

スポンジ化した都市空間における低未利用ストックの利活用
促進に向けた地域マネジメント手法に関する調査研究

2021 年 3 月

国土交通省 国土交通政策研究所

研究官	伊藤 夏樹
-----	-------

研究調整官	多田 智和
-------	-------

研究官	石井 義之
-----	-------

要旨

近年、市街地における「都市のスポンジ化」が顕在化しつつある。これにより、空き地、空き家、空き店舗や空き公共施設等の低未利用ストックが増加しているが、一方で、これらは地域の資源ともなり得るものであり、適切に管理・利活用して地域に必要な機能（買い物、交流・居場所、子育て、レクリエーション等）を補完することができれば、地域住民の生活の質の維持・向上につながる。

本調査研究では、まず、スポンジ化の実態把握として、首都圏のメッシュデータにおける世帯数の推移から当該地域を抽出し、市街地類型別のケーススタディと合わせてその特徴を確認した。

更に、低未利用ストックの利活用に取り組む団体等へのヒアリング、自治体等の関係団体へのアンケート調査、地域住民とのワークショップ等を通じて、利活用を促進するための地域主体によるマネジメントのあり方を検討し、そのプロセスごとに要点を整理した。

Abstract

In recent years, we have been experiencing the so-called "sponge phenomenon" in urban areas, where underused or unused resources such as vacant lots, vacant houses, vacant stores, vacant public facilities, etc. become prevalent. Meanwhile, these have a potential to be converted to valuable local resources. If essential functions such as shopping, socializing, child-rearing, recreation, etc. may be added to the resources through adequate management and effective utilization measures, the quality of life of the local residents will be maintained and enhanced.

In this study, we tried to figure out the actual state of ongoing "sponge phenomenon" by picking up the possible areas using the Tokyo metropolitan area's mesh data of transition in the number of households, and identified their features along with case studies of different urban area types.

Furthermore, we have interviewed related organizations that are taking initiatives to utilize those resources, conducted questionnaire surveys to those organizations as well as supportive organizations such as local governments and financial institutions, and held workshops for the local residents. Through such process, we have sought for an adequate management style of local-led initiatives, and summarized the key issues for each process herewith.

目 次

第1章 調査研究の概要	1
第1節 調査研究の背景と目的	1
第2節 調査研究の方法と本報告書の構成	2
第2章 都市のスポンジ化の実態	3
第1節 都市のスポンジ化の要因と影響	3
第1項 都市のスポンジ化の要因	3
第2項 都市のスポンジ化の影響	8
第2節 都市のスポンジ化の発生状況とその特徴	9
第1項 自治体レベルでの人口・世帯数と空き家・空き地の状況	9
第2項 スポンジ化が生じている可能性のあるメッシュの分布と特徴	12
第3項 都市別ケーススタディ	19
第3章 低未利用ストックに関する地域マネジメント	54
第1節 先進事例調査	54
第1項 調査の概要	54
第2項 知見の整理	154
第2節 地域マネジメント手法の検討	161
第1項 関係主体の意向把握	161
第2項 地域の関わり方の検討	178
第4章 まとめ	186

第1章 調査研究の概要

第1節 調査研究の背景と目的

近年、市街地において低未利用なストック（宅地、住宅、店舗、公共施設等）が発生する「都市のスポンジ化¹」が顕在化しつつある。こうした状況下では、ストックの管理の低下による景観の悪化、人口や来街者の減少による地域の賑わいや活力の低下といった周辺環境への影響が懸念される。一方で、これらの低未利用化したストックは地域レベルでは比較的容易に把握可能であり、適切に管理・利活用して地域ニーズに対応した機能等を補完することができれば、住民の生活の質の維持・向上につながる地域資源ともなり得る。

本調査研究は、こうした視点に基づき、スポンジ化の実態把握を踏まえた上で、地域住民や関係団体等の連携を通じた低未利用ストックの利活用促進のためのマネジメント手法について検討するため、先進事例調査や関係主体へのアンケート調査、住民とのワークショップ等を実施し、得られた知見を整理するものである。

¹ 社会整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画基本問題小委員会（2017）では「都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する現象」と定義している。

第2節 調査研究の方法と本報告書の構成

前述の目的のため、本調査研究では大きく以下の二つの事項について取り組んだ。

- ① 都市のスポンジ化の実態把握
- ② 低未利用ストックに関する地域マネジメントの検討

①については、近年顕在化しつつある「都市のスポンジ化」について、その発生要因と影響を文献調査により整理するとともに、首都圏を対象に統計情報に基づきスポンジ化が生じていると考えられる市街地を抽出しその特徴を把握した。また、東京近郊と地方部の都市において市街地類型別にケーススタディを行った。(第2章)。

②については、まず、低未利用ストックの利活用に関する先進的な取組についてヒアリング調査を実施し、地域マネジメントの一般的なプロセスを設定したうえで取組上の課題や対応策を整理した。さらに、これを踏まえて、自治体等マネジメントに関わる団体へのアンケート調査、地域住民等とのワークショップを実施、各プロセスでの関わり方について検討した(第3章)。

最後に、まとめとして、これらから得られた知見をマネジメントのプロセスごとに取りまとめた(第4章)。

なお、調査方法の検討、結果の分析等に当たっては、有識者による意見交換の場を設け、助言をいただきながら進めた。

第2章 都市のスポンジ化の実態

第1節 都市のスポンジ化の要因と影響

本節ではまず、「都市のスポンジ化」という現象が引き起こす都市政策上の課題について整理するため、既往研究等からその特徴を整理した。

第1項 都市のスポンジ化の要因

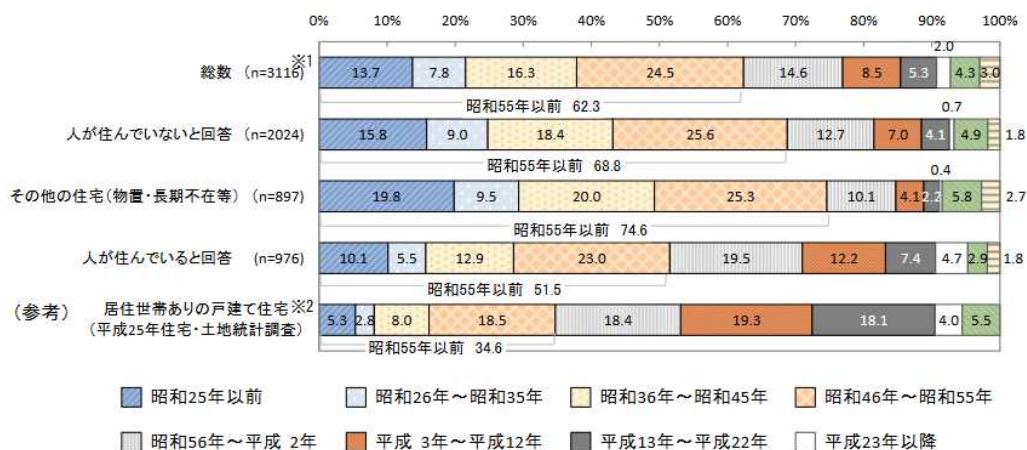
(1) 物的・直接的要因

空き地、空き家等ストックの低未利用化の要因としては、まず、これらストックの条件が悪いことにより利活用や更新が進まないことが考えられる。

住宅の場合に想定されるのは、そもそもの質の低さ、管理不十分等による老朽化、基盤未整備による接道条件等の不備といった要因である。戦後の住宅不足を解消するため、高度成長期にかけて大量に供給された住宅にはこうした問題を抱える住宅が少なくないため、これらが空き家化していることが考えられる。

この点について、西山（2013）は、1960-1964年の住宅建設ブーム期に建てられた住宅の質が高くなく、木造住宅の耐用年数も経過していることから中古戸建の市場に流通せずに空き家となっていることを指摘している。さらに、中井ら（2012）は、大阪市鶴橋地区の空き家敷地の約6割が50㎡以下の狭小敷地であり4m未満の前面道路に接道しているとするほか、三信ら（2014）は、広島県呉市の空き家の解体除却事業において幅員1.8m未満の道路に接道する事例が約4割、幅員4m未満の道路に接道する事例が8割を占めていたことを示している。なお、同要因による空き地化についても、井上（2015）が、宇都宮市の中心市街地周辺部において更新期を迎えている1965年以前に開発された住宅地において接道条件を満たさないために空地が発生し残存していることを指摘している。

なお、国土交通省が実施した平成26年空家実態調査においても、調査を実施した戸建て空き家等は建築時期が古くなるほどその割合が居住世帯ありの戸建て住宅の割合より高くなっており、実際に人が住んでいないと回答されたものはさらに割合が高いことから、建築時期が古い住宅が空き家化している状況が確認できる（図2-1-1）。



出典：国土交通省（2014）「平成26年空家実態調査」

図2-1-1 居住状況別の建築時期

なお、前記の建築時期の古い住宅については、既成市街地周辺に多く見られるものであるが、高度経済成長期に拡大した郊外市街地においても低未利用ストックが発生している。丘陵地を開発することが多い郊外住宅地で問題となるのは斜面である。

この点について、三宅ら（2014）、西浦ら（2017）は、東京圏における傾斜角のある斜面住宅地に着目し、当該地域では持家の減少や空き家のリスクが高いことを指摘している。吉武ら（2016）は、横須賀市の谷戸地域において、車のアクセスができない区画で管理不全の区画が発生していることを指摘している。同様に金ら（2016）は、長崎市における傾斜角 5 度以上の斜面地市街地において前面道路の幅員と車庫の有無が大きな影響を与えているとしており、標高の低い地域でも車でのアクセスが不可能な地域では空き家・空き地が発生しやすいことを指摘している。

（2）物的・間接的要因

全国的な世帯数の増加はもう数年続くとされるが¹、地方部を中心に多くの地域では世帯数が減少に転じている。にもかかわらず、郊外での住宅地開発は依然として継続されており、郊外の農地開発により人口・世帯が増加する地区がある一方で、中心市街地や既存ニュータウンの人口・世帯が減少する状況がみられる。

松川ら（2018）によれば、都市計画法第 34 条 11 号条例を制定した宇都宮市、高崎市、前橋市においては、2000 年法改正前後 15 年間の市街化調整区域の人口変化率が増加に転じており、宇都宮市では-4.7%から+4.9%へと上昇しており、郊外での住宅需要の高さを示している。また、西山（2012）は中古住宅の流通が少なく新築持家戸建志向が強いことから農地などの非宅地を利用した市街化区域縁辺部での開発が活発であること、郊外部における道路交通や生活利便施設の充実、地価の安さが吸引力となっていることを指摘している。

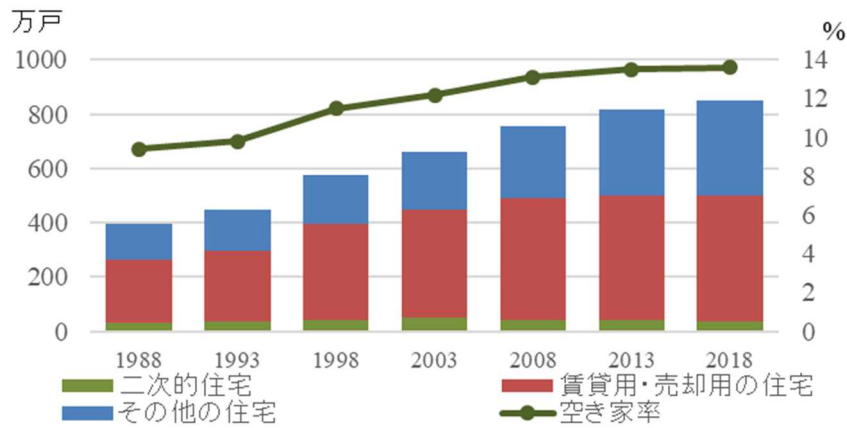
住宅需要が新規分譲住宅に向かうことは、既存住宅地に対する需要低下を間接的に促し、空き家・空き地化の要因となり得るものである。

（3）人的要因

住宅・土地統計調査によれば、日本における空き家数は一貫して増加している。その中で特に増加しているのが「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の「その他の住宅」（以降「その他空き家」という）であり、1988 年から 2018 年の 30 年間で 2.65 倍と大きく伸びている（図 2-1-2）。所有者個人の事情により利用されないこれらの空き家は、前述した物的条件によるものではないため、スポンジ化による低未利用ストックの「ランダム」な発生の要因となっていると考えられる。

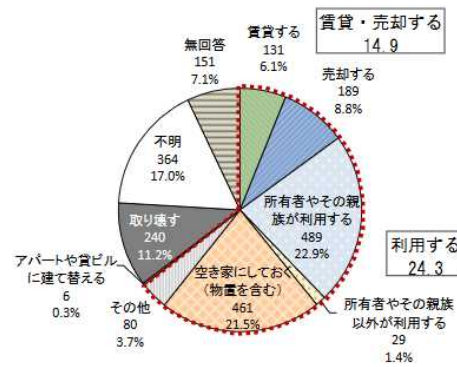
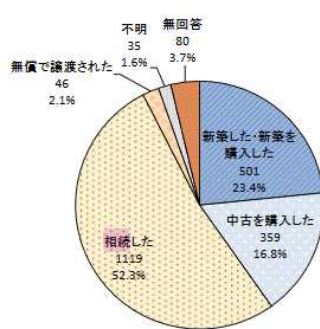
2014 年の空家実態調査では、空き家を取得した経緯は「相続した」が 52.3%と最も多いことから（図 2-1-3）、相続した住宅をそのまま空き家に行っている状況が想定される。なお、今後 5 年程度のうちに空き家を利用する意向があるのは 24.3%に留まり、賃貸・売却の意向がある 14.9%もリフォーム費用や設備等の古さといった課題を挙げている（図 2-1-4、図 2-1-5）。

¹ 国立社会保障・人口問題研究所によれば、日本の世帯数は 2023 年まで増加を続けるとされる。



出典：住宅・土地統計調査より作成

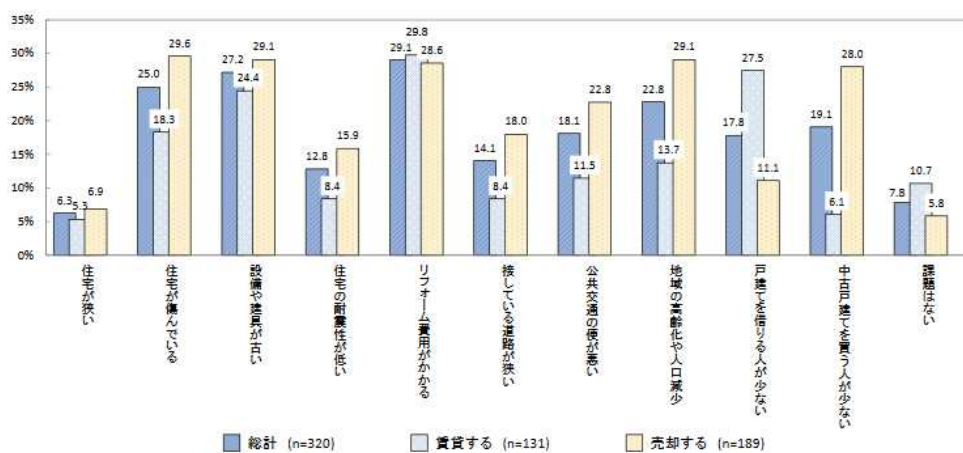
図 2-1-2 空き家率と種類別空き家数の推移



出典：国土交通省(2014)「平成 26 年空家実態調査」

図 2-1-3 住宅を取得した経緯

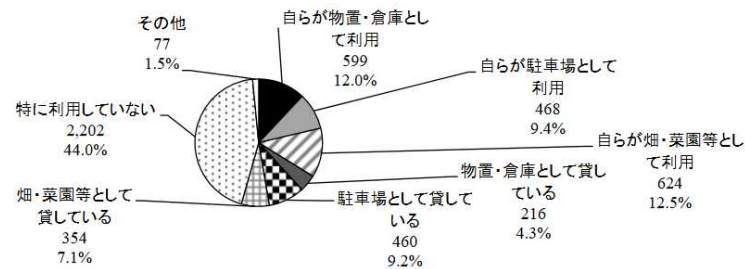
図 2-1-4 今後の利用意向



出典：国土交通省(2014)「平成 26 年空家実態調査」

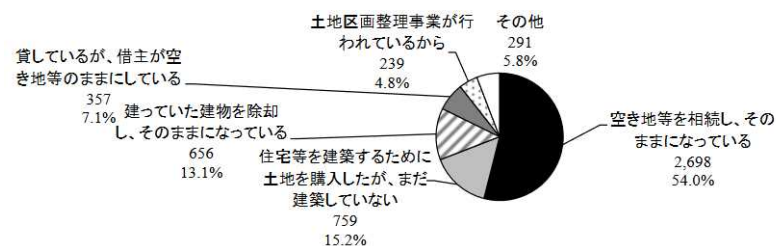
図 2-1-5 賃貸・売却する上での課題

空き地に関しては、2017年に国土交通省が実施した「空き地等に関する所有者アンケート」において、44%が特に利用していないとしている(図 2-1-6)。空き地のままになっている理由としては、「空き地等を相続し、そのままになっている」との回答が54.0%であり(図 2-1-7)、売却や賃貸についても、「現在は考えていないが、将来的にはあり得る」がそれぞれ39.5%、35.2%が最も多く、既に見込みが立っていたり何らかの行動を起こしているのは13.1%、10.9%に過ぎない(図 2-1-8、図 2-1-9)。



出典:国土交通省(2017)「空き地等に関する所有者アンケート」

図 2-1-6 土地の現状



出典:国土交通省(2017)「空き地等に関する所有者アンケート」

図 2-1-7 土地が空き地等のままになっている理由

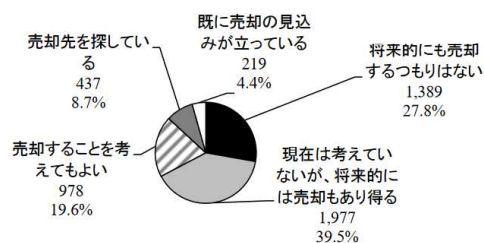


図 2-1-8 当該土地の売却

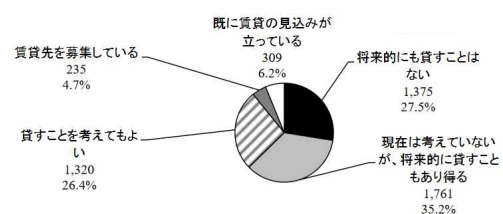


図 2-1-9 当該土地の賃貸

齋藤（2014）は、利用可能な不動産が利用されない理由の一つとして不動産制度の問題を挙げ、新築住宅の購入に対して融資や税制度が有利であること、空き家を所有している方が固定資産税の制度が有利であること、空き家の売買・賃貸がビジネスとして成立しにくいこと、不動産取引費用が高いこと、所有者がバブル時期の記憶から将来の値上がりを期待していること、など主に金銭面にかかわる事情があるとしている。また、鈴木ら（2017）は、川口市における空き家の特徴を整理し、接道条件を満たし延べ床面積 70 m²以上と、比較的有利な条件ながら 2 年間以上空き家となっている住宅の存在を示しており、その理由としては、「満足できる価格で売れそうにない」「取り壊すと固定資産税が高くなる」の割合が高く、今後についても、市場動向等を見つつ当面保有を続けるという意向が最も高かった。

都市のスポンジ化の要因については、主に以上の三点があげられるが、物的な要因、人的な要因とその背景にある制度的な要因が絡んでおり、そのレベルも多様である。(1)の接道条件などはそもそも国の制度に関わるものであるが、制度下での対応を図る場合でも、敷地整序など調整に非常に多くの労力や資金を要するものから、現状を活かしてリフォームや簡易な DIY などを図るもの手段まで対応の幅もそれぞれである。また、(2)の郊外開発との関係は自治体の都市・住宅政策と関わるため、地域で対応できる部分は少ないが、地域の魅力を高めることができれば居住地選定の際の競争力向上につながる。(3)については相続人など所有者へのアプローチ、交渉等ソフトな取組が重要となるが、それには専門性や技能が求められる。スポンジ化の要因そのものの解消は容易ではないが、低未利用ストックを利活用するに当たっては、こうした要因を含めたストックの状況を踏まえておかなければならない。

第2項 都市のスポンジ化の影響

空き家や空き地等は、売買や賃貸等の取引、別荘や二地域居住のような住まい方に関わって生じるものでもあるため、存在する全てに問題があるわけではない。

ただし、市場にも乗らず長期にわたり家主が不在となるようなその他空き家が増えてくると、住宅の管理不全等により直接的に、また、世帯の入れ替わりが生じないことにより間接的に、地域に悪影響を及ぼすことが考えられる。

前者の住宅の管理不全に関しては、管理の適正化を目的に自治体が条例により対応を図ってきたほか、2014年には空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という）が制定されている。同法では、地域住民の生活環境への影響として、①建築物等の倒壊、損傷等による保安上の危険、②建築物等の破損やごみの放置等による衛生上の有害、③著しい景観損傷、④立木や動物等をはじめとする周辺の生活環境への影響をあげており、制度上は対処法が担保されている。

一方で、空き家、空き地等が増加し、世帯の入れ替わりが生じないことは、更なる人口の減少、住民の高齢化等につながり、こちらの地域への影響は大きい。人口減少によるパイの低下と高齢化によるアクティビティの低下は、商業をはじめとする各種生活サービスの需要を低下させ、これら施設やサービスの地域からの撤退につながることもある。また、高齢化により人口構成が変化することで介護サービス等必要とされるニーズとのギャップが生じることも考えられる。さらに、担い手の減少で互助的な活動が困難になると、コミュニティの停滞にもつながる。

これらの問題は、以前から中心市街地の衰退による買い物難民問題、近年では郊外ニュータウンのオールドタウン化問題等の形で顕在化しているもので、こうした地域はスポンジ化が地域課題に直結している場所でもあるため、地域課題の解消と低未利用ストックの活用を併せて検討する必要がある。

第2節 都市のスポンジ化の発生状況とその特徴

本節では、首都圏（東京都、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県）を対象に、統計データを用いて都市のスポンジ化の発生状況の把握を試みる。

第1項 自治体レベルでの人口・世帯数と空き家・空き地の状況

(1) 人口・世帯数の動向

首都圏の人口は、東京都及び近隣3県（埼玉県、千葉県、神奈川県）はなお増加の傾向にあるのに対し、周辺4県（茨城県、栃木県、群馬県、山梨県）は2000年代以降減少局面を迎えている。

自治体別に2005年から2015年にかけての10年間の人口動向をみると、東京40-50km圏を境に圏内では増加しているものの、それ以遠の地方部では県庁所在地周辺など一部を除いて概ね減少傾向にある²（図2-2-1）。

世帯数については、首都圏縁辺の山間地域等を除き、依然として広く増加しており（図2-2-2）、地方部でも世帯当たり人口は減少しているものの、世帯数そのものが減少しているわけではない³。

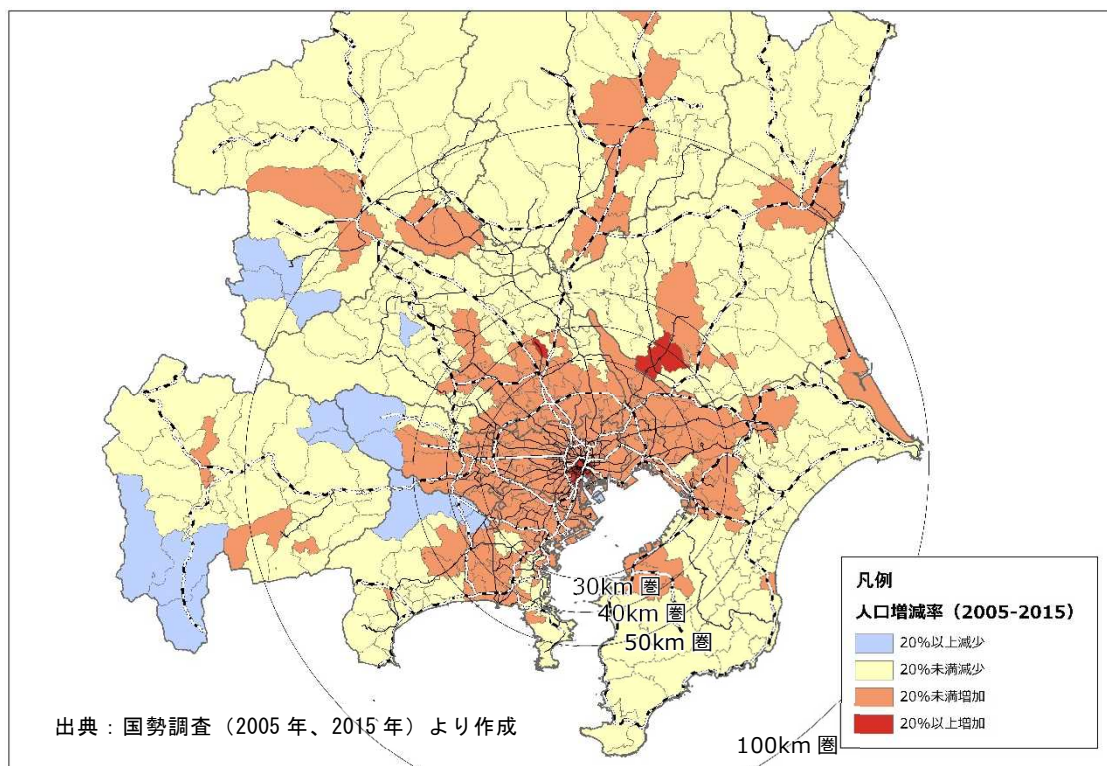


図 2-2-1 自治体別人口増減率（2005年 - 2015年）

² 境界となる都心40-50km圏では、鉄道沿線ではない自治体を中心に人口減少が見られる。通勤・通学者（国勢調査での常住地による15歳以上自宅外就業者・通学者）の内、手段としての「鉄道・電車」と「自家用車」の分担率に着目し「鉄道通勤率＝鉄道・電車利用者／（鉄道・電車利用者＋自家用車利用者）」として算出したところ、都心40～50km圏の鉄道路線のない地域及び都心50km圏以遠では自家用車による通勤・通学の方が中心となっており、人口増減の境界に近い状況がみられた。

³ DIDのような人口が集積した市街地を有する自治体については概ね減少していない。

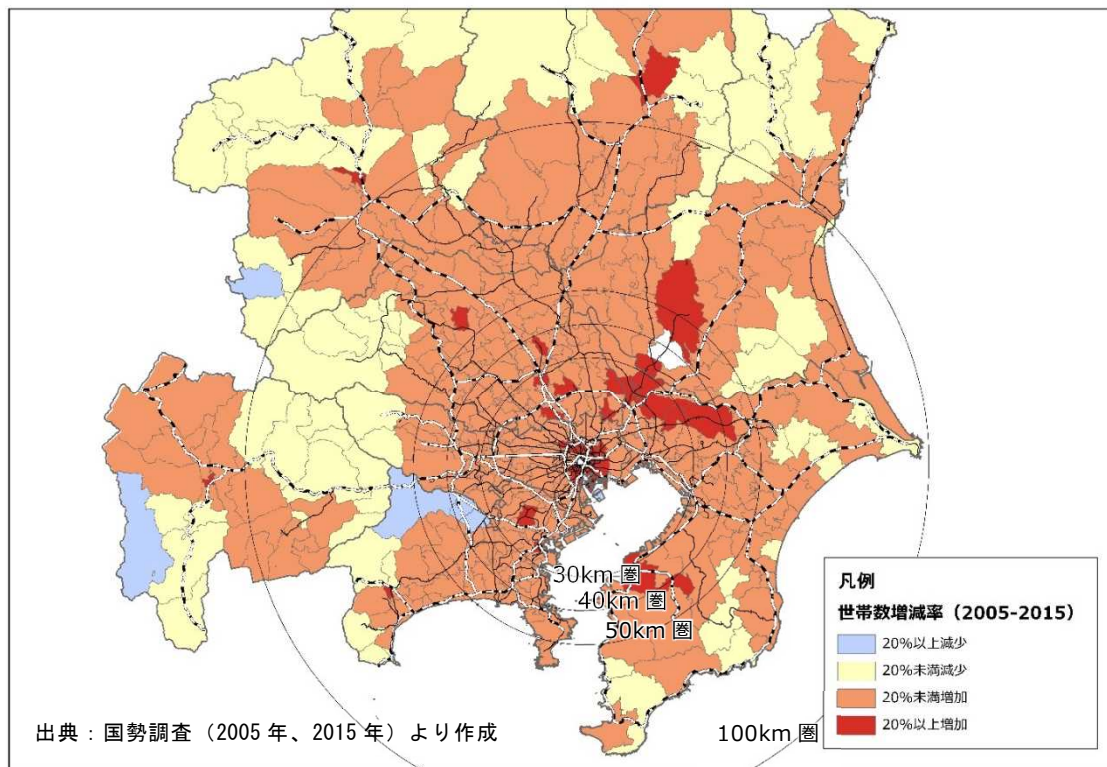
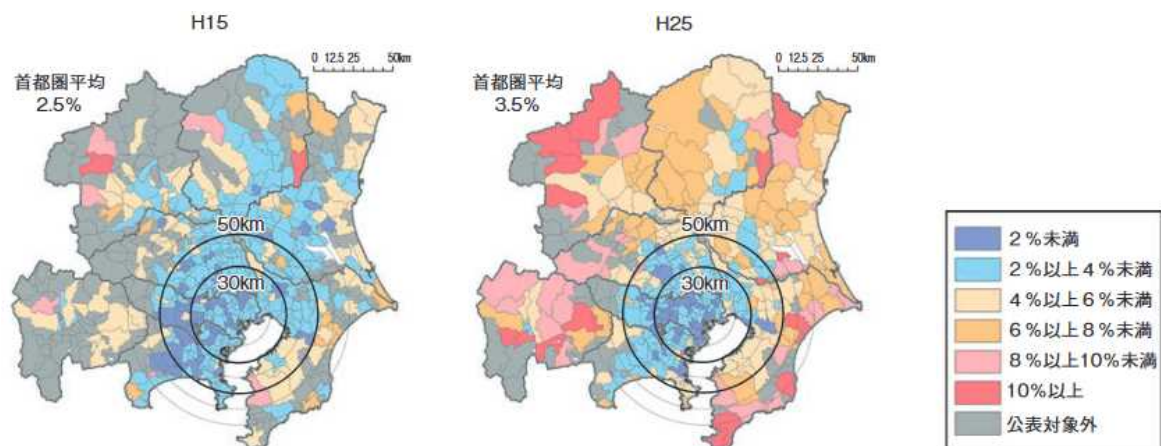


図 2-2-2 自治体別人口増減率（2005年 - 2015年）

(2) 空き家、空き地の動向

平成 30 年版首都圏白書によれば、その他空き家⁴ は 74 万件で住宅総数の 3.5%を占めるとされ、また、市町村ごとの総住宅数に占めるその他空き家の割合について 2003（平成 15）年から 2013（平成 25 年）の推移をみると、東京周辺から離れた地方部ほど高くなっており、増加傾向にあることが分かる（図 2-2-3）。

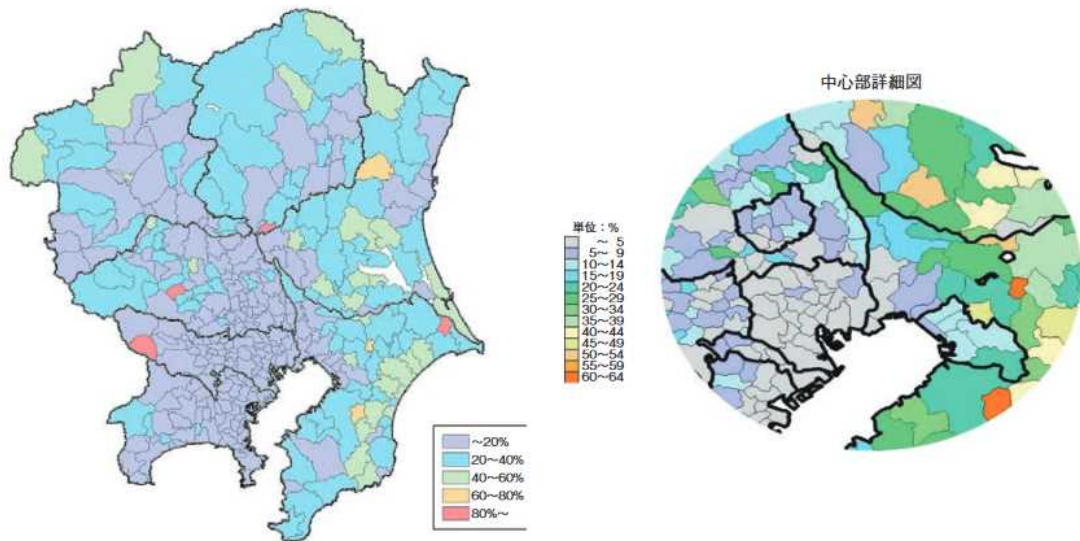


出典：国土交通省(2018)「平成 29 年度 首都圏整備に関する年次報告」

図 2-2-3 首都圏の空き家の分布（その他空き家）

⁴ 同白書では、住宅・土地統計調査の空き家類型のうち「その他の住宅」については都市のスポンジ化の直接的な要因となるものとして「狭義の空き家」と表現しているが、本稿では前節の定義通り「その他空き家」とする。

同じく、空き地に関しても、世帯が所有する現住所の敷地以外の宅地に占める空き地の割合が北関東など地方部ほど高い傾向にある（図 2-2-4）。



出典：国土交通省(2018)「平成 29 年度 首都圏整備に関する年次報告」

図 2-2-4 首都圏の世帯所有の空き地件数率の分布

(3) まとめ

首都圏における人口・世帯数・住宅について、自治体別に傾向の分析を行ったところ、人口の増減率や空き家・空き地の推移に関して、東京から 50km 圏内に位置する自治体と、都心 50km 以遠の地方部では異なる傾向が見られた。

東京 50 km 圏内では、人口・世帯とも増加傾向にあり、空き家については東京から時間距離のある房総御半島方面を除いてその他空き家の割合が 4% 未満、空き地については世帯所有空き地件数率が 20% 未満の自治体が多い。一方、地方部においては、世帯こそ増加しているものの人口は県庁所在地等を除き減少傾向、その他空き家の割合は 4% 以上で山間部に行くほど高く、空き地についても、世帯所有空き地件数率が県庁所在地等を除くと 20% 以上の自治体が多い。

地方部においては人口減少とあわせて空き家や空き地の発生が東京 50 km 圏に先行して進んでいる。

第2項 スポンジ化が生じている可能性のあるメッシュの分布と特徴

(1) メッシュ調査の概要

前項では、スポンジ化に関連する統計データを用いて自治体別の傾向把握を行ったが、同一自治体内においても地域ごとに当然その程度には差が生じていると考えられる。そこで本項では、「都市」のスポンジ化を把握するため、首都圏のうち、一定の人口が集積している都市的な市街地を対象とし、より詳細に近隣レベルでの変化を探るため、500m メッシュ（二分の一地域メッシュ・4 次メッシュ）単位で分析した。

① 調査対象地域の選定

人口集積の基準である DID の人口密度基準は 1km^2 あたり 4,000 人である。これを 500m メッシュに換算すると 1 メッシュあたり 1,000 人であるが、メッシュ内の非都市的土地利用の混在も考慮し、DID 密度の半数にあたる 1 メッシュあたり 500 人を調査対象地域の選定基準に設定した⁵。なお、最新の国勢調査の調査年度が 2015 年であったため、調査対象地域の選定の基準年は、10 年前の 2005 年時点とした（2005 年時点で 500 人居住しているメッシュが対象）。

選定基準により首都圏において調査対象として抽出された 500m メッシュは 18,702 メッシュである（図 2-2-5）。

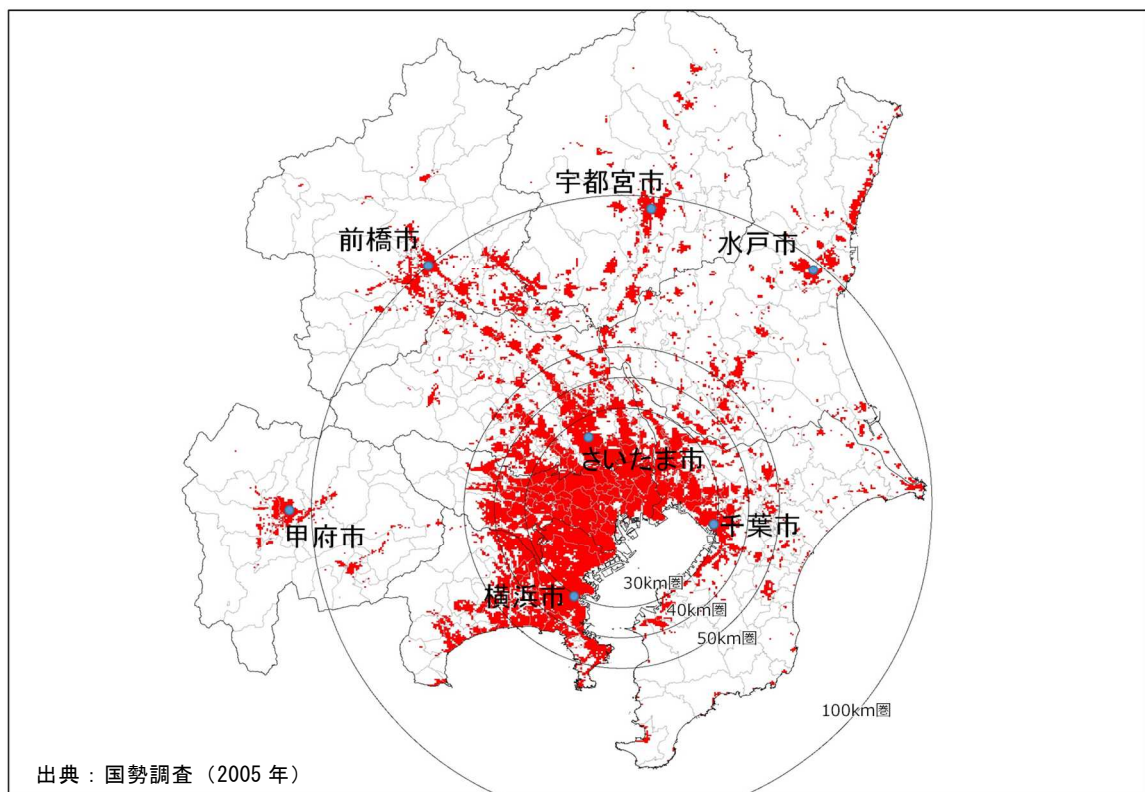


図 2-2-5 調査対象地域（18,702 メッシュ）

⁵ DID の定義をあくまでも密度基準として用いているため、「隣接地域人口が 5,000 人以上を有する」という基準についてはここでは考慮しない。

② スポンジ化が生じている可能性のあるメッシュの選定と抽出

本調査では、「都市のスポンジ化」の発生の有無について、住宅等の余剰を生じる原因となる「世帯数の減少⁶」に着目し、1995年から2015年までの20年間の世帯数動向に基づく類型整理を行った。

まず、1995年から2005年（前期）、2005年から2015年（後期）の各期間において、ともに5%以上世帯数が減少しているメッシュをスポンジ化が生じている可能性のあるメッシュ（以下、「スポンジメッシュ」という）とし、さらに、前期の世帯減少率が5%未満であっても、後期において著しく世帯数が減少（10%以上）しているメッシュについては、将来的にスポンジ化する可能性のあるメッシュ（以下、「将来スポンジメッシュ」という）として抽出した。類型基準は表2-2-1のとおりであり、それぞれ463メッシュ、624メッシュが抽出された。以下、両者を合わせて「スポンジメッシュ等」とする。

なお、本調査の対象地は戸建て住宅地を想定しているため、集合住宅団地を中心としたメッシュは除外している。

表 2-2-1 スポンジメッシュ等の選定基準

後半（2005－2015年）の世帯減少率	前半（1995－2005年）の世帯減少率			
		5%未満	5%以上 10%未満	10%以上
	5%未満	対象外	対象外	対象外
	5%以上 10%未満	対象外	カテゴリ 4	カテゴリ 3
	10%以上	カテゴリ 5	カテゴリ 2	カテゴリ 1

「将来スポンジメッシュ」
「スポンジメッシュ」

「スポンジメッシュ等」

⁶ 何の指標をもってスポンジ化を判断するかについては、当調査研究に当たり、東京都立大学の饗庭教授と意見交換を行った。その際、住宅地の変遷に関連する簡易な指標として人口、世帯数、住宅数の3指標を想定し、市街化されてからの指標の推移として、まず人口減少が生じ（子世代の分離）、その後に世帯が減少（高齢化した親世代が入所・転居等）し空き家化、最後に住宅が取り壊される等により住宅数が減少（空き地化）という仮説を立てた。そこで、空き家化、空き地化に直接的につながる指標として世帯数を判断指標としている。

③ スポンジメッシュ等の分布

スポンジメッシュ等について、圏域別の分布状況（表 2-2-2）と空間的な分布（図 2-2-6）を整理した。

スポンジメッシュについては、その四分之三が東京 50km 圏外の地方部に分布しており、県庁所在地を含む地方都市の中心市街地に集中して分布している。また、1995 年から 2 期 20 年にわたり継続的に 10%以上世帯数が減少しているメッシュ（カテゴリ 1）が特に東京 50 km圏外の地方部に分布しており（約 28%）、地方都市の中心部等でのスポンジ化の顕著な進行が伺える。東京 50km 圏内については、距離圏別で明確な差は見られないものの、都心からの距離が離れるにつれて、調査対象メッシュに占めるスポンジメッシュの割合が上昇し、また、カテゴリ 4 の割合が減少してカテゴリ 1 など世帯の減少程度の大きいメッシュの割合が高くなる傾向にある。

一方、将来スポンジメッシュについては、東京 50 km圏内にも約 43%が分布しており、地方部に比してスポンジ化傾向の低い当該圏域においても、将来的にはスポンジ化が進行する可能性がある。また、空間的には地方都市では郊外部に多いが、東京 50 km圏内では広く分散傾向にある。

表 2-2-2 距離圏別スポンジメッシュ等の分布

分類		都心からの距離				総計
		30km圏内	30-40km圏	40-50km圏	50km圏以遠	
スポンジ	カテゴリ1	10	12	15	130	167
	カテゴリ2	6	5	8	75	94
	カテゴリ3	11	12	8	80	111
	カテゴリ4	13	8	9	61	91
将来スポンジ	カテゴリ5	93	90	88	353	624
集合住宅団地等		50	20	23	43	136
その他		7,114	3,426	2,029	4,910	17,479
総計		7,297	3,573	2,180	5,652	18,702

分類		都心からの距離				総計
		30km圏内	30-40km圏	40-50km圏	50km圏以遠	
スポンジ	カテゴリ1	2.2%	2.6%	3.2%	28.1%	36.1%
	カテゴリ2	1.3%	1.1%	1.7%	16.2%	20.3%
	カテゴリ3	2.4%	2.6%	1.7%	17.3%	24.0%
	カテゴリ4	2.8%	1.7%	1.9%	13.2%	19.7%
	計	8.6%	8.0%	8.6%	74.7%	100.0%
将来スポンジ	カテゴリ5	14.9%	14.4%	14.1%	56.6%	100.0%

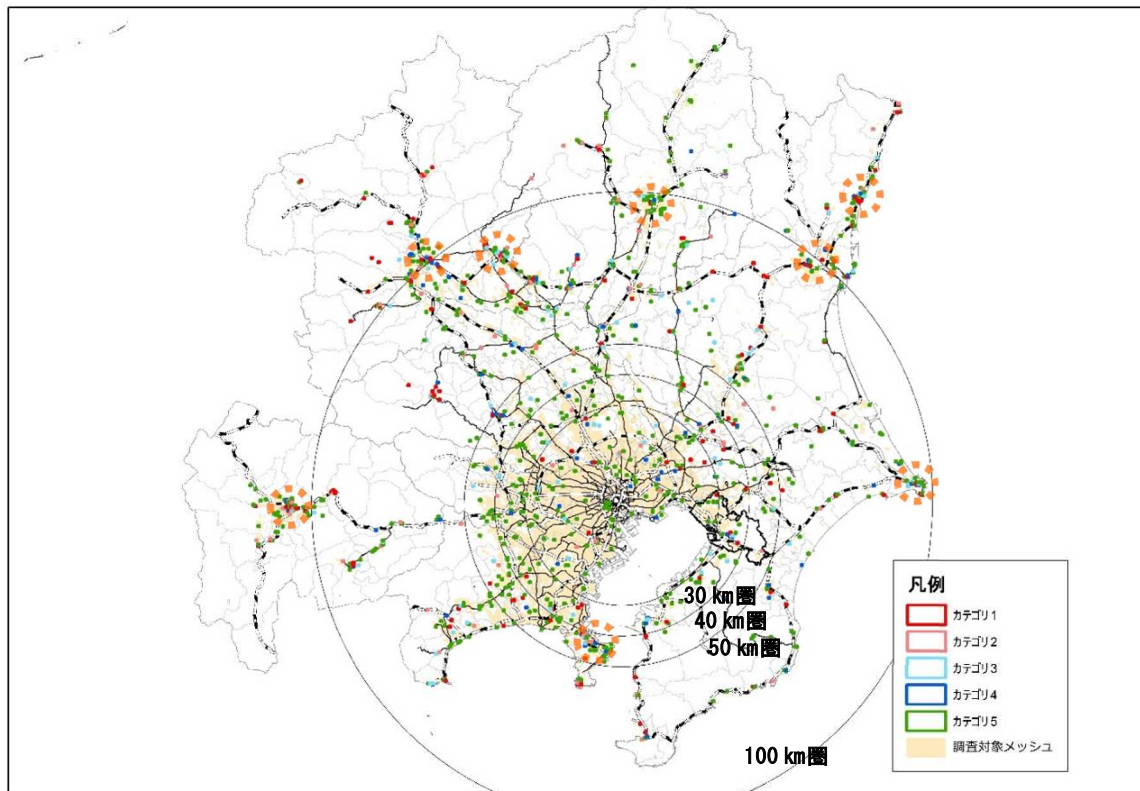


図 2-2-6 スポンジメッシュ等の空間分布

(2) スポンジメッシュの特性分析

前節では、都市のスポンジ化の要因に関して、既往研究等をもとに三つの要因を整理した。このうち、(1)の物的・直接的要因については、住宅の建築（開発）時期、基盤の整備状況、斜面等の地形的要素など地域の空間特性と関連する。また、(2)の物的・間接的要因は、郊外開発の進展による中心市街地の衰退と既成郊外住宅地と新たな郊外住宅地の競合という形でこれらの地域のスポンジ化を後押しする形となっていると考えられる。以上から、大きく2つのスポンジ化の傾向が想定される。

【スポンジ化市街地の想定】

・既成市街地⁷（まちなか）

戦前や戦後の復興期に基盤未整備のまま低質な住宅が建設された地域では、更新が困難で老朽化し、居住者の死去や転居等によって空き家・空き地化していることが想定される。

・郊外住宅地

高度経済成長期の団塊世代の住宅需要に対応するため、斜面地やバス便の交通不便地域等まで郊外開発が拡大した地域は、現在の利便性重視のニーズに合わず、居住者の死去や転居によって、空き家・空き地化することが想定される。

そこで、抽出されたスポンジメッシュについて、これらの空間特性を整理し、傾向を確認した。

⁷ 本稿では、1960年時点で市街化されている地域を想定している。

① 市街化経緯

スポンジメッシュの市街化経緯について、DID の変遷をもとに確認した。

手法としては、GIS を用いて、国土数値情報⁸の人口集中地区のポリゴンデータとスポンジメッシュデータを重ね、当該メッシュに DID の区域が最初に及んだ年代を開発年代（5 年単位）としてメッシュの属性に割り振ったうえでデータ分析を行った（表 2-2-3、図 2-2-7）。

開発年代別の距離圏分布をみると、スポンジメッシュの約 45%が東京 50 km圏外において 1960 年以前に市街化された地域に分布している。また、調査対象メッシュに占めるスポンジメッシュの割合を見ても同地域では約 15%と他に比べて高く（表 2-2-4）、地方都市の既成市街地でのスポンジ化は明確な傾向といえる。

一方、東京 50 km圏内では、都心からの距離が離れるにつれ、開発年代が古いメッシュの比率が高くなっていくが、割合的には 1960 年代から 1970 年代に市街化された郊外開発地域が比較的多い。

表 2-2-3 開発年代別スポンジメッシュ距離圏分布

開発年代	都心からの距離				総計
	30km圏内	30-40km圏	40-50km圏	50km圏以遠	
非DID	0.6%	1.1%	1.9%	16.8%	20.5%
1960	1.7%	0.4%	2.8%	44.9%	49.9%
1965	0.4%	1.7%	0.6%	1.9%	4.8%
1970	2.2%	2.2%	0.2%	2.6%	7.1%
1975	2.4%	1.1%	0.0%	2.4%	5.8%
1980	0.6%	0.9%	1.7%	1.5%	4.8%
1985	0.2%	0.0%	0.4%	1.3%	1.9%
1990	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.2%
1995	0.2%	0.6%	0.6%	1.7%	3.2%
2000	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.6%
2005	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.6%
2010	0.2%	0.0%	0.2%	0.0%	0.4%
総計	8.6%	8.0%	8.6%	74.7%	100.0%

表 2-2-4 開発年代別調査対象メッシュに占めるスポンジメッシュの割合

開発年代	都心からの距離				総計
	30km圏内	30-40km圏	40-50km圏	50km圏以遠	
非DID	4.8%	2.1%	3.2%	5.3%	4.6%
1960	0.2%	0.3%	3.0%	14.8%	3.8%
1965	0.2%	2.1%	3.1%	3.1%	1.4%
1970	0.9%	1.4%	0.3%	2.4%	1.2%
1975	1.4%	0.8%	0.0%	1.9%	1.2%
1980	0.7%	1.0%	3.5%	1.5%	1.5%
1985	0.6%	0.0%	1.2%	2.3%	1.3%
1990	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.3%
1995	0.5%	1.0%	1.2%	2.4%	1.4%
2000	—	0.0%	—	5.9%	5.3%
2005	0.0%	0.0%	0.0%	3.8%	1.5%
2010	10.0%	0.0%	5.3%	0.0%	1.8%
総計	0.5%	1.0%	1.8%	6.1%	2.5%

⁸ 国土交通省国土政策局国土情報課提供「国土数値情報ダウンロードサービス」を利用。

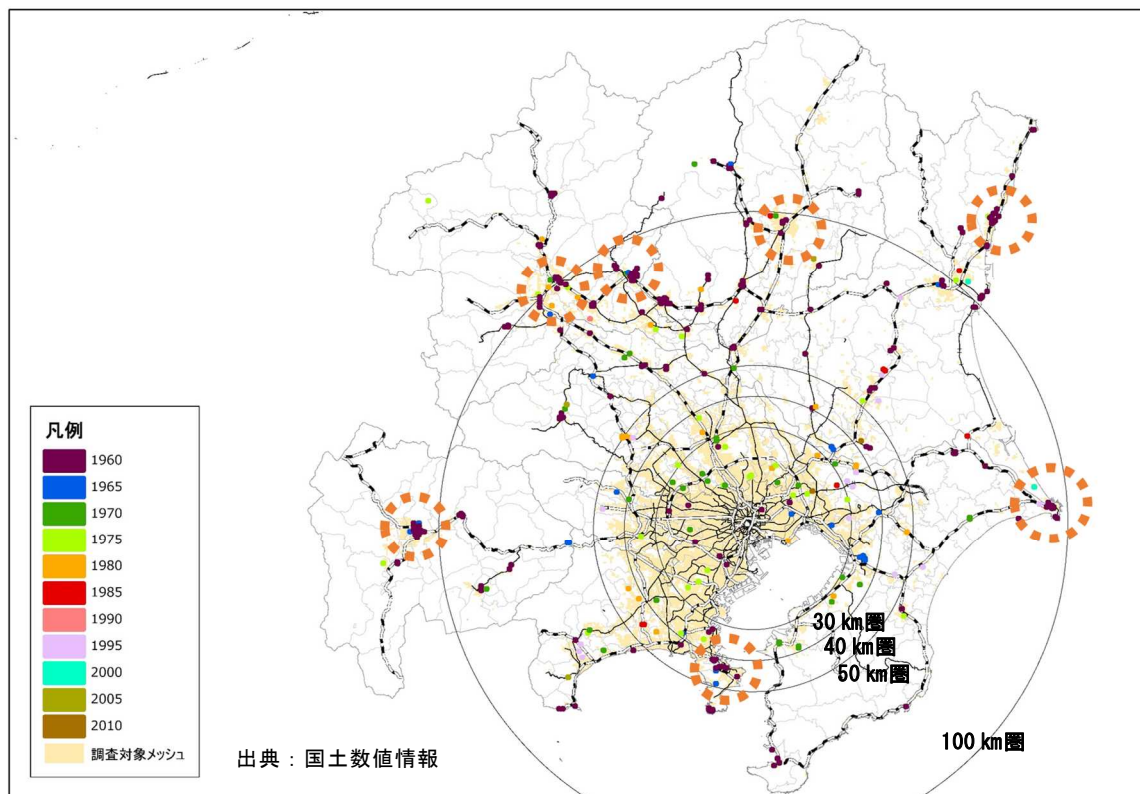


図 2-2-7 開発年代別スポンジメッシュの分布

② 地形

地形について調査対象メッシュでみると、地方部や東京都の多摩地域から神奈川県の一浦半島にかけて丘陵地帯が広がる一方、埼玉県や千葉県的大部分は平坦である。

スポンジメッシュの傾斜については、国土数値情報の標高・傾斜度 4 次メッシュデータの平均傾斜角度を用いて各メッシュに属性データを付与し確認した（表 2-2-5、図 2-2-8）。その結果、平均傾斜角 4 度を超える比較的勾配の大きいスポンジメッシュはそれほど多くはないものの、傾斜のあるメッシュは東京 40-50 km 圏に当たる多摩の一部と三浦半島、地方都市では既成市街地の周辺部にみられた。なお、スポンジメッシュと調査対象メッシュにおける平均傾斜角別の割合を比較すると、傾斜角のあるメッシュほどスポンジメッシュの割合が上がり、平均傾斜角 4 度を超える傾斜地では調査対象メッシュの 1 割弱がスポンジメッシュである（表 2-2-6）。

表 2-2-5 平均傾斜角度別スポンジメッシュの距離圏分布

平均傾斜角	30km 圏内	30-40km 圏内	40-50km 圏内	50km 以遠	総計
1度以下	87.5%	59.5%	50.0%	54.6%	57.5%
1-2度以下	12.5%	21.6%	20.0%	19.7%	19.2%
2-3度以下	0.0%	10.8%	15.0%	10.7%	10.2%
3-4度以下	0.0%	2.7%	2.5%	5.5%	4.5%
4度超	0.0%	5.4%	12.5%	9.5%	8.6%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

表 2-2-6 スポンジメッシュと調査対象メッシュの平均傾斜角度別割合

平均傾斜角	①調査対象メッシュ		②スポンジメッシュ		②/①
1度以下	13,649	(73.0%)	266	(57.5%)	1.9%
1-2度以下	2,917	(15.6%)	89	(19.2%)	3.1%
2-3度以下	1,198	(6.4%)	47	(10.2%)	3.9%
3-4度以下	460	(2.5%)	21	(4.5%)	4.6%
4度超	478	(2.6%)	40	(8.6%)	8.4%
総計	18,702	(100.0%)	463	(100.0%)	2.5%

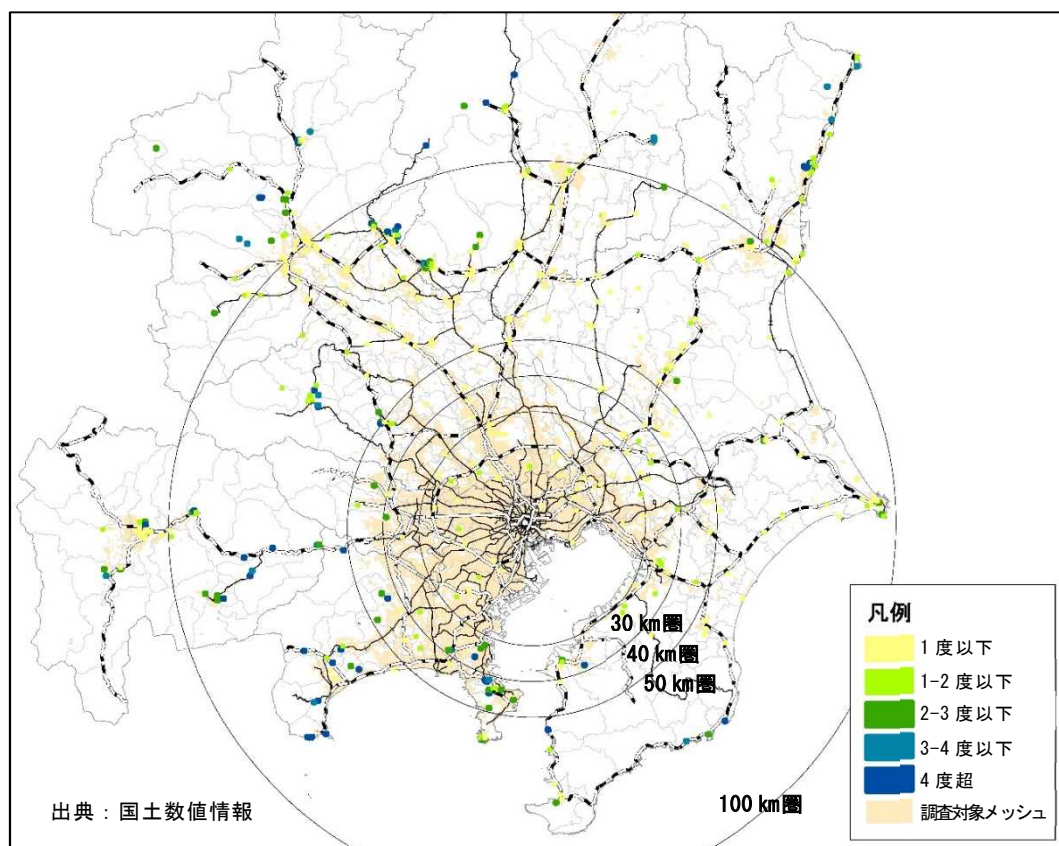


図 2-2-8 平均傾斜角度別スポンジメッシュの分布

(3) まとめ

500m メッシュ単位のスポンジメッシュ等について、その分布や市街化経緯、地形について統計データをもとに特徴を把握した。

分布については、スポンジメッシュは地方都市中心部に多く、将来スポンジメッシュは地方都市ではスポンジメッシュ周辺に、東京 50 km圏では分散的に分布していた。また、スポンジメッシュの市街化経緯をみると、地方部では 1960 年 DID の地域が多く、既成市街地がスポンジ化していた。東京 50 km圏内では郊外部の 1960 年代から 1970 年代の DID に比較的多くみられた。地形については、地方部では既成市街地の周辺、東京 50 km圏内では 40-50km 圏に傾斜地のスポンジメッシュがみられ、傾斜角が大きい地域においてスポンジ化の度合いが比較的高い傾向がみられた。

第3項 都市別ケーススタディ

(1) ケーススタディの概要

前項では、500m メッシュデータを用いてスポンジ化の生じている可能性のある地域を抽出したが、実際の市街地状況を確認するため、ケーススタディとして東京 50 km 圏内と地方部から 2 都市を取り上げ、それぞれの都市において市街地類型別に 4 地区ずつ調査を実施した。

調査手法については、統計資料の分析、自治体や地元住民等へのヒアリング調査、現地踏査により実施する予定であったが、2019 年度末の新型コロナウイルスの感染拡大をうけ、地元住民等へのヒアリング調査は一地区のみとなった。

① 対象都市の選定

東京 50 km 圏内、地方部からそれぞれ 1 都市ずつ選定し、同一都市のなかから性格の異なる地区を 4 箇所選定することとした。

対象都市及び選定理由は以下の通りである。

■都心 50km 圏内：A 市

選定理由

- ・都心へのベッドタウンとして典型的な都市のひとつであること⁹
- ・ケーススタディ地域として、スポンジメッシュ等を含む 4 つの市街地類型（後述）に該当する地区が存在すること
- ・空き家や空き地等の利活用促進のための計画策定など、スポンジ化に対する取組がみられること

■地方都市：B 市

選定理由

- ・独立した都市圏を有している中核的都市であること
- ・スポンジメッシュ等が多く、ケーススタディ地域としてこれらを含む 4 つの市街地類型に該当する地区が存在すること
- ・立地適正化計画、空き家等対策計画の策定等スポンジ化に対する取組がみられること

⁹ 東京 50 km 圏内において、スポンジメッシュ等が比較的多く分布している都市から、東京 23 区への従業・通学者数比率、人口・世帯数の減少率や高齢化率等を勘案し、東京のベッドタウンとしての位置付けを判断した。

