第２部

研究成果報告会

うごき出した空家法

～空家対策計画･利活用･税務について自治体の現場から～

１．基調講演「尾道での空き家再生の現場から」 …… 95
NPO法人尾道空き家再生プロジェクト　新田　悟朗

２．パネルディスカッション …… 123
コーディネーター：清水　陽子 氏（関西学院大学総合政策学部准教授）
パネリスト：新田　悟朗 氏（NPO法人尾道空き家再生プロジェクト専務理事）
北村　喜宣 氏（上智大学法科大学院教授）
河田　真一 氏（大阪司法書士会　空き家問題対策検討委員会委員長）

平成28年度空き家対策研究会　研究成果報告会

「うごき出した空家法 ～空家対策計画・利活用・税制について自治体の現場から～」

日時：2017年２月10日（金）13：30～17：00

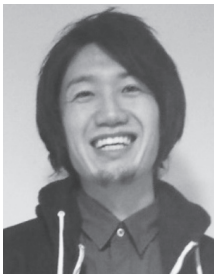
場所：シティプラザ大阪４階「眺」

基調講演：「尾道での空き家再生の現場から」

講師：新田　悟朗　氏（NPO法人尾道空き家再生プロジェクト専務理事）

◆講師プロフィール

新田　悟朗（にった　ごろう）氏



1985年尾道市生まれ。学生時よりプロジェクトに関わり、2010年より専任スタッフ。空き家バンク担当。７年間での空き家への移住者は80組以上。現在、移住者と共同での空き家再生、移住支援を行う。再生物件に、「三軒家アパートメント」「あなごのねどこ」など。2017年４月、登録有形文化財「みはらし亭」をゲストハウスとしてオープン。

１．自己紹介

私は学生のときは和歌山の方にいて、大阪にも来ていたので、時々帰ってきているのですが、今日も見慣れたところだと思いながら来ました。

私は尾道市向島という小さな島の出身で、小中を島で過ごし、高校は尾道で一番人が来る千光寺の裏にある尾道北高等学校に、毎日フェリーで通いました。大学は大阪に来て、建築や都市計画を少し学び、卒業論文や卒業制作をするときに、地元に帰って研究してみようといろいろ調べていた2007年に、当団体を作り、代表になりました。まだ活動を始めたばかりで時間があったということもあり、一度話を聞きにいくと３～４時間ずっと同じ部屋で話を聞いたところから、外とのお付き合いが始まっています。

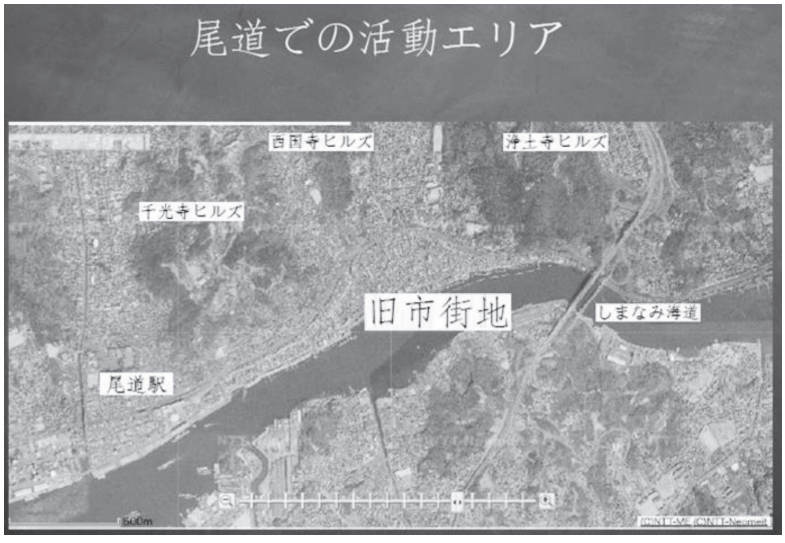
2009年10月から空き家バンクをやっているので、所有者・移住者とやり取りさせていただいている話もできればと思います。火曜日は東京に出張し、水曜から昨日までは再生物件のタイルを貼ったりと、週３～４日は実際にとんかちや、こてを持って壁を塗ったりしていて、現場監督のような形で大工さんなどと関わらせていただいています。

２．尾道市と空き家再生プロジェクト

尾道市は人口14万人弱の瀬戸内の都市で、大阪まで車でも電車でも２～３時間ぐらいです。

岡山市と広島市の中間に位置し、いずれも、車でも電車でも１時間半ぐらいの距離で、その岡山と広島に文化的にも吸収されないぎりぎりのバランスが、尾道独自の文化が残った原因だと思っています。昔から、瀬戸内の北前船などの関係で栄えていましたが、交通の要衝として、また村上水軍の話もこの辺りにあったので、今でも遺産に認定されています。港町としての要衝、灯台の要衝でもありましたし、昔は島根県石見銀山から瀬戸内に運んでいた銀山街道が、今は尾道松江線となって山陰の方にもつながっていますし、しまなみ海道で四国の方にもつながっており、ちょうどクロスロードになる場所にあります。

尾道空き家再生プロジェクトが活動しているのは､本当に旧市街地の一部エリアだけです。尾道市のうち、尾道駅から尾道大橋のあるしまなみ海道までの約２～３㎞、南北は尾道三山といわれている千光寺山･西国寺山･浄土寺山の南斜面の狭いエリアだけで活動しています。



港町で、北前船などが来て栄えていた町でしたので、今でも名残が残っていて、船着き場が散在しています。尾道は「尾」の「道」と書きますが、本当に狭い土地です。今でも埋め立てて広げているのですが、海岸通りがあり、すぐに商店街があって、その裏に国道２号線があり、線路があり、斜面市街地になるという、本当に100mぐらいの間に町が詰まっています。

山手の方に目を向けると、斜面市街地に家がたくさん建っています。私は建築をやっていたので、その家がすごく面白いのです。尾道の山手の方は神聖なエリアで、今でも二十寺くらい残っているのですが、昔は倍以上あったという話です。お寺とお墓しかない、すごく神聖な土地でした。それが戦前戦後の道路の拡張や単線線路の複線化によって、どんどん山手に家が上がっていったという歴史があります。その当時建った民家や、明治の頃商人たちが建てた「茶園」と呼ばれている別荘建築、とんがり屋根の洋風建築なども山手の方に広がっています。尾道は幸い戦災に遭っていないので、明治の頃からの町並みが今でも残っているのです。

斜面市街地の方もすごく尾道らしい風景で、東西に商店街が残っており、南北には多くの路地が走っています。山手と同じく開発が難しいエリアですが、尾道らしいところで、観光の方に好んで来ていただいています。

尾道市は現在、広島県の中で広島市、厳島神社のある宮島に次ぐ３番目の観光地ですが、駅から２km圏内であるにもかかわらず､空き家がたくさんあります。約３割、500軒の空き家が残っています。とにかく車両が入らないというのが良くも悪くも尾道の特徴で、建築的にも非常に難しいということと、高低差がある

ことで、空き家が増えているようです。

つるけんたろうさんという東京から移住してきた漫画家の方に書いていただいたイラストの女性が、当団体の代表である豊田雅子です。彼女も尾道の出身で、外国語を学んで、JTBのツアーコンダクターとしてヨーロッパ方面に何十回、何百回と渡航している間に、その景色に非常に興味を持つようになりました。いろいろあって退職して尾道に帰ってきたときに、尾道の風景を見て、ヨーロッパ、特にシチリアや南イタリア、フランスの風景を目当てに観光客が世界中から来ているのを見てきた経験から、尾道はそのような場所に行っている方々にとっても面白いはずだと思ったそうです。また、尾道の良さを再認識すると同時に、なぜ誰も空き家の再生を行わないのか、どうにかしないといけないと思ったところが、活動の始まりです。

３．再生物件１　旧和泉家別邸（通称ガウディハウス）

豊田が尾道に帰ってきて結婚し、今、小学校５年生ぐらいの双子の男の子がいます。その子どもたちが１～２歳ぐらいのときに、自分も空き家の再生に一つでも貢献できたらということで、「旧和泉家別邸（通称尾道ガウディハウス）」に出会ったところから活動が始まっています。

尾道ガウディハウスは、昭和８年に建った洋館付き和風住宅です。イメージ的には「となりのトトロ」のサツキとメイの家のような形です。戦前のすごくいい住宅で、山道に建っているので形状もすごく面白く、１階に玄関があり、路地を上がると２階に入れる形になっています。別邸として建てられましたが、本当に遊びがたくさんある家で、すごくいいということで買い取りました。25年間空き家でしたが、所有者が解体するという話でしたので、どうにか譲ってほしいとお願いしました。NPO自身で物件を所有しているわけではなく、ほとんど借りているのですが、ここは豊田が購入して再生し始めました。それが2007～2008年頃です。

建築的にもすごく面白いのですが、内部はかなり傷んでいました。また、どこの空き家もそうだと思いますが、ごみがたくさん残っていて、運び出すのが大変でした。特に、尾道は斜面市街地で車両が入らないので、全て人間がバケツリレー形式で下ろしていくしかなく、地元の大学の方や地元の同級生に声を掛けて手伝っていただきました。どうにかごみを片付けて、今もお世話になっている建築業者に間取りを調査してもらい、初めに雨漏りなど簡単な補修をしました。

そして、本来であれば完全に直してから使い道を考えるのですが、とにかく片付けた時点で一度、「通称ガウディハウス　オープンハウス」をしてお披露目をしました。これは個人だからできたことかもしれません。

2007年5-6月：再生第一段階ボランティア作業
朽ち果ててもう使えないものとまだ使えるものを入念に選別し、不要品やゴミなどを石段の下に運びおろし、クリーンセンターへ運ぶ作業を学生さんや主婦仲間も含めボランティアの力で何度も行いました。片付けと掃除をひたすら繰り返し、やっと土足厳禁にこぎ着けました。

2007年6月：応急処置と図面作成
屋根や床下部分など職人さんに応急処置をしてもらいました。一級建築士の渡邉義孝さんに手描きの図面を仕上げてもらい、職人さんと改修計画を立て始めてもらいました。

2007年7月7日：「通称ガウディハウス オープンハウス」
修復の必要な箇所はのぞいて、その他の状態のいい部屋を復元し、ご近所や関係者など大勢の方にお披露目させてもらいました。もとの大家さんにも来ていただき、この家が使われていた頃のお話や三軒家界隈の昔話などを聞かせてもらいました。

2007年7月14-16日：第1回「空き家再生★現地でチャリティ蚤の市」開催
空き家に残された不要品をリユース・リサイクルしてもらおうという蚤の市を現地で３日間開催しました。不要品を坂の下まで運び下ろす労力を省き、工事前のビフォアーの状態を見てもらい、なおかつ投げ銭形式でいただいた募金は修復資金の足しにするという一石三鳥の試み。古本や着物類、食器や古道具にいたるまで、戦前からのものもたくさんありました。タイムスリップしたような古い民家の内部を見学してもらえる良い機会にもなりました。

空き家からは、たくさんの物が出てきます。布団などは捨てなければいけませんが、家財道具のうち茶器・本・着物などを、ヨーロッパで盛んに行われている「蚤の市」形式で販売して、再生資金に充てていくイベントを行いました。これは、山手でやると自分たちで捨てる手間が省けていいということも一つありますが、たくさんのイベントをやって、まず現場に来ていただく工夫でもあります。このような工夫をたくさんしています。

「尾道空き家談義」というのはすごく大事なイベントで、今も続いていて、もうすぐ100回目を迎えます。毎月テーマを変えながら、地域の方や新しく来られた方、商売を始められる方をお招きして、その方を中心にいろいろな話をする、本当にゆるいイベントですが、毎月、今は隔月になりましたがやっています。

2007年11月-：「尾道空き家談義」開催スタート
8畳の和室で「尾道空き家談義」という座談会を毎月開催し始めました。毎月地主さんや空き家の所有者さん、地元不動産屋さん、空き家に住む若者など関係あるゲストを迎えてお話を聞いたり、空き家の再生計画を練ったりする機会として利用しました。

2007年8月-9月：「AIR Onomichi 2007」への提供
同時期にスタートしたアートイベント「AIR Onomichi」の制作及び展示会場として丸ごと提供しました。通称ガウディハウスを一般の方にも広くお披露目するこけら落とし的イベントとなり、1000人以上の方に訪れてもらうことができました。
作品は尾道出身の山本基さんによる「塩の迷宮」で、本床のある広い和室や壊れかけた洋室などもうまく活かした幻の名作となっています。

