「埼玉県の空き家」の課題パターン抽出と
その解決策の提言　研究報告書

平成２８年３月

平成２７年度政策課題共同研究
「埼玉県の空き家」の課題パターン抽出とその解決策の提言
研究報告書

目次

はじめに …… 352

第１章　研究の目的・対象・方法 …… 353
１－１　研究目的 …… 353
１－２　研究対象 …… 353
１－３　研究方法 …… 353
１－４　報告書の構成 …… 353

第２章　埼玉県全体の空き家状況の概況 …… 354
２－１　埼玉県の空き家の現状 …… 354
２－２　空き家が発生する要因・背景 …… 355
２－３　空き家の発生による影響 …… 356
２－４　空き家に対する国・埼玉県・市町村・民間の取り組み …… 356

第３章　埼玉県の空間特性と課題分析における枠組み設定 …… 358
３－１　県内空き家の地理的分布 …… 358
３－２　埼玉県の歴史から見た地理的特徴 …… 358
３－３　鉄道路線から見た埼玉県の地域４区分（定義） …… 359
３－４　都内への通勤率から見た通勤圏の３区分（定義） …… 359
３－５　鉄道４路線の沿線・地域ごとの通勤圏状況 …… 360

第４章　鉄道４路線沿線の空き家問題の分析と課題 …… 362
４－１　東武伊勢崎線沿線・地域の空き家問題 …… 362
４－２　ＪＲ高崎線沿線・地域の空き家問題 …… 367
４－３　東武東上線沿線・地域の空き家問題 …… 371
４－４　西武池袋線沿線・地域の空き家問題 …… 377

第５章　埼玉県の空き家の課題パターン抽出と提言に向けて ···· 381
５－１　空間マトリックス整理 ····· 381
５－２　埼玉県の空き家の課題パターン整理と提言項目について ····· 381

第６章　埼玉県の空き家の課題パターンごとの解決策の提言 ···· 383
６－１　集合住宅における空き家・空き室 ····· 383
６－２　変動通勤圏のニュータウンにおける潜在空き家 ····· 398
６－３　地域通勤圏における単体ストックの利活用 ····· 418
６－４　公民連携によるストック群の活用とまちづくり ····· 433

第７章　まとめ ····· 455
７－１　研究手法について ····· 455
７－２　課題と提言の整理 ····· 455
７－３　研究結果総括 ····· 458

おわりに ····· 461

研究員名簿 ····· 462

はじめに

総務省統計局が発表した「平成25年住宅・土地統計調査」によれば、2013年10月1日時点の日本の総住宅数約6,063万戸のうち、空き家は約820万戸で、空き家率は約13.5%で過去最高となった。

今日の少子高齢化、人口減少といった急激な社会情勢の変化の中、空き家の増加は、日本の大きな社会問題となっている。

また、そのような背景を受け、国では、2015年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行し、埼玉県では、2012年に空き家の実態調査、2013年には「埼玉県空き家対策指針」を示し、2014年に埼玉県空き家対策連絡会議を設立したところである。また、県内の市町村においても、空き家の適正管理に関する条例の整備や実態調査等が行われているところも多く、空き家の適正管理については着実な取り組みがなされているところである。

一方で、空き家の利活用については、空き家バンクや個々の活用事例はあるものの、埼玉県全体の空き家について、実態把握と課題分析を行い、具体的な利活用策に係る政策提言としてまとめられた事例は確認できていない。

そこで、本研究会では、彩の国さいたま人づくり広域連合の政策課題共同研究として埼玉県における空き家の課題抽出と有効活用をテーマに、産民学官、それぞれの英知を合わせ、その解決策を提言するものである。

～ 研究会風景 ～

第１章　研究の目的・対象・方法

１－１　研究目的

人口減少や少子高齢化等、急激な社会情勢の変化の中、大きな社会的課題となっている空き家について、埼玉県における主要な課題や特徴的な課題を解明し、有効活用を中心とした解決策の提言を図ることを目的とする。

１－２　研究対象

本研究会で対象とする空き家は、空家等対策の推進に関する特別措置法第２条第１項に定める「空家等（建築物又はそれに付属する工作物であって居住その他の使用が１年以上ないもの）」であり、かつ埼玉県内に所在するものを対象とする。ただし、本研究が空き家の有効活用を中心とした解決策の提言を目的としていることから、同法第２条第２項に定める「特定空家等（著しく保安上の危険や衛生上の有害を伴う、または景観その他周辺の生活環境を損なう恐れのある空き家）」は対象から除外する。

１－３　研究方法

本研究では、埼玉県の鉄道路線と都内への通勤率に着目し、鉄道路線ごとの都内通勤率に基づく空き家の現状把握と課題分析を立地に照らして行い、それに基づく解決策の提言を行う。

１－４　報告書の構成

第１章では、本研究会のアプローチ方法として、研究の目的・対象・方法及び本書の構成の概略を示す。

第２章では、埼玉県における空き家の概況を整理する。

第３章では、埼玉県の空間特性と課題分析をするための枠組みとして、鉄道路線と都内通勤率からなる地域区分を設定・提示する。

第４章では、第３章の枠組みに沿って、鉄道沿線ごとの空き家問題の分析と課題整理を行う。

第５章では、第４章の結果をもとに地域区分ごとの課題パターンとしてまとめ、県内空き家の主要な課題や特徴的な課題の抽出と提言に向けた整理を行う。

第６章では、第５章で明らかになった課題パターンを分析し、各課題に対する解決策を提言していく。

第７章では、第６章までの研究手法、課題、提言を整理するとともに、空き家対策全般への総括を行う。

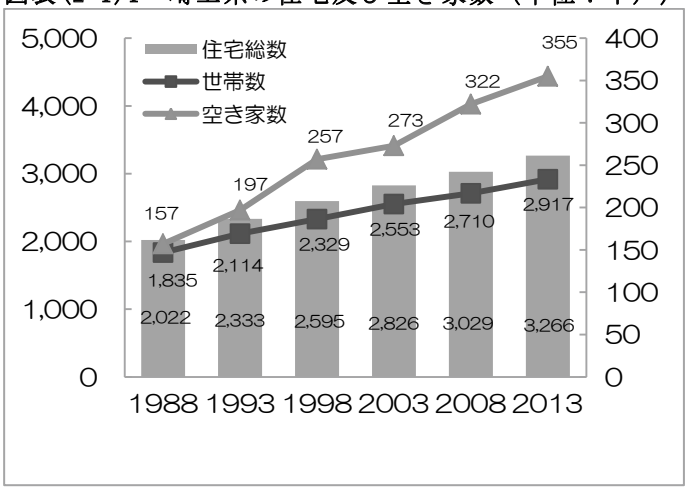
第２章　埼玉県全体の空き家状況の概況

２－１　埼玉県の空き家の現状

「平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）」によれば、埼玉県の総住宅数326.6万戸のうち、空き家は35.5万戸、空き家率は10.9%となっている。平成20年調査と比較すると、空き家は約3.3万戸、空き家率は0.2ポイント増加している。空き家率は全国平均より低いものの、空き家数では全国平均の約２倍、全国順位で８番目に多く、非常に多くの空き家を抱えた県である。

また、将来的な空き家リスクにつながる将来人口の減少数（2015年から2040年まで）は、全国平均の約５倍となる約90万人と推計されており、将来的に非常に高い空き家リスクを抱えている。

図表(2-1)1　埼玉県の住宅及び空き家数（単位：千戸）



空き家戸数（単位：戸）

	住宅総数	空き家総数	その他空き家数
		空き家率	その他空き家率
埼玉県	3,266,300	355,000	112,200
		10.9%	3.4%
都道府県平均	1,289,970	174,364	67,736
		13.5%	5.3%

出典：総務省統計局『住宅・土地統計調査』をもとに作成

図表(2-1)2　埼玉県における将来人口の減少数（単位：人）

	2015年①	2040年②	人口減少数
			人口減少率
埼玉県	7,206,014	6,304,607	△901,407
			△13%
都道府県平均	2,693,559	2,516,875	△176,684
			△7%

出典:国立社会保障･人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(2013年3月推計)をもとに作成

２－２　空き家が発生する要因・背景

空き家が発生する要因・背景には、社会的要因と制度的要因とがある。

社会的要因については、人口減少のような大きな社会的背景によるものから、改修・除却費用や所有者意識、相続といった個人的な要因もある。

制度的要因については、地方公共団体や民間の取り組みにより改善できる部分もあるが、多くは国が制度改正等を行い、根本的な解決を図っていくべきものとなっている。

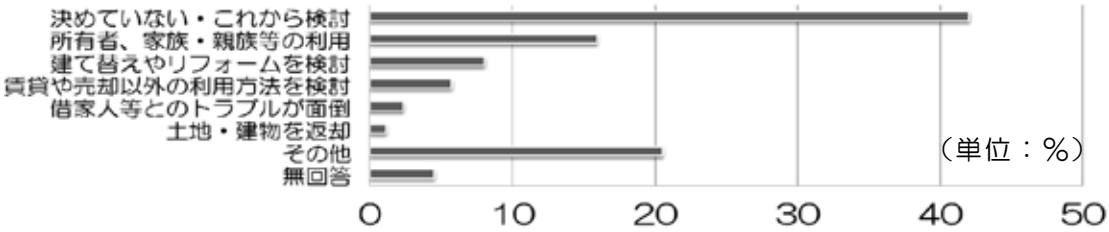
また、埼玉県による「埼玉県空き家対策指針（2013年）」によると、利活用されていない「その他空き家（※）」の理由については、「決めていない・これから検討」が40％以上を占めており、所有者の意識啓発が大きな課題となっている。

※その他空き家：空き家のうち、賃貸用または売却用の住宅や二次的住宅（別荘等）を除いた住宅。

図表(2-2)1　空き家の発生要因

社会的要因	制度的要因
・**人口減少** 急激な人口減少により住宅が供給過剰となる。 ・**改修・除却費用** 改修や除却の費用の捻出困難。 ・**所有者意識** 賃貸トラブル等、他人に貸すことへの心理的抵抗 ・**相続** 相続争いや共有化による活用の停滞。相続人の遠方居住による管理不全。	・**住宅供給過多** 新築住宅の供給を促進するような制度や市場形成。 ・**中古住宅の流通制度の整備不足** 中古住宅の評価制度及び中古住宅の流通市場の整備不足。 ・**税制上の優遇** 更地にすると固定資産税が最大６倍となることもある。

図表(2-2)2　空き家の放置事由



出典：埼玉県『埼玉県空き家対策指針』（2013年）をもとに作成

２－３　空き家の発生による影響

各々の空き家は、適切に管理されないまま放置されることで、建築物としての劣化が進み、倒壊等の危険が発生するほか、防災、防犯、衛生、景観等、様々な面で外部環境へ悪影響を及ぼす。

また、周囲へ影響を及ぼす問題空き家に限らず、利用していない住宅の増加は、まちの魅力や地域活力低下の要因にもなり、土地利用の効率化や社会的財産の有効活用という観点からも問題となる。

図表(2-3)1　空き家の発生による影響

建築物単体としての影響	エリア価値への影響
・倒壊の危険 （屋根・外壁材の落下等） ・地域の防災・防犯機能の低下 （不審者侵入・放火等） ・周辺の衛生環境の悪化 （雑草、悪臭、不法投棄等） ・風景、景観の悪化	・景観悪化によるまちの魅力の低減 ・地域の不動産価値の低下 ・税収入の減少 ・地域の活動密度の低下、活性化への弊害

２－４　空き家に対する国・埼玉県・市町村・民間の取り組み

こういった空き家の状況に対応するため、国や埼玉県、市町村では、適切に管理されていない空き家に対して、法律や条例での対応、空き家バンクや空き家の再生改修、除却の助成制度によって政策誘導を進めているが、空き家を大幅に減らすまでには至っていない。しかし、一部の地方公共団体では、企業や大学、ＮＰＯ法人等民間と連携し、空き家を介護サービス等の産業拠点として活用したり、団地の空き室に大学生や子育て世代等の若い世代を誘導する取り組みを始めている。

図表(2-4)1　空き家に対する国・埼玉県・市町村・民間の主な取り組み

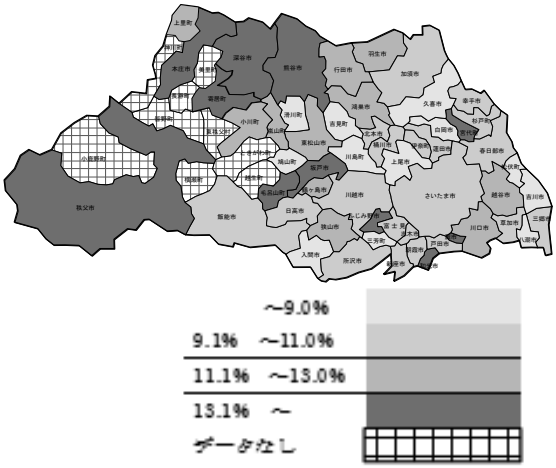
国	空家等対策の推進に関する特別措置法の制定 除却・改修費用の補助 空家等対策計画の策定に要する調査費用の補助
埼玉県	空き家対策連絡会議の設置・運営 空き家相談窓口・空き家バンクの設置支援 空き家を利用した文化芸術拠点創出への補助
市町村	除却・改修費用の補助（行田市老朽空き家等解体補助制度等） 空き家バンク（ちちぶ空き家バンク、宮代町、川島町等） 空き家の適正管理に関する条例の制定 空き家を利用した地域交流拠点創出（本庄市ﾎﾟｹｯﾄﾊﾟｰｸ整備等） 空き家の適正管理に関するシルバー人材センターとの協定
民間	空き家・空き地巡回サービス 空き家を活用した地域交流拠点の創出 空き家解体・活用ローン マイホーム借上げ制度 中古住宅の売買

第３章　埼玉県の空間特性と課題分析における枠組み設定

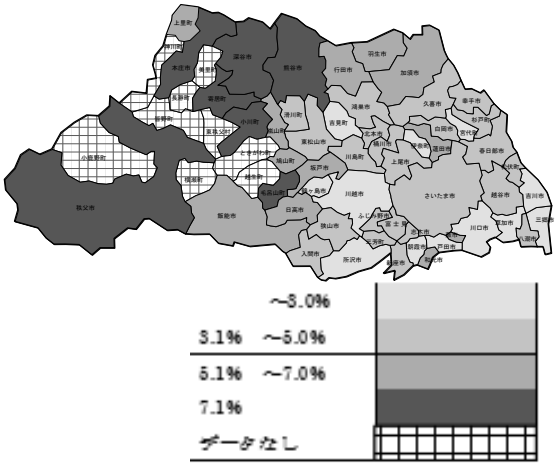
３－１　県内空き家の地理的分布

県内空き家の地域的分布状況に着目すると、県北部、西部、秩父地域を中心として、都心から離れるにしたがって増加傾向にあることが分かる。

図表(3-1)1　空き家率（空き家全体）



図表(3-1)2　その他空き家率



出典：総務省統計局『住宅・土地統計調査』(2013年）をもとに作成（両図とも）

３－２　埼玉県の歴史から見た地理的特徴

埼玉県内では、江戸時代に、中山道や日光街道等、江戸（現在の東京都心部）から放射状に延びる街道に沿って町並みや輸送・交通網が整備された。明治時代に入り、鉄道技術が導入されると、旧主要街道に近いルートで、東京から放射状に鉄道路線が整備され、輸送・交通手段として、特に重要な意味を持つようになった。

戦後、高度経済成長期以降には、生産年齢人口の増加や東京都心部への一極集中の進展に伴い、新規の鉄道路線の整備や輸送力の増強等が進められ、東京都のベッドタウンとして、鉄道沿線ごとに市街地の開発や住宅地の整備が進んだ。

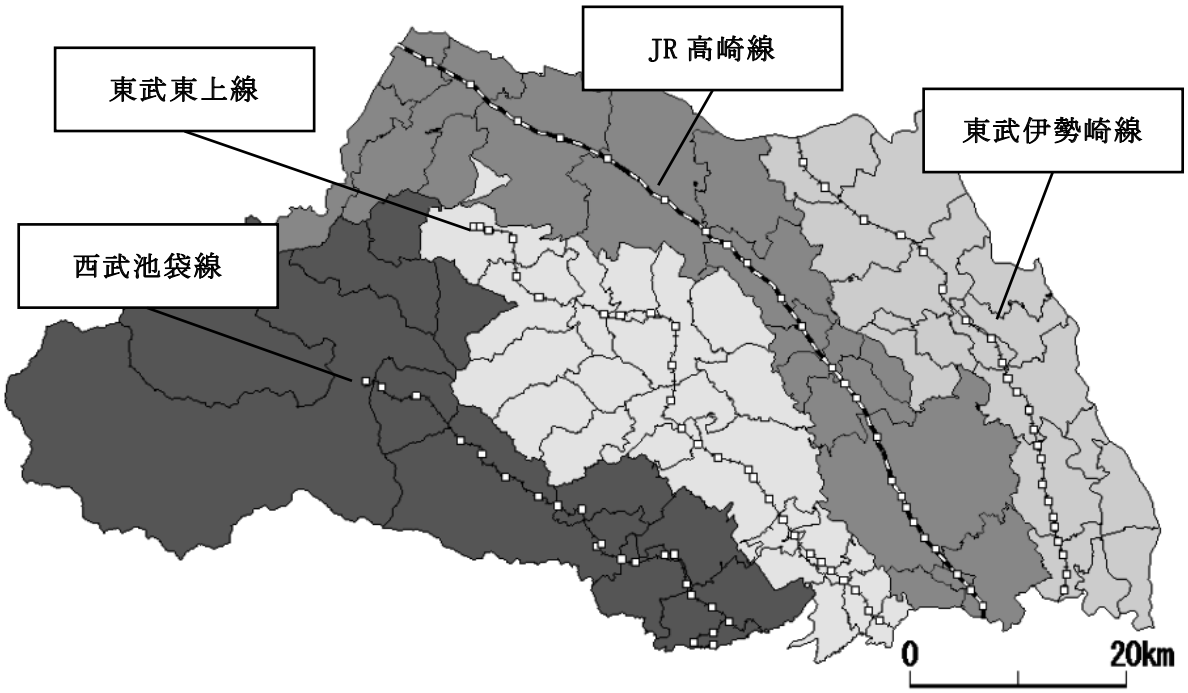
現在の埼玉県内の住宅ストックは、このような歴史的な経緯を経て形成されており、その中で、鉄道路線の存在は、大きな役割を果たしている。

以上のような理解から、埼玉県内の住宅地域の状況、空き家を巡る地理的・空間的な特徴を把握するにあたり、鉄道路線ごとの沿線・地域の状況を見ていくことが有効であり、「埼玉県の空き家問題」の特徴を捉えることが可能になると考えられる。

３－３　鉄道路線から見た埼玉県の地域４区分（定義）

前項の理解から本研究会では、埼玉県の歴史的背景や地理的特徴を踏まえ、都内から放射状に延びる鉄道路線のうち、東武伊勢崎線、JR高崎線、東武東上線、西武池袋線の４つの路線を県内地域の特徴を表す主要な路線として捉えた。その路線を基準に埼玉県を４つの区域に分割して、それぞれの区域の状況把握を行うこととした（なお、４つの区域の設定にあたっては、埼玉県の各地域振興センターの管轄地域も参考とした）。

図表(3-3)1　鉄道４路線と埼玉県の地域４区分の設定



３－４　都内への通勤率から見た通勤圏の３区分（定義）

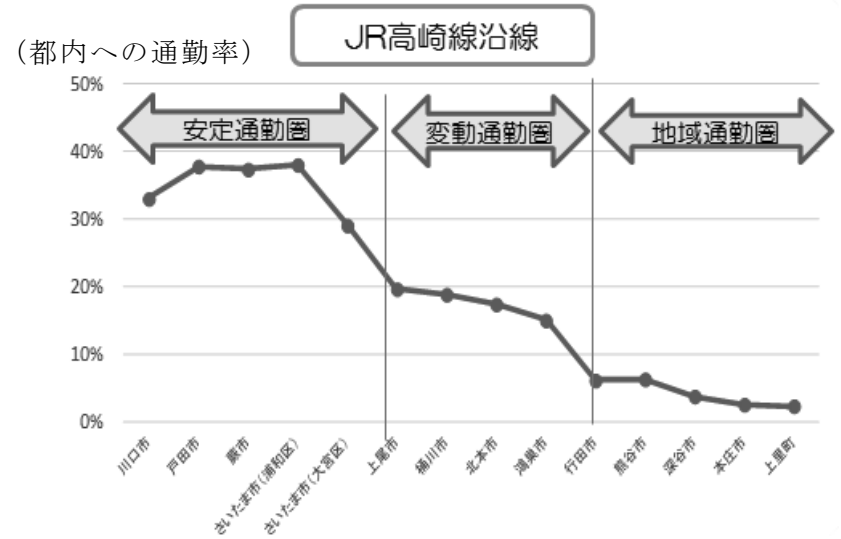
埼玉県内各地域は、東京都のベッドタウンとして住宅整備が進んだ要素が強く、各地域の特徴を捉えるうえで、都内への通勤率が重要な指標となり得る。そこで、３－３で設定した都内へとつながる鉄道４路線について、平成22年国勢調査（総務省統計局）をもとに沿線自治体の都内への通勤率を算出し、以下のように３区分を設定することとした。

図表(3-4)1　通勤圏の３区分の設定

安定通勤圏	都内通勤率25％以上 都内通勤者が（安定的に）多いエリア
変動通勤圏	都内通勤率10％以上25％未満 現在は都内通勤者が比較的多いが、将来的に通勤者が大きく減少する（変動する）可能性があると思われるエリア
地域通勤圏	都内通勤率10％未満 地域内での通勤が多く、都内通勤者が少ないエリア

なお、通勤率の区分を分ける25％及び10％のラインは、ＪＲ高崎線の沿線状況の分析から設定したものである。ＪＲ高崎線の沿線自治体の都内通勤率の状況を見ると、図表(3-4)2のように、通勤圏の３区分が明確に表れている。

図表(3-4)2　ＪＲ高崎線沿線・地域の都内通勤率と通勤圏３区分



出典：総務省統計局『平成22年国勢調査』（2010年）をもとに作成

３－５　鉄道４路線の沿線・地域ごとの通勤圏状況

以上、本研究では、埼玉県内の空間特性を、鉄道４路線に通勤圏の３区分をクロスさせることで12の地域区分を設定することとした。

次章では、この空間把握の枠組み（地域区分）を念頭においたうえで、各路線の沿線・地域の空き家問題の状況を検討していく。

図表(3-5)1　自治体区分

	東武伊勢崎線	ＪＲ高崎線	東武東上線	西武池袋線
安定通勤圏 ※都内通勤率：25％以上	草加市 ～ 越谷市	川口市 ～ さいたま市	和光市 ～ ふじみ野市	所沢市 ～ 入間市
変動通勤圏 ※都内通勤率：10％以上 25％未満	春日部市 ～ 久喜市	上尾市 ～ 鴻巣市	川越市 ～ 滑川町	狭山市 ～ 日高市
地域通勤圏 ※都内通勤率：10％未満	加須市 ～ 羽生市	行田市 ～ 上里町	嵐山町 ～ 寄居町	横瀬町 ～ 秩父市

図表(3-5)2　自治体の例とデータ

	東武伊勢崎線	JR高崎線	東武東上線	西武池袋線
安定通勤圏	草加市 ・路線価等392,000円 ・家賃相場 67,500円 ・都心への時間20分 （草加～上野駅間） ・昼夜間人口比率85.5％	さいたま市 ・路線価等2,100,000円 ・家賃相場　92,000円 ・都心への時間18分 （浦和～上野駅間） ・昼夜間人口比率92.8％	志木市 ・路線価等459,000円 ・家賃相場 74,400円 ・都心への時間16分 （志木～池袋駅間） ・昼夜間人口比率78.3％	所沢市 ・路線価等749,000円 ・家賃相場 68,600円 ・都心への時間24分 （所沢～池袋駅間） ・昼夜間人口比率86.5％
変動通勤圏	春日部市 ・路線価等317,800円 ・家賃相場 56,800円 ・都心への時間37分 （武里～上野駅間） ・昼夜間人口比率82.0％	鴻巣市 ・路線価等130,200円 ・家賃相場 50,100円 ・都心への時間43分 （鴻巣～上野駅間） ・昼夜間人口比率80.0％	坂戸市 ・路線価等155,000円 ・家賃相場 60,200円 ・都心への時間36分 （坂戸～池袋駅間） ・昼夜間人口比率92.2％	飯能市 ・路線価等190,400円 ・家賃相場 60,300円 ・都心への時間49分 （飯能～池袋駅間） ・昼夜間人口比率88.7％
地域通勤圏	羽生市 ・路線価等 53,000円 ・家賃相場 51,000円 ・都心への時間69分 （羽生～上野駅間） ・昼夜間人口比率97.5％	熊谷市 ・路線価等210,000円 ・家賃相場 64,800円 ・都心への時間54分 （熊谷～上野駅間） ・昼夜間人口比率98.6％	小川町 ・路線価等 43,400円 ・家賃相場 40,700円 ・都心への時間62分 （小川町～池袋駅間） ・昼夜間人口比率78.9％	秩父市 ・路線価等 74,200円 ・家賃相場　―　円 ・都心への時間101分 （秩父～池袋駅間） ・昼夜間人口比率96.6％

第４章　鉄道４路線沿線の空き家問題の分析と課題

４－１　東武伊勢崎線沿線・地域の空き家問題

４－１－１　沿線・地域の概況と通勤圏３区分

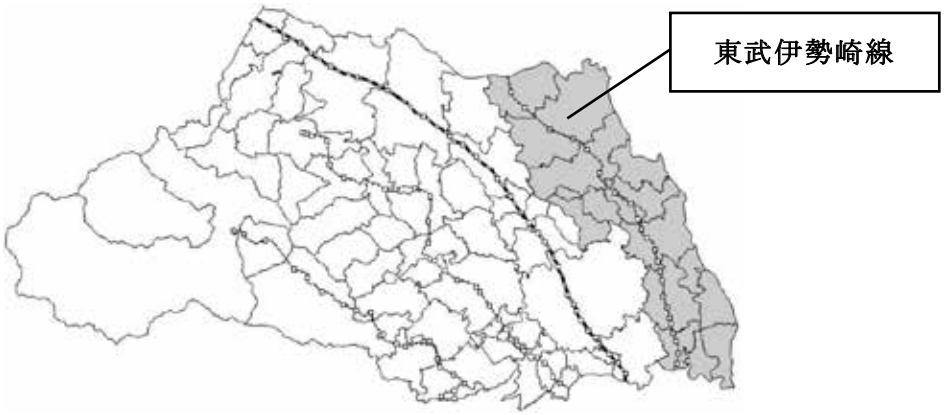
（１）沿線・地域の概況

東武伊勢崎線沿線・地域は、埼玉県の東部に位置し、埼玉県東部地域振興センター及び同利根地域振興センターの管轄地域に所属する市町を概ね対象とする。

地形的には、利根川水系西端部（中川・綾瀬川ブロック）に位置し、平坦で低平な地域が広がっている。歴史的には、旧日光街道・日光御成街道沿いの宿場町や、岩槻・行田といった城下町、水郷・河岸のまちが中心となって発展・形成されてきた。

もともとは広大な水田地帯と、点在する歴史的な町並みが見られていた地域であるが、交通網の整備や治水事業の推進等により、特に高度経済成長期以降、南部の地域（≒安定通勤圏）を中心としつつ、全域で都市化が進展した地域である。

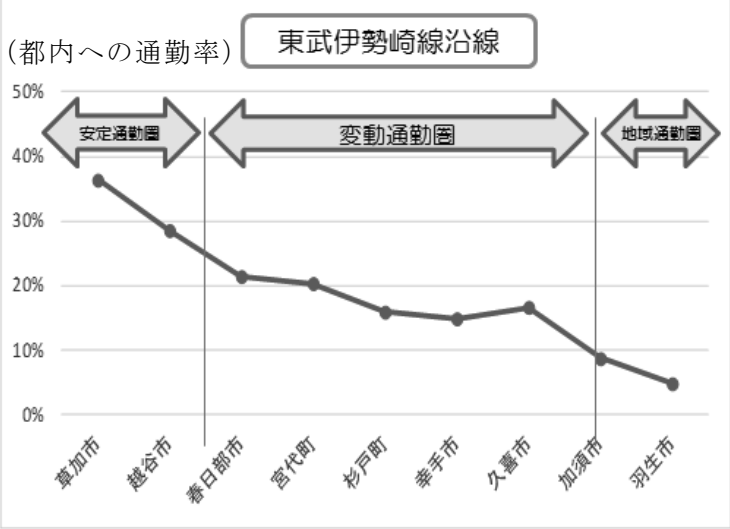
図表(4-1)1　東武伊勢崎線沿線・地域



（２）通勤圏３区分

東武伊勢崎線における通勤圏３区分は、草加市から越谷市までが安定通勤圏（都内通勤率25％以上）、春日部市から久喜市までが変動通勤圏（都内通勤率10％以上25％未満）、加須市から羽生市までが地域通勤圏（都内通勤率10％未満）となっており、空き家率が都内通勤率の低下に応じて高くなる傾向がある。

図表(4-1)2　東武伊勢崎線の通勤圏３区分



出典：総務省統計局『平成22年国勢調査』(2010年）をもとに作成

図表(4-1)3　東武伊勢崎線沿線・地域の人口及び空き家率等について

市名	人口 ＜H26.10＞	人口増減 (前年比較)	老年人口割合 ＜H26.10＞	空き家率	空き家数
草加市	246,011	990	21.8%	10.8%	12,470
春日部市	234,317	△1,221	25.2%	11.5%	11,020
羽生市	55,080	△269	24.8%	12.7%	2,880

出典：埼玉県統計課『統計からみた埼玉県のすがた2015年版』(2015年)
　　総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』(2013年)

４－１－２　安定通勤圏から変動通勤圏（大規模団地の老朽化と更新）

東武伊勢崎線沿線・地域には、独立行政法人都市再生機構（旧日本住宅公団）（以下「ＵＲ」という）の整備した大規模団地が多く存在する。当該団地は1970年前後に整備されたが、老朽化が進み、建て替え・リフォーム等の対応が必要になってきている。しかしながら、通勤圏ごとの対応状況に違いがある。

安定通勤圏における草加松原団地(1962年(昭和37年)整備)は、ＵＲによる建て替え計画の対象とされ、民間デベロッパー等と連携した再開発が進んでいる。

一方、変動通勤圏における幸手団地(1972年(昭和47年)整備)は、ＵＲの建て替えや更新計画の対象外とされ、上層階（エレベーターのない４～５階）を中心に空き室が目立ってきている。地域の活力・コミュニティの維持のために、空き室の増加に対して対策を講じる必要がある。

図表(4-1)4　草加松原団地と幸手団地

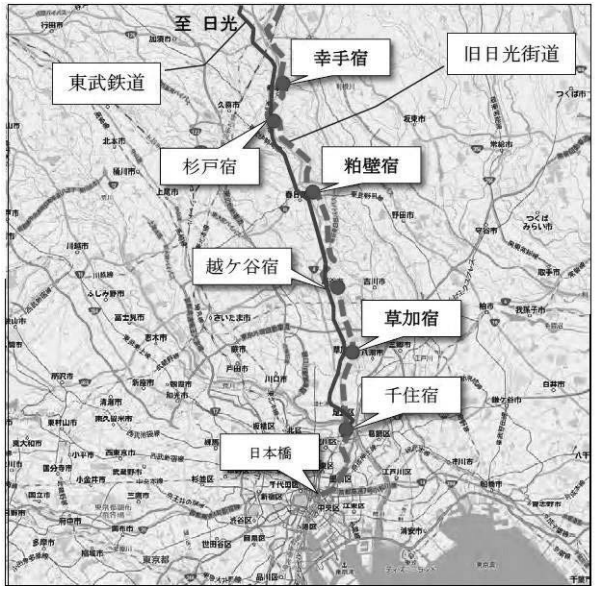
【写真左】
コンフォール松原（草加松原団地）
【写真右】
幸手団地
※全て研究員撮影

４－１－３　安定通勤圏から変動通勤圏（旧街道の宿場のまちなみと空き家）

東武伊勢崎線は、旧日光街道沿いの宿場町を結ぶ路線であり（図表(4-1)5)、沿線には旧日光街道の古い町並みの名残りが存在している（旧日光街道は、江戸時代に整備された五街道の一つ。日本橋と日光を結ぶ江戸の歴史・文化を象徴する主要街道)。

旧宿場町は、現在の沿線市町の中心的な駅前市街地が多い。南部（≒安定通勤圏）は土地の利用価値が高く再開発される傾向があり、北部（≒変動通勤圏）は古民家が空き家のまま放置されている傾向がある。

なお、東武伊勢崎線沿線・地域は、旧街道に由来する歴史的経緯では同様のＪＲ高崎線沿線・地域（旧中山道沿い）よりも、水運の衰退や治水上の課題等から都市・住宅開発が遅れた傾向にある。そのため、旧街道沿いを中心に、歴史的な古民家等の空き家が、点ではあるが、より多く残っている傾向がある。



歴史的古民家は、間口が狭く奥行きが長いなど土地形状が変則的であることや、耐震性や設備面など使い勝手が悪く、維持管理にも費用がかかることから、空き家のまま放置されたり、最悪の場合は取り壊されてしまう現状にある。

そのため、地域の文化的価値を高める貴重な社会的財産として、できるだけ費用をかけず、安全性を確保しながら、活用策を検討していく必要がある。

図表(4-1)5　位置図：旧日光街道と東武伊勢崎線

図表(4-1)6　旧日光街道沿線の古民家

【写真左及び中央】杉戸宿古民家　【写真右】幸手宿岸本家（全て研究員撮影）

４－１－４　変動通勤圏から地域通勤圏（賃貸アパートの過剰供給）

東武伊勢崎線沿線・地域では、平坦で低平な地形が広がっており、本来住宅需要がないような立地であったとしても、農地を転用して戸建て住宅や賃貸アパートが無秩序に建設されるような形で、スプロール的に開発が進んでしまう危険性が強く見られる。

