

# Cerasusを中心としたSPCによる 空き家を活用した街づくり。

日本大学経済学部 中川ゼミナール

指導教員：中川雅之

代表者：衣斐 拡輝

発表者・参加者：猪野 将平、永山 大起、宇田 樹生、滝田 開斗、河原崎 峻暉、小  
沼 正昇、千田 祐介、山崎 南奈美、川島 咲季、勅使河原 茜寧、  
笹岡 茉央

## 梗概

「人口減少時代の持続可能なまちづくり」というテーマに基づき、私たち日本大学中川ゼミナールが提案するのは、空き家を資源とし、エリアマネジメン会社である株式会社 Cerasus による（以下 Cerasus とする）上田市の経済活性化、子育て支援策である。

モデル都市である長野県上田市は、大河ドラマ「真田丸」の舞台となるほど歴史を感じる風情ある街並みと、山々に囲まれた美しい風景がある街である。

全国的に問題となっている人口減少の問題を抱える上田市では、第二次上田市総合計画の重点プロジェクトとして人口減少・少子化対策プロジェクトを位置づけ取り組みを行っている。こうした問題をこれ以上進めず「持続可能なまち」にするためも、第1章では、上田市の人口動向と空き家の状況について提示し、空き家のもたらす影響について整理していく。次に第2章においては、空き家が今後、具体的にどうなっていくのかを重回帰分析を用いた実証実験を行い、空き家の課題解決の重要性を示していく。最後に第3章と第4章で、前章の分析や調査を踏まえて空き家を観光施設や駐車場など経済活動の場へ変換、ひとり親向けシェアハウスという子育て環境充実の場として有効活用し、課題と示していた人口減少と地域活性化についての具体策を提案していく。

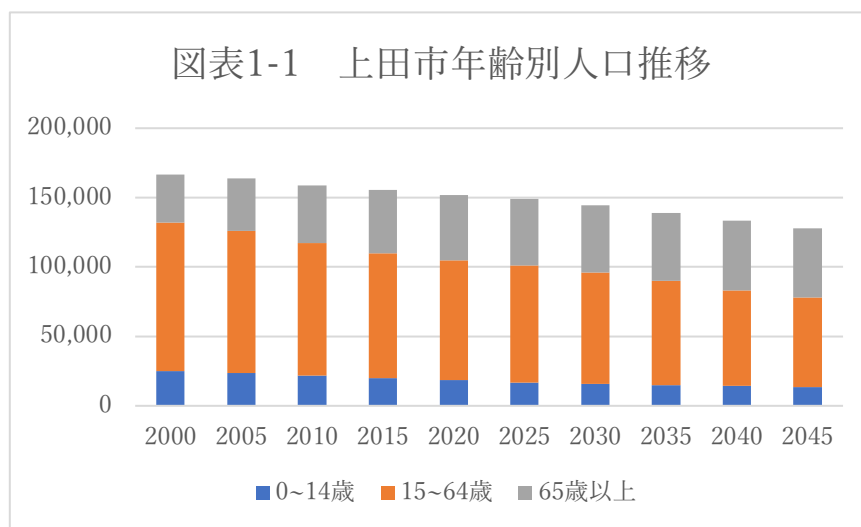
これらの提案を通じて、少子化のなかでも子育てがしやすい街づくり、地域の魅力の促進がなされていく。これによってまさに「人口減少時代の持続可能なまちづくり」を行うことができる。

## 第1章 上田市の現状分析

### 1節 人口動向

上田市は、総人口数 154,055 人（令和2年度国政調査）の長野県東部の都市である。上田市が現在抱えている深刻な問題として少子高齢化による人口減少が挙げられる。

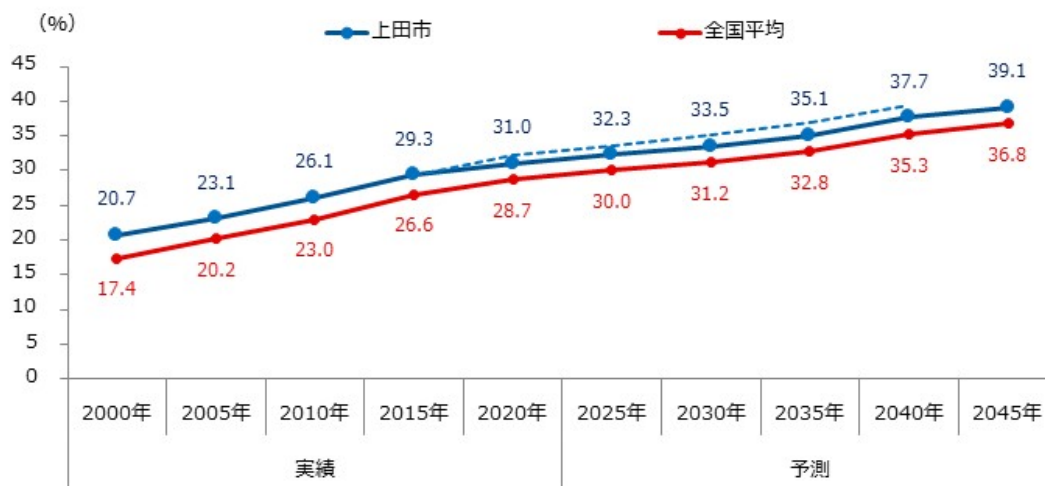
図表 1-1 は、総務省統計局、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口より、推計された人口推移を年齢階層別に分けたグラフである。上田市における 2020 年の人口を年齢別に分けると、0-14 歳が 18,338 人、15-64 歳が 86,410 人、64 歳以上が 47,130 人となっている。また、2045 年は上田市総人口が 127,840 人（16.7%減）になると予測されている。加えて、年齢別構成は 65 歳以上の高齢者が 39.1%となり、生産年齢人口が少なくなることが予測されている。これらのことから、この先、上田市の維持可能性が著しく低下することは容易に想像できるであろう。



