

空き家 管理 自治連合会
エリアマネジメント

1. はじめに

(1) 研究の背景と視点

エリアマネジメントとは、一般的には「特定のエリアにおいて、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」と定義されている。今後の人口減少社会における空き家・空き地対策については、所有者等だけに任せるのではなく、地元の住民・民間企業・自治体等が連携・協力しながら、空き家・空き地を整備することが望まれる。

(2) 研究の目的と対象

本研究は、地元の自治会・NPO・一般社団法人などが中心となって、空き家・空き地問題の解決・改善に取り組んでいる全国の先進的な事例を対象に、今後の空き家・空き地の新しい整備体制のあり方を構築するための基礎的な知見を得ることを目的としている。具体的には、自治連合会の取り組み事例として、滋賀県大津市の日吉台学区自治連合会の空き家対策委員会を研究対象とし、自治会を中心とする住民の主体的な空き家対策の実情と課題を明らかにする。

(3) 研究の方法と資料

本稿では、日吉台学区自治連合会による空き家対策の取り組みの関連資料(日吉台学区における空き家対策の取り組み¹⁾、空き家を資産として活用する活用する団塊世代によるまちづくり活動概要²⁾、空き家対策の取り組み経緯・現状と課題³⁾、日吉台新聞⁴⁾、大津市空家等対策計画⁵⁾等)を収集・整理し、日吉台学区自治連合会空き家対策委員会及び大津市住宅政策課に対するヒアリング調査を行い、日吉台学区自治連合会の取り組みを考察する。

2. 大津市日吉台学区の概要

大津市日吉台は琵琶湖西部に位置する住宅団地で、計画戸数 1,621 戸、計画人口 6,484 人、面積 58.5ha の住宅団地として、1973 年より宅地分譲が開始された¹⁾。

日吉台(日吉台学区)の人口は、1989 年の 5,473 人をピークとして 1990 年以降は人口が減少し¹⁾、2023 年 3 月末の人口は 3,596 人、世帯数は 1,714 世帯である。

年齢別人口は、年少人口は 275 人(7.6%)、生産年齢人口は 1,503 人(41.8%)、65 歳以上の老年人口は 1,818 人(50.6%)となっている(2023 年 3 月末)。

表 1 日吉台学区における空き家対策組織の系譜

年月	内容	種類	新聞 No.
2013.7	まちづくり協議会(現:まちづくりカンパニー)が発足	特別委員会	
2016.4	空き家対策検討委員会が発足	特別委員会	30
2016.7	まちづくり協議会の空き家対策事業部が発足	特別委員会	7
2018.4	空き家対策委員会が発足(空き家対策検討委員会を空き家対策委員会へ組織意向)	専門部会	30

注:日吉台新聞とヒアリング調査を基に作成

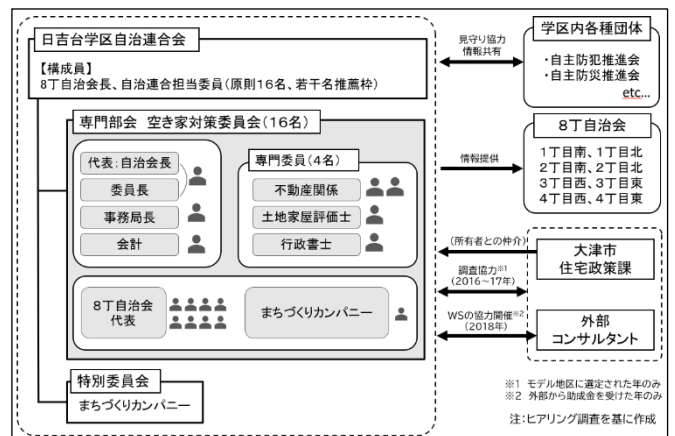


図 1 日吉台学区自治連合の構成と諸団体との連携

砺波市住宅・土地統計調査によると⁶⁾、大津市の空き家は、2013 年は空き家数 152,310 戸、空き家率 12.7%、2018 年は空き家数 158,080 戸、空き家率 11.8%である。2018 年の大津市の空き家率は、全国(13.6%)や滋賀県(13.0%)と比較しても低い数値となっている。

