空き家×自治会

実在する、ある地方都市の自治会内に点在する空き家の活用案。至近には田畑と住戸が広がり川が流れ、駅からは徒歩 15 分。
約 30 坪／世帯の 170 世帯からなる、完成より４４年を経た開発団地。かつては、ハザードマップで指定された水害地域であり、
65 歳以上の高齢化率、45%以上。地域の結束はあるが、気力体力には限界あり。そんな自治会の中に徐々に姿を現してきた「空き家」群。

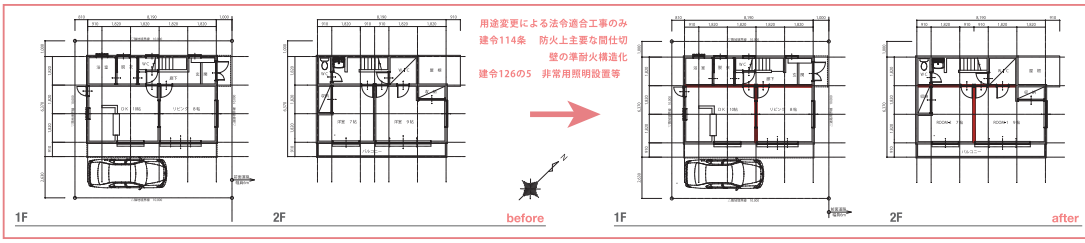
「身体が不自由になり、病院通いから入院生活となった。」
「若い頃にこの地域に移住してきたが、子育てを終え、夫婦だけとなったので結局、二人で施設に移ることにしました。」
「近くに新興住宅地ができたので、そちらに引っ越しします。」

身の丈スケールの実施案。

今できることは、わずかかもしれません。でも、できることから始めることは、どこか寂しそうに「その時」を待ち続ける
「空き家」にとっても嬉しいことではないでしょうか。今あるモノを大切にすること。活用していくこと。
少しの「空き家」への実践が、まちの雰囲気を変えることを願って。

自治会が変える5つの提案

① 空き家×ワカモノ＝ 住む、学ぶ、つくる、第二の故郷。学生限定格安シェアハウス



用途変更による法令適合工事のみ
連棟114条　防火上主要な間仕切
壁の準耐火構造化
連棟126の5　非常用照明設置等

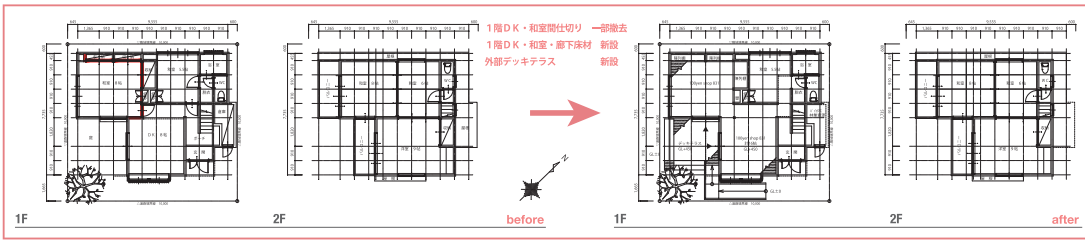
自治会に点在する「空き家」を学生に２～３万円程度で格安賃貸する。
空き家状況を把握している自治会が主体となって、不動産業者、所有者等との橋渡し役となり、条件を取り決め、
住居可能な状況を提供していく。入居学生は構造体に関わらない範囲で、自由に内装等を変更可能。募集はネット
等で広く情報提供し応募者定数越えの場合、オークション形式で自治会内総合評価基準による
入居者決定とする。当人は在学期間中、地域の自治会活動に参加する。学生は、自治会内で
一定の役職を持ち、「外部からの目」として積極的に改善点等はコメントしてもらい、他方、
学園の内容を地域の方々に話していくことで、相互の関係性を深めていく。
学生が卒業する際は自治会主催で「シェアハウス卒業パーティー」を開催。

	業者込	セルフ中心	備考
耐震診断	50,000	0	助成金適用
仮設工事	30,098	12,000	自治会　材のみ
解体工事	74,160	28,800	自治会　処分のみ
木工事	131,226	91,860	自治会　材のみ
防水工事	2,780	1,000	自治会　材のみ
内装工事	131,889	74,100	一般自治会
電気工事	190,200	120,960	自治会　材のみ
計	610,333	328,720	

