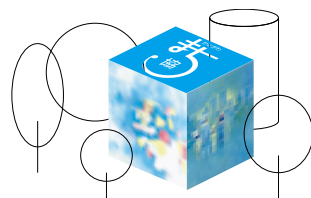


住まいと まちづくり



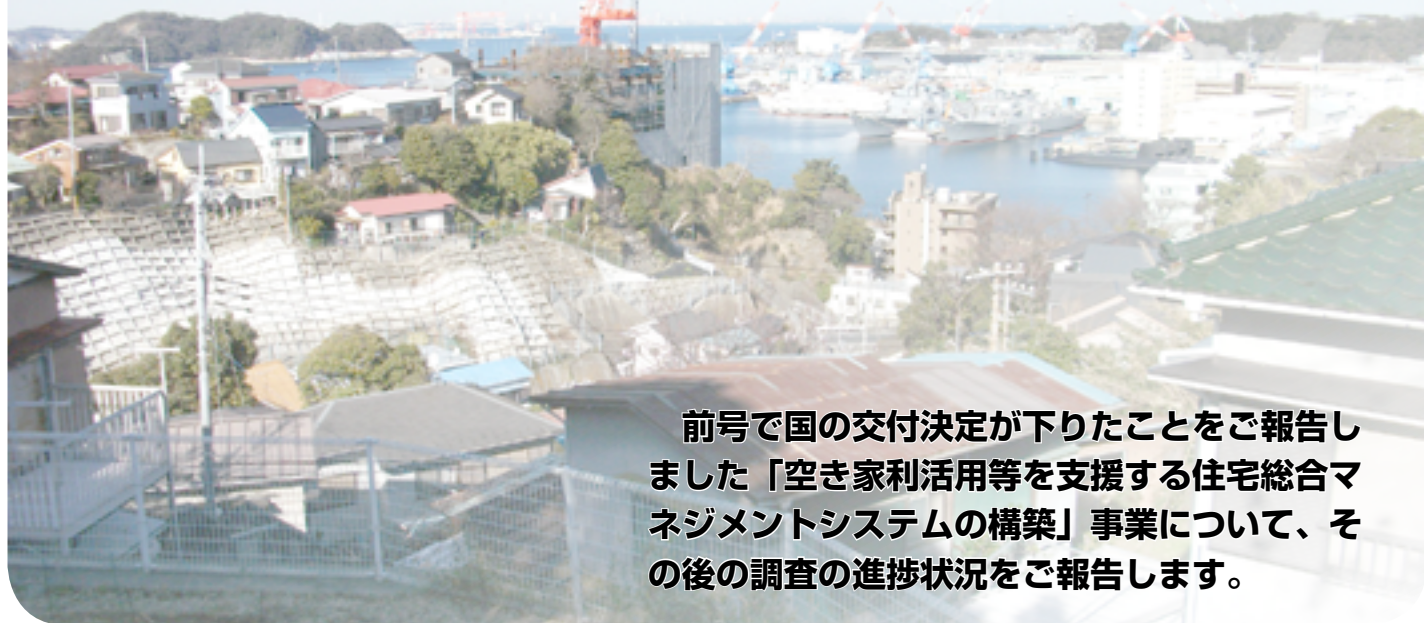
18号

2013年2月28日

社団法人 かながわ住まい・まちづくり協会会報

空き家利活用等の支援システムの構築に向けて

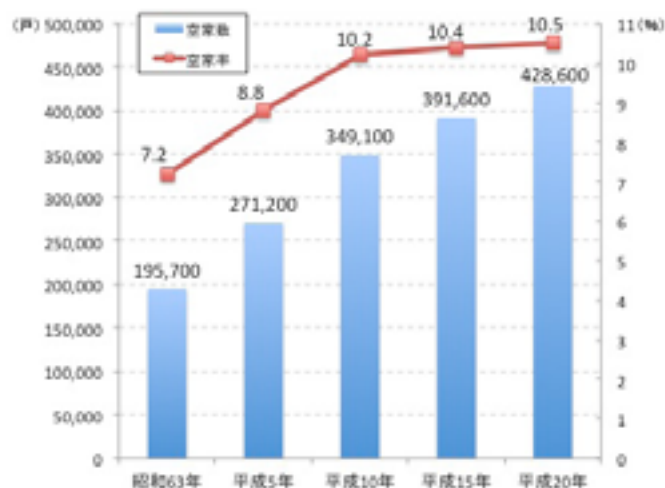
県内市町村の実態把握へアンケート実施



一口に空き家と言いましても、その実態はさまざまですが、大きな括りとしましては、居住世帯がない住宅を言います。このなかにはアパートなどの空き部屋や分譲住宅など売却用の住宅も含んでおり、この2つで空き家総数の約67%強を占めています。この他に別荘などの二次的住宅が約5%強あり、残り約28%弱がその他の住宅と呼ばれ、いろいろな問題を発生させ、空き家対策の対象となるものです。

神奈川県におきましては、既に昭和43年には、住宅数が世帯数を上回っていましたが、その後も、空き家が増加してきています。右のグラフは、昭和63年から5年毎の住宅・土地統計調査から空家数と空家率の推移を示したのですが、最も最新のデータである平成22年の調査では、空家総数が約43万戸、空家率が約10.5%となっており、この空家率は47都道府県中2番目に少ない数字となっています。

【空家数と空家率の推移】



このように、率では全国平均を下回るといっても、空家数そのものは着実に増加してきており、今後も
