

平成25年度 歴史的風致維持向上推進等調査

「家財整理等の利用条件整備による潜在的町家等利用喚起の試行による
事業化検討等（長浜まちづくり株式会社）」

報告書

平成26年3月
国土交通省都市局

目次

序章 調査の背景等	1
1. 調査の背景と目的	1
2. 調査の内容と調査のフロー	1
3. 空き町家の維持管理と利活用を促す仕組みと本調査のねらい	3
4. 調査対象地区の概要とこれまでの取組み	4
第1章 空き町家等の実態調査	10
1. 本章の目的	10
2. 調査の範囲	10
3. 調査の方法	12
4. 調査の結果	21
第2章 「風通し」の試行及び効果等の把握	23
1. 本章の概要	23
2. 「風通し」試行先について	24
3. 「風通し」の試行実施	44
4. 「風通し」の試行結果	48
5. 「風通し」の効果と課題	57
第3章 「風通し」の本格実施に向けた検討	58
1. 本章の概要	58
2. 見学会の実施	59
3. 見学会の参加者へのアンケート結果	63
4. 「風通し」試行先へのヒアリング結果	73
5. 「風通し」の本格実施に向けて	74

第4章 町家の改修方法の把握と利用方法の検討 83

1. 本章の概要 83
2. 長浜まちなかの居住の現状 85
3. 長浜まちなかにおける居住のニーズ 100
4. 改修工事と事業規模の検討 103
5. 町家利用形態の想定 108

第5章 町家等の改修・運営事業のあり方の検討 116

1. 本章の概要 116
2. 「風通し」事業のあり方の検討 120
3. 改修モデルの検討 123
4. 運営モデルの検討 126
5. 試行先3件におけるシミュレーション 129
6. 今後の課題 131

参考資料

この報告書は、「歴史的風致維持向上推進等調査」として、調査団体である「長浜まちづくり株式会社」が国土交通省に対して行った報告・提出書類をそのまま記録しているものであり、この前提に留意の上、本報告書が活用されることが望まれる。

はじめに

長浜市は「こほく」と呼ばれる琵琶湖の北部に位置する。秀吉公によって拓かれた商人町であり、旧長浜城下町や北国街道沿道を中心とした歴史的な市街地が、今日も活発な商業の基盤となっている。

「三方よし*」の精神を継ぎ、様々な事業を展開することで地域の活性化を担う多様な組織の長期にわたる努力によって、年間を通じて沢山の来街者で賑わう町となった。各組織による取組みはハード・ソフト両面の多岐に渡るが、「歴史ある都市空間を大切にしながら、低未利用化した伝統的町家を修繕し、新たなサービス提供の器とすることによって、歩いて楽しい町並みに磨きをかける。」という基本的な方針が共有されたことにより、地域全体における効果が相乗してきた。

一方、社会状況の変化とともに地域的な課題も複数顕在化してきた。そのひとつが本調査において主題とする「居住の器として伝統的町家を再生すること」である。中心市街地居住者の郊外流出と、伝統的町家の低未利用化は対になって進行している。

長浜まちづくり会社は平成21年の設立以来、空き町家に関する情報収集・発信等によって、町家再生によるまちなか居住の推進を試みてきたが、飛躍的な成果を上げるには至っていない。ただし数年の取組みを通じて、空き町家の多くが従前の家財道具等大量の残留物とともに放置されているために実質的には利用できない状態であることや、積極的な維持管理が行われないまま放置される為に腐朽が進行して解体されるケースも少なくないこと、また、こうした町家を修繕して住居として使用したいというニーズがある一方で、有効な情報が発信されていないなど、課題を引き起こしている複数の具体的な現象を把握することができた。

本調査は、こうした具体的な現象を解消するための複数のアプローチを試行することによって「居住の器として伝統的町家を再生すること」を実現する取組みの事業化を検討するものである。

*三方よし：近江商人中村家の家訓「売手よし 買手よし 世間よし」

序章 調査の背景等

1. 調査の背景と目的

伝統的町並みの保全・活用や、空洞化の進む中心市街地における既存住宅ストックの利活用と居住人口の維持等は、全国の地方都市に共通する今後の施策の目標であるが、目標達成の為には各々の地域毎に異なる背景に沿って、具体的な打開策を描く必要がある。

長浜市の中心市街地においても、伝統的町家の低未利用化と、特に若い世代を中心とした居住人口の減少とが対になって進行している。平成 20 年に実施した調査では、200 軒を越える空き家の存在が確認されているが、そのほとんどが不動産市場に流通していない。未利用の町家は維持管理が不十分なままに腐朽が進み、解体されるケースも少なくなく、こうした結果として歴史的町並みの漸進的な喪失を防ぐ事ができていないのが現状である。

一方で、伝統的町家に改修を施し、現代の住宅として利用したいとのニーズも存在している。しかし入居希望者が空き町家の地権者に会う事すらできない場合が多い。稀に両者の間に接点があり、空き町家の下見ができたケースにおいても、暗く閉め切った室内に従前の家財道具が散乱し、建物の腐朽の状態が判断しにくい事から、必要な改修投資規模や、それを踏まえた賃料等を明確にしにくく、こうしたことも空き家の利活用を妨げる一因となっている。また、不動産事業者にとってもこうした煩わしさを含め、新築住宅供給と比べたメリットが明確にならないことが、空き町家が市場に流通しない最大の要因と考えられる。

歴史的町並みを基盤として、コンパクトで持続可能な都市機能を再構築してゆくための、空き町家の維持管理と利活用を促す仕組みをつくるための試行の実施、システムの検討などを行う事を本調査の目的とする。

2. 調査の内容と調査のフロー

本調査の内容は下記の通りである。調査の詳細と調査フローを次頁に示す。

- ① 空き家等の実態調査
- ② 「風通し」の試行及び効果等の把握
- ③ 「風通し」の本格実施に向けた検討
- ④ 町家の利用形態と必要となる改修方法の把握
- ⑤ 町家再生事業の運営のあり方の検討
- ⑥ 成果取りまとめ

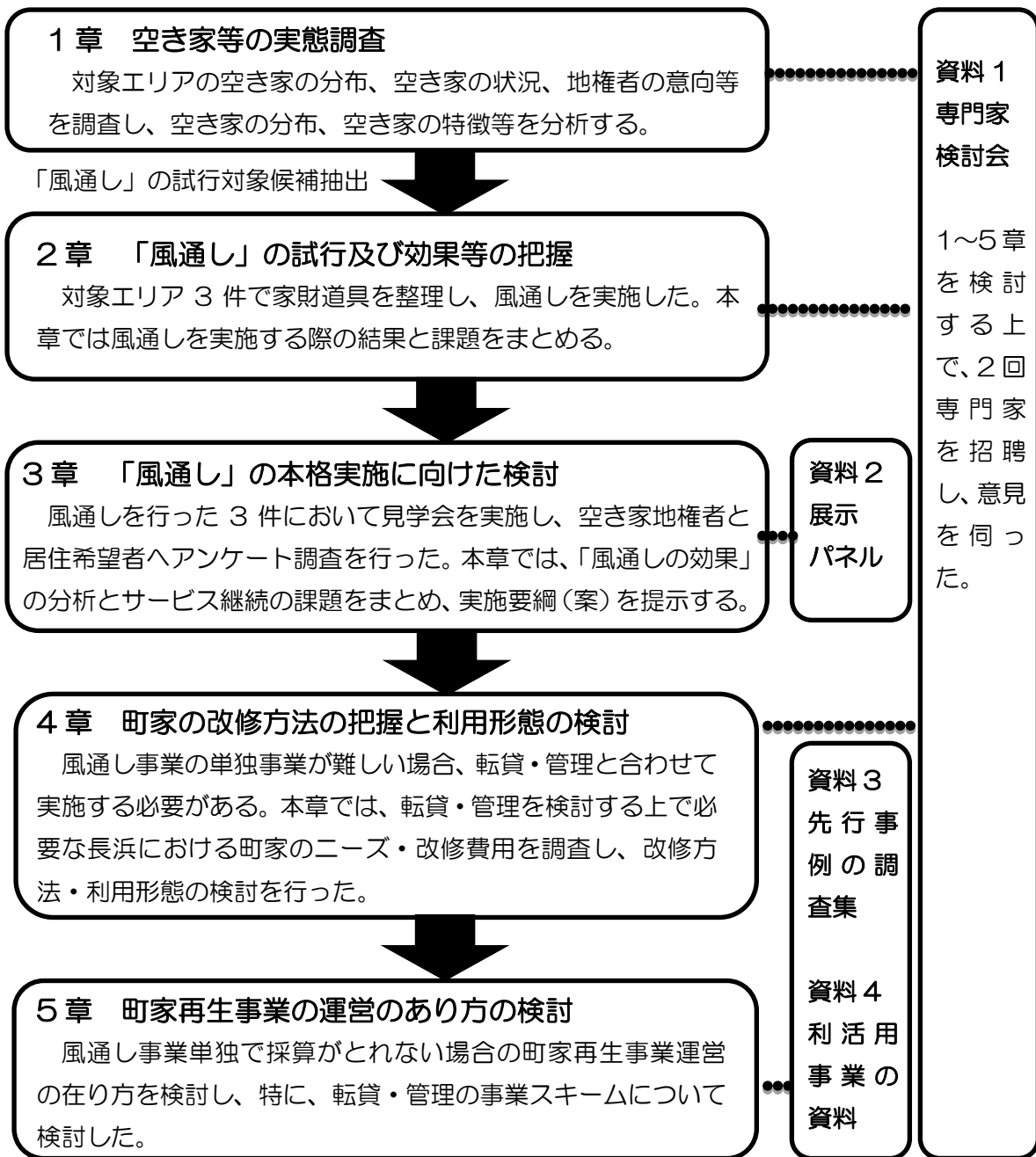


図 0-1 本調査のフローと章立て

3. 空き町家の維持管理と利活用を促す仕組みと本調査のねらい

空き町家の維持管理と利活用を促す仕組みを次頁に示す。まず、空き家地権者は「ながはま住宅再生バンク（詳細は後述 4 (2) 参照）」で空き家を登録し、空き家情報をインターネット上で公開し、居住希望者を募集する。また、希望者には家財整理や戸の開け閉めをし、建物を貸せる状態にする「風通し」を実施する。居住希望者が見つければ空き家地権者とマ

マッチングする「橋渡し」を実施する。マッチングが成功すれば、地権者と居住者で直接契約、もしくは長浜まちづくり（株）等の第三者が管理のもと転貸し、必要であれば改修工事を実施する。

「住宅再生バンク事業」は既に「ながはま住宅再生バンク」にて試行中であるため、本調査では、次頁における「風通し事業」、「橋渡し事業」の試行の実施、「利活用事業」の検討などを主に行う。

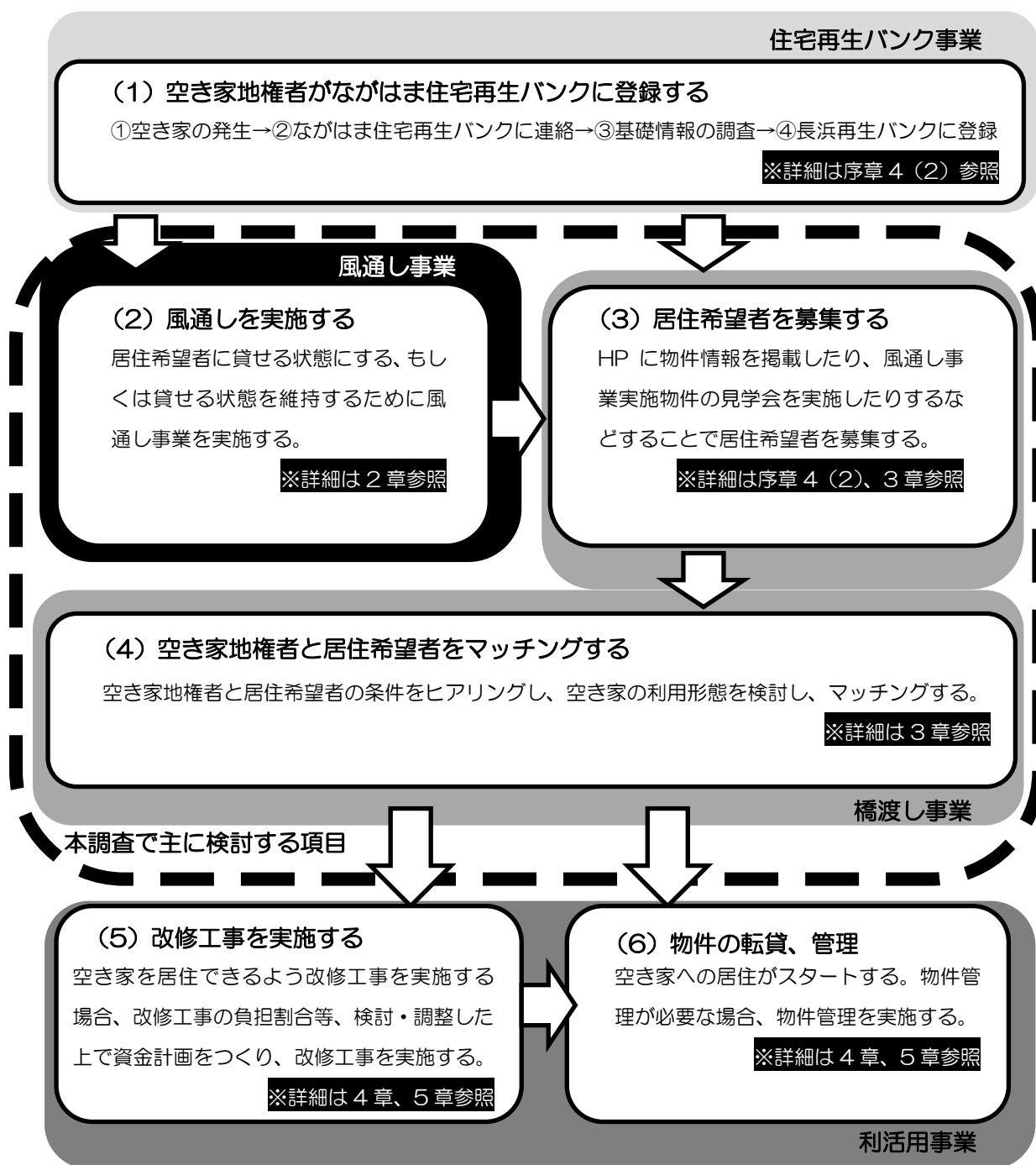


図 0-2 空き町家の維持管理と利活用を促す仕組み

4. 調査対象地区の概要とこれまでの取組み

長浜中心市街地は、旧長浜城下町を基礎として現在に至る市街地であり、旧町域の都市骨格を引き継ぎながら、江戸時代に北国街道や大通寺参道等の通りを軸として形成された伝統的町家による連続的な町並みや、明治時代に地域経済を牽引した旧小学校や国立銀行、鉄道黎明期の駅舎等がその姿をとどめている。およそ30年前より、株式会社黒壁や各商店街関係者らの尽力によって、オールドタウンの再生が加速し、多くの観光客が訪れる県内最大の商業観光都市へと転身した。

一方で、市街地の広域化と都市機能の郊外移転等が進行するとともに、中心市街地における居住人口の低下や、伝統的町家の低未利用化等の諸課題が顕在化した。未利用の伝統的町家を住宅として利活用することを想定し、これまでに主に次の2つの取組みがなされてきたが、まだ課題が多いため、今回の調査に至っている。

(1) 商業開発から住宅開発へ、市民が担うディベロッパーの新展開

(平成18年度全国都市再生モデル調査)

1) 概要

商工会が主体となって市民ディベロッパーによる空き町家利用を、これまでの商業開発から住宅開発へ展開するモデルを検討した。

2) 実態調査

ヒアリング等によってまちなか居住の需要を調査した。

40代以上では、まちなかに実家や親世代の家を残しながら、就業環境、しがらみから離れる、車環境等の理由から郊外や他都市へ転居するケースが一般的。

「歳をとったらまちへ戻る」という層がターゲットとなる可能性があるが、「古い家でもうまく手を入れるとお洒落で快適に住みやすい」「自分もやりたいな」という考えを促すような良いモデルがあるとイメージが広がりやすい。

高齢化と観光化が進んで、地元の若者が楽しく過ごせる環境が無くなり、郊外や彦根等に若者が集っている。

3) モデルスタディ

2棟以上の空き町家が連続する3箇所、B&B、共同住宅、コミュニティスペースとしての利用を想定したプランニングを行い、そうした場合において、建築基準法や消防法上の留意点や課題改善の具体的な方法等を検討した。

事業化への検討として、改修や運営に係る資金調達や、事業主体となる組織構成等が検討された。

4) 成果と課題

地元事業者による従前からのビジョンも伴い、一棟貸しを行うゲストハウスの具体的な計画が進行し、平成21年度以降、複数事業が実現した。ただし未だマーケット規模は小さく、営業には継続した工夫と改善が求められる。

住宅開発を積極的に行う事業者の誕生には至っていない。主な課題として、地域における既成の住宅市場では、伝統的町家を対象とした住宅事業が一般的ではないこと、および

そうした状況の打破を目標として検討された事業スキーム等も、複雑で大掛かりなものであったために具体的な活動へは繋がっていかなかった。

(2) ながはま住宅再生バンク

平成 24 年 4 月にサイト運営開始 (<http://www.nagamachi.co.jp/style/>)

1) 概要

長浜まちづくり株式会社により、まちなかの空き家に関する情報（売買・賃貸）を、インターネット上で提供する。

地権者より申し出のあった空き家・空き地を登録し、問い合わせを受けた売買・賃貸希望者へ紹介し、契約や条件交渉等は、不動産事業者が行う。

2) 登録件数

8 軒（～平成 25 年 10 月）

3) 問い合わせ件数

12 件

4) マッチング件数

1 件

5) 成果と課題

市独自支援制度が開設され、まちなか居住促進が進んだ。

これまで不動産市場に流通しなかった空き町家に関する情報を公開する事によって、貸し手と借り手の双方から問い合わせがあり、伝統的町家の住宅利用にわずかながらも、現実的で具体的なニーズの存在が明らかとなった。

市広報を活用し、情報発信を行ったところ、これまでのまちなかにおける取組みを通じて接点の少なかった一般の住民層からの問い合わせが目立ったが、下記の問題によりマッチングに至らなかった。

- ・地権者より登録の申し出を受けた建物の現状と、入居希望者のイメージ間のギャップが大きい。
- ・老朽化や管理不足による腐朽が進み、内覧者が町家利用の具体的なイメージを持っていたとしても、修繕等に係るリスクを負担できない。
- ・通勤・通学に便利という条件からなまちなかへの居住を希望する方にとっては、改修投資や売買・賃貸に係る検討や協議に係る不透明さがネックになった。
- ・土地建物の規模が大きく、現代の一般家族構成では使い切れないため、売買や賃貸の条件が折り合わない。
- ・来街者の多い商店街周辺に立地する建物で、既に改装投資を行っているため賃料が高い。
- ・近隣への駐車場確保が絶対条件に近い。空地や暫定利用の駐車場は多いが別契約。対して賃貸アパートは、駐車場も含んだ賃料が明確に提示されているなど、一般市場での競争力得るには判りやすい条件提示も課題である。

地域では空き家数が増加を続ける（規模・状態・環境ともに魅力的な建物も多い）一方で、登録件数、問い合わせ件数ともに低下している。

表 0-1 ながはま住宅再生バンク登録建物一覧

No.		写真	敷地面積	延べ床面積	特徴	状況
1	○ 邸		171坪	130坪	大通寺そばの閑静なエリア。地元繊維業経営家の別宅として建てられた大型の町家。通り沿いに母屋と客門のつく前庭、奥に離れ2棟と土蔵が建つ。	所有者は、地域に開いた活動をする利用者へ貸し出すことを希望。出店希望者があったが協議不成立。現在はご親族が使用を開始したため、募集停止。
2	N 邸		52坪	54坪	祝町商店街。地元縮緬業経営家の旧呉服店。欄干手摺のついた旅籠風座敷の離れと、母屋の間の広い中庭に土蔵が建つ。母屋のみ、離れのみ利用可。	改装投資済、賃料割高（母屋のみで20万円/月）。バンク運営開始後間もなく、母屋への出店あり。残す離れは問い合わせ有るが独立水廻り無く、要工事。
3	K 邸		231坪	136坪	朝日町の閑静なエリア。敷地前後が北国街道と米川に面し、かつては舟運や醸造の大手が並んだ一画。母屋は大幅に改装された伝統的町家。敷地奥には鉄骨平屋の旧工場あり。	北国街道沿い、駐車スペースもあり、出店も含めて賃貸の問い合わせ多数あるが、所有者は相場での売却を希望。敷地が大きく高額となり、具体的な協議へと進展しない。
4	I 邸		54坪	67坪	旧長浜港近くの閑静なエリア。間口3間奥行18間の細長い敷地。母屋・離れともにリフォームが施され、風情はいまひとつだが即入居可。延べ12室。大家族向き。	募集後間もなく利用開始（当バンク外経由）
5	H 邸		38坪	34坪	閑静な朝日町の路地奥。戦後の2軒長屋。駐車可能スペースや庇下のたたきもあり、使い勝手は良いが管理状態が悪く、1軒当たりが小規模。水廻り含め思い切った改装工事要。	要改装を承知のうえで下見をした家族があったが、状態不良につき断念。
6	M 邸		107坪	51坪	朝日町の閑静なエリア。母屋は伝統的町家。奥に庭と畑のある広々とした敷地あり。昭和の雰囲気漂うリフォームが施されているが、その後の空き年数が長く、各部とも傷みあり。	所有者は従前からの隣家トラブルの為まちなか他所に新築移転。売却を希望するもWEB掲載を望まず、積極的紹介困難。
7	K 邸		53坪	51坪	朝日町特有の水路脇町家。モルタル塗りの簡素な昭和期の町家ながら、母屋・中庭・離れの先には水路に下りるカワドを持つエリア特有の風情。オール電化リフォーム済みの即入居可。	買主募集期間約10年。従前管理不動産会社よりバンク掲載の依頼あり。昨年暮れに売買成立。（当バンク外経由）
8	M 邸		15坪	24坪	三ツ矢元町の閑静なエリア。昭和の匂い漂う美容院隣、軒の低い2軒長屋。約15年前のリフォームで各設備は即利用可だが町家の風情少く天井激低。しかし2-3人住まい十分の規模。	募集後間もなく利用開始（当バンク経由）

表 0-2 ながはま住宅再生バンク問い合わせ一覧

No.	問い合わせ内容	居住/事業	買/賃	¥	その他条件	きっかけ	状況
1	大阪から移住してバックパッカー向けのゲストハウスをしたい。 部屋数多い建物を希望。町家の風情はさほど重視しない。自身による改装投資も考えている。	兼用	賃	10万円前後	駅より徒歩10分	田舎暮らしフェスタ'11にて	バンク運営開始直後より積極的に問い合わせ。1軒は所有者協議不成立も、次軒で合意。部分的改装と初期投資および運営計画づくりに着手（当社助言協力）準備不十分および本人生活基盤未定のため十分な検討を促し、中断。
2	障害を持つ児童の放課後保育を行うNPO法人が活動拠点を移したい。 8畳2間程度。	兼用	賃	—	駅近	広報	電話問い合わせ後来社。資料案内。 理事会承認待ちとしたまま中断。
3	現在の住まいから、便利の良いまちなかへ転居したい。（現住地：まちなか隣接）	居住	賃	—	—	広報	電話問い合わせのみ。
4	高齢のため現在の住まいから、便利の良いまちなかへ転居したい。（現住地：郊外） 家財道具が多いので安くて広い建物が良い。	居住	賃	—	—	広報	電話問い合わせ後来社。現地案内した建物はいずれも規模が大きく、一人住まいに適う建物を希望。
5	子犬の販売とトリミングのショップを開業したい。 営業に適う人通りと、駐車スペースが必要。	兼用	買・賃	賃5万円	人通り 駐車場 ペット可	—	電話問い合わせ後、1軒を案内。外観イメージ不適。
6	地域居住者向け食堂を開業したい。 中心から離れてもよく、賃料の安さを重視。 即入居可希望。町家にはこだわらない。	事業	賃	3万円	即入居可	広報	電話問い合わせ後来社。資料案内のみ。
7	現在の郊外賃貸アパートから、駅周辺の町家に転居したい。	居住	賃	6万円 現家賃同等	ペット可 1戸建	広報	電話問い合わせのみ。
8	海外赴任から帰任後の住まいを長浜に準備したい。	居住	賃	—	至急	—	メール問い合わせのみ。
9	まちなか隣接部在住。耐震性重視のため築13年の現住居を改修するか、便利の良いまちなかに新居を購入するか検討中。 山組エリア外希望。	居住	買	—	北小学区	広報	電話問い合わせ後来社。資料案内のみ。
10	まちなかへ食品販売店を出店したい。 既飲食店経営者。希少な「こけら寿し」の伝承を受けて開発済み。ただの食品販売所ではなく、これをきっかけとした食や習慣の地域交流拠点を検討。	事業	賃	—	町家 土間広	市紹介	来社後資料案内のみで中断。 今秋以降緩やかに検討再開。
11	事務所開業先を探している。 町家を希望し、長浜のほか、近江八幡、京都を想定	事業	賃	—	至急	—	来社。資料案内のみ。
12	現在の郊外賃貸アパートから、まちなかの1戸建へ転居したい。	居住	賃	—	長男入学までに	広報	両親+子3人。賃貸アパートでは手狭。気兼ねなく子育てできる戸建に移りたいが、夫妻とも地元ではないので、地域を十分知らないうちに家を買うのは不安。先ず賃貸で、再来年の長男入学までに転居先を探したい。

第 1 章 空き町家等の実態調査

1. 本章の目的

本章では、長浜のまちなかにおける空き町家等の現状を把握し、「風通し」の試行対象や、現代のニーズに対応する利用形態や改修方法を検討する際の基礎資料を得ることを目的とする。

2. 調査の範囲

今後、住宅利用による空き町家の利活用を重点的に試みていくエリアとして、旧長浜町域（東西約 600m、南北約 1,100m）を想定した。

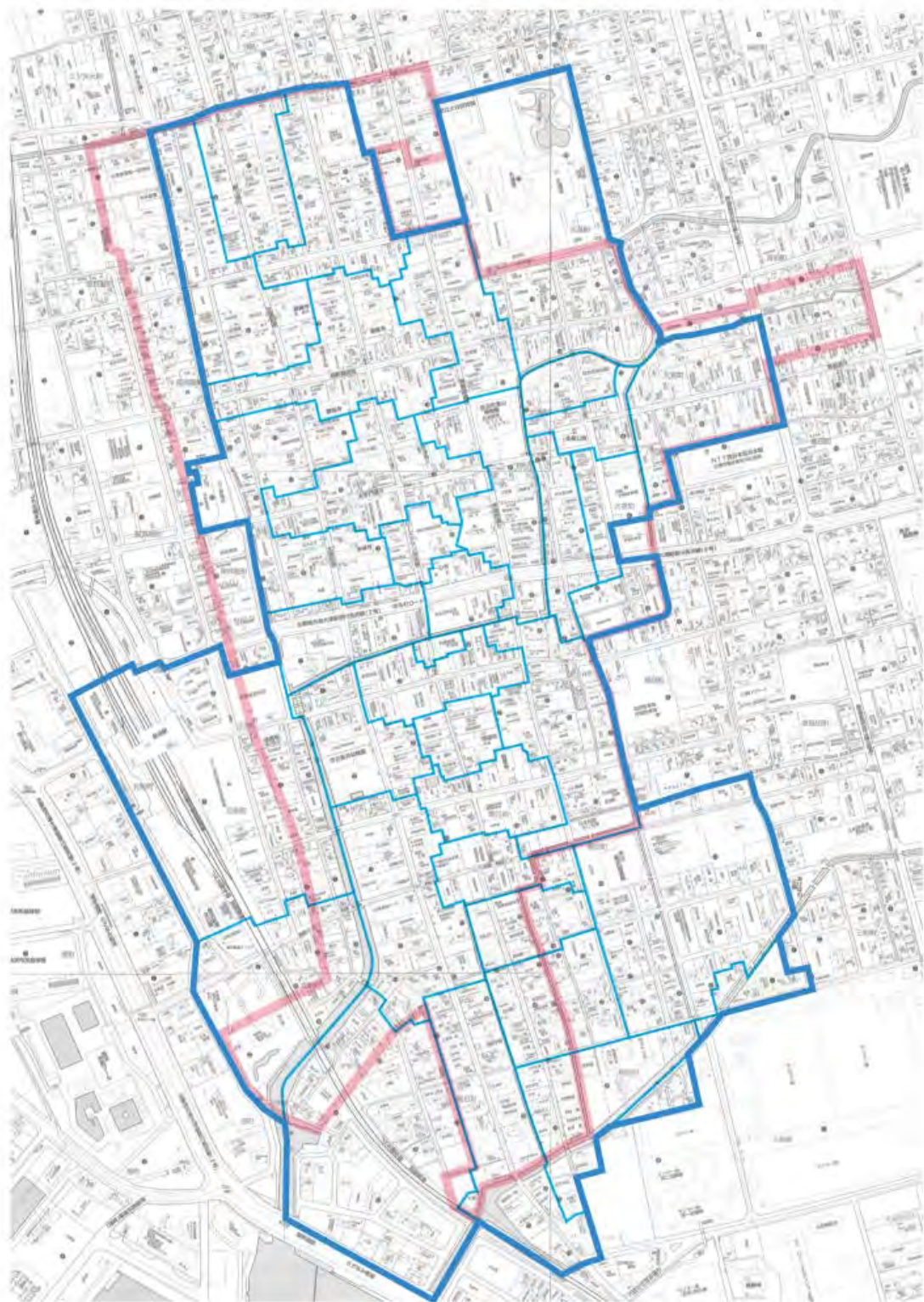
旧長浜町域は 33 自治会により構成されており、全 1,234 軒の家屋に住民が居住している。新快速も停車する JR 長浜駅東側かつ長浜駅から徒歩 5～10 分程度の長浜市の中でも特に便利が良いエリアである（以下、長浜まちなか）。長浜まちなかは従来から伝統的な町家が群として残っており、特に黒壁などの 30 年来の取り組みにより、低利用化しつつあった町家に磨きをかけ、商店利用することで、遠方からも多くの観光客が訪れる地区となった。特に商店街の通りには平日でも観光客が訪れ、黒壁ガラス館を中心に賑わいがある。しかし、商店街のエリアから 1 本筋を離れると観光客が通らなくなり、伝統的な町家が残る閑静な住宅地となる。そのような場所は、黒壁が商店利用することが難しいため、伝統的な町家を中心に空き家が多くなっている。



↑ 写真 1-1 商店街の通り



↑ 写真 1-2 住宅地



- 調査範囲(第3、6、8、9連合自治会)
- 自治会区(33自治会)
- 旧長浜町域

図 1-1 調査対象範囲

3. 調査の方法

調査にあたっては、調査範囲における空き町家の分布状況のほか、各々の建物について、所有の状況、空き年数、建物内外の状態等を記録した。

まず、調査対象の33自治会の自治会長を対象にアンケート調査を実施し、アンケート調査結果を基に調査員が聞き取り調査を行った。

(1) アンケートによる空き家分布調査

アンケートを配布した自治会名と各自治会の世帯数は下表のとおりである。33自治会に次頁に示す調査票を送付した結果、31自治会から回答を得た。調査した結果、31自治会中、空き家が85軒あり、そのうち地権者が判る空き家は80軒であった。回答結果を図1-2に示す。

表 1-1 調査対象地域と世帯数

	自治会名	世帯数
第3連合	片	45
	南片	6
	宮	40
	十軒	9
	金屋	12
	錦南	20
	神戸	31
	伊部	32
	御堂前	54
第6連合	郡上	36
	相生	52
	北呉服	60
	祝	64
	南呉服東	43
	大手	57
第8連合	横	13
	西本	22
	東本	10
	八幡	55
	永保	17
	箕浦	15
	紺屋	28
	北船東	14
	北船北	51
	北船南	40
第9連合	南船	45
	栄船	79
	船山	72
	南新	19
	上田	24
	中田	60
	下田	34
	田旭	75
33自治会		1,234

調査票（1枚目）

平成25年8月20日

自治会長 各位

長浜市長 藤井 勇治
長浜まちづくり株式会社
代表取締役 高橋 政之

空き町家状況調査へご協力をお願い

盛夏の候ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

また、平素は中心市街地活性化へ多方面からのご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

この度、活用意志のあるまま使われなくなった町家と、まちなかへの転居を希望される方との橋渡しを行いながら、まちなかの居住人口と地域コミュニティを回復してゆく取組みに本格的に着手してゆくこととなり、複数の自治会様へご協力を要請しながら、各地区における空き家の現況を調査することとしました。

つきましては、ご多忙の折誠に恐縮ではございますが、貴自治会区内の状況について、同封の住宅地図へ、裏面の方法により記載のうえ、ご返送頂きますようお願いいたします。

記

1. ご回答いただくもの
印をつけた住宅地図
※本依頼状と住宅地図を組数分同封致しますので、適宜ご活用ください。
 2. 回答期日
平成25年9月6日（金）まで
 3. 調査の実施機関
本調査は、長浜まちづくり株式会社が、長浜市（長浜駅周辺まちなか活性化室）と国土交通省（都市局 公園緑地・景観課）の支援協力を受けて実施します。
 4. その他
本調査と並行して、腕章を付けた調査員による現地調査も行います。その際、ヒアリング調査をさせて頂く場合がございます。可能な範囲で結構ですので、ご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。
- ※ 本調査結果は、空き家の再生と活用の目的以外には一切使用いたしません。

【お問い合わせ先】

- 長浜まちづくり株式会社 竹村
〒526-0059 長浜市元浜町7-5 電話：0749-65-3935
- 長浜市産業経済部 長浜駅周辺まちなか活性化室 小谷
〒526-8501 長浜市高田町12-34 電話：0749-65-6545

調査票（2枚目）

<住宅地図への記載方法>

① 貴自治会区内の空き家の位置を太線で囲んでください。

(例)



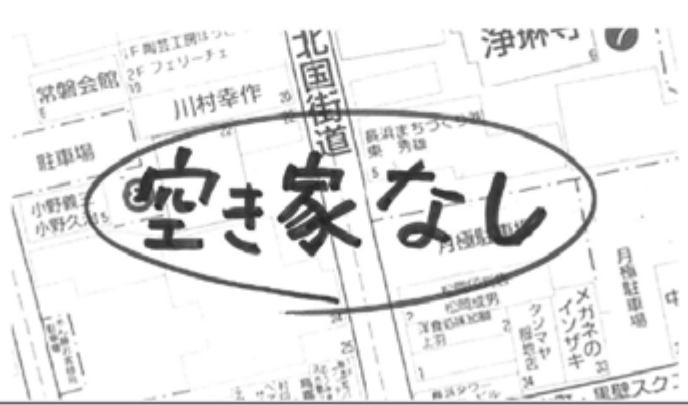
②上記のうち、所有者の判る空き家には✓チェックを入れてください。

(例)



③貴自治会区内に空き家の無い場合には、地図中央に「空き家なし」と大きく記載してください。

(例)



長浜まちづくり株式会社とは …

長浜市中心市街地活性化基本計画に基づいて、まちなか居住や商業活性化等を推進する事業に取り組む会社です。

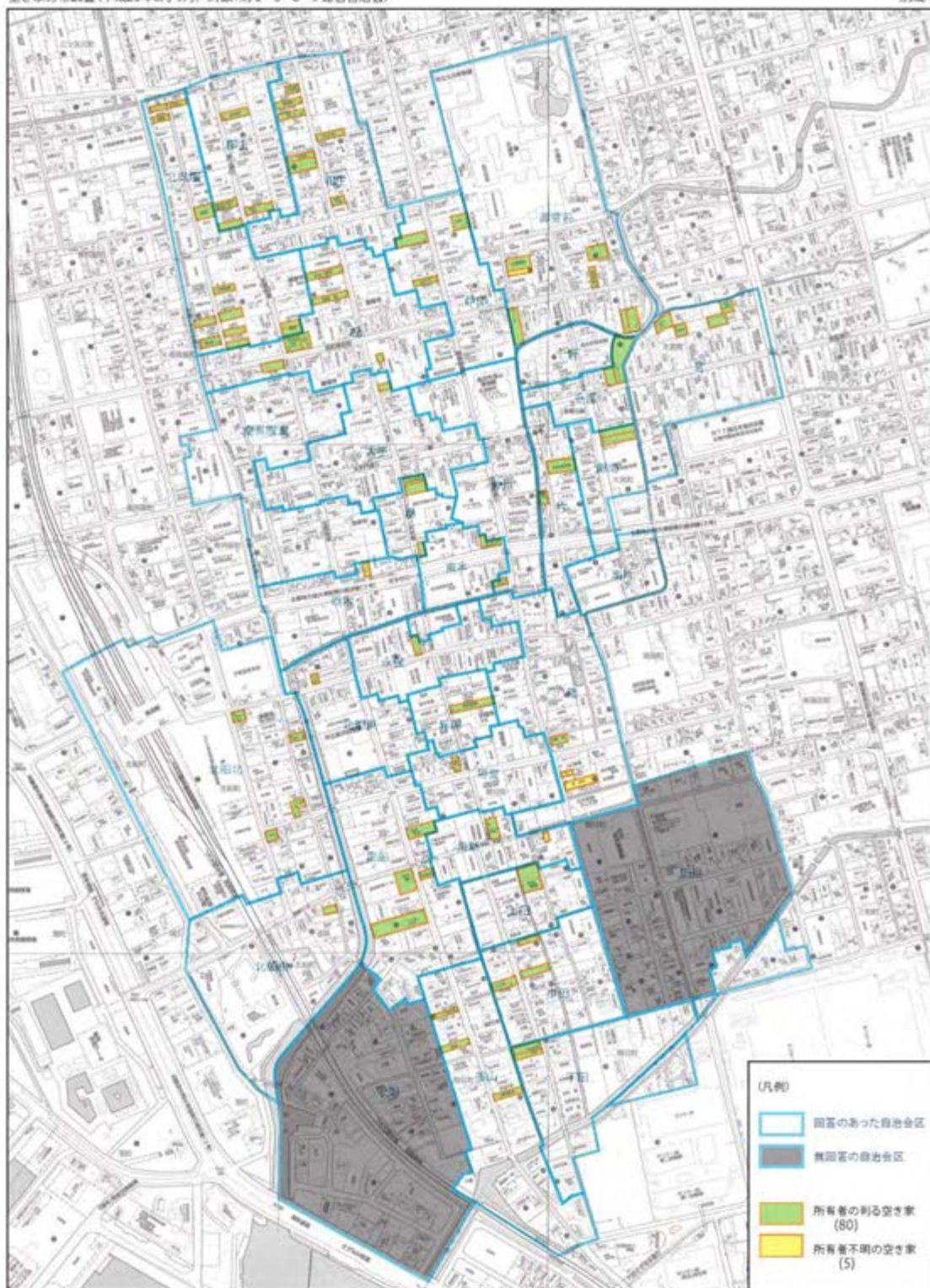


図 1-2 アンケートによる空き家分布調査結果

(2) 調査員による聞き取り調査

(1) において明らかになった空き家分布状況を基に、近隣住民や空き家の地権者または管理者等に対してヒアリング調査を行った。ヒアリング調査項目と調査家結果は下記のとおりである。なお、戸別訪問による調査では、不在家主と直接的に出会う事ができないという課題があったため、旧長浜町域とほぼ一致する4つの連合自治会域（第3,6,8,9連合）を調査範囲とした。

1) ヒアリング調査項目

＜近隣住民へのヒアリング＞

- ・ 空き家の地権者または管理者の所在地および連絡先
- ・ 未利用期間

＜地権者または管理者へのヒアリング＞

所有状況／未利用期間／管理頻度／活用の意向／「風通し」試行実施の可否など

2) 調査結果

(1) によって明らかとなった85軒の空き家のうち、空き家地権者が明らかな23軒の空き家地権者または管理者へ電話及び訪問によってヒアリングを実施した。ヒアリングの結果、上記85軒に加え、さらに3軒の空き家があることが明らかになり、最終的には計88軒の空き家が確認された。調査範囲内全家屋数に対する空き家率は7.1%（空き家88軒/調査範囲内の全家屋数1,234軒）であった。

上記88軒のうち、地権者が明らかな空き家の数は83軒である。中でも未利用期間5年未満の空き家が最も多く、空き家管理に必要な頻度（月数回）で管理されている物件は12軒のみだった。

また、活用の意思の有無については、活用のイメージができない等の理由のため、活用する意向がない人が半数みられた。未利用期間の地図を図1-3、管理頻度を図1-4、活用意向を図1-5、ヒアリング内容等の記録を図1-6に示す。

表 1-1 未利用期間

未利用期間	5年未満	5年以上10年未満	10年以上	不明
軒数	34	3	5	46

表 1-2 空き家管理の頻度

管理の頻度	月数回	年数回	数年に1回	不明
軒数	12	21	6	49

表 1-3 活用の意思（人）

有	無
12	11

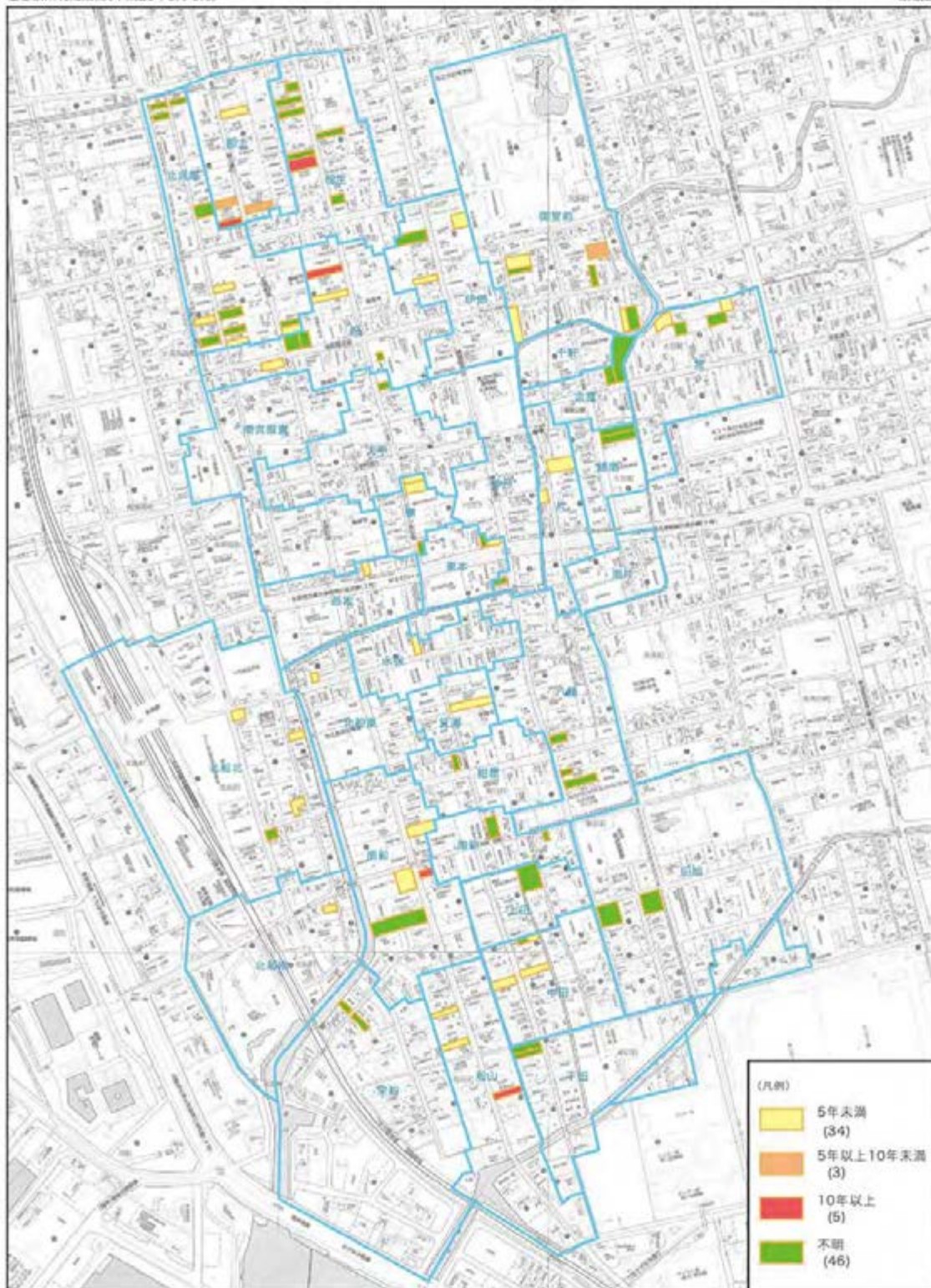


図 1-3 未利用期間

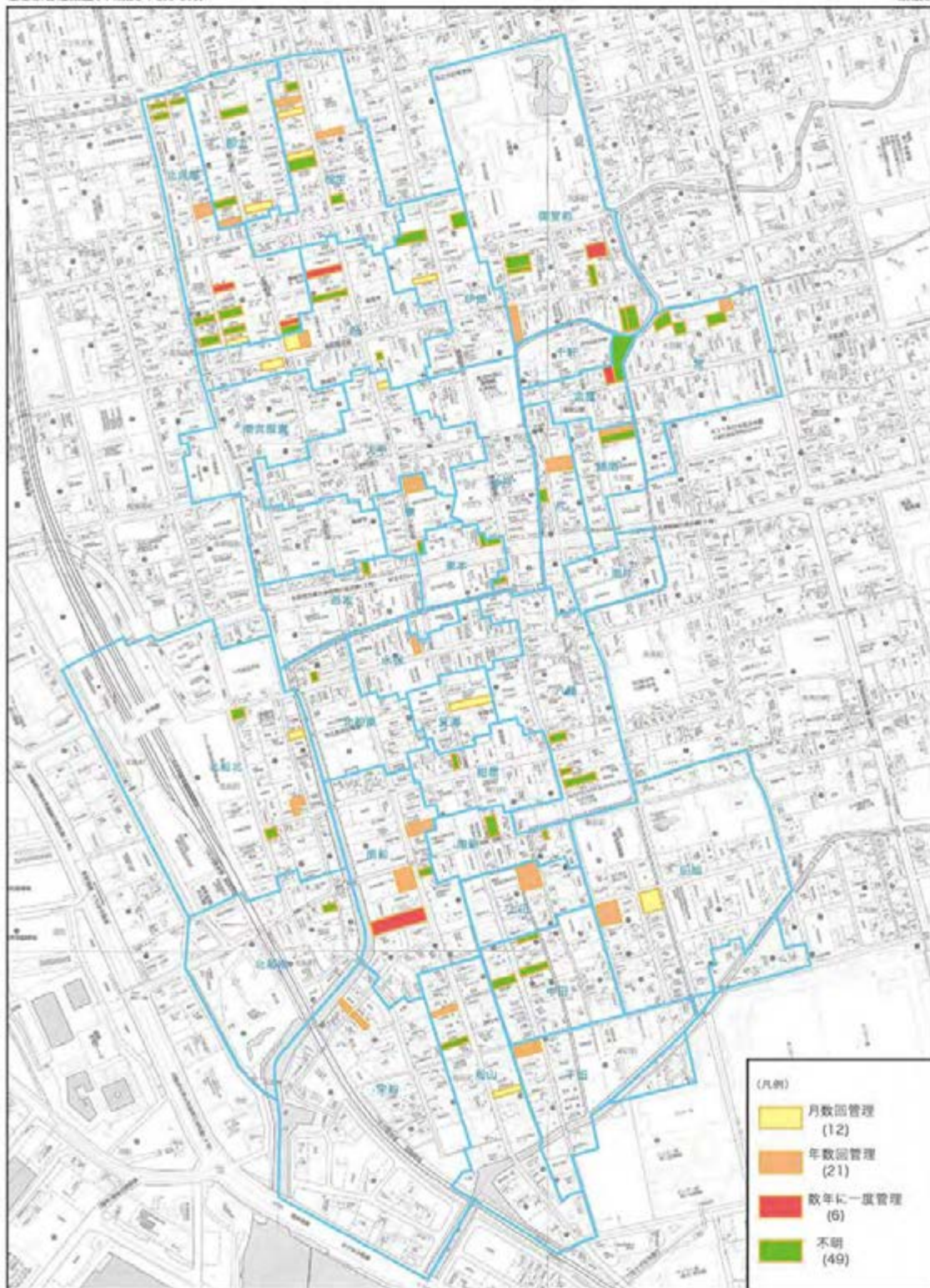


図 1-4 管理の頻度

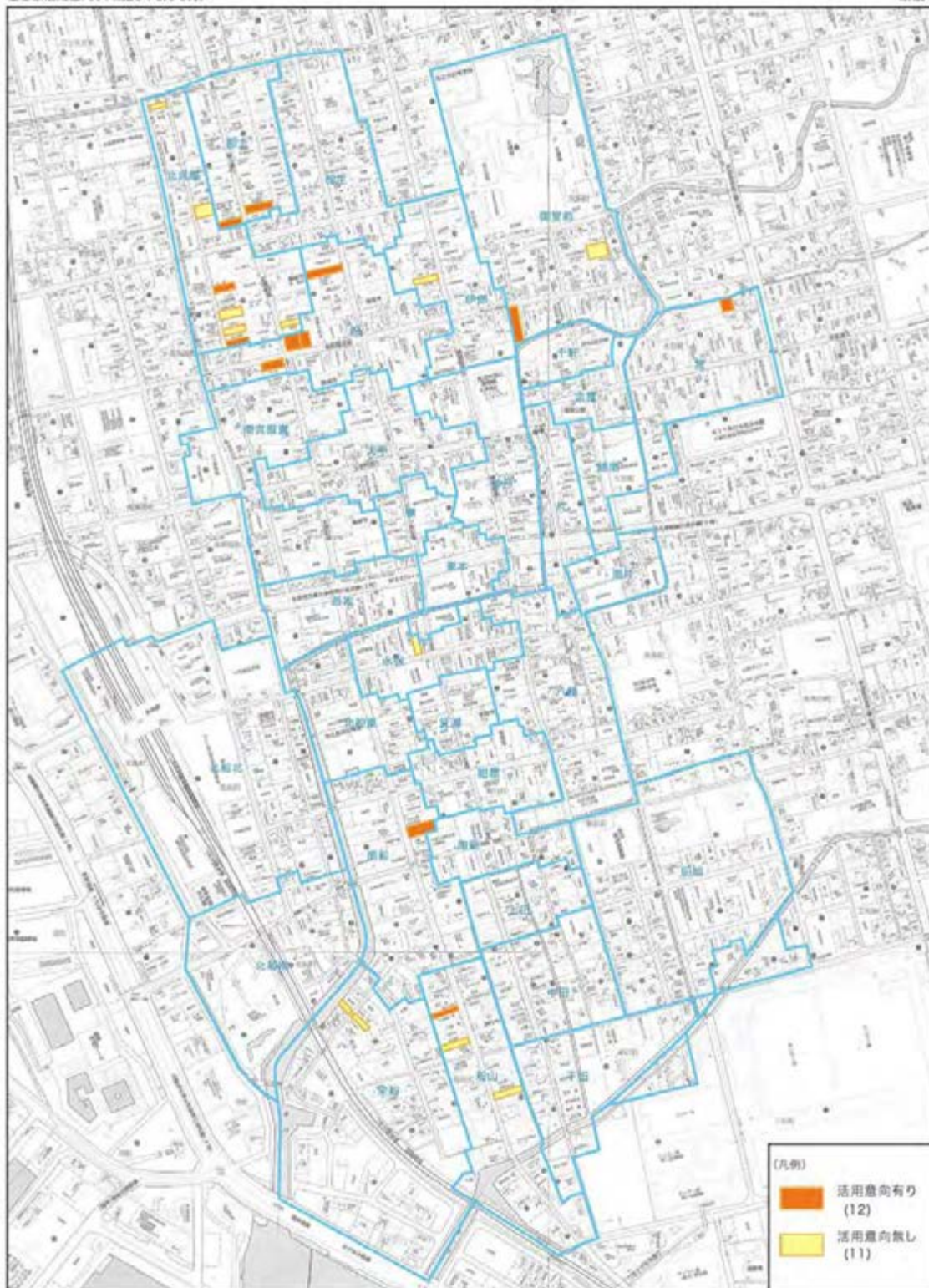


図 1-5 活用の意向

(3) 調査員による目視調査

(1) において明らかになった空き家分布状況を基に、各建物において路上から目視調査を行った。

1) 調査項目

- ・ 外観写真撮影
- ・ 建物の構成および特徴
- ・ メンテナンスや腐朽の状況など

2) 調査結果

空き家のうち町家およびそれに付随する離れや土蔵に該当するもの 71 軒について目視調査を実施した。

商店街を離れたエリアを中心に空き家が多かった。地権者の状況としては、主に、地権者（居住者）が余所に移住し家を空ける場合、他所に居住している方に相続された場合、貸家として利用してきたが居住者が見つからない場合があった。

空き家は築 30 年以上の物件が多く、間口は 2 間半の長浜では標準的なものから 4 間の大規模なものまで規模は様々である。母屋と中庭で構成される家屋が多い。空き家の期間が短いものを中心に状態が良い物件が多い反面、10 年以上空き家になっているものには屋根が破れている物件もあった。調査記録を別紙 5 に示す。



図 1-6 空き家の場所

4. 調査の結果

(1) 空き家の分布

確認された空き家の多くは、調査範囲の南北および東側のエリアに分布し、調査範囲のほぼ中央に位置する黒壁スクエアおよび中心商店街を含む商業エリアでは空き家が少なかった。ただし同商業エリアにおいても以前は多くの空き家が存在していたが、株式会社黒壁や商店街関係者らによるおよそ 30 年にわたる継続した取組みによってこれまでにおよそ 90 軒の建物が新たな商業施設へと転用されてきた。

