

先導－6 伊賀の歴史的まち並みの保全再生に向け、空き家所有者との「信頼」づくりに力点を置いた空き家活用サポート事業			
事業主体	特定非営利活動法人 伊賀流いきいきプランさちの会		
対象地域	三重県伊賀市上野恵美須町他	<input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地	
事業概要	中心市街地を対象に、空き家活用に関する相談会、地域住民による空き家の清掃等空き家所有者を支援する取組みを、住民自治協議会及び社会福祉協議会との連携により実施		
効果計測指標	現況値	目標値（今年度末）	目標値（中長期）
空き家サポート事業数	0件	5件	5件／年
空き家活用具体化数	0件	3件	3件／年

1. 事業内容

(1) 事業の背景と目的

伊賀市中心市街地（約 140ha、人口約 12,000 人、高齢化率約 32%）は、歴史的建造物が密集する城下町である一方、高齢化や後継者不足が進み、空き家が増加（73 軒以上/中心市街地）し、地域のコミュニティ（信頼関係）が弱まるなか、“かけがえのない我が町”を如何に継承するかが課題となっています。

本事業では、これらの課題に対応するため、本団体と伊賀市市街地住民自治協議会、社会福祉法人伊賀市社会福祉協議会の 3 団体（以下、「事業実施 3 団体」と称す）が連携し、日常の取組等から得られたノウハウ（例えば、高齢者との生活相談、地域活動による空き家所有者との連絡や交流、また空き家活用の実践情報）を活用し、地域住民と連携して、空き家の「清掃（おそうじ）」（良好なまち並み景観づくり）や、「手直し計画」（バリアフリー化など、空き家を活用するための修繕計画）をつくり、空き家所有者との「信頼関係」を築いた上で、空き家について具体的な活用の相談・検討を行い、優良な住宅ストックとして、歴史的建造物の保存、再生につなげることを目的としています。

伊賀市の位置



伊賀（調査地区）のまちなみ



(2) 事業手順

1) 事業概要

① 空き家活用サポート体制の構築

空き家活用をサポートする体制（伊賀の空き家活用サポート協議会）（以下「協議会」という）を設立するとともに、事務局にて、定例会を1～2回/月開催し、具体的なサポート体制や運営方法等を検討する。

協議会のホームページを開設し、事業の進捗状況について広く情報を発信する。

② 空き家の実態把握

- ・歴史的建造物は、既存の調査資料と外観目視による再調査から分布図として作成する。
- ・空き家は、地域住民の（向こう三軒両隣の）情報や、不動産関連団体の情報より確認し、これを上記分布図に重ね、歴史的建造物の空き家を再確認する。
- ・これら確認した空き家（所有者）の中から、定例会において協議し特定する。

③ 空き家活用住まい相談会の実施

事業実施3団体その他の専門家が空き家の活用や修繕、清掃・管理、さらには歴史的なまち並みとの修景等の相談に応じる「空き家活用住まい相談会」を、事務局にて4回実施する。

④ 空き家所有者との「信頼」づくりのための〈空き家活用サポート事業〉の実施

相談会にて、空き家の活用や維持管理のため、清掃や修繕計画立案を希望する空き家所有者（5件程度）を対象に、次のような空き家所有者向け活用サポート事業を行い、本事業を通じて、空き家所有者やその地区との「信頼関係」を構築し、空き家活用の持続的な活動へと繋げていく。

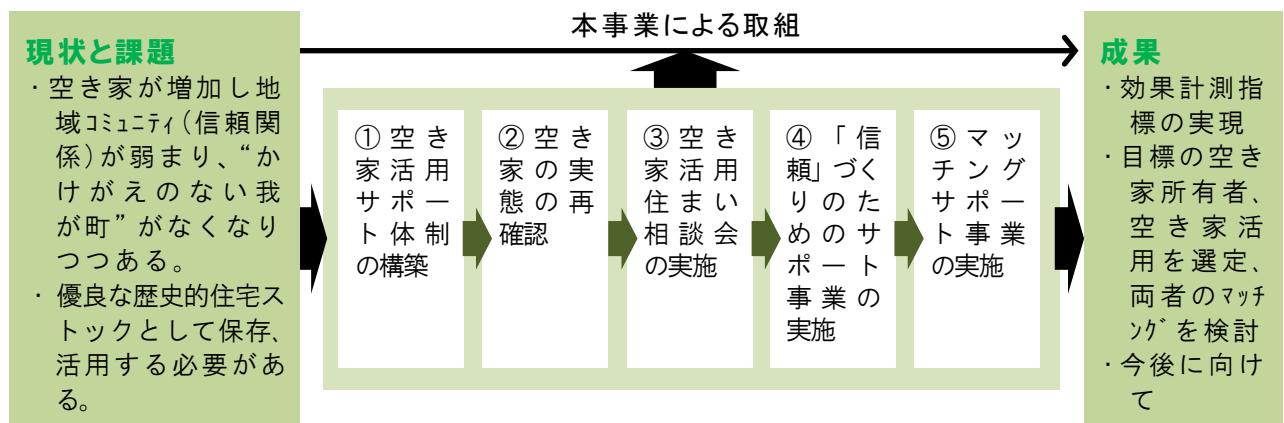
事業	概要
空き家活用清掃事業【おそうじ隊】	空き家内の清掃、ゴミ処分、雑草刈込など
空き家活用手直し計画事業【手直し隊】	建築技術者による空き家の修繕計画立案

