

## 主催団体のご案内

### ■NPO法人 越谷市住まい・まちづくりセンター の設立目的と活動内容

越谷市は、東京のベッドタウンとして発展してきましたが、住宅が大量に供給された時代から、人口減少・少子高齢社会が本格化し、それによって生じた住宅のミスマッチや空き家の増加、コミュニティの変容、住宅の老朽化等によって住環境の再整備の必要性が問題になりつつあります。

また、高度経済成長期の持ち家政策のもと、新たに開発された団地に流入してきた住民コミュニティは世代交代の時を迎え、次世代の担い手の育成が急務となっています。

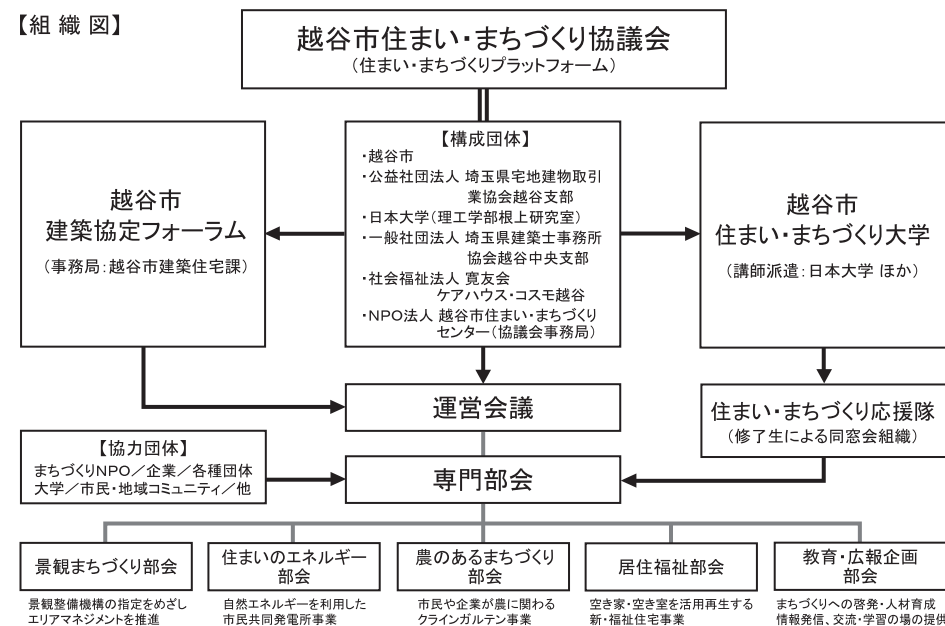
こうした地域の課題を背景に、本事業の主体であるNPO法人 越谷市住まい・まちづくりセンターは、住宅・建築・まちづくりの専門家や、住まい・まちづくりに関心のある市民がメンバーとなって設立されたNPO法人で、埼玉県越谷市及び周辺地域において、住宅地の良好な住環境の維持管理や景観まちづくりの活動を支援し、良好な地域コミュニティの醸成を推進し、住宅地の資産価値向上に寄与すること。さらにこの活動を通し、住まいに関する新たなビジネスを創出し地域経済の活性化を図ることを目的としています。

### ■公・民・学連携ですすめる、共助社会の 住まい・まちづくり

少子高齢化が進み価値観の多様化した社会では、行政の限られた財政のなかで多岐にわたる住民ニーズに応えることが難しくなりました。従来の行政の枠組みではできないことを実現していくため、市民が公共に参加する「行政と市民との協働」は日本社会において重要性を増し、全国・全自治体において取組が進んでいます。

高齢化のスピードが全国一速い我が埼玉県では「日本一の共助県づくり」を、また越谷市でも「地域主権・市民主権の協働のまちづくり」を目指し、様々な共助の仕組みの普及・拡大とともに、共助を支える多様な担い手の参加を奨めています。こうした流れの中で、私たちは特に、暮らしの基盤である「住まい・まちづくり分野」のプラットフォームが必要であると考え、越谷市を含む6団体によって「越谷市住まい・まちづくり協議会」を設立しました。呼びかけ人である当団体が事務局となって活動を推進しており、公・民・学が連携して、地域の問題を解決するための事業や、市民のまちづくりへの主体的な取り組みを啓発し支援する活動を行っています。

