地域づくり 1月号別冊

空き家・空き店舗への特色ある対応

平成27年度 地域活性化事例集









一般財団法人
地域活性化センター

本誌は、宝くじの社会貢献広報事業として助成を受け作成されたものです

はじめに

平成27年2月に総務省が発表した「平成25年住宅・土地統計調査（確報集計）」によると、全国の空き家数は過去最多の820万戸にのぼり、空き家率（総住宅戸数に占める空き家の割合）は13.5％と過去最高を更新しました。急速な少子高齢化の進展と本格的な人口減少時代の到来を背景に、空き家数は増加の一途をたどっています。平成26年11月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、近年ではメディアでも空き家問題が多数取り上げられるなど、空き家に対する社会の関心は高まっています。

一般的に空き家が長期間放置されると、景観や生活環境が悪化するだけでなく、不審者の侵入など治安の悪化や、放火による火災の危険、そして建物の老朽化による倒壊の危険など、周囲に多大な悪影響を及ぼすと言われています。このように、長く放置された空き家は様々な問題を生じさせますが、一方で空き家を資源として有効活用している地域や自治体も存在します。

そこで当センターでは、空き家・空き店舗対策の更なる促進に向けて、この度、各地で実施されている空き家・空き店舗への特色ある対応事例について取りまとめた事例集を作成することといたしました。空き家等の実態把握や情報提供・仲介に関する取り組み、利活用や管理・除却・更地活用に関する取り組みなど、各地でどのような対策が実施されているかについて幅広く紹介する内容といたしました。

掲載事例については、各都道府県及び各市区町村に取組事例の推薦をお願いし、特徴的な96事例を収録することといたしました。本事例集では、この中から特に参考になると思われる49事例を「特集編」、「本編」として掲載しております。

「特集編」の12事例は、当センターが現地取材を行い、関係者の方々の生の声を伺って執筆いたしました。また、「本編」の37事例は、関係する自治体の担当者や実施主体の方々にご執筆いただきました。なお、そのほか特徴的な47事例については、関係する自治体の担当者の方々にご執筆いただき「資料編」として掲載しております。

本事例集が、空き家・空き店舗対策について検討・実施している関係者の皆様の取り組みの一助となれば幸いです。

最後になりましたが、本事例集の作成にあたり、ご協力いただきました皆様方に厚く御礼を申し上げます。

平成28年１月

一般財団法人地域活性化センター
理事長　椎川　忍

平成27年度

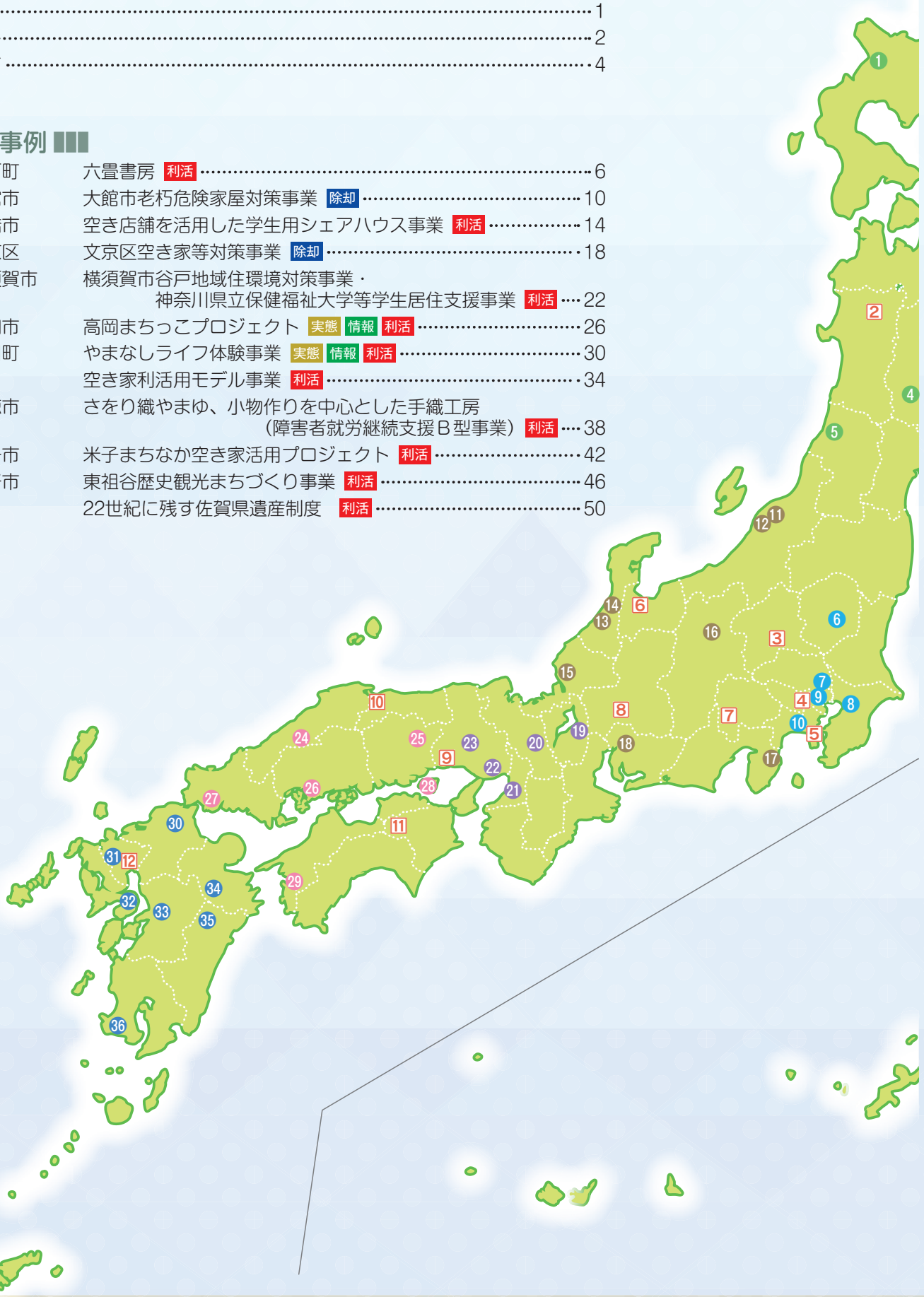
地域活性化事例集

空き家・空き店舗への特色ある対応

はじめに……1
目次……2
ご利用にあたって……4

■■■特集編12事例■■■

1 北海道　浦河町　六畳書房 利活……6
2 秋田県　大館市　大館市老朽危険家屋対策事業 除却……10
3 群馬県　前橋市　空き店舗を活用した学生用シェアハウス事業 利活……14
4 東京都　文京区　文京区空き家等対策事業 除却……18
5 神奈川県　横須賀市　横須賀市谷戸地域住環境対策事業・神奈川県立保健福祉大学等学生居住支援事業 利活……22
6 富山県　高岡市　高岡まちっこプロジェクト 実態 情報 利活……26
7 山梨県　早川町　やまなしライフ体験事業 実態 情報 利活……30
8 岐阜県　空き家利活用モデル事業 利活……34
9 兵庫県　赤穂市　さをり織やまゆ、小物作りを中心とした手織工房（障害者就労継続支援Ｂ型事業） 利活……38
10 鳥取県　米子市　米子まちなか空き家活用プロジェクト 利活……42
11 徳島県　三好市　東祖谷歴史観光まちづくり事業 利活……46
12 佐賀県　22世紀に残す佐賀県遺産制度 利活……50





CONTENTS

【編注】事業分類を次のように分類・記載した。
①実態把握→実態、②情報提供・仲介→情報、③利活用→利活、
④管理放棄への緊急対応→他、⑤所有者の所在特定→他、⑥管理・除却→除却、
⑦除却後の更地活用→除却、⑧予防→他

本編37事例

1 北海道 後志地域 しりべし空き家BANK 情報 …56
2 北海道 砂川市 まちなか集客施設SuBACo 利活 …58
3 北海道 新冠町 「まちの不動産屋さん」事業 情報 …60
4 岩手県 金ケ崎町 空き家状況把握調査 実態 …62
5 山形県 鶴岡市 鶴岡市中心市街地居住促進事業 除却 …64
6 栃木県 宇都宮市 空き家等対策推進事業 実態 除却 他 …66
7 埼玉県 三郷市 ふれあい・見守り拠点事業 利活 …68
8 千葉県 千葉市 稲毛オープンスタジオ 利活 …70
9 東京都 荒川区 不燃化特区整備促進事業 除却 …72
10 神奈川県 鎌倉市 長寿社会のまちづくりプロジェクト 利活 …74
11 新潟県 ふるさと古民家再生事業 利活 …76
12 新潟県 新潟市 フルマチ・アートスタジオ 利活 …78
13 石川県 能美市 ワーク・イン・レジデンス事業 利活 …80
14 石川県 津幡町 「科学のまち・つばた」推進事業 利活 …82
15 福井県 越前市 大学連携拠点整備事業 利活 …84
16 長野県 上田市 子育て中の女性がいきいきと働くための環境整備事業 利活 …86
17 静岡県 熱海市 熱海リノベーションまちづくり 利活 …88
18 愛知県 長久手市 地域共生ステーション整備事業 利活 …90
19 滋賀県 彦根市 小江戸ひこね町屋情報バンク 情報 …92
20 京都府 京都市 地域連携型空き家流通促進事業 実態 利活 他 …94
21 大阪府 堺市 泉北ニュータウン戸建てストック活用促進事業 実態 情報 利活 他 …96
22 兵庫県 神戸市 地域商業活性化支援事業 利活 …98
23 兵庫県 神河町 空き家再生利活用による町の魅力づくり 実態 情報 利活 …100
24 島根県 邑南町 空き家改修定住促進事業 実態 情報 利活 除却 他 …102
25 岡山県 美作市 山村シェアハウス（山村アカデミー） 利活 …104
26 広島県 呉市 呉市危険建物除却促進事業 除却 …106
27 山口県 山陽小野田市 空き家適正管理事業 除却 他 …108
28 香川県 小豆島町 小豆島町空き家バンク事業・小豆島町空き家活用事業 情報 利活 …110
29 愛媛県 宇和島市 三浦の青空市場 利活 …112
30 福岡県 直方市 和かふぇ「すえひろ」事業 利活 …114
31 佐賀県 有田町 内山地区サテライトオフィス運営事業 情報 利活 …116
32 長崎県 雲仙市 刈水地区空き家活用事業 利活 …118
33 熊本県 合志市 地域再生拠点創造事業 利活 …120
34 大分県 竹田市 空き家バンク事業 情報 …122
35 宮崎県 高千穂町 集落未来づくり協働事業 利活 …124
36 鹿児島県 枕崎市 枕崎市危険空き家等解体撤去事業 除却 …126
37 沖縄県 大宜味村 大宜味村商工業基盤及び空家等既存活用可能性調査業務 実態 情報 利活 …128

資料編47事例

資料編 …131

ご利用にあたって

構　　成

●本書は、「特集編12事例」「本編37事例」「資料編47事例」により構成されている。

データについて

●自治体の人口及び面積は、平成27年4月1日時点における数値である。

●平成27年4月2日以降の市町村合併による人口及び面積の変更は反映されていない。

そ　の　他

●特集編の本文中に掲載の関係者の役職名や名称等は取材時（平成27年8～10月）のものである。

●本編は執筆時（平成27年8月～10月）の内容に、一部時点修正等（平成27年11月）を加えたものである。

●資料編は事例収集時（平成27年7月）の内容に、一部時点修正等（平成27年9月～11月）を加えたものである。

特集編

12事例

利活用

六畳書房
～本屋がない町に、人が集まるコミュニティ本屋を～

北海道浦河町の概要

浦河町は、北海道の日高エリアの南部に位置する、人口約1万3,000人の町だ。北部に日高山脈を有し、南部は太平洋に面している。夏は涼しく、冬は雪の少ない温暖な気候であるため、「北海道の湘南地方」とも呼ばれている。町内には約200の牧場や東洋一を誇るJRAの競走馬育成施設があり、3,000頭以上のサラブレッドが駆け回る「日本有数の馬産地」としても有名だ。特産品には豊かな太平洋がもたらす海の幸（日高昆布・イカ・秋鮭・真ツブ）がある。草原の緑と海の青さが印象的な、のどかな雰囲気の町である。



浦河町の風景

取り組みのきっかけ

平成24年５月に大型書店が撤退して以降、書店のなかった浦河町に、平成26年11月、売り場スペース畳六畳分のちいさな書店がオープンした。その名も「六畳書房」。

発起人であり店番でもある武藤拓也氏（元・浦河町地域おこし協力隊。平成27年５月より浦河町議）に、空き家を活用してオープンした六畳書房の取り組みについてお話を伺った。

（１）六畳書房の前身「多目的貸しスペース・かぜて」

武藤氏は平成25年７月に浦河町の地域おこし協力隊（以下「協力隊」という）に就任した。ミッションは「若者の移住促進に取り組む」だったという。協力隊として移住促進の取り組みを進めていくなかで「浦河には自宅以外に気軽に集まって、ちょっとしたイベントができるような場所がない」ことに気づく。他の協力隊メンバーと「居酒屋以外で、なんとなくふらっと来てもらえるような場が欲しい」「どこかいいところがないか」という話をしていたところ、偶然にも町の人が空き家となっていた古民家を紹介してくれたという。空き家を紹介した町の人が家主との間に入って話を進めてくれたこともあり、「若い人が地域のために活用してくれるのなら」と安価で借り受けることができたそうだ。平成26年７月には武藤氏が空き家を借り、「多目的貸しスペース・かぜて（以下「かぜて」という）」として営業を開始。「かぜて」とは北海道の方言で「仲間に入れて」という意味だ。オープン以降かぜてには町内外から多数の人が訪れ、花火大会パブリックビューイングや子育てママイベント、写真展など様々なイベントが開催された。



「六畳書房」の外観

（２）日常的に行ける本屋がない浦河

札幌市出身の武藤氏にとって「本屋というのは普通に存在しているもの」だった。しかし浦河には書店がなく、一番近くにある隣町の書店までは車で一時間かかるという環境。武藤氏は「日常的に行ける本屋がな

い」と感じていたという。そんな中、独自の取り組みを進めていたことで有名な札幌の中小書店「くすみ書房」が閉店の危機にあり、クラウドファンディングのプロジェクトを始めたことを知る。メニューの一つ「久住社長の出張講演・10万円」のコースに目をつけ、「本屋のない浦河で本屋って作れるんでしょうか」というテーマで講演をしてもらうことを考えた武藤氏は、「30人位から3,000円ずつ集めれば呼べる」と町の人たちに声をかけて資金を集めた。平成26年２月に実現した久住氏の講演会をきっかけに、「浦河でも本屋ができないか」という流れができたという。

（３）浦河で本屋を作るには

講演のなかで久住氏は、「浦河の規模でも本屋ができる」ための７つの条件を提示した。

① 一般書店で行っている取次（＝出版社と書店をつなぐ流通業者）との取引は難しいため、二次卸など他の取引先を検討する。
② 開店資金や仕入れ代金などは借金・リースを行わず、全て現金で決済していく。
③ 固定費はできるだけ少なく。特に賃料はゼロが望ましい。
④ 利益を求める商売として考えるのではなく、「浦河に本屋がある」ことを目的にやっていく。
⑤ 「人が集まるコミュニティ本屋」という新しい発想で本屋を作る。
⑥ 浦河の子どもたちに上質な本を提供することを目的とする。
⑦ 町民が自慢できるような本屋を目指す。

「普通の本屋と同じように作っても、浦河のような町の規模感では成立しない。発想の転換や工夫が必要」というアドバイスをもらった武藤氏は、「一人で始められる範囲で、無理のない程度に」かぜての一室である六畳一間を利用して週１日のみ営業するという形を考えたという。


「六畳書房」の内観

かぜてや六畳書房を始めるにあたっては、空き家の改修を行っていない。また、本棚などの家具は家主や知人等から無償で譲り受けたものを利用している。費用の面でも「無理のない程度に」取り組みをスタートさせていると言える。

取り組みの内容

（１）「六畳書房」の概要

六畳書房は毎週月曜日の13時から22時まで営業している。絵本や図鑑、小説など約800冊を六畳一間のスペースで販売している。本の販売利益や支援者からの寄付金はすべて新しい本の仕入れに使われるという完全ボランティアの書店である。基本的には武藤氏が「店番」として常駐することが多いが、近隣に住む本好きの町民などボランティア数名と交代しながら営業を行っている。

（２）資金は「一口店長」制度で集める

六畳書房で特徴的なのは、資金を「一口店長」制度で集めている点である。一口店長制度とは、一口5,000円で自分の好きな本やおすすめしたい本を六畳書房の棚に紹介文付きで並べることができるという仕組みだ。一口店長は現在100名を超え、寄付金は60万円を超えている。一口店長の約９割が浦河町民や書店のない近隣の町の住民であり、残りの１割は浦河出身だが現在は浦河を離れているという人や、浦河とは縁がないが六畳書房の取り組みに関心を示した出版業界の関係者等だという。



一口店長は自分の好きな本と紹介文を棚に並べることができる

（３）「六畳書房」の理念

前述のとおり、六畳書房は完全ボランティアの書店

である。販売利益や寄付金は新たな本の仕入れ費用に使われるため、「赤字も出ないが儲けもゼロ」だという。「商売としてやっているわけではなく、地域の人たちが本を手に取って買えるというスペースを提供するために、週に１回ボランティアのような形で営業している」と武藤氏は話す。

本の並べ方にも工夫がある。子どもの手の届く高さには絵本など児童書を置き、子ども自身が本を手に取って選べるように配慮している。客層として「小学校低学年以下の子ども」とその「母親」が多いこともあり、児童書のスペースは一般書店よりも多い印象だ。「子どもが走って行けるような場所にある本屋が地域には必要だし、自分で買えるということも必要」という六畳書房の理念が本の並べ方にも表れている。


児童書は子どもの手の届く高さに並べている

取り組みの成果

（１）空き家の活用は「目的」ではなく「手段」

六畳書房もその前身のかぜても、「空き家活用」を出発点として始まった取り組みではないという。「こういうことができるような場所があったらいいな」という話から出発したところ、町の人が「それなら、あの古民家はどうか」と場所を紹介してくれたそうだが、結果として空き家１軒の活用という実績を残している。武藤氏は「使いたい、という需要の方が必要ではないか」と話すが、空き家の活用を「目的」とするのではなく、何かの取り組みを進めるための「手段」としてアプローチすることで、結果的に空き家活用につながったという事例の一つであると言える。協力隊として赴任して以降、武藤氏が丁寧に築いてきた町の人たちとの信頼関係がなければ「あの古民家はどうか」という話も出なかったものと思われるが、地域の人たちとのコミュニケーションを大切にする姿勢が取り組みに良い展開をもたらしたと考えられる。「『よくわからないけど若い人が何かやるんだったらいいよ』と言ってもらえるような関係を、町の人といかに築いていくかが大事だということのようだ。都市では空き家は市場に出回る商品にもなるが、田舎ではそうではない。田舎では、借りる方が選ばれなければ使えないということも多々ある。使う側のアプローチの仕方は重要だ。地域のキーパーソンに橋渡ししてもらうことで利活用が進むということもあるのでは」と武藤氏は話す。

（２）新しいスタイルの「まちの本屋さん」

書店情報を集計している出版社の調査によると、新刊本を扱う書店がない自治体数は全国で332市町村に上るという。新刊が買えない「書店空白地域」が増加するなか、一度書店が消滅した町に誕生した六畳書房の取り組みは、「まちの本屋さん」の新たなスタイルとして注目を集めている。テレビ、新聞、雑誌など各メディアから取材が相次ぎ、「一時期は、週１回の営業日は毎週取材対応」ということもあったという。全国メディアからの取材も多く、浦河町としてのPR効果も大きいことがうかがえる。

（３）町の人の反応

町の人からは「本を手に取って買える場所ができて良かった」という声が多く寄せられている。子どもや高齢者などが買いに行ける距離に存在するというのが「まちの本屋さん」としての長所の一つだろう。また、「都市部の大型書店では売り場が広すぎる」「本が多すぎると選べない」という人にとって、六畳一間の規模というのは大変好意的に受け入れられている。「普通の書店では見に行かないコーナーの本でも一カ所に集まっているので、思わぬ本との出会いが生まれて嬉しい」という声も少なくないという。これが六畳一間の売り場だからこその強みである。インターネット書店や大型書店では味わえない、選書に携わる一口店長の思いを棚から感じ取ることができる点も六畳書房の大きな魅力となっている。


紹介文のPOPを通じて、一口店長同士の交流も深まりそうだ

六畳書房で売

れるのは「一般書店で売れるような本ではなく、マニアックな本」であり、主な客層は「浦河に住む、本好きな人」だという。「『浦河に住む、本好きな人』が集まるコミュニティスペースのようになっている」と武藤氏が話すように、六畳書房の本を通じて町の人同士の交流も生まれている。

今後の課題と展望

（1）何度も来てくれるお客様のために

武藤氏は「本の仕入れ」を今後の課題として挙げている。現在の仕入れの手法では新刊本や話題書が入りにくく、取り扱う本も出版社にばらつきがある状況だという。「何度も来てくれる人のために、棚に並ぶ本をどうリフレッシュしていくか」を念頭に、ボランティアベースでも可能な範囲で新たな出版社とのやり取りも視野に入れていくという。

（2）「馬のおしりしおり」などのおみやげ展開

現在、六畳書房では「馬のおしりしおり」というオリジナルの商品を販売している。馬のおしりしおりは、六畳書房のロゴも作成した浦河町への移住者であるデザイナーの女性が、馬のたてがみの毛を使用して一つ一つを手作りした商品だ。大量生産はできないため、六畳書房を訪れた人のみに販売している。「日本有数の馬産地」として有名な浦河町ならではの商品ということもあり、おみやげとしても人気を集めている。「町外から観光目的で六畳書房を訪れる人もいるので、外部の人向けにオリジナルのおみやげとして展開していくこともいいのでは」と武藤氏は話す。



オリジナルの人気商品「馬のおしりしおり」

（3）みんなでつくるちいさな本屋さん

「僕はあくまで“店番”。本への思いがある一口店長さんたちに選書の段階から関わってもらって、僕は『一口店長さんたちから本を預かって売っている』店番という形でやっていきたい」と笑顔で武藤氏は話す。

書店のなかった浦河町に誕生した、みんなでつくるちいさな本屋さん「六畳書房」。結果として空き家活用にもつながった取り組みだが、空き家活用はあくまでも手段であり、目的は人が集まるコミュニティ本屋として「浦河にあり続けること」だ。地域のメディアであり文化発信地でもある「まちの本屋さん」として浦河にあり続けるために、今後も六畳書房の挑戦は続いていく。


「六畳書房」店番　武藤拓也氏



自治体名　北海道浦河町

- 人　　口：13,082人
- 面　　積：694.26平方キロメートル
- 事　業　名：六畳書房
- 事業開始年度：平成26年度
- 事 業 主 体：武藤拓也氏（事業開始時、浦河町地域おこし協力隊）
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先

浦河町企画課

TEL 0146-26-9013　FAX 0146-22-1240

URL http://kazete-urakawa.tumblr.com/（かぜて／六畳書房HP）

管理・除却　除却後の更地活用

大館市老朽危険家屋対策事業
～危険空き家の除却と跡地の有効活用の取り組み～

秋田県大館市の概要

大館市は、秋田県北東部出羽山地を縫って流れる米代川と長木川の清流沿いに開けた盆地に位置し、市の中央部を秋田県第2位の流域面積を持つ米代川が流れる。

古くから秋田、青森、岩手の北東北三県の交通の要衝として栄え、自然環境に恵まれる中、大館能代空港や日本海沿岸東北自動車道などの高速交通体系の整備や各種施設の充実などの住環境、経済環境の整備が進み、北東北の拠点都市となっている。現在、曲げわっぱ、きりたんぽ、忠犬ハチ公の故郷など、市全体の様々な歴史資源を掘り起こす歴史まちづくり手法を活用したまちづくりに着手し、交流人口の拡大を目指している。



国の伝統工芸品である大館曲げわっぱ

取り組みのきっかけ

大館市総務部危機管理課　畠山浩司氏に話を伺った。雪深い地域における空き家は、地域住民にとって大きな心配事である。雪害によって建物の破損や倒壊につながる恐れがあるからだ。このほか衛生面や犯罪の温床となる可能性があるなど、空き家周辺の住民の安心・安全な生活を脅かすものとなる。大館市内においても、近年、何年間も放置されている空き家等が町内において危険な状態になってきており、相談が増えている。

市に対する空き家に関する苦情・相談は毎年多数寄せられており（平成24年度の苦情件数：約70件）、これらの案件に対して市は、建築基準法や平成10年に制定した「大館市環境保全条例」に基づき、所有者に対して文書等で建物の解体を含む適正管理を要請している。

これらの要請に対し所有者が安全対策を図るなど、改善の方向に進むものがある一方、適正な管理等が困難になっている空き家も多く、今後さらに空き家が増加することが予測される中、市もその対応に苦慮していた。

このような中、大館市では平成21年10月から平成22年３月にかけ行政協力員の協力を得て、市内全域における放置空き家の現状を把握すべく「放置家屋調査」を行った。この調査の結果判明した放置空き家の総件数538件中、建物倒壊等危険度の高い空き家118件の所有者に対し、維持管理の依頼と今後の建物の補修、解体の予定に関する意向調査を行った。

この調査では70件の回答があり（回答率：59.32％）、傾向として空き家の危険判断レベルが高い物件ほど回答率が低くなっているほか、市で確認していた所有者とは異なる方からの回答もあり、法定相続や共同相続等により発生している自己の所有権を認識していない状況も見受けられたとのことであった。

さらに、今後の維持管理に関する設問については、「適切な管理に努めたい」、「管理を依頼する」という

前向きな意思表示をしたものが20件あった一方、考えているものの「費用の問題がある」としたものが30件と最も多いなど、様々な課題があることを実感した調査結果となった。

しかしながら、この調査は空き家の管理依頼先を把握する上で有効であったほか、空き家の存在を改めて知らしめしたことで、空き家の適正管理に向けた動きが見られるなど、一定の成果は得られたと市の担当者は語る。

市ではこの調査結果等をもとに、「適正な維持管理が困難になっている危険度の高い空き家」への対応を喫緊の課題としてとらえ、建物の倒壊など、その危険性が高まった場合に行政として周辺住民の安全確保や環境保全等の面からどのような対応をすべきか、その点に重点を置き検討を進めることになった。

取り組みの内容

市では速やかに危険度の高い家屋周辺の住民の安心・安全な生活を確保できるよう「大館市老朽危険家屋対策事業」に着手することにした。同事業は、老朽化し危険度の高い放置家屋の解体を推進するため、平成25年８月に「大館市老朽危険家屋対策事業実施要綱」を制定し、土地や建物の寄附、跡地の有効利用が見込めることなどを要件とし、「大館市老朽危険家屋対策会議」において「老朽危険家屋等」に該当すると判定された場合、市が該当建物を除却するものである。

「老朽危険家屋等」の除却については、行政代執行を規定した条例を制定した他自治体の例もあるが、実施した費用の回収が困難な場合があること、また、空き家の除却に公金を投入することについても公平性の観点から問題があるなどとし、大館市では行政代執行によらない危険家屋の対応策を進めることとした。

同事業の対象となる建物の主な要件は次のとおりとなっている。

（１）対象となる建物

本事業の対象となる建物は、居住を目的として建築又は使用され、現に人が居住していない建物及び付属建築物としているほか、地域の防災、防犯等の観点から危険性が高いと市長が認定した建物としている。

（２）老朽危険家屋の判定

「建築物の老朽度・危険度判定基準」に基づき点数化し、「大館市老朽危険家屋対策会議」の意見を聞き、市長が判定する。

（３）市が除却するかの判断

相続関係、権利関係に支障がなく、土地、建物の寄附が可能か、解体後の跡地の市の利活用及び地元による維持管理が可能かなどを確認し、「大館市老朽危険家屋対策会議」の意見を聞いた上で市長が決定する。

この事業は単に危険家屋を除却するだけではなく、地域との協議を経てその跡地を公園や冬季の雪捨て場などのほか、市の事業用地として活用することができることを特徴としており、市担当課は跡地の利活用によって地域のコミュニティの活性化が期待できると話す。



大雪による倒壊が心配されていた空き家



家屋除却前に行われた雪庇除去作業の様子



跡地は冬季の雪捨場などに活用される予定

取り組みの成果

市では、平成26年12月に「大館市老朽危険家屋対策事業実施要綱」を初めて適用し、同市郊外にある個人所有の空き家1棟の解体に着手した。この空き家は、築77年の木造２階建てで老朽化が著しく、屋根から道路への落雪が通行の妨げになるなど、日頃から地域住民の苦情が寄せられていた建物であった。市の調査では、この空き家の老朽度・危険度のランクは、４段階中最も高いＡランク（倒壊や建築材の飛散などの危険があり、解体などの緊急度が極めて高い）とされ、「大館市老朽危険家屋対策会議」においても老朽危険家屋とし除却する建物として判定された。

撤去費用340万2千円は市が全額負担し危険家屋は解体され、地域の住民は「かなり傷んでいたので大雪による被害を心配していた。解体されて安心した」と胸をなでおろす。跡地については、市と地域との協議の結果、当面、冬の雪捨場として活用しているが、今後、地元町内会では住民交流の場として「子ども達が思い切り遊んだり、幅広い世代がスポーツを楽しんだりできる取り組みも検討したい」としている。

そうした一方、この事業を進める中で個別的な問題にも直面した。本事業は、市に寄附された老朽危険家屋を除却するものであり、寄附に至るまでの権利関係者の同意の取りまとめや所有権移転登記は所有者側の負担となる。実際の場面では、権利者が複数であったことから、その取りまとめは代表者が行ったが予想以上の時間を要したなど、ある程度見込んでいたものの所有者側の負担は少なくなかったと市担当者は語る。

同事業については、現在までに相談は寄せられているものの実績としては平成26年度に着手した１件のみとなっている。市危機管理課によると、相談案件はあるが危険度などの面で適用には至っていないという。

今後の課題と展望

（１）新たな条例の制定

大館市における空き家対策については「大館市環境保全条例」を基本とし、老朽危険家屋については「大館市老朽危険家屋対策事業」により対応してきたところだが、平成26年２月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という）を受け、現在市ではこれまでの取り組みを残しつつ、新たに「大館市空家等対策に関する条例」を制定する方向で検討を進めている。

新たな条例の制定は、空家法で規定された空家等対策計画の作成をはじめ、市長、地域住民、学識経験者で組織する空家等対策協議会の設置など、空き家対策の総合的かつ効率的な推進を目指すものである。これらの取り組みと併せ、市では市内全域を対象とする空き家調査を実施することにより、空き家の現状を的確に把握し、その結果を空家等対策計画の作成や各施策に反映することとしている。

（２）空き家バンク制度の活用

市では新規条例の制定だけではなく、空き家の有効活用を図る取り組みもさらに強化している。その柱となるのが「大館市空き家バンク制度」である。同制度について、大館市産業部観光課　高松方純氏から話を伺った。

このバンク制度は、空き家の有効活用を通して、定住の促進と地域の活性化を図ることを目的とし平成24年度に開設された。平成26年度末までの空き家の登録件数は43件、そのうち成約に至ったのは23件となっているが、市外在住者の物件成約は４件となっている。市民も利用できる制度のため、成約者の大半は市内在住者という現状だ。

市では、空き家対策と移住交流事業を連携させ、管

理が行き届いている空き家については、移住交流のツールとして活用することとし、移住促進の観点からも空き家の活用を図ることとしている。移住希望者に対する具体的な移住交流事業としては、首都圏においてNPO法人ふるさと回帰支援センターや（一社）移住・交流促進機構が主催するイベントや相談会への参加をはじめ、移住希望者を対象としたモニターツアーやお試し移住体験の実施、このほか就職活動や住宅探しの拠点としての短期滞在体験などがある。

また、平成27年度から空き家バンク制度を活用し住宅を取得した転入者に対し、定住奨励交付金を交付することにしたほか、平成27年夏季からは主に移住・定住業務を担う移住プロデューサーとして地域おこし協力隊員２名が着任している。

（３）今後の展望

建物所有者の高齢化や管理人の不在、また撤去費用の問題などから、市は空き家の件数が今後さらに増加していくものと考えている。市では新たに制定する条例を中心とし、空き家対策を総合的に推進していくこととしている。そのような中では、状況により空家法で規定されている危険家屋の行政代執行も視野に入るが、市では「大館市老朽危険家屋対策事業」での対応を含め、状況に合わせ慎重に進めていきたいとしている。さらに、空き家調査結果を活用するなど空き家バンク制度との連携を今以上に強化し、移住促進の観点からも空き家を増やさない取り組みを積極的に進めていく考えだ。

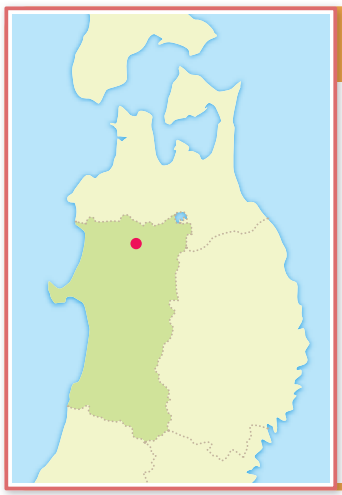
空き家対策について課題は少なくないが、市では関係各課が連携し、空き家の活用に積極的に取り組み、地域の防災、防犯等の居住環境の向上、そして定住促進を図ることが地域の活性化につながるものと考えている。



【大館市老朽危険家屋対策事業担当】
大館市総務部危機管理課　畠山課長補佐（中）
【大館市空き家バンク担当】
大館市産業部観光課　高松主査（左）
中島主任（右）



【地域おこし協力隊員】
武田氏（左）　塩崎氏（右）



自治体名　秋田県大館市

- 人　　口：76,135人
- 面　　積：913.22平方キロメートル
- 事　業　名：老朽危険家屋対策事業
- 事業開始年度：平成25年８月１日
- 事 業 主 体：大館市
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先
大館市総務部危機管理課
TEL 0186-43-7100　FAX 0186-49-1198
Eメール bousai@city.odate.lg.jp　URL http://www.city.odate.akita.jp/

利活用

空き店舗を活用した学生用シェアハウス事業 ～学生のまちなか居住で中心街ににぎわいを創出～

群馬県前橋市の概要

前橋市は、群馬県の中南部に位置する人口約34万人の中核市である。群馬県の県庁所在地として県内の政治・文化・産業経済をけん引する中心的役割を担っている。「水と緑と詩のまち」と称される前橋市は、赤城山や利根川など豊かな自然に恵まれていることに加え、情緒あふれる風土から萩原朔太郎をはじめとする多くの詩人を輩出した詩情豊かな都市として知られている。製糸業の繁栄によりハイカラな西洋料理店が数多く存在したという歴史的経緯と、豚肉産出量が全国トップクラスであることを背景に、近年では「昔、糸のまち。今、TONTONのまち前橋」をキャッチフレーズとして、豚肉料理コンテスト「T-1グランプリ」など豚肉料理によるまちおこしが盛んに行われている。

取り組みのきっかけ

前橋市の中心市街地には９つの商店街があり、通称「Qのまち」と呼ばれている。なかでも一番店舗数が多いのが、今回の学生向けシェアハウス「シェアフラット馬場川」の舞台となった前橋中央通り商店街（以下「中央通り商店街」という）だ。今回は、シェアハウス事業の初期から中心となって携わっている前橋中央通り商店街振興組合の理事長・大橋慶人氏と、９つの商店街等で組織している前橋中心商店街協同組合の理事長・植木修氏、そして前橋市にぎわい商業課まちなか再生室の田村聡史氏と茂木勇氏にお話を伺った。

（１）前橋の中心街の状況

全国各地で中心市街地の衰退が叫ばれて久しいが、前橋も同様の状況にあり、まちなか再生は９つの商店街共通の課題となっていた。「徐々に空き店舗が増えている状況を考え、前橋中心商店街協同組合でも空き店舗対策委員会を立ち上げるなど中心街全体で空き店舗の解消に取り組んできた」と植木氏は話す。各商店街の理事長が貸し手と借り手のつなぎ役となって丁寧に行うマッチングや、市が独自に用意する数種の補助金メニュー、そして多様な専門家が集う前橋起業支援センターによるサポートなど、３方向から行う空き店舗対策は「前橋流」の取り組みとして外部からの評価も高い。空き店舗解消に向けて積極的に取り組んできた前橋中心街の姿勢は、新たなシェアハウス事業に取り組むベースになったとも言える。



前橋中央通り商店街。320mの長いアーケードに老舗店舗が軒を連ねる

（２）学生向けシェアハウス構想

平成24年の春、前橋工科大学の石田敏明教授と事業コーディネーターの小林義明氏が大橋氏を訪ねた。２人は「まちなかに学生を住まわせるようなシェアハウスができないか。適した空きビルはないか」という相談をもちかけてきたという。石田教授が教鞭をとる前橋工科大は中心街から少し離れた場所にある。県外出身の学生が多いものの、その大半は大学周辺に下宿しており中心街には学生の姿があまり見られないという状況だった。石田教授らの「まちなかに学生を住まわせることで、まちににぎわいを生みだす」という発想は、こうした状況をもとに生まれたという。大橋氏は「発想は面白いが実現できるわけがない、当初はあまり関わりたくないと思っていた」と当時を振り返るが、石田教授らの熱意に心を動かされた部分もあり、最終的には「一つの研究課題として事業が成立するかチャレンジしてみよう」というところからスタートすることになった。これまで商店街役員として粘り強く

空き店舗解消に取り組んできた大橋氏にとって「今までやったことのない手法で空き店舗が解決できるのであれば面白いかもしれない」と感じたことが事業に取り組む動機になったという。

取り組みの内容

（1）シェアフラット馬場川（ばばっかわ）

シェアフラット馬場川は、築45年の３階建て空きビルを改修し、学生向けのシェアハウスに用途変更したものである。１階には２つのテナントがあり、２階と３階には学生向けの居室11室と共用の風呂やトイレ、サロンなどが設置されている。白を基調とした洗練された雰囲気の外観と南向きの明るい室内空間が魅力である。

シェアフラット馬場川に生まれ変わった建物は、元々は15年以上も空き店舗になっていた雑居ビルだ。中央通り商店街と馬場川通り商店街が交差する四つ角という大変目立つ位置に建っていたため、商店街としてもその活用を長年課題にしていた物件だったという。大橋氏がこの物件に目をつけ、法務局での所有者探しや所有者が判明してからの具体的な交渉を行っていった。

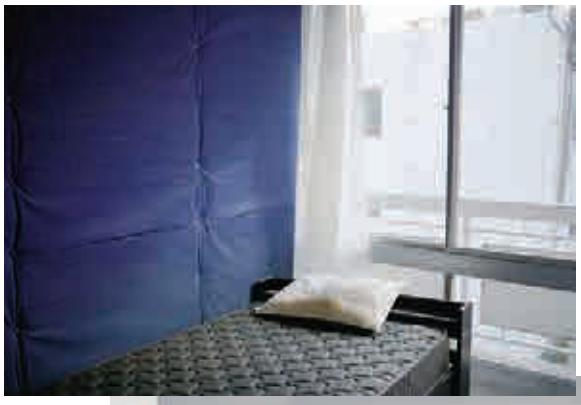
シェアフラット馬場川の総事業費は約4,600万円である。当初の計画より1.5倍以上の費用がかかっている。改修前の調査や設計に前橋工科大の石田研究室の参画を得たことや、塗装を学生や商店街の有志などとワークショップ形式で行ったことでコスト削減を図ったが、昭和44年竣工の古いビルには現在の建築基準法では不適格となる箇所が多数見つかり、是正のための改修費用が大幅に膨らんだという。

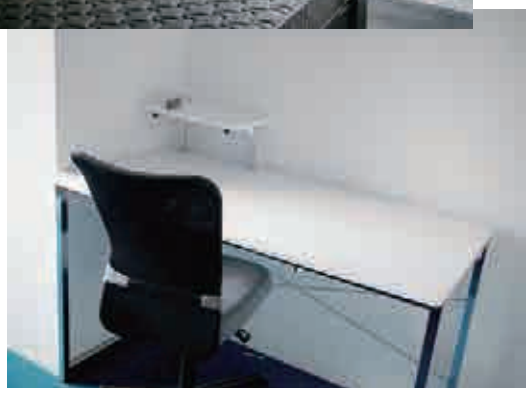


「シェアフラット馬場川」の外観



施工前の外観





３階居室。ベッドや机などは備え付け。入居後すぐに学生生活をスタートできる

（2）特徴的な点

・LLPという運営組織

シェアフラット馬場川の事業で最も特徴的なのは、前橋まちなか居住有限責任事業組合(以下「LLP」という）を商店街有志で立ち上げたという点だ。LLPでは、出資者は出資額以上の責任を負う必要がないため、今回のような大規模改修を伴う事業には非常に適している組織形態だったという。平成25年４月、前橋中心商店街協同組合や中央通り商店街の関係者数名が出資し、約300万円でLLPを設立した。その後は、大橋氏を中心とした商店街役員の人的ネットワークを駆使して徐々に出資者を増やし、最終的には28名から1,280万円の出資を得たという。「これまでと違うのは、補助金のみに頼るのではなく自分たちでリスクを取って、出資を募ってLLPを作ったという点だ。様々な人にお金を出してもらったということもあり、関係者が全員参加型で力を合わせて取り組もうという雰囲気が生まれた」と大橋氏は話す。

LLPは平成17年に施行された法律により設立が認められるようになった比較的新しい組織形態だ。大橋氏は「LLPという先進的な組織形態に世の中の融資制度が追い付いておらず借入先を探す際には苦労が多かっ

た。しかし、日本政策金融公庫は事業を理解してくれ、『この案件に融資しなかったら我々の存在価値はない』と言って1,500万円もの融資をしてくれた。手厚い支援をいただけて本当にありがたかった」と話す。

・市の支援制度

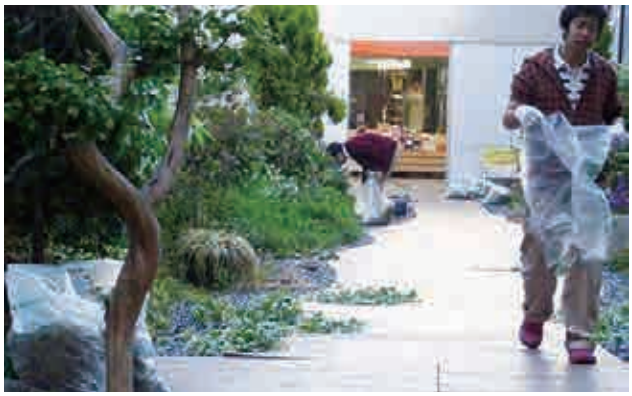
シェアフラット馬場川の動きを受け、市では補助金を２つ新設した。１つ目は中心市街地住宅転用促進事業補助金である。これは中心市街地の空きビル等を住宅に転用した場合に、面積に応じた額を補助するというものである。そして２つ目は学生等向け中心市街地居住促進事業補助金である。これは中心市街地のシェアハウスに住む学生等に月10時間のまちづくり活動を条件とし、月額8,000円の家賃補助を行うというものである。実際に学生たちが行っているまちづくり活動は、商店街遊歩道の清掃や草むしり、地元ラジオ番組への参加や祭りの神輿担ぎなど様々だという。市担当者は「シェアフラットの事業が動き出してから、市としても協力できるところが何かないかと考えて補助制度を新設した。改修に対する助成と学生の入居費用への助成、ハードとソフトの両面から支援を考えた」と話す。

・里親代わりのサポート

大橋氏と大橋氏の夫人がシェアハウスに住む学生たちに里親代わりのきめ細やかなサポートを行っているのも特筆すべき特徴だ。「シェアフラットのすぐそばに私たちの店があるので、日ごろから陰でそっとサポートしてあげたいという気持ちで関わっている」と大橋氏は控えめに話す。学生たちがシェアハウス生活をスタートさせるにあたっては大橋夫妻がミーティングに入るなどサポートを行った。また、２か月に１回開催しているミーティング後のホームパーティーには近所の人たちも呼んで交流を図る機会を作っている。学生がまちに溶け込むためのこうした仕掛けは、家賃補助の要件である月10時間のまちづくり活動を行うための土台作りにもプラスに働いているという。



2階サロンは学生たちの団らんスペース。ご近所さんを呼んでパーティーを開くことも



学生たちが行うまちづくり活動（商店街遊歩道の清掃・草むしり）の様子

取り組みの成果

「シェアフラット馬場川の事業は、いままで携わってきた空き店舗対策や商店街振興策とは大きく違う。これまでの事業は一時良い結果をもたらしても反動でマイナス面が出てくるということがほとんどだった。しかし今回はどの面から見ても非常に上手くいっている。まさにwin-winの事業だ」と大橋氏は胸を張る。

商店街にとっては、目立つ場所にある長年空き店舗だった物件のシャッターが開いたということが収穫だ。商店街の雰囲気が明るくなったことに加え、出店者からは商店街会費が収入として入るようになったことも大きい。また、地域としては高齢化しているまちなかの自治会に若い学生の力が入ることで、祭りの準備など力仕事の面で非常に助かっているという。一方、学生はこれまで大学周辺のみで完結していた行動範囲がまちなかまで広がり、接する人も商店街や自治会の人など広がりが生まれた。「幅広い人間関係の中に身を置くことは学生自身の人生を豊かにしていると思うし、大人に成長する一つの糧となるのではないか。就職活動の面でも有利に働くと思う」と大橋氏は話す。また、ビルの所有者にとってはただ固定資産税を払い続けるのみだった空きビルが住宅へ用途変更されたことで税が減額されたうえ、家賃収入が得られる

ようになり、改修で物件の価値も上がったということで非常に喜ばれているという。

大橋氏は「さまざまな面でメリットがあった事業だが、私自身としても非常に幸せを感じている。娘や息子のような世代の学生たちと接することができて本当に嬉しい。父の日や母の日には泣かせるようなサプライズを仕掛けてくれることもある。親代わりではないけれど何かあったときには後ろ盾になりたいと思っている。彼らの面倒を見ることが夫婦にとって非常に楽しい時間になっている」と笑みを浮かべる。

今後の課題と展望

（1）出資者への配当

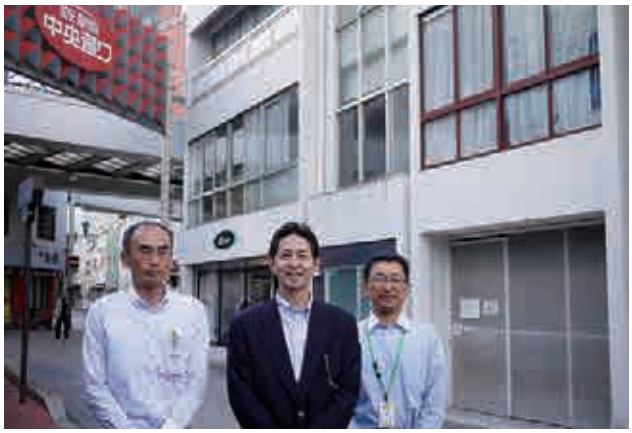
事業立ち上げの際、県や市からの僅かな補助金以外は日本政策金融公庫の融資と関係者からの出資で多額の事業費を賄ったという経緯がある。大橋氏も「これまでの人間関係を総動員して出資金を集めた。電話一本で一口50万円の出資に快く応じてくれた人もいる。日本政策金融公庫になるべく早く返済を終えて、なんとしても配当ができる形に持っていきたい。応援してくれた人たちに目に見える形で報いたい」と話す。

（2）他のシェアハウス構想との連携

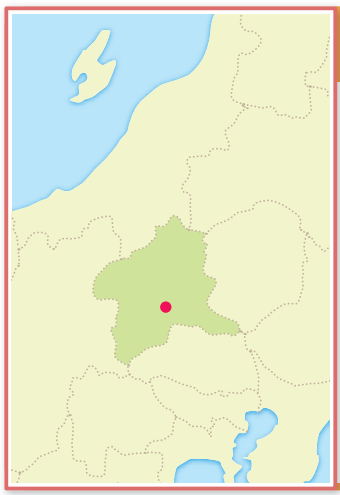
シェアフラット馬場川の動きを受けて市担当課には「同様の事業を計画したい」という相談が10件ほどあり、実際に形になっているものも現れはじめているという。市担当者は「シェアフラット馬場川のおかげで、学生がまちなかに住むという雰囲気がまちにも学生にも生まれてきている。他のシェアハウスへ良い影響を与えている」と話す。大橋氏も「シェアハウスがぽつんと1軒あるより、中心街に点在していく方がまちのにぎわいも増す。そうなれば面白い展開になるだろう。同様の事業を計画している人たちと連携していければ」と話す。

（3）空き店舗の解消

大橋氏は商店街役員としてこれまで様々な手法で空き店舗対策に取り組んできたが、ここ数年はまちの雰囲気が変わってきているように感じるという。「アート活動の拠点としてまちなかの空き店舗を活用している例もあり、これまでとは違って若い世代の人たちがまちに入り始めている。まちには様々な世代の人が混在していることが大切だが、若い世代というのは一番足りなかった層でもある。今までにない時代が来ているし、そのチャンスを逃さないようにこれからも取り組んでいきたい」と大橋氏は力強く語ってくれた。



前橋中央通り商店街振興組合　大橋理事長（中央）
前橋市にぎわい商業課まちなか再生室　田村室長（左）
茂木副主幹（右）



自治体名　群馬県前橋市

- 人　　口：339,491人
- 面　　積：311.59平方キロメートル
- 事　業　名：空き店舗を活用した学生用シェアハウス事業
- 事業開始年度：平成25年度
- 事 業 主 体：前橋まちなか居住有限責任事業組合
- 連携団体等：前橋中心商店街協同組合、前橋中央通り商店街振興組合、前橋工科大学、前橋市
- 利用している補助金等の名称：群馬県商店街活性化コンペ事業補助金、前橋市中心市街地住宅転用促進事業補助金、前橋市学生等向け中心市街地居住促進事業補助金

連絡先

前橋市にぎわい商業課まちなか再生室
TEL 027-230-8866　FAX 027-237-0783
URL http://www.city.maebashi.gunma.jp/

管理・除却　除却後の更地活用

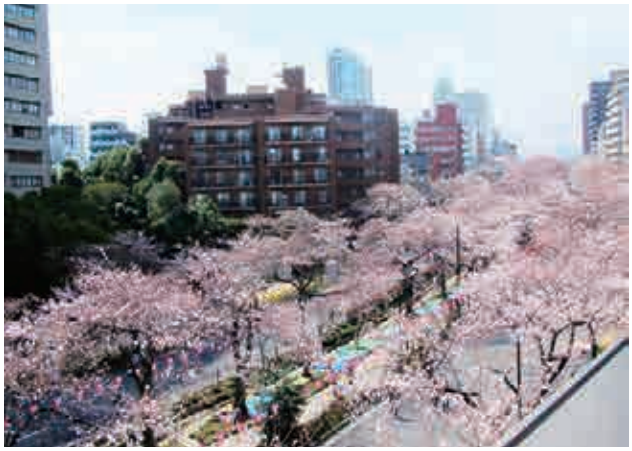
文京区空き家等対策事業 ～空き家除却後の土地を公共目的に利用～

東京都文京区の概要

文京区は、東京都の区部（23区）の中心地に近く、都心３区（千代田、中央、港）のやや西部に位置し、総面積は11.29平方キロメートル。東京大学をはじめ、伝統ある大学や多くの学校がある文教の地区として人気がある。また、江戸の面影を残す史跡や文化遺産も数多くあり、歴史的なまちとしても知られる。小石川後楽園や六義園などの庭園や公園も多く、都心にありながらも豊かな緑を有する都市環境を形成している。

都心の住宅地として高い人気を誇る文京区では、高齢化は進んでいるものの、子育て世代等の若い世代の流入も多い。根津・千駄木地区などは下町風情を残し、地域コミュニティがしっかり残っているのも魅力だ。

少子高齢化の中、過疎化が進む地方をはじめ、都市部でも深刻な課題となっている「空き家問題」とは一見無縁に思える文京区だが、「木密」と呼ばれる木造住宅密集地域を抱えており、事態は深刻だ。区が把握しているだけでも老朽化して危険な空き家が約180戸あるという。未把握のものを含めるとその数は更に増えると推測される。火災や地震などの災害があれば、被害が拡大してしまう。文京区では、「空き家対策」は「危険排除」の観点から、危機管理課が所管している。担当の杉下主任主事に話を伺った。



昭和46年から開催されている文京さくらまつり

取り組みのきっかけ

総務省統計局の調査（平成25年住宅・土地統計調査）によると、全国の総住宅数に占める空き家率は13.5%と過去最高を記録。全国の総住宅数は6063万戸、５年前の平成20年度の調査に比べ、305万戸増の5.3%上昇、うち空き家数は、820万戸で、５年前に比べ、63万戸（8.3%）増となっている。

東京都の状況をみると、空き家率は11.1%と前回調査からの増減はなく、全国平均よりも低い数字となっているが、空き家の数でみると、81.7万戸で全国一、うち活用可能と想定される「腐朽・破損なし」の空き家数は65.6万戸となっている。さらに、住宅が密集していることから、近隣への影響も大きい。世帯の状況をみると、65歳以上のみの世帯が居住する持家は約80万戸あり、今後予測される少子高齢化に伴う人口減少により、更に深刻な事態になると予想される。

文京区に目を転じると、空き家率は10%、空き家数は約1.3万戸に及ぶ。さらに、「木密」と呼ばれる木造住宅密集地域を抱える同区では、災害時の被害の拡大が懸念されている。まずは「利活用」より「危険排除」の観点から、「除却」に重点を置いた施策を積極的に進めているのはこうした状況からだ。管理不全のまま長期間、放置されれば、衛生状況も悪くなり、防犯上も様々な問題が出てくる。近隣住民からの陳情も度々あったという。近隣住民からの苦情で多いのは、隣の庭が荒れ放題で、樹木の葉っぱが舞い込んでくるとか、荒れた庭に猫やカラスなどの動物がすみついているとか、虫が湧いて困るといったことである。中には台風などによる倒木の危険があるものもあるが、勝

手に除却することは難しい。樹木ですら難しいのだから、家そのものとなると尚更だ。

文京区庁内でも、危険排除のため何とかしなければならないという気運が高まっていた。こうした中、平成23年度に、区、警察署、消防署の３機関合同による区内の空き家の一斉点検を実施、約180戸の危険な空き家リストを作成した。12冊のリストとして常備、これを活用して平成26年度から本格的な「空き家」対策がスタートした。

取り組み内容

特に画期的な取り組みのひとつが、危険な空き家の除却費用として区が最大200万円を補助し、除却後の跡地について、区が土地使用賃借契約を締結し、原則無償で借り受けるという事業だ（＊事業の詳細については以下の「事業の流れ」参照）。通常は住宅を取り壊すと、住宅用地に適用されていた税率軽減がなくなってしまうため、固定資産税が最大６倍にも増額してしまう。これは、空き家除却が進まない大きな要因のひとつと言われるが、区が公共目的のために使用することで、その間の固定資産税が非課税となる。除却に対する補助金交付の事例は数多くあるが、その跡地を区が貸借するというのは、全国的にみてもあまり例がなく、首都圏では初の取り組みだ。

