

令和2(2020)年度 国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」

「多様性豊かな」住み継がれる住宅地へ

— 空き家対策を含む「住宅地マネジメント」9つの実践計画 —

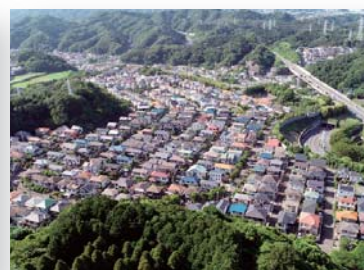
「良好な住環境」×「暮らしの多様性」を備えた住宅地へ

空き家問題が深刻さを増し、急速な高齢化が進む郊外戸建住宅地にあっては、良好な住環境を維持しつつ、一方で、多様な暮らしや働き方、そして生活利便性を備えた住み継がれる住宅地が求められています。従来の住むだけに純化した住宅地から、「住む場所」と「仕事をする場所」「交流を楽しむ場所」が適度に混在又は近接するような住宅地が期待されています。

地域主体で「住宅地マネジメント」に取り組みましょう

そこで、自治会や地域密着のNPOが、専門家や大学、行政等と連携して、空き家の予防・適正管理・利活用の観点から、住み継がれる住宅地、エリア価値を高める住宅地として、自らの住宅地を経営管理する「住宅地マネジメント」に取り組むことが期待されています。

このパンフレットは、空き家対策を含む「住宅地マネジメント」の取り組みの一例を紹介するものです。皆様の住宅地のこれからや空き家対策の参考にして頂ければ幸いです。



令和3(2021)年2月
一般社団法人 チームまちづくり

●空き家の発生予防

所有者と地域で空き家の発生を予防する取り組み

◆実践計画 1

全ての高齢世帯が「私の空き家予防プラン」を作成しましょう



- 高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の多くは、将来、住まいが空き家になる懸念を抱えています。 「自助」だけで有効な空き家予防策を作成するのは難しい状況です。そこで、地域や専門家が高齢者に寄り添い、行政や専門家の支援を得て各々の「私の空き家予防プラン」の作成を進めましょう。
- 例えば、**逗子グリーンヒル住宅地**では、高齢単身世帯等が、自治会や弁護士・宅建士の協力を得て、3日間で「私の空き家予防プラン」を具体的に作成する取り組みを行っています。



■「私の空き家予防プラン」実践ノート



■「私の空き家予防プラン」の作成風景 (逗子市)

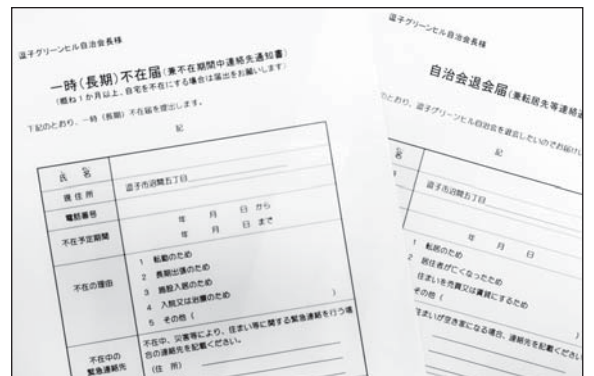
●空き家の適正管理 空き家を所有者と地域住民が協力しあって適正に管理する取り組み

