

千葉県内3事例からみる行政と連携した市民活動団体の空家利活用の実態

日大生産工(院) ○永易 玲保 日大生産工 古田 莉香子
日大生産工 広田 直行

1. はじめに

1-1. 背景と目的

近年、利用実態のない住宅の空家が年々増加し、景観の悪化や土地利用の非効率化などが社会的課題となっている。現状として自治体では行政が主体となって対策を行っているが、地域全体で課題解決に取り組む意識から、民間企業や市民活動団体(以下市民団体とする)との連携を強めようとする自治体が増えている。また、対策の中でも「利活用」は、空家の解消だけでなく地域により良い効果をもたらす可能性がある反面、行政が直接的に取り組みにくい対策でもある。そこで、住民に近い距離で活動する市民団体と空家対策のノウハウを持った行政が連携することで、地域に合った利活用を進めることができると考える。

本研究では、千葉県内3事例(「軒先珈琲」/「森のくまさんハウス」/「四方木ベイスしたなおい」)を対象に、各団体の活動内容、行政との連携方法、利活用によって得られた地域における空家の役割を明らかにし、空家対策において

行政と市民団体が連携する意義と市民団体が地域に向けて空家を活用し運営する利点について知見を得ることを目的とする。

1-2. 研究の方法

資料分析とヒアリングを行う。

①千葉県全54自治体の各行政が策定している『空家等対策計画』の中で、市民団体への支援に関する記載のある自治体を抽出する。②抽出した自治体における「空家活用支援」と「市民活動団体支援」の実施状況についてまとめる。③まとめた支援制度を活用し、実際に空家利活用の実績がある市民団体を抽出する。④抽出した市民団体の中から、活動の形態が異なる団体を選定する。⑤選定した市民団体について、HPや活動報告書等をもとに概要および活動実態について把握し、対象団体に対し、団体設立のきっかけ/利活用の内容/行政との連携方法の三点をヒアリングする。

1-3. 対象の選定

千葉県全54自治体の中で、行政によって『空家等対策計画』が策定されており、対策計画内に市民団体への支援に関する記載がある自治

表1 「空家等対策計画」の中に市民活動団体への補助に関する記載がある自治体及び行政による支援制度実施状況と空家活用実績のある市民活動団体

自治体	支援実施状況		空家活用の実績がある市民活動団体
	空家活用支援	市民活動団体支援	
千葉市	千葉市空家等活用・除却提案モデル事業	町内自治会による多様な主体との連携活動支援補助金/千葉市民活動フェスタ	軒先珈琲
船橋市	×	市民公益活動公募型支援事業/ふなばし市民活動フェア	×
松戸市	松戸市空家活用モデル事業	市民活動助成制度	×
柏市	空き家活用補助制度【活用促進モデル事業補助金(活動補助)/おうち活用事業補助金(整備補助)】	市民公益活動育成補助金(たまご補助金)/市民公益活動支援補助金/市民公益活動促進基金(柏・愛らぶ基金)	ブチカル柏の葉
八千代市	空家リフォーム費補助事業	市民活動団体公益事業補助金	×
鎌ヶ谷市	空家等リフォーム推進事業	協働事業提案制度/市民活動助成制度	×
佐倉市	空家等の地域貢献活用支援事業	市民公益活動補償制度/市民協働事業助成金	×
四街道市	×	地域づくり事業提案制度(コラボ四街道)	ちょこっとクラブ・四街道あそびっこ基地
富里市	×	市民活動支援補助金	×
酒々井町	×	住民公益活動補助金制度	×
木更津市	空家リフォーム助成制度	協働のまちづくり活動支援事業	×
富津市	×	市民活動団体登録制度/市民が誇れる市の顔づくり関連事業	×
市原市	空家等除却・活用提案モデル事業/空き家バンク事業(リフォーム等補助) 補助金	ひときらめく市民活動補助金	森のくまさんハウス
鉾田市	×	×	×
匝瑳市	×	市民提案型事業	×
芝山町	×	住民活動総合補償制度	×
館山市	×	市民協働まちづくり支援事業	×
鴨川市	×	『鴨川市みんなで育てる！まちづくり支援補助金』	四方木ベイスしたなおい
南房総市	×	市民提案型まちづくりチャレンジ事業	×
館南町	館南町空き家片付け応援支援金	館南町まちづくり支援事業補助金制度	×
20/54	9/20	19/20	5/20

