

特集

空き家活用で 良好な都市環境を保つ

総務省の調査によると、2008年の全国の空き家数は約757万戸で空き家率は全体の約13%。そのうち、「放置されている空き家」は約268万戸で、10年前の約182万戸から急増。空き家の放置は、防災面や衛生面などの社会問題につながります。その状況を踏まえ、国は空き家住宅または空き建築物の除却および活用が行えるよう「空き家再生等推進事業」などを進める一方、各自治体も所有者に適正管理を求める条例の制定や、「空き家バンク」の開設など、さまざまな対策を進めています。さらに、持ち主に撤去や修繕などを促す特別措置法案の立法化の動きもみられます。今回の特集では、空き家活用の取り組みにスポットをあて、先進的な事例をご紹介します。

寄稿 1

空き家問題に対する自治体の取り組み

相模女子大学人間社会学部教授 松下啓一

寄稿 2

空き家利活用の自治体の取り組み

富士通総研経済研究所上席主任研究員 米山秀隆

寄稿 3

新設 南砺で暮らしませんか！（課）で 人口（移住・定住）増対策を集中実施

南砺市長 田中幹夫

寄稿 4

「空き家」を地域コミュニティの交差点に

世田谷区長 保坂展人

寄稿 5

官民連携による空き家対策 景観を活かしたまちづくりを目指して

尾道市長 平谷祐宏

空き家問題に対する自治体の取り組み

相模女子大学人間社会学部教授

まつしたけい
松下啓一



空き家問題の難しさ

ここ数年で、空き家が急増し、政策課題として、急速にクローズアップされてきた。ただ、空き家といっても、それが所有者などによって、適切に管理されていれば、自治体政策の観点では特に問題とはならない。問題となるのは、空き家が管理不全となってしまう場合である。それに伴って、防災、防犯、生活環境や景観の悪化などの社会的問題が生じてくるからである(表1)。

空き家問題が発生する原因には、所有者のモラルに掛かる部分(所有者の管理意識が低いなど)と同時に、空き家が増加しているにもかかわらず、新規の住宅着工を促進する国の政策、空き家のまま放置した方が経済的にも有利といった矛盾(固定資産税の優遇措置により跡地活用が未定の所有者は撤去するメリットがない)など、制度的、政策的な理由もあり、その対策は一筋縄ではない。

表1 空き家から発生する問題

・保安上の問題	建物倒壊・外壁剥落による事故、火災時の延焼など
・衛生上の問題	雑草繁茂・不法投棄による公衆衛生の低下など
・治安上の問題	建物への不法侵入による犯罪や放火の発生など
・景観上の問題	景観の悪化、地域イメージの低下など
・地域力の問題	地域活力の低下、行政運営の効率性の低下など

また、空き家問題は、基本的には、所有権の問題であり、空き家に起因する紛争も、当事者間の私的自治に委ねて解決するのが基本となることから、行政がどの程度関与するべきなのか、その判断も容易ではない。

このように空き家問題は、解決が難しい課

空き家対策の動向

空き家問題に関する研究成果は、この1、2年の間に急速に深まった。代表的なものとして、公益財団法人東京市町村自治調査会が行った『自治体の空き家対策に関する調査研究報告書』(平成26年3月)、中国地方整備局建政部による『空き家問題の解消に向けて』(平成26年4月)などがある。これらでまずは空き家問題の全体像を把握してほしい。

(1) 現行制度での対応

現行法の中にも、空き家問題に対処できる規定は存在する。空き家条例に頼らなくても対抗できるものも多いので、所管課はこれら規定を研究し、解決に向けて、積極

的に活用していったほしい(表2)。

(2) 空き家対策条例の制定

空き家条例の嚆矢となったのが、平成22年の所沢市空き家条例である。その後、全国で急速に条例が制定され、現在では、ほぼ相場ができてきている。

- ① 所有者等の適正な管理……空き家の所有者等の責任を明確にするものである。
- ② 住民からの情報提供……市民等の協力規定である。
- ③ 実態調査……対象となる空き家の状態、所有者等の情報等を調査できる。
- ④ 助言・指導、勧告、命令……調査により空き家が管理不全な状態になるおそれ

表2 空き家問題に関連する主な規定

- ・建築基準法による命令・代執行(第9条①⑪⑫、第10条③④)
- ・消防法による命令・代執行(第3条)
- ・廃棄物処理法による命令・代執行(第19条の4・第19条の7)
- ・密集市街地整備法による勧告(第13条)
- ・道路法による沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務(第44条)

あると認めるとき等は、所有者等に対し、必要な措置について助言または指導を行う。助言・指導にもかかわらず、なお管理不全な状態であるときは、所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができ。勧告に応じないときは、所有者に必要な措置を講ずるよう期限を定めて命ずることができる。

- ⑤ 公表・罰則……空き家の所有者等が正当な理由がなく命令に従わないときに、その者の住所・氏名・当該家屋の所在地・命令の内容を公表する。
- ⑥ 代執行……命令を受けた所有者等がこれを履行しない場合に、行政代執行法の規定により、必要な措置を行うものである。

この条例制定の効果であるが、

- ① 条例施行前は、「お願い」という形で所有者に対応していたが、何の根拠があるかと言われることがあったものの、条例が施行後は、そのようなことはなくなった。
- ② 条例には、管理不全な空き家を放置すると公表されてしまうこと、とりわけ警察と連携しての対応は、所有者に行動を起こさせるきっかけとなっている。

③ 役所内の関係部署の協力や警察とのスムーズな連携が行えるようになった。ただ、これらは条例内容の効果というよりは、条例があることが、行政活動の裏付けや足掛かりになったというものである。

従って、空き家条例ができたから問題が解決するというものではなく、条例を武器に果敢に取り組もうとする自治体職員の意欲や行動が問われることになる。

(3) 空き家条例の限界

空き家問題の救世主のように思われている空き家条例であるが、実は、この条例で解決できることは、全体の一部分に限られている。

空き家条例の核心は、助言、指導、勧告、命令を行い、それでも解決しない場合、行政代執行によって問題解決を図るという点である。確かに行政法的手法は、強力な魅力的である。

しかし、この行政代執行の仕組みは、簡単には使えない点が悩みである。

行政代執行では、行政が所有者に代わって強制的に空き家を処分し、それに要した費用は、所有者に請求することになる。しかし、現実には、所有者が特定できないために求償ができず、あるいは所有者が判明していても資力が乏しいために、費用回収ができず、結果的に自治体が費用負担することになってしまふ場合が多い。ちなみに、空き家適正管理条例に基づき、行政代執行による空き家解体を実施した秋田県大仙市の事例では、解体撤去費用は概算で178万5000円が掛かったとされている。