メリット
1 空き家が活用される
2 学生が自治会に触れ引き活気が生まれる
3 相場程度物件が少ない州に学生を配置できる

デメリット
1 自治会家賃負担増
2 独立開セルフビルドの可能性あり
3 モラルの低い学生が入居する可能性あり

② 空き家×ヤサイ＝ 100yen shop831 自治会運営、みんなの野菜市場。



1階DK・和室間仕切り　一部撤去
1階DK・和室・廊下床材　新設
外部デッキテラス　新設

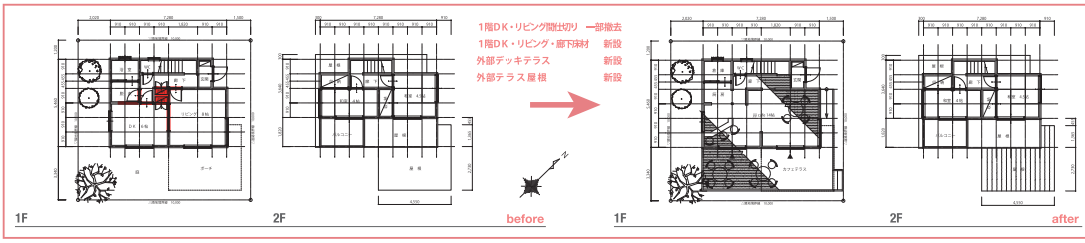
"土いじり"という言い方からは想像もつかない程、素晴らしい大地の恵みを収穫してくる方々が自治会には結構いる。
自分たちが食べる量はわずかなので、「空き家」を利用して、野菜の直販所を始めた。価格は全て１００円。
気軽に身近に、新鮮な味を提供。

	業者込	セルフ中心	備考
耐震診断	50,000	0	助成金適用
仮設工事	21,921	5,500	自治会　材のみ
解体工事	81,300	48,540	自治会　処分のみ
木工事	767,112	389,563	自治会　材のみ
開閉建具工事	53,200	0	既存再利用
防水工事	13,800	5,500	自治会　材のみ
内装工事	9,828	7,862	一般自治会
塗装工事	106,056	31,817	自治会　材のみ
家具工事	200,000	140,000	自治会　材のみ
電気工事	153,600	130,200	自治会　材のみ
計	1,486,817	759,002	

メリット
1 空き家が活用される
2 個料金の野菜購入可
3 近所で買物ができる

デメリット
1 自治会家賃負担（イベント・収益等）
2 販売スタッフ等の人的負担増
3 売れ残り野菜の処理

③ 空き家×オヤジ＝ オトナ過ぎるカフェ 自治カフェ



1階DK・リビング間仕切り　一部撤去
1階DK・リビング・廊下床材　新設
外部デッキテラス　新設
外部テラス屋根　新設

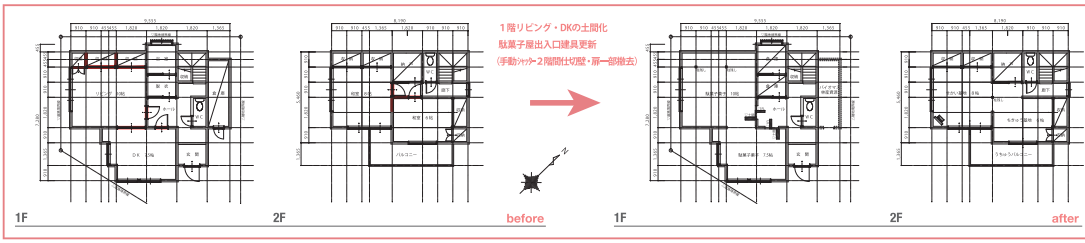
自治会のジジィたちが運営するカフェ。夏祭りでのアピールやチャリティーイベント等を通して、住み手が居なくなった「空き家」の改修費用募金を集め、所有者との交渉を経て、完全なるセルフリフォームを試みた お手製カフェとなる。メニューには お約束のパパロアも提供。住宅街のど真ん中で JAZZY な音が流れてくる。

	業者込	セルフ中心	備考
耐震診断	90,000	0	助成金適用
仮設工事	17,564	12,000	自治会　材のみ
解体工事	128,358	49,306	自治会　処分のみ
木工事	820,788	666,042	自治会　材のみ
開閉建具工事	83,200	0	既存再利用可
外壁工事	23,052	23,052	
防水工事	24,885	5,000	自治会　材のみ
内建工事	28,052	22,442	一般自治会
左官工事	318,022	222,615	自治会　材のみ
塗装工事	75,514	45,308	自治会　材のみ
家具工事	120,000	96,000	自治会　材のみ
電気工事	173,100	129,825	照明再利用
設備工事	56,400	56,400	
計	1,918,835	1,327,984	

