



空き家からまちづくりを考える フォーラム2015 in しりべし

北海道後志総合振興局小樽建設管理部
建設行政室建設指導課

全国で増えている空き家ですが、否定的に捉えるのではなく、地域資源の一つとしてまちづくりに活かそうというところみが広がりつつあります。後志地域では景観づくりの一環として以前から空き家の減少に取り組んでいますが、さらにこれからは、まちづくりの視点からの空き家の活用も考えていく必要があります。そこで、北海道後志総合振興局は、平成27年2月20日、倶知安町で、空き家を活用したまちづくりを実践されている道内外の方をお招きし、空き家の活用とまちづくりについて考えるフォーラムを開催しました。後志はもとより道内各地から、行政・民間企業・一般町民の方々など115名の参加がありました。

講演 1

「農村回帰宣言市」大分県竹田市の取り組み

竹田市は九州のほぼ中央にあり、平成17年の4市町合併で新生竹田市になりました。滝廉太郎で有名な岡城の城下町で、トマト・サフラン・^{しいたけ}椎茸など農産品にも恵まれ、地域資源の豊かなところですが、後期高齢化率^{*1}は25%で全国市の中で最高率。この現状を変えるべく21年に市は「農村回帰宣言」をし、いわば「農村回帰」というブランドで移住政策を進めています。



後藤 雅人 氏
竹田市企画情報課農村回帰推進室

移住定住政策と効果

移住の問い合わせには素早く対応し、竹田市での生活を、きめ細かく説明することを心がけています。役所内では移住相談をしづらいことや、土日の見学希望も多いので、城下町内の空き店舗に移住相談スペースを設けています。移住者と地域とのつながりが大切なので、集落支援員や自治会長から地域の行事や生活の説明、また移住後の仕事や既に移住した人の紹介も行っています。このようなサポートの積み重ねで、25年度までに80世帯153人が移住し、20～40代の若い世代がその7割を占めます。以前は団塊世代がターゲッ

※1 後期高齢化率
75歳以上人口が、総人口に占める割合。

トでしたが、医療環境や子の近くに住みたいなどいろいろな課題があります。現在、空き家バンクの利用登録希望者は800人、受け皿としての市内の登録空き家は延べ180軒です。また定住のきっかけとして、地域おこし協力隊を全国最多規模で活用しています。

空き家の改修に費用がかかったり、竹田を見に来ること自体が大変だったり、課題もあります。魅力ある人材に竹田で活動していただくためにも、各種の補助をしています。空き家を貸すための片付け費用の一部、竹田をじっくり見てもらうための滞在費の助成、空き家改修や起業のための補助もしています。伝統工芸分野の作家など「生業（なりわい）」がある人の起業への助成として、廃中学校を活用して伝統工芸のインキュベーション工房“竹田総合学院”も設置しました。別府市にある県の竹工芸・訓練支援センター卒業生の受け皿として、竹田で腕を磨き、定着してもらうことをめざしています。

200人以上あった転出超過が徐々に減って、25年度には社会増減がプラスに近いくところまで迫ってきました。移住・定住効果は出てきていますが、自然増減はまだマイナスですので、移住した若い方がお子さんを産み自然減を改善することが目標です。

竹田の魅力を発信する

行政だけでは地域の魅力を伝えきれないので、地元の人たちや企業と共同して竹田の見せ方やイメージづくりを行い、全国へ発信をしています。たとえば、クルマのレクサスをメインスポンサーに、岡城を舞台に野外レストランを開いた“ダイニングアウト（DINING OUT）”というイベントで、竹田を発信しました。また、空き家を宿泊できる施設に改修し、竹田での暮らしを発信する「くらしの劇場」をキリンビール(株)とともに企画し、一般の方に泊まっていただき、動画を公開するなど竹田での暮らしかたを提案しています。