表2 6 団体における支援制度活用状況と活用支援形態及び活動形態

自治体	千葉市	柏市	四街道市		市原市	鴨川市
連携団体	軒先珈琲	ブチカル柏の葉	ちょこっとクラブ	四街道道びっこ基地	森のくまさんハウス	四方木ベイスしたなおい
「空家活用支援」の活用	×	×	×	×	○	×
「市民活動団体支援」の活用	○	○	○	○	○	○
活用支援形態	活動紹介の場の提供	補助金	補助金	補助金	補助金	補助金
団体の活動形態	珈琲屋台を空家等に持ち寄り 一次的な交流場所として活用	空家を改修し、地域住民が 日常的に集まる場として活用	空家を改修し、地域住民が 日常的に集まる場として活用	空家を改修し、地域住民が 日常的に集まる場として活用	空家を改修し、地域住民が 日常的に集まる場として活用	空家を改修し、地域の活動拠 点と移住体験の場として活用

The Actual Situation of Utilization of Vacant Houses by Citizen's Activity Groups in Cooperation with Local Governments in Three Cases in Chiba Prefecture

Reiho NAGAYASU, Rikako FURUTA and Naoyuki HIROTA

体を抽出すると、54自治体中20自治体である。その20自治体における、行政による支援制度実施状況(「空家活用支援」/「市民活動団体支援」)と空家活用実績のある市民団体を表1に示す。

「空家活用支援」は、20自治体中9自治体で実施されており、「市民活動団体支援」は20自治体中19自治体で実施されている。なお「空家活用支援」において、空家バンク制度と支援対象が空家の持ち主やその親族、居住予定者に限るような、市民団体の空家利活用に有効でない制度は除外している。また、ここでの「市民活動団体支援」は、市民団体が提案する幅広い事業に対して補助金等により支援を行う制度であり、空家利活用を目的とする団体への支援に限ったものではない。

次に表1に示した支援制度を活用し、実際に空家利活用の実績がある市民団体は6団体(5自治体)である。その6団体及び5自治体の活用支援/支援形態/活動形態を表2に示す。「軒先珈琲」と「四方木ベイスしたなおい」は他団体と活動形態が異なり、「森のくまさんハウス」は残り3団体と活動形態は同じであるが、唯一「空家活用支援」と「市民活動団体支援」の両方を活用している。

以上より「軒先珈琲(千葉市)」,「森のくまさんハウス(市原市)」,「四方木ベイスしたなおい(鴨川市)」の3団体を本研究の対象とする。

2. 千葉市・市原市・鴨川市の市民活動団体に対する支援制度

対象3団体が活用している行政の支援制度について、その内容を表3に示す。

千葉市では市民公益活動の周知・参加促進、団体相互の交流等を目的とし、年に1回「千葉市民活動フェスタ」を対面方式で2日間にわたり開催している。実施内容は、千葉市民活動支援センターに登録している市民公益活動団体による展示・販売・相談・体験等の実施、市民公益活動団体・ボランティア及び関係機関によるステージ発表、情報提供等である。補助金等による団体への直接的支援だけでなく、市民に広く活動を周知してもらうための場を提供することで、市民団体の活動力の拡大へとつながっていると考ええる。

市原市では、「いちらは空家等除却・活用提案モデル事業」を実施しており、地域住民が主体となって空家を利活用することで地域の課題解決に取り組む事業に対し、空家の除却費や改修費の一部を補助している。事業対象となる条件として、除却後の跡地又は改修後の建物を

地域コミュニティの維持・再生の用途に10年間以上継続して活用する必要がある、空家利活用を地域活性化につなげようとする行政の意図がわかる。また、採択された場合、市のウェブサイトや広報誌等で紹介することに同意する必要がある、団体の活動内容を地域に対しオープンにすることで透明化を図るとともに、運営面でのバックアップにもつながっていると考える。

鴨川市では、「みんなで育て鯛!まちづくり支援補助金」で市民活動団体から提案事業を募集し、公開プレゼンテーションやヒアリング調査等による審査を経て採択された団体に対し、事業に係る経費の全額又は一部を交付している。これからまちづくりを始めようとする市民団体の立ち上げを支援する「はじめ鯛!コース」と、現在取り組んでいるまちづくりを一層充実、自立発展させたい市民団体を支援する「発展させ鯛!コース」があり、それぞれ対象条件の一部や補助率(限度額)が異なる。「はじめ鯛!コース」の対象条件として、「育て鯛!コース」の公開プレゼンテーションに参加し、提案団体の発表を見学する必要がある、同じ地域の市民団体の活動を参考にすることで、活動を始めやすくなっている。また、「発展させ鯛!コース」に応募する団体は、地域住民に活動を知ってもらう機会にもなり、新規団体と継続団体の両方にメリットのある仕組みとなっている。

