

<b>10</b>	<b>大和・町家バンクネットワーク協議会</b>
活動名称	大和・町家バンクネットワークによる町家情報発信及び地区バンクの推進事業
活動地域	奈良県

大和・町家バンクネットワーク協議会（県下 25 団体）を中心に、歴史都市の空き町家情報を一元化し、全国に情報発信することにより空き町家の利活用と歴史的町並み地区の活性化を図ることを目標とする。その為に今年度は、地区バンクHPの立ち上げ支援を行い、空き町家利活用を促進させる冊子「町家バンク事業のすすめ」やパンフレットを印刷・配布し、県外の広報イベントへの参加や合同見学会「町家見学ツアー」の開催などを企画・運営した。地区バンクHPについては、五條新町地区と大和高田市本町・市町地区、三輪地区でHPサイトが誕生し、今井地区や五條新町地区では空き町家に店舗やレストラン、芸術家などの入居を得ている。何分にも時間を要するが、歴史的町並みの維持と地区の将来の発展を目指して、町家バンク事業は進められている。

## 1. 活動の背景と目的

奈良県は「大和は国のまほろば」と言われ、歴史的な景観や懐かしい風景・風土が残る「日本の遺産」といえる地域である。ここでは伝統的な町並みや町家が生まれ、特色のある地域性をもつ地区が数多く存在している。しかし、近年、これらの地区では、伝統的な町家が空き家になる状況が目立ち始め、所有者の自助努力だけでは解決しないばかりか、地域のコミュニティの崩壊の危機すら感じられるようになってきた。これまでも幾つかの地域では空き家解消の取り組みが行われてきたが、情報展開が未熟だったり、町家利活用のシステムが未整備だったりして効果的な成果が得られていない。そこで、県内の歴史的町並み地区のまちづくり団体と建築・不動産関連の団体及び行政の 25 団体が結集して、「大和・町家バンクネットワーク協議会」を設立し、まずは県全体で空き町家情報を一元化し、協議会のホームページを通して全国に情報発信を行うことにした。そして、町家バンクサイトの立ち上げ意向のある地区にはホームページサイト作成の助成支援を行い、空き家情報の発掘や収集、空き町家利活用に関連する調査・研究に基づく冊子「町家バンク事業のすすめ」を企画・発刊した。その他には、チラシやPRパネルの作成、パンフレットの作成・配布、広報イベントへの参画などの広報活動を行い、この1月には大和の歴史環境と町家の利活用ファンを増やすために、「大和・町家見学ツアー」を開催し、遠く関東からも見学者を募ることになった。

このように県下の歴史都市及びまちづくり団体を連携した町家バンクネットワークは、全国的にも珍しい先進的な取り組みとだと評価されている。地場の地域資産を活用し、すなわち町家を利活用して、エコロジーで文化的、伝統的、魅力的な町家空間の再生・創出を進め、大和の活性化と歴史地区の元気再生を目指すところである。

## 2. 活動内容

### (1) 活動の概要と手順

平成 23 年度の本協議会の活動概要については、以下のような活動・作業フローを示すことが出来る。活動の基本は、①空き町家情報の発掘・収集、②空き町家の利活用促進のための調査・研究、③広報事業、④空き町家の利活用の寄与する事業の企画・運営であり、おおむ



## (2) 活動の内容

### 1) 12 地区の町家と空き家の現状

奈良県内の歴史的町並み地区（12 地区）の規模や町家（≒歴史的な建物）及び空き家の件数などは、次の表 2 の通りである。また、各地区のヒアリングにおいて得られた事柄などをコメントすると、次の様な事項を上げることが出来る。

- ・地区全体における歴史的な建物（≒町家）の割合は約 4 割（37.4%）であり、この町家の内の約 2 割（19.6%）が現在、空き家になっている。
- ・地区全体の空き家の総数は 488 件である。地区の規模の大きさにも比例するが、空き家数の多い地区は、①今井町地区（88 件）、②八木地区（80 件）、③ごせまち地区（80 件）、④ならまち・きたまち地区（65 件）、⑤松山地区（44 件）などである。
- ・奈良町では、近年、「京都の町家飲食店化ブーム」の様子町家の飲食店利用が増えている。また、町家宿泊施設やゲストハウスなどの利用も増えてきた。
- ・歴史的な町並み地区の多くは地域の中心的位置にあり、鉄道駅に近かったり、近くに商業施設やコミュニティ施設があるなど、利便性の高い立地環境をもつ。従って、住宅使用だけでなく、このような立地環境を上手に活かす多彩な利活用が求められる。
- ・空き家活用は、地区の将来やまちづくりの方向性に深く関わりがある。空き家バンクの活動は空き家を埋めれば良いのではなく、地区の活性化やまちづくりの推進に繋がるものでなければならない。
- ・古くからの地区などでは、一般的に世間体の悪さから空き家を他人に貸さない傾向があり、また、個人で貸すことの難しさなどから空き家の利活用が進まない実情がある。なお、仏壇や家財道具が残っているなどの理由で空き家を貸さない場合には、一時的な地域イベントやギャラリー会場として空き家を利活用し、徐々に空き家をオープン化することが考えられる。
- ・今井地区では、NPO による空き家バンクの活動が 5 年以上になる。町家の活用事例は 22 件になり、町家バンクの意義や必要性が徐々に周知されてきた。最近では、地域の人達が自ら積極的に町家バンクを利用するようになってきた。
- ・地区にとって、空き家にどのような人が入居するのかはとても重要な事である。地区が求め、地区にプラスになる入居者（居住 or 営業）を地区（住民）が選択するのは当然のことである。
- ・空き家バンクの活動は、空き家の発掘・収集→情報発信→斡旋調整→現地案内→入居支援など、ソフトなマンパワーを必要とする。今井町地区や五條新町地区、三輪地区では比較的若い人達（30～50 歳代）がバンク活動を行っているが、その他の地区では高齢化や過疎化が進み、担い手不足に悩んでいるというのが実情である。町家バンク活動を担う人材の育成と人材調達が急務な課題である。

表 2 地区別の建物件数と空き家等の件数

（H23 年 10 月段階）

地区	地区の建物 件数	歴史的な建 物の件数	空き家の件 数	HP 掲載了 承件数	備考
1. 奈良市 ならまち・きたまち 地区	1,656 件	451 件	65 件	0 件	H19 年奈良市景 地区沿道調べ
2. 大和郡山市 大和郡山地区	調査中	調査中	調査中		現在、建築士会 が調査中
3. 田原本町	593 件	400 件	20 件		H22 年、奈良女

田原本地区					子大調べ
4. 大和高田市 本町・市町地区	474 件	214 件	27 件	6 件	H23 年調べ、寺 内町全体
5. 橿原市 今井まち地区	750 件	504 件	88 件	13 件	H16 年建築士 会調べ
6. 橿原市 八木地区	1,300 件	400 件	80 件	2 件	H21 年、自治委 員名簿等より
7. 桜井市 三輪地区	187 件	40 件	8 件	1 件	H22 年、建築士 会調べ
8. 桜井市 初瀬地区	313 件	102 件	26 件	2 件	H23 年、早稲田 大学調べ
9. 宇陀市 松山地区	361 件	不明	44 件	1 件	H16 年、NMC 調べ
10. 御所市 ごせまち地区	587 件	238 件	80 件		H22 年、県立大 調べ
11. 高取町 土佐街なみ地区	300 件	80 件	22 件		
12. 五條市 五條新町地区	132 件	61 件	28 件	調整中	H23 年調べ
合 計	6,653 件 (100)	2,490 件 (37.4)	488 件 (7.3)	25 件	

