

.....
明日を開く、地域活性化のための情報誌
.....



特集

空き家の有効活用

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／「幸福度日本一の静岡」を目指して

鈴木康友（静岡県知事）

特集

空き家の有効活用

人口減少や高齢化に伴う空き家の増加が各地で問題になっている。倒壊や景観悪化といった弊害が懸念される中、空き家の流通促進や利活用に取り組む自治体や民間団体の事例を紹介する。

2	基調論文	空き家活用に向けた所有者への「動機づけ」に力点を	野澤千絵（明治大学教授）
6		NPO法人小樽民家再生プロジェクト（北海道小樽市） 古民家は「磨けば光る宝物」	石井伸和
8		山形県米沢市 ご希望の空き家「市が探します」	高橋光一
10		栃木県小山市 「建築士候補生」がリノベや用途提案	柳澤 遥
12		株式会社HLC（東京都杉並区） 空き家がお化け屋敷になった日	吉澤ショモジ
14		長野県上田市 改修費を補助、空き家セカンドユース事業	小山 伸
16		奈良県生駒市 公民連携でオーダーメイドの空き家対策	生駒市都市整備部住宅課住宅政策係
18		山口県美祢市 郵便局に空き家バンク業務を委託	美祢市総務企画部地域振興課
20		NPO法人グリーンバレー（徳島県神山町） まちづくりNPOによる住民主体の空き家活用	伊藤友宏
22		高知県中土佐町 空き家を活用した移住・定住促進	市川雅敏
24		有限会社明生興産（長崎県長崎市） 未来の子供たちのための「贈与型賃貸住宅」	尾上雅彦
26	副基調論文	空き家対策に関する取り組みの現状	国土交通省住宅局住環境整備室

レギュラーレポート

- 30 移住・定住・交流推進支援事業 奈良県下市町 あそびにきいや 奈良しもいち 迫田佳梨
- 32 “がんばる地域”応援事業 愛媛県伊予市 本で人をつなぎ地域に活力を生む 岡田有利子
- 34 センター通信 全国過疎問題シンポジウム2025inとっとり

- 36 首長の思い 「STAGE CHANGE」つながる未来へ 徳永繁樹（愛媛県今治市長）

グラビア

- 35 都道府県漫遊 【千葉県】 手前みそですが… 【長野県飯田市】

オンライン情報 地域活性化センターの最新情報はコチラ!!

地域づくりデジタル版

4月号以降のデジタル版誌面がオンラインで閲覧できます。



研修の開催情報

地域づくりを担う人材の育成や交流のための各種セミナー・研修などを開催しています。



助成金に関する情報

まちづくりなどへの各種助成金の交付、人材育成や人口・地域経済分析の支援などを実施しています。



椎崎諏訪神社の能舞台

問い合わせ先 佐渡観光情報案内所
電話 02559 (27) 5000
(写真提供 表紙・齋藤日出子氏、目次・佐渡観光交流機構)

問い合わせ先 佐渡観光情報案内所
電話 02559 (27) 5000
(写真提供 表紙・齋藤日出子氏、目次・佐渡観光交流機構)

日暮れに薪火をともし、幻想的な空間が広がる中で舞われる新能は、野外ならではの解放感を感じられるのが特長。佐渡における観賞作法は比較的小さな観客で、観賞が初めてでも気軽に幽玄の世界を楽しめます。能の大成者・世阿弥配流の地でもある佐渡島。時代を超え脈々と生きる伝承浪漫を体感できます。

表紙 天領佐渡両津新能

(新潟県佐渡市)

佐渡島は日本海に浮かぶ日本最大の離島で、四季折々の自然に囲まれた、新潟県有数の米どころでもあります。沖合は暖流と寒流が交わり、豊富な水産資源にも恵まれています。

江戸幕府の財政を支えた佐渡金山が世界文化遺産に登録されましたが、その金山奉行大久保長安が能楽者出身だったため、佐渡島での能楽の普及に影響が大きかったといわれています。島内には35もの能舞台が現存し、多くは神社屋外に併設されていることから、能楽が神事芸能として発展したことがうかがえます。

「幸福度日本一の静岡」を目指して

静岡県知事 ● 鈴木 康友



私は昨年5月の知事就任以来、「幸福度日本一の静岡」を本県の目指す姿として掲げてきました。これまでの行政は客観指標を用いて政策を評価してきましたが、これからは、県民一人ひとりの幸福実感という「主観的要素」をより重視する「ウェルビーイングの視点」を取り入れた県政運営を進めていきます。

「幸福度日本一の静岡」を実現するためには、県庁組織自体が柔軟で迅速な対応力を備える必要があります。そこで私は、就任直後に「静岡県庁LGX宣言」を発表しました。

「LGX」とは「ローカル・ガバメント・トランスフォーメーション」の略で、「自治体の発想や体質を大転換する」という決意が込められています。宣言では、①経営感覚を持ち将来世代に対して責任を負う、②税金を無駄にしない、③前例踏襲や役所の常識にとらわれず新しいことに挑戦する、④巧遅より拙速、⑤人を活かす、という5つの方針を掲げています。この方針に基づき、時代の変化に柔軟かつ迅速に対応できる組織づくりに取り組んでいきます。

政策面では、まず、県民の幸福の大前提となる命を守る防災・減災の取り組みを進めます。本県は、木造住宅の耐震補強助成実績が全国1位、防災拠点となる公共施設の耐震化率が全国2位と、全国トップクラスの防災対策を推進しています。昨年の能登半島地震では、半島特有の地形に起因する課題が浮き彫りとなりました。伊豆半島を抱える本県においても、孤立集落の発生防止など、地域特性を踏まえた防災対策を一層強化していきます。

次に「健康に生活できること」も、県民の幸福実感において、大変重要な要素です。本県は温暖で住みやすい気候に恵まれ、がん予防効果が期待される「お茶」の一大産地としても知られています。また、昨年発表された都道府県別健康寿命では、男女ともに全国1位を達成しました。今後は、食品やウェルネス産業の振興と健康寿命の延伸を一体的に進める「静岡ウェルネスプロジェクト」

を通じて、県民の健康を支える取り組みを推進します。幸福度の向上には、移動手段の確保も欠かせません。特に人口減少・高齢化に伴う交通空白の解消は待ったなしであり、本県では解決策として公共ライドシェアを進めています。これは自治体等が運行主体となり、自家用車で「住民が住民を運ぶ」交通手段です。昨年、県内全市町と交通事業者で専門部会を立ち上げた結果、運営手法の理解不足が課題と判明しました。そこで今年は、先行事例の共有やアドバイザー派遣等の支援を強化していきます。今後とも、地域の実情にあった地域交通の実現に努めていきます。

さらに、県民の経済的豊かさを支える産業や観光政策にも注力していきます。私はかねてからスタートアップ誘致を進めてきました。現在、全国有数の源泉数を誇る伊豆半島の温泉旅館をリノベーションして、スタートアップ企業を呼び込む取り組みを進めていますが、これは観光振興、企業誘致、交流人口拡大という一石三鳥を狙ったものです。こうした取り組みを通じ、地域経済に新しい価値を創出し、持続可能で活力ある地域づくりを目指します。

加えて、観光産業は地域経済を支える重要な柱です。本県には、世界文化遺産の富士山、ユネスコエコパークの南アルプス、世界ジオパークの伊豆半島など、豊富な自然資源が広がっています。今年度策定する次期観光基本計画では、観光産業のDX化、宿泊業の経営基盤強化、高級ホテル誘致によるインバウンド客の獲得等、新たな施策を盛り込み、市町や観光事業者と連携して、観光の「稼ぐ力」を高めていきます。

行政サービスの本質は、県民が幸福を実感することにあります。私は「ウェルビーイングの視点」を県政全体に取り入れ、前例にとらわれず、新しいことに挑戦すること、県民が安心して暮らせる静岡県を築いていきます。「幸福度日本一の静岡」の実現に向け、これからも邁進してまいります。

空き家活用に向けた

所有者への「動機づけ」に力点を

はじめに

近年、日本全国のどんな町を訪れても、空き家の多さが目立つようになってきた。2015年2月、空家等対策特別措置法（以下、空家特措法）が施行され、ほとんどの市町村で、空き家を担当する係や課が設けられたが、法施行から10年以上が経過した今も、空き家問題は地域で大きな課題になっていることには何ら変わりがない。

空家特措法では、地域の安全・衛生・生活環境・景観などに著しく悪影響を与えている荒廃空き家に対して市区町村が措置を講じることができるようになった。しかし、時間の経過とともに、地域で放置された空き家はますます荒廃していくこととなる。そのため、著しく荒廃した空き家の解消に向けた「モグラ叩き^た」を続けざるを得ず、担当者マンパワー不足もあり、空き家の活用や大量に控える空き家予備軍への本格的な対応に踏み出

せていない自治体も多い。

一方で、全国各地で多様な地域活性化の取り組みが進む中で、こんな場所のこんな状態では誰も使いたがらないだろうと思えるような空き家でも、実は意外なニーズや使われ方があることも明らかになってきている。また、地域には、使えそうな空き家は多くあるのに、移住したいという人たちの住む家がなく、結局、隣接・近接した自治体に住まざるを得ないといった事態も生じている。

空き家活用という需要を地域活性化に活かしていくためには、所有者が活用に動き出す気力・意欲が減退してしまっている、地域とのつながりが切れて誰に相談してよいかもわからなくなっているといった点にも目を向けることが必要不可欠となっている。

そこで、本稿では、空き家活用に向けた所有者への「動機づけ」に関わる取り組みの方向性について論じたい。

筆者プロフィール

野澤 千絵 氏
(のざわ・ちえ)

明治大学政治経済学部教授。博士（工学）。専門は都市政策・住宅政策。大阪大学大学院修了後、民間企業を経て、東京大学大学院博士課程修了。東大、東洋大を経て2020年から現職。日本都市計画協会理事。国土交通省社会資本整備審議会、交通政策審議会の委員ほか、東京都大田区空家等対策協議会会長など多くの都県・市区町村の都市政策・住宅政策に携わる。主な著書は、『2030-2040日本の土地と住宅』（中公新書ラクレ）、『老いた家 衰えぬ街—住まいを終活する』（講談社現代新書）など。



明治大学教授

● 野澤 千絵

大量相続時代における 空き家増加率の予測

では、そもそもなぜこんなにも空き家が増えるのか？

それは実家の相続をきっかけに空き家化するケースが多いからである。先祖代々の土地や家を相続し、実家に住むことが前提とされた一昔前と異なり、核家族化が進行した現代では、子世代は実家を離れ、それぞれ自分の家を持っていることが多く、相続した実家に住むというケースは少なくなっている。就職や結婚などで実家には戻らないと決めたときから、実家の空き家化は始まっていると言っても過言ではない。

実家の相続発生後に、相続人が売却や賃貸化といった何らかのアクションを起こせばよいが、仏壇や遺品の整理をする必要もあるし、処分というとなんとなく後ろめたいし……と心の整理もつかず、「今はそんなに困っているわけではないし、そのうち対応すればよいよね……」と問題の先送りなされるケースが多い。さらに、誰が実家を相続するのか結論が出ない、どのように財産を分けるのか意見がまとまらないということでも、とりあえず実家は相続人で共有にしておくことでお茶を濁すケースもある。こうした状況は、自分の実家だけでなく、配偶者の実家、それぞれの父方・母方の実家でも同時多発的に生じている。

こうした「問題先送り」がこれまでと同様の比率で発生し、かつ、これまでと同じ割合で解体・活用が行われていくと仮定した場合、2040年頃には、その他空き家（賃貸用・売却用・二次的

住宅を除いた空き家）が2023年に比べてどれほど増加するかを推計してみた（図1）。なお、住宅・土地統計調査の調査対象外の1万5000人未満の市町村は除いている。

その結果、空き家の増加スピードはこれまでよりも大幅に高まる可能性があることが明らかとなった。また、図1に示すように、2023年から

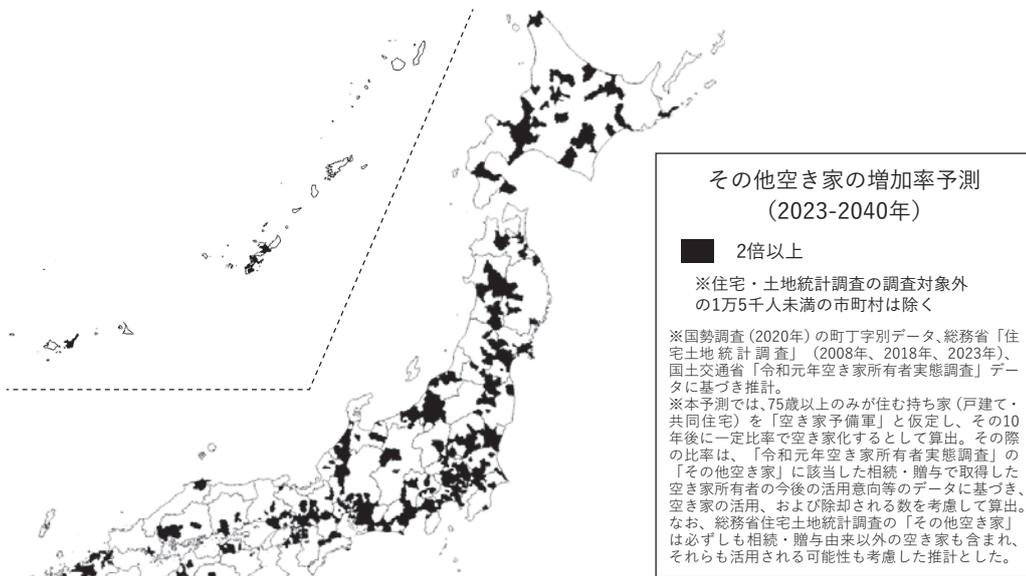


図1 その他空き家の増加率予測 (2023～2040年)

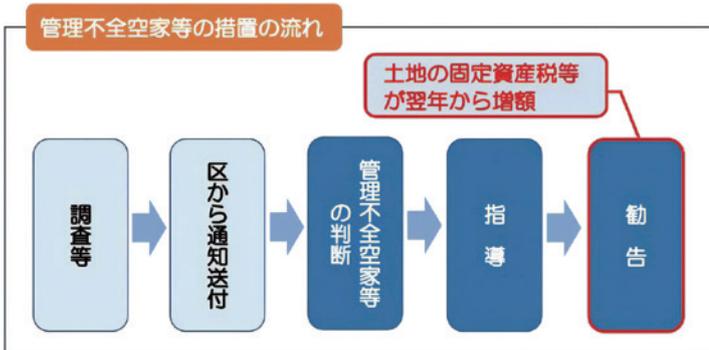


図2 世田谷区における管理不全空き家等の措置の流れ (出典：世田谷区ウェブサイト「固定資産税・都市計画税の増額について」)

約20年前後でその他空き家は2倍以上に上る市区町村が全国各地に広がっていることが示唆された。

要するに、団塊世代の持ち家で大量に相続が発生していくことから、これまでと同じような荒廃空き家の「モグラ叩き」的な取り組みだけでは、とても太刀打ちできないほどに、活用されない空き家が増えてしまうことが懸念される。そのため、現時点から空き家の活用に向けた所有者への「動機づけ」に力点を置いた取り組みやそのための仕組みづくりが急務となっている。

