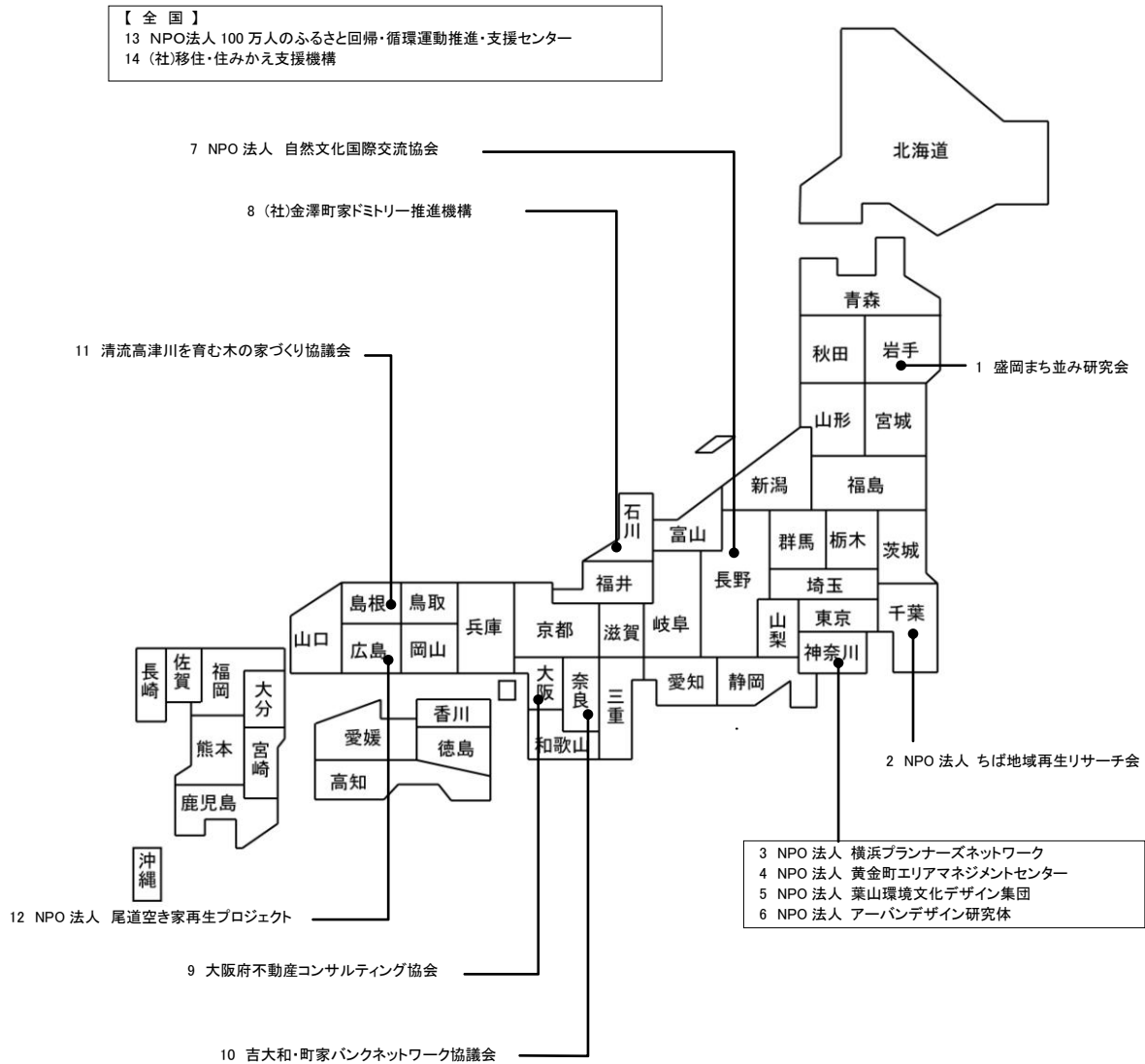


## 第2章 支援対象団体の活動概要

### 2-1 支援対象団体の概要

ここでは、支援期間内に14団体が実施した活動内容を概括する。下図には支援対象団体の活動地域を示している。

各団体の活動内容や各団体による成果目標や成果・評価等については次項に示す。



■支援対象団体 14 団体の活動概要一覧

番号	団体名	事業名	活動概要	活動地域
1	盛岡まち並み研究会	盛岡市町家等再生活用による空き家等対策仕組みづくり事業	盛岡市中心街を対象に、利活用の提案型仲介システムの検討等を不動産業協会と連携して実施。	岩手県 盛岡市
2	特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ	地域宅建業者と協力する需要者へのオーダー・リフォーム・サービスによる空き家流通促進-デザイン性向上とミスマッチの解消	海浜ニュータウン等を対象に、オーダーリフォーム社会実験等を自治会、マンション管理組合等と連携して実施。	千葉県 千葉市美浜区高洲・高浜
3	特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク	横浜市郊外計画住宅地における空き家等再生・流通促進体制の整備事業	横浜市の郊外計画住宅地を対象に、郊外不動産事業モデルの構築等をまちづくり団体等と連携して実施。	神奈川県 横浜市
4	特定非営利活動法人 黄金町エリアマネジメントセンター	創造的な人材の職住近接を目指した空き家流通促進に関するシステムづくり～新しい都心居住を目指して～	横浜市の中心市街地を対象に、空き店舗兼住居のリノベーションの検討等を、協議会・町内会等と連携して実施。	神奈川県 横浜市中区黄金町他
5	特定非営利活動法人 葉山環境文化デザイン集団	葉山の古民家の利活用によるまちづくり計画	神奈川県葉山町を対象に、空き家のサービス付き高齢者住宅等への活用事業を、社会福祉協議会等と連携して実施。	神奈川県 三浦郡葉山町一色
6	特定非営利活動法人 アーバンデザイン研究体	関内関外地区の防火帯建築など古ビルの再生活用まちづくりの相談態勢づくり	横浜市関内地区等を対象に、用途複合型の賃貸ビル・共同住宅の再生を促進する事業を、地元住民と連携して実施。	神奈川県 横浜市関内地区
7	特定非営利活動法人 自然文化国際交流協会	空き家修復・有効利用のサポート並びに1ターン 2 地域居住の支援による地域の空き家活用の推進事業	長野県立科町を対象に、移住・2 地域居住希望者者の移住後の仕事づくり支援等を、地域の企業等連携して実施。	長野県 北佐久郡立科町芦田
8	一般社団法人 金澤町家ドミトリー推進機構	空き町家の定期借用による共同アトリエの創出事業 有効活用事例の提示と潜在需要の把握	金沢市の中心市街地を対象に、大学生を中心とした町家の定期借用を活用した事業を、大学等連携して実施。	石川県 金沢市
9	大阪府不動産コンサルティング協会	不動産信託手法によるニュータウン空き家再生事業に係る調査研究	千里ニュータウン等を対象に、不動産信託を活用したニュータウン空き家スキームの検討等を、建築業者・不動産流通業者と連携して実施。	大阪府（近畿圏）
10	大和・町家バンクネットワーク協議会	大和・町家バンクネットワークによる町家情報発信及び地区バンクの推進事業	奈良県の複数の空き家バンクを行っている地区を対象に、各地区の連携を促進する事業を、行政・まちづくり団体が連携して実施	奈良県 橿原市今井地区他
11	清流高津川を育む木の家づくり協議会	高津川流域型養老孟司提案の“参勤交代（二地域居住）”から“田舎への定住”実現事業	島根県益田市他を対象に、広域的な空き家ネットワーク構築等の事業を、地元自治体等と連携して実施。	島根県 益田市、津和野町、吉賀町
12	特定非営利活動法人 尾道空き家再生プロジェクト	脱空き家化支援パッケージと、旧市街独自の居住プログラムの確立	尾道市旧市街を対象に、空き家管理代行システムの検討・試験的实施等を、大学・行政と連携して実施。	広島県 尾道市旧市街一円
13	特定非営利活動法人 100万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター	ふるさと空き家市場化の仕組み構築と協議会設立準備事業	全国を対象に、「低廉水回り改修モデル」普及と「借り手」探索方法の検討等を自治体・宅建業協会と連携して実施。	全国
14	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構	郊外ニュータウンにおける空き家の賃貸資産化促進事業	全国を対象に、マイホーム借上げ制度の制度改訂等を鉄道会社・自治体等と連携して実施。	全国

