

事業名称	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
事業主体名	一般社団法人チームまちづくり
連携先	逗子グリーンヒル住宅地自治会・逗子市（まちづくり景観課） 八王子市めじろ台地区まちづくり協議会・八王子市（住宅政策課）
対象地域	神奈川県逗子市・東京都八王子市
事業概要	◆事業1：高齢者を孤立させない空き家対策の取り組み 事業1-1 私の空き家予防プラン作成事業（高齢単身世帯一元気なうちの空き家予防計画作成事業）の実施 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 ◆事業2：空き家所有者を孤立させない空き家対策の取り組み 事業2-1 緊急連絡先の共有から始まる「空き家適正管理協定事業」の実施 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
事業の特徴	・高齢者や空き家所有者など「住まい手」に寄り添った空き家対策事業である。 ・「自ら行う空き家対策（自助）」と「地域で行う空き家対策（地域助）」の両輪で行う空き家対策であること。 ・郊外住宅地の持続再生・エリカ価値の維持という「まちづくり」「マネジメント」の観点から行う空き家対策であること。
成果	事業1-1 ・私の空き家予防プラン実践ノートの作成 ・私の空き家予防プラン実践セミナーの動画作成 事業1-2 ・空き家予防セミナーの開催ニュースレターの作成（2地区） 事業2-1 ・「空き家マネジメントマップ」の作成と提案 ・「空き家登録台帳」の作成と提案 ・啓発パンフレット「空き家適正管理事業（空き家マネジメント）の進め方」の作成 事業2-2 ・「住宅地マネジメント」に関する啓発パンフレットの作成 ・逗子グリーンヒル住宅地における住宅地マネジメント検討会の設置と10の実践計画の作成と提案（全戸配布）
成果の公表方法	（一社）チームまちづくりのホームページ（ http://www.team-machizukuri.org/ ）にて公表します。

1. 事業の背景と目的

（1）事業の背景—地域で行う「郊外戸建住宅地の空き家対策」のモデルと実践

私たち（一社）チームまちづくりは、平成30年度より本事業の採択を受け、良質な郊外戸建住宅地の空き家予防対策に地元とともに取り組んできました。平成30年度では、八王子市北野台住宅地（約1900世帯）の協力を得て、全世帯アンケート調査等を行い、「自治会」や地元密着の「NPO」が実施可能な14の空き家対策モデルを提案し、その周知を図りました。また、令和元年度では、前年度事業の成果を試行するため、逗子市グリーンヒル住宅地（473区画）及び八王子市めじろ台住宅地（戸建住宅2,250区画）と協力し、「自ら行う空き家対策（自助）」×「地域で行う空き家対策助（地域助）」に具体的に取り組んだ

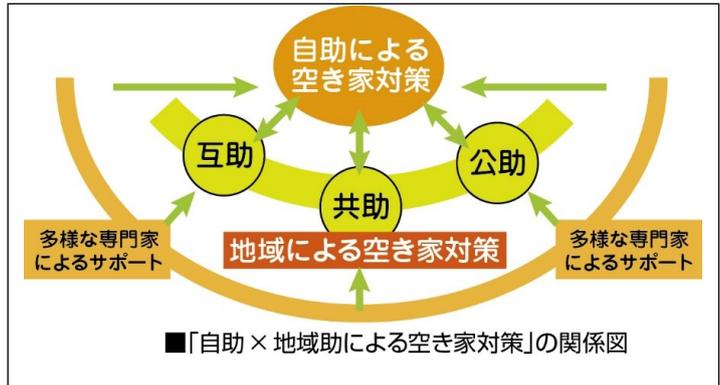
写真1: 逗子グリーンヒル住宅地



結果、次の3つの展望が見えてきました。

◆展望1…将来、我が家が空き家になることを懸念している高齢者が、元気なうちに自らの空き家予防計画を個々に作成できる環境を整えることが急務であり、そのためには、地域や専門家が高齢者に寄り添い、地域コミュニティの中で、高齢者を孤立させることなく「元気なうちの空き家予防計画」を作成する取り組みが求められていること。

図表1:「自助」と「地域助(互助・共助・公助)」の関係図



◆展望2…住民は、近隣の管理不全空き家による住環境の悪化に敏感ですが、一方で、空き家所有者は、歳月の経過とともに適正管理意識が薄らぐ傾向にあることから、空き家所有者と自治会・住民有志のNPOが、緊急連絡先の共有をきっかけに、空き家の適正管理や地域的利活用に手を携えて取り組む「自助」×「地域助」の空き家対策を実践と横展開が必要であること。

◆展望3…ベッタウンとして、住むだけを目的とした均質な戸建住宅地から、住まいを多様に活かすことを可能にする多様性を備えた住み継がれる住宅地としての価値を高めるマネジメントの観点から空き家対策に取り組む必要があること。

(2) 事業の目的

そこで、本年度は、こうした経過と展望を踏まえ、次の事業を行うこととしました。

◆事業1 高齢者を孤立させない「自助×地域助」による空き家予防対策実施事業

「高齢単身世帯の空き家化を予防する」との課題解決のため、次の取り組みを行います。

- 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計画作成事業)
- 1-2 地域で取り組む「空き家予防実践セミナー」の開催

◆事業2 空き家所有者を孤立させない「自助×地域助」による空き家適正管理事業

「空き家を地域がマネジメントできていない」との課題解決のため、次の事業を行います。

- 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
- 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

そして、上記事業の目的は、次のとおりです。

事業1は、高齢単身世帯における「空き家の発生予防」を実質化するための地域密着の取り組みであり、その成果と効果を確認することを目的とした。これは、いわゆる「空き家予備軍」と言われる高齢単身世帯が、自らの空き家予防対策にアクションを起こす具体的な場を用意し、地域や専門家が高齢者に寄り添い、高齢者を孤立させることなく、高齢者が自ら「元気なうちの空き家予防計画」を個々に作成する取り組みを実際に行い、その成果等を次年度以降、広く横展開しようとするものである。

