

体制－13 官民連携による中心市街地の空き家利活用促進事業			
事業主体	府中市中心市街地空き家等活用推進協議会		
対象地域	広島県府中市	<input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地	
事業概要	中心市街地を対象に、空き家の流通阻害要因の分析と空き家化予防策の検討、活用相談会等を、県・市・宅地建物取引業協会・建築士等が連携して実施。		
効果計測指標	着手時点	完了時点	今後の目標値
家主不明（未調査）空き家	68件	7件	3件以内

1. 事業内容

(1) 事業の背景と目的

中心市街地の周辺は、律令時代に備後国府が置かれ、江戸時代には石見銀山を結ぶ石州街道として栄え、歴史的な建物が点在する。その一方で、高度成長期の人口増加による市街地の急激な拡大が無秩序なスプロールを招き、市街地は低密度化している。また、急速なモータリゼーションの発展により、極端に自家用車に依存したまちになっている。人口減少に併せて超高齢化社会の到来により、周辺の空き家は増加しており、大きな問題になっている。空き家は地域コミュニティを分断し、犯罪やゴミの不法投棄の温床になりやすい傾向にある。また、人が住まなくなった家は老朽化のスピードが早く、建物倒壊の危険性も高まる。今の車に依存しすぎた社会は限界があり、この活動により、空き家の発生、空き家が放置され続ける原因を調査し、今後発生する可能性のある空き家も含め、中心市街地の活性化のための居住促進対策として取り組む。生活しやすいまち、高齢者や子育て世代にも優しいまち。空き家は、自然に囲まれ、歴史のある府中の暮らしを次の世代に残すための資源である。この事業を、今後の空き家活用への足がかりにして、中心市街地の賑わいの再生を図る。

