

町内会・自治会など  
地域による

# 空き家の 見守りと活用

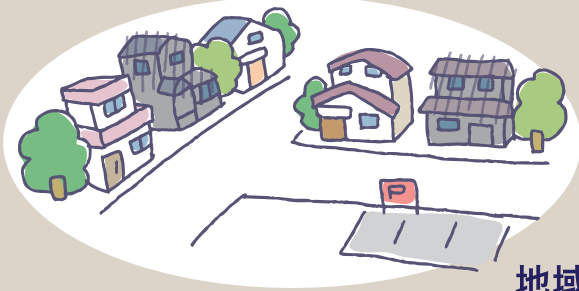
## 事例BOOK



川崎市

# 町内会・自治会などの 地域活動の中で、こんなお悩み ありませんか？

空き家がちらほら・・・



地域が高齢化している

地域に、  
名前を知らない  
人が増えてきた



気づくと、  
町内会活動に  
同じ人しかこない



ちょっとした時に  
気軽に集える場がない



おとなりさんの  
木の枝がうちにまで  
伸びてきて困ってます



どうしよう・・・  
何からすれば・・・



それ、空き家の見守りと  
活用を通して解決するかも！



この冊子では、川崎市内の2つの地域で、  
実際に行われた空き家に関する取り組みを、  
ご紹介します！



# 見守り

空き家の見守りって、  
実際、どんな感じなの？

4 ページへ

# 活用

空き家の活用って大変そう・・・  
どうやって実現したの？

6 ページへ

## 安心して暮らせる地域を目指して、 みんなで達成！

多摩新町自治会の場合

### ①地域の方からの相談



### ②空き家の現地調査



#### POINT 1

#### 地域の情報が集まるようにしよう

多摩新町自治会では、何でも相談できる「**住民相談制度**」を設け、地域の情報が集まるようにしています。  
日頃から、回覧板などで、長期で留守にする時や、空き家になりそうな時は、連絡してもらえようと呼びかけると良いでしょう。

#### なんで空き家の見守りをするの？

誰も住んでいない空き家は、虫が湧いたり動物が棲み着くことがあります。傷みが外観にも現れ始めると、個人の問題を超え、周辺にも悪影響を及ぼしかねません。

こうなる前に、空き家の状態等について地域の方から空き家の所有者等に連絡することで、空き家の管理を促す効果が期待できます。

#### POINT 2

#### “ついで” にやってみよう

地域で行っている、防火・防犯パトロールなどの“ついで”に、空き家がどこにあるかチェックしてみましょう。  
その際は、「**空き家と判断する目安**」などを決めておくとスムーズです。

#### 空き家と判断する目安の例



- 建物の傷みが進行していないか
- 敷地内のみどりが繁茂しすぎているか



- ポストに郵便物が溜まっていないか
- 不審者や動物が荒らしたような形跡はないか



- 不法投棄などのゴミが溜まっていないか
- 近所からの聞き取り



新聞で読んだ空き家に関する記事と、地域の方からの相談をきっかけに、地域の空き家の調査に乗り出した多摩新町自治会の櫻井会長。地域の方の協力も得ながら、調査で判明した12件の空き家のうち、11件について所有者と連絡がとれるようになりました。いつのまにか、12件の空き家は建替えなどで解消されていました！

櫻井会長



### ③所有者に連絡



### ④地域で空き家の見守り継続



#### POINT 3

#### 色々な方法で情報を集めよう

所有者と連絡がとれるように、お手紙を空き家のポストにいれたり、近隣の方に所有者の情報を聞いたり、所有者を見かけたら声がけしておいてもらったり、**色々な方法により、みんなで情報を集めましょう。**

#### POINT 4

#### 自分の住むまちは自分で守ると意識を共有しよう

多摩新町自治会では、調査を通して、地域の方の空き家対策への意識が高まり、新たな空き家の情報も入るようになりました。地域での空き家の見守りを継続していくためには、**住民一人ひとりが自分の住むまちは自分で守ると意識をもつことが大切です。**