当該地域においては、人口増に伴って田畑の宅地化が進んできた経緯があり、人口が減少傾向になっても、今までと同様に住宅整備を認めてしまう傾向があるのではないかと考えられる。

賃貸住宅の過剰供給は、地域の家賃相場や不動産価値の下落を引き起こし、ひいては地域経済の停滞につながり得る。この事例からは、自治体の都市計画や、まちづくりの設定の必要性、農地の継承や活用の問題、住宅の需要と供給を調整する仕組みの弱さ等が課題として見出せる。

４－１－５　小結（東武伊勢崎線沿線・地域の空き家問題）

以上から、東武伊勢崎線沿線・地域における状況・課題を、以下のとおり整理する。東武伊勢崎線沿線・地域は、もともと平坦で低平な水田地帯が広がり、旧街道沿いに歴史ある町並みが散在していた地域であったが、特に高度経済成長期以降、交通網や治水の整備推進を受けて、大規模団地等の建設や宅地化が進み、急激に市街地化した地域である。現在、過去に整備された住宅施設の継承や、老朽化・更新の課題が顕在化してくる中、人口減少や都心回帰の動きにより、通勤圏が縮小する傾向が見られる。そのため、通勤圏ごとの地域特性に応じた課題が発生しているものと考えられる。

安定通勤圏では、住宅需要や商業需要に基づく利活用や再開発の動きが活発に見られる。より良い住宅地域を形成したり、民間主導で成立するよう民間の活力を引き出したりするための工夫が必要となっている。

変動通勤圏では、人口減少や都心回帰の動きにより、今後、通勤圏の縮小と空き家の大量発生が懸念される。大規模団地は老朽化や使い勝手の悪さが原因

で空き室が増加する恐れがある。増加の見込まれる空き家・空き室の利活用、更新、除却が大きな課題となる。

地域通勤圏では、サブリース方式での新築アパートの過剰な建設等、過剰な住宅供給の状況が散見される。人口減少社会におけるまちづくり、空き家・空き室の活用が課題となっている。

以上をまとめると、図表(4-1)7のとおりである。

図表(4-1)7　東武伊勢崎線・沿線地域の空き家課題のまとめ

圏域	市町	実態	課題
安定通勤圏	草加市 越谷市 ほか	・老朽化したＵＲ等の大規模団地の更新・整備 ・駅前・主要道路沿いの開発／新規の集合住宅等の整備 ・民間主導による更新・整備	・住宅・商業需要に基づく利活用や再開発が民間主導で成立 →民間の活力を引き出す工夫が必要
変動通勤圏	春日部市 宮代町 杉戸町 幸手市 久喜市 ほか	・更新計画のない老朽化したＵＲの大規模団地 ・中層の集合住宅の空き室(４～５階を中心)の増加 ・戸建て空き家・空き店舗等の利活用の停滞 ・古民家等の歴史的建造物の空き家の点在	・大規模団地等の更新、新規整備の対象範囲外 ・通勤圏の縮小により大量の空き家が発生する恐れ →今後、空き家の利活用、更新、除却等が大きな課題 ・歴史的建造物を活かしたまちづくり
地域通勤圏	加須市 羽生市	・農地の宅地化、サブリース方式による集合住宅の新規建築等の過剰な住宅供給 ・人口減少傾向の中で、土地や建物の利活用の停滞	・住宅需要縮小の中での無秩序な宅地化・過剰な住宅供給 →人口減少傾向を踏まえた都市計画・まちづくりの必要性

４－２　ＪＲ高崎線沿線・地域の空き家問題

４－２－１　沿線・地域の概況と通勤圏３区分

（１）沿線・地域の概況

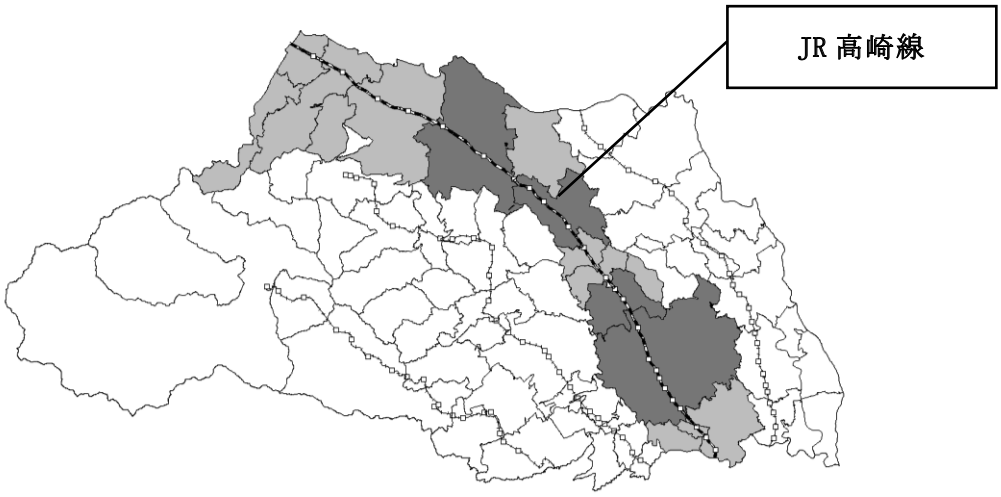
ＪＲ高崎線沿線・地域は、南東から北部にかけた県の中央部に位置し、県庁所在地のさいたま市及び埼玉県南部地域振興センター、同県央地域振興センター、同北部地域振興センターの管轄地域に所属する市町を概ね対象とする。

地形的には、大宮台地とそれを囲む荒川低地を中心に、比較的起伏の小さな地域が特徴となっている。

歴史的には、ＪＲ高崎線は、旧中山道に沿ってほぼ平行に延びており、県内で古くから開発が進む沿線・地域である。中山道の宿場町として、鴻巣市、熊谷市、本庄市等、歴史のあるまちが存在している。

県庁所在地かつ政令指定都市であるさいたま市、特例市の川口市、熊谷市が存在し、行政、商業、金融等の拠点施設が集積しており、沿線人口は約300万人と埼玉県人口の約４割を占める地域である。

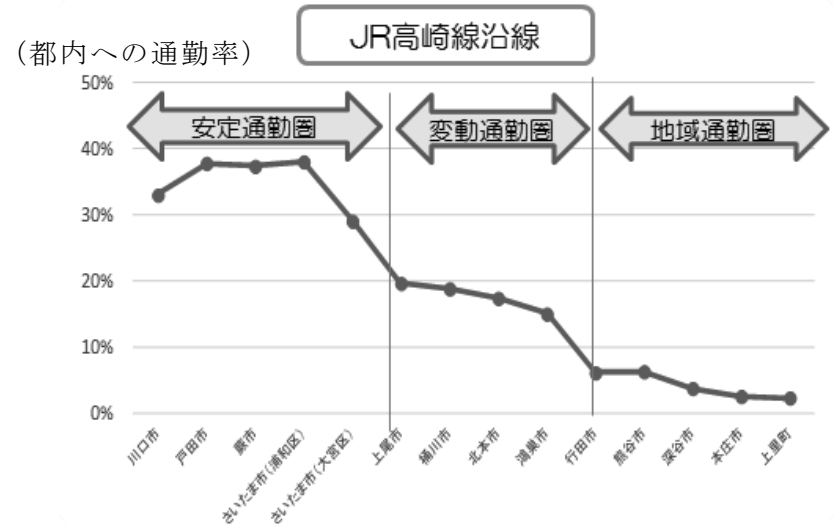
図表(4-2)1　ＪＲ高崎線沿線・地域



（２）通勤圏３区分

先に挙げた通勤圏３区分は図表(4-2)2のとおり、川口市からさいたま市にかけてが安定通勤圏、上尾市から鴻巣市にかけてが変動通勤圏、行田市・熊谷市以北が地域通勤圏に該当する。

図表(4-2)2　ＪＲ高崎線の通勤圏３区分



出典：総務省統計局『平成22年国勢調査』（2010年）をもとに作成

４－２－２　安定通勤圏の状況（さいたま市等）

住宅の資産価値が高く、相続の際の税負担は他地域より重くなることから手続きに時間を要するケースや、固定資産税等の住宅用地特例による減税額が大きいため、住宅用地特例が解除されないよう空き家のまま放置されるケース等も見られ、流通や利活用の阻害要因にもなっている。

また、住宅の密度が高く、密集している地域があり、このような地域では１軒の空き家の問題が周辺地域に与える影響は大きい。また、法規制等により再建築が困難なケースも見られる。

都内通勤率が高く利便性の高い安定通勤圏では、不動産の資産価値が高いため、市場に流通する一方、空き家利活用の需要に対する仕組みの構築が十分ではないと考えられる。

４－２－３　変動通勤圏の状況（上尾市、鴻巣市等）

人口減少等に伴い、住宅の需給のバランスが変化し、都内に近い地域の不動産価格が購入しやすい水準へと変わりつつある。

そのため、都内に近づく形で通勤圏の縮小が見られ、通勤圏外となってしまう地域において、空き家となる可能性のある潜在的な空き家（以下「潜在空き家」という）を含め、空き家が増加傾向にあると考えられる。例えば、図表(4-2)3のとおり変動通勤圏の境界に位置する上尾市と鴻巣市を比較すると、鴻巣市の賃貸用住宅の空き家率が約10ポイント高い結果となっている。また、時系列で比較すると上尾市の賃貸用空き家率が最近５年間で横ばいであるのに対し、変動通勤圏と地域通勤圏の境界に位置する鴻巣市では８ポイント以上の上昇が見

られ、賃貸用住宅の需給バランスが変化していることが読み取れる。

図表(4-2)3　変動通勤圏の境界に位置する上尾市と鴻巣市の空き家の状況

鴻巣市

	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数（A）	41,540	47,000	50,760
世帯総数（B）	38,090	42,290	45,310
持ち家（C）	27,720	31,730	35,140
一戸建て（D）	24,340	27,800	30,480
借家（E）	9,700	9,830	9,660
一戸建て(F)	1,600	1,250	1,450
空き家数（G）	3,610	4,360	5,650
売却用の住宅（H）	190	170	200
一戸建て(I)	－	80	90
賃貸用の住宅（J）	2,090	2,030	3,280
一戸建て(K)	－	290	380
二次的住宅（L）	170	560	20
その他の住宅（M）	1,160	1,600	2,150
一戸建て(N)	－	1,070	1,860
空き家率(G/A)	8.69%	9.28%	11.13%
売却用空き家率(H/(C+H))	0.68%	0.53%	0.57%
売却戸建て空き家率(I/(C+H))		0.25%	0.25%
賃貸用空き家率(J/(E+J))	17.73%	17.12%	25.35%
賃貸用戸建て空き家率(K/(E+J))		2.45%	2.94%
その他空き家率(M/A)	2.79%	3.40%	4.24%
その他戸建て空き家率(N/A)		2.28%	3.66%

上尾市

	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数（A）	85,780	93,300	96,600
世帯総数（B）	78,900	85,450	88,520
持ち家（C）	47,320	51,130	55,990
一戸建て（D）	40,770	45,550	49,730
借家（E）	28,850	30,990	29,850
一戸建て(F)	1,980	2,240	2,260
空き家数（G）	6,930	7,850	8,710
売却用の住宅（H）	590	420	530
一戸建て(I)	－	320	250
賃貸用の住宅（J）	3,830	5,320	5,180
一戸建て(K)	－	230	90
二次的住宅（L）	80	140	120
その他の住宅（M）	2,430	1,960	2,880
一戸建て(N)	－	1,270	1,900
空き家率(G/A)	8.08%	8.41%	9.02%
売却用空き家率(H/(C+H))	1.23%	0.81%	0.94%
売却用戸建て空き家率(I/(C+H))		0.62%	0.44%
賃貸用空き家率(J/(E+J))	11.72%	14.65%	14.79%
賃貸用戸建て空き家率(K/(E+J))		0.63%	0.26%
その他空き家率(M/A)	2.83%	2.10%	2.98%
その他戸建て空き家率(N/A)		1.36%	1.97%

出典：総務省統計局『住宅・土地統計調査』（2003年、2008年、2013年）をもとに作成

４－２－４　地域通勤圏の状況（熊谷市等）

幹線道路沿いにショッピングモール等が形成される商圏のロードサイド化に伴い、駅前の中心市街地では、空き店舗が発生及び増加等しており、空洞化が進んでいる。地域通勤圏に位置するＪＲ熊谷駅前の中心市街地では、図表(4-2)4のとおり店舗区画数が減少する一方で、空き店舗数及び空き店舗率が上昇する状況となっている。

図表(4-2)4　ＪＲ熊谷駅前の中心市街地の空き店舗の状況

	平成２０年	平成２４年
店舗区画数	４０２	３９４
空き店舗数	６６	７５
空き店舗率	１６．４％	１９．０％

出典：熊谷市『熊谷市中心市街地活性化基本計画（案）』（2012年）をもとに作成

４－２－５　小結（ＪＲ高崎線沿線・地域の空き家問題）

ＪＲ高崎線沿線は、都内通勤率から見た通勤圏３区分が明確に表れている地域である。

さいたま市以南の安定通勤圏においては、不動産の資産価値の高さを背景とした利活用促進の仕組み構築が必要とされている。

上尾市から鴻巣市に至る変動通勤圏では、都内に近づく形で通勤圏が縮小す

る兆候が見られ、変動通勤圏の潜在空き家という埼玉県の空き家問題の一つのパターンが確認できる。

行田市・熊谷市以北の地域通勤圏においては、歴史ある中心市街地からの商圏シフトが発生しており、空き店舗の増加が見られる。

図表(4-2)5　ＪＲ高崎線沿線・地域の空き家の実態と課題

圏域	自治体	実態	課題
安　定 通勤圏	さいたま市 ほか	・住宅の資産価値が高く、相続等の問題がある。 ・住宅が密集している地域では、再建築が困難。	市場に流通する一方で、利活用の仕組み構築が充分でない。
変　動 通勤圏	上尾市 鴻巣市　ほか	・通勤圏が都内に近づく形で縮小している。(都心回帰)	北部において、潜在空き家の増加の恐れがある。
地　域 通勤圏	行田市 熊谷市　ほか	・商圏のロードサイド化。 （幹線道路沿いへの商機能のシフト）	中心市街地の空き店舗増加。

４－３　東武東上線沿線・地域の空き家問題

４－３－１　沿線・地域の概況と通勤圏３区分

東武東上線沿線・地域は、県の中央部、荒川以西から外秩父山地に至る範囲に位置し、埼玉県南西部地域振興センター及び同川越比企地域振興センターの管轄地域に所属する各市町を概ね対象とする。

地形的には、南北に高低差があり、坂戸市以北は比企丘陵に位置する丘陵地帯であり、坂戸市以南は河川沿いに低地が広がっている地勢である。

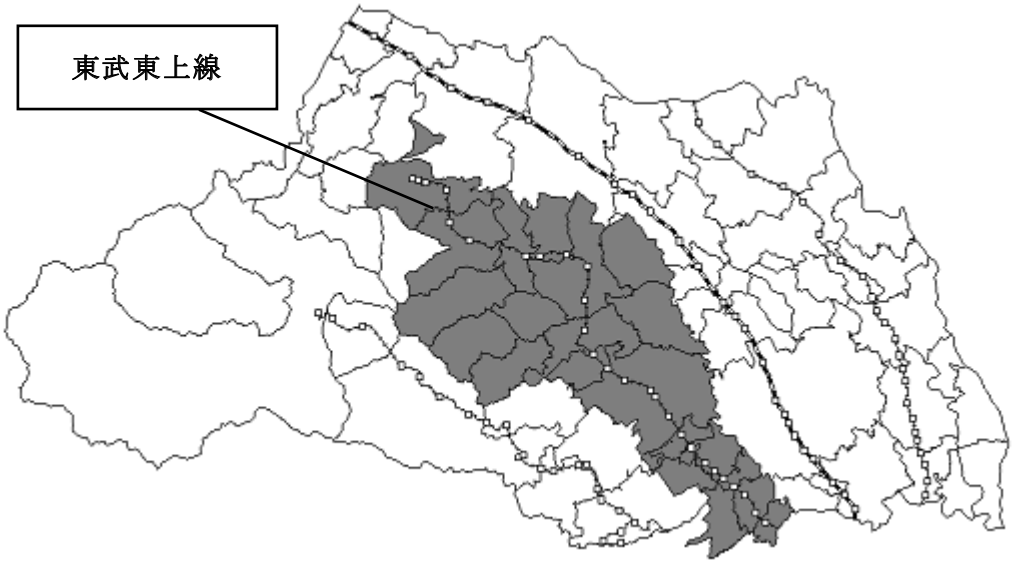
歴史的には、川越街道や千人同心街道等に沿って、城下町である川越、松山（東松山市）及び鉢形（寄居町）や、宿場町等が点在していた地域である。

大正初期に、東武東上線がそれらの宿場町等を経由する形で開通し、高度経済成長期を経て、バブル期の間に小川町の区間に至るまで住宅団地が開発されてきた。昭和から平成にかけて、坂戸市以北の地域では人口減少の状態にある。

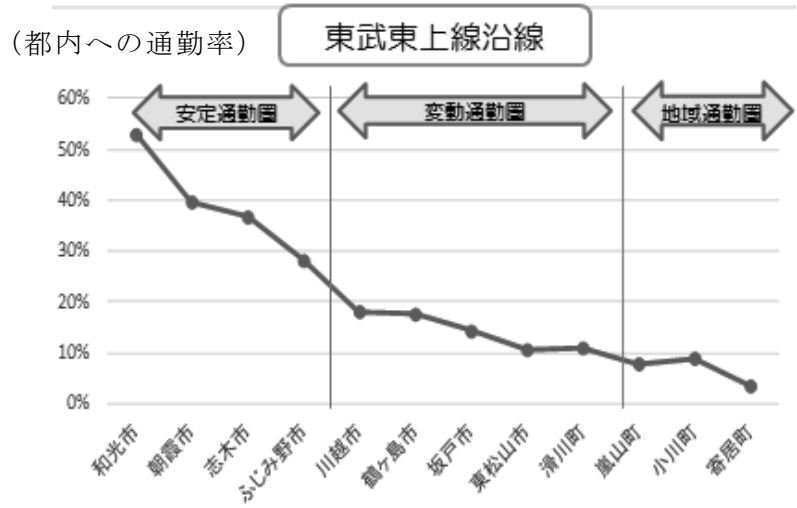
また、沿線には高校や大学、工場等が多く、昼夜間人口比率が比較的高い地域が多い。

なお、東武東上線沿線・地域の通勤圏の３区分については、和光市からふじみ野市までが安定通勤圏、川越市から滑川町までが変動通勤圏、嵐山町から寄居町までが地域通勤圏となっている。

図表(4-3)1　東武東上線沿線地域



図表(4-3)2　東武東上線沿線の通勤圏３区分



出典：総務省統計局『平成22年国勢調査』（2010年）をもとに作成

本節では、安定通勤圏の例として志木市、変動通勤圏の例として坂戸市、地域通勤圏の例として小川町を採り上げる。３市町の基礎情報と住宅数・空き家数は図表(4-3)3、図表(4-3)4及び図表(4-3)5のとおりである。

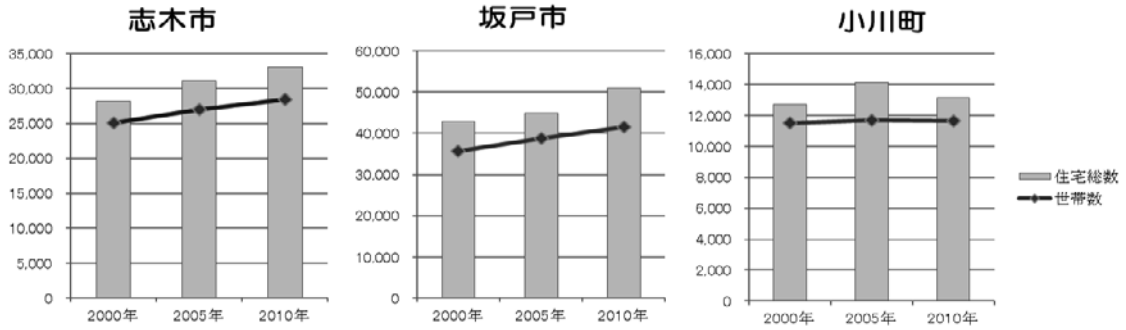
なお、この基礎情報等から３市町の状況を比較すると、世帯数・住宅総数については、３市町全てにおいて住宅数が世帯数を上回っており、志木市と坂戸市では、世帯数と比べて住宅総数の増加が顕著である。住宅・空き家の種類について確認すると、坂戸市は賃貸用住宅の空き家が非常に多く、小川町は戸建て住宅が約９割であり、戸建て住宅の空き家が非常に多いことが特徴である。

図表(4-3)3　３市町基礎情報

市町名	人口 〈2014.10〉	人口増減 （前年比較）	老年人口割合 〈2014.10〉	空き家率 〈2013〉	空き家数 〈2013〉
志木市	71,894	638	21.7%	10.4%	3,420
坂戸市	101,662	107	24.2%	13.7%	6,970
小川町	31,313	△510	28.4%	12.1%	1,590

出典：埼玉県総務部統計課『統計からみた埼玉県市町村のすがた2015』（2015年）
　　総務省統計局『住宅・土地統計調査』（2013年）

図表(4-3)4　世帯数・住宅総数比較



出典：総務省統計局『住宅・土地統計調査』(2003年,2008年,2013年)
　　総務省統計局『国勢調査』(2000年,2005年,2010年)

図表(4-3)5　住宅・空き家の種類比較

市町名	住宅総数	住宅の種類		空き家総数	空き家の種類	
		賃貸用住宅	戸建て住宅		賃貸用住宅	その他住宅の空き家数
志木市	29,410	10,260(34.9%)	11,850(40.2%)	3,420	1,860(54.3%)	1,210(35.3%)
坂戸市	43,910	16,790(38.2%)	23,660(53.9%)	6,970	5,310(76.3%)	1,350(19.3%)
小川町	11,480	980(8.5%)	10,360(90.2%)	1,590	270(16.9%)	980(61.6%)

出典：総務省統計局『住宅・土地統計調査』(2013年)

４－３－２　安定通勤圏の状況（志木市）

志木市は、江戸時代に商業地として発展した。その後、大正初期に東武東上線が開通した。1970年代以降、志木ニュータウンが開発され、現在は東京都のベッドタウンとして人気を博している。市の面積は9.05㎢と国内では６番目に小さい市である。

都内に至近でありベッドタウンとしての魅力があるため、人口は未だ増加傾向にあり、それに伴い路線価も上昇し続けている。そうした住宅需要の高さの一方で、空き家数の減少は見られない。これは新築供給が増え続けていることが原因だと考えられる。

４－３－３　変動通勤圏の状況（坂戸市）

坂戸市は、江戸時代に日光街道の宿場町として繁栄した。大正初期に東武東上線が開通し、1970年（昭和45年）からＵＲ北坂戸団地の開発が始まり、相次いで大規模な住宅団地の開発が行われ東京都のベッドタウンとして発展した。市内には大学が３校、短期大学が１校ある。

1970年代以降のベッドタウン化と大学や工業団地の誘致により、多数のアパートや３つのＵＲ賃貸住宅が建設された。しかし、近年は、ＵＲ北坂戸団地やＵＲ東坂戸団地において大幅な居住者の減少が見られ、集合住宅の老朽化・設備不足も問題となっている。

また、今後は高齢化の進展や都心回帰により都内通勤者の減少が予想され、通勤圏が都内に近づく形で縮小し、潜在空き家も増加していくものと考えられる。他区域と比べより深刻な空き家の増加が懸念される。

４－３－４　地域通勤圏の状況（小川町）

小川町は、江戸時代、市街地で商家が軒を連ね、周辺地域で生産される紙・絹等が取り引きされ、江戸から秩父に至る道と八王子から上州に至る道が交差していたため、物資集散の地として繁栄した。

1975年(昭和50年)以降、都内から離れた安い土地の需要が高まり大型住宅団地が造られ人口が急増した。しかし、都内への通勤に１時間以上かかるため、バブル崩壊後の1997年(平成9年)以降は、利便性の良い都内に近い土地建物を求めて若年人口の流出が著しく、高齢化が進展して戸建て空き家が増加している。

図表(4-3)6　小川町の人口増減

	1995年～2000年	2000年～2005年	2005年～2010年
小川町	△521人	△1,900人	△2,488人

出典：総務省統計局『国勢調査』(2000年,2005年,2010年)

４－３－５　小結（東武東上線沿線・地域の空き家問題）

東武東上線沿線・地域の空き家の特徴は、以下のとおりである。ここでは2013年(平成25年)の数値に着目する。

東武東上線全体の空き家率は、県平均よりも高く、４路線の中で第１位である(2013年(平成25年)：11.5%)。

安定通勤圏は、住宅需要が高い一方で、空き家率は４路線の中で第１位である(2013年(平成25年)：10.9%)。

変動通勤圏も、空き家率は４路線の中で第１位である(2013年(平成25年)：11.6%)。都心回帰によりアパートを借りる人が減少する一方で、賃貸物件は供給され続けていることが原因と考えられる。また、沿線・地域に大学が多く（全22校)、少子化による学生数の減少により、賃貸物件の空き室率が上昇しているものと考えられる。

地域通勤圏の空き家率は４路線中第３位(2013年(平成25年)：13.8%)で、山間部を有し、人口流出(過疎化)が顕著である。

図表(4-3)7　沿線別・圏域別の空き家率　　(単位：%)

空き家率		埼玉県	内訳			
			東武 伊勢崎線	ＪＲ 高崎線	東武 東上線	西武 池袋線
2013	安定通勤圏	10.4	10.5	10.5	10.9	9.0
	変動通勤圏	10.5	9.6	9.8	11.6	11.1
	地域通勤圏	13.6	10.9	13.9	13.8	17.4
	合計	10.9	10.2	11.0	11.5	10.3
2008	安定通勤圏	10.4	10.4	10.7	9.5	10.5
	変動通勤圏	10.3	9.6	8.8	12.1	10.6
	地域通勤圏	12.5	10.5	11.9	13.7	18.7
	合計	10.7	10.1	10.6	11.0	11.2
2003	安定通勤圏	9.9	9.9	10.0	10.3	8.7
	変動通勤圏	8.7	8.4	8.3	9.7	8.3
	地域通勤圏	10.5	7.7	10.9	9.9	15.1
	合計	9.7	9.0	9.9	10.0	9.0

出典：総務省統計局『住宅・土地統計調査』(2003年,2008年,2013年) をもとに作成

※埼玉県の合計欄以外のデータは、「住宅・土地統計調査」都道府県編における市町村別集計が「市、区及び人口 1.5 万人以上の町村」を公表の対象としているので、そのデータにより集計した。

図表(4-3)8　沿線上の大学

出典：『埼玉県道路網図簡易版(2011 年版)』をもとに作成

以上を踏まえ、東武東上線沿線・地域における実態・課題の整理を行う。

安定通勤圏から変動通勤圏においては、東武東上線に沿う形で住宅団地が多く開発されている。安定通勤圏では都内への利便性から人口は増加しているものの、既存住宅や中古住宅の利活用の仕組みが十分ではなく、空き家数は減少していない。

変動通勤圏は、大学や工場が多く、それに伴い賃貸住宅が多い傾向にある。学生数の減少や高齢化により賃貸住宅の空き家が増加しており、早急な対応が必要だと考えられる。

地域通勤圏は、過疎化により戸建て住宅の空き家が増加している。空き家対策はもちろんのこと、抜本的な解決のためには生活利便性の向上が必要である。

図表(4-3)9　東武東上線沿線・地域の空き家の実態と課題

通勤圏	市町名	実態	課題
安定通勤圏	志木市	・路線価上昇 ・人口増加	・利活用の仕組みが不十分であり、空き家数の減少なし
変動通勤圏	坂戸市	・賃貸住宅の空き家が多い	・潜在空き家の増加の恐れ
地域通勤圏	小川町	・過疎化 ・戸建て住宅の比率が高い	・戸建て空き家の増加 →生活利便性向上の必要性

４－４　西武池袋線沿線・地域の空き家問題

４－４－１　沿線・地域の概況と通勤圏３区分

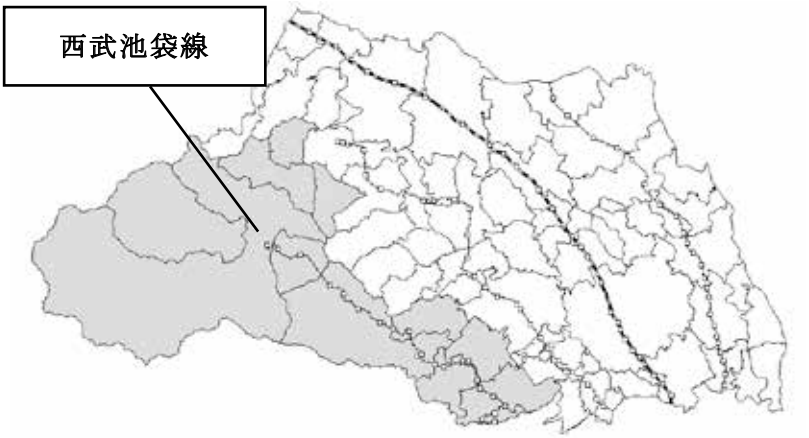
西武池袋線沿線・地域は、埼玉県の西部に位置し、埼玉県西部地域振興センター及び同秩父地域振興センターの管轄地域に所属する市町村を概ね対象とする。

地形的には、所沢市から狭山市、川越市に至る西武新宿線の沿線が武蔵野台地に位置して平坦な地形が続くのに対して、所沢市から狭山市、入間市、飯能市、横瀬町を経て秩父市へと至る西武池袋線（西武秩父線部分含む）の沿線は、武蔵野台地から狭山丘陵等を抜け、外秩父や奥秩父への山地へと至る大変起伏の激しい地形となっている。

所沢市から飯能市までは、西武池袋線の沿線開発とともに都市化が進展したエリアである。ここでは1970年代から1980年代を中心に丘陵地を開発し、大規模な宅地造成が行われてきた。また、所沢市、飯能市、秩父市等の観光地を沿線に抱え、多くの交流人口が見込まれるエリアである。

西武池袋線の通勤圏３区分については、所沢市から入間市までが安定通勤圏、狭山市から日高市までが変動通勤圏、横瀬町以西が地域通勤圏となっており、空き家率や老年人口割合についても都内通勤率の低下に応じて高くなっている。

図表(4-4)1　西武池袋線沿線・地域図

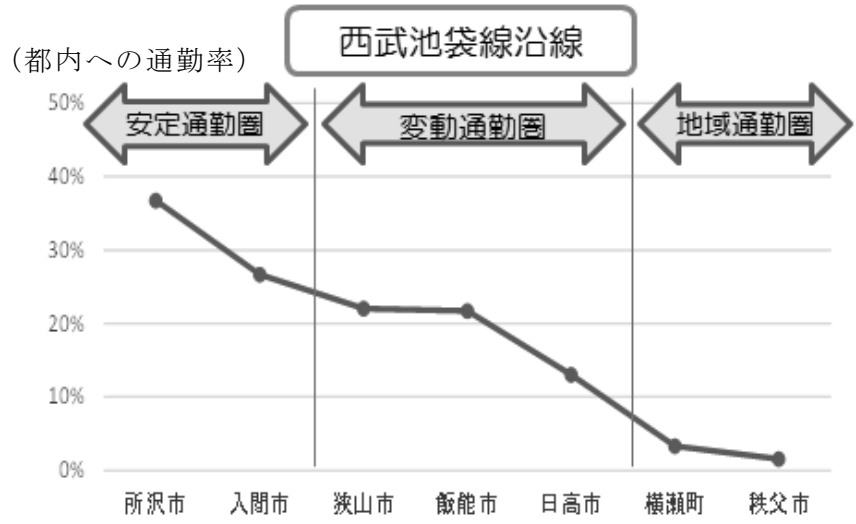


図表(4-4)2　通勤圏ごとの主な市の基礎情報

市名	人口 ＜2014.10＞	人口増減 （前年比較）	老年人口割合 ＜2014.10＞	空き家率	空き家数
所沢市	342,117	△396	23.0%	9.6%	15,440
飯能市	81,532	△356	25.6%	11.0%	3,760
秩父市	64,010	△808	28.5%	17.4%	5,110

出典：埼玉県総務部統計課『統計からみた埼玉県市町村のすがた2015』（2015年）
　　総務省統計局『住宅・土地統計調査』（2013年）

図表(4-4)3　西武池袋線沿線の通勤圏３区分



出典：総務省統計局『平成 22 年国勢調査』（2010 年）

４－４－２　安定通勤圏（所沢市）

所沢市は、都内へのアクセスが良く、都内通勤者のベッドタウンとして発展しており、多くのニュータウンが点在している。また、路線価が上昇傾向にあり、住宅密集地も多く、接道要件等の関係から、建築基準法上、建物の再建築できないような事例も課題となっている。

このほかにも、所有者が高齢者施設に入所しており、管理が十分に行き届いていない空き家や、相続問題等により責任の所在が不明確な状況で利活用につながらない空き家が存在していることも課題である。

４－４－３　変動通勤圏（飯能市）

飯能市は、埼玉県西部の丘陵地に位置し、面積の約76%が森林であり、名栗湖や飯能河原等、観光拠点も多く存在している。市の中心駅である飯能駅から池袋駅までは約44km、西武池袋線の快速でも約50分と都内通勤圏のほぼ限界点

