

チャレンジ！！オープンガバナンス 2016 市民／学生応募用紙

地域課題タイトル (注)	No. 2	タイトル 室蘭を自分たちがもっと良くするチャレンジ	自治体名 室蘭市
アイデア名 (公開)	地方都市における空家抑制システムの構築		

(注) 地域課題タイトルは、COG2016 サイトの中に記載してある応募自治体の地域課題名を記入してください。

1. 応募者情報

チーム名 (公開)	MJK		
チーム属性 (公開)	<input type="radio"/> 1. 市民によるチーム <input checked="" type="radio"/> 2. 学生によるチーム <input type="radio"/> 3. 市民、学生の混成によるチーム		
代表者情報	氏名 (公開)	木村早希	

※ 公開条件について

次ページ以降の「2. アイデアの説明」でご記入いただく内容は、内容を確認した上で、クリエイティブ・コモンズの CC BY (表示) 4.0 国際ライセンスで、公開します。ただし、申請者からの要請がある場合には、CC BY-NC (表示—非営利) 4.0 国際ライセンスで公開しますので、申請の際にその旨をお知らせください。いずれの場合もクレジットの付与対象は応募したチームの名称とします。

(具体的なライセンスの条件につきましては、<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.ja>、および、<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode.ja> をご参照ください。また、クリエイティブ・コモンズの解説もあります。<https://creativecommons.jp/licenses/>)

(注意書き)

<応募の際のファイル名と送付先>

1. 応募の際は、ファイル名を COG2016_応募用紙_具体的チーム名_該当自治体名にして、以下まで送付してください。東京大学公共政策大学院の COG2016 サイトにある応募受付欄からもアクセスできます。 admin_padit_cog2016@pp.u-tokyo.ac.jp

<公開非公開など>

2. アイデア名、チーム名、チーム属性、代表者氏名、「アイデアの説明」は公開されます。
3. 上記の公開は、内容を確認した上で行います。(例えば公序良俗に違反するもの、剽窃があるものなどは公表いたしません)
4. この応募内容のうち、「審査項目自己評価」は、非公開です。なお、内容に優れ今後の参考になりうると判断したものは、公開審査後アドバイスの段階で相談の上公開することがあります。
5. 「アイデアの説明」中に、文章、写真、図画などで応募したチーム以外に知的所有権が属する箇所がある場合には、法令に従った引用や知的所有権者の許諾を得るなどをした旨をそれぞれ注として書いてください。「審査項目自己評価」中も同様をお願いします。

<チームメンバー名簿>

6. チームメンバーは別紙のエクセルファイルに記載して提出してください。(2. の扱いによる代表者氏名を除き、他のメンバーに関する情報は COG 事務局からは非公開です。詳細は別紙をご覧ください。)

2. アイデアの説明（公開）

データや資料を活用して課題の具体化とその解決につながるアイデア（公共サービス）のストーリーを語ってください。

(1) アイデアの内容（公開）

アイデアは、だれがする、何をやる、どこでする、いつする、どのようにするものなのかを考えて、各要素を入れて内容を描きストーリーを整理していくとよいでしょう。以下の欄内でご記入ください。（必要に応じて図表を入れても構いません）

0. 取り上げる課題

- ①空家の増加
- ②町内会のコミュニティの衰退

1. 課題解決のためのアイデアの内容

1-1. 概要： **町内会を経由して空家を管理するためのシステム**の導入（以下、「システム」と略す）

1-2. 内容： 室蘭市の空家率は全国平均の13.5%を上回る14.9%で、東京などの大都市と異なり、**所有者らの売却**により資産性を落とす事例が少なくない。一方、現在、室蘭市においては加入者減少が問題となっている町内会ではあるが、町内会に関しては行政とは異なり**肌理の細かい情報収集が可能**である。その情報収集力に着目し、将来的に不良空家の可能性のある家屋の情報把握およびその抑制を行うシステムの構築を行う。このシステムの最終的な管理・運営は自治体またはNPOを想定している。このシステムは、1）加入者に対して一定の期間ごとに「**空家管理のアドバイス**」、「**行政サービスメニュー**」などの**情報が送られる**ことで、家屋の資産性の低下抑制の効果が得られる。2）町内会は不良空家発生を抑制することで、**町内のコミュニティ機能の低下を防ぐ**ことができる。また3）不動産業者は、所有者に適正な管理方法の情報を提示できる他、**扱う家屋の資産性低下を防ぐことが可能**となる。また、4）行政も移住促進や税収の向上などが期待できる。

