

# 歴史的資産を活用して魅力を高めるしくみづくり

## 29 栃木市の歴史的市街地における空き家活用システム提案

歴史的市街地で行われている空き家活用を促すシステムの代表的なものとして「情報支援型」「費用支援型」、近年先進地域で見られる「管理運営委託型」に大別できる(図1)。

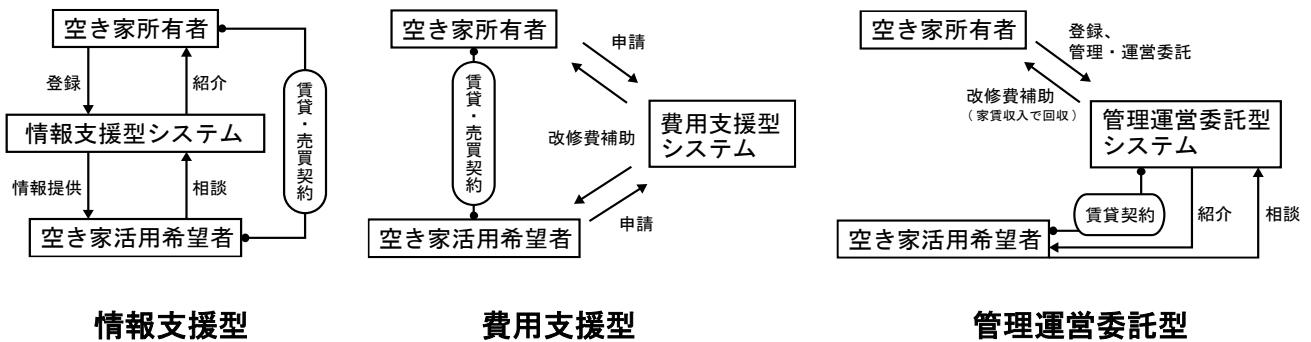


図1 空き家活用システム

「情報支援型」は、空き家活用希望者に空き家物件の情報提供や斡旋を行うもので、自治体の空き家バンク制度が代表的である。「費用支援型」は、空き家活用に向けた改修費用補助のような経済的支援である。歴史的建造物については、伝建地区における修理修景に対する補助制度もこの一つといえよう。一方、これらの支援に加え、先進地域で見られる「管理運営委託型」は、空き家を所有者から自治体・民間が長期で借り上げ、その管理運営を委託することで所有者の維持管理費用の負担を抑え、空き家の維持管理から活用までを支援するものである。

「情報支援型」を含むしくみとしては、「情報支援型+費用支援型」として栃木市による「あったか住まいるバンク(空き家バンク)」や、栃木商工会議所による「栃木市空き店舗.com」が運用されている。しかし、いずれも歴史的建造物は除外されている状況であり、歴史的建造物の活用を促進するようなしくみにはなっていない。一方、嘉右衛門町地区のイベント「クラモノ。」や先の項で紹介した新規出店者の空き家活用の一部は、民間による情報支援といえる。さらに「クラモノ。」では、空き家活用の疑似体験的な場となっており、事前に地域で空き家活用を行うイメージができる。マチナカプロジェクトの活動や同団体代表による協力も、活ユーザーと空き家所有者、地域住民との交流を活発化させている。そのため、これらは「情報支援+地域介入支援」と見ることができ、活用開始前から地域との関係を築くことで、空き家所有者との直接交渉による信頼関係構築や運営後の良好な近隣関係構築の難しさを解消できる大きな利点である。

「費用支援型」は、歴史的建造物の保存や景観維持を目的とした制度を含めて複数存在し、調査事例でも複数店舗で利用されている。一方、このタイプの問題点として、自治体の負担が大きいことや、利用者側にとっても金額の上限が設定されているため、状況により費用負担が困難なことが挙げられる。また、歴史的建造物の保存を目的とした制度では原則外観の改修のみ対象であることも挙げられる。

