

# 郊外戸建住宅地—「自助」×「地域助（互助・共助・公助）」による 空き家の発生予防＆適正管理事業（一般社団法人チームまちづくり）

課題	高齢化、空き家化が進む郊外戸建住宅地を、今後の社会環境に応じつつ、住み継がれる住宅地として、持続再生するための地域主体のマネジメントのあり方。
目的	・郊外戸建住宅地を対象に、過年度事業の成果を踏まえ、空き家所有者(将来、空き家になる懸念をもつ人を含む)と地域(自治会、NPO等)が、どのように協力・連携・分担して、空き家の予防・適正管理・利活用(除却を含む)を行うのが、住宅地の持続再生に有効かを実証的に明らかにすることを目的とした。
取組内容	<p>1 高齢者を孤立させない「自助×地域助」による空き家予防事業として次を実施。</p> <p>1-1 高齢者が元気なうちに行う「私の空き家予防プラン作成事業」の実施</p> <p>1-2 地域で取り組む「空き家予防実践セミナー」の開催</p> <p>2 空き家所有者を孤立させない「自助×地域助」による次の空き家対策事業を実施。</p> <p>2-1 緊急連絡先の共有から始まる「空き家適正管理事業」の実施</p> <p>2-2 空き家対策を含む「住宅地マネジメント計画(素案)」の策定</p>
成果	<p>① 空き家対策は、住まいという「不動産」ではなく、住まいの「所有者・管理者」に焦点を当てた取り組みが重要であることを実証的に確認した。</p> <p>② 空き家の適正管理は、所有者と地域の関係構築(コミュニティ)が基本であること、そのためには、専門家や行政がサポートすることの必要性を確認した。</p>



# ◆事業1-1 私の空き家予防プラン作成事業

## (高齢単身世帯—元気なうちの空き家予防対策実施事業)

◆概要...逗子グリーンヒル住宅地において、住まいが将来空き家になる懸念をもつ高齢世帯を対象に、地域や専門家が高齢者に寄り添いつつ、地域コミュニティに包まれながら、元気なうち⇒判断能力低下時⇒相続時という各々のライフステージに応じた「自らの空き家予防プラン」を「私の空き家予防プラン実践ノート」を活用して、3日間で作成した(参加者11名)。なお、セミナーの様子は動画を作成し、HP等で公開予定である。

令和2(2020)年度「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」

### 私の空き家予防プラン

—住まいと最高の余生を見つけるための実践ノート—



一般社団法人 チームまちづくり

逗子グリーンヒル自治会のご協力を頂いています

令和2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」  
**高齢単身世帯が楽しく取り組む！**  
**「私の空き家予防プラン」実践セミナー**  
 —あなたの住まいと最高の余生を考える3日間—

高齢者の中には、将来、我が家が空き家になることを懸念しています。ご自身(高齢)だけでなく、その解決や予防に取組むには難しいのが現状です。そこで、地域や専門家と連携し寄り添いつつ、高齢者が、自治会や身近な関係者(家族)と共に、最高の余生を築くついで、我が家を空き家にしたくないための具体的なアクションプランを作成して作成するものです。

■日時: 令和2年 10月30日(金)、11月6日(金)、11月9日(月)  
 13:15~17:00(休職12:45) ◎日帰り講座

■会場: 逗子グリーンヒル自治会館 会議室(逗子市西横町7丁目17-1)

■プログラム

「私の空き家予防プラン」作成ノートを活用して、あなたならではの空き家予防プランを、空き家対策に詳しい3人の専門家(松本智(コーディネーター)、辻美穂(弁護士)、田中裕治(宅建士))が、マンツーマンでサポートします。

第1日 (10月30日)	◎ 私のこと、住まいに関することを確認。 ◎ 空き家にならない実例を学びましょう。
第2日 (11月6日)	◎ 相続、遺言、後見、信託を学びましょう。 ◎ 私と住まいのライフプランを学びましょう。
第3日 (11月9日)	◎ 余生と住まいの将来設計を学びましょう。 ◎ 地域の皆さんと意見交換をしましょう。 詳しい内容は、裏面を参照ください。

参加費: 無料(事前申込制) 定員: 10名(先着順)  
 (参加費、交通費、マフリン貸借、飲み物代は各自負担。お弁当はご用意できません。)

