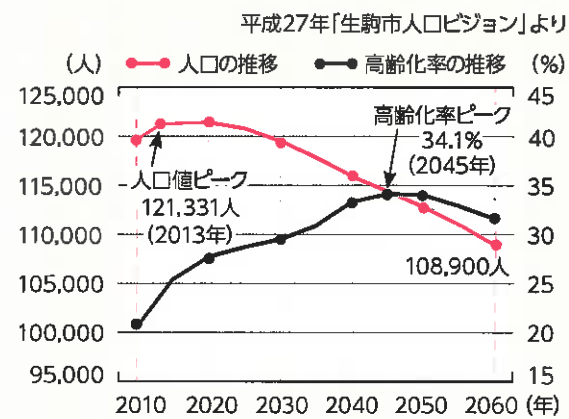


本市の人口・高齢化率の推計



市内住宅地の入居開始年次と今後の高齢化率(一部抜粋)
※平成27年「生駒市人口ビジョン」より推計

住宅地名	入居開始年次	2025年の高齢化率
生駒台	昭和36年	38%
東生駒2~4丁目	昭和45年	37%
真弓1~4丁目	昭和49年	42%
あすか野	昭和50年	42%
鹿ノ台	昭和52年	40%
萩の台2~4丁目	昭和56年	46%
北大和1~5丁目	昭和63年	31%
白庭台	昭和63年	23%
西白庭台1~3丁目	平成14年	8%

放置されたままの空き家が
まちに及ぼす危険性



老朽化による倒壊

空き家の倒壊でけが人が出た場合は、所有者が賠償責任を問われる可能性があります。

草木の繁茂・害虫の発生

草木が生い茂ると不衛生な状態になり害虫や害獣が発生。まちの景観も損ねます。



不審者の侵入

壊れた窓や勝手口から不審者が侵入。残された家財道具を使って住み着いていた事例もあります。

その他、ごみの不法投棄による悪臭や放火の危険性が高まるなど、まちの治安を悪化させる可能性があります。

空き家はまち全体の問題

空き家は適切に管理していないと倒壊の危険性が高まり、景観の悪化や悪臭の発生など、まちのイメージを下げる一因となります。空き家が増えれば、地域の生活環境は悪くなり、活気も低下。住居を求める人たちは別のまちへ流れてしまい、ますます人口は減っていきます。空き家は所有者だけではなく、まち全体に関わってくる問題です。

その一つが空き家の増加です。

的な問題が顕著になっています。

本市は大阪のベッドタウンとして昭和40~50年代に各所で大規模な宅地開発が行われ、同年代の家族が一斉に移り住みました。しかし40年以上が経ち、当時転入した若い夫婦は定年を迎える年になり、利便性を求める子どもたちは独立して都心へ。まちの老朽化と少子高齢化が進み、オールドタウン化と呼ばれる複合

「ここに引っ越してきたときは、ちよと宅地開発が進んでいるときだね。人も家も一気に増えてにぎやかでしたよ」と話すのは、昭和52年に真弓へ転居してきた村田正夫さん。30年以上、地域の變遷を見てきました。

真弓住宅地は、昭和49年に入居を開始。徐々に拡大し、住民は最大3551人に増えました。しかし、平成20年に3000人を下回り、その後も減少を続けています。65歳以上は1152人で高齢化率は約41%。市平均の約25%を大きく上回ります。

「昔は人通りが多かったのに、寂しくなったね。所有者が亡くなったたり、介護施設に入ったりして、誰も住んでいない家が周りに2軒もあります」

特集 まちの未来図

平成25年に13.5%だった日本の空き家率は16年後には約30%に伸び、3軒に1軒が空き家になると予測されています。本市は同時期に宅地開発が行われ、同年代の人が入居した郊外型住宅地が多いまち。そのため高齢化が一気に進み、何も手を打たなければまちの活気が失われてしまいます。今、何が必要か考えます。

園都市計画課住宅政策室 ☎0743-74-1111、内線564



Interview

かつてのニュータウンは急速な高齢化が進んで「オールドタウン」となり、空き家が増えています。この問題は全国的な課題ですが、また効果的な解決策を打ち出せてはいません。しかし、人を呼び込むことができれば、増加のスピードは緩やかになります。住民が楽しく過ごすまちには、自然と人が集まります。住宅以外に喫茶店やサロンといった集える場所があり、まちに多様性がある地域です。自治会が空き家を借りてコミュニティスペースにするのも一つ。賃貸物件を増やせば、幅広い年代に受け入れられやすくなりますね。