システムへの情報入力では、まず町内会加入者が世帯の状況について、不動産業者が家屋の状況の入力を行う。入力は新規の町内会加入者が加入時に行う。システムの閲覧は、自治体および不動産業者が可能とする。町内会は町会総会で（3か月に1回）空家の有無を報告し（タブレットなどでシステム入力）、空家が発生していた場合、不動産業者は家屋の調査・入居者の募集を、自治体は補助制度の情報提供を加入者に行う等、空家の活用・延命・見切りに関する情報を提供し、それらの手助けをする。

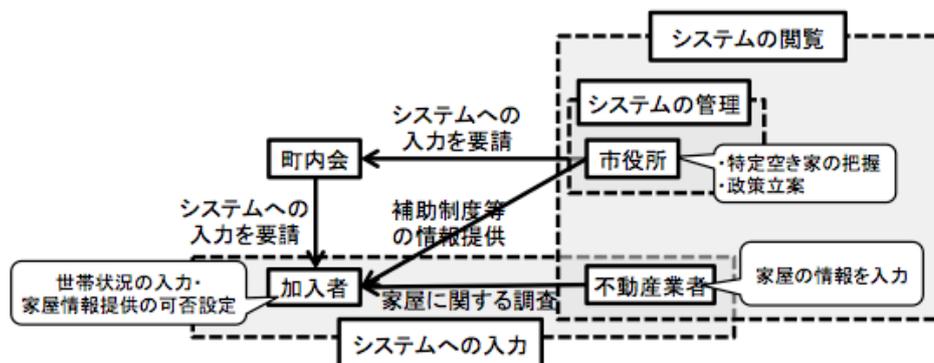


図1 システムの概念図

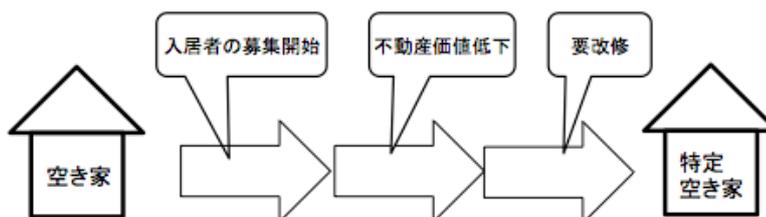


図2 空き家になる可能性が高い家屋の期間ごとのメッセージ

(2) アイデアの論拠（公開）

アイデアの論拠（なぜこのアイデアにするのか）を、それをサポートする数値データ（実績、統計やアンケートなど数字であらわされるもの）や証拠（資料や計画、既存の施策など）（以下：総称して「データ類」といいます）などを含めつつご記入ください。数値データや証拠は出所を明らかにしてください。以下の2ページの欄内におさまるようお願いします。

Q. 空家は室蘭における地域の課題にどのようなになっているのか？

① 室蘭市における住宅の建て方（出典：H25年 住宅・土地統計調査）

室蘭市の住宅は半分以上が戸建住宅(図3)で、戸建住宅の中で空家となっているものの9割が「その他の住宅」であり(図4)、売却・賃貸で市場にでる空家はとて少ない。

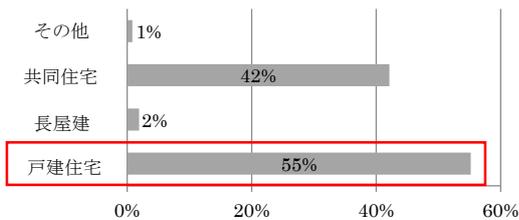


図3 室蘭市における住宅の建て方

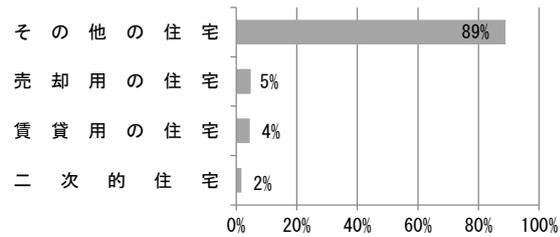


図4 室蘭市における戸建住宅の空家分類

② 室蘭市の空家の実態（出典：住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査では、H25年における室蘭市の空家率(14.9%)は全国平均(13.5%)を上回り、年々増加傾向にある。その中でも、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている「その他の住宅」の空家率も増加している(図5)。

