

<b>先導－５</b>	<b>横浜市における地域の関係主体が協働で空き家管理・再生・活用を進める手法開発及び普及事業</b>		
事業主体	特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク		
対象地域	神奈川県横浜市	<input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input checked="" type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地	
事業概要	郊外住宅団地等を対象に、空き家の劣化を防止するための管理手法の検討と試行を、自治会等と連携して実施		
効果計測指標	着手時点	完了時点	今後の目標値
モデル的な協働体制	4地区	4地区	16地区

## 1. 事業内容

### (1) 事業の背景と目的

横浜市郊外では、高度成長期に優良なインフラや居住環境の整備された住宅団地が大量に建設されたが、短期間に大量建設されたため、居住者の高齢化・人口減少と同時に、住宅の老朽化・空き家化などの問題が一気に深刻化しようとしている。

空き家の管理不全は、防災性・防犯性の低下や美観・衛生の悪化といった、周辺への外部不経済となる。特に管理不全により劣化した空き家は、屋根・外壁の落下・飛散事故や倒壊事故といった、危険家屋化につながる恐れがある。更地化すると固定資産税などが重くなるということが、劣化した空き家が地域に残存する理由となっている。

迷惑空き家・危険空き家に対処する空き家適正条例の制定が全国的に進んでいるが、まちづくり担い手(自治会・まちづくり団体など)の協働による空き家劣化防止が必要な理由は以下のように整理される。

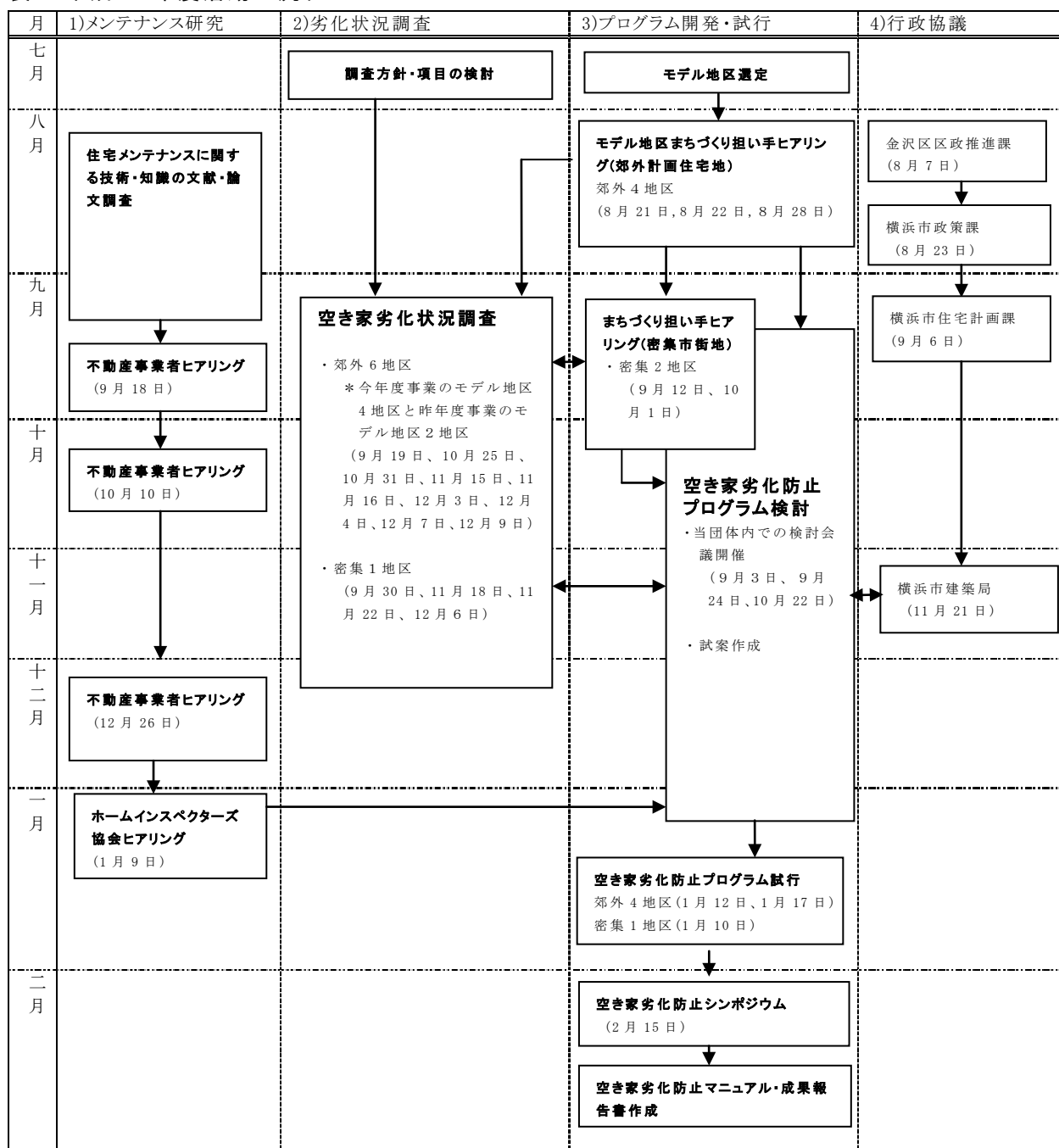
- ① 点に留まらない、面的な取組み：空き家の適正管理は、除却後の土地利用も含めて、所有者不在状況での再生・利活用まで視野に入れることで推進される。それは、地域における良好な環境や価値を維持・向上させるための、住民・地権者等による主体的な取組み（エリアマネジメント）の主要なテーマとなる。
- ② 市街地特性の違い：劣化防止の対象となる空き家が、中長期的に住宅市場にのらない理由（新しい住まい手となる需要者側の要因・所有者側の要因・まちの要因、など）は、市街地特性により異なる。それぞれの市街地特性に適切な空き家管理・再生を進めるためには、地域毎の主体的な取組みが重要となる。
- ③ 信頼関係：空き家対策は所有者のプライベートに関わる問題であり、空き家管理を行うものとの信頼関係が必要である。

本事業では、横浜市郊外計画住宅地と密集市街地という特性の大きく異なる2種類のモデル地区において、それぞれのまちづくり担い手が協働で空き家劣化防止に取り組み、持続可能な地域づくりを進める手法・プログラムの開発を目的とする。

### (2) 事業手順

本事業は、1)空き家の経年劣化のメカニズムと劣化防止メンテナンスに関する調査研究、2)郊外計画住宅地・密集市街地における空き家管理・劣化状況の実態調査、3)地域協働による空き家劣化防止プログラムの開発と試行、4)空き家再生・利活用における行政との連携などに関する協議、の4つを柱として進めた。

表 1 平成 24 年度活動の流れ



(3) 事業内容

1) 空き家の経年劣化のメカニズムと劣化防止メンテナンスに関する調査研究

住まいの劣化メカニズムと劣化防止メンテナンスに関する、既往論文・文献の調査研究や、空き家管理に携わっている不動産事業者、NPO 法人日本インスペクターズ協会へのヒアリング調査を行い、調査研究の成果を表 2 のように整理した。そして表 2 を理論的裏付けとする、空き家の劣化防止のための定期的チェックなどの項目を、表 3 のように抽出した。

本事業の「空き家劣化状況調査」において、築後 30～40 年の住宅で 10 年以上メンテナンスがなされなかった結果、実際に壁材や屋根材の飛散などが生じている事例があった。表 2 のような理論的裏付けと同時に、こうした事例を根拠に、表 3 のチェック項目を空き家劣化防止プログラムに組み込むこととした。