費用回収が容易ではないという課題を抱

える行政代執行の適用に対しては、住民監査請求や住民訴訟が起こされる余地も十分にあるために、行政としては慎重にならざるを得ない。行政代執行は、容易には抜けない伝家の宝刀のようなものである。

空き家対策——まちづくりの視点から

空き家になってしまった後に、事後的・権力的に対応する手法は、高コスト、高リスクであることを考えると、まちづくりの視点から取り組むことが必要になる。

(1) 未然防止や利活用

空き家になる前の未然防止対策や空き家を利活用するという対応である。ちょうど、廃棄物行政における3R（スリーアール）と同じで、まず発生抑制、次いで再使用、再生利用である。

今日では、全国でさまざまな試みが行われている。前述の東京市町村自治調査会の調査では、空き家の早期発見把握、所有者などへの働きかけ、地域と連携した空き家の維持管理、経済的インセンティブ、土地利用性の向上、流動性の向上などについて、全国の事例を丁寧に調査しているので、大いに参考にしたい（表3）。

(2) 地域および関係者の連携・協力の仕組み

空き家問題の解決には、自治体だけで対応するのではなく、関係者の協力・連携が不可欠である。

自治会・町内会は、会費の徴収、回覧の縦覧、イベントや冠婚葬祭行事などで各戸とつながっているため、居住者不在の情報を容易に知ることができる。自治会などの側にとっても、地域内で空き家問題が発生したときに、治安悪化や地価の下落などの影響を受けるので、情報提供活動にメリットがあり、協力を得られやすい。

郵便局・新聞販売店・牛乳配達業者、ガスや電気事業者などの事業者は、配達時や検針の際に情報を把握することができる。こうした事業者と協定を結ぶことで、空き家情報を早期に把握することができる。

こうした関係者が連携・協力する仕組みの構築が必要である。

(3) 空き家ビジネスの展開

空き家の見守り、管理代行（巡回、通気、清掃）、リフォーム、再生、再販、空き家の仲介、解体などについて、現に商業ビジネスとして行われているが、その促進と質的向上を支援するものである。また、地域団体などが、空き家所有者と契約して、定期的に巡回し、空き家の定期的な換気・清掃、敷地内の草刈り・庭木の手入れ等を行うなど、地域コミュニティ事業として展開することも可能である。

空き家対策から学ぶこと——相模原市

南区翠ヶ丘自治会の取り組み

相模原市南区翠ヶ丘自治会は、小田急相

模原駅の南側および東林間駅の西側に位置し、交通の利便性の良さから、昭和30年代以降に急速な宅地化が進み、現在では約2000世帯を有する大きな自治会である。開発から50年以上を経過していることから、少しずつ空き家が目立つようになり、現在までに把握している空き家は、およそ20軒に上る。もちろん、適正に管理されていれば問題はないし、多くの場合は相続などをきっかけに新たな土地利用がなされるが、草木が生い茂り、地域の防災・防犯上の観点から見過ごせない状態になる空き家も数軒はあるという。この自治会では過去に2軒の空き家問題を解決しているが、その1つを紹介したい。

現会長さんが最初の相談を受けたのは、平成16年ごろである。近隣住民から、古いアパートが放置されていて、不審者の出入りや火事が心配と相談があった。

早速、会長さんは、行政や警察などへ相談するが、当時のことで、なかなか埒が明かない。そこで、会長さんが、自分たちで登記簿を取り、所有者を確認し、さらには早朝から自家用車に分乗し、数10km離れた所有者のところまで行って、お願いに及んだという（平成21年9月）。

この会長さんたちの熱意が通じたのか、相手も理解してくれ、その土地を不動産屋に売却することになった。そして、交渉の翌月に

表3 空き家の未然防止、利活用

1.空き家の早期発見・把握	(1)行政主導の実態調査	埼玉県「空き家実態調査」
		北区「空き家実態調査」
	(2)地域と連携した実態把握	豊島区「空き家実態調査」
		地域(自治会等)との連携(八王子市) 住民対応窓口の一元化(所沢市等)
2.所有者への働きかけ	(1)意識啓発	条例による意識啓発(所沢市) チラシ等による意識啓発(酒田市等)
	(2)法律相談の活用	弁護士との連携(八王子市)
3.地域と連携した空き家の維持管理		NPO法人空家・空地管理センター
		横浜市栄区自治会
		NPO法人とやまホーム管理サービス
4.経済的インセンティブの活用	(1)固定資産税の負担軽減	見附市「固定資産税の負担軽減」
	(2)家賃助成	横須賀市の家賃助成 松江市の家賃助成
		(3)リバースモーゲージの活用
	5.土地利用性の向上	(1)密集市街地の再編支援
(2)隣接地の買い上げ支援		江戸川区「街づくり宅地資金貸付制度」
6.流動性の向上	ア)都市地域の事例	宗像市の空き家バンク JTIの住み替え支援サービス
		イ)農山漁村地域の事例

公益財団法人東京市町村自治調査会「自治体の空き家対策に関する調査研究報告書」(平成26年3月)p43から抜粋

はアパートは取り壊され、現在は整地され駐車場となっている。
これはたまたま私が知った一例に過ぎないが、地域には、こうした取り組みがいくつもあろう。

この南区翠ヶ丘自治会の取り組みから、自治体が学ぶべきことも多い。
①南区翠ヶ丘地区で、この問題が発生したのは、平成16年である。これに対して、最初に所沢市で空き家条例ができるのが平成22

年であり、かなりのタイムラグがある。つまり、政策課題は事務室で起こっているのではなく、まず地域で現れる。常にアンテナを伸ばしておくのが自治体職員の心構えである。

②今回は、市民がずいぶん頑張ったが、市民が無理をし過ぎないで済むように仕組みを考えるのが行政の役割である。建物所有者の確認など、行政にもできることもたくさんあるはずである。

③まちを大事に思うこうした市民の活動を行う政が突き放したり、無視したりしないことである。そんな目に遭うと、市民は二度と対応しなくなる。悪い噂はあつという間に伝播する。

④地域で地道に取り組んでいれば、取り組みが広がり、いずれ制度ができてくる。あきらめず、希望を捨てずに地道に取り組んでほしい。

⑤空き家対策では、住民の参加は不可欠であるので、この条例づくりには住民の主体的参加が欠かせない。条例は、自治会や町内会などの地域コミュニティ、NPOやボランティア団体なども参加してつくる手法を模索すべきである。

