

事業概要	地域の象徴的な空き家活用に向けた検討として、地域の空き家管理会社と自治体と連携して検討に取り組んだ。活用検討に伴い関連事業者や外部専門家へのヒアリングや視察を実施した。次年度は検討結果を反映したハード整備実施を想定する。
事業者情報	
団体名	一般財団法人長野経済研究所
所在地	長野県長野市大字中御所字岡田178番地13
設立時期	1984年3月24日
団体HP	https://www.neri.or.jp/
活動地域	長野県 南佐久郡 佐久穂町
事業スキーム	連携体制 <pre>graph TD; NERI[一般財団法人長野経済研究所] <--> 事業提携 SAKI[佐久穂町]; NERI --> 事業提携・委託 CS[合同会社 サイドスリー]; SAKI --> 事業提携・委託 CS; CS <--> 事業連携 ES[外部専門家]; ES <--> 相談 AO[空き家所有者];</pre> 申請者は地方銀行系のシンクタンクとして、事業管理などに関与。委託先である合同会社サイドスリーは、過去の国土交通省 空き家対策事業において、設立に向けた検討をしていた先。 空き家管理会社として、地域の建設関連事業者、経営コンサルタントおよび大学教授などが出資として立ち上げに関与。 「かわまちづくり計画」の認定エリアであるため、行政担当者との共有を密に進める体制とした。
取組内容(事業全体像および成果)	
1. 他地域事例視察・ヒアリング - 特徴的な景観が残るエリアの、象徴的な場所に位置する空き家を対象先として、関連する物件所有者、周辺事業者などにヒアリングを実施。 - 単独の空き家活用としてだけでなく、面的な活用ができるような方向性を模索するため、ヒアリングをしながら要素を整理した。 - 地域外の周辺事業者に対しても、空き家活用の先進事例としての視察やヒアリングを実施した。	
2. 現場視察および検討作業 - 昨年度事業による成果である、空き家管理会社(合同会社サイドスリー)を中心とした外部専門家による空き家視察も実施。加えて、空き家所有者一族に対する文献調査や長野県建築士会のヘリテージマネージャーによる建物評価も行い、ポテンシャルを改めて整理した。 - 昨年度事業成果を下敷きにした学識経験者による大学生のワークショップを行い、空き家活用を試行し、評価を得た。 - 検討に際しては、異なる行政計画の関連性を持った検討とするため、行政担当者との共有、連携、相談も頻繁に行った。	
3. 次年度に向けた体制検討、取りまとめ - 事業成果として、対象空き家の活用のポイント及び方向性として、次のような内容を結果として得られた。 - 歴史だけでなく、建物自体が持っている特徴を活かす。 ↳ 広さ、構造、建具、デザインなど、建物自体を活かすことを優先 - 無理しない事業構築、コンテンツから逆算した整備。 ↳ 次世代でも使われ続けるため、整備には慎重さと大胆さを両立 - 人が入れる場所、地域の人に知ってもらえる場所。 ↳ 事業として地域との関係性は必須であり、巻き込み方が重要。	

取組内容(実施事業内容の詳細)

I. 対象空き家とエリアについて

佐久盆地の穂積村(現:長野県南佐久郡佐久穂町)の地方財閥である黒澤一族の建物。昭和初期から薬局兼住居として、活用されていたとされる。

JR小海線 八千穂駅周辺は今なお黒澤一族が経営する黒澤酒造(株)など、当時の建物が立ち並んでおり、本事業で対象とした空き家もその一角にある。

道路沿いにあることから地域でも目を引く建物でありながら、長らく空き家となっていたため、所有者などからの要望もあり、検討対象としたもの。

周辺地域は国土交通省「かわまちづくり計画」として登録済みのエリアであり、同時並行に進んでいる議論にも配慮しながら進めた。

【対象空き家の全体像】



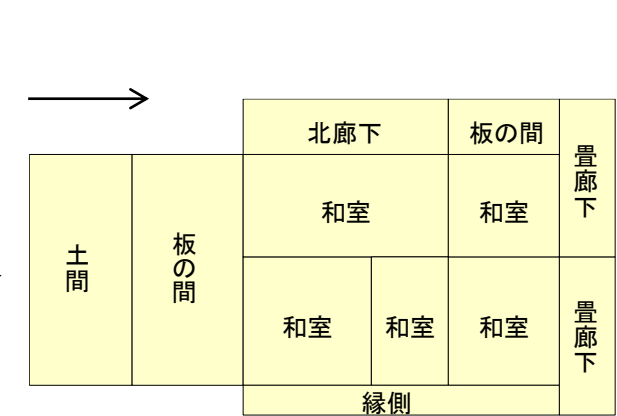
【周辺図】



【外観写真および間取り】

【1階】

【2階】



【内観写真】



取組内容(実施事業内容の詳細)

