

明日をひらく地域活性化のための情報誌

地域づくり

2013

2

ISSN 1340-8917



特集 ■ 空き家の適正管理に向けて

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



1 巻頭エッセー／AKBに行こうよ

古川 康（佐賀県知事）

特 集

空き家の適正管理に向けて

- | | | | |
|----|-----------|--------------------|-------------------|
| 4 | 基調論文 | 空き家の適正管理対策 | 北村喜宣（上智大学法科大学院教授） |
| 8 | 北海道（後志地域） | 広域連携で廃屋・空き家対策を推進 | 田村佳愛 |
| 10 | 秋田県大仙市 | 行政代執行で空き家を解体 | 進藤 久 |
| 12 | 山形県 | 空き家対策の対応指針を策定 | 笠島信行 |
| 14 | 群馬県下仁田町 | 環境美化条例で空き家を適正管理 | 神谷哲男 |
| 16 | 埼玉県所沢市 | 生活環境の保全と防犯のまちづくり | 前田広子 |
| 18 | 東京都足立区 | 解体工事費を助成、緊急安全措置も実施 | 吉原治幸 |
| 20 | 三重県名張市 | 行政代執行で空き地の雑草を除去 | 坂元恵美 |
| 22 | 和歌山県 | 景観保全目的に住民要請で廃墟対策 | 矢代敦久 |
| 24 | 山口県萩市 | 所有者の特定や解体費確保が課題に | 松田健一 |
| 26 | 徳島県海陽町 | 老朽空き家の解体、補助制度で推進 | 村本英信 |
| 28 | 福岡県宗像市 | 税務面から老朽空き家対策を促進 | 中脇貴裕 |
| 30 | 長崎県長崎市 | 寄付受け建物除却、跡地を公共空間に | 片江伸一郎 |

レギュラーレポート

- 32 ～北から南から～ 宮崎県綾町
世界のモデルとなるまちづくりを目指して 中原修一
- 34 地域トピックス
山梨県庁に「女子会推進課」！ 佐藤浩一
- 36 アンテナショップ情報
自治体アンテナショップ、過去最高の54店に
- 38 スポーツ拠点づくり 京都府大山崎町
フェンシングを通じた地域づくり 小泉昇平
- 40 移住・交流推進支援事業 福岡県飯塚市
地域資源を活かした交流プロジェクト 松下利之
- 42 地域づくり団体探訪 高知県中土佐町
企画・ど久礼もん企業組合
「食」による地域ビジネスを展開

- 44 書籍紹介
- 45 首長の思い
新たなステージに向けて 種市一正（三沢市長）
- 48 センター通信

グラビア

- 2 空き家の適正管理に向けて
- 46 都道府県漫遊 【千葉県】
- 47 手前みそですが… 【徳島県阿南市】



ふくしま八重隊任命式の様子

大河ドラマ「八重の桜」の舞台である福島県で結成した『おもてなしキャラバン隊「ふくしま八重隊」』について紹介します。

「ふくしま八重隊」は新島八重やゆかりの人物に扮したキャストが八重の生涯や福島県の魅力を歌やダンスのパフォーマンスで紹介します。昨年8月に結成されて以降、全国各地へのPRキャラバンを実施したほか、大河ドラマの世界を展示する会津若松市のドラマ館でのおもてなし活動を行っています。

福島県には会津若松市の鶴ヶ城や日新館を始め、白河市や二本松市など八重が活躍した戊辰戦争の時代に関する名所・旧跡が数多くあります。

また、130を超える温泉や豊かな自然、フルーツ王国とも称される豊富な果物などのおいしい食と魅力的な観光資源に恵まれています。東日本大震災以降、全国から多くの御支援をいただいておりますが、福島県への観光客はまだ回復はしていません。福島県の観光復興のために「ふくしま八重隊」は今後も精力的に活動していきます。

（写真提供 福島県観光交流局観光交流課）

表紙
おもてなしキャラバン隊「ふくしま八重隊」

AKBに行こうよ

佐賀県知事 ● 古川 康



数年前にAKBの公演について友人とこんな会話をした。

友人.. 先日、私はAKB劇場に行ってきました。劇場は当然ながら毎日超満員です。その中に一部ですがスポンサーとか芸能関係者とかいわゆるVIPの人たち用の席が少しだけあるんです。私はその席で観たんですよ。表情までよくわかるような良い席でした。

彼女たちが舞台上に登場すると一瞬にして会場は興奮状態。歌を歌えばもうみんな一斉に声を出し、と盛り上がるわけです。

古川.. そのためにみんな来てるしね。

友人.. でもその中で盛り上がっていない一区域があるわけですよ。もちろん、私たちの席です。彼女たちは、そこにいる私たちを一所懸命に見ながら踊ってるんです。

古川.. それはなぜですか？

友人.. 彼女たちにしてみると最初から盛り上がろうと思っただけで、よくわからずに来たネクタイ族の人たちがどれだけ喜ぶか、感動するか、そこが勝負と思ってるようなのです。

ネクタイ族のおじさまたちが手拍子してくれるとか乗ってくれば今日の公演はよかった、こういうことになるんです。恐るべし、AKBのプロ根性ですよ。

古川.. そのプロ根性の話、関係者に確認されたんですか？

友人.. いや、それはしてませんが（笑）。

去年の11月、佐賀県でバラエティ・アート・フェスタさが2012（第12回全国障害者芸術・文化祭が大会）を開催した。そのオープニングにAKBのメンバー（美術部がメイン）に来てもらって、なかなかライブを体験する機会のない障害者の方にも楽しんでもらった。

たまたま僕は東京の帰りで、佐賀に向かうAKBメンバーと飛行機の便が一緒だった。

目立たないようにうつむき加減で、バラバラに機内に入ってきた彼女たち。マスクとフードで顔がほとんど見えなかったけど、逆にそれが目立っていた。席に座った瞬間から、女子トークが炸裂していた。

AKBの佐賀でのライブはHKTもいっしょに来てくれて、とてもスペシャルな形に仕上がったと思う。ある肢体不自由児のおかあさんから「こんな場所にうちの子を連れてこれるって思ってたんですけど。」という言葉までいただいた。

満席の会場の前方は障害者のためのエリアにしていた。だから立ち上がったたり手拍子をしたりできない人たちもたくさんいた。それでも、なんとか身体で拍子をとろうとする人たちもたくさんいたし、そういう人たちのことを意識しながらAKBやHKTの人たちはステージをこなしていた。

僕もやはり「プロ根性」というものを垣間見た気がした。

ところでこのAKBはいま47都道府県ツアーを敢行中だ。これだけのアイドルたちがすべての都道府県を回るってことはなかなかない。

この『地域づくり』読者の方もぜひ観に行ってみてはいかが？新しい発見があること請け合いだ。「プロ根性」も感じるができるかもしれない。

空き家の適正管理に向けて



平成 24 年 3 月 5 日に実施した行政代執行の宣言



代執行による解体工事に着手した様子

● 秋田県大仙市 (p10-11)



雪に埋もれた冬の後志の空き家

● 北海道（後志地域）(p8-9)



倒壊寸前の空き家

● 群馬県下仁田町 (p14-15)



空き家対策検討会の様子

● 山形県 (p12-13)



老朽化し危険な空き家



解体され更地になった様子

● 東京都足立区 (p18-19)



樹木に覆われた空き家

● 埼玉県所沢市 (p16-17)



撤去前



撤去後

条例制定がきっかけとなり撤去に繋がった廃墟

● 和歌山県 (p22-23)



行政代執行で空き地の雑草を除去

● 三重県名張市 (p20-21)



取り壊し予定の老朽空き家。住宅の前は津波などからの避難路だが、倒壊した場合、避難できない可能性が大きい

● 徳島県海陽町 (p26-27)



放置された老朽空き家
(市による指導前の様子)



空き家が解体され更地に(指導後)

● 山口県萩市 (p24-25)



着工前の老朽危険空き家



竣工後
(道路拡幅及び憩いの場として整備)

● 長崎県長崎市 (p30-31)



現在、公売手続き中の危険老朽家屋

● 福岡県宗像市 (p28-29)

空き家の適正管理対策

―自治体の対応の在り方について―

1. 急増する空き家対策条例

(1) たらい回し

最近の自治体条例の制定動向のなかでとりわけ顕著なのは、空き家対策条例である。議会の定例会を重ねるたびにその数は増加しており、まさに「ブーム」の様相を呈している。

空き家の存在それ自体は、この数年で急増したわけではない。住宅の新規着工件数と空き家発生件数が正の相関関係にある状況は、かねてより継続していた。

そのような状態のもとで、自治体が空き家問題について困っていなかったかというと、そうでもない。とりわけ管理の行き届かない老朽空き家に起因する生活環境上の支障については、市町村行政に対して「苦情」という形で持ちこまれていた。ところが、どの部署の所掌事務なのか必ずしも明確ではなく、そういう場合には、往々にして「たらい回し」となるのが自治体行政の現場である。

おそらく住民は、そうした行政の対応に不満を抱きながらも、生命健康に直ちに影響するわけではないことから、半ば諦めていたのではないかと推察される。

(2) 所沢市条例の登場

この状況を一変させたのが、2010年7月に制定された「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」（本誌事例5）である。所沢市においても、老朽空き家に起因する生活環境上の支障が問題視されていたが、この課題の担当を危機管理課防犯対策室とすることが、部長答弁によって議会で明確にされたことから、条例制定へと動いたのである。同市役所は、市民からの苦情に個別的に対応しようとしても、条例にもとづくわけではない行政指導しかすることができなかった。それゆえに、「何の権限があつてそんなことをいうのか」と、所有者の反発を買うこともあったことから、法的根拠の必要性は感じられていた。所管課が決まったことから、条例化への「腹が据わった」といえる。

上智大学法科大学院教授 ● 北村喜宣

情報の伝達はきわめて早い。所沢市条例が「火を付けて」すぐに、条例伝播現象が発生した。約2年半の間に、約40もの条例が制定され、その数は今なお増加している。老朽空き家対策が、市町村の潜在的な行政課題であつたことをうかがわせる展開である。筆者が知りえた単独条例としての空き家対策条例は、表の通りである。

空き家対策条例をめぐる法的論点は、意外に多くある。そのいくつかについては、巻末に掲げた論文で指摘した。本稿では、それを踏まえて、さらに踏み込んだ検討をする。あわせてご参照いただければ幸いである。

2. 保護法益

条例の第1条には、その条例が何を守るのかという保護法益が規定されることになる。制定されている空き家対策条例をみると、大別して「生活環境」と「防災」の2種類がある。この両者を規定する条例もあれば、一方のみを規定する条例も

★単独条例としての空き家対策条例

条例名	担当課	施行年月日
滝川市空き家等の適正管理に関する条例	市民生活部くらし支援課	2012年4月1日
北竜町空き家等の適正管理に関する条例	企画振興課企画係	2012年5月1日
横手市空き家等の適正管理に関する条例	総務企画部危機管理室	2012年1月1日
湯沢市空き家等の適正管理に関する条例	市民生活部くらしの相談課	2012年1月6日
大仙市空き家等の適正管理に関する条例	総務部総合防災課	2012年1月1日
八峰町空き家等の適正管理に関する条例	総務課防災安全係	2012年4月1日
美郷町空き家等の適正管理に関する条例	住民生活課環境安全班	2012年1月1日
東成瀬村空き家等の適正管理に関する条例	民生課住民生活班	2012年1月1日
酒田市空き家等の適正管理に関する条例	市民部まちづくり推進課市民相談室	2012年7月1日
舟形町空き家等の適正管理に関する条例	総務課危機管理室	2012年4月1日
牛久市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例	市民総務部交通防災課交通防災グループ	2012年7月1日
見附市空き家等の適正管理に関する条例	市民生活課生活環境係	2012年10月1日
所沢市空き家等の適正管理に関する条例	総合政策部危機管理課防犯対策室	2010年10月1日
ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例	総務部危機管理防災課防災係	2011年4月1日
川島町空き家等の適正管理に関する条例	町民生活課生活環境グループ	2011年4月1日
上里町空き家等適正管理条例	総務課庶務係	2012年7月1日
松戸市空き家等の適正管理に関する条例	市民環境本部市民担当部生活安全課防犯対策担当室	2012年4月1日
柏市空き家等適正管理条例	総務部防災安全課	2011年9月1日
流山市空き家等の適正管理に関する条例	市民生活部コミュニティ課コミュニティ係	2012年4月1日
市川市空き家等の適正管理に関する条例	街づくり部建築指導課監察班	2013年1月1日
足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例	建築室建築安全担当課	2011年11月1日
胎内市空き地、空き家等の適正管理に関する条例	市民生活課生活環境係	2012年4月1日
飛騨市廃屋対策条例	総務部総務課行政係	2011年4月1日
名張市空き家等の適正管理に関する条例	生活環境部環境対策室	2012年4月1日
貝塚市空き家・空き地等の適正管理に関する条例	都市整備部環境政策課	2012年4月1日
三木市空き家等の適正管理に関する条例	産業環境部生活環境課環境政策グループ	2012年4月1日
和歌山県建築物等の外観の維持及び景観支障状態の制限に関する条例	県土整備部都市住宅局都市政策課	2012年1月1日
松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住の推進に関する条例	都市計画部建築指導課	2011年10月1日
防府市空き家等の適正管理に関する条例	生活環境部生活安全課環境政策室環境政策係	2012年7月1日
宇部市空き家等の適正管理に関する条例	市民環境部生活衛生課生活衛生係	2012年10月1日
萩市空き家等の適正管理に関する条例	土木建築部建築課指導係	2012年10月1日
南国市空き家等の適正管理に関する条例	都市整備課	2012年4月1日
香南市空き家等の適正管理に関する条例	防災対策課	2011年6月29日
豊前市空き地及び空き家等管理の適正化に関する条例	生活環境課生活環境係	2010年12月15日
宗像市空き家等の適正管理に関する条例	総務部生活安全課	2012年1月1日
朝倉市老朽空き家の適正管理に関する条例	都市建設部都市計画課	2012年4月1日
糸島市空き家等の適正管理に関する条例	危機管理部危機管理課	2012年4月1日
有田町空き家等適正管理条例	総務課	2012年7月1日
国東市空き家等の適正管理に関する条例	総務部総務課防災係	2012年10月1日
鹿屋市空き家等の適正管理に関する条例	総務部安全安心課防災防犯係	2012年4月1日

ある。

老朽空き家に対して、最終的に解体命令・行政代執行までやるつもりであれば、防災・安全を保護法益に明記すべきであろう。もちろん、いわゆる雑草条例のもとで刈取り命令の代執行をした三重県名張市（本誌事例7）や千葉県流山市のような例はあるが、これは、単独条例としての雑草条例であるがゆえに可能であったと思われる。生活環境のみを保護法益とした場合、不動産である家屋や工作物に対して解体命令を出すことには、相当躊躇されるのではないだろうか。

防災、防犯、火災のうち、とりわけ重要なのは、

防災である。とくに、建材の飛散・崩落によって不特定多数に被害が発生するリスクがあることを念頭において制度設計をする必要がある。

一方、「見苦しい」という苦情に対応するべくより早いタイミングで行政指導ができるようにするには、生活環境を保護法益とすることが必要である。したがって、保護法益としては、生活環境保護と防災の両者を併記するのが適切である。

3. 対象現象

対象とする現象を、「空き家」に起因する問題

とするかどうかは、ひとつの論点である。大多数の条例は、「空き家」とするが、足立区（本誌事例6）のように「老朽家屋」として、形式的には、常時無人性を要求しないものもある。

問題状況を引き起こす家屋に、人が居住しているかどうかは、保護法益の観点からは関係がない。したがって、居住のいかんを問わないのが正論といえよう。もっとも、場合によっては、解体命令・行政代執行になることを考えると、かりに居住者がいた場合には、住居の確保を考えなければならぬ。多くの条例が「空き家」としているのは、そうした点に配慮した結果であろう。

老朽家屋であっても、対応措置の対象とする場合には、専門的観点からの認定が必要となる。「空き家」に限定するとなると、常時無人性の認定作業も必要になる。とても居住には適さないような状態になっていれば別であるが、そこまでではない場合には、実務的には、認定に困難を伴うのではないだろうか。

4. 行政が介入する正当性

空き家条例にもとづいて行政が対応する必要があるのは、不特定多数の市民の安全に問題がある場合である。すなわち、ある老朽空き家の壁が崩落しそうであったとしても、その影響が裏の民家1軒のみにしか及ばないのであれば、行政が介入するには及ばない。幹旋くらいはできるだろうが、基本的に、民民の問題であるように思われる。崩落しそうな壁が道路に面しているような場合であってはじめて、行政の関与の対象になる。そうした道路を歩行する市民は、いわば潜在的被害者であるが、潜在的被害者と交渉ができるわけではない。そうした場合には、行政が出て行くしかない。

5. 所有者の調査

(1) 地方税法22条の壁

家屋や工作物を適正に管理する義務は、所有者にある。したがって、行政がアプローチすべきは、所有者ということになる。多くの場合、その把握は容易である。土地の登記はされており、所有者は判明する。上物である家屋や工作物の所有者も同一人物であることが多い。借地の上に建築したとしても、貸し主は誰に貸しているかを当然に知っている。

ただ、何らかの事情で貸し主の協力が得られず、しかも、建物の登記がされていないという場合が問題になる。そうした家屋や工作物であっても不動産であるから、固定資産税は課税されている。そこで、資産税課に照会して所有者情報を入手できればよい。ところが、地方税法22条が規定する守秘義務があり（違反は、2年以下の懲役または100万円以下の罰金）、これまで当該情報は、同条にいう「秘密」と解されていることから、市役所内部であっても入手は一般に困難と考えられている。

(2) 試論的解釈

家屋を新築すると、不動産登記法にもとづいて登記義務がある。それを果たした人については、情報が一般に判明するのに、違法行為をしている人については、それが実現されない。しかし、固定資産税行政担当部署は知っている。その情報は、「秘密」というに値するのだろうか。本人にとつては知られたくないかもしれないが、そのように扱うことに何の合理性もない。納税管理人情報は別であるが、所有者情報は「秘密」に該当しないと解せないだろうか。

もちろん、個人情報であるから、当該自治体の

個人情報保護条例のもとで、第三者への提供を可能にする処理が必要である。それをしたうえで、空き家対策部署への提供は適法と考えられないだろうか。もちろん、地方公務員法34条の守秘義務があるから、市役所外にでるわけではない。

6. 条例にもとづく行政指導

法的拘束力のない行政指導をするのに法的根拠が不要であることは、いうまでもない。しかし、制定されている条例のすべてが、「指示」「指導」「勧告」という名称で、市町村長が行政指導をできる旨を規定している。その必要性については、所沢市に関して前述した通りである。

行政指導に必要な様式はないが、規則で書式が規定されている場合もある。市町村長の公印が押された、それなりに権威があるようにみえるものであることから、実際には効果はあるようである。行政指導に従って解体などの措置をする所有者に対しては、費用の助成制度をもうけている条例が多い。補助金によって公共の福祉が増進されることから、その支持は正当化される。

