

体制-11		官民連携による大和・町家バンクNW協議会の空き町家利活用促進のための有機的組織編成事業	
事業主体	大和・町家バンクネットワーク協議会		
対象地域	奈良県	<input checked="" type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地	
事業概要	歴史的町並み地区を対象に、空き家所有者の意向把握、空き町家利活用方策の検討等を、まちづくり団体、市町村、県、建築士会、不動産協会、信用組合等が連携して実施。		
効果計測指標	着手時点	完了時点	今後の目標値
バンク登録件数	25件	30件	80件

1. 事業内容

(1) 事業の背景と目的

奈良県の歴史的町並み地区（12地区）では、近年、空き家が目立ち始めている。地区まちづくり団体と建築や不動産関連の専門グループ、県・市の行政が連携して空き町家の利活用を促進しているが、思うように進展しない。改めて、空き町家所有者の利活用意向やまちづくり意識を把握し、研修セミナーや先進地視察などで見聞を広め、地区まちづくり団体及び専門グループ、行政が夫々の役割を再確認、相互の効果的な連携方法など、協議会の有機的な組織編成を検討するものである。

なお、本協議会は、12のまちづくり活動団体と8つの専門グループ、5つの行政で構成され、「歴史的町並み地区の空き町家の利活用と地区の活性化を図る」ことを目的に、平成23年に設立され、研修セミナーや見学会、ワークショップなどの諸活動を実施している。

(2) 事業手順

下記のような事業手順（作業フロー）に従い、①～④の作業を実施した。

	9月	10月	11月	12月	1月	2月
①空き町家所有者のヒアリング	ヒアリングの実施(9月～11月) インタビュー					
②空き町家利活用の促進	第1回研修セミナー 先進地町家視察見学会			第2回研修セミナー会		
③有機的な組織編成				第1回ワークショップ 第2回ワークショップ		
④活動成果の取りまとめ					報告書の作成、印刷	

(3) 事業内容

1) 地区まちづくり団体と空き町家所有者のヒアリング

12 地区の空き町家の利活用及び町家バンク登録件数を増加させる為に、空き町家所有者へのヒアリングを実施した。ヒアリングの内容については、次の項目で実施をした。

○空き町家の所在地と所有者について	(問 1) 空き町家の所在地、(問 2) 所有者の名前、 (問 3) 所有者の連絡先、(問 4) 所有者の年齢
○空き町家の状況について	(問 5) 空き町家の建設時期、(問 6) 空き町家の延床面積と間取り、 (問 7) 空き家になった理由、(問 8) 空き家になった時期、 (問 9) 空き町家の管理状況、(問 10) 空き家の管理頻度、 (問 11) 空き町家の利用可能性、(問 12) 現状で利用できる設備、 (問 13) 空き町家に残される荷物
○空き町家の活用などについて	(問 14) 今後の空き町家の活用について、 (問 15) 前問で「1. 空き家続ける」と答えた理由、 (問 16) 賃貸、売却する際の希望額、 (問 17) 町家バンクへの登録（ホームページ掲載）、 (問 18) 空き町家などへの意見

ところが、各まちづくり団体にヒアリング用紙を添付し、メールでヒアリング先の検討等をお願いしたが、どこからも全く返事が無い。地縁を持たない協議会が単独で地元に乗出す訳にもゆかず、度々の依頼をしたが、結局、宇陀松山地区を除き、協力の返事をする地区はなかった。なお、ヒアリングを実施できた宇陀松山地区でのヒアリング対象者は、地区の町家バンク運営主体の方で決めてもらった。

このような状況について、初めは、各地区まちづくり団体のサボタージュのように思えたが、良く良く考えてみると、長く伝統的に暮らしてきた地区の微妙な人間関係を映していることに気がついた。地区まちづくり団体（地区町家バンク）にとって、どこに空き家があり、どの様な暮らし振りをしているのかはだいたい見当がついている。また、これまでのコミュニケーションの中から所有者のおおよそのご意向もウスウス解っている。つまり、こちらから言い出すのではなく、先方から話し出してもらはないと、個人の家庭のプライバシーには踏み込めないという思いが団体側にはあるようだ。何か空き町家を話題にする要因やキッカケが無いと、寝た子をわざわざ起こす訳にもゆかない。というのがどうやら本当のところらしい。単なる調査があるからということではなく、地域のまちづくりのタイミングやチャンス（キッカケ）などが無いと、本音の話し合い（ヒアリング）がしにくいという背景があったようである。

これまでの色々な地区の話を整理すると、所有者が空き町家を貸そうとしないあるいは町家バンクに登録しない理由については、おおよそ次のように理解できる。

- ①外目には空き家に見えるが、仏壇もあり、盆や暮れなどには親戚中がここに集まる。
- ②現在は、お爺ちゃんあるいはお婆ちゃんは病院ないしは施設に入っているが、いずれ出てくる。
- ③いずれ、息子や孫が帰って来てここを使うことになるので貸せない。
- ④大型の家財道具などが置いてあり、これを移動することが出来ない。倉庫代わりである。
- ⑤他人に貸すには修理が必要であり、その修理費用を用立てすることが出来ない。
- ⑥昔の感覚で言うと、他人に貸すということは、「そこまで困っているのか」と見られ、そんなに世間体の良いものではない。
- ⑦他人に貸して、その住み手がまちの人達と折り合いを悪くした場合、まちに対して申し訳ない。

⑧高齢世代であり、これまでは貸すなり処分なりもせずここまで来た。今更、直ぐにどうこうするもない。この資産をどう次世代に上手く引き継ぐかが当面の課題である。

地区のまちづくり団体（地区町家バンク運営主体）にとっては、早急に結論を出すよりも、時間をかけて所有者と話し合い、「空き家が増える将来」や「空き家を活用した地区の活性化」など、まちづくりの本論を検討することこそが求められている。このような判断から、所有者ヒアリングについては、長期的に対応するものとし、今回は、各地区のまちづくり団体を中心にヒアリングを実施した。

なお、まちづくり団体へのヒアリングに変更した理由は、空き町家所有者へのヒアリングが出来ない事情や背景などを把握するためである。次章で報告するメールによるアンケートは、各団体の前年の活動状況や地区町家バンク運営体としての対応などを聴くものであり、そのお聴きする内容と目的が異なる。なお、宇陀松山で実施された3人の空き町家所有者については、地元の宇陀まちおこしの会が斡旋をしたもので、そのヒアリング結果をここに含めた。

①橿原市今井町地区

（団体）NPO法人今井まちなみ再生ネットワーク		（話手） 上田琢也理事長
（空き家の件数）	（件数）	（備考）
○団体が把握する空き家件数	29件	H24年9月のメールアンケート回答より
○町家バンク登録件数（H23年まで）	8件	登録13件の内、既に5件が成約済
○表に出ない非市場化空き家件数	21件	
※現在、所有者と折衝中（H24年以降）	7件	※現在、所有者と折衝中