である。変動通勤圏の狭山市や飯能市、日高市においては、所沢市と同様にニュータウンが多く点在しているため、一斉高齢化や都心回帰による通勤圏の縮小により、戸建て住宅の潜在空き家が顕在化するリスクが高い状況にある。

４－４－４　地域通勤圏（秩父市）

秩父市は、県内で最も広い市町村であるが、人口は6.4万人と面積に比べて多くはない。西武秩父駅から池袋駅までは76.8km、特急利用でも約80分かかるため、都内への通勤者は少ない。昨今は、地域活性化策として観光業にも力を入れている。

年少人口や生産年齢人口の減少に伴い、過疎化、高齢化が進んできており、空き家率も17.4%と高い比率となっている。また、単身高齢者世帯比率も14.0%と高く、今後ますます空き家が増加することが推測される。

図表(4-4)4　西武池袋線沿線自治体の住宅に関する比率表

市名	戸建て比率	持ち家比率	単身高齢者世帯比率
所沢市	49.9%	63.0%	8.4%
飯能市	74.9%	77.7%	9.1%
秩父市	85.1%	81.5%	14.0%

出典：総務省『平成25年住宅・土地統計調査』(2013年)

４－４－５　小結（西武池袋線沿線・地域の空き家問題）

当該地域においては、西武池袋線沿線を中心としたニュータウン開発が特徴であり、現状の課題としても戸建て住宅に関するものが多い。

また、通勤圏ごとに見ると、安定通勤圏では、コミュニティの希薄さから地域での管理機能に乏しく、相続等で管理が十分に行き届かないまま放置された空き家や、住宅密集地で接道要件が満たせず再建築できない空き家等、市街地ならではの課題が生じている。

変動通勤圏では、1970年代、1980年代を中心に一斉開発されたニュータウンにおいて、急激な高齢化の進展や人口減少による通勤圏の縮小により、戸建て住宅の潜在空き家が課題となっている。

地域通勤圏では、すでに空き家の問題が顕在化しており、更に人口減少や高齢化の進展に伴い、戸建て住宅の空き家増加が課題となっている。

図表(4-4)5　西武池袋線沿線・地域の空き家課題のまとめ

通勤圏	地域特性	現状の課題
安定通勤圏 （所沢市）	・沿線開発に伴い、都内通勤者のベッドタウンとして発展 ・ニュータウンが点在 ・路線価が高く、市街地では上昇傾向	・管理者不在の問題 ・相続人未確定の問題 ・建築基準法の規制の問題 ※都市としての課題
変動通勤圏 （飯能市）	・沿線開発に伴い、都内通勤者のベッドタウンとして発展 ・ニュータウンが点在 ・戸建て、持ち家比率が高い	・潜在空き家の問題 （特に戸建て住宅）
地域通勤圏 （秩父市）	・人口減少、高齢化 ・戸建て、持ち家比率が高い ・単身高齢者世帯比率が高い	・過疎化の問題 ・戸建て住宅空き家の増加の問題

第５章　埼玉県の空き家の課題パターン抽出と提言に向けて

５－１　空間マトリックス整理

前章での各検討をまとめると、図表のとおりとなる。

図表(5-1)1　鉄道４路線における通勤圏３区分ごとの課題パターン

	東武伊勢崎線	JR高崎線	東武東上線	西武池袋線
安定通勤圏	【実態】 ・UR大規模団地の更新 ・駅前、幹線道路沿線開発 ・古民家等の民間整備 【課題】 ・利活用の仕組み構築が不十分(民間活力を引き出す工夫も含む) 【例】草加市ほか	【実態】 ・資産価値が高い ・住宅密集 【課題】 ・相続問題 ・法令上の再建築不可 ・利活用の仕組み構築が不十分 【例】さいたま市ほか	【実態】 ・資産価値が高い ・人口増加 【課題】 ・利活用の仕組み構築が不十分 【例】志木市ほか	【実態】 ・ニュータウン ・資産価値が高い ・住宅密集 【課題】 ・相続問題 ・法令上の再建築不可 ・利活用の仕組み構築が不十分 【例】所沢市ほか
変動通勤圏	【実態】 ・通勤圏の縮小 ・UR大規模団地の老朽化 ・歴史的町並み、景観 【課題】 ・UR団地の更新問題 ・潜在空き家 ・歴史的建築物の放置 【例】杉戸町・幸手市ほか	【実態】 ・通勤圏の縮小 【課題】 ・潜在空き家 【例】上尾市・鴻巣市ほか	【実態】 ・通勤圏の縮小 ・大学、工場が多い ・賃貸住宅の空き家が多い 【課題】 ・潜在空き家（賃貸、集合住宅） 【例】坂戸市ほか	【実態】 ・通勤圏の縮小 ・ニュータウン ・戸建て、持家比率が高い 【課題】 ・潜在空き家（戸建て） 【例】飯能市ほか
地域通勤圏	【実態】 ・過剰な住宅供給 ・法令による宅地規制の緩和 【課題】 ・賃貸集合住宅の空き室増加 【例】羽生市ほか	【実態】 ・幹線道路沿いへの商機能のシフト 【課題】 ・中心市街地の空き店舗の増加 【例】熊谷市ほか	【実態】 ・過疎化 ・戸建て住宅比率が高い 【課題】 ・その他（戸建て）空き家の増加 【例】小川町ほか	【実態】 ・過疎化 ・単身高齢者世帯率が高い ・戸建て、持家比率が高い 【課題】 ・その他（戸建て）空き家の増加 【例】秩父市ほか

５－２　埼玉県の空き家の課題パターン整理と提言項目について

図表(5-1)1の課題パターンをもとに、埼玉県の空き家における主要な課題及び特徴的な課題とその解決テーマについて整理（図表(5-2)1）し、下記の４項目に対して提言を行うものとした。

①集合住宅における空き家・空き室

②変動通勤圏のニュータウンにおける潜在空き家

③地域通勤圏における単体ストックの利活用

④公民連携によるストック群の活用とまちづくり

図表(5-2)1　課題パターンと解決テーマ

	課題パターン	解決テーマ
安定通勤圏	・法令上の再建築不可	・公民連携によるストック群の活用とまちづくり(6-4)
	・相続問題	・税法改正やリバースモーゲージ等
	・利活用の仕組み構築が不十分	・中古住宅市場活性化に向けた８つの提言(注１)
変動通勤圏	・潜在空き家(戸建て)	・変動通勤圏のニュータウンにおける潜在空き家(6-2)
	・潜在空き家(賃貸・集合住宅)、ＵＲ団地	・集合住宅における空き家・空き室(6-1)
	・歴史的建築物の放置	・公民連携によるストック群の活用とまちづくり(6-4)
地域通勤圏	・その他(戸建て)空き家の増加	・地域通勤圏における単体ストックの利活用(6-3)
	・中心市街地の空き店舗増加	・公民連携によるストック群の活用とまちづくり(6-4)
	・賃貸集合住宅の空き室増加	・集合住宅における空き家・空き室（6-1)

※(　)内の番号は、報告書第６章における節番号
※注１　自由民主党 中古住宅市場活性化小委員会『中古住宅市場活性化に向けた提言』(2015年5月26日)

第６章　埼玉県の空き家の課題パターンごとの解決策の提言

６－１　集合住宅における空き家・空き室

本節では、埼玉県の空き家の特徴的な課題の一つとして、埼玉県内の集合住宅の空き家・空き室の課題について検討していく。

６－１－１　概況と研究対象の整理

埼玉県では、高度経済成長期以降、東京のベッドタウンとして人口増・住宅開発が進み、首都圏の一角として、県南地域（≒安定通勤圏）を中心に、多くの集合住宅が建設された。空き家の問題と対策において、集合住宅の空き室は戸建住宅の空き家に比べて軽視されがちである。しかし、人口減少と都心回帰による通勤圏の縮小傾向の中で、集合住宅の居住者となる世帯層が減少しており、集合住宅の空き室問題は、埼玉県において今後大きな課題となることが見込まれる。

空き室が増えた集合住宅では、防犯上の問題があるほか、管理費等の不足により必要な修繕が停滞し建物が荒廃することや、地域の家賃水準や不動産価値の低下による地域経済の停滞等、地域社会に対する様々な悪影響が考えられる。近年では、過去に整備された集合住宅において、建物の老朽化と住民の高齢化という二つの「老い」の問題に直面しており、状況を放置することで対応不能になる恐れがでてきている。

集合住宅の建築物の性質として、戸建て住宅よりも大規模であるため、建設費や、維持・修繕費、除却費・建て替え費等の費用が莫大になる傾向がある。また、１つの建物を多くの世帯が共同で利用していることから、建物の処分・変更等に関して、多くの住民・関係者の利害や生活に影響し、全体の意思統一が難しいものとなっている（特に区分所有の概念に基づく分譲マンションにおいては、財産処分等の意思決定や費用負担において、区分所有者全員の合意や負担が基本となり、大規模修繕や建て替え・除却等の決定や実行が困難になっている)。そのため、集合住宅においては、空き室の増加により問題が発生した場合、個人では対応が難しく、状況が悪化すると解決がより困難になる傾向がある。

集合住宅の課題を、建物の所有者の問題として自己責任のみに帰することなく、地域の課題として対策を検討していく必要がある。

埼玉県における集合住宅の空き家の状況は、図表(6-1)1(出典元に合わせて集合住宅を共同住宅と表記している)のとおりである。2013年時点において、利活用の方針が定まっていない「その他の空き家」の戸数の割合は戸建て住宅に比

べて高くはない（戸建て4.5%、共同住宅2.1%、賃貸住宅として運用されているものが多いため）ものの、30,300戸と少なくはない。腐朽あり戸数は、戸建ての空き家以上の割合で存在し（戸建て2.1%、共同住宅2.6%）、38,500戸に及んでいる。

図表(6-1)1　集合住宅の空き家状況

	全住宅		戸建て		共同住宅	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
全戸数	3,266,300		1,731,200		1,458,100	
空き家	355,000	10.9%	107,800	6.2%	234,600	16.1%
その他の空き家	112,200	3.4%	78,300	4.5%	30,300	2.1%
腐朽あり	80,300	2.5%	37,000	2.1%	38,500	2.6%

出典：総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査』(2013年)

以上、埼玉県の集合住宅の空き家状況について確認してきた。埼玉県の集合住宅の空き家・空き室に係る課題として、特に対策が必要・有効と考えられる対象として、以下について検討していく。

（１）分譲集合住宅

中規模・大規模な分譲型の集合住宅（分譲マンション）の空き家・空き室の問題と、利活用、建て替え・除却の課題

（２）小規模賃貸住宅

民間のアパートや賃貸マンション等、小規模賃貸住宅の空き家・空き室の問題と、過剰な新築供給や利活用の課題

（３）公的賃貸住宅

大規模な賃貸集合住宅のうち、政策的に取り組むことが可能で、かつ有効と思われるＵＲ団地や公営住宅等の公的賃貸住宅の空き家・空き室の問題と利活用の課題

（１）分譲集合住宅の現状と課題

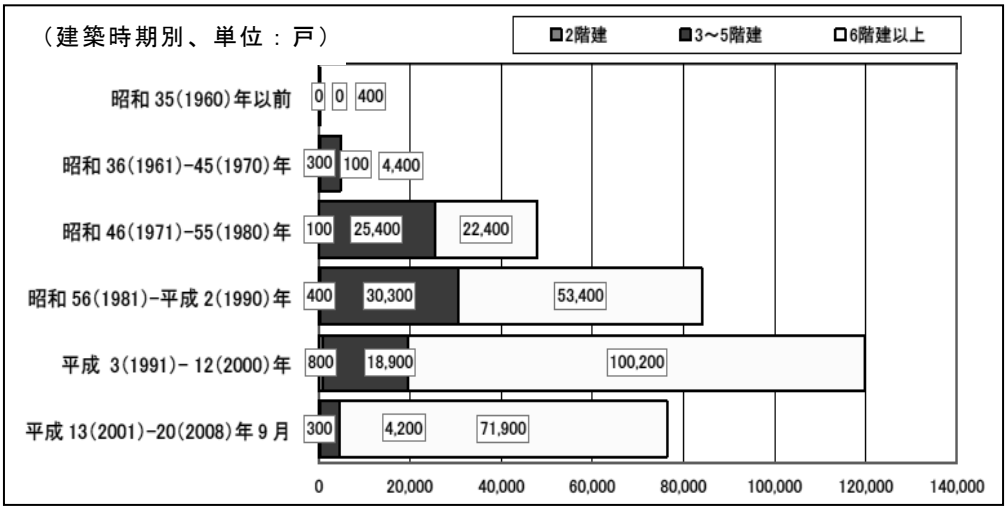
埼玉県の分譲集合住宅（統計上「持ち家の非木造共同住宅」）の供給は、1951年（昭和26年）以降に始まり、1971年（昭和46年）頃から急激に拡大した。その戸数は、2008年（平成20年）には約33.4万戸に達している(図表(6-1)2)。

2010年度（平成22年度）時点での分譲マンション団地数は5,878団地、棟数は8,047棟、戸数は37.8万戸で、１団地あたりの平均棟数は1.37棟、1棟あたりの

平均戸数は46.9戸となっている。そのうち耐震性の確認が必要とされる1980年（昭和55年）以前の旧耐震基準のものは約53,000戸で、全体の約16％存在している。また、老朽化したマンションについて、県内での建て替え事例は数例しかなく、建て替えによる対応はほとんど進んでいない状況にある。

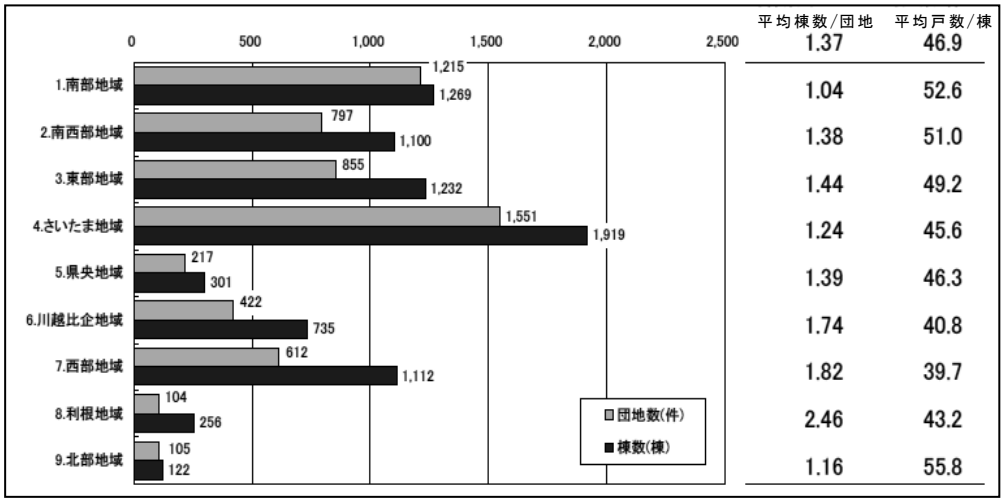
地域別での団地数、棟数を見ると「さいたま地域」で1,551件（1,919棟）と最も多く、続いて「南部地域」で1,215件（1,269棟）と県南地域を中心に分布している(図表(6-1)3)。

図表(6-1)2　埼玉県の持ち家の非木造共同住宅のストック状況



出典：埼玉県住宅課『平成22年度埼玉県分譲マンション実態調査報告書』(2011年)

図表(6-1)3　分譲マンション団地数・棟数（地域別）



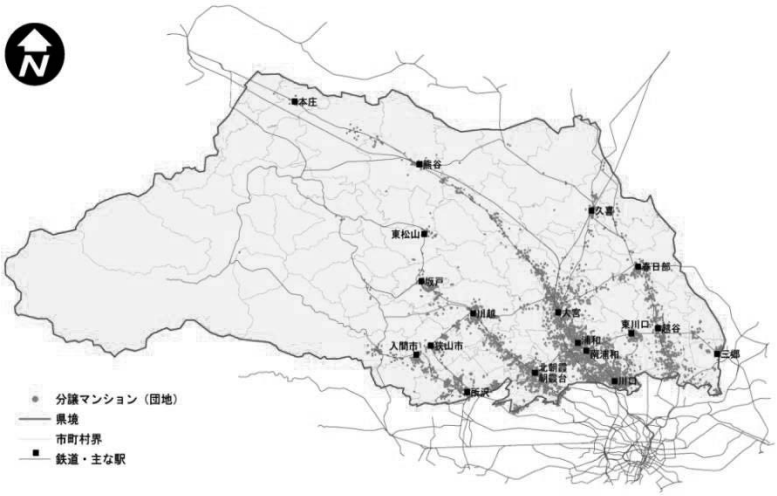
出典：埼玉県住宅課『平成22年度埼玉県分譲マンション実態調査報告書』(2011年)

県内のマンション立地状況は、県南部（≒安定通勤圏）や鉄道沿線（急行・快速等の停車駅となる沿線上の主要駅）を中心に分布しており、都心部に向けた通勤上の交通利便性が高いエリアに集中している傾向がある（図表(6-1)4)。

しかしながら、最寄り駅から徒歩10分超あるいはバス利用となる立地の分譲マンションも多数存在している（図表(6-1)5)。これらの分譲マンションは交通利便性に劣るため、住宅需要が減少傾向にある現在においては、購入時の住宅価値の維持が難しく、居住・賃貸等の活用が困難であるため、将来的な空き家・空き室リスクが非常に高くなっている。これらの交通利便性に劣る分譲マンションは、不動産としての市場価値の面（住宅供給面、資産運用面）から考えて、今後の事業採算性の見込みが薄く、また、建て替え事業の側面においても事業性が見込めない、事業性の低い集合住宅である（以下「非事業性マンション」という)。埼玉県内における「非事業性マンション」は、2010年（平成22年）時点で約17.7万戸にも及ぶ（特に需要の減少が見込まれ、事業性がより低いと考えられる変動通勤圏から地域通勤圏に位置する分譲マンションは約3.9万戸)。

駅から徒歩10分圏内のマンションが駅周辺再開発により近年建設されているケースが多いことに対して、「非事業性マンション」はバブル期前後に建設されたものが多く、総じて築後20～40年程度経過したものが多い。建物の老朽化と住民の減少に伴い、埼玉県内の分譲マンションの空き家・空き室は、こういった「非事業性マンション」を中心に増加しているものと推察される。

図表(6-1)4　埼玉県内分譲マンション立地図



出典：埼玉県住宅課『平成22年度埼玉県分譲マンション実態調査報告書』(2011年)

図表(6-1)5　県内の「非事業性マンション」の棟数・戸数状況

	全棟数・戸数	駅徒歩10分以内	駅徒歩10分圏外
安定通勤圏	5,917棟 290,622戸	3,054棟 153,125戸	2,863棟 137,497戸
変動通勤圏	1,981棟 78,661戸	1,079棟 43,057戸	902棟 35,604戸
地域通勤圏	149棟 8,737戸	91棟 5,197戸	58棟 3,540戸
全　県	8,737棟 378,020戸	4,224棟 201,379戸	3,823棟 176,641戸

非事業性マンション
駅徒歩10分超／バス利用
資産価値の維持困難
空き家リスク大

全県：約17万7千戸

変動～地域通勤圏
：約3万9千戸

出典：埼玉県住宅課『平成22年度埼玉県分譲マンション実態調査報告書』(2011年)の調査データをもとに作成

不便な立地かつ築年数が経過している「非事業性マンション」は、流通性や活用面での制限が多く、分譲集合住宅の空き家における最大の問題と考えられる。「市場価値が保てない」ということは、「建物にお金をかける人が減ってくる」「建物にお金が集まらなくなってくる」ということを意味する。居室としての魅力が低下することから、空き室の増加や相続後の管理不全（相続後の空き室化、相続放棄、管理費未納等)、居住者の低所得化等が生じ、管理費・修繕費の滞納増や不足等からマンション管理の不全状態に陥る可能性がある。最終的には必要な修繕や除却等の対応が不可能になる恐れがある。

（２）小規模賃貸住宅の現状と課題

「平成25年度住宅・土地統計調査」(総務省統計局)によると、埼玉県において長屋建が約4.3万戸、共同住宅(1～5階)が約82.0万戸、共同住宅(６階以上)が約40.2万戸となっている（図表(6-1)6)。

平成20年調査と比べると、長屋建は約0.5万戸(13.7%)、共同住宅は約7.9万戸(7.0%)増加している。

図表(6-1)6　埼玉県の構造別住宅数推移　（単位：戸）

	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数	2,102,900	2,310,400	2,532,400	2,688,000	2,894,900
長屋建	60,300	51,300	45,300	37,900	43,100
共同住宅（1～5階）	630,100	715,600	762,200	788,100	820,900
共同住宅（6階以上）	143,800	206,700	292,600	355,900	402,700

出典：総務省統計局『平成5年住宅統計調査』(1993年)
　　総務省統計局『住宅・土地統計調査』(1998年、2003年、2008年、2013年)

住宅総数は増えているが、同時に空き家数も増えている（図表(6-1)7)。これは既存建築物の空き室化が進んでいるにもかかわらず、更なる小規模賃貸住宅の新規建築が行われていることが一因であると考えられる。

図表(6-1)7　埼玉県空き家数の推移　（単位：戸）

	平成20年（戸）	平成25年（戸）	増加状況（%）
県内の空き家数	322,600	355,000	110.0%
共同住宅（賃貸用）の空き家数	171,000	190,300	111.3%

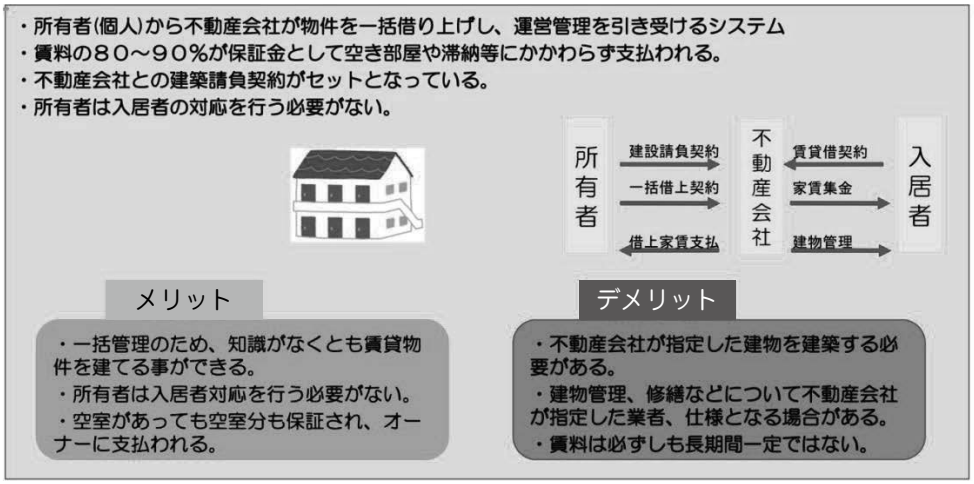
出典：総務省統計局『住宅・土地統計調査』(2008年、2013年)

また、駅近郊等の利便性が高い場所以外でも小規模賃貸住宅が建築されており、新築の空き室が増加している状況もみられる（4-1-4参照)。

以上のことから、需要の少ない場所で建築が行われているため、小規模賃貸住宅で空き室が増えていると考えられる。

入居者の需要の少ない場所・立地で建築が行われる原因の一つとして考えられるのがサブリース形式の契約に基づく集合賃貸物件の新築である。サブリースとは、建築物の所有者から業者が一括借上げし、入居者へ転貸することである（図表(6-1)8)。

図表(6-1)8　サブリースの仕組み



サブリース形式の契約自体が問題なのではなく、「所有者に経営的視点が欠けている」、「所有者が仕組みを理解していない」、「サブリース事業者が仕組みを十分に説明していない」ことが問題を大きくしていると考えられる。つまり、サブリース事業者による十分な説明がなく、建築物の所有者が契約内容や事業採算性を深く検討せずに建築してしまい、実際の需要に合わない物件が増加していると考えられる。

（３）公的賃貸住宅（ＵＲ賃貸住宅・公営住宅）の現状と課題

県内の公的賃貸住宅は、ＵＲの設置・運営するＵＲ賃貸住宅と、自治体が設置・運営する公営住宅があり、合計約12.5万戸存在する（2013年度(平成25年度)末時点)。

県内のＵＲ賃貸住宅は、東京の郊外地域として1960年代から1970年代に大規模団地の形で大量供給され現在約8.2万戸あり、全国的にも多いといえる。

県内の公営住宅のうち、埼玉県が設置・運営する県営住宅は、現在約2.7万戸ある。このうち1965年（昭和40年）から1974年（昭和49年）までに整備された住宅が約２割を占め、老朽化が進んでいるものが多く、更新や維持が課題となっている。県内の市町村が設置・運営する公営住宅は、現在約1.7万戸で、約１割の住宅で耐用年数が既に経過しており、老朽化が課題となっている。

このように公的賃貸住宅は、高度経済成長期に整備された団地が更新時期を迎えており、①中核団地への建て替え集約、②維持や管理、修繕等の効率化、③延命や長寿命化に向けた工夫というように、各運営主体で整備方針等の見直しが必要な状況である。

また、全般的に、少子高齢化と入居者の固定化により高齢者世帯の割合が高くなっており、自治会活動など団地内コミュニティの停滞も問題となっている。入居者の高齢化が著しいため、バリアフリー化等への改修のほか、生活の安心・

安全の確保について新たな取り組みが必要にもなってきている。このほかにも、若者や子育て世帯の貧困化等に対する住宅福祉政策の必要性も高まっている。

公的賃貸住宅においては、財政的な制約等も大きいものの、ＵＲや自治体等、設置主体が主体的に取り組むことが可能である。公的な主体が積極的に関わることで、短期的な事業採算性に縛られず、公益的な役割を果たすための取り組みも可能であると考えられる。

＜取り組むべき課題の例＞

（安定通勤圏）　・住宅需要に基づく建て替え事業が成立
　　・民間企業・団体と連携した再開発やまちづくりの工夫
（安定～地域通勤圏）　・空き室やスペースの利活用、福祉やまち機能の追加
　　・低コストでの改修・改善や減築による用途変更等
（変動～地域通勤圏）　・建物の長寿命化に向けた維持・保全

（４）集合住宅の現状と課題まとめ

ここまで見てきた３種類の集合住宅の現状と課題をまとめ、そのうえで対応策を整理する。

これらの集合住宅には、高度経済成長期に整備された住宅が老朽化していることと、住民の減少や高齢化という現状がある。

このような現状において、住宅需要の減少と集合住宅の過剰供給（空き室の増加）、また建物の更新や保全（維持管理コストの増加）といった課題がある。

以上の現状と課題から対応策を整理すると以下のとおりであり、次項においてこれらの対応策を提言する。

【基礎的対策】　利 活 用：既存の住宅の活用　⇒　長寿命化（延命）
　　保　　全：維持管理・修繕等の工夫（体制、運用）
【抜本的対策】　供給抑制：過剰な新築供給の抑制、将来的な需要を見通した全体計画等
　　除　　却：不要な住宅の除却・解体、過剰な住宅の集約整理

６－１－２　基礎的対策／利活用・保全

（１）リノベーションによる団地の延命

築50年超の小田急電鉄株式会社の社宅４棟のうち２棟を大規模リノベーションして賃貸物件とした事例を参考にする（図表(6-1)9）。

図表(6-1)9　ホシノタニ団地概要

【ホシノタニ団地】
・所在地：小田急電鉄座間駅前　徒歩１分
（渋谷駅から46分、急行非停車駅≒変動通勤圏相当）
・竣工：1965年（昭和40年）・1970年（昭和45年）
・改築：2015年（平成27年）
・管理戸数：55戸
・貸し農園、ドッグラン、室内を改装したカフェを併設
・自治体と鉄道事業者との連携事例（子育て支援施設、借上げ公営住宅）

この事業には次のような意義があると考えられる。
①中間駅（変動通勤圏に相当）における団地再生・利活用
②住宅需要（事業性）が少なく、建て替えや大規模再開発が困難な立地
③積極的な投資ではなく既存ストックの長寿命化（耐用年限を築後70年まで延命させた）
④自治体と鉄道事業者との連携事例であり、既存住戸の公的賃貸住宅としての活用事例でもある。

図表(6-1)10　ホシノタニ団地写真

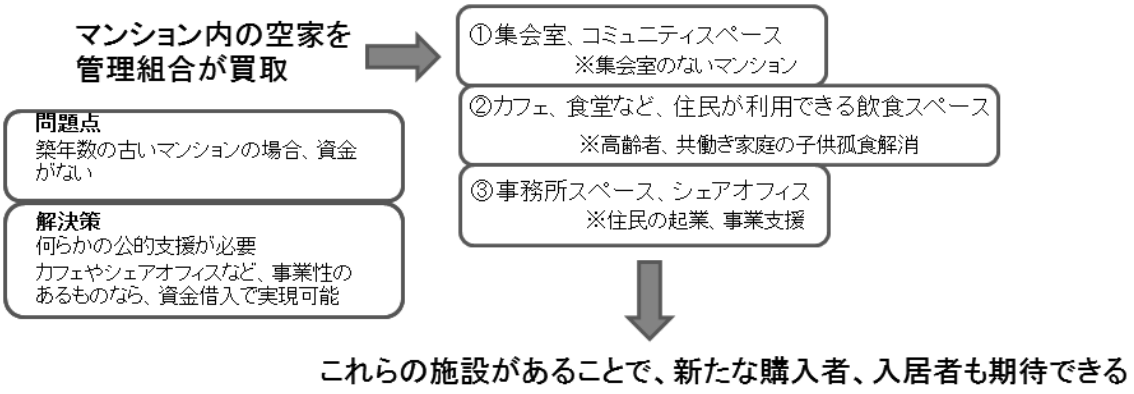
写真左：団地全景／写真中央：団地内貸農園／写真右：団地内カフェ
写真は全て研究員撮影

（２）分譲集合住宅の利活用・保全の枠組み

分譲集合住宅は、住宅が適切に維持修繕、管理、更新されることが必要であることから、管理組合や管理会社の取り組みを支援する必要がある。また、分譲集合住宅は、セキュリティ上、外部からの人の出入りがしづらいという性質があり、マンション内での活用が現実的である。

分譲集合住宅の利活用・保全の枠組みとして、管理組合が主体となる次のような枠組みが考えられる。このような枠組みをつくることにより、空き室が利活用され、適切な維持修繕、管理、更新等が図られる。

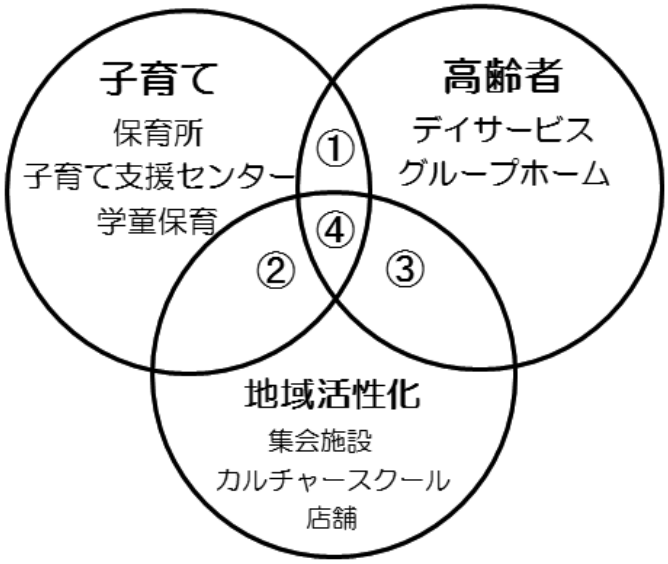
図表(6-1)11　分譲集合住宅の利活用策



（３）賃貸集合住宅の利活用の枠組み

賃貸集合住宅では、建物の所有者（オーナーや事業主体）が主体となって、空き室の利活用に取り組むことができる。また、古い集合住宅は、オートロック等のセキュリティがないため、地域に開放的に利用できるというメリットもある。賃貸集合住宅においては、子育て、高齢者、地域活性化の３つの課題について利活用を考える枠組みが有効である。

図表(6-1)12　賃貸集合住宅の活用イメージ



①子育て＋高齢者
＝保育所とデイサービスの併設、子ども食堂（子どもと高齢者のふれあい）

②子育て＋地域活性化
＝子育てカフェ、駄菓子屋（子どもと一緒に楽しめる店舗）

③高齢者＋地域活性化
＝ボランティア拠点、食堂（高齢者の活躍の場）

④子育て＋高齢者＋地域活性化
＝食堂、広場、農園（多世代の交流の場）

（４）公的集合住宅における空き室の福祉利用

公的集合住宅においては、次のような福祉的な利活用も有効である。

①サービス付き高齢者向け住宅

ＵＲ高島平団地において、住棟の中に分散している空き室を、サービス付き高齢者向け住宅として長期(20年間)で借上げ、居室をバリアフリー

改修し運営する事業者を公募した。株式会社コミュニティネットがこれに応じ、2014年12月1日に「ゆいま～る高島平」として開設された。ＵＲ賃貸住宅団地でも初の取り組みである。

【ゆいま～る高島平の概要】

総住戸：30戸／基本サービス：安否確認、生活相談、緊急時対応

②空き室を活用した福祉相談所等の設置

大阪府営住宅の空き室を活用した取り組みである。地域コミュニティの活性化及び地域住民への生活支援サービスの提供等を実施する団体が地域の福祉活動拠点等の場として使用している。

【許可基準】　・使用目的が地域コミュニティの活性化及び地域住民への生活支援サービスの提供等（営利主目的は不可）
　・事業を継続実施できる団体
　・地元市町と連携が図られている事業等