## 2-2 支援対象団体の活動概要

### 1 盛岡まち並み研究会

#### ■活動概要

盛岡市中心地の鉾屋町地区は、歴史的な街道筋にあり町家の町並みが形成され、周辺には寺院群や歴史的建造物が多く残る。平成 15 年、住民による町家の保存活用運動(盛岡まち並み塾)は、暮らし文化の継承とともに大きな成果を生んでいる。現在までに 15 軒の改修・修景が進む一方、7 軒の町家が解体されている。

このような歴史的町並みと空き家増加による課題が顕在化している当該地域を対象に、地域が抱える実情(高齢小世帯化、老朽化、相続)に合った町家の活用、町並み修景、賑わい創出を前提とした総合的な不動産流通、活用の仕組みづくりの検討を行っている。

#### ■事業の成果(団体による自己評価)

成果指標	1. 空き家の流通・利活用を促進するための仕組み・組織の確立。 2. 町家等の歴史的建造物の空き家(8件)の保存・活用 3. 対象地域内の空き家の利活用促進(登録件数の増加)
従前	1、活用した空き家件数：4件(平成19年度から平成22年度まで) 2、空家流通に関する組織体制なし、保存利活用側からとしての検討体制あり(平成22年度)
事業実施年度の目標	空き家の流通促進のための仕組み(提案型仲介システム)・組織(システム運用体制)を設立。
中長期目標	3年間で、対象地域内の空き家(本年度調査で27件)のうち、仲介システム・組織で10件以上の登録。5年間で、町家等空家(予備軍含めて)30~50件の再生、活用(契約成立含めて)を目標とする。
実際に得られた成果	今年度の目標は、ほぼシステムとしては達成できた。研究会のメイン事業として実施していく。しかし、不動産業者の参加が極めて少なかったのは課題であるが、当面年間2、3件程度と考えると、これから、ニーズがあることがわかれば変わると思われる。
活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価	不動産業社との連携は、入り口を開けたことにはなり、今回の成果を広報することで今一步前にすすめる。仕組みが動き出すことで、必要性、有効性が明らかになるだろう。シンポジウムには多くの調査対象となった所有者が来ており、反響は大きかったようだ。また、ヒヤリング調査で直接に接したことで親近感も生まれ、今後重要な作業であった。空家の現地調査5件、歴史的建築物活用の可能性のある現地調査10件は、今後丁寧に接触することで、成果を上げることができるだろう。
次年度以降の活動の見込み	次年度、短期賃貸(宿泊)は今年度同様に、被災地支援者宿泊が期待でき、初めて一般に情報公開も始めるので徐々に観光系宿泊も増えていくことが予想される。活用修理物件も2件確定しており、賃貸借物件になる。体制については、現在、市、県とモデル事業として協議しているため、3月中には方向が定まる。採択されない場合でも自力でスタートさせる。

## 2 特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ

### ■活動概要

中古集合住宅の空き家化の進む海浜ニュータウンを対象に、空き家流通の促進およびデザイン性の向上のためのビジネスモデルとして、需要者のニーズを中古住宅に反映させるオーダーリフォームの仕組みを提案し、地元の不動産業者と連携して社会実験を試みた。居住者へのアンケートおよびヒアリング調査から課題と可能性を検討し、課題解決のためのモデル設計提案を作成するとともに、セミナー・相談会の開催により情報発信を行った。

### ■事業の成果（団体による自己評価）

指標1	成果指標	①ユーザー向けセミナーおよび見学会の開催数と参加人数 ②不動産業者向け説明会の開催数と参加社数 ③空き家活用、オーダーリフォームに関する相談件数 ④相談窓口の体制の強化
	従前	①ユーザー向けオーダーリフォームのセミナー実施なし ②不動産業者向け説明会の開催数と参加社数：全1回、18社（平成22年度） ③空き家活用に関する問い合わせ：1件（平成22年度） ④オーダーリフォームの相談窓口の設置（平成22年度）
	事業実施年度の目標	①ユーザー向けセミナーおよび事例見学会の開催数と参加人数：全3回、20名 ②不動産業者向け説明会の開催数と参加社数：全1回、20社 ③空き家活用、オーダーリフォームに関する相談件数：2件 ④相談窓口の体制の強化：相談体制の確立
	中長期目標	①オーダーリフォームの相談件数：10件（平成23年度から平成27年度までの5カ年での目標） ②オーダーリフォームの実施件数：5件（平成23年度から平成27年度までの5カ年での目標） ③オーナーからの空き家活用相談件数：5件（平成23年度から平成27年度までの5カ年での目標）
	実際に得られた成果	①ユーザー向けセミナーおよび事例見学会の開催：全3回、17名 ②不動産業者向け説明会の開催数と参加社数：未実施（宅建協会の会合の時期に合わせて実施（4月上旬予定）） ③空き家活用、オーダーリフォームに関する相談件数：4件 ④相談窓口の受付体制
成果2	成果指標	⑤オーダーリフォーム事例の調査件数 ⑥住まいに関する地域固有の典型課題の収集数 ⑦住まいに関する地域固有の典型課題に対応する設計提案ボキャブラリー数 ⑧オーダーリフォームの実施件数
	従前	⑤オーダーリフォーム事例の調査件数：1件 ⑥住まいに関する地域固有の典型課題の収集なし ⑦住まいに関する地域固有の典型課題に対応する設計提案ボキャブラリー数：5タイプ”
	事業実施年度の目標	⑤オーダーリフォーム事例の調査件数：3件 ⑥住まいに関する地域固有の典型課題の収集数：10タイプ ⑦住まいに関する地域固有の典型課題に対応する設計提案ボキャブラリー数：10タイプ
	中長期目標	⑤オーダーリフォームの実施件数：5件（平成23年度から平成27年度までの5カ年での目標） ⑥住まいに関する地域固有の典型課題に対応する設計提案ボキャブラリー数：30タイプ（平成24年度から26年度までの3カ年での目標）
	実際に得られた成果	⑤入居前リフォーム事例の調査・ヒアリング：5件 ⑥住まいに関する団地特有の典型課題10タイプを整理 ⑦住まいに関する団地特有の典型課題に対する提案ボキャブラリー10タイプを作成

<p>活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価</p>	<p>活動の効果：活動成果の計測として、再生・活用された空き家件数の増減について、地域全体の把握は困難であったが、本事業の中で1件、投資目的での空家の購入・賃貸化の相談を受け、リフォームを実施している。今後は地域内でのこうした動きの把握に向けて、マンション管理組合等との連携が考えられる。</p> <p>必要性：アンケート調査から、既存の流通物件およびリフォームのミスマッチと課題が明らかになった。リフォームをして入居している居住者でも住まいへの不満足度が高い場合があり、物件の流通促進方法とともに、適切なリフォームのサポートと啓発が必要とされている。</p> <p>効率性：昨年度までの実績から、オーダーリフォームの具体化に向けた体制が整えられた状態であったため、必要に応じて不動産業者への質問や確認を適宜行うことができた。また、リフォーム事業の成果物の見学会では、実際の住まいを体験することができ、イメージの具体化につなげることができた点が効率的であった。</p> <p>有効性：アンケート・ヒアリング調査からは、オーダーリフォームによる物件の価値向上、売却要望および購入需要のニーズのマッチの可能性が明らかになった。一方で、実施の上では不動産業者の既存ツール上での活用の困難さ、物件流通におけるスピード感の必要性など、クリアすべき課題が明らかになった。</p>
<p>次年度以降の活動の見込み</p>	<p>今年度の活動により、オーダーリフォーム特有のリフォームの課題が明らかになった。こうした課題を解決するモデルプランを改善・充実させることで、良質な中古住宅の活用へつなげると考えられる。また、課題を先読みしたモデル提案により、中古住宅の購入者への発信につながり、オーダーリフォームの新たな意義が増すことが期待される。</p> <p>今年度の成果を宅建協会で発信し、また不動産業者と連携した相談体制を維持することで、継続的に不動産業者との連携を図っていく。</p> <p>さらに、今年度は社会実験の時期が年度末と重なり、3月末の売り出し時期に合わせるスピード感が必要となったため、推進が難しくなったことが考えられる。空き家活用の相談窓口の体制を維持し、常に売主および買主を募集し、不動産業者へアプローチできる体制にしておくことが望ましい。今回は賃貸化希望の居住者がおり、リフォームの提案を行ったが、不動産業者との連携可能性を探るこうした事例に積極的にアプローチし、提案を続けることがオーダーリフォームの普及の糸口となると考えられる。</p>

