事　業　名　称	地域コミュニティによる空き家の利活用を促進するためのマニュアルの作成
事業主体名	特定非営利活動法人くらしまち継承機構
連　携　先	特定非営利活動法人ふれあい由比、清水区自治会連合会
対象地域	静岡市清水区
事業の特徴	地域の課題は地元の人々が自分たちの問題としてとらえ、より良い方向に向かって主体的に取り組まない限り解決･見通しはむずかしいという視点に立ち、空き家利活用の主体を自治会を中心とした地域コミュニティに置いている。
成　　果	「地域コミュニティによる空き家活用マニュアル」の作成
成果の公表先	静岡市清水区、及び区内の全自治会

１．事業の背景と目的

空き家の増加が全国的な問題となっているが、生活のもっとも根幹的な基盤を形成している自治会・町内会など、地域コミュニティによる主体的な取り組みが空き家の利活用において有効であると考える。

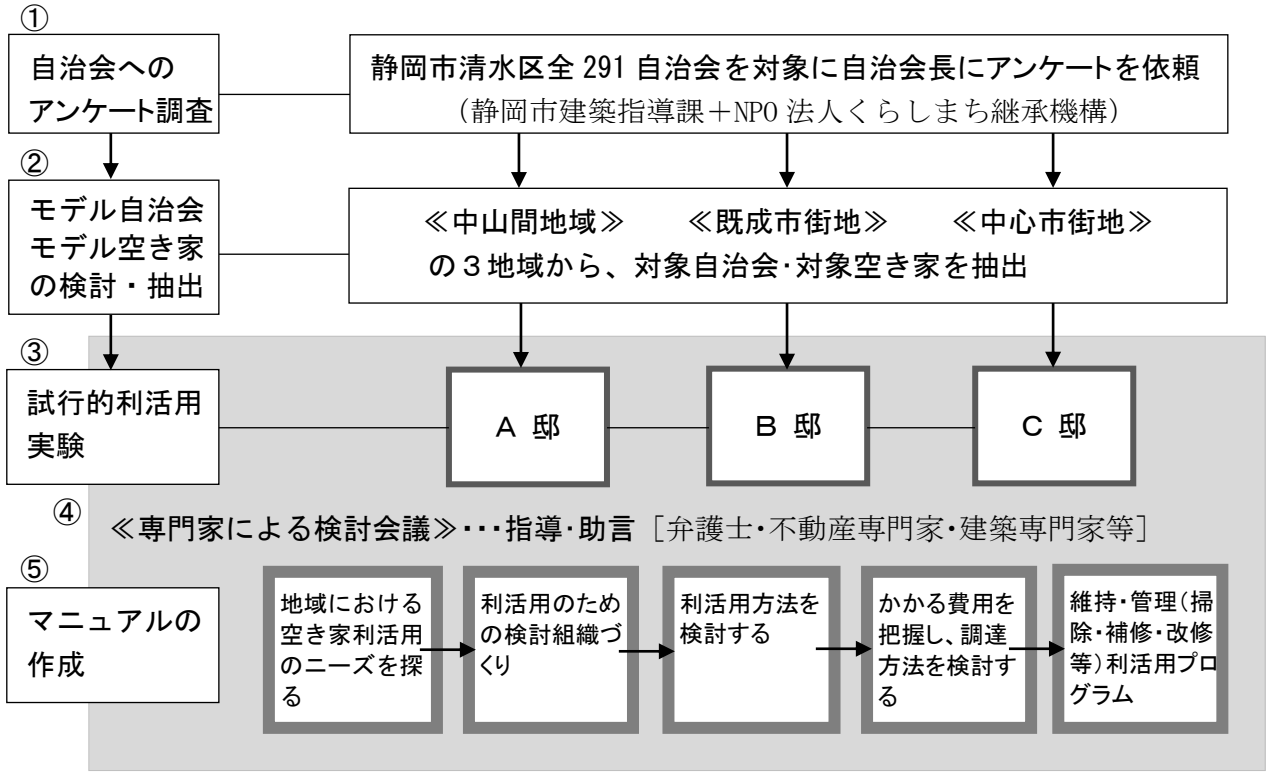
一方で、地域コミュニティによる空き家利活用の際の課題として、利用条件などを定めた協定の締結等が適切に行われない可能性があること、地域コミュニティ団体の中に空き家の管理、活動を担う組織を位置づける必要があること、利活用プログラムへのノウハウに乏しいこと、等が挙げられる。

このため本事業では、静岡市清水区を対象に、地域コミュニティによる空き家利活用を試行的に行い、得られた知見及び専門家からの助言等から、地域コミュニティによる空き家利活用を促進するためのマニュアルを作成することを目的とする。

２．事業の内容

（１）事業の概要と手順

【取組フロー図】



【役割分担表】

項目	具体的な内容	担当者	業務内容
①	自治会へのアンケート調査	塩見 伊藤	・アンケート内容の検討、作成 ・アンケート実施に係る連絡調整、配布、依頼、回収 ・アンケート結果の整理まとめ、分析・考察、ビジュアル化
②	モデル自治会及びモデル空き家の検討・抽出	伊藤 塩見 杉山	・アンケート結果内容から候補自治会、候補空き家を抽出 ・自治会との協議、検討
③	試行的利活用実験	伊藤 塩見 杉山	・抽出した空き家について現地調査、自治会長ヒアリング ・利活用実験実施のための空き家の掃除、整理・整頓 ・利活用実験の内容の検討、実施プログラムの作成 ・利活用実験の結果の整理まとめ、分析・考察
④	専門家による検討会議の開催	伊藤 塩見 杉山	・検討会議委員の選定、依頼、会議日程の調整 ・会議内容の検討、会議資料の作成等準備 ・会議結果の整理まとめ
⑤	マニュアルの作成	伊藤 塩見 杉山	・マニュアルの内容を検討する 1) 地域における空き家利活用のニーズを探る 2) 利活用のための検討組織づくり 3) 利活用方法を検討する 4) かかる費用を把握し、調達方法を検討する 5) 維持・管理(掃除・補修・改修等)利活用プログラム ・マニュアルの内容を整理しまとめる