7. 行政指導の次のステップ

(1) 2つの方向性

行政指導が功を奏して、所有者が解体なり補修なりをして、懸念される事態の回避が実現できれば問題はない。しかし、そううまくはいかない場合の対応は、当然に考えなければならぬ。制定されている条例をみると、2つの方向性がある。

第1は、解体命令などのような不利益処分を規定し、その不履行があった場合にそれを放置することが著しく公益に反すれば行政代執行をすることまでを予定するものである。これを「強面型」と

という。

第2は、そうした行政強制はせずに、あくまで相手方との合意にもとづいて必要な状態の実現を図ることを予定するものである。これを「柔和型」という。

(2) 強面型

強面型は、伝統的な行政法の対応スタイルである。解体にせよ補修にせよ、相手の同意なくして、危険の除去のために職権で要件を認定して、解体なり補修なり必要最小限の措置を講ずる命令を出す。一般に、行政法では、命令違反には刑罰が規定されるが、空き家対策条例の場合は、それはされていないのが通例である。

この命令は、他人が代わってなすことができる代替的作為義務であるから、命令の不履行により著しく公益に反する事態となれば、行政代執行法にもとづいて行政代執行をすることができる。秋田県大仙市（本誌事例2）は、2012年3月に代執行したことで有名である。行政代執行は、行政がとりあえず費用を負担して命令内容を実現し、事後的に義務者に請求をする。支払えないと国税徴収法の例によって強制徴収となるが、資産がない場合には、「貸し倒れ」になる。現に、大仙市の場合、約178万円の行政代執行費用は、回収の見込みがない。

当然の前提として、命令を出すには、その対象者（名宛人）が存在することが必要である。所在不明の場合には、公示送達をすればよいが、当該物件に関して相続放棄がされていて「無主状態」になっている場合もある。そうなると、命令の前提を欠くことになる。それが危険な状態になれば、後にみる即時執行をするしかない。

(3) 柔和型

これに対して、あくまで相手方の合意を調達しつつ、危険状態の除去を進めるのが柔和型である。

代表的なのは、足立区条例が規定する「緊急安全措置」である。このタイプの対応を規定する条例は、増加傾向にある。

緊急安全措置とは、安全性に支障がある状態の老朽家屋に関して、所有者から行政に対して必要最小限の措置をすることが求められた場合に、措置内容について合意をしたうえで、行政が当該措置を実施する仕組みである。具体的家屋に関して安全性に問題があり所定の対応をした方がよいという情報は、行政から所有者に伝えられるけれども、自分ではそれができないために、行政と委託契約を締結して、その実現を依頼するのである。委託契約であるから、委託料は発生する。それは、事後的に支払われることが予定されている。契約に当たって、担保をとるわけではない。

必要最小限の措置であるから、解体などではなく、それほどの費用がかかるわけではない。したがって、事後的に支払うことができない場合は少ないと思われるが、それでも資力がなければ支払えない。そうすると、民事訴訟の提起になる。その場合、資力が本当になければ、結局、「貸し倒れ」になるのは、行政代執行と同様である。なお、回収が困難であるとわかっていながら委託契約を締結すれば、住民訴訟の可能性もある点に注意が必要である。

8. 第三者機関による認定

(1) 慎重な認定の必要性

行政指導であればそれほど慎重にならずともよいが、一定措置を求める命令を出す場合には、命令要件が充足されているかどうかを確認する必要がある。行政代執行にもつながりうるため、専門家から構成される諮問機関を条例設置することが必要である。行政代執行の戒告をするかどうかの

判断にあたっても、活用できる。足立区条例は、勧告に応じて対応をする所有者に対して、解体に要する費用の一定割合を助成する規定を設けているが、その判断にあたって諮問する機関に関する詳細な規定を設けている点で特徴的である。

ところで、空き家対策といえば、市町村事務であるという認識が一般的であり、現に制定されている条例のほとんどは（和歌山県「本誌事例8」を除く）市町村条例である。しかし、県の事務の余地がまったくないというわけではない。補完的事務の観点から、この第三者機関を県が条例設置することは十分にありうる。

(2) 県の事務としての構成

この機関には、建築士や弁護士など、それなりの専門性を持った有識者の参加が不可欠である。しかし、この機関を市町村ごとに設置する必然性はない。

現実問題として、適任者がそれほどいない地域においては、一人がいくつもの市町村の委員を兼務することになりかねない。また、それほど多くの案件はないだろうから、個別に設置してもノウハウが蓄積されない。そこで、県が条例設置して、市町村からの委託を受けて、専門的情報を提供するのが適切である。所有者との関係もあるから、一定の「距離」があった方が判断も的確にできるのではないだろうか。県の補完事務として考える余地は大いにある。空き家問題に対して、県と市町村が、それぞれの役割分担を踏まえて協働するのである。分権時代の新しい関係のあり方といえる。

9. 即時執行

危険が切迫している状態が発生した場合、当該家屋に対して何らかの措置を講じなければならな

いことがある。緊急安全措置は、同意しない人はいないという前提で対応がされる。緊急時に所有者不明ということは考えられるが、それ以前に調査を通じて把握されているから、現実の問題になることはないだろう。

強面型であっても、緊急対応をするには、法的根拠がなければならない。そこで、条例に、いわゆる即時執行を規定することになる。命令を介することなく、必要最小限の範囲で必要な措置を講じるのである。要した費用は、事後的に民事徴収することになる。

10. 相続放棄事案

建物に関して相続が放棄されて、所有者が不在になることがある。しかし、対応の必要はあることから、あくまで解体が必要となれば、非訟事件訴訟法にもとづく相続財産管理人の選任申立てを、家庭裁判所に対して檢察官にしてもらうことになる。選任されれば、当該管理人の判断で除却ということになる。しかし、迂遠ではある。

檢察官が申立てをするためには、財産目録が必要になる。現実には、この作業は、行政がすることになる。その際、家屋内に立ち入り、財産を確認する必要があるが、この権限をどのように規定するかは難しいところである。また、現実問題として、警察官の同行が必要になるだろうが、いかにしてそれを実現するかも、実務上の論点である。

【追記】 空き家対策条例に関しては、北村喜宣「空

き家対策の自治体政策法務」自治研究88

巻7（8号）（2012年）、同（監修）『空

き家等の適正管理条例（地域科学研究会、2012年）もご参照ください。

広域連携で廃屋・空き家対策を推進 —対応方針を策定、モデル条例も作成—

北海道後志総合振興局小樽建設管理部
建設行政室建設指導課 主査（開発調整）

● 田村佳愛

後志の良好な景観を守る

北海道後志管内は、北海道の南西部に位置し、羊蹄山などの優れた自然景観のほか、史跡・伝統文化に富んだ日本海の海岸線、雪質の良さで世界有数のスキリゾートとして知られるニセコアンヌプリ、豊富な湧出量を誇る数多くの温泉など、多くの観光資源に恵まれている。そのため、特に羊蹄山麓地域では、早くから良質な景観形成に向けた動きに取り組んでいたが、良好な景観の形成・保全を阻害する要因として「廃屋・空き家」があげられるなど、廃屋・空き家対策が後志管内において緊急かつ広域的な課題となっていた。

空き家対策で検討会、対応方針を決定

平成23年度に、後志地域が連携して、廃屋・空き家の解消や廃屋・空き家を増やさないための検討を目的に、管内全市町村（20市町村）と後志総

合振興局、北海道開発局小樽開発建設部、建築・不動産・観光等の関係団体で構成する「廃屋・空き家対策検討会（以下、検討会という）」を設置した（アドバイザーとして行政手続法を専門とする大学教授、弁護士、景観アドバイザーが参加）。検討会では、廃屋・空き家の現状・課題を共通認識化した上で、後志地域が連携して、廃屋・空き家の解消や廃屋・空き家を増やさないための対策に取り組むため、『後志地域における廃屋・空き家に関する対応方針（以下、対応方針という）』を作成した（平成24年度第1回検討会で決定）。

『対応方針』では、廃屋・空き家への対応の段階を、3つのステージ（Ⅰ 廃屋化の予防、Ⅱ 廃屋解消に向けた対応、Ⅲ 緊急・強制対応）と10の対応策として整理し、「広域での取組」「連携した取組」「長期的な取組」の基本方針のもと、予防策を重点に、Ⅰ、Ⅱの段階で解決できるよう、取り組んでいくとしている。

その『対応方針』に基づく具体的な取組の一つが、「Ⅰ 廃屋化の予防」の「2 空き家の活用

『後志地域における廃屋・空き家に関する対応方針』3つのステージと10の対応策

Ⅰ 廃屋化の予防	1 空き家の状況把握	空き家台帳の整備、定期的な空き家調査、パトロール、町内会・関係部署と連携した状況把握
	2 空き家の活用促進	空き家バンクの設置、空き家の改修・住み替えに関する相談窓口の設置、住み替え施策との連携
	3 空き家対策の推進	廃屋・空き家検討会の設置、空き家の評価を行う機関の設置
	4 空き家の適正管理の義務化	適正管理に関する条例の検討、整備
	5 空き家の適正管理への誘導	空き家の適正管理に関する情報提供
Ⅱ 廃屋解消に向けた対応	6 所有者への指導	所有者への連絡と意思確認
	7 解体費、改修費の補助	解体撤去に要する費用への補助及び再活用のための改修に要する費用への補助
	8 まちづくり事業との連携	空き家の取得と解体、跡地を公的スペースに活用、空き家を改修してまちづくり施設等に活用
Ⅲ 緊急・強制対応	9 緊急対応	緊急安全措置のフロー
	10 強制対応	条例に基づく勧告、命令、公表などの対応を検討

促進」の項目に該当する『しりべし空き家BANK（以下、BANKという）』である。このBANKは、空き家の有効活用により廃屋化を防ぐことを目的につくられた空き家バンクであり、平成23年度から社会実験を実施し、平成25年度からの本格運用を目指している。

BANKは、広域のしくみであること、建築・



廃屋・空き家対策検討会の様子

不動産の関係団体と行政が役割分担のもとに運営していること（HPのほか役場窓口でも登録を受け、不動産事業者による仲介が必須等）、検討会の取組と連携していることなどの特徴がある。単独市町村での実施より物件数が確保しやすいこと、不動産業者のいない小規模な町村にある物件も近隣の不動産業者が対応できること等のメリットがあり、他の地域でも注目されているしくみである。

また、「Ⅰ 廃屋化の予防」の「4 空き家の適正管理の義務化」と「Ⅲ 緊急・強制対応」の「10 強制対応」は条例による対応の必要性について整理した項目であり、その取組として、平成24年度から『（仮称）廃屋・空き家対策モデル条例（以下、モデル条例という。）』の検討に取り組

んでいる。

『廃屋・空き家対策モデル条例』について

廃屋・空き家対策は所有権に対する直接かつ重大な制限であるため、法的な問題など、条例を策定する際に解決しなければならない様々な課題が想定された。また、条例と合わせて、所有者把握の方法から行政代執行に至るまでの具体的な手続きを整理しておかなければ、廃屋対策を手掛けられないという問題もあった。これらは各市町村に共通する課題であり、また、各市町村で検討する体制（人数、業務量の負担等）も整っていない状況であった。

そのため、各市町村に共通する課題に対応すべく、検討会として、所有者への適正管理の義務付けや行政指導・処分に係る手続き、最終的な対応となる行政代執行について明示したモデル条例を作成するとともに、具体的な手続きフローを検討している。

しかし、その検討過程において、廃屋・空き家対策を巡る状況が各市町村で同じではないことが明らかとなってきた。

例えば以下のような問題がある。

① 条例制定の主たる目的が異なる（観光・リゾート地を抱える市町村では「景観保全」が、それ以外のまちでは「安全・安心の確保」と異なること）

② 有効な対応手法が異なる（小規模な市町村では役場が実態調査を行う段階で周辺住民に異変を感じさせてしまったため「公表」という手続きが

事実上意味を持たない）

③ 関係機関との連携状況に差がある（危険回避のために消防がある程度の応急措置を行うまちと、行わないまちがある）

そのため、モデル条例としては、考え得る条項を網羅するものの、各市町村で条例策定を行う際には、それぞれの状況に応じて必要な条項は省くなど、柔軟に対応することとしている。モデル条例の構成については、「所有者等の責務」「市町村の責務」「情報提供」「実態調査」「立入調査」「緊急安全措置」「助言、指導及び勧告」「命令」「公表」「代執行」「審議会」「関係機関との連携」「罰則」等を検討している。

また、条例に基づく命令等の行政処分を行う上での廃屋の判断基準など、独自に整理することは難しく、かつ各市町村で共通する部分については、モデル条例と合わせて検討会で整理することとしている。

後志の廃屋・空き家対策の今後

モデル条例は今年度中に作成予定であり、平成25年度以降は、準備が整った市町村から順次条例策定を進めることとしている。現時点で5町村が速やかな条例策定の意向を示しており、そのほかの市町村についても策定に向けて庁内での検討が進められている。

また、今後は、対応方針に基づき、道、市町村、民間との適切な役割分担のもと、総合的・計画的かつ長期的な廃屋・空き家対策を後志全体で進める予定である。

行政代執行で空き家を解体 — 対策条例を制定、自治会と情報共有も —



秋田県大仙市総務部総合防災課長

● 進藤 久

大仙市は、平成17年3月22日に1市6町1村が合併して誕生した秋田県の県南内陸部に位置し、総面積866・67平方^キ、世帯数3万1066世帯、人口8万8904人（平成24年11月末現在）で、県内でも代表的な穀倉地帯である。

古くから農家を中心とした三世代住宅が多く、持ち家比率は84%を誇り、全国でもトップクラスであるが、合併時からの8年間で、人口が8%近い7088人も減少。少子高齢化による過疎化と空き家の増加が大きな問題となっている。

豪雪地帯、空き家への苦情相次ぐ

大仙市は、普段から1メートルを超える豪雪地域で、特に平成18年の豪雪の際には市内全域に大きな被害をもたらしている。同時に空き家の問題が浮上し、倒壊、資材の飛散等の危険がある空き家などについて、近隣住民から危険排除の要請、相談等の苦情が増加した。

市では、雪害対策実施要領を作成して雪害予防

及び雪害時の応急対策に努めた。その要領には他人の工作物が市民の生命、身体もしくは財産に被害を及ぼすおそれがある場合は、被害の発生を防止するために「指導・指示・処分・応急措置」ができるという規定が設けられている。特に処分の項目には「行政代執行法の定めるところにより処分を行うことができる」と定め、雪害対策に積極的に取り組む市の姿勢を示していた。

平成18年7

月にまとめた空き家の実態調査（民生委員の調査報告）によると、951棟の空き家があった、このうち256棟は所有者が不明な空き家とさ



豪雪で倒壊した空き家

れ、所有者の特定に大きな課題が見つかった。平成23年に再び大雪に見舞われ、豪雪対策本部を立ち上げて全庁的に雪害対策を講じたが、196件の苦情のうち空き家に関する苦情が約半数を占める83件あった。

さらに雪が解けた夏場であっても、柱などが腐り隣家に倒れかかる恐れがある空き家や、屋根のトタン等が飛散するおそれがあるなど危険性が具体的で、市民の生命、身体及び財産を保護すべき観点からも、危険な空き家については、市が積極的に関与をすべきと議会から指摘されていた。

空き家適正管理条例を制定

これを受け、総務課を中心に空き家の管理に係る法令解釈の検討を実施。事務管理（民法第697条）、災害時の応急措置及び応急公用負担等（災害対策基本法第62条、第64条）、違反建築物に対する措置及び保安上危険な建築物等に対する措置（建築基準法第9条第1項、第10条第3項）、非常災害時における土地の一時使用（道路法第68条第1項）等の市がとりえる法的措置を研究した。こうした法的措置のほか、空き家に係る問題に対する市の対策や手続きを体系化することによって空き家の倒壊等の事故、犯罪、火災等を防止し、もって市民の安全で安心な暮らしを実現する目的から平成23年12月に「空き家等の適正管理に関する条例」を制定した。

空き家マップを作成、自治会と情報共有



空き家等防災管理システムへ入力作業する職員
(後ろのプリンターから空き家マップを出力)



空き家マップ

条例制定と共に取りかかったのは、市内全域の自治会長（自治会組織が結成されていない場合は町内会長）505人を対象とした空き家の管理に関するアンケート調査の実施であった。地域における空き家の実態と管理について意見を求めたのである。

アンケートを集計すると、1304件の空き家があり、実に5年間で350件ほど増え、特に中心市街地における増加が著しいことが分かった。また危険な空き家については、市が積極的に解体してほしいという意見が非常に多く、倒壊しそうな家屋で防犯上危険な家屋の管理方法に苦慮する実態が浮き彫りになった。アンケートには、「危険なので所有者に解体するように指導してほしい」という意見が65人、「市で解体してほしい」との意見が33人で、市が積極的に関与してほしいとの意見が多かった。

こうした会長さんの意見を基に、平成24年1月16日から3月末まで臨時職員10人を雇用して「空き家がある」と答えた会長宅を訪問し、具体的に

どの家屋が空き家であるかを調査した。調査結果を新たに導入した「空き家等防災管理システム」に入力して住宅地図上に落とし込み、それぞれ危険度に応じて「赤色」（危険度大）、「黄色」（危険度小）、「青色」（危険度なし）のマークを付けて空き家マップを作成、このマップを各自治会に配り、会長や役員の方々と空き家の情報を共有した。

わずか2カ月余りの調査であったが、1415件の空き家が見つかり、所有者情報や建物の情報（建築年や構造、用途等）、さらに危険の有無を含む空き家カルテ、四方から撮影した写真データ等を登録して空き家台帳を完成させた。短期間で台帳を完成できたのは、地域の自治会長さん方の協力の賜であった。

行政代執行で空き家を解体、 全国から注目

危険な空き家の存在は、豊かな地域づくりを目指すうえで、邪魔な存在でしかない。この外部不経済と呼ばれる危険な空き家、特に学校周辺や人通りの多い繁華街に建つ危険な空き家は、地域にとつては障害物である。

かねてから小学校に隣接して非常に危険とされた空き家5棟があったが、平成24年3月5日、市が条例の第13条に基づき解体・廃材撤去の工事の代執行をした。条例に基づく空き家の解体は全国初めてで、費用は178万5千円だったが、市の積極的な姿勢として全国から注目を浴びた。

これは、仮に所有者からこの費用が回収できないとしても、地域の安全・安心を守るための費用であり、決して高いものではないという市長の後押しがあつて実践できた事例であった。防災防犯を目的とした条例のルールを淡々と実践して、課題であった弱い子供達の不安を取り除いた例である。

今後の空き家対策

他に、条例の第10条に基づき補助金を活用して市の指導・助言、勧告に応じて解体した事例が11件ある。さらに助成制度を活用せず自主的に解体した例が48件に達した。

現在、建設部の建築住宅課では、空き家バンク制度要綱を策定して空き家の利活用に努めている。空き家台帳システムからまだ活用できそうな情報を提供して所有者へ空き家バンクへの登録を勧めている。

使える空き家には人を住ませ、危険な空き家は解体、除却して空き家をなくすことが、空き家対策の根幹である。使っていない空き家に人を住ませ、危険を排除して街ににぎやかさを取り戻すところと明確な地域づくりにつながる。さらに喧噪とした都会から、自然豊かな地方に移り住み、古民家のような空き家と耕作放棄地を利用して、かつての中山間部の再生ができれば、過疎化の解消にも大きく貢献する。