### 3 特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク

#### ■活動概要

横浜市の郊外団地におけるまちづくり担い手との協働による空き家調査を実施するとともに、これと並行して、郊外の新しい住まい手（大学生・留学生・アーティスト・福祉担い手など）の郊外住宅需要のアンケート調査やワークショップを行った。さらに郊外不動産事業モデルの構築を目指し、行政・大学・社協・公社・UR・不動産事業者などとの協議や、空き家マッチング実験、シンポジウムやパンフレット・提言書の作成・配布によるネットワーク拡大を進める活動を実施している。

#### ■事業の成果（団体による自己評価）

指標1	成果指標	①空き家活用について当団体と協働する地区数：各地域で活動している住まい・まちづくり担い手(自治会・町内会、住宅管理組合、まちづくりNPOなど)との、空き家等状況の情報共有、空き家を含む地域再生に関するアドバイス・技術提供、地域間の情報交流、空き家利用者のマッチングなどの協働体制をつくる。 ②「(仮)地域まちづくり交流会」の継続的開催。
	従前	これまで当団体では、空き家所有者及び利用希望者双方からの相談に対応する、空き家活用相談窓口の活動を展開し、4件の成約実績をあげることができた。しかし、空き家の再生・流通は、各地域の住まい・まちづくり担い手との協働が不可欠であり、そのための体制が未整備だった。
	事業実施年度の目標	①4つの地区(市公社市沢団地、西柴団地、湘南八景地区、湘南桂台地区)とのモデル的な協働体制をつくる。
	中長期目標	①次年度から3～5年の間に、12以上の地区における、住まい・まちづくりの担い手との協働体制をつくる。 ②「(仮)地域まちづくり交流会」の年1回以上の開催。
	実際に得られた成果	・4つの地区の担い手の協力で空き家調査を行い、その成果を各地区の自治会やまちづくり団体などにフィードバックすることで、空き家活用の協働のあしかりをつくることができた。他地区の担い手に対するシンポジウムやパンフなどでの情報発信により、他地区との協働や、担い手交流会定期的の開催を進める足掛かりをつくった。
成果2	成果指標	①新しい住まい手を対象にした、空き家オープンハウスの年間開催数 ②居住支援を行う機関(公的機関や大学、関連会社など)との協働体制の確立
	従前	従来の不動産事業では、まちを活性化する観点での居住支援コーディネートという取組が行われていない。当団体がそれを目標とした活動を行ってきたが、関係機関との協働体制づくりが未着手で、空き家オープンハウスも行われていない。
	事業実施年度の目標	①空き家オープンハウスの1回開催。 ②居住支援を行う機関との意見交換会の1回開催。
	中長期目標	①空き家オープンハウスを毎年開催する。 ②居住支援を行う機関とのコーディネートの実績をつくる。
	実際に得られた成果	・市公社住宅の空き家オープンハウス(留学生及びアーティストの参加)を開催した。 ・横浜市住宅計画課、政策課、横浜市住宅供給公社、金沢区、金沢区社協、URとの意見交換を行った。新しい住まい手の居住促進と高齢者などの居住支援を進める体制づくりについて、今後とも協議を進めていくこととなった。 ・意見交換を通して大学との連携が必要との認識となっており、横浜市内の3大学(横浜国大・横浜市大・フェリス大)との意見交換も行い、今後とも協議を進めていくこととなった。
活動の成果、必要性、効率性、	・大学生・留学生・アーティスト・福祉担い手など、郊外の新しい住まい手による持続可能な郊外住宅地のモデルづくりについて、行政と共通認識を得て、これからモデルをさらに具体化する	

有効性に関する評価	<p>協働をすすめていくことになった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築協定や地区計画などのかかっている地区における、空き家活用を進め、郊外を活性化することを目的に、まちのルールをもう一度考えることについて、まだ一部であるが各地区の担い手と共通認識を得つつある。</li> <li>・所轄官庁の認可で、当団体のようなNPO法人が宅建業法に抵触することなく、空き家情報を扱うことができることについて、横浜市との協議において確認した。シンポジウムにおいて、空き家だけでなくまちの魅力をつたえていく不動産情報の取り組みを試みている事業者などとのネットワークを形成し、新しい不動産ビジネスモデルの協議を行った。</li> </ul>
次年度以降の活動の見込み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家活用の具体的な実績づくりと並行して、新しい住まい手による空き家活用をマネジメントする組織の確立に向けて、横浜市担当部局や大学、社会福祉協議会などとの協議及び連携づくりを進め、自治会など地域のすまい・まちづくり担い手への”つなぎ”をつくっていく。</li> <li>・「キャンパスタウン構想」など、行政・大学との連携による地域活性化の政策や、URや公社の多世代居住の取り組みなどとのリンクによる、空き家活用を進める。</li> <li>・不動産情報システムなど、不動産事業者との協働を進める。</li> </ul>

#### 4 特定非営利活動法人 黄金町エリアマネジメントセンター

##### ■活動概要

特殊飲食店舗の摘発により店舗の閉鎖が進む初黄・日ノ出町地区では、昔のまちに戻らないよう安心して暮らせるような街を目指し、アートによるまちづくりを推進してきた。本事業では、流通性の低い、空き「店舗+住居」という形態に着目し、小規模店舗以外の物件を対象に、アーティストやクリエイターといった創造産業の集積と、職住近接による新しい都心居住の可能性の検討・検証を実施した。

##### ■事業の成果（団体による自己評価）

指標 1	成果指標	空き「店舗+住居」のリーシング件数
	従前	当NPOがオーナーから直接借り受け、アーティストやクリエイター、ショップ等へリーシングを行った件数：5件（平成21年度から平成23年度まで） その内、空き「店舗+住居」であった物件は3件。
	事業実施年度の目標	空き「店舗+住居」のリーシング件数、1～2件を目指す。
	中長期目標	年間で1～2件程度の空き「店舗+住居」の活用を継続的に進める。
	実際に得られた成果	今年度は、空き物件を1件リーシングすることができた。もう1件は、契約の前段階で止まってしまったこともあり、更なる活動の認知が必要であると考えられるが、年間を通じて1件程度のリーシングを継続的に進めていくことは可能と考える。
成果 2	成果指標	空き「店舗+住居」の流通に有効なアプローチの構築
	従前	空き「店舗+住居」の流通に関するシステムなし
	事業実施年度の目標	空き「店舗+住居」の流通に有効なアプローチを概ね3パターン構築する
	中長期目標	自発的な空き「店舗+住居」の活用をマネジメントする仕組みを検討していく
	実際に得られた成果	流通に向けては、建物の空間に関する要因と所有者とNPOの関係に関する要因の2つが大きな障壁となることがわかった。空間的な要因については、リノベーションプランにて解決できる可能性はあるが、関係性については、今後も活動を継続していく必要がある。
活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価	活動を通じて、空き物件を持っている所有者の思いや実情を理解することができたが、そのサンプル数が少なく、限られており、より多くの所有者の意見を集約できると、それに対するアプローチも類型化できると考えている。その中で、多くの課題はリノベーションにおける改装費用の負担が大きな比重を占めている。当該地域では、アーツコミッションヨコハマという団体がアーティストやクリエイターの事務所開設にあたって助成を行うシステムが摘要されることから、今後はこのような情報とともに物件の紹介を行うことで、課題解決を図る。地域住民が多く生活している場所は、小規模店舗が建ち並ぶ場所ではなく、本事業が対象としている場所であるため、まちづくりの一環として生活環境を改善するような空き家活用事業は地域にとって大きなメリットがあり、必要な事業として位置づけられる。	
次年度以降の活動の見込み	今後は、継続して空き家の所有者との対話の場を作り、ヒアリングを実施し、その延長上に実測図の作成やリノベーションプランの立案、リーシングという流れを確立し、着実にリーシング件数を増やしていくことを目指す。所有者の中には、家賃の設定といったことも自ら判断できない方も多いため、相場となるような指針づくりを、より多くのサンプルの中から見出していく必要があると思われる。そして、その先には、空き家化することを未然に防ぐ方策の検討を行うことが求められると考えている。	