そこで、以下では、自治体および官民連携によって、どのような動機づけ施策に可能性があるのかを論じることとする。

自治体による 空き家活用の動機づけ

2023年12月、空家特措法が一部改正され、周辺に著しい悪影響を与える荒廃した空き家になることを未然に防止するために、放置すれば荒廃した空き家となるおそれのある管理不全空家に対して、市区町村が指導・勧告ができるようになった。管理不全空家と市区町村から勧告された場合、土地の固定資産税の住宅用地特例（1/6に減額）が解除できるようになった。

一部の市区町村では、国土交通省の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」に基づき、すでに管理不全空家の指定基準等の策定に着手している。例えば、世田谷区では、図2のような管理不全空家等の措置の流れとしている。改正空家特措法が閣議決定された後、区が保有する空き家リストの所有者に対し、法改正の情報を盛り込んだリーフレットを送付し、「世田谷区における特定空家等・管理不全空家等の評定」を改定し、2024年4月に管理不全空家等候補（第1陣）の所有者等に対して事前通知を发出、同年6月に管理不全空家等（第1陣）に対して指導書・助言書を送付、同年7月には管理不全空家等候補（第2陣）の所有者等へ事前通知を送付している。その結果、これまで何度、適正管理のお願い通知を行っても動きが見られなかった空き家所有者が、固定資産税の負担が増えてしまうということで、当該空き家の問題の解決に向けて動きだすケースが多く見られるようになってきている。つまり、管理不全空家

制度の活用が、空き家所有者への動機づけとして機能する可能性があると言える。ただし、固定資産税が低額な土地やエリアの場合には、住宅用地特例が解除されてもそれほど負担増にはならないため、所有者が動き出す動機づけとしては弱いことも考えられる。

一方で、管理不全空家の調査や所有者探索等にも、相当な手間・時間がかかるため、市区町村の空き家担当課のマンパワー不足の中では限界があるのも事実である。しかし、全国各地で取り組むことで、空き家を長期間放置していると固定資産税の負担が高くなるものなのだという意識が広く醸成されることで、遠方居住者にも管理不全空家にしないでおこうという動機づけにつながる可能性もある。

特に災害リスクが高いエリアでは管理不全空家の候補になりうる空き家の所有者を事前に探索・特定し、連絡がとれる体制しておくことも極めて重要である。なぜなら、昨今の災害の多発化・激甚化の中で、災害時の救助活動や復旧・復興活動を少しでも円滑にするために必要不可欠になっているからである。

官民連携による 空き家活用の動機づけ

改正空家特措法では、新たに空家等管理活用支援法人という制度も創設された。空家等管理活用支援法人の業務は、所有者・活用希望者への相談・情報提供、所有者からの委託に基づく空家の活用や管理、空家の活用又は管理に関する普及啓発、市区町村からの委託に基づく所有者の探索等とさ

れている。さらに、空家等管理活用支援法人から市区町村長に求めがあった場合、市区町村長は本人から事前に同意を得た上で空き家所有者等に関する情報を提供することも可能となった。

空家等管理活用支援法人の指定については、特定非営利活動法人（特定非営利活動促進法第2条第2項）、一般社団法人、一般財団法人、会社が対象とされ、申請にもとづき市町村長が行うこととされている。改正空家特措法の施行から1年後の2024年12月1日時点において、空家等管理活用支援法人の指定を行った自治体は、全国で39市町となっている（表1）。表1を見ると、地方

表1 空家等管理活用支援法人指定済み市区町村（令和6年12月1日時点）

北海道	大樹町	愛知県	豊田市
青森県	田子町	三重県	伊賀市
秋田県	大館市	滋賀県	守山市・東近江市・多賀町
福島県	石川町	京都府	京都市
茨城県	筑西市・桜川市・小美玉市・大洗町	和歌山県	橋本市
栃木県	栃木市	鳥取県	米子市
埼玉県	川島町	山口県	防府市・周南市
東京都	調布市	愛媛県	東温市
神奈川県	座間市	高知県	中土佐町
富山県	射水市	長崎県	五島市・雲仙市・東彼杵町
福井県	坂井市・美浜町	熊本県	合志市
山梨県	山梨市	宮崎県	日向市
長野県	中野市・塩尻市・辰野町		
岐阜県	大野町		
静岡県	藤枝市・森町		

出典：国土交通省「空家等管理活用支援法人指定済み市区町村一覧」（令和6年12月1日時点）

の小規模な自治体だけでなく、京都市や調布市など大都市も空家等管理活用支援法人を指定している。

自治体の空き家担当課のマンパワー不足の深刻化が見込まれているにもかかわらず、対応すべき空き家数は増加の一途をたどることが現実となっている中では、荒廃した空き家への対応に終わるだけでなく、空家等管理活用支援法人制度を活用し、それぞれの地域特性や担い手の状況を踏まえた官民連携の枠組みづくりを加速化することが必要不可欠である。

特に、空き家問題を解決するためには、相続問題、登記問題、土地境界問題、資金計画、売り手と買い手のマッチング、福祉的な観点からのアプローチ・支援、地域ブランディング・リーディング支援など、様々な分野を横断して対応する必要がある。そのため、各地域で分野を横断した課題解決チームやネットワークの形成が鍵を握ることとなる。しかし、古くからある町で人口減少が進むエリアでは、不動産業者や各種士業も高齢化が進み、後継者がいない、採算が合わないといったことで廃業・撤退するという事態が深刻化し始めている。そのため、空家等管理活用支援法人同士が連携し、各市区町村の枠を超えた「官民による広域連携」によって空き家活動に取り組むといった形を今から模索していくことが必須となっている。

◆◆◆ 地域おこし協力隊による 空き家活用の動機づけ

一般的に、自治体の空き家相談窓口、空き家バ

ンクは、基本的に空き家所有者からの連絡が来なければスタートしない。しかし、空き家所有者の動機づけを行うには、「待ち」ではなく「攻め」の取り組みも必要となる。

改正空家特措法によって、空家等管理活用支援法人から市町村長に求めがあった場合、市町村長は本人から事前に同意を得た上で空き家所有者に関する情報を提供することができるようになった。つまり、同意を得た空き家所有者に活用に向けて、空家等管理活用支援法人がアプローチをする、いわば「攻め」の取り組みも可能となったと言える。しかし、そもそも自治体担当課が所有者へ同意を取るためのマンパワー不足や委託予算の確保などがネックとなっている。加えて、民間業者にとってみると、空家等管理活用支援法人に指定されても、物件価格が低いエリアの場合、空き家の掘り起こしをしても収益が合わないため、積極的に関与してもらいにくいという問題も大きい。

そこで、収益性を気にせずに、地域に貢献する活動ができる地域おこし協力隊ならば、空き家の掘り起こしの非常に有力な担い手になるものと考えられる。例えば、徳島県西部の東みよし町では、空き家対策専門の地域おこし協力隊が、所有者と買い手の橋渡し役を担い、家への思いを尊重しながらバトンタッチできるように後押ししている。秋田県大館市では、地域おこし協力隊として活動した後も地域に残り、遺品整理や法律の専門家とともに空き家問題に取り組みNPO法人を設立し、住民やその地域に関わりたいという人たちの間を取り持つ活動を継続するなど、様々な地域でコミ

ュニティとも密接に関わり合いながら、空き家活用にに向けた動機づけにつながる活動が展開されている。

実際に、空き家活用の有力な担い手として、宅建士・建築士などの専門性を持った地域おこし協力隊を募集する自治体も増えている。自治体のマンパワー不足が深刻化していく中では、短期的には収益につながらない空き家活用の動機づけの有力な担い手として、地域おこし協力隊の活躍が大いに期待できるのではないだろうか。

◆◆◆ さいごご

本稿では、空き家活用に向けた所有者への「動機づけ」に関わる取り組みの方向性について論じてきたが、図1に示すように、これまで散見されてきた「とりあえず空き家のまま置いておく」所有者が多いままだと、団塊世代の持ち家で大量に相続が発生していく今後は、空き家の増加スピードが一気に高まることは確実である。

空き家は、移住者や2地域居住者・地域に愛着を持って継続的に関わりたいという人たちの住まいや滞在場所にしたり、魅力的なお店や働く場にリノベーションしたりすることができる、地域に眠る資産でもある。しかし、空き家を何とかしようとする所有者が「やる気」になってもらわなければ何も動かない・動けない。所有者のやる気スイッチを押す「動機づけ」という「攻め」の取り組みにも着目し、地域の実情に合わせた担い手づくりや仕組みづくりに着手していくことが、地域活性化にとって急務となっている。

古民家は「磨けば光る宝物」 ―街並みを愛する移住者にマッチング―



NPO法人小樽民家再生プロジェクト代表理事

● 石井 伸和

大切な原風景

1956年に小樽で生まれた筆者にとって、古民家は大切な原風景だ。だが、その古民家は2000年代に入り、「解体が早いか、活用が早いか」という段階に直面した。この現状を憂えて、「何とか古民家の活用に向けた取り組みを」と、2012年にNPO法人小樽民家再生プロジェクトを設立した。

年数回の「空き家古民家需給相談会」をルーチンワークとし、様々な公益事業を推進することによって組織の公益性を堅持している。現在では市外から多くの相談者が訪れるほか、公益イベントの開催によって小樽市や経済界からも信頼が寄せられている。

ちなみに当法人の特徴は、小樽のまちづくり団体とはいえず、会員（本稿執筆時33名）の半分以上が隣の札幌市民という点だ。大都会・札幌の市民にとって、「まちづくり運動」のコミュニティが

常に40団体もある小樽は、なぜか気になる地域ということらしい。

「小樽のためになるか」が重要

古民家は「磨けば光る宝物」で、小樽独特の街並み景観を形成している。当法人は設立以来、小樽の空き家・古民家に移住者をマッチングする事業を実施している。

まず三役（代表・副代表・事務局長）が「運動マッチング」として、所有者・利用希望者と綿密な話し合いを行う。この際に私たちが第一の目的に掲げるのは「小樽のためになるか」という点。次に「利用希望者の純粋さ」と「所有物件の利用履歴」を確認し、この「運動マッチング」をクリアした後に、不動産契約、改築あつせんなどの「業務マッチング」で成約を目指す。

これまで毎年20〜30組が相談に訪れ、通算して25組の移住と古民家活用が実現した。これにより古い建物がリノベーションされ、小樽の街並みの

個性は維持されている。空き家を活用した起業も多く、それに伴って観光メニューが増えている。

また、移住者を対象とした交流会を年に1、2回開催している。市長や市内の経済人、文化人、さらには改築業者や物販業者などと移住者・移住検討者らを当法人が引き合わせる。このほかにも市内の多数のコミュニティを紹介することにより、時を経ずして移住者のシビックプライドが醸成され、市民として小樽に溶け込むようになる。

当法人の姿勢は「ヒューマンウェア」を核とし、ハードウェアの維持、ソフトウェアの開発をすることにあり。なぜなら小樽では「こんな街は嫌だ」という人々の流出が止まらない反面、「この街が好きだ」という移住者も少なくない。次第に「街は嫌だ」という市民も「街が好き」な移住者に刺激を受け始めている。

様々な公益事業

このほか、当法人は次のような公益事業を実施している。

○歴史的建造物再生パネル展Ⅱ約100物件の再生店舗を取材したパネル展を開催。多くの建物が再利用されていることを改めて示すことによって市民への啓発活動になっている。

○移住・起業ハンドブック発行Ⅱ「小樽ライフ」を豊かにするための冊子を発行し、札幌、東京、大阪の各地で配布。

○石蔵シンポジウムⅡ約300件が現存する石蔵再生に向けたシンポジウムと軟石アート展を開催。



軟石アート展



歴史的建造物再生パネル展



和装街小樽シンポジウム



旧寿原邸での「もったいない市」

○旧寿原邸事業Ⅱ小樽市所有の指定歴史的建造物「旧寿原邸」の管理運営事業。

○旧カトリック住ノ江教会事業Ⅱ廃教会を購入し、独自の交流施設づくり。

○インキュベーター支援（新たな組織を生み出し支援）Ⅱ①小樽石蔵再生会（「小樽軟石」を学び、活用を促進）②小樽民泊研究会（空き家活用と交流のカップリング）③和装街小樽実行委員会（伝統的・アナーキー双方の和装の似合うまちづくり）④小樽25（毎月25日に全道の骨董商が旧カトリック住ノ江教会で競り市を開催）

「なんとなく空き家」の対策

小樽市内の建物約6万戸のうち、約1万戸が事実上の空き家といわれているが、小樽市が確認できているのは約2000戸。残りの約8000戸

がNHKによると「なんとなく空き家」の状態だ。「なんとなく」というのは、住民が介護施設への入居や、他への転居などから市への届け出がなされず放置されていることをいう。この由々しき社会問題を当法人は現在、市当局と協議しつつある。

協議内容は①市民終活研修Ⅱ空き家放置防止のためのセミナーの定期開催②優遇措置の検討Ⅱ水道管調査、固定資産税優遇などを小樽市が検討③民泊条例緩和Ⅱ規制の緩和を検討④コミュニティ促進Ⅱ移住者孤立を防ぎ、仲間づくりを推進——となっている。

物流基地から「人流都市」へ

小樽は1973～1984年の運河保存運動により、かつての物流基地から百八十度転換して「人流都市」の方向をたどっている。その突破口は観光都市であるが、交流なき「ポピュリズム観光」から脱却して、交流環境を整えるために当法人もたゆまぬ運動を推進している。

そもそも小樽が観光化された最大のけん引役は歴史的建造物の再生だが、重要なのはヒューマンウェアと位置づけている。どんなに良い建物で、どんなに良い使い方も交流を妨げる人間では前に進まないからだ。

そして再生される小樽の思想はというと「もったいない意識」。これは、人を大切に、物を大切に、使い方を大切にすることに波及する。古民家の再生もその一環だ。われわれも、それぞれを切り口にした機会を設定し、これからは輪を広げていきたい。

ご希望の空き家「市が探します」 — 逆転の発想で新たなマッチング制度 —



米沢市建築住宅課空き家対策主査

・高橋 光一

◆◆◆ 増え続ける空き家

本市における空き家の数は、平成24年度に実施した実態調査において899件、令和4年度の調査では1719件となっており、年々増加している状況です。もちろん空き家所有者への情報提供、指導、補助金の運用や広報、SNSなどにより啓発を行い、空き家発生の抑制に努めていますが、空き家数の増加には歯止めがかかっていません。

そうした中、空き家の利活用推進のための施策も重要になるわけですが、これまで本市では空き家を活用する際の補助金制度と空き家・空き地バンク制度の運用を行ってきました。本市の空き家・空き地バンクは不動産業者から媒介契約を断られた条件の悪い物件（道路が狭い、建物が古い、立地が不便すぎるなど）のみを扱っており、市内の空き家の流通は、不動産業者が取り扱う条件の良い物件と市のバンクが扱う条件の悪い物件という二つの手段で行われていました。

◆◆◆ 譲渡はしたいもの……

空き家の実態調査の際、所有者に今後の管理や活用・処分についてアンケートを実施しました。その結果、多くの所有者が空き家を売却したい、譲渡したいという意向を持っていることがわかりました。しかし、そうした意向がありながらも、不動産業者に相談をしている方やバンクに登録の相談をされている方はごく一部で、多くの所有者が行動を起こせずにいることも判明しました。

◆◆◆ 市場に出ない多くの物件

本市の空き家相談窓口には、空き家の利活用を希望する方がバンクの利用登録や希望する空き家探しについて相談に訪れます。空き家バンクには、空き家所有者が登録しなければ新たな物件は掲載されないのです、自分の希望と合う物件が登録されるまで待つしかありません。また、希望する物件