生駒には多くの住宅地がありますが、住んでいない部外者には違いが分かりづらいです。アクセス面以外の特徴や個性を出さなければ、住宅地同士の生存競争に生き残るのは難しいでしょう。以前は働く場と住む場所は全く違いました。生駒は閑静な住環境を維持するため、住宅以外への利用を厳しく制限した地域が市街化区域の5割以上を占めています。家を住居以外に使用する場合、法律や申請などさまざまなルールをクリアしないとダメですね。こうした制限の中、地域にある空き家で何ができるのかももっと関心をもつ必要があります。地域も民間事業者や行政といっしょになって、これからのまちのあり方を考えていかなければいけません。古くなった住宅地を再生し、次世代へつなげていくことが私たちの責務なのではないでしょうか。

住宅都市である本市は、空き家問題とどのように向き合えばよいのでしょうか。年間1200件以上の相談に乗り、空き家対策に精通する「特非」空き家コンシェルジュの有江正太さんに話を聞きました。

まちの未来をみんなでも考える

なれば、住宅地同士の生存競争に生き残るのは難しいでしょう。

次世代へつなげていくために

まちの生存競争に生き残る



Tadataka Arie

有江正太 (特非) 空き家コンシェルジュ代表理事。本市で空き家の対策などを考える「生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会」で委員を務める。

空き家の相談窓口

空き家相談会

- ▶対象 市内に住むか市内に空き家を所有する人
- ▶とき・ところ 11月8日(木)13:00~16:00、市役所会議室(奇数月の第2水曜日に開催)
- ▶内容 空き家の維持管理・利活用の相談
- ▶費用 無料
- ▶申込み・問合せ 開催日の5日前までに電話か直接、都市計画課住宅政策室

空き家バンク

(空き家コンシェルジュ運営)

県内の空き家が登録されている「空き家バンク」。住居希望者と空き家の売却希望者(または貸し出し希望者)を(特非)空き家コンシェルジュがマッチングします。詳しくは、同団体ホームページをご覧ください。

- ▶問合せ (特非) 空き家コンシェルジュ (☎0744-35-6211)



同団体ホームページはこちら

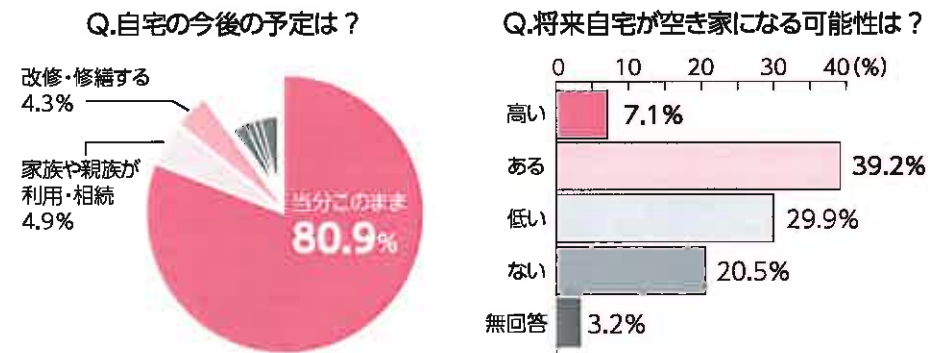
家の終い方を今から考える

昨年度本市が実施した調査で、市内には1444棟の空き家があることが分かりました。所有者の死亡や長期入院、介護施設への入所などによって空き家は増えています。さらにその空き家は、▽相続人が多く全員から売却の同意が得られない▽親から譲り受けた思い入れのある家を手放しにくい▽家を解体すると固定資産税が上がってしまう—などの理由から、手つかずのまま残されています。

同じ年に市内3つのモデル地区の住民に実施したアンケート調査によると、46.3%が「自宅が将来、空き家になる可能性がある」と回答。しかし、8割を超える人が「自宅は当分このままの予定である」と答え、次のステップを具体的に考えている人は少ないのが現状です。

家を手放すとき、管理状態が悪いと引き取り手はなかなか見つかりません。「私の家は大丈夫」と思い込まず、家を将来どうするか、誰がどう管理していくのかなど、家の終い方をできるだけ早いうちから考えておくことが大切です。

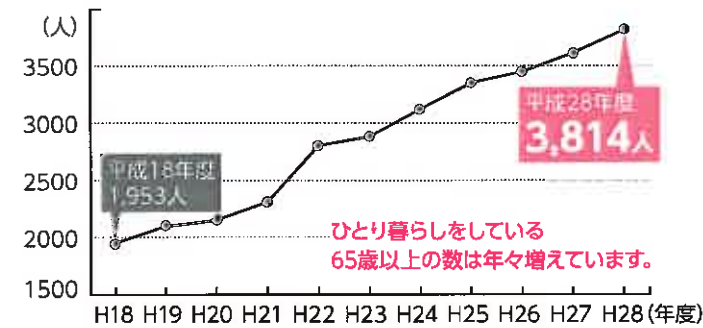
{ 3つのモデル地区の住民に質問 }



(平成28年生駒市内モデル3地区での空き家利活用に関する実態調査)