(2面に続く)

— インデックス —

1・2面…空き家利活用等の支援システムの構築に向けて — 市町村アンケート調査の結果

3～5面…特集／サービス付き高齢者向け住宅 ～増加する登録件数～

6面…公益社団法人移行認定再申請手続きの進捗状況のご報告

7面…まち協・事務局だより

空き家利活用等の支援システムの構築に向けて

(1面から続く)

一定数の新築住宅が建築され、世帯数が減少してくればさらに空き家数が増加するものと予想され、早急な対策が急がれるところです。

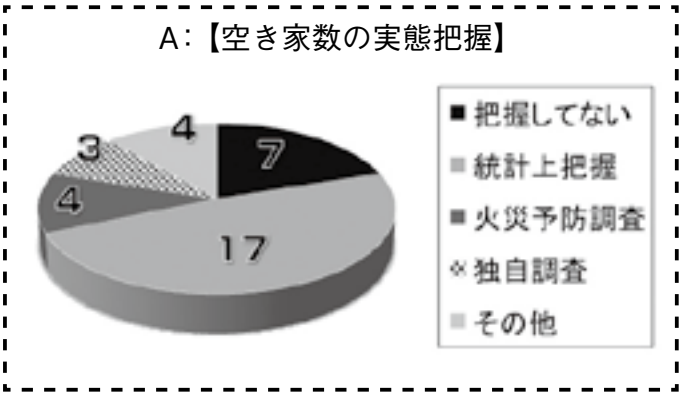
このため、今年度、本事業に着手したわけですが、前号でご紹介しましたように、今年度の事業は次の3項目についての検討に取り組んでいます。このうち調査が進んでいる(1)について、本号ではご紹介します。

- (1)空き家利活用システムの検討
- (2)住み替え促進システムの検討
- (3)機能向上システムの検討

市町村アンケート調査の結果

県内の全市町村を対象に空き家に関するアンケート調査と、アンケート結果を踏まえて横須賀・三浦地区と県西地区でヒアリングを実施しました。

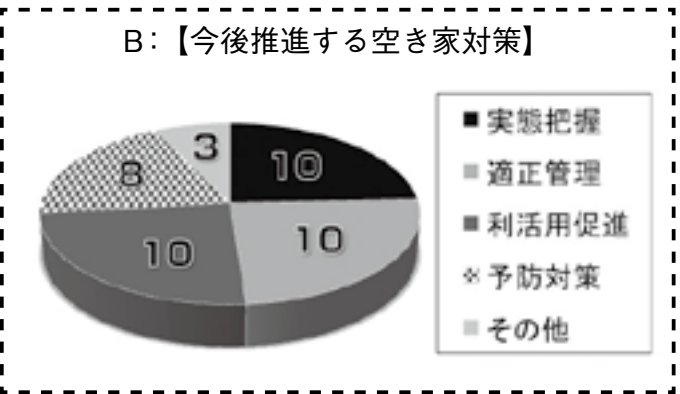
そこで、アンケート調査の結果ですが、「空き家の数及び実態を把握しているか(5選択肢の中から複数回答可)」という質問に対しては、図Aのような回答