表2 空き家劣化のメカニズムと劣化防止メンテナンスの調査研究概要

区分	内容	備考
家が傷む原因	①腐朽菌／発生の4大条件:水分・温度(30℃前後)・栄養(木材)・空気 ②シロアリ／腐朽している部分が被害をうけやすい ③結露／温度差が原因で、空気中の水蒸気が結露することで、木材の腐朽やカビ発生につながる ④カビ／温度25～30℃、湿度70%以上になると急激に発生しやすくなる	※1
家の状態の経年変化	・建築後20-25年での屋根の損傷の発生率約8%、樋損傷4%、外壁損傷2%。 ・建築後20-25年での雨漏りの発生率約6%、結露・かび約3%。	※2
	・建築後5～10年くらい 屋根瓦のずれ、割れが増えてくる。浴室設備の傷み、タイルの目地の傷みなどが他に先駆けて生じる。 ・10年を過ぎると、屋根瓦のずれや割れはさらに多くなる。モルタル塗の外壁の亀裂も多くなり、10年前後に吹き付け塗装など補修が行われることが多い。 ・15年を過ぎると、屋根、樋のいたみ、シロアリの被害がますます多くなり、給排水設備の故障が急増し、取り替え工事が多くなる。 ・30年、40年過ぎると、基礎の一部に沈下による、部材の接合部に緩みが生じ、屋根、外壁、敷居、鴨居などの修繕が必要となることがある。	※3
家のライフサイクルと雨漏り	・沈下などでコーキングの緩んだところから雨水がしみ込んで、天井や壁の下地を腐らせることがある。 ・雨どいに枯葉などがたまり、中央でたわむと、継手から水がもれて、家に水がしみこむ。雪でも同じことが起きるし、雪が凍るとその上から水が漏れだす。 ・庭木の樹枝が壁や屋根にかかると、そこから雨漏りが始まることもある。	※5
	・水が壁や屋根などに入り込むと、そこから腐朽のはじまる。 ▷雨どいからの水漏れなどを放置しておく、そこから水が壁に入りこむ。 ▷単純な立面体の形状の住宅ではなく、角の多い、複雑な形状の住宅で雨漏りがしやすい。 ▷建物躯体のたわみや、傾斜、沈下などから、壁の亀裂、雨漏りといったことが生じる。	※6
定期的なチェックの必要性	・腐朽菌の被害を受けやすいところ ①雨樋付近、植木が近接する雨がかり(雨樋からあふれた雨水や、破損箇所からの漏水による腐朽) ②雨漏りしているところ(屋根もしくは開口部周辺) ③壁などモルタル下地(割れた部分からの雨水侵入により、下地板が腐朽するおそれ) ④土台(木を使用した構造躯体のうち、最も地盤面に近い材) ⑤結露水や設備の漏水などの生じる箇所(まど) ⑥浴室、キッチンなどの水まわり(湿気が多くじめじめした環境)	※1
	・定期的に点検すべき点 <外部> ①外壁、モルタル塗の亀裂、建物周囲の風通し状態、鉄部、木部の塗装の状態 ②床下換気孔の穴ふさぎ(草の茂りなど) ③軒樋の雨水のあふれ、縦樋の落葉のつまり、樋の勾配狂い ④敷地の水はけ状態 ⑤便所、洗面所、浴室など水回り付近の湿気具合、春から夏にかけての羽蟻の飛び立ち <内部> ①建具の作動状態と不具合が生じた原因 ②建具の裏、押入れの中などの湿り具合 ③浴室や洗面所の柱や敷居の腐り具合	※3
	・庭の雑草繁茂は、周辺への環境だけでなく、家の風通しを悪くし、劣化の原因になる。	※4
	・雨漏りを早めに発見することが大切である。雨漏りの発見方法としては、雨水のシミがあるかどうかを目視で確認するやり方がある。	※5
	・家の外部・内部に関わらず、壁をはがすところまでいなくても、壁などの表面部分の目視で、しみとかひび割れがないかをチェックすることが大事である。	※6
通風の必要性	定期的な風入れをしなければ、すぐに中がカビ臭くなる。	※4
	新しめの建物は、気密性が高く、月1回の風入れ・清掃が必要となる。	※5
	築後20年以上の布基礎の住宅では、防湿も不十分で、家の内部が湿気でカビなどの問題が発生することがある。気密性の高い、近年の住宅では月1回の風入れが必要である。	※6

<典拠など> ※1 財団法人住宅金融普及協会「住まいの管理手帳 戸建て編 改訂版」平成22年  
 ※2 疋田洋子・古本正美・西本孝一:「住宅の損傷と維持管理、在来木造住宅の場合」木材学会誌、35、No.2、P90-99、平成元年  
 ※3 疋田洋子:「4.2 住宅の耐用性とメンテナンス」住まいのデザインと管理 P149-166、日本家政学会編、朝倉書店、平成2年  
 ※4 不動産会社ヒアリング 平成24年9月18日  
 ※5 不動産会社ヒアリング 平成24年12月26日  
 ※6 NPO法人日本ホームインスペクターズ協会ヒアリング 平成25年1月9日



表3 空き家劣化防止のためのチェック項目

区分	項目
① 住宅外部からチェック	屋根瓦や雨樋のずれ、繁茂した雑草などによる床下換気孔のつまり・ふさぎ、枯葉などによる雨樋のつまり、樹枝が外壁やサッシにあたらぬか
② 住宅内部でのチェック	月1回の風入れ
	壁のしみ・ひび割れ、建具不具合の早期発見
③ 専門家によるチェック	建物躯体のたわみ・傾き・沈下の有無のチェック

## 2) 郊外計画住宅地・密集市街地における空き家管理・劣化状況の実態調査

### 2) - 1. 郊外計画住宅地

昭和40年代から50年代前半にかけて民間事業者が計画開発した戸建住宅地4地区における空き家調査を実施した。空き家・空き地率は1～6%と、平成23年度調査による結果と同程度であった。

表4 郊外計画住宅地空き家・空き地率（平成23年度・24年度調査）

調査年度	No.	区画数	空き家数	空き地数	空き家・空き地率
平成23年度	A	374	16	—	4%
	B	1,236	22	30	4%
	C	1,633	33	48	5%
	D	約1,500	19	—	2%
平成24年度	(1)	740	20	2	3%
	(2)	約1,600	40	60	6%
	(3)	150	2	0	1%
	(4)	292	7	7	5%

これらの地区では、高齢化が著しく進んでいる。地区(4)では、まちづくり担い手が区内住宅の75%が高齢者所有権居住家屋と把握している。

今年度はこの4地区と昨年度調査した地区から、29件の空き家（戸建て住宅）における管理・劣化状況を調査した。（他に1人暮らし高齢者の住まいの劣化状況3件、その他1件を調査）

#### 【調査概要】

- 空き家管理に取り組んでいる不動産事業者と協働の、現地踏査により、①劣化状況を診断。
- 各地区のまちづくり担い手（自治会、民生委員、建築協定運営委員会など）との協働による、所有者などへの ②空き家の理由、③空き家の期間、④管理状況、⑤今後の意向などをヒアリング調査。

\*各空き家の建築後年数は概ね30～40年（旧耐震）。

表5 空き家劣化状況（郊外計画住宅地）

区分	内容	件数
レベル1	良好に管理されている（外から見て、普通に人が住んでいる家、更地化した場合も雑草繁茂が防止）	10件
レベル2	雑草繁茂など	9件
レベル3	壁のひび割れ、屋根のずれ、雨樋のたわみ、門扉のサビ腐蝕などが起きている	8件
レベル4	屋根材・壁材の飛散などの問題が起きている。	2件
合計		29件

### 【劣化状況 レベル3の空き家】

#### 写真1



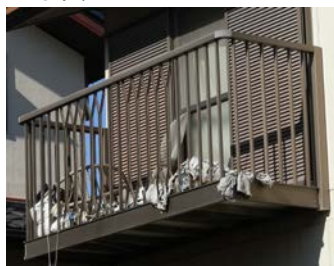
- ・築後約40年/空き家期間約2年。
- ・高齢男性一人暮らし（入退院を繰り返していた）→有料老人ホーム。
- ・現在は子どもが定期的に風入れや草取り。
- ・戸板や屋根に傷み。雨水が壁などに侵入の可能性あり。

#### 写真2



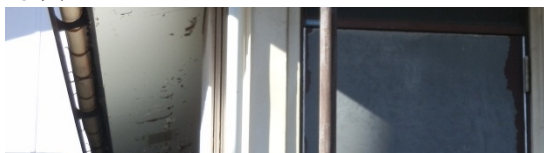
- ・築後約40年/空き家期間約3年。
- ・高齢女性一人暮らし→都心マンションに住み替え。
- ・住み替え当初は月2回風入れなどに来ていたが、現在は主に隣家に家守をお願いしている。
- ・門扉などのさび。
- ・戸板や壁材にくずれ。
- ・雨樋にたわみや瓦のずれが生じており、雨水が壁・天井などにしみこむ原因になりうる。

写真3



- ・ 築後約 40 年/空き家期間約 1 年。
- ・ 高齢者 1 人暮らしのときからゴミ屋敷として地域で問題となっていた。
- ・ 空き家となった現在も屋内・屋外のゴミは処分されていない。

