日吉台学区空き家対策検討委員会　滋賀県大津市

空き家を資産として活用する団塊世代によるまちづくり活動

空き家見回り活動の様子。調査票にチェック項目を記入していきます。

団体設立経緯

日吉台は、開発当時から子育て世代が多く住み、子育ての町として発展しました。しかし、現在は少子高齢化が進み、高齢化率45%を超える中、空き家が増加しつつあり、今後どのようなまちづくりを展開するかが課題となっています。

そこで日吉台学区自治連合会では「空き家対策委員会」を立ち上げ、空き家対策を進めることを一つの契機として、活気のある、安全で楽しい、さらに若者層に魅力あるまちづくりを進めています。

活動概要と活動対象範囲

日吉台は滋賀県大津市中北部・琵琶湖西部に位置する、昭和40年代に比叡山の山麓に開発されたニュータウンの先駆けとなる住宅団地です。このニュータウンを支え培われてきた高い住民自治力が根付いており、団塊世代という「豊かな人材」が育まれる場ともなりました。

今回の活動は、少子高齢化が進むこの日吉台を対象とし、10年後を見据え、もっと住み続けたい日吉台を団塊世代を中心に住民自らが実践することで、空き家対策の促進につなげる取り組みです。

活動に至った理由や背景

大津市においても全国と同様に空き家が今後増え続けることが予測され、生活環境への影響は多岐にわたることから、空き家対策計画策定に向けた取り組みが進められました。このような中、日吉台をモデル地区とした空き家等実態調査や所有者意向調査が実施され、空き家の利活用方策に係る計画が策定されました。

日吉台では、この計画の具体化に向け、現実に抱える少子高齢化、コミュニティ力低下などへの課題にも対応するため、まちづくりの一環として空き家対策の委員会を設立し、空き家対策に取り組むこととしました。

活動内容と成果

(1)「3ステップ空き家見守りプラン」の構築

空き家の利活用方策を推進するため、空き家を見守る「Aプラン」の継続とともに、空き家の軽微な維持管理活動を担う「Bプラン」を構築しました。

将来的には、これらの活動を通じて条件の整った空き家を、「Cプラン」としてまちづくりの取り組みに利活用することなども見据えています。

(2) 空き家見守りプランの情報発信

空き家見守りプランの趣旨や内容を着実に空き家所有者に浸透させ、潜在ニーズを掘り起こし実践につなげるためには、空き家所有者はもとより、住民への情報発信やコミュニケーションを通じた信頼関係の構築が重要と考えました。また、空き家に対する現状認識と「空き家対策委員会」への協力や理解を得るために、取り組みの進捗を定期的に情報発信することが重要と考えました。

●3ステップ空き家見守りプラン

	プランの内容	実施主体	報酬	諸条件
Aプラン	**【空き家の外観見守り活動】** 家屋調査個所を点検し、見守りによって異常があった時に所有者に連絡をして対応をしていただくプラン。日常的な見守りは2～3カ月に1度程度、天災（大雨、地震、台風など）の見守りは都度実施。	自治連合会が学区内各種団体に依頼し実施	無償	・空き家見守りサービス業務契約書 ・所有者と契約時に空き家管理基本事項（調査箇所）を確認
Bプラン	**【空き家の軽微な維持管理活動】** 空き家の老朽化の進行を止め、近隣景観保全のため、空き家の小修理や除草など簡易な作業を実施するプラン。作業依頼があれば、事前調査、見積書作成、作業前状況写真、作業完了報告書、作業後写真などにより所有者と連絡調整しながら実施。	自治連合会との業務委託契約に基づき、日吉台学区空き家見守り隊が実施	有償：時給1000円程度	・空き家見守りサービス業務契約書 ・公的な手続き、特殊な機器、特別な資格などを必要としないこと
Cプラン	**【空き家の利活用促進活動】** 空き家を、まちづくりの課題に対する取り組みの契機となる拠点などとして利活用するプラン。	※利活用内容に応じ、使用賃借契約（軽微な維持管理の対価として無償利用）、賃貸借契約、運営委託（ボランティア）など空き家所有者と調整し、今後検討		

