



# 政務活動報告書

令和3年7月18日

〔会派名：心風会〕

代表者氏名	永岡 禎 	記録者氏名	幸松 孝太郎 
研修者氏名	幸松 孝太郎		
研修日	令和3年7月6日（火）メディア資料着7月9日（金）		
研修先	東京都：剛堂会館 主催：地域科学研究会 コロナ禍のためメディア参加		
目的	「空き家を活用した移住・定住・居住の推進」と題して、今研修では、大学や民間の機関などの教授や理事長を講師として、空き家の活用事例などを参考にして、地域再生や活性化に対して新しい視点を学ぶことが目的である。		

## 研修概要

(1) 研修テーマ「空き家を活用した移住・定住・居住の推進」



(2) 講義内容と所感

1. 中心市街地の再目的化と近隣再構築について

講師：東京工業大学環境・社会理工学院 建築学系准教授 真野 洋介氏

①. 地方都市での活動とまちづくりの実践

- ・2006年 広島県尾道市 NPO尾道空き家再生プロジェクト幹事
- ・2011年 宮城県石巻市 「一般社団法人ISHINOMAKI 2.0理事
- ・2013年 富山県高岡市 「高岡まちっこプロジェクト/高岡市空き家活用活用協議会」 → 2020年「(株)町衆高岡
- ・2017年 岐阜県中津川市 「一般社団法人ヒガシミノ団地



## ②. 「尾道空き家再生プロジェクト」事業について

### ①. 尾道の空き家問題が深刻

尾道市は、高齢化・人口減、そして空き家の問題から逃れなくなってきていた。また、当市の空き家率は全国平均13.5%を上回る18.2%、12,590戸が空き家となっている。

そんな中、2007年「坂のまち尾道」の景観を守ろうと「尾道空き家再生プロジェクト」が発足、翌08年NPO化された。

### ②. 主な活動内容

#### 1. 町並み保全のための空き家再生事業

- ・空き家再生事業
- ・現地でチャリティ蚤の市

空き家で放置された家財道具の運び出しは困難なため、再生物件で蚤の市を開催し、古い家財の運び出しの負担軽減と集客を同時に実現。

#### 2. 定住促進とコミュニティの確立を図る事業

- ・尾道空き家談義

尾道の空き家問題と関わりのあるゲストを招いて情報交換をする。

- ・空き家バンク

尾道市からの受託事業。市が空き家の登録業務をし、NPOが市民・大家さんの窓口業務を行う。

#### 3. 新たな文化とネットワークの構築事業

尾道まちづくり発表会

### ③. この事業の成果と課題

#### 1. 地域内外におけるネットワーク・コミュニティ

NPO会員の約半数は、斜面地に住んでおり、空き家再生を通じて絆を深めている。空き家への引越しや改装作業を、NPO会員相互で手伝ったりと、「空き家」を通じたまちづくりネットワーク・コミュニティを形成している。

空き家ツアーには、兵庫や京都をはじめとして近県からも参加者があり、広域的な空き家再生のネットワークが育っている。また、卒業・修士論文のための研究に学生が訪れたり、学術的なテーマとしても、尾道の事例がおおいに関心事となっている。

尾道市から2009年より受託している「空き家バンク」事業では、これまで23件のマッチングを成立させている。尾道市運営時は、年2~3件のマッチングであったというから、驚くべき数字である。また、従来ほとんど登録物件が増えていなかったが、NPOで受託してからは、年に12、13件の登録物件が増えている。問い合わせは月に50件、事務所での相談も月に20件にのぼる。このような数字は、「空き家」に関するネットワーク・コミュニティが育っていることの表れと言える。

#### 2. 多忙な業務も「お互いさま」の精神で

家屋の補修、改修といった空き家再生事業や各種イベント開催で、多忙なスケジュール、作業量過多で、本来ならスタッフの拡充が望まれる。しかし、今のところ会員をはじめとしたボランティアの参画によって、事業は支えられている。単に空き家を再生す

るだけでなく、そのプロセスを通じて、建築を学んだり、関わる人同士のコミュニティを確立したりすることを重視しているからである。

活動を進めるうえでは、それぞれのアイデアや「お互いさま」の精神を大事にしている。例えば再生のイベントにおいて、職人に丸投げするのではなく、参加者が自らできる部分が行ったり、指導を受けながら作業できるようにするという工夫をしているのである。