② 対象地区の選定

(a) 地区類型の考え方の整理

地区類型については、都市計画基本問題小委員会(2017)による中間とりまとめにおいて以下のように代表的な市街地類型ごとのスポンジ化発生状況が整理されている。

■代表的な市街地類型ごとのスポンジ化の発生状況

市街地類型		発生状況	特徴・傾向
中心	商業地	・商店街等において空き店舗が増加し、シャッター通り化。 ・跡地の駐車場への転換、(飛び地的な)マンション建設が進む状況も見られる。 ・駅前の百貨店等の撤退も相次いでいる。	・従来型の商業利用から他用途等への土地利用ニーズの変化が顕著。 ・一方、土地所有者に積極的な利活用の意思がないこと、利用希望者の評価との間に開きがあることなどから、新たなニーズが顕在化しにくい傾向。 ・個別敷地単位での用途転換等が進行し、従来培われてきた商業地としての一体性が崩れつつある中で、目指すべきエリア像が醸成・共有されていない地域も見られる。
	住宅地	・更新が十分に進まない結果、中心に近いほど築年が古く空き家率が高い傾向。 ・築古の物件が危険空き家化するケースも見られる。	・狭隘道路等の不良な居住環境が若い世代の流入を阻害し、基盤を含め更新が進まないという負の循環傾向にある。 ・接道要件を満たさないために建替えができない場合もある。 ・低密度化の結果、店舗等が撤退し、高齢者が買い物等の日常生活に支障をきたす場合も見られる。
	住工混在市街地	・工場の郊外移転・撤退が進行。 ・跡地は住宅として利用されるか、そのまま未利用となる傾向。	・中長期的な立地動向の変化に伴い、工場の郊外移転・撤退が進行。 ・跡地は短期的なニーズで動く住宅で埋まりやすい傾向があるが、住宅需要の強度により、埋まる地域と埋まらない地域に二極化している傾向が見られる。
	郊外住宅地		
↓	区画整理市街地 区画整理により良好な基盤が整備された地域	・現状、大きな問題としては顕在化していない。	・区画整理の効果として適切な更新が図られてきた地域であり、跡地利用の割合も非常に高い。 ・良好な住環境維持のためのルール(敷地細分化の禁止等)が、市場流通の足かせになっている場合があるとの指摘もある。
	一体的開発市街地 旧公団、開発事業者等により計画的に分譲された住宅市街地	・従来は撤退が生じにくい地域だったが、近年、住民の高齢化に伴い、空き家・空き地が増加傾向。ただし、大きな問題としては顕在化していない。	・開発期に住民が一斉人居した場合が多く、今後新たな人居が進まないと、一気に高齢化、空き家化が進むおそれもある。 ・これに伴い、必要な都市機能の確保が困難となるおそれもある。(地理的な独立性が高い場合には特に深刻化するおそれ) ・インフラは良好に整備されているところが多いが、一部、バリアフリー未対応、買い物難民等の問題が顕在化しているところもある。
	スプロール市街地 基盤未整備のままスプロール的に開発が進んだ地域	・住民の高齢化に伴い、空き家等が増加傾向。 ・跡地が利用される割合が低く、管理水準の低下した空き家等の発生も見られる。	・スプロールを裏返し(リバース)したような撤退パターンが顕著。個々の建築物が単独に撤退するのみならず、複数の建築物(借家群)がまとまって撤退するパターンも見られる。 ・敷地面積の小さい空き地等が散発的に発生し、利活用されることがなく、そのまま存続する傾向にある。 ・潜在的な開発ニーズはあるものの、居住環境が不良化し、更新を阻害することにつながるおそれも懸念される。
	超郊外部住宅地 ※50km超のイメージ	・空き地・空き家の多数発生、極端な低密度化が進行し、「限界住宅地」の様相を呈するところもある。 ・他方、開発後に多くの敷地で建物が建たず空き地のままとなっている「多孔川地」もある。	・コミュニティがインフラの運営をしている場合には、人居者の減少に伴い、適切な維持管理に支障を及ぼすおそれ。 ・なお、外形上は閑散として厳しい状況に見えるものの、実際には自治活動が活発に行われて人口減が抑えられている地域もあり、状況は多様。
郊外	都市計画区域外	・スポンジ化というよりも、都計区域からのスプロール等による人口の漏れ出しが、幹線道路に沿って線状に縮んでいく現象が認められる。	・同心円型の拡散ではなく、国県道等の基幹的なインフラに沿って線状に開発が進み、人口が集積してきた傾向。 ・コンパクトシティ施策とは無関係に痩せ細るように外側から縮んでいく。

※上記の類型に共通するものとして、相続の発生に伴い、土地所有者に積極的な利活用の意思がないこと、利用希望者の評価との間に開きがあることなどから、新たなニーズが顕在化しにくい傾向がある。また、現在大きな問題として顕在化していない地域であっても、住民の高齢化に伴い、相続後の利活用が進まなければ、空き家・空き地が増加することが懸念される。

(参考)氏原・谷口・松中「市街地特性に着目した都市撤退(リバース・スプロール)の実態分析」(2006)、国土交通政策研究所「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査研究」(2012)、饗庭伸「都市をたたく」(2015)、野澤千絵「老いる家 崩れる街」(2016)、都市計画基本問題小委員会委員プレゼンテーション(饗庭、野澤、秋田、瀬田等)等

中間とりまとめにおける市街地類型を踏まえ、本研究ではスポンジ化対策について検討すべき市街地類型を以下の4つの類型に分類する。

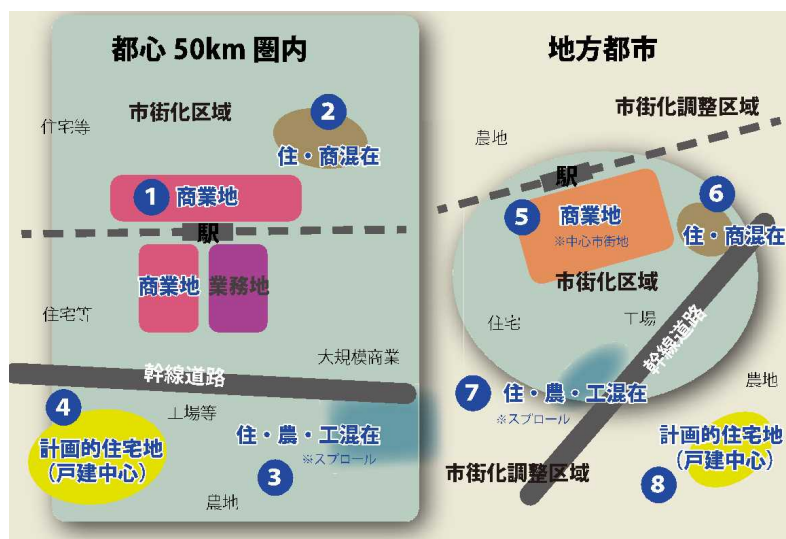
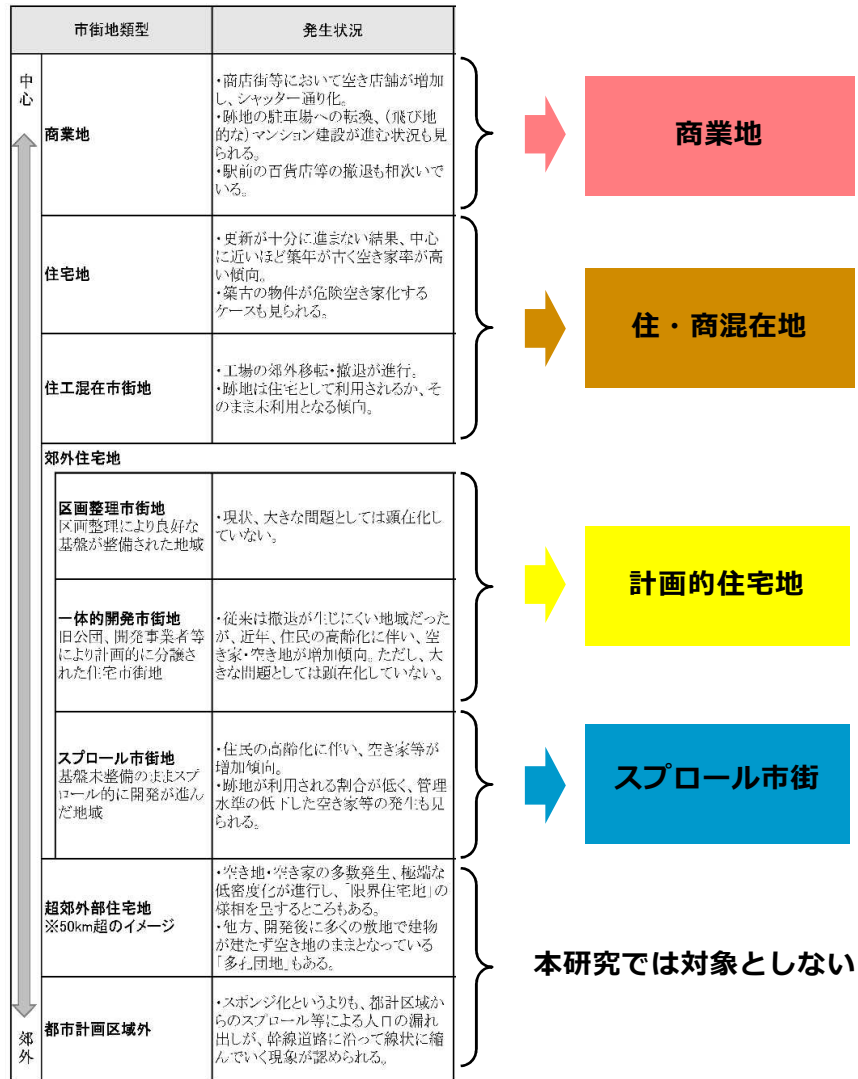


図 2-2-9 本調査において設定する4つの市街地類型

(b) 地区の選定

前項で抽出したスポンジメッシュ等は 500m 四方の区画で地域を機械的に区切ったものであるが、本ケーススタディでは、低未利用ストックの利活用を地域マネジメントとして捉えるため、町丁目等の一定の地域的なまとまりを考慮する必要がある。

そこで、ケーススタディ対象として想定した 4 つの市街地類型を念頭に、スポンジメッシュ等への該当地域を基本としつつ周辺も含めた一定規模の地区を選定した¹⁰。

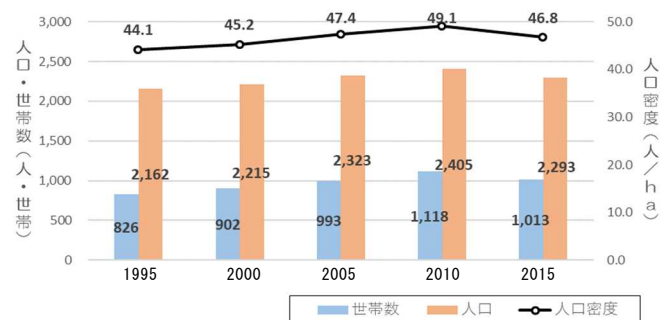
なお、メッシュに該当する市街地の性質が対象地として適切でない場合やメッシュが分布する市街地類型が市内に存在しない場合等は、町丁目別の世帯数・人口動向、市街地状況、行政計画上の位置づけ等からみて適切と考えられる地区を抽出している。

対象地区について、その概要を選定理由とともに以下に整理する。

【A 市】

■商業地：A-1 地区

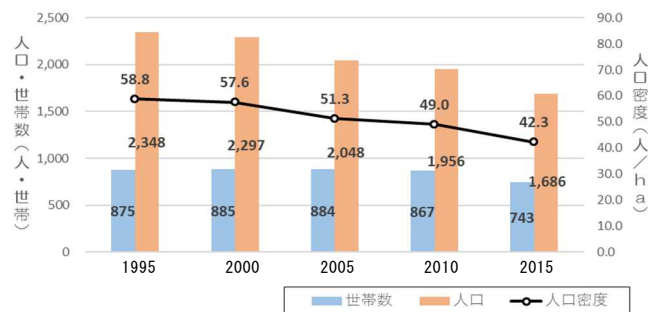
市の中心駅が立地する地区で市内の代表的な商業地であるが、近年は人口・世帯数ともに減少傾向にある。地区内の一部が将来スポンジメッシュ（カテゴリ 5）に該当している。



出典：国勢調査より作成

■住・商混在地：A-2 地区

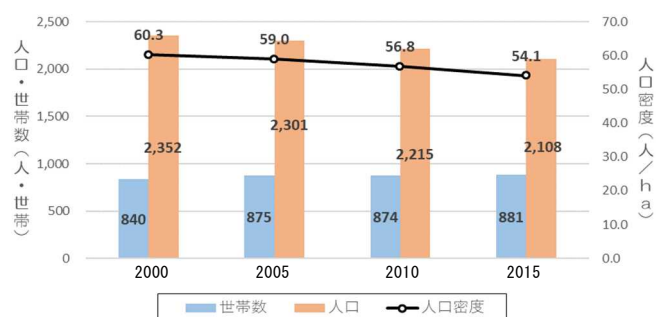
中心駅から約 1 km の距離にある地区で、住宅とともに小規模な商店街や幹線道路沿いの商業施設が立地する住・商混在エリアである。人口・世帯数とも減少が続いており、特に人口減少が著しい。地区内の一部がスポンジメッシュ（カテゴリ 2）に該当している。



出典：国勢調査より作成

■スプロール市街：A-3 地区

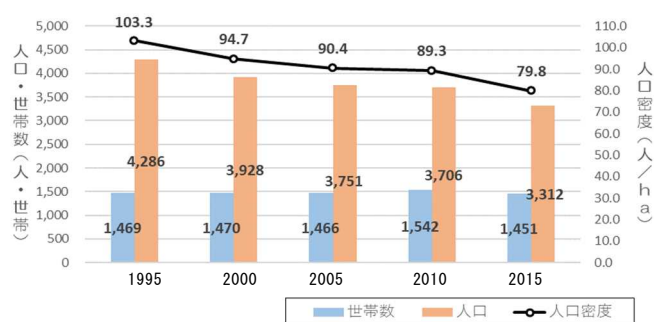
中心駅から 2 km ほどの郊外駅に隣接した地区で、スプロール的に開発された住宅地が多く、一部に畑や原野も残っている。世帯数はほぼ横ばいであるが人口は長く減少が続いている。地区の一部がスポンジメッシュ（カテゴリ 4）に該当している。



¹⁰ 対象地区はスポンジメッシュ等とその周辺を含んでいるため、世帯数の推移はスポンジメッシュ等の選定基準そのものには必ずしも合致しない。

■計画的住宅地：A-4 地区

中心駅から3kmほどの郊外駅に隣接した地区で、計画的に開発された戸建て住宅地である。世帯数はほぼ横ばいであるが人口は近年特に大きく減少している。スポンジメッシュ等は含まないが、空き家や空き地が多く分布し、市の活用促進計画においてモデル地区とされている。

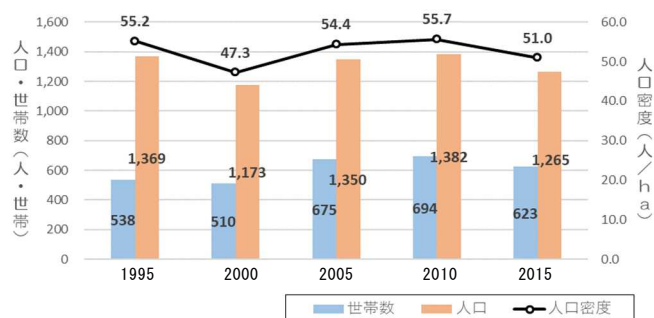


出典：国勢調査より作成

【B市】

■商業地：B-1 地区

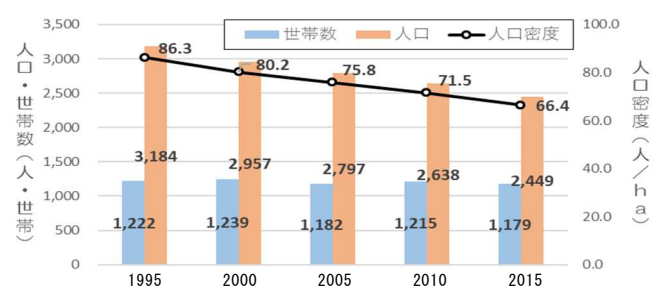
市内の中心商業地の一角であり、市の中心駅が立地している。商店街のほか、幹線道路沿いには中高層商業業務ビル等も立ち並ぶ。近年は人口・世帯数ともに減少している。地区の一部が将来スポンジメッシュ（カテゴリ5）に該当している。



出典：国勢調査より作成

■住・商混在地：B-2 地区

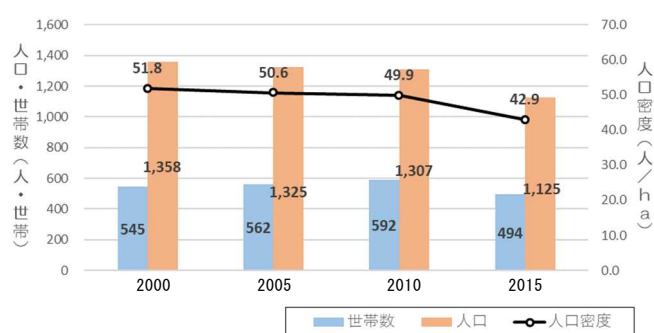
B-1地区の中心駅から約1km離れた住宅地で、幹線道路沿いには小規模な商店や事業所が立地している。人口・世帯数ともに減少が続き、特に人口減少が顕著。地区の一部が将来スポンジメッシュ（カテゴリ5）に該当している。



出典：国勢調査より作成

■スプロール市街：B-3 地区

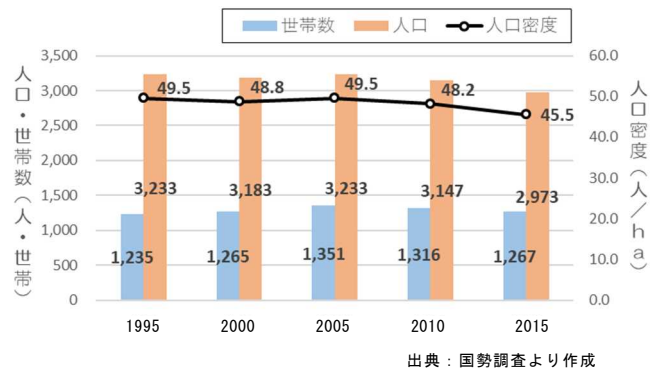
B-1地区の中心駅から3kmほどの郊外部に立地する地区で、外縁の一部は幹線道路に接するが、地区内は小規模開発の住宅と農地が混在している。近年特に人口・世帯数が減少している。地区の一部が将来スポンジメッシュ（カテゴリ5）に該当している。



出典：国勢調査より作成

■計画的住宅地：B-4 地区

B-1 地区の中心駅から 3 km ほどの丘陵部に立地し、斜面地に計画的に開発された戸建て住宅地である。人口・世帯数ともに近年は減少傾向にある。地区の一部が将来スポンジメッシュ（カテゴリ 5）に該当している。



(2) 都市別スタディ：A市

① A市のスポンジ化への対応施策

A市では、空き家・空き地の利活用促進のための計画策定を2018年から進めており、3つのモデル地区（うち1地区はA-4地区）での市街地現況調査や住民アンケート等を踏まえて空き家・空き地の利活用施策について検討している。その後、2020年に策定された立地適正化計画では、安心・安全面に関わる課題として、空き家の増加による地域の防犯力の低下や地域コミュニティの希薄化を挙げており、居住誘導区域における施策として、住宅地における空き家・空き地をリノベーションし、地域の交流施設等への活用を促進するための支援策「空き家活用地域賑わい拠点整備事業」を設けている。同事業は、空き家を活用した地域活動の展開により、地域住民のコミュニティ形成等を進め、住宅市街地の魅力化による定住化促進を図るものである。また、都市再生法の低未利用土地権利設定等促進計画や立地誘導促進施設協定の活用についても検討するとしている。

② A-1 地区（商業地）

（a）地区の現況

A-1 地区は同市の中心駅の周辺地区で、商業機能等の集積が見られる。用途地域は駅の東口、西口周辺及び東西に走る道路の東側沿道が商業地域とされており、商業業務ビルやマンション等の中高層建築物が立地している。その周辺は近隣商業地域で、低層の店舗や住宅が分布している。なお、川沿いの一部が第一種住居地域である。

駅前の一部は土地区画整理事業により基盤整備済みであるが、東西道路の東側沿道は間口が狭く細長い敷地が連なるいわゆる「ウナギの寝床」となっているほか、川沿いの住宅地の一部では狭隘道路がみられる（図 2-2-10、図 2-2-11）。

マンションが多い地域でもあり、人口・世帯数とも増加傾向だったが、2015 年は減少している（図 2-2-12）¹¹。

なお、立地適正化計画では都市機能誘導区域及び居住誘導区域が設定されている。



図 2-2-10 土地利用現況

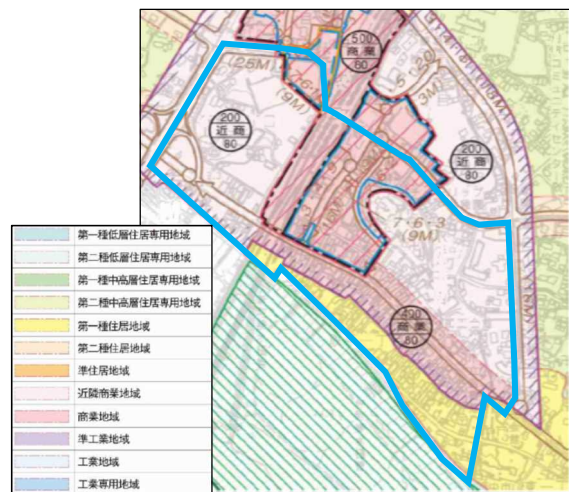
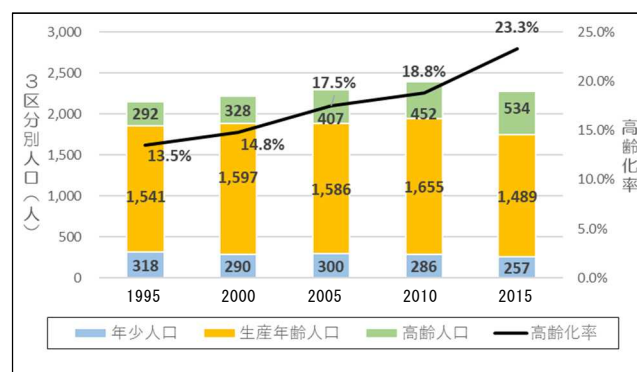


図 2-2-11 用途地域



出典：国勢調査より作成

※年齢不詳を除くため(1)のグラフ人口と一致しない。高齢化率は年齢不詳を含む地区の全人口を母数として計算

図 2-2-12 三区分人口の動向

¹¹ 西口の北側の一部が事業施行中の土地区画整理事業区域に含まれるため、その影響も考えられる。

(b) 低未利用ストックの状況

空き地等は駐車場としての利用が目立ち、1998年から20年間の変遷をみても長期間駐車場として維持されているものが非常に多く、加えて宅地の駐車場化も進んでいる。一方で比較的大きな敷地の一部は駐車場から宅地利用への変更が生じている（図2-2-13）。

現地踏査では、地区内で空き家の可能性が高い物件¹²は23戸であり、幹線道路沿いよりも裏手の細街路沿いに多く見られた。なお、三分の一程度は管理状態が悪く廃屋に近いものであった。一方、空き店舗はあまりみられなかった。

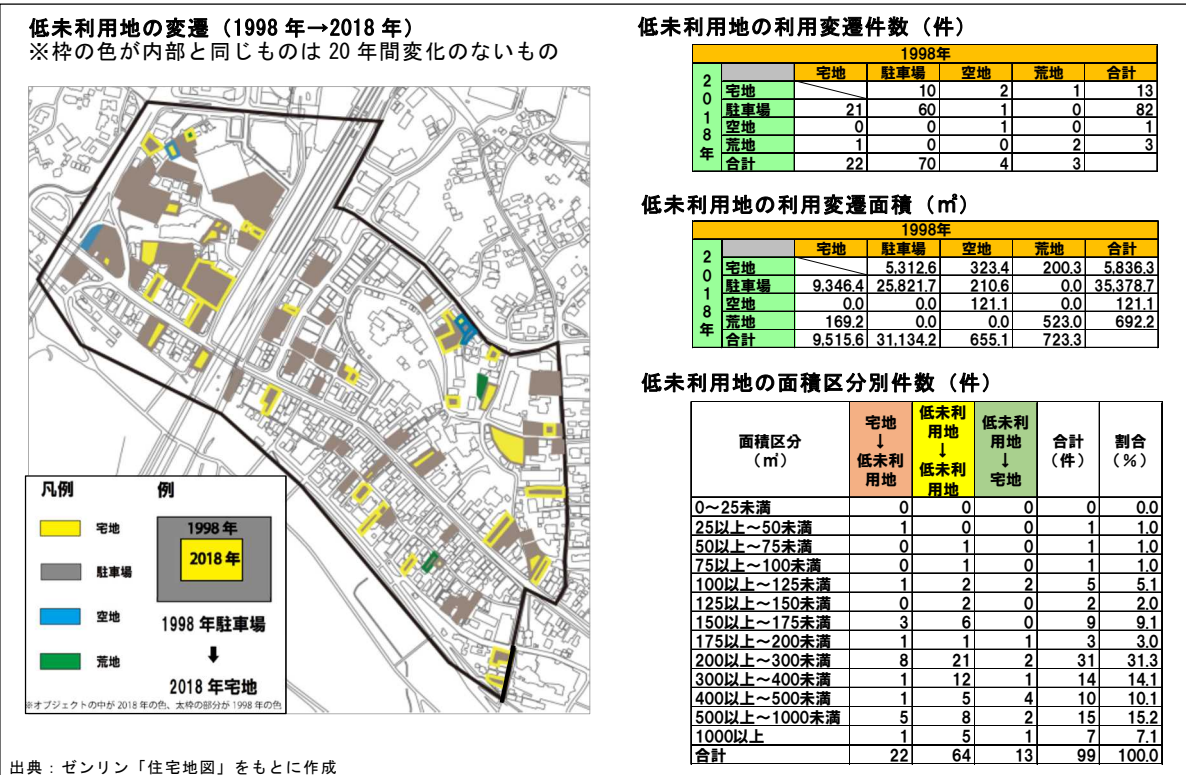


図 2-2-13 低未利用地の状況

(c) 生活サービス

中心市街地でもあり、周辺徒歩圏¹³も含めると各種サービスは充実している。商業施設は駅西口の商業ビル内のスーパーに加え、コンビニエンスストアが複数立地している。医療・介護施設も診療所や通所施設が複数立地し、幼稚園・保育園等子育て施設や公民館・集会所等の交流施設も同様に複数立地している。

¹² 現地踏査は一戸建ての住宅等を対象とし、以下の方法で実施した。①「売り家」「入居者募集」「貸店舗」等の表示がある場合は空き家・空き店舗等と判断する。②それ以外は、表札の有無、建物の破損の有無、外構や草木の管理状況、生活感の有無等から総合的に判断する。なお、空き家については防犯等の観点から本稿では地図上に表示しない。

¹³ 対象地区境界部から500mを想定。

(d) 低未利用ストックの利活用可能性

住民インタビューが未実施で具体のニーズが掴めなかったが、本地区は市の中心部で都市機能の集積地なため、サービス施設の立地面では市内でも利便性の高い地区である。なお、調査では空き店舗はあまり見られなかったが、中心市街地の賑わいの面からは空き店舗や空き地等の活用は当然考慮されるべきである。特に、地区内に広く存在する平面駐車場は、中心市街地で比較的収益性が高いこともあり利用の転換が進まないが、イベント等での暫定利用は考えられる¹⁴。



東西の幹線道路沿い



細街路沿いの住宅地



青空駐車場

図 2-2-14 地区の様子

¹⁴ 既に当該地区内の商工会館の駐車場を利用した縁日などが実施されている。

③ A-2 地区（住・商混在地）

(a) 地区の現況

A-2 地区は駅周辺の中心市街地に隣接する地区である。用途地域は、駅前の商業地域との間にある幹線道路とそこから地区内に延びる商店街が近隣商業地域、南西の大規模施設が商業地域、北側の幹線道路沿いが準住居地域に指定されている。商店街は居住していても営業はしていない店舗も多い。

地区の内側はすり鉢状の低地で、高低差のせいもあり、行き止まりや細街路など入り組んでいる。ここは第2種中高層住居専用地域が指定されているが、戸建て住宅中心の住宅地となっている（図 2-2-15、図 2-2-16）。

当地区は人口が大きく減少している。高齢化率は市平均（31.4%）よりやや高い程度（32.9%）だが、年少人口の減少とともに高齢化が進行している（図 2-2-17）。

なお、立地適正化計画では大規模施設を除き居住誘導区域が設定されている。



図 2-2-15 土地利用現況

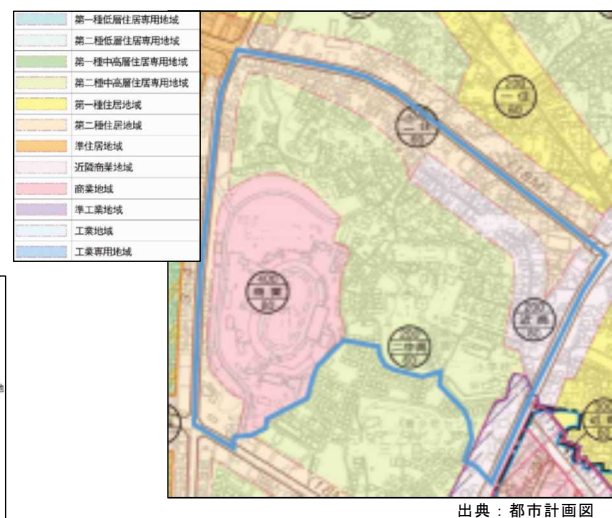


図 2-2-16 用途地域

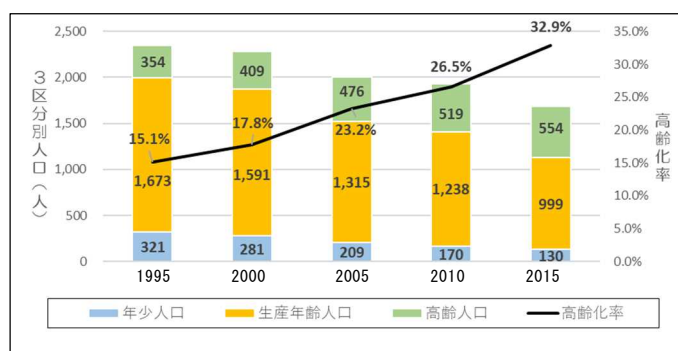


図 2-2-17 三区分人口の動向

(b) 低未利用ストックの状況

土地に関しては駐車場利用が主体で、長期間駐車場のまま維持されているものが最も多いが、宅地化された駐車場や空き地も少なくない（図 2-2-18）。また、現地踏査から地区内で空き家の可能性が高い物件は 61 戸で、中央低地部の入り組んだ地域に多く分布しているほか、商店街沿いにも空き家や空き店舗が 10 箇所以上みられた。

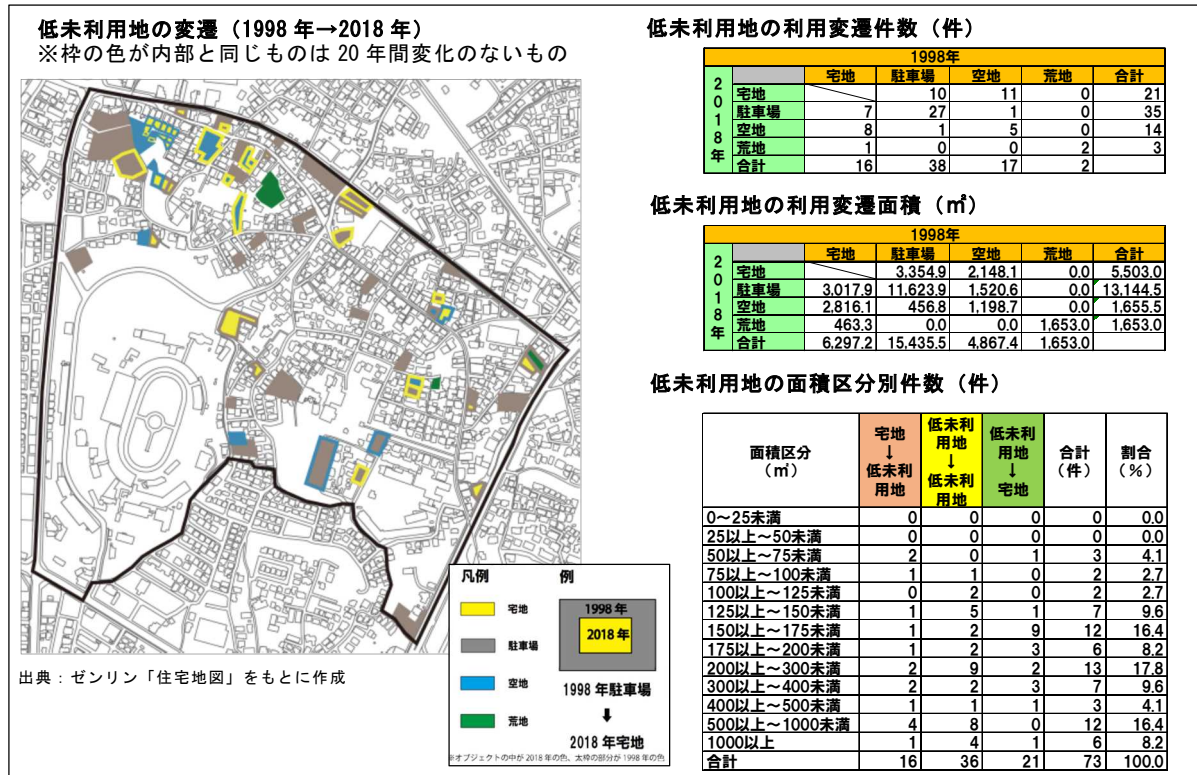


図 2-2-18 低未利用地の状況

(c) 生活サービス

駅前地区ほどではないが、周辺徒歩圏を含めると各種サービスは最低限は確保されている。商業施設は周辺の幹線道路沿いにディスカウントストアやドラッグストア、コンビニエンスストアが複数立地している。医療施設も診療所が複数立地している。介護施設は通所施設が 1 箇所のみであるが、2 km ほどの範囲には複数立地しており送迎サービスを前提にすれば大きな問題ではない。幼稚園・保育園等子育て施設や公民館・集会所等の交流施設は複数立地している。

(d) 低未利用ストックの利活用可能性

本地区は市の中心部にも近く、商店街は衰退しているものの、周辺部の幹線道路沿いは比較的商業施設等が立地しているため、生活サービス施設は整っている。しかし、地区内に高低差がある環境の中で高齢化が急速に進んでおり、サービス施設への移動が困難になることも考えられる。低地部に多く存在する空き家、商店街の空き店舗などは身近なサービス拠点等として利活用することが考えられる¹⁵。

¹⁵ 市へのヒアリングによれば、大学生がアトリエとして空き店舗を活用した実績がある。



商店街の様子



勾配のある住宅地



住宅地内の駐車場利用

図 2-2-19 地区の様子

④ A-3 地区（スプロール市街）

(a) 地区の現況

A-3 地区は農地において宅地開発が連続したスプロール地区である。用途地域をみると、地区の東側が第一種低層住居専用地域、西側が第一種中高層住居専用地域となっており、住宅の 8 割を戸建てが占める。南側で鉄道の郊外駅に隣接しているが、駅周辺には商業集積はみられない。

駅から北と東に延びる道路が地区内の幹線道路となっているほか、地区の中央東側にある計画開発団地は道路ネットワークが整備されている。しかしそれ以外の地区は不整形街区や行き止まり道路等が多く、基盤が整っているとはいえない（図 2-2-20、図 2-2-21）。また、北部と南部には一部高低差がある。

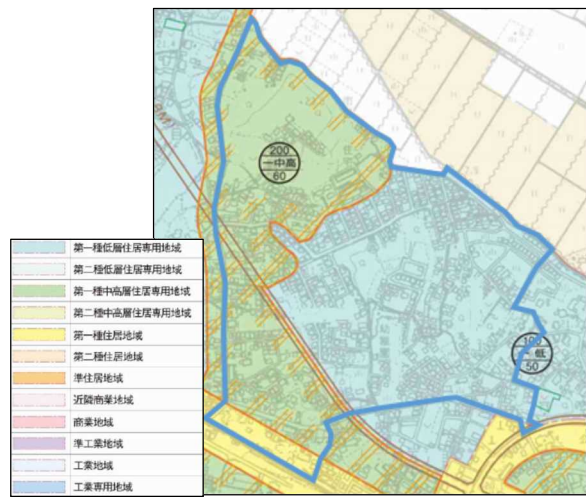
地区内の世帯数は維持されているものの、人口が徐々に減少しており、高齢化も急速に進行している（図 2-2-22）。

なお、立地適正化計画では北側の一部を除き居住誘導区域が設定されている。



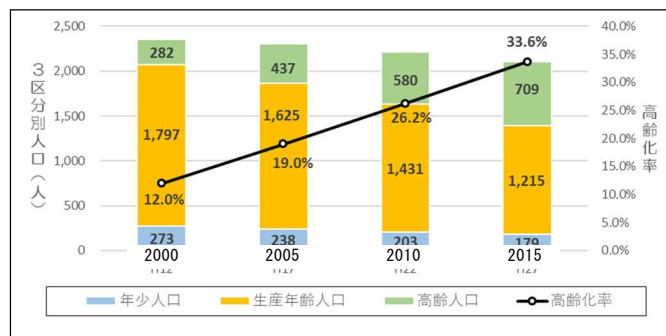
出典：都市計画基礎調査

図 2-2-20 土地利用現況



出典：都市計画図

図 2-2-21 用途地域



出典：国勢調査より作成

※年齢不詳を除くため(1)のグラフ人口と一致しない。高齢化率は年齢不詳を含む地区の全人口を母数として計算

図 2-2-22 三区分別人口の動向

(b) 低未利用ストックの状況

空き地等に関して経年で見ると、地区北側では宅地が空き地化している状況がみられるものの、計画開発団地内の敷地では更新が進んでいるほか、各地で比較的大規模な土地の分譲も見られるなど地区内で空き地が宅地化している件数が多い。(図 2-2-23)。また、現地踏査によると、地区内で空き家の可能性が高い物件は 53 戸で、計画開発団地よりもそれ以外の古いスプロール地域への立地がみられた。

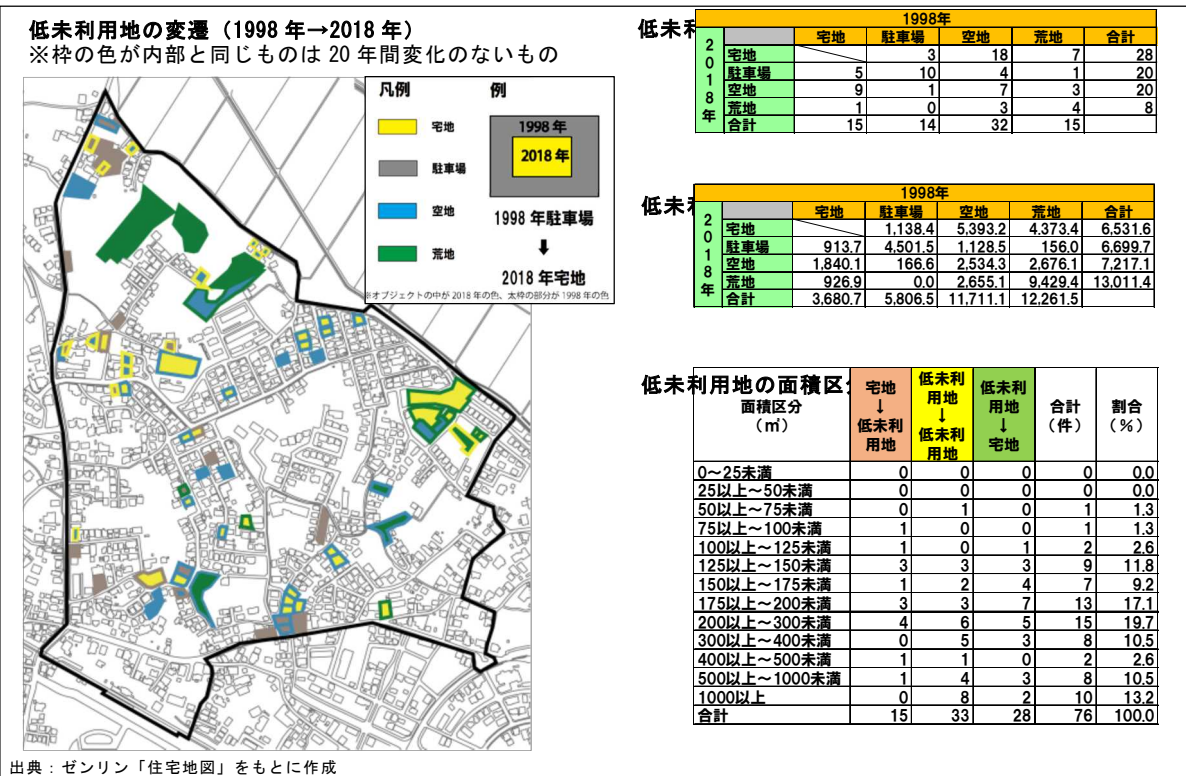


図 2-2-23 低未利用地の状況

(c) 生活サービス

周辺徒歩圏を含めると各種サービスは最低限は確保されている。商業施設は地区内にコンビニエンスストアが 1 箇所あるのみだが、周辺にスーパーマーケットが立地している。医療・介護施設は地区内の診療所や通所介護施設に加え、隣接地に大規模な病院・介護施設が立地している。子育て施設は幼稚園が 1 箇所、公民館・集会所等の交流施設は複数立地している。

(d) 低未利用ストックの利活用可能性

本地区では生活サービス施設は確保されているが、スーパーマーケットのように地区内に立地していない施設もあり、南北の高低差に加えて道路基盤が整備されていないため場所によっては徒歩移動が難しい。一方、地区内には依然として農地等が残っているため開発余地はあるものの、周辺地区との道路接続が悪く、広域を対象とした施設の立地は難しい。地区内の施設立地が十分ではないことから、コミュニティ活動等も含め、空き家や空き地を活用するための住民ニーズはあると考えられる。



計画開発されたエリア



地区内の高低差



農地が残る地域

図 2-2-24 地区の様子

⑤ A-4 地区（計画的住宅地）

（a）地区の現況

A-4 地区は開発から約 50 年が経過した計画的住宅地で、道路幅員は広くはないものの、街区は整っている。鉄道の郊外駅に隣接しており、用途地域をみると、駅前と幹線道路沿いは近隣商業地域と第一種住居地域が指定されており、商店等が立地している。ただし、駅前通りには空き店舗も多く、商店会は解散している。その他の大部分は第一種低層住居専用地域が指定され、戸建ての住宅地となっている（図 2-2-25、図 2-2-26）。なお、駅前から続く中心部とその周辺部には高低差が存在する。

当初、開発に合わせて一斉入居したこともあり、子世代の独立等により人口減少と高齢化の進展が顕著で、高齢化率（42.2%）は市平均を大きく上回っている（図 2-2-27）。

なお、立地適正化計画では居住誘導区域が設定されている。

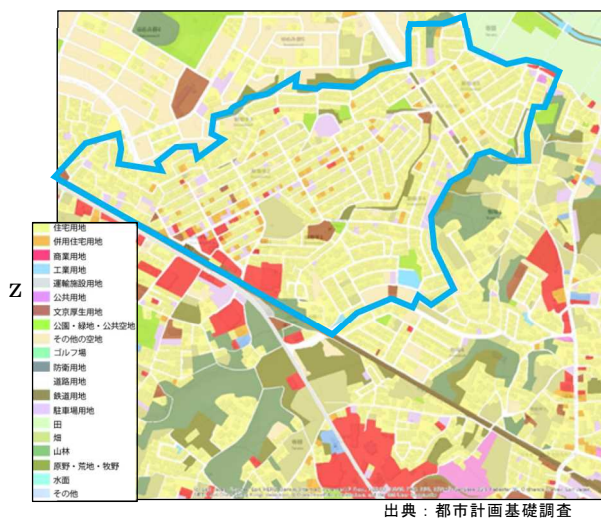


図 2-2-25 土地利用現況

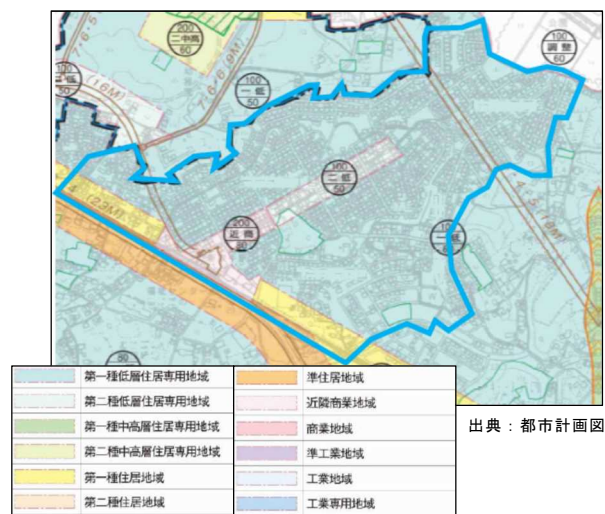
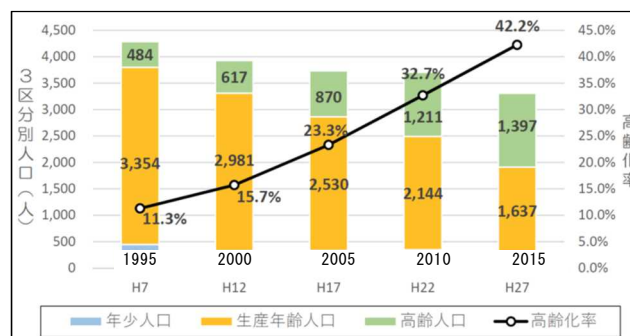


図 2-2-26 用途地域



出典：国勢調査より作成
※年齢不詳を除くため(1)のグラフ人口と一致しない。高齢化率は年齢不詳を含む地区の全人口を母数として計算

図 2-2-27 三区分人口の動向

(b) 低未利用ストックの状況

空き地等に関して経年で見ると、駅前通りを中心に駐車場が維持されているほか、新たに駐車場や空き地になる住宅敷地も多い。なお、宅地化された面積が最も大きいのが、主に土地区画整理事業によるものであり、宅地化するより低未利用地化する土地の方が数が多い（図 2-2-28）。また、当該地区の特徴として、宅地を家庭菜園化したり、隣地を統合して庭や駐車場にしている事例も多くみられる。

現地踏査によると地区内で空き家の可能性が高い物件は 58 戸で、各地に分散しているが、管理状態比較的良好で廃屋のような物件はわずかであった。また、駅前通りには空き店舗が集中的に立地していた。

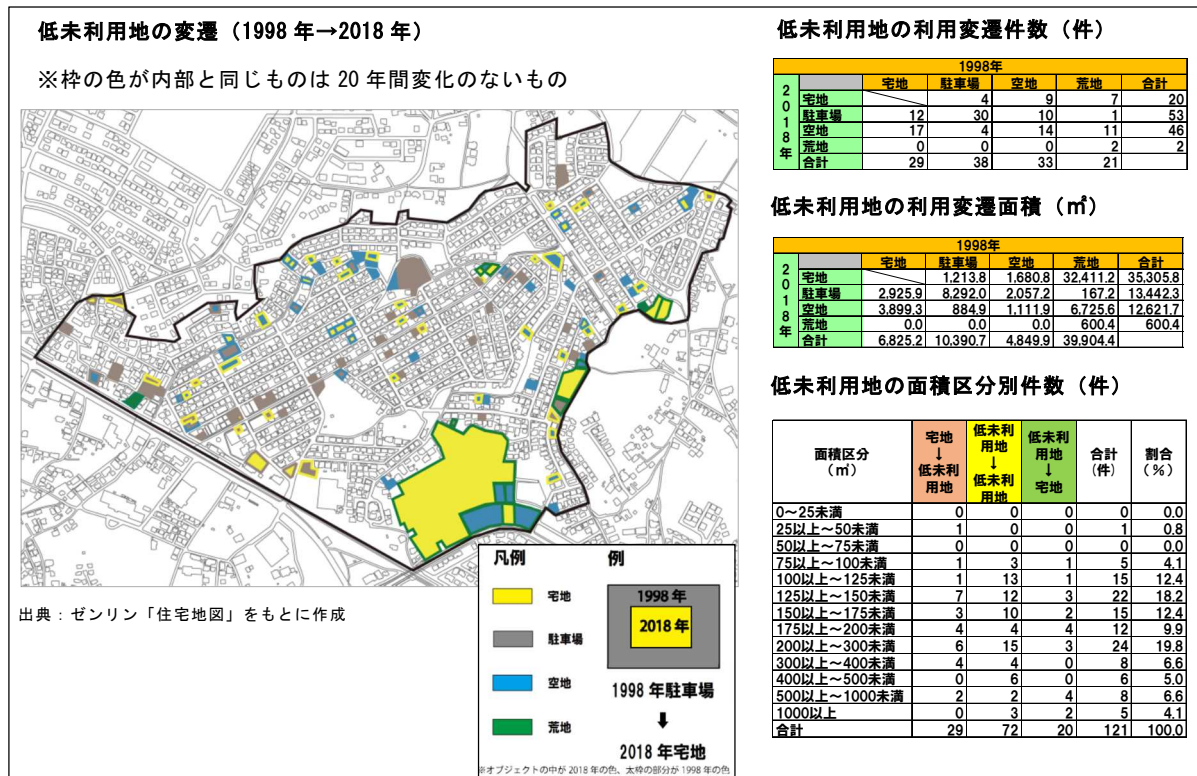


図 2-2-28 低未利用地の状況

(c) 生活サービス／地域ニーズ

生活サービスについて、商業施設は地区内にスーパーマーケットが 1 箇所あるほか、周辺にコンビニエンスストアとディスカウントショップが立地している。医療・介護施設は地区内に診療所が 1 箇所、通所介護施設が 2 箇所立地している子育て施設は周辺に幼稚園が 1 箇所、公民館・集会所等の交流施設は地区内に 1 箇所立地している。これらから、医療は選択肢が限られるものの、各種サービスは一定程度確保されているといえる。

なお、当該地区では、自治会役員へのインタビューや次章で述べる住民ワークショップを実施した。そこでは地域ニーズとして、住民の高齢化が進む中での若い世代との交流の場づくりや活動の継承、地区内の高低差による移動困難に対しての移動支援やサロン会場の地域内での分散化などが挙げられた。また、既に対応済みとのことではあったが地区内での防災倉庫の設置場所についても話題に上がった。

(d) 低未利用ストックの利活用可能性

本地区では、施設立地の面からは必要な生活サービス施設は確保されており、交流施設としては既に自治会館が地区内に立地している。しかし、地区の高齢化という状況や、自治会館の立地が偏っているため移動が困難な人もいるという問題等を踏まえた住民側の一つのニーズとして、新たな交流スペースの設置が挙げられた。地区内には駅前商店街の空き店舗をはじめ、空き家、空き地等が比較的良好な状態で存在していることから、これらを利活用することができればこうしたニーズへの対応が可能になる。また、このような形で地域が主体となって取組を具体化する際には、市の空き家活用地域賑わい拠点整備事業も強力な支援ツールとなり得る。



駅前通り



住宅地の様子



空き地の菜園利用

図 2-2-29 地区の様子

(3) 都市別スタディ：B市

① B市のスポンジ化への対応施策

B市では、2014年に空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例を制定するとともに、地域主体による取組を促進するため「地域活動費補助制度」を創設し、空き家等の発生抑制や適正管理、有効活用等の活動を行う自治会や地域まちづくり組織等に対する支援を行っている。2017年には空き家等対策計画を策定し、官民連携による空き家・空き地対策を進めており、事業者の紹介や活用プランの提案、空き地空き家バンク等によりマッチングを図るほか、地域での合意形成や意向把握等も含めた利活用支援も行われている。さらに、交流施設等地域の活性化に資する空き家改修等への支援として、費用の一部を負担する「空き家再生支援事業」も用意されている。

また、2019年には都市計画マスタープランと立地適正化計画を策定し、ネットワーク型のコンパクトシティを推進することとしている。都市計画マスタープランでは都市整備の方針の一つとして「都市のスポンジ化」への対応を掲げ、拠点への都市機能等の誘導・集積の推進と空き家等のストックを活用した都市の再構築の推進を規定している¹⁶。同じく立地適正化計画でも空き地・空き家の増加等による良好な都市空間の喪失、活力・賑わいの低下、地域コミュニティの衰退を課題としており、これらの維持向上を図る施策の一つとして、居住誘導区域での空き家活用について、移住・住みかえ支援機構が実施する「マイホーム借上げ制度」の活用促進が挙げられている。

¹⁶ なお、同市では市街化調整区域の一定区域での開発を認める都市計画法第34条第11号に係る条例を2018年に廃止し、郊外化の抑制を図っている。

② B-1 地区（商業地）

(a) 地区の現況

B-1 地区は同市の中心市街地の一角を形成する地区であり、市の中心駅も立地している。用途地域は大部分が商業地域に指定されており、商業機能等が集積しているが、地区の西側の幹線道路沿い以外は近隣商業地域で戸建て住宅等も多い（図 2-2-30、図 2-2-31）。道路基盤は概ね整っているが、比較的大きい街区の内部にある住宅や店舗は、狭い路地に面していたり敷地が旗竿状であったりといった接道条件が良くないものも見られる。

地区の人口は近年減少傾向にある。2015 年の高齢化率は市平均（23.0%）をやや上回る程度だが、2010 年から 2015 年にかけて 4.3% 上昇している（図 2-2-32）。

なお、立地適正化計画では都市機能誘導区域のうち、都市の魅力やまちなかの賑わい創出につながるより高次の都市機能を集積する高次都市機能誘導区域及び居住誘導区域が設定されている。

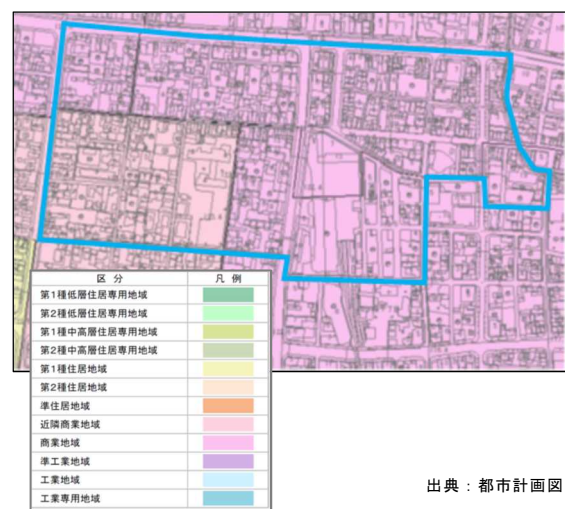
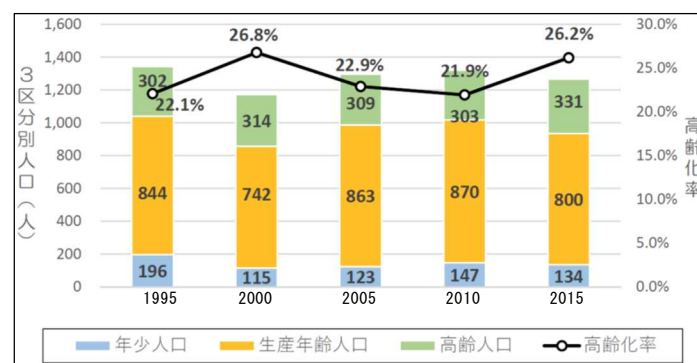


図 2-2-30 土地利用現況

図 2-2-31 用途地域



出典：国勢調査より作成

※年齢不詳を除くため(1)のグラフ人口と一致しない。高齢化率は年齢不詳を含む地区の全人口を母数として計算

図 2-2-32 三区分別人口の動向

(b) 低未利用ストックの状況

空き地は駐車場としての利用が目立ち、地区の西側に多く、不整形地や街区内部まで延びた形状がみられる。1998年から20年間の変遷をみると、件数・面積とも長期間駐車場として維持されているものが多く、宅地から駐車場化したものも件数としては同程度存在する（面積では6割程度）。一方で駐車場等から宅地利用への転換は1割程度の件数にとどまり、低未利用化が進んでいる状況が確認できる（図2-2-33）。

なお、現地踏査では、地区内で空き家の可能性が高い物件は11戸と比較的少なく、空き店舗も、西側の商店街沿道にやや見られるもののそれほど目立たなかった。

低未利用地の変遷（1998年→2018年）

※枠の色が内部と同じものは20年間変化のないもの



低未利用地の利用変遷件数（件）

1998年						
	宅地	駐車場	空地	荒地		合計
2018年						
宅地		6	1	0		7
駐車場	26	24	2	0		52
空地	0	1	0	0		1
荒地	0	0	0	0		0
合計	26	31	3	0		

低未利用地の利用変遷面積（㎡）

1998年						
	宅地	駐車場	空地	荒地		合計
2018年						
宅地		1,741.4	196.0	0.0		1,937.4
駐車場	7,631.7	12,171.2	2,077.8	0.0		21,880.7
空地	0.0	171.5	0.0	0.0		171.5
荒地	0.0	0.0	0.0	0.0		0.0
合計	7,631.7	14,084.1	2,273.8	0.0		

低未利用地の面積区分別件数（件）

面積区分 (㎡)	宅地 ↓ 低未利用 地	低未利用 地 ↓ 低未利用 地	低未利用 地 ↓ 宅地	合計 (件)	割合 (%)
0～25未満	0	0	0	0	0.0
25以上～50未満	0	0	0	0	0.0
50以上～75未満	1	1	0	2	3.3
75以上～100未満	0	1	0	1	1.7
100以上～125未満	3	0	1	4	6.7
125以上～150未満	2	0	1	3	5.0
150以上～175未満	2	1	0	3	5.0
175以上～200未満	2	2	2	6	10.0
200以上～300未満	5	4	2	11	18.3
300以上～400未満	6	2	0	8	13.3
400以上～500未満	2	3	0	5	8.3
500以上～1000未満	3	11	1	15	25.0
1000以上	0	2	0	2	3.3
合計	26	27	7	60	100.0

図 2-2-33 低未利用地の状況

(c) 生活サービス

中心市街地であるため、周辺徒歩圏も含めると各種サービスは充実している。商業施設は駅ビル内のスーパーに加え、コンビニエンスストアが複数立地している。医療・介護施設については地区内に多くの診療所が立地し、通所施設も周囲に数箇所立地している。幼稚園・保育園等の子育て施設や公民館・集会所等の交流施設も、市全体のためのものを含めて複数の施設が立地している。

(d) 低未利用ストックの利活用可能性

本地区は高次都市機能誘導区域が設定されている市の中心市街地であり、現状でも様々な都市機能が集積している。住民インタビューが未実施のため各種サービスへの具体ニーズは把握できていないが、市内の他地区に比べてもサービス全般の環境が充足している地域といえる。

一方で、中心市街地であることから、低未利用ストックの活用においても賑わいや快適性といった魅力を高めるような取組が期待されるところであり、ターゲットのニーズに応じて空き店舗や駐車場等を柔軟に利用していくことが望まれる。実際に、当地区周辺では行政や民間事業者等の連携による NPO が中心となって、駐車場でのイベント等の社会実験や地域に残る歴史資源である蔵の利活用が行われている。また、空き店舗について、新規出店や商店街等による利活用への支援制度も運用されており、現地踏査でも空き店舗は多くなく、賑わいづくりにつながっていると考えられる。



地区東側の商店街



地区西側の商店街



蔵を活用したレストラン

図 2-2-34 地区の様子

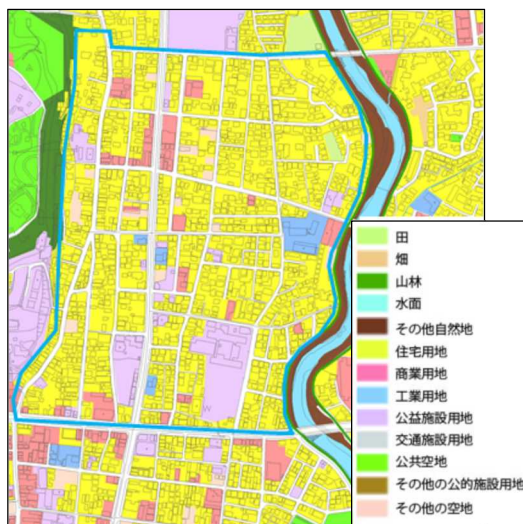
③ B-2 地区（住・商混在地）

（a）地区の現況

B-2 地区は B-1 地区の中心駅から約 1 km の距離にある地区で中心市街地に近接している。用途地域は、地区を南北に走る幹線道路沿いから西側が近隣商業地域、東側が第一種住居地域に指定されている。地区内は全体的に戸建て住宅やアパート等の低層の住宅が立ち並んでいる。近隣商業地域の沿道には一部に商店や事業所も立地しているが、営業していない空き店舗も多くみられる（図 2-2-35、図 2-2-36）。また、地区内は戦災復興土地地区画整理事業が実施されているものの、比較的大きい街区では街区内部へのアプローチが弱く、行き止まりや狭隘道路がみられるほか、旗竿上の敷地の住宅も多い。

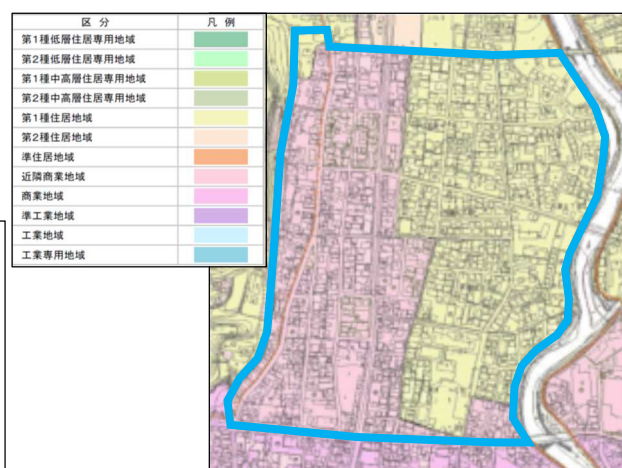
当地区は生産年齢人口と年少人口の減少が大きく、上昇を続ける高齢化率は 2015 年で 32.7% と市平均を大きく上回っている（図 2-2-37）。

なお、立地適正化計画では高次都市機能誘導区域に隣接する位置にあり、都市機能誘導区域と居住誘導区域が設定されている。



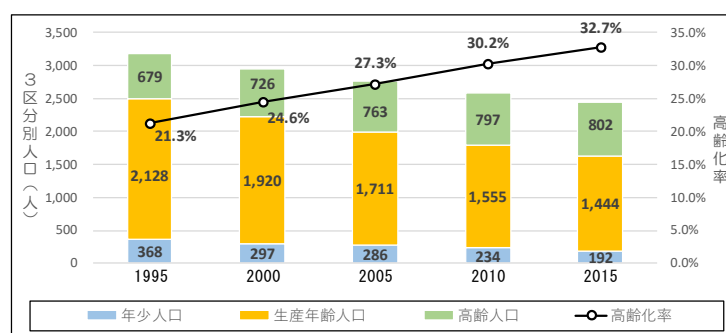
出典：都市計画基礎調査

図 2-2-35 土地利用現況



出典：都市計画図

図 2-2-36 用途地域



出典：国勢調査より作成

※年齢不詳を除くため(1)のグラフ人口と一致しない。高齢化率は年齢不詳を含む地区の全人口を母数として計算

図 2-2-37 三区分人口の動向

(b) 低未利用ストックの状況

空き地等は地区全体に分散していて、多くは駐車場利用されている。1998年から20年の変遷を見ても、件数、面積とも長期間駐車場のまま維持されているものが非常に多い。また、宅地から駐車場や空き地へと低未利用地化した土地も、低未利用地から宅地化したものに比べて件数、面積とも多く、その規模も多様である（図2-2-38）。