【許可条件】　・使用料の納付・共益費の負担、自治会活動への協力等

【使用事例】　・高齢者の見守り活動拠点や子育て広場等

６－１－３　抜本的対策

（１）マンション再生基金の設立（分譲集合住宅）

ア　提言の背景

分譲集合住宅の空き家問題では、交通利便性に劣る「非事業性マンション」の管理不全、廃墟化、危険化が最大の課題である。

当面の対策としては、基礎的対策で言及したマンション管理組合の維持管理活動の支援や、空き室の利活用の推進が考えられる。しかしながら、「非事業性マンション」は集合住宅としてのニーズが高くないことから、利活用には限界があり、また建て替えも困難である。そのため、最終的には除却する方向性が現実的である。

なお、除却等推進のための課題は、図表(6-1)13のとおりである。

図表(6-1)13　除却等推進のための課題

項目	内容
住民の合意形成	将来の建て替えについての住民の意向は、「計画や権利の置き換え試算の内容を見てから考える」がほぼ半数を占める一方、「建て替えに参加したくない」が約13%もいる。(埼玉県住宅課『埼玉県分譲マンション実態調査報告書（平成23年3月）』)
マンション管理組合	管理上での問題が発生しやすい状況にある管理組合のないマンションも存在。管理組合の運営の担い手も不足している。
資金面	修繕積立金制度があるマンションにおいても、大規模な建て替えや除却までの積立はほぼ行っていない。 ⇒仮に非事業性マンションを全て除却するためには、1,770億円超の費用が必要。

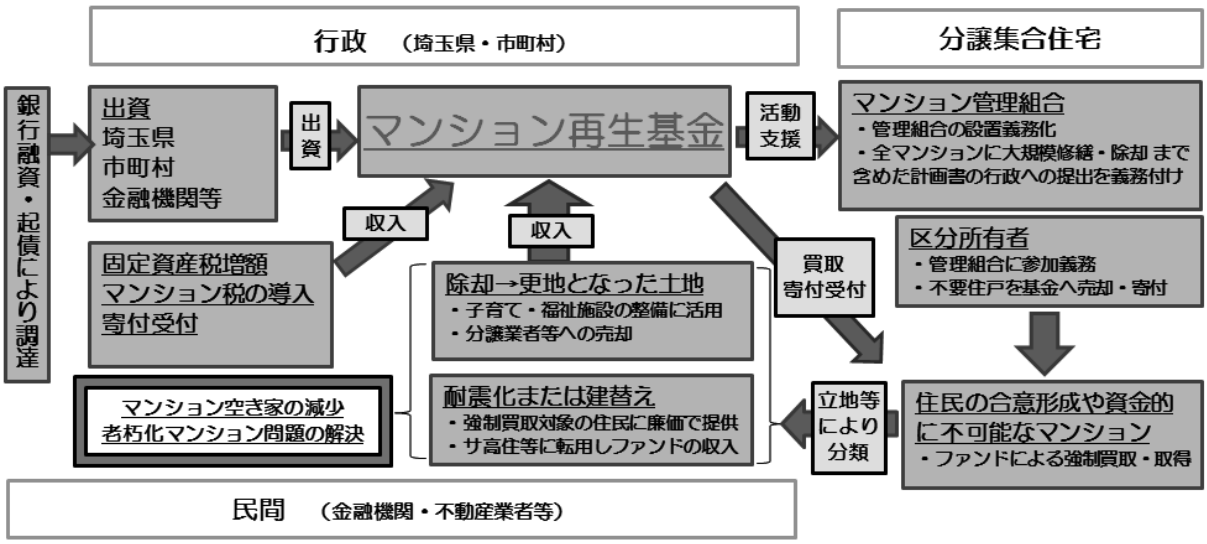
イ　提言

前述の問題解決のためには、行政が積極的に介入し、建て替え・除却を推進する制度面及び資金面の整備が必要である。そこで、以下のような「マンション再生基金」の設立を提言する。

建て替え・除却は資金面の整備を行うことで、住民の合意形成も円滑となる。建て替え費用や除却費を基金により行政が公費負担することで建て替え・除却が進み、空き家問題の解決に寄与する。

基金の財源として、固定資産税の税率引き上げやマンション税の導入のほか、強制買取したマンションの建て替え後の利活用や除却後の土地売却代金による収入により補填することで、公費負担の建て替え・除却費を循環させる仕組みを構築する。基金の運用に係る公費負担を抑え、取得した土地・建物等の資産を有効に活用するため、実現化に向けては官民協働での仔細な検討が必要である。

図表(6-1)14　マンション再生基金事業フロー



図表(6-1)15　マンション再生基金事業の役割分担

主　体	役　割
基　金	○県内老朽マンションの再生支援・空き室管理・利活用支援 ○老朽物件を取得し、転用等の利活用や除却・売却 ※自治体・金融機関等で出資設立 ※固定資産税の増税、マンション税、企業のふるさと納税等で補填 ※取得したマンションの利活用や土地売却等で補填
埼玉県	○関係条例等を整備 ○基金の設立提起と運営・支援事業等の企画 ○基金が取得した物件の管理等 （管理運用、準公的住宅としての活用、改修建て替え・除却解体等の業務は埼玉県住宅供給公社等に委託）
市町村	○管内の集合住宅の問題状況の実態把握（空き家・老朽化・管理不全状況の把握、事業対象物件の選定） ○管内のマンション管理組合等との折衝・基金と団体との仲介（指導監督／基金の支援事業利用の仲介・紹介窓口）
マンション・不動産関係団体	○基金の支援事業等の実施運営に協力 （マンション管理組合の運営・活動の支援） （不動産の取得・流通等、基金の物件財産の運用・管理支援）
マンション管理組合	○マンションの維持・管理・修繕の計画・実行 ※必置義務付け、大規模修繕・除却まで含めた計画書の提出義務付け等 ⇒ 対応がない場合、基金の事業対象として物件取得の候補とする。

（２）都市計画・新規供給制限（小規模賃貸住宅）

小規模賃貸住宅は、人口減少傾向にあるにもかかわらず需要の少ない場所で建築が行われていることが課題である。

基礎的対策としては、サブリース形式の契約について、所有者に対する意識啓発や、サブリース事業者に対して説明義務や罰則、賃貸住宅としての事業性を担保する仕組み等を定めた法令整備を行う必要がある。

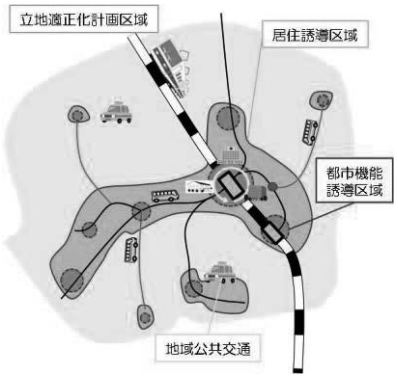
また、抜本的対策として都市計画・新規供給制限を提言する。需要の少ない場所への賃貸集合住宅の乱立を防ぐためには、自治体による住宅の総量規制を見据えた人口動態予測等も含めた全体計画が必要である。

なお、人口減少社会にあっては、現在のペースでの建築では、空き家が増え続けてしまうので、今後を見据えて、立地適正計画によるコンパクトシティの導入等も検討していく必要がある。

図表(6-1)16　立地適正化計画の概要

○立地適正化計画

立地適正化計画とは、持続可能な都市構造への再構築を目指し、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランである。



出典：国土交通省 HP をもとに作成
http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network2.html

（３）公的賃貸住宅の役割設定（公的賃貸住宅）

公的賃貸住宅は、高度経済成長期に整備され更新時期を迎えた団地が多数あり、人口減少・住宅需要の減少から空き室が発生していることが課題である。

そこで、公的賃貸住宅の役割設定と整備計画の策定を提言する。民間賃貸住宅等の空き室が増加していることから、これらの空き室の借り上げや家賃補助制度を整備する等、民間賃貸集合住宅の空き室を公的賃貸住宅として活用する視点が必要である。

６－１－４　まとめと提言

（１）集合住宅に係る提言内容の整理

本節では、埼玉県の空き家の特徴的な課題の一つである集合住宅の空き家・空き室について見てきた。特に対策が必要かつ有効と考えられる「分譲集合住宅」「小規模賃貸住宅」「公的賃貸住宅」について個別に検討してきた。分譲集合住宅には非事業性マンション、小規模賃貸住宅には過剰供給、公的賃貸住宅には老朽化と高齢化といった課題があり、それぞれ基礎的対策と抜本的対策に分けてそれぞれ提言をしてきたところである。

これらを整理すると図表(6-1)17のとおりである。特に重要な抜本的対策については、以下、本項の（２）、（３）、（４）のとおりである。

図表(6-1)17　集合住宅の分類に応じた課題と対策

対象	課題	基礎的対策	抜本的対策
全般	○建物の老朽化 ○住民の減少（空き室増） ○住民の高齢化	【利活用】 ○既存の住宅の活用（資源の有効活用、長寿命化・延命） 【保全】 ○維持管理体制の構築	【供給の抑制】 ○過剰な新築供給抑制 【除却】 ○不要な住戸の除却 ○住宅の集約整理
分譲集合住宅	○非事業性マンションの維持修繕管理・除却	○管理組合等の維持管理活動の支援 ○空き室利活用の支援メニュー等の整備	○マンション再生基金の設置
小規模賃貸住宅	○賃貸住宅の過剰供給への対策	○所有者・事業者への啓発・指導	○まちづくり、都市計画の整備 ○住宅整備に需要を反映させる仕組みづくり
公的賃貸住宅	○住宅の老朽化、住民の高齢化等への対応 ○既存ストックの活用・延命	○空き室の福祉的利用 ○維持修繕管理合理化 ○空き室利用・リノベーション等による団地再生	○人口減少・住宅需要減少時代における公的住宅の役割設定・整備計画の策定

（２）マンション再生基金の設立（提言・分譲集合住宅の抜本的対策）

埼玉県では非事業性マンションでの管理不全・廃墟化・危険化を防ぐため、分譲集合住宅の除却等に関する対策・支援が特に必要である。そこで、マンション再生基金の設立（ファンドによる資金・組織により対応）を提言する。

（３）都市計画・新規供給制限（提言・小規模賃貸住宅の抜本的対策）

需要に基づかない住宅（賃貸住宅）整備の抑制が必要である。そのため、将来的な需要を見通した全体計画等、まちづくり、都市計画の整備（立地適正化計画・コンパクトシティ政策の検討等）を提言する。

（４）公的住宅の役割設定（提言・公的賃貸住宅の抜本的対策）

人口減少・住宅需要減少時代の公的住宅の役割設定と整備計画が必要である。そこで、住宅福祉政策のあり方の見直し、公的住宅の整備計画の策定と、民間集合住宅の空き室を公的住宅として活用する方策等を提言する。

６－２　変動通勤圏のニュータウンにおける潜在空き家

６－２－１　ニュータウンについて

埼玉県内では、1950年代から大規模住宅団地の開発が行われてきた。また、いわゆる団塊の世代が住宅の購入層となった1970年代から80年代を中心に、変動通勤圏である県西部の西武池袋線沿線や東武東上線沿線の丘陵地等に「ニュータウン」が複数形成されてきた。これらのニュータウンでは、住宅の一斉大量供給により、人口が集積し、周辺地域や鉄道沿線と併せて開発が進んできた経緯がある。

このように短期間に集中してまちが形成されてきたニュータウンにおいては、今後、住民の一斉高齢化及び住宅の一斉老朽化に起因する人口の流出等により、潜在空き家問題が一挙に顕在化する恐れがある。

図表(6-2)1　ニュータウンと非ニュータウンとの比較表

	ニュータウン	非ニュータウン
まちとしての統一感	高い	低い
特定世代への集中度	高い	低い
職住関係	職住分離	環境による
交通インフラ	単一（バスに依存等）	複数
住み替えのしやすさ	比較的しにくい	比較的しやすい

こうした認識のもと、本節では埼玉県における空き家の課題パターンとして、「変動通勤圏のニュータウンにおける潜在空き家」を採り上げる。

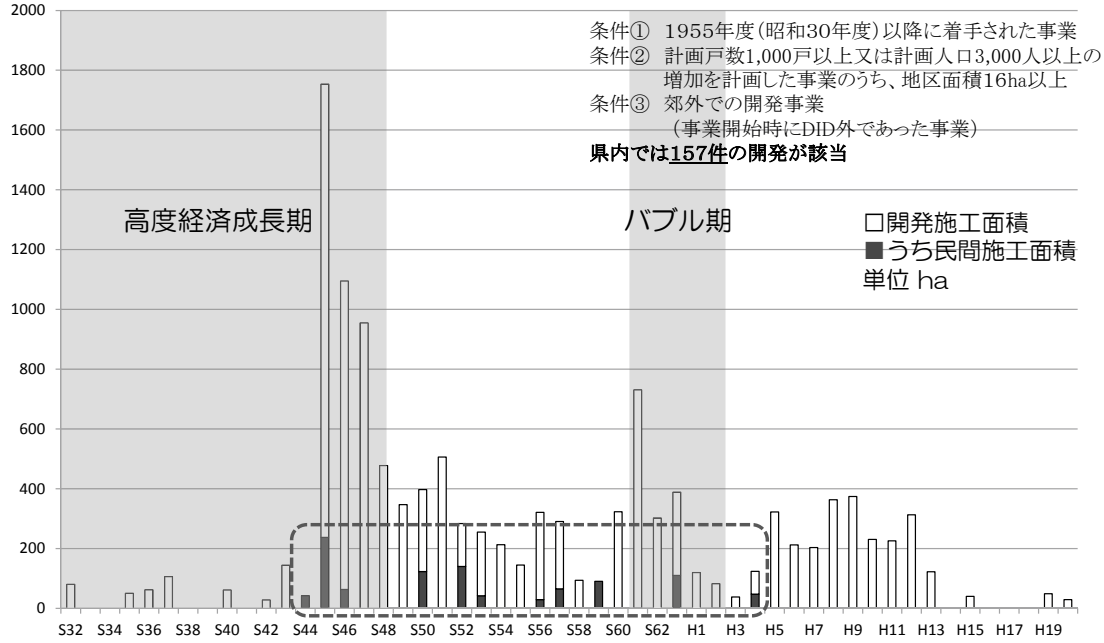
６－２－２　県内ニュータウンの概況

（１）県内ニュータウンの概況

ア　開発時期

1955年度（昭和30年度）以降に着手された、県内の大規模住宅地開発事業（戸数1,000戸以上または人口3,000人以上の計画、地区面積16ha以上の郊外での開発事業）の開発施工面積を時系列で見ると、開発業者や鉄道会社等の民間業者が主体となった開発は、高度経済成長期後半からバブル期（1969年（昭和44年）～1992年（平成４年））にかけて集中していることが分かる。これらの民間業者の開発によるニュータウンは、分譲開始後20年～40年を経過し、住民の一斉高齢化・住宅の一斉老朽化の問題に直面していることが推測される。

図表(6-2)2　県内ニュータウン開発施工面積(1957年～2008年)



出典：国土交通省『全国のニュータウンリスト』をもとに作成（2013年）

イ　地理的分布

民間業者による1975年（昭和50年）から1985年（昭和60年）の大規模開発の許可状況を見ると40haを超える規模の開発は、所沢市等、県西部の丘陵地に集中していることが分かる。

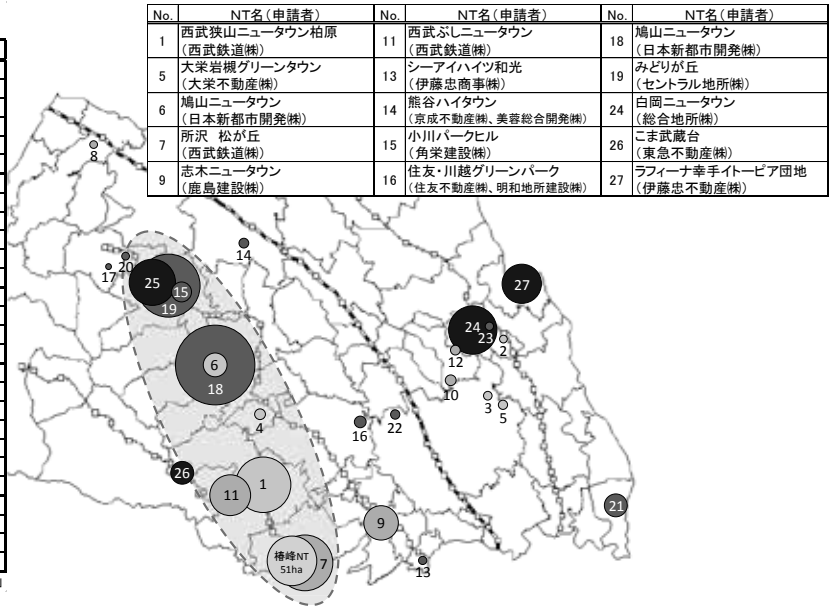
ニュータウンの開発地として丘陵地が選ばれた理由は、恵まれた自然環境や眺望が考えられるが、住民が高齢化していく中では、起伏の激しい環境が生活上の制約となりつつあることも想定される。

図表(6-2)3　民間業者による大規模開発の許可状況図

民間企業による県内大規模開発の許可状況
(1975(昭和50)年～1985(昭和60)年)

No.	開発許可年度	面積	市町名
1	1975年	57.0ha	狭山市
2		7.8ha	宮代町
3		8.8ha	さいたま市岩槻区
4		11.0ha	鶴ヶ島市
5	1976年	9.6ha	さいたま市岩槻区
6		24.3ha	鳩山町
7	1977年	57.6ha	所沢市
8		7.9ha	本庄市
9		35.4ha	志木市
10		10.9ha	蓮田市
11	1978年	41.9ha	入間市
12		10.0ha	蓮田市
13	1979年	8.4ha	和光市
14	1980年	9.8ha	熊谷市
15		20.6ha	小川町
16		12.2ha	川越市
17	1981年	6.0ha	寄居町
18		82.1ha	鳩山町
19		64.8ha	小川町
20	1982年	7.8ha	寄居町
21		23.7ha	三郷市
22		9.3ha	さいたま市西区
23		8.5ha	宮代町
24	1984年	49.5ha	白岡市
25		47.4ha	小川町
26		23.5ha	日高市
27	1985年	40.7ha	幸手市

出典　埼玉県住宅都市部開発指導課「事業概要(平成11年8月)」



出典：埼玉県開発指導課『事業概要（平成11年8月）』（1999年）

ウ　事例から見た県内ニュータウンの概況

県西部（丘陵地）、県東部（平地）に立地した複数のニュータウンを事例に、人口構成、交通インフラ、建築協定・地区計画等を比較した結果、県内ニュータウンの特徴として以下が挙げられる。

図表(6-2)4　県内ニュータウン事例一覧表

	西武線沿線					その他	
名称	所沢　松が丘	椿峰ニュータウン	西武狭山ニュータウン柏原	西武ぶしニュータウン	西武飯能・日高分譲地	白岡ニュータウン	鳩山ニュータウン
所在	所沢市松が丘 1丁目から2丁目	所沢市山口、上山口、小手指南3丁目、4丁目の各一部 小手指南5・6丁目	狭山市柏原の一部	入間市新光の一部 入間市野田の一部	飯能市永田台の一部 日高市横手の一部	白岡市新白岡 1～3丁目	鳩山町 松ヶ丘1～4 楓ヶ丘1～4 鳩ヶ丘1～5
開発年度	1981年（昭和56年）3月	1978年（昭和53年）	1980年（昭和55年）2月	1983年（昭和58年）7月	1988年（昭和63年）5月	1986年（昭和61年）	1974年（昭和49年）
最寄駅	所沢駅 （西武池袋線・新宿線）	小手指駅 （西武池袋線）	狭山市駅 （西武新宿線）	仏子駅（西武池袋線）	飯能駅（西武池袋線）	新白岡駅 （JR宇都宮線）	高坂駅（東武東上線）
最寄駅までの時間	バス10分	バス10分	バス12分	バス6分	バス12分	徒歩3分	バス16分
世帯数	1,387	約4,800 戸建1,800 マンション3,000	4,834	5,157	1,462	1,756	3,219
人口	3,521	36,003	12,181	13,038	3,775	4,921	7,542
年少人口（割合）	362	4,620	1,400	1,827	404	550	472
	10.3%	12.8%	11.5%	14.0%	10.7%	11.2%	6.3%
生産年齢人口（割合）	1,978	22,099	7,073	8,098	2,335	3,373	3,817
	56.2%	61.4%	58.1%	62.1%	61.9%	68.5%	50.6%
老年人口（割合）	1,181	9,284	3,708	3,113	1,036	998	3,253
	33.5%	25.8%	30.4%	23.9%	27.4%	20.3%	43.1%
医療・福祉機関	医療1施設	医療2施設 福祉2施設	医療3施設	分譲地内になし	医療2施設 福祉1施設	医療2施設	医療4施設
協定・地区計画等	所沢松が丘地区地区計画 所沢松が丘自治会「街そだて憲章」	建築協定あり 緑地協定あり	建築協定あり （住宅地としての良好な環境を保全）	地区計画あり 建築協定なし	地区計画あり 「西武飯能日高団地地区」地区計画	地区計画あり 緑化規約あり	建築協定あり

出典：埼玉県統計課『埼玉県町(丁)字別人口調査』をもとに作成（2015 年）

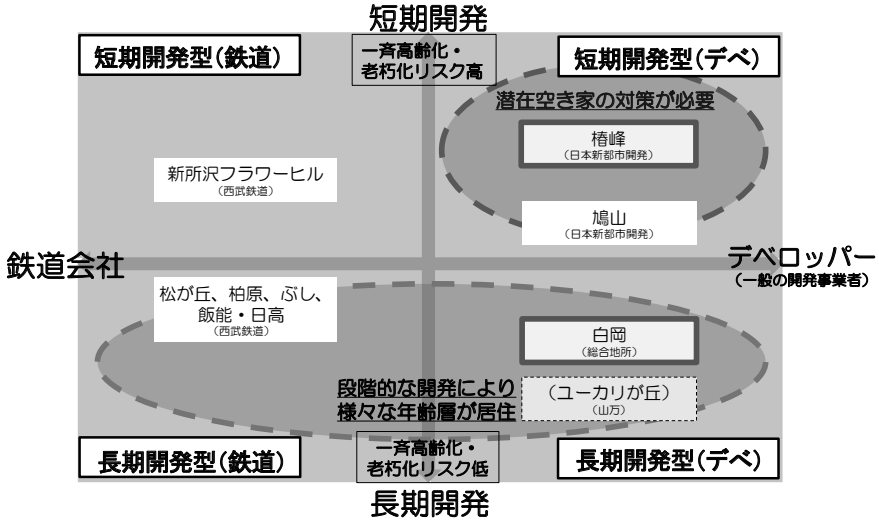
- 老年人口割合は埼玉県全体（23.7%）と比較し、ニュータウン（27.9%）では高めの傾向にある。
- 鉄道駅近隣に立地するニュータウンも存在しているものの、最寄り駅からの交通手段はバスが主体となっている。
- 住環境の維持に向け、建築協定や地区計画が策定されている。

（２）県内ニュータウンの類型

ア　開発期間に基づくニュータウンの類型化

次に、ニュータウンにおける潜在空き家問題を構造的に捉えるため、「開発期間」及び「開発業者のタイプ」により県内の一部のニュータウンを図表(6-2)5のとおり類型化する。縦軸を開発期間の長短で設定し、横軸を鉄道会社とデベロッパーとの開発に設定して分類した。

図表(6-2)5　県内ニュータウンのマトリックス図



イ　短期開発型ニュータウンと長期開発型ニュータウン

図表(6-2)5の上半分に位置するニュータウンは、短期に集中的に開発されたことから、住民・住宅が特定の年代に集中し、一斉高齢化・老朽化のリスクが高いことが想定される。一方、下半分に位置するニュータウンでは、長期にわたり段階的に開発されてきたことから、住民の入居時期が様々で年齢層が多様であり、一斉高齢化・老朽化のリスクが低いことが想定される。

デベロッパーの開発したニュータウンは、短期開発型となる傾向にあるほか、事業撤退や倒産により開発業者が不在となっている状況も存在している。

また、図表(6-2)5の右下に示されるような、デベロッパーによる長期開発型ニュータウンでは、意図的に抑制した住宅供給を行い、年齢構成のバランスが良い、多世代循環型の住民構成の構築を目指す開発形態も存在している。

ウ　ニュータウンの概況から導く潜在空き家に関する仮説の設定

以上を踏まえ、県内ニュータウンにおける潜在空き家の課題を捉えるにあたり、「ニュータウンの一斉高齢化・老朽化のリスクは開発期間に対応する。」という仮説(仮説①)を設定する。

６－２－３　県内ニュータウンの事例研究

（１）短期開発型ニュータウンと長期開発型ニュータウンの事例研究対象

「ニュータウンの一斉高齢化・老朽化のリスクは開発期間に対応する。」という仮説①を踏まえ、具体的な事例研究として、所沢市の椿峰ニュータウン(短期開発型)と白岡市の白岡ニュータウン(長期開発型)を採り上げる。

両ニュータウンを項目別に対比させたものが、図表(6-2)6である。

図表(6-2)6　椿峰ニュータウン・白岡ニュータウン比較表

	椿峰ニュータウン （短期開発型）	白岡ニュータウン （長期開発型）
開発時期	1978年（昭和53年）から約7年	1986年（昭和61年）から30年以上
開発業者	日本新都市開発（株）（現在は不在）	総合地所（株）
開発面積	約51ha	約46.8ha
地勢	丘陵地　起伏あり	平坦
最寄り駅 までの時間	西武池袋線　小手指駅　バス10分 西武狭山線　下山口駅　徒歩10分	JR宇都宮線　新白岡駅　徒歩3分
戸数	約1,800戸（集合住宅約60棟含まず）	約1,700戸
老年人口割合	25.8%	20.3%
建築協定・ 地区計画等	建築協定・緑地協定あり	地区計画・緑化規約あり

はじめに両ニュータウンの開発時期に目を向けると、椿峰ニュータウンの開発期間は約７年、白岡ニュータウンの開発期間は約30年以上であり、白岡ニュータウンは県内ニュータウンの中でも開発期間の長い事例であることが分かる。

次に、開発業者について見ると、どちらもデベロッパーで共通しているものの、椿峰ニュータウンは開発業者が現在不在であるという違いがある。

さらに、老年人口割合について比べると、椿峰ニュータウンが25.8%、白岡ニュータウンが20.3%と、短期開発型である椿峰ニュータウンの方が、高齢化が進展していることがうかがえる。

以下では、両ニュータウンの特徴を念頭に置きながら、実地調査に基づく事例研究を進めていく。

事例研究にあたっては、潜在空き家問題の顕在化を予防していくうえで、その管理が重要なポイントと考えられる。そこで、管理の第一義的な主体となるべき住民自身の状況に焦点をあて、具体的には住民によるニュータウンの自治の展開や組織化等に着眼し、研究をしていく。

（２）短期開発型ニュータウン（椿峰ニュータウン）

ア　概要

所沢市の山口地区北西部から小手指南にまたがる狭山丘陵の一角を切り開いて開発されたニュータウンである。開発業者の日本新都市開発株式会社が約５年間の開発の後に撤退し、開発業者不在のニュータウンとなっている。自然環境に恵まれた緑豊かで閑静なニュータウンである一方、起伏が激しく高齢者が生活するには不便な環境と捉えることもできる。

図表(6-2)7　椿峰ニュータウン概要

所在地　所沢市山口、上山口ほか **開発業者**　日本新都市開発㈱ **開発面積**　約 51ha **開発時期**　1978 年(昭和 53 年) **戸数**　約1,800戸 (集合住宅約60棟含まず)	**特徴** ・都内通勤者のベッドタウンとして発展 ・全体(戸数)の６割強の世帯が集合住宅 ・最寄り駅まで距離のあるﾆｭｰﾀｳﾝ西端ｴﾘｱ等では、都内通勤者のバス利用も多い

イ　空き家の状況

まちの課題解決に向けた取り組みを実施している椿峰まちづくり協議会への取材からは、空き家数の実態把握はできていないものの、実感として増加傾向にある空き家数に対し、強い危機感を抱いていることがうかがえた。また、相続により取得した空き家所有者が対応に苦慮するケースが多く、空き家になる前段階での相談体制を構築する必要性も感じているとのことであった。

図表(6-2)8　椿峰ニュータウン写真

写真：椿峰ニュータウン
全て研究員撮影

ウ　住民自治の状況

椿峰ニュータウンは大きく分けて、戸建て住宅エリアと集合住宅エリアに分かれている。戸建て住宅エリアには街区に応じた形で自治会が複数存在しているが、一部自治会が存在していない街区もある。また、集合住宅エリアは、一定の集合住宅群ごとにマンション管理組合が存在し、自治会に近い役割を担っている。自治会またはマンション管理組合ごとに一定のまとまりは認められるものの、ニュータウン全体としては自治組織が分散している状況である。

エ　まちのマネジメント機能を担う主体について

椿峰ニュータウンには、緑地協定・建築協定が存在しているが、2022年(平成34年)には失効する予定となっているため、現行の建築協定での分筆不可(各戸の敷地面積を確保し、ニュータウンの景観を維持する目的)の要件等、協定の方向性について議論する必要がある。しかし、自治組織が分散しているほか、住

民のまちづくりに対する意識には濃淡があり、ニュータウン全体で議論を展開することが困難な状況である。まちのマネジメント機能を担う主体（＝自治組織）をまとめるための「接着剤」的な動機付けが必要となっている。

（３）長期開発型ニュータウン（白岡ニュータウン）

ア　概要

白岡ニュータウンは、総合地所株式会社により1986年(昭和61年)から開発されているＪＲ宇都宮線新白岡駅東口に広がるニュータウンであり、現在も開発が続いている。住宅の東西側が道路に接道する区画で開発を行い、日照条件を均等にすることで販売価格の差を出にくくし、それが比較的均質な住民層の形成に寄与している。そして特徴的なのは、都市プランナーのアドバイスにより行政指導で供給制限をかけて開発している点である。小学校のキャパシティに応じて開発戸数を調整していることもあり、結果、人口ピラミッドは比較的良好な形となり、老年人口割合も20.3%と県平均（23.7%）よりも低くなっている。

図表(6-2)9　白岡ニュータウン概要

所在地	白岡市新白岡	特徴
開発業者	総合地所㈱	・県の指導による供給制限
開発面積	約 46.8ha	・販売価格を高い水準で維持するための仕掛け
開発時期	1986 年(昭和 61 年)	
戸数	約 1,700 戸	・ニュータウン全体で単一の自治会

図表(6-2)10　白岡ニュータウン写真

写真：白岡ニュータウン
全て研究員撮影

イ　空き家の状況

総合地所株式会社への取材によると、最初に分譲をしたエリアにおいて23軒（全戸建て数比２%）が空き家になっているとのことであった。特筆すべきは、開発業者により空き家の箇所・軒数が把握されている点である。段階的に開発

を行ってきたため、空き家が発生しそうなエリアを特定しやすいという。また、自治会との連携が十分に図れており、空き家が発生する以前から家屋状況を把握できる体制が整っている。

ウ　住民自治の状況

加入率100％の単一自治会が存在している。自治会役員のＯＢ会（悠友会）が現役役員を支える仕組みがあるほか、単身高齢者世帯に対して近隣住民が生活を支援し（病院への送迎や見守り活動等）、さらにそれを自治会がサポートする体制等、住民同士の支え合いの仕組みが構築されている。

また、子育て世代の自治会活動への積極的な参加を促すため、「子どものために参加する」という動機付けがなされており、自治会活動が各世代の「接着剤」として機能している。

さらに、東日本大震災後の防災意識の高まりに伴う各種事務・業務の増加により、自治会から自主防災会組織を独立させる等、住民組織が自主的かつ積極的に活動していることがうかがえる。

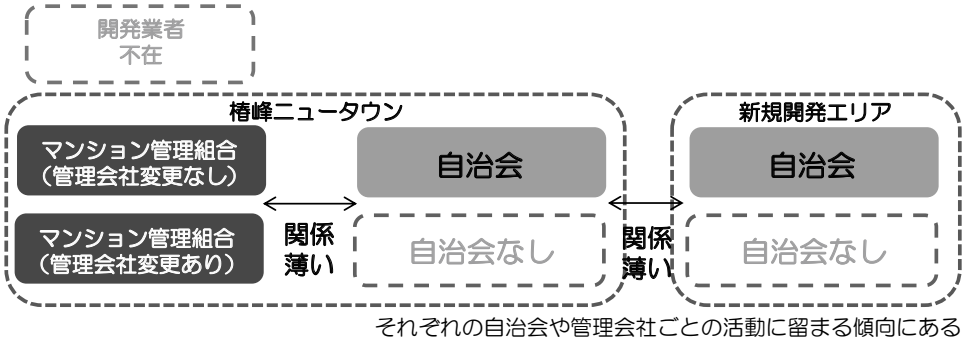
エ　まちのマネジメント機能を担う主体について

開発業者である総合地所株式会社が長期的な開発を行いながら、地域に拠点を置き自治会活動にも間接的に関与することにより、自治会活動の充実に寄与している。自治会活動の充実がまちの価値の維持・向上にもつながることから、開発業者にとってもメリットが大きいと考えられる。