⑤ 活動経緯及び結果のとりまとめ

事務局が中心となり第④項の事業での「信頼関係」を基盤に、空き家所有者と、住宅などを求める活用希望者との協議の場を設定し、マッチングを検討する。

2) 事業手順

本事業については、次のような手順で進めています。



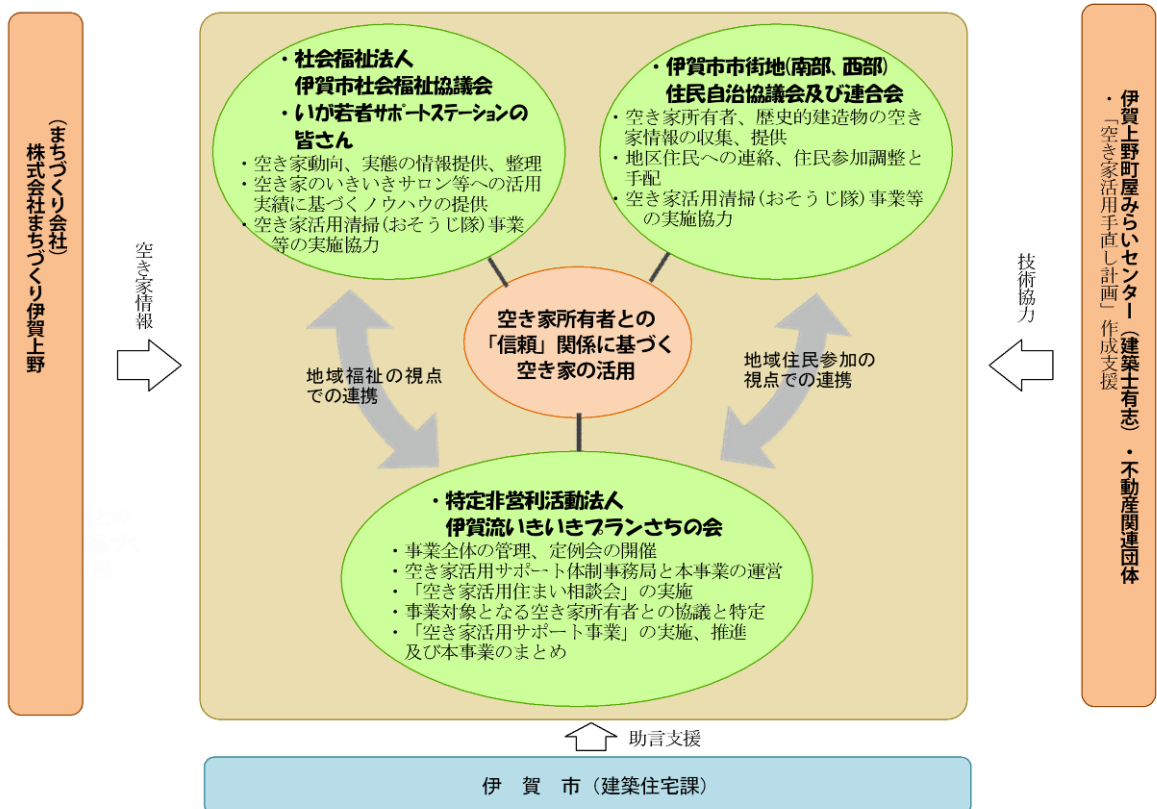
(3) 事業内容

1) 空き家実態把握の流れ

① 空き家活用サポート体制

日常生活の中で、地域福祉活動や福祉まちづくり活動をしている事業実施3団体に地域住民、地域建築設計技術者である伊賀上野町屋みらいセンター有志、不動産関連団体が加わり、下図のような「伊賀の空き家活用サポート協議会」を設立し「伊賀上野空き家活用相談室」の設置など、空き家活用サポート体制を構築して本事業を運営しています。

図一伊賀の空き家活用サポート協議会



② 定例会

協議会の定例会（構成員9名）を1回/月程度、合計13回開催し、本事業の具体的な進め方や方法、また次項からのサポート事業等を検討し具体化しています。

尚、事務局は本団体が担い、平成24年9月20日に高齢者優良賃貸住宅エルピスハウス・地域交流センター内に設置するとともに「ホームページ」を開設し、本事業の進捗について情報を発信しつつあります。

高齢者優良賃貸住宅エルピスハウス



伊賀上野空き家活用住まい相談室



2) 空き家の実態把握

空き家の実態把握の流れは次のとおりです。

① 歴史的建造物と空き家の確認

歴史的建造物は、伊賀上野町家みらいセンターの有志（地域建築設計技術者等）の、これまでの調査資料と外観目視により調査し、分布図を作成します。

続いて、空き家は、上記分布図をベースにして、協議会その他の情報により把握し、これを前項の分布図に重ね、「歴史的建造物の空き家」を確認しています。

② 本事業対象エリアの抽出と候補物件の抽出

前項までに明らかになった歴史的建造物の空き家の実態を把握した上で、協議会で本事業の対象エリア（桑町と忍町一部）を特定し、このエリア内の現地踏査（地区住民ヒアリングを含む）を行い本事業の候補物件を抽出しました。

