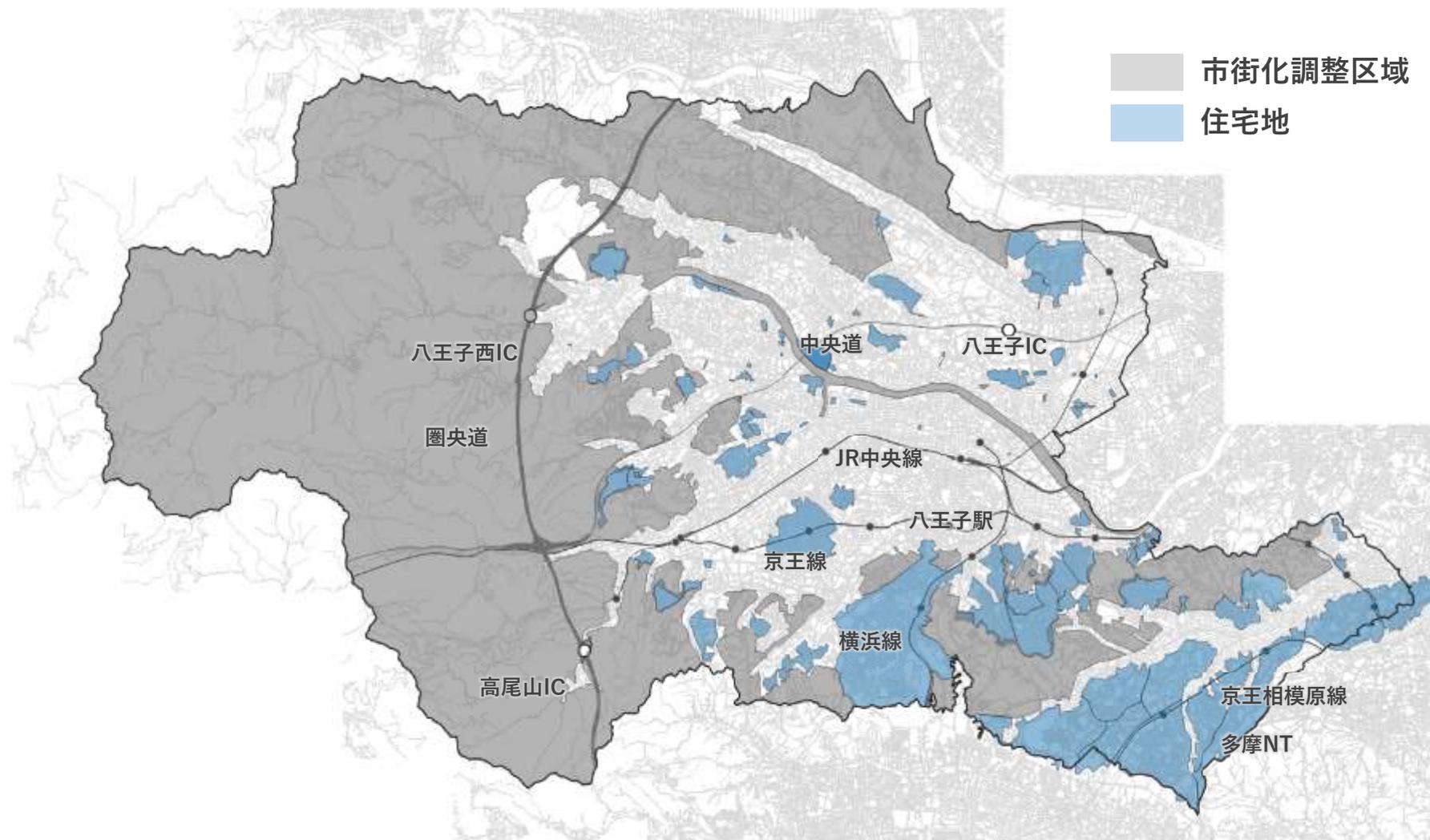


令和5年（2023年）12月7日

八王子市の空き家等対策について

 八王子市

空き家の現状・対策



空き家の現状・対策

- ・一戸建空き家数が**増加**している
- ・一戸建空き家の割合が東京都全体の**約2倍 (2.1%)**

■図表 2-11 一戸建空き家数の推移



■図表 2-10 全国、都、八王子市の一戸建空き家の比較

| | 住宅総数 (戸) | 一戸建空き家 (戸) | 一戸建空き家の割合 (一戸建空き家/総数) |
|------|-------------|---------------|--------------------------|
| 全国 | 62,407,400 | 3,183,800 | 5.1% |
| 東京都 | 7,671,600 | 94,800 | 1.2% |
| 八王子市 | 289,050 | 6,110 | 2.1% |

出典：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

八王子市空き家等対策計画

重点



空き家にしない
所有者等が居住しているうちに、法律等の専門家や事業者などと連携し、住まいの継承等の備えを行い、空き家の発生を予防していきます。

空き家が活用される
市内の空き家及びその土地が、専門家・事業者等の関係団体との協働により、長期間にわたり空き家となることなく、中古住宅や住宅地として流通しています。また、地域のニーズに合わせて空き家が活用されています。