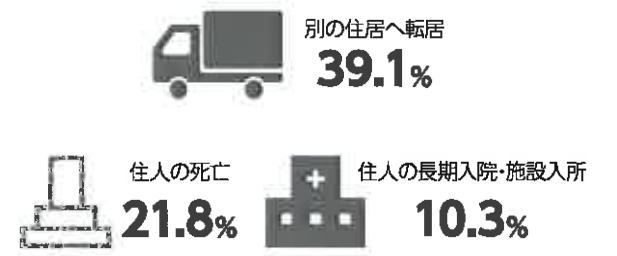
{ 市内でひとり暮らしをしている65歳以上の人数 }



(生駒市民生委員・児童委員ひとり暮らし高齢者調査)

{ 空き家所有者に質問 }

Q.空き家になった理由は?



(平成28年生駒市空き家等実態調査)

空き家の活用や発生予防を考えるプロジェクトがスタート

今年度から市役所都市計画課の中に空き家の有効活用などの住宅政策を推進する「住宅政策室」を新設。さらに空き家の活用方法や空き家になる前の予防策などを考えるため、2つの検討会議がスタートしました。

■生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会

大学教授、宅建士、建築士、司法書士、銀行などが集まって、活用されていない空き家を市場に流通させるための仕組みづくりなどを考えています。

■生駒市空家等対策計画策定検討庁内ワーキングチーム

市役所内の10部署が集まり、市の所有する空き家情報を使って空き家の活用方法を多様な視点から検討しています。



民間事業者を交えた空き家の流通促進の仕組み作りが国土交通省のモデル事業に採択されました



20畳を超えるスペースが活動拠点。木製の梁や太い柱など昔ながらの雰囲気を残し、落ち着いた空間です。



「自然とくつろげるように」と掘りごたつや畳も設置。個室は2部屋あり、利用者が自由に使えます。



築55年の平屋建ての外観。住宅として使われていました。

住まいの面影を残し 居心地の良い空間に

障がいのある人の憩いの場「和家」

「障がいのことを知らず、不安に思う人もいるかもしれませんが、徐々に理解を得ながら地域に溶け込んでいきます」

8月、知的障がいのある人の憩いの場「和家」が新旭ヶ丘に開所しました。運営する(社福)いこま福祉会のグループホームやかざぐるまなどの施設利用者が、テレビを見たりご飯を作ったりしながら、ゆつくりと過ごします。

空き家を憩いの場として再利用

「改修前は人が住める状態ではありませんでした」と振り返る、和家責任者の大谷健太郎さん。空き家になった家の庭には草や木が生い茂り、「中の子供が全く見えない」と話す住民もいました。



和家の建築設計を担当(株)フェニックス 豊島 沙織さん



近隣に住む 伊藤 英明さん

理解し合って住みやすいまちに 空き家だった頃は、子どもが遊び半分で侵入したこともあり、治安面で不安でした。しかし、今はきちんと管理されているので、安心して使えます。

安心して集える場所に 利用者の皆さんに安心して過ごしてもらえるように、耐震工事にこだわりました。

近隣住民と建築設計者の声



松岡さん家族(右から姉子ちゃん、岳史さん、希琳ちゃん、聖子さん、碧森ちゃん)

成熟したまちで暮らす選択

松岡さん家族

助け合って住み良いまちを作る 5年前、緑ヶ丘で築35年の住宅を買った松岡さん家族。新築に比べ、建築費など初期費用が少ない中古住宅を選びました。



中古住宅を選んだことで、近隣の人に声をかけてもらったお金は子どもの教育費へ



松岡さんの自宅。転居直後から、近隣の人に声をかけてもらったお金の教育費へ

「昔から受け継がれた地域の習慣やルールを守りながら、自分のできる範囲でまちを良くしたいんです。異なる年齢の住民が集まる地域だからこそ、困りごとや得意分野も違います。それぞれが意見を出し助け合うことで、暮らしやすいまちが作れるといいですね」