【組織図】



- 【構成団体】
- 越谷市(都市整備部建築住宅課)
  - 日本大学(理工学部根上研究室)
  - 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部
  - 一般社団法人 埼玉県建築士事務所協会越谷中央支部
  - 社会福祉法人 寛友会(ケアハウス・コスモ越谷)
  - NPO法人 越谷市住まい・まちづくりセンター



※このパンフレットは、事業主体であるNPO法人越谷市住まい・まちづくりセンターが埼玉県NPO基金の助成を受けて作成しました。

# 空き家・空き室・空き地 に関するなんでも相談会

## 本相談会の特徴

高齢化、相続、建物の老朽化など様々な理由で発生する空き家・空き室・空き地を地域の社会資源と捉え、その対策や有効利用を居住福祉の視点から考えます。

相談無料

大家さん、入居者の方へ個々のケースに対応した適切なアドバイスや提案を行います。また、空き家等を借りたい方や活用したいNPO団体等の相談にものります。

空き家問題は、個人の問題や住宅単体として考えるのではなく、地域課題と捉えることにより共助社会の住まい・まちづくりにつながります。放置せずに、社会の資源として利活用することで地域のまちづくりにも貢献できます。

この相談会は、NPOと行政や事業者団体等の協働による、新しい公共「越谷市住まい・まちづくり協議会」が主催しています。行政が行う事業であれば公平性が求められ、民間が行う事業であれば収益性が求められますが、新しい公共であれば、それに縛られず幅広く迅速で柔軟な事業・サービスが可能となります。ストック市場は増大しているものの、公共の場や不動産市場に合わない物件は今後増えていきます。そういったグレーゾーンの物件こそ当団体が取り扱わなければならない部分と考えています。

事業として可能性のある物件については、基礎調査を行い、事業モデルの提案に結び付けます。利用することが難しい案件については、物件の規模や築年数、立地環境要因、オーナー要因等を整理し分析することで、解決の途を探ります。さらに、利用者として想定される市営住宅の入居希望者や、一人住まいの不安や経済的理由によりシェアリングを考えている方、古くても良いから広くて改装条件の厳しくない事務所物件を探しているNPO団体等、通常の不動産仲介情報では見つかりにくいストック情報を蓄積し、マッチングを図っていく予定です。

<http://www.koshi-machi.com/>

主催：越谷市住まい・まちづくり協議会

事業主体：NPO法人 越谷市住まい・まちづくりセンター

連携団体：越谷市(都市整備部建築住宅課)

(一社)埼玉県建築士事務所協会越谷中央支部

お問い合わせは

koshigaya.sumamachi@gmail.com

TEL.048-977-8889

(居住福祉部会 桐山)



越谷市住まい・まちづくり協議会<事務局> 〒343-0806 埼玉県越谷市宮本町2-185-12 TEL.048-965-5358 FAX.048-966-7066



## 空き家問題への取り組み

### ■越谷市における空き家問題と私たちの取り組み

我が国の住宅政策は人口減少社会、少子・高齢化の進展を見据えて、2006年6月に住生活基本法を制定して、住宅の量を確保することから質を向上することに目標を大きく転換しました。しかしながら全国の住宅総数は増加する一方で、各地では空き家の発生が顕著となっています。この空き家によって引き起こされる問題としては、まちの空洞化や防災・防犯の対応に対する低下、ゴミの不法投棄等による衛生問題、景観の阻害などが挙げられ、空き家対策は早急に解決すべき地域の課題の一つとなっています。