となっており、住宅・土地統計調査などの統計上の数値で把握しているという回答が多く、独自の調査により把握しているという回答数は僅か3件です。やはり、空き家の実態把握というのは、大きな市になればなるほど難しく、把握していると回答した3町は比較的小さな町です。

次に、空き家に関して今後「推進する主な空き家対策は何か(5選択肢の中から複数回答可)」という質問に対し、回答は図Bのとおりです。

回答は比較的分かれています。これは大きな市になるほど複数の対策を回答しているためで、問題意識の高さを示していると言えます。



次に、「市町村で対処すべき課題は何か(自由回答)」という質問では、やはり、防犯、防災対策と空き家の利活用が上位を占めていますが、人口の増加しているところでは、空き家問題を環境問題として捉え、逆に人口が減少あるいは高齢化が進んでいるところでは、空き家の利活用を考えるという傾向があるようです(下表)。

【市町村で対処すべき課題】	
回答数	回答内容
7	防犯対策
6	防災対策
	空き家の利活用
5	人口減少・高齢化による空き家発生
3	不適正管理
	生活環境の保全
2	景観
1	実態把握
	解体対策
	庁内での体制づくり
	コミュニティ崩壊
	所有者の特定が困難

特3～5頁／サービス付き高齢者向け住宅 増加する登録件数

サービス付き高齢者向け住宅(以上「サ高住」という。)は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(平成13年4月6日法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。)の平成23年4月の改正で、これまでの「高円賃」「高専賃」「高優賃」が廃止され、サ高住に一本化されたもので、平成23年10月20日から施行されています。

このサ高住を建築しようとして、補助金等の優遇措置を受ける場合には、都道府県知事などによる登録が要件となっています。まち協では、この登録事務を

県、横浜市、川崎市、相模原市、横須賀市から受託して一昨年の10月20日から県域のすべての市町村における登録事務を行っています。

会員の皆様には、すでに会報第13号(平成23年10月31日)で登録基準の概要をご説明しましたが、サ高住は、社会の高齢化の進展に伴い、マスコミ等においても非常に注目される制度となっており、すでに登録戸数が4,000戸を超えるに至っております。

そこで、本号では、最新のサ高住の登録状況についてご報告します。

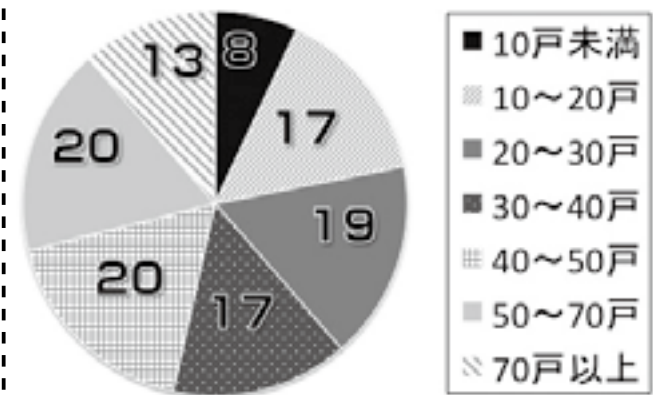
1 登録戸数

平成25年1月9日現在、サ高住の登録棟数は114棟、登録戸数は4,384戸となっています。これを市町村別に見てみますと、次の表のようになり、やはり横浜市と川崎市とで棟数で57棟になり、県全体のちょうど半分、登録戸数でも県全体の50%強を占めています。

市町村名	棟数	戸数	市町村名	棟数	戸数
横浜市	40	1,593	川崎市	17	681
相模原市	7	338	横須賀市	1	15
平塚市	4	80	藤沢市	6	159
鎌倉市	3	70	小田原市	2	67
逗子市	1	22	茅ヶ崎市	5	174
秦野市	5	175	三浦市	2	43
海老名市	2	55	大和市	4	142
伊勢原市	3	171	座間市	2	93
綾瀬市	2	125	大井町	1	30
開成町	1	40	寒川町	1	48
二宮町	1	33	葉山町	1	23
真鶴町	1	78	湯河原町	2	129

