策における、国・都道府県・市町村の役割

	役割
国	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等に関する施策の基本指針の策定 (基本的な考え方) <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 ○特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ○必要な財政上の措置 <ul style="list-style-type: none"> 空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助 ○税制上の措置の実施 等 <ul style="list-style-type: none"> 地方交付税制度の拡充
都道府県	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等対策計画の作成・実施等 に関する市町村への必要な援助の実施等 技術的な助言 市町村相互間の連絡調整 等
市町村	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等対策の体制整備 <ul style="list-style-type: none"> 市町村内の関係部局による連携体制 協議会の組織 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備 ○空家等対策計画の作成 ○空家等の実態把握 <ul style="list-style-type: none"> 市町村内の空家等の所在等の把握 空家等の所有者等の特定及び意向の把握 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報の内部利用 等 ○空家等に関するデータベースの整備 等 ○空家等及びその跡地の活用の促進 ○特定空家等に対する措置の促進

(資料) 国土交通省 HP「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」の、空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)、基本指針(概要)、ガイドライン(概要)より作成

3. 四日市市の空き家対策に関する計画

ここまで見てきたように、空き家対策に当たっては市町村の役割が極めて大きいといえます。現在、四日市市が取り組んでいる空き家対策に関わる計画や施策を確認します。

(1) 四日市市総合計画 2020-2029

総合計画は、長期的な視点でまちの将来像を描くもので、都市整備や産業、環境、福祉、教育など、様々な分野が対象になるとともに、市民や事業者、市が一体となってまちづくりを進めていく、市の最上位の計画に位置付けられるものです。

その中で、空き家対策に関わる計画は次の通りです。

3つの重点的横断戦略プランのうちの一つに、多様な都市機能が集積し、人でのぎわい、まちの魅力にあふれるまちづくりを目指す「リージョン・コア YOKKAICHI」があります。そのうち『環境・防災先進都市』の実現に向けてのプロジェクトの一つに、『プロジェクト 05 都市の「空き」再活用魅力増進プロジェクト』〔図表 4-4〕があります。

その内容と具体的な取り組みは以下の通り示されています。

〔図表 4-4〕 『プロジェクト 05 都市の「空き」再活用魅力増進プロジェクト』

少子高齢化の急速な進展とライフスタイルが多様化する中で、高度成長時代に築いた都市の資産（ストック）に「空き」が生じてきています。活用に「空き」が見られる公共施設や公園、空き家など、都市を形づくる様々な要素にもう一度活躍の場を創出することで、地域の特性に合わせた魅力づくりを進めます。

**No. 3 まちの「空き」を
まちの「好き」にリニューアル** 居住+景観

目的 人口減少の進行により増加が懸念される空き家や空き地の利活用促進により
良好な居住地を形成する

具体的取組 ① 居住地における空き家の建替えやリノベーション、空き地の利活用を促進し、既存ストックの有効活用を図ります。

【空きストックの活用事例】
市営住宅跡地を公園へリニューアル



身近な公園が無い地域において、市営住宅跡地の「空き」を活用し、みんなが使える公園としてリニューアルを行った事例

【空き家の利活用の事例】
住み替え支援事業を活用し空き家をリノベーション



Before
After

(資料) 四日市市総合計画 2020-2029 第2編

具体的な「生活・居住」に関わる基本的な政策として、「暮らしの空間の高質化」をあげています。

郊外住宅団地や臨海部をはじめとする既成市街地や農村集落など、古くからの居住地で人口減少・高齢化が顕著であり、空き家・空き地などの増加も予測されているなかで、道路や下水などが整備された居住地における空き家の建替えやリノベーション、空き地の利活用を促進し、既存ストックの有効活用を図る政策を展開するとしています。

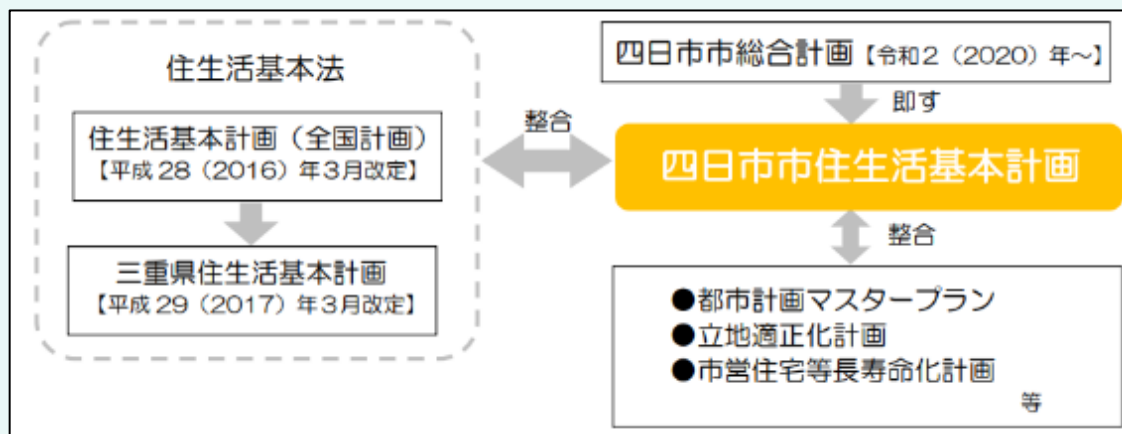
一方、市民・事業者等が取り組むこととして、住み替え支援制度や空き家バンク制度などの支援制度も活用した空き家・空き地の適正管理及び流動化の推進をあげています。