図表 1-2 は、上田市の高齢化率の推移を表している。2020 年の上田市の総人口に占める 65 歳以上の割合（青色）は 31.0%である。一方、全国平均（赤色）は 28.7%であり、上田市は全国平均より高い高齢化率となっている。また、2045 年には高齢化率は 40%に迫る勢いとなることを見込まれている。上田市では地域維持の役割を担う者がいなくなってしまうという極めて深刻な問題が存在する。

図表 1-2 上田市高齢化率推移

#### 上田市の高齢化率の推移



※高齢化率：総人口にしめる65歳以上の人口割合（%），年齢不詳を除いて算出

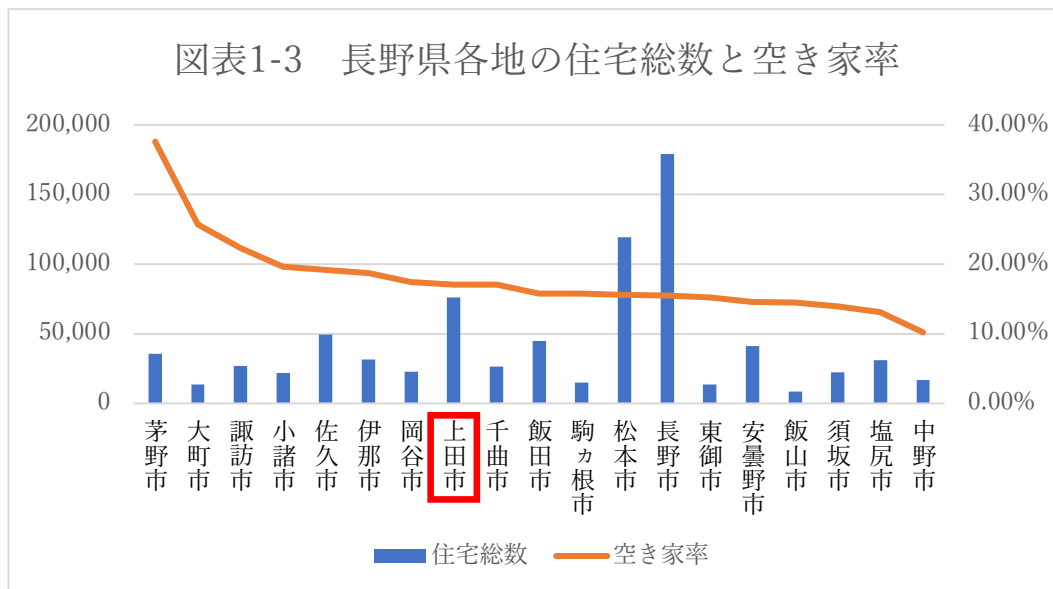
※図中の緑の点線は、前回2013年3月公表の「将来人口推計」に基づく当地域の高齢化率

© jp.gdfreak.com

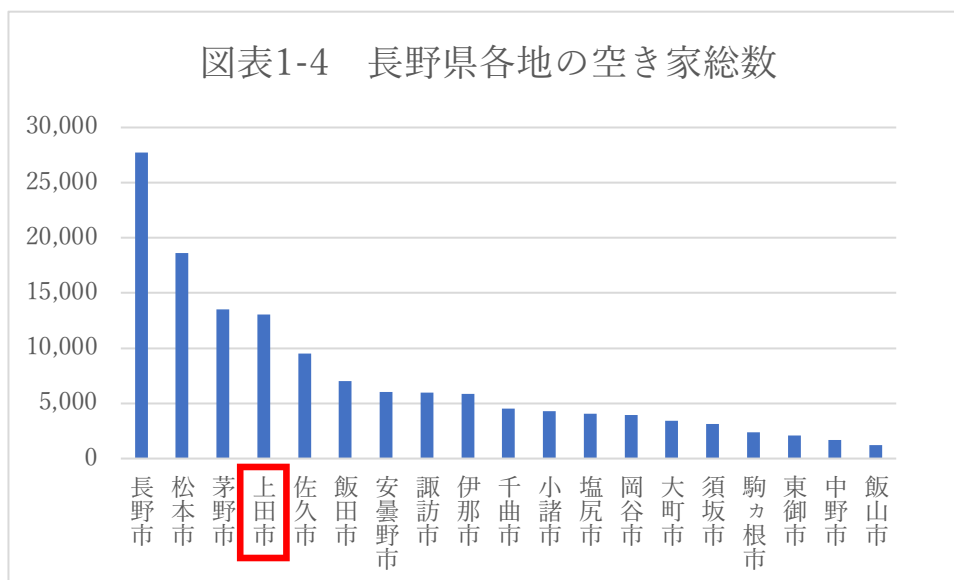
(出典：GD Freak!)

## 2節 上田市の空き家の現状

図表 1-3 は、長野県各地の住宅総数と空き家率を示すグラフであり、空き家率の高い順に並べている。上田市の住宅総数は 76,280 戸である。空き家率は 17.1%となっており、長野県内で 77 市町村のうち 8 位となっている。