利活用



適切な管理

空き家が適切に管理されている
所有者等は、地域コミュニティ、専門家・事業者等の関係団体との支援を受け、空き家を適切に管理しています。

安全な住環境の確保
管理不全な空き家に対しては、関係団体との連携により、管理不全な状況の改善・解消に向けた効果的な対策を講じます。

管理不全な
空き家の解消



住宅団地への対応

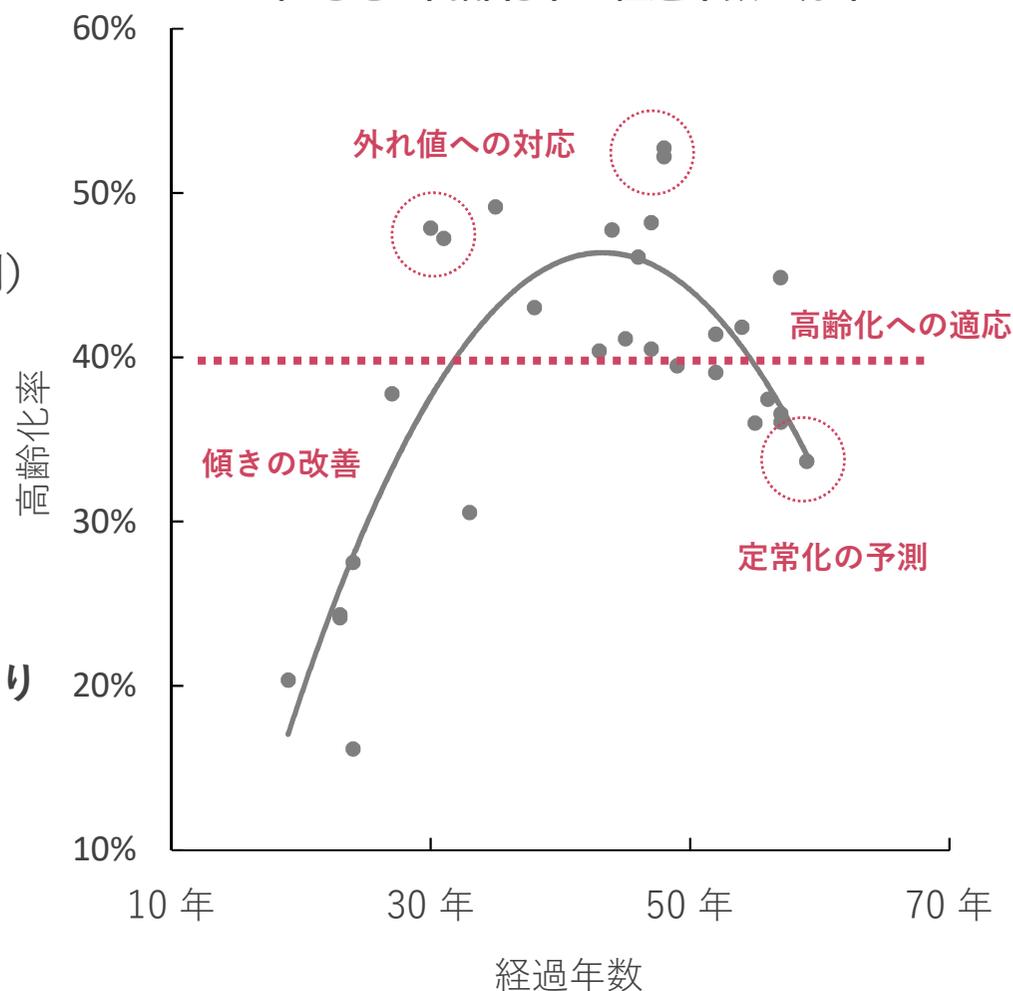
■定常化へのアプローチ

- ①長く住み続けたい人を支える機能の導入
- ②新たな住民を惹きつける魅力づくり
- ③住宅ストックの活用・流通の促進
(空き家の発生抑制)

■課題

- 1.住まいの今後について考える機会づくり
- 2.担い手の発掘 (自治会には期待できない)
- 3.使っていない空間を賢く使える仕組みづくり
- 4.住宅地でやれることを増やす (都市計画)
- 5.成熟した住宅地の魅力を伝える