図1 中心市街地と調査対象地区

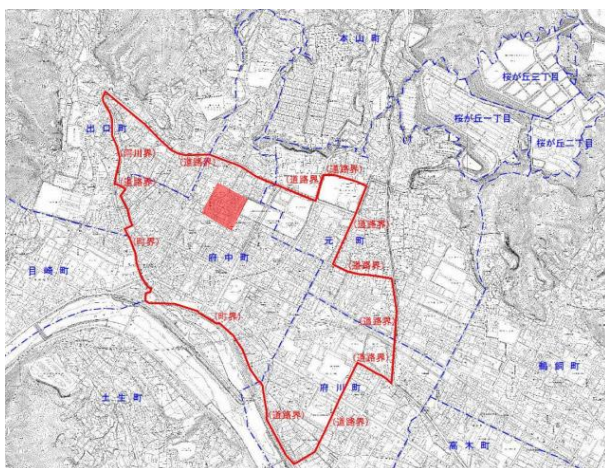


写真1 空き家が広がる中心市街地の町並み



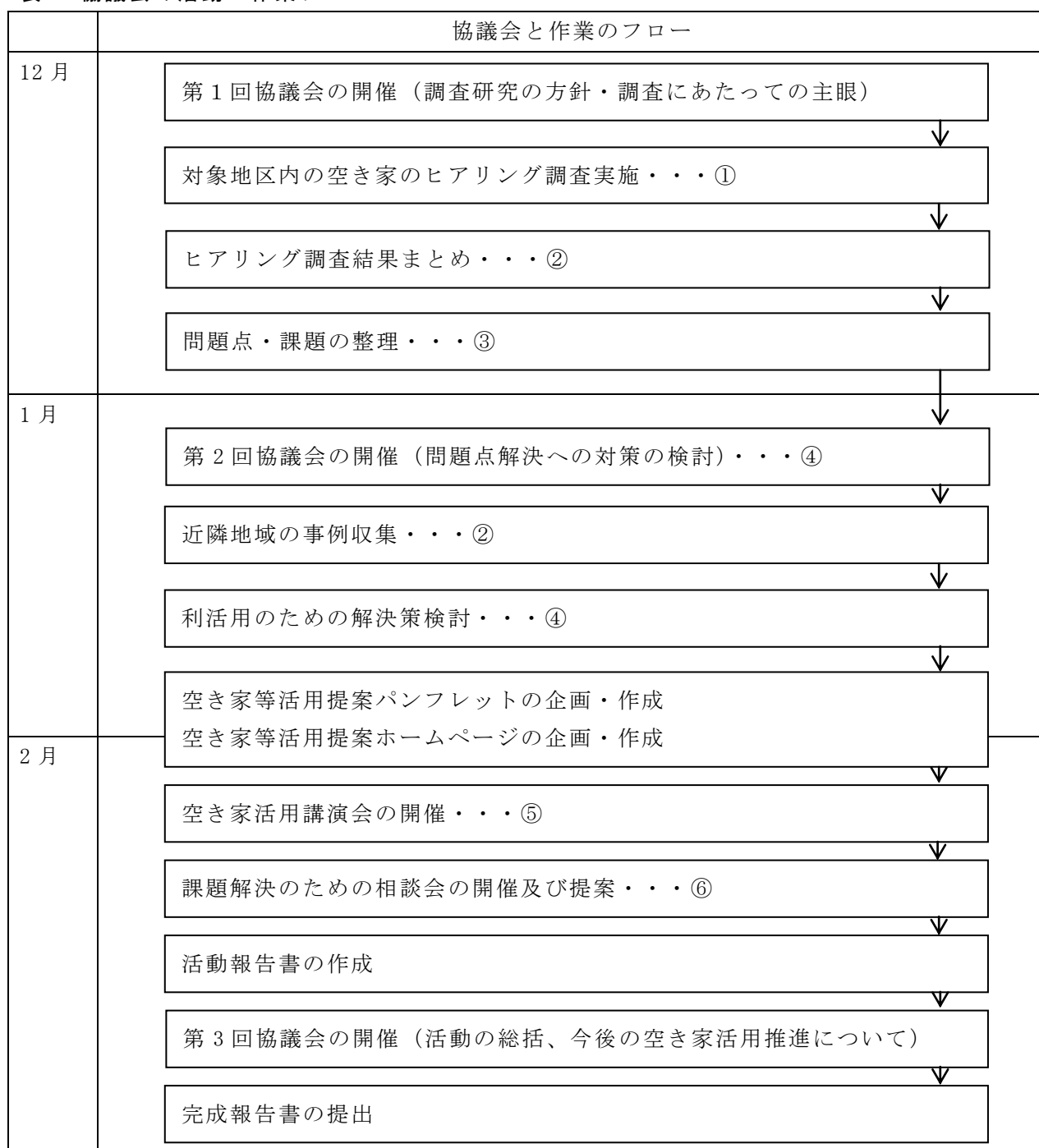
(2) 事業手順

(1) 活動の概要と手順

本協議会の活動の活動・作業フローは下に示す通り。

- ①対象地区内の空き家ヒアリング調査の実施
- ②近隣地域の事例収集、ヒアリング調査のまとめ
- ③空き家の問題点、課題の整理
- ④利活用のための解決策の検討
- ⑤検討結果の広報等
- ⑥問題解決のための相談会の開催及び提案

表1 協議会の活動・作業フロー



(3) 事業内容

1) 空き家所有者へのヒアリング調査

①対象地域調査

中心市街地の中でも特に住宅が集積しており空き家多発エリアである府中町（商店街北側の地区）の一部地域約 7.5ha を対象とした。

今回の調査では、何がきっかけで空き家になったのか、そしてその後活用しない理由は何なのかを明確にする事に主眼を置いた。

②調査地域の把握

外観目視及び近隣住民への聞き取り等による現地調査を実施、謄本とも照らし合わせながら、家の所有者と連絡先を特定し、空き家かどうかを確認した。空き家と確認できた建物は地図上にマーキングした。

その後、所有者（原則として市内在住者）に空き家になった原因と、その状態が継続している原因をヒアリングし、理由別に類型化した。また、持ち主に今後空き家をどうしたいのか、意向の把握を行った。

③空き家の実態調査

対象地域の総数 306 軒について、ヒアリング調査で空き家確認を行った。年度当初の外観目視のみの調査（7月）では 68 件という数値であったが、持ち主にヒアリング調査を行うことで、より詳細な空き家の件数を把握することができた。また、個人の財産に関わる調査であったため、住民との信頼関係がなくしては、ヒアリングは不可能であるため、地元町内会の方にヒアリング調査員を依頼し、協力を得て進めた。結果、地域の顔見知りという事もあったためか、比較的スムーズに調査を行うことができた。特に地域の事情を把握しておられる方が所有者の移転先等を把握している場合が多く、地域コミュニティの協力が必要不可欠であることを実証した。

今回の調査では「倉庫としての利用」「年に数回程度の利用」は空き家としてカウントした。調査結果は以下の通りである。

表 2 調査地域および調査件数と空き家の件数（平成 25 年度 1 月段階）

地区	建物件数	空き家の件数			空き家比率	備考
		総数	住居	店舗		
中心市街地 (約 7.5ha)	306 件	45 件	38 件	7 件	14.7%	倉庫としての利用 年に数回の利用を 含む

表 3 所有者が特定できた件数

所有者が特定できた空き家の件数	その内、ヒアリング調査できた件数
45 件	38 件

2) 空き家発生原因の分析・類型化

ヒアリングを行った中で、所有者の年齢層に注目すると所有者はすべて 50 歳以上であり、今後進む高齢化により、近い将来、すべての所有者が高齢者になってしまう傾向がある。また、所有者は若い世代であるほど活用意向は高く、高齢者になるにつれ活用意向が低くなる傾向があった。そのため若い世代への積極的な活用促進が必要である。

所有者の居住別でみると、市外居住者や遠方居住者の活用意向は高く、市内の所有者、中でも、中心市街地に居住する所有者の活用意向は低いことがわかった。

活用しない理由について、次のとおり類型化した。

①倉庫等の低利用。

持ち主が空き家と認識していない。必要性の精査ができておらず、片付けられないというネガティブな理由が多い。普段から人の出入りのない家を空き家として持ち主に認識してもらうための働きかけが必要である。片付けや掃除についても何らかのサポートを検討する必要がある。