事業2は、空き家所有者・空き家放置者を悪者とせず、「空き家所有者と地域(自治会等)が緊急連絡先を共有することは当たり前」ということを社会常識として定着させること、そして、こうしたことから生まれる「関係性の構築」が、「自助」×「地域助(互助・共助・公助)」による空き家対策の基盤になることを実証し、それが、住宅地経営(マネジメント)からの空き家対策にも有機的に繋がることの知見を具体的事業を介して獲得することを目的とした。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

① 実施スケジュール

本事業は、4つの取組事業について、下表のスケジュールのとおり実施した。

図表 2: 実施スケジュール

取組事業	具体的な内容 (小項目)	令和2年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1-1 「私の空き家 予防プラン」 作成事業	事業の周知と参加者の公募	チラシの作成			説明会開催・参加者募集				
	実践セミナー教材作成(修正)		教材作成			教材の修正			
	実践セミナーの開催			逗子		八王子 (コロナ拡大で方法変更)			
	動画(記録)の作成			撮影・素材収集 動画の作成編集					
1-2 地域で取り組む「空き家予 防セミナー」 の開催	参加交流型 「空き家予防セミナー」の開催 (八王子めじろ台住宅地)		準備		開催	記録 (ニューステターの作成)			
	参加交流型 「空き家予防セミナー」の開催 (逗子ハイランド住宅地)		準備		開催	記録 (ニューステターの作成)			
2-1 緊急連絡先の 共有から始まる「空き家適 正管理協定事 業」	空き家緊急連絡先の100%把握	課税情報活用依頼・近隣ヒヤリングに基づく手紙							
	空き家登録台帳作成と 空き家所有者との関係構築		空き家登録台帳の送付等を契機とした関係性の構築						
	適正管理に向けた協議調整	意向調査の実施と電話ヒヤリング				Zoomヒヤリング等の打診			
	適正管理に関する覚書(案)作成				覚書(案)の作成				
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	検討会の開催と運営		開催準備		3回開催				
	マネジメント計画(素案)に関する 意見交換・検討		意見交換と活用可能駐車場の現地調査						
	マネジメント計画(素案)の作成				素案作成と意見聴取				

中間報告 (11月末)