《ヒアリングの要旨》

○空き家バンクに関するこれまでの取組み

①本 NPO が橋渡しの取り組みを行うようになったのは、不動産業者では関われない諸問題があったこと、今井のコミュニティの再生や地域の活性化という要請があったからである。また、空き家ユーザーがコミュニティにどう融け込めるのか、地域の風通しを良くし、地域への働きかけをする必要があったからである。

②市場を考えないコミュニティ論（理想）からバンクの活動を始めたが、いざ町家を借りる段になると、ユーザーと所有者間で契約を結ぶという現実が要求される。この差異・矛盾が今でも NPO の今後のあり方・方向などに戸惑いを与えている。

③契約書の作成、責任や担保力、斡旋・仲介などの「業」が課題である。結論としては、ユーザーが主体となり、NPO の協力により、空き家バンク事業を進める。つまり、「業」部分を切り離すのではなく、ユーザーが主体で NPO が補助する様なイメージを持っている。

②桜井市初瀬地区

（団体）NPO法人泊瀬門前町再興フォーラム		（話手） 坂本美和
（空き家の件数）	（件数）	（備考）
○団体が把握する空き家件数	20件	H24年9月のメールアンケート回答より
○既に仲介済み3件と登録件数2件	5件	※内、成約件数：4件
○表に出ない非市場化空き家件数	15件	

《ヒアリングの要旨》 10月4日（木）

○上表の様に、バンク登録をする前に3件の空き家物件が成約された。その中には東京・千葉から来られた方などがいて、NPOが積極的に仲介・斡旋をした。現在でも、4件の方が空き町家物件を求めて待機しているが、貸せる空き家が無いのが実情で困っている。

○まちについての課題や情報を共有し、安心して暮らせる町について協議できるプラットフォーム「初瀬 門前町景観まちづくりの会」がスタートした。この景観まちづくりの会のワークショップの中から、上表の約20件という空き家物件の想定がなされた。今後もこの会のメンバーである各区長に各区内の空き家情報の提供に協力いただき、NPO、桜井市、奈良県の全メンバーで情報を共有化し、空き家の所有者へ貸家・売家への協力を促す予定である。

○空き家の様に見えても、所有者や関係者と話すと、①仏壇が置いてある。②今は介護施設に入っているのでもうどうすることも出来ない。③いずれ子供さんが戻って来る。などの理由で賃貸やバンク登録を拒否される。

③宇陀市松山地区

(団体) 大宇陀まちおこしの会		(話手) 森本陽子
(空き家の件数)	(件数)	(備考)
○団体が把握する空き家件数	約40件	パンフレットや6/17読売新聞より
○入居済み件数4件と紹介可能7件等	12件	
○表に出ない非市場化空き家件数	約28件	

《ヒアリング要旨》

○上表の紹介可能な空き家の7件は、所有者の了解を得て紹介できる空き家の件数である。

それ以外(つまり、非市場化空き家)については、①たまに戻る、あるいはいつかは戻ると言われ、空き家ではなく留守宅、②他人には貸すつもりのない空き家、でヒアリングが難しい。

○表に出ない非市場化の空き家(約28件)の内の3件については、田川さんの案内で空き家所有者のヒアリングを実施した。その結果は次以降に掲載した。

○空き家に入居した4件は、①築180年の古民家、カフェ「あゆみ」(室生にお住まいがあり、通ってられると聞く、②パンとケーキの「アツダ」(パン製造販売のお店を探していた方がIターンして開業)、近年、開業された③陶芸工房「宝泉窯」と④牛井の「件」である。

④空き町家所有者ヒアリング(宇陀松山1)

(実施日) 10月29日午後1:30～	(担当者) 森本陽子、宮本孝二郎
(質問項目)	(回答内容)
問4 所有者の年齢	・70歳以上(現在77歳)
問5 空き町家の建設時期	1. 明治の建物(所有して4代目になる)
問6 空き町家の延床面積等	・敷地内に3棟の建物がある
問7 空き家になった理由	2. 住んでいたが、別に引っ越した。
問8 空き家になった時期	1. 20年以上前から(平成4年から空き家)
問9 空き町家の管理状況	1. 自分で管理
問10 空き家の管理頻度	5. その他(1週間に1~2回)
問11 空き町家の利用可能性	3. 大規模な修繕が必要
問12 現状で利用できる設備	1. 電気、2. ガス、3. 上水道
問13 空き町家に残される荷物	3. その他の大型荷物
問14 今後の空き町家の活用	本音: 4. 他人に売却したい。

	譲歩：3. 長期借用であれば、貸しても良い。
問 15 空き家を続ける理由	8. 家財道具が多く、物置に使っている。 ※賃貸対応は面倒なので、出来れば売却したい。
問 17 町家バンクへの登録	3. その他（3年間は、登録されるかもしれない）
問 18 空き町家などへの意向	・80歳までには何とかしたい。その上で財産等を息子さんに引き継ぎたい。検討する時間は3年間。 ・借りる人が改修費を持ってくれると有難い。

⑤空き町家所有者ヒアリング（宇陀松山2）

(実施日) 10月29日午後2:30～	(担当者) 森本陽子、宮本孝二郎
(質問項目)	(回答内容)
問 4 所有者の年齢	5. 70歳以上
問 5 空き町家の建設時期	2. 昭和の初め（戦前？）
問 14 今後の空き町家の活用	5. その他（孫が使うことを考えている）
問 15 空き家を続ける理由	10. その他（孫が使うことを考えている）
問 17 町家バンクへの登録	2. 希望しない
問 18 空き町家などへの意向	※このような話し合いを余りお望みではない様子なので、仔細にヒアリングすることをやめる。

⑥空き町家所有者ヒアリング（宇陀松山3）

(実施日) 10月29日 午後4:00～	(担当者) 森本陽子、宮本孝二郎
質問項目	回答内容
問 4 所有者の年齢	4. 60歳代
問 5 空き町家の建設時期	1. 明治期
問 7 空き家になった理由	3. 借家として貸していたが、現在は空き家である。 ※表具師夫婦が住んでいたが、離婚。その後おばーちゃんが使用していたが、7年前に亡くなられた。
問 8 空き家になった時期	2. 10年ぐらい前から（7年前）
問 9 空き町家の管理状況	1. 自分で管理
問 10 空き家の管理頻度	1. 1ヶ月に1～2回
問 11 空き町家の利用可能性	3. 大規模な修繕が必要
問 12 現状で利用できる設備	1. 電気、2. ガス、3. 上水道、4. 下水道
問 13 空き町家に残される荷物	1. タンス等の家財道具
問 14 今後の空き町家の活用	1. とりあえずの所、空き家を続ける。 ※本宅の真向かいにあり、何とでも利用方法はあるのだと思う。明確には答えられなかった。
問 15 空き家を続ける理由	1. 空き家のままでも問題はない。 8. 家財道具が多く、物置に使っている。
問 18 空き町家などへの意向	※かつて、大宇陀は10人程の旦那衆（材木、薬等）の税金で町がまかなわれていた。また料理屋も多く、葛の利用が大いに進んだ。

⑦高取町土佐まちなみ地区

(団体) NPO法人 住民の力		(話手) 野村幸治理事長
空き家の件数	件数	備考
○団体が把握する空き家件数	29 件	メールアンケートの回答+ヒアリングによる件数
○登録する前に仲介した空き家件数	9 件	
○表に出ない非市場化空き家件数	20 件	メールアンケートでの回答

