

I. 空き地・空き家活用事例	1
II. 健康福祉、環境・エネルギー政策との連携	5
III. 市町村設立の居住支援協議会	10

I. 空き地・空き家活用事例

1. 県内事例

1) むつ市

○ コモンズ協定を活用した広場整備

- むつ市では空き家・空き地による環境悪化対策を図るとともに有効活用に取り組むため、立地適正化計画の誘導区域内において、**立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）**を活用し、空き地・空き家の有効活用に積極的に取り組んでいる。
- 空き家解体後の未利用地になるおそれのある跡地を**防災・地域コミュニティ機能を持ちながら、イベントや収益活動ができる広場として整備・管理するコモンズ協定を締結した。**

誘導区域図

○ 地域コミュニティ機能を持った広場として整備・管理

コモンズ協定前

危険な空き家

※一般社団法人が自己所有の危険な空き家を解体

施設の位置図

協定区域

【土地所有者】

- ・ むつ市
- ・ 一般社団法人 空家空地バンクむつ

⇒ 2者で協定を締結

小学校付近の空き地が地域コミュニティや楽しいイベントに使える広場になります！！

みんなの広場スペース

イベント広場

【参考】広場イメージ

協定内容

✓施設の種類と規模	✓協定締結日
種類：広場	令和2年3月31日
規模：775㎡	✓有効期間
✓施設の概要（広場の使用目的）	10年間（10年経過後1年ごとに自動更新）
①町内会等の地域コミュニティ活動	
②田名部まつり等の文化的活動	
③児童・生徒の通学時の安全確保	
④市が主催、共催又は後援する緑化推進等の活動	
⑤イベントや収益活動	
✓施設の整備及び管理	
広場整備、修繕や改修等はむつ市	
日常的な管理等は一般社団法人空家空地バンクむつ等	
※管理経費は、イベント等の収益から捻出	

（国土交通省資料より抜粋）

- ・ 立地誘導促進施設協定（都市再生法）。都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）についての、地権者合意による協定制度。

○ 完成した大黒広場（むつ市 HP より）



1. 県外事例

1) 東京都墨田区：ふじのきさん家

整備目的：地域の寄り合い処、防災の啓発拠点

運営主体：NPO 燃えない壊れないまち・すみだ支援隊

(前身は墨田区が立ち上げたすみだ燃えない・壊れないまちづくり会議)