現在でもテナント事業者による出退店の過程で、一時的に未利用となる建物も発生するが、商業エリアにおいては「空き家」ではなく「空き店舗」として認識される事が多く、貸店舗として管理する事業者によって新たなテナント事業者が誘致されるサイクルが早い。これとは対照的に、本調査によって多くの空き家が確認された商業エリアを除いた南北および東側のエリアでは、未利用の建物の利活用を促して管理をする主体が不在であることより、これらは不動産市場に出ぬままに放置されるケースが多い。

商業エリアでは株式会社黒壁の取組みにより空き家はほぼないが、商業エリアから離れた住宅として利用される建物では不動産市場に出ていない空き家が多い。

(2) 空き家になるまでの経緯

今回確認された空き家の空き家になるまでの経緯は、次の 3 タイプに分類できる。

1) 現在一時的に空き家になっているが、地権者が将来活用するもの（該当件数 11 軒）

例として、単身の地権者が高齢となり、他所の子世帯に身を寄せる、あるいは高齢者施設に入居する等の事情によって長期にわたって留守となったものが挙げられる。これらは地権者自身が将来再活用するという意志によって定期的に維持管理される事が多く、建物の状態も良好に保たれるケースが多い。

2) 地権者が他所に居住し、建物を使用していないもの（該当件数 17 軒）

以前の地権者が他界した際に、既に他所に居住している方が相続するケースが多い。地権者が遠方に居住している場合、年に数回程度訪れて管理が行われるケースもあるが、相続後も従前の家財道具等もそのままに放置されるケースもある。

3) 以前は貸家として使用されていたが住まい手の転居後利用されず、新たな住まい手の募集が不動産市場でされていないもの（該当件数 14 軒）

このような空き家は小規模な町家や長屋建てを中心に多く見られた。以前はまちなかにこのような貸家が多く存在し、知人の紹介などのシステムで居住者が入居していたが、20年ほど前から新たな住まい手に紹介される事もないままに放置されるケースが増えている。

町家が空き家になるまでには大きく分けて、一時的に空き家になっている、利用の予定がない、貸家として利用してきたが居住者が見つからないの 3 つの経緯がある。

(3) 空き家の特徴

築30年以上の物件が空き家になっていた。間口は2間半の長浜では標準的なものから4間の大規模なものまで規模は様々で、中庭を有する物件が多い。

長浜まちなかでは、未利用期間5年未満の空き家が多いため、状態が良い空き家が多いが、10年以上未利用の物件では管理が十分にされていないことによる傷みが見られた。

- 築30年以上の町家が空き家になっている。
- 小規模なものから大規模なものまで建物規模は様々である。
- 空き家の期間は5年未満が多いが、10年ほど空き家になると十分な管理がされず建物の傷みが見られるようになる。

第2章 「風通し」の試行及び効果等の把握

1. 本章の概要

(1) 本章のねらい

本章では、「風通し」を実施するまでの準備、「風通し」の実施の内容について記述し、「風通し」事業実施の際の課題と効果を整理する。

なお、本調査における「風通し」事業とは、基本的に空き家の日常的な管理と、空き家の状況を空き家地権者に報告する事業を指すが、今回の試行先ではいずれも家財が残っていたため、家財の撤去も実施した。

(2) 「風通し」の目的

「風通し」事業の目的として次の事柄が挙げられる。

- ・ 不要な家財道具などを撤去し、いつでも居住を開始できる状態とし、住まい手の候補者が現れたときに機動的に紹介できる状態を保つ。
- ・ 日常の用心のほか、不在中の腐朽進行等を管理し、異常等が発生した場合には地権者と連絡をとりながら、手遅れになる前に手を打てる体制を整える。
- ・ 閉じたままでは傷んでしまう空き町家に対し、定期的に戸を開けて風を通すという維持管理を行う。

(3) 本章における分析方法

本章の分析方法を下図に示す。

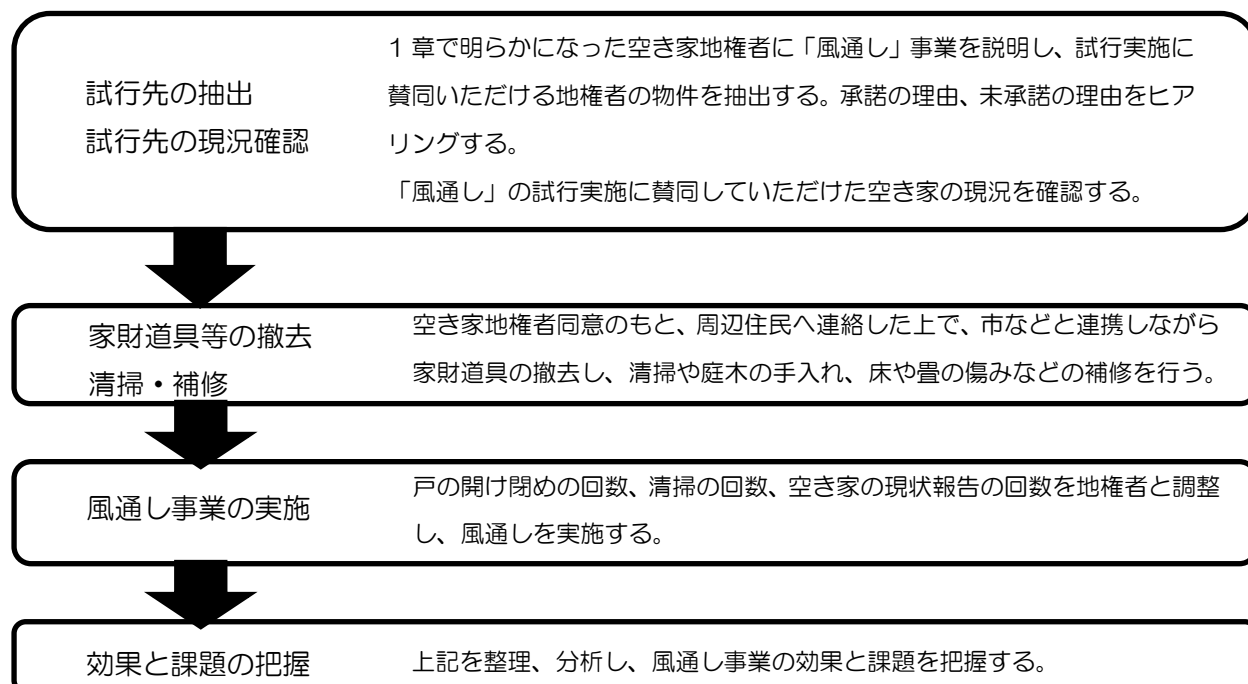


図 2-1 風通しの実施までの作業フロー

2. 「風通し」 試行先について

(1) 試行先の抽出

1章の空き家調査の範囲内から2軒、範囲外から1軒の計3軒の地権者から風通しの試行の承諾が得られた。承諾、未承諾の経緯、理由の詳細は下記のとおりである。

1) 空き家調査範囲内における試行先の抽出

1章、空き町家等の調査では、アンケートで明らかになった空き家85軒のうち、地権者または管理者が分かる23軒の空き家地権者または管理者にヒアリングをした。この調査の結果、ヒアリング調査では、23軒のうち12軒の空き家地権者または管理者から空き町家の活用の意向が確認された。今回は活用の意思があるそれら12軒の空き家地権者または管理者が所有に対して、長浜まちづくり株式会社による「風通し」の試行を提案した。

その結果、2軒より試行への承諾が得られたため「風通し」の試行対象とした。なお、10軒は試行の承諾が得られなかった。承諾可否の理由は次の通りであった。

承諾の理由 (2軒)

- ・所有する町家の活用を望むが、当面の間具体的な活用案は無い。地域コミュニティの担い手となる若い世帯が定住する事を望む。ただし、所有する空き町家がそうした世代の暮らしのイメージに見合うかは不明である。見学会等の機会を設けながら、新たな住まい手となる層が具体化できれば良い。
- ・実家である町家が活用を望み、不動産事業者へ相談したこともあるが、一住居としては土地・建物ともに規模が過大であり、借り手・買い手ともにつきにくいと見解された。維持管理は十分にできておらず、このままでは腐朽が進行する事が明確であるため「風通し」の試行を歓迎する。また、見学会等の機会を通じて、新たな住まい手と想定する若い世代に情報を発信する取組みに賛同する。

●現在維持管理が十分にできないこと、新たな方に居住してもらいたいことから、風通しの試行に承諾していた。

未承諾の理由 (10軒)

- ・地権者は高齢となり施設入居中であるが、帰宅を望む際は叶えてあげたい(地権者のご子息)。将来自分たちが相続した場合、住まいは別にあり当該空き家は使用しない。地域のためにも意志のある方に活用される事を望み、「風通し」の趣旨に賛同する。数年後に活動に加わりたい(1軒)。
- ・活用の意志があるが、親族内での意見がまとまらず具体的な行動に移す時期ではない(3軒)。
- ・活用の意志があり、親族内にも異論は無いが、仏壇など整理が必要な家財があり、すぐ行動に移す事はできない(1軒)。

- ・将来、地権者自身による活用を考えている（3軒）。
- ・次の活用方法や入居者の紹介等を別の管理者に任せている（2軒）。

●未承諾の主な理由はタイミングが合わないことであった。他の未承諾の理由としては、地権者による活用や別に管理者がいることが挙げられた。

2) 空き家調査範囲外における試行先の抽出

空き町家の実態調査範囲内の居住者より、実態調査範囲外かつ旧長浜町域内の空き町家に関する情報提供をうけ、市内在住の管理者へヒアリングを行った。管理者は地権者のご兄弟にあたり、地権者は遠方に居住中であったが、取組みの趣旨への賛同を得て、後日地権者へ直接ヒアリングを行う機会を得た。同様に取組みの趣旨を説明のうえ「風通し」の試行を申し出たところ承諾が得られ、3軒目の試行対象となった。承諾の理由は次の通りであった。

- ・実家である町家が活用を望むが、現在は遠方に居住しており、具体的な機会を得にくかった。地域的な空き家の増加と、コミュニティの担い手となる若手の定住を図ること、およびそうした動きのきっかけをつくらうとする取組みの趣旨に賛同し、「風通し」の試行を歓迎する。

●実家である町家の活用を望んでいたが、遠方に居住しているため、活用ができなかった。若手の定住を図る今回のきっかけに賛同した。

(2) 試行先物件の概要

1) 試行先物件の位置

元浜町内 2 軒 (Y 邸、H 邸)、宮前町内 1 軒 (N 邸) において「風通し」の試行実施の同意が得られた。各物件の位置は下図のとおりである。

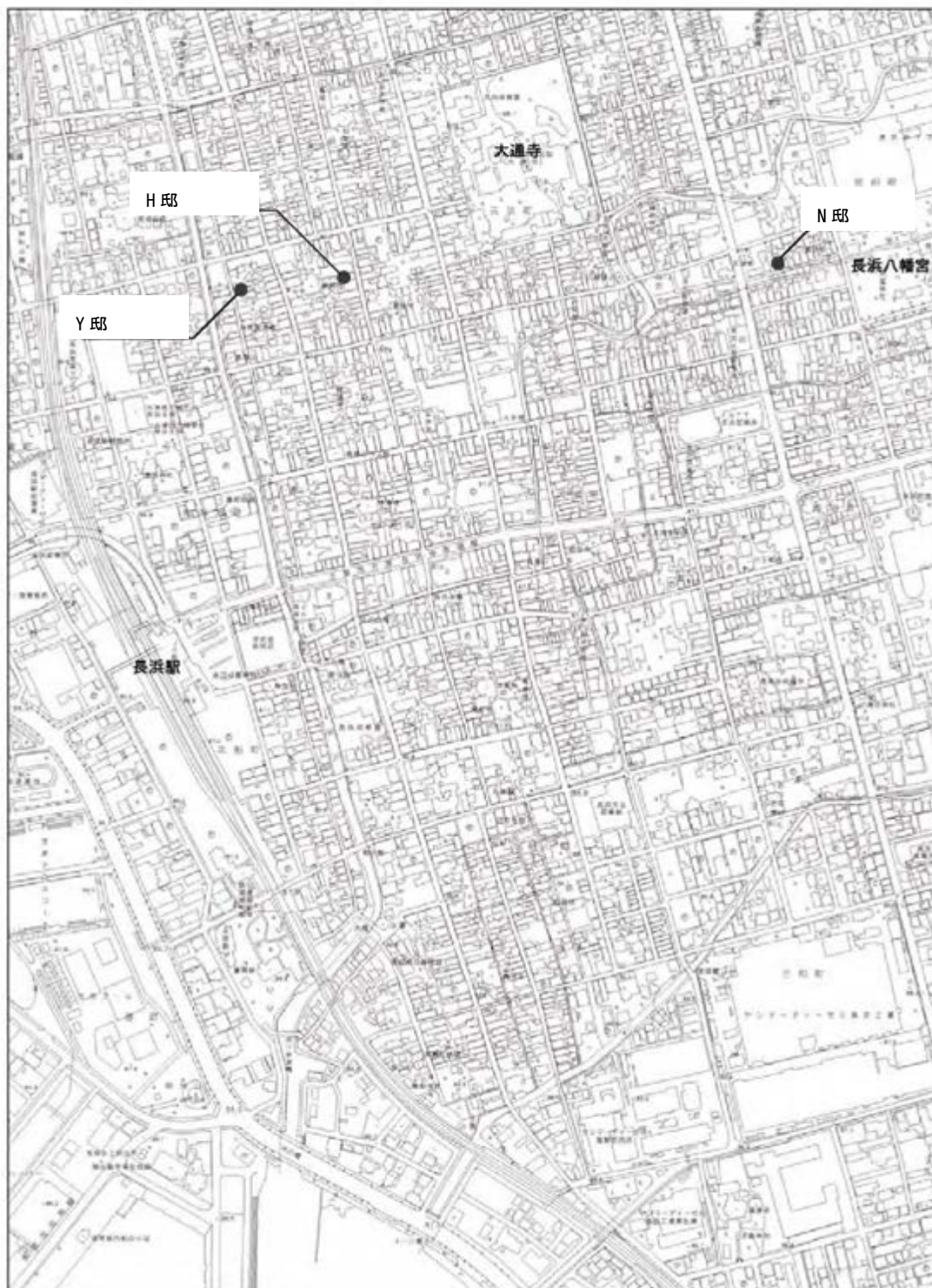


図 2-2 試行先物件の位置

2) 試行先物件の状況

試行先の物件概要と風通し前の状況を下記に示す。なお、3軒とも空き巣に入られていると推測される。

①H邸

規模:間口4間奥行19間半

延べ床面積:86坪(2階建て母屋+中庭+土蔵3棟)

未利用期間:13年

家財等状況:従前家財道具一式が残留。

構造体状況:柱脚数カ所の不同沈下による躯体の歪み有り。その他の目視可能な主たる柱梁等に目立った腐朽無し。

内装状況:床組の一部が湿気により腐朽。数カ所の建具が躯体歪みのため不可動。その他の仕上げ材は経年の劣化があるものの程度良好

外装状況:外壁、屋根、建具とも劣化があるものの程度良好

設備状況:キッチンシンク、トイレ、浴室は経年劣化。一部下水間工事修繕要。水道、ガス停止中電気は使用可能。

外部状況:13年間未管理の庭木が繁茂し、中庭からの採光無し。堆積した腐葉土およそ30cm。

活用に関する地権者の意向:平成18年度に町家改修モデル計画づくりにケーススタディとしてご協力頂いた経緯がある。地権者の祖父が居住していた町家で、本家のため活用したいと考えている。不動産業者に一度仲介の依頼をしているが建物規模が大きいことを理由に断られている。

立地:商店街に直結する筋沿いの住宅地内。



図 2-3 H邸の間取りの家財撤去前の状態

1



2



3



4



5



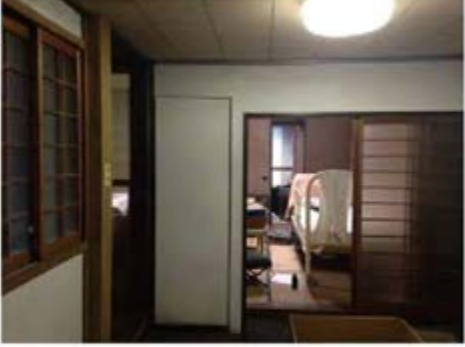
6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18





31



32



33



34



35



36



②Y 邸

規模：間口 2 間半奥行 10 間

延べ床面積：33 坪（2 階建て母屋+中庭+2 階建て離れ）

未利用期間：約半年

家財等状況：大型家具等は搬出済み。家具数点、調理器具一式のほか、タオル掛けやカレンダー等、床面以外により付けられた生活雑貨が残留。その他、退去作業時に生じたゴミ（可燃、不燃共）が残留。

構造体状況：目視可能な主たる柱梁等に目立った腐朽無し。

内装状況：床、壁、天井、建具ともに仕上げ材の劣化有り。

外装状況：外壁、屋根には劣化無し。建具は経年劣化有り。

設備状況：キッチンシンクは経年劣化有り。トイレ、シャワーユニットは数年前に簡易新設。建物最奥に従前の汲取式闘が手つかずのまま。水道、電気、ガスとも停止中。

外部状況：約半年間、中庭および裏庭の草木が未管理のまま成長。蔓系植物が建物外壁まで成長。

活用に関する地権者の意向：以前から貸家として使用してきており、新しい居住希望者に貸したいと考えている。

立地：商店街から 1 本駅側の通りの住宅地内。

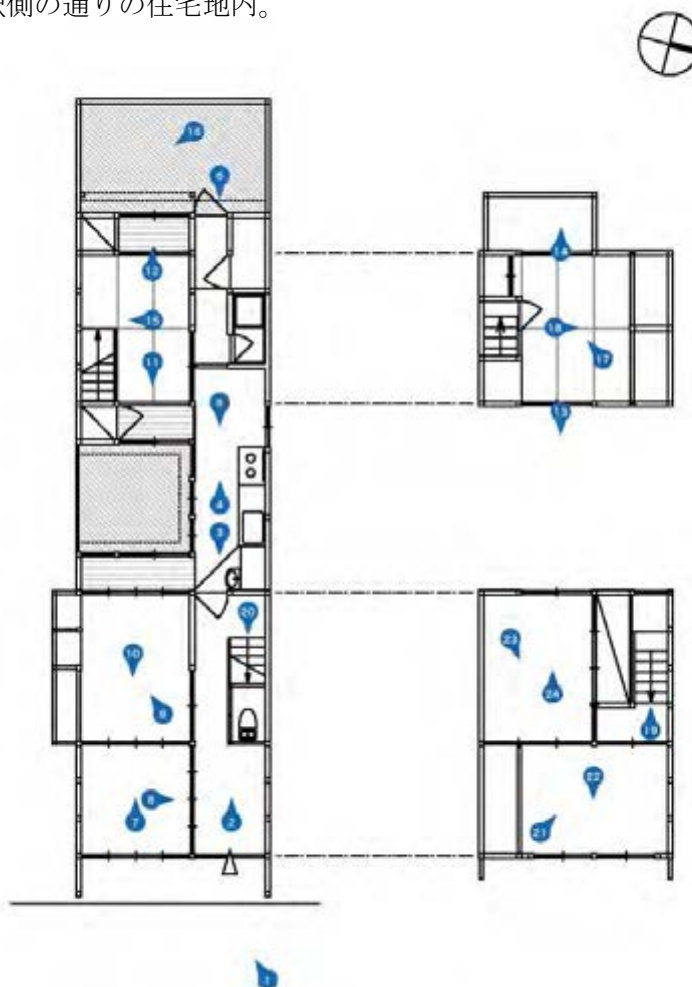


図 2-4 Y 邸の間取りと家財撤去前の状況

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



③N 邸（1 章における調査対象外）

規模：間口 3 間半奥行 11 間半

延べ床面積：50 坪（2 階建て母屋+中庭+1 階建て離れ）

未利用期間：10 年

家財等状況：従前家財道具一式が残留。

構造体状況：目視可能な主たる柱梁等に目立った腐朽無し。

内装状況：床組の一部が湿気により腐朽。一部を除く畳は劣化により使用不可。その他の仕上げ材は経年の劣化があるものの程度良好。

外装状況：外壁、屋根、建具とも良好。

設備状況：キッチンシンク、トイレ、浴室は経年劣化。水道、電気、ガスとも停止中。

外部状況：簡易な管理が継続されていた中庭は草木の繁茂無し。

活用に関する地権者の意向：八幡宮に年 13 万円の地代を支払っているため、その地代と駐車場 2 台分の賃料で居住希望者に貸したい。

特記：ネズミ、ネコ、ハクビシンが住みついていてため、それらの匂いと糞尿の匂いが建物内に充満していた。

立地：幹線道路及び河川近くの住宅地内。

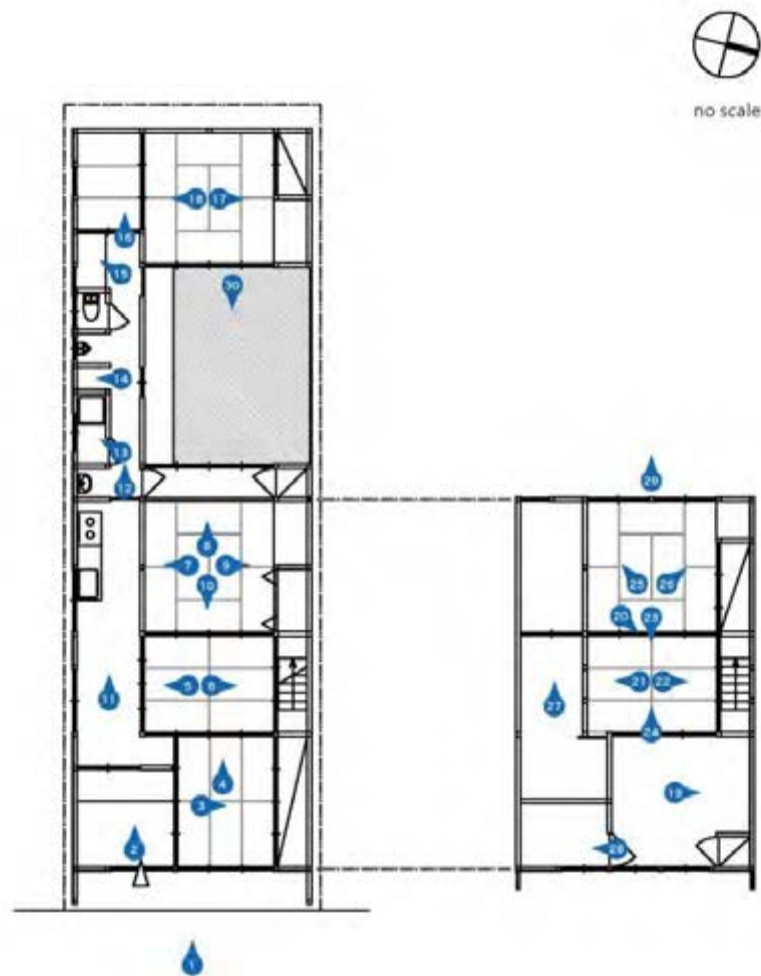
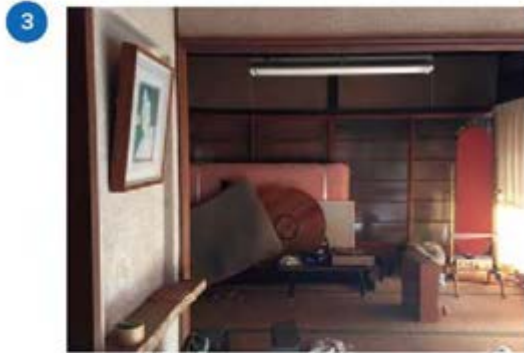


図 2-5 N 邸の間取りと家財撤去前の様子



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



3. 風通しの試行実施

(1) 家財などの撤去

1) 家財処理の作業フロー

家財処理の作業のフローを下図に示す。

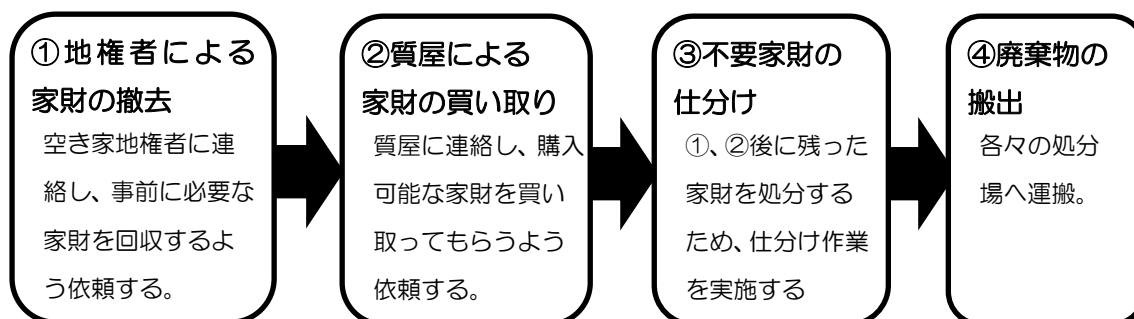


図 2-6 家財処理の作業フロー

2) 不要家財の仕分け

空き家地権者による家財道具の確認、質屋による家財道具の買い取り後、不要家財の仕分けを実施する。

不要家財は可燃物、不燃物、金属その他リサイクル製品を仕分ける。台所や浴室周辺の調味料や洗剤等水分を含む廃棄物は、上下水道使停止中の為、外部持ち出し後処分した。不要家財の仕分け例を下表に示す。下表の通り、1つの家財を処分するだけでも細かい仕分けが必要であり、手間と時間がかかる。リサイクル業者へ委託する事により、これらを一括して処分することも可能であるが、処分経費が拡大する傾向がある。家財処理で発生したコストと作業員の作業人日は後述 4) で示す。

表 2-1 不要家財の仕分け例

例	可燃物	不燃物	粗大ごみ	資源ごみ	その他
食品保存用ガラス瓶		プラスチック製の蓋		ガラス瓶	内容物
長持ちや筆筒等	木材		蒲団		
カーテン		フック		カーテン	
表彰状	木枠	ガラスカバー			

表 2-2 試行実施の不要家財の例

可燃物	不燃物	金属	粗大ごみ	リサイクル家電
生ごみ、発泡スチロール、ポリ容器、ビニール袋、ゴム類、紙、選定枝、くつ、靴、ベルト、プラスチック製品、クッション、ぬいぐるみ等	電気製品全般、かさ、マンガン・アルカリ乾電池、電話、アイロン、ドライヤー、ガラス・陶磁器類、食器類、花瓶、電球等	なべ・やかん類、トロフィー、一斗缶、湯たんぽ、工具類、農具類等	畳、ゴザ、じゅうたん、筆筒、長持、机、石油ストーブ、スチール製家具、電子レンジ、ガラステーブル	冷蔵庫、洗濯機、テレビ、エアコン

3) 廃棄物の搬出

仕分けした廃棄物を処分場に運搬する。可燃物は可燃ごみ処分施設、不燃物は埋め立て処分施設、金属ゴミはリサイクル事業者、粗大ゴミは粗大ゴミ処分施設、リサイクル家電は指定業者に搬出する。狭路道路へ侵入できる車輻規模が限定され、路地奥での方向転換や近隣住民対応等が必要である。下記の例のように、処分場へ搬入可能な廃棄物量制限等に抵触する場合もあった。

例：1日あたり1人10枚の布団類処分制限に対し、N邸から2t車2台分の蒲団を処理。

4) 試行先における家財撤去と費用の収支

本調査では、家財撤去を、下記の3種類の方法で実施した。

- ア) 不要家財仕分け後、一般ごみとして処分 (Y邸)
- イ) 不要家財仕分け後、処分業者へ依頼し事業ゴミとして処分 (H邸)
- ウ) 不要家財仕分け後、長浜市の協力を得て各処分場へ持ち込み処分 (N邸)

下表の人員費はアルバイト代を示しており、スタッフによる人員費は0円としている。なお、質屋による買い取り価格は1軒当たり2~3万円程度であった。

ア) 不要家財仕分け後、一般ごみとして処分 (Y邸)

従前から貸家として利用していたこともあり、大型家具等は搬出済みであったことから、一般ゴミとして処分することが可能であった。他2軒と比べ、不要家財仕分けの費用と作業人日は少なかった。

表 2-3 Y邸撤去費用

項目	時間	人件費の単価	費用(円)
家財整理	7時間	900	6,300
ゴミ処分			6,266
合計			12,566

スタッフ作業人日5日

イ) 不要家財仕分け後、処分業者へ依頼し事業ゴミとして処分 (H邸)

大規模町家であることと、以前の居住者の大型家具等がそのまま残されていたことから、最も不要家財仕分けに手間と費用がかかった物件であった。不要家財の仕分けを行う前に家財処理業者へ見積もり依頼したところ、概算で60万円との見積もり結果を得たことから、不要家財の仕分け作業については業者に依頼しなかった。3軒のうち最も作業人日がかかった物件であり、廃棄物の処分を業者に依頼したため、廃棄物の処理費用が3軒で最も高かった。

表 2-4 H 邸撤去費用

項目	時間	人件費の単価	費用(円)
家財整理	69.5時間	900	62,550
家財搬出			45,000
ゴミ処分			213,150
車輛			17,850
合計			338,550

スタッフ作業人日 15 日

ウ) 不要家財仕分け後、長浜市の協力を得て各処分場へ持ち込み処分 (N 邸)

Y 邸、H 邸の処理状況を専門家会議で報告したところ、N 邸で長浜市の協力を得ることができた。以前の居住者の大型家具等がそのまま残されており、特に蒲団が 2t トラック 2 台分あった。長浜市への処分場持ち込みによる処分料金は 10kg あたり 40 円(可燃、不燃)であったが、長浜市の協力により無料処分した。20t 廃棄物を処分したと推定すると、処分料金は約 8 万円、運搬人件費は 4 万円である。

表 2-6 N 邸撤去費用

項目	時間	人件費の単価	費用(円)
家財整理	35時間	900	31,500
ゴミ処分			0
車輛			16,747
合計			48,247

スタッフ作業人日 15 日

- 建物の従前状況により廃棄物料が大きく異なるほか、処分に係る複数方法の選択により経費は変動する。
- 今回実施した 3 軒に係る平均処分経費はおよそ 14 万円 (N 邸の処分料・処分時の人件費 12 万円を鑑みるとおよそ 18 万円) であり、賃貸利用されていない物件では家財整理費用が高くなる。
- 今回の物件は 3 軒とも空き巣に入られており、質屋が買い取り可能な家財道具が少なかった。インターネットやイベントなど家財の販売方法を検討すればより買い取り額が高額なると推定されるが、手間がかかるため検討が必要である。

(2) 物件の管理方法

試行先の物件の管理方法は以下のとおりである。

ア) 鍵の預かり

3 軒とも長浜まちづくり（株）が鍵を預かっている状態である。特に鍵預かりに関する書類は用意していない。

今回の試行先はいずれも既に信頼関係が構築されていたので、鍵の預かりに関する問題は発生しなかった。

イ) 現況調査...2 人日

簡易実測調査、平面図、写真による実況記録の作成を実施した。

ウ) 戸の開け閉め

月 2 回戸の開け閉めを行い、空気の入替えをした。

エ) 清掃

家財道具整理後、大掃除を実施し、庭の手入れ、傷んだ箇所の簡易な補修を実施した。その後は月に 1 回程度清掃を実施している。

●屋内について

H 邸は電気を使用できるため掃除機で清掃した。他 2 軒は電気を使用できなかったため、掃き掃除で清掃した。

●拭き掃除について

3 軒とも水道が使用できなかったため、N 邸では雑巾がけ用に隣接の川や井戸の水を使用した。他 2 軒では水をポリタンクで運搬して使用した。

●庭掃除について

繁茂した枝の剪定、剪定枝の裁断、運搬、処分、堆積した腐葉土の処分、竹根の除去などを実施した。

オ) 地権者への進捗報告

月に 1 回程度、見学会のイベント情報や居住希望者の状況などを報告している。

4. 風通しの試行結果

風通し後の試行先の様子を写真で示す。

(1) H 邸

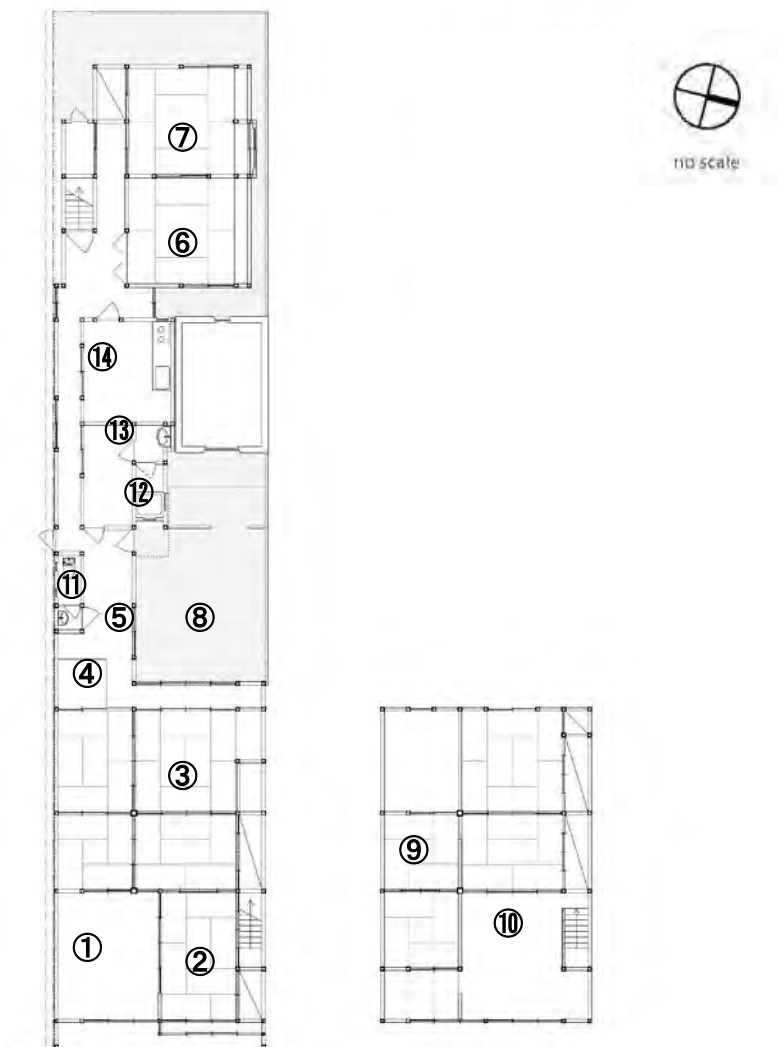


図 2-7 H 邸の間取りと家財撤去後の様子



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

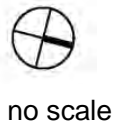


⑭

効果

- 家財がなくなり部屋が広く感じるようになった。
- 空気のだよみがなくなり、新鮮な空気が流れるようになった。
- 当初はスリッパでも屋内に入ることに抵抗があったが、掃除をしたことにより、靴下でも抵抗なくあがれるようになった。
- 枯れ木で埋もれ、暗かった庭が、綺麗な日本庭園になり、屋内に光を導くようになった。

(2) Y 邸



no scale

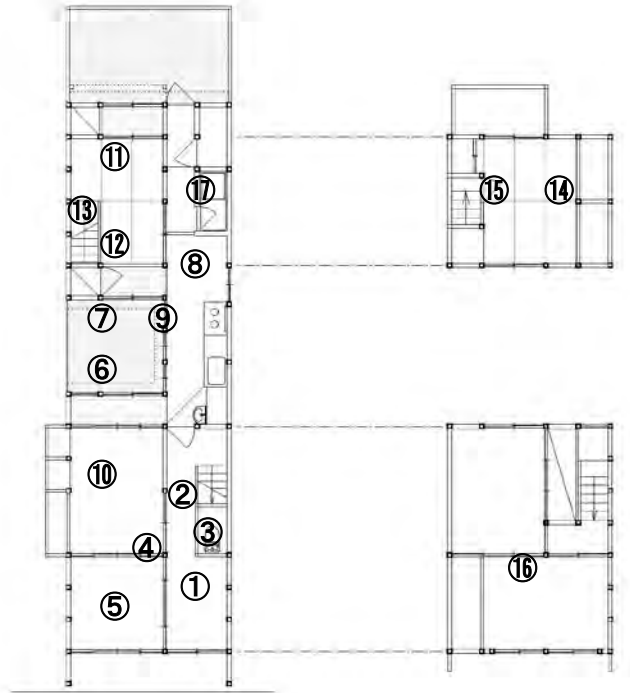


図 2-8 Y 邸の間取りと家財撤去後の様子



①



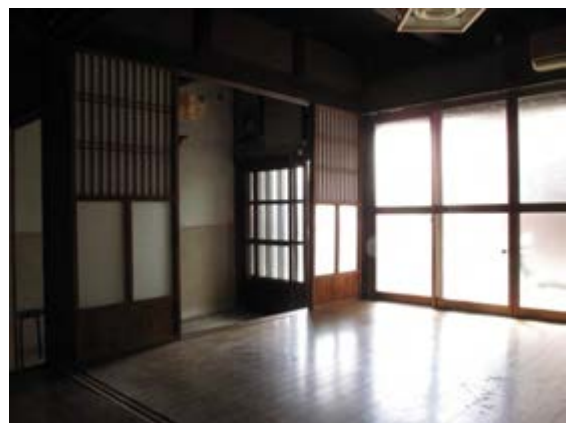
②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯



⑰

効果

- 家財やゴミがなくなり部屋が広く、清潔になった。
- 空気のだよみがなくなり、新鮮な空気、光が入るようになった。
- 清掃したことにより、若い女性が好むレトロなモチーフが際立つチャーミングな物件になった。

(3) N 邸

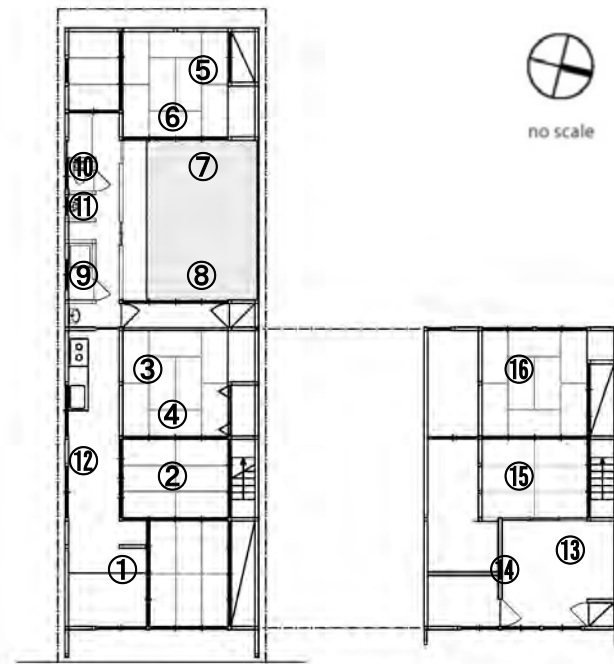


図 2-9 N 邸の間取りと家財撤去後の様子



①



②



③



④



⑤



⑥



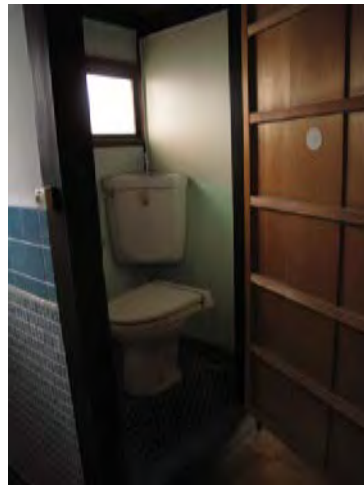
⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯

効果

- 家財がなくなり部屋が広く、清潔になった。
- 空気のよどみがなくなり、新鮮な空気が入るようになった。
- 枯れ木で覆われていた中庭を手入れしたことにより、立派な松が魅力的な日本庭園になった。また、離れの日当たりが良くなった。
- 川と井戸の湧水音が聞こえる環境の良い物件になった。

5. 風通しの効果と課題

(1) 効果

- ・家財道具を整理したことで、Y 邸はレトロなモチーフが魅力的な物件になり、N 邸は川や湧水の音が聞こえ、中庭からの日差しが明るい環境の良い物件になった等、風通しにより、建物が本来（もしくはそれ以上）の魅力を発揮できるようになっている。
- ・戸の開け閉めと清掃を定期的に行うことで、臭気、過湿状態などの空気のおよみが解消され、建物を人に貸せる健全な状態に近くなった。空き家を貸す前に戸の開け閉めと清掃を定期的実施することが建物の維持管理の上で効果的である。

(2) 課題

- ・N 邸では、長期間空き家となることでネズミ、ネコ、ハクビシンなどによる糞尿などの被害が発生していた。空き家には、野良猫や浮浪者が住みつく恐れもあるため、近隣住民に迷惑をかけないように定期的な空き家管理が求められる。
- ・長浜まちなかでは中庭がある町家が一般的である。中庭は外部から管理ができないため、空き家の期間が長くなればなるほど落葉が堆積し、虫発生の温床となっている。長浜における風通し事業では、定期的な庭木管理もあわせて求められる。
- ・今回の試行先では、全て家財道具が残っていたため、家財道具の処理から行う必要があり、風通し実施までに約 40 万円の費用が発生した。家財道具の処理費用は本来空き家地権者が負担すべきだが、費用負担や信頼面で家財道具の処理依頼が難しいのが現状である。風通し事業で家財道具処理までできない場合でも、家財撤去業者を紹介する、長浜市と連携するなど、家財道具処理に対する地権者へのフォロー方法が検討される。

第3章 「風通し」の本格実施に向けた検討

1. 本章の概要

(1) 橋渡し事業と本章のねらい

空き家の利活用のためには、「風通し」後、空き家の地権者と居住希望者をマッチングする必要がある。本調査ではこのマッチング事業のことを「橋渡し」とする。橋渡しのフローは下記のとおりである。本調査では、「風通し」の効果を検証する為に、「橋渡し」事業の情報公開と物件見学を兼ねたイベント（以下、見学会）を開催した。見学会のねらいは下記のとおりである。

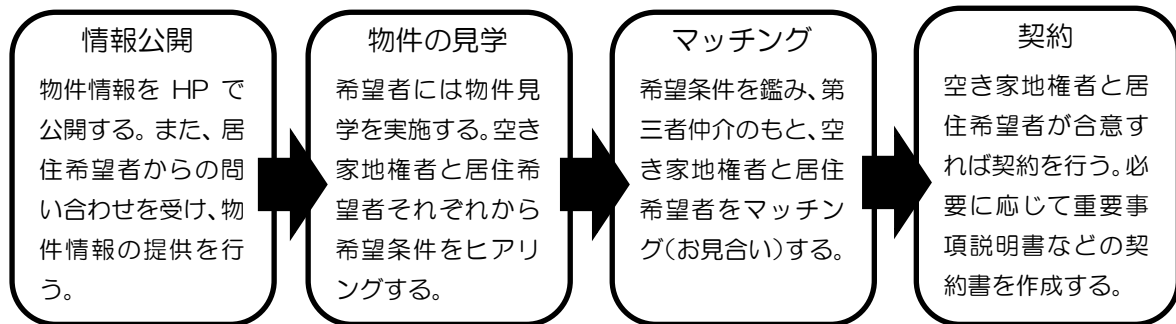


図 3-1 橋渡し事業の流れ

●見学会のねらい

- ・ 長浜市内に見学会をPRすることで、長浜のまちなかにおける町家居住のニーズを明らかにする。
- ・ 「風通し」によって空き家を貸すことができることを空き家地権者にPRする。
- ・ 「風通し」事業とその効果を周辺住民にPRする。
- ・ 実際に空き家のマッチングを進めることで、居住希望者と空き家地権者のニーズを把握する。

(2) 「風通し」の本格実施に向けた検討のフロー

見学会の実施の概要を下図に示す。

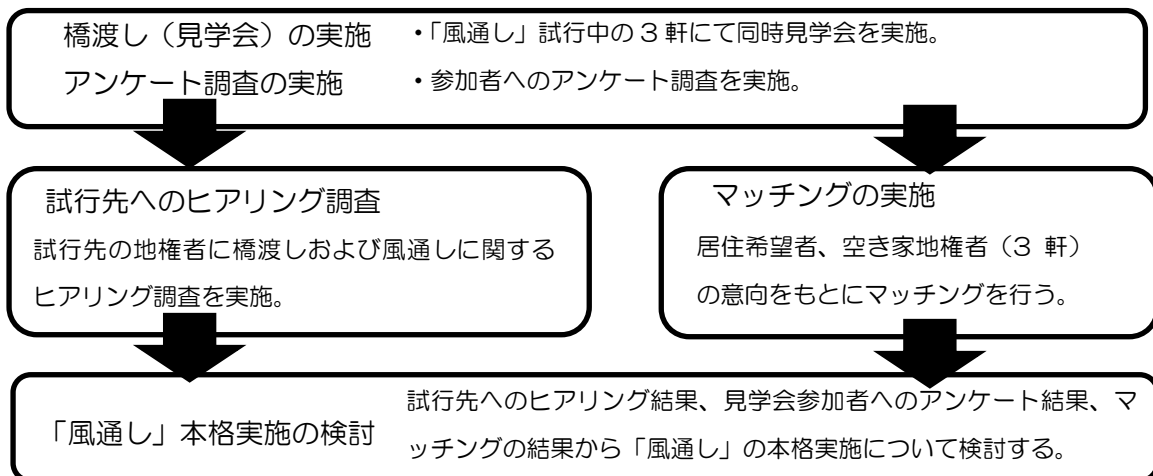


図 3-2 見学会のフロー

2. 見学会の実施

(1) 見学会の概要

見学会の概要は下記のとおりである。1月19日に大雪となったが、それ以外の日程は晴れとなり、天候に恵まれた。広報は、「広報ながはま」、読売新聞の読者コーナー、インターネット等で実施した。

期間：平成26年1月15日（水）～21日（火）

場所：元浜町内2軒（Y邸、H邸）

イベントの対象：長浜まちなかや町家に居住を希望する方、町家を所有する地権者

内容：

- 1) 風通しを実施している町家の見学
- 2) パネルの展示（パネル内容の詳細は資料2参照）

- ・各物件の玄関に1枚展示：見学会の概要
 - ・各物件に1枚程度展示：風通しによる取組みの概要
- ・各物件に1枚展示：改修のイメージパネル
- ・各物件に複数枚展示：町家の暮らしの紹介
（イメージ写真や事例の紹介、町家居住者からのコメントの紹介）
- ・各物件にリーフレットを展示：関連するプロジェクトなどの紹介
- ・居住者の希望状況や地権者の希望などの物件に関する情報の交換

展示のスタイル：入退場自由で、1軒のみの見学も3件全ての見学も可能な展示スタイルとした。希望者には案内人が展示会場を案内した。

参加者：7日間で約100名。うちアンケート調査協力者81名だった。リピータが多く、1度見学に来られた方が別の同行者を連れて複数回来られる場合も少なくなかった。



図 3-3 イベント案内パネル



図 3-4 事業内容の紹介パネル

>>> 多様なフィールドの楽しみ



図 3-5 湖北の魅力紹介パネル



図 3-6 町家の暮らし方の事例紹介パネル



図 3-7 町家の魅力紹介パネル

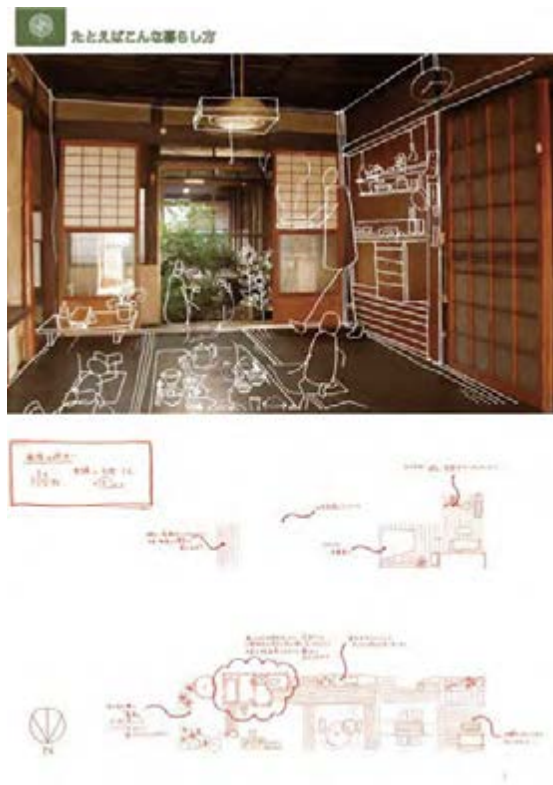


図 3-8 展示会場場の居住方法イメージパネル

(2) 見学会の様子



写真 3-1 展示会場外観（案内パネルを表に掲示した）



写真 3-2 パネル展示の様子



写真 3-3 映像とリーフレットを展示している様子



写真 3-4 見学者の様子



写真 3-5 見学者と案内の様子

3. 見学会の参加者へのアンケート結果

(1) アンケート調査票

見学会の参加者及び地権者に実施したアンケート票を下記に示す。

アンケート調査へのご協力をお願い致します。

長浜まちづくり係

私ども長浜まちづくり係へ、「住まいとしてお借りできる町家を紹介してほしい。」というお問合せを頂くことが少しずつ増えてきていますが、ご紹介できる町家はすぐに住み始めることのできる状態ではないことが多く、構造体や給排水設備等へ何らかの改修工事を行う必要があったり、場合によってはそのように必要な工事内容を把握するために、建物内部に残された従前の家財道具類を整理しなくてはいけないというケースも少なくありません。

住んでみたいという立場の方にとっては、使われていない町家のオーナーと出会うことも簡単ではないうえに、こうした事柄のひとつひとつを自ら調整したり、さらに改修工事費用の負担や資料等について話し合うということは、現実的にはかなりの手間と時間を要することで、「住みたいけど住めない」という方も多くいらっしゃると思っています。

これに加えて今後は地域全体で、使われなくなる建物が確実に増えてくるものと考えられ、私たちは使えるけれど使われていない町家と、そこに新たに住んでみたいという方を積極的に繋いでいきたいと考えています。

今回は、使われていない町家3軒のオーナーさんより賛同を得て、家財道具の整理と清掃を行ったうえ、定期的に「風通し」を行いながら屋内外を良好な状態に保ち、いわば再稼働に向けてのアイドリングを行いながら、町家暮らしに関心のある方々に見学して頂く事によって、眠っているニーズを呼び起こすことができるかどうか、試行しています。

見学会にご参加頂いた皆様より、それぞれのお立場からご意見や感想を頂きたく、アンケートへのご協力をよろしくお願いいたします。

1. 「町家に住んでみたい」という視点でご参加頂いた方は、右ページにお進みください。
2. 「所有する町家を活用したい」という視点でご参加頂いた方は、裏面の左ページにお進みください。
3. その他、お気づきのことや、もっと詳しく知りたい事柄等がございましたら、裏面の右ページにご記入願います。
4. 参加者様についてをご記入願います。

1. 「町家に住んでみたい」という視点でご参加頂いた方

1) 本日はどのような目的でお越し頂きましたか？

住まい探し ・ 町家に興味がある ・ 風通しの取組みに興味がある

その他 []

2) これまでにも空き町家の見学等をされたことがありますか？

はい ・ いいえ

3) 2) で「はい」おこたえ頂いた方へ。「風通し」の試みは有効だと感じましたか？

はい ・ いいえ

4) その理由を教えてください。

例：○内部がよく片付いていて、建物の状態等を良く確認することができた。

○今後の空き家対策と町家暮らしニーズのマッチングに有効だと思う。

○地元の若い世代が流出して地域に空き家が増える課題を直接的に解決していない。

など

[]

5) 今回の見学会は町家暮らしを現実的に考える機会となりましたか。

はい ・ いいえ

6) その理由を教えてください。

例：○建物の現状が確認できたことと、賃料等の条件が相談できたため。

○住み始めるまでにはどんなことをしたら良いか、十分に把握できない事が多いため。

など

[]

7) 見学して頂いた町家に住むとしたら、どのようにして住みますか？

このまま住む ・ 不都合がある部分だけ直して住む ・ 大々的に改修して住む

8) お気づきの改善点等がございましたら教えてください。

例：○こんなところをもっときれいに片付け・掃除しておいてほしい。

○家財道具整理前の状況がわかる写真等があるとよかった。

など

[]

2. 「所有する町家を活用したい」という視点でご参加頂いた方

1) 「風通し」の試みは有効だと感じましたか？

はい ・ いいえ

2) その理由を教えてください。

例：○内部がよく片付いていて、建物の状態等を良く確認することができた。

○今後の空き家対策と町家暮らしニーズのマッチングに有効だと思う。

○地元の若い世代が流出して地域に空き家が増える課題を直接的に解決していない。

など

[]

3) 「風通し」のサービスを受けたいと感じましたか？

はい ・ いいえ

4) その理由を教えてください。

例：○関心のある沢山の方に見学してもらう事によって、大切にしてきた建物を気に入ってくれる方と出会うことができるかもしれないため。

○ご親戚や町内への説明、貸し出しの条件等を調整するのがわずらわしいため。

など

[]

5) 一軒あたりのサービス料金はどのくらいが適当だと思いますか？

500 円/月 ・ 1,000 円/月 ・ 1,500 円/月 ・ 2,000 円/月

それ以上 () 円/月 ・ 費用負担があるなら利用しない

6) 有効だと感じるサービスメニューは何ですか？ ※当てはまるもの全て

片付け ・ 家財道具処分 ・ 清掃 ・ 庭木の剪定 ・ 建物調査

戸の開け閉め ・ 柱梁等構造体の点検 ・ 水道電気ガス等設備点検

住まい手への紹介 ・ 見学会の実施 ・ その他 ()