お申し込み: 裏面の申し込み用紙に、①お名前、②ご住所、③連絡先を記し、空き家対策担当部 田中裕治 へお申し込みください(お電話04-14-5) 郵送でも受付にさせていただきます。

共 催 : 逗子グリーンヒル自治会 健康推進委員会 空き家対策予防部  
 一般社団法人 チームまちづくり  
 後援・協力 : 逗子市



左: 予防プランノート  
 右: セミナーチラシ



# ◆事業1-2 地域で取り組む「空き家予防実践セミナー」の開催

◆概要...地域住民を主体にした空き家対策の横展開を図るため、空き家対策に意欲的な2つの郊外戸建住宅地で、コロナ対策を講じながら、「自助×互助・共助」による空き家対策の理解を深めるため、地域住民が実践可能な「空き家予防セミナー」を開催した。

## 八王子市「めじろ台住宅地」で開催

○11月14日(土)開催  
 ○参加者...約30名  
 (他Zoom参加あり)  
 ○内容...「自ら行う自助による空き家対策」と「地域で行う互助・共助による空き家対策」の両輪で行う旨の基調講演や先進的取り組みの紹介のほか、地元町会による空き家対策の紹介を踏まえ、活発なパネルディスカッション(意見交換)を行った。

めじろ台まわりの皆様のご参加を促しています

令和2年度 国土交通省「空き家対策の取り組み」推進モデル事業  
**空き家予防セミナー**  
 元気なうちに行う「空き家対策」をお話します

大勢の地域住民の「めじろ台」の空き家対策の取組を促して、自ら空き家になることを、意識して防ぎたいという声が多く、これに先駆けて、めじろ台の自治会が、地域の自治会、町会、NPOなどと連携して、空き家対策の取組を進めています。元気なうちに行う「空き家対策」をお話します。

■ 日時: 令和2(2020)年11月14日(土) 13:00~16:30 (開講 12:30)  
 ■ 会場: めじろ台第一会館 1階ホール (八王子市めじろ台4丁目12-1)

■ プログラム

◆ 基調講演 めじろ台二丁目自治会 (13:10~15:00)  
 ● 第1部 空き家予防対策を学ぶ (13:10~15:00)  
 ・基調講演「自助×互助」による空き家対策のまちづくり  
 (一) 宇治まがぶり 常務理事 志保 昭良  
 ・先進事例の紹介 郊外戸建住宅地におけるNPOによる  
 空き家対策の取組について  
 NPO 法人のサポート 常務理事 佐藤 大輔 昭良  
 ・地域の取り組み めじろ台二丁目自治会による空き家対策  
 めじろ台二丁目自治会 常務理事 藤田 隆夫  
 (佐 昭)

◆ 第2部 郊外戸建住宅地の空き家問題を考える(パネルディスカッション) (15:15~16:30)  
 パネラー 藤田 隆夫 大久保 美代 志保 昭良  
 めじろ台二丁目自治会 (佐 昭)  
 司会 佐藤 大輔 昭良  
 モデレーター 志保 昭良 (佐 昭)

参加費: 無料(事前予約制)  
 定 員: 会場参加 20名 (めじろ台二丁目の方 申し込み優先の順に参加)  
 Zoomによるオンライン参加 10名 (めじろ台一、三、四丁目の方優先の順)  
 ※申込: 申込、申込締め切り、申込受付、申込受付、申込受付、申込受付  
 ※申し込み: めじろ台二丁目自治会、事務局(申し込み) 10月25日締め  
 ※申込受付: めじろ台二丁目自治会、めじろ台一、三、四丁目の方、めじろ台  
 地域センターにて受付いたします

共催: 一般社団法人チームまわりの、めじろ台二丁目自治会  
 協力: めじろ台まわりの協議会



## 「逗子ハイランド住宅地」で開催

○11月29日(日)開催  
 ○参加者...35名  
 ○内容...逗子市長の参加も得て、地域(自治会)が実施可能な空き家対策の実践例を学び、その後、急増する空き家への対処方法について活発な意見交換を行った。

逗子ハイランド自治会のご協力を頂いています

令和2年度 国土交通省「空き家対策の取り組み」推進モデル事業  
**空き家予防セミナー**  
 元気なうちに行う「空き家対策」をお話します

大勢の地域住民の「逗子ハイランド」の空き家対策の取組を促して、自ら空き家になることを、意識して防ぎたいという声が多く、これに先駆けて、逗子ハイランドの自治会が、地域の自治会、町会、NPOなどと連携して、空き家対策の取組を進めています。元気なうちに行う「空き家対策」をお話します。