(2) 四日市市住生活基本計画 2020-2029

四日市市では、増加する空き家の対策に加え、東海エリアにおける西の中核都市として子育て世帯をはじめとする多様化する居住ニーズに答えていくことなどが求められているとして、「四日市市総合計画」の策定と並行して「四日市市住生活基本計画」を見直し、必要な施策を位置付けました。図示すると以下の通りです〔図表4-5〕。

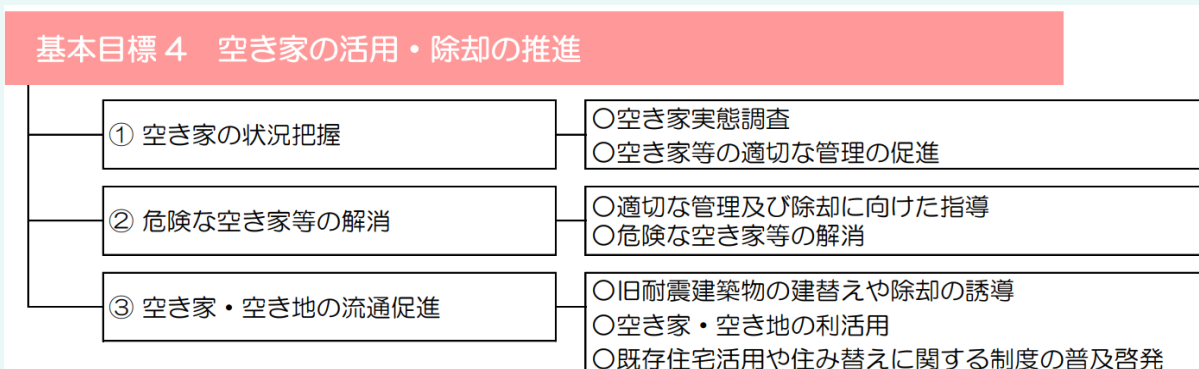
〔図表4-5〕 四日市市住生活基本計画の位置づけ



(資料)四日市市住生活基本計画 2020-2029

この住生活基本計画は、基本目標を6つに整理して、増加する空き家の対策という課題に対して、以下の通り基本目標4「空き家の活用・除却の推進」を設定しました〔図表4-6〕。また、施策の展開方向としては、次の通り示しています〔図表4-7〕。

〔図表4-6〕 基本目標4の施策の体系



(資料)四日市市住生活基本計画 2020-2029

〔図表4-7〕基本目標4の施策展開方向

基本目標4 空き家の活用・除却の推進

＜市の取り組み＞

空き家の一層の増加が懸念される中、利用目的のない空き家の増加が顕著となっていることから、建物の状況に応じた対応ができるよう、空き家の状況把握を行い、安全な空き家の活用と危険な空き家の除却の促進を図ります。これらの取り組みを進めるうえでは、住宅関連事業者等との連携を図ります。

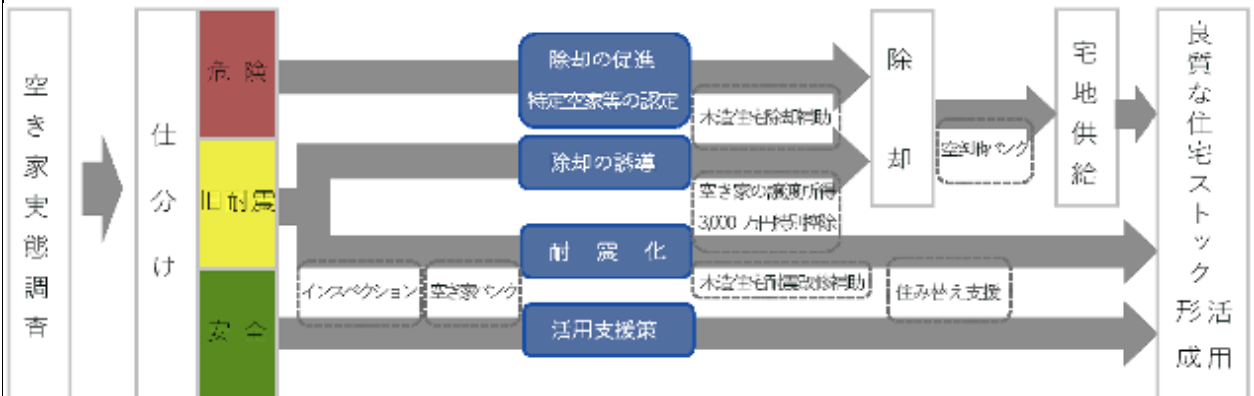


図 空き家対策枠組みイメージ

4-①空き家の状況把握

○空き家実態調査

- ・危険な空き家や利活用可能な空き家等の仕分けの実施
- 空き家等の適切な管理の促進
 - ・空き家の状況に対応した働きかけ
 - ・空き家等の所有者等への適切な管理の指導・啓発
 - ・空家等対策計画の策定
 - ・空家等対策の推進に向けた市の体制の検討