写真4



- ・ 築後約 40 年/空き家期間約 10 年。
- ・ 所有者は現在地方に住んでいる。
- ・ 屋根・外壁に一部剥げ。雨樋のたわみ
- ・ 門扉などの腐蝕。

写真5



- ・ 築後約 40 年/空き家期間 10 年以上
- ・ 高齢男性一人暮らし→死亡
- ・ 子ども世帯は離れたところに居住し、年数回立ち寄り程度。
- ・ 壁・屋根にひび割れなど。

【劣化状況 レベル4の空き家】

写真6



- ・ 築後約 30 年/空き家期間約 3 年。
- ・ 男性一人暮らし(10 年近く)→死亡。
- ・ 現在は屋根壁や壁材が道路・隣接敷地などに飛散しないよう、家にネットを被せている。

写真7



- ・ 築後約 40 年/空き家期間 10 年以上。
- ・ 元の所有者は死亡。(子ども世帯は離れたところで暮らしている)
- ・ 屋根材が隣家に落ちるといったことがあり、子ども世帯がご近所に迷惑を掛けないようにと近く除却の予定。そのあとは未定。

表6 空き家の理由(郊外計画住宅地)

理由	死亡	転居	その他	合計
件数	6 件	22 件 老人ホーム 10 件 子どもどころ 9 件 都心 2 件 病院 1 件	1 件 (火災)	29 件

表7 空き家の期間(郊外計画住宅地)

期間	1 年以内	2～5 年	6～9 年	10 年以上	合計
件数	8 件	14 件	1 件	6 件	29 件

表8 管理状況(郊外計画住宅地)

管理状況	家族などが定期的に家の手入れ	隣家などに見守りなど頼む	あまり管理されていない	その他	合計
件数	10 件	3 件	14 件	2 件	29 件

表9 今後の意向(郊外計画住宅地)

意向	売却	相続	戻る	未定	合計
件数	14 件	3 件	2 件	10 件	29 件

表 10 空き家管理・劣化状況調査(郊外計画住宅地)

No	①劣化状況	②空き家の理由			③空き家の期間 (築年数)	④管理状況		⑤今後の意向		駅からの距離
		区分	空き家となった経緯	家族等状況		区分		区分		
1	レベル 1	死亡	男性(高齢)一人暮らし→死亡	子ども世帯は首都圏の別のところ	約2年 (約30年)	家族など定期的な手入れなど(子ども)	子どもが定期的な手入れをしている。	未定	未定。	バス 20分 徒歩 1分
2		死亡	母親一人暮らし→死亡	娘家族東京に居住	約5年 (約40年)	家族など定期的な手入れなど(娘)	娘さんが月1回風通しなどにくる。	売却	未定(おそらく売却)。娘は便利のよいところに住んでおり、ここに移り住む気はない。しかし今売ると家の価格が安すぎて、損するという判断から様子みている。	バス7分 徒歩 2分
3		転居(老人ホーム)	母親一人暮らし→老人ホームに入所	娘夫婦、孫	約6年 (約40年)	隣家が見守り	隣人と以前から仲がよく、隣人が定期的に庭の手入れなど行っている。	相続	孫が住む予定	バス7分 徒歩 3分
4		転居(高齢者マンション)	夫婦→妻が重介護で、夫婦で高齢者マンション入居。夫婦とも80歳超えている。	子ども世帯(別居)	1か月 (約40年)	家族など定期的な風入れ・手入れなど(本人)	夫が週1回ほど、手入れなどに来ている。	売却	未定(おそらく売却)	バス7分 徒歩 2分
5		死亡	未婚女性(高齢)一人暮らし→死亡	甥	約5年 (約40年)	家族など定期的な手入れなど(甥)	住んでいるときには改築も行った。現在は甥が時々来訪し室内管理をしている。隣が連絡先になっている。	相続	未定。甥が相続するかも知れない。	バス9分 徒歩 4分
6		転居(老人ホーム)	母親一人暮らし→娘に引き取られ、その後有料老人ホームに入所。	娘夫婦、孫	6か月 (約40年)	放置	家族が来ているかはわからない。	相続	孫が住む予定	徒歩 15分
7		転居(病院)	入院中	他地域に居住	約1年 (約40年)	家族など定期的な風入れ・手入れなど	ときどき草刈りなど植木も道路にはみ出さないようにカットしている	未定	未定	バス 10分 徒歩 1分
8		転居(都心)		東京に居住	約5年 (約40年)	定期的な風入れ・手入れなど(子ども)	別荘替わりにときどき利用している。庭の管理などもときどき行っている。	未定	未定	徒歩 15分
9		転居	転居		2ヶ月	(転居したばかり)	転居したばかり(売却などの広告を出していない)。	売却	未定(おそらく売却)	バス 18分 徒歩 1分
10		その他(火災)	火災	子ども世帯は首都圏の別のところ	10年以上	放置	火災後に更地化。長く放置されていたが、雑草や樹木の問題から、昨年に一斉草刈り、樹木伐採	未定	未定。	バス 20分 徒歩 3分
11	レベル 2	転居(子どものところ)	母親と息子→家族で東京に転居	同居の息子	約5年 (約40年)	家族など定期的な風入れ・手入れなど(子ども)	月1回、息子が泊りがけで見に来ている。庭の雑草はかなり繁茂。	売却	未定(おそらく売却)	バス7分 徒歩 2分
12		転居(子どものところ)	母親一人暮らし→脳梗塞で倒れて入院→退院後は娘のマンションに同居	近くのマンションに娘夫婦	約5年 (約40年)	家族など定期的な風入れ・手入れなど(子ども)	娘が時々来訪し室内管理をしている。	戻る	娘夫婦がマンションを売りそのお金で二世帯住宅を建てたい。しかし、マンションがまだ売れていない。	バス9分 徒歩 2分
13		転居(老人ホーム)	母親一人暮らし→娘と同居→息子と同居→老人ホームに入所。	息子と娘(いずれも既婚)	約5年 (約40年)	放置	家族は来っていない。	売却	未定(おそらく売却)。兄弟関係の争いがある処分に關してはしばらくかかる。	徒歩 15分
14		転居(老人ホーム)	息子と二人暮らし→息子とマンションに転居→高齢者施設入所	息子が市内マンションに	約5年 (約40年)	放置	雨戸は占めていない。家族も来っていない様子。庭の草木が繁茂。	売却	売却予定	徒歩 15分
15		転居	母親一人暮らし→転居	息子	約5年 (約40年)	家族など定期的な風入れ・手入れなど(子ども)	息子で植木屋を呼び植木の管理(近所に迷惑をかけないために、定期的実施)	売却	未定(おそらく売却)	バス9分 徒歩 4分
16		転居(子ども)	母親一人暮らし→息子と同居のために転居(駅前のマンション)	息子	8か月 (約40年)	放置	来ないので庭木などは荒れている。	売却	売却予定	バス7分 徒歩 3分