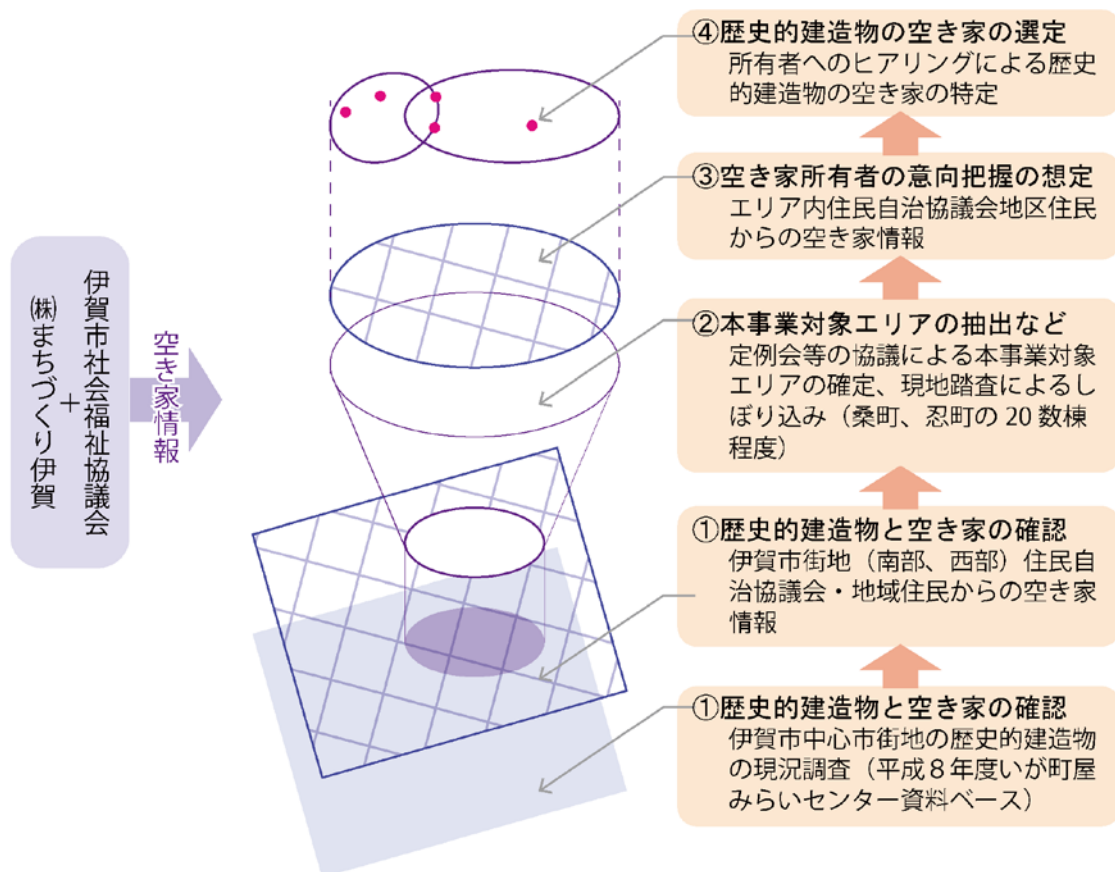
③ 空き家所有者の意向の想定

空き家所有者の意向は、住民自治協議会の住民情報や不動産関連団体（定例会会員）ヒアリングを行い確認しました。

④ 本事業で対象とする「歴史的建造物の空き家」の選定

確認した空き家の中から、活用する上で効果的と考えられる建物、空き家の所有者に直接にヒアリングできること、所有者が本事業を理解して頂けること、また協議会がオーバーワークとならない件数などの理由により、空き家（所有者）を特定しています。

図1 空き家の実態確認から「歴史的建造物の空き家」の特定までの流れ



3) 空き家実態把握の具体的内容

① 歴史的建造物と空き家の確認

歴史的建造物について、これまでの調査資料と外観目視により調査し、分布図を作成した上で協議会等の情報を分布図に重ね「歴史的建造物の空き家」を確認しました。

② 本事業対象エリアの抽出

図2 伊賀市中心市街地の歴史的建造物と空き家（想定）



平成24年10月中旬～11月中旬にかけて、協議会及び住民自治協議会有志や市外からの参加者が、本事業対象エリア内の歴史的建造物で空き家の抽出を目的に現地踏査、現地ヒアリングなどを行いました。

事業の取組のようす



③ 空き家所有者の意向の想定

空き家所有者の意向は、住民自治協議会の住民情報や不動産関連団体（定例会会員）情報などから確認しています。

中心市街地住民への情報発信（チラシ）の例

伊賀市中心市街地での空き家（歴史的建造物）調査のお願い

伊賀市市街地南部自治協議会
会長 小丸 勅司 様

伊賀市中心市街地での空き家（歴史的建造物）調査のお願い

日頃、伊賀市中心市街地のまちづくりについて、大変お世話になっております。私共、特定非営利活動法人伊賀流いきいきプランさちの会では、平成 24 年度において、「長期優良住宅等推進環境整備事業」（国土交通省所管）に選定され、伊賀市中心市街地の空き家への対応法策を検討する『伊賀の歴史的まち並みの保全再生に向け、空き家所有者との「信頼」づくりに力点をおいた空き家活用サポート事業』を実施することになりました。このため、本年 9 月から、この事業活動を実施するにあたり、貴会からのご協力、ご支援を頂きます。この事業活動を推進し、伊賀市中心市街地のよりよい発展に寄与したいと考えております。下記の件につきまして、ご協力、ご支援頂きますようよろしくお願い申し上げます。

記

【事業活動の趣旨・目的】

伊賀市の中心市街地は、歴史的建造物が密集する城下町である一方、高齢化や後継者不足が進み、空き家が増加（73 軒以上。平成 23 年度調査より）し、地域のコミュニティ（信頼関係）が弱まるなか、“かけがえのない我が町”を如何に継承するかが課題となっています。このため、本事業活動では、これらの課題に対応するため、当会を推進役として、伊賀市上野南部地区住民自治協議会や上野西部地区住民自治協議会等の皆様、そして伊賀市社会福祉協議会等にご協力、ご支援頂き、町の中の歴史的建造物の空き家の「清掃（おそうじ）」や、「手直し計画（修繕計画）」をつくり、「住まいや店舗」など、空き家の活用について具体的な活用の相談・検討を行い、その成果として、これらを再生し将来に活かしていくことを目的としています。

尚、歴史的建造物については、あまり詳しくは定めていませんが、昭和 30 年代前半頃、それ以前に建てられた町屋、商家屋敷、武家屋敷などとしています。具体的には別添資料のとおりですので、ご参考頂きますようお願い申し上げます。

【ご協力、ご支援をお願いしたい事業活動の内容】

○ 町なかにある空き家（歴史的建造物など）の把握調査へのご協力、ご支援

この事業活動では、伊賀市の中心市街地（町なか）にある空き家（歴史的建造物など）とその所有者を把握して、空き家の利活用についてご検討を行います。

このため、空き家（歴史的建造物など）とその所有者の把握につきましては、両住民自治協議会の皆様にご協力頂き、各自治会長様の地域情報や、向こう三軒両隣の状況などをお聞きし、これに基づき調査確定したいと考えています。

○ 空き家活用住まい相談会の実施の回覧板などへのご協力、ご支援

この事業活動では、空き家所有者を対象として「空き家活用住まい相談会」を、エルピスハウス地域交流センターなどにおいて実施します。

このため、この相談会の開催にあたっては、自治協議会の皆様のご協力を頂き、チラシ、回覧などの配布により、この地域の空き家所有者の方々に情報発信したいと考えています。

○ 空き屋活用に関するおそうじ隊の実施へのご協力、ご支援

この事業活動では、町の景観を整え、空き屋所有者との協力関係を深めるため空き家のお掃除（主だったところ）を実施します。

このため、自治協議会、自治会の皆様の中で、このお掃除に参加可能な方がおられましたら、是非ご協力下さい。尚、これらのご協力、ご支援に関しましては、少々ではございますが、規定で定めました活動費用を用意しております。以上でございます。どうかよろしくお願い申し上げます。