## 5 特定非営利活動法人 葉山環境文化デザイン集団

### ■活動概要

葉山町では、御用邸に代表される別荘や大規模な民家が数多く建ち並び、独自の景観と文化的環境を形成してきたところである。近年、単身者の高齢化や老夫婦世帯の増加により、別荘や古民家が次々に売却されてミニ開発が進められ、葉山の独自の景観魅力が加速度的に失われ始めている。こうした問題解決に向けて、景観保全と共に、高齢者が住み慣れた地域内で住み続け、若者達が気軽に定住できる多世代型のコミュニティの構築を目的として、別荘や古民家の利活用に係る調査や情報発信に係る取り組みを行った。

### ■事業の成果（団体による自己評価）

指標 1	成果指標	文化・歴史的評価が高い古民家の現状調査及び空家状況調査を行う。これを基にして、古民家バンクの構築を進める。
	従前	2004年に古民家の実態調査を行っているが、その当時から7年経過しており、状況は激変している。
	事業実施年度の目標	今年度は一色、堀内地区を中心に調査を行う。
	中長期目標	調査範囲を葉山町全体にまで広げ、空家や空家予備軍のデータベースを構築する。
	実際に得られた成果	文化・歴史的評価が高い古民家の現状及び空家状況を、2004年に当集団が行った調査資料と照らしあわせながら一色と堀内地区を戸別に歩いて調査を行った。同時に写真撮影を行い、2011年度版の調査データとして整えることができた。また、空家予備軍であろうと推察される古民家の所有者の何人かにコンタクトを取ることができ、聞き取り調査や民家の実測調査をさせて頂いた。これを基に古民家バンクの構築を進めることができた。
成果 2	成果指標	高齢者が安心して自己所有の古民家を出て、住み替えとなる魅力的な多世代型共生の住まいを立案すると同時に、残される古民家の利活用計画を立案することにより、古民家が放出されるのを事前予防し、葉山の景観資を持続する。
	従前	住み替え支援を行うための具体的な計画案や施設がなかった。
	事業実施年度の目標	多世代が共生するための住まいや施設計画の立案（1案）。若い世代や子育て世代が古民家を利活用してのシェアハウスやレストラン、ギャラリー等への改修計画の立案（3案）。
	中長期目標	順次共生の住まいや古民家利活用計画を立案すると共に、HPやパンフレットを活用して、住み替え事業を展開し、まちづくりに貢献する。
	実際に得られた成果	高齢者の住まい作りに詳しい設計事務所と協力して、住み替え支援を行うための施設計画案及び既存古民家の改修計画案を立案した。住み替え先としての多世代が共生するための施設計画案の立案に際しては、実際の遊休地を利活用する計画案として作成した。同時に、既存古民家を多世代で利活用できる改修計画案を次の3案立案した。 ①所有者が住むエリアを一部残しながら、多世代で共生するシェアハウスへの改修計画案 ②古民家の良さを残したレストランへの改修計画案 ③複数のアーティストが共同利用しながら住むアトリエへの改修計画案

<p>活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価</p>	<p>現状調査の結果、文化・歴史的評価が高い古民家が2004年と比較して、一色地区では約3割、堀内地区では約5割もの古民家が撤去・解体されたり大きく改変されてしまっていることが分かった。変化の加速度的な大きさに改めて当事業の重要性を痛感した。また、古民家の所有者（貸し手側）へのコンタクトや個別に訪れての聞き取り調査を通じてお互いの信頼関係を少しずつ築きだすことができてきた。ワークショップやアンケートを通じて、若者や子育て世代とのコミュニケーションを図ることができ、借り手側としての意向や要望の度合いを確認することができた。このような直接顔を合わせる機会に、本活動の意図や今後の展開についても周知をはかることで、将来的な協力者を同時に増やすことができた。町や議会と他のNPOとの連携により古民家活用や地域活性化、景観保全に対する理解や協力を得ることができた。今回の活動を通じて、古民家利活用を着実にを行うための布石とし、中長期ときには、定住人口の維持・増加、葉山町の景観価値、歴史的文化的価値の維持・保全とともに、コミュニケーションの醸成、周辺地域への波及効果も期待できる。</p>
<p>次年度以降の活動の見込み</p>	<p>次年度以降は、現状調査の範囲を葉山町全域に広げ、各地域ごとの特性に合った古民家利活用計画案およびまちづくり案を策定していきたい。今回事業対象とした一色・堀内地区は別荘文化の残る住宅地区であるが、他の下山口、上山口、木古庭、長柄地区では里山の景観が主要素となる地区である。これらの地区に対しての住替え支援のあり方は今回とはまた別の手法が必要であろうと推察される。インターネットやパンフレットの配布を通じて、広く古民家の現状の周知をはかれることはもちろんだが、貸し手にとっても、本活動を見ながら、自身が所有されている古民家の価値を再発見してもらい機会になる。本活動は試行実験であるが、活動をする中で得られた情報や、人脈は、今後の社会的資源となる。今回の経験と知見を生かして、葉山町全域をあげての価値と魅力の維持保全に寄与する活動を続けていきたい。</p>

## 6 特定非営利活動法人 アーバンデザイン研究体

### ■活動概要

横浜市都心部の築 50 年ほどになる用途複合型の賃貸ビル・共同住宅の再生に向けての取り組みを促すため、代表的な街並みの吉田町のビルに活動拠点を借り、地元の方やビルオーナーとともに検討を試み、学生も参加して住戸改修の提案や再生の課題整理を実施している。さらに地区のビルオーナーに対して、パンフレットによる呼びかけ、横浜市の関係者と協働での建物調査や入居者等のヒアリングによって、関心をもつ人々を結びつけていく活動を行っている。

### ■事業の成果（団体による自己評価）

成果指標	ビル再生の相談、支援をおこないまちづくりにつないでいくための、組織体制の確立と行政、地域団体などとの連携の構築
従前	ビルオーナーと共に、ビル再生の検討を担う専門的な組織体制なし（平成 22 年度）
事業実施年度の目標	ビル再生のケーススタディを通じたモデル地区での検討組織の設立
中長期目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他の地区での案件の相談にも応じられる組織体制づくりとビル再生ノウハウの共有化</li> <li>・具体的なビル再生のモデルの事業化（簡易な改修に加えて、3 カ年程度で本格的な再生例の実施をめざす）</li> </ul>
実際に得られた成果	<p>吉田町 I ビルにおいて、拠点を開設し、ビルオーナーらと再生検討をすすめることができた。いまのところ任意のグループだが、拠点として使った住戸改修や共用廊下塗装デザイン提案などを継続してすすめることになり、また耐震のさらなる検討にも協力していくことになった。</p> <p>横浜市の関係者（戦後建築研究会や芸術不動産の関係者など）には、私たちの活動を認めてもらうことができ、意見交換会や、共同での調査をはじめることができた。これもさらに継続していく予定である。</p>
活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当初アンケート等で働きかけをすすめてから、個別の相談を試みる計画であったのを、吉田町の協力もあってビルオーナーなどとともに具体的に部屋、ビルの改修の検討を先行することになった。その結果、オーナーなどの考えをふまえた働きかけとなった。反応はよいとはいえないが、再生のとりくみかたを中心に一定の関心を確認できた。</li> <li>・モデルとしてのビル再生の本格的なプラン検討までには至らなかったが、ビルオーナーにとっては長期的なビル全体の再生の話には、すぐに対応できないというのが現実であり、ステップを踏んだとりくみが必要になる。</li> <li>・横浜市との連携は、意見交換や共同調査を通じてさまざまなかたちですすめることができ、成果も共有することができた。</li> <li>・吉田町での波及的な効果としては、まちづくりに前向きな新たな複数の入居者と、地元の若手街づくりメンバーと、私たちや市の関係者とのあいだにつながりを築くことが出来た。さらに、地元の方がシェアアトリエを開設する動きが生まれてきており、エリアの街づくりへ展開しつつある。</li> </ul>
次年度以降の活動の見込み	<p>今年度とりかかった検討を継続するために、活動拠点の確保を工夫していきたい。</p> <p>次の点を視野に入れて取り組んでいきたい。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 吉田町でのビル再生とまちづくりのサポートを協力者を結びつけつつ継続</li> <li>② 関心、意欲のあるビルオーナーを集め、関係者、協力者との意見交換を促すビルオーナークラブのような活動へのとりくみ</li> <li>③ より手頃な規模のビルでの再生モデルの検討</li> </ol>