を探しているという相談に対しても、窓口ではバンク登録物件を案内するか、不動産業者に相談を促すことしかできません。

こうした中、空き家の利活用を希望する方の数は、市内で流通している空き家物件の数を大きく上回っていました。市内には市場に出ていない多くの空き家が眠っているのです。しかも所有者は手放したいと思っっています。非常にもったいない、そしてもどかしい状況だと業務を通して感じました。

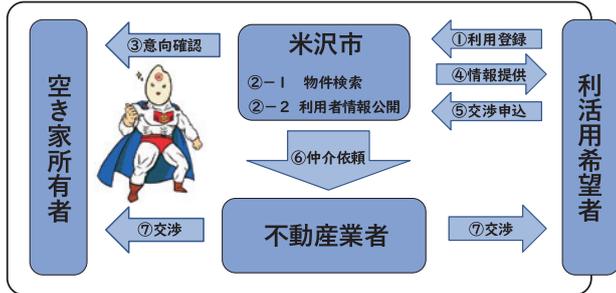
市内の空き家がある程度把握している職員として、この方にはあそこの空き家がうまくマッチングするかもしれない、売りに出されていれればすぐにも紹介したいと、残念に思うことが多々ありました。

◆◆◆ 攻めの施策が必要

空き家を利活用したい方が多くいて、空き家を手放したい人も多くいる。その両方を把握しているのは市だけです。空き家の所有者が不動産業者に売却相談をしたり、市のバンクに登録したりするのを待っているだけでは、現状は大きく変わらないう。物件を欲しがらないと諦めている方や、忙しくて行動に移せない方など、様々な要因で空き家が眠ったままになっています。

そうした中、民間事業者の取り組みで、空き家を探している人を紹介し、空き家所有者からの申し出を募る事業を目的としたことで新たな視点が生まれました。市では、すでに空き家がデータベース化されており、所有者の意向もアンケートで把

■「米沢市空き家探しマン」の仕組み



広報用の4こま漫画

低下や近隣への迷惑、倒壊のリスクが生じます。これらの課題に対処し、空き家の利活用を推進するとともに、空き家所有者に空き家問題を認識してもらい、具体的な行動に移すきっかけとなるよう、この事業を活用していきたいと考えています。

こうして令和6年6月にスタートしたのが「空き家探しマン」制度です。この制度では、空き家を探している人が登録し、市職員が空き家データベースを活用してマッチングを探しだし、所有者に連絡を取る仕組みになっています。運用を開始して、ちょうど1年経過したところですが、利用登録者数が18件となっております。



「空き家探しマン」スタート

握しています。そこで、空き家利活用希望者を募集し、市の職員がデータベースを活用してマッチングが期待できる所有者にアプローチすることを考えました。リアクションを待つという従来の行政的アプローチに加えて、民間の手法を見習い、新しい発想で攻めの施策を試みようと思ったのです。

その進捗具合は、物件検索中が7件、物件紹介中が7件、交渉中が3件、空き家・空き地バンクの物件を紹介し成約が1件となっております。利用登録者の活用目的は、特定の地域での居住が半数を占め、その他は民泊やゲストハウス、福祉施設、集会所など多岐にわたります。希望通りの物件が見つからない方がこの制度に登録しています。この制度を通じて、一人でも多くの人が理想の物件に出合えるよう、さらなる改善と工夫を重ねていく所存です。



地道だが積み上がる成果

制度の運用においては、登録のあった利用希望者にマッチする空き家の所有者に直接連絡を取るだけでなく、今後流通の可能性がありそうな空き家の所有者にも事前に制度の紹介を行い、マッチングに適した利用希望者が現れた際に物件の紹介を了承してもらうよう進めています。このプロセスを通じて、売却を諦めていたり、どうしたらいいかわからずに行動を起こせていなかったりする



見えてきた課題と今後の展望

空き家の所有者に対し、空き家売却の啓発としての効果を発揮し、行動を喚起するきっかけを提供しています。また、空き家の所有者から相続や各種手続きについての相談を受け、アドバイスを行うことも可能となりました。これは当初想定していなかったものの、この事業が空き家対策に大きく貢献している成果といえます。

運用を通じて明らかになった課題として、空き家の所有者に連絡を取り売却の意向を確認した際、売却する意思はあるものの、すぐに行動に移せない事情を抱えているケースが多いことが挙げられます。例えば、相続手続きを行っていない、相続によるトラブルを抱えている、親が存命のうちはそのままにしておきたい、建物や土地の利用予定はないが先祖代々の土地なので売却したくないなど、さまざまな事情があります。特に本市は豪雪地帯であり、空き家を数年放置すると、損壊や老朽化が一気に進み、資産価値の

「建築士候補生」がリノベや使途提案 — 空き家活用事業で地元高専と連携 —



小山市都市整備部建築指導課空き家対策係主査

● 柳澤 遥

首都圏有数の田園環境都市

小山市は栃木県南部、都心から約60キロの位置にあり、約16万6000人の県内第2位の人口を有します。東北新幹線やJR宇都宮線など鉄道や基幹国道が交差する交通の要衝として発展してきました。農業、商工業のバランスがとれた県内屈指の産業都市でありながら、市街地周辺には田園地帯が広がる首都圏有数の田園環境都市です。市南西部に位置するラムサール条約湿地「渡良瀬遊水地」は国の特別天然記念物「コウノトリ」など貴重な動植物が息する雄大な自然の宝庫です。

本市では都市環境と田園環境が調和したゆとりと潤いがあるまちづくりを重点政策として掲げており、令和7年3月にウェルビーイング実現と30年後の未来を見据えた「田園環境都市おやまビジョン」を策定しました。

小山高専と協定締結

その一方、空き家問題は全国的な社会問題となっており、本市でも喫緊の課題であることから、平成30年3月に「小山市空き家等対策計画」を策定し、対策に取り組んでいます。

本市では、小山工業高等専門学校（小山高専）と連携・協働を行うことになり、平成24年1月に包括連携協定を締結しました。この協定は、本市と小山高専が相互に密接な連携と協力を図ることにより、地域の課題に迅速かつ適切に対応し、活力ある個性豊かな地域社会の形成と発展に寄与することを目的としています。

この包括連携協定の趣旨を踏まえ、平成30年7月に小山高専との間で、「空家等の実態と利活用及びその推進における調査研究」に関する業務委託契約を締結し、連携しながら空き家対策に取り組んでいます。中でも重点的に実施しているのが「空き家バンク物件利活用調査」と「地区別実態

調査」です。

「若者目線」でHPの魅力向上

連携事業のうち、まず「小山市空き家バンク」のホームページ（HP）の魅力向上について説明します。空き家所有者と購入・賃貸希望者をマッチングする空き家バンクは、市の空き家有効活用の主要施策ですが、制度を市内外に広く周知・浸透し、活用を促進するためには、市のHPによる展開が最も有効な手段です。HPをより魅力的な内容とするため、建築・デザイン専門家の育成機関である小山高専建築学科と連携し、空き家バンク専用のHPを作成しています。

専用HPの作成に際し、事前打ち合わせの段階から小山高専生に参加してもらいました。レイアウトや配色、アイコンなど、柔軟で豊かな発想力を持つ若者目線での意見を反映したスキームを考案し、「空き家バンク物件利活用調査」を経た物件をコラボ案件としてHPに掲載しています。

空き家バンク物件利活用調査とは、空き家バンク登録物件に高専生が実際に向いて調査し、リノベーションやライフスタイルを提案するものです。建築士候補生として専門的な知識を持ち、今後のまちづくりを見据えた考えを学んでいる高専生から、毎回素晴らしいコラボ案が提案されています。

小山高専と連携後の専用HPに対してのアンケート結果では、「見やすくなった」「明るくなった」などの回答が多くあり、「よい試みだと思う」といった好意的な意見が寄せられています。加えて、



高専生が提案したコラボ物件の例



室内の使い方も例示



利用イメージが広がるリノベーション提案



空き家実態調査の様子

「若い学生の実直な感想や評価があつて興味深い」とする意見や、「もっとコラボ物件を増やしてほしい」といった具体的な提案を望む意見が数多くありました。今後、これらの意見を参考にサイトの質向上を試みることで、さらなるHP機能の充実につながると考えられます。

◆◆◆ 柔軟な感性・発想力を生かす

一方、「地区別実態調査」は、市の外観目視調査で抽出した空き家等を対象に年度ごとに調査地区を決め、地区内の案件について市と高専生で連携して実地調査を行うものです。この調査では対象となる空き家の住所、階数、構造、前面道路の幅などの建物の属性、腐朽破損の状態に加えて、

災害・防犯・衛生の観点、利活用可能性、また、空き家発生、継続の要因を敷地内外に分けて確認します。この調査内容についてチェック・検証を行い、対象物件の問題を考察します。

この地区別実地調査でも空き家バンク物件利活用調査同様、高専生の若い感性と柔軟な発想力が発揮されます。調査結果を活用し、各地区の特性・地域性などの分析・解析を行うことで、今後の市の空き家対策事業の方針・方向性の考察資料として、また、高専生の学術研究や論文作成の基礎資料として有効性を持ちます。

◆◆◆ ノウハウ共有が重要

今後の空き家有効活用については、移住や定住

促進と併せて二拠点居住の促進等による、より多面的・多角的な対策が必要です。また、相統問題で放置されている空き家も増加しており、問題解決には地元団体・企業などと連携し、空き家活用や魅力的なまちづくりに資するノウハウを共有することが有効です。こうしたノウハウについては、市と高専が相互提案・意見交換を行う体制の構築が今後の課題の一つと思います。

また、この提携は学業との両立面から高専側の負担が相対的に高くなります。これまでご尽力いただいた小山高専生、教職員ならびに関係者の皆様には改めて感謝申し上げますとともに、市としても負担の平準化を図るべく、適宜サポート・フォローを行い、良好な連携体制・信頼関係の維持・発展に努めていきたいと考えています。

空き家がお化け屋敷になった日 —オバケン流、まちの遊園地化計画—



株式会社HLCホラープランナー ● 吉澤 ショモジ

はじめに

私たち「オバケン」(方南町お化け屋敷オバケン)は、ご存じない方がほとんどだと思いますが、お化け屋敷を通じた地域づくりに取り組んでいる、ちょっと風変わりな団体です。「なぜ、お化け屋敷……」という事情に関しては他メディアでもたくさん話してきましたので、紙幅の関係上、ここでは省略させていただきます。今回は「空き家をどう地域の資源として生かしてきたか」を中心に話しさせていただきます。少し変わった視点かもしれませんが、真剣に、でも楽しみながら地域と向き合ってきた取り組みです。よろしければ、最後までお付き合いください。

スタートは商店街の空きスペース

始まりは2012年、杉並区方南町の商店街にあった小さな空きスペース。そこで手作りのお化

け屋敷をやってみたら、思った以上に反響がありました。人が来て、少だけ商店街がにぎわった気がして、「この場所をもっと面白くできるかもしれない」と思ったのです。

それからは、私たちの会社がある方南町という町に、感謝の気持ちを込めて恩返しをしたいという思いで活動を続けてきました。お店が少しずつ減っていくこの街を、もう一度にぎやかにできたら。そんな思いから、いつか町全体が遊園地のようになることを目指して、「方南町遊園地化計画」を進めています。

現在、方南町では「呪物カフェ ジュジュ」「ヨニゲノイエ」「Y澤精肉店」「畏怖咽び家」という四つのコンテンツを運営中。

ただのお化け屋敷にとどまらず、町ぐるみで「恐ろしく楽しい」体験を届ける拠点を築いています。

空き家を使ったリアルホラー

2017年、杉並区で築60年、再建築不可の空き家を購入し、「畏怖咽び家」を開設しました。駅から徒歩5分、庭付きで2400万円。わざとあまり手を入れず、風合いを生かしそのままに、恐怖の舞台へと転換しました。結果、月1000人以上が訪れるようになり、現在で8年目を迎えました。

そして2022年には、港区の築90年の古民家を舞台にした「凶遯咽び家」もスタート。こちらはオーナーから直接相談を受け、民泊案なども出ていた中で予算などの問題も含め「お化け屋敷が一番合っている」と提案させていただきました。

地域との関係が何より大事

私たちは、お化け屋敷を作る前に、まず地域の方々と顔を合わせます。スタッフも社長も毎朝ごみ拾いをして、ご近所さんとあいさつするところから始まります。地域のお祭りに出展したり、商店街の方々とイベントを共催したりしながら、まちの一員としてのホラー屋さんを目指しています。ありがたいことに、NHK番組「所さん!大変ですよ」の空き家問題特集回にも取り上げていただきました。空き家を面白く使うことで、地域を元気にできる可能性がある、多くの方に関心を持っていただくきっかけになりました。

オバケンのコンテンツは、ただの「びっくり箱」ではありません。

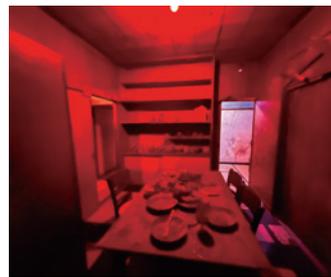
脱出ゲームのような協力型体験をベースに、企業のチームビルディング研修や、教育の場でも活用されています。「ふざけているようで、ちゃん

空き家に限らず、廃施設も活用しています。静岡県の廃キャンプ場を購入し、そこで「ゾンビキヤンプ」という体験型イベントを開催しました。「二晩中、ゾンビから逃げながら過ごす」という企画。

4万円のチケットに、なんと倍率4倍。全国から多くの方が参加してくださいました。「ここ、使いたいよね」と言われた場所が「ここ、行ってみたい！」に変わる瞬間を見ると、やっ



施工は自分たちで



古民家お化け屋敷の内部



ゾンビもやります



「ホラー脱出ゲーム Y 澤精肉店」
最初はこの二人でオバケンが始まりました

◆◆◆ 廃キャンプ場でもゾンビは生きる

と設計している「くだらないことを真剣に」。その姿勢が、地域の方々にも伝わっているのかもしれない。

よかつたなと思います。

◆◆◆ 地域と共存するホラー

空き家活用においては、「住宅街で商売をする」という前提そのものがハードルになります。とくに咽び家シリーズはいずれも住宅地の中にあるため、まずは近隣の理解が欠かせません。

畏怖咽び家では、ご近所の住人の皆さまへの騒音問題を考慮し、お客さまが家の前にたまらないよう、体験のスタート地点を駅に設定し、「不動産の内見」という体で、架空の不動産会社の担当者待ち合わせする演出にしています。チケットサイトも不動産会社風のつくりにしており、予約の時点から物語が始まっているのです。

デメリットをうまくメリットに変え、ただ変えるだけでなく、そこに「面白さ」もプラスする。それがオバケンの空き家活用における基本姿勢です。

もう一つ、港区にある凶遯咽び家では、少し変わった課題がありました。この物件、実は周囲を三つのお寺に囲まれており、お墓のど真ん中に立っています。最初は「お寺の真ん中でお化け屋敷をやるとは何事か！」と住職にお叱りを受けました。まさに正論です。僕がお坊さんだったとしてももちろん同じ事を思うでしょう。正直、無理かもしれないと思った瞬間もありました。

ですが、何度も顔を出し、活動の内容や配慮の仕方を丁寧にお伝えし、「ここはお化け屋敷みたくですが、今回霊ではなくて異界人なんですよ！霊は関係ないんです！」と真面目に、でもどこか

