

一般社団法人 古民家再生協会滋賀南

事業概要 地元自治会・地元まちづくり団体・地元福祉団体の連携により、「単身高齢者と空き家所有者の早期発見」と「情報提供の機会創出」を実現し、地域住民への「空き家予防と空き家管理の重要性」の啓発、まちづくりをするすべての人とまちづくりを必要とするすべての地域に「空き家の地域活用と地域問題の劣悪化防止」の体制と仕組みを構築。

事業者情報

団体名	一般社団法人 古民家再生協会滋賀南
所在地	滋賀県野洲市小篠原1266-1
設立時期	令和3年1月5日
団体HP	https://kominka-shiganan.org/

活動地域 滋賀県野洲市

○○○...実施目的
 ○○○...実施施策
 ○○○...実施団体

野洲市役所社会福祉課

地域普及啓発

【マップの作成】

自治会
市社協

活用管理調査研究

持ち家空き家管理

自治会
青年会

説明相談会

自治会
市社協
やす共

現地調査・管理支援

自治会
商工会

個人普及啓発

個別相談

自治会
市社協
やす共

現地調査・状態確認・管理援助

自治会
商工会

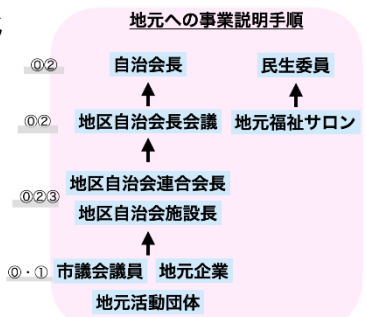
一般社団法人 古民家再生協会 (空き家バンクshiga)

野洲市の各団体と市社会福祉課と事業提携を行う、一般社団法人古民家再生協会滋賀南が空き家所有者と市内自治会に向けた情報提供・専門家の個別相談会を行い、必要情報の集約化と課題の洗い出しと解決までの伴走を実施。

取組内容及び成果

事業説明

● 空き家対策への意識の低い(他市町と比較して情報が不足している)市民さんへの事業説明を実施。空家法の改正と市の空き家対策に関する課題を伝え、それぞれの立場から意識することやできることを説明。説明は①古民家再生協会に加えて、①まちづくり団体②市社協③行政担当者が実施。市内の要職者への危機意識の啓発で展開準備。



事業展開

● 自治会長・民生委員・市社協との4者による地域見守りマップの情報整理情報の可視化と古い情報の更新を実施

● 自治会(実施済)ごとに集約化された情報をもとに対象者への説明会と相談会を実施。

● 個別相談により、空き家の地域における有効な活用を提案。現在、進行中も含め、施策として3件進行中。



展開による新たな課題発見

● マップ作成を実施できた自治会に関して、有事の際の課題を発見・再認識し、付随して障害者の現状把握や危険箇所の更新など自治会と民生委員の情報共有が可能な範囲で行えた。

● 地域の自治会長の業務の煩雑さに加え、年単位で交代することから消極的な自治会長が大半。自治会の課題認識と温度差を数値化。

事業背景と目的

滋賀県野洲市は令和5年9月時点で県内で唯一、空き家バンク未設置であった。周辺自治体では「空き家バンク」の状況が過去数年で数件の相談と登録があるような状態であった。地域に相談窓口があるにも関わらず、積極的な利用がされていないのが現状であった。

また、本事業年度の前年には、本市の小学校区ごとに設けられている全7箇所ある「地域コミュニティセンター」で空き家対策の説明・相談会を実施したが、参加者は各回1～13名ほどにとどまっていた。

しかしながら、説明会参加者には明確な解決方針を持っていないが、現在困っている、将来的な不安を持っており、自分に必要な情報が何かを求めてこられた方が9割を超えた。

※残りは地域貢献のための情報収集を目的とした地元住民の参加等

上記のことから、本市における空き家課題解決には「全地域住民への空き家関連情報の提供場所の確保と相談・支援体制の構築」が必要であると仮定した。

情報提供の優先すべき対象者を「単身高齢者及びその家族」または「現空き家所有者」に絞り、情報提供場所は住民にとって最短距離にある公共施設の「自治会館」で実施することとした。対象者への情報提供までにはインターネットによるものと自治会によるものとに分け、各フェーズごとに最適な施策実施団体が事業を進めることにした。

本事業により、住民の空き家問題への意識醸成と地域単位、個人単位での早期対策が実行できるようにすることを目標とした。また、次年度以降の空き家活用事例を増やすことにより、自治会の状況に適した活用の選択肢を取れるように関連団体・会社との連携も進めた。

(1) 事業概要と手順

本事業により、単身高齢者と空き家所有者、自治会が容易に空き家関連情報に接触し、地元団体・企業の支援・連携により解決まで際限なく、早期対応ができる仕組みを構築する。以下、事業展開手順