No	①劣化状況	②空き家の理由			③空き家の期間(築年数)	④管理状況		⑤今後の意向		駅からの距離
		区分	本人所有者→(空き家となった経緯)	家族等状況		区分		区分		
17	レベル 2	転居(老人ホーム)	老夫婦→有料老人ホームへ入所	子ども	3年(約40年)	放置	ほとんど来ていない	売却	すでにさら地にして売却準備完了	バス7分 徒歩3分
18		転居(老人ホーム)	母親一人暮らし→有料老人ホームへ入所	娘2人	6か月(約40年)	放置	ほとんど来ていない	売却	すでにさら地にして売却準備完了	バス9分 徒歩2分
19	レベル 3	転居(老人ホーム)	母親一人暮らし→有料老人ホーム入所	息子	約10年(約40年)	放置	家族は来ていない。	売却	未定(おそらく売却)	徒歩15分
20		転居(老人ホーム)	高齢女性一人暮らし→有料老人ホーム入所	息子	約10年(約40年)	放置	家族は来ていない。	売却	未定(おそらく売却)	バス7分 徒歩2分
21		転居(老人ホーム)	1人暮らし高齢女性→最近有料老人ホームへ入所。	弟	1年以内(約40年)	放置	弟がたまに来ていた程度。庭は荒れており、ガレージにはゴミ。外壁も一部剥がれている	売却	売却予定	バス9分 徒歩4分
22		転居(親の近く)	60歳代の夫婦と子ども→親の介護のために地方に転居	60歳代の夫婦と子ども	約10年(約40年)	隣家が見守り	近隣の家が管理。	戻る	親の介護が終われば戻ってくる予定	バス7分 徒歩4分
23		転居(都心マンション)	高齢女性一人暮らし→都心マンションに住み替え	他地方に居住	約3年(約40年)	隣家が見守り	住み替え当初は月2回風入れなどに来ていたが、現在は主に隣家に家守をお願いしている。台風で瓦・雨どいがずれたときの連絡など	売却	もともと、住み替え後3年以内に売却するつもりだったが、デフレ経済で売却は損になると判断。家財処分の決断もつかなかった。日本経済がインフレに変わり、住宅・土地価格があがった時点で売却したい。	バス15分 徒歩5分
24		転居(借家)	(一時期借家として貸し出していたが、現在は空き家)		約2年(約40年)	放置	人の出入り無し。屋根ベランダなど管理不全で傷み始めている	未定	未定	徒歩12分
25		転居	(一時期借家として貸し出していたが、現在は空き家)		約1年(約40年)	放置	ゴミが投棄されている。	未定	前借り主と所有者との法的な問題が未解決で、これからのことは未定。	徒歩8分
26	死亡	10年以上前に死去	息子夫婦が東京在住	10年以上(約40年)	物置代わりに、たまに来る程度	所有者が経営していた会社や家族の物置代わりになっており、たまに来る程度 以前、中学生が中に入って、タバコを吸うなどしたことがわかり近隣で問題に。(調査時も持ち主不明の車駐車)	未定	未定	徒歩15分	
27	転居(老人ホーム)	高齢男性(元弁護士)。リタイア後1人暮らし→入退院を繰り返した後、有料老人ホームへ	近隣に息子夫婦	約2年(約40年)	家族など定期的な風入れ・手入れなど	息子がときどき風入れや草取りにきている。	未定	未定	徒歩15分	
28	レベル 4	死亡	父親一人暮らし(10年近く)→死亡	子ども世帯は首都圏の別のところ	約3年(約30年)	放置	ほとんど放置。一度リフォームしようとしたが、1人暮らしの10年近く家の管理をしていなかったために手をつけられなくなっていた。現在は屋根や壁が落ちないように家にネットを被せている。	未定	未定。	バス18分 徒歩1分
29		死亡	死亡	娘家族東京に居住	10年以上(約40年)	放置	ほとんど放置。なにかあったらと隣家に連絡先を教えていた	未定	台風で屋根が隣家に落ちたため、娘がご近所に迷惑を掛けないようにと近く売却の予定。そのあとは未定。	バス10分 徒歩2分

本事業では空き家と併せ、「空き家予備軍」とも位置づけできる、1人暮らし高齢者の住まいにおける管理不全による劣化についても調査した。

表 1 1 1人暮らし高齢者の住まい管理・劣化状況調査表(郊外計画住宅地)

NO.	所有者	家族	管理状況	築年数	駅からの距離
イ	親と娘→親が重い要介護となって転出	娘が居住している	家の管理は全くせず、庭は雑草繁茂の状態。ゴミの問題なども生じている。	約 40 年	バス 7 分 徒歩 2 分
ロ	要介護の母親が一人暮らし。→いずれ空き家になる可能性が高い。	子どもは入院中	庭の草がのびているので地域のボランティア団体で草刈りを行っている。屋根・外壁の傷み、雨どいのずれなど、住まいもかなり老朽化している。	約 40 年	バス 7 分 徒歩 3 分
ハ	女性 1 人住まい (ご主人は死亡)		家が老朽化し、道路に落ちた壁材などを近隣住民が掃除している。	約 40 年	徒歩 10 分

写真 8 (表 10 のイ)



写真 9 (表 10 のロ)



写真 10 (表 10 のハ)



## 2) - 2. 密集住宅地

横浜市は明治 22 年に現中区及び西区の一部のエリアで市制を敷いて以来、同心円状の市街地拡大に応じて市域を拡大してきた。その経過の中で、市電の敷設とともにスプロール型に市街化したエリアが、主に昭和 2 年までに横浜市となった市域の内側に存在する。こうしたタイプの市街地は、第 3 次横浜市住宅政策審議会答申（平成 17 年度）において「旧市街地」と類型化された。旧市街地の中で、戦前に築かれた道路網そのままに、その後も土地区画整理事業といった市街地再整備型の事業等が行われることなく、高密な街並みが形成され続け、密集市街地として今に至る地区が存在する。

本事業では、横浜市密集市街地の中で以下の条件に照らして、空き家劣化状況の調査地区を 1 地区選定した。

表 12 調査地区の概要

位置	横浜駅から 3km 圏内 最寄り駅より徒歩 15～25 分 (バス: 駅より約 15 分)
地形	最大標高差 25m 程の北側傾斜地
市街化の経緯	戦前よりのスプロール型市街地。昭和 35 年の国勢調査では全域が DID 地区。地区内に位置する小学校は明治 44 年開校。
都市計画(全域)	第 2 種中高層住居専用地域、許容建ぺい率 60%、許容容積率 150%

- ・ 過去の調査：過去に空き家に関するものを含む都市環境詳細調査が行われており、現況との推移分析等が可能であること。(当調査地区では平成 16 年と平成 21 年に調査が行われている。)
- ・ 地域組織：自治会等の地域組織による活動が活発で、中でも地域内での見守り活動等を通じて、各世帯の状況が詳しく把握されていること。(月 3 回の高齢者給食会の開催、公募による自治会単位の高齢者見守り組織といった、濃密な近隣コミュニティが築かれている。)
- ・ 協力関係：地域組織が本調査の趣旨に賛同し、協力関係が築けること。(本調査は自治会による全面協力のもと行われた。)



既存の資料・データと、本事業による平成 24 年度の結果を組み合わせた空き家・空き地の状況は次の通りである。

- ・この 8 年間の間に、戸建て空き家・共同空き家・空き地ともに増加しており、特に共同住宅における空き家の増加が大きい。
- ・空き棟の建築年数は、建築年が不詳のものを除き、1961 年～1980 年に建築されたものが戸建てでは 67%、共同では 100%となっている。さらに 1960 年以前に建築されたものも 2 棟が確認されている。
- ★現地踏査及び既往調査(平成 15 年度以降に建築されたものは建築確認申請で、それ以外の建物は建物登記簿によるデータ)による。
- ・平成 16 年度調査時点で空き家・空き地だったものは、平成 24 年度調査時点でも空き家のままのものが、戸建て 3/15 件、共同 2/2、空き地 3/3 である。

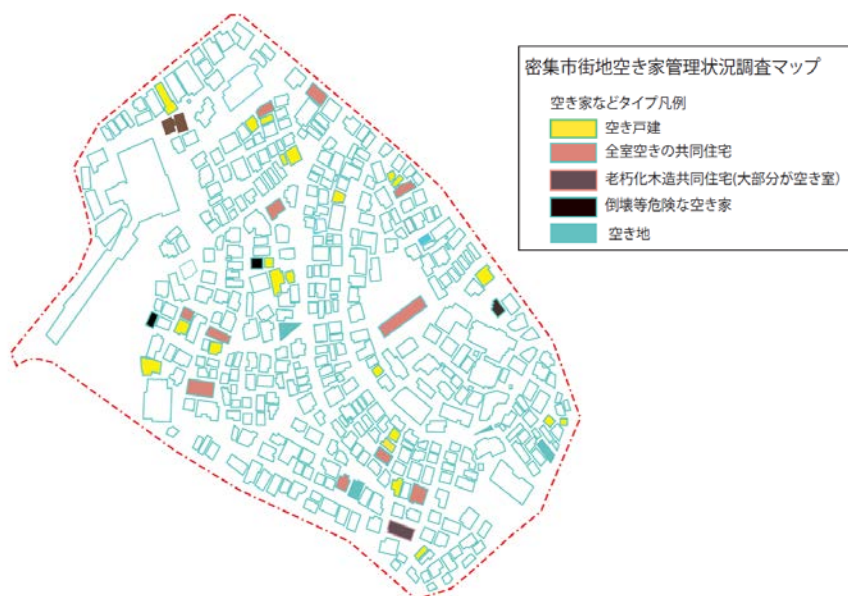
表 1 3 空き棟数・空き棟率(密集市街地)

	H24 建物棟数	H16 調査 空き棟数	H24 調査空き棟数	
			空き棟数	空き棟率
戸建住宅(併用を含む)	321	15	22	5.9%
共同住宅	63	2	12	16.9%
空き地	5	3	5	100.0%
合計	389	20	39	10.0%

表 1 4 戸建住宅(併用を含む) 建築年数(密集市街地)