■ 日時: 令和2(2020)年11月29日(日) 13:00~17:00 (開講 12:45)  
 ■ 会場: 逗子ハイランド自治会館 大会議室 (逗子市本町8-9-00)

■ プログラム  
 13:00~13:10 開会挨拶 逗子ハイランド自治会/逗子市  
 13:10~14:00  
 「郊外戸建住宅地の空き家問題と  
 空き家予防のまちづくりについて」  
 一般社団法人チームまわりの 常務理事 佐藤 大輔 昭良

14:05~15:05  
 「遺言・任意後見・家族信託を中心とした  
 空き家予防対策」  
 弁護士 山本 美穂 昭良

15:15~15:55 参加者による意見交換会  
 16:00~17:00 個別相談会(事前申込制 4名/30分程度)

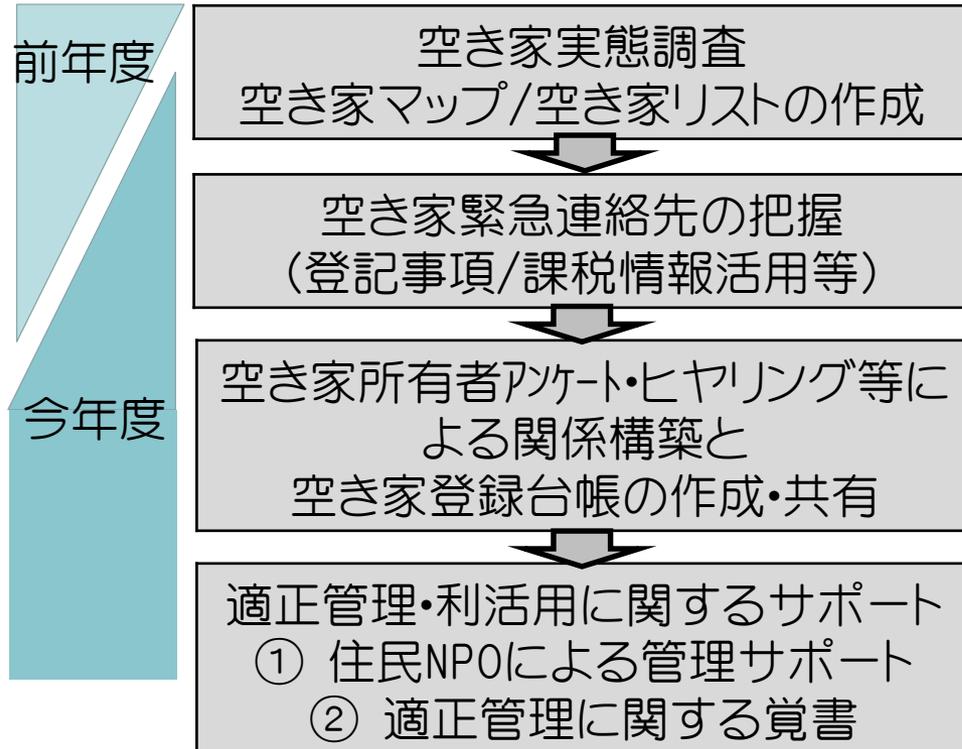
参加費: 無料(事前申込制)  
 定 員: 30名(先着順) 個別相談会 4名(先着順)  
 ※申込: 申込、申込締め切り、申込受付、申込受付、申込受付、申込受付  
 ※申し込み: 趣意の申込用紙に記入の上、逗子ハイランド自治会館の受付にて  
 ご参加下さい。

共催: 一般社団法人チームまわりの、逗子ハイランド自治会  
 協賛: 逗子市



# ◆事業2-1 緊急連絡先の共有から始まる「空き家適正管理事業」

- ◆概要…逗子グリーンヒル住宅地を対象に、自治会空き家対策部会と当方が、昨年度からの「空き家緊急連絡先把握事業」を継続発展させ、
- ①緊急連絡先把握率84%と空き家登録台帳の共有化(空き家25件中21件)による関係構築
  - ②管理不全空き家の剪定及び除草の実施協議
  - ③コミュニティカフェ開設に向けた協議等の成果の下「空き家マネジメントマップ」を作成した。