②改修費が捻出できない。コストに見合う賃料が期待できない。

以前は賃貸物件として貸していたが、建物の老朽化による改修費の捻出ができず、そのまま空き家になってしまうケースが多かった。仮に改修しても費用に見合った賃料を期待できず、断念してしまう。高負担高利益型から低負担低利益型の賃貸イメージへ転換が必要であるため、そういった事例を研究する必要がある。

③入居者とのトラブルに嫌気。

借地法等による借家人有利の現行の法体制による借家人との契約上のトラブルに嫌気がさし、借家をやめてしまうケースもみられた。そのため、入居者を見極めて家主に対して仲介する仕組みの必要性が求められる。また、入居する条件として地域コミュニティ等への加入を促すことも重要である。

④家主が入院、死亡。

持ち主が入院してしまい、その後、死亡される場合。相続等の問題から相続人が定まらず、家族等での話し合いが進まず、塩漬けとなるケースも増加していく傾向がある。空き家は突然発生するのではなく、必ず空き家予備軍（独居高齢者）の存在を見逃してはいけない。地域コミュニティの醸成による、普段からのコミュニケーションや、将来的な相談等ができる体制を整え、生前から家族等と話し合える環境が必要である。

総合的に空き家となっている家主へのヒアリングから共通して言えることは、まちなか居住地としての魅力への理解が乏しい事が考えられる。まちなか居住への魅力を訴求するために、広報活動として実験的にイベントを開催する。

表 4 空き家になった理由と件数

建物の老朽化による賃借物件の取りやめ	10 件
移転・廃業	8 件
土地・建物の所有者が違うため	7 件
死亡・入院・転出	7 件
その他	6 件

表5 活用しない理由と件数

倉庫／低利用（年数回のみ使用）	14件
お金をかけられない。税金が上がるから。	9件
今後の事について家族と話し合いができていない。	1件
その他の理由	19件

表6 所有者（若しくは管理者）の年齢分類と活用意向

年齢別	50代	60代	70代	80代
所有者	21件	6件	7件	4件
活用意向あり	6件	1件	0件	0件

表7 所有者（若しくは管理者）の居住地分類と活用意向

居住地	同一区内	市内	県内他市町	県外（遠方居住）
所有者	20件	12件	5件	1件
活用意向あり	0件	4件	2件	1件

表8 活用しない理由別の所有者（若しくは管理者）の年齢分類

年齢別	50代	60代	70代	80代
倉庫／低利用	4件	3件	5件	2件
お金をかけた くない	2件	2件	5件	0件
家族と話がで きていない	0件	0件	0件	1件
その他	16件	1件	1件	1件

※重複する理由あり

表9 活用しない理由別の所有者（若しくは管理者）の居住分類

年齢別	同一区内	市内	県内他市町	県外（遠方居住）
倉庫／低利用	9件	2件	3件	0件
お金をかけた くない	6件	3件	0件	0件
家族と話がで きていない	1件	0件	0件	0件
その他	8件	8件	2件	1件

※重複する理由あり

3) 中心市街地での利活用事例の収集・整理

中心市街地及び類似地域での利活用事例調査は、近隣市である福山市、尾道市、三次市を対象に、現地実態調査を行った。

①広島県三次市青河町

訪問先：有限会社ブルーリバー	
応対者：取締役専務 岩崎積	
平成 25 年 1 月 29 日（火）10 時～12 時	三次市青河町 582-1

当地域では当初、地元小学校へ通う子どもの数を増やすため、地縁者に手紙等でUターンを促したり、イベントを開催したりしたが、実際の効果はなく、物理的な住宅供給を行うことを契機に、地縁のない方々が転居してきた。子育て環境、自然、コミュニティ等のセールスポイントを把握しターゲット層を吸引している。また、最初は空き家を賃借することを目指したが、賃借できる物件がなく、住宅の新築に踏み切った。それと並行して空き家の持ち主から活用を依頼された経緯があり、まずは目に見える活動が周囲の信頼を生むことを実証されている。

②広島県福山市鞆町

訪問先：NPO 法人鞆まちづくり工房	
応対者：代表理事 松居秀子	
平成 25 年 1 月 30 日（水）10 時～12 時	福山市鞆町鞆 670

空き家の所有者が貸し渋りをする大きな原因は、未構築な信頼関係によるものが大きい。また、空き家を所有する方は経済的にも比較的ゆとりのある方が多く、家賃収入にこだわらず、社会貢献への思いが強いものが多い。経済的な観点からの見方をするだけでなく、社会貢献への観点からの活用を促すことが、空き家所有者の意と協調する場合も多い。また、以前から問題になっている架橋問題等による複雑な地域コミュニティ関係も存在することも事実であり、様々なルートから忍耐強く説得を行っている。

契約形態も、借り手希望者と家主の直接的な賃貸関係を結ぶのではなく、NPO 法人が仲介に入り、家主とNPO 法人と賃借人との三者間での付き合いが契約上のトラブル回避として有効であることを実証されて取り組まれている。