注 1) 地区の建物件数：各地区が設定する調査範囲における建物の件数あるいは世帯数

注 2) 歴史的な建物件数：昭和 25 年(建基法の施行)以前に建てられた木造の町家の件数。

但し、その判定は各地区に任されており厳密なものではない。

注 3) 空き家の件数：各地区で調査された空き家の数。但し、外観判断などにより、厳密なものではない。また、時間の経緯等によりその数は変動する。

## 2) 空き町家利活用の事例（今井地区の場合）

空き町家の利活用が進んでいる地区としては、今井町地区及び奈良町地区、五條新町地区などがある。他にも点的に利活用が進んでいる所はあるが、それらの内の今井地区における過去 5 年間の利活用実績を表 3 で整理した。その結果は、住宅使用が 10 件、店舗仕様が 8 件、その他（事務所使用など）が 4 件である。半分以上は非住宅の使い方であり、近年、店舗使用が徐々に増えつつある。また、借家としての使用は 19 件（86%）を占め、その家賃はおおむね月当り 4～7 万円/月である。今井には近年、東日本大地震や放射能影響などから、東日本（関東）からの移住・町家探しをする人達が来られている。

表 3 今井町の町家利活用実績（平成 18 年～23 年）

利用者名	年齢	家族数	建物用途	形態と所有	家賃
1. NI さん	30 代夫婦	3 人	住居	戸建・借家	5 万円/月
入居理由等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新婚で町家に住みたかった。経済性、居住性とも良い。</li> <li>・改修費用を抑える為、壁塗や障子張、柱の塗直などをセルフ修復した。</li> </ul>				
斡旋経緯等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO の斡旋としては初めての成立物件。町の催しに積極的に参加し、</li> </ul>				

	家主はNPOメンバーであり、両者の交流や相談を大いに進めた。				
2. AIさん	60代夫婦	2人	住居	戸建・借家	4.5万円/月
入居理由等	・近くに県立奈良医大のある利便性。落ち着いた町である。				
斡旋経緯等	・駅やスーパー、医大に近いということで今井町を選択したが、その後に奥様が亡くなられ、息子さんに引き取られている。				
3. FSさん	30代夫婦	2人	住居	戸建・借家	5万円/月
入居理由等	・新婚で町家に住みたかった。家賃と町家の居住性が良い。 ・今は賃貸だが、今後も今井に住みたく、購入する町家を探している。				
斡旋経緯等	・所有者は県外に住み、そもそもは売却を考えていたが、伝建保存地区内では除却・更地が出来ないことが解り、賃貸を考えるようになった。				
4. NMさん	60代男性	3人	作業倉庫	戸建・購入	—
入居理由等	・近隣に本宅があり、かようなに都合が良い。いずれは息子夫婦に住まわせるつもりである。				
斡旋経緯等	・町家を購入し家業の製薬工場に使っているが、いずれは若夫婦に住まわす予定である。				
5. HSさん	50代夫婦	2人	住居、戸建	戸建・購入	—
入居理由等	・家賃と町家の居住性が良い。大学教員であり、茶室を整備し、外国人向けのゲストハウスとしても使いたい。				
斡旋経緯等	・町家を購入し改修したが、補助金を使用する為のスケジュール調整がとても難しかった。				
6. OKさん	30代夫婦	1人	事務所	戸建・借家	5.5万円/月
入居理由等	・今井は利便性が良い。そもそも我が家のルーツは今井町にある。				
斡旋経緯等	・市会事議員事務所として利用。				
7. YZさん	60代女性	1人	住居	戸建・借家	3万円/月
入居理由等	・家賃の安さと年配の方にとっての落ち着いた居住性				
斡旋経緯等	・四国高知から転居してきて、一人暮らしをしている。近くに弟さんが住んでおり、勧められた。				
8. OZさん	20代夫婦	2人	住居	長屋・借家	6.5万円/月
入居理由等	・新婚で町家に住みたかった。家賃と町家の居住性が良い。				
斡旋経緯等	・NPOの紹介による。入居後には町家を改修し、NPOの活動にも積極的に参加される。				
9. NOさん	60代男性	4人	店舗	戸建・借家	6.5万円/月
入居理由等	・漢方のお店をしており、いずれは今井町に住み、薬膳料理店をやりたいと思っていた。				
斡旋経緯等	・特徴のあるメニューで薬膳料理店に取り組まれている。				
10. UDさん	40代女性	1人	住居	長屋・借家	4万円/月

入居理由等	・今井の町家に住みたかった。建築と町家にとっても関心があった。				
斡旋経緯等	・町家暮らしに興味と関心の高い方でした。				
11. 福祉 YY 今井	グループ	5人	福祉施設	借家、長屋	6万円/月
入居理由等	・今井町の町家で地域福祉の拠点を作りたいかった。				
斡旋経緯等	・行事にも積極的に参加され、地域にとけ込む足掛かりになっている。				
12. HH さん	50代夫婦	3人	店舗併用	戸建・借家	5万円/月
入居理由等	・今井町の町家に住みたかった。				
斡旋経緯等	・木工や雑貨、喫茶、手芸作品等を販売、徐々に地域拠点になってきた。				
13. TH さん	50代夫婦	3人	住居	戸建・借家	7万円/月
入居理由等	・今井町の町家に住みたかった。				
斡旋経緯等	・新しい住宅を借りたいが、町家風の建物に住みたい希望があり、いずれ息子さんにも住んでもらいたいと希望されている。				
14. NPO パン屋	40代男性	1人	店舗	長屋・借家	0.5万円/月
入居理由等	・今井町で店をやりたい。今回は実験であり、いずれ店舗を検討する。				
斡旋経緯等	・「夢ら咲長屋」の空き店舗を1年間、NPOのパン屋として利用する。水・土曜の週2回の営業だが、固定客もつき、次年度も継続利用したい希望がある。				
15. FN さん	40代女性	1人	店舗	長屋・借家	2.6万円/月
入居理由等	・今井町で店舗をやりたい。				
斡旋経緯等	・NPO事業のチャレンジショップの体験から、今井町で開業することになった。				
16. NPO 今井庵 楽	NPO	0人	町家体験施設	戸建・借家	0
入居理由等	・長く空き家だった町家の所有者からNPOに利活用を依頼される。				
斡旋経緯等	・町家暮らしを体験する施設（1日1組限定）今井庵を2010年に開業				
17. YD さん	40代夫婦	2人	事務所併用	長屋・借家	7万円/月
入居理由等	・今井町の町家に住みたかった。				
斡旋経緯等	・町家希望でまちあるきに参加され、町家を紹介する。NPO活動にも参画希望。				
18. TT さん	50代男性	1人	住居	長屋・借家	7.5万円/月
入居理由等	・今井町の町家に住みたかった。				
斡旋経緯等	・町家希望でまちあるきに参加され、町家を紹介する。				
19. IU さん	50代夫婦	2人	店舗	戸建・借家	7万円/月
入居理由等	・今井町でお店をもち、喫茶・絵画教室・ギャラリーなどに利活用したい。				
斡旋経緯等	・不動産屋から売買の話などもあったが、諸事情よりNPOの調整により賃貸することになった。				
20. NB さん	30代夫婦	2人	店舗	戸建・借家	2万円/月
入居理由等	・今井町の町家でお店をしたい。2011年9月にフレンチレストランを開業。				