検討過程では、地域に出掛け、広く市民の意見を聞いてほしい。市民が知恵を出し、市民がこの問題を考えるきっかけになる。

空き家利活用の自治体の取り組み

富士通総研経済研究所上席主任研究員

米山秀隆
よねやま ひでたか



空き家バンクの成功要因

空き家の活用促進策は、人口減少で悩む地方の自治体を中心に、早くから空き家バンクの設置を中心に進められてきた。空き家バンクとは、自治体が空き家の登録を募り、ウェブ上で物件情報を公開するなどして、買い手や借り手を探すというものである。これまで自治体が講じた空き家対策のうち、一番取り組んでいる割合の高い施策は、空き家バンクである(図1)。自治体は最近では、撤去促進策としての空き家管理条例の制定を急いでいるが、それ以前から活用促進策として空き家バンクを設置してきた経緯がある。

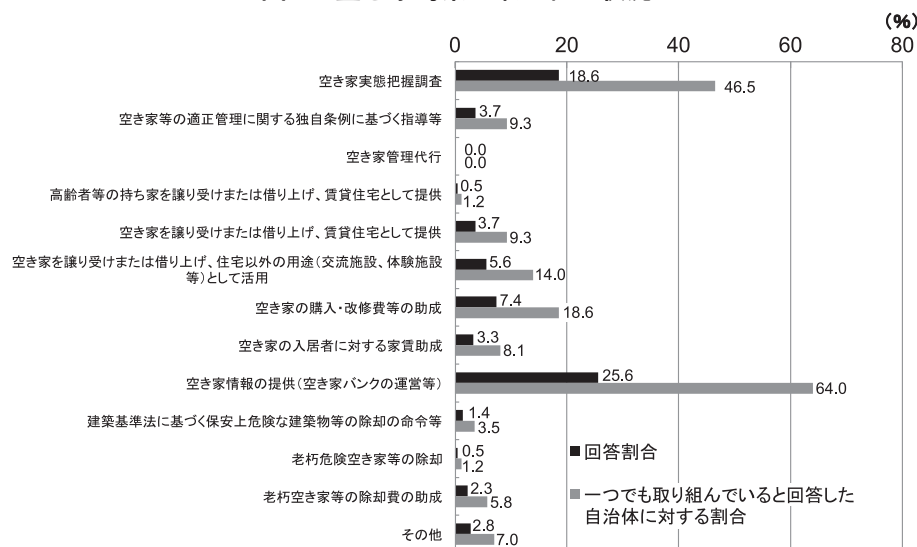
しかし、空き家バンクへの物件登録、成約実績には空き家バンクによって差が大きい。現在でも、開設以来の累計成約件数が10件未満の空き家バンクが49%に達する(平成26年1月時点、移住・交流推進機構調べ)。空き家バンクを設置したものの、開店休業

状態のものが多いことを示している。

そうした中で、実績が出ている空き家バンクは、所有者による自発的な登録を待つだけではなく、不動産業者や地域の協力員などと連携して、積極的に物件情報を収集しているものである。「広報誌やホームページ等で登録物件を募集」という取り組みについては、累計成約件数50件以上の空き家バンクと累計成約件数1件以下の空き家バンクでは差はなかった(図2)。一方、「地元不動産業者が蓄積している物件情報の活用や地元企業・団体との連携」「地域の協力員との連携」などの取り組みについては、累計成約件数50件以上の空き家バンクの方が取り組み割合が高かった。空き家バンクが成功するためには、物件情報の収集について、こうした積極的な取り組みが必要になる。

さらに、空き家バンクを見て問い

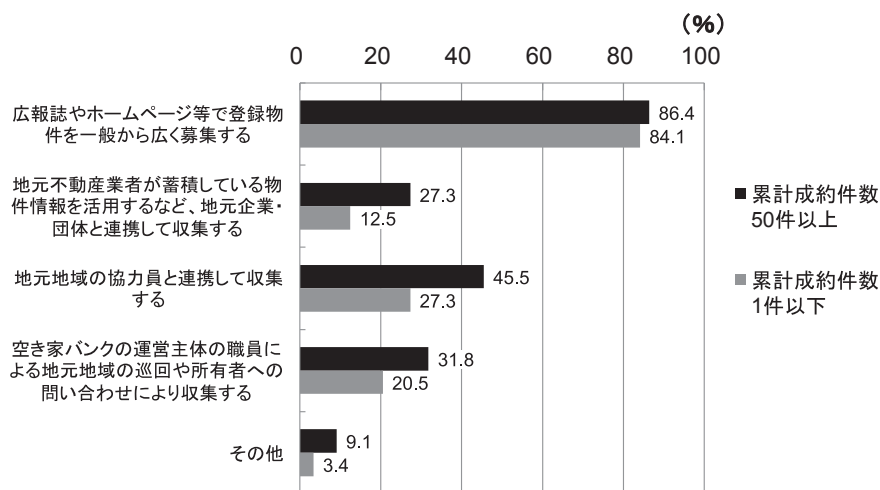
図1 空き家対策の取り組み状況



(出所)国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書」平成24年3月

合わせがあった場合、物件案内はもちろんのこと、生活面や仕事面などさまざまな相談にも応じたり、先に移住した人と引き合わせたりするなどきめ細かな対応が必要になる。こうした対応は、自治体職員だけでは対応しきれないため、NPOや地元の協力員、先に移住した人などの連携が必要

図2 空き家バンクの物件収集方法と成約件数



(出所) 移住・交流推進機構「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進自治体調査報告書」平成26年3月

になる。

空き家バンクの成約件数が最も多い自治体は長野県佐久市であるが(平成20年度にスタートし、これまでの成約件数は約250件)、地元相談員(先に移住した人を含む)を置くほか、東京にも推進員を置いて、移住者受け入れに取り組んでいる。こうした体制作りのほか、移住者を引き付けることのできる、地域の魅力を発信できているかどうかも重要になる。佐久市の場合、訪問診療への先進的な取り組みなど知られる佐久総合病院を中心に、医療が充実している点は、シニア層を引き付ける要因になっている。

空き家の売却・賃貸化のネック

空き家を売却・賃貸化する場合に、空き家の所有者にとっては、何が問題となるのだろうか。親の世代が亡

くなって空き家となったケースがその典型であるが、しばしば指摘されるのは、帰省したときの滞在・宿泊先や、従前から置いてあった仏壇や家財道具の置き場所として引き続き利用している所有者が多いという点である。仏壇や家財道具の処分には、手間が掛かる上、心理的にもなかなか踏み切