7) 今回の見学会は所有する町家の活用を現実的に考える機会となりましたか。

はい ・ いいえ

3. その他、お気づきのことや、もっと詳しく知りたい事柄等
がございましたらご記入ください。

4. 参加者様についてご記入ください。

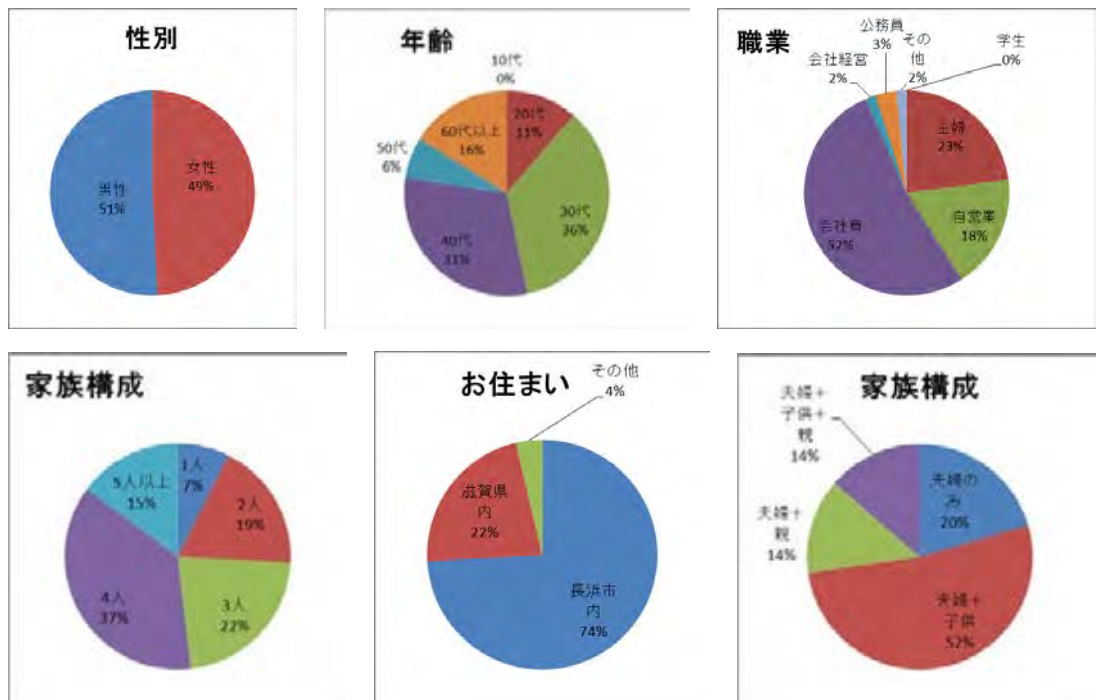
性別 / 女 男
年齢 / 10代 20代 30代 40代 50代 60代以上
職業 / 学生 主婦 自営業 会社員 会社経営 公務員
その他 ()
家族構成 / (人)
夫婦のみ 夫婦+子供 夫婦+親 夫婦+子供+親
お住まい / 長浜市内 (町) 滋賀県内 その他 ()

ご協力ありがとうございました。

(2) 居住希望者のアンケート結果（回答数 66）

1) プロフィール

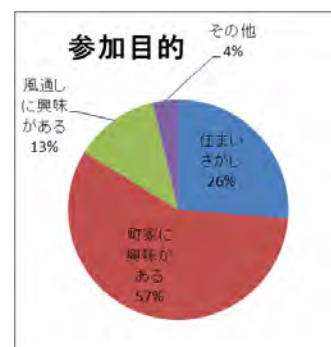
男性 51%、女性 49%と男女、ほぼ同数の方が参加された。年齢は 30 代（36%）が最も多く、次いで 40 代（31%）と、現役世代が多い傾向が見られた。職業は会社員（52%）が最も多く、次いで主婦（23%）であった。家族構成は 4 人（37%）が最も多く、次に 3 人（22%）が多かった。また、夫婦と子供の世帯が 52%と最も多く、次に夫婦のみとファミリー世帯もしくは今後子育てが想定される世帯の参加が多かった。住まいは長浜市が（74%）、2 番目に滋賀県（22%）が多く、9 割近くの方が滋賀県内から訪問されていた。また、同じ参加者が、妻、親、子供など同行者を変えながら、期間中繰り返し参加する場面も多く見られた。総合的に今回の見学会は、30～40 代のファミリー世帯が夫婦で参加する傾向が見られた。



2) 目的

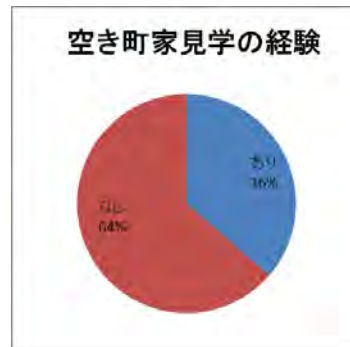
参加の目的は「町家に興味がある」が 57%と最も多く、次に「住まいさがし」（26%）が多かった。

今回の見学会は特に町家への興味が高い方が参加される傾向が見られた。



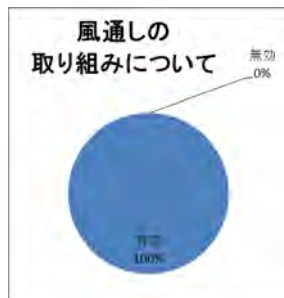
3) 空き町家見学の経験

空き町家見学の経験については、経験がない方は64%、ある方が36%で経験がない方のほうが多かった。一般的に不動産市場に出ない町家の空き家を見学する機会は少ないが、今回の見学会の参加者は町家に興味がある方が多かったため、空き町家見学の見学がある方が来られた。



4) 風通しの取り組みについて

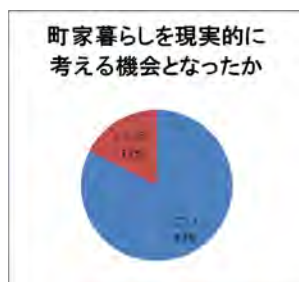
風通しの取り組みについては、全員が有効と回答した。有効と答えた理由として最も多かったのが、「内部が良く片付いていて建物の状態を良く確認できた」で次いで、「空き家対策と町家暮らしニーズのマッチングに有効」であった。その他では、「空き家の利活用」や「家屋の保全」、「見学機会の創出」に多くチェックされており、参加者は特に、家屋の保全、とマッチングの点で風通しの有効性を感じている。自由記述では、「次代に残すためにも、地権者では十分に出来なくなった風通しを第三者が代行することはとても有効」と第三者が風通しを実施する有効性についてもコメントされた。



項目	回答数
内部が良く片付いていて建物の状態を良く確認できた	21
空き家対策と町家暮らしニーズのマッチングに有効	9
地元の若い世代が流出し、空き家が増える課題を直接的に解決していない	2
その他	8
空き家の再稼働	1
家屋の保全	7
見学機会の創出	7
町家やまちなかの良さを周知する機会	3
具体的な暮らしのイメージが描けた	3
若い世代で関心高い	3
自力では空き家の所有者に出会えない	2
地域活性化	1

5) 町家暮らしを現実的に考える機会となったか

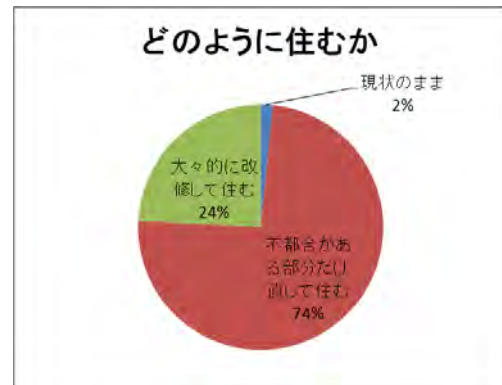
今回の見学会によって、町家暮らしを現実的に考える機会となったと答えた方は8割以上であった。理由としては、「建物の状態が確認できたことと、賃料等の相談ができた」が最も多く、自由記述では「賃料等の条件がはっきりしていると尚良かった」と町家暮らしを現実的に考えるにあたっては、賃料や居住条件が具体的に提示されることが望まれた。



項目	回答数
建物の状態が確認できたことと、賃料等の相談ができた	23
住み始めるまでにどんなことをしたら良いか、十分に把握できないことが多い	5
その他	8
生活のイメージが描けた	3
環境が良い	4
改修計画や工事の進め方が相談できた	4
まちなかは暮らすのに便利そう	2
手間がかかりそう	1
耐震や設備関係等気になることが沢山ある	1
収納が多い	1
中庭を楽しく使いたい	1

6) どのように住むか

今回の見学会を実施した物件が傷んでいたこともあり、「不都合がある部分だけ直して住む」(74%)が最も多かった。また、「大々的に改修して住む」をあせると約9割が自身で改修することを想定している。



7) 自由記入

●物件に関する情報が欲しい

- ・間取り図が欲しい。
- ・家財道具整理前の状況がわかる写真があるとよかった。
- ・賃貸条件や権利関係の概要がわかるとよい。
- ・床下の状態などが見られると良かった。
- ・祭りへの参加など町内の情報が欲しい。

●改修工事の費用や補助金に関する情報が欲しい

- ・改修工事費を知りたい。
- ・改修工事に関して専門家や職人のアドバイスを頂けるとよい。
- ・補助金関係の資料等も併せて頂けると参考になる。
- ・若い人の美意識や価値観を大切にしたい。経済力をサポートできればもっと花開く。

●取扱い物件について

- ・即入居可能な家があると良い。
- ・もっと多くの町家を見学したい。
- ・平屋を探している。
- ・病院の近くに住まいを探している。

●もっとPRして欲しい

- ・もっと広く取組みをPRしてほしい。若い世代の関心が高いと思う。

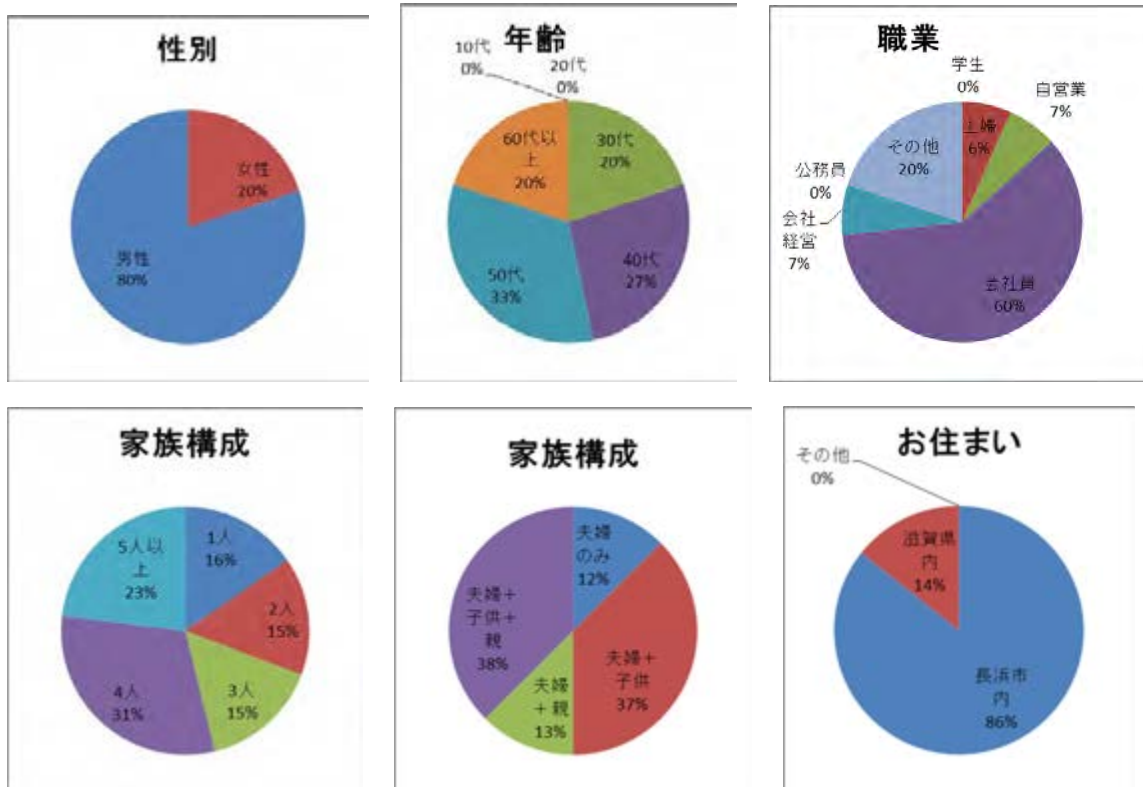
まとめ

30～40代のファミリーで町家の居住について真剣に検討している世帯が参加する傾向が見られた。参加者は家屋の保全とマッチングにおいて風通し事業の有効性を感じていた。多くの参加者が町家を実際に居住する機会となったと答えているが、賃料や居住条件、権利関係、町内情報など居住する際に必要な情報をより提示することが望まれた。多くの参加者は自身で改修することを想定しており、具体的な改修費用や行政補助の情報を求める意見が自由記入で多く見られた。

(3) 地権者へのアンケート結果（回答数 15）

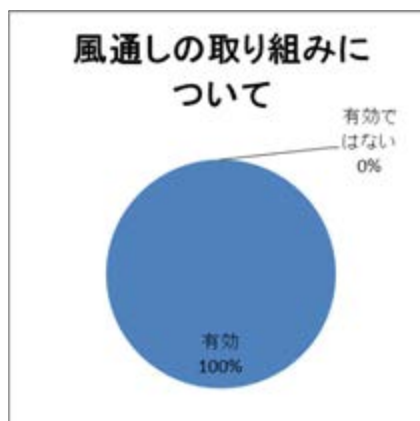
1) プロフィール

男性 80%、女性 20%と男性が多く参加された。年齢は 50 代（33%）が最も多く、次いで 40 代（27%）と、居住希望者より高い年齢層が多く訪れた傾向が見られた。職業は会社員（60%）が最も多い。家族構成は 4 人（31%）が最も多く、次いで 5 人以上（23%）が多かった。住まいは長浜市内が（86%）、次いで滋賀県内（14%）が多く、参加者全てが滋賀県内から訪問していた。総合的に今回の見学会は、近郊に住む 40～50 代の空き家地権者が参加する傾向が見られた。



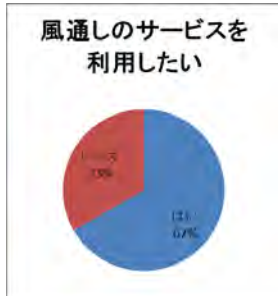
2) 風通しの取り組みについて

今回の見学会に参加した地権者全てが風通しの取り組みが有効であると回答した。自由記入欄では、「家財処分には沢山の費用が掛かるため悩んでいる」、「活用予定のない不動産を複数相続し、今後それらの維持を負担に感じる者が増えていく」と地権者ならではの悩みが示された。また、風通しについて「使途のない不動産を地域の資産として流動化する仕組みに可能性を感じる」と前向きな意見も見られた。



3) 風通しのサービス利用について

2) で風通しの取り組みの有効性を感じている一方、実際にサービスを利用したいかについては「はい」が10名と7割程度であった。「いいえ」と答えた理由としては、自身が管理している事やまだ居住者がいることなどが挙げられた。「はい」と答えた方は、居住者募集において利用したいという理由を挙げた方が多かった。



項目	回答数
沢山の方に見てもらった事で、気に入ってくれる方と出会うかもしれない	2
親戚や町内への説明や、貸し出しの条件等を調整するのが煩わしい	2
その他	
自分で管理している	
まだ住んでいる	
空き家そのまま置いておかないかと思ってしたが、住んでくれる人がいることがわかった	
用途を持たない所有者をサポートすることになる	
管理と同時にプロモーションを行うことで、市場との接点をつくり出している	

4) 風通しのサービス料と希望するサービスメニュー

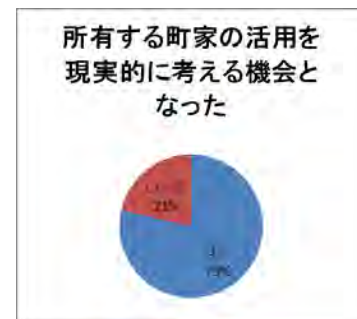
希望するサービス料は月々1,000～2,000円が最も多く、次いで3,000～4,000円が多く、0円と答えた者はいなかった。また、希望するサービスメニューとしては、「家財道具の処分」、「建物調査」、「戸の開け閉め」、「住まい手の紹介」が最も多かった。

項目	回答数
1,000円/月	3
2,000円/月	3
3,000-4,000円/月	2
500円/月	1
1,500円/月	1
費用負担があるなら利用しない	0

項目	回答数
家財道具処分	7
建物調査	7
戸の開け閉め	7
住まい手への紹介	7
片付け	5
床木の整定	5
造作	4
柱梁等構造体の点検	4
水道電気ガス等設備点検	4
見学会の実施	4
その他	0

5) 所有する町家の活用を現実的に考える機会となった

所有する町家の活用を現実的に考える機会になったか尋ねたところ、約8割(11名)の方から「はい」と回答を得られた。



6) 自由記入

●見学会における情報提供について

- ・もう少し具体的な説明が必要
- ・契約のある方が具体的にわかると良い

●地権者の費用負担について

- ・改修費用を分担できないか
- ・町内経費を分担できないか
- ・片付け/不要品処/清掃は、本来地権者自身が行うべきだが、それが出来ないのが現状。費用負担は地権者がすべきとしても、作業の段取り等をサポートして頂けるだけでも十分価値がある。

まとめ

今回の見学会は、近郊に住む 40～50 代の空き家地権者が参加する傾向が見られた。地権者は主に家財処分、貸し手と住まい手のマッチングの点から風通しが有効と考えていた。実際に風通しを行うか否かについては、自身が管理している事やまだ居住者がいる場合は利用しないが、空き家になり居住者を募集際に利用したいと考えており、希望するサービス料は月々1,000～2,000 円が最も多かった。希望するサービスとしては、「家財道具の処分」、「建物調査」、「戸の開け閉め」、「住まい手の紹介」が最も多かった。

4. 「風通し」 試行先へのヒアリング結果

見学会終了後、試行先の空き家地権者に電話もしくは対面で随時ヒアリング調査を実施した。

1) H 邸

- ・大量の家財を整理してくれたのが非常にありがたい。しかしそのままでは再び荒れてしまう。管理しながら橋渡しの機会まで用意してもらえたことに感謝している。
- ・1500 円／月以上の価値があると思うが、使途のないままいつまでも払うことは難しいだろう。現状では躯体の一部や設備機器類が損傷しており、利活用を実現するには改修投資が必要となるが、建物規模が大きく費用もかかるため、自己投資による利活用は現実的に不可能である。

2) Y 邸

- ・昔ながらの貸家なので入居希望者がいるとは思わなかった。十分に管理ができていない状態だったので、有意義な取り組みだった。
- ・今後も空き家は増加するが、既存の不動産事業者は扱わない。住みたいニーズもあるとしたら取組は双方にとって有益である。ボランティアではなくビジネスモデルとして成立させるべきである。
- ・使途がないまま放置している空き家に、新たに管理料を支払おうとする地権者は少ないかもしれない。風通しによる管理そのものではなく、その先に利活用の具体案を描けることがサービスの強みではないか。

3) N 邸

- ・気がかりなまま地権者自身ではどうすることもできない状態にある空き家は今後も増えていくだろう。まちづくり会社のように、地域から信頼のある組織がそうした建物の家守になってマネジメントすることに大きな価値がある。
- ・今回は家財処分から風通しまで一切のコスト負担をしていただいたので、利活用の目途がたてばまずはまちづくり会社に安く貸出し、転貸等の事業に活かして欲しいと考えている。サービスの価値は、利活用に導くまでを通してサポートすることにある。風通しにコストが掛かるとしたら、稼働時にはもう少し高く貸したい、そう思うのではないか。

- 地権者から風通しへの理解を得た。地権者からは、風通しのサービスよりも利活用の具体案を描けたことが評価された。
- 未利用町家を利活用させるまでには、不要家財の処分費や改修工事費等がかかり、地権者自身では空き町家の利活用は難しいこと、風通しは信頼関係がないと行えない事業であることが改めてわかった。地域で信頼できる第三者(例えば長浜まちづくり(株))が介在するビジネスモデルの構築が求められる。

5. 「風通し」の本格実施に向けて

(1) 風通しの事業の課題と方向性

今回、空き家地権者はモデル事業への協力を条件に、第三者が家財の処理費用と人件費を負担して風通し事業を地権者の費用・労力の負担無しで行った。その結果、他の空き家地権者からも反響があり、空き家地権者からその第三者に風通しの依頼が来るようになってきている。今後の事業継続を鑑みると、家財の処理費用、人件費を捻出するために風通し事業の有料化が求められる。

アンケート結果から、見学会に参加した空き家地権者 15 名全員が風通しのサービスに対し、月々の料金を支払うと回答しており、風通し事業の有料化を検討していく必要があるだろう。

●風通しで発生した家財の処理費、人件費を風通し事業で捻出することが求められる。

(2) 風通し事業の先行事例の調査

本調査では、風通しのビジネスモデルを検討するために、風通し事業の先行事例を調査した。先行事例を分析し、風通し事業本格実施に向けた情報を整理した結果を下記に示す。

1) 香川県、愛媛県の事例（空き家管理舎へヒアリング）

【会社の概要】

創業昭和 22 年。現在は有限会社である。空き家の管理と土木・建設業を主な業務としており、空き家管理については空き家管理舎、土木・建設業については有限会社山下建設の屋号を使用している。

【資格】

耐震プランナー認定番号 3001846

1 級土木施工管理技士

1 級造園施工管理技士

2 級建築施工管理技士

2 級管工事施工管理技士

【空き家管理の内容】

香川県、愛媛県の物件を中心に管理している。換気（60 分程度）、通水、清掃、庭木のチェック、雨漏りのチェック、外部のチェック、権利関係のチェック、近隣訪問、台風等の有事後の巡回、郵便物の管理などを月額 1 万円（現在サービス期間中のため月額 7,350 円）、基本サービス 6 種類をパッケージしたおためしコースを 5,250 円で提供している。

【利用者】

全体で 20 軒が利用しており、10 軒が月額 1 万円（現在サービス期間中のため月額 7,350 円）のコース、10 軒が 5,250 円のおためしコースを利用している。

【ビジネスパートナー】

空き家管理舎ではビジネスパートナーを募集している。空き家を取り巻く環境や業界、地方の状況などの思いを共有した方にビジネスパートナー契約を交わし、契約料、ロゴ使用料を入金して頂く。パンフレット、チラシ 200 部ずつとロゴデータ、空き家管理契約書の、臨時巡回報告書、現状報告書、鍵受領書のひな形の送付と紹介ページへ無料掲載され、報告書作業写真帳等のチェック（1 年間）やマーケティングや広報活動などの情報を共有している。現在 2 件、ビジネスパートナーが登録している。

【空き家管理における工夫】

水道・電気は使用できるようにしてもらっている。契約開始までに地権者に清掃、家財道具等の確認を行って頂く。火災保険と家財保険（残存家具等がある場合）も加入してもらっている。希望者にはゴミの運搬、処分（有料）や専門業者による古道具や美術品等の無料鑑定、買取りを行っている。家財撤去などは自社で行っている。

【事業の運営方法】

空き家管理だけでは事業は成立しない。営業ツールとして空き家管理を行っている。

2) 福岡県八女市の事例（エステートプロモーション北九州へヒアリング）

【会社の概要】

創業平成 13 年、社員 1 名の有限会社である。宅建業を主な業務であるが、去年から空き家管理を始めた。空き家の維持管理、賃貸（リノベーション・定期借家・普通借家）、解体（月極駐車場・コインパーキング・貸し地）、売却（仲介・買取り・任意売却）まで扱う。

【資格】

宅建業

【空き家管理の内容】

月々3,000 円で八女市内の空き家を定期的に巡回管理するサービスを行なっている。下記の項目が月 3,000 円のサービスであり、遠方の場合は距離により 500 円～2,000 円プラスされる。オプションとして、室内状況確認サービス（+500 円）、室内清掃サービス（+2,500 円）、除草サービス（+3,000 円）が用意されている。また、単発サービスも 2,000 円～提供している。空き家の管理は社員が対応している。

【利用者】

全体で 30 棟管理しており、約 7 割がオプションサービスも併用している。オプションサービスはほぼ均等に利用されている。平均利用額は 1 件当たり 6,000 円程度である。半数は家財がそのまま置かれた状態で管理している。

【空き家管理における工夫】

利用者の金銭的負担を減らすよう地権者には極力水道・電気は止めてもらっている。掃除や草刈りは 30L のポリタンクの水とリチウムイオン電池式の草刈り機や掃除機を使用している。家財撤去は植木屋に外注しており、トラック 4、5 台と 10 人の男性スタッフにより 1 日で処理する。分別はトラック毎に行うのと効率的である。原価は 15

～35万円程度に2割手数料として上乘せして利用者から頂いている。鍵を預けることに抵抗感を示す方もいるので、基本サービスの中に鍵を預からないとできないサービスを入れていない。

【事業の運営方法】

現在、空き家管理だけでは事業は成立しておらず、家財処理やリフォームの副収入を合わせて300万円程度である。2～3年後にはより管理件数を増やし、空き家管理のみで採算があう形まで持っていきたいと考えている。関東では100円で空き家管理を行う業者も出てきており、仲介業に結び付けることで利益を出している。不動産業と併用しないと空き家管理で採算をとることは難しい。

表 3-1 月 3,000 円のサービス内容

毎月一度の建物外部からの状況確認	
チェック項目	建物の破損
	敷地の状態
	無断駐車
	第三者の侵入の形跡
	不法投棄
・郵便物の有無の確認・転送	
・ポストイングチラシの回収・廃棄	
・前面道路周辺の清掃	
気象警報発令後、台風通過後、地震後の状況確認	
メンテナンス等のご提案	
・必要な補修工事が発生した場合の見積り依頼、 発注、施工管理	
門扉の施錠	
管理プレートの設置(ご希望のお客様のみ)	
・近隣住民や行政からの要望・苦情の窓口	
・購入希望・賃貸希望のお問い合わせへの対応	

3) 石川県金沢市の事例

【事業の概要】

空き町家を有効活用するために、「移住・住み替えと定期借家による共同アトリエ活用」に取り組んだ。国土交通省の空き家等活用推進事業を利用し、一般社団法人金澤町家ドミトリー推進機構が実施した。

【おくりいえプロジェクト】

金沢美術学院大学在学学生による作品展示と町家内の不要品を処分し掃除する「おくりいえプロジェクト」を企画開催し、町家共同アトリエの存在を対外的にアピールした。

【参加者の様子】

2日間で約200名の来場者を得て、みんなで町家を掃除し、箆箆や布きれ、その他小物を持ち帰った。老若男女幅広い方が参加し、友人や恋人同士での参加が多く、親子や家族の参加も見られた。参加者は帰り際、掃除して綺麗になったことと気に入った家財をもらえた喜びから笑顔で帰る。また、掃除を通してコミュニケーションが生まれるため、世代を超えた会話が生まれている。

【プロジェクト後の家屋の様子】

200名により掃除してもらったため、内部はキレイに磨かれた。また、家財も持ち帰られたモノが多く、すっきりした状態になった。また、掃除後は新鮮な空気が流れるようになった。

長浜の風通し事業実施にむけて

- 長浜では家財の撤去を風通しのメニューとして実施したが、他事例では、家財撤去を風通しとは別メニュー、別料金（原価＋手数料）で実施している。家財の撤去を希望しない地権者も想定されるため、長浜でも家財の撤去・整理は風通しとは別メニューとして検討する。
- 長浜では信頼関係が構築されていたため、全ての物件で鍵を預かって風通しを実施したが、他事例では鍵を預からずサービスできるメニューを用意している。鍵を預けることに抵抗感を示す利用者もいるので、長浜でも「建物周辺の清掃」など、鍵預かり無しでできるサービスを提供することも検討する。
- 試行実施では、掃除の際の水、電気の確保が難しかった。他事例では、空き家で水道・電気が使用できるように手続きしてもらっている場合とポリタンクや電池などを利用してサービス利用者の負担を減らしている場合がみられた。長浜ではサービス利用者の負担を極力抑えるために後者の方法を検討する。
- 他事例では、土木・建設業者や宅建業者が月々3～7千円の料金を徴収しながら営業ツールとして空き家管理を実施していた。長浜も風通しのみで独立採算をとることは難しいと推測される。
- 他事例では、空き家管理スキルの提供等で地権者以外から空き家管理に関する事業費を集めていた。また、不要な家財を参加者にプレゼントする代わりにボランティアによる家財の整理、清掃するイベントを企画することも経費削減に有効と推測される。

(3) 風通し事業のサービス内容の検討

風通し事業のサービス利用の目的としては、大きく下記 A、B に分けることができる。また、3 章のアンケート調査のサービス項目を A、B に分類すると下表のとおりである。

A 近所に迷惑をかけないための空き家の管理（鍵の預かり無し）

当面貸す予定がない物件では、近所に迷惑にならない程度の管理（月一程度の見回りや家の前の清掃、郵便の回収、転送など）が必要である。

B いずれ居住希望者へ貸すための空き家の管理（鍵の預かり有り）

近々貸したいと考えている物件では、建物を貸せる状態にするための管理（週 1 回程度の清掃、簡単な補修）が必要である。居住希望の問い合わせへの対応、マッチングを行うサービスも + α で追加することも検討可能である。

表 3-2 3 章のアンケート結果

目的	項目	回答者
A ↓	清掃	4
	庭木の剪定	5
	清掃（家屋の周辺）	4
	戸の開け閉め	7
	家財道具処分	7
A+B ↓	住まい手への紹介	7
	片付け	5
	柱梁等構造体の点検	4
	水道電気ガス等設備点検	4
	清掃（家屋内）	4
	見学会の実施	4

上表から分かるように、近くに住んでいるか否かなど空き家地権者の状況によって、希望するサービスが異なっている。また、3 章のアンケート結果では、適当と考えるサービス料が 500～4,000 円と幅があった。物件により、建物規模も異なるため、空き家地権者の希望するサービスや支払える対価について空き家地権者にヒアリングし、オーダーメイドで風通しのサービスを提供することが適当である。

また、本章のアンケート結果では、「片付け/不要品処/清掃は、本来地権者自身が行うべきだが、それが出来ないのが現状。費用負担は地権者がすべきとしても、作業の段取り等をサポートして頂けるだけでも十分価値がある」という自由回答を得られた。費用や人件費の負担が大きい家財の処分、片づけについては信頼できる業者を紹介するサービスを安価で提供することを検討することも有効である。

●地権者により希望するサービス、料金が異なるため、ヒアリングの上、オーダーメイドで風通しのサービスを提供することが適当である。

(4) 風通し事業のサービス料金の検討

下記に想定料金の考え方を示す。

【基本方針】

- ・可能な限り、空き家地権者の負担がないよう、低コストでサービスを提供する。
- ・風通し事業は実費を回収する方針とする。
- ・地権者が利活用のイメージができるよう、橋渡しのサービスもセットで提案する。
- ・入居希望者が決定した際に一定の収益を得る形とする。

●家財処分

家財処分費用は、Y 邸の数万円～H 邸の 30 万円と物件の広さや家財の量によって異なる。地元業者と協力し、低価格で処分できるよう手配する場合は手配料金 20,000 円、長浜まちづくり会社が家財整理処分一式を請負う場合は、車両手配代、人件費代、処分費用（実費）の 60,000 円～の料金を想定する。

●風通し

建物カルテ作成は、「今後使用する基礎資料かつ仲介にも使用できる資料であるため作成時に料金徴収をした方が良い」との地元不動産組合からのアドバイスから人件費と維持管理費用を含めた 20,000 円を想定する。

また、戸の開け閉め、清掃などの建物管理は、当面は月 1～2 回実施するとし、1 軒あたりに必要な人件費（実績）と見学会の希望料金 1,800 円から各メニュー料金を 300 円に設定し、好きなメニューを利用者が選択できるようにした。

●橋渡し

居住者募集の方法は安価な HP 掲載とより積極的に居住希望者を募集する見学会開催の 2 種類メニューを用意した。HP 掲載、見学会開催ともに必要な人件費を徴収する料金設定とし、入居希望者が決定した際、人件費と報酬で 30,000 円頂くことを想定する。

また、契約書関係の書類作成を求める場合は不動産組合の紹介、公証人役場の紹介・同行し、低価格で書類作成を行うサービスを提供する。サービス料は契約各者 5,000 円ずつとし、不動産組合の紹介の場合は不動産組合に支払うことを想定する。

表 3-3 サービス料金の検討

メニュー	試行に要した経費・その他	見学会時調査より	想定料金
家財整理処分			
・事業者、スタッフ等手配	-	-	20,000 円
・請負	150,000 円	-	60,000 円～
風通し			
・建物カルテ作成 (現況図面 / 各部診断 / 写真記録)	10,000 円 (10h)	-	20,000 円
・戸の開け閉め	} ※ 3,000 円 (3h)	} ※ 1,800 円	※ 300 円
・建物周辺の清掃			※ 300 円
・建物内部の清掃			※ 300 円
・柱梁等構造体の点検			※ 300 円
・水道電気ガス等設備機器点検			※ 300 円
橋渡し			
・ホームページ掲載	2,000 円 (2h)	-	1,000 円
・見学会開催	20,000 円 (20h)	-	20,000 円～
・入居希望者の紹介	-	-	30,000 円
・契約支援 (公証人役場、不動産組合への紹介)	-	-	5,000 円 (契約各者より)

※は月額料金を示す。

(5) 風通し事業の実施・運営のための課題の整理

風通し事業の実施・運営のための課題を整理する。なお、長浜まちなか版風通し事業実施要項（案）については後述の資料を参照して頂きたい。

1) 事業費用の捻出方法

事業の収支や先行事例を調査した結果、多くの物件を管理しないと風通し事業単独で採算をとることが難しいことが明らかになった。当面は不動産仲介業や空き家の利活用事業とあわせて採算をとるスキームで運営することが求められる。事業費を捻出する項目は下記2点である。

①空き家の管理：月額料金を徴収

②家財の整理：手数料を徴収

2) 運営する人材の確保

先行事例から、20～30件程度では兼業で対応可能であると推測される。より多くの物件を扱う際は専門スタッフが求められる。宅建業や耐震プランナーなどの有資格者であれば、耐震診断や物件紹介・仲介業等の+αのサービスを提供することができる。

3) 連携先の検討

今回の風通し事業では主に家財撤去業者に委託せず家財道具の撤去を行ったため、特に家財道具の撤去が大変であった。先行事例では植木屋と連携することで、家財撤去業者よりも安い料金でサービスを提供していた。家財撤去時には、一時的にトラックや人材が必要なことから、当面は他の業者との連携が検討される。

4) 運営体制の検討

風通し事業を既存の組織の一事業として運営するか、新たな組織をつくるか、など運営体制の検討が必要である。また、風通し事業のみで採算をとることが難しいため、仲介業や利活用業も実施する新たな組織づくりについての検討も求められる。

資料：風通し実施要項（案）

□風通し屋とは

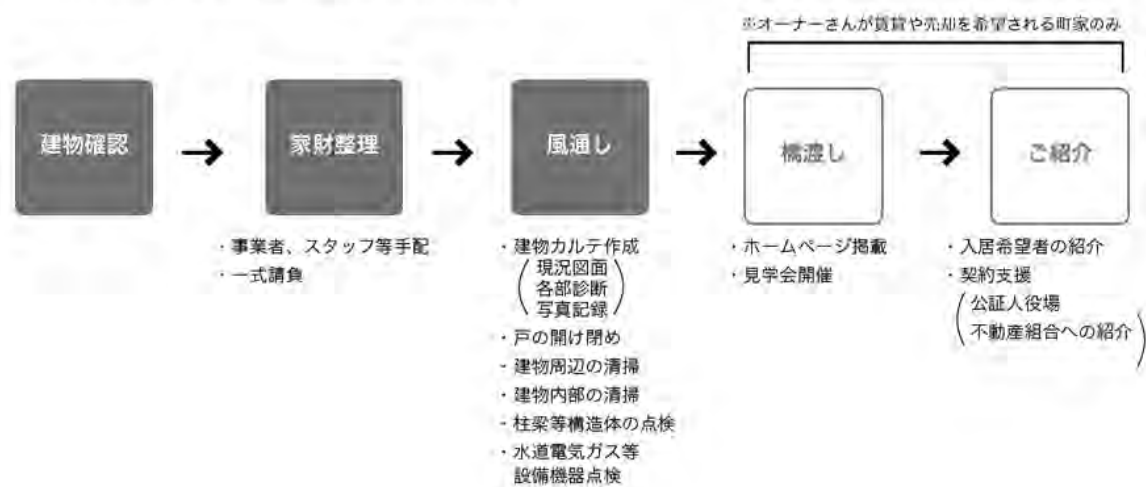
- ・空き家をオーナーさんに代わって維持管理するサービスです。
- ・不要な家財道具や貴重品を整理した後、月に2回、戸をあけて風を通し、建物の傷みなどをチェックします。
- ・賃貸や売却を希望される場合、建物を良い状態で保つことが成約のポイントになります。
- ・町家を適切に維持管理しながら、住んでみたいという方への橋渡しを行います。

□こんな特徴があります

- ・急な転居や相続等で、所有する建物の維持管理に手が回らないといったケースが増えています。私たちはそのようなオーナーさんに代わって、建物がいつでも使える状態にアイドリングしておきます。
- ・空き町家の情報は一般不動産市場に出にくいことが現状です。そんな中、「町家に住みたい!」という方が、運よく縁のあった建物を見下ろす機会を得た場合でも、雨戸やカーテンが閉じたままの湿気た部屋に山のような家財道具おまけに虫やネズミの気配が、、、という状況を見て、成約に至らないケースも少なくありません。建物の持ち味やコンディションが一目で判ることが、オーナーさんにも入居希望者さんにも喜んでいただけます。
- ・建物もそこに住む人も個性は様々。これから暮らす家は、できるだけ沢山の建物を見て頂けるように、定期的に一斉見学会を開催します。たくさんのお会いの中に、ピピッとくる出会いがあることを期待しています。

□サービスの流れ

※どのメニューも必要な範囲で選択していただけます。



ロサービス料金（案）

オーナーさんの希望のサービスをオーダーメイドで提供します。建物の状況、希望される今後の活用により、下記金額から割引など致しますので、是非ご相談ください。

表 3-4 サービス料金（案）

メニュー	料 金 (※:月額)	内 容
家財整理処分		
・事業者、スタッフ等手配	20,000 円	作業に要する人件費、処分費は別途ご負担ください。
・請負	60,000 円～	建物規模および形状と、処分量に応じて変動します。
風通し		
・建物カルテ作成 (現況図面 / 各部診断 / 写真記録)	20,000 円	維持管理の台帳となりますので、既存図面等がある場合等を除いて必ず実施させていただきます。
・戸の開け閉め	※ 300 円	月に 2 度、空気の入替えを行います。
・建物周辺の清掃	※ 300 円	月に 2 度、ご近所への迷惑となることを防ぎます。
・建物内部の清掃	※ 300 円	月に 2 度、室内の掃き掃除を行います。
・柱梁等構造体の点検	※ 300 円	月に 1 度、目視による点検を行います。
・水道電気ガス等設備機器点検	※ 300 円	月に 1 度、目視による点検を行います。
橋渡し		
・ホームページ掲載	1,000 円	図面、写真、建物の特徴等を掲載します。
・見学会開催	20,000 円～	標準開催：2 日間、10 時～15 時半、スタッフ 2 名
・入居希望者の紹介	30,000 円	面接を実施したうえで信頼できる方をご紹介します。
・契約支援 (公証人役場、不動産組合への紹介)	5,000 円 (契約各者より)	契約行為に関連して必要な支援を致します。

第4章 町家の改修方法の把握と利用方法の検討

1. 本章の概要

(1) 本章のねらい

3章で風通し事業化を検討した結果、風通し単独では採算をとることが難しく、不動産仲介業や利活用事業を併せて実施する必要があることが明らかになった。不動産仲介業である「橋渡し」についてはながはま再生バンクで既に実施しており、3章でも記述しているため、本章では、特に利活用事業について検討する。長浜まちなかにおける利活用事業を検討・実施するにあたって、現地における居住の現状とニーズ、必要な改修工事費用の実態を調査し、現在居住している層、改修費の目安を把握することが求められる。また、現在の通勤圏、通学圏、周辺環境などを調査することで、今後積極的に長浜まちなか居住をPRするターゲットを明らかにすることができると考えられる。

よって、本章では、①長浜における町家の改修費用、②長浜まちなかの居住のニーズや周辺の家賃相場、③改修費用の目安を明らかにした上で、長浜まちなかに適した町家の利用形態をシミュレーションすることで、長浜における利活用事業を検討する。

(2) 利活用事業の必要性

1章の調査で、長浜まちなかに空き家88軒のうち、以前から貸家として使用されており、空き家となった際に従来のシステム（知人からの紹介など）で居住者の募集を行っているが空き家状態である物件が14軒存在することが明らかになった（1章4.(2)3参照）。その要因として仲介のスタイルが知人の紹介というスタイルから不動産業者による仲介にシフトしてきたことが推測される。

このような空き家が不動産市場で扱われない要因としては、住宅ニーズ、生活スタイルが変化し、古い住宅のニーズが少なくなっていることが挙げられるが、長年十分な改修費をかけずに安い賃料で貸し続けていたため建物状態が悪くなっていることも大きい。近年では、状態が悪くなった建物が取り壊して駐車場にされることが多くなり、地域景観の悪化やコミュニティの衰退が憂慮される。

建物に改修費用を投じ資産価値を上げ、地域の景観を向上すること、より上質な住環境を提供することが可能であり、将来的には賃料の相場や地価を高める効果が期待される。本来このような改修工事費用は地権者が負担すべきであるが、十分な改修費用を用意できない地権者も多いため、そのような利活用事業を第三者が実施することも検討する必要がある。

(3) 本章における分析方法

長浜まちなかに適した町家の利用方法明らかにするまでの作業を下図に示す。

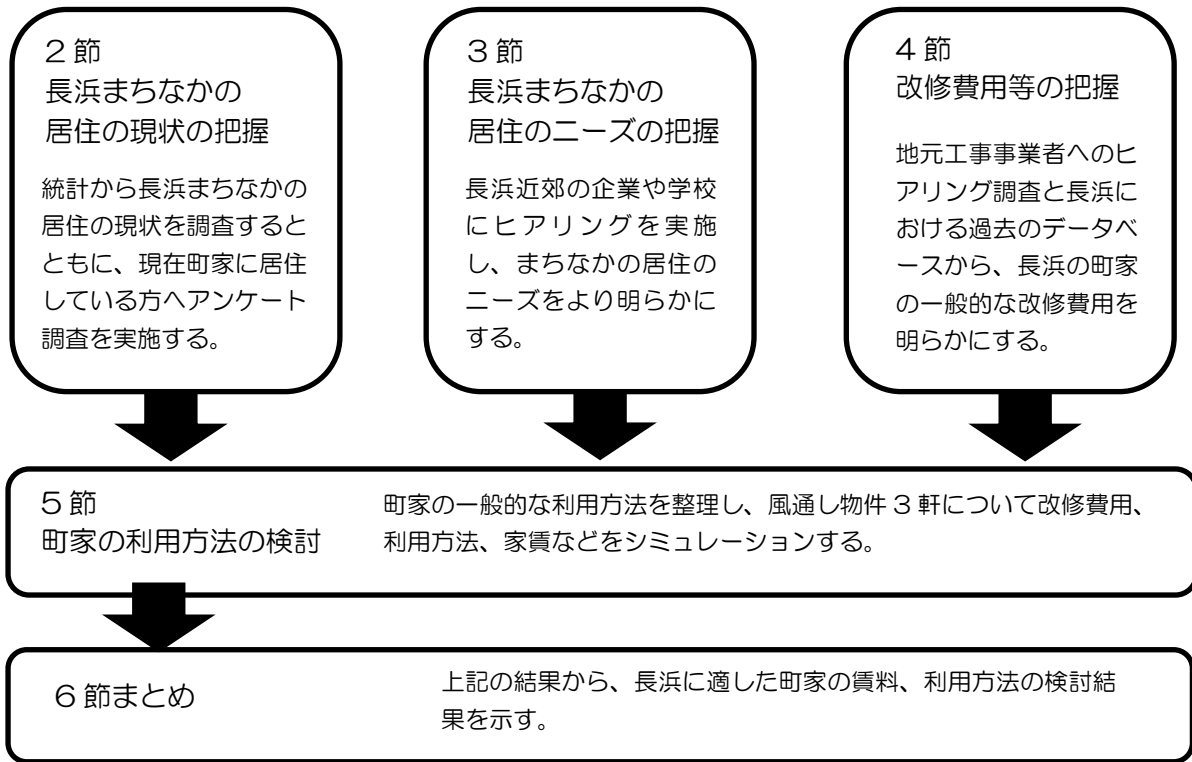


図 4-1 本章の構成

2. 長浜まちなかの居住の現状

長浜まちなかにおける居住の現状を把握するために、以下の方法で分析した。まず、長浜市における居住の現状を統計等により分析し、周辺企業や学校などへのヒアリング調査等により、長浜まちなか居住のニーズを明らかにした。次に、長浜市内の町家に5年以内に居住された方へアンケート調査を実施することで、長浜市内における町家居住現状を明らかにした。

なお、元浜町、南呉服町、北船町、大宮町、朝日町、宮前町が今回調査対象としている長浜まちなかのエリアである。

(1) 統計から分析した長浜市の居住の現状

統計調査した項目を下記に示す。

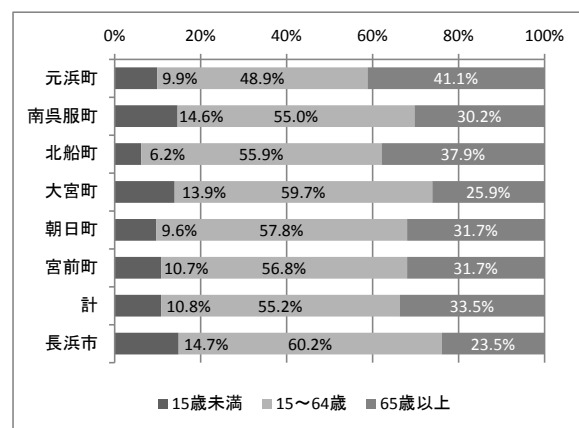
統計データ	対象
①年齢構成別人口構成、外国人数	調査範囲、市全体
②世帯の家族類型と世帯人員	調査範囲、市全体
③住居の種類と所有の関係	調査範囲、市全体
④住居の延床面積	調査範囲、市全体
⑤子ども・学生の居住者数	調査範囲、市全体
⑥長浜市在住者の通勤・通学先	調査範囲、市全体
⑦長浜市における就業者・通学者の居住地	市全体
⑧通勤・通学の利用交通手段	調査範囲、市全体
⑨賃貸住宅の家賃相場	長浜駅徒歩15分圏
⑩住宅売買価格の相場	長浜駅徒歩20分圏

1) 年齢構成別人口構成、外国人数

- ・高齢者の割合が、長浜市全体では23.5%、まちなかでは33.5%であり、長浜市全体と比較し、まちなかでは高齢者が多い。
- ・まちなかにおける外国人居住者は29名と少ない。

年齢構成別人口構成及び外国人数

町名	総数	15歳未満	15～64歳	65歳以上	外国人
元浜町	939	93	459	386	-
南呉服町	431	63	237	130	6
北船町	161	10	90	61	2
大宮町	424	59	253	110	2
朝日町	1,200	115	694	380	17
宮前町	597	64	339	189	2
計	3,752	404	2,072	1,256	29
長浜市	124,131	18,203	74,715	29,125	2,637



出典：平成22年度国勢調査

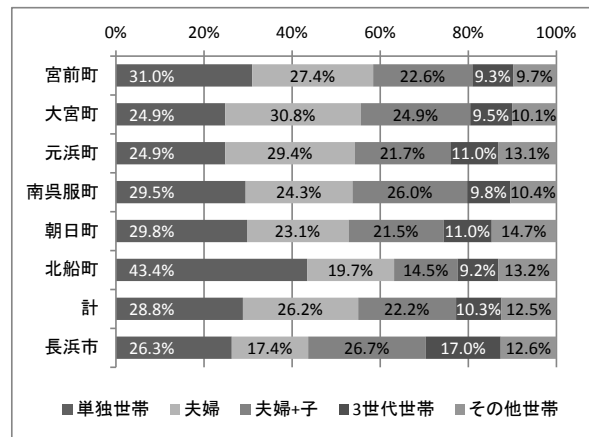
2) 世帯の家族類型と世帯人員

- ・長浜市全体では、夫婦+子の核家族が多く、3世代世帯も17%ある（平均世帯人員2.9人）。
- ・長浜市全体と比較し、まちなかでは夫婦のみの少世帯が多い（平均世帯人員2.4人）。
- ・まちなかでは、3割の世帯が65歳以上の世帯員のみとなっており、うち半数は一人暮らしである（長浜市全体の2倍）。

世帯の家族類型と平均世帯人員

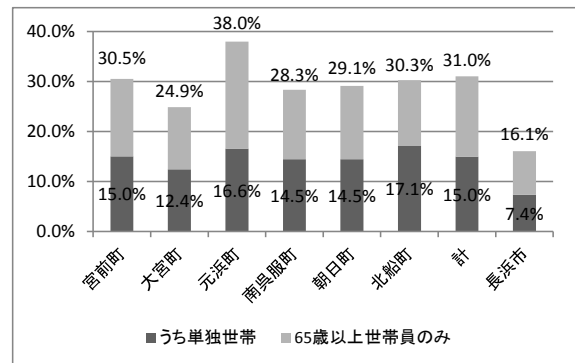
町名	総数	単独世帯	夫婦	夫婦+子	3世代世帯	その他世帯	平均世帯人員
宮前町	226	70	62	51	21	22	2.4
大宮町	169	42	52	42	16	17	2.5
元浜町	374	93	110	81	41	49	2.5
南呉服町	173	51	42	45	17	18	2.5
朝日町	484	144	112	104	53	71	2.5
北船町	76	33	15	11	7	10	2.1
計	1,502	433	393	334	155	187	2.4
長浜市	42,941	11,298	7,461	11,455	7,314	5,413	2.9

出典：平成22年度国勢調査



総世帯数に対する65歳以上世帯員のみ在世帯数の割合

町名	総数	65歳以上世帯員のみ	
		65歳以上世帯員のみ	単独世帯
宮前町	226	69	34
大宮町	169	42	21
元浜町	374	142	62
南呉服町	173	49	25
朝日町	484	141	70
北船町	76	23	13
計	1,502	466	225
長浜市	42,941	6,900	3,160



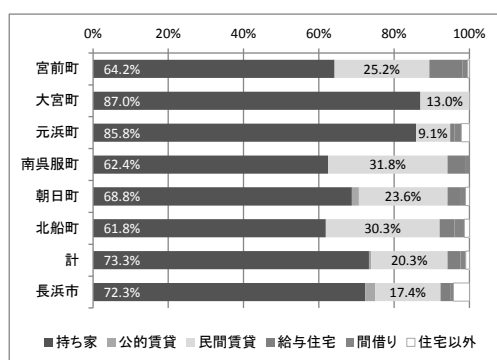
出典：平成22年度国勢調査

3) 住居の種類と所有の関係

- ・長浜市全体では、7割以上が持ち家であり、民間賃貸居住は2割以下である。
- ・長浜市全体と比較し、まちなかのうち、大宮町、元浜町では持ち家率が高く（8割以上）、南呉服町、北船町では持ち家率が低く（6割）民間賃貸が多い（3割）。

住居の種類と所有の関係

町名	総数	持ち家	公的賃貸	民間賃貸	給与住宅	間借り	住宅以外
宮前町	226	145		57	20	3	1
大宮町	169	147		22			
元浜町	374	321		34	4	7	8
南呉服町	173	108		55	8	2	
朝日町	484	333	9	114	16	7	5
北船町	76	47		23	3	2	1
計	1,502	1,101	9	305	51	21	15
長浜市	42,941	31,066	1,136	7,454	1,178	282	1,825



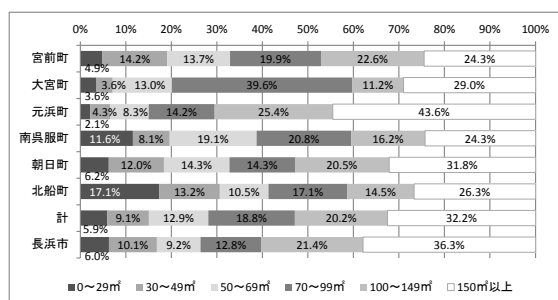
出典：平成22年度国勢調査

4) 住居の延べ床面積

- ・長浜市全体では、100㎡を超える住居が6割以上となっている。
- ・長浜市全体と比較し、まちなかでは、50～69㎡、70～99㎡規模の住居の割合が多い。（約4割）
- ・また、北船町、南呉服町では29㎡未満の住居が1割以上と多い。

住居の延べ床面積

町名	総数	0～29㎡	30～49㎡	50～69㎡	70～99㎡	100～149㎡	150㎡以上
宮前町	226	11	32	31	45	51	55
大宮町	169	6	6	22	67	19	49
元浜町	374	8	16	31	53	95	163
南呉服町	173	20	14	33	36	28	42
朝日町	484	30	58	69	69	99	154
北船町	76	13	10	8	13	11	20
計	1,502	88	136	194	283	303	483
長浜市	42,941	2,589	4,332	3,939	5,484	9,198	15,570



出典：平成22年度国勢調査

5) 子ども・学生の居住者数

・長浜市全体のうち、まちなかに居住する子どもや学生は少ない。(406人、市全体の2.3%)

子ども・学生の居住者数

町名	総数 (在学者)						総数 (未就学者)				
	小・中学校	高校	短大・高専	大学・大学院	不詳	幼稚園	保育園	その他	不詳		
宮前町	53	32	13	3	5	33	8	9	16		
大宮町	51	31	11	3	6	29	4	14	11		
元浜町	93	54	26	2	11	44	9	21	14		
南呉服町	57	37	8	3	9	27	3	12	12		
朝日町	133	74	28	5	26	50	17	14	19		
北船町	19	8	2		9	3		1	2		
計	406	236	88	16	66	0	186	41	71	74	0
長浜市	17,620	11,540	3,925	595	1,547	13	7,393	1,840	2,266	3,285	2