《ヒアリングの要旨》

- 外部から高取の空き家を借りたいという人は3件あるが、空き家を貸す人がいなくて困っている。空き家状態の建物はあるものの、①仏壇や荷物が置いてあって貸せない。②今は施設に入っており、勝手に処分することは出来ない。などの理由で貸してもらえない。
- 行政の参画が必要である。「行政の信用により所有者から空き家を借りてほしい」と高取町に注文をつけている。町長もやらなければと言うが、職員レベルは嫌がっているようだ。今のところ町が動く様子はないので、動くまでには2～3年はかかりそうだ。
- 町が借りたいのどと地元に入れば、住民は「町」を信用して貸すだろうが、協議会などの外部が行けば、逆に警戒をされて貸さないことになる。
- 町の協力やバンク事業などへの「町の参画」の意味は大きい。例えば、賃貸借契約上のもめ事の対処やリース上の信頼、トラブルが起きた時の安心など、町の信頼度は高い。
- 昨年(2011)11月～12月に土佐街道に隣接する7地区全世帯を対象に「この町に住み続けるための住民調査」を行った。有効回収数：719件、有効回収率：75%
 - ・ライフステージ別にみた、日常生活の楽しみ、まちづくり活動への関わり方、まちづくり活動の評価、後世に残すもの、土佐街道の町並み保存、生活意識と介護観、将来介護について、地域の近隣関係、地域の改善点、住まいに関する問題点、住み続けるための必要な生活支援、生活支援のボランティア活用など、地区住民の生活意識が解る貴重な調査である。

2) 空き町家利活用の促進

空き町家利活用の促進で実施したセミナーや見学会、ワークショップの概要は以下の通りである。

①第2回研修セミナーの報告

開催日時	・平成24年12月23日(日祝)午後1時～5時 その後、懇親会
開催場所	・道の駅「宇陀路大宇陀」2階会議室
テーマ	・「空き家×何か=幸せな住み継ぎ方をさぐる」
参加者数	・約40名
研修内容	<p>①基調講演：京都府立大学環境デザイン学科教授 宗田好史氏 「ふるさとを受け継ぐ幸せな住み継ぎ方を探る」</p> <p>②事例提供： ・講演：NPO法人尾道空き家再生プロジェクト 専任スタッフ 新田悟郎氏 ・対談「大宇陀の町家活用事例」：(司会) 裏宗久さん (地元1) 大和牛丼の店「件」の伊田千代子さん (地元2) 陶芸工房「宝泉窯」の杉本遊げんさん(ご夫婦で陶芸家)</p> <p>③懇親会：17:30～20:00</p>

②先進地町家視察見学会

開催日時	・平成 24 年 9 月 22 日（日）午前 10 時～午後 2 時
開催場所	・富田林寺内町、富田林じないまち交流館 2 階和室
参加者数	・20 名
見学内容	①富田林じないまち及び町家利活用などの紹介 （話手）富田林駅南地区まちづくり協議会副会長、LLP まちかつ代表の佐藤康平氏、協議会理事の女性、LLP まちかつ支援のダン計画研究所の女性など ②町の視察（午前 11 時過ぎ～12 時）観光ガイドさんによるまち案内 ③昼食を取りながらの情報交換（12 時～午後 1 時 30 分）

③第 1 回 ワークショップの開催

開催日時	・平成 24 年 12 月 2 日（日）午後 1 時 30 分～16 時 30 分
開催場所	・橿原市まちなみ交流センター 2 階会議室
参加者数	・約 35 人
実施内容	①あいさつ：三井田会長 ②経過報告：事務局 ③協議会の「課題」と「今後の方策」に関するワークショップ

④第 2 回 ワークショップの開催

開催日時	・平成 24 年 12 月 23 日（日）午前 10 時～12 時
開催場所	・道の駅 宇陀路大宇陀 2 階会議室
参加者数	・約 30 人
実施内容	①あいさつ：三井田会長 ②経過報告／第 1 回ワークショップの報告 ③「協議会が取り組むべきプロジェクトの提案」に関するワークショップ ④まとめ、協議会の今後の方向性について

3）有機的な組織編成の検討

有機的な組織編成の検討については、各地区の町家バンク状況を把握する「メールアンケート」を実施し、次いで 2 回のワークショップ形式によるメンバーからの「意見出し」を行い、それらを受ける形で、本協議会の事務局会議に於いて有機的な組織編成の方向をまとめた。

①地区まちづくり団体の町家バンクの状況（メールアンケート）

大和・町家バンクネットワークを形成する 12 地区のまちづくり団体に対して、各地区の町家バンクの状況についてお聴きするアンケートを行った。その結果は、別表に整理したが、この中からポイント（要点）を抽出すると、次のようにまとめられる。

- ・ユーザーからの問い合わせがあるのは、今井（72 件）と奈良町（40 件）、その他は 10 件以下である。
また、ユーザーの登録があるのも、奈良町（25 件）と今井（7 件）が中心である。
※ユーザーの問い合わせは、今井と奈良町ぐらい、他地区では余り動きが無い。
- ・一方、空き町家の所有者の問合せや登録については、どの地区も少ない。
※空き町家所有者の問合せや登録は、どこも進んでいない。空き町家所有者に課題あり。
- ・各地区が現在のところ把握している空き町家の件数は、合計で 235 件。また、これまでに成約を見た件数は、合計 14 件である。

※これだけの空き家件数がありながら、利活用に供される空き家が少ないのが実情である。

- ・ 12 地区の内、8 地区がホームページを持ち、バンク窓口の担当者を置いているものの、まだ活発な動きにはなっていない。

※地区の町家バンクに問合せが頻繁にくるようになれば、担当は忙しくなる。

- ・ 町家バンクを進める上での課題としては、次のようなことがあげられている。

- ①空き町家所有者の意識向上が必要（37%）
- ②運営する人材・マンパワーの不足（13%）
- ③活動資金等の不足（11%）
- ④ノウハウや専門家が必要（11%）

