

# 目標宣言

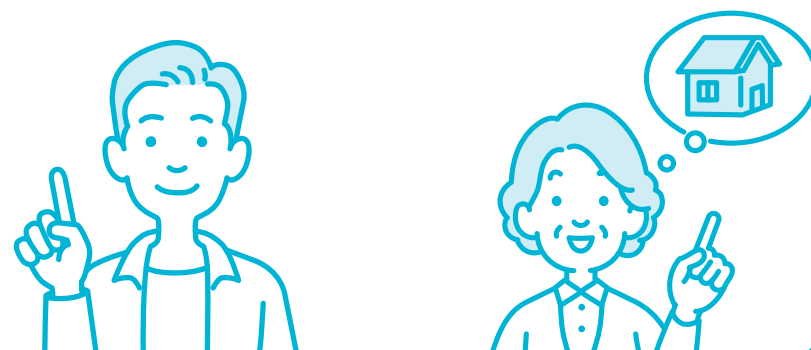
名前 (ニックネーム)

---

まちと  
空と家  
の学校



## 公式テキスト



# 空き家活用は、 家主さんと、地域の活用者の 「協力ゲーム」だ。

空き家をもつ人の事情と、地域で暮らす人の思い。

互いに話し、試しながら、使い方を考え、ルールをつくり、

共に自分たちなりの方法を見つけ出す。

進んで、戻って、また進む、まるで「すごろく」のような道のりは、

正直ちょっと、じれったいが、

だからこそ可能になるチャレンジもある。

自分の都合や利益を満たすために、自分より弱い相手を探す、

そんなゲームは、終わりにしよう。

空き家活用は、互いを活かすあうことで進む、

家主さんと、地域の活用者の「協力ゲーム」だ。

ひとと家が、生き・活かされるまちへ。

まちと空き家の学校、はじまります。

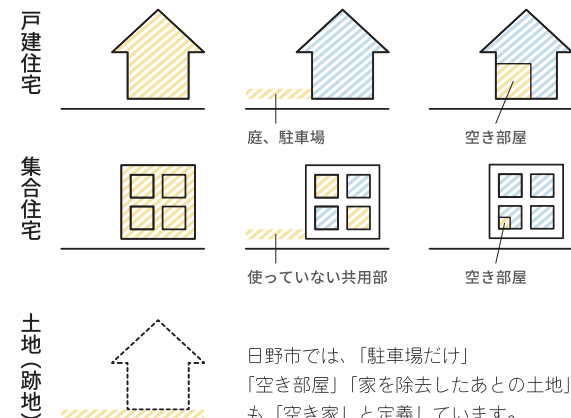


## まちと空き家の学校の役割

- 1** 受講生が、家主との活用に向けたマッチングや地域での場づくりを主体的に進められるようになります。  
自分たちの状況（できること、できないこと）の確認、できることの視野が広がります。
- 2** 卒業生による家主とのマッチングや地域での活動の機会を通じて、地域の場づくりが増えていくことを後押しします。  
後期まで受講し卒業すると、市の活用マッチング事業を利用することができます。
- 3** 地域や卒業生の場づくりに関するネットワークを通じて、空き家の活用を継続する力を育てていきます。  
受講生は既存の活用プロジェクトに関われる機会があります。卒業後も学校で蓄積した情報を活用できます。

## 学校における「空き家等」の位置付け

学校では、住宅地にある低利用・未利用の駐車場や庭、空き地や空き部屋等も含めた民有地を「空き家等」と位置づけます。現に居住している方がいる家の空きスペースも対象となります。