今後自治会等の地域づくり事業を統括する総合政策課や建築住宅課と協力しながら、大仙市の空き家対策に努めたい。

空き家対策の対応指針を策定 —適正管理のモデル条例など盛り込む—



山形県県土整備部管理課県土整備推進室 企画主査

● 笠島信行

空き家対策検討会の設置

平成23年9月定例県議会予算特別委員会で、空き家対策の取り組みについて質問があったことをきっかけに、11月に庁内関係課（担当課長補佐をメンバー）による検討会を設置しました。

検討会は、山形県内の空き家の状況や課題など分からない状態からのスタートであったため、先進自治体の事例の収集や課題の洗い出し、県内市町村へのアンケート調査による状況把握からはじめ、空き家対策に係る対応指針（以下「対応指針」という。）をまとめた平成24年10月末までに8回開催しましたが、その間、必要に応じて市町村へアンケートを行ったり、検討会のメンバーへ照会を行うなどして、検討の方向性に誤りがないか確認しながら進めてまいりました。

検討の経緯

検討会の1回目と2回目では、空き家の現状と課題及び空き家対策に適用可能な現行法制度を整理するとともに、空き家対策における関係者の役割分担について検討を行い、3回目で、それまでの検討結果を「中間とりまとめ（案）」として示しました。

その中で、空き家問題の一番の当事者である所有者等に対しては、ケースに応じたきめ細かな対応が求められることなどから、住民に最も身近な自治体である市町村が空き家対策の主体となり、県は、ガイドラインの作成や空き家の利活用を促すための環境整備など空き家対策の底上げを図り、市町村による問題解決を促していくのが適当であると整理したところです。

ただし、中間取りまとめ（案）は、あくまで、県として空き家対策の考え方をまとめたものであり、対策を実行していくには、市町村の考えを反映していく必要があることから、4回目の検討会（平成24年3月）より市町村及び各総合支庁を加えた形式に移行しました。

この際、アンケート結果より、「実効性のある対策を行ううえでの法的根拠が整備されていないこと」や「所有者等の特定が困難であること」など適正管理に関する対応に苦慮しているとする市町村が多いことから、こうした対応に苦慮しつつも何らかの取り組みを行っている8市町村をメンバーとしました。

しかし、豪雪による空き家倒壊の発生を受け、その後、多くの市町村議会で空き家問題が取り上げられたことから、年度が替わった5回目の検討会の開催にあたっては、35ある全市町村に参加を呼びかけました（参加市町村は最終的に24市町村に拡大）。

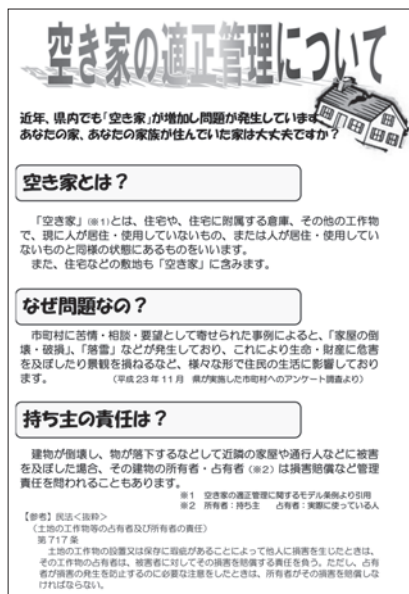
5回目以降は、「中間とりまとめ」で三つに整理した空き家対策の課題について一つずつ検討を進め、対応指針の内容に反映させていくとともに、先に述べたような市町村が苦慮している課題について対応できるよう、次のように特徴を持たせました。

空き家対策に係る対応指針の特徴

① 空き家対策を体系的に分類

空き家対策を「空き家の発生抑制」と「空き家の適正管理」に大別し、「空き家の適正管理」については、さらに「利活用可能な空き家対策」、「老朽危険空き家対策」と空き家の状態に応じて、対策を体系的に分類しました。

また、固定資産税の課税標準の特例措置が、空き家を解体せずに放置させ、老朽危険空き家の発生につながる一因となっているなど、国への改正



空き家適正管理チラシ

の働きかけが必要な制度について、項目を整理しました。

② 空き家対策において必要と考えられる対策の項目・内容を幅広く取りまとめ

市町村が、地域の実情に応じて空き家対策を選択し、実効性のある対策として全体構築できるようにするため、対策の項目・内容を幅広く取りまとめました。

③ 空き家対策を実行する際の参考資料を可能な限り盛り込む

市町村が空き家対策を実行に移していく際の参考資料として、空き家の適正管理チラシの例、老朽危険空き家調査の手引、空き家の適正管理のためのモデル条例（以下「モデル条例」という。）など可能な限り盛り込みました。

また、空き家対策の全体像や適用可能な現行法令が分からないとの検討会メンバーからの意見を受け、空き家対策や法令適用の手続・流れについて、フローを示しました。

市町村の動向（対応指針作成の効果）

対応指針作成後に実施したアンケート調査では、対応指針の四つの対策の中に掲げる具体的な空き家対策のうち、ほぼすべての市町村で一つ以上空き家対策を実施する考えのあることが分かりました。

また、対応指針作成後の12月定例市町村議会において、四つの市町で新たに空き家対策条例が制定されました（平成24年12月25日現在9市町村で制定済）。アンケート調査からは、平成24年度末までにさらに多くの市町村で条例を制定するとの回答を得ております。

対応指針の課題

登記情報等や住民への聞き取りなど市町村において可能な取り組みを行ったにもかかわらず、所有者等が特定できない、あるいは相続放棄等により所有者を確認することができないなど所有責任を有する者が判明していない空き家に関して、対応指針では、現行法令により対応できる場合は限定的であると結論付けたところです。

しかし、県全域が豪雪地帯に指定され、さらに76%が特別豪雪地帯（特別豪雪地帯の占める割合は全国一）という地域特性に対応する必要があるため、モデル条例には、応急措置として必要最小限の措置を講ずることができるよう規定し、所有者等が不明な場合であっても、措置内容を事後公示することによりこの場合に対応できるようにし

ました。

これは、民法の事務管理に沿って行政が行う措置として位置付けたものですが、財産権の侵害の程度は低いとの判断から、所有者等の所在が判明しない場合でも対応できるよう踏み込んだ規定をしたものです。

それでも、所有責任を有する者が判明していない空き家への対応としては、なお課題の残るところであり、法制度の改正等が必要であると感じています。

まとめにかえて（所感）

ほぼ1年かけて検討を重ねながらまとめた対応指針ですが、あくまで対症療法にすぎず、抜本的な対策を講ずるには、税や法改正など国レベルでの対応が必要であり、地方だけの取り組みで解決できる問題ではないと感じています。

縁あって空き家の職務に携わることとなりましたが、人口減少局面を迎えた構造変化の一端をこの仕事を通じて垣間見ることができたことは貴重な経験であります。さらに、こうした局面に対処していくためには、部局間や市町村との連携がより一層重要になっていくものと思われませんが、連携しながら進めていくことの難しさも感じさせられたところです。

空き家対策に係る対応指針のページ

<http://www.pref.yamagata.jp/ou/kendo/seibi/180001/akiyataisaku/akiyataisaku.html>

環境美化条例で空き家を適正管理 —誰もが安心して暮らせる町づくり—

下仁田町健康課保健環境係

● 神谷哲男

自然豊かな農山村

下仁田町は群馬県の西南部に位置しており、標高は261^{メートル}、町域の総面積は188・27平方^{キロ}で群馬県面積の2・98%を占めています。

総面積のうち約85%が山林及び原野で占められ平坦部は極めて少なく、町の東部に鐙川流域の小規模な平野が形成されているほかは、大部分が山腹の複雑な傾斜地で、耕地の区画は狭く、かつ分散しています。このため生活基盤・産業基盤はいずれも良好とはいえませんが、美しい山並みや清らかな溪流など豊かな自然に恵まれた農山村であり、古くは関東と信州を結ぶ街道により交通の要衝として栄えました。

周囲は標高1000^{メートル}を超える急峻な山々に囲まれ、町の中央を「長野県境を源とする鐙川と国道254号線」が東西に貫き、それに沿って約80の集落が点在しています。

人口は平成17年国勢調査1万144人、平成22

年国勢調査8911人などと年々減少し、過疎化と高齢化が進行しています。

しかし、全国的に名高い下仁田葱（ネギ）と蒟蒻（コンニャク）を始めとする郷土の農産物、姫街道の宿場町として栄えた町並みなど、揺るぎない歴史と伝統に満ち、また人情味豊かな町でもあります。

さらに当町の国指定史跡「荒船風穴」を含む「富岡製糸場と絹産業遺産群」が国において世界遺産条約関係省庁連絡会議を経て、昨年9月、ユネスコ世界遺産センターに推



町の特産品である蒟蒻芋、椎茸、葱



荒船風穴

薦書暫定版が提出されました。平成23年9月には、下仁田町をエリアとする「しもにたジオパーク」が日本ジオパークに認定されています。

産廃処分場計画きつかけに 環境美化条例制定

このような風光明媚な下仁田町に平成14年11月、突如として県外事業者による産業廃棄物最終処分場の設置計画が持ち上がりました。これに対し、行政・町議会・町民が一体となつての反対運動が巻き起こりました。

反対運動を進めていく中で自分たちの足下から町の環境を見直そうという気運が高まり、ゴミの不法投棄など環境美化に関する条例の制定が議論され、その中に次のような空き家に関する問題点も含まれました。



倒壊寸前の空き家



町の命令で取り壊され更地になった様子

①空き家に対する苦情等が多く、緊急対応を要する問題も発生した
 ②空き家に対応する窓口がなかった
 ③それまでの対応では法的根拠がなく、効果が小さかった
 ④生活・環境保全、景観保全、空き家の適正管理、突風などによる倒壊防止、防犯・火災予防
 これを受け平成17年3月町議会で『下仁田町環境美化に関する条例』を可決、半年の周知期間を経て10月1日施行されました。
 この『下仁田町環境美化に関する条例』は、町民一人ひとりの環境美化に対する意識を向上させ、町、町民、事業者、所有者の責任と役割を明確に示すとともに、それぞれが協力連携し、快適で安全な生活環境のもとで誰もが安心して暮らせる町づくりを目指すことを目的としています。

町民には、不法投棄箇所、ごみのポイ捨て箇所、自動車等の放置箇所等（又は、その行為者）を発見したときは速やかに町に情報提供をお願いしています。町は情報提供を受けたときは速やかに関係機関と連携を図り、迅速かつ適切に措置しています。

違反者が「指導又は勧告」に従わない場合は「措置命令」を発します。命令にも従わない場合は、「氏名等の公表」となります。改善した時には報告を受けます。これらに一定程度の強制力を与えるため町職員に立入調査権を付与しています。

空き家の適正管理を指導、勧告・命令で取り壊しも

町内の空き家の適正管理状況ですが、空き家の実態調査を行っておらず正式な戸数は把握していませんが、

年々空き家が増えているのが現状です。

空き家の適正管理の流れは、①住民からの苦情等②家屋等所有者の確認③お願い文の送付（基本的には「適正な管理（補修や撤去等）」を指導）

④改善が見られなければ「勧告・命令」手続きへ移ります。更に改善がなければ「氏名等の公表」へと進みますが、幸いなことに条例施行以来氏名等の公表事例は発生していません。

空き家に関する今までの実績ですが、
 ・平成17年度 命令による取り壊し1件
 ・平成18年度 勧告による取り壊し1件
 ・平成24年度 お願い文による取り壊し1件
 ・条例施行から現在までのお願い文発送は6件となっています。

高齢者施策との連動も課題

実態とすれば、実際は誰も住んでいないものの、実家なのでそのまま取り壊さずにしており、適正に管理されていないケースが多く見受けられます。

お願い文を出すことですぐに解決する場合もあれば、やはり取り壊しには大金が掛かるために時間と労力がかかり取られる場合もあります。町は根気強く話をさせていただき、適正に管理していただくよう努めています。

今後の課題は、超高齢社会（高齢化率40%超え）の当町においては、独り暮らし高齢者の死亡＝空き屋の発生となり、高齢者施策と連動しての取り組みが求められています。

このため地理情報システム（GISシステム）を利用して、空き家の情報などを市内で一元化、共有化し、活用することが必要になると考えられます。

生活環境の保全と防犯のまちづくり —空き家適正管理条例で大きく前進—



所沢市総合政策部危機管理課防犯対策室 室長

● 前田 広子

条例制定に至ったきっかけ

所沢市は、埼玉県の南西部に位置し、武蔵野の雑木林や狭山丘陵などの緑に恵まれながらも住宅地が広がる、人口約34万3千人の自然と都市機能が調和したまちである。

昭和40年代半ばから西武線沿線の宅地造成により人口が急増し、40年近く経過して、当時建設された住宅の老朽化や、所有者の高齢化や遠隔地への居住、経済的事情などさまざまな理由による管理不全な空き家が目立つようになった。

その不完全な管理による影響が、近隣住民に不安を抱かせたり迷惑を受けたりすることについて、市への相談件数が増えてきたが、相談窓口が一本化されていなかったため、平成21年度から防犯対策室が空き家の管理不全に関する相談窓口となった。

当初は改善について「お願い」という形で通知していたが、効果的に改善を求めるには、指導す

る根拠となる条例が必要であったことから、条例制定に向け検討を進めることとなった。

所沢市空き家等の適正管理に関する条例

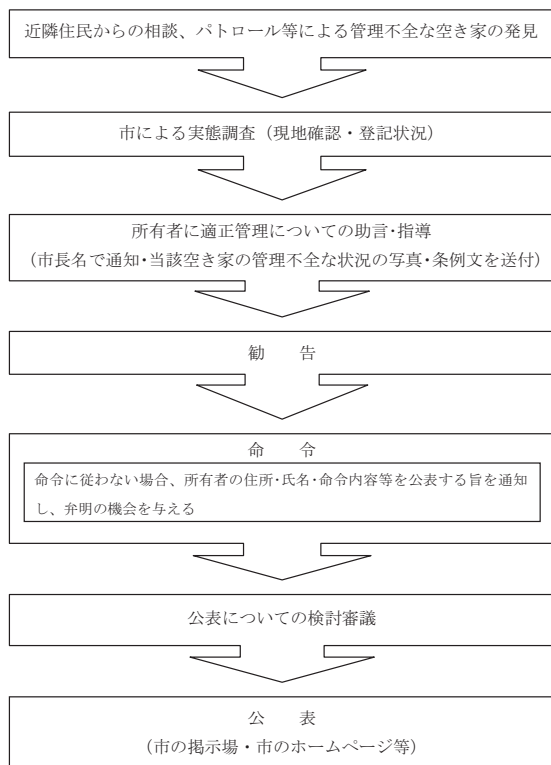
この条例は、空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、生活環境の保全と防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的としている。

条例では空き家やその管理不全な状態などの定義をはじめ、情報提供、実態調査、指導等について定めている。

事務の流れ（図1参照）

まず、市民等からの相談や、パトロール等で管理不全な空き家が発見されると、市により空き家の

図1 事務手続きフロー



相談・解決の実績

防犯対策室が空き家の相談窓口となってから条例施行前までの1年半の間に、相談は56件あり、そのうちの25件が解決した（解決率44・6％）。その後、平成22年10月1日に条例を施行してか

敷地外からの現状確認や、近隣住民への聞き取りにより実態調査を行い、登記簿や住民記録の検索等により所有者を特定する。

所有者の所在が判明した場合には、市長名で指導通知を送付し改善を促すが、複数回の助言指導にもかかわらず改善がみられない場合には、状況に応じて勧告、命令と指導を進めていく。

命令の履行期限内に改善されない場合、公表前に意見陳述の機会を付与し、提出された意見を踏まえ関係課等での検討審議後、決裁により公表の実施が決定された場合は公表に至ることとなる。



樹木に覆われた空き家



樹木が伐採され



親族により更地に

ら平成24年12月末の間には、相談が204件となり、この間の解決は150件であった（解決率73・5％）。

なお、解決とする条件は、改善された結果の状況により相談者が対応終了でよいと判断されたことをもって解決としている。

これまでの指導実績は、所有者の所在が特定できていないものを除き、全ての所有者に対して指導通知を送付している。そのうち勧告まで進んだものが18件、命令まで行ったものが3件あり、公表まで至ったものは未だない。

解決したうち、所有者の判断により更地にされた所は、これまでに46件ある。

条例の効果

（１）条例そのものの効果

条例の効果としては、適正に管理しなければ氏名や所在等が「公表」される可能性があることや、「警察その他の関係機関との連携」があること、

命令で履行期限を示して指導することなどが、所有者に行動を起こさせるきっかけになっているようであり、条例そのものの効果が大きかったと感じている。

（２）行政内部・関係機関との連携

また、条例策定の協議や、個別の相談への対応を積み重ねていく中で、行政内部や関係機関と連携をとりながら進めていくことが出来るようになったことも、副次的な効果である。

具体的には、所有者が特定できない時点で、空き家の樹木が公道に伸びて危険な場合や、屋根等が一部破損して落下の危険がある場合等には、本条例に拠らず道路管理者や消防が判断し、危険排除対応することがある。

また、所有者本人に改善の意思があり、少し支援することで所有者自らが改善できる場合に、近隣の方々のためにも対応が必要だと判断した場合、関連部署が連携して業務の範囲内で改善に協力できるようになった。

その他にも、関係機関との連携としては、警察

に空き家の中に所有者がいるかどうかの確認や、すぐに改善されない場合に必要に応じて空き家付近のパトロールを強化していただいたり、プロパングスの会社に空き家に放置されているガスボンベを撤去していただいたり、電線にかかる樹木をNTTや東京電力に伐採していただくことなどがある。

今後の課題～管理不全な空き家を増やさないために

条例を運用する際に困ることとしては、所有者の行方が特定できない場合がある。

また、相談者と所有者の感覚のギャップが大きい場合や、空き家の敷地内に不法投棄が誘発されたり、所有者が高齢だったり収入がないために対応が難しい場合もある。

空き家は、あくまでも所有者の財産であり、所有者の責任の下に改善されることが正しいあり方と考える。

少子高齢化、人口減少社会にあつて、今後も空き家が増える続けることは避けられない。「いかに管理不全な空き家を増やさないか」が課題である。そのためには、普段からの地域コミュニケーションは非常に重要である。

さらには、地域の実情に合わせて、行政だけでなく地域住民、NPO、企業等が空き家の適正管理や有効活用に向け、力を合わせていくことが必要になると思われる。

そのためには、さまざまな立場・役割の主体が、自分の立場で何ができるか考え、行動することが解決への歩みを進める原動力になると思う。

解体工事費を助成、緊急安全措置も実施 ―老朽家屋の適正管理に向けた取り組み―



足立区建築室建築安全課長

● 吉原治幸

壁面崩落が老朽家屋対策のきっかけ

足立区が老朽危険家屋対策を進めていくきっかけとなったのは、以下のような事故事例に起因している。

平成20年3月、区内の木造2階建て店舗兼住宅の家屋本体から剥離した壁面を発見し、落下の危険性が高いことから、建築基準法第8条により、建物所有者に安全指導を行った。しかし、一向に是正されず、状況は悪化する一方であった。