※空き町家所有者と直接、懇談やヒアリングが出来ると良いのだが！

- ・ 協議会の運営に関する意見

- ①空き町家所有者に積極的に働きかけてほしい。
- ②地区により活動のスピードや意識が違うので、個別に指導をしてほしい。

※地区バンク抜きに協議会だけで、空き町家所有者との話し合いは出来ない。地区バンクの協力が不可欠になる。

表 1 町家バンクの昨年度（H23 年 4 月～H24 年 3 月）の活動状況（平成 24 年 9 月）

質問項目	アンケート結果
1-1 ユーザー～の問合わせ件数	<p>○問合せあり：10 地区、なし：1 地区</p> <p>○問合わせの実数：合計 145 件 今井 72 件、奈良町 40 件、10 件以下の地区：7 地区</p> <p>○2 年前と比べた問合わせ件数の傾向 多くなった：8 地区、変化なし：1 地区、不明：2 地区</p> <p>【評】ユーザーの問合わせ件数は、増加傾向にある。中でも町家バンクのある今井と奈良町では問合わせが多い。</p>
1-2 ユーザーの登録件数	<p>○登録あり：3 地区、なし：8 地区</p> <p>○登録の実数：合計 37 件 奈良町：25 件、今井：7 件、八木：5 件</p> <p>【評】ユーザーの登録件数は、問合わせ件数ほど顕著ではない。</p>
2-1 空き町家所有者の問合わせ件数	<p>○問合せあり：3 地区、なし：7 地区</p> <p>○問合せの実数：合計 11 件 奈良町：4 件、今井：6 件</p> <p>○2 年前と比べた問合わせ件数の傾向 多くなった：2 地区、変化なし：7 地区、不明：2 地区</p> <p>【評】空き町家所有者の問合せと登録については、現在の所、奈良町と今井に限定される。他の地区にも広げる必要がある。</p>
2-2 空き町家所有者の登録件数	<p>○登録あり：3 地区、なし：7 地区、不明：1 地区</p> <p>○登録の実数：合計 8 件 奈良町：3 件、大和高田 3 件、今井：2 件</p> <p>【評】空き町家所有者の問合せと登録については、現在の所、奈良町と大和高田、今井に限定される。他にも広げる必要がある。</p>
3-1 空き町家の把握、折衝、登録、成約等の状況	<p>○地区のまちづくり団体が把握する空き町家件数：合計 235 件 奈良町 20 件、田原本 5 件、大和高田 23 件、今井 29 件、八木 6 件、</p>

	<p>三輪 11 件、初瀬 20 件、宇陀松山 7 件、御所（大学調査で 80 件）、高取 20 件、五條 14 件</p> <p>○登録など折衝中：合計 10 件／今井 7 件、三輪 1 件、五條 2 件</p> <p>○登録した件数：合計 37 件</p> <p>奈良町 3 件、大和高田 7 件、今井 20 件、八木 5 件、初瀬 1 件、宇陀松山 1 件</p> <p>○成約した件数（登録に関わらず）：合計 14 件</p> <p>今井 4 件、八木 2 件、初瀬 3 件、高取 2 件、五條 3 件</p> <p>【評】上記の空き町家把握件数・235 件に対して、所有者のご意向を聴くヒアリング等を実施する必要があります。その際には、各地区のまちづくり団体のご協力を宜しくお願いします。</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

表 2 町家バンクとしての対応状況

質問項目	アンケート結果
1 ホームページの開設	○ホームページあり：8 地区、なし：3 地区 ホームページ開設がまだなのは、田原本、宇陀松山、御所
2 問合せ窓口の担当者	○担当者を決めている：8 地区、決めていない：3 地区 窓口担当があるのは、奈良町、大和高田、今井、三輪、宇陀松山、御所、高取、五條の 8 地区である。
3 バンク登録の台帳整備	○台帳がある：5 地区、なし：5 地区 台帳整備があるのは、奈良町、大和高田、今井、三輪、初瀬の 5 地区である。

②第 1 回・ワークショップで提出された意見等の整理

第 1 回のワークショップでは、テーマとして「地区バンク及び協議会の課題」と「その方策」に関する意見出しを行った。ワークショップで出された意見等は、別表で整理をしたが、この内の「地区バンク及び協議会の課題」について、そのポイント（要点）を整理すると、次のようにまとめられる。

②-1 ワークショップで抽出された地区バンク及び協議会の課題

- ・物件に関して：
 - ①空き家を貸すには改修費用が要る。改修費用の負担割合が解らない。
 - ②空き家に見えるが、盆暮れには戻って来る。仏壇や荷物を残している。
- ・所有者に関して：
 - ③空き家所有者の所在が解らない。探すのが大変。
 - ④相当傷んでおり貸せないと思っている。家族内でも意見が異なる。
 - ⑤共同所有の問題や相続などの問題を抱えている。
 - ⑥町家を残す意味が良く解らない。
 - ⑦他所者への不信感がある。他人に貸して近所に迷惑をかけたくない。
- ・借り手に関して：
 - ⑧借り手は気楽に、簡単に使えるものと思っている。
 - ⑨住むためには、地域やコミュニティに融け込む覚悟がいる。
 - ⑩地区バンクがどこまでフォローしてくれるのが不安、解らない。
- ・地域に関して：
 - ⑪町家を残し大切にすることや地域文化を引き継ぐ気持が弱い。
 - ⑫近隣住民の理解を得る必要がある。
- ・バンク、協議会：
 - ⑬協議会の認知度、信用度が低い。胡散臭い組織に思われている。

- ⑭内部の能力(マッチング力、ノウハウ力、マネジメント能力、ビジネス化力)がない。
- ⑮地区やまちづくり団体、自治会とのコミュニケーションが不足する。
- ⑯情報の収集能力(新たなネットワークづくり、口コミ収集など)がない。
- ⑰協議会のホームページの維持管理・運営が出来ていない。
- ⑱事務局を維持する資金確保と常駐体制、人材などがない。
- ⑲地区バンクと本協議会のスタンスが曖昧である。

②-2 事務局内部から見える協議会の課題

第1回のワークショップで提出された課題は上記の通りであるが、一方、事務局内部から伺える協議会の課題もある。これらを取りあげると、次の様にまとめられる。

○協議会と協議会メンバーの関係が希薄

協議会メンバーである地区まちづくり団体及び専門団体(建築士会、不動産関係団体等)と本協議会の日常的な連携や関係はほとんど見られない。何故そうなのか?その辺りは不明だが、このような状況をはっきり認識しておく必要がある。

○協議会の使命(ミッション)が不明確

本協議会の使命(ミッション)は明確ではなく、共有化されていない。仮に想定すると、次のようなミッションが考えられるが!

- ①我が国の少子高齢化と過疎化は、地方の活力を奪い、空き家を増加させている。12の歴史的まちなみ地区が連携して、大和の空き家対策を進める。
- ②大和の歴史的まちなみは、日本の宝。空き家を解消して、歴史的まちなみを保全、景観を守り、伝統的なコミュニティや暮らし方を継承する。
- ③空き町家の利活用に向けて、全国に、効果的で効率的な空き町家情報の発信を行う。大和の空き町家情報の受発信を一元化する。
- ④具体的な空き家対応は、地区バンクが担わなければならない、協議会はそれらを取り巻く空き町家の利活用促進事業(プロジェクト、シンポ、研修会など)を企画・推進する。
- ⑤空き家を有効に活かすことは、従来の消費型経済優先の思考から再生利用やエコロジー思考へ、高齢者に優しく歴史文化を大切にする暮らし方などにつながる。

○協議会の牽引力不足

現在の事務局の構成は、地区代表2人、建築士会2人、NMC2人、県1人であり、事務局長は置かれていない。長がないからということでもないが、協議会活動を積極的に牽引する動力部(エンジン)や推進力(パワー)に欠ける。

○専門団体との連携や協力

協議会メンバーには、建築士会や不動産関連協会、奈良まちづくりセンター、古材文化の会などの専門団体が参加しているが、各団体の専門分野との連携や協力、交流などはほとんど見られない。せつかくの専門力をもっと活用する必要がある。