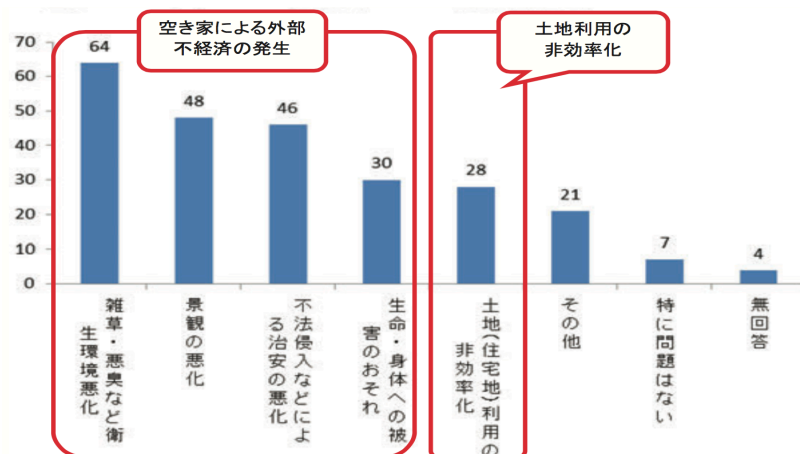
図表 1-4 は、長野県各地の空き家数を表したグラフである。上田市は、空き家総数が 13,060 戸となっている。これは、長野県内で 4 番目の多さである。



空き家は、外部不経済と機会損失を発生させる要因である。外部不経済とは、経済学の用語で市場を通じて行われる経済活動の外側で発生する不利益が、個人、企業に悪い効果を与えることである。つまり、「空き家の存在が近隣住民など第三者に不利益・損害を与える、地域にもたらされる著しい迷惑」が空き家問題で発生する外部不経済と言えるわけ

だ。図表 1-5 は、空き家のもたらす問題をグラフにまとめたものである。

図表 1-5 空き家のもたらす問題



(出典：公益財団法人 東京市町村自治調査会)

一方、機会損失とは、最適な意思決定をしないことによってより多くの利益を得られる機会を失うこと、またそれによって生じる損失のことである。すなわち、建物が残っているが解体もされず、利用もされないことで、その場にある土地と建物が有効に活用されない機会損失が発生する。また、行政から見ると空き家の存続による住民税などの減少や空き家があることによる住宅施策の非効率化という問題にもなる。

このように空き家は大きな問題を抱えているが、次章で示すように上田市で空き家は今後増加することが見込まれる。我々は、この空き家を資源として捉えて、上田市の活性化を図る提案をする。

## 第2章 課題解決の重要性

私たちが空き家について調査をしていく中で重要な点がある。それは空き家が具体的に将来どうなっていくのかということである。今回行った分析では総務省統計局による住宅・土地統計調査のデータや国勢調査の人口データを元にその他空き家比率がどのような原因で変化していくのかということ市区町村別に検討した。その他空き家とは、空き家のうち、売却や賃貸を待機しているものではなく、使用予定のない空き家である。このことによって、将来の空き家比率の予測をし、空き家対策に予算をかけることが妥当であるかについて検討することができるのではないかと考える。

以下に示したモデルで、回帰分析を用いた実証実験を行う。回帰分析とはある値が別の値にどれだけの影響を与えているかについて調べる統計分析方法である。分析対象の値を目的変数といい、影響を与えているのではないかと考えられる値を説明変数という。今回はそ

のような回帰分析の中でも、説明変数が複数ある重回帰分析をしていく。重回帰分析では説明変数の中でも目的変数に対して特に影響を及ぼしている説明変数を分析する要因分析や回帰分析を繰り返すことで将来予測をする予測分析をすることができる。今回はまず要因分析で目的変数に影響を与えている説明変数を明らかにした上で、予測分析を用いて目的変数の将来予測をしていく。

【モデル式 1】

まず z 年を基準年として、その 5 年後の人口を以下のモデルで説明する。基準年は 2013 年である。また人口の増減率は直近の人口増減率（2010～2015 年）を用いている。その他空き家比率(z+5 年)=x+a×人口増減率+b×人口減少率+c×その他空き家比率(z 年)

【モデル式 2】

その他空き家比率(z+5 年)=x+a×人口減少率+c×その他空き家比率(z 年)

- ・その他空き家比率：住宅総数に占めるその他空き家の割合
- ・人口増減率：5 年後の人口/基準年の人口-1
- ・人口減少率：人口増減率のうち負の数である値を抽出したもの

【図表 2-1】

2013年(住宅土地統計調査)			2018年(住宅土地統計調査)			人口(2015国勢調査)	人口(2010国勢調査)
総数 (戸)	空き家 (戸)	その他の住宅 (戸)	総数 (戸)	空き家 (戸)	その他の住宅 (戸)		
74,550	14,030	6,030	76,280	13,060	6,450	156,827	159,597

図表 2-2 に重回帰分析の結果を示した。図表 2-1 では 2013 年のその他空き家比率、2015 年/2010 年の人口増減率、人口減少率を説明変数、2018 年のその他空き家比率を目的変数として重回帰分析を行った。重回帰分析の結果から補正 R2 と呼ばれる重回帰分析の信頼度を表している値が 0.81915 と 8 割超えの高い精度であると読み取ることができる。次に、説明変数がどの程度目的変数に影響を与えているかを表している t 値に注目すると、人口増減率以外の変数は説明変数が目的変数に影響を与えていると認められる 2 以上であり、それらについては統計的に有意な影響があることがわかる。また、2013 年の空き家比率は値が大きいため、特に影響度が高いと言える。よってこれらのことからわかることは過去の空家率の大部分が 5 年後にも残り、直近の人口が減少した場合にも大きな影響を受けるといえることがわかる。

図表 2-2

回帰統計								
重相関 R	0.905344							
重決定 R2	0.819647							
補正 R2	0.819146							
標準誤差	0.019561							
観測数	1083							
	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%	下限 95.0%	上限 95.0%
切片	0.00681	0.001322	5.149787	3.1E-07	0.004215	0.009405	0.004215	0.009405
人口増減率	-0.00902	0.030965	-0.29117	0.770976	-0.06977	0.051742	-0.06977	0.051742
人口減少率	-0.29571	0.043237	-6.83943	1.33E-11	-0.38055	-0.21088	-0.38055	-0.21088
2013年の空家率	0.854434	0.018494	46.20126	5.9E-258	0.818146	0.890721	0.818146	0.890721