② 各取組事業の役割分担

4つの取組事業ごとの具体的な内容、担当者、業務内容は、図表3のとおりである。

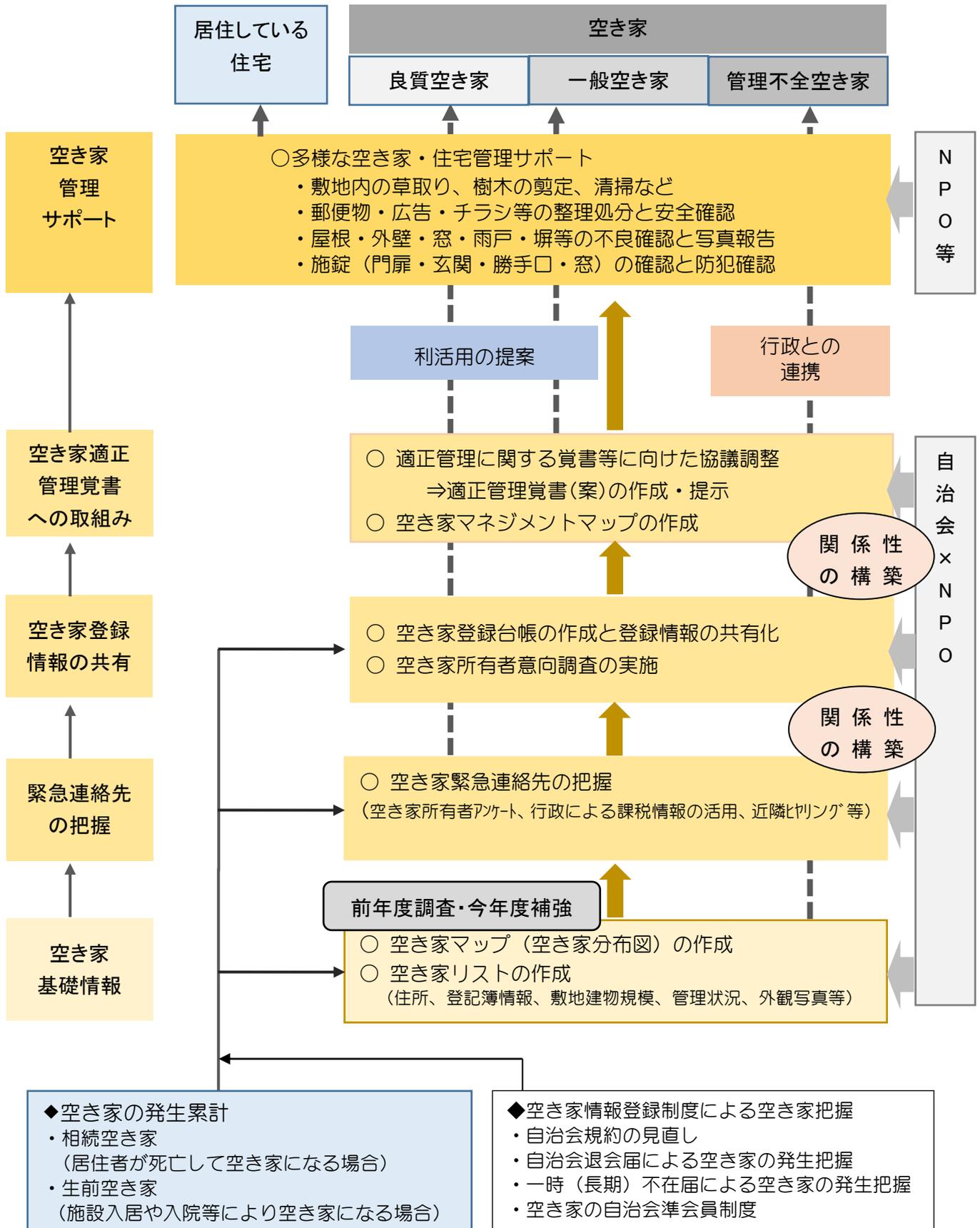
③ 各取組事業の実施フロー

4つの取り組み事業のうち、「2-1 緊急連絡先の共有から始まる「空き家適正管理協定事業」」について、図表4に取組フロー図を示す。

図表 3 : 各取組事業の役割分担

取組事業	具体的な内容 (小項目)	担当者 (組織名)	業務内容
1-1 「私の空き家予 防プラン」 作成事業 (高齢単身世帯 一元気なうちの 空き家予防計画 作成事業)	事業の周知と 参加者の公募	逗子グリーンヒル自治会 八王子めじろ台協議会 チームまちづくり(松本)	チラシの作成及び地元の自治会・ま ちづくり協議会と連携した高齢単 身参加者の確保
	実践セミナー 教材作成(修正)	チームまちづくり(松本) 弁護士・宅建士(協力)	教材「私の空き家予防プラン実践ノ ート」の作成(修正)
	実践セミナーの 開催	チームまちづくり (松本、木本) 辻弁護士、田中宅建士	逗子：第1日10月30日(金)、 第2日11月6日(金) 第3日11月9日(月) 八王子：12月11日(金)(コロナ拡 大により個別セミナーに変更)
	動画(記録)の 作成	チームまちづくり プリズム(動画作成)	動画(記録)を作成し、HPへの公 開を行う。
1-2 地域で取り組む 「空き家予防 セミナー」の 開催	参加交流型「空き 家予防セミナー」 開催(八王子市)	チームまちづくり めじろ台まちづくり協議 会・2丁目町会(共催)	日時：11月14日(土)午後 場所：めじろ台自治会館 参加者：約30名+オンライン
	参加交流型「空き 家予防セミナー」 開催(逗子市)	チームまちづくり 逗子マインド自治会(協力) 逗子市(後援協力)	日時：11月29日(日)午後 場所：マインド自治会館 参加者：35名
2-1 緊急連絡先の共 有から始まる 「空き家適正管 理協定事業」	① 空き家緊急連絡先 の100%把握	チームまちづくり (松本・竹野・河原田) 逗子グリーンヒル自治会、同見 守りサポーターの会 逗子市(協力)	逗子市及び自治会(近隣住民)の協 力を得て、全ての空き家の連絡先 を把握することに取り組む。
	② 空き家管理台帳作 成と空き家所有者 意向調査の実施	チームまちづくり (松本・竹野・河原田) 逗子グリーンヒル自治会、 同見守りサポーターの会	緊急連絡先情報を含む「空き家登 録台帳」を作成した旨を空き家所 有者に連絡し、適正管理に関する 意向調査も実施して管理意識の共 有化を図った。
	③ 適正管理に 向けた協議調整	チームまちづくり (松本・竹野) 逗子グリーンヒル自治会、 同見守りサポーターの会	上記の「空き家登録台帳」及び「管 理意向調査」を踏まえ、空き家所 有者にヒヤリングを依頼し、関係 性の構築を図った。
	④ 協定書(案)の作成	チームまちづくり (松本・竹野)	上記を踏まえて覚書(案)を作成 した。
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	検討会の 開催と運営	チームまちづくり(松本) 逗子グリーンヒル自治会	住民有志(7名)+逗子市+チーム まちづくりによる検討会開催
	計画(素案)の意見 交換・検討	チームまちづくり (松本・小山)	ヒヤリング等を行い、10の計画(素 案)について検討
	マネジメント計画(素 案)の作成	チームまちづくり(松本) プリズム(啓発パンフレット)	マネジメント計画(素案)の作成 啓発パンフレットの作成印刷

図表 4: 事業 2-1 緊急連絡先の共有から始まる「空き家適正管理協定事業」の取組フロー図



(2) 事業の取組詳細

① 1-1 私の空き家予防プラン作成事業

(高齢単身世帯一元気なうちの空き家予防計画作成事業)

◆事業概要

本事業は、前年度の逗子市グリーンヒル住宅地での蓄積を踏まえ、自治会、年輪会(老人会)、見守りサポーターの会との連携協力の下、地域や専門家が高齢者に寄り添い、高齢単身者が、認知症等になる前の元気なうちに、将来、我が家を空き家にならないための事前の実施計画を作成したものです。これは、専門知識を持たない高齢者が、ひとりで空き家対策に向き合うのではなく、あるいは、一人で講習を受けるのではなく、住み慣れた地域の集会所で、コミュニティに包まれながら、同じ課題をもつお年寄りと一緒に、元気なうち⇒判断能力低下時(認知症時等)⇒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の作成に取り組み、その横展開を図るものです。

なお、本事業は、当初、逗子グリーンヒル住宅地及び八王子市めじろ台住宅地の2地区で行う予定であったが、11月下旬からのコロナの急拡大により、めじろ台住宅地は一日だけの個別セミナーに変更になったため、逗子グリーンヒル住宅地での取り組みを記載します。