## 7 特定非営利活動法人 自然文化国際交流協会

### ■活動概要

長野県立科町を対象とした当該団体の拠点周辺地域に毎年増えつつけている空き家の有効活用推進を目的に、1) 毎年地域に増え続ける空き施設・空き別荘などの情報の収集と発信。2) 地域へ移住や都市との2地域居住を希望している人々への支援活動。(仕事づくり・住まいの確保・改修支援・地域コミュニティへの参加) 3) 地域の魅力・情報を発信するための「山の暮らしモデルハウス」の開設に向けた活動、を行った。

### ■事業の成果（団体による自己評価）

指標1	成果指標	物件見学会参加者数鶴・仕事づくり講習会参加者数。空家の再生・流通を促進するための組織体制（空家活用推進協議会）への参加団体数。
	従前	見学会・地域イベント参加者数(年間10名)活用した空家軒数4件（19年～22年）
	事業実施年度の目標	見学会・地域イベント・仕事づくりセミナーなど参加者数年間50名。再活用が決定した空家件数2軒。「空家推進協議会」設立。
	中長期目標	イベント・仕事づくりセミナーなどの参加人数年間120名。再生整備が完了した空家件数10軒。うち利用者が決定した軒数6軒。（5か年目標）空き家入居希望15人（3か年）。空家利用推進協議会参加団体20団体。
	実際に得られた成果	今年度空家見学会参加者延べ23名。仕事づくりセミナー（森林事業・環境教育インストラクター・ツリークライミングインストラクターなど）参加者延べ50名・地域のイベントに都会より関係者として参加した人数延べ80名を数えた。この活動を通じて、当地域のいろいろな魅力や、当地での役割・仕事づくりの可能性などを再発見し、さらに地域に住む人々とのコミュニケーションを深めた「移住」や「2地域居住」希望者も多い。また空家を活用することでリーズナブルに住居を確保できることも理解されたので、空家利用の推進が期待できる。
成果2	成果指標	「森の暮らし」モデルハウス・「森の暮らし」ホームページアクセス数
	従前	地域への移住・2地域居住居住希望者に対応し、情報を提供したり支援するための窓口やビジターセンタなど全く存在しない。
	事業実施年度の目標	モデルハウスや拠点づくりに着手して、ウェブなどでコンセプトや進捗状況などを発信する。年間100万人が通過する立地にあるので、アイキャッチャーのため施設を設置、ホームページ誘導する。HPアクセス数500
	中長期目標	自然暮らし・2地域居住希望者のための専用サイトとしてのホームページを整備し自然暮らしのための情報（衣食住エネルギー文化）を発信する。同時に現地モデルハウスや体験館で実際の情報提供・提案を行えるように体制を整える。
	実際に得られた成果	移住や2地域居住希望者に対応し、情報を提供したり支援するための窓口・ビジターセンターづくりのために、道路わきの空き家を取得し、改装に着手した。階層に当たってはワークショップで計画を立案し、セルフビルドワークショップを組み合わせながら、改修を進めている。これにより移住希望者をはじめ多様な人々・団体とのつながりができ今後の活動に向けて連携が広がってゆく可能性が見えてきた。HPやブログで提供するためのいろいろな情報が集まってくるようになってきた。

<p>活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価</p>	<p>活動の効果について：本年度空家再生実績4棟を目指しているが、現時点で1棟再利用が実現、2棟は計画中、1棟は引き合いがある現状である。</p> <p>活動の必要性について：活動を通じて、目的達成のためには、移住や2地域居住の希望者に対しての、さまざまな支援を行っていくことの重要性が明らかになり、活動の必要性が確認できた。現時点では活動の広報に限られた人にしか届いていないので、広報のやり方を発展させ、広く一般の人々に活動内容が知られるように改善してゆく。</p> <p>活動の有効性：増加している空き家と、増加しつつある移住や2地域居住希望者のマッチングを図り、希望者のニーズに合った支援を行っていけば、確実に空き家の再利用・有効利用は推進していくことが確認でき、取り組みは有効であると評価できた。当団体のみの活動では負担も多く、活動の持続発展も進みにくいので、多くの関係団体と連携を強めていく。”</p>
<p>次年度以降の活動の見込み</p>	<p>今年度の活動を踏まえて、取り組みの方向性がかなり明らかになった。また助成金などの支援を受けたおかげで、活動を組織的に行うための広い連携も構築できた。次年度以降は内部の運営組織を充実させて、事業が組織的かつ持続発展的に行えるように進めていく。活動の具体的内容として、①空き家の情報が確実に集約管理できるような体制を目指す。②空家の所有者の意向のヒアリングやアドバイスの提供 ③ 当地域での暮らし方の提案と地域の魅力の広報・宣伝 ④ 移住・2地域居住者の募集広報の充実 ⑤ 専門家や専門機関の協力を得て、希望者ニーズに対する支援の強化。 ⑥関係団体との連携で、地域内に雇用を増やすための、地域ビジネス創設推進。 以上のテーマで次年度以降も活動を推進してゆく。</p>

## 8 一般社団法人 金澤町家ドミトリー推進機構

### ■活動概要

高齢者が単身で生活している町家は近い将来空いてしまい、相続時に取り壊されてしまう危険性が高い。この空き町家になるのを未然に防ぐと共に、空間を有効活用し創造都市としての魅力を高める意味合いから、一軒の町家での「移住・住み替えと定期借家による共同アトリエ活用」に取り組んだ。このモデル事業を町家所有者ならびに若いアーティストに提示し、賃貸と活用双方の潜在需要を把握するための調査を実施した。

### ■事業の成果（団体による自己評価）

成果指標	まちなかの大型町家を活用した社会実験としてアピールし、さらなる需要の掘り起こしを図る。高齢単身居住者などの所有者の住み替え資産としての価値を与え、地域の空き家率の低減、再生・活用した空き家件数の増加を目指す。
従前	これまでは、まちなかにおける大型町家を再生した共同アトリエへの活用はなかった。（まちなかの大型町家を資産として活用するリバースモーゲージの事例となる。）
事業実施年度の目標	ユーザーである若手アーティストとオーナーである町家所有者の実態を把握し、町家共同アトリエの需要を把握する。町家を再生した共同のアトリエのための市民組織設立に向けた準備を行う。
中長期目標	町家を保全しながら若いアーティストを育成することで「創造都市」を創り上げていく市民の力を支援組織として結成する。具体的には「町家アトリエ支援市民ファンド」（仮称）の協力を呼びかけ、アトリエの改修資金を募る。
実際に得られた成果	「マチヤイロ松本染物店展示会」と「おくりいえ」の二つの広報的活動の実施で、新聞記事掲載（2回）、ポスター、DMにより普段あまり来ることのないまちなかの町家へ多くの来場者を引きつけることができた。これにより、まちなかの大型町家の存在や課題、その町家とアート&クラフトの若手作家を結びつけた活動を周知することができ、今後の町家およびコミュニティー再生に向けたスタートを切ることができた。また、ユーザーである若手アーティストとオーナーである町家所有者への実態調査を行った。さらに、これまで手がけたシェア型活用事例を紹介した4500部のリーフレットを町家への配布（一部ポストイング）と1千世帯の高齢居住者に対するインタビュー調査を通じて町家共同アトリエの供給側の把握ができた。
活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価	対象の町家を使った「マチヤイロ」展や「おくりいえ」等の活動により、多くの方に町屋を訪問していただいた。また、それらの活動の広報活動を各種展開することにより、アトリエを探している方へ強くアピールすることができた。そのことから11月1日の入居開始前には町家共同アトリエとして運用可能な利用希望者が集めることができた。 町家共同アトリエのユーザとして若手アーティストの需要調査のため、市内の芸術系教育機関（金沢美術工芸大学、金沢卯辰山工芸工房、金沢学院大学）へのアンケート調査を実施した。総数260の現役学生から需要を把握することができ、調査対象の66%が町家共同アトリエに入居してみたいと考えていることが判明した。また、町家所有者約4千軒に対してアンケート調査を実施し、移住・住み替えしたいと考えている世帯主は約1割を占め、住み替えには経済的な負担がない場合という条件を強く求めていることが判明した。
次年度以降の活動の見込み	広報的にはホームページの立ち上げを急いでいる。また、まちなかでの社会実験であり、今後活動を継続的に発展させていくために、早期における住民や町内会などの既存の組織との連携を図る必要性を感じている。 町家共同アトリエを支援し若手クリエイターの支援組織として「町家共同アトリエ支援市民ファンド」（仮称）を設立し、アトリエ改修の他、「創造都市」金沢のための支援活動を展開していく。