平成 24 年 10 月 吉日
特定非営利活動法人
伊賀流いきいきプランさちの会
理事長 今井 喜一郎

④ 本事業で対象とする「歴史的建造物の空き家」の選定

本事業の対象物件候補を下表のような8棟抽出し、空き家所有者などとの協議の中で 1 3 6 7 8 の5件を本事業対象物件として特定しました。

<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町屋、長屋、木造二階建て ・もとは店舗として活用 ・所有者は県外在住 	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町屋、つし二階、木造平家建て ・もとは店舗＋住宅として活用 ・所有者は市内在住
	
<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町屋、木造二階建て ・もとは住宅として活用 ・所有者は市内在住 	<p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町屋(長屋建て)、木造二階建て ・もとは住宅として活用 ・所有者は市内在住
	
<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町屋、つし二階、木造平家建て ・もとは店舗＋住宅として活用 ・所有者は市内在住 	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町屋、4軒長屋、木造二階建て ・住宅として活用 ・所有者は市内在住
	
<p>7</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現代住宅(昭和56年以前)、木造二階建て ・もとは住宅として活用 ・所有者は県外在住 	<p>8</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町屋、4軒長屋、木造二階建て ・住宅として活用 ・所有者は市内在住
	

4) 空き家活用住まい相談会の実施

① 空き家相談会の概要

前項で抽出した空き家所有者及び、情報発信により応募があった空き家活用希望者を対象として、協議会が相談に応じる「空き家活用住まい相談会」（以下「相談会」という）を、4回（12月22日、1月20日、2月3日、2月10日）の4回実施しました。



また、相談会の開催にあたっては、高齢者が多いため、住民自治協議会住民を通じてチラシ（6ページ例を参照）など

により広く地域住民や地区外居住の空き家所有者等に周知しています。

さらに中心市街地での市民イベント＜初恵美須＞時に併せて第2回相談会を開催し、空き家活用相談に関して、市民に広く情報発信しています。

② 空き家住まい相談会の内容

ア) 日程と概要

相談会を以下のような内容で実施している。

回	日時	場所	参加者			協議内容
			住民自治協議会	空き家所有者	活用希望者	
1	平成24年 12月22日 14時～17時	高齢者優良賃貸住宅内地域交流センター内、「伊賀上野空き家活用住まい相談室」	○	○	○	・住民自治協議会としての役割と対応法策 ・空き家所有者と空き家活用希望者の把握 ・空き家所有者の考え方の確認
2	平成25年 1月20日 10時～14時 ※		○	—	○	・空き家所有者の希望確認 ・空き家所有者の紹介
3	平成25年 2月3日 14時～17時		○	—	○	・空き家所有者の希望確認 ・空き家所有者の紹介
4	平成25年 2月10日 14時～17時		○	○	—	・空き家所有者の考え方の確認 ・来年度以降の対応について

※第2回は恵美須祭イベントと併せて行っています。

イ) 相談会の成果

相談会への参加者は次のとおりです。尚、空き家所有者の一部については、ご自宅で直接話し合いをしているものも含めています。

- ・空家所有者 : 5名(市内在住: 3名、県外在住: 2名)
- ・空家活用希望者: 3名(個人2名、団体: 1名)

ウ) 相談会への成果

相談会の様子と成果は次のとおりです。

○ 相談会の様子

12月21日第1回相談会(住民自治協議会)



1月20日第2回相談会(個人の相談)



1月20日<初恵美須>にあわせたイベントと当日の空き家活用相談会の情報発信活動



○ 相談会の成果

相談者		活用調整希望	協議概要	空き家活用サポート事業希望(※1)	
空き家所有者	活用希望者			手直し隊	おそうじ隊
A宅(※2)		○	賃貸、分譲、可能	○	○
B宅		○	賃貸可能、まちづくり活動への無料使用可能	○	○
C宅		○	賃貸、分譲、可能	○	—
D宅		○	賃貸可能	—	—
E宅		○	賃貸可能	—	—
	F宅	○	賃貸希望		
	G宅	○	賃貸または購入希望		
	自治協議会	○	賃貸、処分への対応可能		

(※1)次項以降参照のこと

(※2)平成25年2月24日には、県外在住のA宅所有者と協議し、賃貸、処分に関してその調整の一任を受けている。

(4) 空き家所有者との「信頼」づくりのための〈空き家活用サポート事業〉の実施

1) 事業の概要

前項で確認した空き家所有者（3件）を対象に、空き家所有者や地域との「信頼関係」を構築するため、次のような「空き家活用サポート事業」（以下「サポート事業」という。）を行いました。

○ **空き家活用清掃事業** : **おそうじ隊**

清掃事業では、延べ40人の参加があり空き家所有者との確認の上、道路面の外観の清掃、空き家内部の掃除、ゴミ処分や庭の雑草等の刈込を行いました。

○ **空き家活用手直し計画事業** : **手直し隊**

手直し事業では、建築技術者により空き家の間取りチェックや、バリアフリー化、耐震化など、住まい活用に必要な情報収集と修繕計画案の検討を行いました。

2) 事業への参加者（サポーター）

本事業には、協議会（コーディネーター役）に加えて、サポーターとして住民自治協議会の有志、いが若者サポートステーション、及び伊賀市や名張市等が参加しています。

尚、いが若者サポートステーション（伊賀市社会福祉協議会運営）では、ひきこもり、ニートなどの若者の社会参加の支援活動を行っており、社会体験や交流のためここからサポーターとして7～8名の参加がありました。



おそうじ隊サポーターの皆さん



手直し隊サポーターの皆さん



	空き家活用サポート事業		日時(9:30~17:00/日)	サポーター参加者(のべ46人)
	おそうじ	手直し隊		
A宅	○		平成24年12月17~19日	・協議会 ・市街地住民自治協議会有志 ・いが若者サポートステーション ・伊賀町屋みらいセンター有志(建築士)
		○	平成24年12月22日	
B宅	○		平成25年1月15~16日	
		○	平成25年1月15日	
C宅	○	—	平成24年12月19日	

3) 各事業の内容

① おそうじ隊

A宅のおそうじ隊の様子を「ビフォア・アフター」として写真で紹介しています。
おそうじ隊 (ビフォア) (アフター)



1階店舗(ビフォア)

(アフター)



2階居室(ビフォア)

(アフター)



2階居室(ビフォア)

(アフター)