◆実践計画 2

「空き家情報届出制度」を実施しましょう



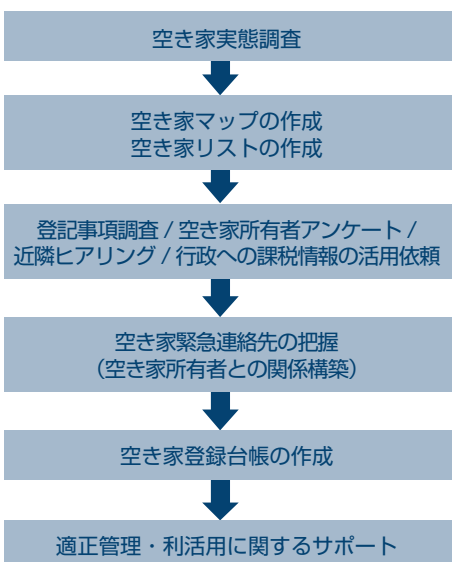
- 居住者の死亡や施設入居等により、住まいが空き家になる場合、あるいは、長期入院等により住まいを一時不在にする場合、自治会や空き家の見守り組織に「空き家情報」の届け出を行うことを自治会規約等の地域ルールで定めましょう。転居等で自治会を退会する時も「空き家連絡先情報」を提出してもらいましょう。
- 住宅地の空き家問題が深刻さを増すなか、多くの自治体・町内会において、転居等により、空き家になる場合は、その旨を緊急連絡先とともに自治会等に届け出るルールを定めるところが増えていきます。



■空き家情報の把握を兼ねた「自治会退会届」及び「一時(長期)不在届」の一例

◆実践計画 3

「空き家緊急連絡先」の把握と「空き家登録台帳」を作成しましょう



- 住宅地の空き家問題を「加害者×被害者」の観点で捉えず、まち育ての観点から自治会やNPOが、空き家所有者の緊急連絡先を把握する取り組みを契機に、空き家の緩やかな見守りと空き家の適正管理に向けたサポートを行う取り組みを始めましょう。
- 例えば、**逗子グリーンヒル住宅地**では、左図のような空き家適正管理事業を始めています。
- また、**山形県酒田市**等でも、自治会が空き家所有者との良好な関係構築を通して管理不全の空き家を予防する「空き家見守り隊」活動を行っています。



■空き家実態調査の様子

●空き家・空き地の利活用

空き家・空き地を活用して多様性のある住宅地にする取り組み

◆実践計画 4

新しい出会い・交流を生み出す「コミュニティカフェ」を作しましょう



- 住宅地内の空き家等を活用し、住民組織が自主的に運営するサロンのような居心地の良い場所で、新しい出会いや交流を生み出す「コミュニティカフェ」を作しましょう。
- 様々な人や団体が出会い、繋がることでこれまでにない活動や新しい価値を創り出す、地域創発の取り組みです。
- 例えば、「NPO タウンサポート鎌倉今泉台」では、住宅地内の空き家を借り上げ、「いずみサロン」として週 4 日のカフェ、サークル活動等への貸室事業、ミニギャラリーなど、地域の気軽な出会いの場になっています。



■「いずみサロン」の外観と室内の様子
(出典：タウンサポート鎌倉今泉台 HP)

◆実践計画 5

空き家等の空き駐車場活用事業を検討しましょう



- 空き家の敷地内駐車場を地元 NPO が空き家所有者から借り受け、これを近隣の駐車場利用者に転貸することにより、空き家外部空間の有効活用と空き家の適正管理に貢献するコミュニティ・ビジネスを行います。
- これにより、空き家所有者と地元住民・NPO とのコミュニティ（関係構築）が進み、空き家所有者の管理コストの低減になることも期待されます。
- 例えば、地元 NPO 等が月極で賃借し、これを近隣住民に転貸する方法の他、地元 NPO が空き駐車場を束ね、民間事業者と連携して時間貸駐車場として活用する方法などがあります。



■空き家の空き駐車場は、そのまま転貸できる場合が多い(イメージ写真)