○市町村の空き家バンクとの関係

協議会メンバーには、奈良市、橿原市、宇陀市、五條市、奈良県が含まれる。県内の約10の市町村では空き家バンク事業があるが、これらとの関係や役割分担、位置づけが出来ていない。また、空き家バンクと空き町家バンクの違いについても、曖昧なままである。

②-3 ワークショップで提出された「方策」に関する提案の整理

同様、別表で整理された「方策」について、そのポイント（要点）を抽出すると、次のようにまとめられる。

- 物件に関して： ①大規模屋敷については、サブリースによるシェア利用（学生寮等）を考える。
※京町家事例では、大規模屋敷の事業活用、企業貸出しが行われている。
- ②改修費用に関する相談や見積り、基金からの貸し出しなどを行う。
- ③町家カルテをつくり、町家の情報を管理する。（京町家では実施中）
- 所有者に関して： ④地域イベントの開催や盆暮れの帰省時期に所有者を把握する。
- ⑤空き町家利活用の成功事例や利活用情報などを積極的に提供する。
- ⑥権利や相続問題、定期借家、保存理由・意識などの相談にのる。
- ⑦町家を残す意義を伝え、優先順位などを地域で考える。
- 地域に関して： ⑧地域とのコミュニケーション、町家保全のコミュニティづくりを進める。
- ⑨空き家問題を個人の問題から地域の問題に広げる。
- ⑩町家保存に理解のある不動産屋を発掘・育成する。
- バンク及び協議会に関して： ⑪協議会のPR、ホームページの充実を図る。
- ⑫住民が求めることや地域生活のニーズを把握する。
- ⑬地域に信頼される人を地区の話し合いなどに向ける。
- ⑭改修費用の算定や見積り、不動産・税務相談などを行う。
- ⑮所有者から税金程度の家賃で借り、サブリースを行える仕組みづくり。
- ⑯町家に関する「よろず相談」や「生活相談」などを行う。
- ⑰空き町家や古民家などを買取るファンド（基金）を設ける。
- ⑱地元とコミュニケーションの取れる人材や体制づくりを進める。
- ⑲情報収集力をつける。
- ⑳成功事例や失敗事例、今井や五條の経験談などを公開する。
- ㉑まちづくり団体の無い地域を含め、対象を奈良県全域に広げる。
- ㉒空き町家バンク→空き家バンクに広げる。（?）
- ㉓町家を扱える宅建業者を仲間に入れる、いなければ育てる。
- ㉔事務局を話し合いの場から事業推進を担う組織に変える。（?）
- ㉕事務局の運営費を確保する。（県助成、寄付、手数料徴収など）
- ㉖単年度雇用ではなく、長く常駐する人材が必要である。
- ㉗空き町家バンクのスタンスは不動産業務ではなく、世話役までである。

②-4 提出された地区バンク及び協議会の「方策」の役割分担

現在の協議会活動の中で特に問題になっている課題は、「協議会は一切何をやるべきなのか？」
「地区の町家バンクとその役割はどう違うのか？」などである。

そこで、地区バンク及び協議会がやるべきだと提案された「方策」について、どこが中心になって進めるのが相応しいのか、その役割分担を検討したものが、表3である。表内の「◎」は中心になってやるべき担当、「○」は関連して協働することが望まれる担当を示している。

その結果は、次のようにまとめられる。

本協議会は、主として「広報やイベントの企画・実施」、「情報の受発信」、「対象地域の検討」、「全体に関わる体制問題」を分担することになる。

一方、地区まちづくり団体ないしは地区町家バンクは、主として「地区住民（地元）とのやり取り」、「よろず相談」、「市町村との協力」などを担うことが望まれる。

表3 協議会（地区バンク）の方策（案）に対する役割分担

	方 策(案)	協議 会	まち団 体	建築 士会	不動 産等	行政
認知度	広報活動の充実、サブリースやイベント等の実施	◎	○			
	お見合いイベントを東北や東京で企画する	◎				
バンクノ ウハウ	地域生活のニーズと空き家利用をマッチングさせる		◎			
	住民が求めること、ニーズを把握する		◎			
	バンクは地域に信頼される人を紹介する	○	◎			
	地区に飛び込む人が必要	○	◎			
	事例の蓄積を図る	○	○	○		
	修繕費や税金、家賃などの金銭事情を伝える		○	◎		
	ノウハウ(見積り、不動産、税務など)の蓄積		○		◎	
	利活用案と利活用システムを提案する			◎		
	異業種(職能)を活かし、紹介料をもらう			○	○	
	家主から税金並みの家賃で借りれる仕組みづくり	◎	○			
	町家に関する「よろず相談所」になる		◎	○		○
	建物を買い取るファンドをつくる	○	○	○	○	○
	市町村と共同し、緊急で重要な物件を買い取る	○	◎			○
地区とコミュニケーションが取れる人材育成と体制づくり	◎					
情報取 集	売買や賃貸に繋がる情報収集力をつける	◎	○			
	新たなネットワーク(口コミ)で情報を吸い上げる	◎	○			
ユーザ ー	ユーザー情報のコントロール、共有化を図る	◎	○			
	ユーザーの顔が見える仕組みづくり	◎	○			
信用度	正確な情報を伝え続ける	◎				
	自治体の協力を求める		◎			◎
	所有者に定期的に連絡したり、訪問をする		◎			
	成功事例をまとめ、失敗事例を公開する	○	◎			
	貸し易い、借り易いシステムづくり	○	○	○	○	
情報発 信	今井と五條などの先進事例、経験を広く伝える	◎	○			
	空き家利用者の経験談や物語を伝える	◎	○			
	地域生活のルールなどを住みたい人に伝える		◎			
対象地 区	奈良県全域を対象とする	◎	○			○
	町家バンクを空き家バンクに広げる(?)	◎				○
体制問 題	事業体として自立させる	◎				
	空き町家所有者をサポート出来るような組織にする	◎	○			
	町家に特化した宅建業者を仲間にする		◎		○	
	事務局を評議会的なものから事業組織へ(?)	◎		○	○	
	事務局の運営費の担保(県助成、寄付等)	◎				○
	単年度雇用は駄目、常駐する人材が必要	◎				○
	バンクのスタンスは世話役までである	○	○			

③第2回ワークショップのプロジェクト提案からみた協議会の方向性

第2回のワークショップでは、出席者を6地区に分けて、本協議会が「具体的にどのようなプロジェクト（事業）をやるのが望ましいのか？」各地区が考えるプロジェクトの提案を検討した。その結果は2章のワークショップの開催のところに記したが、改めてその概要を整理すると、以下の表4になる。地区町家バンクと協議会が事業を共有化する提案が3案（1.町家利活用、2.堺町P、3.おそうじ隊養成）、4.パドールと5.空き家の社会実験、6.町家大学が各1案という結果である。また、各提案に対する出席者の評価は、その妥当性と実現性に関して投票する形を取った。その結果は別表で示したが、妥当性については、1.町家利活用シェアー Pro. が一番高く、実現性については、2.堺町 Pro. が一番高いという評価になった。