B宅のおそうじと樋の補修に併せて、隣接する火の見櫓（やぐら）の足下にある防火槽への給水路の補修をしています。

□ サポート事業の件数

サポート事業については、空き家所有者全員の方からご理解頂きましたが、既に不動産会社に一括管理を任されている方があり、また本事業期間が正味5ヵ月程度であったことから、A、B、C宅の3件にしぼり込んでいます。

おそうじ隊（ビフォア）



おそうじ隊（ビフォア）



おそうじ隊（ビフォア）



玄関、通り庭（アフター）



店内の間から奥座敷を見る（アフター）



通り庭（現在は床が貼ってある）（アフター）



正面（アフター）



② 手直し隊

手直し隊の活動と成果は次のとおりです。



A 宅 : 現況と修繕計画案 (次ページの活用方針案とセットとなっています。)



B 宅 : 現況と修繕計画案



□ A 宅の現況と活用方針案（A 宅の場合）

○ 現況

- ・ 建築面積 : 約 60 m² ・ 店舗 + 3LDK
- ・ 建築延べ床面積 : 約 105 m² ・ 浴室あり
- ・ 木造 2 階建て、町屋。

○ 外観

- ・ 築50年以上の建物としては、伊賀地域では中の下程度の管理状況である。ここ数年空き家となっていたことから、維持管理は充分に行われていない。
- ・ 住まいとして活用する場合は、前面のテント用パイプを取りはずし、表層材を清掃することで利用可能と考えられる。

○ 内部

- ・ 「おそうじ隊」による清掃事業により室内はきれいになり生まれ変わった状況になっている。現在の状況で済む場合には、床（畳）の交換と壁材の補修、そして建具関係も補修する必要がある。特に 1 階の食堂については水回りの補修が必要であると考えられる。

○ バリアフリー

- ・ 町屋であることから、室内には段差が多く、高齢者が住む場合にはバリアフリー化が必要となる。尚、若い方が住むにあたっては、急階段以外は支障なさそうである。
- ・ バリアフリー化については、伊賀市社会福祉協議会が住宅改修相談を行っており、これらの対応する技術サービスを行うことができるので、これを活用すべきである。

○ 耐震計画

- ・ 町屋であることから、両壁（妻側）の壁量は充分あるので問題ないが、沿道側（平側）は、窓、開口部であり耐震壁が必要である。

これについては、沿道側及び庭側の入隅（すみ）部分に小壁を設けるとともに、建物内の間仕切り、小壁に対しても小壁を設けることが対応可能と考えられる。

尚、伊賀市では耐震診断（無料）、耐震工事（補助金）などの支援を行っており、オーナーが希望すれば約 6 ヶ月程度で対応することで可能である。

但し、中心市街地内の同種の住宅は、ほとんど耐震工事が進んでおらず、この建物も含めて今後の対応となると考えられる。

○ 設備

設備関係は、基本的には再利用可能であると考えられるが、流し台、浴槽など水回りの部分については、試用して再チェックする必要がある。

尚、伊賀市の中心市街地では、戦火にあっていないためこのような歴史的な建物が多く残っている。この中で、特に長屋などでは自宅に浴槽が無いものも多く（これまでの生活スタイル）、銭湯と活用する人も多い。（但し、近年銭湯も少なくなりつつある。）

このため、安く借りるまたは貸す場合には、（若い人の場合）自宅はシャワーにして、風呂は銭湯という考え方もあり得る。

○ 修繕の方向

- ・ 基本的には所有者と借りたい人の希望に合わすことになるが、原案としては下図のとおりである。今後、所有者と活用希望者の両者の協議に基づく対応を図る。

4) 事業の採算性と継続性の検討

① 事業の採算性の検討：サポート事業（サービス）への対価に関する支払い可能額や支払意志

協議会と空き家所有者は、当初はモデル事業的な意識もあり、本事業について明確なサービス対価を協議していません。

しかしながら、例えばおそうじ隊の場合、空き家所有者との協議の中では、「空き家が活用される」ことを前提に、サポート事業の対価への支払意向もありました。

このため、空き家所有者側の要望が高い場合は、空き家の状況（規模、構造、汚れ度）にもよりますが（※1）、伊賀地域では1万～5万円／件程度の対価が得られるのではないかと予想されます。

（※1）A宅は当初の予定とは違った条件（ゴミの整理、処分があった）であったため費用がかさみましたが、一般的にはB宅が標準でこの場合、3～5人／1日、1～2日以内で済むと想定出来ます。

このような中、本事業では社会参加という視点から若者の参加を得て、安価にサポート事業を実施することが出来ましたが、例えば、シルバー人材センターなどを活用した場合、（都市によっては）支払い可能額を上回ることも予想されます。

今後、事業の継続にむけては、障害をもつ方々の参加、まちづくりイベント活動など、広い視点からサポート事業の人材を確保することが重要と考えています。

② 事業の継続性の検討

当団体では、今後の活動について、会員の高齢化を見据えて新たな若者の参加と今後展開すべき方向を検討しております。

このような中で、本事業については、可能であればソーシャルビジネスとして具体的なシステムを構築していきたいと考えています。そのソーシャルビジネスの内容としては、

<現在実施している高齢者支援活動やデイサービスなどに併せて>

- ・ 高齢者家庭の空き家予防や空き家の活用、維持管理に関する相談、清掃事業及び処分に関する相談と専門家への調整。
- ・ 高齢者やファミリー家庭が集落地から中心市街地の引っ越しするための住まい相談や支援。
- ・ 伊賀市社会福祉協議会と連携して、ニートな若者の社会参加体験事業などの実施。などを考えています。

このため、本事業に関して今後数年間、国等からのご支援を頂きたいと考えています。尚、平成25年度以降の活動（予定）については第5項に提示しています。

5) 活動経緯及び結果のとりまとめ

① 希望者とのマッチング

空き家活用サポート事業での「信頼関係」を基盤に、協議会事務局が中心となり空き家所有者（3件）と、住宅などを求める希望者との協議のため、空き家活用に向けて基本となる、空き家図面（平面図）を参考にしながら、所有者と活用希望者のマッチングを進めています。