既存建物：昭和 50 年竣工の空き事務所（店舗併用住宅）

取得方法：賃貸借契約（家賃 1.5 万円/月）

改修内容：準耐火構造相当の防火性能、評点 1.0 以上を確保する耐震化等

改修費用：約 1,300 万円

活用状況：カフェ、防災こども食堂、高齢者向け食事提供、レンタルスペース 等



2) 鳥取県南部町：えん処米や

整備目的：地域のまちづくり拠点、移住促進の窓口（お試し住宅）

運営主体：【整備】南部町、【運営】NPO なんぶ里山デザイン機構が運営

既存建物：昭和 50 年代竣工の住宅

取得方法：賃貸借契約

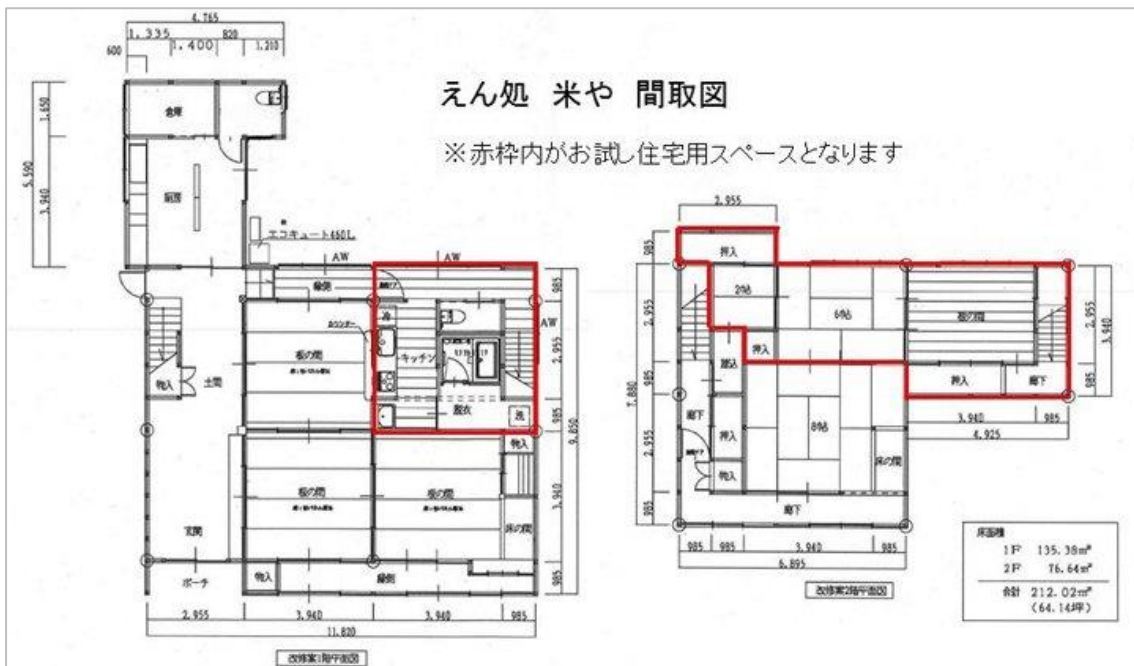
改修内容：飲食店と同等の厨房設備、お試し住宅用の独立した水周り等

耐震・断熱の性能向上は未実施（診断結果から判断）

改修費用：約 1,300 万円

活用状況：子育て講座、交流イベント、お試し住宅（3室）、カフェ（開設予定） 等





3) 東京都渋谷区：「みんなで子育て」シェアハウス

運営主体：東京急行電鉄株式会社

事業概要：渋谷区が所有する旧職員住宅の土地建物（RC造、4階建て）を賃借し、シングルペアレント向けのシェアハウス（21戸）にリノベーション。

「子育てシェア」サービスや東急セキュリティ（株）の子供見守りサービス「キッズセキュリティ」を導入。

※子育てシェア：株式会社 AsMama。サイト上に登録した子育て支援者（ママサポーター）が、子どもの送迎や託児を1時間500円から引き受け。

※キッズセキュリティ：東急セキュリティ株式会社。子供がICカード乗車券等を利用して東急線の駅自動改札機や学校・塾・自宅等のキッズセキュリティカードリーダー設置場所を通過すると、保護者へ通過情報がメール配信される子供見守りサービス。



4) 大阪府^{しじょうなわて}四條畷市：住宅つき就職支援プロジェクト「MODEL HOUSE」

運営主体：NPO法人スマイルスタイル、大阪府、(公財)日本財団

事業概要：大阪府営清滝団地の空室を目的外使用し、不安定な就業状態を繰り返している単身の若者10名に提供。

NPO法人スマイルスタイルが、下記のサポートを実施。

就職サポート：就職支援施設「ハローライフ」にて、研修等のプログラム、就職後のサポートを実施。

住宅サポート：建設関係団体の協力を得て、スタッフの指導のもと、自分の手で部屋の改修・リノベーションを体験。

コミュニティサポート：団地の一室に設置したコミュニティスペースを活用し、自治会活動への参加やコミュニティ食堂での地域住民・参加者同士との交流を促進。



II. 健康福祉、環境・エネルギー政策との連携

1. 国の動き

- 脱炭素社会へ向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会
(令和3年4月19日～令和3年6月下旬予定)

検討会における主な論点

[家庭・業務部門]

- 住宅・建築物における省エネ対策の強化について
 - ・中・長期的に目指すべき住宅・建築物の姿
 - ・住宅・建築物における省エネ性能を確保するための規制的措置のあり方・進め方
 - ・より高い省エネ性能を実現するための誘導的措置のあり方
 - ・既存ストック対策としての省エネ改修のあり方・進め方

[エネルギー転換部門]

- 再エネ・未利用エネルギーの利用拡大に向けた住宅・建築物分野における取組について
 - ・太陽光発電等の導入拡大に向けた取組
 - ・新築住宅等への太陽光パネル設置義務化の意見

2. 県の動き

- 「あおもり脱炭素チャレンジ宣言」の採択（令和3年4月26日）
「もったいない・あおもり県民運動推進会議・行政部会合同会議」において、2050年までの脱炭素社会の実現に向けた取組をスタートさせる「あおもり脱炭素チャレンジ宣言」を採択
- 県建築住宅課 令和3年度重点事業
 - ・「見て感じる『健やか住宅』リフォーム普及推進事業」
 - ・健康福祉部との協力事業
 - ・健康寿命延伸へ寄与できるリフォームを体感してもらい、県民の普及を図る。