表4 各地区が提案したプロジェクトとその目的と概要

プロジェクト名	提案の目的と概要
1. 町家利活用シェアープロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の発掘からアフターフォローまでをバンク協議会が中心となって行う。 ・モデルプランとして「実務作業」を「シェアー（共有）」する。 ・実務を体験することで、問題点や課題をリアルタイムにシェアー（共有）する。
2. 堺町プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・堺町の空家の利活用計画を中心に、周辺エリアのまちづくりや利活用を検討する。 <p>⇒プロセスを共有することで、協議会内のノウハウを共有する。</p>
3. おせっかい団養成プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・広域／住める町家を供給→おそうじ隊を組織、不要品は売却。 ・広域、地域／町家を見せる→町家参観日を設定、ホト役は地域団体 ・広域、地域／町家の取引に口を出す→双方の言い分をまとめる。 ・地域／移住者の定着をフォロー→気軽に話を聴き、話せる人の育成。
4. 大和町家パドールプロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・「全国にアピールできるシステムの構築」と「リピーターを増やす」ことが目的 ・12地域に一つずつ町家ホテルを造り、会員は年間に1ヶ所好きなホテルに泊まれる会を設立する。←情報発信、会費の徴収
5. 初瀬まちまるごとケアータウンプロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家をどの様にケアし、活用するかを考える「場」及び「機会」を社会実験を通じて創出する。 <p>【A】社会実験として、外部から空き家に移住体験をしてもらう。①仮住まいで初瀬の暮らしを体験してもらう→②①の映像化→③①のヒアリングなど→④アドバイスなどを実際の町家移住に活かす、情報提供する。</p> <p>【B】町の人達に空き家を共同活用する体験をしてもらう。</p> <p>①例えば、世代間交流の場（高齢者や子供の居場所）などを仮想してもらう→②①の映像化→③①のヒアリング→④実際の施設運営などに活かす。</p>
6. 町家大学プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなかに若者や留学生が集い、交流でまちに活気が生まれる。 ・大学は、学生の研究場所確保、地域貢献、空き町家活用になる。 ・寮（学生）、スクーリングの宿泊施設（社会人）、セミナーハウス（福祉の実習や改修実習等）、海外留学生、研究者の滞在先、サテライト研究室、講座開設（例：中庭が「デニング」）

④協議会等のこれからの有機的な組織編成に向けて

有機的な組織編成の検討については先にも記したが、各地区の町家バンク状況を把握する「メールアンケート」を行い、次いで2回のワークショップ形式によるメンバーからの「意見出し」を実施し、それらを受ける形で、本協議会の事務局会議に於いて有機的な組織編成の検討を行った。その検討結果を整理すると、おおむね次の5項目に集約される。

④-1 地区まちづくり団体の課題整理

これまでの調査等より、大和・町家バンクネットワーク協議会の有機的な組織編成を提案する前に、まず、本協議会に加盟する地区まちづくり団体の課題について整理しておく。

地区まちづくり団体の多くは、日々の活動を通して、それぞれの地区における歴史的なまちなみを活かしたまちづくりを活性化し、町に賑わいを取り戻すことを本旨としている。そのため、空き町家の利活用を主目的とするNPO法人今井まちなみ再生ネットワークなどとは、バンクへの関わり方が異なる。それぞれの地区まちづくり団体が、地区の多彩なまちづくり課題に積極的に取り組んでいても、だからといって空き町家の利活用が活発に展開されるということにはならない。町家バンクが活発に展開される為には、それなりに専門的な手法やスキル、人材等が必要とされ、多様なまちづくり活動を展開する地区まちづくり団体にとって、少し荷の重い面がみられた。とは言え、ここ2～3年の本協議会の活動により、空き町家の利活用は進展している訳であり、ただ、その動きが期待するほどにはならなかったということである。従って、何らかの改善策をとる必要があり、そのために、まず、地区まちづくり団体が担うべきこと、そして、担うことが過剰な負担にならないものを明らかにして、本協議会が担うべきことと明確に区別することが必要である。

④-2 地区まちづくり団体と本協議会の役割分担

空き町家の発生や利活用対策については、基本は所有者やその家族の個人的な問題であるといえるが、空き家の発生により、コミュニティの衰退や町並み景観の阻害、防災・防犯上の問題などの影響が生じ、地区のまちづくり観点が不可欠になる。そこで、地区まちづくり団体は、空き家や空き家予備群の所有者への積極的な働きかけなどを進めることになる。

地区まちづくり団体は、所有者との平生の挨拶や世間話などから始まり、日常の高齢者や単身者の暮らしの見守り、生活ニーズ（買物、清掃、家の管理など）への対応、空き家になる前の不動産の対処方法、相続等の法律問題、改修の方法や改修費用など多岐にわたる問題に答えられる信頼性がないと、空き町家に関する具体的な話し合いを行うことができない。この段階までは、主として地区で日常的にまちづくり活動を担う地区まちづくり団体が中心となって関わることとなるだろう。

そして、所有者の信頼を得て、空き町家の具体的な問題などが明らかになってからは、地区まちづくり団体で解決できる問題と、もっと高度な専門性や手法、ノウハウが必要とされ、それらを持つ人や団体などに担ってもらわなければならない問題とに分かれる。例えば、日常の清掃の支援や台風などによる窓や壁の破損などの相談などは前者の役割となり、相続等による所有権の確認や水周りなどの大規模な修理方法や経費の見積もりなどは後者の役割になる。

本協議会は、後者の専門性の高い問題について、地区まちづくり団体に専門性を持つ人や団体を紹介したり、その支援が得られように助力するなどの役割を分担することになる。そのためには、協議会は日常的に地区まちづくり団体と情報交流を行うとともに、専門性を持つ人や団体との連携や協力体制などを構築しておく必要がある。

④-3 本協議会が担う基本的な役割と事業内容

本協議会に加盟する地区まちづくり団体や専門家団体、行政などが集合し実施されたワークショップでの検討や協議、先進地事例などを踏まえると、本協議会の役割と今後の事業内容については、次のように考えられる。

○空き家物件のホームページへの掲載とその支援

地区まちづくり団体からあげられた空き町家について、その情報を整理し、ホームページに掲載する。なお、掲載する情報については、地区まちづくり団体と協議会が協働で現地を確認し、必要最小限の掲載用資料を作成する。必要な場合、専門家の協力を依頼する。

○空き家バンク情報の日常管理

大和・町家バンクネットワーク協議会のホームページにおいて、協議会からの情報発信やホームページを通じた質疑応答による回答などを行う。

- ・大和の町家および歴史的なまちなみの魅力などの情報発信
- ・地区まちづくり団体等が関わるイベントなどの情報発信
- ・両者を橋渡しするQ & Aなど
- ・大和の町家の暮らし方や営みなどの事例紹介（橋渡しできた物件）

○ユーザー希望者への対応

ユーザーから希望があった場合には、ユーザーの希望内容の確認や希望する空き町家が所在する地区のまちづくり団体の案内・紹介と連絡調整などを行う。適切な物件がない場合には、地区まちづくり団体への問い合わせや他地区の物件紹介などを行う。