【A宅、B宅の現況図、検討図】



② 空き家所有者へのヒアリングの概要と今後の取組み

○ A宅所有者

今回のサポート事業については、大変喜んで頂いています。

A宅所有者は県外居住ということもあり、2月下旬に直接伺いしお話しした結果「A宅の賃貸、処分の調整については、協議会に一任する」というご返事を頂きました。このため、今後所有者と活用希望者のマッチングを進める予定です。

○ B宅所有者

今回のサポート事業については、大変喜んで頂いています。

おそうじ隊の後、急遽、所有者自らが瓦を修理され、空き家活用の準備をして頂きました。

また、仮に、“住まい”でなくても、地区のまちづくり活動に活用（かつて、この建物で「伊賀組みひも」の織りをやっておられ、地区の歴史をもの語る建物として活用することも考えられる。）して頂ければよい」とのご意見も頂き、今後は両面で検討していく予定です。

○ C宅所有者

今回のサポート事業については、大変喜んで頂いています。

C宅所有者も県外居住であることから、賃貸処分の調整についてはご協力させて

頂くこととなりました。所有者から「賃貸、処分の場合の価格案も確認」しており、今後とも調整を進めていく予定です。

○ **D、E宅所有者**

D、E宅については、本事業の事業期間（5ヵ月）や協議会の活動可能量もあり、サポート事業を実施していません。A、B、C宅所有者と同様に本事業について喜んで頂いています。

このため、今後とも、A、B、C宅と同様に対応していく予定です。

□ **マッチングの内容**

空き家所有者		マッチングの方向	空き家活用希望者	
空き家名	方針		希望者名	方針
A宅	賃貸、分譲、可能	A宅とG、住	F氏	賃貸希望
B宅	賃貸可能、まちづくり活動への無	B宅とF、G、住	G氏	賃貸または購入希望
C宅	賃貸、分譲、可能	C宅とG、住	住民自治協議会	賃貸、処分への対応可能
D宅	賃貸可能	D宅とF、G、住	—	—
E宅	賃貸可能	D宅とF、G、住	—	—

2. **事業の成果**

(1) **サポート事業の成果**

1) **空き家所有者向け空き家活用サポート事業**

おそうじ隊、手直し隊などの「空き家活用サポート事業」については、おそうじ隊3件、手直し隊2件を実施して、当初の目標を実現することができました。

- ・ A宅(おそうじ隊と手直し隊)
- ・ B宅(おそうじ隊と手直し隊)
- ・ C宅(おそうじ隊)

2) **マッチングサポート事業**

本事業を実施したことにより、歴史的建造物としての空き家5件（A、B、C、D、E）と、空き家活用希望者2名と1団体を選ぶことができました。

本事業では、当初に目標としていた効果計測指標に対して、空き家活用サポート数として5件（A、B、C、D、E宅）の対応をしており、このうち3件に関しては、「A、C宅は売買」、「A、B、C、D、E宅は賃貸」を前提に、空き家活用希望者2名と1団体間で調整中であり、当初の目的は達成したと考えられます。

<空き家所有者数：5件>		<空き家活用希望者数：3件>	
A宅(おそうじ隊、手直し隊)	D宅	Fさん	
B宅(おそうじ隊、手直し隊)	E宅	Gさん	
C宅(おそうじ隊)		市街地(南部、西部)住民自治協議会	

(2) 「信頼関係」づくりの成果

1) 空き家所有者との信頼関係づくり

本市の中心市街地（本市は、コミュニティが強いまちと考えられます。）では、まちの人間関係や信頼関係は薄れつつあります。

このような中、本事業により、空き家所有者の方々からは、『住まいとしてだけでなく、まちづくりに活用してもらってもよいという判断』を頂いたこと。『家賃、処分の調整については、協議会に一任するご返事』というご返事を頂いたこと（15、16 頁参照）など、空き家所有者の方々との「信頼関係」が生まれています。

また、本事業が地方新聞に掲載（20 頁参照）されたことから、中心市街地はもとより広く伊賀地域でも多少の「信用」を頂いたのではないかと考えています。

2) 協議会側の信頼関係づくり

空き家所有者との信頼関係はもとより、協議会側でも、新たな「信頼関係」が生まれています。

協議会では、これまでの単純な福祉活動のネットワークだけでなく、今後、空き家への対応、若者との交流や地域の福祉まちづくり活動全体などに関して、ネットワーク、フットワークを、お互いが広く活用しながら活動できる可能性が生まれました。

(3) 新たな支援モデルとしての成果（可能性）

1) 若者支援モデル

おそうじ隊活動は、ニートなどの若者にとって、労働機会であり社会参加への機会となりました。地方都市の活性化を担う若者の貴重な育成の場として、空き家の管理が重労働な高齢者世帯にとり、各々に効果が出る支援モデルのなる可能性があります。

2) 高齢者の生活支援モデル

周辺集落に住む高齢者（世帯）にとって、中心市街地には病院や行政機関の集まる場所であり、空き家への住み替えは安心生活に繋がり、また空き家を所有する高齢世帯にとっては、維持管理に繋がるという、双方への生活支援モデルとなる可能性があります。

3) ソーシャルビジネスの可能性

① 可能性その 1

少子化、超高齢化社会の中で、地域の若者は今後の地域づくりや活性化にあたっての重要な財産です。しかしながら、様々な理由で社会参加しないできない若者が増えており、個人にとっても地域社会にとっても損失となっています。

このような中、本事業では、伊賀市社会福祉協議会が行う若者支援事業・いが若者サポートステーションを通じて、地域のニートな若者がおそうじ隊として参加してくれました。

積極的に参加してもらったことにより、やや高齢化しつつある協議会のメンバーだけでは対応が難しい作業も行われ、結果としておそうじ隊の成功がありました。

おそうじ隊を体験することで、協議会と若者の間に交流が生まれお互いが元気になり、しいては高齢者や若者の社会参加の機会が広がりました。

このようなことから、本事業はニート、ひきこもりの若者が、NPO などのまちづくり団体に協力して社会参加への勉強、体験を行いながら、少しでも生活費を稼ぎ、自立するためのツール（事業）として、また貴重な地元出身の若者を育成し社会に送り出す場を生出す事業として、ソーシャルビジネスになる可能性があると考えています。

② 可能性その2

集落の高齢者は、病院などのある中心市街地への居住を求めている人が多く、中心市街地にはこのニーズに対応できる多数の空き家があることから、本事業が、伊賀市の中心市街地と郊外部（集落集）を結ぶ“力”があるということが分かりました。