それでは、登録済の114棟の登録内容について詳細に見ていきます。

(図1) 1棟当たりの登録戸数の分布



2 1棟当たりの登録戸数

(図1)は、1棟当たりの登録戸数の分布を示したのですが、20戸以上70戸未満で全体の3分の2となっており、平均は38.5戸です。

最も小規模なものは3戸で、大規模なものは102戸、これは川崎市高津区にある(株)メッセージのCアミーユ多摩川です。70戸以上の大規模なものはやはり横浜、川崎に多いようです。

サービス付き高齢者向け住宅

Ⅱ

高齢者単身・夫婦世帯が安心して居住できる賃貸住宅

高齢者にふさわしいハード

- バリアフリー構造
- 一定の面積、設備

&

安心できる見守りサービス

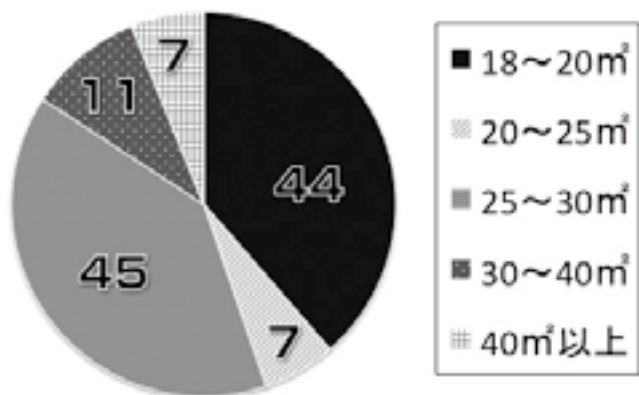
- ケアの専門家による
- 状況把握サービス
- 生活相談サービス

上記以外の介護・医療等のサービス提供が事業者等により行われ、自らのニーズにあった住まいの選択が可能です。

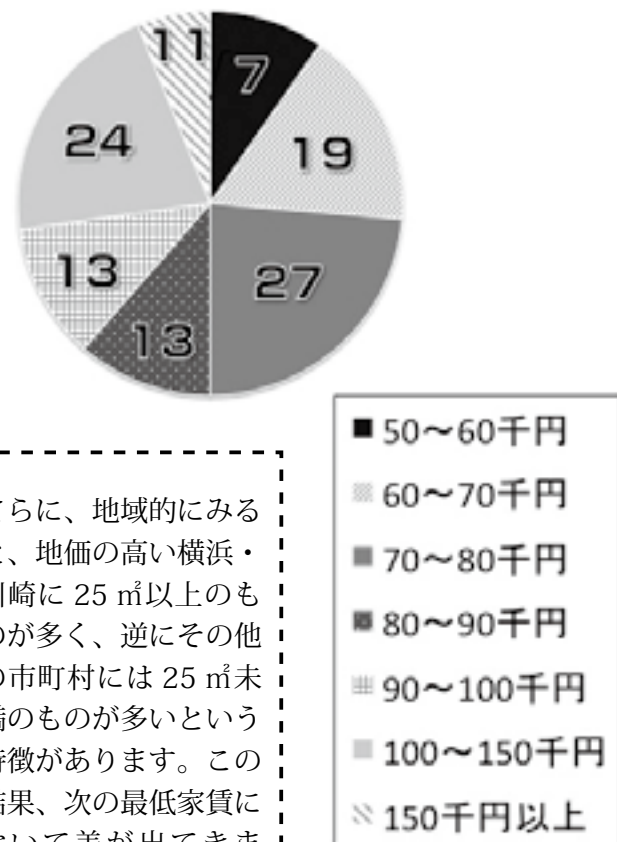
3 最小住戸面積

(図2)は、最小住戸面積の分布を示したものです。法定の床面積の原則である25㎡以上と25㎡未満に分けると、25㎡以上のものがやや多いものの、ほぼ拮抗しているといえます。25㎡未満のものは図でも分かるように、20㎡以上のものは少なく、20㎡未満のものでも18㎡台のギリギリのものがほとんどです。一方、25㎡以上のものでも、25㎡以上30㎡未満のものが70%以上を占めており、その中でも25㎡台のものがそのほとんどを占めています。また、最近夫婦でも別室という方が多いですが、特に高齢者になるほどその傾向が強いと言われています。そこで、夫婦で住み、別室となるとどうしても30㎡以上はほしいところですが、最小住戸面積では30㎡以上のものは15%強に過ぎません。ただ、全ての住戸が同じサイズというものと、いろいろな大きさのものを取り揃えてあるものとがあります。