# まちと空き家の学校 カリキュラム

まちと空き家の学校は、教室で学ぶ基礎講座です。受講生は共通の練習問題に取り組みます。地域での活動に向けて、各回ごとに宿題に向き合い、卒業後の実践を目指します。

受講生がまちと空き家の学校で学ぶこと

## 前期 ▶ 講座

このテキストで学びます

空き家を活用するにあたって家主さんとの関係をつくるための基礎講座です。

### 第1回 空き家活用のステップ P5

空き家活用すごろくを遊び、楽しみながら活用ステップを学びます。ゴールイメージを事例を通じて学びます。



### 第2回 小さな場のつくり方 P9

お試し利用の企画づくりを「実施計画書」の作成を通じて学びます。



### 第3回 空き家へのアプローチ P13

家主さんへのアプローチの仕方をロールプレイで、体験・実践します。



グループワークによるゼミ※希望者のみ

## 後期 ▶ ゼミ

講座で学んだことを「活用事例」をもとに体験・実践します。

### 第1回 ヒアリング

活用事例の現状と課題を聞きます。グループで課題把握と提案づくりを行います。

### 第2回 中間報告

活用事例の見学などグループごとの取組を行った上で中間報告を行います。

### 第3回 提案

活用事例の活用者や家主さんに提案を行います。

まちと空き家の学校卒業

## 卒業生の地域での実践を支援する仕組み

### 卒業生の情報交流

空き家活用や地域活動を行う卒業生の情報交流を、まちと空き家の学校が支援します。

P19

### 空き家活用支援制度

卒業生（※後期履修）は日野市の空き家活用支援制度によるサポートをうけられます。

受講生が地域でやること

## 宿題 1

自己紹介  
(活動紹介)  
の作成

## 宿題 2

小さな場をつくれる  
場所をまちなかで探す

わたしの  
目標を宣言  
地域での実践に  
向けた方針・目標  
を宣言

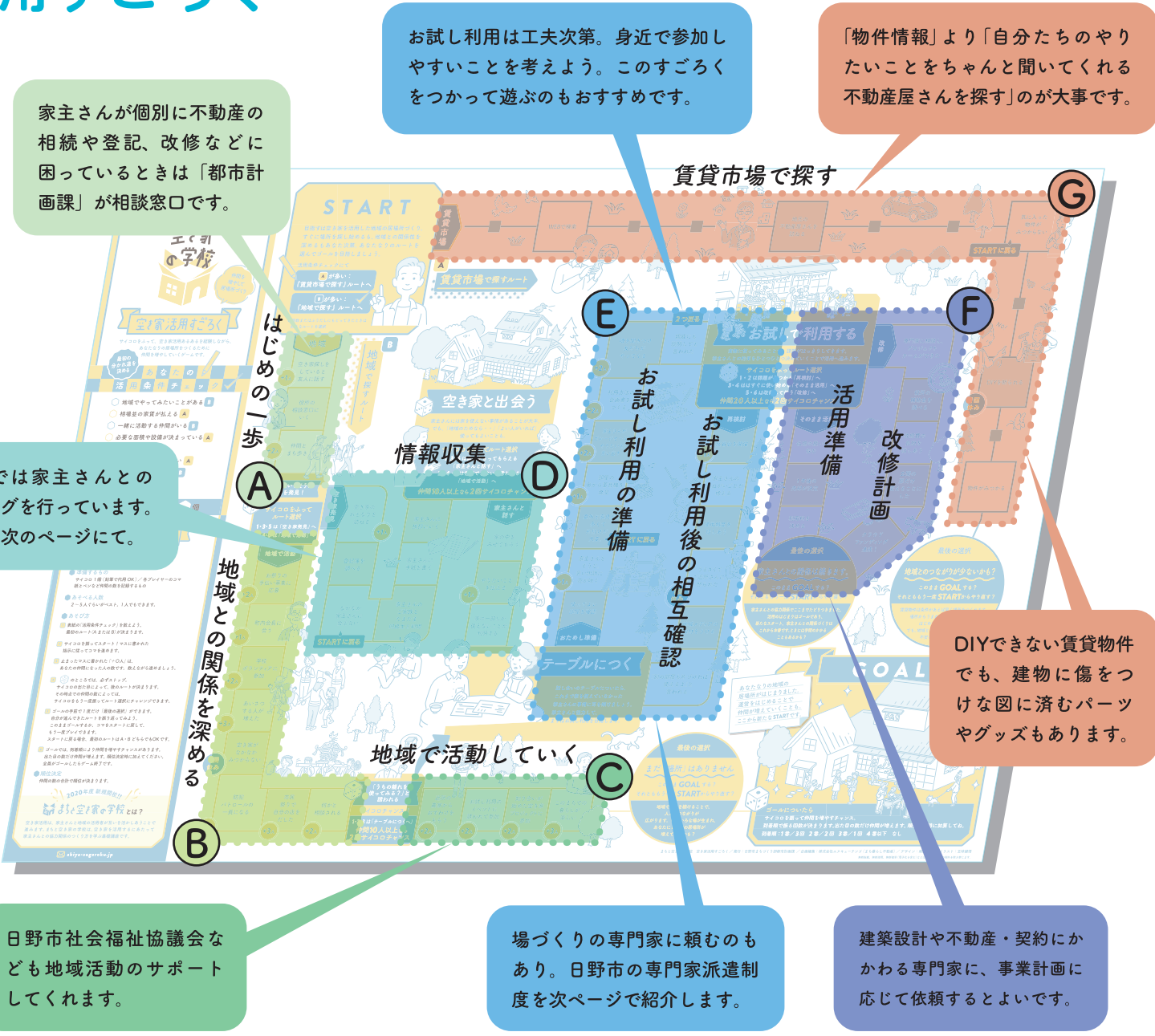
## 実践

学校で学んだことを  
活かして  
地域で実践！

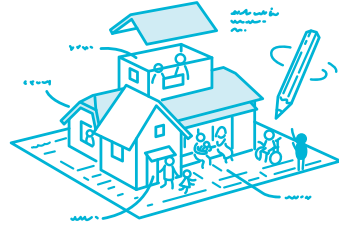
# Let's play! 空き家活用すごろく

仲間を増やし、場づくりと振り返りと合意形成を繰り返す。  