これらから分析したデータより上田市のその他空き家比率の将来予測をする。ここでは5年ごとの推計を積み重ねることが望ましいが、推計に推計を重ねることになるため、基準年を2018年として、2015～2045年の国立社会保障人口問題研究所の上田市の人口推計を用いて、2048年のその他空き家率の推計をした。推計値として人口増減率、人口減少率、基準年のその他空き家比率の3つから将来のその他空き家比率を算出したものと、人口減少率、基準年のその他空き家比率の2つから将来のその他空き家比率を算出したものの2つがあるが、先述の通り人口増減率はt値が2以下であり、統計的に有意な影響があるとは言えないため、今回使用する推計値は後者の人口減少率と基準年のその他空き家比率から算出した推計値を使用する。

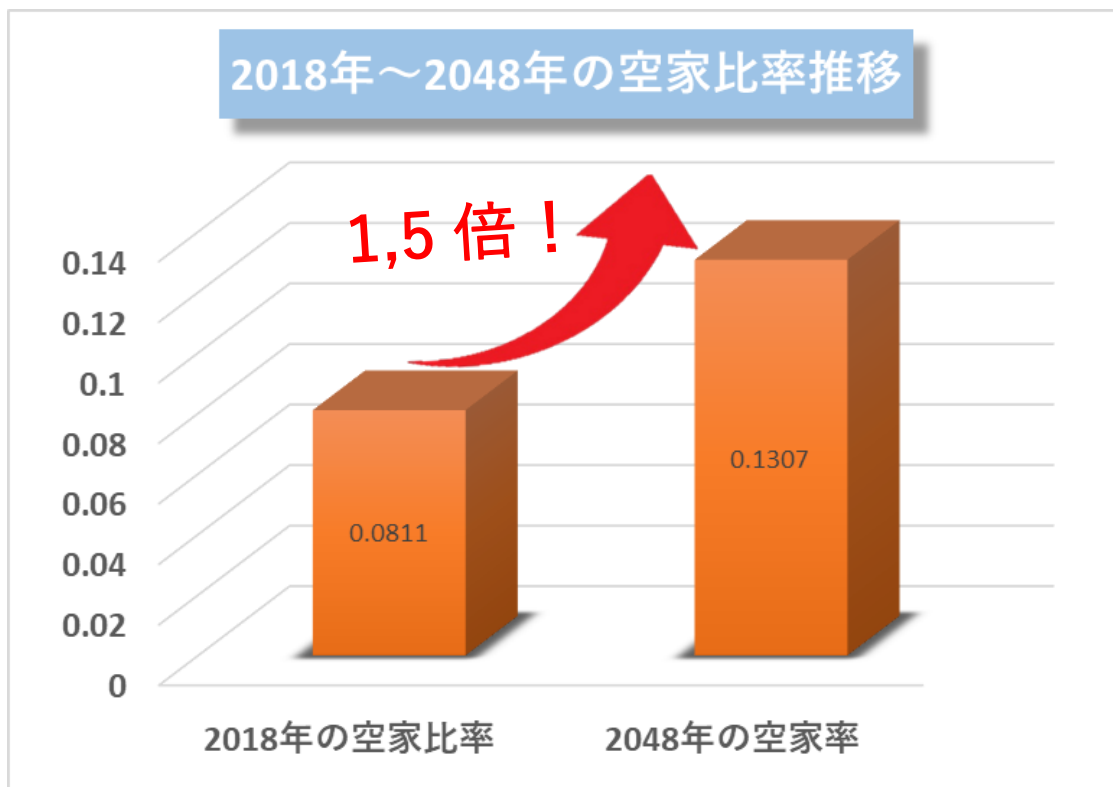
**【上田市のその他空き家比率】**

2018年：0.084556896

(以下推計値)

2048年：0.130722795

図表 2-3



上田市のその他空き家比率をグラフにしたものが図表 2-3 である。これを見ると 2018 年時点で 8.5%程度であったその他空き家比率が 2048 年には 13%程度となっており、30 年で約 4, 5%上昇することがわかる。このことから人口が減少していく上田市において、対策をせずにこのまま放置する場合、空き家は増加の一途をたどっていくことが考えられる。そのため、上田市が空き家対策に予算をかけることは妥当であると言える。

### 第3章 空き家を活用した観光復興

長野県上田市にある廃ホテル「和泉屋」の活用計画を Cerasus 別所と位置づけ、詳しく説明していく。

和泉屋はかつて別所温泉にあった旅館であり、現在は廃旅館になっている。我々はこの現状を実際に視察しこの廃旅館を活用できるのではないかと考えた。まず、この廃ホテルを解体するためには約 1 億円の費用がかかる。しかし、空き家対策総合支援事業により、国が 2/5 の負担をしてくれるため、実際には国が 4000 万円を負担してくれることになる。したがって、実際の解体費用は 6000 万円となるのだ。この 6000 万円を地域金融機関やクラウドファンด์により調達し Cerasus が解体をする必要がある。しかし、ただ解体するだけでは、何も利益を得ることができない。利益を得るために、この廃ホテルの活用方法を考えていく。