4-②危険な空き家等の解消

○適切な管理及び除却に向けた指導

- ・除却補助などの情報提供
- ・不適切な管理の空き家等の所有者への助言・指導

○危険な空き家等の解消

- ・「**空き家等の適正管理に関する条例**」の改正
- ・条例に基づく緊急安全措置の実施
- ・特定空家等の認定の検討
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置の検討

4-③空き家・空き地の流通促進

○旧耐震建築物の建替えや除却の誘導

- ・木造住宅耐震改修、除却補助事業
- ・空き家の譲渡所得にかかる特別控除等とあわせた周知
- ・建物除却による固定資産税の上昇に対する抵抗緩和策の検討

○空き家・空き地の利活用

- ・ **空き家バンク制度**による中古住宅の情報提供
- ・ 空き地バンクの創設
- ・ バンク登録奨励制度の創設
- ・ バンク協力店の拡充
- ・ 住宅関連事業者と連携した空き家相談会の開催
- ・ 子育て・若年夫婦世帯の空き家への住み替え促進
- ・ 狭小宅地改善支援制度の見直し
- ・ 低未利用地活用策の検討

○既存住宅活用や住み替えに関する制度の普及啓発

- ・ リバースモーゲージ等の普及促進

<市民・事業者等が取り組んでいくこと>

- ・ 空き家は個人の財産でもあり、周辺的生活環境へ配慮した適切な管理を行うとともに、空き家の利用目的に応じて、支援メニューの活用等により、空き家の除却や利活用に努めます。
- ・ 事業者等は、空き家、空き地を経済資源と捉えて、魅力的な地域づくりに協働するとともに、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた所有者の動きを支援するなど、空き家の発生未然防止や適正管理に向けた情報提供・意識啓発に努めます。

(資料)四日市市住生活基本計画 2020-2029

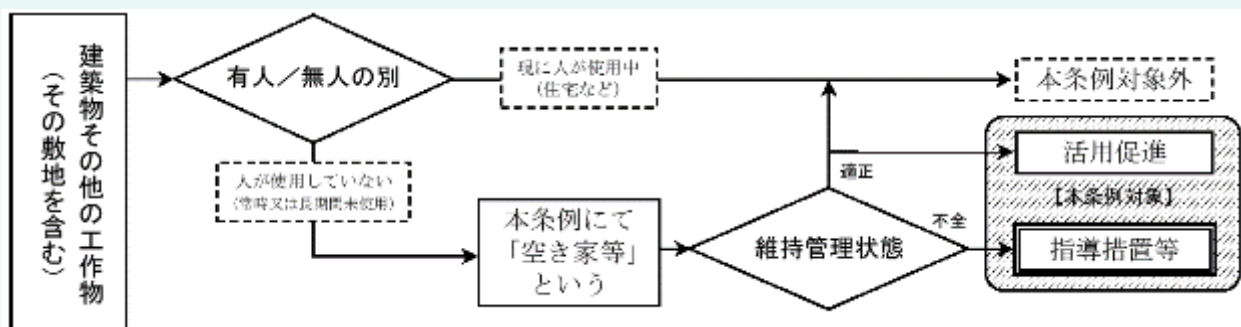
① 空き家実態調査

令和2（2020）年度に実施しています。水道がほぼ使用されていない戸建ての家屋約11,000軒の外壁や敷地の状況を目視で確認して、12月時点の速報では、約2,800軒が空き家であると判定されました。

② 空き家の適正管理に関する条例

四日市市は、「四日市市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、平成26（2014）年10月1日に施行しました。空き家等を所有し、又は管理されている市民に対して適正な管理を要請しています。この条例の対象範囲は〔図表4-8〕に斜線で示したとおりです。

