

**令和 7 年度  
所有者不明土地等対策モデル事業**

**実施結果報告書**

**令和 8 年 3 月**

**一般社団法人ひるね**

**地域拠点を核とした空き地・空き家利活用モデル事業**

## **（１）業務の目的及び概要**

### **① 業務の目的**

本事業は、少子高齢化の進行および人口減少社会の到来に伴い、地域内で増加が懸念される空き地・空き家等の未利用資源について、その有効な利活用の可能性を検討し、地域の活性化および持続可能な地域づくりにつなげることを目的とするものである。

対象エリアにおいても、高齢化の進展や人口減少に伴い、今後空き地・空き家の増加が見込まれている。これらが適切に管理・活用されない場合、景観の悪化、防災・防犯面でのリスクの増加、さらには地域コミュニティの機能低下など、地域環境への様々な影響が懸念される。一方で、空き地や空き家は地域に残された貴重な空間資源でもあり、地域の実情に応じた利活用を進めることで、地域活動や交流の場の創出、地域の魅力向上などにつながる可能性を有している。

本事業では、これらの地域資源を単に個人の資産として捉えるのではなく、地域全体の共有資源として位置付け、地域住民が主体的に関わりながら利活用のあり方を検討・実践していく仕組みづくりを目指す。また、これらの取組に若年層の参加を促すことで、地域の魅力や資源への理解を深める機会を創出し、将来的な地域の担い手の育成や人口流出の抑制にもつなげることを意図している。

以上の取組を通じて、多世代が安心して暮らすことのできる地域環境の形成を図り、長期的かつ持続可能な地域コミュニティの維持・発展につなげることを本事業の目的とする。

### **② 対象地域名**

栃木県宇都宮市戸祭地区

#### **【戸祭地区の概要】**

戸祭地区は宇都宮市北部の丘陵地に位置し、市街地に近接した住宅地として発展してきた地域である。明治期には陸軍第十四師団の設置に伴い道路や関連施設の整備が進み、地域の都市基盤が形成された。現在も演習路として整備された桜並木や、師団に由来する地名などが地域の歴史を伝えている。

戦後、旧軍用地は学校、住宅、公園等として整備され、住宅地としての利用が進んだ。

現在は戸建住宅や集合住宅、教育施設などが立地する市街地として形成されており、宇都宮市内でも教育施設が多い文教環境に恵まれた地域の一つとなっている。

一方で、全国的な人口減少や少子高齢化の進行に伴い、地域内においても高齢化の進展や空

き地・空き家の増加が見られ、地域コミュニティの維持や住環境の保全が課題となっている。特に既存住宅地においては、今後さらなる空き家の増加が懸念されている。こうした状況を踏まえ、戸祭地区では地域の歴史や住宅地としての環境を活かしながら、住民同士のつながりを基盤とした地域コミュニティの維持・活性化や、空き地・空き家の利活用等による持続可能な地域づくりが求められている。

### ③ 対象地域の特性

戸祭地区は、築 60 年以上の既存住宅から比較的新しい住宅までが混在する住宅地であり、宇都宮市内において比較的地価が高い住宅エリアの一つとして位置付けられている。古くからの住宅地としての歴史を持ちながら、近年も住宅の建替えや新築住宅の建設が見られるなど、住宅地としての更新が進んでいる地域である。

また、戸祭小学校、星が丘中学校、宇都宮大学附属小学校・中学校など複数の教育施設が立地しており、宇都宮市内でも教育環境に恵まれた文教地区の一つとなっている。このような教育環境や住宅地としての住みやすさから、地域外からの転入も見られ、子育て世代を中心とした新たな居住者の流入も一定程度見られる。

一方で、地域内では高齢化の進展に伴い、長年居住してきた住民の世代交代が進んでおり、それに伴って空き家や空き地が徐々に増加している状況も見られる。既存住宅地として成熟した地域である一方、空き地・空き家の発生という課題を抱えており、これらの地域資源をどのように活用していくかが今後の地域づくりにおける重要なテーマとなっている。

さらに近年では、栃木県立体育館の解体後の跡地において、栃木県主導による「文化と知の創造拠点」として、図書館、美術館、文書館などの機能を有する複合文化施設の整備が予定されている。この施設は地域の文化・学習活動の拠点となることが期待されており、戸祭地区における新たな交流拠点として地域の活性化や文化的な魅力の向上に寄与することが見込まれている。

このように戸祭地区は、成熟した住宅地としての歴史を有するとともに、文教環境に恵まれた住環境を背景に新たな住民の流入も見られるなど、多様な世代が共存する地域である。一方で、高齢化の進展に伴う空き家・空き地の増加という課題も抱えており、地域資源の利活用を通じた持続可能な地域づくりが求められている地域である。

