

令和6年度 津久井地区まちづくりを考える懇談会結果報告

- 1 日 時 令和7年1月21日（火）午後6時から午後7時30分まで
- 2 場 所 津久井総合事務所3階 第1・2会議室
- 3 市側出席者 本村市長、奈良副市長、椎橋緑区長、廣田まちづくり推進部長、関緑区副区長、榎本市民局長
- 4 出席委員等 22人
- 5 傍聴者 2人
- 6 懇談会の要旨

テ ー マ	空き家の利活用による地域コミュニティの活性化
概要	<p>少子高齢化や核家族化に伴い、相続問題や所有者行方不明等により管理ができなくなった住宅が空き家となる事例が全国的に増加傾向にある。相模原市全体としては空き家が減少傾向にあるものの、津久井地区などの中山間地域では高齢化の進行等に伴って空き家が増加し、地域の課題となっている。</p> <p>現在津久井地区では、10年の間で地区内における65歳以上の高齢者の割合が30.4%から40.3%に増加しているほか、地域コミュニティを担っている自治会加入率は72.8%から56.1%に減少傾向にあり、今後、地域コミュニティの希薄化により、未管理の住宅を発見しても、誰が管理しているかわからない事例が増えることによる、空き家の増加を懸念している。</p> <p>一方で、風光明媚な津久井地区を気に入った方や、リニア車両基地の建設に伴い移住を検討している方から移住先の相談を受けることがあるが、紹介できる物件が少ない状況にある。</p> <p>今回、津久井地区における空き家の現状把握及び利活用の可能性を検討することを目的に、自治会の組・班長を対象にアンケートを実施した。</p> <p>今年度のまちづくりを考える懇談会では、アンケート結果の報告及び市の事業等を伺うとともに、市と地域が協働して行うことができる取組について懇談させていただきたい。</p>
地区の取組状況等	<p>令和5年度は、津久井地区における空き家の現状と利活用の可能性に踏み込んで、空き家対策を実施している部署及び関係団体と呼び、勉強会を実施した。</p> <p>令和6年度は、前年度の勉強会をもとに、津久井地域における空き家の問題を再度認識するとともに、利活用に向けた検討を行うため自治会の組・班長を対象にアンケートを実施した。</p> <p>令和7年度以降は、空き家に対する意識啓発も含め、アンケート結果を各自治会へ報告を行う。その他、まちづくり懇談会を通して地域で実施できることを進めていく。</p>
市の取組状況等	<p>本市では、人口減少が進行する中で、高齢者人口が増加し、空き家等の増加とともに空き家問題の更なる肥大化が予想される中、令和2年3月に「第2次相模原市空家等対策計画」を策定し、本計画に基づく総合的な空き家等対策を推進している。</p> <p>また、令和6年11月末現在、市が対応を継続している空き家の件数は272件で、このうち、管理不全空家等は30件、特定空家等は3件となっており、指</p>

	<p>導などにより所有者の自発的な改善を求めている。</p> <p>空き家に関する相談については、住宅課及び区役所地域振興課で受け付けているほか、市内の不動産団体との連携による「空き家相談員派遣」や、民間事業者との連携による「空き家相談会」を開催している。</p> <p>空き家の利活用については、「全国版空き家バンク」の活用や「子育て世帯等中古住宅購入・改修費補助事業」の実施により、移住・定住の促進や中古住宅市場の活性化を図っているほか、中山間地域における移住・定住の促進については、地域の居住環境の利点を広くPRし、空き家の利活用による住宅の確保などの取組を「里まち移住・定住促進事業」として実施している。事業内容は、移住・定住に関する情報発信や相談、物件の掘り起こし、移住希望者と不動産所有者とのマッチング、日帰り移住体験ツアーなどで、今年度はモデル事業として、お試し移住体験を実施した。</p> <p>今後は、空家法の改正などに伴い、「第2次相模原市空家等対策計画」の改定を、令和7年3月に予定している。</p> <p>また、空き家等の適切な管理や利活用を促進するため、空き家等の活用に取り組む特定非営利活動法人等を「空家等管理活用支援法人」として市が指定する制度の活用について検討していく。</p> <p>現在、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、跡地が地域の活性化に供される空き家等の除却費用の一部を補助する制度があるが、他自治体の取組なども踏まえ、より活用しやすい仕組みとなるよう、現行の補助制度を見直すなど、引き続き、空き家対策に積極的に取り組んでいく。</p> <p>移住・定住促進事業を推進していくに当たり、良質な空き家物件の確保が課題となっており、空き家物件の情報収集や所有者との交渉には地域の皆様の事業に対する理解が不可欠となるため、引き続きご協力をお願いしたい。</p> <p style="text-align: right;">(奈良副市長)</p>
--	---

