

3. 北陸地方整備局の取組

3. 北陸地方整備局の取組

3-1. 北陸における空き家対策に関する情報交換会の概要

- 北陸地方整備局では、管内の各自治体で取組んでいる空き家対策に関する情報共有を目的として、平成24年度より「北陸における空き家対策に関する情報交換会」を毎年開催（次節以降に概要を掲載）。

第1回 北陸における空き家対策に関する情報交換会

【富山・石川ブロック】・日 時：平成24年7月17日（火）14:00～16:30

・場 所：富山県庁

・参加者：47名

【新潟ブロック】・日 時：平成24年7月23日（月）14:00～16:30

・場 所：まちなかキャンパス長岡

・参加者：45名

- ・内 容：①空き家の現状と課題の確認
②国の主な支援制度の説明
③管内の取組事例の紹介（各自治体による事例発表）
④空き家対策に取り組む全国事例の紹介（北陸地整による事例紹介）



第2回 北陸における空き家対策に関する情報交換会

・日 時：平成25年11月28日（木）14:00～16:45

・場 所：直江津学びの交流館

・参加者：54名

- ・内 容：①国土交通省からの情報提供
②第1回情報交換会で事例紹介した自治体の「その後」の取組紹介
③最近の取組事例紹介
④意見交換・質疑応答



第3回 北陸における空き家対策に関する情報交換会

【新潟ブロック】・日 時：平成26年8月26日（火）13:30～17:00

・場 所：まちなかキャンパス長岡

・参加者：63名

【富山・石川ブロック】・日 時：平成26年8月27日（水）13:15～16:45

・場 所：高岡市生涯学習センター

・参加者：54名

- ・内 容：①基調講演
②国土交通省からの情報提供
③各地方公共団体からの事例紹介
④北陸管内の空き家対策取組状況等

3. 北陸地方整備局の取組

3-2. 北陸における空き家対策に関する情報交換会の要旨

第1回

1. 開催趣旨

北陸地方整備局管内においては、適切に管理されない空き家の増大が各地で指摘され、今冬に注目された豪雪による倒壊危険、景観上の支障、中心市街地活性化の阻害、住環境の悪化等の問題が顕在化している。各地の実情に応じた各々の対応を推進するため、空き家対策に関する情報を共有する情報交換会を開催。

2. 会議内容

- ①空き家の現状と課題の確認（全国・北陸）
- ②国の主な支援制度の説明
- ③管内の取組事例の紹介（各自治体による事例発表）

＜富山・石川ブロック＞

- ・射水市（空家実態調査）
- ・氷見市（空き家再生等推進事業〔除却〕）

＜新潟ブロック＞

- ・長岡市（空き家バンク）
- ・見附市（自主条例）

- ④空き家対策に取組む全国事例の紹介（北陸地整による事例紹介）

【富山・石川ブロック】

＜日時・場所＞平成24年7月17日(火) 14:00～16:30、富山県庁

＜参加者＞ 合計47名：富山県（県4名、市町村13団体24名）
石川県（市町村7団体19名）

- ・建築住宅、建設関係 30名
- ・企画、危機管理関係 11名
- ・市民生活、環境関係 6名

＜意見交換＞

- ・建築基準法と条例の関係、建築基準法に基づく空き家対策に関する具体的運用等、空き家所有者特定のための課税情報の取り扱いなどについて意見交換があった。



【新潟ブロック】

＜日時・場所＞平成24年7月23日(月) 14:00～16:30、まちなかキャンパス長岡

＜参加者＞ 合計45名：新潟県（県3名、市町村17団体42名）

- ・建築住宅、建設関係 26名
- ・企画、危機管理関係 10名
- ・市民生活、環境関係 9名

＜意見交換＞

- ・空き家再生等推進事業の要件、空き家対策に関する条例制定に向けた動き・条例の内容、今冬の豪雪時の空き家所有者への対応の詳細、空き家バンクの具体的運用などについて意見交換があった。



3. 北陸地方整備局の取組

3-2. 北陸における空き家対策に関する情報交換会の要旨

第2回

1. 開催趣旨

北陸地方整備局管内においては、適切に管理されない空き家の増大が各地で指摘され、豪雪による倒壊危険、景観上の支障、中心市街地活性化の阻害、住環境の悪化等の問題が顕在化している。各地の実情に応じた各々の対応を推進するため、空き家対策に関する情報を共有する情報交換会を開催。（H24年7月に第1回目の情報交換会を開催。今回が2回目）