内に豊かに 外に名高く

外に向けての発信も大事ですが、一番は、竹田に住

んでいる人が、この土地に誇りを持つことです。地域には様々な魅力が眠っています。それに気づいて誇りを持つことが、移住・定住の根底になくってはならないと思います。「内に豊かに 外に名高く」。内には住んでいる方の心が豊かであること、外には竹田の魅力を発信しながら知ってもらう。住んでいる人が自分の土地の魅力をどんどん発信し、人を呼び込んでいこうにしたい。ターゲットを絞ること、住んでいる人が誇りを持つこと、この二つを大切にして、これからも活動したいと考えています。

講演 2

滝川市・中空知住み替え支援協議会の取り組み

滝川市の住み替え施策



伊藤 和博 氏
滝川市建設部建築住宅課

平成20年、滝川市は、住生活基本計画を策定しました。人口減少・過疎少子高齢化・地域経済衰退が少しでも緩和できてまちづくりに貢献できる住宅施策を念頭においたものです。安全安心な高齢者の居住環境、経済的に戸建てに住むのが困難な子育て世帯への支援、またそれらを通

じての住宅ストック活用を目標にしました。22年から北海道空知総合振興局、北方建築総合研究所、道建築指導課の協力のもとで住宅ストックを有効活用できる住み替えの仕組みを検討し、25年から住み替え事業を始めたところ です。

高齢化率^{※2}は30%を超えており、戸建て持家居住の単身高齢者が相当数います。滝川市でも整備が進むサービス付き高齢者向け住宅（サ付き）に高齢者の方が移り住み、元の住宅を有効活用するのが高齢者の住み替え支援です。また、子育て世帯住み替え支援は、高齢者が出た後の住宅に子育て世帯の方に住んでいただき、家賃が公営住宅並みになるよう補助をするものです。

中空知住み替え支援協議会

住み替えを行政だけで行うのは難しいので、滝川市

※2 高齢化率
65歳以上人口が、総人口に占める割合。

と地域の民間団体が参画し「中空知住み替え支援協議会」（以下「協議会」）を設置しました。高齢者の資産運用や生活設計を含めた住宅相談、また優良な住宅物件（売買、賃貸）を適正な不動産価格で流通させるための登録や住情報発信を、協議会が担っています。地元の建設・宅建・建築士・福祉サービス・金融の各団体が参加しています。宅建業者の方は自社物件も登録し、登録物件の審査もしています。適正価格流通の目的のため登録価格制限をしています。中空知地域職業訓練センターには建築技術者がおり、また市側のアウトソーシングとセンターの業務拡張の思惑が一致し、事務局を引き受けてもらいました。

住み替え施策の実績

市は、市内居住高齢者の住み替えに補助を行っており、現在までサ付き入居33件、住宅登録しての入居6件、住宅登録が1件の補助実績があります。サ付きは、既存老人施設1軒20戸、また25年に1棟33戸が、さらに26年度2棟86戸の施設ができました。25年度整備分は全部埋まり、今年度の86戸は約6割入居済で、入居者の約半数が補助を受けています。

当初登録数が伸びませんでした。協議会が空き家の掘り起こしを行い、住宅登録実績は、売買21件（うち成約16件）、賃貸33件（うち成約27件）です。賃貸登録物件はネットに出すとすぐ申込みがある状況です。登録物件を子育て世帯が借りる場合、公営住宅収入基準に合致する方を対象に3年間家賃を補助します。現在、補助を受けている15世帯中5世帯が市外からの転入です。

広域での施策展開

老人施設の整備もあり、滝川市が周辺より人口を吸い上げていますが、今後は協議会の名称どおり中空知全体に取り組みを広げていきたいと思っています。圏域でも空き家は増え公営住宅にすら空室がでてくる由々しき状況です。空き家対策のスキーム構築も小さい町村では大変なので、この業務も協議会で一括して受けていくことを考えています。コンパクトなまちづ

くりを進めていく一方、音楽ホールや体育施設など圏域内にある公共施設も資産と捉えて、広域の公共施設の有効活用を考えています。また、作付面積日本一の菜の花畑、炭鉱の産業遺産、充実してきたワイナリーなど、中空知の多くの地域資源を生かして、地域の魅力発信、移住定住での外からの人の受け入れを中空知全体でやっていきたいと思っています。

