

## なばりし 名張市、名張市空家等対策推進協議会（名張市/三重県）

### 地域特性

三重県名張市は、古くは伊勢参りの宿場町、江戸時代に藤堂家の城下町として既成市街地が形成され、背後には農村・山間集落がありました。1960年代以降に大規模な宅地開発が進み、関西圏のベッドタウンとして人口増加率全国1位になるなど急速に発展しました。このような背景から、既存市街地、農村・山間集落、住宅開発地という特性が異なる住宅地が形成されており、大規模住宅団地に同世代が同時期に入居したことにより、今後まち全体の高齢化が全国平均の倍の速度で進むことが想定されています。

### きっかけ

名張市では、平成27年度に名張市空家等対策の推進に関する条例を制定するとともに、名張市空家等対策計画を策定して空き家対策を推進してきたところ、平成28年度先駆的空き家対策モデル事業に採択されたことがきっかけとなり、この取組が始まりました。

### 何を目指したか

少子高齢化に歯止めをかけ人口を維持する方策の1つとして、空き家等を活用した若年層の移住・定住促進につながる施策展開を図ること、空き家対策をきっかけとして、各地域のまちづくり協議会が主体となって地域の活性化（まちづくり）に取り組む流れをつくることを目指しました。

### 何をやったか<現状維持>

名張市は、平成27年度実施の名張市空家外観調査結果データを基に、国などが公表している平成22年の国勢調査等のビッグデータを活用し、地区別の空き家等の特性の分析を行いました。相関関係がある特性を抽出して空き家率のパラメータを設定し、10年後に発生する空き家等の予測を行いました。また住民や有識者等で構成される「名張市空家等対策推進協議会」において、空き家等の発生予測結果と若年層の移住ニーズを踏まえて利活用を促進していく地域（空家等利活用促進地域候補地）を選定しました。

### 主な課題

#### <仕組み>

空き家対策をきっかけに地域が主体となったまちづくりの先導モデルとして実践に至るよう、特定の地域を選定・承認する仕組みを構築することが課題でした。  
→解決策は後述

#### <人（主体）>

空き家の将来予測や地域の絞り込みのための分析と根拠づくり、空き家対策をまちづくりに展開させていくためのノウハウが必要でした。  
→解決策は後述

#### <土地>

分析にあたっては、空き家発生の要因となる特性の把握と、住宅地タイプ毎における相関関係の検証が課題でした。  
→解決策は後述



## ●期待される効果

国土管理	・ 空き家、空地の有効活用
自然共生	
防災・減災	
地域づくり	・ 空き家の利活用による地域の活性化と先導モデルづくり ・ 若年層の移住・定住促進による人口維持

#### 関連予算

先駆的空き家対策モデル事業（国土交通省）

#### 問い合わせ先

名張市都市整備部営繕住宅室（0595-63-7740）

# ●取組のステップ

平成28年度

住宅地タイプ別空き家等特性の分析と10年後の空家等発生予測

平成28年度

空家等利活用促進地域の決定

今後の展望

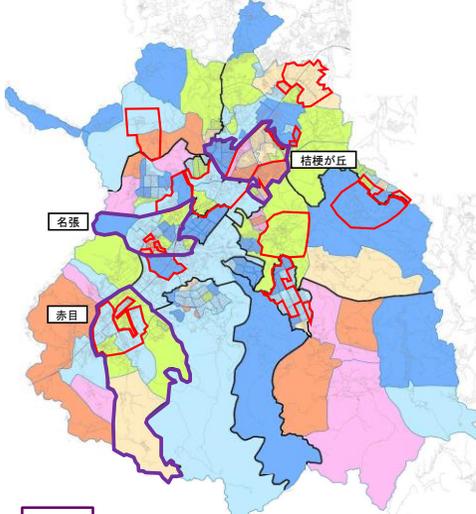
名張市は空き家等の流通化活性化の仕組みづくりの検討にあたり、平成27年度の名張市空家等実態調査結果をもとに、市内に存在する住宅地タイプ（既存市街地、農村・山間集落、住宅開発地）毎に、空き家率と地区特性との相関関係の検証を行いました。