2. 情報交換会概要

<日時・場所>平成25年11月28日(木)14:00～16:45 直江津学びの交流館

<参加者> 合計54名：新潟県（県2名、市町村16団体31名）

富山県（県1名、市町村8団体16名）

石川県（県1名、市町村3団体3名）

- ・ 建築住宅、建設関係31名
- ・ 企画、危機管理関係15名
- ・ 市民生活、環境関係8名

<内容>

①国土交通省からの情報提供

（空き家問題の現状、空き家対策の取組状況・支援制度、最近の動向、北陸管内の取組状況）

②昨年の情報交換会で事例紹介した自治体の「その後」の取組紹介

- ・ 長岡市（空き家バンク）
- ・ 見附市（自主条例）
- ・ 氷見市（空き家再生等推進事業〔除却〕）
- ・ 射水市（空き家実態調査）

③最近の取組事例紹介

- ・ 新潟市（空き家実態調査）
- ・ 燕市（自主条例、空き家実態調査、空き家再生等推進事業〔除却〕）
- ・ 高岡市（自主条例、空き家再生等推進事業〔除却〕）
- ・ 南砺市（空き家実態調査、空き家バンク）
- ・ 小松市（自主条例、補助制度）
- ・ 金沢市（空き家調査、空き家バンク、補助制度）

④意見交換・質疑応答

施行されている条例の具体的な運用、実施している空き家バンクの具体的な運用、空き家再生等推進事業の要件、相続と権利関係などについて意見交換・質疑応答があった。



3. 北陸地方整備局の取組

3-2. 北陸における空き家対策に関する情報交換会の要旨

第3回

1. 開催趣旨

北陸地方整備局管内においては、適切に管理されない空き家の増大が各地で指摘され、豪雪による倒壊危険、景観上の支障、中心市街地活性化の阻害、住環境の悪化等の問題が顕在化している。各地の実情に応じた各々の対応を推進するため、空き家対策に関する情報を共有する情報交換会を開催。（H24年7月に第1回目、H25年11月に第2回目の情報交換会を開催。）

2. 情報交換会概要

①基調講演

<新潟ブロック>

村上市民・地域活性化への挑戦 ～町屋の公開から空き家の再生まで～
むらかみ町屋再生プロジェクト会長吉川真嗣氏

<富山・石川ブロック>

高岡まちっこプロジェクトの取組について ～空き家を活用したまちなか居住推進活動～
高岡まちっこプロジェクトメンバー服部恵子氏

②本省からの情報提供

（空き家の現状と問題、法令による規制措置の例、地方公共団体の取組事例、空き家再生等推進事業事例、空き家管理等基盤強化推進事業等）

③各地方公共団体からの事例紹介

<新潟ブロック>

- ・長岡市（自主条例に基づく行政代執行）
- ・柏崎市（空き家情報提供協定）
- ・上越市（補助制度〔除却〕）
- ・佐渡市（補助制度〔除却〕、空き家実態調査）

<富山・石川ブロック>

- ・富山県（ガイドライン〔除却〕）
- ・高岡市（空き家管理基盤強化推進事業〔相談体制〕）
- ・立山町（空き家実態調査、土地の固定資産税の措置）
- ・朝日町（空き家実態調査、空き家相談体制）

④北陸管内の空き家対策取組状況等

【新潟ブロック】

<日時・場所>平成26年8月26日(火) 13:30～17:00、まちなかキャンパス長岡

<参加者> 合計63名：新潟県（県4名、市町村24団体51名）

富山県（市町村4団体8名）

- ・建築住宅、建設関係36名
- ・企画、危機管理関係18名
- ・市民生活、環境関係9名

<意見交換・質疑応答>

行政代執行した費用の回収、建築基準法第10条の適用、宅建協会との協定などについて意見交換・質疑応答があった。



基調講演

【富山・石川ブロック】

<日時・場所>平成26年8月27日(水) 13:15～16:45、高岡市生涯学習センター

<参加者> 合計54名：富山県（県4名、市町村13団体29名）

石川県（県1名、市町村12団体19名）

新潟県（市町村1団体1名）

- ・建築住宅、建設関係29名
- ・企画、危機管理関係16名
- ・市民生活、環境関係9名

<意見交換・質疑応答>

空き家に関する市場整備、行政代執行の除却支援の内容、空き家の所有者の探し方などについて意見交換・質疑応答があった。



基調講演

3. 北陸地方整備局の取組

3-3. 北陸における空き家対策に関する情報交換会（基調講演）

基調講演 1

〔平成 26 年 8 月 26 日（火） 第3回情報交換会〕

村上市民・地域活性化への挑戦

～町屋の公開から空き家の再生まで～ 吉川真嗣（きっかわ・しんじ）氏

【講師プロフィール】

1964 年 新潟県村上市生まれ
1988 年 早稲田大学商学部卒、商社勤務
1990 年 村上に戻り家業の味匠喜っ川に勤務
2002 年 「チーム黒塀プロジェクト」を結成
2004 年 全国初の市民基金による「むらかみ町屋の外観再生プロジェクト」を設立
会長に就任。国土交通省認定の観光カリスマ百選に選定
2008 年 「黒塀通りの緑3倍計画」（黒塀小路の緑化事業）を開始
2013 年 「空家再生」始動
現在、味匠喜っ川（みしょう きっかわ）専務取締役。「むらかみ町屋再生プロジェクト」会長