報告

しりべし空き家BANK活動報告

後志地域は道内有数の豪雪地帯で、管理されていない空き家の雪による倒壊や損傷、隣地や道路への危険などの弊害が多々あります。平成18年3月に羊蹄山麓広域景観づくり指針^{※3}ができ、その中で、景観を乱す廃屋を何とかしようというのが空き家対策のきっかけです。22年建築士会が空き家の基礎調査を行い、廃屋を増やさないために空き家を流通させるしくみが必要との結論を出しました。これを受け、23年しりべし空き家BANK（以下BANK）を立ち上げ、空き家を流通させる取り組みを行ってきました。

BANKの運営母体となる協議会は、管内18市町村、事務局の後志総合振興局、建築士会と不動産業界団体で構成されています。23年10月から1年半は社会実験として試行し、25年度からは自主運営に移りました。仲介に宅建業者が必ず関与すること、18市町村の広域であること、仲介手数料の一部を運営資金にしていることが特徴です。

空き家の所有者は、各町村や振興局で登録を申し込み、その情報がBANKへ届きます。BANKは担当する仲介宅建業者を指定、業者と所有者が契約し、BANKと担当業者が物件を調査し、HPに掲載します。空き家を探している人は、HPを見て気に入った物件があれば直接仲介事業者へ問い合わせ、所有者と居住希望



榊 政信 氏
しりべし空き家BANK協
議会会長

※3 羊蹄山麓広域景観づくり指針
北海道景観条例に基づく、羊蹄山麓地域7町村の広域景観づくりの基本指針。

者が仲介業者を介して交渉し契約します。その後、媒介手数料の3%を仲介業者がBANKに支払う流れですが、それだけでは運営資金は到底足りず、またボランティア的活動で人員面でも継続性に不安があり、運営継続上の経営資源確保が現在の課題です。

取り扱い実績ですが、現在までに登録が売買43、賃貸14の計57件、成約率は全体としては高水準で、HP閲覧は月5千件あります。物件は、ほぼ管内全域にあり、宅建業者がいない地域でも、倶知安町やニセコ町の事業者が取り扱っています。HP上の活動だけではなく、物件発掘のため各町村の町内会長や行政推進員の会議でのBANKの説明と利用の呼びかけ、町広報での紹介なども行っています。固定資産税通知へのチラシ同封は昨年ニセコ町で試行し、道外の所有者などから問い合わせもありました。27年度はニセコ、岩内、倶知安の3町で行う予定です。

今後は、取扱物件を増やすとともに、空き家のリフォーム提案を行っていきます。建築士会では登録物件のリフォームプランを検討しており、27年度にはHPに載せて活用促進を図る予定です。将来はBANKに工務店・建設会社にも参加いただき、建築士とともにBANKでもリフォーム業務を扱うようにしたいと考えています。

BANKはあくまで仕組み、手段ですので、町村のまちづくりや移住の施策と連動して、後志地域でも活動していきたいと考えております。

パネルディスカッション



コーディネーター
松村 博文 氏
(地独)北海道立総合研究機構北方建築総合研究所

松村 講演では成功事例を紹介しましたが、移住定住や空き家バンクは他の地域での成功事例をそのまま持ち込んでもうまくいかないことが多いと思いますので、どうしてうまくいったのか、なぜ失敗するのかを掘り下げたいと考えます。まず、市町村がどんな人に来てほしいか、移住

者のターゲットをきちんと持つということが必要だと思います。いかがですか。

後藤 焦って移り住もうとする人はうまくいきません。半年から1年くらい対応を続けて移住に結びつけています。地元の方や既に移住している方などと話してもらい、暮らしていけるのかを見極めてもらいます。生活設計が固まっていない人に対しては時間をおくよう勧めたり、イメージだけで田舎暮らしを思い描いている人には、実際の大変さも伝えていきます。