空き家バンク事業は、従来行政が単独で行い機能していなかったものを、NPO 側から提案したのをきっかけに、2009年10月から尾道市より委託を受けたものである。個人情報を取り扱う登録業務は行政が行い、NPO 側は移住者の引越しを手伝うなど細やかさを活かして家主・移住希望者の窓口業務を担うというように、行政、NPO 双方の特性を活かした協働が行われている。

#### ④. 今後の展望

##### 1. 尾道での暮らし方の発信

事業全体を考えると、空き家バンクへの魅力的な空き家情報の登録を増やしていくことが重要になってくるが、一方で、情報発信が大事であると考え。空き家への移住に関する情報、具体的には「暮らし方を見えやすく」することである。斜面地での暮らしは、体験してみないと苦労は実感しにくい。今後も、日常の買い物はどうしているのだろうといった日々の暮らし方の情報まで、きめ細やかに発信していく。

##### 2. 家主の意識改革のための提案

「空き家バンク」に登録されている物件と定住希望者のマッチングが成立すると、どんどん紹介できる物件が少なくなっていく。そのため、新たな物件の掘り起こしももちろん必要である。いったん貸してしまうと、賃借人が退去しない場合への懸念等があるため、賃貸に前向きでない家主もいる。一方、所有されている空き家の「価値」が分からず、賃貸をあきらめている家主の方もいる。そうした家主の方に情報や提案をさらに行っていくいきたい。

同時に、バンクに登録されていても定住希望者が現れにくい「動かない」物件をどう動かしていくかも重要である。その場合、家主に価格の変更や修繕等の提案をして、住みやすい物件へとしていくことも必要である。

##### 3. 次世代への教育

長期的には、尾道の将来を担う世代に、住んでいる街の現状について知ってもらう必要がある。そのためには、教育現場との連携が欠かせない。例えば、小中学校において、道徳の授業で、「空き家問題」を扱ってもらう、「街歩き」を小中学生向けに出向くといった取り組みを進めていきたい。

## 2. 郊外戸建て住宅地の空き家化・老朽化と持続可能性について

講師：東京都市大学環境学部 室田 昌子氏

日本では、戦後、高度経済成長期、安定成長期、バブル期、バブル期以降を含めて、郊外住宅地の整備開発を進めてきた。現在、高度成長期以前に整備された住宅地は老朽化し、住宅の管理不全や空き家化が進展し、環境や景観の劣化、インフラの更新が必要な時期を迎えており、今後ともこのような住宅地が大量に発生し続けていく。

戸建て住宅地については、各住戸が売却されたときに建て替えかリフォームなどの個別対応がなされているが、次世代への継承が不十分であり空き家が増加している。このような個別対応のみでは開発時に良い環境であっても維持し続けることは難しく、環境悪化によるランクダウンを招いている。集合住宅が含まれる場合は、建て替えが困難なケースもあり、この場合は空室化と老朽化の進む建物が住宅地で放置される危険性もある。

この問題は、老朽化する住宅地を、体系的に総合的にバージョンアップする仕組みが、現時点では存在していないことに起因すると考える。このような仕組みを検討し構築することは、SDGs における目標 11「住み続けられるまちづくりを」を実現する上でも重要である。

都心部から遠距離にある郊外住宅地は今後、急速な人口減少が見込まれ、東京駅から50km圏域に位置する「遠郊外住宅地」は、長期不在・取り壊し予定の「その他空き家」の割合が5～11%と高い傾向にある。また、遠郊外住宅地は1970年代後半から90年代にかけて宅地開発が進み住宅が急増したが、2000年代に入ると都心回帰が進み、高齢化と1人暮らしが増加している。

東京地区のアンケート調査の結果、遠郊外住宅地に住む住民は、空き家化や環境悪化の不安が極めて大きい。1970年代後半～90年代に入居が進んだ住宅地では、現状では管理状態に大きな問題のある住宅は少ないことが分かりました。しかしながら、入居後40年以上を経過すると急速に環境の悪化が進み、1970年代前半に開発された住宅地は、傷みや劣化のある建物が多くみられる。また、庭の手入れで雑草や枝の伸びなどの問題のある住宅の割合が高く、同じ戸建て住宅地内では、縁辺部の利便性の低いエリアや傾斜地に立地する住宅などで劣化が進んでいる。