幹旋経緯等	・改修費がかかる場合、家賃設定を抑えることが資金計画上必要である。				
21. ODさん	30代夫婦	2人	事務所店舗併用	戸建・借家	5万円/月
入居理由等	・立地と利便性が良い。今井町町の町家でお店をしたい。				
幹旋経緯等	・議員事務所とエステサロン兼住宅として利用。				
22. NAさん	50代男性	1人	事務所店舗併用	購入	—
入居理由等	・退職後、今井で骨董品のお店をやる。その足掛かりに町家を購入した。				
幹旋経緯等	・独自に町家を調査、目的に合う町家を選択、NPOに協力依頼された。				
合 計 22件	(建物用途)	住宅(併用含む)：10件、店舗(併用含む)：8件、 その他：4件			
	(建物形式)	戸建：15件、長屋：7件			
	(所有形態)	借家：19件(家賃：4～7万円/月) 購入：3件(価額：600～1000万円/件)			

### 3) 地区・町家バンクサイトの立上げ支援

今年度は3地区において町家バンクの立上げを進めることになり、本協議会からホームページサイトの支援委託を行った。五條市の五條新町地区、大和高田市の本町・市町地区、桜井市の三輪桜井地区のバンクサイト立上げの概要は、以下の通りである。

#### ①五條新町地区の町家バンクサイト概要

表4 NPO大和社中の地区バンク立上げ内容

項目	検 討 内 容
事務所	1. 事務所／「NPO法人 大和社中」
	2. 住所／〒637-0042 五條市五條3-1-23
ホームページ	3. ホームページ作成／ <a href="http://www1.gojo.ne.jp/yamamoto/m-bank/">http://www1.gojo.ne.jp/yamamoto/m-bank/</a>
	4. ホームページの作成者及び管理者／山本陽一
	5. 空き家所有者との協議・調整方法／
情報発信	6. 本地区の空き家バンク(幹旋)の目的・目標／ 長い歴史を持つ我がふるさと五條新町地区で失われつつある、まちの歴史・文化・空間資源等の価値を見直し、個性豊かで情緒あふれるまちを実現し、人々のコミュニケーションをはかり、もって住民が健全で安心できるまちづくりとまちの活性化に寄与することを目指します。
	7. 地区をアピールする地域資源や生活風景などの収集と情報発信／ 今から約400年前の慶長12年(1607年)の棟札を持ち、建築年代が明らかな日本最古の民家として、国の重要文化財に指定されている「栗山家住宅」や、1704年に建築された県指定文化財の「中家住宅」などがあり、現在でも、新町通りと呼ばれる約1キロメートルの通りの家並みは、その当時の面影を色濃く残しています。平成22年12月に文化庁の重要伝統的建造物群保存地域の選定を受けました。
	8. 登録物件の把握、紹介、発信の仕方／

	現在調査中・HP 掲載情報の把握(申込み用紙と規約の作成)、地元の人達用の文書(チラシ)の作成・配布
バンク業務	9. 登録システム(所有者、使用者)の概要/ 所有者と使用者の双方の申込用紙の作成。新町では売りたいと借りたいは多いが、買いたいと貸したいは少ない。売買の扱いどうするか?
	10. 事業開始のスケジュール/ 11月中旬に本協議会との委託契約→1月中旬にHPを立ち上げる。

### ②本町・市町地区の町家バンクサイト概要

表5 本町・市町地区まちづくり協議会の地区バンク立上げ内容

項目	検討内容
事務所	1. 事務所/「本町・市町地区まちづくり協議会」
	2. 住所/ 大和高田市本町 10-19 専立寺内
ホームページ	3. ホームページ作成/ <a href="http://www.takada-jinai.com/bank/index.html">http://www.takada-jinai.com/bank/index.html</a> ・申込登録書の作成 ・地区案内(アナログチラシ) ・ホームページの作成(委託)
	4. ホームページの作成者及び管理者/ ・ホームページ企画編集の専門家に委託する。 ・全員が書込みの出来る形式を予定
	5. 空き家所有者との協議・調整方法(予定)/ ・前年度の調査の際に把握した所有者の再確認と新規開拓を行う。
情報発信	6. 本地区の空き家バンク(斡旋)の目的・目標/ ・街並み維持、空店舗対策、新規ベンチャー誘致、不動産維持 ・利便性の良さ、街中居住性、拠点性等の好立地環境のPR
	7. 地区をアピールする地域資源や生活風景などの収集と情報発信/ ・まちづくり資源のデータベース及び町家分布調査のストックなど
	8. 登録物件の把握、紹介、発信の仕方/ ・所有者への面会、電話による把握を行う。先方からの紹介事例は無い
バンク業務	9. 登録システム(所有者、使用者)の概要/ ・昨年度の空き家調査結果の活用と大和町家B.N.の登録が中心になる。
	10. 事業開始のスケジュール/平成24年1月中旬にHPを立ち上げる。

### ③三輪地区の町家バンクサイト概要

表6 NPO三輪座の地区バンク立上げ内容

検討項目	具体的な検討内容
事務所	1. 事務所/「NPO法人 三輪座」
	2. 住所/〒633-0001 桜井市三輪512
ホームページ	3. ホームページ作成/ <a href="http://miwaza.do.ai/machiyabank/nouse.ht">http://miwaza.do.ai/machiyabank/nouse.ht</a>
	4. ホームページの作成者及び管理者/弓手 洋一郎
	5. 空き家所有者との協議・調整方法/担当者による個別直接協議
	6. 本地区の空き家バンク(斡旋)の目的・目標/

情報発信	U・I ターンなどによる空き家の利活用により、地域の振興を図る
	7. 地区をアピールする地域資源や生活風景などの収集と情報発信／ 古代幹線道であった上ッ道(上街道)が南北に通り、東側の山麓を山辺の道が、西側には中ッ道(橋街道)が南北に走り、これらの道と交差する形で横大路(伊勢街道)が東西に延び、三輪・桜井は交通の要衝地として発達した町である。町並みは、門前町・市場町の景観を残し、切り妻平入り、つし二階建ての本瓦葺きで煙だしを備えた重厚な商家などが残っている。近年パワースポットとして脚光を浴びている三輪山を町の東に望む。本町商店街はアーケードから随所に土蔵や煙だしのある家屋が顔を出し、どの家も間口が狭く、奥行きが長いのは宿場町、街道町独特のものである。
	8. 登録物件の把握、紹介、発信の仕方／ 地元住民より空き家情報を入手。HP・チラシ等で紹介・発信。
バンク業務	9. 登録システム(所有者、使用者)の概要／ 所有者・使用者それぞれの了解のもとに物件を紹介する。 大和町家バンクネットワークへ登録(使用者は有償登録)する。
	10. 事業開始のスケジュール／早急にHPを立ち上げる。

#### 4) 研修セミナーの開催

●第1回研修セミナー 「大和の町家活用・町家バンクのすすめ」(出席者: 35名)	
平成23年11月21日(月)8:30~20:30	県社会福祉総合センター第3会議室
現場(高取、ならまち、今井)からの報告と座談会: ≪1≫NPO法人「住民の力」の理事長 野村幸治、≪2≫NPO法人「さんが俵座」の理事長 三井田康記、≪3≫NPO法人「今井まちなみ再生ネットワーク」の理事長 上田琢也	

##### ≪1≫高取土佐の実践/NPO法人「住民の力」の理事長 野村幸治

- ・高取では、ここ10年以内に60歳以上の高齢者が5割を超えることになり、高齢社会の到来に向けた地域社会のインフラづくり(①生きがいくくり、②暮らし続ける環境整備、③人と人のつながりづくり)がまちづくりの目標である。その決め手は、①観光交流人口を増やすこと、また②町家バンクで定住人口を増やすことである。
- ・高取の空き家バンクは2007年9月に開設され、これまでに8件の空き家活用を進めてきた。ギャラリー、喫茶店、コミュニティ拠点施設、工房兼住宅、手芸品展示販売店、NPO施設、住宅などである。

