

一般社団法人かながわ福祉居住推進機構

事業概要	空き家を活用して地域共生の住環境を創出するために、町内全世帯へのアンケート調査などにより生活課題の明確化、活用できる空き家等の発掘を行った。複数の空き家等の活用の希望があり、建物の使用可否の確認と備える機能を検討している。
事業者情報	
団体名	一般社団法人かながわ福祉居住推進機構
所在地	神奈川県横浜市中区
設立時期	平成24年3月9日
団体HP	https://www.kanaju.org/
活動地域	神奈川県足柄上郡山北町
事業 スキーム	凡例 ...実施事業者 ...自治体 ...その他連携先 〈推進体制〉 検討委員会 プロジェクト会議 ← 参画 山北町役場の関係課 地元関係団体 福祉・建築の専門家 事務局：かながわ福祉居住推進機構 ↓ アンケート調査の実施（町民・高校生・他自治体） ↓ 空き家活用基本計画の策定 ↓ 地域共生社会 づくり事業 地域活性化事業

取組内容及び成果	
【取組内容】 ・町民アンケート等を実施し、地域共生の環境整備に向けた課題を洗い出すとともに、活用できる空き家の発掘に取り組んだ。 1 町民アンケート調査（郵送、インターネット、ヒアリング） 2 高校生アンケート調査（町内の2つの高等学校の生徒） 3 自治体アンケート調査 ※ 複数の空き家所有者から、活用の相談が寄せられた。 ・山北町と同規模自治体の空き家活用や商店街活性化の取り組みを調査した。（300自治体のうち111自治体から回答。） ・空き家復活プロジェクトを始動させ、空き家等活用基本計画の策定に取り組んだ。	
【成果】 ・今回の取り組みが神奈川新聞及びタウンニュースに記事として紹介された。 ・駅前商店街に「地域交流拠点」を作るための空き店舗を確保することができた。 ・山北町空き家等活用基本計画を策定することができた。  空き店舗活用で地域振興 計画策定に向け調査  山北駅前商店街再生へプロジェクト始動 新しい風で難題挑む	

取組1 アンケート調査の実施(町民向け)

1 町民アンケート調査

- (1)調査方法 ① 郵送調査 郵便局のタウンプラスにて3843世帯に郵送し、紙による調査を実施
② インターネット調査 広報やまきたに掲載したQRコードによるWebアンケート調査を実施
③ ヒアリング調査 商店街関係者及び町民文化祭(11/9)にてヒアリング調査を実施

(2)調査期間 令和5年11月9日～12月22日

(3)回収数 合計 962件
(内訳 郵送調査:757件、インターネット調査: 69件、ヒアリング調査:136件)

(4)調査内容 ①属性、②生活課題(買い物の交通手段、就労、ボランティア)、③家屋の状況(オーナーの活用の意向)、④居住環境、⑤地域の将来(住民の空き家活用意向)、⑥自由記載

(5)調査結果の概要

1. 回答者は、全体の7割が65歳以上の高齢者によるものであった。
2. 買い物の手段については、自家用車が86%と最も多く、車が生活に欠かせない手段であることが分かった。
3. 現在住んでいる住宅の状況については、全体の9割が戸建て(持ち家)であった。
4. 居住環境の満足感については、自然の豊かさを評価する人が最も多く、次いで、治安の良さ、近隣の人たちとのコミュニティ、祭りなどの地域行事と続いており、豊かな自然環境や治安の良さ、近隣住民との関わりが居住環境への満足感に影響していることが分かった。
5. 空き家の活用意向については、気軽に食事ができるレストラン、お弁当やお惣菜のお店、介護予防の拠点、高齢者福祉の拠点、高齢者と若者との交流拠点を望んでいることが分かった。
6. 将来の生活課題については、空き家等の活用、生活インフラの老朽化対策、自治会等の地域活動の維持、日常生活(交通)の利便性の維持を挙げる人が多かった。

取組1 アンケート調査の実施(若者向け)

2 高校生アンケート調査

- (1)調査方法 県立山北高校の生徒によるアンケート調査
私立鹿島山北高校(通信制)のスクーリング時におけるアンケート調査
- (2)調査期間 令和5年10月11日～10月31日
- (3)回収数 合計 202 件
(内訳 山北高校:147件、鹿島山北高校:55件)
- (4)調査内容 ①山北駅前商店街に必要なお店、②地域活性化のためにやってみたいこと、
③商店街に賑わいを取り戻すためのキラリと光る提案(自由記載)
- (5)調査結果の概要

◆若い人を集めることが重要との認識で、若者が集まるイベントの開催や昭和のレトロな建物を活かす取り組みなど、優れた提案があった。

①駅前商店街をイルミネーションで飾り、大人も子供も楽しめる空間づくりをする。

②若い人が楽しめる居場所を作り、若い人を呼んで大きなイベントを開催する。

③路上ライブを開催する。

◆地域活性化に取り組んでいる地元の高校生なので、自分たちでできることがあれば、積極的にかかわりたいと考えている生徒が多くいる様子がうかがわれた。

①山北町に多くの観光客が訪れるように、山北町の魅力をSNSで情報発信したい。(65人)