空き家の除却が進まないもうひとつの大きな要因が、再建築ができない土地が多々あるということだ。建築基準法により、建築物は、原則として幅員４メートル以上の道路に接していなければ建築できないとされているが、建築基準法が施行（昭和25年）される前に建てられた家屋にはこの要件を満たしていないため、除却後の再建築が不可能な物件も少なくない。再利用ができなければ、除却費用だけがかかってしまうため、そのまま放置されているケースも多い。

こうした大きな要因が取り除かれ、危険な空き家の除却は一気に進むかと期待されたが、開始年度（平成26年度）は２件にとどまった。

文京区の「空き家」の中には、立地条件がよいため資産価値が高く、売却すれば売値が億をくだらない物件も少なくない。その物件の状況に応じて、アパート経営やコインパーキングなどの別の方法の提案も含め、所有者からの相談に応じている。実際に、補助金制度を利用した２件以外にも、別の方法による空き家の解決件数が10件以上ある。

当初、担当の杉下氏が理解できなかったのは、高い資産価値があるにもかかわらず、売却も除却もせず、高い固定資産税を払い続けているケースだ。多くの所有者と話をするうちに、それは「思い出のつまった家を壊してしまうのはしのびない」という心情的な要因によるものが大きいことがわかった。所有者の心に寄り添い、そのケースにあった解決策を一緒に考えることが重要と悟ったという。区では、年に一度の「空き家相談会」を実施し、様々な相談に応じている。平成26年度は11月６日と11月16日の２日間、弁護士による「空き家相談会」を実施したところ、８組の応募があった。決められた相談会以外でも、要望があれば、個別相談にも応じている。

【事業のながれ】

①所有者からの申請に基づき調査・検討

管理不全のため危険な状態になっている空き家等について、所有者等からの申請に基づき、空き家等の危険度を区が調査し、空き家等の除却後に跡地が行政目的に利用可能か検討。管理不全かどうか審査する機関として「老朽家屋審査会」、跡地の活用方法を検討するための機関として、「老朽家屋除却跡地利用検討会」を設置する。

②所有者との跡地利用の契約、除却

申請された空き家等が危険な状態となっており、跡地利用が可能であるとして、事業としての認定を受けた場合、区と所有者は土地使用貸借契約を締結する。その後、所有者等が自ら除却を行う。

③補助金交付

区が200万円（消費税を含む）を上限に、除却に要した費用を補助する。

④区が跡地を無償で借り受け、行政目的で使用

除却後の跡地については、所有者から区が無償で原則10年借り受け、行政目的で使用する。また、区が危険度を調査した結果、継続して使用できると判断された空き家等については、所有者の意向を確認し、地域課題に取り組むNPO等へ情報提供する。



Before　空き家活用



After　消火器具置き場に

取り組みの成果

当初の予定より、件数は少なかったとはいえ、初年度は２件の危険な空き家が除去され、大きな第一歩となった。跡地はそれぞれ消火器具置場と憩いの広場として整備され、地域住民の皆さんに大変喜ばれている。木造住宅密集地域では、火事の不安が大きいため、空き地に消火器具が置いてあることは安心感につながっているようだ。また、憩いの広場として整備された場所には、もともとあった樹木を数本残し、テーブルと椅子を設置した。地域住民の憩いの場として親しまれ、夕方になると学校帰りの子ども達だろうか、椅子でくつろいでいるほほえましい光景をよく目にするという。所有者も「地域貢献できてよかった」と語っている。

平成27年度は更に１件の空き家の除却に着手、消火器具置場として整備する予定だ。

【消火器具置場】

無接道敷地で、通路に対する間口が1.5m程度のため、活用が難しい敷地だった。木造密集地域であることから、簡易水道消火栓等を設置し、付近で発生した火災の初期消火に活用することができるようにした。

【憩いの広場】

比較的大きな敷地と建物であったが、築年数56年で、老朽化が進み危険な状態になっていた。除却後の跡地にはベンチ等を設置、「憩いの広場」として活用している。

今後の展望と課題

課題は「件数を増やす事」という杉下氏。ハード面だけではなく、心情的な問題にも寄り添いながら、件数を増やしていきたいと意欲を示す。

取り組みにあたり苦心したのは、「所有者がなかな



Before　空き家活用



After　憩いの広場に

か見つからないこと」だったそうだが、平成26年11月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」はそれを打破する大きな追い風になるはずだ。固定資産台帳の閲覧が可能となったことで、空き家把握が一層進むものと期待を寄せる。

さらに、「空き家問題は一つの部署で解決できる問題ではなく、広く連携して取り組む必要がある」という杉下氏。現在は、「危険排除」の観点から危機管理課が所管しているが、再利用可能な物件については空き家バンクや利活用も必要だろう。また、所有者も高齢化しているという問題もあり、福祉部門とも連携したきめ細やかな対応が求められる。「空家等対策の推進に関する特別措置法」を契機に、文京区でも全庁的に連携していこうという動きが実際に出てきているという。

安全で安心な地域づくりのため、更なる空き家対策を進め、地域コミュニティの一層の充実が期待される。



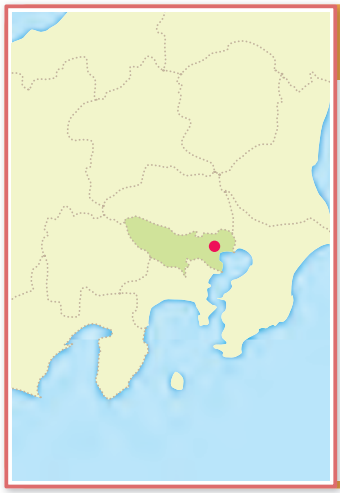
東京都文京区総務部危機管理課の杉下明穂 主任主事にお話を伺った（写真は文京区役所）



子育て世代にも人気の文京区



文京区の五大まつりのひとつ「文京あじさいまつり」



自治体名　東京都文京区

- 人　　口：208,542人
- 面　　積：11.29平方キロメートル
- 事　業　名：文京区空き家等対策事業
- 事業開始年度：平成26年度
- 事 業 主 体：文京区
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：社会資本整備総合交付金

連絡先

文京区総務部危機管理課
TEL 03-5803-1280　FAX 03-5803-1344
URL http://www.city.bunkyo.lg.jp/

利活用

横須賀市谷戸地域住環境対策事業 ～神奈川県立保健福祉大学等学生居住支援事業～

神奈川県横須賀市の概要

横須賀市は、神奈川県南東部の三浦半島に位置し、総面積は100.83平方キロメートルである。中核市に指定され、市の東側は東京湾、西側は相模湾に面する国際港湾都市である。東京湾の入口に位置するため江戸時代から国防の拠点とされ、大日本帝国海軍横須賀鎮守府を擁する軍港都市として栄えた。

市域の多くを山地、丘陵が占め、平坦地が少ない。海岸線沿いまで山が迫る地形ということもありトンネルが多いことでも知られている。

取り組みのきっかけ

横須賀市の空き家対策は、平成20年に総務省が実施した土地・統計調査の数値がきっかけである。平成20年総住宅数182,280戸に対し、空き家22,190戸、空き家率12.2％。これは、平成5年の総住宅数155,160戸に対し、空き家12,950戸、空き家率8.3％から、15年間で大幅に増加している。

このような状況を受けて、平成21年度に横須賀市の都市政策研究所が空き家サンプル調査を行った。その調査では、神奈川県内の空き家の発生傾向や、横須賀市都市計画マスタープランで示されている「都市づくりの方針」などを踏まえ以下の２地域が選定された。

①利便性の悪さなどから空き家の発生率が高いと想定される丘陵地の谷あいの低地であり、丘陵地が浸食されて形成された谷上の地形で、行き止まり道路や階段道路などによる生活の不便さが問題になっている地域



谷戸地域

②最寄り駅までバス等を必要とする1960年代から70年代に開発された郊外住宅地域

この調査よって、中でも谷戸地域は空き家の増加傾向が顕著であると推測されたため、平成22年度に改めて谷戸地域の空き家実態調査を実施し、横須賀市谷戸地域住環境対策事業に至った。

取り組みの内容

（１）横須賀市谷戸地域住環境対策事業（モデル地区事業）

横須賀市では、平成24年度から汐入町５丁目地区をモデル地区として、横須賀市谷戸地域住環境対策事業（以下、「モデル地区事業」という）を実施している。前述したとおり、このモデル地区事業を実施するにあたり、平成22年に全谷戸地域の空き家実態調査を実施したが、その調査方法からは市の本気度が伺える。

それは、全谷戸地域の建物7,144棟を１軒ずつすべて調査するというもので、期間は平成22年10月12日から平成23年２月16日までの約４か月間。職員が２名１組で、１地域に約１日をかけ、外観目視により建物等を調査した。現地調査にあたっては、職員の延べ人数で151人を費やしたという。

調査の流れは以下の通りである。

①地域の連合町内会での会議等で、調査を行う旨の説明を行う

②谷戸地域の区域を明細地図に転写の上、住民基本台帳情報の有無を調べ、それを地図にプロットした調

査区域図を作成

③調査区域図をもとに巡回し、全ての建物の外観を１軒ずつ確認し、調査票を作成

空き家の判断は、住民基本台帳を参考とするとともに、諸条件を総合的に勘案して行った。このうち、判断の根拠として、一番多かったのは「電気メーターの停止」である。

④空き家と判断した建物について、調査区域図に通し番号を附番するとともに、調査票にも同番号を附番し、調査票に空き家情報を記入

空き家の構造などに加え、「車やバイクが横付けできるか」、「至る道路に階段はあるのか」、「最寄りの公共交通機関からの距離」なども調査項目とした。

⑤調査票をもとに、調査集計票を作成し、空き家について、「構造」、「状態」、「車、バイクの横付けの可否」、「公共交通機関からの距離」等の情報を集計

すべての建物を１軒ずつ職員が現地調査を実施しているが、10月から２月の時期に、急な坂や階段が多い地域の調査は大変な苦労があったという。

調査の結果等を受けて、郊外住宅地などの他地域と比べ、階段状道路が多いことや空き家率が高いこと、少子高齢化率が高いという課題があることが明らかとなった汐入５丁目地区をモデル地区として諸施策を講じ、効果を見極めた上で、対策の必要な他の地域を抽出し、順次施策を講じることとした。



急な坂道や階段



坂道に設置された集積所

このモデル地区事業は複合的な空き家対策事業で、そのメニューは豊富である。空き家バンク事業、町内会支援事業、そして神奈川県立保健福祉大学等学生居住支援事業のほか、以下のような助成事業があり、これらの助成事業は、複数を組み合わせて使用することができる。

①空き家解体助成

空き家を解体する場合、解体費用の一部を助成。

②空き地測量助成

空き地又は空き家が存在する土地で測量がされていない物件を、売却するために測量する場合、測量費用、登記面積の変更費用の一部を助成。

③菜園助成

空き家を取り壊した後、使用していない空き地の有効活用方法として、菜園にするための土の入れ替え・排水設備工事費用の一部を助成。

④みどり復元助成

山林に隣接した空き地を、将来的に山林に戻すための、植樹費用の一部を助成。

⑤高齢者の平地転居助成

60歳以上の高齢者を含む世帯が、市内の平地に移住するための引っ越し費用、引っ越し先の敷金・礼金・仲介手数料の一部を助成。

⑥空き家片付け助成

空き家を有効活用するための家財等の片付けの費用を助成。

空き家バンクは、市のホームページに空き家の情報を掲載するものである。モデル地区内で自動車が通行できる道路から階段を概ね40段以上登る場所を対象と



学生居住家屋

し、空き家バンクに登録された物件のリフォーム費用の一部を助成している。

町内会支援事業は、町内会を通じて、所有地（空き家付でも可）の寄付を募集するもので、寄付後は町内会の憩いの場として整備する事業である。

（2）神奈川県立保健福祉大学学生居住事業

そして、神奈川県立保健福祉大学等学生居住支援事業は、神奈川県立保健福祉大学と横須賀市の協働事業で、空き家だった住宅に学生が数人でグループを作り共同で居住し、谷戸地域に居住する高齢者の生活支援を行う事業である。

神奈川県立保健福祉大学は神奈川県横須賀市平成町に本部を置く公立大学で、最寄り駅の京急県立大学駅から徒歩約５分のところにある。県立大学駅とモデル地区の最寄り駅である汐入駅は電車で３分である。この事業は、神奈川県立保健福祉大学等の学生が、谷戸上部の空き家にルームシェアの形態で居住し、居住地周辺の高齢者の買い物やゴミ出し等のサポートをすることにより、空き家の解消及び高齢者の生活環境の改善を図ることを目的としている。

学生が住む家は、汐入駅から徒歩15分くらいの場所にある。途中に急な階段が200段くらいあり、決して楽な道のりではない。階段の横にはスロープもあり、バイクを利用している学生は巧みに上り下りしている。

事業は以下の流れで行われる。

①市は空き家の家主と学生に安く貸し出すことを約束し、リフォーム補助を行う
②家主と学生の間で賃貸借契約を結ぶ
③市は学生に対して家賃補助を行う

家賃補助は一人毎月5000円である。その他としては、市は大学に募集依頼を行い、大学は学生に対して市と共同して募集をする。

学生は募集があった物件に対し、賃貸を希望する場合は応募を行い、希望者多数の場合は、抽選で選考を行う。物件によって入居できる人数と家賃は異なるが、２名から３名のグループ(グループメンバーは同性・同学年に限る)での申し込みで、一人１万円か１万5000円の家賃(家賃助成を受けた後の実質負担額)となっている。

学生が行うサポート事業は、夜間パトロールの同行や資源ごみ搬出のサポート、町内清掃活動への参加、夏祭り・もちつき大会・納涼の集い等町内会行事への準備段階からの参加となっており、学生は活動内容をレポートとして市へ提出している。



資源ごみ搬出サポート

取り組みの成果

現在、神奈川県立保健福祉大学等学生居住支援事業では、３軒の空き家が提供されており、すべて入居している。さらに１軒の空き家を交渉中である。

この事業は空き家の解消だけでなく、様々な効果をもたらしている。周辺住民にとっては、若い人が住むと嬉しくなるという活力増進や、空き家に明かりがついて、いざというときの安心感が持てるというメリットがある。

学生にとっては、交通の便がよく通学の時間が大幅に短縮できることや高齢者のサポートを通して大学の講義だけでは経験できない実践的なことが経験できるというメリットがある。また、地域に溶け込んで、頼られる存在になるという喜びもあるようだ。さらに、核家族化が進んでいる中で、高齢者とふれあうことは人間形成上大きな財産になるという。

大学にとっては、学生が経済的に安く居住できるとともに、通学時間が大幅に短縮され、学外での社会学的な研究の場になるというメリットがある。

空き家の所有者は、生活してきた家を残しておきたい気持ちもあったため、この事業に感謝しているようだ。

こういった成果は、地域性や事業のユニークさからくるものではないであろう。実態調査段階から職員が汗を流し、しっかりと地域を把握したことで、住民の方々との信頼関係が構築でき、住民の方々と一緒に事業をつくりあげた結果と言えるだろう。

今後の課題と展望

モデル地区事業は、今後、この事業の効果をしっかりと分析し、多様なニーズに答えられるようにメニューを見直していくとともに、モデル地区の範囲を広げ、それぞれの地域の実態に合わせた対策事業を行っていくという。

学生居住支援事業は、今後の課題として、より深い地域への溶け込み、継続的な居住学生の確保、防犯面の問題、平地等の他地域への事業拡大の検討等があげられる。ただし、平地等の他地域への事業拡大については異なる課題もある。平地では、学生がその地域に住み、町内会活動の手助けを行っても、住民として当たり前の行為と思われるため、住民との連帯感が丘陵地よりも得難いことが危惧されるということだ。このように、それぞれの地域特性に応じた新たな事業を展開するためには課題が多い。しかしながら、経済的な理由で遠距離通学を強いられている学生にもたらす効果、学生に安い下宿先を提供するために空き家の活用を検討しているという大学のニーズ等があることは明らかである。今後、谷戸地域内では未実施の町内会と連携し、各町内に1軒ずつ実施することを目指している。谷戸以外の地域では谷戸地域対策と同様の制度ではなく、地域の特性にあった制度を設けることや、大学の近隣の街で地域貢献事業として学生居住支援事業を実施することを目指している。

また、新たなプロジェクトとして関東学院追浜空き家プロジェクトが進行中である。このプロジェクトは建築系の学生サークルとのコラボ事業で、事業の形態は神奈川県立保健福祉大学等学生居住事業と同じだが、学生によるリフォーム設計や、リフォーム工務店の手伝い等も行っている。また、地域貢献活動として、学生主催のイベントの開催等、ユニークな関わり方も生み出されている。

横須賀市は今後も、それぞれの地域の実情にあった持続可能な空き家対策を講じていくこととなるだろう。



もちつき大会



横須賀市都市部都市計画課企画・調整担当課長補佐
島憲之氏



自治体名　神奈川県横須賀市

- 人　　口：404,423人
- 面　　積：100.83平方キロメートル
- 事　業　名：横須賀市谷戸地域住環境対策事業
  神奈川県立保健福祉大学等学生居住支援事業
- 事業開始年度：平成24年度
- 事業主体：横須賀市
- 連携団体等：神奈川県立保健福祉大学
- 利用している補助金等の名称：社会資本整備総合交付金の空き家再生等推進事業

連絡先

横須賀市都市部都市計画課
TEL 046-822-8306　FAX 046-822-0420
URL https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/nagekomi/20120719.html

高岡まちっこプロジェクト ～若者のまちなか居住促進～

実態把握　情報提供・仲介　利活用

富山県高岡市の概要

高岡市は、本州のほぼ中央で日本海側に面する富山県の北西部に位置し、県庁所在地である富山市に次ぐ県内第二の都市で、県西部の中心都市である。1609年（慶長14年）加賀藩二代藩主前田利長によって高岡城の城下町として開かれ、商工業のまちとして発展し、現在では、高岡銅器や高岡漆器など高い技術力を誇る伝統工芸ブランドとして注目されるとともに、アルミニウム産業などの近代産業と融和したものづくりのまちである。市政施行（1889年・明治22年）当時の市域をもとにした中心市街地は、店舗や中小零細企業、住宅などが混在する木造密集地域が多く、商業や製造業が集積している。

取り組みのきっかけ

不動産鑑定士の服部恵子氏、高岡市都市経営課（富山銀行から派遣）桶川淳氏、「ほんまちの家」管理人の加納亮介氏にお話を伺った。高岡市は「ものづくりのまち」として有名であり、他の都市にはないすばらしい地域資源がある。一方で、全国の地方都市同様さまざまな地域課題に直面している。その課題の一つとして人口減少がある。高岡市の人口は現在約17万人だが、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると2035年に約13万6000人まで減少すると予想されている。他地域への転出も目立ち、2005年以降には約3,500人が他地域へ転出している。しかし人口減少は今も歯止めがかかっていない。特に若者の人口減少が著しく、まちの地域資源である伝統的なものづくりを担う後継者不足にも大きな影響を与えている。

中心市街地の空き家問題もある。戦災を免れた高岡の中心市街地は、古い道路が多いため幅員も狭く駐車場も少ないため、幹線道路にアクセスが良好で、駐車場も確保できる郊外の住宅街等に住む人が増えた。その結果、本来、交通の便が良く、便利な中心市街地には空き家が増加している。

このような地域課題に真剣に取り組み解決しようと考えたのが、「高岡まちっこプロジェクト」を立ち上げた異業種の若手経営者３名である。１人目は地元高岡のハウスメーカーの「フジ創ホーム」社長の荒井里江氏、２人目が不動産鑑定士の服部恵子氏、３人目が老舗漆器屋の「高岡漆器」の國本耕太郎氏である。

荒井氏は建設業者でありながら、「新しいものを建てては壊す」という建設業界のスクラップ・アンド・ビルドに対し、疑問を呈していた。フジ創ホームは独自の「リブート（再起動）工法」を有するが、荒井氏はその工法を活かして「空き家活用ビジネスを展開することで地域を活性化できないか」と考えていた。

服部氏は、郊外化の進展に伴う「地価の逆転現象」を懸念していた。「歴史と文化がある中心市街地は魅力的なのに相応の評価を受けていない」という思いを抱いていた。

高岡漆器の４代目である國本氏は、伝統産業の将来に危機感を持っていた。高岡のものづくりの実力はその道の人には知られているが、それが若者の流入につながっていない。特に富山大学には工芸・デザイン・建築などを学べる芸術文化学部があるものの、キャンパスは郊外にあり、同大へ入学した県外出身者が高岡のまちなかを知らないまま、卒業と同時に地元や東京に帰ることが多い。國本氏は漆塗りの携帯カバーを作るなど新しいビジネスに取り組んでいるが、それを継続するには若いクリエイターが高岡に定住してくれる必要があり、「若い人たちが高岡のまちなかで伝統工芸に触れ、この地で働きたいと思えるようなまちにしたい」と考えていた。

このように、各々が中心市街地の課題について考えていた時に、高岡商工会議所で出会い、議論や交流を通じ、いずれも中心市街地のことを真剣に考えていることを知り、３名で「高岡まちっこプロジェクト」を立ち上げた。

取り組みの内容

（1）高岡まちっこプロジェクト

高岡まちっこプロジェクトは若者のまちなか居住促進を目指して活動する団体である。プロジェクトは実行委員会のメンバー以外に、富山大学芸術文化学部の学生（以下「芸文生」という）、東京工業大学の学生等で構成されている。高岡まちっこプロジェクトの主な活動は次のとおりである。

1）ワークショップ

まちなかには空き家が多くあり、空き家の改修や活用、イベントなどについてワークショップを行っている。空き家がカフェやギャラリーなどの「人が集う場所」や「人が出会う場所」、「人が住む場所」になるように創意工夫している。



ワークショップ

2）イベント

子どもから大人まで、楽しみながら参加できるイベントを企画・運営している。普段の生活で出来ない体験を通して、高岡の暮らしや文化・歴史を知るきっかけづくりを行っている。例えば、空き家を改修するまでに「空き家蚤の市」、「DIY ワークショップ」などを行った。空き家蚤の市では、大掃除の時に出てきた物（食器、着物等）を販売した。DIY ワークショップでは、「できることは自分たちでがんばってみよう」、さらには「子どもたちにも楽しんでもらおう」との思いを込めて漆喰塗りと柿渋塗装体験を開催した。



DIY ワークショップ



空き家蚤の市

3）まちあるき（空き家めぐりツアー）

定期的に「まちあるき」を企画し、気になる道や建物、空き家を様々な視点から見て歩くことで、まちの変化や小さな魅力を発見できるようにしている。この「まちあるき」が、空き家の家主とまちなかに住まいを求める人の出会いのきっかけづくりになっている。



まちあるき

（2）空き家改修（シェアハウス）ができるまで

実行委員会のメンバーは「空き家をシェアハウスとして再生し、若い人たちをまちなかに呼びこもう」と構想した。実現すれば、人口流入にもつながり、伝統工芸の後継者不足も解消できる。そういう動きが空き家の家主に認知され、地域全体に波及すれば、街全体を活性化できるかもしれないという発想だった。若い人たちに空き家をシェアしてもらうためには、若い人たちのニーズやアイディアを取り入れたいと考えてい

たが、具体的な進め方に悩んでいた。

そこで、メンバーは当時富山銀行から富山大学へ出向していた桶川氏に「学生の意見を吸い上げるために協力してくれないか」とアプローチした。桶川氏は地域活性化のきっかけとなりうると感じ、自らがコーディネート役を務め、プロジェクト化を進めた。

具体的には、富山大学と富山銀行を組織的に巻き込み、事業化に取り組んだ。このように初期段階から人のネットワークを駆使して連携体制を構築し、芸文生によるワークショップを実施する等、シェアハウスの構想を練り上げていった。また、高岡市とも連携し、行政にとっても課題であった中心市街地の空き家問題を解決する協働プロジェクトとなった。最終的には、芸文生からの事業提案を引き出し、それを実現するシェアハウスが完成した。その後、活動の歩みを止めることなく、同様にワークショップ等を積極的に行い、プロジェクトの２号案件である「ほんまちの家」も事業化して完成させた。この開設には、「高岡市まちなか空き家再生支援モデル事業」による支援を活用する等、充実した産学官金連携体制が背景にある。

プロジェクトが成功した要因は、①産官学金連携の構築がうまくいったこと、②ビジネスとしての意識が高かったこと、③プロジェクトメンバーやそれに関わる人たちがまちの地域資源（ものづくりの文化）を明確に共有したこと、④芸文生や地域住民などを巻き込んだこと、などが挙げられる。

取り組みの成果

●まちっこシェアハウス（プロジェクト空き家改修第一号）

まちっこシェアハウスはビジネス街に隣接した繁華街に立地する旧飲食店舗兼住宅をリフォームした鉄骨造・木造３階建の建物であり、２階に居室２室とLDK（20畳）、３階に居室が３室ある。また３階には30畳のアトリエがあり、クリエイティブ志向の強い居住者が創作活動を行えるようになっている。


メリースマイルカフェ

１階はオーナーである荒井氏が経営する「メリースマイルカフェ」がある。このカフェを高岡の発信基地にしたいという思いがあり、「高岡和膳」ランチの食器には高岡市内を中心にセレクトしたクラフト食器を用いている。またカフェには、芸文生のギャラリーを併設している。ギャラリーの運営は芸文生が行い、自分たちの作品の展示販売を行っている。そうすることで、作品をつくることだけでなく、売ることがビジネスの基盤になることも勉強できる仕組みになっている。

●ほんまちの家（プロジェクト空き家改修第二号）

ほんまちの家は、本町にある長年空き家になっていた１軒の空き家を町家体験型施設として改修し活用している施設である。「町家ならではの風の通りや蔵の風景を活かし、町家での生活を楽しんでもらいたい」という思いのもとに伝統的な町家としての建物の良さを出来るだけ残し、丁寧に改修した町家体験型施設である。

ほんまちの家では宿泊や時間貸し等で利用できる。特徴的なことは、管理人がいることである。大学生の管理人が暮らしながら、管理している。管理人が町の紹介を行い、町の親善大使のような役割を果たしており、他の宿泊施設とは違う味わいが色濃くでている。「ほんまちの家」には地域の方や町家に興味がある人、移住・定住を考えている人などの多くの人とのつながりが生まれるような場所にしたいという思いが込められている。


ほんまちの家

●WIN-WINの関係

産学官金が連携し、プロジェクト関係に関わった当事者がWIN-WINの関係になった。実行委員会のメンバーは、本業において空き家活用ビジネスの案件増加という副次的効果を享受している。実際にフジ創ホームのイメージや技術力は地域に確実に定着し、「空き

家を改修したい」という依頼が増えている。また、まちなかに学生や観光客、移住者がくるようになり、高岡の伝統や文化が継承されていく基盤は整いつつある。大学においては、大学と地域をつなぐことで生まれる学びの提供や地域貢献といった役割を果たすことができた。行政としても空き家という大きな地域課題を解決する手がかりを掴むことができた。銀行は地域金融機関として、地域に与えたインパクトは大きく、空き家利活用以外の地域課題解決や地域資源の活用の相談が増えるとともに、将来の取引先を次々と育てており、長期的な視点での営業活動という側面もある。

●空き家のマッチング、移住者や交流人口の増加

「高岡で鋳造を学びたい」という若いクリエイターと「自分の空き家を活用してほしい」という地元住民の要望がマッチし、現在クリエイター２名が空き家で共同生活をしている。この他にもシェアハウスの契約は数件成立している。まちっこプロジェクトメンバーにも県外出身の学生で、高岡で仕事に就き、定住したメンバーがいる。このように空き家活用の流れ、移住・定住の流れが徐々にできつつある。またほんまちの家、カフェができたことにより、県外からの観光客等も増え、交流人口が増えた。

今後の課題と展望

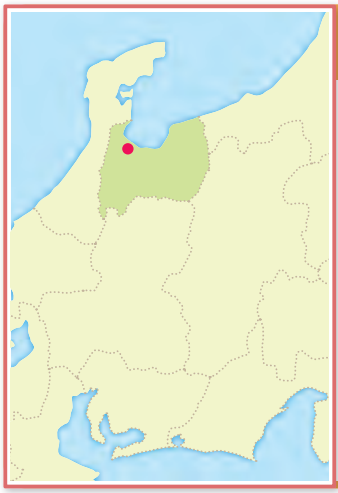
メンバーは、各々の思いから参加しており、今後の展望も同じではない。「若者のまちなか居住促進」という共通の通過目標があり、ゆるやかにつながっている。現状では空き家の購入、銀行の融資はメンバー個人で受けている。今後の活動次第であるが、これ以上空き家改修を継続して行うのなら、会社設立の必要性を問われる時がくるかもしれない。しかし、ゆるやかな繋がりが、このプロジェクトの強みであり、このゆるやかな繋がりを大事にしていきたいと服部氏は話していた。



プロジェクトの主要メンバー　手前は荒井里江氏（フジ創ホーム社長）、後列左から服部恵子氏（不動産鑑定士）、加納亮介氏（ほんまちの家管理人）、國本耕太郎氏（老舗高岡漆器屋経営）、分元裕里加氏（広告会社勤務）、舛田晃氏（大学院生）、近藤沙紀氏（メーカー勤務）



高岡市都市経営課（富山銀行から派遣）桶川淳氏



自治体名　富山県高岡市

- 人　　口：175,061人
- 面　　積：209.42平方キロメートル
- 事　業　名：高岡まちっこプロジェクト
- 事業開始年度：平成24年度
- 事業主体：高岡まちっこプロジェクト実行委員会
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：高岡市まちなか空き家再生支援モデル事業

連絡先
高岡市経営企画部都市経営課
TEL 0766-20-1226　FAX 0766-20-1670
URL http://www.city.takaoka.toyama.jp/

やまなしライフ体験事業 ～山で暮らそう～

実態把握 情報提供・仲介 利活用

山梨県早川町の概要

早川町は、山梨県の南西部に位置し、主峰北岳から伸びる南アルプス連峰と広大な櫛形（くしがた）山系の2つの山あいに集落が点在する典型的な山間地域である。総面積は約370平方キロメートルと広大で、その大半（約96%）を山岳が占めており、山岳風景が美しいのが特徴。また、西山温泉をはじめとする豊富な温泉資源と伝統工芸品「雨畑硯（あまはたすずり）」、国重要伝統的建造物群保存地区「赤沢宿」等を活用した観光に力をいれている。さらに、平成26年認定の「南アルプスユネスコエコパーク」を活用した取り組みも始まっており、観光によるまちづくりが特徴である。

取り組みのきっかけ

早川町役場総務課杉山氏と日本上流文化圏研究所鹿島氏にお話を伺った。早川町では、通勤や通学の利便性や子供の教育環境を考慮した上での、家族全員での町外移住や、子どもあるいは子世帯の町外移住後に、残った親夫婦が亡くなるなどの理由により、空き家の増加が続いていた。平成16年に大学生が研究の一環で、早川町全域の空き家の実態調査を行ったところ、平成16年11月１日時点で、早川町の総住宅数1,124戸に対し、422戸が空き家であり、空き家率は37.5%という非常に高い結果となった（当時の山梨県全体の空き家率14.8%）。このデータが示されることで、町民も空き家に非常に高い問題意識を持つようになった。また増え続ける空き家や担い手不足により、集落の行事、清掃や水の管理などの共同作業の町民負担が増し、集落として機能を維持することに不安を感じる町民が増えた。

このような状況を踏まえ、移住先進地に視察に行き、視察内容をもとに移住者の受け入れ策を作成・実施したが、移住者が地域になじまない等の課題があった。その解決手段として、やまなしライフ体験事業をはじめた。県の補助事業を活用して空き家を1軒改修し、１～３ヶ月間、実際に改修した空き家に暮らし、観光で来るだけではわからない気候や町民の人柄、そして地域の行事を体験できる「移住者体験家屋」としての利活用を始めた。「移住者体験家屋」を活用する人が年間に３組程度あり、総利用者10組中７組が移住に結びついている。さらに次の段階として取り組み内容の充実を図った。

取り組みの内容

（１）活用できる空き家の掘り起こし

平成18～23年度の期間、早川町全体で空き家を所有する家主にアンケート調査を行っていたが、空き家を移住者に貸すことに対する集落の合意形成がなかなかとれず、活用できる空き家の確保が非常に難しかった。そこで平成24年度から山梨県の「新たな住まい手マッチング推進事業」の助成金を活用し、活用できる空き家の掘り起しのスキームをつくりあげた。スキームは次の通りである。

①集落説明会（集落内部の合意形成）

NPO法人日本上流文化圏研究所（以下「上流研」という）が集落毎に説明会を開催し、移住者が集落に移住することに対しての地域住民のメリット、デメリットを説明する。一回の説明会で合意形成に至る集落もあるが、説明会を数回開催した結果合意形成に至る集落もある。合意形成において、地域住民に移住者のマイナスイメージを払拭してもらうことが肝要である。そのために、早川町の実際の移住者の話や他県の移住事例を説明すること、地域住民の不安に対して一つずつ丁寧に対応することが重要である。

②家主との交渉

合意形成に至った集落は集落の住宅地図上に空き家をプロットし、集落の住民が家主と空き家について直接交渉する。集落の住民が家主と直接交渉することで、従来の上流研が交渉するより、スムーズに交渉は

進む。しかし集落の人間関係もあり、集落の人間が直接交渉するのが難しい場合は上流研が交渉する。集落の合意形成の過程を経ることなく、上流研が家主と交渉し、活用できる空き家を掘り起こしていた時は、トラブル、苦情等も上流研に多く寄せられたが、集落の合意形成を経た後に、集落の住民が家主と交渉することでトラブル、苦情は減った。このように集落の合意形成から始め、移住者を受け入れる心構えを作りながら、家主と交渉を行い、空き家の掘り起こしをすることで移住者と集落、家主とのミスマッチ（移住に対する考え方のズレ等）を防ぐことに繋がる。

③空き家の調査

掘り起こした空き家は、上流研が外観調査、内部調査、権利関係を補完的に調査し、その調査が終了すると、移住者に活用してもらうことができる空き家の確保ということになる。



空き家集落説明会



早川町の空き家

（2）移住者の受け入れ（集落と移住者のつなぎ、家主と移住者とのつなぎ）

早川町への移住に際しての流れは、移住者と地域とのミスマッチを防ぐために慎重に進められることになっており、移住希望者からの問い合わせを受けてから移住が決まるまで半年から一年程度かけて、上流研が丁寧に進めている。

移住までの流れは、①山村での暮らしや早川町での様子を実際に知ってもらうために、まず早川町を視察、②早川町のことをもう少し知りたい人、早川町への移住に興味がわいた人が移住希望登録票を提出、③町内で行われているイベントに参加したり、移住体験者から話を聞いたり、集落や家を見学したり、早川町での暮らしがしっかりとイメージできるまで案内・紹介、④移住してみたい集落のお祭りや共同作業への参加や、集落の人との交流、⑤移住したい集落が決まったら、空き家の家主との賃貸契約、集落の決まりごと（出役・費用負担等）などの事前の説明・相談、⑥都会の賃貸契約との相違点（仏壇や家具の処分等）もあり、家主との交渉がスムーズに行えるように、契約書のひな型、賃貸契約に関わるQ&Aの資料を活用して説明の上、賃貸契約を行うことになる。以上の過程を経て移住は完了するが、その後も各種相談、消防団などの地域団体を紹介するなどのサポート期間を３ヶ月間設けている。



集落と移住者との交流

（3）情報発信（ホームページ）

平成26年に山梨県南巨摩郡早川町移住促進サイト「山で暮らそう」が開設された。サイトでは、子育て世代をメインターゲットに、早川町の暮らしがしっかりとイメージでできるようになっている。コンテンツは、「早川町での子育て」、「移住までの流れ」などに加え、「早川町で暮らすための10カ条」がある。「早川町で暮らすための10カ条」は、あいさつの必要性、共同作業は原則出席などの田舎のルールを守ることの重要性、都会風を吹かさないこと、田舎はのどかでゆっくり時間が流れるといったイメージもあるが、集落の行事、地区の行事などで実際には忙しい側面もあることなどを載せている。移住を考えている人にとって、実際に暮らしていく上で役立つ情報を載せており、この10カ条への理解が、地域とのミスマッチを防ぐこと

にも役立っている。

（4）山村留学（移住者サポート、移住体験ツアー、セミナー、イベント）

教育委員会事業である山村留学制度は、上流研、学校、有志組織と連携して行っている。その中でも早川北小学校の児童・家族・地域コミュニティを応援する地域住民有志組織「北っ子応援団」の存在が大きい。「北っ子応援団」は移住世帯も含んでいる。組織の活動としては、以下のようなものがあげられる。

①移住者の大半が空き家や町営住宅に暮らしており、都会の生活とかなり違うこともあるので生活する上で困ったことがあれば、サポートをしている。移住者もメンバーにいるので、移住者目線でのサポートが可能である。

②子育て世代に特化した移住体験ツアー、セミナーを開催している。各地のツアー、セミナーでは移住希望者の相談にのっている。

③一年を通して、様々なイベントを企画・運営している。イベントによって、家庭・学校・地域と連携しながら、親子で一緒に活動できるようにしている。またコミュニティの場を作ることで、移住してきたばかりの家族にも安心して生活できるようにしている。



移住者へのサポート



移住体験ツアー



移住セミナー

（5）空き家を活用したサテライトオフィス

山梨県の「サテライトオフィス整備モデル事業」の活用に加えて、町の補助金を活用し、家主から早川町に無償譲渡された空き家の改修や無線LANの整備などを進めた結果、平成27年8月、東京のIT企業「株式会社ブレイン」が入居し、集落と密接につながりを持ちながら、サテライトオフィスとしての活用を始めた。同社は「東京にはない景観が外国人の顧客に喜ばれる。またここは自然に恵まれ、東京とは全く違う環境だが、中央道を使えば短時間で行き来することができる」と入居を決めた理由を説明している。また上流研のような中間支援組織があり、地域と繋いでくれることも理由としては大きかったようである。



空き家を改修したサテライトオフィス外観



サテライトオフィス内装

取り組みの成果

●移住者、定着率の増加

やまなしライフ体験事業、山村留学を通して、子育て世代を中心に30世帯、96人が移住した。移住者の数は、早川町の人口の約8%を占める数字である。移住者と集落のつなぎ、家主と移住者とのつなぎをしっかりと行うことで、移住者と集落、家主等のミスマッチ（移住に対する考え方のズレ等）を減らすことができた。また行政、NPO法人だけでなく、地域住民、地域住民組織を巻き込んだ活動を行うことで、移住者が地域で孤立することが少なくなり、定住率も増加している。これまでに利用可能な空き家軒数は19軒確保できている。

●廃校の回避

早川町にある早川北小学校は、40年以上の歴史を持ち、多い時には、100人を超える児童が通っていた。しかし、過疎化と共に児童数は減り、平成24年３月末には４人まで減少したが、移住により児童数が20人台まで増加し、廃校が回避された。これは教材費、給食費、修学旅行費など、義務教育に関わる費用の町の全額負担、充実した学習環境等の要因もあるが、関係各所の主体的な活動により、取り組みをブラッシュアップしながら進めていけたことが大きな要因である。

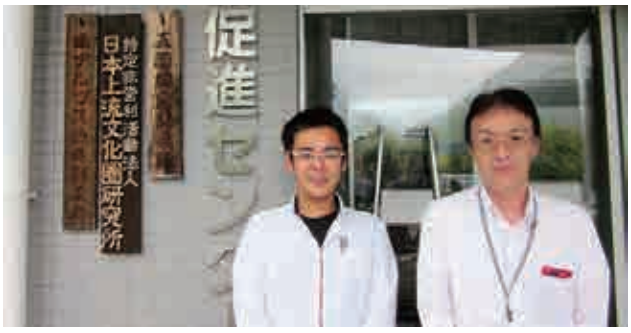
●集落の活性化

集落全体で移住者受け入れへの合意形成から始めることにより、地域住民と移住者の密接な関係が構築され、移住者が積極的に地域の行事、共同作業等に参加することにより復活した行事もある。このように移住者が積極的に地域住民と関わり地域に入り込むことで、集落の活性化の効果が徐々にでてきている。

今後の課題と展望

早川町の担当者は、今後も移住者を増やしていき、地域の活性化をさらに進めていきたいと話していた。活性化に向けた対策として、①町全域で移住者を受け入れる集落はまだ少なく、移住者を受け入れる機運が上がっている集落が少ないため、空き家の掘り起こしの説明会等の開催を通じて、粘り強く集落住民の理解を深めていくこと、②地域住民の有志組織は「北っこ応援団」以外になく、今後の活動を広げていくためには地域有志組織は非常に効果的なので、他地区での地域有志組織を育成すること、③子供が将来的に早川町に戻ってきたくなるような教育、まちづくりを行うことがあげられた。

さらに、移住者の口コミや発信する情報は評判が良く、移住者の情報がきっかけになって早川町を訪れる人が増えている。担当者は移住者自らが継続的に発言する移住情報や口コミにより、移住の流れが一層促進され、移住者が増えることを期待していると話していた。



（左）日本上流文化圏研究所　研究員　鹿島健利氏
（右）早川町役場総務課　副主幹　杉山浩一氏



自治体名　山梨県早川町

- 人　　口：1,133人
- 面　　積：369.86平方キロメートル
- 事　業　名：やまなしライフ体験事業
- 事業開始年度：平成18年度
- 事 業 主 体：NPO法人日本上流文化圏研究所
- 連携団体等：教育委員会、早川中学校、早川北小学校、早川南小学校、北っ子応援団
- 利用している補助金等の名称：やまなしライフ体験事業（平成18年度）、新たな住まい手マッチング推進事業（平成24年度）、サテライトオフィス整備モデル事業（平成26年度）、移住・定住・交流推進支援事業（平成27年度）

連絡先

早川町総務課企画担当
TEL 0556-45-2513（内線127）　FAX 0556-20-5000
URL http://www.town.hayakawa.yamanashi.jp/

利活用

空き家利活用モデル事業

～地域課題にマッチングした空き家のリノベーションワークショップ～

岐阜県の概要

岐阜県は日本のほぼ中央に位置しており、７つの県に囲まれた数少ない内陸県の一つで、面積は約１万621平方キロメートル、人口は約203万人（平成27年４月現在）である。北部の飛騨地域は、御嶽山、乗鞍岳、奥穂高岳など、標高3,000メートルを超える山々が連なり、南部の美濃地域は濃尾平野に木曽三川（木曽川、長良川、揖斐川）が流れ、特に長良川中流域は「日本の名水百選」に選ばれるほど美しい清流である。このように、自然に恵まれている岐阜県は、古くから「飛騨の山、美濃の水」という意味で「飛山濃水」の地と呼ばれてきた。

取り組みのきっかけ

岐阜県では、平成26年度の新規事業として「空き家利活用モデル事業（以下「モデル事業」という）」を導入した。

これは、岐阜県全体の課題である人口減少、少子高齢化による空き家の増加に対し、各市町村の現状に合わせた空き家リノベーションワークショップに取り組み、空き家の利活用を促進するとともに、地域活性化に寄与することを目的とした事業である。平成26年度は、恵那市、白川村の県内２自治体をモデル地区とした空き家のリノベーションワークショップを開催した。本項では、これら２自治体の取り組み事例の紹介と、モデル事業終了後の継続発展について、とくに白川村での取り組みの経過に注目して掲載する。なお、白川村の取り組みについては、空き家リノベーションを推進する柴原孝治氏、石井直記氏、福田麻衣子氏（いずれも白川村地域おこし協力隊）の３人にお話を伺った。



世界遺産「白川郷・五箇山の合掌造り集落」として登録されている白川郷

取り組みの内容

●恵那市 ～ 将来を見据えた空き家リノベーションワークショップ

（１）予防策としての空き家リノベーション

モデル事業を行った恵那市岩村町は、平成16年に恵那市と合併した人口5,143人（平成27年４月現在）の地域である。恵那市内では、各地域で空き家改修や利活用の取り組みが行われているが、比較的空き家が少ない岩村町では、そういった取り組みはあまり行われてこなかった。そのため、今回の取り組みを通じて、将来の人口減少や空き家の増加に備え、予防的に空き家利活用のノウハウを学び、継承していくことを狙いとしている。

（２）都市・農山村交流のノウハウをもつNPO法人が主導

恵那市岩村町では、地元住民が主体となり空き家改修の課題の抽出や空き家利活用の方策を検討し、継続して空き家利活用に取り組むことができるモデルを構築することを目的として、「NPO法人農村景観日本一を守る会」がモデル事業を推進した。このNPO法人は、岩村町で「茅の宿とみだ」を経営し、同施設への宿泊と農業体験を組み合わせたサービスを提供する団体である。岩村町でのワークショップは、大人を対象として、およそ築100年の古民家を題材に計３回開催し、参加者は延べ42人であった。作業は空き家の不要品整理からスタートし、床板はがし、トイレタンク撤去など、解体作業がメインとなった。また、各回必

ず、改修費用やこれからの利活用方法について意見交換を行った。その中で出たキーワードは「子どもの体験・交流」である。

（3）平成27年度子どもの体験事業として装いを新たにスタート

モデル事業終了後は、NPO法人農村景観日本一を守る会が事業を引き継ぎ、小学生を対象とした空き家の改修体験と農業体験を一緒に行う「農村の子ども建築ラボ」として平成27年度にスタートした。子どもが自分たちで考えて改修し、大人はそれを見守り、サポートする。前年度、ワークショップに参加していた大人の多くは、「農村の子ども建築ラボ」に支援者として参加している。

（参考）《恵那市岩村町の空き家改修ワークショップ情報》
http://www.kayanoyado.jp/
（茅の宿とみだホームページ）

●白川村 ～ 地域おこし協力隊の想いと外部組織との連携による空き家リノベーション

（1）空き家利活用専門の地域おこし協力隊を採用

白川村の人口は1,607人（平成27年４月現在）である。世界遺産「白川郷・五箇山の合掌造り集落」として登録されている白川郷（荻町集落）があり、国内外から多くの観光客が来村する（平成26年は年間約150万人）。しかし、人口減少、高齢化に伴い、南部地区では空き家が増加していた。

白川村は、南部地区の空き家利活用による活性化を図るため、外部の力、若者の力を白川村に取り入れるべく、平成26年１月、村で初めての地域おこし協力隊柴原さんを採用した。

柴原さんは「若い人と地域をつなぐ仕事をしてみたいと思っていたが、その答えは地域の生活の現場にあるとの考えに至った。現場に飛び込んでみて、自分の考えが甘いのか、行動することで可能性が見えてくるのか、現場で直に感じたかった」と話す。白川村を選んだ理由は、偶然募集案内を見つけ、現場を見に行った際に、外部の人間だからこそ感じられる南部地区の自然等豊富な地域資源を目にし、それら地域資源の見せ方や活用の仕方次第では、より魅力溢れる地域づくりができるのではないかと実感したことであった。


南部地区平瀬温泉への入り口


南部地区の町並み

（2）空き家の試験的運用

柴原さんが地域おこし協力隊として着任して１週間、すぐに南部地区で１軒の空き家が見つかった。所有者との交渉の結果、解体するまでの間、地域おこし協力隊による空き家活用の許可が出た。さっそく、そこをコミュニティスペースとして試験的に運用し、コーヒーの無償提供や、村民を講師に招いた手芸教室の開催など、村民との交流を図った。

そうした活動を通じて柴原さんが感じたのは、村内での集まる場、交流する場の重要性と、その場に立ち寄る理由の必要性である。日頃の生活空間以外に集まる場を提供できれば、村民同士や村民と外部の人が関わるきっかけづくりができる。また、代金を払っておいしいコーヒーを飲むという理由があったほうがその場に集まりやすい。この取り組みで、柴原さんの次の目標が決まった。南部地区の中心街にカフェをつくることである。

（3）岐阜県モデル事業ワークショップのスタート

柴原さんはカフェをオープンすべく、南部地区で空き家になっていた１軒の古民家を購入した。改修にあたっては、経済的負担の軽減と多くの人々にこれからつくりあげるカフェへの興味、愛着をもってもらえるようワークショップ形式をとることにした。

ワークショップを開催するにあたり、村内で空き家改修のノウハウをもつ人があまりいなかったことから、外部に仲間を求めて動き出した。柴原さんは、かねてからつながりのあった岐阜県内で木造建築の改修アドバイス等に取り組む「NPO法人 WOOD AC（以下、「WOOD AC」という）」に協力を依頼した。

また、岐阜県は、この白川村地域おこし協力隊とWOOD ACが連携したリノベーションワークショップによる取り組みを県のモデル事業として採択し、これにより正式に改修がスタートした。

ワークショップはモデル事業として２回実施した。１回目は道具の使い方と床の貼り方、２回目は壁塗りを行い、延べ25人が参加した。全体進行は白川村地域おこし協力隊が行いながら、WOOD ACには、参加者募集資料の作成、窓口対応、当日の技術的指導等を依頼した。

モデル事業では、改修技法を学ぶだけでなく、参加者同士や運営者と参加者の間で交流が進み、一定の成果を得ることができた。モデル事業終了後は、村の単独事業として、WOOD ACとの連携による空き家のリノベーションワークショップによるカフェづくりを継続した。

カフェは「アオイロ・カフェ」と名付け、すべての改修が完了する前にオープンした。その狙いは、お客様にもカフェが出来上がっていくひとつひとつの変化を楽しんで共感してもらうことにある。村民からもカフェができあがっていく様に次第に関心が寄せられていった。平成27年10月現在も作業は続いている。


カフェの床改修ワークショップ


カフェの壁塗りワークショップ




リノベーションワークショップを行った「アオイロ・カフェ」

（4）空き家改修の第２弾はシェアハウスづくり

２つ目は、カフェと同じく南部地区の中心街にある１軒の空き家をシェアハウスに改修するものである。平成27年１月から構想を練り始め、雪解け時期から改修をスタートした。

モデル事業としてリノベーションワークショップを行った「アオイロ・カフェ」と、これから改修を進めるシェアハウス、そして、同じ南部地区にて、村民が空き家を活用して経営する「ゲストハウスたろえも」という宿泊施設も平成26年10月からオープンしており、それらが一連の流れで存在し、もともとある地域の自然や観光資源と連携することで、交流人口の増加、新たな経済循環を目指す。


村民が経営する「ゲストハウスたろえも」

平成27年度に入ってからは、地域おこし協力隊として石井さんと福田さんの２人が新たに仲間に加わった。シェアハウスづくりもWOOD ACとの連携のもと、リノベーションワークショップで多くの参加者と共に改修を進めている。参加者は、ほとんどがリピーターとして複数回に渡り訪れている人だという。

平成27年10月には、シェアハウスへの改修に関する新たな企画がスタートした。未完成のシェアハウスに福田さんが住みながら改修を進めるというものである。福田さんは「白川村でのシェアハウス改修に多くの人に興味をもってもらいたい。住みやすさを考えながら改修するのを楽しみたい」と意欲的に話してくれた。

また、平成27年10月現在、シェアハウスへの入居者を募集している。入居の条件は、白川村での空き家改修作業、ワークショップ運営等に参加することである。改修費用やノウハウは白川村が提供する。入居者にはシェアハウスのデザインへの関心だけでなく、空き家改修の技術や楽しさ、白川村の魅力を知り、白川村の力になってもらうことを期待している。


シェアハウスの解体ワークショップ


シェアハウスの改修ワークショップ


シェアハウス改修ワークショップの参加者

（5）空き家改修の今後について

柴原さんは、地域おこし協力隊の任期３年のうちに空き家５軒を改修することを自らのノルマとして課しているが、今は柴原さん、石井さん、福田さん３人のチームで改修に取り組んでいる。３人の取り組み方にバリエーションを持たせることや、WOOD ACのようなパートナーの輪を広げて、より多くの空き家改修

を通じた地域づくりを目指す。

全国で比較すると、リノベーションワークショップの取り組みとしては後発であることから、他自治体との差別化をいかに図り、白川村の魅力をどのようにして発信していくかがより重要で、本当の課題は空き家改修後の活用の仕方等にある。まず実践しなければならないことは、行政からの助成金に依存した古民家再生からの脱却である。その上で、完成した施設や改修の実績からどのように経済循環を生み出していくか、地域おこし協力隊の立場だからできる取り組みではなく、地域おこし協力隊の任期満了後も、継続した利益、成果として残していく仕組みづくりを進めていくことが求められる。

（参考）《白川村の空き家改修ワークショップ情報》
http://shirakawa-go.org/（白川村ホームページ）



左から取材に協力いただいた石井直記氏、福田麻衣子氏、柴原孝治氏

取り組みの成果

平成26年度の空き家利活用モデル事業では、岐阜県として２つのモデルを確立することができた。恵那市においては、地域住民が主体となり地域の10年後、20年後を見据えた「予防的な学びとしての空き家リノベーションワークショップ」、白川村においては、地域おこし協力隊、WOOD ACという「外部人材、組織の活用・連携による空き家リノベーションワークショップ」である。

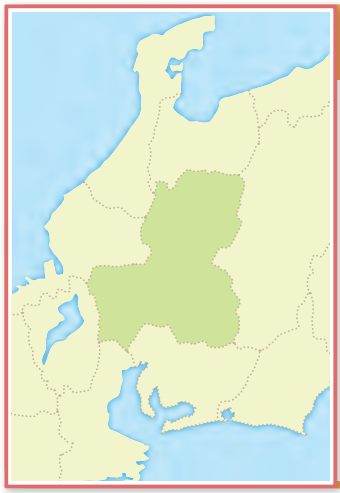
また、恵那市、白川村ともにモデル事業の取り組みを地域活性化へのきっかけと捉え、各々の状況に合わせた空き家利活用の取り組みを継続させており、今後の進展が期待される。

今後の課題と展望

岐阜県では、平成26年度空き家利活用モデル事業を踏まえ、「①空き家利活用の普及」と「②空き家を利活用した移住定住の促進」に取り組んでいく。

①空き家利活用の普及については、平成26年度モデル地域での視察研修を開催し、これから空き家改修に取り組む地域の普及を図るとともに、フェイスブックページ「りくらし岐阜（https://www.facebook.com/rekurashi/）」により、岐阜県内で空き家利活用に取り組む団体の情報共有や情報交換の場づくりを推進していく。

②空き家を利活用した移住定住促進については、「Classca gifu（http:/classca-gifu.net/）により、空き家リノベーションワークショップ等、岐阜県内の幅広い体験イベントの情報をリアルタイムで発信することや、岐阜県内での古民家暮らしの魅力をPRするセミナーを東京、名古屋といった都市部で開催する等、岐阜県への移住につなげる取り組みも始めている。



自治体名　岐阜県

- 人　　口：2,033,265人
- 面　　積：10,621平方キロメートル
- 事　業　名：空き家利活用モデル事業
- 事業開始年度：平成26年度
- 事 業 主 体：岐阜県
- 連携団体等：NPO法人農村景観日本一を守る会（恵那市）、NPO法人WOOD AC（白川村）
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先

岐阜県清流の国推進部清流の国づくり政策課
TEL 058-272-8078　FAX 058-278-2562
URL www.pref.gifu.lg.jp/kurashi/npo-tiiki/machizukuri/c11122/index_24668.html