また、庭付き戸建て住宅の手入れや維持管理に困難さを感じているのは、必ずしも高齢者というわけではありません。研究では、「居住環境管理力」として「住宅の清掃管理実態」、「自宅の清掃管理の評価」などをもとに、住民が良好な居住環境を維持できる力を測定したところ、60歳未満の現役世代、単独世帯、後期高齢者が低い傾向にあり、現役世代の自己評価が極めて低い一方で、近隣の庭などの清掃管理についての協力意向は、60歳代、70歳代が高いことも明らかになりました。

このことから、今後、住宅地の持続性を高めるためには、現役世代が住みたくなる工夫や環境不全化を予防する仕組みづくりを早急に検討する必要があることが分かりました。

### 戸建て団地入居年数別（開発時期別） 居住環境の変化の過程

入居年数	世代・利用設定	購入年代	管理力	環境状態	
第一期	入居0年	子育て期：30代	2010年代	管理力が低い	初期段階で概ね良好
	入居10年	教育期：40代	2000年代		
第二期	入居20年	子供の独立期：50代 (一部2人世帯開始)	1990年代	管理力が向上	管理力等の差異により環境状態多様化
	入居30年	親の介護期：60代	1980年代		
	入居40年	夫婦2人期：70代	1970年代		
第三期	入居50年	単身・要介護期：80代	1960年代	管理力低下/ 管理放棄	利用不全・管理不全化 空き家化
	入居60年	要介護期 相続・代替わり期	1950年代		

## ①. 「コミュニティマネジメントの必要性」

### 1. 多世代化が意味するものとは

各地の住宅地でインタビューやアンケート調査を実施し、よりよい居住環境づくりに取り組んでいるが、多世代化とは、1つには若い世代に住んでもらいたいということ。さらには、高齢世代の方にも住みよいまちであり続けたいということ。今のような人口減少社会で、世帯減少などを考えると、全ての既成市街地、既成郊外住宅地が今後も活性化し続けられるかという点と厳しいと考えられるが、政府が進めるコンパクトシティや立地適正化計画などが、政策的に進められている。

### 2. 若い世代に求められる要素

開発型住宅地、ニュータウンには長年、投資してきたので持続性担保にむけて努力しなければいけません。若い世代、高齢世代、両方に向けて魅力を向上させることが重要。特に若い世代は、老朽化した住宅地を選択したくない。私達の研究室で10地区以上の郊外住宅地の居住者にアンケートを行いました。世帯別に居住選択を見ると、一つは、若い世代、子育て世代に多く見られるのは利便性重視グループ。もう一つは、自然・コミュニティを重視するグループに分けられる。利便性重視派にも、もっと自然豊かなところに住みたいという人もいます。コミュニティ重視派は、従来型の自治会活動ではなく、子供にさせたい地域活動があることが重要。自分の価値観やライフスタイルから実質的な住みやすさを選択して選ぶ世代。保育施設や学校の存在、子育てネットワーク、近居、隣居のための親との距離も重視されている。

### 3. 高齢者に多い定住意識

日本の郊外地域では、高齢世帯の定住意識が高く6割から9割が定住し続けたいことが見てとれる。郊外の戸建てを売却し駅前マンションに移動したいといったニーズが、子育てを終えた50代後半に出てきている。健康状態の悪化や要介護度が進行すると住み替えや施設に移ろうとなる。駅前でなくても、少し便利などところに住みたい。自分の住んでいた家に子供世帯が住んでもらいたい。一方で、高齢者の特徴として不動産価値に関心があり、そのために管理を手伝いたいという方が多い。それを活かさない手はないと思う。要約すると、まず、結婚して利便性の高い住宅を選択する。子供の誕生以降、利便性派と自然・コミュニティ派に分かれる。そして、子供の独立などで利便性の高い地域に住みかえを検討する。そして、自立生活が困難になった場合は高齢者施設に移住するということが考えられる。住みかえ圏域としては、自己都合の場合は非常に狭く、近隣都市であるが、一方、環境が非常に良好な郊外住宅地の場合は、環境のよさ、魅力度によって周辺地域からのスプロールエリアとしてマグネット的な機能を持つこともある。