【事業実施スケジュール表】

項目	具体的な内容	平成 30 年度							
		8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
①	自治会へのアンケート調査	━━━	━━━	━━━	━━━	━━━			
②	モデル自治会及びモデル空き家の検討・抽出				━━━	━━━			
③	試行的利活用実験				━━━	━━━	━━━		
④	専門家による検討会議の開催					●		●	
⑤	マニュアルの作成				━━━	━━━	━━━	━━━	
									完了報告

（２）事業の取組詳細

①自治会へのアンケート調査

地域コミュニティ内における空き家及び潜在空き家の状況、課題、問題、利活用の意向などを把握するアンケート調査を実施し、集計・分析し、とりまとめる。

・アンケートの対象・・・清水区内の全自治会長

・アンケートの内容及び回答方法

自治会内の空き家に関すること、地区において空き家が増えていることなどについて、お聞きした。わかる範囲でお答えいただいた。アンケートは、A4 版３枚。

・アンケートの返却

回答されたアンケート用紙は、各地区の連合自治会長に提出、あるいは清水区自治会連合会事務局まで持参していただいた。

・清水区全 291 自治会を対象に実施。238 自治会から回答：82%

・アンケート結果の概要

静岡市清水区自治会数	291
回答自治会	238
%	82%
対象世帯数	60,594
空き家	1,896
%	3.1%
所有者把握の空き家	1,082
%	57%
利活用可能な空き家	74

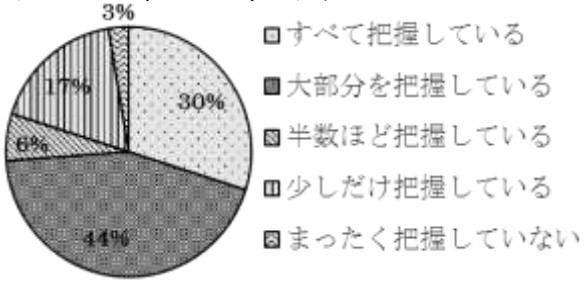
・回収率は 82%であったが、自治会長対象としては必ずしも高くない。

・空き家把握された空き家数は 1082 戸であるが、住宅･土地統計調査（H25）の 14040 戸（清水区）に比べると圧倒的に少ない。

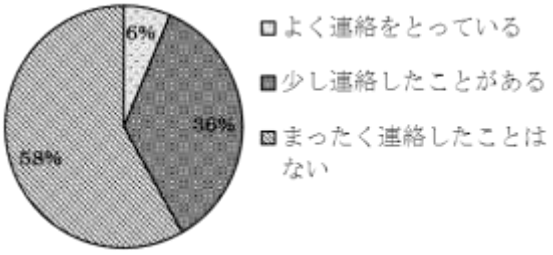
・アンケートで把握された戸数と比較すると、概ね 1 割程度が実質空き家と考えられる。