(図2) 最小住戸面積の分布



(図3) 最低家賃の分布



さらに、地域的にみると、地価の高い横浜・川崎に25㎡以上のものが多く、逆にその他の市町村には25㎡未満のものが多くという特徴があります。この結果、次の最低家賃において差が出てきます。

4 最低家賃

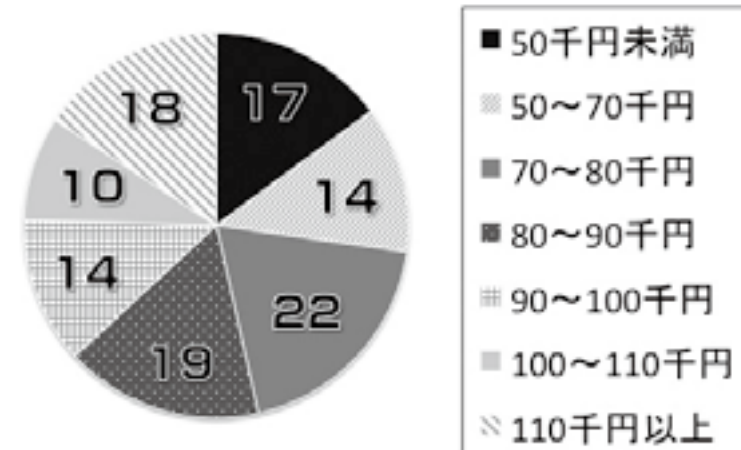
(図3)は、最低家賃の分布を示したのですが、8万円未満のものと8万円以上のものとがちょうど半分半分です。最小住戸面積のものと最低家賃のものとがそれぞれ対応していると考えられますので、先の横浜・川崎に最小住戸面積25㎡以上のものが多く、そ

他の市町村に25㎡未満のものが多かったわけですから、当然ながら、横浜・川崎には最低家賃が8万円以上のものが多く、その他の市町村では8万円以上のものは比較的少なく、8万円未満のものが多くみられるという結果になっています。

また、最低家賃が5万円台（因みに5万円以下というのは皆無です。）のものは11棟と非常に少ないのですが、横浜・川崎ではそのほとんどが木造で、1棟当たりの登録戸数が小規模なものとなっています。一方、その他の市町村では逆に木造のものは少なくRC造などになっていて、必ずしも小規模なものではありません。

逆に、10万円以上の高額物件となると、まさに最小住戸面積が25㎡未満というものは3件の例外を除いて見られませんが、最小住戸面積とともに、例えば住戸内に浴室があるにもかかわらず、共用の浴室があるなど生活支援施設が充実していることなどがあります。

(図4) サービスの対価の分布



5 サービスの対価

(図4)は、サービスの対価の分布を示したのですが、この項目については、かなりばらつきが見られますが、10万円未満が約4分の3を占めています。また、このサービスの対価はサービスの質と内容によるものですから、余り地域性によるものは少ないと考えられますが、意外なことに、最も安い価格帯である5万円未満のケースは、そのほとんどが横浜、川崎に立地するもので、その他の市町村には余りみられません。これは、立地ポテンシャルが横浜・川崎に比べ劣るその他の市町村に立地するサ高住はサービスで勝負しようとしているのかも知れません。

次に、サ高住のサービスの内容ですが、高齢者住まい法により、少なくとも状況把握（安否確認）サービスと生活相談サービス（以上を「基礎サービス」と呼んでいます。）を提供しなければならないので、その

他のサービス、特に食事提供をするかしないかで対価に大きく影響します。また、神奈川県では、全ての行政庁で食事提供をすると、有料老人ホームとしての取り扱いを受けますので、食事提供サービスが分岐点となります。