空き家マネジメントマップ(イメージ)

# ◆事業2-2 空き家対策を含む「住宅地マネジメント計画(素案)の策定

◆概要…逗子グリーンヒル住宅地を対象に、良好な住環境の維持とエリア価値の向上を図るため、自治会役員と住民有志による「マネジメント検討会(住民7名、市2名)」を立ち上げ、住宅地を経営する観点から、空き家対策や多様性ある住み継がれる住宅地にするための具体的実践計画(素案)を作成した。(1月の書面検討会で確認し、2~3月に全戸配布する予定。)

## ◆住宅地マネジメント「9つの実践計画」

- 1 全ての高齢世帯で「私の空き家予防プラン」を作成する。
- 2 「空き家情報届け出制度」を実施する。
- 3 「空き家緊急連絡先」を把握し「空き家登録台帳」を作成。
- 4 出会い・交流を生み出す「コミュニティカフェ」を創る
- 5 空き家等の空き駐車場活用事業を検討する。
- 6 空き地・空き庭の活用一使われていない土地を地域の庭に。
- 7 「暮らしの安心サービス」サポート事業を立ち上げる。
- 8 良質な住宅ストックを活かした多様な住まい方
- 9 住宅マネジメントの「まちづくり組織(NPO等)」の設立



住宅地マネジメントのパンフレット



(写真上)グリーンヒル住宅地「マネジメント検討会」の様子

(写真下)ふるさと納税と空き家対策に関するヒヤリング(逗子パブリックサービス)

# まとめー「事業成果」及び「課題と展望」

## ◆ 共通の事業成果

- 1 「住まい」ではなく「住まい手」に寄り添う空き家対策の重要性を実証的に再認識した。
- 2 「加害者×被害者」の立場を超えた空き家対策が、住宅地マネジメントでは欠かせない。
- 3 「自ら行う空き家対策」×「地域で行う空き家対策」の両輪は、日常のコミュニティ(関係構築)から生まれることを再確認した。

## ◆ 課題と展望

### 1 地域助(互助・共助)を支える社会制度の確立

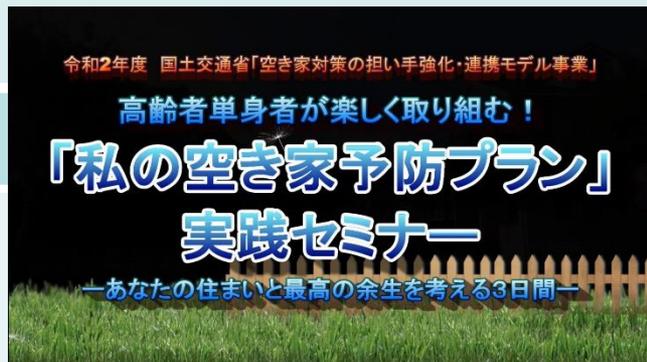
高齢者が「自助」だけで空き家対策に挑むのは難しく、地域の寄り添いと専門家・行政のサポートが不可欠であるが、その社会的仕組みは構築されていない。そこで、地域助(互助・共助)を支えるマネジメント組織やマネジメント資金等の法制度の確立が求められる。

### 2 地縁型自治組織と「負担を伴うマネジメント組織」の連携

自治会・町内会という任意加入の地縁的自治組織とは別に、マネジメント資金を強制徴収して住宅地経営を行う新しい組織形態が必要か検討を行う必要がある。

### 3 郊外戸建住宅地の将来像を切り拓くことの重要性

かつて「住宅すごろく」のゴールであった郊外戸建住宅地の将来像をもう一度具体的に切り拓くことが必要である。郊外戸建住宅地＝衰退住宅地ではないと考える。



「私の空き家予防プラン」実践セミナー動画

項目	内容
調査対象	調査対象は、空き家調査の対象となる建物(建物)と、その敷地(敷地)である。
調査方法	調査方法は、現地調査と、写真調査(写真)による調査である。
調査結果	調査結果は、空き家調査の結果(結果)と、その敷地(敷地)である。

項目	内容
登録対象	登録対象は、空き家調査の結果(結果)と、その敷地(敷地)である。
登録方法	登録方法は、現地調査と、写真調査(写真)による調査である。
登録結果	登録結果は、空き家調査の結果(結果)と、その敷地(敷地)である。

適正管理パンフレット