◆実践計画 6

空き地・空き庭活用事業—使われていない土地を地域の庭に！



- 自治会や地元 NPO が、空き地や空き家の庭を所有者から借用して「コミュニティ農園」「コミュニティ花壇」「シェア・ガーデン」等に活用し、空き家の見守りも含めた住宅地マネジメントを行います。特に、高齢居住者が施設等に入居した「一時空き家」の空き庭活用は有効と思われます。
- また、空き地や空き家の空き庭に限らず、高齢居住者等がお住まいの庭で、庭を地域に開放したり、庭の管理を地元 NPO 等に任せたいという場合も同様な取り組みが可能です。
- 例えば、千葉県柏市では、空き地や荒れた樹林地などを市のサポートの下、地域づくりの登録団体が「地域の庭」として整備管理する「カシニワ制度」を行っている他、東久留米市では、住宅地の空き地を自治会が借り受け、農園として地域に開放しています。
- また、神奈川県大磯町、長野県小布施町、愛知県春日井市等では、自宅の庭を地域に拓く「オープンガーデン」の取り組みを行っています。



■自治会が空き地を所有者から借りて農園に!
(出典：東久留米市空家等対策計画)

●安全生活サポート

住まいの管理や生活サポートを地域 NPO が支える取り組み

◆実践計画 7

「暮らしの安心サービス」サポート事業を立ち上げましょう



- 高齢単身世帯、高齢夫婦世帯等で、住まいや暮らしのサポートが必要な世帯に対し、地元 NPO が緩やかな見守りも兼ねた生活サポートサービス、住まいサポートサービスをコミュニティ・ビジネスで行います。
- サポートの内容は、庭木の剪定 / 草取り / 買い物同行(代行) / 住まいの清掃や小修繕 / PC やスマホの設定など多様です。
- 例えば、八王子めじろ台住宅地では、NPO めじろむつみ倶楽部(MMC)、めじろ台安心ネットなどが、高齢者の生活サポートなどの有償ボランティア活動を行っています。



■ NPO めじろむつみ倶楽部の活動の様子
(出典:東京都福祉健康局HP)

●多様な住まい方

良質な住宅ストックを活かした多様性への取り組み

◆実践計画 8

良質な住宅ストックを活かした多様な住まい方を実現しましょう



- 良好な住環境を維持しつつ、住まいを福祉的施設に転用したり、空き家をシェアハウスやシェアオフィス、コワーキングスペースに活用したり、あるいは、高齢者と学生の多世代ホームシェアなど、多様性のある住宅地への取り組みを進めましょう。
- そこで、地区計画や建築協定なども、こうした観点から柔軟に運用し、特別用途地区や地域再生法を活用して、生活利便施設、福祉介護施設、コミュニティ施設等の立地を誘導することも期待されます。



■ 地域住民の多様な交流を生み出す「新川崎タウンカフェ」

●組織と活動財源

住宅地マネジメントのための組織・財源の確立

◆実践計画 9

住宅地マネジメントの「まちづくり組織(NPO 法人等)」の設立



- 地域住民が、楽しく無理のない範囲で、自治会等と連携して、住宅地の課題や住民ニーズに互助・共助の観点から取り組むまちづくり組織(NPO 法人やまちづくり協議会など)の設立をめざしましょう。
- 例えば、「NPO タウンサポート鎌倉今泉台」では、鎌倉今泉台住宅地(約 2,000 世帯、人口約 4,800 人)を対象に、自治会と連携した空き家対策、空き家を活用したコミュニティサロンの運営、空き地を利用した菜園やマルシェの運営などのマネジメント事業を行っています。また、八王子市の「めじろ台住宅地」(約 3,800 世帯、人口約 8,200 人)でも、多様な参画による「まちづくり協議会」が平成 31 年 4 月に設立され、住宅地の魅力とエリア価値を高める取り組みを始めています。



■ 住宅地マネジメントに取り組む「めじろ台地区まちづくり協議会」

「多様性豊かな」住み継がれる住宅地へ — 空き家対策を含む「住宅地マネジメント」9つの実践計画 —

令和 3(2021)年 2 月

編集発行: 一般社団法人 チームまちづくり 松本 昭

〒101-0053 東京都千代田区神田美土代町 11-2 第一東英ビル 5F

TEL:03-5577-4148 FAX03-5577-4149 <https://team-machizukuri.org/>