そしてついに、2年後の平成22年3月、当該壁面が強風にあおられ、前面道路上に崩落したが、幸いにも周辺住民や通行人・通行車両などへの被害はなく、大惨事には至らなかった。

この事故の責任は第一義的には建物所有者ではあるが、道路管理者および特定行政庁としての足立区が、危険である事実を把握し、解決へ向けての努力を重ねていたものの、崩落事故が発生した以上、行政の責任が皆無であるとはいえない。

足立区は現在、つくばエクスプレスや日暮里・

舎人ライナーの新線開通に伴い、人口が増加する傾向にある。一方、既存のまちなみには、旧耐震基準（昭和56年5月以前）で建てられた家屋が多数残存するなど、老朽家屋による課題が浮上している。

こうした中で、平成23年3月11日の東日本大震災は、建物の安全性に対する一般の認識を高めるとともに、震災による倒壊等の被害を防止するための対策により住民の危険を回避し、安全性を確保するという、行政の対応責任を改めて浮き彫りにした。

しかしながら、危険な状態となっている建築物が行政地区内にどのくらい存在しているのか、実態把握はあまり進んでいなかった。

老朽家屋を調査、適正管理条例を制定

こうした状況に鑑み、足立区では平成23年度から、老朽家屋対策として、専門の担当課を創設し、

表Ⅰ 老朽家屋区内全域調査結果

家屋の状態	件数
管理が不全（緊急性なし）	1712件
管理が不全（指導の必要あり）	358件
倒壊等の危険あり	63件
合 計	2133件

区内の実態調査と老朽危険家屋の解消に向け、取り組みを始めた。まず区では、老朽危険家屋対策を推進するため、老朽危険家屋の実態調査を実施した。

表Ⅰが区内全域調査の結果である。

建築基準法上、一

般的な住居の維持保全については、所有者の責任で適正に管理しなければならないという義務規定があるだけで、罰則規定はない。このため行政側ができるのは適正管理に向けた指導（お願い）に過ぎない。

しかし、危険性が高まれば、特定行政庁として、「著しく保安上危険である等」の判断により、命令かけられる。この判断基準の不明確さが、老朽危険家屋の解体除却がなかなか進まない大きな要因になっている。

こうした状況を打開し、老朽危険家屋による危険性の回避の実効性を高め、区民の安全・安心な生活環境を確保していくため、「足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例」を制定、平成23年11月から施行した。

条例の概要

同条例の概要は以下の通り。

（１）老朽家屋の調査・指導・勧告



解体される前の危険家屋



解体工事後の様子

適正に管理されていない家屋の実態調査を行い、危険と判断された場合（危険度判定評価により点数化）は、所有者に安全を確保するよう、指導・勧告できるものとする。

（２）解体工事費の助成

区の指導・勧告に従って解体工事を行う場合、一定条件の下で助成を行なえるものとする。

（３）緊急安全措置の実施

危険が切迫し、所有者の同意（費用の請求を含む）を取った物件について、必要最低限の緊急安全措置を、区が実施できるものとする。

（４）「老朽家屋等審議会」の設置

助成金支出の公益性・客観性を担保するとともに、指導・勧告に対する意見や緊急安全措置の必要性について意見を聞くため、民間の専門家を含めた第三者機関を設置する。

このように足立区の条例は、区独自の判断で対応が可能となるよう、解体工事費の助成制度や、所有者の同意に基づく緊急安全措置等を盛り込んだ内容になっており、区ではこの条例により老朽危険家屋対策を強力に推進している。

老朽家屋対策の今後

老朽家屋がなぜ放置される傾向にあるのか。これまでに対応を続けてきた老朽危険家屋について、所有者等からの情報を集約すれば、以下のような要因が挙げられる。

①所有者の経済的事情

- ・解体工事費の費用負担
- ・更地にした場合の固定資産税増（小規模宅地の特例措置解除）

②借地権の消失

- ・借地権をめぐる地主と借り主の係争問題

③相続権の複雑化

- ・相続権利者間の問題

④無接道敷地等の再建築不可

- ・再建築不可、売買不可

このうち経済的な事情は、現在の社会経済

情勢からも、最も主要な原因とみられ、解体費助成金の効果が大きい。また固定資産税の小規模宅地の特例措置は、そもそも土地を居住に利用するための軽減措置制度であり、老朽家屋のように、周囲に危険を及ぼしている状況でも、その恩恵を受けていることは大きな問題であると言える。

さらに旧借地借家法の権利に関しては課題が多く、適正管理条例だけで解決に導くのは困難だが、借地借家法を十分理解し、最善策を探し、対応していく必要がある。

移転登記（相続）については、行なわれない土地家屋が多く、放置され老朽化して、周囲に危険を及ぼす家屋も増えてきている。このため移転登記の義務化（罰則等）の法的措置が必要だと思われる。

このほか無接道の場合には、売買の際の税制優遇措置や条件付の建築許可（建築基準法43条但書）での対応の必要性がある。

空き家対策、全国的な課題に

震災時での人的被害を最小限にする取り組みとして、老朽危険家屋（空き家）対策が重要となってきた。

国・都道府県・特別区や市町村が、各々の役割分担を確実に実践していかなくては、根本的な解決には至らない。「足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例」は、その一歩を進めたに過ぎず、住宅の総合施策等、さらなる取り組みの充実を図っていくことが求められている。

行政代執行で空き地の雑草を除去 —空き家適正管理条例も制定—

名張市生活環境部環境対策室

● 坂元恵美

名張市は、三重県北西部の伊賀地区の盆地に位置し、奈良県との県境に接しています。また関西の文化の影響を受け、万葉集にも地名が残り、古墳、能楽、赤目四十八滝やぶどう狩り等の観光でも有名な市です。

昭和40年代以降、近鉄大阪線で大阪まで1時間で通勤できることから、大規模住宅地の開発が進み、関西圏からの流入人口を受け入れることで、人口は市制施行（昭和29年）当時の約3万1千人から約8万人を超える大阪のベッドタウンとして発展してきました。

空き地対策の現状

宅地造成で整備された大小約20以上の住宅団地が分譲され、住宅が建設されてきましたが、中には住宅が建設されずに放置され、不良状態の空き地になるケースもあり、隣接する住民や自治会の代表者から市に対して、毎年多くの苦情が寄せられてきました。そこで、昭和62年に「名張市あき

地の雑草等の除去に関する条例」を制定し、この条例に基づき、空き地の適正管理の指導等を行ってきました。

しかし、一部の空き地については、雑草等が除去されず、長年にわたり放置された状態になっていたため、安全で快適な生活環境を維持するため、平成20年4月に行政代執行を盛り込んだ条例に改正しました。

条例改正後は、毎年固定資産情報を基に空き地台帳を作成。この台帳に基づいて6月ごろ、空き地の所有者等に対し、「空き地の雑草等の除去について（お願い）」の通知書（ハガキ）を出しています。通知書には行政代執行を可能とした条例を制定していることのほか、雑草等の除去のお願いと除去を求める時期（7月・10月ごろの年2回）を明記し、注意を喚起しています。

その後、不良状態の空き地について住民や自治会の代表者から苦情があった場合は、条例に基づき指導、勧告及び命令等を行い、それでも雑草等が除去されない場合は、市独自の基準採点票で現

地調査を行い、状況に応じて行政代執行を実施し、その費用を空き地の所有者等から徴収しています。行政代執行は平成21年以降、8件実施しました。

空き家適正管理条例を制定

市内には、空き地と同様に雑草の繁茂やかん木の成長により、生活環境を著しく悪化させている空き家が存在しており、住宅地の景観を損ねているほか、害虫等の発生による健康被害や火災及び犯罪の発生又は老朽化した建物の倒壊の恐れなどの問題が発生しています。これらの現状を改善するため、所有者等に対し適宜、文書の発送や電話連絡による改善を求めてきましたが、空き地の条例には空き家等の条項は含まれていないため、任意の指導にとどまっており、依然として適正に管理されない空き家等が残存していました。

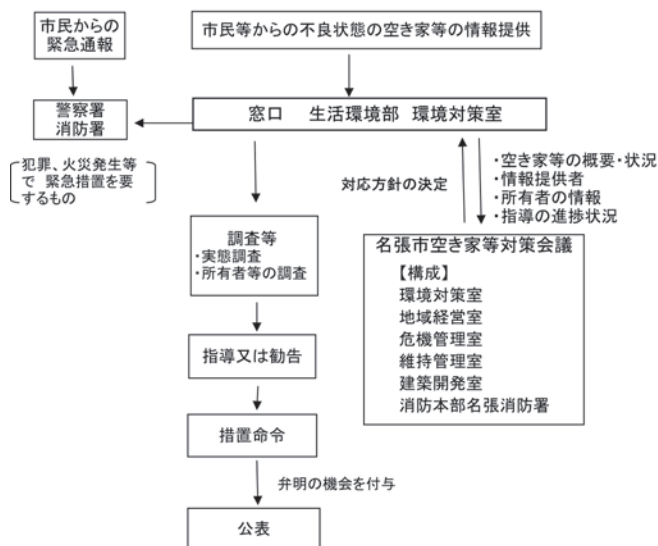
こうしたことから、清潔で安全な市民生活を確保するため、空き家等の所有者の責務を明確にし、改善に向けた指導等を的確に行う条例の制定が必要になりました。

条例の主な内容

平成24年4月施行の条例では、空き家等が適正に管理されていない状態を次のとおり規定しています。

- （１）建物その他の工作物の老朽化が著しく、倒壊のおそれがあること。
- （２）自然現象により建物その他の工作物の一部

空き家等の適正管理に関する条例の手順



が飛散すること。

- (3) 廃棄物の不法投棄場所になること。
- (4) 害虫又は悪臭の発生場所になること。
- (5) 犬猫等のすみかになること。
- (6) 火災の予防上危険な場所になること。
- (7) 犯罪及び青少年の非行行為の防止上好ましくない場所になること。
- (8) 交通の障害になること。
- (9) 前各号に掲げるもののほか、良好な景観及び生活環境を著しく損なうこと。

市は、管理されていない不良状態の空き家を発見したとき、又は市民や自治会の代表者から適正に管理されていない空き家等の情報提供があった場合は、適正管理に関する所有者等の責務の明確化を目的とし、情報提供のあった空き家等の実態調査をし、状態により指導又は勧告を行います。



空き家等の条例が平成24年4月に施行されてから10カ月が経過しますが、市の広報紙に空き家等の条例制定に関する記事を掲載したこともあり、

条例制定後の状況

所有者等が勧告に従わない場合は、履行期間を含めて不良状態を解消するよう命令し、命令にも従わない場合は、氏名、所在地及び命令の内容を公表できることになっています。

適正に管理されていない空き家等の中でも、解決が困難な課題については、空き家等対策会議（事務処理要領で規定）を開催し、対応方針を決定します。空き家対策会議は、市民の情報提供の窓口となっている環境対策室のほか、建築関係の担当部署である建築開発室や地域経営室、危機管理室、維持管理室、名張消防署及び消防本部で構成しています。また、空き家等の台帳を作成し整理保存することで、関係部署が情報を共有できるようにしています。

空き家適正管理条例を取り上げた市の広報紙

条例制定時には、私人のプライバシーの問題、財産等の処分に対する損害賠償の問題、擁壁や柵等を越えて敷地に入る場合の不法侵入を問われる可能性があり、行政代執行を条例に規定しませんでした。しかし、現在の条例でどれだけの効果があるのか検証し、行政代執行を盛り込む必要性があるのかを検討しなければなりません。また、条例に基づく指導等により家屋等を解体する際の費用の補助金、固定資産税の減免や、空き家を有効活用したいと考えている所有者と借りたい人を仲介する「空き家バンク」等の取り組みを検討する必要があります。

今後の課題

空き家等についての相談件数は、条例制定前の相談件数をはるかに上回っている状況です。相談件数の9割が雑草の繁茂やかん木の成長に関する相談内容であり、そのほとんどが一度の指導により改善されています。また、建物の工作物が飛散する恐れのある空き家等については、指導又は勧告までで解体に至ったケースもあり、市担当者としては条例制定の一定の成果はあったと実感しています。

しかし、すでに所有者が亡くなっているケースについては相続人の調査が必要であり、また倒壊の恐れのある家屋等については、行政代執行を条例に規定していないため、現状では問題解決が困難な状態の空き家等もあります。

景観保全目的に住民要請で廃墟対策 ―県が景観支障防止条例を制定―



和歌山県県土整備部都市住宅局都市政策課 主査

矢代敦久

景観保全目的に県が取り組み

和歌山県には、世界遺産「紀伊山地の霊場と参詣道」の文化的景観をはじめとして、誇るべき景観が数多く存在している。和歌山県では、このような良好な景観を保全し、また形成していくために、景観法を活用して「和歌山県景観条例」、「和歌山県景観計画」を県下全域を対象に施行している。

しかし、このような景観施策に取り組む一方で、新たな課題となってきたのが、適切に維持管理されていない空き家が廃墟となって地域の景観を阻害しているという問題である。特に、和歌山県の空き家率は全国的にも高く、今後も空き家、廃墟が増加していくことが予想される中、廃墟に対して法的措置を取る上で、現行の法制度は十分ではなかった。

このような状況がきっかけとなり、景観保全を目的とした新たな条例を検討し、制定することと

なった。平成23年7月に「建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例」を制定し、平成24年1月に施行している。

和歌山県の条例の特徴は、市町村ではなく、県が条例を制定している点と、景観保全を主目的としている点である。空き家や廃墟に関する対策として、全国の地方自治体において適正管理の義務付けや法的措置を可能とする条例が制定されているが、これらの条例のほとんどは市町村が策定しており、安全・安心や生活環境の保全を目的の中心としたものが多い。これらの点が、他の条例と大きく違うところである。

廃墟にさせないための最低限の規範

具体的な内容としては、建築物が廃墟となることを未然に防ぐために、建築物等の外観に関して、適切に維持管理しなければならないという努力義務と、建築物が廃墟であってはならないという状態規制、この2つの規範を定めている。特に、建

築物等の外観が、著しい破損、腐食等により周辺の良好な景観と著しく不調和となった状態を「景観支障状態」と定義し、建築物等の外観は景観支障状態であってはならないと規定している。たとえば、屋根や外壁の10分の1以上が損壊しているものなどがこれに該当する。

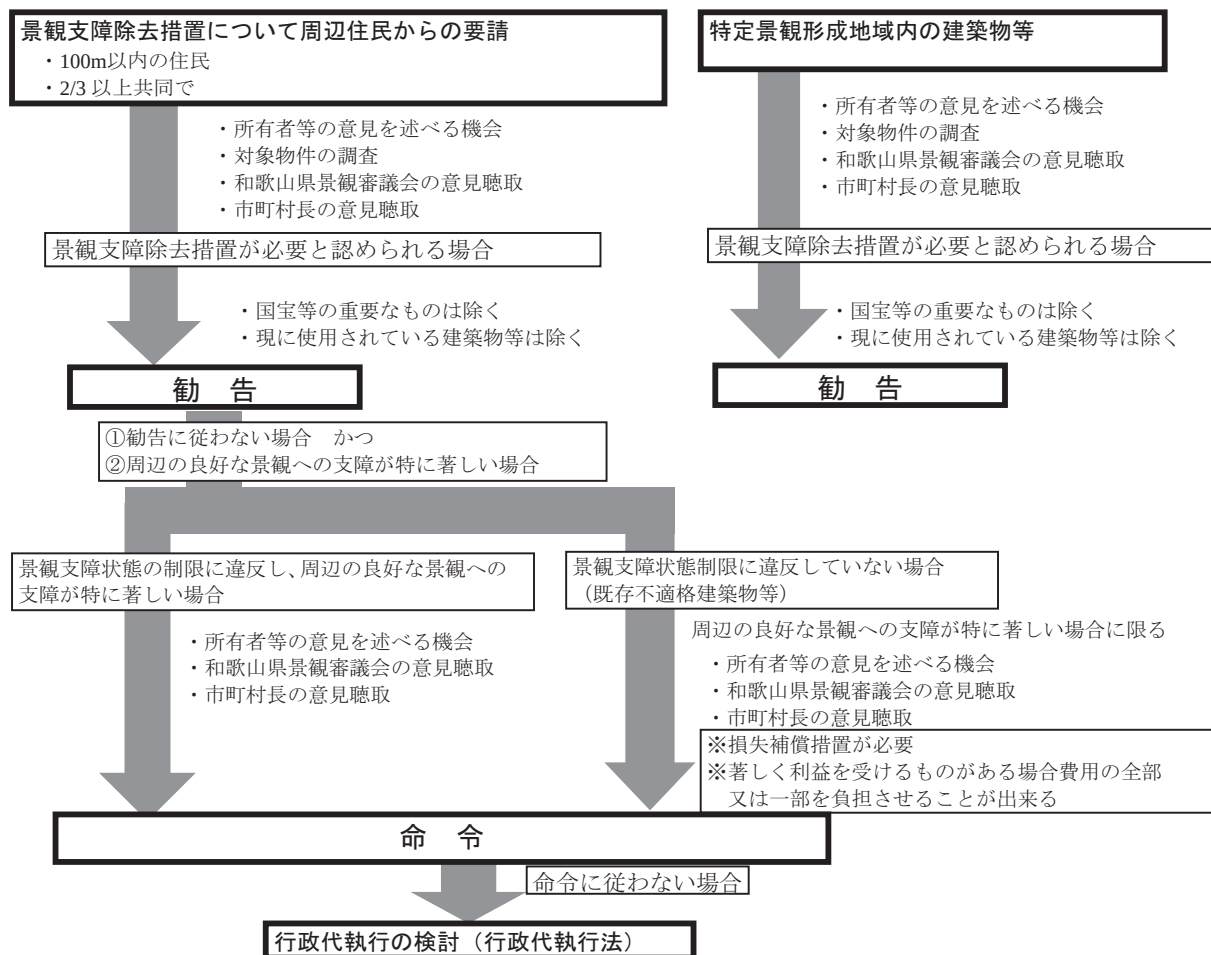
住民要請に基づき勧告や命令を発出

景観支障状態となってしまうた廃墟への対策として、周辺住民からの要請に基づいて、除却などの必要な措置の勧告や命令の発出を可能としている。つまり、県だけの考えで勧告や命令を行うのではなく、地域の住民が集まって、共同で要請を行う仕組みとしている。具体的には、周囲100メートル以内の区域の住民の3分の2以上の方からの要請が必要である。また、この手続きを進める過程において、より良い解決策が地域の方々から提案されることにも期待するものである。

条例制定により撤去された廃墟

条例を施行してから1年が経過したが、勧告や命令に至った事例はまだない。住民要請に向けて相談はいくつか受けており、地域では要請に向けた準備が行われている。今後、いくつかの要請があるものと思われる。また、住民から相談が寄せられた際に、県と市町村が連携し対応すること、要請に至らずとも廃墟の撤去につながったケースもいくつかあり、条例を制定したことによるひとつの効果とも言える。