現地踏査では地区内で空き家の可能性が高い物件は48戸であった。年数を経た小規模な住宅が多く、古い戸建て賃貸住宅と思われる住宅がまとまって空き家化している場所があったほか、街区内の奥まった物件には老朽化したものもみられた。ただし、沿道の物件等は利用可能なものが多かった。なお、空き家ほどではないが、空き店舗も西側の近隣商業地域の沿道を中心に多く見られた。

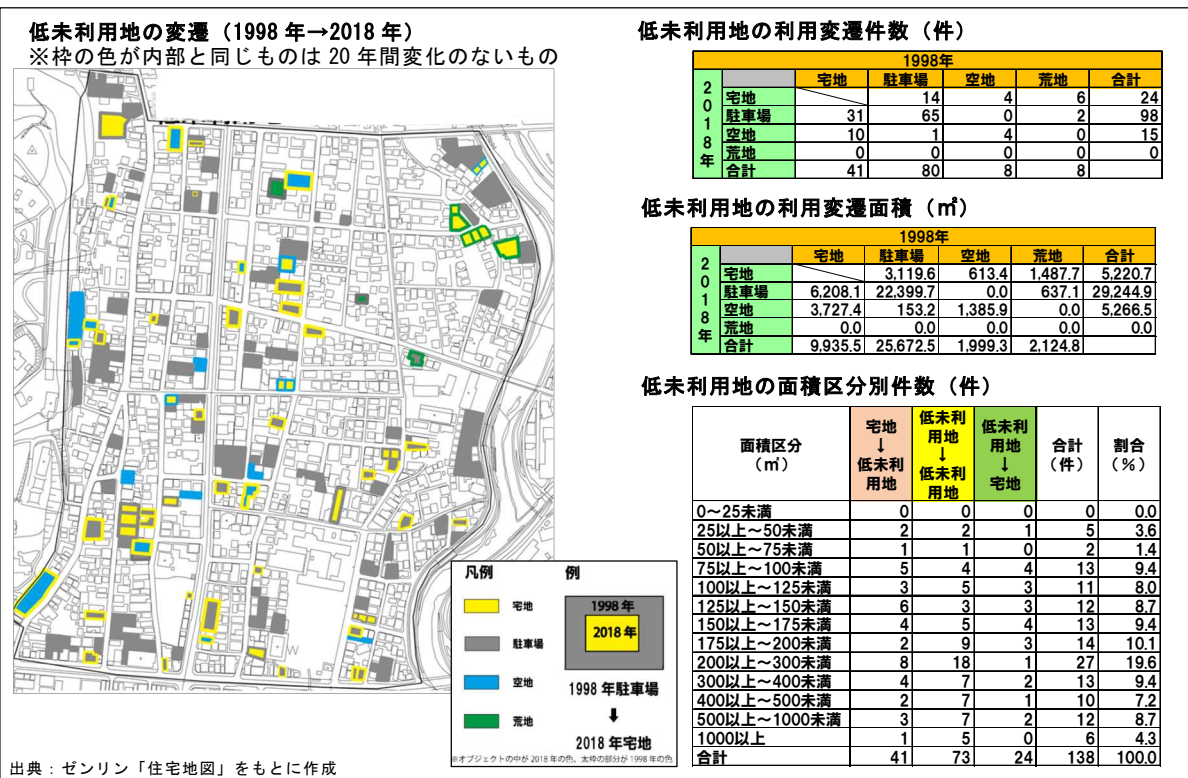


図 2-2-38 低未利用地の状況

(c) 生活サービス

商業施設は地区内にコンビニエンスストアが1箇所、周辺徒歩圏に複数のコンビニエンスストアやスーパーマーケット（1箇所）がある。医療施設は地区内の幹線道路沿いに診療所が多く立地している。介護施設に関しては、通所介護施設は周辺にも立地していないが、1km圏内には複数立地していることから送迎サービスを利用すれば大きな問題ではない。その他、保育園が周辺に1箇所、交流施設は地区内にコミュニティセンターが1箇所立地している。都市機能誘導区域ではあるが、診療所が多い点以外は周辺徒歩圏等も含めて各1箇所であり、最低限が確保されているという状況である。

(d) 低未利用ストックの利活用可能性

本地区におけるサービス施設は充実しているとはいえず、利用できても選択肢が限られたり、居住地によっては徒歩移動が困難なことも考えられる。高齢化が進んでいることから、今後は移動距離が少なく済む地区内でのサービスニーズが高まることが考えられる。

こうしたニーズへの対応として低未利用ストックの利用を考えると、街区の内部に立地していたり老朽化している空き家の利活用は難しいが、沿道に立地する空き家や空き店舗は利活用できる可能性がある。



幹線道路沿い



大規模な空き地（地区東側）



街区内に延びる狭隘な路地

図 2-2-39 地区の様子

④ B-3 地区（スプロール市街）

（a）地区の現況

B-3 地区は B-1 地区の中心駅から約 3 km の距離にあり、幹線道路に隣接する農地内に住宅建設や小規模開発が進んだスプロール型の住宅地である。用途地域をみると、幹線道路沿いは準住居地域や第二種住居地域で比較的規制の緩い住居系用途となっており、商業施設や文化施設が立地している。地区の内側は第一種低層住居専用地域で、一部に農地が残っている他は主に戸建て住宅が建ち並んでいる（図 2-2-40、図 2-2-41）。地区内部の道路基盤は非常に脆弱で、狭隘道路に加えて行き止まりが非常に多い。

人口は近年減少しているが、特に生産年齢人口が減少しているため高齢化（2015 年で 29.0%）が進行している（図 2-2-42）。

なお、立地適正化計画では北側の幹線道路沿いが居住誘導区域に位置づけられているが、その他は居住誘導区域外となる。

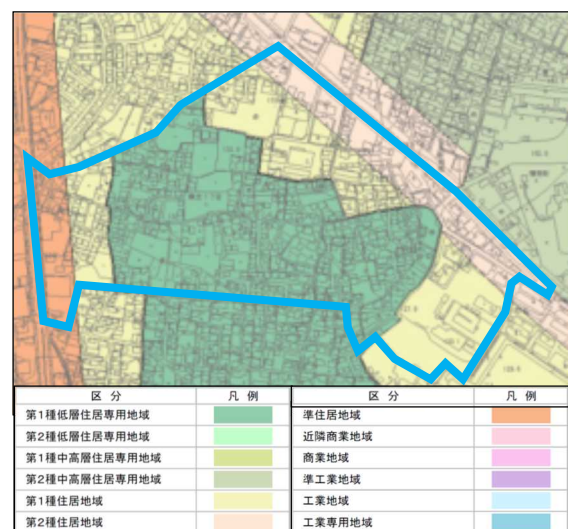
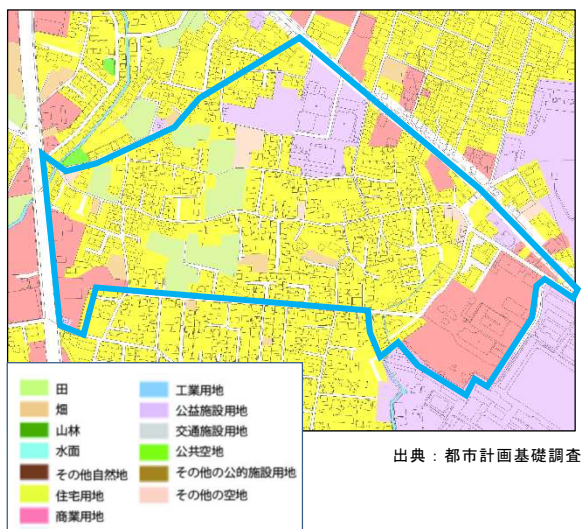
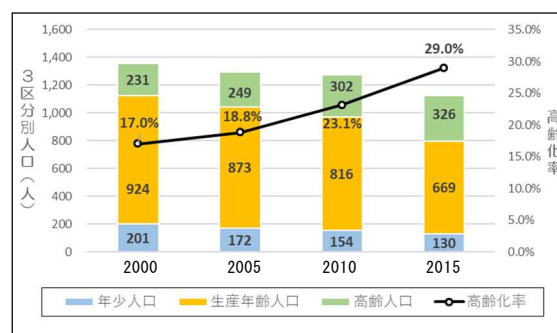


図 2-2-40 土地利用現況

図 2-2-41 用途地域



出典：国勢調査より作成
※年齢不詳を除くため(1)のグラフ人口と一致しない。高齢化率は年齢不詳を含む地区の全人口を母数として計算

図 2-2-42 三区分人口の動向

(b) 低未利用ストックの状況

空き地等の状況について 1998 年から 20 年間の変遷を見ると、北側や東側の文化・教育施設等のための比較的大規模な駐車場は維持されているものの、地区内では宅地化が進んでいることが分かる（図 2-2-43）。

また、現地踏査によれば、地区内で空き家の可能性が高い物件は 13 戸と少ない。これらの多くは比較的築年が経過した平屋の小規模な住宅で、戸建ての賃貸住宅と思われる住宅がまとまって空き家化しているところもあった。

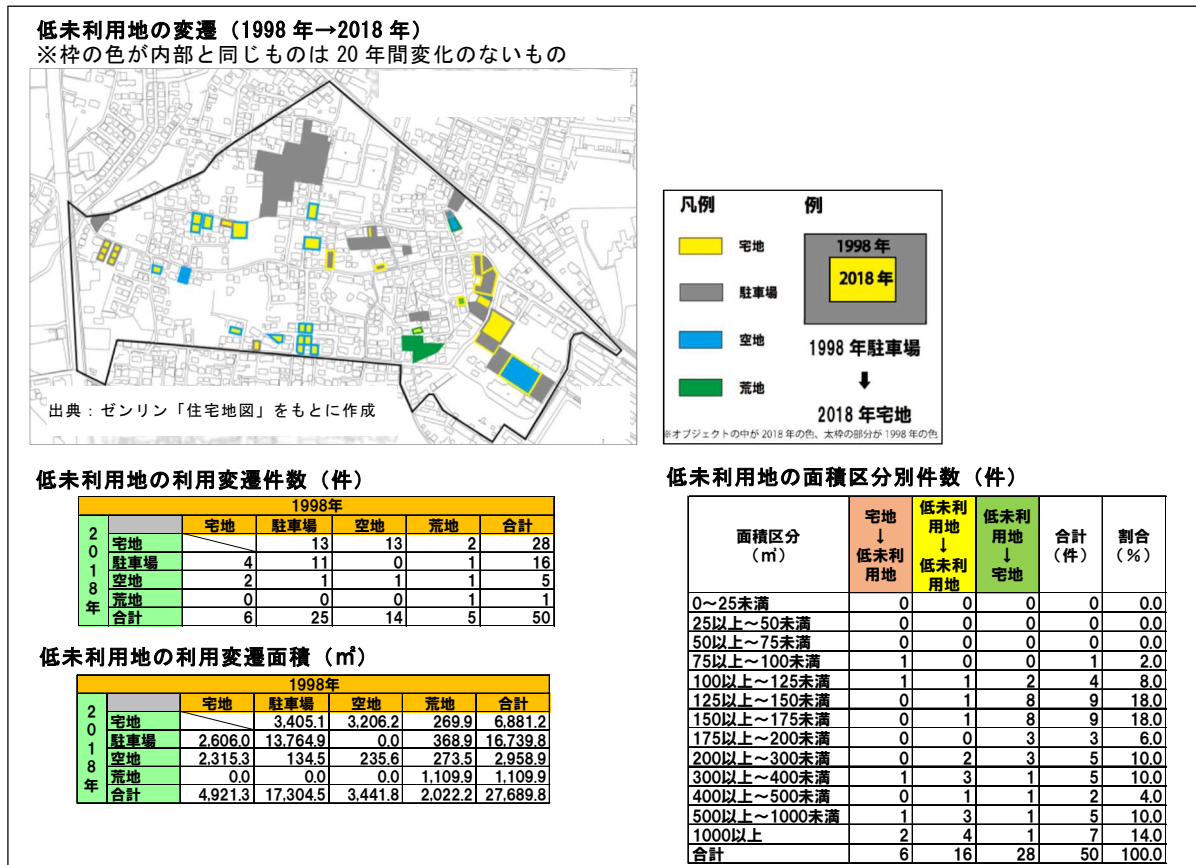


図 2-2-43 低未利用地の状況

(c) 生活サービス

商業施設は、地区内にコンビニエンスストアが 1 箇所、周辺徒歩圏に複数のコンビニエンスストアとスーパーマーケットが立地している。医療・介護施設は、周辺に複数の診療所や通所施設が立地している。幼稚園・保育園も同様に周辺に複数立地、交流施設は周辺に市民活動センターとコミュニティセンターが立地している。

地区内にはほぼ生活サービスのための施設がなく、利用するためには地区周辺に移動する必要がある。

(d) 低未利用ストックの利活用可能性

本地区周辺における生活サービスの多くが、利用するに当たって地区外に移動する必要があるため、今後も高齢化が続けば徒歩での移動が困難になることも想定される。とはいえ、幹線道路沿道を除くと、道路基盤の悪い地区内に商業施設等の立地は難しく、別途移動支援等の対応が求められる。一方、地区内の住民ニーズがあれば、比較的管理状態が良い空き家を小規模なコミュニティ施設として、空き地を暫定的に菜園やイベント会場として利用するといったことは考えられる。



狭く入り組んだ道路



新築住宅が建ち並ぶ一角



空き地と農地

図 2-2-44 地区の様子

⑤ B-4 地区（計画的住宅地）

（a）地区の現況

B-4 地区は B-1 地区の中心駅から 3 km ほど離れた丘陵地に開発された計画住宅地で、初期の開発から 50 年以上が経過している。やや勾配はあるものの道路や街区基盤は整っており、用途地域は全域で第一種低層住居専用地域が指定され、戸建て住宅が整然と建ち並んでいる（図 2-2-45、図 2-2-46）。

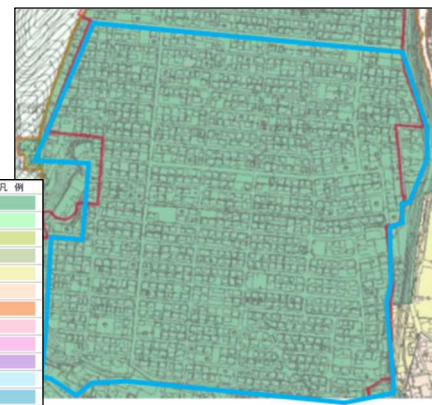
人口はこの 10 年は減少傾向である。高齢化率は一貫して上昇していて、2015 年時点で 31.9%と市平均をかなり上回っている。これは生産年齢人口の老齢人口への移行によるものと考えられる。また直近では年少人口の減少率も大きい（図 2-2-47）。

なお、当地区は立地適正化計画では居住誘導区域外である。



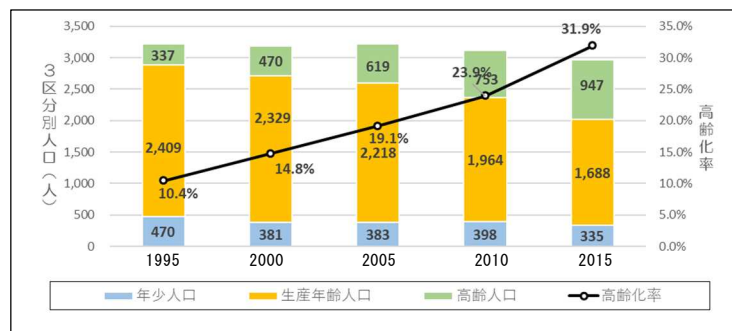
出典：都市計画基礎調査

図 2-2-45 土地利用現況



出典：都市計画図

図 2-2-46 用途地域



出典：国勢調査より作成

※年齢不詳を除くため(1)のグラフ人口と一致しない。高齢化率は年齢不詳を含む地区の全人口を母数として計算

図 2-2-47 三区分人口の動向

(b) 低未利用ストックの状況

空き地等に関して 1998 年から 10 年間の変遷で見ると、駐車場や空き地のまま低未利用で維持されているものが最も多いが、地区の周縁部でまとまった宅地化が生じたため、宅地化された件数もこれに近い数字となっている（面積はほぼ同程度）。なお、開発年代が古く敷地規模がやや小さい北部エリアでは、宅地の低未利用地化と低未利用地の宅地化の双方が進んでいる様子がわかる。また、もともとの分譲区画が新たに宅地化したものの中には、隣地と敷地統合したと思われる事例もいくつか見られた（図 2-2-48）。

現地踏査では、地区内で空き家の可能性が高い物件は 32 戸確認され、南東部にはほぼ見られないものの、他は地区内に広く分散していた。管理状態の比較的良好な物件が多かった。

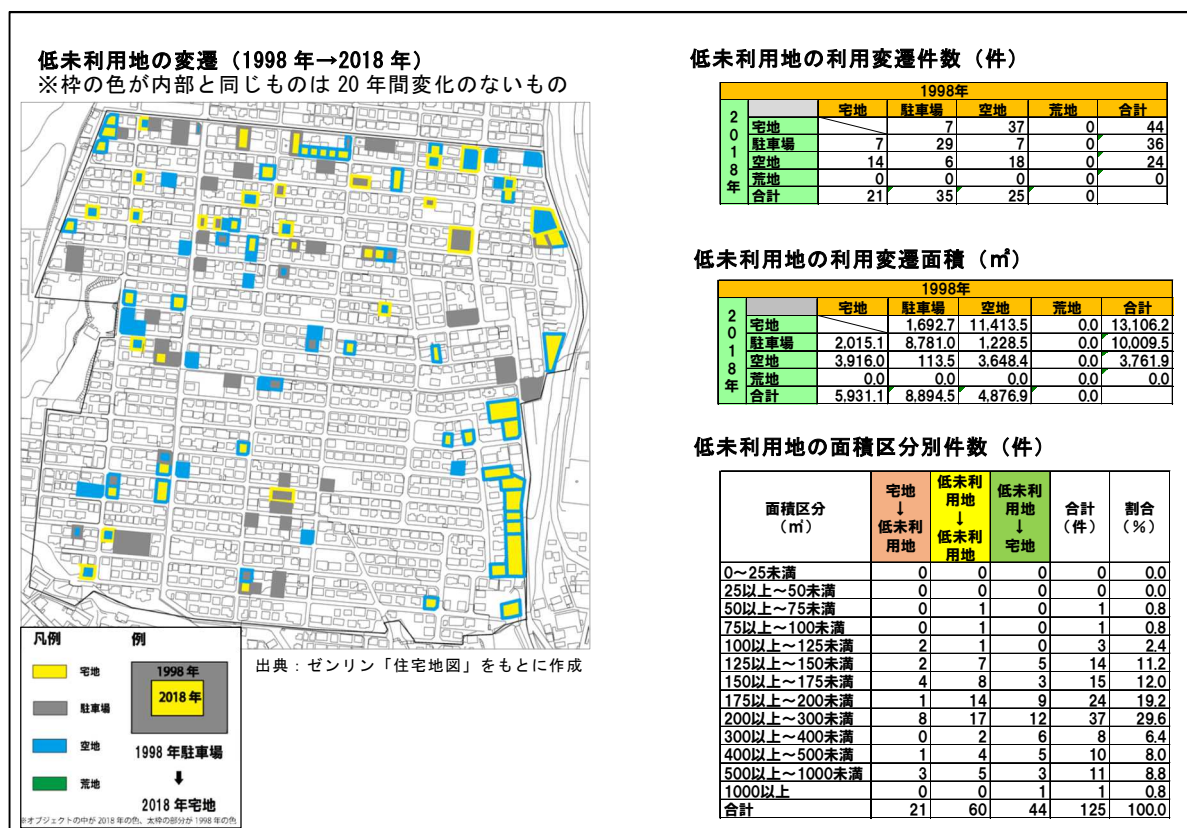


図 2-2-48 低未利用地の状況

(c) 生活サービス

生活サービスについて、商業施設は地区内にコンビニエンスストアが 1 箇所あるが、周辺徒歩圏を含めても他のコンビニエンスストアやスーパーマーケット等は存在しない。医療・介護施設は地区内に歯科診療所と通所介護施設が 1 箇所ずつあるのみで、同じく周辺にも存在しない。子育て施設は地区内に幼稚園が 1 箇所、周辺に複数の幼稚園や保育園が立地している。公民館・集会所等の交流施設は地区内にも周辺にも存在しない。これらの生活サービスを利用するためには、自家用車やバス・タクシー等に頼らざるを得ない状況である。

(d) 低未利用ストックの利活用可能性

本地区では、身近な施設立地という面からは必要な生活サービスが確保されているとはいえない。傾斜地であり他の市街地とは高低差があることも徒歩や自転車での移動を難しくしている。一方で、地区内には他の対象地区と比べて非常に管理状態の良い空き地や空き家等のストックが存在しており、一部では菜園利用等もされている。さらに市も地域での空き家活用の支援メニューを用意しており、高齢化が進む中で地区周辺には存在しない交流施設を補うため、これらを地域の居場所や交流の場として利活用することはできると考えられる。



地区の様子（手前は駐車場）



商業施設（コンビニエンスストア）



住宅の更新が進んでいる一角

図 2-2-49 地区の様子

(3) まとめ

前項までで確認してきたとおり、地域に発生している空き家、空き地の状況は街区基盤や市街化の時期等により状況が異なっていた。

両市とも、既成市街地に当たる地区では、狭隘道路や小規模・不整形敷地等立地条件が悪い一部の住宅に関して、更新が進まず老朽化している状況がみられた。これらの物件は破損等が進んで利活用に向かないものも多く、敷地単位での更新も難しい¹⁷。一方、郊外部では、基盤の整っていないスプロール地区では空き家化した古い住宅もあったものの、計画的住宅地では比較的空き家の質が良く、管理状況の悪い物件も少なかった。また、空き地についてはどの地域でも駐車場利用が非常に多かったが、郊外部では農地利用や隣地の統合といった形の利用も少なからず存在していた。

生活サービスに関しては、B・4地区が施設立地面で十分と言いきれない状況であったが、他の地区は周辺徒歩圏も合わせれば最低限の施設が揃っていた。ただし、中心の商業地を除くと、対象地区はいずれも高齢化が進展しており、施設との位置関係や地形等によってはこうした地区の中でも移動の困難が想定される。地域ニーズは施設立地面からだけでは捉えられず、住民等の声を聞くことが必要である。

ストックの利活用に関しては、いずれの地区でもある程度管理された物件は存在しており、その中から活用する物件を見つけていくことになるが、利用可能なストックの種類や量は地区の特性によるため、選択肢はそれぞれ異なる。賃料が高くそれなりの収益性を求められる商業地等と比べると、郊外の方が取組を始めやすいとも考えられる。いずれにしても、利活用していくためにはストックやニーズを適切に把握し、所有者等との交渉を進めなければならず、そのプロセスは容易ではない。そこで、ストックやニーズをある程度把握することが可能な地域主体による取組のあり方について、次章で検討する¹⁸。

利活用に関する行政の関わりとしては、中心市街地等では活性化計画等に基づいて空き店舗や文化財の活用に対する支援メニューが用意されていることが多いが、加えて、今回の対象都市は両市とも、広く地域による低未利用ストック対策を支援する仕組みを用意しており、こうした制度は次章で検討する地域マネジメント上も有用な制度と考えられる。なお、今回のスタディ地区には立地適正化計画の居住誘導区域外の住宅地が含まれていた。支援策の位置づけを居住誘導施策とするか、地域課題に関するコミュニティ施策とするか、自治体の判断次第ではあるが、区域外の場合には利用できる制度が限られる可能性もある。

¹⁷ 最終的には再開発事業等の何らかの敷地整序事業が必要となる。大規模な事業化が可能な地域は商業地等に限られるが、事業費を抑えながらマッチングを進める工夫として鶴岡市のつるおかランド・バンクのような取組もある。

¹⁸ 商業地であれば商店街等も考えられるが、一般的には自治会等の地縁組織や住民団体が役割を果たすことを期待している。

【参考文献】

- ・饗庭伸、澤田雅浩、川原普、桑田仁、牧紀男(2008)「都市縮退時代のアーバンデザイン手法に関する研究 その1 首都圏の自治体の対策と市街地の実態について」日本建築学会.日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1, pp.405-406
- ・井上俊邦(2016)「住宅地における空閑地発生要因とその利活用に関する研究」宇都宮市.市政研究うつのみや 12, pp.19-28
- ・金ドン均、有馬隆文、坂井猛(2016)「歩行消費エネルギーからみた斜面市街地における空き家・空き地の発生要因に関する研究」,日本建築学会.計画系論文集 726, pp. 1715-1722
- ・国土交通省(2014)「平成 26 年空家実態調査」
<https://www.mlit.go.jp/common/001110681.pdf> (閲覧日: 2020 年 11 月 30 日)
- ・国土交通省(2017)「空き地等に関する所有者アンケート」
<https://www.mlit.go.jp/common/001205491.pdf> (閲覧日: 2020 年 11 月 30 日)
- ・国土交通省国土政策局国土情報課提供『国土数値情報ダウンロードサービス』
<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/> (閲覧日: 2020 年 11 月 30 日)
- ・国土交通省都市計画基本問題小委員会(2017)「都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ『都市のスポンジ化』への対応」
<https://www.mlit.go.jp/common/001197384.pdf> (閲覧日: 2020 年 11 月 30 日)
- ・国土交通省(2018)「平成 29 年度 首都圏整備に関する年次報告」
https://www.mlit.go.jp/hakusyo/syutoken_hakusyo/h30/h30syutoken_.files/3002.pdf
(閲覧日: 2020 年 11 月 30 日)
- ・国立社会保障・人口問題研究所 (2018)「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」
http://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/j/HPRJ2018/houkoku/hprj2018_houkoku.pdf
(閲覧日: 2020 年 11 月 30 日)
- ・松川寿也、丸岡陽、中出文平、樋口秀(2018)「自己用限定型 3411 条例としながらも著しい市街化を許容した宇都宮市での住宅開発の特徴と集約型都市政策への影響に関する一考察」日本都市計画学会.都市計画論文集 53(3), pp.1130-1137
- ・三宅亮太郎、小泉秀樹、大方潤一郎(2014)「東京圏における世帯減少地区の分布と市街地特性に関する研究」日本都市計画学会.都市計画論文集 49(3), pp.1029-1034
- ・中井翔太、嘉名光市、佐久間康富(2012)「密集市街地における空き家の実態とその『防災空間』としての活用可能性に関する研究-大阪市鶴橋地区を対象として-」日本都市計画学会.都市計画論文集 47(3), pp. 1063-1068
- ・西浦定継、小林利夫(2017)「地域要因からみる空き家発生リスクの試算に関する研究」日本建築学会.計画系論文集 740, pp. 2629-2635
- ・西山弘泰(2013)「住宅地開発の動向と住宅市場の方向性に関する研究」宇都宮市.市政研究うつのみや 9, pp.64-73
- ・西山弘泰(2014)「空き家の利活用促進に向けた課題の整理」宇都宮市.市政研究うつのみや 10, pp.1-10
- ・齋藤広子(2014)「空き家問題予防・解消のための不動産制度上の課題」日本不動産学会.日本不動産学会誌 28(3), pp.24-31
- ・三信篤志、篠部裕(2014)「空き家の解体除却整備に関する研究-呉市危険建物除却促進事業を事例として-」日本都市計画学会.都市計画論文集 49(3), pp.357-362

- ・ 鈴木雅智、樋野公宏(2017)「東京近郊の自治体における条件有利な長期放置空き家の実態 埼玉県川口市空き家実態調査の分析」日本都市計画学会.計画系論文集 (746), pp.725-733
- ・ 吉武俊一郎、高見沢実、中名生知之(2016)「大都市圏郊外都市における市街地縮減の動態に関する調査研究-横須賀市谷戸地域におけるケーススタディ-」日本都市計画学会. 都市計画論文集 51(3), pp. 1093-1100

第3章 低未利用ストックに関する地域マネジメント

第1節 先進事例調査

第1項 調査の概要

地域における低未利用ストックの利活用に当たっての留意点等を明らかにするため、先進事例調査を実施した。

(1) 事例の収集

事例収集にあたっては、低未利用ストックを有効に利活用しながら、地域課題やニーズを捉え、地域が主体的に取り組んでいる事例に着目した。また、地域のマネジメントという観点から、地域を面的に捉えて低未利用ストックの活用を含めた複合的な取組をしている事例、多様な主体が協力・連携して進めている事例を重視した。事例収集・選定に当たっての考慮事項は下記の通りである。

- 活動が継続的に行われており、広がりが見られるものを優先
- 行政主導ではなく、地域主導の取組または地域主体への移行が見られるものを優先
- 既に同様な調査等がなされている著名な取組は避ける
- 運営主体や協力団体、課題ニーズ等に関して幅広く事例を選択

既往論文、新聞・雑誌記事、国土交通省等による地域づくり関連の受賞や助成事例、その他インターネットでの検索等を行い、特に有益と考えられる15事例を調査対象として選定した（表3-1-1）。

表3-1-1 収集事例一覧

地域・施設・取組名	所在地	主体	概要
くらし協同館なかよし	茨城県 ひたちなか市	NPO 法人	郊外住宅地の空き店舗を活用した食品販売、食堂、サロン等の運営
もみじ通り	栃木県 宇都宮市	株式会社	まちなか商店街における空き店舗へのテナント誘致、集いの場づくり
じいじとばあばの宝物 本庄のおうち	埼玉県 本庄市	一般社団法人	住宅地における空家等を活用したシニアによる子育て支援
緑が丘西地区	千葉県 八千代市	自治会	区画整理後の住宅地における空き地管理等の対策、利活用の検討
HELLO GARDEN	千葉県 千葉市	株式会社	住宅地における空き地の広場や農園としての暫定的利用を通じた実験的試み
みんなの実家@まちや	東京都 荒川区	ボランティア 団体(任意)	密集市街地等での空き家・空き店舗活用による子育て支援
氷川台団地	東京都 東久留米市	自治会	郊外住宅地内の空き地を活用した共同農園づくりや生活支援

地域・施設・取組名	所 在	主 体	概 要
庄戸団地	神奈川県 横浜市	実行委員会 (任意)	郊外住宅地の空き家を拠点とした サロンや子育て支援、生活支援
今泉台団地	神奈川県 鎌倉市	NPO 法人	郊外住宅地の空き家把握と所有者 へのアプローチ、交流拠点化
こみゅに亭カフェ／ 追浜空き家プロジェクト	神奈川県 横須賀市	NPO 法人	商店街空き店舗でのコミュニティ カフェ運営と学生主導の空き家活用
愛甲原住宅	神奈川県 伊勢原市	NPO 法人	郊外住宅地の空き店舗等での高齢者 介護や生活支援サービス等の展開
北加賀屋 みんなのうえん	大阪市 住之江区	一般社団法人	住工混在市街地での空き地の農園 化とイベント等による魅力の向上
箱の浦団地	大阪府 阪南市	まちづくり 協議会（任意）	郊外住宅地の空き家等を活用した 高齢者や子育ての支援
ほほえみの郷トイトイ	山口県 山口市	NPO 法人	中山間地域での空店舗活用による 地域の買物、交流拠点と移動販売
河原町繊維問屋街 プロジェクト	熊本県 熊本市	NPO 法人	まちなかの空き店舗化した問屋街 へのアーティスト入居と活性化

(2) 調査の方法

主に取組を担っている団体に対してインタビュー調査を行うとともに、活用している低未利用ストックや活動の様子等を現地で確認した。

インタビューでは、取組の経過に合わせて主に①地域の課題やニーズの把握、②地域の理解・参加促進、③低未利用ストックの入手・利活用方法、④外部との連携、⑤取組の継続・発展をポイントとして伺った（表 3-1-2）。

表 3-1-2 主なインタビュー項目

項 目	内 容
団体について	組織形態、活動期間、財務状況等
取組の目的・経緯	きっかけ、目的や目標の設定、立ち上げからの経緯等
取組の関係主体	取組に関わっている主体とその役割、連携のための工夫、成果等
地域の課題・ニーズ	地域課題の内容、把握するプロセスや手法等
地域の理解・参加促進	地域の理解や意識の高まり、参加状況、参加促進の工夫等
低未利用ストック	ストックの状況、利活用の経緯、利用形態、関連制度等
外部との連携	外部からの資源・人材の活用とその経緯、生まれた効果、成果等
取組の継続・発展	ビジネスモデルと収益性、人材育成、継続する上での課題等
取組の成果・課題と展望	取組による地域への影響、生じている課題、新たな試み等

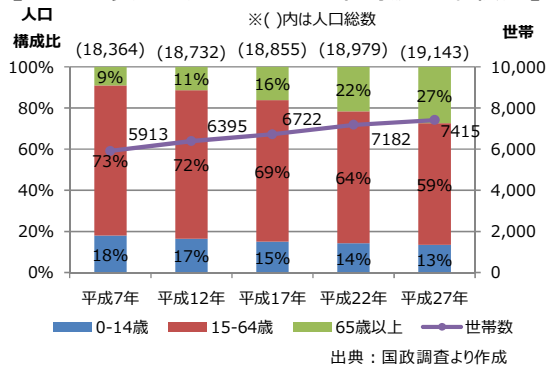
(3) 収集事例

No. 1	くらし協同館なかよし		
主体	特定非営利活動法人 くらし協同館なかよし	所在	茨城県ひたちなか市



取組エリアの概要

【人口の変化（ひたちなか市馬渡・中根）】



【位置図】



【用途地域】

第一種低層住居専用地域

【立地特性】

「くらし協同館なかよし」に隣接する本郷台団地、東中根団地は、日立製作所の企業城下町のニュータウンとして形成されたが、昨今では住民の高齢化が進んでいる。徒歩圏内では、不採算による商店等の撤退が相次いだほか、地域コミュニティセンターまでも約 4km 離れており、多くの高齢住民にとっては「くらし協同館なかよし」が徒歩圏内では唯一の買い物や活動の場となっている。

利活用ストックの概要

住所：茨城県ひたちなか市馬渡 2525 番地の 498

形態：空き店舗

規模：土地 約 1,000 m²、建物 約 492 m²

所有者：生活協同組合パルシステム茨城栃木

活用内容：買い物困難者の食の支援、近隣団地住民のコミュニティ活動



取組のきっかけ

近隣で唯一の商業施設である生協の閉店が決まり、隣接する団地では買物難民化を危惧する声が高まる中で、生協店舗を運営するパルシステム茨城栃木から、当時生協の運営メンバーであった塚越氏（現「くらし協働館なかよし」理事長）に対して、跡地を利用した住民主体での事業運営の相談が持ちかけられた。

塚越氏を中心として立ち上げられた検討委員会では、近隣の生活支援として必要な事業を検討するために住民アンケートを実施し、主に隣接する団地および周辺住宅地居住者の利用を想定した食品販売、レストラン・喫茶サロン、趣味講座等のコミュニティ活動を実施することとした。これに基づいて NPO 法人を設立し、活動拠点となる「くらし協働館なかよし」をオープンした。

2004 年 5 月
生協閉店

2005 年 2 月
検討委員会設置

2005 年 10 月
法人認証、拠点オープン

以降、地域のニーズ、利用目的等に応じた活動の継続的实施

取組の概要

「くらし協働館なかよし」を拠点とした事業は、主に食料品・日用品の販売、レストラン・喫茶サロン、健康体操や趣味講座、各種イベントに分かれる。

●食料品・日用品の販売：隣接する団地をはじめとした周辺住民（買い物弱者）の食生活支援を目的として、食材や調味料、店内調理の惣菜等を販売している。食品は、地域内の支え合いの精神から、地元生産者や企業と連携して委託販売を行っているのが特徴である。また、就農支援を行っている NPO や、就労支援の福祉施設からの商品も積極的に取り扱っている。惣菜は店内のキッチンで調理したものを提供している。特産品は全国への通信販売も行っている。その他、品揃えの充実のために、市場や地元で人気のパン屋へ出向いての買い付けも行っている。

●レストラン・喫茶サロン：店内にレストランを設けており、開店中は常に利用できる。店内調理のメニューが提供されていて、昼時は満席となることが多く、それ以外の時にも喫茶、おしゃべりの場として利用されている。

●趣味講座・イベント：イベントスペースにおいて、30種類にのぼる常設の趣味講座や、外部組織や事業者を招いての勉強会、レクリエーションイベントなどが行われている。趣味講座の講師は主に地元住民で、各々の特技を活かす場ともなっている。その他、趣味講座の成果発表のコンサート等の集客イベントが行われたり、イベントが無い時には子供たちのたまり場になるなど、柔軟に活用できる場となっている。

●その他：売場の一面に、地域住民が商品を出品できる「レンタルボックス」を設置している。棚一マスごとに一人の出品者と契約して、レンタル料だけをもらい受ける形式で運営している。利用者は20代から高齢者まで幅広く、フリーマーケットのように手作り品等が出品されている。

実施体制

2005年10月に設立されたNPO法人である「特定非営利活動法人 ぐらし協同館なかよし」が主体となっている。閉店した生協跡地において、買い物支援およびコミュニティ活動拠点を運営する目的で設立された。拠点運営に携わっているのは、理事会10名（理事長1名、副理事長3名、理事6名）と、各業務推進チームに所属して活動する正会員である。正会員の人数は90名前後で推移している。拠点運営に関わる業務は、8つの業務推進チーム（食の支援チーム、喫茶サロンチーム、惣菜チーム、健康活動チーム、福祉活動チーム、子育てサポートチーム、交流活動チーム、広報活動チーム）がそれぞれ主担当となっている。

正会員以外でも、趣味講座の講師やレンタルボックスを利用した委託販売など、地域住民が主体的に取り組みに関わる機会があり、常設の趣味講座は30種類にのぼる。

販売する食品の多くは、地元生産者、中小企業、NPO法人、福祉施設等と連携した委託販売である。地域内の支え合いを意識した連携のほか、生協時代からの長年の付き合いとなっている業者も多い。

高齢者向けの健康促進イベントや、介護介助者が集う情報交換会など、専門的な知見が重要となる機会には、市（市民活動課、生活福祉課など）や民生委員、社会福祉協議会等の参加およびアドバイスを受けている。また、「ぐらし協同館なかよし」で対応しきれない生活サポートが必要な場合には、民間の事業者を紹介する場合もある。

主な連携先	連携の内容
① 地域住民	「ぐらし協同館なかよし」の運営に直接携わる正会員以外でも、趣味講座の講師となったり、レンタルボックスを利用して出品するなど、参画する機会がある。
② 県内の農業者、漁業者、中小企業、NPO、福祉作業所	「ぐらし協同館なかよし」の販売スペースで、地元生産食材や特産品の委託販売を行っている。イベント実施時にはサポートとして参加している。
③ ひたちなか市、民生委員、社会福祉協議会	健康促進や介護関連の講座・イベントなどで専門知識を有したアドバイザーとして参画するほか、地域の情報共有や住民への活動周知でも協力している。
④ 自治会	地域の回覧で「ぐらし協同館なかよし」の活動周知に協力している。
⑤ 民間事業者	「ぐらし協同館なかよし」で対応しきれない生活サポートが必要になった場合に、利用者に対して民間の事業者を紹介する場合がある。
⑥ パルシステム茨城栃木	生協店舗跡をパルシステム茨城栃木から借用している。なお、開設時の建物とエアコンの改修費用を負担した。

地域との連携	○地域住民の参画の促進	・自治会には、回覧とあわせてニュースの配布に協力してもらっている。 ・2018年9月の市報で「くらし協働館なかよし」の活動が特集された。市には、かねてより地域住民への活動内容周知と「市民活動」という概念自体の理解促進の協力を要請していたが、ようやくかなう形となった。 ・イベントスペースは、利用者の声を取り入れ、小上がりのようにしてカーテンで仕切り、商品販売スペースと隔離された空間を作っている。 ・多様な人が活動に参加して幅が広がるにしたがって、活動内容が近隣に浸透してくるという考えから、地域住民に、特技を生かして趣味講座の講師となってもらっている。 ・講座等がない時にはフリースペースとして子供のたまり場にもなっている。 ・開設当初、レストラン運営では長年主婦として培った家事技能が活かされる反面、我流でこなしてしまうことがあり、サービスの平準化が課題となった。理事会での度重なる協議、意識の徹底、詳細なマニュアルを用いた研修実施によって品質維持を図っている。 ・買い物などの用事がなくても、来場者を増やしたいというねらいから、見て楽しめるポイントとしてレンタルボックスを設置した。 ・レンタルボックスは、出品者がフリーマーケットのように自由に商品を置くことができ、趣味や手作り品の展示場のような役割も持つようになっている。 ・地域住民に趣味講座の講師となってもらっている(再掲)。	・自治会や地方自治体からの紹介は、自前での情報発信と比べて、認知度だけでなく、信頼度の向上に効果が高い。(そもそも一般市民にはNPOという制度そのものの浸透度が低い。) ・立ち寄りで気軽に訪ねて来てもらっている。買い物、趣味講座などの利用者が別の目的でも利用するようになるなど、多目的施設として機能している。 ・講師となった住民にとっても、生きがい、喜びが得られる場となっている。 ・レストランは昼時には常に満席になるほど安定して利用されている。 ・スタッフ間で高い意識が共有され、充実した活動の基盤となっている。 ・レンタルボックス出品者の交流や自己実現の場となっている。若干得られる収入もやる気につながっている様子。現在は参加希望者が増え、順番待ちとなっているほどの人気である。 ・20代(若い主婦層)の出品者もあり、幅広い利用者の獲得につながっている。 ・現在、常設の趣味講座は30にのぼり、利用者に対して多様なレクリエーションを提供できている。
外部との関わり	○地元生産者等との連携による品揃え拡充	・コンビニチェーンのような体制もなく、基本的な食材を揃えるだけでも大変である。生協時代からの提携事業者の他、地域内の支え合いを意識して、地元生産者、中小企業、NPO法人、福祉施設等との委託販売契約の形で商品を取りそろえている。 ・ひたちなか市の干し芋等、特産品を販売している。安価な日常的に買う品種と、高額な特産品としての品種を用意するなど、バリエーションを持たせている食品もある。	・地域住民の食生活を支える品揃えの充実につながっている。 ・地元事業者等に対して販路を提供する形で応援している。 ・日常的な食品だけでなく、高額な地場の特産品を取り扱えていることが、経営の助けになっている。

外部との関わり	○地元サービス事業者との連携による支援体制の拡充	・生産者には、在庫状況を毎日電話で伝えており、商品手配の作業負担を減らせるようにしている。 ・「くらし協同館なかよし」で対応しきれない事案には、地元の外部事業者を紹介することがある。最近も、若い生活支援関連の起業者に協力して、チラシを置いたり、需要がありそうな来館者に情報提供をしている。	・支え合いの精神が信頼関係の構築につながると考えている。 ・イベント実施の際に漁協の女性部が応援に来てくれるなど、委託販売以外の場でも協力が得られている。 ・地元企業の応援と、施設利用者へのより幅広い対応につながっている。
取組の継続・発展	○サービス内容の発展、スタッフの育成	・利用者の要望やスタッフが発したアイデアに対しては、常に前向きに検討し、できる範囲で実現させてきた。 ・日頃から、スタッフに対しても、自分のやりたいことをやれるようにと薦めている。 ・地域生活支援を念頭に置いた上で、必要に応じて何でもできる場であることが大切だと考えている。	・必要と思うことには積極的に取り入れてきたことが、スタッフの意識醸成につながった。サービスの拡大に伴い、店頭スタッフの担当内容は広範になりがちだが、それもやりがいとなっている。 ・活動の幅が広がった結果、多くの人に関わる機会が増えて、自律的な発展の芽はさらに広がっている。（人のつながり、趣味講座やイベントの多様化など）

2 取組の成果と課題

開設当初に課題として抽出された、隣接団地及び周辺徒歩圏内の居住者を対象とした「食生活の支援」と「趣味や健康活動の場づくり」のニーズに対応する施設として、非常に大きな役割を担っている。また、運営スタッフとなる NPO の正会員以外にも、講座の講師やフリーマーケットの出品といった形で参加する住民が増えており、受動的に生活支援や場の提供を受けるだけでなく、能動的に参加する自己実現の場としての機能が高まっている（ニーズや地域の状況に応じて柔軟に変化させられる、いろいろなことがやれる場があること自体、地域にとって重要だと NPO 理事長の塚越氏は考えている）。



施設の外観



地場の食材を販売

地元事業者（食品関連や生活サポート事業者）等に対して、委託販売での商品取り扱い、店頭でのチラシ配布、利用者への情報提供といった形で積極的に応援しているが、それらは来館する地域住民にとっても品揃えやサービス拡充と言った面で有用なものとなっている。

地域の利用者が多く集まる情報の集積・発信地にもなっており、民生委員、地域包括センター、介護事業者との連携により見守りの機能も持っている。



趣味講座の様子（手芸）



趣味講座の様子（楽器演奏）



レンタルボックス

3 今後の展望

これまでと同じように、要望やスタッフのアイデアを積極的に取り入れる姿勢を維持して、必要だと思うサービスを提供していく。当面は、引き続き「食」の支援が最も必要とされていると考えている。また、今後の重要テーマとしては、地域の総高齢化が挙げられる。訪問看護ステーションから協力の提案も受けており、今後の展開について検討を進めている。

一方で、できることには限りがあり、あらゆる支援を当該施設でまかなう必要はないとも考えている。来館者に対して他の事業者を紹介することもできるため、住民にとって必要な支援が提供されれば良い。行政にはアドバイザーとして介護関連のサロンに参画してもらっているが、逆に行政主体のイベントに「くらし協同館なかよし」が場所と人を提供する形で協力することもできる。

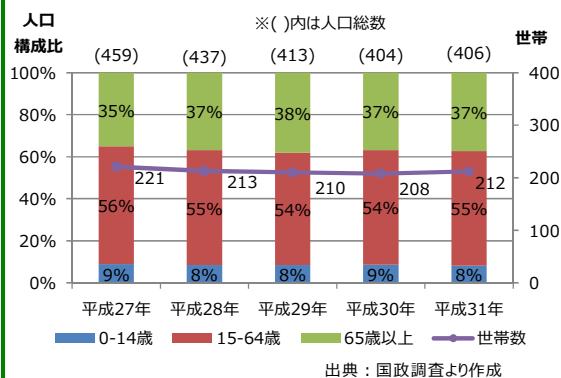
現在、近隣の NPO 同士で交流・情報交換の機会がない（広範囲を対象とした茨城 NPO センターコモンズ開催のものなどがあるが、開催地が遠いと行きにくい）ので、そういった場を持てると、今後の発展に良い影響があるのではないかと考えている。

No. 2	もみじ通り		
主体	株式会社ビルスタジオ	所在	栃木県宇都宮市

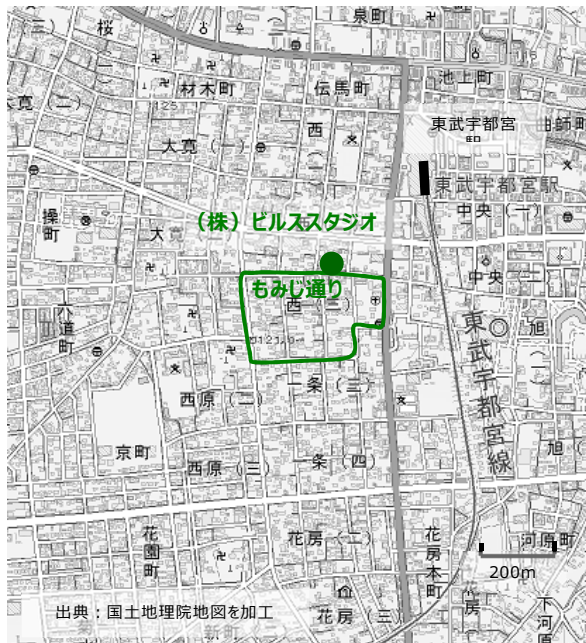


取組エリアの概要

【人口の変化（宇都宮市西 3 丁目）】



【位置図】



【用途地域】 第一種住居地域

【立地特性】

東武宇都宮線・東武宇都宮駅から 300メートルほどの場所にある、国道 119 号（日光街道）と交差する細い通りで、日用品を扱う店を中心とした生活商店街として繁栄してきたが、近年は店主の高齢化や後継者不足などから商店の閉店が目立ち、2007 年には商店会が解散している。周辺は江戸時代の武家屋敷にルーツをもつ高級住宅街である。

利活用ストックの概要

住所：栃木県宇都宮市西3丁目

形態：空き家、空き店舗

規模：商店街の店舗（複数）

所有者：元商店事業主など

活用内容：仲介後、飲食店等様々な事業の店舗として利用



取組のきっかけ

建築士であり不動産仲介事業も営む塩田氏は、より中心商店街に近いユニオン通りに事務所を構えていたが、喧騒から逃れるため、当時、高齢化等を背景に空き店舗等が増加しつつあったもみじ通りに新事務所を構えた（新事務所の建物は後継者もおらず空き家となっていて、格安の物件であった）。転入後、自らが暮らしやすい周辺環境をつくるため、地域にほしいと考える事業者と空き店舗の所有者との仲介を行ってきた。

取組の概要

店主の高齢化や後継者不足などから閉店が増加し商店会も解散している商店街において、塩田氏自らの好む住環境を実現することに重点を置いてきた（積極的に通りの空き店舗を埋めようとしたわけではない）。不動産仲介業を営んでいたため、出店希望者とコミュニケーションを図る機会が多く、その中で、静かな環境で、自分のペースで営業ができるもみじ通りの環境に興味を持つ出店者が現れ始めた。事務所を構えた当時の新規出店者は皆無であったが、次第に塩田氏に共感する出店者がみられるようになり、7年間で17軒が出店した。

2019年には、近辺に図書館が欲しいという希望をきっかけにアパート1階を改装した私設図書館をオープンさせており、コミュニティ醸成による居住環境の向上、および商機につながる展開も期待される。

2006年
(株)ビルスタジオ設

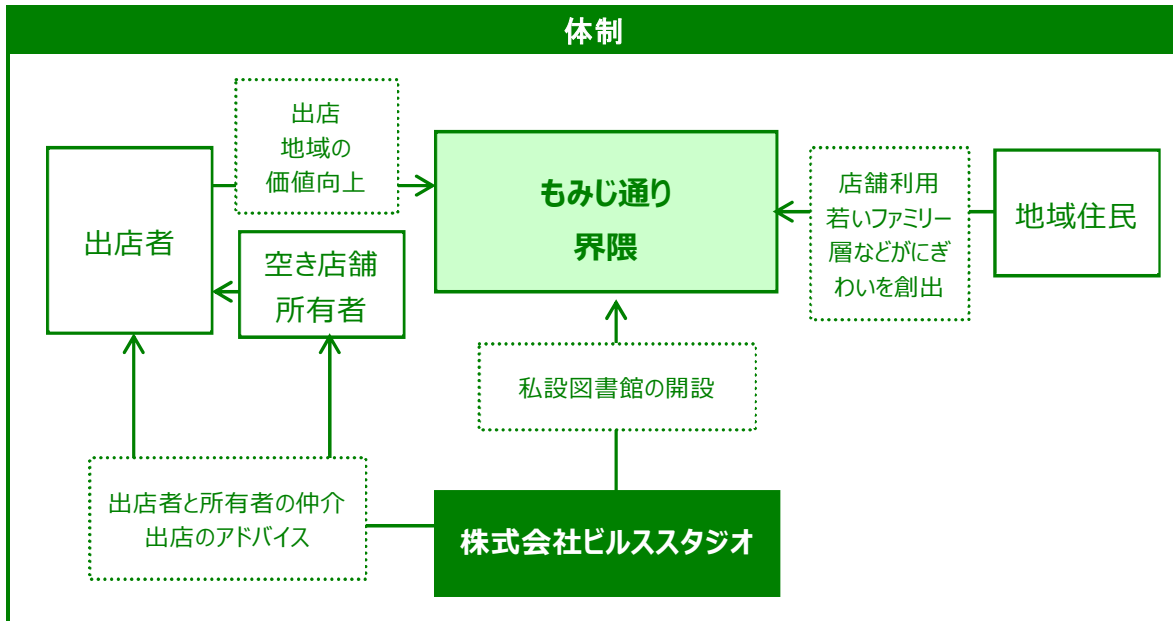
2010年
(株)ビルスタジオがもみじ通りに移転

取組から7年の時点で、
もみじ通りに17店が出店

実施体制

・2006年に設立した株式会社ビルスタジオに加えて、2007年には不動産仲介業「MET-栃木物件案内-」をスタートし2011年に法人化した。

主な連携先	連携の内容
—	・特に外部組織等との協力体制はとっていない。



行政の関わり
※特になし (塩田氏の思い) ・情報発信面で支援があると良い。自分のような一民間事業者が動いても効果に限りがある。 ・土地の価値の維持などのメリットを示しながらも、安易な開発が進んでしまわないように場当たりのでない啓蒙をしていくことが必要。その動きがあれば、自分のような事業者も連携できる。

1 取組における課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○地権者の意識、ストック利用意向の低さ	・もみじ通りには一代限りの商店が多く、子どもは県外に転出しており、独居高齢者が多い。 ・子ども世代は、空き家問題や大手開発事業者による再開発（駐車場化、分譲化）の状況を認識していない。 ・地権者も問題意識に乏しい。生活に困っていないこともあってか、相続についても十分な検討をすることなく大手開発事業者に引き取られるという状態が続いている。周辺のお屋敷街は、しっかりした邸宅が多いが、そこが軒並み駐車場化していつている。そのままの状態での売買、賃貸という選択肢が挙げられないことに歯がゆい思いがある。	・フリーペーパーなど紙面にすることで、正月休み等で地元に戻ってきた子世代への浸透を図っている。

地域課題の把握		・公共性のある金融機関等とも連携して、相続が発生する前の段階での売買・賃貸という方向に持っていく活動ができないかと考えているが、その連携がうまくいっていない。 ・屋敷の所有者に直接アプローチはしていないが、活動を周知しようとフリーペーパーを全戸配布している。 ・住民と通りの店舗利用者のネットワークやコミュニケーションの醸成を目的に、アパートを改装した私設図書館をもみじ通りの近隣に開設。	・私設図書館を通じての取組の浸透を期待している。
地域との連携	○出店者との関係性 ○所有者との交渉 ○出店者同士の連携 ○もともといた事業者の動向	・もみじ通りで開店する店にサポートやアドバイスはするが、デザイン自体はしないようにしている。それをやってしまうと客になってしまうが、むしろ「仲間」という意識でいたい。 ・仲介は希望者ありきで「こういうお店を開きたい」という人がいれば、大家に直接紹介して貸してもらえるように頼む。 ・「今は貸せない」という人もいるので、適度な距離を保って顔つなぎしておく、そろそろ貸したいと相談に来てくれることもある。 ・開店した店主たちは、年に1回程度イベントを開催している。ただし、参加自由で、強く誘いかける雰囲気もない。 ・商店会に代わる組織は、特に必要性を感じていない。店主たちも、無理につながることを求めているタイプの人たちではない。 ・この地域は、生活商店街として成り立っていることもあり、みんなで団結して勝負していく、と言った気風ではない。 ・まちの様子が変わってきても、モチベーションに変化が起こったということはないように見受けられる。	・自分の世界観を持って、独自に頑張っている事業者が参入している。 ・所有者と話ができる関係性が生まれてきている。 ・商店会とは違う緩やかな関係性
外部との関わり		・現状、積極的に外部組織等と連携した取組は行っていない。	
取組の発展・継続	○出店希望の状況	・もみじ通りでは物件が多く出ているわけではないので、出店希望者がそれほど頻繁に来るわけではない。不動産仲介の事業をしているので、住まいや新しい環境が欲しいという人が来た時に、この地域に出してみてもとアドバイスするような形である。	

2 取組の成果と課題

自らが好む環境を作るために活動を続ける中で、塩田氏の考えに賛同した出店者が現れるようになり、7年間で17軒が出店した。

地主にとっては、良い条件で貸せること、出て行ってほしい時に出て行ってくれること、自分の生活の邪魔にならないこと、などが重要で、阻害要因を解消するアプローチが必要。



もみじ通りの店舗



アパート1階の私設図書館

3 今後の展望

もみじ通りの理想イメージは極力描かないようにしている。自分や家族が、遠出せずとも地域で普通に過ごせる環境があればそれでよい。子育て中なので、周りの人たちに子供が育ててもらえる（おやつをもらったり、叱ってもらったり）気兼ねない環境ができれば良い。

もみじ通りを活性化させたいという意識ではなく、落ち着いた雰囲気を利用しやすい空間になれば良いと考えているので、その生活環境を守るために動かなければならないという考えである。

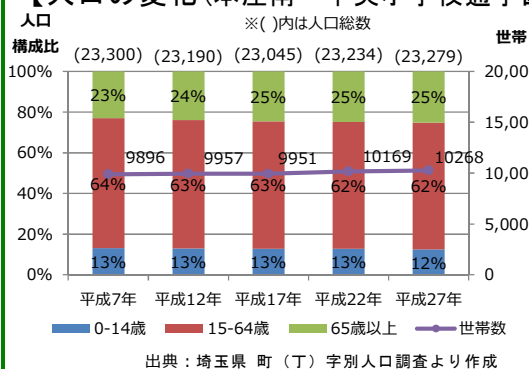
私設図書館のターゲットは住民と、新しく出てきた店舗の利用者（子育て層）で、図書館と名前を付けたが、機能としては公園のイメージである。何らかの理由で人の出入りが発生し、ネットワークやコミュニケーションが生まれることを期待している。

人の流入が生まれることで、商売の需要にもつながる。図書館はアパートの一画で運営するため、連鎖的に他の空き区画で商売が開かれると良いのではないかと考えている。また、その流れが生まれれば、運営コストも賄えると考えている。



取組エリアの概要

【人口の変化(本庄南・中央小学校通学区)】 【位置図】



【用途地域】

第一種中高層住居専用地域

【立地特性】

本庄市は主要な国道や鉄道路線の存在により交通の利便性が高いことが特徴であるが、若い世代の転出超過や高齢化率の上昇が課題となっている。

じいじとばあばの宝物「本庄のおうち」は、本庄駅西側 1km 程の住宅地に立地しており、徒歩圏内には二つの小学校がある。

利活用ストックの概要

住所：埼玉県本庄市柏 1-3-29

形態：空き家

規模：戸建て住宅と庭

所有者：個人（元居住者の親族）

活用内容：学童保育施設での子育て、多世代交流



取組のきっかけ

一般社団法人ソーシャルブレンダーは、愛知県名古屋市に本部を置き、教育サービスを展開している法人で、2013年に新規事業として子育て支援事業を立ち上げた。その立ち上げに、飯島氏（ソーシャルブレンダー理事）が参画したことが、本庄市に始まる「じいじとばあばの宝物」の取組のきっかけとなった。

埼玉県本庄市を拠点として活動を開始した飯島氏は、地域の母親たちから寄せられた問い合わせによって学童保育施設が求められていることを知り、まずは施設として活用できる空き家を探すことから取組をスタートさせた。

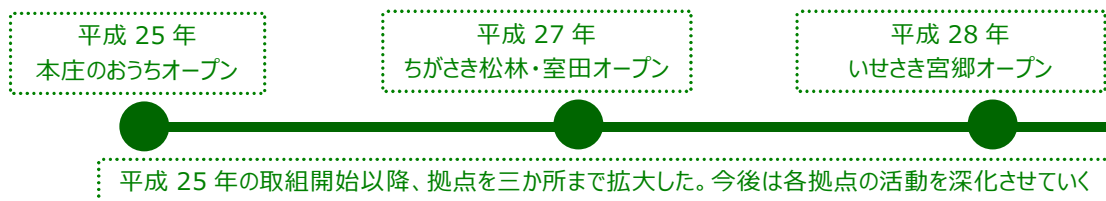
取組の概要

「まちの背守り保育じいじとばあばの宝物」は、一般社団法人ソーシャルブレンダーが運営する学童保育施設であり、現在は、埼玉県本庄市「本庄のおうち」、群馬県伊勢崎市「いせさき宮郷」、神奈川県茅ヶ崎市「ちがさき松林・室田」の三拠点が展開されている。

「本庄のおうち」の建物は、住宅地の空き家を活用したもので、所有者に直接交渉して無償で借り受けて整備し、学童保育施設として開所した。

施設の運営は、地域のシニア層が無償ボランティアスタッフとして参加しているのが特徴で、ボランティアスタッフは、「守親（もりおや）さん」となり、日々、児童たちと直接関わりながらシニア世代ならではの学びを与えている。

また、単に児童を預かる施設というだけではなく、児童の親が集まって悩みを話し合える「土曜カフェ」や、不登校児童の相談会、アロマテラピーなど、子育てをする母親に寄り添ったイベントなどを随時実施している。



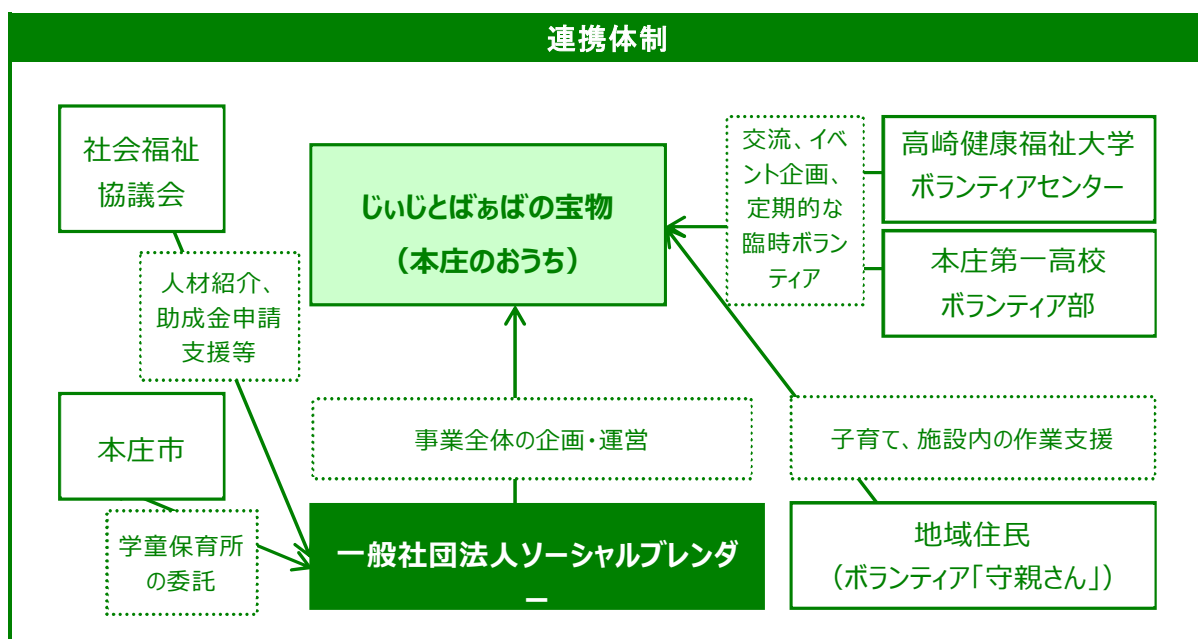
実施体制

一般社団法人ソーシャルブレンダーのスタッフが、じいじとばあばの宝物各拠点の運営管理を担い、その中で、地域のシニア世代が「守親さん」として、原則は無償ボランティアの形態で参加している。ボランティアはそれぞれ自身の都合に合わせた日時で参加しているが、一部のボランティアは毎週の曜日を決めてシフトで参加している。「守親さん」は、児童を見守ったり、遊びながら特技を教えるといったような、児童と直接関わり合う仕事を担っている。また、シニア層には木工や電気関係の作業が得意な人が多く、施設内設備の設置や改修も積極的に行っている。