（４）椿峰ニュータウンと白岡ニュータウンのマネジメント機能

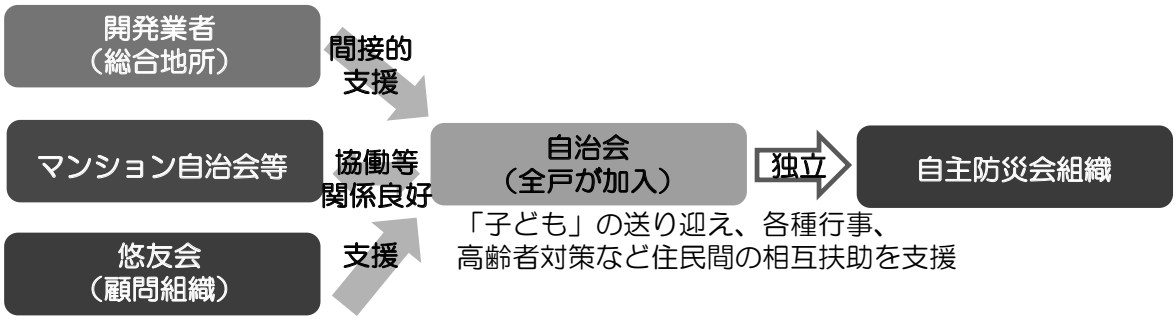
ここまでの椿峰ニュータウン(短期開発型)と白岡ニュータウン(長期開発型)の事例研究の中で見られた、自治組織などのマネジメントを担う主体のあり方、すなわち「まちのマネジメント機能」について、模式図に整理して検証を行う。

図表(6-2)11　椿峰ニュータウン(短期開発型)のマネジメント機能模式図



前述のとおり椿峰ニュータウンは、現在開発業者が不在であり、自治組織が分散かつ一部存在していない。集合住宅エリアのマンション管理組合や戸建てエリアの自治会は、その組織内においては一定のまとまりがあるものの、それぞれの横の関係（つながり）は希薄で、全体としての一体感はうかがえない。まちの価値の維持･向上の協力者となり得る開発業者が不在の中、まちづくりに対する住民組織の意識の濃淡は、空き家問題への対策を困難にする可能性がある。

図表（6-2）12　白岡ニュータウン（長期開発型）のマネジメント機能模式図



一方、白岡ニュータウンは、開発業者が当初から現地に常駐する拠点を置き、長期的な開発を行いながら自治会にも間接的に関与し、支援を行っている。ニュータウンの自治会と隣接するマンションの自治会、ニュータウン自治会役員のＯＢ会である悠友会の横の関係（つながり）は良好であり、自主防災会組織が自治会から独立して組織される等、住民の意識は高く、活動は活発である。

こうした住民組織間の良好な相互連携体制が、空き家発生の状況把握を容易にし、早期の対策により、潜在空き家の顕在化を防いでいくものと考えられる。

（５）ニュータウンの事例研究から導く潜在空き家に係る仮説の設定

以上の事例研究から、「潜在空き家対策には、まちのマネジメント機能の構築・強化が重要である。」という仮説（仮説②）を設定する。

本仮説を踏まえ、ニュータウンにおける「まちのマネジメント」に関する他県の事例等を見ていくこととする。

６－２－４　その他のまちのマネジメント事例

「潜在空き家対策には、まちのマネジメント機能の構築・強化が重要」とする仮説②のもと、他県におけるまちのマネジメント組織の事例等を研究していく。

図表(6-2)13　その他のまちの取組事例

主体		取組内容
開発業者	山万株式会社	千葉県佐倉市ユーカリが丘において、段階的な住宅供給による多世代循環
鉄道会社 行政	東急電鉄・横浜市	たまプラーザをモデル地区に「次世代郊外まちづくり」に向け連携
鉄道会社	東武グループ	一般社団法人移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」への参画

（１）山万（開発業者）の事例（千葉県佐倉市ユーカリが丘）

ア　概要

所在地　　千葉県佐倉市
開発業者　山万株式会社
開発時期　1979年(昭和54年)
戸数　　約6,600戸
特徴　　開発規模の大きさを活かして、まちのマネジメントを実施している。「千年優都…ユーカリが丘 City Millennium」をテーマに掲げ、「文化の発信」、「安心・安全の街づくり」、「少子高齢化対策」、「環境共生への取り組み」、「高度通信技術の導入」という５つのコンセプトに沿ってまちづくりを推進している。

イ　開発形態

1979年(昭和54年)からの開発以降、年間約200戸の住宅供給を約35年にわたって堅持してまちの成長を管理している。

ウ　開発業者によるまちのマネジメントの取組

①ハッピーサークルシステム
ライフスタイルの変化等による住み替えの際に、一般的な査定額で開発業者が自宅を買い取るシステム

②三位一体の防犯体制（開発業者・公的機関・ボランティア組織）
民間交番(防犯・防災パトロールセンター)を開設し、開発業者グループの警備会社が24時間パトロール

③子育て支援、高齢者施設の運営
住み替え等の際に、まちに住み続ける選択を促しライフスタイルの変化に対応する施設を整備

④エリアマネジメントグループの創設

生活や環境、住宅やまちづくりの相談を受付

⑤地域住民によるボランティア組織（ＮＰＯ法人）支援

図表(6-2)14　ユーカリが丘写真

写真：ユーカリが丘
全て研究員撮影

（２）東急電鉄（鉄道事業者）の事例（神奈川県横浜市たまプラーザ）

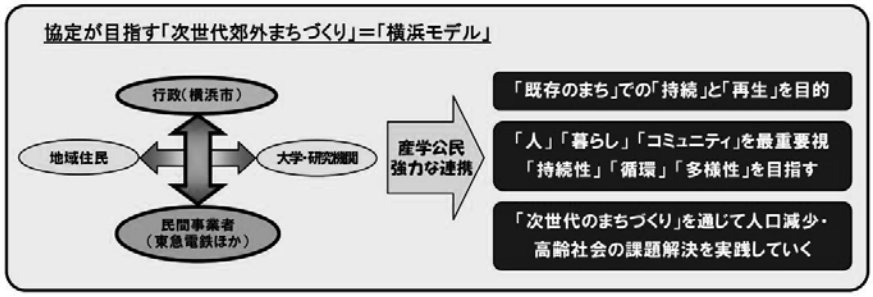
東急電鉄と横浜市が、共同で次世代に引き継ぐ「郊外住宅地の再生型まちづくり」の取り組みに着手する「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定を締結し、インフラ、住宅地の再生、環境まちづくり等に取り組んでいる。

たまプラーザ駅北側地区（横浜市青葉区美しが丘１～３丁目　面積:120ha）を第１号モデル地区として、

・住民による自主活動の支援
・地域を挙げた省エネ活動
・地域包括ケアシステムの実現に向けた取り組み
・地区計画の策定準備

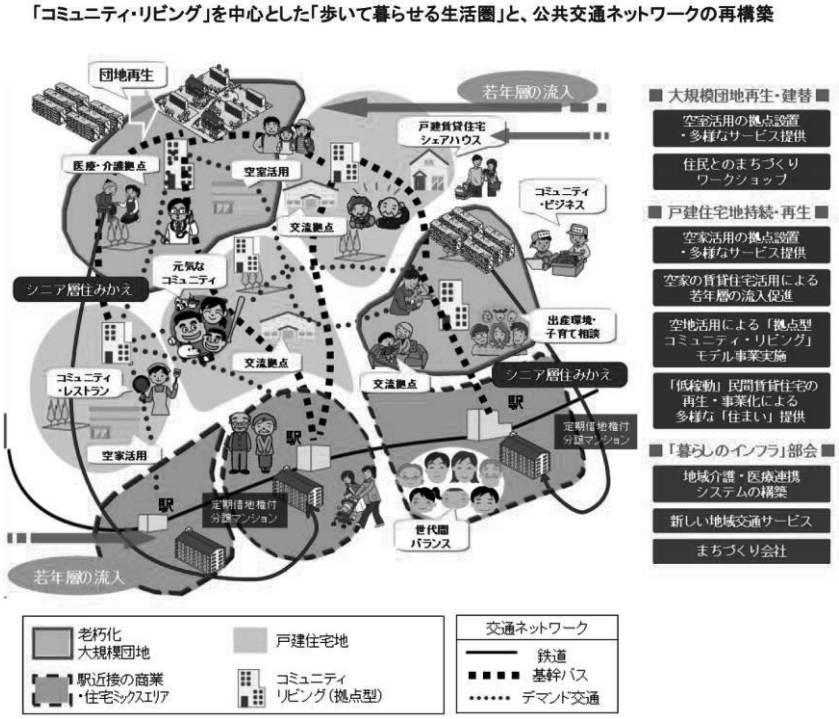
等を東急電鉄と横浜市が中心となって取り組んでいる。

図表(6-2)15　東急電鉄と横浜市による次世代郊外まちづくりイメージ(図１)



出典：神奈川県横浜市　平成24年4月18日記者発表資料

図表(6-2)16　東急電鉄と横浜市による次世代郊外まちづくりイメージ(図２)



出典：神奈川県横浜市　平成24年4月18日記者発表資料

（３）東武グループ（鉄道事業者）の事例（マイホーム借上げ制度への参画）

ア　概要

一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施する「マイホーム借上げ制度」に東武グループが参画し、事業のＰＲ、制度利用の事前相談や賃料査定、賃借人の募集や契約、物件の管理等を東武グループが実施する。

高齢化による住宅地での空き家が社会問題化している中、本事業を通じて東武線沿線への人口流入促進を図り、地域・世代ごとのニーズに合わせた暮らしや住み替えに関わる提案を積極的に実施する。鉄道会社の安心感と東武グループ各社の多様なサービスを提供することで住みやすい沿線を目指す。

イ　マイホーム借上げ制度について

一般社団法人移住・住みかえ支援機構が、シニア（50歳以上）のマイホームを最長で終身にわたって借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する。自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用できる。

◆特長

・借り手がつかない時も最低賃料を保証

（※申し込み後、１人目の入居者が決定以降）

・入居者とは３年の定期借家契約

・一般社団法人移住・住みかえ支援機構が借り上げて転貸

◆利用条件

・日本国内にある住宅を所有する50歳以上の方

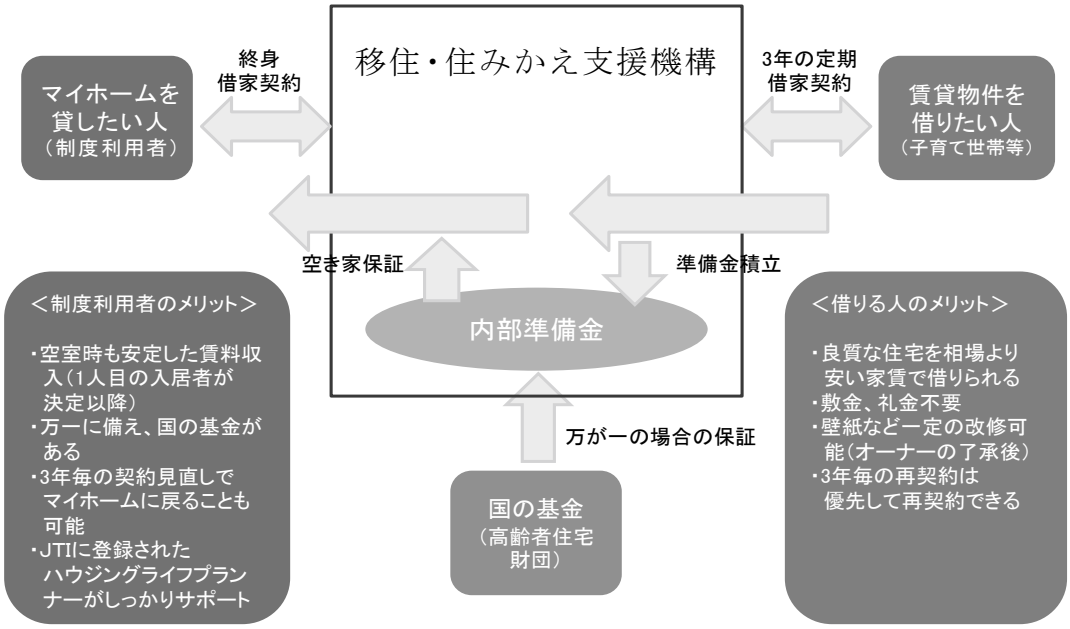
・住宅に一定の耐震性が確保されていること

ウ　一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）について

一般社団法人移住・住みかえ支援機構とは、移住・住み替えを希望しているシニア（50歳以上）のマイホームを借上げ、それを子育て世代を中心に転貸し運用する非営利法人である。国土交通省が管轄する一般財団法人高齢者住宅財団の住替支援保証業務の事業実施主体として認可を受けて、公的移住・住み替え支援制度の実施・運営にあたっている国内唯一の団体となっている。

エ　マイホーム借上げ制度の仕組み

図表(6-2)17　マイホーム借上げ制度の仕組みイメージ図



（４）まちのマネジメント事例のまとめ

いずれの事例も、住民を中心に据えながらも、開発業者や鉄道会社、行政が介入し、ニュータウンというまち全体、あるいは鉄道沿線という面的な視点で、高齢化や防犯・防災等の地域課題の解決と結びついたまちのマネジメント機能の構築に取り組んでいることがうかがえる。

また、ユーカリが丘における、様々な取り組みが民間事業として成り立ち得

るような「規模」（6,600戸）の視点、東急電鉄や東武グループにおける鉄道沿線の価値向上という広域的な視点もまちのマネジメント機能の構築にあたって示唆するところは大きいと考えられる。

６－２－５　提言に向けた課題の整理

埼玉県の変動通勤圏ニュータウンにおける潜在空き家問題に対する提言に向けて、埼玉県における短期開発型ニュータウンと長期開発型ニュータウンの事例研究、そして、開発業者や鉄道会社が主導するまちのマネジメントの事例研究の結果を踏まえ、課題を設定する。

（１）まちのマネジメント機能の構築・強化

短期開発型ニュータウンと長期開発型ニュータウンにおけるまちのマネジメント機能の比較から、潜在空き家対策にはまちのマネジメント機能の構築・強化が重要であるとの仮説（前述の仮説②）が導き出された。

まちのマネジメント機能の弱体化は、ニュータウンの魅力・ブランド力を低下させ、新規人口の流入減少を招き、また空き家の実態把握が困難になることから管理が疎かになり、潜在空き家が顕在化する第１の要因となると考えられる。この認識に基づき、まちのマネジメント機能の構築・強化という課題設定を行う。

（２）一斉高齢化・老朽化リスクへの対応

短期開発型ニュータウンでは特定世代が集中する人口構成が見られることなどから、ニュータウンの一斉高齢化や一斉老朽化のリスクは、その開発期間の長短に対応するとの仮説（前述の仮説①）が導き出された。

一斉高齢化は今後、ニュータウン人口の急激な減少へと至り、潜在空き家が顕在化する第２の要因になると考えられる。この認識に基づき、特定世代が集中する人口構成を是正・調整する、多世代循環によるバランスのとれた人口構成に向けた仕組みづくりを要するという課題設定を行う。

図表(6-2)18　ニュータウンまとめ表

仮説	潜在空き家顕在化要因	課題
ニュータウンにおいて、潜在空き家対策には、まちのマネジメント機能の構築・強化が重要である。	自治機能の弱体化 ↓ まちの価値の低下 空き家実態把握困難 ↓ 人口流入減少 ↓ 潜在空き家の顕在化	まちの価値の維持・向上を図るためのまちのマネジメント機能の構築
ニュータウンの一斉高齢化・老朽化のリスクは開発期間に対応する。 （短期開発型ニュータウンでは人口の特定世代への集中が見られる）	一斉高齢化 ↓ 人口減少 ↓ 潜在空き家の顕在化	多世代循環によるバランスのとれた人口構成に向けた仕組みづくり

６－２－６　提言とまとめ

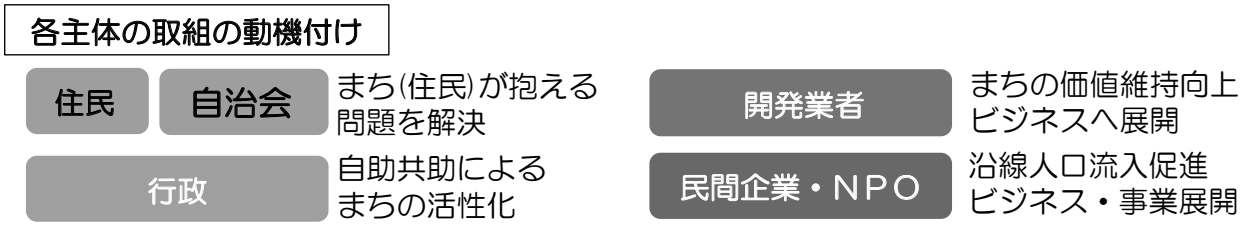
（１）潜在空き家対策の提言

ア　提言の方向性

短期開発型ニュータウンの事例研究により、潜在空き家対策に必要とされるまちのマネジメント機能が、住民により内発的に構築・強化されていく可能性は低いものと考えられる。また、住民及び自治会によるボランティア活動も、高齢化に伴い担い手の確保が困難となることから、継続性の面で懸念があるものと考えられる。

そのため、住民及び自治会のみがまちのマネジメント機能を担うのではなく、行政や開発業者、民間事業者といったそれぞれの主体がまちに介入する動機を持ち、自発的にまちのマネジメントに取り組んでいくことが望ましい。

図表(6-2)19　各主体の動機付けまとめ



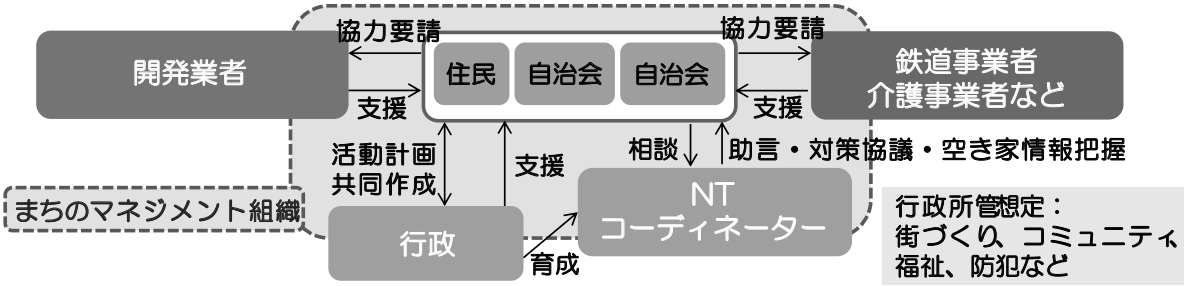
以下においては、それぞれの主体がまちのマネジメント機能を担う動機を持

ち、民間事業者（企業やＮＰＯ法人等）は継続性あるビジネスとして展開すること、行政は住民・自治会と民間事業者の連携の仕組み構築や調整を行うことを想定し、潜在空き家問題の緊急度に応じた基礎的取組と広域的取組を提言する。

イ　提言（基礎的取組）

まちのマネジメント機能の構築・強化という課題に対応し、住民・自治会、行政、民間事業者（企業・ＮＰＯ法人等）、開発業者が協力していく仕組みとして、ニュータウンコーディネーター（以下、「ＮＴコーディネーター」という）制度の構築を提言する。

図表(6-2)20　まちのマネジメント組織イメージ図



ＮＴコーディネーターの役割は、ニュータウン住民及び自治会の相談･調整に加え､行政､民間事業者、開発業者等、各主体間の調整を担うことを想定している。また､この仕組みにおいて各主体は以下の役割を担うことも想定している。

図表(6-2)21　各主体の役割

主体	役割
住民・自治会	潜在空き家への働きかけ等、主にまちのマネジメントを担う
行政	住民と共に活動計画作成、ＮＴコーディネーター育成、金銭支援等を行う
民間事業者	専門的な助言、人的・金融的支援等、住民の要請に基づく支援を行う
開発業者	住み替え相談、売買・賃借等、住民の要請に基づく支援を行う

ＮＴコーディネーターを務める要件としては、住民間の調整役としての中立性が求められるほか、高齢者福祉や子育てしやすいまちづくりといった地域課

題との関連性、そして将来にわたって取り組みを継続していくことが求められる。

多くの自治会では役員の高齢化による担い手不足が見られるなか、ＮＴコーディネーターによる取り組みに継続性を担保することは重要であり、事業が属人的になりにくい法人がその担い手としては適切であると考えられる。

本研究では、ＮＴコーディネーターの担い手として鉄道事業者と福祉・介護事業者を想定している。

図表(6-2)22　ＮＴコーディネーター候補まとめ表

	特徴	動機付け
鉄道事業者	・交通手段として住民に浸透している。 ・インフラとしての公共的な側面を有している。	・沿線価値の向上による新規人口の獲得
福祉・介護事業者	・高齢化という地域課題との関連性が高い ・地域包括支援センターの運営等、行政との連携ノウハウがある。	・地域への更なる密着による利用者の増加 ・新規事業の機会創出

また、ＮＴコーディネーターは、行政の委託事業として実施することが必要であり、行政には、ＮＴコーディネーターの発掘・支援に加え、中立性・公平性の確保に向けた関与が求められるものと考えられる。

加えて、住民・自治会も、この取り組みに当事者意識を持つため、ＮＴコーディネーター候補者の面接や審査といった選定プロセスへの参加を促していく必要があるものと考えられる。

ウ　提言（広域的取組）

多世代循環によるバランスのとれた人口構成の実現という課題に対し、複数のニュータウンに配置されたＮＴコーディネーターが、各ニュータウンにおけるまちの問題を共有し、広域連携による取り組みを展開していく仕組みとして、ニュータウンサミットを提言する。

潜在空き家に関わる問題は、ニュータウンごとに事情が異なることが想定される。そこでニュータウンサミットにおいて互いの状況を把握し、顕在化の未然防止に向けた取り組み等を補い合う形で連携していくことが可能となる。

ニュータウンサミットの体制パターンとしては、以下が想定される。

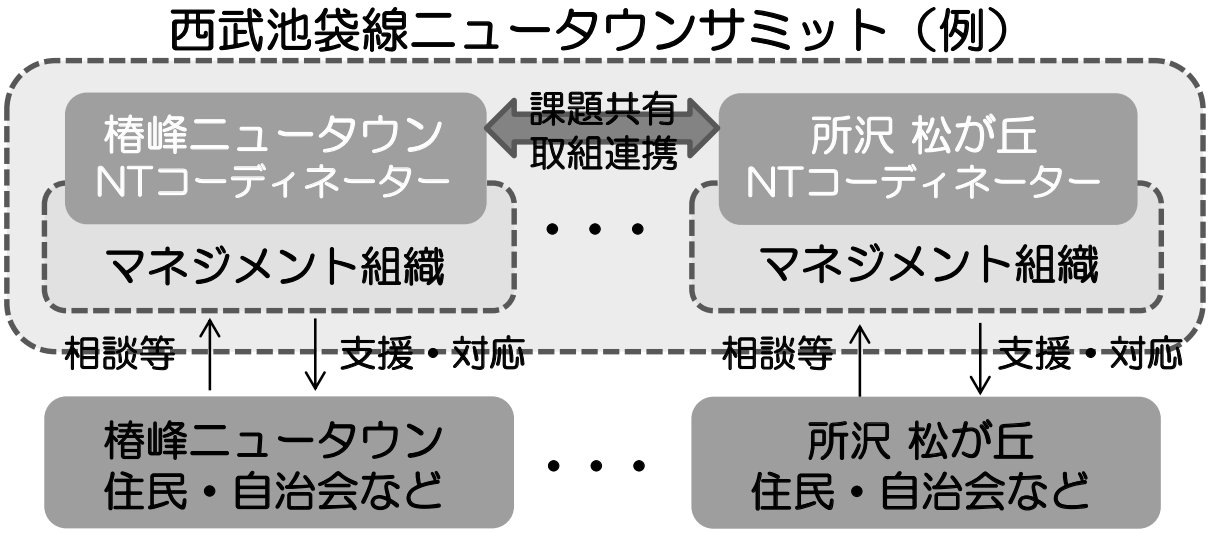
図表(6-2)23　ニュータウンサミットの体制パターン表

パターン	メリット等
同じ鉄道沿線上で連携	・エリアが隣接する複数の市域等に限定されることから、行政（市町村）間の連携がしやすく、施策遂行にあたっての意思決定が迅速となる。 ・民間事業者にとっては、継続的な事業が成り立つ市場の創出へとつながる。
ニュータウンの課題を軸に連携	・異なる地域に共通する課題を共有し、意見交換していく中で、課題を構造化し、国や県レベルの対策の必要性を導き出す機会ができる。 ・先進事例や成功事例を学ぶことで、当該ニュータウンにおける新たな施策や活動主体の創造につなげていくことができる。

鉄道沿線上のニュータウンサミットの開催例として、短期開発型ニュータウンの事例研究で取り扱った椿峰ニュータウンや、所沢市内にある他のニュータウン（西武鉄道が開発した所沢松が丘等）との連携による「西武池袋線ニュータウンサミット」を挙げる。

沿線鉄道事業者である西武鉄道にとって、ニュータウンサミットの開催が、沿線イメージの向上に寄与すると考えられる。また、沿線地域へ更なる取り組みの浸透を図ることができ、新たなビジネスチャンスの創出にも結びついていくことが期待されることから、積極的な取り組みがなされるものと考えられる。

図表(6-2)24　ニュータウンサミット イメージ図



また、この西武池袋線ニュータウンサミットで展開する潜在空き家の顕在化未然防止の取り組み例として、潜在空き家に関する情報共有・活用の仕組みである「潜在空き家バンク」を以下に挙げる。

「潜在空き家バンク」は、高齢化や相続等の要因により、今後空き家となることが見込まれる潜在空き家の情報登録・データベース化を行い、実態を把握するとともに、その利活用に向け、購入者や賃借人の需要とのマッチングを展開すること等が想定される。

なお、潜在空き家に係る個人情報の取り扱い等の課題は、今後検討が必要である。

図表(6-2)25　潜在空き家バンクイメージ図

（２）まとめ

埼玉県では、1950年代より県西部の丘陵地等にニュータウンが複数形成されてきたが、これらのニュータウンは高齢化の進展等により、今後潜在空き家問題が一挙に顕在化する恐れがある。

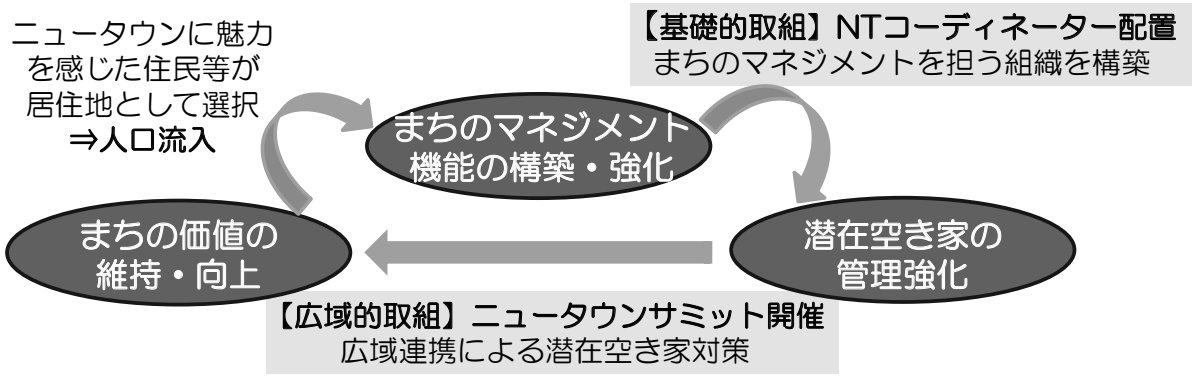
本節では、ニュータウンの一斉高齢化・老朽化のリスクは開発期間に対応するとし、開発期間の異なるニュータウンの事例研究を行った。

長期的な開発計画に基づき、人口構成を意識した抑制的な住宅供給が行われてきたニュータウンと、短期間に集中的な開発・供給を行い、かつ開発業者が不在となったニュータウンとを比較すると、住民・自治会によるまちのマネジメント機能に違いが見られることが明らかになった。

まちのマネジメント機能の強弱の要因は、ニュータウンの歴史的な経緯等により様々であると考えられる。弱体化したマネジメント機能を住民や自治会といった当事者のみで構築・強化していくことは困難であり、行政による調整や民間事業者等、外部の力の導入が必要であると考えられる。

こうした考えに立ち、潜在空き家対策として、ＮＴコーディネーターの配置とニュータウンサミットの開催を提言した。ＮＴコーディネーターを配置することで、まちのマネジメント機能を構築・強化し、潜在空き家の管理を進め、併せてニュータウンサミットを開催することで、ニュータウン間での広域連携・課題共有を図る。これらの取り組みにより、まちの価値の維持・向上を持続する循環を生み、埼玉県の変動通勤圏ニュータウンにおける潜在空き家の顕在化を防止する。

図表(6-2)26　潜在空き家対策の循環イメージ図



６－３　地域通勤圏における単体ストックの利活用

６－３－１　地域通勤圏の空き家問題をめぐる現状と課題、解決策の方向性

（１）現状分析

埼玉県の北西部に位置する地域通勤圏の住民は、通勤距離等の制約から都内をはじめ当該圏域外へ通勤する割合が低く、圏域内またはその周辺にある市町村に通勤する傾向が高い。

また、今後さらに高まる少子高齢化や中山間部の人口流出等による人口減少により、これまで建設された住宅に対して、居住者数自体が減少する状況にある。

一方、少子高齢化、人口減少が進む中、行政を中心に企業誘致等の地域振興策や地域の魅力を発信する観光振興策が進められているが、旅館やホテル等の宿泊施設の数が少ないため、地域外から訪れる人が増加しても、圏域外に宿泊する例が多く見られる。このように、地域通勤圏では、宿泊施設の需要等、戸建て住宅以外の課題も大きい。

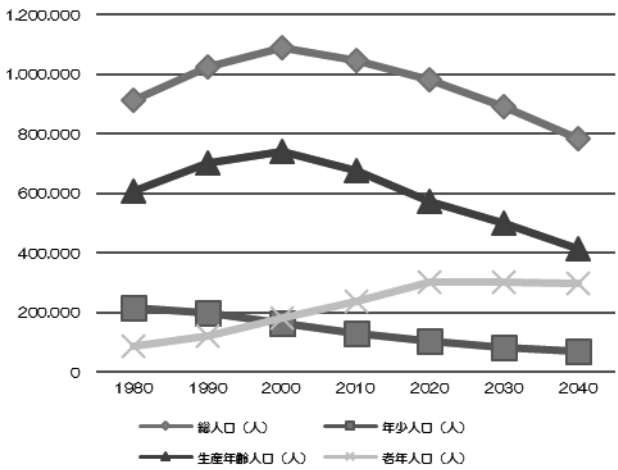
また、経済のグローバル化を含む社会情勢の変化から、不動産の資産価値は低迷し、離農者の増加により遊休農地も増加している。

地縁的関係が根強く残る中山間地域では、賃貸アパートや集合住宅よりも戸建て住宅が多いうえに、親、子、孫の三世代が同居する例や同じ敷地内に家を新築し居住する例が多く残っている。こうした中、住宅を世代間で引き継ぐことがあまりない現代社会においては、地域通勤圏の空き家は、用途のない「その他空き家（空き家のうち、賃貸用または売却用の住宅や二次的住宅（別荘等）を除いた住宅）」の割合が大きく、年々増加している。また、地縁的関係の強さゆえに空き家を知らない人に貸したくない、親から家を相続した場合は近隣に住む親族や近所の目を気にして自由に除却できない等、空き家が増える心理的な要因も無視できない。

増加する「その他空き家」への対策としては、売り手と買い手の情報をつなぐ空き家バンクの設立が増えているが、良好に管理された古民家風の空き家には需要があっても、一般的な建売住宅の空き家は地域通勤圏という立地等から買い手がつきにくい現状にある。

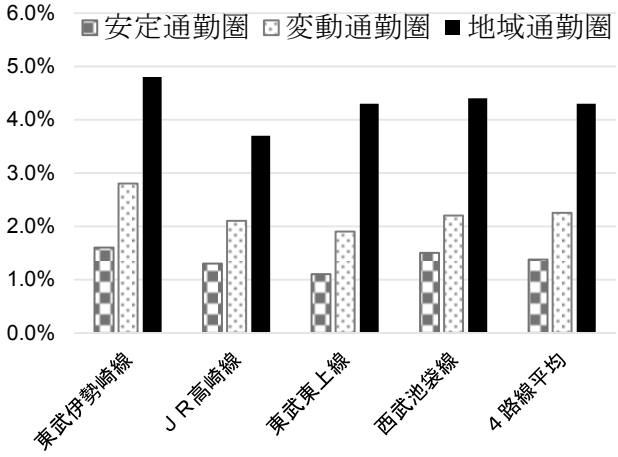
また、中山間部という地域特性により用途のないまま放置された空き家は散在しており、今まではあまり問題が表面化してこなかった。しかしながら、ここにきて危険家屋となって防災防犯上の問題が生じ始めている場合もあり、持ち主の負担となっている空き家の適正な管理や除却という課題が見られる。

図表(6-3)1　地域通勤圏の人口推移



出典：総務省統計局『国勢調査』(2010年)及び国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(2013年3月推計)をもとに作成

図表(6-3)2　三世代世帯比率(4路線別)



出典：総務省統計局『国勢調査』(2010年)をもとに作成

（２）地域通勤圏の現状を踏まえた課題解決(提言)の方向性

以上のように、地域通勤圏には、人口流出、地理的な制約、地縁的な人間関係、近年の社会情勢の変化を受けた不動産価値の低迷や遊休農地等、地域通勤圏固有の課題が多く存在している。空き家は、これらの課題と連動して発生していると考えられる。

そのため、地域通勤圏における空き家対策は、単なる空き家の利活用ではなく、地域課題の解決にも資するよう考えていく必要がある。

（３）個々の空き家のパターン別分類

ここで、どのような性質の空き家に対して対策を講じていくことが地域通勤圏固有の課題と併せて解決していくうえで有効かを検討するために、「その他空き家」の個々の空き家（以下「単体ストック」という）を以下及び図表(6-3)3のとおりパターン別に分類する。

単体ストックの所有者または管理者の観点から「ア　所有者・管理者確認済み」と「イ　所有者・管理者不明」に分け、まず「ア　所有者・管理者確認済み」からみていく。

ア　所有者・管理者確認済み

適正管理の観点から「(ア)適正管理可能」と「(イ)適正管理不可能」に分類し、「(ア)適正管理可能」は利活用等の相談の有無により「ａ相談あり」と「ｂ相談なし」に分けることができる。