3. 対象事例の活動実態

3-1. 「軒先珈琲」の活動

対象3団体の概要を表4に示す。「軒先珈琲」は空家、空地、空店舗のシャッター前などの未利用空間である「軒先」に、珈琲屋台をポップアップしてカフェやライブラリーを開くことで、地域のコミュニティづくりに寄与することを目的としている。実際の空家利活用の事例として、千葉市花見川区柏井にある空家を改修し「空き家カフェ」を開いている。空家相談窓口、子ども食堂、まちライブラリーとして機能しており、幅広い目的で住民が集まる場所となっている。また、中学生以上を対象に「軒先珈琲カフェ起業体験講座」を開催し、空家を活用したカフェの始め方を地域に向けて発信している。

行政との連携では「千葉市民活動フェスタ」に令和3年度と令和4年度に参加し、地域住民に対し活動を発信している。また、2023年度に千葉市が開催した「まちづくり交流会～町内自治会とNPO等のマッチング事業～」に参加し、千葉マリンコート自治会、星久喜南部町会と連携し、新規イベントの企画検討を進めている。

3-2. 「森のくまさんハウス」の活動

「森のくまさんハウス」は、市原市青葉台の住宅街の一角にある空家を改修し、子どもたちを中心にお年寄りまでを含めた地域住民が、集まって楽しめる場の開設が目的である。青葉台には「青葉台スクール構想」というものがあり、これは市原市開催の『地域魅力向上塾』に参加した市内外の若者や女性の提案から生まれた新しい郊外団地まちづくりで、未来の青葉台全体が学校のように、大人も子どもも共に学び合う場所になることで、空家や空地、空店舗の解消などを提案するといったものである。「森のくまさんハウス」代表者の森眞一さんは、この「青葉台スクール構想」と元教師の経験から、自ら所有していた空家を活用し、そこで科学教室や工作教室、絵画教室などを開いている。ただ、活動していく上で人を集めることが難しく、近隣の小学校に対しチラシを配る等の工夫をしたがなかなか人が集まらないのが現状である。現在は公園で簡易的な実験を行ったり、市

原市の「冒険遊び場事業」に参加したりすることで、団体の知名度を高めている。

行政との連携では、令和4年度に「いちほら空家除却・活用提案モデル事業」で約30万円の補助を受け、改修費として活用している。また、市原市の「ひときらめく市民活動補助金」も活用し、月5万円の補助を受け運営費に充てている。しかし光熱費や水道代などの維持費が高く、補助金だけでは賄えていないのが現状である。空家改修後の活用内容が収益を伴わないものだけに、運営面での資金難が課題となっている。

3-3. 「四方木ベイスしたなおい」の活動

「四方木ベイスしたなおい」は、鴨川市の北西部にある四方木(よもぎ)という小さな集落を活動場所とし、集落への移住者や関係人口を増やすことを目的としている。家や耕作放棄地が目立つようになったことで、住民から働きかけ、2013年に行政を交えて地域の未来を考える「清澄・四方木地区懇親会」が発足。2015年に「清澄・四方木地区活性化協議会」となり、空家利活用のモデルケースとして、集落を見渡