③広島県尾道市

訪問先：NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト	
対応者：代表理事 豊田雅子	
平成 25 年 1 月 31 日（木）14 時～16 時	尾道市三軒屋町 3-23

斜面市街地である尾道市の中心市街地は狭い道路に面した建物が多いため、建築基準法の規制により制限がかかり建て替えが事実上困難な状況がある。空き家となった場合に、車も入らないため荷物の整理等に破格の費用を要するため、所有者にとって、手をつけられない物件になっていたところに、NPOの多種多様な解決への提案により多くの空き家が再生されている。貸し手の思いと借り手の思いが一致して活用がなされている成功例だと言える。改装や、清掃、リノベーション作業をイベント化し、共感する人や興味を持つ人を募る手法により、仲間を集め、結果的にお互いの利益に結びつけている。所有者の思いと借り手の思いを繋いで、その後の支援も行う体制づくりが重要である。

逆に府中市は車が入りやすく、解体も行いやすい立地であるがために、歴史的建造物や趣のある建物が簡単に壊されてしまう懸念がある。スピード感を持った対応が必要である。

写真 2 他市の空き家再生事例

ブルーリバーの新築物件



福山市鞆町の空き家再生



尾道市の空き家再生



4) 空き家発生予防および利活用促進策の検討

周辺市での事例収集において、空き家活用のキーワードとして共通して言えることは、信頼関係である。空き家発生の予防にも同様のことが考えられる。普段からの地域コミュニティとのつながりを深めることで、情報収集を行い、空き家予備軍である所有者との信頼関係を築いておくことが、発生予防に繋がることが言える。改修コストは低負担低収益型で、なるべく居住者が改修を行うことで家賃も低く抑えているケースが多い。この方法は不動産業者には真似ができないことであり、所有者と賃貸人の調整が必要であり、そういった機能を担う信頼ある第三者の存在が重要になってくる。

また、家主と借り手希望者との直接の契約関係によるトラブルを回避するためにも、NPO等が仲介役として入り、家主と借主のマッチング、地域コミュニティとのパイプ役を担うことが必要である。

今後は所有者に対して、低利用の空き家を有効的に利活用するためのアイデア出し、そのための清掃、片付け等の相談について積極的に行い、改修コストを懸念される所有者へ低負担低利益型の賃貸プランを提案し、活用を促すことが重要である。

5) 検討結果の広報等

① 検討結果パンフレット

パンフレットを作成するにあたっては、本協議会において現地調査および近隣地域を行い、所有者と話をする中で見えてきた問題点や課題について整理し、空き家が発生した原因を類型化し、解決するための策をとりまとめ、パンフレットを作成した。

図2 冊子『空き家の再生が府中の暮らしをつなぐ』



② ホームページの作成

ホームページにおいては、本協議会での調査・研究内容を広く告知し、今後の継続的な情報発信を目的として開設した。また、今後、空き家情報等も積極的に掲載を行い、広く所有者、活用希望者を募る予定である。

図3 ホームページ『古い建物再生塾』 URL <http://akiya.in>



③活動報告会の開催

「古い建物再生塾」と題した活動報告会は、空き家に対する問題認識と利活用の啓発を目的として開催した。

名 称 : 『古い建物再生塾』(参加者: 70名)
内 容 : 空き家調査事業報告・空き家活用講演会・空き家利活用提案発表
日 時 : 平成25年2月16日(土) 13時30分～15時50分
場 所 : 府中市商工会議所2階202会議室
i 調査活動報告
ii 空き家活用講演会/NPO法人尾道空き家再生プロジェクト
iii 利活用提案(府中東高等学校インテリア科)
iv 利活用提案(広島大学建築設計学研究室)

i 調査活動報告

空き家の発生原因、予防策について検討を行った結果報告を行い、持ち主が活用しない理由から、活用を促すための解決策の提案を行った。

ii 空き家活用講演会

NPO法人尾道再生プロジェクトの活動の経緯について講演

iii 空き家活用提案発表/府中東高等学校インテリア科

高校生が府中の街をどのようにみているのか。どう感じて、何を求めているのか。

iv 空き家活用提案発表/広島大学建築設計学研究室

「府中市の遺産として『旧平地呉服店』を100年保存していく方法と歴史的価値を知る」の事業報告を行った。



■活動報告会への参加者アンケート結果(抜粋)

・参加者年齢

10代.....	4名
20代.....	6名
30代.....	10名
40代.....	5名
50代.....	5名
60代以上.....	13名

・古い建物に興味をお持ちですか？

住みたい.....	6名
店舗等を開業したい.....	3名
古い建物を使ったまちづくりに参加したい.....	24名
活用したいが、何をしたいかわからない.....	8名
その他.....	3名