本庄のおうちでは、守親さん以外にも、外部からのスタッフが参加する機会として、社会福祉協議会開催の夏のボランティアプログラムによる中学生、高崎健康福祉大学ボランティアセンターの学生、本庄第一高校のボランティア部といったような学生の参加がある。これらの学生たちは、施設内でのシーズンイベントや、施設外でのレクリエーションイベントの企画実施も行っている。また、2017年頃から、じいじとばあばの宝物の出身者がOBとして訪れて、ボランティア活動へに参加する姿がみられる。

外部連携としては、本庄市と社会福祉協議会による全体的なバックアップ、民生委員による日常的な支援、近隣住民からの物の提供（児童向けのおやつ、施設で利用できる家具類、資源ごみ）などがあり、幅広い面で地域に支えられながら運営している。

主な連携先	連携の内容
① 地域住民 (ボランティア「守親さん」)	原則として無償ボランティアで、児童に直接関わる子育ての仕事をしているほか、技術を活かして施設の設備関連の作業等でも貢献している。
② 地域住民（利用者）	学童の利用、イベントへの参加、資源ごみの持ち込みなど、様々な形で施設に関わっている。施設側からは、利用者と一緒に施設を作っていくという意識を持ってもらい、要望は積極的に言ってもらえるようにと促している。
③ 高崎健康福祉大学	金井敏教授および、同氏が立ち上げた高崎健康福祉大学ボランティアセンター所属の学生と交流がある。本庄のおうちの児童を大学に連れていく「大学探検」など、学生が企画したレクリエーションイベントも開催している。
④ 本庄第一高校	本庄第一高校のボランティア部は、ハロウィン、クリスマスなどのシーズンイベントで本庄のおうちを訪れて、児童と交流している。
⑤ 本庄市	市からの委託料は、施設の保育料と並んで大きな収入源である。共同で運営をしていく仲間ととらえている。
⑥ 社会福祉協議会	活動周知、人材に関する情報提供、イベント実施の支援、助成金の推薦書や申請書作成のアドバイスなど幅広い支援を行っている。
⑦ 地域の事業者など	地域のパン屋は、店で余ったパンを児童のおやつにと格安で提供している。 臨床心理士と連携して、不登校児童の相談会を実施している。



行政の関わり	
○本庄市	・委託料は大きな収入源となっている。 ・活動内容に関しては、日頃から行政に頼ることは考えていない。自分たちでは対処できない事態が発生したときに、その部分を助けてもらいたい。 ・じいじとばあばの宝物の活動内容や経緯を広報誌などで周知してもらえると、これから似た活動をしようと考えている人にとってのよい動機付けになるのではないか。

1 取組における課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○利用できるストックの把握 ○所有者との交渉	・空き家は、地図を見ながら足で歩いて探した。不動産屋からのアドバイス（ガスメーターの確認、玄関の土の溜まり具合など）であたりをつけて、法務局で所有者を調べた。 ・所有者に児童保育施設としての活用を申し入れたが、当時、周辺住民からの苦情や、多くの事業者からの土地活用の打診が重なっていたこともあって反応は悪かった。しかし、粘り強く対話を重ね児童保育施設の社会的役割を訴えとともに、建物の修繕はこちらで行い、所有者の手間にならない活用であることを説明した。 ・空き家を選ぶ視点として、そのまま利用可能で不動産価値が付くような空家ではなく、「修繕すれば何とかなる」という空き家を蘇らせたいという思いがあった。 ・シニア世代には長年の知恵、技術を活かしたDIYの技術を持つ人がいて、荒れた庭の整備や建物の修繕の際に活躍してくれた。	・現地をまわることで児童保育施設に利用できる空き家を発見できた。 ・5回目の交渉で、目的に対する共感が得られ、借りることができた。 ・もともと所有者が管理しきれず持て余していたこと、賃料が発生すると確定申告の手間が増えること、固定資産税がかかるといった理由から、無償で借りられた。 ・資材は手元の材料で賄ったり、業者ではなく自前で作業するなど、低コストで修繕した。メンバーの水道事業者が下水を格安で繋いでくれた。

地域との連携	○スタッフの獲得	・もともと、子育てには若い世代よりもシニア世代の力を借りるのが良いと考えていた。また、シニア世代の持つ知恵を、子どもたちに伝えていきたいと考えていた。そのため、近隣への声掛けによりシニア世代の協力者を集めた。 ・取組開始から2年目までは地域のシニアコミュニティ「セカンドライフを楽しむ会」の活動の場ともなっていた。 ※その後は、活動の幅を広げて「はにぽんプラザ（本庄市市民活動交流センター）」で活動	・最初の4名の協力者が中心となってメンバーを集めてくれた。地域とつながりの強かった人ばかりではなく、退職後に活躍の場を求めている人が地域に貢献する活動に参加するきっかけとなった。 ・「セカンドライフを楽しむ会」の参加者は今でも時折ボランティアに来てくれる。
	○ボランティアに力を発揮してもらう（=子供に良い学びの機会を与える）ための工夫	・ボランティアスタッフは、得意分野（見守り、遊び、物作りなど）を活かして参加してもらうようにしている。日頃から、「普段家でしているようなことを施設に持ち込んでほしい」と伝えている。 ・シニア世代は、それぞれのこだわりや考え方を持っているの、一方的なお願いは聞き入れてもらえない。まずはその人がボランティア活動の中で何をやりたいのか、背景を含めて丁寧に聞く必要がある。 ・スタッフ全員で、児童と適度な距離を保つという意識を共有している。「3m位距離を置く」方がよく見えるし、対応の負担も過大にならずに済む。	・庭を自由なDIYの場として、シニア世代と児童と一緒に木工作業をしている。児童は他では経験できないような物作りに親しむ場となっている。 ・電灯、バーベキュー設備、ぶどう棚など、様々なものが新たに作られて設備が充実した。 ・ボランティアが自由に活動の幅を広げること、で、児童の学びの幅も広がっている。
	○クレーム、地域とのかわり	・開所した当初は、駐車場所の問題でまれに苦情があった。現在は近くに駐車場がある。地域住民に安心してもらえるように、決まった駐車場所が確保できていることを伝えるようにしている。 ・地域に対して、日常の取組内容や、地域と一緒にやらせていただいているという姿勢を、丁寧に伝えることが重要である。活動ブログのコピーを持って近隣に挨拶に回っている。 ・児童の親に、一緒に施設を作っていくという気持ちを持ってもらうために、要望があれば積極的に言ってもらえるように促している。 ・迎えに訪れた母親とは育児以外の雑談で和んだ時間を過ごしてもらう等、些細な部分でも育児者の生活を支えられるような配慮を心掛けている。	・要望への対応や、自分たちの取組姿勢をアピールする活動によって、地域や、児童の親からのクレームもなく良好な関係を保つことができています。

外部との関わり	○学生と児童の交流機会づくり ○外部組織の協力	・本庄市の福祉講演会に参加した際に、高崎健康福祉大学の金井敏教授と出会い、大学生と学童で交流機会をつくる話につながった。 ・社会福祉協議会が、夏のボランティア体験プログラムで、中学生ボランティアをじいじとばあばの宝物に派遣してくれた。 ・地元の本庄第一高校にはボランティア部があり、シーズンイベントなどで、活動に参加してくれる。 ・社会福祉協議会の協力姿勢は地域差が感じられる。本庄市の場合は規模が小さいせいか、お互いの顔が見える関係でコミュニケーションもとりやすい。 ・民生委員は協力的で、事務的な支援にとどまることなく、児童に親身に接してくれる。	・高崎健康福祉大学ボランティアセンターの学生が企画したレクリエーションのイベントを実施しており、学生と児童の交流の機会となっている。 ・中学生が夏休みに4日間、ボランティアとして活動に参加してくれた。 ・外部の協力者というよりも「一緒にやっている」という感覚が生まれ支えになっている。
取組の継続・発展	○活動費の確保 ○人材の確保	・財団や企業のCSR活動の助成金を多く活用している。近年、例えば、冠婚葬祭文化振興財団が児童福祉も取り組んでいるなど、子供、教育、災害、まちづくり、環境をテーマに設定する助成金が増えており、活用したい。 ・施設内の家具類の多くは、地域住民から無償で提供されたものである。また、庭の電気配線など、シニアスタッフが技術を活かして自前で作業してくれるなど、地域やスタッフの協力により、経費が節約できている。 ・常に地域の人材を探しており、近隣の店には面白そうな人がいれば紹介してもらえるようお願いしている。 ・変わった人や、何かのマニアなど面白そうな人に声をかけるようにしている。子供はそういう人が好きである。 ・保育や教育の経験者ではない人が集まった方が面白い環境を作れることもある。 ・近年、施設出身者がOBとして子育ての手助けに来てくれるようになっている。 ・協働で何かをやりたいという団体とは助け合いながら連携できる。例えば初期から連携している「セカンドライフ」の場合は、施設の手伝いをしてもらう代わりに、シニア団体が苦手な書類作成を代行するなど相互に提供し合える部分がある。	・助成金は主に、施設の修繕と、イベント実施費用に利用している。育児負担軽減の観点から、外部に出かけるイベントの交通費などに活用。 ・資材購入費や、作業の外注費を抑えることで運営を成り立たせている。経費を浮かせて、利用者にサービス還元したい。 ・活動に共感した人や、やりたいことがある人に参加してもらっている。 ・多様な人材が活躍できる環境を作って、学童保育に限らず、広く地域住民を対象としたサービスを発信したい（例えば、パン屋経験者に参加してもらって、ベーカリーをやりたい）。

2 取組の成果と課題

シニア世代のボランティアに活躍してもらうことで、費用を抑えながら拠点の維持拡大ができており、待機児童の問題に継続的に取り組むことができています。

シニア世代と子供たちが常に直接関わり合う多世代交流の場となっており、シニア世代と利用者（児童、親）の双方にメリットがある。また、学童利用検討者から見れば、他にない特徴を持った施設として魅力的な選択肢の一つになっている。

利用している児童の保護者は「シニア世代と自由に活動させたり、主体的に行動させて大人は見守る」という施設の方針に共感して信頼してくれている。また、子どもたちもこの環境で楽しく過ごしており、放課後は家に親がいないから仕方なく、という気持ちで来ている子はいないように見える。



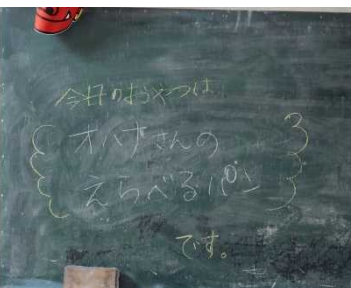
子どもが自由に遊べる庭



守親さん製作のだるまストーブ



通路に手作りの看板を設置



地域のパン屋からおやつを提供



子どもたちが書いた
マナーの注意書き

3 今後の展望

現在、運営している三施設の取組をさらに深化させていく段階にある。他所ではやっていない取組の展開と、保護者が不便に感じている点への対応という2点を特に強化していく。

働き方を変える取組を考えてきたい。学童業界全体の問題である給与の低さも解消していきたい。午前中の空いている時間の使い方について検討している（在宅ワークの導入、学校の支援事業に取り組むなど）。

この施設は、学童保育の事業だけに使っていくつもりはなく、様々なことができる施設であればよいと考えている。スタッフの強みを生かす事業ができると良い。また、新たな人材も探したい。現在は、地域の中でパン屋の技術を持つ人を探している。庭に窯を作って屋外パン屋を展開することで、地域住民が気軽に出入りできて親しまれる施設になると考えている。

施設で働くようになった地域のシニア世代スタッフの健康改善効果を計測して、見える化できると面白いと考えている。常に子どもたちと直接関わる刺激が多い環境なので、健康面に良い変化が表れる可能性もあるのではないかと。

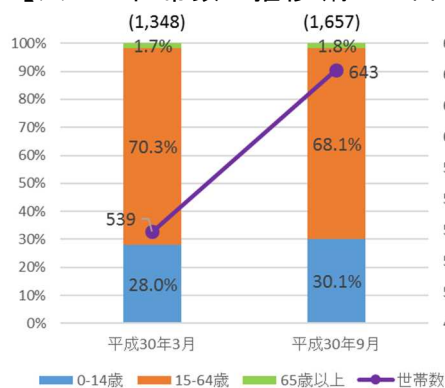


出典：緑が丘西自治会より提供

取組エリアの概要

【人口・世帯数の推移（緑が丘西四～七丁目）】

【位置図】



【用途地域】

主に第一種低層住居専用地域

【立地特性】

土地区画整理事業により、2017年11月にできた新しい戸建て住宅地であり、自治会は2017年3月に76

世帯で設立された（2018年12月時点で292世帯）。若い世帯が多く世帯数も増えている一方で、住宅が未建設で、適正に管理されず草木が生い茂る空き地も目立つ地域となっている。

利活用ストックの概要

住所：八千代市緑が丘西 4～7 丁目

形態：区画整理後の空き地

規模：313 筆（合計約 19 万㎡）※2018 年 9 月時点（出典：緑が丘西自治会より情報提供）

所有者：各土地所有者

活用内容：現況調査を行うとともに、空き地利活用の検討を進めている



草木が生い茂る空き地



ドローンによる空き地空撮

取組のきっかけ

小学校に通う子どもの父親同士が集まる機会があり、地域のことを話す中で、ごみステーション等の生活する上で問題となることがいくつか出始めていたことから、自治会をつくる方向で話がまとまり、2016 年 7 月に、まずは家族同士の交流会を開催することとなった。交流会では地域の今後のことについて意見交換し、自治会をつくるということで合意が得られた。その後、同年 9 月に再度集まって自治会規約のたたき台を説明し、同年 11 月に概ね了承され、2017 年 3 月に緑が丘西自治会の設立総会を行うに至った。

2017 年度は、夏祭りやハロウィン等のイベントを実施し、地域住民同士の交流促進に努めるとともに、地域の街区公園の維持管理を市から受託する等、地域の魅力を高める活動に積極的に取り組んだ。また、2018 年度は、国土交通省のモデル調査事業に応募し選定された。今後地域で増加が懸念される空き地の維持管理や利活用を目指した調査と検討に取り組んでいる。

取組の概要

緑が丘西自治会では、今後の空き地の増加を予防する観点から、空き地の現状調査や所有者意向調査を行うとともに、地域住民の交流を目的とした各種イベントの実施、地域の将来を話し合うタウンミーティング等に取り組んでいる。

●空き地の現状調査：

2 人 1 組で地域を全て歩いて、空き地の位置や状況を調査するとともに、独自のチェック項目をつくり、管理程度について 5 段階（良好管理、やや良い、やや不良、不良、劣悪）でランク区分を行った。また、空き地の所有者に対してアンケートによる意向調査も実施し、管理や利活用の意向について把握した。

●住民意向調査：

地域住民へのアンケート調査を行い、近隣の空き地で困っていること、地域に欲しい施設や機能、空き地利活用のアイデア等について把握した。また、地域の将来像について考えるタウンミーティングを開催し、今後の取組を進めるための機運醸成のきっかけとした。

●空き地の維持管理：

空き地所有者へ維持管理を促す啓発を行うとともに、空き地所有者からの依頼を受けて、草刈等の維持管理を有償で行っている（400 円／㎡）。

- 地域の公園管理：地域にある3つの街区公園について、市から委託（年間約60万円）を受けて草刈りやゴミ拾いを行っている。委託で民間事業者が実施するよりも丁寧な仕上がりで、市からの評判も良い。



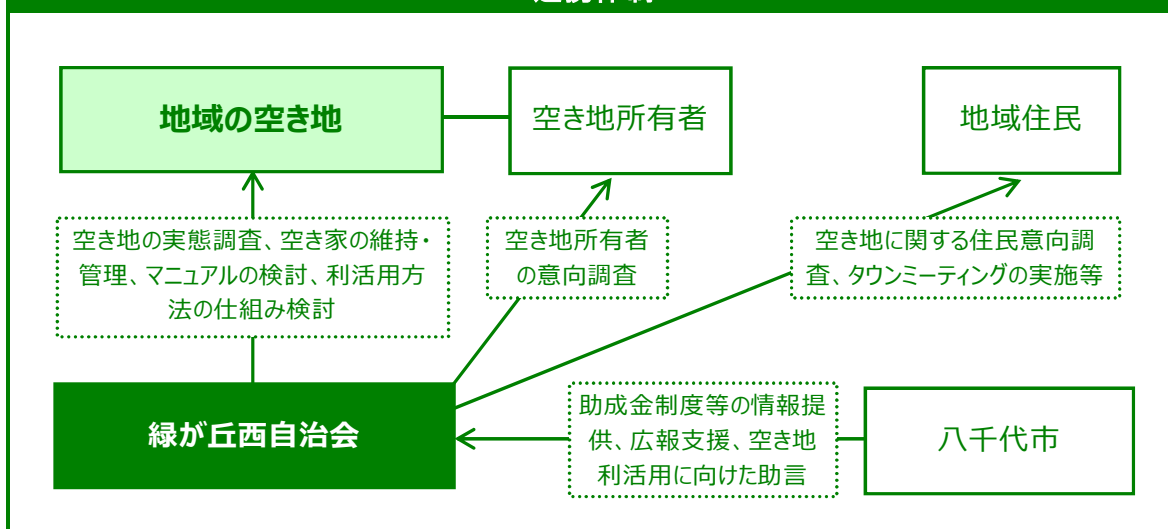
実施体制

緑が丘西自治会は、30～40代が中心となった若いメンバーで構成されており、会長1名、副会長2名、会計・監査・書記・総務が各1名の他、広報1名、防犯・防災各2名、環境整備2名、イベント係8名という体制になっている。空き地の調査や利活用検討に関しては、会長と副会長の2名、防犯・防災2名の合計4名が中心となって動いている。また、夏祭りやハロウィン等のイベントは、イベント係が中心となって実施している。

空き地の維持管理は、防犯・防災メンバーや役員が中心となって対応し、街区公園の維持管理では、公園エコクラブというグループをつくり、地域の協力メンバー（全6名）を募集して運営している。

主な連携先	連携の内容
①八千代市	活用できそうな国の助成金制度等の情報提供や申請書類作成のサポート等を行っている。また、空き地所有者アンケートの実施では、設問設計へのアドバイスや市の広報を使った事前周知等を行い、自治会が行ったタウンミーティングにも参加し、住民意向の把握に協力している。

連携体制



行政の関わり

○八千代市

- ・活用できそうな国の助成金制度等の情報提供、申請書類作成のサポート等を実施。
- ・空き地所有者アンケートの設問設計へのアドバイス、アンケート実施の広報支援等を行う。

1 取組における課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○地域のごみ問題の浮上 ○自治会の必要性	・ごみの集積所をどうするか等、地域の声が聞こえていたこと、住民がお互い顔もよく知らない状況だったことから、まずは顔合わせするための交流会を企画・開催するとともに、自治会の設立を提案した。	・自治会が設立され、ごみステーションの設置の他、公園の維持・管理、各種イベントの実施等、様々な活動が展開されている。
	○地域の空き地の状況把握	・自治会エリアを全て現地踏査し、空き地の位置、管理状況について調査するとともに、管理区分を5段階でランク分けする基準をつくり、地域の空き地の管理の必要性について見える化を図った。 ・法務局を通じて、空き地所有者の情報を入手し、郵送アンケートにより、空き地の今後の利活用意向、維持・管理の意向、地域での利活用可能性等について把握した。 ・地域住民へのアンケートを実施し、地域の空き地に関する意向、利活用の方向性等について調査を行った。	・住民が、日ごろから空き地の草木が生い茂っている状況等に関し、景観の悪化や害虫の発生、ごみの不法投棄といった不安を抱えていることが明らかとなった。 ・空き地所有者のうち、農園利用等、地域のために利活用しても良いとの意向を示す所有者が4件把握され、今後の空き地利活用を進めていく上での好材料を得た。
地域との連携	○地域住民間の交流促進、関係構築	・自治会の設立前は、お互い顔もよく知らない状況だったため、地域の顔合わせと自治会設立のお知らせを目的とした交流会を開催し、交流を深めた。 ・自治会組織の中に、イベント係をつくり、興味関心のある人に担ってもらい、ハロウィンパーティーや夏祭り等、自由に企画・運営できるようにした。	・自治会設立に向けて、住民同士の関係性が一歩進むきっかけとなった。 ・お祭りやイベントが開催されることで住民同士の交流が進むとともに、自治会の存在意義が認められるようになった。
	○空き地の管理、利活用に向けた意識啓発	・地域に呼びかけて、緑が丘西地区の将来を住民主体で話し合うことを目的として、「やってみよう！緑が丘西 Town Meeting」を企画・実施した。先進的に空き地利活用に取り組む人材を外部から呼んで講演してもらったり、住民同士で話し合ったりして、空き地の利活用に関する提案を行った。	・住民同士の考えや意見が共有される機会となり、様々なアイデアや提案も出され、今後の緑が丘西地区の将来を考える上での材料が得られた。また、住民のまちづくりに対する関心、意欲も高まった。

外部との関わり	○空き地の管理、利活用に向けた空き地所有者の意向把握 ○八千代市との関係づくり	・ 空き地所有者へのアンケート調査を実施し、空き地の利活用に関する意向を把握するとともに、「土地ボランティアバンク（維持・管理を自治会で行う代わりに地域で利活用してもよい空き地のリスト化）」のPRを行った。 ・ 自治会長になってすぐに八千代市へ何度か足を運び、コミュニティづくりに向けて、公共交通の確保やエリアマネジメント的な取組が必要であることを提案。 ・ 自治会主催のタウンミーティングの場に、行政ではなく個人の立場で若手の市職員に参加してもらい、個人の視点で積極的に意見を出してもらうことで、市に対する要望型の会議ではなく、議論が活発に展開されるタウンミーティングとなった。	・ 空き地所有者の意向が把握され、地域による利活用の可能性がある空き地も見つかった。 ・ 提案に対して市が賛同し、小学校と連携して、今後のまちづくりを考えるタウンミーティングを開催するに至った。これを通じて市との関係づくりの下地ができた。 ・ 従来の行政主導のタウンミーティングとは異なり、建設的で活発な議論が展開され、市職員の緑が丘西の取組に対する関心が高まった。
取組の継続・発展	○活動資金の確保 ○拠点の確保	・ 街区公園の維持・管理について、自治会で実施する方が専門の民間事業者へ委託するよりも低価格で高品質であることを提案し、街区公園の維持・管理（3か所）を行っている。 ・ 地域の空き地について、所有者へのPRとして、維持・管理も担えることを提案している。 ・ 自治会の拠点となる集会所がなかったため、拠点となる施設の重要性を説明するとともに、自治会の規約の中に、集会所整備のための資金積み立てを行うことを提案。他自治体の集会所の視察も行った。	・ 自治会の会費とは別に、街区公園の維持・管理に関する委託費（年間約60万円）等も収益として確保されている。 ・ 地域住民の合意が得られ、集会所整備の資金積み立てが行われることとなった。

2 取組の成果と課題

自治会設立に向けて地域が主体的に動き、設立後も地域の意向を踏まえながら夏祭りやハロウィンパーティー等のイベントも積極的に開催し、地域の公園も自分たちで維持・管理する等、自治会が主導となったエリアマネジメント的な取組が始まっている。

また、空き地所有者の意向調査や住民意向調査、タウンミーティング等の実施により、住民の空き地に対する不安や利活用に向けた意向を把握することができ、また、空き地所有者の中で、地域のために利活用しても良いと考える所有者も4件把握できたことから、地域の空き地利活用に向けて大きな前進となった。



空き地調査



八千代市との所有者アンケート内容の協議



タウンミーティング



空き地利活用を促す PR チラシ

3 今後の展望

まずは空き地利活用の実績をつくることに注力し、住民の意向やニーズを踏まえながら、空き地を活用した新たな地域の魅力創出（空き地を活用した子どもの遊び場や広場活用、コンテナ等によるカフェの設置等）に取り組む。目に見える形で地域住民に空き地利活用の良さを感じてもらうことで、次の空き地利活用へつながりやすくなる。そして、実績を積み重ねながら、緑が丘西地区全体として、空き地の利活用や適正管理が進むことが期待される。

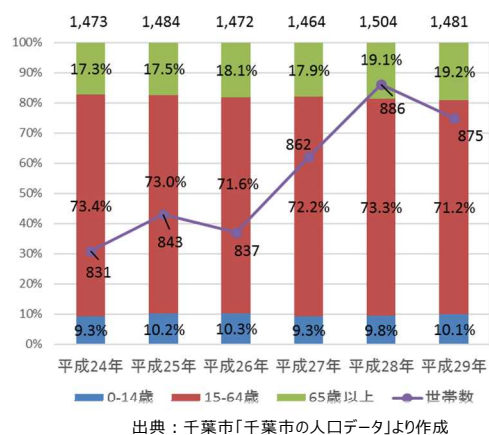
また、緑が丘西地区のエリアマネジメントの観点から、継続的に取り組んでいくための自立的な財源の確保が重要と考えている。そこで、空き地の維持・管理や利活用を通じたコミュニティビジネスの構築にも取り組みたいと考えており、それに向けて、自治会とは別に NPO 等の別組織を立ち上げることも視野に入れている。



出典：全国まちなか広場研究会ウェブサイト

取組エリアの概要

【人口、世帯数の変化（緑町一丁目）】



【位置図】



【用途地域】

第一種住宅地域

【立地特性】

HELLO GARDEN 周辺は、駅近くの静かな戸建住宅地であり、0～14 歳人口が 1 割程度、15～64 歳人口が 7 割程度、65 歳以上人口が 2 割弱でそれぞれ推移している。比較的新しい住宅も見られたことから、ファミリー世帯が多いことが伺える。総人口は 1,470 人前後で推移しているが、世帯数は増加傾向にある。都心通勤のベッドタウンとなっており、千葉大学とも近接している。

利活用ストックの概要

住所：千葉市稲毛区緑町 1-18-8

形態：空き地

規模：約 370 m²

所有者：株式会社マイキー



取組のきっかけ

ベッドタウン化が進む中で、地域の活力が低下していると感じていたある民間企業の代表は、地域を元気にしたい思いはあるものの、何から取り組めばよいか分からない状況だった。そこで、株式会社マイキーの西山氏が前職で務めていたデザイン会社へ相談したことがきっかけである。

相談内容に共感した西山氏は、会社を退社し、相談者である民間企業の代表から出資を受ける形で、相談内容を具体的な形にしていくための会社（株式会社マイキー）を設立した。

取組の概要

HELLO GARDEN は、住宅地の一角にある空き地（民有地）を株式会社マイキーが取得し、新しい暮らしを提案するプロジェクトとして 2014 年に始まった取組である。様々な人々が関わり、交流する場として、色々なイベントやワークショップ等が実験的に行われている。

●実験ガーデン：

HELLO GARDEN の敷地の約半分を占める農園で、様々な野菜やハーブ、果物を栽培している。作物の育て方の研究、収穫した作物の調理や保存方法の研究、作物や雑草を使った染色や飾りづくり等を行っており、家庭菜園の楽しさや便利さを研究・実験することが目的となっている。

●HELLO MARKET：

毎月第 2 土曜に開催されるマーケットイベント。小商いに興味のある人がチャレンジ的に出店できるのが特徴で「小商いのスタートアップイベント」として、自分の得意なことや好きなことを生かして商いを始めてみたいと考えている人の実験の場となっている。焼き菓子、コーヒー、パン、古本、無農薬野菜、雑貨、アクセサリー等、バラエティ豊かなお店が並ぶ。

●HELLO TABLE：

ダッチオープンピザ等、毎回テーマを決めて行われる月 1 回のピクニックイベント。地域の住民が自分たちで食材や料理を持ち寄って行われている。

●BON ODORI night：

「自分達が暮らすまちに、自分たちでパーティーをつくる実験をしよう」というコンセプトのもと、今年で 4 回目となる千葉大学の学生が主体となって企画・運営を行う音楽イベン

ト。HELLO GARDEN の道路向かいにある児童公園で開催される盆踊り大会と一体的に行われる。バンドサークルによるライブ演奏、DJによる音楽等が行われ、千葉大学の学生や卒業生、地域の住民等が出演している。また、学生クリエイターによるクラフトアクセサリーショップやフォトブースの設置等、音楽以外のコンテンツも増えている。



実施体制

体制の中心である株式会社マイキーは、2013 年 5 月に設立された。スタッフ 4 名が在籍し、事業全体のコンセプトやマネジメントを担当するのが 1 名、プロジェクトの推進・コーディネートとして 2 名、経理が 1 名となっている。これに加えて、アルバイト（主婦や大学生）が数名在籍している。また、HELLO GARDEN の実験ガーデンの維持・管理や各種実験及び研究を行う地域の女性スタッフも在籍しており、ガーデンの手入れや植栽、農作物を使ったレシピの考案等に取り組んでいる。

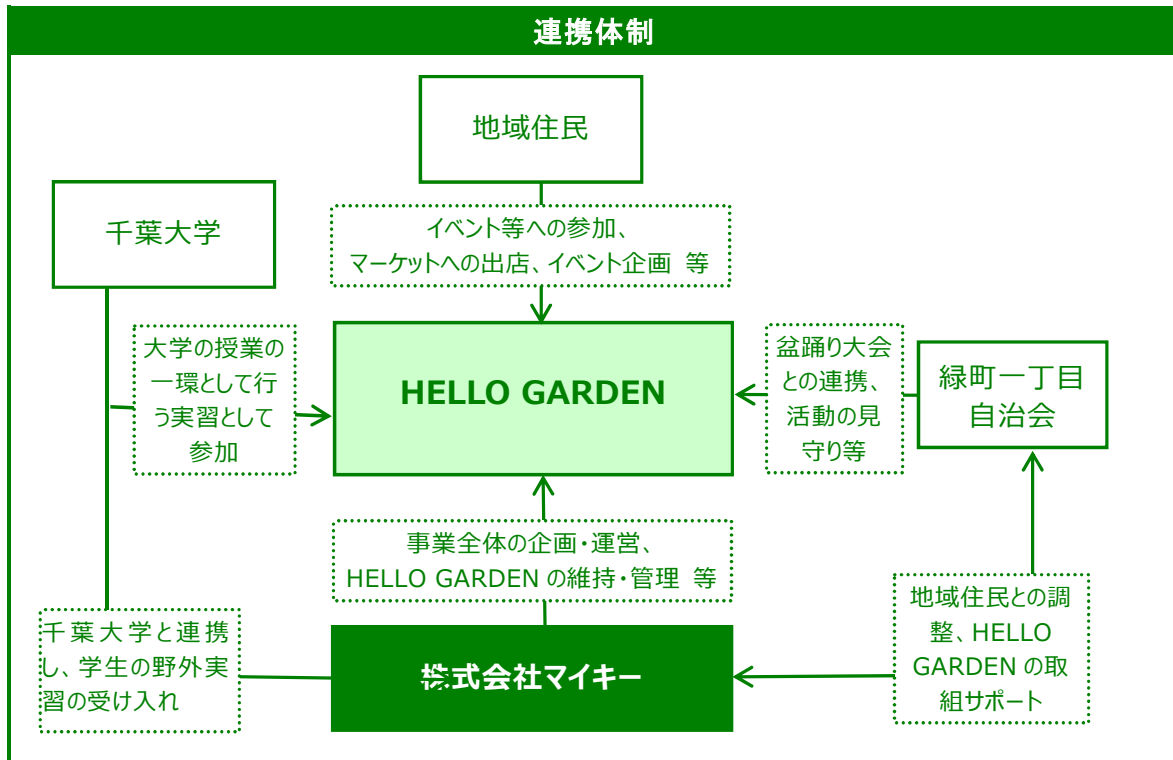
プロジェクトは①HELLO GARDEN、②西千葉工作室、③エコールリーブルへの支援、④情報発信の 4 つある。

②は、地域に開放した様々なものづくりを行うための環境が整った空間である（ノコギリや金槌等の工具からレーザープリンタや 3D プリンタ等のデジタル機材まで様々なツールが設置されている）。趣味の工芸や DIY、アート活動等を目的に、地域のものづくりスペースとして利用されている。

③は、千葉大学教育学部の学生を中心に西千葉、緑町の地域の子どもたちを主な対象として無償の学習支援を行っている団体に対して、活動に対するコンサルティングや資金的支援を行っている。

④は、SNS による発信の他、年 4 回のフリーペーパー発行も始めている。HELLO GARDEN の活動に参加した人だけでなく、これらの情報を入手した人にも何らかの刺激や変化を及ぼすことを期待している。

主な連携先	連携の内容
①緑町一丁目自治会	HELLO GARDEN の取組に対して地域からの苦情が出た場合の仲裁や、盆踊り大会時の連携など、取組に対して積極的な支援を行っている。
②地域住民	HELLO GARDEN で開催される様々なイベントやワークショップへの参加や、イベントの企画・運営側としての関わり等、様々な形で参画。
③千葉大学	大学の授業の一環として行っている大学生の現地実習の実習先として HELLO GARDEN を活用している。



行政の関わり

※特になし

- ・ 行政との連携により、行政の考えや要望等の影響を受けた取組になり、活動に制約が生じる等、自由度の低下が懸念されたため、連携していない。
- ・ 行政や大学、企業等、特定の組織との連携を行ってこなかった結果、活動の多様性や参加者の広がりにつながった。一方、連携がないため地域の信頼を得にくいという苦しさもある。

1 取組における課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○地域住民のニーズや課題の明確化	・ 取組の当初、地域のニーズや課題を明確に把握できていなかったため、この地域で何が求められているか明確にするために、暫定利用として空き地を取得し「HELLO GARDEN」を開始。様々な企画やイベントを通して地域住民との関わりを広げながら、地域のニーズや地域に対する考え等を拾い上げていった。	・ 様々な地域の声が届くようになり、地域の魅力向上（地域にはカフェやショッピング等の楽しむ要素がない、働く場がない等）のニーズが高いことが明らかとなった。
地域との連携	○取組への理解・参加の促進	・ 地域住民に楽しく主体的に関わってもらい、自身のステップアップのために活用してもらう等「地域を育てていく視点」で HELLO GARDEN を運営している。 ・ 遠くから活動を見ているだけの地域住民に対して、積極的に声をかけて雑談をする、地域へのポスティングでイベント等の告知を行うといったことを継続した。	・ イベント等への参加が増えるとともに、参加者同士の交流も広がり地域住民が自主的に HELLO GARDEN の草刈りや遊ぶ子どもたちの見守りをしてくれるようになった。

地域との連携	○取組に賛同してくれる支援スタッフの獲得 ○地域との調整（取組に対するクレーム等）	・ 地域の声を踏まえて、カフェスペースの運営、自分の得意なことや好きなことを生かした商売の体験ができる「HELLO MARKET」の実施等、地域ニーズに即したイベント、ワークショップを開催してきた。 ・ 若者層に対しては SNS の活用、高齢者層に対してはチラシやポスティング、自治会回覧板を活用する等、対象に合った方法で情報発信を行っている。 ・ 実験ガーデンの運営を手伝ってくれるスタッフ募集に関して、SNS 等を利用して活動を自ら発信してくれることも期待して、Facebook やインスタグラムを使って募集。また、一定の責任感を持って参画してもらうために、有償ボランティア（HELLO GARDEN や関連施設で利用できる割引チケットを給与として渡す）としている。 ・ 取組当初から、自治会との関係構築を大切にしている。イベント企画時には自治会長へ挨拶・相談し、自治会の定例会議にも参加して意見交換を行う等、お互いに合意しながら進めている。 ・ 住民は増えているものの、ベッドタウン化が進み、自治会加入率も低下傾向にある中で、自治会長は地域の元気がなくなっていくことに大きな問題意識を持っていたため、HELLO GARDEN の取組にも賛同してくれた。	・ HELLO MARKET への出店やイベント企画への参加等、運営側へシフトする参加者も出てきた。 ・ 8名の女性スタッフが参加してくれることになった。菜園や料理に関心があり、活動に賛同してくれるメンバーが集まった。 ・ 取組に対して地域からの苦情（騒音等）が出た時に、自治会が間に入って仲裁してくれる、HELLO GARDEN で子どもたちが遊ぶのを見守ってくれるといった支援が得られている。
外部との関わり	○大学生の居場所づくり ○自治会活動の活性化	・ 自治会が開催してきた従来の盆踊り大会は、若者が来ないという問題がある一方で、地域に住む大学生側にはまちの中に自分たちの居場所がないという意識があった。そこで、株式会社マイキーが間に入り、大学生や留学生を盆踊りに呼ぶ代わりに、若者が企画・運営するイベントを盆踊り大会と連携してやらせて欲しいと自治会長へ相談し、大学生と地域をつなぐ仕組みを提案した。 ・ 自治会の了承を得て、盆踊り大会の会場の一角をライブ会場として、大学生が企画するライブや DJ イベントを開催した。	・ 盆踊り大会に多くの若者が集まるようになった。また、集まった若者が盆踊りにも参加する、盆踊りに集まった子ども達が若者の DJ やバンド演奏等も観に来る等、相乗効果が生まれた。
取組の継続・発展	○地域のニーズや使い方に合わせた空間の活用	・ 当初から取組の目的を厳密に定めず、地域との関わりや交流を通じて見えてくる地域ニーズや課題に対応する形で HELLO GARDEN の利用方法や形態を少しずつ改良して進めるようにした。地域ニーズ等をもとに仮説を立ててイベントを企画・運営し、好評であれば継続、失敗と判断すれば中止という実験の場として運営した。	・ 地域の自由で主体的な関わり方が生まれた。

○参加者の増加・多様化	・活動が進むにつれて、多様化していく地域ニーズへの対応や多様な参加者を呼び込んでいくために、地域だけのつながりでは限界があるため、外部との連携も進めている。カメラマンを招いて行った商品を見栄えよく見せるためのカメラ講座や看板等をセンス良く仕上げるチョークアートの講座等、外部から人材を呼んで開催している。また、千葉大学の先生を招いて子どもでも理解できる様な優しい解説の連続講座も行っている。	・様々なテーマで取組への入口を用意することで、様々な層の参加者が集まることになり、参加者の固定化や減少を防いでいる。
○自立化に向けた経営基盤の安定化	・事業の自立化へ向けて、企業・行政への営業活動を積極的に行っている。ビジネスモデルとしてはまだ確立できていないが、「HELLO GARDEN」で蓄積している知見・ノウハウ等を生かしながら、他地域への展開を支援する等、営業活動に積極的に取り組んでいる。	・現在、4件ほどのコンサルティング業務を進めている。宅地開発時に生じる遊休地を活用した入居者同士のコミュニティ形成やにぎわい創出、空洞化・高齢化が進む団地の若い世代向けのリノベーション等の提案等を行っている。

2 取組の成果と課題

「HELLO GARDEN」の取組を通して、地域に様々な人たちの関わりや交流が自然発生的に生まれていることが大きな成果となっている。一方、活動への理解を得られていない人たちもいるため、1人でも多くの人達の理解や参加につなげていくことが重要である、

暫定利用としてここまで取り組んできたが、どのような場にするか明確に決めずに継続してきたことが、却って様々なことに自由度高くチャレンジできる機会となった。考えて、試して、失敗したら見直すということを繰り返す中で、現在の「HELLO GARDEN」の形が形成されている。



HELLO MARKETの様子



実験ガーデンの様子



HELLO TABLEの様子

出典：HELLO GARDEN ウェブサイト

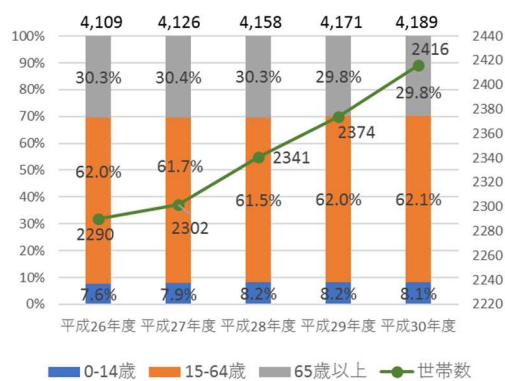
3 今後の展望

HELLO GARDEN は、空き地等を利活用していくノウハウ（お金をかけずにやる、人材を確保する、効果的な広報を行う、収益性を高めていく等）を収集・蓄積していく場となっており、ここで培った知見・ノウハウを生かし、空き地等の利活用を他地域へ横展開していくような取組を進めていく。



取組エリアの概要

【人口、世帯数の推移（荒川六丁目）】 【位置図】



【用途地域】

準工業地域・特別工業地区

【立地特性】

みんなの実家@まちやが位置する荒川6丁目は、荒川区の密集市街地に位置し、密集住宅市街地整備促進事業区域内となっている。

地域の人口は微増傾向となっており、世帯数も増加傾向となっている。年少人口、生産年齢人口、老年人口の割合は、それぞれ1割弱、6割強、3割程度で推移している。



利活用ストックの概要（平成 21～26 年）

住所：東京都荒川区荒川 6-27-6

形態：住宅

規模：一軒家（2 階建ての 1 階部分）

所有者：住宅オーナー（独居高齢者）

活用内容：子育て世代の母親が集い、憩うことができるコミュニティスペース

※2015 年度より、賃貸契約で空き店舗（元料理店）を借りて運営している



取組のきっかけ

団体の代表である藤田氏は、保育所勤務を通じて、日頃から産後支援の重要性（生後から 6 か月までは母親にとって子育て支援を受けられない空白の期間がある）を意識していた中で、当時、厚生労働省の助成金で家庭訪問による子育て支援に取り組んでいた首都大学東京の教授（江美須氏）とシンポジウムを通じて知り合った。それがきっかけとなり、生後 6 か月までの子どもやその親が気軽に集まることができる場所づくりに向けて、取組を開始することになった。

平成 17 年に、大学の研究費を活用して家庭訪問による子育て支援の取組を始め、5 件の支援実績ができたことから、その実績を生かして、「大学との連携による地域住民の子育てサポートシステム」を区へ提案した。その提案が受け入れられ、平成 18 年には区の補助金を獲得し、「35 サポネット in 荒川」が誕生した。平成 19～20 年は、実績を積み上げることが重要との考えから、教授が自ら戸建て住宅を賃貸して活動拠点を確保し、区からの補助金、寄付金、フリーマーケットによる調達等によって活動資金を確保した。

その後、新たな拠点を探していたところ、社会福祉協議会からの紹介があり、独居高齢者（女性）の住居 1 階部分を借りることになった。独居高齢者も「1 階部分を子育て支援のために使ってもらえるのであれば、安心できるし地域の役にも立てる」とのことで、利用することとなった（賃貸契約）。

なお、この拠点は、平成 2014 年度まで利用され、事業内容が拡大して手狭になったことから、2015 年度からは空き店舗を賃貸して新たな拠点に移り、運営されている。

取組の概要

みんなの実家@まちやでは、子育て世帯を対象にした居場所づくりや相談支援、訪問による子育てサポートなど、幅広い取組で、荒川区の子育てを応援している。

●実家倶楽部：

月曜から金曜まで、実家でくつろぐような落ち着いた雰囲気、親子で自由に利用できる交流スペースとなっている。スタッフやボランティアが常時 2 名配置され、子どもに離乳食やおやつをあげたり、スタッフが子どもの相手をしてくれる間に母親がランチを食べるといったこともできる。また、育児に関する質問や相談もできる。

●家庭訪問支援：

子育て経験のある女性ボランティア、または首都大学東京で看護学を学ぶ学生のボランテ

イアによる生後6か月までの子どもがいる世帯を対象にした訪問型の子育て支援。子どもの相手をして母親の家事・休憩時間をつくる、子育て相談にのる等、家に閉じこもり孤立しがちな乳幼児の母親のサポートに取り組んでいる。

●育児相談：

第2・第4金曜には、助産師による育児相談を行っている。子どもの身体測定や健康状態をみながら、助産師と気軽に話ができる環境になっている。

●駅たま（一時預かり）：

ボランティアによる一時預かりも行っている（毎週火曜 10:30～12:30）。子ども1人につき、原則ボランティア1名で対応する。予約制で、1人500円で利用できる。

●D0たま、SUNたま：

0～2歳児を対象に親子で過ごせるD0たま（第1土曜の12:00～14:00）、乳幼児から小学生まで親子で利用できるSUNたま（第3日曜の13:00～16:00）を行っている。

2004年： 首都大学による シンポジウム開催	2005年： 試験事業をもとに 区へ事業提案	2006年：区から の補助金を得 て、団体設立	2009年：独居 高齢者の1階で 拠点開設	2011・12年： 子育て支援メ ニューの充実	2015年： 拠点を移して 運営を再開
-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	---------------------------

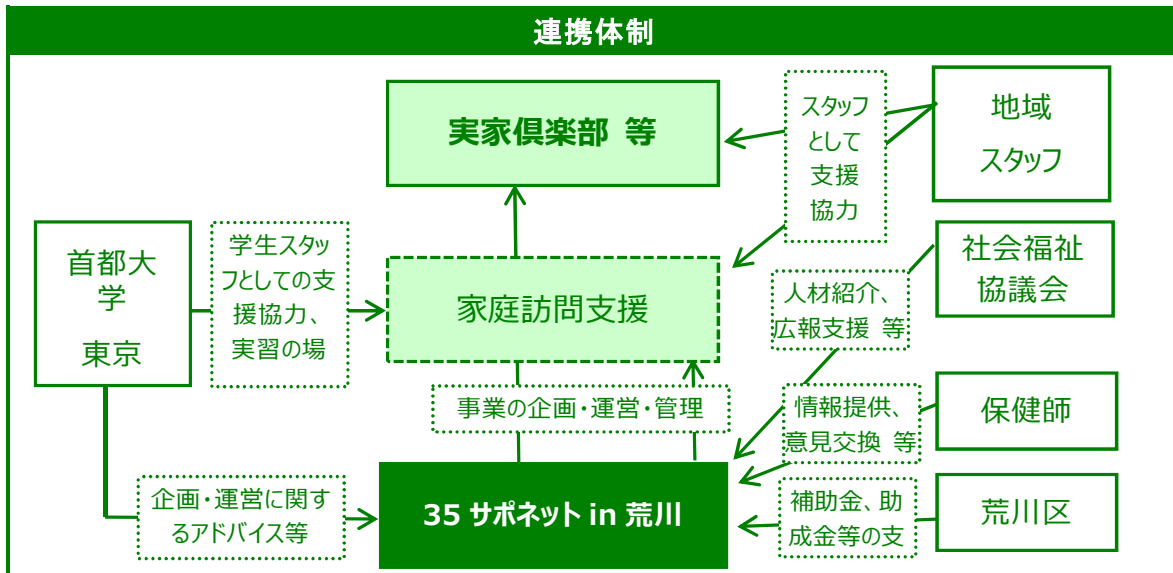


実施体制

みんなの実家@まちやは、首都大学東京の名誉教授の恵美須氏、藤田氏の2名が共同代表となっており、恵美須氏はアドバイザー的な立場で、事業全体の推進は藤田氏が担っている。また、藤田氏の他に6名のコーディネーターがおり、実家倶楽部の運営、家庭訪問支援における子育て世帯と訪問スタッフとのコーディネート等に取り組んでいる。

家庭訪問支援の取組では、子育て経験のある地域の女性（50代後半～60代）が58名、首都大学東京の子育て支援サークルの学生30名がスタッフ登録しており、依頼のあった家庭へ訪問して様々なサポートに取り組んでいる（スタッフには謝礼金として2時間1,500円を支払い）。

主な連携先	連携の内容
①荒川区	35サポネット in 荒川の発足時における活動費、発足後の事業継続を支えるために必要な資金に対して、活用できる補助金の紹介や申請サポートを行っている。
②首都大学東京	名誉教授の恵美須氏は、団体の代表としてアドバイザー的な関わりを継続している。また、家庭訪問支援等では、首都大学東京の看護学を学ぶ学生がスタッフとして登録・活動しており、支援経験が貴重な実践経験にもなっている。
③社会福祉協議会	社会福祉協議会が実施している講座等を通じて、当該事業のスタッフに向けていそうな人材を紹介したり、社会福祉協議会の広報媒体を通して大きく記事として取り上げたりして、当該事業の側面支援を行っている。 独居高齢者宅の1階部分を拠点として活用する際も、間に入ってコーディネート役を果たしている。
④保健師	保健師が行っている子育て世帯への全戸訪問において、支援が必要だと感じた母親に対して当該事業を紹介する等、お互いに連携を図りながら効果的な支援につなげている。



行政の関わり

○荒川区

- ・拠点の改修、活動資金の確保等において、活用できそうな各種補助金、助成金の紹介、申請時のサポート等を実施。また、毎年予算を確保して、当該事業の継続を支援。

1 取組における課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○地域課題の明確化 ○新たな事業展開のニーズ把握	・子育て世帯への訪問支援の際に、何気ない母親との会話の中から、日ごろの困りごとやニーズ等を把握している。 ・実家倶楽部等に親子で来た際にも、母親とのコミュニケーションや母親同士の会話から、問題やニーズを把握している。 ・保健師との意見交換や情報交換から、区内の子育て世帯の状況や傾向等が把握でき、力を入れるべき課題の参考になっている。	・母親から得られる問題意識やニーズ等を提供するサービスの充実や改善に活かしている。 ・助産師による育児相談や父親の参加を促すSUN たま等のメニュー充実等にもつながっている。
地域との連携	○取組への理解・スタッフとしての参加促進	・子育てを経験しており、地域貢献に対する意欲が高い女性を中心に、自身のネットワークを通じた声かけ、社協を通じた告知等によってスタッフを集めた。 ・募集時に謝礼金が出ることを言うのではなく、スタッフとして決定してから初めて伝えることで、純粋に経験を生かして子育て支援に携わりたいと考える人材の確保につながっている。	・子育て支援に関わり、赤ちゃんを抱っこしたり、母親からお礼の言葉をもらったりすることが喜びや生きがいとなり、スタッフのモチベーションや継続につながっている。 ・その結果、口コミでも広がり、現在 58 名の登録となっている。

外部との関わり	○訪問支援スタッフの確保	・首都大学東京で看護学を学ぶ学生に、実践体験の場として家庭訪問支援のスタッフとして取り組んでもらうことにした。	・学生にとって、実際に子育ての現場に入り、母親の声を聞きながら乳児を世話する体験は貴重な機会となっている。
	○スタッフの知見、ノウハウの向上	・年3回ほど、首都大学東京の恵美須氏による講義、現場での困りごとや対応の工夫に関する情報の共有、意見交換等、研修を行っている。	・スタッフの意識や技術力の向上につながっている。
取組の継続・発展	○拠点改修費、活動資金の確保	・まずは実績づくりを重視して、大学の研究費を活用して家庭訪問型の子育て支援事業を実践し、5件の実績をつくった。その実績を活用して、荒川区へ子育て支援のためのサロン運営に関する提案を行った。	・実績が信用につながり、事業を継続するための補助金の獲得や、継続的な区の予算化につながった。
	○拠点の確保	・サロンの運営拠点を探していた時に、連携関係にあった社会福祉協議会から紹介があった。	・独居高齢者の1人暮らしに対する不安解消のニーズともマッチし、1階部分を借りて運営することができたこととなった。
	○人材の確保	・パソコン操作が得意なシニア世代の男性を地域で見つけて、事務作業や資料作成等でサポートしてもらうようにした。	・これまで資料作成等に時間を要していたが、作業が効率化できた。

2 取組の成果と課題

2008年度時点で延べ202人だった派遣人数が、2017年度には約8倍の1,625人に達しており、派遣世帯数を見ても、2009年度時点で47世帯だったものが、2017年度には13倍の611世帯となっている。また、実家倶楽部の利用者数を見ても、2016年度は延べ6,686人（子ども3,529人、大人3,157人）、2017年度は延べ7,039人（子ども3,632人、大人3,407人）と増加していることから、取組の知名度の高まりとともに利用者数の増加が続いており、子育て支援に対するニーズの高さが伺える。

【家庭訪問支援の推移】

年度	派遣 スタッフ数	派遣 世帯数	年度	派遣 スタッフ数	派遣 世帯数
2008年度	202	—	2013年度	804	208
2009年度	245	47	2014年度	814	228
2010年度	375	54	2015年度	1326	334
2011年度	477	49	2016年度	1648	469
2012年度	531	60	2017年度	1625	611

一方、スタッフにかかる負担は大きくなっており、質の高いスタッフの数を増やして全体的な負担を軽減していくことが課題となっている。

また、地域には、障がいを持つ子どもがいる世帯、外国人の世帯もあり、このような世帯に対しては十分な支援ができていないのが現状となっている。このような世帯に対しても、専門的な人材の確保や受け入れ環境の整備等により、少しでも受け入れられる家族が増えることが望まれる。



実家倶楽部の様子



保健師による育児相談の様子

3 今後の展望

今後、地域で高齢化が進んでいく中で、シニア世代の男性の活用が考えられる。

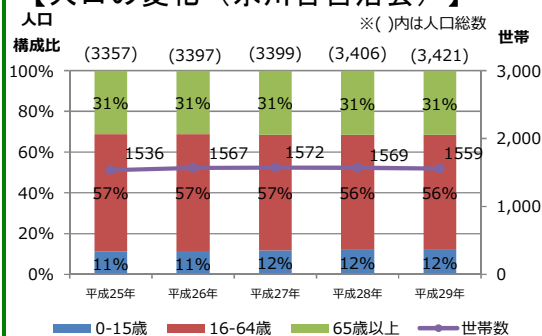
例えば、実家倶楽部ではあまり預けられないような小学生以上の子ども達を対象に、昔の遊びを教える、プレーパークのような取組を行う、勉強を教える、壊れたおもちゃを直す等、シニア世代の経験と知恵を生かして活躍してもらう場づくりも考えられる。そうすることで、より幅広い子ども達に居場所を提供することにもつながる。



出典：氷川台自治会提供資料

取組エリアの概要

【人口の変化（氷川台自治会）】



出典：東久留米市統計より作成

【用途地域】

第一種低層住居専用地域

【立地特性】

東久留米市の北東部に位置する氷川台は、1956年に開発分譲された住宅地である。近年は居住者の高齢化が進んでいたが、自治会活動の活性化もあり若い世帯の転入がみられ、高齢化率は一時期よりも下がっている（37%→33%）。交通面では、高台に面しているにもかかわらず、高齢者の足となる公共交通機関がないことが問題となっていたが、2018年に自治会主導の送迎の取組が始まった。

【位置図】



出典：国土地理院地図を加工

※氷川台1丁目、2丁目の全域を枠づけしているが、氷川台自治会の活動範囲とは厳密には異なる。

利活用ストックの概要

住所：東久留米市氷川台2丁目

形態：空き家、空き地

規模：農園

所有者：個人（元地域住民）（第1農園、第3農園）、教会（第2農園）

活用内容：農園運営を通じた地域住民のコミュニティ形成



取組のきっかけ

氷川台の住宅団地は、1956年に西武鉄道により開発分譲された場所である。かつての移住者が高齢化して地域活力が低下、自治会退会も相次いでいた。また、空き地・空き家の問題も深刻化しており、殿田氏（氷川台自治会会長）は就任後すぐに、対策の取組を開始した。地域が抱える課題と利用できる地域内外の資源の洗い出しを徹底して行った上で、優先的に取り組んだことの 하나가、空き地を資産と捉えて共同農園の形で活用し、コミュニティ形成の場とする活動であった。

取組の概要

氷川台自治会内にあった空き地・空き家を活用して、三カ所の農園を運営した。いずれも空き家、空き地の所有者と交渉して、自治会が管理することを条件に無償で借り受けた。

農園の運営においては、開園前の草取りや耕作、開園後の農作業、日常的な農地見回り、農園を利用した行事（芋掘り大会など）、収穫した野菜の販売（無人販売「道の駅ひかわだいい」や、空き家軒先を活用した直売所「青空市場」での販売）など、全体を通じて地域住民が積極的に取り組んだ。現在はいずれの農園も閉園したが、これらの活動は住民の自治会活動に対する主体性を育み、その後の活発なコミュニティ活動の源となった。

各取組の経緯は以下の通りである。

●第1農園（空き家の庭を利用）：

自治会館の裏手に、自治会の見守り活動の一環として草刈りをしていた庭付きの空き家があり、所有者に交渉して自治会で農園として活用させてもらいたい旨を伝えて借り受けた。2011年に最初の農園として開園した。

●第2農園（協会の敷地を利用）：

教会から敷地を借り受けて農園にした。教会はもともと自治会に加入しており、地域住民とのコミュニケーション機会の増加を望んでいたことから、東北復興支援活動など共同での活動・交流を続けており、良好な関係であった。

●第3農園（空き地を利用）：自治会にあった空き家で、2011年の台風で屋根の一部が吹き飛ばされ、危険対策として家屋解体して更地にしたが、固定資産税がふくらんでしまったことから自治会に活用を委託した。

※農園は三カ所ともすでに閉園されている。第1農園、第3農園は、不動産屋が買い取り宅地分譲した。第2農園は、教会の拡大を伴う整備に際して返還され、現在は教会内の公園となっている。

●その他

高齢者向けのふれあいサロンや健康体操等に加え、農園の閉園後も、オレンジカフェ「氷川台のえんがわ」（認知症カフェ）、氷川台高齢者移動お助け隊（コミュニティバス）などの取組を展開している。



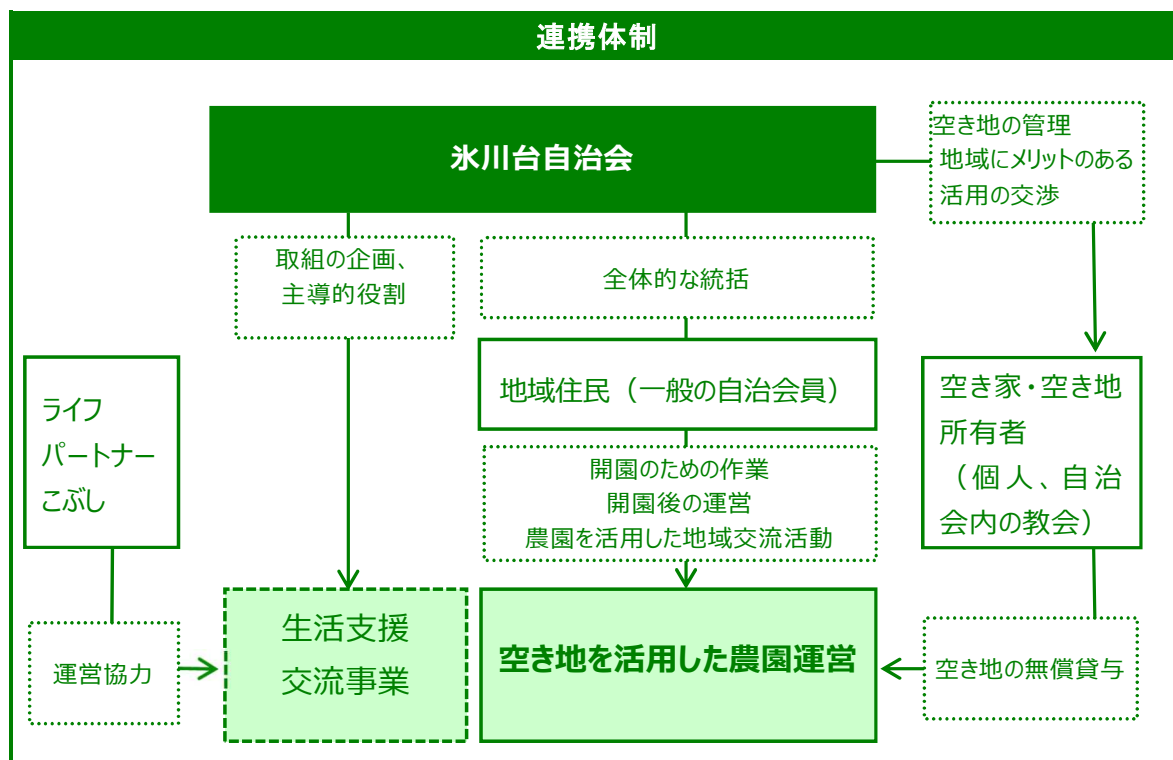
実施体制

取組を主導した氷川台自治会は、周辺約350世帯の住宅団地の自治会で、約95%の世帯が加入している。空き地、空き家を農園として利活用する取組は、自治会員である地域住民の協力の下で進められた。

農園の取組をきっかけに、住民が主体的に自治会に関わるようになり、取り組まれているコミュニティ活動も多彩で活発である。地域の活性化や住民の生活支援のため、バス運行による移動支援を始め様々な取組みが展開されている。主な収入源は自治会費、市の補助金（約3.5万円）、廃品回収による収入など。支出は、無料参加で開催するイベント開催費の割合が大きい。

生活支援や住民交流の取組においては、自治会内の障がい者支援施設「ライフパートナーこぶし」が、共同でのカフェ開催、移動支援への車両提供、災害時の避難受け入れ協定などで、協力体制をとっている。