◆実施内容

- ・逗子市の後援協力の下、自治会空き家対策部会及び見守りサポーターの会の協力を得て、セミナー参加者を募集し、十分なコロナ対策を講じるため参加人数を制限し、65歳以上の高齢単身世帯11人を対象にセミナーを実施しました。
- ・セミナーは、10月29日、11月6日、9日に3日間のいずれも13:00~17:00、住宅地のコミュニティ拠点である自治会館のホールで行いました。
- ・教材は、チームまちづくり作成の「私の空き家予防ノート-住まいと最高の余生を見つけるための実践ノート」を作成して使用し

図表7: 3日間のプログラム

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」 「私の空き家予防プラン」実践セミナー 第1日 プログラム			
●日時	令和2年10月30日(金) 13:15~17:00(開場)12:45		
●会場	逗子グリーンヒル自治会館 集会所		
時間	内容	備考	
13:15 (15分)	○開 演 楽しく毎週楽しく行うための心構えをします	松本トナリ(ナ)	
13:30 (30分)	○個別紹介 逗子市役所 見守り活動 ○個別紹介 弁護士 葉原 空家対策部会 田中裕治 ○自己紹介と関係者の名前		
14:00 (30分)	○自分のこと、家族のこと、土地と住まいのこの上関係 「私の空き家予防ノート」を活用して、自分の財産と法定相続人の関係などについて整理します。	住井謙士	
14:55 (15分)	(休 憩)		
15:10 (5分)	○住まいと土地- 住宅の価値を再考します	田中裕治	
15:30 (5分)	○空き家- 予防の考え方		
15:50 (5分)	○本日の振り返りと来期ののご案内		
16:50 (10分)	●配布資料 □ 本日のプログラム □ セミナー開催チラシ □ (参加者名簿) □ 私の空き家予防ノート □ 相続資料 □ 登記事項全部証明書(書写) □ 空き家対策推進チラシ(配布)		
●記録作成への協力について ・十分なコロナ対策を講じて行います。ご協力をお願いします。 ・記録作成のため、録音、写真(動画)撮影を行いますので、ご理解・ご協力をお願いします。 ・個人情報等につきましては、本セミナーの目的以外には使用いたしません。			
-楽しく有意義なセミナーにしたいと存じます。よろしくお申し込みをお願いします-			
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」 「私の空き家予防プラン」実践セミナー 第2日 プログラム			
●日時	令和2年11月6日(金) 13:15~17:00(開場)12:45		
●会場	逗子グリーンヒル自治会館 集会所		
時間	内容	備考	
13:15 (10分)	○開 演 第2日の全体案内を行います。	松本トナリ(ナ)	
13:30 (10分)	○住まいと土地の内情をハッキリさせるため、元気なうちに行う 取組みについて、おのれのために準備を進めます。 ・相続、遺言、法廷、協議など ・成年後見制度(任意後見制度)の活用 ・遺言書の活用	住井謙士	
14:30 (5分)	○相続関係など、記録の二階層に再考します。		
15:00 (15分)	○自宅以外の遺産の住まいについて、ご案内します。		
15:10 (5分)	(休 憩)		
15:15 (30分)	○「私の余生計画(18~19頁)」 「最高の余生と住まいのこれからを考えるプログラム(30頁)」 に各自取り組みます。講師、個別相談に応じます。 記録の「最高の余生」と「住まいと土地の内情をハッキリ」 について考えます。講師、住まいの新しい活用方法などの紹介を行います。	田中裕治 住井謙士 松本トナリ(ナ)	
16:50 (10分)	○本日の振り返りと来期ののご案内		
●配布資料	□ 本日のプログラム □ セミナー開催チラシ □ 相続資料(住井謙士) □ 私の空き家予防ノート(配布) □ その他		
●記録作成への協力について ・十分なコロナ対策を講じて行います。ご協力をお願いします。 ・記録作成のため、録音、写真(動画)撮影を行いますので、ご理解・ご協力をお願いします。 ・個人情報等につきましては、本セミナーの目的以外には使用いたしません。			
-楽しく有意義なセミナーにしたいと存じます。皆様のご協力をお願いします-			
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」 「私の空き家予防プラン」実践セミナー 第3日 プログラム			
●日時	令和2年11月9日(金) 13:15~17:00(開場)12:45		
●会場	逗子グリーンヒル自治会館 集会所		
時間	内容	備考	
13:15 (15分)	○開 演 全体案内を行います。	松本トナリ(ナ)	
13:30 (6分)	○前日参加した「最高の余生と住まいのこれから考えるプログラム」について、記録の共有を行います。 ・不明点は、専門家に気軽に相談してください。 ・マイスタープログラムを推進します。	住井謙士 田中裕治 松本トナリ(ナ)	
14:00 (6分)	○私の空き家予防プラン実践計画を再考します。 ・記録作成を皆様にお願いいたします。		
14:50 (15分)	(休 憩)		
15:10 (5分)	○専門家からの助言を再考し、内容の充実を図ります。 ・専門家への個別相談で、助言を再考してください。		
15:30 (5分)	○意見交換会 参加者同士と行い、専門家と意見を交換を行います。	逗子市	
16:50 (10分)	○3日間の振り返り お疲れ様でした。		
●配布資料	□ 本日のプログラム □ 私の空き家予防プラン実践計画(様式、記入用) □ 参加者ノート用紙		
●記録作成への協力について ・十分なコロナ対策を講じて行います。ご協力をお願いします。 ・記録作成のため、録音、写真(動画)撮影を行いますので、ご理解・ご協力をお願いします。 ・個人情報等につきましては、本セミナーの目的以外には使用いたしません。			
-楽しく有意義なセミナーにしたいと存じます。皆様のご協力をお願いします-			

図表5: セミナーチラシ



図表6: 私の空き家予防ノート(表紙)