最近、地域・空き家・アートの関係性が良くも悪くもいわれています。尾道には「AIR Onomichi（Artist in Residence Onomichi)」という団体があり、国内外から作家を尾道に招聘し、滞在しながら空き家などをフィールドにして制作していただくという活動をしていますが、そこにもガウディハウスを使っていただいています。

ガウディハウスはまだ完全に直っていません。来年10周年なので、そろそろ直そうというぐらいですが、たくさんの人を巻き込みながら、再生する段階から見せていくということをやっています。

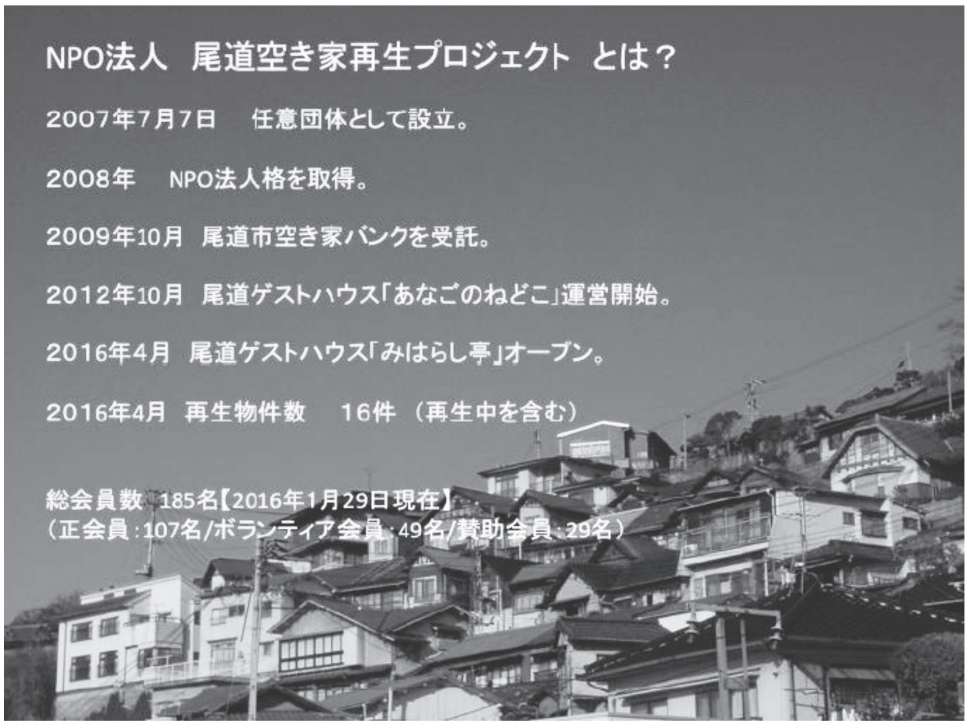
４．NPO法人　尾道空き家再生プロジェクトとは？

尾道はかつての茶園文化、別荘建築とともに栄えた斜面市街地です。住友銀行の支店が全国で初めてできた町ですし、広島県庁も広島市に置くか尾道市に置くかということだったようです。そのような形で栄えた尾道ですが、車社会が進むにつれて空き家化が進み、どんどん増加して、今では廃虚化が進んでいるエリアもあります。

豊田は観光の出ではありますが、特に建築に詳しいわけでもなく、何かを学としてやっていたわけでもないので、できるだけ幅広い方に住民活動として手伝っていただきたい、興味を持っていただきたいということで、建築・環境・コミュニティ・観光・アートという形で五つの柱を立てて活動しています。従って、空

き家・建築・まちづくりなどに興味がなくても、アートに興味があれば参加していただいたり、観光や環境に興味があれば来てもらったりできるような使い方やイベントを、たくさんしながら活動しています。

当団体は、2007年７月７日に任意団体として設立し、2008年にNPO法人格を取得しています。2009年10月に、尾道市から空き家バンクを受託しているのですが、法人格を取ったのは空き家バンクを委託していただくためです。現在に至るまでに16軒の空き家を自分たち、あるいは空き家バンクとは別に独自で再生しています。



資金のこともよく聞かれますが、初めは学生だったこともあって手弁当で、10万円、50万円、100万円、300万円といった助成金を頂けるよう、毎月毎年、何十通も手紙を書いて送り、受かればプロジェクトをどうにか進めていくという形でやっていました。その後、資金的に安定していきたいということと、いろいろな思惑もあって、2012年10月にゲストハウス「あなごのねどこ」の運営を始めました。この頃から収支がかなり変わってきて、今年は登録文化財にも指定された「みはらし亭」をゲストハウスとしてオープンしています。

１月29日現在、185名の会員がいます。正会員107名、ボランティア会員49名、賛助会員29名で活動しています。メーンは豊田と私、その下に２名、総合職のような形で全般に関わる職員が４名います。ゲストハウスが大きな事業になっているので、それぞれにスタッフを１人ずつ専従で付け、あとはバイトやお手伝いで運営しています。ホームページには記載されていますが、理事・監事も10名ほど、尾道大学の美術の先生、東京工業大学でまちづくりを

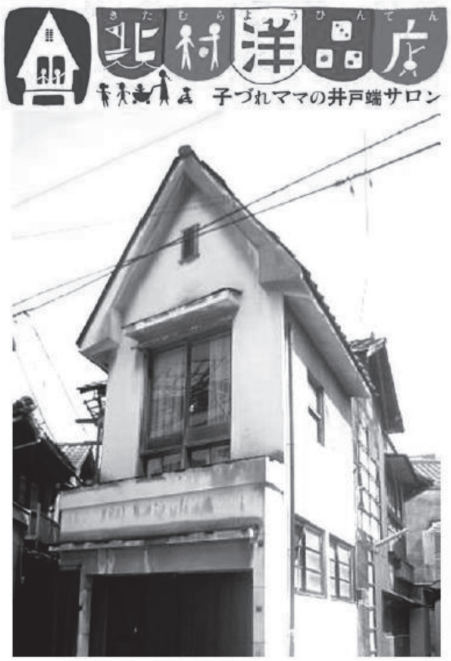
されている先生、飲食店の経営者、不動産に詳しい建築士の方、古建築に詳しい建築士の方、アナウンサー、印刷業などのメンバーに、要所要所でお手伝いいただきながら運営している状況です。

５．再生物件２　旧北村洋品店

次に、豊田は主婦であり、母親であるということで、子どもを育てながら仕事をしたいということで、子どもを連れて行けるサロンのある事務所を作りました。

再生物件 02

旧北村洋品店



子連れママのためのサロンとして活用されることを目ざし再生した昭和30年代の元洋品店の建物。建築塾の生きた教材として活用し、工事の過程で様々なアイデアを出しながらワークショップを行いました。再生プロセスの中で多くの人が関わることを大事に考えて再生されました。

空き家再生には、大きく２パターンあります。一つは、その家の持っている良さを最大限生かして再生していくもので、もう一つは、昭和30年代の普通の家なので、復元というより遊んでいく感があるのですが、家を再生する過程で、もちろん屋根や構造など専門的な部分は業者にお願いしますが、タイルを貼ったり、壁を塗ったり、ウロコ壁の仕上げをしたりというのは、全て職人に教えていただきながらワークショップをして自ら行い、古い家への理解を深めたり、物件に愛着を持っていただくというものです。

この物件だけで、30回以上のワークショップをしています。また、こういったものも尾道の作家による物が幾つか入っている形で、現在ママサロンとして使っています。

屋根：この上ない傾斜のとんがり屋根は当時の店舗建築でも流行ったようです。もともとボロボロのセメント瓦でしたが、雨漏りを防ぐため、3つの屋根をひとつの板金で覆いました。青いガラリがレトロです。
外壁：1階は建築塾再生現場編でドイツ壁仕上げをみんなでしました。モルタルを飛ばして引っ付けるだけの簡単安上がりな手法で、それだけで建物が洋風に見えるというので、洋風住宅が流行った時代の家によく観られます。現在では人件費削減もあるのか、手間のかかるこの仕上げをする家も少なくなりました。2階は吹き抜けにする時に解体した2階の床材を細かく切って、ウロコ壁仕上げにしています。粗いこけら葺きのようなつくりになっています。木製の建具やタイル風鉄板はオリジナル。出窓はアートユニット・もうひとりの作品「scab」、夜になると時が青空色に浮かび上がります。尾道でよく使われる木目調トタンをあえて取り入れています。

6．再生物件３　三軒家アパートメント

もう一つは､私が学生のときにやり始めたことです。すぐ近くに木造モルタルの２階建て､風呂なしの共同アパートがありまして、ここも路地裏で空いていました。所有者は自分では使えないし、お金もないので新しく建てるのは難しいというので、丸ごと貸してもらいました。今はサブリースという形で、学生のボランティア・技術者・地元の企業の方などにお手伝いいただきながら、庭を造るなど共有部分を自分たちでデザインし、簡単な改修などを行い、空いている部屋をそれぞれお貸ししています。

再生物件 06 三軒家アパートメント

戦後に建てられた 風呂無し、トイレ共同という昔ながらの形式 のレトロなアパート。2棟全10室が空いており、ものづくりをする人やアーティストに呼びかけ、工房や事務所、ショップに各部屋を各入居者が好きにリノベーションをして再生しました。駅裏の路地裏感を活かしました。

もともとアパートなのですが、住むというよりはギャラリー・アトリエ・ショップ・スタジオ・染め物などで使っていく形にしています。

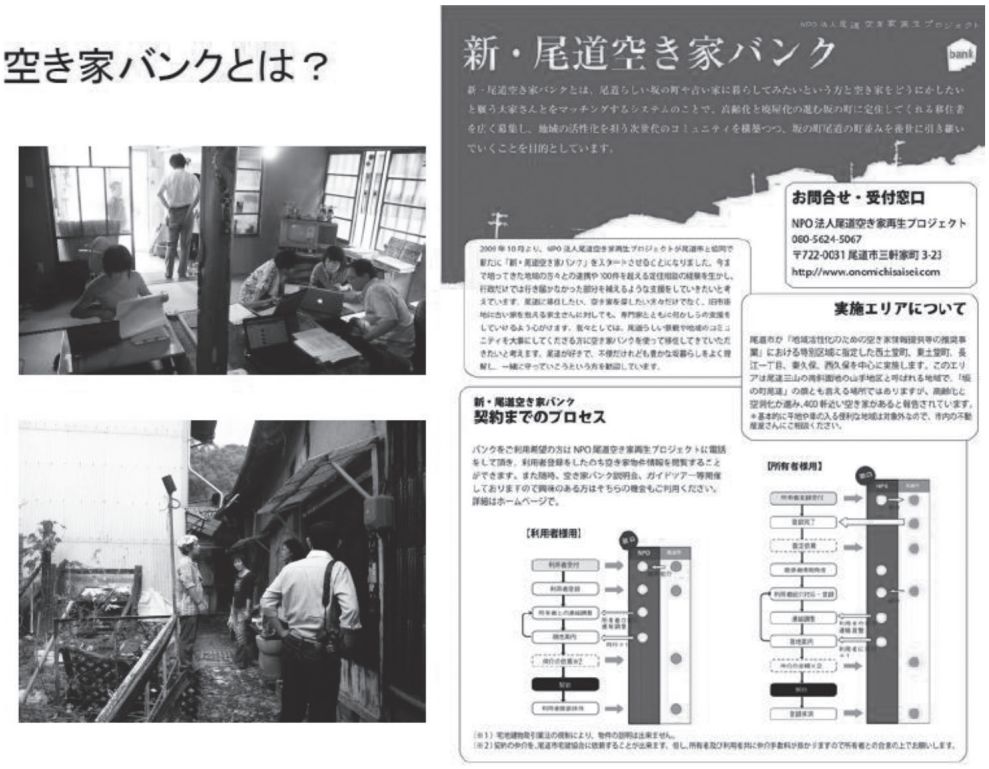
安い家賃で貸す代わりに、部屋を自分で再生して使っていただきます。そして、原状回復せずに出て行ってもらって構わないことにしています。壁を赤く塗って出て行ってもいいのです。次の方は赤い壁を白く塗り替えてもいいですし、赤いまま使ってもいいということです。尾道の商店街から外れたエリアにあるので、商店街にいきなり出店はできないものの、尾道で何か始めてみたいという若い作家やお店の人などに、まずはここでいろいろしていただいた後によその場所でやってもらうというような、ものづくりの発信拠点になればと思ってやっています。京都の方にガケ書房という有名な本屋さんがありました。今はホホホ座という名前になっていますが、その分店も入っており、結構盛り上がっています。