そこで、3回の「懇談会」、2回の「勉強会」を開催するとともに、「日吉台新聞」に毎月関連記事を掲載し、ホームページに掲載し、また空き家所有者や学区内世帯に配布を続けました。

結果として、Aプラン実施への理解促進と、Bプランの実施に向けた専門組織である「日吉台学区空き家見守り隊」の設立につながりました。

また、空き家所有者からは、「頼もしい活動」「何かあればご連絡頂けることは大変心強い事である」などのメール連絡をいただき、契約にもつながる成果を生んでいます。

(3) 団塊世代の専門家集団の知恵の結集

空き家見守りプランの情報発信を続ける中、住民の皆さんが住宅について様々な課題を抱えていることがわかり

勉強会の呼びかけチラシ

勉強会、懇談会の実施状況

●開催した勉強会・懇談会

日時	講師・参加者	内容
2018年7月3日 第1回勉強会	学区内1級建築施工管理技士などが住民（主として団塊世代）を対象に実施	・「小規模修繕でコストパフォーマンスの良い省エネ化」について ・「温熱環境から考える住まいのリフォーム」について
2018年7月22日 第1回懇談会	都市環境研究所が専門家として参加し、住民（主として団塊世代）が中心となり作業	「日吉台・ものがたりづくり」をテーマとし、子どもの頃の想い出を語りつつ、今感じていること、将来こうなって欲しいことなどをとりまとめ、共有
2018年11月20日 第2回勉強会	学区内土地家屋調査士、宅地建物取引主任者が住民（主として団塊世代）を対象に実施	・「不産登記や土地の境界に関する習慣と法規制」について ・「賃貸経営のメリット、デメリット。もし賃貸を考えるなら今の相場は?」
2018年12月2日 第2回懇談会	都市環境研究所が専門家として参加し、住民（主として子育て世代）が中心となり作業	「みんなで　まち・カフェ」をテーマとし、空き家の利活用も見据え、子育て中やこれから子育てを向かえるお母さんが気軽に集える場のあり方について取りまとめ、共有
2019年2月26日 第3回懇談会	学区内行政書士などが専門家として参加し、住民（主として団塊世代）が中心となり意見交換	・「土地家屋の相続と、後見に伴う法的な手続きと対応」について ・「日吉台の土地評価を上げるための課題」について

空き家見回りの様子。調査時は怪しまれないように、そろいのユニフォームを着用します。

有償のBプランにより、庭木の剪定などの維持管理業務を実施。学区自治連合会と契約書を締結した「日吉台学区空き家見守り隊」の4人が、1日がかりの作業に当たりました。

●3ステップ空き家見守りプランの実施状況

	プランの内容	契約軒数	備考
Aプラン	所有者との契約に基づく空き家の外観見守り活動	6軒	14軒の空き家所有者の方と、連絡可能な状況を構築した
A予備プラン	天候異常や地震、その他非日常的な事態発生時のみ巡回観察	8軒	年に数回帰省できる状況であり「契約までしてお手数をかけることもない」との思いから、不定期でも天災後に見回りをしていただけるなら大変心強い、との声に対応したもの
Bプラン	所有者との契約に基づく空き家の軽微な維持管理活動	1軒	依頼に基づき庭木を剪定する中、所有者が気付かないような駐車場フェンスの道路側への傾きに対して、倒れないよう処置をするなどのフォローも

ました。

そこで、学区内住民の方に対して、これまでの勉強会や懇談会で出された要望や質問に対する対応方策として「住まいの相談窓口」を開設することとしました。

住宅のリフォーム、賃貸、宅地、遺産相続および後見などは、空き家対策委員会の専門委員（1級建築施工管理技士、土地家屋調査士、宅地建物取引主任者、行政書士）によりアドバイスができる体制としています。