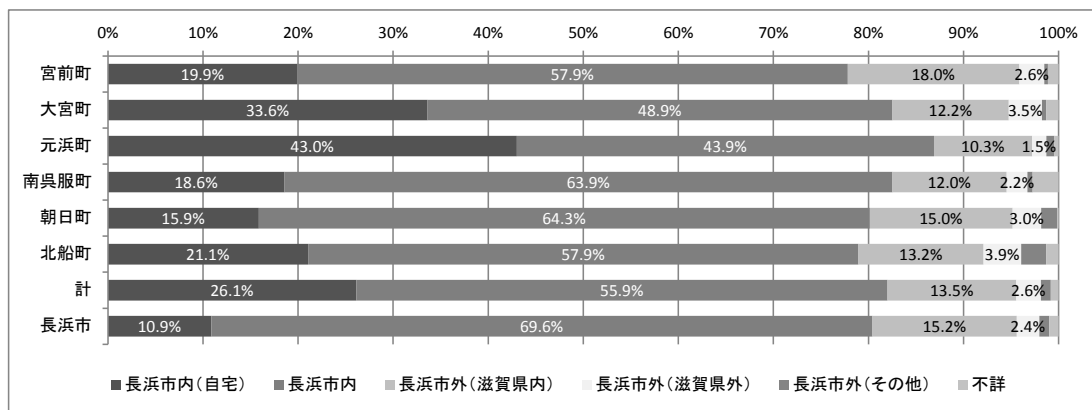
出典：平成22年度国勢調査

6) 長浜市在住者の通勤・通学先

- ・長浜市在住者の8割が長浜市内で働いている。
- ・店舗など自宅で働く職住一体の割合が長浜市内全体では10.9%に対し、まちなかでは26.1%と多い。
- ・長浜市全体の8割以上が滋賀県内の学校に通学しているが、まちなかでは、県外への通学割合が2割以上と多い。

長浜市在住者（15歳以上就業者）の従業地

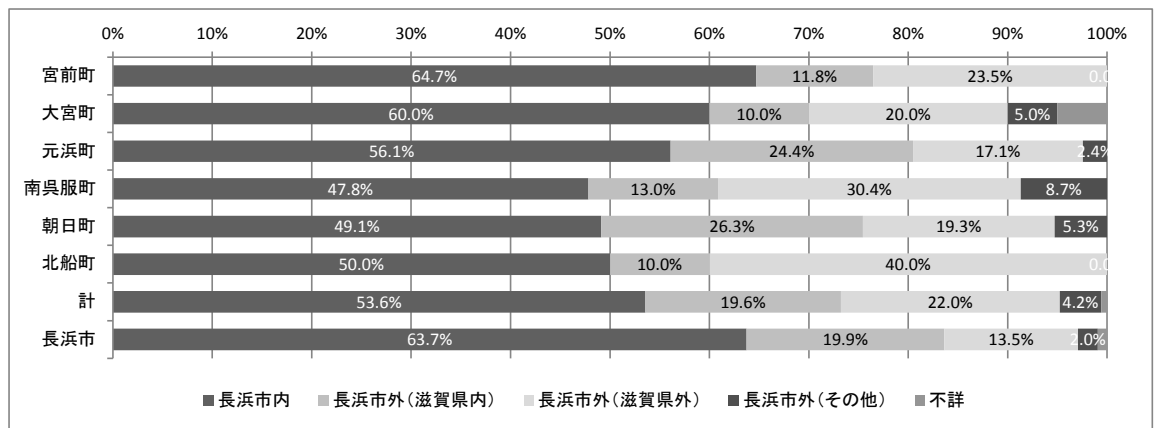
町名	総数	長浜市内(自宅)	長浜市内	長浜市外(滋賀県内)	長浜市外(滋賀県外)	長浜市外(その他)	不詳
宮前町	266	53	154	48	7	1	3
大宮町	229	77	112	28	8	1	3
元浜町	465	200	204	48	7	4	2
南呉服町	183	34	117	22	4	1	5
朝日町	599	95	385	90	18	10	1
北船町	76	16	44	10	3	2	1
計	1,818	475	1,016	246	47	19	15
長浜市	58,946	6,404	41,003	8,939	1,402	611	587



出典：平成22年度国勢調査

長浜市在住者（15歳以上就学者）の通学地

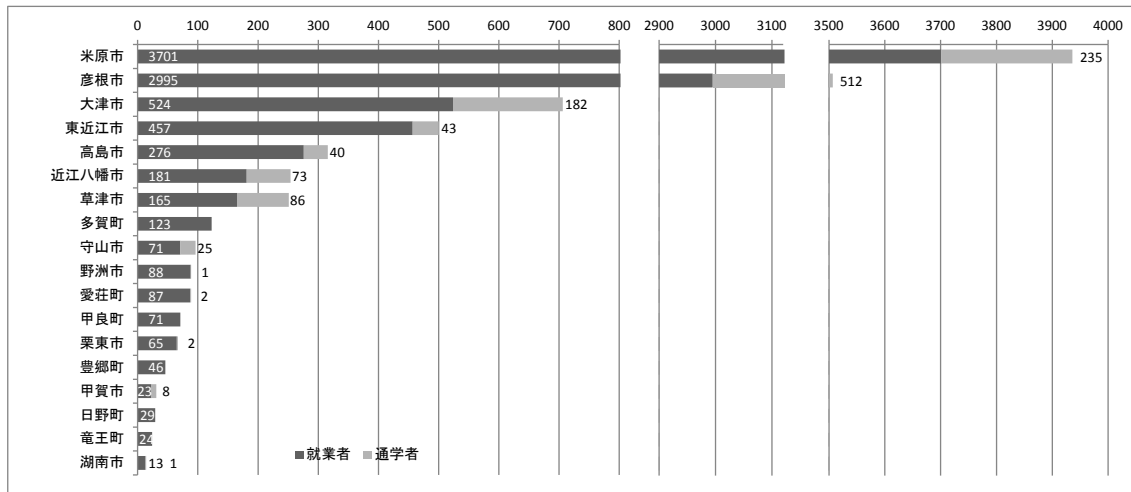
町名	総数	長浜市内	長浜市外(滋賀県内)	長浜市外(滋賀県外)	長浜市外(その他)	不詳
宮前町	17	11	2	4		
大宮町	20	12	2	4	1	1
元浜町	41	23	10	7	1	
南呉服町	23	11	3	7	2	
朝日町	57	28	15	11	3	
北船町	10	5	1	4		
計	168	90	33	37	7	1
長浜市	6,090	3,882	1,210	820	120	58



出典：平成 22 年度国勢調査

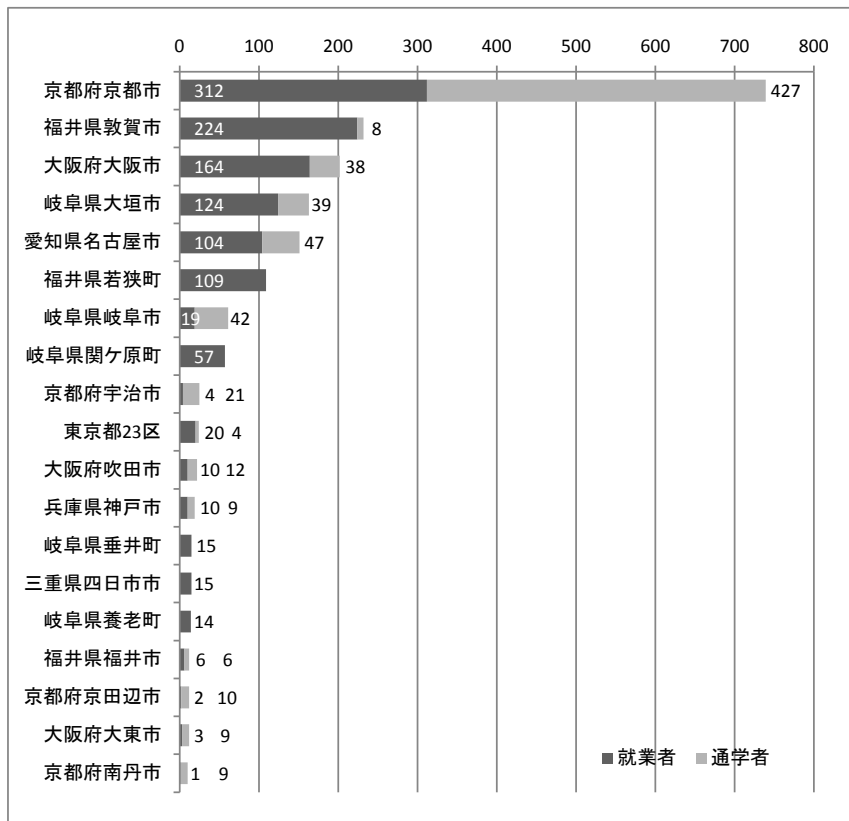
- ・長浜市全体の通勤先は市内が 80.1%と最も多く、長浜市外の通勤先は、米原市 3,700 人、彦根市 2,995 人、大津市 524 人、東近江市 457 人と米原市、彦根市が圧倒的に多い。
- ・滋賀県外では、京都市のほか、敦賀市、大阪市、大垣市、名古屋市など多方面への通勤がみられる。
- ・長浜市全体の通学先は市内が 63.7%と最も多く、長浜市外の通学先は、彦根市 512 人、京都市 427 人、米原市 235 人と彦根市と京都市が多い。

長浜市外の通勤・通学先の内訳（長浜市全体）※滋賀県外は、10人以上が従業・通学する市町村県内



出典：平成 22 年度国勢調査

県外



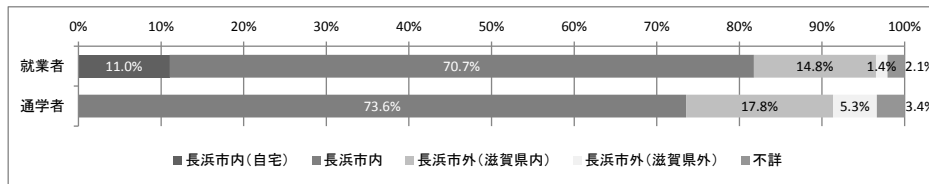
出典：平成 22 年度国勢調査

7) 長浜市における就業者・通学者の居住地

- ・長浜市における就業者・通学者の9割以上は滋賀県内に居住している。
- ・就業者・通学者ともに米原市からが多く(約5300人)、ついで彦根市からが多い(約2400人)。
- ・滋賀県外からの通学者は京都市、就業者は京都市、敦賀市が多い。

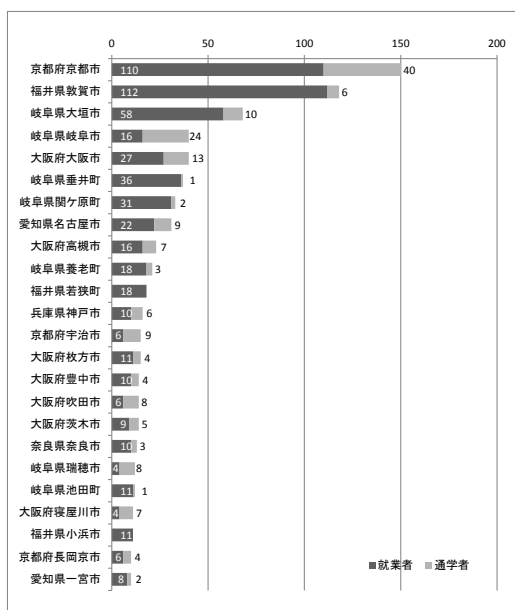
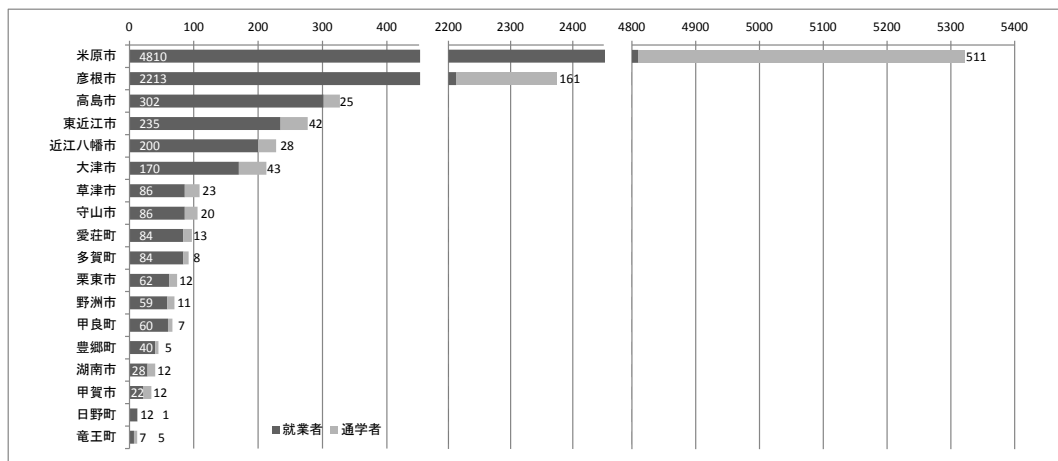
長浜市における就業者・通学者(15歳以上就業者)の居住地

	総数	長浜市内(自宅)	長浜市内	長浜市外(滋賀県内)	長浜市外(滋賀県外)	不詳
就業者	57,983	6,404	41,003	8,560	818	1,198
通学者	5,278		3,882	939	279	178



長浜市外からの就業者・通学者の居住地の内訳(長浜市全体)

※滋賀県外は、10人以上が従業・通学する市町村



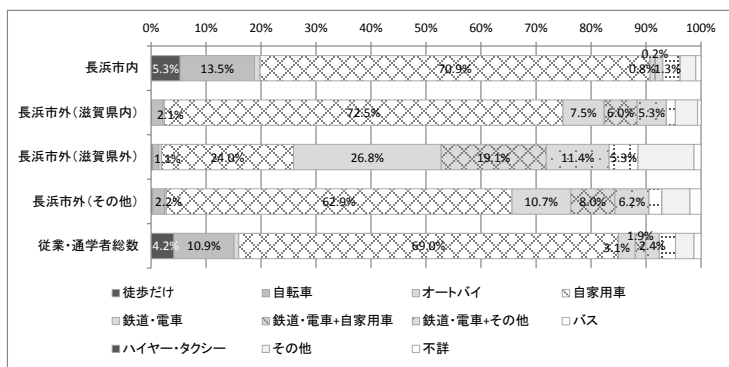
出典：平成22年度国勢調査

8) 通勤・通学の利用交通手段

- ・滋賀県外への通勤・通学は鉄道利用が多いが、滋賀県内では7割が自家用車を利用している。
- ・長浜市全体と比較し、まちなか居住者は、自家用車の利用が5割と少なく、自転車利用や鉄道利用の割合が多くなっている。

通勤・通学先別の利用交通手段（15歳以上・自宅外従業者）

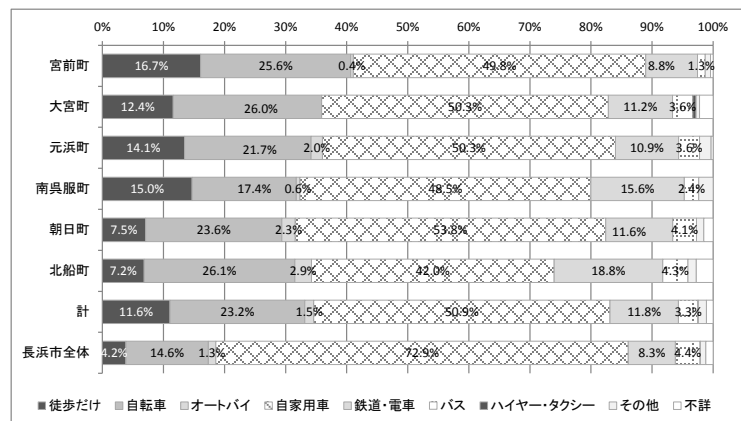
利用交通手段	従業・通学者総数	長浜市内	長浜市外(滋賀県内)	長浜市外(滋賀県外)	長浜市外(その他)
徒歩だけ	2,413	2,376	3	7	37
自転車	6,334	6,051	214	24	283
オートバイ	506	466	26	11	40
自家用車	40,079	31,841	7,359	534	8,238
鉄道・電車	1,774	373	759	596	1,401
鉄道・電車+自家用車	1,124	70	610	425	1,054
鉄道・電車+その他	1,413	600	538	254	813
バス	1,710	1,406	167	117	304
ハイヤー・タクシー	10	10			
その他	1,944	1,276	410	226	668
不詳	738	416	63	28	264
総数(利用交通手段)	58,045	44,885	10,149	2,222	13,102



出典：平成22年度国勢調査

まちなか居住者の利用交通手段（15歳以上・自宅外従業者、複数回答）

利用交通手段	長浜市全体	宮前町	大宮町	元浜町	南呉服町	朝日町	北船町	計
徒歩だけ	2,413	38	21	43	25	42	5	174
自転車	8,457	58	44	66	29	132	18	347
オートバイ	776	1		6	1	13	2	23
自家用車	42,338	113	85	153	81	301	29	762
鉄道・電車	4,836	20	19	33	26	65	13	176
バス	2,539	3	6	11	4	23	3	50
ハイヤー・タクシー	30		1					1
その他	553	2	1	6	4	7	1	21
不詳	738	1	4	1		9	2	17
総数(利用交通手段)	58,045	227	169	304	167	560	69	1,496



出典：平成22年度国勢調査

9) まちなか賃貸住宅の家賃相場

- ・ 単身者向け住宅における家賃相場は 4～5 万円（平均 4.72 万円、㎡単価平均 1,800 円）。
 - ・ 管理費・共益費として 3,000 円が多く、敷金・礼金は各賃料の 1 か月分相当の設定がみられる。
 - ・ ファミリー向け住宅における家賃相場は 5～7 万円（平均 5.66 万円、㎡単価平均 1,100 円）。
- 敷金・礼金はそれぞれ賃料の 1.5 ヶ月分、1 か月分相当の設定がみられる。

長浜駅徒歩 15 分圏の賃貸物件家賃

<1R/1K/1DK>

所在地	駅からの距離	築年数	間取り	面積 [㎡]	賃料 [万円]	管理費・共益費 [万円]	㎡単価 [万円/㎡]	敷金 [万円]	礼金 [万円]
長浜市元浜町	5分	新築	1R	27.12	5.3	0.5	0.21	5.3	5.3
長浜市南呉服町	4分	15年	1K	27.65	4.9	0.35	0.19	9.8	5.3
長浜市南呉服町	4分	23年	1K	18.00	4.2	0.3	0.25	5.0	5.0
長浜市北船町	4分	12年	1K	26.48	4.4	0.2	0.17	0	4.4
長浜市朝日町	10分	2年	1R	26.50	4.7	0.35	0.19	10.0	0
長浜市朝日町	8分	新築	1K	33.19	5.2	0.35	0.17	0	5.2
長浜市三ツ矢元町	10分	7年	1K	32.90	4.6	0.3	0.15	0	4.6
長浜市三ツ矢元町	8分	新築	1K	30.79	5.0	0.3	0.17	0	5.0
長浜市殿町	7分	12年	1K	30.00	4.3	0.3	0.15	0	4.3
長浜市公園町	7分	6年	1R	30.78	4.6	0.4	0.16	4.6	0
平均				28.34	4.72	0.34	0.18	3.47	3.91

<2～4LDK/3～4K/2～4DK>

所在地	駅からの距離	築年数	間取り	面積 [㎡]	賃料 [万円]	管理費・共益費 [万円]	㎡単価 [万円/㎡]	敷金 [万円]	礼金 [万円]
長浜市元浜町	6分	40年	3K	45.00	4.3	0.0	0.10	8.6	0
長浜市南呉服町	4分	11年	3LDK	67.09	7.49	0.00	0.11	18.0	0
長浜市朝日町	10分	21年	3DK	46.39	4.9	0.4	0.11	5.0	5.0
長浜市港町	3分	24年	2DK	37.68	5.0	0.0	0.13	8.0	5.0
長浜市港町	3分	20年	3DK	46.00	4.9	0.3	0.11	5.0	10.0
長浜市公園町	8分	31年	2LDK	57.24	6.0	0.0	0.10	6.0	0
長浜市三和町	11分	新築	2LDK	55.17	6.8	0.3	0.13	8.0	22.0
長浜市小堀町	12分	14年	2DK	48.88	5.9	0.0	0.12	15.0	5.9
平均				50.43	5.66	0.13	0.11	9.20	5.99

出典：アパマンショップ (<http://www.apamanshop.com/>)

平成 25 年 12 月 9 日時点、北陸本線長浜駅徒歩 15 分以内における物件情報による

10) まちなか住宅売買価格相場

- ・マンションでは 80 ㎡前後、戸建て住宅では 100 ㎡以上の物件が主となっている。
- ・新築及び築 10 年未満の物件では、概ね㎡単価 25～30 万円（平均 27.6 万円）、築 10 年以上の物件では 5～10 万円（平均 8.1 万円）となっている。

長浜駅徒歩 20 分圏の住宅売買価格

<築10年未満>

	所在地	駅からの距離	築年数	間取り	面積 [㎡]	価格 [万円]	㎡単価 [万円/㎡]
中古マンション	長浜市公園町	3分	6年	4SLDK	87.92	2,550	29.0
	長浜市大宮町	7分	5年	2LDK	81.76	2,480	30.3
	長浜市平方町	12分	6年	3LDK	81.70	2,480	30.4
中古一戸建て	長浜市地福寺町	16分	5年	4LDK	110.54	2,880	26.1
新築一戸建て	長浜市公園町	6分	新築	4LDK	104.34	2,680	25.7
	長浜市公園町	6分	新築	4LDK	106.00	2,730	25.8
平均					95.38	2,633	27.6

<築10年以上>

	所在地	駅からの距離	築年数	間取り	面積 [㎡]	価格 [万円]	㎡単価 [万円/㎡]
中古マンション	長浜市神前町	15分	27年	3LDK	79.77	680	8.5
中古一戸建て	長浜市野瀬町	1分	85年	7DK	167.97	1,590	9.5
	長浜市高月町	10分	41年	6DK	81.96	400	4.9
	長浜市三ツ矢元町	13分	19年	4SLDK	128.10	1,100	8.6
	長浜市分木町	20分	49年	6DK	130.51	980	7.5
平均					117.66	950	8.1

出典：@nifty 不動産 (<http://myhome.nifty.com/>)

平成 25 年 12 月 9 日時点、北陸本線長浜駅徒歩 20 分以内における物件情報による

まとめ

- 長浜市全体と比較し、まちなかは高齢者が多い。
- 夫婦のみの世帯がまちなかに居住する傾向がみられる。
- 長浜市全体が 100 ㎡以上の住居の割合が 6 割以上に対し、まちなかでは 50～69 ㎡、70～99 ㎡規模の住居が多い。
- 長浜市全体の通勤先は市内が最も多く、長浜市外の通勤先は米原市、彦根市が多い。店舗など自宅で働く職住一体の傾向が見られる。
- 長浜市全体の通学先は市内が最も多く、長浜市外の通学先は彦根市と京都市が多い。
- 長浜市への就業者・通学者は長浜市外では米原市、彦根市が多く、県外は京都市、敦賀市が多い。
- まちなか居住者は自転車利用や鉄道利用の割合が多い傾向が見られる。
- 単身者向け住宅における家賃相場は 4～5 万円(平均 4.72 万円、㎡単価平均 1,800 円)。
- ファミリー向け住宅における家賃相場は 5～7 万円(平均 5.66 万円、㎡単価平均 1,100 円)。

(2) 長浜市内における町家居住の現状

1) 調査方法

平成 25 年 10 月に 5 年以内にまちなかへ転居した方（単身者 3 名、ファミリー世帯 2 名計 5 名）を対象にアンケートを実施した。調査結果の概要は以下の通りである。

調査票

「長浜の住まい手」ヒアリングシート

<居住者と現在の住まいについて> ※お答え頂ける範囲でご記入ください。

名前		家族構成	単身・家族（人数：） その他シェア等
居住形態	持ち家・賃貸・その他	建物年代	
広さ		間取り	
家賃	万円	駐車場と 駐車場代	無・有（1 台目円） （2 台目円） （3 台目円）
従前 居住地		入居年数	
職業	①学生②主婦③会社員④アルバイト⑤フリーター⑥その他		
年齢	①20 代②30 代③40 代④50 代⑤60 代⑥70 代 ⑦80 代⑧90 代		

※お手数ですが、下記項目についてご記入をお願い申し上げます。ご記入後、下記まで郵送してください。

1 長浜のまちなかに住もうと思った動機やきっかけなどを教えてください。

動機・きっかけ	
転居時に比較した他候補	
物件を探す際に重視したこと	
物件を見つけるに至った経緯	
現在の家に決めた理由	

2 この家に住んで良かったところ、困ったところを教えてください。

良かったところ：

困ったところ：

3 まちなかに住んで良かったところ、困ったところを教えてください。

良かったところ：

困ったところ：

4 その他

※ ご提供いただきました資料は、当事業以外には使用いたしません。

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

2) 調査結果

ア) 住まい手構成と建物規模および家賃の関係（※5名とも賃貸）

- ・従前住居は3名がまちなか、2名は他都市。

【単身者】

- ・単身者3名の住居規模は3～4間取り＋水廻りの15～20坪程度
- ・単身者の内、1名は専用住居（家賃5.5万円）、他2名は事務所との併用住居（家賃約3万円）として使用している。
- ・併用住居は自身の仕事場として利用している方と他法人の仕事場とシェアしている方がいる。他法人とシェアしている方からは他法人との関係は良く、干渉も無い為気兼ねしないが、階下で仕事をしている方の気配を感じると休日でも部屋でくつろぐことがはばかれる。住人同士のシェアであればこのような気遣いもなく、もっと住みやすいかもしれないという意見が聞かれた。

【ファミリー世帯】

- ・ファミリー世帯の住宅規模は、2世帯とも上下各2間＋水廻りの25坪程度で、家賃は5.5万円である。

イ) まちなかに住んだ動機やきっかけ

□動機・きっかけ

- ・通勤（まちなか内、駅利用）や日常の買物が徒歩・自転車圏内で済む便利の良い環境（3名）
- ・自然環境、文化芸能（2名）
- ・仕事における地域との接点（2名）

□転居時に比較した他候補

- ・彦根との居住地比較（1名）
- ・地元不動産屋の情報（2名）

□住居を探す際に重視したこと

- ・駅近く（2名）
- ・近くに駐車場が確保できる（1名）
- ・広さや収納の多さと家賃のバランス等（3名）
- ・自治会活動等地域の人と関わる機会があること（2名）
- ・「町家」であることを重視したのは2名、全くこだわりがなかったのは1名

□現在の住まいを見つけた経緯

- ・知人の紹介（5名）

□現在の住まいに決めた理由

- ・日当りや家賃等諸条件（4名）
- ・地域の方とのつながり（1名）

ウ) 現在の住まいの良いところ・困ったところ

□良いところ

- ・良好な近所付き合い（5名）
- ・住居環境

「いろいろな使い方ができる広い土間」「入居前の改装によって清潔で快適になった」

「古い建物ならではの優しい雰囲気」「キッチンの広さ」「広い物干スペース」「庭+畑がある」

□困ったところ

- ・すきま風、冬の寒さ（3名）
- ・町家に住みたいと考えていたが、従前の改装で大半の風情が失われていた。（1名）
- ・家の傾き（2名）
- ・一般住宅との違い（3名）

「壁が少ないため家具の配置に困った」「小さなアパート住まいが長かったため、広い住居内の移動が億劫に感じることがある」「シンクが小さく調理に不便」

エ) まちなかに住んで良かったところ・困ったところ

□良いところ

- ・職場やスーパーが近い。飲んでも歩いて帰宅できる（4名）
- ・曳山まつりなど伝統文化に間近で触れられる（2名）
- ・郡部に比べると人付き合いがやや少なく身軽に感じる（1名）

□困ったところ

- ・一方通行や休日の交通規制・渋滞（4名）
- ・商店街は閉店時間が早い。
- ・生活に最低限必要なものは近場で揃うが、少し気の利いたものが欲しいと思うと遠出が必要。
- ・町並みが整いすぎて「作られた感じ」が強い
- ・近所に同世代が少ない。子供の数が減っている（2名）

オ) その他

- ・はじめは町家に住むことを重視しなかったが、住んでみて良さがわかった。将来の引越先にも雰囲気の良い町家が見つかるが良い。
- ・着付け、編み物、ヨガなど、教室や公民館のような場所ではなく、「そういう趣味のある

知人宅にお邪魔する」ような感覚で、気軽に町家のスペースを使わせてもらえたら魅力的。

- ・まちなかに住むと、行き交う人たちの様子や商店街の変化など、タウンウォッチングが楽しい。
- ・畳の部屋は泊まり客があったときに寝床を用意しやすい。
- ・町の方たちは皆仲が良く、住人の持つ雰囲気がとても穏やか。
- ・歴史の浅い町で育った自分にとって、祭を通じて一致団結できるコミュニティが今も残っていることはとても新鮮で興味深い。歴史や文化に興味のある方にはおすすめ。

まとめ

- 今回調査した町家居住者は全員知人の紹介により入居している。
- 家賃は単身者 3 万円、㎡単価 600~900 円、ファミリー世帯 5.5 万円、㎡単価 700 円と周辺の家賃相場の半値ほどの安い賃料が設定されている。
- 町家に居住して良かったこととして近所づきあいや土間など町家ならではの居住スタイルが、困ったこととして町家の寒さや一般住宅との違いが挙げられており、良い点、困った点ともに町家居住ならではの回答が得られた。
- まちなか居住に対しては駅から近いという利便性と祭りや文化が良い点として挙げられており、地元から避けられがちな曳山祭りが良い点として挙げられた。困った点としては、一方通行や休日の交通規制、子育て世代がないことがあげられた。
- 住居やまちなか居住の困った点として、改装によって町家の風情が失われた点や町並みが整いすぎている点が挙げられており、入居者の町家や景観へのこだわりが見られた。今回調査した町家居住者は、町家独特の居住スタイルや長浜まちなかにおける歴史や文化を気に入っている様子が伺える調査結果となった。

3. 長浜まちなかにおける居住のニーズ

ここでは、まず、一般的な賃貸居住のニーズを記述した上で、長浜まちなか近郊の地元企業や学校、ファミリー世帯、単身者世帯に長浜まちなかの町家居住のニーズについてヒアリング調査を実施した結果を記述する。

(1) 一般的なニーズ

一般的な賃貸居住のニーズは下記のとおりである。

●商業利用の場合のニーズ

- ・初期投資を少なくしたい。
- ・安い家賃で借りたい。
- ・水廻りや風呂が新しい方が良い。
- ・人通りの多い立地が良い。
- ・店舗の雰囲気にもふさわしい物件を借りたい。

●住居利用の場合のニーズ

- ・初期投資を少なくしたい。
- ・安い家賃で借りたい。
- ・水廻りや風呂が新しい方が良い。
- ・人気の小学校区に居住したい。
- ・利便性が良い場所に居住したい。

(2) 長浜の企業・学校等におけるニーズ

10月下旬に長浜まちづくり(株)が長浜まちなか近郊の地元企業や学校等に長浜まちなかの町家居住のニーズについてヒアリング調査を実施した。その結果を下記に記述する。

1) 専用住宅

①学生単身者

●長浜バイオ大学（(株)バイオコーポにヒアリング）：

約1700～1800名在籍の4年制の大学。親御と一緒に賃貸住宅を紹介してもらう場合が多い。物件を借りるにあたって最も重視されるのはセキュリティで、2階以上、オートロック付の部屋が一番人気である。2年契約であるが住み替える学生は少ない。まちなかはバイオ大学から自転車圏内であるため、立地的には居住の可能性があるが、バイオ専攻の学生が中心であるため、マンスリーで十分という学生も多く、町家居住への嗜好はあまり期待できない。食生活を気にする親が多いため、食事サービス付の家ならニーズが期待される。

●滋賀県立大学：

約 2500 名在籍の 4 年制の大学。建築系の学部もあり、人間文化部地域文化学科（294 名在籍）では古民家再生などへの取り組みも行われている。

②外国人（教育委員会へのヒアリング）

●ALT（外国人英語教師）：

教育委員会からの家賃補助があり、ALT が自ら住まいを選んでいる。日本滞在は 1～2 年と短く、その間に日本文化に触れることができ、仲間もできやすい町家シェアのニーズは高いと推測される。教育委員会から ALT に町家シェアハウスを紹介することが可能である。

2) 併用住宅

①社員寮・看護宿舎

●市内製造業者（市内製造業者へヒアリング）：

以前は製造業を中心に社員寮を所有する企業が多数あったが、業界の傾向として、社宅や寮のニーズは低く、住居手当を支給するが自前の寮は持たない企業が増えている。

●長浜赤十字病院、市立長浜病院等（市民病院の事務局、看護師へのヒアリング）：

毎年数十人の新規採用があり、単身住まいの方も多し。アパート 1 棟を病院が借り上げて入居者を募集するケースが多いが、基本的には看護師自身が住まいを選ぶ。夜勤があるので近くに駐車場が必須である。3 交代制で勤務時間が異なる同じ職場の女性同士で住まいをシェアすることは現実的には難しい。

②学生寮

●長浜バイオ大学（長浜バイオ大学ヒアリング）：

キャンパス内に留学生を中心として、日本人学生も入居が可能な鉄筋 3 階建・全 50 室のマンションタイプの学生寮「国際交流ハウス」がある。オートロックで管理人も常駐。共有スペースにインターネットルーム・キッチン・ランドリー室・シャワールーム、各フロアに談話室が設けられている。学生寮は留学生の入寮が優先され、残った部屋を日本人学生が 2 月、3 月の入寮見学会で抽選する。入寮に際する初期費用は 13.5 万円、家賃が 3.5 万円（共益費込）。

●滋賀県立大学：

学生寮はない。県立大学は県民の税金で運営されているため、学生寮を設置しないのが一般的である。

まとめ

●専用住宅のニーズ

- ・学生単身者としては、彦根市の滋賀県立大学生の町家を嗜好する学生の居住が期待できる。また、長浜まちなかから自転車圏内のバイオ大学の学生は食事付サービスを提供することで町家居住が期待できる。
- ・まちなかの一部が人気小学校区なので、ファミリー層の居住ニーズがあることが分かった。まちなかでは曳山の山組が避けられる傾向があるため、山組の負担軽減が望まれる。車中心の生活になるので、近郊に2台程度の駐車場を確保する必要がある。
- ・JR長浜駅近郊であることから、関西都市圏、長浜市内の通勤者の居住ニーズがあることが分かった。また、店や事務所との併用住宅のニーズもあることが分かった。
- ・ALT（外国人英語教師）は日本文化に興味がある外国人であると推測される。長浜市と提携し、長浜市から町家シェアハウスを紹介することで、外国人の継続的な町家居住を期待できる。

●併用住宅のニーズ

- ・法人による一棟借り上げのシェアハウスができれば空室のリスクを回避できるものの、市内製造業者、病院ともに同じ職場の方で家をシェアするニーズはない。現状では町家シェアハウスのターゲットとして設定することは難しいが、市内製造業や病院勤務のファミリー世帯が一棟借り上げするニーズがあることが分かった。
- ・滋賀県立大学は県立大学の性格上、学生寮を設置することが難しい。長浜バイオ大学は主に留学生向けの学生寮が整備されているが、日本人学生は抽選になる傾向がある。学生寮を拡大するかは現在不明だが、拡大する際、町家のシェアハウスの提案も考えられる。

以上の結果から、下記の長浜まちなかの町家居住のターゲットが想定される。

- ・長浜市内外に通勤・通学するファミリー世帯、単身世帯
- ・開業希望の方、職人
- ・ALT（外国人英語教師）
- ・滋賀県立大学、長浜バイオ大学の単身学生

※上記のうち特に町家居住を嗜好される方や知人から居住の斡旋を行うことが効果的である

4. 改修工事と事業規模の検討

まず、長浜市の事業者に町家の改修工事についてヒアリングを実施することで改修工事の流れと改修工事費の算出の考え方を明らかにした。次に、長浜における伝統的町家の改修工事および新築工事費用の実績を示すことで、工事費の目安を明らかにした。

(1) 改修工事の流れと費用の目安

古民家改修 50 件以上の実績を有する長浜市の事業者にヒアリング調査を実施した。調査結果を下記に示す。

1) 工事費算出の流れ

改修工事の場合は、施主と相談しながら予算と建物の状態を鑑みて工事内容を決定する。店舗の改修費はピンキリなので、施主のイメージと予算により提案する。改修工事の優先順位は、①床工事（構造補強）・屋根工事、②水廻り、③内装工事である。内装工事を依頼されていても、建物の水平、垂直に問題があれば、床工事から行うことを施主に提案する。雨漏り等、屋根に問題がある場合は床工事と併行して屋根工事を実施する。

工事の優先順位

- | |
|-----------------|
| ①床工事（構造補強）・屋根工事 |
| ②水廻り |
| ③内装工事 |

2) 近年の改修工事のニーズと改修中の居住者の状況

施主は 55 歳以降が多く、内容は孫や老後の自身のためのバリアフリー工事が多い。改修工事中でも居住者は仮住まいせず、住み続けることが多い。仮住まいが必要な場合は事業者が用意し、必要であれば簡易便所なども用意する。

3) 各工事内容における費用の目安

建物の状態により異なるが、次頁の表が工事費の目安である。今回ヒアリングを行った事業者は、住民の方の「少しの資金で家を住みよくしたい」の思いに答えるコンセプトで事業を行っているので、腐朽した部材の取り換えのみの工事など、極力費用を抑えた工事を実施することを基本としている。また、材木の事業も行っており、材料を安く仕入れられることができるため、一般的な工事費より安い工事費用で改修工事を行っている。

なお、今回の長浜市事業者へのヒアリング結果から、空き家を改修する際、300 万円用意してもらえれば、重要ポイントの改修を行い、住める状態にすることができることが明らかになった。

表 4-1 工事費の目安

	内容	費用 (目安)
床工事	建て起こし、構造補強、シロアリ工事、防湿土間入れ	100～200 万円
屋根工事	葺き替え	250～700 万円
	差し替え	50～100 万円
水廻り	配管工事	80～200 万円
	トイレ (器具代+施工代)	20～50 万円
	キッチン (器具代+施工代)	80～200 万円
内壁	下地+中塗り+珪藻土	8,000～20,000 円/m ²
	ベニヤ+クロス張り	4,000～10,000 円/m ²
外壁	漆喰仕上げ	8,000～20,000 円/m ²
	白セメント仕上げ	4,800～10,000 円/m ²
配管工事	給排水管の工事	80～200 万円
バリアフリー	廊下と和室の段差解消	100～200 万円
	キッチン、洗面などの水廻り	200～400 万円

(2) 改修工事、新築工事の実績

長浜市内における改修工事費の実績を下記表に示す。②は建物規模が大きく、グレードが高い工事であるため、②を除いた平均値も算出した。②を除いた改修工事の平均は約 1500 万円となり、工事实績からみられる各工事の目安は床工事（構造補強）500 万円、屋根工事 150 万円、外壁・内壁の工事 150 万円、水廻りの入れ替え 150 万円である。今回のデータは全て店舗建築の改修工事費のため、建具や厨房、照明などの工事費用が住居利用より高いと推測される。

表 4-2 改修工事、新築工事の実績

	①工房併用店舗	②店舗	③店舗	④店舗併用コミュニティ施設		
構造規模	木造2階建	木造2階建	木造2階建	木造2階建		
延床面積	29.4坪	91.4坪	34.6坪	48.5坪		
総工事費	9450千円	44241千円	8606千円	24675千円		
坪単価	321千円/坪	482千円/坪	249千円	509千円		
主な工事仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・構造補強 ・外壁、内壁の左官仕上げ、クロス張替 ・建具取り換え ・水廻り設備を総入れ替え ・照明器具、空調機設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・内外装全解体、一部塔屋解体 ・構造補強 ・外壁の平壁は解体後再造作 ・内壁は左官仕上げ、塗装仕上げ ・全て木製建具に取り換え、一部ペアガラス ・風呂棟は基礎より再造作、水廻りを高グレード(檜風呂、シャワールームなど)に総入れ替え、空調機(12台)、一部床暖房 	<ul style="list-style-type: none"> ・内装一部解体 ・構造補強 ・外壁、内壁は左官にて一部修繕 ・全て木製建具に取り換え ・厨房、水廻り設備を総入れ替え 	<ul style="list-style-type: none"> ・構造補強 ・外壁、内壁の左官仕上げ ・屋根工事(野地板と瓦葺替) ・金属建具、木製建具に入れ替え ・水廻り設備を総入れ替え ・照明器具、空調機設置 		
工事費					平均	②を除いた平均
解体工事	0	2,689,500	768,400	0	1,728,950	768,400
仮設工事	811,500	2,668,350	150,000	525,800	1,038,913	495,767
床工事	3,017,500	10,465,152	1,325,805	11,746,500	6,638,739	5,363,268
屋根工事	1,025,300	1,112,170	1,035,160	2,518,000	1,422,658	1,526,153
左官工事	1,084,600	3,736,678	481,890	2,569,000	1,968,042	1,378,497
建具工事	1,344,000	2,765,000	1,062,900	3,128,000	2,074,975	1,844,967
塗装工事	200,000	809,700	135,440	250,000	348,785	195,147
雑工事	0	1,390,000	911,825	0	1,150,913	911,825
水廻り設備更新	1,652,000	6,733,370	968,000	1,963,000	2,829,093	1,527,667
電気設備工事	640,500	4,960,250	1,357,000	1,356,300	2,078,513	1,117,933
外構工事	0	1,647,500	0	307,000	977,250	307,000
諸経費	250,000	3,156,178	0	440,000	1,282,059	345,000
値引き	△ 1,025,400	0	0	△ 1,303,600	△ 1,164,500	△ 1,164,500
合計	9,000,000	42,133,848	8,196,420	23,500,000	20,707,567	13,565,473
税込	9,450,000	44,240,540	8,606,241	24,675,000	21,742,945	14,243,747

まとめ

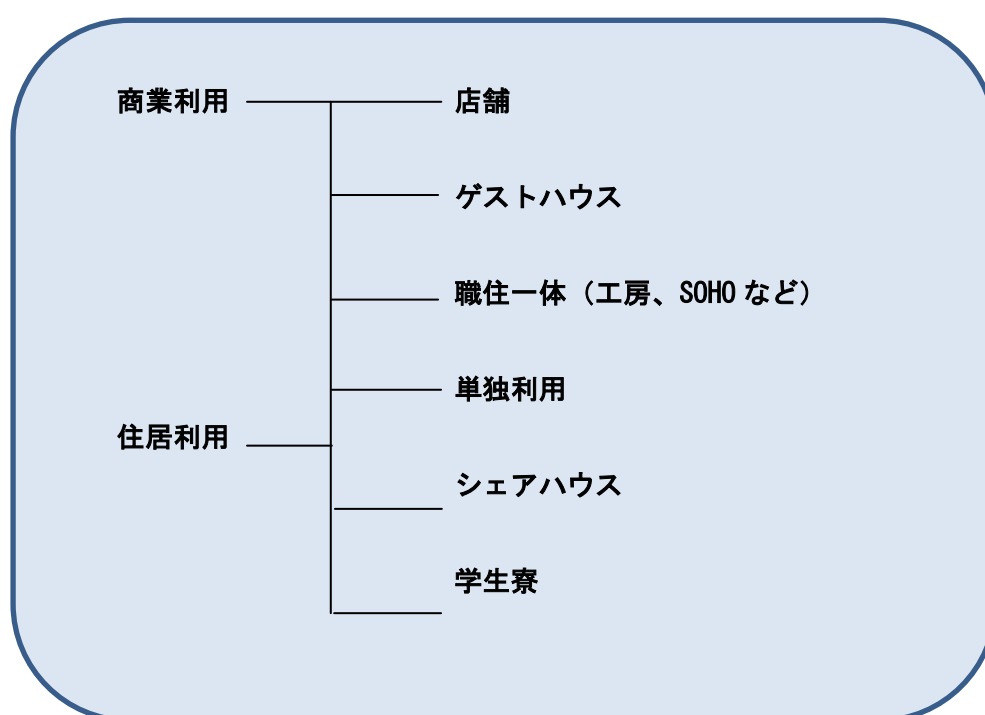
- 改修工事は、予算と建物の状況を鑑み、施主と相談しながら床工事（構造補強）・屋根工事、水廻り、内装工事の優先順位で実施される。
- 改修工事費用としては建物の状態、工事内容にもよる住むために最低限必要な改修費は300万円～、水廻り工事を追加すると200万円～追加が目安である。空き家に居住者が住み、空き家を解消することを目標にするならば、住むための工事を行うため改修工事費は数百万円程度になるが、地域の景観や資産価値の向上することを目標にするならば、1千万円以上の改修工事費が必要である。
- 大学のプロジェクトであれば大学の研究費を充当する、寄付を募るなど、地権者以外からも改修費用を調達することも検討できる。
- 十分な改修費が用意できない場合は2段階に分けて投資することで対応することも考えられる。例えば、初めは構造補強、電気工事、水廻りの入れ替え以外の工事は居住者にセルフビルドしていただき、その後空いた物件を改修する等である。そのような場合はセルフビルドを希望する居住者や大学連携プロジェクトとして学生にセルフビルドして頂くことなど、居住者や大学等の協力が必要である。

5. 町家利用形態の想定

以上の1～4節の調査結果を踏まえ、町家の利用形態について検討する。まず、一般的な町家の利用形態について述べ、次に長浜まちなか居住のターゲット毎の利用形態を検討する。最後に、風通しのパイロット実験を行っている町家3件において、それぞれ活用イメージをシミュレーションすることで、長浜まちなかにおける町家の利用形態について検討する。

(1) 一般的な町家利用形態

町家の利用形態は一般的に下記の表のように想定される。



関西一円の通勤圏は企業が集中する大阪、京都から彦根までが一般的とされる。長浜は通勤圏外と想定されること、長浜まちなかは職住一致の文化を有することから、店舗や事務所併設、工房やSOHOなどを利用した職住一体型も検討することも適当と考えられる。

※SOHO（ソーホー）

Small Office/Home Office（スモールオフィス・ホームオフィス）の略称。「パソコンなどの情報通信機器を利用して、小さなオフィスや自宅などでビジネスを行っている事業者」という意味で使われることが多い。

(2) 町家利用形態と改修費用負担者のパターン

ここでは、改修費用負担者、町家の利用形態を想定し、長浜に適したシミュレーションパターンを検討する。

1) 改修費用負担者の検討

改修工事費用負担者としては、地権者、居住者、第三者が考えられる。改修工事費用負担者による事業の一般的なメリット・デメリットを下表に示す。

表 4-3 改修工事費用負担者によるメリット・デメリット

分類方法		特徴	
		メリット	デメリット
改修費の負担	地権者	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者が費用負担する必要がない。 ・一般的な方法で、次の居住希望者にも貸しやすい形で改修可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢等の理由で改修費の調達が難しい場合が多い。 ・地権者が伝統的町家の価値に気付かない場合が多い。
	居住者	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者が費用負担する必要がない。 ・居住者が自由に改修することができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者が費用負担する必要がある。 ・独特な改修をされると次の居住者に貸しにくい。 ・十分なメンテナンスがされず物件が傷む恐れがある。 ・退去時の居住者が設置した備品を地権者に買い取るよう要求される場合がある。
	第三者	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者も居住者も改修費を負担する必要がない。 ・第三者の運用次第で第三者が収益を上げることができる。 ・信頼できる第三者であれば、地権者、居住者がともに安心して住める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・投資する第三者がいなければ改修することができない。 ・賃貸の場合、プランニングの際に地権者の了承が必要である。

2) 利用形態の検討

町家で想定される居住者を大きく分類すると一世帯（ファミリー世帯など）と複数世帯（単身者のシェアハウスなど）にわけられる。上記の改修工事費用負担者による事業の一般的なメリット・デメリットと一般的な長浜まちなかのニーズを鑑みると、下記の利用形態が想定される。

【基本的な町家の利用パターン】

- ・長浜まちなかの町家の場合、建物規模が大きいことから、単身者で利用する際はシェアハウスも想定される。
- ・1棟貸しが難しい大規模町家では改修費が高額になる傾向がある。改修費の回収の点からシェアハウスによる利用が想定される。
- ・居住者が改修工事を実施する場合は職住一体も想定される。

3) 改修費用負担者と利用形態の組み合わせの検討

改修費用負担者と利用形態の組み合わせを検討すると下記の6とおりが考えられる。

①1世帯×地権者が改修工事費を負担

町家利用形態としてはファミリー世帯への一棟貸しが想定される。一般的な改修方法で、地権者の改修費確保が課題だが次の居住希望者にも貸しやすい形に改修することが可能である。

②1世帯×居住者が改修工事費を負担

町家利用形態としてはファミリー世帯への一棟貸し、職住一体が想定される。改修工事は、全額居住者が負担するか地権者も工事費用を負担する場合が考えられる。地権者も工事費用を負担する場合は、構造補強、水廻りの配管工事の甲工事を地権者が行うが、その他の乙工事を居住者が実施するなどの相談が必要である。独特な改修をされる、十分なメンテナンスがされず物件が傷む恐れがあるなど、次の居住者に貸しにくくなる傾向がある。また、退去時の居住者が設置した備品を地権者に買い取るよう要求される場合があるので事前の相談が重要である。

③1世帯×第三者が改修工事費を負担

町家利用形態としてはファミリー世帯への一棟貸し、職住一体が想定される。地権者から安い賃料で一定期間借り上げる代わりに第三者が改修費投資することも検討できる。

④複数世帯×地権者が改修工事費を負担

町家利用形態としては単身者のシェアハウスが想定される。友人や学生寮など特定の属性の居住者がシェアする場合は地権者でも管理可能と推測されるが、属性が異なる居住者がシェアする場合は管理が複雑なため、地権者が改修工事費用を負担した場合でも管理のみ第三者に委託することも検討可能である。

⑤複数世帯×居住者が改修工事費を負担

町家利用形態としては単身者のシェアハウス、職住一体が想定される。具体的な利用イメージとしては大学のプロジェクトとして学生と協働することなどが推測される。シミュレーションでは構造補強、水廻りの配管工事を必要箇所に行い、内装、外装は学生がセルフビルドする方針で検討する。なお、素人によるセルフビルドの場合は指導者の確保が必要なため+αの費用が発生するが、今回のシミュレーションでは指導者の人件費などは考慮しないとする。

⑥複数世帯×第三者が改修工事費を負担

町家利用形態としてはシェアハウスが想定される。具体的な利用イメージとしてはシェアハウス管理業者が改修を行うなどが推測される。地権者から安い賃料で一定期間借り上げる代わりに第三者が改修費投資し、管理も合わせて第三者に委託されることも検討可能である。

4) シミュレーションパターンの検討

風通しの試行物件3軒の特徴と上記の工事費用負担者、利用形態の組み合わせと賃貸相場を鑑み、シミュレーションを行うことで各利用形態の必要な工事費用の目安を検討する。各物件の特徴を表4-4と試行先の特徴と改修工事費用負担者による事業の一般的なメリット・デメリットと一般的な長浜まちなかのニーズを鑑み設定したシミュレーションパターンを表4-5に示す。

H邸は大規模町家であること、Y邸は2世帯居住しやすい間取りであることからシェアハウスで検討を行った。なお、1章での調査から長浜まちなかにおいては、店舗や事務所利用の場合は黒壁が既に利活用事業を実施していることから、本章では、主に住宅利用について検討した。

表 4-4 試行先の特徴

建物名称	H邸	Y邸	N邸
延べ床面積	約86坪	約33坪	約50坪
未利用期間	約13年	約半年	約10年
立地	商店街に直結する筋沿いの住宅地の物件。	商店街ではないが試行先3軒の中で商店街、駅から最も近い物件。	大規模幹線道路、河川近くの物件。
特徴	大規模町家。シェアすると共有スペースが大きくなる間取りなので、シェアオフィスを設けるなどプランニングに工夫が必要。	2世帯居住しやすい間取りである。	駐車場・井戸付。
改修に対する地権者の意向	改修工事を負担したくない。	改修工事は地権者が行いたい。	賃料は安くて良いが、改修費を負担したくない。

表 4-5 シミュレーションのパターン

居住者	改修工事費用の負担者		
	地権者	居住者	第三者
一世帯	Y邸パターン1	N邸パターン1	N邸パターン2
複数世帯	H邸パターン1	H邸パターン2	Y邸パターン2

【シミュレーションの際の条件】

- ・不動産業者が購入する建物の利回りの目安7%を参考に、今回のシミュレーションでは利回り目安を7%とする。利回りは家賃（年間）／工事費で算出した。
- ・シェアハウスの空室リスクについては、旅館業の空室率0.6から0.6～0.8が適当と推測される。今回のシミュレーションではより安全な0.6を採用する。
- ・賃料の算定については、4章2.の分析結果の長浜まちなかの周辺家賃相場（ファミリー層1,100円/㎡、単身者1,800/㎡）を参照に、ファミリー層0.1万円/㎡、単身者0.2万円/㎡で算出した。

(3) 風通しの対象物件におけるシミュレーション

1) H邸

風通しのパイロット事業実施物件で最も建築面積、土地面積が大きい物件である。屋根に問題はなく、傷みは少ない。他2件と比較し、上質な空間がつけられている。JR長浜駅から徒歩5分程度かつ商店街に近い立地であるため、表部分を商業利用することも可能である。玄関に土間が敷かれ、建築面積も大きいいため、工房など、職住一致のシェアハウスとして利用可能な物件である。シェアハウスとして利用する際、湯船のサイズ、トイレが不足しているため水廻りの改修が必要である。