・ 今度、所有する空き家をどうしたいと思われませんか？

- 是非とも活用したい 2名
- 活用したいが悩んでいる 3名
- 活用案があるなら考える 2名

・ 本日の活動報告会に参加されてどう感じましたか？

- 参考になった 30名
- 空き家再生に興味をもった 12名



■ ご意見・ご感想

- ・ 改めて、府中の街に眠った資源に気づきました。(尾道と異なり)車が入るので簡単に取り壊される可能性が高いと思いますので、学生さんたちを広く巻き込んで担い手の育成に励んで良い街になっていけばと思いました。(30代/女性)
- ・ 空き家の利用について様々な活動が行われていることが分かりました。いろいろな活用の仕方があり参考になった。(20代/女性)
- ・ 再生の意義は大きなものがある。家に街に活力が感じられる施策・住む人々の活気・活力を環境づくり。環境の美化、そこに住む人々の意識参加の大切さ。環境の美化を心掛ければ人の気が変わる事実がある。出来ることから始める一歩の大切さ参考になった。(60代/男性)
- ・ 予想以上の空き家の多さに驚いた。街づくりで地域が盛り上がっていけば良いと思った。(10代/男性)
- ・ 空き家はたしかにもったいない。何か活用ができればいい。今後の進展に期待する。(10代/男性)
- ・ 今後も活動(空き家再生)について知る機会があればうれしい。(20代/女性)
- ・ このプロジェクトにより、再生され住民に生きがいを与えることになると思う。期待すると共に協力したい。(50代/男性)
- ・ コストがネックになることも多いが、活用していければいいと思う。(30代/男性)
- ・ 府中の事を何もしらなかったな～と感じました。この機会に府中の現実や府中の未来を考
えることが始められる様に思います。尾道の【空き地ピクニック】は府中でもすぐにできるのでは。ウォーキングが多々計画されていますが、こんな【空き家探訪】のウォーキングもよいのでは。(50代/女性)
- ・ 現在3か所古い建物所有。良いアドバイスを受けたい。自宅で郷土資料館をやっている。(60代/女性)

■ 総括

当初、定員を50名としていた報告会だったが、当日は70名を超える傍聴者で賑わった。これは、この活動報告会がまちなか居住の魅力に対する潜在的な期待を掘り起こしたと言える。傍聴に訪れた方も若い方から年配の方まで幅広く、空き家活用によるまちづくりや、かつての中心市街地の賑わいを取り戻したいという熱い思いを持った方がいかに多くおられるのかを実感できる報告会とすることができた。

府中にも新しい風を入れる必要がある。例えば、おしゃれなお店ができて、遠くからも人が来ることでこの街の魅力を知ってもらう必要がある。再生していくためにはお金がかかるとか、荷物をどうするとか、様々な問題があるが、府中の街には趣のある良い建物がたくさん残っている。まずは一つ事例をつくることから始めることが重要である。

今後も、同様な方向性をもって-活動報告会を続け、住民協働で空き家活用を推進することが必要である。

6) 空き家相談・活用モデル提案の実施

① 空き家所有者に対する相談会

a) 相談会の実施

相談会は、活動報告会の日程に併せて開催した。活動報告会終了後、引き続き相談会を実施した。ヒアリング調査を行った空き家所有者に対して、活動報告会への参加を促し、その後の相談会への相談を働きかけた。当日は1名の相談があった。

相談員	建築士、NPO 法人府中ノアンテナ、事務局
相談者	Kさん

b) 活用意向者へのモデル提案

活動報告会に参加され、報告会後のアンケートに、所有する空き家を活用したいという方がおられた。相談者の所有する物件は、本事業で行った調査区域に隣接する地区（中心市街地）であったため把握しておらず、後日連絡をとり訪問し、聞き取りを行った。相談者は活用非常に前向きであり、今回の活動報告に参加し、検討をされている。今後（3月以降）、NPO 法人府中ノアンテナが主体となり、建築士等を交えて、本格的にNさんに対して活用提案を行い、取り組む予定である。