大津市空家等対策計画の策定(2018 年 3 月)に際しては、日吉台学区が自主的な活動をしていたため、2016 年 4 月に大津市から新興住宅地のモデル地区に日吉台学区を選定することについての打診があり、日吉台学区自治連合会はこれに対し 2016 年 6 月に承認した(表 2 参照)。

3. 日吉台学区自治連合会空き家対策委員会の活動経緯

日吉台学区自治連合会の目標は、「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る」ことにある。2016 年に策定された「日吉台まちづくりビジョン 2026」では 5 つの基本方針が設定され、その中の基本方針「やすらか」(安心・安全の町)の取り組み方針として「空き家問題の解決」が位置付けられている。

表 1 に日吉台学区の空き家対策委員会の設立経緯を示す。2013 年 7 月、日吉台学区全体のまちづくりに関する課題を検討し自治連合会に提案する組織として、まちづくり協議会(自治連合会の特別委員会)が発足した⁽¹⁾。その後空き家の増加を背景に 2016 年 4 月には、日吉台学区の空き家対策を検討する組織として、空き家等対策検討委員会(自治連合会の特別委員会)が発足した。空き家等対策検討委員会は、その後 2018 年 4 月に現在の空き家対策委員会(自治連合会の専門部会⁽²⁾)に引き継がれた⁽⁴⁾。

日吉台学区における空き家対策の理念は、①空き家対策はまちづくりの一環である、②安心安全なまちづくり、③空き家を負の対象と考えず循環型まちづくりの資産と考える、④今(我々の年代)で道筋をつける、にある³⁾。

空き家対策委員会による活動範囲は、日吉台学区(面積 58.5ha)が対象となる。なお、空き家対策委員会の活動費用は年間 5 万円で、学区自治連合会から予算配分されている⁽³⁾。

4. 日吉台学区自治連合会空き家対策委員会の活動内容

日吉台学区自治連合会空き家対策委員会の活動は、日吉台の住民を対象に発行されている日吉台新聞(月刊)を通じて周知・広報されている。表 2 は日吉台学区の自治会活動をまとめた日吉台新聞の記事を参考に空き家対策の関連記事を抽出し、空き家対策委員会のこれまでの活動の系譜をまとめたものである。

空き家対策委員会の活動は、主に①委員会(定例会・役員会)、②空き家調査、③ワークショップ・勉強会、④空き家の見守り、⑤住まいの相談窓口、⑥空き駐車場幹旋、⑦他地域からの視察受入、⑧広報などから成る。

(1) 空き家対策委員会

空き家対策委員会は、日吉台学区自治連合会の下部組織として位置づけられる。図 1 に示すように委員会は、代表(自治連合会長)、委員長、事務局長、会計、専門委員 4 名、各丁自治会代表 8 名、まちづくりカンパニー1 名、より構成される。委員会の定例会は 2016 年 7 月の初会合以降、概ね毎月 1 回開催されている。また、空き家対策委員会の 1 年間の活動は、自治連合会の定例役員会でされることになっている⁴⁾。

(2) 空き家調査

2016 年 10 月に大津市・日吉台学区空き家対策委員会(各丁委員)・都市環境研究所三重事務所により空き家の所在確認のために空き家等外観実態調査が、2016 年 12 月に空き家等所有者意向調査が、また 2017 年 11 月には空き家活用に向けた住民意識調査がそれぞれ実施された¹⁾。

2016 年の空き家実態調査によると、日吉台学区の住宅総数 1,592 戸に対して、空き家戸数 120 戸、空き家率 7.5% であり、大津市全域の空き家率 12.6%と比較して低い結果となった⁵⁾。

