

(公社)日本都市計画学会関西支部 2023 年度シンポジウム
空き家を使いつくす社会づくりー空き家の活用をもっと身近に、幅広くー
報告書

□趣旨

年々空き家が増加する中、地域の活性化に空き家を活用する取組が数多く展開されています。また、危険な空き家を除却する制度も整備・運用され、活用・除却の両面で空き家の対策がなされているところです。しかし、増加数に対応するにはもっと数多くの空き家を活用・除却する仕組みづくりが必要です。空き家所有者への相談体制、まちづくりに空き家を活用するエリアマネジメント、事業主体への経営・資金調達の支援、空き家の改修、行政の支援等、様々な視点・取組事例から、空き家の活用・除却をもっと身近に、幅広く行う「空き家を使いつくす」社会の仕組み・環境づくりを考えるシンポジウムを開催しました。

□開催要領

- ・日時：2023 年 11 月 19 日(土) 14:00～16:45
- ・場所：
 - 収録会場 株式会社地域計画建築研究所（アルパック）大阪事務所
（大阪府大阪市中央区今橋3丁目1番7号）
- ・参加者：総勢 95 名（聴講者 79 名、登壇者 6 名、事務局 10 名）
- ・内容：
 - ① 開催の挨拶 企画委員会委員長 笹井 浩 氏
 - ② 講師紹介
 - ③ 話題提供
 - ・もっとつなぎやすく！空き家バンクの登録・活用促進
安枝 英俊 氏（兵庫県立大学 環境人間学部 教授）
 - ・もっと手厚く！ 空き家の活用を促す支援
中尾 元 氏（兵庫県 まちづくり部 住宅政策課）
 - ・もっと魅力的なまちに！ 空き家でエリアマネジメント
畑本 康介 氏（株式会社 緑葉社 代表取締役）
 - ・もっとはじめやすく！ エリアマネジメントの事業化
廣瀬 哲也 氏（一般財団法人 民間都市開発推進機構）
 - ・もっと身近に空き家改修を！ 古いものの価値向上
才本 謙二 氏（才本建築事務所 主宰）
 - ④ 質疑応答
 - ⑤ パネルディスカッション

コーディネーター：佐伯 亮太 氏（合同会社 Roof 共同代表）
パネリスト：安枝 英俊 氏、中尾 元 氏、畑本 康介 氏、
廣瀬 哲也 氏、才本 謙二 氏

① 開催の挨拶（14：00～14：03）

笹井委員長より本日のシンポジウムの趣旨を説明。

② 自己紹介（14：03～14：10）

事務局より各登壇者の経歴等の紹介を実施。

③ 話題提供（14：10～15：35）

<テーマⅠ：もっとつながりやすく！空き家バンクの登録・活用促進> 安枝 英俊 氏

- 中播磨、西播磨、但馬の空き家協議会の委員を担っており、5年ほど前から空き家バンクの研究を行っている。
- 空き家物件は売却物件の掲載が多く、一方で移住者等の利用希望者は賃貸物件のニーズが多く、ミスマッチが生じている。
- 売買と賃貸の成約実績については、10：1程度で圧倒的に売買の実績が多い。また、登録後3年までに成約している割合が高い（85.7%）。
- 空き家バンクの登録はすぐに手続きできるものではなく、基本的に物件を扱ってくれる媒介事業者が見つかったからの登録となる。ただし、媒介事業者を見つけなくとも登録可能な自治体があり、その理由として空き家バンクの登録数を増やすことが目的となっている。
- 空き家バンク登録までには様々なハードルがあり、登録窓口の対応回数も多くなる。
- 丹波篠山市「丹波篠山暮らし案内所」では、空き家バンク登録手続きのみならず、移住相談も実施している。また、登録時の謝礼金も所有者に対して支払われている。
- 「西播磨暮らしサポートセンター」では所有者、利用者・NPOの3者の協議の場がある。また、3年分の家賃で購入可能な分割型購入のスキームも提示している。
- 現状は自治体毎に特定のNPO法人との連携にとどまっているが、今後の提案として、得意としている業務等に特化したうえで、限定的ではなく複合的に連携すべきである。