戸建住宅 (併用を含む)		1960 以前	1961～1980	1981～2000	2001～	不明	計
		全棟	10 4%	104 43%	112 46%	16 7%	79 —
空き棟	2 13%	10 67%	2 13%	1 7%	7 —	22 100%	
共同住宅		1960 以前	1961～1980	1981～2000	2001～	不明	計
		1 2%	17 38%	19 42%	8 18%	18 —	63 100%
空き棟	0 0%	6 100%	0 0%	0 0%	6 —	12 100%	

図 1 密集市街地空き家管理状況調査マップ



### 【倒壊等危険な空き家】

写真 11



### 【隣接地での倒壊】

写真 12



調査地区の隣接地における建物倒壊。10年ほど前に、地震・台風などの理由ではなく、倒壊した。同じようなことが調査地区に起こることが、地区内居住者に心配されている。

調査地区内に存在する空き家・空き地全 39 件に対して、①その発生理由、②近隣への影響について、個別状況調査（悉皆調査）を実施した。（ヒアリング内容は、個人情報も多く含むものであり、本報告書上では次のような総括的提示にとどめる。）

#### ① 空き家・空き地の発生理由

##### a. 住宅の要因

- ・建物の老朽化や、設備の陳腐化などが進んでいる。耐震性や、段差やアクセスなどのバリアの問題が大きい。

\*所謂、木賃アパートでは、今回の空き棟カウントには含まれていないが、大半の居室が空きとなりながらも、1室のみ長年居住のままとなっているケースも多く見られる。

##### b. まちの要因

- ・未接道であったり、地形が極端に悪かったり（狭小、三角形、大規模崖地を含む、等）など、建物更新が難しい。
- ・地区内の道路環境が悪く、大型の機材や車両が入れないため、除却だけでも大変である。

##### c. 所有者要因（戸建て）

- ・高齢者のみの世帯が亡くなられたり転居したりしたが、そのまま放置している。
- ・周辺地域に居住（親族と同居等）しているケースもあり、日常的に使わない家財道具はそのままになっている。
- ・大地主から賃貸されていた家屋が、空き家となった後、新たな活用が行われずそのまま放置されている。

##### d. 所有者要因（戸建・共同住宅共通）

- ・相続問題があり、実質的に次の運営者が確定していない。
- ・所有者が不明。共同住宅で、お孫さんが運営しているようだという噂も伝わることもあるが、実際は不明なケースが多い。

#### ② 近隣への影響

- ・放置されているケースの場合、日常的には雑草繁茂が問題視されている。スズメバチの巣、樋が壊れて隣家へと水が流れるといったケースもある。
- ・草刈りはされていても高木管理まではされておらず、倒木等の危険を感じることもある。隣家への日照も問題である。
- ・枯葉がたまったまま放置され、タバコの火がつくなどしたら大変との危険を感じている。
- ・建物そのものが老朽化して倒壊の恐れがある段階まで進んでいる。除却が必要であるが、除却後も雑草が繁茂したまま放置されたケースがある。

### 3) 地域協働による空き家劣化防止プログラムの開発と試行

#### 3) - 1. 地域のまちづくり担い手へのヒアリング

空き家管理・劣化状況の実態調査結果を表 14 のように整理し、さらに地域のまちづくり担い手に空き家に関する問題意識を、表 15 のようにヒアリングした。(郊外計画住宅地 9 地区、密集市街地 2 地区)

防犯防災パトロールなどで空き家も見回りしているが、何か問題が起こった時に所有者の所在・連絡先が分からなくて困っているという声があがり、地域で空き家の劣化防止・再生を進める体制をつくるのが重要との問題意識を共有した。

**表 15 郊外計画住宅地・密集市街地における空き家発生及び管理不全の要因・プロセス**

	郊外計画住宅地(戸建て住宅地)		密集市街地	
市街地特性	主に第一種低層住居専用地域		主に第二種中高層住居専用地域	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>主に高度成長期(昭和 40 年代から 50 年代前半)に建設。</li> <li>優良な都市基盤や住環境が整備された。</li> <li>急激な高齢化や商業施設撤退などの問題を抱える。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>高度成長期以前に市街地形成された。</li> <li>都心部に近く、都市基盤整備が進まないまま、住宅などの立地が進み、特に防災の問題を抱える。</li> </ul>	
空き家発生 の状況・ 要因・ プロセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>配偶者が亡くなることで、1 人暮らし高齢者が増加。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>生活保護の高齢者などが増加。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>主に戸建ての空き家。</li> <li>現在、空き家・空き地率は 3~6%と全市平均より低いが、1 人暮らし高齢者の住まいが多く、空き家予備軍となる。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>全て空き室の共同住宅が発生している。</li> <li>戸建て住宅の空き家で、次の住まい手が見つからないもの。(老朽化、崖に面している、車が置けない等)</li> </ul>	
管理不全 の状況・ 要因	<b>◇戸建住宅が空き家になる要因・プロセス◇</b>			
	ステージ	所有者の状況	住宅市場にのらない理由	
	0	1人暮らし高齢者の居住(空き家予備軍)。	—	
	1	都心マンション・有料老人ホームなどに転居。	[住宅要因] ・デフレ経済で住宅価格が下落。 [所有者要因] ・いずれ自宅に帰る。又は時々帰りたい。 ・仏壇等の家財がある。	[まちの要因] ・建築協定や地区計画などのまちのルールにより、住宅の売却(敷地面積などの規制が住宅需要に合わない)が難しい。
2	死亡/相続した子ども・孫等は別のところに住んでいる。	・子ども・孫達で住宅・家財などの処分の考えが決まらない。	[住宅要因:老朽化・陳腐化] ・都心に近く、若年層など転入の需要はあるが、住宅の老朽化や、設備・仕様の陳腐化などにより、新しい入居者が現れにくくなっている。 [まちの要因:建替え困難] ・接道に問題。大きな機材・工事車両が入ることができないため、除却だけでも大変。さらに敷地が狭小で、及び 2 項道路の拡幅セットバックが難しい。 [所有者要因] ・一人の地主が複数の物件を所有している。	
管理不全の状況・要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>ステージ 1 では、多くは近隣に住む子どもなどによる定期的な管理が行われている。</li> <li>しかしステージ 2 になると、管理が次第に行き届かなくなる傾向があり、築後 30~40 年程度の戸建てが危険老朽家屋になりかかっているケースが見られる。</li> <li>特に 1 人暮らし高齢者の住まいで維持管理が行き届かなくなっている住宅で、空き家になった期間が比較的浅いにも関わらず、危険老朽家屋になりかかっているものがある。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化が進み、建て替えの必要な空き家や、危険性が心配されている空き家(管理不全で除却必要)が存在する。</li> <li>インフラ不備などにより、老朽化した空き家の建て替えなどが難しく、結果的に放置。</li> <li>1 人の地主・オーナー(賃貸住宅事業者)が複数の物件を運営しており、1 物件が全室空き家となっても、放置するケースあり。</li> <li>所有者の所在等不明のケースも多い。</li> </ul>	

表 1 6 まちづくり担い手の空き家・空き地に関する問題意識(ヒアリングによる)