村上での空き家再生の取組

市民で平成 10 年からまちづくりを始めていますが、空き家の取組は昨年に構想を打ち立てて制度を作り、今年から実際には開始しました。

まちは生き物で、一つのことがある程度成果がでて、また次の問題が次の課題があらわれる。止まることがないものだと思っています。空き家だったら良いのですが、ここ 3 年 4 年、特に一昨年、それが更地になって、町並み景観が崩れると、大変危機感を感じて空き家の再生の取組に至ったわけです。

10 年前の村上のまちづくり

村上のご存じのとおり城下町です。当時は人口 3 万人で、そのうち旧城下町の町人町にスポットを当てた取組をしていました。この村上に大規模な近代化の計画が持ち上がったのです。私の店のある商店街の通りの 6.5m 道路を 16m まで拡げるとい話です。

そんなときに当時の全国町並み保存連盟の会長をしていた方から、「おまえは村上の良いところ知っているのか、そんなことをしてみろ、取り返しのつかないことになるぞ。おまえが食い止めろ」と、そんな出会いがあったわけです。それを商店街の会合で言ったのですが、「おまえ、なんてこと言うんだ」と案の定怒られました。苦しい中で方向転換をして「村上歴史のま

ちとして価値があるのであれば、古いものを活かすことで町を元気にして見せよう、もし出来れば市民の意識が変わって、村上は古いものを残して活かしていくべきだ、その流れの中できっと市の近代化の計画も見直される日も必ず来るんだ」と。その思いで町の魅力を探し一日も早く活性化させようと動き出すわけです。

村上は生活空間に魅力がある

サッシやトタンやアーケード、車で通り過ぎればどこにでもある地方の商店街でしかない。自分の町の良さというのは、住んでいる人には当たり前で気づかないものですが、私も気づけなかった。あるとき旅の人が来て、その奥に広がる囲炉裏や神棚、仏壇、吹き抜けの天井のある茶の間、店の一步奥に入ると歴史的な空間が現れる。そこに案内した時に、その人が驚いている姿を見て、生活空間である店の奥に村上の良さがある、魅力はここだと思ったわけです。



店の奥の生活空間

3. 北陸地方整備局の取組

ここに光を当てる取組を始めたのが、村上町屋商人会(あきんどかい)という会の結成です。一枚のマップを作る、これが村上のまちの方向が変わるようなことに結びつくことになる。老舗といわれえるようなお店が、生活空間を公開する。それがテレビや新聞雑誌様々なところに取り上げられて、それまで旅の人がまちにやってくることは全くなかったわけですが、そこに変化が起こるわけです。

村上町屋商人会の活動

まだまだまちの方向を変えるような大きな力にはなっていない。そのなかで始めたのが、「町屋の人形さま巡り」というイベントです。もっと幅広い人が大勢町屋にやってくる取組ができないかと、家に伝わる人形を飾って無料で見せました。平成12年3月に企画してやるんですが、成功することが最低の条件だという決死の覚悟でやったわけです。見事にそれが成功するわけです。



町屋の人形さま巡り

ただその人形を展示するわけでなく、その生活空間の町屋の茶の間に飾って、それを家の人説明する、ということでもっとも喜ばれた。大勢の人がやってきて一気にまちが活気づいた。かけた費用は35万です。市民の力で企画からお金からすべてやって成功したわけです。

人形さま巡りでわかったのが、旅の人がきて村上の町屋はすごいねと口々に言ってくれたことが地元の人意識を変えることになった。その人たちが褒めてくれることではじめて、自分の家のことを見直して、町屋を残しておいて

良かったなと町屋に対する誇りを持つ人が増えていくわけです。

そしてこの活性化を確固たるものにすべく始めたのが、「町屋の屏風まつり」です。人形さま巡りだけでは十分ではない、秋にもう一つ核になる催しがあれば、村上は城下町としてバランスよく活性化していける。村上は屏風の伝統があるので屏風を展示することとしました。



町屋の屏風まつり

この屏風まつりも大成功するわけです。この屏風まつり、人形さま巡りの二つで村上は町屋のまた城下町ということを色濃く発信したわけです。これが村上町屋商人会の活動です。

「黒塀プロジェクト」

町に人が来ますと意識が変わります。わが町をさらに美しく立派に見せようという意識が働くわけです。城下町らしさを作る、今まではソフトの取組でしたが、今度はハードの取組になるわけです。景観を自ら作る、景観を作るにはお金がかかるわけですが、市民でも知恵と努力をもってすればできるんだと示したのが黒塀プロジェクトです。