Ⅱ. 他地域事例視察・ヒアリング

- ・空き家活用に向けた検討を進めるにあたり、関連事業者および先進事例に対するヒアリングや視察を実施。
- ・現場の様子を確認するだけでなく、所有者や事業者に対して立ち上げ時の意図などについても確認を行った。

【山村テラス 「月夜の蚕小屋」および事務所(当時改修中)：佐久穂町】



【脇本陣の宿・糸屋および小諸本陣主屋(当時改修中)：小諸市】



- ・県外の事例としてNIPPONIA美濃商家町(岐阜県)への視察を予定(2月中旬)
- ・空き家を活用した宿泊施設事業に広報担当などとして参画している専門家から、PRのポイントなどについてヒアリングを行った。



取組内容(実施事業内容の詳細)

Ⅲ. 現場視察および検討作業

- ・外部の先進事例視察に並行して、対象空き家に対する現場視察や空き家所有者や周辺事業者へのヒアリングを実施した。
- ・空き家視察においては、連携事業者だけでなく専門的な知見を保有する外部専門家を招聘して意見を求めた。
- ・学識経験者と連携し、既存事業で取り上げた空き家において、地域住民とのワークショップも開催し、反応を整理した。

【連携事業者および外部専門家による現地視察】



【大学生と地域住民による空き家活用ワークショップ】



- ・建物自体の視察に加えて、専門的な評価を行うために、長野県建築士会のヘリテージマネージャーに対して、調査及び報告書の作成を依頼(2月完成予定)
- ・連携先の専門家に対して、検討内容によるモデル図の作成依頼(2月完成予定)

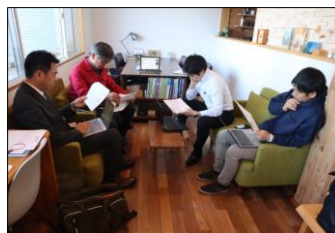


作成図のイメージ

取り組みによる成果

IV. 空き家活用に向けた検討の成果

- ・空き家管理会社、行政担当者、関係事業者との議論として、利活用に向けた検討会を複数回実施。
- ・事業者多忙につき、地域外に対する視察については、事業申請団体が中心となっており、内容を地域に還元した。
- ・空き家管理会社として、関係性が構築されているため、検討作業や議論に際しては、スムーズに体制構築として進め
- ・最終的に議論や検討内容については、空き家の所有者へ報告、提案を行い、今年度の取り組みの着地とする予定。
- ・事業成果として本体制や枠組みを継続的に展開していく。



◆空き家所有者の要望・意向

- ・将来的に維持コスト(税金+修繕費用)を、持続的に生み出すことのできる事業
- ・建物自体がこの場所に残り続けるために、空き家ではなく使える状態を維持するため、適切な実施体制かつ信頼できる人間に活用全体の仕切りをしてもらいたい。
- ・周辺地域の街並み、建物が持つ雰囲気や壊さない、逸脱をしない取り組み。

空き家改修と利活用方法のポイント、方向性

建物自体の特徴を活かす

◆ポイント

- ・建物としての活用を想定した場合に、良い点と悪い点が混在している。
- ・建物自体の規模も大きく、扱いづらい。

◆方向性

- ・建物としては修理しすぎない。可能な範囲において当時の設えを残す。
- ・特に目につく部分、壁や天井、外観などにおいては、不要に手を付けない。

無理しない使い方、コンテンツで考える

◆ポイント

- ・過大投資から事業を始めない。
- ・類似の建物活用が増えている中で、コンテンツやソフト面から逆算した案。

◆方向性

- ・建物だけで完結させるのではなく、周辺の事業や立地、風景を取り込む。
- ・通年かつ全日営業を目指さない。

人が入れる場所、知ってもらえる場所

◆ポイント

- ・事業において、地域住民などの地元コミュニティを巻き込んだ取組。
- ・次の展開、次の活用に繋げる布石。

◆方向性

- ・関連事業者だけでなく、将来は地域や外部に開かれた場所。
- ・今回の取り組みはゴールではなく、次の一手に繋げるスタート。

→ 令和6年度事業において事業と整備の具体化に向けた検討、実践を進めていく