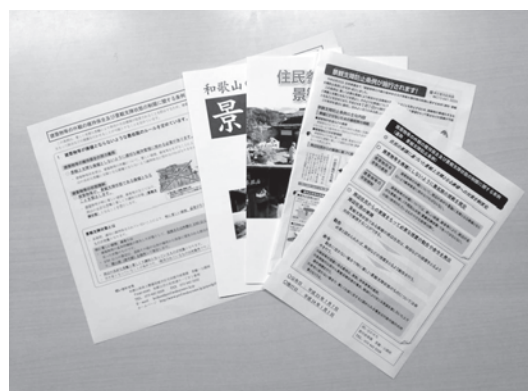
景観支障防止条例 フロー図



また、条例の普及・啓発を積極的に行っており、マスコミにも取り上げられたこともあって、県民の意識向上に繋がっている。そのため、廃墟の所

有者から、条例が制定されたこともあるので近々撤去する、という声が寄せられた事例も出てきている。

さらに、この条



景観支障防止条例 PR資料

例の目的は景観保全であるが、県内のいくつかの市において、安全・安心などを目的とした空き家対策条例を制定しようとする動きが出てきている。空き家対策などは、本来は市町村が対応すべき課題と考えられ、こういった動きが、今後も広が

ていくことが望まれる。

美しく、安全・安心な和歌山を目指して

廃墟の問題は、県だけで解決できる問題ではなく、地域住民や市町村との連携が必要である。そのためにも、条例の普及・啓発は引き続き実施していく必要がある、さらに地域住民や市町村と協力し、この問題にどのように取り組んでいくかを考えることが今後の課題である。

また、廃墟が放置される原因として、住宅用地に対する固定資産税の特例のように、廃墟を放置しておく方が、除却するよりも得であるというような問題がある。他にも様々な要因が考えられるが、何がネックでどうすれば廃墟が放置されることを防止できるのかということを調査、分析し、法的措置による直接的な効果や抑止効果以外の手法を検討することも今後の課題である。

いずれにしても、この問題を解決することは決して簡単ではないが、条例の適切な運用に努め、難しい課題にも取り組むことにより、結果的に、景観保全以外にも防災面や安全面などの問題の解決や、中心市街地における土地の有効利用や流動化など、地域のまちづくりの活性化にも繋がっていくことを期待し、引き続き、美しく、安全・安心な和歌山を目指して取り組んでいきたい。

所有者の特定や解体費確保が課題に ―条例制定で空き家対策を促進―



萩市土木建築部建築課課長補佐

● 松田健一

条例制定の背景

全国的に空き家が増加する中、萩市においても過疎・高齢化に伴い増加傾向にあり、平成20年度の住宅・土地統計調査では市内の空き家は4160戸程度という推計値が示されていますが、経年とともに現在では約5千戸の空き家があると思われる、危険な状態にある空き家の近隣住民から苦情等が寄せられています。

適正な管理が行われず放置された空き家は、老朽化や自然災害により、倒壊や屋根材等使用建築材料の飛散等による景観や生活環境上の問題があります。また不審者の侵入による火災や犯罪の誘発など生活安全上の問題が発生し、近隣住民に悪影響を与えるおそれがあり、多くの社会的問題を抱えています。

このため市では、空き家等について、所有者等に適正な管理を求め、住み良い生活環境の保全による安全安心のまちづくりを推進することを目的

として「萩市空き家等の適正管理に関する条例」を平成24年4月1日付けで制定し、10月1日より施行しました。

高い市民の関心、相談件数も増加

市建築課では、平成17年度に建築行政の一部を県から移譲されたことに伴い、老朽危険空き家等の相談を受けてきましたが、昨年度までの6年間で24件の相談事例がありました。

しかし、条例の制定について、市広報誌や各マスコミを通じて周知したところ、条例施行までの半年間で38件の相談があり、市民の関心の高さを実感しました。また、条例施行後においても、12件の情報提供が寄せられているところです。

これまでの主な相談事例としては、老朽化に伴う屋根瓦の崩落や飛散のおそれ、また、外壁のモルタルや板張りの破損等があり、一部には建物の大半が既に倒壊しているものもあります。このほか、空き家となった建物と共に敷地内の樹木等の

管理がされず繁茂している状態、また、空き家が放置されたまままで防犯上の問題がある、などの相談があります。

市の対応

この条例に基づいて市は次のような対応をしています。

①市民からの情報提供を受けて、空き家等の状況や所有者等の調査を行います。

②調査結果に基づいて、所有者等に対して助言又は指導を行います。

③助言や指導を行ったにもかかわらず、必要な措置が講じられない場合は、勧告を行います。

④勧告を行ったにもかかわらず、必要な措置が講じられない場合は、履行期限を定めた命令を行います。

⑤命令を行ったにもかかわらず、正当な理由なく命令に従わない場合は、所有者等の意見を聞いた上で、空き家等の所在地、所有者等の住所・氏名・命令の内容等を公表します。

⑥命令に従わない場合において、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、かつ、その履行を放置することが著しく公益に反すると認められる場合は、代執行を行い、その費用を所有者等から徴収します。

⑦その他必要に応じて警察等関係機関に対する協力要請や、空き家等が管理不全な状態にならないための技術的支援を行います。



老朽化した空き家。萩市内には約5000戸の空き家があるとみられている



放置された空き家

所有者の特定など問題点も

条例を施行し約4カ月が経過しましたが、これまでの間に以下のような問題点が発生しています。

①所有者等の特定

放置された空き家の殆どにおいてきちんとした相続手続きが行われず、何世代か経過した結果、相続関係者が複数にわたる場合があります。このような場合、相続関係者の血縁関係等を整理することに相当の時間を要することになります。

②金銭的理由による放置

放置されたままの空き家について、相続関係者に連絡をとった際、殆どの場合が金銭的理由により対応ができないという回答をいただきます。

国費等により解体費用を補助する制度等もありますが、この場合、費用の一部を地方自治体負担することになり、市としても個人に対する補助について賛否両論がある状況です。

③行政代執行の手續き

老朽空き家の解体処分を代執行する場合、所有者が確定し、生存している場合は、当該所有者に対して代執行を行えば良いと考えますが、所有者

が死亡し、相続関係者が複数にわたる場合には、民法の規定により共有者全員の同意が必要とされているため、相続関係者全員に対して行う必要があり、代執行の相手を選定することが難しいと考えます。

このことは、相続手続きがきちんとされていないことが原因と考えます。

今後の課題

以上のことから、空き家の適正管理という観点から、以下の事項が今後の課題として考えられ、これらに関連する法改正等の措置も必要ではないかと考えます。

- ①相続手続きの義務化と簡略化
- ②相続税、固定資産税等の税制の見直し
- ③空き家対策に係る国の支援

また、たとえ空き家となったとしても、適正な管理が行えるように、常に空き家の所有者等と当該空き家の近隣住民や地元自治会とのコミュニケーションを持ち、共同して管理を行っていくという気持ちが醸成していくこと、また、住宅が不要となった場合には、速やかに今後の利活用（空き家情報バンクへの登録等）を検討するなど、住宅の所有者に常日頃より空き家の適正管理に対する意識付けを行っていくことが大事だと思われます。

老朽空き家の解体、補助制度で推進 —所有者の特定に課題も—

徳島県海陽町建設課

● 村本英信

海陽町は徳島県の最南端に位置し、太平洋に面し自然が豊かで、リアス式海岸も美しく、清流海部川の流れる人口1万人余りの町である。漁業と農業と林業が盛んであるが、従事者は年々高齢化している。そして見事な過疎地域でもある。

現状は良き古里にある実家が空き家となり、放置され、倒壊の恐れのある危険な旧家が増えてきている。

住民からの苦情がきっかけ

こうした老朽空き家は地震による倒壊の恐れがある。倒壊により避難路がふさがれ、津波からの避難に時間がかかるなどのリスクを抱えている。また火災や防犯上の危険があるほか、環境面での問題（シロアリ、ゴミ屋敷化）、通行者などへの悪影響（道路上への落下、風によるトタン等の飛散）もある。このため地域住民等からの苦情や陳情も多く、町が対策を検討することになった。

当町では、空き家対策事業の開始までに町幹部

職員による老朽空き家対策会議を3回開催。既に徳島市や隣接する高知県東洋町が空き家除却事業を実施していたこともあり、これらの取り組み事例などを参考にした。

老朽空き家の解体費を補助

平成23年度からスタートした海陽町の老朽住宅解体費支援事業は、長年空き家になり危険な状態の木造住宅のみを撤去対象とした。

具体的には、所有者または相続人が解体事業をする場合、その申請により補助金を交付する。解体事業費の上限は90万円で、国の補助制度も併せて活用して60万円を補助している。

町の広報誌やホームページでPRしたこともあって、平成23年5月10日の申込受付初日に申し込みが10件あり、受付の順番をつけがたい状態となった。このため公平に抽選し順番を決定した。

これまでの申請件数は全体で39件、このうち事業対象に30件が採択され、再度調査必要が4件、

対象外が4件、保留が1件という状況である。年度別の実施件数は平成23年度が4件、本年度（24年度）が16件の予定。来年度も予算要望中であるが、既に申込多数で実施枠が埋まっている。

補助金交付の流れ

（1）相談

所有者からの相談は電話によるものが圧倒的に多く、次いで来庁されての相談、まれに親類からの相談もある。休みに帰省しての相談も多く、来庁時は、なるべくその足で所有者又は法定相続人か代理を受けた親族等に立ち会っていただき、対象住宅を現地調査することとしている。

電話での相談の場合は、申請を出される前に住宅を現地調査することとしている。明らかに対象とならない場合は電話でお断りする場合もある。その後、住宅を現地調査する期日を決め、後日立ち会いのもと、現地調査する。

（2）住宅の調査

相談時又は住宅調査時に補助金交付要綱と申請書で説明、その後住宅に入り、補助対象となるかどうか調査する。その場で写真を撮り、国土交通省の「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」で評点をつけて判定する。

判定は外観で倒壊の恐れがあると判断出来る場合もあるが、外観では判断できない場合が多く、大抵は室内に入り畳をめくり床下も見て、判定する。

（3）仮受付

不良住宅と判定された時点で、その場で申請書



取り壊し予定の老朽空き家（中央）。前の道路と横の路地は避難路。
撮影者の背後100メートル余りに港がある



空き家の内部。屋根が崩落寸前となっている

に住所、氏名、連絡先を記入いただき、仮受付を行う。

同時に、次の説明を行う。①固定資産税の土地の評価の特例（3分の1または6分の1）が通常評価に戻る。②年間事業費予算内での実施のため、100%実施可能かどうかは不明であること。（予算措置が出来、補助金交付決定できずまで取り壊さずお待ちくださるよう依頼）③申請書には町税の調査の同意も兼ねており、滞納がある場合は補助できないので調べさせていただくこと。④おおむね10年以上の空き家であるかどうかの調査を行うこと。

（4）交付決定

補助対象となった場合は連絡し、順番待ちの説明をする。また諸事情で対象とならない場合もここでお断りする。補助金交付決定通知を発行し、解体実施OKの連絡をする。

補助金は解体完了後に完了書類と添付書類（請求書か領収書の写しや写真等）を提出いただき、個人口座に振り込んで終了とする。

町内の業者を活用

解体業者は海陽町で指名願が提出されている町

内業者に限ることになっている。これは、住宅解体後の廃材を産業廃棄物として適切に処理してもらうためである。

ただ、個人業者や町外業者の取り壊しが安価であるため、まれに申請を取り下げる方もいるが、不法投棄が危惧される旨の説明はしている。

今後の課題

近所の方から隣接老朽空き家に対しての相談や苦情があっても、所有者から申請のない場合が一番困る。所有者が生存していない場合も多々あり、また、相続登記がされておらず、法定相続人がいない上に管理者さえいない場合もある。しかしながら、老朽空き家の近隣関係者が、亡くなった所有者の子供や孫に連絡して、代表者が全員に同意書を頂いた事例もある。

このほか、近隣住民から「既に法定相続人がおらず、管理していた方が放棄された住宅をどうにかならないか」という相談を受けた際、役場内で所有者の血縁関係を確認する作業などをしたものの、所有者が特定できず、解体処理ができない事例もあった。こうした案件の処理については、現在も老朽空き家対策会議で継続審議しており、今後さらに検討を深めたい。

倒壊の恐れがあり、住むことができない老朽空き家を取り壊すことにより、新しい宅地も生まれ、防災面でも安心でき、また少なからず雇用も生まれる。こういった小さな積み重ねが少しでも地域活性化にも繋がればと思い、さらに解体支援事業を推進する方針である。

税務面から老朽空き家対策を促進 ―公売進め、新所有者が住宅除去―



福岡県宗像市収納課

● 中脇貴裕

はじめに

宗像市は、北九州市と福岡市の両政令指定都市のほぼ中間に位置する玄界灘に面した人口約9万6千人の自治体です。古くは中国や朝鮮半島との貿易で繁栄した地域で、域内には当時の様子を伝える遺跡が点在しています。

玄界灘の真中に浮かぶ海の内倉院「沖ノ島」からの出土品は貴重な歴史遺物として国宝に指定され、その数は8万点を越えており、この「沖ノ島」と本土の関連遺産群は、平成20年12月にユネスコの世界遺産暫定リストに記載されました。観光名所としては、交通安全をはじめ、すべての道をお守りする尊い神様として人々から篤く崇拝され、東郷平八郎や足利尊氏も参拝したといわれている「宗像大社」があり、また、県内随一の漁獲高を誇る鐘崎漁港の船団で多くのトラフグが捕獲され、下関や福岡の市場へ出荷されています。

宗像市の空き家の現状と対策

宗像市は、昭和40年代から住宅団地の開発が進み、北九州市と福岡市のベッドタウンとして順調に人口が増加してきました。しかし、平成10年代の中頃から人口の伸びが鈍化し、近年は、ほぼ横ばいの状態が続いています。

こうした状況の中、空き家が増加傾向にあります。平成24年3月に本市定住化推進室が市内全域を対象に行った空き家実態調査によると、戸建住宅3万5573戸のうち、1193戸が空き家となっており、それが判明しています。その中には、適正管理されていない空き家が含まれているわけですが、本市の空き家の苦情受付担当課である生活安全課に寄せられたこれらの空き家に関する周辺住民からの苦情件数は、平成22年度が18件、平成23年度が28件、平成24年度が11月末時点で55件と年々増加傾向にあります。

本市では、空き家が放置され、管理不全な状態

となることを防止するため、「空き家等の適正管理に関する条例」を平成24年1月1日に施行し、所有者等に対し助言・指導、勧告等を行い対応することとしています。改善が図られる空き家の数は苦情件数の半数に満たないのが実情となっています。

適正管理されていない空き家の特徴

私たち収納課では、市県民税、軽自動車税、国民健康保険税に加え、不動産の所有者に課税される固定資産税に係る滞納整理を行っています。私は、この滞納整理を担当して10年目になりますが、その間、空き家の所有者とやり取りをすることが幾度とありました。そして、適正管理されていない空き家の特徴には、大きく分けて次の4つがあると実感しています。

- ① 元々の所有者が死亡している
- ② 相続人の適正管理できる能力が乏しい
- ③ 相続人間のコミュニケーションが取れていない
- ④ 相続放棄がからんでいる

各自自治体の空き家の苦情受付担当では、相続人に文書や電話で適正管理を促すことが多いと思われますが、上記に該当する案件では、いくら文書を送付しても、また、助言や指導を行っても改善されないケースがほとんどではないかと考えます。

また、本市の空き家の苦情受付担当者から不動産の所有者（＝登記名義人）が死亡し、現所有者が不明であるとの話をよく聞きますが、不動産の所有者の死亡と同時に相続が発生しており、死亡



所有者の死亡後、20年以上放置され、
家屋の周囲に雑木が生い茂っていた



買受人により繁茂した雑木類と危険老朽家屋が撤去された



その後、買受人により売りに出されている

者名義の不動産は、遺産分割協議などがなされていない場合や相続放棄の申述がなされていない場合には、相続人全員の共有物となります。ゆえに死亡者の出生から死亡するまでの戸籍を確認すれば相続人、すなわち所有者が判明します。

税務徴収担当者ができる空き家対策

不動産の所有者（納税義務者）が固定資産税を納期限までに納付しない場合、通常、当該市町村は納税義務者に督促状を発送し、その後、10日を経過しても完納しなければ、預金、給与、不動産などの財産を差し押さえ、換価することにより滞納税に充てることになります。

不動産が複数人（相続人）による共有名義である場合、当該不動産にかかる固定資産税は、所有者全員が互いに連帯して納税義務を負うと地方税

法に規定されています。ゆえに所有者全員が持分に応じてそれぞれ按分ではなく全額について納税義務を負いますが、このようなケースで固定資産税が滞納となった場合、本市においては、適正管理されていない空き家に関しては早い段階で不動産を差し押さえ、公売（強制執行）手続きを検討するようにしています。

公売手続きの着手により、滞納税が全額納付されることはまずなく、大半のケースがそのまま公売により所有者が変わる（オーナーチェンジ）こととなります。この結果、新所有者により老朽家屋が除却され、周辺住民の安心安全が確保されるようになります。

情報交換と情報共有の必要性

先にも述べましたが、適正管理されていない空

き家の所有者が死亡してそのまま放置されているケースが多くなっています。相続人に文書や口頭で適正処理を促しても、改善されないケースは、相続人全員に納税通知・督促を行い、その後、持分ごとに差し押さえを行い、公売手続きを進め、オーナーチェンジを図ることが具体的解決策の一つだと思います。

行政代執行により危険老朽空き家を除却するという手法も有効だとは思いますが、除却にかかる費用は、一旦行政が負担し、その後、所有者に請求し、請求に応じなければ所有者の財産を差し押さえし、費用を回収することになるため、まずは公売で解決できないか検討することが望ましいと考えます。

全国の税務徴収担当職員が主体となって組織されているLGNET（特定非営利法人ローカルガバメント・ネットワーク）では、研修会やメーリングリストを通じ情報交換や情報共有を図っており、この危険老朽空き家の不動産公売についても手法等の共有化を図っています。税の滞納問題と同じく、空き家の適正管理に関する問題は全国の自治体で抱えている共通課題であるため、何かいい方法があれば、全国の担当職員で共有できるようにさらなる環境整備が必要ではないかと思えます。

寄付受け建物除却、跡地を公共空間に ―長崎市の老朽危険空き家対策事業―



長崎市建設局都市計画部まちづくり推進室 室長

● 片江伸一郎

坂の街、進まない住宅の建て替え

長崎市の市街地は、長崎港に注ぐ2本の河川沿いの商業機能が集積したわずかな平坦地と、山腹を這い上がるように形成された斜面市街地により、独特な都市景観を創り出している。

この斜面市街地は、昭和初期まで田畑として利用されていたが、昭和30年代中頃から細いあぜ道をたよりに下の方から家が建ち並び始め、結果的に車が入れない市街地が形成されていった。

坂の街は、外からの景観は非常にすばらしいものがあるが、街の中は細い階段道や坂道が縦横無尽に走り、日常の階段道の上り下りはもとより、車両を使った消防・救急活動や福祉サービスにも支障をきたしており、これらの不便さは若い世代を中心に人口の流出を招き、地域の活力の低下と高齢化を進行させている。