松村 地元の様々な人との会話で考えを整理することですが、地元の人との関わりを非常に大切にしている印象です。

後藤 そこが一番大切です。移住者を受け入れることで、地域の人も恩恵を受けることが大事ですから、一緒に何かをしてもらいます。地域行事への参加や自治会加入も誓約してもらっています。

伊藤 高齢者については、サ付きは一定の収入を必要とするので、そこから市内の入居世帯数を想定しました。また子育て世代も50世帯ほど需要はあると考えています。

榊 同じ町内に住む人が買う場合が多く、移住というより定住です。子育て世代の30~40代の方がリフォームして住んでいるケースが多いです。

BANKはあくまで仕組みですので、ターゲットは絞りませんが、市町村のまちづくりと連携し、来てほしい人の誘導はBANKでもできます。

松村 空き家の持主と住み手の売買・賃貸意向はどうですか。

後藤 持主は管理ができないので、売却希望が圧倒的です。一方、住み手は借りたい方が多い。買ってしまうと縛られるし、その土地を知る時間がほしいと。私が間に入り、期限付きで賃貸の段階を踏むこともあります。

伊藤 高齢者の住み替えでは、処分したいという希望が多いです。賃貸物件は出にくいですが、不動産業者がリフォームし賃貸化したり、転勤で家を手放す場合は状態の良い場合が多いので、賃貸をこちらから働き

かけることもあります。

松村 築30年の戸建の上物価値はゼロですが、貸せば月5万円（年間60万円）入ってくる。それでも処分希望が多いのは管理が難しいためだと思います。管理は宅建業者もしますが、たとえば半公的なところが管理する、または地域住民が一時的に管理するなどとは考えられませんか。

伊藤 協議会^{あっせん}は斡旋しますが、契約事項は宅建業者の業務としています。

榊 登録前物件の雪下ろしや草刈りなど、BANKが受託し管理するのはできると思います。倶知安町では高齢者宅の除雪を町内会でしているの、空き家の管理を町内会に委託することも可能かなと思います。

松村 竹田市は市が、滝川市と後志は宅建業者が住み替えを仲介します。それぞれの長所短所はどうか。

後藤 竹田の宅建業者も空き家がビジネスになるという考えに変わってきています。物件情報は宅建業者と空き家バンクで共有し、業者仲介で契約する物件もあります。今後は、民間が移住者を受け入れ、行政は竹田の情報発信に傾注していければよいと思います。

榊 業としての成立とトラブル対策のために、倶知安、ニセコ、余市、蘭越などの16社がBANKに参加しています。小さい町村には専門の宅建業者がいないので、例えば寿都の物件を倶知安の宅建業者が扱えるメリットがあります。

伊藤 法的には行政も宅建業が可能ですが実際は困難です。中空知でも宅建業者さんがいない地域もあり、協議会がフォローしていければよいと思います。

松村 広域での取り組みは町村間の人の取り合いになる可能性があります。広域で行う意味はいかがですか。

榊 生活圏は拡大し、町村が連携しないとやっていけない状況になっています。それがBANKを広域で行っている意味です。移住する方からみれば、BANKの広域の物件情報で選択の幅が広がり、人がより集まる効果があります。また、町村は空き家の相談を受けてBANKに情報を送ればよいので効率的です。

伊藤 中空知の各市町村も政策は持っていますが、竹田市のように成功していない。単体ではなく広域で地域の魅力を作る必要があります。財政支出に対する効果が見えないという理由でなかなか参加してもらえないのですが。

後藤 大分県内各地にそれぞれ魅力があります。竹田という枠組みではなく、大分県内のどこかに移住したいと思わせるような取り組みが望ましいと思います。27年度には大分県が動き出して、各市町村ばらばらだった補助を統一し県が半分出すような仕組みにします。



会場質問 1 住みたいと思う空き家を見つけたとき、所有者とつないでくれるところはありますか。

松村 宅建業者に聞いたり登記簿閲覧しても見つからない場合はお手上げです。市町村の固定資産税情報は特措法^{※4}ができて今後使える可能性はありますが、空き家の掘り起こしは行政の大きな仕事です。