住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定) 一抜粋一

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

3. 「住宅ストック・産業」からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

(基本的な施策)

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化

(成果指標)

・ 住宅ストックのエネルギー消費量の削減率 (平成25年度比) ※

3% (平成30) → 18% (令和12)

※ この指標は、地球温暖化対策計画 (平成28年5月13日閣議決定) における目標に基づき設定したものであり、地球温暖化対策計画に変更があった場合には、この目標も同様に変更されたものとみなす。なお、2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストイングの考え方に基づき、地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等対策の強化に関するロードマップを策定する。その検討を踏まえて住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画に反映し、これらは住生活基本計画の成果指標に追加されたものとみなす。

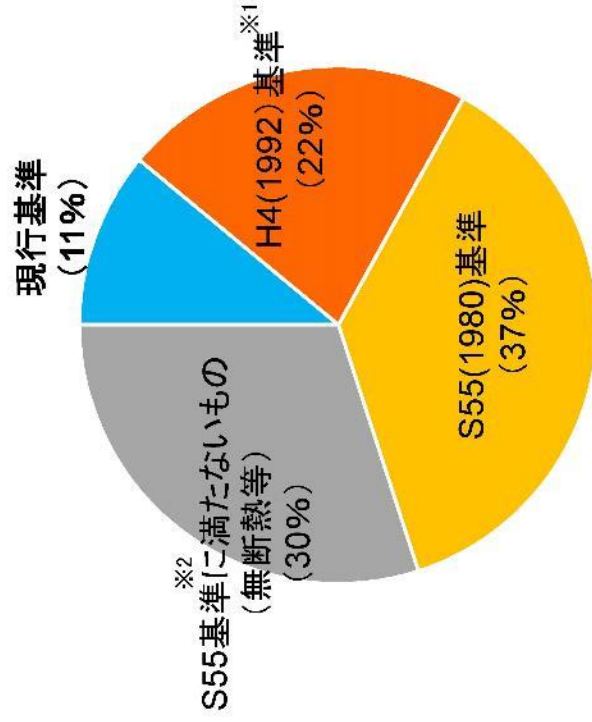
住宅の新築・ストックの断熱性能

- 新築戸建住宅のうち、省エネ基準に適合している住宅は、令和元年時点で80%超（うちZEHレベルは約25%）となっており、新築共同住宅では、令和元年時点で約72%（うちZEHレベルは約2%）となっている。
- 一方、住宅ストック（約5,000万戸）のうち省エネ基準に適合している住宅は平成30年度時点で約11%となっており、また、無断熱の住宅は約30%となっている。