笑えるやりとりを繰り返しながら、信頼関係が育っていききました。ご近所にビラを配り、説明会なども開き、少しずつ理解していただけるようになりました。

今ではフェイスブックで「イイネ」を押し合ったり、「きょうは法事があるから音小さめにお願いなね」とLINEをいただいたりするような関係に。丁寧に向き合えば、たとえ墓地のど真ん中であっても、人と人はちゃんとわかり合える。そんな体験をさせていただきました。

◆◆◆ 夢はでっかく

私の今の夢は、空きビルをホラーで満たす「オバケビル」をつくること。「廃病院を丸ごとお化け屋敷に変える」こと。さまざまなホラーを寄せ集めたお祭り「ホラーフェス」を開催すること。空き家、空き店舗、空きビルといった使われていない空間には、物語の種があります。それをどう花開かせるか。それが、私たちの勝負どころです。

◆◆◆ 最後にひとこと

空き家は確かに増えています。でも、その分だけ「可能性」も増えていると、私たちは思っています。ふざけたことを、真面目に。

くだらないようで、大事なことを真剣に。そうやって、少しずつでも地域を面白くしていけたらうれしいです。

読んでくださったすべての方に、心より感謝申し上げます。

改修費を補助、空き家セカンドユース事業

―賃貸一軒家での田舎暮らしを後押し―



上田市都市建設部住宅政策課空家対策係主任 ● 小山 伸

◆◆◆ 売りたい所有者と借りたい移住者

空き家対策と移住政策は、切っても切れない関係です。なぜなら、空き家を解消するためには住人が必要だからです。そのためには、「地方に移住したい」と思わせるような需要を生み出すことはもちろん大切ですが、それよりも、「地方に移住したいけれど、(何らかの理由で)できない」という潜在的な需要を吸い上げることが近道です。移住者の声を聴くと、やはり地方にいきなり土地・建物を買って移住するというのはハードルが高く、賃貸などでおためし移住をしたというのが本音のようです。さらに、移住希望者の多くは一軒家の賃貸を希望しています。移住者、特に都心部の方にとって、地価の安い田舎でのびのび暮らしたいというニーズは多いです。移住相談をしていると、ペットと一緒に住みたい、家庭菜園をやりたいといった声が寄せられます。こういったライフスタイルは田舎暮らしならではの魅力と

して映っているようです。ただし、賃貸物件自体はあっても、一軒家となると圧倒的に数が少ない状況があります。戸建ての賃貸物件として、空き家を市場流通させる方法を考える必要があります。

一方、空き家の所有者は不動産を持ち続けるよりも、売ってしまいたいと考えている方が多くいらっしゃいます。子や孫の代に負担となるような空き家を残したくないという声や、所有者自身が高齢で体力的に管理しきれなくなっている現状があります。賃貸物件となれば修繕や管理の義務は所有者に帰属するため、そういった負担から解放されたいと考える所有者が多く、賃貸物件としての活用ではなく売買物件として処分する動機となっています。

そんな世相を反映してか、上田市が運営している空き家バンクの登録も売買が圧倒的多数を占めています。実際、上田市空き家バンクにおける売買・賃貸の意向の割合(図1)を見ると、賃貸を目的として空き家を探している方(31・0%)の

割合に対して、賃貸目的の掲載物件数(3件)が少ないという「ギャップ」が生じています。平成27年度の運用開始以来、10年間で累計売買成約数189件に対し、賃貸は累計34件、15・2%にとどまります(令和7年3月末時点)。空き家所有者の「売りたい」、移住希望者の「借りたい」というミスマッチを解消する必要があります。

◆◆◆ 民間のリソースを活用

移住体験住宅等を新設することも検討しましたが、使われなくなった市営住宅や廃校などが増えていく中で、これ以上市が保有する施設を増やすのは管理の手間やマネタイズの面からも現実的ではありません。市も遊休資産の運用に悩む空き家所有者に他ならないのです。移住体験住宅の運用上の課題もあり、体のいい格安ホテルとして利用されてしまう現状もあると聞きます。サブリースでの運用も考えられますが、やはりマネタイズの面で難しく、また契約上の課題もあります。行政として運用するには限界があると判断し、民間のリソースを生かすべきという結論に至りました。

そこで、空き家を賃貸物件として運用する事業者に改修費として補助金を支給することで市場流

上田市空き家情報バンクにおける意向の割合

対象者	「売買」希望	「賃貸」希望
空き家を所有している方	259件 (86.3%)	41件 (13.7%)
空き家を探している方	516件 (69.0%)	232件 (31.0%)

空き家を所有している方...令和5年5月末時点での空き家情報バンク物件登録の状況から空き家を探している方...空き家情報バンク制度利用者登録申込書による集計

令和5年5月末時点

空き家バンク掲載物件数	
売買	189件
賃貸	3件

賃貸の供給が不足している

図1

通を促進するという形をとります。移住体験住宅でも、サブリースでもない、新たな形として「空き家セカンドユース事業」を発足しました。

所有者も交付対象に

令和4年度の開始当初は、地元の不動産業者が所有者から空き家を買取り、賃貸物件として運用するという形で制度を設計・運用しましたが、マネタイズの難しさなどからなかなか利用が進みませんでした。上田の宅建業者は媒介手数料を収益の主力としており、賃貸運用はなじまなかったことも一因として考えられます。改修費をかけるに足る物件がなかなか見つからなかったこともあり、初年度の交付実績は0件でした。そこで、令和5年度から交付対象者を空き家所有者にまで拡大。交付対象者の門戸を広くすることで様々な運用を認めることにしました。これによって不動産業者だけではなく個人投資家の申し込みが増え、よりニッチな需要に応えるような改修プランが提案されることになり、社員用住宅やシェアハウスとしての運用を想定した物件にまで利用が広がりました。

リフォーム費用の半額を補助

補助金額はリフォーム費用（残置物の片づけ費用含む）の半額、上限額50万円。申請者から事前相談をいただき、その後工事着手、賃借人（入居者）が確定した時に支給となります。移住用の物件として継続的に運用されることを目的としてい

るので、申請時から5年は売却せず賃貸物件として運用することを条件としています。ただし、賃借人が継続して居住するために購入する場合の売却は、この限りではありません。そこに人が移り住むことで地域コミュニティが発展・維持されることを目的として設計しています。

新しい地方経済・生活環境創生交付金（旧デジタル田園都市国家構想交付金）を財源としています。交付額は2分の1なので、もう半分は企業版ふるさと納税を財源とする予定です。ただ、まだ寄付実績はないため、こちらのセールの直近の課題です。ご覧になった中で寄付していただける方がいらっしゃれば上田市までぜひお問い合わせ

セカンドユース事業の実例（令和5年度リフォーム工事実施物件）

▼建築時期（昭和48年、築51年）▼実施：不動産業者が取得しリフォーム工事を実施
▼費用：300万円



クロス・内装



残置物処分・補強工事



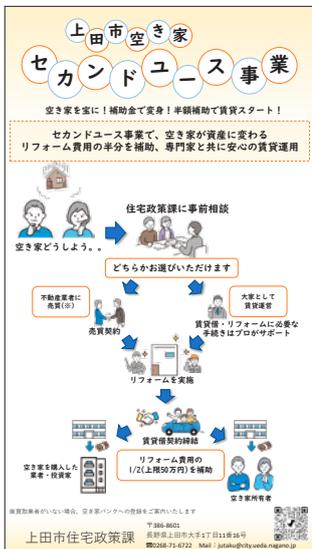
図2

ください。

伸びる申請数

実際に賃貸物件として運用できそうな空き家を探し、現地を見て、空き家所有者に直接制度の周知を図ったりもしました。パンフレットや広報誌など、広報活動に力を入れたこともあって、徐々に制度が認知されつつあります。そのかいあってか、徐々に申請数を伸ばしています。令和5年度は4件・計200万円、令和6年度は9件・計416万5000円の支給実績。累計13件をこの補助金で賃貸物件としてよみがえらせることができました。今年度は10件の支給を目標として予算を確保しています。今年度はすでに予算額を上回る件数のご相談をいただきました。行政視察の申し込みも令和7年7月1日現在、累計で7市町村からありました。他の市町村にも取り組みが認知され、広がっていき考えています。

最後に、制度設計当初からご助言・ご指導をいただき、制度運用後も多大なるご協力いただいている長野県宅建物取引業協会上田支部の皆様、心から感謝を申し上げます。



空き家セカンドユース事業のチラシ

公民連携でオーダーメイドの空き家対策 — 事業者団体と協定、90件超が成約 —

● 生駒市都市整備部住宅課 住宅政策係

所有者の声から生まれた仕組み

奈良県の北西端に位置する生駒市は、大阪中心部まで電車で約20分の交通便利性の高さで、自然豊かな住環境に恵まれたまちです。1960年代からのニュータウン開発に伴って人口が増加。現在では約11万6000人が暮らし、約7割が戸建て住宅で持ち家率が8割を超えているのが大きな特徴です。2016年に初めて全戸空き家調査を実施したところ、空き家数は1444棟、空き家率は2・8%と、全国的に見ても低い水準でした。

しかし、同じぐらいの時期に一齐にニュータウンが開発されたことから、居住者の高齢化が進んでおり、今後空き家が急速に増加することが予想されました。また、空き家調査と同時期に所有者向けアンケートを実施したところ、少しの修繕で居住できるような比較的状态の良い空き家が多く、今後の意向としては売却や賃貸を希望する方が一定数いる一方で、「買い手（借り手）が見つ

からない」「不動産事業者等の情報が欲しい」という声が多いことが分かりました。不動産事業者の仲介手数料は、基本的に成約金額に応じて上限が決まっているため、高値が付きにくい古い物件は取り扱いを敬遠される傾向にあります（実際に、市に相談される方からは、「過去に不動産事業者から取り扱いを断られた」という声も聞かれます）。一方で、市には「移住を考えており、安い物件を探している」「事業をするのに立地の良い物件を安く借りることはできないか」という問い合わせもあり、市が仕組みを作れば眠っている空き家ももっと流通していくのではないかと

からない」「不動産事業者等の情報が欲しい」という声が多いことが分かりました。不動産事業者の仲介手数料は、基本的に成約金額に応じて上限が決まっているため、高値が付きにくい古い物件は取り扱いを敬遠される傾向にあります（実際に、市に相談される方からは、「過去に不動産事業者から取り扱いを断られた」という声も聞かれます）。一方で、市には「移住を考えており、安い物件を探している」「事業をするのに立地の良い物件を安く借りることはできないか」という問い合わせもあり、市が仕組みを作れば眠っている空き家ももっと流通していくのではないかと



プラットフォーム事業者との会議の様子

という思いもありました。こうした背景を踏まえて2017年に有識者や関係者も交えて検討を進め、2018年5月に「いこま空き家流通促進プラットフォーム」が誕生しました。現在では同様の仕組みを持つ自治体は多くありますが、その中でも本市のプラットフォームの主な特徴を中心に紹介していきます。

事業者任せにせず、一緒に汗をかく

プラットフォームの新規物件の取り扱いは、市が窓口となつて空き家所有者等から申し込みをいただくことから始まります（これを「同意取得」と呼んでいます）。同意取得に至るまでの流れは様々ですが、固定資産税の納税通知に案内チラシを入れたり、空き家相談窓口やセミナーの開催、過去に問い合わせがあった方をリスト化して定期的に連絡して状況を確認したりするなど、いろいろな方法で所有者等にアプローチしています。同意取得はプラットフォーム運営において必要不可欠な「燃料」であり、継続的な運営のためには同意を取得し続ける必要がありますので、われわれ職員も様々な方法で同意取得につなげています。

一方で、所有者等の状況をヒアリングしていると、プラットフォーム以外の選択肢が適切と思われるケースや、既に他の不動産事業者と話が進んでおり、セカンドオピニオンとして相談いただくこともあります。市は営利企業ではありませんので、強引に同意を取得するようなことはしません。同意を取得した後は、担当の事業者が決まり流通に向けての動きがスタートしますが、所有者等は「市



フラットホーム参画事業者による空き家相談会

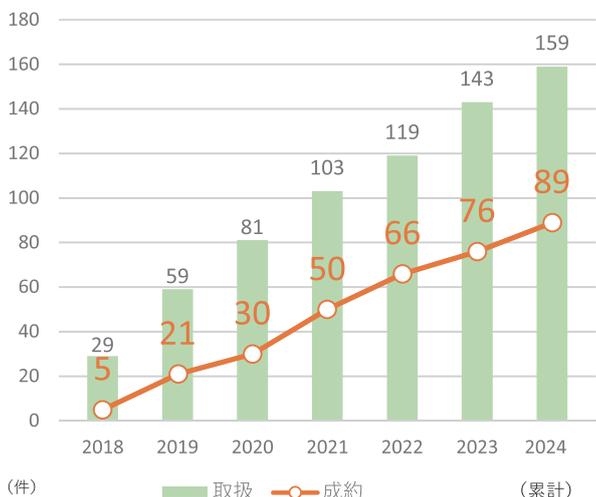
が運営に携わっている安心感」からフラットホームに興味を持っている方が多いようです。市としてはどのような形でも空き家を解消することが目的なので、問い合わせをいただいた際には、フラットホームを案内しつつも他の選択肢をやみくもに否定することはせず、所有者等に納得感を持って動いてもらえるよう、寄り添った対応を心掛けています。

◆◆◆ 公民連携で積み上げた7年間の成果

フラットホームは設立当初、7業種8団体（宅地建物取引士2団体、建築士、司法書士、銀行、NPO、土地家屋調査士、建築施工）の14事業者でスタートしました。市は各団体と協定を締結し、参画事業者の選定は各団体に委ねています。フラットホームの認知度も高まったことで新たに参画を希望する事業者も多く、2025年度は設立時の3倍以上にあたる47事業者が参画しています。事業者数が増えることで、所有者等の多様なニーズに応えることができるといったメリットもある一方で、中には「定期的に仕事がもらえるのではないか」と収益目的で参画を希望する事業者も

ます。しかしながら先述のとおり、空き家は対応に手間が掛かる割に手数料は高くないケースも多く、新規事業者には「市内の空き家を減らすという地域貢献」であることを理解した上での参画を求めています。市と事業者はフラットな立場なので、不適切な対応をしている事業者に対して市から改善を申し入れることもあれば、逆に市に不手際があれば、事業者からお叱りをいただくこともあります。

一人ひとりができる範囲で一生懸命取り組んでおり、それが取り扱い物件数162件、成約93件という実績（2025年6月末時点）に結びついていると感じます。こうした取り組みの成果もあり、全国的に空き家が増加傾向にあるなか、本市では2016年に1444棟あった空き家が2023年度の調査では1306棟と、7年で約1割



フラットホームでの取り扱い件数、成約件数の推移

（138棟）減少しました。

◆◆◆ 借りたい人の想いを所有者に

空き家の一般的な流通については、フラットホームの仕組みが軌道に乗っており一定の成果が見られますが、空き家所有者等の声を聞く中で「想いの詰まった物件なので、良い人に使ってもらいたい」と、一般的な流通を希望しない方も少なくないことが分かりました。一方で、市には空き家を使って想いを実現したいという活用希望者からの問い合わせも増えていることから、双方をマッチングする取り組みとして2022年度から「恋文不動産」を立ち上げ、2023年度に築80年超えの古民家のマッチングが成立。空き家がゲストハウスに生まれ変わり、2025年4月から営業がスタートしています。