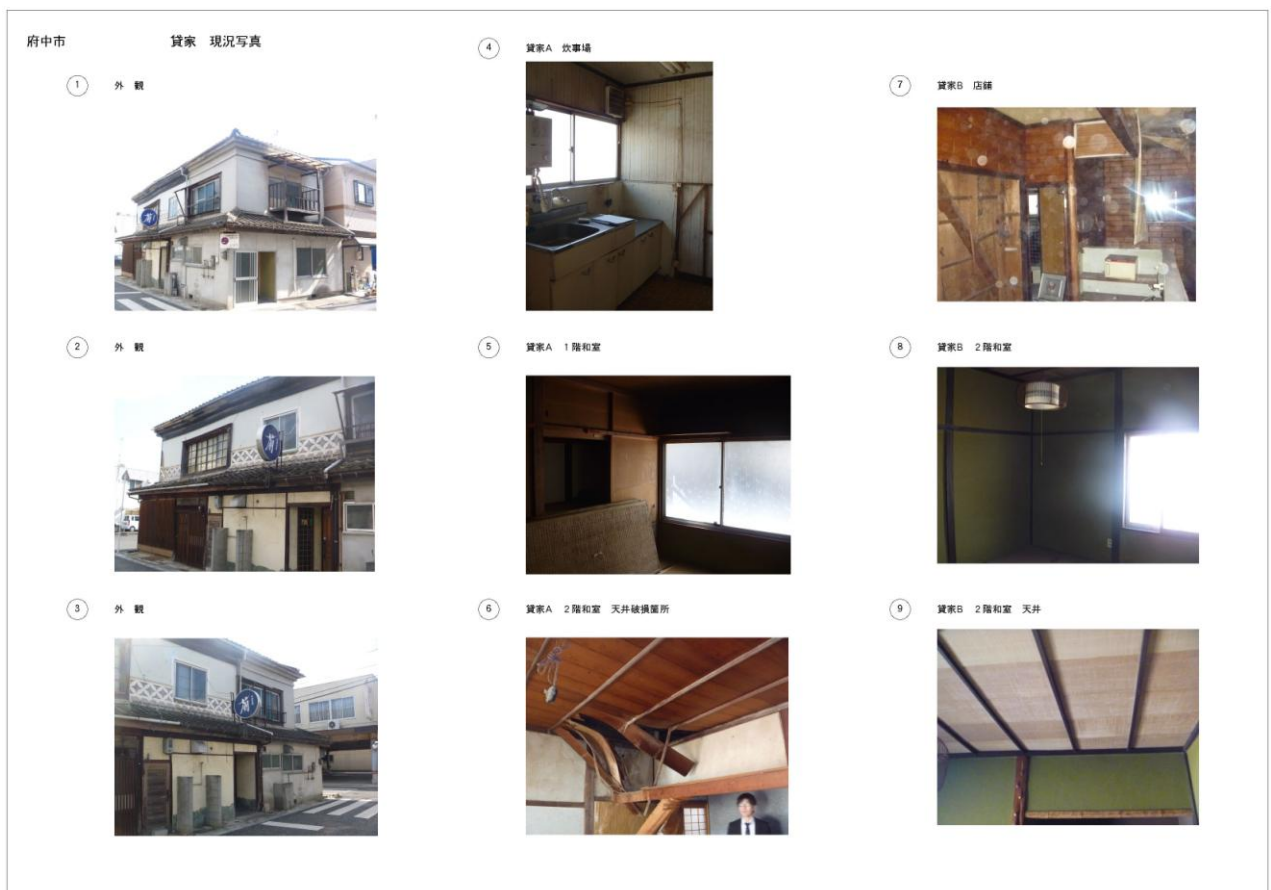
相談員	事務局（今後はNPO 法人府中ノアンテナ、建築士に引き継ぐ）
相談者	Nさん

表 10 空き家所有者に対する相談内容（平成 25 年 2 月末現在）

相談者名	相談窓口	年齢・性別	住宅	建物用途	希望形態
1. Kさん	府中ノアンテナ	60代男性	長屋（2棟）	住居・店舗	賃貸
相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・持ち家が長屋タイプであり、所有者が2人にまたがっている。 ・築50年程度経過している。5年以上借り手がなく放置した結果、老朽化が進み、瓦屋根が破損したため、漏水し、室内及び木造躯体まで破損し、老朽化がさらに進行している。 ・以前、賃貸希望の方がおられたが、補修工事に200万円程度かかると業者から説明があり断った経緯がある。 ・解体する場合、長屋であるため自分が所有する部分のみの解体が可能か。 				
提案内容 【貸家A】 【貸家B】 (※図4参照)	<ul style="list-style-type: none"> ・後日、建築士と同行し現地調査を行い、図面を起こした。 ・瓦屋根の破損がひどく、室内及び木造躯体まで老朽化が進み、現状のまま賃貸物件として利用することは困難である。【貸家A】 ・以前は店舗として使用していたが、退店時に現状復帰が不十分であり、今のまま利用することは困難である。【貸家B】 ・賃貸物件としては、立地環境は良いが、多額の改修費用が必要である。 ・貸し手側で費用負担が困難であるため、借り手側で改修費用負担を了解頂き、割安の家賃設定で募集をかけるか、中古住宅として売却せざるを得ない状態であると判断。 ・不動産業者が仲介に入っていないため、現地調査内容をまとめ、広く当方のホームページで情報開示することを提案し、本人も了承していただいた。ホームページ上の情報閲覧ページにはパスワードを設定し、閲覧者に制限をかけて公開し、活用希望者を募っている。 				

相談者名	相談窓口	年齢・性別	住宅	建物用途	希望形態
2. Nさん	協議会事務局	60代女性	戸建住宅	住居・店舗	賃貸
相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地の空き家を3件所有している。(調査範囲外) ・ 活動報告会に参加し、ぜひとも活用を考えたい。 ・ 住居及び店舗としての賃貸の意向あり。 				
提案内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最初の現地調査には専門家(建築士)を同行しなかったため、建物内部を見せていただき終了した。後日、専門家を同行して調査させていただきたい旨を伝えたところ、1ヶ月ほど長期出張に出られるということで、追って府中ノアンテナから連絡を行うことにしている。 ・ 中に荷物が多数残っているが、販売可能な在庫もあり。 ・ 本人に提案し、可能であれば、ホームページに情報公開し、活用希望者を募る予定。 				