## 9 大阪府不動産コンサルティング協会

### ■活動概要

ニュータウンの戸建て住宅地では、所有者の高齢化に伴う空き家の発生が顕著になっており、定期借家を活用した住替え支援等の対処策が検討されている。しかし、空き家所有者の事情は多様で、対処策の選択肢を増やすことが重要になる。

そこで、千里ニュータウン、泉北ニュータウンを対象に、当団体が以前に町家・古民家再生事業で用いた「信託活用の資金調達スキーム」や新たな賃貸手法の組み合わせなどによる空き家の再生と未然防止のための「ニュータウン戸建住宅ストック活用型ビジネスモデル」の調査研究を実施した。

### ■事業の成果（団体による自己評価）

成果指標	総務省平成 20 年住宅・土地統計調査によると、大阪府の空き家率は 14.3%（全国 13.1%）である。本事業の対象地域の千里NTの空き家率は、平成 19 年調査では 2.8%（推定空き家を含む）と非常に低いレベルにあるが、その後の空き家は増加していると推定される（正確なデータはない）。一方泉北ニュータウンにおいては、3%から5%とする認識と、5%から7%であったとする平成 22 年の一部地区自治体による調査結果があり、ここでも空き家率が正確に把握されている状況ではなく、また高齢化の著しい対象地域において過去の空き家率によって指標を設定するのは無理がある。そこで、まず「所有者≠居住者」の関係が全戸数に対して年 10%の割合で発生する（10年で一巡）と仮定して指標を設定する。発生した、「所有者≠居住者」の関係の 10分の9で所有者（もしくは居住者）の変更（売買、承継など）による「所有者≠居住者」へのマッチングが行われたとすると、残る年 1.0%に「所有者≠居住者」の関係が残ることになる（居住者がいなければ空き家）。この 1.0%の住戸を活用できなければ空き家が増加することにより、戸数にすれば、千里NT 60戸/年、泉北NT 160戸/年が再生（スクラップアンドビルド、ストック活用を問わない）の対象となる。この内、5分の4の所有者は、自らで資金調達可能であるとして、残りの5分の1の千里NT 12戸/年、泉北NT 32戸/年が再生のための資金調達に問題があると仮定し、さらにその50%が本事業により活用されるものとして、実施戸数は千里NT 6戸/年、泉北NT 16戸/年となる。（所有者自らの改修資金調達が困難で、居住者が本事業スキームによりリースバックするケースを含む。）なお、本事業という受け皿を設けることによって、ストック活用の波及効果は、前述の再生対象全戸〔千里NT・泉北NT合計 220戸/年〕に間接的に及ぶ可能性があると考えている。
従前	本事業手法と同様の事業は、事業対象地域（千里）NT・泉北NTにおいて実施されていない。また、本事業に類似した借上げ事業は、地元NPO団体等により提供されているものの、事業化の実績はない。
事業実施年度の目標	モデル事業・事業計画案の策定
中長期目標	本事業手法により再生・利活用が行われる住戸数： 初年度（来年度）：千里NT 0戸、泉北NT 2戸、2年目～3年目：千里NT 3戸/年、泉北NT 5戸/年、4年目～5年目：千里NT 6戸/年、泉北NT 16戸/年
実際に得られた成果	本事業で再生・利活用が行われた住宅戸数は目標に記載した通りゼロであった。しかし、「パーシャル賃貸住宅制度」という住宅の活用手法を開発するとともに、パーシャル賃貸と不動産信託の組合せの可能性や空き家未然防止のための居住中におけるパーシャル賃貸住宅仕様の改修の提案など、新たな手法を確立しつつある。

活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価	当初想定したスキームは、ニュータウン空き家住戸の再生に適合していなかったが、このような事態はある程度想定範囲内にあり、信託スキームの柔軟性と調査から得た状況やニーズの把握により、事業全体のコーディネート（マッチング）が可能となった。行政や地域NPO団体、住民等との連携も図れるようになり、事業化に向けて確実にステップを踏み出したと言える。
次年度以降の活動の見込み	千里ニュータウンでは、行政の戸建住宅への関わりが消極的であるため、行政との連絡を取りサポートを得つつも独自に地域に深く入り込んでいくことが事業化に重要であると考えている。北千里での事業説明会にチラシを見て来訪した地域住民（元大学教授）から、「次回も参加したいので、開催することがあれば連絡して欲しい。」と説明会の翌日に電話を受けた。このような地域の高齢者知識層との連携も大切にしていくつもりである。一方、泉北ニュータウンにあっては、既に榎塚台を拠点とした官民学のネットワークが構成されており、このネットワークと協力して不動産コンサルティング能力を提供しつつ事業化を進める。このような連携を維持拡大することによって、設定した来年度の目標は達成可能であり、次々年度からの本格事業化に向かうことができると考えている。



## 10 大和・町家バンクネットワーク協議会

### ■活動概要

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

### ■事業の成果（団体による自己評価）

指標 1	成果指標	歴史地区（12地区）で地区バンクサイトを立ち上げる。
	従前	今井地区と奈良町地区の2地区でバンクサイトは立ち上げ済みである。
	事業実施 年度の目 標	今年度は、歴史地区4地区（五條新町地区、大和高田地区、三輪地区、宇陀松山地区）でバンクサイトを立ち上げる。
	中長期目 標	残る歴史地区6地区（大和郡山地区、田原本地区、八木地区、初瀬地区、御所地区、高取土佐地区）及び更なる追加地区でバンクサイトを立ち上げる。
	実際に得 られた成 果	今年度、新たに五條新町地区、大和高田地区、三輪地区の3地区でバンクサイトの立ち上げが実施された。なお、予定していた宇陀松山地区は、バンクサイトの維持管理体制が整わないことから今年度の立ち上げを断念した。その代わりに今年度は、本協議会のホームページサイトの修正を行った。もう少し視覚に訴える訴求力のあるものに作り変え、発信力を高めると同時に維持管理のしやすいHPシステムなどに修正を図った。
成果 2	成果指標	空き家情報の発信件数を増やす。
	従前	現在の空き家情報の発信件数は25件である。
	事業実施 年度の目 標	空き家情報の発信件数を更に2倍（約50件）に増加する。
	中長期目 標	空き家情報の発信件数を更に2倍（約100件）に増加し、空き家所有者及びユーザーの多様なニーズに応える。
	実際に得 られた成 果	空き町家の情報発信件数はその後増えていない。まだ各地区の空き家バンク体制が整っておらず、空き町家情報を発掘・発信する作業が進んでいないことによる。もう少し各地区の町家バンク体制や作業体制が整うまで時間を掛けざるを得ない。しかし、今年度にも今井町地区及び五條新町では空き家入居の成約が見られ、入居ニーズがあることは間違いない。しかし、地区にとって一番の関心事は、地区が求める人々を入居させられるかどうかである。地区の将来発展に寄与する人を呼び込み、地域を元気にすることが町家バンクの究極の目標である。時間をかけてでも、この目標に適う必要がある。