主な連携先	連携の内容
①地域住民	農園の運営においては、開園前の作業から開園後の運営に至るまで、全体を通じて地域住民が取り組んだ。この活動を通じて自治会活動に主体的に参画する意識が醸成されたことから、自治会内では多数のサークル活動が展開され、住民がそれぞれ参加し、発展させている。
②ライフパートナーこぶし	氷川台会館で開催されるオレンジカフェでは、飲食物の手配などで運営を支援するほか、地域住民の交流や障がい者の地域参加機会を創出している。 高齢者の移動支援のためのバス運行には、施設の送迎用車両を時間外に提供する形で協力している。
③東久留米市	自治会活動運営補助（約3.5万円）による支援。 情報サイト「くるくるチャンネル」による広報支援。 地域包括支援センターからの持ちかけで開始された健康体操が好評で、今でも住民が引き継いで実施している。



行政の関わり

○東久留米市

- ・ 空き地空き家の利活用という活動内容に関しての支援は特に受けなかった。
- ・ 自治会活動全般への補助の他は、サイトでの広報、健康体操等のコンテンツ提供などの形で協力を得ている。
- ・ 最近では、若い職員（市民課の自治会担当など）を氷川台に派遣して、地域と一緒にイベントに参加するなど、協力体制を目指す姿勢が見受けられる。

1 取組における課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○地域住民のニーズや課題の明確化	・ 自治会のすべての活動は、ニーズを把握し、それに応えるという考え方で取り組んでいる。 ・ 問題点抽出に住民へのヒアリングを行っている。また、実際に地域を歩いて肌で感じることも重要である。 ・ 課題分析には、現役時代に学んだ企業の品質管理の手法（フィッシュボーン図など）を自治会に持ち込んだ。 自治会の問題点、持っている資源、外部に頼るべき資源の洗い出し、課題の優先順位検討を徹底している。 ・ 会長が、日常的に地域内を歩き回っており、住民の暮らしの様子を把握している。	・ 不足している資源を外部に求める発想から、自治会内の障がい者施設（ライフパートナー こぶし）や教会との連携体制を構築した。 ・ 空き家の動向も逐一チェックしており、すべて所有者に連絡が取れる状態となっている。

地域との連携	○取組への理解・参加の促進	・一定期間、責任を持って活動が続けないと、住民は自治会に期待感を持たず、信頼もしないという考えから、会長就任際、まずは会長職を1年の輪番制から、長期間務められるように規約改正した。 ・公園の草取り、ポケット灰皿の配布など、住民の目に見える活動を続けた。 ・新しい取組に対して冷ややかな目に向ける人はいるが、そういう人も中に入ってしまうと面白くてはまってしまふものである。とにかく活動を始めて、継続させることが、地域の力を結集することにつながっている。 ・会長が実施を決めて周囲にサポートさせたような取組も多いが、周囲のメンバーも活動が楽しいから賛同して協力している。	・目に見える活動を続けることで、住民が自治会を認めるようになってきた。 ・住民は、一度機会を得て参加することで主体的な姿勢を持つようになる。農園の活動ではそれがよく表れた。 ・自治会役員経験者は、任期終了後も、何らかの形で関わっていたいという人が多い。
	○取組に賛同してくれる支援スタッフの獲得	・新しい活動を始めるときには、地域内で中心的役割を担える人材を探す。回覧での募集のほか、目当ての人がいれば積極的に直接勧誘している。 ・会長を長く続けるうちに自治会内の人材が把握できて、活動を担える適任者がわかるようになった。	・日頃の活動を通じて住民の当事者意識が養われていることもあり、回覧で担い手を募集すると、活動内容の経験者などが手を挙げてくれる。
	○若手の活動参加促進	・子育て世代にとっては、いも堀りのような行事は貴重な体験として関心を引き、参加してもらえたのではないかな。 ・氷川台に移住してくる若い層は、インターネットで氷川台の情報を得て、訪れてきている。 ・ちょうど活動をしている時期に東久留米の情報チャンネル「くるくるチャンネル」ができて、そこに活動の情報を投稿したことも、若年層へのアピールに奏功した。	・役員会も30～40代の現役世代が増えてきている。 ・若い人の活躍が目立つ中で、昔から地域に貢献してきた住民へのケアも必要となっている。
外部との関わり方	○他地域との交流機会拡大	・自治会で開催しているサンドイッチ販売やオレンジカフェには、他地域からの利用客もみられる。例えば、オレンジカフェのアドバイザーとして参加する医者が、患者を連れてくるケースもある。	・人が交流する活動をしていると、コミュニティの発生源となり、発展性がある。
	○外部組織からの活動提案	・サークルは住民の発案から始める場合が多いが、行政から持ちかけられる場合もある。地域包括支援センターが、先進事例として高齢者の健康体操を広げたいということで、半年間、講師を派遣して開催することになった。健康体操は好評を博し、期間終了後は、地域で健康体操を続けることになった。	・事業終了後は、補助金（歳末助け合い）を利用し活動を継続した。 ・参加人数が増え、講師依頼料の一人あたりの負担が下がったことで、補助金なしでも、参加料で活動が継続できるようになった。

			・補助金を利用し続けると事務作業の負担が大きいので、自前で継続できるような仕組みは重要である。
取組の継続・発展	○活動費の確保 ○活動の自律発展	・自主財源（会費収入は年間約 100 万円）で不足する分は、補助金を活用する。会長に就任してからの 9 年間で約 1000 万円を利用している。自治宝くじ、東京都、民間の損保、ホームセンターなど様々。 ・補助金は、自治会内の得意な人がインターネットで活動に合うものを調べて、会長に相談している。 ・住民向けのイベントを数多く作っているのは、発展性を高める戦略である。とにかく形にして、たくさんの活動を進めていくうちに、分岐したり、また別の接点が生まれたりといったように、新たな展開が生まれていく。	・補助金で活動費を補うことで、地域の課題解決に向けた多岐に渡る活動を展開できている。 ・自治会員が以前に所属していた会社で実施している補助金の情報を提供してくれたことがある。自治会の幅が広がってきたことで、有益な情報を得る機会が増えている。 ・非常に多くのイベントが存在しており、住民がそれぞれに参加しながら自立発展させる仕組みが機能している。

2 取組の成果と課題

農園運営の一連の活動に、高齢者から子どもまで幅広い層が楽しみながら参加したことで、地域コミュニティの構築が進んだ。また、これらの活動によって、住民の地域活動に対する当事者意識が向上し、農園閉園後にも地域活動に主体的に臨んでいく下地となった。

自治会活性化によって、住環境が改善され、地域への関心も高まり、新規居住者にとっての魅力が高まった。実際に若手の転入者が増えており、高齢化率は高かった時期の約 37% から約 33% まで下がった。かつて空き家であった農園跡地も、不動産業者によって宅地分譲が行われており、新しい住人を呼び込むものと考えられる。



空き家軒先を活用した青空市



農園開墾の様子



自治会イベント（夕涼み会）



生活支援の作業



ライフパートナーこぶしと連携した福祉事業

3 今後の展望

農園が閉園したことで、コミュニティ強化の場が一つ失われた形となる。今後、2020年4月に発足するシニアコミュニティ「いきいきクラブ」での活動や、「ライフパートナーこぶし」と連携した活動で、いま地域内にある空き家を活用することも検討している。

「いきいきクラブ」は、自治会の負担軽減と高齢者が元気に活動することを目的とした自治会内組織で、自治会が担っていたサークル管理の役割を受け持つ。一方で、シニアのコミュニティとして、ゲートボール、シルバーパスでの旅行などレクリエーションも行う。

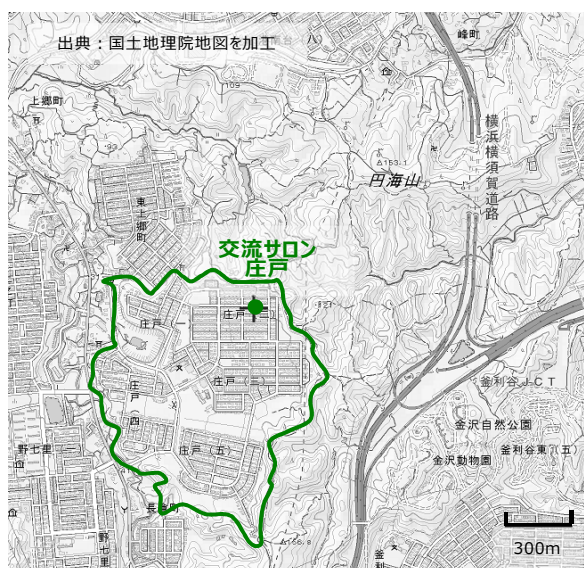
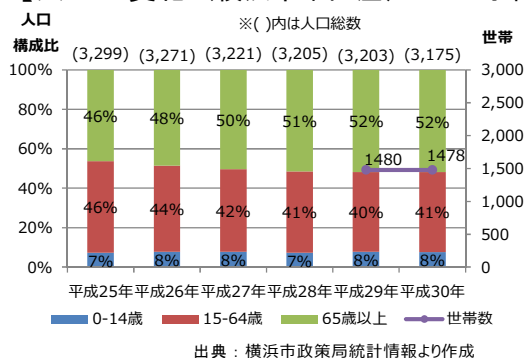
自治会区域内の空き家をシェアハウスとして活用する計画を進めている。健康体操教室に勉強に来ている清瀬の国立看護大学や日本社会事業大学の学生に、格安でシェアハウスに入居してもらい、地域の活性化に寄与してもらう。以前に一度学生の入居が決まったものの、空き家の所有者が亡くなったことで相続の問題が発生しペンディングとなった経緯がある。また、将来的には、学生に高齢者の家に同居してもらうことで、高齢者の独り暮らしを減らすための仕組みも検討している。



出典：庄戸の元気づくり HP

取組エリアの概要

【人口の変化（横浜市栄区庄戸1～5丁目）】 【位置図】



【用途地域】

第一種住宅地域

【立地特性】

庄戸地域は、横浜市栄区の東部に位置している。バブル期に分譲された高級戸建て住宅地だが近年需要は低下している。近年、高齢化が目立ち、庄戸地域の高齢化率は区の平均を上回っている。最寄の鉄道である JR 根岸線港南台駅からはやや離れており、路線バスを利用する必要がある。

利活用ストックの概要

住所：横浜市栄区庄戸 2-9-6

形態： 空き家

規模：2 階建て住宅

所有者： 個人（元住民）

活用内容：高齢者や子育て世代が集うサロン活動



取組のきっかけ

横浜市栄区で地域内の高齢化が進む中、2007 年に栄区福祉保健課から庄戸地域の五つの町内会に対して、区のモデル事業として「元気に暮らしていけるまちづくり」を目指す取組をしてほしいという打診があった。しかし、いずれの町内会においても、役員会が高齢化していることに加え 1 年の任期制のため継続的な取組が困難であるという理由から否決された。そこで、一部住民が地域内で個別に趣旨を説明してまわり、有志での活動立ち上げへの協力を募ったところ、21 名が手を挙げ、そのメンバーで任意団体「庄戸の元気づくり実行委員会」としての活動を開始する運びとなった。

取組の概要

平成 19 年に活動を開始した「庄戸の元気づくり実行委員会」は、空き家を活用した「交流サロン・庄戸」を活動拠点として地域コミュニティを高める活動を展開している。

子育て支援「すくすく」、多世代交流「花水木」といったサロン活動と、暮らし応援事業を始めとした地域生活のための活動を、実行委員（中心的に取り組むメンバー）とサポーター（活動内容を限定して協力するメンバー）によって推進している。

各活動の参加者は庄戸地区居住者を基本としつつも「すくすく」では広域の参加が見られるほか、各種イベント（ふれあいイベント、夏祭り等）は特に居住地の制限は設けていない。

【交流サロン・庄戸での主な活動（下記の他に一般利用も可能）】

●多世代交流事業「花水木」：

毎週金曜日に、行事と手作りランチを実施している。行事は、音楽、料理、各種講座など、毎週異なる内容でバリエーションに富んだ企画を練っている。

●子育て支援事業「すくすく」：

未就学児の親子を対象とした交流の場で、毎週水曜日に、季節行事などを楽しみながら交流している。

【その他事業】

●生活応援事業：

高齢者を対象に、有料でボランティアを派遣して、暮らしの支援をしている。（実施例：庭の草取り、網戸、障子の張替、火災報知器や耐震器具の取り付け）



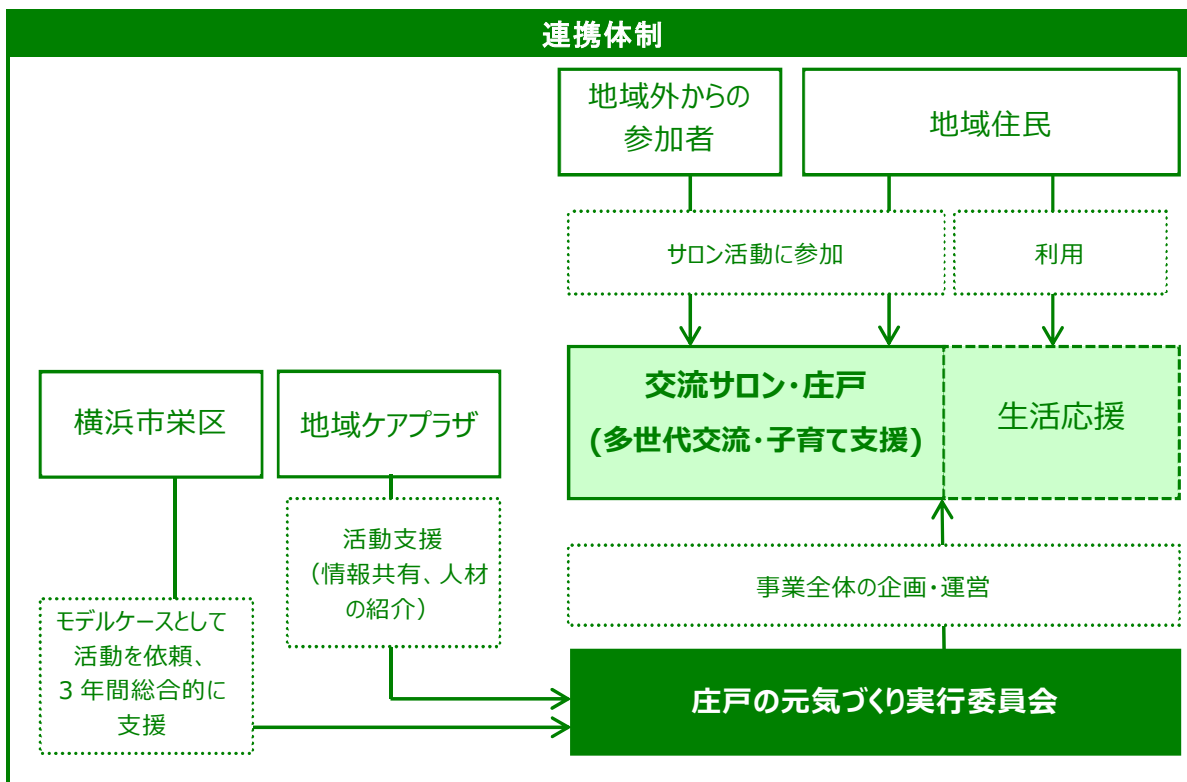
実施体制

任意団体「庄戸の元気づくり実行委員会」は、活動の中心となる実行委員23名と、それぞれが賛同する活動にだけ手伝いをする「サポーター」30名程度の、計50～60名で活動している。担当は事業ごとに分かれ、「花水木」は5名、「すくすく」は6名、「暮らし応援隊」は10名がそれぞれ担当している。また、大規模な活動の際には、20名程度のサポーターが協力して運営にあたっている。

運営費は、会費、「暮らし応援事業」利用料の寄付、祭りの屋台等の収益、資源回収の窓口手数料など、自主財源から捻出している。また、少額だが栄区の助成金を利用している。

主な連携先	連携の内容
① 横浜市栄区	元気づくり事業のモデルケースとして地域に活動を依頼。初動期（3年間）の活動資金、アドバイザーの派遣、広報等全面的に支援した。現在も緩やかな協力関係にある。
② 地域ケアプラザ	日常的な情報交換、花水木の行事への協力（人材の情報共有、出前講座実施）により、活動を支援している。

連携体制



行政の関わり

○横浜市栄区

- ・活動初期においては、活動内容を検討するためのまちづくりコーディネーター派遣、ニュースの作成など手厚く支援。活動を進めるうちに自立を促され、モデル期間終了後は自主的な活動にシフトした。
- ・モデルケース事業として、初年度の活動資金、初回の空き家の改修費用を負担。改修費用については、徐々に減額され最終的に補助はなくなった。現在の助成金額は家賃に満たない程度の少額となっている。
- ・地域ケアプラザや区役所は、日常的な情報交換等の形でつながりを維持している。

1 取り組みにおける課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○地域住民のニーズや課題の明確化	・活動内容の基本案を作るにあたって、地域住民を対象に、どのようなまちになってほしいかを聴取するアンケートを行った。寄せられた意見を参考に、住民ニーズに沿った活動内容を絞りこんでいった。 ・サロン事業を企画し、アンケートで利用意向を聴取したところ、8割が利用意向を示した。それ以後も、何らかの活動を起こすときには、その都度、住民のニーズを確認するためのアンケートを実施している。 ・アンケート結果は、事務局で報告書としてまとめ、公表することもある。	・地域コミュニティ、高齢者の健康、子どもたちの生活など、様々なポイントが抽出され、最終的に隣近所で声を掛け合うコミュニケーションのできるまち、というテーマを絞りこむことができた。
	○交流のための拠点（空き家）の確保	・住民のコミュニケーション活性化のために人が集まれる拠点が必要と考え、候補地を探す中で空き家を発見した。 ・最初の拠点となった空き家は所有者の事情で変換したため、2014年に現在の拠点に移転した。当該建物は、もともとは、自宅を建て替える人がその期間だけ入居する形で断続的に使用されていた住宅で、手を入れずに使える整備された状態であった。 ・現在の拠点施設は、格安の家賃で借りている。「庄戸の元気づくり実行委員会」は任意団体だが、メンバーに民生委員が多く、一定の信頼性があったことが、優遇してもらえる要因になったと考えられる。	・空き家所有者からは、地域でお世話になったからと無償で借りることができ、最初の活動拠点ができた。 ・物件所有者の厚意で相場の半分程度の家賃で借りているため運営が成り立っている。 ・メンバーの地域活動を通じた信用が役立った。
地域との連携	○取組の中心となるスタッフの獲得 ○地域のニーズに沿った活動のテーマ設定	・「庄戸の元気づくり実行委員会」の最初のメンバーは、個別に趣旨を説明してまわり、やる気のある人に協力を要請していった。 ・アンケートで抽出した課題を踏まえて、住民のコミュニケーションの場となるサロン事業をスタートさせた。サロン事業の参加層は、主に未就学の子育て世代（すくすく）と高齢者（花水木）を想定した。	・集まったメンバーは、いずれもモチベーションが高い人たちであったことから、活動がスムーズに始動した。 ・現在も続いている多世代の地域交流活動や、生活支援の土台ができた。

	○事業内容の充実、利用促進 ○町会との関係性	・加えて、その中間のファミリー層が集まれる場も必要と考え、親子で参加しやすい餅つき大会やそうめん流しといった交流イベントを催した。 ・独居高齢者からの要望で、庭の手入れなどの生活支援を、外部業者ではなく、気心の知れる地域の人間が行えるように、「暮らしの応援事業」も取り入れた。 ・「花水木」の行事は、毎週テーマを変えて、バリエーションに富んだ内容にしている。ゲスト（発表者や講師など）を招く際は、厚意で引き受けてもらっていて、謝礼は出せないが手作りランチをふるまっている。地域ケアプラザから人材を紹介してもらったり、出前講座に来てもらって開催することもある。 ・空き家を活用していることで、利用者からは、「親戚の家に来たような感じで良い」と好評である。 ・町会から独立していることで、自由な活動ができていく面がある。地域には自分の意見を強く主張する住民も多い中、意見調整に縛られがちな組織形態では物事が決まらず、活動が滞りがちである。	・多くの利用者でにぎわい、楽しんでもらっている。 ・落ちつける空間が空き家活用ならではの魅力となっている。「すくすく」では特に好評。 ・自分たちの意向に沿った活動を円滑に進めていくことができた。 ・町会と縁がないわけではなく、町会主催の夏祭りに、屋台出店などで協力している。
外部との関わり	○他地域との交流機会創出	・サロンの利用者は半分が庄戸地区住民で、もう半分は他の地域から来訪している。地元住民が、他の地域で知り合った人と誘い合わせて訪れることもある。	・幅広い交流の機会になり、活動の価値が高まっている。区の意向としても、この地域にとどまらず他地域に展開してほしいと言われている。
取組の継続・発展	○活動費用の確保 ○新規スタッフの確保	・モデルケース事業期間が終了した3年目以降は、区の助成金と自主財源（会費、生活支援利用料の寄付、祭りの屋台の売上、資源回収の窓口手数料など）を集めて活動費としている。 ・実行委員の新規メンバー獲得は、目当ての人を直接勧誘するケースが多い。ニュースでも募集しているが、出来上がった組織に途中から入っていくのは抵抗があるように入ってこない。 ・サポーターも新規参加を増やしたいと考えており、行政にも相談している。	・初期メンバーから入れ替わりながらも実行委員の人数は維持されている（初期21名、現在は23名）。 ・行政は、ボランティア活動をしている人をつないでくれるなど、活動を続けていけるように支援してくれている。

2 取組の成果と課題

各活動の利用者数は順調な推移で、地域の交流・活性化に貢献していると考えられる。

「花水木」の活動は多世代交流をコンセプトにしているが、実際の利用者は高齢者が多い。高齢者が地域に出て元気に交流する機会が創出されており、利用者からは「ここに来て友達ができた」、「地域内のつながりができた」、「こんな場所ができて良かった」と喜ばれている。

一方で、庄戸の元気づくり実行委員会の活動は、地域での認知度が低い。活動開始した当初から各町会の役員も入れ替わっており、町会に代わって有志が立ち上がった経緯を知らない人も増えた。後継者探しも問題となっているため、活動を住民に浸透させ、参加者が増えてくることを期待している。このため、地域ふれあいイベントでは、「庄戸の元気づくり実行委員会」の名前を入れた横断幕を張ってアピールしている。また、町会の活動への参加が地域内で横のつながりを作る機会となる。

【サロン活動等利用者数】年間延べ 2,000 人以上

活動内容	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度
すくすく	262	694	732	749	881	725	917	694	876
花水木	437	703	720	752	742	904	843	870	838
一般利用	110	191	276	343	272	300	533	536	450
暮らし応援(件)	18	19	25	34	50	23	38	46	44



「ここがふるさと 庄戸夏祭り」に出店



「花水木」の出前講座



「すくすく」のクリスマス会

3 今後の展望

廃校（庄戸中学校）の跡地を活用して、大きな規模での活動をしたいと考えている。

現在の拠点施設は、次年度には契約が切れるため、別の物件を探す必要がある。拠点がなくなってしまう場合は、活動が途切れるか、活動形態を変えて会館などを借りて活動するかという選択になっていく。自治会館等の公共施設を使うとなると庄戸の元気づくり実行委員会が占有することはできないため、サロンの実施頻度が月 1 回程度にとどまることになる。また、活動に必要な資材の搬入、資料の保管等の問題も生じる。

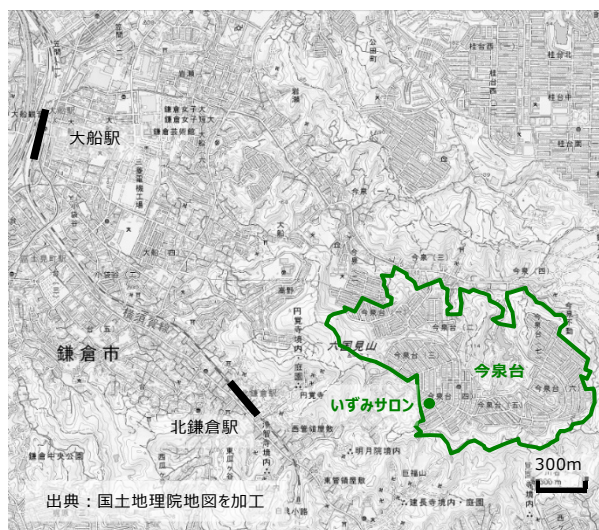
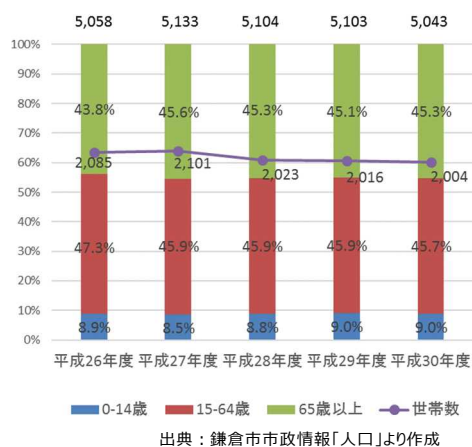
横浜市で、昨年度から家賃を補助する制度が作られており、栄区からは、区ではなく市の助成金を利用するようにしてほしいと要請されている。しかし、家賃の補助には NPO 法人化が必要（任意団体では拠点維持費には使えず、講師料や活動費などの用途に限られる）といったように、そもそも活動内容に合ったものでないため慎重に検討している。



出典：NPO 法人タウンサポート今泉台より提供

取組エリアの概要

【人口、世帯数の推移（今泉台一～七丁目）】 【位置図】



【用途地域】

第一種低層住宅専用地域

【立地特性】

今泉台団地は、1965年にまち開きされた戸建て住宅地であり、JR大船駅からバスで25分ほどの場所に位置し、緑に囲まれた閑静な住宅地となっている。

人口は5,100人前後で推移しており、高齢化率は45%を超えており（75歳以上は29.7%）、鎌倉市の中でも非常に高齢化が進む地域である。全戸数約2,000戸のうち、空き家は84戸で、空き家率4.2%となっている（空き地の数は47区画）。

利活用ストックの概要

住所：鎌倉市今泉台 4-4-3

形態：住宅（築 40 年以上）

規模：約 80 m²（住宅部分のみ）

所有者：空き家オーナー

利用目的：地域のサロンとして運営



取組のきっかけ

今泉台町内会では、2009 年から 2011 年にかけて地域の課題を洗い出す作業を進めた結果、住宅地で生じている課題の多くが 1 年任期の役員会では対応できない長期的な課題（防災対策、子育て環境の整備、空き家・空き地対策等）であったことから、地域の高齢化に伴い、将来起こり得る課題の解決を目指す予防措置的な取組が求められた。そのため、2012 年度に、町内会の下部組織として役員の任期に左右されない長期的なビジョンを検討する地域のプロデューサー的組織「今泉台の明日プロジェクト」を設置した。

2013 年には、横浜国立大学、株式会社 LIXIL、今泉台町内会、鎌倉市の 4 者で「長寿社会のまちづくりについての共同研究プロジェクトに関する覚書」を締結し、「地域の課題を地域コミュニティで解決していく」成功モデルをつくり、他の分譲地への横展開を図るための研究が進められた（2016 年 2 月まで）。

研究が進められる中で、長期的な課題に取り組む専門組織の必要性や機動性の高い組織の重要性が認識されたことから、「今泉台の明日プロジェクト」の活動が基礎となって 2015 年には NP0 法人タウンサポート鎌倉今泉台が設立された。同年には、株式会社 LIXIL の協力のもと、空き家を改修して「いずみサロン」が開設され、地域の交流拠点が整えられた。

取組の概要

NP0 法人タウンサポート鎌倉今泉台では、地域住民の声を踏まえて「いつまでも住み続けたいまち」「安心・安全をサポートしあうまち」「多世代が交流し活気あるまち」「緑豊かな環境がいつまでも保つまち」の 4 つを理念に掲げて活動を行っている。

●いずみサロン：

オーナーの了解を得て、築 40 年以上の空き家を改修して交流拠点として開設。水曜から土曜の午後 1 時から 4 時までカフェとしてオープンしている（コーヒー 1 杯 200 円で提供）。その他、サークル活動や会議等の利用に対して部屋貸しも行っている。また、2 階部分は住居として賃貸している。

●空き家・空き地調査：

空き家・空き地の現状の住民への周知及び利活用の検討を目的として、毎年 6 月に 4 名で団地内を実際に歩いて空き家・空き地調査を実施している。町内会時代の 2012 年から継続して実施している。調査の結果、空き家・空き地と考えられるものについては、隣人や

班長へヒアリングを行い、空き家・空き地として特定している。また、所有者にはアンケートを実施し、地域のために貸しても良いという所有者の発掘に取り組んでいる。毎年、1～2軒は「地域のために活用しても良い」という回答が得られる。

●空き家・空き地の維持・管理：

空き家所有者からの依頼、あるいは管理が必要だと考えられる空き家等所有者への働きかけにより、空き家等の草刈りや枝払い等を有償で行っている。また、高齢者の外出促進や地域交流を目的として、空き地を活用した菜園利用も行っている。

●マルシェの開催：

高齢者の外出促進や地域交流を目的として、年4回ほどマルシェを開催している（出店料の収入が得られる）。出店は地域の方が多いが、小田原等の遠方からも出店している。

●鎌倉リビング・ラボ：

企業等が開発・試作段階の商品やサービスについて、社内のみならず実際に住民に利用してもらって意見や感想を吸い上げ、商品・サービスの改善に役立てるという研究開発プロセスのひとつ。町内会を中心として、試作品や新商品を実際に使ってもらう様子を観察したり、感想を聴取するテストや、テーマに応じた生活のアイデアや悩み、開発中のサービス・製品に関する意見などを自由に話すグループインタビュー、アンケートなどを実施している。当地域では東京大学、鎌倉市、町内会が連携して開始しており、これまで、家電や自動車、パソコン、化粧品等に関する実施実績がある。企業は70社ほどが登録されていて、NPO法人では試作品等を試すモニター（全120名程度が登録）を住民の中から集めることで収益を得ている。



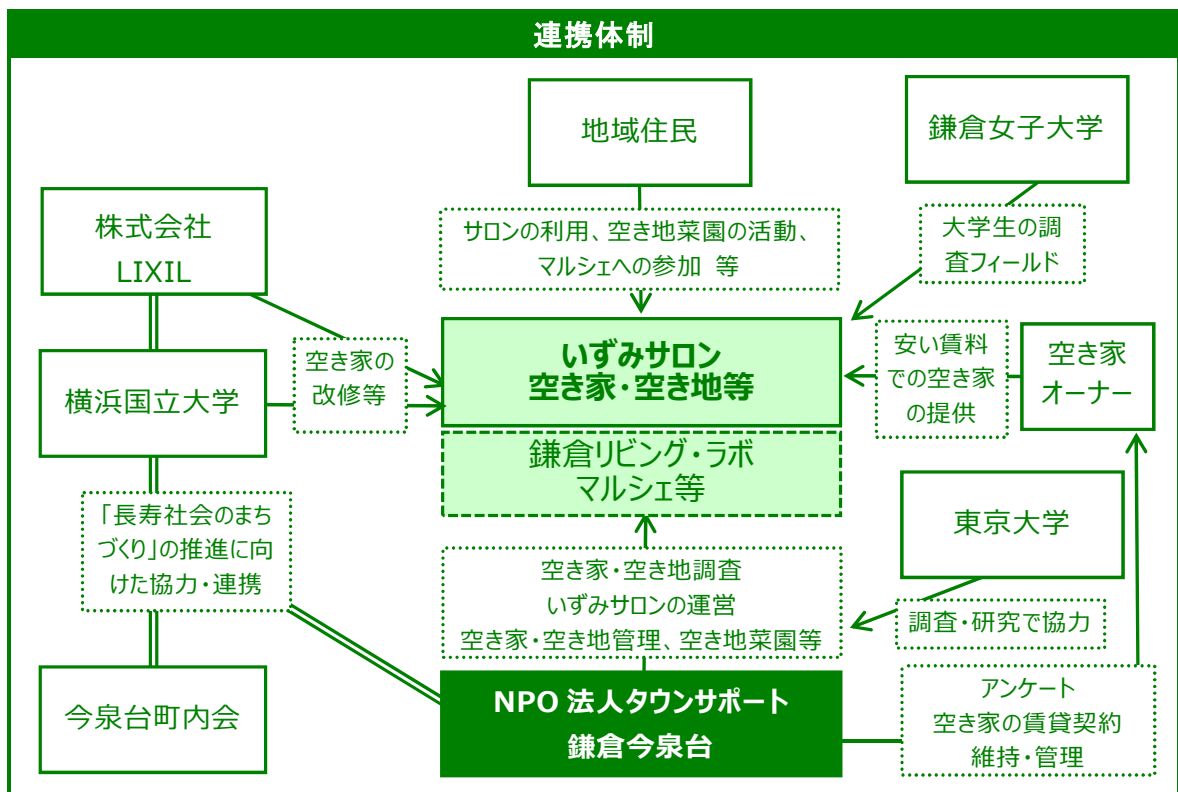
実施体制

NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台の会員は全194名（個人正会員71名、団体正会員5社、個人賛助会員116名、団体賛助会員2社）であり、個人正会員から理事12名が選出されている。各取組に関する実働は、理事12名がそれぞれ役割分担をして取り組んでいる（事業予算は下表の通り）。

【平成30年度活動予算】

収益項目	金額
正会員会費	160,000円
賛助会員会費	129,000円
自主事業収益（いずみサロン2階の家賃収入、空き家の草刈代行、マルシェの出店料、リビングラボ運営収益等）	2,258,000円
合計	2,547,000円

主な連携先	連携の内容
①今泉台町内会	町内会活動を通じて、NPO 法人タウンサポート鎌倉今泉台の取組に関する地域住民との調整や合意形成、町内会活動と連携したイベントや事業の実施等、協力・連携を図っている。
②鎌倉市	「長寿社会のまちづくりプロジェクト」の推進や「鎌倉リビング・ラボ」の取組に関する情報発信や側面支援を行っている。
③株式会社 LIXIL	「長寿社会のまちづくり」の主要メンバー。費用を拠出していずみサロンの改修も行った。
④横浜国立大学	「長寿社会のまちづくり」の主要メンバー。今泉台が抱える課題の解決に向けた様々な検討や試行方法の提案、調査・研究等を行った。
⑤東京大学	「鎌倉リビング・ラボ」の取組に関して、取組の目的や意義に関する発信、JST（国立研究開発法人科学技術振興機構）を通じて獲得した資金の提供、企業と地域とのコーディネート、調査・研究等を行っている。
⑥鎌倉女子大学	今泉台団地の様々な行事に参加し、地域住民の交流に寄与している。



行政の関わり
○鎌倉市 ・今泉台をフィールドとした「長寿社会のまちづくりプロジェクト」や「鎌倉リビング・ラボ」の推進に向けて、大学や企業と連携した体制構築や取組の側面支援を行っている。

1 取組における課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○地域課題の明確化 ○空き家・空き地の発生抑制、利活用の促進	・ NPO 活動の開始にあたり、地域住民に対してアンケートを行い、今後想定される課題の明確化と絞込みを行った。 ・ 2012 年から空き家・空き地調査を開始し、経年的な把握を行い、地域へ情報発信している。また、所有者に対して今後の利用意向や地域のための利活用に対する意向等についても調査し、今後の利活用に向けた空き家・空き地の掘り起しにも取り組んでいる。	・ 空き家・空き地対策が地域の最重要課題として把握できた。 ・ 所有者の利活用意向も含め、空き家・空き地の位置や数等が把握できたため、地域での利活用を希望する所有者の選定や相談も容易となり「いずみサロン」の設置につながった。
地域との連携	○取組への理解・参加の促進 ○高齢者の引きこもり、孤立対策	・ NPO 法人がまちづくりに関する様々な事業を企画・運営する役割を担う一方で、地域住民への周知や調整、合意形成等の役割は町内会が担い、双方で適切に役割分担をし、補完し合って活動している。 ・ 高齢化が進み、独居高齢者等の引きこもりや孤立の傾向が高まっていることから、空き地を活用した菜園、マルシェの開催、健康ウォーク等、高齢者の興味や関心を惹きつける企画やイベントを開催して、高齢者の外出促進を図っている。	・ 町内会と NPO 法人が密接に連携し、適切な役割分担で事業を推進しているため、比較的、地域の理解や協力を得ながら活動が進められている。 ・ 菜園やマルシェ、健康ウォークは多くの高齢者で賑わい、健康増進や生きがいづくりの面で貢献している。
外部との関わり	○事業の効果的な推進	・ 事業の検討及び試行に関する考え方や進め方の提案、効果検証等の部分で大学が関わり、事業推進に向けた資金提供や整備、「鎌倉リビング・ラボ」における試作品等の調査といった部分で企業が関わり、町内会は検討や実験のフィールドを提供する等、それぞれの組織が効果的な連携を図っている。	・ 企業や大学と効果的な連携を図ることで、事業の推進を大きく後押しする結果となった。
取組の継続・発展	○組織としての機動力の向上 ○助成等に頼らない収益の確保	・ 町内会組織では、地域住民への説明と同意や、総会を開いて同意を得るといったプロセスが必要になるため、スピード感をもって事業を推進することが難しかったため、町内会とは別組織で専門的にまちづくりに取り組む組織（NPO 法人）の設立を提案。 ・ 会費の他にも、マルシェ開催による出店料収益、鎌倉リビング・ラボの運営収益、草刈等の空き家管理による収益、いずみサロンの家賃収入等、自主事業を構築。	・ 2015 年には NPO 法人が設立された。 ・ 様々な収益源を確保することで、現在は自治体からの助成ゼロで運営を行っている。

2 取組の成果と課題

NP0 法人タウンサポート鎌倉今泉台が設立されたことで、今泉台のまちづくりに専門的に継続して取り組む組織が生まれた。町内会と連携しながら、地道に活動に取り組んでおり、「いずみサロン」の開設、「鎌倉リビング・ラボ」の運営、マルシェの運営等、活動内容を広げている。会員も法人設立以降増加傾向にあり、2016 年から 2018 年にかけて、24 会員増加している。

また、NP0 法人が毎年調査している空き家・空き地調査では、NP0 法人の地道な活動や、「長寿社会のまちづくりプロジェクト」や「鎌倉リビング・ラボ」等の大学、企業等と連携した取組によって今泉台への関心が高まっているとの結果が得られている。若いファミリー世帯の転入も増えており、空き家・空き地の減少に寄与しているものと考えられる。

【会員数の推移】

会員区分	2016 年	2018 年
個人正会員	66 名	71 名
団体正会員	4 社	5 社
個人賛助会員	98 名	116 名
団体賛助会員	2 社	2 社
合計	170	194

【空き家・空き地の推移】

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
空き家	114	108	106	85	96	85	84
空き地	57	59	58	57	50	47	47



マルシェの様子



空き家・空き地調査の風景



空き家の草刈の様子



空き地菜園の整備風景

3 今後の展望

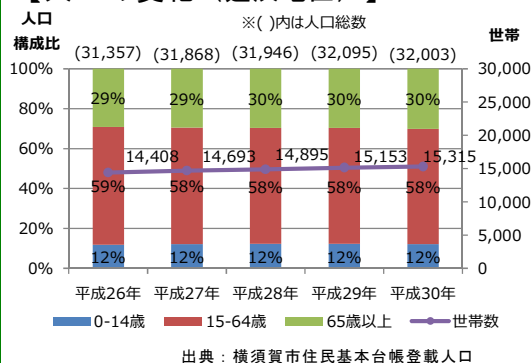
今後、高齢化が進む中で、NPO 法人の理事の担い手確保が課題となっている。また、NPO 法人の活動に対する地域の認識や理解も不十分であることから、より効果的な NPO 法人及び活動の広報を行っていく必要がある。

現在、横浜国立大学と連携して、空き家を活用した今泉台の地域包括ケアシステムの検討を始めている。具体的には、地域には小さな病院が一つしかなく、不安が高まっているため、「いつまでも住み続けたいまち」を実現するためにも、福祉サービスの拠点となる様な施設を空き家活用を通じて整備するとともに、認知症グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の整備も進めていくことを検討している。

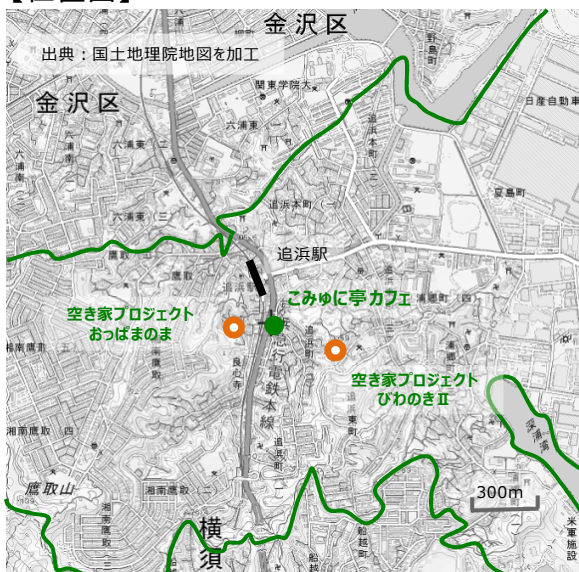


取組エリアの概要

【人口の変化（追浜地区）】



【位置図】



【用途地域】

近隣商業地域（こみゆに亭カフェ）

【立地特性】

追浜は、横須賀市の北端、横浜市金沢区との境に位置する地域である。海側の埋立地には重工業地帯が形成されている一方、内陸部は山が迫っており、谷戸や斜面地の山林を切り開いて造成した住宅地が目立つ。交通の便が良さから東京、横浜のベッドタウンともなっているため大型マンションの開発等もあり、年々人口が減少しつつある横須賀市にあって、近年は横ばいで推移している。

利活用ストックの概要

住所：横須賀市追浜町（こみゆに亭カフェ、びわの木Ⅱ*）

横須賀市追浜南町（おっぱまのま*）

*おっぱまのま、びわの木Ⅱハウスは関東学院大学の「空き家プロジェクト」が実施
形態：空き店舗（こみゆに亭カフェ）、空き家（びわの木Ⅱ、おっぱまのま）

規模：商店街店舗（こみゆに亭カフェ）

2階建て住居（びわの木Ⅱ）、平屋住居（おっぱまのま）

所有者：個人（こみゆに亭カフェ、びわの木Ⅱ）、寺院（おっぱまのま）

活用内容：大学の活動拠点から地域の活動・交流の場に（こみゆに亭カフェ）

シェアハウス、地元住民の交流拠点等に活用（びわの木Ⅱ、おっぱまのま）



取組のきっかけ

【こみゆに亭カフェ（追浜こみゆに亭&ワイナリー）】

2003年当時、関東学院大学教授であった昌子氏（NPO法人アクションおっぱま理事長）は、研究室で取り組むまちづくり演習の対象地域を検討しており、紹介があつて横須賀市追浜地域で活動を始めることとなった。地域で継続的に、かつ地域住民とともにまちづくりに取り組んでいくためには地域内に拠点を構える必要があると考え、維持継続できるだけの収益性を持った拠点運営を目指すこととなった。

【空き家プロジェクト】

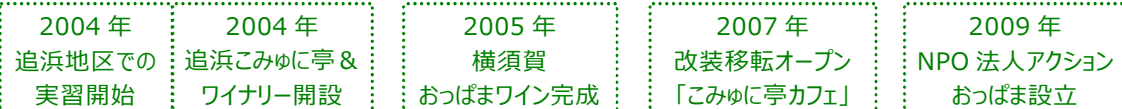
2013年頃、昌子氏は追浜地域の自治会長から「地域の空き家が不用心で心配だ」という住民からの相談があつたと聞き、関東学院大学の研究室に話をもちかけたところ、地域コミュニティ再生の資源として活用するための検討が始まり、後の「空き家プロジェクト」につながった。「空き家プロジェクト」は、関東学院大学人間環境デザイン学科（現・人間共生デザイン学科）の学生が卒業検定を機に空き家対策の取組をプロジェクトとして立ち上げたことで、具体化に向けて動き始めた。

取組の概要

【こみゆに亭カフェ（追浜こみゆに亭&ワイナリー）】

「追浜こみゆに亭&ワイナリー」（現在の「こみゆに亭カフェ」の前身）は、追浜の商店街にあった空き店舗を活用して、大学の実習や地元の地域活動に利用できる施設として開設された。建物の1階が交流スペース、2階が実習等のスペースという構造。運営費確保のために学生の提案をもとに近くの空き店舗を利用したワイナリーも設けた。ワイナリー事業は、学生の提案の中から地域が参加意向を示したことで実現に向けて動き出し、ワイン製造には呼びかけに応じた定年退職後の地元住民が中心になって取り組んだ。海洋深層水（追浜の海洋研究開発機構での研究が世界的に有名、現在は「走水水源地」の湧水を使用）を利用した「横須賀おっぱまワイン」は今では追浜の新しい名物として販売されている。また、初期投資とPRを兼ねて、地域で1口1万円からのワインサポーター制度を設けたところ、300口ほどが集まった。

後にカフェ等交流スペースの利用者が増えたため、より広い空き店舗に移動した。現在の活動はカフェ運営がメインで、地域住民の憩いの場となっている。



事業の発展、地域ニーズ対応のため 2007 年に
改装移転。カフェ開始によりコミュニティ機能が向

【空き家プロジェクト】

関東学院大学の学生有志が、追浜地域の空き家を改装して活用するプロジェクトで、既に 2 軒の空き家の再生を実現しており、今後もさらなる活動が計画されている。なお、プロジェクトに参加する学生たちは、空き家の改修だけにとどまらず、地域のイベントに積極的に参加するなど、まちづくりを実地で学ぶ実習となっている。

●びわのきⅡ（学生向けシェアハウス）：

自治会役員が地域内に所有していた空き家を、学生向けシェアハウスとして改修した。現在、3 人の学生が共同で住んでいる。

●おっぱまのま（学生の実習＋地域住民の活動）：

地元の寺院が所有する空き家を改修した。大学のゼミ活動で使いながら、並行して部分的な改修作業を続けている。外部の団体や企業等も地域活動に利用している。



実施体制

【こみゆに亭カフェ（追浜こみゆに亭 & ワイナリー）】

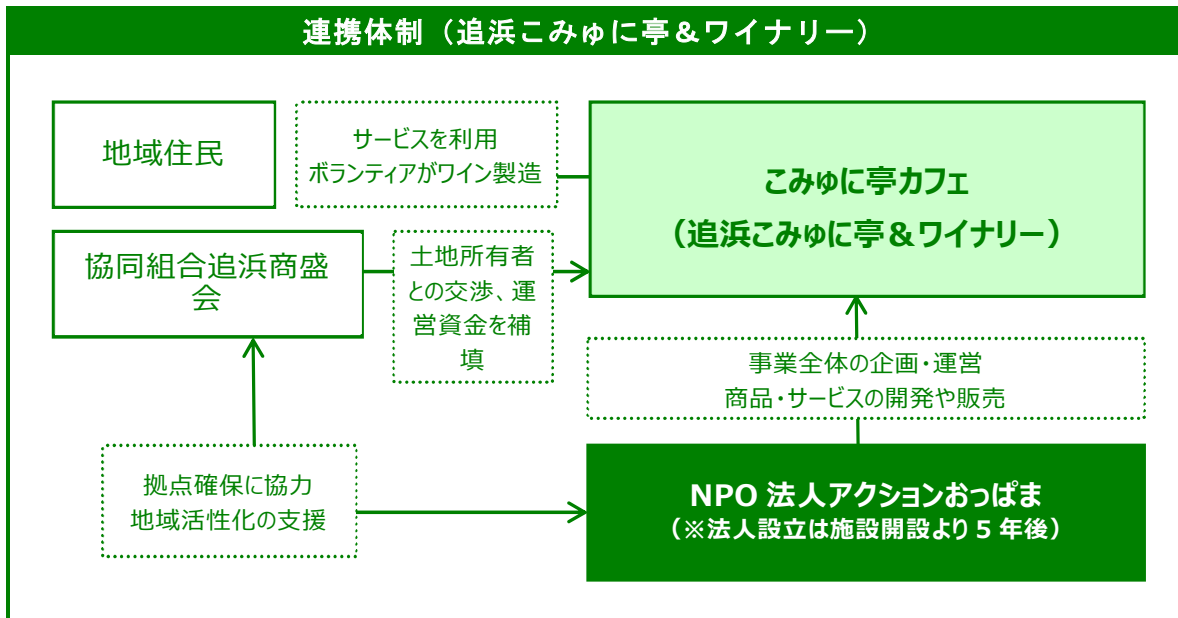
NPO 法人アクションおっぱまが主に企画、運営面を担い、地元商店会である追浜商盛会が運営資金の補填などの経営面を担う形で運営している。施設を運営するアクション追浜の会員数は、地元中心に約 50 名で、理事が 8 名となっている。

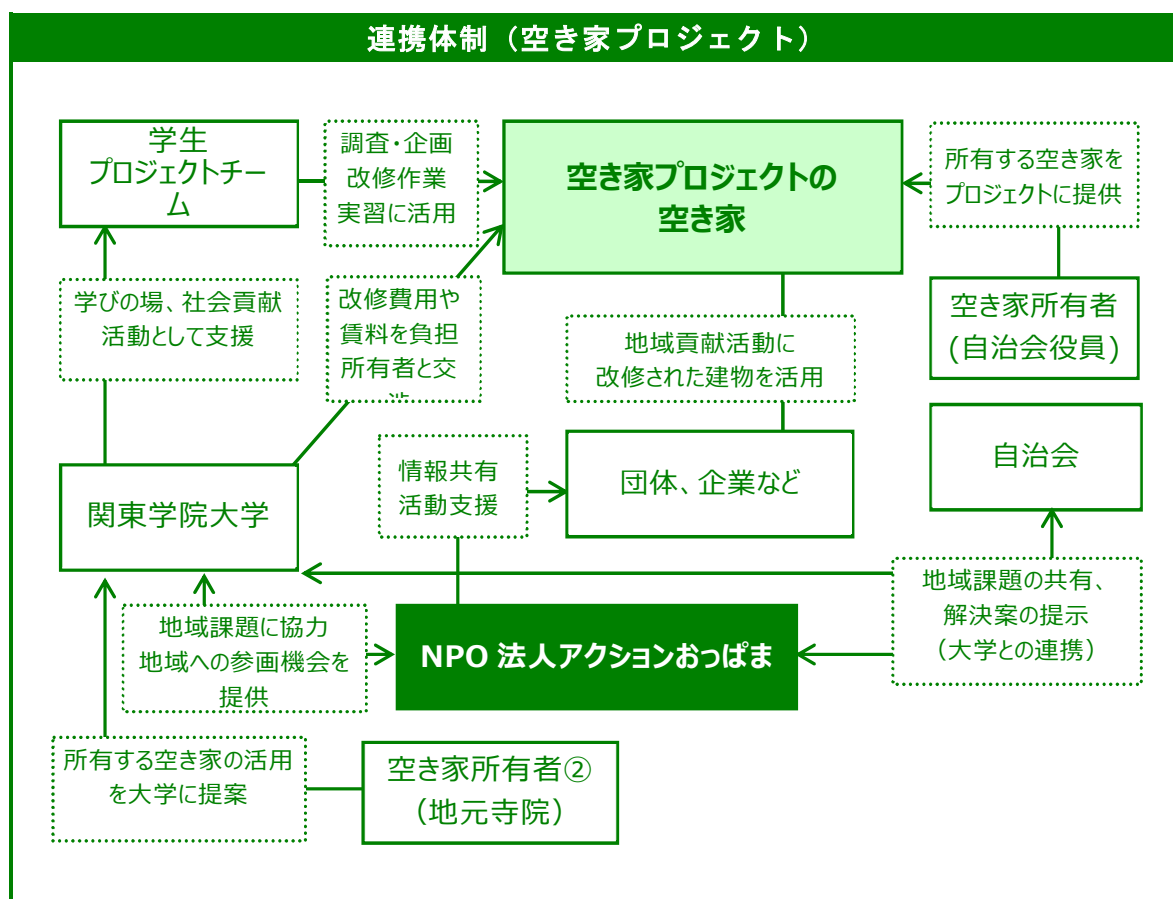
ワイン製造に関しては男性ボランティアグループ取り組んでおり、NPO としてはイベント（よこすか産業まつり等）での販売協力や、関東学院大学の学生を紹介するといった形で活動を支援している。運営資金は、開始から 2 年間は神奈川県と横須賀市の助成金を活用、3 年目以降は、喫茶、ワイナリー、野菜販売等の事業が軌道に乗るまでの間は追浜商盛会が補填していた。

【空き家プロジェクト】

関東学院大学の学生が中心となって「KGU 空き家プロジェクト」と題して立ち上げたプロジェクトで、学生有志 30 名以上が活動している。教員や工務店の指導も受けながら、追浜地域内の空き家の悉皆調査、改修の企画、実際の資材運搬や工事作業など、空き家改修に関する作業全体に学生が主体となって取り組んでいる。改修した建物は、学生がシェアハウスとして生活したり、ゼミの実習で利用しているほか、外部団体の地域活動等にも利用してもらうことを考えている。アクション追浜は、大学と、空き家問題を抱える地域や、活動拠点を求めている団体の間に立ち、連携して活動していくためのつなぎ役として動いている。

主な連携先	連携の内容
① 協同組合追浜商盛会	こみゆに亭カフェを、NPO 法人アクションおっぱまと共同で運営している。追浜こみゆに亭&ワイナリー開設時は土地所有者との交渉を行い賃貸料も負担。開設後、補助金期間終了後は、喫茶やワイン販売等の事業収益が軌道に乗るまでの間、運営費の不足分（年間 30～40 万円）を補填した。
② 関東学院大学	追浜こみゆに亭&ワイナリーは、当初は学生が施設を実習拠点として利用し、地域に対して地域活性化の提案を行い、ワイナリー事業が実現した。 空き家プロジェクトは、学生主導の活動としてプロジェクトチームを立ち上げて活躍している。大学は、地域に貢献しながら実習を通じて学ぶ場と捉えて活動を支援している。1 軒目のプロジェクトでは、地域貢献活動として改修費用総額の 3 分の 1 を負担した。また、2 軒目のプロジェクトにあたっては、大学が空き家所有者の地元寺院と交渉し、学生の実習費用として家賃も負担している。
③ 地域住民	追浜こみゆに亭&ワイナリー時よりカフェ、イベント、手作り品の委託販売（「私のこみせ」）等の利用や、ワインサポーターとしての支援で活動に関わっている。また、地域の定年退職者が中心となったワイン醸造のボランティアチームが「横須賀おっぱまワイン」製造を担っている。空き家プロジェクトでは、空き家問題を住民が自治会に相談し、アクションおっぱまと共有したことがプロジェクトの発端となった。1 軒目の空き家は、自治会役員が、所有する空き家の活用を提案した。





行政の関わり

○神奈川県、横須賀市

- ・ 追浜こみゅに亭＆ワイナリー開設から2年間の賃貸料は、神奈川県と横須賀市の助成制度を活用（それぞれ総額の3分の1ずつ、残りは店舗の売上でまかなった）。
- ・ 空き店舗プロジェクトの一件目の改修費用に、横須賀市の補助金を活用。

1 取組における課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○地域住民のニーズや課題の明確化	・ 空き家プロジェクトは、自治会長が地域住民から寄せられた空き家問題について、昌子氏に相談したことが最初のきっかけとなった。関東学院大学に持ちかけたところ、地域再生への活用という方向性が示され、後に学生主導の活動として実現されていった。	・ NPOがつなぎ役となることで、自治会の中で抱えていた地域課題が、外部組織にも共有化され、課題解決に向けた取組に展開した。 ・ 課題解決の手立てを求める自治会と、地域活動に参画したい大学の、双方にメリットある形でつなぐことができた。

地域との連携	○取組に賛同してくれる地元組織の獲得	・フィールドを定めて活動することを決めた際、はじめは横浜市で活動場所を検討していたが、横浜国立大学の教員からの紹介で追浜商盛会との縁が生まれ、活動するきっかけとなった。 ・追浜商盛会からは活動協力の承諾は得られたが、単年の研究で活動に結びつかないケースを危惧され、「10年は続けてほしい」と言われた。	・継続的に取り組むと決めたことで、地元の協力のもと20年近い長期間に渡る活動が続いている。また、地域からの理解が得られ、好意的に参加してもらっている。空き店舗の所有者は現在NPOの会員にもなって活動や総会に参加してくれている。
	○取組に賛同してくれる支援スタッフの獲得	・「追浜こみゆに亭&ワイナリー」のワイン製造は、学生提案の中から住民が意欲を示したものを採用し、製造ボランティアは新聞の折り込み広告で募集した。その多くは、定年退職で地元に戻った人で、やりがいを求めて活動に参加した。 ・ワイナリー事業では、アクションおっぱまは、よこすか産業まつり等の大規模イベントに出展するなど販売に協力している。 ・ワイナリーは繁盛し、毎日通うような常連客も生まれた。「ここに来ないと1日中誰とも話をしない」という高齢者もいて、コミュニティ拠点の必要性を実感。	・地域住民自身が活動に意欲的に取り組み、企画を実現させるための仕組みを作ることができた。 ・定年退職後の、熱意を持つ人材を発掘した。 ・地域に新しい名産品が生み出された。
	○地域との関係構築	・空き家プロジェクトでは、空き家に関する作業だけでなく、地域に関わるプロジェクトとして祭や夜回りにも参加している。	・学生にとって、地域に入り込んでまちづくりに関わることのできる実習となっている。
外部との関わり	○地域活動のための場の提供	・空き家プロジェクト「おっぱまのま」は、学生だけではなく、地域活動をする外部団体の利用も想定して利用法を検討している。 ・大学側主導のイベントとしては、地域交流を目的に魚料理を楽しむイベントを開催した。	・追浜地域の子育て支援団体「オッパパママイル」がイベントスペースを求めており、活用に向けて調整を進めている。地域には、定期的に利用できたり、一定期間占有できる活動場所を求めている団体が存在している。 ・地域交流イベントは、現状、交流というよりは「お客様」として招いた段階にとどまり、開催も単発的である。
	○他の団体の活動に関する情報収集	・追浜は昔ながらの村社会が残っているロコミ社会なので、まちで活動していると、他の団体等の活動の様子が聞こえてくる。	・若い層が立ち上げた新しい活動の情報なども得られるため、こうした組織との連携も考えられる。

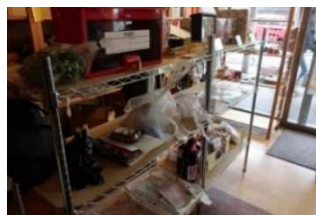
取組の継続・発展	○収益性の確保	・ 拠点運営のための事業として収益を見込んでいたワイン販売は当初は伸び悩んだ。その中で紹介された山形県の農産品の仕入れ・販売が助けとなった。農法に特徴があることから利用者に好評を博し商店街の八百屋とも競合せずに販売できた。	・ 当初想定していなかった野菜の売上は大きく、運営の支えとなった（現在でも継続）。
	○固定客の獲得、囲い込み	・ ワイナリーは初期投資費用（醸造器の購入等）とPRを兼ねて、一口1万円でサポーター制度を設けて支援を募ったところ、話題を呼び300口ほど集まった。 ・ 毎年、「おっぱまワイン寄席」を開催し、日頃ワインを買い支えてくる方々に、格安で一流芸能を楽しめる機会を提供している。通常、コミュニティセンターで飲食を伴うイベントは行えないが、地域内のイベントスペースが廃業したため、特例として実施している。営利目的でなければ、有料での開催も可能。また、地域運営協議会の後援があることで、地域の文化活動とみなされて実施できている。	・ 「まちづくりの一環」として、ワインづくりに地域からの理解が得られた。関連イベントも「地域の活動」として定着している。 ・ その後も買い支えてもらっているほか、特徴ある商品であることからお使いものとしての利用や、地方からの注文もある。
	○外部への活動のPR	・ 「おっぱまのま」の活動はブログで発信したことで、関東学院大学の受験生等も興味を持ってくれた。	・ 活動に関心を持って入学する学生が表れた。
	○他団体との連携による活動活性化	・ 同一のNPO組織として継続していくことに拘らず、同種の活動を行っている他団体と連携していくことで、地域内での分野としての活動の継続を図っている。	・ 団体ではなく、地域として活動を継続していくという視点。

2 取組の成果と課題

空き店舗を活用した「こみゆに亭カフェ」は、最初は学生の研究室としてスタートしたが、今ではカフェがメインとなり、地域住民のコミュニティ拠点として定着している。

地域住民が主体となって、学生発案によるワイナリー&カフェという目新しい施設が実現し、追浜に「横須賀おっぱまワイン」という新しい名産品が開発された。ワイン醸造を通じて地域のリタイア層のボランティアグループによる活動が生まれるとともに、売り上げは現在に至るまで自主財源による拠点運営の助けとなっている。

空き家プロジェクトは、既に2軒の改修実績ができた。今後の課題として「おっぱまのま」を学生のゼミ以外の活動に有効活用していくことが挙げられる。若い層の利用が進めば口コミでの認知拡大につながりやすいのではないかな。



【こみゆに亭カフェ】

喫茶を楽しむほか、手作りの委託販売スペースなど利用者が参加できる場も設けられている

【空き家プロジェクト】

地域活動拠点「おっぱまのま」

3 今後の展望

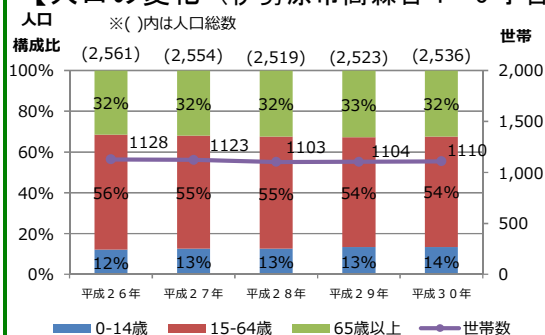
「こみゆに亭カフェ」に関しては、人材確保が大きな課題となっている。今のスタッフは、初期からのメンバーで活動の意義を理解していることから、賃金以外の目的も持ちながら動いてくれるが、若いスタッフを雇うには賃金がネックになる。今後 10 年、経営を同じように続けられるか、考えなければならない時期に来ている。

空き家プロジェクトで改装した物件は、地域活動の場として活用するためには掘り起しも必要でどのように交流を進めるかが課題である。地域の団体「オッパパママイル」との間で調整を進めており、軌道に乗れば地域との関係づくりの糸口になる。NPO としては、各方面での「つなぎ役」になるなど、支援する役割が求められる。オッパパママイルとも連携しており、地域で活動したいという意向を持つ栄養士を紹介して手作りおやつ教室の開催も予定している。