住宅地の高齢化率と経過年数の分布



国土交通省「住宅団地再生」連絡会議

社外秘

think for
future

ミサワホーム総合研究所

空き家利活用事例 「YOTTETTE（よってって）」のご紹介

2023年12月7日

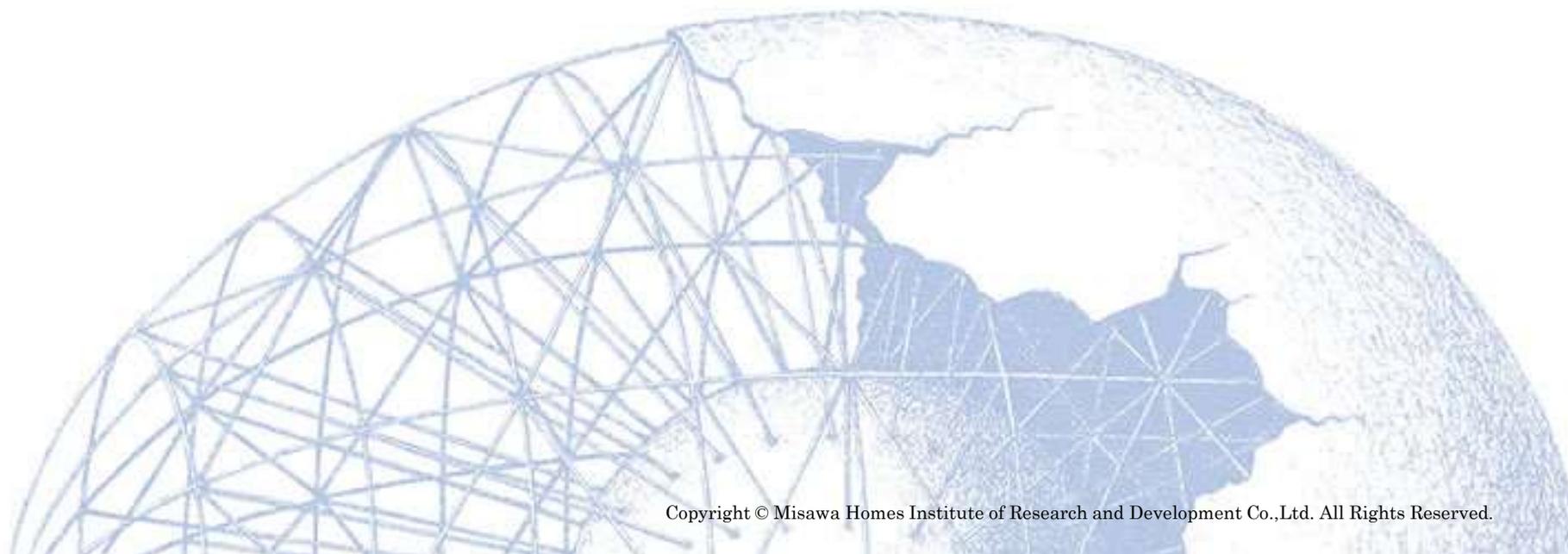
FDC 建築まちづくり研究室 持続型住宅地デザインチーム

岩崎 達

Contents

- 1.取組み経緯
2. YOTTETTEの取組み（産官連携）
- 3.来訪者アンケートによる効果の見える化
- 4.まとめ

1. 取組み経緯



1. 取組み経緯

産官学連携で八王子市内の空き家対策を目的に共同研究を実施

■ 研究概要

八王子地域における既成住宅市街地の課題解決を図り持続可能なまちづくりを推進する「まちづくり連携に関する協定」を4者で締結し、地域の特性や魅力を活かしながら将来の空き家発生を抑制し、持続可能なまちを目指した住宅ストックの循環を促す施策を立案することを目的に研究を行った。