○専門家との橋渡しとそのノウハウ・経緯などの記録

前（2）でのべた役割分担の考え方にに基づき、専門性が必要な事例については、専門家の紹介や支援を行う。また、その経緯などを記録し、以後の事例に活かす。専門家を紹介出来るよう、日常から専門家や関連団体との人脈づくりをしておく。

○空き町家の利活用を促進するために勉強会や見学会、情報交換会、イベントなどの実施

○地区まちづくり団体に関わるイベントなどへの協力・支援

④-4 中間支援組織の設立

以上のような本協議会が担わなければならない事業を効率よく進めるためには、現在の組織体制では不十分である。総会は年1回～2回程度であり、その内容は事業計画の予算承認及び事業報告、決算報告が中心である。また、協議会の実質的な事業は、協議会の事務局会議に参加する9名により企画・運営されているが、7名は加盟する各団体からの非常勤による。残りの2名は、事務局員として採用しているが、国土交通省委託事業による1年間（実質10ヶ月弱）の期限付き雇用であり、事業執行などの作業をこなすことが業務であり、協議会としての経験や実績などを次年度以降に蓄積・継続できる状況ではない。

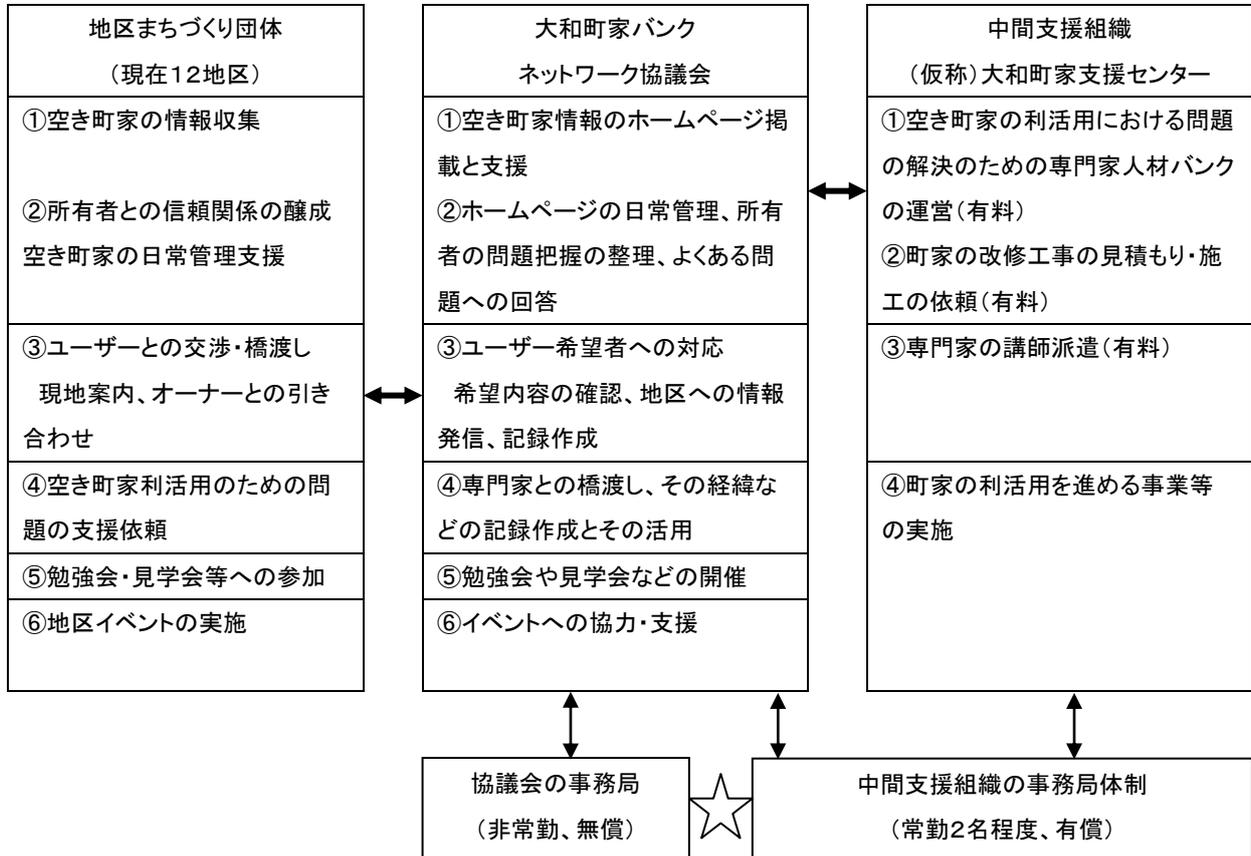
今後、事業を展開するためには、2名程度の長期的な常勤職員の雇用確保が必要だと考えられる。しかし、本組織が協議会というやわらかな組織であることから、この組織に専従する事務局員の人件費や事務局経費などを確保することは、現在のところ現実的ではない。

そこで、新たに、空き町家利活用の特化する中間支援組織を設立し、各種の収益事業を実施することが必要だと考えている。この中間支援組織は、各種専門家（宅地建物取引、建築士、弁護士、行政書士、不動産コンサルタントなど）により構成される人材バンクの機能を持ち、組織自立のために有料で支援することを考えている。また、サブリース事業や空き家を見回るサービス、モデルプロジェクト事業など更に収益性を確保する事業も検討していく必要がある。

そして、この中間支援組織は、本協議会と日常的に接触できる事務局員（具体的には兼務も視野に入れる）を雇用するものとする。

そうすることにより、協議会を仲立ちとして、地区まちづくり団体と専門家とを引き合わせる「中間支援組織をつなぐ」という有機的な役割分担が可能になる構図になる。今後とも、中間支援組織運営の検討を進める中で、協議会と中間支援組織との役割分担等を明確にして行く必要がある。

図1 中間支援組織をつなぐ有機的組織編成



④-5 基本的な課題は地区まちづくり活動の活性化

ここでは、本協議会を活性化することが主題であるが、その底流には「歴史的なまちなみ地区のまちづくり活動自身を活発にしなければならない」という基本的な課題がある。各地区のまちづくり活動が活発になることは、町に賑わいを取り戻すことであり、その町の元気につながる。そして、まちづくり活動が活発であれば、自ずと町家バンクの活動も活発に展開されることになる。しかし、各地区の実情は楽観できる状況ではない。特に地区まちづくりの担い手不足と資金難等はどこの地区にも該当する。今後とも地区の人口減少や空き家の増加は避けられず、まちづくりの担い手は高齢化するし、それに替わる新しい人材もままならない。改めて、歴史的な地区を維持継続するためには、かつて都会に出た当時の若者たちをもう一度呼び戻し、まちづくりの担い手になってもらうUターン施策が必要であり、大和の歴史文化や里山環境、安心安全などを希求する都会からのIターン希望者や周辺地域から移住を希望する人達を積極的に迎え入れる必要がある。