れない場合が多く、そのため空き家として放置される期間が長くなりがちである。

また、賃貸に踏み切らない理由としては、いったん賃貸すると、返還を求めることが困難であると考えている所有者も多い。確かに普通借家契約の場合はそうした恐れがあるが(いったん結んだ賃貸契約は更新が原則で、正当な事由がない限り、オーナー側から退去を申し入れることはできない)、現在は期限を区切って貸す定期借家の制度(原則、更新しないが、双方の希望があれば再契約可能。平成12年に導入)もあるため、こうした制度があまり知られていないことにも問題がある。

過疎地で空き家の増加に悩む島根県江津市において、空き家所有者に空き家を貸し出すための条件を聞いたところ、①空き家の修繕費用を入居者が負担、②賃貸期間を5～10年に限定する場合、③仏壇や位牌の安置場所が確保された場合を挙げる所有者が多かった。

①は、自治体が改修費などの補助を行うことでクリアでき、②は定期借家を活用することでもクリアできる。③は自治体で対応することは困難であり、所有者自身によって解決してもらえないが、所有者にも金銭的補助を与えることによって、売却・賃貸化に向けて仏壇などを片付けるインセ

ンタイプをより高めるという方法も考えられる。

以下では、空き家利活用促進のための各種インセンティブ施策の事例を見ていく。

改修費・家賃補助

空き家バンクに登録された物件を、購入したり借りたりする場合に、改修費を補助する事例は多くある。予算の制約により数は限定されるが、改修費の半分以上は最大100万円などの条件で補助する形がその典型的なものである。

家賃補助の事例としては、大分市の事例がある。大分市では、高度成長期に造成された郊外の一戸建ての団地（富士見が丘団地）が高齢化して、空き家が増えていることに対応するため、同団地に子育て世帯（18歳未満の構成員がいる世帯）が住む場合、家賃の3分の2（最大4万円）を補助する仕組みを平成23年度に設けた。これにより7世帯が入居し、子どもも生まれた。また大分市では、これに続く施策として平成25年度に、同市の空き家バンクである「住み替え情報バンク」で中古住宅や空き地を購入した子育て世帯について、固定資産税相当額（土地分）を3年間補助する仕組みを設けた。郊外型団地の空き家増加に悩む自治体は多いため、

注目される事例である。

移住促進策と空き家所有へのインセンティブ

一方、過疎地域では、移住者の呼び込みに熱心に取り組んでいる。大分県竹田市は、75歳以上の住民の割合が25・2%で全国1位（平成22年）となるなど、高齢化と人口減少が深刻で、平成21年に「農村回帰宣言市」を提唱し、農村回帰支援センターの設置（移住者へのワンストップサービス）、改修費の補助（最大100万円）、お試し暮らし助成金（最大6000円）、集落支援員の配置（旧来の住民との橋渡し）などの移住促進策に取り組んできた。この中で特徴的な施策が、地域の伝統工芸である竹工芸・紙すき・陶芸などの分野で、空き家・空き店舗を活用して起業する場合の補助制度（最大100万円）である。

移住者を募る場合にネックになるのが職の確保であるが、竹田市の仕組みは、地域の伝統工芸の分野で、既に手に職のある人にターゲットを絞って移住してもらうことにより、この問題を解決しようというものである。すなわち、職は用意できないので、最初から手に職を持った人に来てもらうという発想に立つ施策である。平成25年度

までに9件の補助を実施し、このほか、空き家バンクを活用した移住者は平成25年度までに80世帯、153人に達している。竹田市はこうした取り組みが評価され、『いなか暮らしの本』誌の「『住みたい田舎』ベストランキング」で平成26年3位となった。

また、竹田市では、移住者に提供する空き家の物件登録を増やすため、売却または貸し出した場合、成約時に10万円を支給するという、空き家所有者へのインセンティブも創設した。これにより、空き家バンクへの登録が増加する効果が見られたという。先に、空き家所有者が物件を出し渋る要因として、仏壇などの存在があることを指摘したが、これを自治体自らが処理することは困難であるものの、その代わり、このようなインセンティブを設けることで、売却、賃貸化に踏み切る決断の後押しをすることは可能と考えられる。

以上述べてきたように、空き家の利活用を図っていくためには手間と費用が掛かる。自治体にとっては限られた人員と予算を、どのような形で投入していくかが重要になる。その意味で、空き家を活用した起業を促すなど施策のターゲットを絞り、空き家活用と地域活性化を同時に進めようとする竹田市の事例は参考になる。

新設 南砺で暮らしませんか！（課）で 人口（移住・定住）増対策を集中実施

なんと
南砺市長（富山県）

たなかみきお
田中幹夫



さがけて 緑の里から 世界へ

平成16年11月1日、4つの町と4つの村が合併し「南砺市」が誕生した。本市は富山県の南西端に位置し、西部は石川県金沢市



平成26年4月1日に行われた開所式の様子

と白山市、南部は1800m級の山岳を経て岐阜県飛騨市や白川村と接しており、面積は668・86km²で、その約8割が白山国立自然公園等を含む森林であり、幾筋もの山間から流れる清流が平野部の「散居村」の美しい田園風景を作り上げている。平成7年に世界遺産に登録された「五箇山合掌造り集落」をはじめ、1400年前から歌い継がれている「五箇山民謡」、世界的版画家の棟方志功が残した屏風絵、門前の古い町並みの中から響く井波彫刻の木槌の音など、香りの高い歴史と文化に多くの人々に訪れていただいている。

空き家の状況とその背景

本市の人口は合併直後の平成17年度国勢調査で5万8000人、平成22年度は5万4000人、総合計画後期計画では平成28年度は5万2000人と推計しているものの、国立社会保障・人口問題研究所が公表し

た将来推計では平成52年度には3万2000人とされている。人口の減少と相まって市外への転出に歯止めがかからず、必然的に空き家も増加傾向にある。平成24年度に行った空き家調査では284棟が報告されており、うち162棟について所有者へのアンケート調査を行った。空き家になってからの経年数は20年以上が21・6%を占め（図1）、バリアフリーへの対応は進んでおらず、管理は月1回、改修については7割以上が行っていないという状況だった。今後の再活用については、売却や賃貸の募集は過去も現在も行っていないところが7割以上（図2）を占めている。空き家ストックの有効活用を促すことで、居住者の増加による地域の活性化や、空き家減少による景観環境の改善が図れると考えている。