 空き家活用は、実は基本動作の繰り返し。  
 ここまで学んだのは、その基本動作の「型（カタ）」のようなもの。  
 実は、このすごろくは、カタの流れを見渡せる全体図となっています。  
 最初はカタを身につけても、  
 ぎこちないかもしれないけれど、  
 そのうち自然と、むしろラクに体が動くようになる。  
 そのためには・・・??  
 そう。  
 やってみるしかない！  
 使ってみるしかない！  
 途中でダメなら、またやり直せばいい。  
 やり直すたびに仲間は増えるし、  
 基本動作もラクになる。  
 さあ、まちへ出よう。  
 仲間を声をかけてみよう。  
 まずは一步、前へ進もう。  
 協力ゲーム、はじめよう。

A~Gのエリアを攻略するためのアイデアや情報を紹介します。



# 卒業生が活用できる 日野市の制度を紹介します。



## ■「使ってほしい」と「使いたい」をつなぐ～空き家活用マッチング～

空き家活用マッチングは、一般の不動産市場とは異なり、空き家に関する個々の事情に応じて進みます。活用希望者と日野市が、所有者の話聞いて条件整理しつつ、活用方法や使用条件などをまとめ、所有者に提案していく流れとなります。所有者からお問い合わせ等を受けてから、活用者が空き家を使い始めるまでは、基本的に数か月から半年程度。じっくりと進めます。卒業生になると、空き家活用マッチングに参画できます。学校で学んだことを生かし、所有者との協働関係が徐々に築かれ、空き家活用が広がることを目指しています。

## ■専門家のサポートを受ける～専門家派遣事業～

空き家活用を進めるにあたって、専門知識が必要となる場面が多くあります。卒業生は、一定の条件を満たした場合に、空き家活用の実践を支援する専門家の派遣を受けることができます。（日野市空き住宅等地域貢献専門家派遣事業補助金／以下、専門家派遣。派遣は年度ごとに行い、上限があります。）派遣される専門家は、ワークショップなど市民の自主性を重んじた方法による提案・助言・意見交換等を行い、活用希望者による空き家活用の自主的な運営を支援します。

### 【対象となる取組】

- ・ 空き家等の活用等による地域の場所づくり及びその運用
- ・ 地域の空き家等が適切に管理される仕組みづくり及びその運用
- ・ その他空き家等に係る課題解決に資する活動