### ④ 対象地域（対象物件）の課題

戸祭地区においては、既存住宅地として長い歴史を有する一方で、道路幅員が狭く自動車の進入が困難な路地に面した空き地や空き家も多く存在している。このような場所では建物の

建替えや大規模なリノベーションが技術的・経済的に困難となるケースも見られ、一般的な不動産活用が進みにくい状況がある。

特に、接道条件や敷地条件などの制約により再建築が難しい場合や、建物の老朽化が進んでいる場合には、所有者にとっても具体的な利活用の方法を見いだすことが難しく、結果として長期間放置されてしまう事例も少なくない。また、近隣住民にとっても所有者の状況や今後の活用方針が分からない場合が多く、地域として課題認識を共有しにくい状況も見られる。

このような状況を踏まえると、空き地・空き家問題を個別の所有者の問題として捉えるのではなく、地域全体の課題として共有し、利活用に関する知識や情報を地域住民へ広く提供していくことが重要である。そのため、地域住民が空き地・空き家の現状や利活用の可能性について理解を深める機会を設けることが求められている。

本事業では、空き地・空き家の利活用に関する情報共有の場を設けることにより、地域住民がこれらの課題を自らの問題として捉え、主体的に関わる意識の醸成を図ることを重要な課題の一つとしている。こうした取組を通じて、地域内での情報共有や意見交換を促進し、空き地・空き家の利活用に向けた地域主体の取組につなげていくことを目指している。

また、空き地や空き家を地域の居場所や活動拠点として整備・活用することにより、地域住民が気軽に集まることができる交流の場を創出することも重要である。これにより、地域住民同士のつながりを強化するとともに、若者世代の活動の場や子育て世代が安心して集える居場所づくりにつなげ、地域コミュニティの活性化を図ることが期待される。

このように、空き地・空き家の利活用を通じて地域住民の交流や地域活動の活性化を促進し、地域の魅力向上や持続可能な地域づくりにつなげていくことが、戸祭地区における重要な課題となっている。

## **⑤ 事業の実施体制／活用する地域の資源**

地域における空き地・空き家に関する情報については、一般社団法人ひるねが運営する地域拠点「基地ひるね」および「書肆ひるね」に訪れる地域住民や関係者からの情報提供を、重要な地域資源の一つとして活用している。

これらの拠点は、地域住民が日常的に立ち寄る交流の場として機能しており、地域の子どもや学生、子育て世代、高齢者など多様な世代の人々が訪れる場所となっている。また、地域

活動に関わる関係者や自治会関係者なども来訪することから、地域に関する様々な情報が自然と集まりやすい環境が形成されている。

このような環境の中で、空き地や空き家に関する情報や相談が日常的な会話の中で共有されることも多く、地域拠点では地域の情報が集まる「情報ハブ」としての役割を担っている。特に、地域に長く住んでいる住民からは土地や建物の過去の利用状況や所有者に関する情報が得られる場合もあり、地域の実情を把握するうえで重要な情報源となっている。

本事業では、こうした地域拠点に集まる情報を基礎的な情報資源として活用しながら、地域内の空き地・空き家の状況把握を進めている。さらに、来訪者との対話を通じて得られた情報を整理し、空き地・空き家の現状や課題を把握するとともに、それらの利活用の可能性について検討を行っている。

また、地域拠点における日常的な交流を通じて、地域住民との対話を重ねることで、空き地・空き家に関する課題を地域全体で共有し、利活用に向けた意見交換や検討を進める機会の創出にもつなげている。こうした取組により、空き地・空き家問題を地域住民自身の課題として認識してもらい、地域主体による利活用の検討を促すことも本事業の重要な目的の一つとなっている。

このように、本事業では地域拠点に集まる人々のつながりや日常的な情報交換を地域資源として活用しながら、地域住民、地域団体、行政などとの連携を図り、空き地・空き家の利活用に向けた検討を進める体制を構築している。

## (2) 業務フロー

### 【本事業における業務実施フロー】

- ①地域課題の整理  
↓
- ②空き地・空き家に関する情報収集  
↓
- ③地域住民との情報共有・意見交換  
↓
- ④空き地・空き家の利活用方法の検討  
↓
- ⑤今後の取組の方向性整理

