

岡谷市

# 夢&再生プラン 2023

地域振興政策提言シリーズ②

「点描画的手法による市街地再生プラン  
～空き家、空き地、空き店舗を宝の山に変える秘術～」  
に関する提案書



リベラル政治団体 **虹の会**

主宰 **藤森 弘** 編著

事務所 〒394-0082 岡谷市長地御所二丁目9-14

TEL: 090-3566-6086

Mail: [selfnet777@ymail.ne.jp](mailto:selfnet777@ymail.ne.jp) HP: <http://niji777.net>

# (1) 政策提案の骨子

## 「点描画的手法による市街地再生プラン」「公営地主ビジネス」の提案

地方自治体は今、人口減少や少子高齢化による税収難に直面しており、今後これまで経験したことのない財源不足に見舞われる可能性が極めて高くなっている。公共施設の統廃合などによってコストカットし、無駄を省いた地域経営戦略によってスリム化して適応していくことも大事だが、そうした後ろ向きの発想ではジリ貧となり、地域の活力が失われて行く一方になることは目に見えている。今後の地域活性化に必要な不可欠なことは、自治体自ら“稼ぐ力”を装備することだ。

自治体自ら“稼ぐ力”を装備する方法の1つとして、今回は「公営地主ビジネス」を取り上げる。その推進主体としては、土地開発公社、公益財団法人、市が出資する株式会社などが考えられるが、ここではその説明は割愛する。

※カノラホールを“稼げる館”に大変身させるプランも腹案としてあるが、それは後日、紙面を改めることにする。

それでは、自治体が行う「公営地主ビジネス」とは何か。説明しよう。

それは、これまで地域停滞の象徴でありお荷物であった「空き家」「空き店舗」「空き地」「遊休農地」を市が一括して安値で買い叩き、それらを<地域資源>として再生して、新たな市の収入源として生まれ変わらせる方策を意味する。

これまでは市街地再生事業というと、周辺一帯の「区画整理」といった発想に陥りがちだったが、それでは複雑に入り組んだ地権者との交渉が難航して、事業がいつこうに進まない障壁とジレンマを抱えて来た。

そこで、発想を大きく転換し、点を断続的に打つことで全体構図（グランドデザイン）が浮かび上がる「点描画的手法」を私たちは提案したい。つまり、市が地権者との交渉が成立して買い上げた「空き家」「空き店舗」「空き地」「遊休農地」の個別案件を、下記のように公営化することで空洞化した市街地の“穴”を埋めて行き、市街地全体に点描画を描くように再生させたらどうか、という提案である。その具体的な活用策は以下の通りである。

### ① 空き家の再生ビジネス

公営戸建て住宅、公営民泊施設、公営シェアハウス、公営単身女性向けセキュリティハウス、公営要介護者向けセカンドハウスなど

### ② 空き店舗の再生ビジネス

公営中小事業者向けテナント、公営チャレンジショップなど

### ③ 空き地の再生ビジネス

公営時間貸し駐車場、公営小規模テナントビル、公営起業者向け定期借地など

### ④ 遊休農地の再生ビジネス

市民農園、新規就農移住希望者向け貸し農地、太陽光発電による“電園”化など

それでは、それぞれの利活用策を具体的に説明していこう。

## (2) 空き家の利活用策

### 公営戸建て住宅

これまで市営住宅というとアパートのような集合住宅を意味して来た。しかし、核家族化が進み、マイホームの夢を抱く人々は依然として多く、「庭付き戸建て」にこだわる人は多い。特に首都圏からの移住希望者の夢と希望はその選好性が強い。しかし、空き家の土地建物を購入してリフォームや建て替えをするとすると、まとまった手元資金が必要になり、場合によっては長期のローンを組まざるを得ない。そうすると、良い物件が目の前にあっても二の足を踏んでしまうのが現状だ。

そこで、提案したいのが「公営戸建て住宅」という提案である。空き家を公的にリフォームもしくは建て替えた住宅を用意し、それを月々の「家賃」という形で貸し出す方式だ。そして、長期在住によって20～30年の累積家賃がコストを償却した時点で土地と建物の所有権を取得できるという特典を付ける。こうした「受け皿」が用意されれば、岡谷市への移住・定住促進につながるだろう。