毎月、染め物のワークショップ、マンガを描くワークショップ、卓球大会、けん玉大会など、全国の方、地域の方、移住者が集まるイベントが開かれており、ここでコミュニケーションすることで、移住してきたいというところにつながっているかと思います。

7．空き家バンクとは？

尾道市は20年以上前から、全国に先駆けて空き家バンクをやっていたのですが、われわれの活動エリアと一緒で景観地区内だけと、非常に狭いエリアでやっていました。それは、尾道が観光都市として景観面を残していきたい、ということでやっていたところが大きいと思います。

かなり先駆けて始めていましたが、行政だけでは難しい部分がありました。数年で担当の方が代わったり、物件の更新ができなかったり、見に行ってもエクセルのシートだけだったりということで、利用しづらい形になっていました。われわれとしては、自分たちで直すだけではなく、積極的に住所点検をすることで、尾道の空き家を残していきたいというところがあったので、今は一緒にやらせていただいています。



尾道市の空き家バンクは、尾道市・NPO法人・宅建協会の３者の連携でやっています。エリアを限定することで民業の圧迫をならしていくところもあるのですが、そもそも、われわれがこのようなことをやっているのは､行政の方だけでは難しかったということが一つと、また民間の方で何とか回していけないかといったこと、車両が入らないので採算が合わないという問題がありました。所有者が年を取って住まなくなり、息子も帰ってこないので活用することにしても、車が入らないので駐車場にもできず、誰かに買ってもらうか使ってもらおうとしても、不動産の方でもさじを投げられているので困っていました。しかも、当団体

の豊田がガウディハウスの再生をはじめ、ブログに「こんな家もある、ここの家もいい」などと書いていると、個人携帯に年間100件以上の問い合わせがあったようです。これほど需要があるのに供給できないのはもったいないということで、尾道市といろいろ話をして、一緒にできる流れになったという状況です。

７－１．空き家紹介の流れ

われわれは、本当にマッチングのみをしています。

空き家バンクとは？

空き家紹介の流れ

①まずは閲覧希望日を電話で**ご予約**（土・日曜日も可）
②事務所で**閲覧申込書**に記入後、
台帳やパソコンで登録物件の閲覧
③物件毎に**詳細ご案内、各種ご相談**
④空き家の**所在地**を地図上で確認
⑤ご自身で物件の**外部見学**（立地・建物確認）
⑥2回目以降はご自宅から空き家情報をウェブ上で
閲覧可能（アドレスとパスワードが必要）

＊外部見学後、気にいった物件が見つかったら、**電話**で事務局まで連絡！
①**登録申込書**に記入、捺印
②気に入った物件の**所有者さんに連絡**（事務局から）
③現地で**内部見学**（所有者さんの都合による）
④当人同士で**交渉・契約**
⑤登録**取り下げ**届け

＊注意事項＊

・**事務所での閲覧は一度登録後も必ず予約を入れてからお越し下さい。**
・**台帳の記載事項は所有者さんが記入したものなので、不正確な部分もあります。**
・**現地へ外部見学に行かれる際はご近所などにご迷惑のないようお願いします。**
・**内部見学は所有者さんの都合によりますので、いつでも可能ではありません。**
・**交渉や契約に関しては一切責任は持てませんので、ご当人同士でお願いします。**
・**成立後、所有さんには登録取り下げ届け、利用者には同意書の提出が必要です。**
サインと捺印が必要になります。

所有者の場合、当NPOか市役所に相談していただければ、空き家バンク担当の私と建築士が一緒に行って、間取りを確認したり、写真を撮ったりして、ウェブページが作成できるように調査させていただきます。登録は、基本的にはその建物や土地の固定資産税を払っていて、かつエリア内にあれば誰でも大丈夫です。

移住希望者の場合、まず先ほどのウェブページは、いつでもどこからでも見られるようにはしていないので、必ず尾道に来て登録していただく流れにしています。いいイメージで尾道にいらっしゃる方もいますが、車が入って海が見えるところがないかと言われて、もなかなか難しい部分があります。ですから、まずは尾道に来て、現地を見ていただきながら一緒

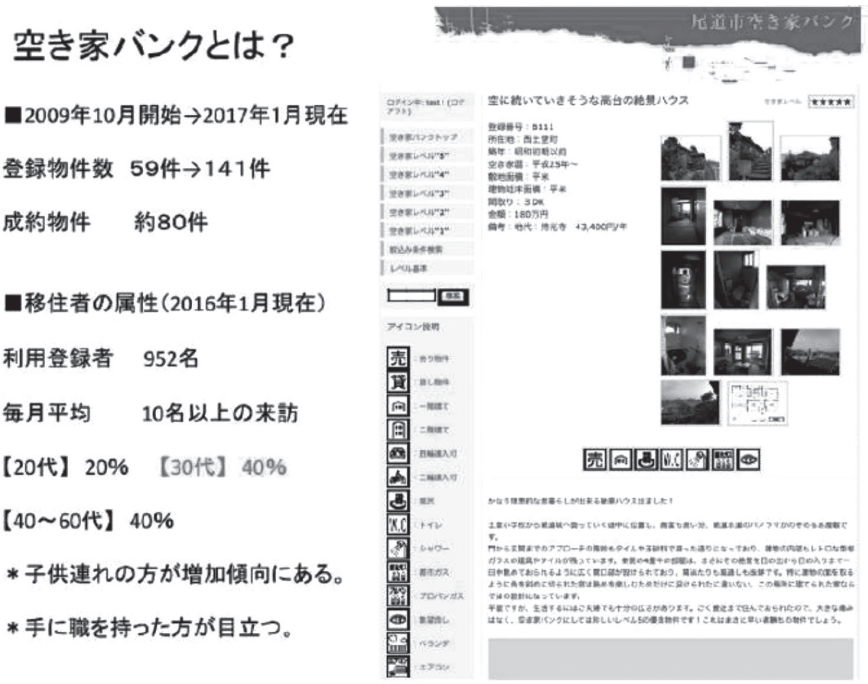
にお話しさせていただいた上で登録をしてくださいという形で、予約を入れて来ていただいています。

土日もありにしていますが、それは民間だからできるサービスだと思います。事務所で簡単なお話をさせてもらいながら、申込書を書いていただくとウェブページが見られるようになります。そうしたら、本人の方でも地図も載せているので、まずはご自身で現地に行っていただくようにしています。現地に行っていただき、目視で外観を確認していただき、この立地でこの外観でもいいとなれば、初めて私の方に連絡いただくようにしています。

宅建業法の関係で、私が鍵を持って案内することはできません。毎回、所有者に出てきていただくようにしているので、現地に行った瞬間「ここはないな」となると、遠方から出てきていただく所有者に申し訳ないので、まずは一度外部見学していただいた上で再度ご連絡いただき、内部見学する流れにさせてもらっています。内部見学を移住希望者とNPOで行い、私の方から移住希望者に所有者を紹介させてもらうところまでが、市で行っている空き家バンクです。

そこから先の契約交渉は、当人同士でお願いしています。直接契約される方もいらっしゃいますし、知っている宅建業者がいらっしゃらない場合は、宅建協会をご紹介することになっているのですが、大体の場合は、所有者が知り合いの宅建業者に間に入ってやっていただくことが多いと思います。

空き家バンクは2009年10月に始めました。尾道市で調査を行い、NPOで紹介していいといって出てきた59件でスタートし、今は口コミなどで広がって141件まで増えています。先月までで約80件の成約があります。



先ほどお話ししたように尾道に来て登録してもらうのですが、現在952名の登録があり、毎月10名以上の方に来ていただいています。属性的には、やはり広報的に県内や中国地方西部が多いので、そういった方が約半分、あとの半分は関西圏や関東圏から来られる方が非常に多いと思います。近隣から来られる方より、遠方から来られた方の方が本気度合いが高いので、決まっていきやすいという感覚があります。

特に尾道は足が悪くなると難しい町ですので、30代の方メーンで来ていただいており、仕事にも慣れ、地方に移って新しい事業を始めようとする方や、結婚されたり、お子さんが生まれて新しい住環境で何かということで移ってこられる方が非常に多いと思います。

空き家バンクを始めた頃は、発信力もなかったので単身者の方が多かったのですが、最近は子連れの方も増加傾向にあります。使いたい家も小型から大型に変わってくるのですが、子連れの方の方が地域や町内会には入っていきやすいので、すごくいいと思っています。

それから、われわれの方でもしっかりフォローできている部分ではありませんが、やはり移住するときには職が問題になります。もちろん全員ではなく､50％以下だと思うのですが、手に職を持った方が目立つように思います。作家やアーティストのような仕事ばかりではなく、ウェブで仕事のできる方、福祉の資格を持っていらっしゃる方などが生活し始めると、それによって町が変わっていきます。恐らく直接やり取りすることが多くなりますので、手に職を持った方の移住が目立って、そのような町というイメージが、良くも悪くもできていると思います。

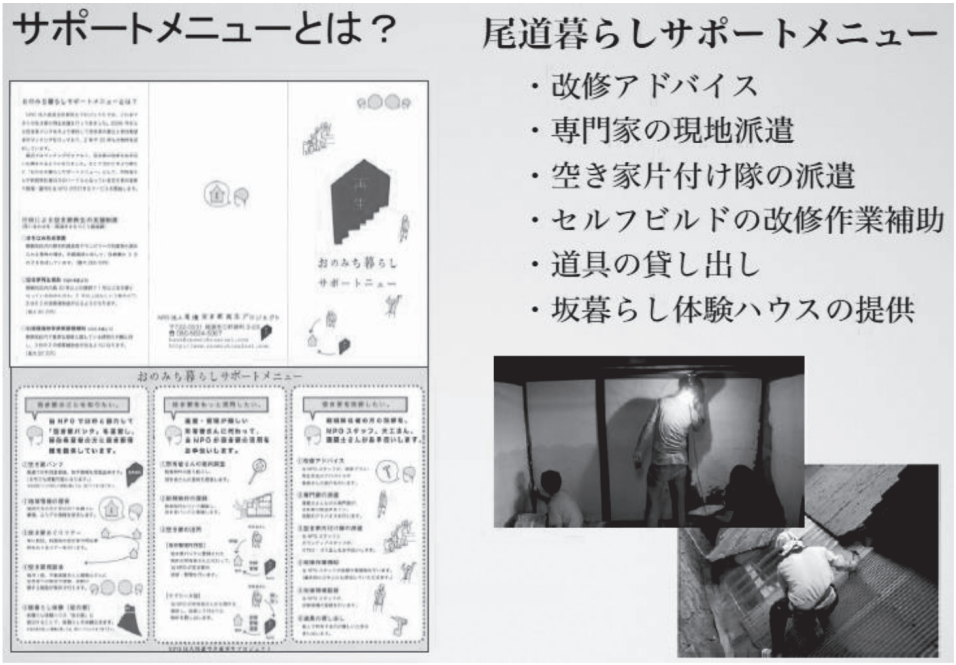
空き家バンクとは？

空き家バンクに来られた方とお話しさせていただくときに、気を付けていることがあります。もちろん、町のいいところをどんどん伝えているのですが、難しさも積極的に伝えていくべきだと思っています。せっかく移住してきてもらったのに、「こんなはずじゃなかった」と出て行かれても困るので、見れば分かりますが坂道が大変だという話や、山ですからムカデや虫が出る、下水道が通っていないので汲み取り式便所が多いなどということを初めにお伝えしておいて、「ちょっとそれはな」となったら、もう難しいという感じです。坂道の話は、来ていただく段階で大体の方は分かっていらっしゃるので、そこである程度フィルターに掛かった方が来ていただいているのだと思います。

「そんなに限定してしまって大丈夫ですか」と聞かれることもありますが、それよりは、全体の中で不満のない暮らしがしたい、不便でも人が付き合える町に住みたいと言っていらっしゃる方、それが日本の全人口の１％以下だとしても、かなりの数がいるわけですから、

そこに向けてしっかりアプローチしていくことも大事だろうと思いながらやっています。

ここまでが尾道市の委託で行った空き家バンクの話ですが、古い家を直していくときには、建築的な側面のハードルが少しあるので、われわれのメンバーの中にいる専門家を派遣して実際に建物を見てもらい、アドバイスしてもらっています。