・活用できそうな空き家は 74 戸。上記のさらに 1 割程度と考えられる。

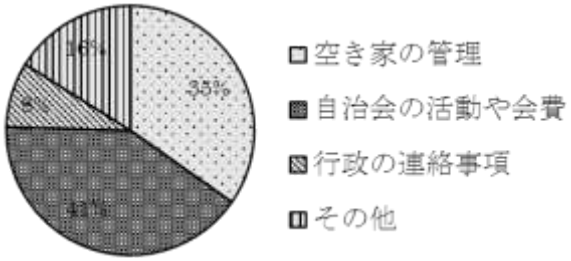
問 1　どの家が空き家か把握しているか



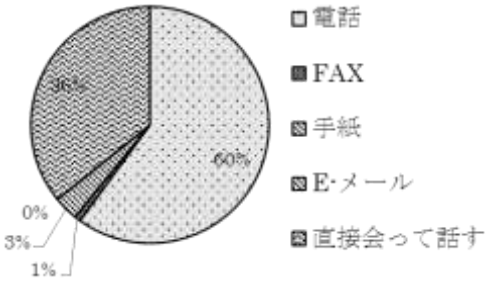
問 2　空き家の所有者と連絡しているか



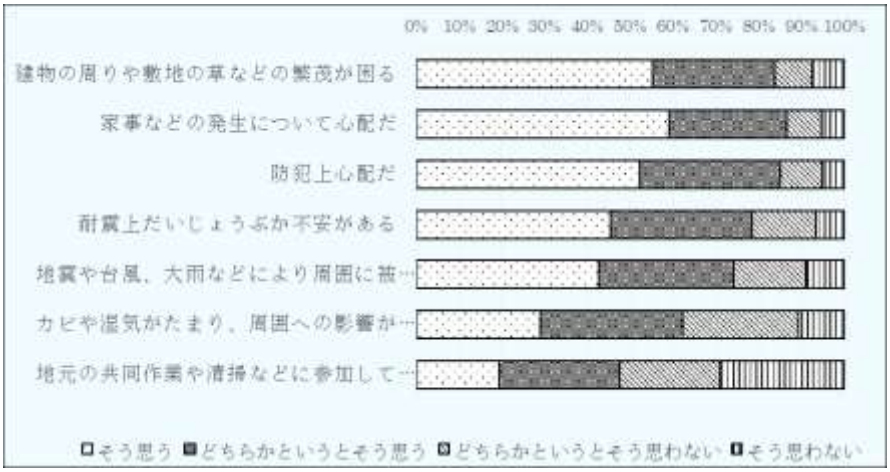
問 3　空き家所有者との連絡の内容



問 4　空き家所有者との連絡の手段

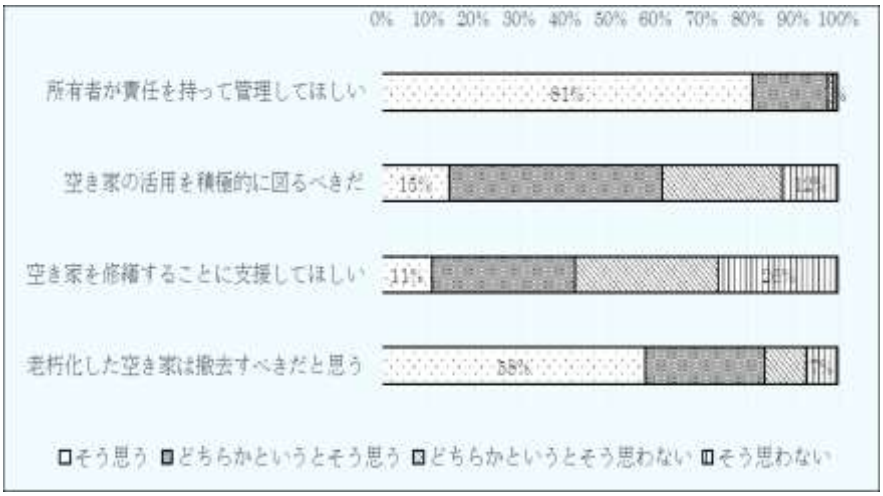


問 4　空き家が存在することで困ったこと、心配なこと



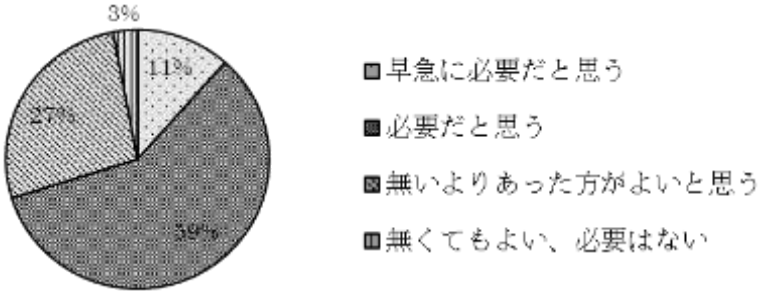
・空き家で困っていることの多くは、草の繁茂、火事の発生、防犯の順で、やはり空き家の管理が大きな関心事である。

問 5　空き家の対策について、どのように感じているか



・空き家対策については、所有者の責任を重要視する自治会長が 90%以上存在する。
・空き家の活用を積極的に図るべきだとする自治会長も 60%を超え、空き家への関心の高さがわかる。

問 6　空き家所有者との連絡できる体制づくりなど必要と思うか



・空き家の所有者と連絡できる体制づくりについて、70%の自治会長が必要と感じている。

問（自由記入）その他、自由意見について、主なものは次のようなことが上げられた。

○空き家の放置に対する意見・・・家屋が無くても税金が安くなるように／空き家を条件付きで撤去できるように／税制の改革を

○所有者に対する意見・・・適切な管理（撤去含む）の行政指導を／連絡先を把握する体制が必要／空き家になれば早期に転売／若者が他地域に出ない、帰ってくる施策を

○空き家の利活用について・・・所有者が他人に貸すことを良しとしない風潮がある／建物の良さ、見どころ、活用の仕方等を外部から意見し所有者の理解を得る／自治会館を持たない町内の自治会館としての活用／町内のサロンとなるような利活用

②モデル自治会及びモデル空き家の検討・抽出

上記、アンケート調査の利活用可能な空き家 74 戸のなかから、自治会長への聞き取り等により利活用可能性をさらに絞り込み、現地状況確認調査を実施した。

写真 1 旧東海道沿いの町家

写真 2 新興住宅地の空き家
（地区のサロン的活用を、という自治会長の意見）

写真 3 建築まもない空き家

アンケート調査の結果、及び現地状況確認調査をもとに、利活用実験を行うためのモデル自治会を 3 地区程度抽出する。また、自治会役員との協議などを行い、3 地区において利活用実験の対象となる空き家を選定する。

ア.≪中山間地域≫
木下邸:蒲原新田
・木造・切妻平入り平屋建て瓦葺き、旧街道沿い
・間口 6 間、奥行 9 間
・表から裏に通じる土間 6 つの部屋が二列に並ぶ

イ.≪既成市街地≫
上清水の家:岡自治会
・木造平屋建て、瓦葺き建築面積 107 ㎡
・昭和 13 年ころ建築の住宅
・清水港にほど近い閑静な住宅地に立地している

ウ.≪中心市街地≫
風岡邸:由比北田
・木造 2 階建て、瓦葺き一部トタン葺き
・間口 2 間、奥行 6 間
・道路から幅 1m の路地を入った敷地に立地

写真4 木下邸

写真5 上清水の家

写真6 風岡邸

③試行的利活用実験

3地域3空き家について、試行的利活用実験の内容、日時等を検討し、それぞれ2回実施した。

ア．木下邸：蒲原新田

●古民家カフェ「家民呼」の実施　平成 30 年 11 月 25 日(日)

“富士山ビエンナーレ”の開催期間中に実施し、また静岡県立大学の学生の協力により、カフェを開催した。

「家民呼」(カミンコ)とは、民を呼ぶ家という意味で学生が命名したものである。築 160 年ほどある民家は、以前は敷居の高い、近寄りがたい存在であったという。そういう場所を気軽に立ち寄ってお茶してもらうことで素晴らしい日本の文化や空間を味わってもらえる処にしたいという願いをこめたものである。