懇談内容	
<p>地区の発言</p>	<p>空き家対策等、地域で行った具体的な取組の報告を通して、1つ目に地域と行政による情報の共有等について、2つ目に管理不全空家や特定空家に対する市の対応策について意見交換をしたい。</p> <p>1つ目について、ちょうどつくい元気部会で空き家対策をテーマに討議を重ねている頃、高校の同級生で茅ヶ崎に住む友人から、「鳥屋に移住をしたいので、家が隣接していない空き家があれば案内してほしい」と言われ、他の人からも「鳥屋でサイクリストやライダー向けにカフェをやりたいので、古民家風の所を紹介してほしい」と言われ、一緒に数軒当たってみたが、成立にはいたらなかった。個人で空き家を紹介するには限りがあるため、地域と市との情報共有、また協働してできることはないか。</p> <p>2つ目について、県道沿いのバス待合所に面した建物で、昔は商店だった場所が3年ほど放置されており、入口のシャッターは外れ、前に飛び出している。庭木や草も剪定、除草がされておらず、通学路にまでツタのツルが伸びて、歩行者が歩くのに危険な状態な、いわゆる管理不全空家と思われる物件がある。津久井地域環境課へ所有者に対処してほしい旨を相談したところ、空き家に関すること</p>

	<p>は緑区役所地域振興課、道路部門については津久井土木事務所が担当という情報を教えていただいた。津久井地域環境課では持ち主に雑草の刈り取り依頼を何度も通知しているが、返答は来ないという状況で、津久井土木事務所には現地を確認していただいたが、私有地から生えている雑草は、交通に支障がある場合を除き手が出せないということで、抜本的な解決には至らなかった。</p> <p>私有地ということもあり、安易に行政が手を出せないことは十分承知しているが、危険な状態にある空き家なので、所有者への一方的な通知を送るだけでなく、もう少し具体的に結果が出るよう、市と地域で協働してできる策はあるか伺いたい。</p>
<p>市の発言</p>	<p>相談者と一緒に探して、さらには所有者に交渉していただいたこと、本当に素晴らしいことでありがたく思う。</p> <p>副市長からの説明にも一部出ていたが、市では移住を希望する方に地域や空き家の情報を提供する取組を令和6年度から「里まち移住・定住促進事業」として藤野観光協会に委託し、実施している。藤野観光協会では、市が委託する前から独自事業として実施しており、委託前の令和5年度は17件、委託後の今年度は9件のマッチングが成立している。藤野地区はシュタイナー学園の生徒さんの親が住みたいということで相談が来ているのだと思われる。</p> <p>本事業は中山間地域を対象にしているのので、津久井地区や相模湖地区もカバーしているが、藤野観光協会が把握している物件が少ないという状況である。</p> <p>物件の情報や移住先等の話があった場合の相談先として藤野観光協会があることをまだ皆様に知られていないこと、市としての周知が足りていないということを実感した。今後は物件の把握や集約に努めてまいりたい。 (椎橋緑区長)</p> <p>市で様々な取組はしているが、皆様に伝わっていないこと、これが大きな課題だと改めて認識したため、持ち帰って改善していきたい。</p> <p>今、注力しているのは、特定空家をなくすこと、管理不全空家が特定空家にならないよう事前に対処することである。</p> <p>空き家の物件について、相模原市の「全国版空き家バンク」を運営しているアットホーム(株)のウェブサイトでは、市にバンク登録があった物件情報のほか、市内の中古物件や賃貸用物件の情報も掲載されており、希望価格やエリアなどの様々な条件で検索ができるようになっている。</p> <p>また、ご近所の管理不全空家と思われる物件から飛び出ている雑草等について、個別の案件ごとにはなるが、可能な限り我々も対面で指導することを考えている。</p> <p>空き家の問い合わせ先について、所管課は住宅課になるが、まずは地域の身近な窓口として各区役所の地域振興課で相談を受けている。そこで調査等を行い、程度の良くないものや特に調査に時間を要するものを本庁の住宅課で引き上げて (廣田まちづくり推進部長)</p>
<p>地区の発言</p>	<p>地域包括支援センターで介護保険や認知症、移動手段、施設入所、支援困難なケース等の相談を受けており、相談や業務の中の、空き家や住宅に関することについて2点懇談したい。</p>