商店街から続く小路には重要文化財のお寺、文化財の郭公、江戸時代の山門、昭和初めの古い町屋があるわけですが、残念なことに囲む塀がほとんどブロック塀だったんです。黒塀一枚千円運動を起こして、市民で一枚千円の寄付を頂くというやり方でお金を集めて作っていくのですが、その作り方がユニークなんです。ブロックを壊さずにその上から貼っていく、非常に安直な作り方ですが、出来上がるとガラッと変わるわけです。本来は本物を作っていくべきですが、偽物には偽物の価値しかないんです。

3. 北陸地方整備局の取組

将来的には本物を作っていこうという展望を持ちながらやっているのですが、大切なことがあると思ったのは理想論ばかりいって何もやらないのではなく、形にして示していくことが極めて大切だということです。

黒塀だけ出来ても魅力は十分ではない、そこに黒塀の背景に建物や緑があって初めて塀というものは美しく引き立つものだ。そこで、緑の三倍計画をやるわけです。緑一口千円運動、市民からお金をいただきながらやっていきました。そして、60本の緑が植えられているわけです。この黒塀の取組が空き家再生の取組に繋がっていく、町屋の外観を再生するという取組につながっていったわけです。



市民で1億円のプロジェクト

もし1億円あったらこのまちをガラッと変えることができると思ったのですが、市民で1億を集めるのはまず難しい。でも1千万円だったら集めることができるのではないかと、年間費というやり方で10年繰り返せば1億円のプロジェクトができるぞと、全国で初めて市民だけで外観再生に補助金を出すという取組を始めたわけです。1軒あたり80万円の補助金を出す、全部の人に呼び掛けて入会してもらう、その入会金が市民の再生基金になります。80万円の補助金で補助率は60%ですが、その中でこのまちを変えていくということです。

もう一つ、外観を昔に戻すということは、村上の城下町らしさに磨きをかけることで、景観を整えるばかりでなく、間違いなく商売繁盛にも繋がるわけなんです。それこそが間違いなく村上の発展の方向だと確信したわけです。それを進めるために、1軒あたり80万円の補助を出すという「町屋の外観再生プロジェクト」の取組を、10年前にスタートし、9年間で26件の町屋の外観が再生されたわけです。

今、われわれ市民の力だけですべての外観を変えることは難しいのですが、外観を変えることが村上に合う、商売にも繋がる、こういうのが好きじゃないかという風に思ってくれる人たちが増えてきた。自発的に何の相談もなく昔の形に変わっていくお店が増えてきている。黒塀も自発的に黒塀が増えてきて、いつのまにか黒塀に変わってきている。うれしいことです。

「更地の発生」から「空家の再生」へ

そこで、「空家の再生」につながっていくのですが、町屋が空き家になって更地になるところが数軒出てきた。何とかしなければいけないと思ったのですが、人が所有しているものを、こちらが壊さないでくれとお願いをしたとしても難しい。成すすべもないなと思っていたところに町内のお店で更地になるという噂を聞き、その親父さんの所に行って尋ねたら、自分の住む家が別の所にあって、この店も屋根の痛

3. 北陸地方整備局の取組

みが激しくて、いずれは壊さなければいけないといったのが、町内に広まってしまったとのことでした。

使いたい人がいれば貸してやってもいいし、欲しい人がいれば売ってあげてもいいのだという親父さんの言葉を聞いて、空き家に利用する人を見つけてくれば町屋を壊さなくて済むんだと思ったわけです。空き家を活用してもらうために、その背中を押すための補助金があったらいいわけです。「外観再生」に80万円のお金を出した実績があります。今、年間400人ぐらいの人に支えられているんですが、年間300万円集まってきている。この10年間で1億円は達することは出来なかったが、4000万円が集まってきている。その資金力やネットワークがあると町屋再生のメンバーに相談しました。外観を再生するために補助金を出してきたが、町屋の空き家の再生に補助金を出すことは出来ないかと、去年1年間話し合いました。

そして外観だけでなく内部にも使ってもよいことになった。空き家に対して補助金100万円出すという制度を去年決定して、今年動き出し、4軒の空き家が再生されます。



鍛冶屋再生 1 万円運動

次に、鍛冶屋再生 1 万円運動です。町の中で鍛冶屋が残っている。唯一残る鍛冶屋の仕事を残した建物です。この中に入ると独特の雰囲気の仕事場の通りに面した場所にあるわけです。1 年半かけて何度かお願いをしているうちに、あなたたちの好きなようにまちのために使ってもらっていいよと、我々が運営するという形をとるわけですが、100 万円の補助だけでは直せないものです。