南砺で暮らしませんか（課）！

人口増対策を総合的に実施するため、平成

26年4月1日に「南砺で暮らしません課」を設置し、婚活支援や定住・移住対策に取り組んでいる。定住・移住対策の一環としての南砺

図1 空き家になってからの経年数

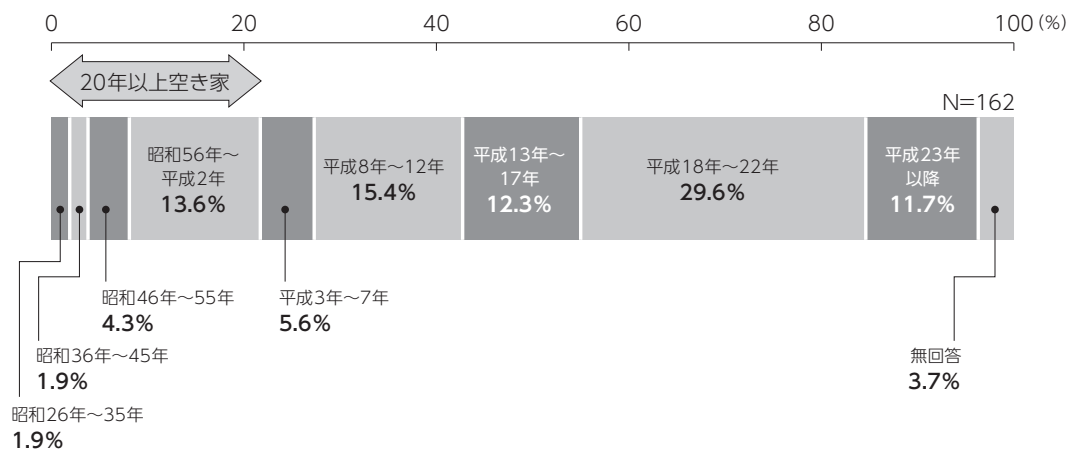
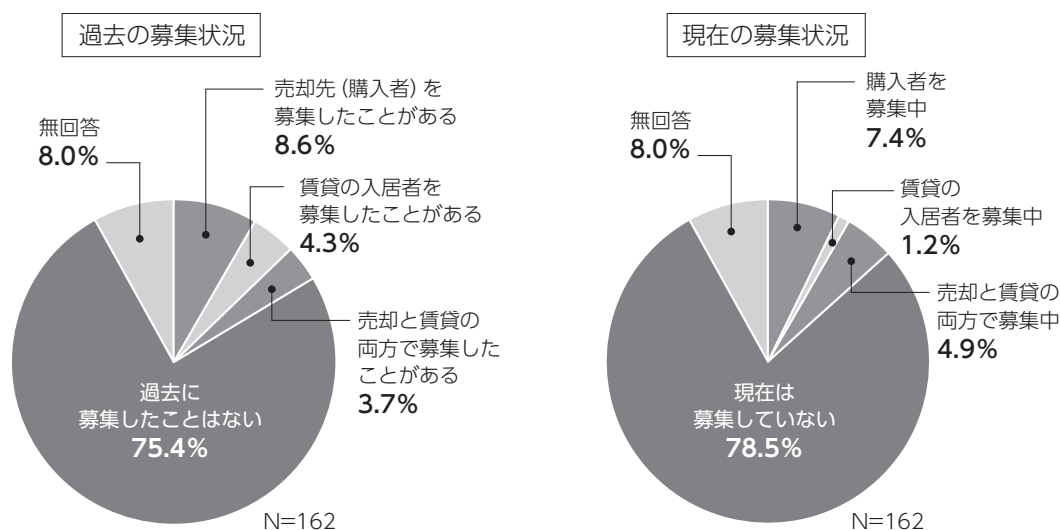


図2 「過去の募集状況」と「現在の募集状況」



市空き家バンクは、個人の居住用としてではなく、コミュニティ施設等としての利用も考えられることから広く情報収集するとともに、

に、全国へ情報発信している。バンク活用促進事業として売買・賃貸とも利用者双方にメリットが出るように、バンクを利用された方には、賃借された後に改修等が必要となった場合にはその経費の5分の1(上限10万円)、購入された後に改修された場合は10分の1(上限20万円)を補助し、また、バンクに登録された方には、賃貸借促進として入居後1年を経過すれば年間家賃の5分の1(上限5万円)を、売買の場合は代金の10分の1(上限10万円)を成約報奨として支給することとしている。別にマイホームの取得を奨励する定住奨励金との併用も可能であることから、今後ともそれらの周知を図っていく。

一方、老朽危険空き家に関しては、市民の安全で安心できる暮らしの確保、良好な景観保全を図ることを目的とした条例を制定(平成26年3月24日公布、同年7月1日施行)して、所有者へ適正な管理への助言や指導などを行っていくこととする。アンケート調査では約7割が「利用しない、手放したい」と回答しているが、解体となると費用の問題が生じてなかなか進ま



移住者で活気づく世界遺産・五箇山相倉合掌造り集落

ないのが現状である。そこで市は、自発的に老朽危険空き家を解体する者に、解体に要する経費のうち補助対象経費の2分の1（上限50万円）を補助することとしているので、解体へのきっかけとなればと考えている。

空き家の活用事例

世界文化遺産・相倉合掌集落では平成24年度に「世界遺産に住ままいけ（家）プロジェクト」を立ち上げ、移住者を募集した。空き家は一人暮らしとなった高齢者が村外

へ移れたことを機に市へ寄付され、市が内部改修を行った。募集対象者の年齢や地域コミュニティの維持、集落一帯が文化財であることを理解し保存に協力することなどを条件として募集した結果、全国から54組の応募があった。書類審査等により12組を一次選考し、うち6組が現地において2次選考を受けた。地域住民とのふれあいを深めるための交流会も開催して、最終的に子供2人をお持ちの茨城県の夫婦に決定した。翌年には父娘が移住され、その翌年の春に奥様が合流されるとともに第3子をご出産され、村はますます活気に満ち溢れた。

また、その選考から漏れた世帯のうち夢を捨てきれない2世帯が同じ五箇山地域に移り住んだ。福井県から6人の家族（子供4人）や、沖縄県からは5人の家族（子供3人）は、「都会とは違う、土地に根ざした生活」を現実のものとした。受け入れた村では、「集落に子供が居なくて活気が無くなりつつあり、村の存続すら危惧していた」と2世帯の新生活に期待を寄せている。