津久井地区の特徴として、山や坂の斜面に建っていたり、玄関から道路に出るまでの距離が長かったり、階段がある住宅が多くなっている。要介護認定を受けている方は介護保険の住宅改修制度を利用して、玄関から道路まで階段に手すりをつける住宅もある。

1点目に、年齢や身体機能の低下から、庭の草木の管理が困難となるケースもあり、春から秋ぐらいにかけて地域包括支援センターにも相談が入る。その際はシルバー人材センターを紹介しているが、依頼件数が多く作業までに時間がかかると伺っている。管理に対する意識のある方は良いが、意識の低い方、金銭的に困難で管理ができない方は、今後、防災や防犯、景観等の悪化のリスクが懸念されるため、市の認識や考えを伺いたい。

2点目に、認知症状や高齢になられて、片付けや金銭、貴重品、書類の管理が困難になり、日常生活に支障をきたすような方もいる。中にはライフラインが停止するようなケースもある。高齢者で住み替えに困っている方向けの「さがみはらの住まい探しサポートBOOK」に記載のある、かながわ住まいまちづくり協会の「家財整理サービス」へ見積相談をしたこともある。

金銭等の管理が困難な方については、成年後見制度を利用することにより、生活が安定して住宅に関する心配がなくなると考えている。このように、家の中に物がたくさんあるような住宅の家財整理の支援や費用の助成など、空き家になる前の段階で対策も必要だと思うが、予防的な対策についてどのような考えがあるか伺いたい。

市の発言

1点目の維持管理に対する意識の低い方への市の認識について、言うまでもなく、住宅は個人の財産であることから所有者による適切な管理が大前提であるが、様々な事情により管理不全空家や特定空家になってしまう現状もある。

国土交通省が相続の際に困らないように予め書面に残しておくための「住まいのエンディングノート」を作成しており、市の福祉関係や社会福祉協議会の窓口でも配架している。その他、維持管理に向けた市民向けのセミナーを3月に予定している。

建物への家財整理支援は、市と包括連携協定を締結しているブックオフコーポレーションが「おかたづけサービス」を実施しているが、こういった事業が必要な方に届いていないのでは意味がないので、先ほど申し上げたように、必要な方に必要な情報がきちんと届くよう、周知方法等を一生懸命考えて実行に移していきたいと思っている。また、相模原市居住支援協議会で「高齢者のための住まいのお片付け帳」を作成しており、家財の片付けのポイントや相談先を周知している。

このような色々な取組を体系的にまとめて、分かりやすくお届けできるよう取り組んでいきたいと思う。
(廣田まちづくり推進部長)

予防的な対策について、他の自治体では、家財を片付ける作業員に対して補助を行っている所もある。単純に公費を支出して片付けを手伝うというのはできないので、片付いた際には空き家バンクに登録してもらおうという条件のもと行われている。本市はそういった制度を持っていないので、勉強しながら何ができるか