下記は地域課題の整理から空き地・空き家情報の収集、地域住民との意見交換、利活用方法の検討を経て、今後の取組の方向性を整理するまでの業務の流れを示したもの

#### ①【地域課題の整理】

対象地域における空き地・空き家の増加や  
地域コミュニティの維持に関する課題を整理



#### ②【情報収集】

地域拠点（基地ひろね・書肆ひろね）を活用し  
地域住民から空き地・空き家に関する情報を収集



#### ③【情報共有・意見交換】

地域住民との対話や意見交換を通じ  
空き地・空き家問題に関する認識を共有



#### ④【利活用の検討】

地域資源としての空き地・空き家の活用方法について  
住民主体で検討



#### ⑤【方向性の整理】

今後の空き地・空き家利活用の取組に向けた  
課題と方向性を整理

対象地域における空き地・空き家の状況把握から、地域住民との対話による利活用検討、今後の取組の方向性整理までの業務の流れを示したものであり、各段階における関係主体の役割を整理した。

#### 【フェーズ1 地域課題の整理・情報収集】

地域課題の整理

(空き地・空き家増加の把握)



空き地・空き家情報の収集

(地域拠点「基地ひるね」「書肆ひるね」を活用)



対象地域の状況把握

主体 (地域住民 / 一般社団法人ひるね)

---

#### 【フェーズ2 地域との対話・利活用検討】

地域住民との対話・意見交換



空き地・空き家課題の共有



利活用の可能性検討

(地域の居場所・交流拠点等)

主体 (地域住民 / 一般社団法人ひるね)

---

#### 【フェーズ3 モデル整理・今後の方向性検討】

地域主体の利活用の方向性整理



地域拠点型空き地・空き家活用モデルの検討



今後の取組の方向性整理

主体 (地域住民 / 一般社団法人ひるね / 行政)

### (3) 業務工程

| 実施内容          | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|---------------|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 事業準備・地域課題整理   |    |    |    |     |     |     |    |    |    |
| 空き地・空き家情報収集   |    |    |    |     |     |     |    |    |    |
| 地域住民への聞き取り    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |
| 地域住民との意見交換    |    |    |    |     |     |     |    |    |    |
| 空き地・空き家利活用の検討 |    |    |    |     |     |     |    |    |    |
| 事業成果整理・報告書作成  |    |    |    |     |     |     |    |    |    |
| ホームページの作成     |    |    |    |     |     |     |    |    |    |
|               |    |    |    |     |     |     |    |    |    |

図表 1 業務工程

### (4) 詳細な業務内容

#### ■取組の全体像（事業スキーム）

本事業では、少子高齢化および人口減少の進行に伴い増加が懸念される空き地・空き家等の未利用資源について、地域拠点を活用した情報収集と地域住民主体の検討を通じて利活用の可能性を探り、地域活性化につなげる仕組みの構築を目指した。

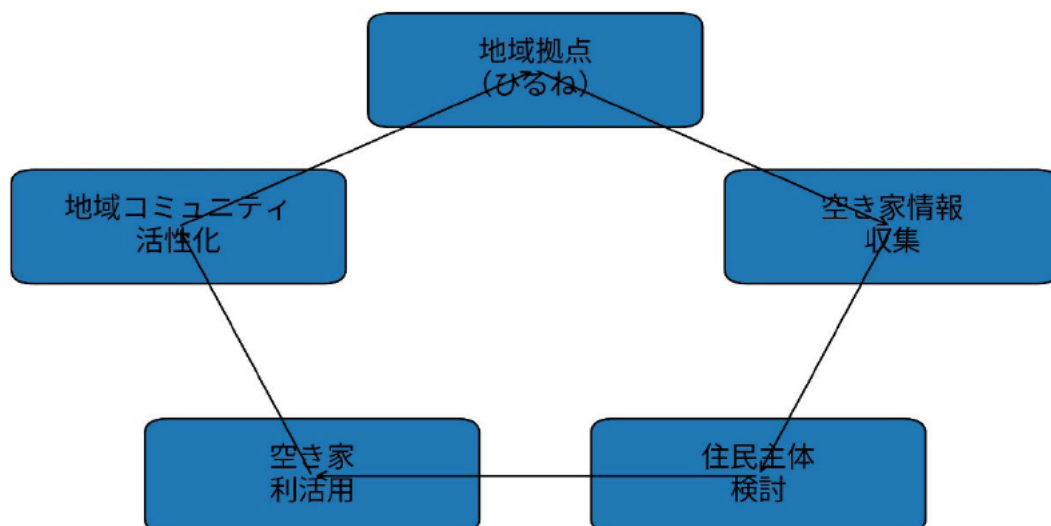
具体的には、一般社団法人ひるねが運営する地域拠点「基地ひるね」および「書肆ひるね」を地域の情報共有拠点として活用し、地域住民との日常的な対話を通じて空き地・空き家に関する情報収集を行った。収集した情報を基に、地域住民との意見交換やセミナー等を通じて空き地・空き家の利活用の可能性について検討を行った。