図表 3-1 全体のスキーム

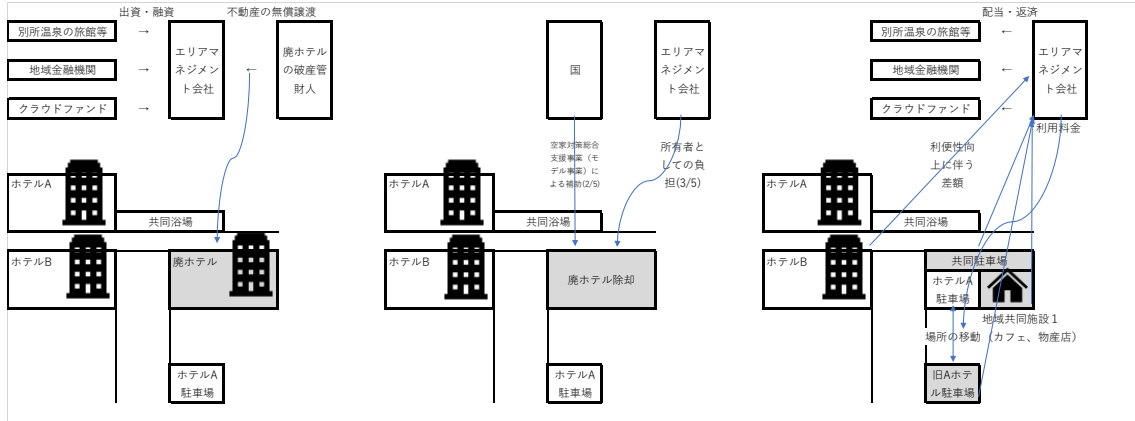


写真 3-1 廃旅館の現状



### 1 節 旅館 A の駐車場としての活用

廃ホテルの近くに人気旅館 A があり、その駐車場が不便な位置にある。廃ホテルの一部を旅館 A の駐車場として貸し出すことで、月々の駐車料金を収入として得ることができ。旅館 A の駐車場の改善として、廃ホテルの一部を駐車場として貸し出すアイデアは、経済的に合理的であり、地域経済にもポジティブな影響を及ぼす可能性がある。

旅館 A は地域の観光スポットやビジネスエリアに位置し、多くの観光客やビジネス旅行者にサービスを提供している。しかし、現在の駐車場は不便な場所にあるため、旅館の利

用客にとって駐車が課題となっている。この問題を解決するため、廃ホテルの一部を駐車場として利用することが考えられる。廃ホテルの一部を駐車場に転用するメリットはいくつかある。まず駐車場の利用客が増えることで、月々の駐車料金が収益として得られる。これは旅館 A の収益源の多様化につながり、経済的な持続可能性を向上させる。また、駐車場の改善は旅館 A の評判向上にも繋がり、新たな顧客を引き寄せる助けになる。さらに、廃ホテルの駐車場を提供することで、地域経済にもプラスの影響をもたらす。地元の住民にとっても便益があり、雇用の機会が増加する可能性がある。地域の活性化に貢献し、周辺事業者への利益も広がるだろう。一方で、このアイデアを実現するには幾つかの課題も考慮する必要がある。廃ホテルの一部を駐車場に転用するための許認可や法的手続きが必要だ。また、駐車場のセキュリティや管理も確保する必要がある。さらに、駐車場の利用料金設定やマーケティング戦略を適切に計画することも不可欠だ。総括すると、旅館 A の駐車場の不便さを解消し、廃ホテルの一部を駐車場として活用することは、経済的な利益をもたらすだけでなく、地域全体にポジティブな影響を及ぼす可能性がある提案である。計画段階から慎重に調査し、地元コミュニティとの協力を強化しながら実行すれば、成功の道が拓けるだろう。

## 2節 カフェの経営

廃ホテルの一部をカフェとして経営するアイデアは、地元の銭湯利用者にとって魅力的な休憩スポットを提供し、同時に地域ビジネスにもプラスの影響をもたらす可能性がある。

廃ホテルが銭湯の前に位置する場合、銭湯の利用者はしばしば休憩や軽食を求めて周辺エリアを探すことがある。しかし、休憩スペースが不足しているため、利用者が快適に過ごせる場所が限られている。この問題を解決するため、廃ホテルの一部をカフェとして活用することは合理的な提案だ。このカフェの経営にはいくつかのメリットが考えられる。まず銭湯の利用者にとって便利な場所にカフェがあることで、リラックスした雰囲気での休憩できる。これは銭湯の顧客獲得や維持に役立つ。また、カフェの収益は廃ホテルの収入源となり、ビジネスの持続可能性を高める。さらに、地元コミュニティにとってもプラスの影響が期待される。新たなカフェのオープンにより、地元の雇用機会が増加し、地域経済が活性化する可能性がある。地元住民が集まる場所としてカフェが機能することで、コミュニティの結束を高める一助にもなるのだ。ただし、カフェの経営には課題も存在する。設備や内装、メニュー、価格設定、営業時間などを検討し、銭湯の利用者に合ったサービスを提供する必要があるのだ。また、競合他社や地域の需要を分析し、市場調査を行うことも不可欠である。総括すると、廃ホテルの一部をカフェとして経営するアイデアは、地元コミュニティにとって有益な提案である。銭湯の利用者にとって便利な場所でリラックスできる場を提供し、地域ビジネスとして成り立つ可能性がある。計画を慎重に練り、地元のニーズに合わせたサービスを提供すれば、成功すると考える。

### 3節 地元料理とお土産販売

廃ホテル周辺で地元料理とお土産販売を組み合わせたビジネスを展開するアイデアは、地域経済の活性化と観光客の誘致につながる。

上田市は観光スポットや歴史的な名所が豊富な地域であり、多くの旅館が存在する。しかし、地元の独自の料理やお土産を提供する場所が不足していることがある。廃ホテルの一部を活用し、地元の味わいを強調した料理とお土産の販売スペースを設けることで、地域の観光業界に新たな魅力を加えることができるのだ。このビジネスの利点は多岐にわたる。まず、地元料理の提供は観光客に地域の文化と伝統を体験させる機会を提供する。これにより、観光客の滞在時間が延長され、地元の食材や料理に興味を持つことが期待される。また、お土産の販売も、地域の特産品や工芸品のプロモーションに貢献するのだ。地元の住民にとっても、このビジネスは地元のアイデンティティと誇りを高める要素となる。地元の食材や料理が支持され、地元産業の振興に寄与する。また、地元住民にとっても親しみやすい場所として、コミュニティの拠点となるのだ。総括すると、廃ホテルの一部を地元料理とお土産販売のスペースとして活用するアイデアは、地域の観光業界に新たな活気をもたらし、地元住民と観光客の両方に利益をもたらす可能性がある。地域資源を最大限に活用し、地元の特色を際立たせることで、成功の道が開けるだろう。