取組エリアの概要

【人口の変化（伊勢原市高森台1～3丁目、厚木市愛甲西2丁目）】 【位置図】



【用途地域】 出典：伊勢原市、厚木市統計より作成

第一低層住居専用地域

【立地特性】

愛甲原団地は、高度成長期に国家公務員向けに分譲開発された神奈川県伊勢原市と厚木市にまたがる戸建て住宅地である。団地中央にはスーパーマーケットが立地しており、住民の買い物場所となっている。最寄りの小田急線愛甲石田駅までは2km弱で、路線バスが運行されている。

直近の年齢別人口構成をみると、微増減はみられるがほぼ横ばいで推移している。



出典：国土地理院地図を加工

利活用ストックの概要

住所：伊勢原市高森台2丁目（デイ愛甲原、CoCo てらす、風の丘）

形態：空き店舗（デイ愛甲原、CoCo てらす）

※風の丘は、地域住民が居住していた自宅の土地を寄託

所有者：厚木市住民4名の共同所有（デイ愛甲原、CoCo てらす）

活用内容：高齢者施設（デイサービス、小規模多機能型居宅介護施設）

コミュニティスペース



取組のきっかけ

1960年代に開発分譲された愛甲原団地では、地域の全体的な高齢化に伴って生活支援の必要性が高まっていた。川上氏（現 NPO 法人一期一会理事長）は、隣に住む高齢者から「おかずを分けてほしい」と言われたことをきっかけに、配食活動を始め、1987年には住民有志とともに家事支援サービス（伊勢原ホームサービス）を立ち上げた。

この活動が、高齢者福祉を核とした地域活動の原点となり、福祉のまちづくり研究会が発足し、地元で最後まで暮らし続けたい高齢者のための通所介護（デイ愛甲原）、小規模多機能型居宅介護施設（風の丘）、コミュニティスペース（CoCo てらす）といった施設の設立、運営につながっていった。

取組の概要

NPO 法人一期一会により、高齢者が地域の中で暮らし続けるための支援というコンセプトのもとデイサービス「デイ愛甲原」や小規模多機能型居宅介護施設「風の丘」が運営されている。また、デイ愛甲原に隣接したコミュニティスペース「CoCo てらす」も運営しており、近隣住民の日常の交流に活用されている。

●デイ愛甲原：

伊勢原ホームサービスの活動で高齢者と関わる中で、介護が必要になっても食事や入浴の支援さえ受けられれば子の居住地に移らず地元で暮らし続けたいという高齢者の思いを知り、デイサービス施設として設立。徒歩でも通いやすい団地中心部のショッピング施設の一角（精肉店等数軒の商店が撤退した跡）に入居した。

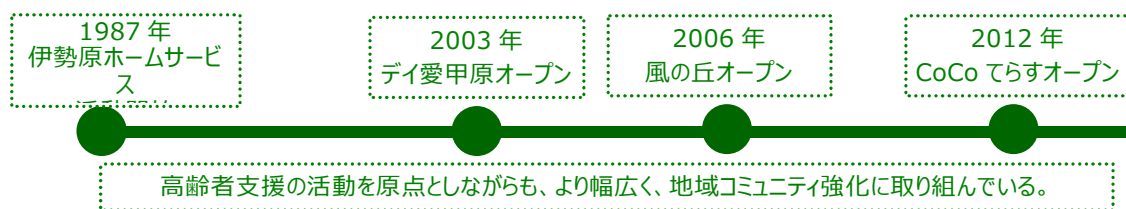
●風の丘：

デイ愛甲原利用者から「宿泊もできるサービス形態がほしい」との要望を受け、小規模多機能型居宅介護施設の勉強会が立ち上げられた。勉強会を重ねるうちに話を聞きつけた地域住民から団地内の自宅土地が寄託され「風の丘」が建設された（土地提供者の「川上氏が代表となる法人に寄託したい」との意向を受け、NPO 法人一期一会が創設された）。施設1階はサービス施設（デイサービス、訪問介護、食事、配食、ケアプラン相談等）、2階はケア付きハウスとなっている。2009年に隣接した土地を購入し増築している。

●CoCo てらす：

風の丘の事務所が手狭になり、一部機能の移転先を探していた折にデイ愛甲原に隣接するショッピング施設内の商店が撤退したため、跡地に開所した。立地がよいことから「高齢

男性の地域参加」という課題の解決に活用することを考え、コミュニティスペースとして利用できる形とした。カフェの営業やカラオケ、各種講座など地域住民が日常的に利用している。また、2017 年からは新住民のための「赤ちゃん相談会」や「くらしの保健室」を実施している。



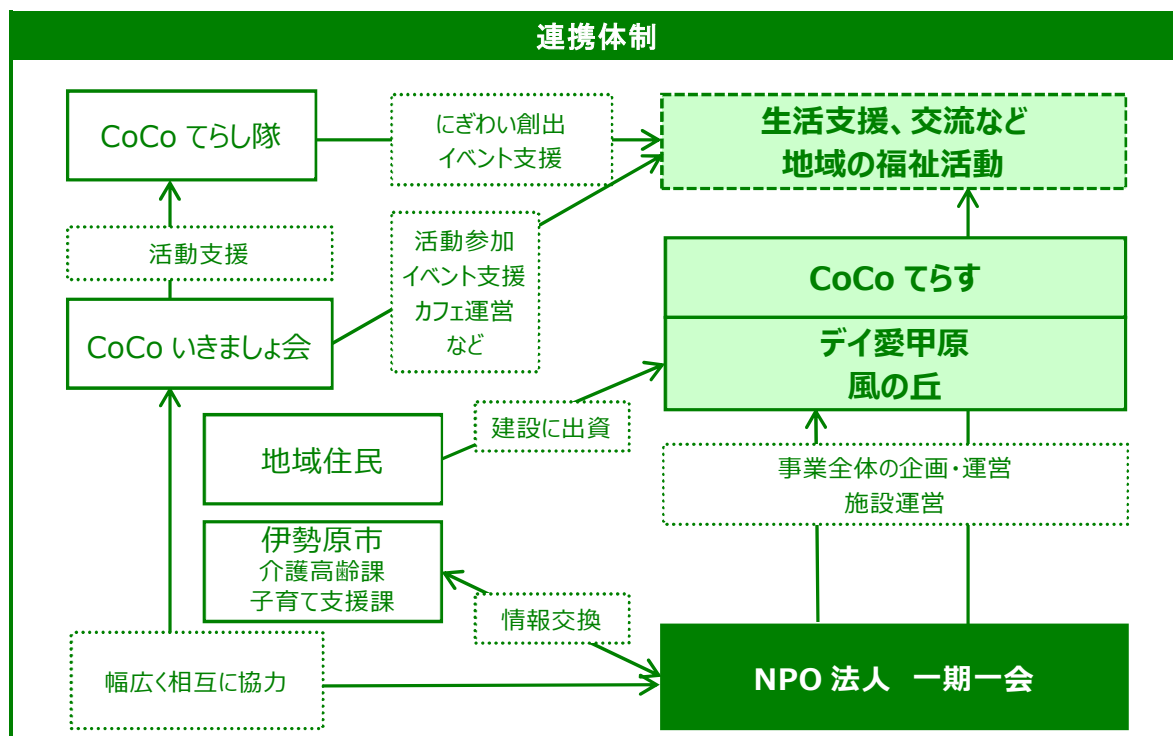
実施体制

NP0 法人一期一会がデイ愛甲原、風の丘、CoCo てらすの 3 施設を運営している。

デイ愛甲原のスタッフは看護師を含めて約 10 名が在籍。風の丘のスタッフは、介護スタッフ（デイサービス／訪問）、看護師、管理栄養士、調理員、ケアプラン計画作成者など 42 名が在籍している。

CoCo てらすには、地域活性化に貢献する協力組織として地域の高齢男性主体の「CoCo いきましょ会」と学生ボランティアの「CoCo てらし隊」が存在している。CoCo いきましょ会は、NP0 法人一期一会の協力団体として結成され、「顔見知りの手助けをする」感覚で、無理のない範囲で生活支援や地域交流に取り組んでいる。CoCo てらし隊は東海大学、東京工芸大学の有志の学生で構成されるボランティアグループでコミュニティづくりについて学びながら地域活性化に取り組んでいる。

主な連携先	連携の内容
① 地域住民	デイ愛甲原、風の丘といった施設の設立は、住民が理解を示し、高額の出資に協力したことで実現した。 住民出資額：デイ愛甲原：1,500 万円（約 30 名） 風の丘：7,100 万円（65 名）。
② CoCo いきましょ会	住民の要望に応じた草取りや清掃、地域内イベント（愛甲原フェス等）支援、外部組織との連携への対応（学生ボランティアの支援、NP0 が持ち掛けた空き家対策テストケース実施の対応）等の活動を実施してきた。 平日午前中は、CoCo てらすにおいて「CoCo カフェ」を運営している。組織内の交流機会として、隔月でメンバーが好きな話題を講義する「リレー講座」や「夜なべ会」（懇親会）を開催。
③ CoCo てらし隊	東海大学と東京工芸大学の学生が、コミュニティづくりについて学びながら独自のアイデアで地域活性化を助ける活動（壁面アートや手作りベンチの製作、定期的な交流イベントの実施等）を行っている。メンバーは大学 4 年生を中心に 5 から 6 名が参加。



行政の関わり

○伊勢原市

- ・新しい活動を始めるときや外部組織とのつながりができた際は、介護高齢課、子育て支援課などに報告するようにしている。
- ・社会福祉協議会とは、伊勢原ホームサービスの活動時から親密である。

1 取り組みにおける課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○地域住民のニーズや課題の明確化	・デイ愛甲原開所の5年前にあたる1998年から、神奈川県議員の発案で「高森台福祉のまちづくり勉強会」を始めていた。メンバーは地域住民や民生委員、医師、大学教授など。住民アンケートのほか高齢者施設や環境美化センターの視察などを行った。	・地域のキーマンが集まり、その後の福祉活動につながる勉強を積み重ねた。
地域との連携	○地域全体の福祉に対する意識	・愛甲原住宅の特徴として、分譲開発された当時から、公共財がない地域の中で住民が自ら寄付金を集めて児童館やスーパーを誘致するなど、当事者意識を持って地域づくりに取り組む土壌があった。 ・伊勢原ホームサービス立ち上げ時も、住民同士で支え合うべく、有志が立ち上がって活動した。 ・一期一会が運営する施設では、食材は地元スーパーから仕入れている。建設業者も地域の業者を利用している。	・住民同士支え合う土壌が後の様々な福祉活動の展開につながった。 ・風の丘の土地寄託してくれた住民とも支援活動を通じて縁ができた。 ・様々な面で地域内の支え合いを意識した行動によって、地域のつながりが作られている。

	○創業のための出資金の募集、地域住民からの土地の提供 ○地域の男性が主体となる協力組織の結成	・ デイ愛甲原、風の丘のいずれも、建設・創業資金を地域住民から出資金として借り入れた。地場の活動で地域のつながりが築かれており、活動の社会的役割も十分に理解されたことで、必要な出資金が集まった。 ・ 風の丘の土地は、伊勢原ホームサービス時代から縁のあった地域住民から寄付された。地域で長く福祉に貢献する川上氏に対して強い信頼を寄せていた。 ・ CoCo いきましょ会は、地域の男性との雑談をきっかけとして地域参加の声掛けをしたことから始まった。「まずは地域のみんなが顔見知りになるところから」と無理のない支援に参加できる団体として、地域活動に参加していなかった男性たちを引き出した。	・ 住民の理解によって、地域福祉に必要な活動が実現できた。 ・ 住民からの出資額は、デイ愛甲原が一口口 10 万円からで合計約 1500 万円。風の丘が一口 100 万円からで合計約 7100 万円にのぼった。 ・ それまで出てこなかった層の地域参加を促した。隔月イベント「リレー講座」には地域の男性を中心とした 20 名前後が集まっている。 ・ 高齢者支援など地域ニーズに柔軟に対応できる協力組織となった。 ・ 学生組織である CoCo てらし隊や外部 NPO と連携した地域活動には、CoCo いきましょ会が中心となって対応している。
外部との関り方	○NPO 法人との連携、学生組織との連携による地域活性化 ○自治会活動の活性化	・ NPO 法人横浜プランナーズネットワークから、空き家活用事業への参加の打診があり、CoCo いきましょ会が中心となり対応した。（神奈川県「空き家等の利活用による地域の魅力アップ事業」：3 年間で空き家活用し地域活性化を図るモデルケース） ・ この事業では CoCo てらし隊とも連携して、共に庭の整備等を進めた。 ・ CoCo てらし隊のメンバーは主に卒論等で忙しい 4 年生が中心ということもあり、活動しやすいように地域側で下準備や調整をする必要があるため、CoCo いきましょ会が支援している。 ・ 自治会との連携はあえてしていない。自治会は役員が毎年変わってしまい、継続的な活動ができる体制ではない。自治会活動への参加は地域を知る機会にはなる。	・ 外部資金の提供を受けながら地域活動を行った。また、放置されて治安の面で問題のあった空き家に手を入れることができた。 ・ 地域活性化への活用まではできていない。 ・ 学生達にはイベントや生活支援等様々な活動をしてもらっている。 ・ 若い人が歩いているだけで街に華やかさが感じられるという声もある。
取組の継続・発展	○新しい住民の参加促進	・ 近隣の日産テクニカルセンター（厚木市）職員などファミリー層の転入増加にともない、児童コミュニティクラブの不足が地域課題となっている。母親たちから相談が持ち掛けられており対応を検討している。一方的に頼るのではなく、ともに活動してもらう方法を模索している。	・ ファミリー層支援の事業「おかえりなさい CoCo」を検討中。

	○組織の存続、継承に関する考え方	・高齢者中心である CoCo いきましょ会の継続方法は検討課題だが、無理に後継者を作る必要はないとも考えている。今のメンバーがリタイアする頃には、その時代に合った、その時の人たちなりのやり方があるだろうと考えている。	
--	------------------	--	--

2 取組の成果と課題

住民有志で始めた家事援助サービスがきっかけとなり、地域内での信頼関係が構築された結果、住民支援のもと地域に必要な高齢者施設等を建設することができた。

団地の中心という好立地の空き物件を活用したデイ愛甲原は、地域の高齢者が地元にとどまって暮らすための支えとして利用されるとともに、その後の小規模多機能施設の展開につながった。隣接する CoCo てらすもコミュニティ施設として日々にぎわっている。

NPO 法人一期一会が活動が続ける中で、学生組織 CoCo てらし隊や、男性住民中心の CoCo いきましょ会が結成され、地域に参加する層の幅が広がり、活動の体制も強化された。



住民の出資により建設された風の丘は、高齢者の要望に応じて宿泊も可能な施設として開所

CoCo てらすの利用予定表



CoCo いきましょ会が整備した空き家の庭



CoCo てらし隊による壁面アート

3 今後の展望

児童コミュニティの不足を解消するための「おかえりなさい CoCo」という活動を計画しており、先進事例などを研究している。新しく流入してきた若いファミリー層にも主体的に活動に参加してもらいたいと考えている。

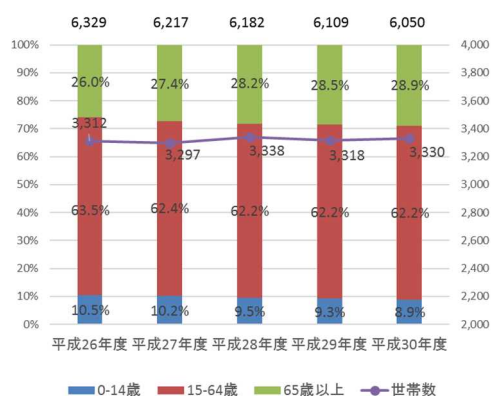


出典：北加賀屋みんなのうえん HP

取組エリアの概要

【人口、世帯数の推移（北加賀屋一～五丁目）】

【位置図】



出典：大阪市住民基本台帳より作成



出典：国土地理院地図を加工

【用途地域】

準工業地域

【立地特性】

北加賀屋みんなのうえんは、地下鉄四つ橋線の玉出駅近く、臨海部に面した住宅や店舗、工場が混在した地域に位置している。

北加賀屋地区はかつて造船業で栄えたが、現在は空き家や空き店舗等が目立っており、世帯数は横ばいではあるものの、人口は全体的に減少傾向にある。年少人口、生産年齢人口が減少傾向にある一方、老年人口は増加傾向にあり、徐々に高齢化が進んでいる地域となっている。

利活用ストックの概要

住所：大阪市住之江区北加賀屋 5-2-29（第2農園）

形態：空き地

規模：農園+建築物（512㎡）

所有者：不動産事業者

活用内容：農業体験やイベント等を通じた地域の交流、小さなチャレンジの場づくりが行われている



第1農園



第2農園

取組のきっかけ

一般社団法人グッドラックの代表理事を務める金田氏は、大学時代の友人である西川氏が北加賀屋で写真展を開いたことが縁で、北加賀屋一帯に多くの不動産を所有している千島土地株式会社とのつながりが生まれた。大学卒業後に金田氏が西川氏と NPO 法人 Co. to. hana を立ち上げ、事務所の物件を探している時に千島土地から「北加賀屋で事務所を開設してはどうか？」との打診があった。北加賀屋でアートをテーマにしたまちづくりを進める千島土地の考え、アーティストが集積しつつある北加賀屋のエリアに魅力を感じ事務所を構えることとなった。

北加賀屋を歩きながら仕事になるものや地域の課題がないか探しているうちに、緑の少なさを感じる一方で、軒先や道路に植木鉢が多数はみ出して草花を育てている世帯も多く、地域でシェアできる農園的な場所があれば暮らしに魅力が生まれるのではないかと考えた。千島土地は、当時から北加賀屋をアートで活性化を図るエリアとして位置づけ積極的にイベント等に取り組んでおり、空き地の農園利活用に賛同を得て、安価に空き地を借りて農園としての利活用の検討が進むこととなった。

2011 年度は地域の町会とワークショップを重ね、北加賀屋の課題や地域に必要な要素等について話し合い、2012 年に第1農園、2013 年に第2農園がオープンした。

2018 年に金田氏は一般社団法人グッドラックとして独立し、「北加賀屋みんなのうえん」事業を、NPO 法人 Co. to. hana から譲受し、引き続き企画・運営に携わっている。

取組の概要

農園体験を通じた利用者間の交流、利用者ニーズを踏まえたイベントの企画・運営やマッチングによる利用者のチャレンジ支援等に取り組んでいる。

●農園の運営：

- ①チーム（初めて出会うメンバーとそれぞれの得意分野を生かしながら役割分担して楽しむ）、②レギュラー（1人または家族等のグループで利用する）、③ホリデー（細やかに

スタッフが寄り添い、必要なサポートを受けながら気軽に利用できる）の3コースで農園を運営（全40区画）するとともに、利用者のニーズや声を拾う機会にもなっている。

●イベントの企画・運営：

利用者のニーズや声を踏まえて、料理教室、講座やワークショップ、パーティー等のイベントを企画・運営している。また、利用者の考えやニーズに合わせて講師として登壇してもらう、出店者として運営してもらう等により利用者のステップアップを手伝ったり、マッチングを図る機会にもなっている。

●部活動：

農園コースとは別に、石釜でのピザ焼き、醤油づくり等のテーマ型の活動の企画・運営も行っている。部活動に取り組む中で、参加者に様々な関わり方や役割が生まれ、次第に主体的な関わり方に変わっている。

●みんなのうえんクラブの運営：

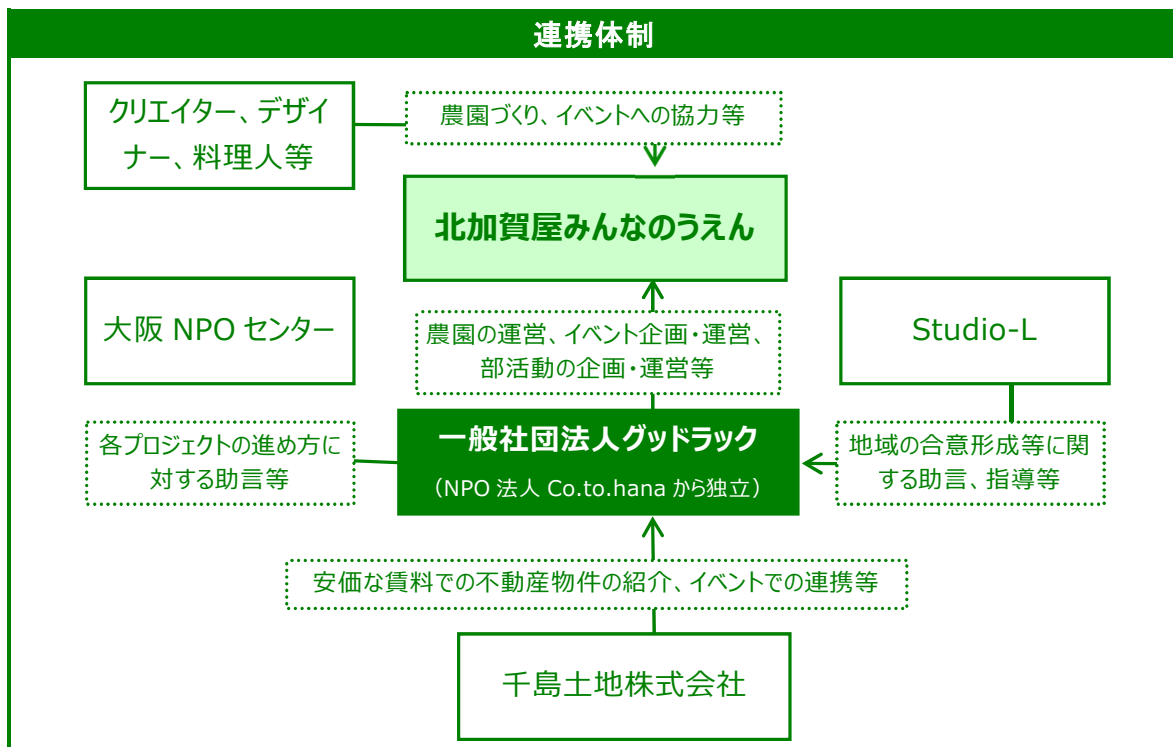
畑を借りるのが難しいが活動に関わりたいというニーズに応え、イベント情報の発信や参加費割引等のインセンティブを提供し、気軽な参加を促す会員制度の運営も行っている。



実施体制

NPO 法人 Co. to. hana 時代は、数名のサポートスタッフと連携しながら金田氏が企画・運営を行ってきた。一般社団法人グッドラックに移行後は、金田氏を中心となり外部クリエイター等と連携して推進している。北加賀屋みんなのうえんのイベント（食や農に関するワークショップや料理教室等）を実施する際には、北加賀屋で活動するアーティストやデザイナー、事業を進めていく中で知り合った料理人等、様々な専門家の協力を得て進めている。また、農園利用者の中には、単なる参加者ではなく、主体的な関わり方へシフトするメンバーも現れ、イベントの企画や運営をサポートしてくれる人材も育ちつつある。

主な連携先	連携の内容
①千島土地株式会社	北加賀屋エリアに多くの不動産を有する事業者であり、アートによるエリアの活性化や価値の向上に取り組んでいる。農園を運営するための土地や一般社団法人グッドラックの事務所のための不動産物件を安価な価格で提供し、クリエイティブな若い世代の活動を応援している。
②studio-L	北加賀屋みんなのうえんの構想、立ち上げ段階に関わっており、NPO 法人 Co. to. hana を窓口とする農園の運営に向けて、地域との合意形成、農園のコンセプト等に関する助言、指導を行った。
③認定 NPO 法人 大阪 NPO センター	大阪に拠点を置く中間支援組織で、NPO 法人の立ち上げや経営支援、コミュニティビジネスの構築支援等に取り組んでいる。主に、NPO 法人 Co. to. hana が取り組む各プロジェクトに対して、助言、指導を行ってきた。現在も適宜相談に乗っている。



行政の関わり
(住之江区) ・ 千島土地が北加賀屋エリアで年に1度開催しているアートイベントに関して、全予算の半分程度を拠出している。 ・ イベント開催の実行員会の事務局を務め、関係者間の連絡調整等も担っている。

1 取り組みにおける課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○地元町会の課題意識、ニーズの把握	・ 取組の立ち上げ当初、地元町会長との意見交換、町会を対象とした地域課題の抽出や農園利用の方向性検討を目的としたワークショップを積み重ね、丁寧に地域の声を拾い上げた。	・ 町会会員の高齢化が進む現状、若い世代の加入促進への思いが明らかとなり、農園運営を通じた若い世代の呼び込みを提案した。
	○利用者の考え、ニーズの把握	・ 農園利用者との何気ない会話、イベント開催時のコミュニケーション等を通じて、利用者の性格や農園体験に求めていること、将来実現したいこと等を把握した。	・ 利用者一人ひとりの考えや実現したい思い等を詳しく把握し、どのようなイベントを企画すれば利用者のニーズに合うか、利用者の成長につながるかを考えて事業展開ができるようになった。

地域との連携	○地元町会との関係構築	・ 町会長との意見交換やワークショップを通じて、互いが求めていることや地域の将来像等を共有することができた。	・ 農園で取り組んでいる子ども食堂のスタッフとして町会がボランティア参加する等、連携関係が生まれている。
	○農園利用者の成長、運営側への参画の促進	・ 農園利用者やイベント参加者の思いを踏まえて、小さなチャレンジができる機会（自分の店を持ちたいと思っている利用者に、マルシェを企画して出店を勧める／オーガニック料理に関心がある利用者にスローフードをテーマにした料理教室の講師をお願いする等）を提供し、利用者等の背中を押している。 ・ 農園利用者等のニーズや性格を見極めつつ、相性が良い利用者や相乗効果が期待できそうな利用者とマッチングしている（運営のチームを組んでもらう等）。	・ 自らやりたいことを見つけて、主体的に動く利用者が育ってきており、農園の運営サイドに参画する利用者も現れている。また、利用者間のネットワークも広がり、利用者たちが自ら新しいプログラムを企画するといった動きもみられる。
外部との関わり	○多様な企画、イベント等の創出	・ 利用者等とのコミュニケーションや交流を通して、外部の料理人や農家等とのつながりが生まれており、食をテーマにしたワークショップやイベント等で効果的な連携ができている。	・ 外部の人材との連携が生まれたことにより、イベントやワークショップ等の魅力、質の向上につながっている。
取組の継続・発展	○活動資金の確保	・ 農園利用料やイベント参加費、飲食販売、貸しスペースの運営等、複数の収益源を確保している。 ・ 他地域への展開も視野に入れ、空き地利活用や農園利用等に関するコンサルティング業務も行っている。	・ 複数の独自事業による収益源が確保され、運営基盤の安定化に寄与している。
	○拠点の確保	・ 北加賀屋みんなのうえんの取組に賛同・支援している千島土地が、所有する不動産物件から、安価な賃料（固定資産税程度）で事務所スペースを提供している。また、立ち上げ3年間の資金的なサポートも行った（運営の委託業務契約、工事や設備のイニシャルコストの負担）。	・ 当初は十分な収益源がなく事務所の確保が大変だったが、共感してくれる不動産事業者の協力により、安価な賃料で事務所開設が実現した。 ・ 資金面での支援も取組のスタートアップに大きく役立った。

2 取組の成果と課題

取組がスタートした 2012 年度は、行ったイベント数が 40 件程度であったが、その後、次第に数が増え、2017 年度は 90 件を超える数に達している。

農園利用者の数も、開設当初は 20 名程度であったが、第 2 農園ができた 2013 年度以降は増え続け、2015 年には 60 名に達した（2017 年度までに累積で 135 名の利用登録があった）。

また、イベントの主体に関する変化を見ると、2012 年度時点では事務局主催のものが全体の 9 割近くを占めていたが、年々、事務局サイドに農園利用者が参画して実施するもの、農園利用者主体のもの、外部の主催で行われるものの割合が増え続け、2017 年度には事務局主体のイベントが全体の 2 割を切っている。農園利用者を中心としたイベント等の企画・運営が増え、主体的な関わりにシフトしていることが伺える。

一般社団法人グッドラックとして独立したことから、今後は収益源の更なる安定化と一緒に事業を進める人材の確保が課題となっている。



スーパーフードを使った料理教室の様子



スムージーアートをつくるワークショップ



みんなのうえんで行われた BBQ の様子



秋野菜の植え付け体験の様子

3 今後の展望

寝屋川市からの相談がきっかけで、民間の土地（4 軒の戸建て空き家が立っている場所で、今後、3 軒を解体する予定）を活用した農園利用の検討を進めている。空き家の取り壊しや農園整備を行う代わりに、安い賃料で長期間借りることができるようにすることで、お互いのメリットを確保している（寝屋川市の密集住宅地区の住環境整備の助成制度も活用）。

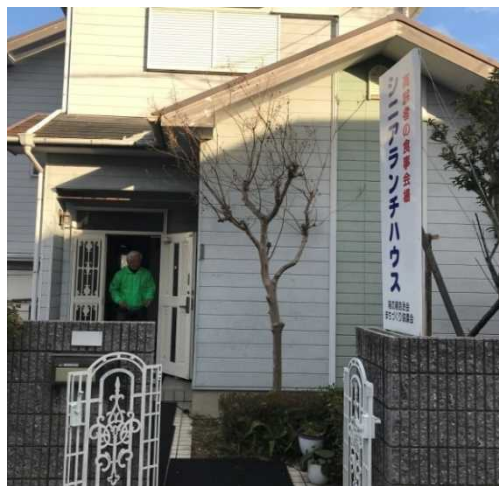
今後、北加賀屋みんなのうえんの運営を通じてこれまで蓄積されてきた知見やノウハウ、人的なネットワークを活かしながら、寝屋川市の取組のように他地域でも農体験の場の展開ができればと考えている。

主体

箱の浦自治会まちづくり協議会

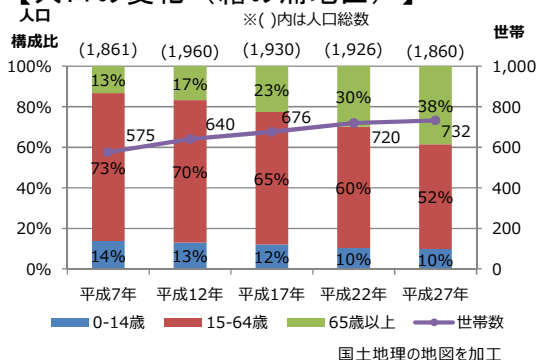
立地

大阪府阪南市

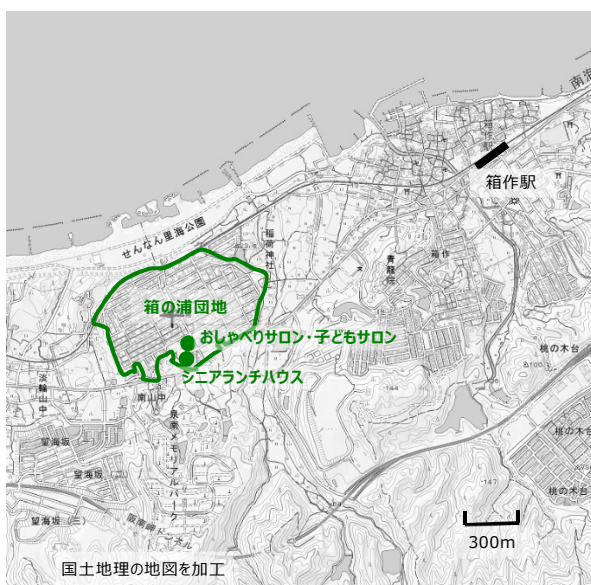


取組エリアの概要

【人口の変化（箱の浦地区）】



【位置図】



【用途地域】

第一種低層住宅専用地域

【立地特性】

箱の浦団地は、阪南市の西端に位置する一戸建ての住宅地で、北側を大阪湾、南側を和泉山脈に囲まれた自然豊かな土地である。

最寄の南海箱作駅まで2 km（路線バスなし）と交通の便が悪く、地域内で食料品を購入できる場所はコンビニエンスストア1軒のみである。

人口は約1,900人で減少近年は傾向にある。かつてはニュータウンと呼ばれたが、今では高齢化が進み、高齢化率が40%近くになっている。

利活用ストックの概要

住所：大阪府阪南市箱の浦

形態：空き店舗（おしゃべりサロン）／空き家（シニアランチハウス）／土地（子どもサロン）

規模：おしゃべりサロン：敷地 238 m²、建物 39.6 m²／子どもサロン：敷地 260 m²

所有者：開発事業者の元事務所（おしゃべりサロン）／団地外に住む個人（シニアランチハウス）／有志で購入して箱の浦まちづくり協議会に無償貸与（子どもサロン）

活用内容：サロン活動による地域高齢者や子育て世帯の交流促進等



取組のきっかけ

箱の浦団地では高齢者の孤独化や引きこもりや地域外への転出が問題となっていたが、自治会は役員任期が1～2年と短く、長期的な取組が求められる高齢化対策に臨める体制ではなかった。そこで、2012年に自治会役員、民生委員、校区福祉委員、ボランティア活動参加者らが集まり、「いつまでも住み続けることができる箱の浦に」を共有ビジョンに、自治会とは別組織として「箱の浦自治会まちづくり協議会」を創設した。

高齢者の交流の場が必要と考え、発足と同時に地域の住民センターでサロンを開始した。

取組の概要

当初の目的は高齢者が交流できる場の創出であったが、活動内容は拡大しており、現在は主に高齢者支援、子育て支援、地域福祉といった領域で多岐に渡る活動を行っている。また、箱の浦自治会まちづくり協議会の活動は、行政の助成金に頼りすぎないよう自主財源による運営を念頭に置いているのが特徴である。

空き家を活用した取組として、おしゃべりサロンとシニアランチハウスがあり、いずれも箱の浦自治会まちづくり協議会が地域内の空き家・空き事務所を賃借し、家賃、光熱費等を払っている。活動の概要は以下の通りである。

●おしゃべりサロン：

団地の中心地区で空いていた事務所を借りて、毎週3日サロンを開催しており、1日あたり40名程度の地域住民が参加して賑わっている。また、毎週火曜日には大阪府の制度で各地域に配置されているソーシャルワーカーに常駐してもらっており、地域住民がサロンで気軽に相談することができる。また、サロンは住民のニーズを聞き出す場としても機能しており、ここでの雑談をきっかけとして朝市が始まり、遂には生協の移動巡回販売につながった。住民の声を聴くことが地域のニーズに沿った取組の展開につながっている。

●シニアランチハウス：

高齢者が集まって昼食をとり交流する場として、おしゃべりサロンの近くにある空き家を賃借し一部改装して利用している。毎月2回の開催で、メニューは給食会社からのおかずと、スタッフ手作りのご飯、味噌汁で参加費は550円。1回あたりの参加者は20～25名となっている。

●その他：

上記の高齢者の交流事業以外にも、「おたすけ隊」（庭の手入れなど家庭内の手助けを 15 名程度のスタッフで分担して実施）、「らくらく送迎」（ドアツードアの移動支援）などの生活支援、より若い子連れ世帯の参加を促すための子育て支援「のびのびクラブ」や「子どもサロン」など、多様な取組みを展開している。また、自主財源確保に大きな役割を果たしているのが再生資源の回収で、毎月 800 戸にチラシを配布し、業者に寄らず自ら回収している。阪南市の報奨金を含めて年間 120 万円の収益になっている。

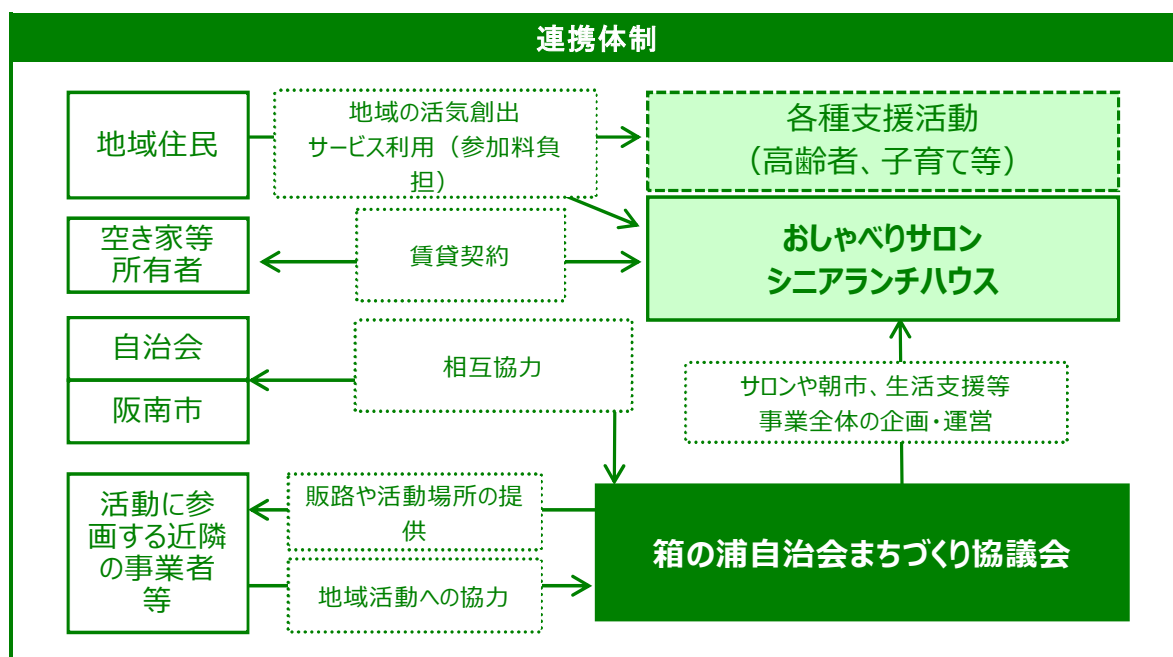


実施体制

箱の浦自治会まちづくり協議会は、男性 14 名、女性 8 名程度で構成している。各活動にはそれぞれ担当する責任者を置いて運営している。空き家を利用したおしゃべりサロンとシニアランチハウスの活動拠点は、協議会が家賃、光熱費、固定資産税を負担している。

自治会から独立した組織ではあるものの「表裏一体」の存在と捉えており、お互いに足りない部分を補完し合いながら地域課題に取り組んでいる。行政に対しても、協議会の活動が多様化してきていることもあり、各分野で相談しながら取組を進めている。また、外部組織等に関しては、事業ごとに必要な連携体制をとっている。

主な連携先	連携の内容
① 地域住民	サロン等に参加して地域交流を生み出すとともに、ボランティアとしても 40 名ほどが各活動の運営に参画している。サロンの飲食費やイベント参加料、生活支援サービスの利用料、再生資源回収への協力などは、自前での運営を続ける協議会にとって貴重な収入源である。
② 自治会	協議会は自治会からは独立した組織であるが、地域運営の取組において互いに補完し合う関係にある。
③ 阪南市	協議会の活動の幅が広がるにつれて、特に介護予防や子どもに関する事業などで、行政と連携する必要性が増してきている。
④ 様々な事業者等	協議会が運営する活動は多岐にわたっており、課題解決に向けてそれぞれ必要な協力者との連携体制をとることにより有効な仕組みをつくっている（生協と連携した移動巡回販売、ソーシャルワーカーのサロン常駐、朝市への周辺農家、漁業者の出店など）。



行政の関わり

○阪南市

- ・行政の補助金には頼らない方針で運営している。
- ・ただし、行政と共同して取り組むべき課題については相談をしている。阪南市の職員研修の受け入れもしている。

1 取り組みにおける課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○地域住民のニーズや課題の明確化	・サロンは地域ニーズの抽出にも役立っており、雑談の中で挙げた買い物支援の要望に対応して、毎週土曜日の朝市の開催が始まった。さらに、朝市への来場者からの声をもとに生協と提携した移動販売車の巡回販売が始まるといった展開にもつながった。	・サロンでの交流がきっかけとなり、買い物ができる朝市や、さらに幅広い品ぞろえの移動巡回販売といった、買い物困難の課題解消に寄与するサービスが実現した。
	○空き家ストックの確保	・サロンの空き家は、好立地で裏庭もあることから、借りることを決めた。当初、家賃設定が予算を超えており借りられなかった（住宅ではなく事務所であったため固定資産税が高い物件であった）が、6回ほど通って説得し、借りられることになった。	・粘り強い交渉で地域活動への理解を得て、家賃の交渉に成功した。
	○メンバー間の情報共有、活動内容の確認	・朝市の後に協議会メンバーで集まり、地域の情報の共有、意見交換、次週の予定やイベントの段取りの調整等を行っている。また、新しい取組の企画検討もここで行っている。	・空き家所有者は「しぶとさに負けた」とのことだが、今では活動の理解者になっている。

地域との連携	○取組への参加の促進 ○取組に賛同してくれる支援スタッフの獲得	・地域内に公共の住民センターがあるが、急斜面に立地し、急な階段を上らなければならず、使いにくいいため、団地の中心地の空き家を賃借した。 ・「お助け隊」の特徴（シルバー人材との違い）は、地域内の見知った人が支援に来てくれるため安心して利用できるということである。また、住民同士の関係が強化され、見守り活動にもつながる。 ・箱の浦自治会まちづくり協議会が発足する前からボランティア組織が存在しており、自治会役員、民生委員、校区福祉委員等に加え、同メンバーも協議会活動に移行した。	・サロンはよく賑わっており、当初1日20名程度の来訪を想定していたが、実際には倍の40名ほどが参加した。 ・組織化の段階で地域のキーマンを組み込み、活動がスムーズになった。
外部との関わり	○双方にメリットがある仕組みでの外部との連携 ○他地域や研究機関との知見の共有、関係構築	・関係者にそれぞれメリットがある形で連携することで効果的な活動を継続できている。 -大阪府の制度で各地域に配置されているソーシャルワーカーに、毎週火曜日に常駐してもらっている。 -朝市には、周辺農家や漁業者に新鮮な生鮮食材を販売してもらっている。 ・阪南市がつなぎ役となって、箱の浦を含む近隣地域でのネットワーク作りに取り組んでいる。 ・各地で講演会を行っている。他県や大学のゼミに招かれて講演を行うこともある。	・住民はサロンで気軽に相談することができ、ソーシャルワーカー側も個別訪問することなく対応ができる。 ・生産者は、新たな販路が確保でき、住民は新鮮な食材を購入できる。協議会も販売手数料の収入が得られる。
取組の継続・発展	○運営のための財源確保 ○若年層、ファミリー層の参加者の獲得 ○賃貸契約している拠点の維持	・雑誌、新聞、アルミ缶等の再生資源の回収等を行い、収益としている。毎月800戸にチラシを配布して、自分たちで回収（業者には依頼しない）している。 ・「お助け隊」の草取りや庭の管理も有償で行っている。 ・様々な団体の助成金に応募し、複数の助成を得ることができた。 ・大阪NPOセンターのアワードで大賞に選ばれて50万円、また、2016年にも20周年記念ということで100万円を獲得した。読売新聞の福祉文化賞でも副賞で100万もらった。 ・若いファミリー層を地域に引き出すため、イベントは「親子餅つき大会」、「親子そうめん流し」といった名称で開催している。「親子そうめん流し」では子どもが楽しめるよう樋の製作から行うなど工夫している。 ・日曜のアダプト活動への参加も促している ・拠点は5年で自動更新の契約となっている。また、所有者が土地を売却する際には、先に協議会に声掛けする約束になっている。	・再生資源回収による収益は、古物商への売却額と阪南市の集団回収奨励金を合わせると年間120万円（収益80万円）と、重要な財源である。 ・活動を続けていけば周囲から支援が得られるようになって感じている。 ・この年の賞金等が合わせて280万円にのぼったことからプレハブを建て、子どもサロンの拠点としている。 ・関心を持ってもらい、地域に参加してもらうきっかけに。 ・建物に隣接する庭は、買い手がつきそうになったことがあったが、活動に必要なため協議会が買い取った。

2 取組の成果と課題

おしゃべりサロンは、開始前に想定していたよりもはるかに参加者が多く、交流拠点の必要性をあらためて感じるようになった（実績例：2017年度 開店日136日、延べ参加者4,867人、1日あたり約36人参加）。箱の浦は新興住宅地であることから以前は人間関係が希薄な地域であったが、おしゃべりサロンが開設されたおかげで、今まで道で会っても話もしなかったような高齢者同士が冗談を言いながら笑い合えるようになった。また、サロンは情報が集積する拠点として見守りの機能も持つようになっていて、三週間顔を見せない人がいれば皆が気付くし、たいていの場合は誰かが状況を把握している。



交流拠点のサロン



拠点裏手のイベントスペース

行政に先行して活動していくことが重要だと感じている。例えば、厚労省の介護保険事業の改正等に対して、先に勉強し、先行して実践していくことで、行政の担当者と対等に話し合うことができる。介護保険の総合事業に合わせたの仕組みや体制づくりでの苦労もなく、2018年4月からおしゃべりサロンとシニアランチハウスが「通所型サービスB事業」になった。またお助け隊は「訪問型サービスB事業になる。移動支援サービス（らくらく送迎）も総合事業の対象になることが決まった。

3 今後の展望

箱の浦の景観を売りにして空き家を民泊活用するため、行政と連携できないか5年ほど前から提案しているが、行政の腰が重いため地域で進めていきたい。

当初、高齢者をテーマに始めたが、朝市や子ども関係など次第にテーマが広がってきた。法人格を取得する場合、以前は高齢者に特化したNPOの形態を考えていたが、今は株式会社しかないかと話している。ただし、何か支援を受ける際にはテーマは絞り込んでいる方が有利である。少し活動の幅が広がり過ぎたとも感じるが、認知症、介護の問題、医療の問題など広がらざるを得ない状況でもある。そこで、昨年11月に地域の医療機関・介護施設・地域包括センター・地区福祉委員会・箱の浦まちづくり協議会があつまり「箱の浦地域医療福祉連携協議会」を結成し、毎週月曜日に「いきいき100歳体操」を始めることにした。

また、高齢者の一人暮らしが増えているため、週に1～2回集まって泊れるような高齢者向けのシェアハウスができないかと考えている。行政にも提案していきたい。

昨年の台風被害をきっかけとして、高齢者、要支援者、独居者の避難が課題となり、自治会、福祉委員会、民生児童委員、老人会、まちづくり協議会の五団体が集まり、自主防災組織を立ち上げた。継続的な防災活動のために、自治会とは別組織として立ち上げるようになった。今後、具体的な対策を検討していく。

主体

NPO 法人ほほえみの郷トイトイ

立地

山口県山口市

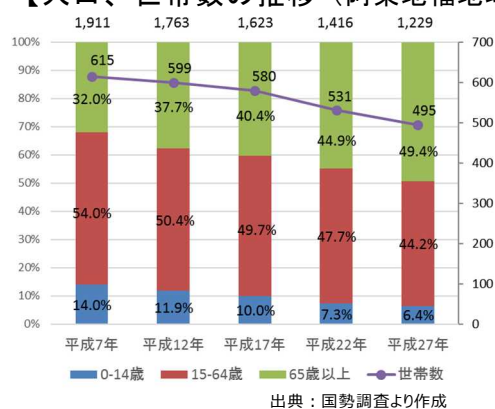


出典：NPO 法人ほほえみの郷トイトイより提供

取組エリアの概要

【人口、世帯数の推移（阿東地福地域）】

【位置図】



【用途地域】

無指定

【立地特性】

山口市の北東部（山口駅から 30 km）に位置する阿東地福地域は、平均標高 300m 前後の地域で、冬場は積雪のある山間部に位置している。そのため人口・世帯の減少、高齢化の進行が顕著で、2015 年時点の人口は 1,229 人で世帯数は 495、高齢化率も 49.4% となっている。これに伴って空き家も増加している状況である（2016 年度時点で空き家数 97）。

利活用ストックの概要

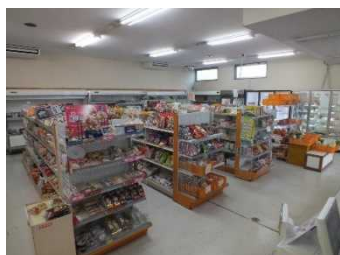
住所：山口市阿東地福上 1886-1

形態：店舗

規模：建物 360.00 m²、敷地 1476.28 m²

所有者：山口中央農業協同組合

活用内容：スーパーのほか、調理室、交流スペースがある



取組のきっかけ

高齢化が進む阿東地福地域では、2010年2月に地域唯一のスーパー（農協）が閉店することとなり、買い物先がなくなるといふ不安が広がった。そこで、阿東地福地域内にある21の自治会及び各種団体メンバーで構成される「地福地域づくり協議会」が同年9月に住民アンケートを実施しスーパー再開の必要性について意向把握を行った。再開希望が多数となったため、スーパー再開に向けて動き出し、山口市へ相談したり、出店してくれる企業を探したが前に進まず、地域主体でスーパーを始めることも検討したが、リスクを負って取り組むの主体が決まらず、答えが出ない状況であった。

2010年3月に山口市を退職していた高田氏（現NP0法人ほほえみの郷トイトイ事務局長）は、協議会の会長からスーパー再開に向けた相談を受けた。協議会の経緯や取組内容を聞き、行政に頼りがちなこと、また、スーパー再開だけが目的となっていて将来的な地域としてのビジョンがないことを危惧した。そこで、地域住民が課題を自分ごととして捉えるため、5年後・10年後の地域の姿を描き、安心して暮らし続けるためには拠点が重要でその中にスーパーの再開を位置づけることを提案した。協議会に提案が受け入れられ、高田氏が中心となってスーパーの再開も含めた拠点づくりの計画「地福ほほえみの郷構想」を策定し、2011年12月に21の自治会長へ説明、2014年1月には各集落で説明会を開催し、拠点づくりのための寄附（1世帯あたり2,000円）を募った。結果的に全体の98%の世帯から寄附が集まり、再開に必要な機材等も店から譲り受けたり寄付してもらったりして、2012年3月末にスーパーを再開することができた。

その後、スーパーが遠くて買い物が困難という声が各集落の説明会で聞かれたことから2013年2月から3月に移動販売の実験を行い、同年4月から本格実施となった。5月からは地元の女性達が主体となって運営する惣菜加工「トイトイ工房」もスタートし、2016年2月には交流スペースを整備、2018年8月には地域食堂をスタートさせた。

取組の概要

NP0 法人ほほえみの郷トイトイは、「地福ほほえみの郷構想」において「地域の絆でつくる、笑顔あふれる安心の故郷づくり」をキャッチフレーズに、将来にわたって安心して生活でき、誇れる地域づくりを目標としている。地域で課題を共有し、知恵を出し合いながら、協働で解決にしていけることで、笑顔で安心して暮らせる地域を目指している。

●ミニスーパー：

日常の買い物ができるミニスーパー機能を備えている。食料品や日用品などのほか、地元住民がつくった野菜の直売コーナーもある。直売コーナーに野菜等を出荷することを生かしていづくりをしている高齢者も多く、ミニスーパーは地域住民の交流場所としても利用されている。

●移動販売：

移動販売車「トイトイ号」は阿東地域内を週5日間運行しており、移動手段のない高齢者や一人暮らしで不安を抱えている高齢者を中心に食料や日用品を届けている。特に女性の高齢者にとって買い物は生活の張り合いになっており、移動販売車が来ることで近所の知人とのコミュニケーションが生まれるほか、地域の見守り機能も果たしている。

●トイトイ工房：

地元女性の活躍の場として、惣菜加工「トイトイ工房」がある。毎日のおかずとなる惣菜をはじめ、お弁当やお料理なども注文に応じて対応している。地元の食材を活用して地域の祭りごとやイベント時にも多く活用されている。地域の新たな雇用の創出にもつながっている。

●元気いきいき広場：

ほほえみの郷トイトイの理念である「笑顔で安心して暮らし続けることのできる地域の実現」のためには、地域住民の健康が重要との考えから、交流スペースを活用して介護予防事業「元気いきいき広場」を週2回実施している。また、中高年を対象とした健康づくりにも取り組んでいる。

●地域食堂：

交流スペースを活用し、週1回程度、地域住民で食卓を囲む地域食堂をスタートしている。一人暮らしの高齢者も多く、孤独や不安が増していること、核家族化で子ども達が高齢者とふれあう機会が減少していることから、高齢者と子ども達の交流を通して、高齢者が子ども達から元気をもったり、子ども達が高齢者から学ぶ機会として取組を進めている。

2010年2月 地域内唯一の スーパーが撤退	2011年12月 地域に対して 「地福ほほえみ の郷構想」を提	2012年3月 ミニスーパーの 再開	2013年4月 移動販売の 開始	2016年2月 カフェスペースの 整備	2018年8月 地域食堂 を開始
------------------------------	--	--------------------------	------------------------	---------------------------	------------------------



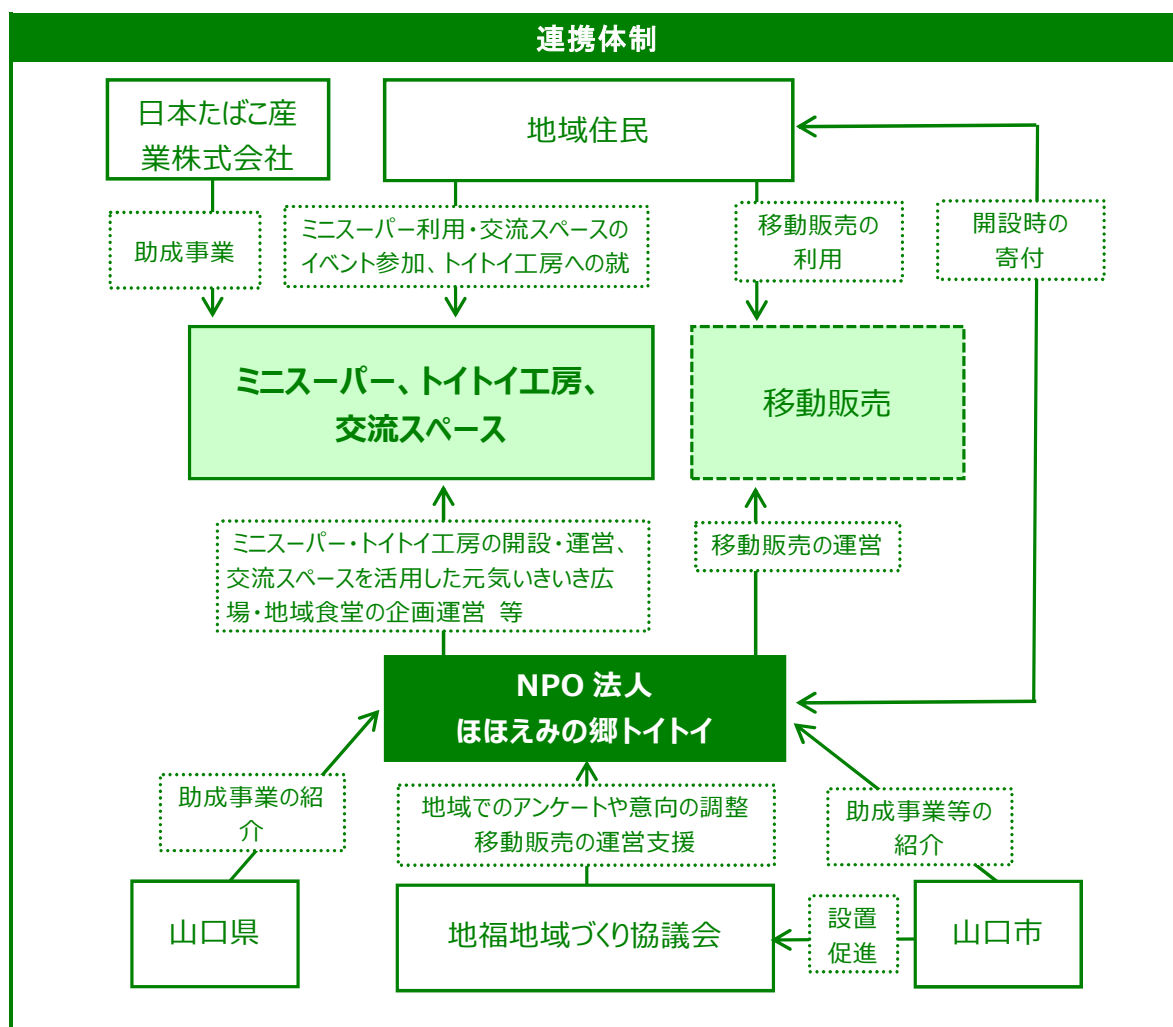
実施体制

NP0 法人ほほえみの郷トイトイは、事務局長と事務局長補佐の 2 名が常勤として、事業全体の企画や推進を担っている。スーパーのレジや品出し等で 7 名のパート（時給 900 円程度）、惣菜加工「トイトイ工房」では 25 名の地元女性が参画している（時給 400～450 円程度の有償ボランティアで、生きがいづくりにもなっている）。

事務局長補佐は、30 代で山口市へリターンしてきた人材で、ホテルフロントや山口市の嘱託職員等を経験し、高田氏と再会した際に NP0 法人の運営への参加をお願いした。事務局長補佐の参画により、移動販売の売上が 150%アップし、高田氏も運営に手を取られ過ぎずに企画づくり等の時間が取れるようになった。

事業規模は年間約 6,000 万円程度となっており、そのうち山口市からの委託（100 万円程度）や、助成金（400 万円程度）も含まれるが、大部分を移動販売やスーパー等による売上が占めている（2017 年度実績）。

主な連携先	連携の内容
①地福地域づくり協議会	市が設置する地域運営組織で、スーパーが閉店するのに際して住民アンケートの実施や地域住民の意向の調整等を行ったほか、スーパー再開に向けた取組を支援。地域の将来ビジョンと NP0 法人のビジョンのすり合わせを適宜行うなど、NP0 法人と連携している。
②山口市	市の施策として、市内各地に交付金とともに協議会の設置を促し、地域主体で地域づくりを進めるための土台づくりを支援した。NP0 法人に対しては、市の助成事業や委託事業を紹介する等、事業のサポートを行っている。
③山口県	中山間地域における地域運営組織を重要視しており、ほほえみの郷トイトイの取組をモデル事業として後押ししている（助成事業の紹介等）。
④JT	企業 CSR の一環として、1999 年より地域の核となって取り組む NP0 法人等への助成事業を行っており、2017 年と 2018 年に当該 NP0 法人へ助成を行い、地域食堂の実現を支援している。



行政の関わり

○山口県、山口市

- ・ NPO 法人の取組を中山間地域における地域主体の有益な取組として認識し、この取組の横展開を図ることを目的として、モデルケースとしての実績の積み上げに資するために、助成事業の紹介や活動 PR 等を行っている。

1 取り組みにおける課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○地域課題の明確化	・ 地域の全世帯を対象としたアンケートを実施し、スーパー再開の必要性について把握した。	・ スーパー再開へのニーズの高さを把握できた。
	○新たな事業展開のニーズ把握	・ 移動販売では「商品売るのではなく住民の話をしっかり聞く」ことにより、何気ない会話の中で高齢者の日頃の困りごとを把握でき、重要な情報源になっている。	・ 利用者との会話の中で得られたニーズや意見は商品の見直し・充実、次の事業展開の検討等に役立っている。

地域との連携	○取組への理解・参加の促進 ○高齢者の引きこもり、健康増進 ○子ども達の地域とのつながり強化	・行政に頼りがちだった地域の状況を踏まえ、まずは地域課題を自分ごととして捉えて取り組むこと、将来の地域の姿を地域で共有することが重要だと呼びかけた。 ・自ら中心となってスーパー機能を備えた地域の拠点づくり「地福ほほえみの郷構想」を提案し、全自治会の会長への説明と各集落での説明会を行った。 ・高齢化が進み、引きこもりや孤立の傾向が高まっている一方で、地域では核家族化が進み、子どもが高齢者と触れ合う機会が次第に少なくなってきたため、高齢者も子どもも一緒になって食卓を囲み、食事をしながら交流する「地域食堂」を開始。	・スーパーの再開が実現できるのか懐疑的な声も多かったが、5年先、10年先を考えることの必要性が伝わり、全体の98%の世帯から寄付を集めることができた。 ・高齢者と子どもが触れ合う新しい交流の機会となっており、子どもが田植えをして育てたお米を「地域食堂」で振る舞う等、取組の広がりも出てきた。
外部との関わり	○事業の効果的な推進	・企業の助成事業を上手く活用し、新たな事業展開の資金として活用している。行政の助成金と異なり、申請手続きの簡易さ、活用自由度の高さ等がメリットになっている。	・企業の助成金を活用することで、「地域食堂」の実現に至った。
取組の継続・発展	○スーパーの再開 ○人材の確保、育成 ○助成等に頼らない収益確保	・実感（成功体験）を早い段階で住民に持ってもらうことが地域づくりでは重要と考え、品ぞろえや設備は不十分ながらも最速で小さく始めることを優先し短期間でスーパーを再開した。 ・スーパーに必要となる冷蔵庫や棚等の機材は、閉店した店舗から譲り受けたり、個人・団体からの寄付で賄い、できる限りコストを抑えた。 ・山口市へリターンして市の嘱託職員として勤務している後輩と再会し、応用力や柔軟な対応ができる人材だと判断し、事務局長補佐として採用した。 ・レジ担当の若手スタッフにも移動販売も経験してもらい、少しずつノウハウを学んでもらうようにしている。 ・移動販売時に収集する地域住民の声をヒントに、商品の品ぞろえの見直しや充実、販売ルートの充実等を図ってきた。	・「地福ほほえみの郷構想」の提案から3か月足らずでスーパーの再開にこぎつけ、地域住民にとっての安心感につながるとともに、高田氏の取組に対する信頼度も高まった。 ・移動販売の大幅な売上増につながった。 ・事務局長としての活動時間（企画書の作成、助成の申請、企業や行政への営業活動等）を取れるようになった。 ・次第に地域になじみ始めており、高齢者にも人気が得ている。 ・販売時の住民とのコミュニケーションに基づく丁寧な販売戦略等が功を奏し、移動販売の販売エリアは拡大しており、売上も伸び続けている。

2 取組の成果と課題

2012 年度に事業を開始して以降、特に移動販売の伸びが大きく、順調に売上拡大で推移している。また、地域住民から NPO 法人に対しての期待感も高まっており、自分たちの地域はまだ大丈夫だという自信も生まれている。

【売上の推移】

年度	売上額
2012 年度	約 2,600 万円
2013 年度	約 3,500 万円
2014 年度	約 4,000 万円
2015 年度	約 4,500 万円
2016 年度	約 5,300 万円
2017 年度	約 6,000 万円