② 1-2 地域で取り組む「空き家予防実践セミナー」の開催

◆事業概要

本事業は、良好な住環境を有しつつも、住民の急激な高齢化と住宅の高経年化等の課題を抱え、約40年～50年前に開発・入居が始まった大都市郊外の戸建住宅地を対象に、それらの持続的創生を図る観点から、川下の「問題対処型空き家対策」から川上の「事前予防型空き家政策」に至るまでの展開を視野に入れつつ、「空き家の発生予防」と「空き家の適正管理」を図ることを目的としている。そのため、住宅（空き家）の所有者自らが行う「自助」の取り組みと、地域における互助・共助・公助といった取り組みとを連携させ、空き家の発生予防と適正管理の新たなモデルの構築を図ることを目指し、東京都八王子市めじろ台住宅地、神奈川県逗子市ハイランド（久木）住宅地の住民を対象に「空き家予防セミナー」を開催した。

◆ 空き家予防セミナーinめじろ台

- 日 時：11月14日（土）13:00～16:30
- 場 所：めじろ台第一会館（東京都八王子市めじろ台4-12-1）
- 参加者：Web参加も含め35名（会場30名、オンライン5名）

第1部 空き家予防対策を学ぶ

基調講話

「自助×地域助」による空き家予防対策とまちづくり

一般社団法人チームまちづくり 専務理事 松本 昭

空き家の発生予防に関するポイントは「自らできること」と「地域で出来ること」の連携プレーである。

多くの郊外戸建住宅地では、高齢世帯が半分以上を占め、自らの住まいの空き家対策については、全体として「何をしてもよく分からない」という方が多い。そこで先日弁護士、宅建士等の専門家が資産状況、家族構成、自身の想いを踏まえ、我が家を空き家にならないためのプランを作成するセミナーを逗子で開催した。また逗子では、空き家マップを作成し、登記簿を取得したが、半分以上は判明せず、自治会と弊社団の連名で、逗子市長宛に「空家等特措法」に基づく固定資産税課税台帳等を活用した緊急連絡先調査を依頼し、市の全面的協力を得て、市長名で課税先住所に依頼文を送付した。これにより多くの連絡先（所有者住所）が判明した。「空き家対策」は、「発生予防」から考え「自ら行う取り組み」と「地域で行う取り組み」の連携が重要である。

○ 先進事例紹介 郊外戸建住宅地における地元NPOによる空き家対策と地域づくり

写真3: 空き家予防セミナーの様子



NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台 代表理事 丸尾 恒雄

自分は鎌倉市の今泉台で、まちづくり活動を行っている。「空き家」対策としては、毎年行う目視による空き家調査で、場合によって登記簿を入手している。但し法律上の「特定空家」には該当しない場合が多く、一方で、所有者の合意が得られた一軒を改装し、住民の手弁当的な運営により、コミュニティカフェを設けた。多様な主体と協力関係を築くことが大事と考える。

○ 地元の取り組み

めじろ台二丁目町会課題対策委員会 長澤 寿彦・東 隆夫

図表9: 空き家予防セミナーのチラシ



めじろ台は入居開始から約50年が経過し、空き家、空き地も目立ってきた。そこで自治会に「課題対策委員会」を設けて調査した。該当物件に対し連絡をとったところ、草刈を行う旨の返事があり、倒壊の恐れがあった物件は解体作業が始まった例もある。連絡先不明の空き家や空き地について市役所とも密に連絡をとり働きかけを強めたい。また勉強会開催といった活動も続けていきたい。

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

パネラー 鈴木春雄 大久保紀夫 東 隆夫（めじろ台二丁目町会）
 中村 修（めじろ台地区まちづくり協議会会長）丸尾恒雄（前掲）
 モデレーター 松本 昭（前掲）

パネラー及び会場参加者から、空き家の地域での利用、コミュニティビジネスやNPOという組織の可能性、空き家を若い人に貸すサイクルの必要性等の声が寄せられた。

◆ 空き家予防セミナーin 返子ハイランド

○日 時：11月29日（日）13:00~16:30
 ○場 所：返子ハイランド自治会館（神奈川県返子市久木8-8-90）
 ○参加者：34名

第1部 空き家予防対策を学ぶ

○「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ちづくり 専務理事 松本 昭

（上記「めじろ台住宅地セミナー」と重複するため割愛）

○「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 辻 美和

日本は現在多くの空き家を抱えており、背景には、高齢者の一人暮らしや夫婦のみ世帯の増加がある。2014年に空家等特措法が制定され、自治体が所有者の費用負担で取り壊すことも認められた。その前に空き家の発生予防対策が必要である。認知症等で判断能力が失われた場合等、自ら資産管理を行うことが不可能となる。また、死後の相続時に紛争で遺産分割が停滞しても空き家が発生する。そのため家族会議を行うことが重要である。判断能力低下に備える手段として、まず「成年後見制度」があり、うち「任意後見制度」は、本人が元気なうちに契約に定めることで財産処分等も行うことができる。相続の際、分割が難しい不動産は争いの要因となり、空き家の状態が長期化する。そのため「遺言」を定めることも有効である。「家族信託」制度という制度もあり、財産の所有者（委託者）が、信頼できる家族等（受託者）に財産の管理運営を委託することが出来、自由度も高い。

写真4: 空き家予防セミナーの様子



図表 10: 空き家予防セミナーのチラシ



◆ 第2部 参加者による意見交換会

スピーカー 桐ヶ谷 覚（返子市長）、辻 美和（前掲）三澤 正大（返子市まちづくり景観課長）
 モデレーター 松本 昭（前掲）

桐ヶ谷返子市長から、昨今返子への移住希望者が多く、併せて市で空き家対策を重視している旨のコメントがあり、参加者からは近年目立って空き家が増えている事、また急に各種施設に入らざるを得ない場合に即現金化が必要で、その場合の対処法がないといった声が寄せられた。