##### ≪2≫奈良町の実践/NPO法人「さんが俵座」の理事長 三井田康記

- ・奈良町の町家は今でも600件残っており、40戸ぐらいが空き家だと言われている。
- ・そもそも町家の家賃は安かったが、だんだんブランド化が進み、家賃が高騰してきた。空き家になると不動産屋が入り込み、近頃は10数万円/月(相場)で貸し出されているようだ。
- ・奈良町家文化館「くるま座」は、NPOが自力修復し、10年の期限付でそのまま返却、礼金敷金無し、家賃3万円/月の条件で借用している。
- ・町家希望者の大半は「お店をやりたい」と物件探しをしているが、家主の方は逆に建物が汚れるのでお店に貸すのを嫌がる傾向がある。

##### ≪3≫今井町の実践/NPO法人「今井まちなみ再生ネットワーク」の理事長 上田琢也

- ・地区内の建物件数約 750 件に対して、空き家の数は 88 件、空き地は 35 件である。
- ・今井での空き家のコーディネートとしては、①人間関係の構築（プロセスを大事にする）、②コミュニティに溶け込む支援、③移住者の選択（結果として）を行っている。
- ・これまでに空き家の利活用成果（成約）は 23 件である。今井で空き町家を探す人は、おおむね 30 歳代の世代と定年退職前後の世代が多い。
- ・これまで進めてきたコーディネートの結果は、上手くいったもの：20 数件、上手く行かなかったもの：10 数件程度である。これまでに成約した物件は 5 年間で 23 件である。
- ・近頃は、お店をやりたい希望が増えている。家賃の相場は 5 万円／月で折り合えそうだ。

#### 《 4 》座談会

- ・空き家希望者との対応は全て自分一人でやっている。高取町にとってメリットのある、住んでもらいたい人に対して相談にのることにしている。出来れば手工芸や趣味の人を呼びたい。居住志向と農業志向の人からの問い合わせもある。
- ・奈良町ではお店や民宿をやりたいという希望が多い。問い合わせは 20 代～60 代と幅が広い。
- ・今井では当初、空き家所有者の意向を聴いて回ったが、その頃は所有者には空き家をどうしようという動機（気持）はなかった。NPO の活動（成功事例など）を見て、家賃収入や家が綺麗になるので、使う人があれば貸したいという気持ちに徐々に変わってきた。
- ・契約をどうするのか？不動産屋を入れるのか？当事者でやるのか？などが良く解らない。
- ・不動産の流通にのらない大変さ、NPO がどこまで責任を負えるのか、危うい信用関係の上で成り立っているのが現状である。今井ではコミュニティを大事にしたいので、当事者同士の契約の形を取っている。「どういう人に空き家に入っていただくのか」は最重要な課題である。どういう人かは、何回か会えば解るし、地区にそぐわない人はおのずと引いて行く。
- ・地区にとって、空き家に「どういう人に入ってもらおうか」は、最重要な事柄である。
- ・空き家のコーディネートの仕方には、①高取の野村型の個人信用に任ず、②今井のように NPO の組織として対応する、③奈良町のように財団法人（公）が担う、が考えられるが、事務局体制としては果たしてどれが良いのだろう。
- ・皆、仕事を持っており、片手間で対応をしているが、件数が増えてくると片手間という訳にも行かなくなる。一緒にやれる仲間を増やさなければならない。
- ・人材としては、時間がたっぷりあるヒマな高齢者は何ぼでもいる。要は、彼らの自覚をどう促し、どう動かすかである。
- ・将来的には NPO と行政による協働が望ましいのだろう。行政の信用と NPO（住民側）の住まい手の選別（これは行政には出来ない）の両方が必要である。
- ・まちづくりは「走りながら考える、考えながら走る」ものである。最初からかた苦しく考えずに兎に角やってみることだ。皆で楽しく、住んでもらう人を選ぶぐらいのつもりが良い。
- ・八木では他人に貸さないという傾向があるが、県イベントの「はならあと」では珍しく短期滞在で貸す人が現われた。この短期滞在という方法が一つの突破口になるかもしれない。
- ・宇陀松山ではこれまでほとんど個人対応をしてきたが、何となく情報の道筋が見えてきた。これをどう組織として対応するのが課題である。
- ・三輪の空き家ニーズのメインは、外に出た息子や娘の「Uターン」であり、通常の I ターン入居は従になる。住みたい希望もあることはある。
- ・空き家はあるのになかなか貸さないのが実情である。家主の説得には、貸しても安心だ（契約期間）やこんなメリットがあるということを十分に伝える必要がある。また、高齢者だけの家が多く、荷物の移動や片付けが大変、NPO がお助けすることが大事である。

●第2回研修セミナー（出席者：24名）	
平成24年1月23日(月) 18:30~20:30	県社会福祉総合センター第3会議室
内容：冊子「大和・町家バンク事業のすすめ（素案）」の検討と一般向け配布用のパンフレットの中身検討	

《1》担当者からの資料説明

- ・「大和・町家バンクネットワーク協議会」のチラシは、既に5000部を作成済。
- ・「大和・町家バンクネットワーク協議会」紹介のA1パネルを作成済。現在NPO法人三輪座にて展示をしている。イベントなどがある場合には随時展示をする。
- ・「大和・町家バンクネットワーク協議会」町並み紹介A1パネル（案）を作成中。地図の修正箇所は、①きたまちは奈良町を併せて記載。②郡山は組織ができていないので削除。など
- ・各地区の写真や文言に追加・変更がある場合は1月31日（火）までに県に連絡する。
- ・「大和・町家バンクネットワーク協議会」ユーザー向けパンフレット（案）を作成中。町家を借りたい人の為のパンフレットとして作成を進めている。
- ・少し文字数が多いので、写真を入れながら事例の部分に重点を置いて再度考案をする。
- ・パンフレットの内容に関して追加・変更がある場合は1月31日（火）までに県に連絡する。

《2》冊子「大和・町家バンク事業のすすめ」について

- ・バンク事業を進めようとしている団体を主な対象として作成。但し、契約を気にしている方などユーザーにも見てもらえる内容とする。
- ・賃貸借契約についての書類は、あくまでも契約書作成時の“参考資料”として使用。実際はその物件毎に追加・修正を加えながら、作成をすることになる。
- ・特に注意すべき点などは色分けや線を引くなど、目立つようにしてはどうかという意見有。

《3》町家ならではの特記事項について

- ・改修費用の負担については、原則住める状態にするまでは貸主（オーナー）の負担（外壁まで含むかどうかは要検討が必要）、内装等に関しては借主（ユーザー）の負担とする。
- ・修復期間の損害賠償については、特記事項の内容は誤表記。正しい文章に修正する。
- ・町内会費の負担について、区費やアーケードの維持管理費や入町費等、地域毎に様々な費用が発生してくる。

《4》大和・空き町家見学ツアーについて

- ・参加申し込み者数は、28日：13組23名、29日：7組10名である。
- ・昨年度に比べ、本当に町家を借りたいと思っている方からお申し込みをいただいている。特に震災の影響で関東から関西圏への移住を検討されている方が多い。

《5》ならまちのバンクの状況について

- ・現在、登録3件（4件目に増えそう）。借りたい方は20名登録をして頂いている。
- ・問い合わせの電話やメールも何件かある。
- ・広報が行き届いてない部分もあり、自治会に呼びかけて回覧を回してもらおうなど、物件数を増やしていこうと考えている。