### 4. 住みかえを促す環境整備を

住みかえ先として住宅地の選択に関しては、利便性のよさ、環境のよさ、コミュニティ力がポイントとなる。高齢化するに連れて、学校やお店が閉鎖されバス便が減って利便性が悪くなる。管理ができずインフラが老朽化するとコミュニティ力も下がる。これを上げていくための方法として「居住環境のリノベーション」を考

えた場合、地域全体をよくしないと、選ばれる住宅地として選択されないので、一つ目として、空き店舗の環境改善では、店舗に望まれるのは必ずしも商業機能ではなく、日常生活、サービス機能。福祉・健康医療、クリニックとか保育園、生活サービス、高齢者支援サービス、学習・交流施設、カフェ、居場所となるような場所、モビリティの拠点などが必要かもしれない。二つ目として環境のリノベーション。日常生活の利便性を向上する用途ミックスを検討する必要があり、インフラの老朽化やまちなみ景観の改善が重要。リノベーションに向けては、新たにまちづくりルールを検討し、既存の建築協定や地区計画をこれからの住まい方に合わせて考え直すべき。三つ目に空き家を活用したコミュニティの拠点整備などを通じて、コミュニティ力の強化が考えられる。

### 3. 空き家の福祉的活用について

講師：一般社団法人かながわ福祉居住推進機構 理事長 瀬戸 恒彦氏

#### ①. 空き家活用成功のポイント

1. 行政支援型—市町村が推進する地域包括ケアシステムの介護予防や生活支援サービスなど、地域支援事業の拠点として活用する場合は、福祉制度に詳しく役所との交渉をうまくできる人材が必要。
2. 自主自立型—自治体等からの補助金に頼らず、自らの事業により収入を得て、事業を継続していく場合は、事業を上手に経営できる人材が必要。
3. 制度ビジネス型—介護保険制度や障害福祉制度を活用して事業を実施する場合は、介護保険事業計画（行政計画）などを理解し、介護・福祉の制度に詳しい人材及び介護・福祉の専門職が必要。
4. 団地再生型—大規模な団地の場合は、地域創生の視点が重要。入居者と住民とのコミュニケーションをとりながら、住民参加の生活支援事業を展開することが成功の秘訣。

#### ②. 空き家活用の地域再生

##### 1. なぜ、地域再生なのか！

- ・ 2005年から2030年へ後期高齢者が倍増する。
- ・ 認知高齢者と一人暮らし高齢者の増加。
- ・ 介護人材の確保が困難
- ・ 大規模団地の老朽化と入居者の高齢化。
- ・ 高度経済成長期の社会インフラの老朽化。
- ・ 空き家住宅の増加
  - これまでの地方圏の対応は無理であること。
  - 社会的なイノベーションが必要なこと。

##### 2. 空き家の今後の課題

- ・ 1930～40年代生まれの第1世代は2030年前後をピークに退出すると推計され、空き家の発生さらなる増加につながると考えられる。
- ・ 1960～70年代生まれの第2世代は、大都市圏への集中、非婚化等の家族形成行動の変化、

女性の就業率の上昇等を背景に、住宅立地選好が第1世代とは異なり、継承されにくい空き家が増える方向にある。

- ・その次の1990～2000年代生まれの第3世代は、人口規模が3分の2に縮小し、空き家部屋ストックを解消する力は大きくない。
- ・今後、空き家ストックはさらに積み上がっていく可能性が高く、これは空き家の福祉的活動にとっては機会の拡大につながると考えられる。高齢者を対象とした福祉的活用のニーズは顕在化しており、制度的支援もあり、取組みを開始しやすい環境ができている。
- ・地域の活性化を考えると、空き家の活用を点から面へ広げ、若い世代にも暮らしやすい住宅地であることを情報発信し、居住者、事業者、行政が協働して地域の価値を高めるための活動を実践していくことが求められる。