## 空き家の見守りによる地域への効果

空き家所有者と連絡がとれるようにすることで、空き家の立木が繁茂しすぎたり、ハクビシンが出るなど、**何か困ったことがあった時に必要な対応ができるようになります。**

また、みんなで取り組むことで、地域全体のコミュニケーションが活発になったり、空き家に新しい人が住んだり、活用されたりなど、**地域が元気になる可能性も期待できます。**





# 空き家の活用を通して、 地域の絆をより強く！

王禅寺みどり町会の場合

## ①地域の空き家を把握 ②空き家の活用内容を考える



### POINT 1

#### まずは少人数で はじめてみよう

町内会・自治会の役員など少人数ではじめると、話し合いがやすくスムーズに進みます。

地域の地図を広げて、空き家の場所や情報をみんなで出し合ってみましょう。



### POINT 2

#### どんな地域にしたいか 考えよう

王禅寺みどり町会では、「顔の見えるコミュニティを維持したい」など“こんな地域にしたい”という意見を出し合うことから、はじめました。

そうすることで、“そんな地域にするために、空き家をどのように活用したいか”というアイデアが、たくさんできました。

### 地域による空き家の活用例

- 一人暮らしの高齢者が外出してお話できる場
- 子どもが学校帰りにふらっと立ち寄れる場
- 子育て世代がお互いの悩みを話せる場
- 子どもから高齢者まで多世代が集まる場
- イベントや楽しみごとができる場

- 健康づくり、生涯学習、食事会、趣味の活動がみんなでできる場
- ミニ講座・出前講座などの学びの場
- 役員会などの会議・打合せの場

など

王禅寺みどり町会では、「顔の見えるコミュニティを維持したい」「地域のお年寄りが歩いて来れる居場所がほしい」「町内会館がない」ということから、中川会長をはじめとする町内会役員や、民生委員児童委員、青少年指導員、子ども会役員などを中心に話し合い、所有者の協力を得て、空き家を活用した「みどり町会サロン」を開設しました！



中川会長

### ③所有者の情報を集める



#### POINT 3

#### みんなで分担して集めよう

空き家の状態や所有者に関する情報などを集めて、地域で活用させてもらえそうな空き家を調べてみましょう。情報収集は、担当者を決めて手分けして調査すると効率的です。空き家の所有者と直接連絡をとることだけにこだわらず、まずは、所有者と付き合いがあった方、近隣の方などに聞いてみましょう。

### ④所有者との相談



#### POINT 4

#### 所有者の想いを大切にしよう

空き家となっているのには、それぞれ、やむを得ない事情や理由があることが多いです。まずは所有者のご事情や想いをしっかり聞いて、色々な相談ができる信頼関係をつくるのが大切です。その上で、どのような活用が所有者や地域にとってメリットになるか、検討し、整理しましょう。

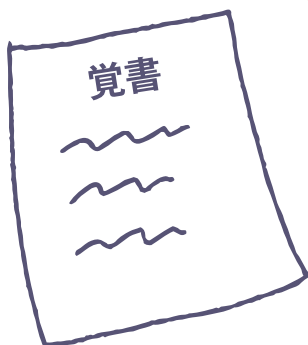
#### 空き家の活用に向けた検討項目の例

- |                                 |                                    |                                      |
|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 活用の目的  | <input type="checkbox"/> 活用する部屋の範囲 | <input type="checkbox"/> 連絡方法        |
| <input type="checkbox"/> 主な活動内容 | <input type="checkbox"/> 利用可能な設備   | <input type="checkbox"/> 活用上のルール     |
| <input type="checkbox"/> 管理運営主体 | <input type="checkbox"/> 活用頻度      | <input type="checkbox"/> 空き家の管理方法や分担 |
| <input type="checkbox"/> 主な利用者  | <input type="checkbox"/> 活用期間      | <input type="checkbox"/> 賃料等の費用      |