## 5) 冊子「町家バンク事業のすすめ」の作成

本冊子を作成するにあたっては、以下に示す①不動産契約書研究部会と②Q&A集研究部会の2部会を立ち上げ、協議会内の委員会構成により検討・協議を進めた。そして、最終的に両部会の検討結果をまとめる形で、冊子「大和・町家バンク事業のすすめ」を発行した。

①不動産契約書研究部会の活動

不動産契約書研究部会の構成メンバーと事務局は以下の通りである。これまでに都合3回の部会を開催し、冊子「町家バンク事業のすすめ」を企画・編集した。

○部会メンバー：尾形季久雄（社団法人 奈良県宅地建物取引業協会副会長）

八伏秀治（社団法人 全日本不動産協会奈良県本部専務理事）※部会長

小西克美（財団法人 日本賃貸住宅管理協会奈良県支部支部長）

西尾信洋（株式会社 近鉄不動産リフォーム事業本部部長）

山城 満（財団法人 南都経済センター主席研究員）

事務局：藤野正文（社団法人 奈良まちづくりセンター）

宮本孝二郎（社団法人 奈良まちづくりセンター）

高安秀和（県地域デザイン推進課）

表7 不動産契約書研究部会の経緯

部会開催	検討内容
<p>第1回不動産契約書研究部会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開催日：平成23年9月5日（月） 18:00～</li> <li>・場所：県庁本庁第1会議室(小)</li> <li>出席：八伏、尾形、山城、西尾、小西</li> <li>事務局：藤野、宮本、高安</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己紹介</li> <li>・本部会の部会長を全日本不動産協会の八伏秀治氏にお願いする。</li> <li>・研究部会で検討する内容等について協議</li> <li>・全日本不動産協会、宅地建物取引業協会が会員向けに用意しているモデル契約書の紹介</li> <li>・まずは、町家バンクが先行する京都事例のヒアリングを実施するものとする。</li> </ul>
<p>第2回不動産契約書研究部会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開催日：平成23年11月7日(月) 13:30～15:30</li> <li>・場所：県庁本庁北分庁舎第11会議室</li> <li>・出席：八伏、尾形、山城、西尾、小西</li> <li>事務局：藤野、宮本、高安</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回議事録の確認</li> <li>・(株)フラットエージェンシーの吉田光一代表取締役と京町家情報センターの松井薫事務局長を訪問、ヒアリングした内容の報告</li> <li>・全日本不動産協会、宅地建物取引業協会の定期賃貸借契約例を参考に、定期賃貸借契約書と賃貸借契約書のモデル契約書を作成</li> <li>・特約事項には、あまり細かい点は書かない。</li> <li>・留意事項として、景観条例の規制、臭い、騒音、営業時間、自治会、負担金等をあげる。</li> <li>・各協会とも公益法人化するので、NPOや本協議会活動などに協力できる。</li> </ul>
<p>回不動産契約書研究部会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開催日：平成24年1月10日(火) 15:00～17:00</li> <li>・場 所：奈良県庁分庁 第50会議室</li> <li>・出席者：八伏、尾形、西尾、小西</li> <li>事務局：藤野、宮本</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2回議事録の確認</li> <li>・これまでの検討を踏まえ、仮のモデル案「大和・町家バンク事業のすすめ」の概要、提案内容などを説明、協議</li> <li>・仮案を持ち帰り再検討、後日、必要な修正箇所を事務局に伝える。</li> <li>・その他、事務打合せ</li> </ul>

②Q & A集研究部会の活動

Q & A集研究部会の構成メンバーと事務局は以下の通りである。これまでに都合3回の部会を開催し、冊子「町家バンク事業のすすめ」を企画・編集した。

○部会メンバー：嶋崎隆則（ならまち町家バンク運営委員会）※部会長

上嶋晴久（夢咲塾企画委員）

川端規央（NPO 法人 三輪座）

見邨佳朗（ ” ” ）

平田 元（NPO 法人 八木まちづくりネットワーク）

小西宗日出（NPO 法人 泊瀬門前町再興フォーラム）

事務局：米村博昭（NPO 法人 今井まちなみ再生ネットワーク）

宮本孝二郎（社団法人 奈良まちづくりセンター）

高田大輔（県地域デザイン推進課）

表 8 Q & A集研究部会の経緯

部会開催	検討内容
<p>第1回Q &amp; A集研究部会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開催日：平成23年9月5日（月） 18:30～20:30</li> <li>・場所：県社会福祉総合センター</li> <li>・出席：嶋崎、上嶋、川端、平田、小西 事務局：米村、高田</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己紹介</li> <li>・本部会の部会長をならまち町家バンク運営委員会の嶋崎隆則氏にお願いする。</li> <li>・研究部会で検討する内容等について協議</li> <li>・部会の進め方、骨格イメージ案を検討</li> <li>・協議会（各団体向け）、町家所有者向け及び町家利用者向けQ &amp; A、今井町具体事例の紹介を掲載</li> </ul>
<p>第2回Q &amp; A集研究部会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開催日：平成23年11月8日（火） 18:30～20:30</li> <li>・場所：県社会福祉総合センター</li> <li>・出席：嶋崎、上嶋、川端、見邨、平田、 寺井 事務局：米村、宮本、高田</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回議事録の確認</li> <li>・QA集はA4版P.20を想定。20～40問程度。</li> <li>・町家バンクネットワークのQAとなるため、どの地区でも共通する標準的な質問項目を整理すること。（現在出ているQA、他府県QAをもとに整理）</li> </ul>
<p>第3回Q &amp; A集研究部会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開催日：平成24年1月11日（水） 18:30～21:00</li> <li>・場所：県社会福祉総合センター</li> <li>・出席：嶋崎、川端、見邨、平田、小西 事務局：米村、高田</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2回議事録の確認</li> <li>・これまでの検討を踏まえ、「Q &amp; A集（案）」の説明、検討協議</li> <li>・案を持ち帰り再検討、後日、必要な修正箇所を事務局に伝える。</li> <li>・その他、会長と事務局が打合せの上、修正</li> </ul>

《図1 冊子「大和・町家バンク事業のすすめ」》



6) 広報事業

平成23年2月に発足した本協議会では、8月21日に奈良町において「大和の町家 大集合」パネル展を開催した。引き続き、より多くの方々に広報を行うため、チラシの作成や紹介パネルの作成、パンフレットの作成を行い、参加地区におけるパネル展の開催や県内でのまちづくりセミナー等のイベントにおいて積極的にチラシの配布等を実施した。

また、協議会のホームページについてもより魅力的なものにする為に改訂を行った。今後ともこれらのツールなどを活用して、県内にとどまらず全国に向けて広報を行って行く。

①チラシ、パンフレット、パネルの作成

・チラシの作成と配布

イベント等での市民向けの広報、町家バンクの活用呼びかけ、協議会の概要告知、参加地区などを掲載したチラシを5,000部作成し、配布した。

《図2 左：チラシの表（左）と裏（右）》



・パンフレットの作成

《 図 3 パンフレット（抜粋）：A4サイズ 》



町家バンクに関心のある市民向けに、町家の良さや、参加地区の紹介、簡易なQ&Aなどを掲載したパンフレットを5,000部作成し、今後、パネル展などのイベントでの配布や各地区での来訪者への配布等を行う。