このようにして、廃ホテルの6000万円の価値を最大限に引き出し、収益を得る方法を考えることができる。

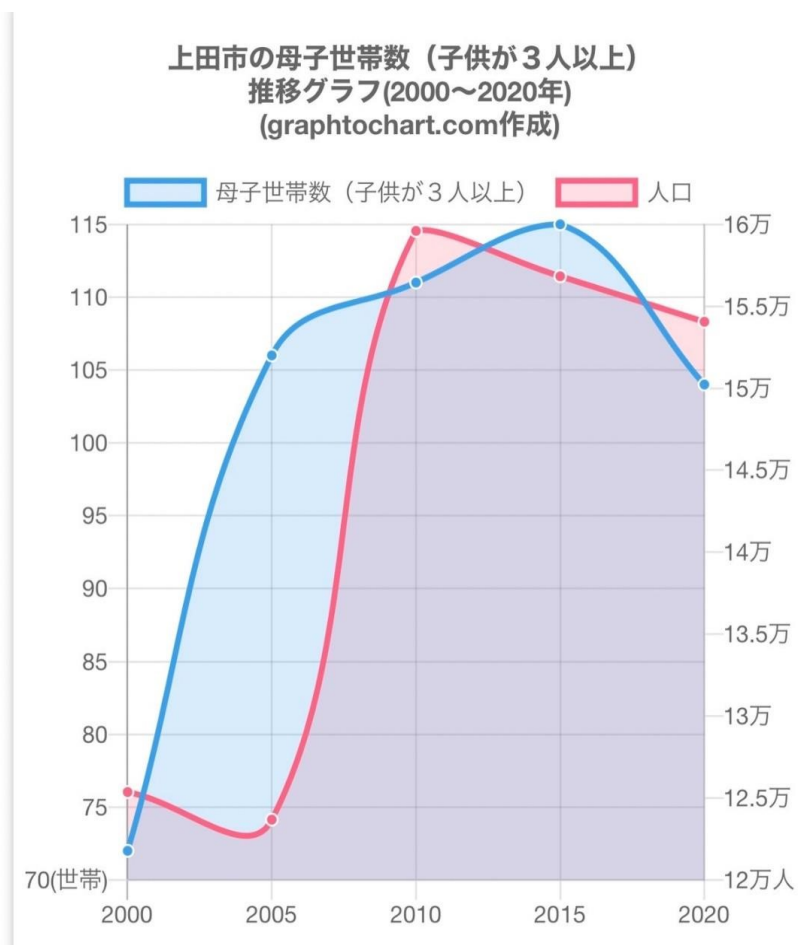
## 4章 空き家を活用した子育て支援

3章では空き家を活用して上田市の観光面に重点を置き、地域活性化について考えてきた。4章では上田市の子育てに重点を置き、市街地空き家を活用した子育て環境の提案を行う。

### 1節 ひとり親向けシェアハウス

具体的には上田市の地域活性化のため、子育て支援施設として、ひとり親向けシェアハウスを提案する。日本では図4-1の通り2000年から2020年の20年間で、母子世帯数が約3万人も増えていることがわかる。

図 4-1



(出典：graphtochart.com)

そしてそんな中、ひとり親世帯は様々な問題を抱えている。一人親世帯が抱える不安は、移住の際に賃貸物件をなかなか借りることができないことや、子供の行事に仕事で参加することができず、母親同士のコミュニティから外れてしまい疎外感を感じてしまうことや、子供が小さい頃、病気になった時に仕事も休むことができず困ったなどの様々な意見が挙げられる。このような不安に対し、私たちは、専用のシェアハウスを作ることによって、助けの必要なひとり親の不安を減らせるのではないかと考えた。具体的には、以下のようなメリットがあると考えられる。一人親世帯のための賃貸住宅のため、移住場所に困らない点、シェアハウスという共同スペースがあるため、気軽に子供の年齢が近い親同士でコミュニケーションが図れる点、子供が病気の際にもシェアハウスに住む他の居住者に任せることができる点などが挙げられる。

## 2節 市街地空き家と赤線

前提として上田市には市街地に特定空き家又は特定空き家の予備軍が存在する。特定空き家とは、放置していれば倒壊、危険の可能性がある空き家のことである。本来であれば、早急に解体して別途の使用方法を考えるべきだが、解体費用などの問題等で市は解体できない現状にある。

そこで私たちは、特定空き家のある場所を再活用させる Cerasus 上田を提案する。市街地の空き家は建築基準法の道路に面していない場合が多く、利活用の妨げになっていることが大きな問題である。

このため、市街地空き家を所有者から、赤線(道路ではない通路)を上田市から、どちらも無料で現物出資してもらう必要がある。そのような地区の再活性化を考えた場合に総合的には市にもメリットがあるように考える。実際に上田市を訪れた際に道が狭く非常時に緊急車両が通れない赤線は多く存在した。この赤線を現物出資してもらい、その分の土地と特定空き家のスペースに建物を建設し、空き家との間にあった赤線部分のスペース分、建物の周りの道路を拡幅することで、非常時に緊急車両なども通行が可能になり、現物出資に見合ったリターンができるのではないかと考えた。