本市の空き家対策は、いずれも今の形にこだわっているわけではないので、今までも様々な関係者の意見を聞きながら、少しずつブラッシュアップを重ねてきました。今後時代の流れや法改正、多様化するニーズを的確に捉え、どんどん進化させていきたいと思っています。



ゲストハウスに生まれ変わった古民家

郵便局に空き家バンク業務を委託

— 制度紹介から登録受け付けまで可能 —

● 美祢市総務企画部地域振興課

包括連携協定が契機

美祢市では、平成29年に市内郵便局との包括連携協定を締結したことを契機に、お互いの協力のできるのか協議を重ねてきた。様々な提案が双方からあったが、その中の一つに「空き家等情報バンク制度」があった。

市では空き家を売りたい、貸したい人と、買いたい、借りたい人を結びつける空き家バンクを運営していたが、登録件数が少なく未登録物件の掘り起こしに課題を感じていた。受付窓口を増やしてサービス向上を目指したい、情報発信でサービス認知度を向上させたいという背景があり、市内郵便局（16局）の窓口で委託業務を行えないか、郵便局と調整を始めた。

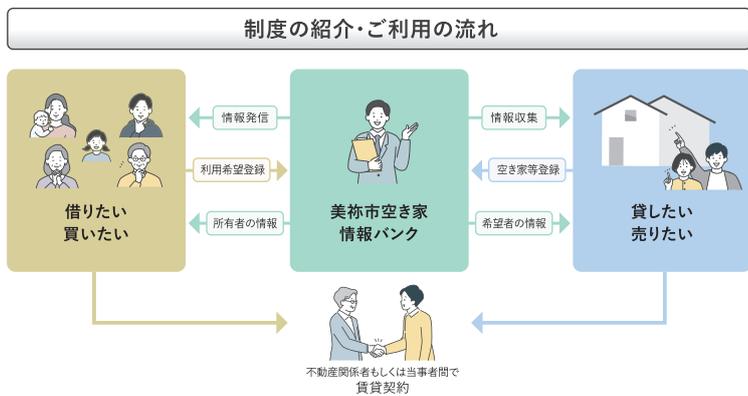
窓口大幅増で利便性向上

この事業は当時郵便局では全国初の取り組み

で、実現までに様々な課題が見つかったのはクリアしていくという作業の連続だった。例えば、郵便局が「買いたい人」「売りたい人」や「借りたい人」「貸したい人」を直接マッチングさせることが運用上難しいということが判明し、「買いたい人」「借りたい人」は市が登録を担当、「売りたい人」「貸したい人」の登録は郵便局が担当するという役割分担にした。

また、郵便局社員は郵便や金融業務は普段から行っているが、空き家バンク事業には慣れていないため、説明対応ができるように制度案内上の注意事項をまとめたチェックシートや取り扱いマニュアルを作成し、同じレベルのサービスが提供できるような環境整備を行った。判断に迷うようなケースに遭遇した場合には、市の担当者がサポートする体制も整えた。

令和元年12月に委託事業を開始するまでは、市の受付窓口は3カ所（本庁と2カ所ある総合支所）だったが、郵便局が加わることで16カ所も増加し、市内19カ所になった。美祢市は中山間地域に位置



「空き家等情報バンク制度」の概要図

し、交通手段がない人も多く、市役所に相談しづらいという声があった。この委託によって市役所に足を運ばなくても郵便局で相談できるようになり、利便性が向上したと考えている。

郵便局へは空き家バンク登録受け付けのみならず、制度紹介や問い合わせ対応などの受け付けも委託しており、空き家等情報バンク制度の認知度向上という課題に対し、利用者増加を目指す上で効果的な取り組みだった。こうして両者で協力して事業を行うという新しい体制を構築した。

補助金の申請も郵便局で



実際の相談風景（ウェブ申請の紹介）

空き家等情報バンク制度の問い合わせや制度紹介から、必要書類説明や書類確認、登録受け付け等一連の流れのほぼすべてを郵便局で行うような設計としている。登録承認だけは市が行うこととしている。

その他にも、空き家等情報バンク制度に付随する補助金があり、その紹介や説明、申請受け付けも郵便局で行うようにしている。補助金は当初、登記変更・リフォーム・転入者奨励金の3種類があり、その申請受け付けを郵便局で行い、承認は市で行っている。

事業途中で補助金が拡充された際には、郵便局での受け付けメニューにも追加してもらい、家財片付け補助金を郵便局の委託業務に追加した。

また、デジタル化の流れの中で、これまで書面で行ってきた申請をオンラインで受け付けができるようにした際には、オンライン申請が困難な相談者にも郵便局でサポートできる体制を併せて整備した。申請のサポートのみならず、制度紹介や

問い合わせ対応も行えるようにしたことで、「空き家等情報バンク制度」普及の協力体制を整えた。

◆◆◆ のぼり旗でPR

郵便局の窓口利用をPRするために効果的だったのが「のぼり旗」の設置である。全局にのぼり旗を立て、郵便局で登録ができることを周知し、空き家管理のために帰省した人が見かけて立ち寄るケースにもつながり、市役所まで行く手間がからなくてよかったと喜ばれたと聞いている。その他にものぼり旗を見た介護士が訪問先で話をし、口コミでも広がっているという。物件所有者には、固定資産税の納税通知書を送付する際にチ



“のぼり旗”が目印（郵便局の相談窓口）

ラシを同封し、郵便局で登録可能なことを知らせるなどして周知している。

◆◆◆ 地域密着の強み生かす

空き家等情報バンク制度に新しいサービスメニューを追加した時には、これまで同様に郵便局の委託メニューにも追加していく予定だ。これによりサービスレベルを維持し、制度のPRを引き続き行うことにしている。そのためには、市と市内郵便局の連絡体制を維持することが必要と考えており、空き家等情報バンク制度に限定せず、幅広く協議を行う連絡協議会を連携協定締結から現在まで継続して開催している。

市内郵便局への委託開始から数年が経過し、開始当初のPRによって向上した認知度を維持していくことが課題で、郵便局へ空き家バンクに関するのぼりの掲出や、市報でのPR、固定資産税納付書送付時に空き家等情報バンク制度が郵便局で受け付けできる紹介チラシの同封など、様々なしかけを継続して行っている。

空き家を買いたい・借りたいとの相談も増加しているため、空き家バンクの一層の充実という課題は継続しているが、空き家の所有者は、市外に親族等である場合も多く、市では状況がわからないことが多い。帰省時に郵便局に立ち寄る、地域のコミュニティの中の郵便局として関わりがあるなど、地域に密着した郵便局だからこそできることもあると考えるので、今後も美祿市の特色として、引き続き連携し課題解決につなげていきたい。

まちづくりNPOによる住民主体の空き家活用 —地域の要望を移住者とすり合わせ—



認定特定非営利活動法人グリーンバレー理事

● 伊藤 友宏

◆◆◆ 神山町と移住交流支援センター

徳島県神山町は、JR徳島駅から車で40分ほどの山間部に位置し、吉野川の支流である鮎喰川あいくがわが町を横断するように流れる。林業が盛んだった昭和30年頃に約2万人いた人口は、令和7年3月末時点で4594人と、右肩下がり(右肩下がり)で減少を続けてきた。

NPOグリーンバレーは、住民主体のまちづくり団体として平成16年に設立された。移住支援ワ(ワ)ンストップ窓口である「神山町移住交流支援センター」(以下「センター」)が平成19年に開設されて以来、町からセンターの運営を委託されている。神山町の住まいの選択肢は非常に少なく、町営住宅のほか、民間賃貸住宅は単身用アパートが1棟あるだけ。人口流出によって町に残された空き家を、移住定住の受け皿となる賃貸住宅として活用すべく、住民目線での取り組みを17年にわたり継続してきた。町内で150軒以上の空き家活用に

関わってきたセンターの活動を、概括的ではあるが紹介したい。

◆◆◆ 仲人として地域と移住者をマッチング

神山町では、空き家バンクとして物件情報を公開していない。センター職員が移住希望者と面談し、希望の暮らしや移住後の生活設計をヒアリング、希望条件やイメージが近そうな空き家をセンター側から提案、現地案内でのみ空き家を紹介している。移住支援は、地域や家主さんにとつての結婚相手を探すようなものだ。空き家バンクでは、空き家の情報がリスト化され比較の対象となり、地域が移住希望者に選ばれる立場になってしま(選ばれる)う。センターは、地域住民や空き家所有者と、神山に惹かれて移り住んでくる方たちの、双方にとつて「ちょうどいい」マッチングをお手伝いする、町の仲人を目指している。

「ちょうどいいマッチングとは何だろうか?」移住希望者は引越し先を探しているわけで、間取



移住希望者を現地案内

りや建物の状態、立地などのハード面を重視することが多い。一方、多くの空き家所有者や地域住民の関心ごとは、どんな移住者がどんな暮らしをするかといったソフト面である。

例えば、集落が高齢者ばかりだから、地域が元気になるよう子育て世代に住んでほしいという意見があれば、庭木や家の管理をする時間的ゆとりがある世代に来てほしいという方もいる。その他には、貸してもいいが親戚の荷物を保管させてほしい、年に数回お墓参りには立ち寄りたい、近所に迷惑がからないよう畑の草刈りもお願いしたいなど、貸した後の親戚や地域住民との関係性を意識した要望が、空き家所有者から相談されることが多い。

こうした空き家所有者、地域住民目線の要望は、賃貸借契約書の特約条項に細かく反映するように

心がけている。契約書に書くような内容ではないという意見もありそうだが、空き家所有者や地域住民が大事にしていることを、最初の段階で移住者に認識してもらうためだ。このようなソフト面のすり合わせが、良好な賃貸関係が継続しやすい、ちょうどいいマッチングの鍵だと考えている。

◆◆◆ 空き家片付けとモノストック

センターが扱う空き家の大半は、建物内や敷地に家財や農作業の資材が残ったまま。両親、兄弟姉妹が使っていた物だけでなく、祖父母やおじ、お婆の荷物が残されていることも珍しくない。空き家の片付けは、家族の生前整理、一族の遺品整理に向き合わなければならぬ。荷物が片付かないから貸せないという声が多かったことから、移住者とマッチングできた空き家については、センターが不用品の分別作業と収集の依頼を代行するようにした。

空き家を片付けると、所有者も入居者も使わないが、捨てるにはもったいないものがたくさん出てくる。実用的な家具家電があれば、町の歴史を感じられる民具などもあり、これらを保管して必要な方に使ってもらえるよう、「モノストック」という倉庫の運用を始めた。

月1回のオープンデーでは、掘り出し物を探しにくる地域の方や、新居で使う家財を品定めする移住者などで倉庫はにぎわっている。また、リースの仕組みを整えたことで、捨てるのがもったいなくて片付けられない所有者の背中を、そっと押すことできるようになったと感じている。



空き家で分別作業

◆◆◆ お家長生きプロジェクト

設備が故障したり、動物が入り込んだり、いつの間にか雨漏りしていたり、空き家は修繕が必要な状態になっていることが多い。しかし、十分な家賃が見込めるわけではないので、修繕対応をしてくれる所有者はまれだ。そこで空き家を現状有姿で借りて、借主が自分好みに改修するスタイルが神山では定着した。空き家期間をいかに短くして、建物の傷みが進行する前にマッチングにつなげるかが大事となってくる。

このような課題意識から始まったのが「お家長生きプロジェクト」だ。いつか空き家になった時に備えて、空き家活用の意向を所有者が事前登録する取り組みである。登録時に自宅が空き家になった後の活用意向をヒアリングし、「お家長生き宣言」と書かれたお札を渡して玄関など好きな場所に飾ってもらっている。平成30年のプロジェクト開始以来、登録に至った件数は6件にとどまっ



「モノストック」オープンデー

ている。登録をきっかけに将来的な活用について親子で話し合えた家もあれば、登録後に空き家となったが活用につながるまで3年を要した家もあり、取り組みの成果は一概には言えない。依然として関心を持ってくれる住民はいるので、息の長いプロジェクトに育てていきたい。

◆◆◆ 不動産業×NPOだからできること

NPOグリーンバレーが令和5年度より宅地建物取引業免許を取得したことで、空き家の賃貸だけでなく、売買の相談にも専門的に対応できるようになった。ただ、地域と移住者のマッチングを重視する観点からは、お見合い期間としての賃貸住宅の存在が大切だと考えている。空き家所有者と移住者との直接契約になじまない空き家は、NPOグリーンバレーが主体的に空き家改修に挑戦して貸し出すなど、今後も増え続ける空き家の可能性を模索していきたい。



「お家長生き宣言」とパンフレット

空き家を活用した移住・定住促進 —町が借り上げ改修、13年間転貸—



中土佐町まちづくり課 ・ 市川 雅敏

高知の魅力が凝縮

中土佐町は、県都・高知市から西に47キロに位置します。400年以上続く伝統的な一本釣りで釣りあげられる鮮度の高いカツオを目指し、1人当たりカツオ消費量日本一の高知県民がわざわざ食べに来る市場を有する沿岸部と、「日本最後の清流」として名をはせた四十川の流れる山間部で構成される、高知の魅力を凝縮したような町です。

供給を上回る住宅需要

本町は平成の大合併のタイミングで平成18年1月1日から新しい中土佐町となりました。その時点の人口は8320人でした。それから約20年が経過した令和7年5月末時点では5712人となっており、多くの自治体と同様に人口減少が進行しています。なかでも出生者数は著しく減少して

おり、即効性が高いと考えられる人口減少対策として、移住・定住を推進していますが、次のような課題があるため、住宅需要が供給を上回っている状況があり、なかなか改善に至りません。

- ・ 民間賃貸住宅が非常に少ない
- ・ 人気エリアの沿岸部では南海トラフ地震による津波の被害が想定されており、町営住宅の新設が難しい
- ・ 人口減少に伴い空き家も増加しているが、活用できる空き家は必ずしも多くない

中間管理住宅事業の開始

「定住促進中間管理住宅事業」は、こうした課題を解決するための取り組みの一つとして、平成27年から開始しました。町内の空き家を町が13年間借り上げ、耐震化や水回りなどの改修を行い、町が管理するとともに、移住・定住希望者などへ貸し出す事業で、具体的な内容は次の通りです。

〈事業の流れ〉

- ①所有者から申請があった後、担当者複数名で対象家屋を調査、その後、管理担当課（町営住宅担当）も交え審査を実施
- ②採択する場合、改修年度プラス13年間の貸借契約を所有者と町で締結し、その後、改修工事を実施
- ③工事完了後、町営住宅として入居者を公募の後、貸し出し
- ④固定資産税相当額を家賃見合い分として所有者に支払う。返却までの期間、修繕は町が実施
- ⑤契約期間満了後、町が修繕を行い所有者に返却返却後の家屋の処遇（自ら居住、賃貸、売却など）は所有者の自由です。

累計入居者は113名

平成27年度からこの事業を開始し、令和6年度末までの10年間で35軒の空き家を改修しました。また令和6年度末の入居率は100%、累計入居者数は113名と、移住・定住対策に効果を発揮していると感じています。

事業の利点と課題

事業の大きな利点としては、「整備費用が1000万円までに収まり、整備後に過大な修繕が発生しないこと」という条件を満たせば、国と県の補助や家賃収入などがあるため、町の費用負担がほとんど無く、設計開始から希望者への貸し出しまで1年未満で住宅ストックを増やせることです。



定住促進中間管理住宅事業の仕組み

また、「家屋の管理が難しい」ことが理由で活用が進まない空き家を生かせるほか、所有者が高齢である場合など、自力で家屋を貸し出すことが困難な方の所有する空き家にアプローチできます。