以上

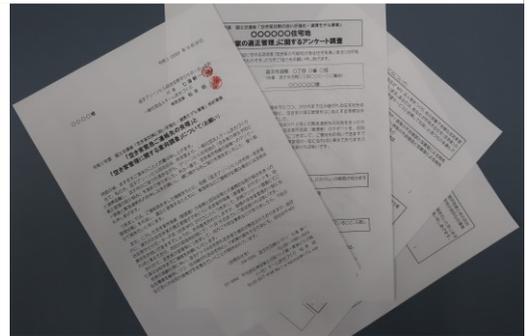
◆ステップ3…空き家所有者への「意向(アンケート)調査」の実施

・意向調査の目的…ステップ1～2での空き家所有者の把握を踏まえ、空き家所有者(管理者)に対して意向調査を行いました。その目的は、①空き家に関する基礎情報(空き家管理者や緊急連絡先等)の確認、②空き家の管理・利活用・処分等に関する意向把握である。これは、自治会等が空き家所有者(管理者)に初めてアプローチをする重要なプロセスであり、今後、相互信頼の下、良好な関係構築を図るための第一歩になる。私たちは、丁寧な手続が必要と判断し、上記を第1段階として「空き家緊急連絡先の確認」、第2段階として「第1段階回答者に対する「空き家登録台帳の共有と空き家の管理等に関する意向調査」の二段階に分けて実施した。

・意向調査(アンケート調査)の内容

意向調査は、自治会において「空き家緊急連絡先」登録台帳を作成したことを伝え、相互の信頼関係の構築を図るとともに、空き家の管理等に関する次の内容について意向を伺いました。ア) 空き家になった理由、イ) 空き家になってからの期間 ウ) 空き家の管理頻度、エ) 近隣への緊急連絡先の伝達有無、オ) 空き家の維持管理で困っていること、カ) 住民NPOが行う空き家管理サービスの利用意向、キ) 空き家の今後の処分や利活用について、ク) 自治会やNPOへの期待など。

写真6:緊急連絡先を共有と「空き家管理の意向調査」を依頼する案内文の一例



図表13:緊急連絡先等を記載した「空き家登録台帳」の一例

管理番号 12

○○○○○○住宅地「空き家緊急連絡先」登録台帳

◆不動産(建物)の概要

所在地(地番)	〒0000000 道子市	家屋番号	
登記簿上の所有者	様	建築年	昭和40年
特記事項		構造	木造2階建
		規模	延べ面積 m ²
		その他	

◆現況写真

令和2年8月撮影

令和2年12月撮影

◆メモ

- ・2020.12 駐車場は使用可能であることを確認
- ・駐車場活用可

◆ご連絡頂いた空き家(空き家の可能性がある住宅)の緊急連絡先

ご住所			
お名前			
電話番号		メールアドレス	
その他			
ご連絡事項			

◆所有者・管理者とのやりとり経過等

- ・2020.9.20 管理台帳を作成し、空き家所有者にご案内をお送りする。
- ・2020.12.15 所有者意向調査の回答を整理
- ・2021.1.15 電話にて適正管理に関する意見交換を実施中

◆緊急連絡先情報管理者

〒249-
[redacted]

○ご連絡頂きましたご住所、お名前、電話番号、メールアドレスにつきましては、個人情報保護法の趣旨に準じ、[redacted]責任をもって適正に管理します。(以上)

◆ステップ4「空き家登録台帳」の作成と適正管理への協議

・空き家登録台帳の作成…ステップ2の緊急連絡先の把握に関して回答があった空き家については、緊急連絡先等を記載した「空き家登録台帳」を作成し、その旨を空き家所有者にも文書でお伝えした。合わせて、上記の空き家の管理等に関する意向調査を実施し、こうしたやりとりの中で、空き家の管理に関する悩みや要望を聞き取り、自治会など地域は何ができるかを一緒に考えている。こうした自治会と空き家所有者のコミュニケーション(関係性の構築)により、空き家が解消されたり、あるいは管理不全の空き家を住民NPOが有償で雑草と枯枝の伐採に取り組むことになった例も出てきました。

・適正管理協定(覚書)に向けた協議

空き家の適正管理は、空き家所有者に管理義務を強いるのではなく、「自助」による管理の促しと、緊急時の連絡や「緩やかな見守りなど、「互助・共助」でサポートできることを共有し、「空き家の適正管理に関する覚書」を結ぶなどの取り組み

をめざしている。空き家所有者と地域が相互の信頼の下、緩やかな適正管理に関する約束を結ぶ覚書(案)を図表12に示します。

④ 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

◆事業概要

本事業は、逗子グリーン住宅地を対象に、良好な住環境の維持しつつ、住み継がれる住宅地、エリア価値を高める住宅地をめざすとの観点から、

- ①空き家の予防・適正管理・利活用、
- ②多様な生活支援サービス、
- ③土地や施設の利用や管理運営

に関する実施可能な計画（マネジメント計画）を自治会、住民有志のNPO、逗子市等と検討会を立ち上げ、その素案（たたき台）を作成したものです。これは、従来の都市計画や不動産流通の枠組みを超えて、自らの住宅地を運営する（住宅地マネジメントを行う）ことを協働で取り組むべきとの考え方に基づくものです。

◆検討内容

検討にあたっては、自治会役員08など住民有志7名、市職員2名、チームまちづくり2名による検討会を設け、下記の観点から検討し、図表16の骨子を作成した。

- ・将来、空き家になることが予想される住宅を、所有者と地域等で事前予防する取り組み
- ・居住しているが管理が行き届かない住宅を、所有者と地域等でケアする取り組み
- ・良質な住宅ストックが、市場を介して循環活用していく地域的取り組み
- ・住まいの福祉的活用やコミュニティ的活用など多様性ある住宅地へと発展するルールづくり
- ・住まいや住まい手を見守る多様な管理主体の育成とソーシャルサービスへの取組み
- ・エリアマネジメント組織のあり方と実現可能な運営主体について