表 2 日吉台学区空き家対策委員会の活動の系譜

年	実施月	活動項目	活動内容	新聞 No.
2016	4	市から日吉台を空き家等対策事業のモデル地区として選定する打診があった	市の施策	
	6	日吉台学区が空き家対策事業のモデル地区とすることを了承した	市の施策	
	7	学区まちづくり協議会の「空き家対策事業部」発足	委員会	7
	7	空き家対策委員会の初会合	委員会	8
	10	「空き家の実態調査」(10/7～)と「意向調査」(12/1～)を実施 ¹⁾	調査	10
	11	空き家問題にテーマを絞った「100回ミーティング」を開催	勉強会	12
2017	2	小学校の統合について小規模適正化説明会の実施	市の施策	15
	6	大津市が大津市空家等対策計画の主な取り組み内容を公表	市の施策	20
	10	「空き家見守り活動」を開始	見守り	22
	11	「空き家利活用に向けた日吉台学区住民意識調査」(11/1～)を実施 ¹⁾	調査	27
2018	3	財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団が行う活動助成金事業に住まいの活動助成が認められる	活動資金	29
	4	空き家対策を実施する学区空き家対策委員会(専門部会)初会合	委員会	30
	5	石川県かほく市の市長らが日吉台学区の空き家対策を視察研修	視察受入	30
	7	滋賀県長浜市連合自治会が空き家対策の研修として日吉台を訪問	視察受入	31
	7	ハウジングアンドコミュニティ財団の「第 1 回住まい活動助成事業研究交流会」に出席	勉強会	32
	7	第 1 回ワークショップ「ずっと・もっと」懇談会を開催	WS	32
	7	学区空き家対策委員会主催の豊かな住まいづくりに向けての「第 1 回勉強会」を開催	勉強会	32
	8	学区空き家対策委員会が「学区空き家現況再確認調査」を実施	調査	34
	8	富山県射水市で地域振興会連合会一行が視察	視察受入	44
	11	学区空き家対策委員会主催の豊かな住まいづくりに向けての「第 2 回勉強会」を開催	勉強会	37
	12	第 2 回ワークショップ「みんなで まち・カフェ」を開催	WS	37
	12	三重県松阪市自治会連合会が日吉台の空き家対策事業を視察、研修	視察受入	37
2019	1	空き家の小修理を担う「日吉台学区空き家見守り隊」が発足	委員会	38
	2	「第 3 回ワークショップ兼第 3 回勉強会」を開催	勉強会	40
	3	学区空き家対策委員会が「住まいの相談窓口」を開設	相談	39
	3	日吉台学区空き家見守り隊が初出勤(庭木剪定)	見守り	40
	4	2019年度第 1 回空き家対策委員会が開催	委員会	41
	4	空き家対策委員会が報告書「日吉台学区における空き家対策取り組み」を発行 ²⁾	委員会	42
	不明	空き家対策委員会が活動PRリーフレット「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概要」を発行	広報	42
	5	奈良県王寺町が日吉台での空き家対策についての視察研修	広報	42
	5	和歌山県由良町が日吉台での空き家対策についての視察研修	視察受入	42
	6	各丁の自治会長による空き家現況確認調査を実施	調査	
	7	ハウジングアンドコミュニティ財団が行う「第 2 回住まい活動助成事業研究交流会」が開催	勉強会	
	8	空きガレージを車庫として貸す幹旋事業を開始	ガレージ	44
	9	空き家見守り隊の 2 回目の出勤(庭の除草、手入れ)	見守り	46
	10	三重県津市の自治会連合会津支部が視察研修	視察受入	47
	11	「立地適正化計画基礎調査結果報告会」で空き家対策の活用事例を報告	市の施策	48
2020	11	相統等についての第 4 回勉強会を実施	勉強会	49
	12	奈良県河合町総代・自治会長が視察研修	視察受入	51
	1	兵庫県南淡路市自治連合会が視察研修	視察受入	51
	3	契約書に基づき空きガレージ賃貸借交渉が初めて成立	ガレージ	52
	6	コロナ緊急事態宣言が解除され空き家見守り隊が活動を再開	委員会	54
	4	大津市の立地適正化計画が策定され、日吉台が居住誘導区域外になる	市の施策	65
2021	5	日吉台学区の高齢化率が50.2%を記録したことを定例会にて報告	委員会	66
	10	空き家見守り隊が活動(庭木の伐採、除草)、今年度9回目	見守り	71
2022	2	自治連合会の定例役員会で活動を報告	委員会	75
	11	奈良女子大学の学生が研究のために日吉台学区の空き家対策を視察	視察受入	84
	12	畿央大学の学生が研究のために日吉台学区の空き家対策を視察	視察受入	85
2023	2	熱中症対策として学区内自治連合会がファン付きベストを購入	委員会	86
	9	呉工業高等専門学校の教員が研究のために日吉台学区の空き家対策を視察	視察受入	93