### 実際に訪れた赤線の写真

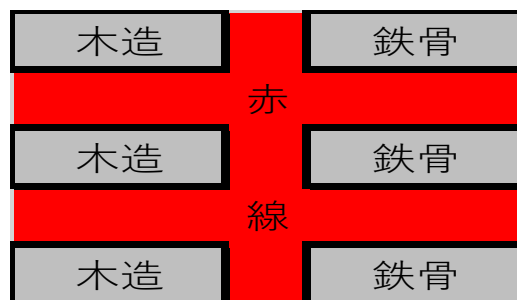


そして現物出資してもらった空き家を Cerasus が所有し、その空き家を除却する。これに掛かる除却費用は、国の空き家対策総合支援事業(モデル事業)による補助を利用する。この場合、除却費用の 2/5 を国が負担してくれるため、Cerasus の費用を 3/5 に抑えることができる。

ここからは、仮の数字を用いて説明していく。私たちは、空き家が 6 軒集まっている地帯(木造住宅 3 軒、鉄骨住宅 3 軒)を想定。

一戸建ての平均坪数は約 35 坪。6 軒あるので、合計約 210 坪。〈図 4-2〉

図 4-2



$$35 \text{ 坪} \times 6 = 210 \text{ 坪}$$

木造住宅の除却費用は 1 坪平均約 5 万円、鉄骨住宅の除却費用は、1 坪平均約 6 万円である。計算すると、木造住宅の除却費用は一戸当たり約 175 万円、鉄骨住宅の除却費用は一戸当たり平均 210 万円である。つまり、総除却費用は 175 万円×3 軒+210 万円×3 軒=1,155 万円となる。これを国負担分と Cerasus 分で分けると、国負担分は 2/5 であるため 462 万円、Cerasus 負担分は 3/5 であるため、693 万円となる。

Cerasus は負担額 693 万円を、地域の金融機関から借り入れて、空き家を除却する。(借入金の返済については後述。) 除却後、ひとり親向けシェアハウスを建設するために空き家を所有者から出資してもらい、建設費を寄付型クラウドファンディングで集める。このクラウドファンディングは寄付型のため出資者への返済は不要である。(また、シェアハウスの建設費等の費用・デザインなどに関しては、Cerasus に構想を委ねるものとする。) そして建設後、家賃収入の一部を返済にあてる。(具体的には、ひとり親向けシェアハウスの家賃収入により出資してくれた所有者に配当金を配り、除却する際に借りた費用を地域金融機関に返済する。)

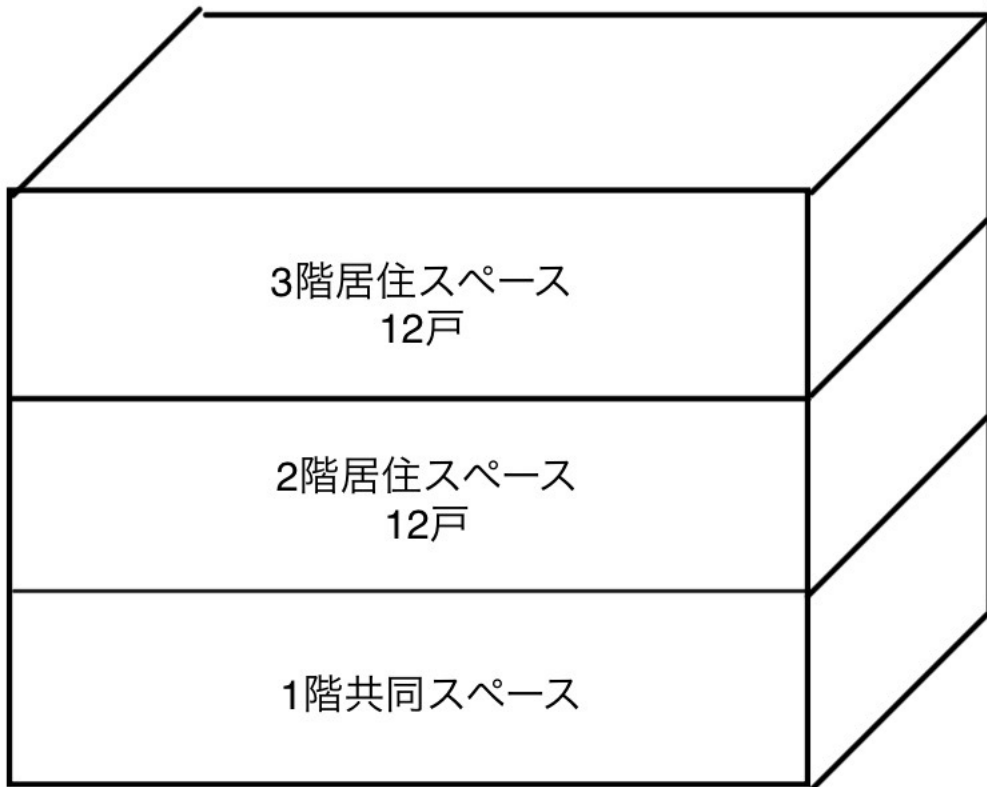
### 3 節 返済方法と利益について

2 節で少し述べた借入金 693 万円の返済方法・Cerasus の利益について述べたいと思う。ここからは、理解しやすいように具体的に建物のイメージを提示して説明していく。

Cerasus は現在、特定空き家を所有者から現物出資してもらっている。つまり、210 坪の土地を保有することになる。シェアハウスを建設するにあたって、建ぺい率を 7 割に設定し、210 坪のうち 150 坪分使用することとする。また、三階建てを想定し、1 階に共同スペース、残り二階を居住スペースとする。100 坪のワンフロア平均は 8 戸なので、単純計算で 150 坪のワンフロア平均は 12 戸である。よって、12 戸×2 階分の居住スペース=24 戸となるので、最大 24 世帯が居住可能である。(図 4-3)

共同スペースは親同士の交流スペース、子供の遊ぶスペースとして普段使用するが、医療、教育を含む子育て、就労などの相談会等を市の担当者、専門家などを招いて行うものとする。