しかし、村上の城下町として鍛冶町に残る大切な歴史としての証になるわけです。これを何とか再生したいということで、足りないお金を集める 1 万円運動を起こして始めたのが今年の6月の半ばのことです。大勢の人の協力で500万円をなんとか集めることができました。江戸時代の建物で200年ぐらい経っている建物です。

「空家再生」の取組事例（谷中、尾道）

「空家再生」をしなければと思って動き出したときに、非常に参考になる2つの取組を学び村上の空き家再生に繋げました。

台東区の谷中というところの事例ですが、空き家の建物を貸してくれるのかというと、簡単に貸してくれない。そこで歴史都市研究会の人たちが何度も足を運んで、そのの大家さんと親しくなって一度掃除をさせてくださいと言って、良いよとなるわけです。掃除をしている姿を見的过程中で、だんだん信頼関係が生まれてくる。その中で、極力少ない家賃で貸してもらい、借りた方は自分たちが全部そこで商売をするのではなく、そこに住む人だとか店をやる人だとかそこに張り付けて、その費用を捻出してぐるぐる回しているということなんです。

もう一つ、尾道の空き家再生プロジェクトですが、尾道は全国で初めて空き家バンクを作った自治体です。坂の町なんですが、坂を車で上がるのはもちろん、バイク、自転車ですえ上がっていくのが難しい、入り組んだ迷路のようなところに様々な家が建っているわけです。一度壊したら二度と建てられな

3. 北陸地方整備局の取組

い場所、地形の中で無数の住宅が建っているわけです。そこに暮らしたいけれど、坂を上がっていけないお年寄りたちが住めなくなって、空き家が増えてきて、全国で一番深刻な状況となったのが尾道だったのです。

いち早く市は空き家バンクを作って登録を展開していくわけですが、なかなか利用がなかったわけです。そんな時に、このNPOの空き家再生プロジェクトが動き出して、空き家を見つけたら自分たちで掃除をして、自分たちで修理して、空き家になっているところに託児所を作ったり、泊まれる施設を作ったりと、16件の空き家を再生していきました。

市の方がその実績を評価して、その坂道にあるエリアだけ空き家の事業を委託するということで、空き家バンクの窓口をこのプロジェ

クトの人たちに委ねたところ、4年間で70件の空き家にマッチングしたという、驚異的な数字なんです。なかなか行政がやった場合には連絡ができない、見ることができないという、せっかく作った制度が活かされていないという現実があった。それをこのNPOが入る中でスムーズにまわして、借りたいという人と繋いでいったということです。

2つの地域の違いがある中で、村上はどうなんだろうと思ってスタートしたわけです。

以上

村上市民による町づくり活動の履歴

平成10年	村上市民による町づくり活動の履歴
平成12年	村上市民による町づくり活動の履歴
平成13年	村上市民による町づくり活動の履歴
平成14年	村上市民による町づくり活動の履歴
平成16年	村上市民による町づくり活動の履歴
平成18年	村上市民による町づくり活動の履歴
平成20年	村上市民による町づくり活動の履歴
平成21年	村上市民による町づくり活動の履歴
平成22年	村上市民による町づくり活動の履歴
平成26年	村上市民による町づくり活動の履歴

町おこし → *町屋の人形さま巡り-----毎年3月1日~4月3日 開催 *十輪寺えんま堂の骨董市---3~10月 第4日曜 開催
 *町屋の屏風まつり----- 毎年9月15日~10月15日 開催 * 宵の竹灯籠まつり-----毎年10月 第2土・日 開催

景観づくり → *黒塀プロジェクト (420m完成)、 *町屋の再生プロジェクト (計27物件の外観・空家の再生完成)
 *緑3倍計画 (植樹60本)

<村上町屋商人会・チーム黒塀プロジェクト・むらかみ町屋再生プロジェクトの活動受賞>

平成12年 地域活性化大賞・大賞を受賞100万円の副賞(新潟県農業交流センター)【町屋商人会】
 平成13年 地域活性化大賞 best of best 賞を受賞100万円の副賞(新潟県農業交流センター)。村上市より褒章を授与【共に町屋商人会】
 平成16年 総務省 地域づくり総務大臣表彰を受ける【町屋商人会】
 平成18年 第1回JTB交流文化賞・優秀賞受賞【町屋商人会、黒塀プロジェクト、町屋再生プロジェクトの3団体連名で】
 平成19年 国土交通省：手づくり郷土賞受賞【黒塀プロジェクト】、公共の色彩を考える会：公共の色彩賞受賞【黒塀プロジェクト】
 平成20年 (社)日本観光協会：第15回優秀観光地づくり賞の日本観光協会会長賞受賞【町屋商人会】
 国土交通省 都市景観大賞「美しいまちなみ大賞」を受賞【町屋再生プロジェクト、黒塀プロジェクト他2団体で】
 新潟県自治活動賞(あしたの新潟県を創る運動協会・新潟日報社)【町屋再生プロジェクト】
 平成21年 ティファニー財団賞(伝統文化振興賞)を受賞【黒塀プロジェクト】
 内閣府総理大臣賞(あしたのまち・くらしづくり活動賞)を受賞 あしたの日本を創る協会【町屋商人会、黒塀プロジェクト、町屋再生プロジェクトの3団体で】
 平成24年 ふるさとイベント大賞奨励賞(財)地域活性化センター)を受賞【黒塀プロジェクト・竹灯籠まつり実行委員会】
 平成25年 メセナアワード2013メセナ賞(公益社団法人 企業メセナ協議会)を受賞【村上町屋商人会、トヨタ・キヤノンの協賛で町屋再生プロジェクトの景観
 平成26年 手づくり郷土賞「大賞」受賞(国土交通省)を受賞【黒塀プロジェクト】