そこで、やはり最も安い価格帯である5万円未満で見えますと、17件あるわけですが、2件の例外を除いて食事提供がないケースです。しかも、食事提供をしない15件のうち、1件の例外を除いて基礎サービス以外のサービス、例えば「介護・家事援助」「健康管理」なども提供されないケースです。5万円未満の価格帯に次いで安い価格帯である5万円以上7万円未満のケースが14件あるわけですが、この価格帯になりますと例外なく食事提供があるケースとなります。さらに、便宜上5万円以上7万円未満の価格帯で統計をとりましたが、実は5万円台は1件もなくすべて6万円台ですので、6万円が食事提供をする場合の最低線と言っていきたいと思います。

また、基礎サービスと食事提供だけというケースは少なく30%程度で、あとの70%は食事提供と「介護・家事援助」又は「健康管理」との組み合わせか、「食事提供」「介護・家事援助」「健康管理」すべての組合せとなっています。

6 最後に

サ高住は、これを建設又は運営しようとする事業者にとっては、国からの補助金（新築の場合、建設費の1割以内で戸当たり100万円が上限）、税制上の優遇及び住宅金融支援機構からの融資など特典が多く、権利金や礼金等の金銭を徴収できないものの、有利な投資対象といえます。

一方、入居しようとする人にとっては、これまで紹介したように、平均的なもので共益費を入れて1人当たり月16万円ぐらいかかりますので、一般的な有料老人ホームに入れるような収入のある人だけが入居できるというのが現実で、もう少し多くの人が入居できるようになることが望まれます。

そこで最後に、当協会のサ高住登録の担当である京野担当課長から、一言、入居者が希望するサ高住の条件についてのコメントを紹介します。

- 1 できるだけ安い物件
- 2 食事提供をしてくれること
- 3 夫婦で入居できること
- 4 介護施設が併設されていること

公益社団法人移行認定再申請手続きの進捗状況のご報告

平成 23 年度に神奈川県に提出したまち協の公益社団法人認定のための申請内容は、「遊休財産が保有制限を超え、認定基準を満たさない」との指摘を受け、去る平成 24 年 10 月 5 日開催の臨時総会において申請書取り下げと、再申請についての決議をいただきました。その後、税理士等専門家への相談、調整を経て、新たに平成 24 年度予算に基づいて申請することになりましたので、その後の経過についてご報告をいたします。

■再申請に向けての考え方の整理

平成 23 年度申請に係る取下げ結果を真摯に受け止め、まず、専務理事以下事務局職員総参加のもとに原点に返って移行認定申請の問題点と今後の進むべき方向等について議論したところ、「当協会の設立経過、その後の活動実績から、公益社団法人として進むべきである。」との意見に帰着しました。

最終移行期限が見え始めた今、当協会の理事会、総会がこれまで進めてきた方向に向け、再度の申請手続きを速やかに開始しました。

■専門家等との相談・調整

顧問税理士の紹介で、公益法人の移行申請に多くの経験を有する東京渋谷に事務所を構える税理士・会計士事務所を訪ね、当協会の申請経緯と問題点等を説明し、意見とご指導をいただきました。

ここでは、遊休財産額の保有制限についての考え方について、内閣府公益認定等委員会事務局が出している「新しい公益法人制度に係る質問への回答（F A Q）」が、平成 24 年 8 月に改正されたことにより、当協会の案件の解決が可能であることが判明しました。さらに、事業の安定性を考えた場合の方向性、公益社団法人としてのメリット、申請事業本数など多岐にわたる意見を頂戴できたので今後の申請の参考としました。

■移行認定申請書作成の開始

専門家の意見を参考に事業内容の精査、顧問税理士等と相談を行うとともに、県のご指導をいただき

ながら、財務関係書類の作成、添付書類の整備を行いました。

平成 24 年度予算（10 月補正後）を基にして、公益目的事業は「高齢者等の住まい探しの支援」、「住まいづくりの支援」、「マンション管理等の支援」及び「まちづくりの支援」の 4 本事業とし、個別の事業内容は「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（略称：認定法）」別表の事業に該当し、かつ、「不特定多数の者の利益の増進に寄与していること」等の公益目的事業のチェックを行いました。収益事業は、「入居者への情報提供等の支援」、「住まいの各種支援」及び「出版物等の販売」の 3 本の事業として整理しました。

また「収支相償」は、公益目的事業に係る収入の額がその事業に必要な費用を賄う額を超えないことの要件では、2 段階評価の中で第 1 段階ではすべての事業が要件の範囲内となり、第 2 段階では特定事業に関連付けられない会費、協賛金等の加算などの要因により若干の超過となりましたが、翌年度に特別な収入減が見込まれ、要件に適合しました。