写真 7「家民呼」オープンを告げる空き家・古民家

写真 8 学生によるおもてなし

写真 9 美味しそうなメニュー

●「古民家（木下邸）で第九「合唱」を聴こう！」平成 30 年 12 月 23 日（日）13：30 開演

講師に佐藤美奈子先生を招き、古民家でＤＶＤ（映像付き）60 分を視聴。その後「かんばら第九を歌おう会」の皆さんの合唱を楽しんだ。

・民家の和室で「第九」を聴き、さらに生の合唱を聴く会を実施

・歴史的建築とクラシックのコンビネーションが見事に調和

写真 10 試行的利活用実験 H30.12.23

イ．上清水の家：岡自治会

「上清水の家・見学会＆活用検討ワークショップ」平成 30 年 11 月 24 日（土）

静岡市清水区上清水にある「上清水の家」は、昭和初期に建てられた純和風建築。所有者の意向で、公益的活用ができるなら保存を検討してもよいとの意向が示されている。

●見学会

常葉大学土屋和男教授の解説により、建物の見どころの説明を受けつつ見学を行った。

＜上清水の家の見どころ＞

・時代背景･･･1939（昭和 14）年竣工：近代和風の黄金時代の最後

・近代和風･･･近代（明治中期～昭和戦前期）

・別荘・別邸･･･本邸よりもサービスや収納が少なく簡素な間取り
居室は座敷＋次の間＋6 畳のみ

・材木の広域化･･･基本は杉（各地から、特に板）、檜、外壁は杉皮
神代杉、幅広の根杢板、屋久杉、黒檀、南方材、杉小丸太、鞍馬石

・工業化・近代化･･･コンクリート布基礎：関東大震災以降に普及

・職人技の手仕事･･･建具（玄関ガラス戸、障子組子）、窓敷居雨仕舞

写真 11 見学会

写真 12 見学会

写真 13 見学会

写真 14 見学会

●活用検討ワークショップ

数奇屋風民家の見学会のあと、場所を替えて空き家民家を活用するためのワークショップ。

1. Ａグループ
①立地良、住環境配慮
②誰が責任主体となるのか
･･･所有者の意向確認
③地域又は同志の人･体制
④プログラム
・地域利用　・カフェ（食事）
・場所借用（イベント）
・オフィス
（シェア、サテライト）

2. Ｂグループ
①建築美、典型民家
②所有、賃貸使用
③プログラム
・和文化
・有償利用
④課題
・維持管理費、税金
・事務局・地域連携
・知名度 UP

3. 全体討議
○周辺の歴史的建築との関連を踏まえた保存策･共同イベント
教会、浜御殿、蔵、次郎長
○和文化＋有償利用のしくみ
○当面の試行イベント
・オープンハウス＋カフェ
・知ってもらう＋ニュース性のあるイベント
･･･有名人、旅番組、落語会

図１ ＷＳ成果： Ｂグループ

○手入れが行き届いている
○建築として美しい
○民家の典型、保存が望まれる
○建具、風呂、ディテール等興味深い
○明るく広い庭を活用したい

↓

●理解ある人に賃貸・売却
●“和”の文化に活用する
●有償利用もいろいろ考えられる
●修繕・運営費用の捻出

↓

◎維持費・管理費、お金の問題
◎税金・・・相続、固定資産税
◎事務局をつくる
・・・今の良い管理状態をどう保つか
◎周辺への配慮・・・場所、車

図２ ＷＳ成果： Ａグループ

●推進グループ・地域力
・地域の人が楽しめる場所
・赤ちゃんとお母さんのおしゃべりする場　・こども寺子屋
・平日のみ主婦のランチ

●外国人向け
・1 棟貸しゲストハウス
・外国人向け日本文化体験施設

●管理人
・リタイヤ世代の別邸として売却
・移住する人への安価な提供
・家屋の管理人に住んでもらう

●活用イベント
・お茶会　・結婚式場
・撮影スタジオ　・カフェ
・デザイン事務所　・工房

ウ．風岡邸：由比北田

●実態調査その１の実施　平成 30 年 11 月 20 日(火)

●実態調査その２の実施　平成 30 年 12 月 15 日(土)

由比の中心市街地に立地し、道路から幅約 1mの路地を入ったところにある民家について、2 回に分けて実態調査を実施した。

写真 15 風岡邸外観

写真 16 風岡邸:路地

写真 17 風岡邸内部

写真 18 風岡邸:階段

④専門家による検討会議の開催

5 名の専門家［弁護士・不動産専門家・建築専門家等］による検討会議を開催

地域コミュニティによる空き家利活用による問題点・注意点等について助言、及び各地区で行われる利活用実験の企画について助言を得た。

【委員】　尾谷恒治　弁護士　早稲田リーガルコモンズ法律事務所パートナー（東京）
落合隆信　(株)オチアイ 代表取締役（静岡市）
木下　勇　千葉大学教授（松戸市）歴史的建築の空き家所有者
後藤　治　工学院大学理事長・教授（東京）
柴　由花　常葉大学法学部教授（静岡市）

【第 1 回専門家会議】　平成 30 年 12 月 21 日（金）

委員＋オブザーバー：**稲葉　穣　旧岩邊邸を楽しむ会 会長が参加**

写真 19 第 1 回専門家会議 H30.12.21

写真 20 第 1 回専門家会議 H30.12.21

＜主な意見＞

・事業のねらい

－この事業でめざすのは、地域にある民間流通に乗らない空き家を対象とし、地域コミュニティが関り、保存活用による継承を行い、その価値を地域で共有すること。

－このマニュアルは、空き家が主体か、コミュニティが主体か？

－このマニュアルの名称だが、地域コミュニティで空き家活用を進めようというよりも、空き家活用により地域コミュニティを元気にしよう、としたほうがより意味がはっきりする。調査の名称はそのままでよいが、マニュアル名称は変えた方がいい。

－都会では地区の一番ひどいものをよみがえらす、田舎では価値が高いが放置されるものを扱う。静岡はその中間くらいか。ここは南会津と小倉の中間的な位置づけのような感じだ。