3. 北陸地方整備局の取組

3-3. 北陸における空き家対策に関する情報交換会（基調講演）

基調講演 2

〔平成 26 年 8 月 27 日(水) 第3回情報交換会〕

高岡まちっこプロジェクトの取組について
～空き家を活用したまちなか居住推進活動～ 服部恵子（はっとり・けいこ）氏

【講師プロフィール】

平成 13 年 不動産鑑定士登録

平成 19 年 高岡商工会議所青年部入会

平成 24 年 高岡まちっこプロジェクト開始



シェアハウス&コミュニティカフェ： 「メリースマイルカフェ」

これが「メリースマイルカフェ」のリフォーム前の状態です。築 30 年ぐらいの蕎麦屋になります。ここが売りに出ている、中は雨漏りがしたり、天井が落ちるといった状態でした。5 年ぐらい空き家になっていたもので、物もたくさんあり、通常見ると使用に耐えられない状態のものでした。荒井代表（高岡まちっこプロジェクト代表）が工務店を経営していたので、自社で工事をして、シェアハウスにしようという話になりました。2 階の部屋は荒れ放題で、畳もカビが生えている状態でした。



3 階には広いスペースがあり、ここをアトリエに使ったらどうかというのが、芸文生向けのシェアハウスを提案したきっかけとなります。最初から芸文生向けの物件を探そうとしたわけではなく、こういう物件なら芸文生向きに作れるのではないかという発想です。

当時、富山大学にお勤めであった桶川さん（高岡まちっこプロジェクトメンバー）から大学に声をかけていただき、芸術文化学部の学生たち 10 名ぐらいに参加してもらい、授業ではなく、夜にワークショップを行いました。

お互い手探りで、まずは私たちの活動を理解してください、高岡を知ってください、高岡について考えてください、というところから始めました。ワークショップとワークショップの間には現場を視察し気持ちを高めていき、そのあとに発表会で意見交換をしました。実際は工期が短かったので、ワークショップをしながら工事を進めました。

この賃料は、光熱費込みで 3 万 5 千円です。一般的にワンルームアパートに住むと、光熱費込みで約 5～6 万円です。

1 階の部分は、コミュニティカフェとしてオープンしました。学生たちから自分たちの作品を発表する場が欲しいというオーダーがあり、ここが作品を見せる場となっています。



3. 北陸地方整備局の取組

空き家めぐりツアー

～たかおかまちなかあるき

色々なオーナーから、自分たちが持っている物件をシェアハウスにしてくれないか、また一方で近隣に住んでいる若い方たちから、自分たちが住むところを探してくれないかという声が上がりました。そういうことを繰り返し経験したので、これは求められているのではないかと思い、それからは空き家の相談があれば積極的に聞き、住みたい方がいればマッチングをしています。現在までに、マッチングでシェアハウスが4件成立しています。

そのあと、もっと空き家を知りたいということになり、まち歩きをしてその様子をフェイスブックにアップしました。こういう伝統的な空き家を発信すると、たくさんの人から一緒に歩きたい、その中を見たいという声が上がってきたので、まち歩きツアーを企画しました。40人ぐらい集まりました。



町家体験施設「ほんまちの家」

まちっこには、そのほかにも提供された空き家が何件もあり、どう活用しようかと話をしていたのですが、自然の流れで「ほんまちの家」は町家体験と交流の場にしようということになりました。



高岡市まちなか空き家再生支援モデル事業補助金の交付対象に選んでいただき、少し行政の力を借りました。水回りはほぼ新しくやり直しました。あとは耐震改修です。

そのプロセスは、基本的には工務店に頼んでしてもらいましたが、思い出も作りたい、地域に開いてやっていきたいと思い、丁寧に取組みました。

空き家再生DIYワークショップは、子ども対象のみんなで壁に漆喰を塗ろうという取組です。子どもたちは15名ぐらいでしたが、それだけでは足りないので、職人や大学生、近所の人など、色々な人に参加頂きました。その結果1日で完成しました。その他に、賞金付きロゴコンペを実施し、このような「ほんまちの家」のロゴが出来上がりました。