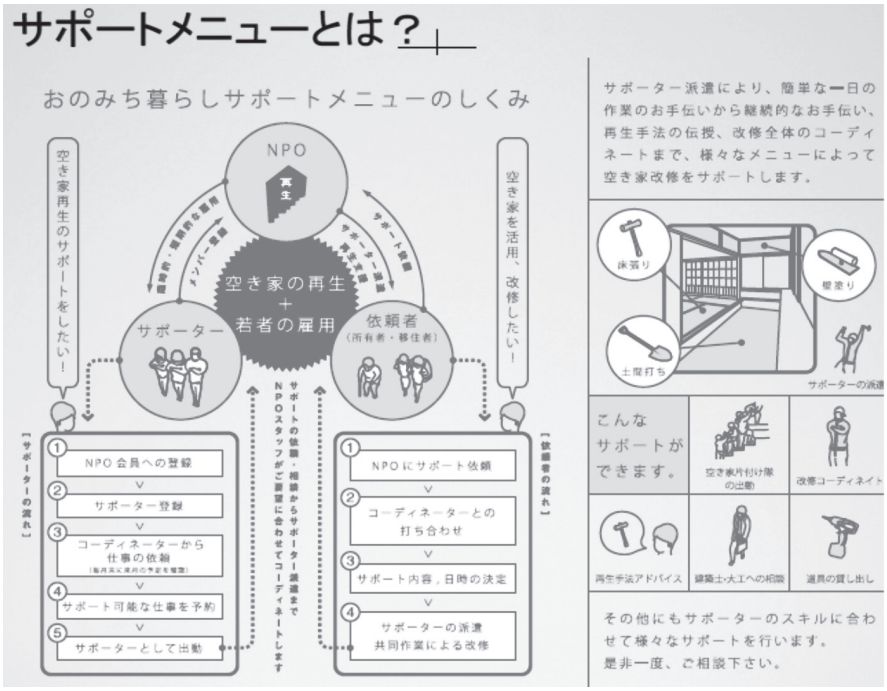
荷物の片付けも、業者に頼むとすごく高くて絶対にできないので、空き家でも貸せないという方もいらっしゃいます。そのため、当会の若いメンバーや移住者に協力していただき、ボランティア経費という形で幾らか頂きながら、空き家の片付けやセルフビルドの改修の補助をさせてもらっています。

このような形で、移住者も積極的に空き家の再生に関われる形を作っています。

空き家再生のボランティアや、会員にもよりますが、移住してきたときは、まだ自分のやりたい事業も始めていませんし、右も左も分からないという方が多いので、初めに結構手伝ってくださる方が多く、そういう方には積極的に再生活動などに参加していただいています。これにより、町の中に知り合いも増えていきますし、自分の店などが開くときには助けていただける関係が築いていけます。入れ替わりにはなっていきますが、そのような方をサポーターにして、一緒に仕事をしたりしています。

まだしっかりとできていませんが、地方に移住してくるときに単一の仕事をずっとやっているより、季節ごとに違う仕事をしていたり、観光地などは特にそうだと思いますが、シーズンのときは観光の仕事をして、オフのときは違う仕事をしていくというスタンスの人も増えてきています。そのような方にとっての雇用の場にもなればと思い、シルバー人材セン

ターの制度を少し若者寄りにしたものなどを考えながら、今少しずつやっているところもあります。



７－２．空き家再生イベント

いろいろとしていますが、一つは「尾道建築塾」という、現場再生のワークショップとともに町歩きをしています。どこの町でもやっていらっしゃると思いますが、行政の方々がやっているものとは少し違った側面から、普通の寺などではなく民家や蔵を取り上げて見て回るような町歩きなどを毎年開催しています。

先ほど紹介した「空き家談義」「蚤の市」の他にも、「まちづくり発表会」は地域の方にも行政の方にも来ていただけるように、毎年金曜日の夕方に開催しています。

このように、いろいろな方に来てもらえるような場所も作っています。

今は空き家だけでなく、空き地もすごく問題になっていると思います。尾道は場所が狭いため公園も狭くて、最近はお子さんも増えているので、みんなで一緒にお金を出して空き地を借り、トマトなどを植えたりして収穫するようなことを月１回程度やりながら、周辺の方々が集えるコーナーを作っていく事業もやっています。

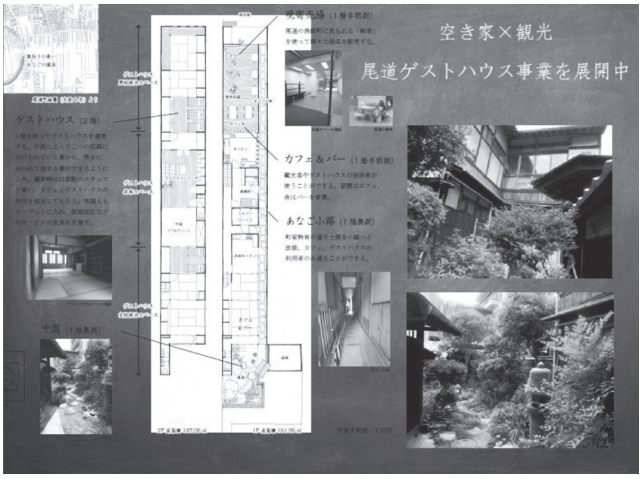
また、「空き家再生！夏合宿」ということで、全国から25名ほどの建築系の学生や、今だと経済系の学生もいらっしゃいますが、地域おこし協力隊の方などにも募集をかけて、１週間、尾道に寝泊まりしてもらいながら空き家を１軒直すというイベントを、隔年ぐらいで開催しています。

実際に来ていただいた方には、かまどを作るような簡単なことから、土間を打ったり、瓦を葺いてみたり、天井を作ってみたりということを１週間ずっとやっていただいています。その中で、町歩き、ワークショップ、夜のレクチャーなど、かなり予定を詰めて、尾道に暮らすような形で作業を手伝っていただいています。１週間、このメンバーで、この家をここまで直しますというようなことをやっています。

このような合宿をすると、参加費を払って人工として手伝っていただけるということで、一石二鳥だと言われることがよくあるのですが、それよりも１週間、尾道の町にいて、そのような活動をしていただけることで、町を好きになってもらえるということの方がすごく大きくて、ほとんどの人が２回、３回と帰ってきて、遊びに来てくれます。

写真に写っている人のうち、２名が僕の下にいるスタッフになったり、埼玉からわざわざ移住してきてスタッフになってくれたり、金沢の方から来てくれたりという方もいますし、ゲストハウス「みはらし亭」の店長をやっていただいている方も、日本人なのですが、わざわざアメリカから何度も合宿に参加された後、移住してくれました。このようなつながりをつくっていくのに、非常に大事なことだと思います。

８．再生物件４　あなごのねどこ



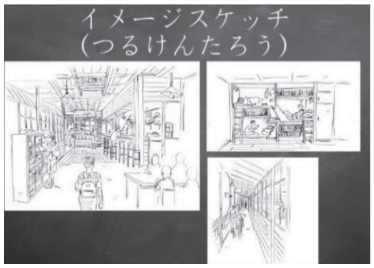
山手と同時に、路地も尾道の魅力だと冒頭でお話しさせていただきました。５～６年前から、そのような調査も始めています。小さな家を再生してショップを出したり、実際にスタッフが住んだりしていたのですが、2011年ごろに商店街の物件で、奥行きが約40mで間口３間と非常に狭い物件を、町のために使ってくれないかと言ってくださる所有者がいらっしゃいました。行政や大学の方では使うのが難しいということで、われわれに話が回ってきて、使わせていただくことになりました。

もともと尾道の観光自体でも、すごく昔から残っている造りのいい旅館はあって、そのようなところも見学させてもらったりしていますが、そこを高いなと思って飛び越すと、普通のビジネスホテルしかありませんでした。ビジネスホテルが悪いというわけではありませんが、わざわざ尾道まで来てもらうなら、もう少し尾道を感じられる場所に泊まっていただけたらと思う気持ちと、自分たちが路地を再生することで、普段は入れない路地奥まで入っていただけるということ、そして移住者の中で小売業などの商売を始めていらっしゃる方がいますが、尾道市内だけで何か回していくのは難しいので、もっと外から人を呼び込んでいき

たいという話もあり、昔のユースホステルのような形でゲストハウスをやれば、もう少し多様な方に来ていただけて、連泊していただければ、より深く町を見ていただけるということなどを総合的に考えて、ここでゲストハウスをしようという話になりました。

一番手前の部屋は普通の店舗と同じ感じで、一つ前がめがね屋さん、一番元までさかのぼると明治以降の呉服屋さんだったようです。２階は普通の昭和の家のような造りです。

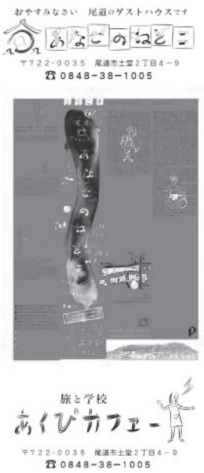
スタッフの中には建築士もおりますが、デザインは自分たちでやっていこうということで、漫画家の方にイメージスケッチを描いてもらいました。ちょうどその時期に木造の校舎が解体されるという話があったので、鋼材を分けていただけるように行政の方にお話しして､少し取っておいてもらって使わせてもらい、学校と旅のイメージで再生していくことになりました。



最初はそうは言っても構造で不安なところがあるので、まずは大工に入ってもらって構造の部分をしっかり安定させた後、学生・作家・パン屋・近所の小学生などと一緒に約８か月、再生工事を進めていきました。ペンキを塗るような簡単な仕事もありますが、ホゾを彫ってしっかりベッドを組むなど、こだわる部分はしっかりこだわって、８か月かけてゲストハウスを造りました。

現在、カフェになっているところが一番手前の部屋で、ここまで解体と再生をして、ベッドを自分たちで組んだり、畳のベッドを作ったりと工夫しながら使っています。

資料１



資料１の写真は、2012年12月12日12時12分12秒に撮ったものです。今は看板の設置などが変わっていますが、このようなメンバーでやっています。市長も来ています。今では、ゲストハウスがあると外国の方も来てくれるので、統計的に尾道市の外国人の割合もどんどん上がっています。20床ほどしかありませんが、それでも年間5000～6000人に泊まっていただいています。

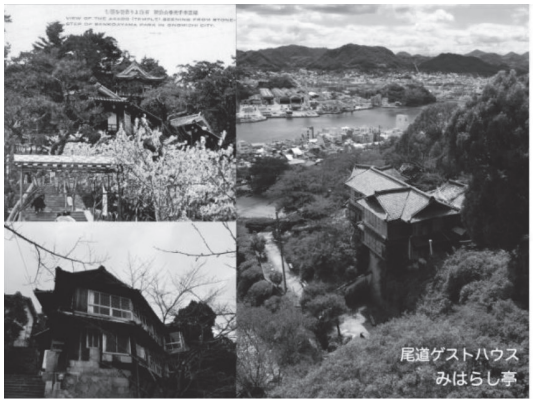
ゲストハウスを渡り歩いている方もいるので、岡山から倉敷に来て、ずっと飛ばして広島に行っていた人たちが尾道に寄ってくれるようになっているという点でも、良くなっていることが分かります。ゲストハウスをやってよかったのは、カフェも併設しているので、そのカフェで人手が要るので、今まではがっちりしたコースでは手伝ってもらえなかった地域のシェフの方や、若い女性などに、カフェに入って得意なケーキを作って出してもらうなどの形で関係性が持てたことです。

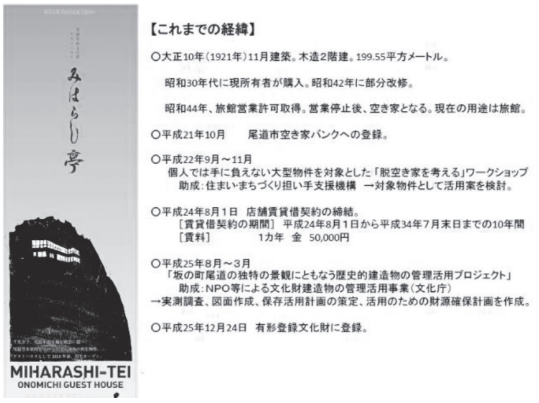
また、地方で働くことになったときに、自分の技能を生かせないことがあります。ゲストハウスのチェックインは英会話が必須ですから、尾道に来て英語力を生かせる仕事というところで、町全体で見て、少しずつ雇用にも貢献できているところもあると思っています。