一方、地域の高齢化は着実に進んでおり、高齢者の外出促進や健康増進に向けた取組は大きな課題となっている。また、空き家も増加傾向にあり、利活用の促進が望まれる。



スーパー内の産直野菜コーナーの様子



移動販売の様子



「元氣いきいき広場」の様子

3 今後の展望

地域で増え続けている空き家問題をビジネスチャンスに変えることを目的として、空き家のセルフリノベーションによるモデルハウス作りに取り組んでいる。山口大学工学部の学生を巻き込むことで、地域外の活力と地域内の活力をあわせた新たな可能性への取組を行っている。空き家を活用することで地域にとって何らかのプラスになることが重要だと考えている（数の増加を目指すものではない）。地域ではパン屋を望む声大きいこともあり、管理栄養士の資格を持つ人材に空き家を使ってパン屋を経営してもらうことを考えている。高齢者や障害者の雇用にもつながることが期待される。



空き家リノベーションの様子

主体

熊本まちなみトラストほか

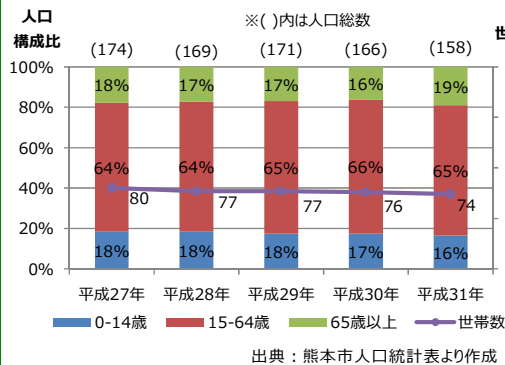
立地

熊本県熊本市



取組エリアの概要

【人口の変化（河原町）】



【位置図】



【用途地域】

商業地域

【立地特性】

河原町は、旧城下町地区で中心市街地近くに位置するものの、上通り・下通りといった繁華街と比べると人通りもなく、商店を営むには厳しい立地条件である。本取組の対象となる河原町繊維問屋街は、戦後の闇市跡地に繊維卸商業組合が共同ビルを建てたのが始まりで、市場、問屋の集積地として1965年頃に最盛期を迎えたが、その後は衰退し、2000年頃にはわずかな店舗を残すだけになっていた。

利活用ストックの概要

住所：熊本県熊本市河原町問屋街

形態：空き店舗

所有者：①寺院が所有する区画（延寿寺）②権利者 34 人の共同ビル③単独所有者の土地建物が並ぶ区画の 3 区画に分かれる

活用内容：クリエイティブな業種の店舗を誘致し、まちに賑わいを創出



取組のきっかけ

2001 年当時、河原町の繊維問屋街はほとんどが空き店舗と化していたが、富士川氏（当時、任意団体熊本まちなみトラスト）は、かねてよりこの地区に新しい出店者を呼び込むことで面白い取組ができるのではないかと着目しており、旧知の前崎弥生氏（株式会社コロバス代表取締役）に当地区を紹介した。若者の意向を探るべく、河原町繊維問屋街の通路を会場として 2002 年 4 月に手作りの飲食パーティーを開催したところ、参加者の一人が空き店舗での出店を申し出たことが、本格的な取組のきっかけとなった。

取組の概要

河原町プロジェクトでは、熊本まちなみトラストにより、区分所有で複雑な権利関係の調査、権利者との交渉、建物の修繕が行われ、新規出店者を呼び込める下地を整えた上で出店希望者とのマッチングが進められた。

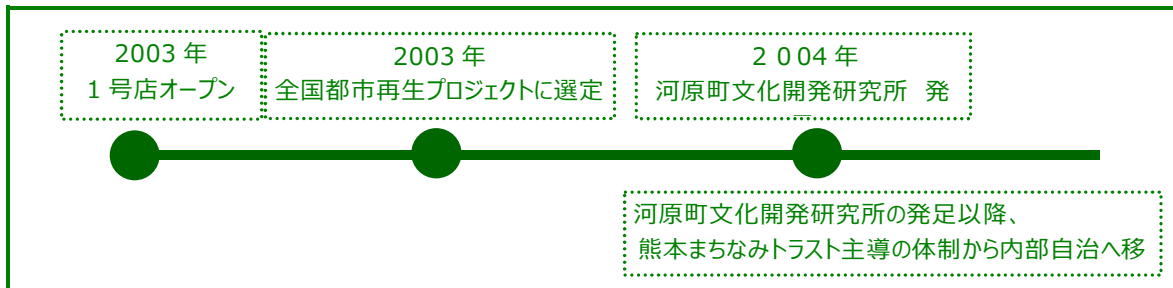
第 1 号店がアーティストショップであったことから方向性を定めて出店誘致を推し進めた結果、河原町繊維問屋街は若手クリエイターの集積地となっていった。また、各々が店を運営するだけでなく、河原町の認知向上と出店誘致を目的とした定期イベント「アートの日」が賑わいを見せるなど、若いアーティストの新天地として知名度を高め、熊本若者文化の発信地の一つとも見られるようになった。

●初期の権利調整・新規出店者の誘致：熊本まちなみトラストが主導

1 号店のオープン後、続々と入居希望者が現れるなか、河原町プロジェクトが全国都市再生モデル調査に採択されたことにより、助成金を活用した複雑な権利関係の解明・調整と建物の調査・修繕を本格化させた。あわせて、入居希望者の面接を進め「クリエイターの街」という方向性に沿う入居者のコーディネートに取り組んだ。

●その後：自治組織「河原町文化開発研究所」による活動

新規出店が 10 軒に達した頃、新規出店者による任意組合「河原町文化開発研究所」が発足し、火付け役である富士川氏、前崎氏の後を継いで、以後の河原町の活動を主導していく形となった。河原町文化研究所は、各々が自店を運営する傍ら河原町の認知度向上と出店者誘致を目的として月 1 回のイベント「アートの日」、クリエイターを審査するアワードの開催、フリーペーパーの発行、各種媒体やイベントでの宣伝活動、助成金の申請といった活動を主導した。「アートの日」は河原町を会場とした毎月開催のイベントで、作品展示やパフォーマンスが行われ、多くの観光客で賑わった。一般参加による出展も多く、イベントへの参加をきっかけにクリエイターとして活躍するようになった人物も多い。中には河原町に新規出店をする人も現れた。



実施体制

●熊本まちなみトラスト

1997年に設立された任意団体（2017年に「NPO法人熊本まちなみトラスト」として法人化）。主に熊本市内の特に新町古町地域を中心に歴史的建物や町屋の保存・活用に取り組んでいたが、2016年の熊本震災後から被災文化遺産の復旧に関する活動を開始している。会員は60名（うち理事会25名）。河原町プロジェクトにおいて、熊本まちなみトラストは全国都市再生モデル調査の受け皿となり、河原町の複雑な権利関係の調整や建物関連の調査等を行った。

●株式会社コロンバス

企画会社である同社の代表取締役の前崎氏は、熊本まちなみトラストの富士川氏とともに取組の火付け役となった。プロジェクト全体のまとめ役となり、河原町繊維問屋街への新規入居希望者のコーディネートを担当した。

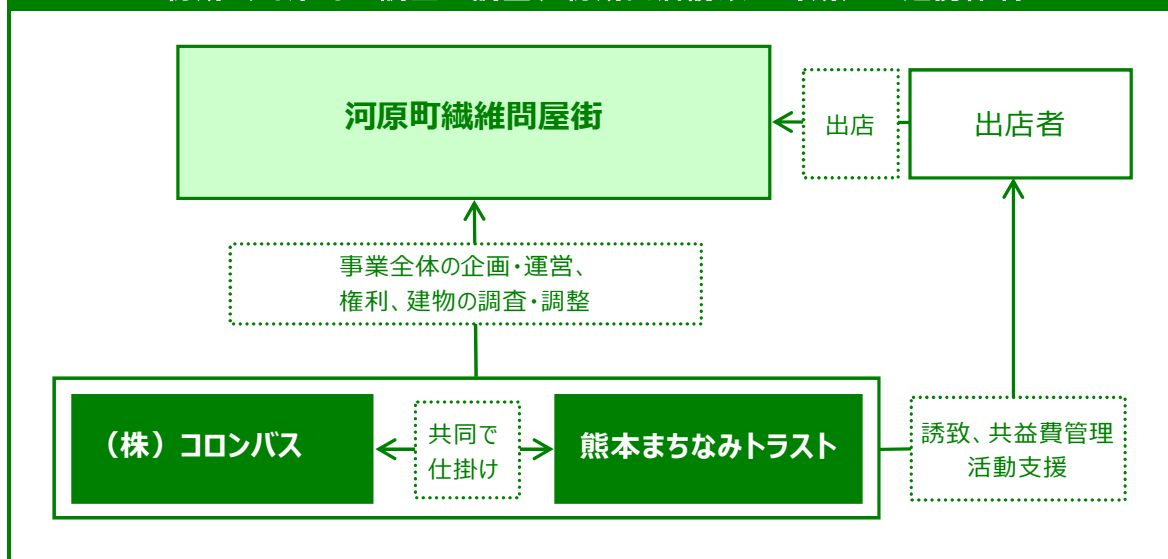
●河原町文化開発研究所

河原町の自治組織として発足した出店者で構成する任意組合である。河原町の新規出店誘致が軌道に乗った後、富士川氏、前崎氏の後を受ける形で活動を主導した。発足当初は出店者10名全員が加入したが、その後の出店者の加入は任意。主な収入は助成金、共益費、河原町内でのギャラリー運営による利用料。

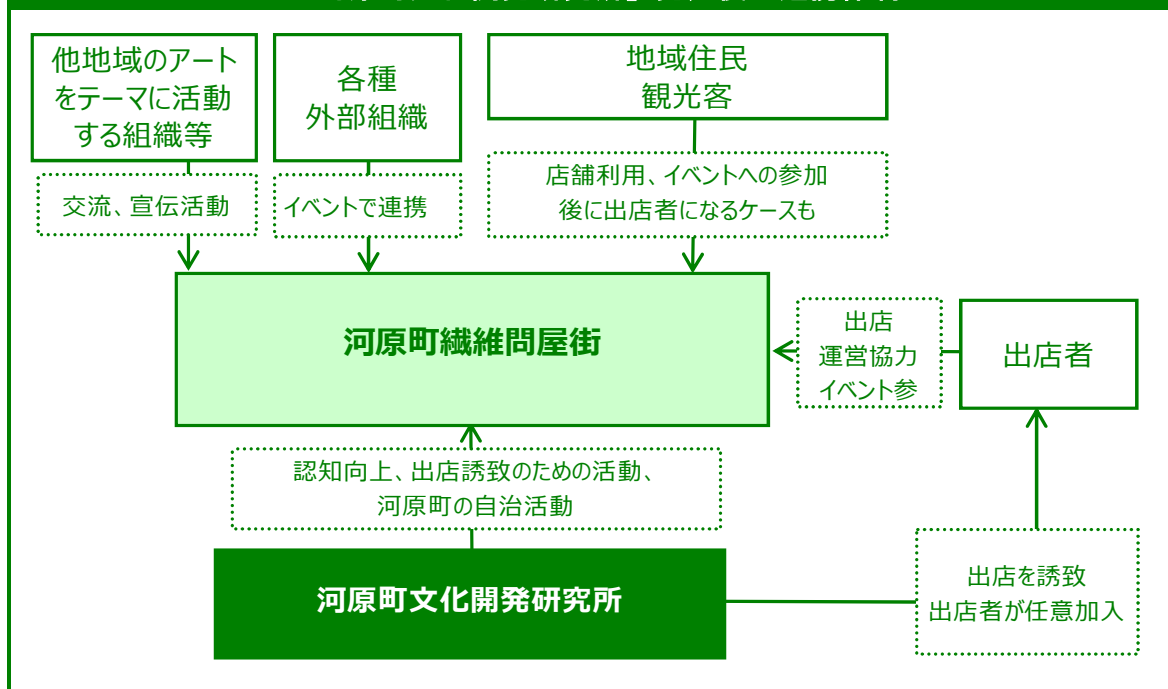
※尚、「河原町文化開発研究所」は2016年に解散している。

主な連携先	連携の内容
①出店者	クリエイターの街としての河原町を構成する店舗。自店経営に加え、河原町の運営への参加・協力を行う。任意で河原町文化開発研究所にも加入。業種は、物販、工房を兼ねた商店、ギャラリーカフェなど様々。
②地域住民、観光客	店舗の利用、「アートの日」への参加など。訪問をきっかけとして、「アートの日」の出展側となったり、さらには河原町で店をオープンするようになるケースもあった。
③他地域のアートをテーマに活動する組織等	交流や情報交換、出張宣伝など。アサヒビール(株)のメセナ活動「アサヒ・アート・フェスティバル(AAF)」への採択をきっかけに全国規模でのネットワークを構築。
④各種外部組織 (連携によるイベント実施の例)	・熊本大学と連携して、熊本動植物園で演劇を行うイベントを実施。 ・近隣商店の旦那衆からの呼びかけに応じて、和服で街を練り歩くイベントを実施。 ・熊本市内中央市街地の商栄会、繁栄会等の町内イベントにアーティストを紹介。 ・河原町文化開発研究所が開催するイベントに熊本市の紹介により審査員を招待。

初期（河原町の調査・調整、初期出店誘致の時期）の連携体制



「河原町文化開発研究所」発足後の連携体制



行政の関わり

○熊本市

- ・ 河原町文化開発研究所が開催するイベントに、熊本市の紹介により審査員を招待。
※ただし、アワードの審査員が外部からの紹介者であることはそれほど大きなモチベーションにはつながらず、また、協力は単発的なものだった
- ・ 助成金を、アワードなどのイベント開催に活用。

1 取り組みにおける課題と対応

プロセス	課題	対応・特徴的な工夫	成果・効果
地域課題の把握	○古びたシャッター街の活用	・河原町の状況は「地域課題」として意識したわけではなく、場所の持つ独特な古びた雰囲気に着目し、何かおもしろいことができるはず、と考えた。 ・河原町は、熊本まちなみトラストの主な活動対象である歴史的建築物の保全に当たらず、取組自体に組織内で異論が挙がったが、「使う人が作っていくのが街である」という共通意識のもと、そのモデルケースになる重要な取組であると説いて活動を始めた。	・結果として、もともと誰も注目していなかったような場所に、クリエイターの街という新たな価値が生み出された。
	○地権者の把握、調整	・複雑な不動産の権利関係把握と、所有者との交渉が課題であったが、全国都市再生モデル調査の採択を受けたことで、複雑な権利関係について、地元で古くからの信頼関係とネットワークを持つ専門家に調査を委託できた。	・専門家に委託することで複雑な権利関係が解かれ、状況が明らかになったことで交渉に進む下地ができた。 ・地場に強いネットワークを持つ業者に頼むことで、再開発に難航していたデベロッパーに先んじて取組を進めることができた。
	○出店者のコーディネート	・「街は使う人が作っていくもの」という考えから、一人目、二人目と現れた出店者を見つつ、その人たちに合わせたカラー＝「クリエイターの街」に合う人を選考していった。（当初エスニックなアジア村を漠然とイメージしていたが、まったく異なる方向に進んだ。）来た人次第で業種構成やコンセプトが決まっていく、商業施設の計画的なテナントリーシングとは異なるユニークな方法論による展開を楽しみながら取り組んだ。 ・出店希望者を多数集める理由の一つに家賃水準の安さがあった。契約交渉には熊本まちなみトラストは関わらず、出店者と地主の間で直接行われた。中には応援を目的とした無料貸与の申し出や、敷金の設定がないケースなどもあった。	・若いクリエイターの出店希望が相次ぎ、クリエイターにとっての新天地となった。 ・熊本の若者によるリノベーションの系譜（シャワー通り、上乃裏通り）として注目された。 ・入居者が増えてくると、若者の新しい動きに理解を示す地主が増え、入居可能な空き家が増えていった。 ・家賃の安さは多くの若者を呼ぶ要因となったが、低負担であることが活動意欲の低下につながることもあり、街の活性化という観点では弊害もみられた。

地域との連携	○地域との融和、認知向上 ○地域の人材発掘	・河原町の認知向上と出店誘致を目的としたアートイベント「アートの日」を毎月開催した。フリーペーパーも毎月発行した。 ・「アートの日」では、河原町に多くの人に関わってもらうために一般参加による出展を歓迎した。素人でも自分の作品で参加できることが口コミで広まり、参加希望者が絶えなかった。 ・各種媒体やイベント会場でのPR活動を積極的に行った。 ・自治会の会合に欠かさず出席し、積極的に交流した。近隣では、河原町を異端視して敬遠したり、若者を中心とした急速な盛り上がりに対して不安感を持つ人もいたが、誤解を解いて親近感を持ってもらえるように努めた。	・もとは通行者もいないような場所であった河原町が、「アートの日」には大いに賑いを見せるようになった。 ・「アートの日」参加者が出展者となり、後には新規出店者となったケースもある。 ・河原町内外に関わらず、「アートの日」への参加をきっかけに活動を始めたクリエイターが多数活躍している。 ・認知度が低いうちは、地元中央市街地や、商工会議所、熊本市は協力的ではない雰囲気であったが、知名度が上がるにつれて態度変容が見られ、イベントでの連携など協力の機会を持つことができた。
外部との関わり	○助成金獲得 ○他地域のアート組織との交流	・イベント活動費を捻出するため、主要財源となる助成金申請は積極的に行った。 ・資金獲得のみならず、アサヒビール(株)のメセナ活動「アサヒ・アート・フェスティバル(AAF)」では、採択されたことをきっかけに全国のアート活動をする組織とのネットワークが構築できた。	・交流や宣伝活動のエリアが全国規模に急激に広がり、河原町の認知向上に大きく影響した。また、全国に交流できる仲間が出来た。 ・活動実績により、九州産交などの他企業からも、アート関連の活動に対する協力の相談を受ける機会が増えた。
取組の継続・発展	○出店者のコミュニティ形成 ○自主組織の解散	・出店条件が整備され初期の誘致が軌道に乗ると、富士川氏は出店者主導の活動を促し河原町文化開発研究所が発足した。 ・河原町文化開発研究所は、アートの街・クリエイターの街としての河原町の再生を推し進めた。協議の中では、「アート」などのテーマにこだわると街の再生が遅れるのでは、といった意見が出たしたこともあるが、貫いて活動を行った。 ・コミュニティアートの表現の場として成長するにつれて、出店者間で、街の再生よりもアート表現の追及の場としての価値を求める意識が高まるようになった。河原町文化開発研究所の活動方針に対する異論*も出るようになり、協議を重ねながらも、最終的に研究所は解散した。	・自治組織が主導することで、アートの街というコンセプトを貫いた活動を展開することができたため、河原町の新しい価値が育まれていった。 ・現在、自治組織は消滅しており、出店者のコミュニティは希薄になっている様子である。定期イベント「アートの日」は終了した。

		*「イベントは騒々しく職人としての仕事に差し障る」「(対外活動に労力を割かずに)自分たちでやれることをやりたい」など	・熊本まちなみトラストが管理から手を引いた後、内部での自治が成熟していないことから不動産屋が管理をはじめており、家賃が上昇し始めた。家賃が安い場所という、新規出店先としての重要な価値が薄れつつある。
--	--	---	--

2 取組の成果と課題

河原町文化開発研究所としてのミッションは、河原町が一つの街になることであった。活動を重ねていくにしたがってコミュニティアートを生み出す街として成長し、多くの人に認識されるようになったことから、ミッションは達成されていたと捉えることができる。

地域の中での動きとしてみると、熊本市内で若者がリノベーションの中核的な役割を担ったエリアとして、シャワー通り（70年代）、上乃裏通り（90年代）、河原町（2000年以降）という系譜に数えられ、若者文化の発信地が一つ熊本に加わったと言える。

また、もとは通行人が0人というような過酷な立地環境にもかかわらず、人が集まる場所になり、知名度も上がったことに加えて、若者が再生の中心となったことも他の地域からは注目される要因となった。文化財として広く価値が認められているような場所に限らず、昭和の町にビンテージを感じるような若者が増えているリノベーションの時代の中で、河原町は先進地として他地域への刺激になった。



河原町繊維問屋街の外観



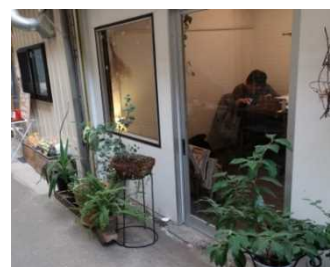
共同ビルの一画



共同ビル内の飲食店



各店舗、間口を自由に演出



アトリエ兼店舗としての活用

3 今後の展望

※熊本まちなみトラストは、取組み開始から 1～2 年で河原町の全体管理から手を引いている。また、河原町文化開発研究所は 2016 年に解散し、現在は共益費管理組織以外の自治組織は存在していない。

(参考 富士川氏コメント)

若者文化の発信地の系譜でみると、シャワー通り（70 年代）、上乃裏通り（90 年代）に対して、河原町（2000 年以降）は一つの町として成熟しておらず（コミュニティが弱く、自分たちで何とかしようという意思が生まれにくい）、持続可能性が低かった。取組から手を引く際に、内部に持続可能性を高める仕掛けが十分にできていなかったことが悔やまれる。

第2項 知見の整理

先進事例調査から得られた課題や取組の工夫等の知見をもとに、低未利用ストック活用の地域マネジメントに当たって有用と考えられる事項を整理した。

(1) 地域マネジメントの主体

調査を行った15事例について、担い手となる組織、活動の経緯や取組テーマを踏まえて、3つに類型化した（表 3-1-3）。

① 地域自治型

自治会等の地縁組織やより広範な地域運営組織、またはこれらの組織を起点に生まれた団体が実施するものである。住民が母体となっているため当事者意識が強く、コミュニティの拠点づくりから高齢者の生活支援、子育て支援等まで広く地域課題に対応した取組を展開していく状況がみられる。

低未利用ストックに関しては、物件の調査や所有者へのアンケート、ニーズに応じた利活用の検討等を行うものも多い。利活用に当たっての運営は自ら行っている。

体制に関しては、活動の継続性や機動性を高めるために自治会役員の任期を延長する、別組織を立ち上げる、といった工夫がみられる。なお、別組織を立ち上げる場合でも、自治会役員や民生委員等の地域のキーマンを組み込んだり、自治会等との連携を維持している。このため、地域からの信頼性も高いのが特徴である。

② テーマ別組織型

地域内外の住民や団体が、高齢者支援や子育て、コミュニティ形成等の個別課題に対して活動を始めたもので、①とは異なり事業性を意識した取組となっている。取組内容は個別のテーマに沿ったものであるが、利用者等から寄せられた要望等に対応して取組の幅を広げているものもある。

低未利用ストックに関しては、基本的には自己の活動のために物件を調達して運営する形をとっている。

地域への呼びかけや提案、利用者への声掛け等を通じて体制づくりを行っており、団体スタッフ以外にも、ボランティアやサポーターといった緩やかな形で住民の協力を得ながら活動している。

③ マッチング型

地域の状況を考慮しながら、そこに存在する低未利用ストックと利用者ニーズとをマッチングさせるもので、宅建業者やプランナーなどの不動産関連事業者が関わりながら取組がスタートしている。

低未利用ストックに関しては、直接的に利活用するのではなく、希望者との間を繋ぐ仲介者としての役割を担っている。

体制としては、自社の事業として行っている以外に、地域の自治組織に事業を移行したものもある。

表 3-1-3 主体の種類

類 型	特 徴	該当事例
地域自治型	主体： 地縁組織等 活動： 地域の幅広い課題に対応 ストック： 情報収集等、自ら運営	・ 緑が丘西地区（自治会） ・ 氷川台団地（自治会） ・ 庄戸団地（任意団体） ・ 今泉台団地（NPO 法人） ・ 箱の浦団地（任意団体） ・ ほほえみの郷トイトイ（NPO 法人）
テーマ別組織型	主体： NPO 等各種団体 活動： 特定の地域課題への対応 ストック： 自ら調達し運営	・ 暮らし協同館なかよし（NPO 法人） ・ じいじとばあばの宝物（一般社団法人） ・ HELLO GARDEN（株式会社） ・ みんなの実家@まちや（任意団体） ・ こみゅに亭カフェ／追浜空き家プロジェクト（NPO 法人） ・ 愛甲原団地（NPO 法人）
マッチング型	主体： 不動産関連事業者の関与 活動： ニーズとストックのマッチング ストック： 利用希望者への仲介	・ もみじ通り（株式会社） ・ 北加賀屋みんなのうえん（一般社団法人） ・ 河原町繊維問屋街（NPO 法人、任意団体）

(2) 地域マネジメントのプロセス

① モデルプロセスの設定

まず、インタビューで得られた活動の経緯等から、低未利用ストックの利活用の取組に係るプロセスを以下の三段階として設定した（図 3-1-1）。本章では以後、このモデルプロセスを枠組みとしてマネジメント手法を検討している。

【地域情報の把握・共有】

空き地、空き家等低未利用ストックの調査、住民ニーズや課題の把握、活動主体の発掘等を行い共有する段階

【マッチング】

地域内の空き地や空き家等の低未利用ストック、地域のニーズや課題、活動を担う主体をマッチングするとともに、取組を地域で位置づける段階

【活動の立ち上げ・継続】

個別の取組の事業体制を検討・構築し、担い手や収益性の確保等を通じて実施・継続していく段階

※ 以上のプロセスを繰り返しながら継続する



図 3-1-1 マネジメントプロセスのモデル

② 各プロセスにおけるポイントとなる手法

【地域情報の把握・共有】

地域内の様々な住民層（高齢者、子育て世帯等）が抱えている問題意識やニーズについて積極的にアウトリーチを試み、客観的な情報を集め共有するとともに、必要に応じて地域ビジョン等の形で方向性を示すことが重要である。

低未利用ストックについては現地調査や所有者アンケート等により状況把握する。

また、地域人材の発掘や地域への理解促進を図るうえでは、自治会等の地域団体との関係作りは欠かせない。

○アンケートやヒアリングの実施、ワークショップ等意見交換の開催

- ・地域の将来像や新たな取組の検討など活動の大きな方向性を決める際に住民アンケートで得られたニーズが有用な情報源となる。
- ・地域情報に詳しく人的ネットワークを持つキーマン（自治会長、民生委員等）からヒアリングすることでより具体的な情報を把握することができる。
- ・地域の将来像や事業構想について、ワークショップや説明会等の場を設けて住民の意見を聞き、また、関心のある者で勉強会を重ねることを通じて、地域住民の理解を深めることができる。最終的に寄付等の協力に繋がることもある。

○日常のコミュニケーションを通じた利用者等の本音の収集

- ・地域を歩くと、日頃の何気ない会話の中に住民の要望や困りごとが現れるので、そこからニーズを拾い上げることができる。
- ・活動中での利用者とのコミュニケーションから得られる情報も多い。そこに現れるニーズは、既存の取組を見直したり、新しい取組を検討する際に有用である。

○地域ビジョンの明確化と共有

- ・長期的な課題への対応のためには、地域住民や関係主体が目指すべき方向性を共有し、そのために協力することが必要。ビジョンを共有しておくことで新たな課題の発生や新たな取組の検討の際、そこに立ち返って考えられる。

○日頃からの低未利用ストックに関する情報収集

- ・地域の空き家等の発生状況を定期的に調査し把握しておくことで、これらを前提とした地域での取組の検討が可能となる。
- ・所有者に対するアンケート調査（売却や地域での利活用等の意向）は、所有者に対する最初のアプローチであり、意識付けにつながる。また、好意的な回答が得られれば実際の取組に繋がりやすい。

○地域の団体やキーマンとの早期の関係づくり

- ・地元の自治会、社会福祉協議会、ボランティア団体等とは、事前に意見交換等を行うなどして協力関係を作っておくと、団体等のネットワークを通じて活動の周知や人材発掘が可能になる。
- ・（自治会から独立した組織を立ち上げる場合）地域での合意形成に関する難しい部分を自治会に担ってもらうことで、活動の自由度・機動性が高まる。

○興味関心、世代など活動のターゲットに合わせた周知方法

- ・地域全般に対しては自治会の広報・回覧やニュースレターのポスティング、特定層に対しては参加者からの口コミ、関連団体のネットワーク等を利用する。
- ・SNSを利用して若い世代向けに活動の周知やスタッフの募集ができる。

【マッチング】

地域が必要とする場づくりのため、地域住民や団体と様々な機会をとらえて関係性づくりをすすめる活動の担い手を発掘するとともに、ニーズと活動のマッチング、担い手同士のマッチング、ストックとのマッチング（所有者交渉）等のコーディネート機能を担うことが求められる。また、地域内外の団体や事業者等とは、直接運営に関わらない形でも、適宜連携することで相互にメリットが生まれることもある。

○関係者等の間を取り持つことによる新たな活動への展開

- ・イベントや地域での意見交換会等の機会を捉えて、思いを同じくする人、活動の相性が良さそうな人を繋ぎ、地域活動への展開を促す。
- ・地域住民等から得られたニーズや課題に対して、人的ネットワークを通じて関係者を紹介し、課題解決につなげる。

○多様な参加・協力の形式やプロセスを通じた担い手のすそ野拡大

- ・とにかく活動を始め、地域にその様子を見せることが地域からの理解に繋がる。
- ・テーマや世代など、参加を促したいターゲット層に合わせたイベント等の開催を通じて、参加者へ積極的な声掛けを行う。
- ・活動団体のスタッフ、ボランティア（有償・無償）、イベント等特定の活動へのサポーターなど、様々な参加の機会を用意し、より多くの参加を促す。
- ・それぞれが得意とする分野で、無理のない範囲で協力してもらい、地域に対する役割を担う経験を通じて徐々に主体性を醸成していく。

○試行や体験の場の提供など、地域住民の背中を押す工夫

- ・活動意欲の高い人に声をかけ、相談に乗り、チャレンジの場を提供するなどして活動を促すことで、地域の担い手へと育てていく。
- ・地域住民や利用者に、運営側として参画してもらう機会（マルシェ出店、講座の講師等）を設け、成功体験を通じて運営側にシフトしてもらう。

○低未利用ストック所有者へのメリットの提示、信頼関係や地域貢献に基づく活動への理解促進

- ・利活用と合わせて管理を引受ける、固定資産税程度の家賃を負担する等、所有者にも一定のメリットを示して提案することで、交渉が円滑に進むことがある。
- ・長年の地域での活動を通じた信頼関係による活動への理解、地域貢献の社会的意義を丁寧に説明したことによる共感など、公益性を示すことで所有者の理解が得られやすくなる。

○低未利用ストック化する前の利活用

- ・居住者が独居高齢者の場合、地域に居住しているため空き家より協議が進めやすく、活動への理解も比較的得やすく、低未利用化の予防にもつながる。

○地域の住民や団体、各分野の事業者との win-win な連携

- ・産直コーナーや朝市、カフェやコミュニティスペースでの出店や商品提供として住民や団体、事業者等が参加することは、活動の活性化に資する一方で、協力する側にも生きがいつくりや販路拡大、地域貢献といったメリットになる。

【活動の立上げ・継続】

活動資金については、助成金頼みにならないよう自主財源確保を図っている団体が多く、立ち上げ期に寄付金や出資金を募っているほか、経常的な収入として施設の利用手数料等に加え、行政からの業務受託等も行われている。体制面では、持続的な取組とするため自治会から組織を切り離す、地域の自主組織へ業務を移管する等の形が見られる。また、大学や専門家、企業等は、初期の体制づくりや運営のノウハウに加え、マンパワーや資金面でも広くサポート役を担っている。

○収益事業や業務受託、寄付金・出資金等による自主財源の確保

- ・立ち上げ期には、行政や民間によるスタートアップ助成がある場合がある。また、丁寧な説明を行い地域理解が得られれば、住民から活動への寄付や出資を受けられる場合がある。
- ・経常的な収入としては、低未利用ストックの利活用施設に関連して施設利用料、サロン等の活動への参加費、物品の販売収入等があるほか、会費や資源回収等も重要な収入源となっている。
- ・公園の指定管理、介護予防・日常生活支援総合事業による補助など、活動の一部を行政の取組に位置づけることができれば、経常的な収入が確保できる。

○小さなチャレンジを積み重ね、地域から得られた反応をフィードバック

- ・地域のニーズをもとに仮説を立て、実践した活動の効果を検証し、改善を繰り返していくことでニーズに即した活動にしていけることができる。

○体制の見直しを通じた地域主体へのシフト

- ・従来の自治会の体制を改め持続的な取組ができる体制をとり、その上で具体的な取組を重ね成果を見せることによって、主体的な参加に変化してきている。
- ・イベント等を通じて徐々に人材を運営側に巻き込むことで人材を確保し、自主運営組織への移行につなげている。

○適切な業務分担による人材育成

- ・それぞれの興味関心や得意分野を見極め、適材適所で企画を任せることで主体的な取組につながっている。
- ・地域住民とのコミュニケーションが必要なポストを経験させることで地域からも知ってもらえるようにしている。

○大学や企業、専門家との連携によるノウハウや資金、マンパワーの獲得

- ・アンケートやワークショップ等の情報収集、介護や子育て等の事業運営に際して、大学や専門家の有する専門的知見を活かすことができる。
- ・実習やボランティアとして関わってくれる学生は地域にとって重要なマンパワーであり、住民にとっても貴重な交流相手である。
- ・CSRの一環等で企業が地域に関わる場合には、資金やノウハウ面での協力が得られる。また、基金等を通じて実施している助成事業は、行政のものより自由度が高く使いやすい。

③ 行政の関わり方のポイント

各事例においては行政の関わりについても聴取しているが、各プロセスにおいて行政に求められているポイントは、以下の通りである。

【地域情報の把握・共有】

- 専門性にもとづくアンケートやワークショップの設計等に対する助言
- 広報、情報サイト等を通じた地域内世帯や幅広い参加層への周知
- 住民等に関する情報共有

【マッチング】

- 公的機関としての信頼性を活かした情報発信

【活動の立上げ・継続】

- 立ち上げ期の費用やノウハウ面での支援（拠点の改修費用や初期運営費の助成、体制づくりのための専門家派遣等）
- 活用可能な助成制度等の情報提供、申請書類作成等の支援
- 講座等のプログラムに対する専門知識や経験に基づく協力
- 取組に対する行政による位置づけ（指定管理、業務委託等）

第2節 地域マネジメント手法の検討

第1項 関係主体の意向把握

低未利用ストックの利活用を地域でマネジメントする上では、地域の主体である住民に加え、直接的に低未利用ストックの利活用の担い手となる団体や個人、サポート役としての行政や支援団体などが考えられ、これら多様な関係主体が連携することでより地域の状況に適した取組が可能になると考えられる。そこで、本項ではこれら関係主体のマネジメントへの関与意向を把握するため、アンケート調査を実施した。なお、住民についてはその関わり方が複雑でアンケート調査の対象選定が難しいことから、次項において、地域を絞って住民参加のワークショップ形式により意向を把握することとした。

(1) アンケート調査の概要

アンケート対象となる地域マネジメントの主体としては、低未利用ストックの利活用に積極的に取り組む市町村（以下、「行政」という）、活動を担う団体等（以下、「担い手」という）、支援団体として信用金庫等の地域金融機関（以下、「地域金融機関」という）の3つの類型を想定し、それぞれに調査票を作成して配布・回収した。実施状況については表 3-2-1 のとおりである。

【調査概要】

■対象

○行政：

国土交通省が進める「全国版空き家・空き地バンク」の参加団体（626 団体）及び（一社）移住・住み替え支援機構と連携して住替え促進等に取り組む団体（11 団体）

○担い手

（一財）ハウジングアンドコミュニティ財団による「住まいとコミュニティづくり活動助成」の助成対象団体、国土交通省土地・建設産業局企画課による「空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査(2018 年度、2019 年度)」及び住宅局住宅総合整備課による「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業(2018 年度、2019 年度)」の採択団体、都市局都市計画課による「都市のスポンジ化対策活用スタディ集(2018 年)」の参考事例団体のうちマネジメントに関連すると考えられる団体（計 78 団体）

○地域金融機関

（一財）民間都市開発推進機構と連携しリノベーション等民間まちづくり事業に支援実績のある金融機関（12 行）及び空き家活用等に先進的に取り組む金融機関（2 行）

■実施時期

2019 年 10 月～2020 年 1 月

■調査項目

○団体概要・基礎情報

○市町村や活動地域の概況

○スポンジ化に関する認識等

○低未利用ストック地域マネジメントに関する意向

○参考事例等

表 3-2-1 アンケートの実施状況

種 別	期 間	方 法	発 出 数	回 収 数(率)
行政	2019 年 10 月 24 日 ～2019 年 11 月 6 日	メール配付・回収	637	174 (27.3%)
担い手	2019 年 12 月 19 日 ～2020 年 1 月 10 日	同 上	78	13 (16.7%)
地域金融機関	2019 年 12 月 19 日 ～2020 年 1 月 10 日	同 上	14	10 (71.4%)

(2) 調査結果

担い手及び地域金融機関の回答数が少ないことから定性的な情報として捉え、自由回答での記述も交えながら報告する。

なお、本稿では地域マネジメントに関する意向について取り扱う。この項目については、アンケートの際に前節で設定した地域マネジメントのモデルプロセス（図 3-1-1）を示したうえで、各プロセスにおける回答団体の「役割」、「他の主体に期待する役割」、「障害」についての回答を得ている。

① 行政アンケート

(a) プロセス 1「地域情報の把握」について

当該段階において、まず、行政の役割についての回答をみる（図 3-2-1）。

「十分担うことができる」と「担うことができる」の合計をみると、低未利用ストックに関連する項目である「利活用できそうな低未利用ストックの情報収集」「空き地・空き家等の所有者や権利情報の把握」「空き地・空き家等の所有者等の意向把握」でその割合が高い。自由回答では、空き家実態調査や所有者アンケート、個別空き家に対する空家法に基づく台帳整備、空き家バンク等の利活用を進める中で情報を把握しているとの理由が多かった。一方、「担うことが難しい」は、地域に関する項目である「活動主体、担い手の把握・発掘」「地域の課題や住民ニーズの把握」「地域全体としての利活用等のビジョンの検討」でその割合が高い。理由としては、詳細な調査等が必要となるため職員やノウハウ等が不足しているとの回答が多かったが、地域側も担い手が不足していたり協力体制が必要という点も挙げられていた。

次に、他の主体に期待する役割についての回答をみる（図 3-2-2）。

「住民等」「活動主体」「専門家・中間支援組織等」への期待が高いのは「地域全体としての利活用等のビジョンの検討」「啓発活動、地域の理解促進、活動巻き込み」の項目で、行政が担いづらいうちの動きが求められている。

最後に、障害がある項目についての回答をみる（図 3-2-3）。

「空き地・空き家等の所有者等の意向把握」が最も多く、続いて「空き地・空き家等の所有者や権利情報の把握」と「活動主体、担い手の把握・発掘」が順に多い。これらのうち「空き地・空き家等の所有者等の意向把握」と「空き地・空き家等の所有者や権利情報の把握」の障害としては、前者については所有者の不在による意向把握の困難、後者についてはそれに加えて相続等に関する追跡の困難が多く挙げられてい

た。また、これら2項目は前述の行政の役割としては担えるものとされていた項目であるが、個人情報保護による地域との共有の困難についても多くの指摘があり、その点で障害が多いとされたと考えられる。「活動主体、担い手の把握・発掘」の障害としては、担い手となる人材不足が多く挙げられており、把握・発掘する方法が分からないとの指摘もあった。

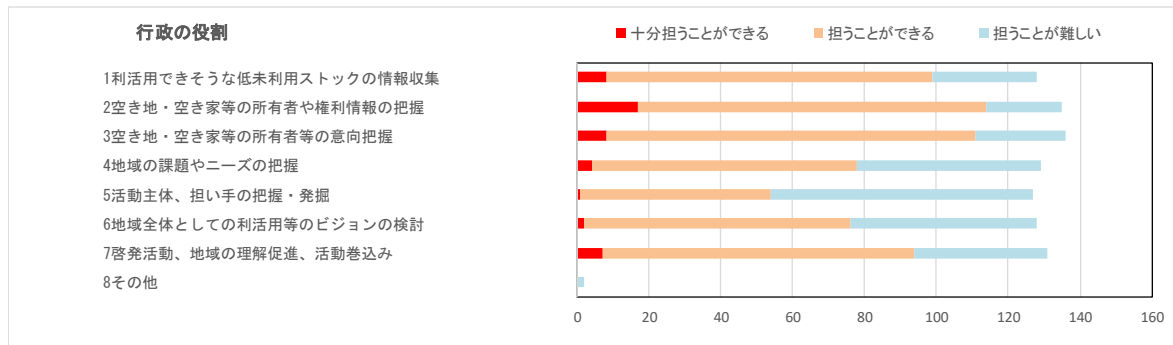


図 3-2-1 地域情報の把握段階での「行政の役割」(n=138)

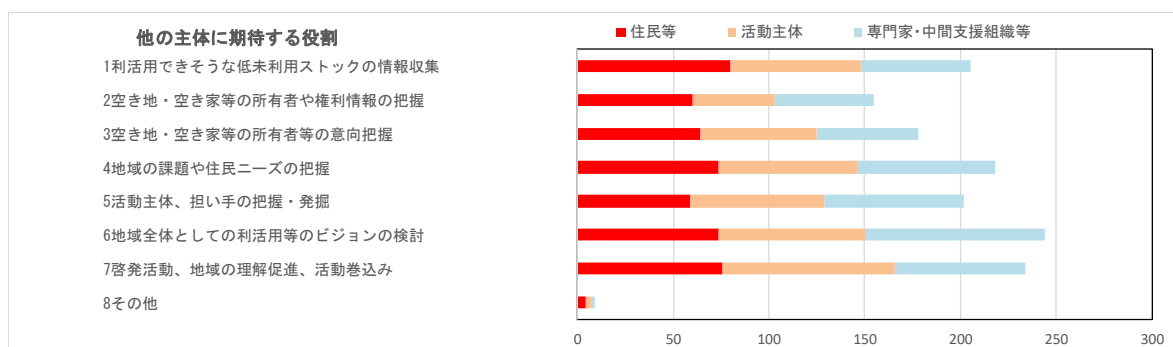


図 3-2-2 地域情報の把握段階での「他の主体に期待する役割」(n=132、複数回答)

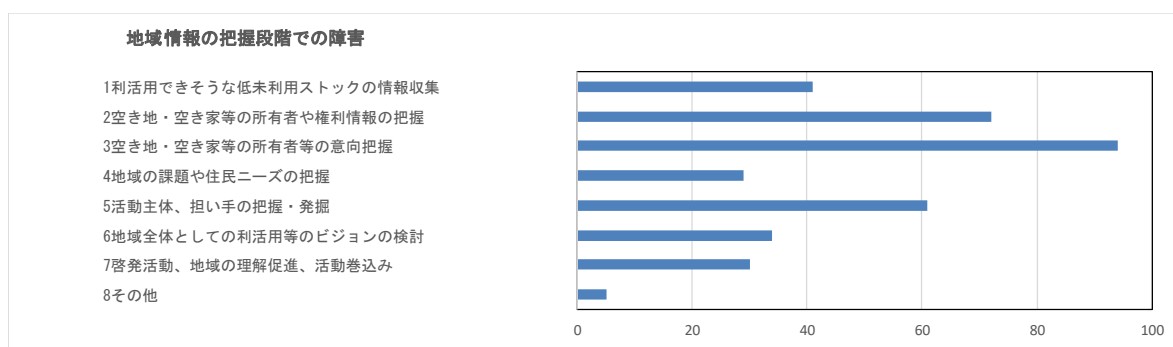


図 3-2-3 地域情報の把握段階での「障害」(n=121、複数回答)

(b) プロセス2「マッチング」について

当該段階において、まず、行政の役割についての回答をみる（図 3-2-4）。

「十分担うことができる」との回答はほぼみられないが「担うことができる」との合計をみると「事業の実行可能性等の検討」以外の項目はほぼ同程度である。これらについて担うことのできる役割の自由回答をみると、「地域ニーズに対応した活動の検討・共有」では地域との協議の場を設けること、「活動の条件に合う低未利用ストックの絞り込み」では空き家実態調査や空き家バンク等の情報活用、「活動を担える主体との調整・交渉」では関係主体との連携・調整、「空き地・空き家等の所有者と活動主体の仲介等」では空き家バンク等からの所有者情報の提供、「住民、活動主体、行政の特徴を活かした連携の提案・調整」では関係者間の調整や会議等の場の設置がそれぞれ多く挙げられていた。なお、「担うことが難しい」の割合が高いのは「事業の実行可能性等の検討」の項目で、その理由としては人員やノウハウの不足が多く挙げられている。

次に、他の主体に期待する役割についての回答をみる（図 3-2-5）。

全体的に「住民等」よりも「専門家・中間支援組織等」「活動主体」への期待が大きいが、これらの合計をみると、まずは取組の入り口である「地域ニーズに対応した活動の検討・共有」が多い。

最後に、障害がある項目についての回答をみる（図 3-2-6）。

「空き地・空き家等の所有者と活動主体の仲介等」「活動の条件に合う低未利用ストックの絞り込み」「事業の実行可能性等の検討」が多く、それぞれの障害としては、順に条件面の折り合わなさや仲介役の不在、条件の良いストックの不足、人員やノウハウの不足が多く挙げられている。「空き地・空き家等の所有者と活動主体の仲介等」については、行政の役割として担えんとする回答が比較的多かったが、仲介への協力はできるものの成約までの困難は多いとの意向もうかがえる。

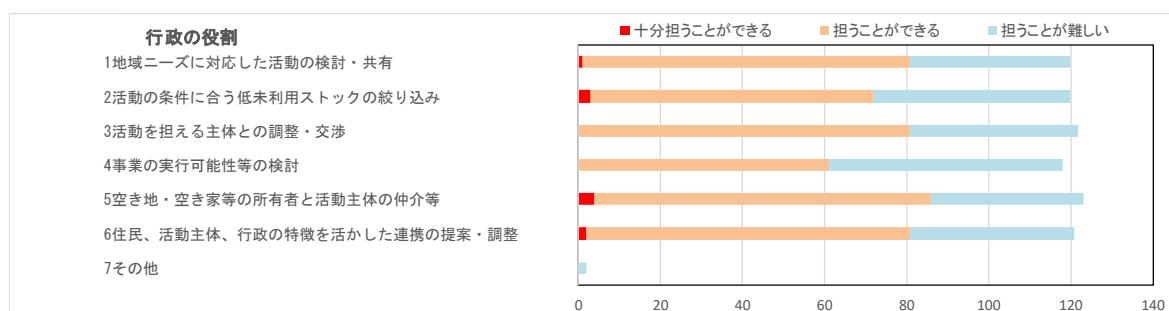


図 3-2-4 マッチング段階での「行政の役割」(n=127)

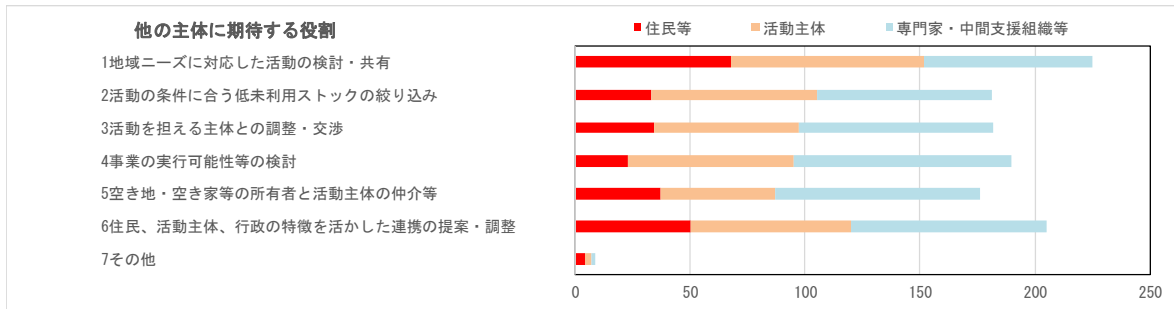


図 3-2-5 マッチング段階での「他の主体に期待する役割」(n=120、複数回答)

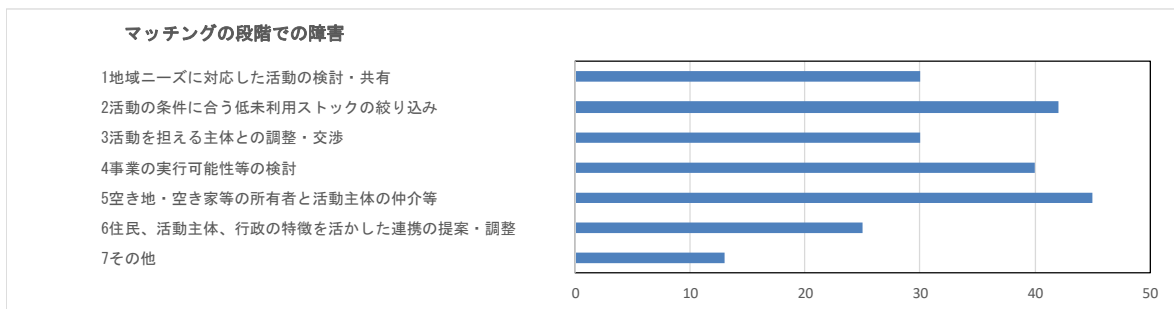


図 3-2-6 マッチング段階での「障害」(n=90、複数回答)

(c) プロセス3「活動の立上げ、継続」について

当該段階において、まず、行政の役割についての回答をみる（図 3-2-7）。

「十分担うことができる」と「担うことができる」の合計をみると、地域との協力関係等の構築」のみその割合が過半数を超えている。その内容としては、自治会との連携や関係主体との協議の場の設置等が自由回答で挙げられている。一方、「担うことが難しい」については、「事業採算の確保」が特に多く、他も「立ち上げ資金の確保」「ノウハウの取得」「組織づくり」の順に「担うことが難しい」が過半数を超えており、それぞれの理由として、「事業採算の確保」と「立ち上げ資金の確保」は財源確保の困難、専門性やノウハウ不足が、「ノウハウの取得」「組織づくり」についても専門性やノウハウを持つ人材の不足が挙げられている。

次に、他の主体に期待する役割についての回答をみる（図 3-2-8）。

「住民等」「活動主体」「専門家・中間支援組織等」を合わせて期待が大きいのは「地域との協力関係等の構築」「組織づくり」で、これらは住民に対する期待度も高い。

最後に、障害がある項目についての回答をみる（図 3-2-9）。

「事業採算の確保」が最も多く、続いて「ノウハウの取得」「立ち上げ資金の確保」「組織づくり」が多い。それぞれの障害の内容は、役割を担うのが難しい理由と同内容で、「事業採算の確保」と「立ち上げ資金の確保」は財源確保の困難、専門性やノウハウの不足、「ノウハウの取得」と「組織づくり」はノウハウを持つ人材の不足が挙げられている。

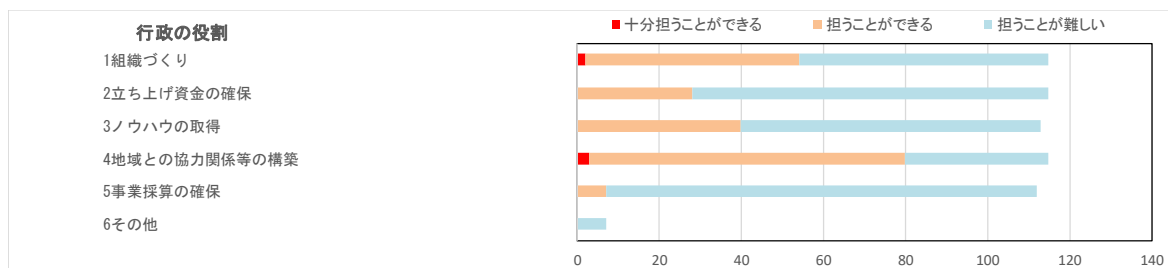


図 3-2-7 活動の立上げ、継続段階での「行政の役割」(n=128)

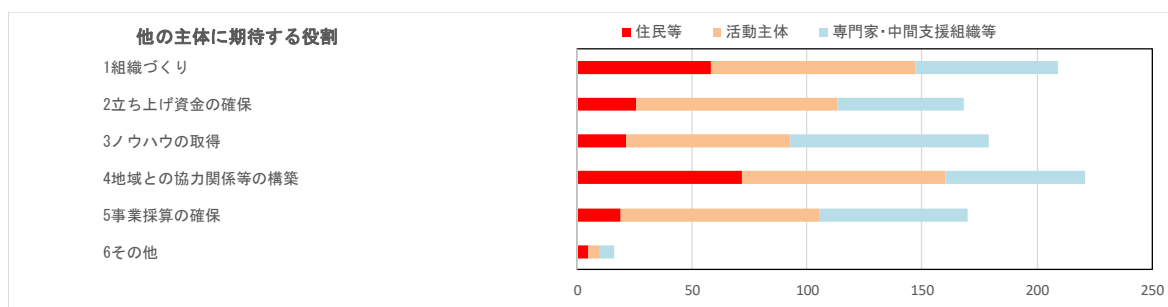


図 3-2-8 活動の立上げ、継続段階での「他の主体に期待する役割」(n=115、複数回答)

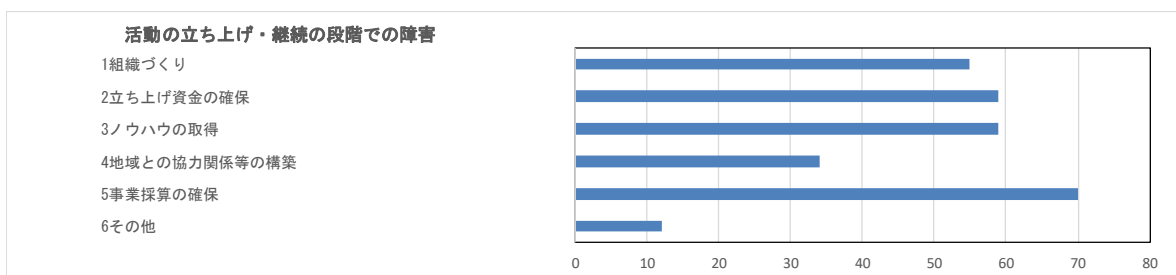


図 3-2-9 活動の立上げ、継続段階での「障害」(n=90、複数回答)

② 担い手アンケート

(a) プロセス1「地域情報の把握」について

当該段階において、まず、担い手の役割についての回答をみる（図 3-2-10）。

全体的に「十分担うことができる」と「担うことができる」の割合が高いが、「地域全体の利活用ビジョン検討」が他に比べてやや少なく、「地域の課題やニーズの把握」と「活動主体、担い手の把握・発掘」では「十分担うことができる」が1団体のみとなっており、地域に関わる部分については団体によって得手不得手があると思われる。なお、理由としては、低未利用ストックに関連する「利活用できそうな低未利用ストックの情報収集」「空き地・空き家等の所有者や権利情報の把握」「空き地・空き家等の所有者等の意向把握」の項目では空き家調査等による情報収集が可能であることが挙げられている。また、「地域の課題やニーズの把握」と「活動主体、担い手の把握・発掘」では既に調査等で把握済みとの回答が多かった。「地域全体としての利活用等のビジョンの検討」についても、他団体と協力して行うことはできるとの回答があった。

次に、他の主体に期待する役割についての回答をみる（図 3-2-11）。

「住民等」「活動主体」「専門家・中間支援組織等」を合わせて期待が大きいのは「利活用できそうな低未利用ストックの情報収集」と「地域全体としての利活用等のビジョンの検討」で、これらは地域を良く知る住民に対する期待度も高い。

最後に、障害がある項目についての回答をみる（図 3-2-12）。

「活動主体、担い手の把握・発掘」「空き地等の所有者等の意向把握」「啓発活動、地域の理解促進等」が多いが、その理由として、順に、担い手の不足や発掘の難しさ、所有者の不在、情報発信の限界や合意形成の必要性が挙げられており、役割を担えたとしながらも困難が多いことがうかがえる。

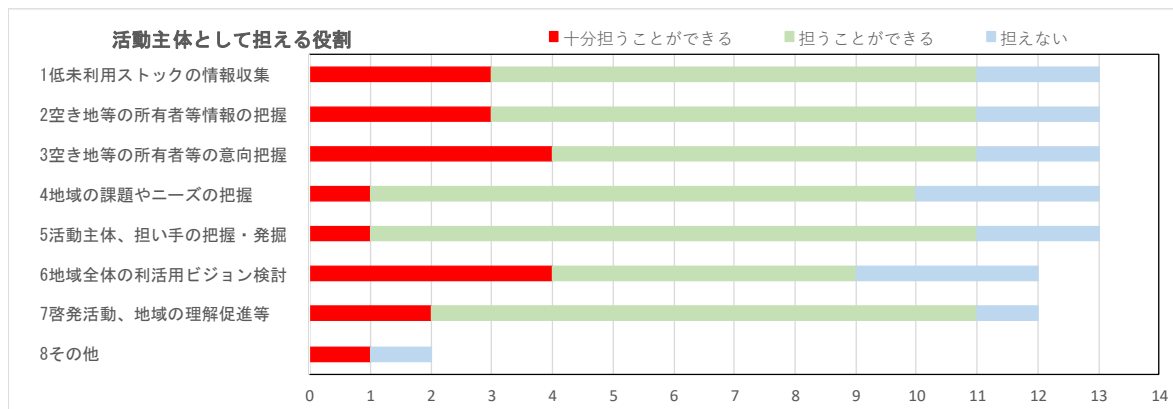


図 3-2-10 地域情報の把握段階での「担い手の役割」(n=13)

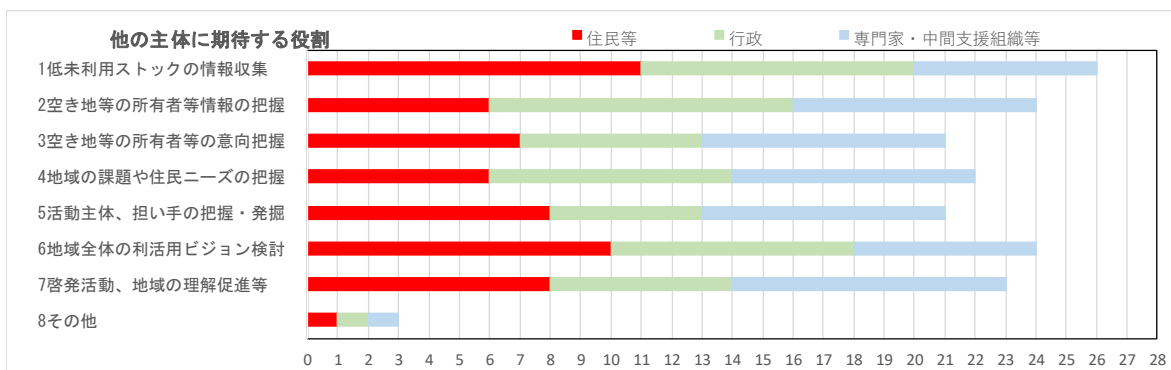


図 3-2-11 地域情報の把握段階での「他の主体に期待する役割」(n=13、複数回答)

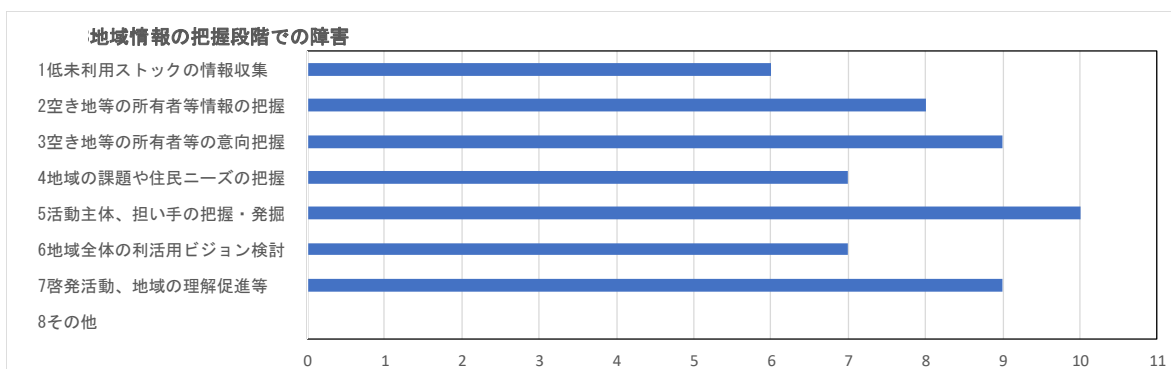


図 3-2-12 地域情報の把握段階での「障害」(n=123、複数回答)

(b) プロセス2「マッチング」について

当該段階において、まず、担い手の役割についての回答をみる（図 3-2-13）。

「十分担うことができる」と「担うことができる」の合計の割合をみると、「地域ニーズに対応した活動の検討・共有」「住民、活動主体、行政の特徴を活かした連携の提案・調整」の2項目で高い。自由回答では両項目ともこれまでの実績から可能との見込みが挙げられていた。なお、「担うことが難しい」の割合は「事業の実行可能性等の検討」の項目でやや高くなっている。

次に、他の主体に期待する役割についての回答をみる（図 3-2-14）。「住民等」「行政」「専門家・中間支援組織等」の合計をみると「住民、活動主体、行政の特徴を活かした連携の提案・調整」が多く、専門家や中間支援団体への期待が高い。

最後に、障害がある項目についての回答をみる（図 3-2-15）。「活動を担える主体との調整・交渉」が最も多く、その理由としては、活動主体の不足が多く挙げられているが、利害関係のない第三者的な調整者が重要との意見もあった。

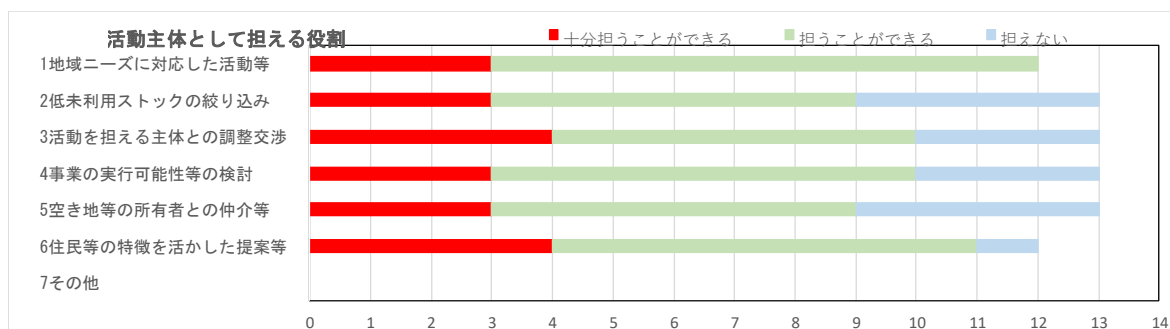


図 3-2-13 マッチング段階での「担い手の役割」(n=13)