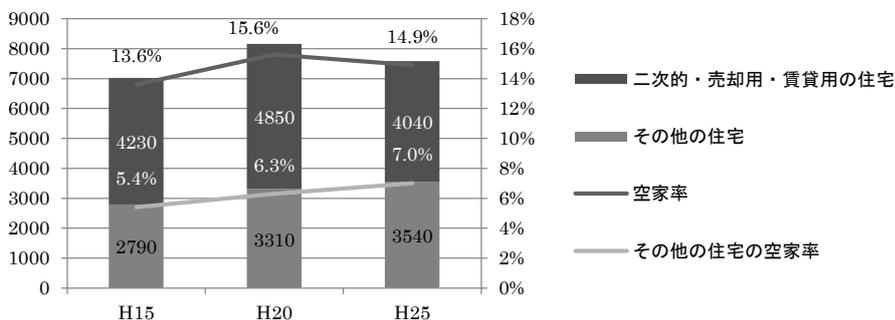


図5 室蘭市における空家数と空家率

③ 空家の老朽状況（出典：室蘭市空家等対策計画）

室蘭市がH27年4月から11月にかけて実施した空家調査（住宅、店舗等全ての家屋を含む）の結果、2578棟の空家が確認されている。家屋の状態を「危険」「要対策」「安全」の3種類に分類し、安全な空家は全体の4割ある(図6)。これより4割近くの空家は利活用できる可能性を持っている。

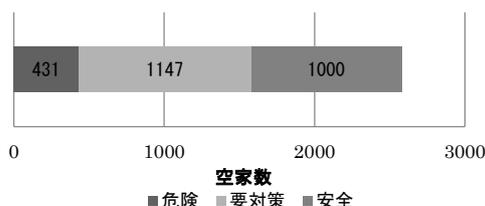


図6 室蘭市における空家の状態別の戸数

④ 町内会における空家問題の実態（出典：NPO 法人 空家・空地管理センター）

空家の放置によって放火による火災、老朽化による倒壊、犯罪の温床にもなる不法侵入、景観の悪化が考えられ、これらは特定空家^{注1)}の条件ともされている。どれも近隣住民に深刻な被害をもたらす可能性があり、ご近所トラブルの原因になる。

⑤ 行政代執行について（出典：室蘭民報 WEB NEWS 2016年8月4日（木）朝刊）

2016年室蘭市内で道内初の行政代執行が行われた。この空家は特定空家で、所有者が賃貸目的で購入したが一度も使わず、10年近く放置したために空家に付随する擁壁が崩壊し、隣の住宅に被害を与えた。利用することや手入れをするなどの管理をすることの重要性が考えられる。

⑥ 通報空家^{注2)}（出典：室蘭市空家等対策計画）

空家に係る相談件数は、空家対策窓口を設置した平成24年度が突出して194件、以降毎年100件前後の通報を受けている(図7)。通報要因の一つは、近隣関係の不十分な情報伝達も含まれると思われる。通報内容は、「屋根の飛散」を筆頭に以下のようにある(図8)。

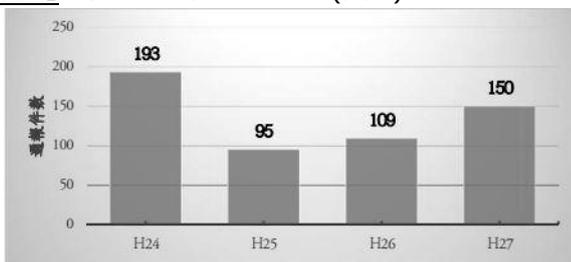


図7 室蘭市における空家に関する通報件数



図8 室蘭市における空家の通報内容

Q. 空き家バンクは機能していないのか？

空家バンクの契約件数（出典：室蘭民報 2016年12月14日（水））

室蘭市空家バンクにはH28年12月現在31の空家が登録されている。開設2年で14件の物件が流通したが、行政主体のため流通促進はなされていないのが現状で、民間的なサービスが求められる。また空家問題は新聞でも大きく取り上げられるほど、地域の課題となっている(図9)。