ゲストハウスで働いてくれる人たちに住んでもらうために、いろいろな物件でルームシェアもしています。

９．再生物件５　みはらし亭

2016年４月にオープンしたゲストハウス「みはらし亭」は、千光寺から２～３分で来られる物件です。大正10年築の建物で、木造２階建て、石井さんという木箱を作っていた人が建てた家のようです。





ダンボールなどがなかった時代は、全て木箱で運送などをまかなっていたので、木箱の商売はすごく儲かったようです。そのような方が建てられた別荘建築でしたが、昭和30年代に尾道の造船関係の方が所有され、もともと別荘だったところを部分的に改修し、旅館をされていました。

従って、寮や旅館にはすごくよかったのですが、すごく景色のいい場所で、仕出しなどを下から階段を持って上がるアルバイトをしたおじいさんもいました。そのような形で結構位の高い方が、花見や花火を見たりしながら酒盛りをした場所だったようです。

しかし、やはり不便な場所であったため、平成に入った頃からずっと空き家で、僕が最初に始めた2011年10月に、空き家バンクにすぐ登録されました。空き家バンク自体は一つずつ順調に埋まってきたのですが、このような大型の物件や文化財級の物件は、個人の方では直せないということで、ずっと残っていました。これはどうにかしないといけないということ

で、この物件はかなり前、平成22年ごろから、どうにかできないかという対象物件に指定され、活用を検討していました。

当初は規模も大きく、場所も問題があるため、大工に見てもらったところ億単位のお金が掛かるという話で、そこで思考が停止していました。しかし、何とか前に進めていかなくてはいけないということで、家主さんと少しお話しさせていただき、平成24年８月に、できるかどうか分からないけれど借りてしまいました。ただ所有者は改修費に１円も出せないということでしたので、実質10年間ただで貸してもらい、事業をやっていく中で、われわれの方で借金を完済できたら家賃を発生させるという契約で、見切り的に借りて計画を始めました。

その後、さすがにもう少し詳しく考えないといけないということで、文化庁の文化財建造物の管理活用事業にも出させていただいたときに、建物の実測調査、図面の作成、活用計画の作成などをして、有形登録文化財にも登録して行政の方の協力も得やすい状態にして、再生を始めました。

資料２の写真は、昭和35年、旅館として使われていた当時のもので、２階の窓際に手すりだけですぐに崩れてしまいそうなほど人がたまっている状況でした。今は周囲の家はない状態です。

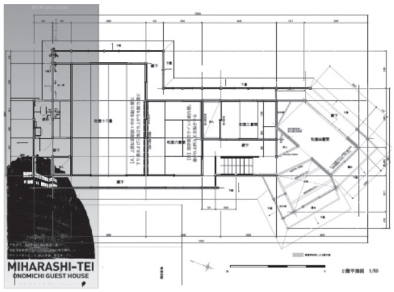
資料２

昭和35年

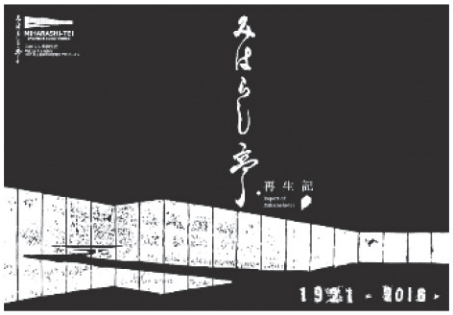
資料３の写真は３年ほど前のもので、一見悪くなさそうに見えますが、壁が補修できないので板金・波板で塞いであり、入り口には自動販売機が置いてあって、千光寺からは嫌われていたような物件です。奥の方は雨漏りもしていて、かなり厳しい状況でした。

資料３

まずは耐震的にどうにかしないといけないということで、東京の文化財などを保管していらっしゃる構造設計の先生方にお願いして、みはらし亭は片側には全然壁がないのですが、このぐらいの壁が必要だということで少し足してみたり、数値を出すためには鉄骨を入れなければいけないので、中心部に鉄骨を入れる場所を作ったりという計画を行い、資金の問題はあったのですが、どうにかできるだろうという話になってきました。しかし、実際にやり始めると現場というのはまた違って、大工と構造設計の方がけんかをするので、



僕が間に入っていろいろ取り持つということを１年間ずっとしていました。



再生が終わったときに作った本があるので紹介します。

資料４の右下の写真がワークショップです。2011年ぐらいから大型の文化財や物件がどうにかならないかというのをずっと考えており、ワークショップも行いました。このような感じで計画したり、簡単な図面を取ったり、模型を作ったりして、2010年から検討していました。

お金はどうしたのだというところで、億単位のお金が掛かるといわれていましたが、最終的に掛かったのは3000万円強でした。

資料４

「いま、できること」から考えていく
2010年
ワークショップ
『Case Study Workshop 脱空き家を考える』

2010年に行った、『Case Study Workshop 脱空き家を考える』では、空き家に再び脚光を浴びせ、地域の中でどういう役割を担えるか、どういう活用が望ましいのかをみんなで考えてみようというものでした。ケーススタディとして２つの大型空き家を取り上げ、その一つをみはらし亭に設定しました。

みはらし亭の眺めの素晴らしさ、千光寺参道の中腹という立地、こだわった建築意匠、大家さんの熱意・・・これは絶対再生しなければ！という強い思いを持ちながらも、当時の空きPは人材不足、資金不足の真っ只中で、運営主体にもなれないし、改修費用も捻出できませんでした。ただ、「場を開く」「議論のテーブルに乗せる」ということはできる。今できることをやってみようということになったのです。

WSは計3回行い、述べ100名以上の参加者がありました。特に県内外の若い世代の参加が多くみられました。第1回「空き家探検宝探し」（2010年9月23日）では、周辺まち歩きと、見晴らし亭とともにケーススタディ物件となった丘の上のアパートメントの２物件の内部見学してもらい、印象を書き込む「インパクトシート」作成してもらいました。

空きPにとって初めてのワークショップでしたが、「空き家」をみんなで考えてみることの大切さや楽しさをも感じることができ、色々な着眼点で見ることで、活用の可能性がぐっと拡がりました。第3回「脱空き家化勉強会＆意見交換会」（2010年11月23日）では、事前に予分けをして調査した各法律や制度、市場動向などの専門的な情報を共有しました。今まで漠然としていた問題がより鮮明になり、あなごのねどこを始めとした以降の空き家再生の知識となりました。

ワークショップの準備には、東京工業大学の真野研究室や大手前大学の川俣ゼミの学生さん達に手伝ってもらいました。WS前日にみんなで長屋に泊まり込み、徹夜で模型作りをしたことは、思い出深い出来事です。

その当時は私たちができる最大限だったWSから始まり、6年の歳月を経て再生に辿り着きました。再生に関わってくれた空きPの仲間たちが誇らしく、本当に嬉しく思います。

夢を描く一方で・・・
2010年～
資金計画と人材
『みはらし亭資金計画大作戦』

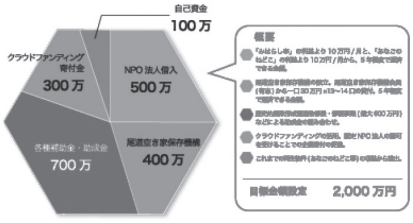
「みはらし亭」の再生計画を進める上で、頭を悩ませたひとつが資金計画でした。今までに再生してきた物件のどれもが数十万から数百万程度であるのに対し、この物件は当初5000万以上かかると言われていたのです。

悩んでいても進まないので、まずは、文化庁の「NPO等による文化財建造物管理活用事業」において、文化財建造物の活用のための財源確保として、全国での先進事例について調査し、尾道での最適な財源確保の手法を模索し、助成金の獲得や寄付金制度等の財政支援のための仕組みづくりの検討を行いました。

資金調達に向けた基本的な方針は、大型の助成金や制度を用いることは困難であることから、改修工事の各段階で資金を調達することとしました。

八女市にて研修の様子。

まずは、NPO法人の借入。同じゲストハウスの再生事例である「あなごのねどこ」の経験と返済実績より、日本政策金融公庫での借り入れを行いました。次に、福岡県八女市の「町家保存機構」を参考に「金銭消費貸借契約書」を作成、理事や監事、プロジェクトメンバーなどから借入を受け、数年かけて無利子で返済していく方法をとりました。これらの借入は返済が必要ですが、プロジェクトの再生物件で見込める収入などを合わせ、最短５年で返済出来るギリギリの金額としました。



補助金としては、尾道市「歴史的風致形成建造物修景・修復事業」を検討しました。関係担当課である尾道市のまちづくり推進課、文化振興課との協議によって、歴史的建造物の条件として合致する「みはらし亭」を候補物件に追加、他の市町の事例を参考に独自のしくみ作りを行い補助対象としていただきました。

毎月議論を重ねた役員会の様子。

クラウドファンディングによる支援では、尾道大学や地元市民の協力を得てプロジェクトムービーの作成をしていただいたり、イベントやツアー、現場体験など資金調達イベントを組み合わせながら、当NPO法人が今までにつくりあげてきた人材、地域交流のネットワークなどを活用することにより、資金調達をなんとか達成しました。（その他にも図に合わなかったが、申告を目指している認定NPO法人の認可をうけることによる寄付金増加なども検討しました。）ワークショップなどにより地域住民や賛同者からの幅広い声を聞き、意見していただいたことは、大きな糧となりました。

◆クラウドファンディングとは？
クラウドファンディング（英語：Crowdfunding）とは、不特定多数の人が通常インターネット経由で他の人々や組織に対面の援助や協力などを行うことを指す、語源（crowd）と資金調達（funding）を組み合わせた造語である。

現実へ、
一歩一歩。

初めは大口のお金を持ってこないとできないと考えていましたが、いろいろな方と話をしていく中、例えば中心市街地活性化法の補助金を使うことになると、別の団体を立ち上げないといけなくなり、とにかく動きが悪くなったり遅くなったりするため難しいという話になり、いろいろなものを積み上げて資金を集めようという話になっていきました。

「あなごのねどこ」のときもやったのですが、日本政策金融公庫に借り入れを起こしました。また、福岡県八女市にすごくいい町並みが残っているところがありますが、そこでやっていた空き家再生保存機構のようなものを作って、有志にて無利子で借りるということをしました。例えば一口30万円で借りて、５～10年かけて毎月３万円ずつ返していくような制度を作って100万円ほど集めたり、みはらし亭を有形登録文化財にしたので、もともとはなかった「歴史まちづくり推進法」など、基本的には市が持っている文化財などを直していくための補修費の候補の中に入れていただき、行政から600万円の補助金を交付いただきました。また、今流行りのクラウドファンディング、ネット上のファンドをやってみたりしました。自己資金100万円となっていますが、実際には約1,000万円を「あなごのねどこ」の収益や豊田のポケットマネーを借りて、どうにか直しました。そのときに市役所の方、文化財系の方、地元の映画関係の方にはこの間の映像を撮っていただいたりと、いろいろな方に協力してもらいながら資金を集めました。

もちろん文化的にも価値がある建物で、棟札なども出てきましたが、いろいろなことがありました。構造を直すときも、鉄骨を入れれば強度が確保できると言われましたが、車両が入らないので200kgもある鉄骨を手で運ばなければいけません。どうしようかと考えて、いろいろな方に協力していただいたり、現場で一つずつ話しながらやっていきました。

少し建築的な話になりますが、本当にたてりがすごく悪く、南側は東に傾

いているのに北側は西に傾いている感じで、どこがどちらに倒れているか分からないような建物を、どうにか直していったような形です。専門家の方にしっかり直してもらった後、内装の部分などは合宿でどうにかしようということで、春と夏の２回開催しました。１週間の合宿で天井を張ったり、シャワールームを造ったり、土間を打ったり、壁を塗ったりという作業をしてもらいました。もちろん、大工や左官屋にも工事に来ていただくのですが、僕たちスタッフや、地元で作業をお手伝いしてくださる方にチームリーダーに入ってもらい、地元の方とも交流してもらえるようにして、楽しんでもらっています。

尾道空き家再生！春合宿２０１５

春合宿

空き家再生！

Spring School 2015

2015/03/16
～2015/03/22

みはらし亭　春合宿

2014年12月から始まった「登録有形文化財 みはらし亭」の改修工事は、はじめに本館の屋に建つ「離れ」から始まりました。
石垣に沿う様に建てられた離れは、柱や屋根などの傾みが激しい状態でした。
大工さんと共に約3ヶ月解体・改修を繰り返しながら現場が進んで行き、3月に外壁や内装といった仕上げとなる作業を合宿形式で行いました。
北海道から長崎まで、10代から40代までの参加者が25名集まり、水回り、ギャラリースペース（格天井、壁）、外壁（下見板、掘き落とし）などを作業現場に、大工・左官の両職人さんから技術を学ぶ1週間となりました。