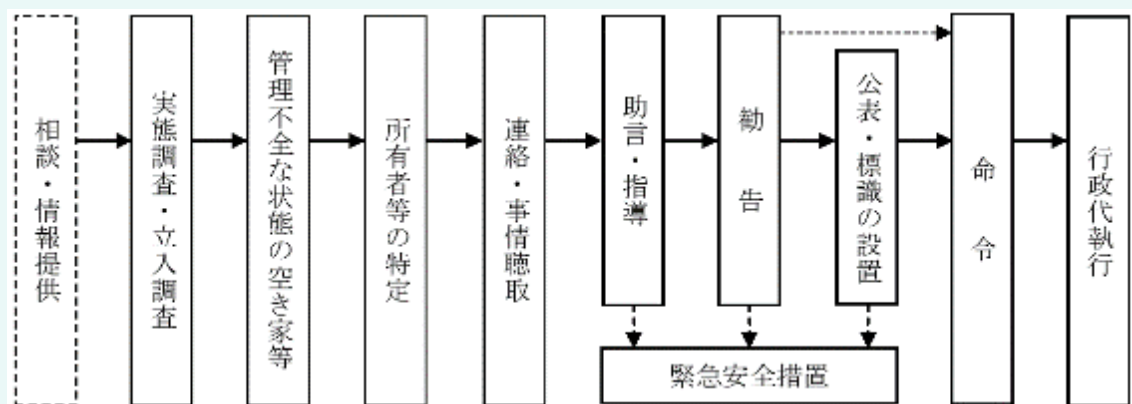
〔図表4-8〕 空き家の適正管理に関する条例の対象範囲



(資料) 四日市市空き家の適正管理に関する条例の概要 (四日市市HP)

図表 4-8 の斜線部分に示された対象のうち、指導措置等の四日市市の対応フローは次の通りです〔図表 4-9〕。

〔図表 4-9〕 四日市市の対応フロー



※軽易な行為の緊急安全措置について
原則、所有者等の同意を要するが、周囲の状況等により緊急に危険等を回避する必要がある場合は、軽易な行為(①カラーコーンの設置、②ブルーシートでの養生、③開口部の閉鎖等を想定)であれば、行政が直接的に改善措置をとることができることとする。

(資料) 四日市市空き家の適正管理に関する条例の概要 (四日市市HP)

③ 空き家バンク制度

空き家バンクとは、空き家の売却・賃貸を希望する所有者等からの希望に基づき、空き家に関する情報を、住み替えなどを検討している方(利用者)に対して、市のホームページなどインターネットで情報を提供する制度です〔図表 4-10〕。

- 空き家バンクは一戸建ての空き家中古住宅が対象です。
- 空き家バンクに登録できる方は宅地建物取引(媒介(仲介))業者です。
- 空き家バンクは(公社)三重県宅地建物取引業協会及び(公社)全日本不動産協会三重県本部と協力して実施しています。

〔図表 4-10〕 空き家バンク制度



(資料) 四日市市HP

④ 四日市市の連絡先

四日市市では、空き家に係る問題で市民が困った場合は、内容に応じて個別の窓口に相談してほしいとしています。

下記、問い合わせ先を参照ください。

《お問い合わせ先》

空き家等に係る問題は、本来、当事者間で解決すべきものであり、民事による事態解決を妨げるものではありませんが、適正な管理が行われていない空き家等でお困りの場合は、その状況を添えて、下記窓口もしくは最寄りの地区市民センターまでご相談下さい。

●防災全般に関するご相談	危機管理室	059-354-8119
--------------	-------	--------------

●空き家問題に係る個別のご相談		
内 容	担当課	連絡先
①管理不全な建築物に関する事	建築指導課	059-354-8207
②空き家等の利活用に関する事	都市計画課	059-354-8272
③火災予防に関する事	予防保安課	059-356-2008
	〔中消防署〕	356-2012
	〔西分署〕	326-2583
	〔中央分署〕	325-4717
	〔北消防署〕	365-5325
	〔北部分署〕	361-1119
	〔南消防署〕	345-0530
〔南部分署〕	349-5119	
④防犯に関する事	市民協働安全課	059-354-8179
⑤立木等に関する事	生活環境課	059-354-4415
⑥固定資産税に関する事	資産税課	059-354-8134
⑦獣害等に関する事	農水振興課	059-354-8182
⑧野良犬等の棲み付きに関する事	衛生指導課	059-352-0591
⑨浄化槽等の放置に関する事	生活排水課	059-354-8402



第5章 私たちからの提言

「地域でしかできない空き家予備軍対策を始めよう」

空き家率は過去最高を毎年更新しています。空き家の放置はますます増える予測です。空き家をさまざまな角度から見て、いろいろな立場から考えてみると、「市民」「地域」「行政」それぞれが少しでも早く動き出すことが何より重要だと分かってきました。

『自分の町は暮らしやすく安全であってほしい』私たち一人ひとりの市民が、地域というコミュニティに求めていることと、一人ひとりの市民が行っていることには残念ながらギャップがあります。加速する高齢化と人口減少時代に、どんな町を将来（子ども）世代に渡していきたいのか、今こそ、私たちの行動が問われています。この章では、動き出す人や地域へ提言をまとめました。

1、まずは調査：5年後、10年後の姿を予測する

まず、私たちが自分の家や自分の親の家が、5年後、10年後にどうなっているかを考えてみることで、空き家になる可能性はありますか？また、自分の住む地域には、高齢の一人暮らしや高齢者だけの小世帯が増えていませんか？自分たちの住む地域は、「これからどのくらいの空き家が出てくるのか、その把握こそが大切である」このことが私たちのお伝えしたい第一のポイントです。