地区	問題意識
①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家所有者の連絡先は把握しているが、連絡すると、また空き家に関するクレームか、という反応となることがある。空き家所有者にもストレスとなっている。一方で、「空き家にしておいて、何が悪い」という感覚の所有者もいる。</li> <li>・ 当地区内で、空き家を狙った盗難事件が発生した。</li> <li>・ 空き家の劣化防止が地域だけではなく、所有者にも重要という共通意識を持つことが大事である。</li> </ul>
②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくり活動の一環として空き家管理に取り組んできたし、他の地区においても行われるべきものと思う。</li> </ul>
③	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 雑草繁茂や樹枝の越境の問題は、空き家だけではなく、1人暮らし高齢者住まいでも発生している。道路に樹木がはみ出て車通行の妨害になることもある。そうした苦情や、衛生や防災、防犯上の不安が、自治会に寄せられている。</li> <li>・ 空き家が増えている状況について、自治会班長の会合などにおいて、問題としてとりあげられている。</li> </ul>
④	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所有者は大抵把握しているが、連絡の取れないところが多い。行政に所有者の情報を教えてほしいと要請しても、情報提供してもらえない。所有者が分からないと地域も手が打てない。</li> <li>・ 空き家・空き地がまとまっている街区はない。バラバラに分散している。</li> <li>・ 駐車場になっている空き地はまだいいが、樹木雑草が繁茂して森のようにならないか。持ち主が分からなくてはその対処もできない。</li> </ul>
⑤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家所有者も町内会費を払っている。</li> <li>・ 駐車場ポーチの屋根が壊れかかっていた空き家について、所有者（子ども世帯）に連絡して、屋根を取り除いてもらったことがある。</li> <li>・ 中学生が空き家に入り込んで、騒いだり、タバコを吸ったりして、パトカーを呼ぶ事態になったことがある。</li> </ul>
⑥	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 樹枝や雑草の繁茂の問題が発生している。</li> <li>・ 空き家をどう活用していくかが課題である。</li> <li>・ 自治会として、空き家の管理台帳をつくりたい。どういう基準で台帳に名前などを記載していただくかの検討が必要である。</li> </ul>
⑦	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家が増えている。税制などを見直してほしい。</li> </ul>
⑧	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家に関する町内のパトロールを行っている。</li> <li>・ 空き家の転用について、地域でもっと関心をもつべきと考えている。</li> </ul>
⑨	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 持ち主が亡くなって、子どもなどが空き家を管理しないし、相続放棄もしないケースに困っている。</li> <li>・ 空き家から道路に落ちた枯葉などを近所の居住者で清掃しているところがある。</li> </ul>
⑩	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区のまちづくりに必要な実態把握につとめているが、空き家もその1つである。</li> </ul>
⑪	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災上の課題が大きい地区であり、不審火や発災時の火災や倒壊が最も心配である。</li> <li>・ 町としての都心部への利便性に優れた地区であり、敷地条件が良い戸建てのケースはいずれ解消されると考えているが、高齢者の一人住まいなど、いずれ空き家化するであろうと考えられる家屋は後を絶たない。結果として、空き家はさらに増えるのではないかと。</li> <li>・ 自治会費は払われているケースもあるが、大半は払われていない。</li> <li>・ 相隣問題の解決は自治会に持ち込まれることが多いが、現在、自治会では対応策を持たない。自治会自身の高齢化の問題もあり、直接的に対応することも難しくなっている。</li> <li>・ 本地区には日照条件の良い空き地が存在せず、屋外的な利用に適さないケースが多い。</li> <li>・ 不在地権者と地域を結ぶ仕組みが無いと、地域として直接当事者と相談することが難しい。</li> </ul>

### 3) - 2. 地域協働による空き家劣化防止プログラムの作成

#### 3)-2-1. プログラムの基本的考え方

空き家管理・劣化状況の調査と、まちづくり担い手へのヒアリングなどを元に、空き家劣化防止プログラムの基本的考え方を以下のように整理した。

- a) 対象となる空き家：本プログラムの対象は、中長期的に、通常の住宅市場での売買・賃貸が難しい空き家である。横浜市の郊外計画住宅地・密集市街地共に、条件を整えば転入したいという住宅需要を見込むことができる中で、中長期的に売買・賃貸が難しくなっている要因（所有者要因・住宅要因・まちの要因）に対処するプログラムとする。
- b) インセンティブ：空き家所有者へのヒアリング調査において、売却時には更地にするという考えの空き家所有者が多く、不動産事業者もその方が有利というアドバイスを行っているとのことであった。空き家所有者にとっては、コストをかけて、空き家を健全に保つインセンティブが図りにくい。本プログラムは、空き家管理の低コスト化と同時に、再生・利活用まで視野に入れたものとする。

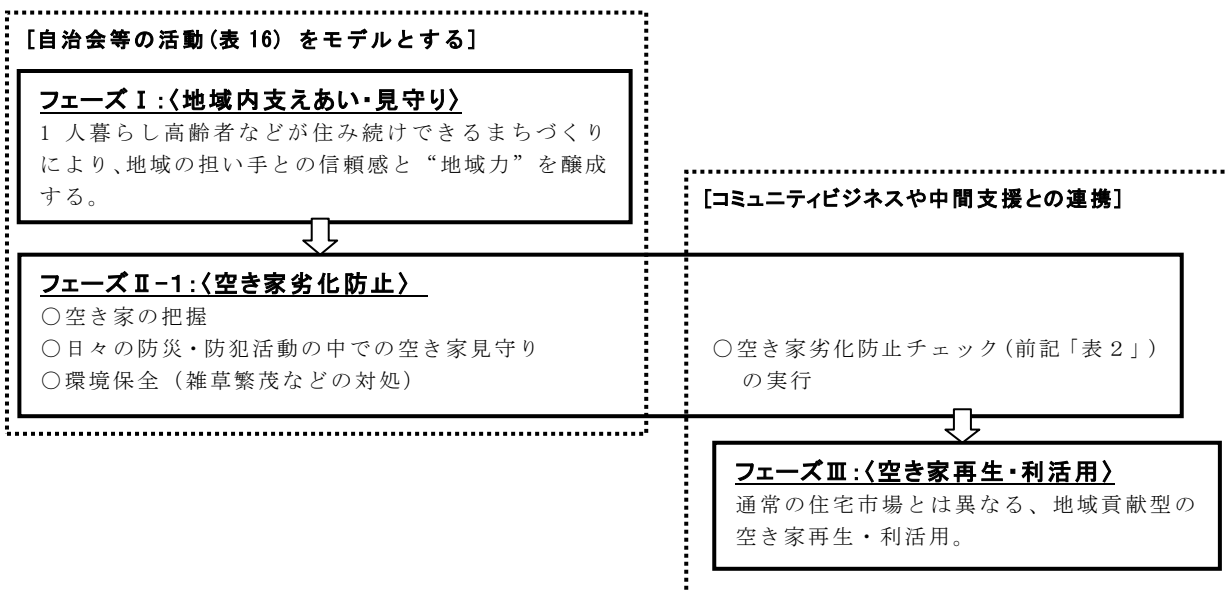
[通常のサービスによる、空き家劣化防止の、空き家所有者負担のコスト（例）]

- ・不動産会社による空き家管理サービス例：空き家を月に1～3回巡回し、室内換気清掃、雨漏りや庭木チェック、郵便物回収など。〈料金〉月1回の巡回プランで、戸建て9000円、マンション7000円。月2～3回の巡回の場合は1万5000～2万5000円。
  - ・庭の手入れ(2人工/日)で5～6万円。
  - ・ハウスクリーニング1回4～5万円。
- c) まちづくり活動の中で：自治会・まちづくり団体などがこれまで取り組んできた、良好な居住環境づくり、防犯・防災、生活支えあいといった、まちづくり活動の一環としての空き家管理とする。これまでの活動をより効果的に進めるための空き家管理である。1人暮らし高齢者の見守りを含む地域内生活支えあいが、空き家管理に必須である所有者との信頼関係を醸成する。