公益目的事業比率では、公益、収益の事業を見直したため、公益比率は前回申請に比して数パーセント下がり、60.5%となりました。

■理事会の申請承認及び神奈川県への電子申請

申請書内容がほぼ固まった平成 24 年 11 月 26 日に理事会を開催し、平成 2 3 年度の申請書の取下げ以降の経緯、課題の整理、再申請に向けた作業経過及び申請内容の説明を行い、再申請手続きの開始についてご承認をいただきました。

その後、平成 24 年 12 月 5 日付けで県の申請窓口である担当課に対し事前審査のご協力を依頼しましたところ熱心にご指導をいただきました。

平成 25 年 1 月 8 日には県から「事前申請内容の確認が終了したので、再度内容を見直し正式な手続きに入るように。」とのご連絡をいただき、早速、申請内容全般を確認し内部決裁を経て、同日付で正式に電子申請を行いました。

今後は、神奈川県審査の無事終了と併せ、公益移行認定後の諸事業の展開に対し、会員各位の一層のご支援、ご協力を期待しております。

まち協・事務局だより

◆入原担当課長が国の委員会の委員に選定される

当協会の入原担当課長が国土交通省の委員会の委員に選定されました。この委員会は「高齢者等の入居における賃貸人の不安解消に関する検討ワーキング」（座長：井上由起子日本社会事業大学准教授）で、高齢者、障害者の方の住まいの安心を、民間賃貸住宅等の市場ベースのなかでどう確保するかが新しい課題となっていますが、このワーキングの検討のなかから新たな政策を提案していきたいと国土交通省は考えており、大きな使命を持ったワーキングです。

入原担当課長は、神奈川県居住支援協議会の事務局を務めており、また、高齢者等の住まい探し相談会など高齢者が民間賃貸住宅を探しているときのお手伝いなど幅広く活躍しており、こうした経験が今回委員に選ばれることになったものと思われます。

ワーキングは既に 2 回開催され、第 1 回は国土交通省からの資料をもとに検討されましたが、第 2 回では入原担当課長からも当協会での具体的な取り組みを紹介して大いに気を吐きました。今後、ワーキングがある程度進んだときに、入原担当課長から直に報告してもらいますので、会員の皆様においても楽しみにしていただきたいと思います。

◆住教育冊子（副読本）作成編集会議の作業進む

当協会では、今年度の新たな試みとして、子供たちに住環境・まちづくりの意識を高めてもらおうと、「技術・家庭科」などの科目の副読本に活用できるような小冊子の作成を、編集会議をつくって作業を進めています。

この編集会議では、妹尾理子香川大学准教授を議長に、県関係各課、工務店関係団体、建築士事務所協会、障害者の団体にご協力をいただき、また、当協会田嶋理事にも参加していただいております。

編集会議は始まったばかりで、来年度にも引き続き作業を進める予定ですが、既にある「住教育」テキストとは差別化を図り、当協会がこれまで取り組んできた「福祉」「防災」「まちづくり」といった

お知らせ・行事予定等

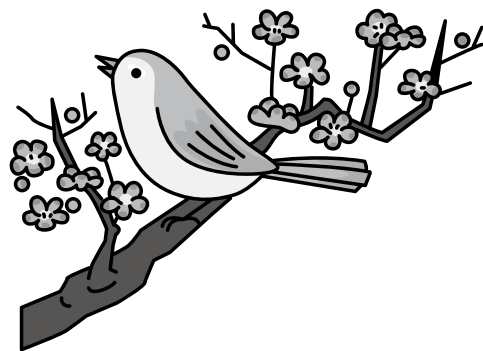
分野や視点から、ワークシートやイラスト、写真などを多用しながら、子供たちに興味をもってもらえる、また、教職員の方々にも授業等で使いやすく、教えやすい内容にしようと、皆さん張り切っていたています。

◆2013 年 4 月までの行事予定

毎年、年度末になると当協会主催の講習会などが数多く開催されます。前号でご紹介した住宅省エネ施工技術講習会もその一つですが、この他にも「消費者向け住宅リフォーム講座」やら【フラット 35】対応「木造住宅工事仕様書」説明会など目白押しで、急きょ開催が決まり、会員の皆様に事前にお知らせできないものもあり大変申し訳なく思っておりますが、今後とも講習会のテーマなどについて、どしどしご提案をいただきたいと思います。