越谷市住まい・まちづくり協議会では、住宅ストックを資源と捉え、空き家・空き室の利活用の可能性を探り、地域住民の居住福祉に資すると共に、共助社会にふさわしい新しい公共事業を創出して地域経済の活性化を図るため、平成24年度新しい公共支援事業の助成を受け、越谷市の空き家・空き室の実態調査と、その利活用のための調査・研究を行ってきました。

越谷市の空き家数は平成20年住宅・土地統計調査で14,240戸(10.43%)とされていますが、その実態を確認するため、公的な調査や不動産事業者からの空き家情報を分析し、モデルエリアを定め未利用住宅の現状調査を行いました。特に、東京のベッタウンとして開発されてきた戸建住宅地は越谷市の特徴でもあり、それらが現在どのようになっているかを代表的な地区で調査しました。

この調査から、空き家・空き室があっても、その有効利用については関心が薄く積極的でない方が多くみられました。また個人情報の保護やプライバシーにも関わるため、外から目視によって空き家を探すことは難しく、さらに所有者の意識やニーズを知ることはもっと困難であり、この問題への持続的な取り組みが必要であることがわかりました。

### ■ストックとなり得る 潜在した空き家・空き室の顕在化

空き家には個々の事情によって有効に利用されずにいるものと、老朽化して地域の景観や安全性を損なうような形で放置されたものがあります。あまりにも老朽化したものは解体が必要ですが、利活用できる空き住戸や空き室は住宅ストックとなり得ます。

このストックとなり得るが潜在化してしまっている空き家・空き室を顕在化させ活用するために、定期的な相談会を通し、個々のケースに対応した適切な提案を行い、住宅ストックの有効利用を図ります。



### ■ストック情報の管理と空き家バンクの運用準備

相談会等で集まった空き家・空き室物件の情報については、個人情報保護を、必要な人へ発信できるように一定のデータ化を進め管理します。

さらに、埼玉県住まい安心支援ネットワーク等との連携を視野に入れながら、越谷市の空き家バンク(空き室、空き地も含む)の運用準備を行い、住宅提供者と住宅確保要配慮者とのマッチングを図ります。

### ■空き家を活用した、共助社会における新しい住まい方とビジネスモデルを提案

空き家利用の事業として可能性のある物件については、基礎調査を行い、事業モデルの提案に結び付けます。特に、共助社会における新・福祉住宅事業のビジネスモデルを研究し、関係団体に提案することなどが必要と考えています。

地域資源である空き家や空き室を活用し、地域で安心して住み続けることのできるまちづくりを進めるためには、地域コミュニティやNPOとの連携がキーになります。住まいやまちづくりを行政だけに頼るのではなく、その地域の事業者や市民も自主的に関わることが重要であり、来るべき共助社会における住まい方やまちづくりへの提言も視野にいれています。

さらに、この活動を通して、住民自らが地域の問題点を探し、地域づくりやまちづくりに積極的に関わることで、新しい公共サービスとしてのソーシャルビジネスを創り出し、地域経済の活性化に寄与することが目的でもあります。



## 共助社会の住まい・まちづくりへ

### ■共助のコミュニティ形成と住環境マネジメント

空き家が発生する要因を分析すると、これから発生するであろう“空き家予備群”の姿が見えてきます。この空き家予備群に注目し、空き家が発生する前からの予防処置としての総合的な住まい・まちづくり政策を行えば、空き家を利活用した住まい・まちづくりが効果的に推進できます。

たとえば、空き家を“みんなの家”として、地域ふれあいサロンや、高齢者等を支援するサービスステーションとしたり、子育て支援サービスを提供することも考えられます。また、NPO活動拠点、生活保護受給者のシェルターなどの利用も考えられます。さらには、老朽化し再利用不可能な家屋については解体し“みんなの広場”として、ポケットパークや駐車場、菜園等、住環境の拡充に役立てます。