※YOTTETTEは共同研究の一部の取組み

■ 研究期間

2020年度～2022年度

■ 研究関係者

八王子市

(一財) 住宅生産振興財団

日本工学院八王子専門学校

(株) ミサワホーム総合研究所

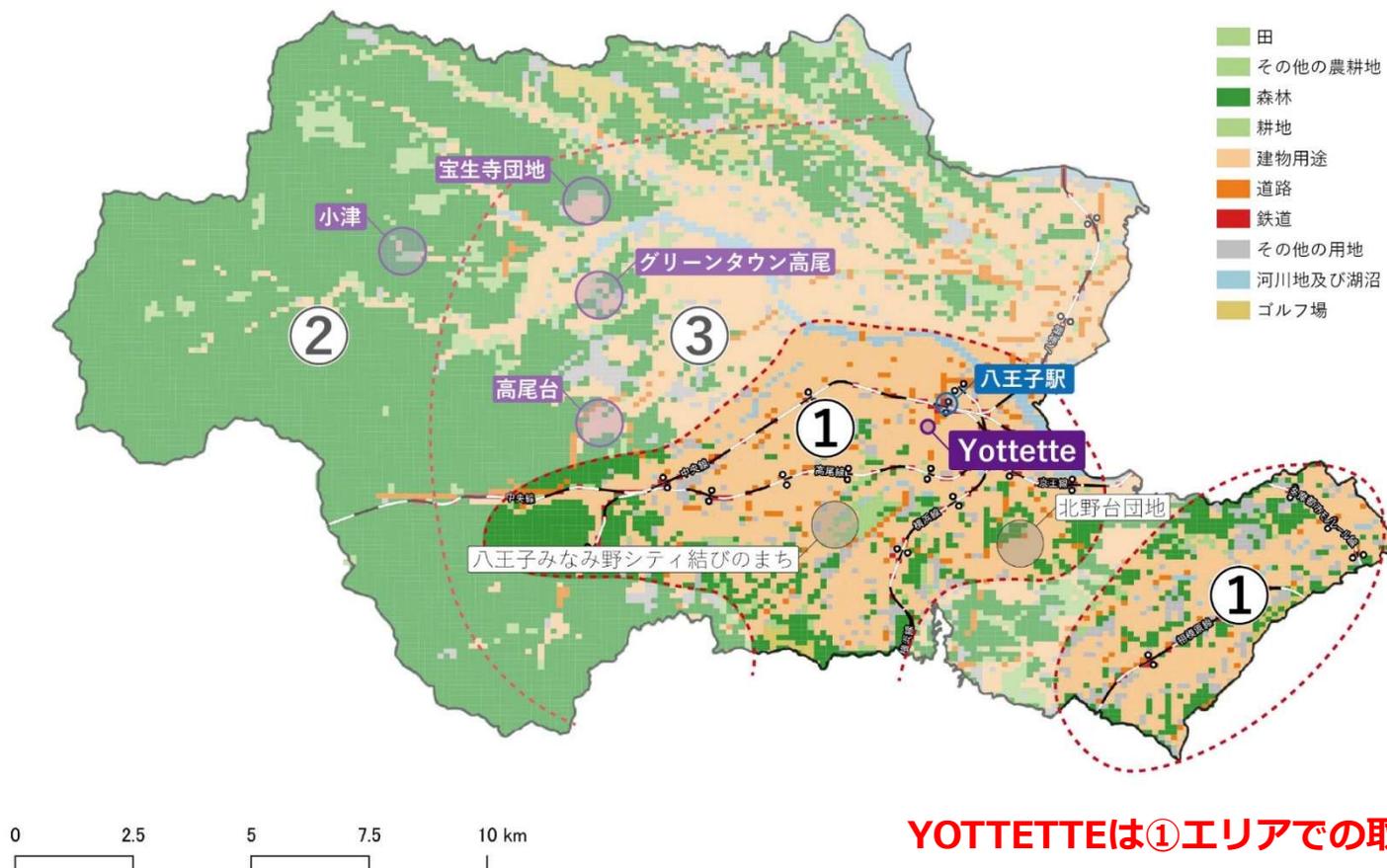
既成住宅市街地の研究



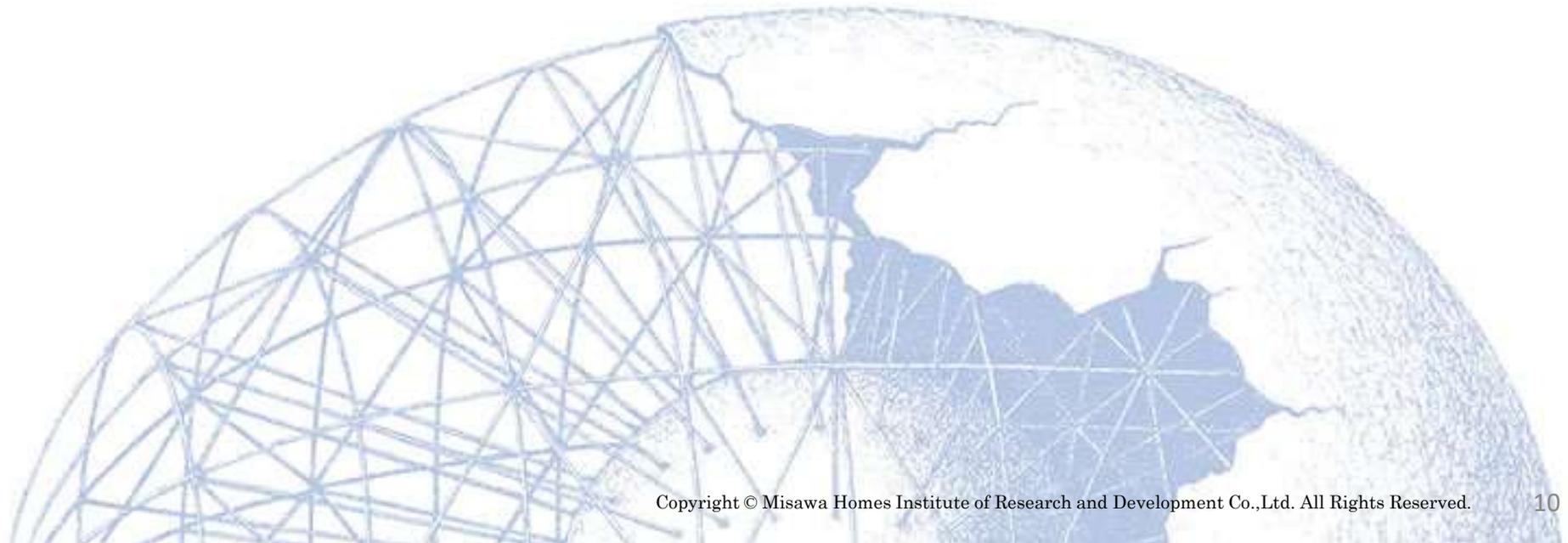
1. 取組み経緯

万能な空き家対策を目指すのではなく、各エリア毎に合った対策を検討

- ① 沿線駅に徒歩でアクセス可能な生活利便性や地価が高く事業性が十分望めるエリア
- ② 自然豊かな里山・農村で需要は低いが生活コストも低く住宅循環が望めるエリア
- ③ 沿線駅から徒歩圏外で利便性の面から需要が低く開発から約40年を経過したエリア



2. YOTTETTEの取組み（産官連携）



2. YOTTETTEの取組み（産官連携）

生活利便性が良い①エリアの特徴（八王子駅周辺）

- ・ 徒歩圏内で生活必需品が揃い、駅まで近いことで住宅ニーズが多い。
- ・ 近年は駅前に高層マンションが建ち、新たな年齢層の流入がみられる。
- ・ 駅から少し離れると住宅街が広がっており建替えも多いが、住宅需要により住宅以外の用途への建替え等は少ない。