本事業では、空き地・空き家を地域の共有資源として捉え、地域住民が主体的に利活用を検討する仕組みづくりを重視している。また、若年層や子育て世代など多様な世代の参加を促すことで、地域資源の活用を通じた交流機会の創出や地域の魅力の再発見につなげることを意図している。

これらの取組を通じて、空き地・空き家の利活用を契機とした地域コミュニティの活性化を図るとともに、人口減少社会においても多世代が安心して暮らし続けることのできる持続可能な地域づくりを目指すものである。



### 戸祭モデル（地域拠点型 空き家活用循環モデル）



## 【事業①「宇都宮市戸祭三丁目 ■■■の空き地」の利活用】

### (1) 事業開始時の状況

当該空き地は、一般社団法人ひるねが運営する地域拠点「書肆ひるね」「基地ひるね」から近く、戸祭小学校や栃木医療センターにも近接する住宅地内に位置している。しかし、現在は特段の利活用がされていない状態となっている。本事業では、この空き地を地域住民が利用できる「地域の広場」や、災害時の「地域防災拠点」として利活用する可能性について検討することを目的とした。

### (2) 実施した取組

まず、戸祭地区まちづくり協議会役員会に出席し、当該空き地が所在する自治会の会長および民生委員に対して現状の確認および所有者に関する情報の有無について確認を行った。

令和8年8月22日には、中戸祭二区自治会臨時役員会に出席し、空き地および周辺空き家の状況について意見交換を行った。その結果、自治会としても当該問題を認識しているものの、所有者不明等の理由により具体的な対応が難しい状況にあることが確認された。また、地域の空き家問題に関する情報共有を目的として、令和8年8月30日に近隣企業（印刷業者）と意見交換を行い、同社が発行する月刊紙を通じて空き家問題に関する情報発信を行うこととした。（しかし印刷会社廃業につき断念）

さらに、令和8年9月1日から3日にかけて地域内の聞き取り調査を実施し、当該空き地に関する情報収集を行った。併せて、登記簿の再確認および近隣住民への聞き取りを行い、所有者に関する情報の把握を試みた。その後も自治会長との情報共有体制を構築し、令和8年9月16日に再度地域住民への聞き取り調査を行ったが、所有者に関する有力な情報には至らなかった。また、令和8年12月3日には登記簿上の住所を訪問したが、当該所有者とは接触できず、令和8年12月10日には隣接地所有者と同姓の住民宅を訪問したものの、十分な情報を得ることはできなかった。

### (3) 結果・現状

本事業を通じて地域住民および自治会との情報共有体制を構築することができたが、現時点では当該空き地の所有者の特定には至っていない。今後も地域内での情報収集を継続し、地域資源としての利活用の可能性を検討していく必要がある。

## 【事業② 「宇都宮市中戸祭一丁目 ■■■■ の空き家」 の利活用】

### (1) 事業開始時の状況

当該空き家については、登記簿により土地および建物の所有者を確認していたが、近隣住民からの聞き取りによると、所有者である夫の死亡後に妻が相続したものの、その後入院している可能性があり、身寄りもなく管理が行われていない状況であることが確認された。また、建物の入口が施錠されていない状態であり、防犯上の懸念があるほか、敷地内の植栽が電線に接触するなど安全面の課題も見られた。

当該物件は病院や高校に近く交通量の多い通りに面していることから、将来的には飲食店等の小規模店舗として利活用する可能性について検討を行った。

### (2) 実施した取組

戸祭地区まちづくり協議会役員会および中戸祭二区自治会臨時役員会に出席し、当該空き家の現状および所有者情報について確認を行った。また、地域内での聞き取り調査や登記簿確認を行い、所有者情報の把握を試みたが、当初は有力な情報を得ることができなかった。

令和8年10月8日には宇都宮市役所生活安心課（空き家・空き地対策グループ）を訪問し、本事業の中間報告および情報共有を行った。その際、当該物件の所有者の関係者である後見人（司法書士）を紹介していただいた。

令和8年10月15日には当該後見人と電話で打合せを行い、所有者が施設に入所しており後見人が必要な状態であることを確認した。

その後、令和8年1月7日に後見人へ連絡し売却の意向について確認したところ、不動産業者に売却を依頼していることが判明した。令和8年1月9日には当該不動産業者から売却条件（解体更地渡し、売却価格 ■■■■）について情報提供を受けた。その後、令和8年2月3日に当該物件が不動産業者のホームページから削除されていることを確認し、別の不動産業者により購入されたことが判明した。