パターン1：複数世帯×地権者改修工事

<p>【利用形態】シェアハウス</p> <p>【コンセプト】4世帯のシェアハウス。屋根裏収納と表の部屋は4世帯で共有。</p> <p>【賃料】ワンルームは㎡単価0.2万円、2階は形状、居室条件により補正し㎡単価0.12万円で算出 →計127,000円/月</p> <p>→空室率0.6で補正→7.62万円/月、年間91.5万円</p> <p>【工事内容と工事費目安】</p> <p>①構造補強、配管工事等：800万円～</p> <p>②風呂、トイレの増築等：300～400万円程度</p> <p>③内装工事：400万円～</p> <p>【工事費用と表面利回り】(91.5万円/工事費)</p> <p>①のみ(800万円)：表面利回り11.4%</p> <p>①+②(1100～1200万円)：表面利回り7.6～8.3%</p> <p>①～③(1600万円～)：表面利回り～5.7%</p>
--

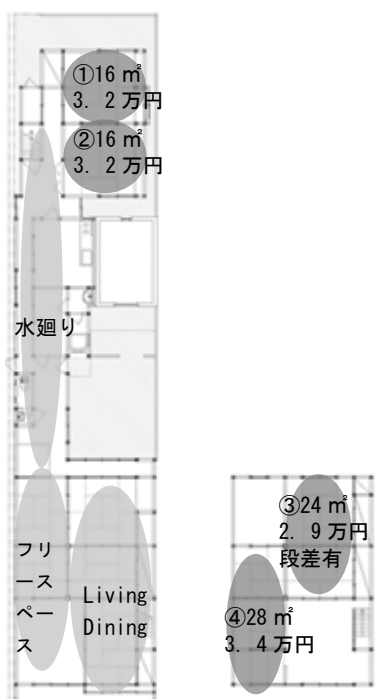
→改修費用1100～1200万円が上限だが、大規模町家のため、改修費が高くなる傾向がある。満室の場合、7～8年で回収。



パターン2：複数世帯×居住者改修工事

<p>【利用形態】例) 学生向け店舗付シェアハウス</p> <p>【コンセプト】滋賀県立大学生のアンテナショップ付シェアハウスとして滋賀県立大学が借り上げ。収納、店舗を4世帯で共有。店舗スペース使用料は無料。</p> <p>【工事内容と工事費目安】</p> <p>上記参照</p> <p>【賃料】表面利回り7%で家賃を算出、共益費別空室リスクがなくなるため上記より賃料が安くなる。</p> <p>①のみ(800万円)：左記家賃×0.4</p> <p>①+②(1100～1200万円)：左記家賃×0.5～0.6</p> <p>①～③(1400～1600万円)：左記家賃×0.65～0.75</p>

→改修費用1100～1200万円が上限、大規模町家のため、改修費が高くなる傾向がある。空室リスクがないため、半額の家賃で居住することが可能。



2) Y 邸

近年まで居住されていたので状態が良い。2 階を中心に傷みが見られるが、屋根に問題は無い。風呂の改修工事がされている。2 階へは表、裏ともに部屋を経由せずに廊下から直接アクセスでき、奥の部屋も比較的独立性が高い。玄関から洗濯物を干す庭まで通り土間が通り、そこに台所、風呂、2 つのトイレの水廻りがまとまっているため、各部屋から共用スペースに直接アクセスできる。個室の独立性、共有スペースへのアクセス性からシェアハウスに適した物件である。利用形態をシェアハウスにした際、水廻りが貧弱なため、奥の旧式トイレをシャワールームもしくは新しいトイレにする設備工事、配管工事を行うことが望ましい。

パターン1：1 世帯×地権者が改修工事

【利用形態】ファミリー世帯1棟貸し

【賃料】㎡単価0.1万円、共益費3,000円で算出
→7.5万円（共益費込）年間90万円
地権者から10年間無料で借り上げと仮定。

【工事内容と工事費目安】

- ①構造補強、配管工事等：800万円程度
- ②風呂、トイレの入れ替え等：200～400万円程度
- ③内装工事：200～400万円程度

【工事費用と表面利回り】（90万円/工事費）

- ①のみ（800万円）：表面利回り11.1%
- ①+②（1000～1200万円）：表面利回り7.5～9.0%
- ①～③（1200～1600万円）：表面利回り5.6～7.5%

→改修費用1000～1200万円が上限



パターン2：複数世帯×第三者が改修工事

【利用形態】シェアハウス

表の2室を共用スペース、他4室を個室として使用。

【賃料】

㎡単価0.2万円、共益費3,000円で算出→11.2万円/月
空室率0.6で補正→6.72万円/月、年間80.64万円
地権者から10年間無料で借り上げと仮定。

【工事内容と工事費目安】

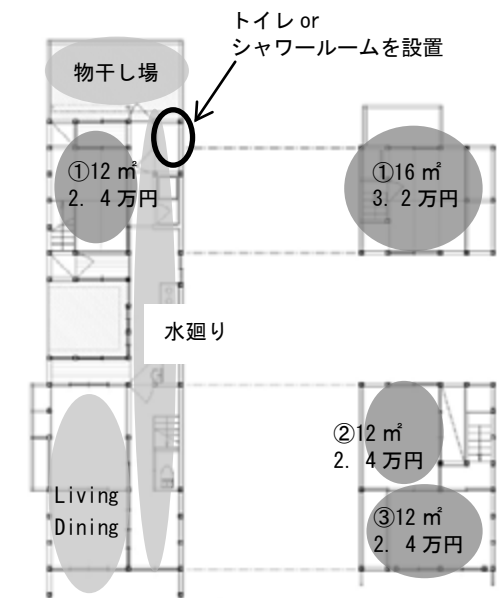
- ①構造補強、配管工事等：800万円程度
- ②トイレ or シャワールームの工事：200～500万円程度
- ③内装工事：300～400万円程度

【工事費用と表面利回り】（80.6万円/工事費）

- ①のみ（800万円）：表面利回り10.1%
- ①+②（1000～1300万円）：表面利回り6.2～8.6%
- ①～③（1300～1700万円）：表面利回り6.2～6.7%

→改修費用1000～1300万円が目安

（地権者から10年間無料で借り上げた場合）満室の場合、7～10年で回収。



3) N邸

空き家期間は5年程度だが、屋根に問題はなく、比較的傷みは少ない。JR長浜駅から徒歩8分程度であるが、商店街から離れた閑静な立地で、敷地周辺に水路があり景色が良い。豊かな湧水を有する井戸も敷地内にある。Y邸と比べて庭が広く、樹木・庭石の質も良いため、庭造りも楽しめる物件である。建物向かいに2台分の駐車場が付いており、休日車を利用して余暇を過ごす町家を嗜好する方やファミリー世帯に適した物件である。水廻りの設備が旧式なため、ファミリー層が居住する際には改修工事が必要である。

パターン1：1世帯×居住者が改修工事

【利用形態】ファミリー世帯1棟貸し

【工事内容と工事費目安】

上記参照

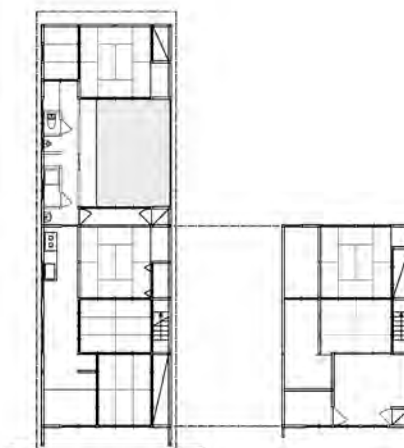
【賃料】表面利回り7%で家賃を算出、共益費別

①のみ(800万円)：4.7万円

①+②(1000~1200万円)：5.8~7.0万円

①~③(1200~1600万円)：7.0~9.3万円

→居住者が内装を工事した場合、構造補強、配管工事のみの投資となるため、賃料が上記と比べ1.5万円ほど安くなる。



パターン2：1世帯×第三者が改修工事

【利用形態】ファミリー世帯1棟貸し

【賃料】㎡単価0.1万円、管理費3,000円で算出
→7.5万円(共益費、駐車場代込)年間90万円

【工事内容と工事費目安】

①構造補強、配管工事等：800万円程度

②風呂、トイレの入れ替え等：200~400万円程度

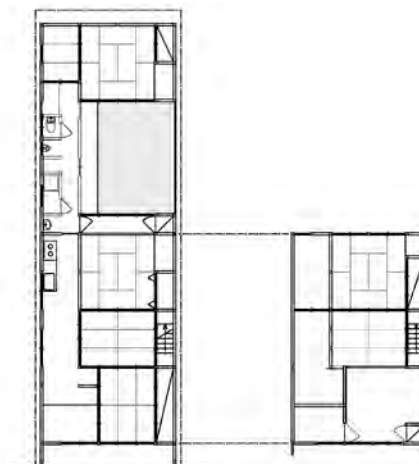
③内装工事：200~400万円程度

【工事費用と表面利回り】(90万円/工事費)

①のみ(800万円)：表面利回り11.1%

①+②(1000~1200万円)：表面利回り7.5~9.0%

①~③(1200~1600万円)：表面利回り5.6~7.5%



→改修費用1000~1200万円が上限

(地権者から10年間無料で借り上げた場合)11~13年で回収。

まとめ

- 町家の基本的な利用形態としては、居住用の場合一世帯に貸す場合と複数世帯が想定される。H 邸のような大規模な町家では、改修費が高額なり一世帯の家賃では改修費の回収が難しいことから、一世帯居住に適さない場合が多い。
- Y 邸とH 邸のように商業地に近い立地である場合は店舗や事務所との兼用住宅の可能性もある。
- 複数世帯の居住は、家賃の負担を居住者でシェアできる反面、トイレ・バスを追加するなど水廻りの補強が必要であり、より多くの初期投資（改修工事費）が必要となる。空室リスクも発生し、空室が発生した際のマッチングも必要であるため、シェアハウスを管理・運営する際は管理費等を考慮することが必要である。
- 複数世帯の居住の場合、ALT や学生、女性など居住者条件を設定することで、安心感が増し、仲間作りを目的に積極的にシェアハウスが利用されることが期待される。
- 今回シミュレーション結果をまとめると下記のとおりである。
 - ・長浜まちなかの場合、改修工事費 1000 万円で必要な工事が実施できれば、採算性（利回り 7%）を確保することができる。
 - ・改修費を 1,000 万円以上で想定すると、1 世帯居住の場合回収期間が 11～13 年かかり、大規模改修の自途となる 10 年後までに改修費を回収することができない。複数世帯の場合、満室の際は 7～10 年で回収することができるため、より有利に町家を利活用することができる。

表 4-6 シミュレーションの結果まとめ

居住者	改修工事費用の上限		
	地権者負担	居住者負担	第三者負担
一世帯	1000～1200 万円 N 邸パターン 1	800～1200 万円 賃料：×0.6～0.9 に減少 N 邸パターン 2	1000～1300 万円 (第三者の投資：11～13 年で回収) Y 邸パターン 2
複数世帯	1100～1200 万円 H 邸パターン 1	800～1200 万円 賃料：×0.4～0.6 に減少 H 邸パターン 2	1000～1300 万円 (第三者の投資：満室の場合、7～10 年で回収) Y 邸パターン 1

→改修費の回収を鑑みると、大規模町家の H 邸はシェアハウスの利用形態が適している。Y 邸、N 邸は 1 世帯でも改修費の回収が可能であるが、シェアハウスを満室運営する方が多くの収益を期待できる。

第5章 町家等の改修・運営事業のあり方の検討

1. 本章の概要

(1) 本章のねらい

3章までの分析の結果、風通し単独では事業化することが難しいことが明らかになった。本章では、風通し事業のみで収支をバランスする時を明らかにし、収支がバランスしない場合は転貸・管理など他の事業と合わせて収支がバランスするパターンを検討する。

また、4章の分析から、第三者が改修費を負担して転貸する場合で、特にシェアハウスなど複数世帯が居住する利用形態で運営する場合の収益性が高いことが明らかになった。よって、先行事例を分析し、風通し事業の赤字を補てんする事業として3節で第三者が改修費を負担して転貸する場合、4節でシェアハウスを運営する場合のあり方を検討する。なお、先行事例は資料3参照。

(2) 本章の構成

本章のフローを下図に示す。

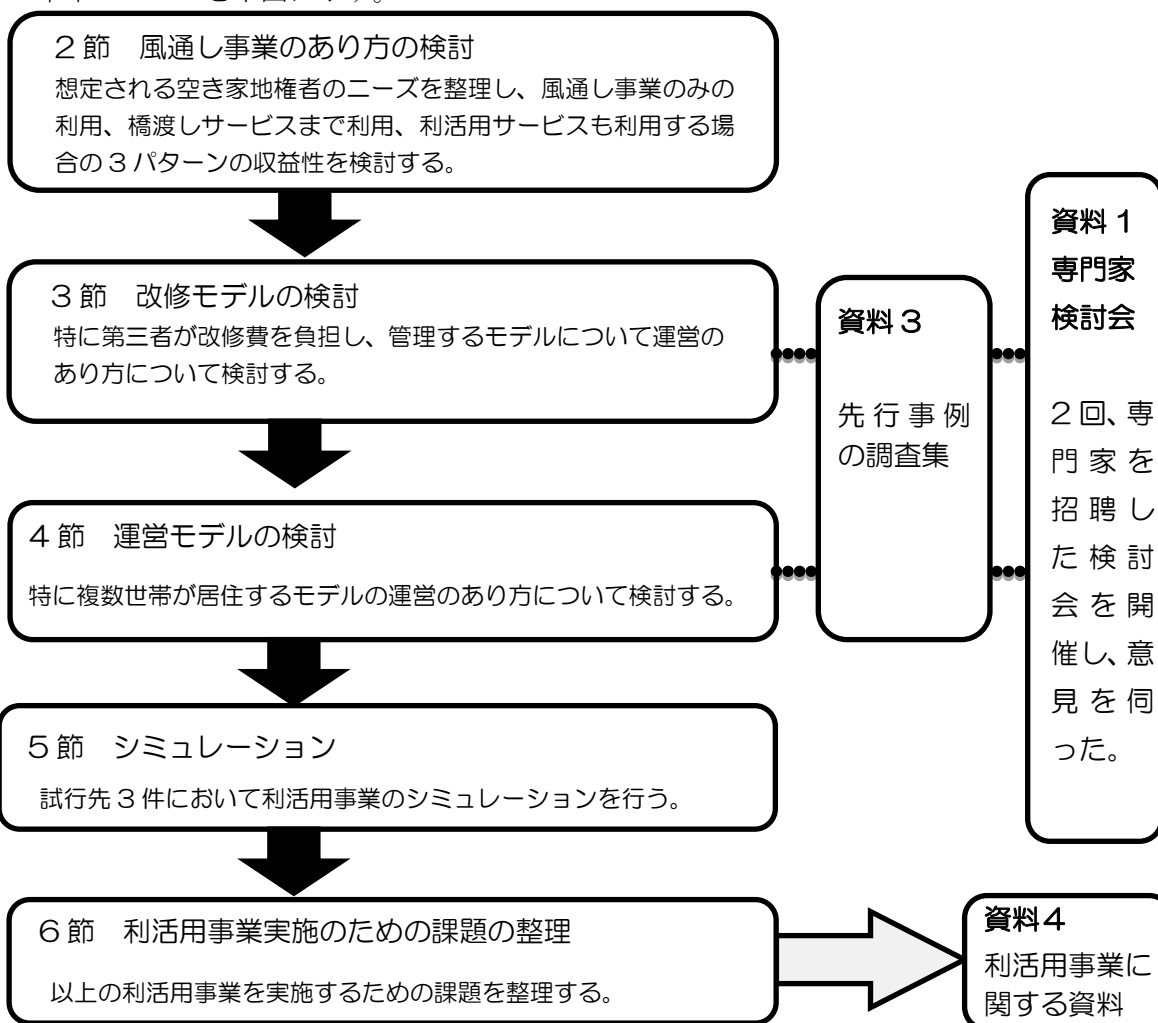


図5-1 本章のフロー

(3) 専門家検討会の実施

長浜まちづくり会社を中心とした空き家利用喚起の試行を実際の事業としてゆく為に、建築や金融等の分野から専門家を招聘した委員会を設置し、事業スキームや改修資金助成を行うファンド設立等の事業成立環境を整備する為の方策等についての検討を下記の日程、メンバーで行った。

第1回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会：2013年10月24日（木）9:30～11:30

〔概要〕

事務局から長浜まちなかにおける空き家、転居者数、住宅着工数、工事費の目安、現在までの長浜まちづくり株式会社、長浜市等の取り組みについて説明し、ファンドのスキーム案を提示した。

委員からはファンドの寄付の受け入れや運用は難しい、ニーズの明確化が必要である、銀行からの融資を検討する必要があるという意見が出た。

〔参加者〕

学識経験者4名、地元事業者（長浜信用金庫）、長浜市都市計画課

第2回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会：2013年12月16日（月）10:45～16:30

〔概要〕

事務局から風通しのパイロット事業、ニーズ発掘イベントの進捗状況、町家居住のニーズ調査の結果、長浜市における住宅取得の支援制度を説明し、第三者組織、ファンドのスキームを提示した。

委員から一般社団法人への寄付方法や良い建物をつくり、町家再生を波及させていくという事業モデル、山組の負担軽減などのアイデアを頂いた。

〔参加者〕

学識経験者4名、地元事業者（長浜信用金庫、滋賀県湖北不動産事業協同組合）、長浜市都市計画課



写真 5-1 第1回検討会の様子



写真 5-2 第2回検討会の様子

1) 第1回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会の意見概要

○ファンドは難しい。ニーズの掘り起こしが必要

- ・日本に寄付文化が根付いていないため、寄付を継続的にもらうのは一般論ではない。大きな寄付のあてがない限りファンド設立は難しい。ファンドの運営、町家の証券化や管理信託も事務作業でとても労力がかかる。
- ・地権者の死後の相続にタッチしている事例の把握や検討をしても良いかもしれない。
- ・ファンドを受ける受け皿と地権者に助成した際の所得税などの税金対策も必要である。
- ・まず長浜に住みたい人をどうみつけるかが重要である。改修ニーズが生まれると、工務店や不動産業者が自然に参加してくる。まちに住みたいという土台をつくることが大事。

○(株)八清の事業スキームについて

- ・八清は町家の売買が本業である。古い町家を買取り、リノベーションをして販売する。インターネットの広報のみだが、若年層～高齢者まで購入する。
- ・70坪の大型町家をシェアハウスしている。表面利回りが7～8%（実質6%）あれば業者が購入する。
- ・京都の町家に銀行が融資を嫌がるので町家対象のローンを京都信用金庫が作っている。年収、勤続年数関係なく実質0.875%で貸してもらえるので家賃より安い。銀行は町家の判定ができないので、そこを長浜まちづくり会社がサポートしてはどうか。

2) 第2回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会のポイント

○寄付の受け入れについて

- ・何年も所有し維持管理費用を負担するよりも無償で譲渡した方が得と考える人がいてもおかしくない。金銭を募るよりも現物を募った方が良いのではないかと。不動産を寄付する場合、課税されるのか検討する必要がある。
- ・認定NPOになれば良いのではないかと。改修費用の助成はやめた方が良い。

○事業モデルについて

- ・最低限住める程度の改修費は数百万で済むが、住みたいと思わせる住居をつくるにはもっと予算が必要である。最低限の投資ではまちがキレイになることもない。京都では10年後、建物をキレイに改修して返却すると言って家主から借りている。
- ・補助金を活用して実験住宅をまず1軒つくり、そこからマーケットを見る方が良いのではないかと。いくら費用がかかるかも実験してから判断した方が良い。

○祭りや山組について

- ・山組は子供が生まれると振る舞いに100万円かかる。多くの勤め人が祭りの準備のための時間がつくりにくく、費用と労力の点から長浜まちなかへの居住は倦厭されがちである。
- ・京都の時代祭では侍大将が数年に1回学区にまわってくる。侍大将になると周辺学区に振る舞う機会があるため学区で積み立てている。地域でサポートする体制を山組でもつくれば良いのではないかと。京都はマンション住民も入れるように友の会を組織し、担い手育成をしている。若い人も入りやすい祭りの動きもでてくるのではないかと。

利活用事業検討に向けて

●ファンド運営・受け入れについて

寄付を継続的にいただくのは運営負担が大きいため、ファンド設立には相続などによる大きな寄付（きっかけ）が必要である。また、金銭だけでなく不動産を寄付する場合も推測される。認定 NPO が税制面においては寄付受け入れに適しているが、実績が必要である。今回の調査後すぐに長浜まちづくり(株)でファンドをはじめるのは時期早々であるが、今後、寄付を受けられるようファンドを受け入れる組織の準備をする必要がある。

●改修費の調達方法

改修費用の助成を行うと少ない費用負担で改修できるという意識を空き家地権者に植え付けてしまい、助成できなくなった際事業が滞る恐れがある。寄付はモデル事業を実施する際の改修費に活用した方が良い。

また、町家対象のローンのサービスを地銀が提供できると、必要な改修費を地権者や居住者が用意することができるようになる。銀行は町家の判定ができないので、長浜まちづくり会社がそこをサポートして地銀と町家ローンのサービスを提供することも検討される。

●事業モデルについて

当面は資金がないため、住める程度に改修し、空き家解消をめざすのが良いが、将来的には、より多くの資金を改修費に投じ、まちをキレイにしていくことが望ましい。また、町家の売買にすると、その後の空き家地権者との調整が不要であるが、不動産を購入する資金を準備することが求められる。いずれの事業を実施するにしても十分な資金が必要である。

長浜の場合、当面は補助金等を活用してモデル事業を実施し、マーケットや必要経費を分析するとともに、居住希望者を掘り起こし、地元工務店や不動産業者を巻き込んでいくことが望まれる。

2. 風通し事業のあり方の検討

3章の分析から、空き家地権者は、実際に空き家が利用されるイメージを持たないと有償の風通しのサービスを受けない傾向が明らかになった。本節では、風通し実施要領を踏まえ、風通し単独事業、風通しと橋渡し事業、風通し、橋渡し、利活用サービスを希望する場合を検討した。

- (1) 風通し事業のみを希望
- (2) 風通しと橋渡し（マッチング）を希望
- (3) 風通し、橋渡し、利活用サービスを希望

(1) 風通し事業のみを希望

ここでは、3章で示した家財整理処分と風通しの要綱案に基づき、収益性を検討する。

●家財整理処分を希望される場合

①事業者、スタッフ等の手配を行う…20,000円

→適当な家財処分事業者探し、業者との調整時の人件費を回収する。

②請負…60,000円～

→Y邸のように家財が少ない場合は数万円、H邸のように家財が多い場合は実費を質権者に請求することで、人件費と処分費用を回収する。

●風通しを希望される場合

①建物カルテ作成（建物カルテを作成し、現況の調査、各部診断、写真記録を実施）
…20,000円

→調査、カルテ作成時の人件費を回収する。

②戸の開け閉め、建物周辺の清掃、建物内部の清掃、柱梁等構造体の点検、水道電気ガス等の設備機器点検…各300円/月額

→風通しの人件費を回収する。

●要綱案のとおり料金徴収ができれば、風通し事業のサービス料で人件費、家財処分経費を回収することができ、収支をバランスすることができる。

●利活用イメージがない状態で空き家地権者が風通し事業に数万円の料金を支払うことは難しい。橋渡し事業や利活用事業とセットで空き家地権者に提案するのが現実的である。

(2) 風通しと橋渡しを利用

ここでは、3章で示した橋渡しの要綱案に基づき、収益性を検討する。

●居住希望者の募集方法

①ホームページ掲載（図面、写真、建物の特徴などを掲載）…1,000円

→ホームページアップ掲載時の人件費を回収する。事前に建物カルテを作成する必要があるため、建物カルテ作成（20,000円）の支払いが必要である。

②見学会の開催…20,000円～

→事前準備、当日のスタッフの人件費を回収する。広告費用を回収することが難しいので、広報費を抑える工夫が必要である。

●マッチング

①入居希望者の紹介…30,000円

→マッチング成功時に空き家地権者から徴収する。空き家地権者と居住希望者との連絡の際の人件費を回収する。

②契約支援（公証人役場、不動産組合への紹介など）…5,000円～

→契約書を希望する空き家地権者、居住希望者が格安で契約行為ができるようサポートすることで契約各者よりサービス料を徴収する。調整時の人件費と不動産組合などへの謝礼分を回収する。

●マッチングがうまくいけば事業収支をバランスすることが可能である。

●マッチング以前に空き家地権者から料金を徴収することが難しい。マッチング後に募集や風通しの費用を月賦で後払いするなど、支払い方法を工夫することが望まれる。

(3) 風通しと橋渡しと利活用サービスを利用

上記(1)、(2)のとおり、空き家の活用はマッチング後から収益が生まれるため、マッチング前の風通し、橋渡しの時点では空き家地権者から利用料を徴収することが難しいと推測される。ここでは、風通しや橋渡しの事業を無料で実施する代わりに、転賃料を徴収するスキームで検討する。

●改修費を投資しない場合

→マッチングが成功した場合、安く転賃することを条件に、無料で風通し、橋渡しを実施する。風通し、橋渡し費用はマッチング成功後の転賃料で改修する。空室リスクを負担する場合は空室リスクを考慮して転賃料を設定する。

●改修費を投資する場合

→一定期間ほぼ無料で借りることを条件に改修費を投資する。賃料が無料であるため、改修費の回収と収益性を考慮して事業を実施する。長浜の場合、一棟貸しでは高い収益性を確保することは難しいが、シェアハウスなど複数居住のでは高い収益性を得ることが期待できる。

- 風通しと橋渡しを無料で実施する必要があるため、長浜まちづくり(株)がリスクを負うが、風通しと橋渡しの実費を回収できればその後の転賃料が収益になる。
- 改修費を投資する場合、プランニングによっては、投資しない場合よりもより高い収益性を期待することができる。
- 風通しや橋渡しの有償サービスを希望する空き家地権者がいない場合は、改修費を用意できない当面は転賃料により風通し、橋渡しサービス料を回収することが現実的である。

次頁以降は、改修費を投資するモデルと複数世帯が居住するモデルについて検討する。

3. 改修モデルの検討

長浜まちなかでは、現在伝統的町家の地権者が改修費を投資しないことにより、町家を中心に空き家化が進行している。長浜の町家地権者は町家を売買することにも抵抗感を示す場合が多く、居住希望者が町家を購入・改修するが難しい。また、地権者もしくは居住者（賃貸）による改修工事では、住むまでの改修費用しか投じられない場合が多く、そのような改修工事が繰り返されるとまちの景観が損なわれてしまう恐れがある。

以上の問題から、本調査では、第三者、例えば長浜まちづくり（株）が収益性の確保を条件に改修費を負担し、転貸するパターンについて検討する。

(1) 投資する改修費の目安

今回の調査により長浜まちなかでは空き家が 88 軒あること（1 章参照）、本章の分析から長浜のまちなかでは長浜市内と比較し高齢者が多いことが明らかになった。高齢者が多い長浜まちなかでは今後さらに空き家が増加すると予測され、より市場が拡大することが想定される。

長浜まちなかにおける改修工事の目安と回収期間を整理すると下表のとおりである。町家一棟貸しの賃料目安は 7～8 万円（4 章参照）であるため、下表では期待される賃料を 7～8 万円と仮定して回収期間を算出した。

大規模修繕については、一般に 10～15 年を目処に計画される。よって、ビジネスとして空き家の改修を実施する場合は改修工事費用を 5～10 年（事業採算を鑑みると 7 年が一般的）で回収することが 1 つの目安である。改修費用の回収に 10 年以上かかる場合は、アップグレードな仕様にする、複数世帯の居住を計画するなど、賃料を高く設定できるプランニングが求められる。空き家地権者が将来ビジネスとして空き家を貸したいと考えている場合、上記の必要な改修費用と回収期間を鑑みて風通し事業の対象を選出することも検討した方が良い。

また、改修工事費用を回収できなくても祖先からの財産を守るため改修を実施したいと考える意識の高い空き家地権者もいる。空き家活用の意識の高さも風通しの事業対象選出の際の目安の 1 つである。

表 5-1 長浜まちなかにおける改修工事費用の目安と回収期間

改修工事費用の 目安	期待される賃料7～8万円		
	住むための最低限の補修	最低限の補修＋水廻りの更新	資産価値向上を考慮した工事
回収期間	300万円	500万円	1000万円以上
	3年7ヶ月	5年11ヶ月	11年11ヶ月

※4 章 4.の分析結果から改修工事費の目安を算出した。

- 高齢者が多い長浜まちなかでは今後空き家が増加し市場が拡大することが想定される。
- 改修費用の回収期間の目安は 5～10 年間。長浜まちなかの一棟貸しの賃料目安は 7～8 万円程度である。

(2) 先行事例の分析

第三者が改修工事を実施するビジネスモデルを検討するために、先行事例を調査した。先行事例の調査概略を下記に示す（先行事例の詳細は資料3参照）。

1) (株) 八清の場合

ア) 会社の概要

昭和 31（1956）年創業。繊維業からスタートし、数年後に宅建業を開始。平成 11 年頃より中古再生住宅のブランド化を他社に先駆けて行い、京町家のリノベーション住宅開発に注力している。宅地建物取引主任者、建築士、住宅ローンアドバイザー、ファイナンシャルプランナー、京都府木造住宅耐震診断士などの有資格者の専門スタッフがいるため、町家の相談から購入、改修、仲介、管理、販売まで行える、対応している。

イ) 主な事業の内容

賃貸業、宿の経営も行っているが、主な収益は不動産売買である。町家を地権者から安く購入し、改修して付加価値をつけることで町家を高く販売している。資金調達が難しい方には住宅ローンの相談も行う。八清の場合、町家でも京都信用金庫では通常の住宅ローンとほぼ同じ待遇でローンを組むことができる。

ウ) ニーズの発掘

広報ツールは HP のみである。八清では、町家の購入方法や居住者のその後のレポートを HP 上で公開することで、町家の購入や居住がイメージしやすいよう工夫されている。

2) (株) くらちく研究所の場合

ア) 会社の概要

くらちく総合研究所はくらちくの一部門であり、くらちくの業務内容は、和雑貨・工芸品の卸（海外含む）、直営店、ブライダル、宿泊仲介、町家の再生、再生物件の販売・仲介、旅行プランの提案、リラクゼーション、化粧品など多岐にわたる。京都を主なフィールドとしている。

年商 20 億円の収益の割合は和雑貨、工芸品の卸 60%、飲食業 20%、設計業（くらちく総合研究所）が 10%である。町家の売買、設計業の収益は他事業と比べ少なく、和雑貨を使う空間を増やすという営業的側面が大きい。

イ) 主な事業の内容

町家の宿泊業もしているが、主な収益は不動産売買である。八清同様、町家を地権者から安く購入し、改修して付加価値をつけることで町家を高く販売している。

まとめ

- 八清、くろちくともに京都をフィールドとしている。京都は4.7万軒の町家うち5千軒が空き家であるが、長浜まちなか近郊は空き家が200件程度である。町家や空き家、すなわち市場が京都と比べて少ないため、八清、くろちくのように営利目的の事業で展開することには限界があると推測される。
- 八清、くろちくともに、町家の相談から購入、改修、仲介、管理、販売まで行っており、有資格者の専門スタッフが対応している。町家は地権者にとっては先祖から受け継いできた財産、居住者にとっては市場で流通しない物件であるため、町家再生は専門の知識・技術が必要であるとともに、信頼関係の構築が求められる。長浜の場合は宅建や改修に必要なライセンスを所有する業者や町家改修を得意とする企業を連携して、地元からの信頼が厚いまちづくり株式会社が中核となり、一貫した町家再生スキームを提案することで、ライセンス問題解決と信頼関係の構築を行うことができると考えられる。

4. 運営モデルの検討

4章における試行物件のシミュレーションから、複数世帯の居住の場合、高い収益性を期待できることが明らかになった。よってここでは、複数世帯の居住について検討する。

(1) 1棟の町家を複数世帯が居住する物件を管理するモデルの特徴

大規模町家では、1世帯が居住する上で規模が大きすぎることや、改修費用が高額になり賃料で改修できない理由から、1世帯の1棟貸しの利活用が難しい。このような大規模町家では、学生寮、社員寮、シェアハウスなど、複数世帯が居住するようプランニングすることで1棟あたりの賃料収入を上げ、高額な改修費用を補填することで利活用が可能である。

学生寮や社員寮は団体の借り上げとなるため運用が比較的容易であるが、シェアハウスの場合は、面識のない複数世帯が共同生活を送るため、管理が複雑である。また、シェアハウスは居住形態としてマイナーなため、広報やマッチング、運用に工夫が必要である。管理の形態としては、居住者の自主管理、第三者による管理が想定される。居住者の自主管理でも管理が失敗した場合、空き家のリスクを事業者が負う場合が多いので注意が必要である。

- 複数世帯による居住の利用形態は大規模町家の利活用として有効である。
- シェアハウスは管理が難しく工夫が必要である。また、管理が失敗した場合の空き家のリスクを事業者が負う場合が多いので注意が必要である。

(2) 先行事例の分析

シェアハウスのビジネスモデルを検討するために、先行事例を調査した。先行事例の調査概略を下記に示す（先行事例の詳細は資料3参照）。

1) シェアハウス運用の事例（(株)八清へのヒアリングより）

シェアハウスは居住者の選定とルールづくりが特に重要である。初めの契約期間はトライアルとして3ヶ月とし、3ヶ月経過しトラブルがなければ1年契約に更新するようになっている。実際には6名の枠に15名の募集が来たため、居住者の選定を実施した。軌道に乗るまでは6ヶ月程度かかった。シェアハウスを実施すると雑誌や新聞などの露出が多くなるため、居住希望者などから問い合わせが来るようになった。

ア) 居住者の選定について

- ・社会人であること：学生と社会人では生活スタイルが異なるため設定
- ・喫煙者でないこと：タバコの煙が居住者間のトラブルになるため設定

・シェアハウスの経験の有無：経験がある方が環境になじみやすいため設定
居住者の性別は自由である。なお、居住者の選定については、今後シェアハウスを管理する担当者（正社員）が実施している。

イ) ルールについて

全室禁煙、夜 12 時以降は洗濯機を回さないなど、音や匂いに対するルールを管理者が用意し、対面で複数回説明した上で居住者に同意をもらっている。

ウ) 賃料・管理費について

賃料を相場より高めに設定し、アッパーな層に居住してもらうようにしている。
管理費は共用部の掃除込みで賃料の 20%を地権者から徴収（一人当たりでは光熱費込で 8,500～9,000 円を徴収している。

エ) 改修時の注意

寄宿舍扱いになるため、用途変更の手続きが必要である。200 m²以上であれば防火壁など改修費が高額になるため注意が必要である。

2) シェアアトリエ運用の事例（(株) まちづくりクリエイティブヘリアリング）

JR 松戸駅西口駅前を「マッドシティ」と称し、クリエイターやアーティストなどによる創造的なコミュニティづくりを進め、より魅力あるエリアに変えていっている。

マッドシティでは、主に、①19 の自治会から会長が参画し、まちづくり活動を行う「松戸まちづくり会議」、②個性的な物件の賃貸・売買情報を提供、転売などをする「MAD CITY 不動産」、③イベントスペースの「FAN CLUB」、「Life Cafe」の、3 つの事業が実施されている。松戸まちづくり会議にて不動産事業が必要との流れになったので、不動産業を実施する株式会社の機能を分離して MAD CITY 不動産とした。MAD CITY 不動産が (株) まちづくりクリエイティブの事業の中核である。

ア) 転賃の方針

基本的に、転賃業により運営している。町家の転賃は旧・原田米店のシェアアトリエがメインであり、その他、15 室程度のマンション 1 棟、20 室程度のマンションを 1 棟借り上げて運営している。マンションは 1 室 1 世帯で転賃している。

改修は原則水道、電気など最低限の補修（それらの工事費用はオーナーが負担）しかない。そのかわりに、自由に改修可、原状回復必要無しとしている。まちづくりクリエイティブの事例の詳細は資料 3 参照。

イ) シェアアトリエの管理

旧・原田米店を利用して、2 棟の建物と庭、物置 1 棟、作業小屋 1 棟がシェアハウスと

して利用されている。

シェアアトリエは居住不可である。シェアハウスとすると寄宿舎扱いになるおそれがあるため用途変更の検討が必要だが、居住不可とすることでその問題を解消している。また、一時的に使用するアトリエとすることで利用者間のトラブル発生のリスクを軽減している。

ウ) 賃料・管理費について

シェアアトリエは自治管理としているが、相談役など最低限の管理はマッドシティ不動産がしている。転貸の際、管理料を考慮した賃料設定をしている。シェアアトリエは現在満室である。

まとめ

- シェアハウス運営は1世帯に貸すよりもリスクがあるため、トライアル期間を設ける、管理者が頻繁に様子を見られる仕組みをつくるなど、管理の工夫や清掃などのサービスを付加するなど賃料を高めに設定し、空室リスクを軽減する工夫等が必要である。
- シェアハウス運営においては居住者の選定、ルールづくりが重要である。

⇒今回の調査ではシェアハウスの運営方法の検討までは実施できなかったが、シェアハウスを運営する際は、上記の項目を考慮して運営することが望まれる。

5. 試行先 3 件におけるシミュレーション

最後に風通し事業の試行物件 3 件で上記活用事業を実際に実施した際のシミュレーションを行う。

(1) N 邸

ここでは、長浜まちづくり(株)が地権者から借り上げて居住者に一棟貸しするケース（改修は居住者が実施）を想定する。

長浜まちづくり(株)が事業主体となるため、橋渡し時に礼金を徴収することが可能である。ただし、上記の活用方法では、改修費の負担者が②居住者が負担するケースとなり、居住者独特の改修が実施され、今後の建物運用が難しくなる恐れや居住者が設置した備品の買い取り要求の恐れがある。

長浜まちづくり(株)が管理するケースを検討すると、空室リスクを長浜まちづくり(株)が負担しない場合は（上記の風通し事業の相場を鑑みると）管理料は 5 千～1 万円が適当である。空室リスクも負担するのであれば、さらに 1.5 万円（空室率 0.6）程度の賃料上乗せが必要である。

つまり、居住者による改修のため、居住者の退去時に問題が生じる恐れがあるが、居住者に支払う賃料に 1～2 万円程度プラスした賃料で居住者に転貸すれば事業として運営可能である。N 邸のように転貸事業を展開する際のモデルスタディを下記に示す。

モデルスタディ①			
● 家財処分/風通し/見学会による橋渡し後、転貸事業開始 (3ヶ月) (専用住居 → 専用住居)			
	<サービス定価>	<値引>	<サービス価格>
家財処分	100,000 円	100,000 円	0 円
風通し	24,500 円	4,500 円	20,000 円
橋渡し	60,000 円	-	60,000 円
計	184,500 円	104,500 円	80,000 円
.....			
家賃収入	40,000 円/月		
支払家賃	30,000 円/月		
転貸収益	10,000 円/月		
	120,000 円/年		

↑ 再稼働 ↓

初期投資不要。
収益性は高くない。
※ 値引き分は、
10.5ヶ月で回収完了

※家財処分を請負（10 万円）で行い、カルテ作成（2 万円）と風通しの全てのメニュー（300 円×5）を 3 ヶ月の実施中に見学会（3 日間＋入居希望者の紹介 3 万円）を開催、転貸業を開始した場合を想定。

空室リスクを負わない場合、月額 10,000 円の転貸収益で風通し、見学会、家財処分の値引き分を回収することが可能である。また、準備に必要な経費（184,500 円）を値引いた場合でも、1 年半で回収することが可能である。

(2) H 邸

長浜まちづくり(株)が 750 万円を投資し、改修する場合を想定する。大規模町家のため、4 世帯のシェアで最大 18 万円/月の賃料が得られるプランニングで検討する。

上記の活用方法では、改修費の負担者が長浜まちづくり(株)となり、サブリースの利活用事業のモデルケースに当てはまる。また、4 世帯以上のシェアハウスを想定しているため、管理内容によっては、シェアハウス管理でもサービス料金を徴収できることが期待できる。



※家財処分を請負 (20 万円) で行い、見学会 (1 週間 (7 万円) + 入居希望者の紹介 3 万円) を開催後、転貸業を開始した場合を想定。

常に 4 室満室であれば、家賃を月々 5 万円と仮定しても 10 年間で 270 万円の収益を得ることができる。空き家地権者が改修費を支払わない場合はより安い賃料で借りることができるためと推測されるため、転貸より高い収益性が期待できる。

(3) Y 邸

1 棟貸しで空き家地権者が改修する場合を想定する。管理が比較的容易な 1 棟貸しであるため、管理は地権者が行うと推測される。長浜まちづくり(株)の金銭的負担がない反面、今後長浜まちづくり(株)が利活用事業を実施することが難しいモデルになる。地権者と居住者の直接契約となるため、橋渡し時に橋渡しを行った団体が礼金を徴収することも難しく、橋渡し時の人件費を回収することが難しい。このようなスキームは単独では事業として成立しないため、風通し事業と一貫して実施するなどの工夫が必要である。

Y 邸のモデルは風通しと橋渡しで事業収支をバランスしなければ事業として成立しない。風通しと橋渡しのサービス料を徴収する必要があるケースである。

6. 今後の課題

(1) 風通し+ α のサービス提供

試行実施した結果、未利用町家の地権者は風通し事業の有効性は理解できるとしている一方、地権者が未利用町家を利活用するまでイメージしないと風通しのサービスに対して料金を支払うことが難しい現状が明らかになった。また、風通し事業のみでは収益性が低いため、独立事業として成立しにくいことも明らかになった。今後は、風通しのサービスに加え、転貸業や改修費を投資し転貸する事業などによって、収益性を高めることが求められる。

(2) 転貸事業の実施について

風通し事業に合わせて、今後は、改修費を投じないリスクが少ない転貸事業と改修費を投資しリスクがあるが収益も大きい転貸事業を実施することが想定される。改修費用を投資する資金がない当面は、改修費を投じない転貸事業を実施していくことが現実的である。

●改修費を投じない転貸事業

改修費を投じない転貸事業はリスクが少ない反面収益性は低い。モデルスタディ①の場合では、改修費を投じない転貸事業のみで独立事業として成立させる目安は 25 軒（転貸収益 300 万円／年）程度である。

●改修費を投じる転貸事業

改修費を投じる転貸事業はリスクがある反面収益性は高い。また、大規模物件では、シェアハウスへの活用も検討でき、1 軒の地権者協議、家財整理、風通しで多くの居住者の受け入れることができ、運用次第では、家賃収入による収益も期待できる。6～10 軒程度で独立事業として成立することも可能である。

(3) 今後の事業推進体制について

本章では、「長浜町家再生バンク」活動促進検討会において、ファンド設立や寄付の使用用途等を検討した結果、当面はモデル事業を実施し、マーケットや必要経費を分析するとともに、居住希望者を掘り起し、地元工務店、不動産業者を巻き込んだ体制づくりが望まれた。また、3 章の分析により、空き家の地権者は、実際に空き家が利用されるイメージを持たないと有償の風通しサービスを受けない傾向が明らかになったことから、転貸や改修と風通しを組み合わせた改修モデルや運営モデルについて検討を行った。

以上の分析の結果、町家の利活用を進める際には、地権者からの信頼、地権者と居住者間に入っての細やかな調整力、不動産取扱いに関する資格やノウハウ、資金力等が求められることが明らかになった。

空き家利活用のモデル事業段階では、長浜まちづくり（株）は当面、この事業に協力的な不動産組合の協力を得ながら事業を進めることにより、実務的なリスクを抑えながら町家の利活用に必要な信頼、人材、ノウハウ等を蓄積していくことが可能と考えられる。

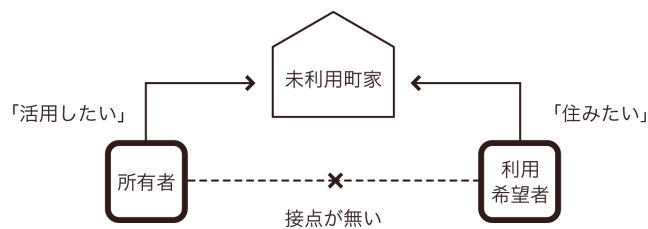
一方、モデル事業後を考えた場合、事業規模の継続・拡大、あるいは展開を行っていく上では、現在の長浜まちづくり（株）の構成のままでは人材、技術、資金等の不足が懸念され

る。モデル事業を進める一方で、資金力、人材、資格、ノウハウといった組織のポテンシャルアップや基金設立の検討などが必要になってくるものと考えられる。また、例えば相続による数千万規模の資金提供などのきっかけを得る、などにより基金設立が可能となった場合、これを受け入れ運営していく第三者組織も必要となってくる。基金設立のそうしたチャンスを見逃さぬよう、第三者組織の体制や基金運営の方針等についての検討、準備も重要である。

本事業での検討の結果をもとに、第三者組織の体制や基金の案を検討した結果、下記のような体制が望ましいと考える。

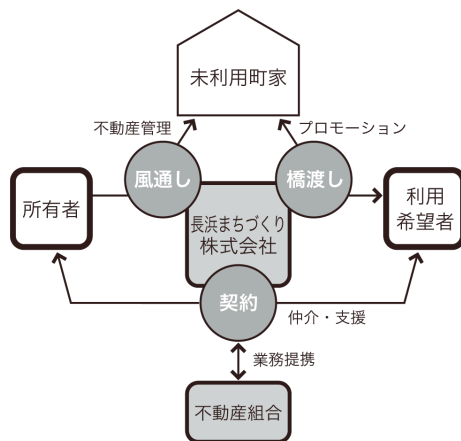
■ 現状

- ・未利用町家所有者と利用希望者の接点が無く、第三者組織による介入が求められる。



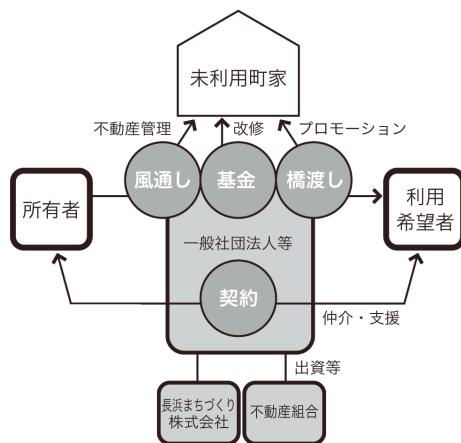
■ モデル事業推進体制

- ・長浜まちづくり株式会社が「風通し」と「橋渡し」を実施。
- ・また、不動産事業協同組合との業務提携により、売買・賃貸契約の支援を行い、モデル事業を実施。



■ 将来展望

- ・長浜まちづくり株式会社や不動産組合らによって事業の専任組織を設立。
- ・賛同者等から基金を募り、未利用町家の改修等に充てながら運用益を新たな未利用町家へ再投資する。



(4) おわりに

本調査によって、3軒の空き家の活用と風通し事業のビジネスモデルをつくることができ、今後の利活用事業の方法についても検討することができた。なかでも本調査で得られた最も大きな成果は地域住民が空き町家の利活用について関心を持ってくれたことである。

風通しの試行先で家財整理をしている時には、周辺住民が興味を持って様子を見に来たり、スタッフに話かけてきたりした。また、見学会後は、試行先3軒に居住希望者が100人来たことを見た地域住民が町家の人気に気づき始めている。このように本調査を通して、ビジネスモデルづくりのみでなく、地元住民の交流促進や歴史的風致の価値の普及においても成果を得ることができた。

今後は、本調査で作成したビジネスモデルをもとに、空き家地権者が風通しサービスを利用しやすいよう、風通しのサービス提供方法（利活用とセットにするなど）を試行・検討するとともに、地元企業と連携し、より低料金で良い風通しのサービスを提供できるよう努めていきたい。

家財整理等の利用条件整備による潜在的町家等利用喚起の試行による事業化検討

<調査概要>

■調査実施地域: 滋賀県長浜市

■調査実施者: 長浜まちづくり株式会社

- 「荷物等が残っているため貸せる状態にない」と所有者から断られていた空き町家を、いつでも貸出ができる状態にするため、家財整理等を所有者に変わって行うサービス(「風通し」という。)を実施するべく、旧長浜町域を対象として、空き町家の実態調査を実施し、71軒の町家があることが判明した。
- 71軒のうち、所有者の承諾を得られた3軒の空き町家にて「風通し」を試行し、不要家財整理等を行ったほか、過湿や悪臭を除去し、再活用に向けた利用条件の整備を行った。また、試行後に、町家見学会を実施し、町家の利活用に興味がある人の多数の参加を得た。
- また、「風通し」による空き町家の利用条件の整理にとどまらず、転貸事業等によって、空き町家の再活用に向けた企画運営事業のあり方について検討を行い、課題等を明らかにした。

<調査内容>



家財道具が散乱したまま、維持監理がされない空き町家



「風通し」の試行



「風通し」により、建物内外が清潔に保たれ、再活用を待つ町家

見学会の実施写真

風通し試行後、見学会の様子

「風通し」の試行内容

- ・ 不要家財道具の整理、処分
- ・ 屋内外の清掃
- ・ 建物調査
- ・ 月に2度戸を開けて風を通す
- ・ 所有者への報告と再活用の検討
- ・ 見学会等による入居希望者の募集

「風通し」の効果

- ・ 建物状態の正確な把握ができた。
- ・ 室内の過湿状態を改善できた。
- ・ 室内にこもる臭気を除去できた。
- ・ 防虫、防獣(鼠、猫、白鼻心など)
- ・ 近隣住民とのコミュニケーションが図られた。

試行の成果

- ・ 「風通し」の取組みについて、多数の賛同を得た。
- ・ また、「風通し」に加え、町家の再活用の具体案を描けることが特に評価された。

今後の課題

- ・ 未利用町家を再活用するまでには、不要家財の処分費や、改修工事費等が掛かり、現状では、このリスクを誰が負担するかが課題。
- ・ 所有者と、利用希望者の間に、第3者が介在することによって、リスクを分散させながら、取組み全体による効果を、地域内で循環させるスキームが必要。

参考資料

目次

資料 1 「長浜町家再生バンク」活動促進検討会の記録	1
資料 2 展示パネル	17
資料 3 先行事例の調査集	55
1. 町家再生事業の先行事例の調査	55
2. 一般社団法人に関する事例調査	70
3. まちづくりのファンドに関する事例調査	78
資料 4 利活用事業の資料	92
所有者と利用者の関係を潤滑にする第 3 者組織の検討	92
(参考 1) 町家再生事業について	95
(参考 2) 町家再生における新規事業の収支について	96
(参考 3) 第三者組織について	98

資料 1 「長浜町家再生バンク」活動促進検討会の記録

長浜まちづくり会社を中心とした空き町家利用喚起の試行を実際の事業としてゆく為に、建築や金融等の分野から専門家を招聘した委員会を設置し、事業スキームや改修資金助成を行うファンド設立等の事業成立環境を整備する為の方策等についての検討を下記の日程で行った。

第1回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会：2013年10月24日（木）9:30～11:30

〔概要〕

事務局から長浜まちなかにおける空き家、転居者数、住宅着工数、工事費の目安、現在までの長浜まちづくり株式会社、長浜市等の取り組みについて説明し、ファンドのスキーム案を提示した。

委員からはファンドの寄付の受け入れや運用は難しい、ニーズの明確化が必要である、銀行からの融資を検討する必要があるという意見が出た。

第2回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会：2013年12月16日（月）10:45～16:30

〔概要〕

事務局から風通しのパイロット事業、ニーズ発掘イベントの進捗状況、町家居住のニーズ調査の結果、長浜市における住宅取得の支援制度を説明し、第三者組織、ファンドのスキームを提示した。

委員から一般社団法人への寄付方法や良い建物をつくり、町家再生を波及させていくという事業モデル、山組の負担軽減などのアイデアを頂いた。

(1) 第1回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会

●案内文

長浜住宅再生バンク実践プログラム

委員会概要

2013.09.18 長浜まちづくり株式会社

□ 取組みの全体像

- ・ 長浜の空き町家を住宅として再生してゆくための実践的取組みとして、増加傾向にある不在地主所有空き家の「風通し」を行うことによって、建物の腐朽を防ぎ、良好な状態を維持しながら、あらたな居住希望者への「橋渡し」を行ってゆく。
- ・ 一方で、地域の住宅市場の現状を鑑みると、まちなかの空き町家への転居・移住に踏み切るには障害が少なくない。具体的には、①不透明な空き町家情報、②賃貸や売買の条件、③町内コミュニティ（曳山祭りに係る山組など）、④改修コストなど。上記の「風通し」や「橋渡し」の取組みは、①～③のような障害を丁寧に乗り越えようとするものであり、尚かつ、暮らし方に関する価値観もそうした情報を歓迎する方向へと、僅かながら変化が現れているが、それでも④のリスクを積極的に取りに行こうとする動きは稀である。
- ・ そこで、長浜まちづくり会社を中心とした空き町家利用喚起の試行を実際の事業としてゆく為に、建築や金融等の分野から専門家を招聘した委員会を設置し、事業スキームや改修資金助成を行うファンド設立等の事業成立環境を整備する為の方策等についての検討を行う。

- ※ 上記方針に対し、長浜市および国土交通省より支持を得た。
長浜市からは「住宅再生バンク実践プログラム」のパイロット事業として、風通しを実施する建物の中から条件の揃う一軒を選定のうえ、まちづくり会社による転貸型シェアハウスの整備費用が支援される。(工事費の1/2、上限額750万円)
国土交通省からは「歴史的風致維持向上推進等調査」として、現況における不動産調査と「風通し」の試行、および専門家委員会等開催に係る費用が支援される。

□ 事務局

- ・ 長浜まちづくり株式会社（担当：竹村）
- ・ 株式会社 DAN 計画研究所（サポート）

□ 開催概要

- ・ 開催時期／予定内容
第1回 平成25年10月（予定）
 - ・ 長浜における空き町家および住宅市場の現状（事務局よりデータ提示）
 - ・ 風通しと橋渡しなど、取組みの概要説明（事務局より発表）
 - ・ 改修による再利用について、利用者ニーズ、必要コスト、賃貸・売買等のスキーム、資金計画等に関するモデル提示（事務局より提示）
 - ・ 資金計画をサポートする仕組みとしてファンド組成と運営の可能性（事務局より資料提供）
 - ・ 上記をもとに意見交換