YOTTETTEの位置

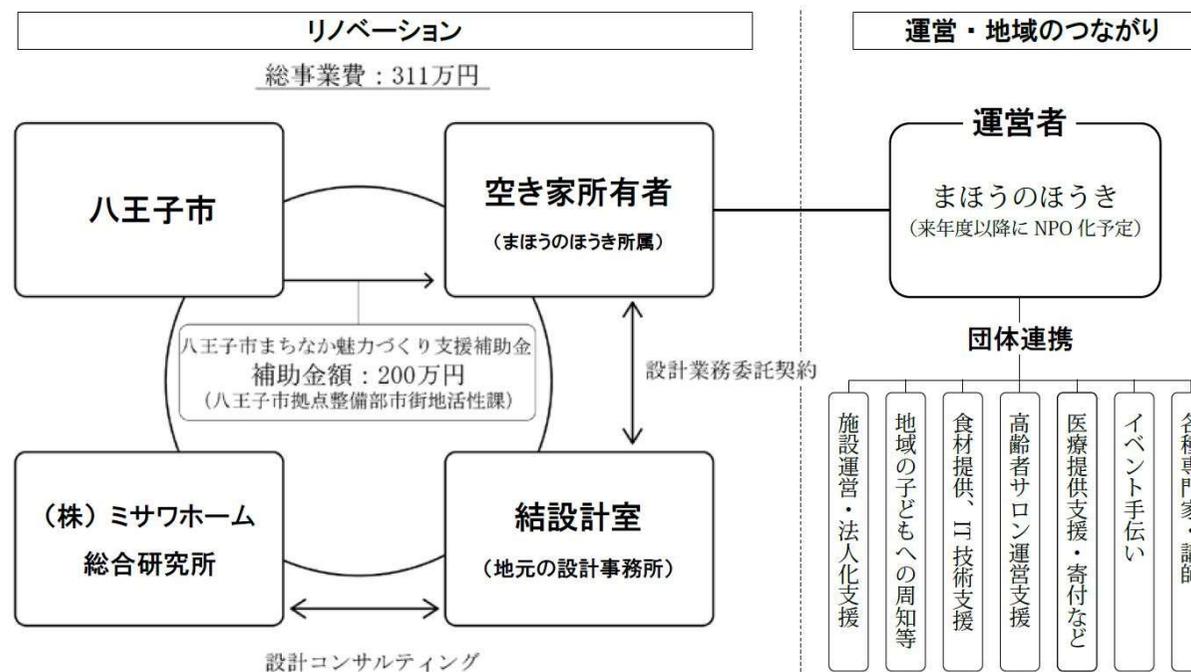


YOTTETTE越しの駅前マンション

2. YOTTETTEの取組み（産官連携）

八王子市との連携により、空き家所有者兼運営者を早期に発掘

- 小津材の使用や地元工務店による施工等、地域資源を積極的に取り入れた
- 八王子市からの紹介で空き家所有者兼運営者を早期に発掘できたことで、オープンまで約6か月（2021年10月～2022年3月）の短期間で実行
- 空き家所有者の負担を減らすため、補助金を活用し初期費用を削減



2. YOTTETTEの取組み（産官連携）

地域資源を積極的に活用し、周辺住人が親しみを感じる場

YOTTETTEでの取組み（一部抜粋）

- ①子どもの居場所 ～キッズサロン～（英会話教室、子ども自然体験教室）
- ②地域内への困窮世帯向け食料配布 ～パントリー～（子ども食堂、食料配布）
- ③高齢者の体力維持・促進～Aluttette～（近隣公園での歩行運動）
- ④駄菓子屋

※ミサワホーム総合研究所：改修提案、活動提案、来訪者アンケート調査



八王子市産木材の使用したファサードや家具、市内の設計事務所・団体と協力、八王子市まちなか支援補助金を活用

Copyright © Misawa Homes Institute of Research and Development Co.,Ltd. All Rights Reserved.

2. YOTTETTEの取組み（産官連携）

官民連携でプラスになった点と課題点

■本取組みにおける官民の役割

- 八王子市：空き家所有者、地元設計事務所等の紹介、八王子市産木材の手配など
- ミサワホーム総合研究所：改修計画に関するコンサルティング
- 共同実施：来訪者アンケート実施、分析