－リノベまちづくりでは Z 物件といういいかたもある。A 級、B 級ではなく地域のなかで一番ひどい物件を取り上げ再生するという取り組みを意味する。

・**コミュニティが関わる意義**（質的効果、量的効果）

－コミュニティが空き家活用に関わる意義として、地域の再発見や歴史価値を高めること、あるいは地域住民の交流の場の実現などがある。

－静岡市全体では自治会は約 1000 ある。清水区は約 290。市をあげて、あるいは区をあげて取り組めばそれなりに量的効果も生まれる。

－それぞれの自治会で 1 軒、空き家を活用すれば、蒲原でも 19 件となる。

－ちなみに住宅統計では、静岡市全体の住宅戸数は約 31.9 万戸、うち 13%4.3 万戸が空き家。そのうちさらに 1/3、1.5 万戸が要修理の状態にある。清水区は約 10.6 万戸、うち空き家は 1.4 万戸ある。

－今回のアンケート調査では 1082 戸があげられている。回収率が 82%なのでこの比率を勘案すると約 1320 戸の実質空き家があることになり、これは住宅統計の空き家戸数とくらべ約 9%の数値となる。各自治会で 1 個づつ空き家が解消されれば、このうちの約 2 割が解消されることになる。

・**活用の主体**

－使用する主体は、無限責任の発生する個人ではなく、社団などの法人が良い。また適切な保険も不可欠。

－活用の基本としてリスク管理をしっかりしておく必要がある。建物に損害が発生した場合、まず占有者、次が所有者の責任となる。

・**活用の方策**

－蒲原には 200 位のいろいろなテーマ型団体・グループがある。ほとんどの団体・グループは事務局を会長宅としているが、それぞれの地域で事務局を置く場所があるといい。

－蒲原のコミュニティを考えると、“居場所づくり”という考え方が適する。19 の自治会がありそれぞれに自治会館はあるがもっと気楽に地域の人がたまる場所があることが必要だ。

－地域の子どもや母親とかが気軽に立ち寄ることのできる場所、特にセーフティネットからこぼれてしまう人たちにとっての拠り所となるようにしたい。

－蒲原の小学校では、総合学習の時間で、地域を対象としたカリキュラムが組まれ、子ども達のすばらしい取り組みがある。子どもたちが空き家調査に関わるようにしてもいい。

－子どもたちも地域に関心を持つようなプログラムも必要。子どもや若い人の関りをマニュアルに入れておきたい。

－台湾とかシンガポールなどには街中に NPO のシェアオフィスがあって活用されている。

－地域のコワーキングスペースが必要であろうが、その場合用途地域の規制に留意しておく必要がある。ほとんど活用されていないが、文化財の場合は一段階緩和の規定がある。

－使い方（活用の仕方）は宿泊施設か、店舗・住宅等としての賃貸借、ゲストハウスなどであろう。

－若い人を対象に空き家を改修して提供する事業が行われるようになってきた。松戸で、おむすび不動産、殿塚さん。一度読んで話をきいたらどうか？

－崩れかけた家を DIY で直してつかう。ヘッド研究会では、DIY 賃貸のガイドラインをつくっている。

・**税金対応**

－空き家所有者は、税金が心配の種。特に相続がポイントになる。その意味で不動産信託の仕組みを研究する必要もある。

－またそれらの受け皿となる公益法人があるといいのかもしれない。

－文化財保護法で重要文化財の美術品は相続税が免除になるという仕組みがある。が建造物には適用されない。これはまったくもって不合理で、何とかすべきである。

－登録文化財や重要建造物に指定されると固定資産税が 3 割減となるなどの仕組みがある。

・**地域文化としての評価**

－由比では、新しい建物も従来の家並みを意識してつくられており、それが普通に行われてきている。

・**地域政策としての位置づけ**

－行政との連携が大切。

－地域が疲弊し空き家が増加し、それがさらに加速する、それを食い止めるために、例えば SDG s などの取り組みがあるが、そういった大きな枠組みをもち、その展望のなかで空き家活用も位置づける必要がある。

－南会津町と関わっているが、空家特措法の特定空き家制度を使い、壊すだけでなく、活用を進めようとしている。

－空家特措法をリノベに使う方法もある。

・**その他留意すべきこと**

－このマニュアルで扱う空き家はどのようなものを想定しているか？おそらく不動産流通に乗らないもの、つまり検査をしてもまず耐震性などでアウトとなるものがほとんどだろう。

－蒲原宿まちなみの会では、空き家活用のための調査を行った。空き家相談や街並み相談を建築士の協力を得て行ってきた。会員のお宅とか 6、7 戸をリフォームしている。今度の月曜、もちつきの会を実施する。

－アニュアルはできれば、文字でなくイラストで、かつ問答形式になると理解されやすいと思う。漫画にできるとさらにいいかもしれない。（JST　理系漫画家？）

－このマニュアルの第二段階で、改訂版ができるならその際に対応させて頂ければと思う。

【第 2 回専門家会議】　平成 31 年 2 月 18 日（月）

委員＋オブザーバー：林 泰義 玉川まちづくりハウス、岩辺 泰　NPO ふれあい由比が参加

写真 21 第 2 回専門家会議 H31.2.18

写真 22 第 2 回専門家会議 H31.2.18

＜主な意見＞

・**資産保全・継承について**

－認定 NPO への寄付とか、市町への寄付は、ていねいに書いたほうがいい。

－信託は京町屋で例がある。ファンドレイジングとしてはありうるのではないか？

－手続き的に難しく、また相続税の支払いは免れないため、信託は現実的ではないかもしれない。

－不動産証券化は相当に難しい。特定の公益法人が寄付を受ける主体となることはありうる。寄付は魅力があるかもしれない。

－京都のお寺で管理処分契約の例がある。

・**貸借等について**

－一時利用は貸借の一部に含まれるというふうに考えるべき。別物ではない。契約書等のひな型は使用したことがあるものをしようしたほうがいい。個別例として、掲載する。

－文化財等となると建築確認が不要となるケースがあるが、法の適用は必要ということがあるので、留意しておきたい。

・空家活用推進について

－空き家活用の事例はいろいろある。あまり自治会にとらわれすぎない方がいいのではないか？（サブシステムとして、社会事業としての位置づけとその推進主体があった方がいい）