この「ａ相談あり」の場合は、空き家の利活用等を円滑に行うことができると考えられるため、地域通勤圏固有の課題を併せて解決していくために有効なパターンである。次項以降では、このパターンに該当する単体ストックを想定し、事業提言を行う。

なお、「ｂ相談なし」の場合は、所有者・管理者が確認された適正管理可能な単体ストックであるため取り急ぎの対策は不要であると考えられる。

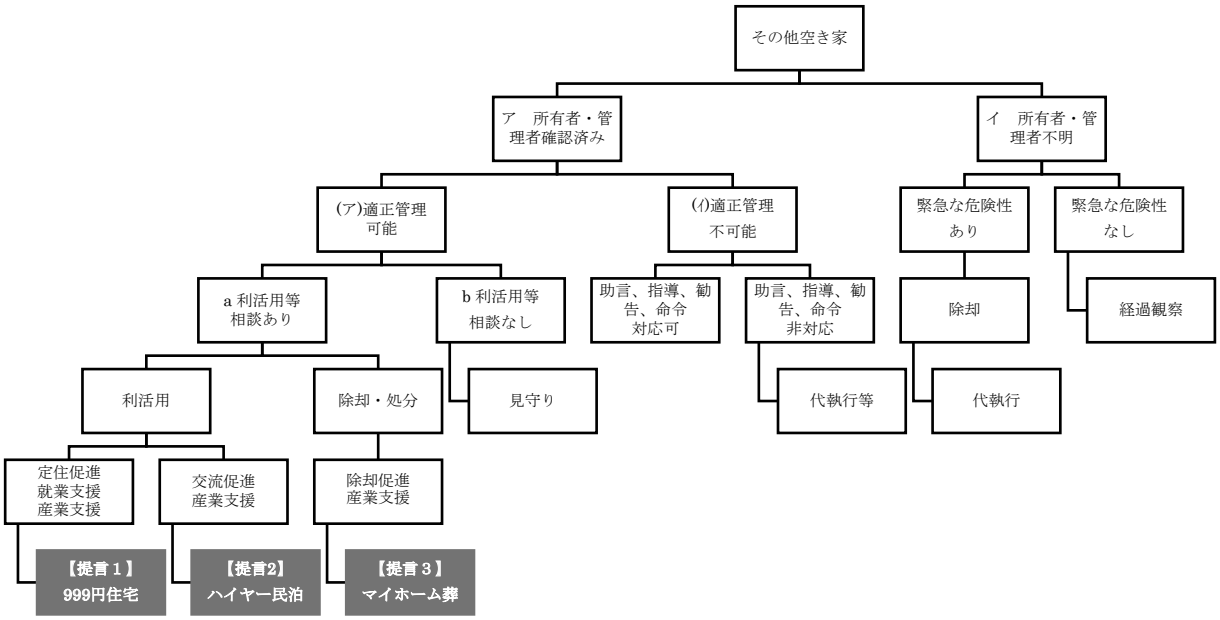
また、「(イ)適正管理不可能」の単体ストックについて所有者以外から相談があった場合は、行政から「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「特定空家等」に対する助言、指導、勧告、命令等を行う。単体ストック所有者が対応しない場合は代執行等による対応が考えられる。

イ　所有者・管理者不明

所有者不明（相続人不明、なし）単体ストックの対応は、その単体ストックが社会へ与える影響や緊急措置の必要性により対応が異なる。

社会への影響が大きくかつ緊急性がある場合は行政代執行（略式代執行）による安全確保を行う必要がある。社会への影響が少なくかつ緊急性がない場合は単体ストックの所有者から相談があるまで経過観察としておいても特段問題がないと考えられる。

図表(6-3)3　個々の空き家のパターン別分類



（４）空き家のパターン別分類を踏まえた事業提言

前述のとおり「所有者・管理者確認済み」であり、「(ア)適正管理可能」な利活用等の相談のあった単体ストックに対して対策を行うことが、地域通勤圏固有の課題解決と併せた空き家対策のために有効である。

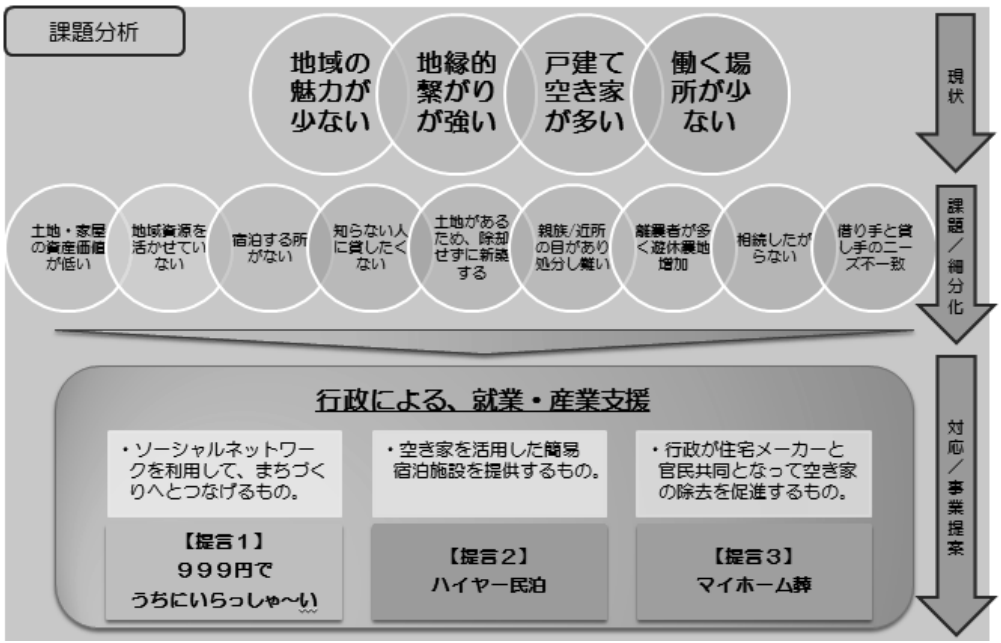
そこで、このパターンに該当する空き家に対して就業支援、産業支援を促進する事業案を以下のとおり３つ提言し、詳細については次項以降で言及する。

【提言１】ソーシャルネットワークを利用した就業支援事業

【提言２】ハイヤー民泊

【提言３】マイホーム葬

図表(6-3)4　課題と解決策の方向性



６－３－２　提言１：ソーシャルネットワークを利用した就業支援事業
～　９９９円でうちにいらっしゃ～い　～

（１）現状分析

中山間部では社会経済の変化から農家数が減少し遊休農地が増加しているが、健康志向から有機農産物の需要が増加しており、有機農家数が全国的にも増加傾向にある。

小川町には全国的に有名な有機農業を実践している「霜里農場」がある。ここでは、有機農業のノウハウを習得したい者に研修も行っており、毎年研修を終えた研修生が全国各地で就農している。しかしながら、小川町には空き家が1,590棟（「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省統計局））もあるにもかかわらず、小川町周辺で就農を希望した場合に定住できるような物件がなかなか見

つからない現状がある。就農を希望している人と農家住宅や農地を貸す地主それぞれに、以下のような課題があるためであると考えられる。借主である就農希望者は農地や住む家を安く手に入れたいという希望を持っており、また有機農業の技術や経営ノウハウ、資金についての不安を抱えている。貸主は家財処分の問題に加え、知らない人に貸し出すことへの抵抗感、近隣住民の目などへの心理的な障壁がある。

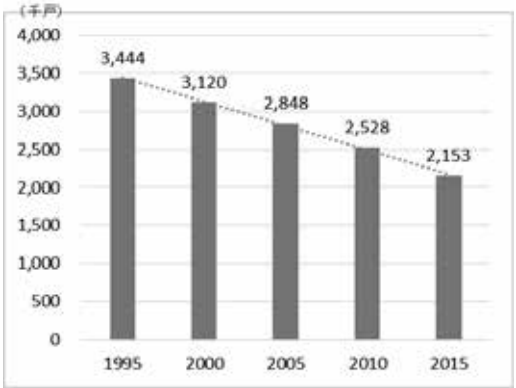
一方で、現在、埼玉県はもちろんのこと全国的に農家数が減少傾向にある中、有機農家数は逆に増加しており、有機農業への就農希望者も増えている。

また、内閣府の「国土形成計画の推進に関する世論調査(2015年8月)」によれば、都市と地方の２か所に生活拠点をもつ「二地域居住」について「関心がある」と回答した大都市の住民は約４割いた。この「関心がある」と回答した住民は、「二地域居住」を実現するために必要なこととして、「交通手段の整備(48.2%)」、「交通費が手頃なこと(41.5%)」、「家屋、土地が安く手に入ること(42.1%)」、「空き家などの仲介・あっせん(22.6%)」等を挙げている。この調査結果から、小川町は、都内からのアクセスが約70分、約800円(東武東上線池袋駅から小川町駅)と比較的良好であるため、空き家を利活用して居住先を確保する仕組みを整えることにより、二地域居住先として選択される可能性が高い。

さらに、遊休農地が増えているということは、農地も以前より手に入れやすくなり比較的規模の大きな農業を行えるという利点もある。ほかにも運送時間の短縮により運送コストを抑えることもできる。

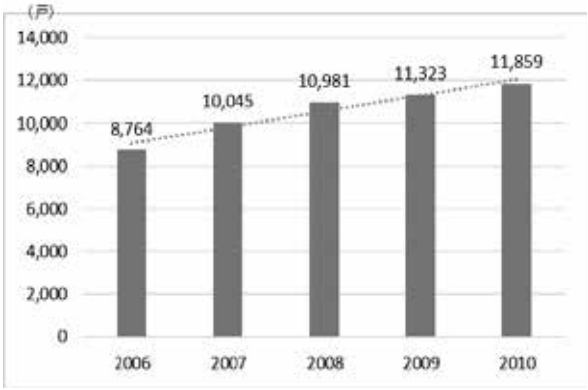
以上のことから、地域通勤圏(小川町)において、就農支援のために空き家利活用の仕組みを構築することは、人口減少並びに離農者及び遊休農地の増加といった固有の課題に対する解決策(就業支援や産業支援)と併せた空き家対策として有効であると考えられる。

図表(6-3)5　農家数の推移(全国)



出典：農林水産省『2015年世界農業センサス結果の概要（概数値)』(2015年)をもとに作成

図表(6-3)6　有機農家数の推移(全国)



出典：農林水産省『有機農業の推進に関する現状と課題』(2013年)をもとに作成

（２）概要

前述の貸主(空き家所有者／農家)と借主(就農希望者)の課題を解決するために、ソーシャルネットワーク(インターネット等を使用した社会的なつながり)を活用して必要な資金、技術、労働力等を調達する。そのうえで空き家を利活用する仕組みを作り、就農を支援することにより地域産業(農業)の活性化を図ることが本事業の目的である。

具体的な流れは以下のとおりである。

① 行政が「有機農業を活用したまちづくりを目指し地域を活性化させる」など明確なビジョンを示す。

② 本事業の事務局(行政やＮＰＯ法人を想定)は、就農希望者の居住先となる空き家の情報を集め、その情報を広く公表する。前出６－３－１(３)における「ア　所有者・管理者確認済み」－「(ア)適正管理可能」－「利活用等の相談あり」の空き家であると事業化が円滑に進む。無償でも良いから処分や貸し出しをしたいという希望を優先して情報を提供していく。

③ 事務局が有機農業の希望者を募る。小川町であれば前出の農場(霜里農場)に研修に来た者が有力な候補者になる。

④ 就農希望者は、どのような生産物を作るのか、またどのように活動していきたいのかなど活動イメージを申込書に記載し申し込む。

⑤ 事務局は④の申込者から選考し、最良と思われる者を選ぶ。

⑥ 選ばれた就農希望者は９９９円で空き家を住居として、購入または借り受ける権利を得ることができる。

⑦ 事務局は、⑥で選ばれた就農希望者と、空き家の所有者をつなぐ。

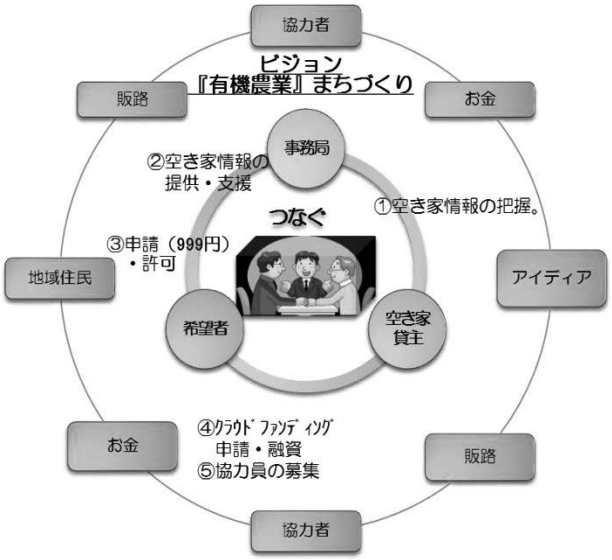
⑧ 事務局は、⑥で選ばれた就農希望者のニーズに併せて、ソーシャルネットワークを活用して必要な支援を行う。例えば、就農希望者に有機農業の技術を習得したいという希望があれば地域の農業者に実習を依頼したり、農業機械を購入するための資金を調達したり、生産したものを販売する販路を作ったり、農作業の協力者を募集したりすることなどが考えられる。

地域通勤圏といえども空き家を購入するだけで多額の費用がかかり、さらに新規就農するためには様々なノウハウや物（機械や農具、種苗等）も必要となる。行政だけの支援では対応に限りがあるので、本提言により少しでも農業参入へのハードルを下げようとするものである。

以上のように本提言は、空き家を活用し地域課題の解決を図る事業である。運用にあたっては借主である就農希望者と貸主である空き家の所有者をつな

ぎ、サポートしていく事務局の役割が重要となる。事務局がどれだけ本気で地域課題を真剣に考えていけるかが鍵となる。

図表(6-3)7　ソーシャルネットワークを利用した就業支援事業イメージ図



（３）将来展望

本提言の趣旨は、ソーシャルネットワークにより空き家を利活用し地域課題の解決を図るところにある。そのため、前述６－３－２（２）①におけるビジョンを有機農業ではなく他の産業にすることで、同様の課題を持つ地域通勤圏において応用可能である。最初にビジョンを示し業種を絞ることでまちづくりの方向性を示すことができ、特色あるまちづくりにつながる。また、同業者が多い方が情報交換・共有ができ、本提言により転入してきた者の孤立化を防ぐこともできる。

なお、安価で空き家を提供するので、地域住民との交流や行政のまちづくりへの協力等を購入や借り入れの条件とすることで、さらに地域の活性化にもつながると考えられる。

《参考》提言１に関連した実施事例

１　実施事例①　富山100円住宅

富山県には空き家、空き地の巡回サービスを行っているＮＰＯ法人とやまホーム管理サービスがある。ここでは、有効活用できていない「空き家」の中で、お金はいくらでもいいから思いを引き継いでくれる人に譲りたいと言う持ち主と、持ち主の思い条件等を引き継ぎたいと言う人を、１円、100円といった価格で、直接売買、賃貸する支援を行っている。

不動産を所有し維持管理するには経費がかかる。買いたい人や借りたい人がいても維持管理に要する経費が上回るようであれば所有しているだけで多額の経費を要するマイナスの資産となる。マイナスの資産の増加は富山県だけの問題ではないので、この様な取り組みは全国的にも確実に増加していく事が考えられる。

２　実施事例②　資金調達

埼玉県さいたま市の「四代目小松屋」は1919年（大正８年）に東京都で創業し、さいたま市で53年間営業を行ってきたが、３代目が病で倒れやむなく閉店した。

再建を目指し、シャッター商店を再生するプロジェクトとして、クラウドファンディングで100万円の資金を調達し、１階を店舗、２階の住居部分をレンタルスペースへと改装した。地域に根付いた歴史ある店と味の復活、交流拠点づくりを目指している。

３　実施事例③　ワーク・イン・レジデンス（働き手の逆指名）

2008年から徳島県神山町の移住交流支援センターでは空き家を若い働き手、企業家へ貸し、住みながら働いてもらう「ワーク・イン・レジデンス」を行っている。雇用の場がないことから職人をターゲットにし自立可能な移住者を呼び込み、町にとって必要な働き手や職種を逆指名することで町のデザインを行う。空き家の活用と若者の定住という課題を解決している。

４　実施事例④　アーティスト・イン・レジデンス

徳島県神山町にある、ＮＰＯ法人グリーンバレーが中心となり1999年から神山アーティスト・イン・レジデンスを行っている。国際的なアートプロジェクトで、毎年数名の芸術家を招いて田舎暮らしに適した古民家などを紹介し、芸術の創造拠点を作っている。

住民らの協力支援もあり、アーティストからも高い評価を得ている。アーティストの活動拠点としての価値を生み出し高めることにより、良い芸術家が集まり、良い作品が生まれる場としての価値向上につながっている。

５　実施事例⑤　農を基盤として事業を展開

福井県若狭町にあるかみなか農楽舎では、農業に興味がある若者を集落の一員として２年間の研修を行ったのちに、地域の遊休農地と空き家をあっせんし、就農・定住を促進している。就農者と地域の人とのつながりを大切にし、地域集落の活性化と併せて取り組んでいる。

農業体験事業等、多角的な農業経営にも積極的に取り組み、農業技術の向上だけでなくひとりの経営者としての人材育成を行っている。

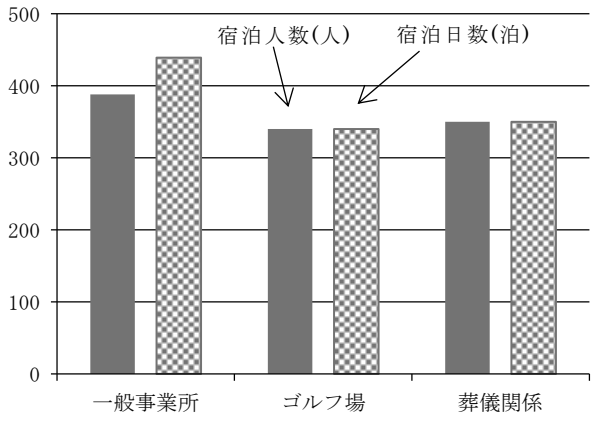
６－３－３　提言２：ハイヤー民泊

（１）現状分析

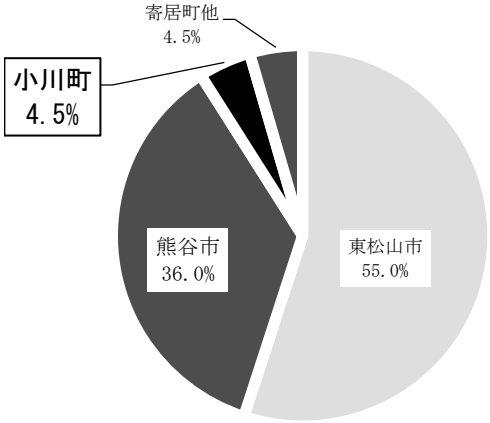
小川町では、誘致した工場の技術指導やゴルフ、その他の行楽、弔事等により、町外から訪れる人が年間千人を超える。しかしながら町内に宿泊する割合はわずか4.5%に過ぎない(図表(6-3)9)。このことから宿泊者のニーズに小川町は対応できていないことがうかがえる。一般的に過疎化が進む自治体では、直ちに民間企業や既存旅館によるビジネスホテルの建設や旅館の改修、または自治体による市街地再開発等は難しい。

このため、空き家や空き室となっている戸建て住宅や賃貸アパートを活用して、宿泊施設用に一部リノベーションを行い、地域が進める地域振興や観光振興に対する宿泊施設の不足を解消する必要がある。

図表(6-3)8　小川町一般企業出張宿泊ニーズ



図表(6-3)9　出張者の宿泊場所



出典：小川町『一般企業等の出張宿泊ニーズ調査』(2014 年) をもとに作成（両図とも）

（２）概要

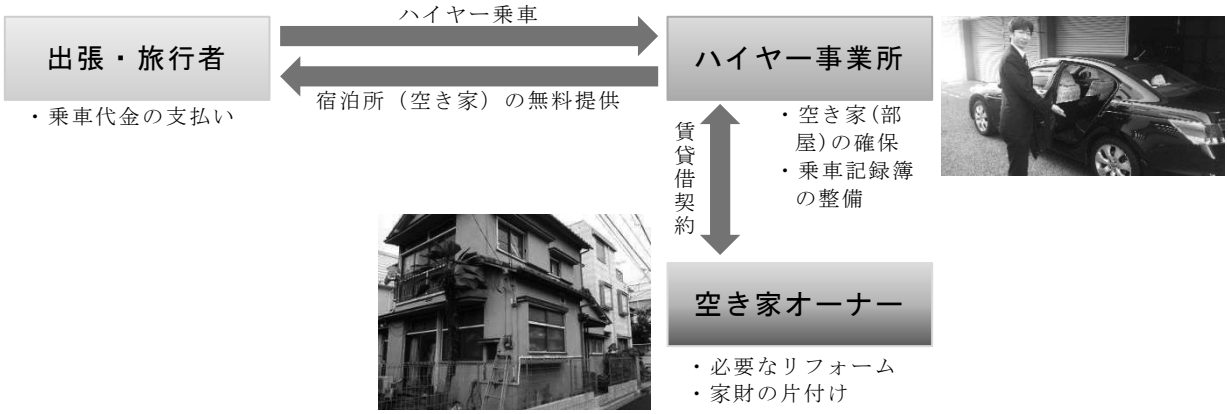
ハイヤー民泊とは、ハイヤー事業者が空き家オーナーと賃貸借契約を結び、ハイヤー乗車料金を原資に民泊サービスを提供するものである。出張者や旅行者は移動手段としてハイヤーを利用すると、ハイヤー事業所から無料で宿泊所を借り受けることができる仕組みである。

本事業を実施することにより、地域通勤圏である小川町にて不足している宿泊施設を、空き家や空き室を活用することにより解消し、交流人口の増加を目指し、地域産業の活性化を図ることを目的とする。

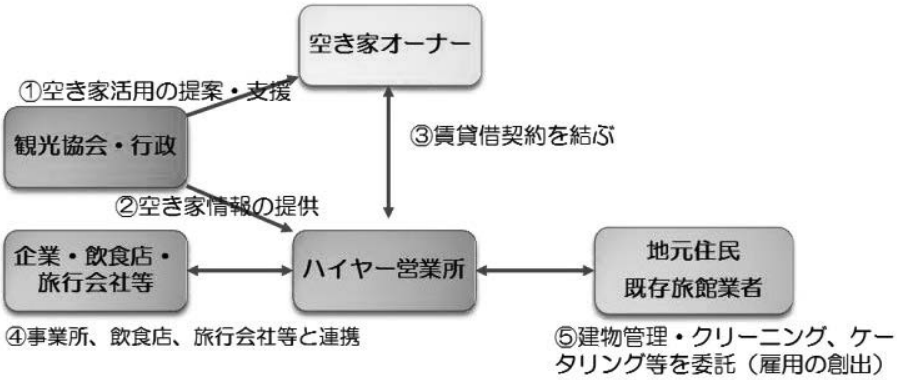
なお、既存の旅館業事業者と本提言が競合しないよう、観光シーズンや誘致企業の宿泊需要等を勘案しながら事業を展開していくものとする。図表(6-3)12

のとおり、最優先は旅館業事業者の旅館での宿泊とし、次は既存の旅館業事業者の賃貸借等による空き家を活用した簡易宿泊施設での宿泊、最後が本提言によるハイヤー民泊での宿泊とする。ハイヤー民泊事業の実施に当たっては、ハイヤー事業者と旅館業事業者や地域の関連事業者が、建物管理やクリーニング、ケータリングについて連携し、民泊の法規制の動向を見ながら、地域の実情にあった宿泊サービスを提供していく。

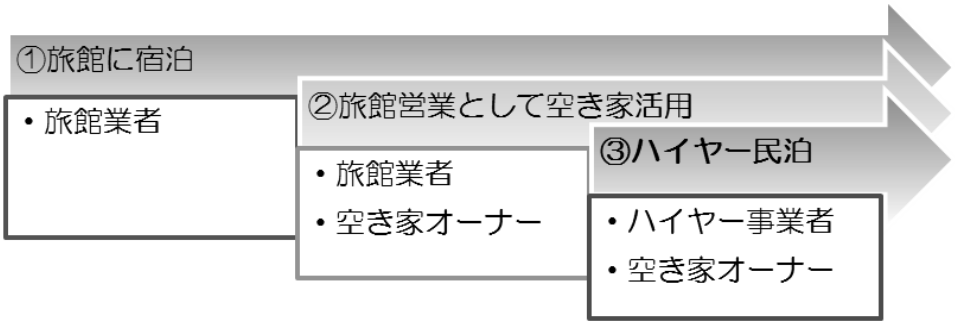
図表(6-3)10　事業イメージ1



図表(6-3)11　事業イメージ2



図表(6-3)12　宿泊サービス順序



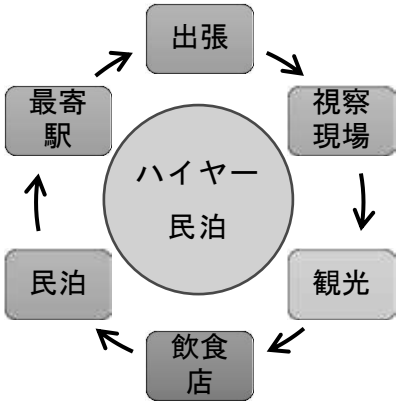
（３）将来展望

こうした宿泊サービスが地域に浸透すれば、観光や仕事の出張に限らず様々な宿泊ニーズに対して選択肢が広がり、宿泊者が増加することで観光事業や飲

食事業等、地域経済全体の活性化につながることが期待できる。

小川町には本田技研工業(株)の工場やゴルフ場、観光資源として小川和紙、付近には埼玉県を代表する景勝地のひとつ嵐山渓谷など多様な資源がある。いずれも近いところにあるのではなく点在しているので、移動手段としてハイヤーでこれらを結び付け、宿泊は本提言による空き家を活用した民泊とするなど移動と民泊をパッケージ化した新たな拡大サービスへの発展も期待できる。

図表(6-3)13　ハイヤー民泊の将来展望イメージ



《参考》提言２に関連した実施事例

１　実施事例①　農園体験と古民家宿泊サービス

埼玉県所沢市には、2011年(平成23年)に個人が開業した、古民家付き農園Corot(埼玉県農家民宿規制緩和第1号　※１)がある。

かまどや囲炉裏、五右衛門風呂もあり、ゆっくりとした時を過ごし農作業を体験したり、収穫した野菜を美味しく食べたり、里山遊びをしたりする等の昔ながらの懐かしい生活を体験できる宿泊サービスを提供している。

【※１　農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律】

２　実施事例②　会員制古民家宿泊サービス

茨城県常陸太田市には、里美ツーリズム探究会がＮＰＯ法人遊楽(ゆうがく)として設立した「貸別荘型農家民宿　里美古民家の宿『荒蒔邸』」がある。

会員制の農家民宿（簡易宿所）であり、安価に二地域居住が現実的に可能となる。会員からの年会費で古民家の必要経費を確保している。また、利用者が会員であるため特定できるので周辺住民の理解が得やすくなり、リピーターが多く訪れるので地元との交流促進が従来の宿泊施設よりも容易である。交流促進が活発に図られることにより将来の定住化へつながることも期待している。

６－３－４　提言３：マイホーム葬

（１）概要

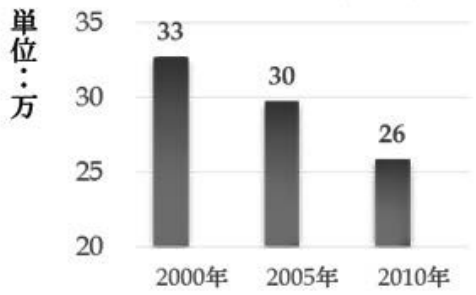
地域通域圏では、本家と分家の親類が近隣に居住する等、血縁、地縁関係が強い地域が多く残っている。居住者の死亡等のため誰も住まなくなった住宅で

あっても、親類との人間関係から心理的に除却しにくいことがある。また、地域通勤圏は前出(図表(4-3)7 沿線別・圏域別の空き家率)のとおり、他の通勤圏よりも空き家率が高い。

そこで、地域通勤圏においては除却すべき空き家の除却を適切に進めていく必要があるので、空き家の除却に対する心理的障壁を軽減し、除却を促進していくための事業として「マイホーム葬」を提言する。この提言は、空き家の除却そのものをイベント化して、除却の円滑化を図るものである。

マイホーム葬の実施主体は県内の住宅メーカーや建設業者（以下、住宅メーカー等）を想定しており、年々減少傾向にある県内建設業の産業振興効果も期待する。

図表(6-3)14　県内建設業者数の推移



出典：総務省統計局『国勢調査』(2000 年、2005 年、2010 年）をもとに作成

（２）具体的説明

本提言の一連の流れを以下で具体的に説明する。

ア　事業導入前

本事業提言を地域で導入する方式としては、①行政と住宅メーカー等で協定を結ぶ包括協定方式、②複数の企業と行政からなる協議会方式、③行政が民間企業に事業を提案する方式の３つが想定される。いずれの場合であっても、事業主体は民間企業(住宅メーカー等)となるため、導入に当たっての行政の関与方法については、地域の住宅メーカー等と協議しながら慎重に検討する必要がある。

イ　解体前

・　神主による「清祓い」を行い解体が無事に済むよう祈りを捧げる。
・　家族で各部屋を周りながら思い出を振り返ってもらい記念撮影を行う。

ウ　解体

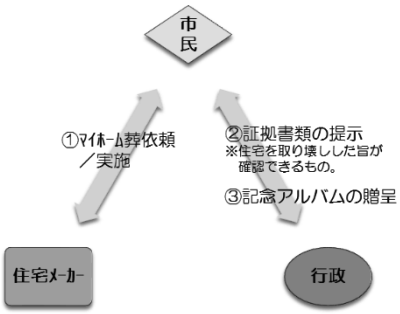
・　所有者のハンマー入れから解体がスタートする。解体のスタートとともに、家との別れがスタートする。

エ　解体後（所有者と住宅メーカー等）

・　住宅メーカー等は、解体後の廃材で作った当該住宅を忠実に再現した模型を家族にプレゼントする。模型の内部には写真や家の敷地から採取した土を入れるスペースを用意する。

・　マイホーム葬の一連の過程を収めた映像ＤＶＤを贈呈して、マイホーム葬は終了となる。

図表(6-3)15　事業イメージ



オ　解体後（所有者と行政）

行政は、契約書や領収書の写し等でマイホーム葬の実施を確認後、市民にマイホーム葬記念アルバムを提供する。記念アルバムには、シリアルナンバーを振り、家が建てられてから解体されるまでの記録（除籍謄本、戸籍謄本、家や土地の証明書、マイホーム葬の映像ＤＶＤ）を収めることができる。

（３）事業の普及促進

地域通勤圏における空き家率は他の通勤圏よりも高いことから、除却すべき空き家は速やかに除却していく必要がある。そのため、本事業の導入に当たっては速やかに事業を活用してもらうためにも、市民への周知が欠かせない。

そこで、特定の住宅メーカー等に住宅の建て替えとマイホーム葬をパッケージにしたモデル事業を実施してもらう等、マイホーム葬の認知度アップと普及を図る必要がある。

（４）効果と将来展望

マイホーム葬の普及が進むことで、「その他空き家」の増加を防ぐとともに、住宅の適切な更新を図っていくことができると考えられる。

また、住宅の建て替え時、管理している空き家の売却時、空き家の管理を委託している時など、住宅の維持更新の様々なパターンにおいて、「マイホーム葬」という選択肢を所有者に提供する。このことにより「家の葬儀」という新たな概念を市場に提供することができる。「マイホーム葬」は単なる空き家の除却促進だけではなく、地域の住宅メーカー等の産業振興にもつながることが期待できる。

《参考》提言３に関連した実施事例

１　実施事例　空き家巡回・管理サービス

埼玉県所沢市には、月額100円から空き家、空き地の巡回管理サービスを行うＮＰＯ法人空家・空地管理センターがある。適正に管理されていない空き家が多く、建物や設備の劣化、ごみ、雑草、防火防犯上の危険、所有者や周辺住民の心理的不安等、様々な問題解決の一助となる。

６－３－５　まとめ・提言

地域通勤圏においては、少子高齢化や人口減少など社会情勢の変化に加え、地域活力の低下や農業をはじめとする地域産業の衰退等の圏域特有の課題がある。これらの課題と連動して増加する「その他空き家」については、単に空き家の売却・除却を促進する努力や資金的な支援だけでは、根本的な解決は難しい。

そこで、地域通勤圏特有の課題解決に結びつく空き家対策の新しい取り組みとして「ソーシャルネットワークを利用した就業支援事業～　999円でうちにいらっしゃ～い　～」「ハイヤー民泊」「マイホーム葬」の３事業を提言した。

地域通勤圏における空き家対策は、空き家対策だけを課題として取り扱うのではなく、豊かな自然環境や観光名所等の地域固有の資源を活用して従来から進めてきた地域振興策や観光振興策と連動した政策にすることが重要である。

また、空き家を地域の「まちづくり」の核として、古民家ではない一般の空き家であっても、利活用を目指すアイデアや資金、労働力を地域内外から調達するような仕組みを構築することも重要である。このことが、定住人口や交流人口の増加につながり、さらに、地域の就業支援や産業支援にも結びつく。