注：日吉台新聞、ヒアリング調査を基に作成

注：日吉台新聞No. 1 (2016.1)～No. 96(2023.12)を参考

また、空き家は経年により変化するため継続的な空き家現況再確認調査も必要と考えられるが、実際には 2018 年 8 月の空き家対策委員会による調査、2019 年 6 月の各丁の自治会長による調査を最後に、その後の定期的な現況調査は行われていない。

（３）ワークショップ(懇談会)・勉強会

表 3 に示すように、空き家対策を推進する上で住民の意識啓発のために、ワークショップ(懇談会、3 回)、勉強会(4 回)が、2018 年から 2019 年に実施された。その内容は、日吉台が「ずっと・もっと住み続けたいまち」になるよう、日吉台の現状と今後を考えるものであった⁴⁾。

勉強会は、「リフォーム、不動産登記、土地家屋の相続など」をテーマに、主に日吉台在住の専門家(行政書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、1 級建築施工管理技士など)を講師として実施された。

（４）空き家見守りプラン

空き家の日常的な適正管理は、空き家問題を事前に予防する上で重要な対策の一つである。表 4 に空き家見守りプランの概要を示す^{1), 2)}。空き家の見守り活動(A プラン)は、2017 年 10 月に始まった(表 2 参照)。その後、空き家の庭木の手入れや小修理を担う「日吉台学区空き家見守り隊」(B プラン)が 2019 年 1 月に発足し、2019 年 3 月に見守り活動の初出勤があった(空き家の庭木剪定)。空き家の見守りプランは本委員会を代表する活動である。新型コロナウイルスの感染拡大防止のため活動が一時停止していたが、コロナ明けには再開し、活動は継続している。

（５）住まいの相談窓口

住宅のリフォーム、賃貸、宅地、相続などの「住まいの困りごとに対する相談」の窓口が 2019 年 3 月に空き家対策委員会により開設された^{1), 7)}(表 2 参照)。相談には空き家対策委員会の専門委員が助言し、住まいの相談窓口における住民の空き家見守りについては、「空き家見守りプラン」で対応する。

（６）空き駐車場の斡旋

空き駐車場の斡旋は、利用されない駐車場を、駐車場を必要とする住民に斡旋するサービスである。貸し手・借り手の仲介や金額等のアドバイスを行い、その後の契約は当事者に任せる仕組みである。空き駐車場を借りられるようにしてほしいという学区民の声に答える形で実施に至り、2020 年 3 月に空き駐車場賃貸借契約が初めて成立した(表 2 参照)。相続等の問題については所有者と話す必要があるが、うまく連携が取れていない場合(所有者が施設に入っている場合など)が課題として残る。

（７）他地域からの視察対応

県内外の各種団体が、日吉台の空き家対策の取り組みを視察するために訪問している。視察受入は 2018 年 5 月の石川県かほく市に始まり、2023 年 3 月まで 9 団体と 2 大学が、日吉台を現地視察している⁴⁾。HP にて日吉台の空

表 3 ワークショップ(懇談会)・勉強会の概要

年月	項目	テーマ	内容	新聞 No.
2018年7月	第1回勉強会	今の家をより住みやすく、かつ資産価値を上げよう	・リフォームの実際と注意点 ・居住における「熱」の影響	32
2018年7月	第1回WS	日吉台・ものがたりづくり	子どもの頃の思い出、今感じていること、将来こうなって欲しいことについて	32
2018年11月	第2回勉強会	今の家をより住みやすく、かつ資産価値を上げよう	・不動産登記や土地境界に関する習慣と法規制 ・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？	37
2018年12月	第2回WS	「みんなで まち・カフェ」ってどんなところ？ (豊かな住まいに向けて)	子育て中のお母さんたちが気軽に集える交流の場づくり	37
2019年2月	第3回WS・勉強会	日吉台の現状と今後の課題	・土地家屋の相続と後見に伴う法的な手続きと対応 ・日吉台の土地評価を上げるための課題	40
2019年11月	第4回勉強会	いざというとき大丈夫ですか？	・相続の問題点と対応 ・もしもの時の防災リフォーム	49