そのためには、近い将来の地域の姿を予測するための調査が必要です。つまり、世帯を構成する人たちの人数や年齢が分かる内容を調査することで地域の未来予想図ができます。未来予想図は地域でそれぞれ違いますから、打つべき対策も違うはずですが、自分たちの地域の課題がハッキリすれば何を覚悟して、どう対策すれば良いのか方針が立てられます。

実際、先進事例として紹介した地域は、この種の調査からスタートしています。市内の事例では、塩浜地区の地域マネージャーと連合自治会が連携して行った空き家の基礎調査のフロー（流れ）や笹川八丁目自治会の家族調査票による属性確認も参考になります。

第3章 26 ページを参照



2、行政による空き家調査は公開されない

空き家調査なら行政が行っているのではないかと思われる方もあるでしょう。しかし、行政が行う空き家の実態調査【第3章の東海市事例など参照】は、「今ある空き家」を特定し、それらの管理状態をレベル付けして対応しようとするもので、これから空き家になる住宅（空き家予備軍）を調べるものではありません。しかも調査結果は個人情報の壁があり、地域に公開することができないため、地域で基礎データに活用することもできません。

また、空き家率の予測はどここの行政でも机上調査が行われていますが、地域で情報共有することができる細やかで正確な空き家調査（空き家予備軍を含む）は地域にしかできないのが現状です。税金を使って行われる調査結果が地域の住民には届かないという矛盾を解決できる道を探ることは、今後の課題です。

※大津市日吉台学区で実施された所有者特定の実態調査も読み返してみてください。ここでは、モデル地区として例外的に行政と地域がうまく連携できています。

第3章 22 ページを参照

3、地域の絆があれば、調査は難しくない。空き家以外の課題解決にも役立つ

調査をするには、調査項目や調査範囲などの単位を決める必要があります。今ある空き家軒数は、自治会で把握しようと思えば、回覧板名簿や自治会費の集計記録などを基にして、未加入世帯をピックアップすることなどで、かなり精度の高いデータが得られます。施設入所などで長期不在になっている住宅についても、近隣住民や自治会、民生委員などが把握しているケースが多いものと思われます。地域での合意が得られれば、空き家の基礎調査はいつでもできる体制が整っていると考えられます。

空き家の管理状態は目視調査が必要です。塩浜地区のように、管理レベルを設定して書式を決め、どのエリアも統一した基準で行うことが重要です。

住民の住まい方（世帯人数や年齢構成）まで調べるにはいくつかのステップが必要です。必要な手順を考えなければなりません。笹川八丁目自治会のような仕組みや自治会構成員名簿などが役立つことも考えられます。いずれにせよ、**地域でのコミュニケーションとある程度の個人情報なら共有できるという地域の絆（信頼関係）があることが前提になります。**

調査範囲は広すぎても狭すぎても課題がハッキリしないようです。単位自治会ごとに実施し、最終的な集計は学校区や地区市民センターの行政範囲などの単位でデータベース化しておくことで地域全体を俯瞰することができます。さらに調査が進めば、近隣地域との比較などもできるようになります。四日市市にはまだ設置のない空き家対策協議会などに発展していけば、市内全域の傾向や動向も把握できるようになるでしょう。調べた内容は町内地図に落とし込んでマップ化すれば防犯や防災上も役立ちます。



空き家は犯罪の温床や不審火の発生場所になる可能性があります。空き家の隣に住んでいる人は不安や困っていることがあるはずで、空き家の持ち主も故意に迷惑をかけたいとは思っていないでしょうから、それぞれになんらかの支援が必要と考えれば地域で取るべき次のアクションが浮かんでくるのではないのでしょうか。

4、放置すれば問題は深刻化する

爆発的に空き家が増えると不動産の価値を維持することはますます難しくなります。また、空き家を空き家のままにしておけば、維持管理する費用がかさみ、固定資産税を捻出し続ける必要もあります。近年の住宅建築物は半年風を通さなければ、どんどん劣化が進みます。

相続手続きを放置しておく、ますます面倒なことになります。放置されている空き家については、市役所が調査し、相続人全員に「空き家を適正に管理してください」と連絡されます。亡くなってから時間が長くなればなるほど相続人も増えるので、その作業や対応に行政職員は多くの時間を費やすことになります。

存在さえ知らなかった空き家のことを「あなたの相続対象物件が管理不全です」と突然、警告されたら驚きますよね。しかも「私は関係ない」は通用しません。例えば、空き家が原因で“誰か”や“何か”に危害が及んだら、損害賠償責任を免れることはできません。

行政は個人情報保護や守秘義務の観点から調べ上げた相続情報を関係各人に伝えることはできません。そのため、相続人たちは法律家などの支援を受け、疎遠になっている親族も含め、すべての相続人を洗い出さなくてはなりません。このようなことから考えてみても相続手続きを放置したり先延ばしすることにメリットは見つかりません。