また空き家問題は市全域における課題であるため、現状だけでなく将来空き家が多く発生する地区の予測を行いました。

住宅開発地		既存市街地	
空き家率	低い → 高い	空き家率	低い → 高い
年齢 15～29歳	多い → 少ない	高齢化率(65歳以上)	少ない → 多い
高齢化率(65歳以上)	少ない → 多い	後期高齢化率(75歳以上)	少ない → 多い
後期高齢化率(75歳以上)	少ない → 多い	勤務地・通学地(市内)	低い → 高い
開発地の完成からの経過年数	少ない → 多い	転入者率	高い → 低い

住宅地タイプ別空き家率と属性の相関関係（名張市先駆的空家対策モデル事業概要より）

住民や有識者等で構成される名張市空家等対策推進協議会において、10年後の空家等発生予測地区をもとに、空家等を若年層の移住先としての利活用に相関すると考えられるパラメータも考慮し、若年層のニーズを踏まえた定性的要因と公共交通からの距離など定量的要因をあわせ持つ地域を「空家等利活用促進地域候補地」として住宅地タイプ毎に1箇所ずつ選定しました。その後市が候補地として決定し、当該地域のまちづくり協議会に説明し承諾を得ました。



空家等利活用促進地域候補地  
（名張市先駆的空家対策モデル事業概要より）

3地域を「空家等利活用促進地域」として指定し、それぞれの地域特性に応じた空き家対策の検討を進めています。既存市街地の名張地域では、地域と商工会議所、市が連携して空き店舗などの活用資源の掘り起こしを行い、民泊事業などを創業する際の支援スキーム構築の検討などを進めています。農村・山間集落の赤目地域では空き家と隣接農地の調査を実施し、空き家と隣接農地との一体的な売買の可能性を検討しています。

# ●得られた知見（課題と対応詳細）

## <仕組み>

### □空家等利活用促進地域の承認手順

空き家対策をきっかけとして、特定の地域から先導的なまちづくりの取組を実践してもらうことが課題でした。そのため、空き家の発生予測を参考に、空家等対策推進協議会で候補地の選定を行い（3地域）、その後該当する地域のまちづくり協議会の承諾を得て「空家等利活用促進地域」として指定する手順としました。

## <人（主体）>

### □分析及びまちづくり推進のための専門家の活用

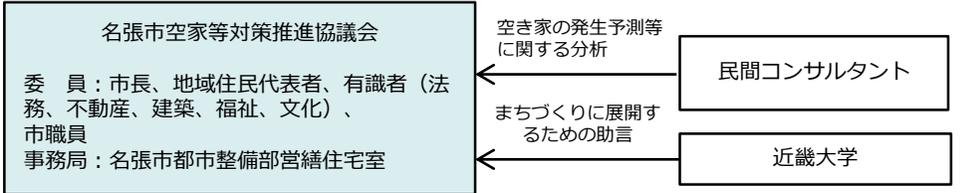
空き家対策を促進する地域を選定し、その地域で「まちづくり」へと展開させていくためには、分析のノウハウと、まちづくりの推進のための助言が必要でした。そのため、分析は民間コンサルタントに委託し、まちづくりの助言は、名張市の特性を把握する近畿大学の教授（専門：都市計画）に依頼しました。

## <土地>

### □地域選定のための分析方法の工夫

空き家の発生予測と住宅地タイプ毎における相関関係の検証が課題でしたが、空き家率と属性の相関関係を分析した結果、住宅地タイプごとに相関する属性は異なりますが、高齢化率や勤務地・通学地、転入者率、開発地の経過年数と相関があることがわかりました。生活の利便性との相関は低く若年層の移住定住促進の推進要因として考慮しました。住宅地タイプ別に相関関係がある属性について、評価の信頼性が見込める空き家率8%以上の地区の平均値をパラメータとして設定しました。設定したパラメータの属性について10年後の予測を行い、すべてのパラメータを満たす地区を空き家等が多く発生する地区として抽出しました。また若年層のニーズを踏まえ、鉄道駅から800m圏内又はバス停から500m圏内、小学校から800m圏内等のパラメータを設定し、空家等利活用促進地域候補地を検討する材料としました。

# ●仕組みや体制



空家等利活用促進地域候補地の選定

実施体制（名張市先駆的空家対策モデル事業報告書より）