地元デザイナーによる壁画作成



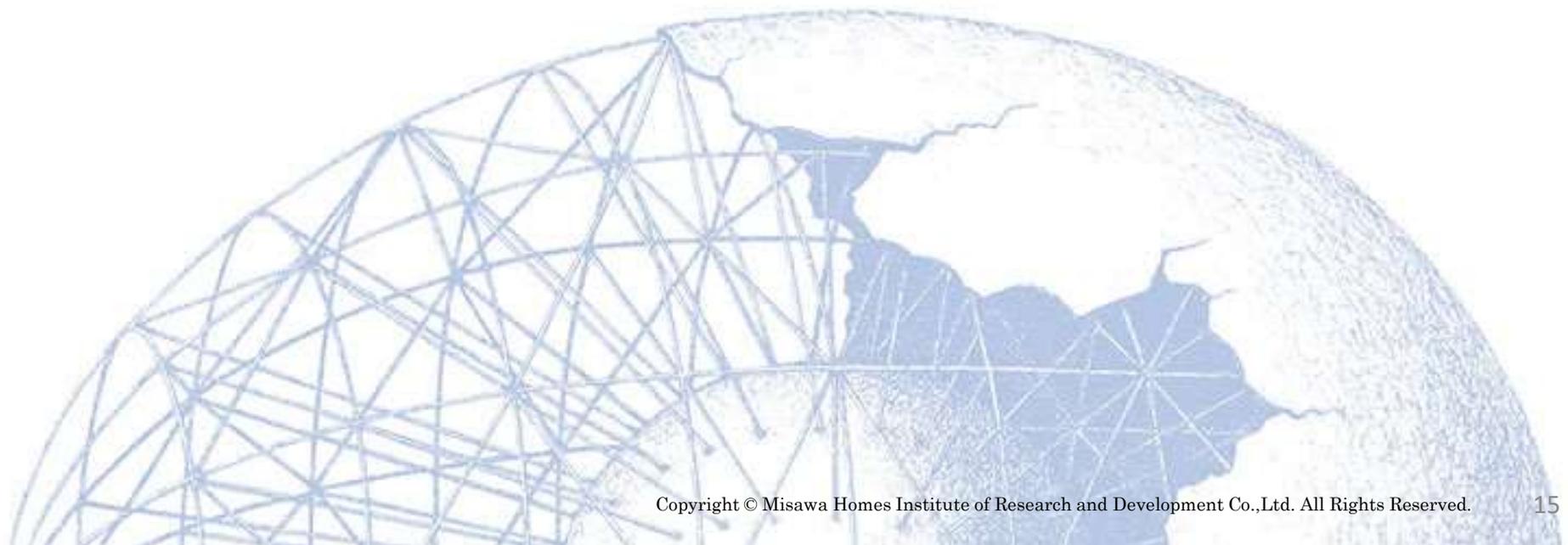
ミサワホーム総合研究所の提案図

○：プレイヤー、地域資源を官民連携により短期間で発掘した。

△：民間連携は、人（担当者）に依存する。

本取組みを横展開する仕組み、環境がない。

3. 来訪者アンケートによる効果の見える化



3. 来訪者アンケートによる効果の見える化

■実施期間

2022年（令和4年）10月1日

～11月24日

■対象者

「YOTTETTE」を訪れた18歳以上の成人

■回収数

48件（計7日）

■質問項目

①来訪者の属性

②来訪目的・頻度

③地域への必要性

④居住地の選定要因（他施設比較）を設定した。

令和4年(2022年) 月 日

Yottetteの市場価値に関するアンケート

Q1 来訪者様について

| | |
|--------|-------------------------------|
| 年齢 | 20代・30代・40代・50代・60代・70代・80歳以上 |
| 性別 | 男性・女性・その他 |
| 同居家族 | 同居家族がない(一人暮らし)・配偶者・ご自身の子ども |
| (該当全て) | ご自身の親・配偶者の親・孫・その他() |

Q2 本日の来訪について

| | |
|------|--|
| 移動手段 | 徒歩・自転車・車・バス・電車・その他() |
| 所要時間 | およそ 分 |
| 来訪目的 | 目的地として来た(主目的地)・他の用事のついでに来た(副目的地) たまたま立ち寄った・その他() |
| 滞在時間 | 分 ※アンケート対応後の戻込み時間含む |

Q3 地域への必要性(効果)について

Yottetteは地域に対して以下のような貢献をしていると思われませんか。

- ・子供たちの居場所(放課後に遊びに来て一定時間滞在できる場所、友達との待ち合わせ場所)
- ・高齢者の憩いの場(仲間たちと集い会話ができる場所)
- ・地域住民の交流の場(世代間の交流の機会がある場所)
- ・防犯機能としての場(地域の目となる犯罪の抑止効果、逃げ込める場所、情報が集まる場所)

※この場がなかった時にどう過ごしているか振り返ってもらった上で、回答に進んでもらう。

| | |
|------------|--|
| 必要性 | 徒歩圏内※に(必要・あったらいいと思う・なくてもいい) ※目安:徒歩で10~20分、距離で1~2km |
| (必要・いいと思う) | 子育てに貢献(具体:) 高齢者の生活に貢献(具体:) 地域コミュニティの活性化に貢献(具体:) |
| 理由 | 安心安全な地域づくりに貢献(具体:) その他() |
| (必要・いいと思う) | 1か月あたりで・・・ 0円・10円・100円・500円・1000円・3000円 |
| 払える金額 | 5000円・1万円以上 |