図表 16: 住宅地マネジメント9つの実践計画の骨子

空き家の発生予防	1 全ての高齢世帯が「私の空き家予防プラン」を作成する。
空き家の適正管理	2 「空き家情報届出制度」（一時不在届・退会届）を実施する。
空き家・空き地の利活用	3 「空き家緊急連絡先」の把握と「空き家登録台帳」を作成する。
	4 新しい出会い・交流を生み出す「コミュニティカフェ」を設ける
安全生活サポート	5 空き家等の空き駐車場の活用を検討する。
	6 空き地・空き庭活用事業一使われていない土地を地域の庭に！
多様な住まい方	7 「暮らしの安心サービス」サポート事業を立ち上げる。
組織と財源	8 良質な住宅ストックを活かした多様な住まい方の実現する。
	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

図表 17: 一時不在届・退会届の様式(一例)

逗子グリーン住宅地自治会様へ

一時(長期)不在届(不在期間中連絡先通知書)
(概ね1か月以上、完全不在にする場合は届出が義務となります)

下記のとおり、一時(長期)不在届を提出いたします。

氏名

〒〒〒 丁目 番 号

電話番号

不在予定期間

不在の理由

不在中の緊急連絡先

その他連絡事項

逗子グリーン住宅地自治会様へ

自治会退会届(兼転居先考慮連絡通知書)

下記のとおり、逗子グリーン住宅地自治会を退会いたします。

氏名

〒〒〒 丁目 番 号

電話番号

退会予定日

退会の理由

空き家になる場合の連絡先

その他連絡事項

図表 18: マネジメント検討会の経過

- 9月12日 コミュニティカフェとして活用が期待される空き家管理者と協議・意見交換
- 11月1日 第1回マネジメント検討会
- 12月6日 第2回マネジメント検討会
- 1月11日 横浜市金沢区内のコミュニティカフェ2か所を調査し、管理者とヒヤリング
- 1月24日 第3回マネジメント検討会(コロナのため書面開催、自治会で意見集約)
- 2月 成果パンフレットを全戸配布(予定)

図表 19: 住宅地マネジメントの啓発パンフレット

The image shows a collection of informational materials for housing management. Key sections include:

- 「多様な豊かな住み継がれる住宅地へ」** (Towards diverse and rich housing where people can move in): Focuses on creating diverse housing types and supporting various residents.
- 「空き家の発生予防」** (Prevention of vacant houses): Includes plans for creating vacancy prevention plans and implementing management systems.
- 「空き家の適正管理」** (Proper management of vacant houses): Discusses information disclosure systems and management plans.
- 「空き家緊急連絡先」** (Emergency contact for vacant houses): Provides a flowchart for reporting and handling vacant houses.
- 「安全生活サポート」** (Safety and life support): Details support services like community events and safety checks.
- 「多様な住まい方」** (Diverse ways of living): Promotes utilizing vacant houses for various community uses.
- 「組織と活動財源」** (Organizations and activity resources): Discusses establishing management organizations and securing funds.

◆マネジメント検討会での意見

- ・グリーン住宅地に愛着を感じている。ここで最期を迎えたい。
 - ・何もしなければ住宅地は衰退する。まず、できることから始めよう。
 - ・親子、兄弟等の近居も多い。
 - ・公園の清掃活動は、住民が高齢化して参加率が低下。
 - ・空き家の空き駐車場を近隣が借りるニーズがある。
 - ・住環境も維持して、若い人も住める住宅地に！
 - ・住まいをオープンガーデンにして、季節の花木が楽しめる住宅地にしたい。
 - ・住民有志でNP0をつくる。
 - ・管理不全の空き家は、道路にも草が生えている。道路上の除草だけでも行おう。
 - ・取り組みへの情報発信が弱い。検討成果を全戸に配布したらどうか。
- こうした意見を踏まえ、次年度につなげたいと考えます。

(3) 成果

① 成果(物)

空き家問題に関する課題解決とその社会的展開を図るため、各事業について、次の成果物を作成し、当該事業地や関係行政機関等に配布した。

- 事業 1-1 ・「私の空き家予防プラン実践ノート」の作成
- ・「私の空き家予防プラン実践セミナー」の動画作成 (約 6 分)

- 事業 1-2 ・「空き家予防セミナーのセミナー資料」の作成
- ・「空き家予防セミナー開催ニュースレター」の作成 (2 地区)

- 事業 2-1 ・「空き家マネジメントマップ」の作成と提案
- ・「空き家管理に関する意向調査」及び「空き家登録台帳」の作成と提案

- 事業 2-2 ・「啓発パンフレット「空き家適正管理事業 (空き家マネジメント) の進め方」の作成
- ・「住宅地マネジメント」に関する啓発パンフレットの作成

・逗子グリーンヒル住宅地での住宅地マネジメント検討会の設置と実践計画の作成提案

② 成果(物)の特徴

◆横展開が可能な成果(物)

上記の成果（物）は、いずれも、同様な課題を抱える多くの「郊外戸建住宅地の空き家対策」に活用可能なことから、啓発パンフレット（2種類）、動画作成などは、一般化して横展開ができるよう心掛けました。

◆空き家の発生予防・適正管理・利活用が一目でわかる「空き家マネジメントマップ」の作成

成果（物）のもう一つの特徴は、「空き家マネジメントマップ」の作成であります。これは、空き家の「発生予防」「適正管理」「利活用」の多様な取り組みが一目でわかるようにしたものです。一例は図表 15（公開情報には馴染まないので本報告書ではイメージ図を記載）のとおりですが、掲載情報として次の内容が考えられます。