利活用

さをり織やまゆ、小物作りを中心とした手織工房（障害者就労継続支援Ｂ型事業）～実現しようここで君の夢を・義士のまち播州赤穂～

兵庫県赤穂市の概要

赤穂市は、兵庫県の南西部、岡山県との県境に位置し、東は相生市、西は岡山県備前市、北は上郡町、南は風光明媚な瀬戸内海を望む。

まちのほぼ中央を名水百選に選ばれた清流千種川が流れ、瀬戸内海国立公園の美しい海岸線や高濃度の成分を誇る赤穂温泉、さらに国指定天然記念物の生島樹林や坂越の歴史的な町並みなどがあり、豊かな自然と歴史が調和している。

また、「忠臣蔵のふるさと」「塩のまち」として全国的にも知られ、市内には国指定史跡の赤穂城跡や赤穂義士ゆかりの史跡などが点在し、元禄の香りや城下町ならではの佇まいを感じることができる。

取り組みのきっかけ

今回ご紹介する「さをり織やまゆ、小物作りを中心とした手織工房」（障害者就労継続支援Ｂ型事業）（以下「手織工房」という）は、赤穂市の花岳寺通商店街の空き店舗を利用し、平成27年５月に開設された手織工房である。この事業を担うのは「NPO法人ワーキングnetにしはりま」（以下「ワーキングnetにしはりま」という）。この団体は、一般就労と福祉就労の中間にいる障がいのある人の長期的就労が可能になる仕組みづくり等を担い、障がい者福祉の底上げや心豊かな地域づくり・活性化に寄与することを目的に平成25年９月に設立された。家電リサイクル実証実験や赤穂・西播磨特産品を使った授産製品の開発・普及を行う調査研究事業並びに家電リサイクルパイロット事業や手織工房推進事業、カルチャー教室、西播磨特産品作り事業、県立武道館（姫路市）のレストラン・売店の運営等の実践事業を行っている。

平成26年8月に開設されたワーキング西播磨作業所では利用者が職員や高齢者ボランティアとともに、エアコン制御ボックスの解体・分別作業にあたり、個人個人の実績重量をもとに算出された工賃が支払われている。中には手織工房とワーキング西播磨作業所を併用している利用者もいる。

手織工房を開設するに当って、商店街の空き店舗を利用した理由について「ワーキングnetにしはりま」の小谷理事長は、「障がいのある人が利用する施設を人目につかない閉鎖的な場所ではなく、誰もが出入りできる開かれた場にしたかった。そういう思いをもって事業を行うための場所を探していたところ、見つけたのが商店街の空き店舗だった」と語った。商店街の活性化を目的とした手織工房の開設ではなかったとのことだが、この手織工房は間違いなく商店街の活性化に寄与している。



解体・分別作業（利用者の富永さん）



手織工房２階での取材の様子

取り組みの内容

（1）花岳寺通商店街

播州赤穂駅から徒歩約10分。加里屋（かりや）地区にある花岳寺（かがくじ）。初代藩主・浅野長直が浅野家の菩提寺として建てた寺で、長直の両親の法名をとって名づけられた。以降、赤穂藩を治める長井家、森家の菩提寺でもあり、境内には義士墓所、義士の木像堂や宝物館などがあり、山門は市の指定文化財である。花岳寺通商店街は、その花岳寺の入り口の門から、東に約200mの道のりで、国指定史跡の赤穂城跡へとつながる通称「お城通り」と交差する城下町らしい情緒あふれる商店街である。

赤穂市と言えば、「忠臣蔵のふるさと」として知られており、まちは年間を通して多くの観光客が訪れる。赤穂城跡では、映画のロケ地として、しばしば活用されたり、赤穂義士祭等のイベントも多く開催されている。そんな赤穂市の中心にある花岳寺通商店街では、空き店舗対策という課題に直面している。



花岳寺（山門）



花岳寺通商店街

（2）「さをり織やまゆ、小物作りを中心とした手織工房」

手織工房は、花岳寺通商店街の空き店舗（旧呉服店）となっていた店舗に工房を構えている。手織工房の入口にあるショーウィンドウには色彩豊かな「さをり織」が展示されており、商店街に華やかさを創出して道行く人の心を引き付ける。工房は誰もが覗くことのできるオープンスペースとなっており、中では折り機のリズミカルな音が奏でられ、聴く人の心を癒している。「さをり織」は、自分の感じるままに、既成概念にとらわれず、自由に織る手織りであるため、世界に一つしかない独創的な作品が次々と誕生している。この既成概念にとらわれず自由に織るということが、利用者の精神面のリフレッシュにもつながっているという。



手織工房（利用者の松本さん＝手前＝と長峰さん＝奥＝）

手織工房では、利用者が作成した「さをり織」を女性ボランティアが仕上げ、製品として展示・販売している。その他には、古着物・古布のリフォーム作業や一般向けに「さをり織」と「まゆクラフト」の体験教室も行っている。この体験教室は夏休みの時期に開催しているため、小学生の夏休みの課題研究等で利用すれば、「さをり織」が作れるだけでなく、子どもとその保護者が利用者やボランティアとふれあうことができ、良い学びの場となる。この工房の特徴は、ボランティアが中心となって運営を行っていることである。事業主体の「ワーキングnetにしはりま」は、主に施設の維持管理を行い、「さをり織」の指導や製造の補助・販売等は女性ボランティアが行っている。また、事業の連携団体である「ふれあい工房・明日菜蕗（別井代表）」の協力も大きい。この「ふれあい工房・明

日菜蕗」は、別井代表が特別支援学校や支援学級を卒業して就労している卒業生の実態を目にして、生活支援・余暇支援の必要性を痛感し、余暇活動を通して、一般就労、福祉就労をしている障がいのある人の就労・生活支援につながる支援をする週末作業所として平成13年に設立した。そこで、蚕の飼育や「さをり織」等を行っていたことから、手織工房の「さをり織」の指導等も行うようになった。

空き店舗を利用し商店街に手織工房を開設することは、商店街やそこに住む人々に受け入れられるのかという心配があったはずである。しかしながら、この花岳寺通商店街には、多様性を受け入れ、お互いが支え合うという風土が根付いている。これは、直接的な結びつきがあるわけではないが、赤穂市が実施しているユニバーサル社会づくり推進事業の成果が大きい。



ボランティアの別井さん（明日菜蕗）



ボランティアの本田さん（左）と福本さん

（3）ユニバーサル社会づくり推進事業

平成22年８月に赤穂市の加里屋地区が兵庫県からユニバーサル社会づくり推進地区として指定を受けた。平成23年度から平成27年度までの事業プランの期間で、「少子高齢化社会に対応できる誰もが安心して生活できるまち」を目標とし、高齢者や障がいのある人、子ども、外国人等すべての人にやさしく、安心して暮らせる「ユニバーサル社会」の実現のために、中心市街地である加里屋地区において、住民がともに支えあいながら、活動することで幸せを分かち合うことができる地区を目指している。

このユニバーサル社会づくりは、地元自治会や商店街、各種団体等で構成される「忠臣蔵のふるさとまちづくり協議会」の中に、ユニバーサルまちづくり部会を立ち上げ、住民主体で事業プランを策定した。その事業プランの基本方針として、①加里屋地区を赤穂市の顔として活かす、②地域社会の中での支え合いによるネットワークをつくる、③心のバリアフリーを目指したソフト面の施策を展開、の３つを挙げている。この基本方針をもとに、加里屋地区では、高齢者や障がいのある人、子どもなど世代を超えた人とのつながり、仕組みを構築し、誰もがお互いの人格と個性を尊重した地域づくりが推進されている。この基本方針が商店街に風土として根付き、多様性を受け入れる土壌となり、商店街の人々と手織工房の支え合いにつながっているのである。

取り組みの成果

手織工房が開設されて、まだ一年も経っていないが、商店街にもたらしている効果は大きい。花岳寺通商店街の会長の尾上さんは、「空き店舗に入っていただいて商店街の活性化につながっている。今後、他の空き店舗の活用にも期待している。また、商店街の会員にもなっていただき大変ありがたい。それに、ボランティアの方と商店街とのつながりのきっかけにもなっている。商店街としてこれからも応援していきたい」と語る。さらに、手織工房は、商店街で88年続く伝統的なイベント「土曜夜店」にも参加し、商店街の一員として伝統をつなぎ、まちを盛り上げている。また、ボランティアの方々にとっては、さをり織の指導や製造・販売の補助を通しての利用者との交流が、生きがいになってきている。

赤穂市が目指すユニバーサル社会づくりの観点においても影響は大きい。人々の暮らしに密接に関わる商店街の中に福祉作業所があることで、人々は日常から



土曜夜店の様子

多様性を感じることができ、誰もがお互いの人格と個性を尊重したまちづくりを推進することができる。市の社会福祉課の松本課長は「福祉の面からも色々な場面で協力していきたい」と語っている。また、市の産業観光課の永石課長は「手織工房は、福祉の面の効果だけではなく、商店として商店街の活性化にも貢献している。これをきっかけに、赤穂市全体につながっていけばと思う」と語る。「ワーキングnetにしはりま」と商店街が主体的に連携を行うことによって、商店街全体の活性化につながっているのである。

今後の課題と展望

商店街の課題は、世代交代だと尾上会長は語る。高齢化も進んでおり、若い人が少ないため、今後は、外からの新規出店者を受け入れていけるようにPRしていきたいという。また、使用されていない広場も多いため、広場を駐車場にする等、客入りを増やすような整備を行うことも考えている。

「ワーキングnet」としては、更なる空き店舗の利用のため商店街の理念や方向性に沿う、斬新でかつ他の商店と競合しないような店づくりを考えている。さらに、今の店舗の2階を一般向けに開放し、誰もが自由に出入りできるようなサロンやカルチャースクールの開催を含む開かれた場づくりを展望している。また、商店街の空き店舗を障がいのある人の生涯教育、一般教養を身に付ける生活訓練、将来の就業に向けた基盤教育や一般市民のたまり場としての役割を持った「『障がい者コミュニティカレッジ』のフィールドの一つ」として活用し、商店街の活性化の一助として地域の発展に寄与させたいとも考えている。手織工房は、店舗という形でありながら、公益施設であり、文化施設であり、生活サービス施設であるという多様性を有しながら、今後も商店街において大きな役割を担っていく。



話を伺った皆さん
（左から）社会福祉課の宍戸係長と松本課長、産業観光課の茶谷係長と永石課長、ボランティアの深水さん、NPO法人「ワーキングnetにしはりま」榊事務局次長、「ふれあい工房・明日菜蕗」別井代表、利用者の長峰さん、「花岳寺通商店街」尾上会長



自治体名　兵庫県赤穂市

- 人　　口：49,769人
- 面　　積：126.86平方キロメートル
- 事　業　名：障害者就労継続支援B型事業「さをり織やまゆ、小物作りを中心とした手織工房」
- 事業開始年度：平成26年度
- 事業主体：NPO法人ワーキングnetにしはりま
- 連携団体等：ふれあい工房・明日菜蕗（相生市）、NPO法人えびす（たつの市）
- 利用している補助金等の名称：空き店舗を施設の出張所等として活用するモデル事業補助金（県）

連絡先

赤穂市健康福祉部社会福祉課
TEL 0791-43-6833　FAX 0791-45-3396
URL http://www.city.ako.lg.jp/

利活用

米子まちなか空き家活用プロジェクト

～シェアハウスから学びの交流を広げる「まちの学校づくり」～

鳥取県米子市の概要

米子市は、人口約15万人、面積約132平方キロメートルで、鳥取県の西部、山陰のほぼ中央に位置している。周囲を「伯耆富士」とも呼ばれる国立公園大山、ラムサール条約に登録された汽水湖である「中海」、美保湾に囲まれ、白砂青松の弓ヶ浜や日野川など、豊かな自然環境に恵まれている。鳥取県西部地域の中心都市として位置付けられており、行政、商業、交通、教育、文化、医療及び福祉などの様々な都市機能が集積している。

また、県境をはさんだ島根県安来市・松江市等との連携についても、中海・宍道湖・大山圏域市長会、広域観光圏等の取り組みを進めている。

取り組みのきっかけ

●学生用シェアハウス「岩倉ふらっと」

平成25年11月、米子市の中心市街地の岩倉町に、定員３人の女子学生限定シェアハウス的住まい（以下「シェアハウス」という）「岩倉ふらっと」がオープンした。岩倉ふらっとは、築102年で８年前から空き家となっていた町家を、地元の学生が中心となり、主に自主改修したものである。地上２階建て、縦長の間取りであり、１階はキッチン等の生活共用スペースと、土間と和室で構成された開放的なつくりの地域交流スペース、２階は学生の居住用スペースとなっている。

１軒の空き家が岩倉ふらっととして改修された「米子まちなか空き家活用プロジェクト（以下、「空き家活用プロジェクト」という）」の取り組みの経緯はどのようなものだったのか、空き家活用プロジェクトを主導する片木克男氏（NPO法人まちなかこもんず理事長）、高増佳子氏（米子工業高等専門学校建築学科准教授）、居住学生の荒田倖利氏（米子工業高等専門学校建築学科４年）にお話を伺った。



岩倉ふらっと



地域交流スペース



ダイニングキッチン

●「NPO法人まちなかこもんず」に託された１軒の空き家

米子市では、人口減少、高齢化の進行により、中心市街地に多くの空き家や空き地が発生し、空洞化が進んでいることから（中心市街地の空き家状況408戸／4,387戸＝9.3パーセント　平成21年米子市調査）、学識

経験者や公募委員などによる検討委員会での審議やパブリックコメント、市民説明会等を踏まえ、平成20年11月「米子市中心市街地活性化基本計画」が策定され、国の認定を受けた。

「NPO法人まちなかこもんず（以下、「まちなかこもんず」という）」は、中心市街地の再生・活性化を目指し、平成19年６月に設立された。また、中心市街地の活性化に関する法律に定める「中心市街地整備推進機構」にも指定されている。平成22、23年の２か年は、米子市の「まちなかすまいるデータバンク事業」を受託し、空き家実態調査と空き家所有者の活用意向調査を行った。それらの調査を進める中で、市内岩倉町の１軒の空き家の活用が「まちの再生に貢献できるなら」という所有者の想いのもと、まちなかこもんずに託された。

●４団体の連携により「米子まちなか空き家活用プロジェクト」スタート

まちなかこもんずは、中心市街地の居住人口や交流人口増加を図るため、活用を託された岩倉町の空き家を学生向けのシェアハウスとして改修する可能性を模索していた。

そんな中、平成24年12月、米子市内の建築家等で構成された団体「米子建築塾」主催の空き家、空き店舗活用について考えるイベント「まちトーク」が市内で開催された。イベントにおいて、まちなかこもんずが、学生向けシェアハウスへの改修を提案したところ、参加していた米子工業高等専門学校建築学科の女子学生１名から「自分で改修して住んでみたい」と声があがった。

これをきっかけに、以前から関わりのあったまちなかこもんず、米子建築塾、そして米子市内の高等教育機関である米子工業高等専門学校建築学科、鳥取大学医学部保健学科の４団体が、「米子まちなか空き家活用プロジェクト運営会議（以下、「空き家活用プロジェクト運営会議」という）」を設立することになり、プロジェクトはスタートした。

取り組みの内容

●ねらい

空き家活用プロジェクトは、シェアハウスと地域交流スペースへの改修と活用を通じて岩倉町エリアの地域活性化を図ろうとするもので、大きく４つのねらいを設定して推進された。

① まちなかで空き家活用事例をつくり、その他の空き家活用へのキッカケにする
② 学生の活力をまちづくりに活かすとともに、幅広いキャリア教育の機会を提供する
③ シェアハウスに学生が居住することで、岩倉町地域の若返りを促進する
④ 地域交流スペースにて「地域に開かれた交流イベント」を開催する

●特色

（１）学生参加型のセルフビルドによるシェアハウスづくり

取り組みの最も特徴的な点は、市内の高等教育機関に通う多数の学生が空き家の改修に関わっていることである。シェアハウスづくりは、平成25年４月のお掃除ワークショップを皮切りに、同８月、９月に夏合宿と称した１～２週間の改修ワークショップを開催し、改修を進めた。



お掃除ワークショップ



改修ワークショップ

ワークショップでは、地元の大工さんの指導のもと、居住予定学生の他、実践的学習の機会として、米子工業高等専門学校建築学科の多くの学生が参加した。改修計画案の作成から助成金の申請や改修作業まで、すべて学生が中心となり進めた。参加した学生からは、「さまざまな工事工程を目にし、自ら参加することで、建築やまちへの興味、関心を高めることができた」という意見が寄せられたという。また、改修作業で育まれた工事業者や地域との関係を大切にし、オープン後も「住みながら考えて」を基本に居住学生を中心とした様々な改修が進められている。

（2）地域の拠点としてのシェアハウスの活用

平成25年11月のオープンと同時に、米子工業高等専門学校建築学科の学生が居住を開始。オープン後は、居住学生と空き家活用プロジェクト運営会議を構成する４団体が中心となり、各々の特色を活かした地域住民との交流イベントを１階の地域交流スペースで開催している。

具体的には、米子工業高等専門学校建築学科による建築デザインコンテストの優秀作品展（例年12月開催）や鳥取大学医学部保健学科の健康講座、米子建築塾による空き家活用に関する学習イベント、他にも料理教室やお茶会、岩倉ふらっとを起点にしたまち歩き等、岩倉ふらっとに関わる団体、学生の取り組みを知ってもらうイベントや、地域住民とのつながりを深めるイベントを開催。イベント参加者からは「町家の雰囲気が落ち着ける」「こじんまりとしていて参加者との間に親近感が生まれる空間」等の感想が寄せられた。平成27年10月現在、こうしたイベントは計８回実施されており、岩倉町に新しい人の流れを生み出している。



デザインコンテスト優秀作品展



健康講座「元気な時も健康チェック」

取り組みの成果

●学生たちの意識変化

空き家の改修ワークショップに参加した学生は延べ53人で、岩倉ふらっとの居住学生数は、常時２～３人を維持しており、居住学生やワークショップ、イベントに参加した学生達を中心に、岩倉ふらっとや岩倉町エリアへの興味、関心が高まっている。また、米子工業高等専門学校や鳥取大学医学部保健学科の学生からは、岩倉ふらっとに住みたいという多くの声が寄せられている。

●岩倉町の活力に

岩倉町の空き家が岩倉ふらっととして蘇ったことや、学生主体のイベントの開催、また、自治会行事やゴミ出し等の日常生活を通した学生との交流により、近隣の住民らは「元気をもらっている」と喜んでいるという。また、学生のSNS等による情報発信や、メディアに多数取り上げられたことが、岩倉町エリア、ひいては中心市街地の地域づくりを後押ししている。

今後の課題と展望

●岩倉ふらっとの自立と他の空き家への取り組みの拡散

地域交流スペースの活用については、これまで色々な取り組みを行ってきたが、近隣住民の参加数には、イベントの種類（内容）により幅がみられるとのこと。イベント内容の工夫や新しい取り組みの開発などを行い、近隣住民との交流、連携を深めていきたいという。

また、「今後は、空き家活用プロジェクト運営会議の４団体による舵取りだけでなく、自分のように、居住している学生がより自発的に地域と交流していくことが必要である」と、荒田さんが前向きに語ってくれた。実は居住学生独自のイベントは未だ開催しておらず、これからは、映画会の開催や鍋パーティーなど、できるところから団らんの空間づくりをしていきたいという。

学生なので卒業すれば入居者も代わっていく。新しい出会いの楽しみとともに、岩倉ふらっとオープン当時に関わった学生たちの熱い想いをいかに次の世代に

引きついで、地域交流の拠点としていくかが課題である。

一方、岩倉ふらっとの改修、活用の実績は、米子工業高等専門学校建築学科と鳥取大学医学部保健学科の学生のキャリア教育における新たな可能性を示すものとなった。今後は、学生による空き家活用の取り組み事例の拡大や、岩倉ふらっと以外の地域でも健康講座を開催していくなど、地域コミュニティが一層活性化していくことが期待される。



取材に協力いただいた（左から）高増佳子氏、片木克男氏、荒田倖利氏

●新プロジェクト「わだや小路」

まちなかこもんず、NPO法人地域福祉ネット、米子建築塾を中心に、平成27年度から市内糀町の空き家改修、活用による新たな中心市街地活性化モデル構築の取り組みがスタートした。改修施設は「わだや小路」と名付けられた。築140年、２階建ての空き家は、もとは煎餅や饅頭を製造販売していた店舗であり「昔のように人が集まる場所になれば」という所有者の想いを受け、ゲストハウスやレンタルオフィス、多目的レンタルスペースを設けた複合施設への改修が進められている。また、施設内には表から裏へ通り抜けできる「小路」を設け、老若男女問わず、日頃から人の流れや賑わいのある持続可能な活用を目指しているという。完成箇所から徐々に活用を始める予定であり、既に多目的レンタルスペースの一部であるカフェスペースは、地域の高齢者の交流、憩いの場として利用されている。

「岩倉ふらっと」「わだや小路」の特色ある取り組みが、近接する商店街の空き店舗活用等に波及して交流拠点が拡充し、近い将来、中心市街地に住民の賑わう声が帰ってくることを関係者は期待している。



改修中の「わだや小路」



自治体名　鳥取県米子市

- 人　　口：149,399人
- 面　　積：132.42平方キロメートル
- 事　業　名：米子まちなか空き家活用プロジェクト「岩倉ふらっと」
- 事業開始年度：平成25年度
- 事 業 主 体：米子まちなか空き家活用プロジェクト運営会議
- 連携団体等：NPO法人まちなかこもんず、米子工業高等専門学校建築学科、鳥取大学医学部保健学科、米子建築塾
- 利用している補助金等の名称：平成25年度鳥取県鳥取力創造運動支援補助金、鳥取大学地（知）の拠点整備事業

連絡先

米子市企画部地域政策課中心市街地活性化推進室
TEL 0859-23-5353　FAX 0859-23-5392
URL http://www.city.yonago.lg.jp

利活用

東祖谷歴史観光まちづくり事業 ～「祖谷暮らし」住むように泊まれる宿～

徳島県三好市の概要

徳島県三好市は、平成18年３月、三野町、池田町、山城町、井川町、西祖谷山村、東祖谷山村が合併し誕生した。四国のほぼ中央に位置し、古くから交通の要衝として、また、県西部での社会、経済、文化、観光の中心として発展してきた地域である。

大歩危峡や黒沢湿原、紅葉の名所・竜ヶ岳、西日本第二の高峰・剣山といった豊かな自然や、四国霊場第66番札所・雲辺寺、平家落人伝説の残る祖谷のかずら橋など、歴史的な文化遺産も多い。

取り組みのきっかけ

三好市東祖谷「落合集落」は、昔ながらの山村の風景を残す集落である。山肌を細い道が蛇行して通り、耕作地や茅の茂み、石垣がその道に沿って点在する。これらがつくりだす風景が江戸時代中期から後期に建てられた古い民家と相まって、日本の集落の原風景とでもいうべき独自の景観を形作っている。この落合集落は平成17年に国の重要伝統建造物群保存地区に選定され、集落の景観を次世代に残す取り組みが進められてきた。



落合集落

重要伝統建造物群保存地区への選定により、建物の外観を維持するための改修工事に市や国から助成が行われているため、人が住む家屋には適切な維持管理が行われてきた。しかし平成20年時点で集落内に16軒存在した空き家古民家には、必要な修繕作業が十分に行われていなかった。一定の助成があるにせよ、改修には所有者の金銭的負担が必要だったためである。数百年の歴史を持つものもあるこれらの古民家は、何らかの対策を施さなければ朽ち果てるのを待つのみという状況となっていた。周辺の環境と相まって美しい景観を生み出していた古民家が失われてしまうのは、集落にとって大きな損失だった。

このような状況の中、「地方の元気再生事業」を契機に、市内の多様な資源を活かし、観光を軸に据えた持続可能なまちづくりを進めていくための計画が立てられた。この動きの中、落合集落の空き家古民家を地域資源として利活用することとなった。

取り組みの内容

三好市が主体となって空き家古民家を改修し、それを宿泊施設として提供することで空き家問題を解消するとともに、観光の需要を創造する取り組みを行っている。平成27年度現在８棟の空き家が改修され、宿泊施設として稼働している。この取り組みは、ただ滞在するだけにとどまらず、希望者に地元の食や歴史、文化を体験してもらうことができるよう様々な体験プログラムと連動している。集落内の一般家庭を訪問し、地域住民と一緒に地元の食材で郷土料理を作る体験メニューや、落合集落を散策するガイドツアー、祖谷

地方に伝わる平家落人伝説を活用したツアーなどが用意されている。

●改修について

宿泊施設に利用するため改修された空き家古民家は、茅葺屋根や伝統的な工法で仕上げられた竹製の外壁を持ち、建築当時の風情が再現されている。可能な限り建築時の資材がそのまま活用され、いたるところでその建物が重ねてきた歴史を垣間見ることができる。



古民家宿泊施設の外観

伝統的な日本家屋そのものの外観に対し、設備はペアガラス、エアコン、床暖房やIH調理器といった最新のものが揃えられている。食器や洗面用具、寝具などもきちんと用意されており、外見からは想像もつかないほど快適に滞在することができる。



宿泊施設内のIH調理器

改修をプロデュースしたのは、アメリカ合衆国出身の東洋文化研究家アレックス・カー氏である。アレックス氏は大学生だった昭和46年に東祖谷を訪れ、そこで目にした日本の山村の原風景に魅せられた。そこで当地に古民家を購入し、篦庵(ちいおり)と名付け今日に至るまで大事に維持をしている。講演や執筆活動などで、日本の原風景が失われていく状況に警鐘を鳴らしてきた、日本人以上に日本の伝統的な文化や景観の価値を知る人物である。同氏が取り入れた欧州的な考え、すなわち、建物の昔ながらの外観を尊びつつ、内部は時代とともにリフォームし更新していくことが伝統を守ることに繋がるのだというアイディアを、落合集落の古民家改修にも活かしたという。



内装

●改修に至るまで

改修に先立ち、空き家の所有者を特定して借り上げの交渉を行ったのは本事業を立ち上げた際の市役所の担当者大境克典氏である。所有者の特定に関しては、集落内の人々が情報を持っていたため容易に行うことができたものの、借り受けるための交渉は難航したという。住んでいないとはいえ、思い出や思い入れのある家屋がどのように変わるのか、イメージが難しかったことが原因であり、なんとか1棟を借り受けて改修し終えると、美しく蘇った古民家の姿を見た他の所有者との契約も続々とまとまったということだ。

借り受ける際には、立地にも気をつけたという。他の民家と隣り合っている空き家は対象から外すか、事前に隣り合った民家に住んでいる住民と合意のうえ改

修を進めた。万一宿泊者が出す騒音などで苦情が出た場合、運営を続けることが難しくなるからである。

●宿泊施設としての運営

運営に関しては、アレックス・カー氏が代表を務めるNPO法人篦庵(ちいおり)トラストに市が委託をしている。予約受付や案内といった、ホテルでいうフロント業務はNPO法人篦庵トラストの職員が行い、清掃やアメニティの補充などといった業務は現地の住民が行っている。現地の住民への業務依頼や連絡調整はNPO法人篦庵トラストが担い、住民は同法人から報酬を得ている。

予約受付等を行っているNPO法人篦庵トラストの職員は関東などからのIターン者からなる。平成27年９月現在で４名の職員がおり、30代を中心とした若いメンバーだ。英語を話すことができる彼らのおかげで、顧客の10パーセント強を占める外国人宿泊客への対応も問題なく行うことができているという。彼らは東祖谷の環境に惹かれ、自然とこの地に集まってきたメンバーだということである。

取り組みの成果

朽ちかけていた古民家を宿泊施設として蘇らせ、集落の景観という地域資源を守ることができたのは本事業における主要な成果である。それに加えて本事業は、地域住民の雇用や収入機会、交流機会の創出といった好影響も地域に与えることとなった。

●地域住民の雇用・収入機会の創出

改修した古民家には平成25年度に409組1,086人、平成26年度には525組1,454人が宿泊した。集落周辺にはそれ以前にも宿泊施設があったものの、食事付きで１人１万円未満の宿泊料で、バックパッカーなどをターゲットにした安価な民宿といった風情のものばかりだった。それに対し本事業で提供を始めた宿泊施設は、同時に宿泊する人数で１人当たりの料金が変動するものの、おおむね素泊まりで１泊２万円程度という価格設定であり、価格帯が異なる。そのため民業を圧迫することにはならず、他の宿泊施設から苦情が出たこともないそうだ。ある程度のお金を支払ってでも自然を感じる落ち着いた宿でゆっくりしたいという層へ向けた、新たな需要を創造したといえる。

この新たな需要により、地域に新たな雇用や収入機会が創出された。平成25年度～26年度中の宿泊客で三好市を含む四国地方から訪れたのは18.7パーセントに過ぎず、残りは関東地方31.6パーセント、関西22.9パーセント、海外13.7パーセントなど、遠方からの来訪である。こうした、遠方からの宿泊客が持ち込む「外貨」により、NPO法人篦庵トラストに所属する、Iターンでこの地に来た職員や、清掃を行う地域住民に新たな雇用・収入の機会が生み出されている。

●交流機会の創出

執筆にあたり話を聞いた三好市役所観光課の中西章氏が最も大きな成果としてあげたのは、交流人口の増加である。本事業によって生まれた地域住民と宿泊客との交流によって、地域にこれまでにない動きが起きているという。宿泊に訪れる外国人と話がしたいと、地域の高齢者が英会話を習い始め、また、NPO法人篦庵トラストの職員が独立し空き家を改修、住民と共同で落合集落内に食堂を開業するなどがその一例である。交流により間違いなく地域の活力が高まっていると中西氏は語る。

今後の課題と展望

今後は古民家宿泊施設を拠点として、三好市の魅力を観光客に存分に味わってもらい、ファンを更に増やしていきたいと中西氏は語ってくれた。それに向けての課題として挙げられたのは主に３点である。人手の確保、稼働率の向上、体験プログラムの充実だ。

●人手の確保

課題の１点目、人手の確保とは、掃除や部屋の準備をしてくれる集落の住民に関してである。高齢化の進行に伴いこの業務を担える人が不足していくのではという危惧を市担当者は持っている。交流の機会確保や「外貨」が地域に落ちるようにするため、地域住民に今後も当該業務を担ってもらいたいと考えており、何らかの対策をとりたいとのことだ。

●稼働率の向上

２点目の稼働率の向上は、Iターンで三好市にやっ

てきたNPO法人篦庵トラストのスタッフがこの地に根付き、結婚や子育てをするのに十分な収入を得てもらうことができるよう、ぜひ達成したい課題だという。週末や連休は順調に宿泊予約が入るため、平日に更に宿泊者に訪れてもらいたいとのことで、市のインバウンド事業と連携し、外国人も含めた宿泊客の増加を図りたいそうだ。

●体験プログラムの充実

３点目の体験プログラムの充実は急務と言えるかもしれない。観光客に東祖谷の歴史や伝統に触れてファンになってもらうという目的も当然あるが、東祖谷に受け継がれてきた知識、例えば石垣の積み方や茅による屋根の葺き方といった知識を観光商品化することで、後の世代に残すという狙いもある。こういった知識は現在十分に受け継がれないまま、それを持つ世代の人々が亡くなっていくことでどんどん失われていっているのだという。ガイドツアーや体験講座を運営することのできる人材を育成し、伝統的な知識を活かしたプログラムを商業的に成り立たせることで、集落に受け継がれてきた技術や伝統を今後も継承できるようにすることも、体験プログラムを発展させていく目的の一つだそうだ。

今後の展望として中西氏が語ってくれたのは、現在８棟ある古民家宿泊施設を中心に、今以上の交流を生み出したいということだ。成果としても述べたとおり、当地を訪れた外国人を含む観光客と地域住民の交流により、事業の効果としては想定していなかった好ましい動きが起こっている。地域の元気に繋がる動きである。中西氏はそういった効果を大いに期待し、この空き家改修事業を通して交流の機会を生み出し続けたいと語ってくれた。



改修前



改修後



自治体名　徳島県三好市

- 人　　口：28,643人
- 面　　積：721.4平方キロメートル
- 事　業　名：東祖谷歴史観光まちづくり事業
- 事業開始年度：平成22年度
- 事 業 主 体：三好市
- 連携団体等：NPO法人篦庵トラスト
- 利用している補助金等の名称：社会資本整備総合交付金、国宝重要文化財等保存整備補助金

連絡先

三好市観光課
TEL 0883-72-7620　FAX 0883-76-0203
URL http://www.city-miyoshi.jp/

利活用

22世紀に残す佐賀県遺産制度 ～利活用により、価値ある家屋の保存を目指す～

佐賀県の概要

佐賀県は九州北西部に位置し、九州を東西南北に連結している。東は福岡県、西は長崎県に接し、北は玄界灘、南は有明海に面している。総人口は約84万人、総面積約2,440平方キロメートルである。

20市町(10市10町)に区画されており、県の北部には天山・脊振山系、西部には多良山系が連なり、南部には広大な佐賀平野が広がっている。河川は、東部県境を筑後川が有明海に注ぎ、北西部には松浦川が玄界灘に注いでいる。

取り組みのきっかけ

佐賀県の各地には、市や県、国の指定文化財登録に至ってはいないが、地域を象徴する歴史的な建造物や、美しい景観を誇る地区がある。これらを後世に残していきたいという住民の声を受け、県が制度化したのが「22世紀に残す佐賀県遺産制度」(以下「佐賀県遺産制度」という)である。

取り組みの内容

建造物や地区を、佐賀県内の自治体等からの登録申請に基づき、有識者からなる「佐賀県美しい景観づくり審議会」の審査を経て「佐賀県遺産」に認定する。



佐賀県遺産に関する各種パンフレット

認定された遺産については、パンフレットやウェブサイトによる周知を行うとともに、外観を保つための改修を行う場合には、それに要する費用を助成する。

登録の対象となるのは以下の建造物又は地区である。ただし、地域住民等によって活用、保存の取り組みが行われているもののみが対象となる。

・建造物　文化的に高い価値を有する建造物又は、景観上重要な建造物
・地区　自然と人間がつくりあげたものが調和し、歴史や風土など佐賀県ならではの個性と魅力を感じさせる一団の地区

取り組みの成果

平成27年10月現在、佐賀県遺産へは43の建造物及び地区が登録されている。認定された際には、認定証の授与式が行われるとともに、佐賀県遺産認定のパネルが贈られる。こうした仕掛けにより、地域住民は認定が目に見えてわかり、その建造物や地区の価値を再認識することが多いという。歴史や文化的な価値を持つ物件にも関わらず、近所に暮らす住民にとっては見慣れてしまっており、価値を意識できなくなっていることがあるそうだ。そうした人々にも認定をきっかけに改めてその価値を感じてもらい、身近にある佐賀県遺産を次世代に残すべきだという機運を醸成できているといえる。

また、活用はそれぞれの佐賀県遺産を管理する主体、例えば自治体や企業、ボランティア団体などに委

ねられている。そのため活用のされ方は多種多様であるが、管理する人々の多くは、佐賀県遺産に認定されたことにより、文化的に重要な意義を持つ物件を利活用しているという意識を持ち、それぞれの取り組みを前向きに行うことができている。後述の通り、一定の文化的・歴史的な価値を持つ家屋に限られるものの、この佐賀県遺産制度は空き家の発生を予防する取り組みということができる。

●旧唐津銀行本店

佐賀県遺産のうち指折りの入込客数を誇るのが、唐津市にあるこの旧唐津銀行本店である。東京駅を設計したことで知られ、日本の近代建築の父ともいわれる辰野金吾氏（唐津市出身）が監修した煉瓦造りの建物である。

平時は無料で開放されており、旧唐津銀行の歴史や辰野金吾氏に関する常設の展示が行われている。また来訪者が自由に利用できるベンチやテーブルが設けられており、休憩や会話を楽しむことができる。不定期ではあるものの、コンサート等のイベントも催されている。佐賀県観光のコースとして定着し、平成26年度には４万人の来場者があった。

この建物を管理している唐津市の観光課 山口氏は、利活用の方法の１つとして、結婚式の前撮りなど、建物の優美な外観を活かした活用を推進したいと語ってくれた。また、地域住民や観光客が憩いの場として利用し、コミュニケーションが生まれる場としてもらえるよう工夫を重ね、唐津市の観光やまちづくりの拠点としていきたいとのことだった。



旧唐津銀行本店

●町屋カフェぜん（旧藤田家住宅質屋店舗兼住宅）

唐津市に大正14年に建築された質屋店舗兼住宅であるこの建物は、空き家となり取り壊されるところだった。しかしこの家屋を幼少期から目にしており、思い入れのある近所の住人山﨑氏が買い取り、改修のうえ利活用されることとなった。

裏庭に建てられていた炭小屋は日本料理店へ改装。２階の質蔵だった部分は撮影やイベントを行うことができる舞台になり、主に地元の市民劇団が練習場兼劇場として利用している。一階は平成27年11月から、地域資源を活かした施設の運営や企画の提供を行っている、株式会社VILLAGE INC.がゲストハウス、イベントスペース、コワーキングスペース、カフェ等多様



町屋カフェぜん



（左）（一社）ジャパンコスメティックセンター 小田切氏
（右）町屋カフェぜん 所有者 山﨑氏

な機能を併せ持つ交流施設「町屋カフェ」として活用する。この「町屋カフェ」は、市内のみならず外部との交流を生みだす施設にしていく予定である。

この事業をコーディネートしている一般社団法人ジャパン・コスメティックセンターの小田切氏は「建物の本質を受け継いでいくためには、時代に合わせた活用をし続けなくてはならない。今回（株式会社VILLAGE INC.が）町屋カフェとして建物を利用するにあたっては、来れば何かある、何かやっている、何かできるという雰囲気を持つ、人と文化が交り合い発展していくための拠点となる建物にしてほしい」とし、引き続きサポートしていきたいと話してくれた。

●牛津赤れんが館

小城市にあるこの建物は、佐賀・長崎の老舗百貨店、玉屋デパートの前身である呉服店の倉庫として明治時代後期に建設された。赤煉瓦造りでアールヌーボー風の装飾が随所に施された瀟洒な建物である。

かつて全く活用されておらず、解体されてしまう恐れもあったところを、建物に歴史的価値を見出した市民らの運動により、保存・活用されることが決まった。

管理しているのは小城市教育委員会である。安価な利用料で開放されており、市内外の利用者によって写真や絵画の展覧会、コンサート等が催されている。個人利用以外にもボランティア団体「牛津赤れんが会」がジャズコンサートや「佐賀にわか」の大会など様々な文化イベントを開催しており、この建物が周辺地域の文化的な拠点となっている。



牛津赤れんが館

「牛津赤れんが会」は、この家屋を活用して地域を活性化させることを目的に、サラリーマン、公務員、自営業者、リタイヤ世代など地域住民により組織された。「無理はせず、何より自分たちが楽しんで活動することを大事にしている」と代表の田中氏は話してくれた。

今後の課題と展望

佐賀県遺産制度に関する課題と展望を担当の佐賀県まちづくり推進課 河原氏、林氏に話を聞いたところ、主に利活用に関する課題意識を持っていることがわかった。

●遺産の保存

佐賀県遺産制度は所有者に建物等の保存を義務付ける制度ではない。そのため所有者が建物を取り壊そうとした場合、法令をもってそれを止めることができない。実際に、佐賀県遺産に認定された家屋が所有者の意向により取り壊された事例があるとのことである。その際は、佐賀県の担当者が何とか残すことができるよう所有者と交渉を重ねたが、解体をとめることはできなかったようだ。

佐賀県遺産を次世代に残すための手立てとして県が推し進めたいのは行政が維持費を負担する、建物の「保護」ではない。「活用」してもらうことで文化・経済的価値を生み出す、あるいは向上させ、住民自ら建物を維持していくことを目指している。そのため、遺産を活用する主体を応援し、後押しするような仕組みを考案していきたいと河原氏は考えている。

●制度の知名度の向上

佐賀県遺産を、利活用によって後世に残すためには佐賀県遺産制度の知名度の向上を図る必要があると林氏は語る。制度の知名度が上がり、遺産を訪れる観光客が増えれば、それだけ建物や地区の価値が向上し、より利活用の機会も増えるためである。知名度の向上のためにパンフレット等による周知に力を入れたいと話してくれた。

●遺産にまつわる物語の伝承

佐賀県遺産制度は、ただ建物や地区を残すだけでな

く、遺産が持つ物語を後世に残していくことも目的の1つとしている。建物や地区の成り立ちはもちろんのこと、佐賀県遺産に認定された経緯やその後の活用の方法、それを守る人々の思いも残していく必要があると河原氏は話す。

平成22年度に「佐賀県遺産見聞録」という冊子が作成され、物語を後世に伝える役割を果たしている。この冊子には建物の歴史や成り立ち、現在の活用状況に至るまでの経緯、地域住民が遺産について語る言葉などが掲載されており、ただの歴史紹介とは一線を画する内容である。

河原氏は「佐賀県遺産見聞録」に収録されていない、平成22年度以降に認定された遺産の物語についても冊子にまとめたいとし、こうした冊子や口伝などで物語が後の世代に伝わっていけばいいと話してくれた。

●活用主体の高齢化

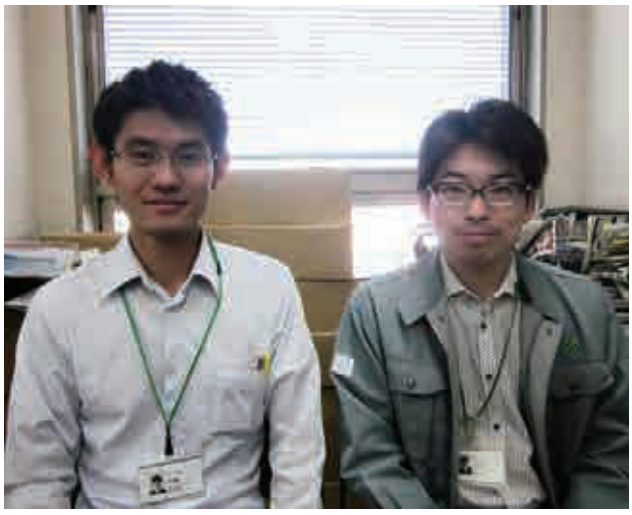
一部の佐賀県遺産では、それを活用している地域住民の高齢化により維持が難しくなってきている。例えば住民の草刈りなどによって美しい景観が維持されてきた佐賀県遺産「江里山の棚田」では、高齢化で草刈り等の活動も少しずつ難しくなってきているという。

高齢化による問題はあるものの、行政がそうした活動を肩代わりしてしまっては地域の人々にとっての遺産ではなくなってしまう。そのため、なんとか地域住民の力で解決する方策を考えながら対応していきたいと林氏は話してくれた。

●今後の展望

今後の展望として、佐賀県遺産に認定する対象を今後も増やしていきたいと林氏は語る。県内には重要な価値を持つ建物や地区がまだまだあるという。また、佐賀県としては、県内の全市町に佐賀県遺産を認定したいとしている。これは、佐賀県遺産は全ての佐賀県民の身近にあるべきものだという考えによる。主に市町の推薦によって遺産に認定される制度であるため、まだ認定された遺産がない自治体には積極的に推薦するよう働きかけをしていきたいという。

佐賀県遺産に代表される、歴史・文化的価値を持つ家屋を空き家化させることなく、活用を促すための仕組みづくりをすすめたいと河原氏は語ってくれた。歴史・文化的価値を持つ家屋を利活用したい地域住民は数多くいるはずだと同氏は見ている。しかし活用したい人と所有者がなかなかマッチングせず、実際の利活用に至っていない。このような状況を克服するための仕組みを考案していきたいと意欲的だった。



（左）佐賀県まちづくり推進課　林氏
（右）同　河原氏



自治体名　佐賀県

- 人　　口：830,065人
- 面　　積：2349平方キロメートル
- 事　業　名：22世紀に残す佐賀県遺産制度
- 事業開始年度：平成17年度
- 事 業 主 体：佐賀県
- 連携団体等：市町・民間団体等
- 利用している補助金等の名称：社会資本整備総合交付金

連絡先

佐賀県まちづくり推進課
TEL 0952-25-7326　FAX 0952-25-7314
URL https://www.pref.saga.lg.jp/web/index.html

本　編

37事例



しりべし空き家BANK

情報提供・仲介

北海道後志地域

～住みたい・住み続けたいをサポート～

地域の概要

後志地域は北海道の南西部にあり、小樽、積丹、ニセコ、羊蹄山など道内有数の観光地域である。人口は約22万人であるが面積は約4,300平方キロあり山梨県に匹敵する。道内有数の豪雪地帯で、倶知安町の降雪量は札幌の約２倍ある。

広域景観づくりが契機

後志地域の中にある羊蹄山麓７町村は、北海道景観条例による道内初の「広域景観づくり推進地域」に指定され、広域で景観を守り育てる取り組みが行われている。

景観を考える中で廃屋の存在が景観阻害要因として指摘され、景観づくりの一環として廃屋・空き家対策に取り組むこととなったが、既に廃屋化した建築物を除去する「川下領域」とともに、豪雪で屋根や外壁が破損するなど空き家の廃屋化が温暖地に比べ非常に速いため、新たな住まい手をみつけ空き家を解消する「川上領域」での取り組みも重要と指摘された。当地は人口が疎らで面積が広大であり、都市部と異なり中古住宅流通が一般には不動産ビジネスとしては成り立ちにくいが、そのような地域でも機能する空き家の流通活用の仕組みづくりに取り組んだ。

平成23年度に、北海道後志総合振興局から地元の建築士会へ委託の形で空き家バンクを試行し、ふさわしい取り組み形態を探るとともに、市町村や建築士会、宅建協会などと協議会をつくり、官民がその役割を分担して連携することでこの地域でも機能する空き家バンクの構築を目指した。平成25年度からは自主運営に移行している。



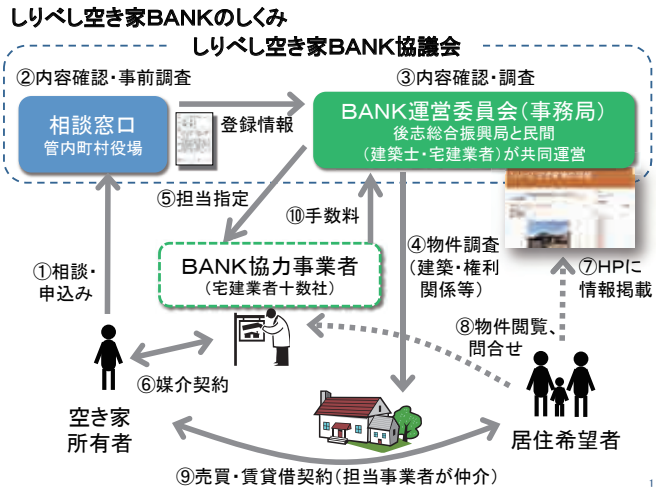
積雪で圧壊、廃屋化した住宅

行政と民間が役割分担

「しりべし空き家BANK」（以下「BANK」という）には、市町村・北海道（後志総合振興局）・地域の建築士と宅建業者などが参画し、経費削減のため町村窓口以外に事務所は構えておらず、すべてホームページ上で運営している。

中古住宅の売買や賃貸は、後のトラブル回避などのため宅建業者の仲介が望ましいが、当地域には宅建業者のいない町村のほうが多い。そこで町や村の役場（振興局含む）がBANK相談窓口となり、空き家所有者からの中古物件登録を受付ける。登録申請は、町村での確認の後、広域自治体である後志総合振興局と民間（建築・不動産）が共同で担当するBANK運営委員会事務局に送られる。

事務局では建築士による建物調査、宅建業者による物件調査を実施し、登録可能と判断されればホームページ上に物件情報として掲載する。その際BANK協力事業者（活動趣旨に賛同し協力する宅建業者十数社のグループ）のなかから担当事業者を選定し、以後は



しりべし空き家BANK 説明図


BANK運営会議の様子

担当事業者が賃貸や購入を希望する住まい手と所有者の間に立ち、賃貸借や売買の交渉や契約などを行う。

つまり、空き家の処分相談から登録までの前半部分を行政や官民共同で行い、後半の物件の売買行為は民間側が不動産ビジネスとして行うことで、それぞれの利点を活かして役割を分担している。法定仲介手数料のうちからBANKへ運営費用として手数料が支払われるので、利用者からみると仲介手数料以外の費用は発生しない。

担当事業者の選定は物件所在町村にある業者を原則とするが、前述のとおり当地域には宅建業者が存在しない町村が多く、BANK協力事業者の多くが倶知安ニセコ地域にある。近くに協力事業者が存在しない物件では遠距離のため現地確認だけで一日仕事になることもあり、取引価格帯も安く、不動産ビジネスとしての儲けはほとんどないが、一種の社会貢献として、また官民連携のBANKに参画することで得られる社会的な評価・信用への対価として、担当事業者はそのような取引を仲介している。

平成23～26年度の累計で、物件の登録は計58件（売却44、賃貸14）あり、うち41件（売却28、賃貸13）が成約している。地方部の空き家バンクとしては高成約率だと思われるが、前述のような仕組みと、この地域がニセコエリアを中心に住みたいと希望する人々が多い、いわゆる高い流入ポテンシャルを持っていることも、その要因として考えられる。


物件調査（基礎状況確認）


物件調査（柱の垂直を測定）

住まいの総合窓口へ

景観づくりの方策としてスタートしたBANKであるが、後志地域への移住・定住を支える仕組みとしての役割が大きくなってきており、それとともにBANKは機能の強化と拡充が求められている。たとえば、BANKでの売買物件のほとんどは購入後に何らかのリフォームがなされており、住宅のリフォーム工事やその基礎となる建築検査（インスペクション）のBANKでの実施を検討している。また空き家を廃屋化させないように維持管理を所有者から受託する業務なども将来的には考えられる。そのためには、工務店・建設会社、建築設計事務所、購入やリフォームの際の融資を担う金融機関、また司法書士などの各分野の専門家のBANKへの参画を願い、後志地域の「住まいの総合窓口」として役割を担えるようになりたいと考えている。


物件情報をHPで発信



自治体名　北海道（後志総合振興局）

- 人　　口：219,969人（後志管内）
- 面積：4,305平方キロメートル（後志管内）
- 事　業　名：しりべし空き家BANK
- 事業開始年度：平成23年度
- 事業主体：しりべし空き家BANK協議会
- 連携団体等：（一社）北海道建築士会後志支部、（公社）北海道宅地建物取引業協会小樽支部、（公社）全日本不動産協会北海道本部、北海道（後志総合振興局）、小樽市、島牧村、寿都町、黒松内町、蘭越町、ニセコ町、真狩村、留寿都村、喜茂別町、京極町、倶知安町、共和町、岩内町、泊村、神恵内村、積丹町、古平町、仁木町、余市町
- 利用している補助金等の名称：建築士会賛助金

連絡先

担当課　北海道後志総合振興局建設指導課
TEL 0136-23-1373　FAX 0136-22-0905
URL http://park21.wakwak.com/~hkss/akiyabank.html

利活用

まちなか集客施設SuBACo

北海道砂川市

～人とまちをつなげる〈拠点〉に～

市の概要

砂川市は、人口約18,000人、札幌市と旭川市のほぼ中間に位置し、南北にJR函館本線、国道12号と道央自動車道がそれぞれ縦貫し、交通の要衝として鉱工業の盛んなまちとして発展した。西部には石狩川と空知川が流れ、緑にも多く恵まれ、市民１人あたりに対する都市公園面積の割合が日本一を誇る。

お店とお客の元気はまちの力

砂川市には、およそ100近くの商店からなる８つの商店会が商店街をつくっている。しかし、高齢化による商店の担い手不足や、より安価で買い物ができる大型商業施設が市外に増えるなど、市内の商店の活気は徐々に失われつつあった。そこで平成25年８月から、中空知地域のセンター病院と呼ばれる砂川市立病院に来院する方や、その関係者を中心市街地へ回遊させる取り組みとして、中心市街地にありながら、その活用方法が見つからず長らく放置されていた空き店舗を利用して始まったのが、まちなか集客施設SuBACo（以下「SuBACo」という）である。なお、現在空き店舗の所有者の好意により施設を借り受け、市で管理運営を行っている他、外から来た人の新しい感性で施設を運営していこうという考えのもと、地域おこし協力隊４名が交代勤務により常駐している。

人からまちへ。まちから人へ。

SuBACoとは、Sunagawa Bank Art Comunicationの略であり、『ここで新しいつながりが生まれ、育ち、巣立っていく』こと、『商店街と消費者、大人と子どもなど、さまざまな人と人がつながり、集いがここから生まれ、SuBACoの外へと広がっていき、中心市街地への人の回遊を生み出すこと』をイメージして名付けられた。

SuBACoは、中心市街地への人々の回遊を目的としており、〈情報発信〉〈まちなか集客〉の２本の軸により活動を実施し、その方法や内容は多岐に渡る。

〈情報発信〉は、店主などから仕入れた情報や、口コミなどをそのままSuBACoを訪れた方に伝えようと設置している「木箱商店街」や、ポスターの掲示やFacebookによるSuBACoや地域おこし協力隊の活動状況の報告、イベント周知、その他お知らせなどが行われている。SuBACoに訪れる人に限らず、多くの人への〈情報発信〉に努めている。

〈まちなか集客〉は、作品展示やイベント開催により行われている。



SuBACoを会場に様々なイベントを開催



木箱商店街（右）等の様々な展示

例として、小学生が夏・冬休みの間に作成した自由研究、市内外で活動する団体やアーティストが製作した作品や、地域おこし協力隊による季節ごとによる工夫を凝らした施設内の展示を行うほか、演奏会や、その他地域おこし協力隊の活動により有志で人々を募り開催するハロウィンやクリスマスなどの催事を通して行われている。

また、開設から２年が経過した現在では、その活動の拠点はSuBACo内に留まらず、市内外で開催されるイベントへの積極的な参加や、砂川市全体と協働し、様々な方法により〈情報発信〉と〈まちなか集客〉を実施している。

今年５月から８月の間に開催された「シャッターアート」は、「街の玄関口を明るく元気にする絵」を全国から募集し、中心市街地の空き店舗のシャッターに描かれた。また、８月から砂川SAスマートインターチェンジの開通に伴い、市内約50ヶ所の商店や施設などの協力のもと、スタンプラリー「すながわお店巡りBINGO」を実施し、中心市街地の回遊策のほか観光客に対する砂川市PRも活動の一環として実施されている。

目指せまちの〈拠点〉

市内外へ向け様々な活動を実施しているが、未だSuBACoを知らない方が市内に大勢いるのが現状である。

今後もこれまで以上に〈まちなか集客〉と〈情報発信〉の質を向上させ、より効率的な活動を実施する必要があると考えられ、中心市街地への回遊策とされ商店街の連携もSuBACoが今の活動を行う上で、より密に、一層の強化が必要であると感じられる。


SuBACo外観

また、前述のとおり、現時点で市は空き店舗を利用してSuBACoの管理運営を行っているものの、所有者からの借り受けであり事業の継続に不安要素もあることから、恒久的な施設の設置について検討する必要がある他、管理運営のあり方についても検討の必要性があると考えられる。

今後も、これまでのSuBACoの取り組みや活動状況から、継続して砂川市の中心市街地の新たな〈拠点〉として、在り続けることができるよう、課題解決に向け前向きに取り組みたい。