<テーマⅡ：もっと手厚く 空き家の活用を促す支援> 中尾 元 氏

- 空家活用特区条例は、腐朽破損が無く利用できるにもかかわらず流通していない空家11.3万戸を流通・活用することを狙っている。
- 特区制度の根幹は、条例第12条に「基づく「届出制度」及び第13条に基づく「届出情報を活用した流通促進」にある。
- 第16条「狭あい道路の拡幅に係る整備」、第17条「重点整備道路における支障物件の設置制限」、第19条「接道長さの緩和（建築基準条例の特例）」は選択メニューとなった

ており、地区の状況に応じた活用が可能となる。

- 第20条「市街化調整区域の規制緩和」については2種類の許可基準を新たに創設しており、ひとつ目は市街化調整区域編入前に建築されていた空家について、除却後に再建築が可能となるもの。ふたつ目は、建築後10年が経過した空家について、カフェやホテル等への用途変更が可能となるもの。
- 「空家活用特区総合支援事業」という補助事業も用意しており、市町で事業化されれば、特区内の空家の改修工事に対する補助率を特区外に比べ増額することができるほか、特定空家等の除却に対する補助の対象を、特区内では旧耐震空家に拡大することができる。
- 令和4年度の条例施行後、これまで3地区を特区指定している。

<テーマⅢ：もっと魅力的なまちに！空き家でエリアマネジメント> 畑本 康介 氏

- たつの市を拠点としており、専業で活動し始めたのはこの10年である。
- たつの市で活動のきっかけとなったのは、この10年で起こった文化庁の伝建地区指定の流れがある。
- たつの市のブランディングを発信しており、住民の暮らしの質の向上を目的に、たつの市にフィットする方々に住んでもらいたい、まちの担い手を育てたいという思いがある。
- 民間主導で自発的に暮らしの機能、エリアごとの特徴などのゾーニング計画を作成している。
- この5年間の実績として、まちの中で3億円の投資を呼び込んだことが大きいと考えている。
- 緑葉社は市民出資のまちづくり会社である。現在40名ほどの株主がいらっしゃる。
- 空き家相談については、緑葉社が不動産業者ではなくまちづくり会社としての顔をもつため、所有者さんも安心して相談しやすい環境になっているのではと考えている。
- 重要なポイントは空き家を整備したのち、善意の投資家に所有権を移転する、すなわち投資家に購入してもらうという点である。
- より面でまちをつくっていくことを念頭に、民間都市開発推進機構さんとの広域連携まちづくりファンドの活用に向け、第2ステージが幕開けしたと考えている。

<テーマⅣ：もっとはじめやすく！空き家でエリアマネジメント> 廣瀬 哲也 氏

- 民間都市開発推進機構が支援したマネジメント型まちづくりファンドの事例が各地で増えている。
- 空き家や空き店舗を地域の資源として活用するリノベーションまちづくりの活動が進

められている。

- リノベーションまちづくりのビジネスパターンとして、「建物の所有」「リノベ工事の実施」「物件の使用（店舗等の経営）」の観点から分類することができる。ここでのポイントは、リノベーション費用をどう賄うかということが大きなポイントとなる。
- マネジメント型まちづくりファンドは、地域金融機関と民間都市開発推進機構が共同で組成するスキームとなる。
- 「じゅうろく・清流まちづくりファンド」の投資事例として、岐阜の商店街で開催しているサンデービルディングマーケットに出店を希望する人が増え、その店舗の出店費用を対象にしたものがある。
- クラウドファンディング活用型ファンドの活用のスキームとして、共助推進活用型などがある。
- エリアの価値向上のイメージ共有がとても重要である。
- 官民連携まちづくりポータルなどで民間都市開発推進機構の支援メニューなども公開している。

<テーマV：もっと身近に空き家改修を！古いものの価値向上> 才本 謙二 氏

- 空き家が悪いのではなく、人が使わなくなったことが問題として認識している。
- 解体される建物と残る空き家について、近年では文化的価値が再認識されたものについて残りやすい傾向にあると考えているが、最終的には時の運と考えている。
- 空き家改修の目的には動機がそれぞれあり、居住、事業、維持管理、文化財保護のそれぞれについて改修内容も異なる。
- 重伝建のエリアについては補助金も投下されるため、比較的きれいに維持されている。
- 貴重な資産を後世に残す新しい社会システムの構築に向け、市民協働でのWSやボランティア等の活動を通じ、住民相互の連帯感も生まれてきた。関わるひとが愛着をもつとプロ意識も向上していく。