そして、各地区のまちづくり活動をオープンにして他地区のまちづくり団体との連携を深める為に、例えば、かつて「大和まちづくりネットワーク」がやっていた協議会事務局会議等の地区持ち回り方式や相互のまちづくり活動を学びあう勉強会の開催など、身近で手頃な日常活動を積み重ねて行く必要がある。

2. 成果

(1) 空き町家所有者のヒアリングに関して

- ・ 協議会事務局と各地区のまちづくり団体との意向は、上手くは一致しなかった。各地区のまちづくり事情や空き町家所有者の意向などは多様であり、必ずしも空き町家の貸出しやバンク登録を急いでいるということではない。歴史的な伝統が蓄積する地区だけに、微妙な人間関係や人々の思い、気づかいなどがあることに気がついた。
- ・ 空き町家の利活用を望むのはいったい誰なのだろう？ 空き町家所有者なのか、大和での生活を希望するユーザーなのか、今回のヒアリングに於いては、必ずしもそれだけではないことが解った。本当の所、空き町家の利活用を望むのは、今後とも高齢化と過疎化が進む地区・地域自身であり、今井の空き町家バンクが語るように伝統的なコミュニティや相応しい生活慣習などを維持・継承するために、今、住んでいる人達こそが空き町家の利活用を進めなければならない。

(2) 研修セミナーや見学会、ワークショップの開催に関して

- ・ 丹波篠山では、(社)ノオト(金野幸雄代表)が、地域を再生する中間支援組織として、空き町家の利活用や数々の施設運営を進めている。そして、その視点は、現代社会が否定する昔の暮らし方などに再度光を当てることから事業展開がなされている。また、京都府立大の宗田好史先生からは、「地域の活性化は空き家の活用が鍵になる」、「日本の人口減少時代への突入、社会経済は大きく変わろうとしている。新しい暮らし方を開始しよう！」という提言をいただいた。皆さんにはどこまでご理解いただけているのか解らないが、両者とも大変貴重なお話だった。まちづくりの日常活動の推進と共にセミナーなどによる外部の新鮮な動きや情報に触れることは欠かせない。

(3) 有機的な組織編成に関して

- ・ 有機的な組織編成を検討するために都合2回のワークショップを開催した。第1回のWSでは予想以上に地区バンクや協議会の課題と提案が出された。これらを整理して、組織編成の検討を進めたかったが、なかなかそうは行かなかった。事務局の危機意識の違いや諸状況から、課題にストレートに対応することが出来ず、議論を連続させることが出来なかった。「協議会がやったら良いプロジェクト提案」を議論することも無駄ではないので実施したが、第1回のWSの結論にはならない。いずれにしても、本協議会が抱える課題は大きく、特に「地区まちづくり団体の支持・支援不足」や「協議会のミッションの不明」、「牽引力(指導性)の不足」など、基本的な問題点が明らかになった。このような協議会自身の問題から、その後の事務局会議に於いて、今後は専門家団体の協力を得ながら実際に事業を担える組織が必要ということになり、中間支援組織の設立を検討することになった。協議会はどうしても審議会的な議論に終始しがちなので、地区に於いて具体的に事業活動を推進できる体制として「本協議会、事務局、中間支援組織の三者による体制づくり」を考えることとなった。今後は、これらの方針を受けて、各部署の役割と責任、事務局の体制と役割、中間支援組織の活動と人材、運営資金の確保など、具体的な検討を進めることになる。

3. 事後評価

バンク登録件数については、地区まちづくり団体からの登録要請が無かったことや協議会ホームページの管理体制の不備などから増加を見ることが出来なかった。しかし、この1年間で今井の空き町家物件の斡旋は5件の成約を見ており、バンク活動の実績のある所では、空き町家の利活用は進んでいる。一方、空き町家バンク体制がまだ整っていない今井や奈良町以外の地区でも、数量は多くはないが、空き町家希望が町家供給を上回る状況である。従って、町家バンク運営主体の確立と地区への町家バンク情報の浸透、奈良の風土・大和を愛する町家愛好者への全国PRなどが広がれば、空き町家バンク登録件数それなりに増加することが考えられる。今後、本協議会の体制整備

と地区をサポートする中間支援組織の設立、各地区の空き町家バンク運営主体の充実などが進めば、中長期的には、バンク登録件数を当初目算した 80 件に伸ばすことは充分可能なものとする。

4. 今後の課題

本協議会の課題としては、①協議会と協議会メンバーとの支援強化、②協議会のミッションの明確化、③協議会活動を推進する牽引力（指導性）の付与、④専門団体との連携の充実化などがある。また、2回実施したワークショップにおける要請としては、⑥住民ニーズに沿った協議会活動やホームページ内容の充実、⑦情報収集力や地元とのコミュニケーション力、⑧事務局体制と事務局運営の確立、事務局の常駐体制などがあげられた。いずれにしても、大和・町家バンクネットワーク協議会の空き町家利活用という特性が理解され、空き町家を資源として位置づけ、地区の今後のまちづくりの起点にする様な考え方が広がることが望まれるところである。そして、地区の町家バンク運営主体を専門的な観点からサポートする「中間支援組織」の指導・協力により、具体的に地区のまちづくりを進展させることが大きな目標となる。なお、中間支援組織については、県等の支援を含め立ち上げを検討するが、地域のまちづくりに対する主体性や自主自立風土に弱い県内の地区にとって、どのような中間支援組織が相応しいのか、今後の検討課題になる。

5. 今後の展開

「地域の活性化は空き町家の活用が鍵になる」と言われるように、地域にとっては、まちづくり活動の活性化とまちづくりの推進が最も求められる。とりわけ高齢化・人口減少社会に於いて、地区を支える担い手は、地区出身のUターン者やIターン者になる可能性があり、彼らを担い手として育成する。また、空き町家利活用に関しては、専門的な対応も求められ、これに対応出来る「中間支援組織」の立ち上げを始め、様々な要請に応えられる事業環境を整備して行く。

本協議会は、従来通り空き町家所有者と移住希望者との間をつなぐ空き町家バンク情報を積極的に進め、事務局は各地区の連携を強化するために、例えば、協議会の前進である「大和まちづくりネットワーク」が行っていた事務局会議の地区持回りなど、各地区の状況や地区のまちづくり課題などを共有化し、情報交換が進む体制づくりを推進する。

地区のまちづくりを率先する地区の町家バンク運営主体は、地区の空き町家利活用の原点であり、地区を元気にする為には何が必要で何が不足するのか、地元は一体何を求めているのかなど、地区のまちづくり事情を再認識する必要がある。そして、必要であれば中間支援組織と協力して地区のまちづくり及び空き町家バンクの活動、空き町家の利活用、地区の活性化を推進する。

空き町家利活用などまちづくり事業を誘発・支援・協働する中間支援組織については、何といてもその担い手の個性によるところが大きい。担い手の多様な力量に沿って、地区を支援する中間支援組織を誕生させ、多様な活動が始動するよう協力して行くことになる。

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	平成23年2月		
代表者名	三井田康記（畿央大学教授）		
連絡先担当者名	宮本孝二郎		
連絡先	住所	〒634-0078	奈良県橿原市八木町3丁目3-29
	電話	070-5506-3657	
ホームページ	http://nara-machiya.com		