図 4-3



<建物イメージ>

次に家賃を設定していく。ひとり親世帯（今回はシングルマザー）の平均年収は 243 万円（手取り約 200 万円）である。毎月の手取りは約 16 万 7000 円である。家賃は手取り収入の 1/3 以内収めるのが一般的であるので、16 万 7000 円の 1/3 は約 5 万 6000 円となる。よって、家賃は 5 万 6000 円に設定する。

実際に費用を求めていく。シェアハウスの居住率は 8 割と仮定する。すると、19 戸の部屋が埋まっていることになる。よって毎月得られる家賃収入は 5 万 6000 円×19=106 万 4000 円となる。106 万 4000 円の中から、借入金の返済と配当金の設定を行う。毎月の返済金は 6 万円+金利 0.01%と設定し、配当金は一人毎月 1 万円と設定する。返済金は 1 年で 6 万円×12 か月で 72 万円返済できる。つまり 693 万円÷72 万円=9.625 となるので、約 10 年で返済できる。さらに、金利を考えると一年にかかる利子額は 693 万円×0.01=6 万 9300 円であるため、10 年で返済できるので総利子額は 69 万 3000 円となる。また、毎月の利子額は 5775 円となり、毎月の返済額は 6 万 5775 円となる。金利額を含めた返済額は、

762万3000円である。

配当金においては、毎月1万円を空き家所有者6人に配るため、毎月6万円、1年で72万円の費用となる。

Cerasusの利益を求める。1年の家賃収入は月106万4000円×12カ月=1276万8000円で、そこから返済金等を除くと1276万8000円-78万9300円-72万円=1125万8700円である。家賃収入から得られる手取りの目安は15%なので、1125万8700円×0.15=168万8805円となる。

つまり、Cerasusは年約170万円の利益を得ることができる。家賃収益だけでも借入金を返済することができ、Cerasus自体も利益を得ることができる。

さらにうまく活用することができた場合、この活動を上田市全体に広げ、上田市の住んでいるひとり親世帯が住みやすい環境を作るとともに、広報を積極的に行うことで、更に上田市への人口増加を見込めるのではないか。

以上のことからCerasusとともに上田市にある空き家地帯を除却・再活用し、1人親世帯向けのシェアハウスを作ることで、ひとり親世帯が抱えるコミュニケーション不足のどの不安が少しでも改善されるのではないかと思われる。そこで上田市はCerasus上田を活用し、赤線の出資、Cerasusが特定空き家を除却する際に必要な費用補助の準備、居住者募集のための広報活動を検討お願いしたい。

## 5章 まとめ

今回のテーマ「人口減少時代の持続可能なまちづくり」に取り組むにあたり、「外部不経済」と「機会損失」を発生させる要因である空き家を活用するというのが私たちの提案の骨子である。これまでに二つのプロジェクトをそれぞれ、当該プロジェクトしか行わないCerasus別所、Cerasus上田というSPCによって実施するという提案を行った。ただし、二つのSPCを統括する組織として、一般社団法人、あるいは株式会社として「Cerasus」を創設することで上田市全体の活性化を図ることを考えている。人口減少していく上田市において空き家の増加はさまざまな悪影響を及ぼす。それを改善しながら持続可能なまちに変えることができるのが私たちのプロジェクトだ。

上田市は自然が豊かで都心までの交通の便が良い。しかし抱える課題が多数ある。その中で空き家を中心に観光資源、子育てについて着眼して論じてきた。まず空き家が多い上田市では、そのままにしておくと廃墟化してしまい、まちの景観が悪化するだけでなく、犯罪や災害のリスクも高まる。そこで、空き家を活用することが持続可能なまちづくりにつながる。そして観光復興はまちづくりにおいて、非常に重要なテーマだ。上田市の人口減少が進む中で、観光客を呼び込んで地域を活性化することは、持続可能なまちづくりにとって必要性が高いと考える。さらに上田市において、子育て支援を充実することも、持続可能なまちづくりにとって重要なのだ。子育て家庭が増え、若い世代が定住することができれば、地域活性化につながる。



以上のように、空き家対策、観光復興、子育て支援は、上田市にとって必要不可欠な要素となる。これらを組み合わせたCerasusの取り組みにより、持続可能なまち作りが実現できるようになる。観光施設や子育て支援施設として空き家を提供することで、上田市の更なる発展に繋がると考える。

## 参考文献

GD Freak! : 「国政調査及び国立社会保障・人口問題研究所将来推計人口、総務省住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

公益財団法人 東京市町村自治調査会 : 「自治体の空き家対策に関する調査研究報告書」

上田市 : 「上田市の人口」

上田市 : 「上田市空家等対策計画」

住宅土地統計調査

住宅・土地統計調査 平成25年住宅・土地統計調査 | ファイル | 統計データを探す | 政府統計の総合窓口 (e-stat.go.jp)

2018年度 e-Stat資料

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001129435&tclass2=000001129436&tclass3val=0>

2013年度 e-Stat資料

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001063455&cycle=0&tclass1=000001080435&tclass2val=0>

国勢調査

国勢調査 平成27年国勢調査 | ファイル | 統計データを探す | 政府統計の総合窓口 (e-stat.go.jp)

国土交通省 空き家対策総合支援事業

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001603978.pdf>

[シングルマザーの収入はいくらあれば安心？母子家庭の平均年収と必要なお金 | 女性転職マガジンRUN-WAY Walkers](#)

住まいの売却ガイド : 一戸建ての解体費用の相場は？ 家の解体費用を安く抑えるコツと、更地にするメリット・デメリット

グラフで見る上田市の母子世帯数 (子供が3人以上)

<https://graphtochart.com/japan/ueda-shi-no-of-mother-children-households-3-children-or-more.php#latestno-of-mother-children-households-3-children-or-more>