注：日吉台新聞、ヒアリング調査をもとに作成

表 4 空き家見守りプランの活動の概要^{1), 2)}

種類	内容	実施主体	開始年	報酬	諸条件
A ブ ラ ン	【空き家の外観見守り活動】 ・家屋調査個所の点検(異常があれば所有者に連絡し対応、道路から見える範囲を点検) 日常的な見守り：2～3か月に1回 一年に3回程度	学区内各種団体 (自治連合会が依頼)	2017年10月	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
A' プ ラ ン	【空き家の外観見守り活動】 ・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	学区内各種団体 (自治連合会が依頼)	2019年	無償	なし
B ブ ラ ン	【空き家の軽微な維持管理活動】 ・近隣景観保存のため、空き家の小修理、除草などの簡易な作業、庭木の手入れ ・事前調査、見積書作成、作業前状況写真、作業完了報告書、作業後写真などを所有者と連絡調整しながら実施	日吉台学区 空き家見守り隊	2019年1月	1人当たり 1,000円程度/時	・空き家見守りサービス業務契約書 ・公的な手続き、特殊な機器や資格等を必要としないこと
C ブ 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	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			

注：ヒアリング調査を基に作成

き家活動の様子を掲載しているため、日吉台の住民に限らず他地域の方にも空き家活動を知ってもらう機会になり、波及効果を生みだしている⁴⁾。

（８）広報：日吉台新聞、報告書、リーフレットの発行

空き家対策委員会の活動は、月 1 回発行の「日吉台新聞⁴⁾」により、地元住民に対して適宜周知される。この他に報告書「日吉台学区における空き家対策の取組み¹⁾」、活動 P R リーフレット「空き家を資産として活用する団塊世帯によるまちづくり活動概要²⁾」などがそれぞれ発行された⁴⁾。日吉台新聞の印刷物は毎月各世帯に配布されるが、これ以外にも日吉台どっとねっとの HP にて掲載されているため、空き家の活動や地域の様子などを確認できるようになっており、元住民にも日吉台に戻ってきたいと思えるような工夫をしている。日吉台新聞による住民への空き家対策の啓発は大きな意味をもつ。

5. まとめ

（１）まちづくり活動の一環としての空き家対策

日吉台学区自治連合会によるまちづくりの基本的な考

え方は、①若年層（子育て世帯）に魅力あるまちづくり、②住み続けられるまち、③空き家は負の遺産ではなく、資産である、にある。同連合会では、空き家対策だけでなく、2023 年 6 月には住民同士がつながる交流の場としての「コミュニティカレッジ」を提供し、地域住民が講師となり、フラワーアレンジメントやヨガなどの母親同士が交流するきっかけ作りに努めている。そうすることで子育てのしやすい日吉台、若者が住みたいと思う日吉台に向けて町全体を動かすことに努めている。

（２）空き家見守り活動による安全なまちづくり

空き家対策委員会にこれまでに最も効果のあった空き家対策を尋ねたところ「空き家の見守り活動」が挙げられた。空き家の見守りは、空き家の適正管理だけでなく、住宅地内の高齢者の見守りや防犯等の副次的な効果ももたらす。日ごろの空き家の見守りにより、現時点では日吉台学区内には危険家屋が存在しない状況となっている。

また、B プランで空き家や庭木の手入れを行うことでまちなみも改善してきており、学区内の安全を守っている。このような活動の実績を積み上げることで、学区内の住民に対して空き家対策委員会の活動も広まってきた。

（３）これまでの活動上の問題点

学区外に住む空き家所有者に対してAプランの存在が知られていないことが課題としてあるが、日吉台新聞で周知していきながら活動を継続していくことが重要であると考え。また、B プランで出た際のごみを処分する際の費用について、現在は空き家対策委員(空き家見守り隊)が処分作業を担うことで対応しているが、活動を継続していくためには今後は大津市の支援を受けながら依頼者等で対応していく必要がある。