第2回 平成25年12月（予定）

※ 内容は第1回を踏まえて検討

※その他、最終報告と意見交換の機会について別途検討。

●「長浜町家再生バンク」活動促進検討会メンバー表

「長浜町家再生バンク」活動促進検討会 メンバー表				
検討会委員（敬称略・順不同）				
所属		氏名 (敬称略)	役職	備考
学識委員	京町家再生研究会	小島 富佐江	事務局長	
	株式会社 都市ガバナンス研究所	竹井 隆人	代表	
	京都大学大学院	高田 光雄	教授	
	株式会社 八清	西村 孝平	代表	
事業者	長浜信用金庫	北川 直之	本店営業部長	
	滋賀県湖北不動産事業協同組合	國友 隆房	会長	欠席
行政	長浜市都市計画課	川崎 達雄	副参事	
		中田 邦良	主幹	
		渡邊 光徳	主査	
事務局	長浜市長浜駅周辺まちなか活性化室	北川 雅英	理事	
		小谷 勝也	主幹	
	長浜まちづくり株式会社	山内 敬	コーディネーター	
		吉井 茂人	コーディネーター	
		竹村 光雄	プランナー	
	株式会社 ダン計画研究所	吉野 国夫	代表	
		三谷 直子	研究ディレクター	
		山口 知恵	研究員	

●次第

第1回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会

日 時：平成25年10月24日（木） 午前9時30分～

場 所：キャンパスプラザ京都 2階 第2会議室

参加者：別紙名簿のとおり

議事次第

（進行：事務局）

開会

開催趣旨説明

議 題

1. 地域の空き家および住宅市場の現状について：

- ・ 空き家分布図 資料1
- ・ まちなかの人口増減 資料2
- ・ まちなかにおける住宅着工数 資料3
- ・ 住まい手の眼差し 資料4

2. 町家再生バンクの取り組みの概要について：

- ・ 取り組みの経過 資料5
- ・ 新規事業概要 資料6

3. 町家再利用を喚起する仕組みについて：

- ・ 修繕や改修にかかるコスト 資料7
- ・ 町家再生バンク事業スキーム 資料8
- ・ 改修投資をサポートする仕組み 資料9

連絡事項

第2回検討会開催について

閉会

以上

第1回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会 記録

日時：平成25年10月24日（木） 午前9時30分～11時30分

場所：キャンパスプラザ京都 2階 第2会議室

参加者：委員 小島富佐江（京町家再生研究会・事務局長）、竹井隆人（株式会社 都市ガバナンス研究所・代表）、高田光雄（京都大学大学院・教授）、西村孝平（株式会社 八清・代表）
オブザーバー 北川直之（長浜信用金庫・本店営業部長）、川崎達雄副参事、渡邊光徳主査（長浜市都市計画課）、北川雅英理事、小谷勝也主幹（長浜市長浜駅周辺まちなか活性化室）
事務局 山内、竹村（株式会社 まちづくり会社）、吉野・三谷・山口（DAN）

配布資料

資料1 空き家分布図

資料2 まちなかへの転居者数

資料3 まちなかにおける住宅着工数

資料4 住まい手の眼差し

資料5 取組みの経過

資料6 新規事業概要

資料7 修繕や改修にかかるコスト

資料8 所有者と入居者および町家再生バンクの関係性

資料9 改修投資をサポートする仕組み

1. 地域の空き家および住宅市場の現状について

資料1～4の説明（竹村）。

2. 町家再生バンクの取組みの概要について

資料5～6の説明（竹村）。

3. 町家再利用を喚起する仕組みについて

資料7～9の説明（山口）。

4. 質問、意見、取りまとめと今後の取組みの方針

○ファンドは難しい。ニーズの明確化が必要。

- ・ 大きな寄付のあてがない限りファンド自体難しい。団地のリノベでの成功例はユーザーのニーズをうまくとらえているからである。ターゲットに対してどう情報を流すのか。まず、ニーズを明確にする必要がある（高田）。
- ・ 近畿圏での賃貸・投資のニーズは彦根までなので、長浜は絶望的。マーケットはあるのか。まずニーズの引き上げが必要。所有者の死後の相続にタッチしている事例の把握や検討を

しても良いかもしれない。アイデアとしては、黒壁を居住用にして進めてはどうか（竹井）。

- ・ 行政がお膳立てしすぎると民間が興味をなくす。まず長浜に住みたい人をどうみつけるか。本当に町家が好きな人はボロでも住む。改修ニーズが生まれると、工務店や不動産業者が自然に参加してくる。まちにすみたいという土台をつくることが大事。私たちは民間で京都の学生、一般ボランティアを巻き込んで町家の調査をはじめ、それが一般の人が町家に興味を持つきっかけとなった。ファンドを日本でするのは難しい。ファンドを受ける受け皿と所有者に助成した際の所得税などの税金対策も必要。寄付を継続的にもらうのは一般論ではない（小島）。
- ・ 近郊に大学はあるのか（西村）
→バイオ大学がある。生徒数は4学年で1,700~1,800人（山内）。
- ・ 京町家の改修の証券化を3件したが、二度としたくない。管理信託もしんどいので続かない（西村）。

○八清の事業スキームについて

- ・ 八清は町家の売買が本業である。古い町家を買取り、リノベーションをして販売する。インターネットの広報のみだが、若年層~高齢者まで購入する。13年前にオープンハウスした際の人の多さが町家売買を始めたきっかけ。購入者が賃貸している場合も多い（西村）。
- ・ 70坪の大型町家をシェアハウス（京だんらん）している。1階一室、2階6室で家賃6.5~7万円。改修に5,300万円かかった。表面利回りが7~8%（実質6%）あれば業者が購入する。4%切るとダメ。京都の一等地の町家で家賃を25万で設定した時、販売に5ヶ月かかった（西村）。

→シェアハウスもトキワ荘のように特化したシェアハウスにしたいと考えている。ただの寄宿舍にはしたくない（山内）。

- ・ 町家に泊まる「宿屋」については20件の実績がある。はじめは八清が所有・運営し、上手く行ったらオーナーに売る。売ったのは17件。宿泊者は3割が外国人。60~70%の稼働率がある。宿屋は住宅地と商業地の境界エリアに立地すると上手くいく。駅からタクシーでワンメータの範囲が良い（西村）。

○祭りと居住について

- ・ 長浜のまちなか居住が避けられる一因として祭をあげているが、京都の鉾町では、毎年祇園祭を行うのでまちのコミュニティがしっかりしているのを近郊のマンションが売りにしている。魅力の紹介の仕方次第だと思う（小島）。

- ・ 祭りにマンションの人が参加するなど、コミュニティをどのようにつくるのか、次のジェネレーションへの選択肢をいくつかだせると良い（高田）。

○銀行融資について

- ・ 京都の町家に銀行が融資を嫌がるので町家対象のローンを京都信用金庫が作っている。年収、勤続年数関係なく実質 0.875%で貸してもらえるので家賃より安い。銀行は町家の判定ができないので、そこを長浜まちづくり会社がサポートしてはどうか（西村）。

- ・ 町家の定義をどのようにしているのか（竹村）。

→京町家の定義は伝統工法で建てられた建物や戦前の建物など定義を広くしている。うだつや格子など外観のみで判断するのは危険（西村）。

- ・ 京都信用金庫を対象にヒアリングして勉強したい（北川）。
- ・ 京町家は建物の価値より土地の価値で貸しているのか（竹井）。

→土地だけでなく属性評価で貸している（西村）。

○駐車場について

- ・ 駐車場の考え方が変わってきている。車がいない人が増えてきているので、車と町家居住を分けた方が良いのではないかと（小島）。

→長浜はまちなかといえど公共交通が少なく、まち周辺に必要な施設や魅力がいろいろあり、車がないと生活が困難である（山内）。

→→まちなかであれば駐車場は少し離れても良いという人もいると思うのでどこでも駐車場ありますというのはよろしくない（小島）。

○長浜の地域ブランドについて

- ・ 資料1を見て、改めて空地が多いと思った。あと 5,6年ですらに加速すると言われている。山組に行きたくないと一番言われる。人気学区のエリアなので、山組を避けて近辺の郊外を購入している。北部はブランド学区から外れるのでシェアハウス、中部は黒壁で大丈夫、南部は学区が良いので山組を外すと上手くいくかもしれない（北川）。

5. 第2回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会について

- ・ まずこの考え方を突破口とし、長浜のブランド化への取り組みや施策も紹介させたい（長浜市北川）。

- ・ 12/16（月）13：30～ 長浜にて開催。まちづくり会社が米原まで車で迎えに行く。

以上

●会議の様子



(2) 第2回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会

「長浜町家再生バンク」活動促進検討会 メンバー表				
検討会委員（敬称略・順不同）				
所属		氏名 （敬称略）	役職	備考
学識委員	京町家再生研究会	小島 富佐江	事務局長	
	株式会社 都市ガバナンス研究所	竹井 隆人	代表	
	京都大学大学院	高田 光雄	教授	
	株式会社 八清	西村 孝平	代表	
事業者	長浜信用金庫	北川 直之	本店営業部長	
	滋賀県湖北不動産事業協同組合	國友 隆房	会長	
行政	長浜市都市計画課	川崎 達雄	副参事	
		中田 邦良	主幹	
事務局	長浜市長浜駅周辺まちなか活性化室	北川 雅英	理事	
		小谷 勝也	主幹	
	長浜まちづくり株式会社	山内 敬	コーディネーター	
		吉井 茂人	コーディネーター	
		竹村 光雄	プランナー	
	株式会社 ダン計画研究所	吉野 国夫	代表	
		三谷 直子	研究ディレクター	
	山口 知恵	研究員		

●次第

第2回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会

日 時：平成25年12月16日（月）10:45～15:30

集合場所：JR長浜駅集合

議事次第（案）

開会

開催趣旨説明

議 題

1. 概要説明 @長浜まちづくり会社（東邸／会議室）

- ・風通しの取り組みについて
- ・長浜市の取り組みについて
- ・意見交換

2. 風通し実施現場の視察 @長浜市内の現地

風通しのパイロット事業を実施している全3件を視察

～お昼休憩～

3. 町家再生事業の進め方等について意見交換 @長浜まちづくり会社

- ・町家再生のビジネスモデル（案）の提示
- ・意見交換

連絡事項

閉会

以上

第2回「長浜町家再生バンク」活動促進検討会 記録

日 時：平成25年12月16日（月） 午前10時45分～15時30分

場 所：長浜まちづくり会社 東邸

参加者：委員 小島富佐江（京町家再生研究会・事務局長）、竹井隆人（株式会社 都市ガバナンス研究所・代表）、高田光雄（京都大学大学院・教授）、西村孝平（株式会社 八清・代表）
オブザーバー 北川直之（長浜信用金庫・本店営業部長）、國友隆房（滋賀県湖北不動産事業協同組合）、川崎達雄副参事、中田邦良主幹（長浜市都市計画課）、北川雅英理事、小谷勝也主幹（長浜市長浜駅周辺まちなか活性化室）

事務局 吉井、山内、竹村（株式会社 まちづくり会社）、吉野・三谷・山口（DAN）

配布資料

- 資料1 風通しパイロット事業3件に関する資料一式
- 資料2 湖北の暮らし展（仮）に関する資料一式
- 資料3 住宅取得に関する支援制度「ながはまのまちなかに住もう」
- 資料4 長浜のまちなかにおける町家居住のニーズ調査結果
- 資料5 長浜のまちなかにおける町家居住のターゲットと改修の方針（案）
- 資料6 長浜における空き家再生のための第三者組織（案）
- 資料7 まちづくりに関する一般社団法人の事例集

第1部(11:00～11:30)

1. 風通しと橋渡しについて

資料1の説明（竹村）。

2. 湖北の暮らし展について

資料2の説明（竹村）。

3. 長浜における住宅取得の支援制度について

資料3の説明（小谷）。

4. 質問、意見

○湖北の暮らし展について

- ・ 町家は夏涼しいが冬寒い。今回の見学会は最も寒い時期に開催する予定なので、居住

希望者がいるか心配。既に町家に住んでいる人のコメントがあるとイメージしやすい。町家に床暖房を希望する等、町家に今までライフスタイルと同じスペックを求める人もいる（西村）。

- ・ 展示会では町家での住まい方、暮らし方などの「生活観」を提案しないとイメージできない。改修デザインに対してアドバイスしたり、町家デザインの基本を伝えたりすることが必要ではないか。現在町家に居住している女性の中で核になる方とコンタクトをとり、人をつなぐことに時間をかけることが重要（小島）。
- ・ 「町家に住む」より「長浜に住む」から考える必要がある。琵琶湖近郊に居住するニーズは豊かな自然がある点と災害が少ない点、水とかかわりあいながら暮らせる点であろう。町家にこだわらず長浜に居住するニーズの掘り起こしをまずすべきである。八幡市では庭で果物が採れることに魅力を感じる子育て世帯がいた（高田）。
- ・ それぞれの物件が空き家になった経緯・背景、それに対する今までのアプローチを詳しく教えて欲しい（竹井）。

→吉田邸：所有者は貸家を多く所有。平成初めまで賃貸需要があったが、それ以降は入居者希望者がおらず空き家が増えている。当該物件は半年前に空き家になってからは放置。

平山邸：所有者の祖父が亡くなってから使用していない。不動産会社に相談したが、建築面積が広すぎて借主がいない。13年放置している。

野坂邸：所有者は福井で事業をしている。土地は八幡神社のもの。ずっと放置してきたが、風通しをきっかけに活用したいと考えている。

上記3件は経済的な余裕があるため、処分できないが維持管理にあまり負担を感じていない特殊例である。維持管理の余裕がないので、どうにかしたいとの相談も長浜まちづくり(株)によせられている。また、「売りたい」と思うほどではないがどうにかしたいという潜在ニーズもある。地元不動産会社も隣地調整など手間がかかるので手をださない領域である（竹村）。

- ・ 最近 100 m²超の平屋の相談を受けた。改修費に 1000 万円、維持に 100 万円/年という例が増えている。改修費を捻出できず、放置し、さらに傷む京町家が増えている（小島）。

第II部 現地視察(11:30~12:30)

第III部 (13:48~15:45)

1. 第I部の補足(北川・長浜信用金庫)

- ・ 長浜は山組にかかわりたくないため郊外に出ていく傾向がある。長浜小学校が人気小学校区である。

- ・ 京都信用金庫に 12/11 に行ってきた。京町家は 4.7 万軒あり、そのうち 5000 軒が空き家である。京都信用金庫は空き家のうち 200 軒にかかわり、3000～5000 万円融資してきている。京都は道が狭く建て替えができないため空き家の需要があるが、長浜は郊外に新築できるのでまちなかの町家を改修する必要性が顕在化していない。まちなかに住むメリットが必要である。
- ・ たとえば最近、道の駅が人気を集めている。産直で流通を経由しない新鮮な食品が安価に手に入ることがわかりやすい魅力としてある。使用可能な町家にそうした機能を持たせながら、その周辺の住まいの魅力を高めるといった方法も考えられる。その他にも需要が高まっているデイサービス機能を導入する、といったこと等も考えられるだろう。

2. 居住のニーズと第三者機関について

資料 4～7 の説明（山口）。

3. 質問、意見、取りまとめと今後の取組みの方針

○一般社団法人への寄付の課税について

- ・ 愛知県岡崎市では相続者がいない建物を無償で引き受ける団体がある。何年も所有し維持管理費用を負担するよりも無償で譲渡した方が得と考える人がいてもおかしくない社会状況がある。タダで手に入れた不動産を改修して賃料収入を得てはどうか。金銭を募るよりも現物を募った方が良いのではないか。一般社団法人に不動産を寄付する場合、課税されるのか（竹井）。
- ・ 基金は外部損として扱うが、不動産は不明（吉野）。
- ・ 一般社団法人の資料を見ると、不動産も課税されず寄付できそうである（竹井）。
- ・ 本当にできるのか。京町家再生研究会は認定 NPO を目指しているが、一般社団法人で課税されないのであれば、認定 NPO ではなく一般社団法人で対応しているはず（小島）。

○事業モデルについて

- ・ 住みたいと思わせる住居をつくるにはお金がかかる。もっと予算が必要である。京都でもお金をかけたキレイな事例を見て町家を使う人が増えてきた。最低限の投資では宣伝効果はなく、まちがキレイになることもない。京都では 10 年後、建物をキレイに改修して返却すると言って家主から借りている（小島）。
- ・ 富田林では 100%補助で改修して、7 年後返却する予定であるが、事業には到底できそうにない。京都程のブランドがあればいいが（吉野）。
- ・ 京町家ブランドづくりも 20 年かかった。1 つのものをしっかりお金をかけてモデルをつくることからスタートしなければならない。お金をかけずにうまくオシャレに暮らしている人を紹介してもらえば良い（小島）。
- ・ 補助金を活用して実験住宅をまず 1 軒つくり、そこからマーケットを見る方が良いのではないか。いくら費用がかかるかも実験してから判断してはどうか（高田）。

○セルフビルドについて

- ・京都市東山区六波羅野学区ではハプスというアーティストや RAD（京都で設計・改修を行っている）の支援でセルフビルドした。滋賀県立大学の学生は 1500 人いるので興味がある者もいるのではないかと。吉田邸は学生＋しっかり管理設計する人でセルフビルドしてはどうか（西村）。
- ・大学が研究で学生がセルフビルドしている例もいくつかあるが、実際職人や研究費が入っている例も多い（吉野）。
- ・西陣でセルフビルドの例がある。学生が面白い例はあるが、それをラインに乗せることは適さない（小島）。
- ・学生が面白がって住むだけではまちづくりにはならない。まつの賑わいは商業の隆盛につながっている。まちなかから人が減ったのは商業が廃れてきて長浜の産業構造が変わってきたからである。以前の長浜のまちなかは職住一体が居住のスタイルだった。居住と同時に商・職の環境についても考えてゆく必要がある（国友）。

○シェアハウスについて

- ・シェアハウスについては不動産会社が管理を嫌がる。入居者の人選も重要。八清では担当者が決めた方のみ入居してもらっている。客観的な不動産仲介審査で入居者を判断するのは難しい（西村）。
- ・自己所有の物件についてはシェアハウスの運営はできるが仲介するのは不動産会社が嫌がる。まちなかは扱う物件が少ないので、まちなかの不動産会社が減少している。商売としてはニーズがないが、組合としてまちづくりの一環として協力することはできると思う（国友）。

○まちなか居住のニーズについて

- ・モデル例ではビジネスにならない。小学校区の吸引力は滋賀県下でみてどれぐらいあるのか。町単位の集計分析が十分でない。進学率などのステータスも分かれば良いが（高田）。
- ・30代のファミリー世帯は郊外の農地に造成した住宅団地に、2000万円前後の住宅ローンで組んで新築するケースが少なくない。こうした例に対して、まちなかの賃貸住宅として町家を再稼働させてゆくことの優位性を明確にしてゆけたら良いと思っている（竹村）。

○第三者組織と助成について

- ・認定 NPO になれば良いのではないかと。改修費用の助成はやめた方がよい。大家にタダで得しようという意識を植え付けてしまうと後々ダメになる（小島）。
- ・家屋は個人の財産なので助成すべきではないと思う（高田）。

○祭りとお祭りについて

- ・お祭りは子供が生まれると振る舞いに 100 万円かかる。男の子がいると祭りにも出さないといけな（北川・長浜信用金庫）。
- ・京都の時代祭では侍大将が数年に 1 回学区にまわってくる。侍大将になると周辺学区

に振る舞う機会があるため学区で積み立てている。地域でサポートする体制を山組でもつくれば良いのではないか（小島）。

- ・ 子どもを役者に上げることによる金銭負担だけが山組離れの直接的な原因ではない。山組の範囲は周辺に比べて町費などの負担が高いことは事実としてあるが、祭りの主力となる 20～40 代の現役世代が祭り前の 1 ヶ月～1 ヶ月半、時間的な拘束があることによって、多くの勤め人が時間をつくりにくく、山組に参加できないために距離を置くことに繋がっている（国友）。
- ・ 私の住んでいる町では外の町から参加する若い衆が多くいる。自分たちにとっても地域の大人や子供たちとコミュニケーションをとることが、ほかに無い学びの機会となっている。子供たちでも他所から参加する人数が多い。同級生が演じる狂言を見て、自分もやってみたいと一年を通じて練習のある囃子の稽古に通ってくる。ある時期は敬遠されてきた事実があるのかもしれないが、このコミュニティに自らの意志で参加する世代があることも事実（竹村）。
- ・ 京都はマンション住民も入れるように友の会を組織し、担い手育成をしている。若い人も入りやすい祭りの動きもでてくるのではないか（小島）。

○その他参加者コメントについて

- ・ 市街地用途の見直しを行う必要があるがまだ見直しを行っていない（川崎）。
- ・ 長浜町家版のユースホテルがあれば良いと思った（中田）。
- ・ 吉田邸は 1 家族が居住する様子がイメージできるが、規模の大きな平山邸は難しい。貸しにくい平山邸をモデルに居住イメージがわくようにしたい。長浜では空き店舗が常に 20 軒近くあることも問題だと思う。職住一体にも注目して取り組みたい（小谷）。
- ・ 人口下げ止まりの時に成り立つモデルを考えたい。何かチャレンジすることが大事。ファンドを検討し、ダメだったという結果も 1 つの成果である（北川・長浜市）。

3. 閉会の挨拶

- ・ 今回の検討会ではたくさんの助言を頂いた。まず、町家居住以前に長浜に住んでみたいと思わせる提案が必要な点である。子育て世代をターゲットとするならば、子育てを支援する取組みや公園などの環境整備が必要だと思った。また、改修に関しては、初めは実験的なモデルをつくってから次に進めていくことを提言して頂いた。改修費の助成など、大家のメリットだけでは事業はうまくいかない。長浜の町家の見方を改めて考え、地域の共有財産として捉えてゆくことが大事であると思った。建物の改修方法としては、セルフビルドや構造だけ直して内装は借りる人に行っていただく形も面白い。第三者組織や事業スキームについては建物を寄付として受ける方法や利益配当についても検討したいと思った。こういう環境なら住みたいというニーズ調査が今後必要だと思った（吉井）。
- ・ できることから取り組み、長浜らしさを出していきたい（山内）。

以上

●現地視察と会議の様子



資料 2 展示パネル



新春特別企画「町家見学会「こほくの楽しい町家暮らしを考える」と題して、現在長浜町家再生バンクが「風通し」を行っている三軒の町家にて、見学会と展示会を開催致します。

近頃ときどき耳にするようになった「町家暮らし」というキーワードは、いったいどんなものなのか。住まいのかたちや直し方から、そこでの暮らし方までできるだけ沢山の情報をご提供したいと思っておりますので、ご興味をお持ちの方はぜひお越し下さい！

町家暮らししてみたいという方、使っていない町家のオーナーさん、ご近所の方など、どなたでも大歓迎！お待ちしております！！

時間：平成26年1月15日(水)～21日(火)
 午前10時より午後15時30分まで
 場所：元浜町内に2軒、宮前町内に1軒
 北国街道 安藤家(元浜町8・24)にて地図や資料を配布しております。
 ※事前にご連絡を頂けるとスムーズにご案内が出来ます。
 連絡：長浜まちづくり株式会社(担当：竹村)
 TEL / 0749-65-3935
 WEB / kazetoshi.org

今回は少人数の家探しから暮らす利用が出来るまで、使い方のイメージも様々な大小の軒の町家を公開します！

小さなものもあるなか、明るい非対称な敷地や、今の住宅にはあまり見られないような入って通るすべい階段や、懐かしいなまこ壁もあり、新鮮な開放感と居る方もいることでしょ。自分らしくリフォームをして暮らしたいという方の相談もお待ちしております。中には長らく使われていなかった建物もありますが、不要な家具道具等を撤去してキレイにリフォームしましたので、現状をしっかりとご確認頂けます。

おむせで同席で、私たちがおすすめする町家暮らしで、こほくならではの暮らしの魅力を、改めて写真や写真でご紹介致します！またなか暮らしのちよつとした楽しみや、こほくの豊かな自然環境を満喫するのにも大いに役立ちます。

〒252-0292 長浜市元浜町8-24
 株式会社「まちづくり」代表
 竹村 真由美 (kazetoshi.org) まで
 是非なら町の歴史や文化を伝えていきませんか？

使っていない町家のオーナーさんやご近所の方にもぜひお話を聞きましょう！

ちょっとずつ進んでいる町家暮らし、どうしたらうまく活用できるのか、住みたい町家に住みたい人たちが何を求めているのか、昔ながらの町家暮らしの魅力を再発見したいという方も、ぜひお気軽にご相談ください。ぜひ町家暮らしの魅力を再発見したいという方も、ぜひお気軽にご相談ください。



★：見学会会場 ☆：安藤家(長浜まちづくり会社)





こぼくの楽しい町家暮らしを考える

2014.01.15

こぼくというところ

- ・のどかな環境のあるこぼくに中世以前の歴史や暮らしの文化が息づくところ。
 - ・町並みや農家の数々も心地よく、四季を通して自然に寄り添って生活が楽しめる。
- 加えて、
- ・歴史館、伊次山系、その間に広がる湖北平原と、ごく身近なところで変化に富んだ自然環境の恵みを受けられる。
 - ・都会でも田舎でもない、ほどよく便利なこの地域では、新旧の自由な広がりを持った暮らしができる。



楽しい町家暮らし

- ・町家やそれに似ない古い家を手を離しながらほかにない生活を楽しみたいというニーズや、少数のスポット的な宿泊施設が数年前から増えています。
 - ・いっぽうで湖北地域では、長い年月にわたって受け継いできた生活文化や考え方が色濃いことに加えて、持ち家意識が非常に高く、このような暮らし方が一般に普及することはなかなかハードルが高いとも考えられてきました。
 - ・しかし、特に若い世代を中心として暮らし方への関心が大きく転換しています。もちろんすべてが転換しているわけではありませんが、それぞれがそれぞれの考え方を持って、それぞれの暮らしの中に楽しみながら取り入れるようになりました。
- 「地域のひととつながりのある環境、自然の豊かなのびのびとした環境の中で子育てをしたい。」
「環境にやさしい暮らし方、健康的な暮らし方に興味がある。」
「海ストープを農閑の中心に置きたい。」
「古いものや地域ならではの暮らし方や文化をよく知って、できることはトライしたり、次の世代にも伝えられるようになりたい。」
「中庭や土間のある、小さな町家に住んでみたい。」
- ・地域的には（全国的にも）、使われなくなる建物が増えてきました。こうしたことは今後益々進んでいくものと考えられます。
 - ・そうした中には沢山の「町家」も含まれています。今では建てようと思っても建てられない町家を大切にしながら住んでみたいという方が沢山いて、引越しなどの都合でもう使わなくなったという方も沢山いるのです。



私たちのこと

- ・私たちはこれからのこぼくについて、「地域のことが好きで生き生きと暮らすことを願うひとが、なるべく沢山住んでいる」地域にしていくことが、何より大切なことだと考えています。
 - ・そこで、使われなくなった沢山の町家を譲り、新たにそこに暮らしたいという方に再び住んで頂くことをお手伝いしようと考えています。
 - ・ところが、実際に使われなくなった町家のいくつかを直して貰ったら、ほとんどの場合が、長い間出入りが無く戸を閉め切ったままだったために壁や床のあちこちに蜘蛛がいたり、使われなくなった家財道具が散らばったままだったり、すぐに使い始めることができない状態にあることがわかりました。
 - ・どうしたらよいかと考えているときに、ときどき町のひとたちが口にしてる言葉を思い出しました。
- 「そろそろ、〇〇さんの家も風通しさせなかなさ。」
- そういうことを、以前はする習慣があって、今ではできなくなっているのかもしれないと悲しかったです。家が少なくなったり、親子が別々の地域で暮らすようになって、親の世も孫さんや小孫さんがいたような時代とは変わっていたり、いろいろの理由が考えられました。しかし大事なことは「家が風通しをすること」です。
- ・そこで、未だ旅行計画をしている状態ですが、私たちは次のようなことをすることにしました。



私たちは、少しずつ増えている空き町家を維持管理する「風通し」を行いながら、新たにそこに暮らしてみたいという方への「譲渡」をし、町家を現代の暮らしの場として再生することをサポートしています。

(運営先・お問い合わせ先)

長浜まちづくり株式会社
0749-65-3935

T525-0059
滋賀県長浜市元浜町7-6
FAX: 0749-65-3940
MAIL: nagamachi@nagamachi.co.jp





長浜の町家に住もう II

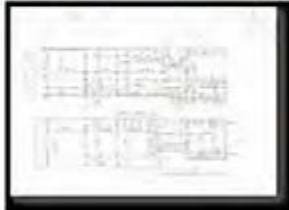
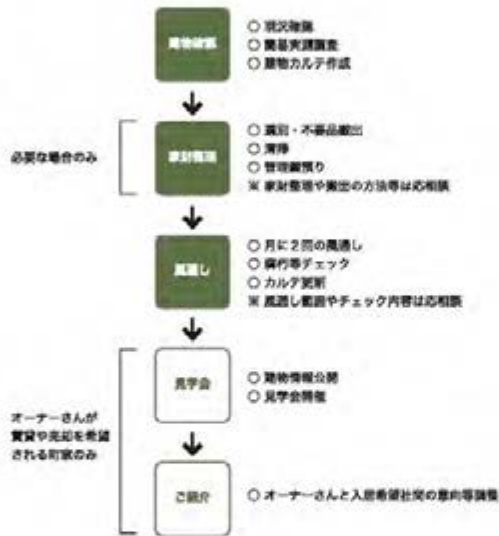
『風通し屋』

2014.01.16

風通し屋とは

- 空わなくなった町家をオーナーさんに代わって維持管理するサービスです。
- 不要な家財道具や貴重品を整理した後、月に2回、戸を開けて風を通し、建物の痛みなどをチェックします。
- 賃貸や売却を希望される場合、建物を良い状態で保つことが成約へのポイントになります。
- 町家を適切に維持管理しながら、住んでみたいという方への提案を行います。

サービスの流れ



こんな特徴があります

- 急な転居や相続等で、所有する建物の維持管理に手が回らないといったケースが増えてきました。私たちはそのようなオーナーさんに代わって、建物がいつでも使える状態にアイドリングしておきます。
- 空き町家の情報は一般不動産市場に出にくいのが現状です。そんな中、「町家に住みたい」という方が、優良な建物を下見する機会を得た場合でも、障子やカーテンが閉じたままの固気な部屋に、山のような家財道具、おまけに虫やネズミの心配が、という状況を見て成約に至らないケースも少なくありません。建物の持ち味やコンディションが一目でわかることが、オーナーさんにも入居希望者さんにも喜んで頂けます。
- 建物もそこに住む人も個性は様々。これから暮らす家は、できるだけ沢山の建物を見て選んで頂けるように、定期的に見学会を開催します。沢山の出会いの中に、ピピッとくる出会いがあることを期待しています。





『橋渡し屋』

2014.01.15

橋渡し屋とは

○ 町家再生バンクが流通しを行っている建物を、その他所有者の方から依頼をいただいた建物の情報を、事務局ホームページで紹介し、新たにそこに暮らしてみたいという方へお繋ぎします。

事務所：長浜まちづくり株式会社（北国街道 安藤家内 / 〒526-0059 長浜市元浜町 8-24）
ホームページ：kazetoshi.org

紹介の仕方（ホームページより）

- 「暮らし方」「建物の特徴」「暮らし方」の3条件から検索し可能な建物を整理してご紹介しています。
- 個別ページに進んでいただくと、所在地や広さのほか価格や資料等の情報をご覧いただけます。

暮らし方から探す

一人暮らし

家族暮らし

二人暮らし

シェアハウス

建物の特徴から探す

水道アリ

下水道あり

ガス供給

電気供給

土階アリ

出入許可

階段アリ

改修OK

暮らし方から探す

オーナーになる！

賃貸あり

特な町家のはなれ
2014.11.11




所在地	元浜町
延 床	約24坪+中庭
築 年	築初め
暮らし方	1人暮らし
特 長	水道アリ 下水道あり ガス供給 電気供給 土階アリ 出入許可 階段アリ 改修OK
所在地	長浜

新築物件に買えるお洒落な、開口4軒の純粋な町家。物産、通り沿いの地蔵が町家並みが見られるため、築初めの土築の建物のまわりの紹介が可能です。

暮らし方としても明るく、近所に大開口の季節を感じる半地下の駐車庫あり、メンテナンスの仕度も良好、機や畳も最新仕様、もちろんそのままご使用頂けます。

近隣の軒下までくまなく築初めの土築から中庭を透してのアプローチ



アとウです。
 廊下から奥庭とつながって、とても暮らしやすい町家。大開口の地蔵が町家並みと、手入れの行き届いた地蔵が町家を盛り上げます。
 アプローチ部分の土築も幅広く、通りからの眺望もおすすめです。もちろん、畳も新しい畳まわいとしてつづつづの1枚でもありまますが、築初めの地蔵の美しさも合わせてご紹介。
 などひとつの町家は木造りや、トイレはザツツ（オールドスタイル）の「男」的な雰囲気、キッチンや洗面台はごまかさないで、住宅使用を前提とするならこれらも検討したいところです。

売買条件の表示等について

- 橋渡し屋の情報をいただいた方が、最も気になるのが価格や資料です。「いくらでお借りできますか?」と、お問い合わせをいただくことも多くあります。これについては建物のオーナー様と十分ご相談のうえ、極力明確な表示ができるように心がけておりますが、残念ながら建物の状態のほか、改修の計画や工事費の持ち分、および利用形態や用途等によって変動する条件が幅広く、一概に設定することができない場合がございます。
- しかしこうした建物についても、興味を持ってくださった方はお気軽にお問い合わせください。新しく住みたいという方と建物のオーナー様との間の調整までを橋渡し屋としてサポート致します。

20

>>> 多彩なフィールドの楽しみ



>>> 生きる町・集落



>>> 受けて継ぐ文化・暮らし





米川辺の暮らし

2012.11.12



「いつか古書店になりたい。」

ずっと前からそう思っていたと話す中村奈子さん。3年前、ふらりと訪れた米川に一目で惚れ込み、北九州から移り住んでまちなかに小さな古書店を開いた。親戚知縁の印象にもなんで屋号は「さざなみ古書店」。その名の通り、中村さんの暮らしかたは「水辺」とともにある。

親戚知縁のまち米川には、大仏さんの川や水辺が流れ、やでもくぬくとした血縁を纏いながらを練り切る「米川」は、川辺の石積みを見ると、あちこちに「かわど」と呼ばれる石段がある。米川では野草や落ち物の洗い場として、米家では運搬や作業の手段として、ずっと昔から、この米川は米川の町衆の暮らしと深く結びついてきた。

さざなみ古書店は、利便の商店街に面した通称「さざなみ通り」の奥にあり、中村さんの住まいは、そこから更に道を進んだ小さな路の奥の奥の小さな家だ。

「さっとちとれとは親戚知縁として作られた一帯なんじゃないか」と中村さん。町衆の奥の奥、そのお宅はお世辞にも立派ではなく、決して広くもない。しかし中へ入ったとたんの中村さんがここを気に入った理由がわかり、わーっとうと声が出てしまう。

「毎日米川を眺めていてもほんとに飽きませんよ。」季節や天気や時間によって川の様子はいつも違ってると話す。

春先には草木が芽吹いて虫や鳥が動きだし、暖かくなると小動物たちが泳ぎ始める。夏の盛りは生き物たちの活動がますます盛んになって、ヘビやイタチまでもが泳ぎを始める姿を見かけるそうだ。「人間だけでなく、いろいろな生き物たちが暮らしているそのそばで、自分も一緒に暮らしているという幸せを感じます。」という言葉に大いに賛同した。まちにはこんなにも様々な環境があるのだ。米川の小さなスペースに開放した華道を育て、寄り添う心地良さそうなソファは、あたかも川辺を眺めるために置かれたような特別感。隅々まで住まい手のさりげないまなざしが覗かれている。ふと、古書店で置かれた本に数える程かな詩句が想像された。

「君このかわどにどんな人の舟が着いたのか、想像すると楽しくなりますね。」「嵐山まつりが近づくと、丈夫や三味線の音色が聴こえてくる中で舟を眺めるんです。」「こないだの台風ときには、なんと小動物たちが濁流を避けるようにここに身を寄せた様子が写っていました。」

大好きな環境に興味津々の中村さんのお話を聴いていると、何気ないことがこんなにも美しいかと気づく。素晴らしい環境があるということだけではなく、それを正しく愛しもうとする住まい手の心持ちが響いて、そこに暮らす魅力が何気にも広がっているのだから。

さざなみ古書店
米川の北浜町14-23

所在地	米川町
面積	約5坪
暮らし方	一人暮らし
特徴	水辺アリ 緑地アリ 中庭アリ 土間アリ
持ち方	賃貸



米川町にある「さざなみ古書店」の入り口



米川の暮



住まいの窓の小さな景



小動物の暮



かわど



この人の暮らし方

邦楽の世界の暮らし

2013.12.04



塚田さんはおよそ半年前に兵庫の長洲に新たな住まいを定めた。はじめは町家に住むことへのこだわりはなく、たまたまお知り合いのご紹介があったことがきっかけだったという。

「でも実際に住んでみると、古い建物には独特の魅力があって、自分が暮らしていることに気づきました。もし何年か経ちますとしても、常盤の古い町家がもっと面白いと思います。」

そう話してくれたことがとても嬉しかった。

以前はお勤め先のある京都にお住まいだった塚田さん。実は民謡の唄い手としての顔を持ち、地元長洲でも熱心に活動されている。

つまり、あえて京都への電車通勤を選択し、それと行き来しに邦楽活動に打ち込む暮らしかたを選択されたのだ。

「虎山まつりにはじまり、重田入形や三味線承など、邦楽に縁の深い地元で自分も何かができるかかと考えていました。」

普段の生活の中で邦楽を興にする機会は何、という方も少なくないかもしれない。自分もそのひとりであるが、自給自足や農礼の豊富な町家に暮らしていると、ふと驚かされてくる邦楽の隅にハッとすることが多くなってきた。

とりわけ、知らない言葉で唄われる民謡の中に出てくる風景に惹き付けられる経験が増えている。

同世代の唄い手である塚田さんは、民謡をどんな風にしているのか、やはり一番気になったことを伺ってみた。

「土地の風景や文化や方言を学び、教えてくださる方の暮らし方や人となりを感じるとすると、それまで知らなかった世界がどこまでも広がっていきます。わたしはそういつ、日本人が抱いていた暮らしや風景を知り、懐古に受け継いでいきたいです。民謡や邦楽というとおぼろげの音画というイメージを持たれることが多いけれど、ちよっとでも若い方からやってほしいと思っています。」

話しながら見せてくれた民謡の楽譜を収めた写真集に、さっそく引き込まれてしまう。



面積 約25坪

暮らし方	一人暮らし
特徴	中古あり 土境あり
持ち方	賃貸

自分たちが暮らしているのはどんな土地であるのか、ご先祖様はここで何を思い、どんな暮らしをしてきたのか、それを知っていたという気持ちがある。

それはこうして受け継いだ町家を大切にしたいという気持ちと、同じところから来ている感覚なのかもしれない。

そういった世界への想像力をはたらかせることで、普段の生活との接点ももっと身近なものになって、邦楽であれ町家であれ、それらを感じるのが一気変わったことではない、ごくごく自然な楽しい暮らし方のひとつになれば、とあらためて思う。

自宅近くでおすすめの場所を伺うと、

「ほろ酔いで歩く夜の細い風景、白壁や舟倉裏が並ぶ宮園気がすごく気に入ります。」

と答えてくれた。

まちなかに暮らしていると、こうして身近なところでいつも美しい風景に出会える。

とても贅沢な幸せだ。

それにしても職場が随分遠くなるというのは、多くの方にとって引越し先を選択する時には高いハードルではなかっただろうか。

「職場は京都駅を出てすぐのところにあります。以前は京都に住んでいたとあって通勤の近くにはなかなか住めません。地下鉄やバスで30分かけて通勤していたので、新快速に乗って1時間で京都につける長洲駅のそばであれば大きな違いはないですよ。」

「それより、挨拶をしたりお昼分けを頂いたり、近所の方々と顔が見える関係があって、こっちに来てからの方がいざという時の安心感があります。」

さらりと話してくれた塚田さん。

職場や通勤距離、暮らしかたや環境などは、誰もがその時々の状況の中で、伸び縮みのバランスを考えながら、それぞれの理想をつくっているのだと思う。

塚田さんはその視点を少し広げて持っているのだろう。

住まいを拝見しながら、活動生活のリズムやこれから取組もうとされていることのお話などを聞いています。とても温かい気持ちになりました。





この人の暮らし方

ひとまず小さな長屋暮らしから

2014.01.01



生まれは茨城。大学は千葉。最初の勤務地は東京。都っからの建築家の竹村光雄さんが仕事で訪れた長屋への移住を決めたのは2012年のことだ。そのわけは、長屋の駅前一帯、いわゆる中心市街地の景観に理想のすまいの形を見たから。「町家の風情が大好きなんです」と竹村さんは言う。中心市街地はかつて重工業が地下駅として整備し、町人のまちとして築いた界隈で、確かに古い商家が点在と残り、古い路地が入り組んでいる。

そもそも「町家」ってなんだろう。調べると「町の中の家」だとか「商家に対し商業や工業を営むための都市住宅」などがある。通りに対して開口が狭く、玄関から奥へ奥へ部屋が続く。ときには中庭や、いちばん奥の開口も出るような光いものが出る水廻りがある。いわゆる「うなぎの寝床」だ。

「アジアやヨーロッパにも町家があるんです。家の前の通りに洗濯物が干るがより、たまにそこでご飯の支度をしているというような風景がある」

大学で建築を専攻していた竹村さん。都市計画コンサルタント会社勤務を経て、現在長屋の中心市街地活性化をめざすまちづくり会社で働く。前住家の退去が済み、建てたしまった空き家の活用方法を考えるのも仕事のひとつ。そのなかには町家だっていっぱいある。竹村さんはいつも楽しそうに仕事をしている。「古い家を見つけてもらうとね、家とまちの記憶が見えてくるような気がするんです」

大学の卒業だった光雄さんと結婚を決め、2013年から長屋で一暮らし始めた。中心市街地にある昭和初期に建てられた木造2階建ての長屋建てのお宅は、1

所在地	三ツ矢光町
面積	約25坪
暮らし方	二人暮らし
特徴	風通し良好、出入許可、探光良好、夜間OK
持ち方	賃貸

5年ほど前にこざっぱりとリフォームされていた。工務店を営む友人と相談し、床のフローリングを無垢材に変え、1階、2階ともに壁を吹き抜けを大きくしてたくさん光が入るようにしてもらった。

室内の壁塗りや、襦を揃えつげるなど細々した内装は夫婦で進めた。建築の知識が備わっているうえに、「住まい方についての経験が豊富」2人は実力なのだ。

「明るく開放的になったこの家のごことはとても気に入っているんですが、仮住まいの気持ちでいるんです」

そう、理想は町家に住むことだから。

町家を愛するゆえに「町家の風情に、生活がまちにある感じている様子を感じるから」と説明する。

そういえば竹村さんはこのまちに住み始めてすぐ、長屋の町人文化の体験ともいえる「長屋山まつり」の山崩の若衆入りをし、まつりを支える一員となった。くらしがまちを彩り、まちがくらしをかたどっていく。竹村さんはそんなまちと一緒に呼吸していきたいのだな、と思う。それがこのまちにはあるのだな、と。何より、夫婦が同じような思いを抱いているなんて最強だ。

「仮住まい」生活だってよ。ふたりの時間は地まっただけ。そしてたっぷりとする。

「開口から水廻りに降りて、色が見えているのを眺めるような暮らしがいいな」
いつかは。

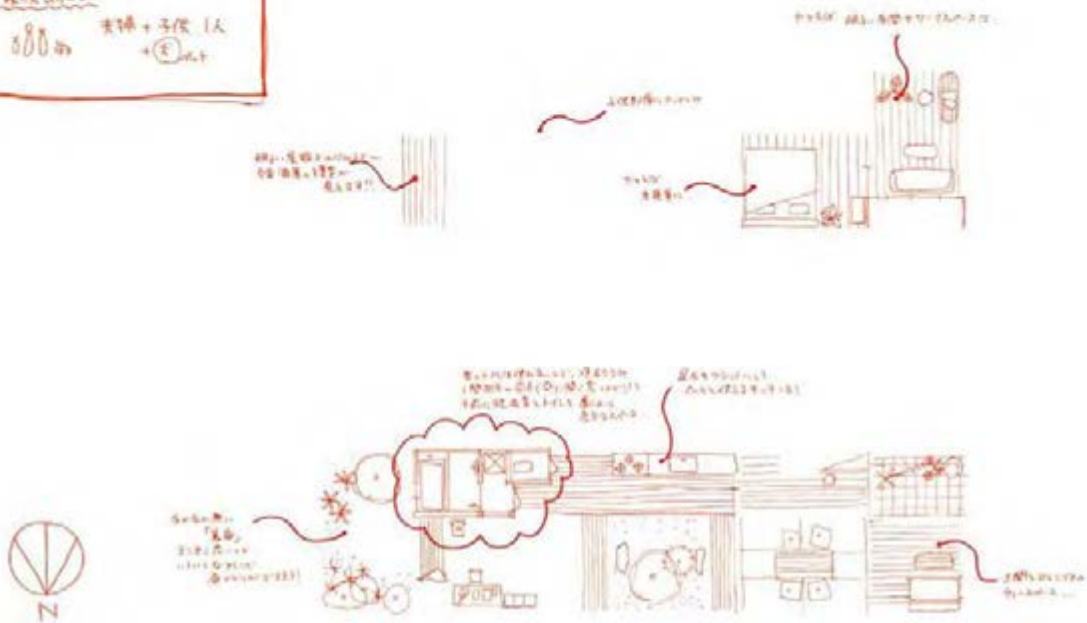




たとえばこんな暮らし方

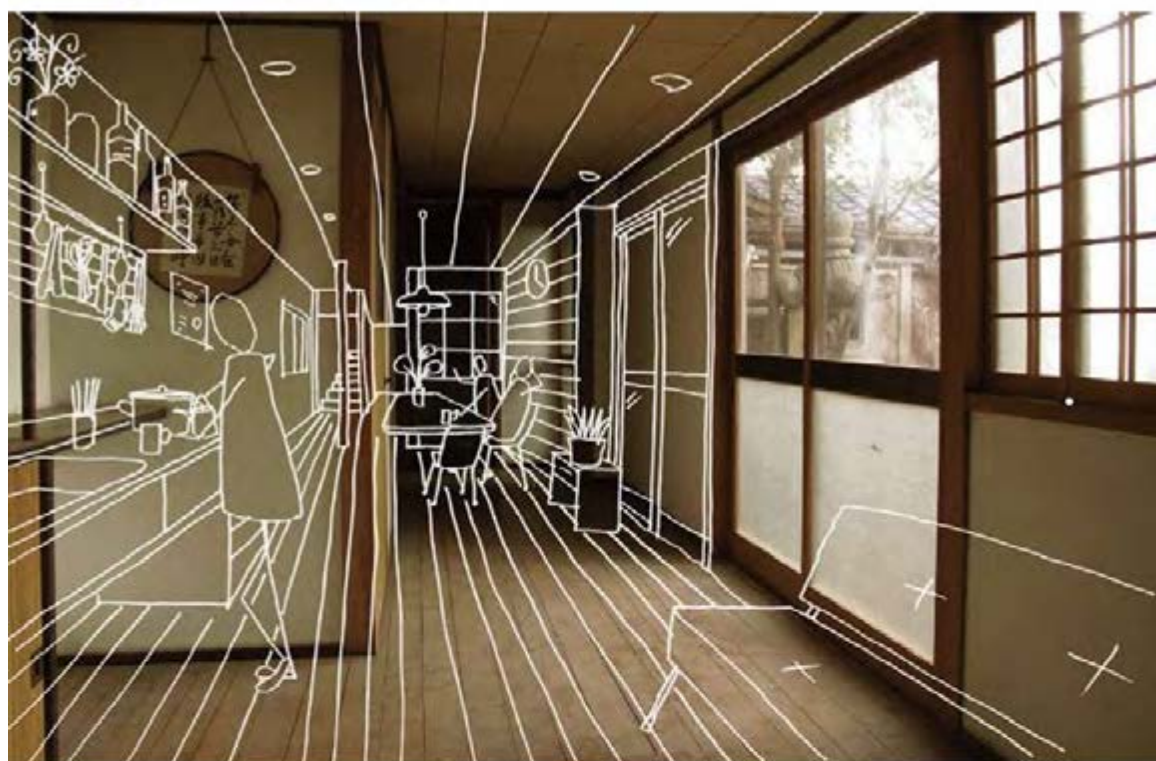


実例の件名
500㎡ 夫婦+子供1人
+④車庫



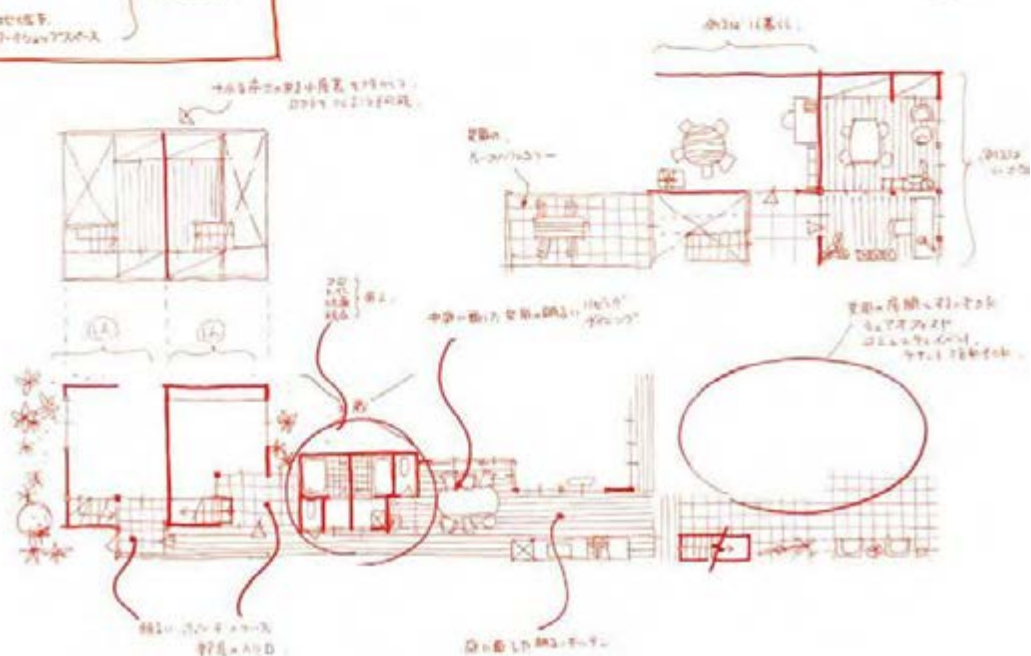


たとえばこんな暮らし方



人数 888 五人
予約可能 〇 1人
+ 20000
88888 予約可能
7-10000000000

Mix 2-2

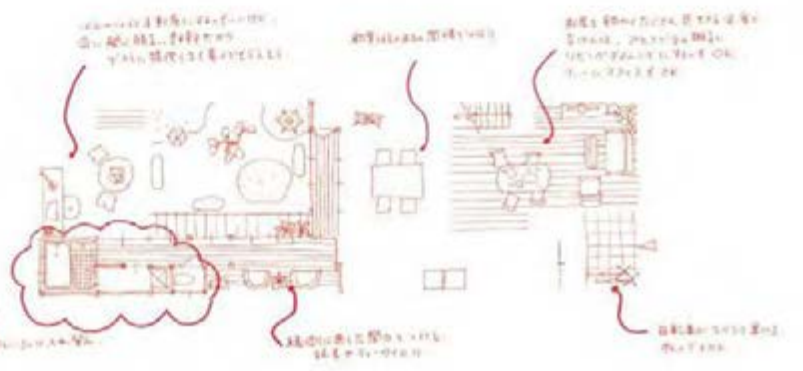
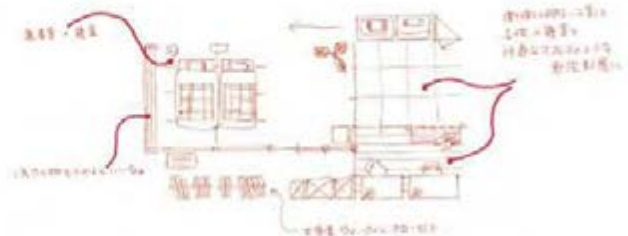




たとえばこんな暮らし方



家族・住戸：4世帯
2014.10.20/2016.10.20
完成
完成
完成



二階にいる家族の足音が聴こえること。

うるさいー！っていうひともいるけど、

私は「自分たちの家なんだ」という嬉しさを感じています。



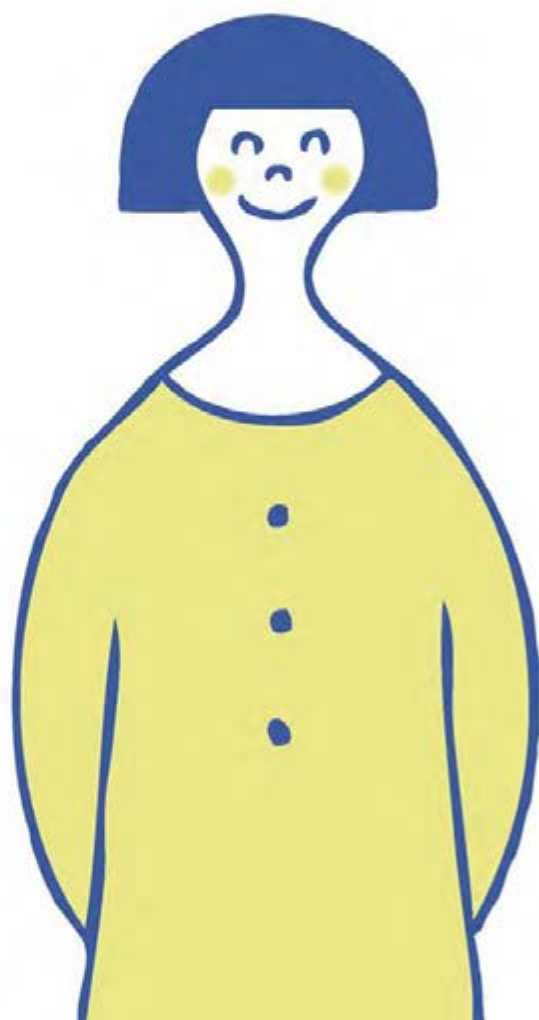


斜めの天井は屋根裏部屋の感じがあって なんとなく落ち着く!!