商店街の活性化についての意見交換



自治体名　北海道砂川市

- 人　　口：17,907人
- 面　　積：78.68平方キロメートル
- 事　業　名：まちなか集客施設SuBACo
- 事業開始年度：平成25年度
- 事業主体：砂川市
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：地域おこし協力隊制度

連絡先

砂川市経済部商工労働観光課
TEL 0125-54-2121　FAX 0125-54-2568
URL http://www.city.sunagawa.hokkaido.jp/

情報提供・仲介

「まちの不動産屋さん」事業

北海道新冠町

～住宅の所有者と定住・移住希望者をつなぐ～

町の概要

新冠町は、北海道南部日高地方に位置し、軽種馬と農業（ピーマン、米、アスパラガス）を主要とした人口約5,700人のまちであり、レ・コードと音楽によるまちづくりを掲げ、レ・コード館は町のシンボルである。

太平洋側の温暖な気候により、冬の積雪量が少ないのが特徴である。



夏の新冠町ーレ・コード館とハイセイコー像

町のホームページを活用

新冠町は、昭和35年には1万1000人いた人口が平成19年には6000人を切るほど人口減少が進んでいた。これにより、平成18年度から人口減少対策として「定住移住プロジェクトチーム」を立ち上げ、定住移住政策の取り組みを開始し、これまでに分譲地開発や移住者専用住宅の実施を行った。

住宅の流通促進については、平成18年度に町のホームページにて外観写真や築年数、間取りなどの住宅情報と民間賃貸住宅（アパートの空室情報）の情報を掲載している。照会があった場合に町は連絡調整を行い、物件所有者と購入希望者の橋渡し役を担った。これまでに21件の売買や賃貸契約が成立している。

実施の背景には、町内で不動産業を営む事業所がないため、定住移住政策に不可欠な物件情報を集約することで、定住移住の促進を図りたいということがあった。

町は、契約等の手続きには介入をしないことから、手続きに関するサポート体制の充実が求められる。また、近年の高齢化や人口減少により空き家の増加が課題となっていることから、これまで実施していた施策をより効果的にする必要があった。このため、専門知識のある事業所と連携することで、利用者へのサポートを向上し、住宅の流通を促進することを目的とした。

連携した定住移住政策

「まちの不動産屋さん」事業は、中古住宅の流通を活性化させ、空き家の増加を防ぐとともに定住移住の促進を図ることを目的に平成26年度に開始した。

町は、不動産売買に必要な資格のある民間事業者（不動産取扱主任者を有し、宅地建物取引業の免許証が交付されている事業所）に対し、「まちの不動産屋さん」の認定を行い、「まちの不動産屋さん」は空き家の情報収集、登録物件確保に向けた営業活動、不動産情報の相談受付、登録物件の情報発信、町の住宅に関する各種助成制度の説明を担う。

事業の内容は、売却を希望する住宅所有者が「まちの不動産屋さん」に物件を預け、「まちの不動産屋さん」により、購入希望者と物件所有者の仲介が行われた際に係る費用の一部（不動産仲介手数料）を町が助成するというものである。

町では住宅所有者に対して、「まちの不動産屋さん」による仲介で



ニュータウン


移住促進住宅

不動産売買が成立した場合に係る不動産仲介手数料と同額を交付する「中古住宅流通交付金」を創設し、「まちの不動産屋さん」に対しても運営費補助金として不動産仲介手数料と同額を支給する「まちの不動産屋さん運営費補助金」を創設した。

これにより、住宅の所有者は、「まちの不動産屋さん」の仲介による不動産売却が行われた場合に、不動産仲介手数料の実質負担はなく、住宅を売却することができる。

また、「まちの不動産屋さん」は、物件の仲介を行うことで運営費補助金が支給されるため、住宅の流通促進が期待できる。

さらに、住宅の買主は、平成19年度より町が実施する定住移住促進制度により、町内に自らが居住する住宅を取得し定住移住をする場合に、助成を受けることができる。

平成26年度からは、中古住宅の取得者に対する助成の拡充を行っている。住宅を取得した場合に対象となる住宅取得奨励金や住宅を取得する際に金融機関から融資を受けた場合に係る利子を補給する住宅取得資金利子補給など、従来は新築住宅のみが対象であった物件を中古住宅も対象にし、買主、売主、仲介業者の3者に対する助成制度を充実させ、中古住宅の流通促進を強化した。

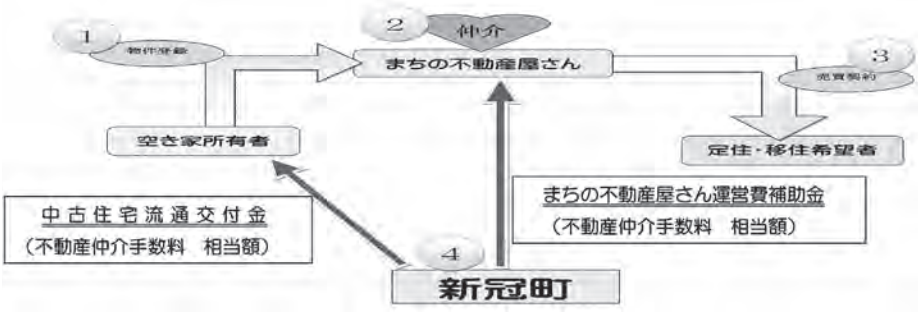
平成26年度の事業開始以降、「まちの不動産屋さん」の認定事業者数は1社、仲介実績は2件であるが、「まちの不動産屋さん」の設置により、専門知識を持った民間企業との連携で、住宅購入希望者への充実した対応が図られている。

生活に合った住宅を

「まちの不動産屋さん」事業の課題は、登録物件数と実績が少ないことである。事業開始から1年が経過したが、高齢者や既に町内に居住していない所有者への周知方法を検討する必要性がある。

「まちの不動産屋さん」事業により、これまで住宅売買の手続きの複雑さから空き家となっていた住宅が減るなど、空き家がもたらす景観等への悪影響を防ぐ効果もあると考えており、今後は、実態調査や制度の周知に力を入れ、空き家が長期化することなく、住宅の流通を促進し、定住移住の促進を図っていきたい。

また、単身高齢者が所有する一戸建て住宅についても、ライフスタイルに合った住宅への住み替えを積極的に進めていく。



まちの不動産屋さん事業図



自治体名　北海道新冠町

- 人　　口：5,698人
- 面　　積：585.88平方キロメートル
- 事　業　名：まちの不動産屋さん事業
- 事業開始年度：平成26年度
- 事 業 主 体：新冠町
- 連携団体等：民間事業者
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先

新冠町企画課
TEL 0146-47-2498　FAX 0146-47-2600
URL http:// niikappu.jp/

実態把握

空き家状況把握調査

岩手県金ケ崎町

～空き家活用のための第一歩～

町の概要

金ケ崎町は岩手県内陸南部に位置する人口約16,000人の町である。町内には自動車関連企業などが立地する県内最大の工業団地を有す一方、伝統的建造物群保存地区があり、城と武家町の歴史的景観が今もなお色濃く残る。



工業団地の俯瞰



伝統的建造物群保存地区

町の資源（空き家）の把握

近年、全国的に空き家の問題がクローズアップされている中で、金ケ崎町内においても空き家バンクの問い合わせ等が増加してきていた。また、町としても、人口減少対策の一環として、空き家バンクによる移住支援を行っていきたいと考えていた。

しかし、空き家バンクに登録されている物件の数が少なく、問い合わせをされた方の要望と合わなかった。そこで、より多くの方のニーズに応えられるよう、空き家の拡充によるさらなる移住推進を目指すこととした。まず町では、町内の空き家状況の全体図を把握し、町内にどれだけの空き家があり、どれだけ拡充できそうか見込みをたてることとし、そのために、今後の検討資料作成として、平成26年度に急遽、町内空き家の実態把握調査をすることにした。

空き家活用への第一歩

はじめに、調査するにあたって、今後の資料として役立てるためには、どの項目をどこまで調査すべきか検討することとなった。検討した結果、調査開始当時は「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されていなかったことも踏まえて、空き家の利活用だけでなく、空き家対策においても、調査結果が無駄にならないよう、将来どのような法律になっても使用できる項目に絞ることとした。そこで、まずは空き家と思われる物件の位置を確認することとし、潜在的な町内資源を調査することで決定した。

次に調査方法についての検討を行った。周辺市町村等の例を参考にすると、委託調査等を行っていたが、現在の町の財政状況では実施が難しいこと、また、土地に不案内な者での外観だけの調査では実際に空き家かどうかの判断が難しいと思われた。ここで目をつけたのが、日頃から町内の見回りをしており、地域事情を把握しているであろう金ケ崎町消防団に依頼することである。日頃の消防活動において、どこが空き家なのか把握しておき、いざという時に所有者に連絡をとれるようにしておくことは、消防団にとっても大きなメリットがあると想定されたからである。

町としても、日頃から地域の見回りをしている消防団であれば、既に空き家についても見当がついていること、また、団員は地域の情勢に詳しいため、精度が高い空き家の判断を期待できた。そして、町は、地域の防災活動に役立てることを条件に調査結果を消防団と共有することとし、当該調査を依頼することとした。

当初の見込み通り、地域情勢に精通している消防団による調査は短期間で完了し、成果を得ることが出来た。しかし、消防団の各支部によっては、あまりにも範囲が広大で調査が難しい地域もあった。そこで、そのような地域については、最も地域情勢を把握しており、空き家の状況に苦慮している自治会長に協力を依頼することとし、不足情報の補足を行った。

消防団と自治会長の協力によりまとめられたこれらの情報は、最終的に町において所有者情報を整理し、緊急時にすぐに連絡を取れる状態にするとともに、所有者に対して利活用の意向アンケートをとる際の連絡先として整備した。

今回の調査の大きな成果としては、移住促進のために始めた調査だが、町内の方々と協力して調査するなかで、それぞれが空き家について問題意識をもつことで、防犯・地域自治といった範囲にも役立つ情報の整備・共有を出来たことがあげられる。

資源活用の開始へ

上記の調査の結果、町内にどれだけの空き家があるか表面的な把握は出来たが、それらの物件の状態については、すべて把握できていないのが課題である。そのため、国から示されているガイドラインを基に、町内の空き家個々の状態について調査する必要がある。その調査を平成27年度に実施することとしており、調査結果を基に、個々の空き家の利活用方法や対策を練ることとしている。

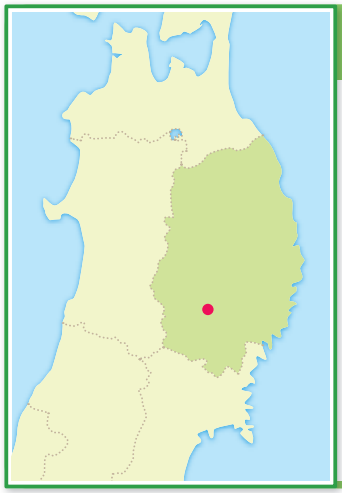
現在、人口減少問題が日本の大きな問題となっている中で、空き家は極めて重要な資源になると考えられる。

無いものから創造するのではなく、地域と協力し合ってすでに町内に存在する資源にしっかり目を向け、有効に活用することで、ムダのない移住推進と空き家対策を目指すものである。





金ケ崎町消防団



自治体名　岩手県金ケ崎町

- 人　　口：16,052人
- 面　　積：179.76平方キロメートル
- 事　業　名：空き家状況把握調査
- 事業開始年度：平成26年度
- 事 業 主 体：金ケ崎町
- 連携団体等：金ケ崎町消防団、自治会長
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先

金ケ崎町総合政策課
TEL 0197-42-2111　FAX 0197-42-4474
URL http://www.town.kanegasaki.iwate.jp/

除却後の更地活用

鶴岡市中心市街地居住促進事業

山形県鶴岡市

～空き家問題の解消と中心市街地への居住促進～

市の概要

鶴岡市は山形県の北西、庄内平野の南部に位置し、西は日本海、北に鳥海山、東に湯殿山、月山、羽黒山の出羽三山、南は朝日連峰と三方を山に囲まれている。

平成17年10月に１市４町１村による市町村合併をし、13万2000人の人口を擁し、1,311平方キロの市域は東北一の面積となっている。



鶴岡市位置図

事業実施にあたって

本市では平成22年度から23年度にかけて、市域全域を対象に空き家の実態調査を実施している。調査の結果、市内に2,273棟の空き家が存在し、特にその約46％が市街地地区に集中していることが判明した。

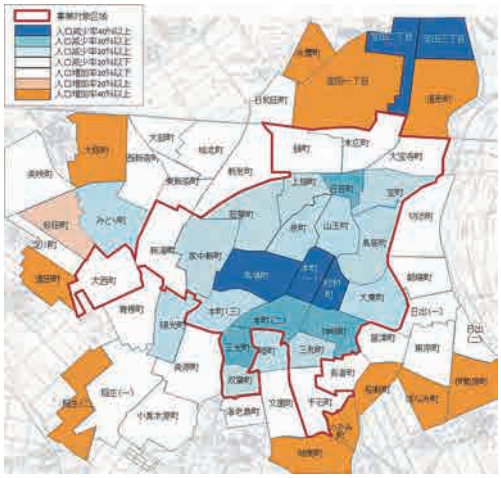
本市の中心市街地は庄内藩の城下町として成り立ち、災害や戦災の影響もなかったことから昔ながらの街並みが残る一方、道路はもとより、狭小な宅地も多く存在し、現在の車社会においては、生活がしづらい住環境も存在する。また、人口減少と高齢化が進んでおり、20年前と比較して40%以上人口が減少している町内や高齢化率が40%を超える町内があるなど、空き家発生につながる要因も内在し、まちなか居住を推進する本市まちづくりの喫緊の課題となっている。

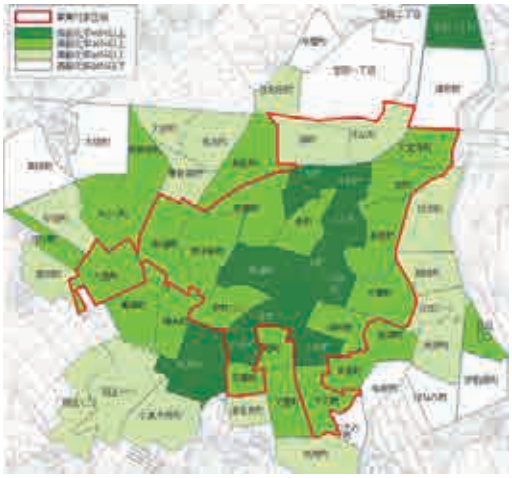
空き家対策については、平成25年度に「鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する条例」を施行し、所有者への空き家の適正管理を促すとともに、利活用にあたっては不動産に関連する団体（宅地建物取引業協会、建設業協会、解体工事業協会、土地家屋調査士会、行政書士会、建築士会、司法書士、荘内銀行、首都大学東京等）で構成する「NPOつるおかランド・バンク」が土地の再編を含めた小規模連鎖型区画再編事業（ランドバンク事業）の実施などにより、官民連携して空き家対策に取り組んでいる。

鶴岡市中心市街地居住促進事業の概要

空き家の発生を抑制するため、所有者等への空き家の適正管理についての働きかけやNPOによる空き家の有効活用の活動を進めるものの、地価の下落により、空き家の解体費用を捻出できるほどの土地価格とならず、自主的解体が進まないことや、利活用可能な空き家でも未接道地や狭小宅地であるため、不動産の流通に乗れず、放置されている物件も中心市街地には多くみられる。

そこで、中心市街地への居住促進、市民の安全及び安心を確保するための環境整備等を推進することを目的として「鶴岡市中心市街地居住促進事業」


人口の増減状況（H2-H22比較）（国勢調査より）


高齢化の状況（H26比較）（住民基本台帳より）

を創設した。これは、空き家問題の解決とまちなか居住の推進を図るもので、不良住宅となっている空き家を市が寄付採納し、除却整地後、中心市街地への居住を希望する若者世帯、子育て世帯及び市外からの移住希望者に対し住宅用地として供給する事業である。

実施にあたり、国土交通省所管の社会資本整備総合交付金（空き家再生等支援事業の除却タイプ）を活用している。また、山形県住宅供給公社は、空き家問題・中心市街地の人口減少対策などの課題解決に向けた市町村の取り組みを支援する事業として、「まちの再生支援事業」を平成26年度に創設しており、本市の事業に参画している。

事業のフローは次のとおりとなる。



中心市街地居住促進事業フロー

本事業の対象は不良住宅が前提であり、事業の採択には次の要件を設定している。

① 木造建築物または軽量鉄骨造である
② 鶴岡市に建物及び土地を寄附できる
③ 建物及び土地に賃借権等他の権利が設定されていない
④ 寄附の後に維持管理に支障を来すおそれがない
⑤ 寄附の後に災害防止等の措置が不要である
⑥ 建物及び土地の所有者が市税を完納している
⑦ 指定区域内に存する

平成26年度から本事業を実施し、4件の応募があったが、事業の対象となったのは、そのうち2件であり、1件は26年度内に解体が完了している。残りの1件は平成27年度に解体を予定している。

住宅用地としての売却実績はまだないが、売却代金については、基金に積み立て、居住促進の施策の財源として活用することを予定している。



寄付物件解体前

除却・整地

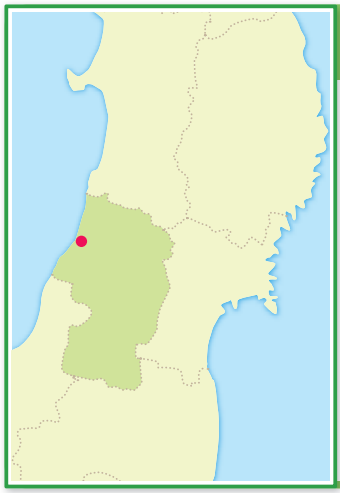


平成27年3月に解体完了

課題と今後の展望

本事業は中心市街地への居住促進を目的に、不良空き家を解消し、住宅用地として供給するものであるが、前提となる用地は再建築可能な土地でなければならない。事業に応募してきた案件の中には、接道要件を満たさなかったり、再建築するには狭小な物件など、単体での土地利用に課題があるものもあり、特に狭あいな土地の場合は、隣接地等を含めて土地の活用を検討する必要もある。

また、土地の売却にあたっては、取得希望者の購買意欲を高めるための工夫も必要であり、行政のみならず、NPO等民間団体での事業を入れ込みながら、中心市街地の居住環境の改善に取り組んでいきたい。



自治体名　山形県鶴岡市

- 人　口：132,313人
- 面　積：1,311.5平方キロメートル
- 事業名：鶴岡市中心市街地居住促進事業
- 事業開始年度：平成26年度
- 事 業 主 体：鶴岡市
- 連携団体等：山形県住宅供給公社
- 利用している補助金等の名称：社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）（国）、まちの再生支援事業補助金（山形県住宅供給公社）

連絡先
鶴岡市建設部建築課
TEL 0235-25-2111　FAX 0235-25-2131
URL http://www.city.tsuruoka.lg.jp

空き家等対策推進事業

実態把握　管理放棄への緊急対応
所有者の所在特定　管理・除却　予防

栃木県宇都宮市

～良好な生活環境・住環境を目指して～

市の概要

宇都宮市は、東京から北に約100キロメートル、栃木県のほぼ中央に位置しており、平成19年には隣接する２町と合併し、北関東初の50万都市となる。

また、全国区となった餃子やカクテル、ジャズなどの地域資源を活用した観光を推進している。

増加し続ける空き家

少子高齢化や住宅ストックの余剰等の社会情勢の変化を背景に、全国的な傾向と同様、本市においても空き家は増加傾向にある。

平成20年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、本市の平成20年10月1日時点の総住宅数は230,790戸、そのうち空き家は31,930戸存在し、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.8％となっており、全国平均の13.1％を上回る数字となった（平成25年は、住宅・土地統計調査によると総住宅数は250,610戸で、そのうち空き家は39,800戸存在し、空き家率は15.9％である）。

このような中、雑草や樹木の繁茂、建物の倒壊のおそれがある、管理不全な空き家は、市民に様々な影響を及ぼし、良好な生活環境や住環境を脅かすものとなっており、早期の解決を求める声が多くなってきている状況にあったが、それぞれの担当課が個別に対応し、統一した基準がなかった。

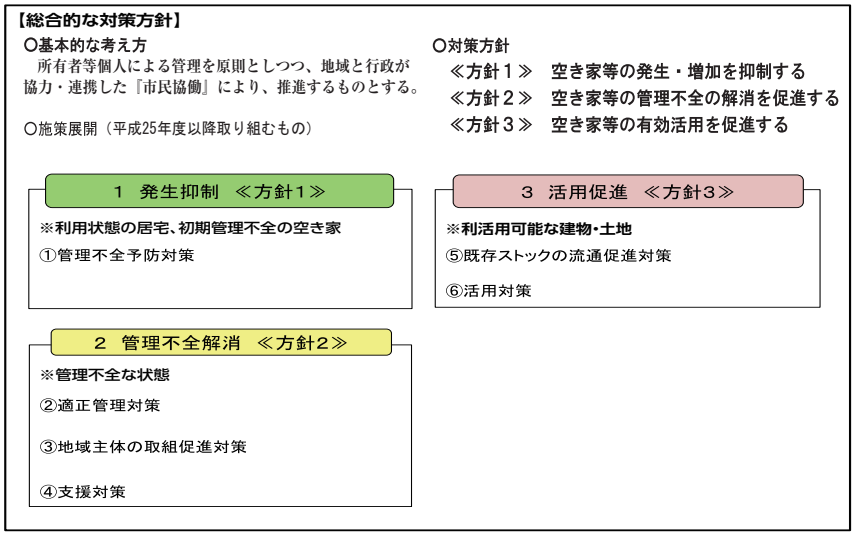
このため、全庁的な体制を整備し、有効かつ効果的な対策を講じて、空き家等の問題に取り組むこととした。

空き家対策の取り組みと成果

本市のこれまでの空き家等対策は、市民からの苦情などを踏まえ、庁内関係各課が所有者等に対し適正な管理を促すなどの対応を行ってきたが、より一層対策の強化を図るため、平成24年８月に、庁内横断的な組織（15課室）として「空き家等対策委員会」を立ち上げ、空き家などの相談事案に係る窓口を一本化し、対応の迅速化や市民の分かりやすさの向上を図った。さらに、平成25年３月には、今後の空き家等対策を総合的に推進するため、空き家等の適正管理に加え、発生抑制や利活用も踏まえた「空き家等問題にかかる総合的な対策方針」（以下「対策方針」という）を策定した。

「対策方針」を踏まえ、平成25年５月から８月にかけ、「空き家実態調査」を実施し、空き家の戸数や腐朽破損状況のほか、所有者の活用意向等を把握するとともに、平成26年３月には、所有者等による管理責任・利活用意識の向上や空き家等の適正管理対策の徹底を図るための「宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」（以下「条例」という）を制定した。

条例制定後は、広く市民に対して条例の目的や所有

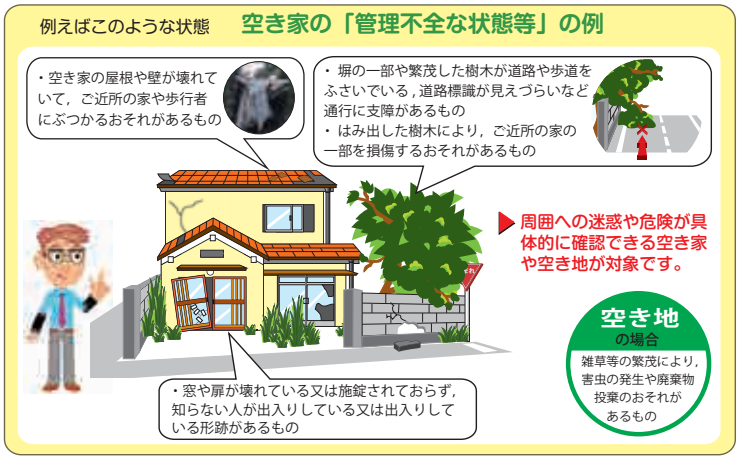


空き家等問題にかかる総合的な対策方針（概要版）から

者の責務などに関する周知・啓発を行い、所有者等の管理意識の向上を図るとともに、条例に規定する管理不全な状態等を判断する際の客観的かつ具体的な基準を示した「宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例に係る処分基準」（以下「処分基準」という）を策定した。また、平成26年度から「空き家等対策地域活動費補助金」を創設し、自治会など地域が主体的に取り組む空き家の所在把握活動や、所有者の同意を得て行う草刈活動等に対する支援を行っている。

平成26年７月の条例施行に伴い、市民の空き家等の問題への関心が高まり、平成26年度の市民から寄せられた空き家に係る相談件数は349件にのぼり、平成25年度の207件を大幅に上回る状況となった。349件のうち「処分基準」と照らし管理不全な空き家と認められ、かつ所有者等が判明した215件に対し指導等を行った結果、空き家の修繕や繁茂した雑草の刈取りなど132件の問題が解決された（平成27年３月末時点）。

平成27年度は固定資産税納税通知書に条例に関するチラシを同封し、周知・啓発を行うなど、管理不全な空き家の発生の更なる未然防止に努めるとともに、条例や施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という）に基づく指導等を行っているところであり、これまでの継続的な意識啓発や指導等の結果、着実に所有者等の管理意識の向上が図られ、一定の成果が上がっていると評価している。

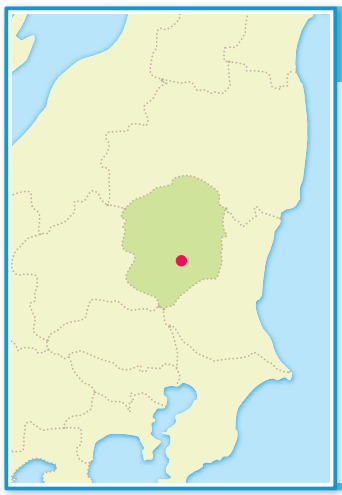


宇都宮市空き家等条例（概要版）から

課題と今後の展望

条例や法に基づく指導等は、管理不全な空き家の問題解決には、一定の効果があるものの、解決されていない管理不全な空き家の中には、親族間で相続が整理されていないなど行政が主体的に関わることが困難な事案もあることから、条例や法では指導等ができない、それらの事案に対し、民法に基づく財産管理制度を活用して問題の改善を図るため、モデル事業を開始したところであり、今後、制度活用の必要性や効果の検証等を行うことを予定している。

引き続き、周知・啓発による所有者等の管理意識の向上を図るとともに、条例や法に基づく指導等を徹底していくが、今後、ますます増加することが予想される空き家の問題に対し、行政だけで解決を図ることは困難であることから、空き家の所有者等である「個人」はもとより、空き家を抱える「地域」、金融機関や不動産関係の「事業者」等と連携を図りながら、空き家等対策を推進していく。



自治体名　栃木県宇都宮市

- 人　　口：517,539人
- 面　　積：416.85平方キロメートル
- 事　業　名：空き家等対策推進事業
- 事業開始年度：平成24年度
- 事 業 主 体：宇都宮市
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先
宇都宮市市民まちづくり部生活安心課
TEL 028-632-2266　FAX 028-632-6600
URL http:// www.city.utsunomiya.tochigi.jp

利活用

ふれあい・見守り拠点事業

埼玉県三郷市

～ご近所付き合いから地域の輪へ～

市の概要

三郷市は、埼玉県南東部に位置し南は東京都、東は千葉県に隣接した人口約137,000人の街である。常磐道と東京外環道が交差する三郷ジャンクションを中心とした交通の要所の顔と、小松菜栽培が盛んな地域の顔を持った田園都市である。

団地の衰退と高齢化の進展

みさと団地は旧日本住宅公団（現UR）により建設され昭和48年４月に入居が始まり、全国でも有数の大規模団地として発展してきた。以降東京のベッドタウンとしての三郷市の発展に並行してみさと団地も人口が増加していき、ピーク時には23,000人を超える人口を有していたが、40年ほど経った平成27年９月には約16,000人にまで減少した。入居当初は若かった親たちも今では高齢者となり、その子どもが団地の外に転出した結果高齢化率も上昇し、市全体では24.6％の高齢化率であるが、みさと団地がある地区は34.6％と、周辺に比べ高齢者の割合が高い。団地内にある３か所の商店街は今ではほとんど空き店舗となり、人通りも少なく活気が失われた全国でよく見かける団地のひとつとなっていた。



ほっとサロン正面

団地の高齢化が年々進行する中、団地の中心部にある商店街の一角で空き店舗が発生し、URで空き店舗の借り手を探していたところ、同じ頃に増加する高齢者の対策の一つとして見守り・交流の拠点となる施設を探していた市との思惑が一致し、平成24年５月22日に「ほっとサロン・いきいき」がオープンした。

いきさつと現在

みさと団地の特徴として、住民の約３割が65歳以上の高齢者であること、自治会の加入率が市全体では８割程度加入しているところ、みさと団地は３割程度と周辺地区と比較し低く地域とのつながりが薄いこと、民生委員の欠員が出ていること、などがあげられる。市では、みさと団地が人付き合いが希薄な高齢者が多数住んでいる地域であると分析し、孤独死や閉じこもりなどに繋がる高齢者の孤立化を防ぐため、施設設置の際に「ふれあい・交流」と「住民の見守り」を基本コンセプトとして、開所の前年度から団地内にある自治会、民生委員、商店街、介護事業所、医療機関、地域包括支援センター、NPO団体など多種多様な団体からそれぞれ代表が集まり、設置される「ほっとサロン・いきいき」の運営や管理について十数回に渡り話し合った。

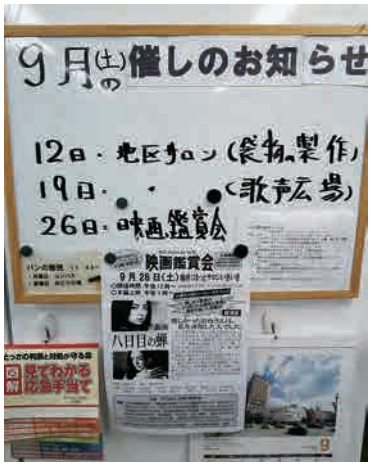


改装前

そして、①どの地域、どの団地にもない拠点づくり②寂しいと感じたとき、気軽に立ち寄れる施設③困った時、何でも気軽に相談できる施設 ④困った時助けてくれるスタッフが常駐する施設⑤住民が自由に集

い、情報交換し、遊び、学習し、支援者同士助け合い、協力できる施設⑥地域住民が中心となり運営できる施設、の６つを施設の基本コンセプトに「住民による住民の見守り」「地域力の醸成」「参加と協働の具現化」という狙いを定めた。最終的に「ふれあい・交流」は通常の交流の場としての利用に加え地区サロンや認知症カフェといったイベントの場の提供や、「住民の見守り」はUR、NPO法人、地域包括支援センターと連携し、見守り活動や生活支援サービスの提供などの拠点としての機能を持たせることになり、「ほっとサロン・いきいき」の原型が出来上がった。

現在の取り組み状況として、「ほっとサロン・いきいき」に来ている認知症や問題行動がある人は地域包括支援センターへ情報提供を行い、必要に応じて家族、地域包括支援センターやケアマネジャーがそれぞれ対応している。また、NPOによる生活支援サービスの提供や見守り活動でUR、NPO、団地自治会、民生委員のそれぞれの間で持っている情報を相互に共有することにより、孤立化した高齢者の早期発見がある程度できるようになったため、目には見えないが孤独死を防ぐための歯止めとしての効果が出ていると思われる。ボランティアへ活動の場を提供する側面もあり、中長期的にボランティアの人材育成や増加につながることを期待している。



イベント情報。近くの病院から看護師が来る健康相談も

課題とこれから

開始当初一日の利用者数が平均30人程度であったが現在は40人前後とあまり伸びておらず、施設が十分に活用されているとは言えないと感じている。まだ「ほっとサロン・いきいき」の存在を知らない市民も多く、今後も周知を継続しつつ周知の方法も工夫し、利用者をもっと増やしていく必要がある。

また、現在「ほっとサロン・いきいき」がみさと団地地区のみしか無く、少し離れた地域から通っている利用者のことを考えると市内の別の地域にも設置する必要性を感じている。しかしながら、適当な大きさで低廉な家賃の空き店舗が見つからない、運営に関われる規模の支援団体が地域に少ないといった事情で市内の他の地域での展開が進んでいない。

市民の活動を行政がどこまでバックアップするか、URが独自で実施している高齢者対策との連携、NPOが運営するための安定した自主財源の確保、事業の拡大、などの課題が山積しており、最終的には完全な自主運営を目標に今後も取り組んでいきたい。


中の様子。大学生が調査に来たことも



自治体名　埼玉県三郷市

- 人　　口：136,840人
- 面　積：30.41平方キロメートル
- 事　業　名：ふれあい・見守り拠点事業
- 事業開始年度：平成24年度
- 事業主体：見守り拠点運営ネットワーク会議
- 連携団体等：NPO法人、自治会、商店会、民生委員、医療機関、ケアマネジャー、介護サービス事業所、UR、団地管理組合、社会福祉協議会、地域包括支援センター
- 利用している補助金等の名称：埼玉県支え合いまちづくり推進事業補助金

連絡先
三郷市福祉部ふくし総合支援課
TEL 048-930-7793　FAX 048-953-8311
URL http://www.city.misato.lg.jp/

利活用

稲毛オープンスタジオ

千葉県千葉市

～アートがつなぐ地域活性化～

市の概要

千葉市は千葉県のほぼ中西部に位置し、東京都心へおよそ40キロの地点にある。臨海部を中心に企業の集積や大規模な住宅が多くある一方、郊外では自然が多く残されており、豊かな農村地帯と住宅地が共存している等、様々な機能がそろう、バランスのよい街である。

商店街と大学の協働

取り組みの場である京成稲毛駅近辺の稲毛商店街は、昭和の最盛期には約170店が軒を連ねるほど賑わっていたが、他地域と同様に、商店街を取り巻く状況は年々厳しさを増している。この状況に対して、同商店街を中心に、平成18年から、稲毛あかり祭り「夜灯（よとぼし）」（手作り灯篭でまちを照らす祭り）をスタートするなど、地元の活性化に積極的に取り組んでいる。これらの活動に「アート」という観点から積極的に参加していたCHIPS（千葉大学教育学部美術科絵画担当教授である加藤修氏と、担当する普遍教育教養展開科目「アートをつくる」の受講者、絵画ゼミ学生の団体）は、商店街からの後押しもあり、稲毛区の地域活性化支援事業を活用して、空き店舗を活用した「稲毛オープンスタジオ」開設に取り組むこととなった。



アート教室

地域の資源を活性化につなぐ

当プロジェクトは、稲毛区の商店街の空き店舗に創設したスタジオを拠点に、アートワークショップを通して住民がその地域の文化・歴史・人間関係を振り返り、これを地域資源として地域活性に結びつけるきっかけとなることを目的に、夜灯実行委員会と協働し活動展開している。アートをコミュニケーションツールとして用い、現代社会において見落とされがちな価値観を地域住民およびスタッフである大学生自身とともに共有することを目標としている。

《活動内容》

- 「アート教室」（スタジオにて毎週日曜日）
- 「アートカフェ」（平成25・26年の８・９・10月）
- 「オレンジベンチプロジェクト－高齢者対応の街中のオアシス」としての1.5人掛けベンチの提案および作成（すでに商店街に11脚のベンチを設置している）（平成26年８・９・10月）
- 「旗をつくる－住みたい国を考える（商店街と協働したアートフェスタにおいて住民が作成した150本の旗を稲毛公園に設置した）」（平成25年９月）
- 「地域再発見－わくわくウォーク（商店街と協働した企画内において、企画のコンセプトを明確にする意味合いから、スタジオの車道側大ガラスに稲毛に



オレンジベンチプロジェクト

対する思いや記憶を住民に白マジックで書き込んでもらう内容)」(平成26年10月)

- 商店街シャッターペイント(平成25・26年の８・９月)、スタジオ内での作品展示(随時)、など。

実行委員会や地域住民との協働を重ねることでコミュニケーションが円滑になり、稲毛オープンスタジオからの企画提案に対する理解と協力が緻密になってきている。例えば、「旗をつくる―住みたい国を考える」ではスタジオが目標としていた200本の数字に近づけるにあたり、小学生を対象とした収穫祭や地元の千葉市社会福祉事業団「いきいきプラザ」など様々なワークショップの機会を活用することにより、小学生から高齢者までを対象とした150本の旗を制作し、稲毛公園に設置することができた(平成25年９月)。

オレンジベンチプロジェクトなどでは、街のあり方に対する稲毛オープンスタジオの提案内容を商店街の方々に理解していただき、材料の援助・設置協力商店の紹介をうけることができた。

アート教室では、受講者が徐々に増してきている(他国籍の児童の参加も見られ国際的な雰囲気が増してきた)。

アートカフェでは、回を重ねるたびに参加者が確実に増加してきている。企画実践したアートプロジェクトの内容は、展示または永続的設置をしているので、直接参加していない方でも、スタジオの活動意志は確実に伝え広がっている。現在、市からの補助金により活動展開できている稲毛オープンスタジオであるが、今年度の補助金終了後も、地域にあるべきコミュニティスペースとしてその継続をともに考える協力者が集まり始めている。

課題と今後の展望

主催団体であるCHIPSは、商店街に拠点を置きながらも一定の距離感を持った立場にあるため、冷静中立な視点から、オレンジベンチプロジェクトなどのように、商店街全体を巻き込んだ「稲毛オープンスタジオ発信」の提案も継続していきたい。

スタジオ名にも盛り込んだように、オープンな形で、アート活動それ自体やその作品を大ガラス越しに街ゆく市民に紹介するシステムも定着してきたが、これらの活動をさらに継続するための自立した収入確保を図る必要がある。商店街店舗経営者内にも文化的活動の協力者を確実に増やしているので、異なる曜日の共同出資者を募りスタジオの稼働率を上げ、広範囲な文化の地域スポットとしたい。



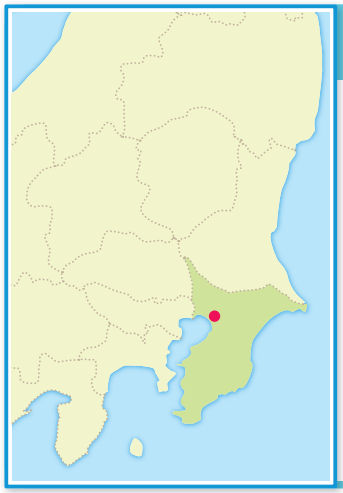
住みたい国の旗をつくる



稲毛に対する思いを大ガラスに描く



商店街シャッターペイント



自治体名　千葉県千葉市

- 人　　口：966,817人
- 面　　積：271.76平方キロメートル
- 事　業　名：稲毛オープンスタジオ
- 事業開始年度：平成24年度
- 事業主体：CHIPS(千葉大学の担当教授と普通教育教養展開科目「アートをつくる」の受講者、絵画ゼミ学生の団体)
- 連携団体等：稲毛商店街振興組合、夜灯実行委員会
- 利用している補助金等の名称：稲毛区地域活性化支援事業(市)

連絡先
千葉市経済部産業支援課
TEL 043-245-5277　FAX 043-245-5590
URL http://www.city.chiba.jp/keizainosei/keizai/sangyo/

不燃化特区整備促進事業

管理・除却　除却後の更地活用

東京都荒川区

～燃えない、燃え広がらないまちづくり～

区の概要

荒川区は東京都の北東部に位置し、その大部分は起伏が無く、区の北東部を隅田川が流れている。関東大震災以降、移住者が増加して住・商・工が混在する市街地を形成した。都心に近いこともあり、近年は大規模再開発等を契機に人口が増加している。



荒川区の位置

首都直下地震の被害想定

荒川区は急激な市街地化により、木造住宅密集地域（木密地域）が区の約６割を占めている。その多くは昭和56年以前に建てられた旧耐震基準の木造住宅で、耐震性はもとより、耐火性に劣るものである。

東日本大震災を踏まえ、東京都は平成24年４月に「首都直下地震等による東京の被害想定」を公表した。その中で、冬の18時、風速毎秒８メートルの条件の下、東京湾北部でマグニチュード7.3の規模の地震が発生した場合、荒川区は最大震度６強、地震により発生する火災被害は、23件で出火し、5,521棟が全焼すると想定された。現状のままでは首都直下地震の発生により、ひとたび火災が起きてしまえば、大規模な連続火災を引き起こし、大災害になってしまう。

こうしたことから、荒川区は木密地域を改善し、「燃えない、燃え広がらないまち」の実現に向けて、東京都の「不燃化10年プロジェクト」の不燃化特区制度を活用し、不燃化のまちづくりに取り組んでいる。

荒川区で指定を受けている不燃化特区の区域内には、約400棟の空き家がある。中でも危険な老朽空き家は火災の発生を誘発し、また、延焼火災の拡大の誘因になる。不燃化のまちづくりにおいては、危険な老朽空き家を除却していくことが重要である。


荒川区の不燃化特区


荒川区の木密地域

危険老朽空き家ゼロ作戦

荒川区では、「危険老朽空き家ゼロ作戦」と銘打って、様々な支援事業を展開することにより、不燃化特区内における「危険な老朽空き家」の除却を積極的に推し進めている。

資金的な問題で除却ができない建物所有者に対して、平成26年度に「危険老朽木造住宅除却事業（寄附除却事業）」を創設した。これは、空き家を含め危険な老朽木造住宅について、区が建物所有者から寄附を受け、区が解体工事を実施するものである。建物所有者にとっては工事発注の手間と費用負担がなく除却することができる。

また、27年度からは危険老朽建築物除却費の全額助成事業を開始した。危険な老朽建築物の所有者に対し、除却に要した費用について全額（ただし上限額あり）を助成するものである。寄附除却事業に比べ、早期に除却ができることから、利便性の向上を図ることができた。

これらの支援制度に加え、「待ち」ではなく「攻め」の姿勢での取り組みも行っている。空家等対策の推進

に関する特別措置法の施行により、空家等について固定資産税台帳の情報を収集できるようになった。それを利用して、ダイレクトメールの送付等による個別アプローチの積極的な展開を図っている。

不燃化特区の区域内で、老朽住宅を除却した後の土地を、更地の状態で適正に管理すれば、固定資産税・都市計画税の減免を５年間受けることができるが、荒川区は、老朽建築物を除却しても、土地の有効活用の予定がない者へのアプローチとして、除却後の土地を区が無償貸与を受け、公共用地として活用する取り組みを始めた。

更には、権利関係の輻輳等の問題が除却の支障となっている場合に、弁護士等の専門家を無料で派遣し、円滑かつ迅速に除却の促進を図っている。

このような取り組みを積み重ねて、実績としては平成26年度は寄附除却事業８棟、平成27年度は９月末現在、寄附除却事業で12棟、全額助成事業で４棟を除却し、下半期は既に、寄附除却事業で５棟の工事発注を予定し、全額助成事業では５棟が内定している。

今後も不燃化特区においては、各戸訪問等による周知、積極的な個別アプローチを継続し、危険な老朽空き家ゼロ作戦を推し進めていく。

課題と対策について

危険老朽空き家ゼロ作戦を展開する中で、課題となっているのは、空き家の所有者の所在がなかなかつかめないことである。建築年次が古いものは未登記が多く、登記されていたとしても相続後の名義変更がなされておらず輻輳している場合も多い。また、固定資産税台帳の情報についても、所有者の住所が空き家の所在地のままになっているものも多い。

このような案件については、例えば電気、都市ガス、水道事業者等から情報を把握することが考えられるが、国、東京都と連携し、各事業者と調整を図る必要がある。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法では、特定空家等に対し必要な措置の勧告の対象となれば、固定資産税の特例措置の対象から除外できることになった。これが危険老朽空き家の除却に大きな後押しとなることを期待しつつ、荒川区は危険老朽空き家ゼロ作戦の取り組みを推し進めていく。





除却助成事業の活用例（除却前）　（除却後）



自治体名　東京都荒川区

- 人　　口：209,449人
- 面　　積：10.16平方キロメートル
- 事　業　名：不燃化特区整備促進事業
- 事業開始年度：平成25年度
- 事業主体：荒川区
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：不燃化推進特定整備事業補助金（都）

連絡先
荒川区防災都市づくり部防災街づくり推進課
TEL 03-3802-3111　FAX 03-3802-4104
URL http://www.city.arakawa.tokyo.jp/

利活用

長寿社会のまちづくりプロジェクト

神奈川県鎌倉市

～多世代が安心して住み続けられるまちづくりを目指して～

市の概要

鎌倉市は神奈川県の中東部、三浦半島西側の付け根に位置し、面積は39.53平方キロ、人口約17万人の市である。三方が低い山で囲まれ海に面しており、かつては幕府が置かれ武家政権の要の地であった。現在は都心に近い古都として年間約2,000万人の観光客が訪れる。



今泉台住宅地鳥瞰

地域コミュニティの再生

現在、日本は人口減少、超高齢化を迎え、大きな変革期にあるが、本市においても例外ではなく、高齢化率は現在約30％と全国的に見ても高い割合を示している。特に、昭和30年代後半以降に開発され、分譲された多くの郊外型戸建住宅団地では、高齢化率が40％を超えている地域もあり、著しい高齢化が進んでいる。これまで地域コミュニティを支えてきた自治・町内会では、住民の高齢化による地域の担い手不足等により、地域活動の継続性が懸念されており、多世代が安心して住み続けるための将来ビジョンの共有や従来の自治・町内会の枠組みにとらわれない持続可能なコミュニティへの転換が求められている。

こうした背景を踏まえ、本市では平成23年度から、高齢化が進む市内住宅地の１つである今泉台住宅地を研究のモデル地区とし、多世代が住み慣れた地域で安心して住み続けられるまちの仕組みづくりを目指した「長寿社会のまちづくりプロジェクト」をスタートした。

本稿では、その取り組みの１つとして、分譲地内にある商店街の空き店舗を研究の拠点及び地域住民の交流や情報交換の場として利用できるコミュニティスペースへと改修した事例を紹介する。

空き店舗を創造の場へ

「よそ者・ばか者・若者」がまちを変えると言われるように、他者の視点を地域に取り込むことが住民への新たな気づきを促し、地域活性へとつながることが期待できるが、それらを持続的なまちづくりへと昇華していくためには、さらに「活動の主体となる人材」「専門知識（ファシリテーター・専門家）」「活動資金」の３要素が必要である。そのため、本プロジェクトでは住民の自発的かつ持続的なまちづくりを支援するため、平成25年２月に今泉台町内会、横浜国立大学（建築計画研究室）、(株)LIXIL、鎌倉市の４者で共同研究に関する覚書を締結し、官民産学連携の体制で研究を進めてきた。

コミュニティスペース「みらいずみ工房」は、(株)LIXILが自社のノウハウ等を活かし、地域住民の意見



みらいずみ工房がある北鎌倉台商店街



みらいずみ工房改修前・改修後

を取り入れながら多世代が集まりやすいしつらえに改修したものである。町内会館やバス停に隣接した商店街内に位置するこの場所は、まさに誰もが立寄りやすい「たまり場」（コミュニティスペース）である。因みに「みらいずみ工房」という名称には「今泉台（いまいずみだい）」の「未来（みらい）」を皆で考えようという意味が込められている。

改修した建物はもともと１階が店舗、２階が居住空間であった。現在、１階には地域に役立つ情報等を閲覧できる棚、システムキッチンのほか、テーブル、椅子、プロジェクター・スクリーンが常備されており、町内会のサークルやイベント企画の打合せ、また横浜国立大学の企画によるまちづくりサロン等に利用されている。２階部分は居住空間を踏襲し、みらいずみ工房を運営するスタッフのバックヤードスペースとなっており、文化祭等地域のイベント時には展示スペースとしても開放している。また、建物入口にはセルフサービスのコーヒーメーカーを設置し、利用者がコーヒーを飲みながら雑談や意見交換ができる仕組みとなっている。

開設当初は地域に認知されず、利用者が増えない状況が続いたが、粘り強くイベントを継続して企画したことで徐々に人が集まるようになった。特に、まちづくりサロンは効果的で、本プロジェクトの周知に寄与したばかりか、参加者のマインドを地域課題解決型から地域の魅力を高めていく未来思考型へと変えていった。そして、現在はこの場所での議論から生まれた住民主体のプロジェクトが具体的に進行している。名称どおり、この場所が「今泉台の未来を考える創造の場」として機能し始めたことが大きな成果であると捉えている。

持続的な取り組みを目指して

空き店舗の借り上げや管理主体は現在民間企業が行っているが、地域住民が協力スタッフとして運営に関与しており、その仕組みづくりを平成26年度から1年かけて作ってきたところである。また、サロン等の企画も大学が中心となって行ってきたが、現在は住民の主体的なプロジェクトが進行し始めたことから、場所の維持管理やイベント等の総合的なマネジメントを将来的には住民が担うことも充分可能性がある。

今後もこの場所が「まちづくりの創造の場」、さらには住民の持続的な取り組みを支える拠点として機能していけるような仕組みづくりを目指していく。


地域の情報等を載置（１階）


入口に設置したコーヒーメーカー（１階）


サロンの様子



自治体名　神奈川県鎌倉市

- 人　口：173,008人
- 面　積：39.53平方キロメートル
- 事業名：長寿社会のまちづくりプロジェクト
- 事業開始年度：平成24年度
- 事 業 主 体：（株）LIXIL（今泉台町内会・横浜国立大学（建築計画研究室）・（株）LIXIL・鎌倉市の連携プロジェクト）
- 連携団体等：上記のとおり
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先

鎌倉市経営企画部政策創造課
TEL 0467-23-3000　FAX 0467-23-8700
URL http://www.city.kamakura.kanagawa.jp

利活用

ふるさと古民家再生事業

新潟県

～地域の歴史的文化や伝統的木造建築技術の維持・継承を目指して～

県の概要

新潟県は、上越地方・中越地方・下越地方及び、離島である佐渡地方・粟島からなり、総面積12,584平方キロメートル、人口約230万人の県である。また、上越地方・中越地方は、国内屈指の豪雪地域である。

主要な産業としては、農業が挙げられ、魚沼産コシヒカリをはじめ、日本有数の米どころとして有名である。

ふるさと古民家再生事業の創設

（1）取り組みのきっかけ

新潟県では、地域の歴史的文化や伝統的木造建築技術の維持・継承を図るとともに、再生現場における技術研修を通じて建築技術者の育成を推進するため「ふるさと古民家再生事業」を創設した。補助対象となる建築物については、茅葺き古民家（現状は茅葺きでないが、建設当初、茅葺きであったものを含む）に限定している。理由としては、茅葺き古民家は、中山間地域に多く見られた原風景であり、また、観光資源として活用されている地域も多くあるためである。

この文化的な財産をただ取り壊すのではなく、「再生」をして歴史的文化や伝統的木造建築技術を後世に継承していくことが重要だと考えている。

（2）空き家問題への対応

近年、新潟県においても少子高齢化に伴い、空き家が急増しており、総務省の住宅土地統計調査によると、県内の空き家数は2013年には13万2000戸と10年前に比べて1.43倍増えており、空き家率も13.6％と全国平均（13.5％）を上回る結果となっている。さらに、県下全域が豪雪地帯（一部特別豪雪地帯）に指定されている本県では、積雪により空き家が倒壊する事例も増えてきている。

このため、空き家になっている古民家を買い取って移住してくる方やUターンで戻ってくる方でも、古民家を所有していることが確認できれば本事業の対象者とすることとした。

所有者に最大100万円の補助

（1）本事業の仕組み

本事業は、古民家を解体して移築する場合や、全面改修する場合に、所有者に対し、設計と工事監理費用の２分の１、最大で100万円を補助する仕組みである。

補助対象建築物は、伝統的木造建築技術※により建設され、築後概ね50年以上が経過した「古民家」とした。

※伝統的木造建築技術とは、茅等の草葺き屋根と柱と梁等で構成され、土塗り壁や貫を用いるなど伝統的素材・技術による木造住宅のことをいう

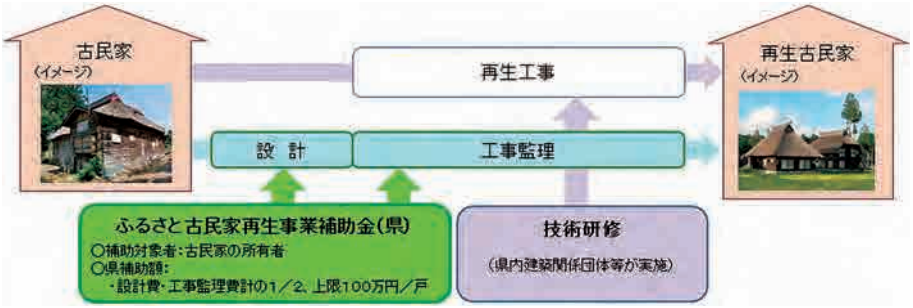
（2）技術研修の実施

本事業の特徴は、古民家の所有者に対し、「県内建築系高校・専門学校・大学及び県内建築関係団体（以下「団体等」という）の求めに応じ、古民家再生工事の現場における技術研修に協力すること」を事業要件としていることである。

これは、貴重な古民家再生工事の現場を県内の建築系の学校に通う学生や工務店等で働く建築技術者の方に、直接現場を見る機会と勉強する場を継続して提供することによって、将来にわたり伝統的木造建築技術が維持・継承されることを目指しているからである。そのため、技術研修については、団体等が主体的に実施するものとし、県の役割としては、技術研修の円滑な実施を図るために必要な団体等に対する情報提供や、団体等と工事施工者をつなぐ橋渡し的な役割を担うこととした。

（3）再生後の活用用途

地域への定住を図るため、再生後は「住宅」として活用してもらうことを条件とした。また、併用住宅も



事業イメージ

認めており、居住部分の面積が２分の１以上又は75平方メートル以上あれば、その他の部分は店舗等として活用することも可能とした。

（４）実施成果（平成27年10月末現在）

本事業を活用し、再生工事を行う第１号目の古民家が決定し、現在、工事に向けて動き出しているところである。当該物件については、江戸時代末期に建築されたと推定される佐渡市に現存する古民家であり、屋根については、昭和に入り、茅から瓦へと葺き替えられた跡が残っている。

今後は、耐震性も備えた上で、近接する別の敷地に「移築再生」する予定である。また、本事業の特徴である技術研修については、10月下旬に工事着手前の古民家の現場見学会を実施し、35名（主に、建築士及び専門学生）に参加いただいた。次回以降は、工事中の見学を予定しているため、引き続き、多くの方に参加していただきたいと考えている。



技術研修の様子



補助内容

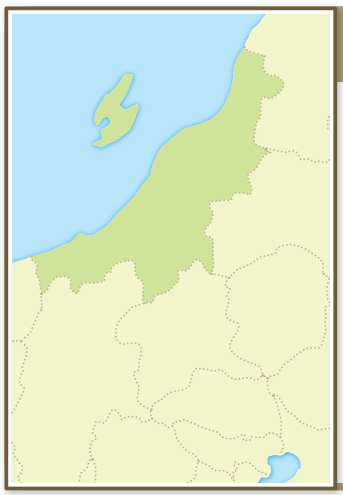
課題と今後の展望

（１）課題

県内の中山間地域においては、今もなお、相当数の茅葺き古民家が現存しているが、空き家の増加や冬場の積雪などの問題もあり、活用の見込みがない古民家については、その価値が認識されないまま解体されてしまう傾向にある。また、プレハブ住宅やプレカット木材による住宅などのいわゆる工業化住宅が主流になっている現在においては、古民家を造ってきた伝統的木造建築技術を若手建築技術者に伝承していくことも重要な課題となっている。