このため、今後は本事業を進めながら、地方都市の中心市街地と地域を「空き家活用」で繋ぐというコミュニティビジネスの可能性を検討していきたいと考えています。

(4) 事業採算性からの成果と継続性

協議会の場合、事後評価（次項参照）として、協議会がサポート事業の担い手として事業を継続していくためには、事務局とアドバイザーが重要だということを確認しています。

特に採算面では、前項のサポート事業が収支同額で実施出来ると想定しますと、協議会は営利団体でないため、「事務局運営の人件費と諸経費」を確保できれば、事業を継続することは可能となります。

これを基本とした場合、伊賀地域人件費20万円/月、諸経費10万円程度と想定し、維持運営費は30万円/月×12月＝360万円となります。協議会を構成する各団体では事務局（ボランティア的なものが多い）をもっており、これらをネットワークで活用することは可能です。このため、360万円の半分程度は、各団体の事務局費と重ね合うものと考え、担い手を継続するための最小の対価は180万円（15万円/月）程度と想定し、今後、協議会がサポート事業の担い手として、その役割を継続するためには、最小額として180万円（15万円/月）程度の活動維持費とアドバイザーの参加という条件が整えば、継続事業として取り組めることが確認できました。

3 事後評価

(1) 事業の進捗度

本事業は、5ヶ月という短期間の中で一応の成果を出せたのではないかと考えています。

これは、協議会を構成する団体が、普段から「信頼関係」とネットワークがあったことと伊賀地域の方々に“人間関係力（強いコミュニティ）”があったからであると考えています。

今後、もう少し長い時間の中で、この事業のシステムと各団体の役割をしっかりと構築できれば、小さなソーシャルビジネスに向かって動いていけると考えています。

1) 若者の参加の重要性

サポート事業では、若者の参加、役割が大変重要となりました。

当団体をはじめとして協議会を構成する団体は徐々に高齢化しており、サポート事業に彼等若者の参加が無かったら「おそうじ隊」の成功は厳しいものとなったと考えています。

今後とも、若者とのコラボレーションを進めていきたいと考えています。

2) 事務局及びアドバイザーの重要性

本事業で重要だったものの2つ目は事務局です。事務局は担い手の活動を束ねていくものであり、連絡調整の役割を担うものです。

また、本事業では、事務局は当団体が担っていますが、この事務局活動や各事業実施時の諸判断に関して、コンサルタントの意見や知恵が役に立ちました。今後、本事業など民間活動に関しては、現実的判断の出来る知恵袋としてのコンサルタント（アドバイザーやサポーター）の参加に対して、支援を期待したいと考えています。

(2) 新たな情報発信：伊賀地域全戸に配布されている地域情報新聞での情報発信

本事業が、平成 25 年 1 月 12 日の地域新聞(YOU)に掲載され、伊賀地域でこの活動が広く知られることになり、位置づけられ、名張市からの参加者も生まれてします。

本事業を紹介する地域情報紙

2013年1月12日(28)

くらし

YOU

第595号

手始めは清掃から 入居需給の集約も

地域の絆、取り戻せ

空き家活用に知恵絞る

伊賀市のNPO・社協・自治協

「家の管理が手に負えない」「息子や孫たちと暮らしたいので引っ越そう」と。維持費の問題や家族との同居などで住み慣れた家から離れる高齢世帯が多くなってきた伊賀市の中心市街地。さまざまな理由で住人不在となった空き家を有効に活用する取り組みが始まった。

主体となるのはNPO法人「伊賀流いきいきプラザ」のさちの会(今井壽一郎理事長)と上野西部地区住民自治協議会(小丸勲司会長)、上野西部地区住民自治協議会(八尾光祐会長)と同市社会福祉協議会。空き家の活用を通じて地域の絆を取り戻そうと昨秋から知恵を絞っている。

事業化へ

「さちの会」は国土交通省「空き家活用推進事業」の事業選定(全国11団体)を受けたNPO法人。モデルとなる事例を今年2月末までにまとめ、地域への取り組み拡大や本格的な事業化への道筋をつけたいという。将来的には雇用の

創出や歴史的建築物の保存などにも結び付けたい考えだ。

取り組みに参画する上野西部地区自治協エリアの高齢化率は約38%で、うち3つの町内で40%を超えている(2012年11月末現在)。エリア内の上野森町では空き家が70軒以上、高齢者の単身世帯が100軒以上あるとみられている。

空き家所有者の意向を聞き「便利なまちなかで暮らしたい」店を出したい」という入居希望者とのマッチングを進めるため、手始めに空き家の情報から

「所有者との信頼関係が第一」

おそろし隊のメンバーは、昨年12月1日から3日間、上野森町にある旧喫茶店で準備

取り掛かった。準備は「おそろし隊」は、シルバー人材センターや、同市社協が運営する若者サポートステーションの登録者ら計約10人が活躍する。

業に取り組んだ。高齢の夫妻が暮らしていたが、息子家族が暮らすため、年ほど前に閑



▲生活用品がそのままになった空き家を片付ける「おそろし隊」のメンバーら(伊賀市上野森町)

居場所へ転居し、薪炭遺棄や商売遺棄などはそのままになっていた。ほこのなまらた高価で不用品の仕付けや輸出作業に追われた小丸会長は「まちが元気になるための手伝いだと思えば、作業自体は苦にならない」と話す。

相談会を開催

3団体では取り組みを進めるなか、住民や民生委員らに向けて空き家の活用希望者、入居希望者を書面で募る他にも、相談会を定期的に開催している。

今後、入居の集約を業に取り組んだ。高齢の夫妻が暮らしていたが、息子家族が暮らすため、年ほど前に閑

集約し、実際に取り次ぎを行うまでは、シブシブ面でも多くの準備が必要だが、同市協の平井俊事務局長は「第一には空き家所有者との信頼関係を築くこと。所有者、入居希望者を始め、関わる多くの人たちの力になるよう取り組みを継続させたい」と展望を語った。

4 今後の課題

(1) 25年度以降、本事業継続の必要性

伊賀市中心市街地のまちづくり（活性化）にとって、空き家の増加は全国地方都市と同様に大きな課題となっており、これに関しては、市やまちづくり会社でも対応を図りかねている状況となっています。