この“みんなの家”“みんなの広場”を管理運営するためには、新しい公共サービスを担うしくみが必要となり、住環境のマネジメント能力が必要となります。

また、空き家活用を阻害する制度を見直し、推進のしくみと具体策を、越谷市と共に立案することを目指します。

【空き家の活用を阻害すると考えられる現行の制度】

- 一定規模の住宅用地は固定資産税が1/6に軽減されていますが、空き家を解体してしまうと増税になることが、空き家が放置される一因となっています。解体後の空き地を公共的に活用すれば引き続き優遇措置が受けられる等の制度の見直しが必要であると考えます。

- シェアリングする住まい方への利用が容易になるような、建築基準法の用途変更等の運用の見直しが必要であると考えます。

- 耐震性の確保されていない建物はストック市場に出にくいため、耐震改修費の助成や固定資産税の軽減措置などが必要であると考えます。

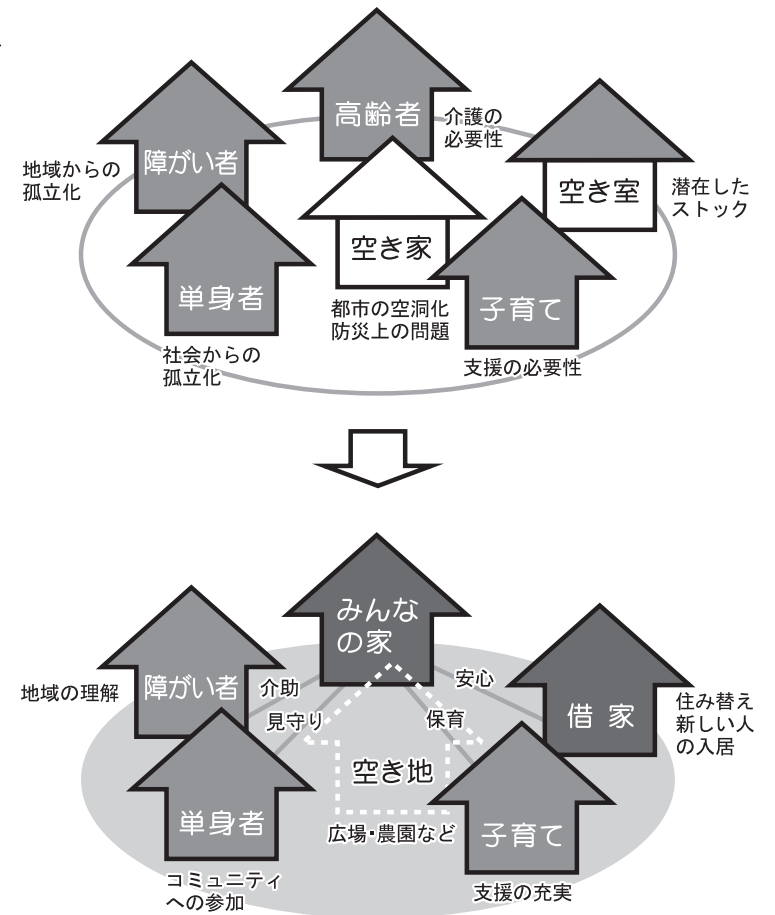
- 貸借人が空き家を活用した住まいに容易に入居できる仕組み。例えば、身元保証のない人が入居できるような保証制度などが必要であると考えます。

### ■安心・安全で魅力あるまちづくりを目指して

空き家・空き室・空き地の顕在化が促され、これらを活用した共助社会の住まい方が計画的に推進されることにより、改めて人と繋がりのある生活スタイル・価値観が見直され、居心地の良い、住みよいまちになり、結果として良好なコミュニティが形成されます。

新しい価値を見つけた人たちがこのエリアに集まって世代交代が進むことにより、住みたいと思える魅力的なまちになり、住宅地の地価も上がり市場の活性化が図られるという好循環を作っていけます。

さらに、エリアでマネジメントするための生活支援サービスなど、これからの共助社会の新しいコミュニティの形とビジネスモデルの可能性を探求していきます。



地縁でつながる新しいコミュニティ  
共助の価値や楽しさも共有する