・パネルの作成と展示

パネルは、一般市民に対して本協議会の存在や奈良に多くの歴史的な町並み地区があり、町家バンク事業が取り組まれていることなどを紹介することが目的である。

バンク事業が広報するイベント等においてパネル展示を行うために、パネルを作成し、展示を行った。（A1：16枚）

なお、全てのパネルを作成する為には時間を要するため、先行して「協議会紹介パネル」の作成を行った。各地区パネルにおいては、地区の紹介と参加団体の地区に対する思いなどを掲載した。また、イベント期間中に多くの来訪者が見込め、町家空間で現代アートを展示する奈良・町家の芸術祭「はならあと」（平成23年10月8日～30日）に合わせて、上記パネルの展示を行った。今井町では「Mガレージ」にて：10/10(月祝)～10/14(金)、・三輪では「三輪町家モデルハウス」にて：10/15(土)～10/23(日)、・奈良町では「格子の家」にて：10/25(火)～10/30(日)、にパネル展示を開催した。

《 図 4 大和・町家バンクネットワーク協議会紹介パネル抜粋：A1サイズ 》



《図5 奈良の参加地区紹介のパネル抜粋（位置図、11地区）：A1サイズ》



② 県外（神戸）のイベントに参加

NPO 三輪座が参加する「第 25 回東京ビジネス・サミット in 神戸」に相乗りして、本協議会の町家バンクの紹介と空き町家見学ツアーの案内を行った。この「東京ビジネス・サミット」は日本の中堅中小企業のビジネスマッチングの場として 1988 年から東京で開催されているイベントであるが、今年には神戸で開催され、三輪座は「奈良で町家を建てませんか！」のローガンを掲げてブース出展をした。

ブースでは、「大和町家モデル」のライドショー、町家バンクの紹介、吉野材買付等と町家体験ツアーの案内、第 3 回ツアーの募集などが行われ、本協議会は町家バンクを紹介するパネル展示と企画中の合同見学会「大和・空き家見学ツアー」のチラシを配布した。

写真3 「東京ビジネス・サミット in 神戸」のブース風景



- ・ 第 25 回東京ビジネス・サミット in 神戸
- ・ 日時：平成23年12月1日（木）・2日（金）  
10：00～17：00
- ・ 会場：神戸国際展示場 2 号館

7) 大和・町家見学会の開催

《実施内容》

- 司会進行：高田大輔（事務局／奈良県土木部地域デザイン推進課）
- 大和・町家バンクネットワーク協議会の説明：宮本孝二郎（事務局／(社)NMC 理事）
- 参加者（約 28 名）の自己紹介（着席順）
- 地区の紹介について：上田理事長（NPO 法人今井まちなみ再生ネットワーク理事長）
- 「地区見学」、「質疑応答とアンケート記入」

写真4 今井見学会の説明



◆1月28日（土）13:30～16:30 楳原市今井町  
（今井まちなみ交流センター「華薨」集合）

NPO 法人今井まちなみ再生ネットワーク／上田理事長

- ・改修前の空き家、改修後の住居などを見学。
- ・見学箇所、物件：15 件
- ・参加人数：28 名（スタッフ 5 名は除く）

◆1月29日（日）9:30～12:00 五條市五條新町

（専用バスに乘車、「まちなみ伝承館」集合）

案内：NPO 法人大和社中／山本理事長

- ・町家の外観を中心に、改修中の町家、宿泊施設としてオープンした町家などを見学。
- ・見学箇所、物件：約 10 件
- ・参加人数：8 人（スタッフ 8 人は除く）

◆1月29日（日）14:00～16:00 大和高田市本町・市町地区

（専用バスに乘車、「専立寺」）

案内：夢咲塾／上嶋氏、本町市町地区まちづくり協議会 専立寺住職／脇屋氏

- ・空き町家の外観を中心に、明治建築なども見学。
- ・見学箇所、物件：約 10 件
- ・参加人数：8 人（スタッフ 8 人は除く）

写真5 五條新町の紹介



写真6 大和高田の紹介

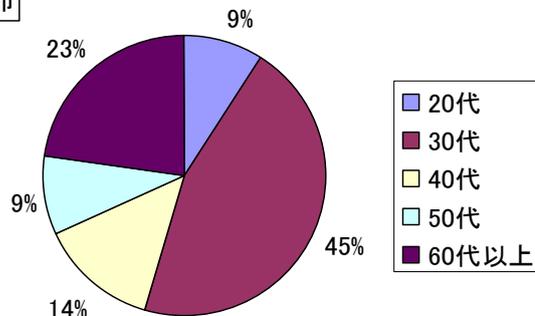


《参加者の意向》 ※参加者 32 人中、23 人の方のアンケート結果

■参加者について

- ・30代の方が45%、60代以上の方が23%を占め、全体の半分以上が20～30代の若い方々であった。
- ・参加目的としては、「移住を検討している」方と「ギャラリー・工房を探している」方が比較的が多かった。
- ・関東圏から関西圏への移住を希望する方が参加していた。震災の影響かもしれない。

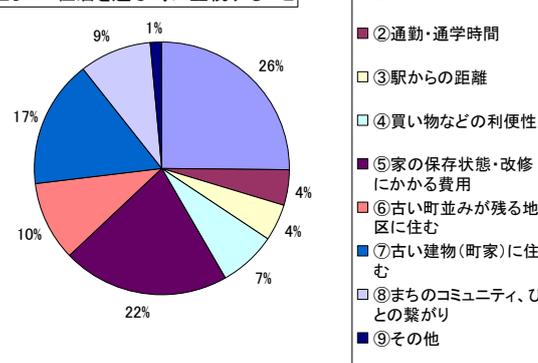
年齢



■住まい・住居を選ぶ時に重視すること

- ・家賃や価格（26%）、改修にかかる費用（22%）を心配する方が多い。
- ・現段階では費用を明言できず、不安が解消されない。
- ・このようなツアーなので当然であるが、古い町並み（10%）や古い建物（17%）を選択する方が、約30%を占めていた。

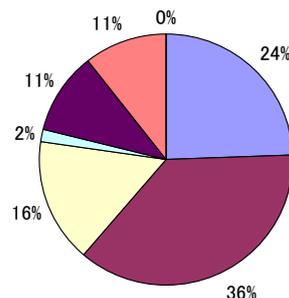
住まい・住居を選ぶ時に重視すること



### ■ 入居検討時の不安について

- ・ 賃料や売買費用（24%）、改修費用（36%）を重視する方が全体の過半以上を占める。
- ・ また、実際の空き家の状況を見て建物の安全性（16%）についても不安要素になった。
- ・ 近所づきあい（11%）、大家との関係（11%）など、コミュニティの繋がりも不安要素になった。

入居検討時の不安は？



- ①賃料・売買費用
- ②改修費用
- ③建物の安全性
- ④地区の防災性
- ⑤引越し後の近所づきあい
- ⑥土地や建物所有者（大家）との関係
- ⑦その他

### ■ ご意見・ご感想

- ・ 改修された素敵な家もあったが、改修に一体いくらぐらいかかるのか不安な家も多かった。
- ・ 古い家の安全性も気になります。例えば、耐震性とか。  
（60代以上／女性／奈良県）
- ・ 住むには、改修がかなり必要なんだなあと実感しました。  
（40代／女性／大阪府）
- ・ 普段は馴染みの薄い地域の見学ができて良かった。
- ・ 簡単な間取りや写真などがあれば良いと思う。
- ・ 坪当たりの価格の目安が知りたい。
- ・ 改修プラン（予算・計画）は、売りに出た時につけておくと売買がスムーズに行くと思います。  
（女性／大阪府）
- ・ もう少し具体的なデータがあればいいと思います。  
図面や利用目的、特徴などが掲載されていると分かりやすいです。価格が思ったより高く感じました。  
但し、町並みは美しく、上手く活用でき、協力し合えると、素敵な町おこしができそうです。（30代女性／岐阜県）
- ・ 地区全体の雰囲気や取り組みなどもお伺いできて良かったです。実際に住まわれている方などにお話をお聞きできて参考になりました。
- ・ 実生活がイメージしやすいツアーでした。  
（30代／女性／神奈川県）
- ・ 前回、前々回に比べてお店の数が増え、町が活気づいているように思いました。じっくり検討して考えたいと思っています。（40代／男性／三重県）

