

令和元(2019)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」

「自助」×「地域助(互助・共助・公助)」による 空き家の「発生予防」と「適正管理」

—住み継がれる住宅地への取り組み—

住宅地の空き家問題が深刻化しています。

戸建住宅地の空き家対策は、住まいの所有者・居住者が元気なうちから、自分の住まいを次の所有者・居住者に責任をもってバトンタッチする「自助による空き家予防対策」と住まいの所有者・居住者と地域の自治会・NPO・行政等が連携してすすめる「地域による空き家対策—住宅地マネジメントの取り組み」の両輪ですめることが大切です。

そこで、これら「自ら行う空き家予防対策」と「地域で行う空き家対策」を考えるパンフレットをつくりました。皆様の地域における空き家対策の参考にして頂ければ幸いです。

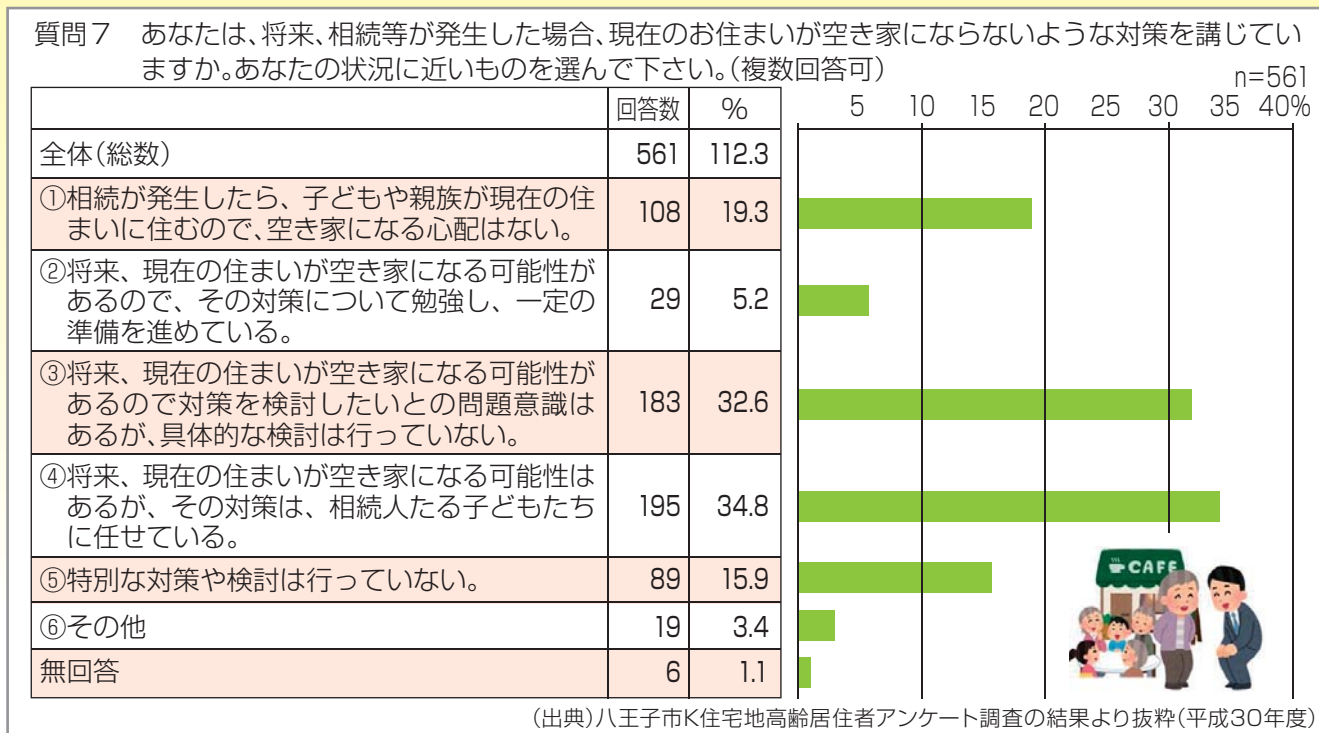


令和2(2020)年2月
一般社団法人 チームまちづくり

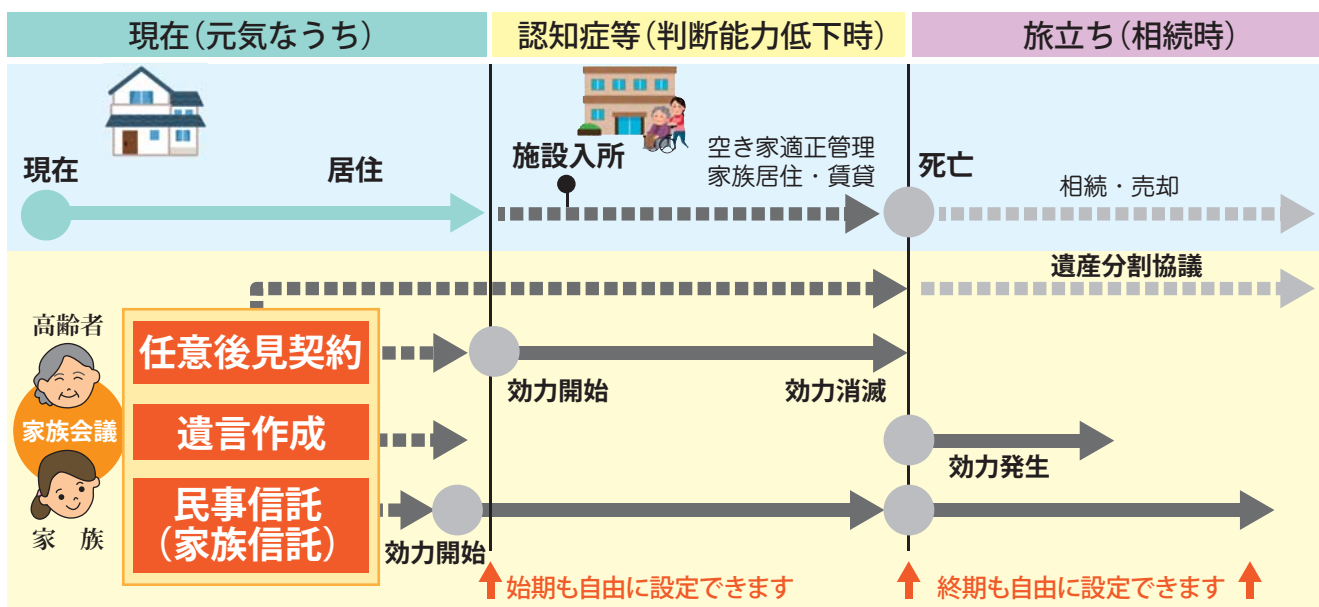
自助 元気なうちに自ら行う「空き家予防対策」

■郊外戸建住宅地における「空き家予防対策」の現状

住まいの将来は、相続時や空き家発生時に決めるものではありません。また、子どもに任せてあるので安心との考えも改めるべきと考えます。次のアンケート調査の結果からも、高齢者の多くが住まいの空き家予防対策を行っていない現状が伺えます。あなたとあなたの住まいの最良な未来を見つけるために、元気なうちの空き家予防対策を実行しましょう。