しかしながら、私たちは、この事業の効果について、

- ☆町の「空き家」が少しずつ解消し、それがまち中（中心市街地）の活性化につながる。
- ☆伊賀のまち中（中心市街地）には病院、交通機関、商店など生活に必要な機能が揃っており、田舎の高齢者にとっては大きな家の生活から、早めの、住み替え生活ができ、その結果、伊賀の高齢者が長く安心して暮らせる。
- ☆子育て中の家族などが、伊賀のまち中（中心市街地）で安く便利に住むことができる。
- ☆今回の事業活動を仕事にすることで、若者などに労働機会を提供できる。

ということが見えてきました。

このため、私達はこれから伊賀市の中心市街地の活性化や、いつまでも住み続けていける伊賀のまちづくりを目指して、本事業を拡充していく必要があると考えています。

(2) 生活に困っている人とへの対応の必要性

失業者などの生活の不安定の方々については、「家賃」という経済的裏付の「保証人」がない場合、県、市の公営住宅でも入居申込みを受理しない、できないという現実があり、相談会でも民間住宅として同様な課題が協議されました。今後の空き家希望者の中で賃貸希望者への課題の1つとなっています。

5 今後の展開

(1) 平成 25 年度以降の活動の展開

協議会では、会のメンバーやサポーターの方々と本年度の事業や再度検証した上で、来年度以降も参加各団体が日常の活動を進めながらも本事業を継続し、空き家住宅のストック、空き家活用希望者の拡大とマッチングを図ります。

(2) 中心市街地から周辺集落地区への展開

上記の課題に対応するため、今回のテーマと同様の課題を有する周辺の集落地とのかかわり方について検討を始めます。

(3) 伊賀市へ重点施策としての提案

平成 25 年度において本事業で得た成果をまとめ、伊賀市の将来の住宅施策に対して提案を行う予定です。

(4) サポート体制の強化と拡充

本事業では、協議会の他の多様な団体（巻末参照）との繋がりを得ました。

このため、来年度以降も今年度の活動で繋がった新たな関係者や団体とのネットワーク化を図り、サポート体制を拡充していきたいと考えています。

また、今回を良い機会として全国で同様な課題を持っておられるの方々と繋がり活動していきたいと考えています。

□ 伊賀の空き家活用サポート協議会・定例会の概要

	日時	場所	協議内容
第1回	平成24年 9月25日(火) 14:00~17:00	エルピスハウス地域交流センター	1. あいさつ 2. 本事業活動の概要説明 3. 本事業活動スケジュールの説明、検討 4. 本事業活動の具体的内容の説明、検討
第2回	平成24年 10月2日(火) 14:00~17:00		1. あいさつ 2. 中心市街地の空き家の状況と確認のしくみ 3. 空き家のニーズの状況と確認のしくみ 4. 今後の活動スケジュールと体制
第3回	平成24年 10月15日(月) 14:00~17:00		1. 中心市街地の空き家の調査方法、体制など 2. 空き家のニーズの確認の方法など 3. 活動スケジュールの確認、他
第4回	平成24年 11月2日(金) 14:00~17:00		1. 中心市街地の空き家の調査方法、体制など 2. 空き家のニーズの確認の方法など 3. 活動スケジュールの確認、他
第5回	平成24年 11月12日(土) 14:00~17:00		1. 上野桑町の空き家と町屋を調査するため「桑町等まち歩き」について
第6回	平成24年 11月21日(水) 14:00~17:00		1. 中心市街地の空き家の候補物件の特定 2. 空き家のニーズの確認と特定 3. 空き家相談会について
第7回	平成24年 12月1日(土) 19:00~21:00		1. 11月29日(木)の国土交通省との協議成果の報告 2. 中心市街地の空き家の候補物件の特定 3. 空き家活用相談会への対応、進め方
第8回	平成24年 12月8日(土) 14:00~17:00		1. 12月5日(水)民生委員・児童委員連合理事会、及び12月7日(金)住民自治協議会連合会長会議での協議成果の報告 2. 中心市街地の空き家候補物件の特定(確認) 3. 空き家活用相談会(第1回は22日想定)への対応、進め方について
第9回	平成24年 12月22日(土) 18:00~21:00		1. 空き家活用相談会の対応、進め方について 2. 本年活動の確認と来年活動の内容について
第10回	平成25年 1月8日(火) 14:00~17:00		第2回の「おそうじ隊」、「間取り作業」、「空き家活用住まい相談会」の内容(日程、段取りなど)について ・第2回おそうじ隊の日時、内容及びスタッフ(A宅、B宅) ・第2回空き家活用住まい相談会の日時、内容及びスタッフ ・第2回手直し事業の日時、体制と成果など
第11回	平成25年 1月20日(日) 13:00~16:00		1. 第2回住まい空き家活用相談会の結果 2. 第3回住まい空き家活用相談会について(まとめ) 3. 活動のまとめに向けて
第12回	平成25年 1月29日(日) 14:00~17:00		1. 第3回住まい空き家活用相談会について 2. 活動のまとめに向けて 3. 国土交通省報告会について
第13回	平成25年 2月10日(日) 18:00~21:00		1. 住まい空き家活用相談会・完了について 2. 2月22日国土交通省への報告会の内容について 3. 平成24年度活動のまとめに向けて

第3回定例会



第6回定例会



【本事業への参加及び協力団体名】

- ・ 特定非営利活動法人 伊賀流いきいきプランさちの会
- ・ 伊賀市市街地（南部、西部）住民自治協議会
- ・ 伊賀市社会福祉協議会
- ・ 伊賀市社会福祉協議会・いが若者サポートステーション
- ・ 伊賀上野町屋みらいセンター有志
- ・ 株式会社まちづくり伊賀上野
- ・ 伊賀市母子寡婦福祉会
- ・ 伊賀市街地住民自治協議会連合会
- ・ 伊賀市民生委員・児童委員連絡会
- ・ 伊賀市
- ・ 名張市
- ・ 株式会社都市環境研究所三重事務所

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	平成20年5月		
代表者名	理事長 今井 喜一郎		
連絡先担当者名	森下政實		
連絡先	住所	〒518-0841	三重県伊賀市上野恵美須町1621番地
	電話	0595-24-5068	
ホームページ	http://*****.net/ メール sati-k@ict.ne.jp		(現在作業中)