空き家対策の取り組み経緯・現状と課題

2018.05.19

空き家対策委員会

1、2013年7月　まちづくり協議会発足

この当時から空き家問題が指摘されていた（第三分科会）

2、2015年5月　新体制「まちづくり協議会」第二段階へ

2016年『日吉台まちづくりビジョン2026』策定

1、やすらか・・安全、安心なまち

2、すこやか・・健康、健全生活を見守るまち

3、はれやか・・楽しいコミュニティ

4、なごやか・・助け合いのまち

5、にぎやか・・みんなが集まるまち

「空き家対策事業部」発足→空き家対策検討委員会と連携

3、2016年4月自治連合会において**「空き家対策検討委員会」**設置が承認された

構成：各丁1名、自治連2名、まちづくり協議会2名、専門委員5名、計17名

同年4月大津市空き家対策推進室開設

大津市より空き家対策モデル地区打診→受ける事を委員会で決定

4、日吉台学区における空き家対策の理念

○空き家対策は「まちづくり」の一環である

○安心安全なまちづくり

○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

○今（我々の年代）で道筋をつける

3ステッププラン

Aプラン　敷地内からの見守り

Bプラン　軽度な維持（草引き、簡易な修繕、など）

Cプラン　空き家の拠点活用（有償）

地域活動との連携に利用

5、日吉台学区空き家の現状調査　2016年10月

配布数	回答数	不達返却数	回収率(%)
98	55	18	56.1

地区	総世帯数	空き家戸数	空き家率(%)
1丁目	387	26	6.7
2丁目	382	33	8.6
3丁目	434	32	7.4
4丁目	389	29	7.5
合計	1592	120	7.5
大津市全域	152310	19270	12.7

1）空き家使用状況

	数	比率
寝泊りなど時々使用	23	37.1
物置や倉庫として使用	16	25.8
売却先を探している	8	12.9
一時的に住んでいないだけ	6	9.7
仕事や作業場として使っている	5	8.1
貸家としている（入居者なし）	2	3.2
貸家としている（入居者あり）	1	1.6
売却先が決まっている	1	1.6
計	62	100.0

2）使用頻度

	数	比率
週一回以上	12	34.3
月に一回以上	9	25.7
半年に一回以上	10	28.6
年に一回以上	4	11.4
計	35	100.0

3）済まなくなった理由

	数	比率
転勤や子供の就学等により転居したため	4	7.8
自分が住宅を新築して転居したため	7	13.7
自分が親や子と住むために転居したため	7	13.7
自分が入院または施設入所したため	3	5.9
親がなくなり自分が相続したため	6	11.8
セカンドハウスの目的、使用していない	4	7.8
その他	20	39.2
計	51	100.0

4）困っていること

	数	
手間や費用が掛かる	13	22.0
遠方に住んでいるので管理が困難	8	13.6
身体的年齢的問題で身体が不自由なので困難	2	3
業者の空き家委託料が高い	1	2
管理を頼める相手がいない	2	3.4
管理の仕方や相談方法がわからない	1	1.7
任せているのでわからない	1	1.7
特に困っていない	28	47.5
その他	3	5.1
計	59	

5）保有し続ける理由

	数	比率
資産として保有しておきたい	7	8.0
将来親族が利用する可能性がある	27	30.7
家財道具があるから	17	19.3
仏壇などを安置してあるから	6	6.8
墓参りなどで帰省するため	3	3.4
時々帰省して使用しているため	10	11.4
思い入れのある家だから	7	8.0
見知らぬ人に貸し出すのに抵抗がある	7	8.0
建物が古い、狭いなど賃貸売却できると思えない	1	1.1
その他	3	3.4
計	88	

6、現住民への意識調査　2017年11月（300世帯・無作為抽出）

回収率

配布数	有効回答数	回収率(%)
300	146	48.7

1）回答年代

20歳代	0	0.0
30歳代	3	2.1
40歳代	8	5.5
50歳代	6	4.1
60歳代	41	28.1
70歳以上	87	59.6
回答不明	1	0.7
計	146	100.0