■豊かな余生のステージに応じた「空き家予防対策」を立てましょう。

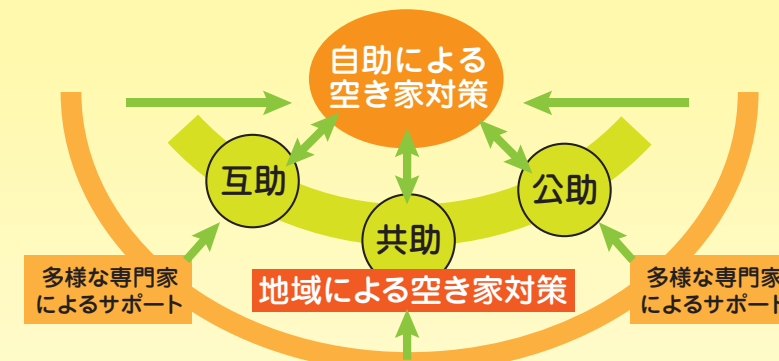


あなたが元気なうちに、家族会議を開いて、専門家のアドバイスを受けながら、「あなたの豊かな余生」と「あなたの住まい」の最良の未来を考えましょう。そして、あなたが認知症(判断能力低下時)などになったとき、旅立ち(相続時)のときの備えを、楽しく行いましょう。

もし、あなたが認知症になってしまったら、資産が凍結され、あなたの想いが実現できなくなります。

地域助 「互助」×「共助」×「公助」 地域で行う空き家対策—住宅地マネジメント

地域で行う空き家対策とは、住民による自発的な助け合い(互助)、自治会などの地縁組織による取り組み(共助)、行政によるサポート(公助)の上手な掛け合わせにより、住まいの所有者と協働して行う取り組みです。



今、自治会は、住民(役員)の高齢化、未加入世帯の増加、役員交代制等により、空き家対策などの継続的な取り組みは、難しいとも言われています。

しかし、対応可能な負担感のない範囲で、NPO等とも連携して、地域全体、住宅地全体の福利にも適う「空き家対策」、そして、住宅地の魅力やエリア価値を高める「まち育て」の取り組みは、自治会などの地縁組織に期待される役割と言えるでしょう。

また、NPO等は、空き家の所有者等に寄り添って「自助の空き家対策」を有償でサポートします。また、自治会や市区町村と連携・協働して、地域や住宅地全体の社会的利益の増進に寄与する非営利のビジネスを展開します。こうした観点から、自治会及びNPOなど「地域で行う空き家対策」の内容を提案します。