庭をはさんで程よい距離感の離れは
仕事部屋にも子供部屋にも便利そうだなあ。



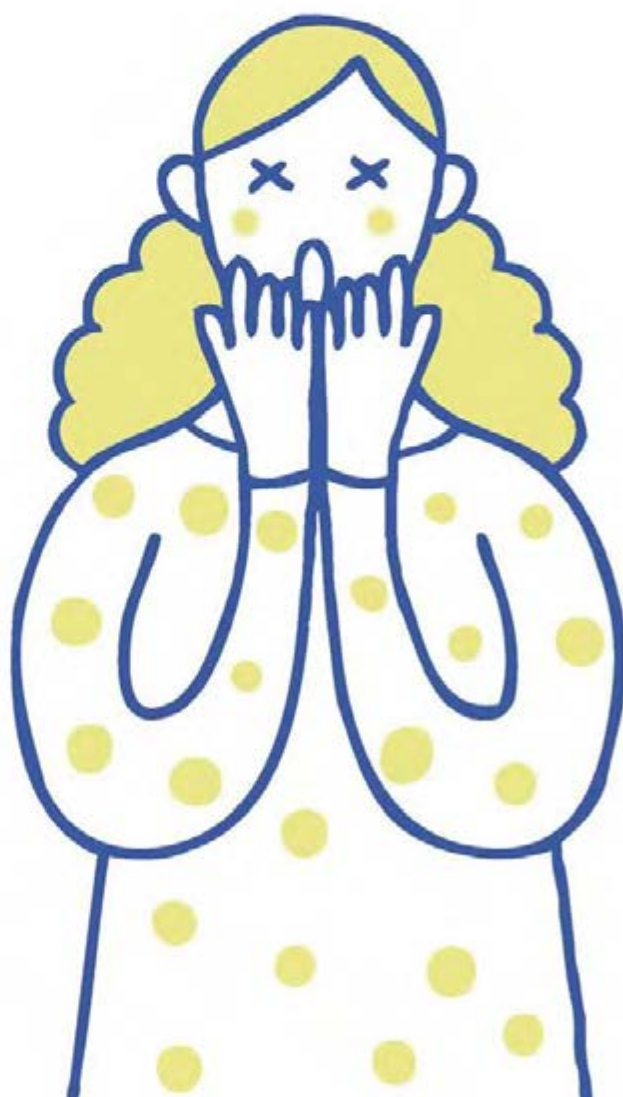
ガラガラと玄関戸を開けたときの
「自分の家に帰って来たなあという感じ」
これが気に入っています。



夏の涼しさ！
風通しが抜群！



冬は寒い！
暖房器具は早めに準備してます！



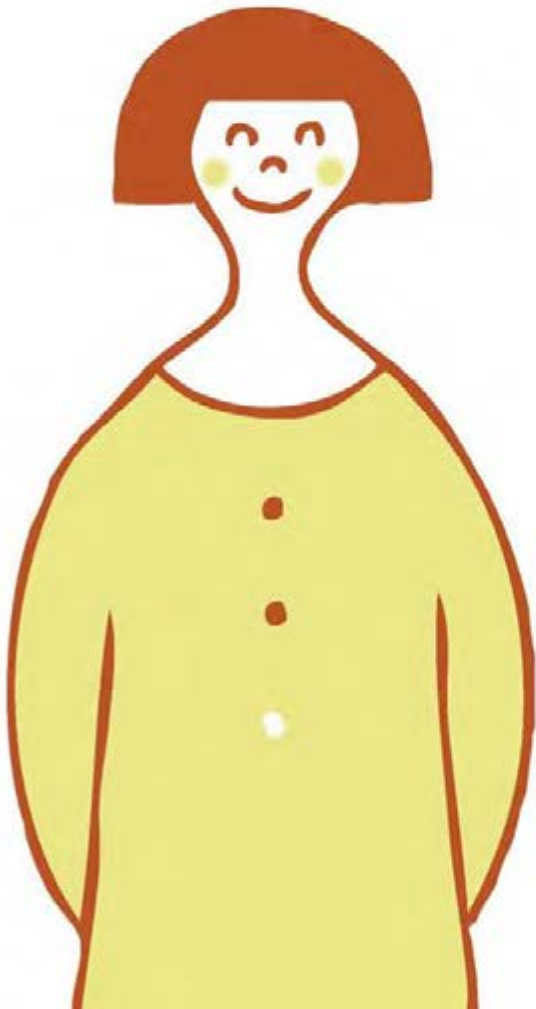
アパートも気軽にいいけど、
やっぱりどこかで「自分の家」って思えなかった。
ここも広くはないけどそれでも「わたしの家」なんだって思えて、
ほかではなかった愛着が持てます。



広々と気持ちいい屋根の上の物干し台が好きです。
朝起きて伊吹山がスカッと見える日はほんとに清々しい!!!



押入や収納が多くて整理整頓にとっても便利です。



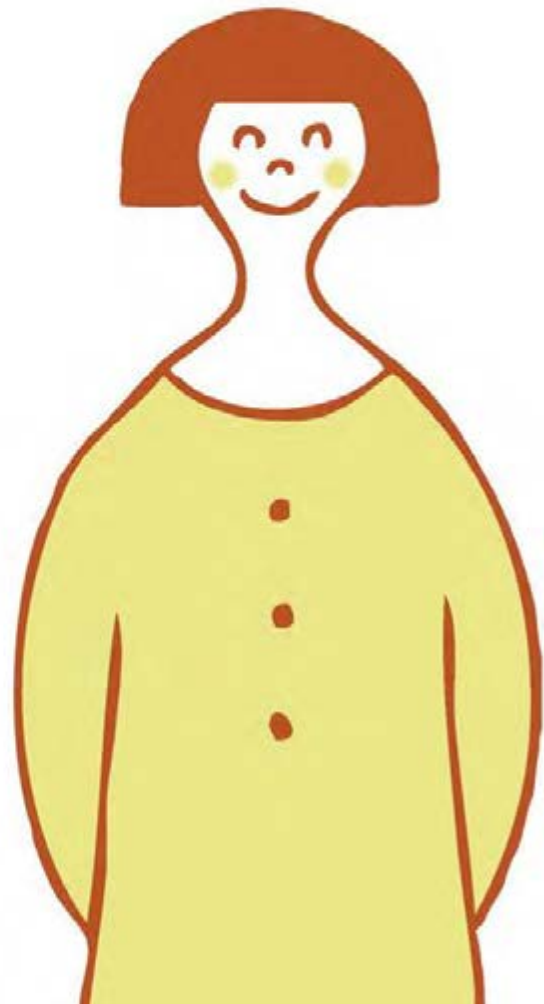
玄関を入ると広い土間、
自転車を置いたり外仕事の道具を置いたり、
これはなかなか使い勝手がいい便利な空間です！



中庭のところろの縁側でくつろぐのが大好き！



家の中の建具は引き戸がぜったい便利！
開け閉めの加減で使い分けができるっ、てけっこう重要。



気兼ねなくペットと暮らせます！



畳の部屋はいろんなことに使いやすい！
座卓を置けば家族が集まる食卓になるし、
子供の頃は2部屋分いっぱいプラレールを広げて遊びました！
それにやっぱり、
清潔な畳に布団を敷いて寝るのって健康的だと思います。



近所に同世代の家族がもっと増えるといいなあ。



庭の草花とか川の魚たちを眺めていると飽きませんよ。
沢山の生き物と一緒に暮らしている感じはほかではなかなか味わえません！



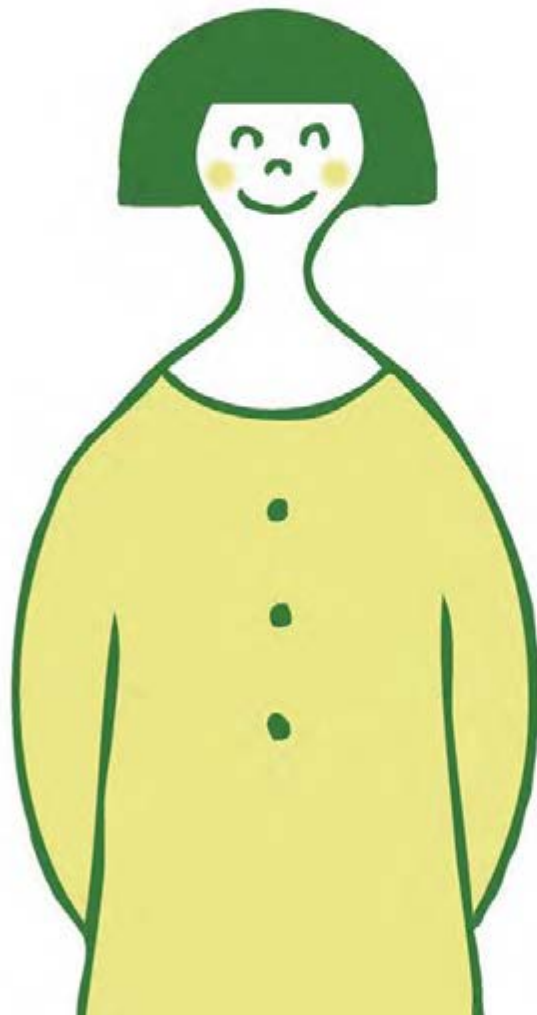
中庭があると明かるいし、
家の外だけど表の通りとは違った、自分だけの特別感が味わえます。
もちろん花を植えて育てたりっていうことも楽しめますし(笑)



家のあちこちに今まで暮らしてきた人たちが
大切に手をかけてきた痕跡があることがすごく嬉しい。
自分も大事に使わせて頂こうって思います。



近所の方たちの顔の見える関係って
他所ではあんまりなくなつた。
何かの時にも声を掛け合える安心感があります。



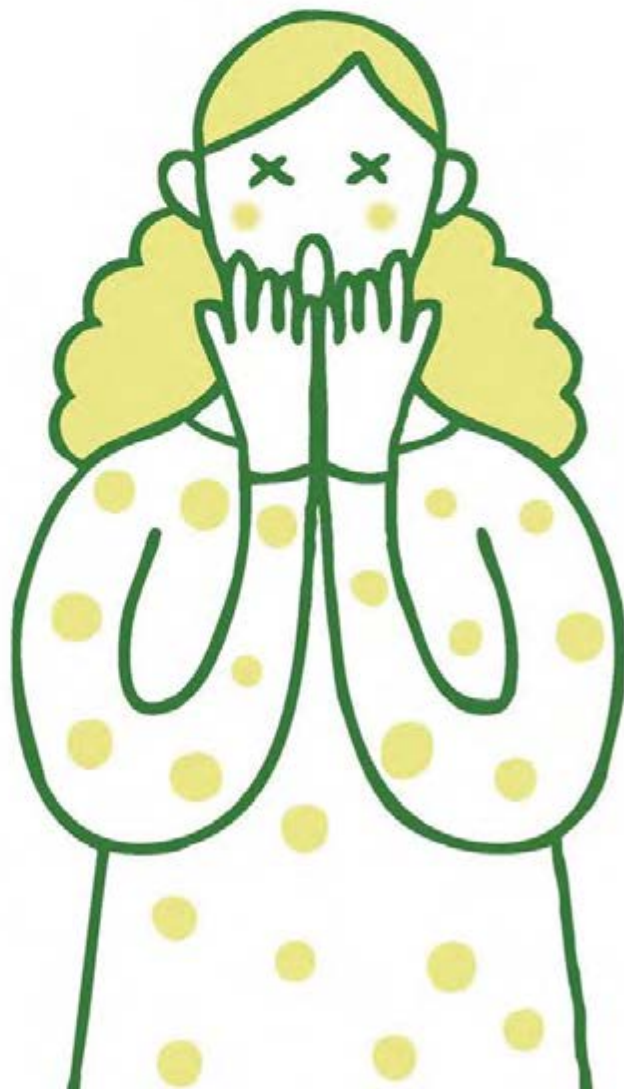
歴史の浅い町に育った自分にとっては、
祭りを通じて一致団結できるコミュニティがあることが、
とても新鮮です。



古い建物の何とも言えない雰囲気
優しさに癒されてる自分に気付きました。



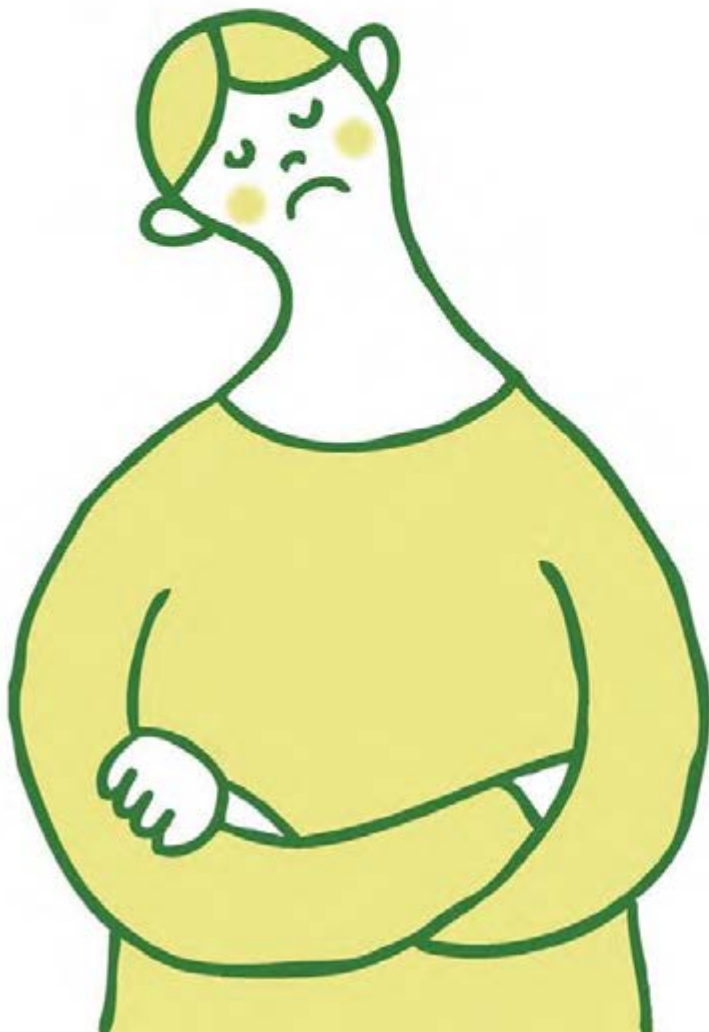
冬にカリカリ言うネズミが嫌い！！



軽くてスイスイ動かしやすく
閉めてもほんのり明るい
障子の雰囲気が好きです。



建て付けの悪い戸や
すきま風が入って来るのを直せると良いなあ。



古い柱が存在感を持って佇む感じ、
何とも言えない安心感がありますよ。



まちなかに住むと、
夜も歩いて気軽に飲みに行けますよ！
駅も近くて通勤にも便利！



資料 3 先行事例の調査集

1. 町家再生事業の先行事例の調査

先行している伝統的町家における改修事業スキームについて調査した。調査対象は町家再生事業で著名な八清（ハチセ）とくろちくとした。八清、くろちくの特徴は下記の通りである。

八清の特徴

- ・古民家を購入、改修した後、販売、管理する。賃貸の仲介もするが販売がメイン。
- ・改修した後の民家を賃貸、宿、シェアハウスなど多様に活用している。活用時のデータをもとに運用レポートを作成し、販売ツールとして活用している。
- ・活用している広報ツールはHPのみである。

くろちくの特徴

- ・くろちくの業務内容は、和雑貨・工芸品の卸（海外含む）、直営店、ブライダル、宿泊仲介、町家の再生、再生物件の販売・仲介、旅行プランの提案、リラクゼーション、化粧品など多岐にわたる。くろちくの子会社（株式会社くろちく総合研究所）にて町家再生事業を行っている。
- ・京町家を主に扱うが、兵庫県の農家建築なども扱っており、八清よりも購入・販売対象が広い。

まちづくりエイティブ

- ・JR 松戸駅西口駅前を「マッドシティ」と称し、クリエイターやアーティストなどによる創造的なコミュニティづくりを進めている。マッドシティでは、「松戸まちづくり会議」、「MAD CITY 不動産」、イベントスペースの運営、3つの事業が実施されている。MAD CITY 不動産がまちづくりエイティブの事業の中核である。
- ・改修費を投資しない形の転貸を基本としている。アーティスト集団であるため、HPの掲載やDIYによる付加価値により、地権者から安く借り、居住者に高く貸すことができている。

(1) 株式会社 八清（ハチセ）

（京都市下京区東洞院通高辻上ル高橋町 619 番地）

1) 会社概要

- ・昭和 31（1956）年創業。3,000 万円（グループ会社 合計資本金 9,000 万円）
- ・繊維業からスタートし、数年後に宅建業を開始。平成 11 年頃より中古再生住宅のブランド化を他社に先駆けて行い、京町家のリノベーション住宅開発に注力している。
- ・住宅再生、宿泊施設やシェアハウス運営、京町家の証券化事業にもチャレンジしている。
- ・主な広報ツールは HP である。

2) 資格

宅地建物取引主任者（15 名）、一級建築士（2 名・兼）、二級建築士（12 名）
不動産アナリスト（3 名・兼）、公認不動産コンサルティングマスター（7 名・兼）
住宅ローンアドバイザー（2 名・兼）、行政書士（1 名・兼）、
ファイナンシャルプランナー（AFP）（1 名・兼）、インテリアプランナー（1 名・兼）
インテリアコーディネーター（1 名・兼）、インテリア設計士 2 級（1 名・兼）、
福祉住環境コーディネーター 2 級（1 名・兼）
増改築相談員（1 名・兼）、京都府木造住宅耐震診断士（5 名・兼）
地震被災建物応急危険度判定士（6 名・兼）、防犯設備士（2 名・兼）
1 級建築施工管理技士（1 名）

3) 事業内容

■販売

価格：500 万～1 億 3 千万円程度（リノベーション住宅は 2000 万円～）

特徴：アイコンにより改修の必要性、駐車場の有無だけでなく、土間あり、路地、全面道路石畳など、その建物の魅力もひと目で分かるようになっている。

- ・OWNER'S VOICE において、購入した客から購入理由、住み心地などをヒアリングした結果を公開することで伝統的な町家に住む魅力を伝えている。
- ・八清が購入した物件はリノベーションし、八清が管理を行う。その管理期間のデータをもとに運用レポートを作成し、販売ツールとしている。町家は市場で販売されないで、不動産運用として購入することを躊躇するオーナーも多いが、オーナーはその町家の運用実績を確認した上で購入することができ、管理も引き続き八清に依頼することができるので、オーナーは安心して不動産を購入することができる。



アイコンにより、物件特徴が一目でわかる

図 販売方法

商品のご案内

- 企画商品
- リストック住宅
- リストック京町家
- 京宿家
- 京たんらん
- 京貸家

サービス概念

- 住まいのサポートクラブ
- 設計・施工の考えかた



OWNER'S VOICE

VOL.2 住みたい宿を兼ねる町家（巻の旅館建築）

今回訪問したのは、東山の観光地とど真ん中に位置するS様邸。住居兼宿泊施設として、旅館業法の許認可取得を前提とした改修を行いました。お引き渡しから半年が経ち、宿のオープンに向けて着々と準備を進められているS様にお話しをお祈りしました。



巻の町家は「巻高き うちふちそう」の歴史と主人の情熱のこが

利用者の声により町家の魅力をアピールしている

— このお家との出会いを教えてください

S様：当初は町家にこだわっていたわけではありませんでした。子供が通う学校のこともあって京都で物件を探すことになりました。事情があって1週間で決めなければならぬ状況もあり、こちらのお家とまずこい巡りあわせだったと思っています。一番初めこの物件を見たときは、まさか住めるようになるとは思えず、ハチセさんが改装されたものを色々見せてもらいましたが、この物件も本当に奇麗に直るなんてなかなか思えなくて。改装している間も、できあがるまでどうなるか想像がつかなかったほどです。でも、なかなか物件の出ない場所であったこと、やはり何かピンとくるものがあってこのお家になりました。

図 OWNER'S VOICE

4) 八清の特徴

八清では、居住用だけでなく、多様な形態の不動産投資用物件を用意している。

- ・京貸家：入居者管理の委託、購入相談、リノベーション相談を八清に依頼する形式
- ・京宿家：運営を八清に委託することで、宿泊施設のオーナーになることが可能
- ・京だんらん：シェアハウス経営。いくつかの独立した部屋と共用スペースを作り、貸し出している。運営を八清に委託することで、シェアハウスのオーナーになることも可能である。



建物の特徴も
アピールされ
ている

図 京宿家の宿泊案内

(八清の HP から八清が改修した宿泊施設への宿泊予約ができる)

■売却

- ・八清では、不動産の購入を基本としており、下記のような独自の査定基準により町家を評価し、所有者から購入している。

- ・築年数が経過した古民家を適正に査定する
- ・地域コミュニティや町並みも評価する

- ・また、八清の HP 上で古民家を嗜好する者に販売するため、市場と比べ高い価格で売却することが可能である。

■貸す

- ・賃貸の仲介実績も 100 件以上ある。
- ・賃貸の戸建ての供給が少ない、住み心地の良さから賃貸の戸建ての需要が高いことをアピールし、HP 閲覧者の居留意欲を促進させている。
- ・建物の改修企画から施工・販売・賃貸斡旋・管理まで、八清がトータルでサポートする。
 - ①物件の状態を把握し、オーナーの要望を聞きながら、賃貸活用の計画をたてる。
 - ②そのまま賃貸するもしくは、費用をかけて改修する。改修費が必要な場合は、何年で収支が合うか、長期的な視点を意識して計画を立てている。
- ・改修アドバイス（賃貸ニーズ、資金計画、改修するポイントの提案など）、改修計画、施工を八清で行う場合、借り主が行う場合、テナントが行う場合がある。

住 賃貸の改修提案で募集後即成約に至った状態の良い町家。

改修提案 | 住居 | 町家

もともと建物の状態は良かったのですが、築年数による傷みの見られた町家に改修アドバイスをいたしました。賃貸ニーズや収支計画に基づいて改修するポイントを提案することにより、改修コストを抑えながら、賃料をアップして貸し出すことが可能になりました。

用途	居住用	広さ	60㎡
建物種類	京町家	契約期間	2年
築年数	不詳	契約形式	定期賃貸借



改修により賃料がアップしている

図 賃貸事例紹介

■住宅ローンや京都の暮らしを提案

- HP 上で、京町家検定、京町家事始による京都の暮らし、京町家の歴史、特徴、魅力などを紹介することで、HP 閲覧者が京都に住むことをイメージしやすいよう工夫している。
- HP では、住宅ローンや女性の不動産購入コーナー、再建築不可講座など伝統的な建物を購入する際に必要な知識を気軽に学ぶことができ、伝統的な建物購入のハードルを下げている。
- 八清では、京都信用金庫協力のもと、町家でも実質 **0.875%**で住宅ローンを組むことができる。町家の購入を一般住宅の購入と極力変わらなくすることで、HP 閲覧者が京町家を購入しやすいよう工夫している。

-再建築不可物件の購入方法

方法1. 現金で購入

貯金やご両親の補助などをフル活用し、全部現金で購入。金利を気にする必要がなく、資金計画が立てやすいので安心です。

方法2. 京町家ローン (再建不可対象)

市申請時の一般的なローンとは異なる仕組みで、魅力的な金利で融資を提供しています。京町家専用ローンとなるため、物件が京町家である事の証明が必要です。

方法3. 特殊物件を扱うローン (バシムトラストローン&ファイナンス)

通常の住宅ローンと同様に、購入する不動産を担保として借入れを行います。物件について再建築の是非は問いません。お客様自身のキャッシュフローに基づき実態調査を行い、それに応じて融資が行われます。一般的に流通性が低い物件を対象にするための金利が低いです。

方法4. 別の所有物件の担保を追加

現在ご所有の不動産を担保にしたり、ご両親に連帯保証人となっていただき、その家を担保に借入れを行います。通常は購入する不動産を担保として借入れを行います。再建築不可物件を購入される場合、前述のように銀行の担保評価が低いため、他の不動産を担保として借入れを行う方が有効です。不動産担保ローンでは、不動産の資産価値に応じて融資が行われます。

方法5. ローン：公務員共済

公務員の方が退職金を担保に借入れを行う形になります。物件そのものについての審査が低いことがメリットです。

方法6. ローン：リフォームローン

物件購入後、リフォームをする時に借入れを行います。不動産を担保とせず、連帯保証人も不要な場合が多いですが、借入金の限度額も低めです。借入金は1000万円を上限に設定している銀行が多く、黒字保証のために金利が高めに設定されています。

ローンの組み方を提案している

図 再建築不可物件の購入方法

(2) くらちく総合研究所

(京都市中京区新町通三条下ル三条町 349-2 くらちく六角ビル 2階)

1) くらちくの概要

- ・くらちく総合研究所はくらちくの一部門。くらちくの業務内容は、和雑貨・工芸品の卸（海外含む）、直営店、ブライダル、宿泊仲介、町家の再生、再生物件の販売・仲介、旅行プランの提案、リラクゼーション、化粧品など多岐にわたる。
- ・くらちくは昭和 54（1979）年創業。資本金 5,000 万円。
- ・年商 20 億円の収益の割合は和雑貨、工芸品の卸 60%、飲食業 20%、設計業（くらちく総合研究所）が 10%。町家ビジネスは和雑貨を使う空間を増やす狙いもある。
- ・商工会議所において町家でビジネスする人の集まり「京町家はんなり会」をつくっている。外部資本が地元ルールを分からずトラブルを起こすことを防ぎ、良い町家再生事業を根付かせることが狙いである。



宝づくし 301

詳細はこちら >

- ・約 93 ㎡のエグゼクティブスイートルーム
- ・シモンズ社製ヘブンリーベッド・キングサイズダブル
- ・ブルーレイ搭載 42 インチテレビ 2 台
- ・空気清浄機・HDD 搭載オーディオシステム
- ・コーヒーメーカー
- ・バスルーム・炭酸泉の出る高野横風呂

入り口からベッドルームまで仕切りがなく開放感があり、南側に面した日当たり良好なお部屋です。

ルームインフォメーション

お部屋の仕様	部屋面積 約93㎡のエグゼクティブスイートルーム ・ダブルベッドルーム ・リビングダイニング ・和室 ・炭酸泉の出る高野横風呂
客室設備	ヘブンリーベッド・ダブル(シモンズ社製)/ブルーレイ搭載42インチテレビ/空気清浄機/HDD搭載オーディオシステム/コーヒーメーカー(キューリグ社製)/高速インターネット接続回線/ミニバー/セーフティボックス/ウォシュレット/冷蔵庫/ピアグラス コーヒーカップ 湯呑
アメニティ	【ミラシオン製バスアメニティ】 シャンプー(30ml)コンディショナー(30ml) バス&シャワージェル(30ml) ボディーローション(30ml) 固形ソープ(30g)
室内備品	ヘアブラシ/シャワーキャップ/バスロープ/ナイトウェア/ボディタオル/ハブラシ/髭剃り/コットン/爪磨き/綿棒/ヘアードライヤー/スリッパ/靴磨きクロス/靴べら/スーツブラシ
料金	¥ 165,000 (1室料金)

※上記料金は、税金・サービス料10%が含まれた価格となります。
 ※上記料金は、1～2名様ご利用時の一室料金となります。
 ※3名様からのご利用は、1名様15,000円(税別)の追加料金が発生します。
 ※チェックインタイム 午後2時/チェックアウトタイム 午前11時です。

町家の希少性と設備の充実により、高めの価格が設定されている

図 宿泊の案内

2) くらちく総合研究所の概要

- ・平成3（1991）年創業。資本金 1000 万円。
- ・くらちく総合研究所の業務内容は地域環境デザイン、町家再生、建築・設計・管理・内装、イベントプロモーション、文化財保護活動。再生した町家の販売、仲介も行っている。
- ・「町家」をコンセプトに、伝統の素晴らしい文化を取り入れること、町家の意匠や歴史の重みと風格を残し、時としてそこに現代の感性を融合させ、建築物の新しい価値を生み出すことに配慮し、町の景色や情緒、そして現代のもつニーズを大切にしたい気配りのある設計・施工を行うことを目標としている。

3) 業務内容

- ・設計施工と設計管理がメイン。業務フローは下図のとおりである。



図 業務のフロー

- ・再生物件の販売もくろちく総合研究所で行っている。物件は HP で紹介されている。現在 2 件紹介されており、うち 1 件は SOLD OUT されている。

*** 保存だけでなく活用して民家をよみがえらせる**

売り物件情報 2



文化14年(1817)、約190年前に建てられた吉民家は、しっかりとした基礎、柱、梁で構成された重葺な構えが特徴です。天井は古いままのスス竹。梁も元の家の太い赤松。柱は、ケヤキ。裏にはお茶室もある。現在、空家となって居る為、自然豊かな環境と、約190年の前の文化財級の吉民家を最大限に活用して頂ける方に土地建物付きで、5,000万円を2,500万円の特別価格でお譲りしたいと思います。

京町家だけでなく、三木市の物件も扱っている

価格	2500万円(別途消費税)(土地建物付)5棟有る建物
所在地	兵庫県三木市吉川町清平178
地積	578.61㎡(約175坪)
延べ床面積	114.65㎡
MAP	

図 再生物件の紹介

以上

(3) (株)まちづくりクリエイティブ

(住所：千葉県松戸市本町 6-8 MAD City Gallery)

1) 位置づけ

JR 松戸駅西口駅前を「マッドシティ」と称し、クリエイターやアーティストなどによる創造的なコミュニティづくりを進め、より魅力あるエリアに変えていっている。

マッドシティでは、主に、①19の自治会から会長が参画し、まちづくり活動を行う「松戸まちづくり会議」、②個性的な物件の賃貸・売買情報を提供、転売などをする「MAD CITY 不動産」、③イベントスペースの「FAN CLUB」、「Life Cafe」の、3つの事業が実施されている。松戸まちづくり会議にて不動産事業が必要との流れになったので、不動産業を実施する株式会社の機能を分離して MAD CITY 不動産とした。MAD CITY 不動産がまちづくりクリエイティブの事業の中核である。詳細はパンフレット参照。

2) 会社概要

- ・ スタッフは5名程度。
- ・ 起業当初は宅地建物取引業を持っていなかったが、借主、貸主から信頼関係を得るために宅地建物取引業のライセンスを取得。
- ・ 古民家からマンションまで幅広い物件の賃貸・売買を実施。賃貸の場合は、一括借上げによる家賃保証を行っている。
- ・ 町家の転貸は旧・原田米店のシェアアトリエがメインである。立地上、他の転貸物件はすべてマンションであり、15室程度のマンション1棟、20室程度のマンションを1棟借上げて運営している。マンションは1室1世帯で転貸している。

3) 賃貸について

- ・ 信頼する会社に貸したいというオーナーの意向が強いため、賃貸の基本スキームは一括借上げによる転貸が主流である。
- ・ 不動産業のライセンスがないときは、マッチングが成立した際、広告料を徴収していた。居住者からとる場合や地権者からとる場合もあり、料金も家賃の10%などケースによる。
- ・ クリエイター集団ならではのクリエイティブな広告と DIY によるオープンルームイベントなどを開催することで、見学したい物件に育てる。
- ・ 入居後は松戸まちづくり会議に参加し、町内会などの地域連携イベントの企画などのサポートが付加される。
- ・ 改修は水道、電気など最低限の補修（それらの工事費用はオーナーが負担）しかしなにかわりに、自由に改修可としている。原状回復の必要もない。
- ・ 賃料は相場より安めに設定している。また、シェアアトリエなどクリエイターが入居しや

すい環境をつくっている。

- MAD CITY 不動産の場合、懇意の業者があるため家財道具の処理について特に困っていない。家財道具の処理はケースによる。旧・原田米店の場合は家財道具有りの状態でマッチングして、家財道具ごと居住者に渡した。規模にもよるが事務所として活用しているこの物件の家財道具の撤去は4万円程度であった。

The screenshot displays a real estate website interface with a search bar at the top and a grid of property listings below. The listings include:

- 旧・原田米店 商家**: 賃料 150000円, 築年 1910年, 最寄り駅 JR.新京成 松戸駅徒歩6分. 高層マンションが立ち並ぶなか、大正時代も平成の世にも佇まう奇蹟的な古商家物件が
- PARADISE STUDIO**: 賃料 51000円 ~ 58000円, 面積 37㎡ ~ 40㎡, 築年 1988年, 最寄り駅 JR.新京成松戸駅 徒歩3分. 実園と開くとどのような風景が思い浮かびま
- 【値下しました】新きハウス**: 賃料 49000円, 面積 93㎡, 築年 不明年, 最寄り駅 JR.新京成 松戸駅徒歩16分. 旧街道を歩いているとちよくちよく古民家を
- 裏通りの古民家 cafe**: 賃料 95000円, 面積 1階61.97㎡ 2階47.09㎡, 築年 1968年, 最寄り駅 JR.新京成松戸駅 徒歩5分. 1-1ロな建物や古くからの木が並ぶ
- 坂川商店**: 価格 980万円, 面積 31.16㎡, 築年 1988年, 最寄り駅 JR.新京成 松戸駅 徒歩9分. 松戸神社の目の前で坂川邸という、ちょっと特な雰囲気
- 赤れんがマンションスタンダード【価格変更】**: 賃料 68000円 ~ 72000円, 面積 49㎡, 築年 1974年, 最寄り駅 新京成線みのり台駅徒歩5分/JR武蔵野線新八
- 表の中で暮らす**: 価格 900万円, 面積 83.84㎡, 築年 1981年, 最寄り駅 JR.新京成 松戸駅 徒歩19分. 松戸駅から徒歩18分のこのマンショ
- 未来のヴィンテージ**: 賃料 48,000円, 面積 41.52㎡, 築年 1988年, 最寄り駅 JR.新京成松戸駅 徒歩17分. 東京から千葉と茨城を歩けば届きます
- オリジナルラウンズケープ**: 価格 2490万円, 面積 73.05㎡, 築年 2000年, 最寄り駅 JR.新京成 松戸駅 徒歩11分. キレイなマンション
- 田園都市バランス 2階**: 価格 1170万円, 面積 66.21㎡, 最寄り駅 JR.新京成 松戸駅 徒歩25分. 家具付きでオートロックで/バージョンアップ
- 田園都市バランス 3階**: 価格 1180万円, 面積 69.46㎡, 築年 1993年, 最寄り駅 JR.新京成 松戸駅 徒歩25分. 家具付きでオートロック
- リトル酒場 cafe**: 賃料 49000円, 面積 24.90㎡, 築年 1984年7月年, 最寄り駅 新京成線のり台駅徒歩3分 JR.新京成八柱駅徒歩8分. 少々大きめに書え
- ロココーハイフ 5floor**: 賃料 39000円, 面積 95㎡, 築年 1973年, 最寄り駅 東武野田線 六実駅 徒歩14分 新京成線元山駅 徒歩20分. あり
- オーガニックショップ？、それともギャラリー&アトリエ？**: 賃料 105000円, 面積 72㎡, 築年 1998年, 最寄り駅 JR.新京成 松戸駅徒歩22分.
- 街道スタイルリッシュ**: 賃料 67000円, 面積 23.28㎡, 築年 2009年, 最寄り駅 JR.新京成 松戸駅徒歩4分. かつて水戸豊門こと水戸光園公が通ったことでも知られ

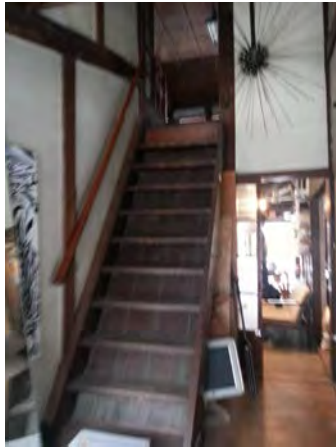
図 マッドシティ不動産による賃貸・売買のサイト

4) シェアアトリエについて

- シェアアトリエは自治管理としているが、相談役など最低限の管理はマッドシティ不動産がしている。転貸の際、管理料を考慮した賃料設定をしている。
- 旧・原田米店を利用して、2棟の建物と庭、物置1棟、作業小屋1棟がシェアハウスとして利用されている。
- シェアアトリエは居住不可である。シェアハウスとすると寄宿舍扱いになるおそれがあるため用途変更の検討が必要だが、居住不可とすることでその問題を解消している。また、一時的に使用するアトリエとすることで利用者間のトラブル発生のリスクを軽減している。
- 表の1棟は観光案内所として松戸まちづくり会議でつくったLLPが運営している。
- 観光案内所では定期的に講師を招聘し、こどものアート教室を開催している。



↑写真 シェアアトリエの外観



↑写真 シェアアトリエでの暮らし



↑写真 観光案内所

次に住む人も 幸せでありますように。

大切に住んできた家の売却や賃貸をお考えであれば、
一度ご相談ください。

MAD City 不動産

①初めまして、MAD City不動産です。
私たちは松戸駅周辺を「MAD City」と称し、魅力ある人たちが集まる居住エリアとするために活動しているまちづくり会社です。
地元の方のアイディアと新しい発想の力によって、たくさんの方の「このまちは面白そう!」を聞きだし、移転者も募集、移転者の方にはお祝儀、レトロなマンションをはじめとする個性的な不動産を提供しています。
今あるものを取り替えて新しい魅力を、そんな物語を手探りから創りだしていきます。

②暮らしのコミュニティも提供する
不動産サービス
物件のお値段、つまり住まいの価値を決めるもの、駅からの距離や設備、設備の良悪など様々な要素があります。しかし私たちはもう一つ、大切なものを提案します。
それは「コミュニティ」です。
MAD City 不動産は松戸駅東エリアの物件を専門に扱っているサービスです。スタッフも駅員を兼ね、必ず挨拶できる方に出会えます。お付き合いしているのはお地元のオーナーさんや地主さんです。最近引っ越してきた新しい新住民やクリエイターまで様々。
自治会や地主さんからは松戸駅と一帯にイベントを開催することもありますし、新住民のお祭りへの参加をお手伝いすることもあります。私たちの本場の仕事は、不動産の取引をしたあとに始まるのです。

③物件に新しい魅力を
「この物件はダメだから」
そんなオーナーさんもお心あたりません。私たちのまわりには、自分だけのお気に入りの空間を求める方が大勢います。
「壁紙も自分で張り替えたい」「キッチンも自分でキレイに作り替えたい」
あさやろささ、自由で個性が発揮できる魅力へ、そんな価値の転換が可能です。

④松戸ならではのライフスタイルをサポート
「お祭りがあるから遠出が止まる」当たり前のようですが、これって実はすごくないですか？
実は、まちはすごいパワーを秘めています。
そして私たちは地元の皆様とともに、まちの企画に関わることがあります。
例えば、江戸川の河川敷で焚火を焚いたり、商店街の遠征を止めて居酒屋のお祭りをつくりたり。
そんな企画が実現したり、参加できたらもうエリアは、すごく魅力的に思いませんか？
MAD City 不動産は入居者の皆さまが、まちのコミュニティに溶け込み、暮らしを楽しめるようにサポートさせていただきます。

〒271-0091 千葉県松戸市本町7-9
Tel: 047-710-5861 / Fax: 047-413-7542
Mail: info@machizu-creative.com http://madcity.jp

MAD City 不動産だからできること

弊社は物件の特性に応じて不動産を活用するノウハウを持っています!

- ①クリエイティブな広告
物件をより魅力的に、より丁寧に紹介します。
・掲載がデザイナーによる独自作成
・ライターによる物件コラムの作成
・詳細で具体的な写真の掲載
- ②弊社オリジナル物件募集イベント
才能豊かなクリエイターとの企画によるオープンホームを実施、見学したくなる物件にします。
- ③アナログ＆ソーシャルな情報発信
より多くの方に情報をお届け致します。
会社のWebサイト、Facebook、twitter、メールマガジン、チラシ配布
- ④入居後のサポートが物件の付加価値に
入居者の日々の生活をサポート。町内会などの地域コミュニティとの連携を活かして物件に素敵な付加価値をプラスしてご成約に結びつけます。
- ⑤新しい不動産活用のノウハウ有り
古くて汚れたお部屋はDIY可能物件に。部屋がますます使いやすい物件はシェアハウスへ。物件のマイナスをプラスに変える発想で入居者を募集します。
- ⑥弊社一括借上による家賃保証(賃貸の場合)
MAD City 不動産がオーナーと入居者をつなぎ、家賃保証を行います。

Fax: 047-413-7542 必要事項を記載のうえ、こちらへお送りください。折り返しこちらからご連絡いたします。

<input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 お名前 _____ 様 ご住所 〒 _____ 連絡先 Tel () _____ Fax () _____ Mail _____	所在地 _____ 種別 <input type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> 土地 (現況/更地・建物あり) 面積 専有面積 () ㎡・坪 築年数 昭和・平成 () 年 () 月 完売済 <input type="checkbox"/> K・DK・LDK 希望価格 () 万円位	お部屋への思い・希望などお書きください _____ _____ _____
---	--	--

この街での暮らしを創る MAD City 不動産 株式会社まちづくりクリエイティブ 〒271-0091 千葉県松戸市本町7-9 Tel 047-710-5861 Fax 047-413-7542 ■定休: 火曜、日曜、祝日 ■営業時間 11:00 ~ 18:00 HP http://madcity.jp Mail info@machizu-creative.com

図 MAD CITY 不動産のパンフ

2. 一般社団法人に関する事例調査

上記から長浜における町家再生事業の運営形態は一般社団法人が適当であると想定されたため、一般社団法人の先行事例を調査した。先行事例は長浜における町家再生事業の活動内容を鑑み、類似した下記事例を調査した。

一般社団法人柏の葉アーバンデザインセンター（任意団体：UDCK） 一般社団法人エネルギーマネジメント協会（事務局へのヒアリング） 一般社団法人青森県古民家再生協会（一般社団法人住まい教育推進協会の青森支部） 一般社団法人淡路エリアマネジメント
--

1) 一般社団法人柏の葉アーバンデザインセンター（任意団体：UDCK）

所在地：千葉県柏市若柴 184-1 柏の葉キャンパス 149 街区 13（千葉大学内）

設立年月日：任意団体 2006 年 11 月、一般社団法人 2011 年 12 月

主な事業内容：

- (1) アーバンデザインとまちづくりに関わる調査研究・社会実験・計画立案・行政への提言等の事業
- (2) アーバンデザインとまちづくりに関わる市民への情報提供・相談対応・助言・合意形成支援等の事業
- (3) アーバンデザインとまちづくりに関わるフォーラムやメディアを通じた情報発信に係る事業
- (4) 柏の葉国際キャンパスタウン構想の推進並びに当地域における持続的な都市経営に係る事業
- (5) その他前各号に附帯又は関連する一切の事業

任意団体と一般社団法人の位置づけ：

任意団体では、自らが事業主体になれず、活動資金の確保や権限がないなどの制約があったため、「一般社団法人柏の葉アーバンデザインセンター」を設立。市や大学のゆるやかで責任ある関与を維持するために、従来の任意団体としての組織は残し、一般社団法人は任意団体ではできない契約行為の受け皿となり、独自事業も行いながら、任意団体の活動をサポートする役割を担っている。任意団体の団体長と一般社団法人の代表理事を兼ねることで一体性を担保している。

運営：

下記7つの構成団体により任意団体を共同で運営。各構成団体から1名または2名が参加して「運営委員会」を設置し、基本的な事項の決議を行う。ほか、千葉県などの地元公共団体、協力団体としてまた複数のコンサルタント会社がまちづくりを多面的に支える専門家集団として継続的に協力している。

組成：

【任意団体】「公民学の連携」をテーマとする任意団体。

構成団体：柏市、柏商工会議所、田中地域ふるさと協議会、三井不動産、首都圏新都市鉄道、東京大学、千葉大学。

地元公共団体：柏市まちづくり公社（柏市の外郭団体）、千葉県

協力団体：ワコールアートセンタースパイラル（アートディレクション）、都市環境研究所（全体構想の推進、エリア調査・分析等）、UG都市建築（まちづくり戦略、産業創出支援等）、NPO 支援センターちば（市民活動サポート）、ジャパンライフデザインシステムズ（プログラム企画・運営）、プラップジャパン（広報活動）、YRP ユビキタス・ネットワークング研究所（ユビキタス、地域ICT）、藤崎事務所（環境・健康）、柏市国際交流協会-KIRA(国際化)

【一般社団法人】

代表理事：東京大学教授

理事：千葉大学教授、柏市都市振興公社 事務局長、三井不動産 柏の葉キャンパスシテ
ィプロジェクト推進部長、柏商工会議所 専務理事

監事：田中地域ふるさと協議会 顧問、京葉銀行柏の葉キャンパス支店 支店長

→公民学が連携した任意団体として活動した後、契約行為、独自事業を行うために任意団体を残しつつ一般社団法人を新たに設立している。

2) 一般社団法人エネルギーマネジメント協会（事務局へのヒアリング）

所在地：福岡県北九州市戸畑区中原新町 2-1 北九州テクノセンタービル 8F

主な事業内容：

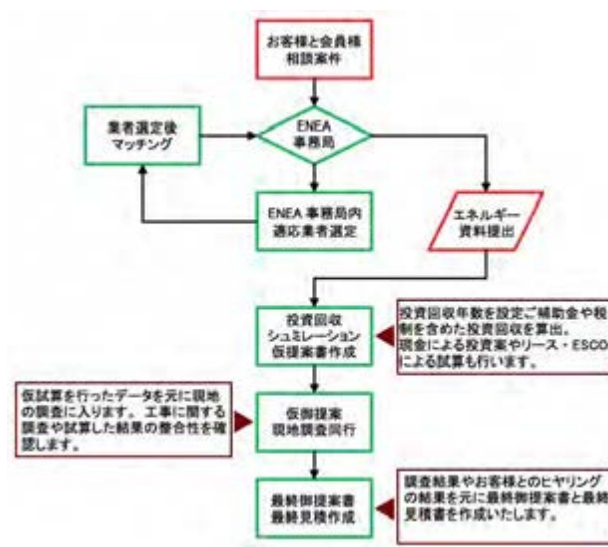
省エネルギー診断～省エネルギーマネジメント及び提案

省エネルギー機器の導入及び導入マネジメント

省エネルギー製品の研究開発

新エネルギー診断～新エネルギーマネジメント及び提案

新エネルギー製品の研究開発



業務フロー

会員の募集、会費の調達方法：

正会員は年 12,000 円。その他、サービスを利用できる会員企業の募集を会費 1 口 1,000 円（月額）で行っている。

会費：3 口「協会ホームページにて商品・サービスの紹介（写真数点掲載可）」

会費：5 口「上記に加え協会推奨商品として積極的な販売促進を行う（ただし性能・能力の審査あり）」

組成：【代表理事】創伸テクニカルサービス(株)

【理事】(株)プロテクノエンジニア、(株)エレメント・システム、(株)柴田商事、(株)アースストーンコンサルティング

【顧問】九州工業大学大学院工学研究院教授、北九州市立大学国際環境工学部教授

【アドバイザー】(財)北九州産業学術推進機構ベンチャー支援部

【事務局】(株)エコス

【会員】 正会員企業 7 社、一般会員企業 78 社 (北九州市内企業 56 社／市外・他県企業 29 社)

運営：

【収入】「省エネ診断員育成講座 (65,000 円)」の運営費、会費、案件と会員とのマッチング手数料。マッチング手数料は成立した場合にお客様から頂く (顧客 1%上限 10 万円、外部 2%上限 20 万円)。現状では利益を上げることは難しい。

【事務局】 専属スタッフ 1 名を週に 3 日 (講座開催時期は 4 日) アルバイト雇用している。業務内容から常勤スタッフは必要ない。

※現在は講座運営費の収益が最も多いが、講座はテキスト作成など初期投資が必要なため、初年度～2 年目までは赤字となった。

→マッチング成立時の手数料収入等、今回の長浜まちなかにおける空き家活用スキームの参考になる。マッチング企業から会費を調達し、講座を運営することでマッチング事案がない時でも収入を得られるよう工夫している。運営費により、専属スタッフ 1 名を週に 3 日 (講座開催時期は 4 日) アルバイト雇用している。

3) 一般社団法人青森県古民家再生協会(一般社団法人住まい教育推進協会の青森支部)

事務局へのヒアリング

所在地：青森県青森市岡造道三丁目7番5号

主な事業内容：

- (1) 古民家、歴史的建造物の修復再生・維持管理等に係る事業
- (2) 伝統的な古民家や町並みの保存・修景に係る事業
- (3) 既存の優良な古材・古瓦・土壁等の天然素材の再利用、地域資源等の活用に係る事業
- (4) 産業廃棄物の削減・二酸化炭素排出の削減に係る事業
- (5) エコ推進とその広報活動事業
- (6) 古民家等の修復再生技術の向上、並びに伝統的職人技術の伝承支援、及び古民家鑑定士等の育成に係る事業
- (7) 現代生活に適した住まいのプランニング、古材等を用いた建築計画・設計・施工・工事監理等の建築活動に係る事業
- (8) 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業

設立年月日：平成23年10月13日

組成：設立時理事1名、他3名、現在(2013年12月時点)会員6名(工務店が中心)
設立時の会員が事務局

会員の募集、会費の調達方法：

- ・会員(会費24,000円/年)を募集することで、メンバー募集や資金調達を行っている。会員は古民家鑑定士もしくは伝統資財施工士の有資格者が登録可能。
- ・サポート会員は、一般のユーザー、デザイン及び設計事務所の方、建築工事に携わる方、個人事業主を含む専門工事業者の方、解体工事に携わる方、設備業者の方、並びに代表理事が承認する方が登録可能。
- ・会員は、当法人主催のセミナーに無料で参加できる、会議に参加することができ、古民家鑑定の案件紹介を受けることができる。

【取組みの具体例】

- ・古民家の良さの普及啓発(高校生が古民家に興味を持つような取り組み「古民家フォト甲子園」等)

- ・古民家解体新書による「学習プログラム」の開催や、「古材鑑定士」、「動的耐震診断士」、「木のソムリエ（木の住まい支援協会）」「住育コンシェルジュ」（住育検定）等の古民家再生に関わる技術・資格の普及活動の取り組み。

※一般社団法人住まい教育推進協会について

- ・住育の推進、住育検定の開催、古民家鑑定書の発行、財団法人職業技能振興会からの委託による、古民家鑑定士・伝統資財施行士の育成、講習試験、伝統資財保証書、固定資産税減免に関する嘆願書の発行、古材鑑定士、循環型民家解体士、古材活用士の資格制度、書籍製作販売を行っている。
- ・古民家鑑定士は全国で6000～8000名。

→愛媛県に事務局を置く一般社団法人住まい教育推進協会を中心に、日本全国の50の古民家再生協会のネットワークが形成されている。全国組織と連携することで、講座のテキスト代などの初期投資を抑制しながら講座やセミナー運営を行っている。会員の特典を古民家鑑定案件の紹介と当法人主催のセミナー無料参加とすることで、低コストで会員特典を付与しているとともに、会員の増加により、事業の拡大、古民家再生の技術普及が行える仕組みとなっている。

4) 一般社団法人淡路エリアマネジメント

所在地：東京都千代田区神田淡路町二丁目 105 番地 ワテラスアネックス 1311

主な事業内容：

- (1) 地域交流活動：再開発で整備されるコミュニティ施設や公園・広場を用いて、淡路地域に関わる住民、学生、企業、就労者などが交流を深められる新たな仕組みをつくり、地域交流を推進します。
- (2) 学生居住推進活動：学生マンションの運営を通じて学校と連携を図りながら、学生が地域に根ざして居住しつつ、地域活動に積極的に参加する仕組みをつくります。
- (3) 地域連携活動：町会や NPO 団体などの既存の活動団体が、プレイヤーとして淡路地域の交流促進に資する活動を展開できるよう、連絡調整を図りつつ協力体制を築きます。
- (4) 環境共生・美化活動：再開発区域内だけでなく、周辺地域も含めた環境共生・美化に努め、良好な環境の維持・更新を図るための活動を推進します。

会員の募集、会費の調達方法：

本法人の目的に賛同して活動を援助する法人、団体または個人で、当法人所定の様式による申し込みをし、代表理事の承認を得た者。

会費：個人 1 口 3,000 円（年額）、法人・団体 1 口 10,000 円（年額）

特典：地域情報誌を受け取ることができる、情報発信媒体に会員名を記載することができる。

ワテラススチューデントハウスの取り組み：

学生 36 名が居住するマンションを提供。当法人が指定する地域活動・ボランティアを行った場合、家賃 65,000 円（共益費 10,000 円）、敷金 100,000 円で入居できる。

【主な条件】

- 大学生・大学院生・専門学校生。
- 契約日時点で満 17 歳以上 25 歳以下。
- 一般社団法人淡路エリアマネジメントが面談を行い、神田・淡路地域で地域活動を行う意志があり、通学に支障をきたさないと確認ができた者で、一般社団法人淡路エリアマネジメント学生会員に登録した者。入居及び活動の意思表示については、別途誓約書を提出。