- ①地域の代表者や影響力のある方への意識情勢のために
「単身高齢者・空き家の所在確認マップの作成と空き家問題の概要説明」
- ②空き家問題の懸念のある方の身近な相談窓口の認知のために
「自治会館を利用した、説明会及び個別相談会開催」
- ③地域における状況確認(+応急処置)と空き家の個別問題把握のために
「現地・周辺調査と個別問題相談の実施」
- ④地域における空き家問題の悪化、早期解決のために
「空き家の管理支援・アドバイス、活用のための情報提供と伴走支援」



①自治会長への事業説明↑



↑②説明会及び個別相談

事業項目	具体的な取組内容	令和5年度						令和6年度						
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4～6月	7～9月	10～12月	
①	事業実施に関する公示資料の作成、広報				○									
①	自治会への説明とマップ作成					○								
①	市内自治会長への事業説明補助			○										
①	マップ作成のための情報共有					○								
①	自治会への説明とマップ作成、データ作成、各所結果報告					○								
②	対象者への呼び掛け、回覧掲示板利用準備、撤去、個別相談時の困りごと調査					○								
②	個別相談時の困りごとヒアリング					○								
②	説明会準備、撤去、資料作成、説明者					○								
③	福祉・介護に関する相談及び紹介					○								
③	空き家の活用に関するヒアリングと提案					○								
③	空き家の活用に関するヒアリングと紹介					○								
③	空き家の管理に関するヒアリングと提案					○								
④	活用に関する現地調査													
④	管理に関する現地調査と提案													
⑤	空き家管理の状況確認と要望													
⑤	空き家管理と維持のための提案													

③空き家の現地調査↓



↓④空き家の活用検討会



(2) 事業取組詳細

①地域の代表者や影響力のある方への意識情勢のために「単身高齢者・空き家の所在確認マップの作成と空き家問題の概要説明」



単身高齢者や空き家についてをいきなり話すのではなく、事業説明後に自治会の行事や取り組みなどから話を聞き出す。また、単身高齢者のチェックに関しては個人情報の観点により任意とし情報提供者の安全も求められる。

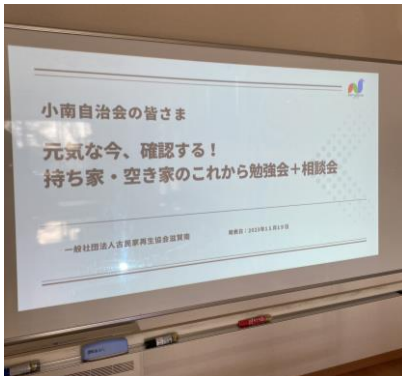
作成したマップは空き家以外にも使用できることから(防災マップ等)自治会に応じたマークを取り入れた。



- 項目
- ・単身高齢者(任意)
 - ・空き家
→連絡付く、連絡付かない
 - ・避難場所
 - ・子供100当番の家
 - ・事故の多い場所 等

。マップ作成は一度作成したところで空き家の解決につながらないこと、更新が必要なことを理解いただいた上で実施することにより長期的な関係をつなげていくことができる。

②空き家問題の懸念のある方の身近な相談窓口の認知のため「自治会館を利用した、説明会及び個別相談会開催」



現空き家の所有者のみの参加ではなく、終活の一環として持ち家を今後どうするか？空き家の法律についてなどを学んでもらった。

自治館を利用することで、堅苦しく行われるセミナーなどとは違い顔馴染みの住民とリラックスして話が聞けたという声もあった。

③地域における状況確認(+応急処置)と空き家の個別問題把握のために 「現地・周辺調査と個別問題相談の実施」



現地調査により、現段階での問題の調査・把握・応急処置、今後の対応方法などのアドバイスを行なった。何年かぶりに実家の様子を確認する方もおり、今回の相談会が良いきっかけになったと話す人もいた。なかなか、空き家について気にはしているが近所の目もあり帰ってくるのが億劫になるのだと言う。

実際に所有者と連絡が取れ現地調査を実施するところまで話ができれば何らかの解決や事例、対策を伝えることが出来、定期的に連絡し合えることから管理不全空き家や特定空き家の減少が見込まれる。

④地域における空き家問題の悪化、早期解決のために 「空き家の管理支援・アドバイス、活用のための情報提供と伴走支援」



パッと見た時に誰でも空き家だとわかる状態では近年空き家の事件や事故が多発していることもあり管理についてのアドバイスを徹底した。県外に住んでいたりと、相続ただけで場所もわからないという所有者は問題意識が低い傾向がある。保護犬猫活動をしている専門家と空き家に住み着く猫を調査した際には、専門的な知識と今後の対応等についてを早急に対応してもらい自治会の方に大変喜ばれた。



【成果】

本事業を通じて、地域住民に空き家課題(=近未来の地域問題)を具体的に知ってもらえた。また、市の自治会長の連合会や市議会議員、地元企業などにも、活動の話をする中で「漠然と空き家問題があり、何とかしないとイケない」という単なる情報であったのが、今できることが何かを考える市民が増えてきた。

本事業の目的である、直接的な空き家関係者(所有者や単身高齢者)に伝えるために、間接的に空き家問題に直面する地域住民の理解も重要であることを再認識した。

空き家課題解決のための体制としては、不動産の問題として考えるのではなく、新たに地域福祉の観点からも問題視することで、より多くの地域住民や地元企業を巻き込んだ、取り組みが可能になると実感した。まちづくりの一つに「空き家活用」を盛り込むことが、効率的かつ有効的な空き家対策になると本事業を通じ関係者にも理解してもらえた。