### (3) 結果・現状

本事業において行政との連携により所有者関係者の把握に至り、当該空き家の売却状況を確認することができた。結果として当該物件は民間事業者により取得されることとなり、今後の利活用の動向を見守る状況となっている。

## 【事業③ 「宇都宮市中戸祭一丁目 ■■■■■ の空き家」の利活用】

### (1) 事業開始時の状況

当該物件については登記簿により土地所有者の確認を行ったが、接触はできておらず現況が不明である。また、同敷地内には未登記とみられる建物が2棟存在しており、所有者が不明確な状態となっている。

当該物件は中戸祭二区自治会が実施する夏祭り会場（現駐車場）の隣に位置していることから、自治会公民館として利活用することにより、自治会活動や地域行事、敬老会、子ども会等の多目的利用が可能になると考えられる。

### (2) 実施した取組

戸祭地区まちづくり協議会役員会および中戸祭二区自治会臨時役員会に出席し、当該物件の現状および所有者情報について確認を行った。

また、地域内の聞き取り調査や登記簿確認を実施し、所有者情報の把握を試みたが有力な情報には至らなかった。

令和8年10月19日には地域イベント「戸祭フェスタ」に参加し、参加住民との交流を通じて当該空き家に関する情報提供を呼びかけた。

さらに、令和8年11月23日には県の「地域コミュニティ助け合い機能強化助成事業」を活用し、「戸祭地域生活応援団勉強会」を開催した。この勉強会にはまちづくり協議会役員、地区防災部、社会福祉協議会、地域包括支援センター、各自治会長など地域関係者が参加し、空き家・空き地問題について情報共有を行った。

その後、令和8年12月17日に登記簿上の住所を訪問したが、所有者と接触することはできなかった。

### (3) 結果・現状

本事業を通じて地域関係者との連携を強化することができたが、当該空き家の所有者の特定には至っていない。今後も地域内での情報収集を継続し、自治会活動の拠点としての利活用の可能性を検討していく必要がある。

## **(5) 業務の成果と課題**

### **① 本業務で得られた成果・知見**

本事業では、戸祭地区における空き地・空き家の利活用の可能性を検討する過程において、地域住民、自治会、行政等の関係主体との連携を進めながら情報収集および課題整理を行った。その結果、空き地・空き家対策を進めるうえで重要となる地域の実情や関係主体との連携のあり方について、以下のような成果および知見が得られた。

#### (1) 地域住民および自治会との関係構築の進展

本事業の実施により、これまで接点のあった自治会や地域団体との意見交換の機会が大幅に増加した。自治会役員会や地域の会合への参加、地域住民への聞き取り調査などを通じて、地域住民との継続的な対話の機会を確保することができた。その結果、空き地・空き家問題について地域住民と課題認識を共有するとともに、地域の実情を踏まえた利活用の可能性について検討するための基盤づくりにつながった。

#### (2) 地域の歴史・文化および地域社会の構造に関する理解の深化

地域内での聞き取り調査を進める過程において、戸祭地区の歴史や地域形成の経緯について改めて理解を深める機会となった。具体的には、「戸祭」という地名の由来や、旧陸軍第14師団の設置による地域の発展、軍事施設跡地が現在の病院、学校、公園、行政施設などへ転用されている歴史的背景などを学ぶことができた。また、地域で長く暮らしてきた住民やいわゆる「地主」と呼ばれる地域の有力者と知り合う機会も増え、地域の歴史や人間関係、土地利用の経緯など、地域社会に関する実践的な知見を得ることができた。

#### (3) 地域関係機関との連携体制の構築

本事業を通じて、戸祭地区コミュニティセンターや地域包括支援センターきよすみなど、地域の関係機関との連携を進めることができた。

戸祭地区コミュニティセンターとは、今後空き家の利活用を検討するワークショップや空き家情報の意見交換会の開催場所として協力を依頼する予定である。

また、地域包括支援センター■■■■からは、今後空き家となる可能性のある住宅の利活用について相談を受けており、将来的に増加が見込まれる空き家への対応について意見交換を行うなど、地域の福祉分野とも連携した取組の可能性が見えてきた。

#### (4) 行政との連携の重要性の認識

宇都宮市役所生活安心課（空き家・空き地対策グループ）との情報共有を通じて、行政との連携が空き家対策を進めるうえで重要であることを改めて認識した。

行政は積極的に情報提供を行う立場ではないものの、事業の趣旨を説明し継続的に相談を行うことで、担当部署との協力関係を構築することができた。

その結果、事業対象物件の一つである「宇都宮市中戸祭一丁目■■■の空き家」について、所有者の関係者（後見人）に関する情報提供を受けることができた。

#### (5) 空き家の実態および所有者の状況に関する知見

事業対象物件②については、行政との連携により所有者が施設に入所しており、後見人が必要な状態にあることが判明した。また、所有者の親族が遠方に居住していることや、施設入所費用を賄うために不動産の売却を検討している状況についても把握することができた。