(5) まとめ：長浜町家再生に適切な第三者組織

- ・長浜における町家再生には、事業内容から、非営利型一般社団法人が最も適していると想定される。
- ・町家再生のスキームとしてはマッチング事業をメインとしたエネルギーマネジメント協会が参考になる。エネルギーマネジメント協会では、マッチング事業だけでなく、会費の徴収や講座の開講などを行うことで、事務員1名をパート雇用で雇える収入を確保している。講座の開講の際には、テキスト作成などの初期費用が必要であるが、古民家再生協会のように、全国的な古民家再生の一般社団法人に加盟すれば、テキスト作成の初期投資は不要である。
- ・淡路エリアマネジメントでは、学生マンションを設け、地域でのボランティア活動を行うことを条件にその学生マンションに居住するようにすることで、学生が地域活動しやすい環境を作っており、長浜におけるシェアハウス運営の参考になる事例である。
- ・行政や大学との連携を考慮した際、柏の葉アーバンデザインセンターのような任意団体と一般社団法人の2つの団体を設けることも有効である。

3. まちづくりのファンドに関する事例調査

改修費を確保するためにファンド設立について検討を実施した。まず、まちづくりファンドの先行事例を調査し、ファンド設立について検討した。

まちづくりに関するファンドの先行事例を調査したところ、下記 4 種類のスキームに整理できた。次頁以降、各ファンドの特徴と事例を挙げる。

まちづくりファンドの事例の分類

① 民間都市開発推進機構拠出型ファンド

事例：京町家まちづくりファンド

〔特徴〕 歴史的な地域におけるまちづくりに利用されるファンド。地元行政からの拠出が必須である。

② 街なか居住再生ファンド出資型ファンド

事例：北海道岩見沢市～岩見沢アーバンビレッジコンプレックスプロジェクト～

〔特徴〕 不動産証券化を利用した中心市街地活性化のスキーム。大規模開発に適す。

③ クラウドファンディング活用型

事例：兵庫県宝塚の市民映画祭「第 13 回宝塚映画祭」

事例：日本が誇るエンターテインメント「浪曲」を世界へ！
浪曲師・春野恵子が NY 公演にチャレンジ！

〔特徴〕 インターネットを活用し、小規模の寄付を募ることに適した方法。現状は寄付に対して無税である。寄付に対するお礼が必要。

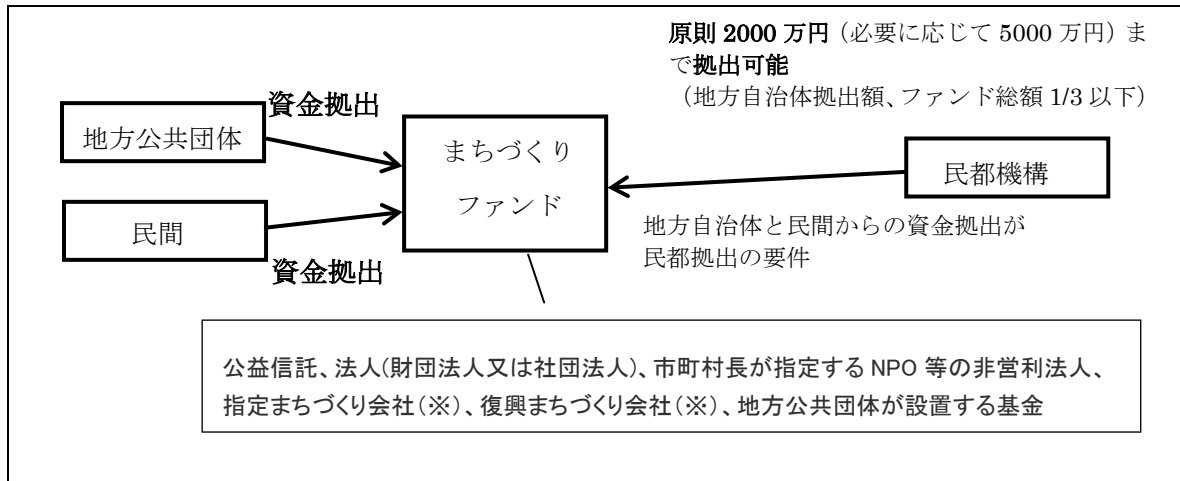
④ 海外のファンド：ワールドモニュメントファイナンス

事例：京町家（斧屋）

〔特徴〕 国際的なファンド。危機的な遺産をリストに登録し、助成を行う。英語による細やかな事務手続きが必要である。

(1) 民間都市開発推進機構拠出型ファンド

京町家まちづくりファンドなど、歴史的な地域を助成対象としたまちづくりファンドは、2005年に創設された民間都市開発推進機構（以下、民都機構）による「住民参加型まちづくりファンド」を使用するが多い。民都機構を利用したファンドのスキームは下図の通りである。



※指定まちづくり会社への資金拠出は平成 23 年度、復興まちづくり会社は平成 24 年度からスタート

民都機構の「住民参加型まちづくりファンド」を使用する場合、拠出金の返済が不要な反面、以下の条件を満たす必要がある。

①民都機構が拠出するには、地方公共団体、民間からの拠出が必要

地方自治体拠出額以下しか民都が拠出できないことから、民都を利用したファンドは地方自治体拠出額が最も大きくなる傾向がある。2011 年までの民都支援額の平均は 3,010 万円であり、助成を受けるファンドは数千万～数億規模が多い。

②まちづくりに資するハード事業へ助成する

民都機構の資金はハード事業へのみ助成できるため、民都機構を利用したファンドはハード助成がメインになる。ファンドの規模に対して助成金額が大きくなる傾向があるため、基金を切り崩す場合が多い。

民都機構を利用したファンドの特徴

① 地方自治体や財団法人が事業主体になる場合が多い

指定まちづくり会社、復興まちづくり会社などもファンドの助成対象としているものの実績がなく、民都機構が助成した実績があるのは地方自治体や財団法人がほとんどである。

② 地方自治体や民都機構が拠出した資金に依存する傾向がある

民都機構を利用したファンドでは、自治体と民都機構による拠出が数千万～数億円程度に対し、市民や地元企業からの寄付等は数十万円程度である場合が多く、市民や地元企業からの寄付等の獲得はファンド全体の金額に対してわずかである。

③ 官民パートナーシップによるファンド運営が未成熟

ファンドでは助成にあたって、公平な判断を下すため、有識者から構成される審査会が設置される場合が多い。助成対象を決定する際、歴史的建造物の価値の判断、修理・修景の真正性、工事積算額の妥当性など、専門的知識が必要とされる部分が多く、市民参加による管理・運営体制がとられにくい。

事例：京町家まちづくりファンド

■ファンド設立の背景と現状

京都市への5000万円の寄付をきっかけに、2005年に（財）京都市景観・まちづくりセンターと京都市によって京町家ファンドが設立。当初はかなりの寄付が集まったが最近はお金を集めることが難しくなっている。

■ファンドの主体と規模

- ・運営主体：（財）京都市景観・まちづくりセンター
- ・規模：**設立当時** 計1億5000万円（民都機構5000万円、京都市9400万円（うち上記寄附5000万円）、市民600万円）

■ファンドの事業内容

助成対象：補助の助成対象にならなかった京都市全域の昭和25年以前に伝統工法によって建てられた木造建造物。町家に対する改修と室外機カバーなどの修景への助成。

助成額：1/2補助、上限500万円

内容：京町家の再生・修復／通り景観の修景

助成実績（合計70件弱）：**改修**7件（平成18年）、12件（平成19年）、10件（平成20年）、8件（平成21年）、15件（平成22年）、10件（平成23年）、**修景**1件（平成19年）

モデル事業の位置づけで基金を切り崩しながら実施。申請数は減少傾向。

■ファンドレイジング（運営資金集め）

現金の寄付は集まりにくいので、寄付付き商品、寄付付きイベントに取り組み、成果がでてきている。商品は八つ橋とバナナ（ドール）。外国からのツアー客へのガイドの参加費の一部や「京の四季を楽しむ会」の企画参加費も寄付。八つ橋は3年間で200万の寄付になったが、寄付付自販機も取り組んでいるが、自販機は景観阻害要因でもあるので普及しにくい。

■助成金を受けるまでの流れ

- ・計画図面を提出→ファンド委員会現地見学・申請者ヒアリング→委員会で審査。計画図面は実現性が高いものを要求する。ファンドは外観を竣工当初のオリジナルに戻すことを目的としている。現況図、計画図、設計事務所、見積もりなどを詰めていないと申請できない。
- ・事前相談は事前協議申出書にて受ける。事前協議では、地図、内外装の写真、様式のペーパー1枚を用意。スタッフが現地で確認し、図面を確認した上で本申請を行う。
- ・助成金の支払いは工事完了後。金額を決める際、工務店には、全体の工事費と外観の工事費を分けて出してもらい、単価表により算出。

■町家助成への課題

- ・個人の財産に対する寄付は難しい。町家はあくまでも個人の住宅。
- ・行政からの助成だと所得にならないが、ファンドだと外郭団体なので税金が発生する。固定資産税も増える。

(2) 街なか居住再生ファンド出資型ファンド

地方都市の中心市街地活性化などに使用されるのが、街なか居住再生ファンド型のスキームである。街なか居住再生ファンド型の場合、公益社団法人全国市街地再開発協会の「街なか居住再生ファンド」の出資によって事業を実施するが多い。「不動産証券化」の仕組みを用いたプロジェクトに対して行われ、基本的に信託会社を通して街なか居住再生ファンドから出資される。事業内容としては、住宅単独事業や住宅部分と商業施設との複合施設等さまざまである。

街なか居住再生ファンドについて

出資の条件

- ・「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく基本計画区域が対象
- ・街なか居住の再生に資する住宅等の整備事業
- ・対象事業を主な目的として設立される合同会社、株式会社、特定目的会社等

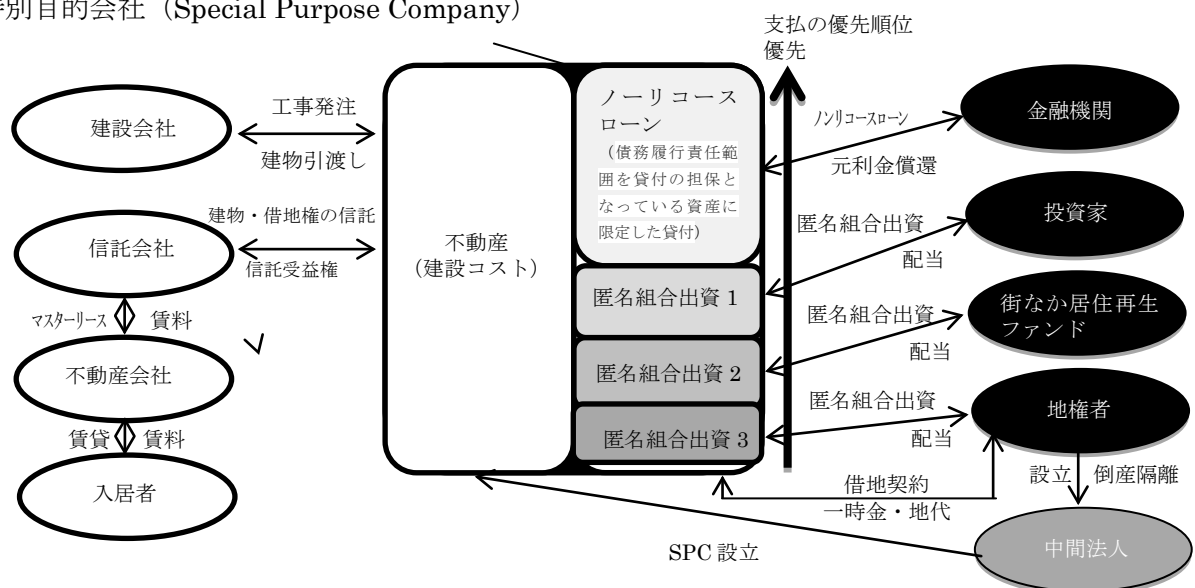
対象事業者に対する出資額

市街地整備費で補助対象となっている額を上限とし、対象事業者の出資総額の 50%未満がファンドからの出資額となる。出資期間に限度はなく、個別に相談する。

ファンド回収の考え方

事業者による経営を継続させることを前提として、一定期間後に「リファイナンス」又は「売却（ファンドの再組成）」を行い、リファイナンス時等に可能な場合は出資分を回収する。

特別目的会社（Special Purpose Company）



有限会社特別目的会社（SPC）型事業スキーム例

街なか居住再生ファンドを利用したファンドの特徴

① 開発段階の資金調達に有効

街なか居住再生ファンドが出資することにより、投資家からの円滑な資金調達が可能となるため、土地の担保力では、工事費の調達が不足する場合、必要な資金調達が可能となる。

② 小規模な事業だと不動産証券化の手数料が事業規模に合わない

ファンドの出資実績は 8,000 万円～8 億 6,000 万円とまちづくりファンドと比べ規模が大きい。中心市街地活性化をファンドの目的としているため、事業規模が大きくなる傾向がある。不動産証券化の事務手数料が事業規模に拘わらず一定額発生するため、小規模の事業では採算が合わない傾向がある。

事例：北海道岩見沢市～岩見沢アーバンビレッジコンプレックスプロジェクト～

■概要

疲弊した中心市街地の活性化を図りたい官・民・金融機関が一体となって立ち上げたプロジェクトに対してファンドが出資することで、公益施設、居住施設等の導入が可能となった。

■地区の立地環境

商業施設の郊外出店などにより空洞化しつつある戦前から栄えた中心市街地に立地した市場跡地。

■事業の特色

地域の実情に応じた、公共公益施設、居住施設等を導入した施設を建設することで、中心市街地の活性化を図った事業。暮らし・にぎわい再生事業も活用。

■ファンド活用の背景と効果

敷地そのものが担保に供され融資資金は不良債権化しており、自力の建替え等はほとんど不可能な状況にあったが、疲弊した中心市街地の活性化を図りたい岩見沢市（施設引き受け等の支援）・地元商工会・地元金融機関（ノンリコースローンによる長期貸付）が一体となって立ち上げたプロジェクトに対して出資することで土地取得資金及び建物建設資金を調達、アレンジャー役を引き受けた地元有志の人材のほか地域企業や金融機関の協力態勢が整うなどの条件が揃い、事業化が可能となった。SPCを株式会社にして二重課税回避措置を断念したのは、他の証券化スキームのSPCでは、組成費用が事業規模から賄えなかったためである。

	事業全体	うち SPV の部分
事業費	7.9 億	5.3 億円 (うちファンド出資：0.8 億円)
階数、用途	地上 6 階 1 階：事務所、教室 2～6 階：賃貸住宅 (47 戸)	2～6 階：賃貸住宅 (47 戸)



参考資料 http://www.uraja.or.jp/support/fund/f_example4.html

(3) クラウドファンディング活用型

クラウドファンディング（英語：crowd funding）は、クリエイターや起業家が不特定多数の人から資金を募る事。群衆（crowd）と資金調達（funding）を組み合わせた造語で、活用事例はアート、映画、音楽、製品開発やイベントの開催、ソーシャルグッドな活動など多岐に渡る。インターネットを活用したファンドとして近年注目されている。現在法整備がされておらず、2014年から整備される予定である。

CANMP FIRE 方式

事業スキーム：

- ①実現したいアイデアのプレゼンテーションを無料で掲載する。
- ②掲載後はパトロンの募集期間内に、掲載者が任意で設定した目標金額の 100%以上の支援を集めた場合にプロジェクトが SUCCESS となる。プロジェクトが SUCCESS した場合のみ支援したパトロンのクレジットカードから支援額の引き落としがされる。
- ③プロジェクトが成功した場合のみ、掲載者が手数料を運営側に支払う。

特徴：資金を集めるだけでなく、マーケットの把握、プロモーション活動が可能。アイデア掲載時にパトロンの支援により制作したキャラクターグッズを送付するなどの支援者に対する見返りを提示する必要がある。

セキュリテ方式

事業スキーム：

- ①実現したい事業・サービスのプレゼンテーションを無料で掲載する。
- ②興味がある事業・サービスに出資者が出資する。
- ③出資金を利用して事業を実施する。出資者限定の商品の提供やツアー提供を行う。
- ④契約期間中、出資者は事業者から分配金を受け取る。

特徴：目標金額に到達しなくても事業を実施することができる。出資者側にも商品の提供や分配金などのメリットがある。

ウィシム方式

事業スキーム：チャレンジ型プロジェクトとダイレクト型プロジェクトがあり、それぞれ CANMP FIRE 方式、セキュリテ方式と類似しているが、楽天などのポイントにより寄付をすることができる。

特徴：ポイントを使用して寄付できる。

クラウドファンディングを利用したファンドの特徴

① 受益の範囲により寄付者が限られてくる

クラウドファンディングは、寄付によって実現したイベントやグッズなどを寄付の謝礼とする。そのため、グッズなど全国・世界中で受益できる企画に対しては幅広い層から寄付を得られる可能性があるが、まちづくり等、企画に場所的制約があると寄付する者は地元住民やその場所にゆかりのある者、知り合いによる寄付が多くなる傾向がある。

② マーケティング調査として活用可能

事業内容をインターネット上に不特定多数に提示することから、マーケティング調査としても有効である。しかしながら、法整備が行われていないクラウドファンディングでアイデアを提示するとアイデアが盗用される恐れがある。

事例：兵庫県宝塚の市民映画祭「第13回宝塚映画祭」(CANMP FIRE を利用した事例)

①宝塚映画祭のプレゼンテーションを無料で掲載する。CANMP FIRE がより魅力的なプレゼンテーション方法を宝塚映画祭の担当者に指導した。

②CANMP FIRE 方式の場合、必ずお礼が必要である。お礼は申込者が決めることができる。宝塚映画祭の場合は、以下のお礼方法をとった。

支援額	お礼	支援者数
500 円	お礼のメール	3 人
3,000 円	鑑賞券 2 枚進呈	38 人
7,000 円	宝塚市内高校生 3 人に鑑賞券 1 枚 (ジュース付) をプレゼント	7 人
10,000 円	1DAY チケット 2 枚進呈	5 人
20,000 円	宝塚市内高校生 10 人に鑑賞券 1 枚 (ジュース付) をプレゼント	1 人
30,000 円	フリーパスチケット 2 枚	2 人
70,000 円	好きなプログラムをカンムリ (個人協賛) 上映できる	0 人
150,000 円	あなたかあなたの会社のコマーシャル 15 秒/撮影 1 日を映画祭スタッフが製作、全てのプログラム前に上映。	1 人

③目標金額を上回り、57 人のパトロンから 448,000 円集まった。パトロンは全て知り合いの知り合いの範囲内だった。直接協賛を取りに行くかわりにチラシなどで CANMP FIRE の HP を案内することでイベント経費を集めた形になった。



事例：日本が誇るエンターテインメント「浪曲」を世界へ！

浪曲師・春野恵子がNY公演にチャレンジ！（COUNT DOWN を利用した事例）

①プレゼンテーションの掲載、お礼に関しては CANMP FIRE と同じである。「浪曲師・春野恵子がNY公演にチャレンジ」の場合は、以下のお礼方法をとった。

支援額	お礼	支援者数
10,000円	お礼のメール	71人
3,000円	①+②春野恵子の写真入り豪華 NY 公演パンフレット（サイン入り）にお名前を掲載+③NY公演特製千社札	113人
5,000円	①～③+④NY公演特製手ぬぐい	95人
10,000円	①～⑤NY公演特製扇子	165人
50,000円	①～⑤+⑥春野恵子の写真入り豪華 NY 公演パンフレット（サイン入り）+⑦NYからエアメール	12人
100,000円	①～⑦+⑧壮行会又は帰国後の報告会にご招待+⑨NY公演パンフレットに&NY公演特設HPに『協賛』としてお名前（又は企業名）を掲載	2人
50,000円	①～⑨+⑩春野恵子が浪曲ライブに伺います	1人
100,000円	①～⑨+⑩ケイコ先生が家庭教師に伺います	1人

③10月15日からチャレンジをスタートし、12月26日に目標金額300万円を上回り、チャレンジ成功している。チラシやメーリングリストなどで広報し、346人のパトロンから5,596,542円集まった。女優からの応援メッセージも掲載された。



(4) ワールド・モニュメント財団

World Monuments Fund (以下、WMF) はニューヨークに拠点を置く民間の非営利組織であり、フィールドワーク、アドボカシー、助成金交付、教育および人材育成を通して世界中の歴史的建造物や文化遺産の保存に取り組んでいる。寄付金拠出およびマッチングファンドを通して、地域社会や政府と協同し、世界規模で活動している。

世界中の遺産を対象に危機に瀕している遺跡・記念物を 100 ヶ所選んで「ワールド・モニュメント・ウォッチ (the World Monuments Watch)」(以下、WMW) リストを隔年で発表している。このウォッチに応募し、リストに登録されると世界中から寄付者を募り、その寄付の一部を事務局に入れる事業スキームである。

日本では京町家が WMW に登録されており、WMF としては、今後、日本の町家への寄付に尽力していきたいと考えている。

助成金受け取りまでの流れ

- ① WMW に応募
- ② 視察が行われ、「WMW リスト」に登録される
- ③ WMF からドナーが募集される
- ④ 寄付の希望額、事業計画、対象物件の選定を行う

WMF を利用する場合の特徴

① 英語による手続きが必要

ウォッチへの応募、事業計画、契約などのやりとりを全て英語で行う必要がある。英文による契約にも対応できる能力を持った事務員が必要である。

② 事務手続きにより立ち消えることもある

WMF から連絡が来た際はすぐ返答することが原則である。事業計画や予算案などは申請者が積極的に行わないとやり取りが進まない。東京でも WMF の話があったが、事務手続きにより話しが立ち消えになっている。

事例：京町家（斧屋）

2008年11月、ニューヨークで開催されたジャパンソサエティのシンポジウムにおいて、WMFの副理事長から京町家をWMWに応募を勧められた。申請者に京町家の市民活動に携わってきた京町家再生研究会小島富佐江氏、推薦者兼事務局が（財）京都市景観・まちづくりセンター（以下、まちセン）となり、WMWリストへ「京町家」を申請した。事務作業はまちづくりセンターが行い、交渉は小島氏も行った。英語への翻訳は再生研究会の知り合いに頼み、ボランティアベースの謝金を支払って対応した。

WMWは応募後すぐに行われ、危機遺産に登録され、ドナーがすぐに現れた。寄付の希望金額、事業計画、対象物件の選定に1年（正味2年）かかった。事業計画の際は学生のコンペを実施した。対象物件にはドナーも確認に来ている。

斧屋での事業では、助成金25万ドルのうち15万ドルは建設費、10万ドルは記録映像、シンポジウム、印刷物作成、ワークショップにあてられた。斧屋の事業にはWMFの他にも町内会が1000万円投資した。店子には改修工事も担当した作事組が入っている。

斧屋の事業の翌年、個人の建物に対してさらに10万ドル寄付をもらい、京町家再生研究会がまちセン協同で受け入れた。税金を考慮し、個人がでないように配慮した。5万ドルは美術館の簡単な改修、残りの5万ドルはWSなど再生研究会の消耗品扱いにした。

京町家の場合、3年間はこの事業にかかりきりで事務手続きなどに大変手間がかかった。まちセンでは弁護士を雇っており、まちセンの協力なしでWMFの助成金受け入れは難しかった。



斧屋の様子

(5) まとめ：長浜におけるファンドの課題

- ・京町家まちづくりファンドでは寄付の申し出によりファンドが設立されているが、長浜では寄付の申し出がなく、喫緊でファンドが必要という段階ではない。しかし、今後、事業に対する寄付の公募ができるように、寄付を受け入れるファンドを用意することは有効である。
- ・まちづくりファンド型では行政の拠出が必須のため、行政の協力無しではまちづくりファンド型でファンドを設立することは難しい。また、街なか居住再生ファンドは開発規模が大きい為、民家を一軒ずつ改修していくという町家再生事業には不向きである。また、個人財産に助成する町家再生事業の性質から、長浜における町家再生のファンドでは、行政のファンドを利用するのではなく、民間から寄付を募る方法が適当であると推測される。
- ・町家再生の場合、ドナーに直接利益還元をすることが難しいため、クラウドファンディングのスキームで資金調達は難しいが、プロジェクトをプロモーションして寄付を募る方法は町家再生でも有効と考えられる。
- ・WMF では、町家の助成に注力しているため、プレゼンテーション次第で助成を期待することができるが、その際は、英語や司法に明るい事務スタッフが必要である。
- ・寄付を集めて改修をする際、個人の財産に寄付金を充当することは難しい。文化財や景観重要建造物など、公の財産である担保が必要である。
- ・寄付の受け入れ先が公でなければ寄付受け入れの際に税金が発生するため、税金対策を検討した上で基金を設立する必要がある。

資料 4 利活用事業の資料

所有者と利用者の関係を潤滑にする第3者組織の検討

ここでは、まず第三者組織設立の背景と目的を記述し、第三者組織立ち上げに伴う各組織の比較検討を行う。各組織を検討したところ、長浜まちなかの問題を解決するためには、一般社団法人が適当であったため、まちづくりに関する一般社団法人の事例を提示した。

(1) 空き家再生のための第三者組織設立の背景

これまで長浜まちづくり(株)を中心に空き家所有者と長浜まちなかの居住希望者の登録及び空き家と居住希望者のマッチング事業を行ってきたが、人的にも経済的にも限界があった。具体的な問題は下記のとおりである。

- ・長浜まちづくり(株)では不動産仲介等に必要なライセンスがないため仲介業が行えない。
また、マッチングをしても仲介手数料を徴収できないため事業運営費を捻出することができない。
- ・第三セクターのため意思決定が遅く、マッチングのやりとりが難しい。
- ・改修工事費用を用意することが難しいため、マッチング後の改修工事に必要な投資を実施することができない。

長浜まちづくり(株)単独では上記の問題から長浜の町家を取りまく課題を解決することが難しい状態である。よって、不動産業者、設計業者、工事関係者、金融業者等と連携し、必要に応じて改修費用を助成することが可能な第三者組織の設立が必要と考えられる。

(2) 長浜の住宅再生に求められる活動

長浜の住宅再生のために求められる活動内容は下記のとおりである。

- ① 住宅再生バンク事業：空き家地権者と居住希望者の登録を行う。
- ② 橋渡し事業：賃貸希望町家の物件をホームページ等で情報発信し、居住希望者を募り地権者、と居住希望者のマッチングを行う。
- ③ 風通し事業：居住希望者にいつでも空き家を貸せるように所有者から有償で受託し、空き家を維持・管理する。
- ④ 基金事業：主に町家の改修工事を実施するための資金を募集し、運用を行う。金銭や不動産の寄付受け入れを行い、管理・運用する。

(3) 町家再生事業実施組織立ち上げに伴う各組織の比較検討

長浜まちなか居住を目的とすることを鑑み、一般社団法人、LLP、NPO を検討した。検討結果を下記に示す。

検討の結果、LLP は法人格がないため契約行為ができない点、NPO は個人財産を扱うという本目的に合致しない点、意思決定が遅い点の問題がある。一般社団法人には基金を設けることができ、寄付者の優遇は受けられないものの、非営利型一般社団法人であれば金銭の寄付も不動産の寄付も非課税になるため、第三者組織の寄付受け入れの負担が少ない。認定 NPO になれば寄付者の課税を免除できるため NPO も検討の余地があるが、実績がなければ認定 NPO を組織できないため、当面は非営利型一般社団法人で実績をつくるのが適当であろう。

表 各組織の比較検討

	一般社団法人	LLP (有限責任事業組合) Limited Liability Partnership	NPO (特定非営利活動法人)
組織の概要	社員により構成される団体で、法律上、法人格が付与される。社員は、定款で定めるところにより、経費を支払う義務を負う。	株式会社や有限会社等と同様に営利を目的とする事業体。出資者が出資額までしか責任を負わない(有限責任)。組合員は個人、または法人。全員何らかの業務執行(役割)を行い、事業で得られた利益は組合員全員に分配される。	NPO(Non Profit Organization)とは、ボランティア活動などの社会貢献活動を行う、営利を目的としない団体の総称。公益性の高い活動・事業を行う組織。
活動内容の制限	制限はない。	基本的に制限はないが、組合員の責任の限度を出資の価額とすることが適当でない業務、組合の債権者に不当な損害を与える恐れがある業務はできない。	公益性の高い活動・事業を行う必要があり、個人の資産に助成する今回の組織には適さない。
法人格の有無	有	無	有
必要な構成員	2名以上必要	2名以上必要	10名以上必要
必要な初期費用	約11万円	6万円	0円
基金の有無	基金制度を採用するかどうかは、一般社団法人の定款自治による。基金として集めた金銭等の用途に法令上の制限はなく、一般社団法人の活動の原資として自由に活用することができる。社員が基金の拠出者になることもならないことも可能。「非営利型」であれば、寄付金収入に課税されない。	多数の出資者から、事業資金を調達することが難しい。	NPO法人で基金を作った場合には、NPO側に課税されることはない。認定NPO法人で基金を作ると、個人が寄付をした場合に寄付金控除、法人が寄付をした場合には、損金に算入される枠が広がる。認定NPO法人になるためには、過去2事業年度の実績で要件を判定される。
収支構造	会費、寄付を集める、事業収入、助成金・補助金獲得による収入が主になる。	組合員から出資金を集め、出資金の割合に応じて、組合員に利益を分配する。	会費、寄付を集める、事業収入、助成金・補助金獲得による収入が主になる。
総合評価	◎	△	△
コメント	活動制限もなく、寄付の受け入れ可能な基金をつくることができる。	法人格がないため、組合員の肩書で契約する必要がある。	活動に公益性が求められる。

●非営利型一般社団法人の要件

一般社団法人のうち、以下の(1)又は(2)の要件をすべて満たした法人に限っては、税制上の33の収益事業以外から得た所得について、法人税が非課税になる。

(1) 非営利が徹底された法人

1. 剰余金の分配を行わないことを定款に定めていること。
2. 解散したときは、残余財産を国や一定の公益的な団体に贈与することを定款に定めていること。
3. 上記1及び2の定款の定め違反する行為(上記1、2及び下記4の要件に該当していた期間において、特定の個人又は団体に特別の利益を与えることを含みます。)をしたことがないこと。
4. 各理事について、理事とその理事の親族等である理事の合計数が、理事の総数の3分の1以下であること。

(2) 共益的活動を目的とする法人

1. 社員(会員)に共通する利益を図る活動を行うことを目的としていること。
2. 定款等に会費の定めがあること。
3. 主たる事業として収益事業を行っていないこと。
4. 定款に特定の個人又は団体に剰余金の分配を行うことを定めていないこと。
5. 解散したときに、その残余財産を特定の個人又は団体に帰属させることを定款に定めていないこと。
6. 上記1から5まで及び下記7の要件に該当していた期間において、特定の個人又は団体に特別の利益を与えたことがないこと。
7. 各理事について、理事とその理事の親族等である理事の合計数が、理事の総数の3分の1以下であること。

税制上の収益事業 33 業種

物品販売業／不動産販売業／金銭貸付業／物品貸付業／不動産貸付業／製造業／通信業／運送業／倉庫業／請負業／印刷業／出版業／写真業／席貸業／旅館業／料理店業その他の飲食店業／周旋業／代理業／仲立業／問屋業／鋳業／土石採取業／浴場業／理容業／美容業／興行業／遊技所業／遊覧所業／医療保健業／一定の技芸教授業等／駐車場業／信用保証業／無体財産権の提供等

(参考 1) 町家再生事業について

空き家の解消にむけて町家の所有者が大きな経済的負担を伴わない形で、借り手や利用者に町家を活用してもらう仕組みを実現する為の組織をつくる必要があるとあり、事業内容は以下の ABC に区分できる。

A は長浜まちづくり株式会社が実施してきた「ながはま住宅再生バンク」の事業を引き継いだ事業である。

B は、「風通し事業」、「空き家を改修して住める状態にして一定期間貸し付ける事業」、「町家再生基金の創設」などの新規事業である。

A 長浜まちづくり(株)の事業を継承する事業

①住宅再生バンク事業

空き家地権者同意のもと、空き家の敷地面積、延床面積、位置や物件の特徴、物件の状況等の現地調査を行う。また、空き家地権者にヒアリングし、今までの経緯、賃貸希望条件をヒアリングし、住宅再生バンクに登録する。

空き家地権者発掘と居住希望者の登録は無償で行う。HP メンテナンス費用、登録時の人件費・委託費等が必要であるが、利用者からの徴収が困難であるため、住宅再生バンク事業のみの収支はマイナスとなる。(既存資源の活用)

②橋渡し事業

住宅再生バンクで登録した物件情報をホームページ上で情報発信し、借主を募集する。問い合わせ内容をヒアリングし、適当な物件があれば資料案内、現地案内を行い、マッチング可能であれば所有者協議を実施し、運営計画づくりもサポートする。また、下記の風通し事業の物件の下見会などの借主募集イベントも実施する。不動産組合と共同で運営し、橋渡し事業のみでは収支±0になるように運営する。(従来事業の再編)

B 新規事業

①風通し事業

居住希望者にいつでも空き家を貸せるように所有者から有償で受託し、空き家を維持・管理する。詳細は資料 3 参照。この事業は下記利活用代行事業の依頼主の発掘や人間関係の構築に大変重要な要素となるので、当面最も力を入れて取り組むべきである。

②利活用代行事業

当面はモデルとなる空き町家の地権者から一定期間空き家を借り上げ、耐震性や設備の改修を行った上で居住希望者に賃貸し、その賃借料により改修時の資金を回収する。改修を行う際は、国や長浜市等の助成金等の活用も検討する。期間終了後は一定の住める町家物件として地権者に返還する。詳細は別紙 1 参照。

③基金事業

主に利活用代行業を実施するための資金を募集し、運用を行う。金銭や不動産の寄付受け入れを行い、管理・運用する。運用は国債など安全な形で行う。詳細は別紙 2 参照。

C 長浜まちづくり(株)の事業に含まれるあるいは関連する事業の拡充

①企画調査普及事業

長浜まちづくり(株)との役割分担を図りつつ、上記事業を実施するための調査、及び町家再生に向けた調査や政策研究、空き家実態調査などを行う。ながはま住宅再生バンクの充実を図る HP の更新、メンテナンス費用、調査時の交通費、普及ツール、物件費、人件費等が必要であるが事業のみの収支はマイナスとなる。

②その他、本組織の事業活動の円滑な推進に必要な諸活動

必要に応じて、各事業毎の収支計算や職員の給与の検討、支払、決算など、本組織の事業活動を実施する上で必要な手続き等を行う。

(参考 2) 町家再生における新規事業の収支について

本組織の事業収支はプラスマイナスゼロの非営利型の運営とする事を大方針とする。

事業経費は大きく①経常的経費と②事業経費があるが①は出来る限り最小に抑える事とする。その為、事務局は長浜まちづくり(株)の一面を提供してもらい、机、パソコン等の備品は長浜まちづくり(株)から割安に貸付けを受ける。また、事務局人件費は当面、専属の常勤スタッフを置かず長浜まちづくり(株)のスタッフの兼任、及び不動産組合の必要時間派遣等により固定費化を避ける。但し、最低限の記録・連絡事務や事業支援の為に週 1 日程度の非常勤勤務スタッフを配備する。

事業経費については、以下の分析の通り、収益の上がる事業としては利活用代行業が中心となることから、この事業を軸に事業全体の組み立てを図る。事業収支例は別紙 3 参照。

①風通し事業

空き家の所有者と契約し、月間または年間契約の手数料収入により運営する。サービス内容としては、毎月一度の建物外部からの確認や清掃、週一度の開け閉めと清掃、問い合わせや苦情の対応などが考えられる。

風通し事業の人件費、経費に充当する。風通し事業のみの収支は±0 になるように運営する。(当面、モデル事業として長浜市等の委託又は助成を受ける可能性も探る)

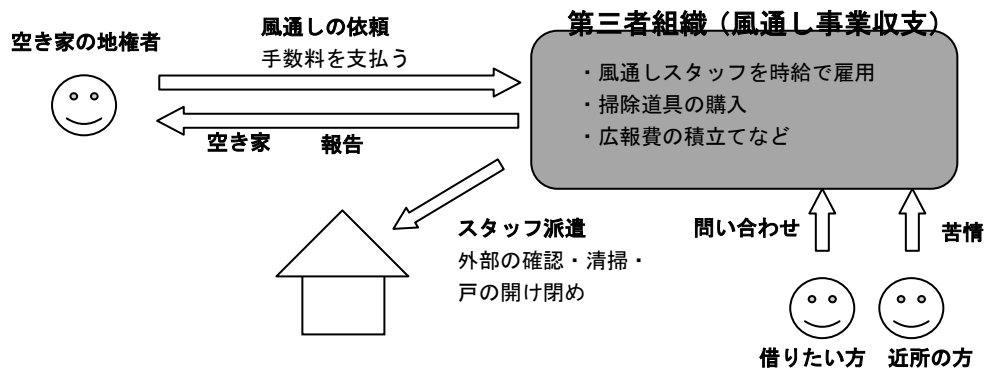


図 風通し事業の収支イメージ

②利活用代行事業

空き家地権者から空き家を一定期間（例えば10年定期借家）、無償又は保険料・固定資産税程度で借り上げ、修繕・改修した上で居住希望者に貸し、その賃料により改修時の投資を回収する（サブリース）。改修の際には基金（必要に応じて国や長浜市からの助成金）の活用を図る。改修時に出資した金額の回収期間での割戻額と周辺家賃相場等から賃貸料を設定し、地権者に代わって期間内の物件管理を行う。

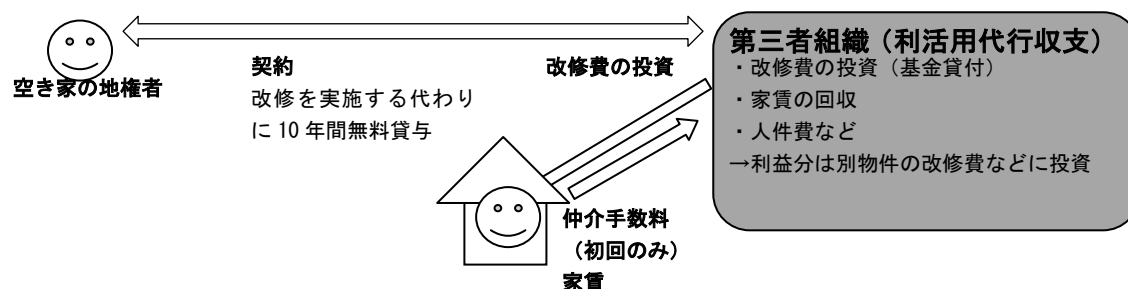


図 利活用代行事業の収支イメージ

③基金事業

会員制や対価サービスのある小口寄付による基金は、事務局の人員面で困難であることから、公的なファンド又は相続などによる大口寄付の受け入れを機に本格的に立ち上げる。利活用代行事業への貸付を基金の事業として実施する。

例えばモデル物件の改修費1,000万円。基金から2分の1の500万円を第三者組織に貸付、公的助成を500万円受けて改修する。利用者からの賃料から毎年50万円を基金に返済（金利ゼロとして10年で完済）そこから地権者への支払い、組織への手数料（仮に10%）その他経費を差し引いて収支がプラスマイナスゼロになるように運営する。（社会実験としてモデル事業の公的支援を受けてスタートする事も考えられる）

(参考3) 第三者組織について

(1) 目的

長浜市中心市街地にある伝統的町家の空き家が急速に増加している。本第三者組織は、空き家の解消にむけて町家の所有者が大きな経済的負担を伴わない形で、借り手や利用者に町家を活用してもらおう仕組みを実現する為の組織である。従来、長浜まちづくり株式会社が実施してきた「ながはま住宅再生バンク」の事業を引き継ぎながら、新たに「町家再生基金の創設」や具体的な「空き家を改修して住める状態にして一定期間貸し付ける事業」を柱とした第三者組織により、空き家解消と歴史的街並みの維持向上を図るとともに、地域の持続的活性化に寄与する事を目的として設立する。

(2) 法人の性格

法人の性格は公・民・第三セクターが考えられるが、契約行為等が行える責任ある組織であること、意思決定が迅速かつスムーズに行えることを重視し、民間主体の非営利型一般社団法人を想定する。

(一般社団法人であれば非営利の基金が設置可能である)

(3) 法人の所在地

当法人は長浜まちづくり(株)内に置く

(4) 法人の構成

社員は長浜まちづくり(株)関係者、不動産組合員等の有志10名以内とする。

(公共の制約からの自由度をもつ民間主体の組織であること。但し個人の利害による弊害を回避するための人選及び運営手法とする)

年1回の社員総会で主な事業、体制、予算を決定する。

幹事会を設置し、代表者、実質的な運営に携わる幹事数名で具体事業を推進(意思決定の迅速化)

監事は金融機関又は会計事務所とする。

(5) 出資金

0円とする。長浜まちづくり(株)の立替金で事業をスタートする。

(6) 協力団体

工事事業者、金融機関、設計業者、デザイナー、家財処分業者、大学等。

(7) 運営体制

当面は長浜まちづくり(株)から事務局に兼任スタッフを配備し、黒字化し次第、専門事務員の雇用を検討する。

別紙 1 利活用代行事業について

利活用代行事業のシミュレーションを下記に示す。

1. 物件概要

比較的小規模でファミリー世帯に一棟貸ししやすい木造2階建、30坪の物件とする。居住者の希望により工房もしくは店舗併用住宅を想定する。

2. 初期費用

① 改修工事費用（工事費データベース参照）

954万円＋設計監理費＝1,000万円

改修工事費用の内訳は右表のとおりである。

※設計監理費は工事費に含める。

アドバイス料を実費程度計上

今回の例では45万円と仮定する。

表 工事費内訳イメージ

工種	金額(円)
直接仮設	811,500
木工事	3,017,500
屋根工事	285,000
板金工事	740,300
左官工事	1,084,600
金属建具工事	475,000
木製建具工事	869,000
塗装工事	200,000
電気設備工事	640,500
給排水衛生設備工事	968,000
計	9,091,400
消費税	450,000
合計	9,541,400

② 礼金（家賃1か月分）：第三者機関が借主よりコーディネート料として受領し初期費用に充当する。

③ 保証金（家賃3か月分）：第三者機関が預かり金として受領し、基金会計に計上、10年後の契約終了時に無利子で返還する。

④ 不動産契約手数料（家賃1か月分）：地権者と借主との契約ではないので借主は第三者機関に支払う。

ケースによっては第三者機関が公証人役場に直接手続きを行う。

⑤ 公租公課：改修建物は第三者機関の所有物であるが、固定資産に計上しないよう取扱を工夫する。

⑥ その他：什器備品等、借主の特別の工事は借主負担とする。

3. 初期費用の原資

改修工事費のねん出が最も大きな課題であり、基金と助成金を想定する。

・基金会計からの貸付金 500万円（毎年1件活用し10年後に回収）

・長浜市助成金 500万円（モデル事業としての期間が終了すると、本事業で生
出す必要がある。取扱件数が20件あると成立する。）

4. 利活用代行業の経常収支

- ・家賃 8 万円、毎年 50 万円を基金に返済し、毎年 1 件改修工事を行ったと仮定
- ・賃貸の契約期間は 10 年間とする。
- ・利活用代行業は、当初、礼金 8 万円、仲介手数料 5 万円（不動産業者 3 万円）が原資となるが、以降は、1 件当たり家賃の内年間 46 万円（月約 3.8 万）が運転資金となり一定の事務スタッフ報酬をねん出するには 5 件～10 件が目途となる。

表 10 年間の利活用代行業経常収支案

(千円)		0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
収入	礼金	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	仲介手数料	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	賃料	0	960	1,920	2,880	3,840	4,800	5,760	6,720	7,680	8,640	9,600
	小計	160	1,120	2,080	3,040	4,000	4,960	5,920	6,880	7,840	8,800	9,760
支出	利活用代行業人件費	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
	仲介手数料(謝金)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	基金への返済	0	500	1,000	1,500	2,000	2,500	3,000	3,500	4,000	4,500	5,000
	第三者組織運営費	0	460	920	1,380	1,840	2,300	2,760	3,220	3,680	4,140	4,600
	小計	160	1,120	2,080	3,040	4,000	4,960	5,920	6,880	7,840	8,800	9,760
収支		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

→契約終了後は当該物件に関する人件費等の諸経費は発生しない。6 年目（6 物件）で第三者組織の運営費が年間 278 万円となり、専門職員を雇用することが可能となる。

5. 基金の収支シミュレーション（年間 50 万円、基金に返済した場合）

表 10 年間の基金収支案

(千円)		0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年目
収入	寄付	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000						
	物件1		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	物件2			500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	物件3				500	500	500	500	500	500	500	500	1,000
	物件4					500	500	500	500	500	500	500	1,500
	物件5						500	500	500	500	500	500	2,000
	物件6							500	500	500	500	500	2,500
	物件7								500	500	500	500	3,000
	物件8									500	500	500	3,500
	物件9										500	500	4,000
	物件10											500	4,500
支出	改修工事費	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	0	
収支			500	1,000	1,500	2,000	2,500	-2,000	-1,500	-1,000	-500	5,000	22,500
基金残高		0	500	1,500	3,000	5,000	7,500	5,500	4,000	3,000	2,500	7,500	20,000

→最初に 3000 万円の基金を造成するか 6 年間、毎年 500 万円（計 3,000 万円）の寄付を集めると、6 年目以降は寄付を集めなくても物件を増やすことが可能である。

特に物件を 10 件以上運用すると返済金が毎年 500 万円となり、年間収支がバランスし、物件を増やすことができる。10 件投資した場合は、19 年目に投資した資金をすべて回収することができる。

6. 関係者のメリットデメリット

地権者：①放置することによる防犯や災害時の近隣迷惑の軽減。初期費用の負担がほとんどなく、10 年後、耐震性や設備等価値が向上した建物として返還。③店子とセットで返還される可能性が高く、10 年後以降の家賃収入が期待できる。

借主：初期投資の負担が少なく（自己の特別仕様造作や什器備品は別途）、改修された町家に

周辺賃貸相場とほぼ同じ賃料で居住することができる。

第三者組織：初期費用の基金借入れが 10 年間で回収できれば基金が持続的に運営され、組織の設立目的が達成できる。

事業が成功して事例が増加する事により、当該機関や長浜まちづくり(株)の事業拡大に資する。

不動産組合（不動産業）：従来の対象となっていなかった新しい市場に少ないリスクで参入でき、ノウハウを蓄積することができる。第三者組織から仲介手数料の一部を得ることができる。

長浜まちづくり(株)：長浜まちづくり(株)の事業拡大に資する仕組みをつくることができる。

当初はスタッフが無報酬で兼任となるが、取扱物件が増加し運営予算が確保できれば専属スタッフで事業が回転していく。

長浜市・国：民間資金を活用した、町家の空き家問題の解決、伝統的街並みや老朽化した町家の空き家対策が可能。全国に展開できるモデルケースになりうる。

【参考資料】 1000 万円の改修工事の事例



写真 工事前



写真 工事後

1. 基金の目的

本基金は長浜市中心市街地の伝統的町家を再生し、当地区に住み働く人を増加させ地域活性化を図る為に造成される基金である。空き家となっている町家の利活用を代行する事業において必要となる再生資金の当初の原資として活用するもので、一定期間を掛けて利用者から回収して基金を持続的に維持運用するものである。

2. 募集方法

本基金の収入は主に寄付及び寄付の運用益である。寄付金は寄付運営費用以外全て長浜まちなかの住宅再生に使用する旨を明示し、下記の方法で寄付を募集する。

1. 個人、法人から寄付を募る
2. 寄付を募るパーティ等イベントを開催する
3. 相続問題となっている空き家を受け入れる
4. 「住民参加型まちづくりファンド」など行政のファンドの支援を受ける

寄付者は、地元有志、不動産会社、鉄道会社、デベロッパー、銀行、個人等を想定する。

3. 規模の目標

基金規模の目標は持続的に空き家改修の投資ができる 3000 万円とする。

(1 物件 1000 万円程度の改修費の内 500 万円程度支出するとして、毎年 1 件、10 年で均等返済があるとすれば 5 カ年分程度の支出に対応可能)

4. 活動

地権者から空き家を一定期間借り上げ、空き家の改修を行う。1 件当たりの投資規模 500 万円で継続的（年に 1 件が目安）に行う。10 年間で投資した基金を回収する。500 万円の改修できない物件に関しては、国や長浜市の助成金を利用して改修する。

5. 運用

銀行、信託、国債購入などにより安定的に運用する。運用益は基金の維持費用に充てんする。

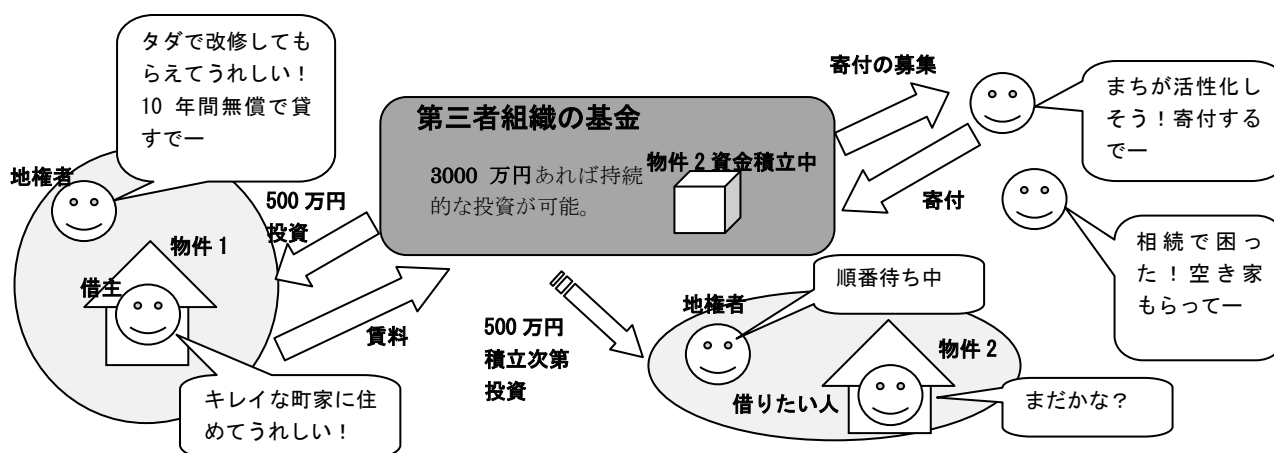


図 基金の運用イメージ

別紙 3 3カ年事業収支例

3年間はまちづくり(株)からPC、机、コピー機、電話回線等の低額貸与を受け、事務局員は長浜まちづくり(株)のスタッフの兼任とする。

平成 26 年度予算案

住宅再生バンク事業 5 件、橋渡し事業 3 件を実施する。第三者組織を設立し、風通し事業 1~2 件、利活用代行事業 1 件を公的支援を受けつつモデル事業として実施する。基金の立上準備を行う。

項目	収入(千円)		支出(千円)	
住宅再生バンク事業		0	人件費(登録1件あたり千円)	5
橋渡し事業	仲介手数料(1件5000円)	15	人件費(1件3000円)、広報費、イベント費用実費	15
風通し事業	管理費(1件3000円)	30	人件費(1件2千円)、撤去費用、広報費、掃除道具購入費等	30
利活用代行事業		0		0
基金事業		0	交通費、資料製作費	10
企画調整普及事業		0	ツール製作費、印刷費等	10
事務経費		0	PCLレンタル代	1
		0	机・イスレンタル代	1
		0	コピー機レンタル代	1
		0	電話回線レンタル代	1
		0	HPレンタル代	1
		0	通信レンタル代	1
		0	印刷費	10
		0	製作費(HP、チラシなど)	50
合計		45		136
収支				△ 91

平成 27 年度予算案

住宅再生バンク事業 10 件、橋渡し事業 3 件、風通し事業 2~3 件、利活用代行事業の運営と新規 1 件をスタート。新規物件は基金を立ち上げてそのモデル事業とする。

項目	収入(千円)		支出(千円)	
住宅再生バンク事業		0	人件費(登録1件あたり千円)	10
橋渡し事業	仲介手数料(1件5000円)	15	人件費(1件3000円)、広報費、イベント費用実費	15
風通し事業	管理費(1件3000円)	72	人件費(1件2千円)、撤去費用、広報費、掃除道具購入費等	72
利活用代行事業	月8万円で賃貸(1件)	1,110	基金へ返済	500
基金事業	寄付550万円	500	基金集め時の人件費(30万円)と実費、基金管理費	500
企画調整普及事業		0	ツール製作費、印刷費等	10
事務経費		0	PCLレンタル代	1
		0	机・イスレンタル代	1
		0	コピー機レンタル代	1
		0	電話回線レンタル代	1
		0	HPレンタル代	1
		0	通信レンタル代	1
		0	印刷費	10
		0	製作費(HP、チラシなど)	10
合計		1,697		1,133
収支				564

平成 28 年度予算案

住宅再生バンク事業 10 件、橋渡し事業 3 件、風通し事業 2 件(12ヶ月間)、利活用代行事業 2 件の運営を実施する。新たに数件の利活用代行事業を実施する。常勤の専門職員の雇用を検討する。

項目	収入(千円)		支出(千円)	
住宅再生バンク事業		0	人件費(登録1件あたり千円)	10
橋渡し事業	仲介手数料(1件5000円)	15	人件費(1件3000円)、広報費、イベント費用実費	15
風通し事業	管理費(1件3000円)	72	人件費(1件2千円)、撤去費用、広報費、掃除道具購入費等	72
利活用代行事業	月8万円で賃貸(2件)	2,070	基金へ返済	1,000
基金事業	寄付550万円	500	基金集め時の人件費(30万円)と実費、基金管理費	500
企画調整普及事業		0	ツール製作費、印刷費等、人件費(12万円)、回収費(月5万円)	10
事務経費		0	PCLレンタル代	1
		0	机・イスレンタル代	1
		0	コピー機レンタル代	1
		0	電話回線レンタル代	1
		0	HPレンタル代	1
		0	通信レンタル代	1
		0	印刷費	10
		0	製作費(HP、チラシなど)	10
合計		2,657		1,633
収支				1,024