【評価】

空家対策のための情報提供のと支援体制の構築は期間内に実現可能なものになった。ただし、市内の自治会毎に空き家課題解決に向けた意識の差が健在し、また自治会長においても毎年交代のため、単年で事業化できるものでないため、本市の空き家発生抑制と活用促進に貢献はできていないのが現時点であります。

No	項目	成果	評価	理由
①	啓発とマップ作成	空き家/要見守り対象者の”実数”と”実態”の把握。空家対策における実態把握を複数で共有できたことによる新対策構築	90点	実態把握が計画を上回る
②	住民説明会	説明会参加者の参加の理由に「近くで開催」と言う理由が複数あり、自治会館での開催の必要性が明確になった。	40点	開催回数が計画を大幅に下回る
③	現地調査と個別相談	現地調査の際、所有者のみならず自治会関係者にも何が問題で、誰に相談をすればいいのかを体験してもらえた	60点	個別相談の100%に支援を実施も期間内の解決ができ無いため
④	管理と活用事例探索	劣悪な空き家状態の確認と予防管理方法を伝えることができ、近所ということもあり身近に感じてもらった。	60点	管理・活用の事例が増えたが、解決まで伴走できていないため

課題と今後の事業展開

【課題】

- ① 空き家問題への危機意識の低い自治会が多数を占めている
- ② 空き家問題が地域の間人関係とも繋がり、複雑化している
- ③ 地域の空き家は特に「防災・防犯」の観点で欠落している

【今後の事業展開】 一地域の協力者を増やし、空き家に敏感になる一

- ① 自治会長(またそれに準ずる方)の空き家課題意識を醸成するための説明会・勉強会を定期的で開催していく。事業期間途中で指標を作成。事業説明時の会話から7項目評価し、「意識上・中・下」と3分類。地域住民の代表者等への啓発活動を実施していく。
- ② 地域福祉団体や介護団体と情報連携を図り、(実質的な)意思決定権者を探索しやすくする。具体的には、自治会館での説明相談会の種類を増やし、地域福祉寄りの相談窓口として自治会に定着させる。
- ③ 所有者の管理が物理的に困難な空き家の防災・防犯面の管理支援のために、専門家と連携を図る。現状、住宅状況レベルを居住家屋～危険家屋まで5分類しており、評価項目に防災・防犯施策の有無の指標を組み込んだ新しい評価に変更する。

自治会長への7つの意識調査

- ① 自治会長になって長い
- ② 自治会の空き家件数は把握している
- ③ 単身高齢者の人数は把握している
- ④ 自治会行事は積極的に開催している
- ⑤ 空き家の法律改正のことを知っている
- ⑥ 市内他自治会の空き家の現状・状況を把握している
- ⑦ 自治会館が積極的に活用されている

《全体を通した気づき》

//どの自治会(マンションや駅分譲以外)も空き家は増加すること高齢者が多いことに課題だと感じている//進まないがある//自治会長によって対策進む//他の自治会の動きは気になる//マンの多い自治会ほど空き家や単身高齢者が多いことに敏感

自治会タイプ	特徴	課題
はい 4~7割以上 A-type	17/91自治会 約2割	<ul style="list-style-type: none"> 自治会長が町内への影響力強い 空き家がある家数が多い 過去に行政執行が行われた(相続団体編入している) サロン活動(地域クラブ)が活発 期に空き家で出ている
はい 3~6割以上 B-type	50/91自治会	<ul style="list-style-type: none"> 自治会行事で手がいっぱい 情報収集している 役員と相談して進めたい 自治会長交代が1年単位 活動する元気がない(高齢的)
はい 2割以下 C-type	24/91自治会	<ul style="list-style-type: none"> 新築・分譲やマンションが多い 関心がない 自治会の仕事をやたくたくない 自分が決定したくない

住宅状況レベル					
STAGE	STAGE-I	STAGE-II	STAGE-III	STAGE-IV	STAGE-V
イメージ					
名称	住宅	単身住宅	空き家	管理不全空き家	特定空き家
人	複数人居住	単身居住	非居住	非居住	非居住
危険リスク	強盗等	強盗/孤独死	空き巣等	放火等	倒壊等
最終対応者	本人	本人・遺族	相続人	相続人	行政・自治会
対応方法	説明会等による情報共有 自治会の啓発活動	説明会等による情報共有 自治会の啓発活動	空家管理活用推進法人	空家管理活用推進法人	行政指導/代執行
特記事項	空き家のリスクや所有者が ない状態であるが、所有者が 不明なままに放置。また 所有者が不明なままに放置 している可能性がある	高齢者の日々の生活が必 要になり、防犯に注意し る必要がある	高齢者の日々の生活が必 要になり、防犯に注意し る必要がある	高齢者の日々の生活が必 要になり、防犯に注意し る必要がある	高齢者の日々の生活が必 要になり、防犯に注意し る必要がある