

外部人材を活用した空き家対策と、これからの空き家を活用したまちづくりに向けて

三条市 市民部環境課 地域おこし協力隊 佐藤 芳和

外部の専門人材を活用した三条市の空き家対策について、その当事者として、この3年間の具体的な施策・実践と、それを継続するための官民それぞれの強みを活かした方法論について記述している。主に、空き家について相談できる窓口の存在の周知と情報発信の改善、空き家の掘り起こしとその活用パターンなどを挙げている。空き家は活用方法を工夫することで、まちの魅力と価値を向上し得る空間資源・社会資源であることにも触れ、そのために地域に根ざす民間の建築・都市分野の中間支援組織の必要性と重要性についても論じている。

1 外部人材をハブとした空き家対策

新潟県三条市（以下「同市」）は県央エリアに位置する人口9万人ほどの都市である。隣接する燕市と合わせて鍛冶や鍛金をはじめとした金属加工で栄えたものづくりのまちである。同市は、2015年度から地域おこし協力隊制度を用いた外部人材の受け入れがはじまり、2021年度にはふるさと納税の寄付の強化を目的としたCMO（Chief Marketing Officer）を活用したことを皮切りに、市政の課題解決のために外部の専門人材を採用する流れが生まれている。

同市は、2022年度に総務省の「地域活性化起業人」

「地域おこし協力隊」制度を活用して、建築・不動産等の専門性を持つ外部人材を配置することで、空き家対策の推進を行っている。筆者は、都内の建築設計事務所に勤務した後、自身の建築設計事務所「and Sato Architects」を主宰している。2022年8月にUターンするかたちで地域おこし協力隊に着任し、同年に地域活性化起業人制度により専門人材として着任した熊谷浩太氏と共に、同市の空き家対策に従事している（図1）。

本稿では同市で取り組んできたこの3年の空き家対策の活動を振り返り、これからの空き家対策に求められるものをまとめてみたい。

図1 熊谷浩太氏（左）と筆者（右）



出典：筆者

2 民間ノウハウを活かした相談窓口・バンクのPRと啓発

空き家対策の成果の目安として、空き家バンク（以下「バンク」）を見てみよう。この制度は、全国約7割の基礎自治体が導入しているが、その多くは登録数が少なく、十分に機能しているとは言い難い。同市も同様の課題を抱えていたが、対策を始めた2022年度を境に、登録件数は2022年度81件、2023年度101件（2021年度19件）、成約件数は2022年度12件、2023年度39件（2021年度15件）、

相談件数は2022年度242件、2023年度624件（2021年度30件）と大きく数を伸ばしている。

数を伸ばせたのは周知活動の結果である。バンクが機能しづらい要因として、バンクや相談できる窓口が認知されていないことがある。そのための具体的施策として、①チラシやポスターの作成・配布・掲示（図2）、②専門家による講演会や相談会、空き家ツアーなどの定期開催（図3）（図4）、③不動産や法律などの専門家団体との連携を行なった。様々な媒体や方法を駆使し、目に触れる機会を増やすことで、行政の中に空き家について幅広く相談できる場が存在することが認識される環境の構築に努めた。空き家の課題が自分事化する機会は当事者のライフステージによって異なるため、継続的な周知・啓発活動を行うことが重要である。繰り返し行うことでバンクや相談窓口の存在が少しずつ刷り込まれ、選択肢の1つとしてもらえる可能性を高める意図がある。

図2 チラシポスター：空き家相談窓口（左）、空き家バンク（右）



出典：三条市

図3 空き家セミナー、相談会の様子



出典：三条市

図4 空き家ツアーの様子



出典：三条市

周知活動の他、バンクのWEBサイト刷新も行い、使いやすさ・見やすさの改善も図っている。これまでは民間のWEBブログサービスを活用した市の移住関連の情報をまとめた中の1コンテンツとしてバンクを取り扱っていたため、一覧性や検索性に乏しい面があった。PCやスマートフォンの普及によりWEBを通じて気軽に不動産を探せるようになった昨今、物件を集約・発信するWEBのUIやUXの使い勝手は重要になってくる。そこで国土交通省から採択を受けた、「令和4年度住宅市場を活用した空き家対策モデル事業補助金」を活用し、独自のWEBサイトの開発を行い、ユーザーの使い勝手の向上とともにビジュアルイメージを刷新している（図5）。また、翌年は「令和5年度空き家対策モデル事業補助金」を用いて、バンクの下位互換として「マッチング掲示板（図6）」を開発し、より気軽に空き家の売買や賃貸の情報発信や収集ができるようにしている。