Q. 町内会のコミュニティは衰退しているのか？

町内会の加入状況(出典：室蘭市 町内会・自治会加入促進マニュアル、室蘭民報 WEB NEWS2016.4.23)

H20年では、市内には172の町内会・自治会（最小で8世帯の自治会、最大で1,499世帯の町内会）があった。H28年現在では159の町内会・自治会があり、加入率は66.5%と年々減少して(図10)。



図9 室蘭民報の記事

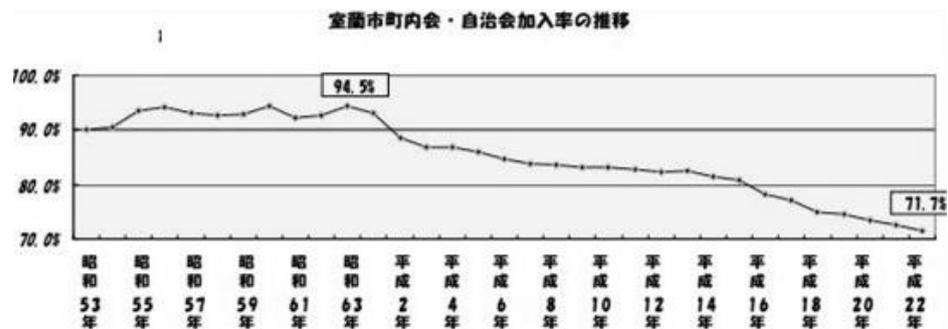


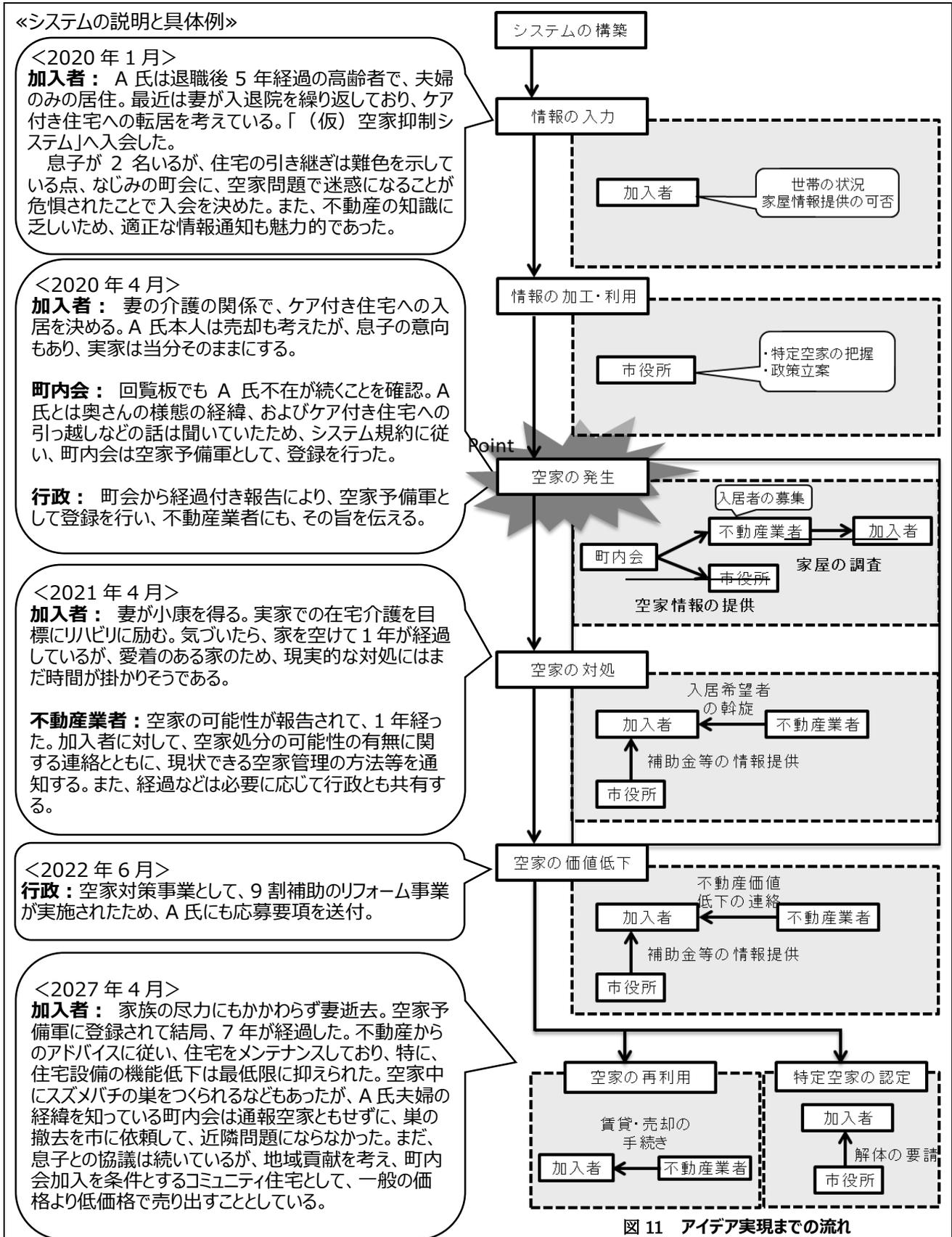
図10 室蘭市における町内会加入率の推移

注釈 注1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう

注2)空家のトラブルにより通報された空家を通報空家と定義する

(3) アイデア実現までの流れ（公開）

アイデアを実現する主体、アイデアの実現にいたるプロセスとマイルストーン等、アイデア実現までの大まかな流れについて、以下の欄内におさまるよう、簡潔にご記入ください。（必要に応じて図表を入れても構いません）



(4) そのほか（公開）

アイデアのアピールポイントや、アイデア実現に当たっての制約があればそれとその当面の解決方法、さらに将来の発展可能性（例えば「将来的に xx という制約をクリアできれば、追加で○○ということが実現できる」など）について、以下の欄内におさまるよう、簡潔にご記入ください。

■ アピールポイント

① 地域が抱える課題を、自助共助公助で解決する

市場にでにくい空家が特定空家になる前に、所有者あるいは相続者に対して空家の対策に関する行政からの情報提供、町内会からのシステムの紹介を行うことで、所有者あるいは相続者自身が空家対策に参加できるよう促す。