### ③. 今後の課題と方向性について

これまでの取組み及び成果を踏まえ、今後の課題と方向性についてまとめてみると、

1点目としては、空き家等の活用可能性の判断に係る、宅地建物取引業者等のノウハウの蓄積不足が挙げられる。各団体が取組から得た課題として、「活用の可能性が低い（市場での流通が困難）と判断された空き家等への対応」が挙げられるケースが多い。一方、利活用の用途を創出することで活用の可能性を導出できる手法を試行・構築する取組みは、平成28・29・30年度にも存在する。そのため、各団体の取組事例の横展開を図り、宅地建物取引業者等の専門家が活用の可能性を導出できるノウハウを蓄積することで、活用できる空き家等の幅を広げることができると考えられる。必要なことは、これらのノウハウの横展開を進めるとともに、どのようなケースにおいて、どのノウハウが活用できるのかを体系的に整理し、周知を図ることが重要となる。

2点目として、各事業者にとって空き家等の問題解決に必要な人材が異なるなかで、それぞれに適した人材育成・発掘手法のノウハウが不足しており、特に、利用者へのアプローチに関する人材育成のノウハウが不足している点が挙げられる。これらの必要な人材に適した育成・発掘手法のノウハウ不足の解決を図るためには、これまでの取組事例において作成された人材育成マニュアルの横展開を図るとともに、どのマニュアルが参考となるのか等、内容を比較・整理して示すことが重要になる。

3点目として、いろいろな支援を受けても、その後は自走化に繋がっていないケースがある点が挙げられる。事業の期間終了後、複数の補助や支援を受けることによって活動が継続できている団体が多く、事業の期間終了後に空き家等のマッチング数が増加し、また、自治体との連携体制が強化されたとしても、自走化には至っていないのが現状である。そのため、自走化を図るためには、事業等の公的な支援によって連携体制の構築や事業開始の機会を得た事業者が、支援終了後もマッチング等により収益を上げるなど、空き家等の流通に関するビジネス化を促進する施策の検討が重要である。

4点目としては利用者へのアプローチに関する取組みが少なく、事例が不足している点が挙げられる。宅地建物取引業者や自治体等においては、どのようにして所有者から空き家等の情報を取得するか課題意識を持つ場合が多く、その後の空き家等を流通させるための利用者へのアプローチは、不動産情報サイトや空き家・空き地バンク等、一般的な広告手法で実施することが多く、それ以外の手段に関するノウハウが無い場合が多いと考えられる。そのため、当該課題を解決させる

ためには、今後、利用者へのアプローチに係る取組みを重点的に促進することも重要となる。

### (3) 研修のまとめ

今研修のテーマは、地域科学研究会主催のまちづくり行政シリーズ135として、空き家を活用した移住・定住・居住の推進をテーマに、地域再生・活性化の新機軸と題して、予防・早期発見・マネジメントと活用ニーズ掘り起こし、再生手法、マッチング、そして福祉的活用と、非常に幅広い内容を学ぶことができました。

真野准教授には、色々なまちづくりの実践の中で尾道市と高岡市の2市での経験をもとに、空き家の再生とまちの再構築について、空き家に対する視点の転換などを詳しく教義いただきました。特に、空き家活用推進協議会の取組みは、当市にとっても参考となるものでありました。

次に、室田教授は、東京の郊外住宅地における空き家化・老朽化について埼玉県HニュータウンやK住宅地の事例研究の持続可能性向上について学ぶことができた。特に、新しい考え方の視点としてコミュニティ・マネジメントを教えていただいたことは、今後の空き家活用の取組みにおいて大いに収穫であった。

最後に、民間の一般社団法人かながわ福祉居住推進機構の瀬戸理事長は、神奈川県庁で福祉部福祉政策課において高齢社会対策や介護保険制度の立ち上げに従事したという経験談から、神奈川県秦野市、鎌倉市、川崎市、二宮町の4つの有効と考えられる事例について地域包括ケアシステムと連携した空き家の福祉的活用を学ぶことができたことは、当市においても今後検討できる題材であった。特に、空き家活用の成功の秘訣や空き家活用による地域再生の活動する場合のポイントは、非常に参考になる話であり、説得力があった。今後当市議会における委員会や一般質問において反映していきたいものであり有意義な研修であった。

以上