## 専門家派遣・事例紹介 杉の子広場と武蔵野台自治会

地域内に住民が集える公園や集会所がなかった武蔵野台自治会は、所有者などの協力を得て、空き家を解体した跡地に「杉の子広場」をつくりました。広場では、地域のこども向けイベントを行ったり、防災活動の一環で炊き出し訓練も行っています。実際に使ってみると隣の民家の利用頻度が低くなっていることがわかりました。自治会から、広場と連携した地域の憩いの場として活かさないかと声があがり、専門家派遣を活用して所有者との話し合いを進めています。



### 【専門家派遣でおこなったこと】

- 杉の子広場で行う防災の炊き出し訓練と合わせて、空き家の隣にある空き家の一部を「お試し利用」。合わせて住民へ空き家活用のアンケートを実施した。
- イベント結果を空き家所有者、防災会と共有した。
- 空き家の活用について、提案を作成し、防災会と意見交換した。



## みなさんに必要な専門家は？

例えば、以下のような分野について、継続的な学習（専門知識）と経験により、当事者だけでは見合いがちな長期的・複眼的な視座と実行のための技術を持ち、意思決定や実行を支援する人。活用の段階や内容に応じて依頼しましょう。

- ・ ファシリテーション（Eエリア・Fエリア ★すぐろく記載のエリア）
- ・ 場づくり、メデイエーション等の協働関係づくり（Eエリア・Fエリア）
- ・ 情報の整理、意思決定（Eエリア・Fエリア）
- ・ 不動産（管理・契約）、建築設計、事業計画、資金計画（Fエリア）

専門家派遣制度は、Eエリアの支援を基本としています。

## F A Q 家主さん向け（活用の検討にあたって）

### 1 私の家は人に使ってもらえるような状態ではないように思います。

「まだ見ぬ誰か」に使ってもらうためにピカピカに修理や内装をすることもできますが、地域の人と共に使い方を考えていくこともできます。どちらを選択するかは家主さん次第です。

### 2 空き家になった自宅を地域活動に使ってもらうのは嬉しいですが、収入が少なすぎて「持ち出し」になるのも困ります。

まずは、現在のご自宅でかかっている費用を全てリストアップしてみましょう。また、自分のこれからの暮らしにとって、価値のあることが何かを考えてみましょう。「誰でもいいから金銭的に高く借りてくれる人を、市場の中で探す」のであれば、別の方法もあります。

### 3 一人暮らししていた親が、施設に入ることになりました。自宅はまだ手放すことはできませんが、まだ荷物があるので貸すこともできません。

一般市場ではそうかもしれません。ですが、約束を話し合い、家の一部を地域の人と使いあうことのほうが、家を閉め切ってしまうよりも良いかもしれませんよ。

### 4 両親から家を相続しましたが、自分は今後この地域に暮らすわけではありません。思い出もありまだ手放す気持ちにもなれません。地域の人に協力をお願いすることはできるのでしょうか。

地域に住む方の多くは、住み良い環境となるように地域の空き家とも上手に付き合っていきたいと思っています。行政も両者にとってより良い関係が作れるようにサポートするので、まずは市役所に相談してみるのも良いでしょう。

### 5 家を地域に開くと、知らない人がたくさん出入りするのでしょうか。それは心配です。

地域の人と協働して使うことになっても、家が家主さんの持ち物であることに変わりはありません。約束事をつくり、心配事への事前対応を事前に十分行いましょう。そのために「お試し利用」をしてみましょう。

### 6 ご近所の人には、かえって自分の事情を伝えるに気がします。条件を譲り過ぎてしまうのではと心配しています。

卒業生は家主さんとの協働関係の重要性を学んでいるので大丈夫ですよ。それでも心配があれば市役所に相談しましょう。専門家等を通じて家主さんの声をきちんと受け止めてもらえます。

