

歴史的資産を活用して魅力を高めるしくみづくり

21 地域の活用ニーズや課題を話し合う

栃木市の嘉右衛門町地区や栃木町地区では若者や民間団体による店舗としての活用や、歴史的建造物の一部を活用したイベントなどが近年増加傾向にあり、イベントを通して、新たなアクターと地域の結束力を高め、さらにイベントが活用に興味のある人の橋渡しを担っている。活用に向けて人々を繋ぐしくみは定着しつつある。しかし、個人的な繋がりを頼りにしていることが多く情報が一元化されていないこと、地域で多主体が行っている活動内容は個々の組織の関心によって偏ることが多いこと、非日常的な活用が多く日々の暮らしにかかわる日常的な活用を支援するしかけが不足していることなどが現状の課題としてある。そのため、平時の活用を促進するための組織的なしくみづくりや平時の活用を提案できる人材・情報の蓄積、歴史的市街地での生活や生業を実感できるしかけが望まれる。そこで、空き家対策や建物の活用に取組む地域の中心人物による空き家活用勉強会(写真1)を定期的に開催し、人材の育成と空き家対策事業の具体的提案を目指す活動を進めた。その活動の中で、栃木町地区や嘉右衛門町地区で自治会長や町並み保存団体、市民団体の方、商店を営む方などから、空き家に対する課題や提案などのヒアリング調査を実施した。あげられた意見を俯瞰的に見ると、大きく「支援策」「建築上の課題」「地域振興の必要性」「地域コミュニティの持続」に分類できる。この分類別にあげられた意見を以下に示す。

このヒアリングを通じて、単に建物を残すことに固執しているわけではなく、地域の産業やコミュニティの持続を真摯に考えていることがわかり、特に貸し手と借り手の間に使い勝手や賃金等でミスマッチがあること、事業運営方法等の具体的なノウハウが備わっていないこと、昔からのコミュニティと新規参入者をつなぐ工夫などを先進地区から学び、一般化する必要性を認識した。



写真1 空き家活用勉強会の様子

■支援策

- ・ 伝建地区の修理修景事業や町並み景観整備事業のほかにも、空き家・空き店舗活用を支援する施策があるが、借り手にどこまで周知されているのか甚だ疑問。整理した方が良い。
- ・ 空き家の活用に使える助成金は、商業系、まちづくり系、福祉系などを上手く利用できる。
- ・ 物件が空き家になる前に、所有者への働きかけ(税制優遇、市民団体等での臨時的活用)を行い、空き家にならない様な対策を講じることが重要。

- ・ 町並みかわら版の送付により地元の活動を知らせたり、メール等を活用して、連絡が取れるような工夫が必要。
- ・ 相談されることが良くあるが、情報を一元化した方が良い。
- ・ 空き家バンクについては、借主を選ぶ仕組みではないため、地域の持続につながるのかどうか疑問。
- ・ 家賃相場が高く、若い起業希望者は入居しづらい環境がある。
- ・ 家賃補助より改装費等の初期投資を補助すべき。家賃補助に頼る事業は継続的ではない。また、大家も支援を当てにするので家賃が下がらなくなる。
- ・ 若者が食いつくような賃料設定が必要。
- ・ 行政じゃないけど民間でもない中間組織をどうやったら立ち上がっていくのか、どう機能させるかといった仕組みづくりのモデルが欲しい。
- ・ 不動産オーナーが自治体というモデルもあり得るのではないかな？→自治体が行政財産でなく、普通財産として扱えば可能ではないか。
- ・ 2つの地域に居住が可能なくみと、支援策はできないか。

■建築上の課題

- ・ 空き店舗の現状として、所有者が裏に居住している場合に店舗が出入り口になっており、貸してしまうと、一部で貸し手と借り手の動線を共有しなければならない。
- ・ 店舗にトイレがない。
- ・ 空き家には、仏壇や家財道具が残っているところも多く、貸すための弊害になることもある。
- ・ 市の空き家バンクに登録したとしても、すぐには使えない。修繕が絶対に必要になる。

■地域振興の必要性

- ・ 古いものを残せ！ではなく、活用しなければ残せない。お金を生めば壊されない。
- ・ 日用品もお土産になるような、日用品が売れるまちにしたい。
- ・ 交流人口を増やすための情報発信やイベントを考えたい。

■地域コミュニティの持続

- ・ 空き家をただ埋めればいいわけではない。借主を選ぶ審査機関が必要。
- ・ 新たな人を受け入れるにあたり、保存地区の景観やコミュニティの崩壊の原因をつくらないことが重要。
- ・ 所有者の中には、「貸したくない」「行政じゃないとイヤ」という方も多い。それは、信用だけでなく、近隣に対するメンツもあるのではないかな。
- ・ 建物を裏の住居部も含めて出店希望者に賃貸し、所有者である高齢世帯や独居老人が地域近傍で安心して暮らせる環境を整えれば、地域コミュニティも持続するし祭も持続する。

以上のヒアリングを通じて、以下のような事業が提案された。

■具体的な事業提案

- ・ 土地の所有と利用を分離する定期借地権の応用(例:高松丸亀町商店街)
- ・ 自治体によるリバースモーゲッジの仕組み
- ・ インキュベーションオフィス
- ・ ふるさと納税(栃木市ふるさと応援寄附)の使われ方に、「(仮)歴史的建造物の保存活用コース」の追加