このような事例から、空き家問題の背景には高齢化や相続、介護などの社会的要因が複雑に関係していることが確認された。

#### (6) 地域関係者とのネットワークの拡大

県の助成事業を活用して実施した「戸祭地域生活応援団勉強会」では、まちづくり協議会役員、地区防災部、社会福祉協議会、地域包括支援センター、自治会長など地域の多様な関係者が一堂に会した。

この勉強会を通じて、本事業の取組内容を地域関係者に周知するとともに、地域が抱える空き地・空き家問題について情報共有を行うことができた。また、今後空き家に関する情報提供を得やすい関係性を構築することができた。

### (7) 空き家問題の実務上の課題の把握

登記簿情報を基に所有者を訪問したものの、登記簿上の住所と実際の居住者が異なるケースや、所有者と連絡が取れないケースが複数確認された。

また、近隣住民への聞き取りや同姓の住民宅への訪問を行ったものの、情報が得られないケースもあり、空き家の所有者特定や連絡には多くの時間と労力を要することが明らかとなった。

### (8) 空き家情報収集のためのプラットフォーム構築の着手

地域内の空き地・空き家に関する情報を広く収集するため、地域に特化した情報発信の仕組みとしてホームページ「戸祭暮らし」の構築に着手した。

<https://akiyakanri.d-d.website/>

このホームページでは、空き地・空き家の所有者と利用希望者のマッチングを促進し、空き家を地域の居場所や活動拠点として再活用する仕組みを構築することを目指している。



### (9) 空き家の利活用に向けた一定の進展

事業対象物件②については、当初想定していた活用方法とは異なる結果となったものの、行政や後見人との連携を通じて売却の状況を把握することができた。

結果として当該空き家は民間事業者によって取得されることとなり、空き家の次の利活用に向けた動きが進んだ。

本事業による関係者への働きかけが、当該空き家の売却プロセスの進展に一定程度寄与した可能性があると考えられる。

## **② 今後の課題**

本事業では、戸祭地区における空き地・空き家の利活用の可能性を検討するため、地域住民や自治会、行政等と連携しながら情報収集および課題整理を進めてきた。その結果、地域における空き地・空き家問題の実態や、今後取組を進めていく上で解決すべき課題がいくつか明らかとなった。主な課題は以下のとおりである。

### (1) 所有者との接触機会の確保

本事業において対象とした空き地・空き家については、登記簿等の確認により所有者情報を一定程度把握することができた。しかしながら、登記簿上の住所に現在は所有者が居住していないケースや、転居により所在が不明となっているケースが見られるなど、実際に所有者と連絡を取ることが難しい状況が確認された。

また、所有者が高齢化している場合や、施設に入所しているケース、あるいは相続の過程で所有権が複雑化しているケースもあり、所有者本人や関係者との接触には相当の時間と労力を要することが明らかとなった。

このような状況から、空き地・空き家の利活用を進めるためには、単に登記情報を確認するだけではなく、地域住民からの情報収集や行政との連携など、複数の手段を組み合わせることで所有者への接触機会を確保していく必要がある。今後は、地域内での情報収集体制を継続するとともに、行政との連携を強化しながら、所有者との接触方法について検討を進めていく必要がある。

## (2) 地域内の情報共有の不足

空き地・空き家の所有者と近隣住民との関係性について調査を行った結果、近年では地域内の人間関係が希薄化していることもあり、近隣住民であっても所有者の現状や連絡先を把握していないケースが多いことが確認された。

特に、長期間空き家となっている物件については、所有者が遠方へ転居している場合や、相続により所有者が変わっている場合などもあり、地域住民の間でも最新の情報が共有されていない状況が見られた。

そのため、空き地・空き家の利活用を進めるためには、地域内での情報共有を促進する仕組みづくりが重要である。自治会や地域団体、地域住民との連携を図りながら、空き地・空き家に関する情報を地域全体で共有できる環境を整備していくことが今後の課題である。

## (3) 空き地・空き家に関する情報発信の強化

本事業を地域に周知し、空き地・空き家に関する情報提供を得るためには、事業の目的や取組内容を地域住民に分かりやすく伝えることが重要である。しかしながら、空き家問題は個人の財産に関わる側面もあることから、地域住民が情報提供に対して慎重になるケースも見られる。