また、民間主導の事例として、南砺市城端地域では地元の有志が築90年の古民家を買取り、観光客や住民が集えるコミュニティ施設としての活用を模索している。大幅改修された国道304号線に面しており、

土蔵、町家、洋館など古い建築物に多様性のある城端の魅力を絶やすまいと住民グループが立ち上がった。全国で活躍する町おこしアドバイザー、一級建築士、大学研究員など専門家と意見交換を重ねている。綿々と受け継がれている城端曳山祭りや古い町並みの存続を熱望し、曳山祭庵唄を聴く所望宿、観光客の休憩所、観光ボランティアの詰所や若い世代が唄や三味線を練習する養成場など夢は膨らんでいる。

今後の課題

空き家は目立ちつつありながらも、バンクへの登録件数は伸び悩んでいる。富山県は持ち家率が全国1位（78・3%）、1つの住宅当たり延べ面積や居住部屋数も全国1位となっており、自己住宅に対する愛着は強く、手放すことへの思いは図りしれないが、その抵抗感を払拭する方策も今後検討しなければならぬ。また、受け入れ側の集落にとっては地域コミュニティの維持も大切であり、どのような世帯が加入してくるのか不安、といったことなどもバンク登録への足かせになっている。本市としては、それら課題について所有者、地域の皆さまと連携をとり、積極的な受入れ体制が構築できるような努めていかなくてはいけない。

「空き家」を 地域コミュニティの交差点に

せたがや
世田谷区長（東京都）

ほさかのぶと
保坂展人



住宅都市せたがや

世田谷区は23区の南西部に位置し、面積は約58㎢で23区の約1割を占めており、人口は約88万人。全国的には人口減少社会に突入したが、世田谷区は今後もしばらくは人口増加が見込まれている。区内には京王線、小田急線、東急線などの鉄道網が整備され、都心へのアクセスも良く、多摩川沿いにある国分寺崖線を中心に武蔵野の面影を残す緑や田園風景もあることから、良好な住宅都市として全国的にも世田谷のブランドイメージは定着している。

また、平成3年より5総合支所による地域行政制度を導入し、27の出張所、まちづくりセンターを基点とした地域特性のあるさまざまなまちづくり活動が活発に展開されている。

空き家活用事業に着手した背景

住宅統計調査（総務省統計局 平成19年度調

査）によると区内の住宅総数は約45万戸。このうち空き家は3万5000戸である。全国や23区の平均と比較すると高いものではないが、他区と比較して住宅や土地の資産価値が高く、また有効活用之余地のある比較的規模の大きな敷地・建物を所有するオーナーが多く存在することが見込まれる。区ではこれまでも、オーナーが自宅の居室の一部を地域に開放する「地域共生のいえ」制度（一般財団法人世田谷トラストまちづくりが支援、15カ所）や、区民が区に寄贈した土地・建物を活用し、地域支え合い活動の場として開いている「ふれあいの家」（4カ所）による実績もある。このような本区の特性を生かすため、平成22年度に策定した「第三次住宅整備方針」では空き家等の住宅資産の有効活用の推進を位置付けた。

方針策定後、学識経験者や区民で構成される住宅委員会からの空き家活用に関する提言や、区議会、区民からもさまざまな活用提案をいただいた。このようなご意見を

踏まえ、平成25年度から空き家活用に関する具体的な取り組みを進めることとした。

区内ではこれまで、区民によるさまざまな市民活動やボランティア活動等が活発に



世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル事業 公開審査会（平成25年度）

**世田谷らしい
空き家等地域貢献活用モデル
平成26年度企画募集**

世田谷区内において、空き家等（空き家・空室・空き部屋）で、オーナー及び地域活動団体が主体となって行う地域貢献活用企画を募集します。その活用事例をモデルとして選定し、今後の世田谷における、空き家等の地域貢献活用の普及・促進をめざします。

応募締め切り
9/16 火
郵送必着または窓口提出

空き家等の地域貢献活用とは…
たとえば、こんなこと
●子育て中のママ達の情報交換のためのコミュニティスペースとして
●若者・子育て中の女性などの雇用を支援する場として
●一人暮らしの高齢者の見守りを兼ねたホームシアター
●多世代交流が生まれる地域にひらかれたコミュニティカフェ
●放課後の子どもたちの居場所として

助成金額
一モデルあたり
最大200万円
(助成総額 最大800万円)
空き家等の地域貢献活用にあたっては、必要に応じて、改修工事や家具および消耗品購入のための経費補助費用として、別途助成金を交付いたします。

世田谷区・(一財)世田谷トラストまちづくり

空き家等地域貢献活用モデル事業募集(平成26年度)

空き家等地域貢献活用窓口

あなたの空き家等を地域に活かしてみませんか？
空き家等(空き家、空室、空き部屋)を有効活用することで、地域の人々がゆるやかなつながりをもちながらともに暮らしている「地域コミュニティの活性化・再生」をめざします。

子育て中のママ達の情報交換のためのコミュニティスペースとして
若者・子育て中の女性などの雇用を支援する場として
一人暮らしの高齢者の見守りを兼ねたホームシアター
多世代交流が生まれる地域にひらかれたコミュニティカフェ
放課後の子どもたちの居場所として

相談窓口にお越しください！
1 空き家等をお持ちで、地域貢献に提供して欲しいと想っているオーナーさんからご相談を受け付けます。
2 オーナーさんの考えをうかがい、どのような活用方法があるかを一緒に考えます。
3 世田谷区の関連部署やNPOなどの活用を希望する団体との出合いをサポートします。
4 空き家等を活用したいと考えている地域貢献団体の情報収集も行っています。

お問い合わせの窓口
03-6407-3313
受付時間 平日 午前9時～午後5時
（一財）世田谷トラストまちづくり トラストまちづくり課
空き家等地域貢献活用相談窓口
東京都世田谷区北2-6-18 北沢タウンホール7階
Eメールページ <http://www.city.setagaya.lg.jp/>
相談ルームページ <http://www.setagayam.or.jp/>

世田谷区・(一財)世田谷トラストまちづくり

空き家等地域貢献活用相談窓口の周知

モデル事業による資源の掘り起こし

空き家活用の推進には、良好なストック

行われてきた実績があり、まず、このような多様な市民活動団体と、空き家のオーナーを結び付けるマッチング事業に取り組むことから始めた。

事業を進めるに当たり、市民活動団体の情報を最大限に生かすため、これまで市民活動との協働に長年携わり、「地域共生のいえ」制度等で、住宅ストックの地域開放のノウハウを持つ、区の外郭団体である一般財団法人世田谷トラストまちづくりと共に事業を進めることにした。