【新築住宅の断熱性能】



【住宅ストック（約5,000万戸）の断熱性能】

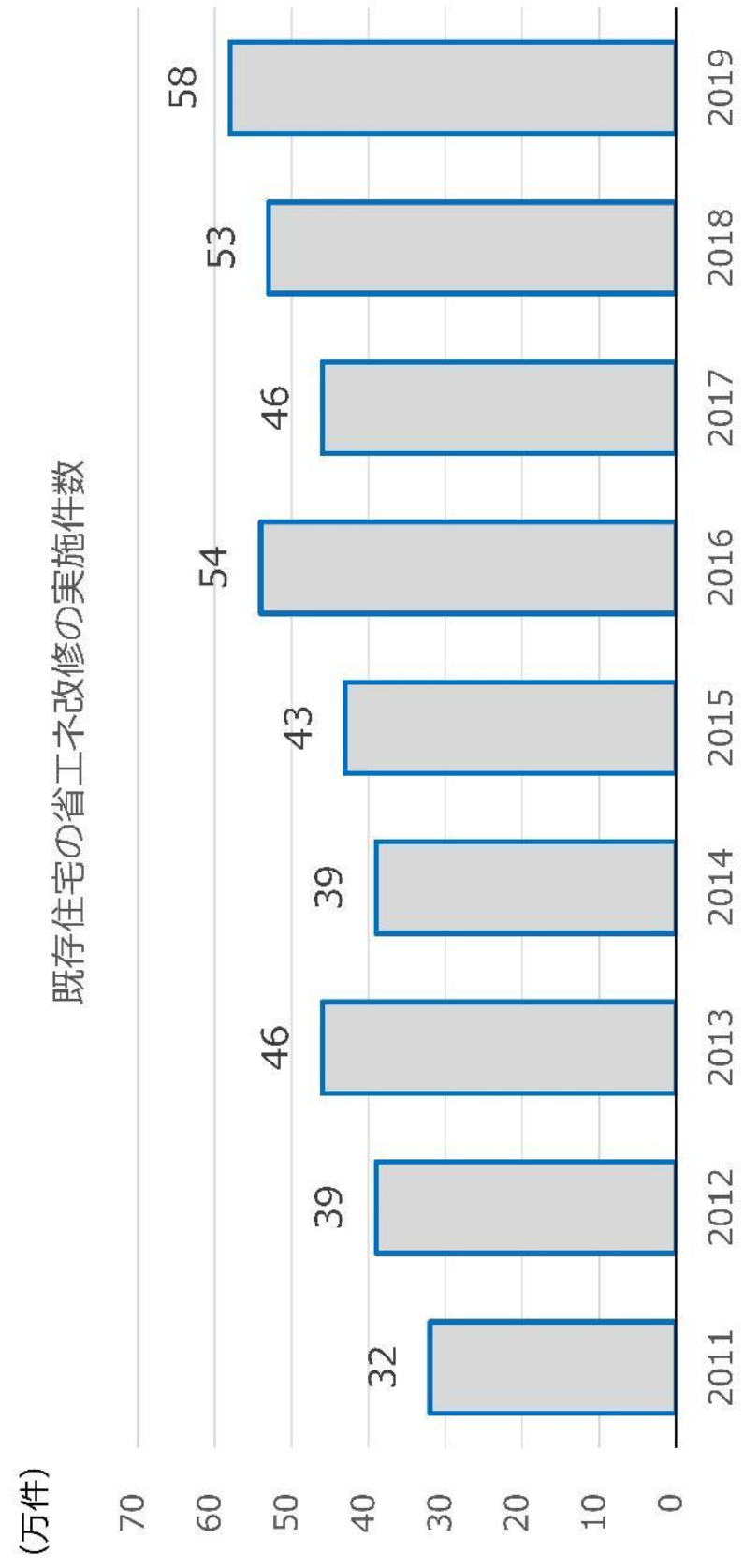


※1:省エネ法に基づき平成4年に定められた基準
 ※2:省エネ法に基づき昭和55年に定められた基準

出典:統計データ、事業者アンケート等により推計(H30(2018)年)

既存住宅の省エネ改修の実施件数

○ 既存住宅の省エネ改修の実施件数は、近年、緩やかに増加している状況。



出典：建築物リフォーム・リニューアル調査（国土交通省）

見て感じる「健やか住宅」リフォーム普及促進事業費（新規）

3 事業費
1 事業費
1 事業費

現状と課題

背景

- ◆ 青森県生活基本計画(H29～R8)
- ・ 目標 4 青森の風土に根ざした安全で健康な住環境の形成
- ・ 戦略PJ5 住宅の断熱化でめざす健康長寿県
- ◆ WHO勧告(H30)
- 「住宅と健康に関するガイドライン」
- ・ 冬季室温18℃以上
- ・ 改修時等の断熱 など

現状

- ◆ 断熱化の現状(県・H30)
- 現行基準を満たす住宅：約30%
- 断熱化リフォーム実施：約10%
- ◆ 家庭内の事故(全国・H30)
- 浴室事故死者数5,398人
- > 交通事故死者数4,595人
- ◆ 健康寿命(県・H28)
- 男性71.64歳 女性75.14歳

課題

- ・ ヒートショック事故が多い
- ・ 住まいの断熱化が進まないのは、健康に関心がある人でも、**住まいの温熱環境に関する知識が不足している可能性**
- ・ 寒い住まいが健康に与える影響に関する**情報が消費者に届かない**との声

(R11のちを守るWG)

【出典】：住宅断熱の現状、国交省「H30住宅・土地統計調査」より編成
 ・ 浴室事故、交通事故死者数、国交省「H30人口動態統計調査」
 ・ 健康寿命：総務省「健康日本21(第二次)推進専門委員会資料」

事業内容

リフォーム事業者等と、市町村や福祉関係者等との連携を強化するとともに、空き家を活用したモデルリフォームによる改善効果の周知や体感により「健やか住宅」リフォームの普及に取り組む。

- ・ R3は、諸課題の分析・検討、モデル図の作成等を行い、
- ・ R4～5は、成果の情報発信・普及促進等を行う。

取組1 健やか住宅リフォーム普及検討 (R3実施)