2）世帯構成

単身	18	12.3
夫婦のみ	81	55.5
親子（2世帯）	37	25.3
親、子、孫（3世帯）	6	4.1
その他	4	2.7
計	146	100.0

3）将来空き家になるとすれば、その可能性の原因は(複数回答可)

住み続ける予定、空き家にはならない	52	35.6
子どもが遠隔地で帰ってくる予定がない	45	30.8
戸建て管理が大変、共同住宅に引っ越す	12	8.2
健康不安、介護サービスの福祉住宅に入る	15	10.3
相続、維持管理を継続させる状況にない	25	17.1
わからない	40	27.4
その他	18	12.3
計	146	100.0

4）近所の空き家で困っていること

	数	率
草木の繁茂	58	39.7
防犯上危険	63	43.2
野生動物の棲家になる	34	23.3
自然災害時家屋倒壊や建築物の飛散	41	28.1
火災の発生	46	31.5
不法投棄や悪臭	10	6.8
老朽化による景観の悪化	51	34.9
特に心配していない	32	21.9
その他	3	2.1
回答不明	10	6.8
計	146	100.0

5）あなたの住まいが将来空き家になった場合まちづくりの一環として利活用する事に協力できますか

協力してもよい	23	15.8
条件により協力してもよい	46	31.5
協力できない	9	6.2
わからない	53	36.3
回答不明	15	10.3
計	146	100.0

数　率

7、今後の課題と活動方針

1）空き家の再調査

学区委員会で実施する→近所住民への聞き取りなど含めて空き家所有者との連絡可能者を増やす→Aプラン対象者の増加、Bプランで可能な内容を試みる。Cプランへの移行検討。

2）空き家問題に対する住民意識の啓発

①日吉台新聞

②広報活動（チラシ、パンフレット）

③勉強会（3回程度)、ワークショップ（2回)

8、所有者との連絡状況（2018.4現在）

1	手紙連絡→返事なし
2	手紙連絡→返事なし
3	Aプラン実施中
4	手紙連絡→返事なし
5	Bプランも希望
6	電話連絡のみ、3東自治会長にも依頼済
7	自宅隣、売却希望相談あり

（参考）　2016年　大津市幼児政策課　松本久孝氏

日吉台の課題

1. **少子高齢化の進行**
   一時期に同時開発されたニュータウンと同様に、同じ世代が居住している日吉台は少子高齢化が進行しており、まちの高齢化に伴う活力の低下が課題となっている。
2. **空き家の増加**
   少子高齢化に伴い、空き家の増加が見られるが、今後もさらに増加していく見通しであり、まちとしてゴーストタウン化する恐れがある。
3. **インフラ撤退の危険**
   人口減少、高齢化に伴うまちの活力・消費力の低下に伴い、まちのインフラが撤退する恐れが生じている。現に、幼稚園の統廃合問題、銀行の撤退など、現実的な問題が生じている。
4. **住民自治の担い手の不足**
   高齢化と人口減少に伴い、まちづくりを担う人間が減る可能性がある。特にこの人材が失われると、まちの再生が不可能になる。

手遅れになる可能性がある、今、すぐに行動する必要性
そして、今であれば「課題」を「チャンス」に転換できる可能性あり！

今なら可能、課題をチャンスに！

1. **少子高齢化の進行をチャンスに！**
   三世代近居・同居のための**Uターンのチャンスになります。**
   京都・大阪の通勤圏で働く子ども世代、**祖父母世代が元気なうちに**整える必要があります。
2. **空き家の増加をチャンスに！**
   日吉台の場合は**良質な住宅が多い**ため、リフォームによる中古住宅の市場価値が見込めます。**子育て世代の転居を促す**既存住宅流通の仕組みを民間事業者（住宅会社・不動産業者・金融業者）を巻き込んで整える必要があります。
3. **インフラ再検討**で高付加価値インフラの再整備チャンスに！
   認定こども園化もしくは幼少一貫校化により、共働き世代のニーズ吸収促進、高齢者向けのスーパーの個配、食材の宅配、まちづくりの方向を見据えたインフラの再検討が可能なタイミングです。
4. **住民自治の担い手がいるうちに！！**
   まちの再生には地元の意見を取りまとめる組織が必ず必要です、**担い手がいるうちに**手をつける必要があります