活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価	<p>情報発信件数は増えないが、成約件数は進み、ニーズがあることは解る。また、まちづくりが進む今井町や五條新町では、住宅よりも店舗やアート作業場などの非住宅利用が増えていることも見えてきた。今後、冊子「大和・町家バンク事業」のすすめ」や町家バンクのパンフレット、ホームページサイトなどの広報が行き渡ると、合同見学会にも来られた東京や神奈川などの関東の方の希望が増えることが予想される。全国に上手く情報発信することはとても大切である。町家見学ツアーにおいても、今井などでは毎回のように訪れる方々がいる。今後とも協議会活動は必要だし、効率性も有効性もある。課題は、空き家使用者（ユーザー）よりも、受け入れ側の所有者（オーナー）の体制が整っていないことである。地区が求める将来像に向けて、地区が主体的に町家バンクを運営し、町並みを維持、町を活性化して行く長期的なペースペクティブを各地区がもたなければならない。</p>
次年度以降の活動の見込み	<p>この春にまとめられた早稲田大学大学院学生の「大和のまちづくり」に関する論文によると、大和（奈良）はソーシャルキャピタル（地域住民の協調行動を起こさせる社会基盤）が歴史的に蓄積された地域ということである。確かに古代から現代に至るまで人々はこの盆地で営々と社会を築き、維持してきた。従って、性急に事を急ぐのではなく、地域住民の総意をつくりながら地の利と時を経て、町家バンク活動を着実に根付かせたい。各地区と協議会との関係、地区の主体性と協議会の支援、外部や専門家の協力などについて改めて議論し、現実的で具体的、先行する地区が他地区をリードする様な大和らしい町家バンク活動を展開して行きたい。地区の主体性に基づき、地区が支える協議会活動を展開する予定です。支援機構等のご協力をどうぞ宜しくお願いします</p>

## 11 清流高津川を育む木の家づくり協議会

### ■活動概要

当協議会は高津川流域の益田市・津和野町・吉賀町の工務店、建築士、製材所、木材市場、行政等の15団体により組織されており、これまでは主に、高津川流域材を活用した体験宿泊型クラインガルテンの整備、二地域居住の推進に向けた活動を実施してきた。

本事業では、3市町が連携した空き家バンクのデータ構築及び空き家見学等のモニターツアー、空き家バンク登録も念頭においた古民家調査を行った。

### ■事業の成果（団体による自己評価）

成果指標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3市町における空き家データバンクの連携</li> <li>・空き家データの蓄積</li> </ul>
従前	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家情報に関する3市町の連携はなし</li> </ul>
事業実施年度の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共通の空き家カルテによる調査実施。3市町が連携した空き家バンクのPR実施。</li> </ul>
中長期目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家データバンクの充実</li> <li>・古民家の改修：1棟</li> </ul>
実際に得られた成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3市町共通の空き家カルテ様式に基づき、100件以上の空き家について、データを蓄積することができた。</li> <li>・空き家バンクについて、田舎暮らし体験ツアー参加者から提案があり、空き家情報の掲載内容について改善することとなった。</li> <li>・古民家調査を実施した物件について、空き家バンクへの登録を進めることができた。</li> </ul>
活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協議会メンバーの工務店が空き家のリフォーム費用の見積を行い、空き家バンクに有益なデータを追加することができるなど、協議会メンバーの連携による効果的な事業実施ができた。</li> <li>・3市町の林業担当課だけでなく定住対策担当課も参画することで、これまで協議会で取り組んできた古民家調査のデータを空き家バンク登録に活用するなど、有効的な取り組みとすることができた。</li> </ul>
次年度以降の活動の見込み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3市町高津川流域では、「森里海連環 高津川流域ふるさと構想」について総合特区申請し、採択されている。今後は、総合特区制度を活用しながら空き家改修事業等に取り組む予定である。</li> </ul>

## 12 特定非営利活動法人 尾道空き家再生プロジェクト

### ■活動概要

当団体のこれまでの再生活動と尾道市と協働で行なってきた空き家バンク事業を通して、数多くの斜面地の空き家を「脱空き家化」してきた。これらの活動を通じて、大型空き家や損傷の激しい空き家に対する支援メニューや仕掛けづくりの必要性が浮かび上がったことを受けて、この活動では、今後の更なる再生活動に繋げることを目的に、平地の路地裏に増加する空き家の実態把握、移住希望者のニーズや空き家の現状調査、当団体が家主に代わって空き家の運営・管理を行う「管理代行システム」を二物件で実験的に取り組み、それらを記録・発信するとともに、公式リーフレットを発行するなど、尾道における旧市街独自の居住プログラムの実証実験を行った。

### ■事業の成果（団体による自己評価）

成果指標	地域の空き家率及び高齢化率の低下、空き家の流通を促進するためのサポート体制の確立
従前	NPO 主体による活用空き家件数 10 件、支援件数 20 件（平成 19 年から平成 23 年まで） 尾道市空き家バンク事業受託後の成約件数 30 件（平成 21 年 10 月から現在） 尾道市空き家バンクで新規で増やした登録物件 25 件（平成 21 年 10 月から現在） 入居者希望者数 250 人（平成 21 年 10 月から現在）
事業実施年度の目標	新たな空き家の成約 10 件（実証実験物件 2 件を含む） 空き家再生人の支援メニューを確立（補助、融資なども含む）
中長期目標	5 年以内に空き家の登録物件を 250 件に増加（旧市街の空き家 500 件全体の内半数） 成約及び支援件数も合計 100 件を目指す また、この事業ではないが、若い移住者の雇用も問題になってきているので、シルバー人材派遣の若者版のようなワークシェアリングによる登録型人材派遣という形の雇用創出も考えている
実際に得られた成果	新たな成約件数が目標通り 10 件に達成した NPO による支援メニューが確立、数件実証実験も行い、公式リーフレットも発行し、来年度から本格的に始動する 尾道市も今回の調査結果や我々の提案を受け、より使いやすい空き家改修の補助制度を設立、来年度から施行される
活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価	基礎調査やヒアリング、アンケート調査に基づく脱空き家化の支援パッケージを構築し、今回空き家の管理代行や支援メニューの実証実験を行うことにより、新たな空き家の成約や大家の意識の変化など一定の効果が得られた。今まで 2 年半行ってきた空き家バンク窓口業務の中で、不足していた部分ともいえる改修費用に関する知識や賃貸契約を希望する移住者と売却を希望する大家とのミスマッチに対する解決策などの必要性が明らかとなり、今後新たな居住プログラムの事例が増えていくことにより、大きく展開する伸び白が感じられる。
次年度以降の活動の見込み	来年度は本格的に管理代行や支援メニュー事業を行い、活用事例を増やして今まで動かせなかった物件の再生に乗り出したい。また、この事業の担い手を、移住者や地元の学生などを起用することにより、課題となりつつあった若者や移住者の雇用創出にもゆくゆくは繋げていきたいと考える。そして、歴史まちづくり法に基づく尾道市の空き家改修補助事業や修景事業も同時進行で行われることで、資金面でのハードルが多少なりとも解消され、相乗効果を生み出し、エリア拡大も視野に入れつつ旧市街全体の空き家再生の継続発展を見込んでいる。また、空き家バンクに不足している補助メニューを NPO がきめ細かく担うことで、全国的にもまれに見る理想的な協働のまちづくりが実現すると思われる。次年度は今回の実証実験を行った 2 物件より大型の動かない物件の管理代行、活用を試みる予定である。

### 13 特定非営利活動法人 100万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター

#### ■活動概要

借り手があれば空き家は改修できるという「低廉な水回り改修モデル」による空き家の市場化の可能性をさらに発展させるため、事業を実施した。4県の宅建業者にアンケート調査し、全国推計したところ5千～1万の空き家物件がこのモデル登録できることが確認された。あわせて、ふるさと回帰フェア2011やNPOふるさと回帰支援センターにおいて、来場者アンケートを実施し、借り手のモデルに対する意向の把握を行った。