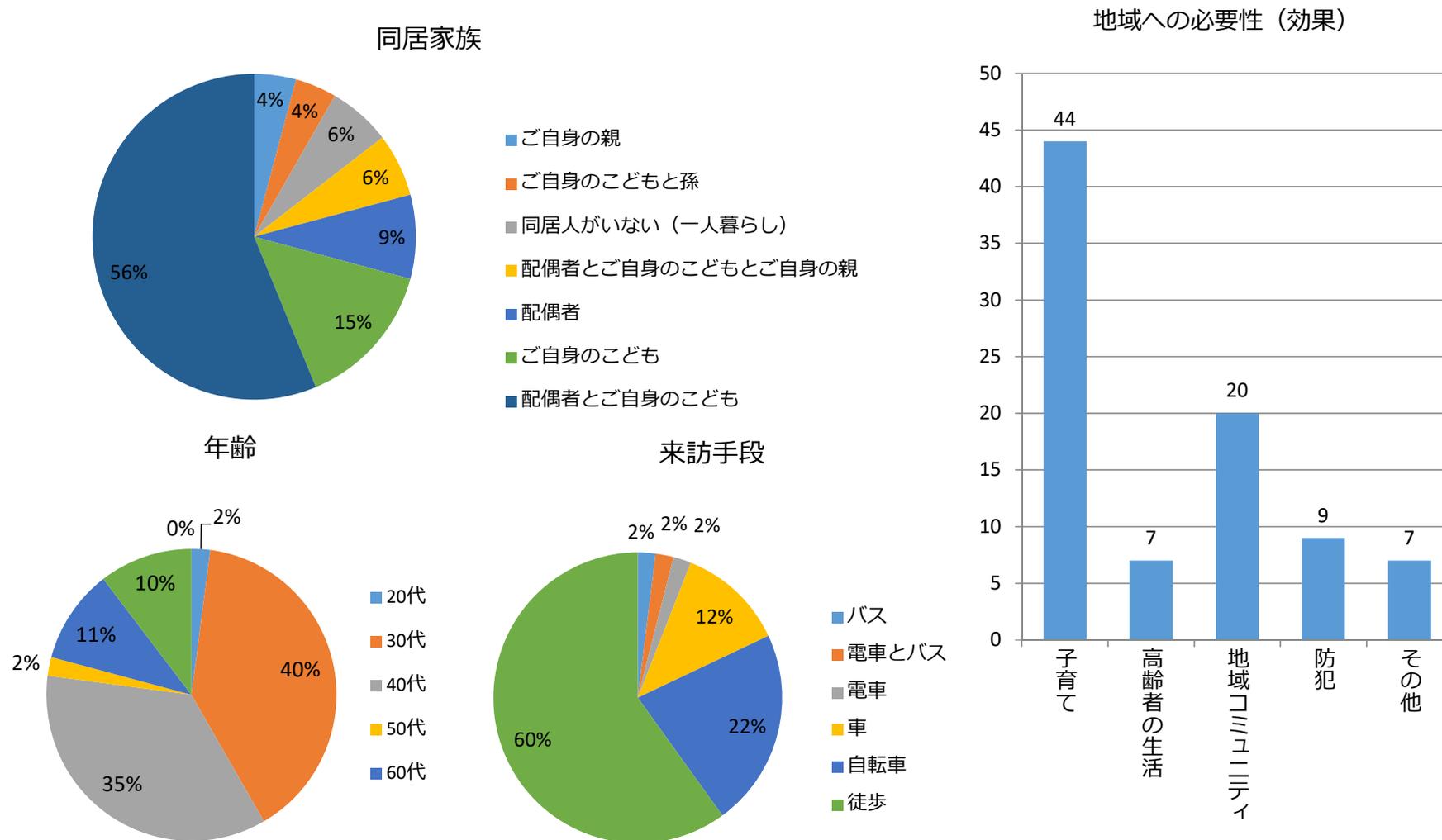
Q5 居住地の選定要因について

| | |
|-------|---|
| 他施設比較 | 図書館(必要・あったらいいと思う・なくてもいい) 運動施設(必要・あったらいいと思う・なくてもいい) 公民館(必要・あったらいいと思う・なくてもいい) ワークスペース(必要・あったらいいと思う・なくてもいい) 学習塾(必要・あったらいいと思う・なくてもいい) 喫茶店(必要・あったらいいと思う・なくてもいい) 本屋(必要・あったらいいと思う・なくてもいい) 公園(必要・あったらいいと思う・なくてもいい) 保育所(必要・あったらいいと思う・なくてもいい) 駐車場(必要・あったらいいと思う・なくてもいい) |
| 必要な施設 | 住む場所付近にあったらいいと思う施設: 上記の施設に1か月以上払えるか: |

3. 来訪者アンケートによる効果の見える化

結果：5割が「必要」、5割が「あったらいい」と回答

特に、徒歩圏内に住んでいる子育て核家族に対して効果が大きかった



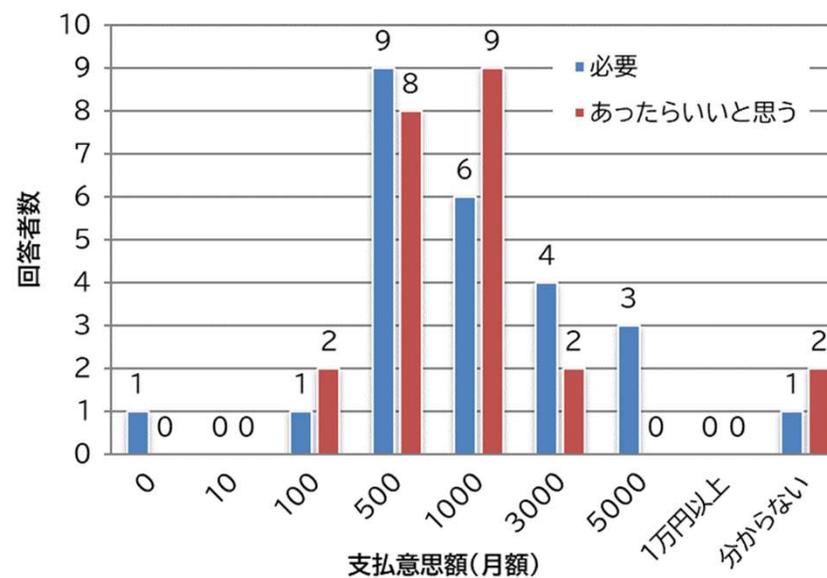
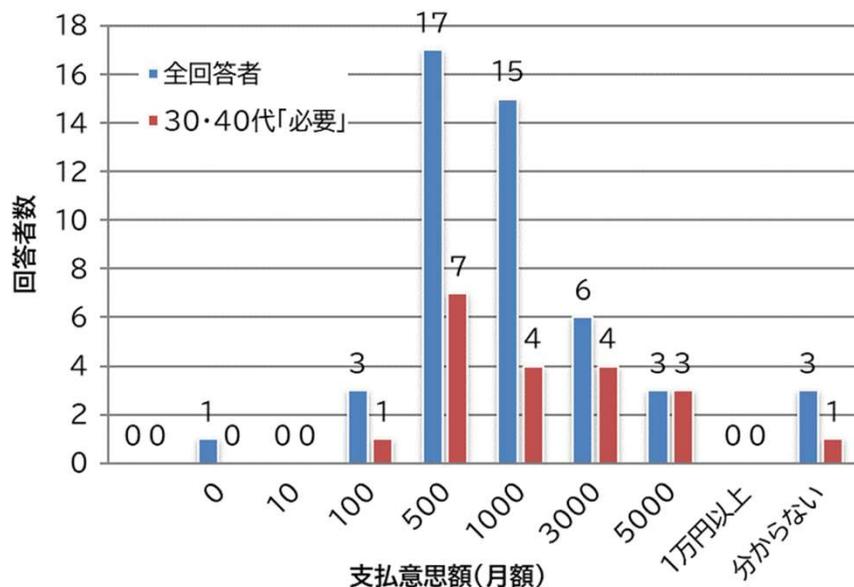
3. 来訪者アンケートによる効果の見える化