② 町内会の潜在的な情報収集能力を利用している

町内会が元々もつ地域の情報を活かして空家の把握を行うことで、空家の調査を行う行政や不動産業者の負担を減らすことができる。所有者と地縁を共有している町内会を経由することで、所有者とも連絡が取りやすく、所有者にとっても円滑に対策を行えることが期待できる。

③ 行政・町内会・不動産業者・所有者にそれぞれのメリットがあり、win-win の関係を築ける

行政・不動産業者は空家調査の負担を軽減でき、行政は空家対策の情報提供、不動産業者は入居者の斡旋業務に注力できる。空家対策の情報を直接受け取れることで、所有者は情報を収集する負担が減る。町内会を経由することで所有者にとっては安心感をもって空家の対策を行える。町内会にとっては、空家を減らすことは景観の悪化、町内人口の減少の対策にもつながる。

④ 将来的には地域主体である町内会が中心となって地域の空き家を運用できる

システムの運用に関するノウハウを町内会がもてれば、町内会が主体になって空家の情報の収集・入力を行うことができ、空家の状況を直接管理できる。町内会が主体となることで、発生した空家を町内会の公益的な利用に充てることもできると考える。このことは所有者にとっても町内会コミュニティ維持への貢献できるメリットがある。

■ 現状の制約とその解決方法

・制約

市役所など市全体の情報を一括的に管理し、宅建協会や連合町会との調整を行う機関が必要で、また少なからず負担がかかる。

・解決方法

公共性と社会的必要に応じて、補助金の設置や NPO 法人の立ち上げなどを行う。その場合、図 1、図 3 の市役所の位置に NPO が入り業務を行うことが考えられる。