ア)「空き家の発生予防」については、申し出や高齢者の見守り情報等をもとに将来空き家になる可能性がある住まいと、これらのうち、高齢者等が、地域や専門家のサポートを受けて空き家予防計画を策定したものなどを地図に明示する。

イ)「空き家の適正管理」については、例えば、空き家の「緊急連絡先が共有され、かつ空き家所有者と自治会等の間で覚書等が締結されて適正に管理されているもの」「緊急連絡先が共有されているもの」「緊急連絡先が不明なもの」「緊急連絡先が不明でかつ管理不全の状況にあるもの」などに区分して明示する。

ウ)「空き家の利活用」については、空き家が福祉的に転用活用されているもの、コミュニティカフェなどに活用されているもの、空き家の駐車場や空き庭が利活用されているものなどを明示する。

こうした、地域の空き家対策の全体像を把握し、マップ化して適正に管理することも、空き家対策を含む住宅地マネジメントの一つと位置づけられます。

3 評価と課題

(1) 評価

郊外戸建住宅地における「自治会×NPOによる空き家対策事業」は、今年度で3年目を迎えました。そして、毎年、地域密着・現場密着の取り組みから、貴重な知見を得て参りました。

(1年目に学んだこと)

- ① 空き家対策は、「川下」ではなく「川上」の「空き家の発生予防」に重点をおくべきこと。
- ② 空き家対策は、自分な元気なうちに行うこと。（元気なうちの空き家対策）
- ③ 空き家対策は、まちづくり（まち育て）と一体に取り組むこと。

(2年目に学んだこと)

- ① 空き家対策は、「自ら行う空き家対策（自助）」と「地域で行う空き家対策（地域助）」の両輪で行うこと。
- ② 空き家対策は、「住まい」という不動産ではなく、「住まい手」という人に寄り添って行うこと。
- ③ 空き家の緊急連絡先の把握には、空家等特措法10条の「固定資産税課税情報」を行政が有効活用するかどうかで大きな差異が生じること。

そして、過年度の取り組みから得られた知見を下敷きに、本年度は、2つの観点から4つの事業を実施し、次のような手応えを得ることができました。

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への手応え

事業1-1では、「自助」だけでは困難な高齢世帯（住まい手）の空き家予防対策に、地域コミュニティと弁護士・宅建士等の専門家がダブルで寄り添って、総合性と詳細性を備えた「その人ならではの空き家予防プランとその実施計画」に取り組み、多くの参加者から「先が見えました」というお話を頂いたのは成果の一つと考えます。これは、空き家対策の自覚はあっても、具体的なアクションが起こせない高齢者が多数存在し、そこに焦点を当てた対策が急務であることを実感したところです。

② 「加害者×被害者」の立場を超えた「関係性の構築」の重要性

事業 2-1 では、地縁力と行政の持つ課税情報を活用して、空き家の緊急連絡先を共有し、それに基づく空き家登録台帳の作成と空き家の緩やかな見守りを契機に、空き家所有者と地域が、加害者と被害者という構図を乗り越え、「緩やかな関係性の構築（コミュニティ）」を築くことが可能であると判りました。こうした着実な「関係性の構築」が、空き家対策には重要です。

③ 「川下から川上への空き家対策」、そして「住宅地を経営（マネジメント）する空き家対策」へ

迷惑空き家に個々に対処する川下の空き家対策から、空き家の発生予防に重点をおく川上の空き家対策への移行が重要であることに加え、事業 2-2 では、住宅地を持続的に経営（マネジメント）する観点から、具体的な実践計画を立案して地域に提案できたことは、今後の活動に繋がると考えます。

（2）課題

① 地域助（互助・共助）を支える社会制度の確立

自治会や住民 NPO が空き家対策に重要な役割を果たすことは明らかですが、住民の高齢化などで自治会活動等の共助が衰退・劣化している傾向にあること、また、住民 NPO も優れた地域リーダーの存否に左右されるなど、前途は決して容易ではありません。そこで、地域助（互助・共助）を支える多様な社会制度（負担を伴うマネジメント組織やマネジメント資金等）の確立が求められます。

② 元気なうちの空き家予防対策推進のための社会的インセンティブ

空き家対策への自覚があるが、具体的アクションが起こせない空き家予備軍とも言える高齢世帯等が、事業 1-1 で行った「私の空き家予防プラン実践セミナー」等に参加できる機会を増やすとともに、空き家予防対策を講じた高齢世帯に何らかの社会的インセンティブを付与する仕組みなどを検討すべきと考えます。

4. 今後の展開

① 高齢単身世帯の空き家化の事前予防への貢献

高齢世帯の空き家化の事前予防が、全国共通の喫緊の課題である中、事業 1-1 は、高齢単身世帯が、具体的な空き家予防対策に着手できない要因を排除し、地域と専門家の支援の下、住まいと余生の最適なアクションプランを自ら描く活動であり、「総合性」と「個別性」を両立させたこの取り組みを積極的に横展開して「高齢単身世帯の空き家化を予防する」との課題解決に貢献したいと考えます。

② ふるさと納税を活用した空き家対策の検討

今年度は、住民 NPO がふるさと納税の返礼品制度を活用して空き家の適正管理を行う可能性について、逗子市とその関係団体にヒヤリングを行いました。そこで、今後は、空き家所有者が行うふるさと納税の寄付額等に応じて、空き家所有者の管理意向に即した多様な返礼サービスを含め、ふるさと納税と空き家対策が能動的に連携する仕組みや方法について、検討を深めたいと考えます。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 24（2012）年 2 月		
代表者名	大西 隆		
連絡先担当者名	松本 昭		
連絡先	住所	〒101-0053	東京都千代田区神田美土代町 11-2 第一東英ビル 5 階
	電話	03-5577-4148	
ホームページ	https://www.team-machizukuri.org/		