作業の初日では、今回の作業で使う道具や材料を"いっとく 土嚢の会"で選び込み、斜面地での作業の大変さと人海戦術での人との繋がりを体験しました。選び込んだ道具や材料の概要、使い方、作り方など様々な日誌で作業工程を知ることで、教わった作業が身に付くように自ら動き出す機会が増えて行きました。
チームとは別の作業として参加者の個性が発揮された「六角タイル」では、六角形の枠の中にコンクリートを詰め、その上に参加者がタイルを使って思い思いのデザインをし、合宿の最終日にタイルを完成するという思い出深いものとして記憶に残っています。合宿参加者が作成した「六角タイル」は本館と離れの間の中庭に埋め込みます。
今回の春合宿で改修を行った「離れ」の役割は、尾道の歴史・観光といった「文化的な情報の発信」、「サロンスペース」として利用していく予定です。

NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト
スタッフ
神田太郎

先ほどバケツリレーという話をしましたが､細長い階段の奥までしか車両が入らないので、30～40人のリレーを４～５回つないで、砂・セメント・木材などを下ろしていきました。私は、ここを直すだけで1,000回以上往復したのではないかと思います。

同時に、全国からの参加者だけでなく、地元に移ってきた若い移住者で、自分の店を自分の手で直したいという方向けにワークショップを行ったり、企業の方に「土嚢の会」を手

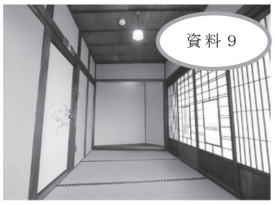
伝っていただいたり、小学生の方にも体験していただきながら再生を進め、去年４月にオープンさせています。

資料５はかつての２階の廊下部分ですが、今は資料６のように直っています。廊下はオリジナルを残しながら改修しています。

資料７の部屋もかなりたわんでいて、地面に柱が付いていない状態でしたが、壁を新たに足したり、漆喰で塗り替えたところには構造用のパネルが入っていたりしています。しかし、天井板は何とか残したいということで、外すのも大変でしたが、きれいに外したものをボランティアの方々などと一緒に洗い、大工に天井に戻してもらうというように、もともとあったものを大事にしながら再生しています。

資料８のように不整形な場所もありますが、資料９のように再生しています。

資料10は１階部分で、梁が折れていたりしたのですが、直して今はゲストハウスの受付などとして使っています。



10. まとめ

他にも、個人の住宅や、みんなが合宿できるところだったりアーティストの拠点だったりパン屋さんなど、いろいろな物件があります。「シネマ尾道」というNPOで映画館を経営されている方のベンチを一緒に作ったり、地元の祭りなどの活動をされているところにもコラボレーションしながら、何かを直したり、イベントをしたりということを毎年しています。また、中四国にもいい町並みが残っている地域がたくさんあるので、そういったところと行き来しながら協力関係を持ち、常に話をしています。

空き家はまだまだあります。駅裏に50畳の広間がある物件があり、そこを直してイベントスペースにしていこうという話や、地方創生の関係で、西日本一大きい蔵が尾道にあるのではないかという話もあります。もともと地元の本屋が持っていたのですが、今は使っておらず、今は本屋さんがどんどん郊外化していて尾道の中心地に本屋がなく、何とか本屋を造らないといけないという話をしていたら、行政の方から蔵がある平野の方に人を流していきたいから、地方創生関係の３か年計画で、その蔵を本屋にする事業を一緒にやりませんかという声が掛かって、民間業者である本屋さんと尾道市と一緒に、蔵を本屋にするプロジェクトを今進めています。

このような形で、少しでも多くの物件を直していけたら、移住の促進にもつながるのではないかと思って活動しています。ご清聴ありがとうございました。

パネルディスカッション

コーディネーター：清水　陽子　氏（関西学院大学総合政策学部准教授）
パネリスト：新田　悟朗　氏（NPO法人尾道空き家再生プロジェクト専務理事）
北村　喜宣　氏（上智大学法科大学院教授）
河田　真一　氏（大阪司法書士会　空き家問題対策検討委員会委員長）

（清水）　第３部パネルディスカッションを始めます。時間に限りがあるため、十分な議論になるかどうか分かりませんが、積極的な意見交換ができるよう進めていきたいと思います。

第２部で、この２年間、研究会として調査・研究を進めてきたことをご報告させていただきました。政策、利活用、税務の観点から調査を進めてきたところ、それぞれの面において、これからに向けた環境づくり、空き家をどのように活かしていけるかという条例・ルールづくりなどもあるかもしれませんが、新たな視点や環境が求められると思います。

まず、そのような点について新田先生から、どのようにしたら、より積極的に空き家を活用することができるのかということについて、ご意見があれば頂戴したいと思います。

（新田）　尾道市では、われわれ空き家バンクの方に委託を受けさせていただいていますが、その関係課として、市長直轄の政策企画課というところで、空き家バンクの管理をしていただいています。他にもたくさんの活動を一緒にさせていただいており、文化振興課やもっとハードの部分であればまちづくり推進課、空き家を再生したときに小さい金額ですが移住に対する補助がありますが、これらはまちづくり推進課であったり、建築基準法のところでは建築指導課と、われわれの方でいろいろ回りながら一緒にやっています。

尾道市は小さな地方都市ですので、何かやってほしいといっても難しく、お金もたくさんありませんから、それよりは基本的には民間の方から声を上げて、行政にサポートしていただくというのが、すごくいい形だと思っています。先ほど事例発表がありましたが、そうなったときに、どのような市の政策があるかを提示していただけたら、すぐ先に進んでいけるのではないかと思います。

今日来られている方は、どちらかといえば積極的な方だと思いますが、そのような提案があったときに、「難しいね」「無理だ」と言うより、「このような解決策がある」「ここに相談

しに行ったらいい」などと言っていただければ､すごくいいと思います。また各市町村でも､「何のために空き家の活用をしていくか」というのがすごく大事だと思います。どちらかといえば負のイメージがあるので、そこをこのような魅力あるものが市町村やエリアにあって初めて、その魅力を生かすため、伝えるために町に住んでください、伝えましょう、としていけるので、何が町の特徴かを出さないといけません。いろいろなところに行っても、一律化していてどこに行っても同じようになると、もちろん広くは来ていただけるとは思いますが、特色を出していかないと難しいのではないかと思います。

（清水）　ありがとうございます。せっかく空き家対策をするのに、逆にその町らしさが失われていったり、どこかの真似では難しいところもあると思います。やはり先人から学ぶところも非常に多いのではないかと思います。

そのあたりについて､研究員の方はいかがでしょうか。今のお話では､行政のサポートや､ある意味ではワンストップサービス的なところも求められるのではないかと思います。

（土井）　研究員の吹田市の土井です。今回研究するに当たり、いろいろな市町村や先進都市にも行かせていただきました。行ったところは、割と「自分のところでやるのだ」という意識を持っていて、それに向けてやっています。しかし､市町村の中でも担当部署がばらばらで､どこがやっているか分からないという問題があります。ある市では環境部局、他のある市では住宅政策部局や建築部局がやっているということで、民間の方がどこに行ったらいいか分からないのではないかというのが気になりました。

（清水）　逆に民間の方に、こうしてくれたらもう少し行政としても対応できるというようなところはありますか。

（土井）　具体的な政策を持った市町村であれば「こういう政策があります」という話がしやすいのですが､「これからどうしていけばいいか分からない」という市町村であれば、逆に民間の方から「こうしたらいいですよ」という相談があれば、そこでどうやったらいいという話になるかもしれません。しかし、一担当局だけでは難しいのではないかと実感しました。

（清水）　そのような意味で、先ほど新田先生からもありましたが、いかに協働していくのかというところについては、もちろん空き家だけではなく、行政全体として協働ということ

には非常に取り組まれているところだと思います。まだまだ、これからというところもあるとは思いますが、空き家以外のところで何かお気付きのことはありますか。

（新田）　今日の話でも、空き家問題は非常に多岐にわたる分野、課にまたがるものになっていることが分かりました。例えば空き地の利用について、尾道でも駐車場・駐輪場が結構問題になるのですが、そのようなときに、住民の方は元より、地域で活動されている方を一緒に呼んでワークショップなどをすることで、その空き地を駐輪場にしようという具体的な話にもなるのです。広くいえば、「うちの方も空いてる」ということで、もっと広いエリアの施策に対する意見も出てきて、そうなったときに、行政からいろいろな関係各課に来ていただけたら話が早いと思います。民間の方も専門家がいれば、すごく進むのではないかと思ったことがあります。

（清水）　ありがとうございます。多岐にわたる部署に一緒に動いてもらおうと思うと、行政内の仕組みや体制がすごく大事になってくると思います。しかし行政の方が動くとなったときは、その根拠なども大事になってくると思います。そういったところは北村先生の方がご専門だと思いますが、条例化、体制づくりというところで何かコメントをいただけますか。

（北村）　尾道がどのようにしたのかすごく気になったのですが、年末に空家等対策計画パブリックコメントをやっているのです。１月末に締め切ったはずなので、今は市役所の職員はパブリックコメントの回答を作成しているのではないかと思います。新田先生の団体はパブリックコメントに何か物申したとか、あるいは実績があるところなので、そもそも尾道の空家等対策計画の中にも組み込まれて、位置付けがされているのか、非常に気になっているので教えていただけますか。

（新田）　今は行政の方と一緒に仕事をさせてもらっているところもあるので、行政の施策の中の一環という位置付けにもなって、活動させてもらっているのではないかと思っています。

（北村）　ありがとうございます。オフィシャライズされた団体になっているようですね。行政の方も、具体的にNPOとの間合いをどのように詰めていけばいいかということは、いろいろな団体があるので、計画の中で培っていくのはひとつの手だと思いました。計画というのは作っても作らなくてもいいのですが、やると決められるところも少なくありません。

70％以上のところが作る予定だというご報告もありました。

空家法の６条が根拠なのですが、それは計画の策定主体を市町村と書いています。市町村というのは「市」のことで、「市役所」のことではありません。要するに市が作るというわけで、市が動機のところかという話になってきます。もちろん、市役所が作業するのですが、市として、いろいろなことをどのようにするのかを書き込むというのは大事だと思います。地域環境管理の内容と進め方を書き込むわけですから、非常に重要なものを持っているということになります。

実は空家法の前に、空家等対策計画はたくさんあったのですが、空き家条例の中で「計画」ということを書いた条例は皆無でした。ところが、空家法があのように書いたものですから、その後、空き家条例で空家等対策計画が進んでいるという空気になっています。

清水先生から条例の話がありました。空家法は空家法だけでよく、特に条例は必要ないと言っていますから、条例を作らずにやっているところも少なくないと思います。大阪府内の自治体もそうですが、条例を使うと考えているところも多いと思います。まだ大阪府内では、それほど多くの空家法後の条例があるわけではないのですが、今日ご参集の方々のところでは、今考えているというところがあるかもしれません。

今、全国的に100近い条例があり、私は全部見ていますが、内容は実に多様です。空家法の前はワンパターンの条例が多かったのですが、空家法後の条例は、これほどバラエティに富んでいるのかと驚くほどで、それぞれの自治体のニーズが反映されていると感じます。

ちょっとエピソードをご紹介すると、空家法の後にわざわざ昔風の、空家法の前によくあった条例を作っているところがあります。空家法後の条例は、条例の中に「空家法」と出てくることが多いのですが、出てきません。その理由は、「空家法は難しく、うちの市の身の丈に合わないので使いません。でも空き家対策は必要と考えているので、しばらくは条例を作って行い、力が付いたら空家法に徐々に移行していきます」というのです。そのようなところが現にあります。それと、昔から条例を作っていたところにも、その傾向があります。空家法が後からできたものの、今までの条例で困っていないので、そのままやっていくというところです。

これが大阪府内の市町村で分かれています。どのような空家法との関係、立ち位置を取るのかというのは、一つ意識していいことだと思います。

そのときにちょっと気を付けていただきたいのは、一般的に固定資産税情報は空家法の実施に必要だから取れると解釈されているようですが、京都市では空家法がなくても取れると考えているので、京都市は固定資産税情報を内部的にごみ屋敷条例でも使っています。それは、京都市が地方税法22条は、名前や住所ぐらいは秘密に当たらないと考えているからです。そのような立場を取るのであればいいのですが、そうでない場合は空家法をつまみ食いするとまずいことになるので、それは整理していただきたいと思います。