一方で課題もあります。貸し出した後に修繕が発生する可能性があることがその一つです。家屋のコンディションと予算を勘案しながら改修工事を進めていますが、老朽化している場合も多いため、改修しても貸し出している間に簡易な修繕が発生するケースがあります。中には雨漏り等の規模の大きい修繕を行った例もあります。

このほか、13年間の使用後に所有者へ返却しますが、まず、入居者が退去する際、自身で使用に伴う部分を修繕し、その後、経年劣化による部分は役場が簡易な修繕を行うことになると想定しています。非常に長期間の事業であるため、本町ではまだ返却の事案は生じていませんが、先行して同様の事業を行う自治体の担当者からは、返却の際の所有者との折衝に労力を割かれたとの声を聞いています。

事業の財源

設計・監理と工事費用を合算したこれまでの事業費の1件あたりの平均額は1000万円以内に収まっています。

事業に要している財源は次のとおりです。

【国・補助率1/2・上限なし】空き家対策総合支援事業

【県・補助率1/4・上限1100万円】高知県住宅耐震化促進事業

事業費に対する国、県の補助、町の支出の内訳は、(表)のとおりですが、事業費が県補助の上限を超過すると町の一般財源の支出負担が増える仕組みとなっています。

啓発活動にも注力

ここまでご紹介した中間管理住宅制度は、住宅ストックの確保という視点から見ると非常に有益な仕組みであると考えます。

事業期間が長期にわたるため、その間、修繕等で追加の支出が生じるリスクもありますが、貸し出し前の改修工事の際にしっかりと修繕を行い、リスク低減に努めている自治体もあると聞いています。

本町では、この中間管理住宅制度以外に、所有者が空き家を改修する際に活用できる補助(1件あたり270万円)も用意しており、所有者のニーズや状況に応じた活用を提案できるよう準備しています。ただ、今後一層の増加が見込まれる空き家への対策には、独居高齢者が存命なうちから相続に関する問題を整理しておくなど、空き家になる前からの長期的な対策(通称「川上対策」)が必要とされます。このため、改修事業と併せ、住民に空き家に対する意識を持ってもらうための啓発活動にも注力していきます。

〈表〉

■事業費が1000万円の場合		
国	県	町
500万円	250万円	250万円
■事業費が1500万円の場合		
国	県	町
750万円	275万円	475万円

未来の子供たちのための「贈与型賃貸住宅」 — 持続可能な循環型建築社会の市場を創造 —



有限会社明生興産 代表取締役 ● 尾上 雅彦

時を重ねたものの価値

長崎市で不動産業を営む弊社の経営理念は、未来の子供たちのために持続可能な循環型建築社会の市場創造を行うことだ。様々な活動をする中で、その一つが空き家リノベーションであり、ただ新しく作り変えるのではなく、古いものだから持ち得る輝きや、時を重ねたものにはかない価値を見だし、古いものと新しいものをうまく組み合わせ斬新なデザインと捉えてもらえるように仕上げている。これらの魅力をみなさんに見て触ってもらうことで、建てるは壊すという住宅常識ではなく、サステナブルな住宅が常識化すべきだと考えている。

そして「贈与型賃貸住宅」という仕組みを開発し、2022年10月から提供を始め、2025年7月現在、8軒目までの提供が終わっている。このような仕組みは、昨今の子育て事情の大変さから未来の子供たちのために何が出来るかを考える

中で生まれたものである。

10年後に無償譲渡

「贈与型賃貸住宅」。言葉にすると一見難しそうに感じるが、その仕組みは極めてシンプルだ。当初は賃貸として住み続け、10年後に賃貸として住み続けるか、贈与（土地建物を無償）で譲り受けるかの選択が自由にできる。退去もいつでも可能だ。なぜ10年なのか？ それは子育て世代の大学進学時期を想定した年数である。例えば小学生で入居してきた子供が10年後に高校生や大学生になり、子育て世代において最も教育資金の負担が大きくなる時期を迎える。この時点で家を贈与で譲り受



贈与型 1 件目のリビング



贈与型賃貸マンションのリビング

五つのメリット

贈与型賃貸住宅には、以下のように五つのメリットがある。

けることで家賃負担が消え、教育資金などに回すことが可能となり、家計負担が軽減できる。

この仕組みは子育て世代だけを対象とするものではない。例えば自分の家が持ちたくても収入が低い人や契約社員、過去に事故歴のある人は住宅ローンを組むことが難しい。将来の収入や老後の不安から住宅ローンを組むことに躊躇している人も多い。例えば、ある20代独身男性は住宅ローンを組んでまで家を買うのは重荷だが、とりあえずは借りて、10年後にそのままもらえとなれば手が出しやすいと言う。このように住宅ローンが組めない人や若い世代において、将来を考える上で選択肢の一つになるのだ。

(1) 空き家対策として

将来、古くなった実家を持て余すことを懸念する子供たちから、「お父さんやお母さんの代で家はきちんと処分してほしい」と言われるとの相談を受けることが多い。また、相続で所有することになった場合など、空き家の維持管理処分について困っている人への選択肢となる。例えば、長崎にいる妹が新聞やテレビでこの取り組みを知り、今まで実家の処分に消極的だった東京の兄に連絡したことで、「子育て世代の役に立っているのであれば」と重い腰を上げるきっかけとなった事例もある。

(2) 子育て支援策として

およそ10年後、子供たちが進学する頃に家賃負担がなくなることによって教育資金に回すことができる。

(3) マイホーム取得支援策として

子供の頃からずっと賃貸アパート住まいだった人が、「あの家を『自分の実家』と言ったことがない」と嘆いたという話を聞いた。特に周囲が新築住宅を建てているような時代では、言いにくかったようだ。これに対し、贈与型なら10年間賃貸で普通に住めば、その後は無償で土地建物を譲り受けられるので、古いながらも自分の家を持つことになり、子供たちにとっての「実家」ができる。

(4) 斜面地（利便性の悪い地域）の活性化策として

長崎市は全国的に見ても斜面が多い土地で、車が入りにくい住宅地の空き家増加は大きな問題と

なっている。ここにも昭和の終わりまではたくさんの人々の生活があったが、誰もが便利さだけを追い求めた結果、急激に過疎化が進んだ。そんな地域に若者たちに住んでもらうことで、再び人々が生き生きと暮らす地域づくりにつながる。

(5) 環境対策として

古いからと解体せず、暮らしやすく住みたくなくようなりノベーションをして有効活用することで、ごみを出さない環境対策となる。

活動から得られるもの

2022年10月20日、贈与型賃貸住宅が初めて記事として長崎新聞に掲載され注目を集めて以降、年間100件以上の空き家相談を受けている。地形的に特殊な長崎においても、相談案件中、取り組み可能な物件（実際に買い取りや引き取りした物件）が20%程度あり、今まで表に出てこなかった物件の掘り起こしができたわけである。他の平坦地の市町であれば、取り組み可能となる物件が30%以上あると予測している。

このため、空き家活用に取り組みたい不動産・建築業者にとっては、賃貸・リノベーション・再販事業に織り交ぜることができる大事な商品となり、今後の事業展開に有利な仕組みと考える。また、空き家相談の対応で気を付けていることは、早めに現地に行き所有者らと話をすることだ。こうして得られる経験は、空き家課題解決や新しいビジネスモデルの開発にとって貴重なものである。



外国人向けの住宅の外観

売ってきた者の責任

空き家の課題については、国でもなく地方自治体でもなく、私たち不動産業者が一番に取り組みなければならぬと思う。売ってきた者に責任があると考えるのが当然であり、そうでなければ未来の子供たちに責任を果たすことにならない。弊社は官民合わせて年間30組以上の視察の受け入れを行っている。もうからないと思われがちが空き家ビジネスであるが、実際にその視察者の中から若手起業家や女性起業家が生まれており、彼ら彼女らの目指すものが、社会公共性と「利益第二主義」にあるところがありがたいと思っている。

末尾になるが、私たちのこの小さな活動の原動力は、10年後の子供たちの成長にある。

空き家対策に関する取り組みの現状

・国土交通省住宅局環境整備室

はじめに

わが国では、人口減少等を背景にして全国的に空き家が増加しており、管理が適切になされていないおそれのある「使用目的のない空き家」は、この20年間で約1・8倍に増加している（図1）。空き家は、そのまま放置されることにより、老朽化し危険な状態となる、害獣がすみ着く、街の景観を悪化させるというように、安全、衛生、景観面等において周囲にさまざまな問題をもたらすこととなる。

全国で空き家問題が深刻化する中、平成26年に、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空き家等」に対応することに主眼を置いて、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」）が制定され、平成27年に施行した。空家法の施行以降、空家等対策計画の策定や、特定空家等の除却など、地方公共団体において空き家対策は着実に進展してきた。

一方、人口減少等を背景に空き家の数は増加を続けていることから、空き家対策の充実・強化は

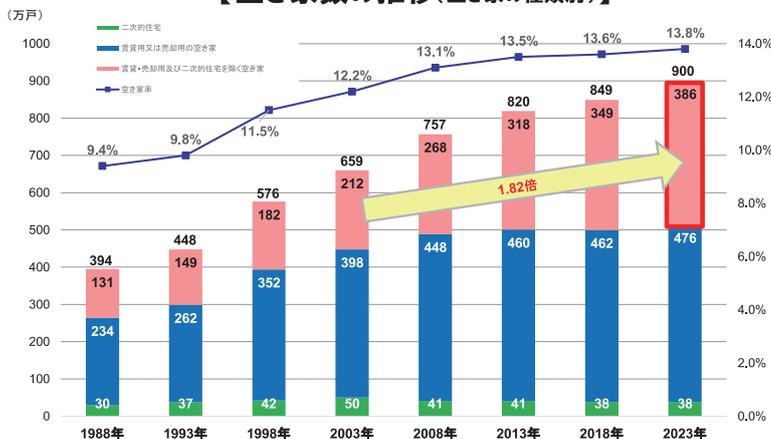
不可欠であり、空き家が発生する前から、また発生した後もより早い段階で対応することの必要性や、地域のニーズに応じて空き家を活用することで、社会的な付加価値を創出し、地域経済やコミュニティの活性化につなげることの必要性が高まってきた。このため、法制度による措置を強化すべく、令和5年6月、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号。以下「改正空家法」）が成立、同年12月に施行した。

本稿では、空家法改正の背景と概要、空き家対策関連予算の概要等について解説する。

改正空家法の背景と概要

人口減少等を背景に今後も空き家の増加が見込まれる中、令和4年10月に国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会の下に空き家対策小委員会（以下「小委員会」）を設置し、空き家の発生抑制、活用、適切な管理・除却に向けた取り組みの強化等、空き家対策のあり方に関して議論が行われた。

【空き家数の推移（空き家の種類別）】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

（空き家の種類）
二次的住宅：別荘及びその他（たまたま稼泊する人がいる住宅）
賃貸又は売却用の空き家：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため最住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すことになっている住宅など

（図1）空き家数の推移

令和5年2月の小委員会によるとりまとめは、「従来から進めてきた活用困難な空家の除却等の取組をより加速化・円滑化するとともに、「空き家はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進め、特定空家等の状態になる前の段階から、空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げること」が今後の空き家対策の基本的方向性として提示された。

これに基づき、「発生抑制」「活用促進」「適切

な管理の確保・除却の促進」「NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動促進」の四つの観点から、今後取り組むべき方策が提案された。

小委員会でのとりまとめを受け、国土交通省では、法制度、予算、税制等あらゆる政策ツールを総動員し、地方公共団体等と連携しながら空き家対策を進めていくこととした。ここでは、このうち法制度による対応である改正空家法の概略を解説する。

(1) 活用拡大

① 空家等活用促進区域

中心市街地や地域再生拠点等、市区町村内の拠点となる地域では、多数の空き家等が生じることにより、地域の本来的な機能に悪影響を及ぼす可能性がある。改正空家法では、市区町村において、経済的社会的活動の促進のために空き家等の活用が必要な地域を「空家等活用促進区域」として区域内の空き家の活用指針とともに空家等対策計画に定めることができることとした(図2)。区域内では、指針に基づき建築基準法の接道規制等の規制の合理化等を図ることができることとしており、地域の実情に応じた空き家の活用が期待される。

② 空家等管理活用支援法人

地域において空き家等の活用や管理に資する取り組みを行っているNPOや一般社団法人等が、人員不足の市区町村を公的な位置づけの下でサポートできるよう、市区町村がこれらの法人等を「空家等管理活用支援法人」として指定する制度を創

- 市区町村は、**中心市街地や地域再生拠点等の区域**のうち、空家の分布や活用の状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を、「**空家等活用促進区域**」として区域内の**空家の活用指針**とともに「空家等対策計画」に定め、**規制の合理化等の措置**を講じることができる。
- 区域内では、**活用指針に合った空家活用**を市区町村長から**所有者に要請**することが可能(要請時には、市区町村長は、必要に応じて当該空家の権利の処分に係るあつせん等を行うよう努める)。【改正法第16条第1項、第2項】

【空家等活用促進区域として指定されることが想定される区域】【改正法第7条第3項第1号～第5号】

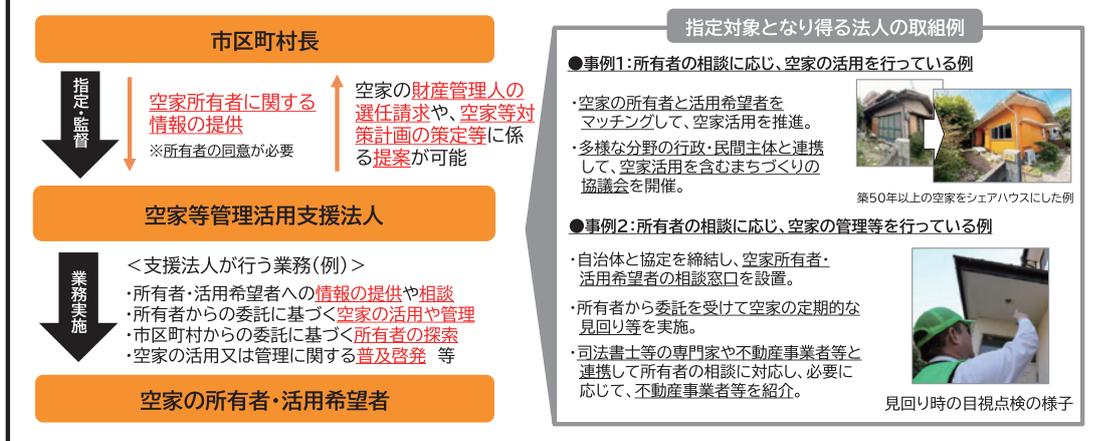
- ・**中心市街地**(中心市街地の活性化に関する法律第2条)
例:空家等を商店街の店舗として活用することにより、中心市街地がエリアとして有する商業機能・都市機能の向上を図る。
- ・**地域再生拠点**(地域再生法第5条第4項第8号)
例:空家等を移住者用交流施設として活用することにより、移住ニーズに対応し、生活サービスの維持・確保等を図る。
- ・**地域住宅団地再生区域**(地域再生法第5条第4項第11号)
例:空家等をスタートアップ企業によるオフィス使用や、ツト通販の配送拠点として活用することにより、地域コミュニティの維持を図る。
- ・**歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域**(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第2条第2項)
例:空家等を周囲の景観と調和する形で観光施設として活用することにより、観光振興や、歴史的風致の維持を向上を図る。
- ・上記のほか、市区町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として**省令で定める区域**