表3 対象3団体が活用している行政の支援制度内容

自治体	千葉市(軒先珈琲)			
支援制度	千葉市民活動フェスタ			
対象団体	千葉市民活動支援センターに登録している市民公益活動団体			
実施内容	展示、販売、相談、体験等の実施、市民公益活動団体、ボランティア及び関係機関によるステージ発表、情報提供等。具体的には以下の通り。 ① ブース出展（資料の配布や展示による団体紹介、活動に関する物品の 販売、相談等） ② ステージ発表（活動の成果の発表、団体の PR 等） ③ 体験コーナー（団体の活動への参加体験ができるプログラム等） ④ スタンブラリー&抽選会 ⑤ 来場者アンケートによる印象に残った参加団体の表彰 他			
自治体	市原市(森のくまさんハウス)		鴨川市(四方木ベイスしたなおい)	
支援制度	いちほら空家等除却・活用提案モデル事業		鴨川市みんなで育て鯛！まちづくり支援補助金	
支援項目	空家等の除却提案モデル事業	空家等の活用提案モデル事業	はじめ鯛！コース	発展させ鯛！コース
対象団体	空家等を所有又は賃借する以下のいずれかの者 ①町会や自治会などの自治組織 ②本事業を実施するにあたり自治組織の協力が得られる団体や個人等		以下の要件をすべて満たす市民団体 ①非常利で、自主的・主体的に事業を企画し実施する団体 ②主たる活動範囲が市内である団体 ③構成員が5人以上で、その過半数が市内に在住、在勤又は在学する者の団体 ④組織の運営に関する規約などがある団体 ※市民活動団体の育成が目的のため、観光協会、商工会、農協、漁協、森林組合等は、対象団体とはならない ※それらの団体の構成員でも、5人以上の有志が新たに団体をつくり提案をすることは可能 ※団体を構成する年齢要件は、16歳以上とする。 未成年のみで団体を構成する場合は、保護者・学校の先生等が代表者として参画	
対象条件	・除却後の跡地又は改修後の建物を、工事完了後3年以内に、地域活性化のために（地域コミュニティ維持・再生の用途に）利用を開始し、10年間以上継続して活用すること ・除却又は改修後の運用にあたって収益が発生する場合は、維持管理費程度とすること ・当該事例を市のウェブサイトや広報誌等で紹介することに同意すること		・書類審査の結果、対称事業として採択を受けること ・公開プレゼンテーションに出席し、「発展させ鯛！コース」提案団体の発表を見学すること	・公開プレゼンテーションにおいて、実施する事業の概要を発表し、審査の結果、対象事業として採択を受けること
補助率(限度額)	4/5(50万円)	2/3(100万円)	10/10(10万円)	・1回目(年次) 10/10(50万円) ・2回目(年次) 2/3(33万2千円) ・3回目(年次) 1/2(25万円)

表4 対象3団体の概要

団体名	軒先珈琲	森のくまさんハウス	四方木ベイスしたなおい
設立日	2015年	2022年4月1日	2017年7月
団体人数	約10人	3人	
活動目的	・空家、空地、空店舗のシャッター前など未利用空間「軒先」に、珈琲屋台をポップアップしてカフェやライブラリーを開くことで、地域コミュニティに寄与	・子どもたちを中心にお年寄りまでを含めた地域の住民が集まって楽しめる場の開設 ・公園に來ている人たちに楽しめる場の提供	・地元と触れ合いながら空家のDIYリノベーションや野菜作りなど、楽しみながら移住シミュレーションができる場を提供
支援活用	・「千葉市民活動フェスタ」に令和3年度、令和4年度に参加	・「いちほら空家等除却・活用提案モデル事業」を令和4年度に活用	・「みんなで育て鯛！まちづくり支援事業補助金」を平成29年度、平成30年度に活用

せる県道沿いの空家を住民たちでリノベーションを行っている。リノベーション後は2017年7月から地域活動の拠点として活用し、「四方木ベイスしたなおい」として住民が管理しながら、毎月4回の定期活動である「したなおい活動」を展開している。「したなおい活動」では、時期に応じた野菜作りやDIYリノベーション、ピザづくり、そば打ち体験といった会員向けのイベントと、「ごほうびday」という一般参加者も参加可能なイベントが行われており、地域住民と地域を訪れた人との交流の機会となっている。

行政との連携では、「清澄・四方木地区懇親会」発足の段階から行政を交えて話し合っている他、「鴨川市みんなで育て鯛！まちづくり支援補助金」を平成29年度と平成30年度に活用している。

4. 考察

行政の支援制度では、3自治体共通して、補助金等による短期的支援だけではなく、活用後の運営等を見越し、団体と団体、団体と地域住民通しが互いに認知し交流する機会も設けることで、市民団体を主体としながらも地域間で空家を利活用していくことができるような支援制度になっている。

市民団体の活動では、今回対象とした3団体はそれぞれ活動の方法や範囲、利活用の目的等が異なり、それは地域の環境や需要を捉えたうえで活動が行われているためであると考えられる。「軒先珈琲」は、「空家」よりも「珈琲」を前面に押し出すことで人からの興味を引くことができるという考えから、空家そのものの改修にこだわるのではなく、珈琲屋台を主軸に空家を含む様々な「軒先」で活動を行っている。「森のくまさんハウス」は「青葉台スクール構想」と代表者である森さんの教師としての経験から、住宅街にある自らの空家を活用し、子どもたちが放課後や夏休みに気軽に立ち寄り、楽しく学ぶことのできる場所を目指して活動している。そして「四方木ベイスしたなおい」は、年々過疎化が進み空家が増加していく集落の課題を解決するために、空家利活用のモデルケースとして空家を改修し、移住シミュレーショ