今､条例でいろいろなことを進めているところです。長屋に関してもご報告がありました。近畿では京都市、大津市、神戸市でも、自分たちに必要だからということでされておられます。ですので、空家法をカスタマイズし、自分たちに合うように変えてやっていくというのが、ニーズからして可能性としては大きいのではないかと思います。

空家法は、基本的に建築基準法を前提に作っている法律で、必ずしも空き家の特性に十分配慮した規定になっているわけではありません。特にガイドラインはそうです。資産価値があまりないとしています。それは悪いことをしているというより、どちらかといえば財産権が大事という立ち位置になっていますから、やや考えづらいです。所詮、ガイドラインは国交省の考え方だけで拘束力はありませんから、皆さんが修正することは大いに可能です。空家法に使われるのではなく、空家法を使いこなして、自分たちの地域の空き家対策を進めるというスタンスを取っていただくのがいいと思っています。

最後に財産管理制度です。これは実務において結構大きなものになりつつあります。河田先生からコメントがあると思いますが、検分するときに使うのはいいのですが、土地が売れないときに財産管理制度で突っ走ってやってしまうと､どうにもならない場合が出てきます。そのときは、既にお願いして選任しているので、やめておくというように、裁判所に対して背任請求できるのでしょうか。「あなたが必要だと言ったからやったのに、やめてくれというのは」という事例です。

岐阜県の笠松町では、どうしても売れないので、その土地を市役所が買い取りました。売れないから買い取るということについて、支出するわけです。皆さんは、住民訴訟は大丈夫かと気になるでしょう。十分アセスメントをしてからでないと、この仕組みは軽々に活用できないだろうということです。財産管理制度というのは、管理すべき財産があって、どちらかというとプラスの財産があるという前提で作られている制度ですから、その辺を軽く扱うわけではないですが、少し慎重にお使いにならないと、大変な目に遭うということです。

永田さんの報告は衝撃的です。納税者として、あれほどの数があったのかと、パンドラの箱を開けたような感じです。最終報告書に載ると思いますから、どのようになるか楽しみです。話を聞くと､例えば死者課税や課税情報があるなら､ご本人が違う土地をご本人だと思って課税していたという、不適切な税務状況が、空家法の実施を機会に結構明るみに出ているということがあります。これも空家法の副次的効果なのかもしれませんが、適正課税という観点から、面白い、いいことになるのかなと感じました。

（清水）　ありがとうございます。お手元の資料にもあると思いますが、北村先生の最後のコメントは、寝た子を起こしたということで、私も「ああ」と思うところがあります。税務の話はなかなか難しく、担当でなければ行政の方でも難しいところがあるかもしれません。私も、この研究会でかなり勉強させていただいて、興味深く思ったところです。

今のお話の中に論点はいろいろあったと思いますが、特措法との付き合い方ということについては、実際多くの方が、これからというところと、これまでやってきたものをどのようにすり合わせていくのかというところが、なかなか難しいところではないかと思います。

法の付き合い方は、それぞれやればいいということだったと思いますが、ここは気を付けておいた方がいいというところは何かありますか。

（北村）　訴訟についての報告がありましたが、実は私は世田谷区で空き家等対策審査会の会長をやっています。勧告に対して、審査請求が出されました。今は、審議員の方が証明書を書いているところですから、起こり得る話です。後からいろいろ議論することもあるかもしれませんが、きちんとした基準に基づいて、適正な判断をしているということが言えないと、少しつらいところがあります。空家法の実施に当たって、結構ごまかしたところがあるものですから、第三者にもきちんとした説明ができるようなインフラを実施準備ということで作られ、それをやっていく手順が必要だと思います。

（清水）　ありがとうございます。ご質問の中にも近いものがあり、勧告について、基準はどのようになっているかということにご関心のある方がいらっしゃるようです。時間があればもう少し掘り下げたいと思いますが、今のような先生からのコメントも頂戴しています。

先生のお話の中で、冒頭にNPOとの付き合い方について、行政は民間との付き合い方が難しいのではないかという言葉があったと思います。研究員の中でも、行政としてやってこられ、NPOとの間合いの取り方について、研究を通していかがでしょうか。

（渡辺）　研究員の羽曳野市の渡辺です。先進市の視察に行って感じたことですが、条例は割と軽く考えてあり、結構スピード感を持ってやっているところが多いと感じました。首長がトップダウンで予算化し、予算ありきで行政担当員がそれに向けて施策を立ち上げ、事業化していくというのが見受けられました。

前橋市では、２～３年ぐらい前まで空き家対策事業に年間１億円の予算を付けてやっていきました。それでも補助金などで使うところが多くて、では議会はどうかと聞いたところ、空き家問題が増えてきたので、その予算に対してもすごく好意的に承認されたということを聞いてきました。

NPOや、法的な面で言えば司法書士会、弁護士会など、いろいろなところで連携を取るのですが、先進市では早くから協定を結び、そこで連携を取りながら、行政と一体となってやっているところが多いです。

（清水）　ありがとうございます。いろいろなところとの協定、もちろん民間も含めたさまざまな組織・団体だと思いますが、河田先生所属の司法書士会も、恐らく多くの行政と連携を取っていらっしゃるところではないかと思います。連携という視点でコメントを頂戴したいと思いますし、ぜひご専門のところ、特に相続の問題など、空き家の実態としてどのようなことが起きているのか、お話しいただけたらと思います。

（河田）　まず連携の例ですが、民間の方は行政が情報を出してくれることを、かなり期待しています。公平性の点などからで、情報を出していただくのは難しいだろうと思いますが、率直に言って、どこが空き家か教えてくれたら自分で回る、探してくるから営業させてほしいとおっしゃる不動産業者の方が大勢います。しかし、それをするわけにはいきません。どこで歯止めを掛けるか、どのような仕組みにするのかということで、皆さん悩まれているのではないでしょうか。

空き家バンクも大阪府で検討されていますが、どのように行政に関与していただくかということで、悩んでいるところがあります。登録制にして、空き家バンクに載った物について、提案をコメントしてもらいます。これは不動産業者だけでなく、建築関係に関しても、このようなことをした方がいいのではないか、売れるのではないか、管理に適しているのではないかというアドバイスをしていこうと考えています。

このような悩みがあって、大阪府の空き家バンクのように情報をどのようにするかというところを、民間と行政で一度決めなければ、なかなか難しいのではないかと考えています。

次に相続のところは、司法書士会が一番強くお願いしているところでもあります。相続登記をお願いするということです。相続登記を放置することによって、先ほど相続人が150人という例がありましたが、国土交通省が出した中には500人という例もあり、こうなると民間の力では解決できません。そのようにならないよう権利関係をきちんとし、亡くなったらすぐに相続登記を入れることをやっていただきというところです。

空き家の原因は何かといわれると、その５～６割が相続だといわれています。大阪市が出した空家等対策計画の中にも記載されていますが、老朽化しているもの、注意・指導しても放置されているものの原因として、半数は相続が挙げられています。腐食する原因でもあり、放置して老朽化を招いているのも相続です。従って、相続登記を啓発していただくことが重要だと思っています。

行政担当者の方に検討していただきたいのは、政策班などの発表で補助金事業などがあったと思います。例えばよく行っているものでは、耐震診断を多くの市で補助していらっしゃ

ると思いますが、その際に、所有者がきちんと登記しているか、亡くなっている人の名義になっていないかということをチェックしていただき、登記されていなければ補助を受けられないような仕組みにしていただくとか、権利関係をきちんとすることを呼びかけていただくことに協力していただければと思います。

（清水）　ありがとうございます。登記に関しては、登記が任意なのはなぜかという質問があり、私もなるほどと思いました。登記のところで、もう少し網掛けなどの対策ができないかというご意見があったのですが、なぜ任意なのですか。

（河田）　なかなか答えにくいのですが、最終報告書に寄稿させていただきました。登記制度の一番の目的は、取引の安全と円滑ということで、そこから登記制度が来ているということを記載させていただいています。機会があればぜひ読んでいただきたいのですが、要するに売買などを行ったときに、同時履行を確保することと、きちんと所有者から買っていることを担保するために登記を使ってくださいということを第一の目標に置いているので、任意でもいいのではないかという立て付けで法律を作ってしまったのです。登記制度は、相続に困って放置されることを前提に作られていませんから、任意になってしまったということがあるのではないかと考えています。

（清水）　ありがとうございます。研究員の方から、登記を行政から促す方法や、何かアイデアがありましたらコメントを頂きたいのですが、いかがでしょうか。

（永田）　研究員の摂津市の永田です。登記を促す方法としては、新しい所有者に対して密に連絡を取っていくのが一番だと思います。手紙を送って反応がなければ電話をしたりする中で、空き家の管理義務があることについてきちんと説明していきます。また、アンケートの回答により、登録された本人１人だけに課税する市町村があるということを分かりました。本来は全員を確定して、全員通知を送る決まりになっています。相手が１人より複数おられた方が、説明したときにきちんと管理しよう、登記しようという声が出てくると思うので、そのあたりをきちんとするということです。

そして、どうしても説明しても何も対応してくれなければ、一定の時間を区切って、賦課替えの上、滞納になれば差し押さえや公売という強制的な手段に訴えるしかないだろうと思いました。

（清水）　ありがとうございます。個人の財産ですし、難しい対応を迫られるのかと思いますが、打つ手はきっとあると思います。また、税務班の報告にもありましたが、滞納や本人の自覚がない場合には、ちょっとしたきっかけで反応が返ってくるということもあると思います。そのあたりのタイミングを、どのようにつかんでいくかというところもポイントではないかと思います。

少し視点は違うかもしれませんが、新田先生のところで空き家をたくさん活用されているとき、取得されるときに、元の所有者とのやり取りなどは、どのようにされているのですか。持ち主が明確な物件がほとんどなのですか。

（新田）　そうです。空き家バンクと私たちが自分で再生したものは、別物と考えてください。

自分たちがやる物件は、自分たちで探すというより、話があったときに個別で対応していくので、割とあちらから来ていただけるので話はしやすいです。また、借りる場合がほとんどで所有はほとんどないので、あまりその問題にまではいきません。

空き家バンクの登録制度自体は、固定資産財を払っていて、エリア内であれば誰でも登録できるので、登録はしたものの、移住者が見つかって契約するときに、登記を変えようとしても、相続できていないために結局２～３年待つということは、割とあります。

（清水）　せっかく話がまとまったのにということですか。

（新田）　はい。従って、そこは結構難しいと思います。

（清水）　それは、持ち主と思われる方が空き家バンクに登録に来られたときに、ご本人も自覚がなかったということですか。

（新田）　そうです。実は、大変な書類があるにもかかわらず、自分は長男で面倒を見ていたからということで来られる方が割とあります。

（清水）　空き家バンクはなかなか難しいところで、全国的な動き、国の動きもある中ですので、どこまで触れるのがいいか分からないところではありますが、対応していこう、取り組もうという検討をされている自治体もあると思います。

尾道の空き家バンクの実態は、どのような感じですか。物件は動いていますか。

（新田）　おかげさまで動いています。

（清水）　ちなみに、今の登録数はどのぐらいですか。

（新田）　59軒から初めて、今は約140軒ですので、年間10軒ぐらいずつ登録してもらっている感じです。

（清水）　空き家バンクの運営は、尾道市からの委託になるのですか。

（新田）　運営は委託です。

（清水）　行政の空き家バンクの課題として、結局のところ民間市場で動かなかった物件が集まってくるのではないかということで、価格の問題、現状に難があるという問題が多いという指摘もあります。そこは、尾道ではいかがですか。

（新田）　尾道も、まさにそのようなエリアでやっています。もちろん、中にはすごく良質な物件もありますが、ほとんどはそのようなものです。

当空き家バンクに来てくださる移住希望者の方々は、むしろそのようなところを求めている方々も多く、車両を横付けできないとか、古くてぼろぼろでも、尾道らしい、日本らしい建築がいいのだということで、一般的な不動産に行かれる方とはニーズが違っています。また、尾道はネット上に出ていない物件がかなりあります。それは宅建業界や不動産任せの物件でですが、実際に来て不動産を回らないと分からないとか、行っても隠していて分からないということで、結局私たちのところに来ることが多くあります。