(図2) 空家等活用促進区域の指定

改正概要 (空家等管理活用支援法人の指定)

【改正法第23条～第28条】

- 市区町村が、**空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人**に指定。



(図3) 空家等管理活用支援法人の指定

(2) 管理の確保

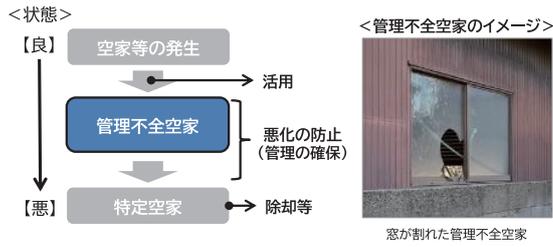
特定空家等に至る前からの対策を強化するため、適切な管理がなされておらず、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家等

(管理不全空家等)の所有者等に対して、市区町村長が指導・勧告できることとした(図4)。勧告を受けた管理不全空家等は、特定空家等が勧告を受ける場合と同様に、固定資産税の住宅用地特例が解除されることとし、これにより、所有者等に適切な管理を促すこととした。また、空き家等が管理不全空家等や特定空家等とならないようにするための所有者等による適切な管理の行為の例を「管理指針」として告示した。

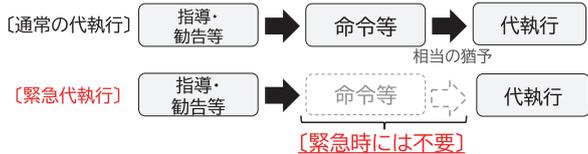
(3) 特定空家等の除却等

① 緊急代執行

通常、特定空家等に対して代執行する際は、命令等の手続きが必要であるが、保安上著しく危険な状態にあり、台風等の災害により倒壊しそうな場合などの非常の際においては、命令等の一部の手続きを経ずに市区町村長が代執行できることとした(図5)。

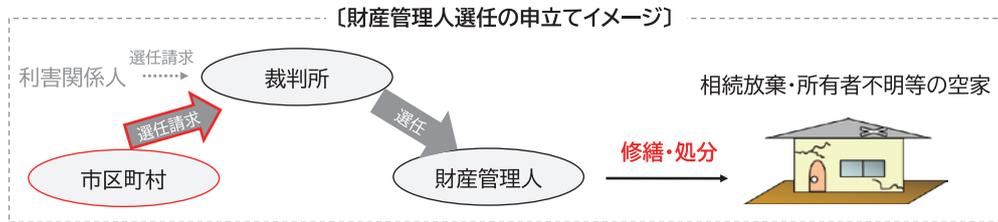


〈図4〉 管理不全空家等のイメージ



〔※命令等〕…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が必要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

〈図5〉 緊急時の代執行制度の創設



- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 → 不在者財産管理制度(民法第25条)【改正法第14条第1項】
- 相続人のあることが明らかでない場合 → 相続財産清算制度(民法第952条)【改正法第14条第1項】
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 → 所有者不明建物管理制度(民法第264条の8)(※)【改正法第14条第2項】
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 → 管理不全土地・建物管理制度(民法第264条の9、264条の14)【改正法第14条第3項】

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する(所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求することが可能(所有者不明土地法第42条第2項))

〈図6〉 財産管理人による空家の管理・処分

② 民法上の財産管理制度における市区町村長の請求権

民法上の財産管理制度は、空き家等の所有者が不明な場合や、相続人がいない場合などに、利害関係人の請求により裁判所が管理人を選任し、当該管理人が管理や処分を行う仕組みである。空き家対策を進める上で同制度を市区町村が活用しうとする場合、民法上は、市区町村が利害関係人

に当たることの証明ができなければ、市区町村から裁判所へ管理人の選任に係る請求を行うことができなかった。このため、改正空家法においては、市区町村長に財産管理人の選任に係る請求権を付与することとした(図6)。

(4) 関連する取り組み

国土交通省では、施行に向けて基本指針の見直しを行うとともに、改正空家法により新たに創設された制度等が円滑に運用されるよう、各種ガイドラインの整備等を行った。

また、空き家対策の推進のためには、改正法の施行と併せて、空き家の所有者等一人ひとりに対して空き家の発生抑制、活用や除却、適切な管理の確保につながる意識啓発を行うことが重要である。そのため国土交通省では、改正空家法施行を機に、空き家を放置することによるリスクや、空き家を放置せずに除却や活用を検討すべきこと、空き家となる前に家族で方針を話し合うべきことについて、特設サイトの開設や各種メディアによる広報により広く周知を行っている。

特に、空き家の取得経緯の半数以上が相続によるものであることに鑑み、住宅を相続した者が空き家の問題で困らないようにすることや、住宅の所有者が空き家となる前に家族で方針を話し合うきっかけとなることを狙いとして、「住まいのエンディングノート」を作成・公表した。

このほか、「管理指針」の内容をより分かりやすく理解してもらうため、所有者向けのリーフレットを作成し、国土交通省ホームページで公開している(図7)。

総合支援事業」(補助金) (図8) および「空き家再生等推進事業」(社会資本整備総合交付金・防災安全交付金) により、空き家法等対策計画



空家対策関連の補助制度等の概要

全国の地方公共団体において空き家対策の取り組みが進められているところ、国土交通省においては、地方公共団体や民間事業者に対して、空き家の除却や活用等に対する支援や、モデル的な取り組みに対する支援を行っている。

地方公共団体に対する支援では、「空き家対策総合支援事業」(補助金) (図8) および「空き家再生等推進事業」(社会資本整備総合交付金・防災安全交付金) により、空き家法等対策計画



(図7) 左：住まいのエンディングノート 右：リーフレット (空き家管理チェックリスト)



空き家対策総合支援事業

令和7年度当初予算:59億円

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援 (事業期間:平成28年度～令和7年度)

■空き家の除却・活用への支援 (市区町村向け)

- ＜空き家対策基本事業＞
 - 空き家の**除却** (特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等)
 - 空き家の**活用** (地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用)
 - 空き家を除却した後の**土地の整備**
 - 空き家の活用か除却かを判断するための**フェージビリティスタディ**
 - 空家等対策計画の策定等に必要となる**空き家の実態把握**
 - 空き家の**所有者の特定**
- ※上記6項目は空き家再生等推進事業 (社会資本整備総合交付金) でも支援可能
- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務
- ＜空き家対策附帯事業＞
 - 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業 (行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等)
 - ＜空き家対策関連事業＞
 - 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業
 - ＜空き家対策促進事業＞
 - 空き家対策基本事業と一体となつてその効果を一層高めるために必要な事業

■モデル的な取組への支援 (NPO・民間事業者等向け)

- ＜空き家対策モデル事業＞
 - 調査検討等支援事業 (ソフト) (創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援)
 - 改修工事等支援事業 (ハード) (創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援)
- ※モデル事業の補助率 調査検討等: 定額 除却: 国2/5、事業者3/5 活用: 国1/3、事業者2/3

空き家の所有者が実施		
除却	国 2/5	地方公共団体 2/5
活用	国 1/3	地方公共団体 1/3

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5 ※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施		
除却	国 1/2	地方公共団体 1/2

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の活用		
除却	国 1/2	地方公共団体 1/2

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

(図8) 空き家対策総合支援事業 (令和7年度)

に基づき実施する空き家の除却や活用等に関する市区町村の取り組みを支援している。

除却事業においては、特定空家の除却や、空き家を除却し跡地をポケットパークや防災空地等の地域の活性化のために計画的に利用する取り組み等を支援し、活用事業においては、地域の交流施設や移住体験施設等、地域の活性化に資する用途に空き家を改修する取り組みを支援している。

民間事業者等が空き家の除却や活用を実施する場合、国庫補助率は除却2/5、活用1/3、かつ、民間事業者等に対して地方公共団体が支援する額の1/2までを上限としている。また、地方公共団体が直接、空き家の除却や活用を実施する



おわりに

空家法の全面施行から約10年が経過し、補助制度等も活用されながら、地方公共団体における空家対策が着実に進められているところである。令和5年12月に改正空家法が施行され、より一層対策を強化したため、国土交通省では、各地域における空き家対策が推進されるよう、改正空家法に基づく制度の普及に取り組んでいきたい。

また、NPOや民間事業者等が実施するモデル的な空家対策に係る取り組みに対しては、空家対策総合支援事業のうち「空き家対策モデル事業」により国が直接支援している。空家対策モデル事業では、「空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等」「空き家等に関連するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等」「新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等」のいずれかのテーマに該当するモデル性の高い取り組みへの支援を行う「ソフト提案部門」、創意工夫をこらしたモデル性の高い空き家の改修工事や除却工事等への支援を行う「ハード提案部門」を設けている。国費補助率は、「ソフト提案部門」については定額、「ハード提案部門」については改修工事の場合は1/3、除却工事の場合は2/5、除却と併せて行う土地の整備の場合は1/3としている。

あそびにいきいちゃ 奈良しもいち

「来て終わりではない、しもいちの関係人口のつくりかた」

下市町地域づくり推進課・主事補

● 迫田 佳梨

人口減少と高齢化の中で

奈良県吉野郡下市町。桜で有名な吉野山のすぐ隣に位置し、木工と商業の町として栄えてきました。割り箸・三宝・商業手形発祥の地であり、最盛期の1960年には約1万5000人が暮らしていましたが、近年は急激な人口減少と高齢化が進み、2000年には約8600人、2025年には約4300人となり、高齢化率は50%を超えています。このように、下市町では次世代につなぐ若者世代が減少し、少子高齢化により空き家なども増えている現状がある中、町の関係交流人口の創出を主とした「町と若者をつなぐまちづくり」を進めています。

下市町が進めているまちづくりは、廃校活用プロジェクトや、地元

産業に関わる人とながる体験コンテンツの作成などです。廃校活用プ

ロジェクトでは、民間主導の拠点が町内に複数あり、その中でも「3COINS」などを展開する株式会社パルグループホールディングスは初の地方創生の取り組みとして体験型複合施設「KITO FOREST MARKET SHIMOICHI」を令和6年7月にオープン。半年で約5万人の来訪実績があります。そして町の人と外の人が出会う仕掛けづくり。その仕掛けづくりの実践として、令和6年度に地域活性化センターの「移住・定住・交流推進支援事業助成金」を活用して実施したのが「次世代の下市町を担う若者による地域交流・体験・貢献事業」でした。

いま、町と若者をつなぐ理由

この事業では、都市部の大学生・大学院生を対象に、地域づくりや田舎暮らし、観光、コミュニティ運営に関心のある若者を全国から募集し、2024年9月と11月にそれぞれ2泊3日のプログラムを実施しました。特徴は、単なる体験で終わらない「関係づくり」を重視した点です。事前に個別面談を行い、参加者の興味や関心を丁寧に聞き取った上で、地域住民や事業者との出会い方や体験内容を調整しました。まちづくりの現場を「ただ見る」のではなく、「一緒に関わる」という感覚を育めるように設計しました。

プログラムの町のくらしそのもの

プログラムに先立ち、下市町にはどんな人がいるのか、どのような場所なのかを事前に知ってもらえるよう、それらの情報が集約された町公式Instagram (@go-shimoichi) を紹介しました。その上で、参加者に親しみを感じてもらえるよう工夫を凝らし、下市町の魅力が伝わる体験を用意しました。体験は、割り箸職人との割り箸づくり、名物おばちゃんとの柿の葉寿司づくり、廃校活用プロジェクトの見学、林家家との林業体験、農家との収穫作業などです。さらに、移住者や地域の事業者との交流の場も設け、参加者は「町の外の人」ではなく「下市町の一員」として自然に受け入れられていきました。

どの体験も「観光」とは少し違う、地道な作業や自然体の対話を通して、地域の人々が普段の仕事や思いを語り、それに若者たちが耳を傾けました。「初めて林業に興味を持ちました」「町の中に未来のイメージを感じた」と語る参加者もいました。

若者のまなざしがしもいちを照らす

プログラムを終えた参加者たちは、帰ったあととさまざまな形で下市町との関係を育んでいます。13名のうち12名が「将来的に地方移住の

候補地として下市町を考えた」と回答し、5名が下市町公式noteに町での体験記事を投稿してくれました。また、8名が町の事業に関するインタビューを希望し、うち2名が活動を始め、最終的には大阪から下市町役場へ就職。さらに、高齢化で休業していた町内のピザハウスではこのプログラムをきっかけに、学生が自ら関わりを申し出て、運営を再開することができました。

参加者たちはSNSやnoteでの情報発信、町主催イベントの運営補助、町有林活用のアイデア出しなどに携わり、町の人々と肩を並べて「今の下市」に関わってくれました。町の側からも、「若者が町に関心を持ってくれてうれしい」「次に来てくれるのが楽しみ」といった声が上がりが、単なる受け入れではない「関係づくり」が確かに動き始めています。

受け入れられる町へ 変わっていく

この事業は、町の外にいる若者のためだけのものではありませんでした。参加者を受け入れる町の側にも、「どう関わればよいか」「何を伝えればよいか」といった戸惑いがあり、そのプロセスの中から新たな気づきが生まりました。「若者と話すこと

が楽しかった」「自分の経験も何かの役に立つのかもしれない」と語る町の人の声も多く聞かれ、町自身が「関係人口を受け入れる力」を少しずつ身につけてきたように思います。

小さな町の確かな手ごたえ

2回の受け入れを通じて見えてきたのは、「外の人」と出会うことの楽しさと、そこから始まる「町の変化」でした。プログラムに関わった町民や事業者の中には、次の企画を自ら提案する人も現れ、「この町でできることは、まだまだある」という声が少しずつ広がり始めています。町を訪れた若者の多くが語ったのは、「まちづくりって、思ったよりおもしろい」という実感でした。



柿の葉寿司づくり体験

そしてそれは、受け入れた町の人たちも同じだったのかもしれない。関係人口という言葉だけでは語れない、小さな縁の積み重ね。下市町ではこれからも、「また来たい」「また会いたい」と思える町を目指して、若者たちとの関係を丁寧に育んでいきます。

「また来たい」が 「何度でも来る」町へ

令和7年度も、本事業と同じようなプログラムを継続して実施する予定です。今年度は、過去の参加者に、下市町への来訪者・受け入れ者の両方の立場（下市町スポットコーディネーター）として再訪し、新たな若者と町をつなぐ役割を担ってもらおう



割り箸づくり体験

取り組みも検討しています。地域に顔見知りが生まれることで、単発の訪問ではなく、再訪を前提とした関係性が育まれていきます。こうした「町と一緒にまちづくりを実践する体験」を通じて、若者たちが下市町で役割を見いだし、自分ごととして関わっていくきっかけを生み出します。

町にとっても、外からの視点や関わりが新たな気づきをもたらす貴重な機会です。関係人口とは、「来て終わり」ではなく、「また来たい」「関わり続けたい」という想いの連鎖です。下市町では、そんな関係を少しずつでも増やしながらか、未来につながるまちづくりを、町民と若者が一緒に進めていきます。



林業体験の様子

本で人をつなぎ地域に活力を生む

「いよし百冊物語」発行事業



いよ本プロジェクト運営委員会代表

● 岡田 有利子

伊予市とその読書環境

伊予市は、愛媛県のほぼ中央に位置し、県都松山市の近郊にある、瀬戸内海に面した人口約3万5000人の市である。「日本で一番海に近い駅」といわれる下灘駅やハモで有名な旧双海町、栗が特産品である旧中山町、国内シェアの過半数を占める削り節産業がある旧伊予市の三つの地域から成り立っている。市内には小学校が9校、中学校が4校、県立高校が1校あり、公民館区は六つある。