各登壇者によるプレゼンテーション①



各登壇者によるプレゼンテーション②

④ 質疑応答

Q. 所有者不明物件の取り扱いについて、何かアイデアや事例などはあるか。

- たつの市の場合は所有者不明空き家が少ない。所有者不明の土地などは時効取得することを勧めている。
- 相続が適切になされていないケースが多い。
- 所有者不明空き家であれば、空き家バンクの登録がそもそも不可能なので、机上にあがってこない。

Q. 分割型購入について契約内容はどのようなものか。

- ヒアリングができていないので確かなことは発言できないが、売買契約の中に特約を組み込むケースがあると聞いている。
- まずは賃貸で住みながら、気に入ったら買うというニーズも多い。

Q. 空き家の実態把握を早期に実施する工夫はあるか。

- 空き家通報システム、自治体に空き家把握の調査を実施しているなどの対応があると認識している。
- 地元のツテを駆使して情報を収集している。
- 相談を待っていてもこないケースもあるので、こちら側からアウトリーチするケースもある。
- たつの市の場合は、NPO 法人が自治体等の承認を得てコールドコールするケースもある。
- 国土交通省のガイドラインでは自治体と情報連携した民間からのアプローチについても規定している。
- 岡山の事例では空き家所有者に対し、空き家調査という名目ではなく「あなたの不安を聞かせてください」という建前でアプローチする形もある。
- ご近所さんから敢えて行政にクレームを入れてもらい、そのクレームをもとに行政から承認をもらい空き家所有者へのアプローチするケースがある。
- 丹波篠山市では移住定住の相談員がおり、空き家バンクの物件数を増やすという目的も含め相談員からのアプローチも対応している。

Q. 空き家バンクの登録条件を満たさないものは今後どのように扱われるのか。

- 西播磨サポートセンターでは未登記物件でも登録可能なので、例えば広域で登録条件等の緩和などを実施していくような動きができるのではないかと考える。

⑤ パネルディスカッション

(1) エリアビジョンのつくりかたについて

- おきまりの形でWSを開催するのではなく、個人的に誰かがやり始め、既成事実をつくっていくと賛同者が増えていくので、結果的に既成事実が蓄積されていき、ビジョンも構築されていくと考える。(畑本)
- 出発点はなにかしらのきっかけがあると考えている。地域にある建物の価値に気づき保存していこうなど、そのような流れがエリアマネジメントに繋がり、座組ができあがっていくのではないかと考える。(廣瀬)
- 市民と妄想会議を行う。地域に信頼性がある方がコミュニティにいると話しが進みやすい。(才本)

(2) 特区制度におけるエリア設定・規模の捉え方について

- 条例では特区の規模上限については、設定していないが、ある程度の合意形成を求めるようにしている。地元も納得感をもったエリア設定がされていることが現状多いと感じる。(中尾)
- 小さなエリアを設定する際にはより俯瞰したエリアマネジメントが必要と考える。(畑本)
- UDCや都市再生法人がこのようなエリアマネジメントを俯瞰してみていくような役割をもつと考える。(廣瀬)
- 古民家は人をひきつける力が強く、歴史的建造物は特にそうであり、これが外部との交流も促している。(才本)
- 重伝建はたつの市も横綱級に多い。建物の除却については、歴史的背景から壊すことを躊躇する意見、一方で除却後の接道等が良くなるという理由が交錯し、意思決定が難しいケースがある。(畑本)

(3) 空き家とエリアマネジメント

- 中核となるまちづくり会社があり、リノベーション活動を続け、その物件を若者が活用したりすると、優良テナントなどが外部からくるなどの循環が生まれる。(廣瀬)
- 事業経験がない方の融資については、金融機関は慎重になる。金融機関と良く対話することが良いと考える。(廣瀬)
- 事業計画を伴走したほうが長い付き合いを考えると良いと考える。(畑本)
- 初期段階で概算を出さないと、議論が進まない。費用概算作成のお手伝いもしている。(才本)
- 費用対収益の考え方が大変重要で、シミュレーションを何度もする必要はあるが、収益があがりにくいからと言ってお金を貸さないわけではない。色んな融資や補助があ

るので、そこもうまく活用することが重要である。(廣瀬)

- エリアマネジメントの理解があるからこそ、緑葉社さんのような段階的に資金を回収するというようなアイデアがでてくるのではと考える。(安枝)
- 100年の時間軸でみて、それぞれの建物をどうエリアの中で維持していくかという考え方が重要である。(畑本)

以上