芸文生から、大掃除をしたいというありがたい発言がありました。それではみんなで大掃除をしようということで、交流を深めながら家の中を空っぽにしました。空っぽにしてもまだたくさんの物が出てきたので、蚤の市をしてそれを売ろうということになりました。結果、1日300人ぐらいの人が来られて、ビックリしました。



3. 北陸地方整備局の取組

「ほんまちの家」はこのようなプロセスを重ねて、今年の5月31日にオープンしました。様々な使用用途になっています。宿泊施設は、相部屋前提のドミトリ形式で泊まる場合と一棟貸しの場合、その他に時間貸しがあります。時間貸しでは、例えば地元の方、建築士会の勉強会や近所の町内の方が、このような取組を見て空き家を何とかしたいと語り合う場所として使われています。

検討中の空き家

まちっこの次なる案件を紹介します。

これは小杉ガーデンと呼んでいる家です。明治時代の商家で、昭和11年にこの場所に移築された建物で、ここには洋間もあれば和室もあります。小杉さんはアメリカにお住まいで、ここにはずっとお父さんが住んでいたのですが、去年一昨年ぐらいにお亡くなりになり、当家を維持できなくなった。この家を売るか壊すかという選択を迫られていました。壊すというのは、決めればすぐにできるのですが、使ってもらえるのであれば使っていただきたい、譲りたいと躊躇されていて、それができなければどうしようかという相談がきました。



私たちは基本的にノーとは言わない方なのですが、さすがにこの家を仮に頂いたらどうやって維持したらいいのか、どう活用したらいいのかかわからないので、当面は小杉さんがこの家を維持できるようにお手伝いしようということになりました。

今はここに学生3人が一棟借りで住んでいます。その家賃で維持費の半分ぐらいは賄えるようになったので、あとは何とか残り半分以上を捻出したいと考えています。

これは検討中のT邸です。これは構造的に危険な家なのでハードルが高い。間口が1.8mで、基本的に再建築はどうなんだろうというところ。これは今までの2軒のように、すぐやりましょうということではとりかかるとはできませんが、ただ、この中には蔵があり、大仏の裏という好ロケーションになっているので、考えながら進めていきたいと思っています。

もう一つが、検討中のI邸です。これはまちっこと仲良く付き合っている方が購入を考えている物件です。立派なお宅で150坪の敷地面積があるので、買った後の費用がかかるなど、今までの家とは違う理由でなかなか進んでいないのですが、そのうち進むのではないかと考えています。

空き家の分類

空き家の分類というものを、私たちが勉強した中で感じているのは、平成5年以降の空き家は、市場流通性が高い空き家。通常の営業努力で売れていく空き家です。

次に、昭和56年から平成5年までの空き家は、市場流通性はあるけれど高くない。これは、助成金メニューにも使えるので、改善の余地はあるのではないかと考えています。

そして、残りが昭和56年までの空き家で、市場では放置されているものが多いです。このような物件がどのように売られているかというと、実際の売買は土地の値段のみかそれ以下です。路線価や地価公示ベースで土地の価格を判定して、そこから取り壊し費用を前もって差し引いて売買するなどです。土地の価格からリニューアルすればこのぐらいかかるのではないかとというものを考慮していかないと成立しない。当然、住む人にとっては収益物件ではないので、いくらが高い安

3. 北陸地方整備局の取組

いというわけではないのですが、その方が払えるだけの費用でないと買えない。現実的にはこういうことをしないと、市場の流通は促進されないのではないかと考えています。

高岡のまちなか区域は、ほとんどが昭和56年以前の建物なので、こういうところを意識しないといけないのではないかと考えています。

建物更新のハードルと更新後の展開

建物を更新するためには、色々なハードルがあると思っています。

1つは、オーナーの想い。オーナーの想いというのは、お金の話になってしまいましたが、いい時代、バブルの時代をみているので、例えば「昔は2千万円で直した家だから、最低でも1千万円は欲しい」と言われたり、こちらがすごく欲しいというと、急に交渉が難しくなったり、人の感情がハードルとなり商いが進まないことがしばしばあります。

次に、耐震補強の限界です。耐震補強はしたいと思うのですが、法律で求められるレベルまでやると、その家の味わいがなくなる限界みたいなものがある。また、費用も高すぎるというのが正直あります。両極端ですが、それを満たさなければやらない、あとは老朽化を待つ、除却を待つような極端な感じになっている気がしています。