さらに、アットホーム（株）が構築・運営を行う全国版空き家・空き地バンクである「アットホーム空き家バンク」と連携することで、これまで三条市独自のバンクだけに掲載していた物件情報を、これまでと同じ作業量で、全国向けにも同時掲載・発信することが可能となった。これまでのバンク登録物件の成約者のうち、新潟県外在住者の割合は2割に満たなかったが、この連携によって新潟県外在住の方の利用増加と移住促進につながるものと期待している。

空き家はビジネス的にも取り扱いづらい場合が多いことも、流通が進まない要因となっている。バンクはそうした物件の問い合わせ・登録も積極的に受

図5 三条市空き家・空き地バンク



出典：三条市

図6 三条市空き家掲示板



出典：三条市

け入れている。同市は「新潟県宅地建物取引業協会中越事業所」、「全日本不動産協会新潟県本部」と協定を結び、連携することで、不動産会社と空き家の所有者を結びつけ、物件の調査・査定・仲介の依頼・斡旋などのサポートを行い、1つでも多くの空き家が流通に乗るようにしている。こうした取組みが実を結び、バンク登録物件の成約件数も増加している。

3 官民連携による空き家の掘り起こし

もう一つの大きな施策として「空き家ローラー作戦（図7）」がある。後述する民間組織と連携し、市内に200以上ある自治会の協力により、行った事業である。自治会長や地域内で活動する民生委員から空き家と思われる物件の所在を示してもらい、所有者についてヒアリングするものである。ヒアリング後、空き家と思しき物件を直接見て回り、現状の確認と件数の把握を行った。これにより約1,500件の空き家の存在を把握できた。ここで得た結果をもとに庁内連携し、所有者情報を活用することで、これまで届かなかった層へのアプローチが可能となり、相談及び登録件数を大きく伸ばすことにつながった。また、集約した情報を地図上にプロットして視覚化した「空き家MAP（図8）」の開発も行っている。また、今後の課題として、空き家に限らず多大な労力を要して収集した情報をどのように更新していくかが課題になる。将来的には「自治体」単位ではなく、より小さな「自治会」単位で空き家の管理・予防が行えるような仕組みの構築を検討しており、そのモデルとなる自治会の選定も進めている。

ここに挙げたもの以外にも空き家対策につなが

図7 空き家ローラー作戦の様子



出典：三条市

図8 空き家MAPのサンプル



出典：三条市

る様々な施策を実施している。「SANJO AKIYA ASOBI」は、所有者の承諾を得た上で空き家を一日限定で開放するイベントである。イベントを呼び水に、一般の人が普段は見過ごしてしまう空き家に触れる機会をつくり、利活用のヒントを考える機会にしている他、地域で活動するプレイヤーや新規創業を検討している方にも出店してもらうことで、テストマーケティングの機会にもなっている。また年に1度、規模の大きな空き店舗を活用したマルシェイベント「空き家de 商店街 feat. SANJO AKIYA ASOBI (図9)」も開催している。飲食・物販の出店の他、AR スポーツなどの体験コンテンツも導入し、多くの世代が来れるように工夫している。

その他にも空き家をより活用、流通させるため、①民事信託制度¹の周知協力、②隣地買取促進、③残置物撤去・清掃支援の3つからなる支援制度(図10)も行っている。この制度を活用して広報・PRに協力いただいた方へ謝礼金・奨励金をお支払いするというものである。空き家を処分、利活用する際のハードルは個々によって異なるため、それぞれの課題解決のキッカケになることを期待し、この支援制度を準備している。