さらに、坂の街では住宅の改修・建替費が割高になることと併せ、接道等の条件に対応できない

ことが多く、住宅の更新が進まないことから木造家屋が老朽化し、さらには放置されることで、近隣住民に対し、家屋の倒壊・瓦の飛散・火災・シロアリ・悪臭等の様々な不安を与え、地域の安全を脅かす存在となってきた。

こうしたことから、平成15年度に「危険家屋除却推進計画策定検討プロジェクトチーム」を立ち上げ、平成16年度に既成市街地における空き家実態調査を実施し、適正に管理されていない老朽危険空き家のうち、所有者からその建物及び土地を本市に寄付等がなされたものを除却し、跡地を公共空間として整備する「長崎市老朽危険空き家対策事業」を平成18年度から市単独事業として開始することになった。

この事業は、「長崎市第4次総合計画」及び「長崎市住生活基本計画」に位置付けられたもので、平成19年度からは地域住宅交付金（国土交通省の制度）の提案事業として採択され、さらに平成22年度に社会資本整備総合交付金（同）の基幹事業に移行し、平成24年度からはこの交付金の効果促

進事業として更なる事業推進を図っている。

また、平成23年度からは「長崎市老朽危険空き家除却費補助金」を建築指導部局において創設し、危険空き家の除却に要する経費の一部の助成を行っており、まちづくり部局と建築指導部局がお互いの空き家や所有者に関する情報を共有することで、安全・安心な住環境づくりの促進を図っている。

老朽危険空き家対策事業の内容

（事業期間）

〔当初〕平成18～22年度

〔変更〕同18～26年度に4年間延長

平成18年度から5年間を目途に始まった事業であるが、申込件数が減少傾向にないことや地域の事業に対する評価が高いことから、4年間延長を行っている。

（事業対象区域）

〔当初〕1070軒

〔変更〕3900軒（平成24年度）

また、老朽木造住宅が密集し、生活道路や公園などの施設が少ない「特に整備が必要な既成市街地」1070軒を事業対象区域として定め、区域内における相談案件について、現地調査を行い、老朽危険度と周囲への危険性の観点から優先順位を付け、関係課長会議により除却する空き家を決定している。

平成24年度からは、事業対象区域を既成市街地3900軒に拡大し、さらなる住環境の改善を図っている。

老朽危険空き家対策事業の対象となる土地・建物の条件

区 分	条 件
土地	①長崎市に寄附等ができること。 ②土地に物権又は賃借権が設定されていないこと。 ③急傾斜地、土砂流出危険区域等で維持管理に支障をきたすおそれがないこと。 ④寄附等後に災害防止等の措置が必要でないこと。 ⑤維持管理に係る地域住民等の同意が得られるもの。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。 ⑥土地の所有者が市税を完納していること。
建物	①木造建築物（一部の軽量鉄骨造も含む。）であること。 ②長崎市に寄附等ができること。 ③借地上に建っている建物にあっては、借地権設定者が借地権者に貸している土地を、長崎市へ寄附等を行うことができること。 ④建物に、物権又は賃借権が設定されていないこと。 ⑤建物の所有者が市税を完納していること。

事業の実績

平成24年 3月31日現在

年度	事業費(千円) 上段：予算額 下段：執行額	申込件数		不採択	除却 件数	備 考
			うち、 計画区域外			
18	(20,000) 16,867	32	9	17	6	
19	(33,500) 33,479	77	24	46	7	地域住宅交付金 採択
20	(25,000) 21,843	50	0	42	8	
21	(24,700) 21,297	49	10	32	7	
22	(22,274) 15,435	66	13	50	3	社会資本整備総 合交付金に移行
23	(22,275) 17,259	29	5	20	4	
合計	(147,749) 126,180	303	61	207	35	



着工前の空き家



竣工後（地域の要望により駐輪場として整備）

あくまで本事業は緊急性を要する住環境改善に向けた対症療法のひとつに過ぎない。放置空き家問題は全国的な問題であり、その解決のためには、空き家を増やさず、老朽危険空き家にしないように利活用を含めた、民間を巻き込んだ住宅政策が不可欠である。

また、事業を推進する中で、所有者死亡時の相続人の特定作業に非常に手間がかかり、権利者が特定できない、あるいは存在しないなど、個人情報保護の問題や民法の壁が立ち塞がることになり、自治体として対応できない案件が生じている。

向けて手続を進めている。

また、事業を推進する中で、所有者死亡時の相続人の特定作業に非常に手間がかかり、権利者が特定できない、あるいは存在しないなど、個人情報保護の問題や民法の壁が立ち塞がることになり、自治体として対応できない案件が生じている。

また、事業を推進する中で、所有者死亡時の相続人の特定作業に非常に手間がかかり、権利者が特定できない、あるいは存在しないなど、個人情報保護の問題や民法の壁が立ち塞がることになり、自治体として対応できない案件が生じている。

現状と課題

得て、除却できたケースもある。

事業の特徴

本事業は建物所有者のためのものではなく、空き家周辺住民の安全・安心の確保のために行うものである。

また、跡地は地域のまちづくりに役立つものとするため、地域の要望に応じた公共空間として整備を行い、自治会と土地使用貸借契約を締結し、日常的な維持管理をお願いをしている。

申し込みや相談は年平均50件程度あり、所有者等と近隣住民・自治会からのもので、半々ぐらいの比率になるが、近隣住民・自治会からの相談は、

所有者の特定が非常に大変な作業となっている。建物の未登記、権利者死亡による相続人不存在や相続放棄等で、行政が手を出せない様々なケースがあり、地域の要望に応えられないことも多々ある。

また、長屋の場合などは権利者が一堂に会し、修理や建て替えの協議を行うことは非常に困難な作業であるが、行政が除却事業に携わっていることで、各権利者に事業の説明をして寄付の承諾を

世界のモデルとなるまちづくりを目指して

く綾ユネスコエコパークく



綾町企画財政課 企画広報電算係 係長

● 中原修一

綾地域が ユネスコエコパークに

綾町は、宮崎県中央部に位置し、その面積の80%を森林に覆われた中山間地域である。人口は7300人あまり。その小さな町がいま、国内外から大きな注目と期待を集めている。

2012（平成24）年7月、パリで開催されたユネスコの「第24回人間と生物圏国際調整理事会」の審議で、綾町全域を含む宮崎県綾地域が「生物圏保存地域（Biosphere Reserve：BR 日本での通称：ユネスコエコパーク）」に登録された。ユネスコエコパークは世界全体の財産として高い価値を持ち、生物多様性が保護・保全される「核心地域（コアゾーン）」と、教育や研究、エコツー

リズムなどに活用される「緩衝地域（バッファゾーン）」、住民が持続可能な暮らしや経済活動を営む「移行地域（トランジションゾーン）」の3つのゾーニングを持っている。現在、世界の約600地域が登録されており、国内では屋久島、大台ヶ原・大峰山、白山、志賀高原に続き、32年ぶり5カ所目の快挙となった。

自然と共生する まちづくりの推進

綾町には、多くの日本固有種で構成される照葉樹林が日本最大規模で残っている。照葉樹林とは、1年を通して光沢の強い深緑色の葉を持つシイやカシからなる森で、開発などにより、まとまった面積のものはほとんど現存していないことから、綾町の照葉樹林は世界的に大変貴重な

ものと言える。ニホンカモシカやイヌワシなど貴重な野生動物も生息しており、日本文化の原点とも言われる照葉樹林文化研究の観点からも、非常な価値を有している。綾町は、この素晴らしい自然と共生するまちづくりを半世紀にわたって進めてきた。

その始まりは1966（昭和41）年にさかのぼる。当時の綾町は経済情勢が非常に厳しい時期であったが、同年就任した郷田實前町長はクラフトパルプや薪炭用に照葉樹林を伐採する計画に大きな疑問を抱き、「一坪菜園運動」や「生産物の価格保証制度」、「木工のまちづくり」「自然生態系（有機）農業」など、自然の恵みを生かした産業振興策を展開。環境を守りながら、循環型で持続的でもあるまちづくりの形をつく

りあげた。その後も、環境教育や森林セラピー基地づくり、花いっぱい運動など取り組みは多岐にわたる、それらは今や、しっかりと町の人々に根差している。

こうした地域づくりは国内外に伝わり、観光客の増加に結びついているほか、研修生の受け入れや国際交流も活発化している。また、自然生態系（有機）農業による安心・安全な農産物のブランド化が進み、流通も活性化している。

綾の照葉樹林プロジェクト

環境保全の取り組みは、2005（平成17）年にスタートした「綾の照葉樹林プロジェクト」が中核になっている。これは、産学官民が一体となって2500ヘクタールに及ぶ日本最大級の原生的な照葉樹林を保護するとともに、周辺の人工林を間伐し、照葉樹林からの種が供給されることにより照葉樹が自然発生する復元方法に取り組むもので、50～100年後に7000ヘクタール以上の広大な照葉樹林を復元することを目指している。

林野庁九州森林管理局、宮崎県、綾町、公益財団法人日本自然保護協会、「てるはの森の会」の5者が協

働するこの官民総がかりのシステムの構築は、わが国では画期的であり、ユネスコエコパークの登録決定においても高い評価を受けている。

綾のまちづくりを 世界のモデルに

これまでに述べた通り、官民総参加の環境保護・復元の取り組みと、自然生態系（有機）農業を柱とする地域社会の振興・発展が両輪となって地域づくりが進められてきたこと

が綾町の大きな特徴であり、また最大の評価点と言っても過言ではないだろう。

さて、ユネスコエコパークの登録以降、国内外の研究者や自治体等の視察が相次ぎ、さまざまな媒体に取り上げられることが増えた。ユネスコのネットワークを生かした国際的な情報発信や、エコツアーや特産品のブランド化などによる地域活性化、学術研究・教育の支援、独自の事業の構築、地域・団体との連携や

柔軟な対応など、これからの新たな展開に極めて大きな期待と注目が集まっていることが実感される。

これを受けて、綾町では2012年11月、大学教授など専門家が事業の検討などを行う専門委員会を設置。また現在、地域住民も参加する「綾ユネスコエコパーク町づくり協議会」や、全体の管理運営を行う「綾ユネスコエコパーク地域連絡協議会」の設置に向けて準備も進めている。これらの組織を通じ、産学官民

が一体となって知恵や工夫を加えながら、今後3年間でこだわり抜いたエコパークの管理運営ビジョンを策定する方針だ。そして綾町ならではの「ほんもの」を徹底追求し、綾町を訪れた方が十分満足できるような取り組みの展開を図ることで、綾町のまちづくりが世界の先駆的モデルとなることを目指していく。



森林セラピー養成ガイド



綾馬事公苑の春（花いっぱい運動）



幻想的な綾の照葉樹林

山梨県庁に「女子会推進課」！ 地域ブランディングに女子力を活用

山梨県観光企画・ブランド推進課 副主査

● 佐藤浩一

首都圏の女性をターゲットに

平成21年10月にスタートした山梨県のイメージアップ事業「ビタミンやまなし」キャンペーンは、首都圏の30〜40歳代の女性をターゲットとして、「美・健康・癒し」をテーマに、やまなしブランドと呼ばれるワインやフルーツ、ジュエリーなどの地域資源をPRするとともに、山梨県そのもののイメージを高める取り組みとして4年間継続実施されています。

4年目を迎えた平成24年には、お堅い山梨県庁に「女子会推進課」を発足させ、多くの女性が山梨県を訪れてくれるよう、地域の魅力発信に力を入れています。

豊富な地域資源や特産品

東京から約1時間半という近さにもかかわらず、山梨県は豊かな自然

に恵まれ、日本一の生産量を誇る桃やぶどう、すももなどの産地としても知られるフルーツ王国です。山梨県に古くから存在する「甲州種ぶどう」を原料とした甲州ワインも国内外で高く評価され、ロンドンを中心に海外への輸出も進んでいます。また、県立の宝石美術専門学校を有し、宝飾研磨や金属加工の技術が集積するなどジュエリー産業も盛んで、ネックレスやピアス、ブローチなどの生産地としても知られています。

こうした地域資源や特産品を見ると、山梨県には女性に好まれるものが多く存在することが分かります。そこで、県では首都圏の30〜40歳代の女性をターゲットに「美・健康・癒し」をテーマとするやまなしブランドをPRすることで山梨県のイメージアップを図ろうと、平成21年から「ビタミンやまなし」キャンペーンを始めました。

このキャンペーンでは、アルファベットのAからZまでの26文字に、やまなしブランドをそれぞれ当てはめて地域資源を紹介するという手法でPRしています。例えば、Aはアクア・水、Fは富士山、Pはピーチ・桃、Sはスパ・温泉、Wはワインなど。こうした地域資源ややまなしブランドは、そのすべてが首都圏の女性が好むものであり、東京からほど近い山梨県が誇るべきものでもあります。30〜40歳代の女性は、クチコミ力、行動力、購買力が高く、世の中のトレンドを動かすオピニオンリーダーとも言えますので、彼女たちから幅広い世代に情報拡散がなされることも期待しています。

富永愛さんが一日課長に



女子会推進課の発足で記念撮影。(右から一日課長の富永愛さん、横内知事、福田彩乃さん)

手に取り、大まじめに横内正明山梨県知事に記者発表会に臨んでもらいました。

横内知事は、「女子会推進課は、ビタミンやまなしキャンペーンのタスクフォース。メンバーは一騎当千のすばらしい女性職員ばかり。女子会にぴったりのスポットを情報発信し、大いに流行っている女子会を山

梨県に誘致していく」と意気込みを述べました。

女子会推進課の一日課長には、スーパーマodelの富永愛さん、課長補佐にはものまねタレントの福田彩乃さんに就任いただき、強力なサポートを得ながらビタミンやまなしのイメージアップキャンペーンをスタートさせました。

女子会推進課は、課長と課

長補佐を除き、全員が山梨県庁の女性職員で構成されています。職員は観光部、農政部、企画部などの本来業務と並行して、女子会推進課の業務を担当しています。女子会に

びったりのスポットをブログやフェイスブックで発信したり、旅行会社と連携して女子会向けのツアープランの企画に携わったり、県内ホテル・旅館の女子向け宿泊プランのアドバースなどを行っています。また、女性誌やテレビディレクター等を招いて、メディア向けの女子会体験ツアーを実施するなど、発足当初から精力的に活動しています。

「山梨の魅力」、女性の視点で表現

こうした活動がマスメディアにも注目され、「女子会推進課」発足記者会見には、43媒体（テレビ・ラジオ・新聞・雑誌・インターネットメ

ディア）が集まりました。山梨の地域資源である「ビタミンやまなし」と流行ワードである「女子会」とを上手く組み合わせた結果、山梨県のイメージアップにつながる情報発信に成功しました。今後は、より鋭く、より本質的な情報発信を行い、まだまだ知られていない山梨の魅力を、女性の視点で分かりやすく表現することでも多くの方に山梨に来てもらうことを目指します。

ターゲット世代である30〜40歳代の女性は、世の中を動かすオピニオンリーダーであり、彼女たちが恋人や旦那さん、子どもや祖父母を連れて山梨に来る確率はとても高いと思

われ、そうした機会に「楽しかった」「また来よう」と思ってもらえるような地域づくりに励みたいと思います。

行政と住民、企業が一体となって取り組むことでしか「やまなしブランドの確立」は達成できないので、相互の連携をこれまで以上に強く意識して、ビタミンやまなし女子会推進課の活動を実施していきます。



女子会推進課の職員



女子会に欠かせない美味しい料理に会話も弾む



甲州ワインのぶどう畑を見学する女子会の面々

自治体アンテナショップ、過去最高の54店に ～山手線外や多摩地区でも増加傾向―24年度調査～

6店増、都内への出店相次ぐ

地域活性化センターでは、このほど都道府県を通じ、東京都内の「自治体アンテナショップ実態調査」(平成24年10月1日時点)を取りまとめた。

地域の総合情報を受発信するとともに、特産品販売や飲食施設等を設置する自治体アンテナショップは、厳しい財政状況の中においても、情報を受発信能力の高い東京都内への出店が相次いでいる。

平成24年度の調査によれば、ショップ数は、前年度より6店舗増え、過去最高の54店(都道府県34店、市町村20店)となった(図1参照)。平成24年9月末までに出店したのは、栃木県「とちまるショップ」、広島県「広島ブランドショップ TAU(たう)」などで、全国的な広がりを見せている。

アンテナショップは、その後も増加傾向にあり、今回の調査以降でも、

平成24年11月には銀座に「いばらきマルシェ」(茨城県)が出店し、今年も、三重県が日本橋の目抜き通りに出店を予定している。他にも、複数の自治体が出店に向けて計画を進めている。

地域全体を首都圏に売り出す

アンテナショップ設立の目的では、特産品のPR(54店)、特産品の販路拡大(49店)の回答数が高かったが、観光案内・誘客(47店)、自治体のPR(43店)、地域情報発信(40店)との回答も多く寄せられ、特産品の販売だけではなく、地域全体を首都圏で売り出すことが目的であることが窺える(表1参照)。

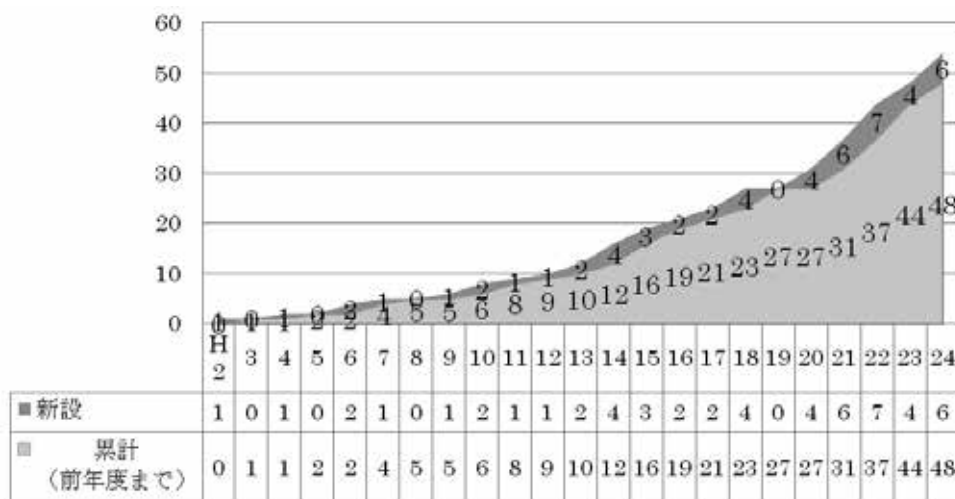
また、運営効果については、特産品の知名度アップ(50店)、特産品の販路拡大(41店)、地域情報の発信(38店)、自治体の知名度アップ(36店)、消費者ニーズの把握(31店)、観光客の増加(19店)の順に回答が多かった。

「食」へのこだわり 26店で飲食施設

事業の内容では、全54店のうち52店が物産販売を行っている。続いて、観光案内(46店)、イベント開催(35店)、飲食施設の運営(26店)、展示(22店)、相談業務(10店)、その他(7店)となっている。