せっかく行政が調べてある情報を活用できないことには矛盾を感じられる方も多いと思いますが、今の法律の下では開示ができない



「放っておけない空き家の話」
司法書士会発行。実際の相談事例等を掲載（同会HPで全文を公開しています）。

のです。多くの住民が抱えることになる問題を地域でともに考えていく機運を作る必要があります。

5、三方一両損：早く動き出せば将来世代（子や孫）の負担を減らすことができる

人口の減少で空き家が増加すると、「不動産の所有は利益を生む」というこれまでの常識が通用しなくなります。受益を分配できた時代から、負担を分配する私たちが経験したことのない時代に突入です。早く手をつける地域と放っておく地域では差が出てくるのが予想できます。動き出せば協力者が現れることは、先進事例が示しています。判断を先送りにしていれば、いずれ手が着けられない状態になり、その町は終わってしまうかもしれません。



今なら、

- ・個人は、売却できない空き家を地域に提供して役立ててもらい、それが難しいなら更地にする
- ・地域は、空き家を適切に使用したり、管理したりするために協力する
- ・行政は、取り組む個人や地域を支援する

みんなが少しずつ負担を分け合うことで、結果的に大きな負担を子や孫に残すことは避けられるかもしれません。

また、早く手をつければ、先進事例のように、地域の特色を活用した新たなまちづくりができる可能性もあります。



6、第一歩を踏み出す 地域円卓会議の勧め

地域活動にはコアメンバー（中心となる人たち）が不可欠ですが、一部の限られたメンバーだけの活動では、いずれ行き詰ります。多くの人が参画できるように工夫しましょう。3～5名くらいで始め、その周りに少しずつ協力者を増やしていくやり方や事例が多いようです。メンバーが少ないからできないとあきらめず取り組んでみましょう。また、地域で話し合いを始める一つの手法として地域円卓会議をお勧めしたいと思います。

(1) 地域円卓会議

地域円卓会議は

- ◆最初からみんなで話し合える場
やる方向が決まっていて同意や修正するだけでなく、決定のプロセスから参加できる
- ◆対等な立場でテーブルに着ける

互いの強みや弱みを理解し、自分も役割を果たしたいという力が出てくる場です。

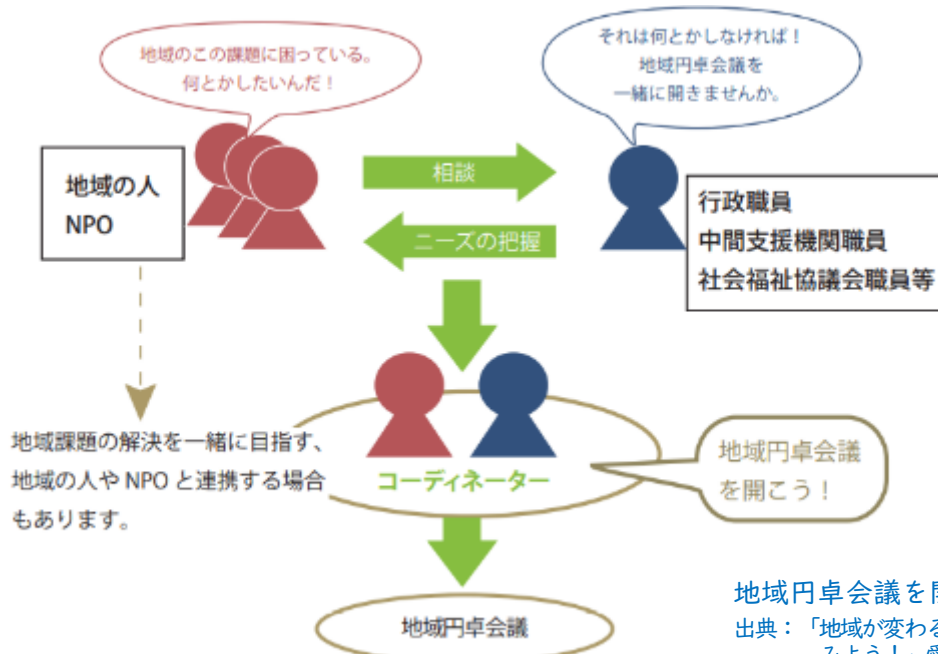
- ・地域の課題をなんとかしたいと考えた住民や住民団体
- ・提案を受けた行政、中間支援機関
- ・関心を示してくれそうな専門家（司法書士や行政書士など）

といった参加メンバーに集まってもらって始めます。参加者に評論家はいませんし、また、誰かを責める場にしないことを最初に約束しておく必要があります。

円卓会議と既存の会議を比較すると以下のような違いがあります。

円卓会議	既存の会議
課題を共有し、解決に向かうプロセスから意見を出し合える	意見を聞く場に終わってしまう
方向性は参加者の合意で決めていく	方向性はすでに決まっている
提案や立場を相互に理解し、それぞれがやることを考えるので、新しい提案が出せる	新しい提案を受け余が少ない
行動への意欲がわく	行動への意欲がわきにくい