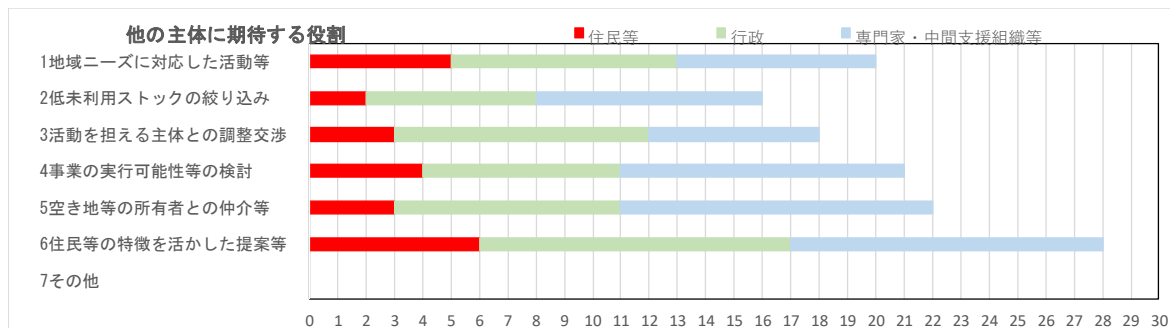


図 3-2-14 マッチング段階での「他の主体に期待する役割」(n=13、複数回答)

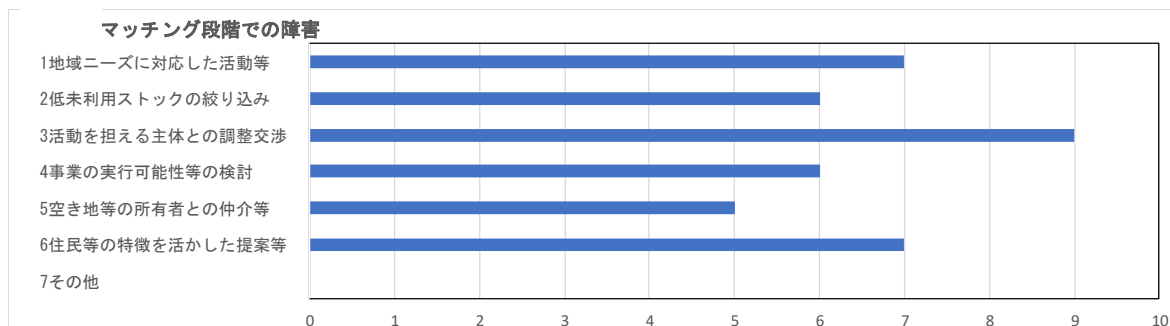


図 3-2-15 マッチング段階での「障害」(n=12、複数回答)

(c) プロセス3「活動の立上げ、継続」について

当該段階において、まず、担い手の役割についての回答をみる（図 3-2-16）。

「十分担うことができる」と「担うことができる」の合計をみると「ノウハウの取得」「組織づくり」「地域との協力関係等の構築」の3つでその割合が高く、取組内容として専門家やセミナー等を通じたノウハウの取得、既存のネットワークの存在等が挙げられている。一方で「立ち上げ資金の確保」と「事業採算の確保」の2つは「担えない」の割合が高く、資金面での困難が伺える。

次に、他の主体に期待する役割についての回答をみると（図 3-2-17）、「地域との協力関係等の構築」が期待されており、特に住民への期待が大きい。

最後に、障害がある項目についての回答をみると（図 3-2-18）、「立ち上げ資金の確保」と「事業採算の確保」が高く、理由として、地域での調整が必要となること等が挙げられている。これらの障害は役割を担うことができない理由ともいえる。また、役割を担えとしながらも「組織づくり」には障害が多く、人材不足が理由として挙げられている。

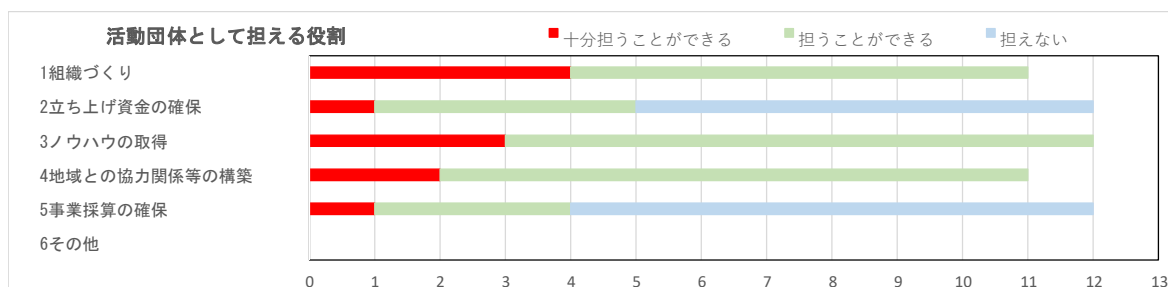


図 3-2-16 活動の立上げ、継続段階での「担い手の役割」(n=12)

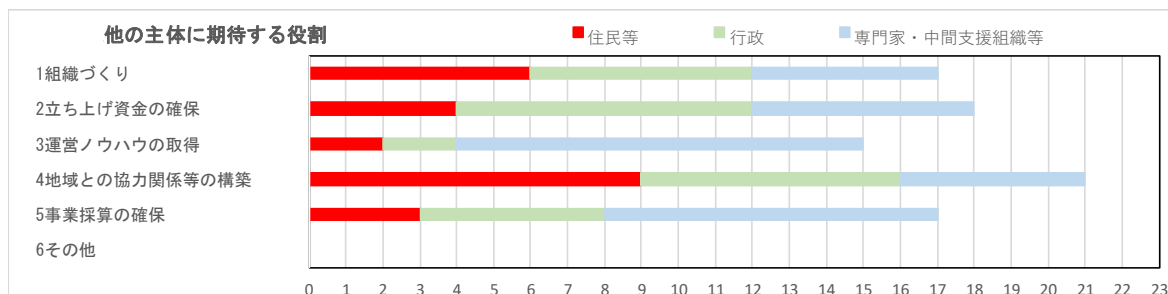


図 3-2-17 活動の立上げ、継続段階での「他の主体に期待する役割」(n=12、複数回答)

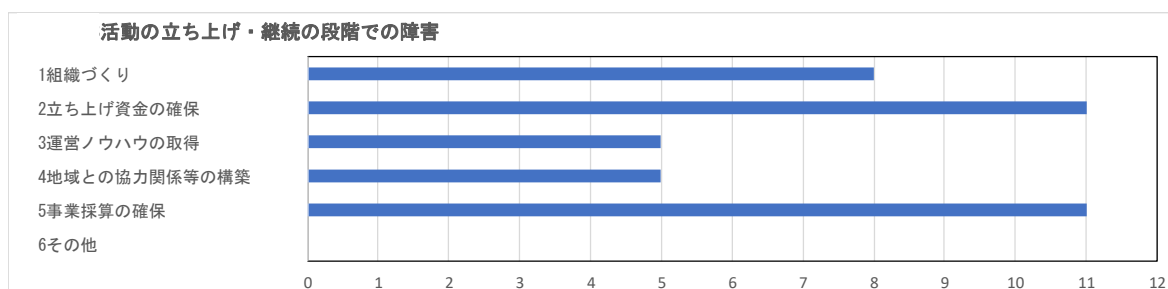


図 3-2-18 活動の立上げ、継続段階での「障害」(n=12、複数回答)

③ 地域金融機関アンケート

(a) プロセス1「地域情報の把握」について

当該段階において、まず、地域金融機関の役割についての回答をみると（図3-2-19）、全体的に「十分担うことができる」と「担うことができる」合わせた割合が高いが、「地域の課題やニーズの把握（サービス機能や生活環境等に関する調査、外部不経済の状況など）」は「十分担うことができる」の割合が特に高く、一方、「空き地・空き家等の所有者や権利情報の把握」は、「担うことが難しい」がやや多い。

次に、障害がある項目についての回答をみると（図3-2-20）、「空き地・空き家等の所有者や権利情報の把握」「空き地・空き家等の所有者等の意向把握」と「利活用できそうな低未利用ストックの情報収集」が多い。

なお、当該段階での工夫として、行政等との連携による情報交換やセミナーの開催、各団体等のイベントに参加しての情報収集等を行っている。

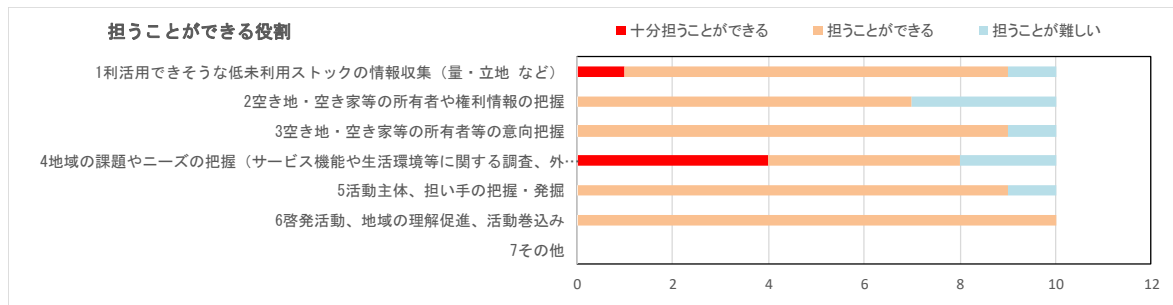


図3-2-19 地域情報の把握段階での「地域金融機関の役割」(n=10)

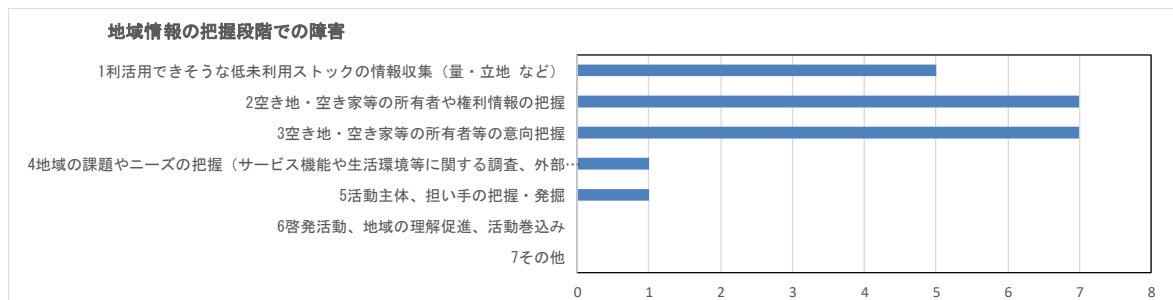


図3-2-20 地域情報の把握段階での「障害」(n=10、複数回答)

(b) プロセス2「マッチング」について

当該段階において、まず、地域金融機関の役割についての回答をみると（図 3-2-21）、「十分担うことができる」と「担うことができる」の合計の割合が、「地域ニーズに対応した活動の検討・共有」「事業の実行可能性等の検討」の2項目で高い。一方で、「活動の条件に合う低未利用ストックの絞り込み」については「担うことが難しい」の割合が高い。

次に、障害がある項目についての回答をみると（図 3-2-22）、「活動の条件に合う低未利用ストックの絞り込み」が最も多い。

なお、当該段階での工夫として、行政や中間支援組織等との連携、高齢者との対面でのニーズの聞取り、ビジネスプランコンテスト等を行っている。

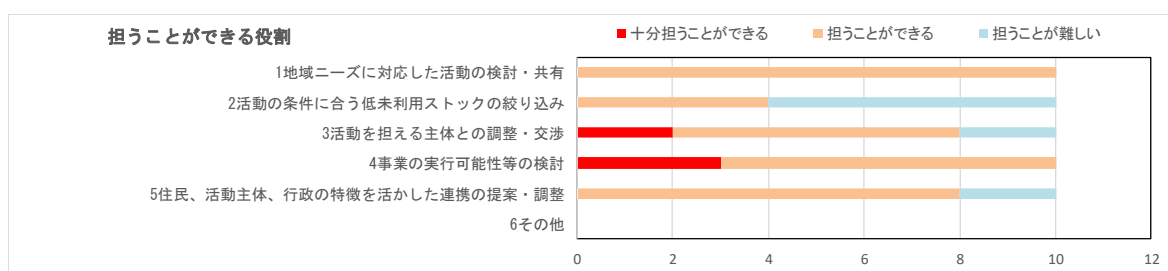


図 3-2-21 マッチング段階での「地域金融機関の役割」（n=10）

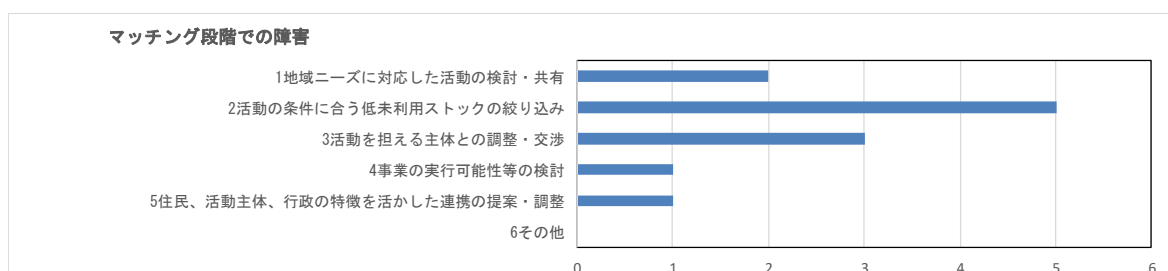


図 3-2-22 マッチング段階での「障害」（n=10、複数回答）

(c) プロセス3「活動の立上げ、継続」について

当該段階において、まず、地域金融機関の役割についての回答をみると（図 3-2-23）、全体的に「十分担うことができる」と「担うことができる」の合計の割合が高いが、「立ち上げ資金の供給」と「事業採算に関する助言等」の2項目は本来事業でもあり「十分担うことができる」の割合が高い。

次に、障害がある項目についての回答をみると（図 3-2-24）、「組織づくり」と「ノウハウの提供」が多い。

なお、当該段階での工夫として、低未利用ストック向けのファンドの設立、自治体や地域内事業者等との連携・ネットワーク構築等を行っている。

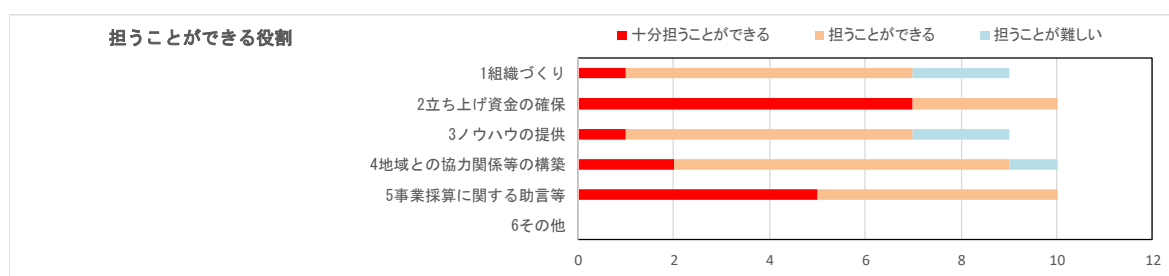


図 3-2-23 活動の立上げ、継続段階での「地域金融機関の役割」(n=10)

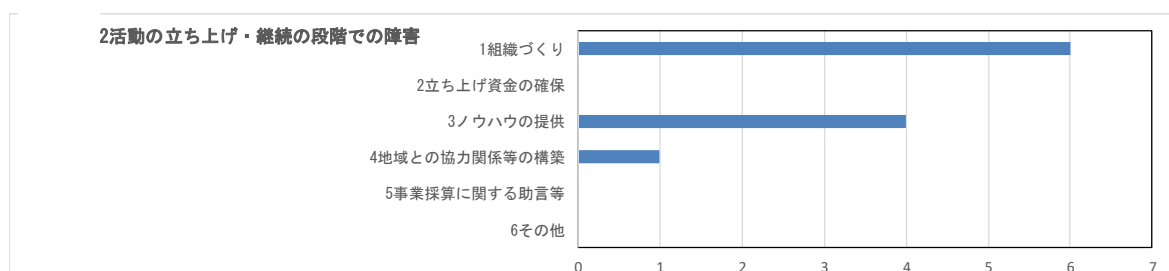


図 3-2-24 活動の立上げ、継続段階での「障害」(n=10、複数回答)

(3) まとめ

各プロセスにおける3分類それぞれの集計結果を踏まえた主体の役割と課題については以下の通りである。

① プロセス1「地域情報の把握」

低未利用ストックに関する情報把握については、三者とも概ねその役割を担えている。行政からの回答では空き家バンクの運用や自治会等との協力、担い手や金融機関からはアンケートをはじめとする調査や相談会の開催などの手法が挙げられている。一方、これらのうち所有者やその意向に関する情報把握に関しては、所有者の不在、調査のマンパワー不足、個人情報保護への配慮など三者それぞれから障害事項も多く挙げられた。

地域課題やニーズ、担い手の把握については、地域に直接関わる部分でもあるため行政は比較的担いにくい傾向にあり、地域の協力が不可欠との指摘があった。また、行政及び担い手からは、活動主体の発掘に関して障害が多いことが挙げられており、地域の担い手不足や発掘の手段がない点などに関する指摘がみられた。

地域ビジョンの検討や地域理解の促進に関しても、上記と同様に地域の主管事項として行政が担うのは難しいとの傾向があり、住民や自治会等の協力が必要との指摘があった。担い手側は担えるとしながらも、他団体との協力など単独ではない何らかの連携を前提としている。

当該プロセスでは、所有者等の把握とアプローチ、得られた情報の共有に関する障害の存在と、地域情報の把握やビジョン検討における地域の協力の必要性が明らかになった。

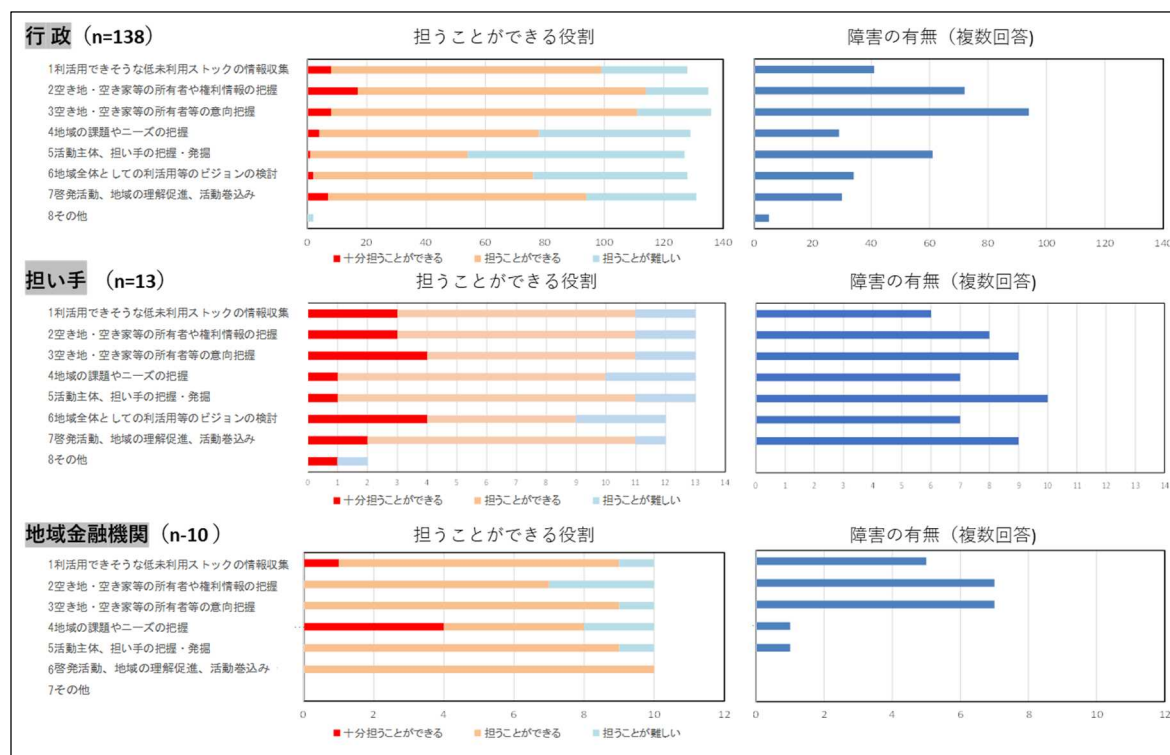


図 3-2-25 地域情報の把握に関して各主体が担うことができる役割と障害の有無 (再掲)

② プロセス2「マッチング」

本プロセスは関係主体に直接的に関与していく部分であるため、行政の回答は、マンパワー不足や専門性不足等を理由に、全般的に役割を担うことが難しいとする傾向にある。

ニーズに対応した活動の検討と活動条件に合うストックの絞り込みについては、前者は担い手、地域金融機関とも役割を担えるとしているが、後者は地域金融機関は消極的であり、行政からも条件の良いストックの不足が障害として挙げられている。

活動主体との調整や事業の実行可能性の検討に関しては、担い手はこれまでの実績や自治会等との枠組みを踏まえて担えるとしているほか、地域金融機関も支援のノウハウがある等の理由で前向きである。ただし、前者については地域における主体不足や公平な第三者的調整の必要性といった課題も挙げられている。

所有者と活動主体の仲介や関係者の連携についても担い手、地域金融機関ともに担えるとの回答が多く、金融機関は連携に関して協議会など既存のつながりを活かせるとしている。なお、仲介に関する障害として、物件に関する情報不足や条件面の折り合い、仲介者の不在といった点が挙げられている。

空き家等のストック関連のマッチングについては、地域の物件情報の量の確保や物件に係る条件面の調整など専門性が高く、活動主体や事業のマッチングについても公平性や専門性が求められており、各主体単独では対応が難しい状況がみられる。

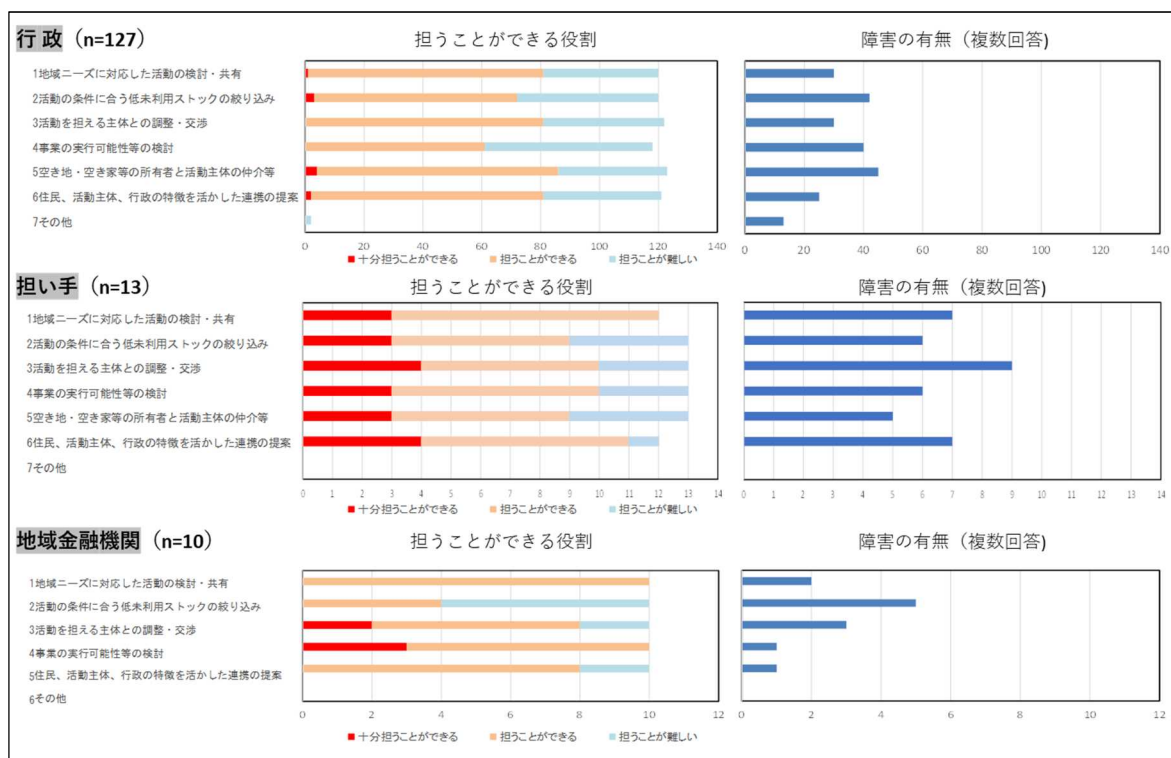


図 3-2-26 マッチングに関して各主体が担うことができる役割と障害の有無（再掲）

③ プロセス3：活動の立上げ、継続

行政の担う役割は、地域との協力関係の構築に留まっており、他の項目を担うのが難しい要因として、事業に関するノウハウや支援財源等の不足が挙げられている。

組織づくり、立ち上げ資金、ノウハウなど事業体制の構築に関しては、地域金融機関は本来業務として様々な手段を有しているため担えとする傾向があるが、担い手は資金面に関しては行政と同じく担えないとする傾向があり、資金調達に係る障害が多く挙げられている。また、組織づくりについては、人材の不足が障害として挙げられている。

継続性に関しては、三者とも地域との協力関係構築については何らかの関係性ができており役割を担うことができるとしているが、事業採算の確保に係る面では、ノウハウを持つ地域金融機関以外の二者は財源不足や公平性、専門性の面での障害等を挙げ、役割を担うことは難しいとしている。

組織づくりにおける人材発掘と育成、立ち上げ資金や事業採算の確保には課題が多く、地域金融機関の支援を受けられるほどの事業性がない場合には、何らかの工夫が必要となる。

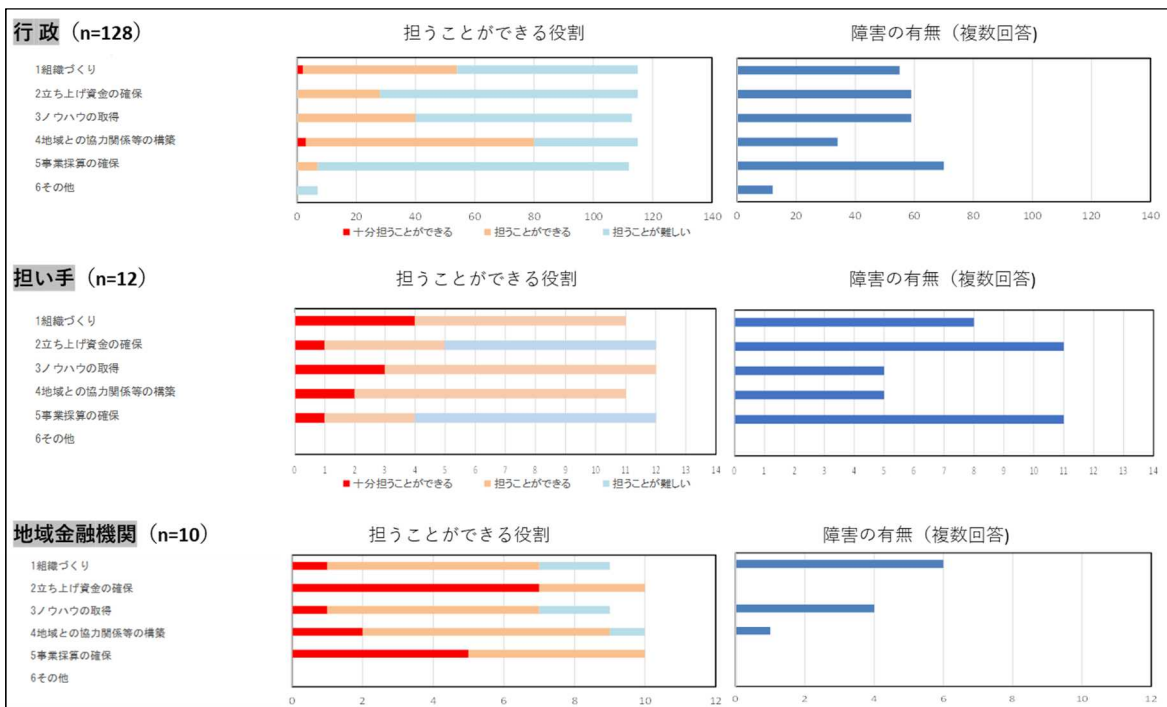


図 3-2-27 活動の立上げ、継続に関して各主体が担うことができる役割と障害の有無 (再掲)

第2項 地域の関わり方の検討

前項のアンケートでは対象に含まれなかった地域住民等の地域マネジメントへの関わりとその意向を把握するため、具体のフィールドにおいてワークショップを開催した。なお、ワークショップに当たっては、自治会、民生委員、住民サークル、社会福祉協議会、地域包括支援センター、市役所といった地域に関わる主体に参集いただき、連携・協力による取組の可能性を検討した。

(1) ワークショップの概要

①対象地区の選定

対象地区は、ケーススタディ実施地区のうち、市及び地域住民の協力が得られたA-4地区とした。

改めて当該地区の概要を述べる。同地区は1967年に開発行為によりまち開きが行われ、その後も開発行為や土地区画整地事業により順次整備が進められた約44haの戸建て住宅地である。地形的には駅前から続く中心部分と、斜面を挟んで一段下がった周辺部分の2段の平地で構成されている。地区の大部分は戸建ての住宅地が占めており、駅前通り沿いと鉄道を挟んだ幹線道路沿いには店舗や事務所が並んでいる（図3-2-28）。ただし、駅前通り沿いは空き店舗が多く、住宅地内でも空き家や空き地、駐車場といった低未利用ストックが散在している。

2015年時点の人口は3,307人、世帯数は1,451世帯である（図3-2-29、図3-2-30）。1995年以降のデータをみると、生産年齢人口の減少とともに高齢化が進展しており、近年は人口・世帯とも減少傾向が強い。

なお、空き地・空き家等の低未利用ストックが地区全域に散在している一方で、菜園利用や隣地との敷地統合等の利活用の事例も少なくない（図3-2-31）。



図 3-2-28 地域の土地利用と特徴

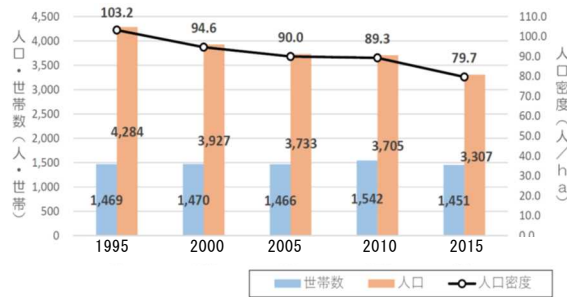


図 3-2-29 人口・世帯の動向（再掲）

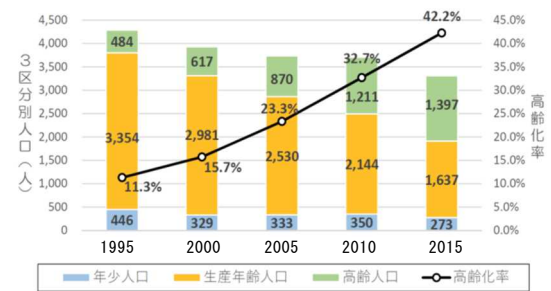


図 3-2-30 三区分別人口動向（再掲）



図 3-2-31 地域の様子（再掲）

②ワークショップの方法

ワークショップについては、行政職員同士での意見交換会を開催¹した後、地域での意見交換を2班に分かれて実施した（図 3-2-32）。

【開催概要】

■行政職員による意見交換会

○開催日：2019年12月26日

○参加者：行政職員15名

（空き家・空き地利活用担当課、空き家・空き地対策担当課、市民協働担当課、高齢者・福祉担当課、企画政策担当課）

○内 容：各課の事業等についての情報共有

- ・対象地区に関して所管している計画・事業と現地情報
- ・ストック利活用に係る事業や関連情報

¹ 地域での意見交換会に参加するに当たり、職員の所掌事務がそれぞれ異なることから、担当職員が不在でもスムーズに話し合いが進められるよう、事前に各課の事業等について情報共有することを目的として実施した。

■地域での意見交換会

【第1回】

○開催日：2020年1月21日

○参加者：地域住民(自治会、民生委員、サークル)、地域包括支援センター、行政職員等 計28名

○内 容：①地区に関する情報共有（地区の現状、市の事業、住民ニーズ等）

②意見交換

- ・地域の資源や課題、住民ニーズ等を踏まえた目標（将来像）の設定
- ・空き家、空き地等の利活用シナリオ（目的、取組内容、物件、成果等）

【第2回】

○開催日：2020年2月6日

○参加者：地域住民(自治会、民生委員、サークル)、地域包括支援センター、行政職員等 計27名

○内 容：第1回で想定したストック利活用シナリオに基づき、モデルプロセスを踏まえた取組の進め方を議論し、生じる課題や対処法、関係主体の役割等について検討



図 3-2-32 ワークショップの様子

(2) ワークショップの結果

① 行政職員による意見交換会

ここでは各課が持つ情報を出し合う中で以下の知見が得られた。

○空き家等に関連する取組の段階によってそれぞれ担当課が異なっており、自治会をはじめ地域の担い手との接点を持っているのは、空き家利活用担当課や空き家対策担当課ではなく、市民協働担当課や高齢者・福祉担当課である。

- ・空き店舗の利活用について地元から相談があったことがある。課で対応したが諸々の問題があり計画はとん挫した(市民協働担当課)。
- ・地域の居場所づくりのため、地域支え合いづくり推進協議会が中心となって住民のニーズ調査を行おうとしている(高齢者・福祉担当課)。

○地域の交流施設について各課がそれぞれの視点から取組みを進めている。

- ・空き家の地域交流施設としての活用支援のための制度を検討している(空き家等活用担当課)。
- ・既存の集会所の修繕・改築への補助制度がある(市民協働担当課)。
- ・市が場所を提供しボランティアが運営する制度がある(高齢者・福祉担当課)。

⇒ 地域との関係を踏まえた事業実施のために情報共有や連携の必要性が感じられた

② 地域での意見交換会

ここでは、地域マネジメントのプロセスに関する仮想的な議論を行った。2つの班（A班、B班）がそれぞれに目標（将来像）とシナリオを設け、その実現に向けて低未利用ストックをどのように利活用していくべきか、どのような手法が考えられるかについて、具体的にプロセスを検討した。

この検討のなかで、プロセス1から3の各過程において、地域で具体的に想定される課題や対応策、地域住民等に固有の考え方などを話し合い、目標（将来像）の実現までの障害や地域の役割、行政の役割などが整理された。それぞれの班の検討結果については図3-2-33、図3-2-34にまとめた。

意見交換まとめ（A班）

・子ども・若者世代との交流があるまち ①子ども（子育て世代）が住みやすい ・子供の声があふれる ・子供たちに教える ②若い世代との交流・連携 ・隣接地区の若い人とのタイアップ ・若い人に訴求する魅力を向上	・文化・コミュニティがあるまち ①文化の継承 ・子供達に文化を伝承 ・地区のノウハウの継承 ②コミュニティ活動の継承 ・地区の活動を隣接地区に継承（夏祭りなど）	・高齢者にやさしいまち（生活支援、独居ケアなど） ①移動の足の確保・外出支援 ・地域でお金を集めて対応（タクシー等での送迎など） ②助け合い ・高齢化、独居の進展を踏まえた通院・買い物の支援
・誰もが役割をもつ ①一人一人が役割をもつ ・お互いの長所を見付けられるまち（障子張りの事例あり）	②自助・共助 ・お互いの助け合いがある ・何かあった時に駆けつけたい。ここを終の棲家にしたい	

◆ 概要 集まれる場・交流スペース・たまり場づくり ◆ 取組みの目的・解決しようとする課題 ・住民の楽しみ・生きがいづくり ・若者の魅力づくり、高齢者の生活支援	◆ 活用する空き家、空き地 ・商店街などの便利な場所 ・地区内の空き家・空き店舗・空き地を目的別に使い分け	◆ 利活用の内容 ・交流サロン、高齢者の交流の場 ・若者が集まれる場所	◆ 目指す成果 ・住民＋αが運営 ・公的な補助等を活用
--	---	---	---

プロセス1 【地域情報の把握】

【概要】 どのような情報を、誰が、どこから、どのように獲得し、共有、方向付けしていくか		
地域共通のビジョンやスローガンを共有 実現までの障害と課題 ・誰が検討し、策定するのか ・人が集まってこない根本原因、多様化する要求やニーズなどを的確に整理できない 行政の役割 ・条例など公的な位置づけで地域での検討を下支えできないか 地域の役割 ・自治会の活動方針 ・地域全体の取組方針としての活用・発展できないか	空き地・空き家等の情報や地域ニーズをアンケートにより収集 実現までの障害と課題 ・空き地・空き家等があるが権利・所有者情報の把握は難しい ・地域に根差した調査主体でないと、適切な把握・リストアップができない 行政の役割 — 地域の役割 ・自治会が実施するアンケートは限界がある ・地域支援合いづくり協議会によるアンケートをうまく活用できないか	地域における情報交流・共有のプラットフォームを構築 実現までの障害と課題 ・自治会加入率は50%強にとどまり、幅広い情報収集に十分とはいえない状況 ・活動主体は多いが横の連携が不十分 行政の役割 — 地域の役割 ・自治会は日常の口コミに強み ・地域支援合いづくり協議会は多様な主体の意見を引き出すことが可能 ・地域で活動する交流サークル（情報交歓会）との連携も考えられる

【課題や工夫】 ・地域における共通の指針（ビジョンやスローガン）の策定 多様な関係者の取組の検討・調整・実施の際の判断基準を共有する。 ・継続的に情報を集め、客観化し、地域の関係者で共有する仕組みづくり アンケート情報を把握するとともに、定期的協議・交流による日常的な情報交換が可能なプラットフォームを構築する。これらの実現に向けては自治会や地域支援合いづくり協議会など既存の組織を効果的に活用する。

プロセス2 【マッチング】

【概要】 誰が、何の目的で、何を、どのように調整するか	
活用可能な空き地・空き家等の絞り込み、所有者との調整や交渉 実現までの障害と課題 ・所有権の調整、家賃等のハードルが高い ・空き家の活用は近隣への配慮（騒音等）が必要 ・空き地はハードルが低い。投資等の費用が小さく、菜園等ならできる 行政の役割 ・条例など公的な位置づけで地域での調整・交渉を下支えできないか 地域の役割 ・所有者との交渉や契約は然るべき組織や法人化がないと難しい ・NPO等を立ち上げては	意欲のある活動主体への情報発信、実行に向けた調整 実現までの障害と課題 ・既に活動している人が多いが、彼らに情報発信できていない ・自治会の活動にもボランティアが必要な状況 行政の役割 ・人材バンクを検討中 地域の役割 ・自治会や地域支援合いづくり協議会に活動ニーズが集まる ・人材バンクとの連携ができないか
イメージ ・土地・建物の構造 ・利活用形態 ・オーナー交渉 など 空き家、空き地等 マッチング 活動主体 課題やニーズ ・立地場所 ・規模 ・用途等の制限 など ・目的 ・活動内容 ・採算性 など	

【課題や工夫】 ・法人の立ち上げ 空き地・空き家等の利活用のための交渉・調整・契約等は自治会では担いきれないため、法人格を有するマッチング組織を検討する。 ・人材バンクの構築と、官民での共同運用 市が検討中の人材バンク制度との連携を目指し、地域に多く存在する活動主体への情報発信や調整機能を備える。
--

プロセス3 【活動の立ち上げ・継続】

【概要】 事業や体制をどのように検討、構築し、持続性を確保するか	
できることから実践 実現までの障害と課題 ・地域主体の活動では費用の調達が実現のネックになる ・「お休み処」の開設が難しい状況 ・利用できる場所は、地域的に偏っており（自治会館は地区端、老人福祉センターは地区外など）、気軽に会話や交流、イベントができる場所が不足 行政の役割 ・現状ではリノベーションの補助はないが、今後、支援の可能性はある ・サロンの家賃・運営費への補助はある（社会福祉協議会の制度） 地域の役割 ・空き地・空き家等を活用するメリットはなにか、動機の提供が難しい ・空き地の活用に対しては、自治会による草刈りなどのサポートが可能であり、実現可能性が高い ・自治会館を使ってもらいたい	多様な有志の巻き込みや事業者との連携による活動の発展 実現までの障害と課題 ・活動していない人の意欲をどう引き出すかが課題 ・時間と余裕がある70才以上を対象とした活動をやるにしても、どのように巻き込めばよいのか 行政の役割 — 地域の役割 ・自治会や地域支援合いづくり協議会は、活動のなかで有志に呼び掛けることが可能 ・日頃のおしゃべりを通じ、自分なりに口コミで裾野を広げることも可能 ・地元農家とのタイアップも考えられる

【ポイント】 ・お金のかからない取組からの立ち上げ 活動実践の最大のネックは資金調達のため、初期費用が比較的小さい空き地活用の実現可能性が高い。空き家活用の際には行政の補助等の支援の検討も必要。 ・地域に存在する活動主体等との継続的な交流機会の確保 有志の巻き込みや事業者との連携等を見据える。
--

図3-2-33 A班の検討結果

意見交換会まとめ（B班）

・コミュニケーションが取れて雰囲気も明るい

- ①まちの雰囲気を明るく
 - ・挨拶だけでも、まちの雰囲気は変わる
 - ・隔たりの感じないまち

- ②助け合い
 - ・近所付き合いが活発になれば助け合いも生まれるだろう

・多種多様なサロンへ歩いて行ける

- ①サロンに誘いやすい環境
 - ・サロンが近くに存在
 - ・子供達が遊びに来るようなサロンにも憧れる

- ②集まる場
 - ・いろいろなことを試せる
 - ・企画が増えれば近所の方も誘いやすい

◆概要

設備整備の前にまず出会いをつくる

菜園・花壇など既にやっている人が多く取り組みやすい活動を自治会館や公園、グリーンベルトを活用し、外に出て活動する人を増やす

◆取組みの目的・解決しようとする課題

- ・外に出てくる人や機会をつくる
- ・自治会活動への協力や参加を促す

◆活用する空き家、空き地

- ・始めは自治会館や公園、グリーンベルトを活用する

◆利活用の内容

- ・花壇をつくり、気軽に集まれる空間を創出
- ・住民同士の交流を図る

◆目指す成果

- ・活用した空き地が出会いの場となる
- ・花のまち

プロセス1 【地域情報の把握】

【概要】

どのような情報を、誰が、どこから、どのように獲得し、共有、方向付けしていくか

住民が集まる活動をしたい

実現までの障害と課題

- ・住民ニーズが把握できていない
- ・個人的に活動している人は存在するが、その活動は知られていない
- ・運営の主体が見当たらない

行政の役割

—

住民の役割

- ・始めから活動始めるのではなく、好きな人が集まり、自然にサークル的な活動になる
- ・自治会と地域支えあい協議会にてアンケートを行う計画が立っている
- ・住民ニーズを把握することで、集まりやすい活動や場所づくりに反映することが可能
- ・自治会で活動を助ける

花壇・菜園を想定した際の問題と役割

実現までの障害と課題

- ・土地情報の把握ができていない。
- ・空き地を借りるより、他の土地を借りの方が簡単。わざわざ土地情報を調べて借りない
- ・誰がやるのか、興味がある人の把握ができていない
- ・菜園として利用するのであれば、100坪はないと難しい。

行政の役割

- ・管理不全により問題化されない限り、空き地の情報は確認しない
- ・グリーンベルトは老人会の管理実績もあり、適切な管理を条件に地域で使用することは可能

住民の役割

- ・公園を使用して花を栽培している人、個人的に自家菜園をしている人やグループ（愛菜会）が存在し、担い手の可能性がある
- ・始めから空き地を活用するのではなく、公園から活動始めてみては
- ・ご近所レベルでなら空き地の情報を知っている人はいる

花壇・菜園の利用を受けた朝市の活動

実現までの障害と課題

- ・花壇では採算をとるのは難しい→朝市の開催
- ・毎月、毎週開催したいが、定期開催は難しい。上手く収穫できるかも分からない
- ・どこを利用するのか、誰が運営するのか、利益を得るのか。検討しなければならない

行政の役割

—

住民の役割

- ・自治会主体で活動を助ける。盆踊りイベントなどに組み込んで朝市を開催することもできる
- ・場所は自治会館や公園を利用できる
- ・公園を使用して花を栽培している人、個人的に自家菜園をしている人やグループ（愛菜会）が中心となり活動を行う

プロセス2 【マッチング】

【概要】

誰が、何の目的で、何を、どのように調整するか

利用可能な空き地借用の交渉と整備

実現までの障害と課題

- ・菜園として土地を借りたいときに貸してくれる人は少ない。親が土地利用を許可しても子どもが土地を売りたいとなると利用が難しい

- ・個人間のやり取りではトラブルが起きやすい

- ・行政の介入がないと土地の借用は難しい

- ・環境設備が整っていない駐車場や水道設備、住宅跡の基礎撤去等

行政の役割

- ・自治会が実際に活動を始めたときに、不在地主に対して土地利用の案内や紹介をすることができる
- ・グリーンベルト、公園は適切な管理をする条件で利用可能

住民の役割

- ・実際に土地を借用している人がいるため、土地借用に関するノウハウはある

プレイヤーの発見と実際の活動に向けた情報発信

実現までの障害と課題

- ・やりたい人を見つけれない

- ・やりたい人を実際に活動させる仕組みができていない

行政の役割

—

住民の役割

- ・アンケートや口コミを通じてニーズとやりたい人を見つける

- ・活動を小さく始め、自治会だよりにて活動の広報を行うことで、プレイヤーを増やす。取り組みそのものが活動のPRにも繋がる



【課題や工夫】

- ・行政と自治会で、できないことを補完する関係性をつくる
- 土地の借用は行政、住民のマッチングは自治会が何らかの役割を果たせる可能性あり。

・土地のマッチング

グリーンベルト等公共用地は、老人会の管理実績もあり、適切な管理を条件に使用可能。公共用地の利用に加えて、不在地主に土地利用の案内や紹介をすることで、活動の場を民地にも広げていく。

・住民のマッチング

アンケートや自治会だより、口コミにて活動を宣伝。やりたい人のマッチングを補助する。実際の活動に繋がれば、取組そのものが活動のPRにも繋がる。

プロセス3 【活動の立ち上げ・継続】

【概要】

事業や体制をどのように検討、構築し、持続性を確保するか

支援制度の活用や活動拠点と活動の継続

実現までの障害と課題

- ・誰が管理するのか、リーダーを務める人がいない

- ・必要資金と財源の確保の見通しがつかず、活動継続の仕組みができていない

行政の役割

- ・活用は状況によって異なるが、市営の貸農園の場合年間3,000円程度で土地と水道の施設が借用できる制度が存在する
- ・行政・民間の補助制度を紹介可能

住民の役割

- ・自治会館を利用して活動ができる

- ・朝市と自治体のイベントを合同開催することができる

- ・自治会だよりや口コミにて広報することで、集客は期待できる

- ・自治会には種代などの補助金をだすことができる

- ・アダプトプログラムや民間の助成金が存在し、上手く活用すれば活動の継続に繋がる

活動の広がりや集まり・出会いの場としての発展

実現までの障害と課題

- ・活動自体に参加しない人をどのようにして呼び込むかが課題
- ・活動が一か所で完結しないよう、様々な活動と「土地利用」に対する意識付けをするにはどのようにすればよいのか
- ・出会いの場の創出のために地域の活動を広げる必要があり、見通しが立たないことが課題

行政の役割

—

住民の役割

- ・既に活動している人を中心に活動できればスムーズなサークル活動の醸成に繋がると考えられる
- ・活動のPRを続け、実際に活動せずとも参加できる朝市などのイベントをすることで住民全員が参加できる

- ・活動自体のPRと土地活用の理解が広がることで、利用にあたるハードルが低くなり、アクティブに活動するサークルが増える

- ・サークルが増えると住民ニーズに答えられる幅が広がり、出会いの場としての環境が整備されることが考えられる

【課題や工夫】

- ・実際の活動形態
- 活用は状況によって異なるが、アダプトプログラムや民間の助成金が存在するので、これらの制度を上手く活用し、住民が管理していく形が考えられる。

・採算性について

土地の賃借料が必要なため、収入は必要。公有地から始めてみる。菜園グループがあり、朝市の開催は可能で、自治会だよりや口コミにて広報することで、集客を支援。活動が広がることで住民の交流を図り、出会いの場となる。住民のマッチングがしやすい環境づくり、様々な空き家空き地活用に繋がることによって住民ニーズに答えられる幅が広がる。

以下、A 班と B 班の検討で得られた結果をプロセスごとに整理した。

(a) プロセス 1 「地域情報の把握」

意見交換会では、A 班と B 班で、プロセス 1 に関する取組がそれぞれ 3 つずつ提案された。プロセス 1 の各事項を 3 つのカテゴリーに再配分したうえで、これらの提案内容を整理し（表 3-2-2）、地域住民等がプロセスにおいて担うと考えられる役割とその際の障害について、強み、弱みの観点から分析、整理した。

表 3-2-2 地域での役割と課題

空き地・空き家等に関する調査・情報把握		地域情報（課題・ニーズ、担い手など）の収集		ビジョンの検討や地域の理解促進	
○利活用できそうな低未利用ストックの情報収集 ○空き地・空き家等の所有者や権利情報の把握 ○空き地・空き家等の所有者等の意向把握		○地域の課題やニーズの把握 ○活動主体、担い手の把握・発掘		○地域全体としての利活用等のビジョンの検討 ○啓発活動、地域の理解促進、活動巻き込み	
・地域における情報交流・共有のプラットフォームを構築（Ａ班）					
・空き地・空き家等の情報や地域ニーズをアンケートにより収集（Ａ班） ・花壇・菜園を実施するための情報収集（Ｂ班） ・花壇・菜園の利用を受けた朝市の活動のための情報把握（Ｂ班）				・地域共通のビジョンやスローガンを共有（Ａ班）	
—		・住民が集まる活動をつくりその活動の中で情報収集（Ｂ班）			
強み	弱み	強み	弱み	強み	弱み
・近所レベルでは情報を知っている人はいる ・日常的に交わされる口コミは情報源になる ・自治会よりも幅広い主体が参加する協議会によるアンケートの活用可能性がある	・権利情報・所有者情報の把握は難しい ・近所レベルの情報が地区全体の情報としてまとめられていない ・行政は管理不全等が問題化してはじめて空き地情報の確認をするため、問題化する前の情報を把握する術がない	・地域に高齢者等の活動主体やボランティアは多い ・自治会や協議会がアンケート等で情報収集しようとしている ・より幅広い主体が参加する協議会のアンケートが活用できる ・日常的に交わされる口コミは情報源になる ・住民等が集まる場や機会があれば自然に情報交換がはじまる	・地域の活動主体の横の連携は不十分 ・自治会によるアンケートは情報収集が十分にできない ・住民ニーズを十分把握できていない	・自治会が毎年策定する活動方針を地域全体の取組方針にうまく使えないか ・行政は条例等公的な位置づけで地域での検討を下支えできないか ・ディスカッションの大切さを再認識	・ビジョン等を検討・策定する主体がみえない ・人が集まってこない根本原因や多様化するニーズをうまく整理できない

(b) プロセス2「マッチング」

意見交換会では、A班とB班で、プロセス2に関する取組がそれぞれ2つつ提案された。プロセス2についても、各事項を3つのカテゴリーに再配分したうえでそれらの内容を整理し（表3-2-3）、地域住民等がプロセスにおいて担うと考えられる役割とその際の障害について、強み、弱みの観点から分析、整理した。

表 3-2-3 地域での役割と課題

課題やニーズ、活動条件の共有・検討		活動主体や事業の調整・交渉		空き地・空き家等の仲介・活用提案	
○地域ニーズに対応した活動の検討・共有 ○活動の条件に合う低未利用ストックの絞り込み		○活動を担える主体との調整・交渉 ○事業の実行可能性等の検討		○空き地・空き家等の所有者と活動主体の仲介等 ○住民、活動主体、行政の特徴を活かした連携の提案・調整	
・意欲のある活動主体への情報発信、実行に向けた調整（Ａ班） ・利用可能な空き地借用の交渉と整備（Ｂ班） ・プレイヤーの発見と実際の活動に向けた情報発信（Ｂ班）					
・活用可能な空き地・空き家等の絞り込み、所有者との調整や交渉（Ａ班）				—	
強み	弱み	強み	弱み	強み	弱み
・アンケートや口コミを通じてニーズとやりたい人を見つける ・空き地は利用のための費用が小さくハードルが低い ・公園や緑地等の公共地を借りられる	・やりたい人を見つけて実際に活動させる仕組みができていない ・空き家の活用は、所有権の調整、家賃等のハードルが高い ・空き家は近隣への配慮（騒音等）が必要 ・菜園として土地を借りたときに貸してくれる人は少ない	・自治会や地域の協議会に活動ニーズが集まる ・行政が検討中の人材バンクとの連携の可能性 ・実際に土地の借用例がありノウハウはある ・行政も市民農園のノウハウがある	・自治会の活動にもボランティアが必要な状況 ・既に活動している人が多いが、彼らに情報発信できていない	・行政が検討中の人材バンクとの連携の可能性 ・活動をまず始めて、取組そのものでPRにする ・自治会広報や口コミ等でプレイヤーを増やす ・行政は不在地主への通知に合わせて地域の取組を紹介できる	・個人間のやり取りではトラブルが起きやすい ・行政の介入がないと土地の借用は難しい ・所有者との交渉や契約は然るべき組織や法人化がないと難しい

(c) プロセス3「活動の立上げ、継続」

意見交換会では、A班とB班で、プロセス3に関する取組がそれぞれ2つずつ提案された。プロセス3についても、各事項を2つのカテゴリーに再配分したうえでそれらの内容を整理し（表3-2-4）、地域住民等がプロセスにおいて担うと考えられる役割とその際の障害について、強み、弱みの観点から分析、整理した。

表 3-2-4 地域での役割と課題

事業、体制の検討・構築		活動等の持続・継続性の向上	
○組織づくり ○立ち上げ資金の確保 ○ノウハウの取得		○地域との協力関係等の構築 ○事業採算の確保	
・ 支援制度の活用や活動拠点と活動の継続（B班） ・ できることから実践（A班）			
—		・ 多様な有志の巻き込みや事業者との連携による活動の発展（A班） ・ 活動の広がりがりや集まり・出会いの場としての発展（B班）	
強み	弱み	強み	弱み
・ 自治会館を利用して活動できる ・ 自治体のイベントを合同開催する ・ 自治会だよりや口コミで集客を期待 ・ 自治会や地域支え合いづくり協議会は有志に呼び掛けることが可能 ・ 活動自体のPRと土地活用の理解が広がることで利用のハードルが低くなり活動が増える ・ 市役所のリノベーション補助の可能性がある	・ リーダーがいない ・ 地域主体の活動では費用の調達が実現のネック ・ 利用できる場所は地域に偏在している ・ 空き地・空き家等を活用する側のメリットはなにか、動機の提供が難しい	・ 自治会は種代などの補助金をだせる ・ 市のアダプトプログラムや民間助成金を活用できそう ・ 朝市などのイベントはだれでも参加できる ・ 地元農家とのタイアップも考えられる ・ 自治会による草刈りなどのサポートが可能 ・ サロンの家賃・運営費への補助がある（社会福祉協議会の制度）。 ・ 既に活動している人を中心に活動できればスムーズなサークル活動の醸成に繋がる ・ サークルが増えたと出会いが増す	・ 必要資金と財源の確保の見通しがつかず活動継続ができない ・ 活動していない人の意欲を引き出せない ・ 活動が一か所で完結しないよう意識付けはどうすればよいか ・ 出会いの場の創出のために地域の活動を広げる必要があるが見通しが立たない

(3) 地域マネジメントに取り組む際の留意点

①の整理をもとに、地域住民も含めて地域マネジメントに取り組む際の留意点をプロセスごとに整理した。

① プロセス1「地域情報の把握」

- 空き家等の所有者情報をご近所レベルでは把握していること、既にアンケート等により取組に関するニーズ把握を試みている活動主体があること、表に現れないが自主活動している個人やグループは少なくないことなどから、低未利用ストック、地域ニーズや担い手に関する情報が地域内に蓄えられている可能性がある。
- 地域内の情報を共有・整理するために、自治会の他に各種グループ、地域に関連する多様な主体によるプラットフォームがあると良い。
- ※低未利用ストックの利活用をよりスムーズに進めるために、行政内部でも事業内容や地域情報についての横断的な情報共有ができると良い。
- ワークショップを通じて地域全体のビジョンや指針を策定し共有することができる。行政も条例等で検討のための環境づくりをサポートできる可能性がある。

② プロセス2「マッチング」

- 低未利用ストックの所有者へのアプローチでは、条件面の難易度が比較的低い公園等の公共用地や民間空き地等からスタートし、実績を重ねていくと良い。
- 所有者情報を行政が提供することは難しいが、空き家等の所有者へのアプローチの際に、管理や利活用など地域の取組内容を情報提供することはできる。
- 担い手となる活動主体へのアプローチは、自治会の広報や住民の口コミで行えるほか、試行的に始めて見せていくことで取組そのものがPRにつながる。
- マッチングに際しては、地域と行政の補完が不可欠。行政に後ろ盾となってもらうことで信用が高まる。地域に蓄積されているノウハウの共有も必要である。

③ プロセス3「活動の立ち上げ、継続」

- 活動の資金面では、立ち上げ時に初期費用の少ない取組（公共用地等）から始めたり、民間機関や行政等の支援制度を整理しておき、目的に応じて使い分ける。地域の既存ネットワークや資源を活用し省力化を図るとともに、取組の中に収益につながる事業を組み込む。
- 既存組織や住民の協力による周知を行うほか、見せる活動で地域にアピールしていくことで認知してもらい、マッチングや参加のハードルを下げる。多様な参加形態を設けることもこれに資する。

第4章 まとめ

本調査研究では、第2章で把握した都市のスポンジ化の状況を前提に、第3章では地域課題の解決等に向けた低未利用ストックの利活用マネジメントについて、①地域情報の把握、②マッチング、③活動の立ち上げ・継続の3つのプロセスに沿って、先進事例調査、関係主体アンケート、地域住民とのワークショップにより検討してきた。

前章において、それぞれの調査結果から得られたマネジメントにおける課題とポイントとなる事項を整理したが、ここではプロセスごとに主要な知見を改めて取り上げ方向性を述べることでまとめとしたい。

まず、地域情報の把握の際に課題として挙げられるのは、空き家・空き地の所有者情報等の把握の困難性である。各主体はこれらを行う意思は持っており、また、それぞれ調査等によって情報がある程度有している場合もあるが、個人情報保護のような制度上の制約や関係者間のネットワーク不在等の要因により共有されない事態が生じる。

一方で、地域課題の解決を図るに当たって低未利用ストックはそれ自体あくまでも手段であり、これらの物件や所有者情報とともに地域のニーズや担い手等の情報も把握する必要がある。そこで、多主体¹の参加によるプラットフォームを設け、各主体が保有する、または入手したい情報を共有することにより個別案件のマッチングにつなげることが考えられる。組織形態としては、近年制度化する自治体が増加している地域運営組織²のイメージが近く、地域のビジョンを示し、総合的なマネジメントの取組の一つとしてストック利活用を位置付けることも考えられる。なお、こうした横断型プラットフォームの有用性については、前述のとおり行政内部においても同様で、ストックの担当課とそこでの活動団体等の担当課の連携は、地域でのストック利活用の促進に資すると考えられる。

マッチングについては、地域における信頼や公的信用が重要性を持つことや、情報をより具体的に共有する必要があるため、公民が連携し、取組に際して自治会や行政が地域での後ろ盾になる、住民や自治会が地域の情報を提供する、行政がストック所有者との情報面での仲介役を果たす³などそれぞれの役割を補完し合いながら進めることが期待される。とはいえ、仲介・契約、場合によってはリフォームなど専門性が求められるため難しい部分であり、ノウハウ習得のために研修等を含め、行政や中間支援団体によるサポート体制づくりも重要である。また、この部分については地域に立地する不動産事業者にも業務としての仲介にとどまらず、マネジメントに関わる主体として役割を期待したい。地域に根差した事業者は、多くの物件情報を蓄積し地域全体を把握しており、こうした専門知識と地域情報を有する存在はマネジメントへの専門的な助言の適任者といえる。

最後に、活動の立ち上げ・継続については各主体から資金面の課題が多く挙げられており、特に商業・業務地域ではない住宅地の場合には事業性が低いため、明確な解決策は得

¹ 地域の実情に応じて、例えば、地域主体として自治会や民生委員、ボランティアやサークル、高齢者向けや子育て等のサービス事業者、社会福祉協議会、行政から市民部局や建設・環境（空き地・空き家）等部局、地域包括支援センター等高齢者・福祉部局などが考えられる。

² 地域課題の解決のため、地域の関係主体により構成される協議組織。「小規模多機能自治」の担い手、「小さな拠点」の運営主体としても位置付けられる。

³ 個人情報保護に配慮した対応として、所有者に対して地域の利活用の取組を紹介・推薦する、所有者の同意を得て連絡先等を地域に提供するといったことが考えられる。

られていない。しかし、先進事例にみられるように、地域課題の解決の取組を公的なものとして位置づけて行政から収入（指定管理や業務委託等、地域運営組織の場合は交付金）を得る、ストックの活用により利用料等の収益事業をつくる、地域住民からの会費や出資⁴を募る等、多様な手段の可能性を考慮すべきである。また、地域情報の把握やマッチングも含め、マネジメントを進めるには多くのプロセスを踏む必要があるため、その時々で中間支援組織や地域金融機関等の支援団体への相談あっせん、先進事例やメニューの紹介など、補助金によらない形でも、取組に伴走した側面的な支援が行政等から得られることも重要である。

謝辞

本調査を進める上で、有識者による意見交換会を設け、調査検討の視点や方法等について有益なご助言をいただいた。有識者として参加いただいた饗庭伸氏（東京都立大学都市環境学部 教授）、大友康博氏（認定 NPO 法人大阪 NPO センター 事務局長）、坂倉杏介氏（東京都市大学都市生活学部 准教授）、真野洋介氏（東京工業大学環境・社会理工学院 准教授）（五十音順）に対し、ここに記して感謝の意を表したい。

⁴ 事例で紹介した事業への出資の形以外にも、地域住民出資による会社組織やコミュニティ財団の設立等の例もある。