こうした事業を進めるには、「その他空き家」の問題を所有者個人の責任にするのではなく社会的な課題としてとらえる必要がある。そのうえで、行政が進んで空き家や潜在空き家の情報を収集するとともに、利活用の仕組みを構築し、民間企業やＮＰＯ法人が事業に積極的に参入するよう努めていかなければならない。このほかにも、空き家の所有者と利用者それぞれのニーズをかなえながらマッチングを行うことで、利活用や除却に対する心理的な負担を軽減していく必要もある。

こうした事業は、単独で動かすのではなく、異なる複数の事業をパッケージ化し組み合わせることで相乗効果を発揮する。また、一定エリア内で空き家の利用者同士をつなげネットワーク化することで、利用者間の交流を促進し、さらに地域住民との交流にも発展してゆき、空き家を利用したまちづくりを目指すことができる。

多様な主体がそれぞれの役割を果たしながら連携していけるよう行政が調整

し空き家対策を進めていくことが、地域通勤圏が有する固有の地域課題の解決につながっていくものと考えられる。

図表(6-3)16　提言パターンの整理

コンセプト	考え方	提言	全国の関連事例	行政担当課(例)
定住促進	空き家を売却、賃貸	**【就業支援】ソーシャルネットワークを利用した就業支援事業**	・富山 100 円住宅(富山県) ・四代目小松屋(さいたま市) ・ワーク・イン・レジデンス(徳島県神山町) ・アーティスト・イン・レジデンス(徳島県神山町) ・かみなか農楽舎(福井県若狭町)	・まちづくり地域振興担当 ・農政担当 ・商工観光担当
交流促進	ショートステイ宿泊体験	**【産業支援】ハイヤー民泊**	・Corot(所沢市) ・里美古民家の宿(茨城県常陸太田市)	
除却促進	家を取り壊す心理的リスクの除去	**【産業支援】マイホーム葬**	・事例なし(新提案)	・まちづくり地域振興担当 ・課税担当 ・戸籍担当

６－４　公民連携によるストック群の活用とまちづくり

６－４－１　概況と研究対象の整理

本節では、第５章で県内の特徴的な課題として挙げられた①空き店舗、②歴史的建築物及び安定通勤圏の課題として挙げられた③密集市街地の再建築不可住宅を研究対象とする。

３つの課題を考えるうえで、まず事業性に着目した。空き店舗、歴史的建築物、密集市街地の再建築不可住宅の順で法的規制が強くなり、建物の改修可能な内容や活用できる用途も限られてくる。そのため、民間主体の収益性の高い事業から、行政主体の公益性の高い事業へと求められる事業も変わってくる。

図表(6-4)1　研究対象と事業性

研究対象	事業性
空き店舗	高い（民間主体）
歴史的建築物	
密集市街地の再建築不可	低い（行政主体）

また、研究対象となる３つの課題は、立地条件に即した改修方法や活用策が求められるもので、個々の物件だけではなく、エリアとしてどう活用していくのかを検討する必要がある。本研究では、図表(6-4)2のとおり対象エリアを設定し、エリア全体からの検討を進めていくこととする。

図表(6-4)2　研究対象と対象エリア

研究対象	対象エリア
空き店舗	商店街
歴史的建築物	旧街道沿線、城下町等
密集市街地の再建築不可	密集市街地

６－４－２　商店街の空き店舗に対する提言

（１）研究の視点

図表(6-4)3　事業主体及び目的

主体	行政	NPO等	民間
目的	公益	公益と収益	収益

図表(6-4)4　エリア　写真は研究員撮影

商店街

例１「熊谷市南本町商店街」例２「熊谷市大路地商店街」

本研究の視点について、空き店舗活用の事業主体、目的及びエリアに着目し、研究対象の整理を行った。

空き店舗については、そのほとんどが民間所有であり、商店街の多くが都市計画用途地域として商業地域に位置することから、事業性が高い店舗としての活用が期待される。また、エリアに着目した研究を行うため、単に個店だけを考えるのではなく、いかに商店街全体の価値向上につなげるかという視点から提言を行うこととした。

（２）現状と課題

ア　立地環境

埼玉県の商店街は、さまざまな立地環境にあるものの、都市の発展とともに商業地が形成された経緯から、駅前や住宅地近郊が最も多くなっており、全体の半数を超えている。

図表(6-4)5　埼玉県の立地環境別商店街数

立地環境	商店街数	
	件数	構成比（%）
駅前	122	23.0
繁華街	56	10.5
オフィス街	6	1.1
住工混在地帯	28	5.3
住宅地	156	29.4
住宅団地	34	6.4
路線沿い	79	14.9
ロードサイト	25	4.7
農村地帯	14	2.6
その他	9	1.7

出典：埼玉県『商店街空き店舗実態調査』(2010 年)

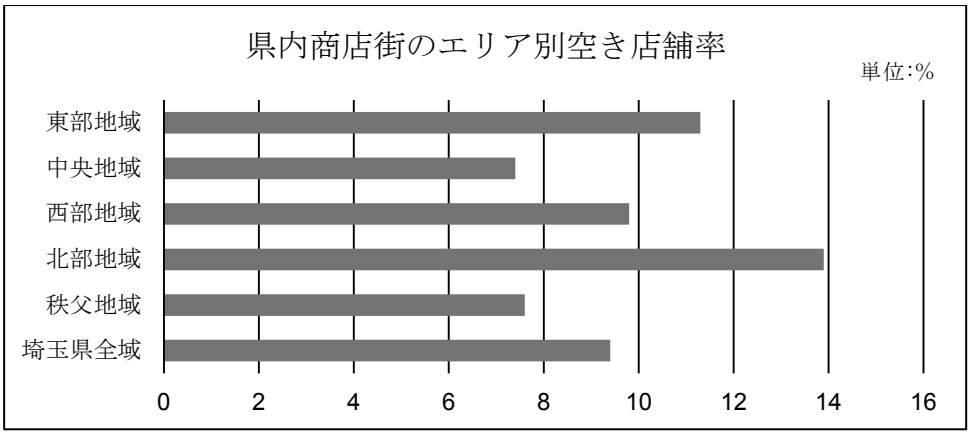
イ　空き店舗の現状

県内商店街のエリア別の空き店舗状況は、北部地域の割合が非常に高くなっており、特に地域通勤圏における商店街の厳しい現状が見てとれる(図表(6-4)6)。秩父地域の数値自体は低いものの、もととなる商店街数及び店舗数が少なく、より地域の生活や産業(観光)に密着した店舗が多いため、空き店舗が地域に与える影響は非常に大きいものと考えられる。比較的空き店舗の少ない中央地域等においても、郊外部においては他の地域と同様に空き店舗を多数抱えた現状にある。また、その中心市街地においても高額な地価の影響からナショナ

ルチェーン店(全国展開しているチェーン店)の進出が拡大しており、景気等の社会情勢の変化により当該店舗が撤退した場合、急激に空き店舗が拡大する危険性を有している。

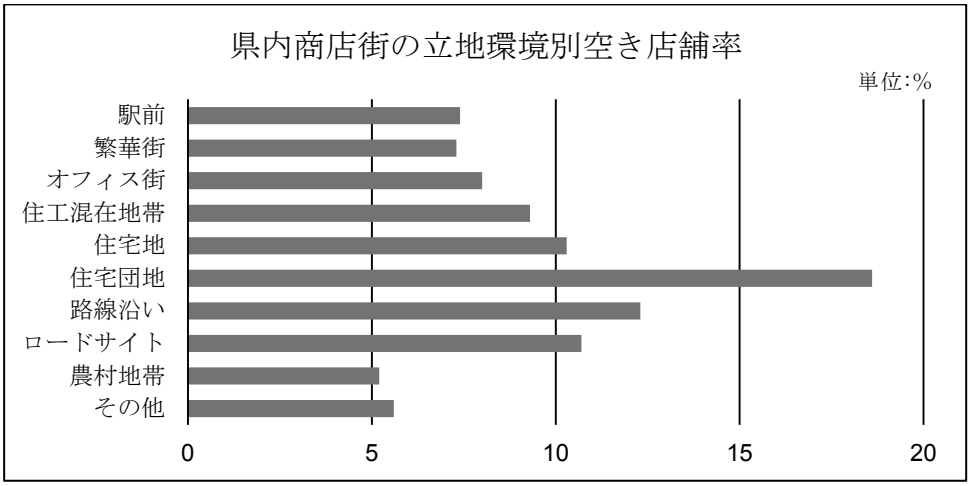
次に、立地環境別の空き店舗の状況を見ると、住宅団地近郊の空き店舗率は他の立地環境と比較して突出していることが分かる（図表(6-4)7)。居住者の買い物利便性の低下は住環境の悪化を招く一因にもなり、地域において大きな課題と考えられる。

図表(6-4)6　県内商店街のエリア別空き店舗率



出典：埼玉県『商店街空き店舗実態調査』(2010 年)

図表(6-4)7　県内商店街の立地環境別空き店舗率



出典：埼玉県『商店街空き店舗実態調査』(2010 年)

ウ　空き店舗の要因

商店街の空き店舗が抱える課題として、まず、市場に流通しない非流通性空き店舗が挙げられる。図表(6-4)8のとおり、空き店舗が継続する理由として、「貸さなくても問題ない」「併用住宅で貸す意思がない」が各３割以上となっている。このことから流通しない原因は、見ず知らずの人に貸してトラブルに巻き込まれたくないといった所有者の心理的要因や、店舗部分は閉じたものの併用住宅として居住している「仕舞た屋（しもたや)」のような建物の構造的要因があると考えられる。

市場に流通した場合でも、商店街に魅力が乏しく（図表(6-4)8空き店舗継続理由/約45%）テナントが入らない。テナントが入居しても、図表(6-4)9のとおり、創業後１年で個人店舗の約４割が廃業している。人口減少や少子高齢化など社会情勢が変化する中、当該立地環境や顧客のニーズの変化に対応できず、個店や商店街に顧客を呼び込む力がないと、再び空き店舗になってしまうことが考えられる。

また、図表(6-4)8 のとおり空き店舗発生原因については回答者の約半数が後継者不足を挙げている。そのため前述の課題は、後継者不足を背景に潜在的な空き店舗として、現在営業している店舗においても、今後拡大していくことが想定される。

図表(6-4)8　商店街における空き店舗の発生原因及び継続理由について

○空き店舗原因（上位３項目）
- 経営不振　・・・67.0%
- 後継者不在・・・51.2%
- 大型店進出・・・18.2%

○空き店舗継続理由（上位３項目）
- 商店街に魅力がない　・・・44.7%
- 貸さなくても問題ない　・・・34.2%
- 併用住宅で貸す意思がない・・・33.9%

出典：埼玉県『商店街空き店舗実態調査』（2010 年）

図表(6-4)9　創業後１年間生存率

○１年間生存率　・・・72.8%（約３割廃業）
※個人事業所ベース・・・62.3%（約４割廃業）

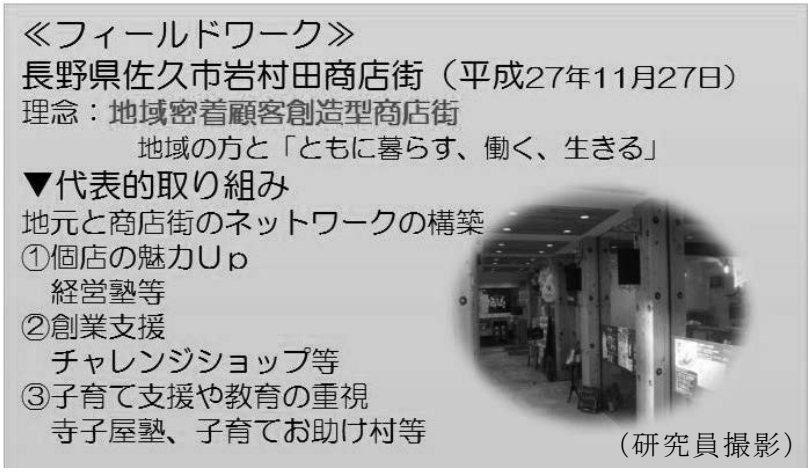
出典：経済産業省『中小企業白書』（2006 年）

上記課題を受け、本研究会では長野県佐久市にある岩村田商店街のフィールドワークを行った。

同商店街では、商店街の魅力向上には、個々の店舗の魅力向上が必要であるという認識に立ち、経営塾等を開催して店舗経営者の資質向上を図るとともに、チャレンジショップを６カ所設け、意欲的な創業者の受け入れ、支援体制を構築した。また、新幹線の駅や高速自動車道のインターチェンジができたことで、近隣に大型ショッピングセンター等が複数出店する中、地域ニーズをくみ取り、子育てや教育の機能を商店街の中に入れ込むことで、「地域密着顧客創造型商店街」として活路を見出した。

以上のことから、商店街の魅力向上には個々の店舗の魅力向上が必要であるとともに、そのためには経営者の資質向上が重要であること、そして、地域ニーズに合った店舗展開が必要であることが分かった。

図表(6-4)10　フィールドワークからの考察



（３）課題解決の方向性

前述の現状と課題を踏まえて、以下では、商店街全体のエリア価値を向上させていくための個別の空き店舗対策の方向性について言及する。

図表(6-4)11　課題と解決策の整理

現状と課題	必要な政策
○市場に流通しない ・他人に貸したくない(心理的要因) ・併用住宅の問題(構造的要因)	行政等の仲介 リノベーション（※1）
○商店街の魅力不足	リノベーション、意欲的な経営者の発掘育成 立地環境（ニーズ）にあった店舗展開
○後継者不足	意欲的な経営者の発掘育成
○テナントが続かない ・ノウハウの不足 ・ネットワークの不足	専門家の支援 行政・地域の支援

※増改築や用途変更など、建物の機能向上を伴う改修のこと

まず、「空き店舗の市場流通」という課題を解決していくには、例えば、見ず知らずの不動産事業者が所有者といきなり交渉するのではなく、行政や地域、まちづくり会社等が間に入り、所有者の心理的不安を解消することが必要である。また、店舗と住居を仕切り、動線を区分するリノベーションによって建物の構造的課題を解消することも必要となる。

次に、「商店街の魅力向上」という課題を解決していくには、商店街を構成する各店舗の魅力向上が不可欠といえる。そのためには、マーケットのニーズにあった、あるいは新たにマーケットを作り出すような店舗と、それを商う意欲的な経営者が必要となる。まずは、建物のリノベーションに加え、意欲的な創業者の発掘や育成を行う。併せて、新規創業者に不足しがちな事業ノウハウや取引先、金融機関、地域とのネットワークについて、専門家による相談やノウハウの提供、行政や地域のサポートが必要となる。特に、マーケットのニーズは立地環境ごとに異なり、いかに魅力的な店舗であっても立地環境に合わなければ経営は厳しい。そのため、立地環境に見合った店舗の目利きができる専門家の存在が重要となる。

こういった取り組みを行うことで、現在の空き店舗の解消を図るだけではなく、後継者不在の店舗の承継につなげ、潜在的な空き店舗の課題も解決し、商店街全体のエリア価値向上を図っていく。

以上のような課題解決の方向性を踏えて、具体的に提言をする。

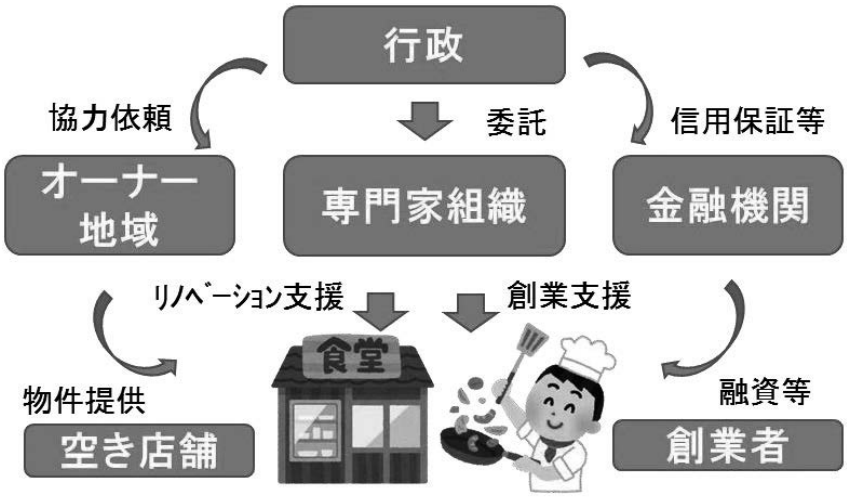
（４）提言１：リノベ・創業支援一体型事業

ア　事業概要

上記課題を解決するため、「リノベ・創業支援一体型事業」を提言する。本事

業は、建物のリノベーションと創業者の支援とを一体で行うことで、ハード及びソフト両面から空き店舗の再生と活用を図る。併せて、行政が空き店舗の所有者、地域及び金融機関と連携することで、空き店舗の市場流通化を促し、事業者の資金調達支援を図るものである。

図表(6-4)12　事業イメージ図 1



イ　行政の役割

行政は、公的な信頼や地域とのネットワークを生かし、空き店舗のオーナーや地域に協力依頼を行い、空き店舗の市場流通化を促す。次に、建築や金融、創業・経営支援、プロモーション等の専門家組織を構築し、創業者の発掘やリノベーション、創業・経営面の支援を行っていく。併せて、金融機関との連携協力により、創業に必要な資金調達手法を構築し、創業に適った環境づくりを図ることで、行政の補助金に頼らない、民間事業者による自立的な空き店舗活用スキームを構築する。

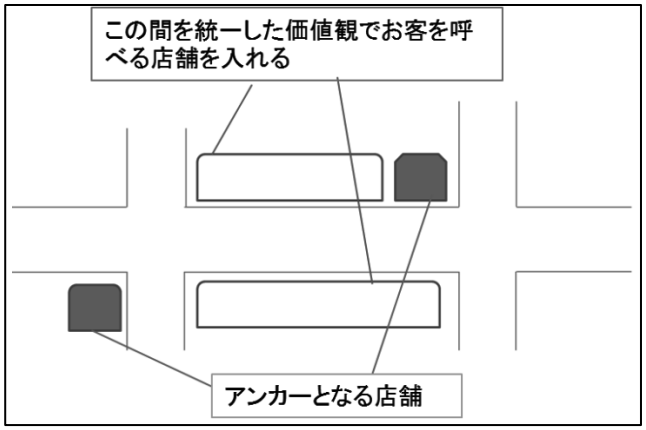
ウ　事業のポイント

立地環境からどういったマーケットやニーズがあるかを調査分析し、商店街としてどういうまちにしていくかを検討する。そのうえで、地域に求められるコンテンツとエリアとしての価値観を共有できる店舗をまちに呼び込む。例えば、安定通勤圏の中心市街地では、ナショナルチェーン店ではなく、そのエリアにしかない魅力的な店舗等を呼び込むため、課題となる高額な家賃に対し、フロアを小分けにすることで家賃を下げるシェア店舗やシェアオフィスの展開が考えられる。また、高齢化が進む住宅地では、地域包括ケアシステムを踏まえた医療、介護等への活用や、持続的なまちづくりを目指すべく、若い人を呼び込むための子育て支援等への活用も考えられる。

そして、事業の展開手法であるが、100m程度の位置ごとにアンカー（街の価値を示すべき中心となる店舗）を置き、その間を統一したブランドとして徹底的に磨き上げる。点で存在していた魅力的な店舗が、やがて線になり、線が面となってまちに展開していく。

岡山県問屋町では、この手法により中心市街地から離れた斜陽の倉庫街が、ファッションやカフェといった事業者が多数出店する新たな創業拠点のまちとなった。

図表(6-4)13　事業イメージ図2



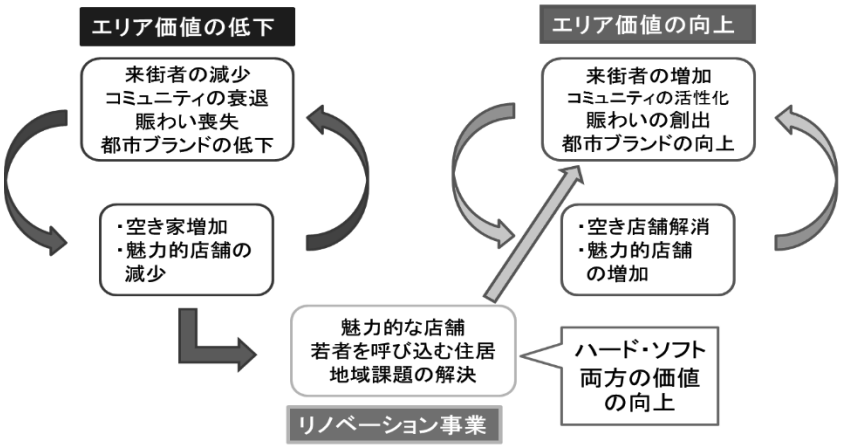
図表(6-4)14　岡山県問屋町写真

（研究員撮影）

エ　効果

リノベ・創業支援一体型事業により、空き店舗を解消するだけでなく、立地環境に見合った魅力的な店舗を商店街に呼び込み、点から面へと拡げていくことで商店街のエリア価値の向上を図り、空き店舗が生まれにくいまちづくりが期待できる。

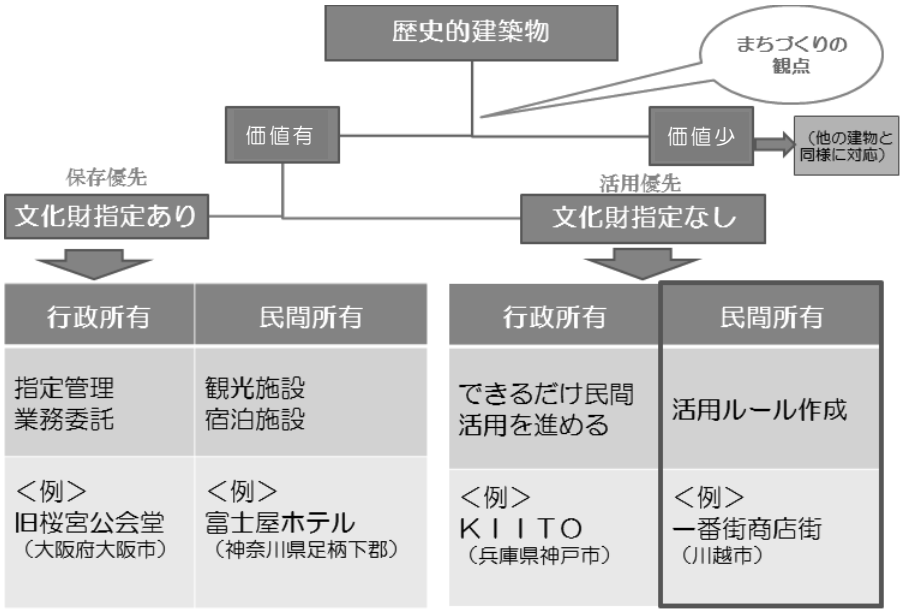
図表(6-4)15　事業の効果



６－４－３　歴史的建築物の空き家に対する提言

（１）研究の視点

図表(6-4)16　歴史的建築物の整理



歴史的建築物の維持活用について分類すると図表(6-4)16 のとおりとなる。

放置または滅失された歴史的建築物の多くは、文化財指定等による規制がなく、民間が所有するものであることから、本研究では、文化財指定のない民間所有の歴史的建築物を対象とする。

また、全ての歴史的建築物について行政による維持・保存が難しい中、歴史的建築物の魅力を生かし、民間主体で活用を図り、そのエリアの価値をいかに高めていくのか、その仕組みづくりについて検討する。

（２）現状

図表(6-4)17　県内旧五街道と宿場町

県内旧五街道	宿場町
中山道	蕨/浦和/大宮/上尾/桶川/鴻巣/熊谷/深谷/本庄
日光街道	草加/越ヶ谷/粕壁/杉戸/幸手/栗橋

歴史的建築物は、各地に散在しているわけではなく、いわゆる旧五街道沿いに集中している。旧五街道とは、江戸時代に江戸と各地を結ぶために整備されたもので、県内には、浦和や大宮を通る中山道と、草加や越谷を通る日光街道の二本が通る。そこには、今もたくさんの歴史的建築物が残存し、旧宿場町も多く点在する。

（３）課題

歴史的建築物の維持や修繕には、多額の費用を要する。同質の建材を各地から集めてきたり、当時の技術を読み解きながら、工事を進めることとなり、通常の修繕よりも、手間とコストがかかる。そのため、財政的な観点から、全ての歴史的建築物を行政が維持保存していくことは現実的ではない。

また一般に、歴史的建築物を維持・保存する際には、法令上の制約が多いため、民間だけで所有し活用することも現実的ではない。

（４）現地調査（フィールドワーク）

上記の課題を踏まえ、深谷市、本庄市、川越市へのフィールドワークを行った。

まず、深谷市内の旧七ツ梅酒蔵内では、蔵や古民家を活用した飲食店や物販店、そして深谷シネマ等が民間主体で経営されており、歴史的建築物の活用に対する関心の高い市民が一定数存在することがうかがえた。

次に、本庄市内の「本庄・宮本　蔵の街」は、市民グループ「本庄まちネット」により旧商店の蔵を活用したものである。建築設計事務所、カフェ、行政書士事務所が建ち並び、多様な分野で蔵が活用され、地域住民の憩いの場となっていた。

最後に、川越市は、旧五街道を除く主要街道の一つである川越街道が通ることから、歴史的建築物が多く残る地域である。また、それらを活かして、現在年間657万人の観光客が訪れる観光地となっている。その成功の理由は、川越一番街商店街において、住民が主体となってまちづくりのルールである「川越一番街町づくり規範」を策定するとともに、ＮＰＯ法人蔵の会といった民間組織の支援のもと、歴史的建築物の活用を図っていったことが挙げられる。

図表(6-4)18　深谷市・本庄市・川越市内の市民主体による活用事例（写真）

深谷市旧七ツ梅酒蔵

本庄・宮本　蔵の街

川越一番街商店

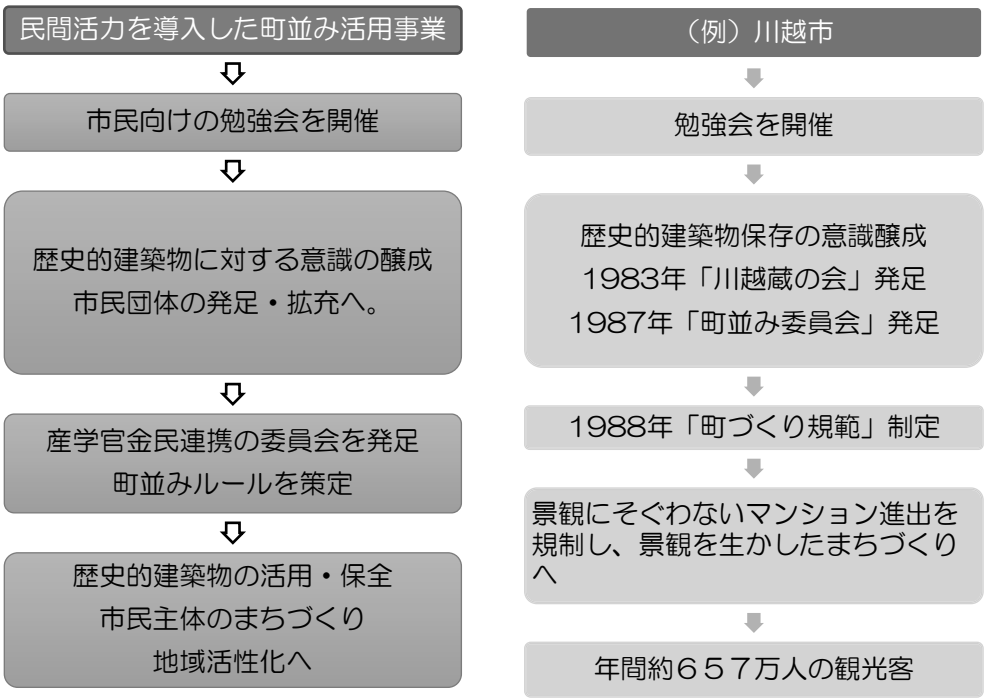
（写真は研究員撮影）

（５）提言２：民間活力を導入した街並み活用事業

以上のフィールドワークを踏まえ、歴史的建築物の活用方法として、「民間活力を導入した町並み活用事業」を提言する。この事業により、歴史的建築物を活用することで、周辺エリアの価値向上を目指していく。

本事業の流れは図表(6-4)19 の左列とおりである。右列には、川越市一番街商店街の実例を示した。

図表(6-4)19　事業の流れと川越市比較



まず、住民と行政が連携し、専門家等の協力を仰ぎながら勉強会を開催する。ここでは、周辺の宿場町や城下町、町家に眠る歴史的建築物と都市景観としての魅力や価値、その活用の重要性について学び、歴史的建築物に関する興味や関心の醸成を図る。この過程で、住民主体の担い手組織の形成やルール作りに対し、行政としては情報面等の支援を行う。

また、地域における町並みルールが策定されたら、建築許可等における行政手続きの中に町並みルールに則っているかの審査を盛り込み、実行力を付与する。川越一番街町づくり規範はこれにあたる。

図表(6-4)20　川越一番街町づくり規範（写真）

（研究員撮影）

川越一番街町づくり規範とは、全67項目からなり、商業の活性化や住環境の向上を目的とした景観保全のあり方、建物の建て方や看板、駐車場についてのルール等を分かりやすく示したルールブックである。この町づくり規範により、川越一番街商店街では、景観にそぐわない高層マンション等の進出を抑止し、景観の統一を図ることに成功した。この結果、年間で657万人を超える観光客が訪れる県内屈指の観光地となった。

（６）事業の効果とポイント

本提言の事業により、町並みルールを策定し、当該ルールに則って歴史的建築物の活用・保全を図ることで、その地域の活性化と計画的な町並みの維持・保存が実現する。

この町並みルールの策定にあたり、ポイントとなる点が三点ある。一点目は、ルールの中身として、どのような町並みにしたいのかを意識したルールとすることである。個々の物件を美化しても、共通の意識や目標の共有がなければ、全体として統一感のない町並みとなってしまう。エリアの雰囲気全体を形作る、町並みを作るという視点が必要となる。

二点目は、ルールの策定主体は、行政主体ではなく、民間主体（住民主体）で作成することである。行政からの押し付けではなく、地域全体の問題として、住民主体で作成することで、自分たちのルールとして誇りを持ち、その後のまちづくりに主体的に参加するができる。

三点目は、ルールの目的として、地域活性化につながるものでなければならない。大切なのはそこに暮らす人であり、そこに住む人の仕事である。町並みだけ守っても、住む人も働く人もいないまちになっては、魅力的なまちとは言えない。歴史的な町並みを地域の魅力としてどう活用していくのかといった視点でのルール作りが重要といえる。

（７）行政の役割

行政の役割は二点ある。一点目は、住民の町並みに対する関心を高めること、

二点目は、担い手となる住民組織への支援である。まちづくりの主体はそこに暮らす住民である。住民が自分たちのまちに誇りを持ち、主体的にまちづくりに参加してもらえるよう、行政は積極的な情報提供や施策に住民の意見を反映できるような仕組みの構築を図っていく必要がある。

図表(6-4)21　事業のまとめ

【ルールづくりのポイント】	【行政の役割】	【効果】
・「町並み」のルール ・「民間主体」のルール ・「地域活性化」を目的としたルール	・町並みへの意識醸成 ・住民組織への支援	・地域活性化と計画的な町並みの維持・保存の実現

６－４－４　密集市街地の再建築不可住宅の空き家に対する提言

（１）研究の視点

密集市街地とは、老朽化した木造建築物が密集し、公共施設の整備が不十分であることから、災害が発生した際に延焼防止や避難に必要な機能が確保されていない市街地をいう。

安定通勤圏の多くの自治体に密集市街地が点在している。密集市街地では既存不適格（※（２）にて説明）により、建て替えができない住宅も少なくない。この建て替えができない現状空き家である建築物を、どのように活用するかを除却も含めて検討する必要がある。

（２）現状

建築基準法第43条では、「建築物の敷地は道路に２ｍ以上接しなければならない」としている。ここでいう道路とは、建築基準法第42条に規定する道路であり、原則として幅員が４ｍ以上のものをいう（２項道路等の例外あり）。

再建築不可とは、上記接道義務等について過去の基準では適格と判断されたものが、現在の基準には不適格となり(既存不適格)、建て替えが認められない土地や建物を指す。なお、既存不適格には建築基準法のほかにも、消防法など複数の関係法が存在する。

（３）課題

密集市街地の再建築不可住宅の空き家における課題は、法律上再建築ができない中で、それらをどのように活用し、住民の安全を確保していくかである。

密集市街地の再建築不可住宅の空き家の活用を考えるにあたり、全ての再建

築不可となっている空き家を活用するのではなく、まず当該地域(面)として活用する価値があるか否かを検討し、選別を行う必要がある。

例えば、地域に残る全ての空き家を多額な費用をかけて活用することは、これからの人口減少社会においては効率的な手法とは言えない。

よって、地域ぐるみで各空き家の活用を検討し、地域として活用する価値があると判断された再建築不可住宅の空き家については、生活や居住の誘導を行い地域活性化を図る。

一方で検討の結果、防災上危険と判断したもの、または地域として活用する価値が少ないと判断したものについては、原則除却とし、公的活用を模索する。

住居の大幅な改修をする際には、建築確認申請を提出する必要があり、既存不適格と判定されてしまう。そのため、建築確認申請の提出が不要な半分以下の改修に抑え、かつ用途変更を行わない住居としての活用が基本となる。

（４）提言３：再建築不可住宅の空き家を活用した地域活性化事業

密集市街地における再建築不可住宅の空き家を活用し、地域の活性化につなげる事業は、その地域の実情に応じて様々な形が考えられる。ここでは、具体的に２つの形に言及する。