図9 空き家de 商店街 feat. SANJO AKIYA ASOBI



出典：三条市

4 地域に根ざしたプレイヤーとの共創と、空き家の活用によるまちづくり

空き家対策は横断的な専門知識が求められるが、職員の異動が前提かつ慢性的な人材不足の行政では、専門人材の配置やノウハウの蓄積が難しいため、

図10 空き家対策支援制度チラシ



出典：三条市

行政のみの対策には限界がある。解決策として考えられるのが、専門家から成る地域に根付いた民間の中間支援組織との連携である。これまで燕三条エリア(以下「同エリア」)でまちづくりに関わってきたプレイヤーたちと共に立ち上げた「(一社) 燕三条空き家活用プロジェクト(以下「空活燕三条」)」は、その実践である。

空活燕三条は、「空き家対策・移住促進」と「商店街・エリア活性化」をミッションに、空き家の流通・活用促進・管理・予防啓発や潜在するプレイヤーの発掘、空き家を活用するイベントの企画・運営など、同エリアの価値向上に資する活動を行う。

そのかたわら、自ら空き家を改修し、実際に運営する事業も行っている。主な事例として、商店街の店舗兼用住宅の空き家を①シェアテナント/キッチン、②ゲストハウス、③住宅に改修し、新規創業や同エリアへの移住希望者を支援する「地域の複合交流拠点 三-Me. (ミー) (図11)」や、中山間地域の古民家空き家を農業・宿泊体験ができる農家

1 民事信託制度

委託者(財産を保有する人)と受託者(信頼できる親族など)が信託契約を結ぶことで、受託者に財産管理を託すことができる制度。空き家になる前に管理を親族などに託すことで、空き家の発生を未然に防止することが期待できる。

図 11 地域の複合交流拠点三-Me.



出典：空活燕三条

民宿として改修した「Sanju ～燕三条古民家の宿～（図 12）」がある。また、空き家を活用したいプレイヤーの支援も行っており、インバウンド向けの宿泊施設や商店街内のギャラリー・店舗付きアーティスト・イン・レジデンスなどの整備も進んでいる。

その他、流通・解体予定の空き家から古物や家財道具を引き取り、次の担い手へと引き継ぐ古物再生事業「REYOO（りょう）（図 13）」も始まっており、それらを保管・販売するための店舗兼倉庫の整備も進んでいる。回収した物品はそのまま販売したり、ものづくりのまちでもある同エリアの企業やクリエイターとコラボし、リメイクして販売する計画も企画している。それ以外にも行政と連携し、自治会の集まりや地域のサロンなどにも参加し、空き家相談窓口の周知や、将来的に空き家になったときにどうするかといった啓発活動も積極的に行っている。

こうした空き家対策の取組みの実績から、2024年度から三条市のバンク業務の一部を受託し、空き

図 12 Sanju ～燕三条古民家の宿



出典：空活燕三条

図 13 REYOO で回収した古物を保管する倉庫



出典：空活燕三条

家の所有者と活用希望者、各種専門家・団体の橋渡しを担っている。また、空活燕三条は三条市から指定を受け、新潟県では初となる、「空家等管理活用支援法人²⁾」となった。

5 空き家を通じたまちづくりに求められること

官では避けられがちな空き家活用も民間の活力をうまく活用することで、積極的に行うことができる。空き家は個人の所有物である一方、地域の発展に寄与しうる貴重な空間資源であり、社会資源である。活用の方法次第では、魅力ある豊かな日常と居心地の良い空間を創出できる可能性を秘めている。一方で空き家を潰し、地域の文脈を無視し、周辺から断絶するような開発や活用方法では、貴重な資源や財源を浪費するだけでなく、関係者も消耗するため、まちの活力を停滞させる恐れがある。求められるのは、空間を描く建築的能力と事業や場の運営方法についてアドバイスできる実践的な経験を持ち、エリア全体のビジョンを描ける専門人材・組織の存在である。同エリアにあっては空活燕三条がその役割を担っていると言えるのではないだろうか。

ここまで、外部人材を活用した官と民、官民連携での三条市の空き家対策の具体的な事例を提示してきた。これらの取組みは道半ばだが、この3年での取組みと気づきが空き家対策の更なる活性化の一助となることを願う。

2 空家等管理活用支援法人

令和5年に改正された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」）」において、新たに創設された制度。法に基づき、地域の空き家対策を担う法人として、市町村が指定するもの。市町村は、まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担う団体を指定できる。