そのため、地域住民が安心して情報提供を行える環境を整えるとともに、本事業の目的や取組内容を丁寧に説明していくことが必要である。

現在、地域内の空き地・空き家情報を広く収集するための仕組みとして、地域に特化した情報発信のプラットフォームであるホームページ「戸祭暮らし」の構築に着手している。基本的な構成はすでに作成しており、今後はこのホームページを活用して空き地・空き家に関する情報収集や情報共有を進めるとともに、チラシ等の媒体も活用しながら地域への周知を図っていく予定である。

## (4) 地域主体による取組体制の構築

空き地・空き家問題への対応については、特定の団体や個人のみで取り組むには限界があることが明らかとなった。地域における空き地・空き家は、地域全体の生活環境や安全性、景観などにも影響を与えるものであることから、地域住民や自治会、地域団体などが連携して取り組むことが重要である。

本事業を通じて、自治会や地域団体との意見交換を行う中で、地域住民の間でも空き地・空き家問題への関心が高まっていることが確認された。一方で、具体的にどのように関わればよいのか分からないという声も多く聞かれた。

そのため、今後は地域住民が主体となって空き地・空き家の利活用について意見交換を行う場や、地域全体で課題を共有する仕組みを構築していく必要がある。ワークショップや勉強会などを通じて地域住民の参加を促し、地域単位で空き地・空き家の利活用を検討していく体制づくりが求められる。

#### (5) 行政との連携体制の強化

本事業の実施を通じて、宇都宮市市民まちづくり部生活安心課（空き家・空き地対策グループ）との情報共有の機会が増え、行政との協力関係が徐々に構築されてきている。

行政は個人情報の取り扱い等の観点から積極的な情報提供を行う立場ではないものの、事業の趣旨や目的を丁寧に説明し、継続的に相談を行うことで、可能な範囲での情報提供や助言を受けることができる関係性が形成されつつある。

また、行政が把握している空き家情報や所有者に関する情報は、地域だけでは把握することが難しい場合も多く、空き地・空き家問題の解決に向けて行政との連携が重要であることが改めて確認された。

今後は、本事業の取組を継続する中で行政との情報共有をさらに進め、地域と行政が協力して空き地・空き家問題に対応していく体制を構築していくことが必要である。

### **(6) 今後の取組予定・見通し**

本事業を通じて得られた知見や課題を踏まえ、今後は空き地・空き家の利活用に向けた取組を段階的に進めていく予定である。主な取組内容は以下のとおりである。

まず、対象となる空き地・空き家の所有者について、登記簿情報や地域内での聞き取り調査を基に、現在の所在地の特定を進める予定である。必要に応じて住民基本台帳の請求等の手続きを検討するとともに、宇都宮市との連携も視野に入れながら、所有者との接触機会の確保を図る。これらの取組については、令和8年8月末までを目途に進めていく予定である。

また、空き地・空き家の利活用に関する地域住民の意見を把握するため、地域住民を対象としたワークショップの開催を予定している。ワークショップでは、空き地・空き家の活用方法や地域の課題について意見交換を行い、地域住民が主体となって利活用の方向性を検討す

る機会とすることを想定しており、令和８年９月末頃までに開催を目標として準備を進めていく予定だ。

さらに、地域内の空き地・空き家に関する情報を広く収集するための仕組みとして、専用のウェブサイトを活用した情報発信および情報収集のプラットフォームの整備を進めている。現在、サイトの基本的な構成の作成は完了しており、令和８年４月末までを目途に公開し、地域住民から空き地・空き家に関する情報提供を受けられる仕組みを構築する予定である。

加えて、単位自治会ごとに空き地・空き家の現状を共有し、地域としての対応を検討する場を設けることも検討している。自治会単位での意見交換の機会を設けることで、地域住民の課題認識を共有するとともに、地域主体による空き地・空き家対策の検討を進めることを目指しており、来年度中までの実施を目標としている。

また、宇都宮市市民まちづくり部生活安心課（空き家・空き地対策グループ）との連携についても引き続き強化していく予定である。現在、同課の担当課長が本事業の取組に理解を示しており、今後の空き地・空き家対策について意見交換を行うための対話の場の設定について調整を進めている。今後は行政との情報共有をさらに深めることで、地域と行政が協力して空き地・空き家問題に対応していく体制づくりを進めていく予定である。

これらの取組を通じて、地域住民、自治会、行政などの関係主体が連携しながら、空き地・空き家の利活用を地域資源として活用していく仕組みづくりを進めていくことを目指す。