図4 相談会において相談を受けたKさん所有の空き家の図面化



②空き家希望者への活用モデルの提案

空き家への居住希望者の窓口を府中ノアンテナに設置し、協議会と連携してこれまで、2名の相談に応じた。今回の調査エリアでの活用可能な空き家をピックアップし、当初は空き家の賃貸に消極的な所有者に対して粘り強く交渉し、居住希望者とのパイプ役となり所有者に紹介した。

相談員	協議会委員（宅地建物取引主任）、事務局
相談者	Sさん

Tさんの事例は、府中市が来年度開設予定の空き家バンクの設立に関する業務の中で、関東地方在住のTさんからの移住希望から、担当課と連携し当事務局へ紹介を受けた。

相談員	府中市企画財政課、事務局、NPO 法人府中ノアンテナ
相談者	Tさん

表 1 1 空き家活用希望者への提案実績（平成 2 5 年 2 月末現在）

相談者名	相談窓口	年齢・性別	家族数	希望建物用途	希望形態
1. Sさん	協議会事務局	50代女性	2人	住居	借家
相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ヒアリング調査を行っている際に、区域内の商店の方から紹介。 ・現在、市内に在住されている。手芸教室を開設しているが、手狭になったので、古民家で、中心市街地内の広い物件を希望。 				
提案内容	<ul style="list-style-type: none"> ・古民家タイプ、2階建、元料亭旅館を紹介。教室と作品展示及び販売もできる十分なスペースが確保でき、居住スペースもとれ、相談者の希望にマッチした。 ・所有者への仲介を行い、家賃価格も希望の金額に折り合いがついたため契約に結び付いた。 ・協議会として初めての斡旋であり初めての成立物件となった。 ・相談者からは、家賃及び条件等に満足いく評価をいただいた。 ・所有者からも契約及び借り手への信頼性等に評価をいただいた。 				
2. Tさん	協議会事務局	60代夫婦	2人	住居	戸建・借家
相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・関東地方からの移住希望者 ・退職後の、府中の中心市街地への居住希望 ・住居のそばに畑がほしい 				
提案内容	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、希望する空き家の条件に合う物件を探し、所有者への事前交渉を行っている。 ・希望者が関東在住であるため、後日来府された際に、見学及び所有者への紹介ができるよう取り組んでいる。 				

2. 成果

本事業の目的である、空き家問題の認識と予防、利活用の促進・啓発については、第一歩を踏み出したと言える。当初目標とした、空き家を調査する上で、家主が不明な空き家の件数を10件以内に抑える取り組みをおこなった。結果として家主は判明したが、連絡が取れない物件を7件に抑えることができた。町内会の協力を得ながら調査を行う中で、持ち主や空き家移住希望者との信頼関係も徐々に築き上げていくこともでき、事業期間内に空き家活用第1号を誕生させることもできた。他にも所有する空き家の活用希望者の相談もあり、現在ホームページにおいて、活用希望者の募集を行っている。なによりも、地域住民、特に町内会の方から、空き家の活用の重要性を認識していただき、今後の協力も取り付けることができたことは成果であった。

また、調査研究報告及び活用提案を目的に開催した活動報告会には空き家所有者の参加はもちろん、空き家居住希望者、空き家再生等のまちづくりに興味を持つ市民の参加もあり、予想以上に空き家活用の機運が高まっている事が分かった。アンケートの結果からも推察できるように、住民や空き家の持ち主の意識が、少しずつ積極的な活用に向けた検討に変わり始めていることも感じられる。今まで、放置していたものが、活用次第で資源になるという思いが、その後の相談や建物の実態調査にも繋がっており、まちなか居住地の魅力に対する潜在的な期待を掘り起こすことができた。その証拠に、家主の気持ちを奮起し、住みたい人が出てくることによる、地域住民のまちなか居住への魅力の共感があつた。NPO法人が担う役割の重要性も認識されており、今回の事業は、まさに府中市の中心市街地におけるコミュニティを巻き込んだ空き家再生のスタートを切った。今後も引き続き丁寧な対応と情報収集により具体的な働きかけを行い、次なる空き家活用事例の創出を目指す。

3. 事後評価

指標から当初の目標は大きく上回り、調査区域での家主不明の空き家の数はほぼ解消できた。ただし、今回の事業が約2か月間の短い期間での取り組みだったこともあり、非常に限られたエリアを対象地区としたため、府中市の中心市街地の空き家の把握にはまだ至っていない。この活動により、区域を絞って集中的に調査することにより、不明家主の詳細と空き家の把握及び解消への道筋をつけることができた。また、何よりも大きな成果として、本事業実施期間中に空き家解消事例が生まれた事は大きく、地域にとっても自分たちの居住する地区の魅力を再発見することで、コミュニティを巻き込んだ運動になりつつある。