（２）今後の展望

古民家再生に取り組むきっかけとなるよう、引き続き、所有者への支援（補助金）を通じて、既存ストックの有効活用を図っていきたい。また、伝統的木造建築技術の伝承という面では、後継者不足が問題となっている昨今、学生も含め若い方に関心を持ってもらえるよう、継続して技術研修の場を提供していきたい。



自治体名　新潟県

- 人　　口：2,298,888人
- 面　　積：12,584.10平方キロメートル
- 事　業　名：ふるさと古民家再生事業
- 事業開始年度：平成27年度
- 事 業 主 体：古民家の所有者
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先
新潟県土木部都市局建築住宅課
TEL 025-280-5442　FAX 025-285-6840
URL http://www.pref.niigata.lg.jp/jutaku/

利活用

フルマチ・アートスタジオ

新潟県新潟市

～アートの力で人とまち、地域をつなぐ～

市の概要

新潟市は古くから「みなとまち」として栄え、本州日本海側最大の拠点都市として高次の都市機能を備える一方、国内最大の水田面積を持つ大農業都市でもあり、都市と自然・田園が調和した、人口約80万人の都市である。

文化創造都市にむけて

新潟市は文化芸術の創造性を様々な分野に活かし、魅力あふれるまちづくりや都市の活性化につなげるため、平成24年３月に「新潟市文化創造都市ビジョン」を策定した。アーティスト等が滞在・活動し、市民と交流を進めることが、地域の文化活動の推進や交流人口の拡大など、まちの活性化に大きな力となると考え、アーティスト・イン・レジデンスを検討し、一定期間市内に滞在し創作活動を通じて市民交流や成果発表を行うアーティストに活動拠点を提供し、活動費などの支援を行う「芸術創造助成事業」をモデル事業として実施するため、平成24年度以降、具体的な検討を重ねてきた。

実施にあたっては、中心市街地とりわけ市内古町地区で空き店舗対策や賑わいの創出が課題となっていたことから、同地区内の空き店舗を活用し、活性化につなげることとした。また、当初、市からNPO法人等外部に事業を委託することで検討していたが、アートによる活性化を模索していた地元商店街、新たな活動拠点を求めていたアート活動団体「手部」と市の三者を中心に関係団体が協働で進めることとし、平成26年８月に「まちなかアート・スタジオ実行委員会」を設立。翌９月には古町地区内の空き店舗を賃借し、アートコミュニティスペース「フルマチ・アートスタジオ」を開設した。



フルマチ・アートスタジオ外観



フルマチ・アートスタジオフライヤー

アートでつながる

フルマチ・アートスタジオは、市外から招いたアーティストが滞在し、公開制作などを行う「アーティスト・イン・レジデンス」事業とアートイベントなどを通じて人と地域とアートをつなげる「アートコミュニティ事業」の2本柱で事業を展開。スタジオを拠点にアートを通じて市民や地域との間に新たな交流・コミュニティが生まれたほか、商店街の活性化・賑わい創出に寄与した。

（１）アーティスト・イン・レジデンス事業

創作活動を通じた地域との交流に豊富な経験を持つ造形作家の茂井健司氏を招へいし、茂井氏は10月下旬から12月上旬までの約１か月半滞在し、スタジオを拠点に作品の公開制作、ワークショップ、成果発表などを行った。

１）公開制作

「人と街と水と光」をテーマに鑑賞者が参加できるインスタレーション（空間芸術）作品を制作。制作の過程では、「手部」所属のアーティストやワークショップに参加した市民や商店街との交流を交えながら作り上げられた。滞在・制作支援を通じて、実行委員会がアーティスト受け入れ態勢を築く好機となり、今後事業を展開してく上で大きな経験と糧となった。



公開制作の様子

２）ワークショップ

古町の店舗とワークショップ参加者を握手でつなぐというコンセプトのもと実施した色についてのワークショップ。21名が参加。主に小学生以上の児童を対象としたものであ



茂井健司氏ワークショップ

ったが、親子での参加も多く、世代を問わず、色の自由さ、色の力と楽しさを感じてもらう機会となった。

3）成果発表（茂井健司展「mine－高く・低く・遠くへ・近くへ」

10日間で延べ833名が来場。性別・年齢を問わず多くの市民が、アートスタジオ内で幻想的なインスタレーション作品を体感する機会となったほか、テレビ等マスコミの取材も後押しし、スタジオのPR・周知につながった。また、会期中はりゅーとぴあ（新潟市民芸術文化会館）専属舞踊団Noism1の付属研修生カンパニーNoism2メンバーが、茂井氏が作り出した「ガラスと鏡と水と光の空間」でパフォーマンスを実施。異分野アーティストとのコラボレーションによりアーティストの創作意欲を刺激し、新たな文化創造の機会となった。


Noism2によるパフォーマンス


茂井健司氏作品

（2）アートコミュニティ事業

スタジオを拠点にアート作品の展示、制作、ワークショップや空間づくりなどを通して来訪者にアートの楽しさ、おもしろさを感じてもらうことを主眼に、「手部」が中心となり企画・運営。平日は学生や社会人、休日は親子連れを中心に老若男女、県内外を問わず多くの来訪者と交流し、コミュニティの形成を図った。


アート活動団体「手部」

1）独自企画

オープニングイベント（トークライブ、ライブペイント）、手部アーティストを中心とした作品展・ワークショップや公開制作、クリスマスライブなど

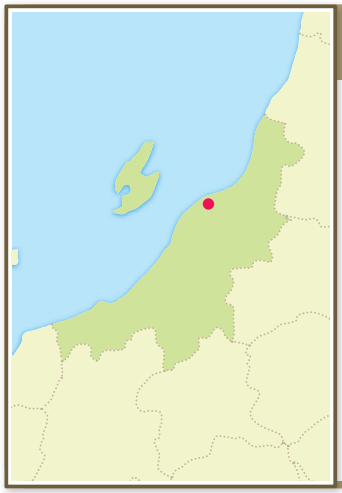

オープニングイベント

2）商店街との連携企画

商店街飲食イベント「ぶらり酒」の広告ディスプレイ制作、「古町商店街×新潟クリエーターポスター展」投票用ポストの制作（ポストはアートスタジオに設置）、商店街のペナントデザイン、商店街アーケードに設置するクリスマスツリー用のオーナメント制作、古町誕生祭と連動した「手部祭り」など

持続可能な運営が課題

本事業は、アーティスト・イン・レジデンスの本格実施に向けたモデル事業としてスタートし、レジデンス期間外の有効活用策としてアートコミュニティ事業を実施している。その結果、アートコミュニティ事業で様々な交流や企画が生まれたものの、人員体制や資金面において運営体制の脆弱性は否めない。人員体制については、現場の運営を「手部」が担っているが、平日日中も含めた常駐できるスタッフが不在のため、開館日・時間帯が不定期となっている。資金面については、現状活動資金を市の負担金に頼らざるを得ず、自立した運営に移行するためには、補助金や協賛金、事業活動収入といった新たな財源の確保が課題となる。さらに、空き店舗とはいえ、（中心市街地にあるため）高額な家賃が活動経費を圧迫し、事業継続の足かせとなっている。今後は、事業の成果と課題を見極め、方向性を定めるとともに持続可能な運営体制の構築に向け方策を練る必要がある。



自治体名　新潟県新潟市

- 人　　口：801,270人
- 面　　積：726.45平方キロメートル
- 事　業　名：フルマチ・アートスタジオ
- 事業開始年度：平成26年度
- 事業主体：まちなかアート・スタジオ実行委員会
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：新潟市負担金

連絡先
新潟市文化スポーツ部文化政策課
TEL 025-226-2565　FAX 025-230-0450
URL https://www.city.niigata.lg.jp/kanko/bunka/shinkou/artstudio.html

利活用

ワーク・イン・レジデンス事業

石川県能美市

～空き家を活用した個人起業者の定住を支援する取り組み～

市の概要

能美市は、石川県の県都金沢市から南西約20キロメートルに位置し、加賀地域の中心、小松市に隣接している。自然環境に恵まれた田園都市で、農作物は稲作のほか、加賀丸いも、無農薬栽培の国造柚子などのブランド化にも取り組んでいる。

ニーズと市の課題

合併以来、市の総人口は増加している。しかし一方で、市内74集落のうち48集落、約65%の集落が合併時と比べて人口が減少し、人口や高齢化の状況は、市内地域間格差が広がりつつある。

また、小松市と白山市商圏の谷間のエリアに位置するため、大型商店等の進出がなく、市内は商業エリアとして、魅力が薄いのが現状である。人口減少が続いている集落や地区には、店舗も少なく、地域住民の買い物等の不安や、地域に活気がないことが課題となっている。

能美市は国指定伝統的工芸品「九谷焼」の主要産地であり、関連企業や職人が集積している。産業規模縮小に伴い、長期的視点での若い職人の確保が課題となっている。一方、県立九谷焼技術研修所が立地し、研修生が市内に住み、九谷焼(陶芸)を生業として生活したいという、定住ニーズもある。



空き家活用事例：九谷焼作家工房

平成24年度に市役所では部課横断型の「定住促進ワーキンググループ」を立ち上げ、若手中堅職員を中心に前述のような課題を抽出した。そして「定住には仕事が必要」という観点から、「手に職を持った人に移住」してもらい、同時に課題解決を行うような施策（ワーク・イン・レジデンス制度）の提案を行った。

空き家で定住・起業支援

《事業の目的・内容・工夫》

①定住促進②小規模店舗等起業支援による地域活性化③九谷焼を中心とした伝統的工芸品生産に伴う市のブランド化を、空き家等を手段として、まちづくりを進めていくものである。内容としては、店舗（工房等）兼住宅の取得、改修等に係る費用を助成するものである。一般型（基本額50万円、２分の１補助）と伝統的工芸品後継者育成型（基本額100万円、５分の４補助）があり、加算要件も含め最大150万円を補助する。



空き家活用事例：まちなかカフェ

空き家は一軒ごとに状態が違い、起業に必要な設備等も違うことから、改修内容については、住居部分、起業部分の細かな区分要件をつけていない。また、その目的に鑑み、地域コミュニティへのかかわりや地域活性化への貢献の趣旨を説明し、理解を得ながら、移住後、地域とのかかわりをできる範囲で求めている。

《事業の実績・効果》

事業の実績としては、図1のとおり、平成25年度は

３件、平成26年度は６件、平成27年度（９月現在）は２件、合計11件の制度利用があった。うち、７件は、中古住宅、空き家等の改修であった。一般型が5件、伝統的工芸品後継者育成型が６件、県外からの移住が３件であった。３年で11件というのは、予想より多いととらえている。

この事業は、目的のとおり、定住化、地域活性化、ブランド化、空き家利活用等その目的が複合化しており、それぞれの明確な定量的な評価がしづらいが、営業等をはじめた後の地域の変化等を述べたい。

当初の目的の一つである九谷焼の後継者については、特に後継者が不足している生地師（ろくろ師）２名が定住し作陶していることは、市の今後の九谷焼産業を支えるうえで大きな成果だと言える。また、そのほかの作家も、市の九谷焼産業の集積（取引先）や材料調達コストの安さなど、作陶環境を考えるうえで能美市はやりやすいとのことであった。

ハムソーセージ専門店やカフェでは「能美市には大型店舗がない」「競合する店がない」という、市のマイナス要因をビジネスチャンスととらえ、能美市に出店し人気店となっている。

そのほか、空き家に人が入ることでの地域住民との交流や、多様な人が住むことでの地域の厚みについては、持続可能な社会づくりにおいて大事な要素だと考える。そして、これらの居住者は「平日昼間に若者が集落内にいる」ので、防災や災害時の担い手としても、大きな意味を持っているのではないかと考える。

図１　事業の実績

移住者（元の居住地）	新築/空き家等の別	補助金の別	業態など
平成 25 年度			
30 代夫婦子（岐阜県）	新築	一般型	ハムソーセージ専門店
30 代独身（高知県）	空き家	一般型	農業
20 代独身（能美市）	空き家	伝統工芸	九谷焼
平成 26 年度			
30 代独身（加賀市）	空き家	一般型	カフェ
40 代独身（小松市）	新築	一般型	カフェバー
30 代夫婦（小松市）	新築	伝統工芸	九谷焼
40 代夫婦子（小松市）	新築	伝統工芸	九谷焼
40 代夫婦子（能美市）	中古住宅	伝統工芸	九谷焼
40 代夫婦（金沢市）	空き家	一般型	ガラス作家
平成 27 年度			
30 代夫婦子（能美市）	空き家	伝統工芸	九谷焼
30 代夫婦（東京都）	中古住宅	伝統工芸	九谷焼

多様な人材はまちの厚み

《今後の展開や課題》

この制度は、店舗兼住宅の支援であるが、店舗開設のみの支援策は無い。市の商業環境の課題解決には、別の支援も必要である。

制度運営については、申請時の事業計画書が、「どんぶり勘定」的で、どのくらいの妥当性があるのか判断がしづらい面がある。今後金融機関との連携で、アドバイスが得られないか検討している。

また若手職人等は、工房や必要な設備等の資金不足に悩む人もいる。また、金融機関から融資を受けられない、一般店舗でも規模が小さいので取り合ってもらえないといった現実もある。しかし、そのような人も、産業や地域の一員として機能をはたし、まちの構成員としての役割がある。多様な「一人」の定住を支援することは、まちの厚み（魅力）を作っていくことと考える。今後も、地道にコツコツと支援を続けられればと思っている。



自治体名　石川県能美市

- 人　　口：49,654人
- 面　　積：84.14平方キロメートル
- 事 業 名：ワーク・イン・レジデンス事業
- 事業開始年度：平成25年度
- 事 業 主 体：能美市
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：社会資本整備総合交付金（国）

連絡先
能美市市民生活部企画振興課地域振興室
TEL 0761-58-2212　FAX 0761-58-2291
URL http://www.city.nomi.ishikawa.jp

利活用

「科学のまち・つばた」推進事業

石川県津幡町

～科学のおもしろさや不思議さが体験できる科学館～

町の概要

津幡町は石川県の中央に位置し、町の中央には国内有数の広さを誇る県森林公園、西側には県内最大の湖沼である河北潟を擁する自然豊かな町である。また、古代より加賀・能登・越中の分岐点にあたる交通の要衝で、宿場町として栄えた町でもある。

目指せ！未来のノーベル賞

津幡町では平成23年度、ノーベル賞受賞者の輩出を目指し科学教育振興や科学環境整備などの事業を推進するため、政策アドバイザー（教育振興担当）や科学のまち推進委員会を設置し、科学を切り口としたまちづくりに取り組んでいくこととした。

町内には小学校９校、中学校２校があり、児童生徒数は約3,600人で、児童生徒の理科離れに歯止めをかけるための指導者育成事業にまず取り組んだ。また、誰もが気軽に見て・触れて・体験できる科学教室などを文化会館で行っていたが、科学実験を行う専用の施設ではないため十分な活動とはなっていなかった。

こうした「科学のまち」のまちづくりを推進する中で、中心商店街では商店主の高齢化、後継者不足などにより空洞化が著しいことから、商店街で科学教育の拠点施設を整備することで、そのにぎわいの創出も図ることとした。

平成26年４月には“科学に触れ・科学で遊び・科学を学ぶ”をテーマに中心商店街に隣接する「ふれあい広場」を科学の広場として再整備するとともに、10月に連続性のある施設整備として空き店舗となっていた建物を改修し、約70平方メートルの科学実験・工作室を備えた「まちなか科学館」を開設し、科学活動を実施していくこととなった。

動機付けの科学館

まちなか科学館では、毎週木・金曜日に施設を自由開放し、土曜日には科学に関する実験や工作、観察等の教室を開催している。

科学実験・工作室には最大で36人が学習できる机や椅子を備え、壁面には科学に関する実験器具や実験遊具、科学玩具などを陳列し、来館者に科学のおもしろさや不思議さを体験できるコーナーを設けた。また、町民の安らぎスペースとして、町内に生息する淡水魚を一堂に集めたミニ水族館も併設し、水生動物にも親しめるようにした。

科学館での主な活動には、小学生を対象とした「児童科学クラブ教室」がある。町内から募集した３・４年生教室（平成27年度30人）と５・６年教室（平成27年度22人）では、年各5回の講座を実施している。講座は、教科書にとらわれず奥深い発展的な教材を選定し、興味・関心を持つことができるよう創意工夫に努



科学館の外観（空き店舗の外観をそのまま利用している）



宇宙船の扉をイメージした科学館の入口



科学館の出入口の展示

めている。講師は、現役の小学校教師や教師OBが務め、各講座すべてに３人以上の講師を配置して、充実した指導体制を整え、指導支援に当たっている。

他の活動として、「親子ふれあい科学教室」（年５回）、「親子ふれあい自然教室」（年２回）、「まちなか科学教室実験ショー」（年２回）がある。科学館での講座は土曜日に実施しているが、講座がない土曜日は科学館の担当者が科学実験や科学工作を行っている。

また科学館では、科学嫌いな子も集まりやすいように昔ながらの科学玩具や廃材などを利用して制作したユニークな実験器具などを用意し、見たり触ったりして楽しむことができる場を設けてある。『まさかと思う実験』や『こんなものでこんなものが作れる』という気づきと発見を体感し、実験やモノづくりが知識を知恵に変えるきっかけになる「動機付けの科学館」として、一人でも多くの子どもたちが科学館にやってこれるような活動を行っている。

平成27年４月以降の講座実施日以外の来館者数は平均して10人程度で、土曜日には少しずつではあるが家族での来館が増えてきている。また、インターネットでまちなか科学館を知ったという町外からの団体もわずかではあるが来館するようになり、商店街を行きかう人の中にも科学館の中に入ってくる人が増えている。



科学館の実験道具の展示

誰もが科学に親しめるまちに

まちなか科学館は町の中心部の商店街にあり、近くに住む子ども以外は保護者が車で送迎しなければ来館できない状況にある。また、開館日時は木・金曜日は午後３時から５時まで、土曜日は午前９時から12時まで（第一土曜日は午前10時から午後４時まで）であり、一般町民や小学生を対象とした講座や教室等では多くの参加を得ているものの、それ以外のときの来館者は一部地域の人に限られている。

そのため科学館では、町内の保育園、幼稚園、小中学校や地区公民館と連携して、科学実験器具や科学玩具の出前展示や出前科学教室を開催し、町内全域で科学を体験できる機会づくりに取り組んでいる。今後も誰もが楽しく科学に親しみ、学習できる「科学のまち」を推進していく。



科学館での科学教室



自治体名　石川県津幡町

- 人　　口：37,759人
- 面　　積：110.59平方キロメートル
- 事 業 名：「科学のまち・つばた」推進事業
- 事業開始年度：平成26年度
- 事 業 主 体：津幡町教育委員会
- 連携団体等：石川工業高等専門学校
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先
津幡町教育委員会教育部教育総務課
TEL 076-288-8508　FAX 076-288-6436
URL https://www.town.tsubata.ishikawa.jp

利活用

大学連携拠点整備事業

福井県越前市

～大学の駅前サテライトを学生と地域住民の交流拠点へ～

市の概要

越前市は、福井県のほぼ中央に位置し、面積は230.70平方キロメートル、人口約83,000人。冬は降雪量が１メートルを超えることもある日本海側特有の気候である。越前和紙や越前打刃物をはじめとする伝統産業から、電子部品などの先端技術産業に至るまで幅広い産業が集積する、モノづくりが盛んな地域である。

ビル２階から路面店へ

越前市内にある四年制大学「仁愛大学」は、平成19年６月に市と連携協定を締結している。平成20年４月には、市が借り上げたJR武生駅前の商業用ビル2階に「仁愛大学駅前サテライト教室」を設置した。このサテライト教室は、大学の講義やゼミ活動、市民向け公開講座に活用され、駅前の中心市街地における学生活動の拠点として大きな役割を担ってきた。

大学はかねてから、より地域に開かれた大学を目指すため、道路に面した店舗への移動を模索しており、①学生の利便性を考慮しJR武生駅前から５分以内の圏内、②市民の出入りが容易な立地および構造、③周囲から学生の活動状況が確認可能な視認性に優れた立地及び構造、④保存すべき建造物であること、などを考慮した施設選定にあたっていた。

こうしたところ、JR武生駅前にあり、約３年前から空き店舗となっていた築80年以上の古い建物が候補となった。この店舗は「鳥栄道具店」として古美術商を営んでいたが、店主が亡くなって以来空き店舗となっていたものであり、まちづくりセンターの仲介のもと、大学が空き店舗を借り上げ、新たな拠点として整備することとなった。



新しい駅前サテライトの外観

学生が歩くまちなかに

店舗内の改装等については、大学が約500万円をかけ改修し、市もその一部を補助した。約３カ月間の改修工事後、平成27年７月に新たな駅前サテライトとしてオープンし、大学長や越前市長、関係者が参加してオープニングセレモニーが行われた。



オープニングセレモニーの様子

新サテライトは、約50平方メートルの談話スペース部分と８畳の和室からなり、古い建物の良さを生かし、店舗の外観や看板、通りに面したガラス窓、竹の天井、古い電気スイッチなどはそのまま残している。古美術品を扱っていた店舗の当時の雰囲気を活かしつつ、床や壁は貼り替え、窓際のカウンターやベンチ椅子を新しく設置し、学生や市民が入りやすいスタイルの施設に改修された。

新しくなった駅前サテライトでは、市民向けの大学公開講座を開催するほか、学生や市民との交流拠点として様々な事業を展開している。

学生が企画運営する懇談イベント「しゃべろっさ」は、『喋ろうよ』という意味の福井弁を使ったイベント名で、住民と学生が様々なテーマで話し合うものである。まちなか


改装後の駅前サテライトの中の様子



学生企画イベント　しゃべろっさ

に学生を呼ぶためにはSNSを使っていくべきなど、学生が考える中心市街地活性化案などのほか、就職活動の悩みなどの意見交換が行われた。

また、越前市内で毎年開催されている「武生国際音楽祭」の一環として、まちなかコンサートの会場に選定され、尺八とハープの演奏会が入場無料で行われた。古くからある旧鳥栄道具店の中で演奏が聴けることから、多くの近隣住民が訪れ、馴染みがあり身近に集える施設として親しまれ始めている。



国際音楽祭まちなかコンサート

そのほか、中心市街地で音楽と食事が楽しめる「武生・蔵の辻ムーンライトカフェ」や「蔵の音」などの市民向けイベントと連携し、飲食の提供や学生の集客など、地域活性化に大きな役割を担っている。



伝統的工芸品の販売

一方、大学の情報発信の中心的役割として活用していくため、施設内には大型電子黒板で大学ホームページが閲覧できるほか、大学のポロシャツやクリアファイル、書籍なども展示販売している。さらに、伝統的工芸品等を紹介するコーナーを設け、地元家具店が製作した杉のテーブルや椅子を配置し、越前和紙の便箋やメモ帳などを販売するほか、観光パンフレットを設置するなど、越前市の魅力発信にも貢献している。

まちなかの賑わい創出

空き家・空き店舗の物件は、改修にあたり用途地域などの都市計画法や建築基準法、消防法などの規制に適合するかが課題となっている。空き家・空き店舗の再生や有効活用のためには、規制緩和による手続きの合理化などがポイントとなるものと思われる。

学生は４年生が主体となって活動しているため、企画運営や自主活動を次の学生に繋げていくためのリーダー育成、及び大学のある地元への地域貢献に向けた意識形成も課題である。

大学と駅前サテライトを結ぶシャトルバスの発着場が近くにあり、毎日学生が乗り降りするため、まちなかへ学生を誘導させる仕掛けづくりも検討していく。

今回の新サテライトでの拠点整備は、仁愛大学が主体となって駅前の空き店舗を選定し、改修、管理運営までを実施していることから、民間・若者目線での事業展開やまちなかの賑わい創出などに効果が出ている。路面店に出たことで、住民からは馴染みのある地域に開かれた施設と認識され始めていることから、新たなまちづくりの交流拠点及び情報発信施設として、地域の活性化に大いに期待している。



自治体名　福井県越前市

- 人　　口：83,614人
- 面　　積：230.70平方キロメートル
- 事　業　名：大学連携拠点整備事業
- 事業開始年度：平成27年度
- 事業主体：仁愛大学
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：越前市補助金（国・地方創生交付金）

連絡先
越前市企画部政策推進課
TEL 0778-22-3016　FAX 0778-22-9106
URL http://www.city.echizen.lg.jp/

利活用

子育て中の女性がいきいきと働くための環境整備事業

長野県上田市

～創業や就労を支援する全国初のモデル～

市の概要

上田市は長野県の東部に位置し、人口約16万人、面積552平方キロメートル。晴天率が高く、全国有数の少雨乾燥地帯。農業は水稲・果樹・野菜・花卉を生産。製造業は、輸送関連機器・精密電気機器が中心で、県内屈指の工業地域である。

全国初の上田モデル

事業実施主体のループサンパチは、平成24年、市内常田に県下初のコワーキング施設HanaLab.TOKIDA（ハナラボ・トキダ）をオープンし、市や商工会議所などと連携して、若者の創業支援、就労支援、ニート等の社会復帰支援の事業を進めてきた。

こうしたなかで、女性の創業や就労を支援することも必要となり、子育て中の若い女性を主たる対象として新たな施設を開設することになった。また、中心市街地商店街の空き店舗が増加し、誘客の機能が弱体化するなかで活性化を図るために、空き店舗を活用することとした。女性が働くためのスペースを整備し、子どもや女性が商店街を行き交う環境づくりにより、新たなコミュニティ機能の創出を目的としている。

中心商店街は、大規模小売店舗の撤退が続き、平成９年から平成24年の15年間で、小売商店数は約40%減少、また、小売年間販売額は、約80%減少している。商店街の空き店舗率は年々増加し、平成27年８月現在、約14%である。また、中心市街地の人口は7,171人、世帯数は3,306世帯で、市の人口の約4.5%、世帯の約5.0%が集積している（平成26年９月）。居住人口は減少傾向にあったが、平成22年からマンション等が増えたことで、増加に転じている。

女性の創業や就労を支援

平成27年４月、市内海野町の空き店舗を改修し、HanaLab.UNNO（ハナラボ・ウンノ）を開設した。総務省の地域経済循環創造事業を活用し、施設を整備している。



商店街の空き店舗を活用

子育て中の若い女性を主たる対象とし、女性の創業や就労による社会復帰を支援する。施設内には、コワーキングスペースやシェアオフィスとともに、利用者のための託児所、日常の家事軽減に役立つキッチンスタジオも備え、女性の活動しやすい環境づくりをしている。子育て中の若い女性を対象としたコワーキングスペースは県内初で、スタッフも新規に採用している。

オープン後、主として次の取り組みを進めている。

- シェアオフィスは、全７ブースの内、４ブースが入居し、コワーキングの利用も進んでいる。
- ママたちがチームを組んで学びながら働く「ママカラ」は、１期生19名が７月にスタートし、仕事を始めている。文章おこし・ホームページ作成などの仕事が中心である。
- 暮らしに役立つセミナー「ママデミー」は、月10～20回程度の開催



開放感あふれる正面入口


コワーキングスペース

で、１回の参加は５～６人程度。ヨガ・ベビーマッサージ・英語・料理など参加しやすい内容とし、参加費は、１回500～1,000円。

- 親と子が楽しめるイベント「ママルシェ」は、月１回程度の開催で、平均200～250人の参加。飲食や雑貨・本の販売など、１回に約20店が出店している。
- ママたちがランチを提供する「ママランチ」は、毎週水・金曜日、12：00～13：00の開催。１食400円。今後、開催回数を増やしていく予定である。
- 場所貸しの「パーティ事業」は、土日や夜を中心に進めている。

子育て中の若い女性の働き方を変える新たな取り組みと場づくりで、女性のキャリアブランクを埋め、キャリアアップを目指す。女性の創業支援・就労支援の取り組みにより、施設の利用者が増え、商店街のにぎわい創出も図られている。


学びながら働く「ママカラ」

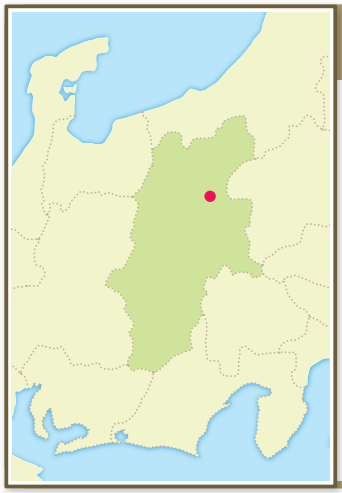

親子連れで賑わう「ママルシェ」

能力アップと仕事の確保

女性の能力アップと仕事の確保が課題である。能力アップはOJTを基本とし、２期生の募集も始める。仕事の確保は、市内企業を中心に受注開拓し、雇用に結びつける。東京や県外の仕事をしながら、地元の仕事を増やしていくが、企業の業務改善に踏み込むことも必要である。

ループサンパチは、平成27年９月、市内御所にHanaLab.CANP（ハナラボ・キャンプ）をオープンした。創業や事業支援の拠点として、サテライトオフィスの誘致や製造業とのコラボレーションに取り組む。気軽に利用できるよう、カフェも併設している。今後は、３拠点が連携しての事業展開が期待される。いずれも、県下初である。


ランチを提供する「ママランチ」



自治体名　長野県上田市

- 人　　口：159,828人
- 面　　積：552平方キロメートル
- 事　業　名：子育て中の女性がいきいきと働くための環境整備事業
- 事業開始年度：平成26年度
- 事 業 主 体：一般社団法人ループサンパチ
- 連携団体等：上田市、上田商工会議所、(一財)浅間リサーチエクステンションセンター
- 利用している補助金等の名称：地域経済循環創造事業交付金(国)、テナント出店支援事業(市)

連絡先

上田市商工観光部商工課
TEL 0268-23-5395　FAX 0268-23-5246
URL http://www.city.ueda.nagano.jp/

利活用

熱海リノベーションまちづくり

静岡県熱海市

～100年後も豊かな暮らしができるまちをつくる～

市の概要

熱海市は、静岡県の東端に位置する人口約38,000人のまちである。温暖な気候と豊富な温泉資源、風光明媚な自然景観にも恵まれ、伊豆の玄関口として国内屈指のリゾート地として知られている。

中心市街地の衰退

NPO法人atamistaの代表を務める市来氏が郷里の熱海市に戻ったのは平成19年。当時の熱海市内は若い世帯が住める物件が少なく空き店舗も目立ち、まちの空洞化が進んでいた。まちを変えるためには新事業に挑戦する若者を集め、新陳代謝を促す必要があると感じていたとき、遊休不動産ストックを活用し、都市を再生する「リノベーションまちづくり」という手法に出会った。中心市街地の再生に向けて本格的に動き出したのは平成23年。中心市街地の遊休不動産ストックの調査を行い現状を把握した後に、この問題解決のために、まちづくり会社「machimori」を設立。そして、翌年にはリーディングプロジェクトとして３年間空き店舗だった場所を借りてカフェCAFE RoCA（カフェ・ロカ）をオープンし、まちづくりの拠点として多くの人の交流の場となっている。



CAFERoCA

複数の事業が生まれた

平成25年からこうしたリノベーションまちづくりの動きを加速するためのエンジンとして、リノベーションスクール@熱海を開催し始めた。これまでに３回のスクールを行った。２回のスクールは事業計画コース。１回はセルフリノベーションコースを実施した。

事業計画コースでは、実際の遊休不動産を題材に3日間でリノベーション事業計画を策定。最終日には不動産オーナーにプレゼンテーションを行い、不動産オーナーの承諾が得られれば、実際に事業化していくというコース。６軒の物件を対象に事業提案が生まれ、そのうち、３件が実際に事業化された。

セルフリノベーションコースでは実際に空き物件をDIYで改装。空室だった事務室を住居へとリノベーションした。

リノベーションスクール@熱海は都市課題の解決を図ることが目的でもあり、「熱海のまちなかを若者が住めるエリアにしていくこと」をリノベーションまちづくりのテーマとして設定した。





リノベーションスクール

【事業計画コースから実現したリノベーション物件】

1．その時の提案から元パチンコ店を改修。旅人同士や地元の人との交流ができる宿泊施設「ゲストハウス　マルヤ」を平成27年9月にオープンさせた。すぐに熱海への移住を考えてもらうのではなく、気軽に熱海に通ってもらえる場所を作って、まずは熱海のファンになってもらうのがねらい。


ゲストハウス マルヤ改修前

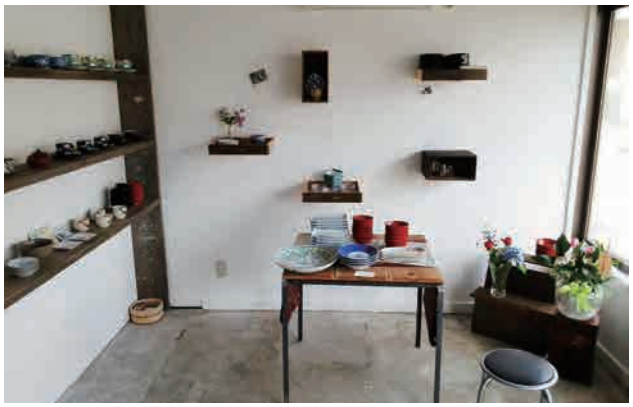

ゲストハウス マルヤ改修時の様子

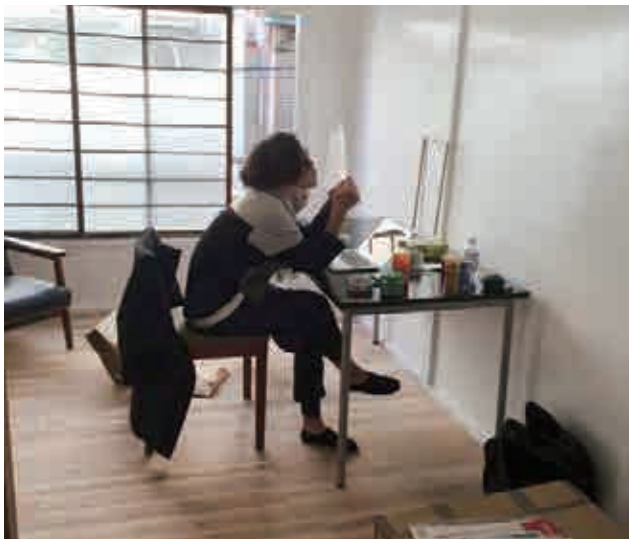

ゲストハウス マルヤの外観


ゲストハウス マルヤの内観

2．そのほかに経営者の住居兼事務所だった物件をリノベーションして陶芸家の制作拠点「Chause」をオープン。陶芸家が作品を作って販売できる場として、創作活動をする陶芸家を募集している。

3．元スナック兼住居だった物件を、美術作家が住み込みながら創作活動を行うアトリエ兼住居にリノベーションした。若手の現代美術作家が住み始めた。


陶芸家の制作拠点「Chause」


美術作家のアトリエ兼住居「nagisArt」

民間と行政が連携

熱海市の都市経営構造の課題として、若年層の転出超過があり、原因として住環境がある。住宅が二極化しており、仕事があっても所得に見合った住居がないのが大きな課題である。20代～30代の若者がリーズナブルに住める良い住宅が求められている。

また、税収の約６割を固定資産税と都市計画税が占めており、新規投資がなければ税収は増えないため、投資価値の向上が課題である。空き物件の増加は存在自体がエリアの価値を低下させることになるため、リノベーションなどにより民間の物件活用が活性化することがこれらの都市経営の課題解決につながると考える。今後はリノベーションまちづくりを進める上で行政の役割、民間の役割を明確化し、動きを加速するためのネットワークづくりを進めていきたい。



自治体名　静岡県熱海市

- 人　　口：38,284人
- 面　　積：61.61平方キロメートル
- 事　業　名：熱海リノベーションまちづくり
- 事業開始年度：平成23年度
- 事 業 主 体：株式会社 machimori
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先

熱海市観光建設部観光経済課
TEL 0557-86-6204　FAX 0557-86-6199
URL http://www.city.atami.shizuoka.jp/

利活用

地域共生ステーション整備事業

愛知県長久手市

～地域で必要な場所を自分たちで考え、自分たちでつくる～

市の概要

長久手市は、名古屋市の東隣に位置し、市域は21.55平方キロメートル、人口約55,000人である。今の人口減少社会にあって、全国でもあまり事例のない、人口が増加しているまちで、平成22年国勢調査によると、平均年齢も37.7歳と全国で最も若いまちである。

顔の見えるまちづくり

長久手市では、つながり・あんしん・みどりの３本のフラッグ（基本理念）を掲げて様々な施策・取り組みを行っている。フラッグ「つながり」の「一人ひとりに役割と居場所がある（＝たつせがある）まち」の実現のためのプロジェクトの１つとして、小学校区という地域単位で顔の見えるまちづくりを進めるための拠点として、平成24年4月「地域共生ステーション」づくりが始まった。

「地域共生ステーション」とは、市民・市民団体・事業者・市職員などが地域で気軽に集い、語らい、地域のことを地域で考え、地域で取り組むための拠点として、既存の空き家や空き店舗などを活用して小学校区ごとに整備する施設である。これは、単に建物を建設するだけではなく、地域社会が失いつつある機能の近所付き合いや井戸端会議などを復活させて、子どもから高齢者まで多様な人たちの「居場所」をつくる取り組みでもある。このステーションを整備するにあたっては、もともと地域に存在している「空き店舗」を活用することで、地域に根ざした人の集まりやすい「場」をつくることができると考えた。



ステーション入口看板

地域の居場所を自分たちでつくる

地域共生ステーションづくりのワークショップでは、新しい市民参画のアプローチを試みている。従来のワークショップのように、あらかじめ行政側でステーションの計画案（イメージやコンセプト、規模、機能など）を提示するのではなく、白紙の状態で、まずはどのような場が地域に必要なのか、ステーションとはどのような場であるのかを、参加者同士のワイワイガヤガヤの対話を通してステーションのイメージを描き出していくこととした。そこから生み出されたのが、ステーションの基本コンセプト「ふらっと小屋（こやぁ）～一人ひとりが主人公～」である。このコンセプトには、「誰でも気軽に立ち寄ることができて一人ひとりが役割をもって活躍できる場所」との参加者の想いが込められている。ワークショップが始まったばかりの頃は、これまでの予定調和的な進め方に慣れた参加者が市の計画案が提示されないことをいぶかって参加しなくなる一方で、この新しい手法に共感を抱き、自ら司会進行や記録を担う参加者も現れ始めた。こうして20回以上に及ぶワークショップ等を経て、平成25年11月に開設された第１号のステーションの模様を見ると、誰でもふらっと立ち寄ることのできるオープンな空間の中で、訪れた人は思い思いの時間を過ごしながら、スタッフや他の利用者との何気ない会話を楽しん


ステーションプログラム１


ステーションプログラム２

でいる。また、ステーションプログラムとして、シニアクラブ等の地域団体や市民活動団体、そして社会福祉協議会、まちの保健師などの活動も始まっており、地域の「居場所」としての存在感は高まってきている。

他の小学校区では、「自分たちでできることをまずやってみよう」を合言葉に、地域課題に対応する独自の取り組みが行われている。子どもたちの居場所づくりをテーマに、夏休み中に学校の教室を借りて、「夏休みの宿題をみんなでやろう！」という取り組みを行ったり、高齢者の居場所づくりをテーマに、公園の東屋を活用したお茶会を催したり、地域に今あるモノを上手に活用しながら、地域で必要なことを考え、自分たちの力で実践している。

このように、地域の居場所としてのステーションづくりをきっかけにして、地域の人々が集まって話し合い、地域の状況・課題を浮き彫りにしながら、自分たちが必要とする場を自分たちで考え自分たちでつくるという状況が生まれている。こうしたプロセスを経ることで、参加者一人ひとりが地域づくりに参加しているという手応えを実感することができ、主体的にステーションの運営にも関わろうという意識も芽生えつつある。


夏休み宿題イベント


公園お茶会（しゃべり場）

市民の当事者意識を育む

小学校区という地域単位で行われている地域共生ステーションづくりの取り組みの特徴は、地域ごとに、ステーションの規模や機能、役割が異なることを前提としていることである。そのためには、地域で集まり、考え、つくるという手間のかかる取り組みを進めていかなければならない。

しかし、このような地域の取り組みは、一朝一夕にできるものではない。今後大切なのは、市民側が「自分たちのことは自分たちで」という当事者意識を持つこと。そして、行政側も「あまり手を出さずに見守りながら、市民に判断を委ねる」というスタンスを持つことである。そのためには、市民も市職員も誰もが参加できる場（ワークショップ等）をつくり、結論ありきの予定調和的な進め方ではなく、対話のプロセスを経て「新しい何か」を生み出す市民討議のシステムがこれからのまちづくりには必要なのである。

地域で問題になりつつある「空き家・空き店舗」への対応も地域住民自らが向き合い、地域の資源として活かす方法をみんなで考えていくことが解決に向けての一番の早道となるのではないだろうか。


ワークショップ風景



自治体名　愛知県長久手市

- 人　　口：54,644人
- 面　　積：21.55平方キロメートル
- 事　業　名：地域共生ステーション整備事業
- 事業開始年度：平成25年度
- 事 業 主 体：長久手市
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先
長久手市くらし文化部たつせがある課
TEL 0561-56-0602　FAX 0561-63-2100
URL http://www.city.nagakute.lg.jp/

情報提供・仲介

小江戸ひこね町屋情報バンク

滋賀県彦根市

～人と人の繋がりを大切に、想いを繋ぐ町屋の利活用事業～

市の概要

彦根市は、豊かな自然環境と歴史遺産に恵まれ、また交通の便が良いことから琵琶湖東北部の中心的都市として発展を続けてきた。市域面積は196.87平方キロメートルで、主要な産業は、商業・サービス業を中心とした第３次産業の比率が高く、次いで製造業が中心である。

また、滋賀大学、滋賀県立大学、聖泉大学、ミシガン州立大学連合日本センターが立地しており、研究学園都市の特徴も備えている。人口は112,620人である。

小江戸ひこね町屋活用コンソーシアム設立の経緯

彦根市全体ではこの20年間で、人口が増加しているものの、中心市街地では人口が約30％減少しており、旧市街地に空き町屋や空き古民家が増加している。そのほとんどが不動産情報として世に出ることはなく、いつのまにか駐車場や空き地になってしまうことも少なくはない。一方で、風情のある町屋や古民家を活用して住居や店舗として活用したい要望は多く、地元自治会や所有者もそのままの佇まいでまちなみを残していきたいという意向もある。

このような背景を受けて、彦根の旧市街地に増加する町屋の利活用を通して、地域産業の育成の場、まちの活性化、コミュニティの充実、彦根らしい伝統や歴史を後世に残していくことを目的として平成23年に彦根商工会議所彦根異業種交流研究会内の町屋活用委員会が立ち上がった。この町屋委員会の活動を母体として、行政、地元自治会、大学、NPOと連携して小江戸ひこね町屋活用コンソーシアムが発足した。彦根市、彦根商工会議所、国立大学法人滋賀大学、公立大学法人滋賀県立大学、聖泉大学、特定非営利活動法人五環生活、湖東地域定住支援ネットワーク、芹橋二丁目連合自治会まちづくり懇話会の８団体で構成され、互いに協力・連携しながら取り組んでいる。



町屋が立ち並ぶ歴史あるまちなみ

町屋の所有者と活用したい方の想いを繋ぐ

中心的な事業は小江戸ひこね町屋情報バンクである。当コンソーシアムでは、町屋を彦根市内の昭和20年以前の木造建築としている。その町屋を貸したい、売りたい方と、町屋を借りたい、買いたい方、物件情報の提供とマッチングを行い、橋渡しをしている。

大まかな流れとしては、「①相談・調査」、「②物件登録とマッチング」である。まず、「①相談・調査」では、事務局が所有されている方の意向と物件状況について把握を行う。事務局による物件や活用に関する相談、活用事例紹介、物件調査は無料で行っている。

次に①での検討をふまえて、活用を希望される場合にのみ、町屋情報バンクへの登録を行っている。情報公開を望まない場合、町屋情報バンクへ登録しない形での活用や対応も可能である。なお、物件契約や仲介業務は宅地建物取引業法に基づいて当会の不動産業者が行うため、事務局が登録物件の取引交渉や契約に直接関与することはない。

市や商工会議所を通しての問い合わせも多く、互いに連携しあいながら取り組んでいる。調査の際にも、築70年以上の建物や、建物内に民



物件見学・相談会の様子



町屋見学会・茶話会（H25年）

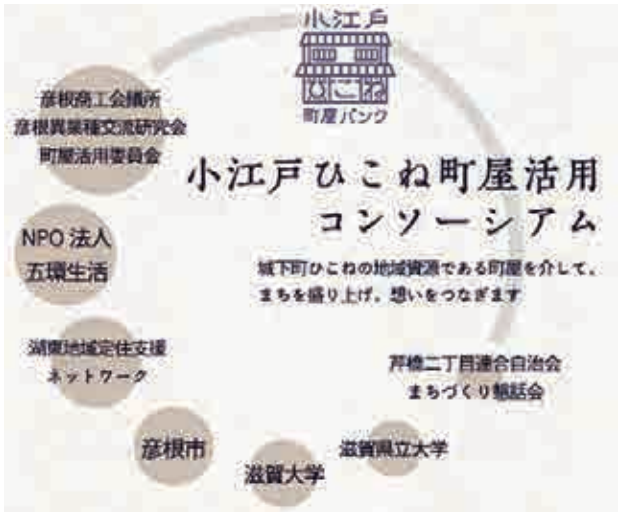
具などの資料がある場合などは、市や大学研究室など関係団体と連携して行うこともある。この産学官連携体制が本団体の特徴となっている。

発足以来、３年間で31件取り扱っており、うち12件成約となった。市の文化財指定物件も４件の成約がある。活用方法としては、住居を希望される方が多いが、ゲストハウスやシェアハウスなど事業用での活用を探している方もおり、ゲストハウスとして活用されている事例もある。

情報発信として、ホームページ上で物件情報、イベント等の広報のほか、活用事例を紹介する記事や、『ひこねまちコラム』という記事を掲載し、充実を図っている。この他、イベント活動等で普及啓発活動にも力をいれており、町屋を活かした『一五市』というマルシェや、空き町屋を見学する『空き家見学ツアー』、講演会などを開催してきた。また、今年度からは『ひこね町屋かわら版』というニューズレターの発行も始めている。



講演会『古くて新しいまちの暮らしかた』（H27年）

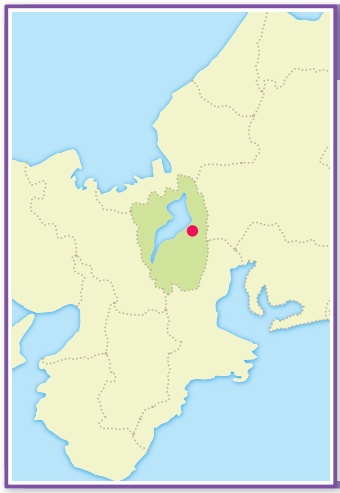


小江戸ひこね町屋活用コンソーシアム組織図

彦根の歴史あるまちなみを守るために

町屋の利活用に興味関心のある方は年々増えている状況であるが、いつのまにか取り壊されてしまう町屋も多く、供給がまだ追いついていない。また、町屋の利活用にあたっては、建物をできる限り良い状態に保つことと、想いを引き継ぐことが必要不可欠である。しかし、所有者の負担や悩みに対して十分に応えられているとは言いがたい状況にある。すでに維持管理が求められている現在の所有者も含め、新たに所有者になる方への支援を含めて活動を行っていくことが理想的である。

引き続き、関係団体との連携を強めながら、江戸時代より城下町として栄えた彦根の歴史あるまちなみを守るべく、活動していきたい。



自治体名　滋賀県彦根市

- 人　　口：112,620人
- 面　　積：196.87平方キロメートル
- 事　業　名：小江戸ひこね町屋情報バンク
- 事業開始年度：平成24年度
- 事 業 主 体：小江戸ひこね町屋活用コンソーシアム
- 連携団体等：滋賀大学社会連携研究センター、滋賀県立大学地域産学連携センター、特定非営利活動法人五環生活、湖東地域定住支援ネットワーク、彦根異業種交流研究会町屋活用委員会、聖泉大学地域連携交流センター、彦根商工会議所など
- 利用している補助金等の名称：文化庁補助金

連絡先
彦根市企画振興部企画課
TEL 0749-30-6101　FAX 0749-22-1398
URL http://www.city.hikone.shiga.jp

地域連携型空き家流通促進事業

実態把握　利活用　所有者の所在特定　予防

京都府京都市

～課題からまちづくりの資源へ　地域主体の空き家対策～

市の概要

京都市は、平安建都以来1200年以上にわたり、人と人がつながり、支え合いながら、良い物を見極め、大切に守り、手入れをすることで積み重ね、都市の営みを継承し、住まいやまちの文化を形成している。

また、Travel + Leisure（トラベル・アンド・レジャー）」誌が行った読者投票において、京都が2年連続で１位になるなど、観光都市として、国際的にも評価を得ている。

「その他住宅」の増加

平成20年住宅・土地統計調査によると、京都市内の空き家数は約11万戸（空き家率14.1％）と住宅総数が世帯総数を大きく上回る結果であった。

住宅・土地統計調査では、空き家の種類を別荘などの「二次的住宅」、「賃貸用住宅」、「売却用住宅」、そしてそれら以外の「その他住宅」の４つに区分している。とりわけ京都市の特徴として、他都市に比べ、賃貸や売却の予定がなく活用意向のない「その他住宅」の割合が高く、中でも戸建て住宅が占める割合が政令市の中でも多かった。

空き家の増加は、地域の防災や防犯、生活環境、景観などに悪影響を及ぼし、さらには地域コミュニティやまちの活力の低下につながるなど、地域のまちづくりを進めるうえでの大きな課題である。

こうしたことから、空き家所有者や入居希望者が安心して空き家を活用できる環境を整備することで、不動産流通市場における空き家の流通を促進するとともに、地域の活性化を図ることを目的として、平成22年度「地域連携型空き家流通促進事業」を創設した。

空き家増加は地域課題

本事業では、空き家の増加を地域の課題として捉え、安心・安全なまちづくりに向けて、地域の自治組織などがまちづくり活動として空き家に関する取り組みを行う場合に、活動費の助成（補助期間は４年、補助上限金額は50万／年）や地域を支援する学識経験者や不動産事業者等の専門家を派遣するといった支援を行っている。

●平成22年度の事業開始から取り組んでいる東山区六原学区では、平成23年に自治連合会の中に「六原まちづくり委員会」を立ち上げ、空き家対策を本格的に始動した。民生委員や自主防災会などの地域内での連携、大学、建築や不動産の専門家等、多様な主体の参画により幅広い活動を展開している。現在補助期間は終了しているが、空き家の発生予防と活用促進に向けて、住民向けセミナー「住まいの応援談」の開催や、空き家に関する大事なことを分かりやすくまとめた「空き家の手帖」の発行と地域への全戸配布、また長年、家の片付けが要因で空き家のままだった物件の片付け支援など、地域の実情に沿いながら、自走による活動を展開している。



空き家の片づけ支援（六原学区）

●中京区梅屋学区では、平成26年６月に梅屋自主



まち歩きによる学区内の空き家把握（梅屋学区）

防災会の中に「梅屋まちづくり活動チーム」を立ち上げ、地域の空き家対策を開始した。まち歩きによる地域の空き家把握、所有者への活用意向をたずねるアンケートの実施等、「自分たちで守るわが町」をキャッチフレーズに地域一丸となって取り組んでいる。

●右京区京北地域は、平成17年に京都市に編入合併された、人口約5,000人の中山間地域である。平成26年６月、京北自治振興会の中に「空き家で生まれる京北絆プロジェクト委員会」を立ち上げ、空き家を活用した地域づくりに着手した。空き家の実態把握や先進地域への視察をはじめ、今年度は東京や大阪での田舎暮らしのPRを行うなど、20年前の人口7,000人を目指している。


東京で田舎暮らしのPR（京北地域）

●西京区洛西エリアは、1970年代に入居が開始され、団塊の世代が多く暮らすニュータウンである。空き家数は多くないが、高齢化による空き家化が懸念される。そこで、地域では空き家化の予防に向けた取り組みに力点を置き、司法書士によるセミナーや月１回定期的に住まいや住み替えのための相談会を実施している。


司法書士による空き家の予防化セミナー（洛西ニュータウン）

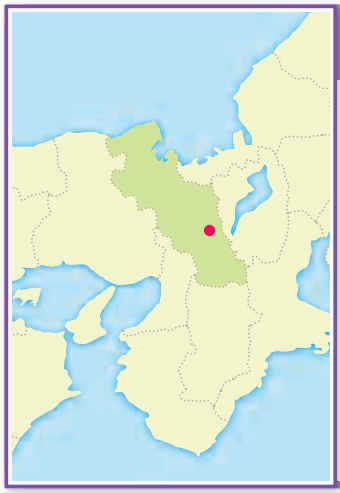
空き家所有者に対して地域が専門家と連携して働き掛けを行うことにより、本事業に取り組む地域において、住居、若手芸術家の居住・制作・発表の場、学生や女性専用のシェアハウス、ゲストハウスとして活用された物件など、計44件（平成27年９月現在）の空き家が活用に至った。

市内全域へ拡大

京都市では、空き家の適正管理のみならず、空き家の発生の予防や活用等、空き家対策を総合的に進めることを目的として「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」を平成26年４月に施行し、条例の基本理念の一つに「地域コミュニティの活性化を図る観点から空き家対策に取り組む」ことを定めている。

京都は1200年以上、都市としての営みを継承し、人と人とのつながりや支え合いによって、京都独自の町並みや地域コミュニティ、すまいやまちの文化を形成してきた歴史があり、大都市にあって市民の自治意識が今も息づくまちである。

平成22年度の事業創設以降、現在までに市内23団体・32地域が本事業に着手しているが、今後はこの取り組みを、京都の「地域力」を活かし、市内全域に拡大していきたいと考えている。



自治体名　京都府京都市

- 人　　口：1,465,994人
- 面　　積：827.9平方キロメートル
- 事　業　名：地域連携型空き家流通促進事業
- 事業開始年度：平成22年度
- 事業主体：京都市
- 連携団体等：京都市内の自治組織等
- 利用している補助金等の名称：社会資本整備総合交付金（国）

連絡先
京都市都市計画局まち再生・創造推進室
TEL 075-222-3503　FAX 075-222-3478
URL http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000124125.html

実態把握　情報提供・仲介　利活用
所有者の所在特定　予防

泉北ニュータウン 戸建てストック活用促進事業

大阪府堺市

～リノベーションを核としたニュータウン再生の取り組み～

市の概要

堺市は大阪府の中部に位置する人口約84万人の都市である。仁徳天皇陵や環濠都市などの深い歴史を有するほか、臨海部の工業地区や泉北ニュータウンをはじめとした住宅地区を擁する、幅広い地域特性を持つ自治体である。