■「自助×地域助による空き家対策」の関係図

■自治会・NPOに期待される空き家予防対策

	自治会への期待 “7つのプロジェクト”	NPO等への期待 “7つのプロジェクト”
空き家の発生予防	1 「元気なうちの空き家予防対策」の啓発推進 (自分にあった遺言、任意後見制度、家族信託等の普及啓発活動の推進)	1 「終活支援を含む空き家予防サポート」の実施(弁護士・司法書士等と連携) 2 庭木の剪定等の生活支援ビジネスによる地域への定着
空き家の適正管理	2 「空き家情報登録制度」の実施 3 「登録空き家」の緩やかな見守りと緊急時連絡体制の構築(行政と連携) 4 「未登録空き家の連絡システム」の構築(行政と連携)	3 多様な「空き家管理サービス(有償)」の提供 4 空き家の見守りと緊急時対応(自治会等からの委託)
空き家の利活用(除却)	5 空き家のコミュニティ・福祉活用等への掘り起こし 6 多様な住まい方のための情報提供(NPO等と連携)	5 コミュニティカフェ・サロン等の運営管理 6 定期借家・多世代ホームシェア等の多様な暮らし方の提案と仲介 7 空き家の修繕・解体・売却支援
まちづくり まち育て	7 住宅地の魅力の維持創出の取り組み ①良好な住環境・景観の保全 ②多世代居住・多様な住まい方の認容 ③適度な利便性の確保(交通・買い物)	

「自治会」と「NPO等」に期待される「空き家対策」につきましては、平成30年9~10月、八王子市K住宅地(昭和50年代開発の郊外戸建住宅地、約1900世帯)にお住いの方を対象に、地元自治会の協力を得て行った「空き家対策に関する居住者アンケート」の集計分析と多くの自由意見、他の先進事例等を踏まえて作成したものです。

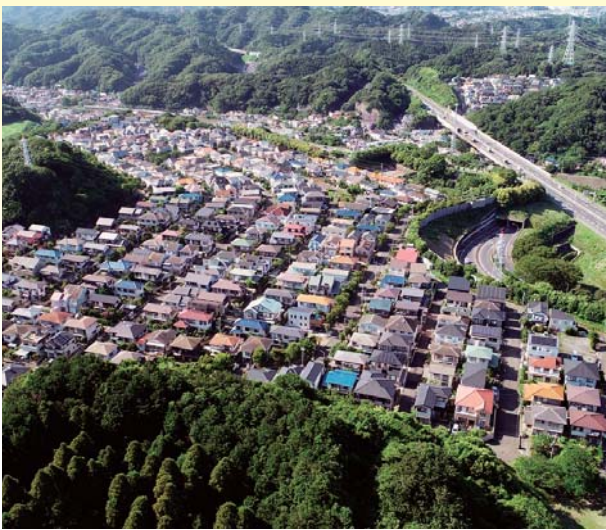


戸建住宅地の空き家対策…こんな取り組みが始まっています…

■ 逗子グリーンヒル住宅地では…

逗子市のグリーンヒル住宅地(昭和40年代開発、473区画、平均宅地面積217㎡、東逗子駅からバス)では、自治会と自治会活動を支える住民組織が、地縁力とコミュニティ力を活かして、空き家の発生予防と適正管理等に取り組むマネジメント事業を始めようとしています。そこで、私たちは、住民の皆様との意見交換等を踏まえ、右図のような実現可能な5つの空き家マネジメント対策を提案しました。

良好な住環境の維持と適度な新陳代謝により、次世代に住み継がれる住宅地への能動的な取り組みが期待されています。



逗子グリーンヒル住宅地



グリーンヒル住宅地で期待される「自治会」と「NPO等」の協力による5つの空き家対策

空き家の予防

① 専門家等の協力を得て、全ての高齢者世帯で「元気なうちの空き家予防対策」ができています。

空き家の適正管理

② 住民有志がNPOを立ち上げ、空き家対策や生活サポートなど多様な活動を行っている。

③ 自治会等で「空き家の緊急連絡先」を100%把握している。

空き家の利活用

④ 見守りサポーターの人たちが、空き家所有者と契約を結び「空き家の適正管理」を行っている。

⑤ 住宅地内の空き家を活用した「コミュニティカフェ」が住民のサードプレイスになっている。

■ めじろ台住宅地(八王子市)―住宅地マネジメントの取り組み

八王子市の「めじろ台住宅地」(昭和40年代開発、約3,800世帯、(戸建住宅地約2,250区画)、居住人口約8,200人)では、鉄道駅直近の住宅地であっても、多くの郊外戸建住宅地と同様に、住民の急激な高齢化と住宅の高経年化が進み、住み継がれる持続可能な郊外住宅地に向けた取り組みが緊急な課題となっています。

そこで、地元有志の発意と八王子市等からの助言を得て、多様な参画による「まちづくり協議会」が平成31年4月に組織されました。まちづくり協議会には、地元住民の他、京王電鉄、地元金融機関、地元不動産会社、そして大学などの研究機関も参画して、住宅地の魅力とエリアの価値を高める観点から、さまざまな検討が行われています。



まちづくり協議会のようす

「自助」×「地域助(互助、共助、公助)」による空き家の「発生予防」と「適正管理」―住み継がれる住宅地への取り組み―