3 月	4 日	住宅省エネ施工技術者講習会
	7 日	全国木造住宅生産体制推進協議会・第 3 回全国事務局連絡会議
	12 日	住まい探し相談会（大和市）
	18 日	住まい探し相談会（相模原市）
	22 日	第 3 回高齢者にやさしいまち認定制度検討委員会
	28 日	住まい探し相談会（茅ヶ崎市）
	29 日	第 36 回通常総会・理事会
4 月	1 日	辞令交付式

（注）上記のほか、①毎週水・金曜日の午前中、マンション管理相談 ②毎月第 2 木曜日、リフォーム相談を、実施しています。



New

新規事業のご案内



財団法人 神奈川県建築安全協会

☎ 045 (212) 3956 FAX 045 (201) 2281

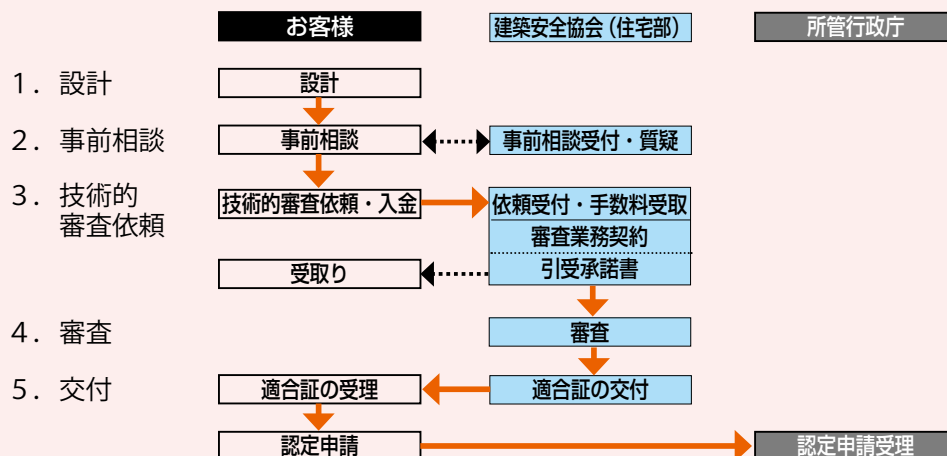
低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査業務を始めました。

「都市の低炭素化の促進に関する法律」（略称：エコまち法）が2012年12月4日に施行され、「低炭素建築物」を認定する制度が創設されました（認定されると住宅ローン減税などの優遇措置が受けられます）。

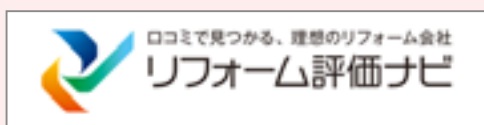
これを受けて神奈川県建築安全協会では、一戸建ての住宅を対象に、所管行政庁による低炭素建築物新築等計画の認定基準への適合に関する技術的審査業務を、2013年1月7日からスタートさせました。

所管行政庁に認定申請する前に、あらかじめ建築安全協会に審査し適合証の交付をお受けになる場合、事前相談にも応じておりますので、ぜひご活用ください（右図参照）。

【技術的審査等の流れ】



「リフォーム評価ナビ」に関する業務を受託しました。



<http://www.refonavi.or.jp/>

神奈川県建築安全協会では平成25年2月より一般財団法人住まいづくりナビセンターと連携し、リフォーム事業者選びのお手伝いをするwebサイト「リフォーム評価ナビ」に関する業務を受託し、神奈川県内に本社または主たる事業所（営業所）がある事業者様の登録の受け付け等を行っています。

【登録の5大メリット】

- ① 少ない経費でお客様に情報発信ができる。成約手数料は一切無し！
- ② 口コミが直接投稿されるサイトなので、お客様の信頼が得られる！
- ③ 全ての事業者がリフォーム瑕疵保険に登録しているので、お客様は安心！
- ④ メールマガジン等でリフォームに関する最新情報を得られる！
- ⑤ 「PR ページ」はホームページとして使える。安価で手軽！