中古住宅での暮らしを後押し

既存住宅流通等促進奨励金 対象 中古住宅を購入し、6か月以内に対象の工事を行い、本市の住民となった所有者(市内転居も含む) 対象工事 耐震、省エネルギー、バリアフリーのいずれかの改修工事で費用が50万円を超えるもの 奨励金額 30万円 募集件数 4件(申込順。9月6日現在) 申込み・問合せ 申請書に必要書類を添えて、直接、都市計画課住宅政策室(郵送不可)



詳しくは市ホームページを参照

リフォームや耐震などの住宅相談会 とき・ところ 毎月第3木曜日13:00~16:00の間の40分間、市役所3階301会議室 相談内容 専門相談員による、リフォームや耐震改修工事などの技術的なアドバイス 費用 無料 定員 各日4組(申込順) 申込み・問合せ 相談日の3日前までに直接か電話で都市計画課住宅政策室



「このまちが好き。その思いがまちの未来を変える」

昭和56年頃に入居が始まった萩の台住宅地の高齢化率は約47%。このため平成23年、本市が開いた市内の空き家・空き地対策研究会のモデル地区に選定し、住民同士が意見を交換をする「いきいき交流会」を約2年半に渡って開催しました。

「交流会で『元気で魅力あるまちに人は集まる』と聞き、何かやろうと声をかけました」と話すのは、同住宅地で夏祭り実行委員長を務める山下博史さん。当初は要望が中心でしたが、まちの将来を見据え、自分たちに何ができるか活発に意見が飛び交うようになりしました。

その結果、長年途絶えていた夏祭りや餅つきなどの地域のイベントが復活。オープンカフェなども定期的に開き、交流の場を住民自らが生み出しています。「萩の台が好きやし、ここで最期まで暮らしたいという思いが原動力やね」と山下さんは笑います。

まちを良くするのは私たち自身。同じ目標に向かって地域で知恵を出し合つことが、まちの未来を変えることにつながるはず。



8月12日(土)、萩の台住宅地で夏祭りが行われました。自治会館の小さなスペースで復活した夏祭りは会場を屋外に移し、今年で4回目を迎えます。住宅地内の住民の子どもや孫も集まって、来場者は400人以上。萩の台の夏の風物詩となっています。

このまちが好き。その思いがまちの未来を変える

昭和56年頃に入居が始まった萩の台住宅地の高齢化率は約47%。このため平成23年、本市が開いた市内の空き家・空き地対策研究会のモデル地区に選定し、住民同士が意見を交換をする「いきいき交流会」を約2年半に渡って開催しました。

空き家の利活用
先進地レポート
コミュニティスペース
松野農園(大阪市生野区)



松野農園

大阪市生野区生野東3丁目13-3
9:00 ~ 17:00 (申込不要)

土曜・日曜、祝日
無料(イベントなどは一部実費)
06-6752-4695

DATA

①テーブルや棚などの家具は、地域の木工さんが格安で製作。本棚に並んだ本や雑誌はいつでも自由に読めます②約100坪の敷地には畑やピグ舎もあります③以前は、助産院として使われていた古民家。木製の柱・扉や和室などを残したまま改修しました

地域の課題を自分ゴトに住民がまちに魅力を作る

5軒に1軒が空き家の大阪市生野区。まち全体で空き家への関心が高く、子育て支援や介護福祉サービスの施設など、「住む」こと以外にも利用されています。その一つ「松野農園」の取り組みを紹介します。

地域に居場所と交流を生む場

松野農園は築70年以上の空き家を改修し、地域の人々が気軽に利用できるコミュニティスペースとして3年前にオープンしました。「誰でも楽しめる、いろんなニーズに応えられる居場所にしたい」と話す、同所を運営する(特非)出発のなかまの吉岡徹さん。子どもの遊び場の他、ランチ会や音楽会など、利用方法は多岐に渡ります。



(特非)出発のなかまの会の吉岡徹さん

月に一度、生野区内の空き地・空き家の利用についての会議も開催。福祉事業所や不動産業者、建築士、行政職員など、毎回15人以上が集います。不動産市場に流

通していない空き家情報も交換し、移住希望者とのマッチングを試行中です。

「住む人がどんな人か分からないとオーナーも貸しにくい。私たちが間に入って、顔が見える関係を築くサポートをしたいですね」

「おもしろいまち」を作る

「継続的にイベントを開くことで多くの人と知り合えました。顔見知りが増えると、地域がより身近になって空き家などまちの課題が自分ゴトになったんです」

吉岡さんは先頭に立ち、まちに人を呼び込む努力をしています。

「松野農園をもっと知ってもらうことで利用者同士をつなげ、まちを盛り上げる人を増やしたいです。地域に住む皆さんが、できる範囲でまちの魅力を作って積み上げていけば、まち全体がもっとおもしろくなりますね」