最近の傾向として、「食」に重点を置く店舗が増えており、「おいしい山形プラザ」(山形県)、「食のみやこ鳥取プラザ」(鳥取県)では有名シェフや地元ホテルが提供するイタリア料理店、「Y・wine(わいらい)」(山梨県)や「dall'ava(ダルーヴァ)」(長野県塩尻市)では地元ワインを味わえるレストランを設置している。また、

図1 自治体アンテナショップ設立経緯(単位:店)



「広島ブランドショップ TAU(たう)」には、イートイン、お好み焼き、バー、ダイニングと4つの飲食コーナーが設置され、予算や用途によって選択ができる。

年間入館者数については、100万人を超える店舗が「北海道とさんこプラザ」(北海道)、「表参道ネスパス新潟館」(新潟県)、「沖縄わし

表1 開設目的

開設目的	店数
自治体のPR	43
特産品のPR	54
特産品の販路拡大	49
市場調査・消費者ニーズ	27
観光案内・誘客	47
地元出身者との交流	8
都市と農村の交流	10
地域情報発信（マスコミ等）	40
田舎暮らし・UJIターン	14
企業誘致	4
地元住民の意欲拡大	5
その他	2
不明	0

(重複回答) N=54

表2 年間売り上げ

年間売り上げ	店数
3千万円未満	9
3千万円以上5千万円未満	3
5千万円以上1億円未満	7
1億円以上3億円未満	12
3億円以上5億円未満	6
5億円以上7億円未満	4
7億円以上10億円未満	2
10億円以上	0
不明	11
合計	54

たショップ」（沖縄県）の3店で、以下、70万人〜100万人未満が2店、50万人〜70万人未満が3店、20万人〜50万人未満が9店、10万人〜20万人未満が7店、10万人未満が19店となっている。11店は不明。
アンテナショップの所在地は、引

き続き銀座・有楽町に集中している（18店）が、最近では日本橋（8店）、新橋（4店）への出店も増え、面的な広がりを見せている。一方、家賃が相対的に安い山手線の外である江戸川区、墨田区等（9店）や多摩地区（8店）には、市町村の店舗の出

表3 年間売上額別比較

年間売り上げ	H23年度（今回調査）		H22年度（前回調査）		前回比（A/B）
	店舗数（A）	%	店舗数（B）	%	
3千万円未満	8	19.5%	9	22.0%	88.9%
3千万円以上5千万円未満	3	7.3%	3	7.3%	100.0%
5千万円以上1億円未満	6	14.6%	7	17.1%	85.7%
1億円以上3億円未満	12	29.3%	11	26.8%	109.1%
3億円以上5億円未満	6	14.6%	5	12.2%	120.0%
5億円以上7億円未満	4	9.8%	4	9.8%	100.0%
7億円以上10億円未満	2	4.9%	2	4.9%	100.0%
合計	41	100.0%	41	100.0%	

店が増えているのが最近の特徴である。

売り上げ1億円以上は24店

アンテナショップの売り上げ（23年度実績、表2参照）では、1億円以上の店舗が24店（全体の45%）あ

り、1億円未満は、19店（35%）、未回答が11店（20%）であった。

また、前回の調査と比較するため、平成23年度、22年度の売り上げを回答した41店を対象に比較を行なったところ（表3参照）、3千万円以下、5千万円〜1億円未満のゾーンが各1店減り、1億円〜3億円未満、3億円〜5億円未満のゾーンが各1店増えている。

今回の調査では、東日本大震災がアンテナショップの売り上げにどのような影響を与えたかについても特別に調査した。その結果、「増加した」10店、「減少した」12店、「変化なし」11店、「分からない」21店であった。「増加した」と回答したのは、北海道、青森県、岩手県、宮城県、福島県（2店）の被災地に加え、埼玉県、鳥取県、島根県、熊本県の10店である。被災地支援の意味を込めて首都圏の消費者が東北地方の特産品などの購入を進めている様子がうかがわれる。

なお、今回紹介した各アンテナショップの個別詳細情報等については、ホームページ「地域づくり百科」のアンテナショップコーナーに掲載されているので参考にされたい。

スポーツ拠点づくり推進事業

(京都府大山崎町)

フェンシングを通じた地域づくり

未来のオリンピック選手育成を視野に



京都府乙訓郡大山崎町教育委員会生涯学習課
担当課長

● 小泉昇平

地域活性化センターでは、スポーツ拠点づくり推進事業として、市区町村とスポーツ団体が連携・協力して全国各地に青少年があこがれ、目標とするスポーツごとの拠点をすることでスポーツの振興と地域の再生を推進する取り組みを支援している。

今回は、大山崎町の取り組みをご紹介します。(地域づくり情報課)

京都国体をきっかけに、フェンシングで町づくり

大山崎町は、京都盆地の南西である乙訓地域の西端に位置し、東は京都市、北は長岡京市、南は桂川・淀川を隔てて八幡市と相對し、西は「天下分け目の戦」で有名な天王山を背景に大阪府島本町と接して、京都、大阪へそれぞれ15、30キロの距離にあります。町域は、5.97平方キロメートルで、京都府内で最も町域の狭い町です。

昭和63年に開催された「京都国体」でフェンシング競技の実施が決定された時、町民の中にはフェンシング競技の経験者が1人しかおらず、全

くの未知の競技でした。

少年フェンシング教室や女性フェンシング教室等を開催し、「京都国体」では町内の一般家庭で「民泊」をお願いし、宿泊された都道府県選手への応援にたくさんの方々が会場に足を運ばれ、徐々にフェンシングに對する関心が高まりました。

翌年の平成元年から「ポスト国体」として、「大山崎町長杯少年フェンシング大会」を開催し、徐々に参加者が増え、平成14年からは「西日本少年フェンシング大会」となり、平成17年からは「全国少年フェンシング大会」に発展。併せて同年から、

地域活性化センターの「スポーツ拠点づくり推進事業」として承認されました。

当初は、約70人程度の参加者でしたが、その後増加し、650人以上になり、少年の大会としては、最大の大会となりました。

平成22年度からは、猛暑の夏の京都での個人戦の開催を避け、秋の団体戦を開催しています。個人戦は夏に東京で開催されています。

全国少年フェンシング大会、町ぐるみで盛り上げ

平成24年度の「全国少年フェンシング大会」は、10月27日(土)、28日(日)の2日間開催され、全国19都府県から87チーム、389人の選手が参加しました。

団体戦のため個人戦当時よりは参加者が少ないですが、会場には選手の保護者をはじめ多くの観戦者が訪れ、熱気を帯びた熱い戦いが繰り広げられました。

本大会のプログラム



全国少年フェンシング大会の試合風景

の表紙については、町立小学校からポスターを募集、毎年100点程の応募があり、実行委員会が審査し、優秀作品を表紙として採用しています。

開会式では、町内の中学校吹奏部による演奏で選手・監督を迎えるセレモニーを行っています。また町の地域支援センターからは、歓迎の意を込めて天王山の山崎合戦に由来する「合戦クッキー」を選手に差し上

スポーツ拠点づくり



全国少年フェンシング大会表彰式



大会に向けた花づくりの様子

げています。

さらに、会場を飾る花の植え付けには町内の各種団体が構成する町づくり推進協議会の方々が協力し、毎年200プランター程にきれいな花を植え、会場を華やかに飾っています。

地元商工会も毎年、特産物や土産物、飲料水等の販売を行っており、多くの選手や保護者でにぎわっています。

平成23年は、地元で開催される「お

やまざきまつり」とタイアップし、まつり会場とフェンシング会場を結ぶシャトルバスを運行、選手・監督や保護者の方々が町内団体の発表や展示に見入っておられました。

このように本大会は、実行委員会だけではなく町内の各種団体の力を集め、大会を盛り上げていただいています。

◆フェンシングの「甲子園」、大山崎町体育館◆

大会会場である大山崎町体育館では、「京都国体」を契機に、全日本フェンシング大会、インターハイ等が開催されています。

全日本学生選手権、ジュニア世界選手権最終予選、関西学生フェンシング大会等は毎年本町で開催され、フェンシング界でこの体育館で競技した経験のないオリンピック選手、

国体選手はいないほど全国的に有名な体育館になっています。特に全国少年フェンシング大会には、ロンドンオリンピックに出場した選手はほぼ全員参加しています。

なかでも北京五輪で個人銀メダル、ロンドン五輪で団体銀メダルを獲得した太田雄貴選手は、小学生のころ大山崎町体育館で地元の少年クラブに所属し、活躍しました。

◆未来のオリンピック選手を育成◆

大山崎町では、毎年町内の小学校3年生全員を対象にフェンシング教室を開催し、フェンシング競技の実技指導を行い、現在では小中学生全員が一度はフェンシングを経験するまでに至っています。

また、大山崎中学校では全国的に珍しい体育館の2階にフェンシング専用練習場を設置し、フェンシングクラブが活動しています。

平成24年度からは京都府教育委員会が「京都キッズ」という名称で京都府内の小学3年生を対象に公募し、毎年5人程度を選考。小学4年生から中学3年生までの6年間、フェンシングの基礎から育成する事業を展開し、未来のオリンピック選手の育成を目指しています。

地域資源を活かした交流プロジェクト 「食」を通じ大都市からの流入を目指す

福岡県飯塚市企画調整部総合政策課主査

● 松下利之

都市から地方への移住・交流は、人口減少社会における地域活性化策の柱として期待される。財団法人地域活性化センターでは、「移住・交流推進支援事業」として、地域団体もしくは市町村が自主的・主体的に実施する、都市住民などを受け入れる事業を支援している。

今回、平成23年度に同事業を活用した福岡県飯塚市の取り組みを、同市総合政策課主査の松下利之氏にご紹介いただいた。

(企画・コンサルタント業務課)

ほとほとの田舎

飯塚市は、平成18年3月26日に「飯塚市、穂波町、筑穂町、庄内町、頼田町」の1市4町が合併し、合併当時の人口は約13万3千人であった。平成22年度の国勢調査では13万1千人となり、現在も人口減少に歯止めがかからない状況である。

地理的には福岡県の中央に位置し、今回この事業の対象となった筑穂地域は、九州の玄関口である「博多駅」から在来線で30分という恵まれた立地状況を持ちながら、三郡山

という山にかこまれ、非常に自然豊かな場所である。

この豊かな自然に恵まれた地域の一番の売りは「食」である。その「食」の中でも群を抜いて付加価値のある特産品が、味も大変美味しい「筑穂牛」である。年間200頭程度しか市場に出ることがないが、その味は「黒毛和牛」として確立された味であり、地域イベントごとに出品している名物「筑穂牛串」は毎回、行列ができるほど地域内での知名度は高い。

豊富な地域資源をどう活かすのか

筑穂地域はもともと農山村地帯で、豊富な地域資源に恵まれ、以前は農産物の直売所等もあり、活気にあふれていたが、農業関連の事業連携がうまくいかない等の問題から、いつの間にか直売所も閉鎖された。『儲けること』≡「仕事」がまわる・お金がまわる≡「まち」に元気がでてくる」という非常に単純な構図を、農山村地帯の方に理解していただくことは案外難しく、本当に苦労している。

なぜうまくいかないのかを突き詰めて考えていくと、このような取り組みを中間で支援する仕組みがないのではないかと気付いた。

生産者はつくることに対しては一流でありプライドをもっているが、販売することとなると不得手であり、どうやって売り込んで良いのか分からない方が地域にたくさん存在

する。人と人をつなぐ接着材、またこれらの方々の間に入っている緩衝材となるべき中間支援組織を上手に構築することで、地域資源を活用した新たなビジネスを生み出す際の支援ができるのではないかと感じている。

そこで平成23年度は財団法人地域活性化センターの「移住・交流推進支援事業」を活用し、事業を実施した。

住民参加のワークショップ

平成23年7月から平成24年1月にかけて、住民、行政、専門家9人のメンバーによるワークショップを全8回開催した。ここでは、地域資源の掘り起し、食のイベントの企画などについて話し合われた。その他にも、先進地視察やイベント参加等を行い、将来的に筑穂地区のまちづくりを進めていく団体として「Sun Gunnet (サンゲーンネット)」が創設された。今後は、この団体がさらに拡充し、中心となってコミュニティビジネスに取り組んでいくことが期待される。

2つの政令都市からの流入を目指す

筑穂地域は福岡市・北九州市の2つの政令都市を西と東に抱えているため、非常に地の利のある地域であ

■移住・交流による地域活性化支援事業の概要

【事業概要】

地方が都市住民等を受け入れる移住や交流人口の増加等につながる地域交流の推進により、地域を活性化することを目的として、市町村等または地域団体が実施する移住・交流を推進する事業に対し支援する。

【助成対象団体】

市町村（特別区を含む）、広域連合、一部事務組合等

【助成金額・助成率】

助成金額は、1件につき200万円が上限
助成率は、助成対象経費の100%以内

【交付団体】

平成23年度 42団体
平成24年度 51団体（予定）

【問い合わせ】

企画・コンサルタント業務課
電話番号 03-5202-6133

Bコース…心に響くお釈迦様のこと

事）

ち歩き+郷土料理のお食
た（ガイド付き内野宿ま
ち歩き+郷土料理のお食

る。あとは、いかにこの地域に人を寄せるか。そのためにも、まずはこの筑穂地域に一度でも来てもらうことが非常に重要となる。そこで「食」イベントの開催と「筑穂牛」のPRを行った。

①食イベント…「ちくほ」まるごと発掘&「ちくほ」の秋を食べる

このイベントは、筑穂の郷土料理と地域資源を発信し、地域への集客・交流を高め、同時に地元の各団体と連携して地域の連帯感を高めることを目的に実施した。昼と夕方の2部に分けて各部50人を定員とし、それぞれ次の3つのコースを設定した。

Aコース…ちくほの小さい秋みつけた（ガイド付き内野宿まち歩き+郷土料理のお食事）



ちくほの小さい秋みつけた（ガイド付き内野宿まち歩き+食事）



ちくほ旬の味（食事のみ）



ば（正円寺住職による写経・説法+郷土料理のお食事）

Cコース…ちくほ旬の味（郷土料理のお食事のみ）

ターゲットを主に福岡市・北九州市都市圏の在住者とし、新聞広告等で広く周知したことで、この地域を初めて訪れるという方々に多く参加していただくことができた。

参加状況は昼の部48人と概ね定員を満たしたが、夕方の部はやはり定期的に暗くなるため28人と少なくなってしまった。この結果も、今後事業を本格実施するための貴重な基礎資料となっている。

また、この地域の豊富な食材の中から、都会では食べることがなかなか

かできないような、「旬」の素材や、地元の特産品の「筑穂牛」（黒毛和牛）を使った郷土料理を振る舞ったところ、非常に好評であった。今後も一度筑穂に来た方が、「また来たい」と思うような「美味しい郷土料理」の提供と「ホスピタリティ」のある対応を、地域をあげて進めていくことが本当に重要であるし、このどちらかが欠けてもお客様のリピートはないと思われる。

②筑穂牛PRの実施

地元のブランド牛である「筑穂牛」を特産品の核としていこうと、地産品・特産品の交流イベント「筑前飯塚節分まつり」において、筑穂牛を使ったメニュー3種類（筑穂牛串焼き、筑穂牛ハンバーガー、筑穂牛めし）を出展した。

非常に好評であり、2時間程度で完売という結果になった。しかし、これは地域内イベントでの成果であり、地域外においての知名度、ブランド価値はまだまだ低い。そのため、今回の事業を1つのステップとして、福岡市・北九州市都市圏からの交流人口増につなげることができるようイベントを現在検討中である。

農産物のブランド化はまだ

緒についたばかりだが、今回の取り組みにより、筑穂地域の魅力を理解していただいた若干名が移住を検討されていることが判明し、更には住居の調整にまで繋がっている。

持続可能なまちづくりを住民自身の手で

今回、この事業に取り組むきっかけとなったのは、この地域の高齢化や人口減少により、地域自体が疲弊しているため、今までのように単に行政主導で事業を実施していくのではなく、地域の方たちが、地域のために、自力で地域を動かしていくことによって、住民自身が元気になるような「新たなシステム作り」が必要とされていると考えたからである。

この地域は豊富な食材もさることながら、非常に良い地域人材が発掘できる地域であるとわかったことは大きな成果であった。この事業を通じて、地域自身が自分たちの将来のためにまちのビジョンを描くことができればいいと考えている。

現在、この取り組み結果を基にした、「持続可能なシステム作り」も最終段階にきている。地域づくりに絶対に必要なものは何といっても「人材」につくる。この地域の良き人材がこの地域を盛り上げていくと信じている。

「食」による地域ビジネスを展開

地域の食材・漁師町の文化・人材を活かす

高知県中土佐町は、漁師町である中土佐町と四万十源流の農村地域である大野見村が、平成18年に合併して誕生した。太平洋岸に面した高知県の中西部に位置し、清流、緑豊かな山野、青い海、リアス式の海岸線など変化に富んだ自然環境に恵まれた地域となっている。

沿岸部に位置する中土佐町久礼の港は、中世から近代にかけて、四万十川流域を中心とした領域各地の生産物を搬出する重要な港の一つとして発展するとともに、他地域から物

資や情報を入手する要港としての役割を担ってきた。このような歴史が、漁港や町の景観として色濃く残っているとして、平成23年2月、国は「久礼の港と漁師町の景観」を漁師町としては全国初の重要文化的景観に選定した。

今回は、400年前から鰹漁で栄え、人気漫画「土佐の一本釣り」で描かれた風景が町の至る所に残っている漁師町で、地域活性化に取り組む「企画・ど久礼もん企業組合」（以下「ど久礼もん」）を訪ね、理事長を務める川島昭代司氏をはじめ組合の皆さんにお話を伺った。

漁師町の暮らしの価値を知る

ど久礼もんの活動拠点、地域の台所「大正町市場」である。この市場は、明治時代、漁師の妻が、夫や息子の捕ってきた魚を販売し始めたことがきっかけとなり開設された。

公道約40メートルの両側に20軒の店舗が位置し、店先には午後2時過ぎから当日捕れた新鮮な魚介類・野菜などが並び、地域の人々が集う場となっている。

しかし、昭和40年ごろ60軒あった店舗数が、漁師の高齢化や後継者不足、大手量販店の進出などにより減少を続け、地域経済が縮小していく中、危機感を持った地元有志が集まり地域を盛り上げる実行部隊を立ち上げることとした。

こうして、平成19年に地元事業者4人の共同経営による、ど久礼もんが設立されたのである。魚屋や居酒屋等を経営する40～60代のメンバーで構成され、平成22年からは高知市からUターンした若者が加わった。設立当初から企業組合とした理由は、各種事業を受託しやすくするためという。

ど久礼もんのメンバーは、「海と

ともに漁師の町で暮らしていく意味を考え、何百年もの伝統に培われた生活スタイルの価値を自ら見直し、伝えていきたい」、「地域を元気にするために、若者の雇用の場を創出していくことが、ど久礼もんの第一の目的」と語る。

ど久礼もんでは、まず初めに、地域最大の特産品である鰹を中心とした地元産品の詰め合わせギフト商品をつくり、インターネット等で販売することとした。

鰹のたたき、干物、ところ天など、大正町市場で販売されている逸品を組み合わせていることにより、バラエティに富んだ数種類のセット商品を開発し、通信販売の仕組みを構築したのである。素材や製法にこだわっ