（清水）　隠しているというのはどういうことですか。

（新田）　隠しているというより、昔ながらの不動産屋が大勢いらして、ウェブにも上げていないというのがほとんどです。本当に小さな不動産屋がたくさんあるので、不動産の方が持っていても、なかなか表に出てこないということもあります。また、もともと商売にならないので、あまり取り扱いたがらないというのが、現実問題としてあると思います。

（清水）　空き家バンクに限らず質問の中にもありますが、価値の低い空き家で、利活用があまり見込めない場合、どのようにしたらいいかというご意見がありました。確かにもっともだと思います。全てが利活用に適しているかというと、立地やさまざまな問題で、いい物件ばかりではありません。どちらかといえば、空き家は使えない物も多いと思います。それらについて、何か施策はできるのだろうかというご質問が、いろいろな言葉で挙げられてい

ます。新田先生、どのような物件であっても利活用の方法を見つけることができるものでしょうか。

（新田）　当会の代表は、危ないのは別ですが、放っておいても壊れるし新築は難しいのだから、使えるものは使おうというのが基本的な考え方です。

私も空き家バンクを担当していると、いい物件が出ても決まらないこともあれば、逆に、これはさすがにと思う物件を、いいと言う方も中にはいらっしゃるのです。ただそれは、今でも読めない部分があって、しかも相場があってないようなもので金額はばらばらですので、「この物件にこんなに出すんだ」という方も中にはいらっしゃるのです。従って、こちらの方でラインを引かずに、いったん話していく、可能な限り情報を出していくということは有効ではないかと思います。

（清水）　出してみて、どのようなところを欲しがる人がいらっしゃるか読めないということだと思います。

研究員の方で、このような使われ方があった、このような面白い事例があったということがあれば、お願いします。

（渡辺）　利活用しにくい空き家がありますが、そのようなところは競売地が多いと思います。建築基準法に適合しないなど、いろいろな問題があるので、建て替えもできないために放置されているところが多いと思います。

東京の文京区に行ったときにすごいと思ったのは、空き家の窓口が危機管理なのです。空き地を除却して、跡地を利活用するという施策を立ち上げています。除却には当然行政が補助を出し、その後10年間は区が無償で貸してもらい、管理は地元がします。ポケットパークや防災用地として、かなり大きい消火器を置いていました。このように防災的な環境整備を図っているというのがあり、私は興味を持ちました。

（清水）　利活用というとき、全て民間で活用されるばかりが利活用ではないということだと思います。防災的な危機管理という面で、行政が必要だと思ったことにうまく使えれば、それも十分な活用だと思います。

別のご質問では、財源はどのように確保しているかというものがありました。そういった活用をしていくためには費用が掛かってきます。政策的なところを打ち出していきたいが、なかなか難しいところです。政策班のご研究の中で、財源について何かアイデアや、対策を取っていらっしゃるような事例はありませんか。

（土井）　基本的には、建築的に危険な物の行政代執行、執行の命令をしていくことを考えているところが多いと思います。当班では利活用的なことはあまり考えていませんでしたが、安全なものにしていくためにどのようにしていくかということで、代執行までにどうするかというのは、なかなか難しいところです。法的には簡単にできるという考え方もあり、淡々とやっている市町村もありますし、どのようにしていいか分からずに尻込みしているところもあるというのが分かりました。

条例の中でもどのようにうたっているかというと、作り方が行政的で、うまくできていない部署が多いようです。一つの部署だけではなく、行政間でも多岐にわたる連携が必要なこともあり、それをどのようにしていいか分からない、難しいということは理解しました。

（清水）　また同じところに戻っていく気がしますが、庁内の取り組みの体制、仕組みづくりの中で、どの部署が、どのように財源を取ってくるのかというところも、対策の中では重要ではないかと思います。建築が取るのか、環境が取るのか、もしくは福祉的な側面も考えられると思います。空き家対策、その後につながっていくさまざまな事業の中で、お金がないことにはなかなか前に進まないということもあるかと思うので、それをどのように使っていくのかというところも、重要なポイントだと思います。

行政代執行の話が出ました。代執行はなかなか手が出しにくいことだと思いますが、その前の勧告の判断基準について、何か公表していることや内容について紹介いただけたらありがたいという意見を頂いています。いかがでしょうか。

（北村）　区画は、前提として助言・指導があり、それに従われなかったときに勧告することに法律上なっています。客観的には、指導したけれど期日までに直らなかったということだけで勧告の要件は満たします。このように、ある意味さくさくと進められているところもあります。しかし、勧告だからといって少し加重している、用件を上乗せしてやるところもあります。

例えば、神戸市がそうです。指導の基準、勧告の基準、命令の基準、行政代執行の基準を設けています。法律では、それぞれが従われなかったことだけでいいのですが、独自に空家等対策計画の中で、「指導が従われなく、かつこのような場合に勧告する」と書いてあります。保安上危険、衛生上有害、景観阻害、生活環境保全の四つの分類があります。そのうち、勧告相当というのは、「地域住民の生命、身体又は財産に著しい影響を及ぼすおそれがある」ことを言います。指導相当は、「著しい」ではなく「危険を及ぼすおそれがある」と、若干形容詞を変えています。命令になると、「及ぼすおそれがある」が「切迫している」となり、代執行は「看過できない」となります。どれだけ違うのかという話ですが、何となく上がっていくということを考えています。

実は、ここへ来る前に大阪市役所へ行ったのですが、大阪市も基本的には神戸市と同じということでした。従って、特定空き家があっても、路地の奥で公道に面していない場合、指導はするが勧告要件を満たさないため、勧告には移行しないという独自の判断をしています。ガイドラインには、こうしろということは書かれていませんので、このような感じです。

世田谷区は比較的さくさくと行って、やらなかったら次に行きますという感じでやっています。

これは、対象とする空き家を先に絞るのか、後から絞っていくのかという戦略の違いのような気もします。結果として、市町村は保安上危険、住民の方の生命・財産を保全するという１章があり、それをどのようなやり方で行うのか、どのように山の頂上に登っていくのかというのが、大阪府内の43市町村それぞれに違った戦略があるはずです。恐らく、それらが計画に組まれていくのだろうと感じます。

（清水）　ありがとうございます。まさに山登りの仕方、もしかしたら頂上を目指さないところもあるかもしれません。９合目ぐらいでいいかなというのもありかなと思います。所有者にしてみれば、そのようなことを言われないということが一番だと思いますし、ご意見の中でも、所有者に啓発することはできないかという意見があり、行政の方としては持ち主がやってくれれば対応しなくていいですし、勧告をどうしようかと悩まずに済むと思います。このあたりは相談者の意見はありませんか。河田先生から意見を頂きたいのですが、所有者自身が管理しなくてはいけないのだという認識を促す方法というのはいかがでしょうか。

（河田）　私も、なかなか難しいと思っています。

先ほど相続の話の中で、一つ言い忘れたことがあります。どれほど遠隔地で相続をしてい

るか、親子間の相続の際、子が同一県にいるパーセンテージはどのぐらいかというのを調査したデータがあります。

ワースト県は40％台で、過半数を切ったところが３県ありました。要は相続が起きたとき、２人以上の子どものうちの１人が同一県にいないということです。このことから分かるように、所有者が空き家を見ていません。全然空き家で困っておらず、放置したからといっても自分は違う県にいる、同一県でも全然違うところに住んでいるので、何もしなくても自分は困らない、だから何もしないということが起きているのだろうと思います。

まず対策としては、困っている人がいるということを言っていくことです。当たり前のことですが、それしかないだろうと思います。だから近隣から苦情を受けた際は、担当課は所有者につないでいただきたいですし、困っている人がいるということを、継続して広報していただきたいと思います。

他にも、例えば、大阪府では住民向けのセミナーをやりませんかと、府下の自治体に呼びかけています。そういった管理の方法の所有者向けセミナーもしているので、そのようなものを活用して、広報していただくようなことをやっていただければと思います。

（清水）　ありがとうございます。所有者の意識、相続のときもそうですが、本当にそのあたりのポイントが重要ではないかと思います。この研究会に参加させていただき、調査に同行させていただいたことがありますが、すごくたくさんのメニューを作っている自治体がありました。補助金も出してやっていらっしゃるのですが、そこの方がおっしゃっていたのは、やりすぎてしまうと所有者のモラルハザードになってしまうということです。最後に行政がやってくれるのなら放っておいていいだろうという形に陥ってしまわないように、しかしぎりぎりのところで手を伸ばしていかなくてはいけない、というところが非常に難しいとおっしゃっていたのが印象的でした。

これから空き家対策に取り組まれる自治体は多いと思いますが、そのあたりのバランスを聞くと、住民との接し方や、メニュー・対策の作り方で苦慮されるのではないかと感じています。

パネルディスカッションの時間も限られており、意見に十分なお答えをすることはできませんでしたが、時間の許す限りということで、先生方にコメントをいただきました。最後に北村先生から、研究会と、今日の報告会を通してコメントをいただければと思います。

（北村）　私のコメントは、今日お配りしている資料で、三つの研究班それぞれに書かせていただきました。実務家の方がなさる研究ですので、私どもとは視点の置き所が違うということを、これを通じて感じたところで、非常に参考になりました。やはり行政の方々が大半だと思いますが、積極的に動かしていくためには長の認識が大事だという話があり、そのと

おりだと思います。全国で、行政代執行や略式代執行が実施された現在の数は、恐らく30弱だと思います。

私が知っている最新の案件は板橋区で、2,000万円です。木造２階建てでしたが、ごみ屋敷状態になっていて、中の物を引っ張り出すのに手作業でやらなければいけないということがあったので、非常に掛かりました。

最高額は妙高市の3,900万円で、鉄筋コンクリート４階建ての旅館をつぶしたものです。もちろん、ない袖は振れませんが、放置していたのでは危ないということや、温泉の入り口だったという産業振興上の問題点もあって、市長が総合判断したものです。改修の望みもほとんどないというのが実情で、苦渋の決断だったということもあるかもしれませんが、要するに長の理解、予算の確保、そして議会の十分な理解があって可能だったことです。議会の人たちは、よくモラルハザードだと言いがちですが、この代執行はマスコミでも報道されて、そういうものだと感じてくださる方が多いと、私のヒアリングでは出ていました。

現状、一つは、幾つかやれば当分はやらなくていいぐらい、絶対危ないというところが絞られているということが、今のところあります。富山市の近くに上市町という人口２万千人の町があります。ここが、今まで３回の代執行を実施しています。ここもやはり農作業をする方が通るなど、人身被害のリスクが高いところは、どこの自治体も非常に重く見ています。景観ぐらいでは、なかなかそんなことはしません。人身事故のリスクをどう評価するべきかということがあります。

先ほどの政策案もありましたが、人口の規模にかかわらず、全国的に行われているのが特徴で、日本の法律では空家法が初めてです。代執行などは、皆さんの念頭には、まずない選択ですが、これだけやっているということに学会も驚き、私もテキストの記述を書いていなかったぐらいですが、結構実施されているようです。

恐らく、この中にも条例を作ろうとなさっているところがあるかもしれません。私は100幾つの条例を見ましたが、結構多くの条例でミスしていることがあるので、これだけは気を付けてください。

「空家適正管理条例」などの名前で作られるときに、普通は「この条例における用語の意義は」などと定義を書きます。２条に書くのが一般的です。そこに「空家等」「空家」「特定空家」という言葉を入れますが、本当に多くの条例でやっているミスは、「空家等」「特定空家等」という言葉の定義をしているのですが、それが法律に基づくものと書いていないのです。「この条例による用語の使用は法律による」あるいは、「この条例による『空家等』というのは、空家法の２条１項である」と書いておけばいいのですが、書かずにコピーをして、貼るだけでは空家法のことを言っていないのです。だから一生懸命書いても、空家法の適用対象でないものに空家法を適用することになっており、全く意味のない条例になっているものが本当に多いです。ここは、法制も全部スルーして言っているマニアックな文言ですが、

せっかく作られたのに、わざわざ二重規制を作っているようなことになってしまい馬鹿な話ですので、ぜひともそこは絶対「法に基づく」と書くようにしてください。今日の話とは違いますが、本当に危ないことが多いです。

（清水）　ありがとうございます。最後はすごく大事なポイントだったのではないかと思います。皆さんも、ぜひもう一度ご確認をお願いしたいと思います。

　短い時間でしたが、パネルディスカッションを終わらせていただきます。ありがとうございました。