	<p>を検討している。また、藤野に「地域おこし協力隊」が2名おり、この方たちが片付けをできるかどうかも検討していく。 (椎橋緑区長)</p>
地区の発言	<p>先ほど、地域のことなのでまずは区役所地域振興課にという話だったが、正直申し上げて、一度も行ったことがなく、市側の回答でもあったように、相談窓口がはっきりわかっていない。アンケートの結果にもある通り、空き家対策に関する補助支援等の要望が3つほどあるが、空き家の総合的な相談窓口の設置なら少しは簡単にできるのではないかと思う。空き家を見つけるのも探すのもどうするのかも、ここに行けば良いという窓口をまずは設置していただきたい。そうすることによって、例えば移住される方のニーズを把握することもできるのではないか。</p>
市の発言	<p>総合窓口について現状を申し上げると、地域振興課と住宅課は定期的に打ち合わせ等を行い、情報伝達に不備がないようにしているので、まずは身近な区役所地域振興課にお話しいただきたい。それでもうまくいかないことがあれば、より良い仕組みに改善していきたいと思っている。 (廣田まちづくり推進部長)</p> <p>個人的な考えでまだ何も検討していないが、本当はまちづくりセンターが窓口になるのが一番良いのではないかと思っている。わざわざ区役所まで来ないと手続き等ができないことが、個人的にはどうなのかなと思うこともある。ただ、今のまちづくりセンターの職員体制や事務分担を考慮すると地域振興課や住宅課を案内せざるを得ない。まずは皆様にわかりやすく、目につくところに現状の相談窓口の案内をし、ゆくゆくは相談先の検討もしていきたい。 (椎橋緑区長)</p>
地区の発言	<p>空き家については全国的な問題になっている中、地域の方にも関心を持っていただき、今後、鳥屋のリニア車両基地を含めたりニア中央新幹線の開通により移住・定住促進につながれば良いと考える。私自身もこの部会で空き家について話をするようになり、色々な情報番組や新聞等で空き家についての関心を持つきっかけになった。特に青根地域は持ち主がどこにいるか比較的把握しているような場所で、やはり高齢化が進み、空き家が今後増えていくような気がしている。また限界集落のような高齢者ばかりの場所になっており、景観に限らず、田畑、山林などの荒廃につながっていくような気がしている。地域住民から行政に対して空き家の情報提供を行うとともに、行政から空き家の相続者や所有者に対して売却、賃貸などの意見を聞くことで今後に活かせてくると思う。</p> <p>もう1点、2023年度、相談窓口やイベント等で受けた移住に関する相談件数が全国で約40万8,400件あり、その中で2022年度に全国で17位だった宮崎県が翌年には1位になっていた。その背景にテレワークの浸透により地方移住の関心が高まったためだと言われている。宮崎県都城市は、令和5年度のふるさと納税額が193億円で、この財源を基に移住者に補助金を300万円出している。相模原市は非常に財政が厳しいと勝手に思っているが、このようにふるさと納税等を活用した補助金制度があれば、多少は移住・定住者が増えるのではないかと思う。</p>
市の発言	<p>空き家の情報提供について、本日の懇談やアンケートの結果も踏まえて、やはりどれだけ情報を把握できるかということが大事なポイントだと思った。また、自治会長さんに空き家の相談等がいくことも分かったため、私たちも情報が欲し</p>

	<p>いということ、会議の場や地域情報紙等を用いて、皆様に周知していきたい。</p> <p>また、現在お住まいの皆様にも空き家について知っていただく取組を進めていきたいと思っている。 (椎橋緑区長)</p> <p>空き家を取得する方の55%は相続によるもので、現在、相続登記が義務化されている。所有者情報等は登記を見ればわかると思うので、そのタイミングでいかに効果的、効率的にアプローチをしていくかという部分について勉強をしている。</p> <p>本市では、中古住宅を取得して移住・定住をした方に最大100万円の補助を行っている。本補助制度は、今年度大変好評いただいております、12月には予算6,000万円を使い切った状況である。本日様々な情報を提供いただいたので、研究していきたい。 (廣田まちづくり推進部長)</p> <p>ふるさと納税の中で返礼品のない、「暮らし潤いさがみはら寄附金」があるので、そちらを住宅促進事業に追加することを研究していきたいと思っている。また、都城市も返礼品に人気があって寄附があるのかと思うが、本市で一人に300万円出すことは今の時点で難しいので、お話を参考にしていきたい。 (椎橋緑区長)</p>
<p>地区の発言</p>	<p>空き家バンクを充実するための地域と行政の連携について提案させていただく。アンケート結果で特に気になった点は、空き家バンクの認知度である。空き家バンクはその名の通り、貸したい、もしくは売りたいという住人と、空き家を借りたい、もしくは買いたいという移住希望者の思いがマッチングする施策であり、このことは空き家を地域コミュニティ活性化の起爆剤にするための有効手段であるにも関わらず、我々の認知度が低いゆえに、今の相模原市の空き家バンク登録件数は、私が拝見した時点では少ないと感じた。そこで私が提案するのが、この自治体組織というネットワークを使用し、航空写真では判明できない早期的な空き家情報と地域情報を市へ提供し、市の把握している所有者情報とのマッチングにより、空き家関係者への空き家バンクへの登録推進というようなお互いの利点を生かした取組を行い、空き家バンクの情報量を増やすことから試みるという提案である。こうすることで、地域コミュニティ力が高い青根地区を除けば、津久井地区の半数以上が空き家の所有者を知らないという課題も解決するのかもしれない。</p> <p>また、津久井地区で空き家が増加していることは、若者に魅力がない地域であるのも事実だと思うが、逆も真なりで、需要が少ないということは、地価が他の地域よりも低いということなので、世に言う0円空き家のような、買い手側にも魅力のあるような物件設定も可能だと思う。</p> <p>最後に、産業革命以来、今ではAIが人間の能力を超えようとしている。太古の時代から自然と共存してきた人間の遺伝子情報が悲鳴を上げて、やがて自然豊かなこの津久井地区を目指して、大勢の方がやって来る日が来るのかということ希望して、私からの提案とさせていただきます。</p>
<p>市の発言</p>	<p>これも思いつきになるが、自治会と市で連携協定みたいなものを結び、情報を共有し合うことができると良いのではと思っている。マッチングはコーディネー</p>