#### 3)-2-2. プログラムのフェーズ

「3)-2-1. プログラムの基本的考え方」から、空き家劣化防止プログラムは、図2のように3つのフェーズで構成されるものと位置付けた。

図2 プログラムのフェーズ模式図



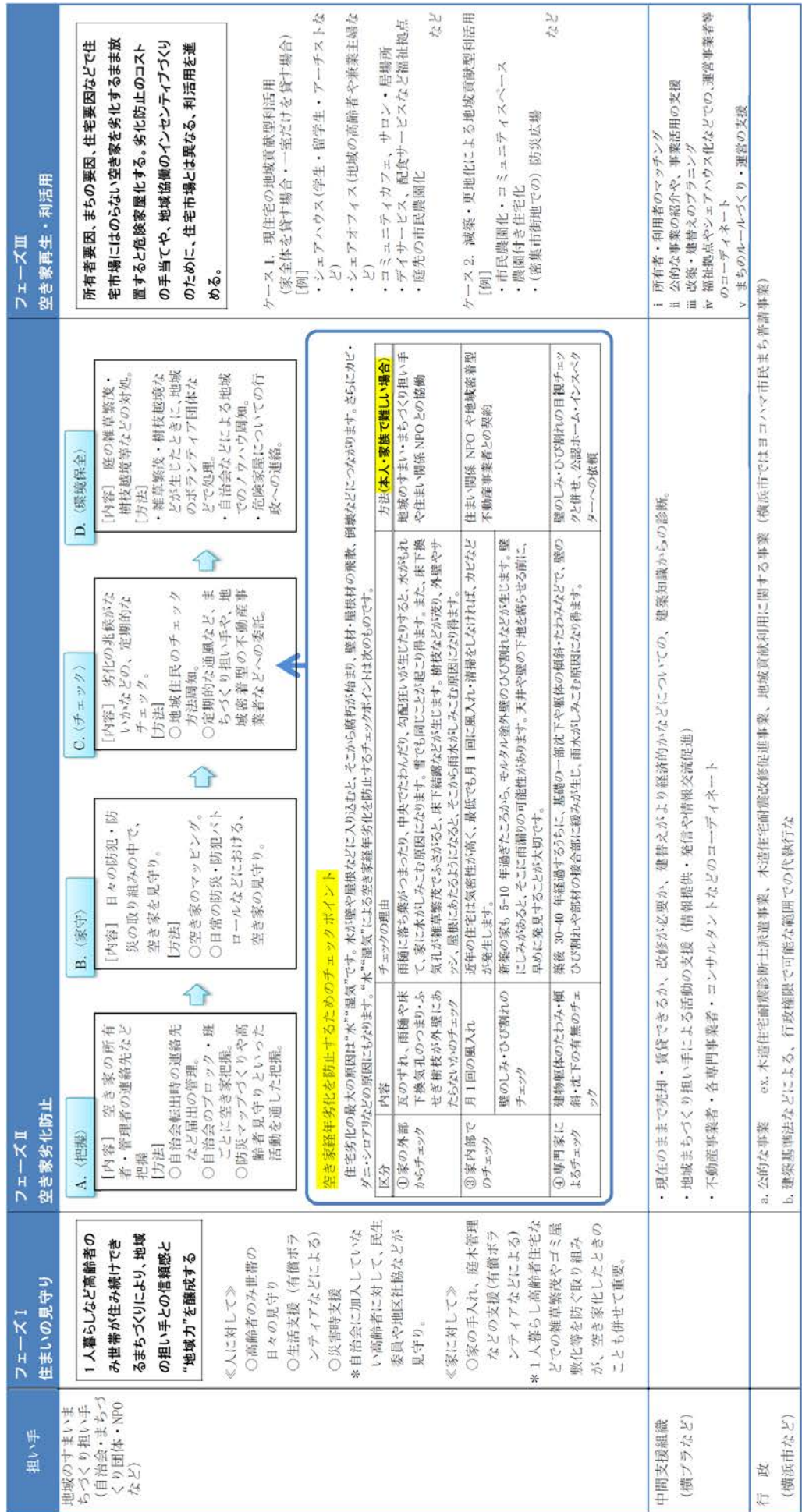
フェーズⅠの地域内支えあい・見守りや、フェーズⅡにおける、空き家把握、見守り、環境保全については、表16のようにまちづくり担い手が先導的に行っている地区があり、その取り組みをモデルに、コミュニティビジネスや中間支援組織との連携により、劣化防止を進めるプログラムとした。

以上の検討を経て、図3の「地域協働による空き家劣化防止プログラム」を策定した。

**表17 郊外計画住宅地のまちづくり担い手による地域内支えあいなどのモデル地区**

地区	①	②	③
地域内支えあい・見守り	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会と家事支援団体、シニアクラブの3団体が、“ゆるやかな連携、しっかりと協力体制”づくりを進める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1人暮らし高齢者に関して、民生委員による状況把握、ボランティアグループの家事支援などの他、「サロン」にお誘いし、引きこもり等防止に努める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会内に民生委員・保健活動委員・老人会など5団体による、生活サポートの部会をつくり、介護保険の隙間を埋める地域内支えあいを進める。</li> </ul>
空き家把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民は、他地域に転出する際に、自治会への退会届に転居先も記入することになっている。</li> <li>転出者は、自治会報や様々な連絡等のサービスを受けることや、防犯パトロール等での空き家・空き地の見守りをしてもらえるメリットがあるので、通常の自治会費の半額(月200円、年2400円)を納める仕組みとして定着している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会が空き家の連絡先などを「空き家連絡台帳」にて管理。「空き家連絡台帳」は自治会の総務・会計が作成・管理し、毎年更新。</li> <li>台帳に記載する空き家は、自治会員のみ。自治会会費は送金している。</li> <li>ただし、自治会員以外の空き家についてもマップで把握。</li> <li>自治会員は、転出時に班長に台帳上記項目を知らせ、その情報を自治会の総務に伝える。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会員が自宅を空き家にして転出する場合、連絡先を記入した届を自治会に提出する。</li> <li>その他、当自治会の各班で、ガスメーターがずっととまっている家など、空き家として把握している。</li> </ul>
空き家見守り	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災・防犯の安心パトロールで、空き家を巡回・見守りしている。(雑草・植栽・異常の点検)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会や地域の防犯防災グループなどでパトロール。(60~70名のメンバーで、交代で1日3回のパトロール。児童が帰宅する時間や空き巣が発生しやすい時間など。)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯・防災の取り組みの中で空き家にも注意を払う。</li> </ul>
環境保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会がオーナーから頼まれて草刈り等をする際、1回あたり2万円の管理料を徴収する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>雑草繁茂などの問題が起きた時に、自治会から台帳に記載している連絡先に連絡。連絡先の方が植木屋の手配などを行わない場合は、地区の有償のボランティアグループが対応。</li> <li>ボランティアグループ：家事援助(草取り、剪定、ごみだし、包丁研ぎ等)を有償で行う。草取りで1人1時間500円。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地内の公園・広場などの樹木・植栽の管理を行っているボランティア団体が、はみ出した樹枝や繁茂した雑草の手入れなどを行う。</li> </ul>

図3 地域協働による空き家劣化防止プログラム



今年度調査した空き家(築後約40年:駅より徒歩15分)の中には、1年ほど空き家であったが、その間に適正管理を行い、今年度デイサービスに転用した事例がある。

このような、空き家の適正管理による、地域に貢献する空き家利活用が、本プログラムが目指すものの一つとする。

### 3) - 3. 空き家劣化防止プログラム試行

当団体との協働での、まちづくり担い手による本プログラムの試行を次のように行った。

- ① 空き家所有者・管理者へのヒアリング
- ② ポスティングによる空き家所有者へのアンケート
- ③ 地域密着型の事業展開を行っている不動産事業者と当団体、まちづくり担い手と現地において、空き家の状況観察、空き家劣化チェック
- ④ 当団体と地域密着型不動産事業者、行政などがまちづくり担い手の定期会合に出席して、空き家対策・劣化防止について説明・話し合い

この中で③において、地域密着型の不動産事業者に空き家劣化状況の判断と、管理不全による資産価値への影響について、まちづくり担い手や空き家管理者に現地で説明していただいた。さらに④において、行政も交えた、地域密着型事業との協働による空き家劣化防止について話し合うことができた。

話し合いの結果を以下のように整理する。

- ・地域によっては、空き家所有者の所在などを把握しているところと把握できていないところがある。把握できていないところでは空き家問題にどう対処すればいいか困っている状況。(まちづくり担い手からは、新たに空き家所有者を把握するために、行政の取り組みに期待するとの意見がだされた。)
- ・自自治会役員は1～2年単位で交替することやトラブル発生時の対処能力から、家内部の観察・チェックのために鍵を預かることはできない。これまで鍵を預かる責任を負うことができたところは、信頼性のある不動産会社である。あるいは地域密着の活動を継続してきたコミュニティビジネス事業者に可能性がある。
- ・信頼性の醸成は、空き家予備軍(高齢者のみの住まい)の段階から進める必要がある。地域による高齢者の“伴走支援”が必要である。1人暮らし高齢者の住まいの一部も、地域貢献型の利活用(居場所・サロンなど)ができるようなまちづくりを進めることが大切。
- ・地域には家の管理は行うから、空き家の一部や庭を子育てルームやシェアオフィス、菜園などに使いたい人がいる。そうした人と空き家のマッチングを、信頼性をベースに進める。

写真 13



現地での観察の前に、地域のまちづくり担い手と空き家対策、劣化防止プログラムについて説明・話し合い

写真 14



地域のまちづくり担い手と空き家劣化防止のチェックについて、現地で共に試行

写真 15



地域のまちづくり担い手の会合に出席し、空き家対策・劣化防止について説明・話し合い



### 3) - 4. 空き家劣化防止シンポジウムの開催

空き家劣化防止プログラムの啓発を目的としたシンポジウムを開催した。

【日 時】平成 25 年 2 月 15 日（金）9：30～11：45

【会 場】横浜市技能文化会館 市聴覚研修室 801

【参加者】22 名（自治会などまちづくり担い手 7 名、建築士・都市計画コンサル 7 名、行政 4 名、シンクタンク 3 名、大学准教授 1 名）

【内 容】 ◇講演 1. 郊外計画住宅地における空き家対策について

◇講演 2. 空き家劣化防止プログラムについて

◇パネルディスカッション・討議（パネリスト：当団体とまちづくり担い手、行政）

写真 16



空き家劣化防止シンポジウム

パネルディスカッション・討議において、次の意見交換が行われた。

#### ①空き家、空き地の発生メカニズムについて

- ・横浜が東京のベッドタウンとして職住の分離した住宅地として純化したまちをつくったこと、その過程で一斉に同世代が入居したことが問題で、今一気に高齢化するなど、ひずみが出ている。
- ・密集市街地は市街地が古いこと、基盤が弱いため違法性のある物件が多いことが原因している。