（４）今後の活動の諸課題

日吉台学区自治連合会の空き家対策委員会の活動は、熱意のある地元住民有志により実施されている。今後は、空き家対策委員会のノウハウを次世代へ継承することや、将来的には NPO 法人を設立するなどにより、一部の有志に依存することなく空き家対策委員会の活動を持続的に行う体制の構築が喫緊の課題である。

また、空き家現況再確認調査は毎年実施することが理想であるが、実際には住民だけで全ての空き家の情報を把握することは難しい。さらに、空き家見守り隊が発見した空き家の所有者に対しては直接連絡できる手段がなく、一度行政の方から仲介してもらう必要がある。このように空き家対策を進める上では自治連合会だけでは活動の限界があるため、住民の主体的な空き家対策の支援や地元行政との連携を強めていくことが、更なる活動の広がりや継続性を保つ上では重要であると考え。

謝辞 調査では、日吉台学区自治連合会空き家対策委員会の皆様に協力を得た。記して感謝の意を示す。なお、本研究は科研(課題番号 22K04465)による助成を得て実施したものである。

補注

- (1)まちづくり協議会は、日吉台学区の幼稚園の統廃合問題を契機にまちの魅力を向上させていくことを目的に設立された。
- (2)特別委員会は、学区内独自の問題を解決するために組織化されるものであるのに対して、専門部会は地域の最重要課題を解決する際に連合会内に一つのみ立ち上げられるものである。
- (3)通常の活動は 1 年で 5 万円の予算範囲内で手当てされるが、これ以外に必要となって費用は別途支給される。ヒアリング調査によると、日吉台学区自治連合会の会費は自治会員 1 世帯 2,000 円/年である(各丁の自治会費は連合会会費を含み 3,000～5,000 円/年)。なお、日吉台住民の学区自治会への加入率は約 7 割である。
- (4)2018 年度には(一社)ハウジングアンドコミュニティ財団の助成事業として 105 万円が空き家対策委員会に助成され、これによりワークショップや勉強会が開催された。しかしこれ以外の空き家対策委員会への活動費の外部助成はない。
- (5)ヒアリング調査によると、hiyoshidai.net により情報発信を行うことでメディアに取り上げられることも多々あり、全国から視察も相次いでおり、空き家対策活動を行うことにより大津市日吉台学区としての知名度が上がった、との回答があった。

参考文献・資料

- 1) 日吉台学区空き家対策委員会・(株)都市環境研究所三重事務所・大津市未来まちづくり部空き家対策推進室、報告書「日吉台学区における空き家対策取組み(新興住宅地における空き家等利活用方策検討)」、2019 年 4 月、pp.1, 4～6, 8, 11, 16～21
- 2) 日吉台学区空き家対策委員会、活動 P R リーフレット「空き家を資産として活用する団塊世帯によるまちづくり活動概要(2016.4～2019.03)」、(最終閲覧 2023/6/30)
URL : https://hiyoshidai-net.sakura.ne.jp/legacy/other/akiya_measures_outline.pdf
- 3) 空き家対策の取り組みの経緯・現状と課題、2018 年 5 月 19 日、空き家対策委員会(最終閲覧 2023/7/26)、
URL : <https://hiyoshidai-net.sakura.ne.jp/wp-content/uploads/2018/05/akiya.pdf>
- 4) 日吉台新聞(No.30, No.42, No.51, No.75)(最終閲覧 2023/12/1)
URL : https://hiyoshidai.net/?page_id=3085
- 5) 大津市空家等対策計画、平成 30 年 3 月(最終閲覧 2023/8/10), p.8, 9
URL : <https://www.city.otsu.lg.jp/material/files/group/139/keikaku1.pdf>
URL : <https://www.city.otsu.lg.jp/material/files/group/139/keikaku2.pdf>
- 6) 総務省統計局 HP(最終閲覧日 2023/8/29)
URL : <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/>
- 7) 日吉台ねっと空き家対策事業(最終閲覧日 2023/12/26)
URL: https://hiyoshidai.net/?page_id=3084

* 呉工業高等専門学校・専攻科・学生

** 呉工業高等専門学校・教授・博士（工学）

* National Institute of Technology, Kure College, Student

** National Institute of Technology, Kure College, Prof., Dr.Eng.