#### ■事業の成果（団体による自己評価）

成果指標	昨年度調査で明らかになったふるさと空き家所有者の約3%が宅建業者に委託をしていることから、こうした地方の宅建業者の持つ物件情報を一元化するための「ふるさと空き家市場開発普及協議会（仮称）」の設立を目指す。
従前	ふるさと空き家流通に向けた検討のみ
事業実施年度の目標	ふるさと空き家の流通に向け3県の宅建業界の協力を得て調査を実施し、「ふるさと空き家市場開発普及協議会（仮称）」設立を目指す。
中長期目標	協議会の全国でのネットワーク化を図り、上記協議会によって47都道府県でのふるさと回帰・移住定住の活動に広げていく。
実際に得られた成果	「低廉な空き家水回り改修モデル」を普及させていくためには、地方の宅建業者の協力は欠かせない。地方の宅建業者にとって、安い家賃の賃貸仲介ではビジネスにならない。この隘路を突破するため本事業では、賃貸仲介料+改修工事によって工務店を兼業する宅建業者のいんせいでいぶを引き出そうと想定した。宅建業者アンケートでは、3割がその効果を認めている。しかし、本事業における協会準備会のための研究会では、仲介料+改修工賃といえどもそれほどまみのある仕事ではないと、多くの宅建業者は考えていることがわかった。
活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価	4県の宅建協会に向けたアンケートと普及活動を実施、都市側の視点での移住定住のアプローチだけでなく、地域側からの情報発信の取りまとめが必要であると同時に、地域の空き家物件の掘り起しが重要になることがわかった。そのインセンティブとして低廉な水回り改修モデル活用は効果的であろうという判断を得た。 上記のとおり、個人が空き家バンク等に提供する空き家だけでは、定住希望者の増加に間に合わせることは難しく、地元不動産会社が管理する物件をいかに市場化するかが鍵となると思われるが、地域ごとに受け入れの温度差や住宅の作りの違い、住民意識の違いもあり、協議会設立を早急に進めることは得策ではないという結論に達したが、こうしたふるさと空き家の活用状況や先行事例の共有と普及に向けた勉強会等は開催してほしいという要望をいただいた。空き家の市場化に向けた実験事業であるが、増大している移住希望者のニーズと地域内で顕在化してきた空き家の活用を考えた際に、このマッチング手法と水まわり改修モデルが有効と思われる。
次年度以降の活動の見込み	ふるさと空き家活用の普及に向けた宅建業者に向けたアンケートからも約6割の不動産評者が改修が必要だが、費用の捻出が課題としており、当該モデルを適用するにあたって、関心のあふ事業者が66%もあることから、今後も協議会設立準備会を研究会として、より多くの事例を収集し、借り手のターゲット、大都市の空き家オーナーの追跡を中心に研究会を継続させていく。

## 14 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

### ■活動概要

郊外ニュータウンにおいて問題となりつつある空き家の増加に対応し、当機構のマイホーム借上げ制度の利用を促進するため、関西地域と老人ホーム入居者という2つの異なる視点から、自治体や地域の企業の協力を得て実情調査を実施した。調査内容にもとづいて制度周知を図るとともに、マイホームの有効活用と空き家解消の同時実現の可能性を探り、その成果を踏まえてマニュアルを作成し、関係者への配布を行った。

### ■事業の成果（団体による自己評価）

成果指標	<p>1、制度利用促進に向けた施策</p> <p>①自治体「奈良県」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数／・協力事業者数／・登録数／・申込数／・契約数</li> </ul> <p>②関西地区鉄道事業者「南海電鉄」「京阪電鉄」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数／・協力事業者数／・登録数／・申込数／・契約数</li> </ul> <p>③高齢者住宅あっせん事業者「ロイヤルグループ」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数／・登録数／・申込数／・契約数</li> </ul> <p>2、制度改訂も含め、機構が自ら改修を行う新制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・制度利用数</li> </ul>
従前	<p>1、制度利用促進に向けた施策</p> <p>①自治体「奈良県」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数 1回／・協力事業者数 1社／・登録数 52件／・申込数 3件／・契約数 2件</li> </ul> <p>②関西地区鉄道事業者「南海電鉄」「京阪電鉄」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数 2回（南海1回、京阪1回）／・登録数 22件（南海18件、京阪4件）／・申込数 0件／・契約数 0件</li> </ul> <p>③高齢者住宅あっせん事業者「ロイヤルグループ」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数 1回／・登録数 11件／・申込数 2件／・契約数 2件</li> </ul> <p>2、制度改訂も含め、機構が自ら改修を行う新制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・制度利用数 0件</li> </ul>
事業実施年度の目標	<p>1、制度利用促進に向けた施策目標（今年度）</p> <p>①自治体「奈良県」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数 3回／・協力事業者数 2社の増加／・登録数 10件の増加／・申込数 2件の増加／・契約数 1件の増加</li> </ul> <p>②関西地区鉄道事業者「南海電鉄」「京阪電鉄」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数 6回（南海電鉄3回、京阪電鉄3回）／・登録数 16件の増加（南海8件、京阪8件）／・申込数 4件の増加（南海2件、京阪2件）／・契約数 2件の増加（南海1件、京阪1件）</li> </ul> <p>③高齢者住宅あっせん事業者「ロイヤルグループ」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数 3回／・登録数 20件の増加／・申込数 4件の増加／・契約数 2件の増加</li> </ul> <p>2、機構が自ら改修を行う新制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・制度利用数 2件</li> </ul>

中長期目標	<p>1、制度利用促進に向けた施策目標（中長期）</p> <p>①自治体「奈良県」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数 3回/年／・協力事業者数 県内5社を維持/年／・登録数 20件/年の増加／・申込数 6件/年の増加／・契約数 3件の増加</li> </ul> <p>②関西地区鉄道事業者「南海電鉄」「京阪電鉄」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数 6回/年（南海電鉄3回、京阪電鉄3回）／・登録数 20件/年の増加（南海10件、京阪10件）／・申込数 6件/年の増加（南海3件、京阪3件）／・契約数 4件/年の増加（南海2件、京阪2件）</li> </ul> <p>③高齢者住宅あっせん事業者「ロイヤルグループ」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数 3回／・登録数 30件/年の増加／・申込数 8件/年の増加／・契約数 4件/年の増加</li> </ul> <p>2、機構が自ら改修を行う新制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・制度利用数 5件/年</li> </ul>
実際に得られた成果	<p>1、制度利用促進に向けた施策（今年度）</p> <p>①自治体「奈良県」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数 1回／・協力事業者数 県内2社を維持／・登録数 1件の増加 計53件／・申込数 1件の増加 計4件／・契約数 増加無し 計2件</li> </ul> <p>②関西地区鉄道事業者「南海電鉄」「京阪電鉄」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数 3回（南海電鉄3回、京阪電鉄0回）／・登録数 9件の増加（南海3件、京阪6件） 計31件（南海21件、京阪10件）／・申込数 1件の増加（南海0件、京阪1件） 計1件（南海0件、京阪1件）／・契約数 1件の増加（南海0件、京阪1件） 計1件（南海0件、京阪1件）</li> </ul> <p>③高齢者住宅あっせん事業者「ロイヤルグループ」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・講演、相談会の実施数 2回／・登録数 3件の増加 計14件／・申込数 増加無し 計2件／・契約数 増加無し 計2件</li> </ul> <p>2、機構が自ら改修を行う新制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・制度利用数 利用無し 0件</li> </ul>
活動の成果、必要性、効率性、有効性に関する評価	<p>1 関西、特に奈良県を中心に、空き家マップの作成、現状分析、マイホーム借上げ制度の運用に向けた基盤作り、地域住民向けのセミナーの開催、カウンセリング等を実施。また、老人ホーム利用者向けアンケートの実施とセミナーの開催等を実施し、空き家対策マニュアルも完成して所期の成果を収めた。この結果、自治体・事業者について恒常的な空き家利用にかかる啓発活動が起こる状態となっている。</p> <p>2 こうした対策なしには空き家の有効活用について利用者自身が具体的に行動することは期待しづらく、活動の必要性が再認識された。</p> <p>3 J T I の既存ネットワークを活用して効率的な活動を行うことができた。</p> <p>4 引き続きマイホーム借上げ制度の運用主体である当機構が直接空き家対策に協力していくことの有効性は高いと考えられる。</p>
次年度以降の活動の見込み	<p>1 今後同様の活動を他の自治体にも広げていく必要がある。関西域内では和歌山県や滋賀県、兵庫県といったベッドタウン機能の強い地域に同様の問題がある可能性が高い。</p> <p>2 多雪地域には雪による空き家の倒壊といった固有の問題があることから、新たな展開としてそうした自治体の協働を強める必要がある。当面、すでに密接な関係が構築出来ている青森県などとの取組みを検討する。</p> <p>3 総じて空き家問題に対する自治体の意識が非常に高まっていることから協働の打診がある自治体とは積極的に本年と同様の活動を展開する。</p> <p>4 空き家活用のもうひとつの方向性である、既存住宅の大規模修繕による再利用についても優良な既存住宅について年齢制限を撤廃して借上げる、移住・住みかえ支援適合住宅制度の活用を含めた展開を行う。</p>