法的規制というのも、同じようなところで、ほんまちの家も、今から思えば多少の苦労はあり、ノーストレスでは進まなかったというところがあります。こういう町家を改修するとなると、特殊技能の域に入るような難しさ、わずらわしさがあり、そういうところがかえってハードルを高くするのではないかと考えています。家をきちんと直して、きちんと使いたいと思う方を広く受け入れるような基盤があるとすごく空き家の解消に役立つのではないかと考えています。

次に、補助金は重要かということですが、あると大変ありがたいのですが、それに対し

てハードルが高いというか、耐震の補助金60万円を使って良い家にしようと思うと、例えば800万円かかる。そうすると、60万円のありがたみが無くなってしまいます。高岡ではまだ補助金の利用は多いと聞きますが、うまくかみ合っていない面もあると思っています。

高岡はいくつもの手法を組み合わせないと更新が進まないというのは、まちの中は全部が古いものというわけではなく、新しいもの、実は手をかければ残るものもあります。そして古いけれど、まちっこが残したいものもあります。それを一律に壊そうとか、残そうとかいうことはすごく難しい話で、色々な手法を駆使しながら、誰かが調整していかななくてはならないのではと感じています。

建物の更新が進むとどういう風になるかという、古民家の利活用により、新築よりもローコストで済む。ほんまちの家を作った目的の一つはここにあり、近隣の方に見てもらい、自分たちもこんなふうに快適に住みたいと思ってもらう。

また、例えば3、4軒ぐらい取り壊されて、そこに2、3軒の家が建つと、そこに住みたいという方が結構いる。更新が進むと戻ってくる人が増える、まちなかに住みたいという人がいるのではないかと考えています。

さらに、何軒かの人が共同で道路を広げたり、区画を再配置すれば、何とかしなければという機運が高まり、もう少し進んでいくのではないかと考えています。

そんなことが増えていくと空き家が結果的に減り、まちなかの市場性が戻る。まちなかの市場性が戻るということは、土地に価格がつく、回復するということなので、地価水準が上がり、好循環が始まるのではないか。人口密度が高まり、当初まちっこプロジェクトのメンバーが望んでいた公共交通の充実になるということも考えられます。

3. 北陸地方整備局の取組

ビジネスモデルとしての期待と今後の展望

ビジネスモデルとして成り立つのかということです。

シェアハウス自身、マッチングです。大家さんがいて、その方に住む人を紹介すると、それまでは固定資産税を払って、自分で風を入れて、あとはどうしようと思っていた荷物のような空き家が、その翌月から家賃が入ります。補助金を入れなければ耐震補強を言われることもないので、収支的にはさほど問題なく進んでいます。

例えば、片原町の真ん中にシェアハウスが2軒ありますので、そこを使ったビジネスモデルを想定してみました。片原町で30坪の土地があり、路線価5万6千円で、仮に物件取得費が550万円で除却費用に200万円かかるとすると、550万円からあらかじめ除却費用を控除して350万円で買う。そして、内装をリニューアルして100万円かけたとします。家賃収入を月2万円、3人からもらうと年間72万円となるので、6年ぐらいで回収できることになります。

誰にでもできるわけではなく、老朽化して大工事が必要な家では出来ません。良い状態の家はこれほどかからないと思います。6年で回収できる物件であれば、地域にお住いの若い旦那衆の方たちに、投資信託のひとつを解約してこっちにしてくださいという言い方ができるのではないかと思います。期待しています。

今後私たちが何をするのかというと、正直年間行動計画というものではなく、はっきり言う行き当たりばったり、求められることをやっている、楽しいからやっているところです。できることをやる、身の丈に合ったことをやる、そして持ち続けるモチベーションとして、義務感ではなく能動的に楽しむということです。

私たちの活動は傍から見ると、すごく緩く見えるかもしれませんが、いつも楽しくするような工夫、まずは笑いが絶えないようなところでやりたいと思っています。

Q.

現場を動かすにあたって、行政とのやり取りの中でご苦労された点は。

A.

行政には、結果的にたくさんお世話になっています。補助金のこともあります。いろいろなところで、行政が私たちの取組を理解していただいている事業ですというだけで、皆さんの信用度がグッと上がるのを感じています。お金に換算できないような信用をもらったと思っています。

ただ、私たちが活動しているときに意識していることは、行政を頼らないということです。頼りたいと思った瞬間から不満が出てしまう。何もしてくれない、思ったようにやってくれないという思いが出てしまうので、基本的に自分たちでできることをやる。補助金はたまたまいただいて大変ありがたいと思っていますが、もらうためにやったわけではなく、自分たちでやろうと思った結果、国交省のメニューに合致したのでいただいた。補助金をいただく代わりに耐震基準などの注文があり、少し難儀な思いもしましたが、出来上がると本当に信用が溢れたというのが正直なところです。

以 上