泉北ニュータウンの戸建て住宅街

空き家流通の新たな挑戦

本事業の実施エリアである泉北ニュータウンではまちびらきから約50年が経過し、全国の他のニュータウンと同様に地域住民の少子高齢化や公共・住宅ストックの老朽化等にともなう様々な課題が見られるようになっている。

こうした中、地域NPOや大阪市立大学などから構成される産官学民の連携組織「泉北ほっとけないネットワーク」が主体となり、平成23年度より地域内のモデル地区を選定して戸建て空き家の実態調査や所有者の意向把握、リノベーションによるシェアハウスの施工や公的賃貸住宅のリノベーション居室を活用した高齢者の一時利用・見守り事業の実施、買い物難民に対応すべく商店街空き店舗を活用したコミュニティレストランの運営や宅配事業等、地域課題の解決のために幅広い取り組みを行ってきた。

こうした経緯を踏まえて平成27年、ニュータウン再生の新たな試みとして、リノベーション手法を用いて地域内で増加がみられる戸建て空き家の利活用や流通の促進を本格的に推進するための取り組みとして「泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会」の活動がスタートした。

めざせ地域価値の向上

地元の建築家・不動産業者・NPO・大阪市立大学等から構成される「泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会」では、本市等と連携し、地域内における空き家の実態把握・所有者の所在特定・所有者意向把握、若年・子育て世代（20～40代）をターゲットとした空き家の借り手・買い手の発掘及びリノベーションを手がける建築家等とのマッチング支援等を行い、円滑な空き家の利活用・流通と、空き家の借り手・買い手が自身のこだわりにあったリノベーション住宅に住める環境整備につなげる取り組みを行っている。

加えて、地域住民の自宅のリノベーションや、空き家の利活用・相続などの権利関係等に関する相談会や、地域外に数多く住む泉北ニュータウン出身者のUターンや親との近居・同居を促進するため、今も地域内に住む親世代（シニア層）を対象とした相談会等を開催するなど、空き家発生の予防から適正管理・利活用の促進までの意識啓発や実践的取り組みをワンストップで担いつつ、同時にまちづくり人材の発掘・育成



シニア住民を対象とした孫育て・近居・同居促進のためのセミナー・相談会

を進めている。

また現在、金融支援の取り組みとして、金融機関等と新たなローン制度の創設について協議を進めているほか、若年・子育て世代層にとって魅力的なまちづくりを行うために連携パートナーである本市が中心となり政策の充実を進めているところである。

特に泉北ニュータウンは地域内及び周辺に広大な緑地を有すること、また比較的大きな敷地の戸建て住宅に住まいながら、自宅の一部を職場、カフェ・地域交流拠点・趣味の教室・オープンガーデンなどとして利活用している住民もいることから、これらの環境やライフスタイル自体を地域固有の資源ととらえ、職住一体や自然にふれあうこだわりある暮らし方（「泉北スタイル」と呼んでいる）ができる地域としての情報発信も協議会の事業として位置づけ、取り組んでいる。

こうした産官学民組織によるソフト・ハード両面での事業をトータルで進めることで、既存ストックである戸建て空き家の利活用・流通の促進及び地域課題である若年・子育て世代層の増加を円滑に進め、エリアとしての泉北ニュータウンの地域価値の向上をめざしている。



リノベーションした戸建てでのお料理教室

持続可能地域の創造へ

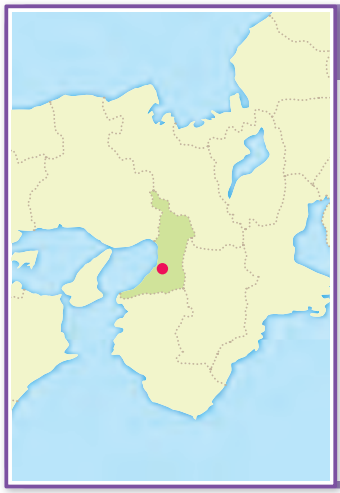
本事業の課題は、空き家の所有者にいかに空き家の売買・賃貸に応じてもらうか、物件の買い手・借り手をいかにみつけるか、流通にかかるイニシャル費用（空き家の購入・改修費用等）をいかにファイナンスするかなどである。

協議会の今後の展望としては、本事業を地域の事業者に開かれた仕組みとすることで、地元事業者の育成及びビジネス機会や雇用の創出をめざしていく。

また本市としては、地域内で進む他の取り組み（公的賃貸住宅のDIYリノベーション化や近隣センターの店舗のリノベーション等）と本協議会の活動を組み合わせ、リノベーションを核とした地域再生手法によって泉北ニュータウンの価値を高め、かつては大都市圏のベッドタウンであった同地域の新たな自立存続モデルを確立するとともに、近い将来、同様の地域課題が顕在化する本市他地区における課題解決に本事業を通して得た知見を役立てていきたい。



自宅をリノベーションして二世帯住宅化した事例（ウェルカムパーティー）



自治体名　大阪府堺市

- 人　　口：838,683人
- 面　　積：149.81平方キロメートル
- 事　業　名：泉北ニュータウン戸建てストック活用促進事業
- 事業開始年度：平成27年度
- 事 業 主 体：泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会
- 連携団体等：大阪府不動産コンサルティング協会、堺市
- 利用している補助金等の名称：社会資本整備総合交付金（国）

連絡先
堺市建築都市局ニュータウン地域再生室
TEL 072-228-7530　FAX 072-228-8468
URL http://www.city.sakai.lg.jp/

利活用

地域商業活性化支援事業

兵庫県神戸市

～補助制度を利用して空き店舗活用！～

市の概要

神戸市は、六甲山系と瀬戸内海に囲まれた豊かな自然環境と異国情緒あふれる街並みが特徴的な政令指定都市である。医療関連産業の集積を図る「神戸医療産業都市」や、創造都市戦略「デザイン都市・神戸」といった取り組みを進めている。

補助制度の変更

神戸市の商店街・小売市場向けの補助制度は、平成25年度まではメニュー型であったが、26年度より、商店街・小売市場がテナント誘致や後継者育成、イベント開催、パンフレット発行など、様々な取り組みを組み合わせて実施する場合にも補助の対象となる「地域商業活性化支援事業」を設けた。

事例①

神戸市兵庫区にある小売市場の丸神商業協同組合は、これまでも独自に賑わいイベントの実施や市場マップの作成等を行ってきたが、上記の制度を活用して、空き店舗に新たなコミュニティスペースを創り出すことを考えた。

事例②

長田神社前商店街、長田中央いちば、食遊館、プレノ長田の４つの商業団体でグージーサービス有限責任事業組合を起ち上げ、約400メートル、約100店舗にわたり商業集積を形成している。当地域は生活密着型の店舗も多く、人通りはあるが、近隣に大規模スーパーができ、若い客層はスーパーに流れ、古くからの顧客も高齢化により買い物は配達のあるスーパーを利用することが増えるなど、来店者は減少傾向にあった。

このような現状の中、「商店街・市場に買い物に行きたいけど、年齢的に厳しい」という声もあり、市場内の空き店舗に事務所を置いて宅配事業を開始した。平成26年には「地域商業活性化支援事業３年計画型」を利用し、宅配事業の強化等を行っている。

地元との協働

①新たなコミュニティスペースに向けて、丸神商業協同組合と協働したのが、子育て世代に様々な講座やイベントを開催するほか、ママたちに活動の場を提供し、社会参加の支援も行っている「神戸ママネット・あじさい倶楽部」である。

同組合は空き店舗に、神戸ママネット・あじさい倶楽部が運営するサロン「サロンドマルシェ」を誘致・開設し、使われなくなった棚やテーブルなどを再利用しDIY（Do It Yourself）を行うことで、カフェのような明るく落ち着ける中にも遊びごころのある楽しい空間を創り出した。



丸神商業協同組合（改装前）



改装中

オープン後は、(1) 食育や消費者問題など様々なジャンルの講座、(2) 手芸などのカルチャースクール教室、(3) 市場とのコラボ企画、(4) 若い世代・子育て世代への起業応援ワークショップ、(5) 地域の方の集まりや打合せのためのレンタルスペース、等の開催・活用を行っている。

その結果、今までに来場したことのな

い新規顧客の獲得につながり、市場の認知度の向上にも役立っている。



サロンドマルシェのオープンチラシ

②地元の婦人会と連携しながら、買い物が困難な高齢者をターゲットとし、宅配事業をスタートさせた。事業を進めていくと、宅配事業を高齢者だけでなく、子育て世代も手軽さから利用する人が多いことがわかった。そのためカタログを商店街だけでなく、子育てサークルや児童館等でも配布している。また宅配事業の利用だけでなく、商店街・市場にも足を運んでいただくため、子育てグループが主体的に企画、実行するイベントも実施している。さらに市場の空いているスペースを使い、市場の食材を使った赤ちゃん向けの料理の提案、自宅にある不要な絵本を持ち寄り交換、イベントの際の託児所サービスなどを行っており、その結果、子育てグループの交流の場となり、売り上げに貢献している。


グージー有限責任会社の宅配車

一方で、新たな顧客の獲得や利用頻度の向上を目指し、広報にも努めている。旬のものなど宅配商品の更新を年４回行い、折込チラシを発行している。また、お店の成り立ち・特徴、店主の顔が見えるものやテーマごとに特集を組むなどカタログも年２回発行している。

平成25年11月から宅配事業を開始し、１日の配達件数20件を目標にスタートし、現在は１日平均15件ほどの利用がある。現在では総勢200人が利用し、常時利用客は30人と軌道に乗りつつある。



宅配カタログ

収益・稼働率のアップ

①「サロンドマルシェ」の運営については、講座や教室の数が少なく、収益を上げるのが厳しいのが現状である。時間ごとのレンタルも行っており、稼働率の向上が課題である。市場としても、「サロンドマルシェ」に協力しており、例えば食育講座では、サロン内で講座を行うだけでなく、市場の各店舗で専門的な知識などを教えている。サロン利用者を増加させ、同時に市場の各店舗の認知度も上げるため、今後も共同イベントを実施するなど、協働した取り組みを推し進めていく必要がある。

②宅配事業開始から利用者は増加しているが、宅配事業単体では収益をあげられていない。高齢化が進んでいる今、宅配事業は事業拡大のチャンスであることから、引き続き、宅配サービスのPRを行うとともに将来的には電子カタログへ移行できるようホームページの作成にも取り掛かる。競合相手としてコンビニや配食サービスを行っている業者もあることから、差別化を図り、魅力的な事業にしていく必要がある。



自治体名　兵庫県神戸市

- 人　　口：1,533,604人
- 面　　積：557.02平方キロメートル
- 事　業　名：地域商業活性化支援事業
- 事業開始年度：平成26年度
- 事業主体：商店街・小売市場
- 連携団体等：神戸ママネット・あじさい倶楽部、フェリシモ女子ＤＩＹ部など
- 利用している補助金等の名称：地域商業活性化支援事業補助金（市）

連絡先
神戸市産業振興局経済部商業課
TEL 078-322-5336　FAX 078-322-6078
URL http://www.city.kobe.lg.jp/business/promotion/commerce/shop/sienjigyou.html

実態把握 情報提供・仲介 利活用

空き家再生利活用による町の魅力づくり

兵庫県神河町

～空き家は地域の宝～

町の概要

神河町は兵庫県の中央に位置する、ハート型の町で、面積は202.27平方キロメートル、人口が約12,000人で兵庫県下で一番人口の少ない自治体である。西日本で有数の高原地帯である峰山・砥峰高原を有しており、分水嶺の南側の最上流ということで清流越知川を始めとする水のきれいな町で高原と名水の町である。

町の中央を国道312号、播但連絡道路、JR播但線が南北に縦断し、大都市部である神戸阪神大阪まで１時間半圏内と良好なアクセス環境が整っている。

また、地域医療を担う公立神崎総合病院やコミュニティバスといったインフラも整い安心安全を確保しているだけでなく、地域を挙げて山村交流事業にも取り組んでおり、人情味あふれる町でもある。

都市住民の移住を進めたい

神河町は平成17年に旧大河内町・旧神崎町の２町合併によりできた町である。高齢化・過疎化が進み、年々空き家が増加していく一方、田舎暮らしをしたいという都市住民からの空き家を求める声も大きくなり、平成18年に神河町として「空き家バンク」制度を設置した。その後、さらに田舎暮らしを推進するために、平成22年に町内の不動産業者、建築業者、都市農村交流団体、地域住民代表など人的資源を結集し、「かみかわ田舎暮らし推進協会」を設立した。その中で、空き家の仲介斡旋は不動産業者、リフォームは建築業者、田舎暮らし施策PRは都市農村交流団体、空き家の発掘と移住者の相談体制は地域住民といったように役割を分担しながら推進している。

また、移住だけでなく、空き家をリノベーションして利活用オーナーによる交流施設としての店舗の立地などへと事業にも取り組んでいる。

空き家利活用で地域活性化へ

かみかわ田舎暮らし推進協会は田舎暮らし相談員の研修、空き家利活用セミナー、空き家再生講習会、チャレンジショップ、交流・体験施設の運営、田舎暮らしPRなどを実施している。

全集落から選任された田舎暮らし相談員の研修では、田舎暮らしに対する必要性や意義を認識してもらい、空き家の発掘などの情報共有を行っている。また移住者と集落とのつなぎ役としての役割を担ってもらっている。実際神河町に移住してきた都市部の方が、田舎暮らしを始めるにあたって不安が多く、相談員のおかげで地域に溶け込むことが出来ましたとの声もある。



空き家利活用セミナー



参加者全員での意見交換会

空き家セミナーでは、空き家を『地域の宝』として、古民家レストラン・カフェ・ギャラリーなど様々な用途に利活用しながら、地域の活性化・地域の



改修前の空き家



改修後

活力維持を図るため、意見交換し、空き家の利活用を多くの参加者と一緒に考え、意見交換をしている。

空き家再生講習会では、町内の建築職人（大工さんなど）の指導のもと、都市部からのボランティアを対象に実際に空き家の改修作業が体験できる講習会で、人気のある事業となっている。


空き家再生講習会

また、平成26年度より木造インターンシップ事業での学生による空き家改修作業も行われており、たくさんの学生やボランティアの方々によって取り組まれている。また、改修作業を行った空き家が地域交流施設として開業することで、たくさんの学生やボランティアの方々が地域交流施設に足を運んでいる。

チャレンジショップでは、空き家に期間限定のショップをオープンしてもらい、地域への出店を誘導するために、平成24年度より実施している。また、空き家情報、田舎暮らし・観光イベント情報などをメールマガジンで情報提供をするとともに、都市部での田舎暮らし相談会や町内・町外の観光施設・交流施設等でPR資料の配布を行っている。

事業の取り組みの成果として、町の空き家・空き土地バンクについては、平成26年度末には成約数が93件となった。また、改修した空き家は地域の交流施設、体験施設として生まれ変わり、平成26年度末現在で５件の交流施設、２件の体験施設ができており、また、５件のうち３件の交流施設が平成26年4月に兵庫県歴史的景観形成地区指定を受けた中村・粟賀町区の銀の馬車道沿いにあり、観光交流人口増加にも繋がっている。そして、平成26年に第16回兵庫県主催「人間サイズのまちづくり賞」まちづくり活動部門で知事賞を受賞することが出来た。

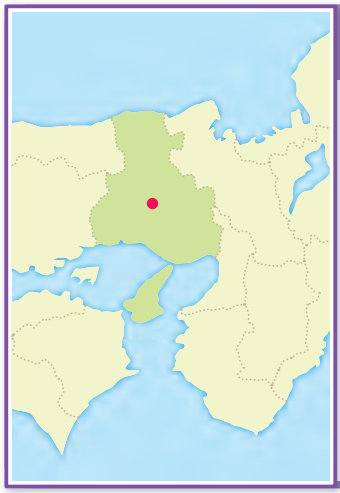

チャレンジショップ


改修終了後のお披露目会

取り組みを継続していくために

神河町は大阪・神戸・阪神といった大都市から日帰り圏内でありながらも田舎としての自然の豊かさを持っていると同時に最大の魅力は人情味のあふれる町であることである。移住者が増加していく中、地域として移住者を受け入れ、地域全体で盛り上げようと出来る地域住民のパワーがある。今後は、これを最大限にPRし、若者・子育て世帯をはじめ、より一層の移住推進を図っていきたい。

また、これまでに取り組んできたことに対して良かった事は自信を持ち、反省する点はしっかり見直していきたい。たくさんの団体に協力をしてもらっており、その協力がなければ実施できていない事業であるため、今後ともしっかりと連携し、協力体制を強化していきたい。



自治体名　兵庫県神河町

- 人　口：12,020人
- 面　積：202.27平方キロメートル
- 事業名：空き家再生利活用による町の魅力づくり
- 事業開始年度：平成22年度
- 事 業 主 体：かみかわ田舎暮らし推進協会（事務局：神河町地域振興課）
- 連携団体等：町民・建設事業組合団体の役員・都市農村交流事業実施団体の代表者・行政
- 利用している補助金等の名称：都市農村共生・対流総合対策交付金（農水省）、社会資本整備総合交付金（国交省）、町補助金

連絡先
神河町地域振興課
TEL 0790-34-0185　FAX 0790-34-0691
URL http://www.town.kamikawa.hyogo.jp/

空き家改修定住促進事業

実態把握　情報提供・仲介　利活用　管理放棄への緊急対応
所有者の所在特定　管理・除却　予防

島根県邑南町

～来てみんさい、住んでみんさい、つろうてやろう出羽で～

町の概要

邑南町は県中央部に位置する人口約1万1000人の山あいの町で、「日本一の子育て村」と「A級グルメ」を柱に定住対策を進めている。最近、定住支援サイトを立ち上げ、空き家情報や移住・定住に関する情報を発信している。

10年後の人口を見据えて

近年、人口減少に合わせて空き家が増えている。平成21年に出羽自治会では「夢づくりプラン」にUIターン推進目標が掲げられたが、その頃は地域内の空き家は農繁期に帰省する家族により管理され、その家族が将来的にUターンしてくるという予測のもと、空き家の増加に対して不安を抱く住民の声も聞かれなかった。Iターンについては地域で移住者を迎え入れることの話し合いの場も無く、「来る者は拒まず」といった漠然とした思いと、少子高齢化の現実に対応していかなければならないという危惧だけが住民の中にあった。

このような中、翌年の自治会総会の講演で、中山間地域研究センターから示された10年後の人口シミュレーションの厳しい状況に直面し、地域として人口減に歯止めをかけなければならないという危機意識が高まった。そのような認識で空き家の調査をしてみると、実際に家族はUターンする予定は無く、維持管理に困っている状況であること、しかし自宅を貸すということには根強い抵抗感があることが見えてきた。また、Iターン者を受け入れるにはしっかりと体制が整備できていないと難しいということが、他地域の事例から分かってきた。

空き家と移住者獲得

空き家の確保をする上で、まず地域住民同士のコミュニケーションを重んじ、平成23年に人材バンクが創設され、危険な空き家の撤去と共に空き家所有者の要望を聴取し、不要物の処分代行を行った。また、国や県の農業支援制度に応募している者の情報を収集し、地域担当行政職員と連携して活用可能住居の確保と共に地域内への移住を強く進めた。

しかし、この活動を推進していく上で問題となったのが、自治会組織で賃貸業という営利を伴う業務が可能なのかということであった。定住者確保への意欲は高まり、平成24年には町のコミュニティ再生事業の「地域定住促進事業」に採択され、自治会としてUIターンの取り組みを推進することが明確化したが、人材バンクによる支援の範疇で行う限界もあり、地域の不動産業との連携を模索するという困難な状況が続いた。

この状況に変化をもたらしたのが、平成25年に地域の抱える諸問題を包括した事業を行う法人「合同会社出羽」の設立であった。この法人の出現に伴い、空き家賃貸に関わる問題が解決した。定住促進事業の採



人材バンク活動　ゴミ出し、清掃、不要物処分



ゴミ出し、撤去



住宅の撤去


人材バンクメンバー

択時から始めていた空き家所有者との具体的な借り上げ交渉及び改修費用の算出、賃貸契約書作成などといった業務が実施された。同年、2戸の空き家所有者の了承を得て改修の着手が可能となったが、相当の改修費用が必要となることがわかり、未着手となった。

平成26年、（公財）ふるさと島根定住財団の支援制度に採択されたことにより、改修費の一部が確保できた。これを受け自治会で「定住会計」を新設し、残りの経費が補填され改修着手となった。この改修では経費削減や地域内での事業浸透を図るために、人材バンクによるゴミ出しや清掃が行われた。空き家所有者との交渉と並行して移住希望者の情報収集を行ってきたことで、改修終了までに入居者も決まり、移住者と自治会長、集落長との面談を経て2戸の入居が決まった。

財源確保と地域の魅力発信

地域内の空き家の大部分は状態が悪く、費用をかけず活用できる空き家は少なく、大規模改修となると改修費用の捻出が困難で改修に至らない。また、老朽化している入居済住居の維持費として相応な額の確保が必要だが、自治会からの捻出は制限があり、家賃収入だけでは根本的に運営が困難である。また、移住希望者に魅力ある住居とするために設備の充実も必要である。

定住対策事業における今後の展開は、事業継続のために必要な財源確保であり、加えて費用低減のためには人材バンクの活用は欠かせないが、その際重要なのは、やはり地域住民の「移住者の受け入れによって地域の存続を図る」という熱意であろう。この地域を住民自らの手で守るという強い思いは、この地域に住んでいる誇りにも繋がり、熱意や誇りが移住者に伝われば、自ら改修費を負担してでも住みたいという思いが生まれてくることも期待できよう。このような状況になれば、自治会の負担も僅かとなり、町の支援制度もあわせると十分に事業継続が図れるであろう。空き家の所有者や住民の意識改革が必要であると共に、推進する者の意欲の向上が地域の発展に不可欠である。


便所（改修前）


便所（改修後）


玄関（改修前）


玄関（改修後）



自治体名　島根県邑南町

- 人　　口：11,329人
- 面　　積：419.2平方キロメートル
- 事　業　名：空き家改修定住促進事業
- 事業開始年度：平成26年度
- 事業主体：出羽自治会
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：地域づくり応援助成金（ふるさと島根定住財団）

連絡先
邑南町定住促進課
TEL 0855-95-1117　FAX 0855-95-0223
URL http://www.town.ohnan.lg.jp

利活用

山村シェアハウス（山村アカデミー）

岡山県美作市

～総合的な「田舎力」を育成～

市の概要

美作市は岡山県の北東部に位置し、北は鳥取県、東は兵庫県と接している。吉井川の支流である吉野川、梶並川が流れ、豊かな緑や清流など美しい自然と景観に恵まれている。また、美作三湯の一つである湯郷温泉や、剣聖宮本武蔵の生誕地、F1が開催された岡山国際サーキットなど豊富な観光資源に恵まれている。

田舎でチャレンジ

美作市の北西にある梶並地区は鳥取県との県境にある集落である。60年前には約3,800人であった人口が、現在ではおよそ700人、400世帯、高齢化率57％となり過疎化が進んでいる地区である。過疎化が進んだことで集落内では150軒ほどの空き家の活用と、若い人材を求めている現状があった。

「この状態を何とかしたい」と梶並地区の活性化に向けて取り組んでいる地元の住民で構成する梶並地区活性化推進委員が立ち上がり、課題の解決に向けて取り組みを始めた。平成24年度から地元と市が協働で地域おこし協力隊事業に取り組み、移住してきた地域おこし協力隊が、移住してきた際に「単身者が地域に入るきっかけがない」と感じて地域に住む高齢者の困りごとの解決の手助けや若者の挑戦の場を作ろうと、空き家を活用した「山村シェアハウス」を地域おこし協力隊２名と、１名のWEBデザイナーで企画した。

通常の民家では入居者間のプライバシーの問題をどのように解決するか模索していたところ、地域の住民から３世代が住んでいた大きな空き家を提供してもらうことができ「山村シェアハウス事業」がスタートした。



活性化委員会への参加

田舎力を身に付ける

山村シェアハウスの取り組みは、若者の挑戦の場として位置付けている。山村シェアハウスがオープンする以前に、地域おこし活動と地域の仕事が体験できるプログラム「地域おこし体験イベント　山村ワーキングホリデー」を実施したときに、若い世代の参加者が全国から集まった。このことから、都市部に住む若い人たちが「田舎を生活の拠点としたい」、「田舎で挑戦したい」等を考えており、田舎での活動の需要があることがわかった。また、このイベントの参加者の中から第1期の「山村シェアハウス」入居者がでている。

シェアハウスの企画時に利用する空き家の目途もたったころ、岡山県のビジネスプランコンテストの募集があり、山村シェアハウスとして事業企画を応募したところ田舎と若者を結びつける案が評価され最優秀賞を受賞した。



改修した家のビフォーアフター

山村シェアハウスでは、空き家の改修や、耕作放棄地の再生などの「地域おこし活動」と、草刈りや山仕事、製材所の助手などの地域のアルバイト「山村ハローワーク」、木工、染織、織物などの地域の手仕事「山村クラフトワーク」を体験し、地域の活動に携わりながら「総合的な田舎力」を身に付けていく。「田舎力」を身に付けることで、もうひとつの課題である地域高齢者の困りごと解



耕作放棄された田んぼの水路掘り作業


地域の手仕事体験（木工）

決へ繋げていくことができる。こうした取り組みがSNS等で広まり、都市部からの若者がプロジェクトに挑戦するべく梶並地区に集まってきており、山村シェアハウスではこれまでに20名ほどを受け入れ、「田舎力」を持つ人材を地域へ輩出している。

退去後のメンバーの活動は、地域の事業所への就職、美作市の地域おこし協力隊に就任、個人で起業などであるが、中には、地域の高齢者の日常の困りごと（例えば、電球を替える、買い物を代行する、パソコンの操作方法を教えるなど）を支援する者もあった。


近隣農家での研修の様子

これらの経験を踏まえて、「山村シェアハウス」企画メンバーは平成27年４月にNPO法人「山村エンタープライズ」を起業し、田舎で生きていくためのスキルやノウハウを身に付けてもらうことが目的の「山村アカデミー」を開始した。「山村アカデミー」では、１週間のうち２日間は地域住民との交流や農機具や大工道具類などの基本的な扱い方を習得し、あとの４日間は各自の関心に合わせて受講生同士でグループをつくって一年かけて地域で取り組むプロジェクトを立案・実践していくプログラムを組んでいる。多数の申込みがある中から選抜して４～５名を受け入れている。今後のプログラムの充実を検討しながら事業に取り組んでいる。

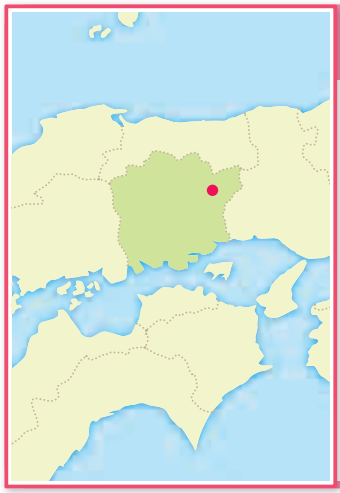

アカデミー生による「空き家の共築プロジェクト」


アカデミー生が作った木の実のジャムの販売

それぞれの価値観

「山村アカデミー」の受講生と「山村シェアハウス」入居者の、退去後の受け皿を整備することが課題である。地域の企業や行政と協力しながら、地域への就職や地域おこし協力隊への就任、起業などが確実な受け皿となるような仕組みにしていく必要がある。また、地域の協議会である梶並地区活性化推進委員会が地域住民と移住者とのつなぎ役をしてくれていることは、とてもありがたく大変助かっている。

地域住民と入居者との間で課題意識や地域へのかかわり方の度合いに温度差があり、これをいかに埋めていくかということも課題のひとつとなっているが、課題先進地だからこそ、高齢者のもつ知恵と経験、若者による新しい価値観と行動力を掛け合わせ社会に価値を生み出していけると考えている。



自治体名　岡山県美作市

- 人　　口：29,064人
- 面　　積：429.29平方キロメートル
- 事　業　名：山村シェアハウス（山村アカデミー）
- 事業開始年度：平成24年度
- 事 業 主 体：特定非営利活動法人　山村エンタープライズ
- 連携団体等：梶並地区活性化推進委員会
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先

美作市企画振興部企画情報課
TEL 0868-72-6631　FAX 0868-72-6367
URL http://www.city.mimasaka.lg.jp

管理・除却

呉市危険建物除却促進事業

広島県呉市

～安全・安心な市民生活のため、危険建物の除却を推進～

市の概要

呉市は、瀬戸内海のほぼ中央部、広島県の南西部に位置し、瀬戸内海に面する陸地部と、倉橋島や安芸灘諸島などの島しょ部で構成される気候温和で自然環境に恵まれた都市である。



呉市の風景



大和ミュージアム

危険な空き家の増加

総務省の住宅・土地統計調査によれば、平成20年度は呉市の空き家率は17.1％（全国13.1％）平成25年度は22.1％（全国13.5％）と非常に高い割合と上昇率であり、危険な空き家についても年々相談件数が増えてきている。特に近隣住民からは、火災の心配、景観の悪化、不審者の侵入、害虫の発生、雑草の繁茂といった問題についての相談が寄せられる。しかしそういった空き家が解体に至らないケースが多々ある。呉市は狭あいな道路が多く、車の進入が出来ない宅地は解体費用が割高となり、所有者への財政負担が重くのしかかる。そこで少しでも所有者の背中を押す手段として、補助制度を創設することとした。



解体前

危険建物除却促進事業

呉市危険建物除却促進事業は、市内に存する危険建物の倒壊等による近隣及び道路への危険防止のために、市の予算の範囲内で助成することにより、危険建物の除却を推進し、安全・安心な市民生活を確保することを目的としている。

（１）対象建物

①呉市に存する空き家

②戸建て住宅、長屋、共同住宅、併用住宅で居住の為の建物

（併用住宅は、居住部分が２分の１以上であること）

③「住宅の不良度判定基準」かつ「周辺への危険度判定」の基準を満たした建物

上記の３項目を満たし、危険建物と認定された建物が対象建築物となる。

（２）補助対象者

①危険建物の所有者（土地所有者が違う場合は、土地所有者の同意が必要）

②危険建物の法定相続人（法定相続人であることを証明する書類及び法定相続人の代表者による確約書が必要）

③危険建物が存在する土地の所有者（危険建物の所有者の同意が必要）

上記に該当する方であれば、呉市外に居住の方でも補助を受けることが出来る。



解体後

（3）解体業者

呉市に本店、営業所、事務所その他これに類する施設を有し、かつ、建築工事業若しくは土木工事業、とび・土工工事業の許可を有する業者又は解体工事業の届出を出している業者

（4）解体後の敷地の措置

①敷地ががけ上にある場合は、浸水防止措置（がけの崩壊防止）。

・がけ上の敷地とは、がけの高さが２メートルを超えている敷地のこと。

・浸水防止措置とは、解体撤去された敷地に雨水などが浸透し、がけの崩壊の原因にならないように、敷地内に浸透性の無いシートを敷き、かつ、側溝などに円滑に排水出来るようにする措置。

②①以外の場合は、敷地外への土砂等の流出防止措置。

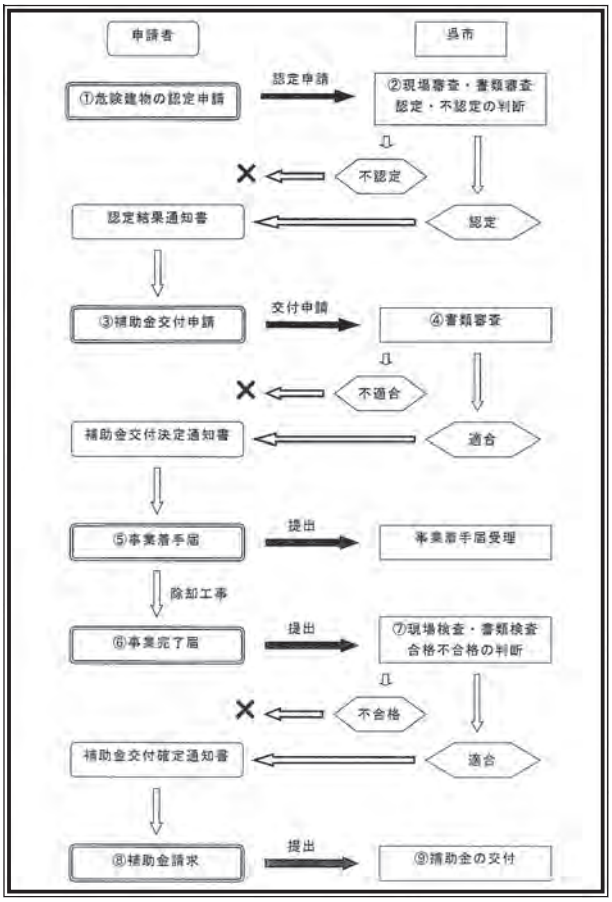
・流出防止措置とは、土のう等を利用して雨水を側溝に誘導する措置。

（5）補助金額

除却工事費のうち補助対象工事に要する経費の30％、かつ、30万円以下を補助する。平成23年度64件、24年度95件、25年度91件、26年度126件実施した。

跡地について

今まで４年間で376件の除却を行ったが、まだまだ危険な空き家は残っている。また平成27年度において、全市域における空き家の実態調査を行っており、これにより、今まで情報の無かった危険な空き家が掘り起こされることとなる。それらの対応及び財政確保を行わなくてはならない。また現在、除却後の跡地については、そのほとんどが更地のままであり、利用が図られていない。その為、折角危険を取り除いたにもかかわらず雑草が繁茂し、新たな問題が発生することとなる土地も存在している。それについて地元住民の意見等を踏まえながら、行政として何ができるのか新たな利活用について考えていく必要がある。



フローチャート



自治体名　広島県呉市

- 人　　口：234,613人
- 面　　積：352.8平方キロメートル
- 事　業　名：呉市危険建物除却促進事業
- 事業開始年度：平成23年度
- 事 業 主 体：呉市
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：社会資本整備総合交付金（国）

連絡先
呉市都市部建築指導課
TEL 0823-25-3514　FAX 0823-24-6831
URL http:// www.city.kure.lg.jp

空き家適正管理事業

所有者の所在特定　管理・除却

山口県山陽小野田市

～山陽小野田市空き家等の適正な管理に関する条例～

市の概要

山陽小野田市は、山口県の西南部に位置し、人口は64,407人、総面積は132.99平方キロメートルである。気候は、年間を通じて温暖で典型的な瀬戸内型気候を示している。中世には、厚狭地区において大規模な灌漑工事が実施され、近代に入ってからは、小野田地区において日本初の民間セメント会社が創設されるなど、窯業・化学工業を中心に工業の街として発展してきた。

条例制定の経緯

平成20年住宅・土地統計調査の推定値によると、本市の住宅数（アパート等を含む）は29,390戸で、うち空き家は4,610戸（15.7%）であった。平成15年と比較すると、住宅数は1,480戸の増、空き家は1,690戸の増、1.6倍と急増していた。

これとは別に、消防が平成22年度に地域の協力を得て行った一戸建てを対象とした空き家調査によると市内に1,055戸の空き家があり、このうち家屋の外周部が片付いていない、危険物が放置されている、施錠されていない等の火災予防上の管理不良の家屋は197戸（18.7%）であった。

今後も増加が見込まれる空き家の中でも著しく老朽化した空き家が長期間に渡り放置されているものは、周辺の生活環境や景観を悪化させるだけでなく、建材の飛散や建物の倒壊による災害、火災、犯罪の誘発等の危険を増大させ、周辺住民に大きな不安や脅威を与える存在であり、市民からの空き家に関する多くの苦情や要望が寄せられていた。

空き家の問題は重要な行政課題にも係らず法的根拠がなかったため、また複数の分野に係る問題のため、消極的な対応に終始していたが、全国的に条例化の動きが進んできたのを受け、今後ますます増えるであろう空き家の問題に対処するため、平成23年10月１日に庁内プロジェクトチームである空地・空き家対策委員会を設置し、空地・空き家問題の現状、課題、及び今後の方針について10回の会議を経て、平成24年９月30日に条例制定をし、平成25年１月１日から施行している。

取り組み内容と実施成果

本市では、全域調査をしていないため市内にある正確な空き家の数は把握していない。

市民から情報提供等があった空き家に対して、山陽小野田市空き家等の適正管理に関する条例の対象となる管理不全な状態にある空き家か否か実態調査を行い、条例の対象であれば、登記簿等により所有者を調査している。所有者を確認できた管理不全な空き家について、条例では所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うこと、助言又は指導を行ったにもかかわらず管理不全な状態であるときは勧告すること、所有者等が正当な理由なく勧告に応じないとき、又は空き家等が著しく管理不全な状態であると認められるときは、必要な措置を講じるよう命じることが出来ると規定している。



解体前①



解体後①

市の空き家対策の基本的な方針は、可能な限り行



解体前②



解体後②



解体前③



解体後③

政指導による解決に努めることとしており、行政指導にあたっては、所有者等との対話を積極的に行い、諸事情の把握に努めながら、相談・助言を通して円滑な解決を図ることとしている。

条例を規定する以前より市民からの苦情を受付けており、平成23年度から平成27年８月末時点の受付件数は120件。苦情の内訳は、建物損壊が31件、建材等の飛散が23件、雑草・樹木の繁茂が47件、病害虫の発生が２件、資材やゴミの散乱が１件、火災・犯罪・非行の誘発が3件、その他が13件となっている。そのうち解決済みが59件（建物解体撤去まで済んだものが20件）である。未解決は53件あり、指導中が34件、戸籍照会中、相続人調査中が19件となっている。

条例施行による効果としては、市として対策を行うという姿勢を明確にすることができたことにより情報提供が増加したこと、所有者の責務を明確にすることができ、善処を依頼する市長名の書状について、根拠条文の明示や、善処の履行期限、連絡期限の明記、善処されない場合の勧告、命令等の教示をすることによる指導の強化が図れたことが挙げられる。

課題と今後の展望

「現在の問題点」は、空き家所有者等の死亡等により正当な所有者等の確定に時間がかかること、または相続人が存在しないこと、所有者等に空き家の適正管理を行うための経済的又は人的な余力がないこと等がある。

空き家の除去のための解体資金の助成については、有効な対策の一つとして認められるが、個人の財産に公金を投入することについて慎重な意見があり、また市の財政状況に鑑みても、当面事業の実施を検討する状況にはないと考えている。

空き家の除去は、所有者にとって負担がかかるだけのイメージがあるが、解体し更地にすることで土地の資産価値が上がることを周知するなどし、解決に努めたいと考えている。

今後は、平成27年５月に「特別措置法」が完全施行されたことから、条例の見直しを検討している。



自治体名　山口県山陽小野田市

- 人　　口：64,407人
- 面　　積：132.99平方キロメートル
- 事　業　名：空き家適正管理事業
- 事業開始年度：平成24年度
- 事 業 主 体：山陽小野田市
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先
山陽小野田市市民生活部生活安全課
TEL 0836-82-1133　FAX 0836-83-2604
URL http:// www.city.sanyo-onoda.lg.jp

情報提供・仲介　利活用

小豆島町空き家バンク事業・小豆島町空き家活用事業

香川県小豆島町

～空き家のこれから　空き家をつくらないために～

町の概要

小豆島町は瀬戸内海に浮かぶ小豆島の南東部を占め、海と山の美しい自然に恵まれた町である。産業は醤油・佃煮・素麺などの食品産業や、オリーブ製品などの製造業が盛んである。また、寒霞渓やオリーブ公園、二十四の瞳映画村などの観光資源にも恵まれており、年間100万人を超える観光客が訪れている。

小豆島の空き家事情

空き家活用事業を始める以前の状況は、約４軒に１軒が空き家で、それらが賃貸や売買できる物件に行き着いていないという状態であった。仏壇や家財家具が残っていることや、盆正月、法事のために帰省する家が必要などの理由から、積極的な活用には至っていなかった。そして、人が住まなくなった家は傷みが早く、そのような家が増えると地域の活気がなくなり、町全体のイメージの低下にもつながってしまう。



残された家具

また、持ち主がすでに別の土地で生活していて、故郷の家を知らない人に使われることに抵抗があったり、家財や荷物の整理がつかないでいるうちに、少しずつ建物が老朽化したりすることで、足が遠のいているのかもしれない。こうした様々な理由から空き家問題が深刻化しているものと考えている。



雨戸を閉ざしたままの空き家

そのような状況の中、平成18年に小豆島が香川県の移住促進のモデル地域に指定されたことをきっかけに、当時、移住や空き家対策の先進地であった他県へ視察、本町でも平成19年度から空き家バンク制度に取り組むことにした。



木々に侵食された空き家

取り組み内容と実施成果

空き家問題への取り組みは「活用」と「除却」の大きく２つに分けることが出来る。状態の良いものは出来るだけUIJターン希望者向けの賃貸・売買用住宅にしたり、地域活動や観光案内所などの施設に活用できるようにと考えている。

では、除却（取り壊し）せざるをえない空き家はどうするか。平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布された。適切な管理が行われていない空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすとされたためである。この法律によって、市町村では、空き家対策の計画を策定すること、空き家等のデータベースを整備することなどが定められた。空き家の実態を正しく知るためには、一軒一軒まわるような大規模なリサーチが必要となり、自治会など周辺住民の協力が必要である。しかも、随時更新していかなければ数年後にはデータベースの価値を失いかねな

いが、こうして得られた情報は除却のみならず、活用次第では空き家バンクの登録物件として、UIJターン希望者や新しく事業を考えている方にとって価値のある情報となり、また町内の空き家率を正しく適切に把握することで土地の価値を測る指標や地域づくりに多いに役立つものとなる。


白蟻の餌食となった柱

実際に町内自治会に空き家の実態調査をお願いしたところ、各自治会で温度差もあるが、地域住民や自治会が空き家の問題を他人事ではない自分事として考えることによって、空き家バンクに自治会からの紹介で数件登録できた。また、空き家の多かった地域に家族連れで移住したところ、自治会の方々の積極的なフォローが評判となり、いまや空き家が足りないという状況となった地域もある。


ぽっかりとできた空き地

なお、小豆島町の空き家バンク登録件数は平成27年3月末までに合計160件であり、そのうち109件（賃貸が87件、売買が22件）の契約が成立している。109件の契約が成立したということは、この空き家バンク制度を利用して109組が小豆島町に移住してきたことになるので、小豆島町の移住・定住人口の増加に対して一定の効果があったと考えられる。

※空き家バンク新規登録件数（H19：13件、H20：14件、H21：13件、H22：13件、H23：26件、H24：24件、H25：27件、H26：30件）

空き家のこれから

空き家をどうするかという問題とともに、空き家をつくらない仕組みが必要になっている。一人暮らしの高齢者が施設に入ったり、亡くなったりする前に、本人と家族の意思を地域で知っておくことが出来れば、「家」が「空き家」となる期間を短くすることが可能となり、老朽化による改修費用も軽減され、地域からの空き家バンクへの登録が増加するのではないかと考える。


手入れされている空き家

これまで他人の家だからということで他人事であった問題が少しずつ社会問題となってきている。今回の法の制定で地域社会が持つ空き家へのイメージが変革され、個人の問題を超えて集落や地域全体の問題へと変化してきており、私たち住み手の意識も変わり、自分事として空き家がより前向きな活用（空き家バンクへの登録等）に向かうのではないかと感じている。



自治体名　香川県小豆島町

- 人　　口：14,994人
- 面　　積：95.63平方キロメートル
- 事　業　名：小豆島町空き家バンク事業・小豆島町空き家活用事業
- 事業開始年度：平成19年度
- 事業主体：小豆島町
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先
小豆島町企画振興部企画財政課
TEL 0879-75-1800　FAX 0879-75-1500
URL http://www.town.shodoshima.lg.jp/

利活用

三浦の青空市場

愛媛県宇和島市

～次も来たいと思えるような産直市を目指して!! ～

市の概要

宇和島市は四国の西南部に位置し、人口約80,000人の地方都市。リアス式海岸での魚類・真珠養殖を中心とした水産業や、急傾斜な段々畑での柑橘栽培など、豊かな自然と温暖な気候の下、様々な地域特性を活かした第１次産業が盛んなまちである。

「やってみよう」という言葉から

「三浦の青空市場」は、宇和島市中心部から車で約15分、柑橘栽培と真珠養殖が盛んな宇和島市三浦地区（人口：約1,000人、高齢者率約43%）にある「空き倉庫」を活用した産直市である。

他地域の産直市の記事を新聞で見た地域の農家の方が「三浦でもやってみよう」「私が作っているミカンやジャガイモを地元で売ってみたい」と声を上げ、仲間を募り、当時使われていなかった柑橘の集荷場を場所としてスタートしたのが平成４年。集荷場の「場」はあったけれども中には何もなかったため、木材で陳列棚を手作りし、商品を入れるためにキャリー箱を用意するなどして整備していった。補助金や助成金などに頼らず、あるものを使い、自らの知恵と工夫で開店するに至った。



地域内外から多くの買い物客

しかしながら、当時産直市をやっているところは周辺地域にほとんどなくみんな不安で、買い物客が来るのだろうか、いつまで続けることができるのだろうかという気持ちであった。

オープンすると地域外から多くの買い物客が来られたり、周辺地域からも出店者が集まったりするなどして、今日まで「三浦の青空市場」は地域内外の交流拠点として住民主体で継続運営している。

地域の「産直市」だからこそ

「青空市場」の朝は早い。６時頃には既に数人の行列ができている。スタッフは開店まで外で待たせずにシャッターを開けるとみんなカフェスペースに行き、コーヒーを飲みながら世間話に花を咲かせてレジが開くまで待機。７時前にはカフェスペースも満員になるほどのお客さんが来て、お目当ての野菜や加工品などを買って行く。レジを通過した先にはベンチが用意され、そこに座って世間話の続きが行われている。これらは毎週日曜日に見られる光景だ。空き倉庫だったものが、作って売って買ってお話する、経済活動とコミュニティの創出を実現している。

市内中心部には道の駅と併設した産直市があるが、周辺地域に住む高齢者達にとってはどうしても出店のハードルが高い。地元にあり地域が運営している「青空市場」では1,000円の年会費を支払えば、いつどんな品物を販売しても良いことになっていて気軽に野菜や魚介類を並べることができる。加工品も各自それぞれで製造許可をとっているほか、「青空市場」自体も製造許可を取っているためここで加工・製造をすることも可能だ。



ちょっとしたカフェスペースも

「青空市場」に来るお客さんは地域内外が半々。JAスーパーやたばこ店しかない地域での貴重なマーケットであり、かつ地域外からも品物の新鮮さ、人や場の魅力を求めて多くの方が訪れている。一番人気なのは「松本さんの手作り豆腐」である。宇和島産の大豆を使いその日の朝に作った手作り豆腐で、棚に並んだときでもまだ温かい。毎回100丁以上作って来られるがオープン１時間で完売してしまう。作り手の顔が見え、安心安全の食材であることが人気の理由だ。これは他の品物にも言えることである。自家菜園での手作り野菜、自慢のミカン、今朝釣ったアジやタコなど、季節ごとにその日その日で品物が変わり、環境や生活と密接につながったものとなっている。

気候によって出品が揃わなかったり品目に偏りがあったりするため、市内の青果店に協力してもらい、市場で仕入れた野菜や青果を出してもらっている。また、開店日は毎週水曜・日曜となっているが、屋外には無人販売所「良心市場」を設置して時間外での使用可能な場をつくることや、定期的なイベントを開催して誘客するなど多くの人に利用してもらえるよう工夫を重ねている。


その日の朝に採れた活タコ

決して交通の便が良いわけでもなく、「道の駅」や大規模な産直市のように立派な施設やシステムがあるわけでもなく、集客も売上も及ばないが、地域にあるものを上手く活用し、それがそのまま地域に根付き、地域住民自らが住民側に寄り添った運営を行い、地域外からの信頼と評価を得続けている。


自家菜園の野菜やサツマイモ

地域がますます元気に

「青空市場」としては「場」を創出しているが、僅かではあるが収入があったり、良いものを作ろうと作業に励んだりなど、出店者である地域住民の「楽しみ」や「生きがい」が生まれている。「やってみよう」の一人の声から共感を呼び、行政や補助金に頼らずにスタートし、住民自らの熱意と工夫によるものだからこそ人が集まり続けている。

また、この「青空市場」を参考に産直市を開いてみようとする集落が出てきているなど、波及効果も生んでいる。

しかしながら三浦地区も高齢化が進み、出店者と出品数が減ってきてしまっている。出品数が減る→客足が遠のく→さらに出品が減る→売上減により施設維持管理費が不足、というような悪循環に陥ってしまう。そうならないためにも、誘客を継続し出店しやすい環境を整えたり、関わる人を増やしていくなど、地域目線での取り組みを継続していく。



自治体名　愛媛県宇和島市

- 人　　口：80,870人
- 面　　積：469.58平方キロメートル
- 事　業　名：三浦の青空市場
- 事業開始年度：平成４年度
- 事 業 主 体：三浦の青空市場
- 連携団体等：三浦地区連合自治会、天満自治会（地元集落）
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先
宇和島市総務部企画情報課
TEL 0895-49-7003　FAX 0895-20-1905
URL http://www.city.uwajima.ehime.jp

利活用

和かふぇ「すえひろ」事業

福岡県直方市

～高齢者の高齢者による高齢者のためのまちづくりへの挑戦～

市の概要

直方市は、古くは福岡藩の支藩である直方藩が置かれた城下町である。その後、石炭産業の隆盛の折には、石炭輸送の中継基地として栄え、現在でも中心市街地には、往時の面影を残す建造物群が多数存在している。

市の調査事業がきっかけに

石炭産業の衰退とともに、まちがだんだんと元気を失っていく。市は、往時の賑わいを取り戻すべく、平成21年に策定された中心市街地活性化基本計画で、活性化施策の柱のひとつとして、中心部に集積する伝統的建造物群を活かした交流人口の増加を目指すこととし、学術調査をはじめた。

調査対象の一軒となった、和かふぇ「すえひろ」は、もともと石炭産業の隆盛期に建築された四軒長屋の一軒である。この長屋は、地元の酒造会社が建設し、その後、現在の持ち主である村上家に譲られた。築100年を超すこの村上家住宅は、借家として運営されていたが5年ほど入居者がいない状態で、隣地との土塀が崩落するなどの状態にあった。

当時は、事業といっても調査がはじまったばかり。近隣には、古民家を活用して雑貨を販売する店舗が軒を連ねる通りがあり、賑わいは保たれていたものの、ここを住宅以外のものに活用するなど思いもよらなかった。



すえひろ立ち上げメンバーの３人 左から近藤チサトさん、村上トヨ子さん、進戸啓子さん

しかし、その思いは徐々に変わっていく。伝統的な家屋ということで、崩落した土塀の修理方法を調査を担当していた市の商工観光課に相談するうちに、古民家を活用したまちづくりの事例を知った。

所有者の村上トヨ子さんは「市の賑わいのために」と家屋の活用を決意する。75歳（当時）の起業である。

高齢者の生きがい作りが、賑わいを生み、高齢者施策を生む



修景を行い京町家の風情を取り戻す

村上さんの新たな取り組みに協力する仲間は３人。全員60代後半から70代の女性で、国が養成した食生活改善推進員歴30年以上の食育のスペシャリストだ。その経歴を見込まれて、市や関係団体が地域を盛り上げるためにはじめたご当地グルメ「直方焼きスパ」の開発に協力するなど地域の活性化にも尽力してきた。

しかし、行政の枠組みの中で取り組んできたものとは全く違う「町屋を改装したカフェ運営」には戸惑いを隠せなかった。

まず、どうやって店舗を作ればよいかわからない。市の担当者を呼んで相談し、店舗は、明治の町屋を生かすために崩れていた土塀の修理も含め、外観を県内の先進地である八女市の伝統的建造物群保存地区の修繕を行う大工を呼んで施工した。



店舗に改装する前の村上家住宅

長い間の改変で失われていた瓦葺きや窓枠には木桟の格子を取り付け、外観は京風の町屋の趣を取り戻した。

もちろん、商業用のキッチンの工事もはじめてのこと。管轄の保健福祉環境事務所の指導を仰ぎながら業

務用の機材を揃えた。

昔ながらの通りの名前を店名に決定し、平成22年３月９日に和かふぇ「すえひろ」はオープンした。すべて自己資金による改装である。

起業に当たり、商工担当者とは、経営の計画について何度も協議を重ねたが、商業的な経営が成り立つことよりも、「自分たちの生きがいをつくり、それを賑わいにつなげよう」と体力とも相談して月に一度１週間を営業日と決めて営業をすることにした。それぞれの家庭菜園から野菜を持ち寄って作った定食やご当地グルメ「直方焼きスパ」が好評を博した。


ご当地グルメ直方焼きスパも人気

次に仲間が集まってきた。カフェのメンバーのつてで、営業していない期間に、不用になった布などを生活雑貨に作り変える「リフォーム教室」のメンバーが月に２回すえひろの建物で教室を行うようになった。単に飲食店ではない新たな賑わいの場所となった。

転機は平成26年度だった。食事の提供やモノ作りの実績を買われ、市の健康福祉課高齢者支援係の事業で、レクリエーション、手芸、軽体操、調理実習などを行う「介護予防教室」が実施されるようになった。もちろん、自分たちも高齢者なのだが、ここでは先生役を務める。


リフォーム教室が開催されるようになった

高齢者の生きがい作りが、賑わいを生み、高齢者の行政施策の一端を担うまでになった。

もっといろいろな人に取り組んで欲しい

和かふぇ「すえひろ」の開店から5年余り経過して、村上さんも80代目前。一緒に活動しているメンバーもほとんどが70代だ。

「もう（体力が続かないから）一週間はなかなかあけきらんもんねえ」と月に一度の和かふぇ「すえひろ」の営業は今年から休止している。

当初からの立ち上げメンバーである近藤チサトさんは「介護予防教室をしているけど、自分も介護予防教室に通わないけん。（介護予防教室の）先生やったり、生徒やったり忙しいとよ」と笑う。一番若い進戸啓子さんも今年74歳。「体が動く限り続けるけどね。やっぱり若い60代の仲間が欲しいねえ」

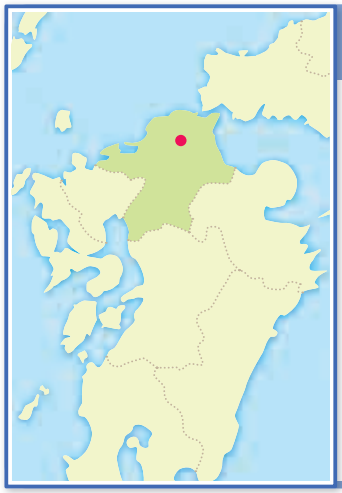
現在は、こうした活動を引き継いで和かふぇ「すえひろ」を一緒に開店する人材を探している状態だ。


介護予防教室も実施されている

市でもこうした起業する人を支援する制度に平成27年度から取り組み始めた。もちろん、高齢者の起業も歓迎している。


周辺には伝統的建造物群が立ち並ぶ

「こうした取り組みをどんどん広げて行き、まちを元気にしていきたい」というのが、取り組みを進めたメンバーすべての思いだ。



自治体名　福岡県直方市

- 人　　口：57,852人
- 面　　積：61.78平方キロメートル
- 事　業　名：和かふぇ「すえひろ」事業
- 事業開始年度：平成21年度
- 事 業 主 体：和かふぇ「すえひろ」
- 連携団体等：直方市
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先
直方市産業建設部商工観光課
TEL 0949-25-2156　FAX 0949-25-2158
URL http:// www.city.nogata.fukuoka.jp