－福岡・津屋崎町の例に学ぶべき。新な社会事業といっていい。空き家をお店等の活用することにより地域にお金も回る。島根・松江にも例がある。

・所有者の意向把握が鍵

－自分は不動産業なので、とにかく所有者ファースト。所有者の古い建物を残したいという意向をキャッチするのが基本。SOS を出している人をつかまえられないか？蒲原にもいろいろまだ残っている。不動産マネージメントが必要。

－空き家所有者のインタビューあるいはヒアリングから、空き家活用の話に展開をしていく、そういうプロセスを考えたほうが実効的ではないか？　アンケートではきっかけになりにくい。非公式の人の話のなかから次の展開が生まれる。

・その他留意すべきこと

－民泊事業法で、自治体がルールを決められるというのがある。これを活用できないか？

－お年寄りにアンケートするならわかりやすくする必要がある。

－物置化した空き家にお掃除チームを繰り出すとかも有効。一方で住み着きたい人、例え職人さん、お店をやりたい人をつかまえる作戦も必要。

－若い人、外から入ってくる人の巻き込みができないか？

－川口のおむすび不動産、世田谷区ふくふくの家とか参考になる。

⑤「地域コミュニティによる空き家活用マニュアル」の作成

以上の検討作業、及び実践活動を通じて、地域コミュニティにおいて、空き家利活用にかかる一連のプロセスを実際に積み重ねていくことにより得られる知見をマニュアル案としてとりまとめた。

（３）成果

○「地域コミュニティによる空き家活用マニュアル」

＜マニュアル作成の主旨＞

空き家の増加が全国的な問題となっているが、日常生活を支える近隣社会の基本となっている自治会・町内会など地域コミュニティによる主体的な取り組みが極めて重要と考えている。

空き家が放置され、そこから問題が生じ、その影響を受けるのは近隣地域である。また空き家の所有状況や管理状況について、一番具体的に知りうるのが近隣居住者である。またさらに管理活用に関わるとすれば、近隣居住者や団体が最適である。さらに空き家活用によるメリットを一番享受できるのも近隣地域社会と考える。つまり空き家対策は、近隣地域社会、すなわち地域コミュニティで取り組むことが望ましく、また必要な課題である。

一方で、地域コミュニティは、既に相当な少子高齢社会となり、様々な問題が生じてきている。例えば子どもの安全や貧困の問題への対処、お年寄りの資産保全や安全向上・健康増進、あるいは激甚化する自然災害への対応など、深刻な問題も拡大してきている。また近隣の人間関係が希薄化するなかで、親睦交流の意図的活動もさらに重要になってきている。さらに人口減少もあり

コミュニティの担い手が減少しつつあるなか、近隣の資源を生かした地域社会の活性化がこれまでになく必要とされる状況となっている。

空き家は放置すれば大きな問題となるが、近隣に存在する貴重な活動資源でもある。空き家問題に適切に対処し地域の活性化を図ることが、地域コミュニティおいても非常に重要なことである。

また急速に増加する空き家に対し、その増加の抑止や有効活用への転用が可能となることは、空き家対策上、有効な手段となると思われる。また多くの自治会・町内会や、地域内のコミュニティ団体がそれぞれ空き家活用を実施できる状態となれば、施策の量的効果が期待できることにもなるのである。

本マニュアルは、地域コミュニティにおいて空き家活用を進めるための具体的な手引きとしてまとめたものである。これにより地域の空き家対策がより前進し地域社会の活性化に寄与することを目的としている。

＜本マニュアルのねらい＞

本マニュアルは地域コミュティ関係者において、空き家活用に積極的に取り組んでいただくために作成するものである。

①マニュアルの対象者

主な対象は、地域コミュニティ関係者で、連合自治会や単位自治会など地縁組織の役員の方々、また福祉関係団体・環境団体など志縁組織の役員の方々、並びに行政関係者である。

②対象とする空き家

空き家は、民間不動産市場において、売買や賃借物件として流通するものと、そのような市場にはのらないものがある。ここでは、後者の市場流通にのらないものを主な対象としている。

③地域コミュニティに寄与する

このマニュアルで想定する地域コミュニティは、あくまでも近隣地域社会を意味する。具体的な範囲としては、概ね小学校区程度の広がりある地域を想定している。そして空き家活用の主体とは、その範囲にあって地域の生活を支える様々な団体・グループを想定している。

その活用は、あくまでも地域コミュニティに寄与するために行うものが基本となる。

＜本マニュアルの構成＞

本マニュアルは、空き家活用の段階に応じた構成となっています。

序・第１章は、基本的事項を書き記している。

第2～4章は、空き家活用を進めるにあたって、先ず進めるべき調査・ニーズ把握・活用プログラムが内容となっている。

第5・6章は、活用の準備で、体制と使用等の基本条件を整える。

第7章は、活用の実施の内容を記述している。

第8章は、上記のプロセスで課題となる事項について解説している。対象となる空き家によって異なるが、必要とされる専門的な事項についても触れている。

本マニュアルは、あくまでも現在の状況に基づく、試案として作成したものであり、今後制度の充実や、事例や知見の積み重ねにより、さらに充実されていくことが望まれる。そのたたき台として御覧いただければ幸いである。

第１章
誰が行うのか？

（活用の主体について）
１　地域のコミュニティ組織
・自治会等地縁団体
・テーマ型団体・グループ
・・・空き家活用を検討し実行する主体（町内会・自治会、連合町内会・自治会、地区社協、PTA、高齢者サークルなど地域のグループ・団体）
・・・コミュニティ協議会、同空き家活用検討委員会
（上記を包括する団体、あるいはその下部組織として構成される実働メンバー）
２　当面の活用検討組織
・・・自治会、コミュニティ協議会