②空き店舗を利用したお店を運営してみたい。(36人)

③商店街の活性化に関するイベントのお手伝いをしてみたい。(27人)

取組1 アンケート調査の実施(自治体向け)

3 自治体アンケート調査

(1)調査方法 人口1万人程度の過疎自治体へのアンケート調査(300自治体を抽出)

(2)調査期間 令和5年10月17日～10月31日

(3)回収数 合計 111件(回収率37%)

(4)調査内容 ①空き家対策で効果の上がっている取り組み、課題
②空き家等を活用した商店街活性化への取り組み

(5)調査結果の概要

【空き家対策で効果の上がっている取り組み】

1. 空き家をセーフティネット住宅として登録し活用。(北海道本別町)
2. 中古住宅の購入に対して一部を補助する(住宅取得奨励事業)、住宅リフォーム支援事業。(宮城県山元町)
3. 地元商業高校生徒による空き店舗活用。(新潟県新発田市)
4. 移住・定住にかかる施策の民間委託。(宮崎県高千穂町)

【空き家・空き店舗等を活用した商店街活性化の取り組み】

1. 地元有志の若手メンバーが、商店街の課題解決のための推進主体として「福知山フロント株式会社」を設立。国・府・市と連携しながら、補助金の活用や情報共有、テナントミックス事業を推進。(京都福知山市)
2. 商店街の全店舗の店頭に100円コーナーを設置し、新規顧客の獲得と賑わいを創出。(山形県新庄市)
3. 家や職場とは別の居心地の良い居場所を作るべく、商店街の空き店舗を「コミュニティ&ベーカリーカフェ」として活用((埼玉県越谷市)
4. 空き店舗を図書室機能やイベントスペースとして活用(宮崎県延岡市)

取組2 空き家等活用基本計画の策定(山北町の課題とその対応)

1 山北町の課題とその対応

(1)特性

山北町は、神奈川県西部に位置し、面積は224.70km²と県内で3番目に大きい、令和6年1月1日の人口は9,435人であり、今後、さらに人口減少が進み、令和22年度には6,387人、高齢化率が50.2%と推計されている。

(2)課題

山北町は、少子高齢化の影響とともに若者が都市部に出ていくため、ますます空き家が増加している。世帯主が高齢者のために空き家管理が十分にできない状況となっている。さらに、廃校や廃園の有効活用も検討する必要がある。

(3)課題への対応

地域住民の生活課題の解決及び交流人口や関係事項の増加につながる空き家等の活用を推進する。

①生活課題解決への対応

空き家等を活用して、駅前商店街の中に、よろず相談機能、高齢者福祉機能、多世代交流機能、フレイル予防機能を整備する。

②人口減少への対応

交流人口及び関係人口増加のための拠点として、二地域居住拠点、ゲストハウス、サテライトオフィス等を整備する。

③地域経済停滞への対応

- ・駅前商店街の賑わいを取り戻すための取り組みを推進する。
- ・町所有の未利用施設を活用して、新しい産業(観光農園、エビの養殖など)の創出を図る。

取組2 空き家等活用基本計画の策定(駅前商店街の活性化)

2 駅前商店街の活性化

(1)現状

山北駅は、山北町の中心部である山北地区に位置し、開業は1889年(明治22年)2月で、当時は東海道本線の主要駅として開業し、山越えの拠点駅として山間部にありながらも、山北町は鉄道の町として栄えた。

現在、135年の歴史を有する山北駅には、日本で唯一D52型蒸気機関車の動態保存がされていることもあり、鉄道ファンが訪れている。

(2)課題

山北駅前商店街は、戦後復興の中で昭和30年代に建てられた建物が多く老朽化が進んでいる。高齢化の影響により事業の継続ができない商店が続出しており、地域の経済活力の低下、地域の生活基盤の喪失、地域コミュニティ機能の崩壊など、深刻な課題をもたらしている。

(3)課題への対応

【地域コミュニティ機能の再生】

地域共生拠点として、空き店舗を活用して「ほっとスペース山北(仮)」を開設する。その中に、カフェ機能、多世代交流機能、子ども食堂機能、子ども図書コーナー、物販コーナーを設ける。

【地域経済活力及び生活基盤の再生】

- ・駅前広場及び商店街道路を活用して賑わいを取り戻すためのイベントを毎月開催する。
- ・イベントを継続開催するための組織として「わっしょい山北(仮)」を立ち上げる。
- ・町民生活者(高齢者等)の健康を増進するために、未病改善弁当、無農薬野菜、お惣菜を販売する。
- ・町外の訪問客のために、山北町の特産品、ハイキング客用グッズ等を販売する。

取組2 空き家等活用基本計画の策定(みんなで作る空き家活用計画)