## **（７） 分析・提言等**

### ・本事業のモデル性や横展開可能性について

本事業では、宇都宮市戸祭地区における空き地・空き家の利活用の可能性を検討するため、地域住民、自治会、地域団体および行政との連携を図りながら、対象物件の状況把握、所有者情報の確認、地域内での情報収集および意見交換を行った。これらの取組を通じて、空き地・空き家問題への対応において重要となる地域の実情や関係主体の役割について一定の知見を得ることができた。

本事業の特徴は、空き地・空き家問題を単なる不動産の問題として捉えるのではなく、地域コミュニティの課題として位置付け、地域住民や地域団体が主体となって課題解決に取り組む仕組みの構築を試みた点にある。特に、一般社団法人ひるねが運営する地域拠点「基地ひるね」および「書肆ひるね」を起点として、地域住民との日常的な対話や情報交換を行いな

がら、空き地・空き家に関する情報収集や課題整理を進めた点が本事業の大きな特徴である。

一般的に、空き地・空き家の利活用を進めるためには、まず所有者の特定や連絡先の把握が必要となる。しかしながら、人口減少や高齢化の進行に伴い、所有者が遠方へ転居しているケースや相続により所有関係が複雑化しているケースなどが増加しており、所有者との接触が困難な事例も多く見られる。本事業においても、登記簿情報と実際の居住者が一致しないケースや、近隣住民が所有者の現状を把握していないケースなどが確認され、空き地・空き家の利活用を進めるうえで、所有者への接触が大きな課題であることが明らかとなった。

このような状況の中で、本事業では地域住民や自治会、地域団体との意見交換を通じて地域内の情報収集を進めるとともに、宇都宮市市民まちづくり部生活安心課（空き家・空き地対策グループ）との情報共有を行うなど、地域と行政が連携して課題解決を図る体制づくりを進めた。その結果、対象物件の一部については所有者関係者の情報を把握することができ、空き家の売却や利活用の動きにつながるなど、一定の成果を得ることができた。

また、本事業を通じて、自治会、地域包括支援センター、社会福祉協議会、地域コミュニティセンターなど、地域の多様な関係主体とのネットワークを構築することができた。地域イベントや勉強会などを通じて空き地・空き家問題を共有することで、地域住民の課題認識が高まり、今後の情報提供や協力関係の基盤を形成することができたことも、本事業の重要な成果の一つである。

さらに、地域内の空き地・空き家に関する情報を広く収集するための仕組みとして、地域に特化したウェブサイト「戸祭暮らし」の構築に着手した。このような情報発信のプラットフォームを整備することにより、空き地・空き家の所有者と利用希望者とのマッチングを促進するとともに、地域住民が空き地・空き家問題を自分たちの課題として認識し、主体的に関わるきっかけを創出することが期待される。

本事業で得られた知見を踏まえると、空き地・空き家対策を進めるためには、行政による制度的な対応だけでなく、地域住民や地域団体が主体となって情報収集や課題共有を行う仕組みを構築することが重要であると考えられる。特に、地域拠点を活用して日常的な対話の中から情報を収集する方法は、地域の実情を把握するうえで有効であり、空き地・空き家問題の早期把握や利活用の検討にもつながる可能性がある。

このような地域拠点を中心とした空き地・空き家対策の取組は、人口減少や高齢化が進む住宅地において広く応用可能であると考えられる。特に、地域住民が日常的に集まる場所を起点として情報共有や意見交換を行うことで、地域内の空き地・空き家の状況を把握しやすくなり、地域主体による利活用の検討を進めることが可能となる。

今後は、本事業で構築した地域ネットワークや情報収集の仕組みを継続的に活用しながら、空き地・空き家の利活用に向けた具体的な取組を進めていくことが重要である。また、自治会や地域団体、行政との連携をさらに強化し、地域全体で空き地・空き家問題に対応する体制を構築していくことが求められる。

本事業で得られた知見や取組は、戸祭地区に限らず、同様の課題を抱える住宅地においても参考となる可能性がある。地域拠点を活用した情報収集、地域住民との意見交換による課題共有、行政との連携による所有者情報の把握などの取組を組み合わせることで、地域主体による空き地・空き家対策を進めるモデルとして、他地域への横展開が期待される。

以上のように、本事業は空き地・空き家問題を地域コミュニティの課題として捉え、地域住民、地域団体、行政が連携して対応する仕組みづくりを試みたものであり、人口減少社会における持続可能な地域づくりに向けた取組の一例として、今後の地域政策の検討においても参考となる可能性を有するものである。

本事業は、地域拠点を基盤として地域住民・地域団体・行政が連携し、空き地・空き家情報の収集から利活用の検討までを地域主体で進める「地域拠点型空き地・空き家対策モデル」として整理することができる。