読書についての環境は、小さな個人書店3店と市立図書館があるが、ほとんどが中心市街地にあり、2025年6月現在、分館や移動図書館はない。

読書に関わる活動を展開

「いよ本プロジェクト」は、2019年1月に「本と人をつなぐ 本を通して人と人をつなぐ」ことを目的としてスタートし、現在は運営委員会を組織している。テーマを決めて本を持ち寄り紹介し合う紹介型読書会（交流会）や、読み終えた本を交換し合う古本交換会を毎月開催しており、私設図書館「ビブリアA」の運営、小学校での読み聞かせ、テーマを決めて系統立てて本を紹介するブックトークなども行っている。

地域活性化センターの助成を受けた「いよし百冊物語」発行事業では、伊予市に住む人・関わる人約100人が、お薦めする本をそれぞれ1冊ずつ紹介（寄稿）する冊子を作成した。

顔を合わせて参加募集

「伊予市の人々を輝かせたい」――。本事業の対象は、読書が好きな一部の人だけではない。そして、中心市街地に住む人だけでもない。そのため市内の全ての公民館において、冊子発行前に本のイベントを開催し、市民に参加を呼び掛けた。イベント内容は「推し本」紹介読書会を中心に、古本交換会やおはなし会などに、当団体がこれまで続けてきた活動を各地区の公民館・10の団体と協力して行った。また、学校に赴いて、推し本紹介の会やブックトークを行ったり、図書委員会と連携したりした。

これらの計14イベントにより、各地域や学校において人々が本を通じて顔を合わせて「つながり」が生まれた。地域では世代を超えて互いを



古本交換会には多くの子どもたちの姿も



公民館で行われた事前イベント（古本交換会）

知るきっかけとなった。子どもたちは読書を通して個性を発揮することができた。教員でも保護者でもない当団体が行った結果、学校内に新しい動きが出たと好評を得、事後に子どもたちの読書活動が活発化した事例もあった。そして、これらの参加者を中心に冊子への原稿を依頼していった。

その結果、寄稿者は伊予市内各地にわたり、年代も1歳から80代までと幅広い。インターネットが発達している今日、執筆者とは対面せずとも原稿を募集し発行することが可能ではある。だが、当事業ではあえて単なる原稿募集ではなく、イベントを行い「人」とのつながりに重きを置いた。

多世代交流が市内全域に

冊子「いよし百冊物語」の完成は2023年11月。同4日に「いよし市民総合文化祭&ふるさとフェスティバル」の一環で完成報告会を行った。冊子は公民館・図書館を通して市民に無料配布し、市内の学校図書館・教育支援教室等にも寄贈した。ここで、今まで各地域で生まれた多世代の交流が、伊予市内全域へと広がった。その後、誌面上での出会いや再会が対面へのつながりへと及んだ例も多く見受けられた。



「いよし百冊物語」完成報告会の様子

完成報告会では冊子に紹介された本を全てそろえ、気になった本を実際にその場で手に取ることができるよう準備した。多くの家族連れや子どもたちの参加で活気にあふれる報告会となった。さらに市立図書館では、冊子で紹介された本の特集展示を1カ月間組んでもらった。

冊子は発行が終わりではない。発行後には全ての公民館と市立図書館、コミュニティスペースにおいてお披露目を開催し、冊子の無料配布と紹介された本の展示を行った。また、冊子に寄稿した人をゲストに呼び、その本について語ってもらう時間を設けたところ、さらに気づき



「いよし百冊物語」(左)と「いよし百冊物語2」

が深まったと参加者から好評を得た。そして、多種多様な生き方を参考にしてほしいと、教育支援教室にも、紹介された約100冊の本を貸し出した。

本事業の最後に、寄稿の有無を問わず広く参加者を募った大交流会を開催した。寄稿した人には、その紹介した本について語ってもらい、寄稿していない人には、自分が「いよし百冊物語」に登場するなら何を紹介するか、本の持参をお願いし、その理由を語ってもらった。

第2弾も大好評

この事業では、1冊の本を選ぶことで自分を振り返る「自己理解」、本で人を可視化する「他者理解」、魅力的な人が地域に多くいることを

知る「地域理解」がなされた。そして単なる冊子の発行ではなく、発行前のイベントで多世代が混じり合い地域内でつながる、発行によって市内に広がる、発行後のお披露目会等でより深まるという経過をたどった。本を通して豊かな個性を発見・発揮し、それらを共有できること、近くに書店や図書館がなくても、誰もがそれらを享受できるべきであることを感じてもらった。

読書を共有することで、気づきが得られ、つながりが生まれる。それらは人生を豊かにする。読書で人々を輝かせたい。ひいては地域を内側から輝かせたい。私たちの活動は単なる読書推進ではなく、読書はあくまでも「手段」であり、それは「人」が幸せになることを目的とする。伊予市に住む「人」、一人ひとりが輝くことが地域活性化になると考えている。

発行後の反響により、第2弾を市民の力で作成しようという動きが出た。クラウドファンディングを行い、目標金額を上回る資金を確保した冊子「いよし百冊物語2」は、2024年11月に発行がかない、「伊予市民の心が形になった」と大好評を得た。現在、第3弾を待つ声も多く、運営委員会内部はもちろん、伊予市の人々と構想を練っている。

全国過疎問題シンポジウム2025inとっとり

令和7年10月30日(木)～31日(金)

世代を超えて安心して住み続けられるふるさと ～自然・人・活力とともに～

開催概要

10月30日(木)

全体会【鳥取市 とりぎん文化会館梨花ホール】 (13:00～17:00)

- 1 開会式
- 2 過疎地域持続的発展優良事例表彰式
- 3 基調講演



講師 なかつか まさや
中塚 雅也氏

神戸大学大学院農学研究科 教授

1973年大阪府生まれ。神戸大学農学部卒業後、地域づくり実務に携わりながら同大学大学院修了、博士(学術)。農学研究科、助教、准教授を経て、2021年より現職。神戸大学地域連携推進本部 部門長および農学研究科地域連携センター長を兼務。専門は、農業農村経営学、農村計画学、農業経済学。

4 パネルディスカッション

- コーディネーター 筒井 一伸氏 (鳥取大学地域学部 教授)
パネリスト 村尾 朋子氏 (鳥取県智頭町: ゲストハウス「明日の家」オーナー)
西山 恵氏 (鳥取県大山町: 大山公民館大山分館 公民館主事)
工藤 志保氏 (山形県酒田市: 日向コミュニティ振興会事務局長)
矢嶋 澄香氏 (山梨県丹波山村: 丹波山村総務課 副主査)

交流会【鳥取市 (ホテルニューオータニ鳥取)】 (18:00～19:30)

10月31日(金)
分科会



分科会	内容	現地視察先	時間(予定)
第1分科会	・過疎地域持続的発展優良事例発表会 ・現地視察	智頭町	8:15～17:00
第2分科会	・過疎地域持続的発展優良事例発表会 ・現地視察	大山町	8:00～17:00
第3分科会	・現地視察	三朝町・湯梨浜町	8:30～17:00

主催

総務省、全国過疎問題シンポジウム実行委員会 (鳥取県、一般社団法人全国過疎地域連盟、鳥取県地域振興対策協議会)

連絡先

全国過疎問題シンポジウム実行委員会事務局
(鳥取県輝く鳥取創造本部中山間・地域振興局 中山間・地域振興課内)
〒680-8570 鳥取県鳥取市東町1丁目220 TEL 0857-26-7961 FAX 0857-26-8742

おいしさに触れる、千葉。

多彩な食感を味わい尽くしました。

活きのいい鯛ならではの、

五感で 味わう 千葉

いわし料理
—なめろう・刺身など—
(九十九里地域)

九十九里浜
(九十九里町ほか)

アケボノ川沿岸金線車会館から九十九里漁港
バスで約30分



千葉県公式観光サイトにも観光情報がいっぱい!

千葉 観光

検索

<https://maruchiba.jp/>

【お問合せ】公益社団法人千葉県観光物産協会 TEL:043-225-9170 ご案内時間: 9:00~17:00 ※土・日・祝祭日を除く

※写真はイメージです。※写真の料理は一例です。 ※このポスターの情報は2020年3月現在のものです。 ※天候の状況により情報は変化します。



ちば観光ナビ



「STAGE CHANGE」つながる未来へ

～新しい風を確かなものに～

愛媛県今治市長 徳永 繁樹

本年3月に発生した「令和7年今治市林野火災」では、全国各地から駆けつけてくださった消防関係者の皆様をはじめ、電力・通信などのインフラを支えてくださった事業者の皆様、そして避難所や現地でのボランティア活動に従事してくださった方々、さらには市内外の企業・団体・個人の皆様から寄せられた義援金や温かい励ましの言葉に至るまで、あらゆるご支援を賜り、この困難を乗り越えることができました。あらためて心から感謝を申し上げます。

さて、今治市は、瀬戸内海のまさに「へそ（中心）」に位置し、穏やかな海と美しい島々、緑豊かな山々に囲まれた、自然・文化・産業が調和するまちです。20年前に12市町村がひとつとなって大合併を果たして以降、「大家族・今治家」として一体感を育みながら歩みを進め、昨年は合併20周年を記念して、「むすんだ絆、つながる未来」をテーマに、地域の絆と誇りを再確認する数々の事業を展開し、市民の皆様とともに「これからの今治」を見つめ直す機会となりました。

この大合併により、今治市は「ここにしかない」多彩な地域資源を有する都市へと進化しました。特に世界に誇る「海事クラスタ」は、海運・造船・船用機器といった海事関連産業が集積し、日本最大の海事都市として高い国際的評価を受けています。今年5月に開催された国際海事展「パリシップ2025」には、24の国・地域から過去最多となる384の企業・団体が集結し、今治の海事産業の力を世界へと力強く発信することができました。今年度策定した「今治海事都市発展ビジョン」のもと、さらなる飛躍に向けた取り組みを進めています。

市のシンボルとも言える「瀬戸内しまなみ海道」は、海峡を自転車で渡ることができる国内唯一の自転車道を備え「サイクリストの聖地」として多くの自転車愛好家を惹きつけています。2027年には日本初の自転車国際会議「Velocity2027」が愛媛県で開催され、世界中からの来訪が期待されます。

また、しまなみ海道沿線地域を中心に移住者が年々増

加し、年間3000人を超える方が、新たな暮らしの拠点として今治を選んでくれています。宝島社の「住みたい田舎ベストランキング」では、人口10万人以上20万人未満のまちの部で、3年連続全4部門全国1位を獲得するなど、移住施策のトップランナーとしての評価をいただいております。

市街地に目を向けると、世界的建築家・丹下健三氏の設計による市庁舎などの作品群が集積する建築美術のまちでもあります。今年、丹下先生の没後20年となり、その功績を顕彰する特別展の開催など、様々な事業を進めています。丹下先生の都市デザインの理念は、本市が新たに策定した中心市街地グランドデザインにも息づいており、現代のまちづくりにも貴重な示唆を与えてくれます。

さらに、今治の名を全国に知らしめている「今治タオール」は、高品質なものづくりの象徴であり、元サッカー日本代表監督・岡田武史氏がオーナーを務める「FC今治」も、スポーツの力で市民に夢と感動を与えてくれるかけがえのない存在です。これら一つひとつの地域資源が、今治の誇るべき財産であり、他にはない「強み」であると感じています。

一方で、人口減少や少子高齢化といった社会課題にも正面から向き合っています。子育て支援では、「今治版ネウボラ」の推進により、妊娠から18歳まで切れ目のない独自の支援体制を整え、「日本子育て支援大賞」を受賞しました。さらに、2023年に「ゼロカーボンシティ宣言」を行い、脱炭素の取り組みを本格化させ、今年5月には県内初となる「脱炭素先行地域」に選定されました。

こうした取り組みとあわせて地域資源を最大限に活用しながら、衰退の流れを断ち切る「脱・衰退」を実現し、選ばれるまち、さらには「瀬戸内の世界都市」として、シビックプライドに溢れるまちを目指し、これからも「市民が真ん中」を基本姿勢に、主役となる市民と共に新たなチャレンジを続けてまいります。

手前みそ
ですが…

長野県

飯田市

319

飯田市は、日本の中央、長野県の最南端に位置し、東に南アルプス、西に中央アルプスがそびえ、南北を天竜川が貫く日本一の谷地形が広がっています。豊かな自然と優れた景観、四季の変化に富み、動植物の南北限という気候風土に恵まれた盆地です。

「遠山郷」と呼ばれる南信濃と上村を合わせた地域は、遠山川の深い谷間にあります。「神々の棲む里」と言われ、各神社に伝わり、国指定重要無形民俗文化財に指定される湯立神楽「霜月まつり」には多くの神々が登場します。また、日本のチロルと呼ばれる「下栗の里」は、標高800～1100メートル、最大傾斜38度の狭い土地に人々が暮らし、「にほんの里100選」に選ばれる、まさに日本の原風景です。10月4日には、「道の駅遠山郷」のグランドオープンにより、日帰り温泉「かぐらの湯」の営業が再開します。

伊那谷の中心を流れる天竜川は「暴れ天竜」の異名を持ち、急峻な地形に挟まれて流れが急なことで有名。中でも「天龍峡」は、兩岸にそそり立つ奇岩・巨岩の峡谷美と新緑・紅葉といった四季の彩りが楽しめ、「天龍峡十勝」と名付けられた1周約1時間の遊歩道では、春には桜やツツジ、夏はヤマユリ、秋は紅葉、冬にはうっすら雪景色が出迎えてくれます。

懐かしさと新しさが共存する街 飯田



■下栗の里



■名勝 天龍峡



りんご並木

市のシンボル。市内の小中学生が管理し、春には白い花、秋には真っ赤なりんごの実が道行く人の心を和ませます



春を告げる名桜・古桜

樹齢300年を超える古桜や樹形の良い名桜が数多く残り、「一本桜の宝庫」として全国的に注目されています



市田柿

飯田・下伊那発祥の干し柿。きめ細かい肉質で心地よい歯ごたえがあり、健康食品としても支持を得ています



南信州獅子舞フェスティバル

毎年10月中旬、神楽獅子・屋台獅子が一堂に集まり、初秋の飯田を雄大な獅子の舞が魅了します。今年は19日の開催



峠の国盗り綱引き合戦

毎年10月、信州軍（飯田市）と遠州軍（静岡県浜松市）が兵越峠で国境をかけて綱引きで対決します。今年は26日の予定



日本一の焼肉のまち

人口1万人あたりの焼肉店舗数が全国一。11月を飯田焼肉月間とし、29日を「飯(11)田焼肉(29)の日」として記念日登録

地域づくり9月号

2025年9月1日発行 編集・発行＝一般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)

<https://www.jcrd.jp/> 印刷・製本/株式会社太平印刷社

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。編集担当 (03-5202-6139) E-mail: hensyuu6139@jcrd.jp まで、ご連絡下さい。



地域活性化
センターからの
メールマガジン
登録はこちら



消防団防災学習



宝くじ桜



移動採血車



宝くじドリームジャンボ絵本



一輪車

宝くじは、 みんなの暮らしに 役立っています。

宝くじは、少子高齢化対策、災害対策、
公園整備、教育及び社会福祉施設の
建設改修などに使われています。



青色回転灯装備車



検診車



パブリックアート



滑り台広場



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
<https://jla-takarakuji.or.jp/>