第２章
空き家調査の実施

１　建物調査
・・・みんなで調べてみよう（地図上にチェック、外見調査）
・・・内部を見学してみよう
・・・建物の歴史、故事来歴を掘り起こしてみよう（調査の方法、調査の持ち物、実際の様子（写真））
２　所有者の意向確認
・・・所有者さんの意向・心情についての理解
・・・活用をわかりやすく説明
・・・借用（使用）主体の説明
・・・当面暫定使用についての諒解を得る、そのための覚書案を提示する
・・・登記簿謄本を確認（固定資産税情報も）

第３章
活用のニーズの把握

１　空き家アンケート
・各単位自治会、あるいは、各組で、空き家そのものについてアンケート等により調べる
２　一般アンケート
・活用したいグループ団体
・利用者からみた活用方法
・アイデア
（アンケート実施例、方法、文案）

第４章
活用プログラムの検討

１　活用検討ワークショップ
・ねらい　・呼びかけ対象者　・モデルプログラム
・留意事項（ワークショップ事例、上清水）
２　試行プログラム実施
⑴大掃除　⑵最低限の補修
⑶試行プログラム
・オープン・カフェ　・子どもの居場所づくり
・子どもの本の読み聞かせ（蒲原、由比他）

第５章
活用管理体制を整える

１　活用体制を整える
①既存組織による対応
②組織づくり
・活用できそうな主体に働きかけてみよう（地区内の各種テーマ型団体、NPO）
（事例：木下邸（旧岩邊邸）を楽しむ会規約）
２　基本管理事項の確認
・鍵の管理　・火災保険等
・大雨・台風のあとの見回り
・草取り・風とおし・掃除
・トイレ・水回り

第６章
空き家の使用・貸借

１　利用可能な空家の特定
・使用可能な空家の特定
・所有者さんと活用についての打診・調整
２　使用貸借の開始
・使用協定、貸借契約などの締結

第７章
活用の実施

１　イベント活用
２　常設活用

第８章　その他の課題

１　改修について・・・暫定利用に伴う補修／改修設計、改修工事
２　登録文化財への登録・・・50 年以上経過した建物か？／民家など歴史的な価値は？
３　建築基準法の適用、不適用について・・・登録有形文化財／景観重要建造物等の適用除外
４　資産保全について・・・相続等の対処／寄贈を受ける、自治体に寄付する
５　国等の支援制度・・・国（空家刷新モデル事業、歴史まちづくり構想、、、）
・・・県（観光施設整備事業、移住対策モデル事業、、、）／市町
・・・公益的団体（WAM、社会福祉協議会）

図 3 本マニュアルの構成

３．評価と課題

①自治会へのアンケート調査について

清水区の自治会組織は、平成 30 年 12 月現在 291 の単位自治会があり、各自治会は清水区内を 21 地区に区分した地区連合自治会を構成し、その各地区連合自治会長を常任委員とする清水区自治会連合会を構成する組織となっている。

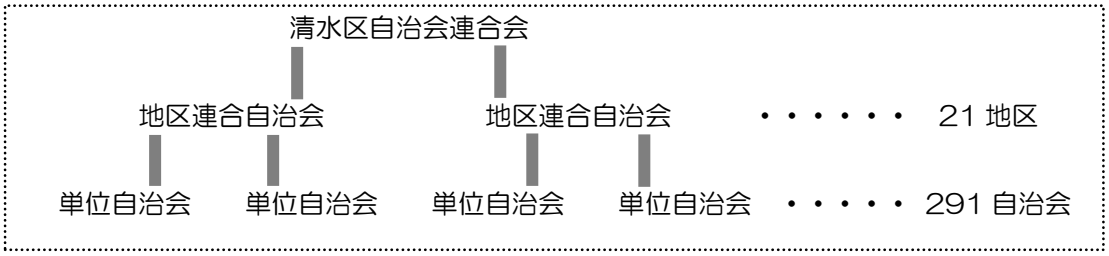


図 4 清水区自治会連合会の構成

アンケート調査を実施するに当たり、21 地区の地区連合自治会長が集まる会議においてアンケートのお願いと内容の説明を行なった。この地区連合自治会長会議は毎月 1 回開催されていたが、そのことを知ったのが 9 月開催後だったため、アンケート調査実施がほぼ 1 ヶ月遅れることとなってしまった。

また、回収率が 81.8%（238／291）で、100%に至らなかった。マンション、アパートだけの自治会もあるため、100%達成は難しいと思われたが、それでも 291 自治会のうち 53 の自治会長がアンケートに回答していただけなかったことは残念であった。アンケート対象者である自治会長が高齢者であるため、アンケートの文字の大きさ、問の文章の言い回しなど、読みやすく判りやすく十分配慮したつもりであったが、細心の気配りが大切だと痛感した。

アンケート内容の中で、「利活用可能な空き家」と思われるものを具体的にあげてもらう問において、74 軒という結果であった。アンケート後、現地での確認を行なったが、建築年が新しいものが多かった。戦前建築の民家や 50 年以上経っている建物は少なく、現地で自治会長からあがった新しい建築の空き家の近くに古い家の空き家が多くあることも判明した。これは、「利活用可能」について受け取り方によると考えられる。古い建物は老朽化により利活用が難しいと感じるのであろう。利活用を考えた場合、古い民家のほうがいろいろな利活用の可能性があり、利活用の幅が広いと考ええられるが、自治会長の受け取り方は、古い建物ほど手を入れたり、修繕等したりしなければ、利活用につながらないと思われたと考えられる。

②モデル自治会及びモデル空き家の検討・抽出について

自治会長アンケートの結果、及び清水区役所地域総務課、NPO 法人ふれあい由比とも協議して、3 箇所 3 空き家を抽出した。この 3 空き家について、それぞれの自治会長が好意的に対応していただき、利活用実験を実施することができた。