今後は、少しずつエリアを広げながら、より詳細な中心市街地の空き家の状況を調査し、今回培った協議会での各関係者への信頼を活かし、PRを行うことが重要である。

また、事業終了後も空き家活用のための相談窓口を府中ノアンテナに設置することができたことで、今後の活動に繋げるための土台を築くことができたと言える。

4. 今後の課題

(1) 空き家を放置することの問題点の認識

調査を進めるうえで、所有者が空き家を空き家と認識していないケースが目立った。倉庫として利用している、年に数回利用しているというケースが多く、家の中に未だ大量の荷物が置いたままになっている。特に、区域内の所有者に未・低利用の傾向が多くみられ、地域コミュニティを巻き込んだ今後の展開により、活用意向を高める方法を検討するべきである。荷物の整理、片付け等の支援あるいは家屋の管理請負業務を提案することにより、家主に活用を促すことが必要である。

(2) 継続的かつ、より詳細な情報収集と発信

高齢化の進展に伴い、空き家は今後も増加していくと考えられる。また、今回調査したエリアは中心市街地のごく一部のエリアである。今後は、さらに対象エリアを拡大するとともに、空き家の設備や内部の状況などの建物としての今後の利活用の可能性を判断し、整理する必要がある。また、空き家の持ち主、空き家の入居希望者双方を吸引するために、継続的な情報発信と啓発活動が必要である。

(3) 相談対応の仕組みづくり

事業終了後も相談窓口をNPO府中ノアンテナに設けた事により、今後の相談数の増加が予想される。経費の援助がない中で、空き家活用が事業として成立する仕組みづくりをさらに進める必要がある。また、空き家の前段階での相談も積極的に行い、放置されることがない体制を整える必要がある。

(4) 実績と信頼づくり

丁寧な対応と実績づくりにより、空き家の持ち主と入居希望者双方との信頼関係を構築する必要がある。また、今後ますます進む地域の超高齢化により、増加が予想される1人暮らしの高齢者（空き家予備軍）の住生活支援が非常に重要である。これは、後の空き家所有者（相続人等）との信頼性の維持と建物の老朽化防止対策にも繋がることである。また、入居者とのトラブル回避のため、NPO等が家主と入居希望者の仲介役となり、双方からの信頼関係を築くことが必要である。

まずは、モデルとなる事例を重ねることで、目に見える形で空き家再生を進める事が求められる。

(5) 不動産契約に関する知識の向上とPR

定期借地権など、不動産賃貸契約においてトラブルが起きにくい契約形態が開発されている。これらを研究し、正しい知識を普及する必要がある。

5. 今後の展開

(1) 積極的な空き家活用に向けて

本事業により、空き家再生に興味を持つ方が予想以上に多いことを、改めて認識することができた。空き家の所有者も『どうしていいのかわからない』ために放置してしまうケースが多い。なによりも中心市街地が、いかにまちなか居住地の魅力の有しているかについての認識を深める取り組みが必要である。空き家を活用することに対する持ち主、借主双方のメリットを再整理することにより、所有者の意識に変化を持たせること、またそのための信頼づくりが重要である。

(2) NPOを核に、行政・地域等が支援するサポート体制の構築

空き家発生の予防には地域コミュニティの醸成が大きな効果を生む。同様に入居後のトラブル回避のためにも、入居前に地域コミュニティへの加入を条件付けることが重要である。空き家再生は信頼関係の基で成立するため、入居希望者と家主のマッチングは必要不可欠な課題である。

本事業により、空き家解消事例も生まれた。今後は地域コミュニティを巻き込んだ空き家再生活動を展開する。その中心的な役割をNPO法人府中ノアンテナが担って行く。ただし、そのためには行政と町内会の協力体制の構築が必要である。

(3) 空き家バンクの開設により、積極的なニーズの掘り起こし

府中市では平成25年度空き家バンクを立ち上げる予定である。空き家バンクの直接の窓口は市になるが、活用希望者への相談等を充実させ、より積極的に家主と移住希望者のニーズを掘り起こし、建築士等による専門的なサポートや低コストの片付けサービス等のノウハウに精通したNPOの存在は重要である。それらのサービスが事業として成立する仕組みを作る必要がある。

(4) 今後の行政・民間の役割

行政として、今後の中心市街地の空き家に対するニーズが高まることを想定し、高齢者の居住希望者に対してのバリアフリー化やまちなか居住促進対策として、改装費の助成などの検討も視野に入れる。また放置され、倒壊の危険性が高まっている空き家に対し、除却費の補助や勧告、及び行政代執行の基準を定める空き家管理条例の制定等、併せて検討する必要がある。

空き家再生には民間のスピード感と、経営のノウハウが必要であり、今後も官と民が連携して取り組む必要性は極めて高い。

上記課題解決のため、引き続き官民連携のもと、空き家対策を推進していく予定である。

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	平成24年12月		
代表者名	岡辺 重雄		
連絡先担当者名	府中市役所まちづくり課 掛江		
連絡先	住所	〒726-8601	広島県府中市府川町 315 番地
	電話	0847-43-7159	
ホームページ	http://akiya.in/		