後藤 空き家を管理している人には固定資産税の納税通知書に空き家バンクへの登録をすすめるお知らせを同封しました。掘り起こしの次は、なぜ空き家を貸せないのか、売れないかという問題を解決することです。

会場質問 2 登録物件がどうやったら180にもなるのか。また800人の利用希望登録者はどうアプローチしてくるのか。また農家民泊と移住との関係について、後藤さんにお聞きしたい。

後藤 物件数については、納税通知書同封のお知らせに100件以上の反応がありましたので、一件ずつ現地調査をして登録に結びつけてきています。むしろ反応がありすぎて手が回らないので3年毎ぐらいが適度か

※4 特措法

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月公布）
空き家対策目的での税情報利用が規定されている。

と。登録者数の増加は、移住関係雑誌の紹介もありますし、物件の詳細情報を知りたい人が空き家バンクに登録するシステムのためもあるかと思えます。農家民泊については、市が移住希望者への滞在費の補助をしています。移住希望の方に農家に泊まっていただき、地元の人と話をし竹田を良く理解してもらい、移住につなげます。

松村 後藤さんのようなポストを配置するのは難しいと思いますが、これだけ人が入ってくるなら費用対効果は絶大です。後藤さんからみて、うまくいかない多くの空き家バンクの原因は何ですか。

後藤 移住の前から頻繁に連絡を取り合い、移住後は私を竹田の家族と思ってもらえるよう、いろいろな相談を受け、地域の人も紹介する。そのようなことの積み重ねが、地域に移り住んだときのトラブル防止につながっていると思います。私は地元の間人ですが、外の人ともいろいろなつながりがある。そのような人間が竹田にいるという安心感が、移住した側にはあるのではないかと。

松村 滝川市の取り組みは、多くの市町村が行いたいのだと思いますが、そのまま持ってきてもうまくいかないですね。

伊藤 隣の砂川市が同じことを始めていますし、どこでも可能だと思うのですが、建設業界・建築士会・宅建業界などとのつながりで立ち上げ出来たと思います。人とのネットワークが基本です。



榎 BANKでは物件調査を宅建業者と建築士が協働で行います。いままでは行政と宅建業者が連携してまちづくりに関わる場面は少なかったのですが、BANKでは宅建業の力が非常に重要になっています。

松村 中古住宅の流通にはリフォームが大きなカギですが、その助成についてはどうですか。

榎 BANK登録物件購入者へのリフォーム補助などを後志の市町村に行っていたいただければ、廃屋や空き家の減少に結びつくと思います。

後藤 竹田市では、空き家バンクに登録し賃貸する前提で、空き家の持主にトイレ・風呂・台所など水回りの改修費用の一部として50万円の補助を始めます。

松村 最後にそれぞれお願いします。

榎 BANKは仕組みです。それぞれの町村が空き家活用や移住定住施策の中でBANKを活用すれば、行政と民間がタッグを組めると思います。

伊藤 居住環境向上を目的として住宅施策を考えていましたが、竹田市の話を知り、その先に進む必要があると思いました。他所から人を引き込むことが地域の活性化に直結することを痛切に感じましたので、その仕組みが必要だと考えます。

後藤 空き家に人が来れば地域が活性化するのではなく、どんな人が住むか、まわりにどんな人がいるか、やはり最後は人です。移住希望や視察の人が多く来ますが、竹田の「人」と「人」をつなぐ橋渡しとしての仕事をしていきたいと考えています。

松村 人口が減るにつれて空き家が増え続けるのは間違いないですが、ネガティブに捉えるのはやめたい。空き家からまちづくりを考えるのは、様々な人が入ってきて地域やコミュニティが活性化できる、かなり夢のあることです。竹田市の「内に豊かに 外に名高く」には痺しびれました。自虐的にならず、地域の魅力を増大させることで人に来てもらう。こんな人に来てほしいという誇り高さが、重要だと感じました。本日はありがとうございました。