### 公営民泊施設

岡谷市に足りないものの一つとして、観光客向けのホテル・旅館がある。諏訪湖への観光客の多くが下諏訪町や諏訪市に流れ、岡谷市に泊まるのはビジネスマンばかり…。観光ホテル不足が岡谷市の観光産業の発展にブレーキをかけて来たともいえる。そこで、前述の公営戸建て住宅の入居者がいない期間は、「民泊施設」としても貸し出せるようにしたらどうか、という提案である。特に、「畳の部屋」など和風建築物は外国人観光客の人気の高い。日本独特の情緒が楽しめるからだ。物件によっては、民泊専用の施設を用意し、交流人口増加への布石とするのも良いだろう。

### 公営シェアハウス

公営シェアハウスとは、「公営戸建て住宅」の独身者向け施設を意味する。1軒当たり4人ほどでシェアすることで家賃を2万円程度の格安に抑えることが可能になる。若手従業員の独身寮的な使い方も視野に入る。

現在、首都圏ではボーナスも退職金もない理不尽な非正規雇用を強いられた新たな「貧困層」が激増しており、経済的結婚難に追い込まれて少子化に拍車がかかっている現実がある。「岡谷市に来れば正社員になれて、住居も格安。岡谷駅隣接地には大規模駐車場があり、自家用車から高速バスや特急あずさに乗り継いで気軽に東京に遊びに行ける」となれば、20～30歳台の若い世代を呼び込む布石になるはずだ。

## 公営单身女性向けセキュリティハウス

公立諏訪東京理科大学関係者との懇話会で出た話として印象的だったのは、首都圏からやって来た女子学生のアンケート調査で、不満点の上位は「夜道が暗く不安」「住居が薄汚い」との2点だったようだ。確かに、单身女性向けのアパートはまったくなく、市営住宅や県営住宅は古びてセキュリティーも不完全なところがほとんどだ。空き家を单身女性向けセキュリティハウスとして作り変えればニーズは高いと思われる。若手女子従業員向けの独身寮としての活用も視野に入る。

## 公営要訪問介護者向けセカンドハウス

独居老人世帯の増加に拍車がかかっているのは周知のとおりだ。入院患者や重度の要介護者は相応の施設や病院に入る必要がある。が、その多くはまだ元気に自立的な生活を送っている。しかし、病気になったり、孤独から来る精神的不安定さに見舞われたり、訪問介護を必要とする人々も増えている。家族が遠く離れていて、身寄りのない独居老人たちをどうやって地域で見守り支えて行くのかをしっかりと考えねばならない時に来ている。

そこで提案したいのが、市街地の空き家をリフォームもしくは建て替えた「要訪問介護者向けセカンドハウス」を用意したらどうか、という提案である。なるべく狭いエリアに複数のセカンドハウス拠点を設け、訪問回診・介助時間を極力短縮してお世話できるように施設を配置したら良いのではないかと、いう提案である。元気になったら自分の家に帰してあげて、決して窮屈な息苦しさや拘束感を与えてはならない。自分の家が一番いいに決まっているからだ。それなので、「一時預かり休息所」というニュアンスを込めて「セカンドハウス」と呼ぶことにした。

他にも空き家の有効な再生利活用策はいくつもある。今回、紹介したのはそのごく一部でしかない。若者たちの交流拠点、文化芸術作品の創作拠点、子供たちの居場所づくり、仕事をしている女性を夜遅くまで助けられる夜間託児所・・・アイデアは尽きない。市内の建築会社、土木会社、工務店の皆様の知恵もお借りしたい。仕事がどんどん増えて、雇用拡大にもつながりそうな予感が…。どうでしょう、皆さん。空き家が「宝の山」に見えて来ませんか？（微笑）