情報提供・仲介　利活用

内山地区サテライトオフィス運営事業

佐賀県有田町

～まちづくりの拠点「まちのオフィス・春陽堂」の挑戦～

町の概要

有田町は佐賀県の西部に位置し、人口約20,800人、面積65.85平方キロメートルのやきものと農業を主産業とした、伝統と歴史、自然豊かなまちである。2016年には日本磁器誕生・有田焼創業400年の節目を迎える。

新たな挑戦

有田町内山地区は、やきものの町として長い年月によってかたちづくられた町並みで、漆喰塗りの町家や洋館など、江戸・明治・大正・昭和の各時代の特徴的な建物が混在している特徴ある地区である。平成3年に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定され、これまで町並みの保存に取り組んできた。

しかし、近年は人口減少、少子高齢化などにより、この町並みに空き家が目立つようになってきた。そこで町では、住民が一体となってまちづくりを検討する場として「有田内山まちづくり会議」を立ち上げ、内山地区の現状や問題点、未来への展望について議論を重ね、４つのプロジェクト（①いま開いている店の魅力増強プロジェクト、②空家活用プロジェクト、③内山おもてなしプロジェクト、④“陶都物語”プロジェクト）とこれらを実現するための19の事業を採択した。これらのプロジェクトを実現していくために、まちづくりの拠点としてサテライトオフィス（まちのオフィス・春陽堂）を設置することとなった。ここから、有田町内山地区の新たな挑戦が始まる。



オープニングくす玉

始動！オフィス春陽堂

かつて「春陽堂」は地元民には懐かしい「茶わん最中」が販売されていたところだが、この店名からオフィスの名称を「まちのオフィス・春陽堂」とした。ここではインターネットに接続できるため、パソコンがあればオフィスとして活用できる。

ところでサテライトオフィスとは、市街地にある本社を中心にその周辺の住宅地などに衛星（サテライト）のように分散して設置されたオフィスのことをいうようだが、快適なオフィス環境やコストの低減などのメリットがあり、少子化や介護などの社会的背景からも今後増えていくことが見込まれる。



会議写真

「まちのオフィス・春陽堂」は、平成27年6月14日に地域の活性化の拠点とすることを目指してオープン。平日は町担当課の職員が常駐し、テレワークによる通常業務をしながら来客があれば対応する。地元に拠点となる事務所を置くことで、行政と地元との距離がいっそう縮まり、地域コミュニティに溶け込んで、地元の人たちと情報伝達がダイレクトにできるというメリットがある。また、内山の町家をオフィスにするという動きが、新しい提言になればという期待も込めている。そして、ここから内山地区の活性化のため、４プロジェクトと19の個別事業を実施

していく。この中から、春陽堂で行う事業をいくつか紹介したい。

まず一つに、空き家相談窓口としての機能である。空き家の状況調査や相談窓口、所有者と移住希望者とのマッチングなど、空き家を有効活用する新しい提案を行っていく。その際には、ヘリテージ・マネージャー（歴史的文化遺産の保存活用を行う建築士）が専門的な提案を行う。

二つに、「余計なお世話隊」の窓口である。余計なお世話隊は、空き家・空き店舗の活用促進のために掃除や片付けなどを行うボランティア団体である。長年、空き家になっているところは、片付けされずに今日まで至っているところも多く、塵や埃が積もっているなど、一人ではどうにもできないと感じている空き家所有者には、ぜひ活用をしてもらいたい。

三つに、移住定住交流の窓口として、有田に住みたい、有田で働きたい、などの希望についての相談業務を行う。

このほか前に述べた事業を進める上で、地元の協力は欠かせない。そこで地域住民や伝統的建造物の所有者等で構成する「有田内山クラス（暮らす）会」を発足した。ここでは勉強会や先進地の視察を行い、伝統的建造物の所有者等が、その価値を再認識し、伝統的な町並みに誇りを持ってもらうことを目的としている。

「まちのオフィス・春陽堂」が、地域の拠点となる取り組みは始まったばかりだ。

新たな息吹となって

有田内山地区が国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されてから四半世紀を迎えるが、所有者等も世代交代が進み、建物や町並みに対する意識が薄れてきている。また、地元にとっては生活の場であるため、変革を望まない住民も多く、地域経済が低迷するこの時代においては住民の協力を得るのは、やさしいことではない。

しかし、これまで開催した「有田内山クラス（暮らす）会」等の地域まちづくり会議への参加により、少しずつではあるが意識が変わってきているように感じる。

そして、この取り組みに頼もしい仲間「地域おこし協力隊」２名が加わった。うち１名は春陽堂に常駐する。協力隊は、都市住民など地域外の人材を地域社会の新たな担い手として受け入れ、地域力の維持・強化を図るというものだ。新たな視点、斬新な発想で、地域資源を活かした取り組みを期待したい。

歴史ある町並みの中で「まちのオフィス・春陽堂」が新たな息吹となり、そこに暮らす人々の悩みを共有し理解しながら、新しい取り組みが実を結んでいくことを期待したい。あせらず、でもしっかりとした歩みで、地味だけれども必要な活動を続けていきたい。



春陽堂全体



春陽堂入口



自治体名　佐賀県有田町

- 人　　口：20,795人
- 面　　積：65.85平方キロメートル
- 事　業　名：内山地区サテライトオフィス運営事業
- 事業開始年度：平成27年度
- 事 業 主 体：有田町
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：地域住民生活等緊急支援対策費（地方創生先行型）（国）

連絡先
有田町まちづくり課
TEL 0955-46-2990　FAX 0955-46-2100
URL http://www.town.arita.lg.jp/index.php

利活用

刈水地区空き家活用事業

長崎県雲仙市

～デザインの力で、空き家の命を再生する～

市の概要

雲仙市は島原半島の北西部に雲仙普賢岳を取り巻くように位置しており、北岸は有明海に、西岸は橘湾に面し、気候は、温暖多雨の恵まれた条件にある。

橘湾や有明海を望む美しい海岸線や、普賢岳、雲仙地獄といった雄大な自然環境を有しており、良質の水と豊富な自然から、第一次産業を基幹産業としている。

デザインの可能性

雲仙市小浜町刈水地区は、小浜温泉街中心部のすぐ裏手に位置するものの、路地が細く入り込んで、車で入ることができず、急な坂道の背後には裏山が迫っており、決して利便性のある地域とは言い難い状況にあった。そのため、同地区は目に見えて高齢化が進行しており、高齢者の一人暮らし世帯も多く、自然と空き家が増加し続けるといった地区であった。

全国的に少子高齢化、過疎化が進行する中では、さほど珍しくない地区として捉えられていた地区に魅力を見出したのが、イタリアなどで経験と技術を積んだデザイナー城谷耕生氏であった。

同氏は、デザイナーとして研鑽を積む中で、デザインの恩恵が限られた一部の人のためだけに享受されている状況に疑問を感じ、習得した技能を、全ての人々のために使える環境と方法を模索していた。

平成14年に活動拠点を故郷の雲仙市小浜町に移した城谷氏は、刈水地区でプロジェクトに取り掛かる。それは、刈水地区を訪れた際に一気にイメージされたという「ローカルデザインの再生のためのプロジェクト」。城谷氏は“デザイン”を新たなモノをつくるのではなく、社会や暮らしに根付いた仕組みを考えることだと話す。そんな城谷氏にはノスタルジックな雰囲気を残す刈水地区に模索していたものの答えと大きな可能性を感じたそうだ。

人と場所のデザイン

城谷氏は、長崎大学や九州大学などのデザインや、まちづくりに興味のある学生を巻き込み、長崎大学環境科学部の協力のもと、「北刈水エコヴィレッジ構想」をスタートさせた。

まず、現状の観察や住民への聞き込みから開始し、住民の数や年代、空き家の分布や保存状態などについて詳細に調査し、眠る住宅資源を徹底的に調査した。

住民一人ひとりの声を拾う活動は、地域住民とのつながりを生み、学生という外部の目線が加わることで、住民自身が地域の良さに気づくきっかけになった。

調査が終わった際、城谷氏は同地区の一軒の空き家を改修し、構想の核となるカフェ・デザインショップ「刈水庵」をオープンさせた。



刈水地区空き家



刈水庵外観



刈水庵カフェ内観



刈水庵内観作品ギャラリー

構想が一つの形となっていく過程で特に力を入れたことは、できる限り自分たちだけの手で取り組みを進めていくことだった。城谷氏曰く、予算をかけずにデザインを見せる工夫。『ローコストなりの出来』と見られないようにすることに一番苦労したそうだ。

空き家の中のおしゃれなカフェは、すぐに大きな話題となった。始めは、「刈水地区になぜ？」という驚きが中心だったが、「刈水庵」を目当てに刈水地区を訪れた人が、二度、三度と刈水地区に足を運ぶようになることは珍しくなかった。

また、刈水庵の出店をきっかけに、草木染め工房やオーガニック食材の店が続けてオープンし、刈水地区の賑わいはさらに広がった。刈水地区にオープンする店舗は空き家が活用されており、合計4件の空き家に新しい命が吹き込まれた。

また、同地区では、月に一度草木染め体験、オーガニックデザート作り教室、刈水庵のランチを体験する刈水日和と年に２回の刈水デザインマーケットが開催され、刈水地区を訪れる方が多くなり、賑わいの創出に繋がっている。

世帯の多くが高齢者世帯であった地域には、現在では週に100人～150人程度の集客があり、年２回の刈水デザインマーケット（手作りのモノと食の販売とクラフト工房体験）は九州各地からの出店者30組、来場者1000人を超えるイベントになっている。

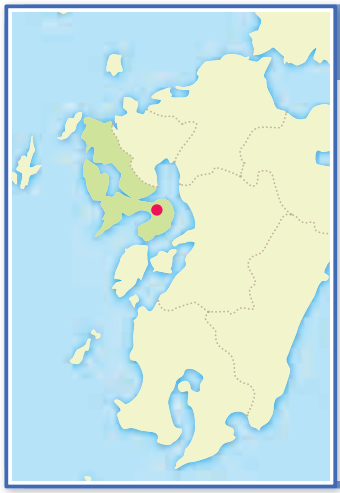
伝えたい空き家と想い

現在、城谷氏のもとには、刈水地区に工房を構えたい又は出店したいという若者や移住希望者たちから相談がある。数軒の空き家の所有者に連絡をとって交渉をしているものの、なかなか良い返事をもらえないことが多い。今後は行政とも連携して、空き家の有効活用について、根気強く提案を続けていくことが大事だと感じている。また、城谷氏は、刈水地区の今後について、年に２回、手作りの食とモノ作りをテーマに開催している刈水デザインマーケットだけでなく、刈水地区そのものの「空き家を活用した手作りの食とモノ作りの地区」というコンセプトを対外的にはっきりと伝え、刈水地区の賑わいを更に創出していきたいと話している。





刈水デザインマーケット



自治体名　長崎県雲仙市

- 人　　口：45,972人
- 面　　積：206.92平方キロメートル
- 事　業　名：刈水地区空き家活用事業
- 事業開始年度：平成24年度
- 事業主体：デザイナー　城谷耕生（スタジオシロタニ）
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先

雲仙市政策企画課
TEL 0957-38-3111
FAX 0957-38-3514

利活用

地域再生拠点創造事業

熊本県合志市

～空き家再生「みんなの家」で地域の底力発揮～

市の概要

合志市は熊本県の北部内陸に位置し、合併後市制10年目の新しい市である。

住宅地・商業地は、国・県道及び私鉄熊本電鉄沿いに広がり、北部は純農村地帯として緑豊かな一方、熊本市に隣接した南部に市街地を形成し、人口増加の一途をたどっている。

空き家をみんなの交流拠点へ

本市南部地域は、熊本市に隣接し宅地開発等による人口増加が続いているが、北部農村地域は、過疎化、高齢化による空き家、耕作放棄地が増加し人口も減少傾向にあり、南北地域間に格差が生じてきている。このような状況に対し、過疎、高齢化によって引き起こされる課題や要因が何かを把握し、様々な地域資源を活用した取り組みを検討することが求められていた。そのためには、より地域に密着し生活の現状について調査・分析を行い、細かく現状を把握するとともに将来に向けた方向性や考察を得る必要があり、大学等の第三者機関と連携して、より客観的かつ専門的な視点での解析及び提案をもとに課題解決につながる取り組みを検討できると考えた。



空き家改修前



改修後

このような背景及び意義から、市北部地域における空き家・耕作放棄地再生への対応策を検討するため、合志市上庄地区にある、昔は人が集まる商店であったが廃業し空き家兼空き店舗となった物件を一つのモデル拠点及び地域として取り上げ、集落の現地調査及び地域住民との交流を通じて、空き家を地域住民の交流拠点として活用する方策を検討するとともに、地域における耕作放棄農地の活用策を検討することとなった。

みんなの家を地域の核に

平成23年度、モデル地区として設定した「上庄地区」において、地域活性化交付金（きめ細かな交付金）を受け、空き家兼空き店舗であった物件の改修に取り組み、地域再生拠点施設として『みんなの家』を整備し、地域再生拠点創造事業に取り組むこととした。

平成24年度は、本市が包括的連携協定を締結している「熊本県立大学」と共同し、大学生が上庄地区に赴き、地域住民との交流を通じて、地域外の視点からどのような地域課題が潜んでいるのかを探索し、地域の歴史を踏まえ、住民との対話を通した作業を中心に調査・研究を行った。具体的には、事業開会式、耕作放棄地へのソバの作付、収穫、ソバ打ちを通じた交流会、宿泊体験、プレ調査、課題整理のためのミニシンポジウムを実施し、上庄地区の日常生活に関する基本的な課題が抽出された。

平成25年度では、地域住民における女性を中心とした家事の負担感など、生活実態に即した個別的な調査を熊本県立大学に委託し、大学生が地域の抽出世帯を直接訪問し聞き取りを行う実



県立大学との勉強会


地域住民への聞き取り調査

態調査に取り組んだ。調査結果では、上庄地区の地域住民にとって、食料品の買物は主に女性が担っており、交通手段が地域活動にとって不可欠ではあるものの、買物を女性が行うことで、近隣で声のかけ合い、共助による行動により、公共交通としての手段には頼らない面も見られた。また調査に併せて、整備した地域再生拠点「みんなの家」の活用方法等についても協議を深めた。

平成26年度も引き続き熊本県立大学と連携し、平成25年度の調査結果でさらに深堀りする必要のある内容について、自治会長への聞き取り調査や50歳代以上の女性10名との交流会等を行った。また、自治会の主メンバーに対する報告会の意見交換の場で、コミュニティにおける情報共有を活性化することによって地域課題の伝達やその情報を収集できる体制の構築が期待できることから、過疎・高齢化に対する空き家の利活用について「みんなの家」を地域活性化の拠点及び様々な情報共有の場として幅広く展開することがあげられた。

また、地域の活性化及び家庭での中心的な役割を担う女性層のコミュニティ強化を目的に、平成25年10月に計18人のグループで「郷土料理伝承教室」を開始し、「みんなの家」の利用促進を図るとともに、若者の流出という課題に対応するため、地元では貴重な若い農業担い手（20～40代）７人で任意団体「こうしし百笑隊」を結成し、遊休農地の活用をはじめ、農産物の加工、商品化、関連企業との連携及び販路開拓をめざして、「みんなの家」での勉強会や交流会を通じた活動に取り組んでいる。

自立した展開に向けて

現在、人口減少地域においては過疎化・高齢化など若者の流出による地域のコミュニティの崩壊が懸念されている。そのような中で当該地区は情報を共有化するコミュニティやその機会が必要であり、今まで以上にコミュニティ間の情報共有を活発化することにより地域課題の伝達や収集できる体制構築を行うことが重要である。

女性層の郷土料理教室で結成された団体においては、教室終了後に会員で集まり編み物教室等を行っており、また若手農家の任意団体においても都市部住民との交流や販路開拓における勉強会を開催するなど、今まで以上にみんなの家をコミュニティ間の情報共有の場として活用することで活性化に繋げる。また、この活動を通じて、地元に愛着のある住民自らの取り組みによって持続可能な地域づくりにがんばる地域をさらに横展開し、活動の発信と連携の広がりを推進していく。


郷土料理教室


若手農家の販路拡大の取り組み



自治体名　熊本県合志市

- 人　　口：59,067人
- 面　　積：53.19平方キロメートル
- 事　業　名：地域再生拠点創造事業
- 事業開始年度：平成23年度
- 事 業 主 体：合志市
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：地域活性化交付金（きめ細かな交付金）

連絡先
合志市政策部政策課
TEL 096-248-1028　FAX 096-248-1196

情報提供・仲介

空き家バンク事業

大分県竹田市

～「農村回帰宣言」空き家・空き店舗の有効活用による移住者誘致～

市の概要

平成17年４月１日竹田市と荻町、久住町、直入町が合併して誕生した竹田市は、九州のほぼ中央、大分県の南西部に位置する。北にくじゅう連山を西に阿蘇外輪山、南に祖母山を望んでいる。東は豊後大野市、西は熊本県、南は宮崎県、北は九重町及び由布市庄内町に接しており、県都大分市まで約50キロメートル、西方の熊本市まで約70キロメートルの位置にある。

全国初の農村回帰宣言

平成21年４月に首藤勝次市長が就任。「TOP運動」を提唱し、竹田独自の、竹田ならではの政策をもって地域再生を果たすべく政策を行っている。「TOP」運動のTは竹田市の、挑戦（トライ）の頭文字、Oはオリジナル、またはオンリーワンの頭文字、Pはプロジェクト、パワーの頭文字である。その象徴的な政策が、全国初の「農村回帰宣言」である。都会でリタイヤした団塊の世代が終の棲家を、不惑・知命世代が人間らしい生活ができる場所を、30代を中心とする子育て世代が豊かな自然の中でのびのびと子育てができる環境を求めていることを受け止め、日本の農村の受け皿としての位置づけを明確にして、移住・定住を促進するというものである。地域のコニュニティの再生にも繋がる戦略として、全国に先駆けて同年４月に「農村回帰」を宣言した。加えて、同年12月には、認定NPO法人ふるさと回帰支援センターと本市との間で相互協力協定を締結。多くのふるさと回帰希望者を地方に送り出してきた同センターと豊かな自然と地域資源を有している竹田市が協力して「ふるさと回帰運動」を推進していくことを市内外に示した。



首藤市長とNPOの立松理事長（当時）が協定を締結

竹田市農村回帰支援センターの設立

竹田市への移住定住の相談、田舎暮らし体験、空き家の調査・提供などの受付窓口の一元化、移住支援サービスの充実など農村回帰の受け皿として「竹田市農村回帰支援センター」を平成22年６月に設立した。市役所の機構改革により平成22年４月１日付で企画情報課内に設置された農村回帰推進室及び荻、久住、直入支所いきいき市民課に農村回帰担当を配置し、庁内の推進体制を整え、移住定住への本格的な取り組みを開始した。しかし、移住定住については、市民の理解と協力が必要不可欠であることから、移住者への細やかなサポートを全市民で行う体制づくりのため、市議会をはじめ、自治会長会など地域、農業、経済、観光など主たる市内の17団体で組織する竹田市農村回帰支援センターを設立した。当センターが竹田市の移住定住施策の最大の推進組織である。



平成22年6月農村回帰支援センター設立

空き家バンク

空き家の持ち主が「空き家バンク」に登録した物件を市のホームページで公開し、空き家利用希望者に情報を提供、所有者と利用希望者のマッチングを行うシ

ステム。農村回帰を支える根幹の制度で平成17年に創設した。

■空き家登録のフロー

①空き家提供の連絡（所有者→市）→②市が調査→③空き家台帳へ登録、HP上で公開→④利用希望者を案内→⑤契約交渉（所有者と移住希望者）→⑥契約成立（不動産業者を紹介）

■空き家利用希望者の移住まで

①空き家バンク利用者登録（登録申込書と誓約書）→②見学希望日の受付・調整→③所有者との日程調整→④空き家へ案内、所有者を紹介→⑤契約交渉（所有者と移住希望者）→⑥契約成立（不動産業者を紹介）→⑦入居

■助成制度

農村回帰運動の推進強化のために、空き家改修や起業に対する助成制度を創設した。

①空き家活用奨励金　②空き家改修事業補助金　③歴史・文化資源活用型起業支援事業補助金　④空き家バンク登録前の空き家改修補助金　⑤空き店舗対策事業補助金

移住者へのサポート体制

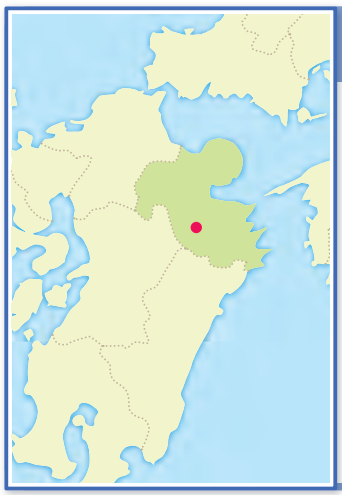
移住者に移住先の慣習や共同作業の情報を事前に提供し移住先の市民との良好な関係を築くことは移住の成功に不可欠である。その役割を担っているのが市内19旧小学校区に配置した19人の集落支援員である。移住先の市民と移住者の間に入り、移住がスムーズに行われるようサポートをお願いしている。集落支援員は、市内各地区の自治会長会からの推薦により市長が委嘱し、毎月1回定例の支援員会議を開催し、情報共有を図るほか、担当地区内の空き家情報の収集や集落点検や困りごとの相談にも対応している。



築20年の空き家。いつでも入居可能

課題と今後の方向性

住宅は、住まなくなると傷みが激しくなる。特に所有者が市内に居ない場合には十分な管理ができないため傷みが早く進む。空き家といえども家財道具は住んでいた時のままという物件がほとんどであり、特に田舎の場合には、必ず仏壇が残されており処理に困ることが多い。まだ十分に住める家が経年劣化で住めなくなるのはあまりにももったいない。所有者へ空き家バンク制度の周知を図り、登録してもらえるよう取り組みを進めなければならない。平成21年の「農村回帰宣言」、平成22年の推進組織の充実により、市役所のみならず、市民挙げて取り組んできた。この5年間の取り組みにより、それなりの成果も挙げているが、それでも市の人口減少に歯止めがかからない。地域おこし協力隊を平成26年度18名、今年度13名を任用し新しい風の移入による活性化に取り組んでいる。全国の地方公共団体が英知を絞って人口増加施策に取り組んでいる時代であり、常に先進的な施策に取り組んで行かなければ、取り残されるという危機感を常に持って日々の事業推進に当たっている。



自治体名　大分県竹田市

- 人　　口：23,546人
- 面　　積：477.59平方キロメートル
- 事　業　名：空き家バンク事業
- 事業開始年度：平成17年度
- 事 業 主 体：竹田市
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先
竹田市企画情報課
TEL 0974-63-4801　FAX 0974-63-0995
URL http://www.city.taketa.oita.jp/

利活用

集落未来づくり協働事業

宮崎県高千穂町

～チャレンジできるまち、高千穂町～

町の概要

高千穂町は、天孫降臨の地、神話の里として神話の舞台となっている場所が数多く点在している。阿蘇の溶岩が浸食してできた高千穂峡をはじめ、毎年11月中旬から翌年２月上旬にかけて国指定重要無形民俗文化財である「高千穂の夜神楽」が各集落で奉納される。

田舎に向かうという選択肢

第１次産業が主産業である高千穂町では、就業の選択肢が少なく、急峻な地形が占めるため企業誘致に向けた土地の造成などが物理的に困難な状況にあり、雇用の促進や創出が思うように進まず、併せて就業や進学と行った形で若者の流出を招くという悪循環に陥っていた。

「なぜ高千穂に帰ってこないのか？」という問いに対し「働く場所がないという」理由が多数を占める中、働く場所がなければ、働く場所を作れる人を応援しようと官民協働の起業支援検討プロジェクトチーム「集落未来づくり協働委員会」を立ち上げた。そこで、狙いをつけたのが平成23年度に整備が完了した光ケーブル通信網を活用したIT分野と観光客が毎年150万人訪れる当町の強みを活かした農村ビジネスを創出するチャンスもあるのではないかと考え、今後のＵＪＩターン促進にも繋がるモデル事業として「起業したい若者」の包括的な支援の検討を平成25年度より開始。ビジネスチャンスを得るために、田舎に向かうという選択肢を生み出すための活動がスタートした。

キーワードは、《チャレンジできること》

高千穂町では、10年前より都市部大学生を夏休み期間に２～３週間受け入れ農村体験や滞在する集落の地域づくりへの参画、集落のよそ者・若者の受け入れ能力向上を目指し地域づくりインターンシップ活動に取り組んでいた。ターゲットとなる若者の視点を活かしたいということから、その事業を当委員会の起業支援検討事業に組み入れ、様々なアイデア抽出を行った。

その活動の中で、全国の先進事例を調査し起業支援金制度の創設などの補助制度も検討してきたが、学生からの意見として「光ケーブル通信網を気軽に使えない／インターネット開通に時間がかかる／Wi-Fiが整備されていない」「生活をとおし、異業種と出会う機会が多い／人材ネットワークの構築が早い」「事務所を設けようにも思った以上に賃貸価格が高い／気軽に使える会議室や事務所があるといい」という意見が中心的に出てきたため、金銭的な支援ではなく起業しやすい環境を提供することがまずは必要ではないかとの結論に至った。

そこで、平成26年度にコストを抑え気軽に利用出来るオフィス環境と交流のできる「コワーキングスペース」を中心市街地の空き家を利用し開設しようと具体的な支援策に向けて活動を開始。当該年度の学生に「中心市街地の空き家調査及び物件の決定」「コワーキングスペースの空間デザイン」「地域の人や異業種の人材と交流できる仕組みづくり」を課題とし活動を行ってもらった。



デザイン作業中のインターン生



空き家改修の様子



改修時の外観

具体的な実現に向けては宮崎県の助成、空き家所有者の協力や地域住民、商店街の協力を得て当該年度中に工事を開始した。当該物件は、商店街で最も古い家屋であったため施工には様々な課題があった。またその家屋に刻まれた歴史を活かすため梁や柱をそのまま利用するなどの学生から提案されたデザイン案を実現することや、施工段階で地域の人にも関わってもらうワークショップを開催するなど多くの人の協力を得て、平成27年６月「高千穂コワーキングスペース 452（452は方言で仕事＝シゴツをする場所ということから名付けられた／以下「452」という）」オープンに至った。


452の入口




全ての棚が前後にスライドするようにデザインされているため、狭いスペースながらも広く利用したり、仕切りとして利用したりすることができるよう工夫がされている

452は、１日単位で借りられる「１Dayプラン」、月単位で借りられる「Memberプラン（５名まで）」とあり、オープンしてすぐに「高千穂にコワーキングスペースができたならUターンしたい」と申し込みがあるなど、現在は、プログラマー、プランナー、地域おこし協力隊などの４名がMemberプランを契約し常時利用している。

他にも、毎週１回地域の人を講師とし英会話や書道、香道、地元学、アートなどをテーマに「朝活（冬は夜活）」を開催。452利用者以外にも自由に参加が出来るため異業種交流の場となっている。

新しい働き方を後世に

光通信網や452の整備により「農村で起業する」「どこでも仕事ができる」といった新しい働き方と価値観が生まれたことで、高千穂町でも起業にチャレンジできるといった可能性がより具体的になってきた。これから取り組んでいかなければならないのは、そのような働き方ができるということを子供達に伝えていくことである。

大学進学や就業で町を離れていく若者が再び高千穂に戻りチャレンジする風土を生み出すために、今後10年後を見据え中学生や高校生を中心に452でインターンシップ（就業体験）を企画するなど自分らしい働き方を学ぶ機会の創出に取り組んでいく。


商店街の協力で452内の黒板を製作


朝活（アート）

朝活（香道）

朝活（書道）



自治体名　宮崎県高千穂町

- 人　　口：13,013人
- 面　　積：237.54平方キロメートル
- 事　業　名：集落未来づくり協働事業
- 事業開始年度：平成25年度
- 事業主体：集落未来づくり協働委員会
- 連携団体等：高千穂町、商工会、観光協会、地域づくりインターンの会
- 利用している補助金等の名称：地域力磨き上げ応援事業（県）、集落未来づくり協働事業（町）

連絡先
高千穂町企画観光課
TEL 0982-73-1207　FAX 0982-73-1234
URL https://www.facebook.com/takachiho452

管理・除却

枕崎市危険空き家等解体撤去事業

鹿児島県枕崎市

～災害に強いまちづくりの推進を目指して～

市の概要

枕崎市は薩摩半島の南端に位置し、北部が山地に囲まれ茶や花卉類などの農業地帯となり、南側海岸線は枕崎漁港を中心にカツオ漁と鰹節のまちとして全国に知られている。また、本土最南端の終着駅であるJR枕崎駅は、旅の記念に訪れたい場所である。

管理不全な空き家

近年の少子高齢化や人口減少、経済状況の変化等を背景に、適切な維持管理がなされずに老朽化が進行している空き家等が、農村部のみではなく市街地の中心部でも見受けられるようになってきた。特に、長期間管理がされず放置された空き家は老朽化が進み、隣接する建築物や周辺の生活環境に悪影響を及ぼす状況となっていた。

本市は、鹿児島県の南部に位置し台風の通り道となることが多く、また、海に面していることによる塩害の影響などから、老朽空き家に対する市民の危機意識が高く、さらに近年の温暖化による害虫などの発生を危惧する市民からの苦情が行政に対し寄せられていた。

そこで、空き家の倒壊などの事故や、不特定者の侵入による犯罪・火災を防止するとともに、市民の生命、身体及び財産の保護を図り、安心・安全なまちづくりの推進と、良好な生活環境並びに景観の保全に寄与することを目的として、平成25年度から本事業を開始した。

解体・撤去に向けて

平成25年4月から「空家等の適切な管理に関する条例」を施行し、空き家等の適切な管理に関する所有者の責務を明記し、市民からの情報提供や市による実態調査の規定を設け、空き家等が管理不全な状況にあると認めるときは所有者等に対し助言・指導ができることとし、必要な場合には勧告・命令等の公表ができるように規定した。

また、条例の施行に併せて、「危険空き家等解体撤去事業補助金交付要綱」も4月から施行した。これについては、条例制定前に解体に対する補助についての庁内協議を行ったが、協議の中では空き家の解体は所有者の責務であるとの考え方に立ちながらも、公道や近隣住民に影響があることなどを勘案し、市が解体すべきと判断した家屋（危険空き家）を対象とすることに決定した。また、解体に伴う固定資産税の課税標準の特例措置に係る対応についても協議し、解体補助と同じく市が解体すべきと判断した家屋については、特例措置の見直しを行うことで決定した。

実際の事業実施については、①市民や各公民館からの情報提供、市職員の見回り等により、市内にある危険空き家等の所在や状態の実態把握、所有者の特定などを行う。②現状確認後に、住民生活に悪影響を及ぼしている危険空き家等について必要に応じて立入調査を行い、所有者に対し助言や指導・勧告・命令等を行う。③市からの助言等に対する所有者からの相談に対



取り壊し前の空き家


取り壊し前の内部状況


内部状況の検査


取り壊し後の全景

し、解体に係る経費について補助対象となること等の説明、④補助金交付申請後に解体・撤去という流れとなる。

当該事業の実績として、解体に対する補助を行ったものは平成25年度で3件、平成26年度で4件である。さらに、自費で解体した物件も25年度で7件、26年度で4件あり、危険空き家の解体実績としては2年間で18件となったため、少しずつではあるが危険空き家等の適正管理に対する理解が進んでいると考える。

また、危険空き家として市が調査した件数は25年度が79件、26年度が76件であり、そのうち助言・指導を行った物件は25年度が29件（うち勧告物件4件）、26年度が8件となった。

しかしながら、助言や指導を行ったにもかかわらず未解決の物件も25年度で18件、26年度で6件となり、半数以上が未解決のままとなっている現状もある。

所有者の理解

危険空き家に対する市からの助言や指導・勧告・命令等について、現状では半数以上が解体や相談等まで行い問題解決に向かっているが、経済的な事情等から管理責任を放棄し、市の勧告等に従わない場合もある。この場合、行政代執行を行うことも検討されるが、個人の財産権の制約を伴う行為が含まれること、解体費用の問題など慎重に手続きを進めなければならない。

また今後の空き家対策としては、空家等対策の推進に関する特別措置法が平成27年から施行され、今までは危険空き家等の判断を市町村単位で行っていたが、今後は国が示したガイドラインを参照しつつ各地域の実情に応じた「特定空家等」への対策に取り組むこととなる。さらに、この特別措置法は危険空き家だけでなく全国的に問題となっている一般的な空き家も対象としており、法に記載されている「空家等対策計画」について、空き家がもたらす問題に関係する各課が連携し、総合的な空家対策計画を作成することが重要であると考える。



自治体名　鹿児島県枕崎市

- 人　　口：22,840人
- 面　　積：74.78平方キロメートル
- 事　業　名：枕崎市危険空き家等解体撤去事業
- 事業開始年度：平成25年度
- 事業主体：枕崎市
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：なし

連絡先

枕崎市総務課
TEL 0993-72-1111　FAX 0993-72-9436
URL http://www.city.makurazaki.kagoshima.jp/

実態把握 情報提供・仲介 利活用

大宜味村商工業基盤及び空家等既存活用可能性調査業務

沖縄県大宜味村

～少子高齢化・過疎脱却を目指して～

村の概要

大宜味村は、沖縄本島の北に位置し、県都那覇市より北へ約87キロメートルに位置する村である。村面積63.45平方キロメートルの内、約76％が森林で平地の少ない人口約3,200人の過疎村であり、長寿や芭蕉布、シークヮーサーの里として栄える地域である。

ふたたび村に活性を

第二次世界大戦後、村の人口は約8,000人であったそうだ。現在と比べ３倍近い人口であったが、高度成長期などにおいて出稼ぎによる都市部への人口流出などが原因で年々人口は減少し、平成27年４月１日現在では65歳以上が32.2％を占め、少子高齢化が進み人口ピラミッドは逆三角形となっている。高齢者の逝去による空き家の増加が著しく、総住宅数に占める空き家の割合はおよそ３割を占めるまでに至っており、住居不足や雇用不足により若年層の都市流出は未だ進行している。そのような中、近年の都市部から田舎への移住ブームにより、本村への移住希望者はわずかながら増えているものの、住居が無いことから、将来、若年層の人口流出防止や空き家を活用しIターン・Uターンによる人口増加を目指すことをきっかけに調査を行った。

空き家対策の取り組みと実態

空き家実態調査においては、「賃貸・売却用住宅、別荘等を除く、日常的に使用されていない状態の家屋」を空き家と定義づけ、家屋の位置情報、所有者情報、所有者意向調査、老朽化調査（20件）を実施した。

困難を極めたのは、所有者の特定である。まず、各集落の区長にヒヤリングを行い、地図から空き家と思われる家屋の位置情報を抽出した。また、所有者の情報を得るために、行政情報である家屋台帳、水道契約情報を利用し、水道においては、１か月あたり２立方メートル以下の水道使用家屋は空き家の可能性が大きいと仮定して所有者情報を抽出した。しかし、空き家の所在地が把握できても、その所有者を特定し連絡を取ることは容易ではなく、アンケートを郵送したが、約半数は宛先不明により返送されてしまった。また、郵送されたにも関わらず、不在のため未回答（返信なし）、所有者の親族が受け取ってはいるが所有者本人には渡していない、「私は管理人のため所有者本人に直接渡してほしい（所有者の情報は教示されず）」な



屋根瓦損傷状況（危険家屋）



琉球セメント瓦の古民家

どにより、有効な回収率は37.8％と低かった。所有者からのアンケート回答で一番多かったのは、「年中行事などで使用している」「別荘のように使用している」であった。特に期待を寄せた「貸したい・貸しても良い」との回答はわずか11.4％であった。今後の使用については、「これからも親族で使用する」「何か収入源になれば」との回答が得られた。意外だったのは、自由記載欄に「取り壊しの方法や費用が分かれば壊したい」「助成制度があれば取り壊したい」といった記載があったことであった。なお、現地にて所有者本人に生の声を聞いたところ、「貸すとその期間は自分のものではなくなり、故郷から離れた感じがするので貸したくはないが、一方で地元の活性化になるのであれば貸借以外の別の方法で助力したいとも考えている」との話であった。このことから、郷愁の想いは空き家対策の大きな壁となることがわかった。

次に、連絡がとれた所有者には希望をとって老朽化調査を実施した。ほとんどの家屋が一部損傷等はあったものの、十分居住が可能な家屋であったことがわかった。

それらを踏まえ、今後は郷友代表、在住者代表、若者代表などで空き家について考える座談会を開催し、空き家対策の方向性を探る作業を実施予定である。

過疎における空き家の現状

平成26年度に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、全国市町村において空き家の具体的な対策が今後検討されていくこととなるが、何といっても所有者の特定は困難を極めると思われる。家屋所有者死去後の財産相続による所有権移転がなされておらず、土地・家屋の所有権は子から孫まで末広がりで増え続けることが予想される。また、本村のような過疎地域において財産の価値は低迷する一方であり、財産は売却するより処分する方が逆に費用がかかってしまうことになるかもしれない。また、家屋を新築した世代（第１世代）と、その子である幼少期を村で過ごした人たち（第２世代）は、非常に故郷への想いが強い。それゆえに人には貸さない、でも管理はするということであれば、お手上げである。それに対し、その次の第３世代以降になってくると、村とのかかわりが無いので財産にも関心が無いのが実情である。それにあいまって、空き家放置となれば、ますます現状の課題は深刻になるものと思われる。

まだまだ空き家対策の施策は始まったばかりだが、期限を定めた定期借家契約の推奨や仏壇を管理する集団管理施設の設置、空き家を管理・賃借を仲介する機能を行政が整備するなど、若年層の定住、村の活性化につなげる取り組みを図っていきたい。



古民家の内部（一番座）



仏壇、位牌のある家



自治体名　沖縄県大宜味村

- 人　　口：3,233人
- 面　　積：63.45平方キロメートル
- 事　業　名：大宜味村商工業基盤及び空家等既存活用可能性調査業務
- 事業開始年度：平成26年度
- 事 業 主 体：大宜味村
- 連携団体等：なし
- 利用している補助金等の名称：沖縄振興特別交付金（国・県）

連絡先

大宜味村企画観光課
TEL 0980-44-3007　FAX 0980-44-3029
URL http://www.vill.ogimi.okinawa.jp

資料編

47事例

資　料　編　（47事例）

北海道

北海道江差町　皐月蔵チャミセ …… 134
北海道上富良野町　上富良野町商工会コミュニティ施設活用事業 …… 134
北海道利尻町　歴史的建造物再生事業 …… 134
北海道厚真町　厚真町空き家バンク制度・厚真町空き家活用事業補助金 …… 135

東　北

青森県藤崎町　空き家バンク整備事業 …… 135
青森県風間浦村　風間浦村空き家対策実態把握事業 …… 135
岩手県奥州市　大町地区商店街活性化事業（みんこみんか運営事業） …… 136
岩手県奥州市　空き家紹介事業「奥州市空き家バンク」 …… 136
秋田県八峰町　生活基盤整備事業 …… 136
福島県湯川村　定住促進事業 …… 137

関　東

茨城県ひたちなか市　ひたちなか市コミュニティ交流サロン …… 137
群馬県みなかみ町　地域子育て支援拠点事業（子育てひろば） …… 137
東京都武蔵野市　緑町一番街プロジェクト …… 138
神奈川県大磯町　大磯多世代まちづくり―「近居」による新たなコミュニティの創出 …… 138
神奈川県松田町　空家等実態調査 …… 138

北陸・甲信越

新潟県新潟市　マンガ家創業・雇用支援シェアハウスモデル事業 …… 139
新潟県三条市　中心市街地空き家改修事業（旧：新規出店サポート事業） …… 139
新潟県柏崎市　まちかど研究室 …… 139
新潟県十日町市　地域おこし協力隊住環境整備事業 …… 140
新潟県村上市　百姓やってみ隊シェアハウス …… 140
富山県富山市　新規出店サポート事業 …… 140
富山県高岡市　金屋町定住促進事業 …… 141
福井県福井市　リノベーションスクール@福井 …… 141
福井県大野市　空き家等対策事業 …… 141
山梨県甲府市　甲府市空家等総合対策検討委員会 …… 142
山梨県甲府市　甲府市まちなか不動産バンク …… 142

東　海

岐阜県　空家等相談体制整備事業 …… 142
静岡県浜松市　浜松市リノベーションスクール開催業務 …… 143
（都心の遊休不動産利活用促進事業）
三重県松阪市　商店街空き店舗等出店促進補助事業 …… 143

近　畿

京都府木津川市　木津川アート …… 143
兵庫県神戸市　まちなか防災空地整備事業 …… 144
兵庫県明石市　老朽危険空き家除却支援事業 …… 144
兵庫県豊岡市　空き店舗を活用した高齢者等の食の支援・つどいの場の提供 …… 144
兵庫県宝塚市　宝塚市商店街空き店舗活用事業補助金 …… 145
兵庫県丹波市　空き家を活用したIターン専用シェアハウス事業 …… 145
和歌山県　和歌山県定住支援住宅管理機構 …… 145

中国・四国

鳥取県鳥取市　リノベーションまちづくり …… 146
岡山県新見市　地域住民との連携による空き家対策事業 …… 146
岡山県美作市　美作市お試し住宅貸付事業 …… 146
広島県広島市　ら・ふぃっとHOUSE …… 147
山口県萩市　空き家情報バンク …… 147
徳島県美波町　日和佐地区街づくりプロジェクト …… 147
高知県安芸市　安芸市空き家バンク制度 …… 148

九州・沖縄

福岡県北九州市　老朽空き家等除却促進事業 …… 148
佐賀県唐津市　旧村上歯科リノベーション事業 …… 148
長崎県佐世保市　離島地域移住促進事業 …… 149
宮崎県日南市　まちなみ再生コーディネーター …… 149

北海道江差町　皐月蔵チャミセ　利活用

【内容】平成24年度に町が寄贈を受けた土蔵群のうち1棟について、コミュニティカフェとして活用するための改修工事やメニュー開発等を実施している。平成25年度には地域づくり総合交付金を道から受けて江差町がインフラ整備を行い、電気や上下水道の整備のほか風除室やトイレの設置を行った。その後、平成26年度に研究会が町から土蔵を借り受け、カフェとして運用するためのキッチン整備等を行った。同年7月には『皐月蔵チャミセ』としてオープンし、他地域のコミュニティカフェなどと交流を行いながら、残る3棟の改修を見据え活動を広げている。

【苦心した（している）点や解決方法】いにしえ街道から奥まった位置に建っているため、気づきにくい・立ち寄りにくい立地であった。このため、コンクリート擁壁に下見板を張り、前庭を整備するなど雰囲気づくりに配慮した。また、デッキを制作し人たまりをつくることで、イベント等に活用できるよう設えた。

これらの取り組みを研究会のみならず、道や町の職員・地域のボランティア団体などの協力を得て実施することで、蔵を生かす活動への参加者を増やし、認知度を高めることにつなげた。

【実績及び成果・効果】土蔵を改修した建物の一つとして、いにしえ街道のにぎわい創出や景観づくりに寄与している。また『いにしえ蔵がたり』と題したガイドツアーを実施するなど、地域全体への活動の波及もみられる。

自治体名	北海道江差町
人口	8,335人
面積	109.53平方キロメートル
事業開始年度	平成25年度
実施主体	江差いにしえ資源研究会
連携団体等	江差町・江差町歴まち商店街協同組合
利用している補助金等の名称	平成25年度地域づくり総合交付金（道）、トヨタ財団国内助成プログラム・JR江差線対策協議会補助金

連絡先　江差町まちづくり推進課
TEL 0139-52-6712　FAX 0139-52-0234
URL http://esashi.sakura.ne.jp/may/

北海道上富良野町　上富良野町商工会コミュニティ施設活用事業　利活用

【内容】商店街の活性化を図る目的で商店街中心地の空き店舗を改修し、コミュニティプラザ「中茶屋」を開設。展示・販売コーナーや町民の休憩・交流スペースを備えたコミュニティの場として活用している。また、町内で高齢者支援を行うNPO法人「上富良野たんぽぽの会」が施設の管理業務を請け負いながら、高齢者・障がい者等の親睦・交流の場として「託老所たんぽぽ」を開所している。

【苦心した（している）点や解決方法】施設の維持管理費等について、現在、補助金等で運営しているが、自力運営できる体制の構築が課題である。

【実績及び成果・効果】「中茶屋」オープン後、利用客、販売額は年々増加している。週1回開所の託老所についても、高齢者・障がい者等の親睦・交流の場として定着している。

自治体名	北海道上富良野町
人口	11,161人
面積	237.1平方キロメートル
事業開始年度	平成16年度
実施主体	上富良野町商工会
連携団体等	NPO法人「上富良野たんぽぽの会」
利用している補助金等の名称	中小商業活性化総合支援補助金（国）、上富良野町商工振興事業補助金

連絡先　上富良野町産業振興課
TEL 0167-45-6983　FAX 0167-45-5362
URL http://www.town.kamifurano.hokkaido.jp/

北海道利尻町　歴史的建造物再生事業　利活用

【内容】利尻町商店街の中心部にありながら、空き店舗で未利用となっていた利尻島内で一番の歴史ある建造物を、地元NPOと利尻町が共同で再生し、平成13年から取り組んできた独自文化となる「海藻おしば」の制作・体験・展示の拠点として利活用している。本施設では、体験観光の中心となる旅行会社の「海藻おしば体験ツアー」を実施しており、現在でも多くの観光客を受け入れている。

【苦心した（している）点や解決方法】歴史的建造物の再生にあたり、一番の問題点はやはり限られた資金により取り組まなければならなかったことであるが、町民がボランティアで労力を提供してくれたことで資金不足を補うことができた。おかげで手作り感のある親しみやすい施設に生まれ変わった。

【実績及び成果・効果】本施設の再生により、新たな観光資源が創出できた。また、施設での海藻おしば体験ツアーにより、観光客の町内での滞留時間が延長し、それによる経済効果が現れている。

自治体名	北海道利尻町
人口	2,230人
面積	76.49平方キロメートル
事業開始年度	平成19年度
実施主体	特定非営利活動法人利尻ふる里・島づくりセンター
連携団体等	利尻町、利尻町商工会
利用している補助金等の名称	小規模事業者新事業全国展開支援事業（国）、利尻町島の駅中庭再生事業補助金

連絡先　利尻町まちづくり振興課
TEL 0163-84-2345　FAX 0163-84-3553
URL http://www.town.rishiri.hokkaido.jp/

北海道厚真町　厚真町空き家バンク制度・厚真町空き家活用事業補助金　情報提供・仲介　利活用

【内容】◆空き家バンク制度　厚真町内に空き家を所有し、その空き家の売買または賃貸を希望する所有者から登録のあった物件情報を、ホームページなどを通して公開する。
◆空き家活用事業補助金　厚真町空き家バンクに登録された住宅を、定住用の住宅として利用するために必要となる改修等に係る経費の一部を助成する。改修工事に要した対象経費の1/2以内で100万円を上限に補助する。

【苦心した（している）点や解決方法】◆空き家バンク制度　制度に対する町内での認知度が低く、登録されていない空き家が多数存在する。
◆空き家活用事業補助金　なし

【実績及び成果・効果】◆空き家バンク制度　登録34件、成約30件。主に移住者および定住希望者の住居として活用されている。
◆空き家活用事業補助金　平成23年度は3件、平成24年度は4件、平成25年度は2件、平成26年度は4件の助成を行った。空き家バンク登録物件の円滑な運用に繋がっている。

自治体名	北海道厚真町
人口	4,708人
面積	404.6平方キロメートル
事業開始年度	平成22年度（空き家バンク制度）、平成23年度（空き家活用事業補助金）
実施主体	厚真町
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	なし
連絡先	まちづくり推進課
TEL	0145-27-3179　FAX 0145-27-2328
URL	http://www.town.atsuma.lg.jp/welcome-move/akiya-bank/akiya-top.html

青森県藤崎町　空き家バンク整備事業　実態把握

【内容】空き家バンクの整備に向けて、消防団が調査・把握した空き家約170軒について、町が倒壊の危険度を判定する。利活用できる空き家は所有者の了承を得たうえで空き家バンクに登録を検討し、倒壊の危険度の高い空き家は所有者が適正に維持管理するよう助言又は指導する。

【苦心した（している）点や解決方法】倒壊の危険度の高い空き家については、所有者が適正に維持管理するよう助言又は指導しているが、所有者が応じない場合の手続き（措置命令、代執行）が繁雑であることや、空き家の所有者が死亡している場合に、相続人を探すのに苦心している。弁護士や興信所を活用して解決にあたっている。

【実績及び成果・効果】空き家バンクの整備に向けて、消防団が調査・把握した空き家約170軒を、現在、町が倒壊の危険度を判定しているところである。
　今後は、空き家が管理不全になるのを防ぐことで町民の生活環境の保全及び安全・安心なまちづくりに寄与するとともに、空き家バンクを整備することで当町への移住が推進されることを期待している。

自治体名	青森県藤崎町
人口	15,567人
面積	37.29平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	藤崎町
連携団体等	藤崎町消防団
利用している補助金等の名称	なし
連絡先	藤崎町総務課
TEL	0172-75-3111　FAX 0172-75-2515
URL	http://www.town.fujisaki.lg.jp/

青森県風間浦村　風間浦村空き家対策実態把握事業　実態把握

【内容】村内に点在する空き家の実態調査を実施し、GIS（地理情報システム）ソフトを活用したデータベース化と紙ベースによる台帳を作成した。

【苦心した（している）点や解決方法】倒壊の危険性が高い空き家が3件ほど存在しているが、所有者が不明で対応に苦慮している。

【実績及び成果・効果】GISソフトを活用したデータベースと紙ベースによる台帳により、情報の一元化が図られた。今後は、調査結果に基づいて所有者の特定を行い、適正管理を促す条例を整備する。

自治体名	青森県風間浦村
人口	2,136人
面積	69.55平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	風間浦村
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	青森県地域の元気支援事業
連絡先	風間浦村総務課
TEL	0175-35-2111　FAX 0175-35-2403
URL	http://www.kazamaura.jp

岩手県奥州市　大町地区商店街活性化事業（みんこみんか運営事業）　利活用

【内容】空き店舗を活用し、来街者が気軽に利用できる「休憩・交流コーナー」、「情報交換コーナー」やセミナー等にも利用可能な「和室」を設置し、地域の交流の場を提供している。
「休憩・交流コーナー」、「情報交換コーナー」では地場農産物販売や地元高校生のアンテナショップを開催するほか、地場農産物を使ったレシピ等を紹介している。また、「和室」では、各種教室の企画や展示会を開催している。

【苦心した（している）点や解決方法】アンテナショップの売上や各種教室の利用料のみでは、事業実施に必要な費用を捻出することが困難となっている。

【実績及び成果・効果】中心市街地周辺に居住している高齢者等の市民の利便性向上をはじめ、各種教室の企画や展示会等により地域の活性化が図られている。

自治体名	岩手県奥州市
人口	121,659人
面積	993.3平方キロメートル
事業開始年度	平成24年度
実施主体	水沢大町商店街振興組合
連携団体等	株式会社まちづくり奥州
利用している補助金等の名称	大町地区商店街活性化事業補助金（市）
連絡先	奥州市商工観光部商業観光課
TEL	0197-24-2111　FAX 0197-51-2373
URL	http://www.city.oshu.iwate.jp/

岩手県奥州市　空き家紹介事業「奥州市空き家バンク」　情報提供・仲介

【内容】奥州市への移住・定住を促進するため、所有者が売却又は賃貸を希望する空き家を市の「空き家バンク」に登録し、その物件を市のホームページで全国に紹介する。対象は、市外から奥州市へ移住を希望する方(市内在住者は対象外)。移住支援員を配置し、空き家物件の確認、移住希望者からの問い合わせや現地案内等のほか、スムーズに移住ができるよう様々な情報提供等を行っている。売買や賃貸借の手続きは、市内の宅地建物取引業者の仲介により行う。

【苦心した（している）点や解決方法】現在、空き家の登録数が少ないため、市の公共施設等へポスターを掲示し、新規登録物件の確保を図っている。また、今年度実施する空き家対策(特措法)事業による調査と併せて登録可能な物件の把握を行い、活用を図ることとしている。

【実績及び成果・効果】平成26年度末現在で、登録13件、成約（累計）102件であり、移住者は累計で200人を超えた。また、平成18年に2市2町1村の合併により新たに誕生した「奥州市」の知名度は低かったが、「奥州市」を知ってもらうきっかけづくりとなっている。

自治体名	岩手県奥州市
人口	121,659人
面積	993.3平方キロメートル
事業開始年度	平成19年度
実施主体	奥州市
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	なし
連絡先	奥州市総務企画部元気戦略室
TEL	0197-24-2111　FAX 0197-22-2533
URL	http://www.city.oshu.iwate.jp/

秋田県八峰町　生活基盤整備事業

実態把握　情報提供・仲介　利活用　管理放棄への緊急対応　所有者の所在特定　管理・除却　予防

【内容】本町では、移住・定住促進による社会減抑制に向けた総合的な取り組みである『生活基盤整備事業』のなかに「空き家対策事業」を位置づけており、空き家の利活用と適正管理(除却)を同時に推進していくことで、町民が安心して暮らせる生活環境を整備する。
◎空き家適正管理事業＝建築士による危険度判定等により、「危険な空き家」と「活用できる空き家」とを区別する。
◎空き家除却推進事業＝改善指導書に従って除却する所有者に対して、除却費用の一部を助成する。
◎定住促進用住宅整備事業＝町が空き家を所有者から借り受け、必要なリフォームを加え、移住者に安価で貸し出す。この事業には、町がデザインを提案する「町提案型」と移住者がデザインを提案する「移住者提案型」の2種類があり、そのうち「移住者提案型」リフォームについては、デザイン提案から完成までをニコニコ動画等を通じて全国に発信していく。
◎リフォーム支援事業＝既存住宅のリフォームを支援することで、空き家の増加を防ぐ。

【苦心した（している）点や解決方法】従来の「空き家バンク制度」では、物件の質確保と当事者間の賃料等の交渉が課題であったが、定住促進用住宅の整備等により、移住者に安価で魅力的な住宅を提供できるようになった。

【実績及び成果・効果】空き家利活用の取り組みをメディア等と連携し、住民に積極的に公開していくことで、住民の空き家に対する関心が高まり、行政と住民が一体となった空き家利活用の取り組みが推進された。また、危険な空き家については、改善指導の基準となる「危険度評点」という明確な基準が確立されたことで、危険な空き家の除却等が推進された。

自治体名	秋田県八峰町
人口	7,800人
面積	234.19平方キロメートル
事業開始年度	平成25年度
実施主体	八峰町
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	地方創生先行型(国)、空き家利活用推進事業(県)、過疎対策事業債
連絡先	八峰町企画財政課
TEL	0185-76-4603　FAX 0185-76-2113
URL	http://www.town.happou.akita.jp/