先進地域に見られるような、空き家を所有者から長期で管理委託を受け、活用までを支援する「管理運営委託型」は栃木市では未だ無い。近年になり歴史的建造物を維持しきれずに市への譲渡を希望する案件が急増し、市が所有する歴史的建造物も増加している。また「費用支援型」の前述のような問題点からも、民間による空き家活用の総合的なマネージメントを行うシステムが必要だといえる。こうしたシステムを持つ先進地域として、福岡県八女市八女福島伝建地区（以下、八女福島）が挙げられる。八女福島での空き家活用の特徴として、以下の2点が参考になる。

- ① 多数のまちづくり団体による町家の保存活用のための役割分担が連携協力のもとに行われている点（図2）
- ② 保存活用に必要な資金調達に町並み再生財団「八女福島町屋保存機構」が設置されている点（図3）

上記①では、本部機能である「八女福島町並み保存会」から各地区に空き家所有者の意向調査を依頼し、活用に向けた所有者と活用希望者の斡旋を「八女福島町屋再生応援団」が行う。また、建物の修理については、地元の建築技術・技能者集団である「八女町並みデザイン研究会」が担っている。上記②においては、所有者による空き家改修が困難な場合に、民間による財団「八女福島町屋保存機構」が長期の空き家管理委託契約を結び、機構会員からの資金によって空き家改修・保存を行い、活用者からの家賃で改修費用等を回収するものである。

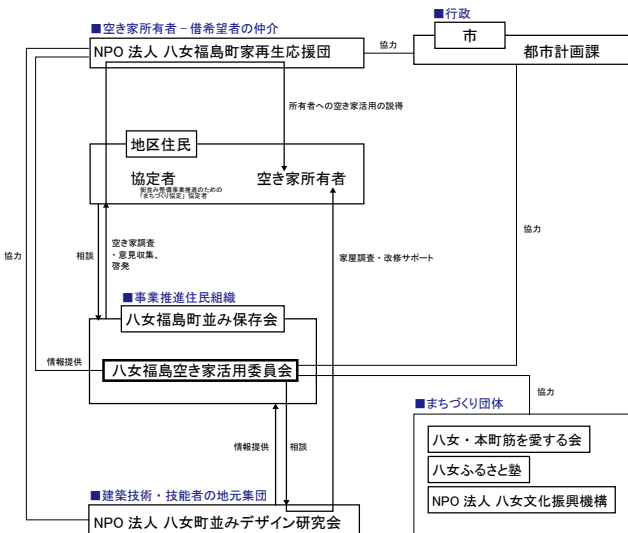


図2 八女福島の空き家活用システム

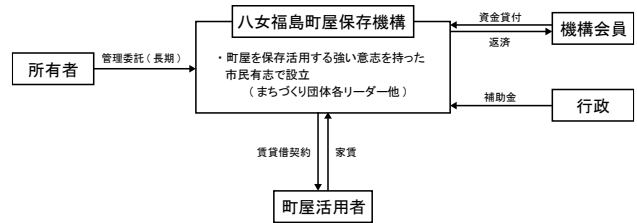


図3 八女福島の管理運営委託型システム

栃木市の場合も先の項で示した事例（MOROcraft）のように、建物の改修では、所有者から伝統的な家屋に詳しい地元工務店を紹介され、さらに同工務店が建物の規模・改修内容を鑑み、新たに適切な地元業者を紹介するなど、地域の職人同士のネットワークがみられる。そのため、事例調査でみられたような、空き家活用を円滑に進める上での要素となる人物・組織をつなぎ合わせ、各段階に応じて適切な支援を運用することが栃木市でも必要である。栃木市では、民間による空き家活用を総合的にマネージメントするシステムの確立が今後の取り組むべき課題である。調査事例にみられるように、民間による「情報支援＋地域介入支援」や空き家改修に関わる地元業者のネットワークは既に存在している。そこで今後はそれらに関わる人物・組織の協力や連携によって、空き家活用における「情報収集」「活用物件の交渉」「物件の改修」「運営」などの各段階での適切な支援の役割分担とその円滑な運用が求められる。また歴史的建造物については、自治体や所有者の負担軽減のため、財団などによる「管理運営委託型」も考えられる。こうした体制が自治体に替わる新たな受け皿となるには多様な主体への働きかけが必要であり、財団の設立・運営といった場合には、歴史的環境の継承に対する意識の高い地域経営者などの協力が不可欠である。