を所有するオーナーの掘り起こしが重要である。まずはオーナーの理解を深めるために、分かりやすい空き家活用モデルを示すことが必要と考え、「世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル事業」を実施し、空き家活用事業への理解を深めるきっかけとした。

モデル事業では事業者に対し、住宅改修工事費や、備品購入費等の初期費用として、一件あたり最大200万円（3団体）を助成することとし、公募を募った。

対象事業は空き家等を活用して行う、地域交流の活性化、地域コミュニティの再生等の地域貢献を目的とした公益的な事業

で、自主的、自立のおよび継続的に行われ、地域貢献活用の先導的な事例となる事業とした。

助成対象団体は、区内でこれらの地域貢献活動を行う団体やその連合体で、5年程度その活動を継続する意思があり、営利を目的としないことなどを条件とした。

また、区が指定する物件を対象とした地域活用企画を実践する「活用企画部門」と、応募者自らが区内で空き家等を発掘し、その物件で地域貢献活用する「活用物件発掘部門」の2つに分け実施した。

モデル事業選定に当たっては、公平性を

保つため応募団体と一般区民参加のもと公開審査会を開催し、応募5団体からモデル事業3件を選定した。モデル事業に選定された各事業の概要は次のとおり。

活用企画部門では、グリーンフ（死別などの喪失体験に対する心身反応）を抱えた子どもや大人をサポートし、「ともに生きる」さまざまなプログラムを担えるファシリテーターを養成する講座や勉強会を実施する提案1件である。

活用物件発掘部門では、2件を選定した。

1件は、昭和初期に建てられた住宅の一部を改装し、コワーキングスペース、シェアキッチン、工房、音楽会など、さまざまな形で地域の人たちに提供し、地域の交流を生み出す提案で、利用制限の多い公共施設にはない使い勝手の良さや、おしゃれな雰囲気を生かした地域コミュニティのハブとしての活用提案である。

もう1件は、空き家になった木造2階建ての賃貸アパートの1階部分を改装し、デイサービスと認知症カフェを備えた地域の多世代交流の拠点として活用する提案で、このほかオーナーの畑を活用したプログラムも検討している。

選定されたモデル事業は、いずれも地域で活動する市民団体やNPOなどの事業であり、区が提供するサービスと比較すると

小規模で、幅の広い運用とリーズナブルな使用料の設定等により地域の方々が利用しやすい施設となっている。地域活動を支える活動場所の提供という観点から、いずれもモデル事業にふさわしい事業を提案いただくことができた。

公開審査後、改めて空き家活用のフォーラムを開催し、選定された事業を紹介するとともに、さまざまな先進的な空き家活用を実践する方々にお越しいただき、講演や、私も加わりパネルディスカッションなどを行い、空き家活用の普及のためのPRを行った。

空き家等地域貢献窓口の開設

モデル事業と並行して、物件を提供したいオーナーと活用を希望する団体との出会いをサポートし、マッチングへ至ることを目標とした相談窓口を開設した。

空き家等をお持ちで地域に役立てたいと考えるオーナーの相談を受け付けて、物件情報を蓄積するとともに、空き家等を活用した地域貢献を考えている活動団体の情報収集もあわせて行い、どのような活用が可能かをオーナーとともに考えている。これまでに500件近い問い合わせや相談を受けており、平成25年度には2件が実際のマッチングに至った。

今後、継続的に事業実施する上での課題

空き家活用は良好なストックを活用することを基本としているが、空き家状態にある物件の多くが、昭和56年の新耐震基準以前の建物であり、耐震補強を施す必要があるなど、オーナーの負担が生じることが課題の一つとしてあげられる。

また、建物用途等が、建築基準法をはじめとした各種法令に適合していることも条件であり、さまざまな規制に適応したマッチングが求められる。このことはオーナーから相談があつても、なかなかマッチングまで至らない大きな要因となっている。

しかし、今後急速に進む高齢化や、少子化をはじめとするさまざまな社会問題への対応においては、これまでのスクラップ＆ビルドだけでなく、こういった既存の良好なストックを地域の中でいかに有効活用していくかが、人口減少社会を迎え財政基盤が縮小していく自治体として真剣に取り組むべき課題であると考えている。

世田谷区は現在、27カ所ある行政拠点「出張所」「まちづくりセンター」を「身近な福祉の相談窓口」として3年をかけて展開しようとしている。これからの空き家活用が、こうした福祉的環境の充実に貢献する可能性も十分ある。

官民連携による空き家対策 景観を活かしたまちづくりを目指して

おのみち
尾道市長（広島県）

ひらたにゆうこう
平谷祐宏



はじめに

広島県尾道市は、瀬戸内のほぼ中央、広島県の東南部に位置し、明治31年に広島市に次いで広島県内で2番目に市制を施行し、平成25年には市制施行115周年を迎えた。また、周辺市町との合併を経ながら市域を拡大し、現在は緑豊かな北部丘陵地域から、歴史を凝縮した景観を有する尾道水道周辺地域を経て、サイクリングの聖地としても注目されている「瀬戸内しまなみ海道」や独特の多島美を有する瀬戸内海地域に至る、多彩な資源を有する都市となっている。

天然の良港を持つ尾道水道周辺地域は、平安時代に荘園米等の積出港となつて以来海上交通の要衝の地として中世・近世を通じて発展を遂げ、瀬戸内有数の港町として約850年の歴史を持っている。また、近代以降になると、陸地部では鉄道や高速道路をはじめとした陸上交通の整備も進み、街道と海道が存在、結節点としての立地性は、尾道のさらなる

発展に貢献している。平成26年度に中国横断自動車道尾道松江線が完成すれば、近畿と九州、四国と山陰を結ぶ「瀬戸内の十字路」として交通拠点の機能はますます高まり、都市としてのさらなる発展が期待されている。

尾道の市街地の特徴

港町・商都として発展を遂げてきた尾道の市街地は、数多くの中世の建築物、近世の港湾施設や石造物、庭園、近代化遺産、現代の建築物などが溶け合い調和し、尾道らしさをあらわしている。