福島県湯川村　定住促進事業

情報提供・仲介　利活用　管理・除却

【内容】空き家所有者（管理者）へ空き家に関するアンケート調査を行い、現在の状況や今後の活用方法についての考えを把握する。賃貸、売却可の空き家については当村へ移住希望する方へ紹介（契約に関しては関与しない）している。村では移住する方へ向けて空き家の改修補助金と新設水道補助金を交付する条例を制定し、空き家対策と同時に定住への取り組みも行っている。解体補助金もある。

【苦心した（している）点や解決方法】賃貸、売却してもかまわないという空き家はまだ数件あるが、住むためには改修が必要なものがほとんどである。また、残りの空き家については、法事で使用したい等、処分する予定がないとの回答であったため、空き家の数をこれ以上減らすことは難しいと思われる。処分したいが解体費用がないという回答もあった。

【実績及び成果・効果】平成26年度改修補助2件、新設水道補助2件、解体補助1件
　平成26年7月集計時、空き家は51軒であったが、現在は40軒台に減っている。

自治体名	福島県湯川村
人口	3,368人
面積	16.37平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	湯川村
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	なし

連絡先　湯川村地域振興課
TEL 0241-27-8831　FAX 0241-27-3761
URL http://www.vill.yugawa.fukushima.jp/

茨城県ひたちなか市　ひたちなか市コミュニティ交流サロン

利活用

【内容】「市民と商店街の交流拠点」をテーマに商店街の空き店舗にコミュニティ交流サロンを開設。①商店街や特産品情報等の提供②商店街の賑わいづくりや集客のためのイベント等の開催③市民と商店街の活動スペースの提供、などを実施し、中心市街地のコミュニティ機能の向上と商店街の賑わいを創出することで商店街の活性化を図っている。

【苦心した（している）点や解決方法】当施設への来場者を、いかにして今以上に商店街へ回遊させるか、その方策について検討中である。

【実績及び成果・効果】空き店舗2件の改修及び利活用。13,500人を超える来場者（平成26年度）があり、中心市街地のコミュニティ機能の向上と商店街の賑わいの創出に一定の効果を上げている。

自治体名	茨城県ひたちなか市
人口	159,212人
面積	99.83平方キロメートル
事業開始年度	平成16年度
実施主体	ひたちなか商工会議所
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	ひたちなか市コミュニティ交流サロン事業補助金

連絡先　ひたちなか市経済部商工振興課
TEL 029-273-0111　FAX 029-276-3072
URL http://www.city.hitachinaka.ibaraki.jp/

群馬県みなかみ町　地域子育て支援拠点事業（子育てひろば）

利活用

【内容】NPO法人北風塾が、月夜野地区の空き店舗を利用して、平成24年4月から地域子育て支援拠点事業を実施している。週3日、一日5時間のひろばを就学前の子どもとその保護者を対象に開設しており、子育てに関する相談業務や子育て支援情報の提供、月に1回の講習会を実施している。

【苦心した（している）点や解決方法】駐車スペースが狭く、近くの有料駐車場を借用して対応している。また、月1回の講習会は参加者も多く、近くの公民館駐車場を借用して対応している。

【実績及び成果・効果】空き店舗（旧JA）を利用した地域子育て支援拠点事業(子育てひろば)の開設（改修なし）。広大な面積の当町において、少子化は子育て家庭の孤立化と人間関係の希薄化をもたらしているが、当事業の子育てひろばが交流の場となっており、平成26年度は年間1,400人の利用があった。就園に向かって情報交換の場であり、ママ友づくりの架け橋にもなっている。

自治体名	群馬県みなかみ町
人口	20,496人
面積	781.08平方キロメートル
事業開始年度	平成24年度
実施主体	NPO法人北風塾
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	子育て支援団体活動奨励補助金（町）

連絡先　みなかみ町子育て健康課
TEL 0278-25-5009　FAX 0278-62-2291
URL http://www.town.minakami.gunma.jp/

東京都武蔵野市　緑町一番街プロジェクト　利活用

【内容】商店会と武蔵野美術大学の学生・OBが連携し、住宅街の中の小さな商店街の空き店舗を「緑町むチューラウンジ」として改装し、ラウンジを拠点とした住民参加型のイベント等を実施することで地域の活性化、及び地域の商業の活性化を目指している。

【苦心した（している）点や解決方法】大学生、地域のNPO等の活動意欲に対し、商店会が応えきれていない。商業者の積極的な関わりと、より広範な商店会の協力が必要である。

【実績及び成果・効果】平成26年度イベント開催6回、延べ参加人数970名。これまで児童を対象としたイベントを開催し、地域の子どもにはラウンジの存在が認知されてきた。今後はその親も参加できる活動を行い、商店街への集客へつなぐことが期待される。

自治体名	東京都武蔵野市
人口	142,899人
面積	10.98平方キロメートル
事業開始年度	平成25年度
実施主体	武蔵野市中央地区商店連合会
連携団体等	武蔵野美術大学
利用している補助金等の名称	地域商店街活性化事業助成金（平成25年度）、武蔵野市商工観光団体等補助金（平成26年度～）
連絡先	武蔵野市市民部生活経済課
TEL	0422-60-1832　FAX 0422-51-9408
URL	http://www.city.musashino.lg.jp/

神奈川県大磯町　大磯多世代まちづくり−「近居」による新たなコミュニティの創出　情報提供・仲介　利活用

【内容】平成26年に地域の個人事業主を中心に組織を立ち上げ、地域再生の担い手として取り組みを進めている。平成27年6月には、空き家を改修して住民が気軽に集える拠点「いろいろおおいそ」をオープンした。今後は拠点において「子塾」「子店」「子ワーキング」等の新しいコミュニティの創出を目指した事業を展開する。さらに、町内に数多く存在する空き家の利活用を目指し、県のサテライトである町の住宅施策所管課とも連携し、所有者や移住希望者の相談受付やマッチング、移住後の既存コミュニティへの参加支援も視野に、多世代まちづくりへの活動を進めている。

【苦心した（している）点や解決方法】少子高齢化・人口減少という大きな課題に対し、内閣府の特定地域再生制度を活用することで、ワークショップなどを通じ、課題の克服に向けた多世代まちづくりの調査・検討が実施できた。次は、住民に広く活動を認知してもらうための情報収集・情報発信が最初の大きな壁となっているため、拠点の内覧会やSNSを活用した周知、さらに町広報紙で連載を持つなど、調査・検討の成果を着実に「形」にし、住民への還元を図るべく活動している。

【実績及び成果・効果】空き家改修1件。このような空き家・空き店舗を利活用し、モノや情報の集まる場所が随所に複数立ち上がることで、子どもから子育て世代、高齢者の多世代が繋がり、結びつく。この活動をきっかけとして、結びつきが地域内に広がり、暮らしやすさや賑わいの好循環を生み出していくことが期待される。

自治体名	神奈川県大磯町
人口	32,377人
面積	17.23平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	colorful
連携団体等	大磯町
利用している補助金等の名称	なし
連絡先	大磯町政策総務部政策課
TEL	0463-61-4100　FAX 0463-61-1991
URL	http://www.town.oiso.kanagawa.jp/soshiki/seisaku/seisaku/tantou/chiikisaisei/chiikisaisei.html

神奈川県松田町　空家等実態調査　実態把握

【内容】空き家・空き店舗等の外視等把握調査を1つの所属のみで行うのではなく、関連する各担当課等と連携して調査を行った。空き家の利活用の観点から定住少子化担当室、防災面において安全防災担当室、景観・まちづくりの面でまちづくり課、商工の面で観光経済課、福祉の面で福祉課、固定資産の面で税務課という6つの所属で連携し、民間に調査委託をするのではなく、町職員自ら町を歩いて調査を行った。

【苦心した（している）点や解決方法】空家法が施行される前であったため、利活用と防災面以外で関連する担当課について、選定作業を慎重に行った。空き家のもたらす影響についてひとつひとつ洗い出し、各課等へ理由も併せて説明し、協力要請を行った。

【実績及び成果・効果】職員自らが町内を歩くことにより、空き家対策の緊急度、危険度を実感することができた。また、多方面の目で確認することにより、偏った対策方法を行ってしまうことを防ぎ、情報を瞬時に共有することにより、各所属が連携した対策ができることが期待される。

自治体名	神奈川県松田町
人口	11,239人
面積	37.75平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	松田町
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	なし
連絡先	松田町政策推進課定住少子化担当室
TEL	0465-84-5541　FAX 0465-83-1229
URL	http://town.matsuda.kanagawa.jp/

新潟県新潟市　マンガ家創業・雇用支援シェアハウスモデル事業　利活用

【内容】マンガ・アニメを活用したまちづくりの一環として、空き家となっていた物件を改修し、マンガ家を目指す若者が共同生活するシェアハウスとして活用することで育成から就業までの環境を作り上げる。住居支援と技術支援により、創作活動の継続を支援する。

【苦心した（している）点や解決方法】活用する物件を公募（改修費に別途補助金あり）しているが、4人用共同住宅への改修ということもあり、改修費用工面の点でなかなか調整がつかず、物件選定が遅れた。その影響で、入居者募集が学生の進路相談時期以降となってしまい、定員充足までに時間を要した。

【実績及び成果・効果】運営1件。同じ志を持つ者同士、切磋琢磨しながら創作活動を継続し、今後、プロのマンガ家としてデビュー、活動を継続することを期待する。

自治体名	新潟県新潟市
人口	803,039人
面積	726.45平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	新潟市
連携団体等	（一社）日本シェアハウス協会
利用している補助金等の名称	なし
連絡先	新潟市文化スポーツ部文化政策課
TEL	025-226-2566　FAX 025-230-0450
URL	http://www.city.niigata.lg.jp/

新潟県三条市　中心市街地空き家改修事業（旧：新規出店サポート事業）　利活用

【内容】平成26年度以前は、中心市街地への新規出店者に対し、店舗改修費のみ、もしくは店舗改修費と店舗賃借料の一部補助を行っていた。平成27年度以降は、上記に加え、空き家に入居または賃貸しようとする家主に対し、改修費の一部補助も行っている。市では、「創業塾pontekia」、「三条マルシェ（単発：1日）出店」、「『みんくる』チャレンジショップ（一定期間：数週間～1年間）出店」、そして「実店舗出店（補助金の活用）」、さらには創業後の「個別経営相談あきん道」と、創業に関する段階的な支援（創業スパイラル）を行い、中心市街地の活性化に寄与している。

【苦心した（している）点や解決方法】事業計画を立てられる出店希望者が少なかったため、市で創業塾を開講し、創業計画書をしっかり作成してから出店を促すことで、事業の継続性を高めている。また、空き店舗と所有者の自宅が一体となっている場合、所有者が貸したがらない現状があるため、店舗部分と居住部分を分離する費用も補助対象経費としている。しかし、市では空き家、空き店舗の物件管理をしていないため、物件に関する問い合わせがあった場合に対応できないという現状がある。

【実績及び成果・効果】補助金活用実績（平成18～26年度）19件。平成22年度以降、三条マルシェをきっかけとして、中心市街地の空き店舗等への新規出店が増えてきた。

自治体名	新潟県三条市
人口	101,339人
面積	431.97平方キロメートル
事業開始年度	平成18年度
実施主体	三条市
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	なし
連絡先	三条市経済部地域経営課
TEL	0256-34-5511　FAX 0256-36-5111
URL	http://www.city.sanjo.niigata.jp/

新潟県柏崎市　まちかど研究室　利活用

【内容】市内イベントを対象とした写真作品を募集し、審査、選定、二次利用を行う「柏崎最高プロジェクト」を開催。また、商店街での季節イベント（七夕、クリスマス、餅つき）、近隣小学校での出前授業、市内イベントにおける駄菓子屋の出張営業、両大学の研究成果や授業成果物の展示、両大学の関連商品（企業とのコラボ商品）の販売を行う。

【苦心した（している）点や解決方法】参加する学生が限定されている（ゼミでの活動）ため、今後、定期的に学生の顔が見える仕組みを構築する必要がある。そのためには、活動拠点が手狭であるという意見・要望もある一方で、適当な候補地がなく今後の検討課題である。

【実績及び成果・効果】学生が地域に入り活動することで、大学の魅力発信とともに、商店街の活性化及び空き店舗の解消が図られた。

自治体名	新潟県柏崎市
人口	87,857人
面積	442.03平方キロメートル
事業開始年度	平成24年度
実施主体	新潟産業大学・新潟工科大学
連携団体等	柏崎市・近隣商店街・近隣小学校
利用している補助金等の名称	大学・地域連携推進事業（空き店舗活用事業）委託（市）
連絡先	柏崎市総合企画部企画政策課
TEL	0257-23-5111　FAX 0257-32-3303
URL	http://www.city.kashiwazaki.lg.jp/

新潟県十日町市　地域おこし協力隊住環境整備事業　利活用

【内容】当初は、遊休となっている市有の教職員住宅等を地域おこし協力隊の住居として貸与し、地区まで通勤して活動に従事してもらっていたが、協力隊からの提案を受け、現在は活動地区内の空き家を協力隊の住居として有効活用している。入居に際して、改修が必要となる空き家もあり、トイレをはじめ水廻り、居室の改修等により生活スペースの住環境を整備することで、協力隊が活動に集中できる環境整備を支援している。

【苦心した（している）点や解決方法】住宅を改修しても協力隊任期終了後の定住につながらない場合があるため、補助金交付申請の際には、「隊員の居住の用としての活動を終えた以降においても、本市への定住を希望する者の居住の用として、広くそれ（住居）を供する意思があること」を確認することで、さらなる空き家の有効活用につなげている。平成27年10月１日から運用を開始した「空き家バンク」への物件登録を促すことで、空き家の円滑な流通、移住・定住希望者の受け入れにつなげることとしている。

【実績及び成果・効果】協力隊による空き家活用数28件（うち空き家改修13件）。協力隊が地区内の空き家に居住することで、住民との距離感が縮まり、いち早く地域に溶け込み、活動の活発化につながっている。地区との信頼関係がより強固なものとなることで、協力隊の定住率が全国平均を上回っており、多くの協力隊が任期終了後も活動地区内に定住することで、地域の活性化につながっている。

自治体名	新潟県十日町市
人口	56,712人
面積	589.62平方キロメートル
事業開始年度	平成24年度
実施主体	十日町市
連携団体等	空き家所有者
利用している補助金等の名称	地域おこし協力隊活動経費（特別交付税措置）
連絡先	十日町市総務部企画政策課
TEL	025-755-5137　FAX 025-752-4635
URL	http://www.city.tokamachi.lg.jp/

新潟県村上市　百姓やってみ隊シェアハウス　利活用

【内容】農業を中心とした活動を通じて、市内外で協力して地域の「産業興し」、「奇跡創り」をテーマに取り組む事業「百姓やってみ隊」の活動拠点施設として空き家を利活用。地域住民と連携し、参加者がいつでも（活動日・長期滞在等）宿泊できる施設として、そして地域の方々との交流の場・知恵を生みだす場として利用する。

【苦心した（している）点や解決方法】活動の拠点施設として、活動日以外の利活用の幅を広げることができていない。
　今後は利用者や地域の方々と連携して、交流の場づくりを推進していきたい。

【実績及び成果・効果】空き家利活用１件。就労していない若者の居場所づくりに取り組むNPO法人と連携し、除草や清掃などの施設管理を行ってもらうことで若者と社会をつなぐ場となっている。今後は農作物の販売や、参加者と地域の方々がいつでも立ち寄れる場を目指し、地域の賑わいづくりの場となることが期待される。

自治体名	新潟県村上市
人口	64,247人
面積	1,174平方キロメートル
事業開始年度	平成27年度（百姓やってみ隊は平成13年度）
実施主体	山北地区まちづくり協議会
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	委託料（市）
連絡先	村上市山北支所地域振興課
TEL	0254-77-3111　FAX 0254-77-2217
URL	http://www.city.murakami.lg.jp/

富山県富山市　新規出店サポート事業　利活用　その他

【内容】中心商店街等の空き店舗への出店者が実施する店舗の改装、店舗の賃借、経営相談又は中心商店街の商店街団体が行う店舗誘致活動に対して支援を行い、コンパクトシティの中核を担う商店街にふさわしい業種、市民・来街者のニーズの高い業種の出店を促進することで空き店舗数を削減し、魅力が有りかつ利便性の高い商業集積を形成する。

【苦心した（している）点や解決方法】補助金を受けるにあたっての要件（営業時間や営業日数など）を定めているが、補助を受けた出店者のうち、営業を続けていく上でその要件が経営の負担になっていると相談を受けることがある。そのため、補助を希望する出店予定者には、補助申請前に事前協議を行い、その要件が経営するにあたりリスクとならないか丁寧に説明し、永続的な経営ができるために十分な検討を重ねるよう促している。

【実績及び成果・効果】出店数38店舗（平成21～26年度実績）。市民ニーズの高い飲食及び服飾施設が出店したことで、空店舗数の削減及び中心商店街の魅力が向上している。また、補助金を活用して出店した店舗には定期的に市担当者が訪問し、経営状況の聞き取りや出店者からの相談を受けるなど、継続して関わりを持つことで、結果、ほとんどの店舗が継続して営業しており、まちなかの賑わいの創出に寄与している。

自治体名	富山県富山市
人口	418,979人
面積	1241.77平方キロメートル
事業開始年度	平成21年度
実施主体	富山市
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	地域住民生活等緊急支援のための交付金（国）（※26年度までは自己財源のみ）
連絡先	富山市都市整備部中心市街地活性化推進課
TEL	076-443-2054　FAX 076-443-2190
URL	http://www.city.toyama.toyama.jp/

富山県高岡市　金屋町定住促進事業

実態把握　情報提供・仲介　利活用　所有者の所在特定

【内容】平成25年11月に地元住民を中心とした任意団体「金屋町元気プロジェクト」を設立し、人口減少等の地域課題を踏まえたうえで、平成26年9月に、目指すべき町の姿、まちづくりの方向性を示す「金屋町定住促進計画」を自らで策定した。この計画に基づき、空き家調査～台帳作成等の実態把握の活動、定住促進サイト及びフェイスブックの作成、東京にて移住セミナーを開催する等のPR活動、空き家と移住者のマッチング活動等に幅広く取り組んでいる。

【苦心した（している）点や解決方法】「金屋町定住促進計画」の策定及びそれに基づいた事業展開（空き家調査、HP作成、PR活動、マッチング等）に苦心したが、頻繁に委員会を開催するとともに役割分担を行うことで取り組みを推進している。

【実績及び成果・効果】HP掲載空き家情報件数7件、移住者と空き家のマッチング成約件数1件。HPのアクセスや問い合わせが増えており、今後についても成果が期待される。

自治体名　富山県高岡市
人口　175,061人
面積　209.42平方キロメートル
事業開始年度　平成25年度
実施主体　金屋町元気プロジェクト
連携団体等　なし
利用している補助金等の名称　富山県空き家活用等定住・半定住受入支援事業、たかおかウェルカムサポート事業（市）

連絡先　高岡市経営企画部都市経営課
TEL 0766-20-1226　FAX 0766-20-1670
URL http://www.city.takaoka.toyama.jp/

福井県福井市　リノベーションスクール@福井

利活用

【内容】遊休不動産の活用と雇用の創出を図る新たな都市再生の手法として「リノベーション」が全国的に大きな注目を集めている。リノベーションスクールは、このリノベーションに関する知識の習得およびリノベーション計画の実事業化を目的とするものである。実際の物件（2件）を対象に、9人毎のユニットに分かれ、それぞれが3日間でリノベーション計画を策定する。最終日に、物件オーナー等に実事業化に向けた事業提案を行う。

【苦心した（している）点や解決方法】まちづくり福井（株）が主体となって行った、対象物件の選定、スクールの運営管理。

【実績及び成果・効果】リノベーション対象物件2件。今後は、この2物件の実事業化のほか、スクール開催を契機にリノベーションまちづくりを実践する人材が生まれることが期待される。

自治体名　福井県福井市
人口　266,358人
面積　536.41平方キロメートル
事業開始年度　平成27年度
実施主体　まちづくり福井（株）
連携団体等　福井駅前五商店街連合活性化協議会、福井商工会議所理財情報部会・建設部会、福井県建築士会福井支部
利用している補助金等の名称　なし

連絡先　福井市商工振興課
TEL 0776-20-5325　FAX 0776-20-5323
URL http://www.city.fukui.lg.jp/

福井県大野市　空き家等対策事業

実態把握　予防

【内容】議員提案による「大野市空き家等の適正管理に関する条例」を平成25年4月1日から施行。平成26年5月には、市内全行政区の区長を対象に「空き家に関するアンケート」を実施した。この結果を基に、周囲に影響がある空き家があると回答した49行政区の区長に対し、当該空き家に関する情報や地区での対応等について聞き取り調査を行った。空き家所有者のほか、土地所有者や空き家の状態、構造、用途等の基本情報に経過記録と対応記録、現況写真を付し、統合型GIS（地理情報システム）に情報を集約した空き家台帳である「空き家カルテ」を作成し96戸の登録を行った。

【苦心した（している）点や解決方法】当該空き家に関する情報や地区での対応等、各区長への聞き取り調査とそのとりまとめ。空き家の状態や経緯、関係者等が分かりやすい「空き家カルテ」様式の作成。

【実績及び成果・効果】市内における地区からの声に基づいた周囲に影響のある空き家96戸を把握できた。統合型GISに情報を登録し、航空写真や住宅地図と重ね合わせることで、公共施設や観光スポットとの距離など、空き家の立地環境について客観的に「見える化」することができ、対策を進める上で有効である。条例施行後は、所有者自らが責任を果たしてもらうことを最優先に、空き家所有者と連絡をとり、適正な管理が図られるよう促すことで、所有者の理解を得てきている。

自治体名　福井県大野市
人口　35,026人
面積　872.43平方キロメートル
事業開始年度　平成25年度
実施主体　大野市
連携団体等　なし
利用している補助金等の名称　なし

連絡先　大野市企画総務部防災防犯課
TEL 0779-64-4800　FAX 0779-66-7708
URL http://www.city.ono.fukui.jp/

山梨県甲府市　甲府市空家等総合対策検討委員会　その他

【内容】管理不全な空き家等への対策をはじめ、空き家等の利活用に向けた対策も含めた総合的な空き家対策を、組織横断的かつ全庁的に実施する観点から、関係する総務、企画、危機管理、地域政策、市民、税務、福祉、環境、産業、建設の各部長で構成する検討委員会において、空家等対策計画の策定、並びに諸施策の検討・実施を行う。

【苦心した（している）点や解決方法】特になし。

【実績及び成果・効果】平成27年６月に第１回検討委員会を開催し、委員会設置の趣旨や今後の取り組みについて説明を行った。特定空き家等の除却、固定資産税の住宅用地特例の解除、及び空き家等の利活用など、空き家問題の解消には組織横断的な取り組みが必要であることから、検討委員会の総合調整的な役割が期待される。

自治体名	山梨県甲府市
人口	192,601人
面積	212.47平方キロメートル
事業開始年度	平成27年度
実施主体	甲府市
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	なし

連絡先　甲府市企画部企画総室政策課
TEL 055-237-5289　FAX 055-220-6938
URL http://www.city.kofu.yamanashi.jp/

山梨県甲府市　甲府市まちなか不動産バンク　情報提供・仲介

【内容】「まちなか不動産バンク」を整備し、中心市街地にある空き家や空き店舗、空き地といった遊休不動産や低未利用地などの情報を一元化することで、既存ストックの有効活用を図るとともに、定住人口の増加や魅力と賑わいの創出を図る（仲介は、（公社）山梨県宅地建物取引業協会が甲府市との協定により実施）。合同会社まちづくり甲府と連携し、不動産の所有者と利用希望者の最適なマッチング等を実施する「まちなか不動産バンクサポートセンター」を開設。

【苦心した（している）点や解決方法】中心市街地には、空き家や空き店舗、空きビルなどの遊休不動産が散見されるものの、「まちなか不動産バンク」への現在の登録は、事業用賃貸8件となっている。引き続き不動産所有者への登録勧奨を行うとともに、（公社）山梨県宅地建物取引業協会と連携を深める中で、多様なニーズに対応できる制度となるよう、登録物件の増加を図る。

【実績及び成果・効果】登録8件（事業用賃貸物件のみ）。成約実績なし。中心市街地の活性化を図るため、空き家や空き店舗、空き地といった遊休不動産や低未利用地などを有効活用し、定住人口の増加や魅力と賑わいの創出を図る。

自治体名	山梨県甲府市
人口	192,601人
面積	212.47平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	甲府市
連携団体等	（公社）山梨県宅地建物取引業協会、合同会社まちづくり甲府
利用している補助金等の名称	なし

連絡先　甲府市企画部地域政策室まちづくり課
TEL 055-237-5319　FAX 055-220-6938
URL http://www.city.kofu.yamanashi.jp/

岐阜県　空家等相談体制整備事業　情報提供・仲介

【内容】空き家所有者等を対象に公平かつ中立的な立場で実施する相談窓口を県住宅供給公社に設置し、不動産、建築、解体等の民間団体、市町村及び県と連携のもと、売買・賃貸・適正管理・解体など幅広いニーズに対応する相談体制を整備する（平成27年1月14日開設）。

【苦心した（している）点や解決方法】相談窓口の周知について、マスコミへの情報提供、チラシ、市町村広報紙、新聞広告等各種の広報媒体を活用しPRに努めており、今後とも定期的な広報及びHPの開設等により窓口周知の強化に努めるとともに、相談体制の充実を図っていく。

【実績及び成果・効果】空き家等相談窓口開設以降、計61件の相談実績（平成27年6月15日時点）。

自治体名	岐阜県
人口	2,033,265人
面積	10,621平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	岐阜県住宅供給公社
連携団体等	県、建築・不動産等関係団体
利用している補助金等の名称	空き家管理等基盤強化推進事業（国）

連絡先　岐阜県公共建築住宅課
TEL 058-272-8693　FAX 058-272-2783
URL http://www.pref.gifu.lg.jp/

静岡県浜松市

浜松市リノベーションスクール開催業務（都心の遊休不動産利活用促進事業）

利活用

【内容】 リノベーションスクールでは実在する3件の空き物件を案件とし、物件ごとにユニットを組んでユニットワークとショートプレゼンを繰り返し、事業提案内容をブラッシュアップしたものを最終日の公開プレゼンで物件オーナーに事業提案を行った。リノベーションシンポジウムでは講師を招いて、市民等にリノベーションまちづくりに関する考え方や全国の事例を紹介した。

【苦心した（している）点や解決方法】 公開プレゼンでの事業提案だけでは、物件オーナーの事業化への決断が難しく、スクール開催後も各ユニットの代表メンバーと物件オーナーとで継続的に打ち合わせを行い、事業化に向けて働きかけている。

【実績及び成果・効果】 リノベーションスクール1回、リノベーションシンポジウム3回開催。リノベーションスクールで事業提案をした物件が事業化され、他の空き物件でも事業化に向けての動きが生まれ、まちの再生につながることを期待する。

自治体名	静岡県浜松市
人口	808,959人
面積	1,558.06平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	浜松市
連携団体等	浜松市(市街地整備課)、浜松まちなかにぎわい協議会
利用している補助金等の名称	地域再生戦略交付金（国）

連絡先 浜松市産業部産業振興課
TEL 053-457-2095 FAX 050-3730-8899
URL http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/

三重県松阪市

商店街空き店舗等出店促進補助事業

利活用

【内容】 松阪市中心商店街（6振興組合、1商店会）にある空き店舗又は改装が可能な住宅の改装費と賃借料に対して補助を行う。中心商店街における空き店舗が増加して目立つ状況であったことから、空き店舗を活用した新規出店を促すために、この補助金を創設した。また、補助金だけでなく別事業で「まちなか開業塾」を開催することで出店を促進し、出店後も中小企業診断士による経営状況の聞き取りや経営指導も実施することで新規出店者の経営の安定を図るよう工夫している。

【苦心した（している）点や解決方法】 近年は、駅を中心に居酒屋等の夜間営業の飲食店の申請が多い傾向にあるが、昼間営業の物販等の出店を促進する必要があるため、今年度より、夜間営業のみの場合は審査会での評価が低くなり、補助対象とならないことがあることを申請予定者に説明している。

【実績及び成果・効果】 空き店舗改修21件（平成21年度～）。

自治体名	三重県松阪市
人口	168,163人
面積	623.64平方キロメートル
事業開始年度	平成21年度
実施主体	松阪市
連携団体等	松阪市商店街連合会、松阪商工会議所
利用している補助金等の名称	なし

連絡先 松阪市産業経済部商工政策課
TEL 0598-53-4361 FAX 0598-22-0003
URL http://www.city.matsusaka.mie.jp

京都府木津川市

木津川アート

利活用

【内容】 地域と現代アートの融合により、まちの持つ魅力の再発見や木津川市の良さを発信しようとする芸術祭。これまでに、木津川市内の古民家、今は使われていない工場跡やランプ小屋、廃校になった小学校、木津川の土手、公園などに作品を展示し、人が集い、語らい、魅力ある空間として利用した。

【苦心した（している）点や解決方法】 開催期間が約2週間にわたるイベントであり、展示場所を探す際には、開催期間及び制作設置期間中ずっと利用できることを条件としているが、普段生活している空間は借りることが難しく、地域との連携のもと、情報共有しながら展示場所を見つけていった。

また、空き家になった民家や、長らく使用されていない倉庫などを利用する場合には、掃除が必要になることが多く、これらの場所の掃除にあたっては、「おそうじ隊」と呼ばれるボランティアの協力が不可欠であった。

現在、木津川アート2016の開催に向け、地域やボランティアとの連携を図りながら、準備を進めている。

「おそうじ隊」をはじめとするボランティアや地域での活動についての詳細は、木津川アートマガジン（http://www.kizugawa-art.com/index.html）にて紹介している。

【実績及び成果・効果】 交流人口の増加や、地域の再発見、市のPRなどの効果を期待する。

自治体名	京都府木津川市
人口	73,319人
面積	85.13平方キロメートル
事業開始年度	平成22年度
実施主体	木津川アートプロジェクト
連携団体等	木津川市観光協会
利用している補助金等の名称	文化力で京都を元気にする補助金（府）

連絡先 木津川市学研企画課
TEL 0774-75-1201 FAX 0774-75-2701
URL http://www.city.kizugawa.lg.jp/

兵庫県神戸市　まちなか防災空地整備事業　管理・除却　除却後の更地活用

【内容】密集市街地において、火災時の延焼を防止するため、老朽木造建物を除却し、その跡地を日常はコミュニティの場として、災害時は地域の防災活動の場として活用する「まちなか防災空地」の整備を実施。土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結して進めており、市は老朽木造建物の除却に対する支援、まちなか防災空地の整備に対する支援を行っている。

【苦心した（している）点や解決方法】まちづくり協議会等や土地所有者への制度の周知や理解を得ることに苦労した。

【実績及び成果・効果】まちなか防災空地整備25件、老朽建築物除却10件。まちなか防災空地の整備や老朽建築物の除却の要望・実績が増加している。

自治体名	兵庫県神戸市
人口	1,544,496人
面積	552.83平方キロメートル
事業開始年度	平成24年度
実施主体	まちづくり協議会等
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	住宅市街地総合整備事業・効果促進事業（国）
連絡先	神戸市住宅都市局まち再生推進課
TEL	078-322-6609　FAX 078-322-6096
URL	http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/misshu/index.html

兵庫県明石市　老朽危険空き家除却支援事業　実態把握　管理・除却

【内容】平成25年度国庫補助を活用し、市内の空き家実態調査を委託事業において実施した。また、法律実施型の条例化を行い、平成27年度に除却支援事業を制度化した。条例は、措置規定を法律に委ねているが、独自性として不測の緊急事態に備え、応急措置を規定した。

【苦心した（している）点や解決方法】実態調査の実施に際して、空き家の管理状況（老朽化度合い）を評価するため、国土交通省住宅局の「外観目視による住宅の不良度判定の手引（案）」を活用した。手引は客観的に評価するものであるが、評価にバラつきが生じることが予想されたため、委託業者の調査員と市職員合同で現地研修を実施後に調査を行い、バラつきを抑えるようにした。なお、調査員による調査（1次調査）終了後は、評点の高いものや損壊・倒壊のおそれのあると評価されたものについて、市職員にて再調査（2次調査）を行い、評価の精度を高めることに努めた。

【実績及び成果・効果】空き家実態調査では約1,600棟の空き家を確認。うち40棟の危険性のある空き家を把握した。また、空き家の適正管理条例（明石市空家等の適正な管理に関する条例）を平成27年5月26日に施行。今後は、除却支援事業を進め、危険性のある空き家40棟の排除を目指す。

自治体名	兵庫県明石市
人口	297,341人
面積	49.42平方キロメートル
事業開始年度	平成27年度
実施主体	明石市
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	空き家再生等推進事業（国）、兵庫県老朽危険空き家除却支援事業
連絡先	明石市都市整備部建築室建築安全課
TEL	078-918-5046　FAX 078-918-5109
URL	http://www.city.akashi.lg.jp/

兵庫県豊岡市　空き店舗を活用した高齢者等の食の支援・つどいの場の提供　利活用

【内容】中心市街地商店街の空き店舗を活用し、高齢者等の生活支援・介護予防につながる事業を行っている。高齢者等に配慮した食事をワンコインで提供する地域交流食堂（コミュニティ食堂）を運営するとともに配食を行っている。また、高齢者等が気軽に集まれるサロン（つどい場）を提供している。また布草履作りや手芸、映画鑑賞などの認知症予防事業を行っている。

【苦心した（している）点や解決方法】食堂では、駐車に係るトラブルが起きている。今後は、他の駐車場には駐車しない方法を検討していく。また、運営介護事業所の昼食と食堂、配食弁当を合同調理しているため、食堂等の需要増とともに対応が苦しくなっている。今後は介護事業所分を別で調理し、配食に力を入れていくとともに、地域との連携を強化し、配食にはボランティアの協力が得られるよう取り組む。

【実績及び成果・効果】平成26年度の食堂・配食利用は延べ10,645食。サロン利用は延べ1,018人。クチコミ等で利用者が広がり、高齢化率が高く単身世帯等の多い中心市街地における高齢者の生活支援や介護予防の拠点となっている。また、60～70歳台の高齢者への職の提供の場ともなっている。

自治体名	兵庫県豊岡市
人口	85,244人
面積	697.55平方キロメートル
事業開始年度	平成23年度
実施主体	NPO法人銀ちゃんの家
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	認知症予防高齢者集いの場事業委託料（市）
連絡先	豊岡市健康福祉部高年介護課
TEL	0796-29-0055　FAX 0796-24-3144
URL	http://www.city.toyooka.lg.jp/

兵庫県宝塚市　宝塚市商店街空き店舗活用事業補助金　利活用

【内容】市内商店街の空き店舗を活用して、その地域の特色を生かした事業を実施するために要する経費の一部を補助することにより、商店街のにぎわいの創出と活性化を図り、もって本市商業の振興を図る。家賃補助金は家賃の3分の1以内(月額2万円を限度(中心市街地区域内は月額3万円を限度)で3年間継続)。

【苦心した（している）点や解決方法】当制度の利用を促進するためには、新規出店を検討している事業者にいかに周知できるかが課題である。対策として、HPや広報誌でのお知らせだけでなく、不動産業者への事前周知を行う必要がある。

【実績及び成果・効果】平成26年度補助件数30件、決算額6,721,000円。徐々にではあるが、市内の空き店舗率は減少傾向にある。だが、同時に病気や引退等の理由による廃業も増加してきているので、後継者問題等への対策を行う必要がある。

自治体名	兵庫県宝塚市
人口	227,349人
面積	101.89平方キロメートル
事業開始年度	平成12年度
実施主体	宝塚市
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	なし

連絡先　宝塚市商工勤労課
TEL 0797-77-2011　FAX 0797-77-2171
URL http://www.city.takarazuka.hyogo.jp/

兵庫県丹波市　空き家を活用したIターン専用シェアハウス事業　利活用

【内容】今後増え続ける空き家対策及び少子高齢化対策の一環で、地元のUターン者である前川進介氏が自宅の前にあった空き家を買取り、1人目の入居者である井口元氏を管理人として迎え、Iターン者が住まう為のシェアハウス“みんなの家”として平成25年1月に開始。地域課題を解決する家として、また、よそ者と地元の人が繋がるハブとして様々なイベント等を行い、これまで年間延べ1,000人程の人が出入りしている。平成25年9月には今後様々な団体と協力していく為に法人化。敷地の一角に人々が交流しやすくなるようカフェを増設し、少年野球向けに肩肘を壊さない投げ方を習得する為のキャッチボール部、中学生を対象に学習塾などを運営。平成27年4月からは丹波市からの委託事業として“丹（まごころ）の里 田舎暮らしワンストップ相談窓口”を受託。公的な移住希望者の相談窓口としても活動している。

【苦心した（している）点や解決方法】シェアハウスは一時的な仮住まいとしての性質があり、いずれ丹波市内への定住先を確保し根付いていってもらう必要があるが、各住人の人柄や特性によっては丹波市との気質があわず市外へ出ていってしまい、元居た地域へ戻ってしまうケースも見受けられる。今後一時的にでも丹波市へ住まうことになったIターン者に対し、定住先としての物件紹介や地域住民との関わりを円滑にするためのサポート体制が必要であると考える。

【実績及び成果・効果】丹波市へのIターン者（18～35歳）が平成27年6月時点までで13名入居（うち1名はUターン者）。家を出た人数は8名であり、そのうち5名は丹波市内へ引っ越し活動中。また丹波市内初となるシェアハウスとしてみんなの家の完成以降、平成27年6月現在までに8軒のシェアハウスが誕生。空き家の活用事例として、また若い世代の移住のモデルケースとして形成されている。

自治体名	兵庫県丹波市
人口	67,248人
面積	493.21平方キロメートル
事業開始年度	平成25年度
実施主体	株式会社みんなの家
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	小規模事業者持続化補助金、丹波市新規起業者支援事業補助金

連絡先　株式会社みんなの家
TEL 090-2705-4110　FAX 0795-77-1945
URL http://www.minna-no-ie.jp/

和歌山県　和歌山県定住支援住宅管理機構　情報提供・仲介

【内容】和歌山県住宅供給公社内に、「定住支援住宅管理機構」を設置。市町村等と協力し、県内の空き家情報を別途新設した空き家バンク（サイト）に掲載し、移住希望者に情報提供する。

【苦心した（している）点や解決方法】空き家バンクに掲載可能な空き家物件情報の収集。

【実績及び成果・効果】和歌山県空き家バンクは平成27年8月に運用開始。県空き家バンクに多数の空き家が掲載されることで、移住推進につながるとともに、放置されたままの空き家の利活用促進につながることを期待する。

自治体名	和歌山県
人口	965,597人
面積	4,726平方キロメートル
事業開始年度	平成27年度
実施主体	和歌山県住宅供給公社
連携団体等	県内市町村
利用している補助金等の名称	和歌山県定住支援住宅管理機構補助金

連絡先　和歌山県過疎対策課
TEL 073-441-2930　FAX 073-441-2939
URL http://www.wakayamagurashi.jp/akiya/index.php

鳥取県鳥取市　リノベーションまちづくり　実態把握　情報提供・仲介　利活用

【内容】古い建物を新しい使い方で生かす「リノベーション」の手法を活用し遊休不動産を再生させることによって、雇用や賑わいを生み出し、建物単体だけでなくエリア価値の上昇をめざす「リノベーションまちづくり」を推進している。遊休不動産の掘り起こしと、取り組みの推進役となる民間まちづくり会社や担い手の育成を目的に、遊休不動産の活用を通じた都市再生手法を学び、体験し、実事業化へつなげる短期集中合宿「リノベーションスクール@鳥取」を開催した。

【苦心した（している）点や解決方法】空き家や空き店舗などの遊休不動産の掘り起こしと、遊休不動産所有者へ事業を周知することに苦心している。講演会やワークショップなどを開催し広報に努めるとともに、活用事例を増やしていくことにより、取り組みへの理解を広めていきたい。

【実績及び成果・効果】遊休不動産の再生1件。リノベーションスクールの開催を機に民間まちづくり会社「鳥取家守舎」が設立された。また、スクールの対象物件であった遊休不動産について、受講生が経営者となり、鳥取家守舎はその経営者と建物所有者との仲立ちになって事業化を進め、ブックカフェがオープンした。

自治体名	鳥取県鳥取市
人口	191,772人
面積	765.31平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	鳥取市
連携団体等	鳥取県、一般社団法人鳥取県建築士会、鳥取市中心市街地活性化協議会、住もう鳥取ネット
利用している補助金等の名称	遊休不動産活用型地域再生・活性化推進事業補助金（県）
連絡先	鳥取市都市整備部中心市街地整備課
TEL	0857-20-3276　FAX 0857-20-3048
MAIL	shigaichiseibi@city.tottori.lg.jp

岡山県新見市　地域住民との連携による空き家対策事業　実態把握　情報提供・仲介　その他

【内容】新見市では、平成24年度から空き家情報バンク制度を実施しているが、市とは別に地域団体（千屋振興会）でも独自に地域内の空き家物件調査を開始。平成25年度からは、市と連携し、所有者の了解が得られた物件は市へ情報提供し、市は空き家情報バンクに登録するという体制を構築した。また、その物件は空き家情報バンク登録物件としての情報提供だけでなく、地域団体のホームページにも掲載し、空き家の売買・賃貸希望者へ情報提供を行っている。また、移住希望者が実際に移住・定住する際に不安を抱くことが多い「地域に溶け込めるかどうか」という点を解消するため、積極的に地域団体が移住希望者へ地域の案内などを行うことで、定住に向けた支援を行っている。

【苦心した（している）点や解決方法】空き家対策は空き家所有者それぞれに個別の対応が必要となる。また、空き家を買いたい、借りたいと考える人も、希望する空き家の条件や地域とのつながりを求めるかどうかなど、希望内容は人それぞれであるため、個別の対応が必要である。そのため、地域団体との連携においては、相談対応状況などについて、しっかりと連絡を取り合うことで共通認識を持つこと、また、双方ともに誠意を持って対応することが重要だと考える。

【実績及び成果・効果】千屋振興会からの情報提供により新見市空き家情報バンクへ登録された物件が4件あり、その内成約が2件となっている。実際にこの連携により登録された物件が成約に結びつき、移住が実現している。その際にも、移住者に対し、地域団体が地域の紹介や空き家所有者との連絡調整を行うなど、積極的なサポートを行ったことが移住の決め手となった。

自治体名	岡山県新見市
人口	31,690人
面積	793.29平方キロメートル
事業開始年度	平成24年度
実施主体	新見市
連携団体等	千屋振興会
利用している補助金等の名称	なし
連絡先	新見市企画政策課
TEL	0867-72-6114　FAX 0867-72-6243
URL	http://www.city.niimi.okayama.jp

岡山県美作市　美作市お試し住宅貸付事業　利活用

【内容】平成23年度に2戸、平成24年度に1戸の空き家を改修してお試し住宅を整備。平成24年度から入居の受け入れを開始した。美作市への移住を考えている者が、半年から一年の期間実際に田舎に住んでみることで、集落活動・近所づきあい・生活環境・雇用状況、教育など田舎暮らしの魅力があるところや不便なところを体験でき、地域の特性を理解したうえで定住してもらえる。また、地域との連携により日常の生活や野菜作りなどの支援を行っている。

【苦心した（している）点や解決方法】定住してもらうためには、空き家情報の提供が必要になるため、入居者の入居期間終了後の意向確認や、移住のための空き家の掘り起こしが必要となり、マッチングに時間を割いている。地域住民からの空き家情報を積極的に収集するよう心掛けている。お試し住宅利用者の定住率は、現在80％となっている。

【実績及び成果・効果】設置戸数3戸、利用件数8件。入居の受入開始以降、入居期間が終了している世帯は5世帯であるが、そのうち4世帯が市内に定住しており、移住定住促進につながっている。

自治体名	岡山県美作市
人口	29,604人
面積	429.29平方キロメートル
事業開始年度	平成23年度
実施主体	美作市
連携団体等	梶並地区活性化推進委員会
利用している補助金等の名称	頑張る地域応援事業補助金（県）
連絡先	美作市企画情報課
TEL	0868-72-6631　FAX 0868-72-6367
URL	http://www.city.mimasaka.lg.jp

広島県広島市　ら・ふぃっとHOUSE　利活用

【内容】団地内の空き家を活用した誰もが気軽に立ち寄れる交流スペース。約50人のボランティアスタッフによって企画・運営されており、5つのメニューを展開している。①「おしゃべり食堂」毎月5回、手作りランチを提供し、幅広い世代の交流の場となっている。②「わいわい健康麻雀」“賭けない・飲まない・吸わない”がモットー。脳の活性化にもつながる。③「おやこdeカフェ」スタッフが子どもと遊んでいる間、お母さん・お父さんはお茶を飲みながら会話を楽しんでいる。④「なんちゃって手芸部」初心者から経験者まで、それぞれのペースで実用的なものを中心に作っている。⑤「男性介護者がつどえるコミュニティスペース」男性介護者の情報交換の場。ストレス解消にも一役買っている。この5つのメニュー以外にも、各種イベントを行っている。

【苦心した（している）点や解決方法】「空き家の情報を得ること」町内会活動を通じて、団地内の空き家の情報を得ることができた。最初に交渉していた空き家は借りるための条件が合わず断念したが、探すなかで、所有者と連絡をとることができ、借りるための条件等が合う空き家を見つけることができた。

「運営資金の確保」拠点整備を業者に頼むと数十万円かかるため、1か月以上かけて地域のボランティアと協力して行い、テーブルやイス、食器等は地域の方からの貰い物や手作り品を利用している。また、商店街の朝市にカフェを出店し、その売り上げを運営資金の一部に充てている。

【実績及び成果・効果】空き家の利活用1件。地域の人が集い顔見知りになることで、自然につながりが生まれ、ら・ふぃっとHOUSEの外で会った際も挨拶する光景が見られるようになった。また、お互いに見守りあう場にもなっている。

自治体名	広島県広島市
人口	137,475人
面積	225.22平方キロメートル
事業開始年度	平成24年度
実施主体	ら・ふぃっとHOUSE運営委員会、NPO法人悠々自在
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	なし

連絡先　広島市佐伯区市民部地域起こし推進課
TEL 082-943-9705　FAX 082-943-9718
URL http://www.city.hiroshima.lg.jp/

山口県萩市　空き家情報バンク　情報提供・仲介

【内容】市内にある空き家を活用し、所有者の了解を得て、「空き家情報バンク」に登録し、UJIターン等で萩市に定住を希望される方の住まい（売買・賃貸）として、情報提供を行うとともに、「移住支援員」及び「地域移住サポーター」が物件見学から契約締結までを支援する。

【苦心した（している）点や解決方法】空き家の所有者の多くが市外に在住しているため、放置されるケースも目立つ。このため、空き家物件の状態が良好なうちに物件登録を行うよう、固定資産税の担当部署と連携し、物件所有者に発送する納税通知書と併せ登録を呼びかけるチラシを同封するなど、登録物件の増加に向けた取り組みを実施している。

【実績及び成果・効果】平成26年度末までの実績は登録235件、成約123件。空き家の有効活用が促進されるとともに、移住希望者が求める住まいの情報が充実。なお、空き家情報バンク登録物件を活用した移住者は、79世帯169人。

自治体名	山口県萩市
人口	51,087人
面積	698.79平方キロメートル
事業開始年度	平成18年度
実施主体	萩市
連携団体等	市内不動産業者
利用している補助金等の名称	なし

連絡先　萩市総合政策部企画政策課
TEL 0838-25-3342　FAX 0838-26-3803
URL http://www.city.hagi.lg.jp/

徳島県美波町　日和佐地区街づくりプロジェクト　利活用

【内容】かつて銭湯だった「初音湯」を改装し、地域住民の交流施設として活用する。また、(株)あわえのオフィスを一部に設け、地域住民との交流を日常的に図り、事業を進める拠点とする。

【苦心した（している）点や解決方法】建物を改装するにあたって、建物そのものの外観、また内装をできるだけ活かすことを前提として進めたが、耐震基準というのが一番の問題点となった。また、活用において地域住民の交流の場として認知していただくための周知が難しかった。

【実績及び成果・効果】実績1件。かつて交流の場であった銭湯を改装し、住民が自由に出入りできる施設として有効利用している。また、ITやデザインの仕事を地域の子どもが目にする機会をつくることで、将来の職業の選択肢を増やすきっかけとなっている。

自治体名	徳島県美波町
人口	7,416人
面積	140.85平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	（株）あわえ
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	社会資本整備事業（国）、美波町空き家再生等推進事業

連絡先　美波町総務企画課
TEL 0884-77-3611　FAX 0884-77-1666
URL http://www.town.minami.tokushima.jp/

高知県安芸市　安芸市空き家バンク制度　情報提供・仲介

【内容】空き家を売り（貸し）たい人と買い（借り）たい人とのマッチングを行い、移住・定住の受け皿とすることを目的としている。空き家を市HPで公開しており、契約の際には、売り（貸し）手の希望により安芸市内の不動産業者が仲介に入るようになっている。物件の調査やHPの更新作業は移住コンシェルジュが行っており、住宅情報のみならず、仕事や地域情報など、ワンストップで問い合わせ等に対応することで、効果的に移住・定住促進を図ることができる体制となっている。

【苦心した（している）点や解決方法】老朽化がすすんでいる、地理的条件が悪い等の、不動産としての価値が低い物件については、仲介を希望する売り（貸し）主の希望に応えられない状況がある。また、移住者向けには、売り物件より貸し物件を提供したいが、所有者のニーズとしては売り物件が多くなっている。

【実績及び成果・効果】登録19件、成約4件。実際に成約があり、移住・定住促進につながっている。本制度の実施によって、今まで中古住宅の取り扱いに消極的であった不動産事業者の意識が変わりつつあり、中古住宅市場の活性化が期待される。

自治体名	高知県安芸市
人口	18,448人
面積	317.2平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	安芸市
連携団体等	高知県、不動産関係団体
利用している補助金等の名称	なし
連絡先	安芸市企画調整課
TEL	0887-35-1012　FAX 0887-35-4445
URL	http://www.city.aki.kochi.jp/

福岡県北九州市　老朽空き家等除却促進事業　実態把握　所有者の所在特定　管理・除却

【内容】一定基準を満たす老朽空き家等について、除却費の一部を助成する。

【苦心した（している）点や解決方法】老朽空き家の指導にあたっては、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行により、固定資産税関係所有者情報が利用できるようになったため、以前よりも所有者を特定できるようになったが、それでも、所有者の死亡や失踪等により手詰まりになる事がある。解決方法として、相続人、親族、土地所有者からの情報提供等、関係者をあたるが、解決しないケースも多いため、当該事業を活用できないことがある。

【実績及び成果・効果】平成26年度は約200戸の除却費の助成を行い、一定の成果をあげた。平成27年度は補助件数の拡大を図る。

自治体名	福岡県北九州市
人口	957,597人
面積	491.95平方キロメートル
事業開始年度	平成26年度
実施主体	北九州市
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	社会資本整備総合交付金（国）
連絡先	北九州市建築都市局指導部空き家対策推進室
TEL	093-582-2918　FAX 093-561-7525
URL	http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/toshi-akiyataisaku.html

佐賀県唐津市　旧村上歯科リノベーション事業　利活用

【内容】唐津市中央商店街に位置し、空き家となっていた景観的価値の高い昭和初期建築物について、平成22年に市が所有者から寄贈を受ける。平成24年に、当該建築物を市がまちづくり会社に貸付ける。同年度に、まちづくり会社において、当該建築物の大規模リノベーションを実施し、市民・観光客にニーズの高かった「カフェレストラン」と「コミュニティースペース」を配置し複合施設として整備した。

【苦心した（している）点や解決方法】特になし。

【実績及び成果・効果】平成25年4月グランドオープン。まちなかにおける観光・回遊拠点化、中央商店街ひいては中心市街地の面的な回遊ネットワークの創出につながり、まちなか通行量が一定程度増加している。

自治体名	佐賀県唐津市
人口	126,820人
面積	487.54平方キロメートル
事業開始年度	平成24年度
実施主体	いきいき唐津株式会社
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	平成24年度戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（国）、平成24年度旧村上歯科リノベーション事業費補助金（市）
連絡先	唐津市商工ブランド課
TEL	0955-53-7500　FAX 0955-72-9182
URL	http://www.city.karatsu.lg.jp/

長崎県佐世保市　離島地域移住促進事業　利活用

【内容】人口減少の著しい離島に、移住希望者向けに一定期間入居が可能な受入体制を整備する。空き教職員住宅を活用して、安価なお試し住宅として提供し、島のなかで実際に生活をして移住を決定できるような環境を整備する。

【苦心した（している）点や解決方法】特になし。

【実績及び成果・効果】平成27年度中に供用予定。お試し住宅を整備することにより、島へ移住を希望する方の来島者増を目指す。

自治体名	長崎県佐世保市
人口	252,954人
面積	426.47平方キロメートル
事業開始年度	平成27年度
実施主体	佐世保市
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	地域住民生活等緊急支援のための交付金（国）

連絡先　佐世保市企画部地域政策課
TEL 0956-25-9708　FAX 0956-25-9651
URL http://www.city.sasebo.lg.jp/index.html

宮崎県日南市　まちなみ再生コーディネーター　利活用

【内容】空き家の増加が顕著な地域の活性化を図るため、行政にはない専門的知見とまちづくりに対する情熱を有しており、町並みの再生に必要な新しい人材（人脈）・資金・技術・考え方などを取り入れる能力及び活性化に向け事業を推し進める実行力のある『まちなみ再生コーディネーター』を募集する。

【苦心した（している）点や解決方法】募集を全国PRする手法に苦心していたが、本市マーケティング専門官が効果的な求人ホームページでPRを行ったところ、県外からも関東を中心として17件（全26件）の応募があった。

【実績及び成果・効果】平成27年7月に決定したため、実績なし。飫肥地区の歴史的風致を保全しながら空き家の利活用を図り、その魅力を向上させ、町並みの再生、ひいては、本市全体の活力を高めることを目的としている。

自治体名	宮崎県日南市
人口	54,230人
面積	536.10平方キロメートル
事業開始年度	平成27年度
実施主体	日南市
連携団体等	なし
利用している補助金等の名称	地域活性化・地域住民生活等緊急支援交付金（国）

連絡先　日南市地域振興課
TEL 0987-31-1128　FAX 0987-23-1853
URL http://www.city.nichinan.lg.jp/

地域づくり（別冊）
「平成27年度 地域活性化事例集 ～空き家・空き店舗への特色ある対応～」

平成28年１月発行

編集・発行　一般財団法人　地域活性化センター
〒103-0027　東京都中央区日本橋2-3-4
日本橋プラザビル13階
TEL：03-5202-6136　　FAX：03-5202-0755
印　　刷　株式会社　太平印刷社


宝くじは、
みなさまの
豊かな暮らしに
役立っています。
宝くじは、図書館や動物園、学校や公園の
整備をはじめ、少子高齢化対策や災害に
強い街づくりまで、さまざまな
かたちで、みなさまの
暮らしに役立っています。
一般財団法人 日本宝くじ協会は、宝くじに関する調査研究や
公益法人等が行う社会に貢献する事業への助成を行っています。
一般財団法人
日本宝くじ協会
ホームページ http://jla-takarakuji.or.jp/