ンができる場として活用することで、町おこしへとつなげようとしている。

また、3団体は共通して空家を地域コミュニティの醸成場所となることを目指して利活用している。しかし、利活用の形態や活動方法は異なり、それによって生まれる地域コミュニティにも違いがあると考えられる。「森のくまさんハウス」のように住宅街の空家を利活用し、近隣の子どもの中心に活動を行えば、少しずつ時間をかけて地縁性の高いコミュニティが形成されていく。反対に「軒先珈琲」は、住宅街の一角にある空家を常駐の地域活動場所として利活用するだけでなく、移動式の珈琲屋台を様々な空家にポップアップし、一時的な利活用を継続して行うことで、地域コミュニティを形成するきっかけを複数つくることができている。そして「四方木ベイスしたなおい」のように、住民自身が空家のリノベーションを行い、地域活動の拠点と移住体験ができる場として活用することで、地縁性を高めながら地域コミュニティに新たな変化を生むことができると考える。

5. まとめ

空家利活用の方法は様々であるが、地域の環境や需要を把握すること、活用した際に形成される地域コミュニティの在り方にも意識を向けることで、地域に合った空家利活用がなされることが考えられる。そのうえで市民団体には自然に地域を巻き込んでいく力があり、今後さらにその活動が活発になり、地域にとって空家利活用が具体的で身近なものになれば、行政だけでは難しかった空家所有者の活用意識を変えることができる。また、市民団体と行政との連携方法として、現状行政が補助金を出し、市民団体がそれを活用することが主な手段となっているが、補助率(限度額)は自治体や制度によって異なり、利活用の内容によっては金銭的に活動が難しい場合もある。今後は金銭的支援は民間企業等との連携を視野に入れながら、千葉市のように団体と市民との交流の場を創出したり、鴨川市のように市民団体の活動自体に介入したりといった長期的かつ密接な支援内容について検討を深める必要があると考える。

【参考文献】

- | | | |
|---------------------------|---------------------------|---|
| 1) 千葉市HP (2024/9/23 閲覧) | 11) 木更津市HP (2024/9/23 閲覧) | 21) 市原市空家等除却・活用提案モデル事業補助金リーフレット(R6) |
| 2) 船橋市HP (2024/9/23 閲覧) | 12) 富津市HP (2024/9/24 閲覧) | 22) 千葉市民フェスタ2024参加募集案内 |
| 3) 松戸市HP (2024/9/23 閲覧) | 13) 市原市HP (2024/9/24 閲覧) | 23) 市原市空家等除却・活用提案モデル事業補助金リーフレット(R6) |
| 4) 柏市HP (2024/9/23 閲覧) | 14) 銚子市HP (2024/9/24 閲覧) | 24) 鴨川市「市民提案によるまちづくり支援事業」活動団体募集要項(R6) |
| 5) 八千代市HP (2024/9/23 閲覧) | 15) 匝瑳市HP (2024/9/24 閲覧) | 25) 「軒先珈琲」HP(2024/10/2 閲覧) https://nokisakicoffee.com/ |
| 6) 鎌ヶ谷市HP (2024/9/23 閲覧) | 16) 芝山市HP (2024/9/24 閲覧) | 26) 「まちさばいちら」(2024/10/3 閲覧) https://ichiharamachisapo.jp/0269/ |
| 7) 佐倉市HP (2024/9/23 閲覧) | 17) 館山市HP (2024/9/25 閲覧) | 27) 「四方木ベイスしたなおい」HP(2024/10/4 閲覧) |
| 8) 四街道市HP (2024/9/23 閲覧) | 18) 鴨川市HP (2024/9/25 閲覧) | https://yomogiyomogi.jp/joinus/ |
| 9) 富里市HP (2024/9/23 閲覧) | 19) 南房総市HP (2024/9/25 閲覧) | 28) ローカルニッポンMUJI無印良品(2024/10/4 閲覧) |
| 10) 酒々井市HP (2024/9/23 閲覧) | 20) 館南町HP (2024/9/25 閲覧) | https://localnippon.muji.com/3219/ |