など

# 空き家の活用を通して、地域の絆をより強く！

## ⑤活用の約束事の合意 (書類の取り交わしなど)



## ⑥空き家をおそうじ



### POINT 5

#### 約束のカタチは人それぞれ

使用上のルールが書かれた覚書から、詳細な条件が書かれた契約書まで、**約束のカタチは状況によって様々です。**

活用内容や当事者同士の考え方に基づいて効果的な方法を選びましょう。

#### 王禅寺みどり町会の場合は・・・

王禅寺みどり町会と空き家の所有者が交わした約束事は

- ①利用時のルールと管理について
  - ②費用について
  - ③活用の期間について
  - ④何かあれば双方で協議すること
- と、非常にシンプルです。

地域の方と空き家の所有者の方との信頼関係があれば、地域による空き家の利活用は、ぐっと現実的になります。

### POINT 6

#### お隣さんへあらかじめ、あいさつをしておこう

しばらく空き家だったところに、人が急に集まったら近隣の方が驚いてしまいます。あらかじめ、**あいさつまわりをしておきましょう。**

#### みんなでおそうじのひとコマ



お庭の手入れをする際は、思い入れのある木がないか、確認しておきましょう



## ⑦いざ、活用！



## ⑧活用の仲間を増やす



### POINT 7

#### まずはお試しで使ってみよう

茶話会を開催するなど、無理なくできることから始め、少しずつ活動内容を充実させていきましょう。毎月第〇水曜日など、日程を決めて開催すると、地域の方も参加しやすくなります。

手作りの看板を作りました！



### POINT 8

#### みんなの居場所に育てよう

最初に掲げた目的を達成できたら、今度は地域の方から「こんなことがしてみたい」という声を集めたり、チラシやアンケートを配って企画アイデアを募集したり、地域の方が活躍できる機会を積極的につくっていきましょう。



※川崎市では、多様なつながりを育む地域の居場所「まちのひろば」づくりを進めています。

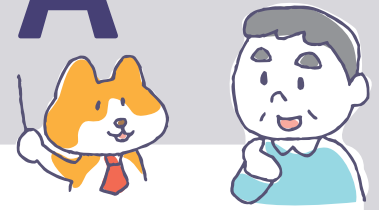
## 空き家の活用による地域への効果

月1回開催しているサロンでは地域の方同士が知り合いになる機会となったり、ハロウィンやクリスマス会などのイベントを開催したりと、子どもから高齢者までが集まれる居場所ができました。

ハロウィンには、子どもたちにお菓子を配りました！

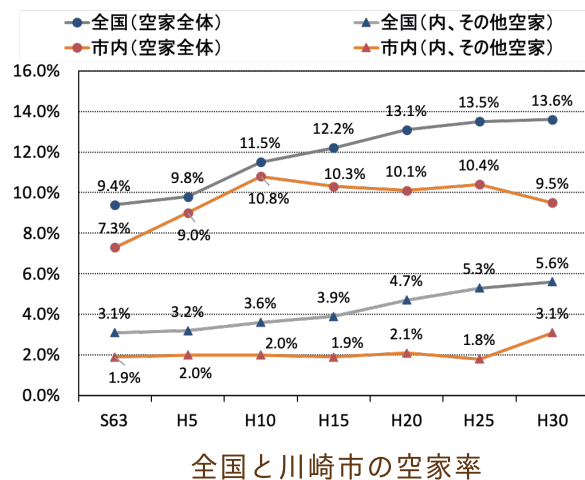
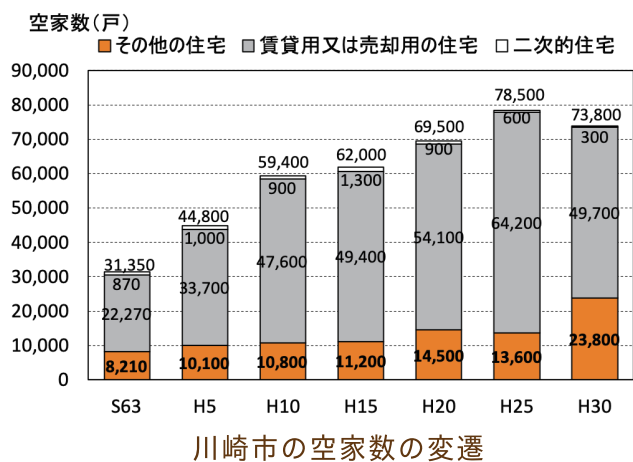