費用便益分析で拠点の費用的持続可能性に関して評価

■ 支払意思額

アンケート調査で、1月あたりでいくらなら支払えるかを調査

- ・ 500~3000円の回答が主な回答。平均値は、1,262円/月。
- ・ 30・40代の「必要」と回答した人の平均値は、1,821円/月。
- ・ 「必要」な人（平均値1,567円/月）だけでなく、「あったらいいと思う」人の支払意思額も少なくない（平均値914円/月）。



3. 来訪者アンケートによる効果の見える化

費用便益分析で拠点の費用的持続可能性に関して評価

■費用便益分析とは

プロジェクトの評価手法として活用され、プロジェクトがどれだけの収益を上げるものなのか（Benefit/Cost）判断するための分析方法

■分析ターゲット

YOTTETTEの拠点コンテンツは、アンケート調査から30,40代が75%を占めていたため、メインターゲット層（効果を得る層）を30,40代として分析を行った。

■Benefitの算出方法

$$\text{支払意思額計(円/年)} = \text{戸数}^{\ast 1} \times \text{家主が30・40代の割合} \times 1,821\text{円(円/月)}^{\ast 2} \times 12$$

※1：子どもの平均歩行速度(2km/h)と、子供の徒歩での来訪に要した時間(12min；今回調査)から、対象圏域(半径250m)を算出



※2：30・40代の「必要」と回答した人の支払意思額の平均値

3. 来訪者アンケートによる効果の見える化

費用的持続可能性に関する評価

■費用便益分析 (B/C) の試算

10年間の運営を想定し、費用 (COST) と便益 (BENEFIT) の関係について試算

<計算条件>

・費用 (COST)

施設改修費 : 311万円 (YOTTETTEの改修費)

運営管理費 : 55万円/年 (他コミュニティ施設の費用を参照)

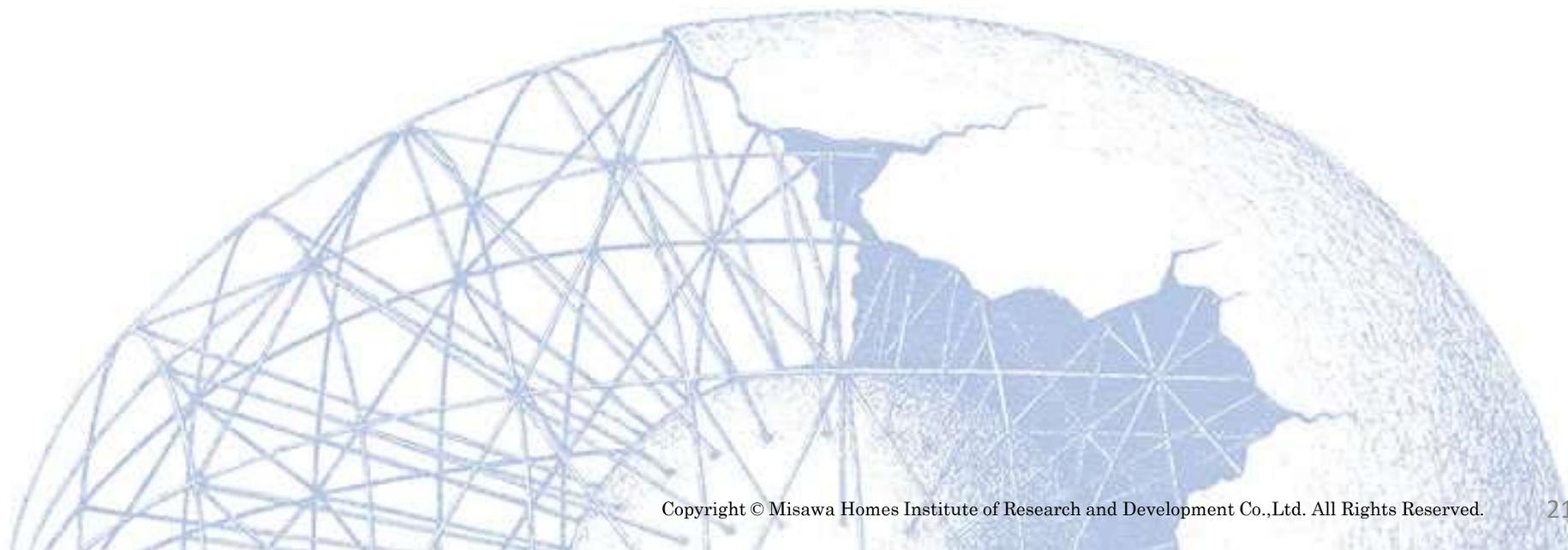
・便益 (BENEFIT)

平均支払額 : 76万円/年

⇒10年におけるB/C = 0.978



3. まとめ



3. まとめ

官民連携でプラスになった点と課題点

■本取組みにおける官民の役割

- 八王子市：空き家所有者、地元設計事務所の紹介、八王子市産木材の手配など
- ミサワホーム総合研究所：改修計画に関するコンサルティング
- 共同実施：来訪者アンケート実施、分析

○：プレイヤー、地域資源を官民連携により短期間で発掘した。

△：民間連携は、人（担当者）に依存する。

本取組みを横展開する仕組み、環境がない。

■民間企業として官民連携で「民」に必要なこと、「官」に求めること

- 民間企業は補助金を活用せずに拠点整備、地域価値向上に寄与する手法を提示
- 用途純化ではなく、多様な住宅用途や建物用途を可能にする用途制限の緩和
- 「民」と住民を繋ぐ人材、マッチング制度、紹介窓口
（地域住民への信頼獲得が「民」の大きな課題）
- 周辺住民に対する周知