海を望む階段や坂道、路地越しに見える尾道水道、点在する寺院など歴史を凝縮した景観に魅かれ、この地で「暗夜行路」の草稿を練った志賀直哉、尾道の女学校に通った「放浪記」作者の林芙美子、この地をこよなく愛し描き続けた小林和作をはじめ、多くの文人墨客が足跡を刻んだ。また、「東京物語」の小津安二郎、尾道三部作・新尾道三部作の大林宣彦など数々の映像作品の舞台となり映画の

まちとしても有名である。

市街地の現状

このように本市にとって重要な観光資源ともなっている市街地の街並みであるが、狭隘な道路、階段道や坂道といった地理的特性とモータリゼーションの進展など社会生活様式の変化も相まって、住民の流出超過等により近年空き家が増加している。

本市は平成20年に、尾道水道を臨む斜面市街地で空き家の実態調査を行ったが、平成13年に実施した類似の調査と比較して空き家が増加していることが明らかになった。

空き家の中には、適正な管理がされないまま放置され、防犯・防火の観点から懸念が生じているもの、雑草の繁茂等により生活環境の悪化を伴っているもの、建物の老朽化がさらに進むことで瓦の飛散や建物の倒壊等の危険から、市民や来訪者の安全・安心を脅かしかねないものもある。本市では、当該空き家が生じさせている行政上の課題に応じて、個

別に適正管理のお願いをする等の対応をしている。

また、上述のとおり、尾道水道を臨む市街地は素晴らしい景観を有しているが、適正に管理されない空き家により市街地の景観悪化が懸念されている。そこで、本市では景観やまちなみ保全、地域活性化の観点から次のとおり諸施策を進めている。

官民連携による空き家情報提供事業 (尾道市空き家バンク)

本市は以前から、芸術を志す人あるいは尾



再生物件「坂の家」(坂暮らし体験ハウス)

道に住むことを希望している人に市街地の空き家を紹介する事業を行ってきたが、平成19年6月以降は事実上の休眠状態となっていた。そこで、平成21年10月からは、尾道の市街地で空き家の活用実績を持つNPO法人尾道空き家再生プロジェクトと連携して、新たに市街地での空き家の情報提供(尾道市空き家バンク)を再開した。

尾道空き家再生プロジェクトは、尾道の市街地の街並み保全や定住促進に取り組んでいる団体であり、平成19年に団体の活動を開始して以来、13件の空き家の再生に携わってきた。平成24年には町屋風の空き家を飲食店併設のゲストハウス(通称『あなごのねどこ』)に再生することで、交流人口の増加による地域活性化にも取り組んでいる。

この空き家再生プロジェクトに尾道市空き家バンクの運営業務の一部を委託したところ、団体がこれまで培ってきたノウハウやネットワークを活かしながら、また空き家に残された不要な家財道具の片付け支援「空き家片付け隊」、尾道の町並みのガイドツアー等の団体独自の活動とも連携させながら、尾道市空き家バンクの利用者のニーズに応じた運営ができるようになった。平成21年度から平成25年度までの間で50件を超える空き家が住居やアトリエ、ゲストハウス、事務所等として新たに活用されるよ

うになっており、空き家対策とともに地域の活性化にも役立っている。

景観や歴史的風致の 維持・向上の取り組み

本市は平成19年4月に景観計画を施行したほか、景観条例などを制定し、景観の保全と創造に取り組んでいる。景観計画による建築や開発等の行為の制限による景観施策は「心に残る尾道の景観づくり」に寄与しているが、一方で老朽化した歴史的建造物の修復や空き家対策等、事業的手法による景観形成も必要であった。

このような中、平成20年5月に「歴史まちづくり法」が制定されることにより、規制的な措置だけでなく、歴史的な資産を活用したまちづくりへの支援制度が確保されることとなった。

そこで本市は、歴史と文化を活かしたまちづくりを推進するため、平成24年6月に、文部科学大臣、農林水産大臣、国土交通大臣により、県内で竹原市と並んで歴史的風致維持向上計画の認定を受けた。本市はこの計画の策定・認定により、平成24年度から平成33年度までの10年間、尾道水道を臨む市街地を含む尾道・向島地区と瀬戸田地区の2つの重点区域において、歴史的風致を維持・向上させる事業を推進していくことになった。

尾道市歴史的風致維持向上計画では、「歴



(改修後)



(改修前)

「歴史的風致維持向上計画」補助金活用事例

史的建造物の保存・修理」、「良好な市街地の環境や景観の保全・形成」などの考え方に沿って、空き家対策に関する補助金制度を実施している。

① 空き家の活用支援の取り組み

(空き家再生促進事業)

空き家再生促進事業は、重点区域内において、建築後30年以上が経過しており、おおむね1年以上空き家状態の建物について、所有者の方または空き家を賃借された方が改修して居住する際に補助対象事業費の2/3(上限30万円)の工事費用を補助するものである。水回り等の内部改修工事も補助の対象としており、移住者の方を中心に平成25年度までに9件の空き家でこの事業の利用があった。尾道のまちの景観に溶け込んでいる空き家を再生し活用することによって、地域の活性化と良好な景観の形成の促進を図っている。

② 老朽危険空き家の解体支援の取り組み

(老朽危険建物除却促進事業)

老朽危険建物除却促進事業は、重点区域内において、使用されず適正に管理されていないため周辺の景観や住環境を悪化させている建物について、市が老朽危険建物として認定した場合、補助対象事業費の2/3(上限60万円)の解体費用を補助するものである。平成25年度まで14件の老朽危険建物が解体された。使用されず適正に管理されていない老朽危険建物の除却を行うことにより、住環境の改善や良好な景観の形成

の促進を図っている。

このように、本市では歴史的風致の維持及び向上の観点から、空き家の再生や除却等の取り組みを進めているところである。

今後の展望

平成25年度、本市は、官民連携による空き家再生事業、尾道市歴史文化基本構想および文化財保存活用計画、フィルム・コミッションによる映像文化の振興などのこれまでの取り組みが評価され、広島県内の自治体で初めて文化庁長官表彰に選ばれた。これもひとえに、尾道を愛する皆様のご尽力の賜物と感謝している。また、本市としても、平成18年度に策定した基本構想において、『活力あふれ感性息づく芸術文化のまち 尾道』をキャッチフレーズにまちづくりへ取り組んできた結果であると受け止めている。

わが国では今後も少子高齢化、人口減少が進むことが予想されており、空き家問題についても厳しい現実があることは認識しているが、このたびの文化庁長官表彰をさるなる飛躍のきっかけとして、今後も市民や関係団体の皆様と力を合わせ、都市の魅力を活かして新しい時代を切り開いていきたいと考えている。