写真7 五條新町のまち歩き



### 3. 活動の効果

昨年（2011年2月）に「大和・町家バンクネットワーク協議会」が発足して、本協議会は丁度1年を経過した。当初期待していた本事業の効果項目について改めて検証し、現状の事業評価ないしは活動の効果について記す。

### (1) 先進地区との連携により、各地区の自主運営が進む。→

県下で町家バンクを実施・運営している所は、NPOによる今井地区とならまち振興財団によるならまち地区の2地区がある。12地区のまちづくり状況や背景、事業レベルなどはそれぞれであり、協議会の後押し（指導性）と地区の自主性（主体性）が相乗した場合に町家バンクの立ち上げが上手く進むようだ。今年度の本事業では、新たに五條新町地区と大和高田市の市町・本町地区、三輪地区の3地区で町家バンクの開設が進められることになった。中でも五條新町地区ではバンク事業だけに納まらず、まちづくり全般の活動が活発である。町家を活かした食事処や一棟貸しの宿泊施設の運営、空き町家の画家や陶芸家などへの貸出し、寄贈された屋敷のフランス料理店への貸出し予定など、町家の修復・活用及び利活用が進められている。

### (2) 空き家物件情報の掲載が増加する。→

当初に掲載された6地区25件の物件数は増えていないが、その内、4件は既に成約済みになった。なお、各地区では掲載はされないものの簡易な賃貸が進んでいる所もある。しかし、空き町家を探し求める方（ユーザー）は案外多いが、空き町家物件を登録する所有者（オーナー）は意外に少ない。町家バンク事業に5年の実績がある今井地区では、所有者の方から相談に来るようになってきたが、他の地区ではまだまだ町家バンクの存在や信用度、その意義などは浸透していない。まずは町家バンクを立ち上げてマッチングの実績を重ね、地区町家バンクの存在と可能性などを理解してもらわなければならない。

### (3) 協議会作成の冊子（不動産契約やQ & Aなど）はユーザー対応能力を向上させる。→

不動産契約研究部会とQ & A集研究部会の2部会では協議・検討が進み、第2回研修セミナーでは本冊子の内容が報告・検討されてかなり専門的なことが話し合われた。まだ印刷物が出来たところで配布が進んでいないが、いずれその効果は現われるものと思われる。

なお、冊子「大和・町家バンクのすすめ」は主としてまちづくり団体向けに、また契約などに関心のあるユーザーの方などに配布する。一般の町家探し人（ユーザー）向けには、本協議会から12地区を紹介するパンフレットを作成した。

### (4) ホームページサイトやパンフレットなどによる広報活動の効果。→

協議会を知ってもらうためにチラシは5,000部を印刷・配布、協議会のパンフレットは5,000部を印刷・配布した。また、神戸で開催された「第25回東京ビジネスサミット in 神戸」（2011年12月1日～2日）では、NPO三輪座の協力により本協議会のパネル展示をした。2012年1月28日・29日には、県内外の方々を対象に合同見学会「大和・空き町家見学ツアー」を実施した。今井地区のツアーには28名、五條・大和高田地区のツアーには8名の参加者が合った。また、協議会のホームページサイトは、大和の魅力的な写真などの掲載が少なく、視覚的な訴求力に欠けることから全面的な見直しを図り、同時に情報の更新がし易い管理体制と運用を進めることにした。広報活動の成果はこれらを継続することにより、徐々に広まるものと考えられる。

### (5) 各地区及び町家バンクなどの人材育成。→

12地区のまちづくり及び町家バンク活動において、担い手の問題は大きい。どことも少ないリーダー（先導役）と担当者に活動は集中し、なかなか地区バンク事業に手が回らないというのが実情である。長期戦になるが人材育成を進め、出来れば人材の発掘を行い、これからは特に若い人だけではなく定年退職をした高齢者など、時間余裕のある方々をまちづくりや町家バンク活動に引っ張り込む必要がある。

#### (6) 合同見学会などによる空き町家の利活用の増進。→

合同見学会「大和・空き町家見学ツアー」は、2012年1月28（土）と29日（日）に実施された。初日の今井地区には28名の方が来られ、二日目の五條新町地区及び大和高田地区には8名の方が参加された。寒い時期にもかかわらず、遠方からは東京都、埼玉県、神奈川県から来訪があり、快晴に恵まれた両日、地元のまちづくり団体による地区案内と空き町家物件の見学が行われた。多くの方々は歴史都市の存在や伝統的な町家に関心を示され、関西地方の安全性や歴史に包まれた暮らし方などに興味をもたれた。見学会の準備は主催側にとっては大変だが、ユーザーにとっては何よりも物件を直に見てとれる貴重な機会である。今後も継続をすることが色々な面で必要なものと考えられる。

#### 4. 今後の課題

町家バンクに関する現在の基本的な課題を整理すると、次のように考えられる。

##### (1) 地区が抱える空き町家への対応は様々である。

本協議会の結成は、県下の12地区のまちづくり団体が約30年前から連携してきた組織「大和まちづくりネットワーク」がその下敷きになっている。従って、各地区でのまちづくり活動の緩やかな連携が軸になっており、必ずしも空き町家対策・活用を目指したものではない。今井地区のNPOやならまち振興財団のバンク運営委員会は空き町家対策の専門組織であるが、それ以外の地区ではまだ本格的に対応する形にはなっていない。当然、空き町家バンクに関する認識やその位置づけ、対応などは地区によって異なる。この辺りの12地区の足並みがそろそろ為にはもう少し時間が要るのかもしれない。従って、各地区の主体性（自主性）を待つ必要がある訳だが、一方、本協議会は12地区の下支えにより成り立っている。各地区からの町家バンクに対する積極的な働きかけがないと協議会全体の町家バンクが上手く稼働しない。この両方の兼ね合いを上手くバランスさせる運用方法が求められる。

##### (2) 地区にとって町家の利活用とまちづくりは大いに関連する。

空き町家対策ないしは利活用が進んでいる地区は、概してまちづくりが進んでいる。まちづくりが盛んで地区の将来やまちづくりの方向性などが検討されている所ではないと、地区で発生する空き町家への対応や空き家を逆にまちづくりに利用するような動きにはならない。県下でも行政が中心の空き家バンクは10市町村ぐらいあるが、その役割は空き家の穴埋めが主目的になっている。これも重要なことだが、地区の将来発展や地区の活性化などいわば地区の内政にはなかなか肉薄しない。地区のまちづくりと一体となり、地区の人々や地区の生活と直結したコミュニティ活力溢れる空き町家利活用が望まれるところである。つまり、これからの地区にとってまちづくりと町家バンクの推進は不可分であり、主要なテーマになることが予想される。

##### (3) あり余る定年後の高齢者パワーを活かそう！

地区のまちづくり活動を担う人達の人材不足と高齢化、メンバーの減少などは否めない。日本全国で人口が減少する今日、やむを得ないことかもしれないが、地区を支え・守るのはやはり地区住民である。その地区住民が中心になり、他地域との交流契機を増やして如何に地区に潤いをもたらせるのか、身の丈に合った自主的な地区活性化が求められるところである。若い人達の参加が望まれるが、地区に若者は少なく、定年後の高齢者が時間を持て余している。彼らをどこまでまちづくりに引っ張り込めるのか！そして、空き町家対策や空き町家利活用に有効に働いてもらうのか！がこれからのキーポイントになる。