	<p>トをする人が実際に現地を回って地域のことを説明していくので、移住・定住をしたいという人は手が出しやすくなることもあるのではないかと思います。今年度は、1週間程度実際に家族で住んでみる「お試し移住」をやっており、「住むと学校まで遠くて難しい」などを実際に感じ取っていただけるので、皆様にも知っていただき一緒に取り組んでいきたいと思っている。 (椎橋緑区長)</p> <p>地域の皆様の持つ情報と市でしか得られないような情報を合わせて情報共有するという提案について、市でしか得られない情報は個人情報の最たるものなので、共有をするには相当な研究が必要だと思っている。</p> <p>冒頭、奈良副市長から第2次相模原市空家等対策計画の改定を予定しているという話の中で、法律に基づいて市が指定する空家等管理活用支援法人には市の持っている情報を一定要件の基、法律の範囲内で共有することができる。そういったものを活用しながら地域の方と一緒に何かできないかということも含め、今後検討していきたい。 (廣田まちづくり推進部長)</p>
<p>地区の発言</p>	<p>市が行っている事業の認知度が非常に低いと感じているため、もう少しPRをしていただくとともに、空き家の総合的な相談窓口の設置等により、移住者が増加することなどの効果が生まれ、地域コミュニティが活性化することにつながると思う。</p>

<p>市長の感想等</p>	<p>空き家の利活用と地域コミュニティの活性化について、つくい元気部会の皆様でまとめていただき、本当に貴重な情報だと感じた。懇談会中も、奈良副市長と出席している市側のメンバーで後日意見交換をして、改めて空き家対策のことを考えなければいけないと話をしていた。</p> <p>例えば、青根で9割の人たちが引っ越した方の行き先を知っているなど、そういった細かいデータが市内全域でも取れれば、本当に素晴らしい形になると思う。</p> <p>今後私たちは行かない窓口、書かない窓口を目指しており、皆様が自宅で対応できるような行政システムにしていきたいと、また、窓口に来た時には書かない窓口を実践していきたいと思っている。</p> <p>(株)クラッソーネと連携協定を締結して空き家等の解体にいくら費用がかかるのか、AIによって無料で見積をしてもらえる制度があるが、皆様に知られていないのかなと思う。住宅課で様々な施策を実施しているが、本日熊谷代表を含め委員の皆様からご指摘いただいたように、皆様に届いていないということを痛感した。また、先ほどのふるさと納税について、私たちも税込確保は大事だと思っており、懸案事項だった南区の麻溝台・新磯野地区整備事業がようやくスタートし、この事業が計画通り進めば3桁の税収入が見込まれる試算がされているので、そういった稼ぐ事業もしっかりやっていきたいと思っている。市長に就任した6年前の返礼品は100品目だったが、この6年間職員が頑張って700品目まで増やすことができた。ふるさと納税のシステムは難しい部分もあるが、しっかりと考えていきたいと思っている。</p> <p>皆様から空き家に関してご意見、ご提言をいただいたので住宅課長を先頭に職員と相談をして、何か対策や皆様に寄り添った対応ができるよう、努力をしつ</p>
----------------------	---

りしていきたいと感じた。

(本村市長)