ど久礼もんオリジナル商品

★ 団体プロフィール ★

- ★設立年＝平成19年5月
- ★設立・運営主体＝企業組合
- ★代表者＝理事長 川島 昭代司
- ★会員数＝5名
(男性4名 女性1名)

〈連絡先〉

〒789-1301

高知県高岡郡中土佐町久礼6530

電話：0889-52-3822

ホームページ：

<http://www.dokuremon.com/>



理事長の川島昭代司氏（左）と監事の田中隆博氏



賑わう大正町市場

た商品は大変人気があり、売り上げの増加につながっている。一方で、ど久礼もんにとっては、販売手数料を低く設定していることから収益は限られており、自社商品の製造販売

による収益アップが必要であった。そこで、平成21、22年度に経済産業省の地域資源∞全国展開プロジェクト事業を活用し、これまでに無い鰯産品の開発に取り組んだ結果、「かつお辛焼きみそkarayan」の

商品化に成功する。この商品は、平成21年に開催された第5回グルメ&ダイニングスタイルショーのフード部門で準大賞を見事受賞。その後も継続して商品開発に取り組み、現在、自社商品は8品を数える。特に、平成22年に商品化した「漁師のラー油」は大ヒットとなり、売り上げを一気に伸ばし、現在でも根強いファンがいるという。

豊かな食を地域内外にPR

ど久礼もんでは、自社商品の開発に続き、自ら販売を手掛ける店舗「Café do kuremon」を、平成22年に大正町市場の入り口前に開業した。メ

ンチカツオを地元の米粉で包んだクレティーヤや、鰯などのシーフードを地元産トマトベースの香り高いスパイスでブレンドしたカレーが好評であるという。ここは、地域の人が気軽に集うコミュニティカフェとしても親しまれている。

さらに、現在は、町から委託を受け大正町市場と周辺商店街の活性化にも取り組んでおり、「かつお祭」や「門前市」など地域住民が主体的に関わるイベントや、参加者に体験を通じて鰯の本来の美味しさを伝える「たたき教室」（年6〜7回開催）を新たに企画した。

このような取り組みにより、大正町市場の魅力として、生の鰯にこだわるなど新鮮で美味しい食材を味わえること、明るく元気な住民と会話が楽しめること、歴史ある漁師町の景観が広がっていることなどが知られるようになった。その結果、若いカップルやファミリー層がスローフード・スローライフに魅力を感じ、久礼を訪問するようになり、大正町市場も賑わいを取り戻し始めたという。

地域のためのトータルビジネスの展開

ど久礼もんの取り組みは、食の分野にとどまらず、人材育成や移住促

進にも広がっている。人材育成では、近隣で地域ビジネスを展開する2つの団体と連携し、若手の後継者を育成する研修を実施し、移住促進としては、財団法人地域活性化センターの事業を活用して移住交流の視察ツアーを実施するなど、様々な挑戦を続ける。

ど久礼もんの活動は、行政・漁業組合・商工会など、関係機関とうまく役割分担しながら展開されており、地域の中でも応援者が多いという。

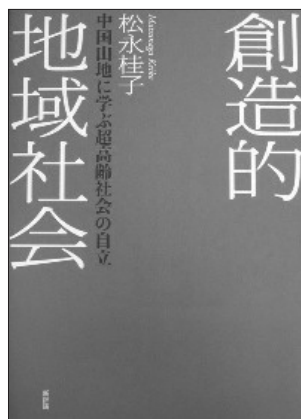
これまでの5年間は、「自分たちが楽しく、やりたいことをやっていく」という方針で走ってきたという。この方針は今後も変わらないが、将来の目標として、売り上げ1億円の達成と安定的かつ新たな挑戦ができる経営を目指す。先駆的なトータルビジネスによる成功事例を積み重ねることにより、若者の就労の受け皿づくりや女性の挑戦を支援していきたいという。

ど久礼もんでは、坂本龍馬が残したと伝えられている「議論は、暇なもんがやったらえい!」というメッセージを大切にしており、ますますその実行力が期待されている。

編集委員 ● 平野奈都子

書籍紹介

創造的地域社会—中国山地に学ぶ超高齢社会の自立—



大阪市立大学大学院創造都市研究科准教授 松永桂子著
新評論刊（2012年6月15日発行）
定価：3000円＋税

わが国は「超高齢社会」の時代を迎え、誰もが生涯を通じて生きがいと働きがいを持てるような産業や社会の新たな仕組みが求められている。また、経済成長時代の経済至上主義の価値観とは異なる新たな価値観を、生産・生活・コミュニティの最小単位である「地域」からの発想に基づく新たな仕組みで再構築しなければならない。

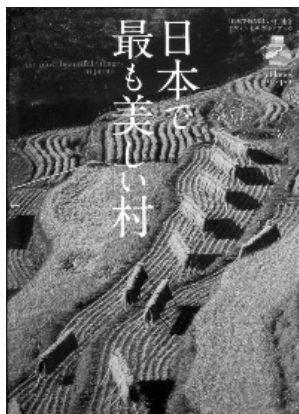
そのような中で近年、人口減少と高齢化が最も顕著に進行する中山間地域の農山村において、創造的な営みが多くみられるようになってきた。そこでは条件不利地域とされながらも、限られた資源を生かし、創意工夫で「地域の自治」「小さな産業」を創出しつつある。

本書は、そうした中山間地域のなかでも先端を走るエリアとして、全国で最も人口減少率・高齢化率の高い中国山地に着目し、「地域の創造性と自立」を探るものだ。

第1章から第5章では、「地域自治組織」「集落営農」「農村女性の起業」「地域型社会的企業」「道の駅・農産物直売所における産業福祉の実現」といった切り口で、地域の自立を目的とした、住民主体の活動、いわば「民」主導の取り組みを紹介する。第6章では、こうした「民」主導の内発的な流れに呼応した、行政の「地域産業政策」をテーマとして、自治体の産業振興の最近の傾向を概観し、具体例として島根県益田市と邑南町の産業政策を取り上げている。

こうした中国山地の小さな地域や集落に生き続ける人々の営みと豊かさは、農山村の現場から発信される、超高齢社会を迎える現代社会を生き抜くヒントでありメッセージだ。

「日本で最も美しい村」連合オフィシャルガイドブック 日本で最も美しい村



ハースト婦人画報社刊（2012年10月10日発行）
定価：1600円＋税

NPO法人「日本で最も美しい村」連合は、日本における小さくても素晴らしい「地域資源」（人々の営みが造り出した美しい農山村の景観、守り続けてきた伝統文化等）を持つ村の存続・保護保全を目的として活動している。本書は、この「日本で最も美しい村」連合の公式ガイドブックとして発行された。

2012年度までに同連合に加盟した全44の村を、詳細なガイドと美しい写真で解説した本書。景観や見どころ、生活などを物語る写真がふんだんに盛り込まれ、村固有の伝統・文化を感じることができる。中でも、わがまち自慢の「人」「料理」「商品」の3つをテーマにしたコラムは、それぞれの村の特徴をよく表しており、地域の魅力とともにそこに住む人々の営みや思いを伝えている。

また、「日本で最も美しい村の情景」をテーマに行われたフォトコンテストの入賞作品が掲載され、さながら「日本のふるさと」を思わせるその風景は、見る人の心にどこか懐かしさと温かさを与えてくれる。

「『物から心へ』、この価値観によりやく光が当てられてきた今、活動の輪が全国へと広がり、人間の営みがあってこそ私たちの『美しい村』が広く日本の国土を守りながら未来まで続いていくことを願っている」と、本書において同連合の浜田会長は語る。

地域資源は、日々繰り返される日常の中に埋もれているものも多い。日本人が忘れかけていた日本の本当の美しさ・魅力を再発見できる1冊である。



三沢市長 ● 種市一正

新たなステージに向けて

三沢市は、青森県の南東部に位置し、東は太平洋、西は日本の湖面積11番目に位置する小川原湖に面しており、東西約11^{キロ}、南北約25^{キロ}、面積120・09平方^{キロ}の平坦地で、世界的に重要な湿地としてラムサール条約に登録された「仏沼」をはじめ、「ゴボウ」や「ナガイモ」、赤とんぼのブランドで流通している「三沢の昼イカ」や「ホッキガイ」など、農水産物も豊富で自然豊かな地域です。また、全国でも数少ない米軍、航空自衛隊、民間航空会社が共同使用する特殊な航空施設がある大空のまちとして、人口約4万2千人に加え8千人弱の米軍人、軍属及びその家族が暮らす、異国情緒漂う国際都市として独自の発展を続けております。

さらに、昭和6年、当地の淋代海岸を飛び立ちアメリカ合衆国ワシントン州へ着陸した世界初の太平洋無着陸横断飛行をなし遂げたミス・ビードル号がきっかけとなった、ワシントン州のウェナッチ市・東ウェナッチ市との姉妹都市交流、異国文化にふれあうアメリカンデーや三沢基地航空祭のイベントなど、国際色豊かな地域であり、「人とまち みんなで創る 国際文化都市」を基本理念に掲げ、各種施策の展開を図っております。

しかしながら、2011年3月11日に襲った東日本大震災では、津波による死者2名、180棟を超す家屋被害をはじめ、本市の基幹産業でもある水産業に甚大な被害を受けました。

こうした中、震災発生直後から米軍三沢基地をはじめ、県内外から多くのボランティアの方々に駆けつけていた

だくとも、海外などからも多くの励ましのメッセージや義援金などをいただきましたことについて、改めて感謝申し上げます。

このような出来事によりこれまで以上に安全・安心で心健やかに過ごすことができる災害に強いまちづくりを進めてまいりたいと考えております。

一方、社会全体に目を向けてみますと、少子高齢化や人口減少が進む中、特に地方圏における生産年齢人口の減少と高齢人口の増加は、域内市場の縮小から地域企業の収益悪化、税収減少などをもたらし、ひいては地域経済の縮小という「負のスパイラル」が顕在化してきているのも事実であろうと感じております。

近年、こういった問題をいち早く食い止めようと広域連携による地域の持続可能性を探索するという動きが高まってきており、このことは、本市においても例外ではなく早急に対処しなければならぬ課題の一つであるものと認識しております。

このようなことを踏まえ、国の政策である定住自立圏構想に基づき、本市と十和田市の2市が中心市となり、昨年10月に全国で初となる「複眼・県境・圏域重複型」による上十三・十和田湖広域定住自立圏形成協定を調印いたしました。

今後は、本市のみならず圏域の人々が安心して暮らせる魅力的な地域を形成するための具体的なビジョンを策定し、活力と創造力のある持続可能なまちづくりを目指して「新たなステージ」へ挑戦してまいります。



【お問合せ先】千葉県農林水産部水産局水産課（振興室） TEL.043-223-3045

手前みそ
ですが…

徳島県

阿南市

169

おかげさまで「野球観光ツアー」絶好調です！



■大好きな野球で汗を流した後は、お酒と阿波踊りと観光地めぐりを満喫！
(JAアグリあなんスタジアム)

阿南市は、徳島県南部・四国最東端に位置し、南国情緒あふれる温暖な気候に恵まれています。

瀬戸内海と太平洋の海水が合流する沖合では、良質のハモ、アワビなどがとれ、平野部では早場米、山間部ではタケノコやスダチ、みかんなど特産品も魅力たっぷりです。

中心市街地は城下町であった富岡町エリア、また橘湾などの港湾エリアでは石炭火力発電所や工場が立地しています。市内には、高輝度青色発光ダイオード実用化で世界のトップメーカーとなった日亜化学工業（株）本社があることから、官民一体となってLEDを活用した「光のまちづくり事業」に取り組んでいます。

また、野球が盛んで、元読売巨人軍の水野投手や篠田投手などプロ野球選手も輩出しており、全国で初めて「野球のまち推進課」を市役所に創設。対戦相手や球場、ホテル、名所めぐりをセットにした野球観光ツアーや合宿誘致事業は新たなスポーツツーリズムとして全国から注目されています。自然の恵みと最先端のLED、そしてスポーツが躍動する元気いっぱいの阿南市にぜひお越しください。

10万個のLED光が頭上に降りそそぐ「光のまちづくり」は、2月17日まで展示中。東京ドーム・ラクトンボールとつながっている。（東京ドーム・ラクトンボールとつながっている。）



■四国最東端の岬「蒲生田岬」
左が太平洋、右が瀬戸内海



■阿南市の離島、伊島の固有種・イシマササユリ。5月下旬～6月上旬に清楚で可憐な花を咲かせる



■かもだ岬モニュメント
(波の詩)



■阿南のハモは年間漁獲高日本一。肉厚で、味も歯ごたえも抜群。ハモの皮竹輪は酒の肴に最高！



■お松大権現（猫神さん）
日本三大怪猫伝として名高い。願い事の神様として受験生で大賑わい



■四国八十八か所第21番札所「太龍寺」
四国霊場の中でも群を抜くスケールで「西の高野」とも呼ばれている



■津峯山からの眺望
眼下には「阿波の松島」と称される風光明媚な景色が広がる

平成24年度 地域再生実践フォーラムを開催

新たな視点や手法の導入等による地域の再生、持続可能な地域づくりを目指し、地域活性化に向けた実践的エッセンスを広く提言・発信します。

- 日 時：平成25年3月6日(水) 13:00～17:15
- 会 場：東京国際フォーラム（東京都千代田区丸の内3丁目5-1）
- 対 象：地域再生に関心がある方 400人（参加無料）
- プログラム

第17回ふるさとイベント大賞表彰式 13:00～14:00

地域の活力を生み出すふるさとイベントの更なる発展を願い表彰します。

基調講演 14:10～15:10

「臥龍経済日本」

講演者：橋本 久義氏（政策研究大学院大学名誉教授）

<趣旨>

東日本大震災の復興もいまだというこの時期に、欧米経済は不安定化し、中国では反日のデモもありました。日本は、まさに「九重苦」ともいえる厳しい状況にありますが、ものづくりの魂は失われていません。このものづくりの復活から「臥龍経済日本」、そして地域の再生が必ず拓かれます。朝顔が美しい花をつけるための必要条件は、前の夜の冷たさと闇です。

がんばれ日本の中小企業！がんばれ地域！



分科会 15:25～17:15

①「戦略思考による地域活性化～もはや過去のものづくりは通用しない～」

新興国が台頭するなかで、日本の製造業を取り巻く環境は厳しく、旧来のままでは生き残ることは困難です。今、求められているのは、新しいビジネスモデルの構築を背景に、高価格でも需要される工芸品発想のものづくりで、地域固有の資源や技術、地理的特性を改めて考察し、新しい領域に展開する戦略思考の醸成が不可欠です。サステナブルデザインなどの新しいキーワードを考察しながら、日本のものづくりの復権のために何を目指していくべきかを考えていきます。



コーディネーター：
赤池 学氏（ユニバーサルデザイン総合研究所所長）



パネリスト：
小出 宗昭氏（富士市産業支援センターf-Biz センター長）



諏訪 貴子氏（ダイヤ精機株式会社 代表取締役）



妹尾 堅一郎氏（NPO法人産学連携推進機構理事長）

②「農の6次産業化による地域の活性化」

近年、人口減少と高齢化が進行するなかで、農山村では限られた資源を活かし、創意工夫に富む取り組みが目立つようになってきました。地域交流拠点としての道の駅や農産物直売所、農村女性の起業、若者による社会的企業などの取り組みです。これらの根本にあるのは、地域資源の付加価値を高めていく「6次産業化」の動きです。創造的な地域社会の実現にどのようにつながっていくのか、現場からの報告に基づき、未来像を語り合います。



コーディネーター：
松永 桂子氏（大阪市立大学大学院創造都市研究科准教授）



パネリスト：
加藤 文男氏（株式会社ちば南房 総取締役）



木村 修氏（株式会社伊賀の里モクモク手づくりファーム代表取締役社長）



藤井 サエ子氏（創作農家レストランこすもす）

●お申し込み方法

希望する分科会（①、②のどちらかをお選びください）、お名前、ご住所、電話番号、勤務先・団体をご記入の上、メールまたはFAXでお申し込みください。

*様式は、ホームページからダウンロードできます。

*後日、ご指定の宛先に受講券をお送りいたします。

★日本橋プラザビルイベントスペース

2月

- 2月5日(火)～6日(水)
倉吉市(鳥取県)
『倉吉いいものコレクション』
- 2月7日(木)～8日(金)
真岡市(栃木県)
『ベリー“HOT HOT”な真岡の観光物産展』
- 2月14日(木)～15日(金)
勝浦町(徳島県)
『勝浦町 特産品まけまけいっぱいフェア』

3月

- 3月14日(木)～15日(金)
宮崎県物産貿易振興センター東京支部
『宮崎フェア』



(写真)

- 1 11月9～10日まいづる自慢市(京都府)
- 2 11月16～17日「米子まいもん物産展」(鳥取県)
- 3 11月19～20日田沢湖・角館・横手・湯沢雄勝地域 秋の“食・農・観”まるごとフェア(秋田県)
- 4 11月21～22日来てみんせ～な!但馬(たじま)へ(兵庫県)
- 5 11月26～27日三原村秋の味覚祭(高知県)
- 6 11月29～30日朱鷺と暮らす郷・佐渡収穫祭(新潟県)

【編集後記】

▼今月号は全国的に増加している空き家の適正管理を特集のテーマにしました。老朽化した空き家をめぐっては倒壊の恐れのほか、火災や防犯面など多くの問題があり、周辺住民からの苦情も絶えません。こうした状況に対応するため自治体ではここ2、3年、所有者に適正な管理を求める条例を制定する動きが相次いでいます。そこで条例を制定した自治体を中心にその運用状況や課題などをまとめたいただいた次第です。

▼事例紹介によると、この問題の深刻さが改めて伝わってきますが、関係者の努力によって事態が少しずつ改善しつつあるのも事実です。なかでも豪雪地帯の秋田県で、行政代執行により空き家を解体したり、空き家マップを作成したりするなど積極的な取り組みをされている大仙市のケースは強く印象に残りました。また税務面からの対応を進める宗像市の事例も注目されます。

▼高齢化の進行によって、今後さらに老朽化した空き家が増えることが危惧されます。各地の担当者の方々が指摘されるように、当面の対策に取り組む一方で、有効活用や所有者の意識向上など放置空き家自体を増やさない努力を官民あげて進めることがますます重要になっていきます。

(堀)

「3月号予告」

特集Ⅱ平成24年度地域づくり総務大臣表彰(仮)

地域づくり2月号

2013年2月1日発行 編集・発行＝財団法人地域活性化センター

東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル13階 電話03-5202-6131(代) <http://www.chiiki-dukuri-hyakka.or.jp/> 印刷・製本／株式会社丸井工文社

法律で許可された場合以外に、本誌からの無断転載を禁止します

落丁・乱丁はお取り替えます。地域づくり情報課(03-5202-6138)まで、ご連絡下さい。

宝くじは、 地方自治体の公共事業等に 幅広く使われています。

ワクワク、
ドキドキ。



宝くじの収益金は、
病院や検診車、図書館や動物園、
災害に強い街づくり、
緑あふれる公園、美術館など、
皆様の暮らしに役立てられています。