#### (4) まちづくりの基本テーマは地域資産の活用、空き町家の利活用である。

これからのまちづくりの基本テーマは、地場の地域資産を如何に活用するかである。即ち、奈良のような歴史都市においては、如何に空き家になった町家資産を活用して地区を活性化するか、そして伝統的な町並みや良好な地区環境を育成・継承するかにかかっている。勿論、人口減少や空き家の穴埋めも大切だが、空き町家を活用して地区に賑わいを取り戻せるか、町に活力と潤いをもたらせられるのかが重要である。そして、小さいながらも町家の利活用に伴うソフトな事業の展開や町家の修復などに関連したコミュニティビジネスなどを派生させ、地区や人々にサイドビジネス環境を提供するかにかかっている。

#### (5) 地区の町家バンクレベルについて

12地区の町家バンクに関する現在の事業熟度というか事業段階を達観的にとらえると、以下の表のように考えられる。12地区の内の約半数の地区が前向きに進んでおり、残り約半数が諸事情もあって少し時間を要しそうな感じである。

但し、今後、各地区からの情報が行き渡り、諸資料や地区バンクWEBサイトなどが公開されると地区の考えや対応は変わり、更に上位のレベルに上がることが予想される。地区の町家バンクは、地区の主体性を抜きには考えられない。各地区の諸事情に合わせた全体の協議会の推進が求められるものと思う。

《地区の町家バンクに関するレベル》

地区の町家バンクに関するレベル	暫定的な地区評価
I 先進的に進められている地区	今井町地区、ならまち地区、五條新町地区
II 次いで期待が寄せられる地区	本町・市町地区、土佐街なみ地区、三輪地区
III バンクの可能性や環境の高い地区	松山地区、初瀬地区、田原本地区
IV 諸事情により、当面難しそうな地区	大和郡山地区、八木地区、ごせまち地区
V 12地区以外の新規地区	未定

#### (6) 行政の支援とお金の力はまちづくりを推進する。

上記の先進的に進められている地区などを眺めて見ると、伝建保存地区や景観保存地区の地区指定がなされ、修景等に補助が出ている所が多い。また、県のふるさと雇用などの助成によりまちづくり活動の人件費を得て主体的に活動している所が多い。あまり行政の力やお金に拘泥したくはないが、現実的には行政の支援やお金の支援などがある所でまちづくりや町家バンクが進行している。このような現実的な側面も考慮しておく必要がある。

#### (7) 協議会運営と事務局体制などについて

本協議会においては、成員の協力は得られるものの協議会事務局の体制と運営は厳しい。現在の事務局は、NPO今井と大宇陀まちおこしの会、奈良まちづくりセンター、建築士会の代表5人と奈良県からの出向とで構成されるが、上手くは機能していない。どうしても地区の代表は地区のことに限定されて全体の動きに疎いし、県はまちづくり団体が中心なので全面に出る訳にも行かない。結局、奈良県の間接支援的なまちづくり団体組織である(社)奈良まちづくりセンターが担わざる得なくなった。諸事情があろうが、数合わせの形だけの事務局編成では実際の活動を推進することはできない。やはり本気で中間支援的な組織が中核に座る必要がある。そして、協議会の運営費を確保し、事務局成員の人件費を調達する手立てをたてるべきであった。次年度からはこの辺りの運営方法について、県の全面的な支援を得ながら着実に進める必要がある。なお、協議会と事務局の役割分担と責任範囲も相互に諒解をしておく必要がある。

## 5. 今後の展開

今後とも、本協議会活動を継続・推進して行く為には、次のような展開策が求められる。

### (1) 地区の主体的なまちづくり活動と協議会への参画

大和のまちづくりの課題には、①地区の過疎化、②地区住民の高齢化、③元気活力の喪失、などがあるが、これらに対して空き町家の利活用は、①→移住者・入居者の増加、②→定年退職者のまちづくり参画→高齢者の生きがいづくりやボケ封じに繋がる、③→空き町家の施設使い→店舗や観光関連施設、展示施設、宿泊施設、倉庫や作業場などの新たなビジネス創出・賑わいづくりなどを生み出す。歴史地区の空き町家の活用は、まちづくりの原点であり、まちづくり活動の基本的な方向である。12地区のまちづくり団体は、改めてこのまちづくり理念（原点）に立ち返り、より主体的に積極的に大和・町家バンクネットワーク協議会に参画をしてほしい。

### (2) 協議会事務局の体制と運営上の財政支援

地区の町家バンクは、その性格上、どうしても地区の対応に終始せざるを得ない。一方、12地区をネットワークする協議会は、各地区を代表して12地区全体あるいは県全体を対象にする。従って、事務局は、例えば、県下のまちづくり活動を推進する（社）奈良まちづくりセンターのような地区や市町村を越えた中間支援的なまちづくり組織が担うのが相応しいのかもしれない。次年度からは中間支援的な組織を中心に町家バンクが先行する地区の代表者などを含めて、より実践的で指導的な事務局体制を作る必要がある。なお、この事務局を運営する為には、今年度のように担い手支援機構による助成や県の協議会補助などの公的な財政支援が必要になる。この辺りの背景を十分に考慮しながら、次年度の協議会運営を進める必要がある。

### (3) 空き町家の多様な使い方を視野に入れる

本協議会は、県下の空き町家の入居穴埋めだけをすれば良いのではない。上記した各地区のまちづくり活動を支援し、地区の活性化や賑わいづくりに貢献しなければ、本来の空き町家利活用にはならない。空き町家の入居者は、その地区の将来発展の為に選択されるべきであり、その決定権は地区を代表するまちづくり団体にある。自覚や責任が必要とされる。

なお、まちづくり団体は、その地区のまちづくりに向けて穴埋めだけではなく、最も相応しい活用の仕方を提案する必要がある。平成23年度の県事業「はならあと」では、空き町家の一時借りにより町家をアートの展示場に変貌させた。従来型の住宅賃貸や店舗利用だけではなく、運営次第では「時間貸し」や「一棟貸し」、「ウィクリー賃貸」、「中・長期賃貸」などの多様な使い方が出来る。また、大阪市の空堀商店街界限などで実施されている住宅の「住み開き」や「ロジ（路地）ルーム」などのように「住宅を開く（開放する）」や「空き家を開く」、「町家を開く」などの概念により、賃貸と使用の中間的（グレイな）使い方や共同でシェアする方法なども考えられる。要は地域を活性化し、地区を元気にする為に、あらゆる手法で空き町家を利活用し、歴史的な地区に元気を与え、伝統的な町並みを維持継承するかである。地域のニーズや地区の様々な事情や背景などを織り込み、柔軟で遠大なパースペクティブのある町家バンク事業を展開する必要がある。

### (4) 不動産関係者などのプロとの協働展開

京都の京町家再生事業や町家バンク事業では、多くの不動産関係者や建築関係者が事業に協力・参画をしている。京町家の絶対量の多さと既にマーケットが成立していることなどによるが、奈良県でも奈良町や今井町などでは町家のマーケットが徐々に成立し始めている。

今後とも、県内の不動産関係者や建築関係者の支援と協力を得て、プロと協働する町家バンク事業を展開する必要がある。

■団体概要・担当者名			
団体設立時期	平成23年2月		
代表者名	三井田康記		
連絡先担当者名	宮本孝二郎		
連絡先	住所	〒634-0812	奈良県橿原市今井町3丁目8-5 夢ら咲長屋内
	電話	0744-29-0050	
ホームページ	<a href="http://nara-machiya.com">http://nara-machiya.com</a>		