## F A Q 活用者向け 1

### 1 「あ、このお家素敵だな」と思っても、所有者が誰かわかりません。調べる方法がありますか。

法務局で誰でも不動産登記簿の写し（有料）を取得できます。Webサイトでも申請可能です。ただし、未登記の場合もあり、100%確実ではありません。

### 2 とても古い家なので、耐震性（安全性）が心配です。

耐震改修にはお金がかかります。まずは安全が確保できる範囲で、利用方法を考えてみましょう。たとえば、お庭と縁側だけでも楽しく使えるかもしれませんよ？

### 3 改修や家賃の負担はできません。

大きな改修をしなくてもできること・方法を考えましょう。関わる人で初期投資や家賃を分担する方法もあります。契約の仕方、利用料金体系の工夫をしてみましょう。クラウドファンディングの仕組みを使うこともできるかもしれません。

### 4 空き家の片付けを手伝ったり、DIY をして、格安の家賃で使えるようになったのに、家主さんの都合で短期間のうちに使えなくなってしまいました。

それは残念なことですね。ですが、その利用は家主さんから見てフェアな条件だったでしょうか？ アンフェアな状態では継続が難しいかもしれません。もしあらかじめ期間が設定されていたとしたら、利用者側もそれに応じた投資をすべきですね。

### 5 利活用が始まりました。運営において注意すべきことは？

事前に約束・案内しておけば防げることは、防ぎましょう。例えば、

- ・ 立入禁止の部屋に間違えて入ってしまった（→事前に張り紙する）
- ・ 良かれと思って勝手に家の一部を修繕した（→家主さんへの承認事項を決めておく）
- ・ 黙って私物を置いてしまう（→利用の約束・禁止事項を決める）
- ・ 自転車が道路にあふれた（→停める場所を決めておく。ベビーカーや傘、靴や荷物の置き場所を決めるのも忘れがち）

あらかじめ対策をしておくともミスは減ります。場をつくる人全員の協力で、個人のミスは減らせます。

6 イベントを開いても人が来てくれません・・・

イベントのことを「知ってくれる人を増やす」こと（看板・チラシ・SNS 発信）と合わせて、イベントのことを「知った人が来やすい」工夫が必要です。たとえば、

- ・イベントの名称の工夫（たとえば、「親子食堂」に単身者は行きにくい）
- ・定期開催にする（第〇火曜日などと決めた方が初めての人が行きやすい）
- ・会場に入りやすい、問合せしやすい案内を工夫する

7 家の利用は「賃貸借契約」をするしかないのでしょうか。

家主さんと一緒に使うなら、互いに利用規約をつくって合意するなど方法は多くあります。専門家にも相談してみましょう。

8 最初は関わっていた人が、だんだん来なくなってしまった・・・

「集まり方」を工夫してみよう。会議体のつくりかた、事前の準備、話の進め方、決め方、話し合いのあとの共有の納得感がない場合、離反が起こりがちです。

9 空き家が活用されるまでに時間がかかり、かつ自分たちの使いたいように使うことはできないことに不満を感じます。

空き家活用すごろくをやってみましょう。自分の活用条件によっては一般の賃貸市場で不動産を探す方が向いているかもしれませんよ。

10 それでも、空き家が見つかりません。

どうしてもスペースが欲しいなら、自分の家はどうですか？ 1 部屋多い家に引っ越して、その部屋を活用するのはどうですか？

 まちと空き家の学校 公式テキスト

企画編集：株式会社エヌキューテンゴ（まち暮らし不動産） [www.n95.jp](http://www.n95.jp)  
/ 篠原靖弘 乙川貴絵 齊藤志野歩

テキスト・デザイン：加藤健介（合同会社三画舎）

空き家活用すごろく・デザイン：南部良太

イラスト：五味健悟

発行：日野市まちづくり部都市計画課

〒191-8686 東京都日野市神明1丁目12番地の1  
042-514-8371

このテキストは、東京都住宅政策本部「令和元年度先駆的空き家対策東京モデル支援事業」の採択を受け作成しています。

本書の内容、掲載のイラスト、図などの無断転載、無断借用、無断複写（電子化を含む）などは著作権法上での例外を除き禁じます。