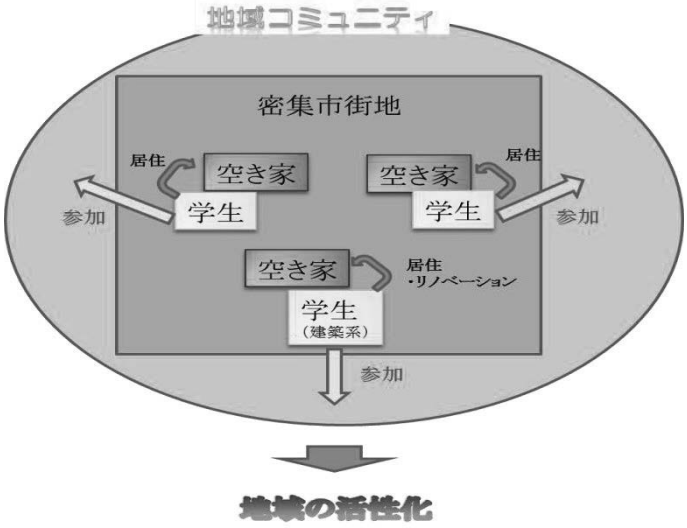
ア　学生居住による地域活性化事業

①概要

県内には短期大学も含めると59の大学があり、約12.7万人もの学生が学んでいる。全国的に見ても埼玉県の大学数は多く、埼玉県の特徴の一つとも言える。

この特徴を活かし、再建築不可住宅の空き家を学生の住居として活用する事業を提言する。この事業では地域全体の活性化を図るために、大学側が学生の地域コミュニティへの参加に付加価値を加えることにより、学生と地域の方々との積極的な交流を促進させる。

図表(6-4)22　学生居住による地域活性化事業イメージ図



②各主体の役割と効果

各主体の役割と効果は以下のとおりである。

図表(6-4)23　学生居住による地域活性化事業の各主体役割・効果

主体	役割	効果
学生	再建築不可住宅への居住 リノベーション 地域コミュニティへの参加	セルフリノベーション 家賃の抑制 地域とのつながり形成
オーナー	学生への貸し出し リノベーションの許可 原状回復義務の免除	住宅の維持費抑制 家賃収入
大学	学生への制度・環境支援	学生を介しての地域とのつながり形成
地域	空き家の情報提供 学生の受け入れ	地域の活性化 空き家解消
行政	空き家の情報公開 総合的支援	地域活性化 空き家解消

第一に、学生は密集市街地の再建築不可住宅に低家賃で居住し、地域コミュニティへ積極的に参加してもらう。学生の地域コミュニティへの参加は、学生と地域の人とがつながる機会となり、大学構内では作ることができない人的ネットワークを構築することが可能である。このつながりは、大学卒業後にも活きてくる可能性があるため、学生にとってはとても貴重なものとなる。また、学生にリノベーションを認めることで、建築系の学生が自らの住まいをリノベーション体験の場として活用することもできる。

第二に、空き家オーナーは学生に対して住宅の貸し出しや、居住者となる学生にリノベーションの許可を行う。これにより、安定した家賃収入の確保や、本来オーナーが負担すべき改修費用を抑制する効果が期待できる。

第三に、大学は再建築不可住宅の空き家に居住する学生へ制度面や環境面の支援を行う。制度面では、例えば建築系学生が住居のリノベーションを行った場合には、成果を卒業所要単位の対象とする等が考えられる。環境面では、学生がより地域コミュニティへ参加しやすいよう働きかけを行う。これにより、大学の魅力向上や大学と地域の関係強化といった効果が得られる。

第四に、地域は学生の地域コミュニティへの受け入れを積極的に行う。地域に若者の居住が増え活性化が期待でき、また、空き家の減少による治安の改善も期待できる。

第五に、行政は空き家バンク等を通して、オーナーの了承の下で再建築不可住宅の公開を行う。また、学生や地域に対して継続的な人的支援を行い、学生と地域を結ぶ橋渡しの役割を担う。事業実施市町村外から大学に通っていた学生を呼び込むことによる定住者増加や密集市街地内の空き家の減少が期待できる。

各主体が個々の空き家を学生に貸し出すこの取り組みを行うことにより、地域が活性化し、エリア価値の向上へとつながる。各主体が協働して取り組むことにより、エリア価値が向上し、それぞれに恩恵となって戻ってくるため、各主体の積極的な取り組みが期待できる。

イ　訪問介護と地域のつながりによる地域活性化事業

①概要

次に高齢者福祉的観点の事業を示す。

後期高齢者になると介護ニーズや医療ニーズが急激に高まることが知られている。埼玉県では、団塊の世代が後期高齢者となる2025年(平成37年)には、75歳以上の人口が現在の1.5倍の約118万人と急増することが見込まれている。とりわけ、団塊の世代が一斉に入居した東京のベッドタウンとなっている地区では増加数がより大きく、超高齢社会対策は急を要する。

そこで、訪問介護と訪問看護の両方が提供される介護保険サービス「定期巡回・随時対応サービス」に着目し、介護需要の増加を考慮した事業を提言する。本事業では行政の積極的支援により、介護事業所や自治会が活躍しやすい場をつくり、地域福祉の向上を図ることを目的とする。

事業の流れは図表(6-4)24のとおりである。

図表(6-4)24　事業の流れ

	内　　容
1	行政が密集市街地の再建築不可住宅の空き家を無償または安価で借り受ける。対価として、空き家所有者は、固定資産税や都市計画税の減免等の優遇を受ける。
2	行政が空き家の改修を行う。
3	行政が、その空き家を「定期巡回・随時対応サービス」等の訪問型の介護事業者へ条件付きで安価に貸与する。 〈条件〉一室を地域や自治会に無償で開放すること
4	自治会等は開放された一室を地域のコミュニティスペースとして活用する。介護事業者にとっては、利用者になり得る地域住民とつながる機会となる。 地域にとっては、住民同士の交流から地域課題を発見する機会となる。
5	「定期巡回・随時対応サービス」等の訪問型の介護事業所を各地に誘致することにより、在宅生活の限界点を高めることができる。

②各主体の役割と効果

前述のとおり本来密集市街地の再建築不可住宅は事業性が非常に低いため、行政が積極的に介入し、事業者や周辺住民に対し支援を行う必要がある。「定期巡回・随時対応サービス」は、これからの超高齢社会において、在宅での生活を支援する有効な地域密着型サービスであるが、その普及が大きな課題となっている。行政がそうした訪問型の介護事業者に対し、安価に場を提供することにより、「定期巡回・随時対応サービス」が普及し、在宅生活の限界点を高めることができる。

また、空き室の貸与を受けた介護事業者に対しては、その一室を無償で地域に開放することを条件とする。これにより、住民同士または事業者と住民の間に新たなつながりを生み出す場を提供し、地域内での支え合いや地域福祉の推進に寄与することが期待できる。さらに、介護事業者が健康な高齢者とつながることにより、高齢者にとっては介護サービスの知識を得る機会になるとともに、介護予防の意識啓発といった効果も期待できる。

本事業では、行政や地域・自治会にとっては地域活性化、オーナーにとっては空き家の管理義務や高額な税金の減免、訪問型の介護事業者にとっては安価な賃貸事務所や将来顧客となり得る地域住民と交流を持つことができること等、各主体にメリットがある。そのため、継続的な運営及び展開が可能になると考えられる。

高齢化が急速に進む埼玉県においては、高齢になっても快適に住み続けるこ

とができるまちを各主体が協力して作り上げていく必要がある。その一つの手段として、活用が限られる密集市街地再建築不可住宅の空き家を、行政が主体となり活用を促していくことは非常に有効であると考えられる。

以上の各主体の役割と期待される効果を整理すると、図表(6-4)25のとおりである。

図表(6-4)25　事業の各主体役割・効果

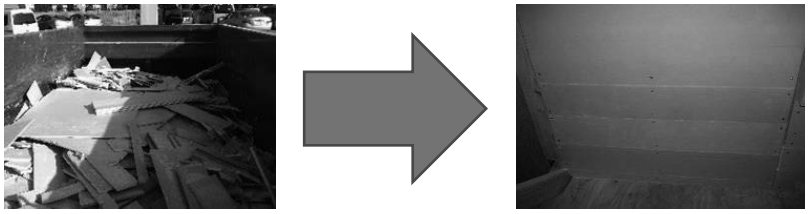
主体	役割	効果
行政	･空き家を借り受け改修 ･訪問型の介護事業者へ条件付きで貸付	･密集市街地の再建築不可住宅の空き家の解消 ･在宅生活の限界点を高める。 ･地域活性化
オーナー	･行政へ空き家を無償または安価で提供	･税の減免による経済的負担の軽減
訪問型の介護事業者	･介護を必要とする地域の高齢者に在宅サービスを提供 ･一室を地域に開放	･安価で事務所を賃借 ･地域住民と直接関わる機会
地域・自治会	･一室をコミュニティスペースとして活用	･住民交流による地域活性化

６－４－５　各提言を円滑に進めるための方策（残材の活用）

（１）研究の視点

本節で研究を行ってきた空き店舗、歴史的建築物、密集市街地の再建築不可住宅を利活用する際に必要になるリノベーション工事を安価に実施することで初期費用を抑えることは各提言を円滑に実施するうえで有効である。そこで建築の際に残ってしまう建設資材(以下「残材」という)の活用に着目し、産民学官が連携し残材を活用する仕組みである「残材倶楽部」を提言する。

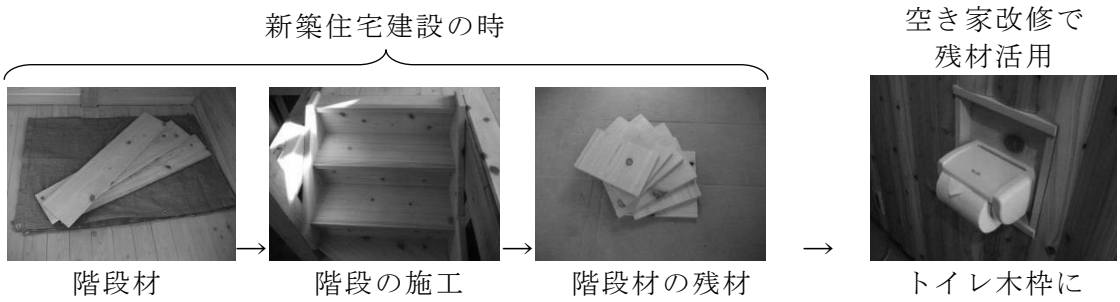
図表(6-4)26　残材の活用例①



廃コンテナに積まれた石膏ボード　　倉庫等の壁の下地材に利用

（写真は研究員撮影）

図表(6-4)27　残材の活用事例②（写真は研究員撮影）



（２）現状

通常単発で発注される建築工事の建材は、そのほとんどが工事中の資材不足による工事の一時中断を招かないように必要量の１割から２割程度余分に発注される場合が多い。現場での建材の使用が順調にいけばその余分に発注した分は余ってしまう。現状これらの余った建材は転用されることなく廃棄されている。

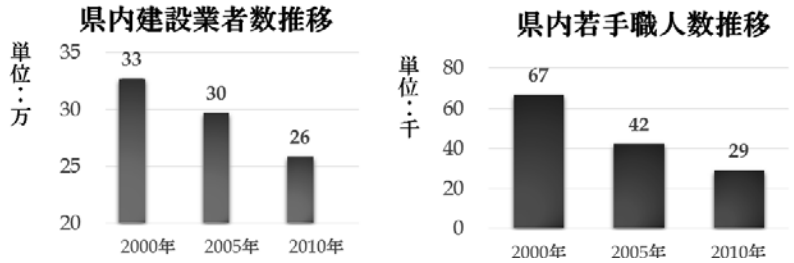
また、建設業界は、リーマンショック以降の職人の廃業による人手不足や東日本大震災の復興事業、東京オリンピック・パラリンピック関連事業が重なり労務単価が上昇したこと等により建設コストも上昇している。さらに、きつい、汚い、危険と言った３Ｋのイメージから若者の建設業界への就職が年々減少している（図表(6-4)28)。

一方で県内には建築系の大学で学ぶ大学生は数多くいる(図表(6-4)29)が、設計事務所における設計士や建設会社の現場監督の絶対数の少なさから、建築系以外の業種に就職する学生も見受けられる。

このような現状から日本の建築技術の伝承が懸念されているところであるが、他方で、建築系学科の大学生を建築系の職人として採用する建設業者が近年大学生から大変注目されており、就職先として人気も出ている。

この点を踏まえると県内の建設業者数における若者の数は減少しているが、潜在的には建築系職人を希望する若者は一定数いると推測される。この潜在的大学生の活用が課題である。

図表(6-4)28　県内建設業者数及び若手職人数推移



出典：総務省統計局『国勢調査』(2000 年, 2005 年, 2010 年)

図表(6-4)29　県内キャンパス地の建築系大学一覧（一学年あたり募集定員）

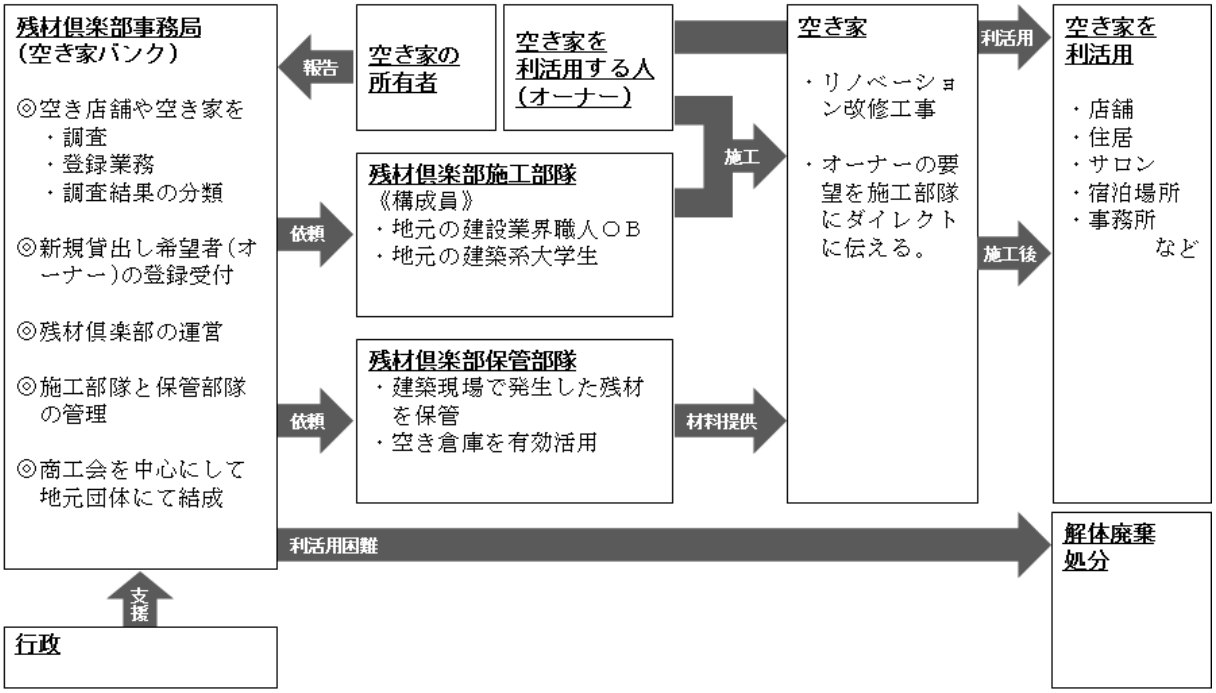
大学	所在地	学科	募集人員
埼玉大学	さいたま市浦和区	建設工学	75 人
芝浦工業大学	さいたま市見沼区	建築、建築工学	240 人
東京電機大学	鳩山町	建築・都市環境	180 人
東洋大学	川越市	建築学科	146 人
日本工業大学	宮代町	建築デザイン系	250 人
日本大学	所沢市	デザイン学科	100 人
ものつくり大学	行田市	建設学科	150 人
			1141 人

出典：ホームページ『ISIZE 大学　埼玉県建築系大学一覧』より研究員作成

（３）残材倶楽部

図表(6-4)30 のようなネットワークシステムを構築して行政、民間（商工会、建設業界職人ＯＢ、建材保管者等)、建築系大学が連携して低コストのリノベーション改修を実施する。行政は、ネットワークシステムが循環出来るように、残材倶楽部に関わる各主体の支援を行う。商工会は行政と連携して建設業界職人ＯＢの登録や管理、空き倉庫の登録や紹介を行う。

図表(6-4)30　残材倶楽部イメージ図



（４）効果

最大の効果としては、新規事業者の初期費用の低減が可能になることである。また、建設業界職人ＯＢと建築系学生のコラボレーションによる事業のため、

学生の実習経験の場や改修工事費のコストダウン、ベテラン職人からの技術の継承、ベテラン職人の再雇用の場の確保といった効果も生む。

さらに、６－４－４における提言（再建築不可住宅の空き家を活用した地域活性化事業）では、学生は自分が住む住宅のリノベーションを行うことができるので施主の立場の考えと設計提案や施工技術を学ぶこともできる。

６－４－６　まとめ

（１）研究の視点

空き家・空き店舗問題の解決には、個々の空き家という「点」を活用していくことで周辺の空き家の活用にも徐々に影響を与えていき、地域（エリア）「面」の活性化につなげる視点が必要である。併せて、地域に暮らす住民や関係者とのコミュニティを十分に活かし、地域ニーズに沿ったエリアビジョンやまちづくりの観点から個々の空き家の活用についてアプローチをする視点も必要である。

つまり、点と面の双方から空き家の解決に取り組む必要がある。

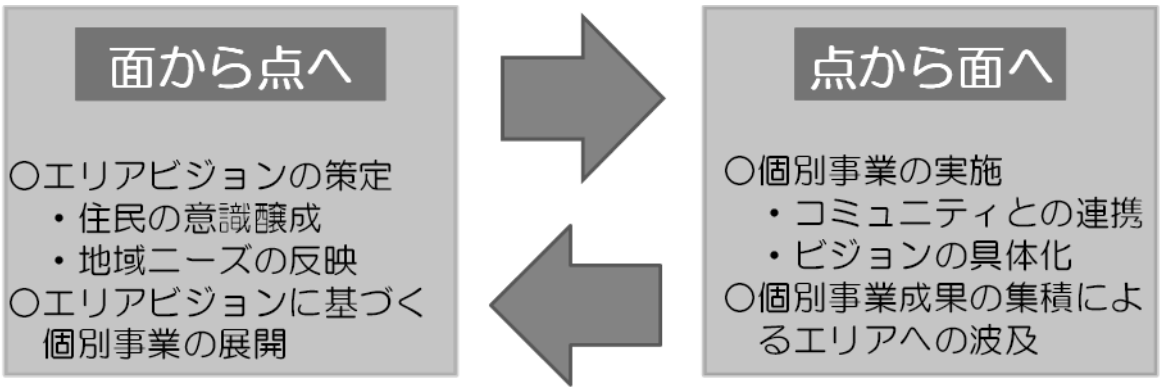
（２）ストック群活用の提言を成功させるための視点

空き家・空き店舗問題を解決するためには、公と民がそれぞれの役割を果たしながら、連携していくべきである。例えば、事業性が求められる「空き店舗」等は民間が主体となり行政は専門家を組織化するなど活動を支援する。事業性が比較的低い「密集市街地の再建築不可住宅の空き家」等は行政が積極的に関与し自治会の自主的取り組みを支援するといったこと等である。

また、空き家・空き店舗問題を解決するためには、最も大きな障壁となる空き家や空き店舗オーナーの意識の啓発を図ることも必要である。

このように、各地域で中心的な主体となる行政や民間、地域が連携して空き家・空き店舗問題解決に取り組むことにより、各地域の状況に合致した空き家・空き店舗の活用が図られ、ひいてはエリアの価値向上につながり、より良い住環境を実現することができる。

図表(6-4)31　ストック群活用『面から点へ、点から面へ』



第７章　まとめ

７－１　研究手法について

（１）鉄道通勤圏という着眼点

本研究では、埼玉県内の空き家の課題について、市街地形成の歴史的経緯や空き家の地理的分布状況から、県内の鉄道４路線と都内への通勤率に基づく鉄道通勤圏に着目し、実態把握及び課題分析を行った。

（２）沿線ごとの通勤圏区分による課題分析

都内への通勤率をもとに、４つの鉄道沿線ごとに「安定通勤圏」、「変動通勤圏」、「地域通勤圏」として区分し、課題抽出を行ったところ、沿線ごとの特徴とともに、各通勤圏に共通する課題パターンや県内における特徴的課題が浮き彫りになった。

（３）課題分析に応じた事業提言

課題抽出結果をもとに、県内の特徴的な課題として、変動通勤圏では集合住宅及びニュータウンにおける潜在空き家、地域通勤圏では単体空き家、安定通勤圏及び県内の特徴的課題として空き店舗や歴史的建築物、密集市街地の再建築不可住宅を挙げ、課題分析とそれに対する事業提言を行った。

７－２　課題と提言の整理

（１）集合住宅における空き家・空き室について

集合住宅のタイプ別に「分譲集合住宅」、「小規模賃貸住宅」、「公的賃貸住宅」の３つに分類し研究した。これらの集合住宅には、高度経済成長期に整備された住宅が老朽化していること、人口減少や高齢化といった現状があり、住宅需要の減少、過剰供給、建物の更新や保全といった課題がある。そこで、基礎的対策として利活用と保全を、抜本的対策として供給抑制と除却を提言した。

基礎的対策としては、集合住宅の利活用と保全のために、分譲集合住宅における管理組合の支援、賃貸集合住宅における子育て・高齢者・地域活性化について利活用を考える枠組み、公的集合住宅における福祉的利活用をそれぞれ提言した。

抜本的な対策としては、分譲集合住宅は、非事業性マンションの利活用には限界があるため、建て替えや除却を推進するための制度面と資金面の仕組みが必要であるとし「マンション再生基金」を提言した。小規模賃貸住宅は、人口

減少傾向にあるにも関わらず需要のない地域で建築が続いていることが課題であるとし、乱立を防ぐための都市計画・新規供給制限を提言した。公的賃貸住宅は、その多くが更新時期を迎えているため、民間賃貸集合住宅の空き室を公的賃貸住宅とする視点が有効であると考え、公的賃貸住宅の役割設定と整備計画の策定を提言した。

（２）変動通勤圏のニュータウンにおける潜在空き家について

まちのマネジメント機能の弱体化が、空き家の実態把握を困難にし、まちの価値を低下させていることから、基礎的な取り組みとして、まちのマネジメント機能の強化を図るべきと考えた。沿線のニュータウンと共存共栄関係にある鉄道事業者や福祉・介護事業者等をＮＴコーディネーターとして行政が発掘・育成し、各ニュータウンに配置することで、住民間やまちに関わる様々な主体をつなぎ、まちのマネジメント機能の強化を図ることとした。

また、短期間での宅地開発、住宅供給が世代構成の偏りや将来の一斉高齢化を招く一因と考えられることから、ＮＴコーディネーターを中心にニュータウン間の連携した取り組みや潜在空き家に係る情報共有ネットワークを構築し、居住者のライフスタイルに応じた住み替え促進、広域的な多世代循環型のまちづくりを行うものとした。

（３）地域通勤圏における単体ストックの利活用について

地域通勤圏の空き家は、地域通勤圏固有の課題（地域活力の低下や地域産業の衰退等）と連動して発生していると考えられるため、単なる空き家の利活用や除却では根本的な解決は難しい。そこで、地域産業の活性化等に結び付く事業提言を行った。

定住促進を目的とする「ソーシャルネットワークを利用した就業支援事業」は、ソーシャルネットワーク（インターネット等を使用した社会的なつながり）により資金等を調達し、空き家を活用した就農支援を図ることで、就農希望者の定住を図り、また地域産業（農業）の活性化にもつなげるものとした。

交流促進を目的とする「ハイヤー民泊」は、ハイヤー事業と空き家を活用した民泊をセットにすることで、地域通勤圏の宿泊施設不足を解消しようというものである。観光客及びビジネス客に地域内での宿泊を促す仕組みを構築し、地域産業の活性化にも貢献するものとした。

除却促進を目的とする「マイホーム葬」は、家の葬儀という新たな概念を市場に提供するものである。住宅の除却をイベント化して除却に対する心理的なハードルを下げることにより住宅の適切な更新を図り（空き家の増加を防ぐ）、

併せて地域の産業振興にもつなげるものとした。

（４）公民連携によるストック群の活用とまちづくりについて

埼玉県内全域の特徴的課題である商店街の空き店舗及び歴史的建築物の活用並びに安定通勤圏の密集市街地における再建築不可住宅の空き家について、事業性と事業主体との関係も踏まえながら、個々の物件ではなく、エリアとしてどうあるべきかの考察を行った。

空き店舗については、空き店舗の市場化及び魅力的な店舗の創出が重要であることから、行政が仲介することで所有者の心理的不安を解消し、市場流通を促すとともに、建物のリノベーションと創業支援を一体で行い、ハード・ソフト両面から空き店舗の再生、利活用を図る事業を提言した。

歴史的建築物については、個々の建物だけではなく、エリア全体の景観として考えなければならない。また、全ての歴史的建築物を行政が維持・保存することはできないことから、民間主体での活用及びそのための地域活性化を主眼とした活用ルール作り並びに産学官金民での推進体制の構築を図ることとした。

密集市街地における再建築不可住宅の空き家については、用途変更等が困難なことから、住宅としての機能を生かしつつ、学生居住による地域活性化や高齢者福祉の充実といった地域課題の解決に活用していくこととした。

図表(7-2)1　課題と提言一覧

エリア	解決テーマ	対象	提言	ポイント
変　動 通勤圏	集合住宅における空き家・空き室	･分譲集合住宅 ･小規模賃貸住宅 ･公的賃貸住宅	【基礎的対策】 ･利活用(資源有効活用等) ･保全(管理組合支援等) 【抜本的対策】 ･除却(マンション再生基金、公的住宅の役割設定) ･供給抑制(都市計画・新規供給制限)	･行政の積極的取組
	ニュータウンにおける潜在空き家	･潜在空き家	【基礎的取組】 ･ＮＴコーディネーター 【広域的取組】 ･ＮＴサミット	･まちのマネジメント機能の構築と強化 ･多世代循環によるバランスのとれた人口構成に向けた仕組みづくり
地　域 通勤圏	単体ストックの利活用	･戸建ての「その他空き家」	･ソーシャルネットワークを利用した就業支援事業（定住促進） ･ハイヤー民泊（交流促進） ･マイホーム葬（除却促進）	･地域通勤圏特有の課題の解決とも結びつく対策(産業支援、就業支援等)
安　定 通勤圏	ストック群の活用とまちづくり	･密集市街地の再建築不可住宅	･再建築不可住宅の空き家を活用した地域活性化事業(学生居住、高齢者福祉の充実)	･エリア価値の向上
県　内 全　域		･商店街の空き店舗 ･歴史的建築物	･リノベーションと創業支援の一体化 ･民間主体の町並みルール策定	

７－３　研究結果総括

埼玉県の空き家に対する課題分析を整理するとともに、地方公共団体の厳しい財政状況の中、公費の投入をできる限り抑えつつ、持続的、効果的な事業の実施を図るための解決策及びアプローチ方法について次の提言を行う。

（１）埼玉県における空き家の課題整理

【空き家数】

埼玉県内の空き家は増加を続けており、また、空き家数は全国で８番目に多く、全国平均の約２倍であり、大きな課題となっている。

【潜在空き家】

埼玉県の人口は2015年（平成27年）から2040年（平成52年）までで約90万人の減少が見込まれ、全国平均の約５倍の数値となっている。人口減少に

より都内への通勤圏縮小が見込まれる中、東京のベッドタウンとして1970年代から1980年代を中心に開発が進んだ埼玉県では、住民の高齢化、建物の老朽化の進行と合わせて、「潜在空き家」対策が今後の大きな課題となっている。

（２）埼玉県における空き家対策

【管理】

空き家を地域課題に資する効果的な活用、もしくは円滑な除却に結び付けるためには、地域と連携し、空き家の発生前から把握・管理することが重要である。

そのため、行政を中心に、住民間やまちに関わる多様な主体をつなぐ取り組みを行い、まちのマネジメント機能の強化を図ることが必要となる。

【有効活用】

活用可能な空き家については、リノベーションにより積極的に有効活用を図る。また、事業性の低い空き家についても、就業支援や産業支援、高齢者支援等の他事業と組み合わせることで、地域内外の個人や民間事業者の参入を促すほか、収益事業だけにとらわれるのではなく、行政課題の解決等を目的とした有効活用を図る。

【防止】

根本的な対策としては、空き家の発生を防止する対策が必要である。これまでは、人口及び住宅供給量ともに増加傾向にあったが、人口減少という急激な社会情勢の変化に対応した住宅施策や住まい方が求められる。

地方公共団体においては、まちのマネジメント機能の再生やリノベーションによるエリア価値の維持・向上、そして、地域内または広域連携による住み替え促進と多世代循環型まちづくりの推進が必要といえる。

また、国においては、後述する除却促進とあわせ、新築住宅販売における除却費用の保証金制度や滅失権取引制度（㈱リクルート住まいカンパニー『空き家率の推定と滅失権取引制度』（2014年）から引用）、「中古市場活性化に向けた８つの提言」（自由民主党 政務調査会 住宅土地・都市政策調査会『中古住宅市場活性化小委員会とりまとめ』（2015年）より引用）といった住宅供給量の抑制と中古不動産市場の活性化に係る抜本的な取り組みが期待される。

【除却促進】

最後に、活用等が難しい空き家については、特定空き家を生まないためにも速やかな除却促進が必要となる。

そのためには、金融機関等との連携により除却に必要な制度、資金面での仕組みの整備を図るとともに、防犯や防災等といった公共公益的な観点から、行政の積極的な関与が求められる。

（３）空き家対策へのアプローチ方法

【空き家活用はまちづくり】

空き家の利活用に際しては、個々の対策では足りず、「まちづくり」を意識した面的なアプローチが必要である。

【多様な主体の連携・協働】

限りある財源の中で持続的な取り組みを行うためには、産学官金民といった多様な主体の連携・協働が必要であり、特に、地域と共存共栄の関係にある鉄道事業者や福祉・介護事業者との連携が重要である。また、地域間の広域的な連携や官民の所有権にとらわれないファシリティマネジメント（注１）の視点も求められる。

（注１）企業・団体等が保有または使用する全施設資産及びそれらの利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動（公益社団法人　日本ファシリティマネジメント協会ＨＰより）

おわりに

本研究会では、埼玉県における空き家問題を解決すべく、鉄道沿線と都内からの通勤率という独自の空間分析を行い、解決策を「提言」として取りまとめるに至った。その想いは、本研究成果を研究で終わらせてしまうのではなく、各研究員がそれぞれの立場で政策として実現し、あるいは関係者を動かし、埼玉県の大きな地域課題の解決を図ろうとするものである。そして、そのことが何よりも大切な空き家対策であると考える。

また、私たち研究員は、産民学官、様々な出身で構成されている。多様な立場の研究員が、業種や年齢等の垣根を越え、個々のネットワークを生かし、互いの英知を結集し、各立場からの多角的な視点で研究に取り組めた。だからこそ、埼玉県における空き家という広範なテーマに対して、各課題に応じた解決策を提言できたのではないかと考えている。

おわりに、多くの潜在空き家を抱えた埼玉県では、今後の10年でいかにこの課題に取り組むかが、将来の都市空間の有り様を大きく左右する。本書が埼玉県らしい空き家の有効活用につながることを祈念するとともに、本研究会のコーディネーターとしてご指導を賜りました東洋大学理工学部建築学科の藤村龍至先生に心より感謝を申し上げ、本書の結びとさせていただく。

2016年3月　　研究員一同

～ 2016年2月10日　政策研究成果発表会にて ～

「埼玉県の空き家」の課題パターン抽出とその解決策の提言
研究員名簿

■研究員

所　　属	職　名	氏　名
川越市　産業振興課	主査	田畑　和臣
所沢市　高齢者支援課	主任	宮川　創
春日部市　障がい者支援課	主幹	丹下　鼓登
上尾市　交通防犯課	主事	杉﨑　達宏
上尾市　都市計画課	主事	倉島　直樹
嵐山町　環境農政課	副課長	青木　正志
小川町　都市政策課	主席主査	武川　悟
杉戸町　建築課	主査技師	渡辺　景己
西入間広域消防組合　警防課	係長	阿部　義昭
埼玉県　北部地域振興センター	主事	長根　悠貴
埼玉県　地域包括ケア課	主事	岸端　未沙子
埼玉県　飯能県土整備事務所	部長	鈴木　水弘
埼玉県　建築安全課	技師	倉田　康夫
埼玉県　住宅課	主任	新井　賢一
株式会社武蔵野銀行　総合企画部	副グループ長	小池　淳一
株式会社武蔵野銀行　地域サポート部	調査役	藤井　貴之
株式会社武蔵野銀行　地域サポート部	主任	久我　洋和
株式会社武蔵野銀行　営業統括部	調査役	関口　直也
ＮＰＯ法人埼玉情報センター	事務局次長	秋本　創
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会	主任	丹下　慶一
一般社団法人日本シングルマザー支援協会	理事	本山　千絵
株式会社西武プロパティーズ　生活不動産事業部	シニアスタッフ	石川　久美子

（順不同）

■研究会指導講師

東洋大学　理工学部建築学科	専任講師	藤村　龍至

平成２７年度政策課題共同研究報告書

「人口減少社会突破戦略」

～2040年 埼玉県民705万人の安心に向けて～

「埼玉県の空き家」の課題パターン抽出とその解決策の提言

平成２８年３月発行

発　行　彩の国さいたま人づくり広域連合
〒331-0804　埼玉県さいたま市北区土呂町 2-24-1
電　話　048-664-6685
ＦＡＸ　048-664-6667
ＵＲＬ　http://www.hitozukuri.or.jp/