メリット
1 空き家が活用される
2 気軽に立ち寄れる
3 夜間（21:00 まで）飛知に役立つ

デメリット
1 自治会家賃負担増
2 自治会改修費負担増
3 販売スタッフ等の人的負担増

④ 空き家×コドモ＝ むかし、なつかし、いま、うれし ダガシカシ 駄菓子菓子



1階リビング・DKの土間化
駄菓子屋出入口建具更新
（手動ｼｬｯﾀｰ２階間仕切壁・扉一部撤去）

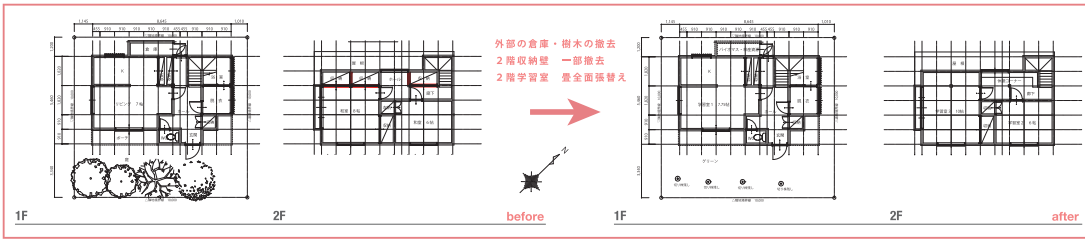
昔の懐かしい風景にあったかもしれない、小学校近くにドキドキ、ワクワクする様なお店。
決して美しくはないけれど、10 円や 50 円を握りしめて向かった先、「空き家」の１階を店舗スペースとした
「駄菓子屋」さん。地域に「こども」はいなくとも、菓子を求めて、どこからともなく集まってくるこどもたちの
笑顔や笑い声が「空き家」に響きます。

	業者込	セルフ中心	備考
耐震診断	50,000	0	助成金適用
仮設工事	27,544	12,000	自治会　材のみ
解体工事	296,407	67,957	自治会　処分のみ
コンクリート工事	242,716	88,100	自治会　材のみ
木工事	359,145	261,255	自治会　材のみ
開閉建具工事	788,800	788,800	既存再利用可
外壁工事	30,600	30,600	
防水工事	12,146	3,000	自治会　材のみ
内装工事	19,910	19,910	一般自治会
左官工事	296,776	209,244	自治会　材のみ
塗装工事	138,500	110,600	自治会　材のみ
家具工事	150,000	75,000	自治会　材のみ
電気工事	97,500	78,000	照明再利用
計	2,560,044	1,766,616	

メリット
1 空き家が活用される
2 こどもたちが集まる
3 隣接集会所・公園と一体的に活用できる

デメリット
1 自治会家賃負担増
2 自治会改修費負担増
3 販売スタッフ等の人的負担増

⑤ 空き家×マナビ＝ 学ぶことができる場所。自習学習館



外部の倉庫・樹木の撤去
２階収納壁　一部撤去
２階学習室　畳全面張替え

生涯を通して、何かを学び続けることは若さや生き甲斐につながる。時を静かに過ぎていた「空き家」が、自治
会員のセルフリフォームによる「学びの館」となる。利用者は自治会内に限定せず、地域に開放、特に図書館や、
公民館で一生懸命に自主勉強する学生達へのもう一つの選択としての「居場所」。ここでのルールはたった一つ、
「私語厳禁」。学びに徹すべし。

	業者込	セルフ中心	備考
耐震診断	50,000	0	助成金適用
仮設工事	7,717	3,000	自治会　材のみ
解体工事	125,390	96,644	自治会　処分のみ
木工事	40,138	28,086	自治会　材のみ
内装工事	137,633	110,106	一般自治会
防水工事	13,000	5,000	自治会　材のみ
家具工事	150,000	112,500	自治会　材のみ
塗装工事	29,205	24,824	自治会　材のみ
左官工事	64,554	46,418	一般自治会
電気工事	191,400	143,550	一般自治会
計	809,837	572,136	

メリット
1 空き家が活用される
2 周辺住居へのクレーム対処（樹木）
3 学習スペースの確保

デメリット
1 自治会家賃負担増
2 自治会改修費負担増
3 維持管理・安全運営上の諸問題

rvcc3146 荒木牧人