地域円卓会議を始めるまでには、下記のようなプロセスが考えられます。



地域円卓会議を開くまでのプロセス
出典：「地域が変わる 地域円卓会議を開いてみよう！」愛知県

上記の内容（冊子）は、[愛知県 地域円卓会議検索](#) で見つかります。また、地域円卓会議については、一般社団法人ネクストステップ研究会でも相談をお受けできます。



本事業で2018年に行われた円卓会議。空き家問題に関連する専門家、行政各部署に声をかけ集まっていた。

(2) どんな相談先があるのか

空き家対策には、専門的な知識も必要になります。自分たちでできる用意や取り組みをしてみ、何で困っているのか、どこで止まってしまうのかが見えてきたら相談にのってくれる司法書士や行政書士などが地域にいないかを調べてみることをお勧めします。その他にも協働できる組織や団体、事業者や個人をピックアップしていきましょう。徐々にメンバーが整ってくると思います。

まずは行政に声をかけて、適切な知識を持っている人たち（専門分野）とどこで出会うことができるのかを聞いてみるのも一つの方法です。四日市市には市民協働促進計画があり、市民活動を活性化するための部署である市民協働安全課もあり、親身になって相談にのってくれます。

相続や後見の住民勉強会を開くことで士業とパイプを作っていくのも良い方法です。自治会費から講師料を確保して、よろず相談会を開催したり、顧問料を支払ったりすることができれば、自治会として聞きたい法律的なことや個人情報の管理方法・契約などのリスク回避の仕方などをアドバイスしてもらうこともできると考えられます。気軽に相談できる法律家の存在が日常になれば、住民は困りごとが大きくなる前に手当できるようになります。個人的で込み入った案件などは有料にすることにしておけば士業の皆さんの支援も得られやすくなります。

(3) 行政は相談先のひとつ

四日市市では、空き家の相談は分野ごとに担当部署が違います。【第4章42ページを参照】込み入った相談をする際には、担当部署をまたぐケースもあるでしょう。例えば東海市役所のようなワンストップ窓口があれば、市民にとってはより安心になるでしょうし、行政にとっても課題が複雑化する前に手を打てるようになると考えられます。空き家が増え続けることは住み良い地域づくりにとってマイナスにしかありません。市民は「最後は行政がなんとかしてくれる」という幻想を捨てなければなりません。行政が行う、空き家指導や空き家調査（実態調査や相続人調査）、危険空き家の代執行（解体除去等）の費用は私たちが納めている税金で行われていることを忘れないようにしましょう。

7、持続可能な街であるために

地域には、これからの継続性が危ぶまれる課題が他にも沢山あります。それらはすべてどこかで繋がっています。3軒に1軒が空き家となったら、その街での子育ても、介護も、祭りもできなくなります。子育てや、福祉、祭りなどの地域行事に熱心な方にも呼び掛けて一緒に街の持続性を考えましょう。

この時、最近話題になっているSDGs（持続可能な開発目標）の考え方の一つである「多くの課題をつないで同時解決を考える」という発想が役に立つと思います。

これから住まいを構えよう・子育てしようという若い世代は、少しでも安全・安心な町で暮らしたいと考えるのは必然でしょう。自分の家のことを真剣に考える市民が増えれば、四日市市の未来は明るいはずで。空き家課題を考えることは、まちづくりを考えることです。まちづくりは市民一人ひとりが行動した結果です。この冊子が少しでも皆さんの役に立つことを願っています。



SDGsについては、ネット上に多くの情報が出ており、本もたくさん出版されています。

一般社団法人ネクストステップ研究会は、地域でのSDGs推進を団体の目標に置いていますので、いつでもご相談ください。



事業年表

四日市市 市民協働の担い手育成・連携強化等に関する協働事業

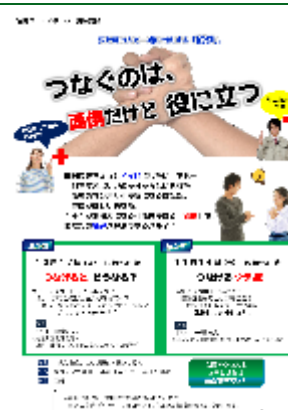
平成 29 年度事業

「つなぐのは面倒だけど役に立つ」

協働コーディネーター養成講座（2016年10月～2017年1月）

（企画運営：ネクストステップ研究会）

地域円卓会議設計書(案)として空き家増加課題設計書が制作される



平成 30 年度事業

「空き家が増え続けるとどうなるの？」

市民と事業者の意識共有・整理・連携強化事業

- ・ 空き家円卓会議（2018年9月）
参加：専門家・事業者・行政・ネクストステップ研究会
※第5章に反映：45ページ～
- ・ リレートーク講座（2018年11月）
※第2章に反映：9ページ～
- ・ バス視察（2018年12月）
※第3章に反映：亀崎18ページ・東海市役所33ページ
- ・ まとめのワークショップ（2019年1月）
※第5章に反映：43ページ