# 空き家のQ&A



## 川崎市の空き家の状況はどうなってるの？

平成30年住宅・土地統計調査によると、川崎市の空き家は73,800戸と平成25年の調査より減少しましたが、「その他の住宅（居住世帯が長期にわたって不在の住宅など）」は23,800戸（約32%）と、前回の13,600戸（約17%）から約1.8倍となりました。川崎市の空家率は全国に比べて低いですが、今後の少子高齢化や人口動向の予測から、将来的には空き家が増加することが見込まれます。



## 空き家の現地調査って何するの？

地域による空き家の見守りと活用のための調査では、空き家と思われる家がどこにあるのか、建物や敷地がどのような状況か、などを把握することが目的です。まずは、空き家なのかを建物の外観や近隣へのヒアリングなどにより調査し、空き家と判断された場合は、建物の劣化具合や樹木の繁茂の状況などを記録しておきましょう。

## 本当に空き家の見守り・活用を通して地域の課題は解決するの？

空き家の見守りと活用は、あくまで地域の課題解決のための「一つの方法」ですが、空き家は地域コミュニティの有用な資源であり、見守り活動や活用は、地域コミュニティの活性化を図る観点からとても重要です。

# 空き家の活用に向けた取り組みで お悩みの皆さまへ

川崎市役所担当課へ  
ご相談ください！

## 空き家の活用の実践に向けて、メンバーを集めて活動を 始めたはいいものの・・・

- メンバー間で意見がまとまらず、なかなか話が進まない
- どのような段取りで進めていけばよいか、わからない
- 地域の方を集めて空き家の活用方法をみんなで考えたいけど、話し合いの効果的な方法を知りたい

など、地域による空き家活用を進める上でお悩みがございましたら、下記、担当課までご相談ください。

活動メンバーの皆さまが抱えるお悩みの解決に向け、お手伝いいたします。



<担当課>

まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課

TEL 044-200-2253

## 川崎市の空き家活用の取り組みについて

川崎市では、将来的に空き家の増加が懸念される戸建て住宅地において、空き家等を活用した地域主体の交流の場づくり（モデル事業）の実施などにより、地域の住環境の維持、向上を目指す取り組みを進めています。

また、平成31年3月に策定した「これからのコミュニティ施策の基本的考え方」に基づき、誰もが気軽に集える、多様なつながりを育む地域の居場所「まちのひろば」の創出に向けた取り組みを進めています。

今後も、これらの取り組みの成果を踏まえ、空き家所有者と地域団体とのマッチングなど、まちづくりに資する空き家の活用を全市的に展開するための施策に取り組んでいきます。



川崎市  
すまい・いかす  
PROJECT



川崎市  
すまい・いかす  
SUPPORTER



■川崎市すまい・いかすプロジェクト × 川崎市すまい・いかすサポーター

川崎市では、子育て世帯へのゆとりある住まいの提供、住まいを活かした豊かな高齢期の実現を目指し、既存戸建て住宅をはじめとした住宅ストックの活用・世代間循環の促進に取り組む「川崎市すまい・いかすプロジェクト」を展開しています。

また、住宅ストックの活用・世代間循環に取り組む住宅・まちづくり関連の法人・団体等を「川崎市すまい・いかすサポーター」として位置づけ、市との連携を強化し、取り組みを推進しています。

【発行・問い合わせ】

川崎市 まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課  
TEL 044-200-2253

【デザイン】

株式会社 石塚計画デザイン事務所

令和2年3月