これも、今回の取り組みにより団塊世代という「豊かな人材」が育まれる場ともなり、経済社会を動かしてきた経験豊かな専門家集団の実践力に着目した成果の1つです。10年後の日吉台を見据え、空き家の発生抑制や管理不全な空き家の防止、流通促進などにつなげる住民自らの地道な体制づくりの契機となりました。

(4) プランの実践

「3ステップ空き家見守りプラン」の構築にはじまり、空き家見守りプランの情報発信により、空き家所有者や住民との信頼関係を構築し、また、「住まいの相談窓口」の開設を通じて、気軽に相談できる環境を整えた結果として、次のような「3ステップ見守りプラン」の実践につながりました。

これまでの様々な取り組みの相乗効果として、これらの実践につながったものです。空き家所有者に対して個人情報保護法により、市を通じて情報発信や連絡をしていたものが、14軒の所有者とは市を介さずに直接の連絡も可能になりました。そして、この中から、3ステップ空き家見守りプランの契約・実践につながったことは大きな成果といえます。

また、これらの取り組みを通じて学区内の各団体間の横のつながりもでき、協力し合えて良かったと感じています。

課題と解決方策

(1)「3ステップ空き家見守りプラン」体制の構築

「3ステップ空き家見守りプラン」体制の構築にあたっては、情報発信や勉強会の開催などを通じて、空き家所有者はもとより、その状況を空き家対策委員会メンバーと共有するなどの、地道な信頼関係の構築が重要であることを改めて感じています。

一方で空き家に係る情報共有は、守秘義務などの観点から配慮が必要な面があります。それ故、限られた人材に情報が集中せざるを得ない状況があります。これらの取り組みは様々な状況を総合的に判断しながら進めていくもので、空き家対策委員会で培ったノウハウを次世代に適正に引き渡していくことが課題です。

(2)「3ステップ空き家見守りプラン」の実践からまちづくりへ

「3ステップ空き家見守りプラン」の実践は、日吉台のまちづくりに対する住民の思いや知恵が結集する良い取り組みであるものの、多くの“ボランティア”精神で支えられている部分が大きいのが現状です。

10年後を見据えた持続可能な日吉台づくりのため、必要経費を捻出できる、“Cプランの実践”も含めた仕組みづくりが今後の課題です。

今後の予定

平成30年度は特に重大な自然災害が多く、空き家の破損例も多く見られました。このため、空き家所有者への電話連絡や依頼文書の送付、所有者が日吉台にお帰りの際には近所の知り合いが文書を手渡しするなど、気付いた時に気軽にできる環境づくりを構築していきたいと考えています。このような実践活動が、ひいてはAプラン対象戸数を増やし、さらにBプランへの依頼を増やすことになります。このことがCプランへの展開を実現させ、そして日吉台に帰ってきたい、「ずっと住み続けたい」、「安心・暮らし」のブランド構築につながるものと期待しています。

今後、地域住民のボランティアに頼るのでなく、将来的にはNPO法人を設立し、そこでの活動に展開することが期待されます。

同様の課題を抱える他の地域を積極的に訪問、視察や交流を通して学びを得ます。**左上**：石川県かほく市　**右上**：岐阜市　**左下**：富山県射水市　**右下**：滋賀県長浜市

活動エリア

● 日吉台学区空き家対策委員会

設立年月	2016年4月
メンバー数	15人
代表者名	野々口 義信（ののぐち・よしのぶ）
住　所	〒520-0112　滋賀県大津市日吉台3-16-4
電　話	090-5053-5455（濵﨑）
Eメール	hk110137@yahoo.co.jp
ウェブサイト	http://hiyoshidai.net/

【団体のミッション】極めて厳しい少子高齢化と人口減少の状況で、私たちは空き家を資産として活用し、活気のある、安全で楽しくかつ若者層に魅力あるまちづくりを目指しています。