3 みんなで作る空き家活用計画

(1)基本的な考え方

山北町民アンケート結果から導き出された生活課題の解決と歴史的価値のある山北駅及び駅前商店街の活性化を図ることにより、地域住民が住み慣れた地域でいつまでも健康で暮らすことのできる共生社会づくりを進めるための空き家活用計画を策定する。

(2)山北駅と駅前商店街の活性化が地域活力の源泉

山北駅は135年の歴史があり、山北町の鉄道遺産としての価値を有している。この駅の建て替えが、令和9年に予定されていることから、山北駅の建て替えを視野に入れて、駅周辺的生活課題の解決のための計画とすることが重要である。

(3)方針

【公民連携のまちづくり】

空き家を活用したまちづくりに必要な視点は公民連携の考え方であり、地域共生拠点の整備に当たっては、山北町の事業と民間の事業を明確にして、連携・協力のもとに進める必要がある。

また、令和9(2027)年度には、山北駅舎の建て替えや新東名の山北スマートインターチェンジが供用開始されるので、それを踏まえた計画とすることが適当である。

【アンケート調査結果を踏まえた空き家活用計画】

- ・空き家等活用計画の策定にあたっては、駅前商店街の活性化を第一優先とする。
- ・駅前商店街の活性化にあたっては、生活者の視点を第一優先としながらも、賑わいを取り戻すために、外部からの新しい風(若者世代)を呼び込むこととする。
- ・(一社)かながわ地域振興会と連携・協力して山北町の活性化事業を展開する。

今後想定される事業

1 地域共生社会づくり事業

地域包括ケアシステムの推進を図るために、身近なところで生活相談ができ、必要に応じて生活支援サービスを提供できる、「ふらっと山北(仮)」を開設する。こうした事業を継続することにより、高齢者や障がい者、子どもが交流する地域共生社会づくりを進める。

<想定される機能>

- ・居宅介護支援(相談)、障がい者等相談支援
- ・訪問介護(高齢者)、重度訪問介護(障がい者)、生活支援、見守り

2 ほっとスペース山北(仮)を拠点とした地域活性化事業

みんなで駅前商店街を盛り上げるための拠点として「ほっとスペース山北(仮)」を開設し、地域住民の生きがい創出とDXを活用した町おこしに取り組む。企画及び運営にあっては、やる気のある地元有志を核とした「わっしょい山北」を立ち上げ、事業の継続性を図る。

<想定される機能>

- ・みんなの食堂(子ども食堂＋高齢者)
- ・山北高校生が企画運営するチャレンジショップ(スマホ教室)
- ・コミュニティカフェ
- ・フレイル予防教室、認知症予防教室(おとなの学校)



運営主体について

空き家等を活用するにあたり、運営主体をどのように選定するかは重要な課題であり、事業の継続性を視野に入れたうえで選定する必要がある。なお、運営主体を公募する際には、当推進機構が運営している「空き家福活ネット」を活用することとする。

1 候補

- ・有限会社足柄リハビリテーションサービス（県西地域で通所リハビリ、小規模多機能型居宅介護事業所運営）
- ・公益社団法人かながわ福祉サービス振興会
- ・社会福祉法人山北町社会福祉協議会（山北町から地域包括支援センター事業等を受託）
- ・社会福祉法人 静友会（山北町で特別養護老人ホーム、通所介護事業所運営）
- ・株式会社サトー（山北町で福祉用具貸与事業所運営）
- ・有限会社エニー介護サービス（山北町で居宅介護支援事業所運営）
- ・有限会社 アルデバラン（山北町で小規模多機能型居宅介護運営）

2 選定基準

- ・空き家等の福祉的活用に関心があり、活動の実績がある。
- ・山北町の施策を理解しており、近隣市町村及び関連企業・団体と連携・協力ができる。
- ・駅前商店街の活性化に関心があり、実績がある。
- ・空き家を活用した移住・定住の取り組みに関心があり、実績がある。
- ・地域共生社会づくりに関心がある。

今後の課題

1 利他の精神を持った事業経営者とのコラボレーション

地域活性化のアイデアを実現するためには、資金力を持った企業と協働することが求められるため、利他の精神を持った事業経営者とのコラボレーションが必要である。

2 駅前商店街のイベントを継続する仕組みづくり

山北駅前商店街で開催するイベントを継続するためには、運営の母体となる組織が必要であるため、やる気のある地元の有志を募って組織化をする必要がある。

3 住民の活力を活かすコーディネーターの養成

地域共生社会を実現するためには、地域の社会資源を総動員するとともに、地域住民の活力を活かす仕組みが必要不可欠であり、コーディネーターの養成が必要である。

4 DXを推進できる人材の養成

駅前商店街を含め地域活性化を図るためには、交流・体験イベントの告知から集客、円滑な運営、適切な経理処理が求められるため、イベント情報のプラットフォーム、SNSの活用など、DXの推進できる人材の養成が不可欠である。