## （3）空き店舗の利活用策

### 公営中小事業者向けテナント

前述したように、岡谷市に不足しているものの一つとして、事業者向けテナントがある。企業誘致という場合、大規模な工場ばかりに気を奪われがちだが、県下一人口密度が高い岡谷市に大規模な工場用地は見当たらない。新産業創造の視点からも、今後は中小のオフィスワーク企業を数多く誘致する方向で考えた方が理にかなっているのではないかと。ゲームソフト開発やコンピュータのプログラミングなどのIT企業、アニメ制作のプロダクションなど、比較的テナント面積が小さくて済む企業群を招き入れたいところだ。その拠点整備、受け皿づくりとして、空き店舗をリフォームした中小事業者向けテナントの設置を提案したい。

## 公営チャレンジショップ

起業したばかりのスタートアップ商業者にとって、テナント料の高さは死活問題になる。そこで空き店舗を改装した公営チャレンジショップを用意して、商売が軌道に乗るまでの間、格安のテナント料で済むように応援したいところ。誘客の最大のポイントは駐車場の利便性の高さであり、次の（４）の空き地を利用した駐車場整備とセットで新しい商業者育成を図りたい。

他にも空き店舗の有効な再生利活用策はいくつもある。岡谷市は若者好みの「遊び場」の不足が指摘されており、ダーツやビリヤードが楽しめるナイト BAR、出会いを育むカラオケクラブなど、仕事のストレスを発散できる「遊び場」づくりも視野に入れたい。

## （４）空き地の利活用策

### 公営時間貸し駐車場

空き地を公営の時間貸し駐車場として活用。商業者には２時間無料駐車券などを交付。

### 公営小規模テナントビルの新規建設

前述の空き店舗の利活用策で説明した内容と同じ。

### 公営起業家向け定期借地の提供

前述の空き店舗の利活用策で説明した内容と同じ。スタートアップ企業や商業者にとって、事業用地の取得は資金的に厳しく、定期借地権の有効活用によって負担を軽減する狙い。

（３）と（４）は、特に「中央通り商店街」近郊で集中的に事業展開することを提唱したい。同商店街を「中小企業ビジネス街」として甦らせたい。

## （５）遊休農地の利活用策

### 市民農園

「家庭菜園を楽しみたいが、借りられる農地が近隣にない」という声を多く聞く。遊休農地を「市民農園」として公的に管理し、一定区画を希望する市民に低額で貸し出す制度を整備したい。雑草で荒廃した農地が「市民交流の憩いの場」や「高齢者の生きがいの場」に変身し、有機栽培農業の普及拡大や「食の安全」確保にも寄与できる。

### 新規就農移住希望者向け貸し農地

首都圏から地方への移住希望者で意外に多いのが新規就農希望者だ。そうした移住・定住希望者に、「遊休農地の貸し出し」と「空き家を再生した居住施設」のセットで応援し、新住民を招き入れたい。

## 太陽光発電による“電園”化

遊休農地に太陽光発電パネルを設置して、再生可能エネルギーの普及促進を図り、田園を“電園”に変える試みが全国各地で広がっている。（※山梨県北杜市の取り組みに注目）ただし、農地法の壁もあり、検討課題は多い。私たちは、ぶどう棚のような太陽光発電システムと、その棚の下で営農するジャガイモやサツマイモなどの根菜類栽培をセットにすることで農地法をクリアする方策を研究している。

他にも遊休農地の有効な再生利活用策はいくつもある。障害者向け「福祉農園」、子供たちの農業体験教室（幼稚園や小中学校に農地を貸与して教育の場に生かす方策）、クリ・クルミ・モモなどの市営果樹園化なども視野に入れて検討したい。

## （6）財源調達方法

今回の提案に類する国庫補助事業は以下の通り。

- （1）空き家再生等推進事業（国土交通省）
- （2）街なみ環境整備事業（国土交通省）
- （3）既存建造物活用事業（都市再生整備計画事業）（国土交通省）
- （4）暮らし・にぎわい再生事業（空きビル再生支援）（国土交通省）
- （5）住宅市街地総合整備事業（拠点開発型、街なか居住再生型）（国土交通省）
- （6）借上公営住宅制度（国土交通省）
- （7）地域優良賃貸住宅制度（国土交通省）
- （8）小規模住宅地区改良事業（国土交通省）
- （9）高齢者等の住み替え支援事業（国土交通省）
- （10）荒廃農地等利活用促進交付金（農林水産省）

皆様の御意見、御提案をお待ちしています。