③試行的利活用実験について

≪中山間地域≫木下邸

H30.11.25 古民家カフェを静岡県立大学学生の協力を得て実施。

H30.12.23 第九「合唱」を聴こう！イベントを実施

2 回の利活用実験を試行した。古民家カフェは時期的に深秋の季節だったので、カフェの入りは多くはなかったが、地元＋学生の協力を得たことが今後につながると思われる。

第九を聴こうイベントは、民家の座敷空間とクラシック音楽の融合という珍しい試みを実施

したことは、利活用の可能性を示すものであり、地域住民へのインパクトがあり、効果は大きかったと思われる。

④専門家による検討会議の開催について

専門家検討会議は当初 3 回開催の予定であったが、委員の先生全員が出席できる日程調整ができなかったため、H30.12.21 と H31.2.18 の 2 回開催となった。1 回開催しなくても委員の先生方から十分意見・指導・助言をいただけたと考えている。

弁護士、不動産関係者、建築専門家、都市計画専門家、法律・税制専門家による専門家会議を設置したことにより、大きな成果をあげることができた。また当初の委員のほかに、地元の NPO、まちづくり活動団体の長にオブザーバーとして加わってもらったことも大変よかったと考えている。

これらの委員の先生方、オブザーバーの方々には、今後も継続して関わっていただきたいと考えている。

⑤「地域コミュニティによる空き家活用マニュアル」の作成について

当初考えていた「マニュアル」の構成は、下記のようなものであったが、下記の下段に示したものが成果品としてのマニュアルの目次構成である。

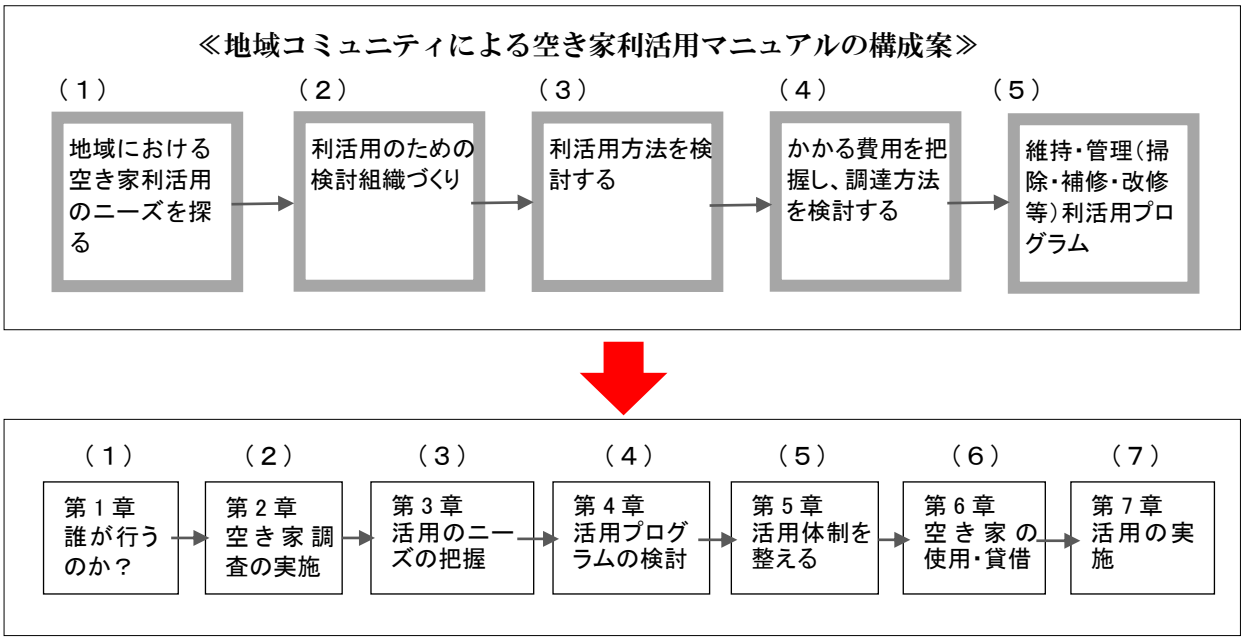


図 5 本マニュアルの当初構成と成果品目次構成

本マニュアルは、B 5 版 56 ページである。タイトルは「空き家活用により地域コミュニティを元気にしよう！」と付けた。

地域コミュニティにおいて空き家活用を進めるための具体的な手引きとしてまとめたものであり、地域コミュティ関係者において、空き家活用に積極的に取り組んでいただきたいと考えている。

また、本マニュアルは、あくまでも現在の状況に基づく、試案として作成したものであり、今後制度の充実や、事例や知見の積み重ねにより、改訂しさらに充実されていくことが望まれる。そのたたき台として作成したものである。

自治会長へのアンケート調査からはじまり、自治会を中心とした空き家の利活用試行実験を経て、地域コミュニティによる空き家活用のためのマニュアルを作成したが、自治会や自治会長の取り組み姿勢や意識には温度差があることも認識した。また自治会長は任期 2 年で交代す

るところが多く、継続して取り組んでいくことにむずかしさがあることは否めない。

しかし、だからこそ、そのような状況があるからこそ「マニュアル」があることの有用性があるといえると考えている。自治会や自治会長が有効に活用できる「マニュアル」であれば、人が代わっても使える「マニュアルとなるのである。

４．今後の展開

① 自治会への報告・・・アンケート結果及び「空き家活用マニュアル」の報告

② 空き家の状況確認調査・・・アンケート調査であげていただいた空き家について、自治会を通じて、自治会長等とともに状況確認調査を実施

③ ３つの空き家利活用実験の継続

④ その他の空き家の利活用可能性の検討

⑤ 「空き家活用マニュアル」の有効性の検証（改訂の検討）

⑥ 空き家利活用に関するネットワークの構築・・・趣旨･目的を共にする組織団体等による協議会を設立して活動する（2019 年 3 月 15 日発起人会を開催し、2019 年 6 月設立予定）

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成 25 年 6 月	
代表者名		伊藤光造	
連絡先担当者名		塩見　寛	
連絡先	住所	〒 420-0831	静岡県静岡市葵区水落町 5-5
	電話	054-270-6535	
ホームページ		http://	