- (1)ワーキンググループを設置し諸課題の検討、持続的な連携・普及体制の構築、モデルリフォームの検討等を実施<R3>
 - ・市町村、関係団体、リフォーム事業者、福祉事業者、県等から構成
- (2)先進地視察の実施(高知県梛原町)<R3>
- (3)住まいと健康の関係性に関する講習会を開催<R3>
 - ・健康に関心のある中高年、福祉関係者等へ「住まいと健康」の普及啓発

取組2 住環境データの測定・分析 (R3～5実施)

- (1)教育機関と連携しリフォーム前後の室内環境測定を実施<R3～4>
- (2)リフォーム前後のデータ比較検証・公開データ作成を実施<R5>

取組3 健やか住宅モデルリフォーム (R3～4実施)

- (1)健やか住宅の断熱リフォームモデル図(標準図)を作成<R3>
- (2)WGの検討結果を踏まえ、市町村が管内の空き家を活用したモデルリフォームを実施<R4>

取組4 健やか住宅リフォーム普及促進 (R4～5実施)

- (1)各取組み成果やモデルリフォームの改善効果の周知を実施<R4～5>
- (2)県民や移住希望者などへ体感ツアー、宿泊体験等を実施<R5>

事業効果

住まいと健康の関係の重要性が県民に浸透し、健康寿命の延伸に寄与する「健やか住宅」リフォームが普及

具体的な事業成果(見込み)

- ◆ 住宅性能が健康に与える影響とリフォーム手法に関して、リフォーム事業者や福祉関係者(市町村、福祉事業者、地域福祉関係団体、福祉相談員等)が知識を取得
- ◆ リフォーム事業者等が「健やか住宅」の設計ノウハウを取得
- ◆ 県民や移住希望者などが「健やか住宅」を体験

～本事業の実施に伴う波及効果～

- ・省エネ・地球温暖化対策
- ・県内のリフォーム・中古住宅市場の活性化
- ・地域コミュニティ拠点など、地域による空き家の有効活用
- ・移住者とのマッチング創出、不安解消

今後の方向性

- ・市町村における福祉と住宅の連携により、リフォーム相談窓口体制が強化され、県民への必要な支援や情報発信が継続的に実施される。
- ・リフォーム事業者等のノウハウ取得により「健やか住宅」が普及する。

2

(1) 都道府県と市町村の協議会活動の違い

- 都道府県は団体間のネットワークづくりや、登録住宅や相談窓口に関する情報提供が多い一方で、相談事業を行うのは市町村の割合が多くなっています。
- きめ細やかな支援を実施するためには、市町村単位での居住支援協議会の設置が求められています。

DATA 協議会の活動内容



担当者の声

【県協議会で行う相談事業の限界】

- ・ 県協議会では県全域における相談対応には限界があり、各市町村における協議会で相談体制の構築が必要。
- ・ 相談者の状況によっては、市町村福祉部局の複数箇所にお問い合わせなければならぬ場合があり、時間を要する。

出典：居住支援協議会に関するアンケート調査（一般財団法人高齢者住宅財団, 2020年8月）

Ⅲ. 市町村設立の居住支援協議会

(居住支援協議会設立・運営の手引きより抜粋)

コラム

行政機関の枠を超えた広域による居住支援協議会の設立 鹿児島県徳之島町・天城町・伊仙町（島内人口約2.3万人）

○徳之島における3町（徳之島町・天城町・伊仙町）が連携し、令和3年2月22日に居住支援協議会を設立。行政機関の枠を超えた広域による居住支援体制の構築や島内に限らず県内の居住支援団体との連携を行うこととしている。また、会長については、3町長の持ち回り制としている

○設立にあたっては、徳之島を拠点に活動している社会福祉法人南恵会から、もっと徳之島でも居住支援を普及させたいとの提案で鹿児島県の居住支援協議会と徳之島3町の行政、福祉団体、不動産事業者等を交えた意見交換会を通じ、設立。なお、事務局運営は南恵会が行う。

●今後の活動計画（R3～）

- ・行政区域の枠を超えた広域による居住支援体制の構築（3町による連携）
- ・居住支援相談窓口の設置（南恵会）
- ・徳之島地区の居住に関する課題解決のため「意見交換会」を開催（月1回程度）
- ・新たな住宅セーフティネット制度の普及啓発（セミナー等の開催、パンフレット等の作成）
- ・島内に限らず県内の居住支援団体等との連携（やどかりサポート鹿児島島の地域ふくし連帯保証の活用など）