令和元年度事業

「空き家になったらどうするの？」

相互連携強化事業

- ・ 先進事例・市内の手法例の調査（現地訪問等）（2019年10月）
- ・ 連絡会議（2019年11月）
参加：専門家・自治会関係者・地域マネージャー・行政・ネクストステップ研究会
※第3章に反映：18ページ～
- ・ 公開イベント[講演&ワークショップ]（2020年1月）
※冊子全体に反映



令和2年度事業

「四日市の空き家問題を考える本」

市民の手による空き家対策支援事業

（2021年3月）

- ・ 空き家冊子
- ・ 関連動画作成

当団体内空き家
情報ページ



協力者一覧

順不同※肩書は当時のもの

円卓会議・講座協力

伊世子子さん（一般社団法人あした葉代表）
伊藤春樹さん（四郷地区連合自治会会長・笹川八丁目自治会会長）
大橋智代子さん（塩浜地区 地域マネージャー）
岡本綾さん（行政書士：こまくさ行政書士事務所）
篠原一志さん（特定行政書士：ぶどうの木 篠原行政書士事務所）
須藤有紀さん（整理収納アドバイザー：smile home 代表）
橋本俊雄さん（特定行政書士・マンション管理士：橋本行政書士事務所）
松平紳太郎さん（三幸株式会社モノマニア代表取締役）
三沢圭さん（行政書士：みさわ行政書士事務所）
水谷元彦さん（司法書士：富田・水谷合同事務所）
村木顯太郎さん（四郷地区 地域マネージャー）
伊藤春樹さん（笹川連合自治会会長・笹川八丁目自治会会長兼務）
渡邊裕二さん（司法書士・行政書士：司法書士行政書士渡辺事務所）

視察・講演協力

石川正喜さん（亀崎町おこしの会理事・運営委員長 街かどサロンかめとも代表）
市川大輔さん（亀崎町おこしの会、一級建築士）
濱崎博さん（日吉台学区空き家対策委員会 事務局長）
野々口義信さん（日吉台学区空き家対策委員会 委員長）
中野義勝さん（日吉台学区空き家対策委員会 会計）
森永勝博さん（日吉台学区空き家対策委員会 専門委員・副委員長）
東海市役所 都市建設部建築住宅課 空家対策Gの皆さん

その他協力

四日市市役所：建築指導課、都市計画課、生活環境課、資産税課
市民後見人勉強会の皆さん（行政書士を中心とした任意グループ）
四日市市なやプラザニュース（公益財団法人ささえあいのまち創造基金）
You よっかいち（タウン情報誌）
深谷淳さん（動画作成）

参考資料・文献等（文中に掲載しているものを除く）

行政資料「市民協働 虎の巻」四日市市
行政資料「中心市街地活性化基本計画（平成26年度）」四日市市
行政資料「多文化共生社会をめざして（2019.3）」四日市市
国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況について」
書籍「参加したくなるまちづくり」市川大輔・生田京子・池脇啓太
書籍「第四の消費」三浦展
冊子「よくわかる相続」日本司法書士会連合会
冊子「月報司法書士」日本司法書士会連合会
冊子「空き家対策基本書」京都府行政書士会
ニュースリリース「眠れる土地を使える土地に：最終報告書」所有者不明土地問題研究会
ニュースリリース「2030年の住宅市場」野村総合研究所
コミュニティ活動モデル「NPO法人タウンサポート鎌倉小泉台（コミュニティサロン）」
コミュニティ活動モデル「栃木市都市整備部住宅課（自治会連携）」他

あとがき

四日市市では、市民協働促進計画に基づき、市の事務分掌では規定されていない、もしくは、複数の部局に関連する新しい地域課題について、市民活動団体等との協働により、さまざまな事業を展開してきました。空き家問題もその一つであり、この『四日市の空き家問題を考える本』は、空き家問題に直面する地域の皆さんが、解決に向けた取り組みを始める際の手引きとして、一般社団法人ネクストステップ研究会と協働し作成しました。

この冊子には、空き家問題にかかる現状や課題、具体的な取組を進める先進自治体の事例など、幅広い内容が盛り込まれているほか、これらの内容を踏まえ、地域で取り組むことができる空き家対策について、市民活動団体からの貴重な提言も掲載しています。

今後、空き家問題は、多くの人にとって自分事として捉えなければならない地域課題です。冊子をたくさんの方に読んでいただくことで、空き家問題に興味・関心を持っていただき、具体的な活動を進める際の一助となれば幸いです。

(四日市市 市民文化部 市民協働安全課)

四日市の空き家問題を考える本

どうする?! ^{実家}あの家、^{空き家}自分の家

～10年後の我が家と地域を考える～

発行日：2021年3月31日

発行・問い合わせ：四日市市 市民文化部 市民協働安全課
(TEL 059-354-9179)

企画・取材・編集：一般社団法人ネクストステップ研究会
(寺田卓二、福島典子、筒井真、館あけみ、谷崎仁美)

<https://www.ee-nextstep.com/>

イラストレーター：青山祥子