#### ②発生した空き家の問題点についての意見交換

- ・不良中学生や浮浪者が入り込む、塀の倒壊、屋根の飛散などで近隣が迷惑した事例がある。
- ・行政は危険な老朽建築物については指導を行う。法的には代執行が可能だが、全国的でも代執行は非常に少ない。個人の財産なので行政も基本的には立ち入れず、地域も相手が不在なので話し合いができない。このため、何らかの制度が必要。所沢で空き家条例ができてから他にも増えている。横浜市でも樹木の繁茂その他苦情が出て来ているので対策を検討している。
- ・問題点としては、近隣が迷惑する相隣問題が大きい。そのほか所有者の家族の問題もあるし、まち全体の問題もありそうだ。
- ・賃貸の場合は、駅から近い場合は良質な賃貸に建て変わるなどあまり問題はない。都心周辺部は賃貸率が高いが、大地主が多く細々と管理や手入れをせず放置している場合が多く問題となる。
- ・分譲の集合住宅は老朽化や耐震性が問題となっても建替えできないという問題がある。
- ・戸建てでは空き家を買収されミニ開発される。一時的には若い世代が入居して良いかもしれないが、そのうち住宅地として魅力がなくなるおそれがある。
- ・空き家が 30%を超えると下水道は強制的に水を流すなどの処置が必要になる。まちのインフラ維持の問題も大きい。

#### ③問題点を解消するための方策について

- ・本当は、空き家を自治会や公社などの組織が買い取り管理して賃貸し中古を流通させるとよい。
- ・住宅以外の使い方の検討必要だが、住宅ストックをシェアハウスやグループホームとして活用するのも一方法。補助金を入れ福祉施設として建てると基準法クリアが課題となる場合がある。

- ・密集市街地も郊外住宅地も空き家がある所は高齢化の問題が大きい。しかし一人暮らし高齢者の住み替え支援はうまくいかない。子育て層が住めるようにならないと空き家問題も解消しない。
- ・働く場所を住宅地の近くにつくる必要がある。福祉や子育てのビジネスを含めて、住宅地の眠っている人材や若い世代が、仕事ができることが最大の課題。お金がまわる仕組みをセットにする。
- ・空き家の課題解決も幅広い視点で多様な連携が必要だ。

### 3) - 5. マニュアルの作成・配布

以上の検討をもとに、「地域協働による空き家劣化防止・再生・活用マニュアル」を作成・配布した。マニュアルの構成は以下の通りである。

- 1 地域協働による空き家劣化防止・再生プログラム
- 2 郊外計画住宅地におけるまちづくりと空き家対策
- 3 密集市街地におけるまちづくりと空き家対策
- 4 減築・空き地の市民農園などの利用

### 4) 空き家再生・利活用における行政との連携などに関する協議

横浜市の空き家に関係する部署と意見交換の会を開催し、表 17 のような役割分担のスキーム案を検討した。今後も役割分担について検討を進める。

表 18 空き家に関する行政と中間支援組織の役割分担案

	郊外計画住宅地 第一種低層住居専 用地域	密集市街地 第二種中高層住居専 用地域	近隣商業 地域	工業 地域	
健全な空き家	民間事業による住宅系活用(シェアハウス、グループホーム等)	民間事業による店舗・事務所系活用(コミュニティカフェ、子育て拠点、シニアオフィス等)	一般市場流通	一般市場流通	中間支援組織の空き家活用相談窓口
管理不全の空き家+ 改築・建替えの 必要な空き家	管理是正または改修・建替え後の、民間事業による住宅系活用(シェアハウス、グループホーム等)	管理是正または改修・建替え後の、店舗・事務所系活用(コミュニティカフェ、子育て拠点、シニアオフィス等)	同上	同上	中間支援組織と中間支援組織の情報交換・連携
老朽家屋の空き家	除却後の空き地活用(菜園・発電事業など)	除却後の空き地活用(防災広場、青空市場、移動販売所等)	同上	同上	
危険な空き家	基準法対応による除却後、上記等の活用事業	基準法対応による除却後、上記等の活用事業	基準法対応による除却後、一般市場流通	基準法対応による除却後、一般市場流通	行政の窓口

\* 横浜市建築局との協議資料(11月21日)より

## 2. 成 果

### ①郊外計画住宅地モデル地区との協働体制づくり

空き家管理・劣化状況の調査を通じて、4地区とモデル的協働体制をつくった。昨年度までに協働体制をつくっていた地区も併せ、空き家をどれくらい放置すると、どういう状態になって、劣化し、住環境への悪影響、危険家屋になるかについて、実際の事例を整理して、地元の方々に示すことが大切であるとの共通認識を得ることができた。

郊外計画住宅地における築後30～40年程度の空き家においても、管理不全により、屋根材・壁材飛散が生じている事例があった。なかでも空き家となった年月がそれほど長く無いが、1人暮らし高齢者の住まいであった時期が長く、その頃からの管理不全が、地域から危険とみなされる住宅となる原因となった。

1人暮らし高齢者の住まいの管理不全についても調査できた。1人暮らし高齢者(空き家予備軍)の住生活支援が、後の空き家所有者との信頼性と同時に、住宅の劣化防止においても重要であることの共通認識ができ、地域で空き家を管理するモデル的な体制づくりにつなげることができた。

これまでのまちづくり活動をベースに空き家劣化防止を進めるプログラムを作成した。

### ②密集市街地の再生と空き家対策

特に空き家劣化防止プログラムの検討及び試行に、横浜市建築局にも同席していただいた。密集市街地などにおける空き家の建て替え・除却などを難しくしている要因と、空き家対策が密集市街地再生のこれからの柱になるということ、地域まちづくり担い手・行政と共通認識を持つことができた。

### ③空き家劣化防止に関する専門的知見

築後30-40年経過した住宅では、躯体のたわみ・沈下・傾斜などが生じている可能性があり、それが劣化の大きな原因になるとの知見を得ることが出来た。ホームインスペクションと同時に、壁のしみ・ひび割れなどの発見が、家を長持ちさせる上で重要という、専門的裏付けのある知識を集積し、プログラムづくりに生かすことができた。これは、中古住宅流通促進・住み替え促進においても重要な知見であると、当団体内において認識されている。

## 3. 事後評価

今年度末までに郊外計画住宅地8地区との、空き家に関するモデル的な協働体制をつくるという目標を達成することができた。密集市街地1地区とも、協働体制をつくった。

## 4. 今後の課題

### ①所有者・管理者不明の場合での対策

今年度事業で検討したプログラムは、空き家所有者・管理者が不明な場合の対応策を含んだものではなく、プログラム試行においてもこの課題が浮上した。空き家適正条例など全国的な取り組みについて、当団体から解説したが、行政の取り組みへの期待がもたれている。

### ②地域密着型事業・コミュニティビジネスとの連携

自治会などに家の鍵を預かるような取り組みは不可能で、地域から信頼されるコミュニティビジネス事業者などの育成が必要ということになった。

### ③密集市街地における空き家再生手法

未接道・敷地狭小・高低差といった課題を抱える密集市街地において、危険家屋化している空き家の除却・建替えをどう進めるかについて、現在行政及び地域の担い手と協議中である。

アンケート・ヒアリングなどを通じた空き家所有者へのアプローチも継続して行う。

## 5. 今後の展開

以前は自治会など地域の担い手が空き家問題に触れることは難しいとされることが多かったが、空き家問題の顕在化により、問題意識が高まっている。当団体が昨年度・今年度の8地区とモデル的な体制をつくったことが先導となり、空き家について積極的な取組みを進める自治会などが増加することで、効果計測指標の中長期的な目標値16地区が達成されるのではないかと見通している。

今年度は主に郊外の戸建て住宅で構成される地区で活動を進めたが、分譲共同住宅団地や密集市街地においても空き家の問題が顕在化しており、今年度までにつくった協働体制を核に、モデル地区の拡大が見込まれる。

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	平成18年1月		
代表者名	理事長 古居みつ子		
連絡先担当者名	吉武俊一郎		
連絡先	住所	〒223-0061	神奈川県横浜市港北区日吉7-22-59-209
	電話	045-562-9986	
ホームページ	<a href="http://www.geocities.jp/yokopula/">http://www.geocities.jp/yokopula/</a>		